

토지 개발 타당성 분석 보고서

서울특별시 마포구 서교동 457-1번지

| | |
|------|-------------------|
| 용도지역 | 제2종일반주거지역 |
| 대지면적 | 179.8㎡ (약 54평) |
| 공시지가 | 8,940,000원/㎡ |
| 문서번호 | OWN-20260401-0001 |

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 457-1번지 |
| 도로명 주소 | 서울특별시 마포구 잔다리로 124-1 (서교동) |
| 용도지역 | 제2종일반주거지역 |
| 대지면적 | 179.8㎡ (약 54평) |
| 공시지가 | 8,940,000원/㎡ |
| 공시 토지가 (공시지가 × 면적) | 16.1억원 |
| AI 예측 토지가 | 33.4억원 (인근 실거래 배수 적용) |
| 고유번호 (PNU) | 1144012000104570001 |

1-2. 지목·지형 현황

| | |
|--------|--------------------|
| 지목 | 대 |
| 지형·경사 | 평지 |
| 토지 형상 | 사다리형 |
| 도로 접면 | 중로각지 |
| 접면 도로폭 | 전면 6.8m / 측면 12.8m |

1-3. 실제 도로 현황

| 방향 | 도로 유형 | 도로폭 (추정) | 접도 요건 충족 |
|----|-------|----------|----------|
| 전면 | 골목길 | 6.8m | 충족 |
| 측면 | 골목길 | 12.8m | 충족 |
| 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: **1.7m** (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) | 8세대 | 0.5대/세대 | 4대 |
| 다세대주택 (참고) | 8세대 | 1.0대/세대 | 8대 |

3. 입지 분석

3-1. 주요 시설 거리

| 구분 | 거리 |
|-------|-------|
| 지하철역 | 443m |
| 인근 공원 | 1.3km |
| 초등학교 | 202m |
| 중학교 | 202m |
| 고등학교 | 202m |
| 편의점 | 69m |

입지 등급 역세권 (500m 이내) | 공원 1.3km | 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 | 성산동 6** | 66.1 | 1970년 | 10.0억원 | 1,513만원 |
| 2025.07 | 서교동 4** | 391.0 | 2003년 | 35.0억원 | 895만원 |
| 2025.03 | 연남동 4** | 248.8 | 1994년 | 21.6억원 | 868만원 |
| 2024.09 | 성산동 2** | 394.6 | 1998년 | 25.0억원 | 634만원 |
| 2024.08 | 서교동 4** | 162.7 | 1977년 | 34.5억원 | 2,121만원 |
| 2024.07 | 서교동 4** | 349.1 | 1974년 | 54.8억원 | 1,570만원 |
| 2024.06 | 성산동 3* | 250.1 | 2021년 | 8.4억원 | 336만원 |
| 2024.06 | 서교동 4** | 476.2 | 1994년 | 42.0억원 | 882만원 |

4. 개발 가능 규모

4-1. 최적 개발 규모 요약

| | | |
|----------------------|--------------------|----------------------|
| 5층 최대 개발층수 | 446㎡ 연면적 | 8세대 예상 세대수 |
|----------------------|--------------------|----------------------|

| | |
|-----------|----------------------------|
| 최대 개발층수 | 5층 |
| 연면적 | 445.8㎡ (약 135평) |
| 건축면적 (1층) | 26.8㎡ |
| 건폐율 | 60.0% |
| 용적률 (추정) | 247.9% |
| 예상 세대수 | 약 8세대 |
| 건축 유형 | 아파트형 주택 |
| 의무 주차 대수 | 4대 (확보 방안: 지하 1층 / 지상 기계식) |

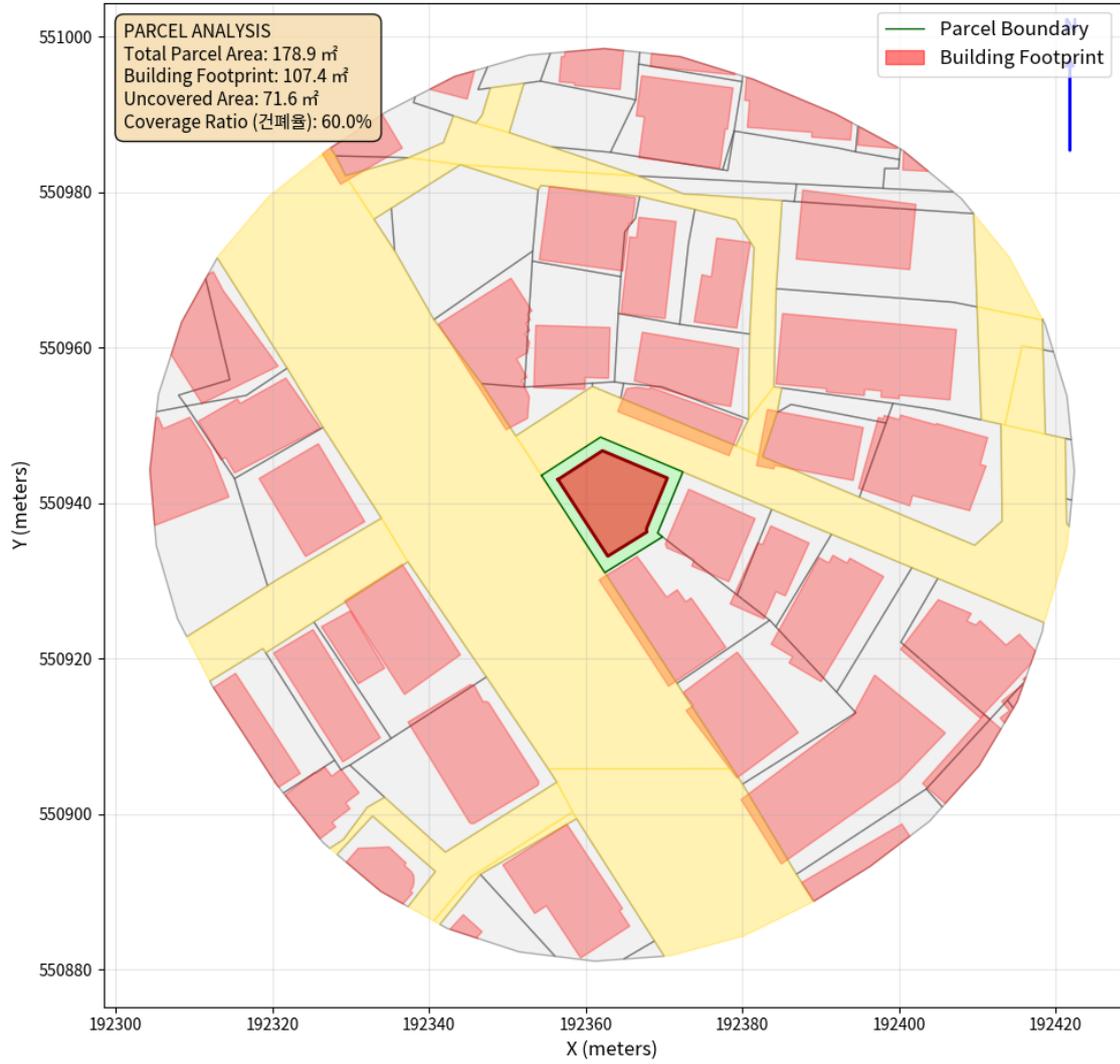
4-2. 층별 면적 및 용도 구성

| 층 | 바닥면적(㎡) | 용도 | 세대수 | 특이사항 |
|-----------|--------------|-----|------------|---------|
| 1층 | 26.8 | 주차장 | - | 주차장·출입홀 |
| 2층 | 107.4 | 주거 | 2세대 | |
| 3층 | 107.4 | 주거 | 2세대 | |
| 4층 | 107.4 | 주거 | 2세대 | |
| 5층(최상층) | 96.9 | 주거 | 2세대 | |
| 합계 | 445.8 | | 8세대 | |

4-3. 건축 계획안 시각화

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

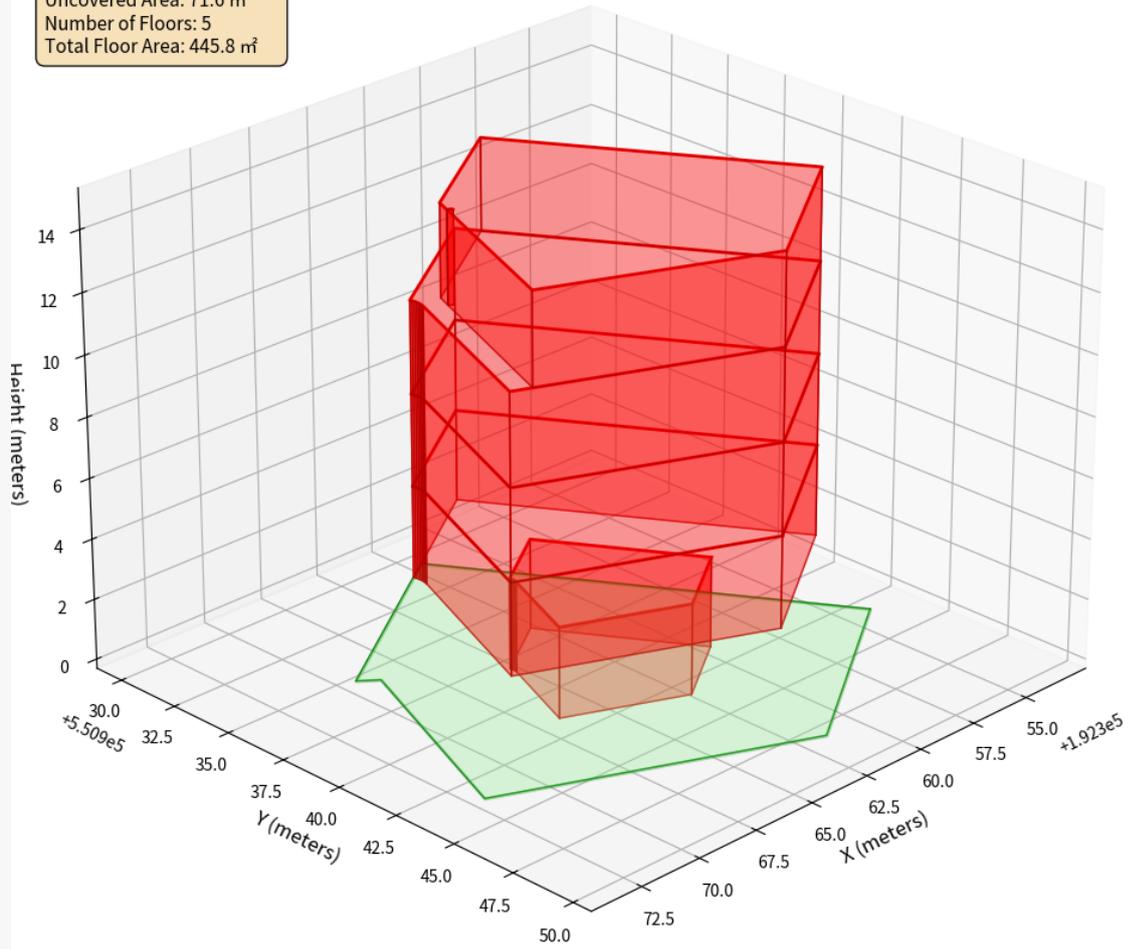
건물 배치도 - 제2종일반주거지역
(Green = Total Parcel, Red = Building Coverage)



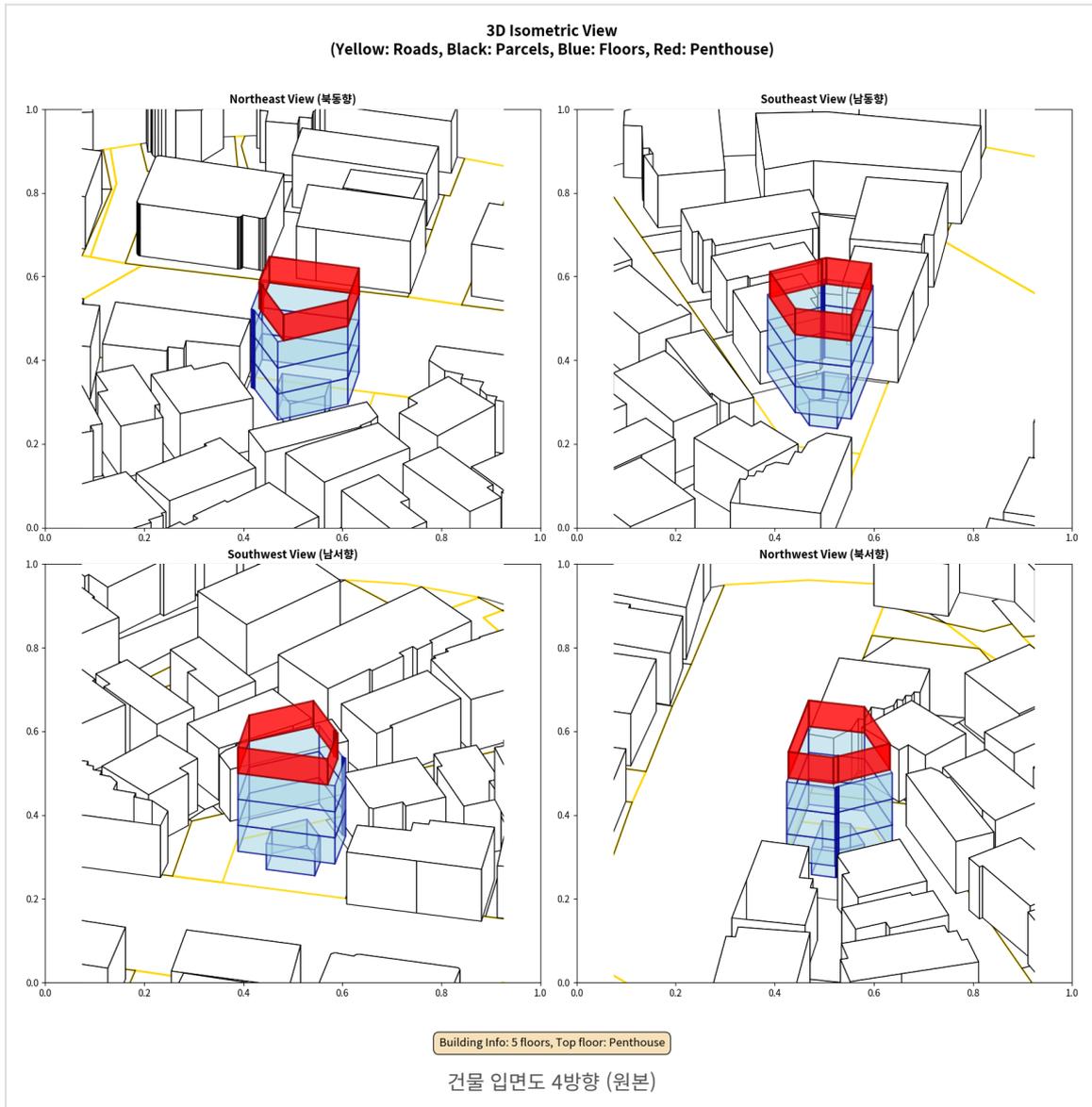
대지 배치도 (원본)

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

3D BUILDING ANALYSIS
Total Parcel Area: 178.9 m²
Building Footprint: 107.4 m²
Uncovered Area: 71.6 m²
Number of Floors: 5
Total Floor Area: 445.8 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/m ² | 3.8억원 |
| 직접공사비 | 마감공사 | 61만원/m ² | 2.8억원 |
| 직접공사비 | 기계·설비공사 | 35만원/m ² | 1.6억원 |
| 직접공사비 | 전기공사 | 23만원/m ² | 1.1억원 |
| 직접공사비 | 통신공사 | 4만원/m ² | 2,122만원 |
| 직접공사비 | 소방공사 | 7만원/m ² | 3,183만원 |
| 직접공사비 | 토목·조경공사 | 19만원/m ² | 8,488만원 |
| 직접공사비 | 인테리어 | 세대당 150만원 | 1,200만원 |
| 직접공사비 소계 | | | 10.7억원 |
| 간접비 | 현장·일반관리비 | 직공비의 8% | 8,584만원 |
| 간접비 | 이윤 | 직공비의 5% | 5,365만원 |
| 예비비 | 공사 예비비 | 공사비의 5% | 6,062만원 |
| 총 공사비 | | | 12.7억원 |

5-2. 세금 및 공과금

| 항목 | 산정 기준 | 예상 금액 | 비고 |
|------------------|-------------------------------------|--------------|---------|
| 취득세 (토지) | 취득가액 × 4.6% (취득세4% +교육세+농특세+등록세) | 1.5억원 | 취득 시 |
| 등기대행료 (법무사) | 토지가 × 0.2% | 668만원 | 취득 시 |
| 중개수수료 | 토지가 × 0.5% | 1,671만원 | 취득 시 |
| 취득세 (건축) | 신축 취득가액 × 3.2% (교육세 ·농특세 포함) | 4,074만원 | 준공 후 |
| 광역교통시설부담금 | 연면적 × 970천원 × 4% × 50%감면 | 865만원 | 착공 전 |
| 재산세 (토지) | 토지가 × 0.3% × 2년 | 2,005만원 | 보유 기간 |
| 지방교육세 (재산세분) | 재산세 × 20% | 401만원 | 보유 기간 |
| 학교용지부담금 | 분양가액의 0.8% (분양 시) | 6,754만원 | 분양 승인 시 |
| 상·하수도 원인자부담금 | 세대수 기준 산정 | 1,600만원 | 착공 전 |
| 전기·통신 인입비 | 연면적 × 1만원/m ² | 446만원 | 착공 전 |
| 기타 예비비 (환경부담금 등) | 매출의 0.5% | 4,221만원 | 준공 후 |
| 개발부담금 | 도시형생활주택 비해당 | - | 별도 확인 |
| 세금·공과금 합계 | | 3.8억원 | |

5-3. 부대비용

| 항목 | 산정 기준 | 금액 |
|----------------|----------------------|--------------|
| 설계비 | 연면적 × 10만원/㎡ | 4,458만원 |
| 감리비 | 연면적 × 5만원/㎡ | 2,229만원 |
| 인허가·측량·감정평가 | 일괄 약 1,000만원 | 1,000만원 |
| 신탁수수료 (관리형) | 매출의 0.5% | 4,221만원 |
| 민원처리비 | 매출의 0.1% | 844만원 |
| 광고·홍보비 | 매출의 0.5% | 4,221만원 |
| HUG 분양보증 수수료 | 분양매출 × 70% × 0.36%/년 | 2,127만원 |
| 부대비용 합계 | | 1.9억원 |

5-4. 금융비용

| 항목 | 산정 기준 | 금액 |
|----------------|---------------------------------|--------------|
| PF 대출 수수료 | (토지+공사비) × 60% × 1.5% | 4,153만원 |
| PF 이자 | (토지+공사비) × 60% × 7% × 18개월 | 2.9억원 |
| 중도금 무이자 금융비 | 분양매출 × 60% × 6% × 0.5년 (시행사 대납) | 1.5억원 |
| 금융비용 합계 | | 4.8억원 |

5-5. 총 사업비 요약

| 구분 | 금액 | 비율 |
|------------------------------|---------------|---------------|
| AI 예측 토지가 | 33.4억원 | 58.9% |
| 총 공사비 | 12.7억원 | 22.5% |
| 세금 및 공과금 | 3.8억원 | 6.7% |
| 부대비용 | 1.9억원 | 3.4% |
| 금융비용 (PF수수료·이자 + 중도금무 이자) | 4.8억원 | 8.5% |
| 총 투자비 (합계) | 56.7억원 | 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 | 56.7억원 | 56.7억원 | 동일 |
| 자기자본 | 17.0억원 | 22.7억원 | |
| PF·담보 대출 | 39.7억원 | 34.0억원 | LTV 70/60% 기 준 |
| 대출 이자율 | 7.0%/년 | 7.0%/년 | 변동 가능 |
| 공사기간 이자비용 | 1.4억원 | 1.2억원 | 6개월 기준 |
| 월 원리금 상환액 (20년) | 3,077만원 | 2,638만원 | 준공 후 |

6-2. 시나리오 ① — 분양

| | |
|-----------------------|----------------|
| 예상 세대수 | 8세대 |
| 세대당 분양가 (권역 실거래 기반) | 10.6억원 |
| 총 분양 수입 | 84.4억원 |
| 총 투자비 | 56.7억원 |
| 분양 순이익 (세전) | +27.7억원 |
| 법인세 + 지방소득세 (주택신축판매업) | 5.6억원 |
| 세후 순이익 | +22.1억원 |

* 분양가 산정: 인근 실거래 기반 1,894만원/㎡ 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 23.3년 |

6-4. IRR · NPV · ROE 지표

* 할인율 5% 기준. 자기자본 30% 시나리오.

| 지표 | 분양 시나리오 | 임대 5년 | 임대 10년 |
|---------------|---------|---------|---------|
| IRR (내부수익률) | 162.9% | 26.2% | 14.6% |
| NPV (순현재가치) | 25.6억원 | 24.5억원 | 21.1억원 |
| ROE (자기자본수익률) | 162.9% | 309.4% | 354.6% |
| 투자 회수기간 | 약 0.5년 | 약 23.3년 | 약 23.3년 |

6-5. 세금 상세 내역 (법인세 기준)

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

| 세목 | 금액 | 비고 |
|----------|---------|---------------------------|
| 법인세 | 5.1억원 | 누진세율 9~24% (과세표준: 세전 순이익) |
| 지방소득세 | 5,066만원 | 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 | 34.4억원 | 47.1억원 | -961,636,257원 |
| 2년 | 7,296만원 | 1.1억원 | 35.4억원 | 48.4억원 | -827,867,823원 |
| 3년 | 7,296만원 | 1.8억원 | 36.5억원 | 49.8억원 | -691,002,072원 |
| 4년 | 7,296만원 | 2.6억원 | 37.6억원 | 51.2억원 | -550,946,087원 |
| 5년 | 7,296만원 | 3.3억원 | 38.7억원 | 52.6억원 | -407,604,158원 |
| 6년 | 7,296만원 | 4.0억원 | 39.9억원 | 54.1억원 | -260,877,709원 |
| 7년 | 7,296만원 | 4.7억원 | 41.1억원 | 55.6억원 | -110,665,203원 |
| 8년 | 7,296만원 | 5.5억원 | 42.3억원 | 57.1억원 | +4,314만원 |
| 9년 | 7,296만원 | 6.2억원 | 43.6억원 | 58.7억원 | +2.0억원 |
| 10년 | 7,296만원 | 6.9억원 | 44.9억원 | 60.3억원 | +3.6억원 |

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

7. AI 분석 의견

본 토지는 제2종일반주거지역 용도지역에 위치하며 대지면적 180㎡(약 54평)의 개발 적합 필지입니다. 지하철역 443m 도보권(역세권)、초등학교 202m 등 우수한 입지 조건을 갖추고 있습니다. 최대 5층 건축이 가능하며 도시형 생활주택으로 개발 시 연면적 446㎡, 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 65.5년으로 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 84.4억원, 순이익 36.7억원 (총 투자비 47.8억원 대비). **임대 보유 시나리오**: 월 640만원의 안정적 임대수익, 투자 회수기간 약 65.5년. 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-20260401-0001