

토지 개발 타당성 분석 보고서

서울특별시 서대문구 연희동 623번지

용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	192.0㎡ (약 58평)
공시지가	3,527,000원/㎡
문서번호	OWN-20260324-0000

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 623번지
도로명 주소	서울특별시 서대문구 홍제천로4길 39-10 (연희동)
용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	192.0㎡ (약 58평)
공시지가	3,527,000원/㎡
공시 토지가 (공시지가 × 면적)	6.8억원
AI 예측 토지가	14.0억원 (인근 실거래 배수 적용)
고유번호 (PNU)	1141011700106230000

1-2. 지목·지형 현황

지목	대
지형·경사	평지
토지 형상	세로장방
도로 접면	세로각지(가)
접면 도로폭	전면 2.9m

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	2.9m	미충족
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 사전제한 분석

건축법 제61조: 전용·일반주거지역 내 정북방향 인접 대지 일조 확보 의무. | 정북 이격 가용거리: **2.2m** (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	1.4km
인근 공원	734m (궁동근린공원)
초등학교	937m
중학교	694m
고등학교	1.2km
편의점	259m

입지 등급 비역세권 | 공원 734m | 초교 937m

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
2025.11	남가좌동 *	148.7	1971년	8.0억원	538만원
2025.10	연희동 4**	191.1	1979년	23.0억원	1,204만원
2025.08	연희동 7**	210.6	1983년	16.2억원	769만원
2025.07	홍은동 4**	308.0	1991년	16.4억원	532만원
2025.06	연희동 3**	47.4	1970년	5.8억원	1,224만원
2025.06	연희동 1**	247.9	1974년	42.0억원	1,695만원
2025.05	홍은동 4**	249.7	1988년	10.5억원	421만원
2025.05	연희동 2**	932.8	2020년	58.0억원	622만원

4. 개발 가능 규모

4-1. 최적 개발 규모 요약

6층 최대 개발층수	479㎡ 연면적	8세대 예상 세대수
----------------------------------	--------------------------------	----------------------------------

최대 개발층수	6층
연면적	478.8㎡ (약 145평)
건축면적 (1층)	27.9㎡
건폐율	60.0%
용적률 (추정)	249.4%
예상 세대수	약 8세대
건축 유형	아파트형 주택
의무 주차 대수	4대 (확보 방안: 지하 1층 / 지상 기계식)

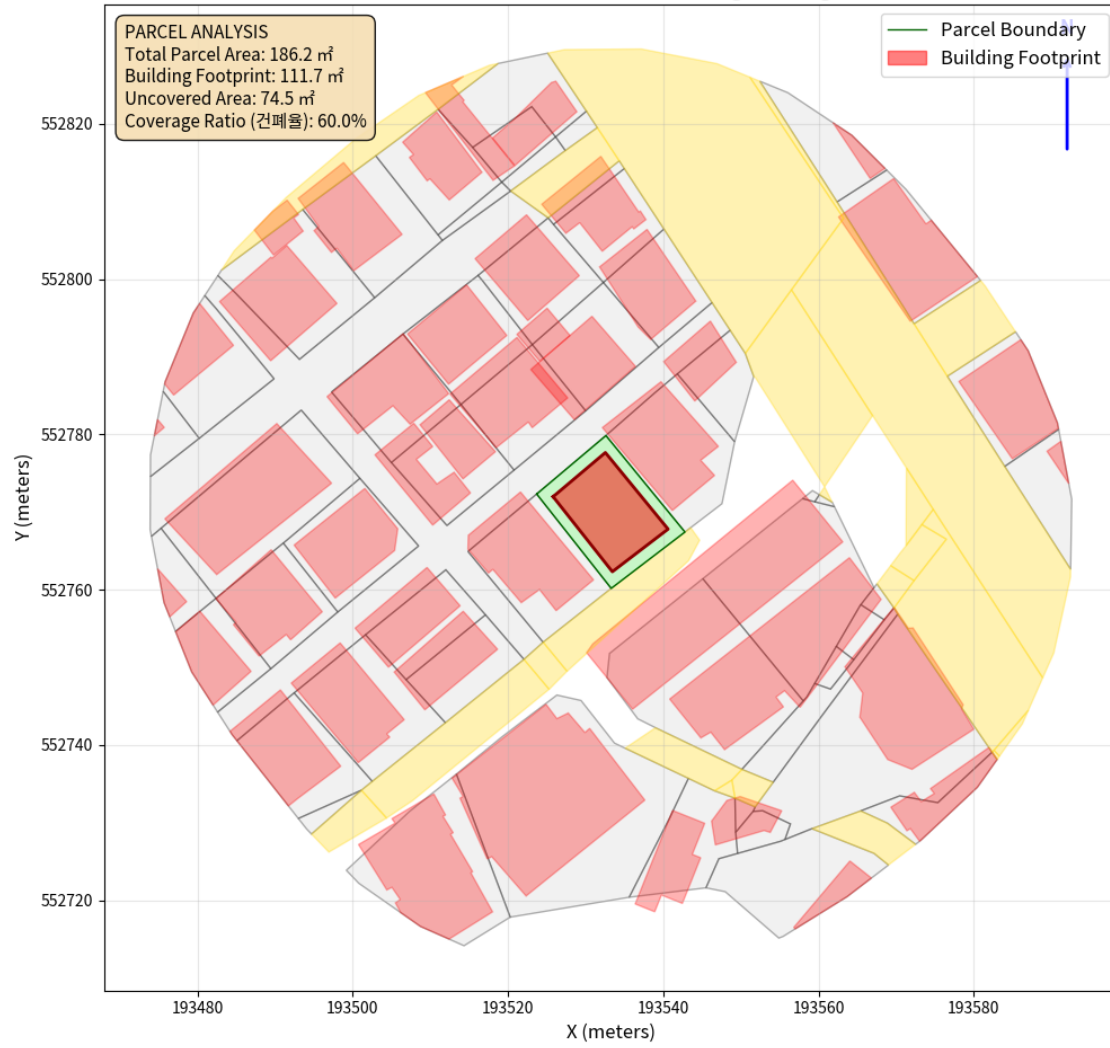
4-2. 층별 면적 및 용도 구성

층	바닥면적(㎡)	용도	세대수	특이사항
1층	27.9	주차장	-	주차장·출입홀
2층	111.7	주거	2세대	
3층	111.7	주거	2세대	
4층	111.7	주거	2세대	
5층	79.4	주거	1세대	
6층(최상층)	36.3	주거	1세대	
합계	478.8		8세대	

4-3. 건축 계획안 시각화

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

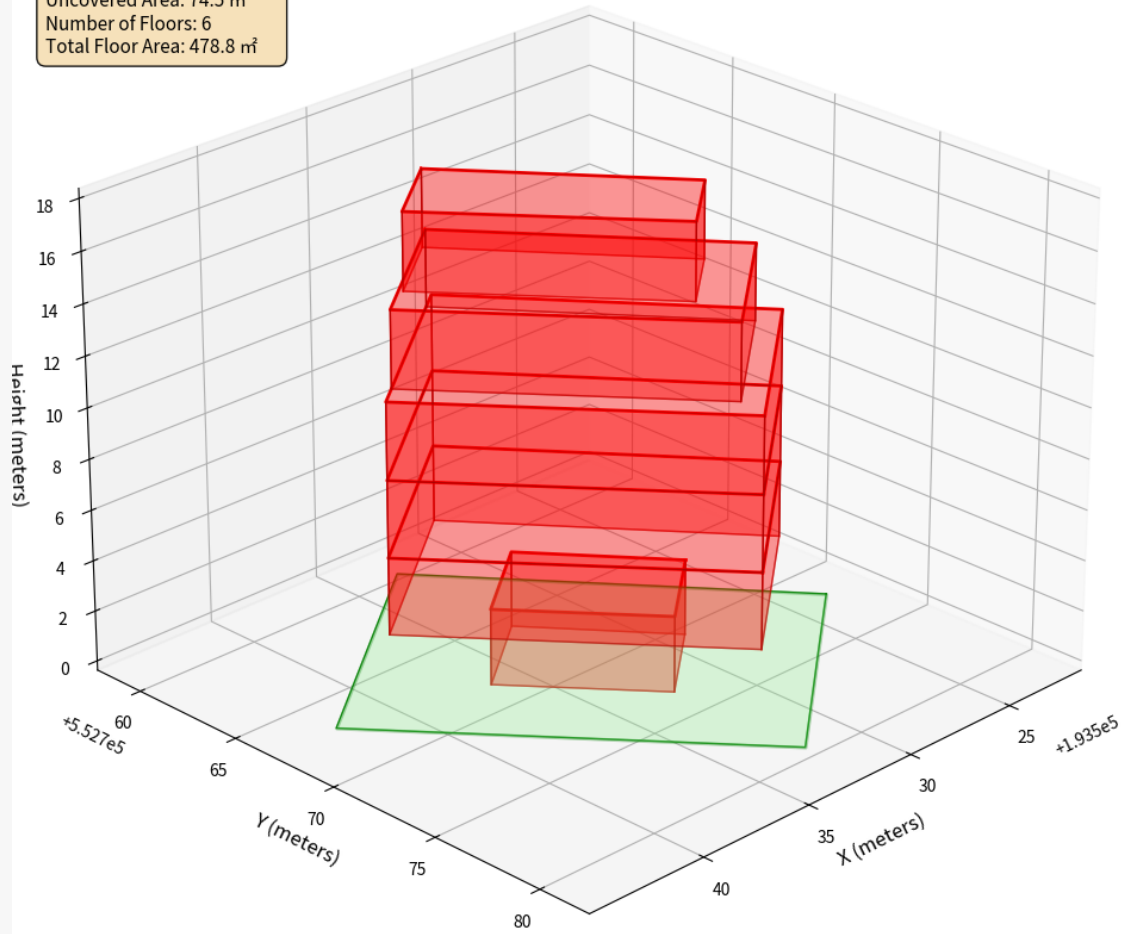
건물 배치도 - 제2종일반주거지역
(Green = Total Parcel, Red = Building Coverage)



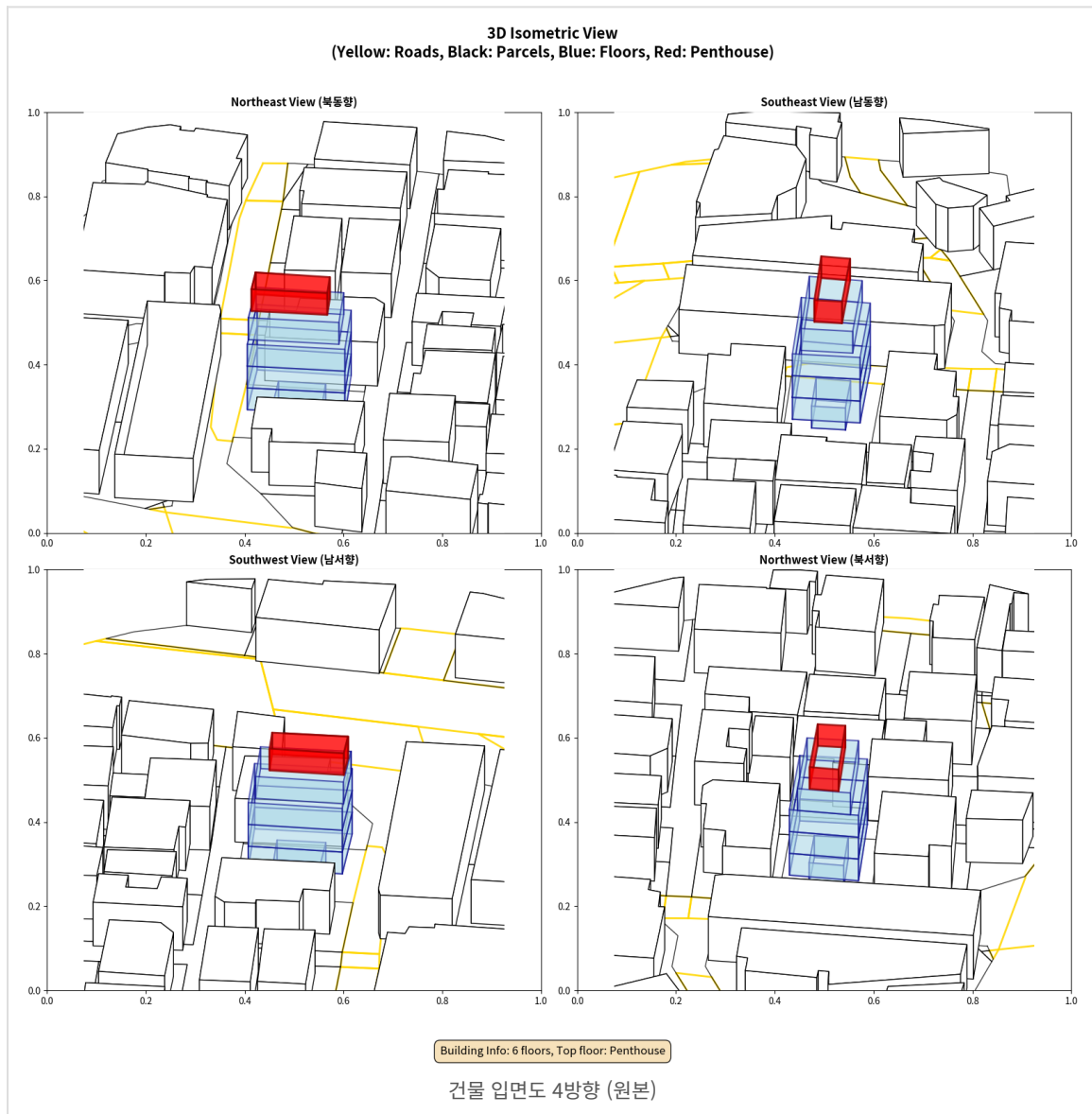
대지 배치도 (원본)

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

3D BUILDING ANALYSIS
Total Parcel Area: 186.2 m²
Building Footprint: 111.7 m²
Uncovered Area: 74.5 m²
Number of Floors: 6
Total Floor Area: 478.8 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/㎡	4.1억원
직접공사비	마감공사	61만원/㎡	3.0억원
직접공사비	기계·설비공사	35만원/㎡	1.7억원
직접공사비	전기공사	23만원/㎡	1.1억원
직접공사비	통신공사	4만원/㎡	2,279만원
직접공사비	소방공사	7만원/㎡	3,418만원
직접공사비	토목·조경공사	19만원/㎡	9,116만원
직접공사비	인테리어	세대당 150만원	1,200만원
직접공사비 소계			11.5억원
간접비	현장·일반관리비	직공비의 8%	9,212만원
간접비	이윤	직공비의 5%	5,757만원
예비비	공사 예비비	공사비의 5%	6,506만원
총 공사비			13.7억원

5-2. 세금 및 공과금

항목	산정 기준	예상 금액	비고
취득세 (토지)	취득가액 × 4.6% (취득세4% +교육세+농특세+등록세)	6,456만원	취득 시
등기대행료 (법무사)	토지가 × 0.2%	281만원	취득 시
중개수수료	토지가 × 0.5%	702만원	취득 시
취득세 (건축)	신축 취득가액 × 3.2% (교육세 ·농특세 포함)	4,372만원	준공 후
광역교통시설부담금	연면적 × 970천원 × 4% × 50%감면	929만원	착공 전
재산세 (토지)	토지가 × 0.3% × 2년	842만원	보유 기간
지방교육세 (재산세분)	재산세 × 20%	168만원	보유 기간
학교용지부담금	분양가액의 0.8% (분양 시)	5,266만원	분양 승인 시
상·하수도 원인자부담금	세대수 기준 산정	1,600만원	착공 전
전기·통신 인입비	연면적 × 1만원/m ²	479만원	착공 전
기타 예비비 (환경부담금 등)	매출의 0.5%	3,291만원	준공 후
개발부담금	도시형생활주택 비해당	-	별도 확인
세금·공과금 합계		2.4억원	

5-3. 부대비용

항목	산정 기준	금액
설계비	연면적 $\times$ 10만원/㎡	4,788만원
감리비	연면적 $\times$ 5만원/㎡	2,394만원
인허가·측량·감정평가	일괄 약 1,000만원	1,000만원
신탁수수료 (관리형)	매출의 0.5%	3,291만원
민원처리비	매출의 0.1%	658만원
광고·홍보비	매출의 0.5%	3,291만원
HUG 분양보증 수수료	분양매출 $\times$ 70% $\times$ 0.36%/년	1,659만원
부대비용 합계		1.7억원

5-4. 금융비용

항목	산정 기준	금액
PF 대출 수수료	(토지+공사비) $\times$ 60% $\times$ 1.5%	2,493만원
PF 이자	(토지+공사비) $\times$ 60% $\times$ 7% $\times$ 18개월	1.7억원
중도금 무이자 금융비	분양매출 $\times$ 60% $\times$ 6% $\times$ 0.5년 (시행사 대납)	1.2억원
금융비용 합계		3.2억원

5-5. 총 사업비 요약

구분	금액		비율
AI 예측 토지가	14.0억원		40.1%
총 공사비	13.7억원		39.0%
세금 및 공과금	2.4억원		7.0%
부대비용	1.7억원		4.9%
금융비용 (PF수수료·이자 + 중도금무 이자)	3.2억원		9.1%
총 투자비 (합계)	35.0억원		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	35.0억원	35.0억원	동일
자기자본	10.5억원	14.0억원	
PF·담보 대출	24.5억원	21.0억원	LTV 70/60% 기 준
대출 이자율	7.0%/년	7.0%/년	변동 가능
공사기간 이자비용	8,581만원	7,355만원	6개월 기준
월 원리금 상환액 (20년)	1,901만원	1,629만원	준공 후

6-2. 시나리오 ① — 분양

예상 세대수	8세대
세대당 분양가 (권역 실거래 기반)	8.2억원
총 분양 수입	65.8억원
총 투자비	35.0억원
분양 순이익 (세전)	+30.8억원
양도소득세 (추정, 6개월 이내 분양)	21.0억원
세후 순이익	+9.8억원

* 분양가 산정: 인근 실거래 기반 1,375만원/㎡ 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 14.4년

6-4. IRR · NPV · ROE 지표

* 할인율 5% 기준. 자기자본 30% 시나리오.

지표	분양 시나리오	임대 5년	임대 10년
IRR (내부수익률)	293.2%	25.6%	14.7%
NPV (순현재가치)	28.8억원	14.0억원	12.0억원
ROE (자기자본수익률)	293.2%	294.5%	332.2%
투자 회수기간	약 0.5년	약 14.4년	약 14.4년

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	2,731만원	24% 공제 후 누진세	163만원

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	14.5억원	28.0억원	-699,551,226원
2년	7,296만원	1.1억원	14.9억원	28.7억원	-628,761,015원
3년	7,296만원	1.8억원	15.3억원	29.5억원	-556,669,702원
4년	7,296만원	2.6억원	15.8억원	30.2억원	-483,238,254원
5년	7,296만원	3.3억원	16.3억원	30.9억원	-408,426,467원
6년	7,296만원	4.0억원	16.8억원	31.7억원	-332,192,930원
7년	7,296만원	4.7억원	17.3억원	32.5억원	-254,494,991원
8년	7,296만원	5.5억원	17.8억원	33.3억원	-175,288,719원
9년	7,296만원	6.2억원	18.3억원	34.1억원	-94,528,863원
10년	7,296만원	6.9억원	18.9억원	34.9억원	-12,168,815원

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

7. AI 분석 의견

서대문구 연희동 623번지는 제2종일반주거지역으로, 주거환경이 쾌적하고 인근에 공동근린공원 (735m)이 위치해 녹지 접근성이 우수하다는 점이 강점입니다. 대지면적 192㎡(약58평)로 소규모 단독 주택 또는 다세대주택 개발에 적합하며, 최대 6층까지 개발 가능해 용적률 활용 효율이 높습니다. 다만, 지하철역까지 1.4km로 다소 거리가 있고, 초등학교도 938m로 도보 10분 이상 소요되어 교통 및 교육 인프라 접근성은 평균 이하입니다. 공시지가 3.5만원/㎡는 연희동 평균 수준으로, 토지비 부담은 중간 정도입니다. 추천 개발 전략은 고급 단독주택 또는 소규모 고급 다세대주택(4~6세대) 개발로, 주거 쾌적성과 사생활 보호를 강조한 설계를 통해 차별화할 필요가 있습니다. 투자 매력도는 중상위 수준으로, 장기 보유 시 주거선호도 상승에 따른 가치 상승 가능성이 있으나, 단기 수익성은 교통 불편으로 인해 제한적일 수 있습니다. 신중한 시장 수요 검토 후 단계적 개발이 바람직합니다.

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 65.8억원, 순이익 36.4억원 (총 투자비 29.5억원 대비). **임대 보유 시나리오**: 월 640만원의 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-20260324-0000