

토지 개발 타당성 분석 보고서

서울특별시 서대문구 연희동 187-5번지

용도지역	제3종일반주거지역
대지면적	282.6㎡ (약 85평)
공시지가	4,716,000원/㎡
문서번호	OWN-20260324-0005

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 187-5번지
도로명 주소	서울특별시 서대문구 연희로12길 10-8 (연희동)
용도지역	제3종일반주거지역
대지면적	282.6㎡ (약 85평)
공시지가	4,716,000원/㎡
공시 토지가 (공시지가 × 면적)	13.3억원
AI 예측 토지가	26.5억원 (인근 실거래 배수 적용)
고유번호 (PNU)	1141011700101870005

1-2. 지목·지형 현황

지목	대
지형·경사	평지
토지 형상	사다리형
도로 접면	세로한면(가)
접면 도로폭	전면 7.0m

1-3. 실제 도로 현황

방향	도로 유형	도로폭 (추정)	접도 요건 충족
전면	골목길	7.0m	충족
측면	없음	-	해당없음
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	1.1km
인근 공원	993m (공동근린공원)
초등학교	411m
중학교	527m
고등학교	1.4km
편의점	258m

입지 등급 비역세권 | 공원 993m | 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
2025.02	연희동 1**	83.4	1968년	12.0억원	1,439만원
2024.10	연희동 1**	315.3	1991년	22.6억원	715만원
2024.10	연희동 6*	633.1	1994년	25.0억원	395만원
2024.09	연남동 2**	296.9	2008년	28.0억원	943만원
2024.07	연희동 3**	139.3	1993년	8.0억원	574만원
2024.07	연희동 3**	149.8	1993년	8.0억원	532만원

4. 개발 가능 규모

4-1. 최적 개발 규모 요약

6층 최대 개발층수	787㎡ 연면적	14세대 예상 세대수
----------------------	--------------------	-----------------------

최대 개발층수	6층
연면적	787.1㎡ (약 238평)
건축면적 (1층)	42.4㎡
건폐율	60.0%
용적률 (추정)	278.5%
예상 세대수	약 14세대
건축 유형	아파트형 주택
의무 주차 대수	7대 (확보 방안: 지하 1층 / 지상 기계식)

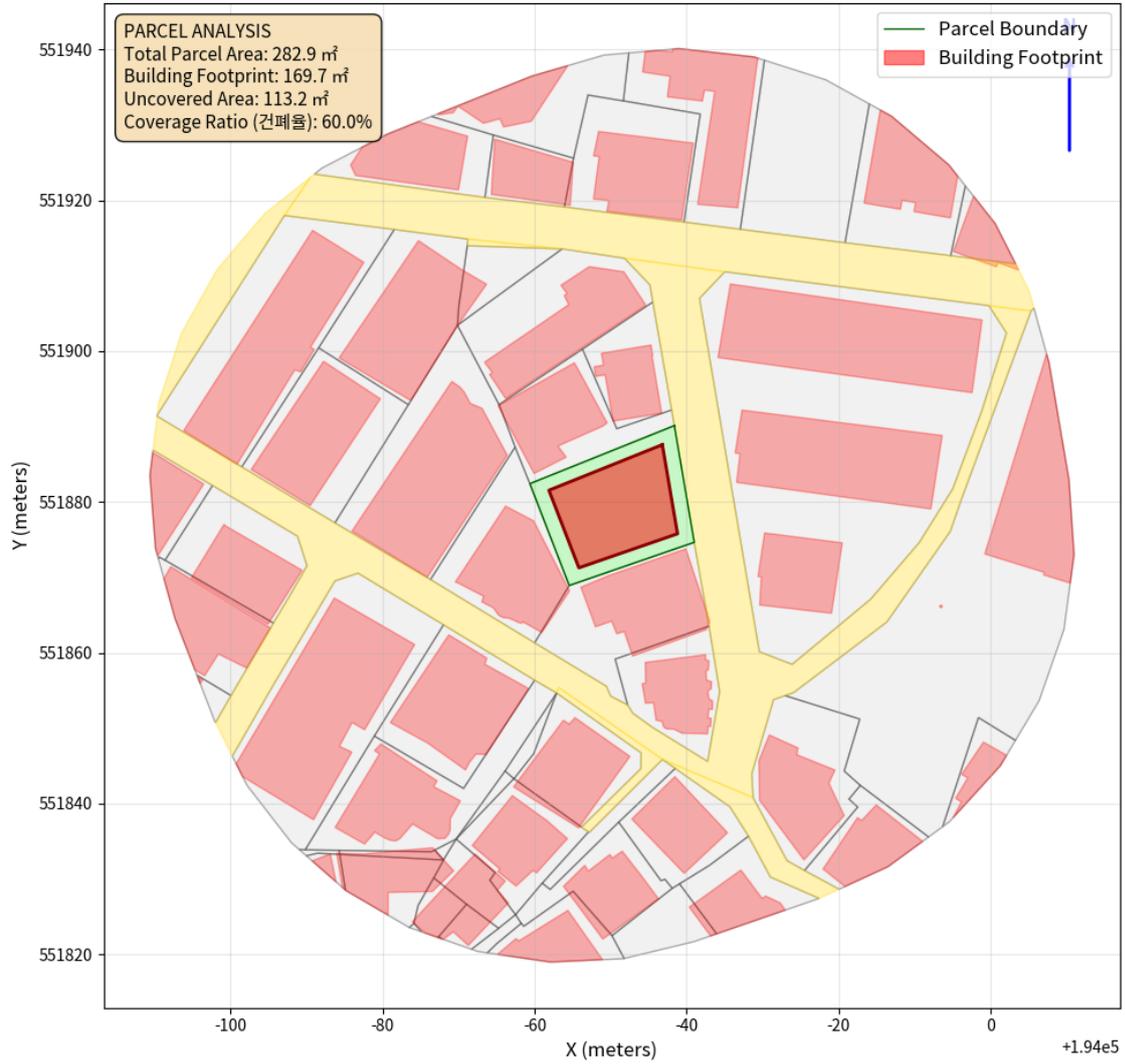
4-2. 층별 면적 및 용도 구성

층	바닥면적(㎡)	용도	세대수	특이사항
1층	42.4	주차장	-	주차장·출입홀
2층	169.7	주거	3세대	
3층	169.7	주거	3세대	
4층	169.7	주거	3세대	
5층	144.2	주거	3세대	
6층(최상층)	91.3	주거	2세대	
합계	787.1		14세대	

4-3. 건축 계획안 시각화

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

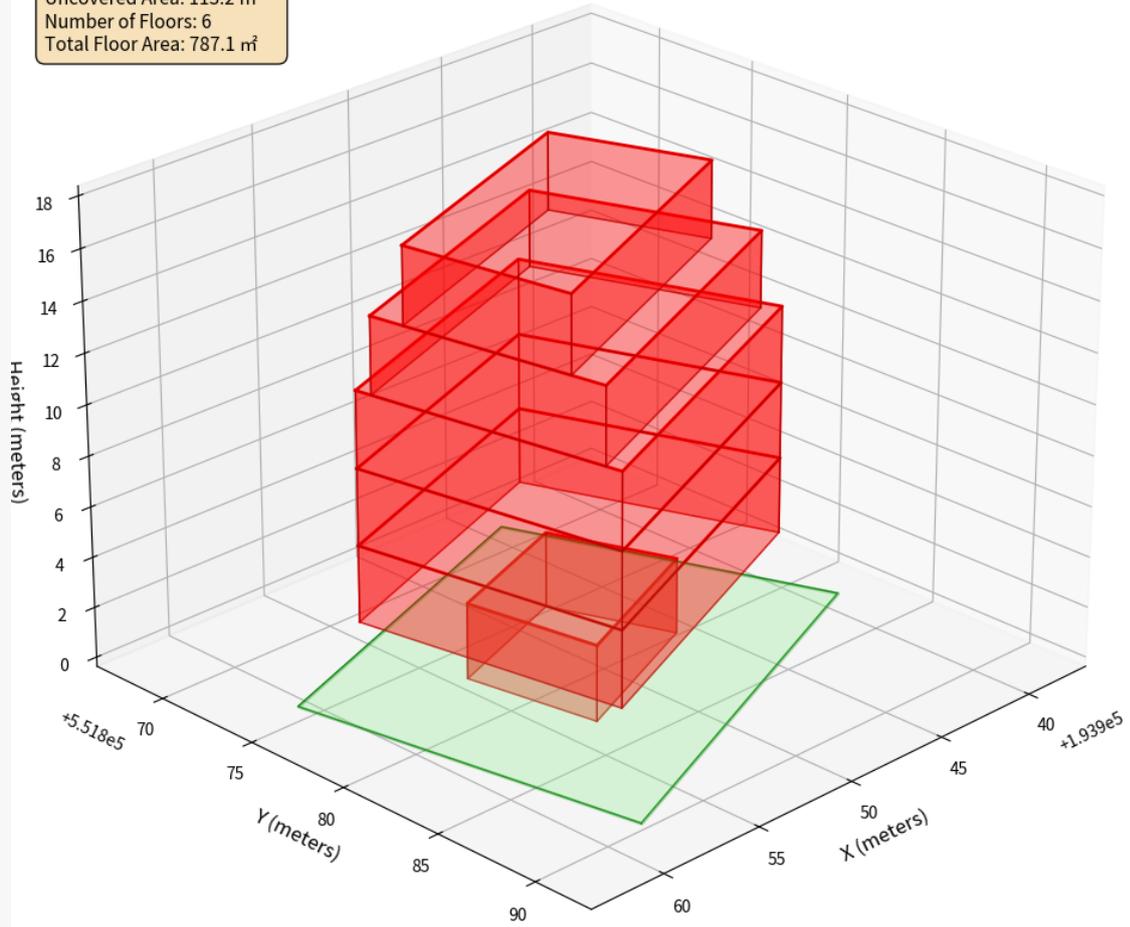
건물 배치도 - 제3종일반주거지역
(Green = Total Parcel, Red = Building Coverage)



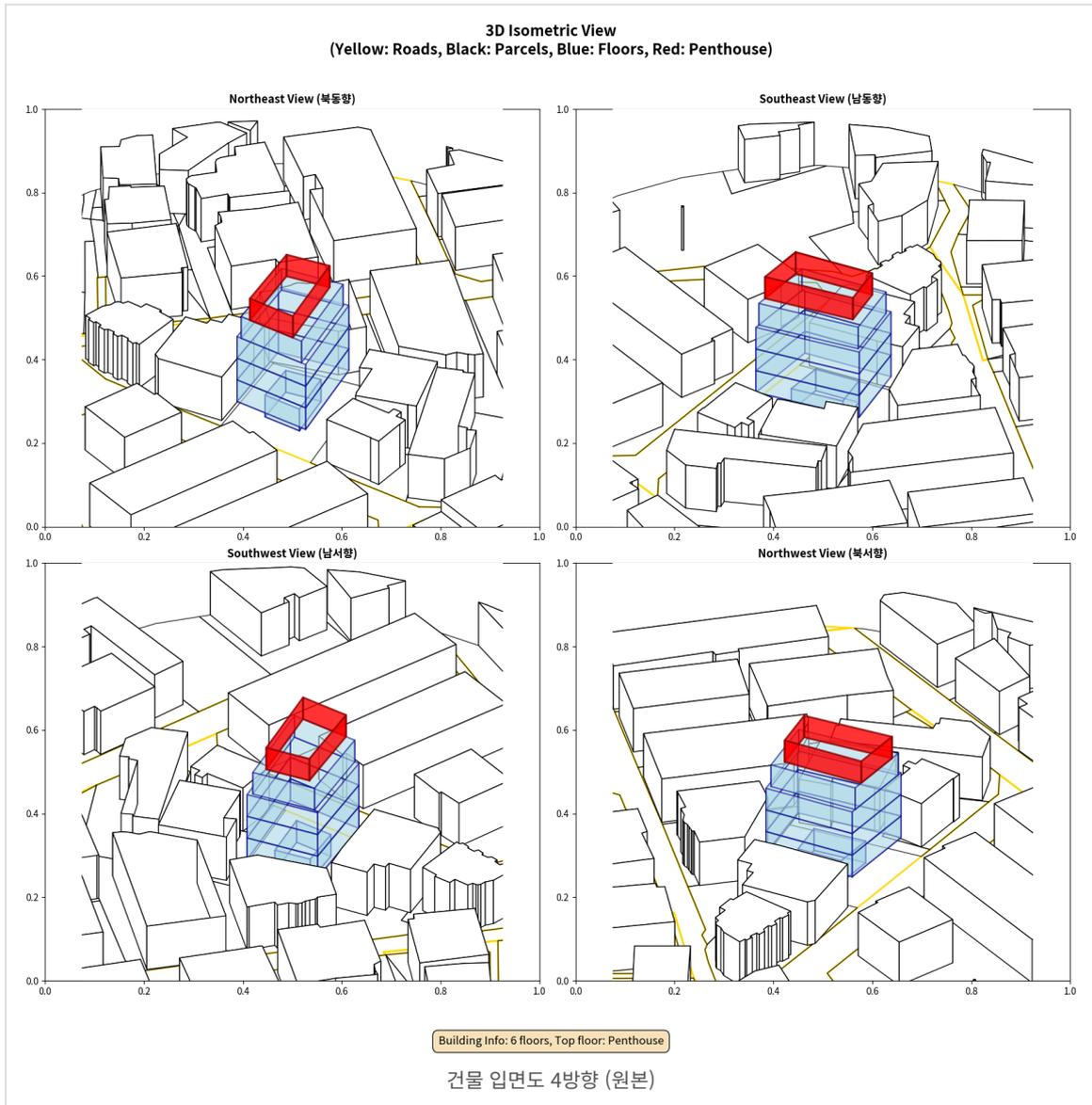
대지 배치도 (원본)

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

3D BUILDING ANALYSIS
Total Parcel Area: 282.9 m²
Building Footprint: 169.7 m²
Uncovered Area: 113.2 m²
Number of Floors: 6
Total Floor Area: 787.1 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	6.7억원
직접공사비	마감공사	61만원/m ²	4.9억원
직접공사비	기계·설비공사	35만원/m ²	2.8억원
직접공사비	전기공사	23만원/m ²	1.9억원
직접공사비	통신공사	4만원/m ²	3,747만원
직접공사비	소방공사	7만원/m ²	5,620만원
직접공사비	토목·조경공사	19만원/m ²	1.5억원
직접공사비	인테리어	세대당 150만원	2,100만원
직접공사비 소계			18.9억원
간접비	현장·일반관리비	직공비의 8%	1.5억원
간접비	이윤	직공비의 5%	9,472만원
예비비	공사 예비비	공사비의 5%	1.1억원
총 공사비			22.5억원

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%	531만원	취득 시
중개수수료	토지가 × 0.5%	1,327만원	취득 시
취득세 (건축)	신축 취득가액 × 3.2% (교육세 ·농특세 포함)	7,193만원	준공 후
광역교통시설부담금	연면적 × 970천원 × 4% × 50%감면	1,527만원	착공 전
재산세 (토지)	토지가 × 0.3% × 2년	1,592만원	보유 기간
지방교육세 (재산세분)	재산세 × 20%	318만원	보유 기간
학교용지부담금	분양가액의 0.8% (분양 시)	9,635만원	분양 승인 시
상·하수도 원인자부담금	세대수 기준 산정	2,800만원	착공 전
전기·통신 인입비	연면적 × 1만원/m ²	787만원	착공 전
기타 예비비 (환경부담금 등)	매출의 0.5%	6,022만원	준공 후
개발부담금	도시형생활주택 비해당	-	별도 확인
세금·공과금 합계		4.4억원	

5-3. 부대비용

항목	산정 기준	금액
설계비	연면적 × 10만원/㎡	7,871만원
감리비	연면적 × 5만원/㎡	3,936만원
인허가·측량·감정평가	일괄 약 1,000만원	1,000만원
신탁수수료 (관리형)	매출의 0.5%	6,022만원
민원처리비	매출의 0.1%	1,204만원
광고·홍보비	매출의 0.5%	6,022만원
HUG 분양보증 수수료	분양매출 × 70% × 0.36%/년	3,035만원
부대비용 합계		2.9억원

5-4. 금융비용

항목	산정 기준	금액
PF 대출 수수료	(토지+공사비) × 60% × 1.5%	4,412만원
PF 이자	(토지+공사비) × 60% × 7% × 18개월	3.1억원
중도금 무이자 금융비	분양매출 × 60% × 6% × 0.5년 (시행사 대납)	2.2억원
금융비용 합계		5.7억원

5-5. 총 사업비 요약

구분	금액	비율
AI 예측 토지가	26.5억원	42.8%
총 공사비	22.5억원	36.2%
세금 및 공과금	4.4억원	7.1%
부대비용	2.9억원	4.7%
금융비용 (PF수수료·이자 + 중도금무 이자)	5.7억원	9.2%
총 투자비 (합계)	62.0억원	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	62.0억원	62.0억원	동일
자기자본	18.6억원	24.8억원	
PF·담보 대출	43.4억원	37.2억원	LTV 70/60% 기 준
대출 이자율	7.0%/년	7.0%/년	변동 가능
공사기간 이자비용	1.5억원	1.3억원	6개월 기준
월 원리금 상환액 (20년)	3,366만원	2,885만원	준공 후

6-2. 시나리오 ① — 분양

예상 세대수	14세대
세대당 분양가 (권역 실거래 기반)	8.6억원
총 분양 수입	120.4억원
총 투자비	62.0억원
분양 순이익 (세전)	+58.4억원
양도소득세 (추정, 6개월 이내 분양)	39.3억원
세후 순이익	+19.1억원

* 분양가 산정: 인근 실거래 기반 1,530만원/㎡ 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 14.6년

6-4. IRR · NPV · ROE 지표

* 할인율 5% 기준. 자기자본 30% 시나리오.

지표	분양 시나리오	임대 5년	임대 10년
IRR (내부수익률)	314.0%	25.8%	14.8%
NPV (순현재가치)	54.7억원	25.1억원	21.7억원
ROE (자기자본수익률)	314.0%	296.9%	337.4%
투자 회수기간	약 0.5년	약 14.6년	약 14.6년

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	1,178만원	0% 공제 후 누진세	61만원
5년 후 매각	4,810만원	9% 공제 후 누진세	542만원
10년 후 매각	1.6억원	24% 공제 후 누진세	2,990만원

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	27.3억원	49.7억원	-1,231,472,633원
2년	1.3억원	1.9억원	28.2억원	51.1억원	-1,096,707,045원
3년	1.3억원	3.2억원	29.0억원	52.4억원	-959,481,172원
4년	1.3억원	4.5억원	29.9억원	53.8억원	-819,721,205원
5년	1.3억원	5.7억원	30.8억원	55.2억원	-677,351,121원
6년	1.3억원	7.0억원	31.7억원	56.7억원	-532,292,617원
7년	1.3억원	8.3억원	32.6억원	58.2억원	-384,465,040원
8년	1.3억원	9.6억원	33.6억원	59.7억원	-233,785,317원
9년	1.3억원	10.9억원	34.6억원	61.2억원	-80,167,885원
10년	1.3억원	12.1억원	35.7억원	62.8억원	+7,648만원

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

7. AI 분석 의견

서대문구 연희동 187-5번지는 제3종일반주거지역으로, 대지면적 283㎡(약 85평)에 최대 6층 개발이 가능한 준주거 수준의 입지다. 공시지가 4,716,000원/㎡는 인근 연희·홍제동 대비 중간 수준이며, 초등 학교까지 411m로 학세권 입지로서 주거 선호도가 높다. 공동근린공원(994m)과의 근접성은 쾌적한 주거환경을 제공하나, 지하철역까지 1,116m로 도보 15분 이상 소요되어 교통 접근성은 아쉽다. 버스노선은 비교적 잘 발달되어 있으나, 역세권 프리미엄을 기대하기는 어려운 한계가 있다. 개발 전략으로는 주거 선호도와 공원·학세권 강점을 살린 소형 아파트(전용면적 59~84㎡ 위주) 또는 주거복합형 소형 오피스텔이 적절하다. 특히 1~2인 가구 증가 트렌드를 고려해 효율적인 평면설계와 커뮤니티 시설(공유주방, 코워킹스페이스 등)을 도입하면 차별화 가능성 있다. 최대 6층 층고 제한을 활용해 저층은 필로티 및 상가, 상층은 주거로 구성하는 하이브리드 형태도 검토할 만하다. 투자 매력도는 중상위 수준이다. 개발 부담금과 건폐율·용적률 제한(제3종일반주거지역 기준 건폐율 60% 이하, 용적률 200% 이하)을 고려하면 예상 세대 수는 12~18세대 수준이며, 분양가 경쟁력과 임대수익률은 안정적일 것으로 예상된다. 다만, 교통 약점과 비재건축 구역으로서 미래가치 상승폭은 제한적일 수 있으므로, 단기 수익 중심의 개발 또는 장기 보유를 통한 임대사업이 보다 현실적인 전략이다. 전반적으로 주거 선호도 높은 지역의 알짜 소지로서, 신중한 설계와 타깃 설정 시 성공 가능성이 높은 입지다.

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 **120.4억원**, 순이익 **68.5억원** (총 투자비 51.9억원 대비). **임대 보유 시나리오**: 월 **1,120만원**의 안정적 임대수익, 투자 회수기간 약 **40.6년**. 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-20260324-0005