

# 토지 개발 타당성 분석 보고서

서울특별시 서대문구 연희동 631번지

용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	162.0㎡ (약 49평)
공시지가	4,782,000원/㎡
문서번호	OWN-20260324-0000

CONFIDENTIAL — 수신인 외 배포 금지

본 보고서는 서울가옥 AI 분석 시스템이 생성하였습니다 | desk@seoulgaok.com

# 목 차

---

<b>1. 토지 현황</b> 1-1. 기본 현황   1-2. 지목·지형   1-3. 실제 도로 현황	3
<b>2. 법적·규제 검토</b> 2-1. 용도지역 건축 기준   2-2. 일조권 사선제한   2-3. 의무 주차	4
<b>3. 입지 분석</b> 3-1. 주요 시설 거리   3-2. 인근 실거래가 분석	5
<b>4. 건축 계획안 시각화</b>	6
<b>5. 사업비 분석</b> 5-1. 공사비   5-2. 세금·공과금   5-3. 부대비용   5-4. 총 사업비	10
<b>6. 투자 수익성 분석</b>	14
<b>7. AI 분석 의견</b>	17
<b>8. 결론 및 제언</b>	17

## 1. 토지 현황

### 1-1. 기본 현황

지번 주소	서울특별시 서대문구 연희동 631번지
도로명 주소	서울특별시 서대문구 홍제천로6길 31 (연희동)
용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	162.0㎡ (약 49평)
공시지가	4,782,000원/㎡
공시 토지가 (공시지가 × 면적)	7.7억원
AI 예측 토지가	18.4억원 (인근 실거래 배수 적용)
고유번호 (PNU)	1141011700106310000

### 1-2. 지목·지형 현황

지목	대
지형·경사	평지
토지 형상	사다리형
도로 접면	소로각지
접면 도로폭	전면 12.0m

### 1-3. 실제 도로 현황

방향	도로 유형	도로폭 (추정)	접도 요건 충족
전면	골목길	12.0m	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: **2.1m** (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	703m (공동근린공원)
초등학교	861m
중학교	715m
고등학교	1.2km
편의점	194m

입지 등급 비역세권 | 공원 703m | 초교 861m

#### 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
2025.03	남가좌동 7*	298.9	1994년	13.0억원	435만원

## 4. 개발 가능 규모

### 4-1. 최적 개발 규모 요약

<b>6층</b> 최대 개발층수	<b>395㎡</b> 연면적	<b>8세대</b> 예상 세대수
----------------------	--------------------	----------------------

최대 개발층수	6층
연면적	395.2㎡ (약 120평)
건축면적 (1층)	23.8㎡
건폐율	60.0%
용적률 (추정)	243.9%
예상 세대수	약 8세대
건축 유형	아파트형 주택
의무 주차 대수	4대 (확보 방안: 지하 1층 / 지상 기계식)

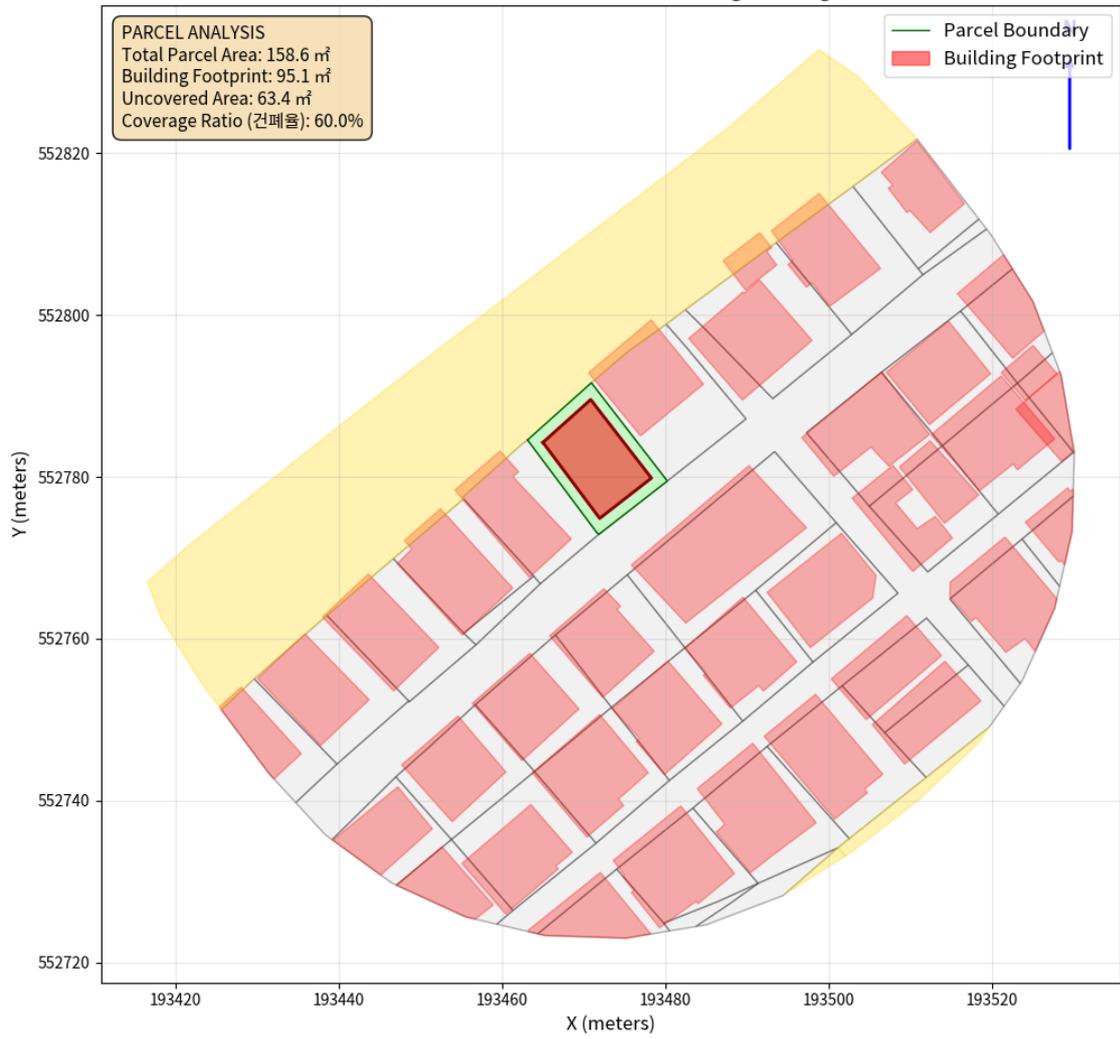
#### 4-2. 층별 면적 및 용도 구성

층	바닥면적(㎡)	용도	세대수	특이사항
1층	23.8	주차장	-	주차장·출입홀
2층	95.1	주거	2세대	
3층	95.1	주거	2세대	
4층	95.1	주거	2세대	
5층	61.4	주거	1세대	
6층(최상층)	24.6	주거	1세대	
<b>합계</b>	<b>395.2</b>		<b>8세대</b>	

#### 4-3. 건축 계획안 시각화

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

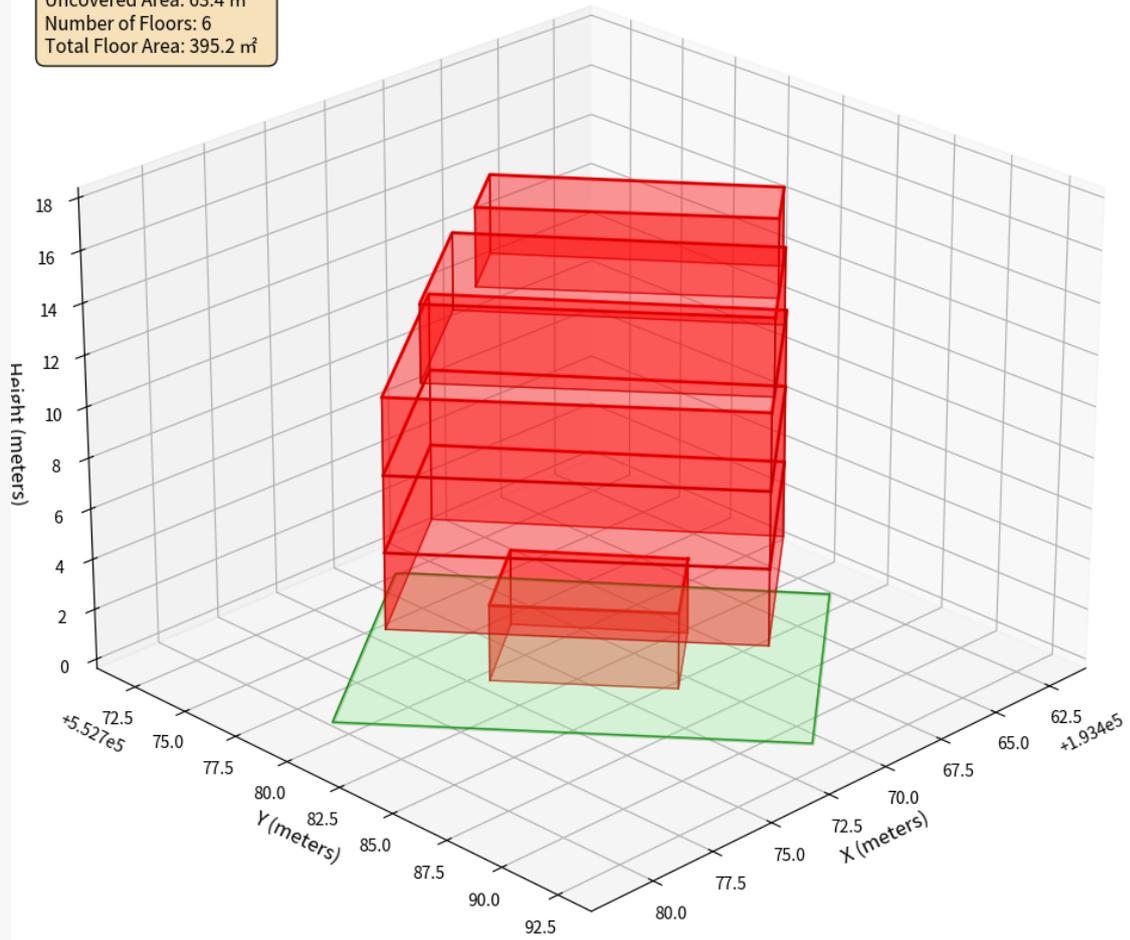
건물 배치도 - 제2종일반주거지역  
(Green = Total Parcel, Red = Building Coverage)



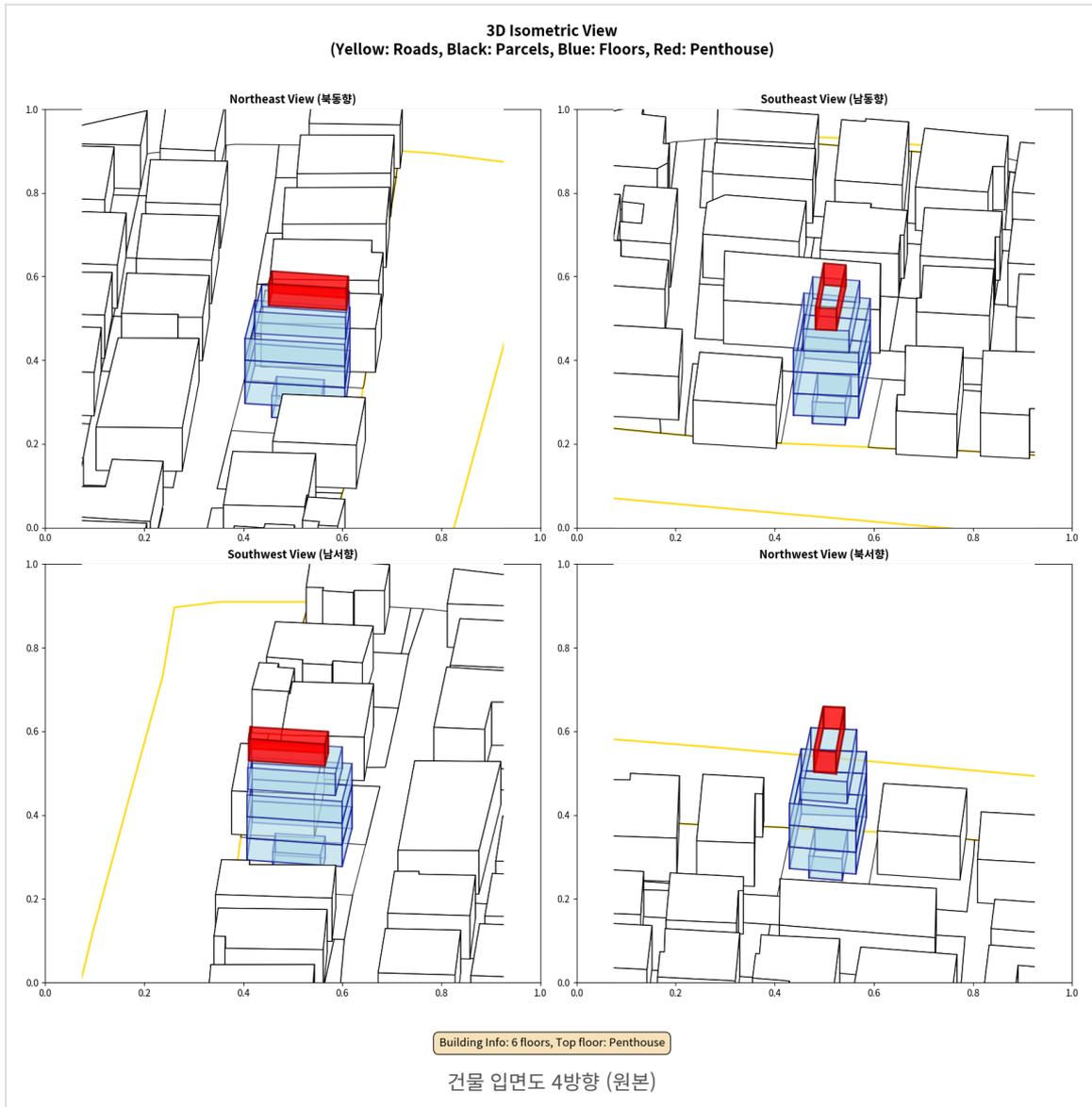
대지 배치도 (원본)

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

3D BUILDING ANALYSIS  
Total Parcel Area: 158.6 m<sup>2</sup>  
Building Footprint: 95.1 m<sup>2</sup>  
Uncovered Area: 63.4 m<sup>2</sup>  
Number of Floors: 6  
Total Floor Area: 395.2 m<sup>2</sup>



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 <sup>2</sup>	3.4억원
직접공사비	마감공사	61만원/m <sup>2</sup>	2.4억원
직접공사비	기계·설비공사	35만원/m <sup>2</sup>	1.4억원
직접공사비	전기공사	23만원/m <sup>2</sup>	9,405만원
직접공사비	통신공사	4만원/m <sup>2</sup>	1,881만원
직접공사비	소방공사	7만원/m <sup>2</sup>	2,822만원
직접공사비	토목·조경공사	19만원/m <sup>2</sup>	7,524만원
직접공사비	인테리어	세대당 150만원	1,200만원
<b>직접공사비 소계</b>			<b>9.5억원</b>
간접비	현장·일반관리비	직공비의 8%	7,620만원
간접비	이윤	직공비의 5%	4,763만원
예비비	공사 예비비	공사비의 5%	5,382만원
<b>총 공사비</b>			<b>11.3억원</b>

## 5-2. 세금 및 공과금

항목	산정 기준	예상 금액	비고
취득세 (토지)	취득가액 × 4.6% (취득세4% +교육세+농특세+등록세)	8,460만원	취득 시
등기대행료 (법무사)	토지가 × 0.2%	368만원	취득 시
중개수수료	토지가 × 0.5%	920만원	취득 시
취득세 (건축)	신축 취득가액 × 3.2% (교육세 ·농특세 포함)	3,617만원	준공 후
광역교통시설부담금	연면적 × 970천원 × 4% × 50%감면	767만원	착공 전
재산세 (토지)	토지가 × 0.3% × 2년	1,104만원	보유 기간
지방교육세 (재산세분)	재산세 × 20%	221만원	보유 기간
학교용지부담금	분양가액의 0.8% (분양 시)	4,335만원	분양 승인 시
상·하수도 원인자부담금	세대수 기준 산정	1,600만원	착공 전
전기·통신 인입비	연면적 × 1만원/m <sup>2</sup>	395만원	착공 전
기타 예비비 (환경부담금 등)	매출의 0.5%	2,709만원	준공 후
개발부담금	도시형생활주택 비해당	-	별도 확인
<b>세금·공과금 합계</b>		<b>2.4억원</b>	

### 5-3. 부대비용

항목	산정 기준	금액
설계비	연면적 × 10만원/㎡	3,952만원
감리비	연면적 × 5만원/㎡	1,976만원
인허가·측량·감정평가	일괄 약 1,000만원	1,000만원
신탁수수료 (관리형)	매출의 0.5%	2,709만원
민원처리비	매출의 0.1%	542만원
광고·홍보비	매출의 0.5%	2,709만원
HUG 분양보증 수수료	분양매출 × 70% × 0.36%/년	1,366만원
<b>부대비용 합계</b>		<b>1.4억원</b>

### 5-4. 금융비용

항목	산정 기준	금액
PF 대출 수수료	(토지+공사비) × 60% × 1.5%	2,672만원
PF 이자	(토지+공사비) × 60% × 7% × 18개월	1.9억원
중도금 무이자 금융비	분양매출 × 60% × 6% × 0.5년 (시행사 대납)	9,754만원
<b>금융비용 합계</b>		<b>3.1억원</b>

### 5-5. 총 사업비 요약

구분	금액	비율
AI 예측 토지가	18.4억원	50.1%
총 공사비	11.3억원	30.8%
세금 및 공과금	2.4억원	6.7%
부대비용	1.4억원	3.9%
금융비용 (PF수수료·이자 + 중도금무 이자)	3.1억원	8.5%
<b>총 투자비 (합계)</b>	<b>36.7억원</b>	<b>100.0%</b>

## 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	36.7억원	36.7억원	동일
자기자본	11.0억원	14.7억원	
PF·담보 대출	25.7억원	22.0억원	LTV 70/60% 기 준
대출 이자율	7.0%/년	7.0%/년	변동 가능
공사기간 이자비용	8,987만원	7,703만원	6개월 기준
월 원리금 상환액 (20년)	1,991만원	1,706만원	준공 후

### 6-2. 시나리오 ① — 분양

예상 세대수	8세대
세대당 분양가 (권역 실거래 기반)	6.8억원
총 분양 수입	54.2억원
총 투자비	36.7억원
분양 순이익 (세전)	<b>+17.5억원</b>
양도소득세 (추정, 6개월 이내 분양)	13.5억원
세후 순이익	<b>+4.0억원</b>

\* 분양가 산정: 인근 실거래 기반 1,371만원/㎡ 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	<b>약 15.1년</b>

### 6-4. IRR · NPV · ROE 지표

\* 할인율 5% 기준. 자기자본 30% 시나리오.

지표	분양 시나리오	임대 5년	임대 10년
IRR (내부수익률)	159.1%	26.7%	15.4%
NPV (순현재가치)	16.2억원	15.9억원	14.1억원
ROE (자기자본수익률)	159.1%	309.2%	356.1%
투자 회수기간	약 0.5년	약 15.1년	약 15.1년

### 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	3,666만원	0% 공제 후 누진세	425만원
5년 후 매각	1.0억원	9% 공제 후 누진세	1,869만원
10년 후 매각	2.6억원	24% 공제 후 누진세	5,828만원

### 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	18.9억원	30.2억원	-644,845,341원
2년	7,296만원	1.1억원	19.5억원	31.2억원	-552,727,932원
3년	7,296만원	1.8억원	20.1억원	32.1억원	-458,905,610원
4년	7,296만원	2.6억원	20.7억원	33.0억원	-363,327,228원
5년	7,296만원	3.3억원	21.3억원	34.0억원	-265,940,105원
6년	7,296만원	4.0억원	22.0억원	35.0억원	-166,689,978원
7년	7,296만원	4.7억원	22.6억원	36.0억원	-65,520,957원
8년	7,296만원	5.5억원	23.3억원	37.1억원	+3,762만원
9년	7,296만원	6.2억원	24.0억원	38.1억원	+1.4억원
10년	7,296만원	6.9억원	24.7억원	39.2억원	+2.5억원

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

## 7. AI 분석 의견

서대문구 연희동 631번지 토지는 제2종일반주거지역에 위치해 주거용 개발이 가능하며, 대지면적 162㎡(약 49평)로 소규모 다세대주택 또는 연립주택 개발에 적합하다. 공시지가 4,782,000원/㎡는 인근 시세 대비 평균 수준이며, 최대 6층까지 개발 가능해 건축물당 세대 수 확대가 기대된다. 입지적 강점으로는 쾌적한 주거환경과 인접한 공동근린공원(704m)이 거주 만족도를 높이며, 연희동 일대의 안정적인 주거 수요와 브랜드 가치가 뒷받침된다. 약점으로는 지하철역까지 거리(1359m)가 다소 멀어 교통 접근성이 제한적이며, 초등학교(862m)까지도 도보 10분 이상 소요되어 자녀 가구 유치에 다소 불리할 수 있다. 추천 개발 전략은 고급 소형 타입의 다세대주택 또는 전세형 임대주택으로, 1~2인 가구 및 신혼부부를 타겟으로 한 설계를 통해 임대 수익률과 거주 선호도를 동시에 높이는 것이 효과적이다. 투자 매력도는 중간 수준으로, 입지의 주거 선호도와 개발 가능성은 긍정적이지만 교통 접근성 개선이 필요해 단기 수익보다 중장기 자산 가치 상승을 노리는 전략이 적절하다.

### 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 54.2억원, 순이익 23.1억원 (총 투자비 31.1억원 대비). **임대 보유 시나리오**: 월 640만원의 안정적 임대수익, 투자 회수기간 약 42.6년. 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-20260324-0000