

# 아파트 재건축사업의 타당성분석절차에 관한 연구

## A Study on the Feasibility Analysis for the Reconstruction Apartment Projects

이 재 영\*  
Lee, Jae-Young

정 정 만\*\*  
Jung, Jung-Man

김 수 용\*\*\*  
Kim, Soo-Yong

### 요 약

아파트 재건축사업은 신축사업과 달리 재건축조합의 설립 등, 사업시행의 절차가 복잡하고, 개발사업의 타당성을 조사할 능력이 없는 비전문가들로 구성된 조합이 사업주체가 되어 자율적으로 추진하는 민간사업으로 재건축사업의 타당성을 분석하고 검증하는 객관적인 절차가 없는 상태에서 설계사, 시공사 등 많은 주체들이 참여함에 따라 각 주체별 이해관계가 복잡하게 얽혀있고 오해와 불신 비리와 분쟁 등 주민마찰의 온상이 되어왔다. 본 연구는 아파트 재건축사업 타당성조사 분석모델 개발을 위한 기초적인 연구로서 아파트 재건축사업의 특성을 분석하여 타당성분석절차와 각 수익·비용항목에 대한 산정기준을 제시하였다.

키워드: 아파트, 재건축사업, 타당성분석

## 1. 서 론

### 1.1 연구의 배경 및 목적

1962년 우리나라 최초의 단지식 아파트인 마포아파트가 착공된 이후 도시화·산업화로 심화된 주택난과 토지이용의 효율을 높이기 위한 방안으로 채택되어 본격 도입되기 시작한 아파트는, 오늘날 편리하고 쾌적함 등, 아파트가 가지는 여러 가지 장점들로 인하여 우리나라에서 가장 선호하는 주거형태 중 하나로 자리잡게 되었다.

그러나 건설당시에는 비교적 편리하고 쾌적한 주거공간으로 인식되던 아파트는 구조·설계·기능 등에 대한 거주자의 욕구가 증대되고 시간의 경과에 따른 노후화와 토지 가격의 상승에 따라, 오래된 아파트를 헐고 그 자리에 새로운 아파트를 짓는 재건축사업의 필요성이 점차 강조되고 있다.

그러나 아파트 재건축사업은 신축사업과 달리 재건축조합의 설립 등, 사업시행의 절차가 복잡하고, 개발사업의 타당성을 조사할 능력이 없는 비전문가들로 구성된 조합이 사업주체가 되어 자율적으로 추진하는 민간사업으로서, 재건축사업의 타당성을 조사하고 검증하는 객관적인 절차가

없는 상태에서 설계사, 시공사 등 많은 주체들이 참여함에 따라 각 주체별 이해관계가 복잡하게 얽혀있고 오해와 불신 비리와 분쟁 등 주민마찰의 온상이 되어왔다.

따라서 본 연구에서는 기획단계에서 재개발사업의 수익성과 성장성에 대한 체계적이고 합리적으로 예측함으로써 개발이익 및 리스크의 적절한 분배를 통한 각 참여주체별 오해와 분쟁을 없애기 위한 아파트 재건축사업 타당성 분석모델을 구축 제시하고자 한다.

### 1.2 연구의 범위 및 방법

본 연구는 아파트 재건축사업 타당성조사 분석모델 개발을 위한 기초적인 연구로서, 타당성분석의 여러가지 영역 중 사업수행여부 결정에 가장 큰 영향을 미치는 재무적 타당성분석으로 연구의 범위를 제한하였다.

또한 본 연구의 방법은 아파트 재건축사업의 특성을 분석하여 타당성분석절차와 각 수익·비용항목에 대한 산정기준을 제시하고 하는 것으로 하였다.

그러나 아파트 재건축사업의 광범위성과 타당성분석의 다분야적 특성으로 인하여 각 항목에 대한 분석기법 및 산정기준은 기존의 부동산개발사업에서 유효하다고 인정받고 있는 것 중 적절하다고 판단되는 것으로 제시하였으며 구체적인 수행방법은 다음과 같다.

(1) 재건축사업의 수행절차 및 방법 등 재건축사업에 대

\* 일반회원, 상지엔지니어링건축사사무소 CM연구실 선임연구원

\*\* 일반회원, 상지엔지니어링 건축사사무소 상무이사

\*\*\* 종신회원, 부경대학교 산업공학과 교수

한 이론적 내용을 고찰한다.

(2) 재건축사업의 비용항목과 수익항목과 조사하고 산정 방법을 조사하였다.

(3) 비용과 수익항목에 가장 큰 영향을 미치는 분양율과 분양가격산정방법에 대하여 고찰하였다.

(4) 재건축사업의 사업성을 객관적으로 조사·분석하기 위한 타당성분석모델을 제시한다.

## 2. 아파트 재건축사업 추진절차

재건축사업이란 노후·불량주택을 법률에서 정한 절차에 따라 철거하고, 그 철거한 대지위에 새로운 주택을 건설하기 위해 기존 주택의 소유자가 자율적으로 조합을 결성해 시공권이 있는 등록업자와 공동사업주체가 되어 주택을 건설하는 사업이다.

재건축사업의 추진절차는 현실적으로 고정된 형태를 띄지는 않으나 건설교통부의 재건축업무편람에서 제시하고 있는 절차는 그림1과 같다.

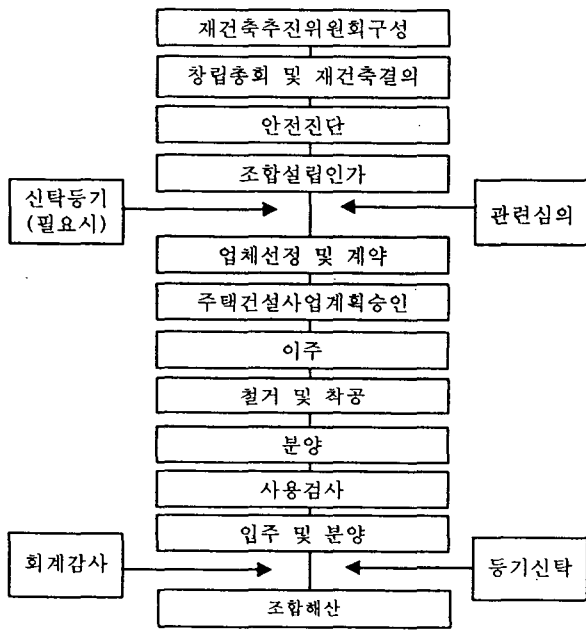


그림1. 재건축사업 추진절차

### 2.1 재건축추진위원회의 구성

재건축추진위원회는 법령에 근거를 둔 것이 아니라 재건축을 추진하고자 하는 일부의 소유자들이 재건축결의를 위한 사업요건을 점검하고 기초자료를 수집, 입주자들로부터 동의서를 받는 등 재건축조합의 설립을 목적으로 결성한 임의단체로서, 재건축조합이 설립되면 그 목적을 달성하고 자동적으로 소멸되는 한시적 기구이다.

### 2.2 창립총회 및 재건축결의

아파트는 건물자체는 물리적으로 일체불가분이나 각 전유부분이 독립적인 소유권의 대상이기 때문에 재건축 추진

시 입주자들의 동의와 결의라는 절차가 필수적으로 요구된다. 재건축사업의 대상요건을 갖춘 주택에서 전체 구분소유자 및 의결권자의 5분의 4이상의 결의와 각 동별 구분소유자 및 의결권자의 3분의 2이상의 결의가 이루어져야 하며 재건축 결의시의 주요 결의 사항은 아래와 같다.

- ① 신건물의 설계개요
- ② 건물의 철거 및 신건물 건축에 소요되는 개략적인 비용
- ③ 비용의 분담에 관한 사항
- ④ 신건물의 구분소유권의 귀속에 관한 사항

### 2.3 안전진단

안전진단은 주택의 노후·불량정도 등을 조사하여 재건축 가능여부를 판단하는 기준으로 주택건설촉진법에서 안전진단을 실시할 필요가 없다고 인정한 경우를 제외하고는 조합설립인가신청 전에 반드시 해당 지방자치단체장에 신청해야하는 항목이다.

### 2.4 조합설립인가

재건축조합은 주택건설촉진법에서 규정하는 일정한 기준에 해당하는 노후·불량 주택을 재건축하기 위하여 기존주택의 소유자가 설립한 주택조합으로, 민법상 조합이 아니라 비법인 사단에 해당한다. 지방자치단체장은 주택조합의 설립인가 요건을 충족하는 경우에는 특별한 사정이 없는 한 이를 인가하여야 한다.

### 2.5 업체선정 및 계약

아파트 재건축사업은 자본과 기술력이 없는 비법인사단인 재건축조합이 사업주체가 되어 사업을 수행하게 되므로 기술과 자본력을 갖춘 설계사와 시공사의 공동참여가 필수적이다. 업체 선정방식으로는 전통적인 설계·시공분리 발주방식과 일괄발주, 건설사업관리 발주방식 등 다양한 발주방식이 적용될 수 있으며 공사계약을 체결하는 방법으로는 시공사가 조합으로부터 공사비만 받는 도급제방식과 개발이익과 리스크를 시공사와 나누어 갖는 지분제방식이 있다.

#### (1) 도급제

조합이 발주자가 되어 시공사를 선정하고 시공사는 조합으로부터 공사대금만을 받고 공사를 수행하는 방식으로 IMF이후 건설회사들의 리스크회피 성향으로 인해 많이 선호되고 있는 방식으로 모든 개발이익이 조합원에게 환원된다는 장점이 있는 반면, 물가상승과 설계변경, 분양율의 저조 등 모든 리스크를 조합이 부담해야 한다.

#### (2) 지분제

지분제는 시공사가 조합원들에게 일정비율의 아파트면적을 제공하고 잔여주택과 상가·복리시설 등을 매각하여 공사비에 충당하고 추가이익을 갖는 방식으로 대물보상방식의 하나이다.

##### ① 고정지분제

고정지분제는 계약시점에 조합원의 지분보상율을 확정하

표 2. 도급제와 지분제의 비교

구분	도 급 제	지 분 제
용어의 정의	사업에 필요한 공사비를 계약시점 기준으로 공사금액을 책정하여 계약하는 방식(공사도급방법)	시공사 책임으로 모든 사업을 수행하고 계약시 조합원의 무상지분을 확정하여 계약하는 방식
사업의 한도	· 시공사 : 공사에 필요한 직접비용책임 · 조 합 : 공사에 필요한 간접비, 부대비용 및 제세공과금 등 책임	· 시공사 : 공사에 필요한 모든 경비책임 · 조 합 : 각 조합원에게 부과되는 제세공과금 책임(취득세, 등록세, 재산세, 종합토지세 등)
공사비 조정	· 공사중 일정을 이상의 물가상승 및 설계변동 수반시 공사비 조정요구	· 사업중 공사비 조정 없음
아파트 품질	· 공사진행 중 자재 및 아파트 문화의 변화에 유동적으로 대처, 최상의 아파트 품질을 보장받을 수 있음 (마감자재수준을 조합측에서 결정하여 선택할 수 있어 고품질의 아파트건립으로 준공후 타사에 비하여 프리미엄의 상승효과 발생)	· 초기 조합원의 지분확정으로 변화에 능동적인 대처가 어려움 · 인·허가시 계획보다 사업규모가 축소되거나 상승할 경우 시공사의 손실보전을 위하여 아파트 품질이 저하될 수 있음
공사의 진행	· 도급계약서에 의한 조정 및 협의 체계가 잘 되어 공사의 속도가 빠름	· 사업규모 변동에 따른 시공사의 부담 가중요인으로 공사진행 속도가 느림
시공사 관계	· 상호협조가 잘 되어 시공사와의 관계가 원만함	· 사업규모 축소에 따른 시공사의 부담 가중으로 조합과의 관계가 악화될 소지가 있음
조합원 지분 변동	· 사업의 변화에 따른 조합원 무상 지분 증감이 있음	· 초기지분확정으로 사업의 변화에 따른 조합원 무상지분의 변동이 없음
사업의 정산	· 사업으로 발생한 이익금은 100% 조합으로 귀속됨 (추가 사업비 부담 : 각 조합원 부담)	· 계약시 확정된 지분이외의 이익금은 100%시공사로 귀속됨(추가 사업비 부담 : 시공사 부담)
사업 이익의 증감요인	· 토지가격평가의 증감 · 건물 충고의 증감 · 부대비용의 절감 · 물가상승 등	· 사업연면적의 증감 · 물가변동의 증감 · 일반 분양가격의 상승

자료출처 : 재건축업무편람 2001, 건설교통부

는 것으로 한번 계약이 이루어지면 조합과 시공사와의 분쟁 없이 사업을 완료할 수 있으나 적절한 지분보상율이 아닐 경우 시공사와 조합측 일방의 손익이 발생할 수 있다.

② 변동지분제

변동지분제는 사업시행에 따른 용적률변화, 이주기간의 지연, 토지가격평가결과 등에 따라 지분을 변동시킬수 있는 계약형태로 양측의 이익을 적절하게 조정할 수 있는 장점이 있는 반면 지분보상비율변동의 요건과 범위를 명확하게 해 놓지 않을 경우 사업시행 중 조합과 시공사간의 분쟁이 발생할 가능성이 매우 높다.

2.6 신탁등기

신탁등기는 재건축사업의 원활한 진행을 위하여 조합원 소유의 대상 토지 및 주택의 관리처분권을 일정기간 조합에 위임시키는 제도이다. 조합은 위임된 재산권을 재건축사업시행의 목적에 적합하게 행사하여야 하며, 재건축사업이 종료되면 즉시 신탁을 해지하고 조합원에게 반환해야 한다.

2.7 주택건설사업계획승인

주택건설사업계획승인은 주택건설사업에 관한 일체의 사업내용을 최종적으로 확정하고 승인하는 절차로서 재건축조합은 설립인가를 받은 날로부터 2년 이내에 주택건설사업계획의 승인을 신청하여야 하며, 이 기간내 승인신청을 하지 않으면 지방자치단체장은 재건축조합 설립인가를 취소할 수 있다.

2.8 이주

아파트 재건축사업에서 이주에 소요되는 비용은 원칙적으로 조합원 자신이 부담해야 하지만, 조합과 시공사와의 약정에 따라 시공사가 이를 대여하거나 알선하는 방법이 선호되고 있다.

(1) 시공사로부터 직접차입하는 방식

조합원이 담보를 제공하고 시공사로부터 직접 차입하는 방식으로, 시공사는 금융기관에서 개발신탁을 통해 자금을 차입하여 조합원들에게 제공한다. 이때 시공사가 제공하는 무이자이주비는 도급금액에 포함되어 계산되며, 유이자분에 대해서는 시공사가 금융기관에 부담한 뒤, 조합원 입주정산시에 조합원으로부터 원금과 이자를 받아 금융기관에 상환한다.

(2) 조합원이 금융기관에서 차입하는 방식

이 방식은 조합원이 조합으로의 부동산신탁설정 전에 부동산담보를 제공하고 금융기관에 대출을 신청하고 시공사가 무이자이주비의 금융이자에 대한 대리지급을 약정하는 방식으로 자금의 차입과 상환절차가 간단한 반면, 이자의 납부지연으로 인한 경매가 자주 진행되는 방식이다.

(3) 조합이 시공사의 보증으로 금융기관에서 차입

금융기관이 사업성을 판단해서 조합원이 부동산담보만을 제공하고 재건축사업에 필요한 경비(운영자금, 이주비, 토지구입비 등)를 대출하는 일종의 프로젝트 파이낸싱방식으로 시공사와 연관된 비리를 줄일수 있는 방식이다. 그러나 국내 금융기관의 경직성과 프로젝트 파이낸싱에 대한 이해 부족으로 현재에는 거의 활용되지 않고 있으나 본격적인 건설사업관리체도가 도입될 때 널리 활용될 방식으로 판단된다.

2.9 철거 및 착공

건축공사를 착수하기 전 경계측량을 하고 철거예정일 7일 전까지 철거 및 멸실신고와 착공신고를 관할 자치단체장에게 하여야 한다.

2.10 입주 및 분양

재건축 조합원 1인에게 공급할 수 있는 주택은 1주택에 한하며 조합원 중 주택을 2이상 소유하거나 하나의 주택을 2인 이상이 공유지분으로 소유하는 경우에도 이를 1명의 조합원 보고 1주택만을 공급한다. 조합원에게 공급하고 남은 초과분이 20세대 이상일 경우에는 일반분양이 가능하며 20

세대 미만일 경우에는 임의 공급이 가능하다.

함으로써 분양율을 예측할 수 있다.

### 3. 타당성분석

#### 3.1 시장분석

해당 부동산을 둘러싼 환경 그 부동산이 갖고 있는 특성을 분석함으로써 부동산의 가격형성요인을 판정하는 단계이다. 시장분석은 지역경제 분석, 시장분석, 시장성분석의 3 단계에 걸쳐 수행하게 되며 그 세부적인 내용은 아래와 같다.

##### (1) 지역경제 분석

시장에서 전체 부동산에 대한 수요 및 공급 현황과 금리 현황 등을 고찰함으로써 타당성 분석단계에서 손익판정의 기초자료로 활용한다.

##### (2) 시장분석

시장분석단계는 아파트의 수요와 공급, 매매지수, 경기동향을 파악하여 아파트의 분양율 및 분양가격결정의 기초자료로서 활용하기 위하여 수행하는 단계이다.

##### (3) 시장성 분석

시장성분석은 유사지역에서의 가격형성을 동향을 참조하고 인근지역 및 동일수급권과 같은 경쟁적인 위치에서의 부동산 개발현황을 파악함으로써 시장에서의 경쟁력을 평가한다.

#### 3.2 기본 건축계획 설정

재건축아파트의 일반 입주자의 과반수 이상이 해당지역의 주민임을 감안해서 해당지역의 아파트 평형구성의 특징과 지역의 소득수준, 수요자의 성향 및 성향변화의 추세를 포착해서 적정 평형을 구성해야 한다. 아파트의 평형 및 형식은 분양율과 사업의 안정적인 추진에 많은 영향을 미치므로 실수요자를 대상으로 요구사항을 파악하는 것이 중요하다.

#### 3.3 분양가격 결정 및 분양율 예측

##### (1) 분양가격

분양가격은 아파트의 평형 및 형식, 공사비용, 해당지역 부동산시장의 특성 등 여러 가지 요인에 영향을 받는다. 따라서 지역별로 차등 적용된 대지가격과 건축비용의 합으로 구성된 원가연동제에 의해 지가를 산정한 뒤 인근지역, 유사지역, 동일수급권과의 분양가격을 상호 비교·분석함으로써 분양가격의 적정성을 검증하는 것이 필요할 것으로 판단된다.

##### (2) 분양율

분양율은 아파트개발사업에서 사업의 승패를 좌우하는 매우 중요한 요소로서 분양가격, 아파트의 입지, 경쟁사업과의 관계 등에 많은 영향을 받는다.예비타당성 분석단계에서는 지역시장의 분양가격과 분양기간을 기초로 월평균 분양율을 추정하고 주택수요와 월평균 분양율의 관계를 분석

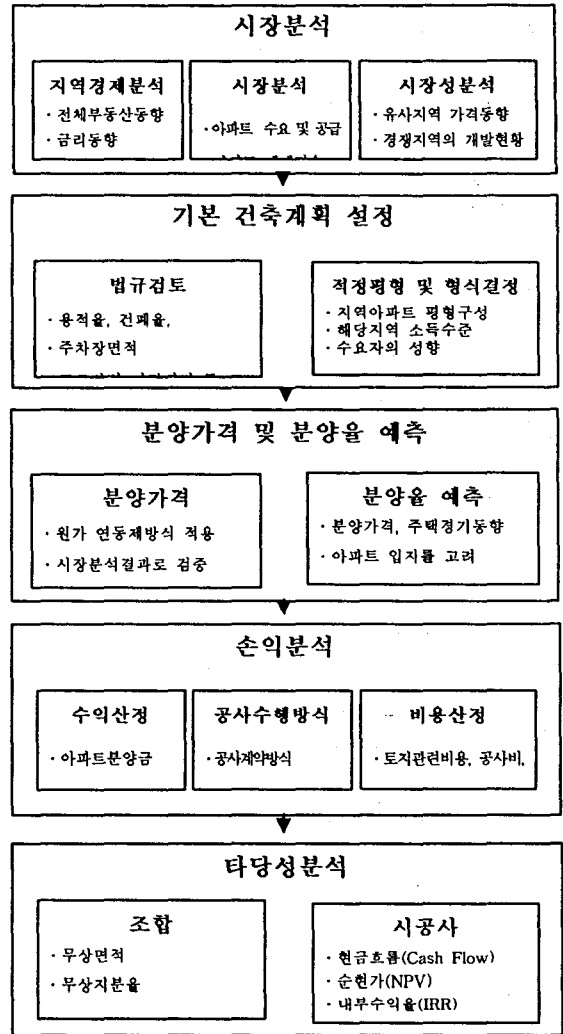


그림2. 아파트 재개발사업 타당성분석절차

#### 3.4 수익산정

아파트 재건축사업에서 분양은 조합원 분양과 일반분양으로 구분할수 있으며, 조합원의 부담금과 일반인들의 분양금이 수익항목에 해당한다.

표 3. 아파트 분양금 산정기준

구분	산정기준
대지면적	전체대지면적 - 부대시설 대지면적
평형별 대지면적	아파트 대지면적 × (평형별 전용면적/아파트 전세대 전용면적의 합)
평형별 평당 분양가	평형별 대지면적 × 평형별 대지감정가 / 평형별 분양면적
평형별 분양금	평형수 × 평형별 분양면적 1평당 대지분양가 + 평형별 평당 건축비
분양금 총액	평형별 분양금 × 평형별 세대수

##### (1) 아파트 분양금

아파트 분양가격은 수입금 산정에서 가장 중요한 항목으로 분양가 자율화 이후 다양한 산정방법이 적용되고 있으나 본 연구에서는 지역별 지가의 차등이 반영되는 원가연동제

규정에 의한 대지가격과 건축비용의 합으로 구성하였다.

(2) 부대시설 분양금

부대시설은 일반적으로 최저 수준의 가격을 사업시행자가 제시한 후 경쟁입찰에 의해 최종 낙찰가를 결정한다.

3.5 비용산정

비용은 투입비의 성격을 띄고 있으며 비교적 그 산정이 용이하고 정확하다.

비용의 각 항목은 분석의 정도에 따라 다양하게 나눌 수 있으나 본 연구에서는 토지관련비용, 직·간접공사비, 분양 및 일반관리비, 제세공과금, 기타비용의 5가지로 구분하였으며 세부내용은 표1과 같다.

(1) 토지관련비용

재건축사업은 조합원들 각자의 토지소유지분을 재건축사업에 출자하는 것이지만, 조합원들 입장에서는 아파트가격 전부를 출자하는 것이 된다. 따라서 투입비용을 산정할 때에는 신축공사와 달리 토지가격이 아닌 재건축전 아파트 자산총액을 비용항목으로 산정하여야 할 것으로 판단된다.

(2) 공사비

분양가 자율화가 시행된 이후 건축비용은 점차 증가하는 추세이며 시공사와 선택 옵션에 따라 각각 다르게 나타난다.

공사비는 건축비와 간접비의 두가지로 구분하였는데, 건축비는 15층을 기준으로 공사단가를 달리 적용하는 건설교통부가 고시 표준건축비의 산정방법을 적용하여 선택옵션에 따라 평형별 건축비를 추가하였으며, 간접공사비는 설계비, 감리비, 안전진단비 등 시공비용 이외의 항목으로 구성하였다.

(3) 일반관리비

일반간접비는 조합운영비, 위탁수수료, 변호사 수입료 등의 일반비용과 모델하우스 건립 및 광고선전비 등 분양관련비용으로 구성하였다.

(4) 제세공과금

재건축사업과 관련된 세금은 크게 사업주체가 내는 세금과 재건축 조합원 개개인이 내는 세금이 있으며, 그 산출기준은 표2와 같다.

3.5 타당성분석

(1) 조합

무상지분율은 각 조합원이 소유하고 대지지분으로 추가적인 금액의 지급없이 재건축 후 무상으로 입주할 수 있는 평형을 의미하며 아래의 식에 의해 산출할 수 있다.

사업타당성 분석의 대표적인 지표인 IRR이나 NPV는 아파트 재건축사업의 사업주체인 조합원의 입장에서 큰 의미를 가지지 못하며 무상지분율이 투자수익성을 나타내는 가장 중요한 지표이다

표 4. 세금산출기준

구분	세목	종류	산출 기준
사업주체	사업소득세	국세	당해연도총수입금액-소요 필요경비
	부가가치세	국세	(매출액×세율)-매입세액
	취득세 및 농어촌특별세	지방세	일반분양분 중 60㎡초과분 / 전체 면적×도급금액×12%
	등록세 및 교육세	지방세	일반분양분취득가액×0.96%
조합원	양도소득세	국세	
	취득세	지방세	조합원분양분 중 60㎡초과분 / 전체 면적×도급금액×12%
	등록세 및 교육세	지방세	조합원분양취득가액×0.96%

표 5. 무상지분을 산정방법

구분	산정기준
총지분액	총수입 - 총비용
순지분액	총지분액 - 세금
1인당지분액	순지분액 + 조합원수
무상면적	1인당 지분액 ÷ 평당분양가
무상지분율	무상면적 ÷ 사업전 주택 대지지분

(2) 시공사

아파트 재건축사업은 시공권과 자본력이 없는 재건축조합과 시공권과 자본력을 갖춘 시공사가 공동사업주체가 되어 추진하는 사업이다.

따라서 사업의 원활한 추진을 위해서는 시공사의 적절한 이윤이 보장되어야 하며, 투자수익성을 나타내는 주요 지표로는 순현재가(NPV)와 내부수익율(IRR)이 활용될 수 있다.

① 순현재가(NPV)

순현재가법은 투자로 인하여 발생할 미래의 모든 현금흐름을 적절한 할인율로 할인하여 현재로 나타내는 방법으로 상호 배타적인 투자안의 선택에 있어서는 순현재가가 가장 큰 투자안을 선택하며 상호 독립적인 투자안일 때는 순현재가가 0보다 큰 안을 선택하는 타당성 분석기법으로 아래의 산식으로 산정한다.

$$NPV = \sum_{t=0}^n \frac{Bt}{(1+r)^t} - \sum_{t=0}^n \frac{Ct}{(1+r)^t}$$

B<sub>t</sub> = t년도의 편익 또는 수익

C<sub>t</sub> = t년도의 비용

r = 할인율

n = 사업기간(분석기간)

② 내부수익율법(IRR)

내부수익율법은 현금유입의 현재가치와 현금유출의 현재가치를 일치시키는 할인율 즉, 투자안의 순현재가(NPV)가 0이 되는 할인율을 구함으로써 투자안의 수익률을 계산하는 방법으로 내부수익율이 사회적 할인율보다 높을 때 사업의 수익성이 있다고 판단하는 타당성분석기법으로 일반적으로 상호 배타적인 투자안의 선택에 있어서는 내부수익율이 큰 투자안을 선택한다.

$$\sum_{t=0}^n \frac{B_t}{(1+IRR)^t} = \sum_{t=0}^n \frac{C_t}{(1+IRR)^t}$$

$B_t$  = t년도의 편익 또는 수익

$C_t$  = t년도의 비용

$r$  = 할인율

$n$  = 사업기간(분석기간)

### 3.6 리스크분석

재건축 사업의 주요 리스크로는 조합의 설립인가 취소, 시공사의 부도, 분양율의 저조, 아파트 가격대의 급격한 하락 등이 있다. 따라서 타당성 분석 시 이러한 리스크인자들에 적절한 평가와 대응, 감응도분석이 요구된다.

## 4. 결론

아파트 재건축사업 타당성조사 분석모델 개발을 위한 기초적인 연구로서, 아파트 재건축사업의 각 추진단계별 목적특성을 분석하여 타당성분석절차와 각 수익·비용항목에 대한 산정기준을 제시하고자 실시한 본 연구의 결과는 다음과 같다.

(1) 건설교통부에서 제작·배포한 재건축업무편람에서 제시하는 재건축사업의 각 추진단계별 업무 및 재무적 특성을 분석하였다.

(2) 재건축사업의 특성을 바탕으로 아파트재건축사업의 타당성분석을 위한 절차를 시장분석, 기본건축계획설정, 분양가격 및 분양율 예측, 손익분석, 타당성분석의 5단계로 제시하였다.

(3) 시장분석단계는 아파트의 수요와 공급에 대한 현황을 파악하여 분양가격과 분양율을 예측하는 중요한 단계로 지역경제분석, 시장분석, 시장성분석의 3단계로 나누어 각 단계별 검토사항을 제시하였다.

(4) 해당지역의 아파트 평형구성의 특징과 지역의 소득수준 등 수요자의 성향을 분석하여 적정평형 및 형식을 결정해야 한다.

(5) 원가연동제규정에 의한 분양가격을 산정한 뒤 동일

및 유사지역과의 비교분석을 통해 분양가격을 검증함으로써 분양가격을 결정하는 방법을 제시하였다.

(6) 분양율은 분양가격, 아파트의 입지, 경쟁사업과의 관계 등에 많은 영향을 받으므로 지역시장의 분양가격과 분양기간을 참조하여 결정하여야 한다.

(7) 아파트 재건축사업의 수익항목으로는 아파트 분양금과 부대시설 분양금이 있었으며 이들 항목의 산정기준을 제시하였다.

(8) 아파트 재건축사업의 비용항목을 토지관련비용, 공사비, 일반관리비, 세세공과금의 4가지로 구분하여 각 항목별 산정기준을 제시하였다.

(9) 사업의 투자수익성을 나타내는 주요지표로는 NPV와 IRR 등이 있으며 조합원의 입장에서는 무상지분율이 가장 유효한 타당성지표이다.

### - 참고문헌 -

1. 김종석, 서의택, 「노후·불량아파트 거주민의 재건축 의식에 관한 연구」, 대한건축학회 학술발표논문집, 1994.10
2. 서유석, 심우갑, 이광노, 「노후 아파트 재건축에 관한 연구」, 대한건축학회 학술발표논문집, 1989.10
3. 김한주, 강병근, 「공동주택의 재건축 전·후 계획 지표에 대한 비교연구」, 대한건축학회 학술발표논문집, 1999.10
4. 강미선, 「건축기획단계의 FEASIBILITY 분석방법에 관한 연구」, 서울대학교 건축학과 박사학위논문, 1997
5. 건설교통부, 「재건축업무편람」, 2000
6. 서후석, 「부동산개발사업의 사업성분석」, 사업타당성분석 및 파이낸싱 전문과정, 한국건설산업연구원 2001
7. 황창서, 「재개발/재건축 사업의 변화전망 및 사업성분석」, 사업타당성분석 및 파이낸싱 전문과정, 한국건설산업연구원 2001
8. 정창무, 「부동산개발사업 사업타당성」, 사업타당성분석 및 파이낸싱 전문과정, 한국건설산업연구원 2001

### Abstract

The purpose of this study is to suggest the process and calculating method of feasibility study for the reconstruction apartment projects, and the results of this study is fundamental knowledge for the exact and exquisite plan.

The process of this study are as following :

1. Research for the process and peculiar character of reconstruction project.
2. Investigate input and output item and suggest the calculating methods that are generally accepted .
3. Suggest the general process on feasibility study for reconstruction apartment project.

Keywords : RECONSTRUCTION, APARTMENT, FEASIBILITY STUDY