

주택재개발사업의 조합원 분양가격의 평가인자에 관한 연구*

- 서울시 주택재개발 사례를 중심으로 -

김정식** · 김재환*** · 이상엽****

A Study on the Evaluation Factors Influencing the Selling Prices for the Landowners in a Housing Redevelopment Project*

Jung Sik Kim** · Jae Hwan Kim*** · Sang Youb Lee****

요약 : 본 연구는 도심 노후주거단지의 주택재개발사업에 있어 조합원 분양가격의 평가를 위한 인자에 관한 연구로서 서울시의 재개발사업에 있어 요구되는 중후아파트 조합원 분양가격의 평가항목을 계층화 하고, 항목별 중요도를 산정하였다. 분석결과, 종전자산 평가액이 조합원들 간의 종전자산 평가에 대한 객관적인 가치를 나타내는 중요한 항목으로 제시되었고, 사업추진과정에서 재개발사업의 사업성 또는 비례율과 함께 공사비 항목이 차순위로 중요한 것으로 나타났다. 또한 조합에서는 조합원, 건설사, 대출기관 등과의 협의를 통하여 금융비용 조달 조건에 대한 적합성과 함께 구체적인 예비비 산출과 협력업체와의 의사소통이 중요한 것으로 파악되었다. 이를 통해 본 연구결과는 주택재개발사업의 실질적인 평가항목의 주요 정보로서 향후 재개발사업의 사업성 평가의 판단지표로 활용될 수 있을 것으로 기대한다.

주제어 : 주택재개발, 조합원 분양가격, 계층 분석적 방법

ABSTRACT : This study intends to define the evaluation items of the selling prices of the apartment houses after redevelopment for the landowners, and to estimate the importance of each evaluation item by the factors. The analysis results reveal that the amount of former property appraisal was an important item to represent an objective value for the evaluation of landowners' former property. The item of construction costs turned out to have the second highest importance along with the feasibility or proportional ratio of a redevelopment project in the implementation process. The association also placed importance on specific reserve fund estimation and communication with partners along with the appropriateness of conditions for raising financial expenses through discussions with the landowners, construction companies, and loan agencies. The study results will hopefully offer major information about the actual evaluation items of housing redevelopment projects and help with decision making to assess the feasibility of future redevelopment projects.

Key Words : urban rehabilitation project, landowner's selling prices, analytic hierarchy process

* 본 연구는 제1저자의 석사학위논문 일부를 수정·보완한 것으로, 2013년도 건국대학교 학술진흥연구비 지원에 의해 수행됨.

** 건국대학교 부동산대학원 석사(Master, Graduate School of Real Estate Studies, Konkuk University)

*** 백석문화대학교 부동산과 조교수(Assistant Professor, Department of Real Estate, Baekseok Culture University)

**** 건국대학교 부동산학과 교수(Professor, Department of Real Estate Studies, Konkuk University).

교신저자(E-mail: sangyoub@konkuk.ac.kr, Tel: 02-2049-6046)

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

주택재개발사업은 1962년 도시계획법 제정 당시에 최초로 법제화되었다. 이로부터 지속적인 보완을 통해 재개발 및 재건축사업 및 주거환경개선사업 등에 대한 일관성 있고 체계적인 통합법의 필요성이 제기되어 2003년 「도시 및 주거환경 정비법」이 제정되었다(김추운 외, 1998). 주택재개발사업은 공공주체에 의한 전면수용방식으로 시행하게 되면 현지 주민이 다른 거주지로 이주해야 한다는 단점이 있기 때문에 주민을 계속 현지에 정착시키면서 생활환경을 개선하고 주택을 개량하기 위해 주민이 자체적으로 결성한 조합을 통하여 관리처분방식으로 사업이 시행된다(김종하, 2010). 이를 통해 토지 등 소유자는 자산가치의 증식을 기대하고 건설업체는 사업을 통해 적정이익을 창출하고자 하게 되므로 소유자와 건설업체는 공공성보다는 사업성을 더 강조하게 된다. 따라서 건설업체에서는 사업성이 떨어지는 사업장에 대해서는 사업지연 또는 아예 사업추진 자체를 포기하게 되며(김재환 외, 2007), 토지 등 소유자가 개인재산권에 불이익이 발생할 경우 제기하는 민원 등은 결국 사업지연의 요인이 되어 또 다른 사회비용을 발생시키고 있다(박재룡, 2003). 주택재개발에 따른 조합원 분양가격은 「도시 및 주거환경 정비법」과 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」 등에 따라 당해 재개발사업의 전체사업비에 의거하도록 규정하고 있으나, 그 과정이 복잡하여 여러 이해집단 간의 갈등과 마찰이 계속되고 있다. 즉, 주택재개발사업의 실질적인 추진 당사자인 조합원들은 종전자산 평가액을 보상이

격이라고 생각하여 무조건 높아야만 이득이라고 생각하며, 투기적 요소가 강한 투자자들의 경우 비객관적인 프리미엄을 지불하며 주택재개발사업 지구에 투자하고 있는 실정이다(김정호, 2010).

이에 본 연구에서는 재개발아파트의 조합원 분양가격 평가인자에 대하여 조사하고, 재개발사업으로 신축·분양되는 분양예정 아파트의 조합원 분양가격 평가를 위한 인자별 중요도를 분석한 결과와 실제 재개발 사례의 사업비용을 비교·분석하였다. 이를 통하여 조합 및 조합원들에게는 조합원의 권리가액의 결정구조에 대한 이해와 함께 구성내역의 중요도를 제시해주고, 정비업체에게는 재개발사업의 비례율에 영향을 미치는 여러 인자들 중에서 실질적으로 관리 가능한 인자들에 대한 시사점을 제시함으로써 적절한 비례율 산출과 사업성 판단을 위한 의사결정에 도움을 주고자 한다.

2. 연구의 범위와 방법

주택재개발사업의 조합원 분양가격 평가인자의 분석을 위해 본 연구는 우선 분양가격에 영향을 미치는 주요 평가요소 항목들을 선정하였다. 평가인자의 범위는 주택재개발사업에 따라 신축·분양하는 아파트 조합원 분양가격에 영향을 미치는 요소들로 한정하였으며 평가인자 선정을 위한 방법은 관련 법규, 선행연구, 전문가 의견, 사례를 통하여 도출하였다. 이어 도출된 조합원 분양가격 평가인자에 대하여 최근의 관리처분계획이 인가된 단지들과 전문가를 대상으로 계층적분석기법(Alytic Hierarchy Process: AHP)을 통한 설문조사를 실시하였다. 특히, 사례단지에 대한 설문결과에 대한 일정한 가설을 설정하여 사례 단지별 특성에 따라 예상되는 결과를 제시하였고, 조합원

분양가격에 영향을 미치는 평가항목에 대한 상대적 가중치 및 중요도를 사례 단지별로 산정하고, 산정된 결과와 해당 사례 단지의 실제 관리처분계획에 의거 제출된 사업비 자료를 바탕으로 항목별 중요도를 비교·검토한 후, 앞서 설정한 가설과 결과의 종합적 차이를 검토하였다.

3. 선행연구 검토를 통한 시사점

분양가격 산정방식 및 결정요인과 관련한 선행연구를 보면, 우선 김광호(2006)는 분양가격의 수지항목을 용지비, 공사비(외주비 포함), 판매비, 기타사업비, 금융비로 크게 구분하여 용지비와 공사비, 금융비용이 분양원가에서 가장 높은 비중을 차지하고 있음을 밝히고 있다. 특히 용지비와 공사비를 제외한 비용의 민감도 분석결과, 사업수익의 증가를 위한 비용의 절감효과는 PF 금융비용과 중도금 금융비용 등 금융비용이 건설자금이자, 분양 대행 수수료, 대리 사무 용역료 등이 중요함을 보여주었다. 그러나 외부 영향요인에 대한 파장효과인 거래세 인하가 신규 분양가에 미치는 영향이나, 중도금 대출금리 또는 대출비율에 관한 정책 변화가 사업수익에 미치는 영향에 대한 분석 등 다소 아쉬운 연구범위를 갖고 있다.

또한 장영희·박인석(2006)은 아파트 분양가 산정방식에 관한 연구에서 서울시 동시분양 신청시 분양가 자율조정을 위해 제출한 분양가격 자료를 분석하여 소비자들이 항목별 비교를 통해 가격의 적정성 여부를 판단할 수 있도록 분양가 산정항목과 방식에 대한 표준화 방안을 제시하였다. 그러나, 실제 투입원가가 아닌 건설업체가 시장가격을 고려하여 책정한 가격을 중심으로 하고 있는 한계를 가지고 있다.

실무상의 분양가 객관성을 위한 연구로 이을규·이현경(2007)은 민간공사를 중심으로 주택건설사업개발을 하는데 있어서 사업초기에 예측 가능한 투입비용의 구성요소들을 소개하고, 이를 바탕으로 적정한 분양가격과 분양원가의 개념을 도출하고자 하였으나, 각종 원인자부담금에 대한 분석이 다소 미흡하였으며, 일부 추정금액을 사용하여 좀 더 구체적인 산출식이나 근거를 밝히지 못한 한계가 있다.

이어 김수웅(2008)은 공동주택 개발사업에서 적정수준의 분양가격을 결정하기 위한 분양가격 결정구조와 영향요인에 대해 알아보고, 분양가격 안정대책의 중심인 분양가 상한제를 통해 정부의 공동주택가격 안정대책에 대해 연구하였으며, 분양가격의 개념과 의미, 분양가격 결정구조, 구성항목 및 영향요인에 대하여 분석하였다. 그러나, 분양가 상한제의 시행초기에 이에 대한 이론적 검토와 정책적 제언에만 초점을 둔 한계를 가지고 있다.

전삼준(2010)의 연구는 분양가격 산정방식에 관한 연구로 중대형 공동주택 개발사업의 분양가격 결정방식에 따른 건설사의 수익성을 비교·분석하여, 수익성에 영향을 미치는 요인은 분양가, 매출부가세, 학교용지부담금, 보증수수료로 조사하였으며, 분양가 상한제의 문제점과 원인분석을 실시하고 이에 대한 대책을 제시하였다. 그러나 지역적, 사업유형별 많은 사례를 대상으로 하지 않고 일정 부분으로 한정하고 민감도 분석을 실시하지 못한 한계가 있다.

또한, 실질적인 분양가격 결정요인에 관한 연구로 김정호(2010)는 공동주택 분양가격 결정요인을 직접적, 내부 간접적, 외부 간접적 요인으로 나누고 이에 대한 세부요인을 구분한 후, 평가계층

간 쌍대비교를 통하여 가중치를 산정함으로써, 최초 분양 시 적정한 분양가격을 제시할 수 있는 분양가격 모델을 제시하였다. 그러나 분양가격 모델을 특정지역의 단일 사례만을 기준으로 분석하여 일반화하여 적용하기에는 한계를 지니고 있다.

이상의 연구에서 일반적인 공동주택 분양가격 결정방식은 대체로 대지비와 건축공사비로 구분하여 분석되고 있으며, 시대별 분양가격 산정에 대한 규제 및 법제 등에 따라 분석되고 있다. 또한 분양가격의 결정요인으로 주로 직접적인 요인 보다는 공동주택의 주변 환경이나 개별특성, 아파트의 브랜드와 같은 특정 요인에 의하여 결정되거나 영향을 미치는 정도를 분석한 연구들이 대부분이었다.

그러나 재개발사업 등 정비사업과 관련하여 일반분양가가 아닌 조합원 분양가에 대한 연구나 이해는 관련 전문가를 제외하면 부족한 상황이며, 분양원가가 대지비, 건축공사비 등으로 구성되면서 이 두 가지가 가장 큰 영향을 미치고 있다는 사실은 모두가 인지하고 있다고 볼 수 있다. 그러나 주택재개발사업에서의 조합원 분양가격 산정방식에 따른 주요 평가항목의 영향력을 검토한 연구는 아직도 부족한 상태이다.

이에 본 연구에서는 주택재개발사업 분양예정 아파트의 조합원 분양가격산정을 직접적으로 담당한 전문가를 대상으로 이들 조합원 분양가격 결정요인에 대한 중요도를 분석하도록 한다. 또한 관련 규정에 의하여 결정되는 조합원 분양가격의 실질적인 평가항목들을 검토해 봄으로써 연구의 시사점과 차별성을 두고자 하였다.

II. 재개발사업 조합원 분양가격에 대한 고찰

1. 종전자산 및 분양 예정 자산

재개발사업은 사업시행고시가 있는 후에 사업시행자는 관리처분계획을 수립하여야 하고, 이때 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 명세 및 사업시행인가의 고시가 있는 날을 기준으로 한 가격과 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액을 명시하여야 한다(도시정비법 제48조 제1항 제3호 및 제4호). 이때, 주택재개발사업 등 「도시 및 주거환경 정비법」에 따라 시행하는 정비사업에서 얘기하는 종전자산은 당해 정비사업의 시행인가 고시가 있는 날을 기준으로 산정된 사업시행 이전의 토지 등의 소유자의 자산을 의미하며, 도시 및 주거환경 정비법에서의 분양 예정 자산에 대하여 실무에서는 통상 “종후자산”이라고 칭하는 데 이는 당해 정비사업이 시행되고 난 후에 조성된, 조성완료 후의 자산을 의미한다. 따라서 종전 토지 등의 자산에 대한 감정평가액은 사업시행 인가 고시일을 기준으로 하여 둘 이상의 감정평가업자에 의해 평가된 가액(평균가액)으로 그 평가액은 사업시행 후 관리처분을 위한 기준가격이 되며 건축시설의 분양규모 결정기준과 분양가격에도 영향을 미친다. 특히 단위 소유가격의 비율에 따라 부담액 또는 배당액의 기준이 되며 사업시행을 위한 협의나 수용이나 청산을 위한 가격의 기준으로 활용되기도 한다. 사업시행을 위한 관리처분계획에는 분양대상자별로 분양예정대지 또는 건축시설 등의 추산액이 포함되어야 하는데, 이러한 분양 예정 자산(종후자산)의 평가액은 청산이나 분양에 있어서의 기준이 되는 가액이 된다. 이렇게 산정된 종전자산 평가금액과 분양 예정 자산 평가금

액을 기준으로 조합원 분담금을 산정하게 되는데, 조합원의 분담금은 “조합원 분양가격 - 조합원의 권리가액”이며, 조합원의 권리가액은 “중전자산 평가액 × 추정 비례율”이라는 산식을 거치게 되며, 이때 추정 비례율은 다음의 산식에 의한다.

$\frac{\text{총수입} - \text{공통부담소요비용}^1)}{\text{분양대상 토지 등의 소유자 중전자산 평가액}^2)} = \text{추정 비례율}$

위의 산식에서 이해할 수 있듯이 중전자산 평가액은 추정 비례율 산정에 있어 총수입 항목(조합원 분양가격 산정시 대지비 항목)으로 포함되어 있으면서도, 분모에 위치하고 있어, 중전자산 평가액은 추정 비례율에 큰 영향을 미치고 있지 않다.

2. 중전자산의 감정평가 방법

중전자산 및 분양 예정 자산의 감정평가에 대한 법적 근거에 의거³⁾ 중전자산을 감정평가하는 경우 그 가격시점은 사업시행 인가고시일을 기준으로 산정하도록 규정(도시정비법 제48조 제1항 제4호)하고 있으며, 주택재개발사업은 도시관리계획으로 정하는 공익사업의 하나로 사업시행자는 정비구역 안에서 그 사업을 위하여 필요한 토지·건축물 기타의 권리를 수용할 수 있고, 이 경

우 토지보상법을 준용하도록 하고 있다. 사업시행자는 정비구역 안에서 정비사업(주택재건축사업의 경우에는 제8조 제4항 제1호의 규정에 해당하는 사업에 한한다)을 시행하기 위하여 필요한 경우에는 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제3조의 규정에 의한 토지·물건 또는 그 밖의 권리를 수용 또는 사용할 수 있다. 즉 정비사업 미동의자 소유 재산에 대하여 협의보상 또는 수용할 때 보상평가 관련 규정이 적용되며, 동의자 소유 재산에 대한 평가에 있어서도 이와외의 균형유지 및 형평성 등을 유지하기 위해 보상평가 기준이 준용되어야 한다(한국감정원, 2005). 이러한 기준에 따라 중전자산은 크게 토지와 건축시설로 나뉘어 평가하게 되는데, 중전자산 중 토지는 표준지공시지가를 이용하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 기타요인 보정을 행하여 평가하게 되며, 건물은 일반적으로 원가방식에 의한 원가법으로 평가한다. 또한 아파트나 다세대주택과 같은 구분건물은 토지·건물을 일체로 한 거래사례비교법에 의한 비준가격으로 평가하되, 가능한 범위 내에서 원가방식 및 수익방식을 병용하고 있다.

3. 분양 예정 자산의 감정평가 방법

앞서 살펴본 바와 같이 관리처분계획에는 분양대상자별로 분양예정의 대지 또는 건축시설의 추

1) 대지비(분양대상 토지 등의 소유자 중전자산 평가액 제외), 건축비 및 공통비의 합계

2) 현금청산대상 조합원의 평가액, 기타 국공유지에 대한 평가액은 제외한 금액

3) 「도시 및 주거환경 정비법」 제48조 제5항에서 “주택재개발사업 또는 도시환경정비사업에서 제1항 제3호·제4호 및 제7호에 따라 재산 또는 권리를 평가할 때에는 다음 각 호의 방법에 의한다.”고 규정하고 있으며 동조항 제1호에서는 “『부동산가격 공시 및 감정평가에 관한 법률』에 따른 감정평가업자 중 시장·군수가 선정·계약한 감정평가업자 2인 이상이 평가한 금액을 산술평균하여 산정한다. (생략)”고 규정하고 있다. 또한 동법 시행령 제57조 제3항에서는 “(생략)규정에 의한 평가에 있어 다음 각호의 비용은 가산하여야 하며, 법 제63조의 규정에 의한 보조금은 이를 공제하여야 한다”고 규정하고 있다. 서울특별시 도시 및 주거환경 정비 조례 제29조에서는 “분양예정 대지 또는 건축물 추산액의 산정”을 규정하고 있는데, 주택재개발사업으로 신축되는 중후아파트는 사업시행자가 제시한 원가(대지비·건축비 및 그 밖에 사업시행에 소요된 제반비용) 산출근거에 따라 2인 이상의 감정평가업자가 평가한 감정평가액을 산술평균한 금액으로 산정하도록 하고 있다.

산액이 포함되어야 하며, 주택재개발사업에서 그 추산액은 시·도의 조례가 정하는 바에 의하여 산정하되 부동산가격 공시 및 감정평가에 관한 법률에 의한 감정평가업자의 감정평가 의견을 참작하여야 한다. 이때 분양 예정 자산의 추산액 산정에서 공동주택의 경우에는 국민주택기금을 지원받는 공동주택과 그 외의 경우로 구분하여 산정방법을 달리하고 있다.

우선 국민주택기금을 지원받는 공동주택은 국토교통부 국민주택기금운용 및 관리규정에 의한 분양가격을 적용하고, 다음으로 국민주택기금을 지원 받지 않은 공동주택은 감정평가업자 2인에게 원가(대지비 및 건축비와 사업시행에 소요된 제비용 등) 산출근거를 제시하여 평가 의뢰한 후 제출받은 감정평가액을 산출평균한 금액으로 산정하도록 하고 있다. 따라서 주택재개발사업에 있어서 분양 예정 자산의 감정평가는 관리처분계획을 위한 분양 예정 자산의 추산액 산정을 위하여 평가하는 것으로서, 국민주택기금을 지원 받은 공동주택의 사업자보유택지에 대한 감정평가와 이를 지원 받지 않은 분양 예정 자산에 대한 감정평가를 의미한다 하겠다. 그 밖에 공동주택 이외의 분양되는 상가 등 복리시설의 평가방법에 대하여는 별도의 규정을 두고 있지 않아 감정평가의 일반원칙에 의하여 평가하되, 원가법과 인근 정비구역 내 유사 사례 등을 비교·검토하여 가격시점 당시의 적정한 분양예정가격을 결정하여야 한다.

4. 재개발사업의 조합원 분양 가격 결정방식

관련 법규에서 정하는 주택재개발 조합원 분양 가격 산정방법은 앞서 살펴본 바와 같이 원가방식에 의하도록 하고 있다. 따라서 대부분의 감정평

가업자들은 실제 분양 예정 자산 평가에서도 원가법을 행하여 조합원 분양가격을 결정하고 있으며 일반적으로 다음과 같은 절차에 따른다.

첫 번째 단계로, 사업시행자가 관리처분계획을 위해 제시하는 원가산출내역은 분양예정 아파트 이외에 분양예정 상가, 분양예정 임대주택, 기타 분양 예정 자산이 포함되어 있으므로, 총 원가산출내역에서 별도로 관련 규정에 의하여 산출한 임대아파트의 가격과 기타 분양 예정 자산에 대한 감정평가를 통하여 산정한 금액을 공제하고 난 후의 원가내역을 기준으로 분양예정아파트의 조합원 분양가격(분양예정아파트의 조합원 분양 총액과 분양예정가액의 적정성 검토를 위한 기준가격(기준단가))을 산정하고 있다. 두 번째 단계로는, 이렇게 결정된 분양예정아파트의 분양예정가격(기준단가)과 평가대상 주택재개발 단지의 인근 지역에 최근 분양된 아파트의 분양가격 또는 평가시점을 기준으로 최근에 준공·입주된 유사 아파트의 거래가격 등을 비교·검토하여 원가법에 의한 평가결과의 적정성·균형성에 대하여 검증하는 과정을 거쳐 최종 결정하게 된다. 마지막 단계에서는, 분양 예정 아파트의 평형·호·위치별 가격 결정을 세분하기 위해 관련 규정에 근거하여 분양 예정 아파트의 평가총액을 배분하기 위해, 최종 사업시행인가에 따른 건축계획에 의하여 시물레이션 된 단지를 기준으로 측정한 조망·일조·소음·사생활 침해확률 지수와 인근 사례분석을 통하여 결정된 효용적수를 산정하게 된다.

Ⅲ. 조합원 분양가격의 평가분야

1. 평가 사례

1) 사례 선정기준

주택재개발사업 조합원 분양가격의 주요 평가항목을 조사하기 위하여 최근 관리처분계획이 인가된 주택재개발사업지구들 중에서 상호 비교가 가능한 3개 단지를 선정하여 평가항목을 구성하였다. 이때 3개 사례는 실제 관리처분계획이 인가된 주택재개발사업 단지로 조합원 분양가격 산정을 직접 수행한 경험이 있는 전문가들을 대상으로 설문하였다. 그리고 단지별 특성 차이를 감안한 조합원 분양가격 결정요인의 중요도를 분석하고, 재개발사업구역별로 분석항목별 중요도와 실제 원가를 비교·분석하여, 사업구역별 특성에 따라 사업성(비례율)의 향상을 위해 재개발 조합에서 관리처분계획 시 중점을 두어야 할 평가인자들을 제시하였다. 또한 「도시 및 주거환경 정비법」과 관련 조례에 의한 조합원 분양가격 방식을 기준으로

로 일반화할 수 있는 주요 평가항목의 검토가 가능한 사업구역으로 선정하였다. 이때 사례 대상지는 단지의 규모, 건폐율 및 용적률, 시공사의 차이, 사업성의 차이 및 단지가 속한 제반 지역적 특성 등을 기준으로 선정하였으며, 사례의 분석결과 간에 상호 비교·검토가 가능하면서 사례 단지별 차이점을 최소화 할 수 있도록 구성하였다.

2) 대상 사례

A 단지는 서울시 동작구 내 제OO구역 주택재개발정비사업으로, 당해 사업지구의 시공사는 A이며, 노량진 사육신묘 북동측 인근에 위치하고 있는 대체로 환경사 또는 급경사지대의 노후화된 주택지역이다. 이와 근거리에 위치하고 있는 B 단지는 동작구 내 제OO구역 주택재개발정비사업으로, 당해 사업지구의 시공사는 B이며, 노량진동의 일명 고시촌 내에 위치하고 있는 대체로 급경사 내지는 환경사지대의 노후화된 주택지역이다. 그리고 C 단지는 서울시 동대문구 내 제OO구역 주택재개발정비사업으로, 당해 사업지구의 시공사는

〈표 1〉 사례 단지 개요

구 분	A 단지	B 단지	C 단지
용 도 지 역	제3종일반주거	제3종일반주거	제3종일반주거
구 역 면 적(㎡)	27,399.0	17,539.6	105,947.4
건 축 면 적(㎡)	2,953.8	3,641.2	20,927.0
연 면 적(㎡)	77,334.2	49,333.8	321,202.7
건 폐 율	13.9%	20.8%	19.8%
용 적 륜	248.8%	198.5%	236.7%
세대수(분양아파트)	523세대	299세대	2,011세대
세대수당 구역면적(㎡)	52.4	58.7	52.7
세대수당 연면적(㎡)	147.9	165.0	159.7
세대수당 사업비용(백만원)	536	378	475
건 축 규모(분양아파트)	지하3층~29층	지2층~15층	지3층~23층
구조(분양아파트)	철근콘크리트	철근콘크리트	철근콘크리트
총사업비용 추산액(백만원)	280,194	113,050	955,106

A단지와 동일하였으며, 동대문중학교 북서측에 인접하여 위치하고 있는 대체로 평지인 노후화된 주택지역이다. 사례 단지들은 재개발사업의 시행으로 인하여 제3종 일반주거지역으로 변경되었는데, 변경 전 용도지역은 A와 B 지역은 제2종 일반주거지역이었으며, C 지역은 제2종 일반주거지역과 제3종 일반주거지역이 혼재되어 있다(〈표 1〉 참조).

2. 분양가격 평가분야 및 항목구성

주택재개발 종후아파트의 조합원 분양가격의 실질적인 결정은 「도시 및 주거환경 정비법」과 사업시행자가 제공하는 원가자료를 근거로 하고 있다. 이에 따라 직접적 요인으로서 법에서 규정하고 있는 항목에 대한 검토를 하였다. 그 중 직접적

요인에 대하여 기존의 연구(김광호, 2006; 김정호, 2010)를 바탕으로 상위평가계층으로 용지비, 공사비·외주비, 판매비, 기타사업비, 금융비로 구분하였으며, 각각의 평가항목과 평가인자는 〈표 2〉와 같이 정리하였다.

이를 기반으로 현실적으로 수행되고 있는 주택재개발 종후아파트에 대한 조합원 분양가격의 기준가격 결정방식인 서울특별시 「도시 및 주거환경 정비조례」에서 규정하고 있는 항목을 바탕으로, 상위계층은 대지비, 건축비, 공통비로, 그리고 각각의 상위계층에 대한 하위계층은 '대지비'에는 종전자산 평가액, 조사측량비, 대지조성비 및 기타공사비, 지장물정비비, 손실보상 및 이주비로 구성하였다. '건축비'는 설계감리비, 건축공사 부가세, 건축시설 공사비, 부대시설공사비, 정비기반

〈표 2〉 선행연구에서 정리된 직접적 평가항목

평가분야	평가항목	평가인자
용지비	토지매입비	토지대, 중개수수료
	이전비용	취득세, 농특세, 등록세, 명도비, 인지세, 채권설정비, 국민주택채권, 법무사수수료
	제세공과금	종합토지세, 도시계획세, 교육세, 공동시설세, 농어촌특별세
공사비·외주비	도급액	공사 도급액
	외주용역비	설계비, 감리비, 교통영향평가수수료, 지질조사 및 측량비
	공사비	지장물철거비, 민원처리비, 인입공사비, 도로공사비, 미술장식품설치비
판매비	M/H관련	M/H부지입차료, M/H건축비, M/H운영비
	분양경비	분양대행수수료, 광고비
	판매비	분양보증수수료, 분양보증비용
기타 사업비	인허가비용	인허가비용, 국민주택채권(허가), 지역개발공채, 공제조합 신탁등기비, 감정평가수수료, 주택협회비, 환경영향평가수수료, 국토이용계획변경수수료, 문화재지표조사수수료
	제부담금	학교용지부담금, 광역교통시설부담금, 상수도부담금, 하수처리부담금, 도시가스분담금, 지역난방분담금, 전기(전력)분담금, 대체농지조성비, 대체산림자원조성비, 개발부담금, 국공유지사용료, 경전철부담금
	보존등기비	보존등기비
	사후관리	입주관리비, 초기관리비, 하자보증수수료
	영업비	일반관리비, 예비비, 조합운영비, 대여금, 이주비이자
금융비	PF관련	PF이자, 조기상환수수료, 취급수수료, 담보신탁수수료, 대리사무용역료
	금융비	건설자금이자, 중도금무이자

시설 공사비로 구성하였으며, 마지막 ‘공통비’는 조합운영비, 제반수수료 및 용역비, 제반부담금, 대여금이자 및 금융비용, 제세금, 기타 예비비로 구성하였다(〈표 3〉 참조).

소 3건 이상인 경력자들을 대상으로 일대일 개별 방문조사로 실시되었으며, 분석은 MS-Excel 프로그램과 상용 AHP 분석프로그램인 Expert Choice 2000을 이용하였다.

IV. 설문조사 및 분석

1. 조사개요 및 가설

1) 설문조사

설문조사는 선행단계에서 선정된 평가항목을 기초로 앞서 제시된 3개 사례 단지를 기초로 주택 재개발 분양 예정 아파트 평가 관련 전문가인 감정평가사를 대상(30명)으로 2012년 10월 15일부터 11월 10일까지 약 25일 간 실시하였다. AHP설문조사는 평가 경력 5년 이상 주택재개발 정비사업 관련 관리처분계획을 위한 감정평가 경험이 최

2) 가설의 설정

본 연구는 재개발아파트의 조합원 분양가격에 영향을 미치는 평가항목별 중요도를 분석한 결과와 실제 사례의 관리처분계획 시 원가결과를 비교하였다. 그 이유는 조합과 조합원들에게는 조합원의 권리가액을 최대한 높일 수 있는 전제와 조합원 분양가격의 구성내역과 그 중요도를 시사하고, 정비업체에는 재개발사업의 비례율에 영향을 미치는 여러 요인들 중에서 실질적으로 조절이 가능한 요인들과 그 중요도를 확인시켜 주는데 목적이 있기 때문이다.

먼저, A 단지는 건폐율이 가장 낮으며 용적률

〈표 3〉 평가분야별 항목·인자

평가분야	평가항목	평가인자
대지비	종전자산평가액	분양대상 조합원들의 종전자산 평가액
	조사측량비	측량비, 지하철 현황 측량비, 지반조사비, 석면함유량조사비
	대지조성비 및 기타 공사비	대지조성비, 암반공사비
	지장물 정비비	건축물 철거비, 석면제거비, 이설비, 인입시설 부담금
	손실보상 및 이주비	현금청산자에 대한 보상비, 영업손실 보상비, 기타 손실보상비, 주거이전비, 기타 이주보상비
건축비	설계감리비	설계비와 감리비
	건축공사 부가세	직접 부과대상이 되는 부가세 항목
	건축시설 공사비	중후자산중 건축시설에 대한 공사비
	부대시설 공사비	기타 부대시설
	정비기반시설 공사비	도로, 공원 및 기타 기반시설에 대한 공사비
공통비	조합운영비	청산시까지 예상되는 조합운영비
	제반 수수료 및 용역비	변호사, 회계감사, 감정평가 등 수수료, 분양보증 수수료, 행정용역, 정비기반시설 및 임대부지건축비 산출용역비
	제반 부담금	광역교통시설부담금, 하수도원인자부담금, 학교용지부담금
	대여금이자 및 금융비용	조합부담 대상이 되는 금융비용
	제세금	면허세, 납부부가세 등
	기타 예비비	나머지 기타 항목 및 예비비

은 가장 높아, 사업성이 다른 단지에 비해 높았다. 또한 세대수당 사업비용도 가장 높으며, 제반 주거환경과 토지가격 수준이 상대적으로 높게 형성되어 대체로 급경사지대를 형성하고 있다.

B 단지는 건폐율이 가장 높은 반면 용적률은 가장 낮아, 사업성이 다른 단지에 비해 보통 수준이었다. 반면에 세대수당 사업비용은 가장 낮으며 세대수당 구역면적은 가장 높아 단지의 제반 입지여건이 사례단지 중에서 가장 열악하다. 또한 토지가격 수준이 가장 낮은 지역으로 대체로 급경사의 전형적인 주거지대에 속하고 있다.

C 단지는 가장 큰 구역면적을 차지하고 있는데 건폐율은 B 단지와 유사하며 용적률은 A 단지에 근접하게 나타나고 있어, 사업성이 다소 높은 수준이다. 세대수에 비해 세대수당 사업비용과 연면적은 보통수준이며 제반 주거환경과 토지가격 수준이 다소 높은 지역이다. 하지만 대체로 평지이고 종전 용도지역이 제2종 및 제3종 일반주거지역에 속해있다.

따라서 관리처분계획의 인가와 관련한 감정평가 업무를 다수 수행한 경험이 있는 전문가들의 앞서 결정한 평가항목별 중요도에 대한 인식 정도와 각 사례 단지에 대한 이해를 바탕으로 다음과 같은 사례 단지별로 평가 항목에 대한 가설을 설정하고자 한다.

H1 : A 단지의 상위요소에는 대지비의 항목이 가장 높은 중요도로 제시되고, 다음으로 건축비, 공통비의 순서일 것이다. 하위항목에서는 종전자산 평가액, 건축시설 공사비, 대지조성 공사비, 대여금이자 및 금융비용 순으로 나타날 것이다.

H2 : B 단지의 상위요소에서는 건축비의 항목이 가장 높은 중요도로 제시되고, 다음으로 대지비, 공통비의 순서일 것이다. 하위항목에서는 건

축비 항목이 가장 높은 중요도를 차지할 것이며, 세부항목에서는 건축시설 공사비, 종전자산 평가액, 대지조성비 및 기타공사비, 손실보상 및 이주비의 순으로 나타날 것이다.

H3 : C 단지의 상위요소에서는 대지비 항목이 가장 높은 중요도로 제시되고 다음으로 건축비, 공통비의 순서일 것이다. 세부항목에서는 종전자산 평가액, 건축시설 공사비, 손실보상 및 이주비, 지장물정비비, 대여금이자 및 금융비용 순으로 나타날 것이다.

2. 분석결과

1) 중요도 분석

일관성 검정을 0.1 이하로 만족하는 설문에 대해 중요도를 분석하였다(〈표 4〉 참조).

〈표 4〉 단지별 일관성 검토

구 분	일관성 비율		
	A	B	C
상 위 계 층	0.026	0.026	0.023
하위계층 대지비 항목간	0.046	0.028	0.045
하위계층 건축비 항목간	0.019	0.055	0.072
하위계층 공통비 항목간	0.077	0.087	0.081

먼저 A 단지에 대한 상위요소인 ‘대지비’, ‘건축비’, ‘공통비’에 대한 중요도는 각각 0.492, 0.424, 0.084 순으로 도출되었다. 이어 하위요소의 중요도는 ‘대지비’의 경우 종전자산 평가액(0.493), 손실보상 및 이주비(0.238) 등, ‘건축비’의 경우 건축시설 공사비(0.450), 정비기반시설 공사비(0.266) 등, ‘공통비’로는 대여금이자 및 금융비용(0.395), 기타 예비비(0.306), 제반 수수료 및 용역비(0.134), 조합운영비(0.080) 등의 순으로 나타났

다. 이를 종합한 전체 중요도는 종전자산 평가액(0.237), 건축시설 공사비(0.197), 손실보상 및 이주비(0.114)의 순으로 나타났다.

B 단지에 대한 상위요소의 중요도는 건축비(0.489), 대지비(0.432), 공통비(0.079) 순으로 나타났다으며 하위요소로 '대지비'는 종전자산 평가액(0.463), 대지조성비 및 기타공사비(0.222), 지장물정비비(0.176), '건축비'는 건축시설 공사비(0.538), 설계감리비(0.180), 건축공사 부가세(0.175)의 순으로 나타났다.

마지막 C 단지는 상위요소가 대지비(0.495), 건축비(0.424), 공통비(0.081)이며, 하위요소로 '대지비'는 종전자산평가액(0.481), 손실보상 및 이주비(0.254), 대지조성비 및 기타공사비(0.122)로, '건축비'는 건축시설 공사비(0.510), 건축공사 부가세(0.187), 설계감리비(0.186) 등, 마지막 '공통

비'는 대여금이자 및 금융비용(0.414), 기타 예비비(0.294), 제반 수수료 및 용역비(0.125)의 순으로 나타났다. 종합중요도 분석결과 종전자산 평가액(0.229), 건축시설 공사비(0.228), 손실보상 및 이주비(0.117)의 순으로 나타났다(〈표 5〉 참조).

2) 실증분석

이에 AHP 분석을 통해 도출된 조합원 분양가격 결정요인의 중요도 비율을 기반으로, 관리처분 계획이 승인된 결과에 따라 사업시행자가 실제로 투입한 사업비(원가)의 비율과의 비교를 통해 실증분석을 수행하였다.

A 단지의 경우 원가자료에 의한 실증분석 결과, 설정한 가설과 같이 상위요소인 '대지비', '건축비', '공통비'의 순서와 '대지비' 내 '종전자산 평가액', '건축비' 내 '건축시설 공사비' 비율이 AHP

〈표 5〉 단지별 중요도 결과

상위 요소	단지별 중요도			하위요소	하위요소 중요도			종합 중요도		
	A	B	C		A	B	C	A	B	C
대 지 비	0.494	0.432	0.495	중전자산평가액	0.493	0.463	0.481	0.243	0.200	0.238
				조사측량비	0.050	0.048	0.049	0.025	0.021	0.024
				대지조성비 및 기타공사비	0.130	0.222	0.122	0.064	0.096	0.060
				지장물정비비	0.089	0.176	0.093	0.044	0.076	0.046
				손실보상 및 이주비	0.238	0.091	0.254	0.117	0.039	0.126
소 계					1.000	1.000	1.000			
건 축 비	0.427	0.489	0.424	설계감리비	0.064	0.180	0.186	0.027	0.088	0.079
				건축공사 부가세	0.065	0.175	0.187	0.028	0.086	0.079
				건축시설 공사비	0.450	0.538	0.510	0.191	0.263	0.216
				부대시설 공사비	0.155	0.056	0.057	0.066	0.028	0.024
				정비기반시설 공사비	0.266	0.050	0.061	0.113	0.025	0.026
소 계					1.000	1.000	1.000			
공 통 비	0.079	0.079	0.081	조합운영비	0.080	0.090	0.081	0.007	0.007	0.007
				제반수수료 및 용역비	0.134	0.256	0.125	0.011	0.020	0.010
				제반부담금	0.047	0.054	0.049	0.004	0.004	0.004
				대여금이자 및 금융비용	0.395	0.327	0.414	0.033	0.026	0.034
				제세금	0.038	0.032	0.036	0.003	0.003	0.003
				기타 예비비	0.306	0.242	0.294	0.026	0.019	0.024
소 계					1.000	1.000	1.000			

분석의 실증결과와 일치하고 ‘대지조성비 및 기타 공사비’, ‘설계감리비’ 등이 유사하게 나타났다. 공통비 항목인 ‘대여금이자 및 금융비용’, ‘기타 예비비’, ‘제반부담금’, ‘제세금’, ‘제반수수료 및 용역비’는 상대적으로 높은 비율을 차지하고 있는 것으로 나타났는데 이는 A 단지가 평가 당시 당해 주택 재개발사업구역의 사업성이 인근 다른 구역에 비해 높게 나타나고 있어, 일정부분이 ‘중전자산 평가액’, 조합원들을 대상으로 한 이주비 지원에 따른 ‘대여금이자 및 금융비용’, ‘기타 예비비’ 항목 등으로 배분하면서, 외형적으로 비례율을 일정수준으로 맞춘 결과 때문인 것으로 추론된다.

B 단지의 실증분석 결과로는 설정한 가설과 같이 상위요소는 건축비, 대지비, 공통비의 순으로 나타났으며, 하위요소로는 역시 ‘건축비’ 내 ‘건축시설 공사비’, ‘대지비’ 내 ‘중전자산 평가액’이 가

장 높은 비율을 차지하고 ‘대지조성비 및 기타공사비’, ‘설계감리비’, ‘지장물정비비’, ‘건축공사 부가세’ 등이 AHP 기법에 의한 분석결과와 유사하게 나타나 대체로 양자의 결과가 같은 방향과 순위로 분포하고 있음을 알 수 있다. 다만, 앞서 살펴본 바와 같이 사례 B 단지의 전반적인 지역의 특성상 사례 A 단지에 비해 건축시설 공사비가 다소 높게 나타나고 있으며, 전체 조합원 기준 분양가격에서 건축시설공사비와 중전자산 평가액이 약 87.5%를 차지하고 있는 것으로 나타나고 있다.

마지막 C 단지에 대한 실증분석 결과를 보면, 역시 상위요소에서는 ‘대지비’, ‘건축비’, ‘공통비’의 순으로 나타났으며, 하위요소에서도 ‘중전자산 평가액’, ‘건축시설 공사비’, ‘손실보상 및 이주비’, ‘대지조성비 및 기타공사비’는 유사하게 나타났다. B 단지와 마찬가지로 C 단지의 경우도 나머지 하

〈표 6〉 단지별 실증분석 결과

상위요소	하위요소	단지별 사업비 (천원)			사업비 비율		
		A	B	C	A	B	C
대 지 비	중전자산 평가액	97,584	48,446	393,330	0.350	0.428	0.412
	조사측량비	500	99	466	0.002	0.001	0.000
	대지조성비 및 기타공사비	8,279	2,585	16,982	0.030	0.023	0.018
	지장물정비비	1,287	1,926	18,578	0.004	0.017	0.019
	손실보상 및 이주비	6,076	555	47,172	0.022	0.005	0.049
소 계		113,725	53,611	476,527			
건 축 비	설계감리비	3,847	2,025	10,756	0.014	0.018	0.011
	건축공사 부가세	3,000	1,083	12,836	0.011	0.010	0.014
	건축시설 공사비	84,617	50,496	393,615	0.299	0.447	0.411
	부대시설 공사비	1,777	1,039	9,424	0.006	0.009	0.010
	정비기반시설 공사비	1,200	702	4,562	0.004	0.006	0.005
소 계		94,441	55,344	431,193			
공 통 비	조합운영비	1,070	801	1,858	0.004	0.007	0.002
	제반수수료 및 용역비	6,021	1,038	7,602	0.022	0.009	0.008
	제반부담금	9,341	102	2,619	0.034	0.001	0.003
	대여금이자 및 금융비용	26,000	500	20,000	0.093	0.004	0.021
	제세금	7,815	655	5,707	0.028	0.006	0.006
	기타 예비비	21,781	1,000	9,599	0.078	0.009	0.010
소 계		72,028	4,096	47,386			

위요인에서 다소 차이가 발생하였지만, 대체로 A 단지에서처럼 상위요소 내 하위요소 간의 역전현상은 발생하지 않고 동일한 상위요소 내에서 다소간의 차이만 발생하여 대체로 가설과 유사한 수준에서 일치하였다. C 단지의 주목할 점으로는 당해 주택재개발사업구역이 사업시행에 따른 용도변경전의 용도지역이 A, B 단지의 사례들보다 우수하고, 대로변 및 간선도로변으로 주상용 또는 상가의 비율이 상대적으로 높으며, 제반 주거환경 등이 높아 상대적으로 '대지비' 항목이 대체로 높은 비율을 보이며, 특히 주상용 또는 상업용 토지와 이들에 임차한 상가세입자의 비율이 다른 사례보다 상대적으로 높은 비중을 차지하고 있어 '손실보상 및 이주비' 항목이 대체로 높은 비중을 보이는 것으로 파악된다.

3) 분석종합

이상의 AHP 분석결과를 토대로 앞서 설정한 가설에 대하여 실제 사업비용으로 검증한 결과를 기반으로 다음과 같은 시사점을 도출하였다.

실증분석 결과는 대체로 일치하거나 유사한 결과를 확인하였다. 사례 A 단지와 같이 재개발사업의 사업성 정도에 따라 하위요소에서 상위 몇 개 요인을 제외하고는 그 결과가 달라질 수 있는 것으로 나타났으나, 이는 앞서 검토한 비례율의 산식에서 보는 바와 같이 종전자산 평가액은 분자와 분모 모두에 포함되는 항목이므로 대체로 비례율의 결정에 큰 영향은 없게 된다. 따라서 다음으로 검토할 사항은 시공사와 협의하여 결정하게 되는 공사비 계약인데 이는 대체로 사업시행인가고시 이후 결정되게 되고, 어느 정도 상한과 하한을 가늠할 수 있는 항목이며, 높은 공사비는 결국 조합원의 사업이익을 줄이는 역할을 하는 결과밖에 없

으므로 재개발사업에서 일정수준보다 높게 결정할 이유가 없다. 따라서 분양 신청을 한 조합원에게 최대한 이익이 될 수 있고 추후 사업수익으로 남길 수 있는 항목은 조합원들을 상대로 한 대여금 이자와 기타 예비비 항목이 포함되어 있는 공통비 요인들이 된다. 또한 분양 대상 조합원의 수익 극대화를 위한 권리가액의 가능한 범위 내에서의 최대화는, 가능한 범위 내에서의 종전자산의 최대화와 적정한 비례율의 산출일 것이다. 다만 종전자산은 비례율에 있어 실질적인 영향보다는 재개발사업구역 내 조합원들 간의 객관적인 가치를 산정하여 공평·정당한 가치를 산정하는 의미가 크므로 결국에는 분양수익과 제사업경비의 항목인데, 제사업경비의 항목에서 가장 큰 비중은 일반적으로 공사비 항목이다. 따라서 최우선으로 시공사와의 협의에서 결정해야 할 사항은 적정공사비 계약이 되나, 현실적으로 해당 재개발지역에 대한 적정공사비 수준은 관련 전문가가 아닌 이상 알기 힘들며, 시공사의 최소한의 이익을 보장해 주지 못하는 수준 이하로는 떨어질 가능성은 없다. 따라서 적정공사비 계약을 최우선으로 하며 나머지 조절 가능한 요인인 기타 공사비, 손실보상 및 이주비와 제반 공통비항목들에 대하여 깊은 주의가 요구된다.

V. 결론

1. 연구의 요약 및 시사점

본 연구는 주택재개발사업의 분양예정 아파트의 조합원 분양가격을 평가하기 위한 인자에 관한 연구로 관리처분이 인가된 사업들을 대상으로 하여 평가항목을 정의하고 중요도를 분석하였으며

이를 실제 투입된 사업비용과의 실증분석을 통해 시사점을 제공하였다.

우선 주택재개발 중후아파트 조합원 분양가격에 영향을 미치는 평가항목 측면에서 내부 및 외부의 간접적 요인을 제외한, 조합원 분양가격의 기준을 결정하는 직접적 요인 16개의 평가인자로 구성된 AHP 계층구조를 제시하고 인자들의 중요도를 도출하였다. 이를 실제 비용과 비교분석한 결과, 가장 높은 비중을 차지하는 상위 2개 요소인 종전자산 평가액(대지비)과 건축시설 공사비(건축비) 항목은 동일한 순위와 유사한 비중의 중요도와 비율을 차지하고 있었으며, 다소 차이는 있었으나 상위항목 간 순위를 유지하는 범위 내에서 대체로 하위 일부 요인들에서 차이를 나타내고 있어 종합적으로는 유사한 결과로 분석되었다. 다만, 재개발단지의 사업성이 일반적인 수준을 넘어서는 경우, 일반적으로 볼 수 있는 대지비나 건축비 항목이 아닌, 비중이 낮은 공통비 항목에서 다소 높은 비중과 순위를 나타내고 있었다. 이는 통상적인 수준 이상의 사업성을 조합원들의 몫으로 배분하기 위한 방편으로 추론된다.

이상의 결과에서 알 수 있듯이 종전자산 평가액은 재개발 조합원 분양가격에서 높은 비중을 차지하고 있음에도 비례율을 감안할 때, 조합원들 간의 종전자산에 대한 객관적이고 공정한 가치를 산정하기 위한 의미가 있고, 또 최종 분양 대상을 확정하기 위한 것이라 할 것이다. 따라서 주택재개발사업의 추진과정에서 재개발사업의 사업성(또는 비례율, 비용측면을 기준으로)에 영향을 주는 것은 다음으로 높은 비중과 중요도를 갖고 있는 건축시설 공사비인데, 시공사와의 공사비계약에서 제반 공사비의 적정성을 반드시 고려해야 할 것이며, 불필요한 내용의 설계변경 절차를 최소화

해야 할 것이다. 또한 조합에서는 조합원, 시공사, 대출기관 등과의 협의를 통하여 금융비용의 조절과 정확한 분석과 예측을 통한 합리적인 예비비의 설정과 협력업체와의 원활한 의사소통이 중요한 것으로 나타났다.

2. 연구의 한계 및 향후과제

본 연구는 도심 주택재개발사업에 있어 중후아파트의 조합원 분양가격을 결정짓는 평가인자의 중요도를 분석하기 위해 서울시의 사례단지를 선정하여 실증분석을 하였으나 다음과 같은 연구의 한계를 가진다.

우선, 중후아파트의 조합원 분양가격을 결정짓는 평가인자와 관련한 기존의 선행연구가 부족하여 개별 사례에서 이들 평가항목을 일반화함에 있어 간과될 수 있는 이론적 모호함이 존재할 수 있는 한계가 있다. 여기에 덧붙여 계층구조에 따른 설문결과를 개별 사례에 일괄적으로 적용하여 해석함에 있어 논리적 연관성을 더욱 고려할 필요가 있다.

조합원 분양가격에 영향을 미치는 인자는 직·간접적으로 신축·분양아파트의 분양면적별·세대별 위치 등에 따라 다양할 수 있다. 조합원 분양가격 결정방식은 관련 규정에 의하여 직접적 요인에 대한 평가방법이 정해져 있으므로 주택재개발 조합원들을 대상으로 분양가격에 대한 영향인자에 대한 비교가 목적인 바, 직접평가항목(대지비, 건축비, 기타 부대비용) 위주로 선정하여 비교하는 논의에 있어 이론적 근거가 제시되어야 한다. 그리고 간접평가항목인 단지특성, 입지특성 및 기타 제반 인자들은 본 연구에서 제외하였는데, 이는 향후의 연구에서 종합적으로 다루어질 필요가 있다.

참고문헌

- 김정호, 2010, “공동주택 분양가격 결정요인에 관한 연구”, 전남대학교 석사학위논문.
- 김광호, 2006, “공동주택의 계획특성이 분양원가에 미치는 영향에 대한 분석”, 『건설관리』, 제7권 1호: 89~99, 한국건설관리학회.
- 김수웅, 2008, “공동주택 분양가격 결정 논리에 관한 연구”, 강남대학교 석사학위논문.
- 김재환 · 이상엽 · 남영우, 2007, “아파트 재건축사업의 정 성적 평가모형에 관한 연구”, 『주택연구』, 15권 4호: 43~66, 한국주택학회.
- 김중하, 2010, “주택재개발사업의 현금청산에 대한 감정평가기준”, 『토지공법연구』, 제51집: 89~111, 한국토지공법학회.
- 김추윤 · 서철수 · 지종덕, 1998, 『도시 계획론』, 바른길.
- 박재룡, 2003, 『분양제도 개선방안』, 삼성경제연구소.
- 이을규 · 이현경, 2007, “아파트 분양가분석과 그 구성요소에 관한 연구”, 『대한건축학회지』, 제23권 11호: 49~58, 대한건축학회.
- 장영희 · 박인석, 2006, “아파트 분양가 산정방식에 관한 연구”, 『주택연구』, 제14권 2호: 279~303, 한국주택학회.
- 전삼준, 2010, “분양가 산정방식에 따른 건설사 공동주택 사업의 수익성 비교분석”, 창원대학교 석사학위논문.
- 한국감정원, 2005, 『도시정비사업과 감정평가』.

원 고 접 수 일 : 2014년 1월 20일
1차심사완료일 : 2014년 2월 20일
최종원고채택일 : 2014년 2월 28일