토지 개발
타당성 분석 보고서

서울특별시 서대문구 연희동 121-20번지

용도지역	**제1종일반주거지역**
대지면적	**223.5㎡ (약 68평)**
공시지가	**4,714,000원/㎡**
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 121-20번지
도로명 주소	서울특별시 서대문구 연희로15안길 42 (연희동)
용도지역	제1종일반주거지역
대지면적	223.5㎡ (약 68평)
공시지가	4,714,000원/㎡
공시 토지가 (공시지가 × 면적)	10.5억원
AI 예측 토지가	21.3억원 (인근 실거래 배수 적용)
고유번호 (PNU)	1141011700101210020

1-2. 지목·지형 현황

지목	대
지형·경사	평지
토지 형상	사다리형
도로 접면	세로각지(가)
접면 도로폭	전면 18.4m / 측면 3.7m

1-3. 실제 도로 현황

방향	도로 유형	도로폭 (추정)	접도 요건 충족
전면	골목길	18.4m	**충족**
측면	골목길	3.7m	**미충족**
후면	골목길	12.4m	**충족**

2. 법적·규제 검토

2-1. 용도지역 건축 기준

용도지역	제1종일반주거지역
건폐율 한도	50% 이하 (국토계획법 기준)
용적률 한도	150% 이하 (국토계획법 기준)
최고 높이 제한	없음 (지구단위계획 별도 확인 필요)
허용 건축물 용도	단독주택, 공동주택(4층 이하), 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 북단 → 필지 북단 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**

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)	5세대	0.5대/세대	**3대**
다세대주택 (참고)	5세대	1.0대/세대	**5대**

3. 입지 분석

3-1. 주요 시설 거리

구분	거리
지하철역	1.5km
인근 공원	792m (궁동근린공원)
초등학교	483m
중학교	396m
고등학교	1.4km
편의점	149m

> **입지 등급** 비역세권 | 공원 792m | 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 4**	191.1	1979년	23.0억원	1,204만원
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
2025.03	연희동 1**	177.1	2021년	18.3억원	1,033만원
2025.03	연희동 4**	432.4	2022년	30.0억원	694만원

4. 개발 가능 규모

4-1. 최적 개발 규모 요약

4층	311㎡	5세대
최대 개발층수	연면적	예상 세대수

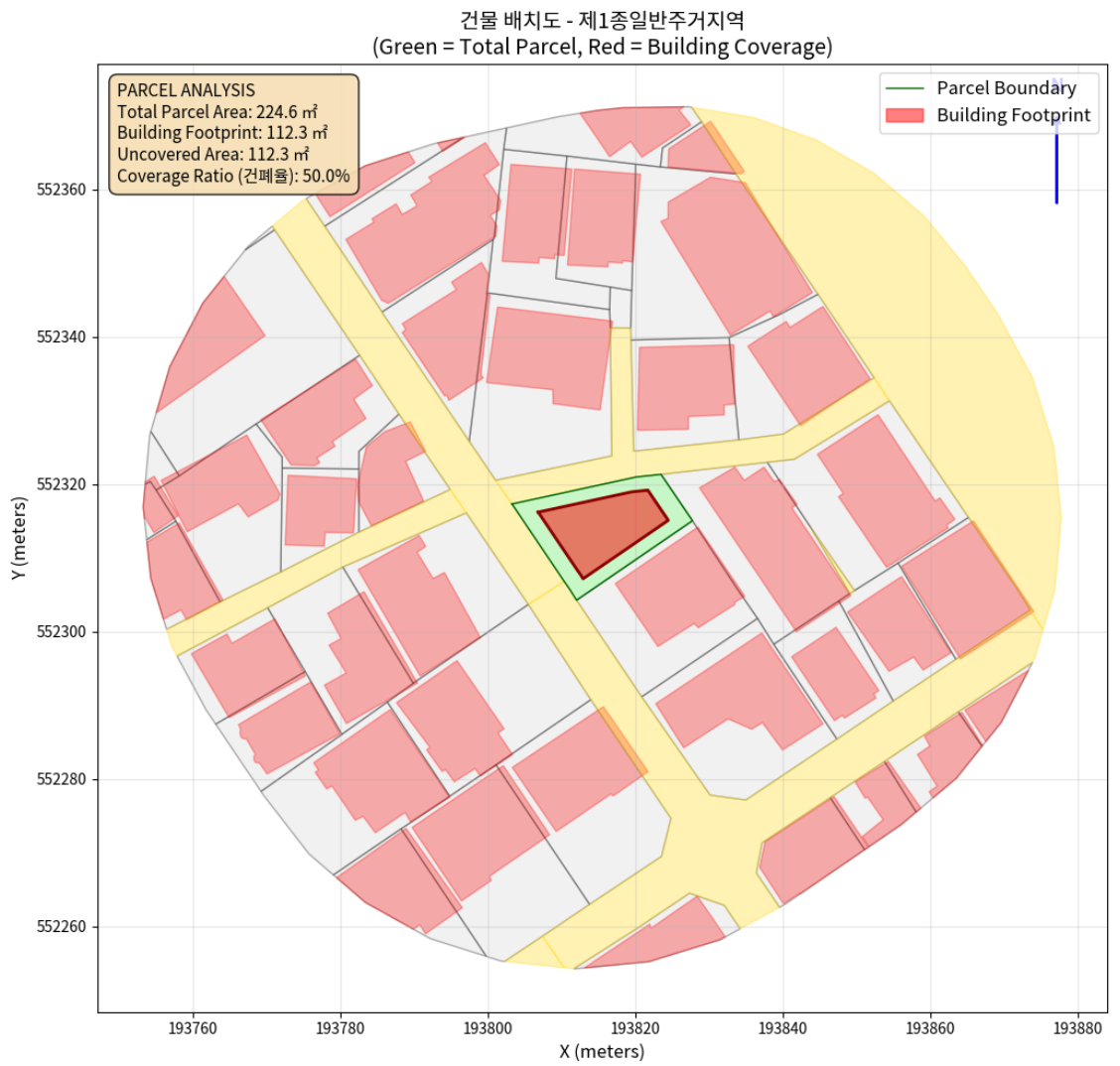
최대 개발층수	4층
연면적	311.0㎡ (약 94평)
건축면적 (1층)	33.7㎡
건폐율	50.0%
용적률 (추정)	139.2%
예상 세대수	약 5세대
건축 유형	아파트형 주택
의무 주차 대수	3대 (확보 방안: 지하 1층 / 지상 기계식)

4-2. 층별 면적 및 용도 구성

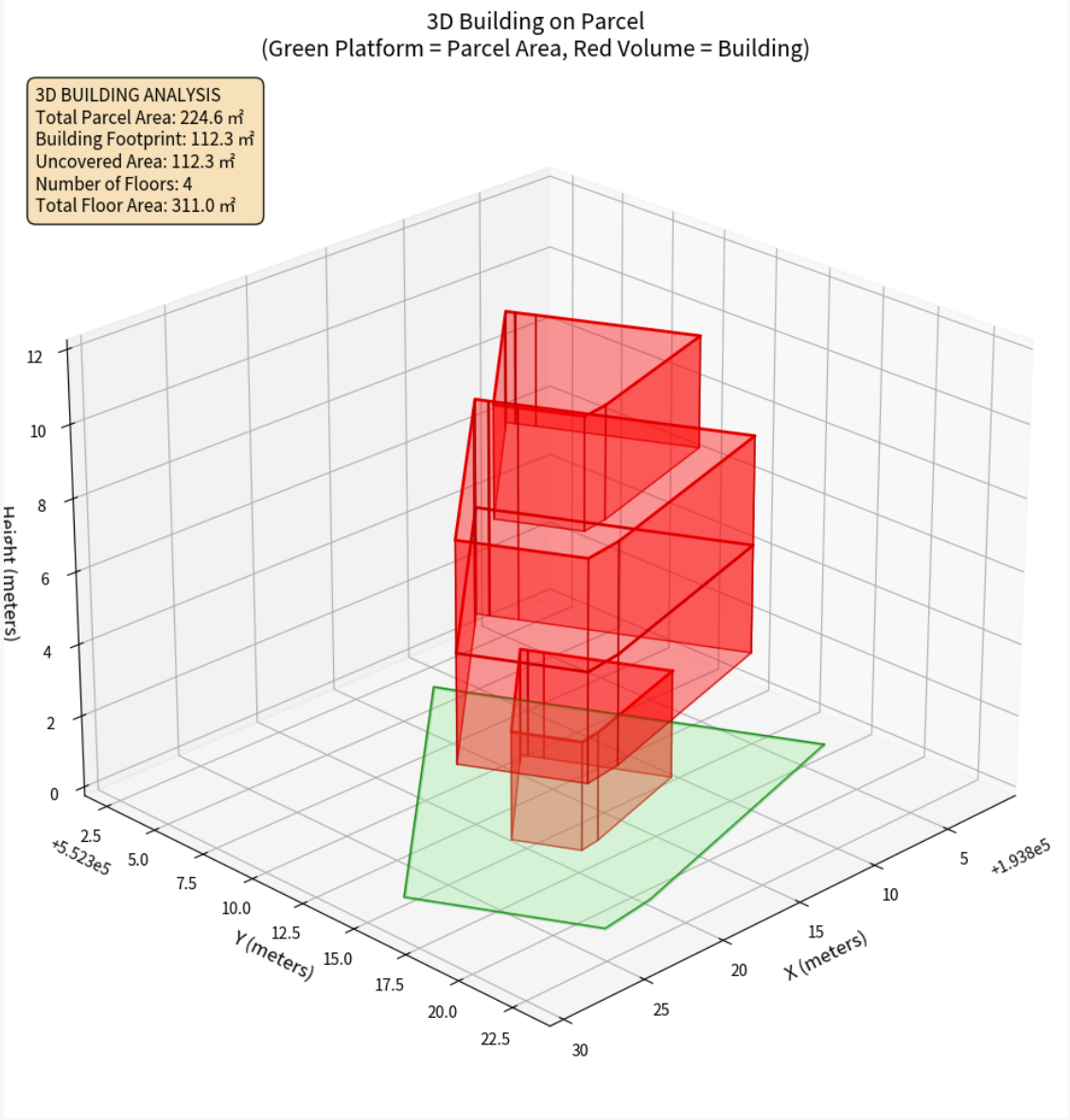
층	바닥면적(㎡)	용도	세대수	특이사항
1층	33.7	주차장	-	주차장·출입홀
2층	112.3	주거	2세대	
3층	112.3	주거	2세대	
4층(최상층)	52.7	주거	1세대	
합계	**311.0**		**5세대**	

4-3. 건축 계획안 시각화

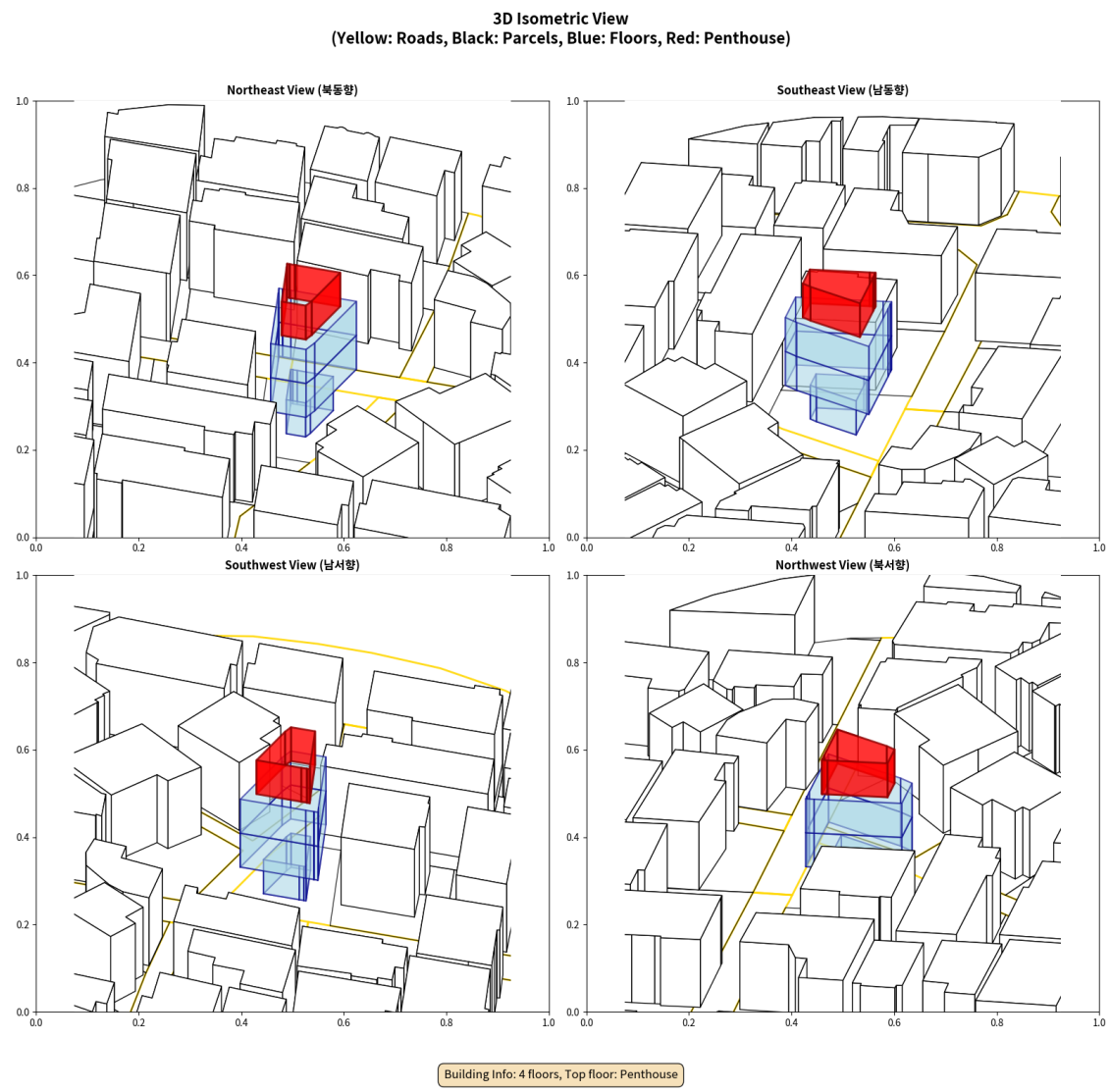
* 아래 이미지는 AI 건축 설계 자동화 시스템 생성 결과물입니다. 실제 설계와 차이가 있을 수 있습니다.


건물 배치도 - 제1종일반주거지역
(Green = Total Parcel, Red = Building Coverage)
PARCEL ANALYSIS
Total Parcel Area: 224.6 ㎡
Building Footprint: 112.3 ㎡
Uncovered Area: 112.3 ㎡
Coverage Ratio (건폐율): 50.0%
Parcel Boundary
Building Footprint
552360
552340
552320
552300
552280
552260
Y (meters)
193760
193780
193800
193820
193840
193860
193880
X (meters)

대지 배치도 (원본)


3D Building on Parcel
(Green Platform = Parcel Area, Red Volume = Building)
3D BUILDING ANALYSIS
Total Parcel Area: 224.6 ㎡
Building Footprint: 112.3 ㎡
Uncovered Area: 112.3 ㎡
Number of Floors: 4
Total Floor Area: 311.0 ㎡
Height (meters)
0
2
4
6
8
10
12
+5.523e5
2.5
5.0
7.5
10.0
12.5
15.0
17.5
20.0
22.5
Y (meters)
+1.938e5
5
10
15
20
25
30
X (meters)

3D 등각투시도 (원본)



건물 입면도 4방향 (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/㎡	2.7억원
직접공사비	마감공사	61만원/㎡	1.9억원
직접공사비	기계·설비공사	35만원/㎡	1.1억원
직접공사비	전기공사	23만원/㎡	7,402만원
직접공사비	통신공사	4만원/㎡	1,480만원
직접공사비	소방공사	7만원/㎡	2,221만원
직접공사비	토목·조경공사	19만원/㎡	5,922만원
직접공사비	인테리어	세대당 150만원	750만원
직접공사비 소계			**7.5억원**
간접비	현장·일반관리비	직공비의 8%	5,982만원
간접비	이윤	직공비의 5%	3,738만원
예비비	공사 예비비	공사비의 5%	4,224만원
총 공사비			**8.9억원**

5-2. 세금 및 공과금

항목	산정 기준	예상 금액	비고
취득세 (토지)	취득가액 × 4.6% (취득세4% +교육세+농특세+등록세)	9,785만원	취득 시
등기대행료 (법무사)	토지가 × 0.2%	425만원	취득 시
중개수수료	토지가 × 0.5%	1,064만원	취득 시
취득세 (건축)	신축 취득가액 × 3.2% (교육세·농특세 포함)	2,839만원	준공 후
광역교통시설부담금	연면적 × 970천원 × 4% × 50%감면	603만원	착공 전
재산세 (토지)	토지가 × 0.3% × 2년	1,276만원	보유 기간
지방교육세 (재산세분)	재산세 × 20%	255만원	보유 기간
학교용지부담금	분양가액의 0.8% (분양 시)	3,480만원	분양 승인 시
상·하수도 원인자부담금	세대수 기준 산정	1,000만원	착공 전
전기·통신 인입비	연면적 × 1만원/㎡	311만원	착공 전
기타 예비비 (환경부담금 등)	매출의 0.5%	2,175만원	준공 후
개발부담금	도시형생활주택 비해당	-	별도 확인
세금·공과금 합계		**2.3억원**	

5-3. 부대비용

항목	산정 기준	금액
설계비	연면적 × 10만원/㎡	3,110만원
감리비	연면적 × 5만원/㎡	1,555만원
인허가·측량·감정평가	일괄 약 1,000만원	1,000만원
신탁수수료 (관리형)	매출의 0.5%	2,175만원
민원처리비	매출의 0.1%	435만원
광고·홍보비	매출의 0.5%	2,175만원
HUG 분양보증 수수료	분양매출 × 70% × 0.36%/년	1,096만원
부대비용 합계		**1.2억원**

5-4. 금융비용

항목	산정 기준	금액
PF 대출 수수료	(토지+공사비) × 60% × 1.5%	2,713만원
PF 이자	(토지+공사비) × 60% × 7% × 18개월	1.9억원
중도금 무이자 금융비	분양매출 × 60% × 6% × 0.5년 (시행사 대납)	7,830만원
금융비용 합계		**3.0억원**

5-5. 총 사업비 요약

구분	금액	비율
AI 예측 토지가	21.3억원	58.2%
총 공사비	8.9억원	24.3%
세금 및 공과금	2.3억원	6.3%
부대비용	1.2억원	3.2%
금융비용 (PF수수료·이자 + 중도금무이자)	3.0억원	8.1%
총 투자비 (합계)	**36.6억원**	**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	36.6억원	36.6억원	동일
자기자본	11.0억원	14.6억원	
PF·담보 대출	25.6억원	21.9억원	LTV 70/60% 기준
대출 이자율	7.0%/년	7.0%/년	변동 가능
공사기간 이자비용	8,960만원	7,680만원	6개월 기준
월 원리금 상환액 (20년)	1,985만원	1,701만원	준공 후

6-2. 시나리오 ① — 분양

예상 세대수	5세대
세대당 분양가 (권역 실거래 기반)	8.7억원
총 분양 수입	43.5억원
총 투자비	36.6억원
분양 순이익 (세전)	**+6.9억원**
양도소득세 (추정, 6개월 이내 분양)	7.3억원
세후 순이익	**-41,809,515원**

* 분양가 산정: 인근 실거래 기반 1,399만원/㎡ 적용.

6-3. 시나리오 ② — 임대 보유

예상 세대수	5세대
세대당 평균 월세	최소 80만원
월 임대수익 (100% 입주)	400만원
연 임대수익 (입주율 95%)	4,560만원
총 투자비 회수기간	**약 24.1년**

6-4. IRR · NPV · ROE 지표

* 할인율 5% 기준. 자기자본 30% 시나리오.

지표	분양 시나리오	임대 5년	임대 10년
IRR (내부수익률)	63.2%	26.3%	14.6%
NPV (순현재가치)	6.1억원	15.9억원	13.5억원
ROE (자기자본수익률)	63.2%	310.8%	353.9%
투자 회수기간	약 0.5년	약 24.1년	약 24.1년

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	7,040만원	0% 공제 후 누진세	**1,159만원**
5년 후 매각	1.9억원	9% 공제 후 누진세	**4,966만원**
10년 후 매각	4.4억원	24% 공제 후 누진세	**1.2억원**

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	2,280만원	2,280만원	21.9억원	30.7억원	**-585,898,452원**
2년	4,560만원	6,840만원	22.6억원	31.5억원	**-504,139,233원**
3년	4,560만원	1.1억원	23.2억원	32.4억원	**-420,408,100원**
4년	4,560만원	1.6억원	23.9억원	33.2억원	**-334,645,894원**
5년	4,560만원	2.1억원	24.7억원	34.1억원	**-246,791,684원**
6년	4,560만원	2.5억원	25.4억원	35.0억원	**-156,782,710원**
7년	4,560만원	3.0억원	26.2억원	35.9억원	**-64,554,328원**
8년	4,560만원	3.4억원	26.9억원	36.9억원	**+2,996만원**
9년	4,560만원	3.9억원	27.8억원	37.8억원	**+1.3억원**
10년	4,560만원	4.3억원	28.6억원	38.8억원	**+2.3억원**

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

7. AI 분석 의견

서대문구 연희동 121-20번지는 제1종일반주거지역에 위치해 있으며, 대지면적 224㎡(약 68평)로 소규모 단독주택 또는 다세대주택 개발에 적합한 입지입니다. 공시지가 4,714,000원/㎡는 주변 평균 수준으로, 토지 취득 비용 부담은 비교적 합리적입니다. 최대 4층까지 개발 가능하여, 용적률을 고려한 다세대주택 또는 소형 아파트식 주택 개발이 feasible합니다. 입지의 강점으로는 초등학교까지 483m로 도보 통학이 가능해 주거 선호도가 높은 점이挙げられます. 또한 궁동근린공원이 793m 거리에 있어 주거 쾌적성 확보에 유리합니다. 반면, 지하철역까지 1,460m로 도보 접근성은 다소 떨어지며, 버스 노선에 의존해야 하는 점이 약점으로 작용할 수 있습니다. 추천 개발 전략은 3~4층 규모의 다세대주택(총 6~8세대) 또는 소규모 공동주택 형태를 계획하여, 임대 수익과 분양 수익을 균형 있게 노리는 것입니다. 주차 공간 확보 및 동선 계획에 주의해야 하며, 인근 학군과 공원을 강조한 마케팅이 효과적일 것입니다. 투자 매력도는 **중상** 수준입니다. 토지 가격이 과도하지 않고, 주거 선호도가 높은 연희동 내 위치는 장기적으로 안정적인 자산 가치 유지 및 임대 수요를 기대할 수 있습니다. 다만, 개발 인허가 및 건축비 상승 리스크를 고려하여, 초기 타당성 검토 시 건축비와 분양가/임대료 간 수익성 분석을 철저히 해야 합니다. 전반적으로 소규모 개발사업자로서 리스크 관리가 가능한 수준의 사업으로 판단됩니다.

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 **제1종일반주거지역** 용도지역에 위치하며, 최대 **4층** 개발이 가능합니다. 도시형 생활주택 **5세대** 규모로 개발 시, **분양 시나리오**: 총 분양 수입 **43.5억원**, 순이익 **12.2억원** (총 투자비 31.3억원 대비). **임대 보유 시나리오**: 월 **400만원**의 안정적 임대수익, 투자 회수기간 약 **68.6년**. 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