

# 동원 로얄 듀크 비스타

## 메이저 프랜차이즈 선 임대 확정 상가 분양

☑ 하나  
메이저  
프랜차이즈  
임대확정

☑ 둘  
3호선  
원흥역 8출구  
바로 앞

☑ 셋  
선 임대확정  
(대출가능)



## 01 사업개요

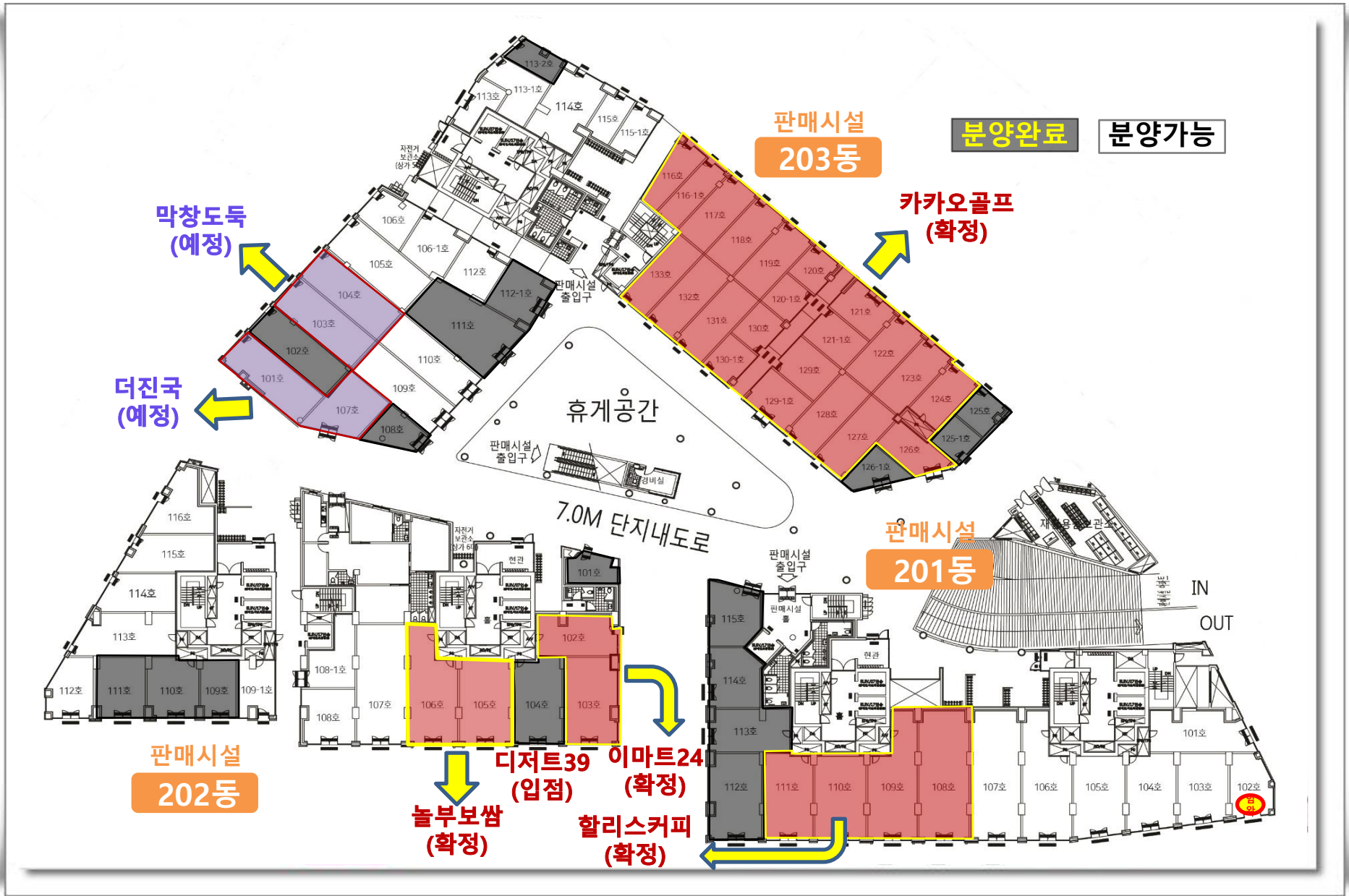
삼승 원흥역 동원로알듀크 비스타			
대지위치	경기도 고양시 덕양구 권율대로 690		
대지면적	10,887,00㎡ (3,293.32평)		
연면적	75,127.45㎡ (22,726.05평)		
규모	지하3층 ~ 지상 35층, 3개동		
용적율/건폐율	449.20% / 53.16%		
공동주택 (아파트)	세대	평형	주차
	312	36평형	403대
근린생활시설 (상업시설)	계약면적	규모	주차
	5,398평	1F ~ 3F	149대

## 02 잔여 상업시설 면적표

위치	호실	전용면적	계약면적	전용율	등 별
1층	61실	2,420.43㎡ (745.56평)	6,093.87㎡ (1,843.39평)	40.44%	201동,202동,203동
2층	26실	1,587.31㎡ (482.17평)	3,923.27㎡ (1,187.79평)	40.59%	201동,202동,203동
3층	6실	309.22㎡ (93.54평)	764.28㎡ (231.19평)	40.46%	203동
합 계	93실	4,316.96㎡ (1,321.27평)	10,781.42㎡ (3,256.37평)		

삼승택지개발지구 3호선 원흥역 초역세권 일반상업지역 內 약 3,290평 부지의 유럽형 주상복합 상업시설

1층 평면도



# 1층 가격표(201동~202동)

동 / 호	전용면적	계약면적	분양가격 (공급가격)	평당가	예상 담보대출		예상 임대가		예상 수익률			업종
	평	평			대출(55%)	금리 3.5% (월이자)	보증금	월세	대출시	無 대출시	대출시	
									실투자금	수익률		
201-101	16.18	39.99	894,718,000	22,373,543	492,094,900	1,435,277	45,000,000	3,200,000	357,623,100	4.52%	5.92%	
201-103	13.39	33.10	841,586,000	25,425,559	462,872,300	1,350,044	42,000,000	3,000,000	336,713,700	4.50%	5.88%	
201-104	14.17	35.03	873,845,000	24,945,618	480,614,750	1,401,793	44,000,000	3,100,000	349,230,250	4.48%	5.84%	
201-105	15.95	39.42	978,213,000	24,815,145	538,017,150	1,569,217	49,000,000	3,500,000	391,195,850	4.52%	5.92%	
201-106	20.91	51.67	1,053,168,000	20,382,582	579,242,400	1,689,457	53,000,000	3,750,000	420,925,600	4.50%	5.87%	
201-107	25.14	62.14	1,187,898,000	19,116,479	653,343,900	1,905,586	59,000,000	4,250,000	475,554,100	4.52%	5.92%	
201-108	25.14	62.14	1,385,248,000	22,292,372	761,886,400	2,222,169	69,000,000	4,950,000	554,361,600	4.51%	5.90%	할리스 커피
201-109	20.91	51.68	1,224,901,000	23,701,645	673,695,550	1,964,945	61,000,000	4,350,000	490,205,450	4.48%	5.84%	할리스 커피
201-110	16.71	41.3	1,048,424,000	25,385,569	576,633,200	1,681,847	52,000,000	3,750,000	419,790,800	4.52%	5.91%	할리스 커피
201-111	16.20	40.04	1,018,062,000	25,426,124	559,934,100	1,633,141	51,000,000	3,650,000	407,127,900	4.53%	5.94%	할리스 커피
202-102	13.59	33.59	963,981,000	28,698,452	530,189,550	1,546,386	48,000,000	3,450,000	385,791,450	4.52%	5.92%	이마트24
202-103	17.46	43.15	1,432,688,000	33,202,503	787,978,400	2,298,270	72,000,000	5,100,000	572,709,600	4.50%	5.87%	이마트24
202-105	16.71	41.30	1,111,994,000	26,924,794	611,596,700	1,783,824	56,000,000	3,950,000	444,397,300	4.49%	5.85%	놀부보쌈
202-106	19.61	48.47	1,271,392,000	26,230,493	699,265,600	2,039,525	64,000,000	4,550,000	508,126,400	4.52%	5.93%	놀부보쌈
202-107	22.95	56.73	1,470,640,000	25,923,497	808,852,000	2,359,152	74,000,000	5,250,000	587,788,000	4.51%	5.90%	
202-108	11.08	27.39	801,736,000	29,271,121	440,954,800	1,286,118	40,000,000	2,850,000	320,781,200	4.49%	5.85%	
202-108-1	10.86	26.83	556,946,000	20,758,330	306,320,300	893,434	28,000,000	2,000,000	222,625,700	4.54%	5.96%	
202-109-1	8.18	20.21	569,280,000	28,168,234	313,104,000	913,220	30,000,000	2,000,000	226,176,000	4.45%	5.77%	
202-112	9.69	23.96	954,493,000	39,836,937	524,971,150	1,531,166	48,000,000	3,400,000	381,521,850	4.50%	5.88%	
202-113	16.12	39.84	1,233,440,000	30,959,839	678,392,000	1,978,643	62,000,000	4,400,000	493,048,000	4.51%	5.89%	
202-114	10.95	27.07	898,514,000	33,192,242	494,182,700	1,441,366	45,000,000	3,200,000	359,331,300	4.50%	5.87%	
202-115	12.94	31.99	1,061,707,000	33,188,715	583,938,850	1,703,155	53,000,000	3,800,000	424,768,150	4.52%	5.92%	
202-116	12.21	30.19	1,001,933,000	33,187,579	551,063,150	1,607,268	50,000,000	3,600,000	400,869,850	4.54%	5.97%	

# 1층 가격표(203동)

동 / 호	전용면적	계약면적	분양가격	평당가	예상 담보대출		예상 임대가		예상 수익률			업종
	평	평			대출(55%)	금리(3.5%) (월이자)	보증금	월세	대출시	無대출시	대출시	
									실투자금	수익률		
203-101	14.44	35.69	1,116,738,000	31,289,941	614,205,900	1,791,434	56,000,000	4,000,000	446,532,100	4.53%	5.94%	
203-103	14.44	35.69	1,015,216,000	28,445,391	558,368,800	1,628,576	51,000,000	3,600,000	405,847,200	4.48%	5.83%	
203-104	14.44	35.69	990,547,000	27,754,189	544,800,850	1,589,002	50,000,000	3,550,000	395,746,150	4.53%	5.95%	
203-105	16.28	40.25	1,094,915,000	27,202,857	602,203,250	1,756,426	55,000,000	3,900,000	437,711,750	4.50%	5.88%	
203-106	8.40	20.77	629,054,000	30,286,663	30,286,663	1,009,107	31,000,000	2,250,000	252,074,300	4.51%	5.91%	
203-106-1	9.97	24.56	639,491,000	26,037,907	351,720,050	1,025,850	32,000,000	2,300,000	255,770,950	4.54%	5.98%	
203-107	12.00	29.65	815,968,000	27,520,000	448,782,400	1,308,949	41,000,000	2,900,000	326,185,600	4.49%	5.85%	
203-109	14.63	36.16	674,597,000	18,655,890	371,028,350	1,082,166	34,000,000	2,400,000	269,568,650	4.50%	5.87%	
203-110	14.63	36.16	674,597,000	18,655,890	371,028,350	1,082,166	34,000,000	2,400,000	269,568,650	4.50%	5.87%	
203-112	8.88	21.95	370,981,000	16,901,185	204,039,550	595,115	20,000,000	1,300,000	146,941,450	4.44%	5.76%	
203-113	6.16	15.23	420,318,000	27,598,030	231,174,900	674,260	21,000,000	1,500,000	168,143,100	4.51%	5.89%	
203-113-1	9.61	23.76	489,581,000	20,605,261	269,269,550	785,370	24,000,000	1,750,000	196,311,450	4.51%	5.90%	
203-114	16.05	39.67	853,920,000	21,525,586	469,656,000	1,369,830	43,000,000	3,050,000	341,264,000	4.51%	5.91%	
203-115	5.74	14.20	296,026,000	20,846,901	162,814,300	474,875	20,000,000	1,050,000	113,211,700	4.56%	6.10%	
203-115-1	5.79	14.32	327,336,000	22,858,659	180,034,800	525,102	20,000,000	1,150,000	127,301,200	4.49%	5.89%	
203-116	7.55	18.66	415,574,000	22,270,847	228,565,700	666,650	20,000,000	1,550,000	167,008,300	4.70%	6.35%	카카오 골프
203-116-1	7.62	18.84	304,565,000	16,165,870	167,510,750	488,573	20,000,000	1,100,000	117,054,250	4.64%	6.27%	카카오 골프
203-117	10.53	26.02	497,171,000	19,107,264	273,444,050	797,545	24,000,000	1,850,000	199,726,950	4.69%	6.32%	카카오 골프
203-118	10.53	26.02	494,325,000	18,997,886	271,878,750	792,980	24,000,000	1,800,000	198,446,250	4.59%	6.09%	카카오 골프
203-119	10.53	26.02	494,325,000	18,997,886	271,878,750	792,980	24,000,000	1,800,000	198,446,250	4.59%	6.09%	카카오 골프
203-120	5.26	13.01	277,050,000	21,295,158	152,377,500	444,434	19,000,000	1,000,000	105,672,500	4.65%	6.31%	카카오 골프
203-120-1	5.26	13.01	240,046,000	18,450,884	132,025,300	385,074	18,000,000	860,000	90,020,700	4.65%	6.33%	카카오 골프
203-121	7.90	19.51	415,574,000	21,300,564	228,565,700	666,650	18,000,000	1,550,000	169,008,300	4.68%	6.27%	카카오 골프
203-121-1	7.90	19.51	359,595,000	18,431,317	197,777,250	576,850	19,000,000	1,300,000	142,817,750	4.58%	6.08%	카카오 골프
203-122	10.53	26.02	481,325,000	18,498,271	264,728,750	772,126	24,000,000	1,800,000	192,596,250	4.72%	6.40%	카카오 골프
203-123	10.53	26.02	494,325,000	18,997,886	271,878,750	792,980	24,000,000	1,800,000	198,446,250	4.59%	6.09%	카카오 골프
203-124	8.59	21.23	406,086,000	19,127,932	223,347,300	651,430	20,000,000	1,500,000	162,738,700	4.66%	6.26%	카카오 골프
203-126	8.57	21.17	463,014,000	21,871,233	254,657,700	742,752	23,000,000	1,700,000	185,356,300	4.64%	6.20%	카카오 골프
203-127	11.62	28.71	588,256,000	20,489,586	323,540,800	943,661	29,000,000	2,190,000	235,715,200	4.70%	6.34%	카카오 골프
203-128	11.62	28.71	588,256,000	20,489,586	323,540,800	943,661	29,000,000	2,190,000	235,715,200	4.70%	6.34%	카카오 골프
203-129	8.71	21.53	432,653,000	20,095,355	237,959,150	694,048	21,000,000	1,600,000	173,693,850	4.66%	6.26%	카카오 골프
203-129-1	8.71	21.53	492,427,000	22,871,667	270,834,850	789,935	24,000,000	1,800,000	197,592,150	4.61%	6.13%	카카오 골프
203-130	5.81	14.36	288,435,000	20,086,003	158,639,250	462,698	20,000,000	1,050,000	109,795,750	4.69%	6.42%	카카오 골프
203-130-1	5.81	14.36	327,336,000	22,794,986	180,034,800	525,102	20,000,000	1,200,000	127,301,200	4.69%	6.36%	카카오 골프
203-131	11.62	28.71	588,256,000	20,489,586	323,540,800	943,661	27,000,000	2,180,000	237,715,200	4.66%	6.24%	카카오 골프
203-132	11.62	28.71	588,256,000	20,489,586	323,540,800	943,661	27,000,000	2,180,000	237,715,200	4.66%	6.24%	카카오 골프
203-133	11.04	27.28	557,894,000	20,450,660	306,841,700	894,955	26,000,000	2,000,000	225,052,300	4.51%	5.89%	카카오 골프

# 2층 평면도



**분양완료**    **분양가능**

판매시설  
203동

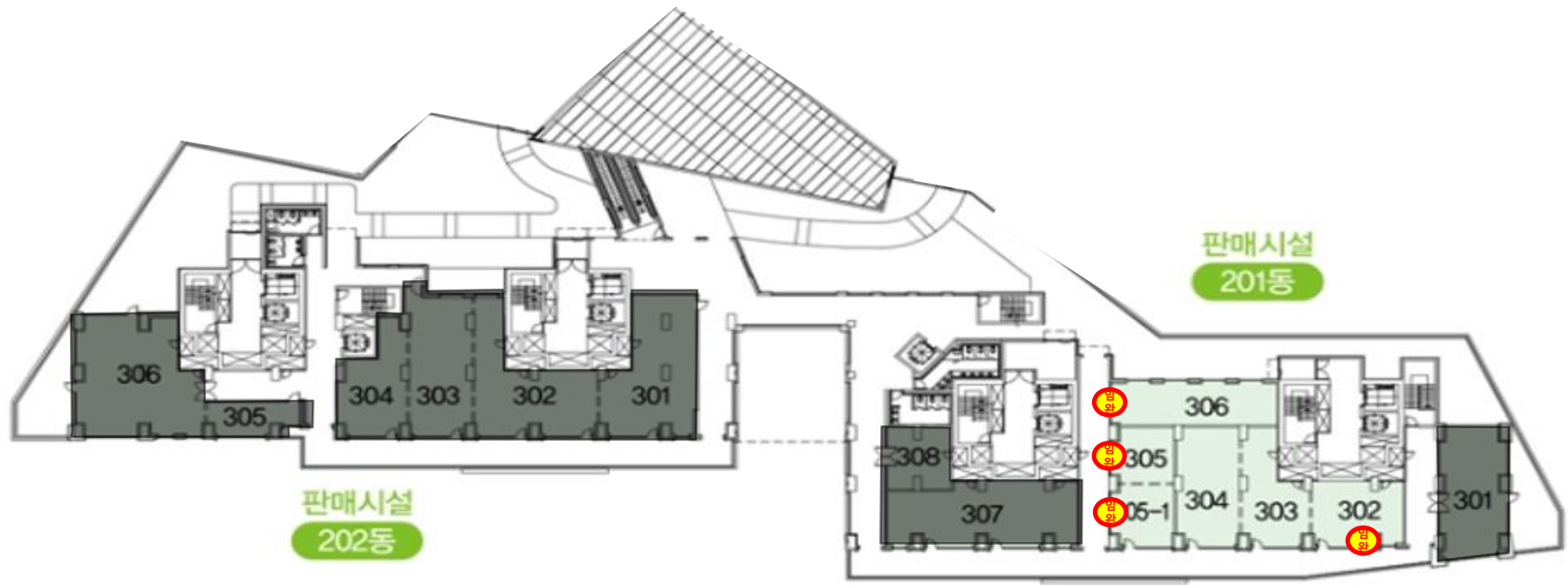
판매시설  
201동

판매시설  
202동

## 2층 가격표

동 / 호	전용면적	계약면적	분양가격	평당가	예상 담보대출		예상 임대가		예상 수익률			업종
	평	평			대출(55%)	금리(3.5%) (월금리)	보증금	월세	대출시	무대출시	대출시	
									실투자금	수익률		
201-201	27.22	62.27	666,058,000	10,696,290	366,331,900	1,068,468	33,000,000	2,700,000	266,726,100	5.12%	7.34%	
201-202	21.13	52.23	593,949,000	11,371,798	326,671,950	952,793	30,000,000	2,400,000	237,277,050	5.11%	7.32%	
201-203	16.00	39.55	439,294,000	11,107,307	241,611,700	704,701	22,000,000	1,800,000	175,682,300	5.18%	7.48%	
201-203-1	16.43	40.61	449,731,000	11,074,391	247,352,050	721,443	22,000,000	1,850,000	180,378,950	5.19%	7.51%	
201-205	25.53	58.16	417,472,000	7,177,992	229,609,600	669,695	21,000,000	1,700,000	166,862,400	5.15%	7.41%	
201-209	13.65	33.73	359,595,000	10,660,984	197,777,250	576,850	20,000,000	1,450,000	141,817,750	5.12%	7.39%	
202-201	17.25	42.63	448,782,000	10,527,375	246,830,100	719,921	22,000,000	1,850,000	179,951,900	5.20%	7.54%	
202-203	16.00	39.55	475,349,000	12,018,938	261,441,950	762,539	24,000,000	1,950,000	189,907,050	5.18%	7.50%	
202-209	22.62	55.9	664,160,000	11,881,216	365,288,000	1,065,423	33,000,000	2,700,000	265,872,000	5.13%	7.38%	
202-210	17.45	43.14	514,250,000	11,920,491	282,837,500	824,943	26,000,000	2,100,000	205,412,500	5.16%	7.45%	
202-211	20.12	49.72	592,051,000	11,907,703	325,628,050	949,748	30,000,000	2,400,000	236,422,950	5.12%	7.36%	
203-201	14.95	36.94	429,806,000	11,635,246	236,393,300	689,480	21,000,000	1,750,000	172,412,700	5.14%	7.38%	
203-203-1	21.56	53.29	540,816,000	10,148,546	297,448,800	867,559	27,000,000	2,200,000	216,367,200	5.14%	7.39%	
203-206	15.97	39.48	380,469,000	9,637,006	209,257,950	610,336	20,000,000	1,550,000	151,211,050	5.16%	7.46%	
203-207	20.86	51.55	492,427,000	9,552,415	270,834,850	789,935	25,000,000	2,000,000	196,592,150	5.13%	7.39%	
203-208	30.56	75.54	598,693,000	7,925,510	329,281,150	960,403	30,000,000	2,150,000	239,411,850	4.54%	5.96%	
203-210	22.51	55.63	611,027,000	10,983,768	336,064,850	980,189	31,000,000	2,500,000	243,962,150	5.17%	7.48%	
203-211	28.27	69.87	595,846,000	8,527,923	327,715,300	955,836	30,000,000	2,400,000	238,130,700	5.09%	7.28%	
203-213	33.89	83.76	714,446,000	8,529,680	392,945,300	1,146,090	36,000,000	2,900,000	285,500,700	5.13%	7.37%	
203-218	23.12	57.15	541,765,000	9,479,703	297,970,750	869,081	27,000,000	2,200,000	216,794,250	5.13%	7.37%	

# 3층 평면도




동 / 호	전용면적	계약면적	분양가격	평당가	예상 담보대출		예상 임대가		예상 수익률			업종
	평	평			대출 (55%)	금리 (3.5%) (월금리)	보증금	월세	대출시	무대출시	대출시	
									실투자금	수익률		
201-303	17.40	43.02	372,898,000	8,668,015	205,093,900	598,191	19,000,000	1,500,000	148,804,100	5.09%	7.27%	
201-304	20.18	49.87	440,243,000	8,827,812	242,133,650	706,223	22,000,000	1,800,000	176,109,350	5.16%	7.45%	

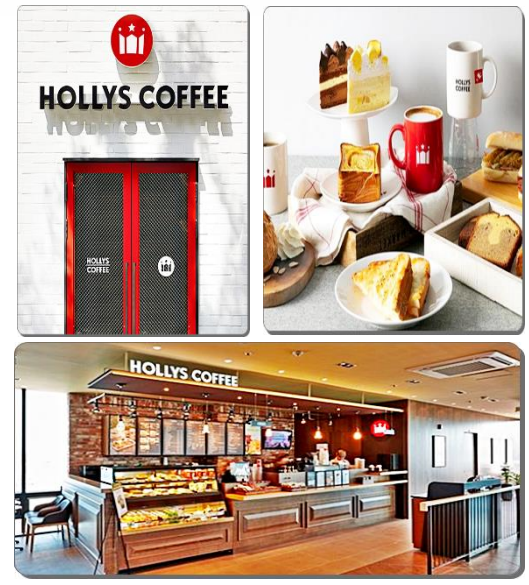


# 입점 브랜드 (할리스 커피)

## 01 할리스 커피 입점



- 할리스 커피는 1999년도에 가맹을 시작한 최장수 프랜차이즈
- 이미 20년 이상 운영한 브랜드로 확실한 노하우 입증
- 전국 약 510개의 프랜차이즈 매장 운영
- 커피 외사이드도 경쟁력을 갖춘 브랜드



## 2020년 커피브랜드 본사 연 매출액 순위

2020년 정보공개서, 금융감독원 전자공시



## 가맹점 예상 투자비용

할리스 커피 홈페이지 참조

구분	투자비	내용
가맹비	10,000,000	소멸성 (할리스스타 교육 및 경영기법 전수)
보증금	10,000,000	계약 종료시 반환
인테리어	95,000,000	약 50평 기준
간판/사인물	15,000,000	간판 및 사인물 일체
이동집기/가구	55,000,000	의탁자 기타 집기가구
기기장비	60,000,000	커피머신, 쇼케이스, 냉장, 냉동고 등
합계	235,000,000	보증금 제외

**\*별도공사 : 철거, 외부공사, 전기중설, 소방완비, 냉,난방기 등**  
**50평 기준 초기자본금 약 3억원 투자**

# 입점 브랜드 (카카오 스크린 골프)

## 02 카카오 스크린 골프 입점



- 스크린골프 점유율2위업체 였던 마음골프가 3위인 지스윙을 합병 정치를 키운 후, 카카오게임즈에 2017년 인수되어 카카오VX로 새출범
- 카카오VX는, MZ세대들의 골프열풍으로 더욱 치열해진 스크린골프 시장에 카카오 플랫폼의 위력을 제대로 보여주며 스크린골프, 카카오골프예약, 카카오프렌즈 골프용품, 헬스케어로 외연 급격히 확장중
- 골프존 2012년 점유율 84.3%에서 2021년 12월 현재 60%안팎의 점유율로 떨어졌다해도 압도적인 1위 자리를 지키고 있지만, 카카오VX가 스포츠 디지털 트랜스포메이션이라는 이름하에 카카오의 전폭적인 지지로 기술력의 간극과 점유율 차이를 좁히고 있음



### 프렌즈아카데미 가맹점 개설비용

단위 : 천원 / 카카오VX 홈페이지 참조

항목	내용	공급가	비고
프렌즈아카데미 시스템	하드웨어/소프트웨어 및 사용권	195,000	15타석
인테리어	3.3㎡ 기준	180,000	실 150평
간판	전면간판	5,000	
초도물품	시스템 외 내부기물	10,000	
기타용품	카카오골프 용품	6,000	
가맹비	가맹비 , 교육비	12,000	
POS		1,200	
합 계		409,200	

\* 실평수 150평, 15타석 기준 창업비용

**카카오스크린골프 원홍역점**  
**실평수 약 200평 입점 확정**  
**창업비 : 약 5억원 이상 창업비 투입**

돈이 보이는 스페셜 뉴스

# MoneyS

머니S 손민정 기자 | 조회수 : 28,060 | 입력 : 2021.08.20 06:30

---

## ‘스크린골프’ 왕좌에 오를 자는 누구인가 ‘골프존’ vs ‘카카오VX’

판커진 스크린골프 산업... 숨막히는 1위 쟁탈전 서막

그레픽=김은옥 기자

**20~30대 MZ세대의 진입으로 골프 대중화 초입기에 들어선 국내 스크린골프 시장은 그야말로 우아한 전쟁터가 됐다.**

최근 스윙을 날리는 모습을 모바일로 담아내는 MZ세대가 스크린골프를 주축으로 골프 시장의 새로운 주류로 떠오르면서 그 판이 더욱 커졌다.


관련 업계에서도 스크린골프에 입문하는 MZ세대들의 유입을 반기는 분위기다. **두 업체 간의 전면전에 불이 붙으면서 스크린골프 시장이 양강 구도로 빠르게 재편**되고 있다.

\* 본격 추격에 나선 ‘카카오VX’의 스크린골프 왕좌 쟁탈전이 흥미롭다.

smns2@mt.co.kr

# 입점 브랜드 (이마트 24 편의점)

## 03 이마트 24 편의점 입점

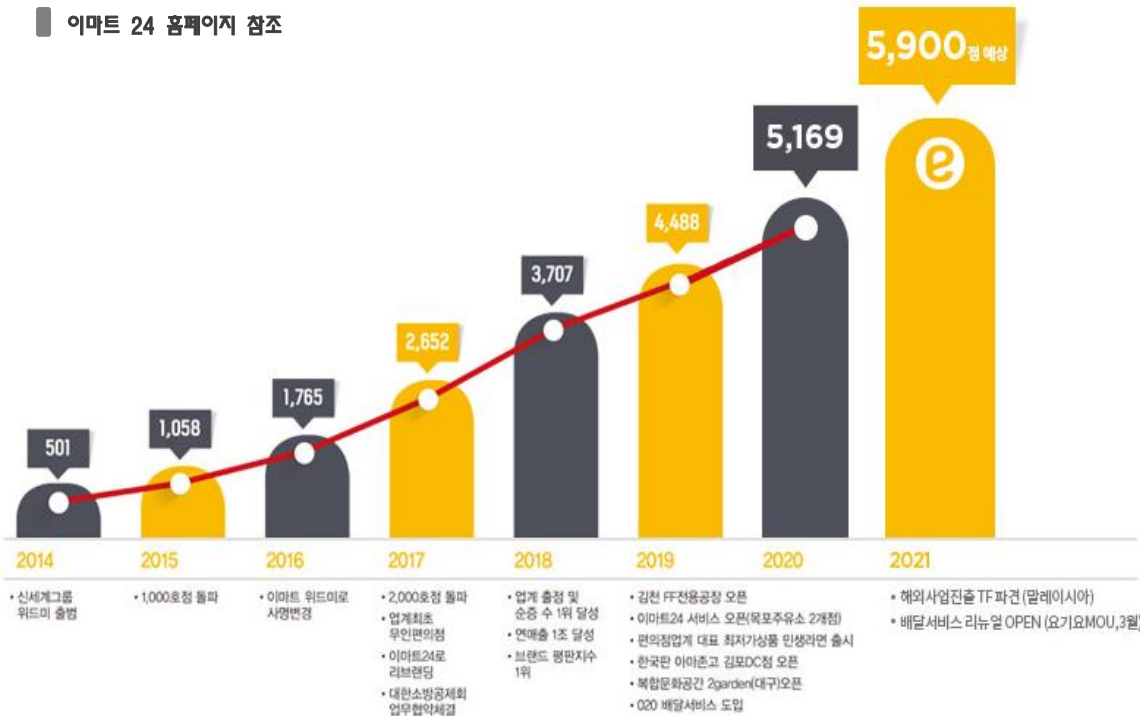


- 신세계 백화점, 이마트 등 신세계그룹사가 오랜기간 쌓아온 다양한 유통 노하우를 그대로 전수 받은 프랜차이즈 편의점
- 편의점업계 최단기간 5,000호점 달성 (5년1개월 소요)
- Win-Win Partnership (성과를 통한 이익공유형 시스템)

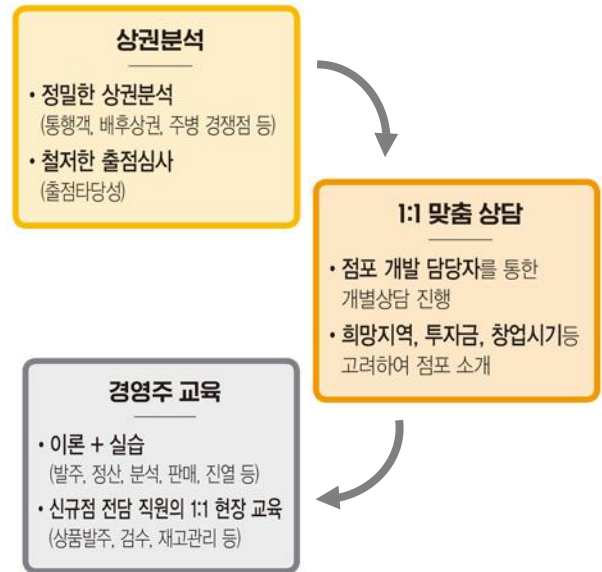


## 이마트 24 편의점 점포수 현황

■ 이마트 24 홈페이지 참조




## 이마트24 편의점 창업지원



**이마트 24 차별화된 창업 교육 시스템  
으로 편의점 브랜드 중 폐업을 최저**

04

더 진국 입점



- 특허권(육수)으로 차별화 된 10년 장수국밥 브랜드
- 유행과 계절의 영향이 없는 안정성 있는 브랜드
- 안정적인 운영 시스템 (10년의 시간을 80여개의 매장과 함께 하고 있는 튼튼한 브랜드)



더 진국 프랜차이즈 대표 수상 내역

더 진국 홈페이지 참조 (이외 각종 수상 多)



한국 프랜차이즈대상  
**5년 연속 수상**



2021 제22회 한국프랜차이즈산업발전 유공  
우수프랜차이즈 부문 협회장상 수상

소비자가 뽑은  
서비스고객만족대상  
**3년 연속 수상**



2020 제5회 소비자 뽑은 서비스고객만족대상  
프랜차이즈 부문 수상


더진국 강서구청점 성공스토리



Q. 많은 프랜차이즈 중에서 더진국을 선택한 이유는?  
 프랜차이즈 창업을 준비할 때 가장 비중을 둔 부분은 **안정적이며 지속적인 수익이 가능한지 여부**였습니다. 그래서 당시 운영되던 여러 더진국 매장의 수익을 직간접적으로 확인해 봤는데, **괜찮더라고요(웃음)**. 사실 사업이든 장사든 혼자 진행하기엔 위험부담이 크다보니 조금 더 **안정적으로 시작할 수 있는 프랜차이즈**를 알아보게 되었고 더진국에 대해서 나름 조사해 보니 본사에서 가맹점을 내 가족처럼 도와주고 신경을 많이 쓰다는 결론을 내릴 수 있었습니다. 그래서 믿고 시작할 수 있었죠.

# 입점 브랜드 (놀부보쌈)

## 05 놀부보쌈 입점



- 아시아 최고의 외식프랜차이즈 기업 놀부
- 35년 변함없는 보쌈의 진미-흥내 낼수 없는 놀부만의 노하우
- 보쌈·족발 프랜차이즈 1위
- 메이저 프랜차이즈 다운 세련된 인테리어와 다양한 메뉴
- 샵인샵 = 1개 매장에 2개 이상 브랜드 운영 가능 → 매출증대

### 놀부 연혁

▶ 놀부 홈페이지 참조



- #### AWARDS
- 매일경제신문 100대 프랜차이즈 선정 (2011-2019)
  - 한국프랜차이즈대상 모범프랜차이즈 부문 (2019)
  - 한국프랜차이즈대상 동반성장 부문 (2018)
  - 대한민국 브랜드 대상 대통령상 수상 (2016)
  - 대한민국 Brand Star 한신분야 선정 (2007-2012)
  - 한국소비자 신뢰기업 대상 9년연속 수상 (2004-2011)
  - 국가 생산성 대상 국무총리표창 (2009)
  - 국가 생산성 대상 지식경제부 장관표창 (2008)

#### HISTORY



## 안정성 있는 브랜드

대한민국 외식 브랜드 평균 존속 기간 평균 4년  
놀부는 다릅니다.  
장수브랜드 답게 장수점포가 브랜드의 안정성을 인정합니다.

**228**  
5년이상  
운영매장 총 228개

**105**  
10년이상  
운영매장 총 105개

### 글로벌 브랜드 역량&고객가치 1위 한경 경제



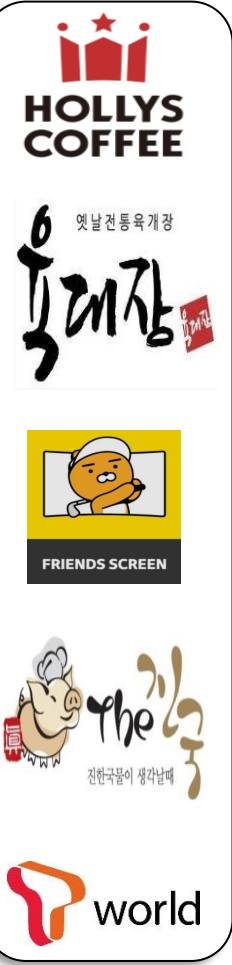
**놀부보쌈, 35년 노하우 가진 대표 보쌈 브랜드**

종합외식전문기업 놀부의 대표 브랜드 '놀부보쌈' 이 2020 글로벌 브랜드 역량지수 및 글로벌 브랜드 고객가치 보쌈족발전문점 부문에서 1위 브랜드로 선정됐다.

35년의 노하우를 가진 놀부보쌈은 지속적으로 젊은 층을 포함한 다양한 연령대의 고객들을 만족시키기 위해 노력하고 있다. 또한, 가맹점들과의 상생협력의 일환으로 광고분담금 면제, 기존가맹점에 배달전문 샵인샵 솔루션 도입으로, 가맹점별 20~30%이상의 매출증대와 안정적인 운영을 지원하고 있다.

# 프랜차이즈 입점절차

## 01 메이저 프랜차이즈 가맹점 입점절차



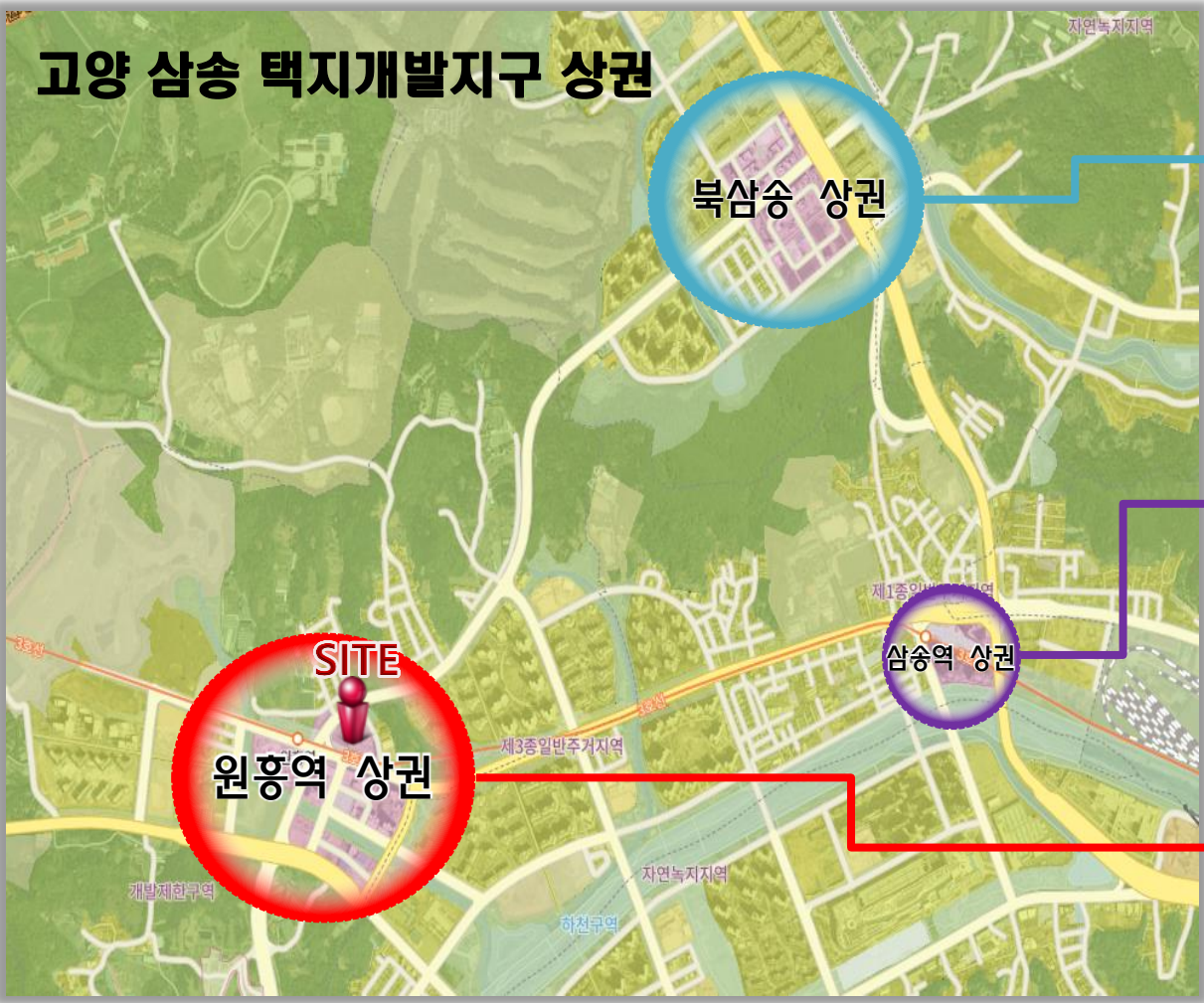
\*매스킨라빈스31 창업절차 참조

메이저 프랜차이즈의 경우 가맹점을 입점하기 전 각 회사 점포개발부에서 철저하고 까다로운 시장조사와  
입점조건 (거리제한, 사용면적, 임대차계약기간 등)을 검토하여 입점 여부를 결정



- **탁월한 도로 교통망**
  - 원흥 ~ 강매간 도로 인접
  - 백신도로, 화정 ~ 신사간 도로 근접
  - 자유로, 서울외곽순환도로 등 서울 수도권 진출입용이
- **지하철 3호선 원흥역 초 역세권**
  - 원흥역 7번 출구, 8번 출구 바로 앞
  - 신분당선 연장 (삼송역 계획)
  - GTX-A노선추진중 (연신내역예정)
- **든든한배후수요**
  - 상층부312세대아파트상주 고정수요
  - 반경3Km내(삼송지구, 원흥지구, 지축지구) 4만여세대 (약11만명) 배후수요가 밀집한역세권상권
  - 인근업무시설근무자8만5천세대

**다양하고 탁월한 도로 교통으로 삼송지구의 유입인구 증가추세**  
**“지하철 3호선 원흥역 초 역세권 상권으로 천지개벽한 중심상권 “**



**북삼송 상권**

- 인근 배후 주거단지 위주의 상권 조성
  - 아파트 10개 단지 약8,000세대+단독주택 약400세대
- 식음, 학원, 의원 중심의 근생상권 형성

**삼송역 상권**

- 택지개발 이전 노후화된 상가 밀집지역 형성
- 삼송지구 마을버스 집결지로서 출,퇴근 유동인구 多
- 스타필드 고양점 입점으로 상업시설 미 발달

**원흥역 상권**

- 원흥역세권 기반 상권 형성
  - 아파트 11개 단지 약 1만4천여세대 상권
- 거주자 및 업무시설 근무자 수요 대상 상권
- 30대~50대 거주자 수요 대상 (역세권 인프라)

고양 삼송 택지개발지구는 원흥역 상권 > 삼송역 상권 > 북삼송 상권 으로 나뉘며  
**원흥역 상권은 광역과 지역을 포함한 중심상권!**

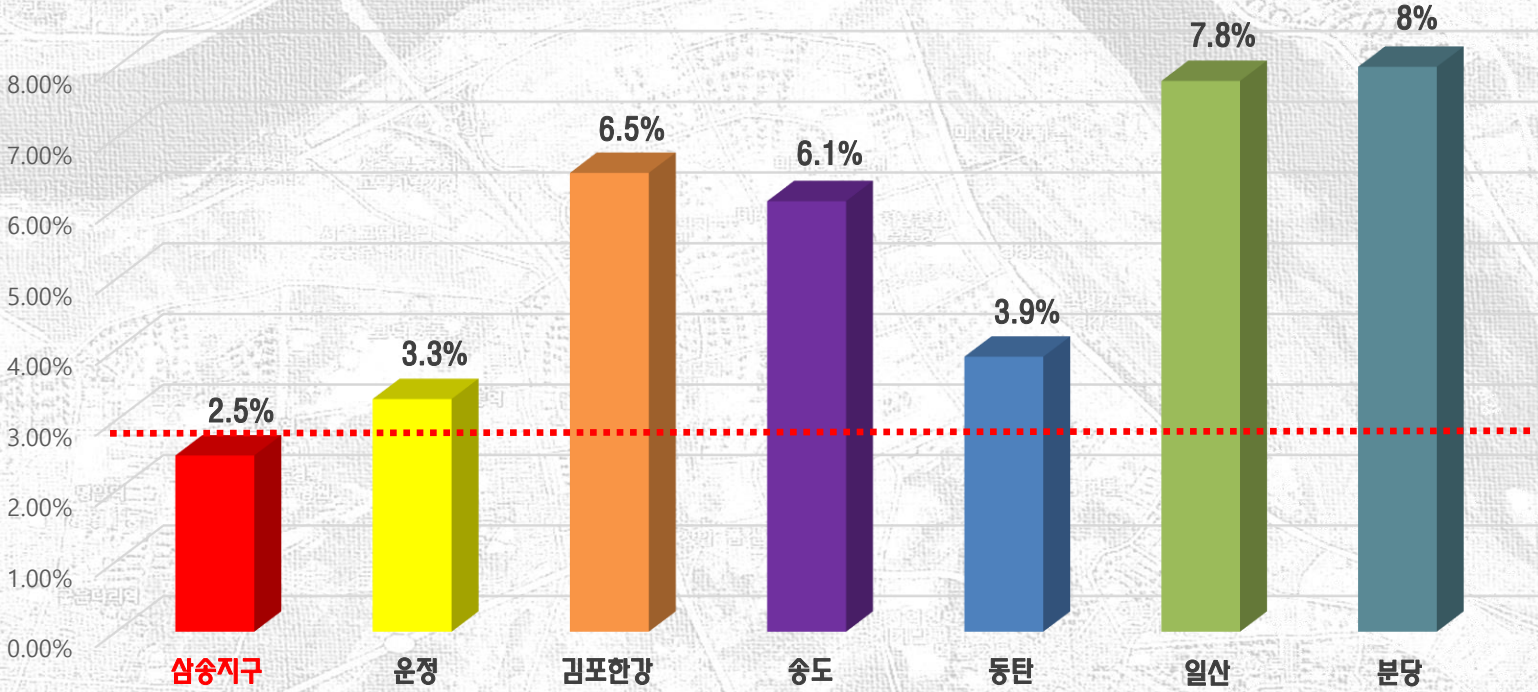


# 상업시설 비율 분석

## 택지지구 내 상업용지 비율

분당 8% , 일산 7.8% , 김포한강 6.5% , 송도 6% , 동탄 3.9% , 운정 3.3% , 삼송지구 2.5%

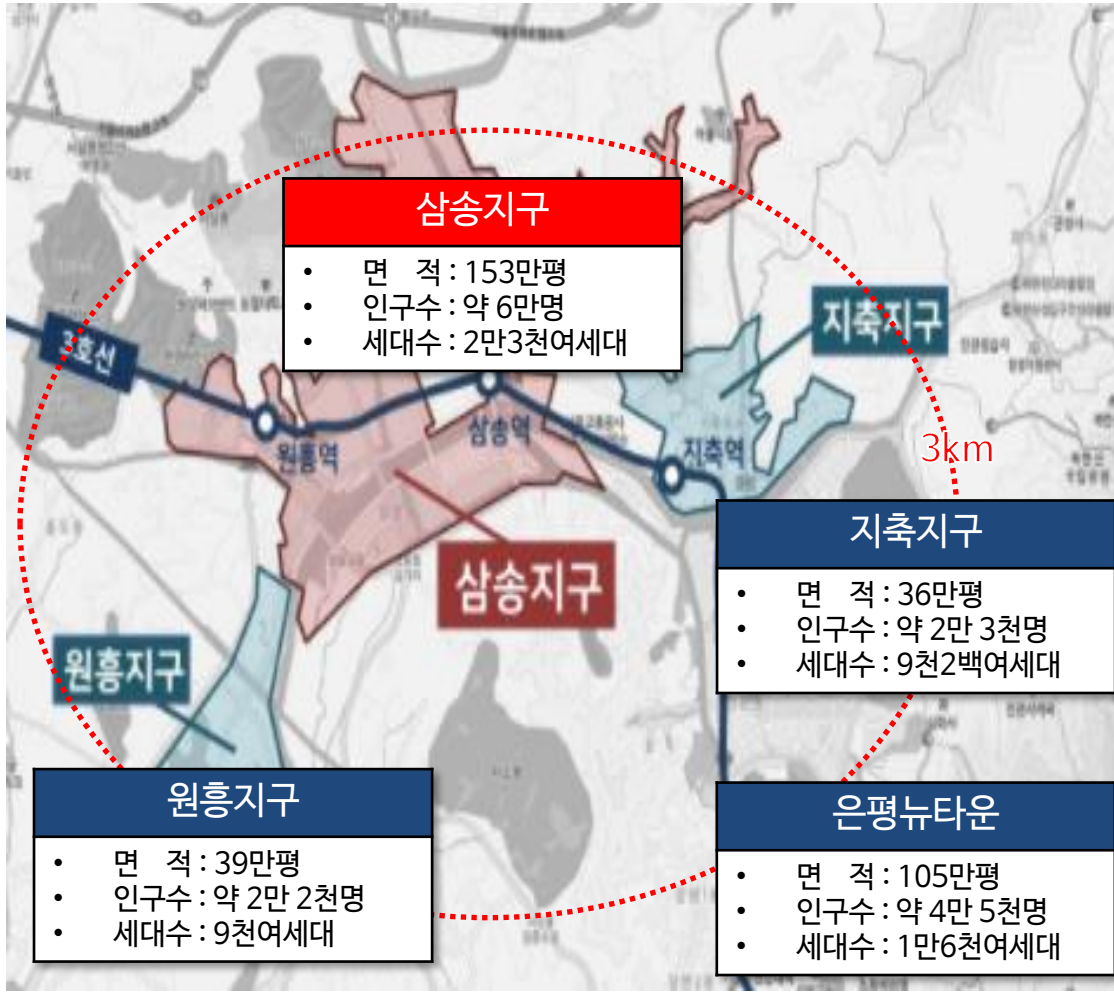
**⇒ 삼송 택지개발지구는 낮은 상업용지 비율로 인해 타 지역이 비해 공실율의 위험이 적은 지역임.**



삼송지구 전체 토지 면적 비율 중 상업시설용지는 2.5% 뿐!

**고양 삼송지구는 상업용지 희소성이 높은 권역**

# 사업지 주변 배후수요



- ## 넘쳐나는 배후수요
- 3호선 골드라인 원흥역  
3호선은 서울의 두 중심축을 직통으로 이어주는 주요 간선의 역할 수행함
  - 삼송지구  
우수한 수도권 접근성으로 인하여 수도권 북서부 주거 핫플레이스
  - 원흥지구  
이케아, 롯데아울렛, 쿠팡물류센터 그리고 지식산업센터 단지가 위치함
  - 지축지구  
서울 은평구와 바로 인접하여 서울 접근성이 수월하고 은평뉴타운, 삼송 상업시설 이용이 편리함

삼송지구(약 2만3천여세대) + 원흥지구(약 9천여세대) + 지축지구(약 9천2백여세대)  
**사업지 주변 넘쳐나는 약 20만명의 풍부한 배후수요**

사업지 인근 배후수요 (거주자 수요)

LH아파트등 7,283세대 / 원흥역 푸르지오 1,192세대 / 삼성리슈빌 1,024세대 / 삼성아이파크 1,066세대 등  
**인근 14,000여세대 단지를 품은 동원로알듀크비스타**



LH아파트등 7,283세대, 원흥역 푸르지오 1,192세대, 삼성리슈빌 1,024세대, 삼성아이파크 1,066세대 등  
**인근 14,000여세대 단지를 품은 동원로알듀크비스타**

# 사업지 인근 배후수요 (근무자 수요)

**스타필드 고양**

규모	지하2층 ~ 지상4층
고용인원	약 3,000여명

**쿠팡물류센터**

규모	지하1층 ~ 지상7층
고용인원	약 1,100여명

**이케아.롯데아울렛**

규모	지하2층 ~ 지상3층
고용인원	약 1,600여명



**삼성테크노밸리**

규모	지하2층 ~ 지상4층
고용인원	약 10,000여명

**은평 롯데몰**

규모	지하2층 ~ 지상9층
고용인원	약 2,000여명

**은평 성모병원**

규모	지하2층 ~ 지상16층
고용인원	약 2,500여명

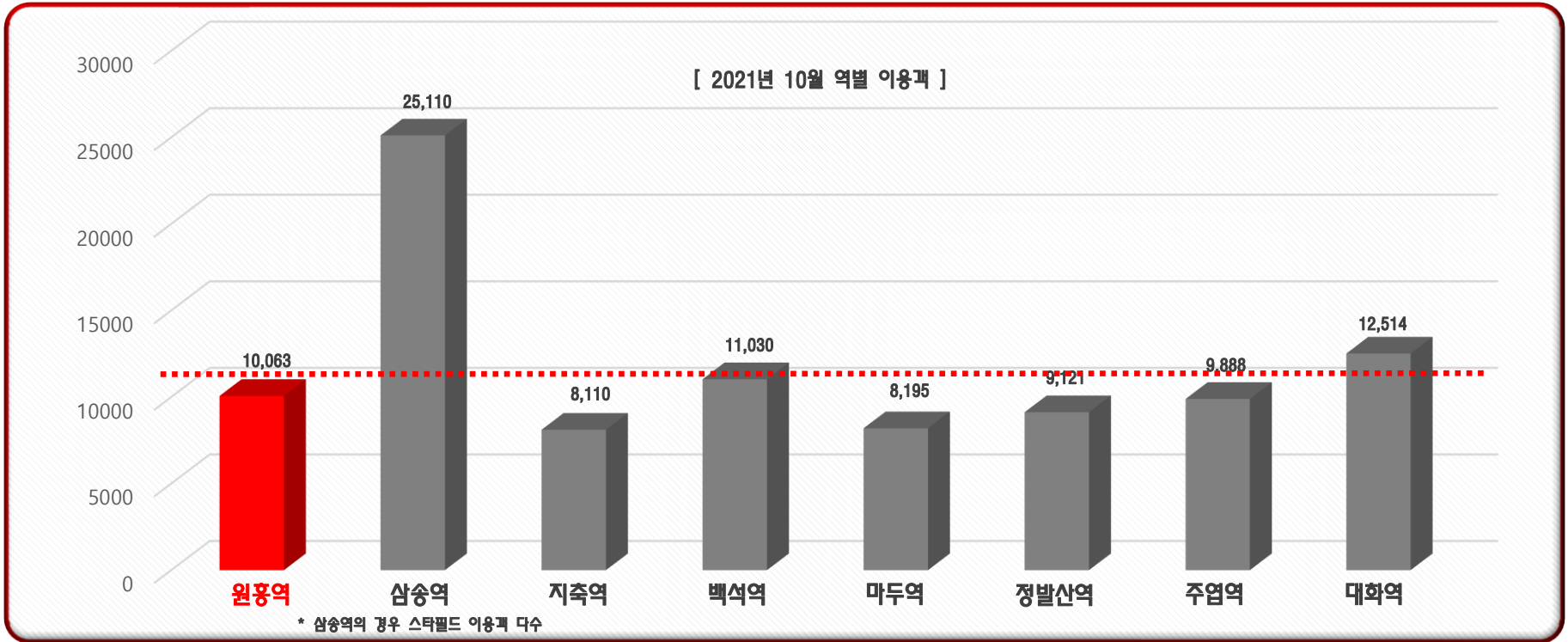
스타필드 고양, 쿠팡물류센터, 이케아, 롯데아울렛, 삼성테크노밸리, 은평 롯데몰, 은평성모병원 등  
**인근 종사자 21,700여명으로 안정적인 배후수요 확보**

3호선 지하철 이용객 추이

3호선 원흥역 이용객



3호선 원흥역과 연결된 초역세권 상업시설  
원흥역 7번, 8번출구 이용객 수요 흡수용이



년 평균 약30만명 이용객이 이용하는 3호선 골드라인 원흥역

1기 신도시 일산동구 주요역과 비교시 비등한 이용객

# 인근 상품 비교

현장명	층	평단가
 동원로알듀크비스타	1F	2,800
	2F	1,100
	3F	900
 1 봄 오피스텔	1F	3,240
	2F	1,230
	3F	920
 2 원흥역 푸르지오	1F	3,300
	2F	1,300
	3F	0
 3 원흥역 센트럴푸르지오	1F	3,300
	2F	1,300
	3F	0
 4 반도 유스퀘어	1F	3,180
	2F	1,150
	3F	900

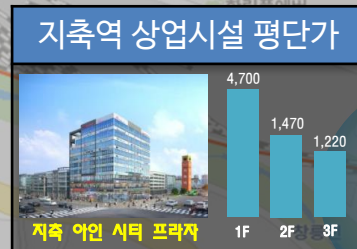
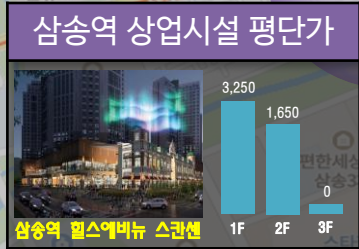


## 합리적인 분양가 동원로알듀크비스타

인근 상품 평균 임대가 : 1F (5,000/350) , 2F (2,000/250) , 3F (2,000/210)

1F(전용 14py기준) , 2F(전용 20py기준)

# 고양 삼송지구 상업지역별 평단가 비교



사업지 인근 주요 상업지역별 평단가를 비교 해본 결과 당 상품 가장 저렴

원흥역 상권 < 북 삼송 상권 < 삼송역 상권 < 지축역 상권