

토지 개발 타당성 분석 보고서

서울특별시 서대문구 연희동 350-10번지

용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	155.0㎡ (약 47평)
공시지가	4,241,000원/㎡
문서번호	OWN-20260324-0010

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 350-10번지
도로명 주소	서울특별시 서대문구 연희로4길 25-8 (연희동)
용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	155.0㎡ (약 47평)
공시지가	4,241,000원/㎡
공시 토지가 (공시지가 × 면적)	6.6억원
AI 예측 토지가	13.8억원 (인근 실거래 배수 적용)
고유번호 (PNU)	1141011700103500010

1-2. 지목·지형 현황

지목	대
지형·경사	평지
토지 형상	부정형
도로 접면	세로한면(가)
접면 도로폭	전면 2.2m / 측면 3.7m

1-3. 실제 도로 현황

전면 도로폭이 4m 미만인 경우 건축허가 전 도로 확보 절차 필요 (건축법 제44조)

방향	도로 유형	도로폭 (추정)	접도 요건 충족
전면	골목길	2.2m	미충족
측면	골목길	3.7m	미충족
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: **1.9m** (포프린트 복단 → 필지 복단 기준)

층수	해당 총 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	452m
인근 공원	1.0km (와우근린공원)
초등학교	625m
중학교	805m
고등학교	1.1km
편의점	43m

입지 등급 역세권 (500m 이내) | 공원 1.0km | 초교 625m

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
2025.09	연남동 2**	512.4	1989년	68.0억원	1,327만원
2025.08	창천동 1**	450.3	1995년	22.0억원	489만원
2025.07	창천동 2**	326.3	1991년	41.0억원	1,257만원
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
2024.11	연희동 3**	57.3	1969년	8.8억원	1,527만원
2024.10	창천동 9*	54.7	1967년	16.0억원	2,925만원

4. 개발 가능 규모

4-1. 최적 개발 규모 요약

5층 최대 개발층수	375㎡ 연면적	7세대 예상 세대수
----------------------	--------------------	----------------------

최대 개발층수	5층
연면적	375.1㎡ (약 113평)
건축면적 (1층)	23.4㎡
건폐율	60.0%
용적률 (추정)	242.0%
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	23.4	주차장	-	주차장·출입홀
2층	93.6	주거	2세대	
3층	93.6	주거	2세대	
4층	93.6	주거	2세대	
5층(최상층)	71.0	주거	1세대	
합계	375.1		7세대	

4-3. 건축 계획안 시각화

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

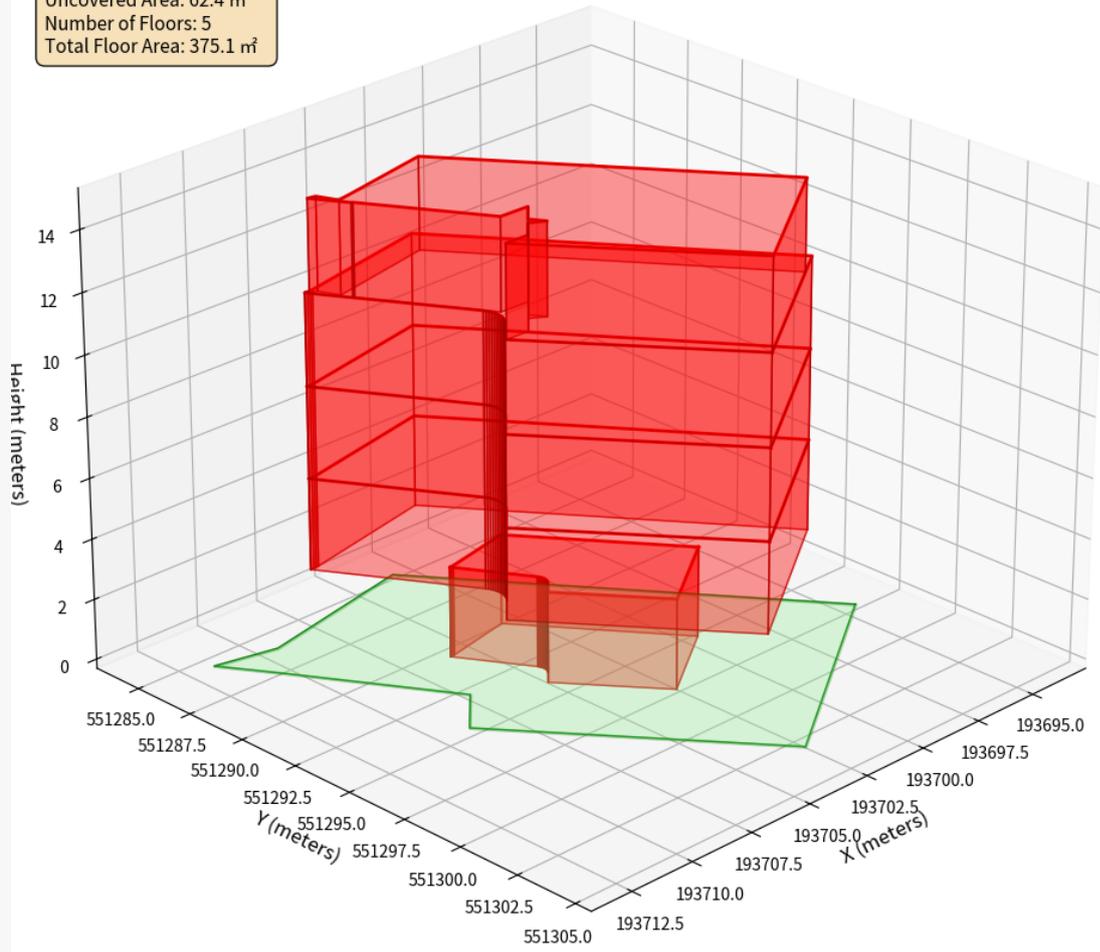
건물 배치도 - 제2종일반주거지역
 (Green = Total Parcel, Red = Building Coverage)



대지 배치도 (원본)

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

3D BUILDING ANALYSIS
Total Parcel Area: 156.0 m²
Building Footprint: 93.6 m²
Uncovered Area: 62.4 m²
Number of Floors: 5
Total Floor Area: 375.1 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	3.2억원
직접공사비	마감공사	61만원/m ²	2.3억원
직접공사비	기계·설비공사	35만원/m ²	1.3억원
직접공사비	전기공사	23만원/m ²	8,926만원
직접공사비	통신공사	4만원/m ²	1,785만원
직접공사비	소방공사	7만원/m ²	2,678만원
직접공사비	토목·조경공사	19만원/m ²	7,141만원
직접공사비	인테리어	세대당 150만원	1,050만원
직접공사비 소계			9.0억원
간접비	현장·일반관리비	직공비의 8%	7,225만원
간접비	이윤	직공비의 5%	4,516만원
예비비	공사 예비비	공사비의 5%	5,103만원
총 공사비			10.7억원

5-2. 세금 및 공과금

항목	산정 기준	예상 금액	비고
취득세 (토지)	취득가액 × 4.6% (취득세4% +교육세+농특세+등록세)	6,359만원	취득 시
등기대행료 (법무사)	토지가 × 0.2%	276만원	취득 시
중개수수료	토지가 × 0.5%	691만원	취득 시
취득세 (건축)	신축 취득가액 × 3.2% (교육세 ·농특세 포함)	3,429만원	준공 후
광역교통시설부담금	연면적 × 970천원 × 4% × 50%감면	728만원	착공 전
재산세 (토지)	토지가 × 0.3% × 2년	829만원	보유 기간
지방교육세 (재산세분)	재산세 × 20%	166만원	보유 기간
학교용지부담금	분양가액의 0.8% (분양 시)	4,287만원	분양 승인 시
상·하수도 원인자부담금	세대수 기준 산정	1,400만원	착공 전
전기·통신 인입비	연면적 × 1만원/m ²	375만원	착공 전
기타 예비비 (환경부담금 등)	매출의 0.5%	2,679만원	준공 후
개발부담금	도시형생활주택 비해당	-	별도 확인
세금·공과금 합계		2.1억원	

5-3. 부대비용

항목	산정 기준	금액
설계비	연면적 × 10만원/㎡	3,751만원
감리비	연면적 × 5만원/㎡	1,875만원
인허가·측량·감정평가	일괄 약 1,000만원	1,000만원
신탁수수료 (관리형)	매출의 0.5%	2,679만원
민원처리비	매출의 0.1%	536만원
광고·홍보비	매출의 0.5%	2,679만원
HUG 분양보증 수수료	분양매출 × 70% × 0.36%/년	1,350만원
부대비용 합계		1.4억원

5-4. 금융비용

항목	산정 기준	금액
PF 대출 수수료	(토지+공사비) × 60% × 1.5%	2,209만원
PF 이자	(토지+공사비) × 60% × 7% × 18개월	1.5억원
중도금 무이자 금융비	분양매출 × 60% × 6% × 0.5년 (시행사 대납)	9,646만원
금융비용 합계		2.7억원

5-5. 총 사업비 요약

구분	금액	비율
AI 예측 토지가	13.8억원	44.9%
총 공사비	10.7억원	34.8%
세금 및 공과금	2.1억원	6.9%
부대비용	1.4억원	4.5%
금융비용 (PF수수료·이자 + 중도금무 이자)	2.7억원	8.9%
총 투자비 (합계)	30.8억원	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	30.8억원	30.8억원	동일
자기자본	9.2억원	12.3억원	
PF·담보 대출	21.5억원	18.5억원	LTV 70/60% 기 준
대출 이자율	7.0%/년	7.0%/년	변동 가능
공사기간 이자비용	7,541만원	6,464만원	6개월 기준
월 원리금 상환액 (20년)	1,671만원	1,432만원	준공 후

6-2. 시나리오 ① — 분양

예상 세대수	7세대
세대당 분양가 (권역 실거래 기반)	7.7억원
총 분양 수입	53.6억원
총 투자비	30.8억원
분양 순이익 (세전)	+22.8억원
양도소득세 (추정, 6개월 이내 분양)	16.0억원
세후 순이익	+6.8억원

* 분양가 산정: 인근 실거래 기반 1,429만원/㎡ 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 14.5년

6-4. IRR · NPV · ROE 지표

* 할인율 5% 기준. 자기자본 30% 시나리오.

지표	분양 시나리오	임대 5년	임대 10년
IRR (내부수익률)	247.0%	26.2%	15.1%
NPV (순현재가치)	21.3억원	12.8억원	11.2억원
ROE (자기자본수익률)	247.0%	301.4%	344.2%
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	1,275만원	0% 공제 후 누진세	68만원
5년 후 매각	4,160만원	9% 공제 후 누진세	445만원
10년 후 매각	1.2억원	24% 공제 후 누진세	1,673만원

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	24.9억원	-586,385,405원
2년	6,384만원	9,576만원	14.7억원	25.6억원	-515,546,296원
3년	6,384만원	1.6억원	15.1억원	26.3억원	-443,425,635원
4년	6,384만원	2.2억원	15.6억원	27.1억원	-369,984,977원
5년	6,384만원	2.9억원	16.0억원	27.8억원	-295,184,722원
6년	6,384만원	3.5억원	16.5억원	28.6억원	-218,984,080원
7년	6,384만원	4.1억원	17.0억원	29.4억원	-141,341,042원
8년	6,384만원	4.8억원	17.5억원	30.2억원	-62,212,335원
9년	6,384만원	5.4억원	18.0억원	31.0억원	+1,845만원
10년	6,384만원	6.1억원	18.6억원	31.8억원	+1.0억원

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

7. AI 분석 의견

연희동 350-10번지는 제2종일반주거지역으로, 도심 접근성과 주거 쾌적성이 균형을 이룬 입지입니다. 지하철 2호선 이대역까지 452m로 도보 6분 내외의 뛰어난 교통 접근성이 강점이며, 와우근린공원 (1048m)과 인접해 녹지환경이 양호합니다. 초등학교까지 625m로 자녀 교육 환경도 양호하여 주거 수요가 안정적입니다. 다만, 대지면적이 155㎡(47평)로 협소해 단독주택이나 소규모 다세대 개발 외에는 대형 아파트 사업이 제한적이라는 약점이 있습니다. 공시지가 4,241,000원/㎡는 서대문구 평균 수준으로 토지비 부담은 중간 정도입니다. 추천 개발 전략은 5층 이하 규모의 고급 다세대주택 또는 소규모 오피스텔 개발입니다. 주거용으로 설계할 경우, 1층 필로티 구조에 주차 공간 확보 및 2~5층에 3~4세대 구성으로 프라이버시와 채광을 최적화하는 것이 효율적입니다. 임대 수요가 꾸준한 지역 특성을 고려해 장기 임대 또는 분양 후 소형 평형(전용 20~30㎡) 위주로 구성하면 공실 리스크를 낮출 수 있습니다. 투자 매력도는 ****중상****입니다. 교통과 생활 인프라가 우수하고 향후 재개발 가능성이 낮아 안정적 수익 창출이 가능하며, 대지면적 제한으로 과잉 공급 위험이 낮습니다. 다만, 개발 수익률은 토지비와 건축비를 고려할 때 5~7% 수준으로 보수적 전망이 필요합니다. 신축 프리미엄과 임대 수요를 고려할 때 중장기 보유 전략에 적합합니다.

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 53.6억원, 순이익 27.7억원 (총 투자비 25.9억원 대비). **임대 보유 시나리오**: 월 560만원의 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-20260324-0010