

# 토지 개발 타당성 분석 보고서

서울특별시 마포구 서교동 386-4번지

용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	164.6㎡ (약 50평)
공시지가	10,480,000원/㎡
문서번호	OWN-20260401-0004

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 마포구 서교동 386-4번지
도로명 주소	서울특별시 마포구 양화로11길 45 (서교동)
용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	164.6㎡ (약 50평)
공시지가	10,480,000원/㎡
공시 토지가 (공시지가 × 면적)	17.3억원
AI 예측 토지가	37.7억원 (인근 실거래 배수 적용)
고유번호 (PNU)	1144012000103860004

### 1-2. 지목·지형 현황

지목	대
지형·경사	평지
토지 형상	사다리형
도로 접면	종로각지
접면 도로폭	전면 27.5m

### 1-3. 실제 도로 현황

방향	도로 유형	도로폭 (추정)	접도 요건 충족
전면	골목길	27.5m	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: **1.8m** (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	310m
인근 공원	684m
초등학교	436m
중학교	593m
고등학교	846m
편의점	89m

입지 등급 역세권 (500m 이내) | 공원 684m | 학교 근접 (500m 이내)

#### 3-2. 인근 실거래가 분석

국토교통부 실거래가 공개시스템 기준 | 분석 기준일: 2026.04.01 | 반경 500m, 최근 2년

거래일	소재지	면적(㎡)	건축연도	거래금액	㎡당 가격
2025.10	합정동 3**	207.8	1972년	32.7억원	1,574만원
2025.08	합정동 4**	303.8	1980년	91.0억원	2,995만원
2025.07	합정동 4**	130.6	2007년	12.5억원	957만원
2025.07	서교동 4**	391.0	2003년	35.0억원	895만원
2025.06	합정동 3**	208.2	1974년	33.8억원	1,623만원
2025.05	서교동 3**	229.6	1991년	22.0억원	958만원
2025.05	서교동 3**	240.3	1986년	38.0억원	1,581만원
2025.04	합정동 3**	218.4	1991년	22.0억원	1,007만원

## 4. 개발 가능 규모

### 4-1. 최적 개발 규모 요약

<b>5층</b> 최대 개발층수	<b>396㎡</b> 연면적	<b>7세대</b> 예상 세대수
----------------------	--------------------	----------------------

최대 개발층수	5층
연면적	396.0㎡ (약 120평)
건축면적 (1층)	26.3㎡
건폐율	60.0%
용적률 (추정)	240.6%
예상 세대수	약 7세대
건축 유형	아파트형 주택
의무 주차 대수	4대 (확보 방안: 지하 1층 / 지상 기계식)

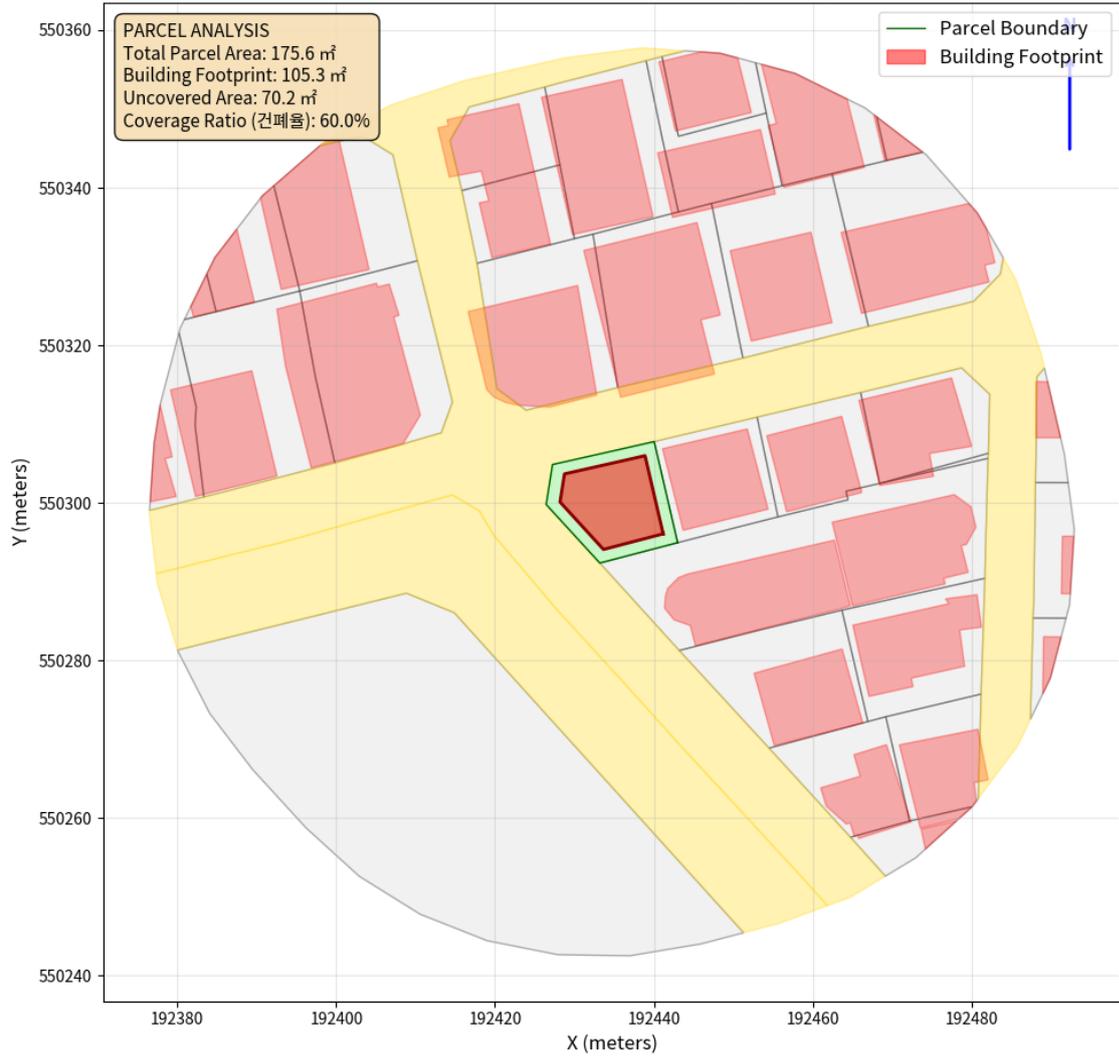
#### 4-2. 층별 면적 및 용도 구성

층	바닥면적(㎡)	용도	세대수	특이사항
1층	26.3	주차장	-	주차장·출입홀
2층	105.3	주거	2세대	
3층	105.3	주거	2세대	
4층	105.3	주거	2세대	
5층(최상층)	53.6	주거	1세대	
<b>합계</b>	<b>396.0</b>		<b>7세대</b>	

#### 4-3. 건축 계획안 시각화

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

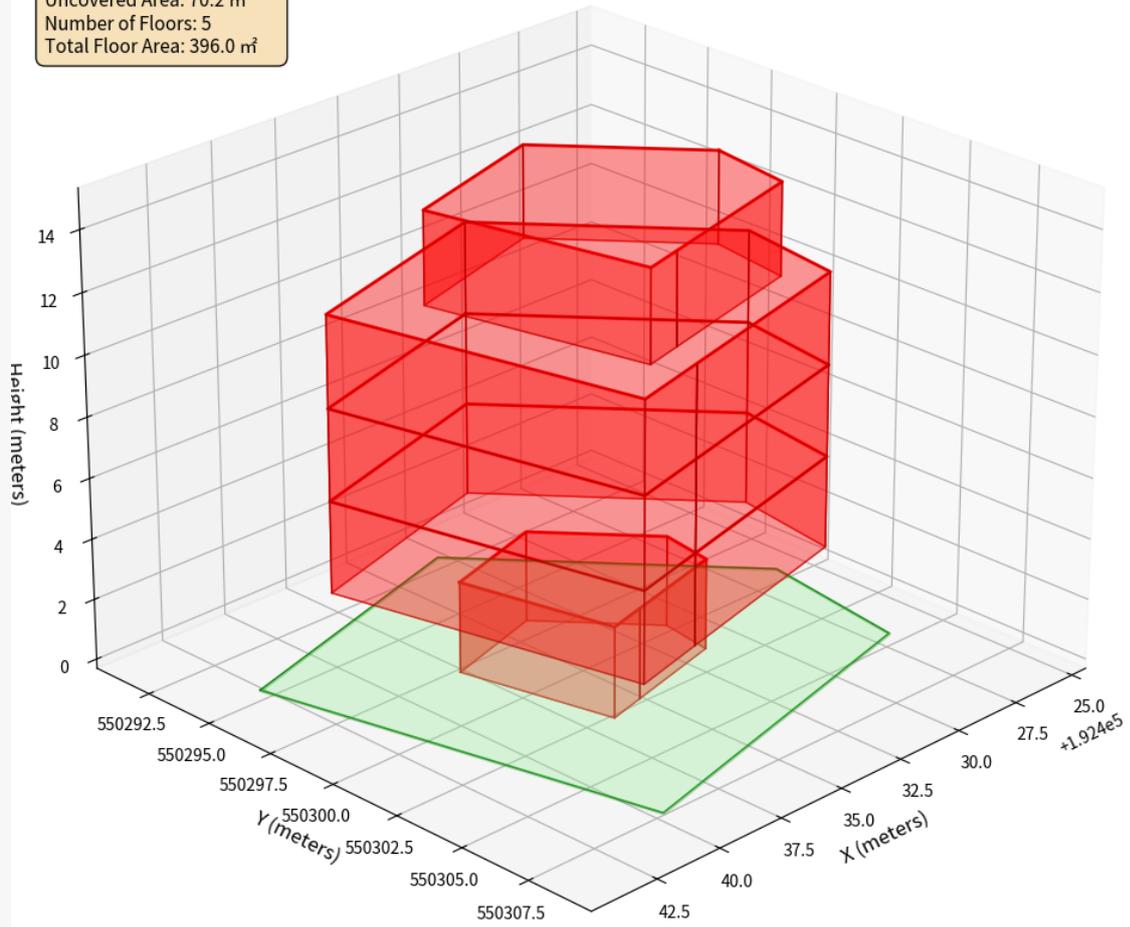
건물 배치도 - 제2종일반주거지역  
(Green = Total Parcel, Red = Building Coverage)



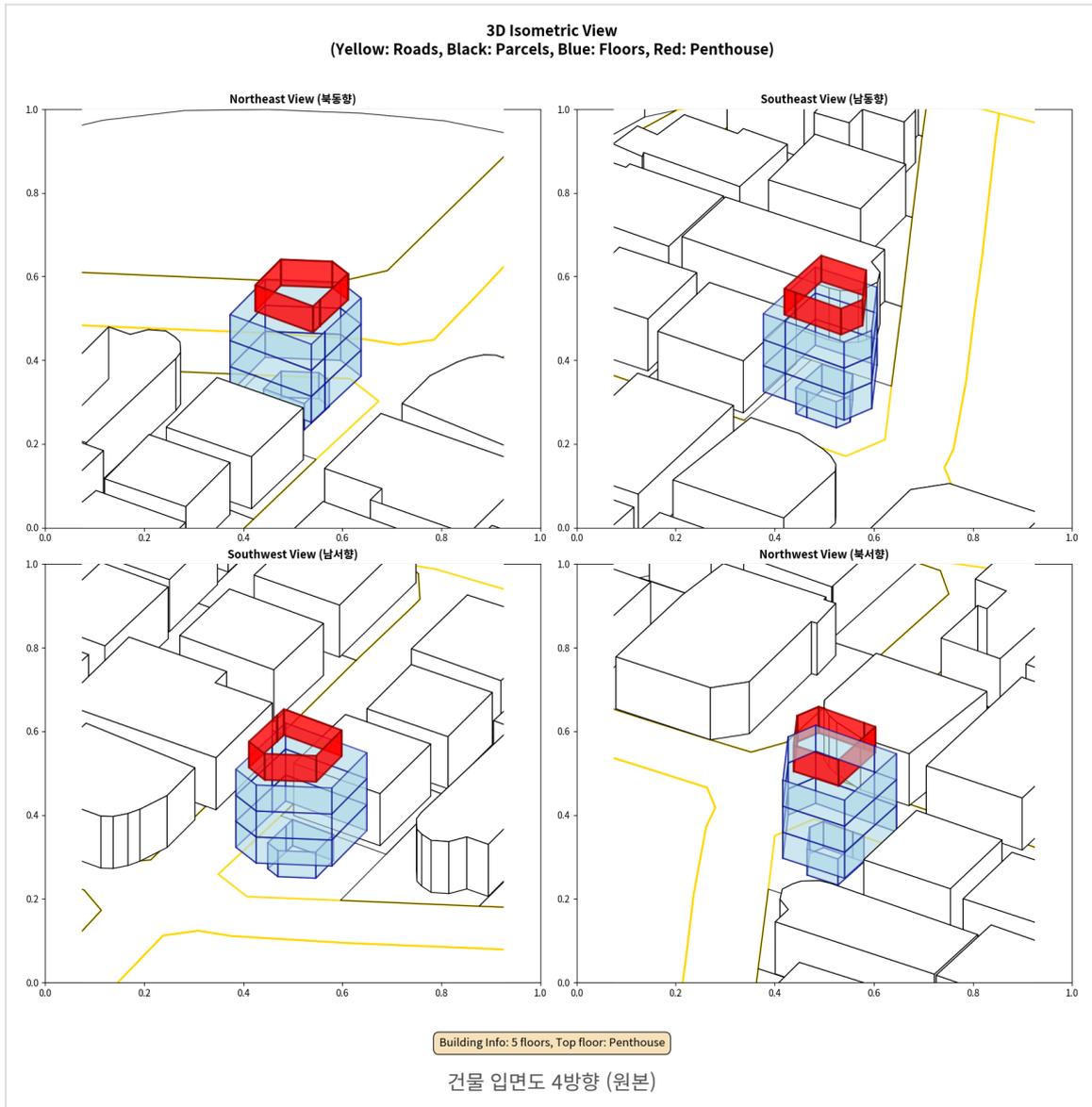
대지 배치도 (원본)

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

3D BUILDING ANALYSIS  
Total Parcel Area: 175.6 m<sup>2</sup>  
Building Footprint: 105.3 m<sup>2</sup>  
Uncovered Area: 70.2 m<sup>2</sup>  
Number of Floors: 5  
Total Floor Area: 396.0 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>	2.5억원
직접공사비	기계·설비공사	35만원/m <sup>2</sup>	1.4억원
직접공사비	전기공사	23만원/m <sup>2</sup>	9,424만원
직접공사비	통신공사	4만원/m <sup>2</sup>	1,885만원
직접공사비	소방공사	7만원/m <sup>2</sup>	2,827만원
직접공사비	토목·조경공사	19만원/m <sup>2</sup>	7,539만원
직접공사비	인테리어	세대당 150만원	1,050만원
<b>직접공사비 소계</b>			<b>9.5억원</b>
간접비	현장·일반관리비	직공비의 8%	7,623만원
간접비	이윤	직공비의 5%	4,765만원
예비비	공사 예비비	공사비의 5%	5,384만원
<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)	1.7억원	취득 시
등기대행료 (법무사)	토지가 × 0.2%	754만원	취득 시
중개수수료	토지가 × 0.5%	1,885만원	취득 시
취득세 (건축)	신축 취득가액 × 3.2% (교육세 ·농특세 포함)	3,618만원	준공 후
광역교통시설부담금	연면적 × 970천원 × 4% × 50%감면	768만원	착공 전
재산세 (토지)	토지가 × 0.3% × 2년	2,263만원	보유 기간
지방교육세 (재산세분)	재산세 × 20%	453만원	보유 기간
학교용지부담금	분양가액의 0.8% (분양 시)	5,987만원	분양 승인 시
상·하수도 원인자부담금	세대수 기준 산정	1,400만원	착공 전
전기·통신 인입비	연면적 × 1만원/m <sup>2</sup>	396만원	착공 전
기타 예비비 (환경부담금 등)	매출의 0.5%	3,742만원	준공 후
개발부담금	도시형생활주택 비해당	-	별도 확인
<b>세금·공과금 합계</b>		<b>3.9억원</b>	

### 5-3. 부대비용

항목	산정 기준	금액
설계비	연면적 × 10만원/㎡	3,960만원
감리비	연면적 × 5만원/㎡	1,980만원
인허가·측량·감정평가	일괄 약 1,000만원	1,000만원
신탁수수료 (관리형)	매출의 0.5%	3,742만원
민원처리비	매출의 0.1%	748만원
광고·홍보비	매출의 0.5%	3,742만원
HUG 분양보증 수수료	분양매출 × 70% × 0.36%/년	1,886만원
<b>부대비용 합계</b>		<b>1.7억원</b>

### 5-4. 금융비용

항목	산정 기준	금액
PF 대출 수수료	(토지+공사비) × 60% × 1.5%	4,411만원
PF 이자	(토지+공사비) × 60% × 7% × 18개월	3.1억원
중도금 무이자 금융비	분양매출 × 60% × 6% × 0.5년 (시행사 대납)	1.3억원
<b>금융비용 합계</b>		<b>4.9억원</b>

### 5-5. 총 사업비 요약

구분	금액	비율
AI 예측 토지가	37.7억원	63.4%
총 공사비	11.3억원	19.0%
세금 및 공과금	3.9억원	6.5%
부대비용	1.7억원	2.9%
금융비용 (PF수수료·이자 + 중도금무 이자)	4.9억원	8.2%
<b>총 투자비 (합계)</b>	<b>59.5억원</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	59.5억원	59.5억원	동일
자기자본	17.8억원	23.8억원	
PF·담보 대출	41.6억원	35.7억원	LTV 70/60% 기 준
대출 이자율	7.0%/년	7.0%/년	변동 가능
공사기간 이자비용	1.5억원	1.2억원	6개월 기준
월 원리금 상환액 (20년)	3,227만원	2,766만원	준공 후

### 6-2. 시나리오 ① — 분양

예상 세대수	7세대
세대당 분양가 (권역 실거래 기반)	10.7억원
총 분양 수입	74.8억원
총 투자비	59.5억원
분양 순이익 (세전)	<b>+15.4억원</b>
법인세 + 지방소득세 (주택신축판매업)	3.0억원
세후 순이익	<b>+12.4억원</b>

\* 분양가 산정: 인근 실거래 기반 1,890만원/㎡ 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	<b>약 27.9년</b>

### 6-4. IRR · NPV · ROE 지표

\* 할인율 5% 기준. 자기자본 30% 시나리오.

지표	분양 시나리오	임대 5년	임대 10년
IRR (내부수익률)	86.2%	26.5%	14.6%
NPV (순현재가치)	13.8억원	26.3억원	22.5억원
ROE (자기자본수익률)	86.2%	314.0%	360.4%
투자 회수기간	약 0.5년	약 27.9년	약 27.9년

### 6-5. 세금 상세 내역 (법인세 기준)

\* 주택신축판매업 법인 기준 — 양도소득세 없음. 이익에 대해 법인세만 납부. 세무사 상담 권장.

세목	금액	비고
법인세	2.7억원	누진세율 9~24% (과세표준: 세전 순이익)
지방소득세	2,722만원	법인세의 10%
부가가치세	정보 없음	전용 85㎡ 이하 — 주택신축판매업 면세
토지양도 추가세	정보 없음	판매 목적 신축 주택 제외 대상

### 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	38.8억원	50.1억원	-936,974,925원
2년	6,384만원	9,576만원	40.0억원	51.5억원	-794,301,851원
3년	6,384만원	1.6억원	41.2억원	53.0억원	-648,133,126원
4년	6,384만원	2.2억원	42.4억원	54.5억원	-498,363,881원
5년	6,384만원	2.9억원	43.7억원	56.0억원	-344,886,100원
6년	6,384만원	3.5억원	45.0억원	57.6억원	-187,588,527원
7년	6,384만원	4.1억원	46.4억원	59.2억원	-26,356,569원
8년	6,384만원	4.8억원	47.8억원	60.8억원	+1.4억원
9년	6,384만원	5.4억원	49.2억원	62.5억원	+3.1억원
10년	6,384만원	6.1억원	50.7억원	64.3억원	+4.8억원

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

## 7. AI 분석 의견

본 토지는 제2종일반주거지역 용도지역에 위치하며 대지면적 165㎡(약 50평)의 개발 적합 필지입니다. 지하철역 310m 도보권(역세권)、초등학교 436m 등 우수한 입지 조건을 갖추고 있습니다. 최대 5층 건축이 가능하며 도시형 생활주택으로 개발 시 연면적 396㎡, 약 7세대 규모의 수익형 부동산을 조성할 수 있습니다. 임대 수요가 꾸준한 지역 특성상 안정적인 임대수익이 기대되며, 아파트형 주택으로 개발 시 인근 다세대주택 대비 프리미엄 임대료 책정이 가능합니다. 건축비 회수기간은 약 79.0년으로 추정되며 장기 보유 시 토지 가치 상승에 따른 자산 증식 효과도 기대됩니다.

### 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 74.8억원, 순이익 24.4억원 (총 투자비 50.5억원 대비). **임대 보유 시나리오**: 월 560만원의 안정적 임대수익, 투자 회수기간 약 79.0년. 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-20260401-0004