

토지 개발 타당성 분석 보고서

서울특별시 마포구 합정동 391-5번지

용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	179.5m ² (약 54평)
공시지가	6,858,000원/m ²
문서번호	OWN-20260304-0005

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

1. 토지 현황

지번 주소	서울특별시 마포구 합정동 391-5번지
도로명 주소	서울특별시 마포구 포은로2나길 44 (합정동)
용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	179.5㎡ (약 54평)
공시지가	6,858,000원/㎡
공시 토지가 (공시지가 × 면적)	12.3억원
고유번호 (PNU)	1144012200103910005

2. 입지 분석

주요 시설 거리

구분	거리
지하철역	427m
인근 공원	448m (nan)
초등학교	347m
중학교	836m
고등학교	1.1km
편의점	70m

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	351㎡	8세대
----	------	-----

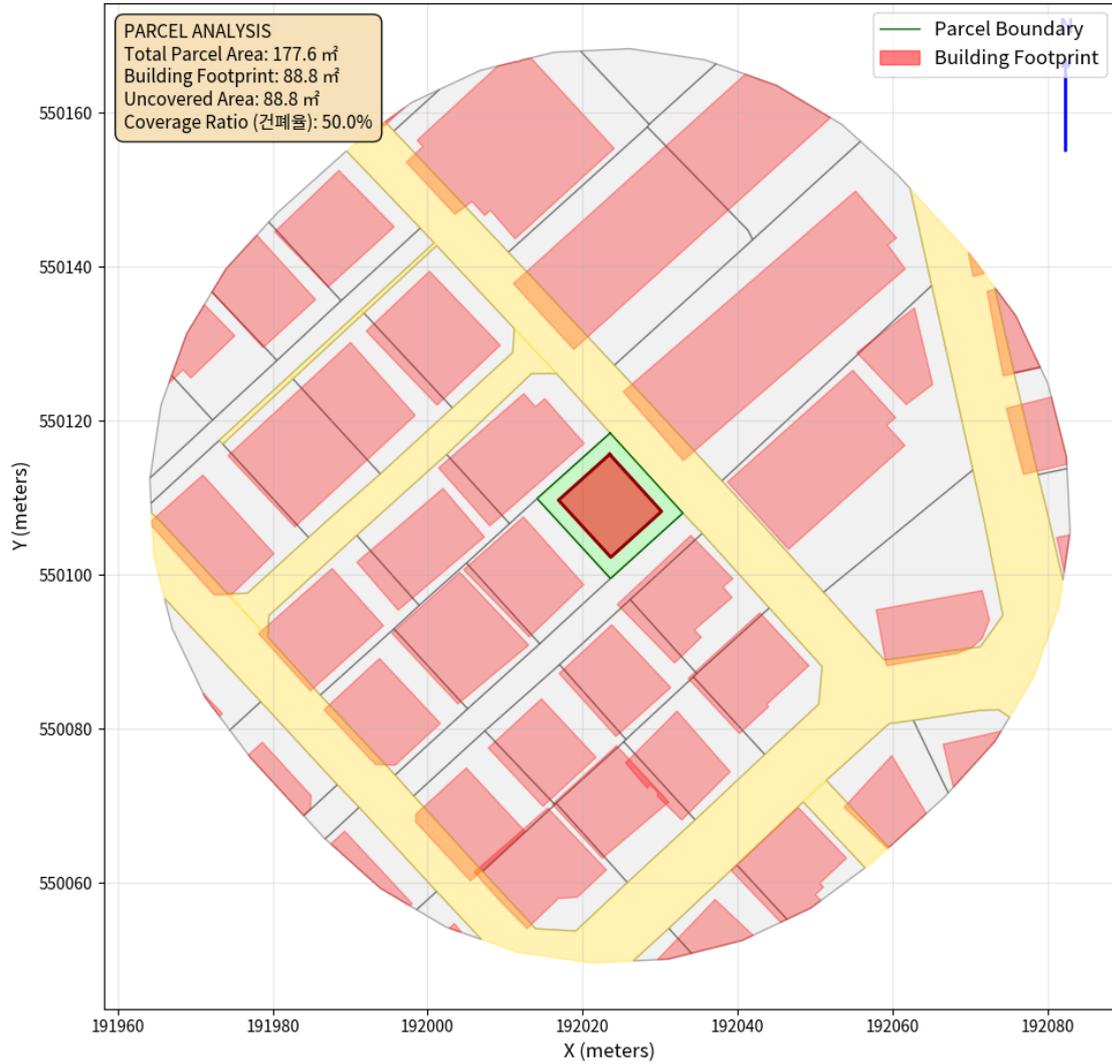
최대 개발층수	연면적	예상 세대수
---------	-----	--------

최대 개발층수	5층
연면적	351.3㎡ (약 106평)
건축면적 (1층)	26.6㎡
건폐율	50.0%
용적률 (추정)	195.7%
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)

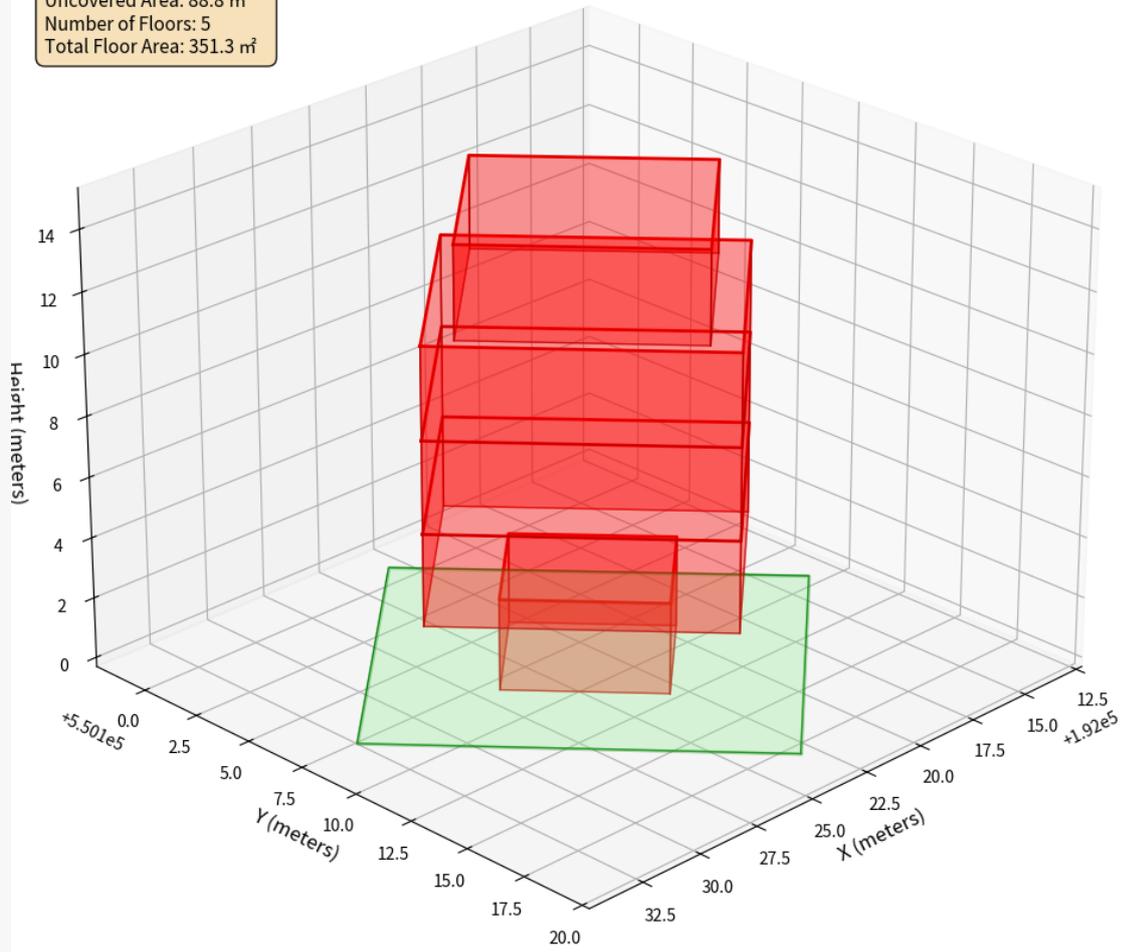


대지 배치도 (원본)

3D 등각투시도 (AI 렌더) (이미지 없음)

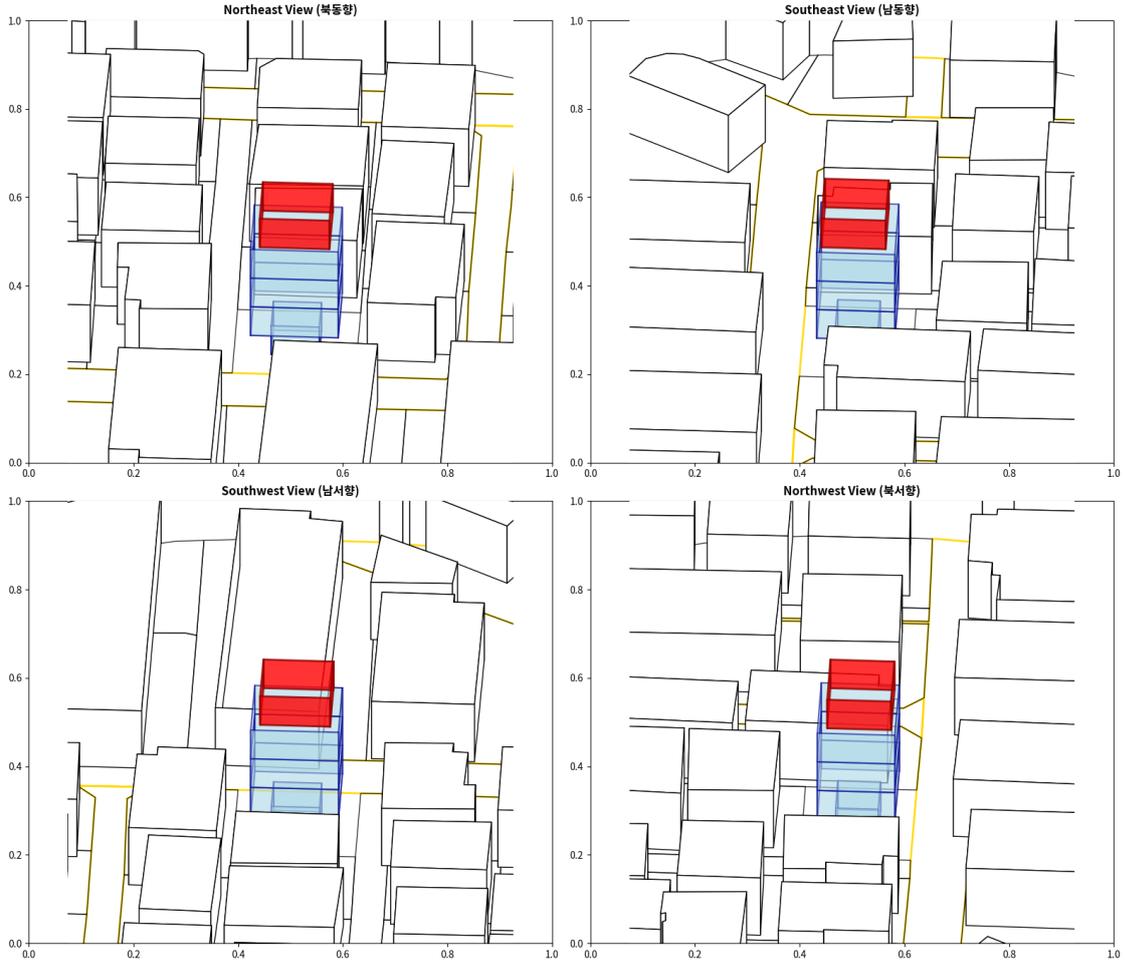
3D Building on Parcel
(Green Platform = Parcel Area, Red Volume = Building)

3D BUILDING ANALYSIS
Total Parcel Area: 177.6 m²
Building Footprint: 88.8 m²
Uncovered Area: 88.8 m²
Number of Floors: 5
Total Floor Area: 351.3 m²



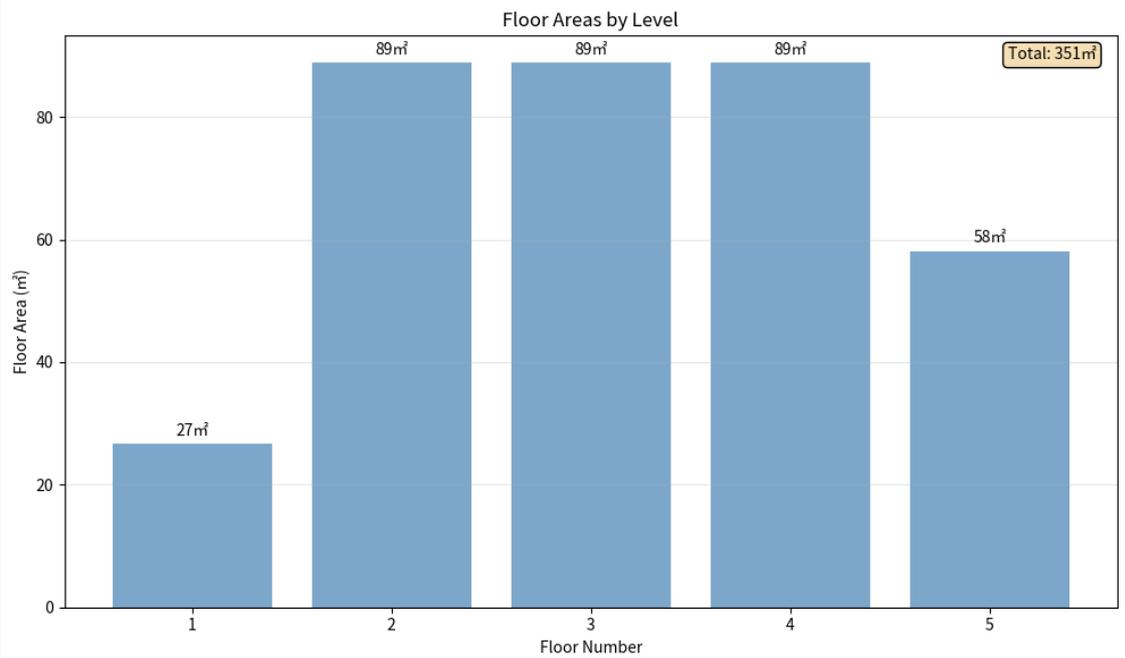
3D 등각투시도 (원본)

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	28.0억원
예상 건축비 (280만원/㎡)	9.8억원
부대비용 (설계·인허가·감리, 건축비의 15%)	1.5억원
총 투자비 (토지 + 건축 + 부대)	39.3억원

시나리오 ① — 분양

전체 8세대를 분양 완료 시, 세대당 분양가 **6.1억원** 기준 총 분양 수입 **49.1억원**, 분양 순이익 **+9.8억원** (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 53.9년

10년 자산 가치 전망 (임대 보유 기준)

연도	연간 임대수익	누적 임대수익	토지 가치 (추정)	총 자산 가치	총투자 대비 손익
1년	3,648만원	3,648만원	28.8억원	38.7억원	5,986만원
2년	7,296만원	1.1억원	29.7억원	40.0억원	+6,681만원
3년	7,296만원	1.8억원	30.6억원	41.3억원	+2.0억원

4년	7,296만원	2.6억원	31.5억원	42.6억원	+3.3억원
5년	7,296만원	3.3억원	32.5억원	43.9억원	+4.6억원
...					
10년	7,296만원	6.9억원	37.6억원	51.1억원	+11.8억원

* 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 391-5번지 토지는 서울 특별시 마포구에 위치해 대중교통 접근성이 우수하며, 5층 규모의 아파트 개발이 가능한 입지입니다. 공시지가 6,858,000원/㎡로 고가 지역에 해당해 초기 투자 비용이 높으나, 인근 초등학교까지 347m, 공원까지 449m로 생활 편의성이 뛰어납니다. 지하철까지 427m로 접근성이 양호하며, 마포구의 주거 환경은 점차 개선되고 있습니다. 약점은 용적률 및 건폐율 제약으로 개발 밀도가 제한될 수 있다는 점입니다. 추천 전략은 고급 주거 형태의 소규모 아파트 또는 오피스텔 개발로 차별화하고, 인프라 개선에 따른 장기적 가치 상승을 기대하는 것입니다. 마포구의 개발 잠재력과 입지 조건을 고려할 때, 안정적인 투자 매력도를 지닌 것으로 평가됩니다.

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 **49.1억원**, 순이익 **9.8억원** (총 투자비 39.3억원 대비). **임대 보유 시나리오**: 월 **640만원**의 안정적 임대수익, 투자 회수기간 약 **53.9년**. 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-20260304-0005