

토지 개발 타당성 분석 보고서

서울특별시 마포구 연남동 239-7번지

용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	165.0㎡ (약 50평)
공시지가	6,961,000원/㎡
문서번호	OWN-20260323-0007

CONFIDENTIAL — 수신인 외 배포 금지

본 보고서는 서울가옥 AI 분석 시스템이 생성하였습니다 | desk@seoulgaok.com

목 차

1. 토지 현황	1-1. 기본 현황 1-2. 지목·지형 1-3. 실제 도로 현황	3
2. 법적·규제 검토	2-1. 용도지역 건축 기준 2-2. 일조권 사전제한 2-5. 의무 주차	4
3. 입지 분석		5
4. 개발 가능 규모		6
5. 건축 계획안 시각화		7
6. 사업비 분석	6-1. 공사비 6-2. 세금·공과금 6-3. 부대비용 6-4. 총 사업비	12
7. 투자 수익성 분석		15
8. AI 분석 의견		18
9. 결론 및 제언		18

1. 토지 현황

지번 주소	서울특별시 마포구 연남동 239-7번지
도로명 주소	서울특별시 마포구 동교로47길 26 (연남동)
용도지역	제2종일반주거지역
대지면적	165.0㎡ (약 50평)
공시지가	6,961,000원/㎡
공시 토지가 (공시지가 × 면적)	11.5억원
SI 예측 토지가	35.0억원 (인근 실거래 배수 적용)
고유번호 (PNU)	1144012400102390007

1-2. 지목·지형 현황

지목	대
지형·경사	평지
토지 형상	사다리형
도로 접면	세로한면(가)
접면 도로폭	전면 4.0m

1-3. 실제 도로 현황

방향	도로 유형	도로폭 (추정)	접도 요건 충족
전면	골목길	4.0m	충족
측면	없음	-	해당없음
후면	없음	-	해당없음

2. 법적·규제 검토

2-1. 용도지역 건축 기준

용도지역	제2종일반주거지역
건폐율 한도	60% 이하 (국토계획법 기준)
용적률 한도	250% 이하 (국토계획법 기준)
최고 높이 제한	없음 (지구단위계획 별도 확인 필요)
허용 건축물 용도	공동주택, 도시형생활주택, 근린생활시설

실제 건폐율·용적률은 서울시 조례 및 지구단위계획에 따라 달라질 수 있습니다. 인허가 전 관할 구청(건축과) 사전 확인을 권장합니다.

2-2. 일조권 사선제한 분석

건축법 제61조: 전용·일반주거지역 내 정북방향 인접 대지 일조 확보 의무. | 정북 이격 가용거리: 1.9m (풋프린트 복단 → 필지 복단 기준)

층수	해당 층 높이	정북 이격 필요 거리	사선제한 적용 후 가능 여부
1층	3.0m	1.5m 이상	가능
2층	6.0m	1.5m 이상	가능
3층	9.0m	1.5m 이상	가능
4층	12.0m	3.0m 이상	일부 제한
5층	15.0m	4.5m 이상	일부 제한
6층	18.0m	6.0m 이상	일부 제한

2-5. 의무 주차 대수 산정

서울특별시 주차장 조례 기준. 지하 주차장 설치 불가 시 지상 주차 면적 확보 필요.

건축 유형	세대수	세대당 의무 주차 비율	최소 주차 대수
도시형생활주택 (60㎡ 이하)	8세대	0.5대/세대	4대
다세대주택 (참고)	8세대	1.0대/세대	8대

3. 입지 분석

주요 시설 거리

구분	거리
지하철역	764m
인근 공원	570m (공동근린공원)
초등학교	1.0km
중학교	551m
고등학교	581m
편의점	141m

입지 등급 근역세권 (1km 이내) | 공원 570m | 초교 1.0km

3-3. 인근 실거래가 분석

국토교통부 실거래가 공개시스템 기준 | 분석 기준일: 2026.03.23 | 반경 500m, 최근 2년

거래일	소재지	면적(m)	건축연도	거래금액	m당 가격
2025.10	연남동 2**	271.1	1970년	40.0억원	1,475만원
2025.09	연남동 2**	512.4	1989년	68.0억원	1,327만원
2025.07	연남동 3**	223.5	1997년	13.8억원	617만원
2025.06	연희동 4**	164.0	1975년	15.3억원	933만원
2025.06	연희동 4**	173.2	1971년	13.3억원	768만원
2025.04	연남동 4**	195.4	1993년	10.3억원	527만원
2025.03	연희동 4**	205.4	2022년	12.0억원	584만원
2025.03	연희동 4**	205.4	2022년	12.0억원	584만원

4. 개발 가능 규모

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

6층 최대 개발층수	404m² 연면적	10세대 예상 세대수
----------------------	--------------------------------	-----------------------

최대 개발층수	6층
연면적	404.0m ² (약 122평)
건축면적 (1층)	24.3m ²
건폐율	60.0%
용적률 (추정)	244.9%
예상 세대수	약 10세대
건축 유형	아파트형 주택

5. 건축 계획안

5-1. 최적 개발 규모 요약

6층 최대 개발층수	404m² 연면적	8세대 예상 세대수
----------------------	--------------------------------	----------------------

최대 개발층수	6층
연면적	404.0m ² (약 122평)
건축면적 (1층)	24.3m ²
건폐율	60.0%
용적률 (추정)	244.9%
예상 세대수	약 8세대
건축 유형	아파트형 주택
의무 주차 대수	4대 (확보 방안: 지하 1층 / 지상 기계식)

5-2. 층별 면적 및 용도 구성

층	바닥면적(m ²)	용도	세대수	특이사항
1층	24.3	주차장	-	주차장·출입홀
2층	97.3	주거	2세대	
3층	97.3	주거	2세대	
4층	97.3	주거	2세대	
5층	71.2	주거	1세대	
6층(최상층)	16.7	주거	1세대	
합계	404.0		8세대	

5-3. 건축 계획안 시각화

* 아래 이미지는 AI 건축 설계 자동화 시스템 생성 결과물입니다. 실제 설계와 차이가 있을 수 있습니다.

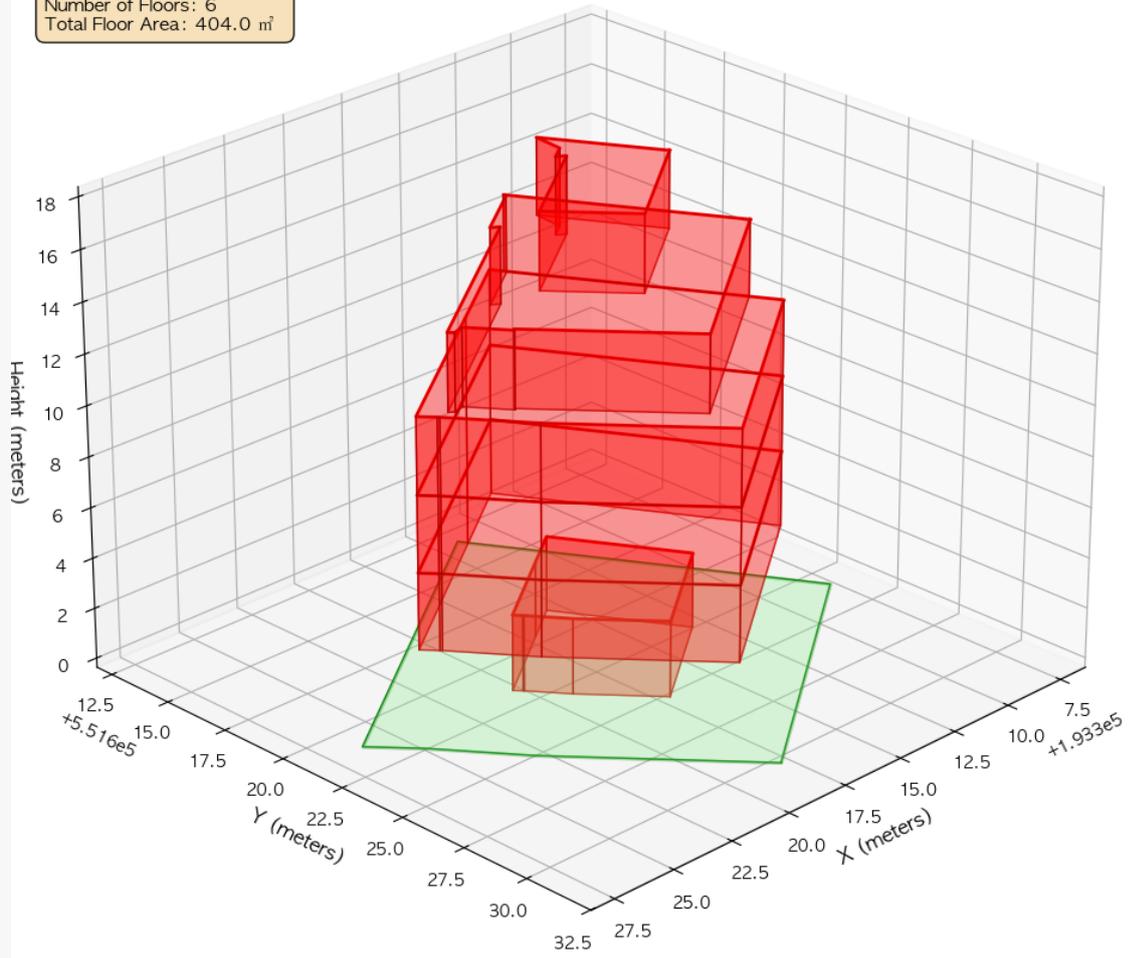
건물 배치도 - 제2종일반주거지역
(Green = Total Parcel, Red = Building Coverage)



대지 배치도 (원본)

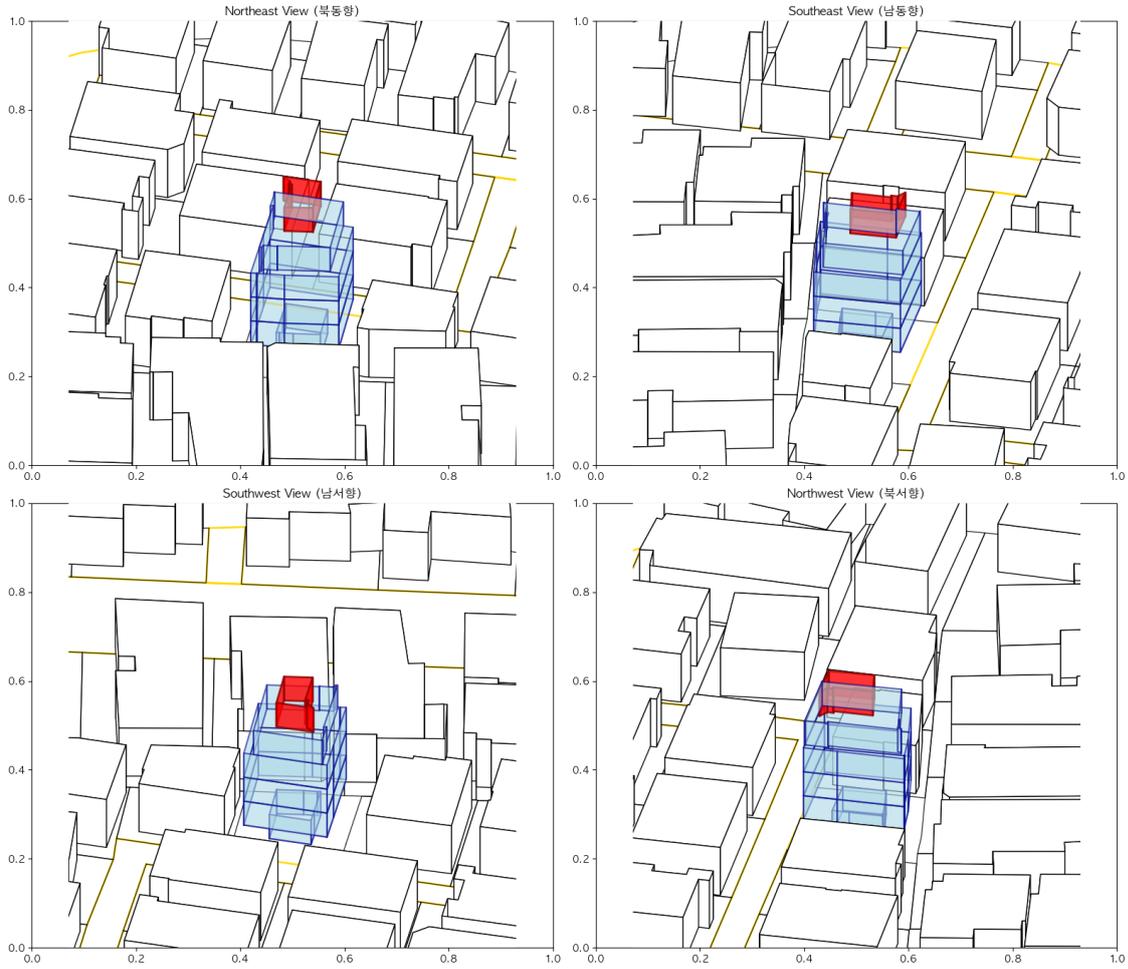
3D Building on Parcel
(Green Platform = Parcel Area, Red Volume = Building)

3D BUILDING ANALYSIS
Total Parcel Area: 162.1 m²
Building Footprint: 97.3 m²
Uncovered Area: 64.8 m²
Number of Floors: 6
Total Floor Area: 404.0 m²



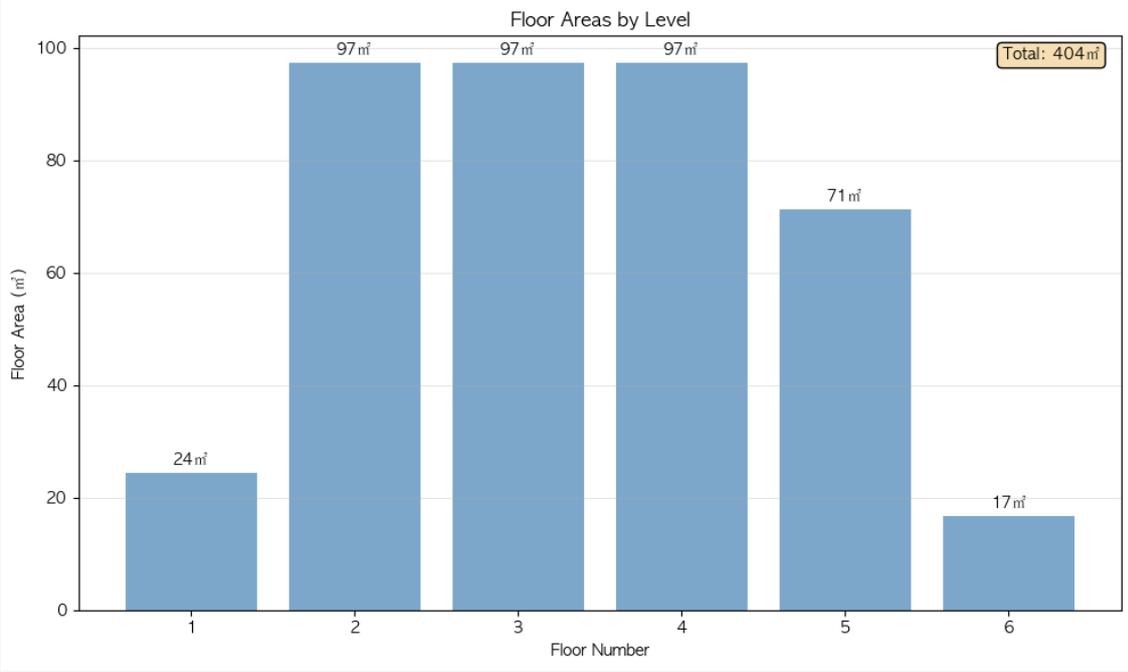
3D 등각투시도 (원본)

3D Isometric View
(Yellow: Roads, Black: Parcels, Blue: Floors, Red: Penthouse)



Building Info: 6 floors, Top floor: Penthouse

건물 입면도 4방향 (원본)



6. 사업비 분석

6-1. 공사비 상세 내역

2025 국토부 표준건축비 기준 (238만원/㎡). 실제 공사비는 공법·마감 수준에 따라 ±10~15% 변동.

구분	항목	단가	금액
직접공사비	골조공사	85만원/㎡	3.5억원
직접공사비	마감공사	61만원/㎡	2.5억원
직접공사비	기계·설비공사	35만원/㎡	1.4억원
직접공사비	전기공사	23만원/㎡	9,616만원
직접공사비	통신공사	4만원/㎡	1,923만원
직접공사비	소방공사	7만원/㎡	2,885만원
직접공사비	토목·조경공사	19만원/㎡	7,692만원
직접공사비	인테리어	세대당 150만원	1,200만원
직접공사비 소계			9.7억원
간접비	현장·일반관리비	직공비의 8%	7,788만원
간접비	이윤	직공비의 5%	4,868만원
예비비	공사 예비비	공사비의 5%	5,501만원
총 공사비			11.6억원

6-2. 세금 및 공과금

항목	산정 기준	예상 금액	비고
취득세 (토지)	취득가액 × 4.6% (취득세4%+교육세+농특세+등록세)	1.6억원	취득 시
등기대행료 (법무사)	토지가 × 0.2%	701만원	취득 시
중개수수료	토지가 × 0.5%	1,751만원	취득 시
취득세 (건축)	신축 취득가액 × 3.2% (교육세·농특세 포함)	3,696만원	준공 후
광역교통시설부담금	연면적 × 970천원 × 4% × 50% 감면	784만원	착공 전
재산세 (토지)	토지가 × 0.3% × 2년	2,102만원	보유 기간
지방교육세 (재산세분)	재산세 × 20%	420만원	보유 기간
학교용지부담금	분양가액의 0.8% (분양 시)	5,151만원	분양 승인 시
상·하수도 원인자부담금	세대수 기준 산정	1,600만원	착공 전
전기·통신 인입비	연면적 × 1만원/m ²	404만원	착공 전
기타 예비비 (환경부담금 등)	매출의 0.5%	3,220만원	준공 후
개발부담금	도시형생활주택 비해당	-	별도 확인
세금·공과금 합계		3.6억원	

6-3. 부대비용

항목	산정 기준	금액
설계비	연면적 × 2만원/m ²	808만원
감리비	연면적 × 2만원/m ²	808만원
인허가·측량·감정평가	일괄 약 1,000만원	1,000만원
신탁수수료 (관리형)	매출의 0.5%	3,220만원
민원처리비	매출의 0.1%	644만원
광고·홍보비	매출의 1.2%	7,727만원
분양대행 수수료	매출의 4.0%	2.6억원
HUG 분양보증 수수료	분양매출 × 70% × 0.36%/년	1,623만원
부대비용 합계		4.2억원

6-4. 금융비용

항목	산정 기준	금액
PF 대출 수수료	(토지+공사비) × 60% × 1.5%	4,192만원
PF 이자	(토지+공사비) × 60% × 7% × 18개월	2.9억원
중도금 무이자 금융비	분양매출 × 60% × 6% × 0.5년 (시행사 대납)	1.2억원
금융비용 합계		4.5억원

6-5. 총 사업비 요약

구분	금액	비율
AI 예측 토지가	35.0억원	59.5%
총 공사비	11.6억원	19.6%
세금 및 공과금	3.6억원	6.1%
부대비용	4.2억원	7.1%
금융비용 (PF수수료·이자 + 중도금무이자)	4.5억원	7.7%
총 투자비 (합계)	58.8억원	100.0%

7. 투자 수익성 분석

* 본 분석은 AI 추정값 기반의 참고 자료입니다. 실제 수익은 시장 상황에 따라 상이할 수 있습니다.

7-1. 금융 구조 분석

항목	자기자본 30%	자기자본 40%	비고
총 투자비	58.8억원	58.8억원	동일
자기자본	17.7억원	23.5억원	
PF·담보 대출	41.2억원	35.3억원	LTV 70/60% 기준
대출 이자율	7.0%/년	7.0%/년	변동 가능
공사기간 이자비용	1.4억원	1.2억원	6개월 기준
월 원리금 상환액 (20년)	3,193만원	2,737만원	준공 후
DSR 충족 여부 (임대수익 기준)	미충족 (420%)	미충족 (360%)	DSR 40% 기준

7-2. 시나리오 ① — 분양

예상 세대수	8세대
세대당 분양가 (권역 실거래 기반)	6.4억원
총 분양 수입	64.4억원
총 투자비	58.8억원
분양 순이익 (세전)	+5.5억원
양도소득세 (추정, 6개월 이내 분양)	9.8억원
세후 순이익	-424,929,909원

* 분양가 산정: 인근 실거래 기반 1,594만원/㎡ 적용.

7-3. 시나리오 ② — 임대 보유

예상 세대수	8세대
세대당 평균 월세	원룸 80만원
월 임대수익 (100% 입주)	800만원
연 임대수익 (입주율 95%)	9,120만원
총 투자비 회수기간	약 19.4년

7-4. IRR · NPV · ROE 지표

* 할인율 5% 기준. 자기자본 30% 시나리오.

지표	분양 시나리오	임대 5년	임대 10년
IRR (내부수익률)	31.4%	26.3%	15.0%
NPV (순현재가치)	4.4억원	25.2억원	22.6억원
ROE (자기자본수익률)	31.4%	307.8%	359.4%
투자 회수기간	약 0.5년	약 19.4년	약 19.4년

7-5. 양도소득세 시뮬레이션

* 1세대 1주택 비과세 요건(2년 이상 보유·거주) 충족 시 감면 가능. 세무사 상담 권장.

보유·양도 시점	예상 양도차익	적용 세율	양도소득세 추정액
1년 이내 분양	정보 없음	55% (단기)	정보 없음
2년 후 매각	1.4억원	0% 공제 후 누진세	3,453만원
5년 후 매각	3.7억원	9% 공제 후 누진세	1.2억원
10년 후 매각	8.2억원	24% 공제 후 누진세	2.5억원

7-6. 10년 자산 가치 전망 (임대 보유 기준)

* 토지 연 3% 상승, 건물 30년 정액 감가, 물가·금리 변동 미반영.

연도	연간 임대수익	누적 임대수익	토지 가치(추정)	총 자산 가치	총투자 대비 손익
1년	4,560만원	4,560만원	36.1억원	47.7억원	-1,114,342,991원
2년	9,120만원	1.4억원	37.2억원	49.3억원	-953,417,081원
3년	9,120만원	2.3억원	38.3억원	51.0억원	-789,244,262원
4년	9,120만원	3.2억원	39.4억원	52.6억원	-621,727,126원
5년	9,120만원	4.1억원	40.6억원	54.3억원	-450,765,345원
6년	9,120만원	5.0억원	41.8억원	56.1억원	-276,255,578원
7년	9,120만원	5.9억원	43.1억원	57.9억원	-98,091,386원
8년	9,120만원	6.8억원	44.4억원	59.7억원	+8,384만원
9년	9,120만원	7.8억원	45.7억원	61.5억원	+2.7억원
10년	9,120만원	8.7억원	47.1억원	63.4억원	+4.6억원

* 1년차는 시공 기간(약 6개월) 반영. 총 자산 = 토지가치(추정) + 건물 잔존가치 + 누적 임대수익.

8. AI 분석 의견

연남동 239-7번지는 제2종일반주거지역으로, 주거환경이 쾌적하고 접근성이 양호한 입지다. 대지면적 165㎡ (약 50평)으로 소규모 다세대 또는 연립주택 개발에 적합하며, 최대 6층까지 개발 가능해 용적률 활용 여지가 있다. 공시지가 6,961,000원/㎡는 해당 지역의 평균 수준으로, 토지취득 비용 부담은 중간 정도다. 지하철역(6호선 망원역 또는 2호선 홍대입구역 기준)까지 764m로 도보 10분 내외로 접근 가능해 교통 편의성은 양호하다. 인근에 공동근린공원(570m)이 위치해 주거 쾌적성을 높이며, 초등학교까지 1026m로 자녀 통학 거리도 비교적 합리적이다. 다만, 주변 저층 주거지가 혼재되어 있어 고층 개발 시 조경 및 채광 계획이 필요하며, 주차 공간 확보가 관건이다. 추천 개발 전략은 지하 1층 주차장, 지상 4~5층 규모의 소규모 다세대주택(4~6세대) 또는 고급 원룸형 주택으로, 임대 수익성과 주거 선호도를 균형 있게 고려한 설계를 권장한다. 투자 매력도는 중상위 수준으로, 안정적인 임대 수요와 향후 재개발 가능성을 고려할 때 장기 보유에도 적합하다. 단, 인허가 및 지역 주민 의견 수렴 과정에 유의해야 한다.

핵심 개발 전략

- 도시형 생활주택으로 인허가 간소화 및 빠른 수익 실현
- 아파트형 주택으로 차별화된 프리미엄 임대료 실현
- 서울가옥 AI 설계 자동화로 48시간 내 최적 설계안 도출
- 약 6개월 내 조기 완공 가능

9. 결론 및 제언

귀하의 토지는 제2종일반주거지역 용도지역에 위치하며, 최대 6층 개발이 가능합니다. 도시형 생활주택 10세대 규모로 개발 시, 분양 시나리오: 총 분양 수입 64.4억원, 순이익 16.4억원 (총 투자비 48.0억원 대비). 임대 보유 시나리오: 월 800만원의 안정적 임대수익, 투자 회수기간 약 52.7년. 10년 보유 시 토지 가치 상승으로 총 자산은 투자 원금을 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

서울가옥 Seoul Gaok

이메일	desk@seoulgaok.com
카카오톡	@서울가옥
서비스	AI 건축 설계 아파트형 주택 개발

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-20260323-0007