

토지 개발 타당성 분석 보고서

서울특별시 마포구 합정동 391-19번지

용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	172.6m ² (약 52평)
공시지가	7,274,000원/m ²
문서번호	OWN-20260304-0019

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

1. 토지 현황

지번 주소	서울특별시 마포구 합정동 391-19번지
도로명 주소	서울특별시 마포구 월드컵로3길 56 (합정동)
용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	172.6㎡ (약 52평)
공시지가	7,274,000원/㎡
공시 토지가 (공시지가 × 면적)	12.6억원
고유번호 (PNU)	1144012200103910019

2. 입지 분석

주요 시설 거리

구분	거리
지하철역	422m
인근 공원	409m (nan)
초등학교	395m
중학교	825m
고등학교	1.1km
편의점	39m

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	335㎡	8세대
----	------	-----

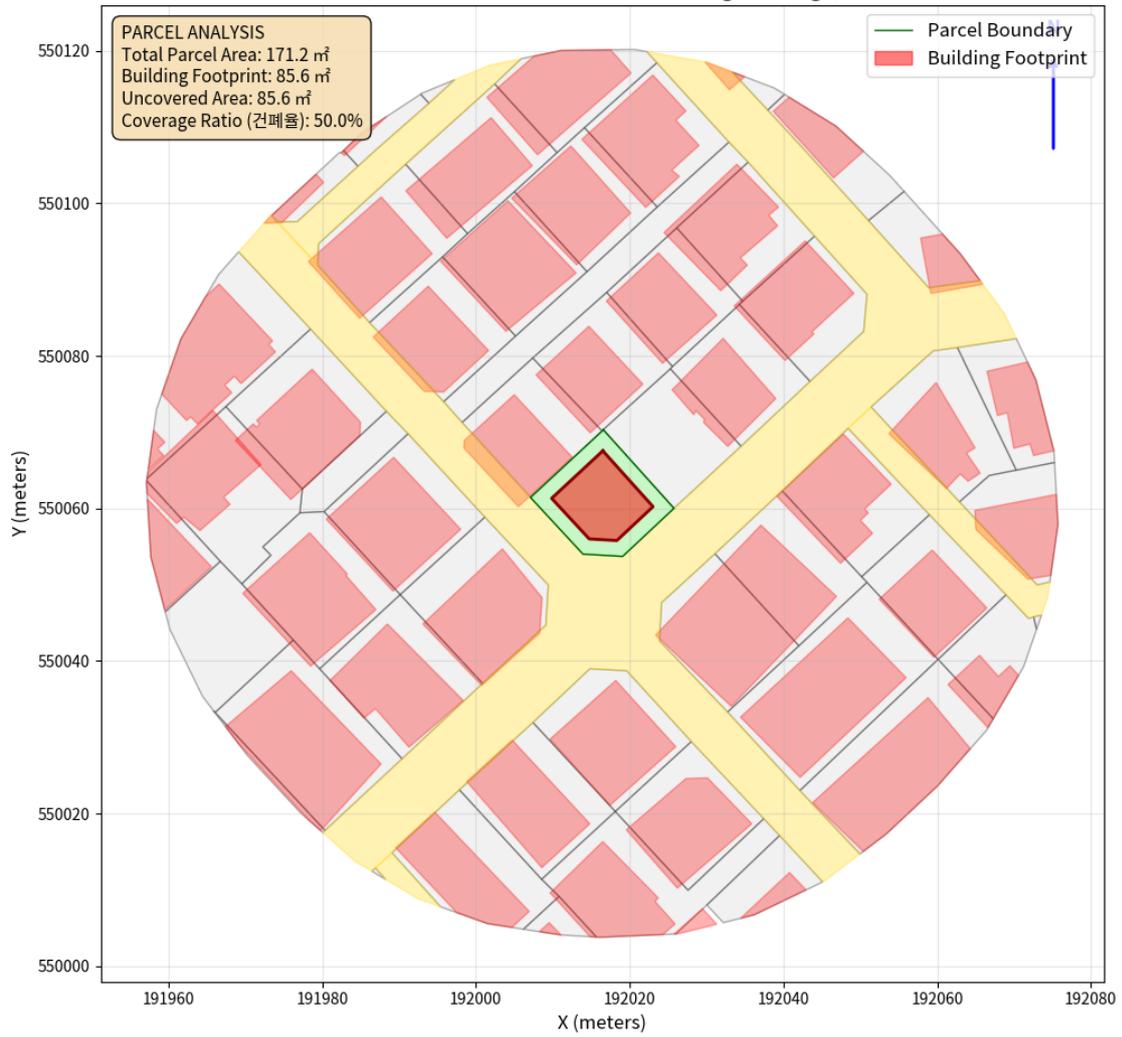
최대 개발층수	연면적	예상 세대수
---------	-----	--------

최대 개발층수	5층
연면적	334.6㎡ (약 101평)
건축면적 (1층)	25.7㎡
건폐율	50.0%
용적률 (추정)	193.8%
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)

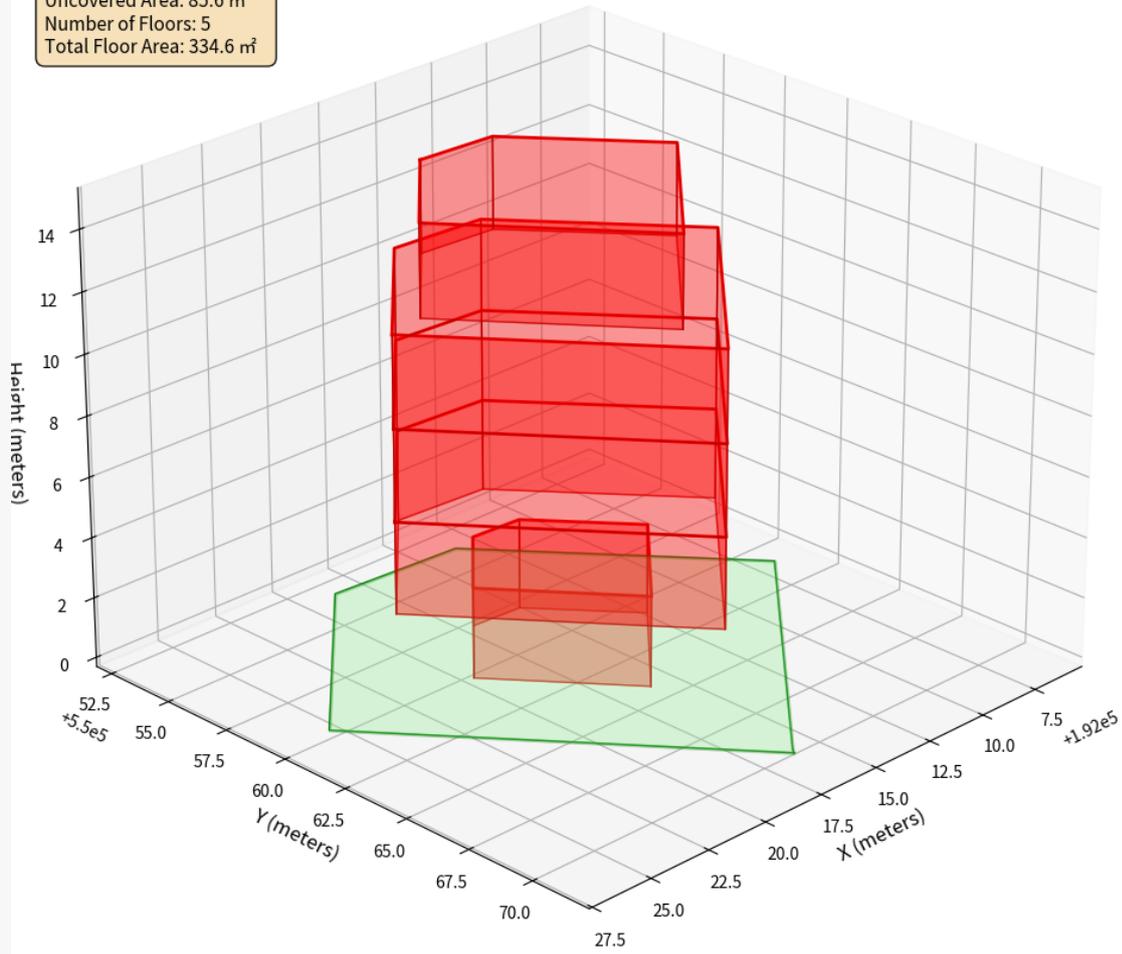


대지 배치도 (원본)

3D 등각투시도 (AI 렌더 이미지 없음)

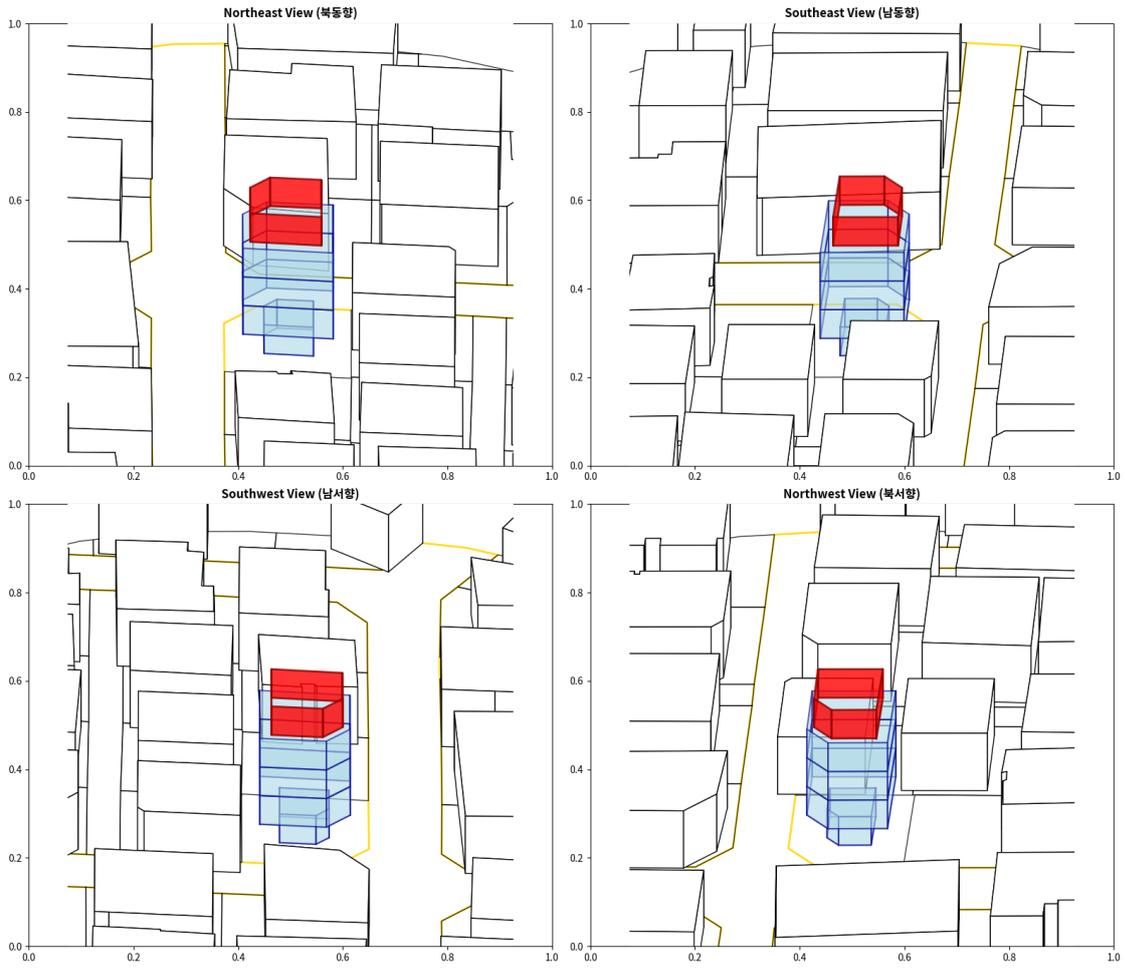
3D Building on Parcel
(Green Platform = Parcel Area, Red Volume = Building)

3D BUILDING ANALYSIS
Total Parcel Area: 171.2 m²
Building Footprint: 85.6 m²
Uncovered Area: 85.6 m²
Number of Floors: 5
Total Floor Area: 334.6 m²



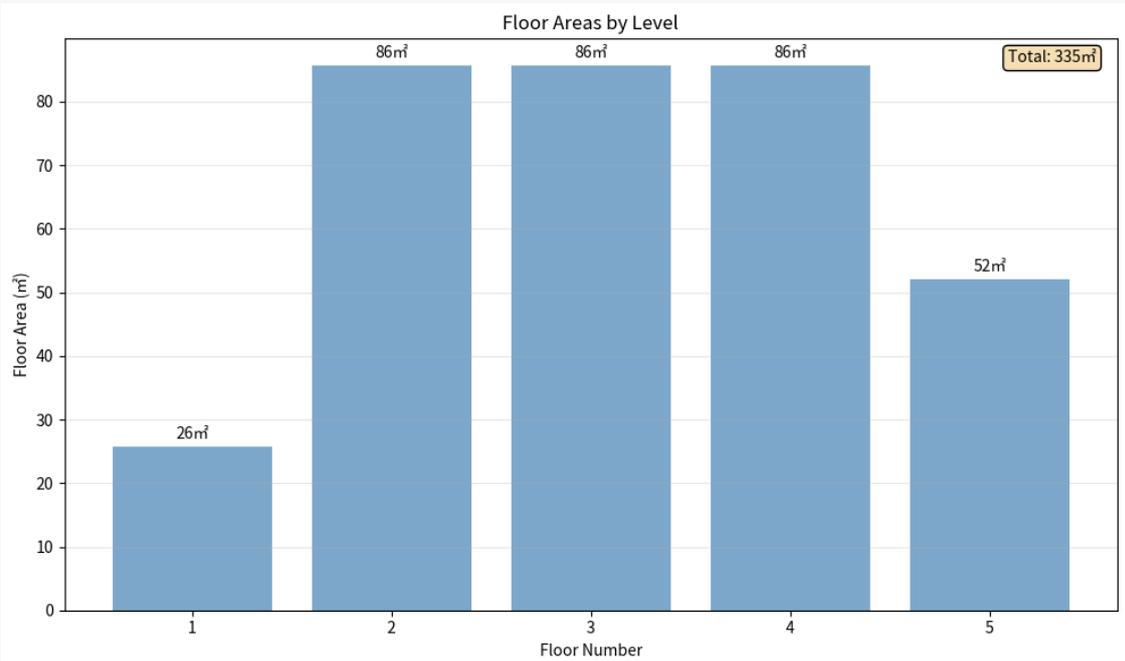
3D 등각투시도 (원본)

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	33.7억원
예상 건축비 (280만원/㎡)	9.4억원
부대비용 (설계·인허가·감리, 건축비의 15%)	1.4억원
총 투자비 (토지 + 건축 + 부대)	44.5억원

시나리오 ① — 분양

전체 8세대를 분양 완료 시, 세대당 분양가 **7.0억원** 기준 총 분양 수입 **55.6억원**, 분양 순이익 **+11.1억원** (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 61.0년

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	34.7억원	44.1억원	3,411만원
2년	7,296만원	1.1억원	35.8억원	45.6억원	+1.1억원
3년	7,296만원	1.8억원	36.8억원	47.1억원	+2.6억원

4년	7,296만원	2.6억원	37.9억원	48.6억원	+4.1억원
5년	7,296만원	3.3억원	39.1억원	50.2억원	+5.7억원
...					
10년	7,296만원	6.9억원	45.3억원	58.5억원	+14.0억원

* 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 391-19번지 토지는 서울특별시 마포구에 위치해 대중교통 접근성이 우수하며, 지하철까지 423m, 인근 공원 410m, 초등학교 396m로 생활편의시설이 밀집된 입지 조건을 갖추고 있다. 대지면적 173㎡(52평)은 비교적 작은 규모이나, 제2종일반주거지역으로 개발 제한이 완화되어 유연한 계획 수립이 가능하다. 공시지가 7,274,000원/㎡로 상대적으로 높은 편이지만, 5층 개발이 허용되어 밀도와 수익성 확보에 유리하다. 단, 인근 주거지역과의 경계로 인해 소음 및 규제 리스크를 고려해야 한다. 추천 전략으로는 소형 아파트 또는 오피스+주거 복합 개발을 통해 주거 수요와 상업적 활용을 동시에 추구하는 것이 적합하며, 교통망과 학군 이점을 활용한 마케팅이 필요하다. 전반적으로 서울 내 미세한 입지이지만, 적절한 개발 전략을 통해 투자 매력도를 높일 수 있는 잠재력이 있다.

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 55.6억원, 순이익 11.1억원 (총 투자비 44.5억원 대비). **임대 보유 시나리오**: 월 640만원의 안정적 임대수익, 투자 회수기간 약 61.0년. 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-20260304-0019