

# 토지 개발 타당성 분석 보고서

## 토지 소유주님께

안녕하십니까, 귀하께서 소유하신 서울특별시 양천구 신정동 965-1번지 토지에 대한 개발 타당성 분석 결과를 안내드립니다.

## 토지 현황

| 구분     | 내용                    |
|--------|-----------------------|
| 소재지    | 서울특별시 양천구 신정동 965-1번지 |
| 용도지역   | 제2종일반주거지역             |
| 대지면적   | 236.7㎡ (71.6평)        |
| 건폐율 한도 | 50.0%                 |

## 🏗️ 개발 가능 규모

### AI 기반 최적 설계 분석 결과

| 항목          | 분석 결과              |
|-------------|--------------------|
| 최대 건축 가능 층수 | 5층                 |
| 연면적         | 452.4㎡ (136.9평)    |
| 건축면적        | 35.5㎡              |
| 예상 세대수      | 11세대               |
| 건축 유형       | 도시형 생활주택 (한옥형 최상층) |

## 💰 투자 수익성 분석

### 초기 투자비용

| 항목     | 금액             |
|--------|----------------|
| 예상 건축비 | 12.7억원         |
| ㎡당 건축비 | 280만원 (철골조 기준) |
| 부대비용   | 건축비의 약 15%     |

## 예상 수익

| 항목     | 금액    |
|--------|-------|
| 월 임대수익 | 880만원 |
| 연 임대수익 | 1.0억원 |
| 투자회수기간 | 12.6년 |

## 10년 수익 전망

| 연도  | 연간 수익   | 누적 수익   | 순이익             |
|-----|---------|---------|-----------------|
| 1년  | 5,016만원 | 5,016만원 | -1,216,638,099원 |
| 2년  | 1.0억원   | 1.5억원   | -1,116,318,099원 |
| 3년  | 1.0억원   | 2.5억원   | -1,015,998,099원 |
| 4년  | 1.0억원   | 3.5억원   | -915,678,099원   |
| 5년  | 1.0억원   | 4.5억원   | -815,358,099원   |
| ... | ...     | ...     | ...             |
| 10년 | 1.0억원   | 9.5억원   | -313,758,099원   |

## 주변 시장 현황

### 임대 시장 분석

- 해당 지역 원룸/투룸 평균 임대료: 70-90만원/월
- 공실률: 5% 미만 (높은 수요)
- 주요 수요층: 직장인, 대학생, 신혼부부

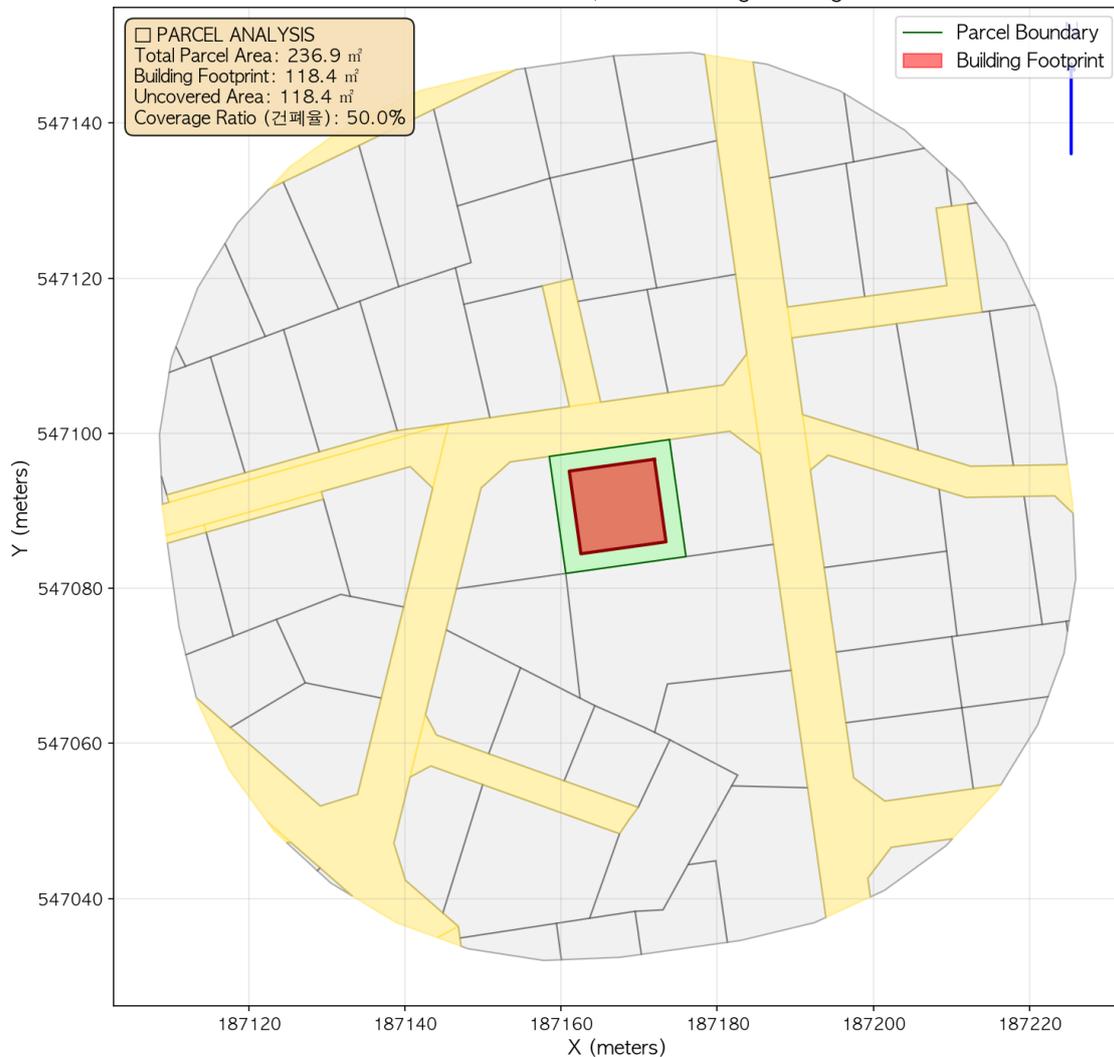
## 개발 동향

- 최근 3년간 주변 신축 증가율: 연 15%
- 도시형 생활주택 선호도 상승
- 한옥형 디자인 프리미엄 효과

## 개발 시각화

### 건축 계획안

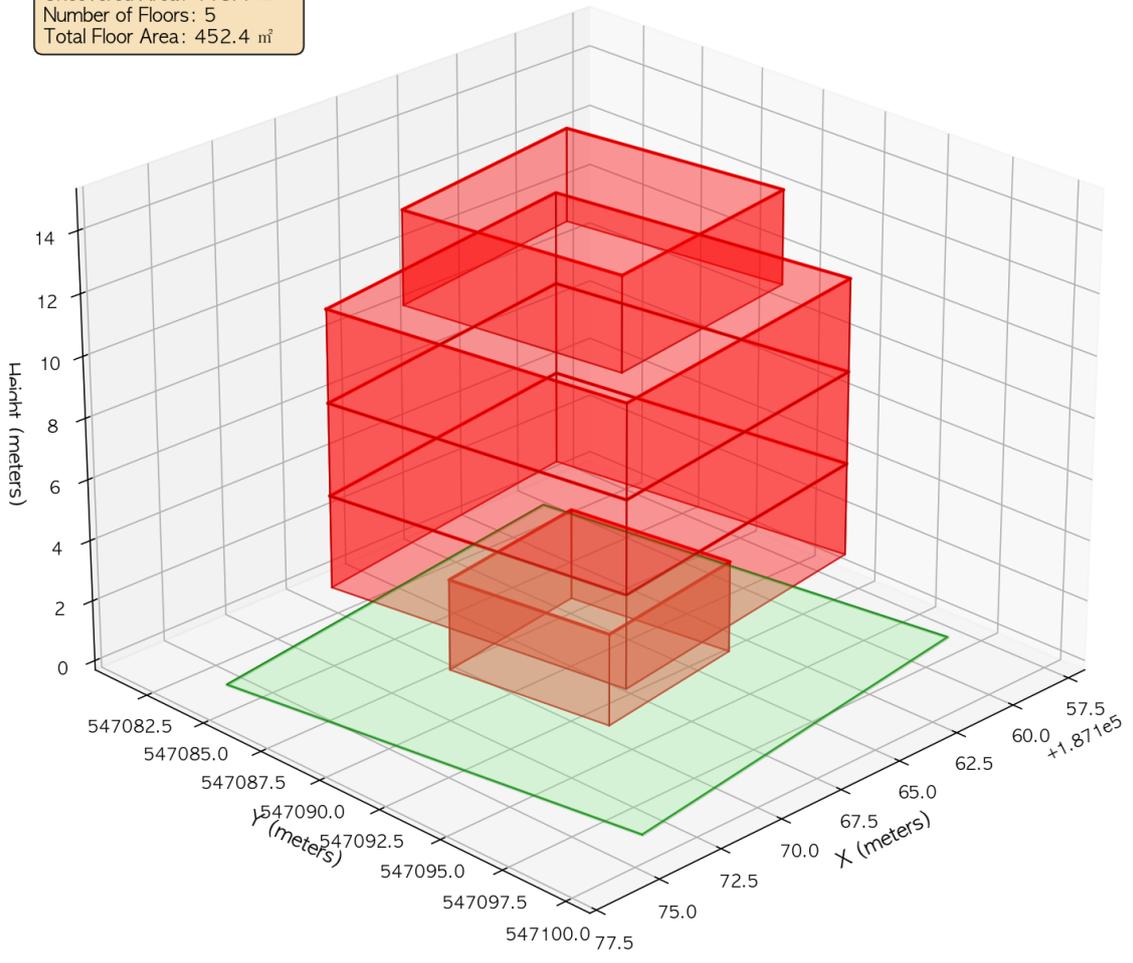
건물 배치도 - 제2종일반주거지역  
(Green = Total Parcel, Red = Building Coverage)



주변 환경을 고려한 최적 배치 계획

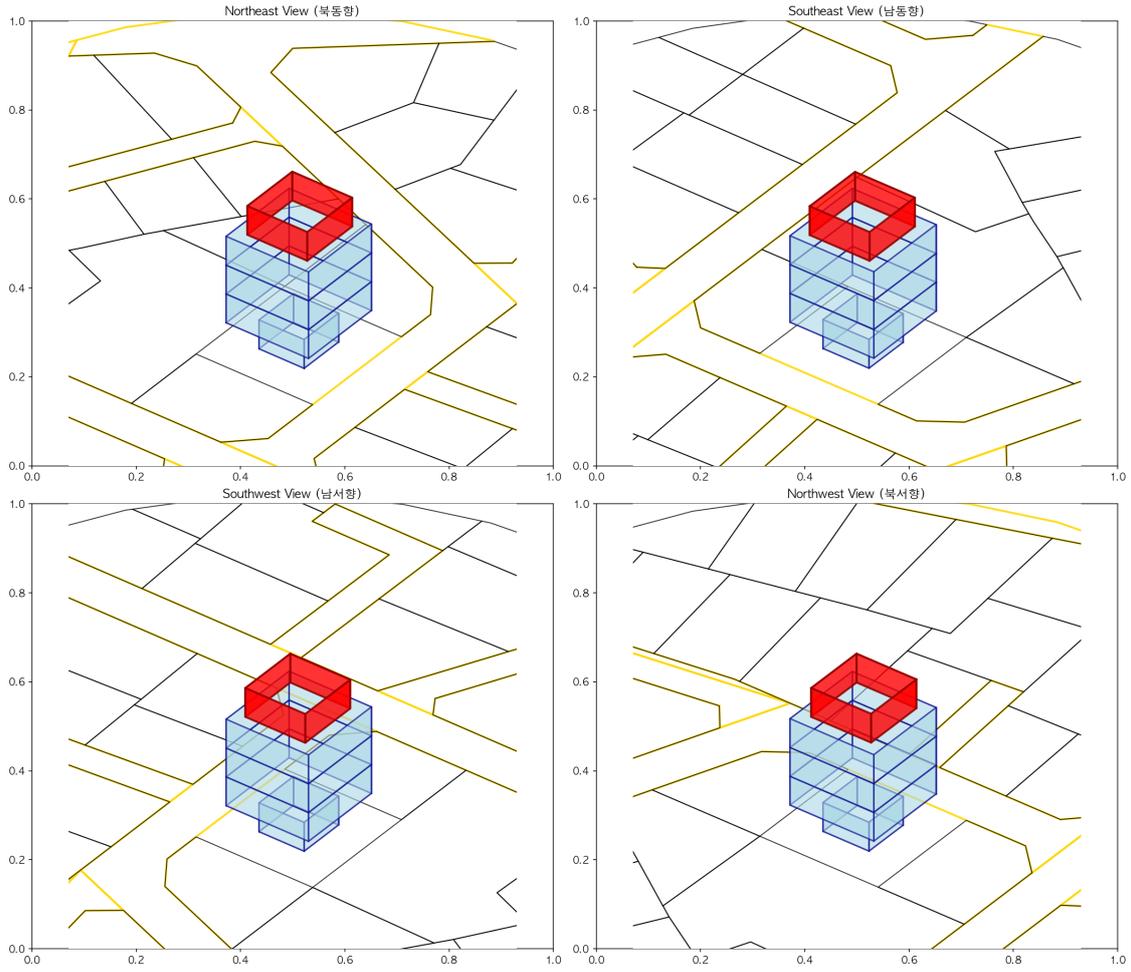
3D Building on Parcel  
(Green Platform = Parcel Area, Red Volume = Building)

3D BUILDING ANALYSIS  
Total Parcel Area: 236.9 m<sup>2</sup>  
Building Footprint: 118.4 m<sup>2</sup>  
Uncovered Area: 118.4 m<sup>2</sup>  
Number of Floors: 5  
Total Floor Area: 452.4 m<sup>2</sup>



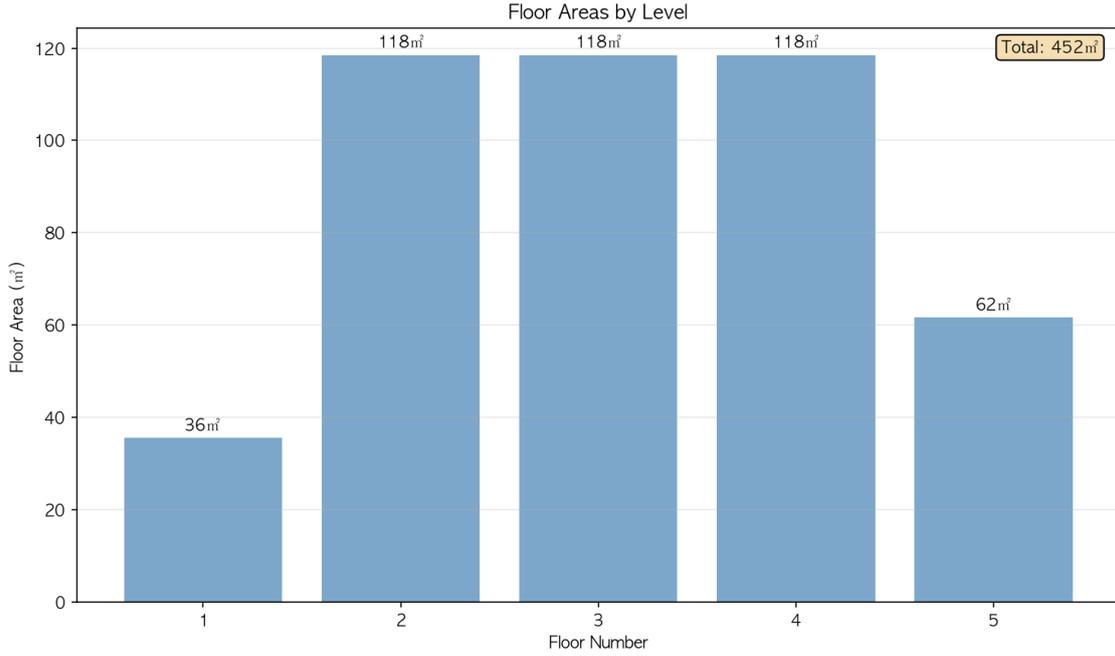
법규를 준수한 최대 개발 규모

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)

전통미를 살린 차별화된 디자인



효율적인 층별 면적 배분

## 추천 협력 부동산

## 법적 검토사항

- 용도지역 규제 사항 확인 완료
- 사선제한 및 일조권 검토 완료
- 주차장 설치 기준 충족 가능
- 건축 인허가 취득 예상 기간: 2-3개월

## 결론 및 제언

1. **개발 타당성:** 귀하의 토지는 우수한 입지와 개발 가능성을 보유하고 있습니다.

- 투자 수익성:** 12.6년 내 투자금 회수가 가능하며, 장기적으로 안정적인 수익이 예상됩니다.
- 시장 전망:** 해당 지역의 임대 수요는 지속적으로 증가하고 있어 공실 위험이 낮습니다.
- 차별화 전략:** 한옥형 최상층 설계로 일반 도시형 생활주택과 차별화된 경쟁력을 확보할 수 있습니다.

---

본 보고서는 AI 기반 건축 설계 자동화 시스템을 통해 분석되었습니다.

**분석일:** 2026년 01월 14일

**유효기간:** 2026년 02월 13일

**문서번호:** OWN-20260114-2944

---

서울가옥 | AI 건축 설계 전문 기업

이메일: desk@seoulgaok.com | 카카오톡: @서울가옥