

토지 개발 타당성 분석 보고서

서울특별시 서대문구 연희동 309-3번지

용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	185.0㎡ (약 56평)
공시지가	3,573,000원/㎡
문서번호	OWN-20260324-0003

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 309-3번지
도로명 주소	서울특별시 서대문구 연희로10길 54 (연희동)
용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	185.0㎡ (약 56평)
공시지가	3,573,000원/㎡
공시 토지가 (공시지가 × 면적)	6.6억원
AI 예측 토지가	13.7억원 (인근 실거래 배수 적용)
고유번호 (PNU)	1141011700103090003

1-2. 지목·지형 현황

지목	대
지형·경사	평지
토지 형상	세로장방
도로 접면	세로한면(가)
접면 도로폭	전면 5.2m

1-3. 실제 도로 현황

방향	도로 유형	도로폭 (추정)	접도 요건 충족
전면	골목길	5.2m	충족
측면	없음	-	해당없음
후면	없음	-	해당없음

2. 법적·규제 검토

2-1. 용도지역 건축 기준

용도지역	제2종일반주거지역
건폐율 한도	60% 이하 (국토계획법 기준)
용적률 한도	250% 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: **1.5m** (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

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)	7세대	0.5대/세대	4대
다세대주택 (참고)	7세대	1.0대/세대	7대

3. 입지 분석

3-1. 주요 시설 거리

구분	거리
지하철역	1.0km
인근 공원	1.2km (공동근린공원)
초등학교	506m
중학교	720m
고등학교	1.5km
편의점	227m

입지 등급 비역세권 | 공원 1.2km | 초교 506m

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
2024.11	연희동 3**	57.3	1969년	8.8억원	1,527만원
2024.10	연희동 1**	315.3	1991년	22.6억원	715만원
2024.10	창천동 9*	54.7	1967년	16.0억원	2,925만원
2024.10	연희동 6*	633.1	1994년	25.0억원	395만원
2024.07	연희동 3**	149.8	1993년	8.0억원	532만원
2024.07	연희동 3**	139.3	1993년	8.0억원	574만원
2024.06	창천동 2**	175.1	1993년	8.0억원	457만원

4. 개발 가능 규모

4-1. 최적 개발 규모 요약

5층 최대 개발층수	459㎡ 연면적	7세대 예상 세대수
----------------------	--------------------	----------------------

최대 개발층수	5층
연면적	458.8㎡ (약 139평)
건축면적 (1층)	29.1㎡
건폐율	60.0%
용적률 (추정)	248.0%
예상 세대수	약 7세대
건축 유형	아파트형 주택
의무 주차 대수	4대 (확보 방안: 지하 1층 / 지상 기계식)

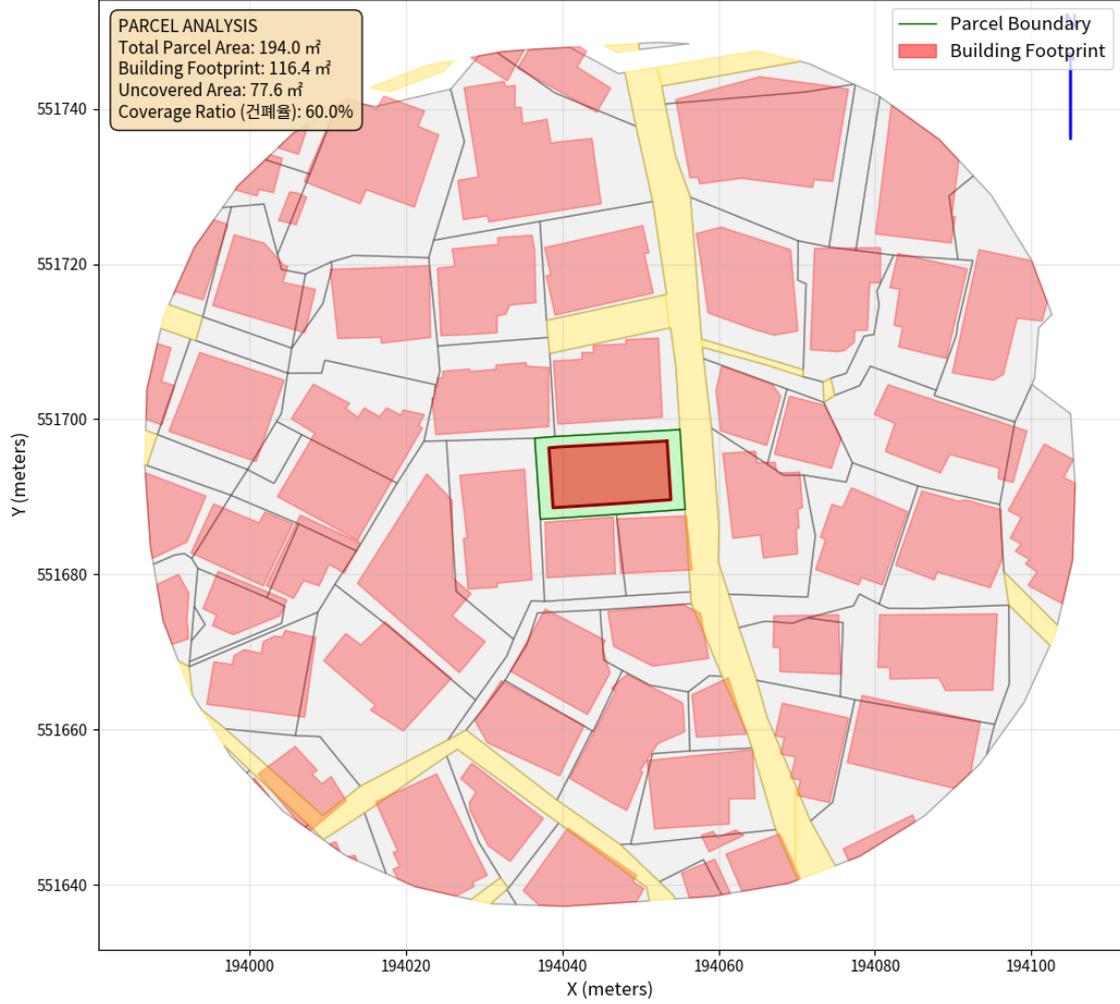
4-2. 층별 면적 및 용도 구성

층	바닥면적(㎡)	용도	세대수	특이사항
1층	29.1	주차장	-	주차장·출입홀
2층	116.4	주거	2세대	
3층	116.4	주거	2세대	
4층	116.4	주거	2세대	
5층(최상층)	80.4	주거	1세대	
합계	458.8		7세대	

4-3. 건축 계획안 시각화

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

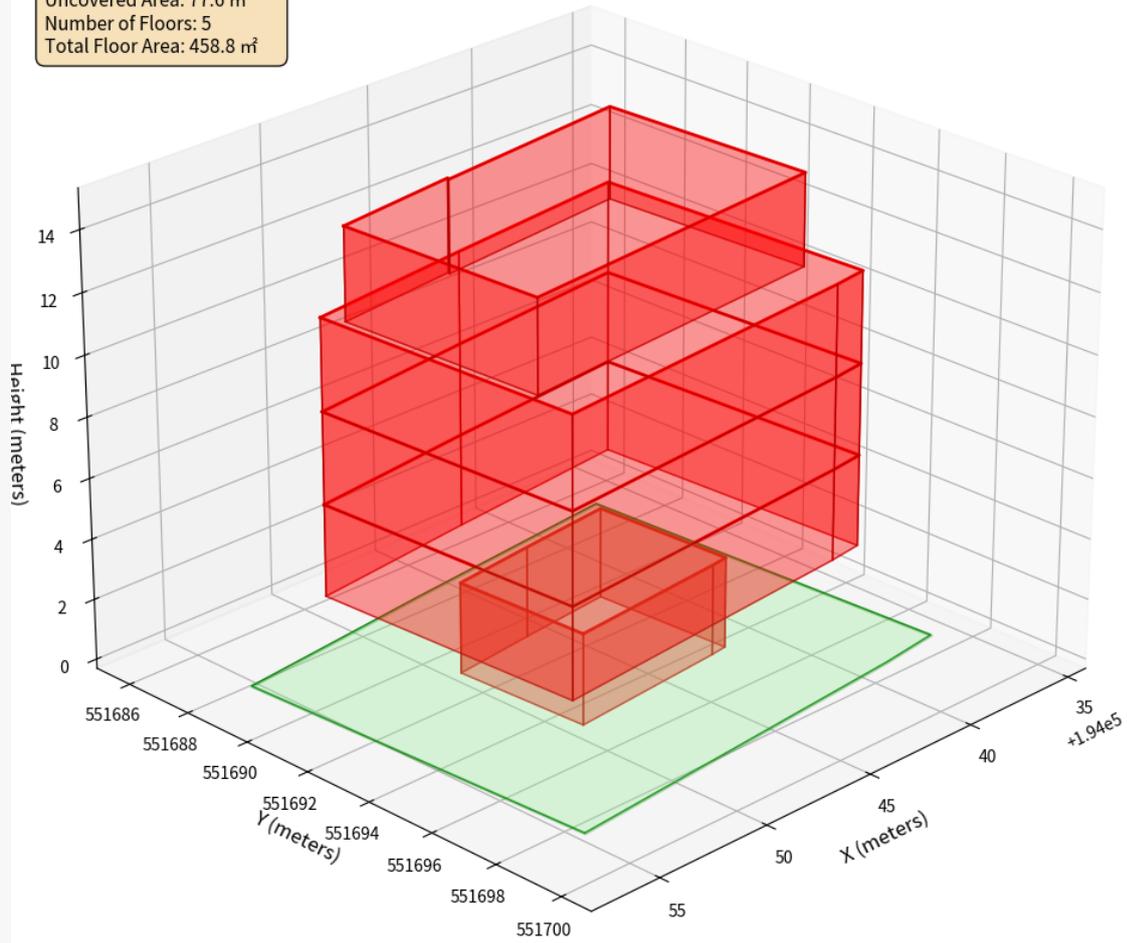
건물 배치도 - 제2종일반주거지역
(Green = Total Parcel, Red = Building Coverage)



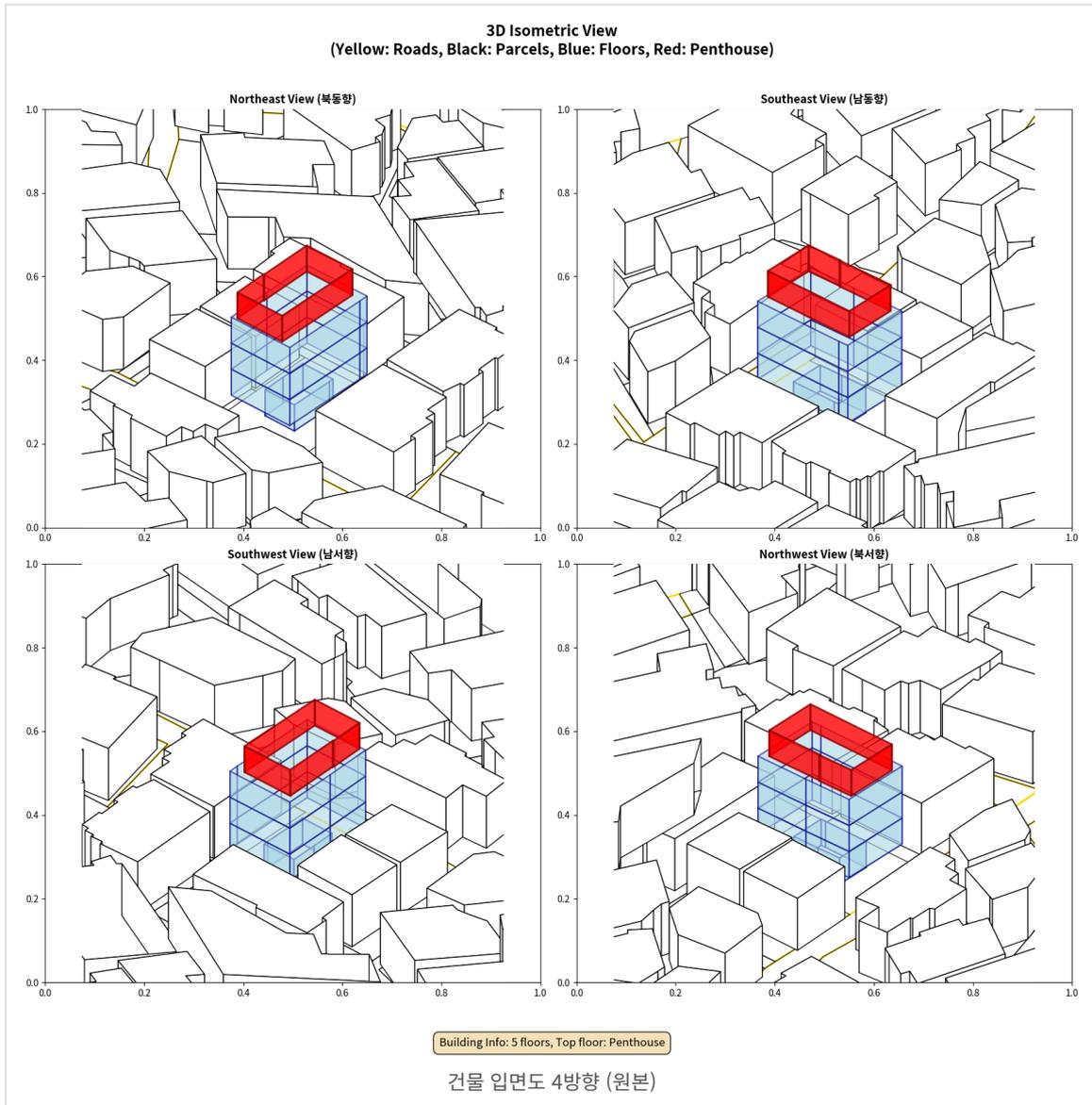
대지 배치도 (원본)

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

3D BUILDING ANALYSIS
Total Parcel Area: 194.0 m²
Building Footprint: 116.4 m²
Uncovered Area: 77.6 m²
Number of Floors: 5
Total Floor Area: 458.8 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	3.9억원
직접공사비	마감공사	61만원/m ²	2.8억원
직접공사비	기계·설비공사	35만원/m ²	1.6억원
직접공사비	전기공사	23만원/m ²	1.1억원
직접공사비	통신공사	4만원/m ²	2,184만원
직접공사비	소방공사	7만원/m ²	3,276만원
직접공사비	토목·조경공사	19만원/m ²	8,735만원
직접공사비	인테리어	세대당 150만원	1,050만원
직접공사비 소계			11.0억원
간접비	현장·일반관리비	직공비의 8%	8,819만원
간접비	이윤	직공비의 5%	5,512만원
예비비	공사 예비비	공사비의 5%	6,229만원
총 공사비			13.1억원

5-2. 세금 및 공과금

항목	산정 기준	예상 금액	비고
취득세 (토지)	취득가액 × 4.6% (취득세4% +교육세+농특세+등록세)	6,319만원	취득 시
등기대행료 (법무사)	토지가 × 0.2%	275만원	취득 시
중개수수료	토지가 × 0.5%	687만원	취득 시
취득세 (건축)	신축 취득가액 × 3.2% (교육세 ·농특세 포함)	4,186만원	준공 후
광역교통시설부담금	연면적 × 970천원 × 4% × 50%감면	890만원	착공 전
재산세 (토지)	토지가 × 0.3% × 2년	824만원	보유 기간
지방교육세 (재산세분)	재산세 × 20%	165만원	보유 기간
학교용지부담금	분양가액의 0.8% (분양 시)	5,629만원	분양 승인 시
상·하수도 원인자부담금	세대수 기준 산정	1,400만원	착공 전
전기·통신 인입비	연면적 × 1만원/m ²	459만원	착공 전
기타 예비비 (환경부담금 등)	매출의 0.5%	3,518만원	준공 후
개발부담금	도시형생활주택 비해당	-	별도 확인
세금·공과금 합계		2.4억원	

5-3. 부대비용

항목	산정 기준	금액
설계비	연면적 × 10만원/㎡	4,588만원
감리비	연면적 × 5만원/㎡	2,294만원
인허가·측량·감정평가	일괄 약 1,000만원	1,000만원
신탁수수료 (관리형)	매출의 0.5%	3,518만원
민원처리비	매출의 0.1%	704만원
광고·홍보비	매출의 0.5%	3,518만원
HUG 분양보증 수수료	분양매출 × 70% × 0.36%/년	1,773만원
부대비용 합계		1.7억원

5-4. 금융비용

항목	산정 기준	금액
PF 대출 수수료	(토지+공사비) × 60% × 1.5%	2,414만원
PF 이자	(토지+공사비) × 60% × 7% × 18개월	1.7억원
중도금 무이자 금융비	분양매출 × 60% × 6% × 0.5년 (시행사 대납)	1.3억원
금융비용 합계		3.2억원

5-5. 총 사업비 요약

구분	금액	비율
AI 예측 토지가	13.7억원	40.2%
총 공사비	13.1억원	38.3%
세금 및 공과금	2.4억원	7.1%
부대비용	1.7억원	5.1%
금융비용 (PF수수료·이자 + 중도금무 이자)	3.2억원	9.4%
총 투자비 (합계)	34.2억원	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	34.2억원	34.2억원	동일
자기자본	10.3억원	13.7억원	
PF·담보 대출	23.9억원	20.5억원	LTV 70/60% 기 준
대출 이자율	7.0%/년	7.0%/년	변동 가능
공사기간 이자비용	8,377만원	7,180만원	6개월 기준
월 원리금 상환액 (20년)	1,856만원	1,590만원	준공 후

6-2. 시나리오 ① — 분양

예상 세대수	7세대
세대당 분양가 (권역 실거래 기반)	10.1억원
총 분양 수입	70.4억원
총 투자비	34.2억원
분양 순이익 (세전)	+36.2억원
양도소득세 (추정, 6개월 이내 분양)	24.0억원
세후 순이익	+12.2억원

* 분양가 산정: 인근 실거래 기반 1,534만원/㎡ 적용.

6-3. 시나리오 ② — 임대 보유

예상 세대수	7세대
세대당 평균 월세	최소 80만원
월 임대수익 (100% 입주)	560만원
연 임대수익 (입주율 95%)	6,384만원
총 투자비 회수기간	약 16.1년

6-4. IRR · NPV · ROE 지표

* 할인율 5% 기준. 자기자본 30% 시나리오.

지표	분양 시나리오	임대 5년	임대 10년
IRR (내부수익률)	352.7%	25.0%	14.2%
NPV (순현재가치)	34.0억원	13.2억원	11.1억원
ROE (자기자본수익률)	352.7%	289.5%	324.1%
투자 회수기간	약 0.5년	약 16.1년	약 16.1년

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	정보 없음	0% 공제 후 누진세	정보 없음
5년 후 매각	81만원	9% 공제 후 누진세	정보 없음
10년 후 매각	3,646만원	24% 공제 후 누진세	277만원

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	3,192만원	3,192만원	14.2억원	27.1억원	-707,692,996원
2년	6,384만원	9,576만원	14.6억원	27.7억원	-645,003,295원
3년	6,384만원	1.6억원	15.0억원	28.4억원	-581,040,091원
4년	6,384만원	2.2억원	15.5억원	29.0억원	-515,765,177원
5년	6,384만원	2.9억원	15.9억원	29.7억원	-449,139,203원
6년	6,384만원	3.5억원	16.4억원	30.4억원	-381,121,636원
7년	6,384만원	4.1억원	16.9억원	31.1억원	-311,670,730원
8년	6,384만원	4.8억원	17.4억원	31.8억원	-240,743,483원
9년	6,384만원	5.4억원	17.9억원	32.5억원	-168,295,606원
10년	6,384만원	6.1억원	18.5억원	33.2억원	-94,281,480원

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

7. AI 분석 의견

서대문구 연희동 309-3번지는 제2종일반주거지역으로, 대지면적 185㎡(약56평)에 최대 5층 개발이 가능한 중소형 주거용지입니다. 공시지가는 3,573,000원/㎡로 서울 평균 수준이며, 인근에 초등학교(507m)와 공동근린공원(1172m)이 위치해 주거환경이 양호합니다. 다만, 지하철역까지 1,029m로 도보 13분 이상 소요되어 교통 접근성은 다소 제한적이며, 주변에 저층 주택이 밀집해 고밀도 개발에 대한 주민 반발 가능성도 존재합니다. 추천 개발 전략은 4~5층 소규모 공동주택(다가구 또는 소형 아파트) 또는 주상복합 형태의 고급 주택으로, 주거 선호도가 높은 연희동의 브랜드 가치와 학세권, 공세권을 강조한 마케팅이 효과적입니다. 투자 매력도는 중상위 수준으로, 토지비 부담은 크지만 희소성 있는 대지면적과 안정적인 주거 수요를 고려할 때 장기 보유 및 임대수익 창출에 적합합니다. 단, 인허가 과정에서 주민 의견 수렴 및 설계 협의가 필수적입니다.

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 제2종일반주거지역 용도지역에 위치하며, 최대 5층 개발이 가능합니다. 도시형 생활주택 7세대 규모로 개발 시, 분양 시나리오: 총 분양 수입 70.4억원, 순이익 41.9억원 (총 투자비 28.5억원 대비). 임대 보유 시나리오: 월 560만원의 안정적 임대수익, 투자 회수기간 약 44.7년. 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-20260324-0003