

# 都心再開發의 經濟性 分析 事例

□ 서울시 都心高度制限 基準에 關한 研究中에서

本 事例 分析은 資本費用에 對한 豫想收入을 比較하여 經濟性을 判斷하는 方法으로서 追加 純收益의 現在 價値 方法을 使用하며 이를 收益 / 投資比(Benefit/Cost Ratio) 로 표시토록 하였다.

對象地區는 中區「C」開發地區로서 各種 評價 및 收益 計測은 1979年 現在로서 가장 現實的인 條件의 것에서 취 하며, 그 事業計劃은 현재 完工된 結果를 가지고 再推定 托록 하였다.

## ◆ 現 況

施行面積 : 4,642M<sup>2</sup> (1,406.67坪)

垡地面積 : 4,364M<sup>2</sup> (1,322.42坪)

公共用地 : 278M<sup>2</sup> (84.25坪)

既存建物 :

建築年限 構造別	15年 (10~20年)	23年 (20~25年)	30年 (25年以上)	計
鉄筋콘크리트造	572.4	476.45		1,048.55
브릭·벽돌造		34.58	18.6	53.18
木 造	23.0	18.0	92.86	133.86
計	595.1	529.03	111.46	1,235.59坪

## ◆ 計 劃

垡地位置 : 中區, 商業中心地, 交通條件 良好

用 途 : 地下아케이드, 地上抵層部 店舖, 高層部 事務室

垡地面積 : 4,364M<sup>2</sup> (1,322.42坪)

構造 및 層數 : 鉄筋콘크리트+鉄骨, 地下3層, 地上15層

建築面積 : 1,576.34M<sup>2</sup>

建 蔽 率 : 36.1%

各層面積 및 延面積 :

	面 積	機 能
地 下 3 層	1,237.45	機 械 室
地 下 2 層	2,526.83	駐 車 場
地 下 1 層	2,470.64	아 케 이 드
地 上 1 層	1,576.34	店 舖
2 層 ~ 15 層	21,670.58	事 務 室
延 面 積	29,481.84	

容 積 率 : 676%

建 築 性 : 空調設備, 地下駐車場 完備

竣工年度 : 1979年

事業施行期間 : 1976年~1979年

工事期間 : 27個月

施行主体 : 法人

## ◆ 投資部門 算定

土地評價額	坪당土地評價 : 3,000千원 垡地面積 : 1,406.67坪(25이상)				4,220,010千원		
建物評價額	建築年限 構造別	15年 (10~20)	25年 (20~25)	30年 (25年以上)	計	199,209千원	
		面 積	571.1	476.45			1,048.55
	鉄 筋 콘크리트造	A	214,537	178,669			393,206
		B	119,990	73,290			193,280
	벽 돌 브릭造	面 積		34.58	18.6		53.18
		A		9,337	5,022		14,359
	B		3,238	1,262	4,500		
		面 積	23	18	92.86		133.86
	木 造	A	4,140	3,240	16,715		24,095
		B	1,040	389	0		1,429
計	面 積	595.1	529.03	116.46	1,235.59		
	A	218,677	191,246	21,737	431,660		
B	121,030	76,917	1,262	199,209			
A : 推定建設費 B : 減價償却後 評價額 面積單位 : 坪 金額單位 : 千원 減價償却率							
構 造		鉄筋콘크리트造	블릭·벽돌造	木 造			
建築年限		3.8%	4.5%	8.8%			
平均5年		0.8239	0.7944	0.6309			
15年		0.5594	0.5012	0.2511			
23年		0.4102	0.3468	0.1202			
30年		0.3128	0.2512	0			
法人稅法 施行規則 別1							
建物整理費	撤去費 算定				45,994千원		
	面 積 (坪)	坪당撤去費(千원)	撤去費(千원)				
鉄筋콘크리트造	1,048.55	41	42,990.5				
브릭·벽돌造	53.18	22.5	1,196.5				
木 造	133.86	13.5	1,807				
計	1,235.59	37.2	45,994				
整地費包含							
工事費	坪당建設單價 788千원(本事業 実績에 依함) 延建築面積 8,933.9坪				7,039,913千원		

借入利子	工事期間: 27 個月 本工事: 每3個月마다의 既成高에 따라 支拂 建物撤去: 3個月만에 完了支拂 借入利率: 18%		1,388,335千원	
	利子(千원)	建物整備費分		16,557
		本工事費分		1,372,778

◆ 收益部門 算定

賃貨料	保証金 및 賃貨料 基準(坪当)			16,561,706千원	
	地下1層 전 세	1,500~2,000千원(1,750千원)			
	地下1層 전 세	3,000千원			
	地上2層 전 세	2,500千원			
	地上3層以上보증금	2,800千원			
	임대료	2.8千원			
	(現時價) 事業期間: 20年 割引率: 18% 保証金 및 賃貨料의 20年後 現在 價値(千원)				
	層別	賃貨面積	保証金		賃貨料
	地下1層	561.54	982,695		
	地上1層	358.25	1,074,750		
	地上2層	358.25	895,625		
3層以上	4,566.87	12,787,236	821,400		
		15,740,306	821,400		
Rentable比 75%					
減價償却費	償却率: 3.8% 割引率: 18% 事業期間: 20年			- 1,432,540千원	
空室相当額	空室比 10%			- 1,656,170千원	

建物処分收入	建物減價償却後 20年後 建物の 現在價値 割引率: 18% 事業分析期間: 20年	62,514千원
土地処分收入	20年後 土地의 現在 價値 土地増進率 25% 割引率 18% 事業分析期間 20年	183,499千원

◆ 投資 · 收益 總括表

投 資 (C)		收 益 (B)	
土地評價額	4,220,010	賃貨料	16,561,706
建物評價額	199,209	減價償却費 (-)	1,432,540
建物整理費	45,994	空室相当額 (-)	1,656,170
工事費	7,039,913	建物処分收入	62,514
借入金利子 - 建物整理費	16,557	土地処分收入	183,499
	工事費 1,372,778		
計	12,894,461千원	計	13,719,009千원

B - C = 824,548千원

B/C = 1.0639

◆ 結 果 ◆

本「C」再開事業의 經濟的 分析은 B/C Ratio 1.0639로서 결국 그 投資效率은 매우 小幅이나마 妥当性이 있는 事業으로 看做될 수 있다.

다만 이 경우 事業施行上 各種 地上權에 대한 補償을 實際로 反映하지 않았으므로 投資部分에 대해 부담이 줄었던 點, 公共用地로서 減少 面積을 最少化할 수 있었던 現況의 條件, 同時에 融資條件이 매우 나쁜 一般貸出 金利率이 쓰여 졌으므로 말미암은 投資의 負擔 增加等의 要因들이 만약 本來의 屬性대로 處理되었다면 그 投資效率은 달라질 것이다. (서울市庁 建築指導課 提供)

## 회원 (준회원) 가입 안내

건축사법 제33조 제 2 항 및 당 협회 정관 제7조 제 2 항 규정에 의하여 건축사 면허증을 소지하고 건축사법 제23조의 규정에 의한 건축사 사무소를 등록하지 아니한 분으로서 본 협회 준회원으로 가입을 희망하는 분은 아래 소정 양식에 의거 신청하여 주시기 바랍니다.



대한건축사협회  
서울특별시 종로구 서린동89  
(전화 723-9491~2)

아 래

1. 접수기간 : 1983. 1. 4부터
2. 자격기준 : 건축사면허소지자 (종전 2급 포함)
3. 접수장소 : 대한건축사협회 각시도 지부
4. 제출서류
  - 가. 입회원서 1매 (당회 소정양식)
  - 나. 준회원 카드 2매 (당회 소정양식)
  - 다. 반명함판사진 2매와 증명사진 2매
5. 기타 자세한 문의는 당 협회 총무부나 각지부 총무과로 직접 문의바랍니다.