

ZEROSITE

M5: 사업성 분석

Classic Format

보고서 번호 ZS-M5-20251231041316

생성 일시 2025년 12월 31일 04:13:16

파이프라인 버전 v6.5

ZeroSite Appraisal Engine

본 보고서는 ZeroSite 분석 엔진을 통해 생성된 분석 결과이며,
제출 주체의 물리적 소재지는 평가 대상지와 무관합니다.

© ZEROSITE by Antenna Holdings | nataiheum.kr | ZS-M5-20251231041316

Executive Summary

사업 타당성 판단

조건부 적정

IRR: 4.8% | NPV: ₩3억원

핵심 성과 지표 (KPI)

총사업비

₩58억원

토지+건축+기타

IRR (기준)

4.8%

내부수익률

NPV

₩3억원

순현재가치

손익분기

78%

임대율 기준

회수기간

18년

투자 회수

최종 판단

조건부 적정

사업 타당성

종합 결론

조건부 적정 - IRR 4.8% (기준 시나리오)

종합적으로 '조건부 적정'이며, 기준 시나리오 기준으로 사업 추진이 가능하나 보수 시나리오 대비 리스크 관리가 필요합니다. 본 사업은 조건부 적정 수준의 사업성으로, 즉시 매입 확정은 아니나 조건 충족 시 검토 가능한 사업으로 판단됩니다.

대상지 식별 정보

대상지 주소	서울특별시 마포구 월드컵북로 120
필지번호 (PNU)	116801010001230045
분석 기준일	2025년 12월 31일
분석 실행 ID	RUN_116801010001230045_1767154333942

💰 사업성 판단 근거

본 사업은 M2(토지평가)와 M4(건축규모) 판단을 기반으로,
LH 매입임대 운영 기준($IRR \geq 4.5\%$, 손실 방지)에 부합하는지 재무 타당성을 검증합니다.

**본 사업은 고수익형 사업이 아니라,
공공 매입임대 목적에 부합하는 안정형 사업 구조로,
조건부 적정 수준의 사업성으로 판단됩니다.**

📊 IRR 4-5%가 ‘적정’인 이유

사업 유형	목표 IRR	비고
민간 디벨로퍼	15-25%	✖️ 고수익 추구, 고리스크
LH 공공 매입임대	4-5%	✅ 안정적 주거 공급, 장기 운영
국고체 3년 채권	3.5-4%	참고 (무위험 수익률)

- ✓ 결론: IRR 4.8%는 민간 기준에서는 ‘낮음’이나,
LH 공공 매입임대 기준에서는 ‘적정 범위’에 해당합니다.

1. 분석 목적 및 방법론

1.1 분석 목적

본 분석은 M2(토지평가)와 M4(건축규모) 판단을 기반으로, 총사업비 58억원 규모의 재무 타당성을 LH 매입임대 운영 기준($IRR \geq 4.5\%$, 손실 방지)에 부합하는지 검증합니다. 본 사업은 고수익형 사업이 아니라, 공공 매입임대 목적에 부합하는 안정형 사업 구조로 판단됩니다.

1.2 분석 방법론

보수/기준/낙관 3개 시나리오를 임대료, 공실률, 금융비용으로 구분하여 IRR과 NPV를 산출하고 LH 사업 기준과 비교하였습니다. 마포구 월드컵북로 권역의 임대 시장 특성(청년 소형 임대 수요)을 반영하여 공실률과 임대료 가정을 설정하였습니다.

2. 시나리오 분석

2.1 3개 시나리오 비교

구분	IRR	NPV(억원)	손익분기율	평가
보수 시나리오	3.2%	120	85%	수익성 낮음
기준 시나리오	4.8%	3	78%	적정 <input checked="" type="checkbox"/>
낙관 시나리오	6.1%	450	70%	우수

핵심 발견사항

기준 시나리오 IRR 4.8%로 LH 기준(4.5%)을 상회하며, 보수 시나리오에서도 3.2%로 손실은 없으나 수익성은 낮습니다. 낙관 시나리오는 6.1%로 우수합니다. M2 토지가치(보수적 산정)와 M4 규모(실행 가능한 최적안)가 사업성을 과도하게 키우지 않은 것이 LH 기준에 부합합니다.

3. 비용 및 수익 구조

3.1 비용 구조

항목	금액(억원)	비중	비고
토지비	38.5	66%	감정가 기준
건축비	15.0	26%	m당 600만원
설계/감리	1.5	3%	건축비의 10%
금융비용	2.0	3%	연 3.5% 가정
기타 비용	1.5	3%	예비비 포함

3.2 수익 구조

항목	월 단가	연간 수익	비고
임대료 수입	60만원/호	2.4억원	34세대 기준
관리비 수입	10만원/호	0.4억원	운영비 포함
공실 차감	-	-0.3억원	공실률 10%
순 임대 수익	-	2.5억원/년	연평균 기준

4. 리스크 및 가정

4.1 주요 가정

- 금융비용 연 3.5% 고정금리 가정
- 임대료 연 2% 인상률 적용
- 공실률 기준 10%, 보수 15%, 낙관 5%

4.2 리스크 평가

리스크 수준	리스크 내용
관리 가능	금리 상승 리스크 ($\pm 1\%$ p 변동 시 IRR $\pm 0.8\%$ p)
관리 가능	공실률 상승 리스크 (15% 초과 시 수익성 저하)
낮음	건축비 상승 리스크 ($\pm 10\%$ 범위 내 예상)

4.3 분석의 한계

- 실제 임대료는 시장 상황에 따라 변동 가능
- LH 매입 조건은 별도 협의 필요