

# 토지 개발 타당성 분석 보고서

서울특별시 마포구 서교동 399-15번지

|      |                   |
|------|-------------------|
| 용도지역 | 제2종일반주거지역         |
| 대지면적 | 212.6㎡ (약 64평)    |
| 공시지가 | 12,750,000원/㎡     |
| 문서번호 | OWN-20260401-0015 |

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 399-15번지   |
| 도로명 주소             | 서울특별시 마포구 독막로5길 29 (서교동) |
| 용도지역               | 제2종일반주거지역                |
| 대지면적               | 212.6㎡ (약 64평)           |
| 공시지가               | 12,750,000원/㎡            |
| 공시 토지가 (공시지가 × 면적) | 27.1억원                   |
| AI 예측 토지가          | 42.5억원 (인근 실거래 배수 적용)    |
| 고유번호 (PNU)         | 1144012000103990015      |

### 1-2. 지목·지형 현황

|        |          |
|--------|----------|
| 지목     | 대        |
| 지형·경사  | 평지       |
| 토지 형상  | 세로장방     |
| 도로 접면  | 소로한면     |
| 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 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 | 사전제한 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) | 8세대 | 0.5대/세대      | 4대       |
| 다세대주택 (참고)       | 8세대 | 1.0대/세대      | 8대       |

### 3. 입지 분석

#### 3-1. 주요 시설 거리

| 구분    | 거리    |
|-------|-------|
| 지하철역  | 518m  |
| 인근 공원 | 834m  |
| 초등학교  | 900m  |
| 중학교   | 309m  |
| 고등학교  | 1.3km |
| 편의점   | 83m   |

입지 등급    근역세권 (1km 이내) |    공원 834m |    초교 900m

#### 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** | 328.2 | 2004년 | 33.0억원 | 1,005만원 |
| 2025.07 | 서교동 3** | 119.8 | 2002년 | 16.5억원 | 1,377만원 |
| 2025.06 | 당인동 1*  | 179.8 | 1994년 | 10.0억원 | 556만원   |
| 2025.05 | 서교동 3** | 240.3 | 1986년 | 38.0억원 | 1,581만원 |
| 2025.04 | 서교동 4** | 637.6 | 1991년 | 74.0억원 | 1,161만원 |
| 2025.03 | 서교동 3** | 271.0 | 1992년 | 34.5억원 | 1,273만원 |

## 4. 개발 가능 규모

### 4-1. 최적 개발 규모 요약

|                      |                    |                      |
|----------------------|--------------------|----------------------|
| <b>5층</b><br>최대 개발층수 | <b>529㎡</b><br>연면적 | <b>8세대</b><br>예상 세대수 |
|----------------------|--------------------|----------------------|

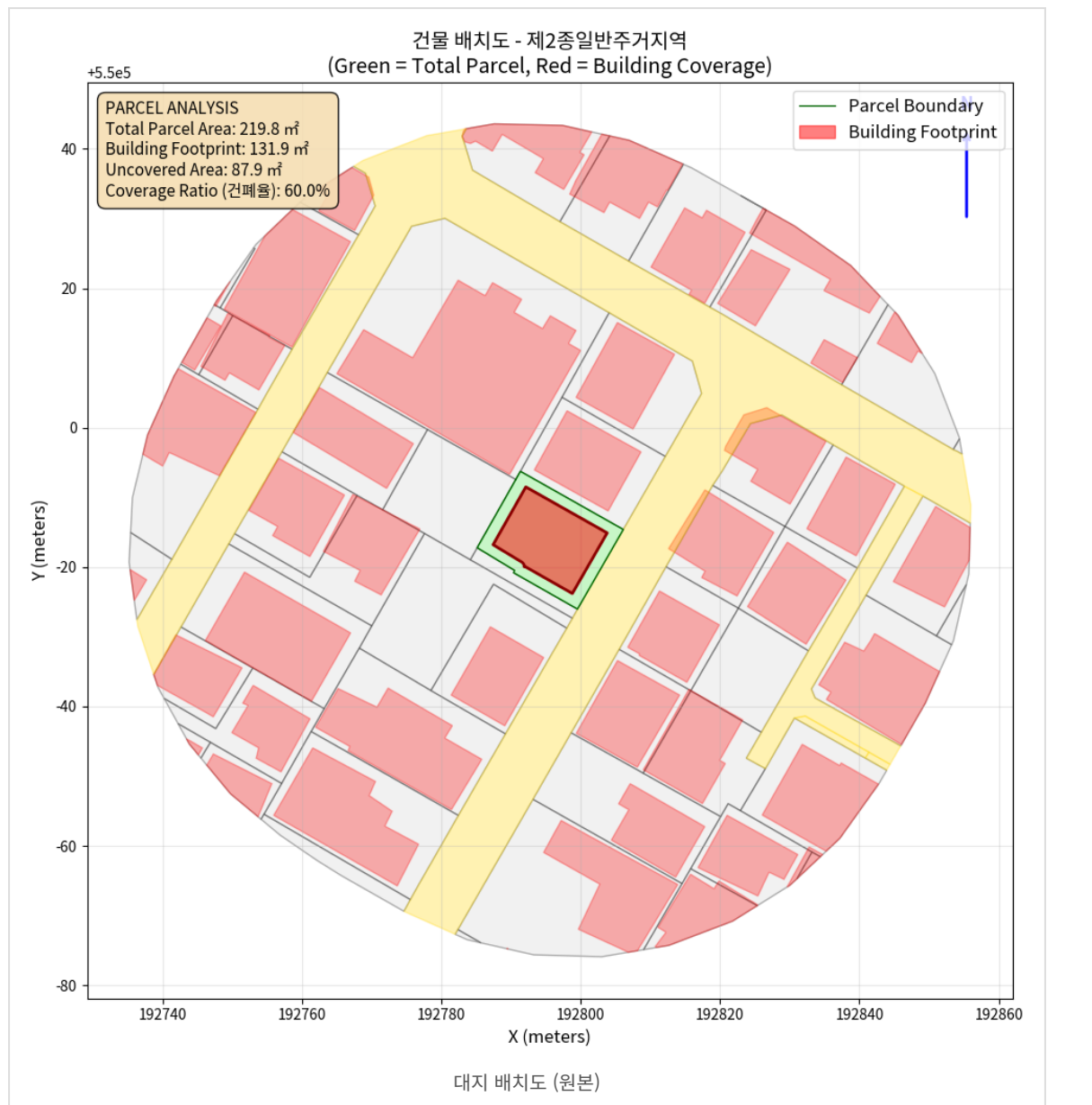
|           |                            |
|-----------|----------------------------|
| 최대 개발층수   | 5층                         |
| 연면적       | 528.7㎡ (약 160평)            |
| 건축면적 (1층) | 33.0㎡                      |
| 건폐율       | 60.0%                      |
| 용적률 (추정)  | 248.7%                     |
| 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      | 33.0    | 주차장 | -   | 주차장·출입홀 |
| 2층      | 131.9   | 주거  | 2세대 |         |
| 3층      | 131.9   | 주거  | 2세대 |         |
| 4층      | 131.9   | 주거  | 2세대 |         |
| 5층(최상층) | 100.1   | 주거  | 2세대 |         |
| 합계      | 528.7   |     | 8세대 |         |

#### 4-3. 건축 계획안 시각화

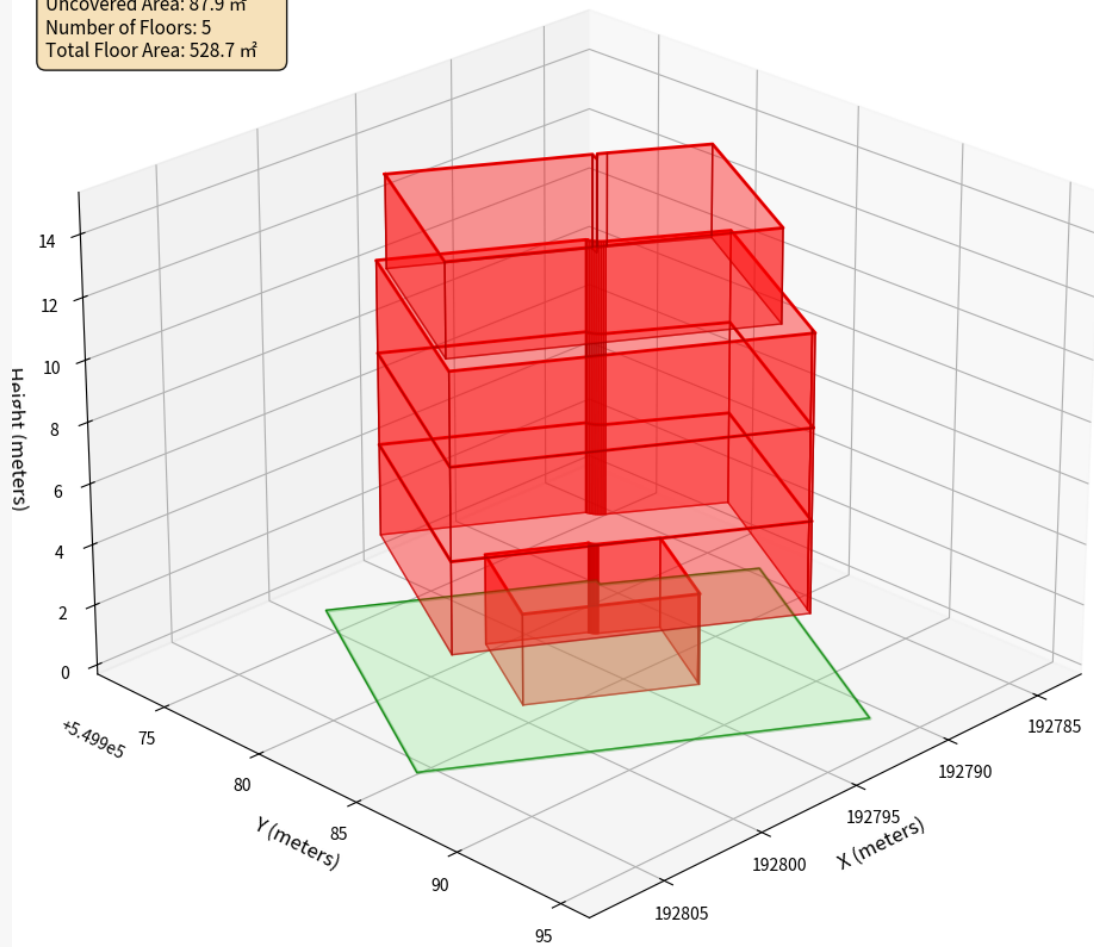
\* 아래 이미지는 AI 건축 설계 자동화 시스템 생성 결과물입니다. 실제 설계와 차이가 있을 수 있습니다.





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

3D BUILDING ANALYSIS  
Total Parcel Area: 219.8 m<sup>2</sup>  
Building Footprint: 131.9 m<sup>2</sup>  
Uncovered Area: 87.9 m<sup>2</sup>  
Number of Floors: 5  
Total Floor Area: 528.7 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/㎡    | 4.5억원         |
| 직접공사비           | 마감공사     | 61만원/㎡    | 3.3억원         |
| 직접공사비           | 기계·설비공사  | 35만원/㎡    | 1.9억원         |
| 직접공사비           | 전기공사     | 23만원/㎡    | 1.3억원         |
| 직접공사비           | 통신공사     | 4만원/㎡     | 2,516만원       |
| 직접공사비           | 소방공사     | 7만원/㎡     | 3,775만원       |
| 직접공사비           | 토목·조경공사  | 19만원/㎡    | 1.0억원         |
| 직접공사비           | 인테리어     | 세대당 150만원 | 1,200만원       |
| <b>직접공사비 소계</b> |          |           | <b>12.7억원</b> |
| 간접비             | 현장·일반관리비 | 직공비의 8%   | 1.0억원         |
| 간접비             | 이윤       | 직공비의 5%   | 6,351만원       |
| 예비비             | 공사 예비비   | 공사비의 5%   | 7,177만원       |
| <b>총 공사비</b>    |          |           | <b>15.1억원</b> |

## 5-2. 세금 및 공과금

| 항목               | 산정 기준                               | 예상 금액        | 비고      |
|------------------|-------------------------------------|--------------|---------|
| 취득세 (토지)         | 취득가액 × 4.6% (취득세4%<br>+교육세+농특세+등록세) | 2.0억원        | 취득 시    |
| 등기대행료 (법무사)      | 토지가 × 0.2%                          | 850만원        | 취득 시    |
| 중개수수료            | 토지가 × 0.5%                          | 2,126만원      | 취득 시    |
| 취득세 (건축)         | 신축 취득가액 × 3.2% (교육세<br>·농특세 포함)     | 4,823만원      | 준공 후    |
| 광역교통시설부담금        | 연면적 × 970천원 × 4% ×<br>50%감면         | 1,026만원      | 착공 전    |
| 재산세 (토지)         | 토지가 × 0.3% × 2년                     | 2,551만원      | 보유 기간   |
| 지방교육세 (재산세분)     | 재산세 × 20%                           | 510만원        | 보유 기간   |
| 학교용지부담금          | 분양가액의 0.8% (분양 시)                   | 8,300만원      | 분양 승인 시 |
| 상·하수도 원인자부담금     | 세대수 기준 산정                           | 1,600만원      | 착공 전    |
| 전기·통신 인입비        | 연면적 × 1만원/m <sup>2</sup>            | 529만원        | 착공 전    |
| 기타 예비비 (환경부담금 등) | 매출의 0.5%                            | 5,188만원      | 준공 후    |
| 개발부담금            | 도시형생활주택 비해당                         | -            | 별도 확인   |
| <b>세금·공과금 합계</b> |                                     | <b>4.7억원</b> |         |

### 5-3. 부대비용

| 항목           | 산정 기준                              | 금액      |
|--------------|------------------------------------|---------|
| 설계비          | 연면적 $\times$ 10만원/㎡                | 5,287만원 |
| 감리비          | 연면적 $\times$ 5만원/㎡                 | 2,643만원 |
| 인허가·측량·감정평가  | 일괄 약 1,000만원                       | 1,000만원 |
| 신탁수수료 (관리형)  | 매출의 0.5%                           | 5,188만원 |
| 민원처리비        | 매출의 0.1%                           | 1,038만원 |
| 광고·홍보비       | 매출의 0.5%                           | 5,188만원 |
| HUG 분양보증 수수료 | 분양매출 $\times$ 70% $\times$ 0.36%/년 | 2,615만원 |
| 부대비용 합계      |                                    | 2.3억원   |

### 5-4. 금융비용

| 항목          | 산정 기준                                                | 금액      |
|-------------|------------------------------------------------------|---------|
| PF 대출 수수료   | (토지+공사비) $\times$ 60% $\times$ 1.5%                  | 5,183만원 |
| PF 이자       | (토지+공사비) $\times$ 60% $\times$ 7% $\times$ 18개월      | 3.6억원   |
| 중도금 무이자 금융비 | 분양매출 $\times$ 60% $\times$ 6% $\times$ 0.5년 (시행사 대납) | 1.9억원   |
| 금융비용 합계     |                                                      | 6.0억원   |

### 5-5. 총 사업비 요약

| 구분                           | 금액     | 비율     |
|------------------------------|--------|--------|
| AI 예측 토지가                    | 42.5억원 | 60.2%  |
| 총 공사비                        | 15.1억원 | 21.3%  |
| 세금 및 공과금                     | 4.7억원  | 6.7%   |
| 부대비용                         | 2.3억원  | 3.3%   |
| 금융비용 (PF수수료·이자 + 중도금무<br>이자) | 6.0억원  | 8.5%   |
| 총 투자비 (합계)                   | 70.6억원 | 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           | 70.6억원   | 70.6억원   | 동일                |
| 자기자본            | 21.2억원   | 28.2억원   |                   |
| PF·담보 대출        | 49.4억원   | 42.4억원   | LTV 70/60% 기<br>준 |
| 대출 이자율          | 7.0%/년   | 7.0%/년   | 변동 가능             |
| 공사기간 이자비용       | 1.7억원    | 1.5억원    | 6개월 기준            |
| 월 원리금 상환액 (20년) | 3,832만원  | 3,284만원  | 준공 후              |

## 6-2. 시나리오 ① — 분양

|                       |         |
|-----------------------|---------|
| 예상 세대수                | 8세대     |
| 세대당 분양가 (권역 실거래 기반)   | 13.0억원  |
| 총 분양 수입               | 103.8억원 |
| 총 투자비                 | 70.6억원  |
| 분양 순이익 (세전)           | +33.1억원 |
| 법인세 + 지방소득세 (주택신축판매업) | 6.7억원   |
| 세후 순이익                | +26.4억원 |

\* 분양가 산정: 인근 실거래 기반 1,962만원/㎡ 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 29.0년 |

## 6-4. IRR · NPV · ROE 지표

\* 할인율 5% 기준. 자기자본 30% 시나리오.

| 지표            | 분양 시나리오 | 임대 5년   | 임대 10년  |
|---------------|---------|---------|---------|
| IRR (내부수익률)   | 156.5%  | 25.9%   | 14.2%   |
| NPV (순현재가치)   | 30.6억원  | 30.1억원  | 25.4억원  |
| ROE (자기자본수익률) | 156.5%  | 307.5%  | 349.9%  |
| 투자 회수기간       | 약 0.5년  | 약 29.0년 | 약 29.0년 |

## 6-5. 세금 상세 내역 (법인세 기준)

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

| 세목       | 금액      | 비고                        |
|----------|---------|---------------------------|
| 법인세      | 6.1억원   | 누진세율 9~24% (과세표준: 세전 순이익) |
| 지방소득세    | 6,098만원 | 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  | 3,648만원 | 3,648만원 | 43.8억원    | 58.7억원  | -1,187,763,887원 |
| 2년  | 7,296만원 | 1.1억원   | 45.1억원    | 60.3억원  | -1,033,668,157원 |
| 3년  | 7,296만원 | 1.8억원   | 46.5억원    | 61.8억원  | -875,631,209원   |
| 4년  | 7,296만원 | 2.6억원   | 47.9억원    | 63.5억원  | -713,534,804원   |
| 5년  | 7,296만원 | 3.3억원   | 49.3억원    | 65.1억원  | -547,257,159원   |
| 6년  | 7,296만원 | 4.0억원   | 50.8억원    | 66.8억원  | -376,672,838원   |
| 7년  | 7,296만원 | 4.7억원   | 52.3억원    | 68.6억원  | -201,652,640원   |
| 8년  | 7,296만원 | 5.5억원   | 53.9억원    | 70.4억원  | -22,063,488원    |
| 9년  | 7,296만원 | 6.2억원   | 55.5억원    | 72.2억원  | +1.6억원          |
| 10년 | 7,296만원 | 6.9억원   | 57.1억원    | 74.1억원  | +3.5억원          |

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



## 7. AI 분석 의견

본 토지는 제2종일반주거지역 용도지역에 위치하며 대지면적 213㎡(약 64평)의 개발 적합 필지입니다. 지하철역 518m 근접 등 우수한 입지 조건을 갖추고 있습니다. 최대 5층 건축이 가능하며 도시형 생활주택으로 개발 시 연면적 529㎡, 약 8세대 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 81.6년으로 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 8세대 규모로 개발 시, **분양 시나리오**: 총 분양 수입 103.8억원, 순이익 44.2억원 (총 투자비 59.5억원 대비). **임대 보유 시나리오**: 월 640만원의 안정적 임대수익, 투자 회수기간 약 81.6년. 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-20260401-0015