부천 원미동 명성플라자 105호 구분상가 가치 분석 보고서

작성일: 2026년 1월 | **분석 유형**: 구분상가 투자 분석 | **신뢰도**: 중간 (일부 데이터 추정치 포함)

프리미엄 입지

매물 개요

위치 & 층수

경기도 부천시 원미구 원미동

명성플라자 105호

1층 로드샵 (최고의 가시성)

면적

전용 97.2㎡

(약 29.4평)

다양한 업종 운영 가능한 최적 규모

현 임차 & 수익

의료시설 (병·의원)

보증금: 7,000만원

월세: 390만원

투자 조건

매매가: 6.8억

대출금 2.9억 인수 시

실투자금 3.9억

수익성 검증

1. 수익률 분석

1.1 연간 임대수익 계산

항목	금액
월세	390만원
연간 월세	4,680만원
보증금 운용수익 (2.5%)	175만원
연간 총 임대수익	**4,855만원**

1.2 수익률 산정

6.88%

총투자수익률

4,680만 ÷ 6.8억

적정

12.00%

실투자수익률

대출인수 시

우수

8.65%

순수익률

대출이자 차감 후

양호

*대출이자: 2.9억 × 4.5% = 1,305만원 (연간)

1.3 시장 기준 대비 평가

비교 항목	시장 기준	본 매물	평가
기준금리	2.50%	-	-
소규모 상가 평균 수익률	연 2.16%*	6.88%	+4.72%p
집합상가 평균 수익률	연 3.60%*	6.88%	+3.28%p
요구수익률 (금리+α)	6~7%	6.88%	적정 수준

**한국부동산원 2025년 3분기 기준, 분기 수익률을 연환산*

1.4 적정 매매가 역산

현 임대료 기준 적정가 = 연 임대수익 ÷ 목표수익률

- 수익률 5% 기준: 4,680만 ÷ 0.05 = **9.36억**
- 수익률 6% 기준: 4,680만 ÷ 0.06 = **7.8억**
- 수익률 7% 기준: 4,680만 ÷ 0.07 = **6.69억**
- 수익률 8% 기준: 4,680만 ÷ 0.08 = **5.85억**

판단: 매매가 6.8억은 수익률 6.88%에 해당, 시장 적정가 수준

입지 경쟁력

2. 입지 분석

2.1 지역 개요

행정구역	경기도 부천시 원미구 원미동
지역 특성	부천시 원도심, 전통 상권
인구 특성	평균연령 46.2세 (경기도 평균 44.1세 대비 고령)
상권 유형	주거지역 밀착형 + 전통시장 연계 상권

2.2 교통 접근성

지하철 1호선

부천역 도보 10~15분권

지하철 7호선

부천종합운동장역 접근 가능

GTX-B 환승 예정

버스

부천로/원미로 대중교통 양호

GTX-B

2031년 개통 목표

GTX-D

2030년 착공 목표

교통 호재: 부천종합운동장역 **5중 역세권 예정** (7호선+서해선 +GTX-B·D·F)

2.3 배후 세대 및 유동인구

주거형태	노후 주거지 + 재개발 예정 지역
배후세대	원미1·2동 주거인구 밀집
유동인구 특성	주거고객 52.9%, 유입고객 29.4%, 직장고객 17.7%
피크타임	금요일 20%로 최고

2.4 주변 상권 특성

전통시장	원미종합시장, 부흥시장, 금강시장 연결
상권 성격	저렴한 임대료, 다양한 업종
경쟁 강도	중간 (신도심 대비 낮음)
특징	원미로·부천로 대로변 상권, 음식점 밀집



안정적 임차인

3. 현 임차 업종 분석 (의료시설)

3.1 의료시설 임차의 장점

장기 임차

의료기관 특성상 **5년 이상 장기 임차** 경향

안정적 임대료

월세 연체 리스크 낮음

권리금 형성

영업권 + 단골고객 확보로 **권리금 있음**

공실 리스크 낮음

이전 비용 높아 **쉽게 떠나지 않음**

3.2 의료시설 임차의 리스크

- **의료경쟁 심화**

  부천 상동역 인근 의원 57곳 밀집

- **인테리어 원상복구**

  의료시설 철거 시 원상복구 비용 발생 가능

- **업종 제한**

  건축물 용도 확인 필요 (근린생활시설)

- **임차인 교체 어려움**

  후속 임차인 구하기 다소 어려움

3.3 부천 지역 의원 현황

지역	의원 수	월평균 매출	특징
상동역 반경 1km	57곳	7,639만원	피부과·성형외과 비중 높음
부천역 반경 1km	다수	3,314만원	일반 진료과 위주

리스크 관리

4. 리스크 분석

4.1 투자 리스크

리스크 유형	수준	내용
공실 리스크	낮음	1층 로드샵 + 의료시설 장기 임차
임대료 하락 리스크	중간	원도심 상권 정체 가능성
금리 리스크	중간	대출금 2.9억, 금리 상승 시 이자 부담 증가
유동성 리스크	중간	구분상가 매각 시 시간 소요
지역 쇠퇴 리스크	낮음	재개발 + GTX 호재로 상쇄

4.2 대출 인수 관련 체크사항

1

대출 조건

금리, 만기일, 상환 조건 확인 필수

2

근저당 설정액

등기부등본 확인 (채권최고액)

3

임대차보증금 보호

보증금 7,000만원 회수 가능성 검토

4

대출 승계 가능 여부

매수자 신용에 따른 승계 가부



미래 가치 보장

5. 공실 시 유망 대체 업종 추천

5.1 면적 (97.2㎡, 약 30평) 적합 업종

순위	업종	적합도	월세 수용력	권리금 형성
1	약국	매우 높음	높음	높음
2	**동물병원**	높음	높음	중간
3	**카페/베이커리**	높음	중간	중간
4	**분식/덮밥 전문점**	중간	중간	중간
5	**반찬가게/정육점**	중간	중간	낮음
6	**미용실/네일샵**	중간	중간	중간

5.2 업종별 상세 분석

약국 (최우선 추천)

- **장점**: 의료시설 연계 시너지, 안정적 매출, 장기 임차
- **단점**: 약사 확보 필요, 인근 약국과 경쟁
- **예상 임대료 수용**: **월 400~500만원 가능**
- **전략**: 현 의료시설과 연계 마케팅

동물병원

- **장점**: 반려동물 시장 성장, 30평 적정 규모
- **단점**: 수의사 확보, 인테리어 비용
- **예상 임대료 수용**: **월 350~450만원**

카페/베이커리

- **장점**: 주거 배후세대 수요, 유동인구 유입
- **단점**: 경쟁 심화, 인건비 부담
- **예상 임대료 수용**: 월 300~400만원

5.3 원미동 상권에 부적합한 업종

업종	부적합 사유
고급 레스토랑	상권 성격 불일치 (가성비 상권)
명품 매장	소비력 미스매치
대형 학원	학생 수 감소, 경쟁 과열
무인매장	고령 인구 비율 높음, 친숙도 낮음

☆ 투자 추천

6. 종합 판단

6.1 점수표

★★★★☆ 4

수익률

6.88%, 시장 적정 수준

★★★☆☆ 3

입지

원도심, GTX 호재

★★★★☆ 4

임차 안정성

의료시설 장기 임차

★★★☆☆ 3

성장 잠재력

재개발 + 교통 호재

★★★★☆ 4

리스크

관리 가능 수준

종합 ⭐⭐⭐⭐ (3.6/5)

6.2 투자 매력도 분석

📊 투자 매력도 종합

✅ 긍정 요소:

- **수익률 6.88%** (시장 요구수익률 6~7% 충족)
- **1층 로드샵** (가시성/접근성 최상)
- **의료시설 임차** (안정적 장기 임대)
- **대출 인수 시 레버리지 효과** (순수익률 8.65%)
- **GTX-B/D 호재** (중장기 가치 상승)
- **원미동 재개발 추진** (지역 재활성화)

⚠️ 주의 요소:

- 매매가 6.8억 (수익률 7% 미만, 협상 여지 검토)
- 원도심 상권 (신도심 대비 성장성 제한)
- 대출금 2.9억 인수 (금리 변동 리스크)
- 고령화 지역 (소비 패턴 제한적)
- 건축물 노후도 확인 필요

6.3 최종 결론

추천: 🟡 조건부 매수 (가격 협상 권장)

핵심 근거:

1 수익률 적정

연 6.88%로 시장 요구수익률(6~7%) 하단 충족

2 안정적 임차

의료시설 장기 임차로 공실 리스크 낮음

3 1층 로드샵

상가 투자 핵심 입지, 임차인 구하기 용이

4 레버리지 효과

실투자금 3.9억으로 연 8.65% 순수익률 가능

5 미래 호재

GTX 개통, 재개발 추진으로 자산가치 상승 기대

가격 협상 필요성:

- 현 6.8억 → **6.5억 협상 시 수익률 7.2%로 개선**
- **7% 이상 확보 시 투자 매력도 상승**

6.4 매수 전 필수 확인사항

01

등기부등본

근저당, 가압류, 소유권 확인

02

건축물대장

용도(근린생활시설), 위반건축물 여부

03

임대차계약서

계약기간, 특약사항, 연락처

04

대출 조건

금리, 만기, 상환방식, 승계조건

05

관리비

월 관리비, 포함 항목

06

수선 이력

건물 노후도, 수선충당금

07

임차인 면담

영업 현황, 계약 갱신 의사

6.5 협상 포인트

항목	현재	협상 목표	근거
매매가	6.8억	**6.3~6.5억**	수익률 7% 이상 확보
대출 조건	금리 4.5% 가정	**4.0% 이하**	대출 승계 협상
특약	-	**임차인 계약 승계 보장**	공실 리스크 방지

6.6 가격별 수익률 시뮬레이션

매매가	실투자금	총수익률	순수익률*	판정
6.8억	3.9억	6.88%	8.65%	적정
6.5억	3.6억	7.20%	9.38%	양호
6.3억	3.4억	7.43%	9.93%	우수
6.0억	3.1억	7.80%	10.77%	매우 우수

**순수익률 = (연 임대수익 - 대출이자) ÷ 실투자금*

투명한 정보 공개

7. 데이터 한계

- 명성플라자 건물 정보(준공연도, 관리상태) 미확인
- 인근 동일 규모 상가 실거래가 미수집
- 현 임차인(의료시설) 구체적 정보 부재
- 임대차계약 잔여기간 미확인

참고 자료

외부 출처

1. **한국은행 기준금리** - 2.50% (2026.01 기준)
2. **한국부동산원 R-ONE** - 상업용부동산 임대동향
3. **부천시청 GTX 정보** - GTX-B 2031년 개통 목표
4. **데일리팜 상권분석** - 부천 의원 현황
5. **나무위키 원미동** - 지역 특성
6. **소상공인365** - 상권분석 서비스

지금이 투자의 적기입니다

안정적인 수익률과 미래 성장 가능성을 모두 갖춘 **명성플라자 105호**로 성공적인 부동산 투자를 시작하세요.