

토지 개발 타당성 분석 보고서

서울특별시 서대문구 연희동 431-4번지

용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	218.0㎡ (약 66평)
공시지가	3,922,000원/㎡
문서번호	OWN-20260324-0004

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 431-4번지
도로명 주소	서울특별시 서대문구 연희로11가길 58 (연희동)
용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	218.0㎡ (약 66평)
공시지가	3,922,000원/㎡
공시 토지가 (공시지가 × 면적)	8.5억원
AI 예측 토지가	17.2억원 (인근 실거래 배수 적용)
고유번호 (PNU)	1141011700104310004

1-2. 지목·지형 현황

지목	대
지형·경사	평지
토지 형상	자루형
도로 접면	소로한면
접면 도로폭	전면 11.1m / 측면 0.3m

1-3. 실제 도로 현황

방향	도로 유형	도로폭 (추정)	접도 요건 충족
전면	골목길	11.1m	충족
측면	골목길	0.3m	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: **1.6m** (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)	8세대	0.5대/세대	4대
다세대주택 (참고)	8세대	1.0대/세대	8대

3. 입지 분석

3-1. 주요 시설 거리

구분	거리
지하철역	972m
인근 공원	547m (공동근린공원)
초등학교	836m
중학교	204m
고등학교	939m
편의점	69m

입지 등급: 근역세권 (1km 이내) | 공원 547m | 초교 836m

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 4**	191.1	1979년	23.0억원	1,204만원
2025.10	연남동 2**	271.1	1970년	40.0억원	1,475만원
2025.10	연희동 2**	310.0	2005년	16.0억원	516만원
2025.09	연남동 2**	512.4	1989년	68.0억원	1,327만원
2025.08	연희동 1**	317.5	1989년	35.0억원	1,102만원
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

4. 개발 가능 규모

4-1. 최적 개발 규모 요약

6층 최대 개발층수	540㎡ 연면적	8세대 예상 세대수
----------------------	--------------------	----------------------

최대 개발층수	6층
연면적	540.4㎡ (약 163평)
건축면적 (1층)	32.3㎡
건폐율	60.0%
용적률 (추정)	247.9%
예상 세대수	약 8세대
건축 유형	아파트형 주택
의무 주차 대수	4대 (확보 방안: 지하 1층 / 지상 기계식)

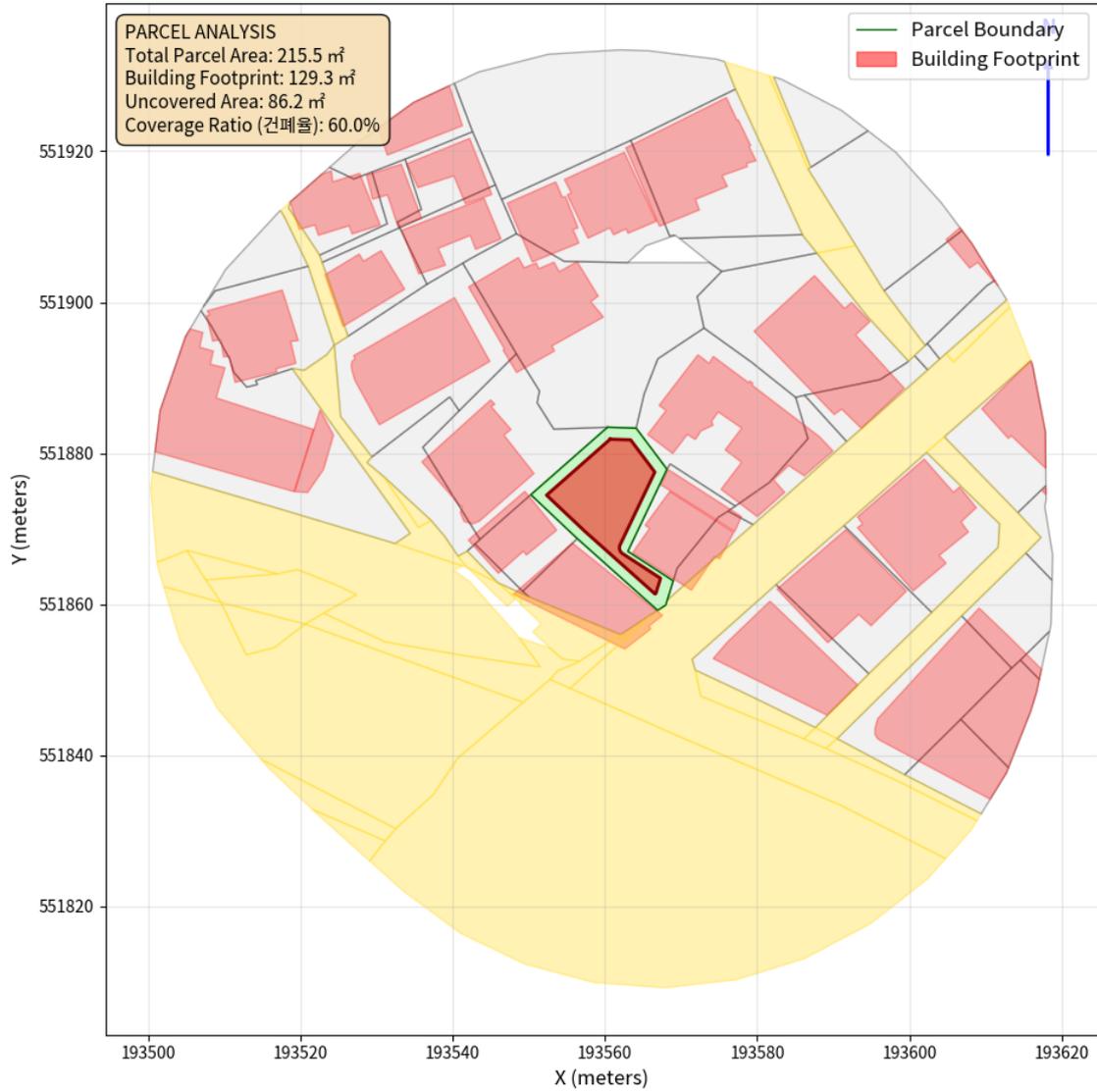
4-2. 층별 면적 및 용도 구성

층	바닥면적(㎡)	용도	세대수	특이사항
1층	32.3	주차장	-	주차장·출입홀
2층	127.0	주거	2세대	
3층	127.0	주거	2세대	
4층	127.0	주거	2세대	
5층	89.9	주거	1세대	
6층(최상층)	37.2	주거	1세대	
합계	540.4		8세대	

4-3. 건축 계획안 시각화

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

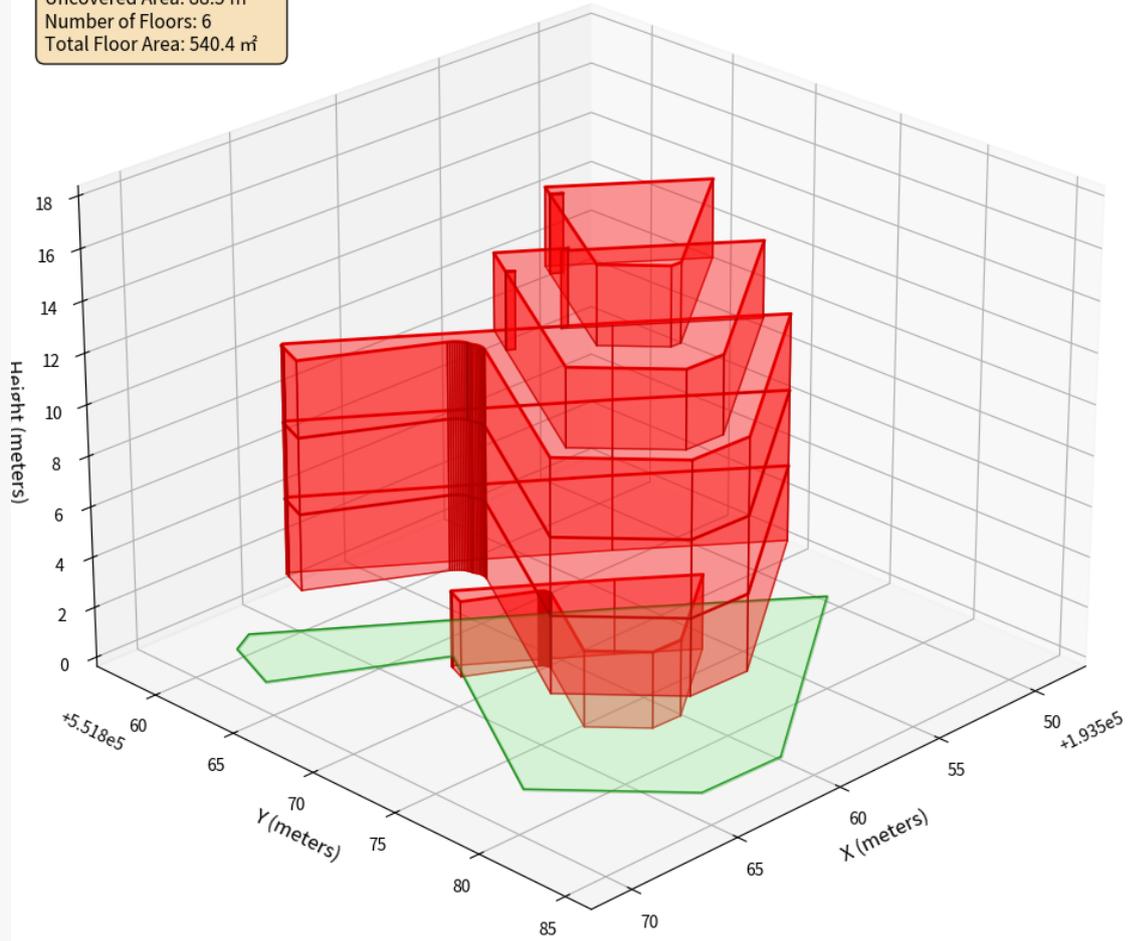
건물 배치도 - 제2종일반주거지역
(Green = Total Parcel, Red = Building Coverage)



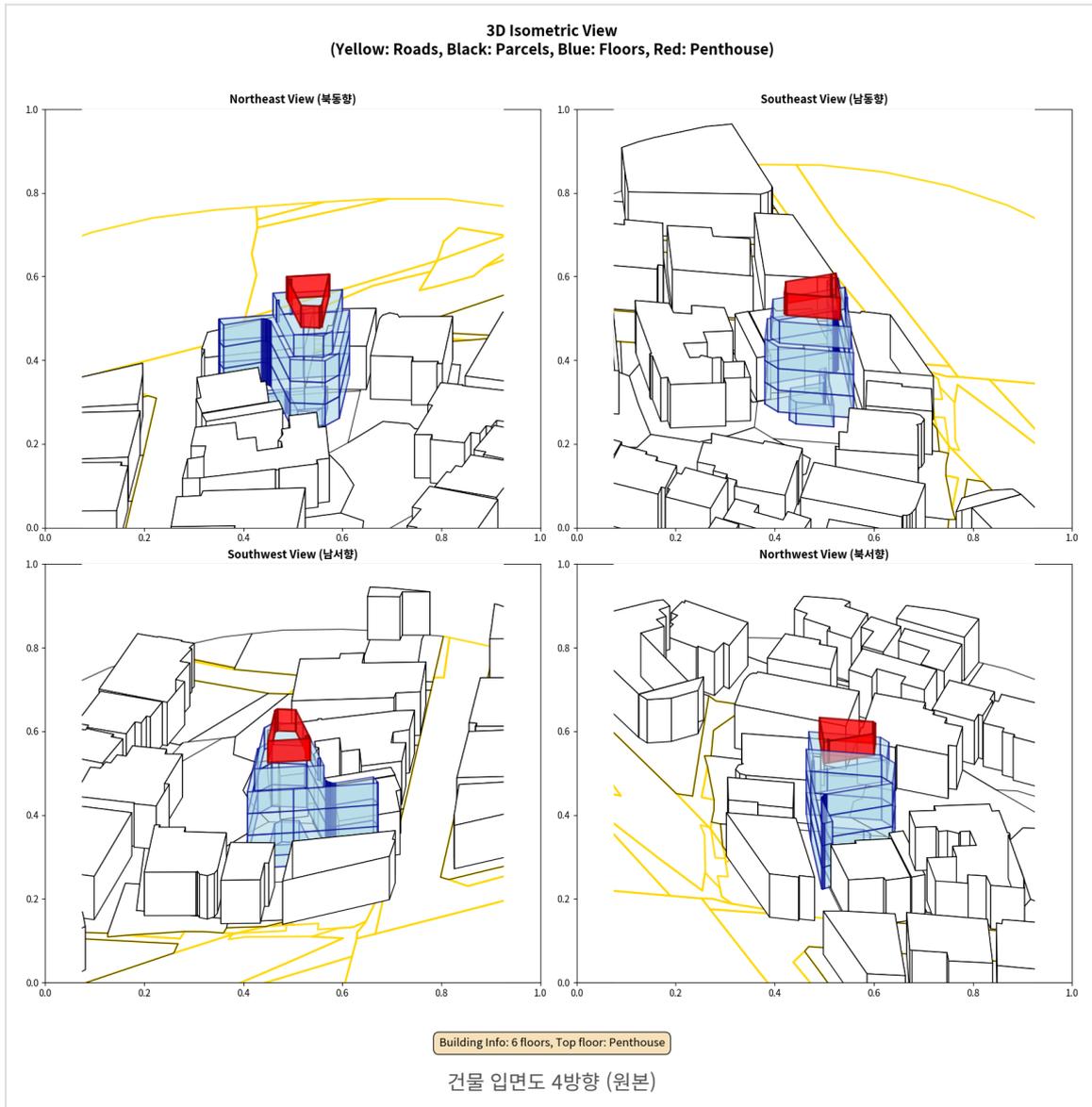
대지 배치도 (원본)

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

3D BUILDING ANALYSIS
Total Parcel Area: 215.5 m²
Building Footprint: 127.0 m²
Uncovered Area: 88.5 m²
Number of Floors: 6
Total Floor Area: 540.4 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	4.6억원
직접공사비	마감공사	61만원/m ²	3.3억원
직접공사비	기계·설비공사	35만원/m ²	1.9억원
직접공사비	전기공사	23만원/m ²	1.3억원
직접공사비	통신공사	4만원/m ²	2,572만원
직접공사비	소방공사	7만원/m ²	3,859만원
직접공사비	토목·조경공사	19만원/m ²	1.0억원
직접공사비	인테리어	세대당 150만원	1,200만원
직접공사비 소계			13.0억원
간접비	현장·일반관리비	직공비의 8%	1.0억원
간접비	이윤	직공비의 5%	6,491만원
예비비	공사 예비비	공사비의 5%	7,335만원
총 공사비			15.4억원

5-2. 세금 및 공과금

항목	산정 기준	예상 금액	비고
취득세 (토지)	취득가액 × 4.6% (취득세4% +교육세+농특세+등록세)	7,910만원	취득 시
등기대행료 (법무사)	토지가 × 0.2%	344만원	취득 시
중개수수료	토지가 × 0.5%	860만원	취득 시
취득세 (건축)	신축 취득가액 × 3.2% (교육세 ·농특세 포함)	4,929만원	준공 후
광역교통시설부담금	연면적 × 970천원 × 4% × 50%감면	1,048만원	착공 전
재산세 (토지)	토지가 × 0.3% × 2년	1,032만원	보유 기간
지방교육세 (재산세분)	재산세 × 20%	206만원	보유 기간
학교용지부담금	분양가액의 0.8% (분양 시)	6,917만원	분양 승인 시
상·하수도 원인자부담금	세대수 기준 산정	1,600만원	착공 전
전기·통신 인입비	연면적 × 1만원/m ²	540만원	착공 전
기타 예비비 (환경부담금 등)	매출의 0.5%	4,323만원	준공 후
개발부담금	도시형생활주택 비해당	-	별도 확인
세금·공과금 합계		3.0억원	

5-3. 부대비용

항목	산정 기준	금액
설계비	연면적 × 10만원/㎡	5,404만원
감리비	연면적 × 5만원/㎡	2,702만원
인허가·측량·감정평가	일괄 약 1,000만원	1,000만원
신탁수수료 (관리형)	매출의 0.5%	4,323만원
민원처리비	매출의 0.1%	865만원
광고·홍보비	매출의 0.5%	4,323만원
HUG 분양보증 수수료	분양매출 × 70% × 0.36%/년	2,179만원
부대비용 합계		2.1억원

5-4. 금융비용

항목	산정 기준	금액
PF 대출 수수료	(토지+공사비) × 60% × 1.5%	2,934만원
PF 이자	(토지+공사비) × 60% × 7% × 18개월	2.1억원
중도금 무이자 금융비	분양매출 × 60% × 6% × 0.5년 (시행사 대납)	1.6억원
금융비용 합계		3.9억원

5-5. 총 사업비 요약

구분	금액	비율
AI 예측 토지가	17.2억원	41.4%
총 공사비	15.4억원	37.1%
세금 및 공과금	3.0억원	7.1%
부대비용	2.1억원	5.0%
금융비용 (PF수수료·이자 + 중도금무 이자)	3.9억원	9.4%
총 투자비 (합계)	41.6억원	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	41.6억원	41.6억원	동일
자기자본	12.5억원	16.6억원	
PF·담보 대출	29.1억원	24.9억원	LTV 70/60% 기 준
대출 이자율	7.0%/년	7.0%/년	변동 가능
공사기간 이자비용	1.0억원	8,726만원	6개월 기준
월 원리금 상환액 (20년)	2,255만원	1,933만원	준공 후

6-2. 시나리오 ① — 분양

예상 세대수	8세대
세대당 분양가 (권역 실거래 기반)	10.8억원
총 분양 수입	86.5억원
총 투자비	41.6억원
분양 순이익 (세전)	+44.9억원
양도소득세 (추정, 6개월 이내 분양)	29.6억원
세후 순이익	+15.3억원

* 분양가 산정: 인근 실거래 기반 1,600만원/㎡ 적용.

6-3. 시나리오 ② — 임대 보유

예상 세대수	8세대
세대당 평균 월세	최소 80만원
월 임대수익 (100% 입주)	640만원
연 임대수익 (입주율 95%)	7,296만원
총 투자비 회수기간	약 17.1년

6-4. IRR · NPV · ROE 지표

* 할인율 5% 기준. 자기자본 30% 시나리오.

지표	분양 시나리오	임대 5년	임대 10년
IRR (내부수익률)	360.3%	24.9%	14.0%
NPV (순현재가치)	42.2억원	16.0억원	13.3억원
ROE (자기자본수익률)	360.3%	289.2%	323.4%
투자 회수기간	약 0.5년	약 17.1년	약 17.1년

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	204만원	0% 공제 후 누진세	정보 없음
5년 후 매각	1,718만원	9% 공제 후 누진세	87만원
10년 후 매각	7,797만원	24% 공제 후 누진세	865만원

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	3,648만원	3,648만원	17.7억원	33.0억원	-858,697,568원
2년	7,296만원	1.1억원	18.2억원	33.7억원	-783,944,464원
3년	7,296만원	1.8억원	18.8억원	34.5억원	-707,597,269원
4년	7,296만원	2.6억원	19.4억원	35.3억원	-629,608,161원
5년	7,296만원	3.3억원	19.9억원	36.1억원	-549,927,884원
6년	7,296만원	4.0억원	20.5억원	36.9억원	-468,505,701원
7년	7,296만원	4.7억원	21.1억원	37.7억원	-385,289,355원
8년	7,296만원	5.5억원	21.8억원	38.6억원	-300,225,022원
9년	7,296만원	6.2억원	22.4억원	39.4억원	-213,257,262원
10년	7,296만원	6.9억원	23.1억원	40.3억원	-124,328,973원

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

7. AI 분석 의견

연희동 431-4번지는 제2종일반주거지역으로, 대지면적 218㎡(약 66평)에 최대 6층까지 개발 가능해 주거용 공동주택(연립·다세대 또는 소규모 아파트) 개발에 적합한 입지입니다. 공시지가 3,922,000원/㎡는 서대문구 평균 수준으로, 토지 취득 비용은 중상위이나 인근 주거 선호도와 맞물려 개발 수익성은 양호할 것으로 예상됩니다. 강점으로는 쾌적한 주거환경과 근접한 궁동근린공원(547m), 초등학교(836m) 접근성이 우수해 자녀를 둔 수요층에 매력적이며, 상대적으로 저층 주거지가 많아 향후 재개발 가능성도 존재합니다. 약점은 지하철역까지 972m로 도보 12분 이상 소요되어 교통 접근성이 다소 떨어지며, 상업·편의 시설 밀집도가 낮아 생활 편의성은 보완이 필요합니다. 추천 개발 전략은 소규모 고급 주택(예: 6층 규모의 전용면적 60~85㎡ 중소형 아파트 8~10세대)으로, 설계를 통한 채광·통풍 확보와 커뮤니티 공간(소규모 정원, 주차장 포함) 확대를 통해 주거 쾌적성을 강조하는 차별화 전략이 효과적입니다. 투자 매력도는 중상위로, 입지의 주거 선호도와 개발 가능성을 고려할 때 장기 보유 및 임대 수익 목적에도 적합하나, 초기 개발 비용과 인허가 과정의 복잡성을 감안한 신중한 접근이 필요합니다. 전체적으로 안정적 수요 기반을 갖춘 중장기 관점의 주거 개발 프로젝트로 적합합니다. (298자)

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 6층 개발이 가능합니다. 도시형 생활주택 8세대 규모로 개발 시, **분양 시나리오**: 총 분양 수입 86.5억원, 순이익 51.9억원 (총 투자비 34.6억원 대비). **임대 보유 시나리오**: 월 640만원의 안정적 임대수익, 투자 회수기간 약 47.4년. 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-20260324-0004