

토지 개발 타당성 분석 보고서

서울특별시 중랑구 면목동 466-44번지

용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	267.2㎡ (약 81평)
공시지가	3,216,000원/㎡
문서번호	OWN-20260330-0044

CONFIDENTIAL — 수신인 외 배포 금지

본 보고서는 서울가옥 AI 분석 시스템이 생성하였습니다 | desk@seoulgaok.com

목 차

1. 토지 현황	1-1. 기본 현황 1-2. 지목·지형 1-3. 실제 도로 현황	3
2. 법적·규제 검토	2-1. 용도지역 건축 기준 2-2. 일조권 사전제한 2-3. 의무 주차	4
3. 입지 분석	3-1. 주요 시설 거리 3-2. 인근 실거래가 분석	5
4. 건축 계획안 시각화		6
5. 사업비 분석	5-1. 공사비 5-2. 세금·공과금 5-3. 부대비용 5-4. 총 사업비	10
6. 투자 수익성 분석		14
7. AI 분석 의견		17
8. 결론 및 제언		17

1. 토지 현황

1-1. 기본 현황

지번 주소	서울특별시 중랑구 면목동 466-44번지
도로명 주소	서울특별시 중랑구 면목로44라길 20 (면목동)
용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	267.2㎡ (약 81평)
공시지가	3,216,000원/㎡
공시 토지가 (공시지가 × 면적)	8.6억원
SI 예측 토지가	25.4억원 (인근 실거래 배수 적용)
고유번호 (PNU)	1126010100104660044

1-2. 지목·지형 현황

지목	대
지형·경사	평지
토지 형상	세로장방
도로 접면	세로한면(가)
접면 도로폭	전면 31.9m / 측면 0.9m

1-3. 실제 도로 현황

방향	도로 유형	도로폭 (추정)	접도 요건 충족
전면	도로명	31.9m	충족
측면	골목길	0.9m	미충족
후면	골목길	0.6m	미충족

2. 법적·규제 검토

2-1. 용도지역 건축 기준

용도지역	제2종일반주거지역
건폐율 한도	60% 이하 (국토계획법 기준)
용적률 한도	250% 이하 (국토계획법 기준)
최고 높이 제한	없음 (지구단위계획 별도 확인 필요)
허용 건축물 용도	공동주택, 도시형생활주택, 근린생활시설

실제 건폐율·용적률은 서울시 조례 및 지구단위계획에 따라 달라질 수 있습니다. 인허가 전 관할 구청(건축과) 사전 확인을 권장합니다.

2-2. 일조권 사선제한 분석

건축법 제61조: 전용·일반주거지역 내 정북방향 인접 대지 일조 확보 의무. | 정북 이격 가용거리: 1.8m (풋프린트 복단 → 필지 복단 기준)

층수	해당 층 높이	정북 이격 필요 거리	사선제한 적용 후 가능 여부
1층	3.0m	1.5m 이상	가능
2층	6.0m	1.5m 이상	가능
3층	9.0m	1.5m 이상	가능
4층	12.0m	3.0m 이상	일부 제한
5층	15.0m	4.5m 이상	일부 제한

2-3. 의무 주차 대수 산정

서울특별시 주차장 조례 기준. 지하 주차장 설치 불가 시 지상 주차 면적 확보 필요.

건축 유형	세대수	세대당 의무 주차 비율	최소 주차 대수
도시형생활주택 (60㎡ 이하)	1세대	0.5대/세대	1대
다세대주택 (참고)	1세대	1.0대/세대	1대

3. 입지 분석

3-1. 주요 시설 거리

구분	거리
지하철역	374m
인근 공원	529m (용마도시자연공원(사가정공원))
초등학교	542m
중학교	433m
고등학교	693m
편의점	160m

입지 등급 역세권 (500m 이내) | 공원 529m | 초교 542m

3-2. 인근 실거래가 분석

국토교통부 실거래가 공개시스템 기준 | 분석 기준일: 2026.03.30 | 반경 500m, 최근 2년

거래일	소재지	면적(m ²)	건축연도	거래금액	m ² 당 가격
2025.10	면목동 4**	244.4	1988년	10.3억원	421만원
2025.10	면목동 5**	260.6	2020년	18.4억원	706만원
2025.10	면목동 4**	132.0	1991년	5.6억원	424만원
2025.09	면목동 1***	165.4	1992년	9.7억원	586만원
2025.09	면목동 1***	165.4	1992년	9.7억원	586만원
2025.09	면목동 1**	279.5	2015년	14.2억원	508만원
2025.09	면목동 5**	40.0	1970년	1.9억원	475만원
2025.08	면목동 5**	31.6	1985년	4.0억원	1,266만원

4. 개발 가능 규모

4-1. 최적 개발 규모 요약

5층 최대 개발층수	665m² 연면적	1세대 예상 세대수
----------------------	--------------------------------	----------------------

최대 개발층수	5층
연면적	665.3m ² (약 201평)
건축면적 (1층)	39.9m ²
건폐율	60.0%
용적률 (추정)	249.0%
예상 세대수	약 1세대
건축 유형	아파트형 주택
의무 주차 대수	1대 (확보 방안: 지하 1층 / 지상 기계식)

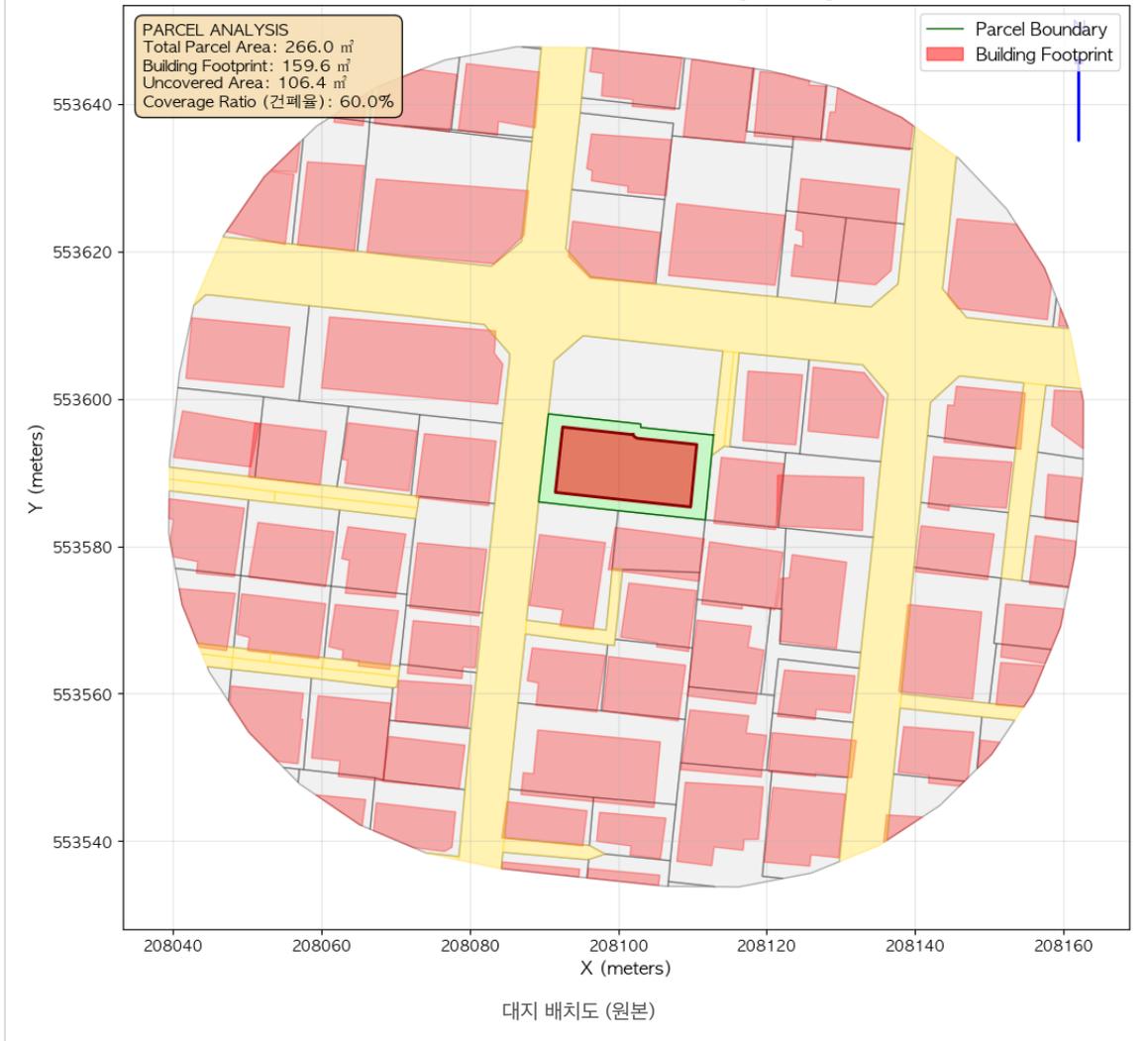
4-2. 층별 면적 및 용도 구성

층	바닥면적(m ²)	용도	세대수	특이사항
1층	39.9	주차장	-	주차장·출입홀
2층	159.6	주거	1세대	
3층	159.6	주거	1세대	
4층	159.6	주거	1세대	
5층(최상층)	146.6	주거	1세대	
합계	665.3		1세대	

4-3. 건축 계획안 시각화

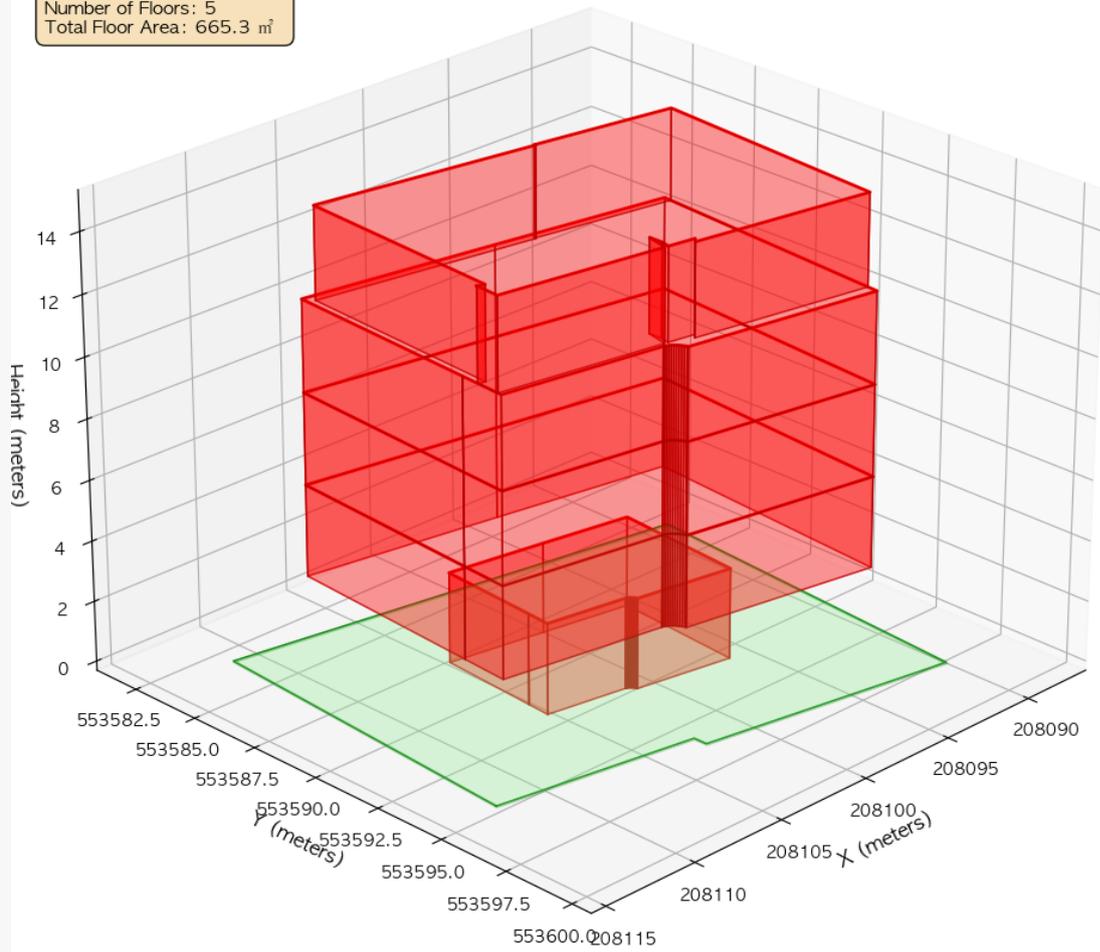
* 아래 이미지는 AI 건축 설계 자동화 시스템 생성 결과물입니다. 실제 설계와 차이가 있을 수 있습니다.

건물 배치도 - 제2종일반주거지역
(Green = Total Parcel, Red = Building Coverage)

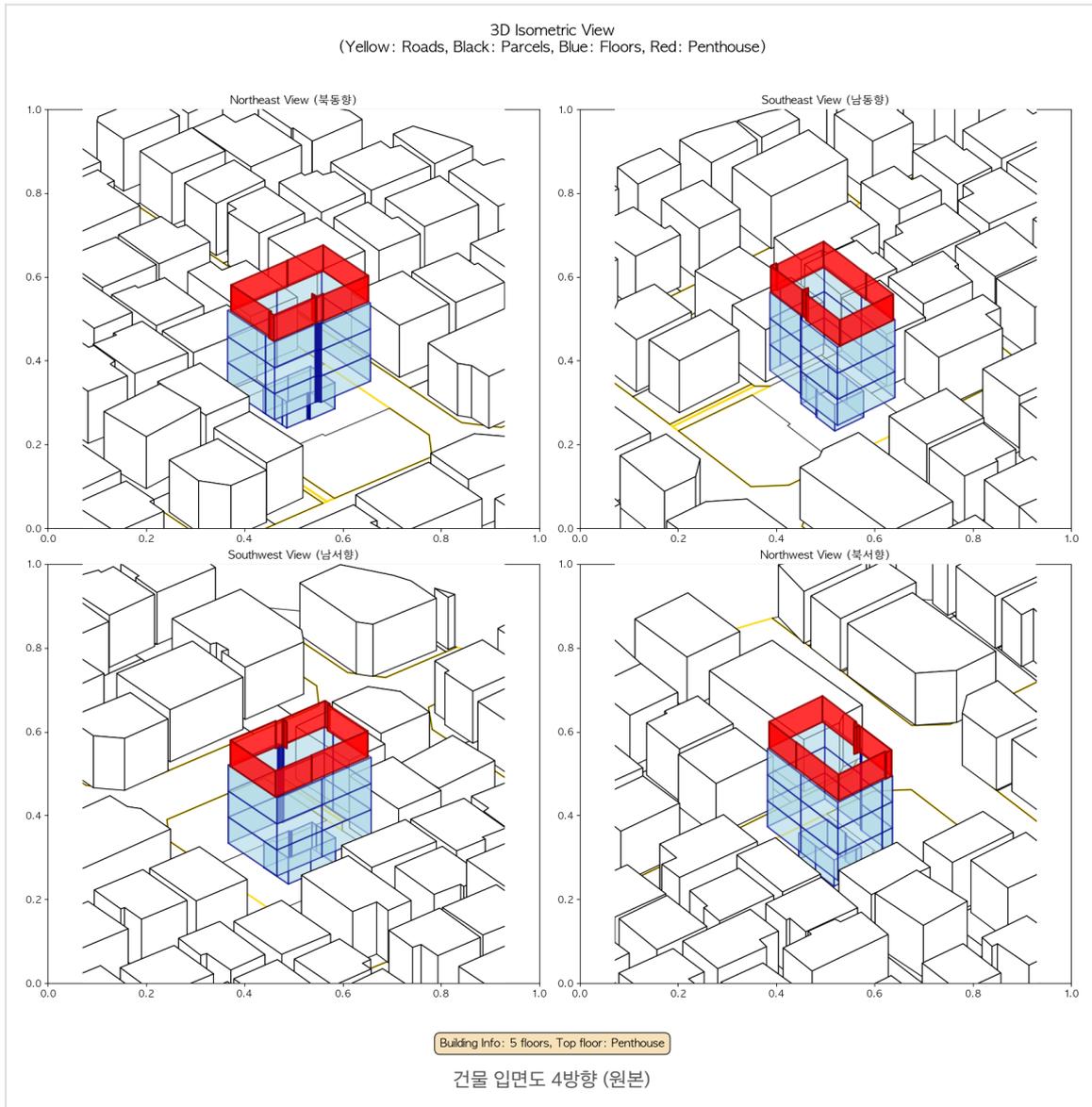


3D Building on Parcel
(Green Platform = Parcel Area, Red Volume = Building)

3D BUILDING ANALYSIS
Total Parcel Area: 266.0 m²
Building Footprint: 159.6 m²
Uncovered Area: 106.4 m²
Number of Floors: 5
Total Floor Area: 665.3 m²



3D 등각투시도 (원본)



5. 사업비 분석

5-1. 공사비 상세 내역

2025 국토부 표준건축비 기준 (238만원/m²). 실제 공사비는 공법·마감 수준에 따라 ±10~15% 변동.

구분	항목	단가	금액
직접공사비	골조공사	85만원/㎡	5.7억원
직접공사비	마감공사	61만원/㎡	4.1억원
직접공사비	기계·설비공사	35만원/㎡	2.4억원
직접공사비	전기공사	23만원/㎡	1.6억원
직접공사비	통신공사	4만원/㎡	3,167만원
직접공사비	소방공사	7만원/㎡	4,750만원
직접공사비	토목·조경공사	19만원/㎡	1.3억원
직접공사비	인테리어	세대당 150만원	150만원
직접공사비 소계			15.8억원
간접비	현장·일반관리비	직공비의 8%	1.3억원
간접비	이윤	직공비의 5%	7,924만원
예비비	공사 예비비	공사비의 5%	8,954만원
총 공사비			18.8억원

5-2. 세금 및 공과금

항목	산정 기준	예상 금액	비고
취득세 (토지)	취득가액 × 4.6% (취득세4%+교육세+농특세+등록세)	1.2억원	취득 시
등기대행료 (법무사)	토지가 × 0.2%	509만원	취득 시
중개수수료	토지가 × 0.5%	1,272만원	취득 시
취득세 (건축)	신축 취득가액 × 3.2% (교육세·농특세 포함)	6,017만원	준공 후
광역교통시설부담금	연면적 × 970천원 × 4% × 50% 감면	1,291만원	착공 전
재산세 (토지)	토지가 × 0.3% × 2년	1,527만원	보유 기간
지방교육세 (재산세분)	재산세 × 20%	305만원	보유 기간
학교용지부담금	분양가액의 0.8% (분양 시)	5,196만원	분양 승인 시
상·하수도 원인자부담금	세대수 기준 산정	200만원	착공 전
전기·통신 인입비	연면적 × 1만원/m ²	665만원	착공 전
기타 예비비 (환경부담금 등)	매출의 0.5%	3,247만원	준공 후
개발부담금	도시형생활주택 비해당	-	별도 확인
세금·공과금 합계		3.2억원	

5-3. 부대비용

항목	산정 기준	금액
설계비	연면적 × 10만원/㎡	6,653만원
감리비	연면적 × 5만원/㎡	3,326만원
인허가·측량·감정평가	일괄 약 1,000만원	1,000만원
신탁수수료 (관리형)	매출의 0.5%	3,247만원
민원처리비	매출의 0.1%	649만원
광고·홍보비	매출의 0.5%	3,247만원
HUG 분양보증 수수료	분양매출 × 70% × 0.36%/년	1,637만원
부대비용 합계		2.0억원

5-4. 금융비용

항목	산정 기준	금액
PF 대출 수수료	(토지+공사비) × 60% × 1.5%	3,982만원
PF 이자	(토지+공사비) × 60% × 7% × 18개월	2.8억원
중도금 무이자 금융비	분양매출 × 60% × 6% × 0.5년 (시행사 대납)	1.2억원
금융비용 합계		4.4억원

5-5. 총 사업비 요약

구분	금액	비율
AI 예측 토지가	25.4억원	47.3%
총 공사비	18.8억원	35.0%
세금 및 공과금	3.2억원	5.9%
부대비용	2.0억원	3.7%
금융비용 (PF수수료·이자 + 중도금무이자)	4.4억원	8.1%
총 투자비 (합계)	53.8억원	100.0%

6. 투자 수익성 분석

* 본 분석은 AI 추정값 기반의 참고 자료입니다. 실제 수익은 시장 상황에 따라 상이할 수 있습니다.

6-1. 금융 구조 분석

항목	자기자본 30%	자기자본 40%	비고
총 투자비	53.8억원	53.8억원	동일
자기자본	16.1억원	21.5억원	
PF·담보 대출	37.6억원	32.3억원	LTV 70/60% 기준
대출 이자율	7.0%/년	7.0%/년	변동 가능
공사기간 이자비용	1.3억원	1.1억원	6개월 기준
월 원리금 상환액 (20년)	2,918만원	2,501만원	준공 후

6-2. 시나리오 ① — 분양

예상 세대수	1세대
세대당 분양가 (권역 실거래 기반)	64.9억원
총 분양 수입	64.9억원
총 투자비	53.8억원
분양 순이익 (세전)	+11.2억원
양도소득세 (추정, 6개월 이내 분양)	11.4억원
세후 순이익	-21,083,131원

* 분양가 산정: 인근 실거래 기반 976만원/㎡ 적용.

6-3. 시나리오 ② — 임대 보유

예상 세대수	1세대
세대당 평균 월세	최소 80만원
월 임대수익 (100% 입주)	80만원
연 임대수익 (입주율 95%)	912만원
총 투자비 회수기간	약 176.9년

6-4. IRR · NPV · ROE 지표

* 할인율 5% 기준. 자기자본 30% 시나리오.

지표	분양 시나리오	임대 5년	임대 10년
IRR (내부수익률)	69.3%	23.2%	11.6%
NPV (순현재가치)	9.9억원	19.6억원	13.2억원
ROE (자기자본수익률)	69.3%	282.5%	295.1%
투자 회수기간	약 0.5년	약 176.9년	약 176.9년

6-5. 양도소득세 시뮬레이션

* 1세대 1주택 비과세 요건(2년 이상 보유·거주) 충족 시 감면 가능. 세무사 상담 권장.

보유·양도 시점	예상 양도차익	적용 세율	양도소득세 추정액
1년 이내 분양	정보 없음	55% (단기)	정보 없음
2년 후 매각	2,960만원	0% 공제 후 누진세	309만원
5년 후 매각	9,188만원	9% 공제 후 누진세	1,508만원
10년 후 매각	2.5억원	24% 공제 후 누진세	5,590만원

6-6. 10년 자산 가치 전망 (임대 보유 기준)

* 토지 연 3% 상승, 건물 30년 정액 감가, 물가·금리 변동 미반영.

연도	연간 임대수익	누적 임대수익	토지 가치(추정)	총 자산 가치	총투자 대비 손익
1년	456만원	456만원	26.2억원	44.4억원	-934,205,721원
2년	912만원	1,368만원	27.0억원	44.7억원	-909,139,228원
3년	912만원	2,280만원	27.8억원	45.0억원	-881,713,980원
4년	912만원	3,192만원	28.6억원	45.3억원	-851,859,214원
5년	912만원	4,104만원	29.5억원	45.6억원	-819,502,046원
6년	912만원	5,016만원	30.4억원	45.9억원	-784,567,402원
7년	912만원	5,928만원	31.3억원	46.3억원	-746,977,958원
8년	912만원	6,840만원	32.2억원	46.7억원	-706,654,071원
9년	912만원	7,752만원	33.2억원	47.1억원	-663,513,708원
10년	912만원	8,664만원	34.2억원	47.6억원	-617,472,373원

* 1년차는 시공 기간(약 6개월) 반영. 총 자산 = 토지가치(추정) + 건물 잔존가치 + 누적 임대수익.

7. AI 분석 의견

면목동 466-44번지는 제2종일반주거지역 내 267㎡(약81평) 규모의 토지로, 면목역(375m)과 용마도시자연공원(529m) 접근성이 우수한 입지입니다. 초등학교(542m)와 생활 인프라도 충분히 갖춰져 주거 수요가 안정적이며, 공시지가 321만원/㎡ 수준은 중랑구 평균 대비 합리적입니다. 다만, 대지면적이 협소해 단독주택이나 소규모 다세대 개발 외에 고밀도 개발은 제한적이며, 5층 높이제한으로 수익성 극대화에 제약이 있습니다. 개발 전략으로는 3~4층 규모의 소형 다세대주택(4~6세대) 또는 고급 단독주택 1~2동 건설을 추천하며, 주차장 확보와 채광·통풍 최적화를 위한 설계를 반드시 반영해야 합니다. 투자 매력도는 중상위 수준으로, 입지적 강점(역세권·주거환경)과 토지 규모의 한계가 균형을 이룹니다. 단기 시세차익보다는 중장기 임대수요 기반의 안정적인 수익 창출에 적합하며, 개발비 대비 임대수익률 5~6% 수준 달성이 현실적 목표입니다. 인허가 과정에서는 주거지역 특성상 주민동의 절차가 필요할 수 있으니 사전 검토가 필수적입니다.

핵심 개발 전략

- 도시형 생활주택으로 인허가 간소화 및 빠른 수익 실현
- 아파트형 주택으로 차별화된 프리미엄 임대료 실현
- 서울가옥 AI 설계 자동화로 48시간 내 최적 설계안 도출
- 약 6개월 내 조기 완공 가능

8. 결론 및 제언

귀하의 토지는 제2종일반주거지역 용도지역에 위치하며, 최대 5층 개발이 가능합니다. 도시형 생활주택 1세대 규모로 개발 시, **분양 시나리오**: 총 분양 수입 64.9억원, 순이익 18.1억원 (총 투자비 46.9억원 대비). **임대 보유 시나리오**: 월 80만원의 안정적 임대수익, 투자 회수기간 약 513.9년. 10년 보유 시 토지 가치 상승으로 총 자산은 투자원금을 상회할 것으로 전망됩니다.

진행 절차

1단계 (1주)	무료 상담 예약 — 세부 사업성 검토 및 맞춤형 개발 계획 수립
2단계 (2주)	AI 설계 확정 및 계약 체결 — 인허가 서류 준비
3단계 (2-3개월)	건축 인허가 취득
4단계 (6개월)	시공 및 준공

서울가옥 Seoul Gaok

이메일	desk@seoulgaok.com
카카오톡	@서울가옥
서비스	AI 건축 설계 아파트형 주택 개발

본 보고서는 AI 분석 시스템을 통해 자동 생성된 참고 자료입니다. 실제 개발 시 건축사·세무사·법률 전문가의 별도 검토가 필요합니다. 공시지가·건축비 등 수치는 분석 시점 기준이며 실제와 차이가 있을 수 있습니다.

문서번호: OWN-20260330-0044