

# 토지 개발 타당성 분석 보고서

서울특별시 마포구 합정동 412-23번지

용도지역	제3종일반주거지역
대지면적	185.8m <sup>2</sup> (약 56평)
공시지가	9,099,000원/m <sup>2</sup>
문서번호	OWN-20260304-0023

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

## 1. 토지 현황

지번 주소	서울특별시 마포구 합정동 412-23번지
도로명 주소	서울특별시 마포구 독막로 31-4 (합정동)
용도지역	제3종일반주거지역
대지면적	185.8㎡ (약 56평)
공시지가	9,099,000원/㎡
공시 토지가 (공시지가 × 면적)	16.9억원
고유번호 (PNU)	1144012200104120023

## 2. 입지 분석

주요 시설 거리

구분	거리
지하철역	387m
인근 공원	665m (nan)
초등학교	907m
중학교	146m
고등학교	1.3km
편의점	112m

입지 등급 역세권 (500m 이내) | 공원 665m | 초교 907m

## 3. 개발 가능 규모

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

<b>6층</b>	<b>408㎡</b>	<b>10세대</b>
-----------	-------------	-------------

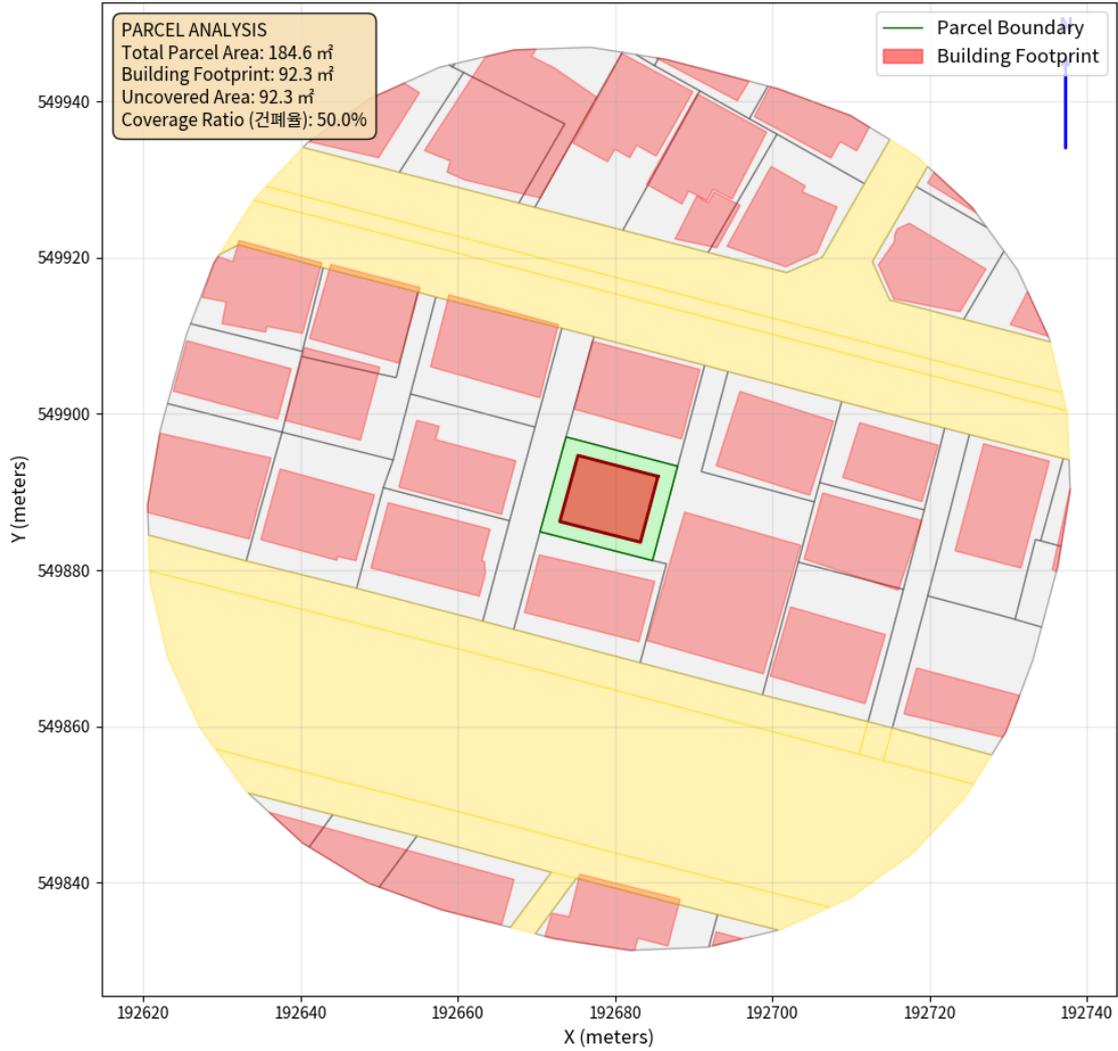
최대 개발층수	연면적	예상 세대수
---------	-----	--------

최대 개발층수	6층
연면적	408.4㎡ (약 124평)
건축면적 (1층)	27.7㎡
건폐율	50.0%
용적률 (추정)	219.8%
예상 세대수	약 10세대 (도시형 생활주택)
건축 유형	도시형 생활주택 (한옥형 최상층)

#### 4. 건축 계획안 시각화

좌: 다이어그램 원본 | 우: AI 렌더링

건물 배치도 - 제3종일반주거지역  
 (Green = Total Parcel, Red = Building Coverage)

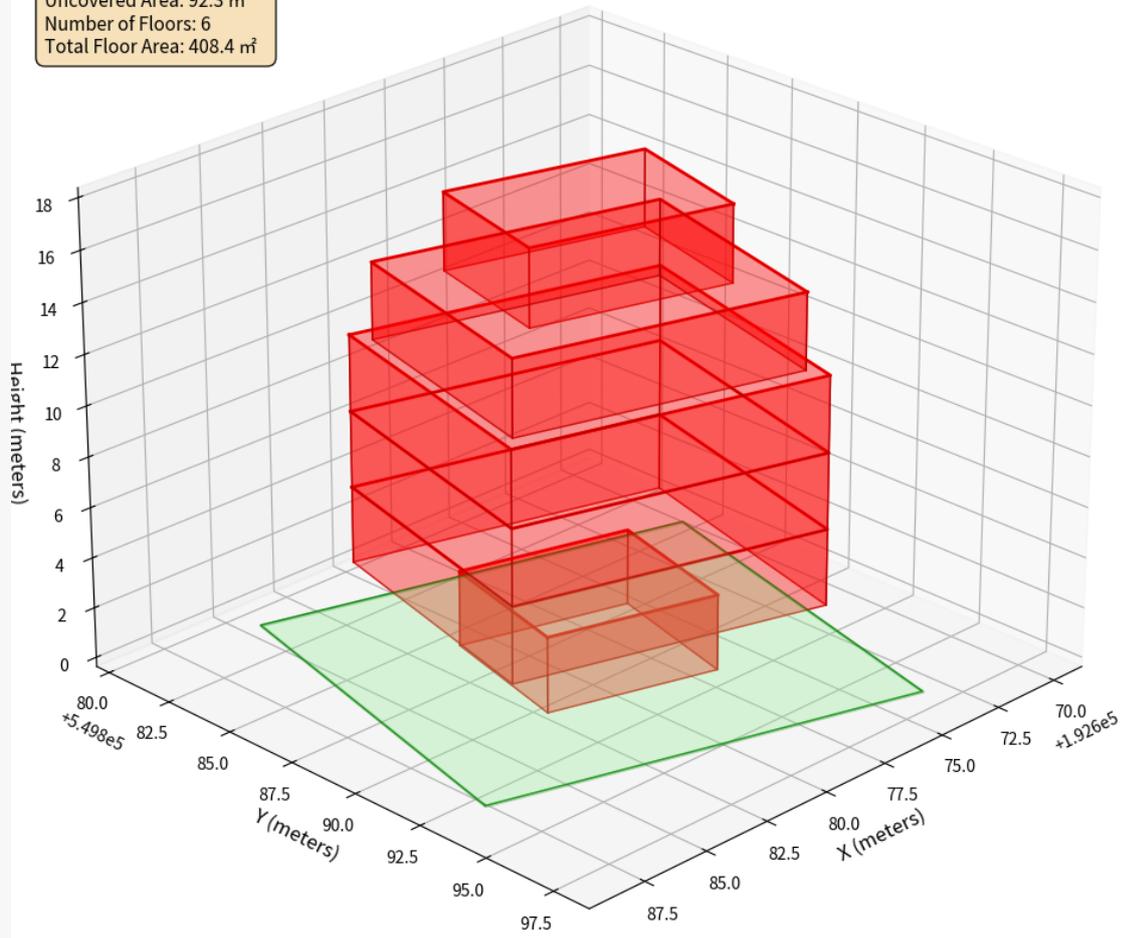


대지 배치도 (원본)

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

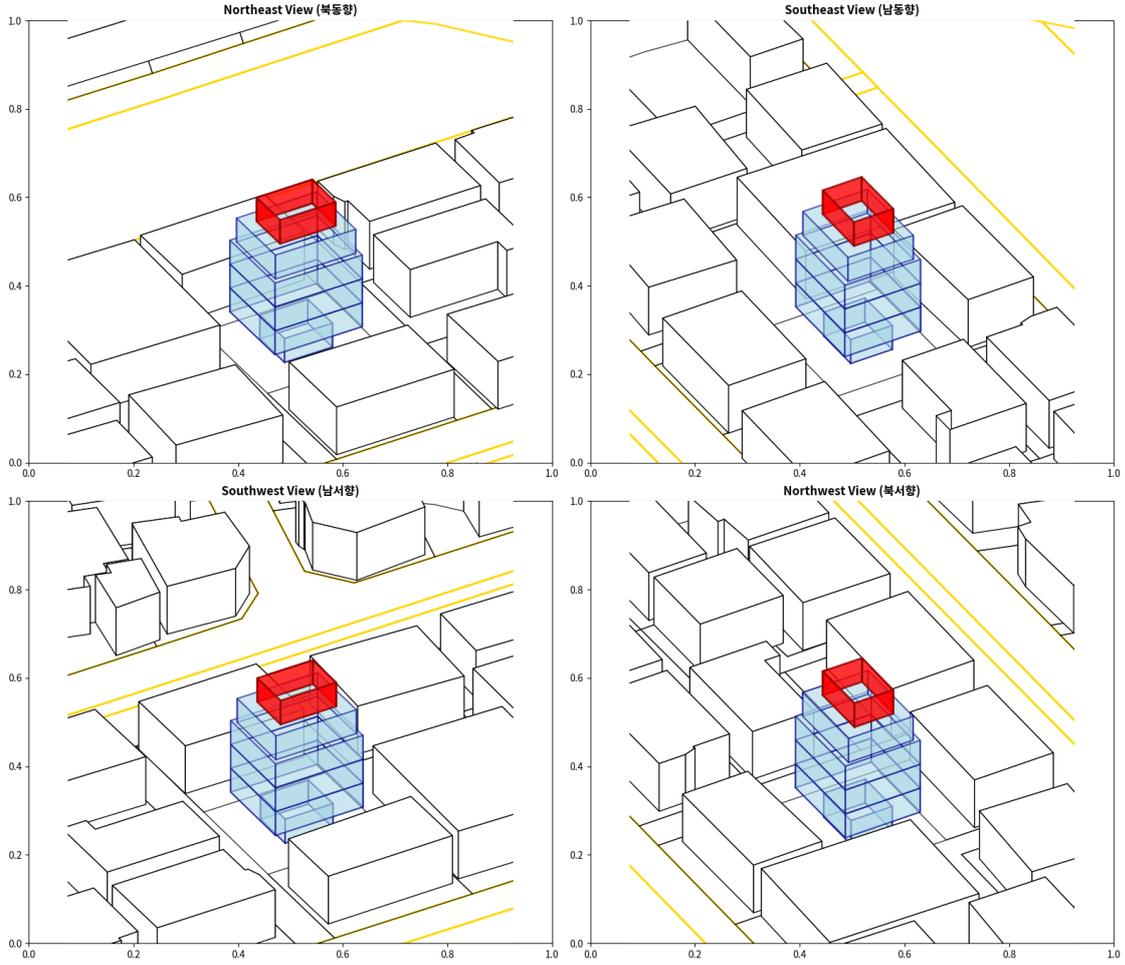
3D Building on Parcel  
(Green Platform = Parcel Area, Red Volume = Building)

3D BUILDING ANALYSIS  
Total Parcel Area: 184.6 m<sup>2</sup>  
Building Footprint: 92.3 m<sup>2</sup>  
Uncovered Area: 92.3 m<sup>2</sup>  
Number of Floors: 6  
Total Floor Area: 408.4 m<sup>2</sup>



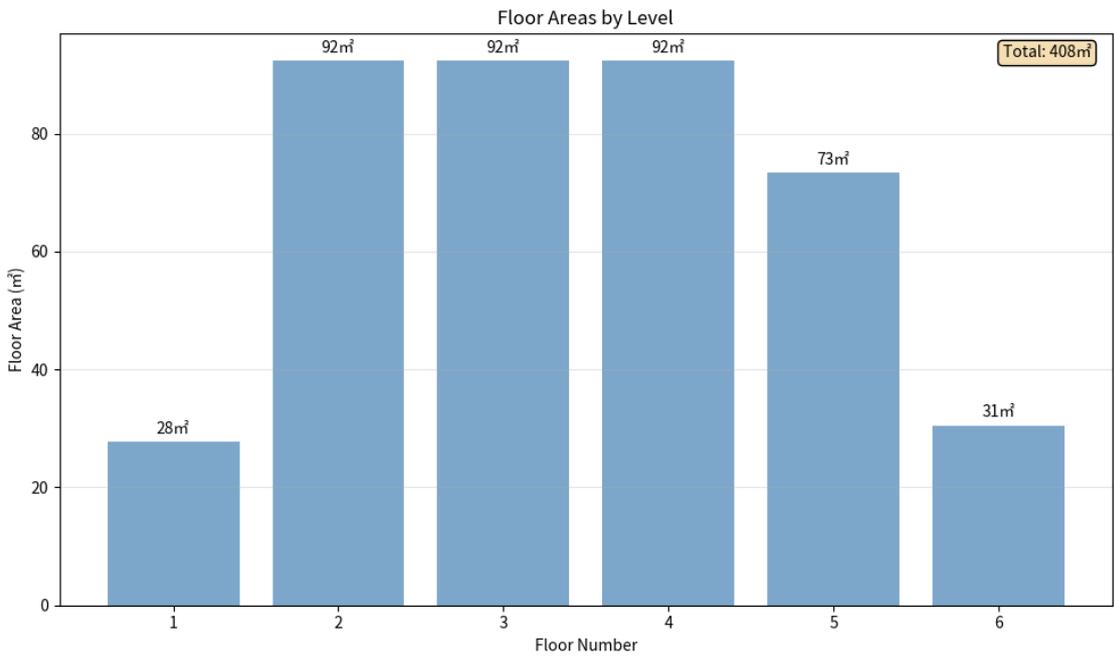
3D 등각투시도 (원본)

3D Isometric View with 한옥  
 (Yellow: Roads, Black: Parcels, Blue: Regular Floors, Red: 한옥 Top Floor)



Building Info: 6 floors, Top floor: Korean Traditional Style (한옥)

한옥형 입면도 4방향 (원본)



## 5. 투자 수익성 분석

### 총 투자비 구조

AI 예측 토지가	40.1억원
예상 건축비 (280만원/㎡)	11.4억원
부대비용 (설계·인허가·감리, 건축비의 15%)	1.7억원
<b>총 투자비 (토지 + 건축 + 부대)</b>	<b>53.2억원</b>

### 시나리오 ① — 분양

전체 10세대를 분양 완료 시, 세대당 분양가 **6.7억원** 기준 총 분양 수입 **66.5억원**, 분양 순이익 **+13.3억원** (총 투자비 대비).

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

### 시나리오 ② — 임대 보유

예상 세대수	10세대
세대당 평균 월세 (원룸/투룸)	80만원
월 임대수익 (100% 입주 기준)	800만원
연 임대수익 (입주율 95% 적용)	9,120만원
<b>총 투자비 회수기간</b>	<b>약 58.3년</b>

### 10년 자산 가치 전망 (임대 보유 기준)

연도	연간 임대수익	누적 임대수익	토지 가치 (추정)	총 자산 가치	총투자 대비 순익
1년	4,560만원	4,560만원	41.3억원	52.8억원	<b>4,388만원</b>
2년	9,120만원	1.4억원	42.5억원	54.5억원	<b>+1.3억원</b>
3년	9,120만원	2.3억원	43.8억원	56.3억원	<b>+3.1억원</b>

4년	9,120만원	3.2억원	45.1억원	58.2억원	+5.0억원
5년	9,120만원	4.1억원	46.4억원	60.1억원	+6.9억원
...					
10년	9,120만원	8.7억원	53.8억원	70.1억원	+16.9억원

\* 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

서울 마포구 합정동 412-23번지, 56평 규모의 토지는 제3종일반주거지역에 위치해 안정적인 주거 수요를 기대할 수 있다. 지하철 388m, 인근 공원 666m, 초등학교 908m 거리로 생활 인프라가 잘 갖춰져 있어 가족 중심의 입지로 적합하다. 그러나 대지 면적이 186㎡로 제한적이고, 최대 6층 개발이 가능한 점은 개발 규모의 한계를 야기한다. 주변 아파트 단지와의 경쟁 및 용적률 제약이 투자 수익률에 영향을 줄 수 있다. 6층 규모의 아파트로 개발하여 중층 주택 수요를 충족시키고, 조망권 및 내부 공간 활용도를 높이는 설계가 필요하다. 교통 접근성과 교육 환경을 강조한 마케팅 전략을 추천한다. 공시지가 9,099,000원/㎡로 고가이므로, 분양 가격 대비 수익률을 면밀히 검토해야 하며, 전반적으로 중간 정도의 투자 매력도를 보인다.

### 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 제3종일반주거지역 용도지역에 위치하며, 최대 6층 개발이 가능합니다. 도시형 생활주택 10세대 규모로 개발 시, **분양 시나리오**: 총 분양 수입 66.5억원, 순이익 13.3억원 (총 투자비 53.2억원 대비). **임대 보유 시나리오**: 월 800만원의 안정적 임대수익, 투자 회수기간 약 58.3년. 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-20260304-0023