

토지 개발 타당성 분석 보고서

서울특별시 서대문구 연희동 219-20번지

용도지역	제3종일반주거지역
대지면적	244.6㎡ (약 74평)
공시지가	4,239,000원/㎡
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 219-20번지
도로명 주소	서울특별시 서대문구 연희로5길 50 (연희동)
용도지역	제3종일반주거지역
대지면적	244.6㎡ (약 74평)
공시지가	4,239,000원/㎡
공시 토지가 (공시지가 × 면적)	10.4억원
AI 예측 토지가	22.7억원 (인근 실거래 배수 적용)
고유번호 (PNU)	1141011700102190020

1-2. 지목·지형 현황

지목	대
지형·경사	평지
토지 형상	세로장방
도로 접면	소로한면
접면 도로폭	전면 9.5m

1-3. 실제 도로 현황

방향	도로 유형	도로폭 (추정)	접도 요건 충족
전면	골목길	9.5m	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)	12세대	0.5대/세대	6대
다세대주택 (참고)	12세대	1.0대/세대	12대

3. 입지 분석

3-1. 주요 시설 거리

구분	거리
지하철역	847m
인근 공원	569m (공동근린공원)
초등학교	955m
중학교	338m
고등학교	830m
편의점	139m

입지 등급: 근역세권 (1km 이내) | 공원 569m | 초교 955m

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**	164.0	1975년	15.3억원	933만원
2025.06	연희동 4**	173.2	1971년	13.3억원	768만원
2025.04	연남동 4**	195.4	1993년	10.3억원	527만원
2025.03	연희동 4**	205.4	2022년	12.0억원	584만원
2025.03	연희동 4**	205.4	2022년	12.0억원	584만원

4. 개발 가능 규모

4-1. 최적 개발 규모 요약

6층 최대 개발층수	667㎡ 연면적	12세대 예상 세대수
----------------------	--------------------	-----------------------

최대 개발층수	6층
연면적	667.1㎡ (약 202평)
건축면적 (1층)	37.6㎡
건폐율	60.0%
용적률 (추정)	272.7%
예상 세대수	약 12세대
건축 유형	아파트형 주택
의무 주차 대수	6대 (확보 방안: 지하 1층 / 지상 기계식)

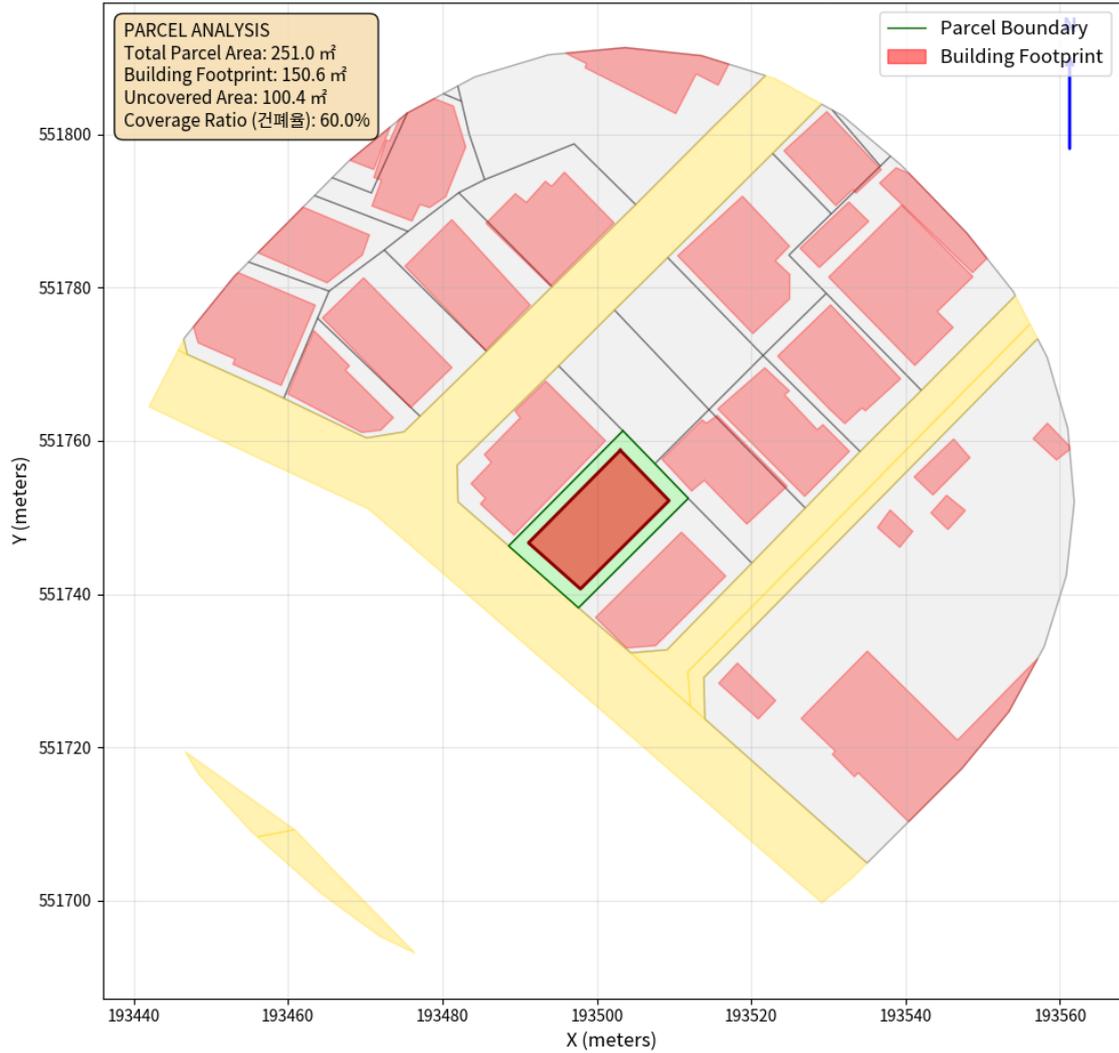
4-2. 층별 면적 및 용도 구성

층	바닥면적(㎡)	용도	세대수	특이사항
1층	37.6	주차장	-	주차장·출입홀
2층	150.6	주거	3세대	
3층	150.6	주거	3세대	
4층	150.6	주거	3세대	
5층	116.2	주거	2세대	
6층(최상층)	61.5	주거	1세대	
합계	667.1		12세대	

4-3. 건축 계획안 시각화

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

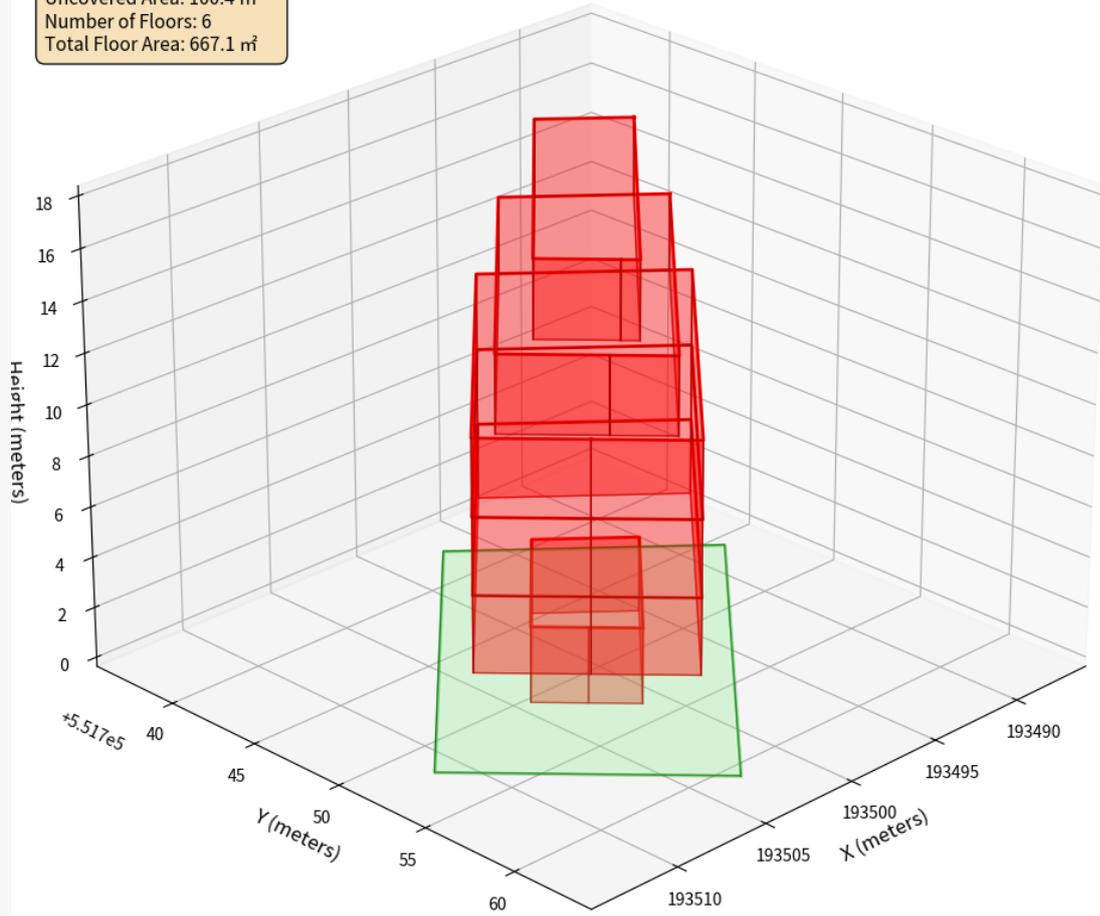
건물 배치도 - 제3종일반주거지역
 (Green = Total Parcel, Red = Building Coverage)



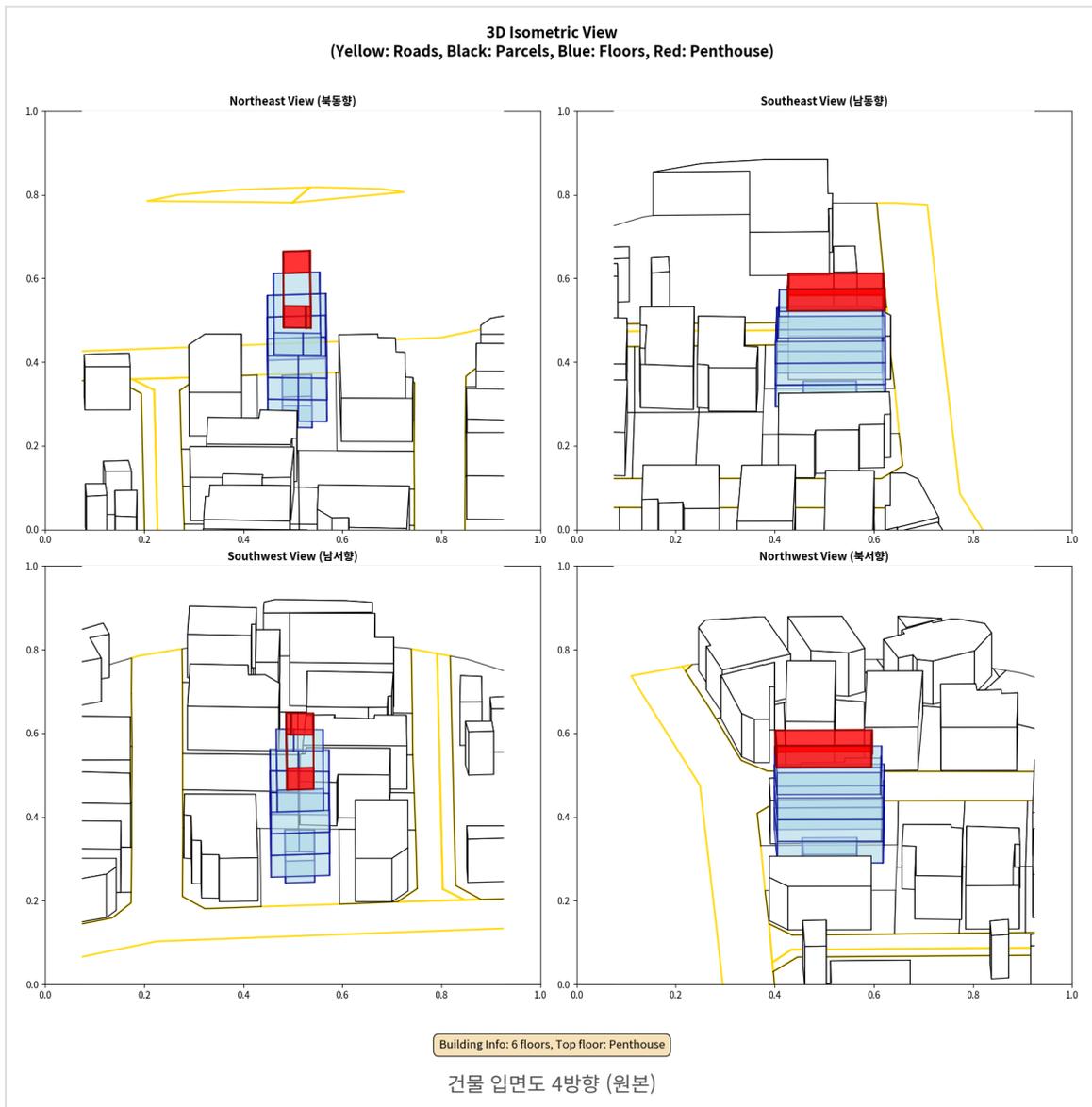
대지 배치도 (원본)

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

3D BUILDING ANALYSIS
Total Parcel Area: 251.0 m²
Building Footprint: 150.6 m²
Uncovered Area: 100.4 m²
Number of Floors: 6
Total Floor Area: 667.1 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	5.7억원
직접공사비	마감공사	61만원/m ²	4.1억원
직접공사비	기계·설비공사	35만원/m ²	2.4억원
직접공사비	전기공사	23만원/m ²	1.6억원
직접공사비	통신공사	4만원/m ²	3,175만원
직접공사비	소방공사	7만원/m ²	4,763만원
직접공사비	토목·조경공사	19만원/m ²	1.3억원
직접공사비	인테리어	세대당 150만원	1,800만원
직접공사비 소계			16.1억원
간접비	현장·일반관리비	직공비의 8%	1.3억원
간접비	이윤	직공비의 5%	8,028만원
예비비	공사 예비비	공사비의 5%	9,072만원
총 공사비			19.1억원

5-2. 세금 및 공과금

항목	산정 기준	예상 금액	비고
취득세 (토지)	취득가액 × 4.6% (취득세4% +교육세+농특세+등록세)	1.0억원	취득 시
등기대행료 (법무사)	토지가 × 0.2%	454만원	취득 시
중개수수료	토지가 × 0.5%	1,135만원	취득 시
취득세 (건축)	신축 취득가액 × 3.2% (교육세 ·농특세 포함)	6,096만원	준공 후
광역교통시설부담금	연면적 × 970천원 × 4% × 50%감면	1,294만원	착공 전
재산세 (토지)	토지가 × 0.3% × 2년	1,363만원	보유 기간
지방교육세 (재산세분)	재산세 × 20%	273만원	보유 기간
학교용지부담금	분양가액의 0.8% (분양 시)	8,505만원	분양 승인 시
상·하수도 원인자부담금	세대수 기준 산정	2,400만원	착공 전
전기·통신 인입비	연면적 × 1만원/m ²	667만원	착공 전
기타 예비비 (환경부담금 등)	매출의 0.5%	5,316만원	준공 후
개발부담금	도시형생활주택 비해당	-	별도 확인
세금·공과금 합계		3.8억원	

5-3. 부대비용

항목	산정 기준	금액
설계비	연면적 × 10만원/㎡	6,671만원
감리비	연면적 × 5만원/㎡	3,335만원
인허가·측량·감정평가	일괄 약 1,000만원	1,000만원
신탁수수료 (관리형)	매출의 0.5%	5,316만원
민원처리비	매출의 0.1%	1,063만원
광고·홍보비	매출의 0.5%	5,316만원
HUG 분양보증 수수료	분양매출 × 70% × 0.36%/년	2,679만원
부대비용 합계		2.5억원

5-4. 금융비용

항목	산정 기준	금액
PF 대출 수수료	(토지+공사비) × 60% × 1.5%	3,758만원
PF 이자	(토지+공사비) × 60% × 7% × 18개월	2.6억원
중도금 무이자 금융비	분양매출 × 60% × 6% × 0.5년 (시행사 대납)	1.9억원
금융비용 합계		4.9억원

5-5. 총 사업비 요약

구분	금액	비율
AI 예측 토지가	22.7억원	42.8%
총 공사비	19.1억원	35.9%
세금 및 공과금	3.8억원	7.2%
부대비용	2.5억원	4.8%
금융비용 (PF수수료·이자 + 중도금무 이자)	4.9억원	9.3%
총 투자비 (합계)	53.0억원	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	53.0억원	53.0억원	동일
자기자본	15.9억원	21.2억원	
PF·담보 대출	37.1억원	31.8억원	LTV 70/60% 기 준
대출 이자율	7.0%/년	7.0%/년	변동 가능
공사기간 이자비용	1.3억원	1.1억원	6개월 기준
월 원리금 상환액 (20년)	2,877만원	2,466만원	준공 후

6-2. 시나리오 ① — 분양

예상 세대수	12세대
세대당 분양가 (권역 실거래 기반)	8.9억원
총 분양 수입	106.3억원
총 투자비	53.0억원
분양 순이익 (세전)	+53.3억원
양도소득세 (추정, 6개월 이내 분양)	35.5억원
세후 순이익	+17.8억원

* 분양가 산정: 인근 실거래 기반 1,594만원/㎡ 적용.

6-3. 시나리오 ② — 임대 보유

예상 세대수	12세대
세대당 평균 월세	최소 80만원
월 임대수익 (100% 입주)	960만원
연 임대수익 (입주율 95%)	1.1억원
총 투자비 회수기간	약 14.5년

6-4. IRR · NPV · ROE 지표

* 할인율 5% 기준. 자기자본 30% 시나리오.

지표	분양 시나리오	임대 5년	임대 10년
IRR (내부수익률)	335.2%	25.7%	14.8%
NPV (순현재가치)	50.0억원	21.4억원	18.6억원
ROE (자기자본수익률)	335.2%	296.3%	337.1%
투자 회수기간	약 0.5년	약 14.5년	약 14.5년

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	1,129만원	0% 공제 후 누진세	58만원
5년 후 매각	4,416만원	9% 공제 후 누진세	483만원
10년 후 매각	1.5억원	24% 공제 후 누진세	2,475만원

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	5,472만원	5,472만원	23.4억원	42.4억원	-1,065,997,441원
2년	1.1억원	1.6억원	24.1억원	43.5억원	-949,892,747원
3년	1.1억원	2.7억원	24.8억원	44.7억원	-831,682,984원
4년	1.1억원	3.8억원	25.6억원	45.9억원	-711,305,000원
5년	1.1억원	4.9억원	26.3억원	47.1억원	-588,693,748원
6년	1.1억원	6.0억원	27.1억원	48.4억원	-463,782,231원
7년	1.1억원	7.1억원	27.9억원	49.6억원	-336,501,440원
8년	1.1억원	8.2억원	28.8억원	50.9억원	-206,780,298원
9년	1.1억원	9.3억원	29.6억원	52.3억원	-74,545,592원
10년	1.1억원	10.4억원	30.5억원	53.6억원	+6,028만원

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

7. AI 분석 의견

서대문구 연희동 219-20번지는 제3종일반주거지역으로, 245㎡(약 74평)의 중소형 대지에 최대 6층까지 개발이 가능한 입지입니다. 공시지가 4,239,000원/㎡은 인근 연희·남가좌동 평균 수준으로, 토지 취득 비용은 적정하나 개발 수익성 확보를 위해서는 높은 건축비와 분양가 책정이 필수적입니다. **입지 강점**으로는 도보 10분 내외에 위치한 공동근린공원과 인접한 주거 쾌적성, 비교적 조용한 주거환경, 그리고 서대문구 내 중상위 소득층이 형성된 정주 수요가挙げられます. 또한, 제3종일반주거지역으로서 공동주택 개발이 가능해 소규모 고급 주택 또는 다세대·연립주택 개발에 적합합니다. **약점**은 지하철역까지 848m로 도보 10분 이상 소요되어 접근성이 다소 떨어지고, 초등학교까지도 955m로 자녀를 둔 가구에는 약간의 불편함이 있을 수 있습니다. 주변에 대형 상업시설이나 문화시설이 부족해 편의성에 의존하는 수요에는 한계가 있습니다. **추천 개발 전략**은 고품질 소규모 공동주택(예: 6층 규모의 다세대·연립주택 또는 소형 아파트형 주택) 개발을 통한 주거 쾌적성 강조 전략입니다. 자연친화적 설계(조경, 테라스, 채광 확보)와 에너지 효율성, 프라이버시 보장을 중시하는 1~2인 가구 또는 신혼부부를 타겟으로 삼는 것이 효과적입니다. 분양 시 '연희동 내 자연 근접 고품질 소형 주택' 브랜딩을 통해 차별화할 수 있습니다. **투자 매력도는 중간 이상**입니다. 토지 비용은 부담이 크지 않으며, 용적률 허용 범위 내에서 합리적인 규모의 개발이 가능해 시행 리스크가 낮습니다. 다만, 개발 이익은 중소형 프로젝트 특성상 크게 나오지 않을 것이므로, 안정적 임대 수익 또는 분양을 통한 중기적 회수 전략이 적절합니다. 장기적으로 서대문구의 주거 선호도 상승과 연희동의 정주 환경 개선 추세를 고려할 때, 보수적 시나리오에서도 가치 하락 위험은 낮아 **중장기 보유 및 점진적 개발 관점에서의 투자 유의미성은 확인됩니다**.

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 12세대 규모로 개발 시, **분양 시나리오**: 총 분양 수입 106.3억원, 순이익 62.1억원 (총 투자비 44.2억원 대비). **임대 보유 시나리오**: 월 960만원의 안정적 임대수익, 투자 회수기간 약 40.4년. 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