

직산임료 평가에 관한 연구(II)

(토지의 임료평가를 중심으로)

이 재 우

(한국감정원 부동산연구소 전임연구원, 감정평가사)

목 차

- I. 서론
- II. 직산법 이론
- III. 직산임료 평가실무상 문제점 및 적용실태
- IV. 유형별 임대사례의 실증분석
- V. 직산임료 평가의 적정화 방안
- VI. 결론

I. 서론

현행 감정평가에관한규칙에서 임료의 평가는 원칙적으로 임대사례비교법에 의하고 임대사례비교법에 의한 평가가 적정하지 아니한 경우에 한하여 대상물건의 종류 및 성격에 따라 직산법 또는 수익분석법으로 평가할 수 있도록 하고 있으나¹⁾, 실제 임료평가 실무에 있어서는 임대사례비교법과 함께 직산법이 널리 활용되고 있다. 특히 부당이득금반환청구소송과 관련한 평가라든가 토지의 사용료보상평가 등에 있어서는 직산법의 활용도가 매우 높다. 이는 부당이득금반환청구소송과 관련한 평가²⁾와 사용료보상평가 등이 주로 토지에 대한 일정 기간 동안의 임료산정을 목적으로 하는데, 토지만의 임대사례 포착이 곤란하여 평가실무상 임대사례비교법보다는 직산법을 주로 활용하기 때문이다.

이처럼 직산법은 임료의 평가에 있어서 실무상 널리 활용되고 있는 방법 중의 하나이지만 아쉽게도 이에 대한 명확한 이론적 개념정립과 시장자료에 의한 실증분석 등은 충분히 이루어지지 못하고 있는 것이 현실이다. 이로 인해 직산법의 기본요소인 기초가격과 기대이율의 구체적 산정방법에 대해 여러 견해가 대립되고 있을 뿐

1) 감정평가에관한규칙 제30조

2) 성격상 불법점유된 나지(裸地)에 대한 임료의 평가라든가 토지와 건물의 복합부동산에 있어서도 건물은 제외한 부지의 사용에 대한 임료의 평가와 같이 토지에 대한 임료평가가 많다.

만 아니라, 실무에 있어서는 이론상 적산법과는 별개로 그 기본산식은 같지만 접근방법이 전혀 다른 새로운 방법³⁾이 일반적으로 적용되고 있다. 이로 인해 기초가격과 기대이율의 산정과 관련하여 실무상의 적용방법과 이론적 적산법에 있어서 그 개념 및 구체적산정방법이 다름에도 불구하고 이를 혼동하여 산정하는 사례도 발생하고 있다. 대법원의 판결에서도 이와같은 점을 혼동하여 '기대이율의 산정에 있어 실제 이용상황을 참작할 필요는 없다'고 판시⁴⁾함으로써 소송과 관련한 임료평가의 실무에 있어 혼란을 가중시키고 있다.

본 연구는 이와같이 적산임료평가에 있어서 나타나고 있는 문제를 해결하기 위해 부동산시장에서 실증적 임대사례를 수집하고 이를 분석하여적정 적산임료 산정을 위한 방안을 마련코자 함이다. 이번 호에서는 우선 적산법 이론과 적산임료 평가실무상 문제점 및 적용실태에 대하여 살펴보고 다음 호에서 유형별 임대사례의 실증분석과 함께 적산임료 평가의 적정화 방안에 대하여 구체적으로 검토하기로 한다.

II. 적산법 이론

임료의 평가방법은 임대사례비교법, 적산법, 수익분석법 등의 세 가지 방법이 있다. 이중 적산법은 비용접근법의 측면에서 접근한 방법으로서 다음의 산식과 같이 가격시점에 있어서의 대상물건의 기초가격에 기대이율을 곱하여 산정한 금액에 대상물건을 계속하여 임대차하는 데 필요한 경비를 가산하여 임료를 산정하는 방법을 말한다.⁵⁾

▶ 이론상 적산법산식

$$\text{적산임료}(R) = \text{기초가격}(P) \times \text{기대이율}(r) + \text{필요제경비}(E)$$

여기서 기초가격은 적산법을 적용하여 적산임료를 구하는데 기초가 되는 가격으로 임료의 가격시점에 있어서 대상물건이 갖는 원본가치를 말한다. 이와 같은 기초가격의 개념은 정상가격과는 다른 개념이며, 기초가격을 결정함에 있어서는 항상 이 점을 유의하여야 한다.

기대이율은 임대차에 제공되는 물건을 취득하는데 투입된 일정액의 자본에 대하여 기대되는 임대수익의 자본에 대한 비율을 말한다.⁶⁾ 부동산의 투자자금도 예금·주식·공사채 등의 다른 투자분야와 같이 위험성, 수익성 등을 반영하고 상호 경합관계에 있다. 따라서 부동산 투자자에 대한 투자이율로 볼 수 있는 기대이율은 금융시장에서의 이자율과 밀접한 관계를 가지고 있다. 때문에 기대이율과 환원이율을 구하는 방법은 유사하나 양자가 같은 이율이라고 할 수는 없고 기대이율은 부동산이 물리적, 기능적, 경제적으로 소멸할 때까지 전기간

3) <표2> 참조

4) 대법원 2000. 6. 23 선고 2000다 12020호. 대법원 판례의 대상이 된 임료평가에서는 실무상 적산법을 적용하여 기초가격을 정상가격으로 산정하였으므로 기대이율은 반드시 실제이용상황을 참작하여 결정하여야 하는 것인데 대법원 판례는 이와 같은 실무상 적용방법과 이론상 적산법을 혼동한 것이다.

5) 감정평가에관한규칙 제4조제5호

6) 감정평가에관한규칙 제14조

중의 일부기간에 대하여 부동산을 사용, 수익하는 것을 기초로 발생하는 경제가치에 대응하는 이율로 임료가 가지는 기간적인 성격에 대한 이율이고 상각후와 세공제전의 이율이 통상적이다.

필요제경비는 대상물건을 계속하여 임대차하는 데 필요한 경비로서 구체적으로는 감가상각비, 유지관리비, 조세공과, 손해보험료, 대손(결손)준비금, 공실손실상당액, 정상운전자금이자 등이다.

이러한 적산법은 임대사례가 없는 물건이나 임대사례가 희소하여 임대사례비교법을 적용하기 곤란한 경우에 유용하게 사용될 수 있는 장점이 있다. 그러나 이 방법은 적정한 기초가격과 기대이율의 산정이 용이하지 않을 뿐만 아니라, 현실적인 임료의 반영이 되지 않는다는 문제가 있다. 예컨대, 기성시가지의 수익성 물건이나 불경기·호경기에 있어서의 임료 등이 그것이다.

Ⅲ. 적산임료 평가실무상 문제점 및 적용실태

1. 이론상 적산법과 실무상 적용방법의 상이점

1) 실무상 변형된 적산법의 활용

기초가격은 정상가격과는 다른 별개의 개념으로써, 양자의 차이점을 항목별로 요약 정리하면 다음의 <표1>과 같다.

<표1> 기초가격과 정상가격과의 차이

구분	기초가격	정상가격
의의	적산법을 적용하여 적산임료를 구하는데 기초가 되는 가격	통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 높다고 인정되는 가격
구하는 방법	거래사례비교법과 복식식 평가법	감정평가3방식
주된 가치개념	용익가치	자산가치와 용익가치
최유효사용	계약내용이나 조건에 따라 최유효사용에 미달된 때에는 이에 따른 계약감가가 고려된 가격	최유효사용을 전제로 파악되는 가격
대상기간	계약기간에만 해당	잔존내용연수 전기간
대상물건의 범위	해당부분	물건전체

즉, 기초가격은 통상적 시장가치인 정상가격과는 달리 적산법을 적용하여 적산임료를 구하는데 기초가 되는 가격으로서 정상가격에 포함되어 있는 자산가치와 용익가치 중 자산가치는 배제되고 용익가치 만이 중심이 되는 가격이며, 또한 계약내용이나 조건에 따라 최유효사용에 미달된 때에는 이에 따른 계약감가가 고려된 가격이어야 한다. 그러나 이론적인 기초가격의 산정을 위해 정상가격으로부터 어떠한 방법으로 얼마만큼을 감안해야 하는지를 결정하기란 쉬운 일이 아니다. 그리고 부동산평가의 전문가가 아닌 평가의 이해관계인에게 기

초가격이 정상가격과는 다른 개념이므로 정상가격에서 일정부분을 감안하여 기초가격을 산정하였다는 것을 납득이 되도록 설명하는 것 또한 쉬운 일이 아니다.

이와 같이 기초가격의 산정이 곤란하기 때문에 적산임료의 평가실무에 있어서는 이론적인 적산법에서 약간 변형된 평가방법(이하 실무상 적용방법이라 한다)이 활용되고 있다. 실무상 적용방법은 산정이 곤란한 기초가격을 정상가격으로 대체하고, 기대이율은 정상가격과 시장임료와의 비율을 시장으로부터 직접 조사하여 적용하는 방법이다. 그 산식은 다음과 같다.

▶ 실무상 적용방법

$$\text{적산임료}(R) = \text{기초가격}(\text{정상가격}) \times \text{기대이율}(\text{시장임료비율}) + \text{필요제경비}$$

이론상의 적산법과 실무상 적용방법의 구체적 차이점은 <표 2>와 같다.

<표2> 이론상 적산법과 실무상 적용방법의 비교

구분		이론상 적산법	실무상 적용방법
접근방식		비용접근방식	시장접근방식
산식		$R = \text{기초가격}(P) \times \text{기대이율}(r) + \text{필요제경비}(E)$	$R = \text{기초가격}(\text{정상가격}) \times \text{기대이율}(\text{시장임료비율}) + \text{필요제경비}$
기초가격	개념	- 적산임료를 구하는데 기초가 되는 가격 - 정상가격에서 자산가치는 배제, 용익가치만 고려된 개념이며, 최우효사용에 미달될 때에는 이용제약에 따른 감가고려	- 정상가격 - 정상가격은 자산가치와 용익가치로 구성
	산정방법	기초가격 = 정상가격 - 자산가치 - 이용제약가치	감정평가 3방식적용
기대이율	개념	- 임대차에 제공되는 물건을 취득하는데 투입된 일정액의 자본에 대하여 기대되는 임대수익의 자본에 대한 비율 - 요구수익률	- 현실시장에 있어서 해당 부동산의 정상가격에 대한 임료의 비율 (자산가치가 배제되고 이용이 제약된 상태의 임료비율) - 시장임료비율
	산정방법	순수이율 + 위험률	시장에서 직접 조사 순임료비율 = $\{(\text{실질임료} - \text{필요제경비}) \div \text{정상가격}\}$
필요제경비	개념	대상물건을 계속하여 임대차하는데 필요한 경비	좌동
	산정방법	감가상각비 + 유지관리비 + 조세공과 + 기타 비용	좌동

위 <표 2>와 같이 두 방법은 모두 대상부동산의 가격을 알고 있을 때 가격에다 일정한 이율을 곱하고 임대 에 필요한 경비를 가산하여 임료를 구하는 방법이라는 점에서 그 구성요소와 기본산식은 같다. 그러나 적산임료의 평가에 있어서 요구되는 자산가치의 배제 및 이용제약의 감안 등에 대하여 이론적 적산법은 기초가격에서 이를 적정히 고려하여 산정하는 방법인 반면 실무상 적용방법은 기대이율에서 이와 같은 요인이 반영된 순임료

비율을 시장으로부터 직접 구하여 적용하는 방법으로서 두 방법에 있어 각 구성요소의 개념과 산정방법은 서로 다르다. 또한 감정평가 3방식의 관점에서 살펴보면 이론적 적산법은 공급자위주의 비용접근방식임에 반하여 실무상 적용방식은 시장접근방식이라고 할 수 있어 기본적인 접근방법과 개념에 있어서도 차이가 있다.

이러한 실무상 적용방법의 적용실태를 조사한 결과 이와 같은 평가방법이 이미 일반화되었고 이론적 적산법을 활용하는 경우는 거의 없는 것으로 나타났다. 구체적으로 설명하면 한국감정원에서 1998년 1월부터 2002년 5월까지의 기간동안 적산법을 활용하여 평가한 전체 평가사례를 수집하여 분석한 결과 398개의 평가사례에 중 398개 전체가 위와 같은 변형된 적산법을 적용하고 있었으며, 이론적인 적산법을 적용하고 있는 경우는 한 건도 없는 것으로 확인되었다.

2) 이론상 적산법과 실무상 적용방법의 상이에 따른 개념의 혼동

실무에 있어 변형된 적산법이 활용되면서 이론상의 적산법과 혼동하는 경우가 종종 일어나고 있다. 이는 정상가격과 기초가격이 다른 개념이고 양자의 가격수준도 다르며, 기초가격에 대응하는 기대이율과 정상임료에 대응하는 순임료비율 또한 개념도 다르고 양자의 이율수준도 다르다는 것을 충분히 인식하지 못하고 있기 때문에 발생하고 있는 것이라 하겠다.

결국 이론적 기초가격에는 이론적 기대이율을 적용하여야 하고, 기초가격을 정상가격으로 적용한 경우 기대이율은 순임료비율을 적용하여야 함에도 불구하고 이를 혼동하여 적용하는 것이다. 대표적인 예가 기초가격은 정상가격으로 적용하였음에도 불구하고 기대이율은 정상가격에 대응하는 순임료비율을 적용하지 않고 이론상의 기대이율을 적용하는 사례이다. 이해를 돕기 위해 실제 평가에 있어서는 발생하기 어려운 극단적인 예를 하나들어 설명해보기로 하겠다. 인근지역의 이용상황이 대부분 쌀농사를 주로 하는 중소도시 근교의 답에 대한 적산임료를 산정하는 평가의 경우, 기초가격을 평가대상 농지의 정상가격 수준인 평당 80,000원으로 적용하고 기대이율은 금융시장에서의 금리 및 위험률 등을 고려한 이론적 기대이율 수준인 8%를 적용하여 필요제경비를 제외한 연간 평당 임대료를 6,400원($80,000\text{원} \times 0.08 = 6,400\text{원/평}$)으로 산정하였다고 하자. 이 경우 얼핏 이론상으로 문제가 없는 것처럼 보이나 이는 현실임료와는 크게 동떨어진 고가평가가 되는데 그 이유는 다음과 같다. 도시근교 농지의 경우 지역에 따라 다소의 차이는 있으나 정상가격에 대한 순임료비율은 대체로 1% 내외수준으로서 위 예시에서와 같이 기초가격을 정상가격으로 적용하였다면 이에 대응하는 시장임료비율인 1% 수준으로 적용하여야 한다. 따라서 정상가격 80,000원에 순임료비율 1%를 곱하면 필요제경비를 제외한 연간 평당 임대료는 800원이 적정한 수준이 되는 것이다. 만일 이론적인 적산법을 사용하고자 한다면 미작을 위한 답의 경우 순수 농지로서의 용익가치는 실제 1만원 내지 2만원 수준에 지나지 않으며 예시와 같은 지역에서 농경지에 대한 정상가격 80,000원 중 상당부분은 장래 주변지역이 택지화될 경우 예상되는 지가상승에 대한 기대에 의해 형성된 자산가치이기 때문에 기초가격은 정상가격에서 자산가치를 공제한 용익가치만을 고려한 1만원 수준으로 결정하여야 한다. 이 경우 기초가격 1만원에 이론적 기대이율 8%를 곱하면 필요제경비를 제외한 연간 평당 임대료는 800원이 되어 실무상 적용방법의 결과와 같게 되는 것이다.

2. 토지용도에 따른 기대이율의 차이여부

기대이율은 토지의 용도에 따라 다른 수준인가? 아니면 금융시장에서의 금리수준과 위험률 등에 의해 결정

되는 것으로서 토지의 용도와는 무관한 것인가? 이에 대하여 평가업계의 실무 관행과 보상평가지침 및 국유재산법 등의 관련규정은 전자의 입장을 취하고 있으나, 대법원 판례⁷⁾에서는 후자의 입장을 취하고 있어 실무상 적지 않은 혼란이 발생되고 있다.

1) 실무상 적용실태

적산임료 평가의 실무에 있어 토지의 용도에 따른 기대이율의 적용실태를 조사하기 위하여 한국감정원에서 1998년 1월부터 2002년 5월까지의 기간동안 적산법을 활용하여 평가한 398개의 평가사례를 수집하고, 이를 토지의 용도에 따라 상업용, 주거용, 공업용, 농지, 임야로 구분하였다. 그리고 토지의 용도에 따라 기대이율의 적용수준이 어느 정도인지의 파악이 주요한 것이므로 각 토지의 용도에 있어 최우효사용에 미달하는 이용은 제외하고 최우효사용의 사례만을 활용하였다. 이러한 기준에 따라 총 180개의 용도별 최우효사용의 평가사례가 추출되었으며, 각 용도별 사례개수는 상업용 55개, 주거용 57개, 공업용 10개, 농지 47개 및 임야 11개의 사례가 분석에 활용되었다.

이와 같은 토지의 용도별 평가사례에 있어 적용된 기대이율에 대하여 통계분석을 실시한 결과는 다음의 <표3>과 같다.

<표3> 용도별 최우효사용 상태의 적용 기대이율

구분	사례개수	적용 기대이율			표준편차
		최소	최대	평균	
상업용	55	3%	8%	6.03%	1.52%
주거용	57	2%	8%	4.30%	1.01%
공업용	10	3%	6%	4.48%	1.15%
농지	47	1%	4.5%	2.16%	0.75%
임야	11	1%	2%	1.23%	0.41%

위 표에서 각 용도별로 평균 적용 기대이율은 상업용 6.03%, 주거용 4.30%, 공업용 4.48%, 농지 2.16% 및 임야 1.23%로서, 용도별 적용 순위를 살펴보면 상업용이 가장 높고, 주거용과 공업용이 유사한 수준이며, 다음으로는 농지, 임야의 순으로 나타나 용도에 따라 기대이율을 달리 적용하고 있는 것으로 나타났다.

2) 관련 규정상의 기대이율

보상평가지침에는 공공사업의 시행으로 인한 토지의 사용을 위한 보상평가에 있어 적산법으로 평가하는 경우 당해 지역 및 대상토지의 특성을 반영하는 이율로 정하되, 이의 산정이 사실상 곤란한 경우에 각 용도별로 정한 일정률을 적용하도록 하고 있다.

각 용도별 기대이율은 대(상업용) 및 이와 유사한 토지는 연 8% 이내, 대(주거용 및 주상복합용) 및 이와 유사한 토지는 연 5% 이내, 전·답 및 이와 유사한 토지는 연 2% 이내 그리고 임야 및 이와 유사한 토지는 연

7) 대법원 2000. 6. 23 선고 2000다 12020호, 후면 참조

1% 이내로 규정하고 있다.⁸⁾

국유재산법시행령 26조에서는 국유재산의 사용에 대한 사용료율을 사용목적과 토지의 용도에 따라 각각 달리 규정하고 있다. 토지의 용도에 따른 사용료율은 경작용의 경우 1%이상, 주거용의 경우 2.5%이상 그리고 상업용 등 기타의 경우에는 5%이상으로 규정하고 있다.

3) 대법원 판례

대법원은 토지의 불법점유사용에 따른 부당이득반환청구소송에 있어서 불법 점유 사용된 토지에 대한 적산임료 평가시 적용한 기대이율의 산정과 관련하여, 기대이율은 금융시장에서의 금리수준 등에 의해 결정되는 것으로서 토지의 용도와는 무관한 것이며 실제 이용상황을 참작할 필요는 없다고 판시⁹⁾한 바 있다.

대법원 판시의 주요 내용은 당해 부동산 기초가격에다 그 기대이율을 곱하는 이른바 적산법에 의한 방식으로 임료를 산정함에 있어 기대이율이란 임대할 부동산을 취득함에 있어 소요되는 비용에 대한 기대되는 이익의 비율을 뜻하는 것으로서, 원칙적으로 개개 토지의 소재지, 종류, 품등 등에 따라 달라지는 것이 아니고 국공채 이율, 은행의 장기대출금리, 일반시중금리, 정상적인 부동산 거래이윤율, 국유재산법과 지방재정법이 정하는 대부료율 등을 참작하여 결정되는 것이며, 따라서 위와 같은 방식에 의한 임료산정시 이미 기초가격이 구체적인 개개의 부동산의 실제 이용상황이 참작되어 평가·결정된 이상 그 기대이율을 산정함에 있어서 다시 위 실제 이용상황을 참작할 필요는 없다는 것이다.

이와 같이 대법원은 감정평가업계의 실무관행 및 관련규정과는 다른 입장을 취함에 따라 특히 소송과 관련한 평가실무에 있어 혼란이 발생되고 있다.

3. 임대차 계약상 이용제한이 있는 경우의 평가방법

1) 문제점

임대되는 토지의 이용이 임대차 계약조건에서 최우효사용이 아닌 다른 용도로 사용되도록 제약이 있는 경우에 기초가격과 기대이율 등 적산임료 평가방법의 적용은 이용상의 제약이 없는 최우효사용의 경우와 동일한가? 아니면 달라야 하는가? 하는 점이 문제가 된다.

이해하기 쉽도록 구체적인 예를 하나 들면 다음의 그림과 같이 인근지역이 1, 3번지의 토지와 같이 상업용 10층 건물로 이용되는 상업지역에서 제반 토지특성이 동일한 2-1, 2-2 및 2-3번지의 토지가 타인에게 불법점유되어 각각 주차장, 주거용 및 상업용으로 이용되었고 이에 대하여 부당이득반환청구소송이 제기 되었다고 가정하자. 이때 적산법에 의하여 각각의 토지사용에 대한 임료를 평가함에 있어 기초가격과 기대이율은 2-3번지와 같이 최우효사용을 상정하여 모두 동일하게 적용하여야 하는가? 아니면 각각 다른 용도로 이용하였으므로 이용상황에 맞게 각각 달리 적용하여야 하는가? 하는 문제이다.

〈그림1〉 상업용 토지의 이용상황 예시

8) 보상평가지침 제49조

9) 대법원 2000. 6. 23 선고 2000다 12020호

1번지 상업용(10층)	2-1번지 나지(주차장)	2-2번지 주거용(2층)	2-3번지 상업용(10층)	3번지 상업용(10층)
-----------------	------------------	------------------	-------------------	-----------------

그런데 이 문제의 해답을 찾기 위한 올바른 접근을 위해서는 우선 문제를 두 가지 단계로 분리하여 생각하여야 할 것으로 판단된다.

우선 첫 번째 단계에서는 토지의 이용이 제한되어 최유효사용에 미달하여 사용되는 경우와 토지이용의 제약이 없어 최유효사용되는 경우에 있어 실제 토지임대 시장에서 임대료가 차이가 있는지 하는 점이다. 만일 두 가지의 경우에 있어 실제 차이가 없다면 이와 같은 질문은 더 이상 무의미하며 동일하게 적용하면 되기 때문이다.

두 번째 단계로는 토지의 이용이 제한되는 경우와 그렇지 않은 경우에 있어 실제 토지임대 시장에서는 임대료의 차이가 발생한다는 것을 전제로 할 때, 이 두 경우에 기초가격과 기대이율 등 적산임료 평가방법의 적용을 토지의 이용이 제한되지 않은 최유효사용의 상황을 상정하여 동일하게 적용할 것인가? 아니면 다르게 적용하여야 할 것인가를 생각하여야 할 것이다.

2) 실무상 적용실태

적산임료 평가의 실무에 있어 토지의 이용에 대하여 이용계약이 있어 최유효사용에 미달하는 용도로 사용되는 경우와 최유효사용의 상태로 이용되는 경우에 있어 적산법 적용시 기대이율의 적용실태를 조사하기 위하여 한국감정원에서 평가한 398개의 평가사례 중 상업용 평가사례에 대하여 최유효사용의 정도에 따라 몇 개의 단계로 구분하고 이를 통계분석하였다. 구분은 토지와 건물의 복합기대이율, 최유효사용 상태의 토지기대이율, 최유효사용에 미달하는 기타 건물로 이용하는 경우의 토지기대이율 및 나지상태의 기대이율 등 4단계로 구분하였다.

이러한 기준에 따라 총 180개의 상업용 최유효사용 단계별 평가사례가 추출되었으며, 각 용도별 사례개수는 상업용 55개, 주거용 57개, 공업용 10개, 농지 47개 및 임야11개의 사례가 분석에 활용되었다.

이와 같은 토지의 용도별 평가사례에 있어 적용된 기대이율에 대하여 통계분석을 실시한 결과는 다음의 <표 4>와 같다.

<표 4> 상업용 최유효사용 단계별 적용 기대이율

구분	사례개수	적용 기대이율			표준편차
		최소	최대	평균	
토지와 건물의 복합기대이율	94	4%	15%	8.62%	2.94%
최유효상태의 토지기대이율	55	3%	8%	6.03%	1.52%
기타건물 상태의 토지기대이율	6	2%	4%	2.93%	0.91%
나지의 기대이율	47	2%	8%	4.75%	1.54%

위 표에서 각 최유효사용 단계에 따라 평균 적용 기대이율은 토지와 건물의 복합기대이율 8.62%, 최유효상태 토지기대이율 6.03%, 최유효상태에 미달하는 기타건물 상태의 토지기대이율 2.93% 및 나지의 기대이율 4.75%로 나타났으며, 각 단계별로 최소치와 최대치는 다소의 폭을 가지고 있기는 하지만 표준편차가 크지 않은 것으로 볼 때 대체로 평균값과 유사한 수준으로 대부분 적용되었음을 추정할 수 있다.

여기서 특이한 점은 최유효사용의 단계에 따라 기대이율이 차츰 낮아지다가 나지의 경우에는 최유효상태에 미달하는 기타건물 상태의 토지기대이율보다 높게 나타나고 있다는 점이다. 이는 실제 토지임대시장에서 예상되는 일반적인 현상과는 괴리가 있는 것으로 판단되어 이와 관련한 평가사례를 별도로 추출하여 좀더 구체적으로 살펴보았다. 분석결과 나지에 대한 기대이율을 최유효사용의 경우와 동일 또는 유사하게 적용하는 사례가 많았기 때문이었으며 이에 대한 구체적인 근거와 뚜렷한 이유를 적시하고 있지는 않았다.

IV. 유형별 임대사례의 실증분석

1. 분석개요

1) 분석의 목적

토지에 대한 적절한 적산임료의 평가를 위해 기초가격과 기대이율 등의 적용을 어떻게 하여야 하는가에 대한 해답을 찾기위해 부동산시장에서 형성되는 실제 임료의 사례를 각 유형별로 수집하고 이를 분석하였다.

구체적으로는 토지의 용도별, 지역별, 이용제약의 정도 등에 따라 부동산시장에서 형성되는 임료가 어떻게 달라지는지를 조사·분석함으로써 토지의 각 유형별로 기초가격과 기대이율의 적정 적용방법에 대한 방안을 모색하고자 함이다.

2) 자료의 수집

이를 위해 부동산시장에서 실제 임대계약 되어 현재 사용중인 임대사례 자료를 수집하였다. 임대사례 자료의 수집은 2002년 5월부터 6월까지 한국감정원의 전국 지점망을 통해 부동산에 대한 전문지식이 있는 직원이 직접 조사하였고, 토지의 용도별과 이용제약 상태별로 구분하여 전국적으로 고르게 분포되도록 하였다.

토지 용도별로는 일반적인 토지용도의 분류인 상업용, 주거용, 공업용, 농지 및 임야 중에서 임대사례의 포착이 어려운 임야와 공업용을 제외하고 상업용, 주거용, 농지의 3개 용도에 대한 사례를 수집하되 용도별 비교 분석을 명확히 하기 위하여 모두 최유효사용 상태의 사례만을 수집하였다. 조사된 용도별 임대사례는 상업용 11개, 주거용 11개, 농업용 9개 총 31개의 사례를 수집하였다.

이용제약별로는 상업용 토지의 임대사례에 한하여 최유효사용 상태의 상업용 건물로 이용중인 토지에 대한 임대사례, 임시건물의 건축을 위한 토지의 임대사례 그리고 나지상태로 사용중인 임대사례로 구분하였다. 최유효사용 상태의 상업용 토지에 대한 임대사례는 오피스와 점포 부지의 임대사례 11개, 임시건물의 건축을 위한 토지임대 사례로는 모텔하우스 등의 부지로 이용중인 임대사례 8개 그리고 나지상태의 임대사례로는 주차

장 등으로 이용중인 임대사례 8개 총 27개의 사례자료를 수집하였다.

3) 분석방법 및 내용

분석방법은 부동산시장에서 수집된 임대사례로부터 다음의 산식과 같이 연간 실질임료에서 필요제경비를 공제하여 산정한 순임료를 토지의 정상가격¹⁰⁾으로 나누어 산정한 비율 즉 정상가격대비 순임료의 비율(이하 순임료비율이라 한다.)을 비교분석하였다.

$$\text{산식) 순임료비율} = (\text{실질임료} - \text{필요제경비}) \div \text{정상가격}$$

순임료비율의 산정에 있어 상업용과 주거용의 사례 중 최유효사용 상태의 사례의 경우는 토지 위에 건물이 존재하는 복합부동산으로서 임대수익이 토지와 건물이 일체로 하여 발생되므로 토지의 순임료비율을 구하기 위해서는 전체 순임료에서 건물에 귀속하는 순임료를 공제하여 산정하는 이른바 토지잔여법¹¹⁾을 이용하였다. 토지잔여법의 적용에 있어서 건물에 귀속하는 순임료의 산정은 건물가격에 10%의 이율을 적용하여 산정하였으며, 또한 순수익의 배분과정에서 나타날 수 있는 왜곡에 대한 검토를 위해 토지·건물의 종합순임료비율을 동시에 산정하였다.

수집된 임대사례 자료에 대한 분석은 다음 세 가지의 사항을 중심으로 하였다.

먼저 상업용, 주거용, 농지 등 토지의 용도에 따라 순임료비율에 있어 차이가 있는지를 검토하고 차이가 있는 경우에 용도별 순임료비율의 수준과 격차에 대하여 살펴보았다.

다음으로 동일 용도내일지라도 각 지역별로 그리고 세부용도(예를 들어 농지의 경우 전, 답)별로 어떤 특성과 차이가 있는지에 대하여 검토하였다.

마지막으로 최유효사용, 임시건물 및 나지 등 이용제약의 정도에 따라 순임료비율에 있어 차이가 있는지를 검토하고 차이가 있는 경우에 각 이용제약의 정도별 순임료비율의 수준과 그 격차에 대하여 살펴보았다.

2. 분석결과

1) 용도별 순임료비율의 차이

10) 정상가격은 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 높다고 인정되는 가격을 말하며, 가격을 구성하고 있는 가치를 구분하면 용익가치와 자산가치로 구분된다.

11) 토지잔여법은 부동산의 부지와 건물 등과의 결합에 의해 구성되어진 경우(복합부동산)에 있어 수익환원법 이외의 방법으로 건물의 가격이 결정되어질 때 이 복합부동산에서 얻은 순수익에 건물등에 귀속하는 순수익을 공제한 잔여 순수익을 토지의 환원이율로 환원하여 토지의 가격을 구하는 방법이다.

이 방법은 유사한 나지에 대한 거래사례가 부족할 때 활용될 수 있으며, 거래사례비교법에 대한 검증방법으로 유용하게 적용된다. 또한 특정부지의 여러 가지 용도별 이용가능성을 점검할 때에도 토지잔여법을 이용하는 것이 유익하다.

임대사례 자료를 토대로 산정된 토지의 각 용도별 최유효사용 상태의 순임료비율을 분석한 결과 다음의 표와 같이 각 용도별로 상당한 차이를 보였으며, 이와 같은 결과는 앞서 분석한 실무상 적용실태에서 나타난 결과와 크게 다르지 않음을 보여주었다.

〈표5〉 실무상 적용실태의 결과와 실증분석결과의 비교

구분	실무상 적용실태			실증분석결과
	최소	최대	평균	
상업용	3%	8%	6.03%	7~12%
주거용	2%	8	4.30%	3~8%
농지	1%	4.5%	2.16%	1~4%

이처럼 토지의 각 용도별로 순임료비율이 다르게 나타나는 이유는 각 용도별로 토지의 가격을 구성하고 있는 자산가치와 용익가치의 비율이 다르기 때문으로 분석된다.¹²⁾ 즉 임료는 토지의 가치 중 용익가치에 의하여 현실화되어 나타나는 것인데 상업용은 가격수준도 다른 용도에 비하여 높지만 가치의 대부분이 용익가치로 구성되어 있기 때문에 순임료비율도 높게 나타나게 되는 것이다. 이에 비해 주거용은 상업용보다는 용익가치의 구성 비율이 낮으며, 농지의 경우는 현재의 이용을 위한 용익가치보다는 장래 다른 용도로의 전용에 따른 가격 상승에 대한 기대가치 즉 자산가치가 대부분이어서 토지가격이 낮지만 이에 대한 순임료비율도 낮게 나타나기 때문이다.

2) 지역별, 세부 용도별 특성

순임료비율의 분석결과 동일한 상업용, 주거용 또는 농지일지라도 지역에 따라(특히 지가수준에 따라) 그리고 각 용도 내 세부 용도(예를 들어 농지의 경우 전과 답)에 따라 순임료비율에 있어 편차를 보이는 것으로 나타났으며, 또한 순임료비율에 영향을 미치는 요인도 다르게 나타나는 등 지역별, 세부용도별로 다른 특성을 보여주었다.

(1) 상업용

① 지역별 특성 - 상업성 및 지가수준과 비례

상업용 토지에 대한 분석결과 나타난 가장 큰 특징은 대도시의 중심업무지역(CBD)과 같이 상업성이 높고 지가수준이 높은 지역이 상대적으로 상업성과 지가수준이 낮은 지역보다 오히려 더 높은 순임료비율을 나타내고 있다는 점이다. 상업성이 높다는 것은 토지의 용익가치가 높다는 것을 의미하게 되는데, 이러한 지역에서는 지가의 대부분이 용익가치로 구성되기 때문이다.

12) 일본의 선행연구 표12 참조

〈표6〉 상업성에 따른 지역별 순임료비율

상업성	임대사례 소재지	상업용 세부용도	순임료비율	
			토지	종합
매우 좋은 지역	서울 중구 명동2가	점포	10.6%	10.6%
	광주 동구 충장로2가	점포	12.2%	12.1%
좋은 지역	인천 남구 주안동	점포	9.2%	9.5%
	서울 강남구 역삼동	음식점	8.7%	9.1%
	서울 강남구 역삼동	여관	7.8%	8.2%
	서울 강남구 삼성동	오피스	7.2%	8.6%
	대전 대덕구 중리동	오피스	10.8%	10.2%
	대구 동구 신천동	여관	7.7%	8.4%
	대전 중구 대흥동	오피스	-3.45%	7.4%
개발중인 지역	경기 의정부시 호원동	점포	5.4%	7.7%
	부산 동구 초량동	오피스	-4.7%	5.2%

이와 같은 예는 상업용 사례자료 중 서울특별시의 명동과 광주광역시의 충장로의 사례에서 잘 보여주고 있는데, 이 사례들에서 순임료비율은 각각 10.6%와 12.2%로 다른 지역에 비하여 상대적으로 높은 수준을 나타내고 있다.

상업성이 상대적으로 낮은 외곽지역에서는 토지의 정상가격에는 장래 주변환경 변화 및 상업여건의 개선에 따른 지가상승의 기대에 의한 가치(즉, 자산가치)가 상당부분 포함되어 있어 지가수준은 높으나 임료수준은 현재의 상업성만을 반영하기 때문에 낮은 수준이므로 이들 지역의 순임료비율은 중심지역에 비해 상대적으로 낮은 것이 보통이다. 이와 같은 예는 특히 주거지에서 상업지로 이행하고 있는 지역¹³⁾ 또는 인근에 도로, 지하철 또는 대규모 시설 등의 개발이 진행되는 지역에서 극단적으로 나타난다. 조사·분석된 사례 중 의정부시 호원동의 사례가 이의 대표적인 경우로서 인근지역은 아파트 신축으로 인해 배후지가 확장되고 서울까지 연결되는 도로공사 등으로 상업여건이 대폭 개선되고 있는 과정에 있는 지역으로, 이 사례에서 순임료비율은 5.4%로서 다른 지역보다 낮은 수준을 나타냈다.

② 세부용도별 특성

토지의 이용상황에 있어 상업용이라는 넓은 의미의 용도를 세분하면 음식점, 점포 등의 근린생활시설용과 호텔, 여관 등의 숙박용과 오피스, 관공서 등의 업무용 및 기타 판매·위락시설용 등 여러 가지 세부용도로 나눌 수 있다.

본 조사·분석에서는 상업용의 각 세부용도별로 충분한 사례자료가 수집되지 않아 각 세부용도별 순임료비율의 수준과 이에 영향을 미치는 요인에 대하여 구체적 사례에 의한 명확한 결과는 도출되지 않았다. 그러나 사례의 수집과정에서 함께 조사된 토지임대시장의 전반적 행태 등을 고려할 때 상업용의 세부용도별로 각각 다

13) 감정평가이론에서는 이러한 지역을 이행지라고 한다.

른 특성을 지니고 있다는 것만은 분명히 나타났다. 따라서 후행의 연구나 실무에 있어서는 이러한 점에 착안하여 더욱 세부적인 자료에 의한 분석과 검토가 이루어져야 할 것으로 생각된다.

이와 아울러 상업용 복합부동산의 임대사례로부터 토지에 대한 순임료비율을 구하는 경우에는 토지와 건물에 대한 임료의 배분을 어떻게 할 것인가 하는 문제에 대하여 충분히 검토하는 것이 중요할 것으로 생각된다. 이와 같은 점은 상업용에 있어서 건물의 비중이 높기 때문에 배분방법과 적용이율을 조금만 달리하여도 토지에 귀속하는 임료가 크게 영향을 받기 때문이다.

(2) 주거용

① 지역별 특성

주거용에 대한 분석결과 나타난 가장 큰 특징은 주택에 대한 임대수요가 많은 지역과 임대수요가 많지 않은 자가위주의 지역에 있어서 순임료비율이 큰 격차를 보이고 있다는 점이다.

〈표7〉 임대수요에 따른 지역별 순임료비율

임대수요	임대사례 소재지	주거용 세부용도	순임료비율	
			토지	종합
매우 많은 지역	서울 노원구 상계동	아파트	7.3%	7.7%
	서울 광진구 자양동	다가구주택	7.6%	8.4%
	경기 군포시 당동	다가구주택	7.5%	8.9%
많은 지역	경기 과천시 부림동	단독주택	5.0%	5.9%
	경기 성남시 분당구 구미동	아파트	4.0%	5.3%
	경기 성남시 수정구 복정동	다가구주택	5.0%	7.1%
	경기 과천시 부림동	아파트	3.4%	4.0%
	서울 강남구 대치동	아파트	3.0%	5.1%
	충남 천안시 신방동	아파트	5.0%	7.5%
적은 지역	경남 진주시 평거동	아파트	2.6%	5.9%
	전남 구례군 구례읍 봉동리	단독주택	3.2%	5.3%

본 연구의 사례 분석결과에 있어서는 임대수요가 매우 많은 지역의 경우 7~8% 수준으로 나타났으며, 임대수요가 적은 자가위주의 지역의 경우에는 3~4% 수준으로 나타났다. 특히 주택난이 심각한 서울, 경기 등 수도권 지역의 순임료비율이 다른 지역에 비하여 월등히 높게 나타나고 있는데 이는 수도권 지역에서 주택가격 수준도 높기는 하지만 주택에 대한 임대수요가 매우 많아 가격에 대비한 임대료 수준이 상대적으로 더욱 높게 형성되기 때문으로 풀이된다.

사례분석결과를 좀더 유심히 살펴보면 수도권 지역에 있어서도 상급의 주택지역보다는 서민들이 주로 거주하는 중·하급 주택지역으로서 지하철 역세권 등 교통여건이 좋은 지역의 순임료비율이 높게 나타나고 있음을 알 수 있다. 조사사례 중 서울 노원구 상계동, 광진구 자양동 그리고 경기도 군포시 당동 등의 사례지역이 이와 같은 지역이다.

② 세부용도별 특성

주거용에 대한 또 다른 특징의 하나는 아파트나 단독주택 지대에서보다는 다가구주택 또는 다가구형 단독주택으로 형성되어 있는 지대에서 순임료비율이 더 높게 나타난다는 점이다. 이는 다가구주택의 지역이 임대 수요가 많은 역세권에 대체로 형성되어 있기 때문이다.

〈표8〉 세부 용도에 따른 순임료비율

주거용 세부용도	임대사례 소재지	순임료비율	
		토지	종합
다가구주택	서울 광진구 자양동	7.6%	8.4%
	경기 군포시 당동	7.5%	8.9%
	경기 성남시 수정구 복정동	5.0%	7.1%
아파트	경기 과천시 부림동	3.4%	4.0%
	서울 강남구 대치동	3.0%	5.1%
	충남 천안시 신방동	5.0%	7.5%
	경남 진주시 평거동	2.6%	5.9%
	서울 노원구 상계동	7.3%	7.7%
	경기 성남시 분당구 구미동	4.0%	5.3%
단독주택	경기 과천시 부림동	5.0%	5.9%
	전남 구례군 구례읍 봉동리	3.2%	5.3%

본 사례에서도 다가구주택의 경우에는 7~8%의 비율을 보이고 있다. 현장 자료수집 과정에서 조사된 바에 의하면 현재 다가구주택의 건축이 활발히 진행되고 있는 지역에서 토지를 매입하여 건축을 한 후 임대를 하는 경우 일반적인 순임료비율은 초기에는 10~15% 수준까지 이르며 시간이 경과할수록 수익률은 점차 하락하는 것으로 조사되었다.

임대보다는 자가사용을 주로 하는 순수 단독주택 지대에서는 대체로 5%이하의 순임료비율을 나타내는 것으로 분석되었다. 본 사례 전남 중 구례군 구례읍의 예시가 이러한 지역으로서 순임료비율은 3.2%를 보여주었으나 이 또한 읍중심에 위치한 사례이므로 이 보다 더욱 한가한 군외곽에 소재하는 주거지의 경우 순임료비율은 더욱 낮아질 것으로 사료된다.

(3) 농지

농지의 가장 큰 특징은 답과 전 등의 세부용도에 따라 그리고 순수농지인가 아니면 도시인근에 위치하는 택지후보지인가에 따라 순임료비율과 이에 영향을 미치는 요인 및 순임료비율 등에 있어 서로 다르게 나타난다는 점이다.

① 답

답에 대한 임대관행에 있어 가장 큰 특징은 일반적으로 지가와는 별도로 수확량 중의 일부를 현물로 직접 지급하거나 일정량의 현물에 대한 가액으로 임대된다는 점이다. 수확량에 의한 임대료 지급관행은 과거 지주와 소작의 관계에서 이루어진 관행이 계속되고 있는 것이라 할 수 있는데, 종래에는 수확량의 1/2정도까지 되었으나 최근에는 경지정리된 답의 경우 대체로 수확량의 1/4수준 또는 200평 한 마지기 기준으로 쌀 1가마(80kg)의 수준이 일반적이다. 본 조사사례의 대부분 지역에서 200평 한 마지기 기준 쌀 1가마 또는 쌀 1가마 정도의 금액으로 임대되는 것으로 조사되었으며, 경작여건이 좋지 않은 지역에서는 이보다 약간 적은 수준으로 임대되고 있는 것으로 조사되었다. 다만 특수한 사례이기는 하지만 헬기에 의한 방제가 이루어질 정도의 광작이 이루어지는 전주 인근의 호남평야 지역에서 대규모로 임대되는 경우에 있어서는 한 마지기 당 최고 쌀 2가마까지 임대되는 지역도 있었다.

〈표9〉 답의 순임료 비율

농지의 세부용도	임대사례 소재지	순임료비율
답	전북 고창군 아산면 반암리	3.2%
	전남 해남군 산이면 부동리	3.7%
	충북 음성군 소이면 봉전리	2.0%
	경북 안동시 서후면 금계리	0.9%

이와 같이 답에 대한 임료가 수확량의 일정액 정도를 기준으로 형성되므로 답에 대한 순임료비율은 농지의 가격수준에 따라 달라지게 된다. 즉 평당 임대료 수준이 지가수준과 관계없이 대체로 생산량의 일정수준으로 결정되는 상황에서 지가수준이 높으면 순임료비율은 낮아지고 지가수준이 낮으면 반대로 순임료비율은 높아진다. 이에 따라 경지정리가 되어 있는 순수 농지(답)의 경우에는 순임료비율은 3~4% 수준에 이르나, 도시근교 지역 또는 장래 택지지역으로 개발이 예상되는 지역의 경우에는 가격수준이 높아 순임료비율은 1%에도 미치지 못하는 것으로 조사되었다.

② 전에 대한 임대관행 및 순임료비율

전의 경우에는 답과는 달리 현물로 임대하는 경우는 드물며, 대체로 평당 일정액으로 임대하는 방법이 일반적이다. 평당 임대료 수준은 순수 농지의 경우 어떤 작물의 대규모 재배단지인지 아니면 자가소비 위주의 재배 지역인지 등에 따라 차이가 발생하며, 전자의 경우는 대체로 평당 500원 내지 800원 정도이며, 후자의 경우는 대체로 평당 300원 내지 500원 수준이다.

〈표10〉 전의 순임료비율

농지의 세부용도	임대사례 소재지	순임료비율
전(월동배추)	전남 해남군 산이면 덕호리	2.7%
전(고추)	충북 음성군 소이면 봉전리	1.6%
전(고추)	경북 안동시 서후면 금계리	1.3%
전(고추)	경북 안동시 서후면 금계리	0.5%
전(고추)	충남 천안시 성남면 대흥리	0.8%

본 연구조사 사례 중 전남 해남군 산이면 덕호리 사례는 월동배추가 대규모로 재배되는 지역으로서 정상가격은 평당 20,000원, 평당 임대료는 600원 수준이었다. 이를 토대로 정상가격에 대한 순임료비율을 계산하면 약 2.7%(600원/20,000원 - 0.06%¹⁴⁾) 수준이 된다.

그리고 전에 있어서도 답의 경우와 마찬가지로 도시근교 또는 택지로 전환이 예상되는 지역에서는 농지의 가격에 자산가치가 상당부분 포함되어 있어 순임료비율은 1% 미만의 수준으로 낮게 조사되었다.

③ 도시인근 화훼재배 지역 등의 임대관행

서울시 및 인근 개발제한구역에서 화훼재배 단지나 비닐하우스 또는 유리온실 등으로 이용되는 경우의 임대료는 지역상황에 따라 차이가 있으나 대체로 평당 5,000~10,000원 수준으로 조사되었다. 그리고 대규모 주차장, 자재 적치장, 이삿짐 임시보관소 등의 목적으로 사용되는 경우에도 대체로 유사한 수준으로 나타났다.

그러나 가격수준은 십만원에서 삼백만원의 수준까지 이르고 있어 순임료비율은 지가수준과 반비례하여 큰 편차를 보이고 있다.

3) 이용제약에 따른 순임료비율의 감소

본 연구에서는 상업용 토지에 한하여 나지상태로 이용하도록 제약한 임대사례, 임시건물의 건축을 위한 토지의 임대사례 그리고 최유효사용 상태의 상업용 건물에 대한 임대사례로 구분하여 각각의 순임료비율을 산정하여 비교분석하였다. 분석결과 토지의 사용에 이용제약이 있는 경우 순임료비율은 최유효사용을 전제로 한 순임료비율과 비교할 때 이용제약의 정도가 강해짐에 따라 다음의 표와 같이 감소함을 보였다.

〈표11〉 상업용의 이용제약에 따른 순임료비율

이용제약	순임료비율
최유효사용	5.2~12.1%
임시건축물	2.6~6.4%
나지	1.8~3.8%

14) 필요제경비

위 표에서 최유효사용의 순임료비율은 최저 5.2~12.1%의 수준이나 모델하우스 등과 같은 임시건축물의 건축을 허용하는 경우에는 최저 2.6%에서 최고 6.4%의 수준이고, 주차장 또는 적치장 등의 나지상태로 이용하도록 제약된 경우는 최저 1.8%에서 최고 3.8% 수준으로 나타나고 있다.

이와 같은 결과는 토지에 대한 임대계약에 있어 임대인이 임대하는 토지에 대하여 자유로운 이용을 보장하지 않고 일정한 용도로만 사용하도록 제약을 가하여 최유효사용이 이루어지지 않은 경우에는 최유효사용을 전제로 하는 경우와 비교할 때 이용제약이 있는 만큼 임대금액이 낮아지기 때문에 토지의 정상가격에 대한 임료비율인 순임료비율은 그만큼 낮아지기 때문이다.

상업용 토지를 나지상태로 이용하는 경우의 순임료비율은 해당 토지의 지가수준과 나지이용에 대한 수요에 의하여 결정된다. 본 연구 조사사례에서 수집된 주차장 부지의 경우 이를 잘 설명하고 있다. 주변지역의 주차장사업 여건에 따라 상업용 나지에 대한 수요와 임료수준에 있어서도 차이가 발생하여 지가가 낮고 주차장사업의 여건이 좋은 경우에는 순임료비율이 높게 나타나지만 반대로 지가수준은 높으나 주차장사업의 여건이 좋지 못한 지역의 경우에는 순임료비율이 낮게 된다. 이에 따라 본 사례에서는 최저 1.5%에서 최고 3.8%까지 나타나고 있다. 주차장업을 전문으로 하는 업자를 통하여 탐문조사한 바에 의하면 서울지역의 경우 주차장사업을 위한 부지의 연간임대료는 IMF 이후에는 경기불황으로 정상가격의 1~1.5%수준이었으나 최근에는 차량증가, 주차부지의 감소 등으로 주차난이 심화되어 주차장사업의 수익성이 증가함에 따라 주차장부지에 대한 연간임대료는 정상가격의 2~3%수준이 일반적인 것으로 조사되었다.

V. 적산임료 평가의 적정화 방안

1. 적정 평가방법의 선정

앞서 설명한 바와 같이 이론상의 적산법과 실무상 적용방법은 개념적으로 다른 방법이고 그 구성요소의 개념과 산정방법 또한 다르기 때문에 이를 혼동하여 적용하는 경우에는 부적정한 평가가 될 수 있다. 기대이율의 적용과 관련한 대법원의 판례¹⁵⁾는 위와 같은 이론적 적산법과 실무상 적용방법에 대한 개념과 구체적 산정방법에 있어서 구성요소간의 차이를 충분히 인식하지 못하고 이를 혼동하여 판시된 결과라고 할 수 있다. 즉 판례대상의 임료평가에서는 기초가격을 정상가격으로 산정하고 기대이율은 용도에 따라 달리 구하여진 순임료비율을 적용한 통상의 실무상 적용방법을 사용하였으므로 적정한 평가임에도 불구하고 이론적 적산법의 개념과 혼동하여 기대이율은 토지의 용도별로 달리 적용될 수 없다고 판시하는 결과가 발생한 것이다.

따라서 적산임료의 평가실무에 있어서는 이론상의 적산법과 실무상 적용방법에 있어서 이러한 차이가 있다는 것을 충분히 인식하고 어떤 방법을 적용할 것인가를 분명히 하여야 하며, 그에 맞는 기초가격과 기대이율을 산정하고 적용하여야 할 것이다. 이때 유의할 점은 당연한 이야기라 될 수도 있겠지만 이론상의 적산법과 실무상 적용방법 중 어느 방법에 의하든지 평가된 임료액은 동일하여야 한다는 것이다. 즉 앞서 설명한 예시¹⁶⁾에

15) 대법원 2000.6.23 선고2000다12020호

서와 같이 실무상 적용방법을 활용하는 경우는 정상가격 80,000원/평에 순임료비율 1%를 곱하여 800원/평으로 산정되며, 이론상 적산법을 활용하는 경우에는 정상가격 80,000원/평 중에서 용익가치 10,000원/평을 구하고 여기에 이론적 기대이율 8%를 곱하여 800원/평이 되는 것이다.

여기서 한가지 문제가 될 수 있는 부분은 실무상 적용방법을 활용하는 경우 감정평가서에 적용한 평가방법을 기재함에 있어서 「적산법으로 평가하였음」과 같이 적산법이라는 용어를 사용할 수 있겠는가 하는 것이다. 이에 대하여는 찬반양론의 여지가 있으며 그 명칭에 대하여도 여러 가지의 의견이 있을 수 있을 것으로 생각된다. 그러나 실무상 적용방법을 적산법이라고 이미 널리 사용하고 있는 현실을 고려하여 본 연구에서는 이를 계속 사용할 수 있다는 입장으로 매듭짓기로 하며, 구체적 판단과 명칭의 문제는 후행의 연구에서 이루지기를 바란다. 다만 실무상 적용방법을 적용하는 경우에는 기초가격은 정상가격으로 산정하였다는 것과 기대이율은 인근지역의 부동산 시장에서 조사한 적정 순임료비율을 적용하였다는 내용을 반드시 기재하여야 할 것으로 생각된다.

2. 기초가격의 산정

1) 이론상 적산법 활용시의 기초가격

이론적 기초가격의 산정은 다음의 산식에서 볼 수 있듯이 정상가격으로부터 적정 용익가치율을 구하기 위하여 얼마만큼의 자산가치를 배제하여야 하는가와 토지이용의 제약이 있는 경우 임차인이 가능한 효용발현비율을 구하기 위하여 어느 정도의 효용제약의 비율을 감안하여야 하는가하는 구체적 비율의 산정이 주된 문제라 할 수 있다.

산식) $PK = PL \times (1 - \alpha) \times (1 - V)$

PK : 기초가격, PL : 정상가격

(1- α) : 용익가치율, α 는 자산가치율

(1-V) : 임차인이 가능한 효용발현비율, V는 효용제약 비율

그러므로 이하에서는 토지의 각 유형별로 자산가치를 배제하고 이용제약을 감안하는 구체적 방법에 대하여 살펴보기로 한다.

(1) 자산가치의 배제

토지의 정상가격으로부터 자산가치를 배제하고 용익가치 만을 구하기 위해서는 당해 토지가격의 구성을 분석하여 용익가치와 자산가치의 비율을 파악하고 용익가치의 비율을 산정한 뒤 이를 정상가격에 곱하여 방법이 합리적인 것으로 사료된다.

그런데 이와 같은 용익가치와 자산가치의 구성비율에 대하여는 실증적으로 충분히 분석되지 못한 상태이

다. 다만, 일본의 선행연구¹⁷⁾에서 이에 관하여 제시하고 있으므로 이를 참고할 수 있을 것으로 사료된다. 일본의 선행연구에서는 토지의 용도지역별로 용익가치와 자산가치와의 관계를 분석하고 각 용도지역별로 이의 구성비율을 다음과 같이 구체적으로 제시하고 있다.

〈표12〉 일본 선행연구의 용익가치율

지 역 별	최유효사용	용익가치율 ($U=Li/Lp$)	적 요
고도상업지역 (용적율600%이상)	빌딩용지	95% ±5%	U = 용익가치율 Li = 최유효의 수익가격 Lp = 갱지가격 시산시 환원이율은 모두 5%를 사용했음
보통상업지역	점포병용주택 (중 고 층)	90% ±10%	
주 택 지 역	아파트 (RC조 중층)	75% ±5%	
공 업 지 역	공 장 용 지	70% ±5%	
농 지 지 역	채원(菜園)농장	40% ±10%	

위 표에서 각 용도지역별 용익가치율을 구체적으로 살펴보면 용적율이 600%이상의 빌딩용지로 이용되는 고도상업지역은 90~100%, 중고층의 주상복합건물로 형성된 보통상업지역은 80~100%, 아파트 등의 주택 지역은 70~80%, 공업지역은 65~75% 그리고 원예농장으로 형성된 농지지역은 30~50%로 제시되고 있다. 이는 토지에 대한 이용집약도가 높은 용도의 지역일수록 용익가치율이 높고 이용집약도가 낮은 용도의 지역으로 가면 점차 낮아지고 있음을 알려주고 있다.

이와 같은 용익가치율에 대한 일본 선행연구를 기초로 우리나라의 부동산 시장 상황에 맞춰 조정하여보기로 한다. 우선 일본의 연구에서는 토지의 유형을 용도지역별로 구분하였으나 국유재산의 사용료에 대한 규정, 보상평가지침 등 현행 우리나라의 제반규정 상의 체계를 고려할 때 용도별 기준으로 조정하는 것이 합리적으로 사료되며, 또한 유형별 임대사례의 실증분석에서 분석된 각 용도별 임료특성을 반영하여 세부용도별로 용익가치율을 조정하였다. 그 결과는 다음의 표와 같다.

〈표13〉 용도별 용익가치율

17) 坪田陸雄, 『地代家賃の鑑定評價』, 學陽書房

용도별		용익가치율
상업용	오피스, 판매시설 등	95% ± 5%
	근린생활시설, 주상용	90% ± 10%
주거용	공동주택, 다가구주택	75% ± 5%
	단독주택	65% ± 5%
공업용	공장용지	65% ± 5%
농지	대규모 채소재배, 경지정리 답	30% ± 10%
	미정리	20% ± 10%
임야	자연림	10% ± 5%

(2) 효용제약의 감안

토지의 이용에 제약이 있어서 당해 토지의 이용이 최유효사용에 미달하는 경우에는 제약된 이용상태의 임료로 평가되어야 한다. 즉 최유효사용에 미달하는 경우의 기초가격은 당해 토지의 정상가격에 이용제한된 상태에서 임차인이 가능한 효용발현비율을 곱하여 산정하여야 하는 것이다.

이와 같은 임차인이 가능한 효용발현비율을 구하기 위해서는 아래의 산식과 같이 당해 토지의 최유효이용상태의 효용에서 이용제한에 따른 효용제한분을 감안하여 산정하거나 또는 최유효사용상태의 효용 대비 이용제한된 상태의 효용의 비율을 구하여야 한다.

산식) 임차인이 가능한 효용발현비율

$$= (\text{최유효사용의 효용} - \text{효용제한}) / \text{최유효사용의 효용}$$

$$= \text{이용제한된 상태의 효용} / \text{최유효사용의 효용}$$

위와 같은 산식은 이론적으로는 가능하나 현실의 시장에서 토지의 이용제한에 따른 효용제한분을 산정하기란 쉬운 일이 아니다. 적절한 사례를 포착하기가 쉽지 않기 때문이다.

따라서 본 연구에서는 유형별 임대사례의 실증분석에서 나타난 이용제한에 따른 시장임료비율의 결과를 활용하여 각 이용제한의 유형별로 상대적 시장임료비율을 비교분석하고 토지 임대시장의 일반적인 가격형성요인과 적정 임대료수준 및 관행 등을 종합참작하여 효용제한이 감안된 상태의 임차인이 가능한 효용발현비율을 산정하였다. 그 결과는 다음의 표와 같다.

<표14> 토지의 이용제한에 따른 임차인이 가능한 효용발현 비율

토지용도	이용제약의 정도	임차인이 가능한 효용발현 비율
상업용	최유효사용(상업용)	100 %
	주거용 등의 견고한 건물	60% ± 10%
	모델하우스 등 임시건축물	40% ± 10%
	주차장 등 나지	20% ± 10%
주거용, 공업용	최유효사용(주거용, 공업용)	100 %
	창고 등 견고한 건물	60% ± 10%
	조립식가건물 등 임시건축물	30% ± 10%
	주차장 등 나지	10% ± 5%

2) 실무상 적용방법 활용시의 기초가격

실무상의 적용방법에 있어서 기초가격은 정상가격으로 산정한다. 따라서 거래사례비교법, 복성식평가법 등의 감정평가 3방식을 적용하여 통상적인 시장에서 합리적으로 이루어질 수 있는 가격으로 산정하면 되는 것이다.¹⁸⁾

그러므로 실무상의 적용방법에서 구하는 기초가격은 가격의 평가방법에서 다루어져야 할 부분으로서 본 연구에서는 자세한 설명을 생략한다.

3. 기대이율의 산정

1) 이론상 적산법 활용시의 기대이율

기대이율의 개념을 전통적 이론의 입장에서 파악할 경우 기대이율은 임대인이 현재의 자금력이 갖는 유동성을 포기하고 이를 임대부동산에 투자함으로써 인하여 얻고자하는 임대수익의 자본에 대한 비율 즉 자본이자율이라고 보고 있다.¹⁹⁾ 다시 말하면 기대이율은 부동산 대한 투자자의 입장 또는 부동산 임대 공급자의 입장에서 부동산이 아닌 다른 투자대상에 투자하였을 경우의 기회비용을 포함하여 부동산 임대로부터 얻고자하는 수익률 즉 요구수익률(required rate of return)이므로 이 경우 금융시장의 이자율과 밀접한 관계를 가지게 된다. 기대이율을 이처럼 부동산 투자에 대한 요구수익률 개념으로 파악하는 경우 기대이율의 구체적 산정방법은 무위험률에다 여러 가지 위험할증률(risk premium)을 가산하는 이른바 요소구성법에 의하게 된다.²⁰⁾²¹⁾

요소구성법은 기대이율을 구성하는 주요 구성요소를 순수이자율과 위험률로 보고, 이의 분석을 통해 기대이율을 구하는 방법이다. 즉 대상부동산에 대한 위험을 위험성, 비유동성, 관리의 난이성 및 자금의 안정성 등

18) 수익환원법에 의한 평가는 임료를 알고 있다는 전제가 되므로 순환논리의 모순이 생긴다. 따라서 기초가격의 산정시에는 수익환원법에 의한 평가는 적정하지 않다.

19) 한국감정원, 『임료평가에 관한 연구』, 1986. 12

20) 안정근, 『감정평가이론』, 1992, 법문사, 439p

21) 현재 『감정평가에관한규칙』에서도 환원이율의 산정방법을 요소구성법에 의하도록 규정하고 있다.

여러 가지 구성요소로 분해하고, 개별적인 위험에 따라 위험률을 순수이율에 가감산함으로써 기대이율을 구하는 방법이다. 감정평가에 관한 규칙에서는 “기대이율은 환원이율의 규정을 준용하여 결정한다”고 규정하고 있는데 이는 요소구성법에 의하여 다음의 산식과 같이 산정하는 것을 의미한다.

$$\begin{aligned} \text{산식) 기대이율} &= \text{순수이율} + \text{위험률} \\ \text{위험률 요소} &= \text{위험성, 비유동성, 관리의 난이성, 자금의 안정성} \end{aligned}$$

이 방법은 이론적으로는 어느 정도 정당성을 인정받고 있으나 기대이율을 결정하는 과정에 평가사의 주관 이 개입될 여지가 지나치게 많다는 단점이 있다. 현재 우리 나라와 일본의 평가기준에서는 이 방법에 의하도록 규정하고 있다.

2) 실무상 적용방법 활용시의 기대이율

앞서 설명한 바와 같이 적산임료 평가의 실무에 있어서는 이론상 기초가격의 산정이 어렵기 때문에 대부분 실무상 적용방법을 사용하고 있다. 즉 이론상의 기초가격을 산정하기 위해서는 정상가격으로부터 자산가치 부분을 공제하여 용익가치 만을 추출하여야 하고 이용제약이 있는 경우에는 이를 감안하여야 하는데 토지의 각 유형별로 어떻게 어느 정도를 감안하여 적정하게 산정할 것인가 하는 실무상의 문제가 발생하며, 이렇게 구한 기초가격에 대하여 감정평가 의뢰인 등 감정평가에 있어 비전문가인 이해관계인에게 납득이 되도록 설명하기가 매우 곤란하다는 문제가 있어 적산임료 평가실무에 있어서는 이론적 적산법보다는 실무상 적용방법을 사용하고 있는 것이다.

이와 같은 실무상의 적산법에 있어서 적용하여야 할 기대이율은 토지의 정상가격에 대응하는 적정 순임료 비율²²⁾이어야 함은 이미 설명한 바와 같다. 그런데 순임료비율은 유형별 임대사례의 실증분석에서 살펴본 바와 같이 토지의 용도와 이용제약의 정도에 따라 달라지는데 이와 같은 사항을 충분히 고려하여 대상부동산의 상황에 맞는 적정한 순임료비율을 구하는 것이 무엇보다도 중요하다 하겠다. 순임료비율은 다음의 산식과 같이 토지의 임대시장에서 대상토지와 유사한 토지의 정상가격에 대한 임료의 비율을 조사하여 구할 수 있다.

$$\begin{aligned} \text{산식) 실무상 적용방법상 기대이율(순임료비율)} \\ = (\text{유사토지의 실질임료} - \text{필요제경비}) / \text{유사토지의 정상가격} \end{aligned}$$

22) 순임료비율은 감정평가이론상 수익률 개념(기대수익률, 요구수익률, 실현수익률) 중 기대수익률(expected rate of return)과 같은 개념이다. 기대수익률이란 투자로부터 기대되는 예상수입과 예상지출을 토대로 계산되는 수익률을 말하는 것으로 이 개념에 의한 경우 실제 부동산의 임대시장에서 예상되는 수입과 지출을 토대로 산정되는 이율이라는 개념이 된다. 이와 같은 개념으로 파악할 경우 기대이율의 산정방법은 시장추출법에 의하게 된다.

위와 같은 방법에 따라 기초사된 유형별 순임료비율의 분석결과와 선행연구에서 제시된 자료, 평가실무상 실제 적용한 이율의 수준 등을 종합참작하여 유형별 순임료비율을 산정하였는 바 그 결과는 다음의 표와 같다.

〈표15〉 유형별 순임료비율

용 도		이용제약의 정도		
		최유효사용	임시건축물	나지
상 업 용	오피스, 판매시설 등	7~12%	3~6%	2~4%
	근린생활시설, 주상용	5~8%	2~5%	1~3%
주 거 용	공동주택, 다가구주택	4~8%	2~4%	2%이내
	단 독 주 택	2~6%	1~3%	2%이내
공 업 용	공 장 용 지	3~6%	1~3%	2%이내
농 지	경작여건이 좋은 농지	2~4%	-	-
	도시근교 농지, 경작여건이 좋지 않은 농지	2%이내	-	-
임 야	자 연 림	1%이내	-	-

순임료비율은 위 표와 같이 용도별, 이용제약의 정도별로 그 수준이 상당히 다를 뿐만 아니라 지역에 따라서도 다르며, 금융시장에서의 이자율, 경제상황 등에 따라서도 다르다. 그러므로 실제 업무에 있어서는 위 표의 수준을 참작하되 당해 부동산의 유형에 따라 해당지역의 순임료비율에 대한 자료를 수집하고 이를 충분히 분석 및 검토하여 적용하여야 할 것이다.