

토지 개발 타당성 분석 보고서

서울특별시 서대문구 연희동 88-23번지

용도지역	제3종일반주거지역
대지면적	259.5㎡ (약 78평)
공시지가	4,734,000원/㎡
문서번호	OWN-20260324-0023

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 88-23번지
도로명 주소	서울특별시 서대문구 연희로18길 5 (연희동)
용도지역	제3종일반주거지역
대지면적	259.5㎡ (약 78평)
공시지가	4,734,000원/㎡
공시 토지가 (공시지가 × 면적)	12.3억원
AI 예측 토지가	13.1억원 (인근 실거래 배수 적용)
고유번호 (PNU)	1141011700100880023

1-2. 지목·지형 현황

지목	대
지형·경사	평지
토지 형상	세로장방
도로 접면	세로한면(가)
접면 도로폭	전면 2.4m / 측면 2.2m

1-3. 실제 도로 현황

전면 도로폭이 4m 미만인 경우 건축허가 전 도로 확보 절차 필요 (건축법 제44조)

방향	도로 유형	도로폭 (추정)	접도 요건 충족
전면	골목길	2.4m	미충족
측면	골목길	2.2m	미충족
후면	없음	-	해당없음

2. 법적·규제 검토

2-1. 용도지역 건축 기준

용도지역	제3종일반주거지역
건폐율 한도	60% 이하 (국토계획법 기준)
용적률 한도	300% 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: **2.5m** (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
6층	18.0m	6.0m 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)	14세대	0.5대/세대	7대
다세대주택 (참고)	14세대	1.0대/세대	14대

3. 입지 분석

3-1. 주요 시설 거리

구분	거리
지하철역	1.4km
인근 공원	1.1km (공동근린공원)
초등학교	120m
중학교	664m
고등학교	1.6km
편의점	359m

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
2025.10	연희동 2**	310.0	2005년	16.0억원	516만원
2025.08	연희동 1**	317.5	1989년	35.0억원	1,102만원
2025.06	연희동 1**	247.9	1974년	42.0억원	1,695만원
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
2024.12	연희동 1**	315.3	1970년	22.6억원	715만원

4. 개발 가능 규모

4-1. 최적 개발 규모 요약

6층 최대 개발층수	749㎡ 연면적	14세대 예상 세대수
----------------------	--------------------	-----------------------

최대 개발층수	6층
연면적	748.7㎡ (약 226평)
건축면적 (1층)	39.0㎡
건폐율	60.0%
용적률 (추정)	288.5%
예상 세대수	약 14세대
건축 유형	아파트형 주택
의무 주차 대수	7대 (확보 방안: 지하 1층 / 지상 기계식)

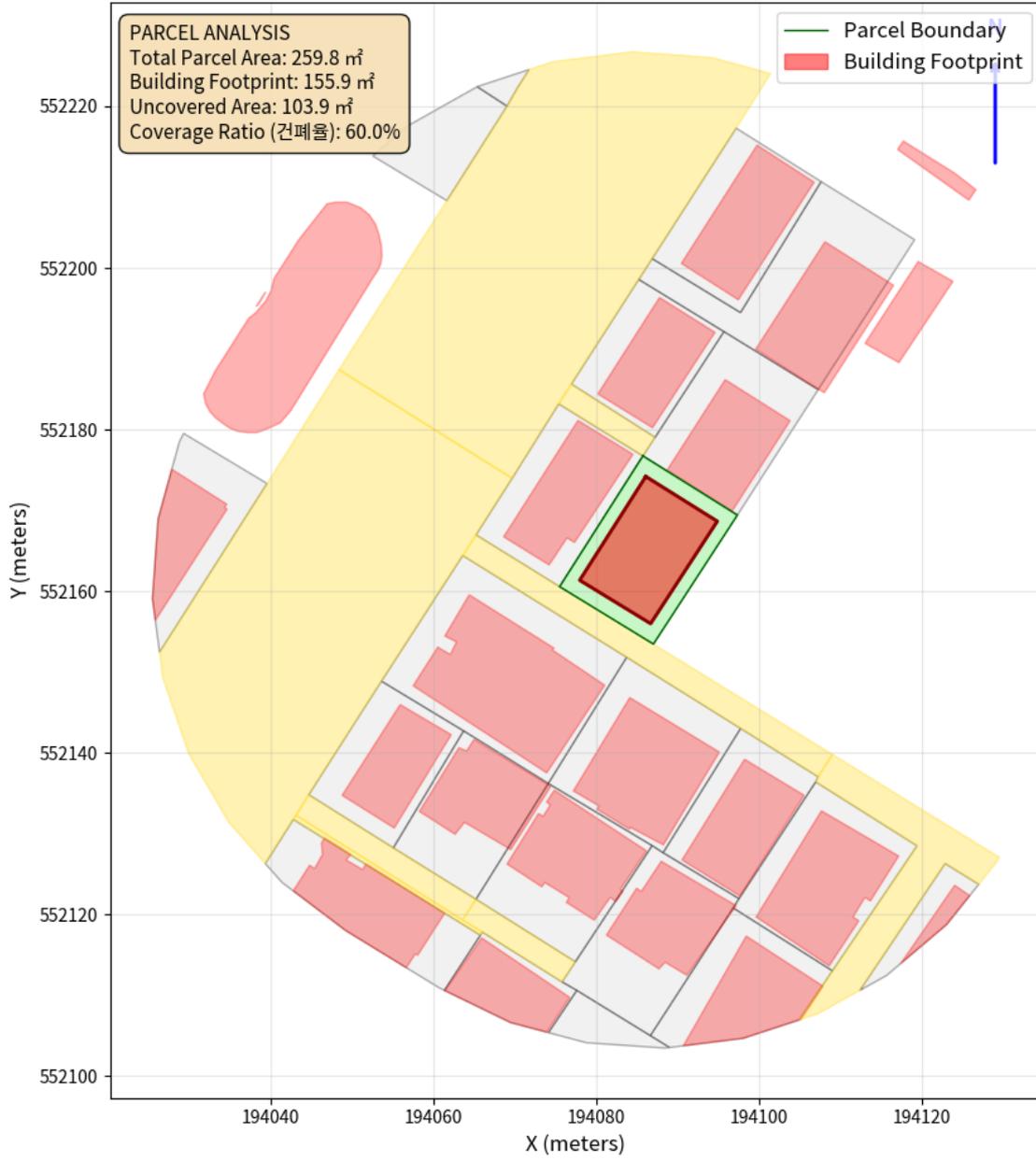
4-2. 층별 면적 및 용도 구성

층	바닥면적(㎡)	용도	세대수	특이사항
1층	39.0	주차장	-	주차장·출입홀
2층	155.9	주거	3세대	
3층	155.9	주거	3세대	
4층	155.9	주거	3세대	
5층	138.0	주거	3세대	
6층(최상층)	104.1	주거	2세대	
합계	748.7		14세대	

4-3. 건축 계획안 시각화

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

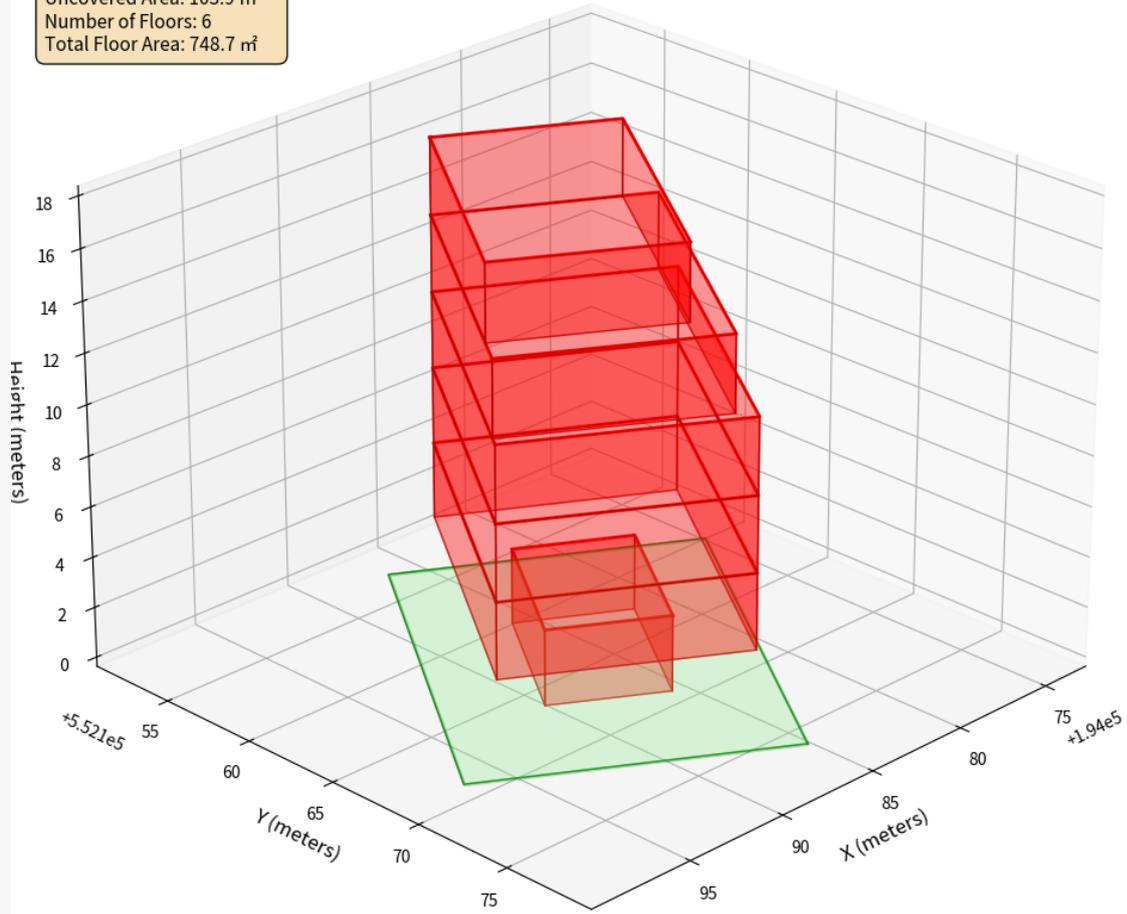
건물 배치도 - 제3종일반주거지역
(Green = Total Parcel, Red = Building Coverage)



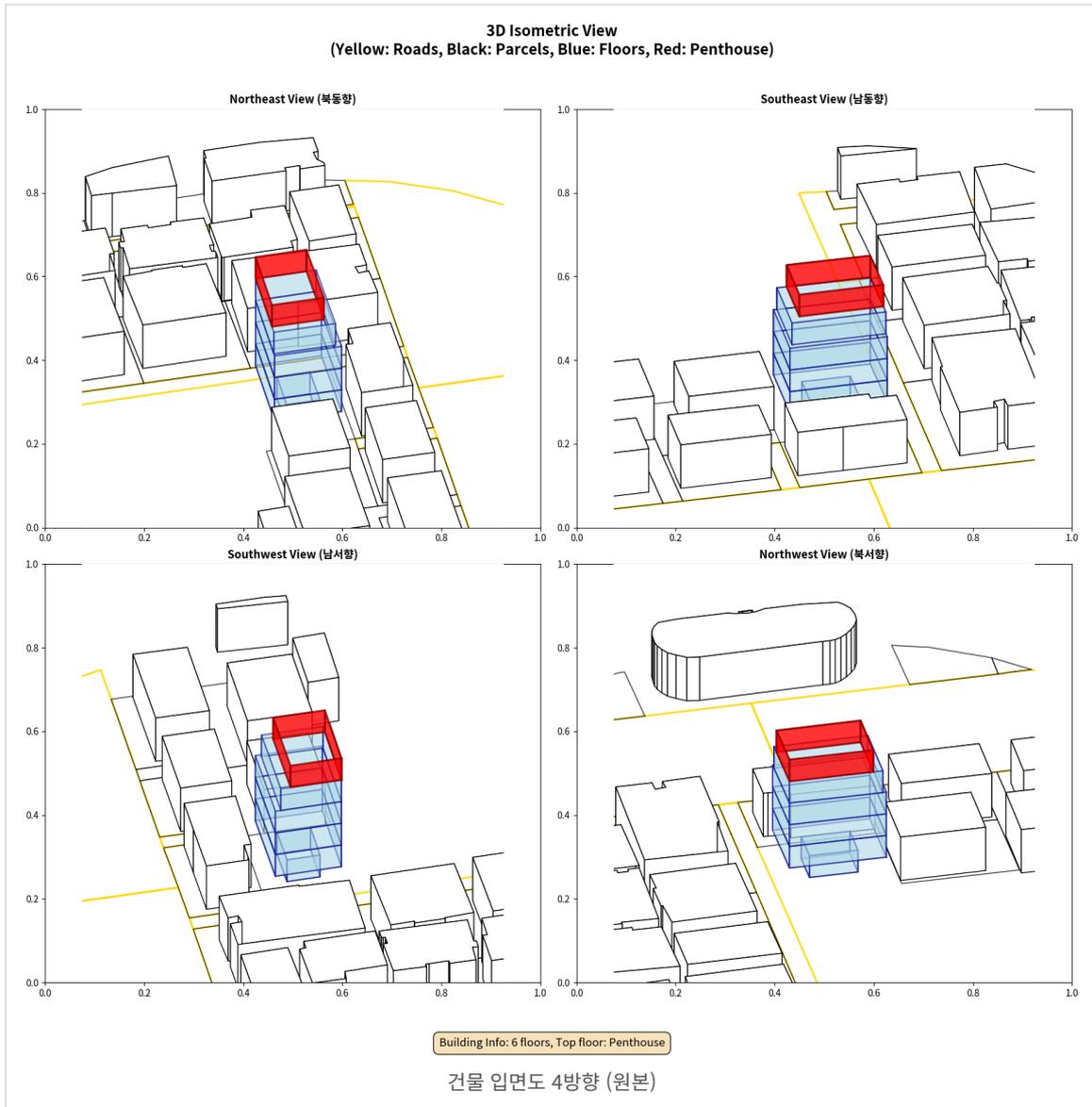
대지 배치도 (원본)

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

3D BUILDING ANALYSIS
Total Parcel Area: 259.8 m²
Building Footprint: 155.9 m²
Uncovered Area: 103.9 m²
Number of Floors: 6
Total Floor Area: 748.7 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	6.4억원
직접공사비	마감공사	61만원/m ²	4.6억원
직접공사비	기계·설비공사	35만원/m ²	2.7억원
직접공사비	전기공사	23만원/m ²	1.8억원
직접공사비	통신공사	4만원/m ²	3,564만원
직접공사비	소방공사	7만원/m ²	5,346만원
직접공사비	토목·조경공사	19만원/m ²	1.4억원
직접공사비	인테리어	세대당 150만원	2,100만원
직접공사비 소계			18.0억원
간접비	현장·일반관리비	직공비의 8%	1.4억원
간접비	이윤	직공비의 5%	9,015만원
예비비	공사 예비비	공사비의 5%	1.0억원
총 공사비			21.4억원

5-2. 세금 및 공과금

항목	산정 기준	예상 금액	비고
취득세 (토지)	취득가액 × 4.6% (취득세4% +교육세+농특세+등록세)	6,042만원	취득 시
등기대행료 (법무사)	토지가 × 0.2%	263만원	취득 시
중개수수료	토지가 × 0.5%	657만원	취득 시
취득세 (건축)	신축 취득가액 × 3.2% (교육세 ·농특세 포함)	6,845만원	준공 후
광역교통시설부담금	연면적 × 970천원 × 4% × 50%감면	1,452만원	착공 전
재산세 (토지)	토지가 × 0.3% × 2년	788만원	보유 기간
지방교육세 (재산세분)	재산세 × 20%	158만원	보유 기간
학교용지부담금	분양가액의 0.8% (분양 시)	9,127만원	분양 승인 시
상·하수도 원인자부담금	세대수 기준 산정	2,800만원	착공 전
전기·통신 인입비	연면적 × 1만원/m ²	749만원	착공 전
기타 예비비 (환경부담금 등)	매출의 0.5%	5,704만원	준공 후
개발부담금	도시형생활주택 비해당	-	별도 확인
세금·공과금 합계		3.5억원	

5-3. 부대비용

항목	산정 기준	금액
설계비	연면적 × 10만원/㎡	7,487만원
감리비	연면적 × 5만원/㎡	3,743만원
인허가·측량·감정평가	일괄 약 1,000만원	1,000만원
신탁수수료 (관리형)	매출의 0.5%	5,704만원
민원처리비	매출의 0.1%	1,141만원
광고·홍보비	매출의 0.5%	5,704만원
HUG 분양보증 수수료	분양매출 × 70% × 0.36%/년	2,875만원
부대비용 합계		2.8억원

5-4. 금융비용

항목	산정 기준	금액
PF 대출 수수료	(토지+공사비) × 60% × 1.5%	3,107만원
PF 이자	(토지+공사비) × 60% × 7% × 18개월	2.2억원
중도금 무이자 금융비	분양매출 × 60% × 6% × 0.5년 (시행사 대납)	2.1억원
금융비용 합계		4.5억원

5-5. 총 사업비 요약

구분	금액	비율
AI 예측 토지가	13.1억원	29.0%
총 공사비	21.4억원	47.2%
세금 및 공과금	3.5억원	7.6%
부대비용	2.8억원	6.1%
금융비용 (PF수수료·이자 + 중도금무이자)	4.5억원	10.0%
총 투자비 (합계)	45.3억원	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	45.3억원	45.3억원	동일
자기자본	13.6억원	18.1억원	
PF·담보 대출	31.7억원	27.2억원	LTV 70/60% 기준
대출 이자율	7.0%/년	7.0%/년	변동 가능
공사기간 이자비용	1.1억원	9,511만원	6개월 기준
월 원리금 상환액 (20년)	2,458만원	2,107만원	준공 후

6-2. 시나리오 ① — 분양

예상 세대수	14세대
세대당 분양가 (권역 실거래 기반)	8.1억원
총 분양 수입	114.1억원
총 투자비	45.3억원
분양 순이익 (세전)	+68.8억원
양도소득세 (추정, 6개월 이내 분양)	43.8억원
세후 순이익	+25.0억원

* 분양가 산정: 인근 실거래 기반 1,524만원/㎡ 적용.

6-3. 시나리오 ② — 임대 보유

예상 세대수	14세대
세대당 평균 월세	최소 80만원
월 임대수익 (100% 입주)	1,120만원
연 임대수익 (입주율 95%)	1.3억원
총 투자비 회수기간	약 10.6년

6-4. IRR · NPV · ROE 지표

* 할인율 5% 기준. 자기자본 30% 시나리오.

지표	분양 시나리오	임대 5년	임대 10년
IRR (내부수익률)	506.3%	25.3%	15.2%
NPV (순현재가치)	64.9억원	17.2억원	15.3억원
ROE (자기자본수익률)	506.3%	285.6%	324.2%
투자 회수기간	약 0.5년	약 10.6년	약 10.6년

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	정보 없음	0% 공제 후 누진세	정보 없음
5년 후 매각	정보 없음	9% 공제 후 누진세	정보 없음
10년 후 매각	정보 없음	24% 공제 후 누진세	정보 없음

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	6,384만원	6,384만원	13.5억원	34.8억원	-1,044,396,098원
2년	1.3억원	1.9억원	13.9억원	35.8억원	-947,431,733원
3년	1.3억원	3.2억원	14.4억원	36.8억원	-849,249,692원
4년	1.3억원	4.5억원	14.8억원	37.8억원	-749,813,446원
5년	1.3억원	5.7억원	15.2억원	38.8억원	-649,085,368원
6년	1.3억원	7.0억원	15.7억원	39.8억원	-547,026,704원
7년	1.3억원	8.3억원	16.2억원	40.9억원	-443,597,536원
8년	1.3억원	9.6억원	16.6억원	41.9억원	-338,756,748원
9년	1.3억원	10.9억원	17.1억원	43.0억원	-232,461,992원
10년	1.3억원	12.1억원	17.7억원	44.0억원	-124,669,650원

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

7. AI 분석 의견

서대문구 연희동 88-23번지는 제3종일반주거지역에 위치하며, 대지면적 260㎡(약78평), 최대 6층까지 개발 가능한 중소규모 주거용 부지다. 인근에 초등학교가 120m 거리에 있어 교육환경이 우수하고, 주거지로서 정주여건이 양호한 점이 강점이다. 다만, 지하철역까지 1.45km로 도보 접근성이 다소 떨어지고, 인근 공원도 1.1km 떨어져 생활 편의시설과의 연계성은 평균 이하이다. 공시지가 473만원/㎡는 서대문구 평균 수준으로, 토지비 부담은 과도하지 않으나 개발이익 극복을 위해서는 고밀도 주택형(예: 소형 아파트 또는 오피스텔)과 주차장 확충이 필수적이다. 추천 전략은 6층 규모의 소형 평형 중심 주거복합건물로, 임대수요와 실수요를 동시에 겨냥한 상품 구성이다. 투자 매력도는 중상위로, 입지의 정주환경 우수성과 개발 가능성을 고려할 때 장기 보유 및 임대수익 창출에 적합하나, 단기 시세차익 기대치는 제한적이다. 토지활용 시 용적률 및 건폐율 규제 검토와 인허가 전략이 성공의 관건이 될 것이다.

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 제3종일반주거지역 용도지역에 위치하며, 최대 6층 개발이 가능합니다. 도시형 생활주택 14세대 규모로 개발 시, 분양 시나리오: 총 분양 수입 114.1억원, 순이익 76.8억원 (총 투자비 37.2억원 대비). 임대 보유 시나리오: 월 1,120만원의 안정적 임대수익, 투자 회수기간 약 29.2년. 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-20260324-0023