

# 토지 개발 타당성 분석 보고서

서울특별시 마포구 합정동 430-12번지

용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	222.8m <sup>2</sup> (약 67평)
공시지가	5,718,000원/m <sup>2</sup>
문서번호	OWN-20260304-0012

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

## 1. 토지 현황

지번 주소	서울특별시 마포구 합정동 430-12번지
도로명 주소	서울특별시 마포구 월드컵로5길 44-8 (합정동)
용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	222.8㎡ (약 67평)
공시지가	5,718,000원/㎡
공시 토지가 (공시지가 × 면적)	12.7억원
고유번호 (PNU)	1144012200104300012

## 2. 입지 분석

주요 시설 거리

구분	거리
지하철역	480m
인근 공원	588m (nan)
초등학교	214m
중학교	913m
고등학교	947m
편의점	35m

입지 등급 역세권 (500m 이내) | 공원 588m | 학교 근접 (500m 이내)

## 3. 개발 가능 규모

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

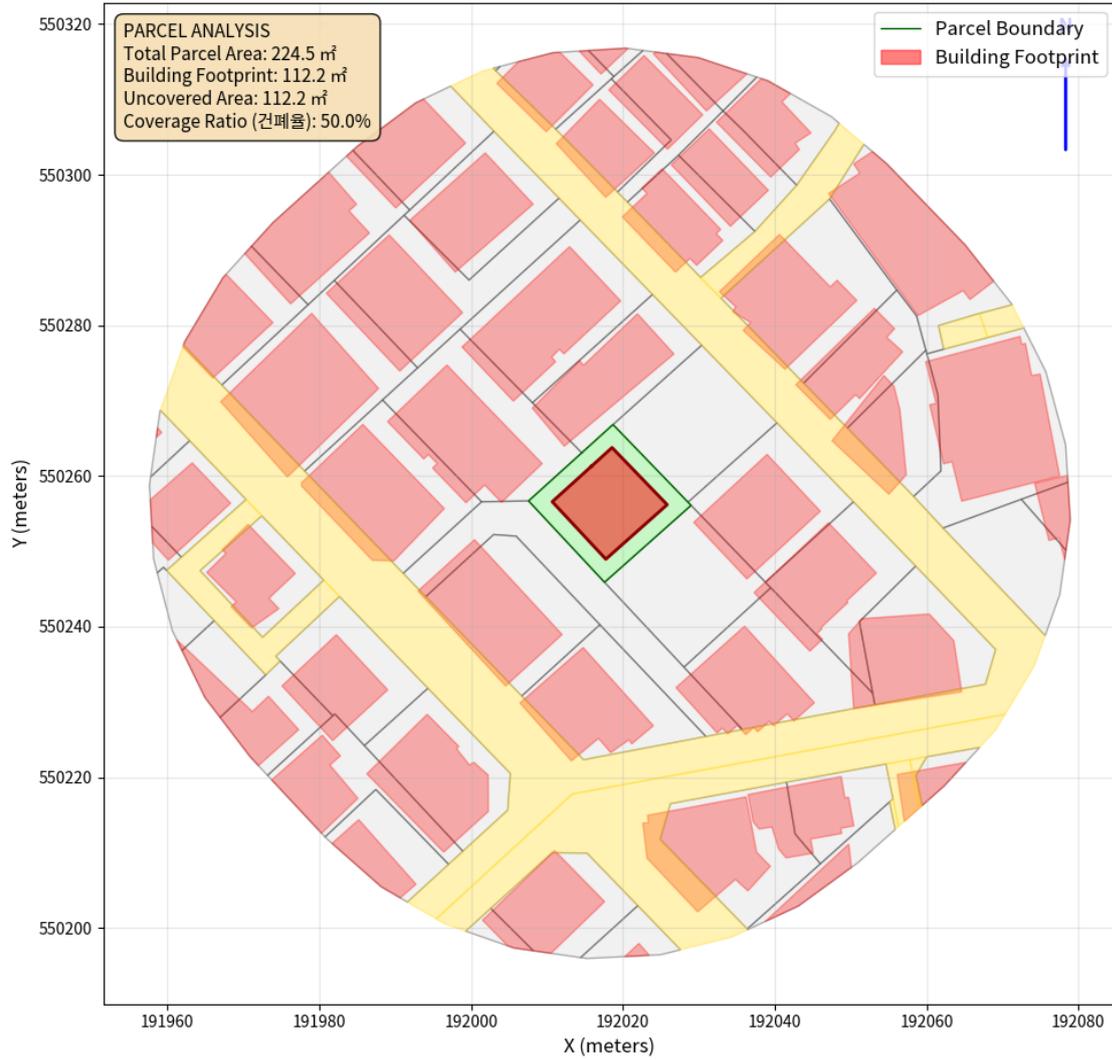
<b>5층</b>	<b>426㎡</b>	<b>10세대</b>
-----------	-------------	-------------

최대 개발층수	연면적	예상 세대수
최대 개발층수	5층	
연면적	426.0㎡ (약 129평)	
건축면적 (1층)	33.7㎡	
건폐율	50.0%	
용적률 (추정)	191.2%	
예상 세대수	약 10세대 (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)

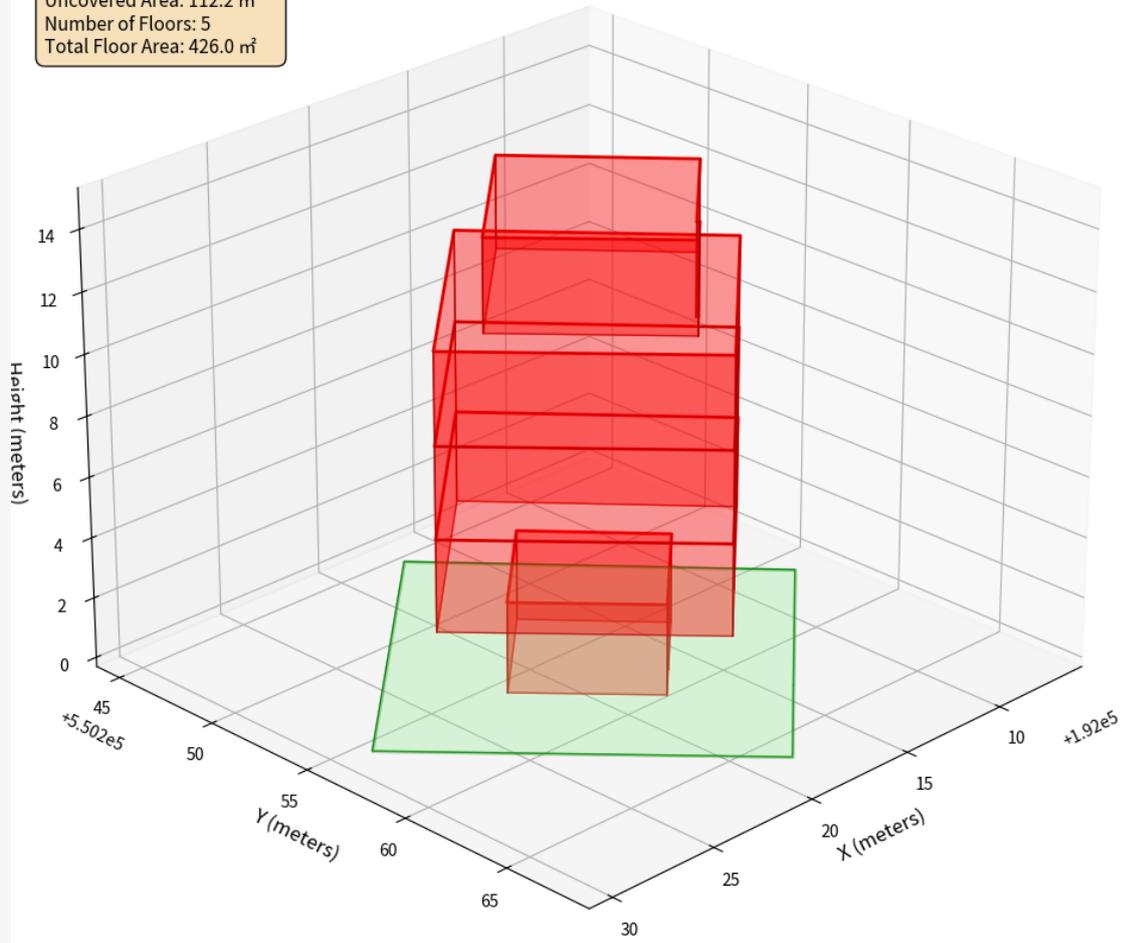


대지 배치도 (원본)

3D 등각투시도 (AI 렌더) (이미지 없음)

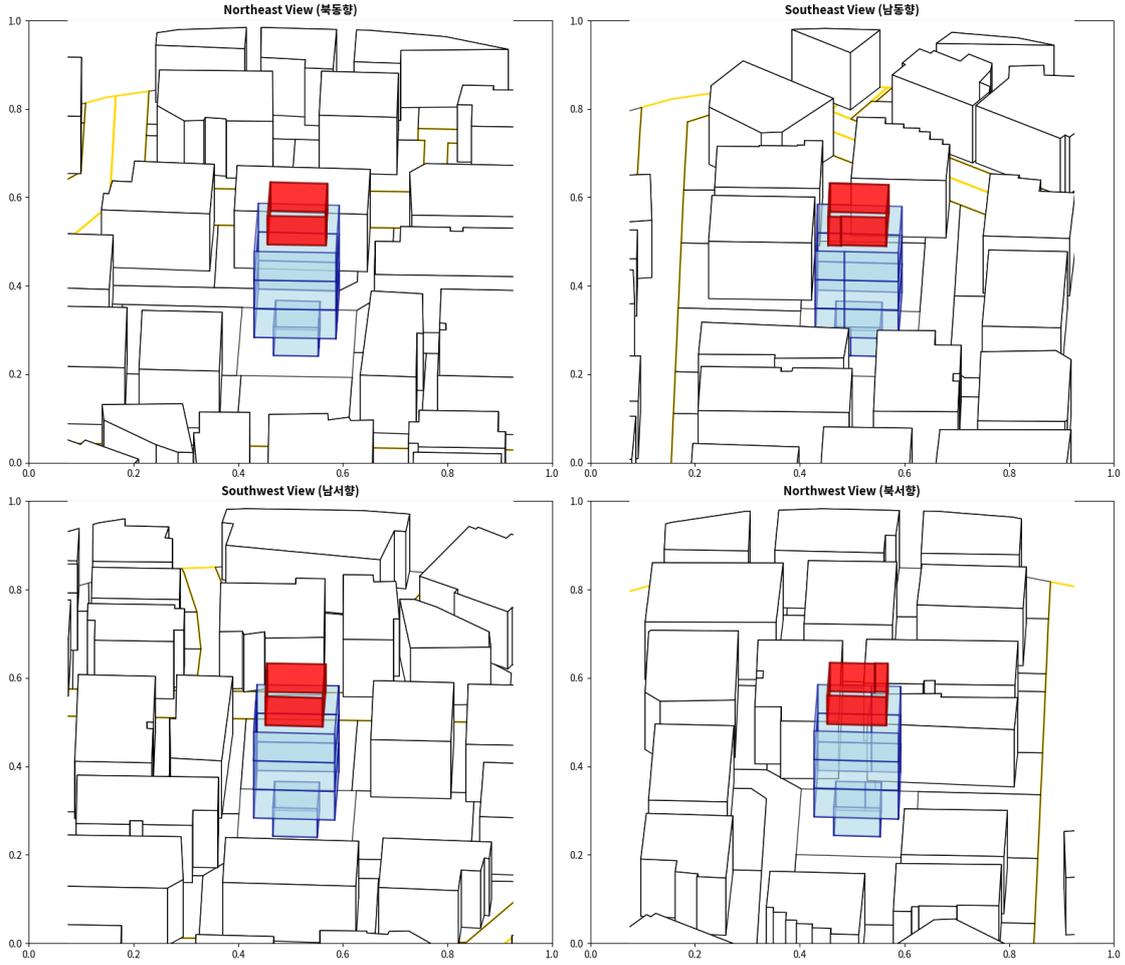
3D Building on Parcel  
(Green Platform = Parcel Area, Red Volume = Building)

3D BUILDING ANALYSIS  
Total Parcel Area: 224.5 m<sup>2</sup>  
Building Footprint: 112.2 m<sup>2</sup>  
Uncovered Area: 112.2 m<sup>2</sup>  
Number of Floors: 5  
Total Floor Area: 426.0 m<sup>2</sup>



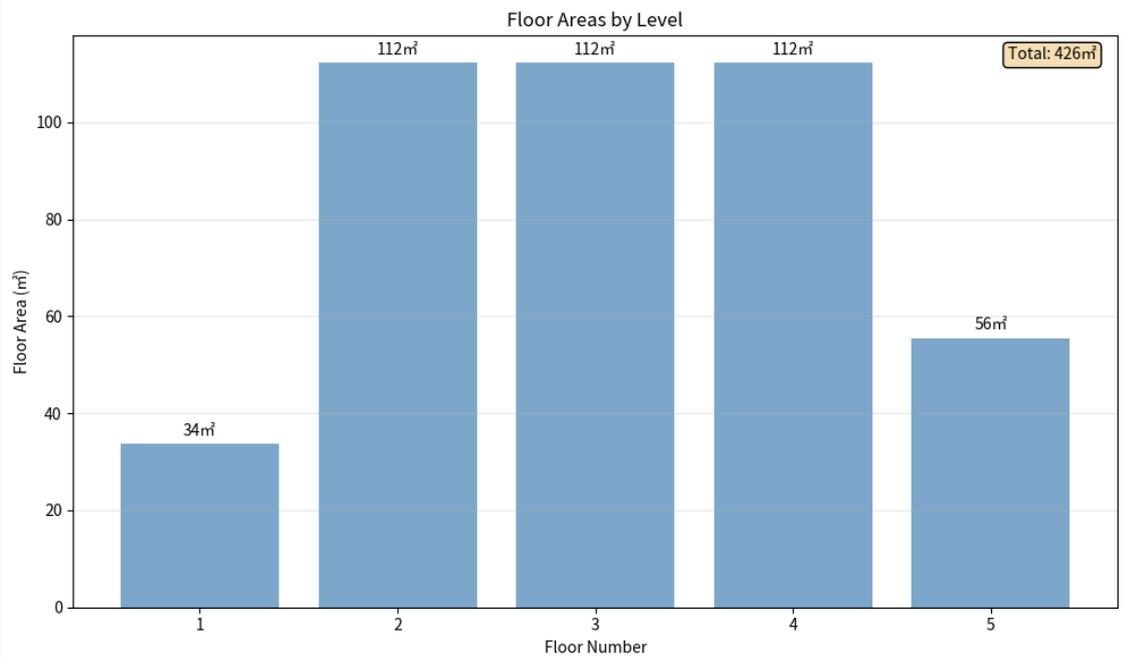
3D 등각투시도 (원본)

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	32.9억원
예상 건축비 (280만원/㎡)	11.9억원
부대비용 (설계·인허가·감리, 건축비의 15%)	1.8억원
<b>총 투자비 (토지 + 건축 + 부대)</b>	<b>46.7억원</b>

### 시나리오 ① — 분양

전체 10세대를 분양 완료 시, 세대당 분양가 **5.8억원** 기준 총 분양 수입 **58.3억원**, 분양 순이익 **+11.7억원** (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 51.2년</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	33.9억원	45.9억원	<b>7,424만원</b>
2년	9,120만원	1.4억원	34.9억원	47.4억원	<b>+7,900만원</b>
3년	9,120만원	2.3억원	36.0억원	49.0억원	<b>+2.4억원</b>

4년	9,120만원	3.2억원	37.1억원	50.6억원	+3.9억원
5년	9,120만원	4.1억원	38.2억원	52.2억원	+5.6억원
...					
10년	9,120만원	8.7억원	44.3억원	60.9억원	+14.2억원

\* 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 430-12번지 토지는 지하철 480m, 인근 공원 588m, 초등학교 215m로 생활 편의성이 높은 입지 조건을 갖췄다. 제2종일반주거지역으로 주거용 건축 허용이 명확하며, 대지면적 223㎡ (67평)은 5층 규모 개발에 적합하다. 공시지가 5,718,000원/㎡로 중간 수준으로 토지 가치가 안정적이다. 약점으로는 용적률 및 건폐율 제한, 지하철 역까지의 거리가 다소 멀다는 점이 있다. 인근에 대형 아파트 단지가 존재하여 경쟁이 예상되나, 5층 규모는 소규모 고층 아파트와 차별화된 상대적으로 조용한 주거 환경을 제공할 수 있다. 투자 매력도는 중간 이상으로 평가되며, 특히 청년층 및 가족 단위 수요층을 겨냥한 소형 고층 아파트 또는 오피스+주거 복합 개발을 추천한다. 주변 인프라와의 시너지 효과를 고려할 때 장기적인 임대 수익 및 자산 가치 상승 가능성이 높다.

### 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 10세대 규모로 개발 시, 분양 시나리오: 총 분양 수입 58.3억원, 순이익 11.7억원 (총 투자비 46.7억원 대비). 임대 보유 시나리오: 월 800만원의 안정적 임대수익, 투자 회수기간 약 51.2년. 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-20260304-0012