

A Study on the Efficient Construction of Commercial Building and Its Rate of Return : Centered on the Case of Building Construction in Yuseong-gu, Daejeon Metropolitan City

Chang Ki Min · Dong Hyung Lee[†]

Dept. of Industrial and Management Engineering, Hanbat National University

상업용 빌딩의 효율적 신축 및 수익률에 관한 연구 : 대전광역시 유성구 소재 빌딩신축 사례를 중심으로

민창기 · 이동형[†]

한밭대학교 산업경영공학과

Recently real-estate investment business is standing out as a new plan for creation of source of income. In this paper, we suggested appropriate real-estate investment strategy through the reconstruct case study of existing one-storied building. That is, we showed the efficient process of decision and propel to reconstruct and the key points for lease business and post management after building completion. Also, we analyzed the rate of return of commercial building investment in order to find its optimum dealing time. Therefore the results of this paper are expected to be a help to old ages and persons laying plans for a similar business.

Keywords : Real-estate Investment Business, Reconstruct Case, Rate of Return of Commercial Building Investment

1. 서 론

충청지방통계청이 발표한 2002년~2011년 통계에 의하면 충청지역 경지면적은 총 35만 2,842ha로, 전국 169만 8,040ha 대비 20.8%를 차지하며, 10년전 보다 3만 8,955ha

(9.9%) 감소했다. 이는 같은 기간 전국 감소율(8.8%)보다 높은 것으로, 시도별로는 대전이 무려 22.4% 감소를 보였다. 대전의 경우 서남부권 택지개발 등 대규모 개발이 주요 경지면적 감소요인으로 작용하였다.

또한 저출산의 영향으로 생산인구가 점차적으로 감소되고 있으나 독신가구의 형태인 1~2인 세대 증가, 핵가족화 등 라이프스타일 변화의 이유로 주택 및 상업용지 등의 수요가 더욱 늘어나는 추세이다.

한편 통계청의 자료에 의하면 우리나라는 2026년에 65세 이상 인구가 총 인구의 20% 이상 차지하는 초고령화 사회(Post-aged Society)로 진입할 것으로 예상됨에 따라 은퇴 후 노후생활보장의 수단으로 여겨져 왔던 은행 예금 금리가 낮아져 안정된 생활을 위해서는 그에 맞는 수입

Received 22 November 2012; Accepted 11 December 2012

[†] Corresponding Author : leedh@hanbat.ac.kr

© 2012 Society of Korea Industrial and Systems Engineering

This is Open Access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution Non-Commercial License which permits unrestricted non-commercial use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited(<http://creativecommons.org/licenses/by-nc/3.0>).

원이 필요하며 새로운 수입원 창출방안으로서 부동산 임대사업이 부각되고 있다.

이에 본 연구에서는 대전시 유성구 전민동의 근린상업지역내의 협소한 상가건물을 대상으로 빌딩신축을 결정하고 추진하는 과정과 임대 및 사후관리에 필요한 핵심사항들의 발굴 그리고 상업용 빌딩의 적정 매매시점의 결정을 위한 수익률 분석 등을 통해 합리적인 부동산 투자전략을 수립하고자 한다.

2. 기존연구의 고찰

부동산 관련 기존논문을 살펴보면 다음과 같다.

박광수[1]는 상업용 부동산 개발사업의 성공요인을 분석하기 위하여 현재 국내의 상업용 부동산 개발사업의 현황을 모색하고, 국내의 사례를 분석하여 상업용 부동산 개발사업의 성공방안을 제시하였다. 원영수[2]는 근린상가를 중심으로 한 상업용 부동산의 투자요인에 관해 연구하였다. 즉, 근린상가 투자자의 투자의도에 영향을 미치는 요인들을 도출하고 인구 통계학적 변수의 선호특성의 차이를 파악하고자 하였다.

김희균[3]은 서울시 권역별 중소 상업용 건물을 중심으로 한 상가건물의 임대수익률과 투자 수익성간의 상관관계를 분석하였다. 박중용[4]은 대전광역시 빌딩개발 사례를 중심으로 상업용 부동산 개발사업의 효율적인 투자 가치분석 및 재무적 타당성분석을 위한 수익가치 및 투자가치에 대해 연구하였다. 곽상훈[5]은 상가용 부동산의 투자성공에 큰 영향을 주는 층별 입점특성에 관해 연구하였다.

본 연구는 상기 선행연구들과는 달리 상업용 빌딩신축의 핵심사항인 설계부터 시공, 준공 및 임대, 사후관리 그리고 추후 매각할 경우까지의 수익률 분석을 실시하였다. 특히 수익률 분석은 할인현금흐름분석법을 추가함으로써 분석효율을 높이고자 하였다.

3. 부동산시장 전망 및 선호도 조사

3.1 부동산시장 전망

3.1.1 대전지역 전망

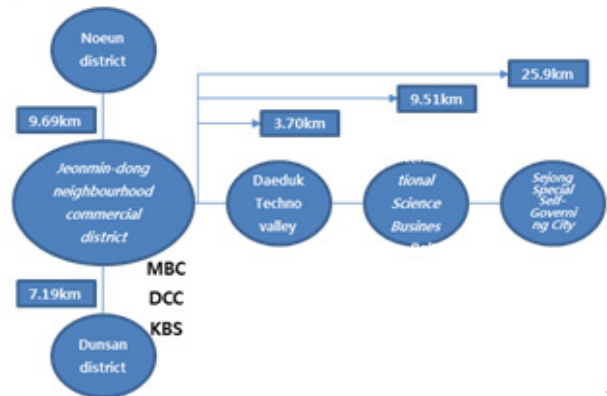
2012년 대전의 부동산 시장은 일부지역 중심으로 상승세를 이어갈 전망이다. 그동안 전세값 급등과 도안신도시 대단위 신규분양 등으로 일시적으로 변동성이 심하였지만 대전은 세종시 건설, 국제과학비즈니스벨트 및 기타 대형 호재에 따른 수요가 꾸준히 증가할 것으로 예

상되고 또한 수도권을 비롯하여 타 지역에서도 많은 관심을 보이고 있기 때문이다.

또한 부동산 전문업체 ‘관저랜드’에 의하면 그동안 적체되어 왔던 대전지역 신규주택이 지난해 많이 공급되면서 일시적인 가격조정을 겪었지만 올해에는 대단위 신규공급이 없기 때문에 가격하락현상은 그다지 나타나지 않을 것으로 예상된다.

3.1.2 유성구 전민동의 전망

대전시 유성구 전민동은 우리나라 과학의 요람인 대덕연구개발특구의 중심지에 있고 아직도 끊임없이 성장하고 있는 조용하고 차별화된 주거 및 상업지를 가진 지역이다. 연구기관 및 벤처기업의 신·증축으로 유동인구 및 상주인구가 꾸준히 증가하고 있으며 둔산지구와는 자동차로 10분거리, 대덕테크노벨리와 북대전 I.C와는 자동차로 3분 거리에 있다. 또한 인접지역에 국제과학비즈니스벨트와 세종시가 조성되고 있으며 전민지구 176,000㎡와 문지지구 300,000㎡가 2단계 연구개발 및 산업시설용지로 지정되어 있다(<Figure 1> 참조).



<Figure 1> Geographical Characteristics of Neighboring Commercial area in Jeonmin-dong

3.2 상업용 빌딩신축 관련 선호도 조사

상업용 빌딩신축 및 임대에 관한 선호도를 알아보기 위하여 지역주민을 대상으로 설문조사를 실시하였다. 응답자는 여성 65명 남성 91명으로 총 156명이 응하였고 연령대로는 경제활동이 가장 왕성한 40~50대 회사원이 대다수였고 연구원도 20명이 참여하였다. 설문조사 결과, 주요 내용을 요약하면 다음과 같다.

3.2.1 향후 전민동의 부동산 임대시장 전망

전민동 부동산 임대시장의 전망은 다소 밝은 것으로 나타났다. 이는 인접한 곳에 국제과학비즈니스벨트가 조

성되고 있고 2단계 연구개발 및 산업시설 용지로 전민지구 176,000㎡와 문지지구 300,000㎡가 조기 확충계획으로 세워져 있는 점이 반영된 것으로 추측된다.

3.2.2 재산증식 방법

저금리의 은행상품 및 불안정한 금융 투자보다는 아직까지는 부동산에 투자하는 것을 더 선호하고 있는 것으로 나타났다.

3.2.3 근린생활시설(상가건물)의 임대수익률 요인

최우선적으로 고려되는 것은 입지(위치)였으며 특히 접근성(도로, 교통 등)이 좋은 대로변이 선호되고 있는 것으로 나타났다. 또한 고층건물의 소형주택(원룸형)의 입차에 있어서는 조용하고 가격이 저렴한 상층부를 더 원하는 경향을 보였다.

3.2.4 기타

정부의 주택정책이 일관성이 없고 수도권 규제완화에 초점을 두고 있는 점을 개선하고 앞으로는 수요를 감안하여 아파트 인허가를 내줘야 한다. 또한 소형주택의 수요에 대처하고 장기적으로 부동산 경기 침체에 따른 취득세, 등록세의 탄력세율 적용과 함께 도심의 주차공간 부족에 따른 공영주차장의 확대 등 주차난 해소정책이 필요하다는 의견이 제시되었다.

4. 상업용 빌딩신축 및 준공후 사후관리

4.1 빌딩신축 구상

기소유한 저층 상가를 고층의 상업용 빌딩을 신축하고자 하면 사전에 해당지역의 토지이용계획 확인원 등을 근거로 건축규모와 용도 등에 대하여 건축설계사와 각각적인 협의가 있어야 한다.

본 사례의 경우 기존건물은 대전시 유성구 전민동의 근린상업지역에 위치한 단층 슬라브 형태의 상가건물로서 2001년 매입하여 임대를 해오고 있었다.

기존건물의 위치는 전민동주민센터, 세종아파트와 삼성푸른아파트, 연구기관과 한남대학교 대덕캠퍼스 및 벤처단지가 인접해 있는 상업지구 최중심부 자리하고 있으며 대덕테크노벨리와 북대전 IC와는 3~5분 거리, 둔산지역과는 10분 거리에 있는 등 산학연이 어우러져 있는 곳이다.

이 지역은 여타 도심지역과 달리 수도권에 주민등록지를 갖고 있는 국공립 연구원 및 벤처 직장인들이 많아 소형주택의 인기가 높은 편이다. 또한 설문조사 결과, 소형

주택 임차 시에는 교통이 편리하고 접근성이 좋은 대로변과 고층에 위치하여 조망권이 좋은 곳을 선호하고 있으므로 본 사례빌딩 신축은 성공가능성이 높다고 판단되었다.

4.2 빌딩신축 추진

건축설계사와의 다각적인 협의를 통해 수익성이 있다고 판단되면 다음과 같은 절차에 의해 빌딩신축을 추진한다.

4.2.1 설계

설계단계에서는 발주자의 바람직한 의견이 충분히 반영된 설계검증 및 시공능력이 반영되어야 한다. 설계와 관련하여 대표적인 업무는 다음과 같다[6].

- (1) 설계사 선정/설계 계약서 작성
- (2) 설계 Master Schedule 작성
- (3) 설계 관리 방안 세부안 수립

4.2.2 시공업체 선정 및 건축착수

- (1) 견적서 접수 및 내용 검토

설계사로부터 완성된 설계도면을 복수의 시공사에 배포하여 견적서가 원가절감을 기본으로 한 시공물량 및 총공사비를 효율성 있게 반영되었는지 적극 검토해야 한다. 이때 견적서 검토는 건축주, 설계사, 기타 지인 등이 함께 해야 한다. 특히 검토 시에는 투입자재 기준이 KS 품 이상 및 동종의 중상품 이상의 품질인지 확인하는 것이 매우 중요하다.

- (2) 공사계약전 투입원가 대비 사전 수익성 분석

공사도급계약 전에 사전에 수익성을 분석할 필요가 있다. 본 사례의 경우 <Table 1>과 같이 전민동 기존건물의 임대현황과 <Table 2> 예상 임대수입 현황을 토대로 다음과 같이 사전 수익률분석을 실시하였다. 이때 원룸 5~7층은 주변시세를 반영하여 방1개에 보증금 500만원과 월세 40만원으로 책정하였음을 밝힌다.

- 1) 월세 : 230만[= 130만+100만(1억/100)]

<Table 1> Rental Situation of Existing Building

(2011. 11 actuality)

Floor	plottage	Total floor area	Use	Category	deposit	monthly rent
1	331.1㎡	228㎡	Second species neighborhood living facility	Korean food	100 million won	1.3 million won

- 2) 공사금액 18억 원(= 평당 300만원×약 600평) = 금융권 대출 13억+임대보증금 5억(4.85억+기타)
- 3) 금융이자 : 650만원(= 13억×6.0%/년)
<Table 2>의 월세수입(2,160만 원)에서 대체
- 4) 월 순수익 : 1,510만원(월세수입 2,160만원-금융이자 650만원)

이상과 같이 제출한 시공사의 견적서 내용 검토 및 준공 후 임대 수입과 제1금융권 대출금리 등을 면밀히 검토한 결과, 빌딩신축은 사업성이 있는 것으로 판단되었다.

<Table 2> Estimated Rental Income
(Unit : Million won)

Floor	Rental Area (m ²)	Use	Rent		Remark
			Deposit	Monthly Payment	
B1F	14.3				
1F	222.56	Financial business	200	4	
2F	227.36	Restaurant	50	2.5	
3F	227.36	Hospital	50	2.3	
4F	227.36	Hospital	50	2	
5F	264.32	One-room	45	3.6	9 room Each Layer
6F	264.32	One-room	45	3.6	
7F	264.32	One-room	45	3.6	
8F	171.95	Housing			
9F	48	Housing			
Total	1,931.85(584Py)		485	21.6	

(3) 시공사 선정과 계약 체결

1) 시공사 선정

시공사 선정시 고려해야할 사항은 다음과 같다.

- ① 일정한 규모이상의 시공업체를 선정
- ② 적정한 공사비를 제시하는 업체
- ③ 평판이 좋고 합리적인 업체를 선정
- ④ 현장대리인(현장소장)의 시공경력과 자질

2) 계약체결

발주자는 시공사와 계약체결 전 제1금융권과 접촉하여 현 위치의 부동산에 대한 감정과 시공사 견적서를 토대로 필요한 자금과 대출규모에 대하여 상담하고 긍정적인 대출지원 약속을 받은 후 계약을 체결한다.

(4) 공사대금 집행 계획

발주자가 해당 금융기관에 대출관련 서류를 제출하면 해당 금융기관에서는 요구한 금액을 기성율에 따라 시공사에 선 지불하고 신축빌딩이 준공되면 해당빌딩에 대하여

재감정후 대출 전체금액에 대한 근저당을 설정하고 그 이후부터는 발주자가 금융비용을 계속 부담해 나간다.

(5) 공정관리

신축빌딩의 공정관리가 잘 이루어지려면 1차적으로 공사예정공정표를 잘 세워 차질 없이 이행해 나가는 것이 가장 중요하다. 만약 공사 진행상 설계변경이 불가피할 경우에는 발주자와 설계자 및 시공사가 함께 협의하여 합리적으로 진행해 나가야 한다.

(6) 준공 허가 신청

신축중인 본 건물의 건축(제반사항 포함)이 완료되면 감리건축사의 공사감리 완료보고서에 준하여 관할관청(구청 등)에 사용승인 신청서류를 제출, 승인을 득하여야 한다.

(7) 제세공과금 납부 및 등기

준공후 사용 승인된 날로부터 30일 이내에 제세공과금(취득세, 등록세, 교육세, 농어촌특별세)을 납부하여야 하며, 사용승인 일로부터 60일 이내에 등기절차를 마쳐야 한다.

4.3 준공 후 사후관리

4.3.1 빌딩기능 정상화 업무

본 건물의 준공이후 일정기간 동안 혹시 발생할 수 있는 하자 및 기타 개선사항에 대비하여 공사잔금 지불 전에 시공사로부터는 주요 공정에 대하여 하자이행보증증권을 반드시 받아야 하며 또한 이후 건물의 기능정상화를 위해서는 적합한 위탁관리업체를 선정하여 운영해 나가야 한다. 이를 정리하면 다음과 같다.

(1) 시공사 및 공사 관련 업체

시공사로부터 각 분야별 주요공종에 대하여 하자이행보증증권을 징구하여 준공 후에 일정기간 내에 발생하는 하자보수가 원활하지 못할시 그 부분에 대하여는 발주자가 직접 선시공 후 관련 증빙 등을 첨부하여 해당 보증기관에 기발행된 하자이행보증증권을 근거로 실비정산할 수 있다.

(2) 건물관리 위탁업체 선정

준공 후 건물의 보수는 하자이행보증 기간 내에는 시공사가 책임을 지고 진행하게 되나 하자이행보증기간이 경과된 이후에는 건물관리 용역업체에서 주관이 되어 건물의 하자 및 기타 미비사항에 대하여 실비처리로 보수해야 한다.

4.3.2 신축빌딩의 임대전략

건물이 준공될 때쯤이면 건물의 임대문제가 가장 신경 쓰이는 일이다. 이를 위한 기초 전략으로는 다음과 같다.

(1) 임대료 책정방법

임대초기에는 무리하게 높은 임대료 보다는 전체적으로 공실이 없도록 하는 방향에서 추진하되 주변 공인중개사의 조언과 쌍방 협의를 통하여 정하는 것이 좋은 방법이다.

(2) 입주계획

임대계약이 체결되면 다음과 같이 입주계획을 수립하고 입주를 추진한다.

- 1) 관할관청(구청 등)으로부터 건물사용승인을 득하면 기계약된 임차인에게 즉시 계약 면적에 대하여 양도할 수 있게 사전에 계약서에 명시하고 도래된 날짜를 지체없이 임차인에게 통보해 준다.
- 2) 입주전 임대료와 관련지어 종결지우고 또한 기존의 수도광열비(전기, 수도, 가스 등 각종 계량기를 검침)에 대하여도 비용부담에 대한 한계를 명확히 한다.
- 3) 임대인은 임차인에게 입주 후 주의사항 및 용도에 맞게 적법하게 사용할 수 있도록 계약서에 명시하고 기타 더 필요한 사항에 대하여 조언을 해준다.

(3) 홍보활동

성공적인 임대에 있어 빠트려서는 안 될 사항이 홍보 활동이다. 근린생활시설의 홍보 활동으로는 팜플렛 제작, 배너, 신문 및 잡지, TV광고 등을 이용하는 방법이 있으나 비용 면에서 효율성이 낮을 수 있으므로 건물의 착공과 때를 같이 하여 규모를 감안한 홍보지(인쇄물) 배포와 함께 지속적으로 주변의 공인중개사 및 지인들을 활용하는 것이 효과적이다.

5) 향후 10년간 매년 분석한다.

6) 세후 임대수익률 산정시 소득공제(기본)는 6백만원(150만원/1인), 표준공제 60만원으로 한다.

7) 부가가치세를 제외한 공과금 및 납부 세액은 소득세로 제한하고 <Table 3>의 기본세율 속산표에 의해 계산한다. 간주임대료는 4.3% 적용하고 지출은 연간 대출이자 총액과 경비(총 소득의 15%)를 합산하여 계산한다. 이 때 간주임대료란 전세보증금을 금융기관 등에 예치할 경우 이자수익이 발생할 것이라고 보고 과세관청에서 이자상당액을 임대료로 과세하는 것을 말한다.

<Table 3> Rapid Calculation Table of Basic Tax Rate (based on tax law as of 2011)

Tax base of global income	Calculated tax amount of total income
Below 12 million won	Tax base×6%
Below 46 million won	Tax base×15%-1.08million won (progressive amount deducted)
Below 88 million won	Tax base×24%-5.22million won (progressive amount deducted)
Over 88 million won	Tax base×35%-14.9million won (progressive amount deducted)

8) 건물의 감가상각은 고려하지 않는다. 우리나라의 경우 유형자산에 대한 감가상각은 임의상각제도이므로 감가상각을 하지 않아도 세법상 아무런 문제가 되지 않는다[7].

9) 건물가격 인상분은 최근 10년간 토지공시지가 변동(개별공시지가열람)을 참고하여 연 9% 인상분의 5% (최초 1년 후 적용 92.9백만 원 = 취득가액[1,858백만 원 (최초 258만+2차 1,600백만 원)×5%]만을 적용한다.

5. 사례빌딩의 투자수익률 분석

5.1 수익률분석의 기본전제 사항

본 연구의 사례빌딩에 대한 투자수익률분석은 다음과 같은 전제조건하에서 이루어졌다.

- 1) 대출이자의 금리는 년 6%로 한다.
- 2) 빌딩 임대료는 현재와 같이 100%로 한다.
- 3) 상가분의 연간 임대료 상승률은 7%(복리)를 적용한다.
- 4) 5층~7층의 원룸 및 8~9층 단독세대는 인상률을 적용하지 않는다.

5.2 유성구 전민동 사례

5.2.1 투자수익률법

대전광역시 유성구 전민동에 있는 본 사례빌딩(<Table 4> 참조)의 투자분석은 단순가치분석기법 중 투자수익률법에 의해 계산하고 향후 임대 및 매각방향을 제시하고자 한다.

2012년 10월에 완공된 본 건물은 외부의 하단부(4층까지) 및 내부 로비에는 대리석으로, 상층부에는 밝은 계통의 스톤코트와 유리로 마감지어 비교적 청결하고 깔끔한 이미지를 갖추고 있다. 1층에는 약국, 미용실, 휴게 음식점이 입점해 있고 2층에는 서양식당, 3층에는 태권도장, 4층에는 입시학원과 5층, 6층, 7층에는 원룸형태이며 8층, 9층은 단독세대로 구성되어 있다. 현재 보증금 1,230

<Table 4> Outline of Reconstructing the Case Building in Yooseong-Gu

Divisionz	Categories
Location	Jeonmin-dong, Yuseong Gu, Daejeon
An Urban Planning	Use District : Neighborhood Commercial District and Urban Area Specific Use District : Prevention Fire Zone and Lowest High Zone(6m Above, 2Floor Above)
Road	Bounded on 25m and 8m Roads
Land Area	331.10m ² (100PY)
Gross Area	1,931.85m ² (584 PY)
Building Coverage	79.83%(Legal : Below 80%)
Floor Area Ratio	579.14%(Legal : Below 700%)
Number of Stories	1B, 9F
Structure	Reinforced Concrete Structure
Parking Capacity	Car Parking Equipment : 14units
Sewage Disposal Plant	Terminal Disposal Plant of Sewage
Use	Basement : Staircase, Basement Storage Tank 1F : The first class Neighborhood Living Facility 2F-7F : The second class Neighborhood Living Facility 8F-9F Floor : Detached House

백만 원, 월 임대료 총액 13.5백만 원 금융대출 10억 원 이며 본 건물의 매각예정 금액은 40억 원을 책정하였다.

한편 본 건물신축에 소요된 전체 투입금액은 <Table 5>와 같다. 즉, 최초 건물구입비 및 공과금 2억 7,100만 원과 시공비(공과금 및 부대비용) 17억 7,200만 원을 합산한 20억 4,300만 원이다.

<Table 5> Total Cost of Reconstructing the Building (Unit : Million Won)

Division	Category	Cost	Remark
Cost for existing building	Acquisition value(2001)	258	258/Py(3.3m ²)
	Acquisition tax, Registration tax, Registration cost	12	Acquisition tax 2%, Registration tax, Registration cost (education tax, cost for judicial affairs) 0.7%
	Others	1	Brokerage 0.4%(estimated)
Cost for construction	Design	26	Skip
	Permission	35	
	Construction	1,660	
	Tax	51	
Total		2,043	*Acquisition value 1,600

이를 토대로 본 건물 준공 후 2년(임대료 인상전)이전에 매각할 임대수익률과 투자수익률을 계산해 보면 <Table 6>과 같다. 건물을 최종 완성하기까지 20억 4,300만 원을 투자하여 건물 신축 후 약 2년 후 매각을 하려고 할 때 예상대로라면 19억 5,700만 원(40억-20억 4,300만)의 투자 수익을 거둘 수 있을 것이며, 이는 10여 년 전에 이미 매입해 두었던 낮은 건물가액이 주요 요인이었다. 매수자 측면에서는 월 850만 원(<Table 6> ⑦ 참고)의 임대료로 투자비 5%(세전)인 점과 신한은행 월 10만원 불입 정기

<Table 6> Profit Ratio of Rent and Investment

(Unit : million won)

Floor	Area		Use	Business type	① Deposit	② Monthly payment
	m ²	Py				
1 Fr	236.86	72	Facility	Pharmacy. others	230	2.9
2 Fr	227.36	69		Restaurant	40	1.8
3 Fr	227.36	69		Taekwondo Gym.	50	1.5
4 Fr	227.36	69		Private education school	50	1.3
5~7 Fr	792.96	239		Studio	640	6.0
8~9 Fr	219.95	66	Housing	lease(Expectation) 220		
total	1,931.85	584			1,230	13.5
③ Secured loan by bank			1,000			
④ interests for secured loan			1,000×interest on loan 6%/yr = 5/Month			
⑤ disposal amount(expected price)			4,000			
⑥ constructing cost(included taxes and the public utilities' charge)			2,043			
⑦ Monthly rent			②-④ = 8.5			
⑧ buying amount			⑤-①-③ = 1,770			
Investment Profit ratio of rent(%)			(⑦×12Month)÷⑧×100 = 5.76%(before-tax)			
Investment Profit ratio of sales after 1yr(%)			⑤÷⑧×100 = 195.79%			
Investment Profit ratio of sales after 2yr(%)			95.79(%)÷2(yr) = 47.90%			

연 5.76%의 임대수익을 올릴 수 있다. 참고로 제1금융권 정기예금 금리(2012년 8월 27일자)가 3.예금(2011년 9월~2012년 8월) 1년치 세후 만기환급이자가 23,577원(이율 1.96%)을 감안하면 그보다는 높으며 향후 주변의 개발로 인한 지가상승과 1층~4층의 상가임대료 상승폭을 감안하면 더욱 높은 수익률을 기대할 수 있다. 또한 원룸에서 점진적으로 전세보증금율을 낮추고 월세 전환비율을 높여 간다면 3년 후에는 연 7%(세전) 이상의 수익(<Table 8> 참고)을 낼 것으로 보여지고 있어 적절한 투자로 분석되어 진다. 아울러 희망매각대금(40억 원)을 낮출 경우 그

비율만큼 매수자의 수익률은 늘어날 것이다.

5.2.2 할인현금흐름분석법

이번에는 사례빌딩의 임대 및 매각시의 수익률 계산에 할인현금흐름분석법을 이용하고자 한다.

세전과 세후로 구분하여 ‘수익률분석의 기본전제’를 준수하여 작성하였다. 먼저 <Table 6>의 임대수익률과 투자수익률을 근거로 <Table 7>과 같이 연도별 예상 임대료 현황을 작성하였다. 그리고 이를 토대로 <Table 8>과 <Table 9>와 같이 세전·후 임대수익률을 작성하였다.

<Table 7> Annual Expected Rents

(Unit : million won)

Floor	Present		2yrs later		3yrs later		4yrs later		5yrs later	
	Deposit	Monthly Payment	Deposit	Monthly Payment	Deposit	Monthly Payment	Deposit	Monthly Payment	Deposit	Monthly Payment
1~4	370	7.5	423.7	8.6	453	9.2	485	9.8	519	10.5
5~7	640	6	640	6	64	6	640	6	640	6
8~9	220		220		220		220		220	
Total	1,230	13.5	1,283.7	14.6	1,313	15.2	1,345	15.8	1,379	16.5
Floor	6yrs later		7yrs later		8yrs later		9yrs later		10yrs later	
	Deposit	Monthly Payment	Deposit	Monthly Payment	Deposit	Monthly Payment	Deposit	Monthly Payment	Deposit	Monthly Payment
1~4	555	11.3	594	12.0	635.7	12.9	680.1	13.8	727.8	14.8
5~7	640	6	640	6	640	6	640	6	640	6
8~9	220		220		220		220		220	
Total	1,415	17.3	1,454	18.0	1,495.7	18.9	1,540.1	19.8	1,587.8	20.8

<Table 8> Annual Expected Before-tax Profit Ratio

(Unit : million won)

Division	Present	2yrs later	3yrs later	5yrs later	7yrs later	10yrs later
① Yearly payment	162	175	182	198	216	250
② Yearly interests for loan	60	60	60	60	60	60
③ Deposit for rent	1,230	1,283	1,313	1,379	1,454	1,588
④ cost for Secured loan	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
⑤ cost for sale	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000
⑥ cost for purchase(⑤-③-④)	1,770	1,716	1,687	1,621	1,546	1,412
⑦ Profit ratio prior to tax	5.76%	6.70%	7.23%	8.51%	10.09%	13.46%

<Table 9> Annual Expected After-tax Profits Ratio

(Unit : million won)

Division	Present	2yrs later	3yrs later	5yrs later	7yrs later	10yrs later
① yearly payment	162	175	182	198	216	249
② Deposit for rent(relevant year×deeded rent 4.3%)	53	55	56	59	63	68
③ yearly Interests for loan	60	60	60	60	60	60
④ maintenance cost[(①+②)×15%]	32	35	36	39	42	48
⑤ Basic tax deduction (1.5/person×4person)+(Standard deduction 0.6)	6.6	6.6	6.6	6.6	6.6	6.6
⑥ tax amount (①+②-③-④)×35%-⑤-14.9(cost of successive deduction)	22	26	28	34	40	52
⑦ after-tax profit ratio(%) [(①-③-⑥)+Cost for purchase]×100]	4.52	5.19	5.30	6.42	7.50	9.77

그 동안 건물매매시기를 보면 과거 실물경기 호황 및 은행의 예금 금리가 높을 때에는 세후 7% 이상에서 투자가 이루어졌으나 최근 요구 수익률이 많이 낮아지고 있음을 감안하여야 할 것이다. 매도자 측에서 매도의사가 있다면 임대수익률이 세후 5% (세전 6.7%) 대로 진입되는 2년 이후가 일반적인 매도시점(<Table 9> 참고)이 될 것이다. 하지만 장기간의 시일이 경과되면 건물의 노후화로 인한 비용지출과 기계장치 등에서 대수선의 부담 등이 있는 반면 주변여건의 개선으로 큰 가격상승을 가져올 수도 있으므로 자금력과 건물자산의 가치상승 등 상권변화를 잘 관찰 연구하여 매각시점을 결정할 필요가 있다.

한편 매수희망자는 수익률 5%선 이상에서 당장의 상황보다는 향후 전반적인 부동산 경기 전망과 해당지역의 특성상 개발호재 및 상권 형성 등을 철저히 분석하여 투자를 할 필요가 있다.

참고로 재건축사업 전후의 임대료를 비교 분석해 보니 <Table 10>과 같이 비슷한 수준으로 나타났다(이때 보증금(deposit)은 임대전환률(1/100)로 월세 전환하여 계산). 그러나 실제 임대 시에는 세입자가 월세보다는 전세를 더 원하고 있어 수익성측면에서는 보증금률 보다는 월세비율을 높여야 할 것으로 보인다.

<Table 10> Comparison of Rents Before and After the Reconstruction Project

(Unit : million won)

Division	Expected rent before reconstruction project	Cost of rent after reconstruction project	remark
Monthly payment	21.6	13.5	
Deposit	4.85	12.3	
Converted to Monthly payment	26.45	25.8	97.5%

6. 결 론

최근 부동산 경기의 특징을 보면 주택거래 침체 속에서도 수익성 부동산 즉, 오피스텔이나 소형주택, 역세권 및 개발지구의 상권이 꾸준히 성장하고 있다는 점이다.

본 논문에서는 대전시 유성구 전민동의 근린상업지역

내 협소한 상가건물의 재건축사례를 중심으로 임대 및 사후관리를 위해 고려해야 할 사항들과 상업용 빌딩의 적정 매매시점의 결정을 위한 수익률 분석 등을 통해 합리적인 부동산 투자전략을 수립하고자 하였다.

따라서 본 논문은 향후 동일한 임대업을 구상중인 사업자들이 건물신축 및 운영에 필요한 정보제공을 통해 투자에 대한 시행착오를 최소화하는데 도움이 될 것으로 기대된다.

향후 대전지역 및 6대 광역시의 유사자료를 더 수집하여 비교분석을 한다면 더 좋은 연구가 될 것으로 사료된다.

References

- [1] Park, K.S., A study on the measures for commercial real estate development. Dept. of Business Administration The Graduate School of Industrial Engineering, Management and Design Hanyang University, 2009.
- [2] Weon, Y.S., A Study on the Investment Factors of Commercial Real Estate : Focused on the Neighbourhood Commercial Center. *Department of Real Estate Graduate School of Jeonju University*, 2010.
- [3] Kim, H.-G., Department of Construction Business Management, The Graduate of Construction Engineering. *Chung-Ang University*, 2005.
- [4] Park, J.Y., "A study on industrial real-estate development according to investment valuating analysis method : focused on building development case in Daejeon Gwangyok-si. Dept. of *Land Planning Economics, The Graduate School of Policy Studies Korea University*, 2010.
- [5] Gwak, S.-H., A study on the locational characteristics by floor in commercial properties : in case of commercial buildings in Jamsil apartment complexes. *Department of Urban Planning and Real Estate Graduate School, Dankook University*, 2008.
- [6] Yoo, S.-Y., A study on the design Management of skyscraper buildings, Graduate School of Architecture. *Kyonggi University*, 2010.
- [7] National Tax Counseling Center 126, withholding tax and Income tax part, 2012.