

토지 개발 타당성 분석 보고서

서울특별시 마포구 서교동 398-25번지

용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	264.1㎡ (약 80평)
공시지가	13,340,000원/㎡
문서번호	OWN-20260401-0025

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 마포구 서교동 398-25번지
도로명 주소	서울특별시 마포구 양화로10길 58 (서교동)
용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	264.1㎡ (약 80평)
공시지가	13,340,000원/㎡
공시 토지가 (공시지가 × 면적)	35.2억원
AI 예측 토지가	52.0억원 (인근 실거래 배수 적용)
고유번호 (PNU)	1144012000103980025

1-2. 지목·지형 현황

지목	대
지형·경사	평지
토지 형상	세로장방
도로 접면	세로한면(가)
접면 도로폭	전면 21.8m

1-3. 실제 도로 현황

방향	도로 유형	도로폭 (추정)	접도 요건 충족
전면	골목길	21.8m	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: **2.6m** (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

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)	11세대	0.5대/세대	6대
다세대주택 (참고)	11세대	1.0대/세대	11대

3. 입지 분석

3-1. 주요 시설 거리

구분	거리
지하철역	459m
인근 공원	933m
초등학교	804m
중학교	405m
고등학교	1.3km
편의점	89m

입지 등급 역세권 (500m 이내) | 공원 933m | 초교 804m

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
2025.08	서교동 3**	119.8	2002년	16.5억원	1,377만원
2025.07	서교동 3**	328.2	2004년	33.0억원	1,005만원
2025.07	서교동 3**	119.8	2002년	16.5억원	1,377만원
2025.07	서교동 3**	328.2	2004년	33.0억원	1,005만원
2025.06	당인동 1*	179.8	1994년	10.0억원	556만원
2025.05	서교동 3**	229.6	1991년	22.0억원	958만원
2025.05	서교동 3**	240.3	1986년	38.0억원	1,581만원
2025.04	서교동 4**	637.6	1991년	74.0억원	1,161만원

4. 개발 가능 규모

4-1. 최적 개발 규모 요약

5층 최대 개발층수	652㎡ 연면적	11세대 예상 세대수
----------------------	--------------------	-----------------------

최대 개발층수	5층
연면적	651.6㎡ (약 197평)
건축면적 (1층)	39.9㎡
건폐율	60.0%
용적률 (추정)	246.7%
예상 세대수	약 11세대
건축 유형	아파트형 주택
의무 주차 대수	6대 (확보 방안: 지하 1층 / 지상 기계식)

4-2. 층별 면적 및 용도 구성

층	바닥면적(㎡)	용도	세대수	특이사항
1층	39.9	주차장	-	주차장·출입홀
2층	159.8	주거	3세대	
3층	159.8	주거	3세대	
4층	159.8	주거	3세대	
5층(최상층)	132.4	주거	2세대	
합계	651.6		11세대	

4-3. 건축 계획안 시각화

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

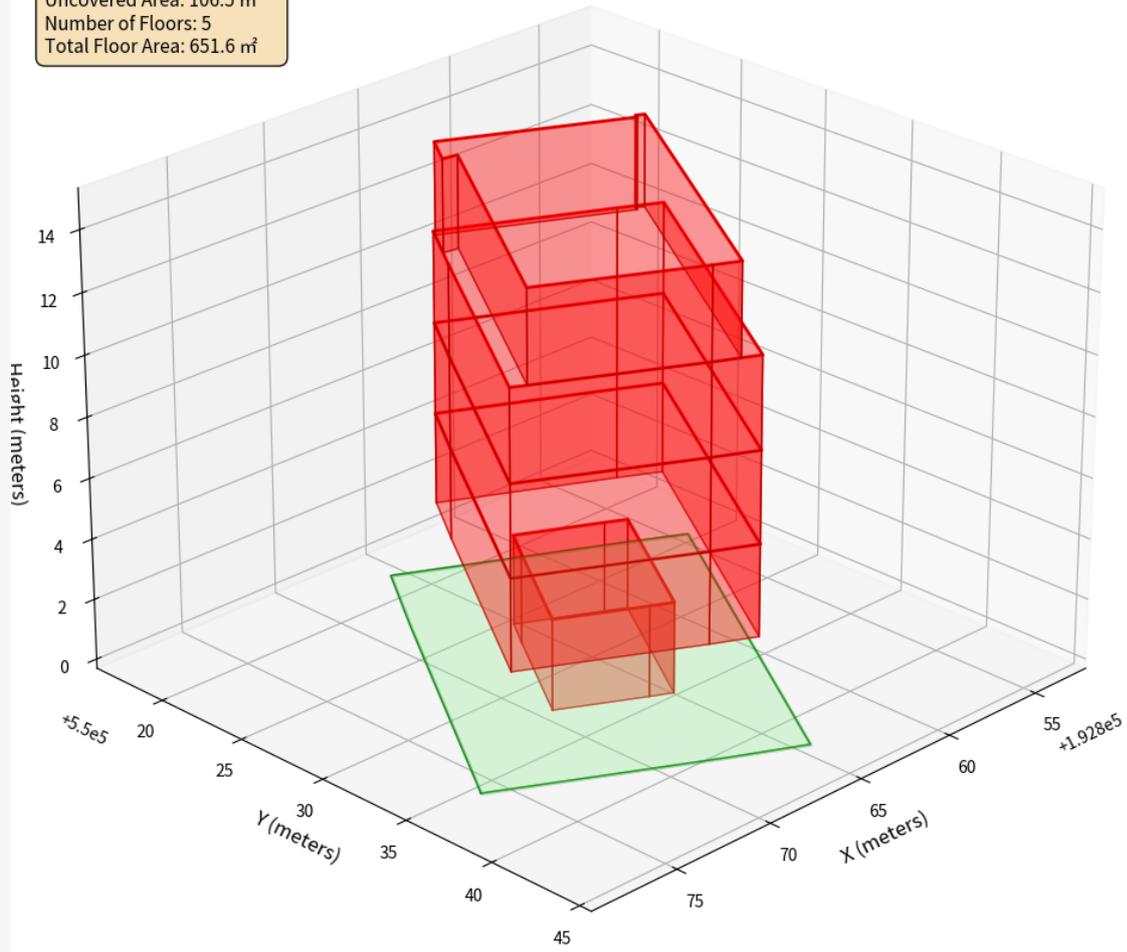
건물 배치도 - 제2종일반주거지역
(Green = Total Parcel, Red = Building Coverage)



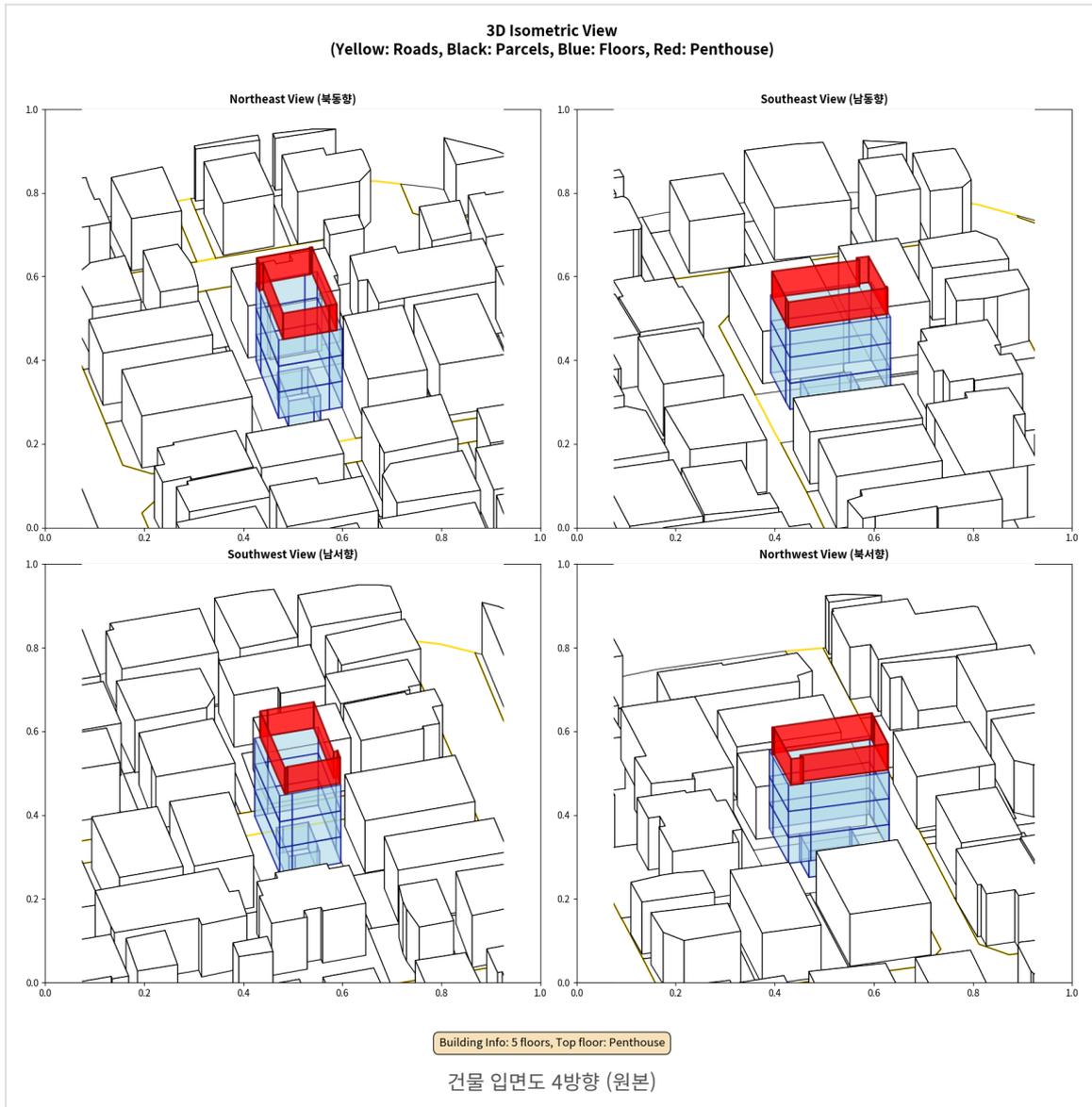
대지 배치도 (원본)

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

3D BUILDING ANALYSIS
Total Parcel Area: 266.3 m²
Building Footprint: 159.8 m²
Uncovered Area: 106.5 m²
Number of Floors: 5
Total Floor Area: 651.6 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	5.6억원
직접공사비	마감공사	61만원/m ²	4.0억원
직접공사비	기계·설비공사	35만원/m ²	2.3억원
직접공사비	전기공사	23만원/m ²	1.6억원
직접공사비	통신공사	4만원/m ²	3,102만원
직접공사비	소방공사	7만원/m ²	4,653만원
직접공사비	토목·조경공사	19만원/m ²	1.2억원
직접공사비	인테리어	세대당 150만원	1,650만원
직접공사비 소계			15.7억원
간접비	현장·일반관리비	직공비의 8%	1.3억원
간접비	이윤	직공비의 5%	7,837만원
예비비	공사 예비비	공사비의 5%	8,856만원
총 공사비			18.6억원

5-2. 세금 및 공과금

항목	산정 기준	예상 금액	비고
취득세 (토지)	취득가액 × 4.6% (취득세4% +교육세+농특세+등록세)	2.4억원	취득 시
등기대행료 (법무사)	토지가 × 0.2%	1,041만원	취득 시
중개수수료	토지가 × 0.5%	2,602만원	취득 시
취득세 (건축)	신축 취득가액 × 3.2% (교육세 ·농특세 포함)	5,951만원	준공 후
광역교통시설부담금	연면적 × 970천원 × 4% × 50%감면	1,264만원	착공 전
재산세 (토지)	토지가 × 0.3% × 2년	3,122만원	보유 기간
지방교육세 (재산세분)	재산세 × 20%	624만원	보유 기간
학교용지부담금	분양가액의 0.8% (분양 시)	1.0억원	분양 승인 시
상·하수도 원인자부담금	세대수 기준 산정	2,200만원	착공 전
전기·통신 인입비	연면적 × 1만원/m ²	652만원	착공 전
기타 예비비 (환경부담금 등)	매출의 0.5%	6,398만원	준공 후
개발부담금	도시형생활주택 비해당	-	별도 확인
세금·공과금 합계		5.8억원	

5-3. 부대비용

항목	산정 기준	금액
설계비	연면적 × 10만원/㎡	6,516만원
감리비	연면적 × 5만원/㎡	3,258만원
인허가·측량·감정평가	일괄 약 1,000만원	1,000만원
신탁수수료 (관리형)	매출의 0.5%	6,398만원
민원처리비	매출의 0.1%	1,280만원
광고·홍보비	매출의 0.5%	6,398만원
HUG 분양보증 수수료	분양매출 × 70% × 0.36%/년	3,225만원
부대비용 합계		2.8억원

5-4. 금융비용

항목	산정 기준	금액
PF 대출 수수료	(토지+공사비) × 60% × 1.5%	6,357만원
PF 이자	(토지+공사비) × 60% × 7% × 18개월	4.4억원
중도금 무이자 금융비	분양매출 × 60% × 6% × 0.5년 (시행사 대납)	2.3억원
금융비용 합계		7.4억원

5-5. 총 사업비 요약

구분	금액	비율
AI 예측 토지가	52.0억원	60.1%
총 공사비	18.6억원	21.5%
세금 및 공과금	5.8억원	6.7%
부대비용	2.8억원	3.2%
금융비용 (PF수수료·이자 + 중도금무이자)	7.4억원	8.5%
총 투자비 (합계)	86.6억원	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	86.6억원	86.6억원	동일
자기자본	26.0억원	34.7억원	
PF·담보 대출	60.6억원	52.0억원	LTV 70/60% 기준
대출 이자율	7.0%/년	7.0%/년	변동 가능
공사기간 이자비용	2.1억원	1.8억원	6개월 기준
월 원리금 상환액 (20년)	4,702만원	4,030만원	준공 후

6-2. 시나리오 ① — 분양

예상 세대수	11세대
세대당 분양가 (권역 실거래 기반)	11.6억원
총 분양 수입	128.0억원
총 투자비	86.6억원
분양 순이익 (세전)	+41.3억원
법인세 + 지방소득세 (주택신축판매업)	8.4억원
세후 순이익	+32.9억원

* 분양가 산정: 인근 실거래 기반 1,964만원/㎡ 적용.

6-3. 시나리오 ② — 임대 보유

예상 세대수	11세대
세대당 평균 월세	최소 80만원
월 임대수익 (100% 입주)	880만원
연 임대수익 (입주율 95%)	1.0억원
총 투자비 회수기간	약 25.9년

6-4. IRR · NPV · ROE 지표

* 할인율 5% 기준. 자기자본 30% 시나리오.

지표	분양 시나리오	임대 5년	임대 10년
IRR (내부수익률)	159.0%	26.1%	14.5%
NPV (순현재가치)	38.1억원	37.3억원	31.8억원
ROE (자기자본수익률)	159.0%	309.1%	353.4%
투자 회수기간	약 0.5년	약 25.9년	약 25.9년

6-5. 세금 상세 내역 (법인세 기준)

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

세목	금액	비고
법인세	7.7억원	누진세율 9~24% (과세표준: 세전 순이익)
지방소득세	7,654만원	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	5,016만원	5,016만원	53.6억원	72.1억원	-1,455,649,011원
2년	1.0억원	1.5억원	55.2억원	74.1억원	-1,256,531,900원
3년	1.0억원	2.5억원	56.9억원	76.1억원	-1,052,591,149원
4년	1.0억원	3.5억원	58.6억원	78.2억원	-843,682,049원
5년	1.0억원	4.5억원	60.3억원	80.3억원	-629,655,548원
6년	1.0억원	5.5억원	62.1억원	82.5억원	-410,358,125원
7년	1.0억원	6.5억원	64.0억원	84.8억원	-185,631,652원
8년	1.0억원	7.5억원	65.9억원	87.1억원	+4,469만원
9년	1.0억원	8.5억원	67.9억원	89.4억원	+2.8억원
10년	1.0억원	9.5억원	69.9억원	91.9억원	+5.2억원

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

7. AI 분석 의견

본 토지는 제2종일반주거지역 용도지역에 위치하며 대지면적 264㎡(약 80평)의 개발 적합 필지입니다. 지하철역 459m 도보권(역세권) 등 우수한 입지 조건을 갖추고 있습니다. 최대 5층 건축이 가능하며 도시형 생활주택으로 개발 시 연면적 652㎡, 약 11세대 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 72.8년으로 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 11세대 규모로 개발 시, **분양 시나리오**: 총 분양 수입 **128.0억원**, 순이익 **54.9억원** (총 투자비 73.0억원 대비). **임대 보유 시나리오**: 월 **880만원**의 안정적 임대수익, 투자 회수기간 약 **72.8년**. 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-20260401-0025