



KODE NETWORKS
Korea Developer Networks

도시정비사업 사업방식의 문제점과 조합원 분담금 개선방안

2024. 02. 07

발표자 : 이윤홍 (Lee Yun Hong)

한양대학교 부동산융합대학원 겸임교수

발표자 소개 : 이윤홍 (Lee Yun Hong)



miso1036@naver.com

정직, 겸손, 도전

□ 최종학력

- 한양대학교 도시공학 박사

□ 강의경력

- 한양대학교 부동산융합대학원 겸임교수
- 세종대학교 산업대학원 부동산학과 겸임교수

□ 연구논문

- KCI 등재지 21편 게재 (부동산, 경제, 건축 등)
- * 한국주택학회 : 출산율과 인구구조의 변화가 주택가격에 미치는 효과 (동탄 신도시를 중심으로)
- * 한국지역개발학회 : 지역별 제조업의 노동생산성 분석과 정부의 맞춤형 산업육성을 위한 정책방향에 관한 연구
- * 국제지역학회 : 서울시민 공공임대주택 입주의사에 영향을 미치는 수요자 특성 요소에 관한 연구
- * 한국경제연구 : 아파트 매매가격지수에 의한 전국 주택시장 유형화 및 유형별 가격변동 영향요인 분석
- * 한국생산성학회 : 기업성과에 영향을 미치는 기업지원정책과 정책만족도에 관한 영향 분석
- * 한국교통연구원 : PLS회귀분석을 이용한 도시철도 서비스 만족도 영향요인 규명

□ 직장경력

- 금융기관 : 부동산 PF 심사역, 기업 신용리스크 심사 (심사 및 관리)
- 공공기관 및 연구원 : 개발계획 수립 및 타당성 분석 (공공기관 AHP 및 민간사업)
- 개발회사 : 부동산개발, 부동산PM, 부동산금융, 사업타당성 검토 등

□ 외부활동

- 한국건설관리학회 계약관리위원회 위원장
- 한국도시계획가협회 이사
- 대한건축학회 도시 및 단지위원회 위원
- 대한국토·도시계획학회 부동산정책연구위원회 위원



CONTENTS

- I. 정비사업의 PROCESS
- II. 정비사업의 ISSUE
- III. 신탁 사업방식의 특징
- IV. 서울시 도시정비상품의 문제점
- V. 사업타당성 분석
- VI. 정비사업의 활성화 대책



I. 정비사업 Process

1-1. 정비사업의 개요

1-2. 정비사업 추진 절차

1-1. 정비사업 개요

■ 정비사업의 분류

구분	기반시설	노후불량 건축물	시행자	시행방법
주거환경개선사업	극히 열악	과도하게 밀집	시장, 군수, LH 등	자력, 수용, 환지, 환권, 혼용
주택재개발사업	열악	밀집	조합	환지, 환권
주택재건축사업	양호	밀집	조합	환권
도시환경정비사업	도시기능회복과 상권의 활성화가 필요한 상공업지역의 도시환경개선		조합, 토지소유자	환지, 환권

1-1. 정비사업 개요

■ 사업방식 비교

적용법	구분	대상지역	시행주체	공동시행 가능	비고
도시 및 주거환경정비법	재개발	정비기반시설이 열악하고 노후,불량건축물이 밀집한 지역	토지등소유자(20인 미만) 또는 조합	시장군수, 토지주택공사등, 건설업자, 등록사업자, 신탁업자, 한국부동산원	지정개발자로서 사업시행 또는 사업대행 가능
	재건축	정비기반시설이 양호하나 노후,불량건축물이 밀집한 지역	조합	시장군수, 토지주택공사등, 건설업자, 등록사업자	지정개발자로서 사업시행 또는 사업대행 가능
	주거환경 개선사업	도시저소득 주민 집단 거주지역으로 정비기반시설 극히 열악, 노후,불량건축물 과도 밀집 지역	시장군수 또는 토지주택공사등	건설업자, 등록사업자	공동시행 (등록사업자)
빈집 및 소규모 주택 정비에 관한 특별법	가로주택	가로구역에서 종전의 가로구역을 유지, 소규모로 주거환경을 개선	토지등소유자(20인 이하) 또는 조합	시장군수, 토지주택공사등, 건설업자, 등록사업자, 신탁업자, 부동산투자회사	지정개발자로서 사업시행 또는 사업대행 가능
	소규모 재건축	정비기반시설이 양호한 지역에서 소규모로 주거환경을 개선	토지등소유자(20인 이하) 또는 조합	시장군수, 토지주택공사등, 건설업자, 등록사업자, 신탁업자, 부동산투자회사	지정개발자로서 사업시행 또는 사업대행 가능
	소규모 재개발	역세권 또는 준공업지역에서 소규모로 주거환경 또는 도시환경을 개선	토지등소유자(20인 이하) 또는 조합	시장군수, 토지주택공사등, 건설업자, 등록사업자, 신탁업자, 부동산투자회사	지정개발자로서 사업시행 또는 사업대행 가능
	빈집정비	빈집(1년이상 미사용 또는 미거주)을 개량 또는 철거하거나 효율적으로 관리, 활용	시장군수 또는 빈집 소유자	토지주택공사등, 건설업자, 등록사업자, 부동산투자회사 등	공동시행 (등록사업자)
	자율주택	단독주택, 다세대주택 및 연립주택을 스스로 개량 또는 건설하기 위한 사업	2명 이상의 토지등소유자 직접 시행	시장군수, 토지주택공사등, 건설업자, 등록사업자, 신탁업자, 부동산투자회사	공동시행 (신탁업자, 등록사업자)
전통시장 및 상업가 육성을 위한 특별법	시장정비	시장의 현대화를 촉진하기 위해 기반시설 및 대규모점포가 포함된 건축물을 건설	토지등소유자(단독소유), 시장정비사업법인, 조합, 시장군수, 토지주택공사등	토지주택공사등, 건설업자, 등록사업자, 한국부동산원, 신탁업자	공동시행 (신탁업자, 등록사업자)
집합건물의 소유 및 관리에 관한 특별법	상가 재건축	건물의 훼손 및 일부 멸실 그밖에 사정으로 인해 수리,복구에 과다한 비용 발생 또는 재건축시 현저히 효용이 증가하는 경우	관리단(구분소유자)	-	-

1-1. 정비사업 개요

■ 관련법령의 연혁

종전

도시재개발법

주택건설촉진법

재개발사업

재건축사업

「도시 및 주거환경정비법」 제정(2003. 7. 1. 시행)

도시 및 주거환경정비법

주거환경개선사업

주택재개발사업

주택재건축사업

가로주택정비사업

주거환경관리사업

도시환경정비사업

「도시 및 주거환경정비법」 전부개정 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제정에 따라 다음과 같이 통폐합 (2018. 2. 9. 시행)

현행

도시 및 주거환경정비법

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법

주거환경개선사업

재개발사업

재건축사업

가로주택정비사업

소규모재건축사업

소규모재개발사업

기타

자율주택정비사업
빈집정비사업

신탁업자가 지정개발자로서
'사업시행자' 또는 '사업대행자' 사업참여
가능

1-1. 정비사업 개요

■ 재개발·재건축 사업의 비교

구분	재개발사업	재건축사업	비고
조합설립 동의율	<ul style="list-style-type: none"> 토지 등 소유자의 4분의 3 이상 동의 토지면적의 2분의 1 이상 동의 	<ul style="list-style-type: none"> 각 동별 구분소유자의 과반수 동의 전체 구분소유자의 4분의 3 이상 동의 의 토지면적의 4분의 3 이상 동의 	<ul style="list-style-type: none"> 도시 및 주거환경정비법 제35조 (조합설립인가 등)
안전진단	X	O	<ul style="list-style-type: none"> 도시 및 주거환경정비법 제12조 (재건축사업 정비계획 입안을 위한 안전진단)
시행주체	<ul style="list-style-type: none"> 단독 : 조합 또는 토지 등 소유자 공동 : 시장군수, LH, SH, 건설업자, 등록 사업자 등 공공 : 시장군수, 토지주택공사 등 지정개발자 : 사업시행, 사업대행 	<ul style="list-style-type: none"> 단독 : 조합 공동 : 시장군수, LH, SH, 건설업자, 등록 사업자 등 공공 : 시장군수, 토지주택공사 등 지정개발자 : 사업시행, 사업대행 	<ul style="list-style-type: none"> 도시 및 주거환경정비법 제25조 (재개발사업, 재건축사업의 시행자) 등
토지 등 소유자	<ul style="list-style-type: none"> 정비구역에 위치한 토지 또는 건축물의 소유자 또는 그 지상권자 	<ul style="list-style-type: none"> 정비구역에 위치한 건축물 및 부속토지 의 소유자 	<ul style="list-style-type: none"> 도시 및 주거환경정비법 제2조(정의) 제9호
조합원 자격	<ul style="list-style-type: none"> 토지 등 소유자 	<ul style="list-style-type: none"> 토지 등 소유자 (단, 재건축사업에 동의한 자만 해당) 	<ul style="list-style-type: none"> 도시 및 주거환경정비법 제39조 (조합원의 자격)

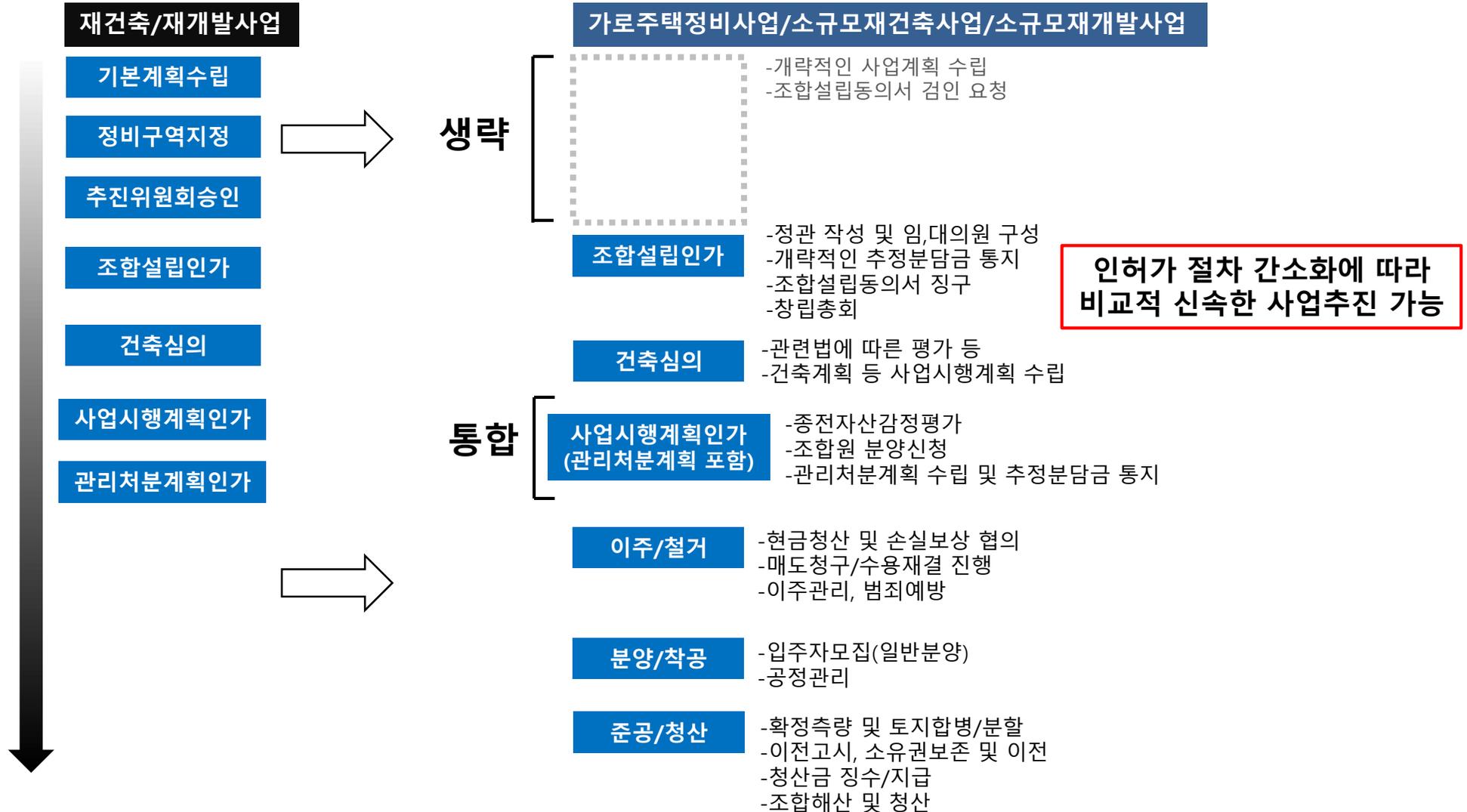
1-1. 정비사업 개요

■ 재개발·재건축 사업의 비교

구분	재개발사업	재건축사업	비고
임대주택 의무	○ (전체 연면적의 20%)	X	「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」 (국토교통부고시 제2022-720호)
토지확보	수용 (공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 준용)	매도청구 (주택법 제22조의 ‘매도청구’와 다름)	도시 및 주거환경정비법 제63조 (토지 등의 수용 또는 사용) 도시 및 주거환경정비법 제64조 (재건축사업에서의 매도청구)
주거이전비 등 보상 의무	공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률에 따른 - 소유자 및 세입자 주거이전비 보상 의무 부담 - 영업손실 보상 의무 부담	주거이전비 X 영업손실보상 X	
초과이익환수	X	○ (초과이익 환수에 관한 법률 적용)	
취득세 감면	관리처분계획에 따라 사업시행자가 취득하는 주택 50% 경감(2025년12월31일까지)	X	지방세특례제한법 제74조 제5항 (도시개발사업 등에 대한 감면)

1-1. 정비사업 개요

■ 가로주택정비사업, 소규모재건축, 소규모재개발 사업의 장점



1-1. 정비사업 개요

■ 가로주택정비사업, 소규모재건축, 소규모재개발 사업의 장점

구분	가로주택정비사업	소규모재건축사업	소규모재개발사업
사업지 요건	가로구역	주택단지	역세권 또는 준공업지역 인접도로 요건 존재
면적 요건	○	○	○
노후도 요건	○	○	○
기존 주택 요건	○ (기존 주택 최소 세대수 존재)	○ (기존 주택 최대 세대수 존재)	X

1-1. 정비사업 개요

■ 가로주택정비사업, 소규모재건축, 소규모재개발 사업의 장점

구분	재개발사업	가로주택정비사업	소규모재개발사업
조합설립 동의율	<ul style="list-style-type: none"> 토지 등 소유자의 4분의 3 이상 동의 토지면적의 2분의 1 이상 동의 	<ul style="list-style-type: none"> 토지 등 소유자의 10분의 8 이상 동의 토지면적의 3분의 2 이상 동의 	
안전진단	X	X	
시행주체	<ul style="list-style-type: none"> 단독 : 조합 또는 토지 등 소유자 공동 : 시장군수, LH, SH, 건설업자, 등록사업자 등 공공 : 시장군수, 토지주택공사 등 지정개발자 : 사업시행, 사업대행 	<ul style="list-style-type: none"> 단독 : 조합 또는 토지 등 소유자 공동 : 시장군수, LH, SH, 건설업자, 등록사업자 등 공공 : 시장군수, 토지주택공사 등 지정개발자 : 사업시행, 사업대행 	
토지 등 소유자	<ul style="list-style-type: none"> 정비구역에 위치한 토지 또는 건축물의 소유자 또는 그 지상권자 	<ul style="list-style-type: none"> 사업시행구역에 위치한 토지 또는 건축물의 소유자, 해당 토지의 지상권자 	
조합원 자격	<ul style="list-style-type: none"> 토지 등 소유자 	<ul style="list-style-type: none"> 토지 등 소유자 	

1-1. 정비사업 개요

■ 가로주택정비사업, 소규모재건축, 소규모재개발 사업의 장점

구분	재건축사업	소규모재건축사업
조합설립 동의율	<ul style="list-style-type: none"> • 각 동별 구분소유자의 과반수 동의 • 전체 구분소유자의 4분의 3 이상 동의 • 토지면적의 4분의 3 이상 동의 	<ul style="list-style-type: none"> • 각 동별 구분소유자의 과반수 동의 • 전체 구분소유자의 4분의 3 이상 동의 • 토지면적의 4분의 3 이상 동의
안전진단	○	X
시행주체	<ul style="list-style-type: none"> • 단독 : 조합 • 공동 : 시장군수, LH, SH, 건설업자, 등록사업자 등 • 공공 : 시장군수, 토지주택공사 등 • 지정개발자 : 사업시행, 사업대행 	<ul style="list-style-type: none"> • 단독 : 조합 또는 토지 등 소유자 • 공동 : 시장군수, LH, SH, 건설업자, 등록사업자 등 • 공공 : 시장군수, 토지주택공사 등 • 지정개발자 : 사업시행, 사업대행
토지 등 소유자	<ul style="list-style-type: none"> • 정비구역에 위치한 건축물 및 부속토지의 소유자 	<ul style="list-style-type: none"> • 사업시행구역에 위치한 건축물 및 부속토지의 소유자
조합원 자격	<ul style="list-style-type: none"> • 토지 등 소유자(단, 재건축사업에 동의한 자만 해당) 	<ul style="list-style-type: none"> • 토지 등 소유자(단, 소규모재건축사업에 동의한 자만 해당)

1-1. 정비사업 개요

■ 가로주택정비사업, 소규모재건축, 소규모재개발 사업의 장점

구분	재개발사업	가로주택정비사업	소규모재개발사업
임대주택 의무	○ (전체 연면적의 20%)	X (단, 소규모주택정비 관리지역으로 지정된 경우 해당)	
토지확보	수용 (공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 준용)	매도청구 (단, 시장/군수/공공시행자 등이 관리지역에서 시행하는 경우 수용 가능)	재개발사업과 동일
주거이전비 등 보상 의무	공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률에 따른 • 소유자 및 세입자 주거 이전비 보상 의무 부담 • 영업손실 보상 의무 부담	X	재개발사업과 동일
초과이익환수	X	X	X
취득세 감면	관리처분계획에 따라 사업시행자가 취득하는 주택에 대하여 50% 경감(2025년12월31일까지)	X	X
용적률 완화 특례	X	X	통합 심의를 거쳐 종상향 및 이에 따른 용적률 완화 가능
건축규제 완화 등의 특례	X	지방건축위원회 심의를 거쳐 높이제한, 조경기준, 공지기준 등 완화 가능 (빈집 및 소규모 주택 정비에 관한 특례법 제48조)	

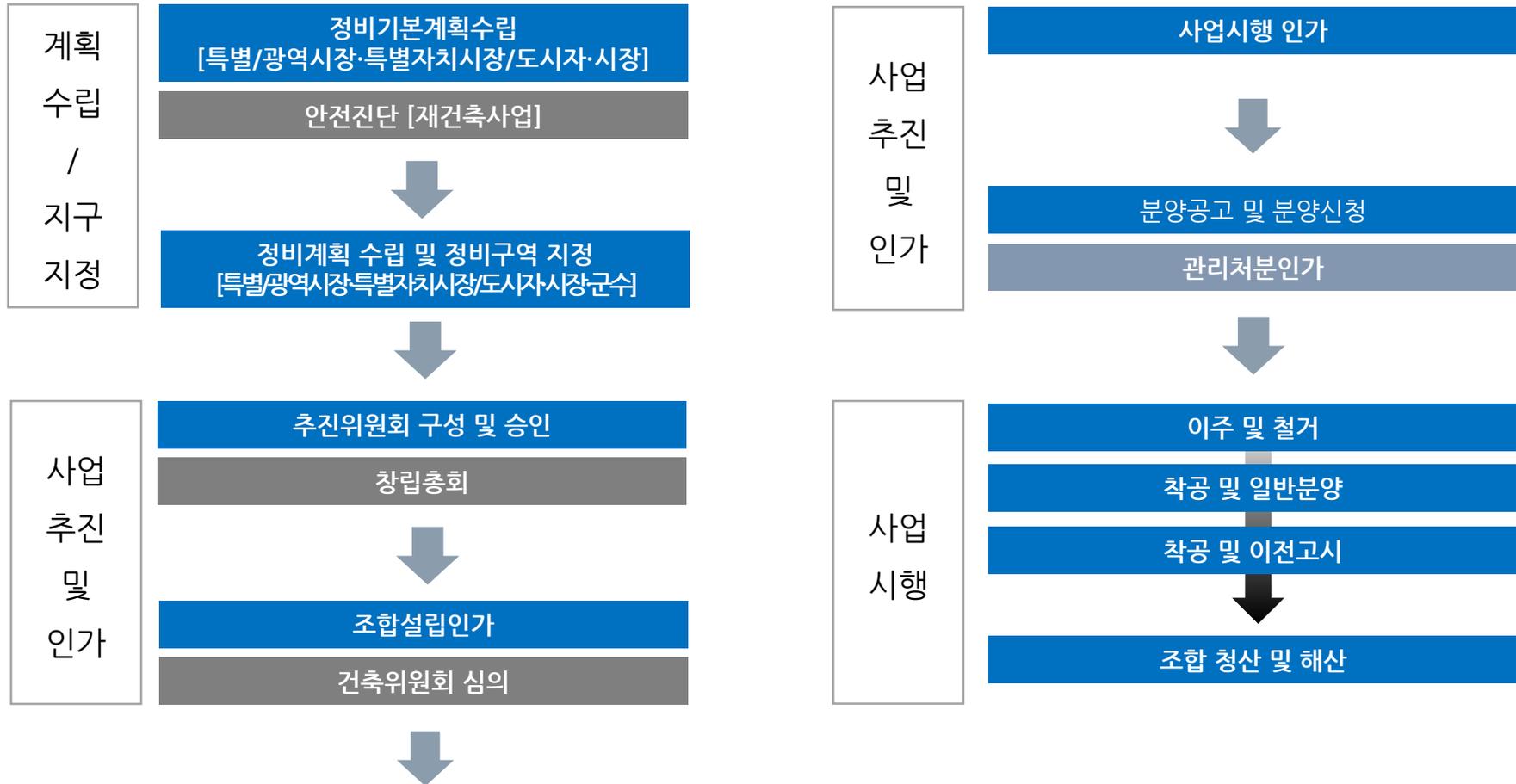
1-1. 정비사업 개요

■ 재건축, 소규모 재건축 사업의 장점

구분	재건축사업	소규모재건축사업
임대주택 의무	X	X
토지확보	매도청구 (주택법 제22조의 '매도청구'와 다름)	좌동
주거 이전비 등 보상 의무	주거이전비 X 영업손실보상 X	좌동
초과이익환수	○ (재건축초과이익 환수에 관한 법률 적용)	좌동
취득세 감면	X	X
용적률 완화 특례	정비계획에서 정해진 용적률을 초과하여 법적 상한용적률 까지 건축 가능 → 이 경우 증가하는 용적률 50%를 임대주택으로 건립하 여 공급	시·군 조례에서 정한 용적률을 초과하여 법적 상한용적률 까지 건축 가능 → 이 경우 증가하여는 용적률의 50%를 임대주택으로 건 립하여 공급
건축규제 완화 등 의 특례	X	지방건축위원회의 심의를 거쳐 높이제한, 조경 기준, 공지 기준 등 완화 가능 (빈집 및 소규모 주택 정비에 관한 특례법 제48조)

1-2. 정비사업 추진 절차

■ 정비사업 FLOW



1-2. 정비사업 추진 절차

■ 정비기본계획 수립 (도시정비법 제4조 or 제5조)

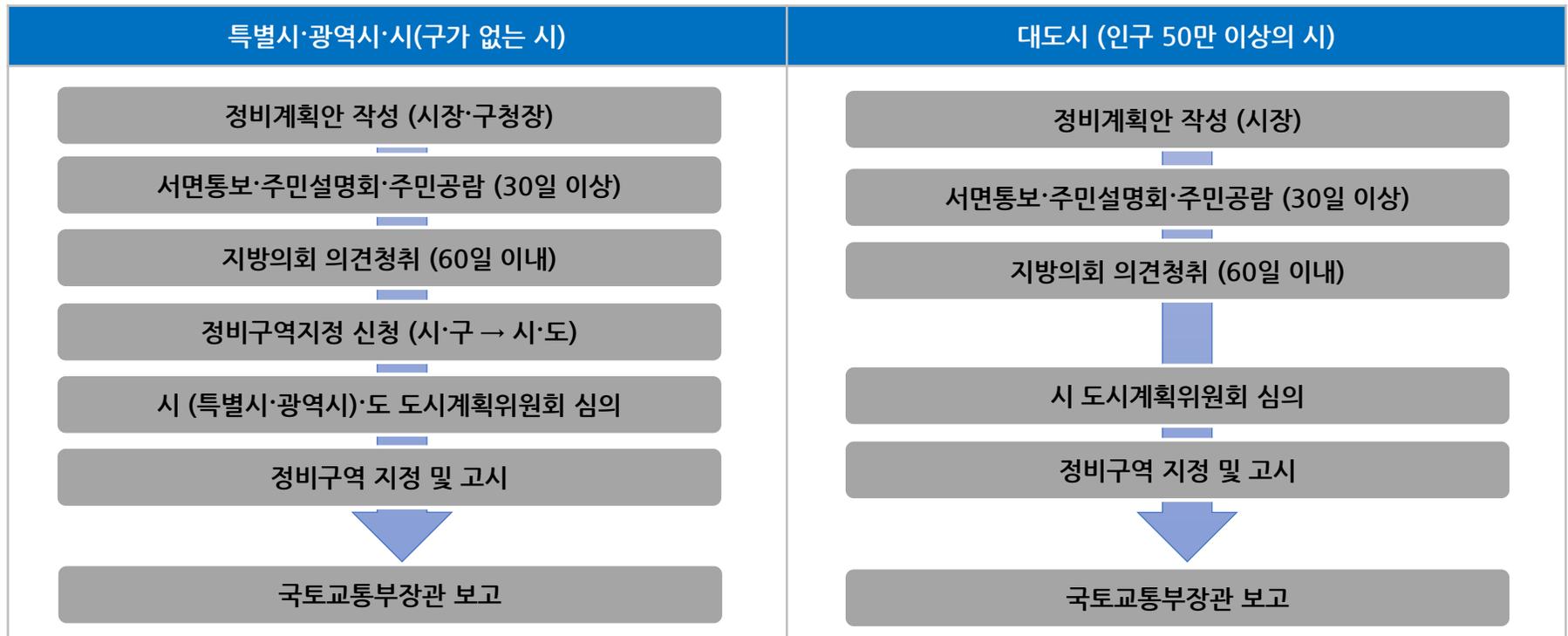
- ❖ 도시기능의 회복·주거환경이 불량한 지역 계획적으로 정비, 정비사업의 목표·기본방향을 제시하는 종합계획으로 정비계획의 지침이 되는 계획
- ❖ 수립권자 : 특별시장, 광역시장, 특별자치시장, 특별자치도지사 또는 시장
- ❖ 계획연한 : 10년 단위로 수립 (5년 마다 타당성 여부를 검토하여 기본계획에 반영)

정비기본계획 내용	정비기본계획 수립 절차
1. 정비사업의 기본방향	<div style="background-color: #808080; padding: 10px; margin-bottom: 5px; display: inline-block;">정비기본계획안 작성</div> <div style="background-color: #0056b3; width: 10px; height: 10px; margin: 5px auto;"></div> <div style="background-color: #808080; padding: 10px; margin-bottom: 5px; display: inline-block;">주민공람(14일 이상) / 의견청취</div> <div style="background-color: #0056b3; width: 10px; height: 10px; margin: 5px auto;"></div> <div style="background-color: #808080; padding: 10px; margin-bottom: 5px; display: inline-block;">지방의회 의견청취 (60일 이내)</div> <div style="background-color: #0056b3; width: 10px; height: 10px; margin: 5px auto;"></div> <div style="background-color: #808080; padding: 10px; margin-bottom: 5px; display: inline-block;">관계 행정기관의 장 협의</div> <div style="background-color: #0056b3; width: 10px; height: 10px; margin: 5px auto;"></div> <div style="background-color: #808080; padding: 10px; margin-bottom: 5px; display: inline-block;">지방도시계획위원회 심의</div> <div style="background-color: #0056b3; width: 10px; height: 10px; margin: 5px auto;"></div> <div style="background-color: #808080; padding: 10px; margin-bottom: 5px; display: inline-block;">고시 및 국토교통부장관 보고</div> <div style="background-color: #0056b3; width: 20px; height: 20px; margin: 5px auto; transform: rotate(45deg);"></div>
2. 정비사업의 계획기간	
3. 인구·건축물·토지이용·정비기반시설·지형 및 환경 등의 현황	
4. 주거지 관리 계획	
5. 토지이용계획·정비기반시설계획·공공이용시설 설치계획 및 교통 계획	
6. 녹지·조경·에너지공급·폐기물처리 등에 관한 환경계획	
7. 사회복지시설 및 주민문화시설 등의 설치계획	
8. 정비구역으로 지정할 정비예정구역의 개략적 범위	
9. 단계별 정비사업 추진계획(정비계획수립시기 포함)	
10. 건폐율·용적률 등에 관한 건축물의 밀도계획	
11. 세입자에 대한 주거안정 대책	
12. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항	

1-2. 정비사업 추진 절차

■ 정비계획 수립 및 정비구역지정 (도시정비법 제8조, or 제16조)

- ❖ 정비기본계획에 적합한 범위 안에서 정비계획의 수립대상 요건에 해당하는 구역을 체계적·계획적 관리를 위하여 수립
- ❖ 정비사업지정권자 : 특별시장·광역시장·도지사·시장 또는 군수
- ❖ 정비사업지정권자는 직접 정비계획 입안가능 / 자치구의 구청장·광역시의 군수는 정비계획을 입안하여 특별시장·광역시장에게 지정신청



1-2. 정비사업 추진 절차

■ 사업시행 인가 (도시정비법 제50조 or 제52조 or 제56조)

- ❖ 사업시행자가 사업시행계획인가를 받기 위해서는 사업시행계획서에 정관 등과 국토교통부령으로 정하는 서류를 첨부하여 시장·군수에게 제출 ⇒ 60일 이내 인가여부를 결정
- ❖ 사업시행계획은 건설하고자 하는 건축물, 기반시설 등의 구체적인 설계계획과 세입자주거대책, 임대주택의 건설계획 등을 포함한 구체적인 사업계획 ⇒ 건축계획의 확정
- ❖ 사업시행자는 사업시행인가를 신청하기 전에 과반수 찬성의 총회 의결 (직참 비율 20% 이상)
- ❖ 정비사업자가 100분의 10 (생산자물가상승율분, 제73조에 따른 손실보상 금액 제외) 이상 늘어난 경우에는 조합원 3분의 2 이상 찬성으로 의결)

사업시행계획서 내용	사업시행인가 절차
<ol style="list-style-type: none"> 1. 토지이용계획(건축물 배치계획 포함) 2. 정비기반시설 및 공동이용시설의 설치계획 3. 임시수용시설을 포함한 주민이주대책 4. 세입자의 주거 및 이주대책 5. 정비구역 내 가로등 설치, 폐쇄회로 TV 설치 등 범죄예방대책 6. 임대주택의 건설계획(재건축사업은 제외) 7. 소형주택의 건설계획(주거환경개선사업은 제외) 8. 공공지원 민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택 건설계획(필요시) 9. 건축물의 높이 및 용적률 등에 관한 건축계획 10. 정비사업 시행과정에서 발생하는 폐기물의 처리계획 11. 교육시설의 교육환경 보호에 관한 계획 12. 정비사업비 13. 그밖에 대통령령으로 정하는 방에 따라 시·도조례로 정하는 사항 	 <pre> graph TD A[건축심의 완료] --> B[사업시행계획총계(과반수 찬성)] B --> C[사업시행계획인가 신청(60일 이내)] C --> D[관계기관 장 협의(30일 이내)] D --> E[일반인 공람(14일 이상) 의견청취(조합원/이해관계자)] E --> F[인가 및 공보 고시] </pre> <p>The flowchart illustrates the sequential steps for obtaining a business execution permit. It begins with 'Completion of Architectural Review', followed by 'Approval of Business Execution Plan Summary (Majority Approval)', 'Application for Business Execution Plan Approval (within 60 days)', 'Consultation with Related Agency Heads (within 30 days)', 'Public Notice and Hearing (14 days or more) for general public and stakeholders', and finally 'Approval and Public Notice'.</p>

1-2. 정비사업 추진 절차

■ 관리처분계획

- ❖ 관리처분계획은 토지 등 소유자의 분양신청 현황을 기초로 종전의 토지 또는 건축물의 소유권과 그 토지 또는 건축물에 설정된 지상권·전세권·저당권·임차권·가등기담보권·가압류 등 기존권리를 정비사업의 시행으로 조성된 대지 또는 건축물에 대한 권리로 변환시키는 계획
- ❖ 종전의 토지 또는 건축물의 면적·이용상황·환경 그 밖의 사항을 종합적으로 고려하여 새로이 조성되는 대지 또는 건축물이 균형 있게 분양신청자에게 배분되고 합리적으로 이용되게 하거나 청산하는 관리계획과 정비기반시설 및 토지 등의 귀속, 토지 등 소유자에게 공급되고 남은 대지 또는 건축물을 처분하는 계획



관리처분계획에서 확정되는 주요 내용

- ❖ 토지 등 소유자가 취득할 신축건축물이 어떻게 배분되는지 이에 대한 가치평가는 어떻게 이루어지는지, 사업추진으로 인한 비용은 어떻게 부담되는지, 정산 받을 금액 또는 납부하여야 할 금액이 얼마인지 등
- ❖ 주택 등의 분양과 조합원의 분담금 및 정산금 등 비용부담을 확정하는 개념을 담고 있어 조합원들이 가장 관심을 갖는 사항

1-2. 정비사업 추진 절차

■ 관리처분 총회 (도시정비법 제74조 or 제45조)

총회 前 종전·종후 자산 평가액 통지 등

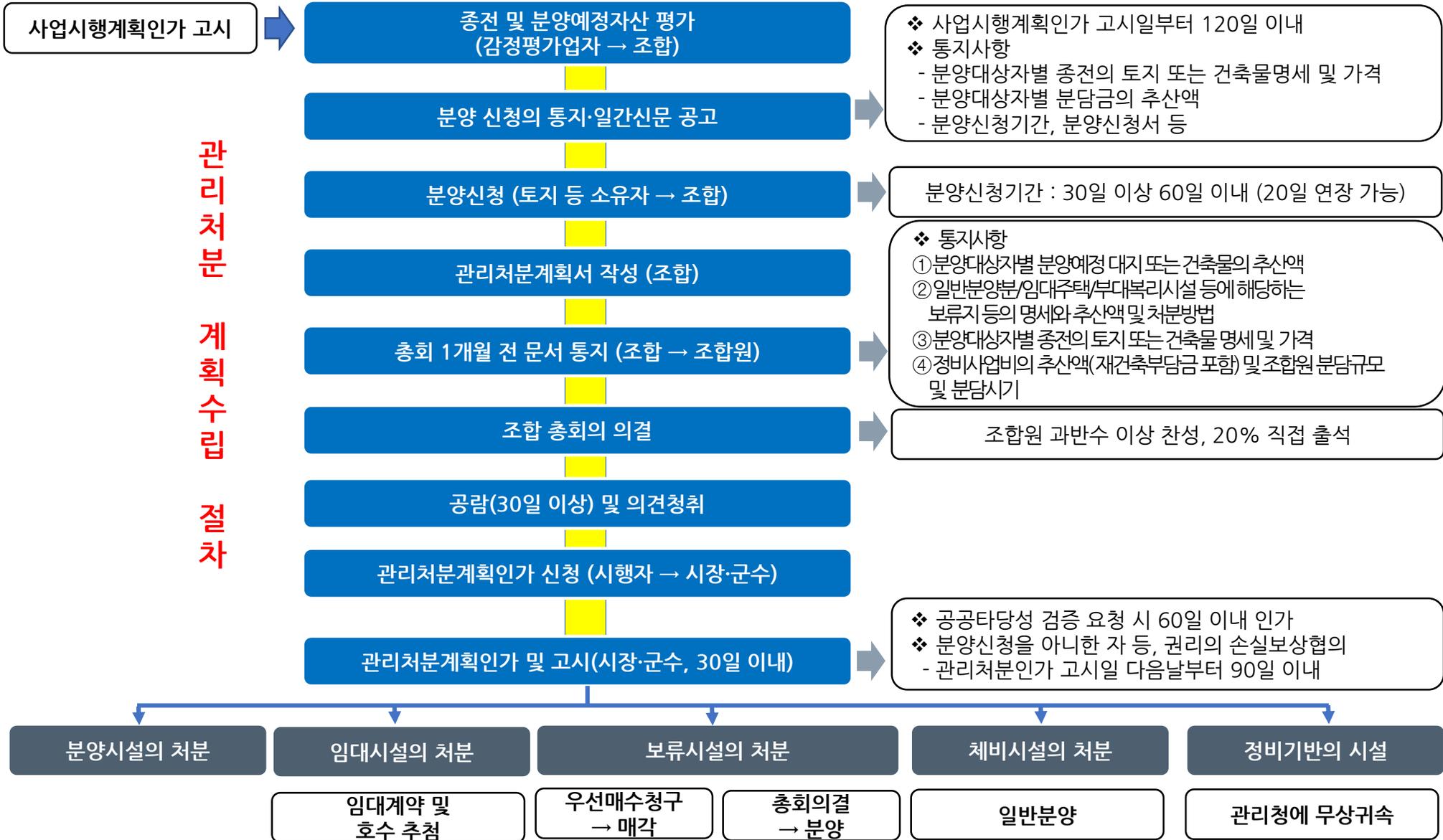
❖ 조합원에게 총회의 개최일부터 1개월 전에 문서로 통지할 내용

- ① 분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액
- ② 보류지 등의 명세와 추산액 및 처분 방법
- ③ 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 가격
- ④ 정비사업비의 추산액 및 그에 따른 조합원 부담 규모 및 부담 시기 (재건축 부담금 포함)

의사·의결 정족수

- ❖ 관리처분계획은 관리처분계획의 인가 신청 이전에 조합 총회의 결의
- ❖ 관리처분계획의 의결 방법은 조합원 100분의 20이상의 직접 출석, 조합원 총수의 과반수 이상의 동의
- ❖ 사업비가 10/100(생산자물가 상승률 분, 제73조에 따른 손실보상금액은 제외) 이상 늘어나는 경우에는 조합원 3분의 2이상 찬성으로 의결
- ❖ 관리처분계획의 내용이 재건축결의의 내용을 실질적으로 변경하는 경우에 조합원 3분의 2 이상의 동의로 가능

1-2. 정비사업 추진 절차



1-2. 정비사업 추진 절차

■ 공동주택 분양대상자 (서울시 도시 및 주거환경정비조례 36조)

- ❖ 재건축사업 : 건축물 및 그 부속 토지의 소유자
- ❖ 재개발사업 : 토지 또는 건축물의 소유자

분양대상자	1명의 분양대상자로 보는 경우
<ol style="list-style-type: none"> 1. 관리처분기준일 현재 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지 등 소유자 2. 종전의 건축물 중 주택(주거용으로 사용하고 있는 특정 무허가건축물 중 조합의 정관 등에서 정한 건축물을 포함)을 소유한 자 3. 분양신청자가 소유하고 있는 종전 토지의 총면적이 90㎡ 이상인 자 4. 분양신청자가 소유하고 있는 권리가액이 분양용 최소규모 공동주택 1가구의 추산액 이상 인자. 다만, 동일한 세대인 경우의 권리가액은 세대원 전원의 가액을 합하여 산정 가능 5. 사업시행방식 전환의 경우에는 전환되기 전의 사업방식에 따라 환지를 지정 받은자. 이경우 제1호부터 제3호까지는 적용하지 아니할 수 있다. 6. 도시재정비법 제11조 제4항에 따라 재정비 촉진계획에 따른 기반시설을 설치하게 되는 경우로서 종전의 주택(사실상 주거용으로 사용되고 있는 건축물을 포함)에 관한 보상을 받은 자 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 단독주택 또는 다가구주택을 권리산정 기준일 후 다세대주택으로 전환하는 경우 2. 제39조 제1항 제2호에 따라 여러 명의 분양신청자가 1세대에 속하는 경우 3. 1주택 또는 1필지의 토지를 여러명이 소유하고 있는 경우. 다만, 권리산정기준일 이전부터 공유로 소유한 토지의 지분이 제1항 제2호 또는 권리가액이 제1항 제3호에 해당되는 경우 4. 1필지의 토지를 권리산정 기준일 후 여러 개의 필지로 분할한 경우 5. 하나의 대지 범위에 속하는 동일인 소유의 토지와 주택을 건축물 준공 이후 토지와 건축물로 각각 분리하여 소유하는 경우. 다만, 권리산정기준일 이전부터 소유한 토지의 면적이 90㎡ 이상인 자는 예외 6. 권리산정기준일 후 나대지에 건축물을 새로 건축하거나 기존 건축물을 철거하고 다세대주택, 그 밖에 공동주택을 건축하여 토지 등 소유자가 증가되는 경우

※ 특정무허가건축물 : 건설교통부령 제344호 “공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙” 부칙 제5조에 따른 1989년 1월 24일 당시의 무허가 건축물을 말한다.

1-2. 정비사업 추진 절차

■ 준공 및 이전 고시 (도시정비법 제83조 or 제84조 or 제86조 2)

준공인가

- ❖ 사업시행자로부터 준공인가 신청을 받은 시장·군수는 지체없이 준공검사를 실시해야 하며, 준공검사의 실시결과 사업시행계획대로 완료되었다고 인정하는 때에는 준공인가 및 지방 자치단체의 공보에 공시하여야 함
- ❖ 시장·군수는 준공인가를 하기 전이라도 완공된 건축물이 사용에 지장이 없는 경우에는 입주예정자의 완공된 건축물 사용을 허가할 수 있음

이전고시

- ❖ 사업시행자는 준공인가 고시가 있을 때에는 지체없이 대지확정측량을 하고 토지의 분할 절차를 거쳐 관리처분계획에 정한 사항을 분양 받을 자에게 통지 및 건축물의 소유권을 이전하여야 함
- ❖ 필요한 경우에는 공사가 전부 완료되기 전에 완공된 부분에 대하여 준공인가를 받아 분양 받을 자에게 그 소유권을 이전할 수 있음

사업완료 후 정비구역 해제

- ❖ 정비사업이 준공인가 또는 이전 고시가 된 경우에는 정비구역을 해제하고 지구단위계획으로 관리

조합의 해산

- ❖ 조합은 이전 고시가 있는 날부터 1년 이내에 조합 해산을 위한 총회를 소집해야 함
- ❖ 조합장이 해산 총회를 소집하지 아니한 경우 조합원 5분의 1 이상의 요구로 소집된 총회에서 조합원 과반수 출석과 출석 조합원 과반수 동의로 해산 의결 가능. 이경우 요구자 대표로 선출된 자가 조합장의 권한을 대행함
- ❖ 시장·군수 등은 조합이 정당한 사유 없이 해산을 의결하지 않는 경우 조합설립인가를 취소할 수 있음
- ❖ 해산하는 조합에 청산인이 될 자가 없는 경우 시장·군수 등은 법원에 청산인의 선임을 청구할 수 있음

1-2. 정비사업 추진 절차

■ 정보공개 (도시정비법 제124조 or 제132조 3)

정보공개

- ❖ 추진위원장 : 사업시행자(청산인 포함)는 정비사업의 시행에 관한 서류 및 관련자료가 작성되거나 변경된 후 15일 이내에 조합원, 토지 등 소유자 또는 세입자가 알 수 있도록 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개하여야 함
- ❖ 공개대상 서류
 - 추진위원회 운영규정 및 정관 등
 - 설계자, 건설사, 주민총회, 조합 총회 및 조합의 이사회, 대의원회 의사록
 - 사업시행계획서, 관리처분계획서, 해당 정비사업의 시행에 관한 공문서
 - 회계감사보고서, 월별 자금의 입금·출금 세부내역, 결산보고서, 청산인의 업무처리 현황
 - 시장·군수 등에게 신고한 자금 차입에 관한 사항(시설 22.06.10, 22.12.11 시행)
 - * 미신고 및 거짓 신고 시 500만원 이하 과태료 부과
 - 그 밖의 대통령령으로 정하는 서류 및 관련 자료
- ❖ 분기별(매 분기가 끝나는 달의 다음달 15일까지) 공개 대상의 목록, 개략적인 내용, 공개장소, 열람·복사 방법 등을 조합원 또는 토지 등 소유자에게 서면으로 통지
- ❖ 조합원, 토지 등 소유자가 열람·복사 요청 시 주민등록번호를 제외하고 공개하여야 하며 복사에 필요한 비용은 실비의 범위에서 청구인이 부담



II. 정비사업의 ISSUE

- 2-1. 정비사업의 특징
- 2-2. 정비사업의 문제점
- 2-3. 조합 임원의 범죄
- 2-4. 조합원 분담금 조정 방안

2-1. 정비사업의 특징

■ 조합 사업방식 특징

- ❖ 도시정비법에 따른 재개발·재건축사업의 원칙적인 시행자는 조합이며 조합이 시행하는 사업은 '22년 기준 전체 정비사업의 91%에 이를 정도로 가장 보편적인 방식으로 자리잡고 있음
- ❖ 조합 시행 방식 중에도 조합과 타 주체가 공동으로 시행하는 방식과 신탁사 등이 대행하는 사업장은 상대적으로 매우 소수에 그치고 있으며, 대부분은 조합이 단독으로 시행하는 방식으로 추진
- ❖ 정비사업은 대부분이 사유지로 구성되어 큰 사업장은 만명 이상이 거주하고 있는 기성시가지에서 소유자들이 주도하여 권리 변환 방식으로 사업을 추진한다는 점에서 일반적인 부동산개발사업보다 훨씬 복잡함
- ❖ 조합원 다수의 동의를 얻어 사업을 진행하고, 이주·철거를 위한 복잡한 과정을 거쳐야 하며, 관리처분 과정을 통해 종후 자산·비용·이익을 분배한다는 점 등에서 일반적인 부동산개발사업과 차이가 있음

장점	단점
타 방식 대비 사업 과정에 토지주 의견 수렴 용이	사업시행을 위한 자금 부족
사례가 많고 가장 익숙한 방식	전문성 부족
수수료 등 부담 최소화	집행부 비리, 대리인 문제
주인의식을 기반으로 품질 향상 및 개발이익 극대화 추구 (조합원 입장에서 장점이나, 사업지연 및 사회적 비난 초래 등으로 단점이 되기도 함)	조합 내부 분쟁, 거버넌스 안정성
	사업 절차 이행 및 의사결정에 많은 시간 소요

II 정비사업의 ISSUE

2-1. 정비사업의 특징

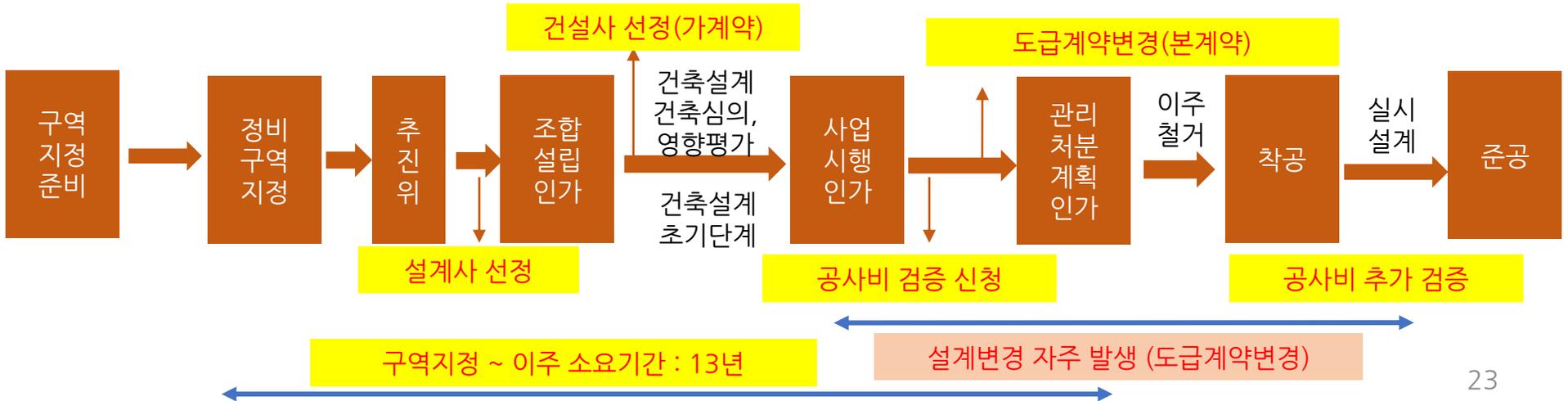
■ 민간사업 & 정비사업의 비교

부동산개발회사가 시행하는 주택건설사업

스마트한 업무지시, 적재적소·양질 업체선정,
정당한 비용지급 → 설계 품질, 완성도 高



조합이 추진하는 도시정비사업



2-1. 정비사업의 특징

■ 조합 사업방식의 장점

- ❖ 정비사업은 공사비 급등, 사업지연 등으로 조합원들의 분담금 상승으로 이어져 갈등이 증가하고 있음
- ❖ 정비사업의 성공여부를 가능할 수 있는 것은 사업비, 품질, 사업기간으로 나누어짐
- ❖ 조합원이 원하는 성공적인 정비사업은 조합원의 분담금을 최소화하고, 자산가치를 높여주는 일이라 할 수 있음

토지주 의견수렴

- 조합원이 집행부를 선출하여 의견수렴이 잘됨
- 불신임 시 해임할 수 있고, 조합장에게 권한이 위임
- 조합원 정보접근성이 좋아 사업진행과정 파악 용이

사례가 많고 가장 익숙한 사업

- '83년 합동 재개발 도입 이래로 가장 보편적인 사업
- 일반인들에게 가장 익숙하여 동의 받기 유리
- 많은 사례와 판례가 존재하여 사업을 원활하게 추진

수수료 등 부담 최소화

- 조합은 기본적으로 전체 사업 과정을 DIY 하는 방식
- 조합 운영과 시행 업무를 원활하게 수행하기 위해서 직원 급여 및 용역비 수반 (위탁 수수료 대비 훨씬 낮음)

주인의식을 기반으로 품질향상
개발이익 극대화 추구

- 조합 임원은 조합원의 자산이익이 되도록 사업을 추진하고, 조합원이 이를 동의하지 못하면 해임 등의 견제를 받는 구조
- 임원과 조합원과의 이해관계가 일치되어 품질향상 및 개발이익 극대화 노력

2-1. 정비사업의 특징

■ 조합 사업방식의 단점

- ❖ 조합 사업은 민간 개발사업과 달리 일회용 사업으로 연속성이 없어 전문성이 부족함
- ❖ 자본금이 없어 사업비용을 타인에게 의존해야 하고, 건설사에게 대여금을 지급받아 사업을 추진
- ❖ 조합장 및 임원들이 사리사욕에 욕심이 많아 비리가 많음

사업 시행을 위한
자금부족



- 자본금이 없어 용역사에게 조합 운영비를 대여받는 경우가 많고, 용역비와 대여금은 건설사 선정 後 지급 및 반환되는 구조 → 사업성이 낮으면 용역사들이 참여를 하지 않음
- 외상으로 서비스를 제공하므로 용역서비스의 질이 떨어짐

정비사업의 전문성



- 시행하기 위해서는 도시·건축에 대한 전반과 세무회계 등의 법률 지식, 상품성과 건설사업관리 등의 시공에 대한 고도의 전문성 있어서 사업참여자의 컨트롤이 가능
- 시공 계약 및 이후 설계변경에 따른 공사비 변경 요청과 높은 품질확보, 공기 관리 등을 위한 적절한 대응이 가능함 → 전문성이 부족하면 사업지연, 사업비 상승, 품질저하의 부작용이 발생

조합임원의
비위행위



- 조합장의 권한이 막강한 반면 이를 통제할 수 있는 시스템이 부족하여 조합장의 비리가 많음
- 조합장의 비위가 발생할 경우 공무원과 같은 의제처리로 강력한 처벌을 받는데도 비위금액이 많아 유혹에 쉽게 넘어가는 경우가 자주 발생하고 있음

조합 내부 분쟁
많음



- 조합시행 방식은 많게는 수천명에 달하는 조합원들과 동업하는 방식으로 의사결정이 내려지는 구조속에서 수시로 비대위가 등장하고, 조합장 해임발의가 발생하는 등 내부 분쟁이 심함
- 형사고발 등이 빈번이 발생하고, 비대위가 조합장 직무정지 등의 민사소송도 진행

2-2. 정비사업의 문제점

■ 정비사업 주요 이슈

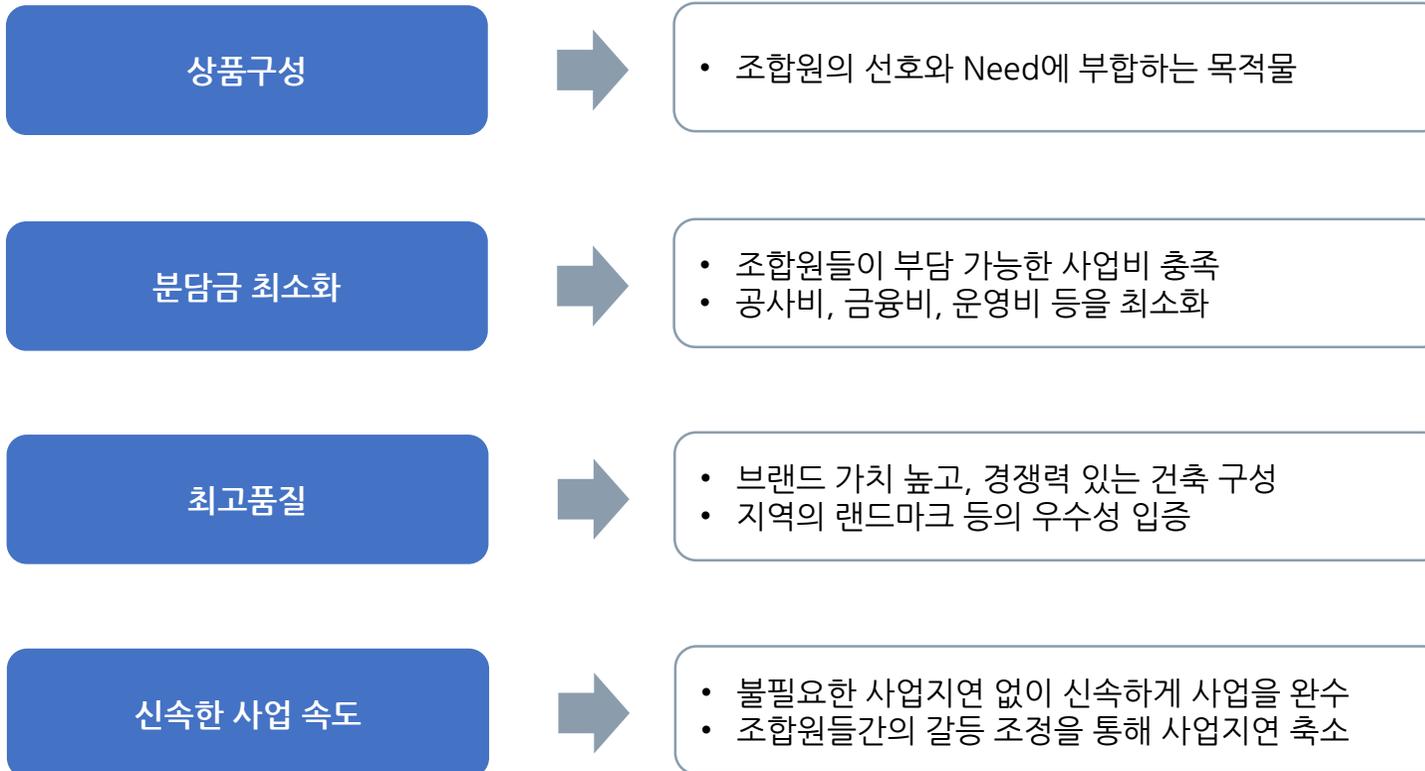
- ❖ 조합원들의 선호와 Need 반영에 조합원의 만족도가 높을 수록 분쟁이 낮고, 3가지 부분(사업비, 품질, 사업기간)은 변수가 많아 만족도가 낮을 수록 분쟁이 높음
- ❖ 수도권 인기지역은 가격 상승에 대한 Merit가 높아 조합원의 동의율이 높고, 비인기지역은 사업성이 낮아 조합원의 동의를 받기가 쉽지 않음

주체	문제	최종 파급효과
발주자 (조합)	사업비 부족	사업지연, 품질 저하
	전문성 부족	사업지연, 사업비 상승, 품질 저하
	거버넌스 관련 문제	
	도덕성 관련 문제	
행정관청	인허관청 귀책사유로 인한 인허가 지연	사업지연, 사업비 상승
설계자 건설사	설계자의 역량 부족(상품성 결여, 사업성 악화)	사업지연, 사업비 상승, 품질 저하
	도덕성 관련 문제(리베이트, 불필요한 설계변경)	
	설계자 + 건설사 원활한 연계·협력 부족	
건설사	도덕성 관련 문제 (근거 없는 공사비 증액요구, 과잉 or 부실시공 등)	

2-2. 정비사업의 문제점

■ 조합원 만족도 미충족 시 갈등 유발

- ❖ 정비사업은 공사비 급등, 사업지연 등으로 조합원들의 분담금 상승으로 이어져 갈등이 증가하고 있음
- ❖ 정비사업의 성공여부를 가능할 수 있는 것은 사업비, 품질, 사업기간으로 나누어짐
- ❖ 조합원이 원하는 성공적인 정비사업은 조합원의 분담금을 최소화하고, 자산가치를 높여주는 일이라 할 수 있음



2-3. 조합 임원의 범죄

■ 조합 임원의 범죄발생

- ❖ 도시정비법에서는 조합장의 금품수수행위는 공무원과 같은 뇌물죄가 적용되어 형법상 강력한 처벌이 이루어지고 있음
- ❖ 조합장 비리가 끊이지 않는 이유는 조합장의 권한이 막강한 반면 이를 통제하는 시스템이 부족
- ❖ 조합장은 조합원이 위임한 공공 목적과 달리 개인의 사리사욕에 활용하여 범죄에 노출되고 있음

현실적인 문제점

- 범죄특징으로는 분쟁과 갈등을 유발하여 사업을 지연시키고, 추가 분담금의 발생으로 조합원에게 경제적으로 피해를 주는 특징
- 정비구역 지정 前 위법·부당한 개입, 불필요한 비용 조합 전가, 건설사 등 음성적 자금지원, 브로커 역할을 대행하는 정비업체의 폐해, 조합 총회의 비민주적 탈법적 운영, 협력업체 선정과정에서 공사비 증액을 통한 인허가 로비가 대표적인 범죄행위

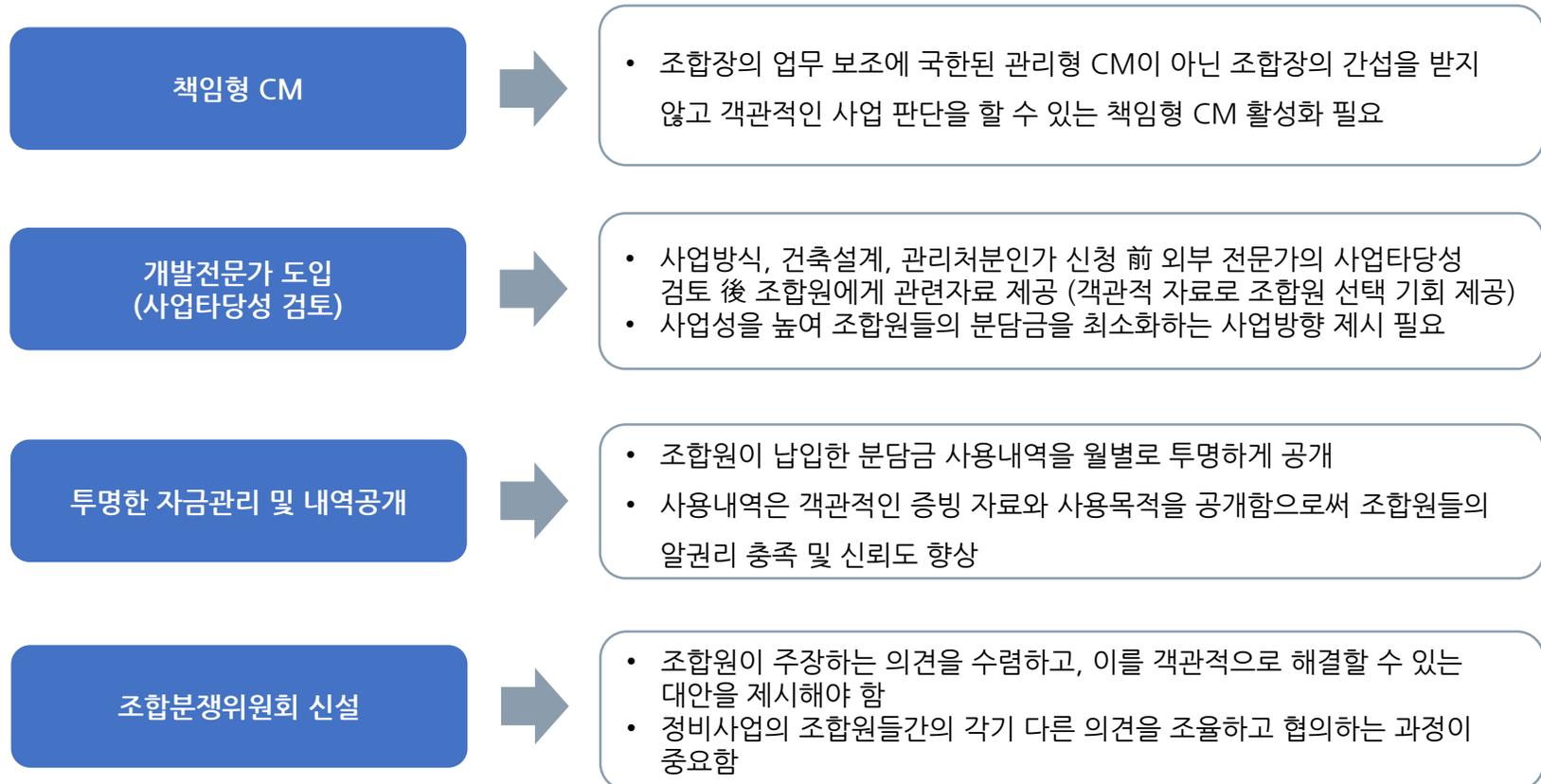
법률적인 문제점

- 조합장 비위 행위의 대부분은 건설사 및 협력업체 선정과정에서 특정업체가 선정되도록 뇌물을 수수
- 건설사에게 뇌물을 받고 공사비 인상을 묵인하는 대가로 뇌물을 수수
- 협력업체(설계사무소, 정비업체, 샷시 등의 건설자재 등)에게 뇌물을 받고, 용역가격 및 원자재 가격은 높고, 기술 및 상품 경쟁력이 낮은 업체 선정
- 조합원의 갈등을 유발하여 사업을 지연시키고, 이를 통해 금융비용을 확대하여 조합원 분담금을 증가하게 만드는 행위

2-3. 조합 임원의 범죄

■ 조합 임원의 범죄 차단 방향

- ❖ 조합장의 비위를 차단할 수 있는 방안은 조합장의 권한을 축소하고, 전문가를 통한 합리적인 사업방향 결정
- ❖ 사업비용을 사용목적에 맞게 관리하고, 지출 경비를 조합원들에게 투명하게 공개함으로써 비위행위 사전 차단
- ❖ 사업전문가가 참여시켜 조합원들의 각기 다른 의견을 수렴하고 합리적으로 조정함으로써 사업지연 최소화



2-4. 조합원 분담금 조정 방안

■ 조합원 분담금 상승의 설득 논리

구분	이슈 사항	조합원 설득 논리
공사비 인상	<ul style="list-style-type: none"> 러시아 & 우크라이나 전쟁에 따른 건설자재 상승 건설 현장에 근무하는 근로자 수요가 급격히 감소하여 임금이 지속적으로 상승 현장 근로자의 대부분이 외국인 노동자이며, 언어 소통이 원만하지 않아 업무 협의가 어렵고, 숙련된 기술자가 없어 공사기간이 지연된 사업장이 많음 	<ul style="list-style-type: none"> 시장흐름에 맞게 가격이 조정되므로 통제 불가능한 상태에서 공사비 인하는 현실성이 없음 낮은 공사비로는 신용등급이 우수한 건설사 찾기가 쉽지 않음 건설원가 산정 전문 업체에게 공사비를 의뢰하여 검증 받는 방안이 필요
금융비용 인상	<ul style="list-style-type: none"> 미국의 기준금리와 한국의 기준금리는 200bp 차이로서 한국의 경제성장 하락에 따라 기준금리를 인상하지 못하고 있음 미국의 기준금리 인상에 따라 국내 은행의 대출금리도 불가피하게 상승하고 있음 	<ul style="list-style-type: none"> 건설사 신용등급 기준으로 조합 이주비 등의 대출금리가 결정됨 신용등급이 우수한 건설사일 수록 대출금리가 낮고, 신용등급이 낮은 건설사일수록 대출금리가 높음 미국 기준금리가 하락 기조로 전환되지 않을 경우 금융비용 하락은 기대할 수 없음
개발이익환수제 조정	<ul style="list-style-type: none"> 부담금을 부과하는 초과이익 기준을 3천만원에서 8천만원 인상, 부과구간은 2천만원에서 5천만원으로 인상 초과이익 환수금액 상향 조정 <ul style="list-style-type: none"> - 8천만원 ~ 1억 3천만원 10% - 1억 3천만원 ~ 1억 8천만원 20% - 1억 8천만원 ~ 2억 3천만원 30% - 2억 3천만원 ~ 2억 8천만원 40% - 2억 8천만원 초과는 50% 부담금 부과 20년 이상 재건축 아파트를 장기보유한 소유자에 대해서는 최대 70% 감면 	<ul style="list-style-type: none"> 초과이익 환수 제도를 개정함으로써 조합원의 부담금 납입 부담을 완화시킴 사업성이 현재보다 개선될 것으로 예상되어 세대수가 많고, 노후도가 높은 재건축 사업의 속도가 개선될 것으로 기대됨



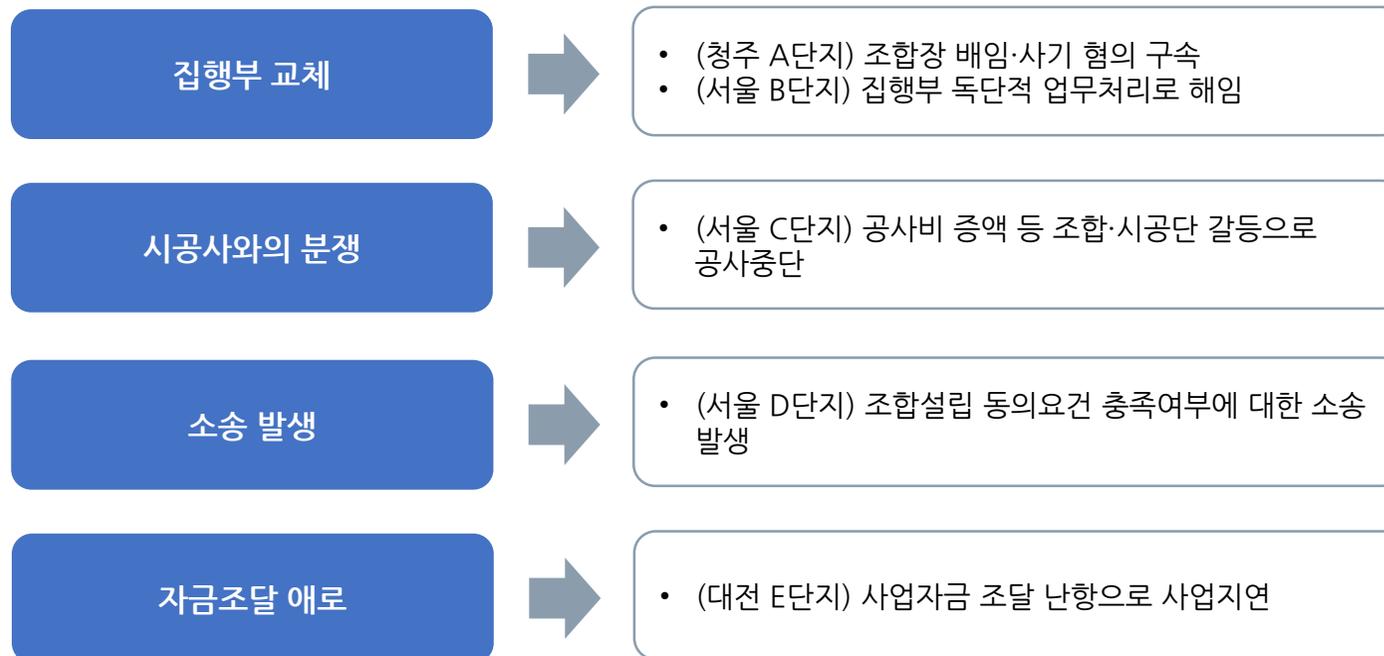
Ⅲ. 신탁 사업방식의 특징

- 3-1. 신탁 사업방식 지원 사유
- 3-2. 신탁 사업방식의 비중 확대
- 3-3. 신탁 사업방식의 장점
- 3-4. 신탁 사업방식의 단점
- 3-5. 신탁 사업방식의 제도 정비
- 3-6. 사업방식의 비교

3-1. 신탁 사업방식 지원 사유

■ 신탁 사업방식의 필요성

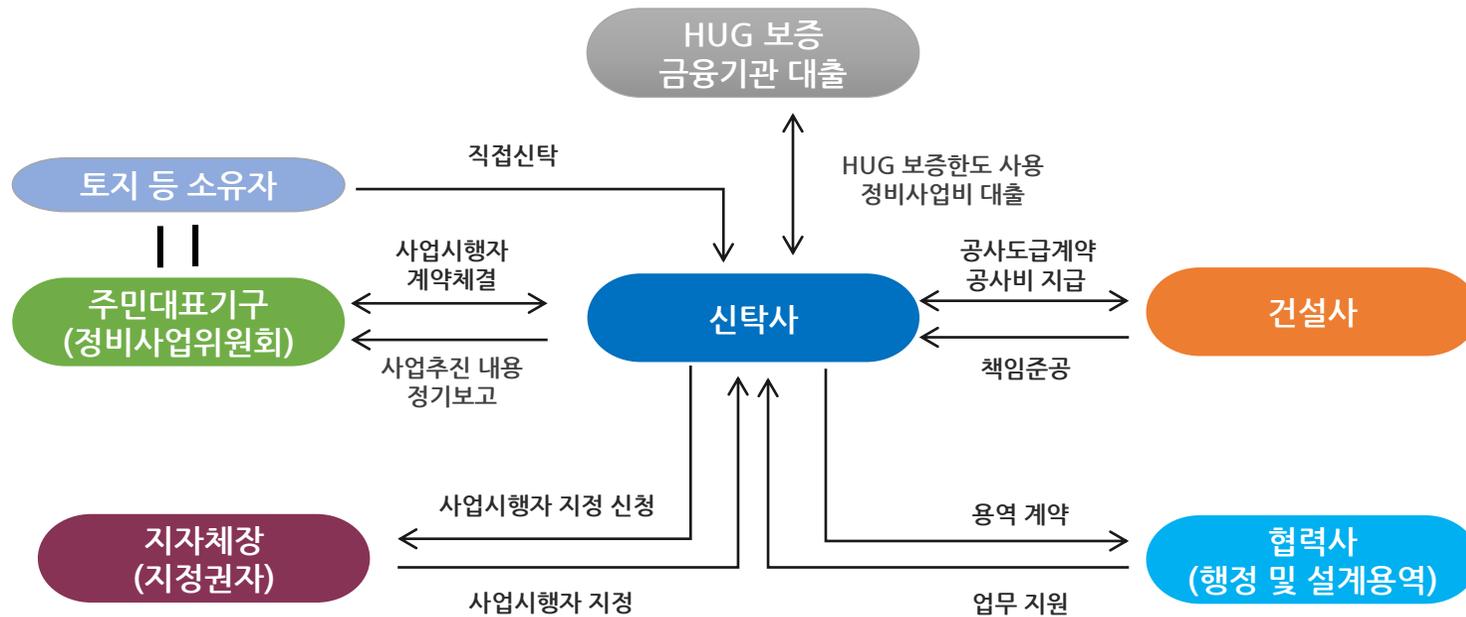
- ❖ 금융권의 사업비 조달을 위한 대출금의 금리상승과 원자재 가격 상승에 따른 공사비 증가
- ❖ 조합원의 분담금이 상승하여 조합과 조합원간의 분쟁이 높아 사업이 지연되고 있음
- ❖ 정비사업의 성패는 사업기간 단축에 있고, 각종 비리와 규제의 복잡함, 이해관계자와의 분쟁으로 어려움이 상존하자 정부가 신탁방식 정비사업을 지원하고 있음



3-2. 신탁 사업방식 비중 확대

■ 신탁 사업방식의 이해

- ❖ '16년 도정법 개정으로 신탁사의 정비사업 참여가 허용되면서 신탁사들이 정비사업에 진출
- ❖ 신탁사의 인지도 부족 및 제도 미비로 정비사업 참여에 적극적이지 못하였음
- ❖ 신탁사는 부동산경기 침체에 따라 민간 사업의 신규수주가 쉽지 않자 정비사업 진출을 확대

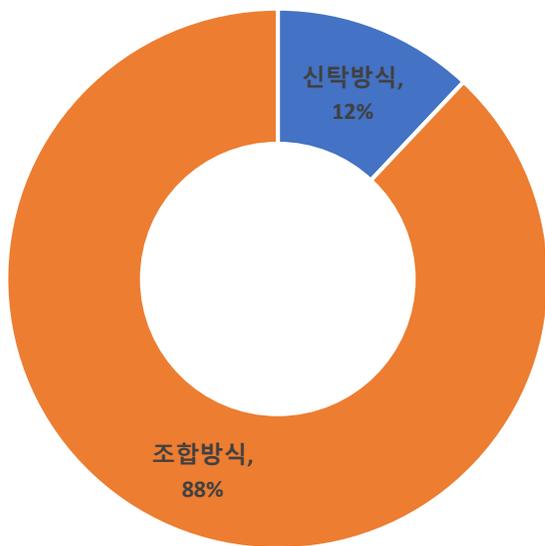


3-2. 신탁 사업방식 비중 확대

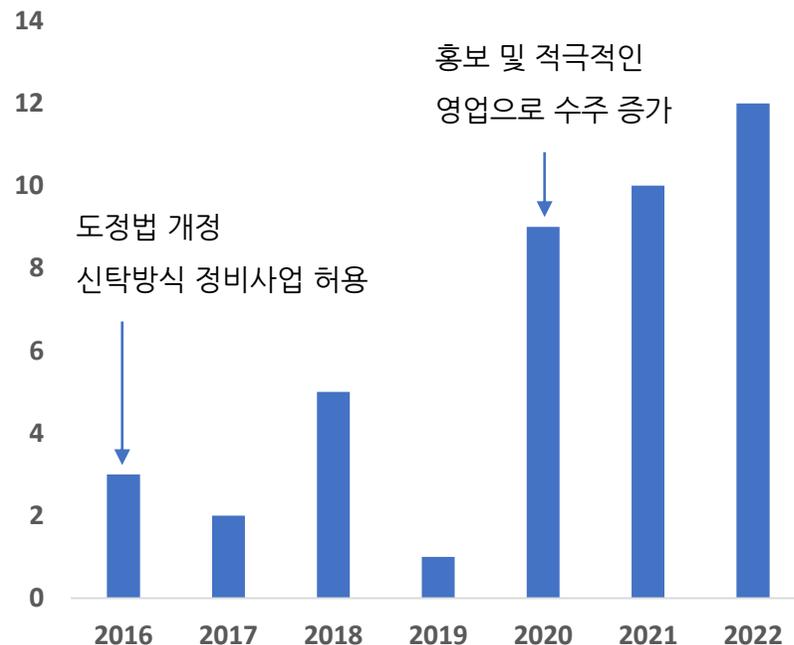
■ 신탁 사업방식 비중 증가

- ❖ '20년에 신탁사가 간접적으로 참여한 정비사업의 완공 사례가 나타나면서 점유율이 증가
- ❖ '한국토지신탁'이 2,300세대의 대전 용운 재건축에 참여, '코람코자산신탁'은 안양 성광/호계/신라 아파트 재건축에 참여, '한국자산신탁'은 인천작적 태림연립에 참여하여 신인도를 높임

〈'23년 상반기 정비사업 내 방식 비중〉



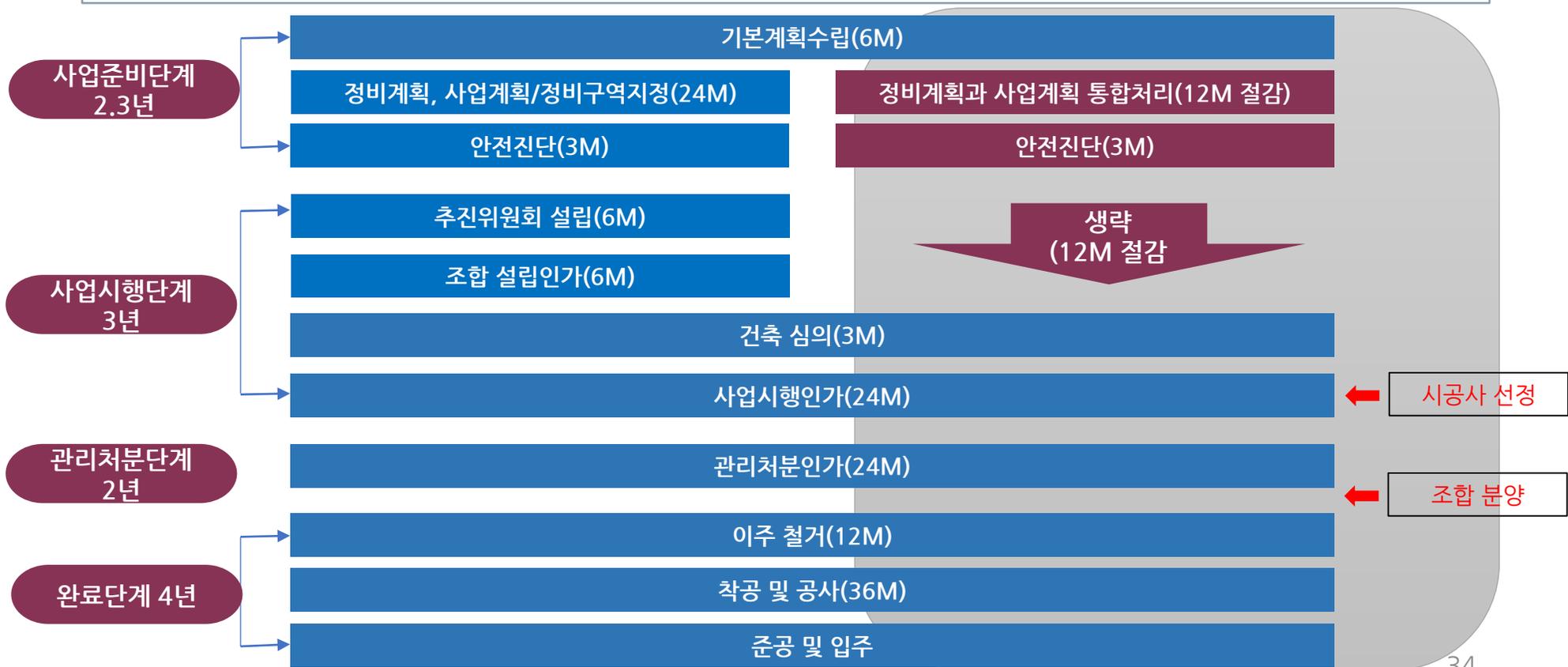
〈신탁방식 정비사업 신규 사업장〉



3-3. 신탁 사업방식의 장점

■ 사업기간 단축

- ❖ 신탁방식은 추진위원회 승인과 조합설립 절차가 생략돼 조합방식 대비 1년 이상 기간이 절감
- ❖ '22.08월 국민 주거안정 실현방안에서 신탁방식 정비사업에서 정비계획과 사업계획 통합처리가 허용
- ❖ 조합방식이 약 12년이 소요된다면 두가지 제도요인으로 신탁방식은 최소 2년의 사업기간이 단축
- ❖ 9.26 대책에서 신탁방식 속도제고를 위해 신탁방식 추진시 기존에는 재건축에서 주민동의 ¾이상과 토지면적 1/3이상 신탁요건을 충족해야 했으나 주민동의 ¼만으로 가능



3-3. 신탁 사업방식의 장점

■ 자금조달 용이

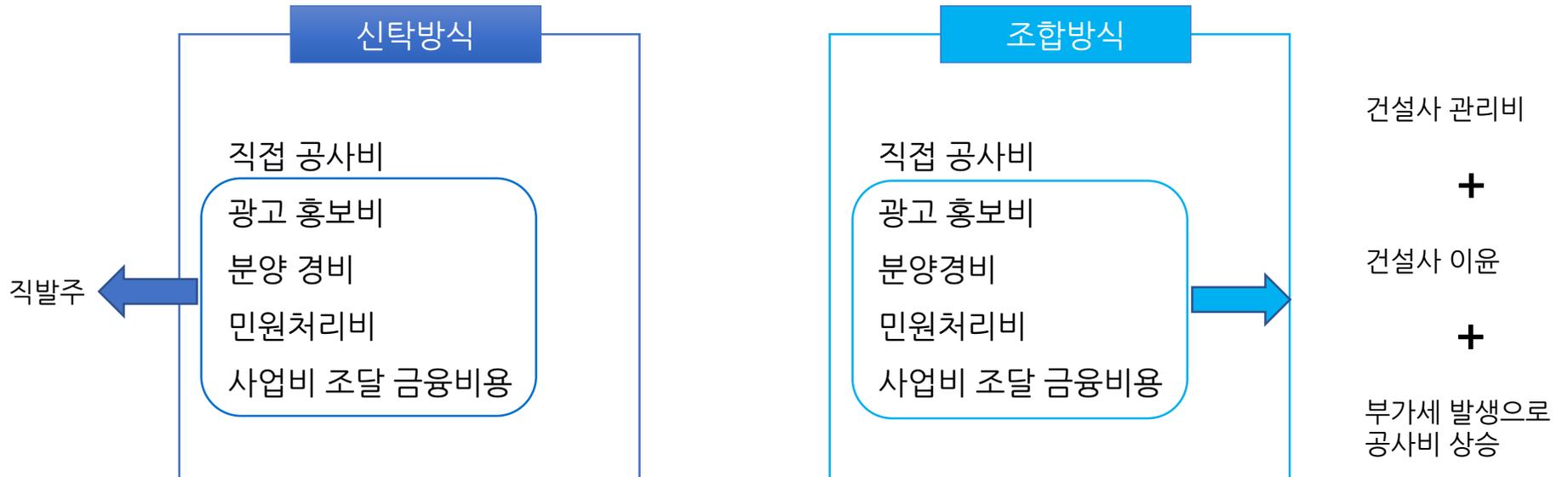
- ❖ 신탁사는 사업 초기부터 안정적 자금조달이 가능하고, 신탁사 자체자금으로 조합에 자금을 대여해 줄 수 있음
- ❖ 정비사업에서 HUG(주택도시보증공사)가 조합에 필요한 이주비, 부담금, 사업비 대출에 보증을 해주는 HUG 보증부 대출을 실행
- ❖ 조합이 대출한 사업비를 상환하지 못할 경우 HUG가 대출원리금을 상환할 책임을 지므로 HUG는 재건축의 자금조달과 금리측면에서 큰 도움을 줌
- ❖ 주요 신탁사의 HUG 보증 신용등급은 대형건설사와 유사한 신용등급을 유지하여 대출금리에 장점이 있음

항목	내용
보증대상	• 재개발, 재건축사업의 이주비, 부담금, 사업비 대출계약
보증채무자	• 보증채권자로부터 정비사업대출을 받는 차주
보증금액	• 이주비 대출원금, 부담금 대출원금, 사업비 대출원금
보증기간	• 보증서발급일 ~ 대출금 최종 상환기일
보증한도	<ul style="list-style-type: none"> • 조합원 이주비 대출보증 : 조합원별 종전 토지 및 건축물 평가액의 70% • 조합원 부담금 대출보증 : 조합원 부담금의 70% • 조합사업비대출보증 : 단위사업 총 사업비의 50% (소규모주택정비사업의 경우, 매입확약비율에 따라 50~90%)

3-3. 신탁 사업방식의 장점

■ 건설사 횡포 방지

- ❖ 신탁사는 부동산과 금융의 전문성을 보유하고 있어 사업구조를 이해하고, 현실에 맞게 개편할 수 있음
- ❖ 조합장의 독단적인 판단으로 비위행위가 자주 발생하는 정비사업에서 자금의 투명성을 유지하는 신탁사업이 조합원의 신뢰를 회복할 수 있음
- ❖ 다수의 이해관계자가 많은 정비사업에서 각기 다른 분쟁을 조정하고 협의할 수 있는 방안 수립



3-4. 신탁 사업방식의 단점

■ 인력부족 및 건설 시공의 전문성 부족

- ❖ 신탁사는 건설사처럼 건설에 대한 전문성을 보유하고 있지 않아 시공에 대한 전문기술이 없음
- ❖ 신탁사는 금융기관으로 분류되어 금융감독원 통제를 받고 있으며 건설사처럼 우발채무를 오랫동안 보유하지 못함
- ❖ 자본금 납입비율이 낮아 PF 대출금에 대한 신용공여가 이루어진다면 NCR 비율이 낮아져 재무건전성이 낮아짐
- ❖ 신탁사가 참여할 경우 도시정비사업에 대한 수수료가 너무 과다하여 조합원의 동의를 받기가 어려움

건설비용

- 신탁사는 건설사에 비해 인력 구성이 많지 않고, 건설 및 시공에 대한 전문성이 부족
- 건설공사비 조정 및 공기기간 단축 등의 조정이 이루어지지 않음

NCR 통제

- 신탁사는 자본금 납입비율이 낮아 많은 PF 자금을 조달할 경우 재무건전성 하락
- 금융감독원 통제를 받아 PF 대출을 오랫동안 보유할 수 없음

수수료가 높음

- 신탁사에게 지급하는 수수료 가격이 높아 조합원의 분담금 납입에 부담감이 높음
- 조합원이 신탁사의 수수료에 대해 인정할 가능성이 높아 계약해지 사례 많음

3-5. 신탁 사업방식의 제도 정비

■ 신탁 사업방식 보완

구분	주요내용	비고
신탁계약 해지	<ul style="list-style-type: none"> 신탁계약 후 2년내 시행자 미지정 또는 주민 ¼ 이상 찬성할 경우 일괄 해지 	
주민 재산권 보호	<ul style="list-style-type: none"> 주민이 신탁한 부동산 대상 담보대출 금지 	의견조회 후 보완 사항
	<ul style="list-style-type: none"> 주민이 신탁한 재산은 신탁사의 다른 재산과 구분하여 별도 관리 	
	<ul style="list-style-type: none"> 신탁 후에도 매매·임대차 등 재산권 행사 위한 신탁 일시 해제 가능 	
사업관리	<ul style="list-style-type: none"> 사업별로 책임·참여 인력을 주민에게 제시 	의견조회 후 보완 사항
	<ul style="list-style-type: none"> 토지구 전체회의, 관리처분 계획, 공람기간 등 전담 인력 현장 배치 	
	<ul style="list-style-type: none"> 신탁사가 건설사업관리(PM·CM) 직접수행 (불가피하게 용역시행 시, 신탁사가 비용부담) 	
사업비 조달	<ul style="list-style-type: none"> 신탁사가 공사비·추가 이주비 등 사업비 조달 주체임을 명확화 	의견조회 후 보완 사항
	<ul style="list-style-type: none"> 공사기간 체결 후 , 건설사 입찰보증금 반환 (사업비 전환 원칙적 금지, 건설사 동의 시 예외적 허용) 	
주민참여	<ul style="list-style-type: none"> 사업시행자와 협의기구로서 정비사업위원회 구성 허용 (다만, 전체회의 권한 위임·대행 불가) 	
	<ul style="list-style-type: none"> 전체 회의 의결사항 확대 (매년 예산안·사용내역 의결 등 조합 방식 총회 수준) 	
사업종료 기한	<ul style="list-style-type: none"> 조합방식과 동일하게 이전고시 후 1년 내에 사업비 정산 등의 절차 완료 	
신탁 보수	<ul style="list-style-type: none"> 단순요율방식, 요율·상한방식, 정액방식 등 주민과 협의하여 적정방식으로 산출 단순요율방식 경우 추정 금액 제시 의무 	의견조회 후 보완 사항

3-6 사업방식의 비교

■ 장점 & 단점

사업방식	조합방식	신탁방식(사업시행자 방식)	신탁방식(사업대행자 방식)
사업시행자	<ul style="list-style-type: none"> 조합 	<ul style="list-style-type: none"> 신탁사 	<ul style="list-style-type: none"> 조합
지정절차	<ul style="list-style-type: none"> 조합설립인가 	<ul style="list-style-type: none"> 사업시행자 지정 고시 	<ul style="list-style-type: none"> 조합설립인가
동의요건	<ul style="list-style-type: none"> 토지 등 소유자의 75% 이상 동의 동별 소유자 50% 이상 동의 	<ul style="list-style-type: none"> 토지 등 소유자 75% 이상 동의 동별 소유자 50% 이상 동의 토지면적 기준 1/3 이상 신탁등기 	<ul style="list-style-type: none"> 토지 등 소유자 과반수 이상 동의 토지면적 1/3이상 토지신탁
개발이익	<ul style="list-style-type: none"> 조합에 귀속 	<ul style="list-style-type: none"> 개발이익 일부 신탁수수료로 지불 	
건설사 선정	<ul style="list-style-type: none"> 사업시행인가 이후(서울지역) 	<ul style="list-style-type: none"> 사업시행자 지정 이후 	<ul style="list-style-type: none"> 사업대행자(신탁사)선정 후
장점	<ul style="list-style-type: none"> 조합원이 사업 주체로 조합원 의견 최대한 수렴 조합이익 최대화에 유리 	<ul style="list-style-type: none"> 탄탄한 자금력으로 초기 사업비 조달에 유리 공사기간 단축으로 안정성 확보 	
단점	<ul style="list-style-type: none"> 조합원 의견 충돌로 사업지연 조합소수 임원의 비리 가능성 	<ul style="list-style-type: none"> 별도의 신탁 수수료 부담으로 조합원 분담금 상승 (매출액 X 1.5~3% 내외) 조합원 의견수렴 저하 가능성 	

The background is a detailed architectural rendering of a futuristic city. It features several tall, curved skyscrapers with unique, undulating facades. The buildings are illuminated from within, showing windows and balconies. In the foreground, there is a large, open green space with a curved walkway and a small, illuminated structure. People are seen walking and sitting on the grass. The overall atmosphere is modern and vibrant.

VI. 서울시 도시정비상품의 특징

- 4-1. 정부 주택공급 계획
- 4-2. 재건축 초과이익환수법 변경
- 4-3. 신속통합기획 상품 특징
- 4-4. 신속통합기획의 문제점
- 4-5. 신속통합기획의 개선사항

4-1. 정부 주택공급 계획

■ 연도별 주택공급 계획

- ❖ 정부는 향후 5년간 270만호를 달성하기 위해 매년 50만호 이상을 공급하고, 정비사업은 연 11만호 공급
- ❖ 인프라 구축이 필요해 속도가 느린 재개발보다 재건축에서 빠른 성과를 보일 수 있음
- ❖ 정부는 재건축을 확대하기 위해 신규 정비구역 확대, 부담금 완화, 안전진단 완화, 민간 도심복합사업 활성화를 추진

구분		2023	2024	2025	2026	2027	합계
합계		47	53	56	56	57	270
공급 지역별	수도권	26	30	33	33	36	158
	(서울)	8	11	10	11	11	50
	非수도권	21	23	23	23	21	112
	(광역, 지자체)	9	11	11	11	9	52
	(8개 도)	12	12	12	12	12	60
사업 유형별	주요사업 ① + ②	20	28	31	30	31	140
	① 정비사업	7	12	11	11	11	52
	수도권	5	8	8	9	8	38
	비수도권	2	4	3	3	3	15
	② 공공택지	13	16	20	19	20	88
	수도권	9	11	14	13	16	62
	非수도권	4	6	6	6	4	26
기타사업		26	26	26	26	26	130

4-2. 재건축 초과이익환수법 변경

■ 재건축 초과이익환수법 국회 통과

- ❖ 국토교통부는 재건축초과이익 환수에 관한 법률이 국토교통위원회 법안 소위를 통과하여 시행
- ❖ 부과기준이 완화되었고, 장기보유 감경 혜택이 큰 폭으로 확대됨
- ❖ 1 주택자로서 재건축아파트를 오랫동안 보유한 실수요자의 혜택이 많음

[부과기준]

부과율	면제	10%	20%	30%	40%	50%
변경(前)	0.3억 이하	0.3~0.5억	0.5~0.7억	0.7~0.9억	0.9~1.1억	1.1억 초과
* 부과구간 단위 : 2천만원						
변경(後)	0.8억 이하	0.8~1.3억	1.3~1.8억	1.8~2.3억	2.3~2.8억	2.8억 초과
* 부과구간 단위 : 5천만원						

[장기 1주택자 감면]

구분		20년 이상	15년 이상	10년 이상	9년 이상	8년 이상	7년 이상	6년 이상
변경(前)	감면율	과거 법률은 장기보유에 대한 감면 없었음						
변경(後)	감면율	70%	60%	50%	40%	30%	20%	10%

4-2. 재건축 초과이익환수법 변경

■ 법령 변경에 따른 기대효과

[면제 단지 수]

구분	현행기준 부과대상	법안소위 의결안	
		부과대상	면제대상
소계	111	67	44
서울	40	33	7
인천·경기	27	15	12
지방	44	19	25

[평균 부과금액]

구분	현행기준 예정액	법안소위의결 예정액
소계	8천 8백만원	4천 8백만원
서울	2억 13백만원	1억 45백만원
인천·경기	7천 7백만원	3천 2백만원
지방	2천 4백만원	6백 4십만원

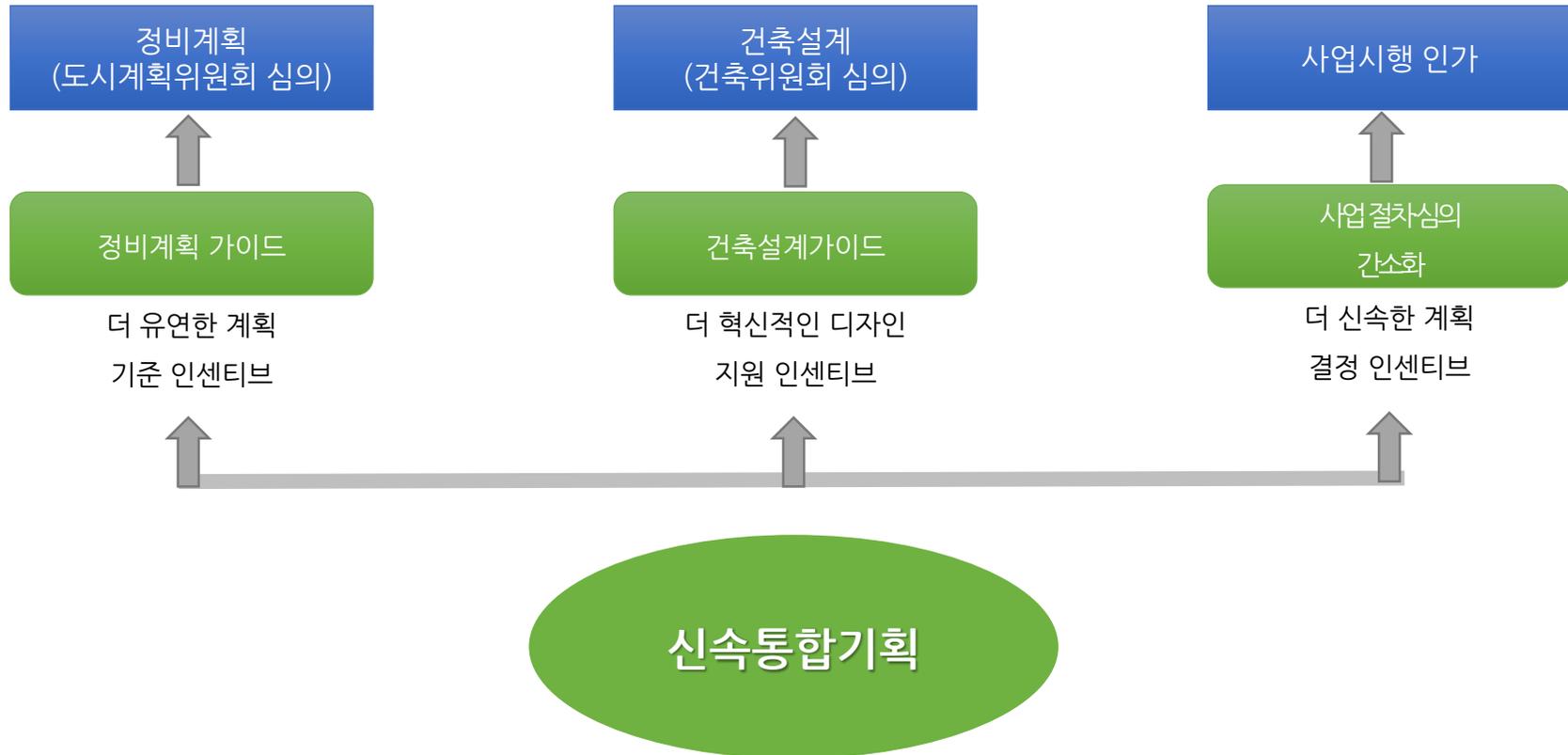
[부담금 개선 수준]

기존 부담금	부과기준 현실화		장기보유 감경 적용시 (6~20년 이상)		장기 보유시 최종 감경율		
	부담금	감면율	10%	70%			
3천만원	5백만원	83%	4백 5십만원	~ 1백 5십만원	85%	~	95%
5천만원	1천 3백만원	74%	1천 1백 7십만원	~ 3백 9십만원	77%	~	92%
1억원	4천 6백만원	54%	4천 1백 4십만원	~ 1천 3백 8십만원	59%	~	86%
2억원	1억 4천5백만원	28%	1억 3천 5십만원	~ 4천 3백 5십만원	35%	~	78%

4-3. 신속통합기획 상품 특징

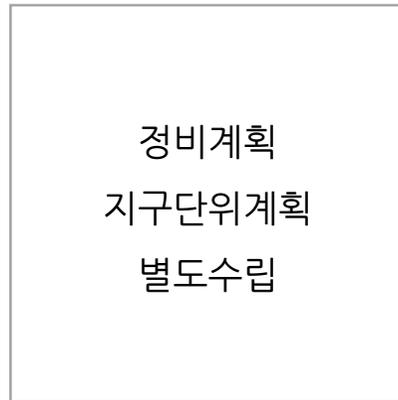
■ 추진 목적

- ❖ 정비사업은 규제와 절차 과정이 너무 많고 길어 주민들의 답답함이 가중
- ❖ 개발이 필요한 지역임에도 계획과 설계를 조정하는 과정에서 사업이 장기간 중단
- ❖ 서울시가 수립단계에서 공공성과 사업성의 균형을 이룬 가이드라인 제시 → 신속한 사업추진 지원하는 공공지원계획

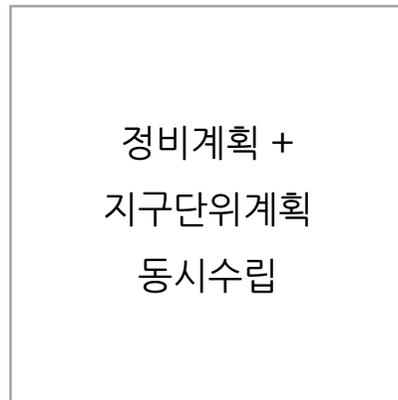


4-3. 신속통합기획 상품 특징

■ 추진 방향



개별 심의 절차를 통합해 심의 기간 대폭 단축
도시계획위원회 특별 분과 적극 운영으로 신속 결정



4-3. 신속통합기획 상품 특징

■ 후보지 선정기준

- ❖ 주민이 원하면 언제든지 구청을 통해 접수 할 수 있음
- ❖ 구청 담당 부서를 통해 신속통합기획 신청서를 작성해 서울시에 접수
- ❖ 서울시에서 정책의 필요성, 주민의 참여의지, 정비의 시급성 등을 고려하여 대상지 선정



〈신속통합기획 후보지 선정 절차〉

주택재개발 사업

정비구역 지정요건 및
주민동의 30% 이상 충족

주택재건축 사업

정비구역 지정요건 및
주민동의 30% 이상 충족

〈주민 반대에 따른 선정 제외 기준〉

주택재개발 사업

주민 30% 이상 반대시 미선정

주택재건축 사업

주민 10% 이상 반대시 미선정

4-3. 신속통합기획 상품 특징

■ 주체별 역할

- ❖ 서울시 ~ 자치구 ~ 주민으로 구성된 사업구조
- ❖ 진행을 위한 원팀은 실무 워킹 그룹, 자문그룹, 주민참여 그룹으로 구성

실무
워킹그룹

- 서울시 신속통합기획과, 사업 주관부서, 사업별 총괄기획가(MP, MA) 공동주택 설계 전문가로 구성하여 기획안 작성

관계부서
역할부담

- 자치구 : 신속통합기획 후보지 접수, 정비계획 수립 및 정비구역 지정 입안
- 서울시 주거정비과 : 주택재개발사업 후보지 선정, 사업추진 및 관리
- 서울시 재정비촉진사업과 : 단독주택재건축, 촉진구역 사업추진 및 관리
- 서울시 공동주택지원과 : 주택재건축사업 후보지 선정, 사업추진 및 관리
- 서울시 신속통합기획과 : 신속통합기획 가이드라인 수립 주관

자문그룹

- 개발사업과 관련한 단계별 위원회의 사전자문으로 운영
- 도시, 건축, 교통, 환경, 역사, 문화, 산업 등 다양한 분야의 전문가가 참여

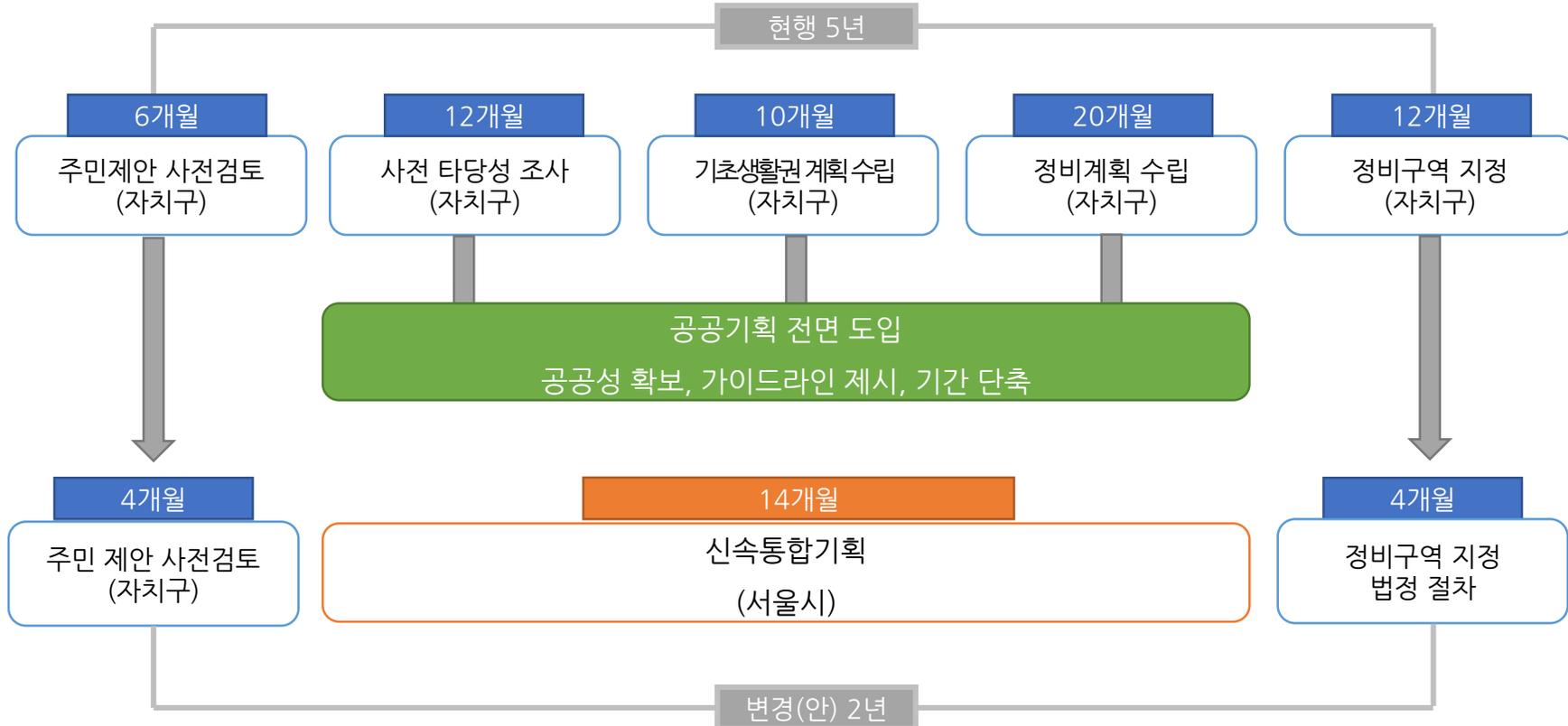
주민참여 그룹

- 사업의 주체로서 실무그룹에서 만들어낸 기획(안)을 검토하고 수시로 의견 제시
- 주민과 실무진은 충분한 소통 과정을 거치게 됨

4-3. 신속통합기획 상품 특징

■ 인허가 일정 축소

- ❖ 정부는 '27년까지 주택공급을 활성화 시키는 목표, 서울시는 재건축을 신속히 추진하기 위해 상품을 기획
- ❖ 정비구역 지정 절차의 속도를 단축시키기 위한 대표적 인센티브 사업이 신속통합기획
- ❖ 정비계획 가이드라인의 사전 제시를 통해 구역지정 소요기간을 기존 5년에서 2년으로 단축



4-3. 신속통합기획 상품 특징

■ 신속통합기획 1차 지역 선정 구역 사례

구분	구역명	면적(㎡)	세대수	임대	추진단계	구역지정 목표
강동구	천호A1-2구역	30,154	772	132	정비계획안 수립중	2013.12
강북구	수유동 170일대	12,124	260	53	"	2023.12
강서구	방화2구역(재촉)	34,906	727	126	"	2023.12
관악구	신림7구역	75,600	1,323	221	"	2023.12
구로구	가리봉동 87일대	37,672	998	221	"	2023.12
금천구	시흥동 810일대	65,899	1,170	233	"	2023.12
노원구	상계5동 일대	10,619	335	74	"	2023.12
도봉구	쌍문동 724일대	10,619	335	74	"	2023.12
동대문구	청량리 19일대	27,981	928	195	"	2023.12
동작구	상도 14구역	50,142	1,040	171	"	2023.12
마포구	공덕동 A	82,320	1,578	344	신통기획안 마련중	2024.03
서대문구	홍은동 8-400 일대	71,860	1,473	301	"	2024.03
성동구	마장동 382 일대	18,749	260	39	"	2024.03
성북구	하월곡동 70-1 일대	79,756	1,872	393	정비계획안 수립중	2023.12
송파구	마천 5구역(재촉)	106,101	2,382	597	"	2023.12
양천구	신월7동 1구역	115,699	2,849	517	"	2023.12
영등포구	당산동 6가 104일대	30,973	771	219	"	2024.03
용산구	청파 2구역	83,788	1,833	276	"	2024.03
은평구	불광동 600일대	13,004	292	59	"	2024.03
종로구	창신동 23/송인동 56 일대	84,354	1,441	289	신통기획안 마련중	2024.03
중랑구	면목동 69-14 일대	58,540	1,461	382	정비계획안 수립중	2023.12
소계		1,256,197	27,832	5,808		

4-3. 신속통합기획 상품 특징

■ 신속통합기획 2차 지역 선정 구역 사례

구분	구역명	면적(㎡)	예상 세대수	추진단계	구역지정 목표
강북구	번동 441-3, 미아동 791-2882일대	173,573	35,000	착수회의	2024.06
관악구	신림동 412일대	160,392		"	"
광진구	자양4동 57-90일대	139,130		"	"
구로구	고척동 253 일대, 가리봉동 115일대	153,114		"	"
금천구	시흥동 871일대	79,341		"	"
도봉구	방학1동 685일대	72,533		"	"
동대문구	용두동 39-361, 답십리동 471일대	127,692		"	"
동작구	사당동 288, 답십리동 471일대	152,395		"	"
서대문구	남가좌2동 337-8일대	76,569		"	"
성동구	사근동 293일대	28,465		"	"
성북구	종암동 3-10, 석관동 62-1일대	87,437		"	"
송파구	마천동 183일대(채족)	79,069		"	"
양천구	목동2 232일대	21,161		"	"
영등포구	대림동 855-1일대	42,505		"	"
용산구	서계동 33일대	112,599		"	"
은평구	신사동 237, 신사동 200일대	117,768		"	"
종로구	창신동 23-606, 창신동 629일대	215,215		"	"
중랑구	망우동 46일대	45,598		"	"
소계		1,884,556			

4-4. 신속통합기획의 문제점

■ 조합원 갈등 유발 (분담금 상승)

- ❖ 서울시의 개발계획에 대한 과도한 개입, 높은 기부채납 요구, 임대주택 확대 등으로 조합원들의 분쟁 발생
- ❖ 서울시는 용적률이 상승으로 이에 맞는 기부채납을 주장 → 조합입장에서는 사업성이 낮아져 사업의 불확실성 확대
- ❖ 공사비용이 크게 상승한 상황에서 공공기여가 많을 경우 사업성이 낮아져 조합원의 분담금이 상승 (갈등 & 분쟁 유발)

잠실주공 5단지



- 25%의 기부채납비율
- 초등학교 부지 문제
- 기억(ㄱ)자 관통도로 불만
- 철회동의서 관할구청에 제출

압구정 3구역



- 공공 보행로 요청 (2,500억 예상)
- 공공주택 800세대
- 철회동의서 시와 구청에 제출

대치선경 1·2차



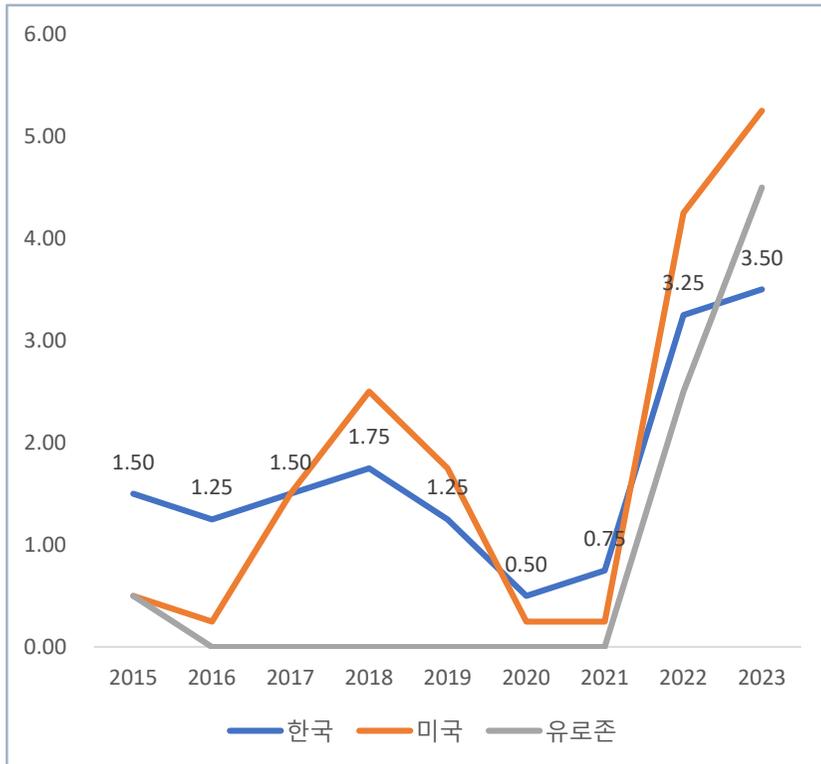
- 높은 기부채납 비율
- 주민들의 반대의견 많음
- 철회동의서 관할구청에 제출

4-4. 신속통합기획의 문제점

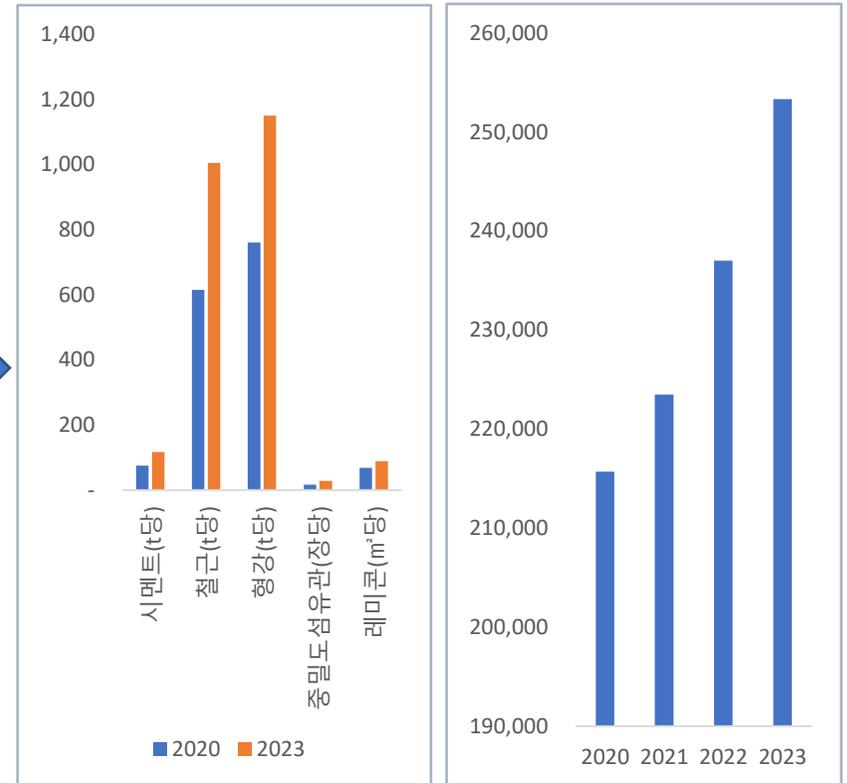
■ 사업비용 인상으로 사업성이 결여

- ❖ 미국 기준금리는 5.5%, 한국 기준금리는 3.5% Buffer 2% → 기준금리 인상으로 금융권 사업비 대출 금리 상승
- ❖ 세계전쟁(러시아 ~ 우크라이나 / 이스라엘 ~ 하마스)으로 건설자재 상승, 현장 근로자 인건비 인상으로 공사비 크게 상승

미국 & 한국 연도별 기준금리

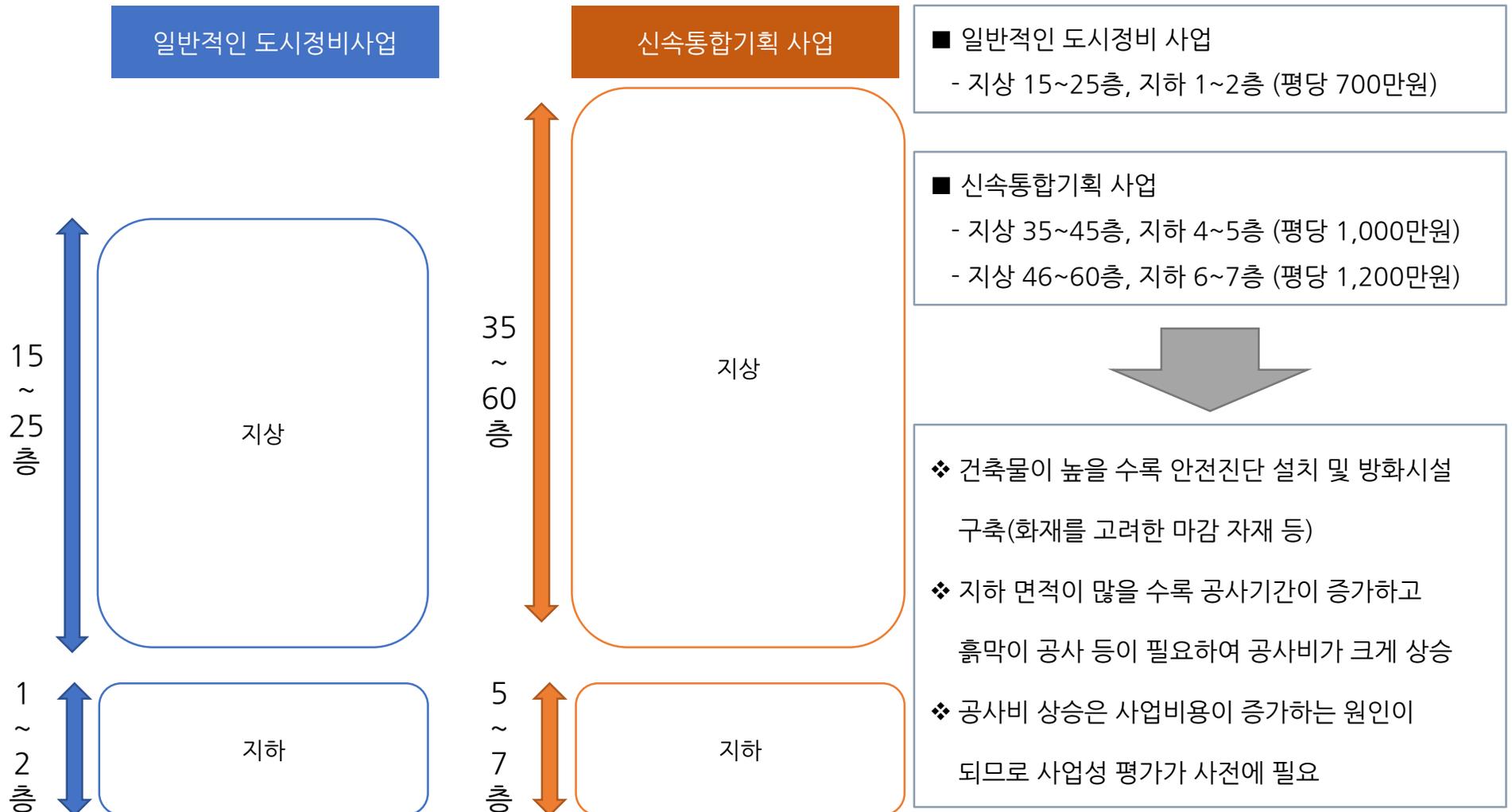


공사비 인상



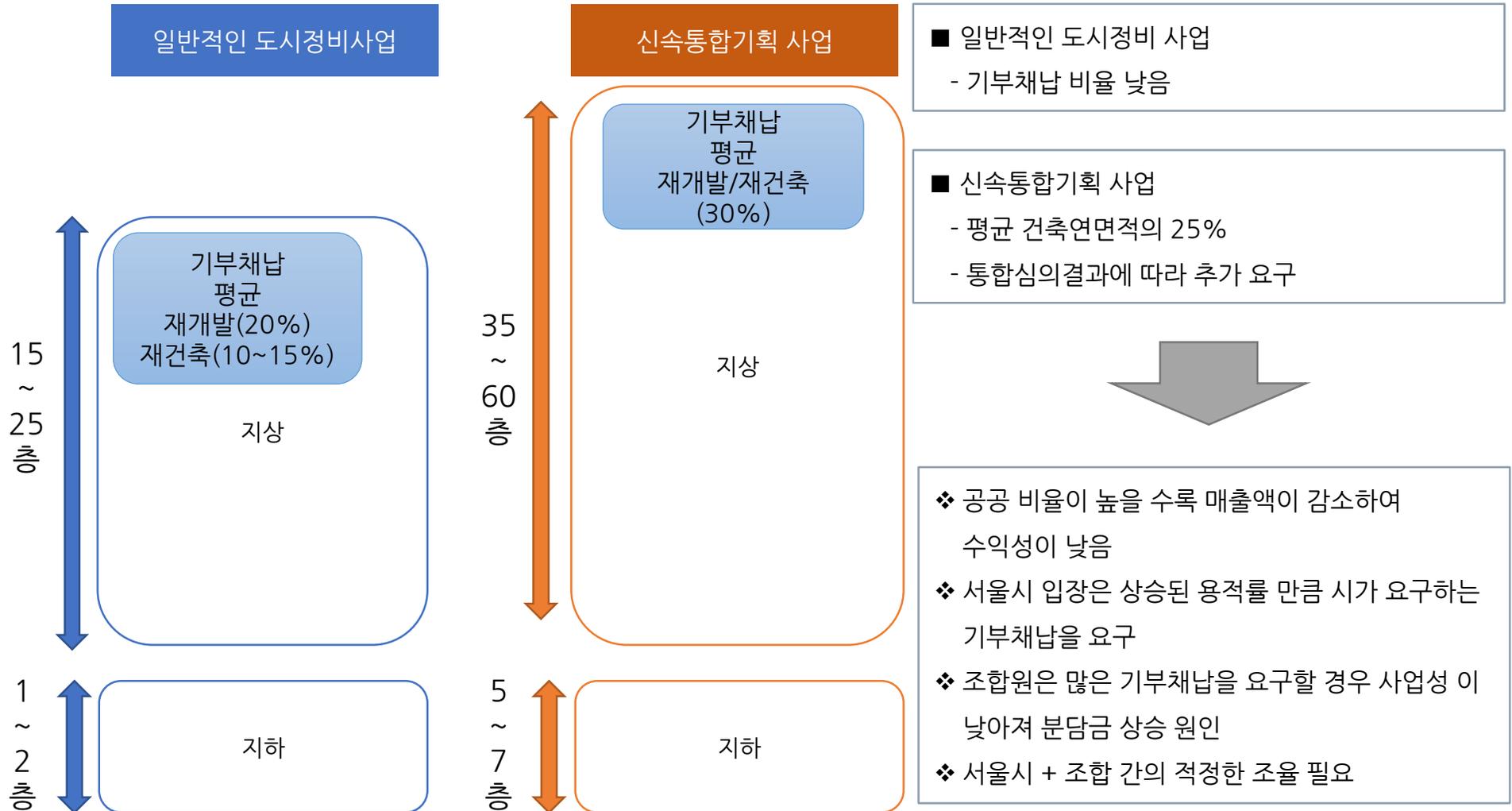
4-4. 신속통합기획의 문제점

■ 사업성 결여 원인 (공사비 증가)



4-4. 신속통합기획의 문제점

■ 사업성 결여 원인 (기부채납 비율 증가)



VI 서울시 도시정비상품의 특징

4-5. 신속통합기획의 개선사항

■ 신속통합기획의 개선점 (서울시 제안)

- ❖ 소유자인 조합원은 사업성이 양호하여 분담금을 최소화하는 경제적인 논리에 집중
- ❖ 서울시는 용적률이 증가한 만큼 공공 목적에 맞는 많은 기부채납을 요구
- ❖ 공사비가 크게 상승한 현시점에 무리한 기부채납은 사업성 악화로 이어져 조합원의 갈등 유발

1단계 : 사전 사업성 검토

사업성 검토 후 사업방향 결정

- 기본적인 계획 검토 후 사전검토
- 일반 도시정비사업(1안)
- 신속통합기획 사업(2안)

2단계:통합심의(사업성 전문가포함)

- 통합심의과정에서 사업성 검토 전문가를 심의위원으로 섭외
- 사업성 전문가의 객관적인 사업 검토 결과를 바탕으로 사업방향 결정 (조합원 피해 최소화)
- 서울시가 요구하는 기부채납을 토대로 사업성을 객관적으로 검토
- 조합원의 분담금이 크게 상승할 경우 기부채납 비율 조정

조합원 분담금 최소화

- 신속통합기획의 사업성을 검토하여 조합원에게 객관적인 결과값을 공개
- 조합원은 결과값을 기준으로 사업진행 여부를 판단
- 조합원의 자산이 피해보지 않도록 사업성 범위를 고려하여 분담금이 최소화 할 수 있는 사업계획 수립





V. 사업타당성 분석

5-1. 사업타당성 개요

5-2. 일반적인 사업성분석 Tool

5-3. 정비사업 사업성분석 Tool

5-1. 사업타당성 개요

■ 사업성 분석의 개요

사업타당성의 정의

- 신규 프로젝트를 대상으로 미래에 예상되는 경제적 가정을 전제로 관련된 모든 요소와 상호관계를 고려하여, 특정 프로젝트의 성공 가능성을 조사, 분석하는 일련의 과정
- 신규 프로젝트 시장성 분석, 프로젝트 건설 비용 등 소요자금 추정, 생산원가와 일반관리비 등을 분석 예측하여 추정 사업수지와 현금흐름을 분석한 후 프로젝트의 경제성, 수익성 및 차입 원리금 상환 가능성을 종합적으로 검토하는 것

유의사항

- 수익성은 여러가지 전제조건(분양가, 토지대, 분양률 등)의 수치에 따라 큰 차이를 보이기 때문에 전제조건에 타당성 및 실현가능성에 대해 면밀한 검토 필요
- 정략적인 수치 뿐만 아니라 정성적인 요소들(경영진의 능력, 인허가 지연 등)도 장기간에 걸친 사업 과정에 중대한 영향을 미치기에 신중한 고려 필요
- 사업 수치 등에 사용된 전제 조건들은 검토 시점에 추정하여 반영한 것으로 프로젝트의 장기화 및 환경의 불확실성 감안 시 실제 사업 진행시 결과와 다를 가능성이 있음

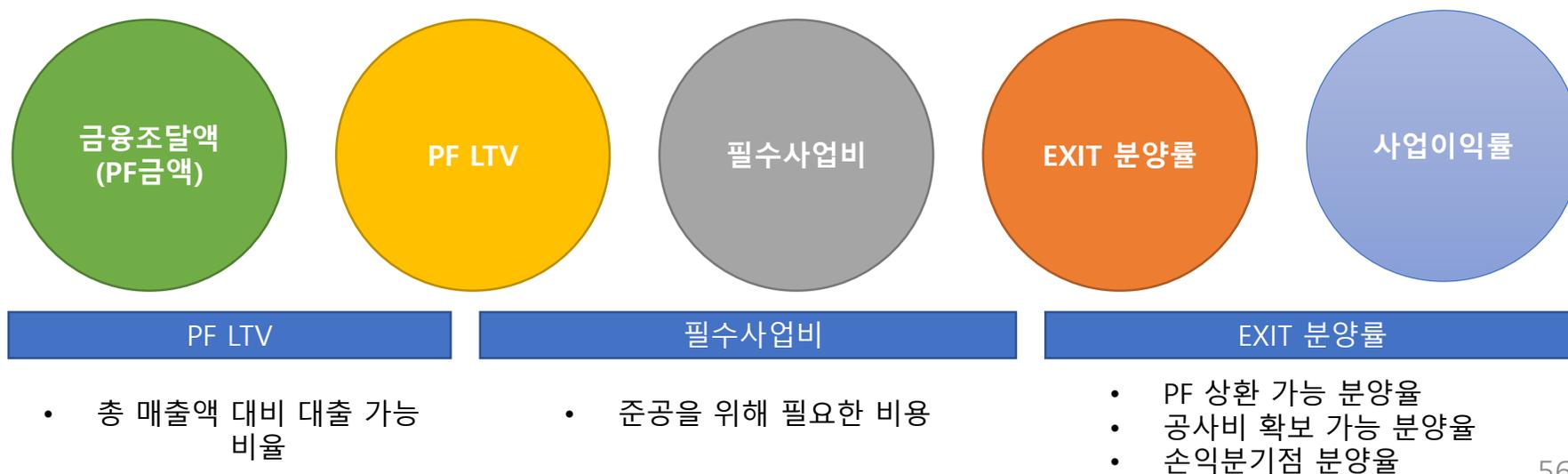
5-1. 사업타당성 개요

■ 사업성 분석의 필요성

1. 사업수지상의 개별 항목 및 시행 이익 등 사전 검토를 통한 사업참여 여부 결정

- ① 시행사 : 사업이익률 등 감안 토지매입 및 사업진행 여부 결정
- ② 건설사 : 적정공사비 및 Exit 분양률 등 감안 시공 참여 여부 결정
- ③ 금융사 : 책임준공 및 LTV 등 감안 대출 참여 여부 결정 → 조달가능한 PF 금액 및 상환 가능한 분양률을 확인)

2. 사업이익 및 금융조달 금액, 필수 사업비 등 확인 위한 개발사업의 추진 목적 전제



5-2. 일반적인 사업성분석 Tool

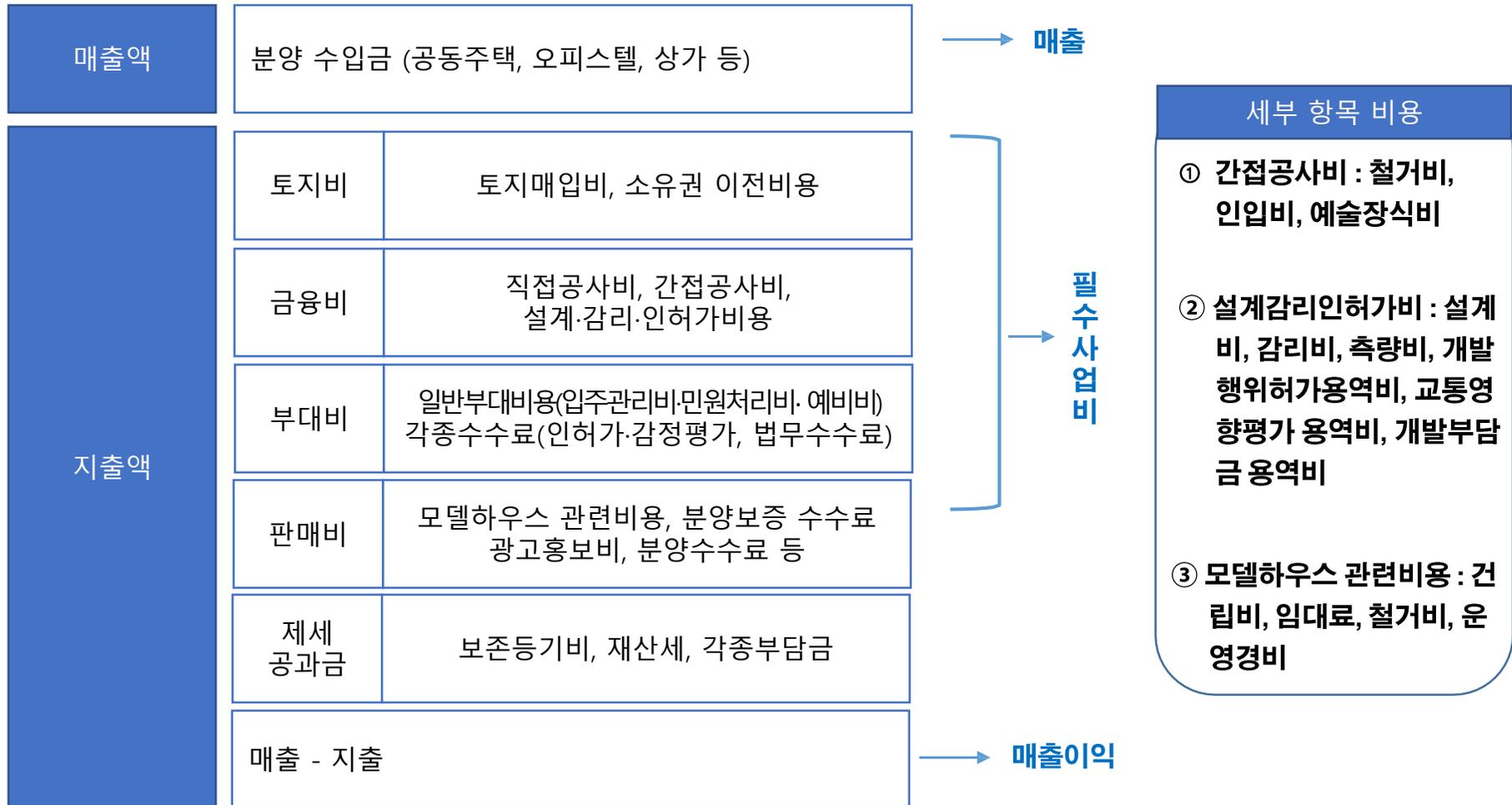
■ 사업성 검토

- 사업성검토는 크게 수지분석표와 현금흐름표로 구성
- 사업성검토는 최초 작성 이후 매출 및 지출 항목 변동 시 지속적인 업데이트 필요
- 부동산개발사업을 통해 발생된 수익, 비용, 이익을 산출한 표

구분	구분	구분	금액	잔액	잔액	잔액	잔액	잔액	잔액		비율	비고
									기금	유용		
매출	아파트(공급면적)	30.91	57,115,073			1,730.76	월	33,000	월	56세대	15%	1,015,812
		32.56	60,164,732			1,823.08	월	33,000	월	56세대	16%	1,074,317
		35.04	64,745,695			1,961.69	월	33,000	월	56세대	17%	1,156,173
		아파트 소계	102,022,500			5,515.53	월	99,000	월	168세대	49%	4,301,105
매출	오피스텔(계약면적)	19.92	8,763,304			388.33	월	22,000	월	20실	7%	438,185
		23.81	36,652,395			1,666.47	월	22,000	월	70실	10%	523,749
		23.81	13,097,040			595.32	월	22,000	월	25실	4%	523,882
		23.98	10,332,168			479.64	월	22,000	월	20실	3%	527,608
오피스텔 소계	69,074,907			3,119.77	월	86,000	월	135실	19%	3,007,713		
매출	권리양행사실(계약면적)	8.1	31,373,273			825.19	월	평균 40,000	월	지하철역 인근	9%	31,373,273
		1.1	43,512,659			1,045.78	월	평균 30,000	월	지하철역 인근	8%	43,512,659
		1.1	107,893,843			2,741.22	월	평균 50,000	월	지하철역 인근	12%	43,512,659
		상가 소계	170,780,443			2,741.22	월	평균 50,000	월	지하철역 인근	29%	3%
매출 소계	370,494,000			11,396.82	월	6.5%			303세대(상)	100%		
매출	토지비	148,625,010	6,000,000	142,625,010		1,184.59	월	125,465	월	토지비		비고
		0	0	0		4.8%	0					
매출	148,625,010	6,000,000	142,625,010	0	48.78%							
매출	건축비	63,834,090	57,450,681	6,383,409		14,185.35	월	4,500	월	유보	10%	
		425,581	425,581			14,185.35	월	30	월			
		286,887	286,887			1.44	월	0	월			
		0	0			1.18%	0	월	0	월	지하철역 인근, 도로, 소용돌 등 기타	
1,560,389	1,560,389			14,185.35	월	110	월	지하철역 인근, 도로, 소용돌 등 기타				
851,121	851,121			14,185.35	월	60	월	지하철역 인근, 도로, 소용돌 등 기타				
1,500,000	1,500,000											
473,838	473,838											
66,931,893	0	67,548,474	6,383,409	27.63%								
매출	판매비	240,000	240,000	0		1.2	개월	20,000	월			
		320,000	320,000	0		200	월	4,000	월			
		1,200,000	1,200,000	0		1.2	개월	10,000	월			
		3,704,940	3,704,940	0		370,494,000	월	1.0%				
9,087,555	9,087,555	0		251,007,400	월	0.0%	107,893,843	월	3년	평균 7.0%		
1,627,111	0	6,492,031	5,067,355	5.11%								
1,435,994	1,435,994			358,993,052	월	0.4%						
338,981	338,981			358,993,052	월	0.1%						
60,600	0	60,600	0	303	세대	200	월	권리양행사실				
303,000	303,000	0		303	세대	1,000	월	권리양행사실				
1,300,000	1,300,000	0		30	세대	40	개월					
1,794,933	1,794,933			358,993,052	월	0.5%						
5,153,511	0	5,092,911	60,600	1.69%								
매출	판매비	0	0	0								
		0	0	0								
		0	0	0								
		0	0	0								
285,000,000	0	285,000,000	0.0%	285,000,000	월	0.0%	285,000,000	월	285,000,000			
0	0	0	0.00%	0								
2,178,248	0	2,178,248	2.32%	66,931,893	월	3.16%						
1,456,180	1,456,180			182,032,502	월	0.8%						
1,270,744	1,270,744			34,178	월	4.0%	50%			1,859		
1,070,100	1,070,100			148,625,010	월	80.0%	0.30%			3		
214,020	214,020			148,625,010	월	80.0%	0.20%			3		
214,020	214,020			214,020	월	20.0%						
159,515	159,515											
7,062,207	0	4,883,960	2,178,248	2.32%								
2,850,000	2,850,000	0		285,000,000	월	1.0%						
20,000,000	20,000,000	0		211,000,000	월	5.0%				연금추출금		
8,633,333	8,633,333	0		37,000,000	월	7.0%				연금추출금		
4,533,333	4,533,333	0		17,000,000	월	6.0%				연금추출금		
4,230,000	4,230,000	0		211,000,000	월	2.0%				연금추출금		
1,850,000	1,850,000	0		37,000,000	월	5.0%						
1,380,000	1,380,000	0		17,000,000	월	6.0%						
15,038,847	15,038,847	0		16,038,847	월	7.9%				연금추출금		
59,285,514	0	43,246,667	16,038,847	19.46%								
304,617,731	6,000,000	264,889,072	33,728,659	100.00%								
67,878,277	0	67,878,277	87%									
17,896	0	17,896	2%									

5-2. 일반적인 사업성분석 Tool

■ 일반 수지분석표의 정의



5-2. 일반적인 사업성분석 Tool

■ 매출

구분			금액	비율	산출근거	비고	
Ⅱ. 분양수입금 (부가세포함)			212,756,827	100.0%			
1. 공동주택 (총 380 세대)			143,712,000	67.5%			
주부	27.9 평형	76 세대	평당 11,880 전원	25,182,400	11.8%	세대 평균 분양가 331,347 전원	전용 19.2평 / 전용 평당 17,267 전원
	33.7 평형	152 세대	평당 11,177 전원	57,208,800	26.9%	세대 평균 분양가 376,374 전원	전용 23.1평 / 전용 평당 16,295 전원
	39.3 평형	152 세대	평당 10,259 전원	61,320,800	28.8%	세대 평균 분양가 403,426 전원	전용 27.2평 / 전용 평당 14,818 전원
2. 발코니확장 (총 380 세대)			4,552,400	2.1%			
주부	27.9 평형	76 세대	10,500 전원	798,000	0.4%	확장포함 분양가 341,847 전원 (평당 12,256 전원)	
	33.7 평형	152 세대	11,400 전원	1,732,800	0.8%	확장포함 분양가 387,774 전원 (평당 11,516 전원)	
	39.3 평형	152 세대	13,300 전원	2,021,600	1.0%	확장포함 분양가 416,726 전원 (평당 10,597 전원)	
3. 오피스텔 (총 200 세대)			37,867,640	17.8%			
26	18.7 평형	40 세대	평당 7,441 전원	5,562,960	2.6%	세대당분양가 139,074 전원 (VAT별도 기준 129,497 전원/ 평당 6,928 전원)	전용 8.0평 / 전용 평당 17,482 전원
28A	19.9 평형	20 세대	평당 7,593 전원	3,012,340	1.4%	세대당분양가 150,617 전원 (VAT별도 기준 140,246 전원/ 평당 7,070 전원)	전용 8.5평 / 전용 평당 17,666 전원
28B	20.0 평형	20 세대	평당 7,557 전원	3,029,140	1.4%	세대당분양가 151,457 전원 (VAT별도 기준 141,028 전원/ 평당 7,037 전원)	전용 8.6평 / 전용 평당 17,658 전원
55	38.9 평형	40 세대	평당 5,508 전원	8,580,000	4.0%	세대당분양가 214,500 전원 (VAT별도 기준 199,730 전원/ 평당 5,129 전원)	전용 16.8평 / 전용 평당 12,752 전원
56	39.4 평형	40 세대	평당 5,488 전원	8,647,040	4.1%	세대당분양가 216,176 전원 (VAT별도 기준 201,290 전원/ 평당 5,110 전원)	전용 17.0평 / 전용 평당 12,748 전원
59	41.6 평형	40 세대	평당 5,430 전원	9,036,160	4.2%	세대당분양가 225,904 전원 (VAT별도 기준 210,348 전원/ 평당 5,056 전원)	전용 17.9평 / 전용 평당 12,627 전원
4. 상가 (총 1,955 평)			26,624,787	12.5%			
주부	지상1층	580.0 평	평당 22,224 전원	12,890,532	6.1%		*분양대행사 제안가 적용
	지상2층	1,281.5 평	평당 10,409 전원	13,339,043	6.3%		*분양대행사 제안가 적용
	지상3층	93.5 평	평당 4,225 전원	395,213	0.2%		*분양대행사 제안가 적용
5. 매출부가세			4,782,650				
발코니확장			413,855		분양수입금의 9.1%		
오피스텔			2,607,566		분양수입금의 6.9%		
근생시설			1,761,230		분양수입금의 6.6%		
6. 매출액 (부가세제외)			207,974,177	100.0%			

분양수입금

- ① **매출액 =**
분양수입금(부가세 포함) - 매출부가세
- ② **상품별, 타입별 구분:**
공동주택 발코니 포함 여부, 오피스텔 등 부가세 포함 여부
- ③ **가격은 평단가(전용/공급), 세대 평균 분양가, 총액 등으로 표시**

5-2. 일반적인 사업성분석 Tool

■ 공동주택 가격 조사

(단위 : 만원)



no	공동주택	시공사	준공일	세대수	평형	평당가격	거래일
	SITE			195	20~26	2,100	
①	e편한세상연산더퍼스트	대림산업	21.10	455	26	1,730	23.04
②	연제롯데캐슬앤데시앙	롯데,태영건설	18.10	1,168	25	2,107	23.03
③	거제센트럴자이	지에스건설	18.10	878	24	2,209	23.04
④	시청역동원시티비스타	동원개발	23.09	96	25	1,820	분양가
⑤	연제sk뷰센트럴	Sk건설	23.07	405	22	1,794	22.11
⑥	연산하늘채엘센트로	코오롱글로벌	25.08	368	25	1,847	분양가
⑦	거제미소지움더퍼스트	SG신성건설	24.06	192	25	1,953	분양가
⑧	연산롯데캐슬골드포레	롯데건설	20.07	1,230	35	1,876	23.03
⑨	시청역삼정그린코아포레스트	삼정기업	23.01	128	30	1,730	22.05

5-2. 일반적인 사업성분석 Tool

■ 오피스텔 + 판매시설

연임대료 상승에 따른 기대 임대수익률 분석							
평당가	72,000						
분양가	422,800						
대출(50%)	211,400						
임대보증금	10,000						
취득세(4.6%)	19,450						
실투자금액	220,850						
대출이자(연3.5%)	7,730						
월세	800	900	1,000	1,100	1,200	1,300	1,400
연수입	9,600	10,800	12,000	13,200	14,400	15,600	16,800
연간순수입	1,870	3,070	4,270	5,470	6,670	7,870	9,070
수익률	0.85%	1.39%	1.93%	2.48%	3.02%	3.56%	4.41%



■ 오피스텔 분양가 산정(현 시세 반영)

(단위: 천원, 부가세 포함)

전용면적	전용평당가	분양가	대출(50%)(A)	임대보증금(B)	취득세(4.6%)(C)	실투자금(A+B+C)	대출이자(3.5%)	월세	연수입	연간순수입	수익률	비고
6평형	46,694	286,500	143,250	10,000	13,179	146,429	5,014	940	11,280	6,266	4.28%	단층
6평형	55,963	343,500	171,750	10,000	15,801	177,551	6,011	1,140	13,660	7,669	4.32%	복층
8평형	43,360	355,000	177,500	10,000	16,330	183,830	6,213	1,180	14,160	7,948	4.32%	단층
8평형	50,322	412,000	206,000	10,000	18,952	214,952	7,210	1,380	16,560	9,350	4.35%	복층
12평형	38,487	492,000	246,000	10,000	22,632	258,632	8,610	1,660	19,920	11,310	4.37%	단층
11평형	39,979	458,000	229,000	10,000	21,068	240,068	8,015	1,540	18,480	10,465	4.36%	단층
9평형	48,964	446,700	223,350	10,000	20,548	233,898	7,817	1,500	18,000	10,183	4.35%	복층

수익환원법

- 수익환원법: 사업지 인근 현재의 임대료, 보증금, 예상수익률을 토대로 분양가 산정하는 방식
- 부가세 환급 여부 및 재산세 등도 고려

5-2. 일반적인 사업성분석 Tool

■ 전체 매출액

구분	항	층수	세대수	발코니별도			발코니포함			보정치 (기준층 대비)		
				총액	세대당	평단가	총액	세대당	평단가			
주상복합	63	27.91	남동동 (Sea View)	4층	2	629,800	314,900	11,282	650,800	325,400	11,658	95.5%
				5~14층	20	6,398,000	319,900	11,461	6,608,000	330,400	11,837	97.0%
				15~24층	20	6,598,000	329,900	11,819	6,808,000	340,400	12,195	100.0%
				25~41층	34	11,556,600	339,900	12,177	11,913,600	350,400	12,553	103.0%
				소계	76	25,182,400	331,347	11,871	25,980,400	341,847	12,247	
	합계	2121.38		76	25,182,400	331,347	11,871	25,980,400	341,847	12,247		
	76	33.69	남남서 (City View)	4층	2	731,800	365,900	10,860	754,600	377,300	11,198	96.6%
				5~14층	20	7,418,000	370,900	11,008	7,646,000	382,300	11,347	97.9%
				15~24층	20	7,578,000	378,900	11,246	7,806,000	390,300	11,584	100.0%
				25~41층	34	13,256,600	389,900	11,572	13,644,200	401,300	11,911	102.9%
				소계	76	28,984,400	381,374	11,319	29,850,800	392,774	11,658	
		남동동 (Sea View)	4층	2	711,800	355,900	10,563	734,600	367,300	10,902	96.5%	
			5~14층	20	7,218,000	360,900	10,712	7,446,000	372,300	11,050	97.8%	
			15~24층	20	7,378,000	368,900	10,949	7,606,000	380,300	11,287	100.0%	
			25~41층	34	12,916,600	379,900	11,276	13,304,200	391,300	11,614	103.0%	
			소계	76	28,224,400	371,374	11,022	29,090,800	382,774	11,361		
소계			152	57,208,800	376,374	11,171	58,941,600	387,774	11,509			
84	37.22	남동동 (Sea View)	4층	1	404,900	404,900	10,879	418,200	418,200	11,236	96.7%	
			5~14층	10	4,099,000	409,900	11,013	4,232,000	423,200	11,370	97.9%	
			15~24층	10	4,189,000	418,900	11,255	4,322,000	432,200	11,612	100.0%	
			25~41층	17	7,325,300	430,900	11,577	7,551,400	444,200	11,934	102.9%	
			소계	38	16,018,200	421,532	11,325	16,523,600	434,832	11,683		
		남동동 (일부 Sea)	4층	1	393,900	393,900	10,583	407,200	407,200	10,940	96.6%	
			5~14층	10	3,989,000	398,900	10,717	4,122,000	412,200	11,075	97.8%	
			15~24층	10	4,079,000	407,900	10,959	4,212,000	421,200	11,317	100.0%	
			25~41층	17	7,138,300	419,900	11,282	7,364,400	433,200	11,639	102.9%	
			소계	38	15,600,200	410,532	11,030	16,105,600	423,832	11,387		
	남서 (City View)	4층	2	749,800	374,900	10,073	776,400	388,200	10,430	96.6%		
		5~14층	20	7,598,000	379,900	10,207	7,864,000	393,200	10,564	97.9%		
		15~24층	20	7,758,000	387,900	10,422	8,024,000	401,200	10,779	100.0%		
		25~41층	34	13,596,600	399,900	10,744	14,048,800	413,200	11,102	103.1%		
		소계	76	29,702,400	390,821	10,500	30,713,200	404,121	10,858			
소계	5657.43		152	61,320,800	403,426	10,839	63,342,400	416,726	11,196			
	12,900.06		380	143,712,000		11,140	148,264,400	11,493				

분양가 책정

- 세대 향, 층 등을 고려하여 분양가격 산정
- 기준층을 100% 기준으로 고려하여 보정치 적용
- 발코니 및 옵션 포함 여부 결정

5-2. 일반적인 사업성분석 Tool

■ 부가세금

부가가치세

- ① 국민주택규모(전용면적 85㎡ 이하) 공동주택 면세
- ② 토지분 면세(건물분만 과세대상)
- ③ 부가가치세 = 매출에 포함 후 매출부가세에서 차감

매출부가세
산출방식

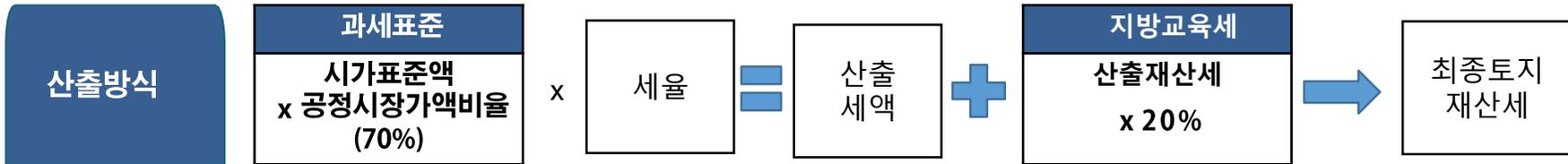
- ① (분양수입금 - 토지비)*10%/분양수입금
- 약식 6~6.5% 적용 : 건축원가(100%) = 건축비(약60%) + 토지비(약40%)
- ② 발코니 확장 부가세는 10% : 발코니 원가에는 토지비가 없음
- ③ 서울 도심지 등 토지비가 높은 지역은 부가세 비율이 낮고,
지방 등 토지비가 낮은 지역은 부가세 비율이 높음
- ④ 오피스텔 및 상가 등 투자상품의 경우 분양가에 부가세가 포함되어 부가세 환급 여부에 따라
분양가 인식 차이 발생
(일반임대 환급, 주택임대 미환급)

5-2. 일반적인 사업성분석 Tool

■ 토지매입금액

토지매입금	<ul style="list-style-type: none"> 토지소유자와의 협의금액 (매매가격)
취득세금	<ul style="list-style-type: none"> 취득세 4.6% = 취득세 4% + 농특세 0.2% + 지방교육세 0.4%
채권매입할인	<ul style="list-style-type: none"> 토지공시가격 × 지역별 매입 요일(평균 5%) × 당일 할인율(평균 5%) 채권 할인율 조회 : http://nhuf.molit.go.kr
지주작업비	<ul style="list-style-type: none"> 토지매입비 × 0.2~0.3%

토지보유세



* 부과기준	매년6월	건물분 7월
* 납부시기	토지분 9월	건물분 7월
* 과세표준 :	시가표준액(공시지가)*공정시장가액비율	토지/건축물 : 70%, 주택 60%
구분	내용	부과율
분리과세	전, 달, 과수원, 목장, 임야	0.07%
	골프장, 고급오락장을 토지	4%
	그 밖의 토지	0.20%
별도합산토지	2억원이하	0.20%
	10억원이하	40만원 + 2억원초과금액의 0.3%
	10억원초과	280만원 + 10억원초과금액의 0.4%
종합합산	5,000만원 이하	0.20%
	5,000만원 ~ 1억원 이하	10만원 + 5천만원 초과액의 0.3%
	1억원초과	25만원 + 1억원 초과액의 0.5%
추가부과세	지방교육세	재산세*20%
	도시지역분(구 도시계획세)	재산세과세표준액*0.14%

과세항목 :	분리과세	비고
공시지가 :	13,076,830,000 원	실매입가
공정시장가액비율 :	70%	2020년 기준
과세표준 :	9,153,781,000 원	
세부담 상한	4%	
재산세(1년)	64,076,467	4 256,305,868
지방교육세(1년)	12,815,293	4 51,261,174
도시지역분(1년)	12,815,293	4 51,261,174
합 계	89,707,054 원	358,828,215
2020년분	89,707 천원	주택(사업승인), 지식산업센터
2021년분	93,295 천원	
2022년분	97,027 천원	
2023년분	100,908 천원	
합 계	380,938 천원	

5-2. 일반적인 사업성분석 Tool

■ 공사비용

- 러시아 + 우크라이나 전쟁 등으로 건축자재 상승
- 현장에서 일하는 근로자의 인건비가 상승

시설별 Grade	업무시설(임대형)		물류시설			주거시설				숙박시설			산업시설		IDC		상가
	Prime-Grade	A-Grade	저온	상온(산지형)	상온(평지형)	주상복합	오피스텔	아파트(수도권)	아파트(지방권)	5성급	4성급	비즈니스급	지산센터	데이터센터		근생시설	
공사비/평	7,850	6,850	5,310	3,965	4,220	6,950	8,010	6,500	5,450	12,500	9,500	8,300	6,000	5,600	14,100	11,200	5,200
건축	4,318	3,768	3,027	2,577	2,743	3,725	4,325	3,640	3,052	6,875	5,225	4,565	2,880	2,688	3,948	3,136	2,860
토목	502	438	489	380	380	424	480	468	392	750	570	498	312	291	733	582	416
부대토목/조경	94	82	53	48	51	104	120	137	114	250	250	250	72	67	212	168	78
기계설비	1,295	1,130	1,062	377	401	1,182	1,442	1,073	899	1,940	1,474	1,288	900	840	2,721	2,184	832
전기/통신설비	1,217	1,062	510	385	409	1,147	1,282	910	763	2,096	1,593	1,392	780	728	5,922	4,928	728
소방설비	361	315	218	250	250	341	401	332	278	585	445	388	300	280	733	582	260
간접비율(%)	17%		13-15%			17%				17%			13%		17%		13-15%
기타										FF&E 제외/Pre-Operation비 제외					서버관련비 제외		인테리어 제외
설계비																	
감리비																	

※ 지역, 건설사 군별, 발주방식-책임준공 등-에 따라 공사비 수준이 상이할 수 있음

(단위/천원: VAT제외)

비교	
Escalation 미적용(민간공사 기준)	
업무시설	연면적 15,000평/ 30층 이내
지산센터	15,000평 기준(2023년 건설사 도급액 기준 550만~580만/평)
아파트(기본)	서울기준, 500세대 이상, 판상형
공공청사 가이드	2,914천원/m2(2023년 조달청 공공청사 공사비 가이드라인 평균)
상가	근린상가(5천~1만평 기준)-기본 내부마감 기준(임차인 인테리어공사 별도)
건설사 이윤	5%-10% 내외이나 수주전략에 따라 0%인 경우도 발생

아파트						
2022년	588만~538만	(현대/GS)	(단위:원)	2022표준 건축비	2023표준 건축비	상승비율
2023년 4월	623만~570만	표준건축비 상승비율 적용	m²당	2,130,000	2,257,000	5.96%
			평당	7,041,300	7,448,100	
2023년 5월	650만~600만	표준건축비 상승비율 적용(추가)	m²당		2,316,359	2.63%
			평당		7,643,985	
표준시장당가 상승률 (단위: %)				3.17	3.73	2.63
				2022년 1월	2023년 1월	2023년 5월

※ 자료: 국토교통부

5-2. 일반적인 사업성분석 Tool

■ 간접공사비

철거비	<ul style="list-style-type: none"> 철거연면적 × 평당 20만원 (현장마다 차등이 있음)
인입비용	<ul style="list-style-type: none"> 전기, 가스, 수도 등 인입공사 비용 평당 2.5~3만원 납부시기 : 준공전 6~12개월
미술장식품 설치비	<ul style="list-style-type: none"> 공동주택 등 연면적 10,000㎡ 이상 건축물 산출식 : 대상연면적 × 당해년도 과밀부담금 표준건축비 × 요율 (주차장, 기계실, 전기실, 변전실 및 공기조화실은 제외)
설계비용	<ul style="list-style-type: none"> 평당 : 아파트 4~6만원, 주상복합 7~10만원, 오피스텔 8~12만원, 블록형단독주택 15~20만원 수의계약으로 진행되며 Nego가능, 상품성에 따라 가격 편차 발생 건축설계(기획설계 + 인허가도면 + 실시설계) + 인허가 대관업무
감리비용	<ul style="list-style-type: none"> 평당 : 평균 10~14만원 사업계획승인권자(지자체장)이 감리자 지정

5-2. 일반적인 사업성분석 Tool

■ 각종 부담금

광역교통부담금	<ul style="list-style-type: none"> • 대도시권 광역교통시설 등 건설·개량을 위한 부담금(택지개발, 도시개발, 주택사업, 재개발 등) • (표준건축비 × 부과율 × 건축연면적) - 공제액 * 부과율 : 수도권은 4%, 기타 대도시권은 2% (특별법에 의거 50%) * 감면 http://www.law.go.kr/ordinSc.do?menuId=3#AJAX
과밀부담금	<ul style="list-style-type: none"> • 부과대상지역 : 서울특별시 • 부과대상건물 : 공동주택은 부과대상이 아님 * 주상복합 주거용 > 업무용 면적일 경우 업무용만 부과 * 업무용 면적 > 주거용 면적인 경우 전체면적을 업무용 면적으로 산정하여 부과
학교용지 부담금	<ul style="list-style-type: none"> • 100세대 이상의 주택건설용 토지를 조성하는 사업 • 공동주택, 오피스텔, 도시형생활주택은 30m² 이하는 제외
설계비용	<ul style="list-style-type: none"> • 평당 : 아파트 4~6만원, 주상복합 7~10만원, 오피스텔 8~12만원, 블록형단독주택 15~20만원 • 수의계약으로 진행되며 Nego가능, 상품성에 따라 가격 편차 발생 • 건축설계(기획설계 + 인허가도면 + 실시설계) + 인허가 대관업무
상하수도 부담금	<ul style="list-style-type: none"> • 상하수도 : 건축연면적 × 평당 2~6만원 • 하수도 : 공동주택 세대수 × 총오수 발생량(=200L/일 × 인(3.5 + R:방수 - 2 × 0.5]) × 부담금(m³/천원)

5-2. 일반적인 사업성분석 Tool

■ 금융비용

- 부동산 PF : 부동산사업에 필요한 자금을 그 사업에서 발생하는 현금흐름을 상환재원으로 취급하는 대출
- 분양물 : 전체 토지매입비용 중 10~20% 수준을 자기자본(Equity)을 투자, 필수사업비는 PF 조달
 - 토지비 : 토지이전비, 토지작업비, 철거비, 설계비 50% 수준
 - 용역비 : 설계비 50%, 감리비 10%, 인허가 용역비 등
 - 모델하우스 : 임차료, 공사비, 홍보비 등
- 사업비 확보 : 토지비, 건설사 공사비, 금융비용, 필수사업비용 등을 PF로 자금을 조달
 - 토지비 : 토지원금, 세금 등
 - 공사비 : 85% 이상
 - 금융비 : 수수료 및 이자 전액

수수료

- 금융주관수수료 : PF 대출 주선 비용 (조달금액 × 1~2%)
- 대출취급수수료 : 先순위 0.5~1%, 中순위 3~5%, 後순위 8~10%
- 신탁관리수수료 : 전체 매출액의 0.5%
- 신탁채준수수료 : 전체 매출액의 1.5%

대출이자

- 先순위 : LTV 50% 이내 → 10~12%
- 中순위 : LTV 70% 이내 → 13~15%
- 後순위 : LTV 80% 이내 → 16~28%

5-2. 일반적인 사업성분석 Tool

■ 분양물 VS 사업비 확보조건

구분		분양물 (최고점 기준)	사업비확보 (현재 기준)
매출액		<ul style="list-style-type: none"> 부동산 시장이 상승기조를 유지 미분양에 대한 위험이 낮음 주변시세보다 높은 가격 (공격적) 	<ul style="list-style-type: none"> 좌동
지출액	토지비용	<ul style="list-style-type: none"> 100% 확보 	<ul style="list-style-type: none"> 100% 확보
	건축비용	<ul style="list-style-type: none"> 미확보 (분양대금으로 상환) 	<ul style="list-style-type: none"> 사전 확보 (전체 공사비의 85%)
	건축용역비용	<ul style="list-style-type: none"> 평균 30% 이하 확보 	<ul style="list-style-type: none"> 평균 75% 이상 확보
	판매비용	<ul style="list-style-type: none"> 평균 30% 이하 확보 	<ul style="list-style-type: none"> 평균 38% 이상 확보
	부담금	<ul style="list-style-type: none"> 100% 확보 	<ul style="list-style-type: none"> 100% 확보
	운영비 및 기타수수료	<ul style="list-style-type: none"> 미확보 	<ul style="list-style-type: none"> 평균 40% 이상 확보
	제세공과금	<ul style="list-style-type: none"> 100% 확보 	<ul style="list-style-type: none"> 100% 확보
	금융비용	<ul style="list-style-type: none"> 수수료만 사전 납입 PF이자비용은 분양대금으로 납입 All-In(평균 5~6% 이내) 	<ul style="list-style-type: none"> 수수료/PF이자비용 사전에 100% 확보 All-In(평균 15% 이상)
	중도금 이자	<ul style="list-style-type: none"> 유이자 (사업장이 조기 분양 완료) 	<ul style="list-style-type: none"> 無이자 (사업장이 미분양 발생)
건설사 신용보강		<ul style="list-style-type: none"> 책임준공 	<ul style="list-style-type: none"> 책임준공

5-3. 정비사업의 사업성분석 Tool

■ 조합 사업성 분석

매출액	<ul style="list-style-type: none"> • 조합원 분담금 • 일반 분양 수입금 (공동주택, 상가 등) 	
지출액	토지비용	<ul style="list-style-type: none"> • 조합원이 소유한 토지비는 미반영 • 현금청산자만 토지비로 반영
	공사비용	<ul style="list-style-type: none"> • 직접 공사비용 (도급공사 비용) • 간접공사비용 (설계, 감리, 인입비 등)
	금융비용	<ul style="list-style-type: none"> • 조합원 이주비 대출이자 • 조합원 중도금 대출이자 • 사업비 대출이자
	제세 공과금	<ul style="list-style-type: none"> • 보존등기비, 재산세, 각종부담금
	부대비용	<ul style="list-style-type: none"> • 일반부대비용(입주관리비·민원처리비·예비비) • 각종수수료(인허가·감정평가, 법무수수료)
	판매비용	<ul style="list-style-type: none"> ※ 일반분양분이 있을 경우 • 모델하우스 관련비용, 분양보증 수수료 • 광고홍보비, 분양수수료 등
	매출 - 지출 (BEP) 지출이 늘어날 경우 조합원의 분담금 증가	

→ 매출

필수사업비

BEP

세부 항목 비용
① 토지비 : 현금청산자는 평균적으로 10% 수준
② 금융비용은 사업방식에 따라 수수료 부과 (신탁 보수 등)

5-3. 정비사업의 사업성분석 Tool

■ 정비사업 매출액 산정 방법

- ❖ 일반분양 : '주택공급에 관한 규칙'에 의거 모델하우스를 오픈하여 분양을 진행 → 주변시세를 고려한 분양가격
- ❖ 조합분양 : 일반 분양분에 대해 85~90%
- ❖ 매출부가세 : 공동주택 전용면적 85㎡ 이상, 오피스텔 및 판매시설

구 분	항 목	조합 사업수지					비율	비 고	
		산 출 근 거			금 액(VAT별도)	VAT			금 액(VAT포함)
수입	아파트 분양수입금 [공급면적 기준] 전용률 % (전용면적 천원)	일반분양	분양 19.20평 × 0세대 × 26,000천원		-		-	0.0%	세대 499,270
			분양 26.18평 × 23세대 × 26,000천원		15,658,271		15,658,271	26.3%	세대 680,794
			분양 26.10평 × 26세대 × 26,000천원		17,641,352		17,641,352	29.6%	세대 678,514
			소 계	49	33,299,624		33,299,624	55.8%	
		조합분양	분양 19.20평 × 1세대 × 23,400천원		449,343		449,343	0.8%	세대 449,343
			분양 26.18평 × 16세대 × 23,400천원		9,803,439		9,803,439	16.4%	세대 612,715
			분양 26.10평 × 17세대 × 23,400천원		10,381,257		10,381,257	17.4%	세대 610,662
			소 계	34	20,634,040		20,634,040	34.6%	
		임대	분양 19.2평 건축비 × 19세대 × 3,815천원		2,138,667		2,138,667		표준건축비 1,154
			지분 7.6평 토지비 × 19세대 × 14,046천원		2,031,493		2,031,493		
			분양 0.0평 건축비 × 0세대 × 3,448천원		-		-		표준건축비 1,043
			#DIV/0! 토지비 × 0세대 × 14,046천원		-		-		
			분양 0.0평 건축비 × 0세대 × 3,448천원		-		-		표준건축비 1,043
			토지비 × 14,046천원		-		-		
소 계	19	4,170,160		4,170,160	7.0%				
합 계		일반 49	조합 34	총 102	58,103,823		58,103,823	97.4%	
근린생활시설 분양수입금 [계약면적 기준]	지상1층 계약 200.00평 × 8,500천원		1,545,455		154,545	1,700,000	2.6%		
	지하1층		-		-	-	0.0%		
	소 계	총계약면적 200.0평			1,545,455	154,545	1,700,000	2.6%	
매출부가세	과세분야아파트 및 상가/OP 매출액 ÷ 1.1 × 0.1						0.0%		
합 계					59,649,278	154,545	59,803,823	100.0%	

5-3. 정비사업의 사업성분석 Tool

■ 정비사업 지출액 계산 방법

- ❖ 토지비 : 현금청산 (非 동의자 청산 비용), 국공요지 매입, 제세공과금, 신탁등기 등
- ❖ 공사비 : 도급공사비, 철거비, 인입공사비, 지장물 이설비 등
- ❖ 외주 용역비 : 설계비, 감리비, 영향평가, CM수수료, 미술장식품, 소송비 등

현금청산		현금청산 10% 적용		1,647,351		1,647,351	2.9%	종전가액	110%
토지대	국공유지 매입비	1식		220,076	-	220,076	0.4%		
	제세공과금	매입가액 × 4.8%		89,636	-	89,636	0.2%		
	주거이전비			-	-	-	0.0%		
	영업손실보상금			-	-	-	0.0%		
	신탁등기비	1식		100,000	-	100,000	0.2%		
	기투입 사업비	1식		-	-	-	0.0%		
소 계				2,057,064	-	2,057,064	3.6%		
공사비	도급공사비	연면적 4,679.2평 × 6,290천원	100.00%	29,431,921	-	29,431,921	51.7%		공사비에 포함
	철거비, 석면철거	사업부지 1,001.88평 × 240천원		-	-	-	0.0%		
	인입공사비	연면적 4,679.2평 × 45천원		210,562	-	210,562	0.4%		
	정비기반시설 공사비	정비기반시설면적 0평	110%	-	-	-	0.0%		
	지장물 이설비	1식		200,000	20,000	220,000	0.4%		
	종교시설 이전 및 신축	교회신축 연면적 0.00평 × 3,500천원		-	-	-	0.0%		
소 계				29,842,483	20,000	29,862,483	52.4%		
외주 용역비	설계비	연면적 4,679.2평 × 110천원	100.00%	514,708	-	514,708	0.9%		
	기타 설계비	연면적 4,679.2평 × 64천원	110%	300,000	30,000	330,000	0.5%		
	행정(정비업체)용역비	연면적 4,679.2평 × 100천원	110%	467,916	46,792	514,708	0.8%		
	정비계획용역비	연면적 4,679.2평 × 0천원	110%	-	-	-	0.0%		
	감리비	연면적 4,679.2평 × 109천원	110%	508,329	50,833	559,162	0.9%		전기통신소방철거감리 포함
	각종영향평가	1식	110%	-	-	-	0.0%		
	감정평가비	종전/종후자산 감정평가	110%	91,784	9,178	100,962	0.2%		
	CM수수료	1식	110%	75,000	7,500	82,500	0.1%		
	범퇴예방, 이주관리비	1식	110%	100,000	10,000	110,000	0.2%		
	지결조사비	1식	110%	50,000	5,000	55,000	0.1%		
	측량비	1식	110%	100,000	10,000	110,000	0.2%		
	각종 소송비	변호사 수입료, 자료료 등	110%	200,000	20,000	220,000	0.4%		
	미술장식품비	지상연면적 8,088㎡ × 2,130천원	0.1%	17,228	1,723	18,951	0.0%		
	매도/매도소송비	12 세대 × 5,000천원	110%	60,000	6,000	66,000	0.1%		
	토지수용용역비	1식	110%	-	-	-	0.0%		
PM용역비		110%	350,000	35,000	385,000	0.6%			
기타용역비	각종 인허가 관련 예상비용	110%	500,000	50,000	550,000	0.9%			
소 계				3,334,964	282,026	3,616,990	5.9%		

5-3. 정비사업의 사업성분석 Tool

■ 정비사업 지출액 계산 방법

- ❖ 분양경비 : 광고선전비, MH 공사비, 운영비, 분양수수료 등
- ❖ 금융비용 : 이주비, 조합원 중도금무이자, 사업비 대출이자 등
- ❖ 제세공과금 : 광역교통시설부담금, 학교용지 부담금, 하수도원인자 부담금, 보존등기비, 분양보증수수료, 세금 등
- ❖ 기타비용 : 조합 운영비, 입주 관리비, 예비비, 조합 총회 비용, 초과이익 환수금 등

분양경비	광고선전비	매출액(APT) * 0.7%	110%	398,702	39,870	438,573	0.7%	
	M/H 부지임차료	15 개월 × 월 30,000천원	110%	450,000	45,000	495,000	0.8%	
	M/H 건립비	300명 × 5,000천원	110%	1,500,000	150,000	1,650,000	2.6%	1unit
	분양사무소 운영비	12 개월 × 월 10,000천원	110%	120,000	12,000	132,000	0.2%	
	분양대행 수수료(APT)	일반분양분 49세대 × 5,000천원	110%	245,000	24,500	269,500	0.4%	
	분양대행 수수료(O/T)	일반분양분 0세대 × 5,000천원	110%	-	-	-	0.0%	
	분양대행 수수료(상가)	상가수입 0천원 × 7.0%	110%	-	-	-	0.0%	
	소 계				2,713,702	271,370	2,985,073	4.8%
금융비용	조합원 중도금무이자	1식(캐쉬참조)		-	-	-	0.0%	금리 6.0%
	이주비 대출이자			1,179,915	-	1,179,915	2.1%	총토 50%기준, 금리 6%
	중도금 대출 보증수수료			-	-	-		
	일반분양 중도금무이자	1식(캐쉬참조)		-	-	-	0.0%	금리 6.0%
	사업비 대출 보증수수료	대출총액 × 1.0%		140,560	-	140,560	0.2%	
	사업비 대출 이자	1식(캐쉬참조)		769,899	-	769,899	1.4%	3.00%
	신택차입이자	1식(캐쉬참조)		300,618	-	300,618	0.5%	6.90%
	신택보수	총 매출액의 × 2.28%		1,300,000	-	1,300,000	2.3%	
소 계				3,690,992	-	3,690,992	6.5%	
제세공과금	광역교통시설부담금	지상면적 × 표준건축비 × 부과율(%) × 감면율		172,280	-	172,280	0.3%	
	학교용지부담금	일반분양수입금 33,299,624천원 × 0.8%		266,397	-	266,397	0.5%	
	하수도원인자부담금	(((4.5인/세대 * 200L) * 세대수) / 1,000) * 지역별 부과금액(272,000 원)		32,460	-	32,460	0.1%	
	보존등기비			-	-	-	0.0%	
	채권매입비	1식		800,000	-	800,000	1.4%	
	분양보증수수료	1식(캐쉬참조)		109,397	-	109,397	0.2%	
	법인세	1식(캐쉬참조)		-	-	-	0.0%	
	재산세	토지대 × 70% × 0.4% × 부과횟수 6회		44,818	-	44,818	0.1%	
소 계				1,425,353	-	1,425,353	2.5%	
기타비용	조합 운영비	사업기간 56개월 × 월 15,000천원		840,000	-	840,000	1.5%	
	법무, 세무비용	1식	110%	150,000	15,000	165,000	0.3%	
	입주관리비	102 세대 × 500천원	110%	51,000	5,100	56,100	0.1%	
	예비비	매출액(APT) * × 0.8%		455,660	-	455,660	0.8%	
	총회 결비	총회횟수 8 × 15,000천원	110%	120,000	12,000	132,000	0.2%	
	초과이익환수금	총토시점 주택가액-(개시시점 주택가액+정상주택가격상승분 총액+개발비용)		-	-	-	0.0%	
	매입부가세	항목별 적용		-	-	-	0.0%	
	소 계				1,616,660	32,100	1,648,760	2.8%

5-3. 정비사업의 사업성분석 Tool

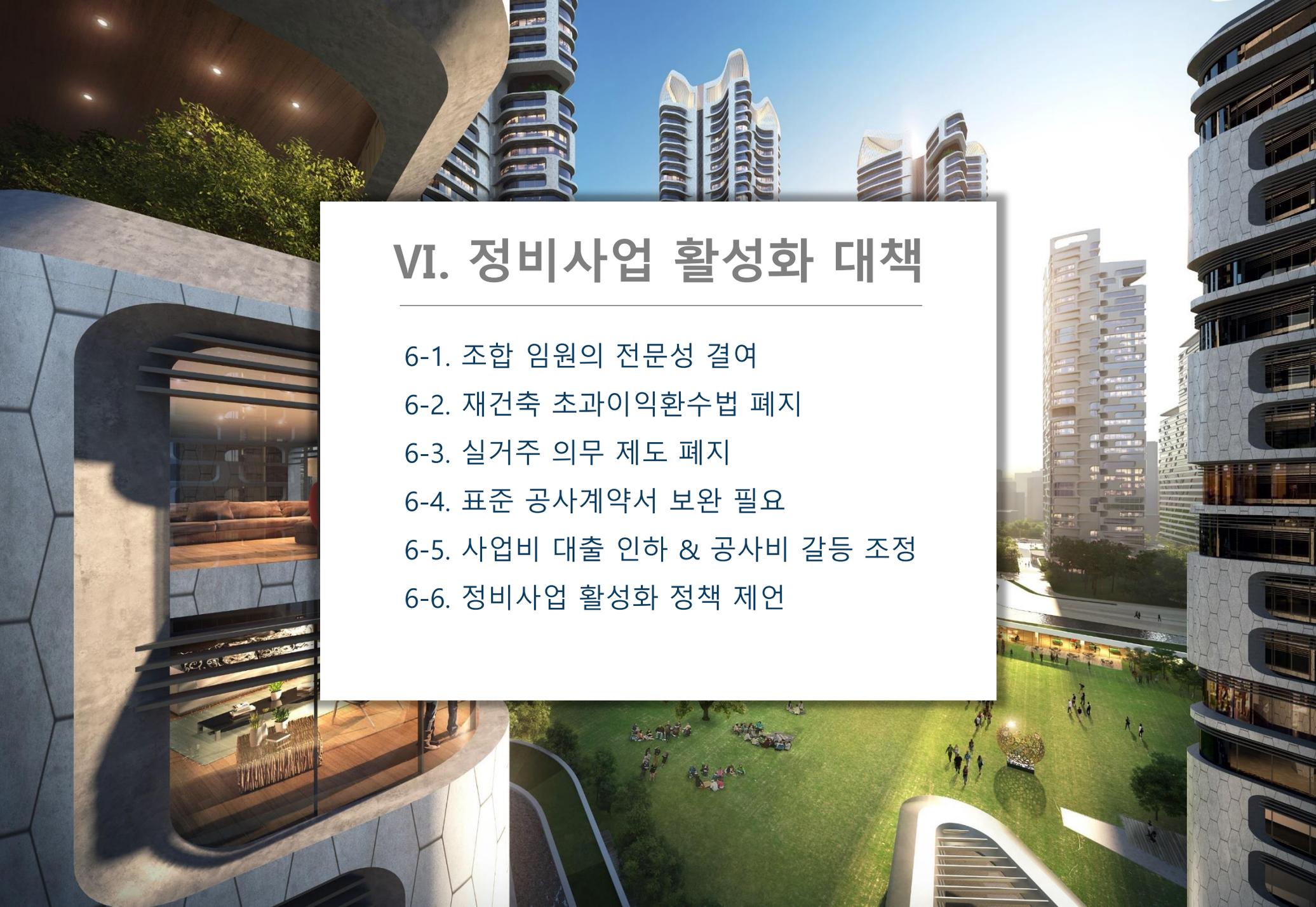
■ 조합원 예상 분담금 산출 예시

- ❖ 종전자산가액 : 조합원 자산 평가금액
- ❖ 비 레 율 : 사업성 / 종전자산가액
- ❖ 권리가액 : 종전자산가액 X 비례율
- ❖ 조합원 분양가격 : 주변시세 85% ~ 90%
- ❖ 분 담 금 : 조합원분양가격 - 권리가액

(단위 : 천원)

구분	종전자산가액(A)	비례율(B)	권리가액(C=A X B)	조합원 분양가격(D)	분담금(D-C)
예시1	1,200,000	105.23%	1,262,760	1,800,000	537,240
예시2	1,300,000	105.23%	1,367,990	1,900,000	532,010
예시3	1,400,000	105.23%	1,473,220	2,000,000	526,780
예시4	1,500,000	105.23%	1,578,450	2,100,000	521,550

조합원 분담금 상승 시 각기 다른 이해 관계에 따라 분쟁 발생
대부분의 조합원이 건설사 교체 및 조합장 교체를 요청, 수용불가 시 소송제기



VI. 정비사업 활성화 대책

- 6-1. 조합 임원의 전문성 결여
- 6-2. 재건축 초과이익환수법 폐지
- 6-3. 실거주 의무 제도 폐지
- 6-4. 표준 공사계약서 보완 필요
- 6-5. 사업비 대출 인하 & 공사비 갈등 조정
- 6-6. 정비사업 활성화 정책 제언

VI 정비사업 활성화 대책

6-1. 조합 임원의 전문성 결여

■ 전문성 부족에 따른 부작용

- ❖ 부동산개발에 대한 전문지식이 없는 평범한 사람이 조합장에 선출
- ❖ 사업성분석을 통해 조합원의 부담금을 계산하여 가장 우수한 사업방식을 결정해야 조합원의 경제적 손실이 없음
- ❖ 조합 임원이 전문성이 부족하여 사업방향을 정비업체에 전적으로 의존 → 합리적인 의사결정을 하지 못함

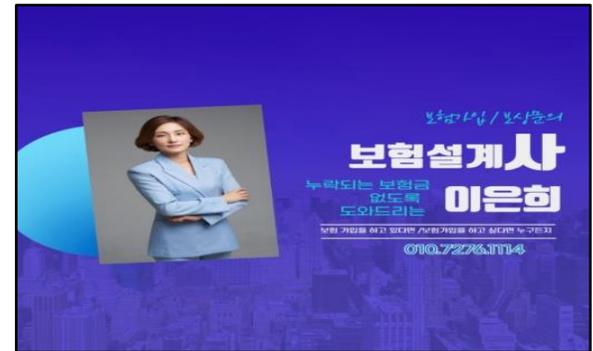
세탁소 운영 (00조합장)



식당 운영(00조합장)



보험설계사(00조합장)



- 조합 임원이 전문성이 없을 경우 하도급업체 선정, 건설사 선정, 사업방식 등의 중요한 결정사항을 외부업체에 의존
- 잘못된 사업방식은 조합원의 부담금 상승으로 이어져 조합원들간의 갈등을 조장하고, 사업진행이 장기간이 소요
- 조합원의 경제적 손실을 최소화하기 위해서는 지방자치단체장이 지정하는 전문검토기관이 사업성 분석, 조합원 부담금 산정 등을 분석하여 검토의견을 개진 → 검토의견을 바탕으로 조합원이 합리적인 의사결정 진행

6-2. 재건축 초과이익환수법 폐지

■ 폐지 사유

- ❖ 재건축 초과이익환수법은 개정이 되었으나, 정비사업 활성화를 위해서는 사업성 확보가 우선
- ❖ 수도권 인기지역의 경우는 큰 피해는 없으나, 지방 사업장의 경우는 추진하지 못하는 사례가 많음

■ 부과기준

부과율	면제	10%	20%	30%	40%	50%
변경(前)	0.3억 이하	0.3~0.5억	0.5~0.7억	0.7~0.9억	0.9~1.1억	1.1억 초과
* 부과구간 단위 : 2천만원						
변경(後)	0.8억 이하	0.8~1.3억	1.3~1.8억	1.8~2.3억	2.3~2.8억	2.8억 초과
* 부과구간 단위 : 5천만원						

■ 장기 1주택자 감면

구분		20년 이상	15년 이상	10년 이상	9년 이상	8년 이상	7년 이상	6년 이상
변경(전)	감면율	과거 법률은 장기보유에 대한 감면 없었음						
변경(후)	감면율	70%	60%	50%	40%	30%	20%	10%

6-3. 실거주 의무 제도 폐지

■ 폐지 사유

- ❖ 부동산시장 상승을 위해서는 주택거래가 활발히 이루어질 수 있는 수요층이 많아야 함
- ❖ 현재 국회의 동의를 받지 못한 상황에서 분양 수요는 낮아지고 있음

■ 현행 법령

실거주의무는 '21년 2월 이후 수도권 분양가상한제 아파트의 수분양자에게 입주 가능일로부터 2~5년 간 거주하도록 의무를 부과하는 제도 (전매제한과 마찬가지로 투기 방지를 위한 규제 목적)

거주기간 의무를 이행하지 않을 경우 주택을 환수, 징역 1년 이하, 1,000만원 이하의 벌금

구 분	인근 지역 매매가 대비 분양가	거주 의무 기간
공공택지	80% 이상 100% 미만	3년
	80% 미만	5년
민간택지	80% 이상 100% 미만	2년
	80% 미만	3년

지역	단지명	입주 예정	가구수
서울 강동 상일동	e-편한세상 강일 어반스릿지	24.02	593
서울 강동 길동	강동헤리티지자이	24.06	1,299
서울 강동 둔촌동	올림픽파크포레온	25.01	12,032
서울 은평 역촌동	센트레빌아스테리움시그니처	24.11	752
서울 성북 장위동	장위자이레디언트	25.03	2,840
경기 하남 덕풍동	더샵하남에디피스	24.03	980
경기 광명 철산동	철산자이더헤리티지	25.05	3,804
합계			22,300

6-4. 사업비 대출 인하 & 공사비 갈등 조정

■ PF 금리 인하 & 공사비 분쟁 조정 필요성

- ❖ 정비사업 PF 대출금리 인하, 중견 건설사 사업참여를 위해 공제조합의 책임 준공 보증 조건 완화 필요
- ❖ 조합 & 건설사 간 공사비 갈등 조정을 위해 신인도가 높은 검토 기관 선정, 분쟁 조정 기관 설치, 표준 가이드라인 도입
- ❖ 정비사업은 사업성이 확보되고, 조합원이 분담금이 낮아야 신속한 사업추진이 가능

■ PF 금리 인하 필요

사업비용 포지션이 가장 높은 것은 PF 대출금리와 공사비임 (조정할 수 있는 방안 필요)

정부 보증기관에서 PF 금리 조정, 중견건설사 사업참여를 높이기 위해 책임준공 보증 조건 완화 필요

주택도시보증공사

PF 금리 6% 이하

한국주택금융공사

PF 금리 6% 이하

건설공제조합

책임준공 보증 완화
건설사 회사채
BBB+에서 BB+
이하로 조정 필요

■ 공사비 분쟁 조정

공사비 분쟁 조정을 위해 정부의 체계적인 관리감독이 필요 (조합 + 건설사의 입장 조정)

공사비 검증

정비사업은 지자체가
지정하는 전문기관
검토
(객관성 담보)

분쟁 조정기간 단축

전문가가 참여한
공사비 조정 기간
1개월내로 조정

표준 가이드라인

표준계약서 도입
공사비 등은 합리적인
방향으로 조정 필요

6-5. 표준 공사 계약서 보완 필요

구분	현행	국토교통부 개선사항(24.1.23)	추가 보완 필요
공사비 산출 근거	<ul style="list-style-type: none"> 공사비 총액만 명시 	<ul style="list-style-type: none"> 산출내역서 첨부(물량·수량·단가 등 명시) 공사비 총액을 구성하고 있는 세부 내역을 명확화 	<ul style="list-style-type: none"> 산출내역서에 현장 근로자 임금도 포함 (근로자 임금이 높은 비중)
공사비 조정 (설계변경)	<ul style="list-style-type: none"> 상호 합의하여 공사금액 조정 	<ul style="list-style-type: none"> 설계 변경 시 추가되는 품목이 <ol style="list-style-type: none"> 기존 품목의 단순 증감인 경우 <ul style="list-style-type: none"> 기존 내역서 상 단가 적용 기존 품목이나 규격 등이 상이 <ul style="list-style-type: none"> 기존 단가의 범위에서 협의 신규 품목이 추가되는 경우 <ul style="list-style-type: none"> 가격정보지상 설계변경 시점 단가에 낙찰율 적용 등 	<ul style="list-style-type: none"> 설계변경의 타당성을 사전 검증 (지방자치단체장 직속 전문협의체 구성) 전문협의체는 실무 전문가 6명 이상으로 구성, 생산성 있게 검증 안전/구조적 문제, 건설사 공사비의 불필요한 인상 등을 집중적으로 검증
공사비조정 (물가변동)	<ul style="list-style-type: none"> 소비자 물가지수 변화율 적용 및 착공 이후 물가반영 배제 	<ul style="list-style-type: none"> 지수조정률 방식으로 물가 반영 착공 이후에도 일부 자재가격이 급등하는 경우 물가 반영 	
공사비 검증	<ul style="list-style-type: none"> 공사비 검증 관련 규정 없음 	<ul style="list-style-type: none"> 일정 비율 이상 증액되는 경우 공사비 검증 받음 검증 결과를 총회에서 공개 한 후 증액 계약 체결하도록 규정 	<ul style="list-style-type: none"> 전체 공사비에서 10% 이상 증액될 경우 공사비 검증 필요
분쟁 자구 해결	<ul style="list-style-type: none"> 계약당사자간 분쟁 발생 시 해결 방안 관련 규정 없음 	<ul style="list-style-type: none"> 분쟁 발생시 도시분쟁조정위 또는 대한상사중재원에 조정·중재 신청 	<ul style="list-style-type: none"> 시간이 장기화되지 않도록 심의 기간 명기 (1개월 내 결정)

6-6. 정비사업 활성화 정책 제언

사업방식 결정
(사업성 검토 의무화)



- 사업타당성 검토 의무화 (사업방식의 적정성/사업성/분담금 등의 장단점을 조합원에게 공개 → 조합원들의 합리적인 의사 결정 기준)
- 관리처분 제출 전 사업타당성 검토 제출 의무화 or 사업성 분석 자료 조합원들에게 공개

재건축초과이익 환수법 폐지
(국토교통부)



- 부분적 개정은 완료, 전액 폐지 관련법 개정은 국회 동의를 필요한 상황
- 건설산업 안정을 위해서는 도시정비사업 활성화가 반드시 필요
- 중견건설사가 참여하는 지방사업장, 세대수가 낮은 사업장만이라도 선별적으로 적용하는 방안이 필요

실거주의무제도 폐지
(국토교통부)



- 관련법 개정은 국회 동의를 필요한 상황
- 수도권 22,300세대가 실거주의무제도 적용으로 거래가 이루어지지 못함
- 실거주제도가 폐지가 되어야 부동산시장이 활성화될 것으로 기대됨
- 주택거래가 활발하지 않을 경우 부동산시장은 하락 기초 유지

PF 대출금리, 책임준공 확약
(국토교통부)



- HUG, HF에서 PF 대출금리를 6% 이하로 제한
- 건설공제조합은 책임 준공 확약 상품을 건설사 신용등급 [회사채(BBB+ → BB+)] 조정 필요
- 사업비를 줄여야 사업성이 확보되어 민간 주택사업이 활성화 됨

6-6. 정비사업 활성화 정책 제언



여소야대
의견조율이 쉽지
않음



Key Point	정부(여당)	관련법	야당
준공 30년 이후 안전진단 패스	재건축 기간 단축 건설경기 활성화에 필요 (찬성)	도시정비법 개정	안전상 문제가 없으면 국가적으로 낭비 (반대)
분양가 상한제 실거주 의무 폐지	주택경기 활성화에 필요 (찬성)	주택법 개정	갭 투자가 증가하여 부동산 투기 상승 (반대)
재건축초과이익 환수제 모두 폐지	사업성 향상을 위해 필요 (찬성)	주택법 개정	재건축 투기수요 증가 (반대)

Thank you

경청해 주셔서 감사합니다.