

토지 개발 타당성 분석 보고서

서울특별시 서대문구 연희동 88-31번지

용도지역	제3종일반주거지역
대지면적	182.1㎡ (약 55평)
공시지가	4,734,000원/㎡
문서번호	OWN-20260324-0031

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 88-31번지
도로명 주소	서울특별시 서대문구 연희로16길 42 (연희동)
용도지역	제3종일반주거지역
대지면적	182.1㎡ (약 55평)
공시지가	4,734,000원/㎡
공시 토지가 (공시지가 × 면적)	8.6억원
AI 예측 토지가	18.0억원 (인근 실거래 배수 적용)
고유번호 (PNU)	1141011700100880031

1-2. 지목·지형 현황

지목	대
지형·경사	평지
토지 형상	정방형
도로 접면	세로한면(가)
접면 도로폭	전면 2.4m / 측면 4.1m

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	4.1m	충족
후면	골목길	0.4m	미충족

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: **2.1m** (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)	8세대	0.5대/세대	4대
다세대주택 (참고)	8세대	1.0대/세대	8대

3. 입지 분석

3-1. 주요 시설 거리

구분	거리
지하철역	1.4km
인근 공원	1.1km (공동근린공원)
초등학교	155m
중학교	636m
고등학교	1.6km
편의점	388m

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 8*	115.3	1975년	12.9억원	1,118만원
2025.05	연희동 2**	932.8	2020년	58.0억원	622만원
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	508㎡ 연면적	8세대 예상 세대수
----------------------	--------------------	----------------------

최대 개발층수	6층
연면적	508.2㎡ (약 154평)
건축면적 (1층)	27.7㎡
건폐율	60.0%
용적률 (추정)	279.1%
예상 세대수	약 8세대
건축 유형	아파트형 주택
의무 주차 대수	4대 (확보 방안: 지하 1층 / 지상 기계식)

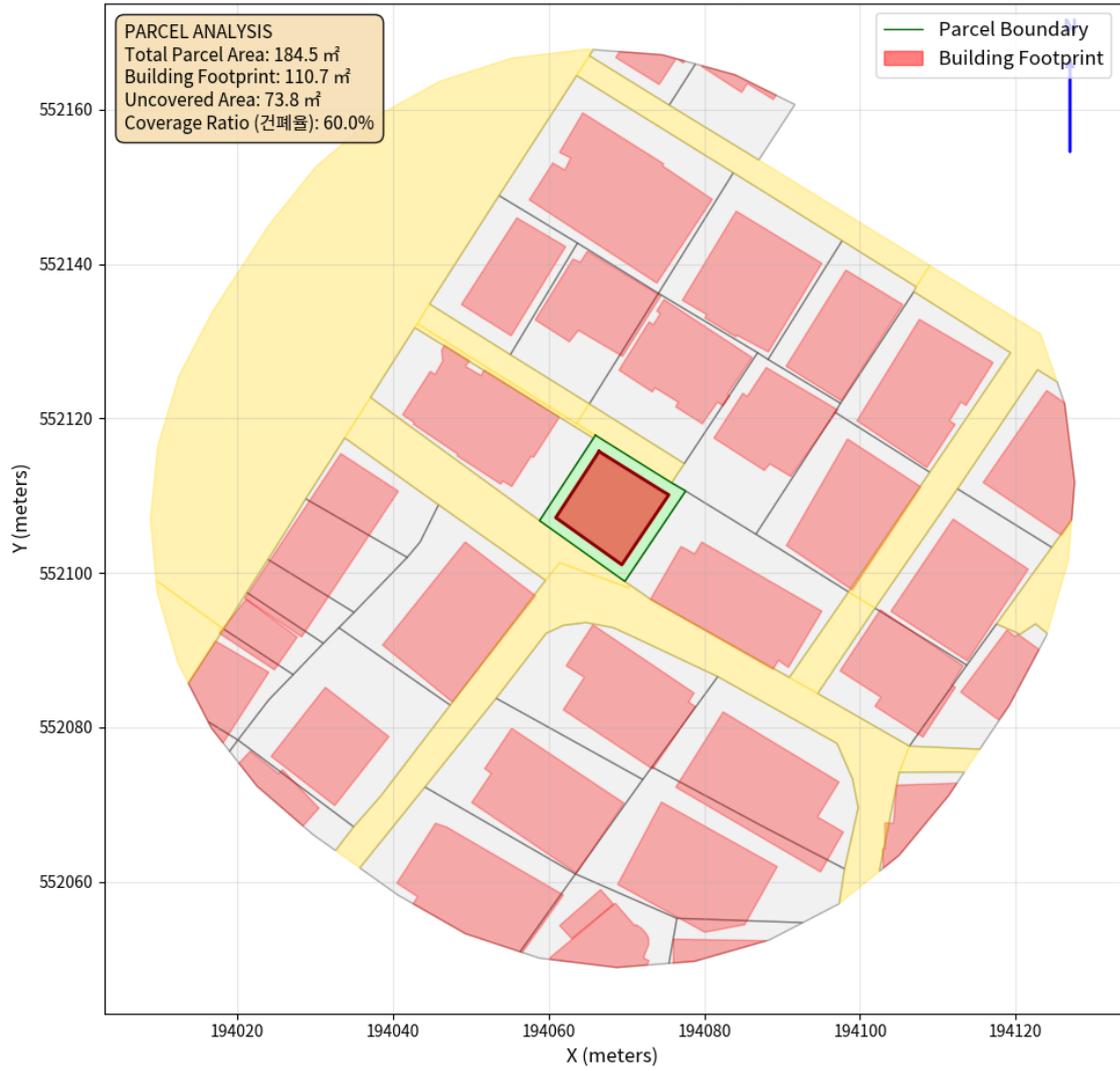
4-2. 층별 면적 및 용도 구성

층	바닥면적(㎡)	용도	세대수	특이사항
1층	27.7	주차장	-	주차장·출입홀
2층	110.7	주거	2세대	
3층	110.7	주거	2세대	
4층	110.7	주거	2세대	
5층	89.9	주거	1세대	
6층(최상층)	58.5	주거	1세대	
합계	508.2		8세대	

4-3. 건축 계획안 시각화

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

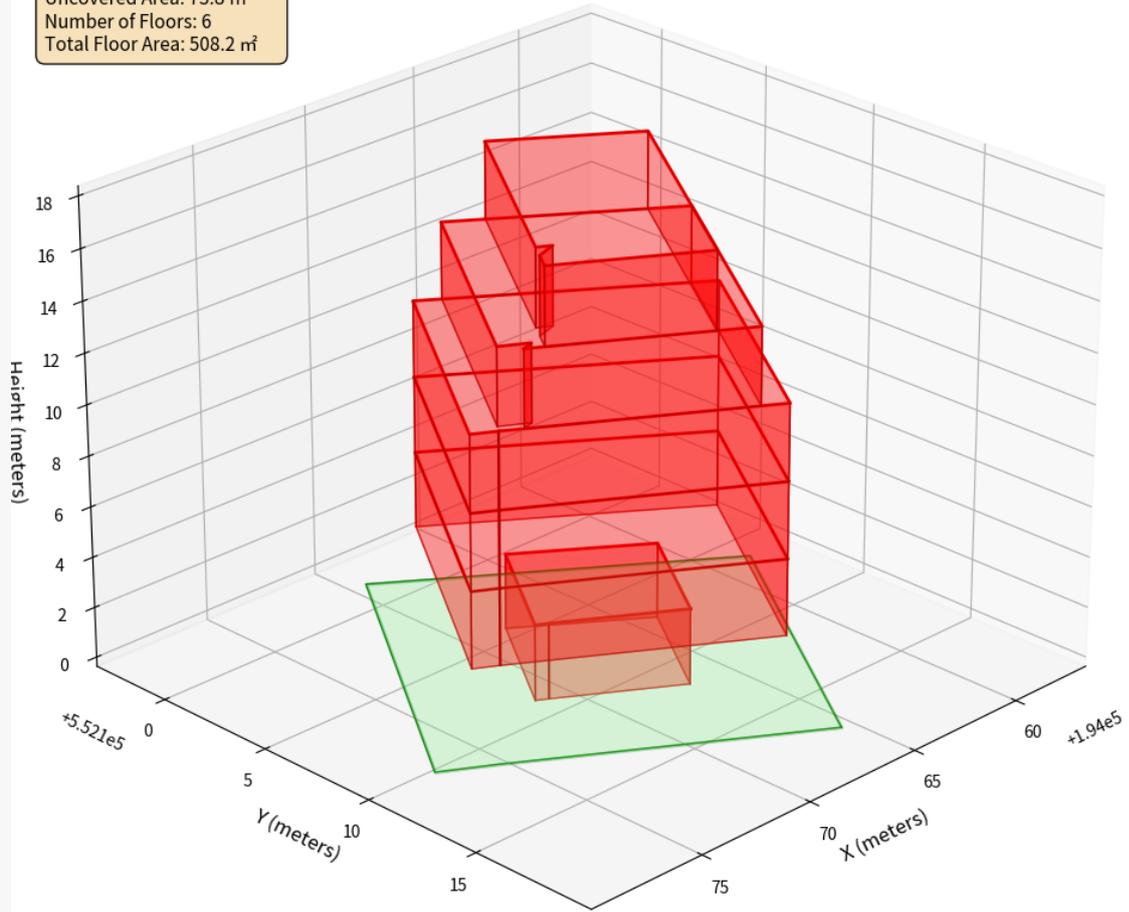
건물 배치도 - 제3종일반주거지역
(Green = Total Parcel, Red = Building Coverage)



대지 배치도 (원본)

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

3D BUILDING ANALYSIS
Total Parcel Area: 184.5 m²
Building Footprint: 110.7 m²
Uncovered Area: 73.8 m²
Number of Floors: 6
Total Floor Area: 508.2 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	4.4억원
직접공사비	마감공사	61만원/m ²	3.1억원
직접공사비	기계·설비공사	35만원/m ²	1.8억원
직접공사비	전기공사	23만원/m ²	1.2억원
직접공사비	통신공사	4만원/m ²	2,419만원
직접공사비	소방공사	7만원/m ²	3,629만원
직접공사비	토목·조경공사	19만원/m ²	9,676만원
직접공사비	인테리어	세대당 150만원	1,200만원
직접공사비 소계			12.2억원
간접비	현장·일반관리비	직공비의 8%	9,772만원
간접비	이윤	직공비의 5%	6,108만원
예비비	공사 예비비	공사비의 5%	6,902만원
총 공사비			14.5억원

5-2. 세금 및 공과금

항목	산정 기준	예상 금액	비고
취득세 (토지)	취득가액 × 4.6% (취득세4% +교육세+농특세+등록세)	8,290만원	취득 시
등기대행료 (법무사)	토지가 × 0.2%	360만원	취득 시
중개수수료	토지가 × 0.5%	901만원	취득 시
취득세 (건축)	신축 취득가액 × 3.2% (교육세 ·농특세 포함)	4,638만원	준공 후
광역교통시설부담금	연면적 × 970천원 × 4% × 50%감면	986만원	착공 전
재산세 (토지)	토지가 × 0.3% × 2년	1,081만원	보유 기간
지방교육세 (재산세분)	재산세 × 20%	216만원	보유 기간
학교용지부담금	분양가액의 0.8% (분양 시)	6,170만원	분양 승인 시
상·하수도 원인자부담금	세대수 기준 산정	1,600만원	착공 전
전기·통신 인입비	연면적 × 1만원/m ²	508만원	착공 전
기타 예비비 (환경부담금 등)	매출의 0.5%	3,856만원	준공 후
개발부담금	도시형생활주택 비해당	-	별도 확인
세금·공과금 합계		2.9억원	

5-3. 부대비용

항목	산정 기준	금액
설계비	연면적 × 10만원/㎡	5,082만원
감리비	연면적 × 5만원/㎡	2,541만원
인허가·측량·감정평가	일괄 약 1,000만원	1,000만원
신탁수수료 (관리형)	매출의 0.5%	3,856만원
민원처리비	매출의 0.1%	771만원
광고·홍보비	매출의 0.5%	3,856만원
HUG 분양보증 수수료	분양매출 × 70% × 0.36%/년	1,943만원
부대비용 합계		1.9억원

5-4. 금융비용

항목	산정 기준	금액
PF 대출 수수료	(토지+공사비) × 60% × 1.5%	2,926만원
PF 이자	(토지+공사비) × 60% × 7% × 18개월	2.0억원
중도금 무이자 금융비	분양매출 × 60% × 6% × 0.5년 (시행사 대납)	1.4억원
금융비용 합계		3.7억원

5-5. 총 사업비 요약

구분	금액	비율
AI 예측 토지가	18.0억원	43.9%
총 공사비	14.5억원	35.3%
세금 및 공과금	2.9억원	7.0%
부대비용	1.9억원	4.6%
금융비용 (PF수수료·이자 + 중도금무 이자)	3.7억원	9.1%
총 투자비 (합계)	41.0억원	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	41.0억원	41.0억원	동일
자기자본	12.3억원	16.4억원	
PF·담보 대출	28.7억원	24.6억원	LTV 70/60% 기 준
대출 이자율	7.0%/년	7.0%/년	변동 가능
공사기간 이자비용	1.0억원	8,612만원	6개월 기준
월 원리금 상환액 (20년)	2,226만원	1,908만원	준공 후

6-2. 시나리오 ① — 분양

예상 세대수	8세대
세대당 분양가 (권역 실거래 기반)	9.6억원
총 분양 수입	77.1억원
총 투자비	41.0억원
분양 순이익 (세전)	+36.1억원
양도소득세 (추정, 6개월 이내 분양)	24.5억원
세후 순이익	+11.6억원

* 분양가 산정: 인근 실거래 기반 1,518만원/㎡ 적용.

6-3. 시나리오 ② — 임대 보유

예상 세대수	8세대
세대당 평균 월세	최소 80만원
월 임대수익 (100% 입주)	640만원
연 임대수익 (입주율 95%)	7,296만원
총 투자비 회수기간	약 16.9년

6-4. IRR · NPV · ROE 지표

* 할인율 5% 기준. 자기자본 30% 시나리오.

지표	분양 시나리오	임대 5년	임대 10년
IRR (내부수익률)	293.5%	25.4%	14.3%
NPV (순현재가치)	33.8억원	16.3억원	13.8억원
ROE (자기자본수익률)	293.5%	294.7%	331.7%
투자 회수기간	약 0.5년	약 16.9년	약 16.9년

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	1,313만원	0% 공제 후 누진세	70만원
5년 후 매각	4,548만원	9% 공제 후 누진세	503만원
10년 후 매각	1.4억원	24% 공제 후 누진세	2,204만원

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	3,648만원	3,648만원	18.6억원	32.9억원	-807,242,152원
2년	7,296만원	1.1억원	19.1억원	33.7억원	-726,906,992원
3년	7,296만원	1.8억원	19.7억원	34.6억원	-644,901,255원
4년	7,296만원	2.6억원	20.3억원	35.4억원	-561,174,826원
5년	7,296만원	3.3억원	20.9억원	36.3억원	-475,676,082원
6년	7,296만원	4.0억원	21.5억원	37.1억원	-388,351,855원
7년	7,296만원	4.7억원	22.2억원	38.0억원	-299,147,379원
8년	7,296만원	5.5억원	22.8억원	38.9억원	-208,006,248원
9년	7,296만원	6.2억원	23.5억원	39.9억원	-114,870,362원
10년	7,296만원	6.9억원	24.2억원	40.8억원	-19,679,878원

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

7. AI 분석 의견

서대문구 연희동 88-31번지는 제3종일반주거지역으로, 주거 밀집형 도시 구조 속에서 비교적 안정적인 입지를 갖는다. 대지면적 182㎡(약55평)로 소규모 단독주택 또는 다가구 주택 개발에 적합하며, 초등학교까지 156m로 인접해 학군이 우수하고 주거 선호도가 높은 요인이다. 반면, 지하철역까지 1.4km로 도보 접근성이 제한적이며, 버스 의존도가 높아 교통 편의성은 평균 이하이다. 공동근린공원이 약 1.1km 거리에 있어 녹지 접근성은 양호하나, 도보권 내 편의시설은 부족할 수 있다. 공시지가 473만원/㎡은 서대문구 평균 수준으로, 토지비 부담은 과도하지 않으나 개발이익 기대치는 제한적이다. 최대 6층까지 개발 가능하므로, 4~6층 규모의 소규모 공동주택(다가구 또는 소형 아파트형 주택) 개발이 적절하며, 주차장 확보 및 층고 최적화를 통한 공간 효율성이 핵심이다. 투자 매력도는 중등도 수준이며, 임대 수익 기반의 장기 보유 전략이 안정적이다. 단, 향후 재개발 또는 용도지역 상향 가능성은 낮아 단기 시세차익보다는 주거 기능 중심의 내실 있는 개발이 바람직하다.

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 8세대 규모로 개발 시, **분양 시나리오**: 총 분양 수입 77.1억원, 순이익 42.7억원 (총 투자비 34.4억원 대비). **임대 보유 시나리오**: 월 640만원의 안정적 임대수익, 투자 회수기간 약 47.1년. 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-20260324-0031