

# 토지 개발 타당성 분석 보고서

서울특별시 마포구 합정동 398-5번지

용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	234.4m <sup>2</sup> (약 71평)
공시지가	6,851,000원/m <sup>2</sup>
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 398-5번지
도로명 주소	서울특별시 마포구 희우정로3길 3 (합정동)
용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	234.4㎡ (약 71평)
공시지가	6,851,000원/㎡
공시 토지가 (공시지가 × 면적)	16.1억원
고유번호 (PNU)	1144012200103980005

## 2. 입지 분석

주요 시설 거리

구분	거리
지하철역	660m
인근 공원	546m (nan)
초등학교	549m
중학교	1.0km
고등학교	1.3km
편의점	52m

입지 등급 근역세권 (1km 이내) | 공원 546m | 초교 549m

## 3. 개발 가능 규모

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

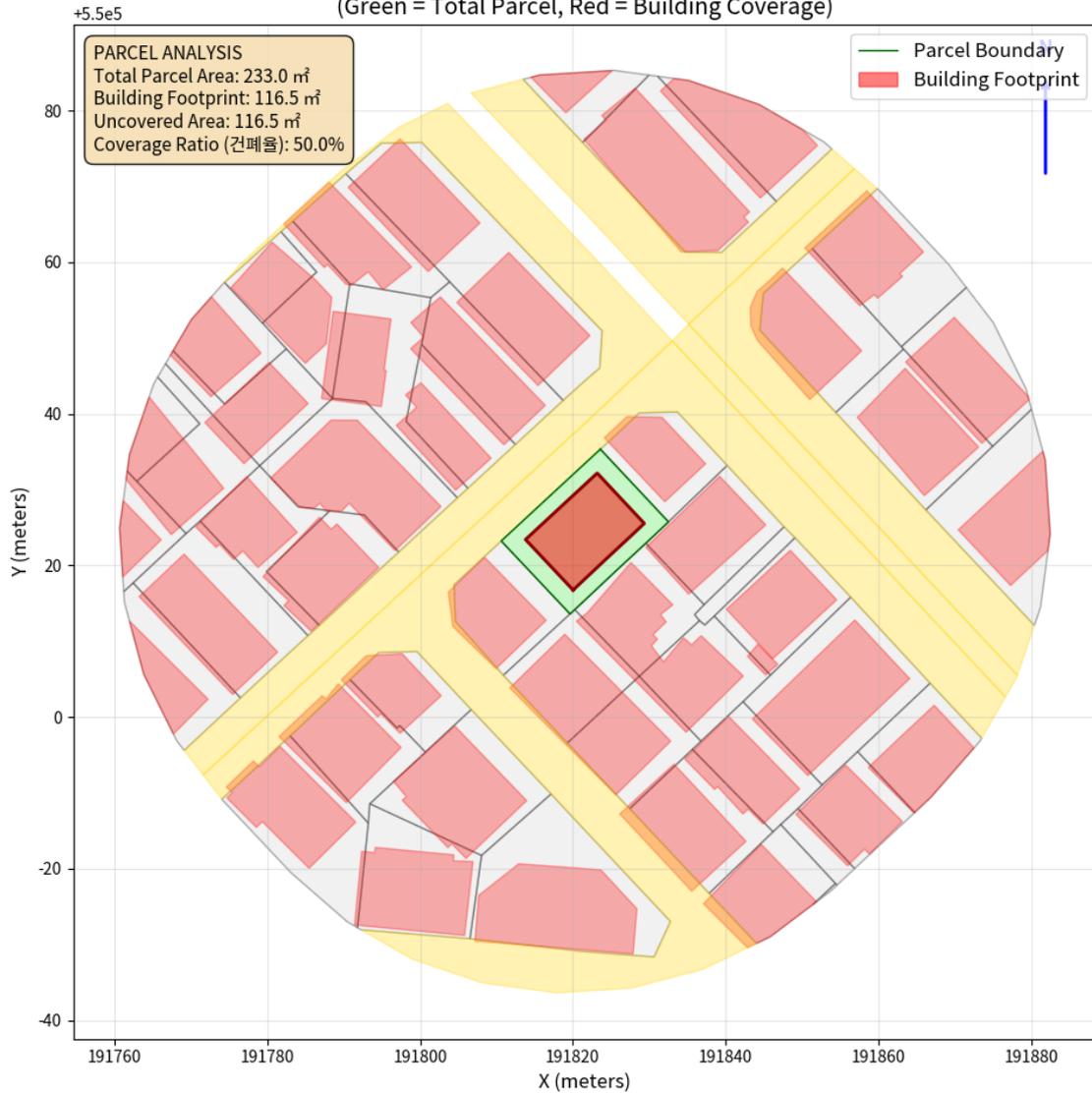
<b>5층</b>	<b>447㎡</b>	<b>11세대</b>
-----------	-------------	-------------

최대 개발층수	연면적	예상 세대수
최대 개발층수	5층	
연면적	447.4㎡ (약 135평)	
건축면적 (1층)	35.0㎡	
건폐율	50.0%	
용적률 (추정)	190.9%	
예상 세대수	약 11세대 (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)

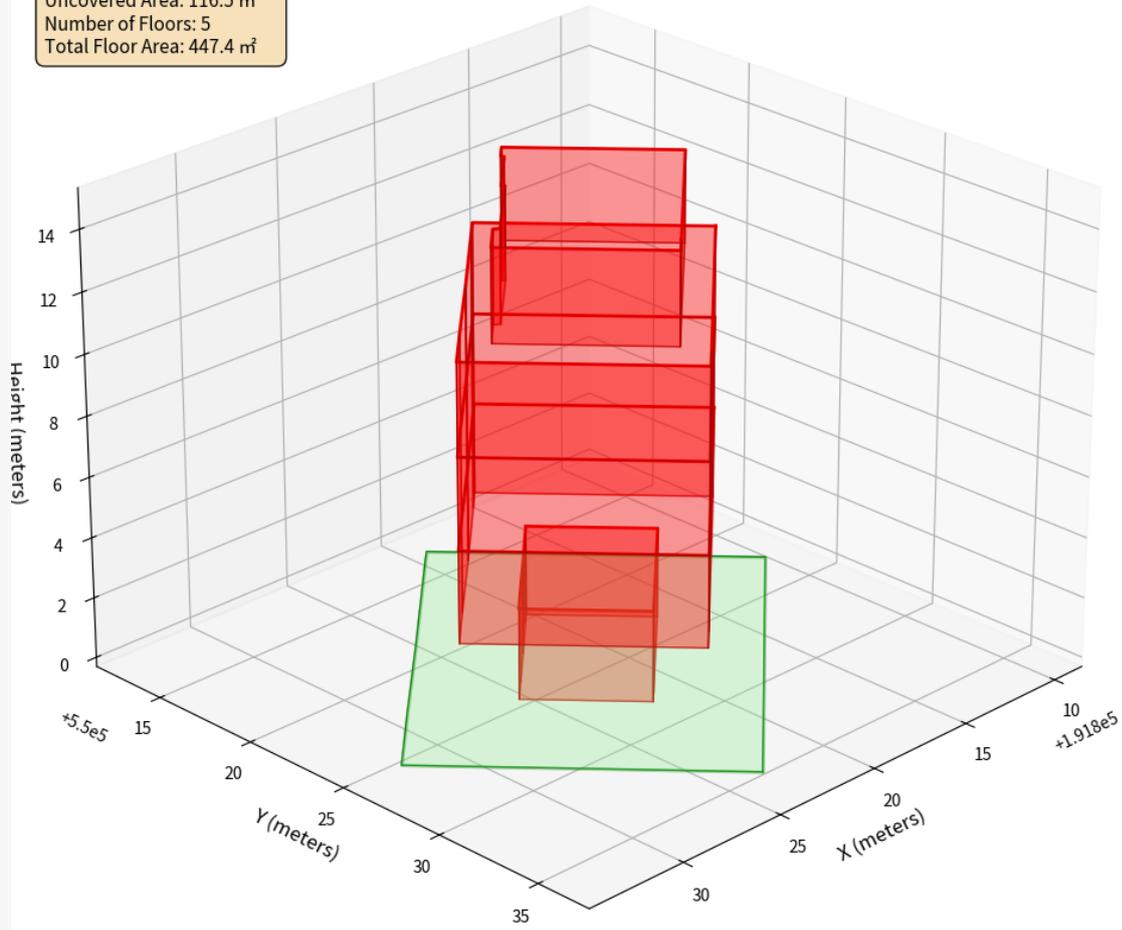


대지 배치도 (원본)

3D 등각투시도 (AI 렌더) (이미지 없음)

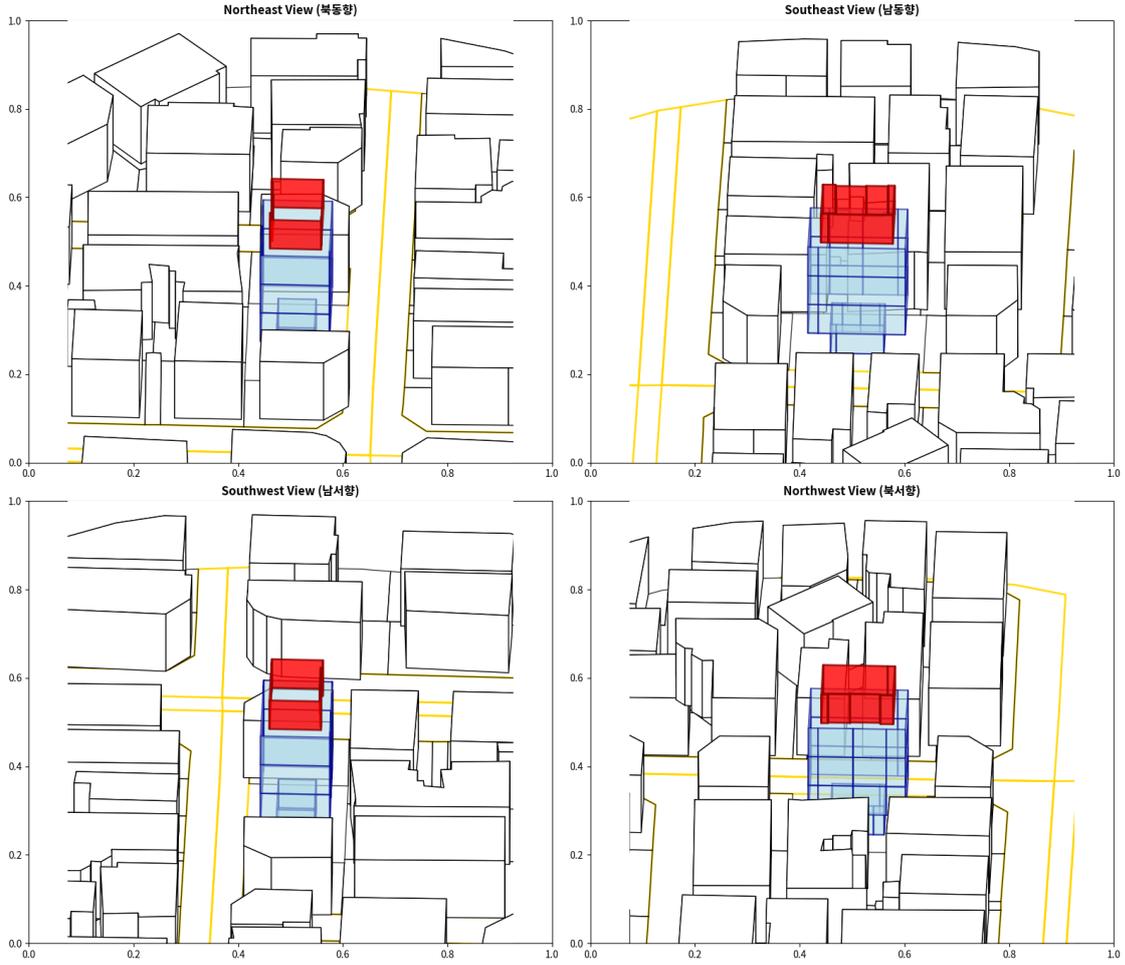
3D Building on Parcel  
(Green Platform = Parcel Area, Red Volume = Building)

3D BUILDING ANALYSIS  
Total Parcel Area: 233.0 m<sup>2</sup>  
Building Footprint: 116.5 m<sup>2</sup>  
Uncovered Area: 116.5 m<sup>2</sup>  
Number of Floors: 5  
Total Floor Area: 447.4 m<sup>2</sup>



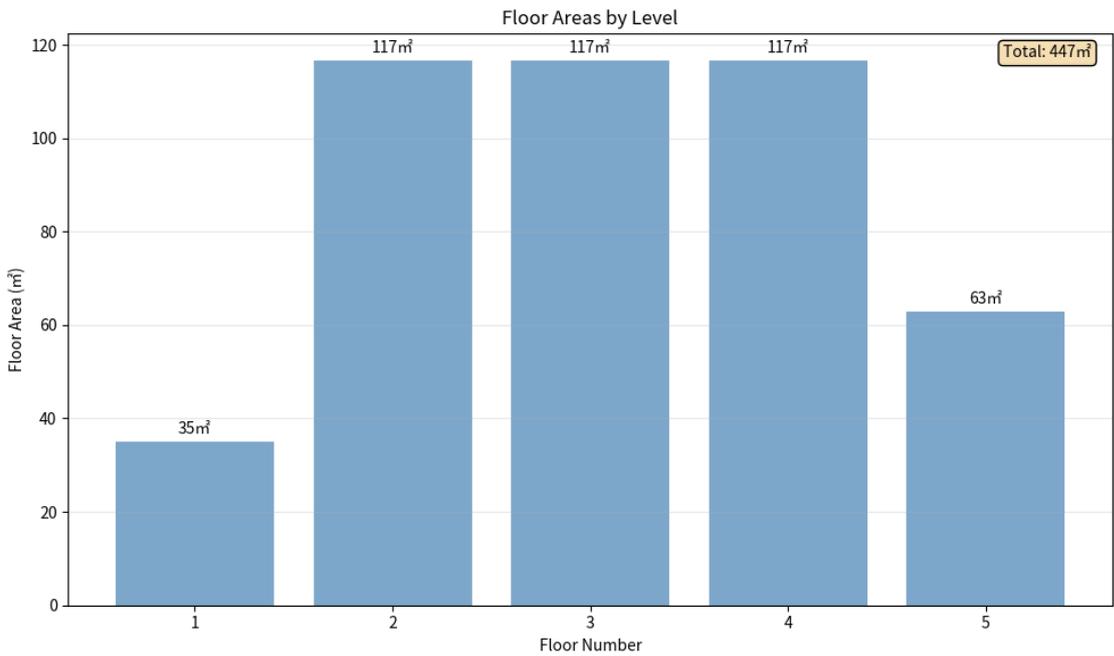
3D 등각투시도 (원본)

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	39.6억원
예상 건축비 (280만원/㎡)	12.5억원
부대비용 (설계·인허가·감리, 건축비의 15%)	1.9억원
<b>총 투자비 (토지 + 건축 + 부대)</b>	<b>54.0억원</b>

### 시나리오 ① — 분양

전체 11세대를 분양 완료 시, 세대당 분양가 **6.1억원** 기준 총 분양 수입 **67.5억원**, 분양 순이익 **+13.5억원** (총 투자비 대비).

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

### 시나리오 ② — 임대 보유

예상 세대수	11세대
세대당 평균 월세 (원룸/투룸)	80만원
월 임대수익 (100% 입주 기준)	880만원
연 임대수익 (입주율 95% 적용)	1.0억원
<b>총 투자비 회수기간</b>	<b>약 53.8년</b>

### 10년 자산 가치 전망 (임대 보유 기준)

연도	연간 임대수익	누적 임대수익	토지 가치 (추정)	총 자산 가치	총투자 대비 순익
1년	5,016만원	5,016만원	40.8억원	53.4억원	<b>6,074만원</b>
2년	1.0억원	1.5억원	42.0억원	55.2억원	<b>+1.2억원</b>
3년	1.0억원	2.5억원	43.3억원	57.0억원	<b>+3.0억원</b>

4년	1.0억원	3.5억원	44.6억원	58.9억원	+4.9억원
5년	1.0억원	4.5억원	45.9억원	60.8억원	+6.9억원
...					
10년	1.0억원	9.5억원	53.2억원	71.1억원	+17.1억원

\* 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

마포구 합정동 398-5번지 토지는 지하철 660m, 인근 공원 547m, 초등학교 549m로 생활 인프라 접근성이 우수한 입지에 위치해 있다. 대지 면적 71평으로 5층 개발이 가능하며, 제2종일반주거지역으로 주거용 건축에 적합하다. 공시지가 6,851,000원/㎡로 가격이 높아 개발 비용 부담이 있으나, 수요층이 높은 마포구의 성장 잠재력을 고려하면 장기적 가치 상승 가능성이 있다. 약점으로는 지하철과의 거리가 다소 먼 점과 지하층 주차 공간 확보의 어려움이 있을 수 있다. 추천 전략은 5층 중층 주거 단지로 세분화하여 가족 단위 수요를 겨냥하고, 옥상 정원 등 커뮤니티 공간을 추가해 차별화한다. 교통 인프라 확충 기대감과 학군 접근성을 활용한 마케팅이 필요하며, 투자 매력도는 중상 수준으로 평가되나, 가격 경쟁력 확보를 위한 세심한 자재 및 디자인 선택이 필수적이다.

### 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 **11세대** 규모로 개발 시, **분양 시나리오**: 총 분양 수입 **67.5억원**, 순이익 **13.5억원** (총 투자비 54.0억원 대비). **임대 보유 시나리오**: 월 **880만원**의 안정적 임대수익, 투자 회수기간 약 **53.8년**. 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