

토지 개발 타당성 분석 보고서

서울특별시 서대문구 연희동 81-20번지

용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	224.8㎡ (약 68평)
공시지가	4,591,000원/㎡
문서번호	OWN-20260324-0020

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 사선제한 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 서대문구 연희동 81-20번지
도로명 주소	서울특별시 서대문구 연희로 153-8 (연희동)
용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	224.8㎡ (약 68평)
공시지가	4,591,000원/㎡
공시 토지가 (공시지가 × 면적)	10.3억원
AI 예측 토지가	19.6억원 (인근 실거래 배수 적용)
고유번호 (PNU)	1141011700100810020

1-2. 지목·지형 현황

지목	대
지형·경사	평지
토지 형상	세로장방
도로 접면	세로한면(가)
접면 도로폭	전면 5.8m / 측면 2.4m

1-3. 실제 도로 현황

방향	도로 유형	도로폭 (추정)	접도 요건 충족
전면	골목길	5.8m	충족
측면	골목길	2.4m	미충족
후면	없음	-	해당없음

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: **2.3m** (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)	11세대	0.5대/세대	6대
다세대주택 (참고)	11세대	1.0대/세대	11대

3. 입지 분석

3-1. 주요 시설 거리

구분	거리
지하철역	1.6km
인근 공원	1.1km (안산도시자연공원)
초등학교	252m
중학교	823m
고등학교	1.6km
편의점	192m

입지 등급 비역세권 | 공원 1.1km | 학교 근접 (500m 이내)

3-2. 인근 실거래가 분석

국토교통부 실거래가 공개시스템 기준 | 분석 기준일: 2026.03.24 | 반경 500m, 최근 2년

거래일	소재지	면적(㎡)	건축연도	거래금액	㎡당 가격
2025.11	연희동 6*	269.1	1974년	36.5억원	1,356만원
2025.08	연희동 1**	317.5	1989년	35.0억원	1,102만원
2025.06	연희동 1**	247.9	1974년	42.0억원	1,695만원
2025.06	연희동 1**	179.3	1973년	15.2억원	851만원
2025.05	연희동 2**	932.8	2020년	58.0억원	622만원
2025.05	연희동 8*	115.3	1975년	12.9억원	1,118만원
2025.04	연희동 2**	350.7	1971년	30.5억원	870만원
2025.02	연희동 1**	83.4	1968년	12.0억원	1,439만원

4. 개발 가능 규모

4-1. 최적 개발 규모 요약

5층 최대 개발층수	543㎡ 연면적	11세대 예상 세대수
----------------------	--------------------	-----------------------

최대 개발층수	5층
연면적	542.6㎡ (약 164평)
건축면적 (1층)	34.0㎡
건폐율	60.0%
용적률 (추정)	241.4%
예상 세대수	약 11세대
건축 유형	아파트형 주택
의무 주차 대수	6대 (확보 방안: 지하 1층 / 지상 기계식)

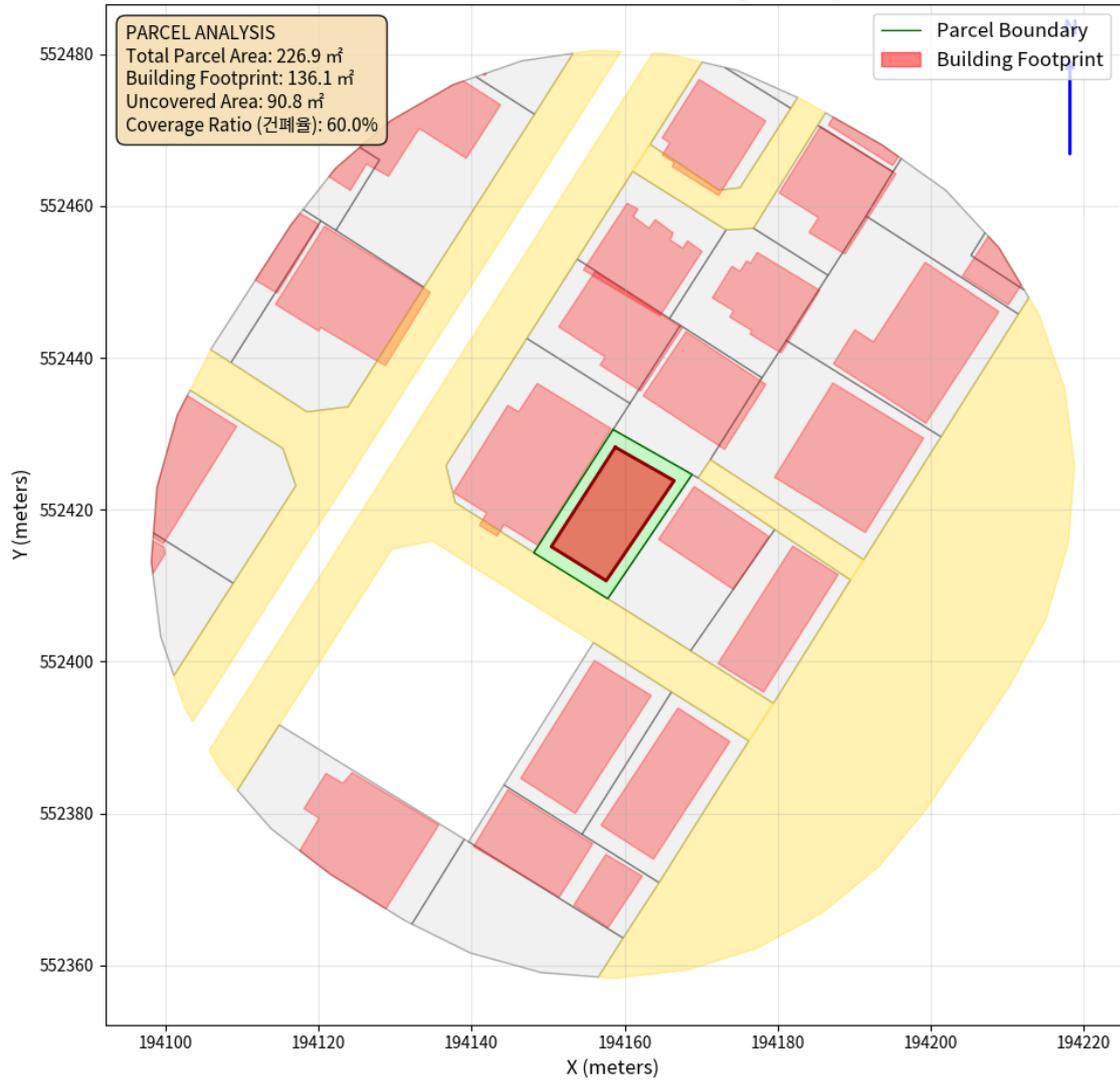
4-2. 층별 면적 및 용도 구성

층	바닥면적(㎡)	용도	세대수	특이사항
1층	34.0	주차장	-	주차장·출입홀
2층	136.1	주거	3세대	
3층	136.1	주거	3세대	
4층	136.1	주거	3세대	
5층(최상층)	100.2	주거	2세대	
합계	542.6		11세대	

4-3. 건축 계획안 시각화

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

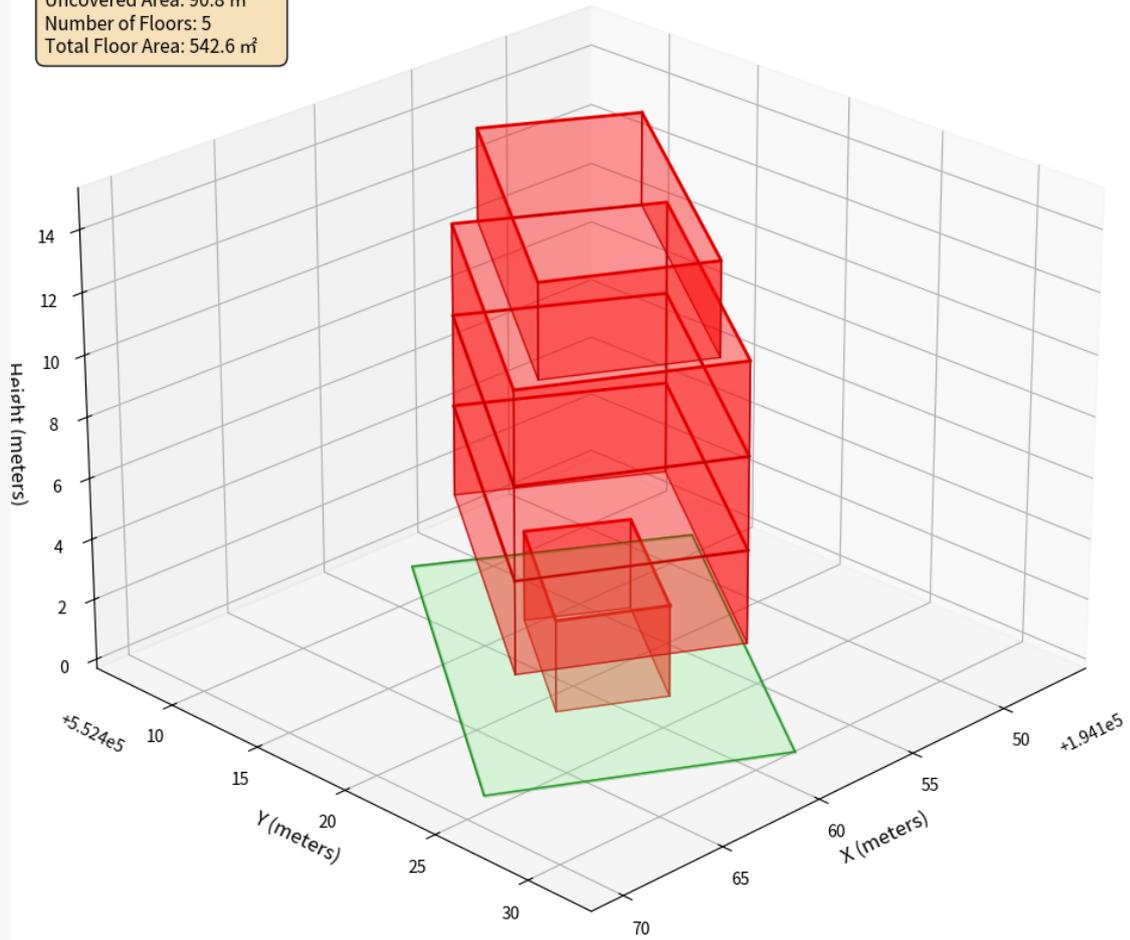
건물 배치도 - 제2종일반주거지역
 (Green = Total Parcel, Red = Building Coverage)



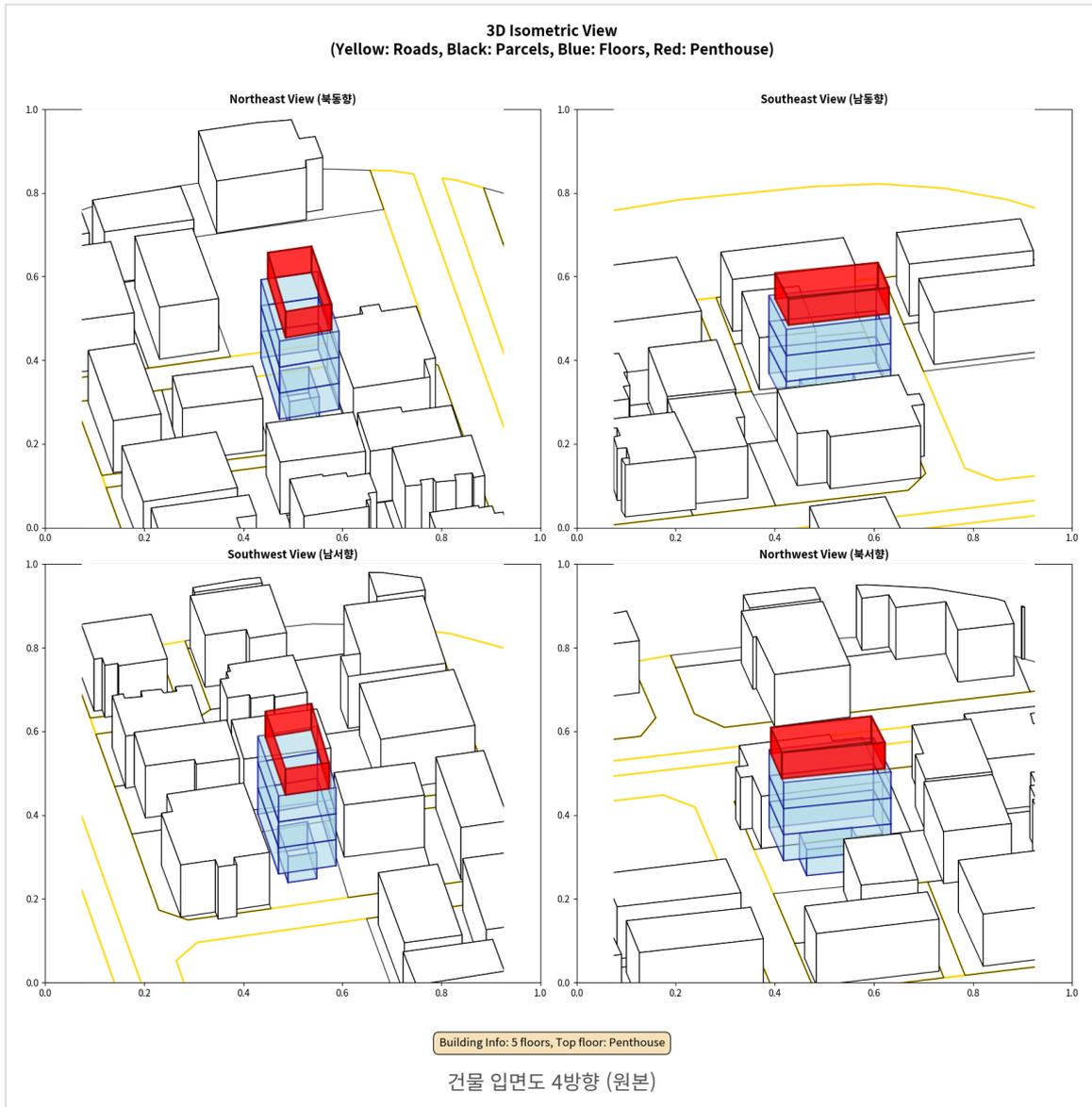
대지 배치도 (원본)

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

3D BUILDING ANALYSIS
Total Parcel Area: 226.9 m²
Building Footprint: 136.1 m²
Uncovered Area: 90.8 m²
Number of Floors: 5
Total Floor Area: 542.6 m²



3D 등각투시도 (원본)



5. 사업비 분석

5-1. 공사비 상세 내역

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

구분	항목	단가	금액
직접공사비	골조공사	85만원/m ²	4.6억원
직접공사비	마감공사	61만원/m ²	3.4억원
직접공사비	기계·설비공사	35만원/m ²	1.9억원
직접공사비	전기공사	23만원/m ²	1.3억원
직접공사비	통신공사	4만원/m ²	2,583만원
직접공사비	소방공사	7만원/m ²	3,874만원
직접공사비	토목·조경공사	19만원/m ²	1.0억원
직접공사비	인테리어	세대당 150만원	1,650만원
직접공사비 소계			13.1억원
간접비	현장·일반관리비	직공비의 8%	1.0억원
간접비	이윤	직공비의 5%	6,540만원
예비비	공사 예비비	공사비의 5%	7,390만원
총 공사비			15.5억원

5-2. 세금 및 공과금

항목	산정 기준	예상 금액	비고
취득세 (토지)	취득가액 × 4.6% (취득세4% +교육세+농특세+등록세)	9,018만원	취득 시
등기대행료 (법무사)	토지가 × 0.2%	392만원	취득 시
중개수수료	토지가 × 0.5%	980만원	취득 시
취득세 (건축)	신축 취득가액 × 3.2% (교육세 ·농특세 포함)	4,966만원	준공 후
광역교통시설부담금	연면적 × 970천원 × 4% × 50%감면	1,053만원	착공 전
재산세 (토지)	토지가 × 0.3% × 2년	1,176만원	보유 기간
지방교육세 (재산세분)	재산세 × 20%	235만원	보유 기간
학교용지부담금	분양가액의 0.8% (분양 시)	5,980만원	분양 승인 시
상·하수도 원인자부담금	세대수 기준 산정	2,200만원	착공 전
전기·통신 인입비	연면적 × 1만원/m ²	543만원	착공 전
기타 예비비 (환경부담금 등)	매출의 0.5%	3,737만원	준공 후
개발부담금	도시형생활주택 비해당	-	별도 확인
세금·공과금 합계		3.0억원	

5-3. 부대비용

항목	산정 기준	금액
설계비	연면적 × 10만원/㎡	5,426만원
감리비	연면적 × 5만원/㎡	2,713만원
인허가·측량·감정평가	일괄 약 1,000만원	1,000만원
신탁수수료 (관리형)	매출의 0.5%	3,737만원
민원처리비	매출의 0.1%	747만원
광고·홍보비	매출의 0.5%	3,737만원
HUG 분양보증 수수료	분양매출 × 70% × 0.36%/년	1,884만원
부대비용 합계		1.9억원

5-4. 금융비용

항목	산정 기준	금액
PF 대출 수수료	(토지+공사비) × 60% × 1.5%	3,161만원
PF 이자	(토지+공사비) × 60% × 7% × 18개월	2.2억원
중도금 무이자 금융비	분양매출 × 60% × 6% × 0.5년 (시행사 대납)	1.3억원
금융비용 합계		3.9억원

5-5. 총 사업비 요약

구분	금액	비율
AI 예측 토지가	19.6억원	44.6%
총 공사비	15.5억원	35.3%
세금 및 공과금	3.0억원	6.9%
부대비용	1.9억원	4.4%
금융비용 (PF수수료·이자 + 중도금무 이자)	3.9억원	8.8%
총 투자비 (합계)	43.9억원	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	43.9억원	43.9억원	동일
자기자본	13.2억원	17.6억원	
PF·담보 대출	30.8억원	26.4억원	LTV 70/60% 기 준
대출 이자율	7.0%/년	7.0%/년	변동 가능
공사기간 이자비용	1.1억원	9,229만원	6개월 기준
월 원리금 상환액 (20년)	2,385만원	2,044만원	준공 후

6-2. 시나리오 ① — 분양

예상 세대수	11세대
세대당 분양가 (권역 실거래 기반)	6.8억원
총 분양 수입	74.7억원
총 투자비	43.9억원
분양 순이익 (세전)	+30.8억원
양도소득세 (추정, 6개월 이내 분양)	21.8억원
세후 순이익	+9.0억원

* 분양가 산정: 인근 실거래 기반 1,378만원/㎡ 적용.

6-3. 시나리오 ② — 임대 보유

예상 세대수	11세대
세대당 평균 월세	최소 80만원
월 임대수익 (100% 입주)	880만원
연 임대수익 (입주율 95%)	1.0억원
총 투자비 회수기간	약 13.1년

6-4. IRR · NPV · ROE 지표

* 할인율 5% 기준. 자기자본 30% 시나리오.

지표	분양 시나리오	임대 5년	임대 10년
IRR (내부수익률)	233.6%	26.6%	15.5%
NPV (순현재가치)	28.7억원	18.6억원	16.6억원
ROE (자기자본수익률)	233.6%	304.7%	350.6%
투자 회수기간	약 0.5년	약 13.1년	약 13.1년

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	1,593만원	0% 공제 후 누진세	89만원
5년 후 매각	5,360만원	9% 공제 후 누진세	625만원
10년 후 매각	1.6억원	24% 공제 후 누진세	2,797만원

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	5,016만원	5,016만원	20.2억원	35.7억원	-825,417,533원
2년	1.0억원	1.5억원	20.8억원	36.8억원	-716,249,535원
3년	1.0억원	2.5억원	21.4억원	37.9억원	-605,264,258원
4년	1.0억원	3.5억원	22.1억원	39.0억원	-492,407,186원
5년	1.0억원	4.5억원	22.7억원	40.2억원	-377,622,164원
6년	1.0억원	5.5억원	23.4억원	41.3억원	-260,851,353원
7년	1.0억원	6.5억원	24.1억원	42.5억원	-142,035,179원
8년	1.0억원	7.5억원	24.8억원	43.7억원	-21,112,283원
9년	1.0억원	8.5억원	25.6억원	45.0억원	+1.0억원
10년	1.0억원	9.5억원	26.3억원	46.2억원	+2.3억원

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

7. AI 분석 의견

서대문구 연희동 81-20번지는 제2종일반주거지역에 위치하며, 대지면적 225㎡(약 68평), 최대 5층 개발 가능으로 소규모 공동주택 또는 다세대주택 개발에 적합한 입지입니다. 인근에 연희초등학교가 도보 3~4분 거리(252m)에 위치해 학세권으로서 주거 선호도가 높으며, 안산도시자연공원(1.1km)이 가까워 쾌적한 주거환경을 제공합니다. 다만, 가장 가까운 지하철역(홍제역 또는 독립문역)이 1.6km 이상 떨어져 교통 접근성은 다소 떨어지며, 버스 노선 의존도가 높습니다. 공시지가 4.59만원/㎡는 서대문구 평균 수준으로, 토지 취득 비용은 합리적이거나 개발 수익성을 위해서는 높은 건축 효율과 타겟 수요 설정(신혼 부부, 소가족)이 필수적입니다. 추천 전략은 준주거지역 수준의 용적률 완화를 위한 지구단위계획 검토 또는 주상복합 소형 평면 설계로 임대수익과 거주성을 균형 있게 고려하는 것입니다. 전반적으로 학세권과 자연환경이라는 강점이 교통 약점을 상쇄할 수 있어, 중장기 보유 및 임대사업 목적의 투자 매력도는 중간 이상으로 평가됩니다. 신중한 사업성 검토 후 진행을 권장합니다.

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 11세대 규모로 개발 시, **분양 시나리오**: 총 분양 수입 **74.7억원**, 순이익 **37.7억원** (총 투자비 37.1억원 대비). **임대 보유 시나리오**: 월 **880만원**의 안정적 임대수익, 투자 회수기간 약 **37.0년**. 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-20260324-0020