

토지 개발 타당성 분석 보고서

서울특별시 마포구 합정동 389-10번지

용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	163.3m ² (약 49평)
공시지가	6,939,000원/m ²
문서번호	OWN-20260304-0010

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

1. 토지 현황

지번 주소	서울특별시 마포구 합정동 389-10번지
도로명 주소	서울특별시 마포구 양화로1길 56 (합정동)
용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	163.3㎡ (약 49평)
공시지가	6,939,000원/㎡
공시 토지가 (공시지가 × 면적)	11.3억원
고유번호 (PNU)	1144012200103890010

2. 입지 분석

주요 시설 거리

구분	거리
지하철역	429m
인근 공원	514m (nan)
초등학교	255m
중학교	842m
고등학교	990m
편의점	96m

입지 등급 역세권 (500m 이내) | 공원 514m | 학교 근접 (500m 이내)

3. 개발 가능 규모

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

5층	324㎡	8세대
----	------	-----

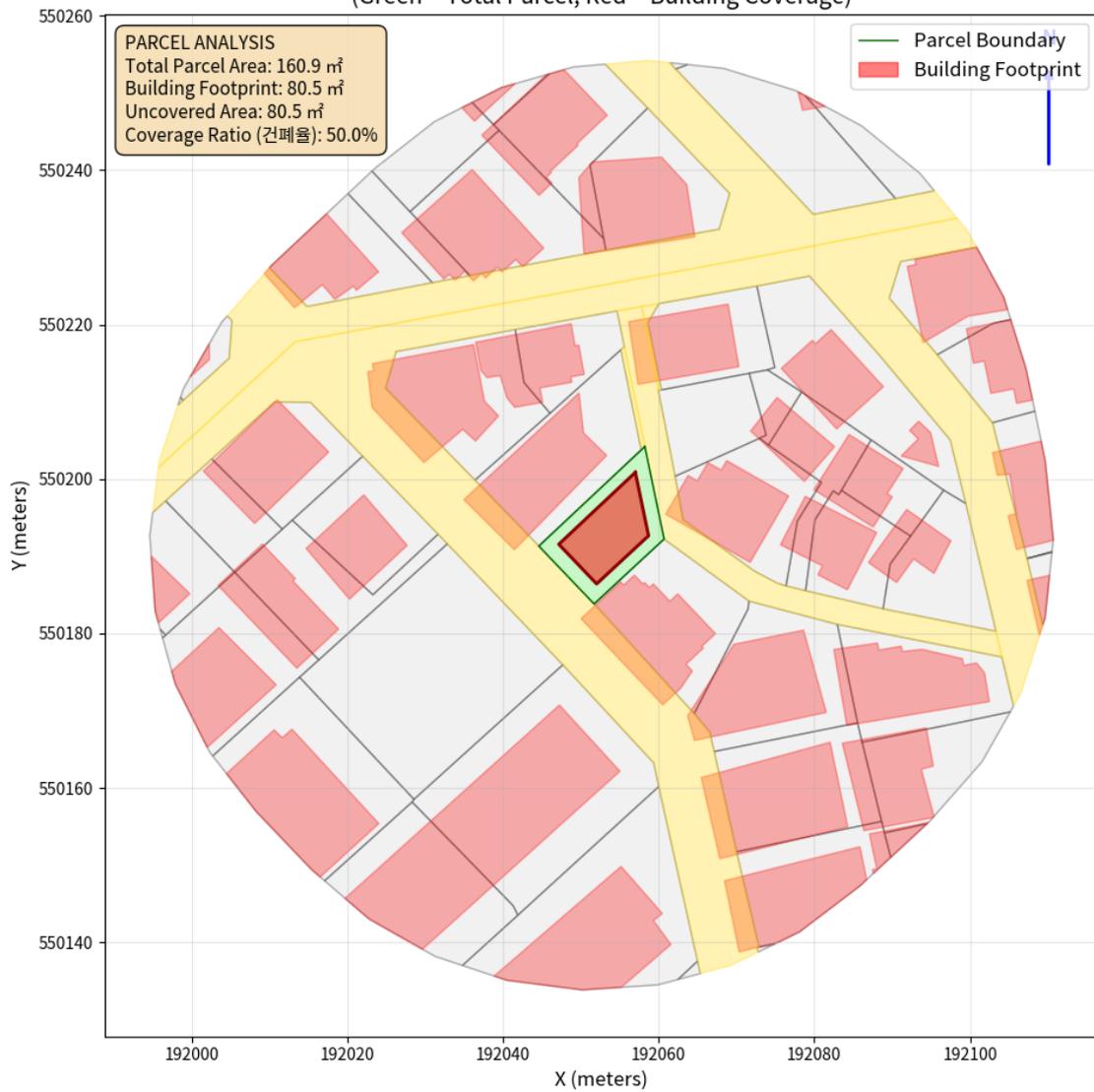
최대 개발층수	연면적	예상 세대수
---------	-----	--------

최대 개발층수	5층
연면적	324.4㎡ (약 98평)
건축면적 (1층)	24.1㎡
건폐율	50.0%
용적률 (추정)	198.7%
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)

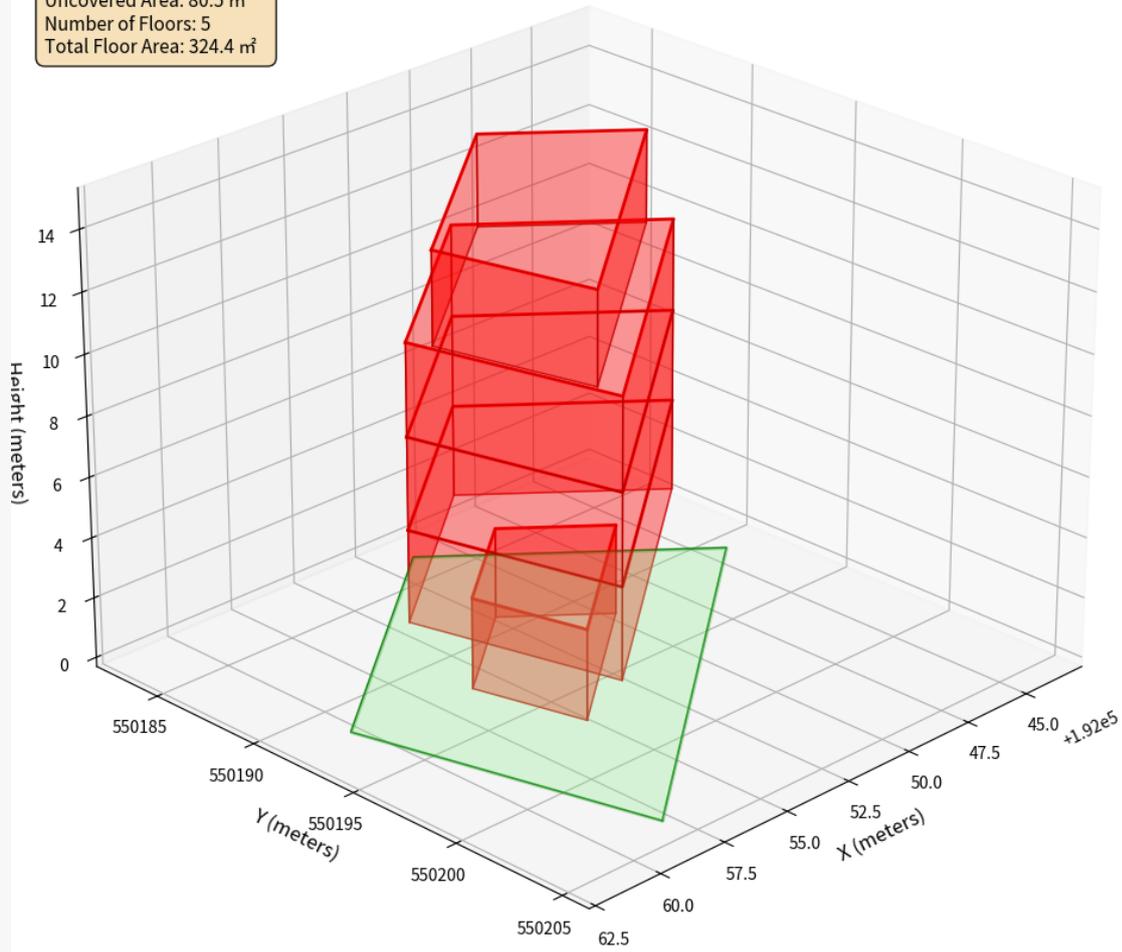


대지 배치도 (원본)

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

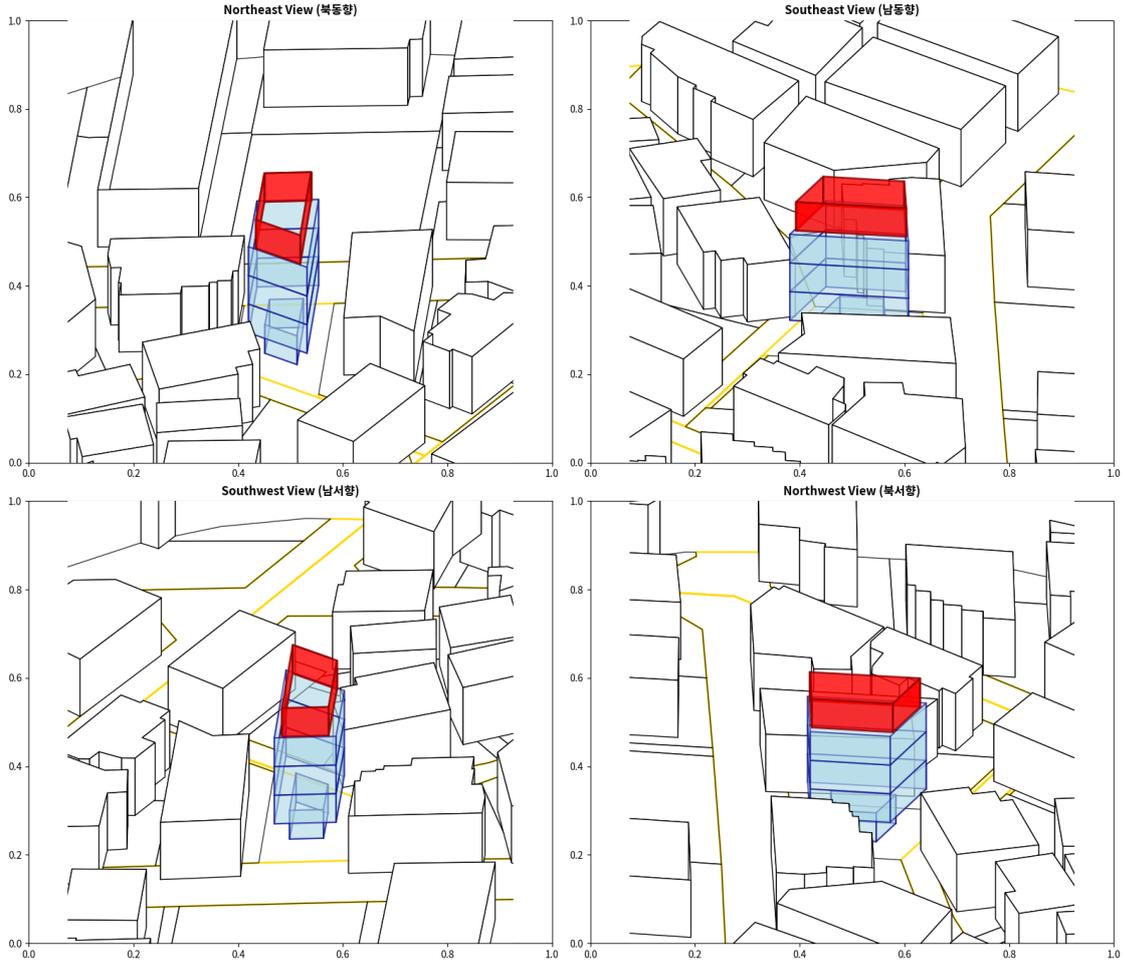
3D Building on Parcel
(Green Platform = Parcel Area, Red Volume = Building)

3D BUILDING ANALYSIS
Total Parcel Area: 160.9 m²
Building Footprint: 80.5 m²
Uncovered Area: 80.5 m²
Number of Floors: 5
Total Floor Area: 324.4 m²



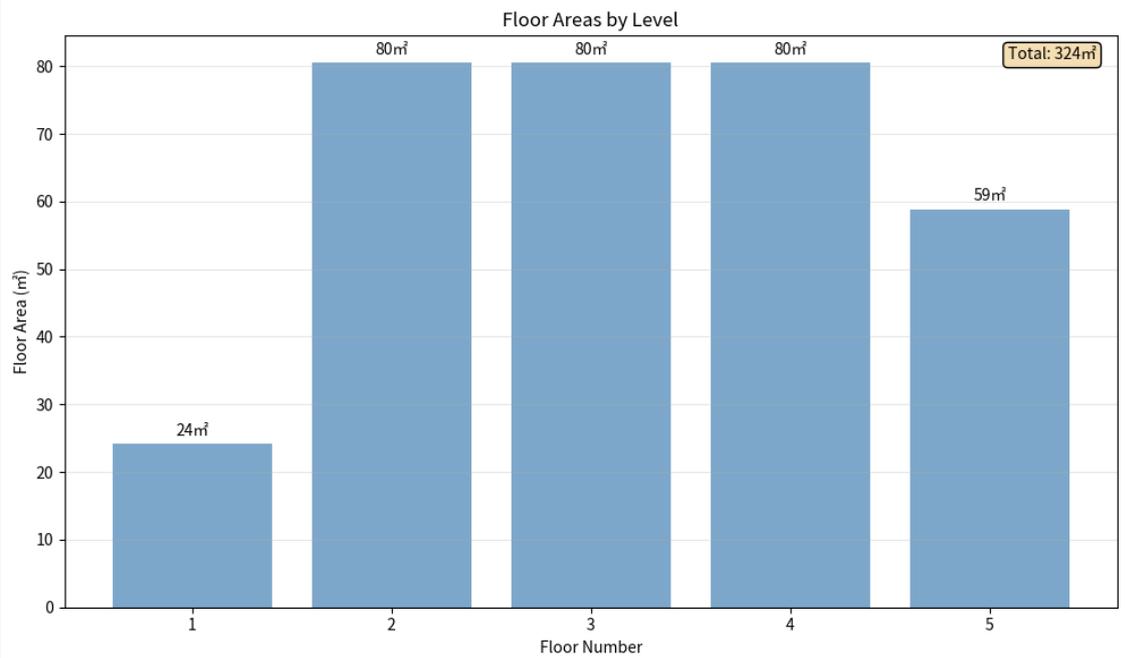
3D 등각투시도 (원본)

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	31.3억원
예상 건축비 (280만원/㎡)	9.1억원
부대비용 (설계·인허가·감리, 건축비의 15%)	1.4억원
총 투자비 (토지 + 건축 + 부대)	41.7억원

시나리오 ① — 분양

전체 8세대를 분양 완료 시, 세대당 분양가 **6.5억원** 기준 총 분양 수입 **52.1억원**, 분양 순이익 **+10.4억원** (총 투자비 대비).

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

시나리오 ② — 임대 보유

예상 세대수	8세대
세대당 평균 월세 (원룸/투룸)	80만원
월 임대수익 (100% 입주 기준)	640만원
연 임대수익 (입주율 95% 적용)	7,296만원
총 투자비 회수기간	약 57.2년

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	32.2억원	41.3억원	3,627만원
2년	7,296만원	1.1억원	33.2억원	42.7억원	+1.0억원
3년	7,296만원	1.8억원	34.2억원	44.2억원	+2.5억원

4년	7,296만원	2.6억원	35.2억원	45.6억원	+3.9억원
5년	7,296만원	3.3억원	36.2억원	47.1억원	+5.4억원
...					
10년	7,296만원	6.9억원	42.0억원	55.0억원	+13.3억원

* 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 389-10번지 토지는 서울특별시 중심부에 위치한 제2종일반주거지역으로, 대지면적 163㎡(49평)에 최대 5층 개발이 가능한 입지 조건을 갖추고 있다. 지하철로부터 429m, 초등학교 256m, 인근 공원 514m로 접근성이 우수하며, 주변 환경이 쾌적하다. 그러나 용적률과 건축면적이 제한적이며, 주변 주거 밀집도가 높아 경쟁이 치열할 수 있다. 주거 수요와 인프라의 이점을 활용해 고품질 아파트 단지로 개발하는 것이 적합하다. 교통 편의와 교육 환경을 강조한 마케팅이 필요하며, 지하철 접근성을 전략적으로 활용할 수 있는 소형 고급 주택 개발이 투자 매력도를 높일 것으로 판단된다.

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 8세대 규모로 개발 시, **분양 시나리오**: 총 분양 수입 **52.1억원**, 순이익 **10.4억원** (총 투자비 41.7억원 대비). **임대 보유 시나리오**: 월 **640만원**의 안정적 임대수익, 투자 회수기간 약 **57.2년**. 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-20260304-0010