

창업 타당성 검증 리포트

발행일: 2026년 2월 1일
분석 ID: analysis_1769905073995_90a13034n

대외비

Executive Summary

84

SCORE

LOW RISK

창업 LOW RISK (Score: 84점)

기본적인 창업 조건을 충족하여 진행 가능합니다.

데이터 커버리지

높음

가정 리스크

낮음

1. 창업 조건 요약

기본 정보

브랜드	만렙커피
입지	서울특별시 중구 세종대로21길 39
평수	6평

재무 정보

초기 투자금	₩ 20,000,000
월세	₩ 2,000,000 / 월
목표 판매량	200잔/일

운영 정보

점주 근무	직접 근무
-------	-------

대출 & Exit

대출1: 1.5억 (5.0%, 55개월)
Exit: 권리금 2,000만, 철거비 1,500만

2. 손익 시뮬레이션 결과

항목	금액 (월)	비율
월 매출	₩ 24,320,000	100%
재료비	₩ 8,512,000	35%
인건비	₩ 2,918,400	12%
임대료	₩ 2,000,000	8%
로열티	₩ 729,600	3%
마케팅비	₩ 243,200	1%
공과금/기타	₩ 1,729,600	7%
대출 이자	-₩ 625,000	3%
대출 원금 상환	-₩ 2,432,351	10%
영업 이익	₩ 8,187,200	34%
월 순이익	₩ 5,129,849	21%

핵심 지표

생존 개월 42개월	회수 기간 3.9개월
월 순이익 513만	손익분기 134.4잔/일
DSCR 2.68	

민감도 분석

방문객 수 ±10%, 구매비용 ±5%

시나리오	월 순이익	투자 회수 기간

3. 구조적 리스크 진단 (AI Consulting Layer)

3-1. Top 3 리스크

1. 월 순이익 리스크 (MEDIUM)

월 순이익이 500만원 미만으로 medium 리스크 수준입니다. 적자 위험이 존재하므로 지출 구조 개선이 필요합니다.
2. 상권 경쟁도 리스크 (MEDIUM)

반경 500m 내 경쟁 카페가 15개로 high 수준의 경쟁 환경입니다. 차별화 전략 수립이 필요합니다.
3. 지출 비용 과다 리스크 (MEDIUM)

총 지출 금액이 월 매출의 66.4%로 수익률이 낮은 편입니다. 지출 항목 중 월세, 인건비, 원재료비 절감이 필요합니다.

3-2. AI 해석

분석 결과, 중간 리스크 3건이 식별되었습니다. 중간 리스크 항목들을 지속적으로 모니터링하시기 바랍니다.

경쟁 분석

경쟁 강도	높음
차별화 가능성	차별화 어려움
권장 가격 전략	저가 전략

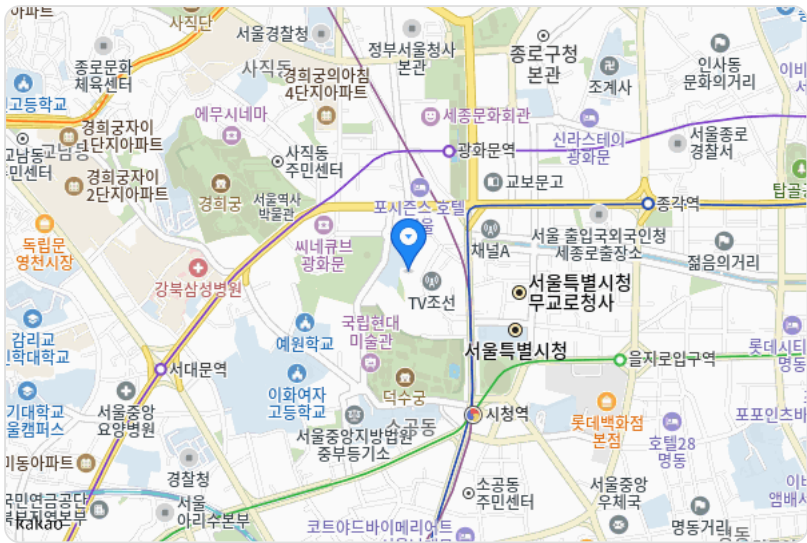
입지 분석

종합 리스크 평가

리스크 레벨: 보통 리스크 점수: 65 / 100

상권 분석

선택 위치 지도



항목	값
반경	500m
총 경쟁 카페	15개
동일 브랜드	0개
타 브랜드	15개
경쟁 밀도	높음

항목	평가
평일 유동인구	보통
주말 유동인구	보통
피크 시간대	08:00-10:00, 12:00-14:00, 18:00-20:00

상권 종합 점수

70점

양호

4. 손절 & 폐업 판단 리포트

4-1. 손절 기준선 (Break-Down Line)

손절 방문객 수

84명/일

계산식:

손절 방문객 수 = (고정비 + 최소 변동비) ÷ 1인당 평균 구매비용

이 방문객 수 이하가 3개월 이상 지속되면 손절 검토가 필요합니다.

4-2. 적자 지속 시 생존 개월 수

현재 적자 상태가 아니므로 생존 개월 계산이 필요하지 않습니다.

4-3. 폐업 시 회수 구조

손절 타이밍 설계

구분	시점	총손실
경고 구간	21개월	1,840만
최적 손절	36개월	1,390만
손실 폭증	36개월	1,390만

폐업 비용 상세 (36개월 기준)

항목	금액
가맹 위약금	0원
철거/원상복구	2,100만
인테리어/설비 손실(비회수)	490만
권리금 회수(감액)	-1,200만

5. 조건 변경 시 개선 시뮬레이션

1. 월세 절감

월세를 10% 낮추면 월 순이익이 증가하여 회수 기간이 단축됩니다.

기대 효과: 월세를 10% 낮추면 (180만원) 월 순이익이 50만원 증가하고, 회수 기간이 3.6개월 단축됩니다.

2. 원재료비 절감

원재료 구매처 협상 또는 대량 구매를 통해 원재료비를 5% 절감할 수 있습니다.

기대 효과: 원재료비를 5% 절감하면 (42.5만원) 월 순이익이 42.5만원 증가하고, 회수 기간이 2.1개월 단축됩니다.

3. 상권 변경 검토

경쟁 카페가 2-3개 정도인 지역으로 이동하면 차별화 가능성이 높아져 예상 판매량 증가가 가능할 것으로 보입니다.

기대 효과: 경쟁 밀도가 낮은 지역으로 이동하면 차별화 전략 수립이 용이하여 예상 판매량 증가와 함께 회수 기간 단축이 가능할 것으로 예상됩니다.

* 본 리포트는 AI 예측 모델에 기반한 시뮬레이션 결과로, 실제 결과와 다를 수 있습니다.

* 투자 결정 시 추가적인 전문가 상담을 권장합니다.