

# 토지 개발 타당성 분석 보고서

서울특별시 마포구 합정동 386-38번지

용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	191.9m <sup>2</sup> (약 58평)
공시지가	9,391,000원/m <sup>2</sup>
문서번호	OWN-20260304-0038

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

## 1. 토지 현황

지번 주소	서울특별시 마포구 합정동 386-38번지
도로명 주소	서울특별시 마포구 양화로3길 39 (합정동)
용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	191.9㎡ (약 58평)
공시지가	9,391,000원/㎡
공시 토지가 (공시지가 × 면적)	18.0억원
고유번호 (PNU)	1144012200103860038

## 2. 입지 분석

주요 시설 거리

구분	거리
지하철역	294m
인근 공원	430m (nan)
초등학교	314m
중학교	707m
고등학교	1.0km
편의점	41m

입지 등급 역세권 (500m 이내) | 공원 근접 (500m 이내) | 학교 근접 (500m 이내)

## 3. 개발 가능 규모

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

5층	372㎡	9세대
----	------	-----

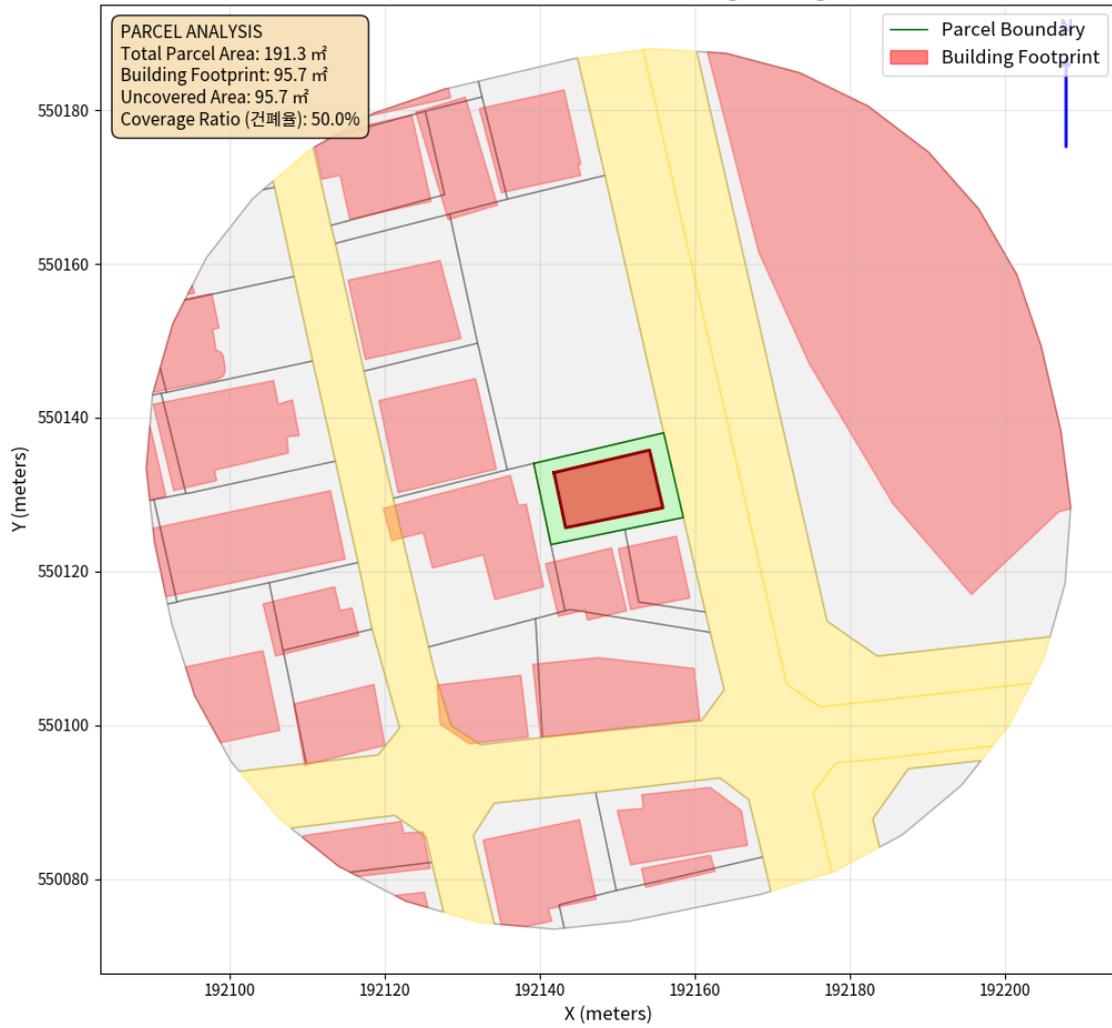
최대 개발층수	연면적	예상 세대수
---------	-----	--------

최대 개발층수	5층
연면적	372.2㎡ (약 113평)
건축면적 (1층)	28.7㎡
건폐율	50.0%
용적률 (추정)	194.0%
예상 세대수	약 9세대 (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)

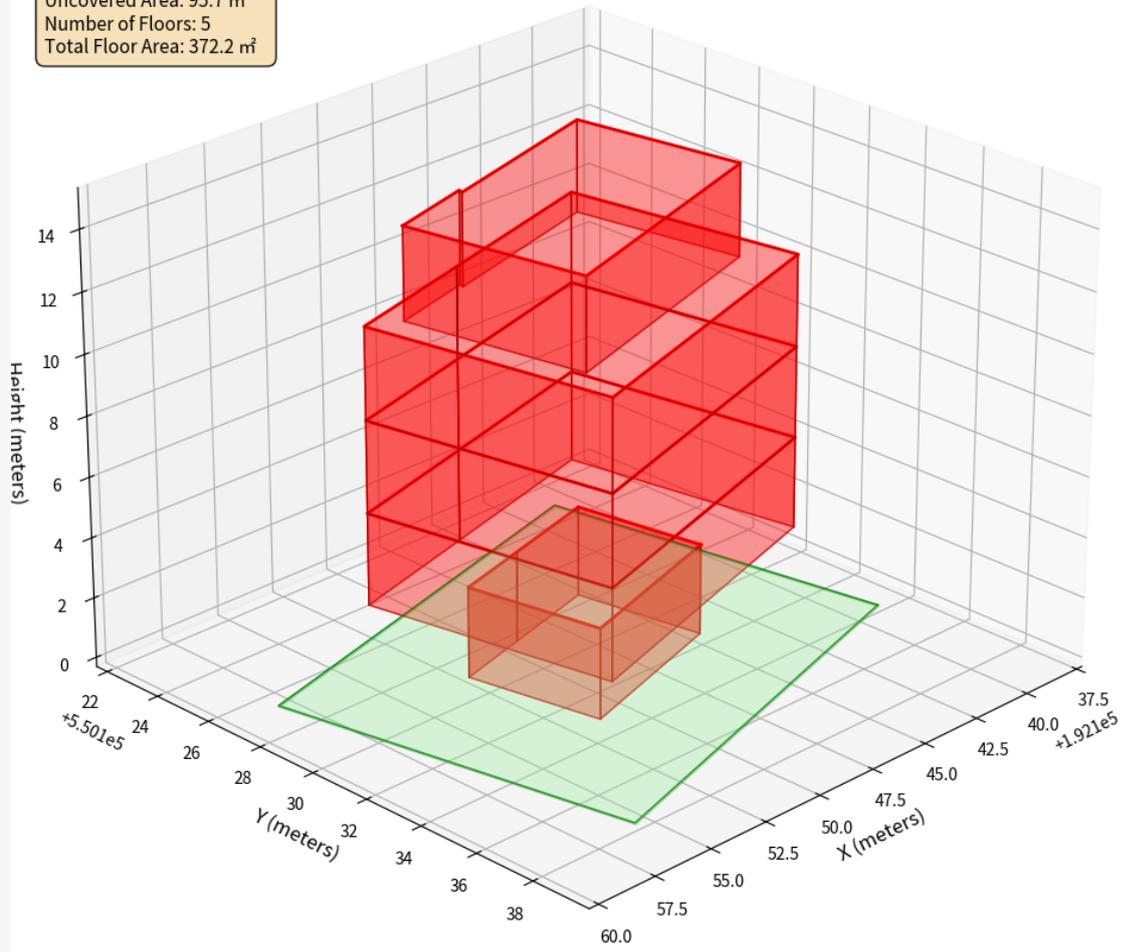


대지 배치도 (원본)

3D  
 등  
 각  
 투  
 시  
 도  
 (AI  
 렌  
 더)  
 (이  
 미  
 지  
 없  
 음)

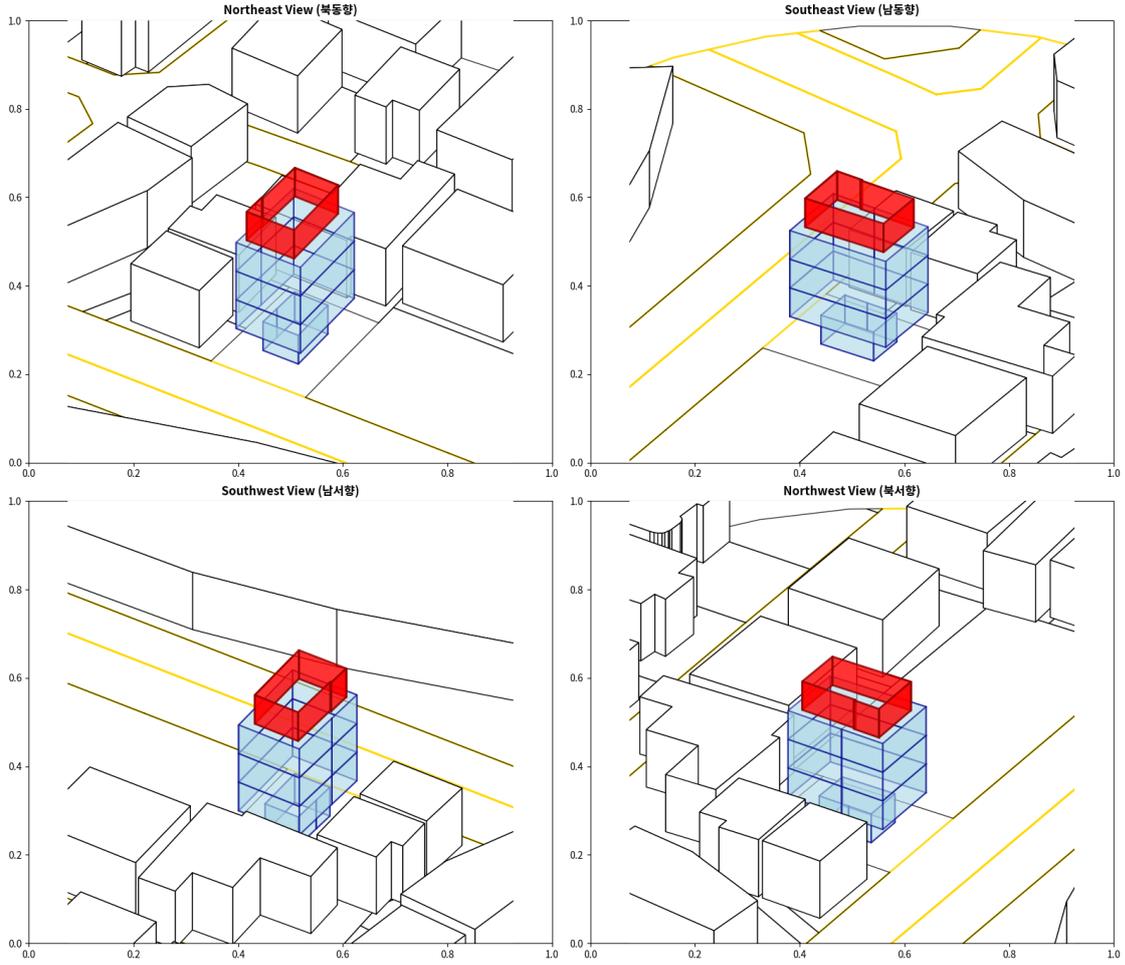
3D Building on Parcel  
(Green Platform = Parcel Area, Red Volume = Building)

3D BUILDING ANALYSIS  
Total Parcel Area: 191.3 m<sup>2</sup>  
Building Footprint: 95.7 m<sup>2</sup>  
Uncovered Area: 95.7 m<sup>2</sup>  
Number of Floors: 5  
Total Floor Area: 372.2 m<sup>2</sup>



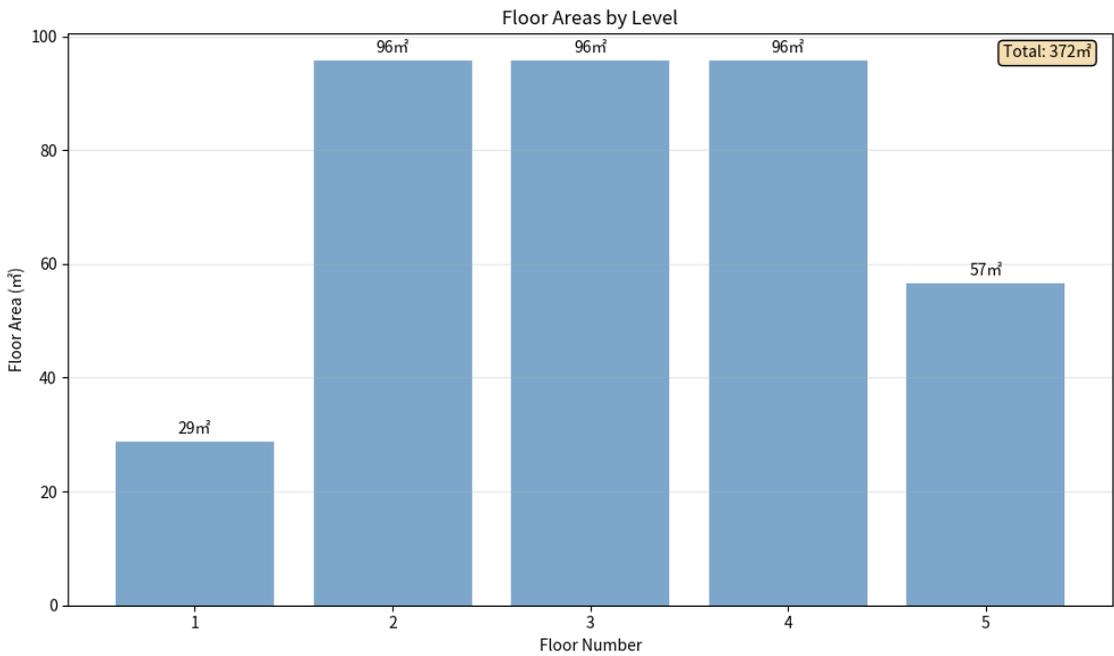
3D 등각투시도 (원본)

**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	40.2억원
예상 건축비 (280만원/㎡)	10.4억원
부대비용 (설계·인허가·감리, 건축비의 15%)	1.6억원
<b>총 투자비 (토지 + 건축 + 부대)</b>	<b>52.2억원</b>

### 시나리오 ① — 분양

전체 9세대를 분양 완료 시, 세대당 분양가 **7.2억원** 기준 총 분양 수입 **65.2억원**, 분양 순이익 **+13.0억원** (총 투자비 대비).

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

### 시나리오 ② — 임대 보유

예상 세대수	9세대
세대당 평균 월세 (원룸/투룸)	80만원
월 임대수익 (100% 입주 기준)	720만원
연 임대수익 (입주율 95% 적용)	8,208만원
<b>총 투자비 회수기간</b>	<b>약 63.6년</b>

### 10년 자산 가치 전망 (임대 보유 기준)

연도	연간 임대수익	누적 임대수익	토지 가치 (추정)	총 자산 가치	총투자 대비 순익
1년	4,104만원	4,104만원	41.4억원	51.9억원	2,942만원
2년	8,208만원	1.2억원	42.7억원	53.6억원	+1.4억원
3년	8,208만원	2.1억원	43.9억원	55.4억원	+3.2억원

4년	8,208만원	2.9억원	45.3억원	57.2억원	+5.0억원
5년	8,208만원	3.7억원	46.6억원	59.0억원	+6.8억원
...					
10년	8,208만원	7.8억원	54.0억원	68.8억원	+16.6억원

\* 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 386-38번지 토지는 서울특별시 내 수요층이 높은 지역에 위치해 있어 입지 강점이 뚜렷합니다. 제2종일반주거지역으로 주거용 개발에 유리하며, 대지면적 192㎡는 5층 규모로 개발 가능하여 적정 밀도와 수익성을 동시에 확보할 수 있습니다. 지하철 295m, 인근 초등학교 314m 거리는 입주민의 생활 편의성을 높이는 요소로 작용합니다. 다만, 주변 공원이 없어 녹지 부족이 약점으로 작용할 수 있습니다. 이에 따른 추천 전략은 주거 중심의 세밀한 디자인 적용과 커뮤니티 시설 연계를 통한 차별화입니다. 공시지가 9,391,000원/㎡로 중간 수준이며, 교통 접근성과 교육 인프라가 잘 갖춰져 있어 투자 매력도는 높은 편에 속합니다.

### 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 9세대 규모로 개발 시, **분양 시나리오**: 총 분양 수입 65.2억원, 순이익 13.0억원 (총 투자비 52.2억원 대비). **임대 보유 시나리오**: 월 720만원의 안정적 임대수익, 투자 회수기간 약 63.6년. 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 — 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-20260304-0038