

# 토지 개발 타당성 분석 보고서

서울특별시 마포구 합정동 91-4번지

용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	216.0m <sup>2</sup> (약 65평)
공시지가	7,086,000원/m <sup>2</sup>
문서번호	OWN-20260304-0004

CONFIDENTIAL — 수신인 외 배포 금지  
본 보고서는 서울가옥 AI 분석 시스템이 생성하였습니다 | desk@seoulgaok.com

## 1. 토지 현황

지번 주소	서울특별시 마포구 합정동 91-4번지
도로명 주소	서울특별시 마포구 토정로2길 9 (합정동)
용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	216.0㎡ (약 65평)
공시지가	7,086,000원/㎡
공시 토지가 (공시지가 × 면적)	15.3억원
고유번호 (PNU)	1144012200100910004

## 2. 입지 분석

주요 시설 거리

구분	거리
지하철역	441m
인근 공원	265m (nan)
초등학교	955m
중학교	437m
고등학교	1.6km
편의점	327m

입지 등급 역세권 (500m 이내) | 공원 근접 (500m 이내) | 초교 955m

## 3. 개발 가능 규모

AI 기반 건축 설계 자동화 시스템 분석 결과입니다. 용도지역 건축법규를 준수한 최대 개발 규모입니다.

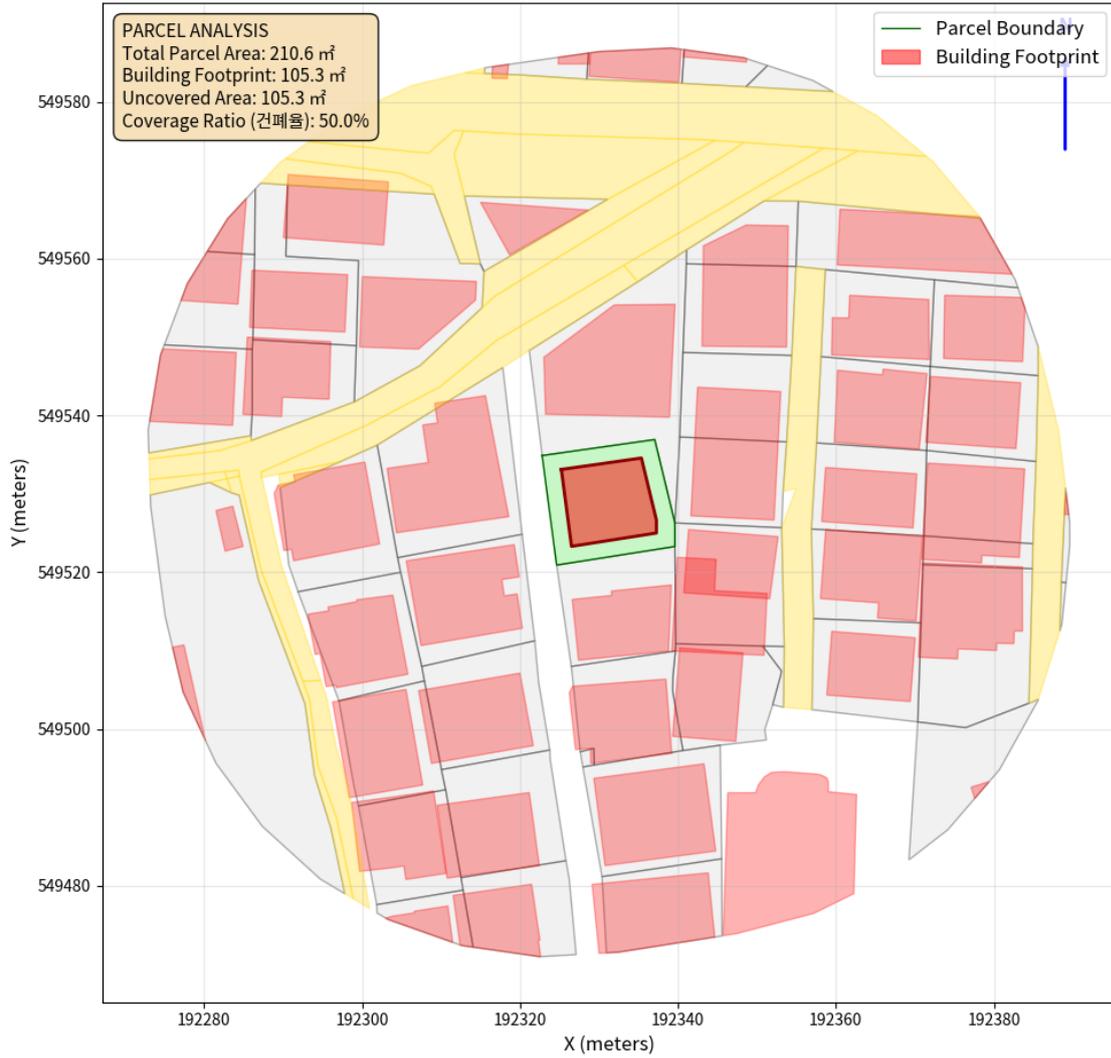
<b>5층</b>	<b>423㎡</b>	<b>10세대</b>
-----------	-------------	-------------

최대 개발층수	연면적	예상 세대수
최대 개발층수	5층	
연면적	423.5㎡ (약 128평)	
건축면적 (1층)	31.6㎡	
건폐율	50.0%	
용적률 (추정)	196.1%	
예상 세대수	약 10세대 (도시형 생활주택)	
건축 유형	도시형 생활주택 (한옥형 최상층)	

#### 4. 건축 계획안 시각화

좌: 다이어그램 원본 | 우: AI 렌더링

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

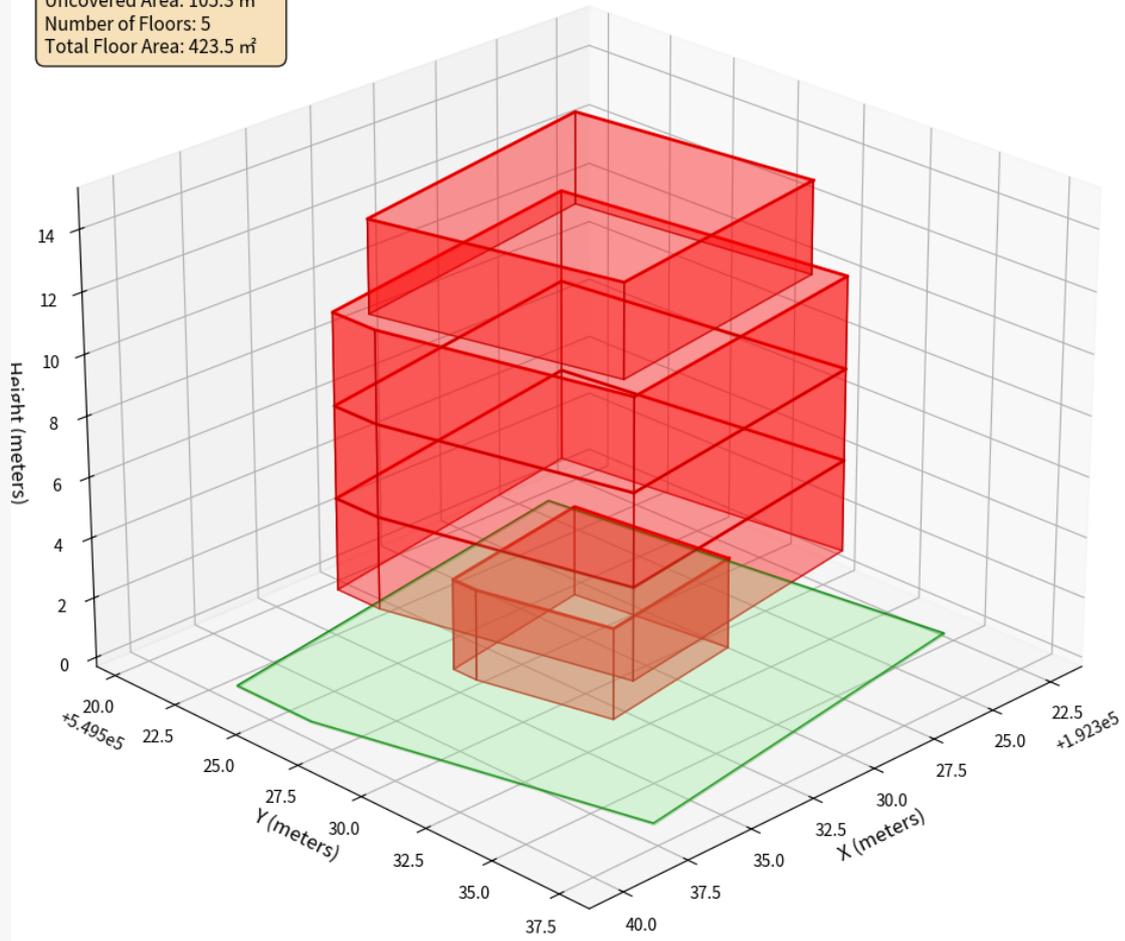


대지 배치도 (원본)

3D 등각투시도 (시렌더 이미지 없음)

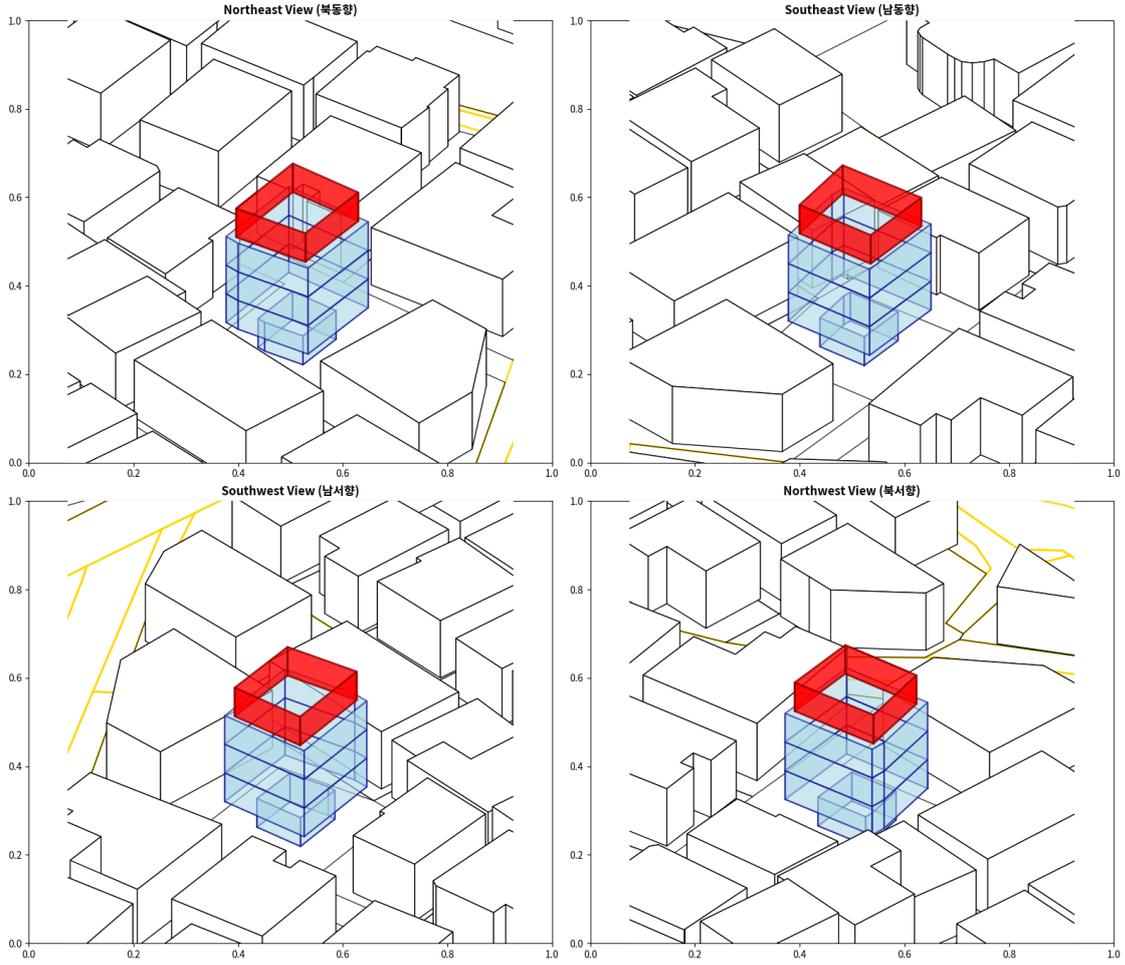
3D Building on Parcel  
(Green Platform = Parcel Area, Red Volume = Building)

3D BUILDING ANALYSIS  
Total Parcel Area: 210.6 m<sup>2</sup>  
Building Footprint: 105.3 m<sup>2</sup>  
Uncovered Area: 105.3 m<sup>2</sup>  
Number of Floors: 5  
Total Floor Area: 423.5 m<sup>2</sup>



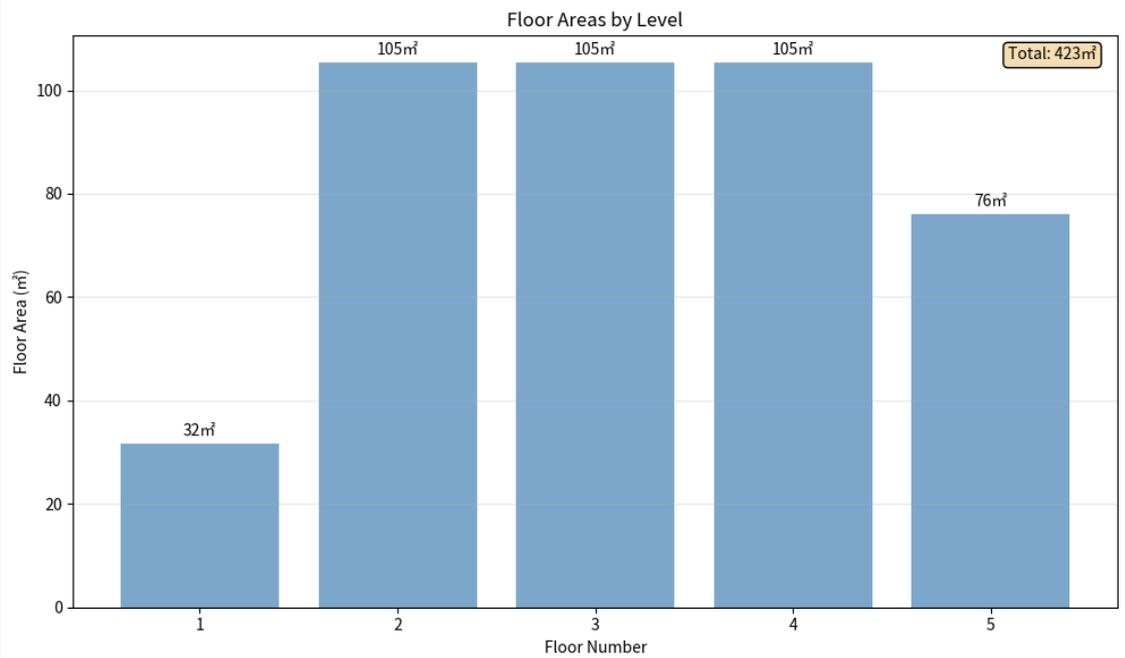
3D 등각투시도 (원본)

3D Isometric View with 한옥  
 (Yellow: Roads, Black: Parcels, Blue: Regular Floors, Red: 한옥 Top Floor)



Building Info: 5 floors, Top floor: Korean Traditional Style (한옥)

한옥형 입면도 4방향 (원본)



## 5. 투자 수익성 분석

### 총 투자비 구조

AI 예측 토지가	36.0억원
예상 건축비 (280만원/㎡)	11.9억원
부대비용 (설계·인허가·감리, 건축비의 15%)	1.8억원
<b>총 투자비 (토지 + 건축 + 부대)</b>	<b>49.7억원</b>

### 시나리오 ① — 분양

전체 10세대를 분양 완료 시, 세대당 분양가 **6.2억원** 기준 총 분양 수입 **62.1억원**, 분양 순이익 **+12.4억원** (총 투자비 대비).

\* 분양가 = (총 투자비 ÷ 세대수) × 1.25 적용. 실제 분양가는 시장 상황에 따라 상이할 수 있습니다.

### 시나리오 ② — 임대 보유

예상 세대수	10세대
세대당 평균 월세 (원룸/투룸)	80만원
월 임대수익 (100% 입주 기준)	800만원
연 임대수익 (입주율 95% 적용)	9,120만원
<b>총 투자비 회수기간</b>	<b>약 54.4년</b>

### 10년 자산 가치 전망 (임대 보유 기준)

연도	연간 임대수익	누적 임대수익	토지 가치 (추정)	총 자산 가치	총투자 대비 순익
1년	4,560만원	4,560만원	37.1억원	49.0억원	<b>6,373만원</b>
2년	9,120만원	1.4억원	38.2억원	50.7억원	<b>+9,925만원</b>
3년	9,120만원	2.3억원	39.4억원	52.3억원	<b>+2.7억원</b>

4년	9,120만원	3.2억원	40.5억원	54.0억원	+4.4억원
5년	9,120만원	4.1억원	41.8억원	55.7억원	+6.1억원
...					
10년	9,120만원	8.7억원	48.4억원	65.0억원	+15.3억원

\* 1년차는 시공 기간(6개월) 반영. 토지 연 3% 상승, 건물 30년 정액 감가 적용. 총 자산 = 토지가치(추정) + 건물 잔존가치 + 누적 임대수익. 물가·금리 변동 미반영.

## 6. AI 분석 의견

마포구 합정동 91-4번지 토지는 지하철 441m, 인근 공원 265m, 초등학교 955m 거리로 생활 편의성이 우수한 입지 조건을 갖췄으나, 제2종일반주거지역으로 개발 층수 제한 및 용적을 제약이 존재한다. 65평 규모의 대지에 최대 5층 개발이 가능해 소규모 아파트 또는 오피스텔 형태의 고밀도 개발이 적합하다. 지하철 접근성이 좋은 점을 활용해 젊은 직장인 및 신규 입주민을 타겟으로 한 임대 수익 전략을 추천한다. 공시지가 7,086,000원/㎡로 중간 수준이며, 주변 인프라가 점진적으로 개선 중인 점을 고려할 때, 중장기적인 가치 상승 가능성이 높아 투자 매력도는 중상위권으로 평가된다.

**핵심 개발 전략**

- 도시형 생활주택으로 인허가 간소화 및 빠른 수익 실현
- 최상층 한옥형 설계로 차별화된 프리미엄 임대료 실현
- 서울가옥 AI 설계 자동화로 48시간 내 최적 설계안 도출
- 철골 한옥 공법으로 약 6개월 내 조기 완공 가능

## 7. 결론 및 제언

귀하의 토지는 제2종일반주거지역 용도지역에 위치하며, 최대 5층 개발이 가능합니다. 도시형 생활주택 10세대 규모로 개발 시, **분양 시나리오**: 총 분양 수입 **62.1억원**, 순이익 **12.4억원** (총 투자비 49.7억원 대비). **임대 보유 시나리오**: 월 **800만원**의 안정적 임대수익, 투자 회수기간 약 **54.4년**. 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 — 철골 한옥 공법으로 조기 완공

## 서울가옥 Seoul Gaok

이메일	desk@seoulgaok.com
카카오톡	@서울가옥
서비스	AI 건축 설계   도시형 생활주택   한옥형 프리미엄

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-20260304-0004