

## 창업 타당성 검증 리포트

발행일: 2026년 2월 1일  
분석 ID: analysis\_1769905073995\_9oa13o34n

태의비

## 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 &amp; 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

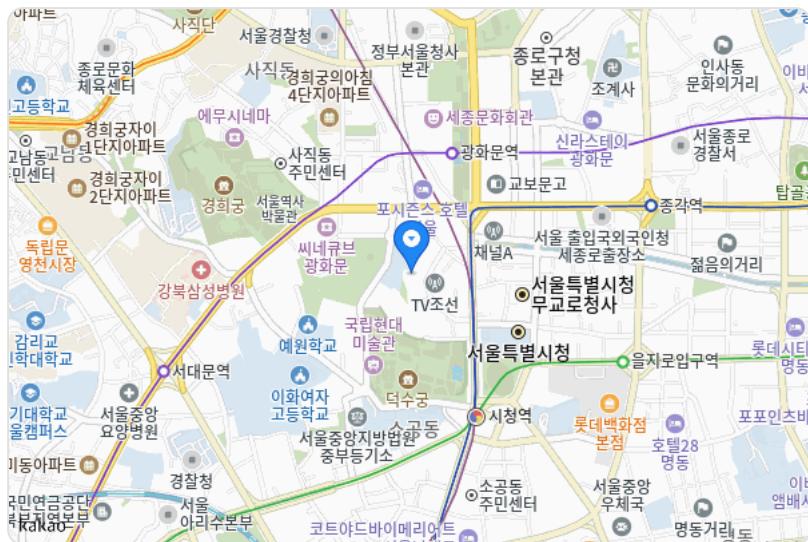
#### 입지 분석

##### 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	<b>36개월</b>	<b>1,390만</b>
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.