토지 개발
타당성 분석 보고서

서울특별시 마포구 합정동 428-58번지

용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	196.6㎡ (약 59평)
공시지가	6,433,000원/㎡
문서번호	OWN-20260304-0058

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

1. 토지 현황

지번 주소	서울특별시 마포구 합정동 428-58번지
도로명 주소	서울특별시 마포구 양화로3길 91 (합정동)
용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	196.6㎡ (약 59평)
공시지가	6,433,000원/㎡
공시 토지가 (공시지가 × 면적)	12.6억원
고유번호 (PNU)	1144012200104280058

2. 입지 분석

주요 시설 거리

구분	거리
지하철역	350m
인근 공원	694m (nan)
초등학교	56m
중학교	792m
고등학교	792m
편의점	116m

> **입지 등급** 역세권 (500m 이내) | 공원 694m | 학교 근접 (500m 이내)

3. 개발 가능 규모

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

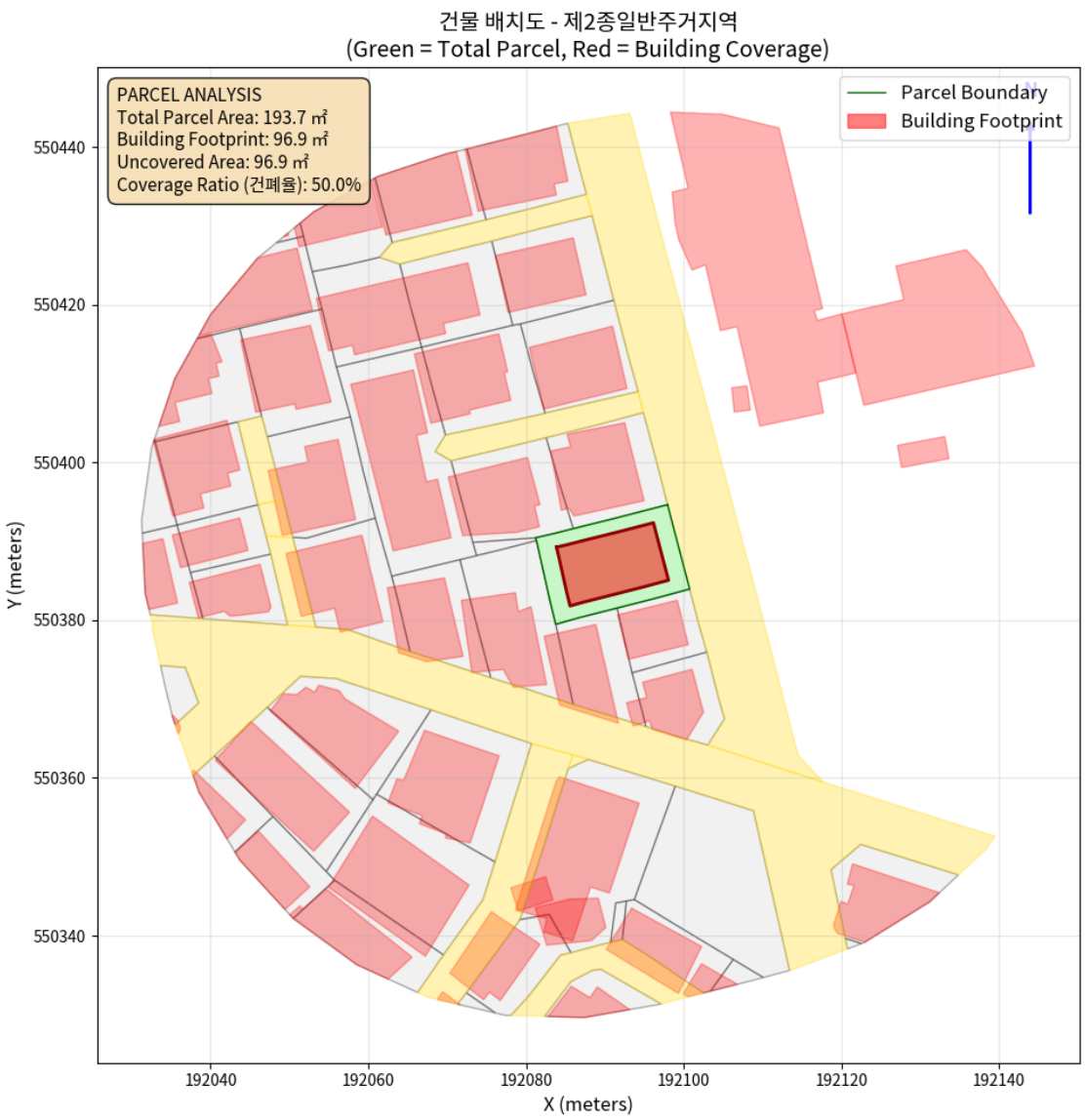
5층	381㎡	9세대

최대 개발층수	연면적	예상 세대수

최대 개발층수	5층
연면적	380.7㎡ (약 115평)
건축면적 (1층)	29.1㎡
건폐율	50.0%
용적률 (추정)	193.7%
예상 세대수	약 9세대 (도시형 생활주택)
건축 유형	도시형 생활주택 (한옥형 최상층)

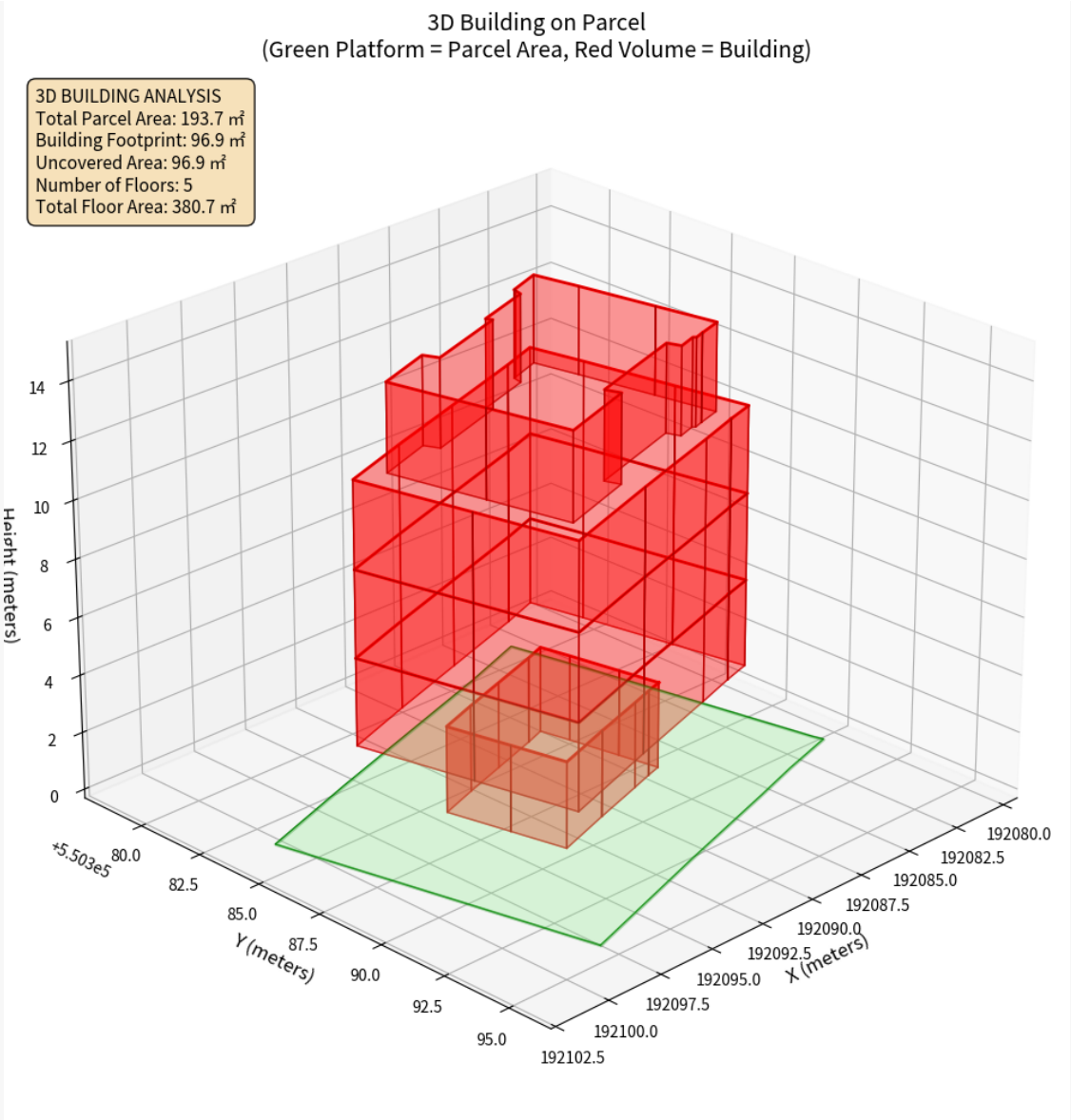
4. 건축 계획안 시각화

좌: 다이어그램 원본 | 우: AI 렌더링

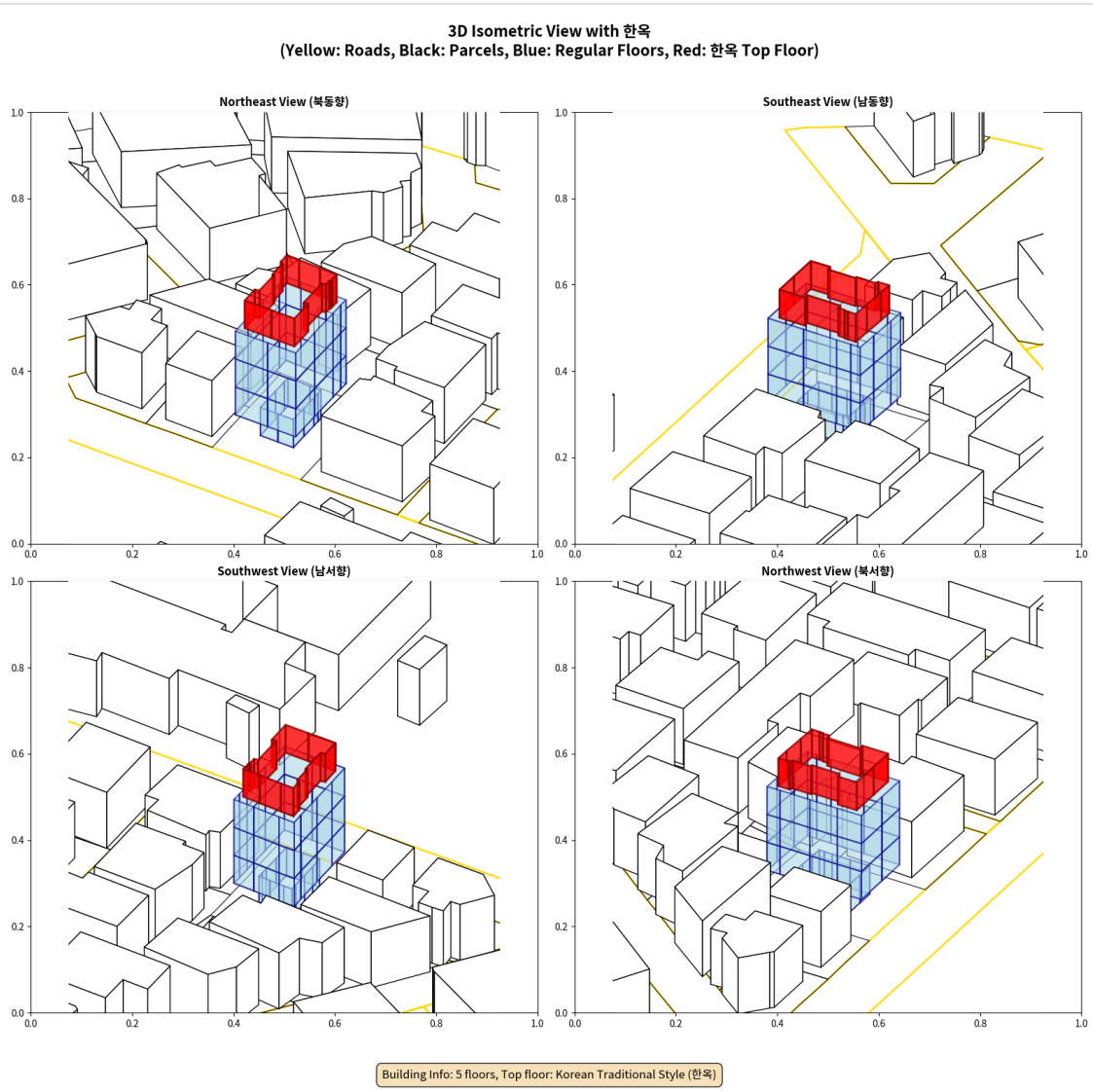


대지 배치도 (원본)

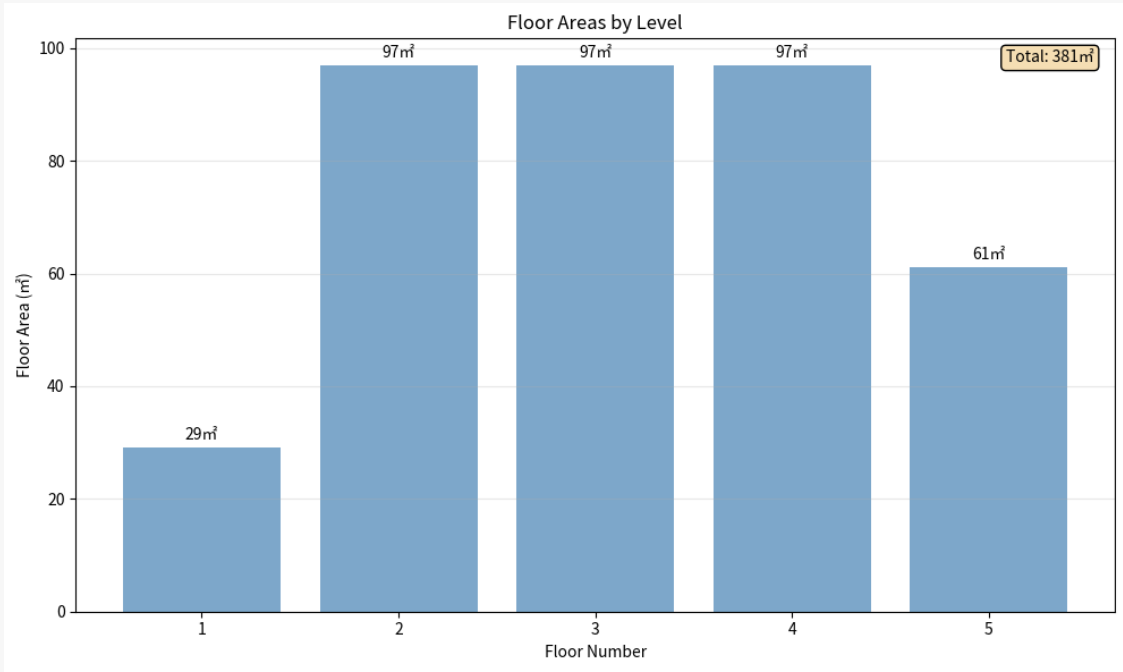
3D 등각투시도 (AI 렌더) (이미지 없음)


3D Building on Parcel
(Green Platform = Parcel Area, Red Volume = Building)
3D BUILDING ANALYSIS
Total Parcel Area: 193.7 ㎡
Building Footprint: 96.9 ㎡
Uncovered Area: 96.9 ㎡
Number of Floors: 5
Total Floor Area: 380.7 ㎡
Height (meters)
0
2
4
6
8
10
12
14
+5.503e5
80.0
82.5
85.0
87.5
90.0
92.5
95.0
Y (meters)
192080.0
192082.5
192085.0
192087.5
192090.0
192092.5
192095.0
192097.5
192100.0
192102.5
X (meters)

3D 등각투시도 (원본)



한옥형 입면도 4방향 (원본)



층별 면적 구성	

5. 투자 수익성 분석

총 투자비 구조

AI 예측 토지가	28.0억원
예상 건축비 (280만원/㎡)	10.7억원
부대비용 (설계·인허가·감리, 건축비의 15%)	1.6억원
총 투자비 (토지 + 건축 + 부대)	**40.3억원**

시나리오 ① — 분양

> 전체 9세대를 분양 완료 시, 세대당 분양가 **5.6억원** 기준 총 분양 수입 **50.3억원**, 분양 순이익 **+10.1억원** (총 투자비 대비).
>
> * 분양가 = (총 투자비 ÷ 세대수) × 1.25 적용. 실제 분양가는 시장 상황에 따라 상이할 수 있습니다.

시나리오 ② — 임대 보유

예상 세대수	9세대
세대당 평균 월세 (원룸/투룸)	80만원
월 임대수익 (100% 입주 기준)	720만원
연 임대수익 (입주율 95% 적용)	8,208만원
총 투자비 회수기간	**약 49.1년**

10년 자산 가치 전망 (임대 보유 기준)

연도	연간 임대수익	누적 임대수익	토지 가치 (추정)	총 자산 가치	총투자 대비 손익
1년	4,104만원	4,104만원	28.9억원	39.6억원	7,034만원
2년	8,208만원	1.2억원	29.7억원	40.9억원	+6,278만원
3년	8,208만원	2.1억원	30.6억원	42.3억원	+2.0억원

4년	8,208만원	2.9억원	31.5억원	43.6억원	+3.4억원
5년	8,208만원	3.7억원	32.5억원	45.1억원	+4.8억원
			...		
10년	8,208만원	7.8억원	37.7억원	52.6억원	+12.3억원

* 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

서울 마포구 합정동 428-58번지, 제2종일반주거지역 내 59평 규모 토지는 지하철 351m, 인근 공원 694m, 초등학교 56m로 생활편의성이 매우 높은 입지 조건을 갖췄습니다. 5층 개발 허용으로 적정 밀도와 수익성 균형이 가능하며, 공시지가 6,433,000원/㎡로 중간 수준으로 토지 가치 상승 여력이 있습니다. 단, 용적률 및 건폐율 제한으로 대규모 개발은 어려워 소규모 아파트 또는 오피스 빌딩 전략이 적합합니다. 주변 주거 밀집도와의 경쟁력을 고려해 차별화된 디자인과 커뮤니티 시설 도입이 필요합니다. 교통과 교육 인프라가 잘 갖춰진 만큼 장기 투자 가치가 높으며, 마포구의 인구 유입 추세를 고려하면 안정적인 임대 수익 기대가 가능합니다.

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 **9세대** 규모로 개발 시, **분양 시나리오**: 총 분양 수입 **50.3억원**, 순이익 **10.1억원** (총 투자비 40.3억원 대비). **임대 보유 시나리오**: 월 **720만원**의 안정적 임대수익, 투자 회수기간 약 **49.1년**. 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-20260304-0058