

토지 개발 타당성 분석 보고서

서울특별시 서대문구 연희동 218-31번지

용도지역	제3종일반주거지역
대지면적	179.5㎡ (약 54평)
공시지가	4,656,000원/㎡
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 218-31번지
도로명 주소	서울특별시 서대문구 동교로 296-38 (연희동)
용도지역	제3종일반주거지역
대지면적	179.5㎡ (약 54평)
공시지가	4,656,000원/㎡
공시 토지가 (공시지가 × 면적)	8.4억원
AI 예측 토지가	14.8억원 (인근 실거래 배수 적용)
고유번호 (PNU)	1141011700102180031

1-2. 지목·지형 현황

지목	대
지형·경사	평지
토지 형상	사다리형
도로 접면	세로한면(가)
접면 도로폭	전면 6.4m / 측면 3.0m

1-3. 실제 도로 현황

방향	도로 유형	도로폭 (추정)	접도 요건 충족
전면	골목길	6.4m	충족
측면	골목길	3.0m	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)	9세대	0.5대/세대	5대
다세대주택 (참고)	9세대	1.0대/세대	9대

3. 입지 분석

3-1. 주요 시설 거리

구분	거리
지하철역	816m
인근 공원	744m (공동근린공원)
초등학교	811m
중학교	393m
고등학교	1.0km
편의점	35m

입지 등급: 근역세권 (1km 이내) | 공원 744m | 초교 811m

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
2025.10	연남동 2**	271.1	1970년	40.0억원	1,475만원
2025.09	연남동 2**	512.4	1989년	68.0억원	1,327만원
2025.06	연희동 4**	173.2	1971년	13.3억원	768만원
2025.06	연희동 4**	164.0	1975년	15.3억원	933만원
2025.06	창천동 3**	86.4	1965년	6.0억원	694만원
2025.04	연남동 4**	195.4	1993년	10.3억원	527만원
2025.02	연남동 2**	306.1	2016년	40.0억원	1,307만원

4. 개발 가능 규모

4-1. 최적 개발 규모 요약

6층 최대 개발층수	524㎡ 연면적	9세대 예상 세대수
----------------------	--------------------	----------------------

최대 개발층수	6층
연면적	523.6㎡ (약 158평)
건축면적 (1층)	27.8㎡
건폐율	60.0%
용적률 (추정)	291.7%
예상 세대수	약 9세대
건축 유형	아파트형 주택
의무 주차 대수	5대 (확보 방안: 지하 1층 / 지상 기계식)

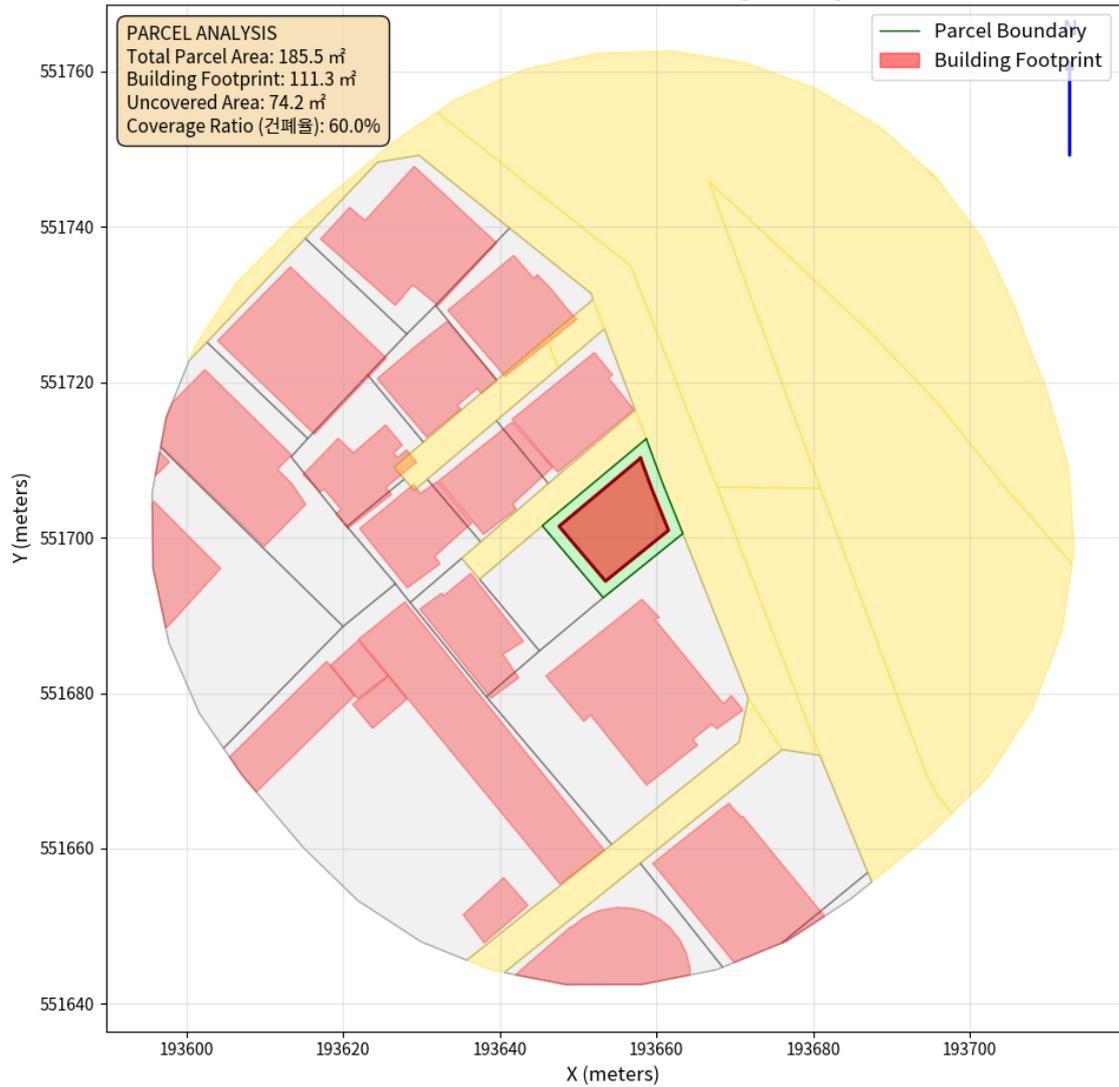
4-2. 층별 면적 및 용도 구성

층	바닥면적(㎡)	용도	세대수	특이사항
1층	27.8	주차장	-	주차장·출입홀
2층	111.3	주거	2세대	
3층	111.3	주거	2세대	
4층	111.3	주거	2세대	
5층	93.4	주거	2세대	
6층(최상층)	68.4	주거	1세대	
합계	523.6		9세대	

4-3. 건축 계획안 시각화

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

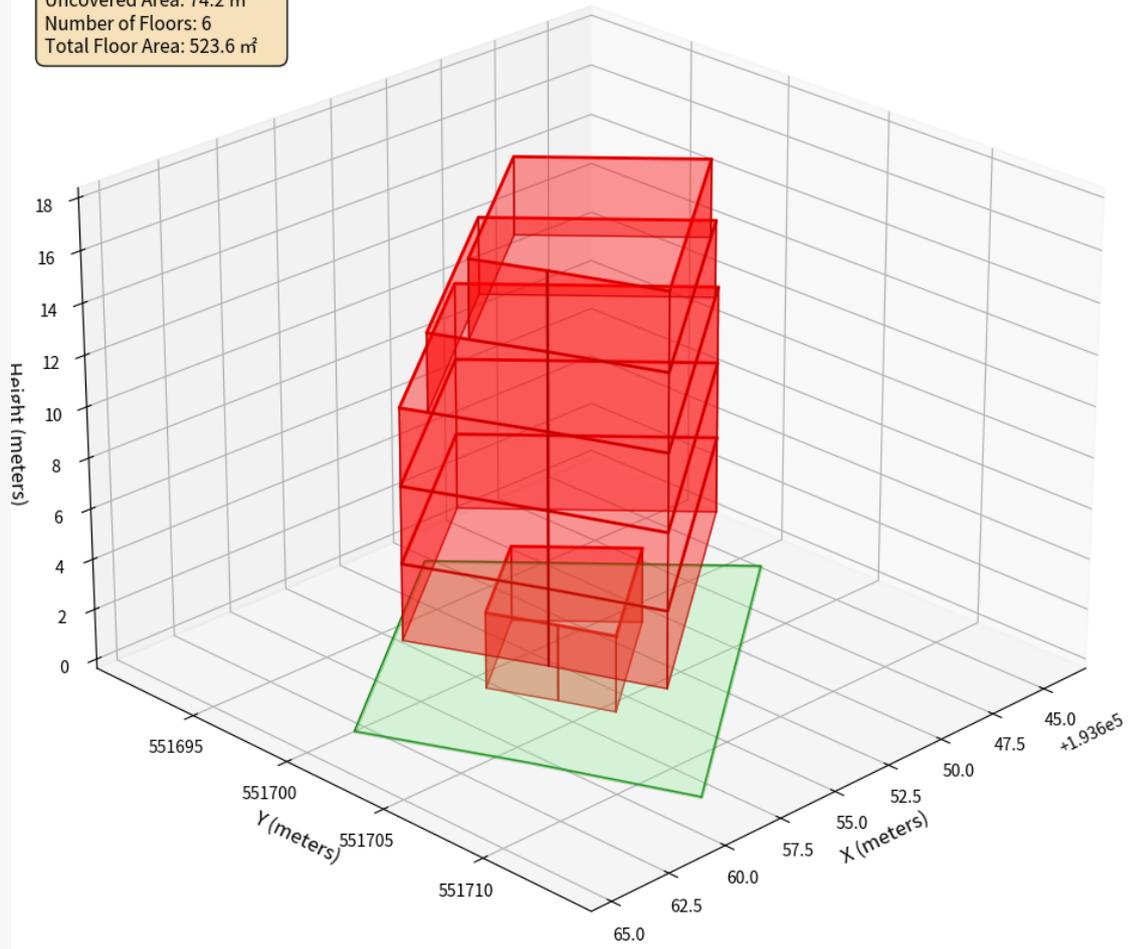
건물 배치도 - 제3종일반주거지역
 (Green = Total Parcel, Red = Building Coverage)



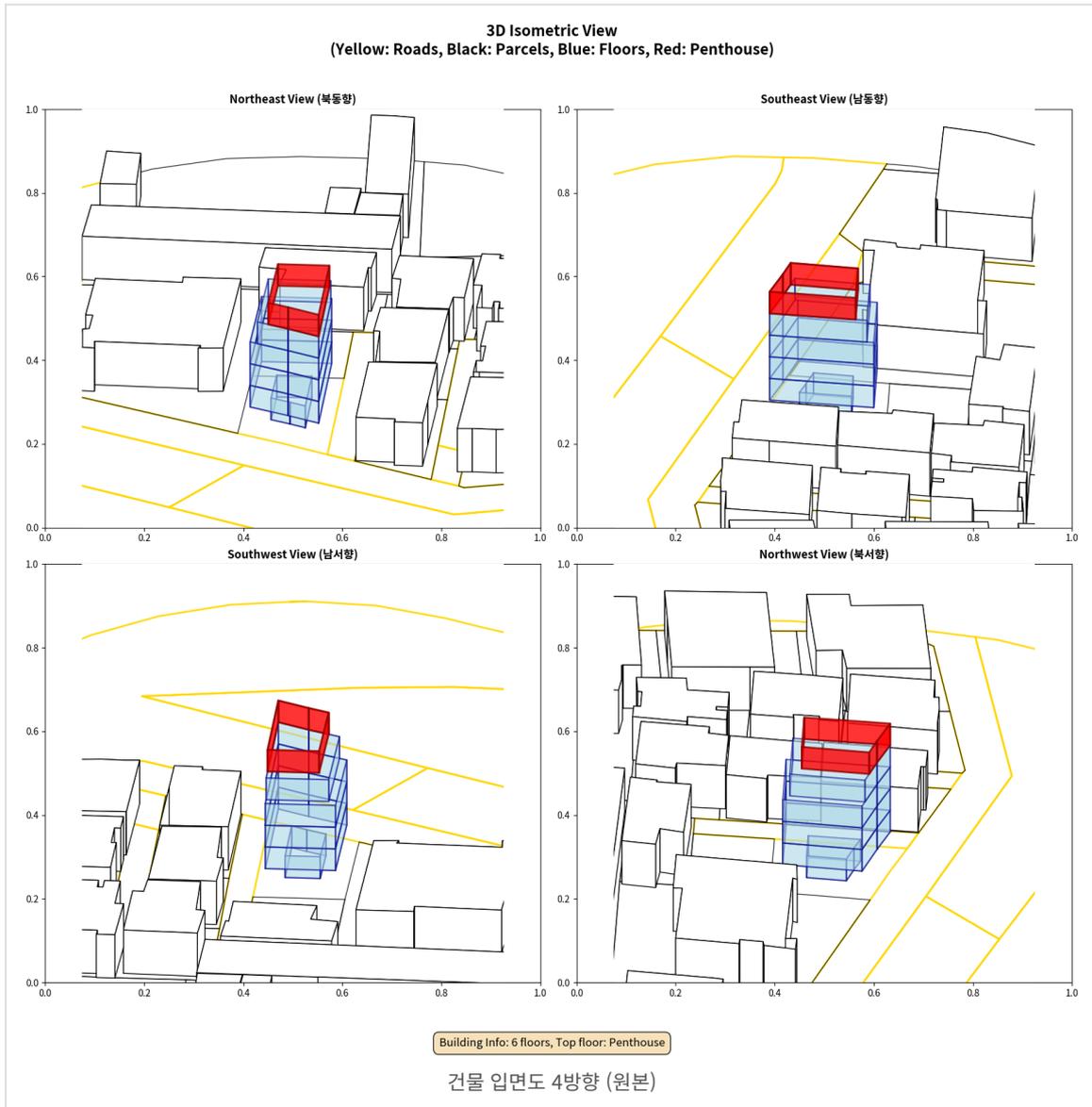
대지 배치도 (원본)

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

3D BUILDING ANALYSIS
Total Parcel Area: 185.5 m²
Building Footprint: 111.3 m²
Uncovered Area: 74.2 m²
Number of Floors: 6
Total Floor Area: 523.6 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	4.5억원
직접공사비	마감공사	61만원/m ²	3.2억원
직접공사비	기계·설비공사	35만원/m ²	1.9억원
직접공사비	전기공사	23만원/m ²	1.2억원
직접공사비	통신공사	4만원/m ²	2,492만원
직접공사비	소방공사	7만원/m ²	3,738만원
직접공사비	토목·조경공사	19만원/m ²	9,969만원
직접공사비	인테리어	세대당 150만원	1,350만원
직접공사비 소계			12.6억원
간접비	현장·일반관리비	직공비의 8%	1.0억원
간접비	이윤	직공비의 5%	6,298만원
예비비	공사 예비비	공사비의 5%	7,117만원
총 공사비			14.9억원

5-2. 세금 및 공과금

항목	산정 기준	예상 금액	비고
취득세 (토지)	취득가액 × 4.6% (취득세4% +교육세+농특세+등록세)	6,806만원	취득 시
등기대행료 (법무사)	토지가 × 0.2%	296만원	취득 시
중개수수료	토지가 × 0.5%	740만원	취득 시
취득세 (건축)	신축 취득가액 × 3.2% (교육세 ·농특세 포함)	4,783만원	준공 후
광역교통시설부담금	연면적 × 970천원 × 4% × 50%감면	1,016만원	착공 전
재산세 (토지)	토지가 × 0.3% × 2년	888만원	보유 기간
지방교육세 (재산세분)	재산세 × 20%	178만원	보유 기간
학교용지부담금	분양가액의 0.8% (분양 시)	6,440만원	분양 승인 시
상·하수도 원인자부담금	세대수 기준 산정	1,800만원	착공 전
전기·통신 인입비	연면적 × 1만원/m ²	524만원	착공 전
기타 예비비 (환경부담금 등)	매출의 0.5%	4,025만원	준공 후
개발부담금	도시형생활주택 비해당	-	별도 확인
세금·공과금 합계		2.7억원	

5-3. 부대비용

항목	산정 기준	금액
설계비	연면적 × 10만원/㎡	5,236만원
감리비	연면적 × 5만원/㎡	2,618만원
인허가·측량·감정평가	일괄 약 1,000만원	1,000만원
신탁수수료 (관리형)	매출의 0.5%	4,025만원
민원처리비	매출의 0.1%	805만원
광고·홍보비	매출의 0.5%	4,025만원
HUG 분양보증 수수료	분양매출 × 70% × 0.36%/년	2,029만원
부대비용 합계		2.0억원

5-4. 금융비용

항목	산정 기준	금액
PF 대출 수수료	(토지+공사비) × 60% × 1.5%	2,677만원
PF 이자	(토지+공사비) × 60% × 7% × 18개월	1.9억원
중도금 무이자 금융비	분양매출 × 60% × 6% × 0.5년 (시행사 대납)	1.4억원
금융비용 합계		3.6억원

5-5. 총 사업비 요약

구분	금액	비율
AI 예측 토지가	14.8억원	38.9%
총 공사비	14.9억원	39.3%
세금 및 공과금	2.7억원	7.2%
부대비용	2.0억원	5.2%
금융비용 (PF수수료·이자 + 중도금무 이자)	3.6억원	9.4%
총 투자비 (합계)	38.1억원	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	38.1억원	38.1억원	동일
자기자본	11.4억원	15.2억원	
PF·담보 대출	26.6억원	22.8억원	LTV 70/60% 기 준
대출 이자율	7.0%/년	7.0%/년	변동 가능
공사기간 이자비용	9,323만원	7,991만원	6개월 기준
월 원리금 상환액 (20년)	2,065만원	1,770만원	준공 후

6-2. 시나리오 ① — 분양

예상 세대수	9세대
세대당 분양가 (권역 실거래 기반)	8.9억원
총 분양 수입	80.5억원
총 투자비	38.1억원
분양 순이익 (세전)	+42.4억원
양도소득세 (추정, 6개월 이내 분양)	27.9억원
세후 순이익	+14.5억원

* 분양가 산정: 인근 실거래 기반 1,538만원/㎡ 적용.

6-3. 시나리오 ② — 임대 보유

예상 세대수	9세대
세대당 평균 월세	최소 80만원
월 임대수익 (100% 입주)	720만원
연 임대수익 (입주율 95%)	8,208만원
총 투자비 회수기간	약 13.9년

6-4. IRR · NPV · ROE 지표

* 할인율 5% 기준. 자기자본 30% 시나리오.

지표	분양 시나리오	임대 5년	임대 10년
IRR (내부수익률)	371.8%	25.4%	14.7%
NPV (순현재가치)	39.9억원	14.9억원	12.9억원
ROE (자기자본수익률)	371.8%	291.7%	329.7%
투자 회수기간	약 0.5년	약 13.9년	약 13.9년

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	정보 없음	0% 공제 후 누진세	정보 없음
5년 후 매각	정보 없음	9% 공제 후 누진세	정보 없음
10년 후 매각	1,064만원	24% 공제 후 누진세	37만원

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	4,104만원	4,104만원	15.2억원	30.1억원	-795,735,354원
2년	8,208만원	1.2억원	15.7억원	30.9억원	-717,757,126원
3년	8,208만원	2.1억원	16.2억원	31.7억원	-638,407,406원
4년	8,208만원	2.9억원	16.7억원	32.5억원	-557,645,049원
5년	8,208만원	3.7억원	17.2억원	33.3억원	-475,427,676원
6년	8,208만원	4.5억원	17.7억원	34.1억원	-391,711,635원
7년	8,208만원	5.3억원	18.2억원	35.0억원	-306,451,968원
8년	8,208만원	6.2억원	18.7억원	35.9억원	-219,602,365원
9년	8,208만원	7.0억원	19.3억원	36.7억원	-131,115,129원
10년	8,208만원	7.8억원	19.9억원	37.6억원	-40,941,130원

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

7. AI 분석 의견

서대문구 연희동 218-31번지는 제3종일반주거지역으로, 주거 밀도가 높고 생활 인프라가 잘 갖춰진 주거 중심지다. 대지면적 180㎡(약 54평), 최대 개발층수 6층으로 연면적 약 1,080㎡ 규모의 중소형 공동주택 또는 오피스텔 개발이 가능하며, 공시지가 4,656,000원/㎡(약 830만원/평)은 인근 시세 대비 합리적 수준으로 판단된다. 입지의 강점은 도보 10분 내외에 위치한 지하철 접근성(817m)과 근접한 초등학교(812m), 공동근린공원(744m)으로 쾌적한 주거환경을 갖춘 점이다. 연희동은 주거 선호도가 높은 구도심으로, 임대 수요와 자가 수요가 안정적이다. 약점은 대지면적이 협소하여 대단지 개발 불가하고, 주변 저층 주거지와 조화를 고려한 설계가 필요하며, 용적률 및 건폐율 제한으로 수익률 극대화에 한계가 있다. 추천 개발 전략은 고급 소형 평면(1~2인 가구 중심)의 오피스텔 또는 고급 다세대주택으로, 주차 공간 확보와 공동시설(코워킹스페이스, 옥상정원 등)을 통해 차별화된 주거상품을 개발하는 것이다. 임대수익 기반의 안정적 투자 또는 분양 후 임대전환 전략이 적절하다. 투자 매력도는 ****중상**** 수준이다. 입지의 주거 선호도와 생활 인프라는 강점이지만, 토지 규모의 한계로 개발 수익률은 대단지 대비 제한적이다. 다만, 안정적인 임대수요와 장기 자산가치 보전 측면에서 보수적 투자자에게 적합하다. 주변 재개발 가능성 및 도시재생사업 연계 가능성을 주시할 필요가 있다.

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 **9세대** 규모로 개발 시, **분양 시나리오**: 총 분양 수입 **80.5억원**, 순이익 **48.8억원** (총 투자비 31.7억원 대비). **임대 보유 시나리오**: 월 **720만원**의 안정적 임대수익, 투자 회수기간 약 **38.6년**. 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-20260324-0031