

토지 개발 타당성 분석 보고서

서울특별시 마포구 합정동 361-3번지

용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	175.2m ² (약 53평)
공시지가	8,276,000원/m ²
문서번호	OWN-20260304-0003

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

1. 토지 현황

지번 주소	서울특별시 마포구 합정동 361-3번지
도로명 주소	서울특별시 마포구 독막로4길 19 (합정동)
용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	175.2㎡ (약 53평)
공시지가	8,276,000원/㎡
공시 토지가 (공시지가 × 면적)	14.5억원
고유번호 (PNU)	1144012200103610003

2. 입지 분석

주요 시설 거리

구분	거리
지하철역	411m
인근 공원	597m (nan)
초등학교	967m
중학교	24m
고등학교	1.4km
편의점	42m

입지 등급 역세권 (500m 이내) | 공원 597m | 초교 967m

3. 개발 가능 규모

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

5층	344㎡	8세대
-----------	-------------	------------

최대 개발층수	연면적	예상 세대수
최대 개발층수	5층	
연면적	344.1㎡ (약 104평)	
건축면적 (1층)	26.5㎡	
건폐율	50.0%	
용적률 (추정)	196.4%	
예상 세대수	약 8세대 (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)

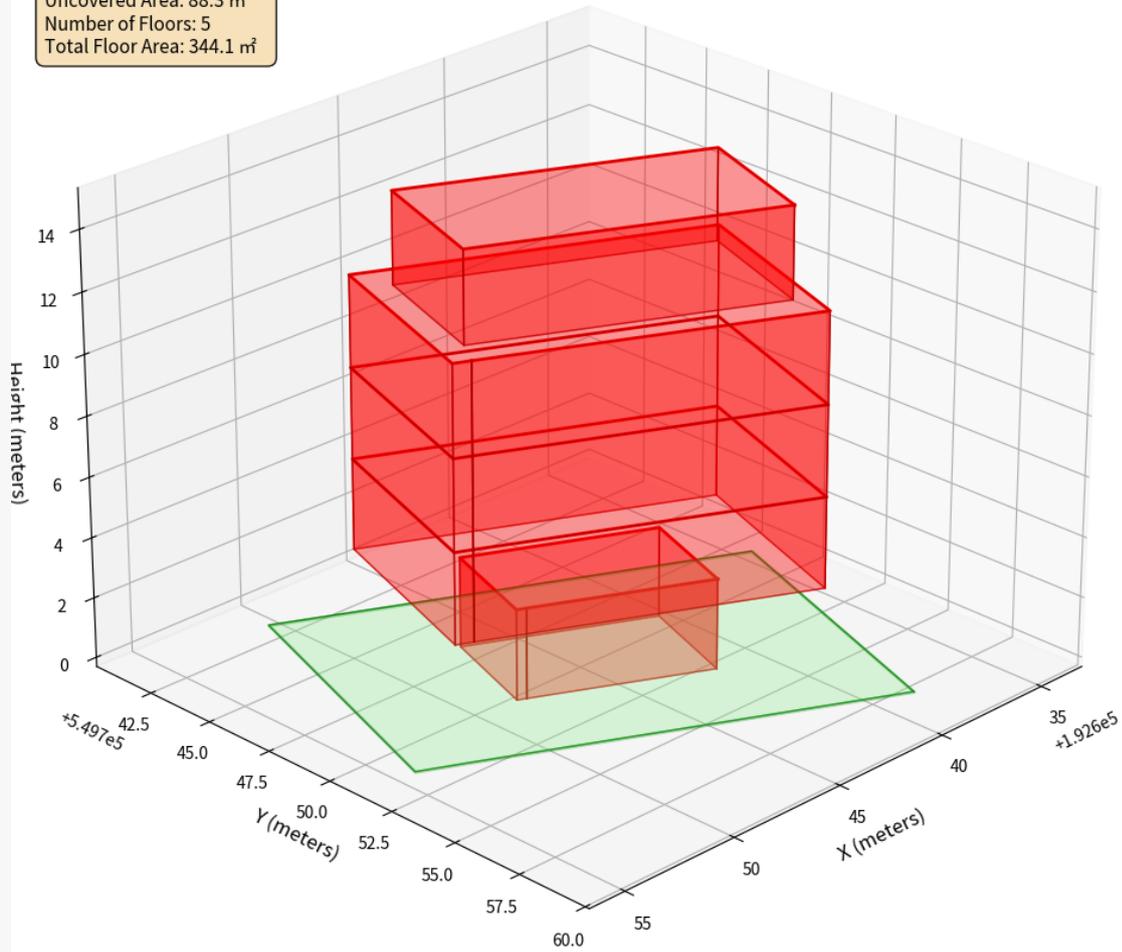


대지 배치도 (원본)

3D 등각투시도 (AI 렌더) 이미지

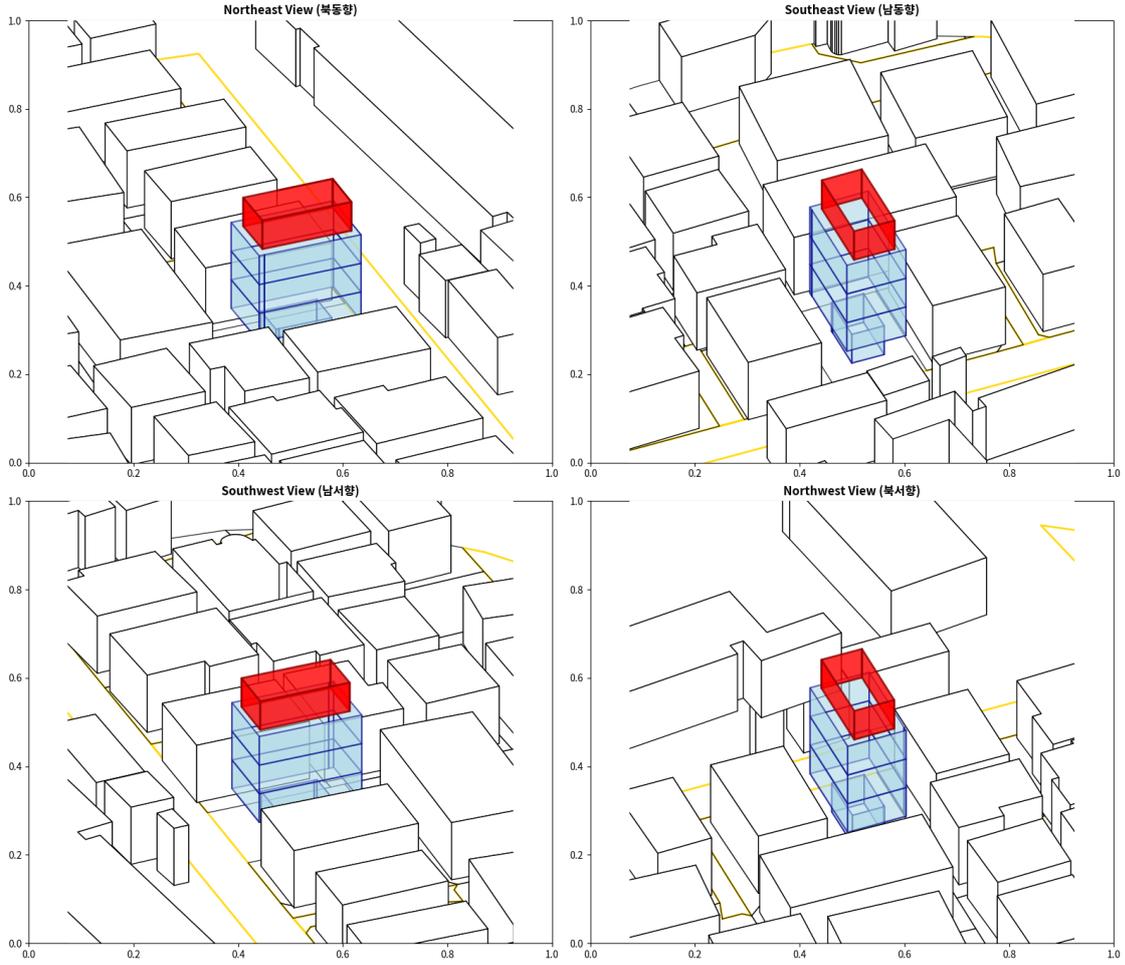
3D Building on Parcel (Green Platform = Parcel Area, Red Volume = Building)

3D BUILDING ANALYSIS
Total Parcel Area: 176.5 m²
Building Footprint: 88.3 m²
Uncovered Area: 88.3 m²
Number of Floors: 5
Total Floor Area: 344.1 m²



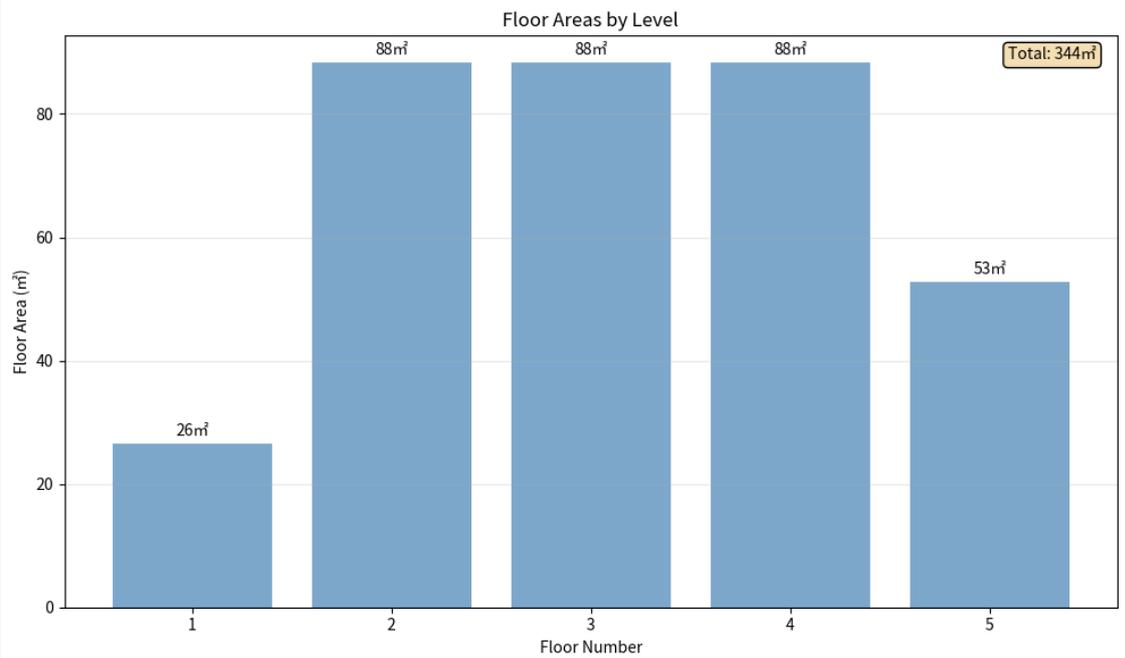
3D 등각투시도 (원본)

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	29.2억원
예상 건축비 (280만원/㎡)	9.6억원
부대비용 (설계·인허가·감리, 건축비의 15%)	1.4억원
총 투자비 (토지 + 건축 + 부대)	40.3억원

시나리오 ① — 분양

전체 8세대를 분양 완료 시, 세대당 분양가 **6.3억원** 기준 총 분양 수입 **50.3억원**, 분양 순이익 **+10.1억원** (총 투자비 대비).

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

시나리오 ② — 임대 보유

예상 세대수	8세대
세대당 평균 월세 (원룸/투룸)	80만원
월 임대수익 (100% 입주 기준)	640만원
연 임대수익 (입주율 95% 적용)	7,296만원
총 투자비 회수기간	약 55.2년

10년 자산 가치 전망 (임대 보유 기준)

연도	연간 임대수익	누적 임대수익	토지 가치 (추정)	총 자산 가치	총투자 대비 순익
1년	3,648만원	3,648만원	30.1억원	39.7억원	5,261만원
2년	7,296만원	1.1억원	31.0억원	41.0억원	+7,841만원
3년	7,296만원	1.8억원	31.9억원	42.4억원	+2.1억원

4년	7,296만원	2.6억원	32.8억원	43.7억원	+3.5억원
5년	7,296만원	3.3억원	33.8억원	45.1억원	+4.9억원
...					
10년	7,296만원	6.9억원	39.2억원	52.6억원	+12.3억원

* 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

합정동 361-3번지 토지는 서울특별시 중심부에 위치해 교통과 생활 인프라가 잘 갖춰진 강점을 지녔으나, 제2종일반주거지역으로 개발 층수가 5층으로 제한되어 고층 아파트에 비해 수익률이 제한될 수 있다. 지하철 411m, 인근 공원 597m, 초등학교 968m로 주거환경은 양호하나, 주변 아파트 밀집으로 인한 경쟁이 예상된다. 175㎡(53평) 규모는 소형 아파트로 수요층 확보에 유리하나, 고밀도 개발이 어려운 점을 감안해야 한다. 교통 편의성과 학군을 활용해 가족 중심의 소형 주택 또는 실용적인 오피스텔 개발을 추천한다. 공시지가 8,276,000원/㎡로 초기 투자 비용이 상대적으로 높아, 임대 수익률을 높이기 위한 세심한 설계와 차별화된 마케팅 전략이 필요하다. 전반적으로 안정적인 투자 가치를 지니나, 고층 개발 기대치와 경쟁 심화를 고려해 신중한 접근이 권장된다.

핵심 개발 전략

- 도시형 생활주택으로 인허가 간소화 및 빠른 수익 실현
- 최상층 한옥형 설계로 차별화된 프리미엄 임대료 실현
- 서울가속 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 8세대 규모로 개발 시, **분양 시나리오**: 총 분양 수입 50.3억원, 순이익 10.1억원 (총 투자비 40.3억원 대비). **임대 보유 시나리오**: 월 640만원의 안정적 임대수익, 투자 회수기간 약 55.2년. 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-20260304-0003