

# 부동산 공법, 2018년 부동산시장과 정책방향



## 장 계 영 (대섭) 교수

부동산학 박사 / 감정평가사

전국대학교부동산교육협의회 회장(현)  
한국감정평가사사무소 대표(현)  
한국산업단지공단 투자심의위원(현)  
서울시 민생대책 부동산분과 위원장/상가임대차 명예갈등조정관(현)  
의왕시 투자 및 시세심의·자문위원(현)  
서울특별시 중랑구 지방세 심의위원(현)  
건국대학교대학원 겸임교수(현)  
한국감정평가협회연수위원장 역임

☎ 010-3669-8696

十匙一飯

VS

各自圖生

捨名取實

VS

捨實取名

## 2. 부동산 중개업 현황

**매물 놓고 다투다...대낮 아파트 단지 한복판서 칼부림**

6월18일, 오전 10시 40분쯤 서울 강서구의 한 아파트 단지

부동산중개업 사무실에서 중개업자인 56살 여성 A 씨가 63살 남성 B 씨가 휘두른 흉기에 크게 다쳤습니다.



## 2. 부동산 중개업 현황-2

### 월세 대신 전세금 받아 34억 가로챈 공인중개사

집주인 몰래 신혼부부 등 대상 사기... 13명 보증금 받아 유흥비 탕진 : 계약 때, 임대인서류 확인해야



## 2. 부동산 중개업 현황-3

### 부동산 중개하는 **로봇** 첫 등장... 중개사 사라지나

부동산 매매 시장에 중개인, 영어로 '브로커'(broker)를 대체하는 인공 지능 로봇이 등장해 화제가 됐다. 똑똑하게 잠재적인 주택 구매자를 찾아 맞춤형 주택을 제공하는 로봇이다. 렉스부동산 익스체인지(Rex Real Estate Exchange)라는 회사가 만든 인공 지능 로봇 '**렉스**'(Rex)가 그것이다.

렉스는 스파이 기능을 탑재했다. 우리가 인터넷을 통해 집을 찾고 있는지 유심히 봤다가 페이스북이나 인스타그램, 스냅챗 등 다양한 SNS(소셜미디어)를 통해 우리 개인 정보를 수집한다. 물론 이런 정보는 우리가 좋아할 만한 주택을 찾아주고 우리를 낚는 데 사용한다.



AGENT  
COMMISSION



REX FEE



# ★ Prop Tech - 부동산 '정보판이 변하고 있다.'

프롭테크는 부동산(Property)과 기술(Technology)의 합성어다. 부동산 데이터를 이용한 사업이나 디지털화된 부동산 서비스를 제공하는 기업 등을 일컫는다.

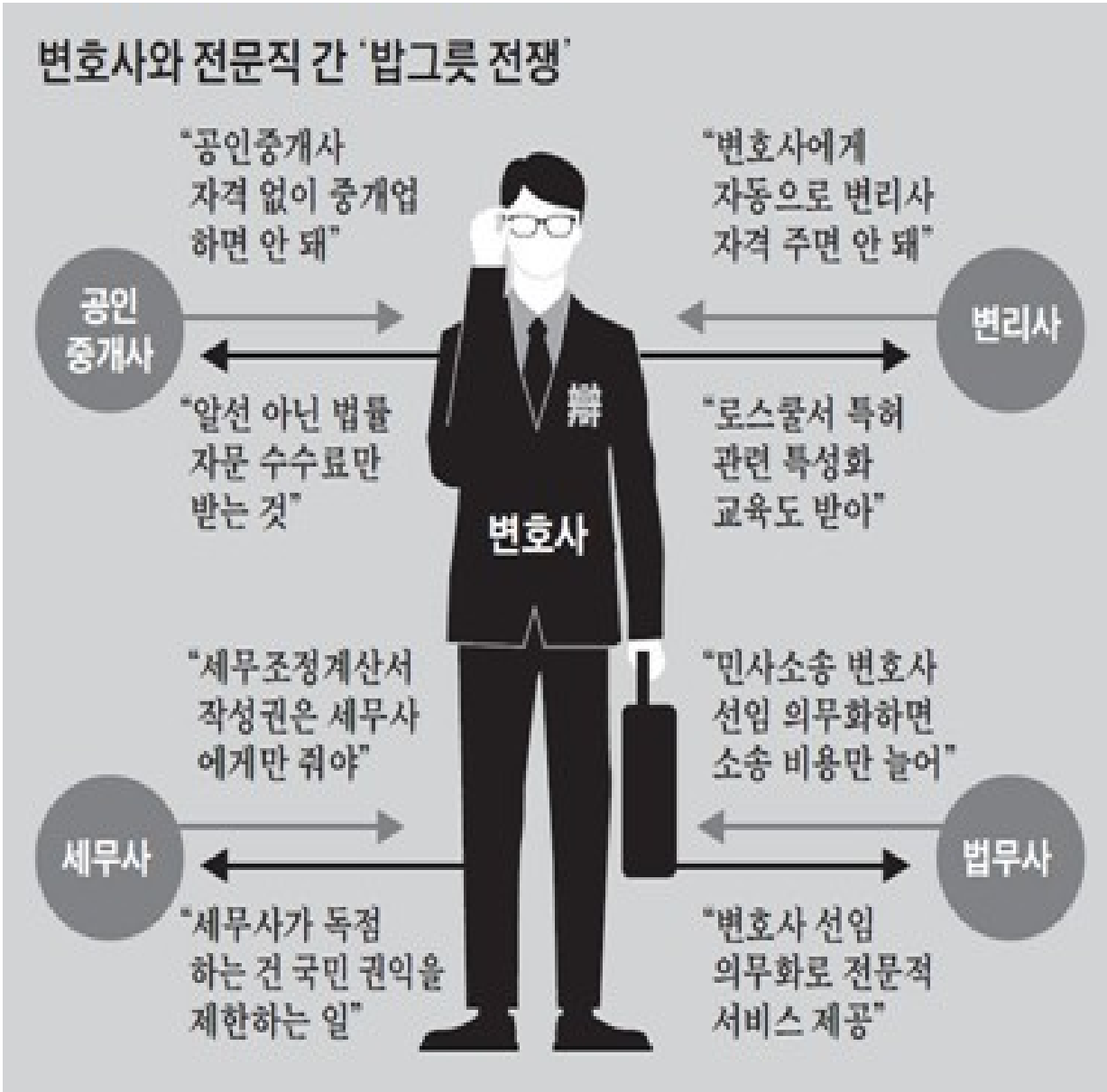
2000년대 들어 온라인 시장에서 **부동산 중개부문** 사업이 활발해지면서 대표적인 리 테크 기업들의 성장이 본격화된다.

미국의 부동산 정보 사이트인 '트룰리아(Trulia)'와 '질로우(Zillow)'가 대표적이다. 2005년 설립된 트룰리아는 주택난이 심각한 샌프란시스코에서 탄생한 생활밀착형 부동산 정보제공 포털이다.

일반적인 부동산 정보 포털이 갖고 있는 한계를 뛰어 넘어 특정 지역의 범죄 빈도수와 이웃에 대한 정보, 통근 시간 등을 구글과 협업해 인포그래픽 지도로 제공한 것이 성공 요인으로 꼽힌다.

2006년에 출범한 질로우는 1억 가구 이상에 대한 세금과 매매, 대출 정보를 취합하고 분석한 데이터를 검색엔진을 통해 제공했다. 특히 초반에 제공했던 주택 무료 감정 서비스 정보(Zestimate)는 실제 가격과 7.2%의 오차를 보이며 신빙성이 떨어졌지만 지속적인 모델 개발과 자료 축적으로 오차율이 5%대로 감소, 신뢰성을 개선했다.

# 3. 중개업시장 구조적 업역 분석



## 4. 부동산 중개업 현황

'거래절벽'에 공인중개사 '생계절벽'... 1인당 거래건수 5년래 최저



지난해, 부동산 정보서비스 직방에 따르면, 지난해 개업 중개업자 1인당 연평균 주택매매거래량은 9.3건으로 전년의 10.9건에 비해 14% 줄어든 것으로 나타났다.

1인당 거래량은 주택시장 호황으로 매매거래가 증가하는 때에 함께 늘어나는 경향을 보인다. 이에 2006년 13.8건을 기록했다가 이후 점차 감소해, 금융위기로 부동산 경기가 침체했던 2012년에는 8.9건까지 줄었다..

부동산 중개업자가 늘어난 것 역시 1인당 거래량을 줄인 원인이다. 지난해 공인중개사와 중개인, 중개법인을 합친 개업한 공인중개사 수는 총 10만2100명으로 2016년(9만6257명)에 비해 6.1% 증가했다. 이중 절반이상은 수도권(5만6222명, 55%)에 몰려 있다.



## 4. 중개업시장의 변화 -1, 다각화 or 차별화



<https://youtu.be/Vf840jt8Nzg>



## 4. 중개업시장의 변화 -1, 다각화 or 차별화

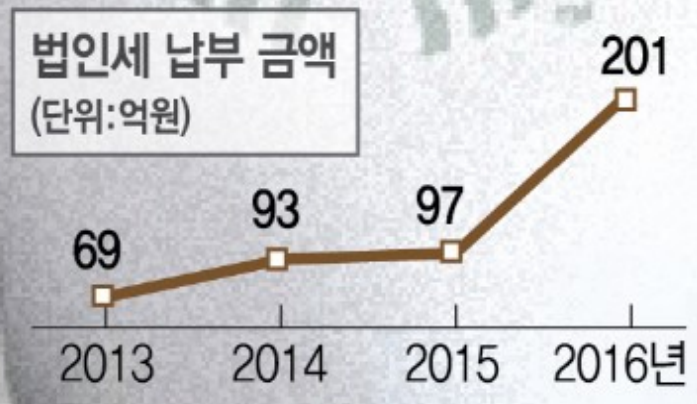
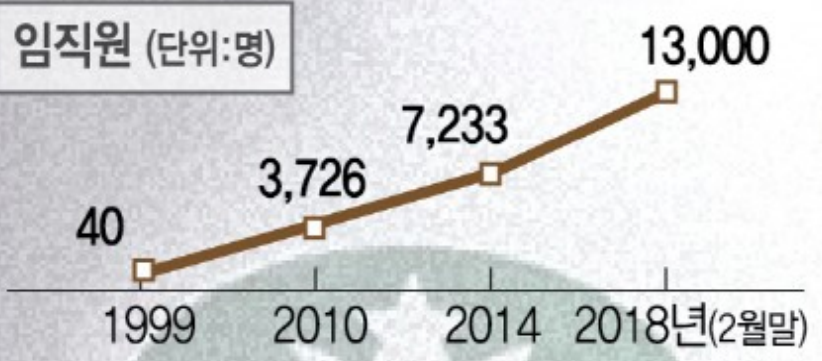


한국 진출 18년 '세계 5위 실적'  
 직영체제로 최적 입지 선택하고  
 철저한 관리...1,140개 매장(2017년)  
 직원수 급증,

1999년 이화여대 앞에 1호점을 오픈하면  
 서 국내 시장에 진출한 지 18년 만에 '매  
 출 1조·영업이익 1,000억 원'을 기록한 것  
 이다. 2위~5위 업체인 투썸플레이스와 이  
 디야, 엔제리너스, 커피빈 등의 매출이  
 1,000억~2,000억 원, 영업이익은 100억  
 ~200억 원대에 불과하다.

성장의 주요 원인으로 제품을 파는 것을  
 넘어 '커피 문화'와 '스토리'를 입힌 것이  
 주효했다는 분석이다. 이것을 가능케 한  
 것은 '직영 체제'와 '합작법인' 형태의 운영  
 이다.

## 성장하는 스타벅스커피 코리아



## 5. 現, 중개업시장 매출액분석

년간 매출액 구성 (업역)	매출액 (만원)	비율 (%)
1. 중개보수	3,500	100
2. - ?	0	0
3. - ? ?	0	0
4. - x	0	0
5. - x x	0	0
<b>합 계</b>	<b>3,500</b>	<b>100</b>

여러분의 중개업 경영, 매출구조는~!!!



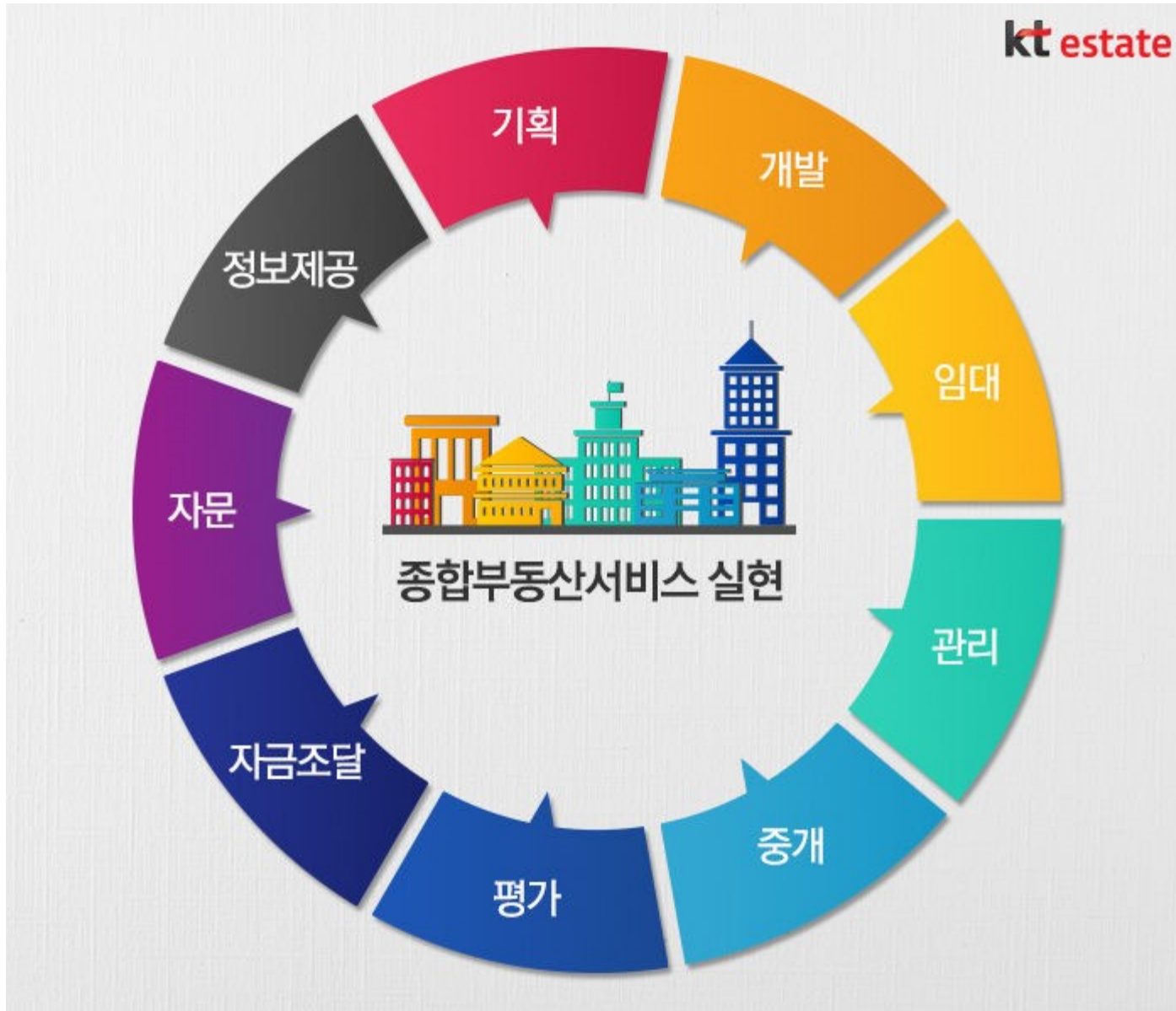
# 6. 부동산 중개업 성공 및 Value Up 조건



1. 노동 - 양과 질
2. 자본 - 규모화
3. 토지(입지) -  
신규, 기존입지

**공유 (共有)와 NET-WORK~!**

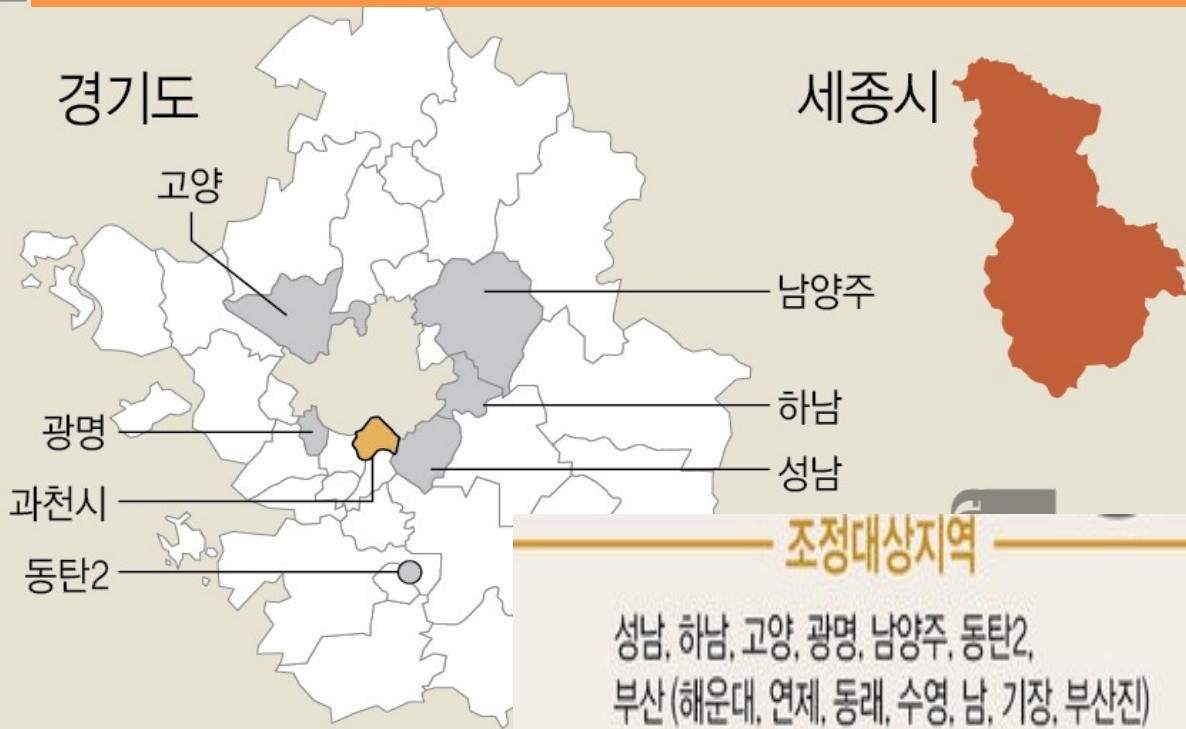
# ☺ 부동산 (종합)서비스산업 진흥법 시행





● :투기지역 ● :투기과열지구 ● :조정대상지역

## 7. 최근, 부동산 정책과 그 수단



### 조정대상지역

성남, 하남, 고양, 광명, 남양주, 동탄2, 부산(해운대, 연제, 동래, 수영, 남, 기장, 부산진)

### 투기과열지구

서울(구로, 금천, 동작, 관악, 은평, 서대문, 종로, 중, 성북, 강북, 도봉, 중랑, 동대문, 광진), 과천시

### 투기지역

서울(강남, 서초, 송파, 강동, 용산, 성동, 노원, 마포, 양천, 영등포, 강서), 세종시

- ▶ **용도지역:** 용도 및 건축 규제 (국토부 : 국계법 제37 조)
- ▶ **투기지역:** 세제 및 대출규제 (기재부: 소득세법 제 104조의2 외)
- ▶ **투기과열지구:** 청약규제, 분양권 규제 등 (국토부:주택법 제41조 외)
- ▶ **청약조정대상지역:** 청약규제, 분양권규제 등 (국토부: 주택공급에 관한 규칙 제19조)

# 8 . 향후 부동산 시장에 대한 변화

## 성숙화 시장에서의 주거문제와 니즈(needs)

- ▶ 소유의식 약화, 거주중심 주거소비      ➡ 임대주택 수요 증가
- ▶ 주택거래 및 유통 적체                    ➡ 중개, 유통 기능 중요성 증대
- ▶ 중고주택 노후화와 가치 하락          ➡ 관리 중요성 증대

## 주택사업 Value Chain의 후방분야 중요성 확대



※ 자료: 주택산업연구원, 부동산산업 육성 및 발전방안 , 2013

자본주의 사회에서 시간은 **‘금리’** 이다.  
고령화는 시간 가치(금리)를 떨어뜨린다~!

# 9. 주택시장의 변화 - Post Modernism

## ◆ 주택시장의 흐름 : 질적 전환의 시대로 진입

	1 세대 ( ~1980)	2 세대 (1980~2010)	3 세대 (2010 ~ )
양 (Quantity)	단독주택	고층APT	초고층, 전원주택 타운하우스 단독주택, Second House
질 (Quality)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 마을중심</li> <li>• 공동체</li> <li>• 세대합가</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 투기/1가구 다주택 규제</li> <li>• 익명성, 세대분리</li> <li>• 철거-신축-분양</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 투자, 거주, 이용, 특화</li> <li>• SNS, 열린 공간 갈망</li> <li>• 세컨하우스</li> <li>• 관리의 시대</li> </ul>

## ◆ 혁신적 사고 필요



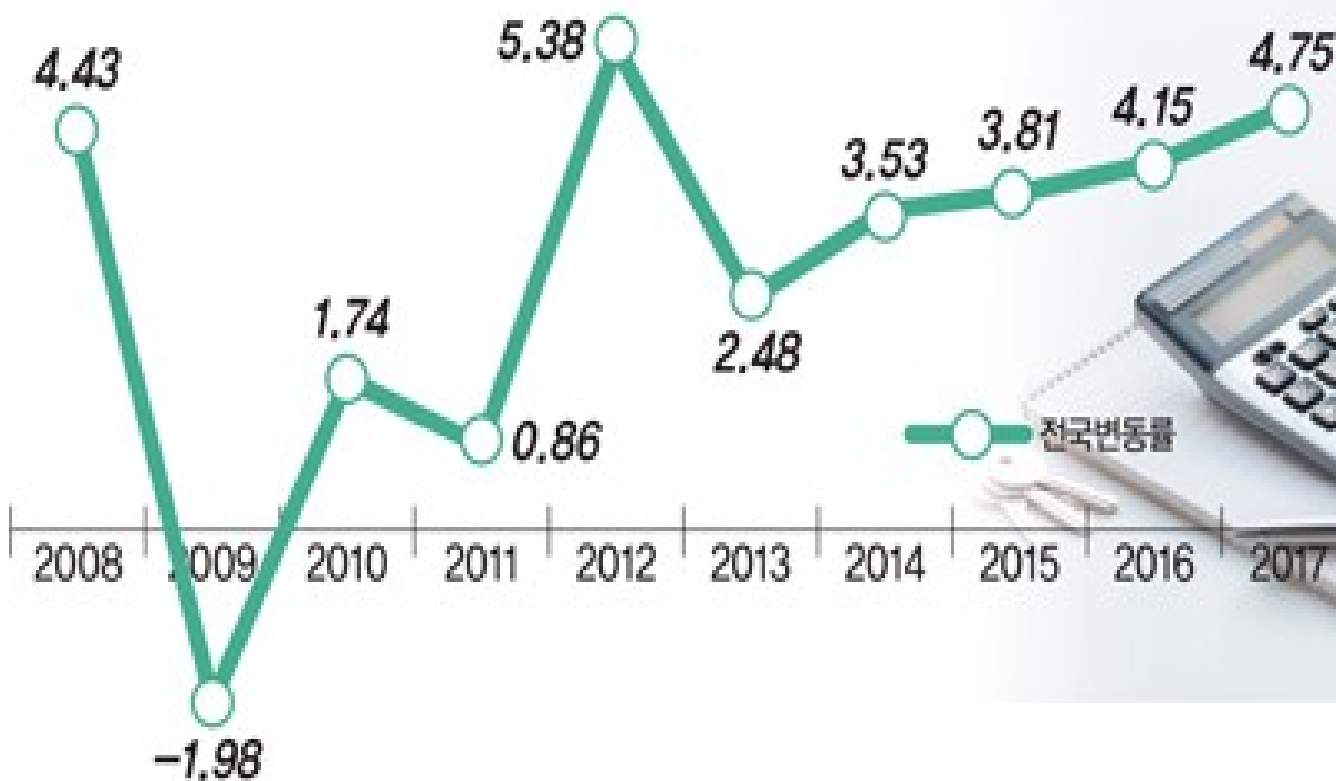
# 10. 단독주택의 변신, 一居兩得

‘빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법’ (시행2018.2.9)

## 수십억 가격에도 조기 마감... 단독주택의 꿈, ‘하우스’ 대신 ‘꿈’ 과 ‘로망’ 을 산다?

연도별 표준단독주택가격 변동률 현황(전국)

단위 : % 제공 : 국토교통부





# 11. 영종하늘도시, 점포검용 단독택지 최고 경쟁률 9,204대 1

한국토지주택공사(사장 박상우, 이하 LH)와 인천도시공사(사장 김우식)는 '영종하늘도시' 점포검용 단독주택지 접수 결과 최고 9000대 1이 넘는 사상 최고 경쟁률을 기록했다고 2016년 6월15일 밝혔다.

LH에 따르면 지난 6월 13~15일 영종하늘도시 H10, H19 블록 점포검용 단독주택용지 177필지에 대한 신청접수 결과 모든 필지가 100% 신청 완료됐다.

용도의  
다양성

주택  
(본인  
거주)

근생  
(취미  
창업)

임대  
주택

투자  
가치  
UP~!



# 12. 최근 부동산시장 현상

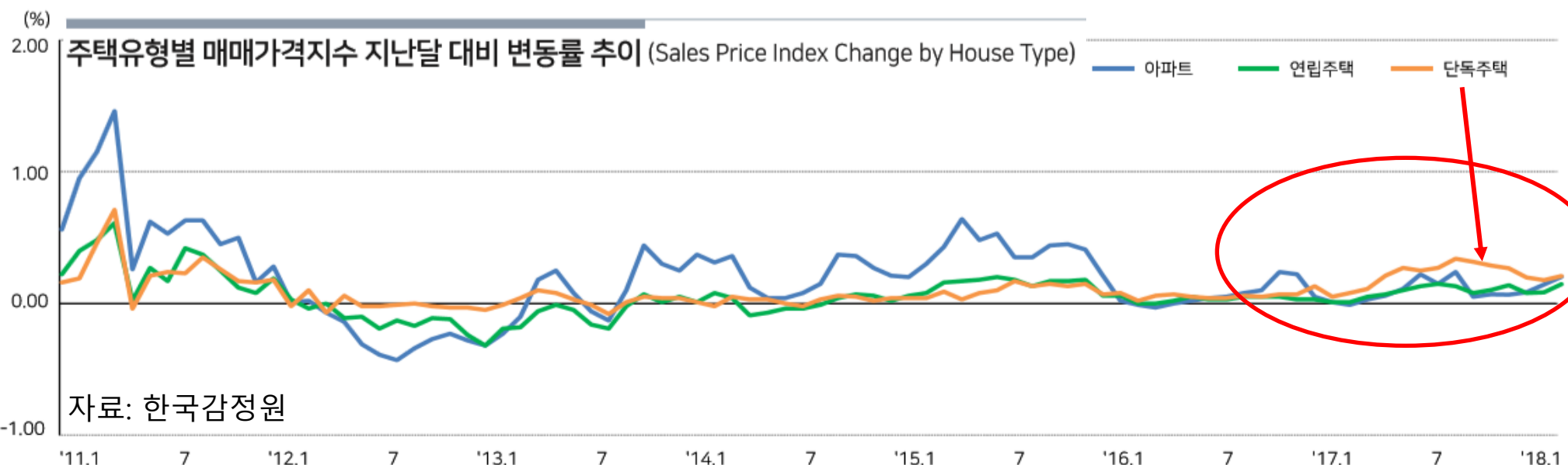
서울-지방 아파트값 격차 2년 새 최대... '초양극화 심화'

매매가격지수 서울 111, 지방 97.8로 2년 새 13.2p 벌어져...역대 최대  
 조선업 한파 거제시 88.5 전국 최저...전문가 "지방 청약위축지역 지정해야"

서울 등 수도권과 지방의 주택가격 격차가 최근 2년 새 가장 큰 폭으로 벌어졌다.  
 서울의 매매가격은 역대 최고치를 찍고 있는 반면 지방 주택가격은 하락하는  
 '탈동조화(디커플링)'가 지속하면서 주택시장의 양극화가 점점 더 심화하고 있는 것이다.



전국 주택 매매가격은 일부지역의 재건축 단지 및 고가주택 과열현상으로 인해 수도권을 중심으로 상승폭 확대  
 주택유형별로는 아파트, 연립다세대, 단독주택 모두 지난달 대비 상승폭 확대





# 13. 최근 부동산시장 현상

## ■ 土地公概念 (토지가치 공유제)

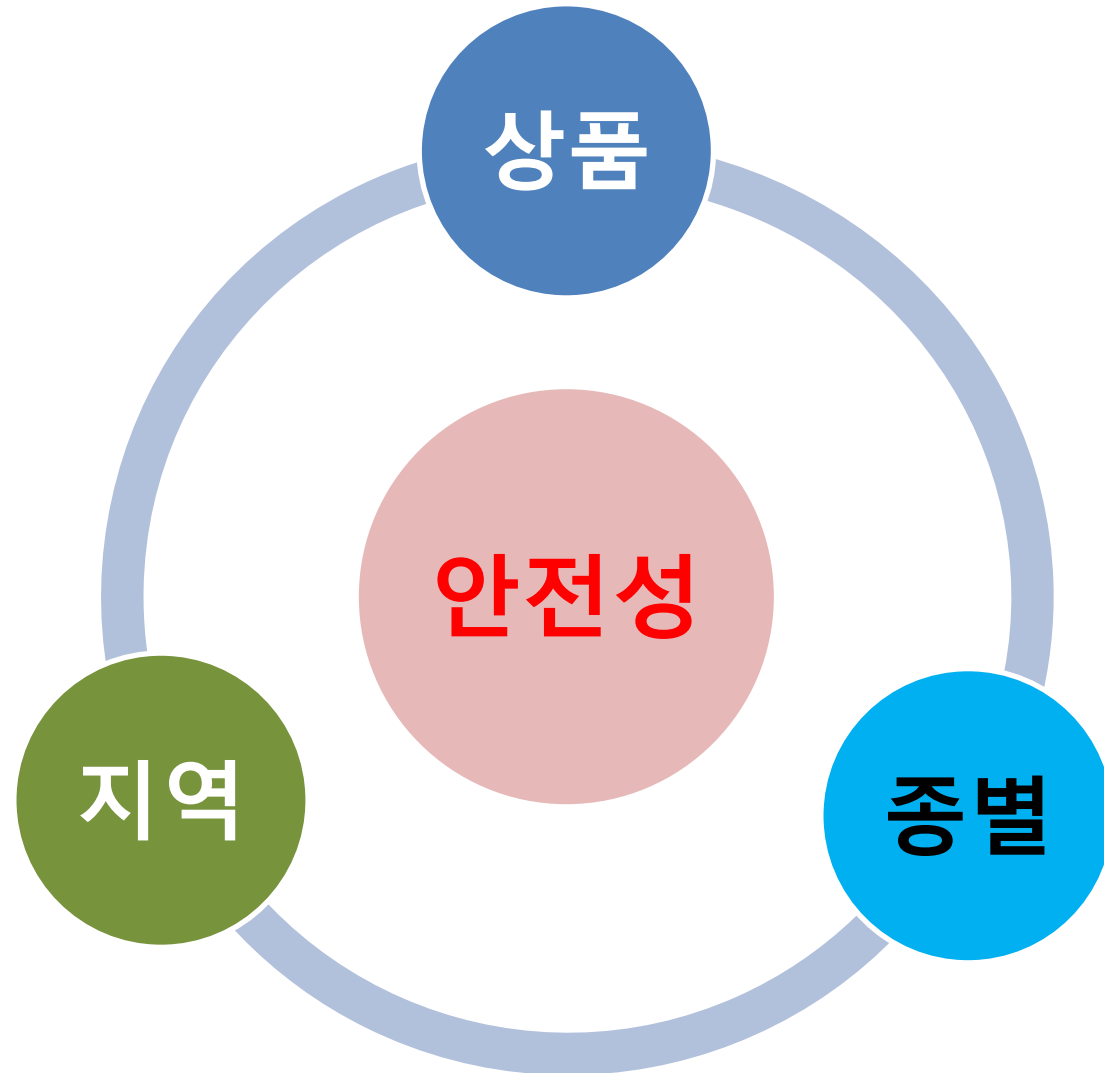
"국가는 토지의 공공성과 합리적 사용을 위하여 필요한 경우에 한하여 특별한 제한을 하거나 의무를 부과할 수 있다"

- 상위 계층 소득의 태반은 지대(地代, rent)에서 나온다. 이런 지대는 하위계층으로 부터 상위 계층으로 돈을 이전시키고, 일부에게는 이익을 주고 나머지에게는 손실을 주는 방향으로 시장을 왜곡해 왔다. - 조지프 스티글리츠
- 토지공개념 3법 : 1989년, 「택지소유상한에 관한 법률」, 「개발이익환수에 관한법률」 「토지초과이득세법」



## 14. 최근 부동산시장 현상-

양극화 심화, 국내와 정세불안, 가계부채 증가...등  
부동산 투자의 성공법칙은?



# 15. 부동산공법

## 1. 의의

부동산을 대상으로 **부동산정책**의 각 분야 내용을 다루고 있는 법

→ 행정법의 내용과 원리

가. 부동산에 관한 공법적 규율

나. 부동산에 대한 사권행사를 국가 등이 공익목적으로 개입→규제와 제한하는 법

다. 사권행사 : 소유+거래+이용

## 2. 부동산공법의 종류

가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

나. 「도시개발법」

다. 「도시 및 주거환경정비법」

라. 「건축법」

마. 「주택법」

바. 「농지법」

# 15. 부동산 공법 주요 변경사항-1: 도시정비법

## » 법 제2조 제2호

"정비사업"이란 이 법에서 정한 절차에 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정비 구역에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량 또는 건설하는 다음 각 목의 사업을 말한다.

### 가. 주거환경개선사업

도시저소득 주민이 집단거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경을 개선하거나 단독주택 및 다세대주택이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위한 사업

### 나. 재개발사업

정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업

### 다. 재건축사업

정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업

# 15. 부동산 공법 주요 변경사항-2: 소규모주택정비법

## >> 법 제2조 제1항

"소규모주택정비사업"이란 이 법에서 정한 절차에 따라 노후·불량건축물의 밀집 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역 또는 가로구역(街路區域)에서 시행하는 다음 각 목의 사업을 말한다.

### 가. 자율주택정비사업

단독주택 및 다세대주택을 스스로 개량 또는 건설하기 위한 사업 : 단독주택 10가구 미만(공동주택을 포함할 경우 20가구 미만)으로 구성된 소규모 노후 주택단지를 신축 공동주택으로 재건축하는 사업이다.

### 나. 가로주택정비사업

가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위한 사업: 1만㎡ 미만의 가로구역(도시계획시설 도로로 둘러싸인 구역)으로 15층 이하의 공동주택을 건설하는 블록형 소규모 정비사업이다

### 다. 소규모재건축사업

정비기반시설이 양호한 지역에서 소규모로 공동주택을 재건축하기 위한 사업: 200가구 미만의 다세대·연립주택 등에서 추진하는 단지형 정비사업으로 -> 재건축초과이익환수대상 임.

# 15. 부동산 공법 주요 변경사항-3: 건축법

## 제77조의4(건축협정의 체결)

① 토지 또는 건축물의 소유자, 지상권자 등 대통령령으로 정하는 자(이하 "소유자 등"이라 한다)는 전원의 합의로 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역 또는 구역에서 건축물의 건축·대수선 또는 리모델링에 관한 협정(이하 "건축협정"이라 한다)을 체결할 수 있다. <개정 2017.4.18.>

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따라 지정된 지구단위계획구역
2. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호가목에 따른 주거환경개선사업을 시행하기 위하여 같은 법 제8조에 따라 지정·고시된 정비구역
3. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제6호에 따른 존치지역
4. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제5호에 따른 도시재생활성화지역
5. 그 밖에 시·도지사 및 시장·군수·구청장(이하 "건축협정인가권자"라 한다)이 도시 및 주거환경개선이 필요하다고 인정하여 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 구역

② 제1항 각 호의 지역 또는 구역에서 둘 이상의 토지를 소유한 자가 1인인 경우에도 그 토지 소유자는 해당 토지의 구역을 건축협정 대상 지역으로 하는 건축협정을 정할 수 있다. 이 경우 그 토지 소유자 1인을 건축협정 체결자로 본다.



# 15. 부동산 공법 주요 변경사항-4: 건축법

## 제77조의15(결합건축 대상지)

① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역에서 대지간의 최단거리가 100미터 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 범위에 있는 2개의 대지의 건축주가 서로 합의한 경우 제56조에 따른 용적률을 개별 대지마다 적용하지 아니하고, 2개의 대지를 대상으로 통합적용하여 건축물을 건축(이하 "결합건축"이라 한다)할 수 있다. 다만, 도시경관의 형성, 기반시설 부족 등의 사유로 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 지역 안에서는 결합건축을 할 수 없다. <개정 2017.4.18.>

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조에 따라 지정된 상업지역
2. 「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」 제4조에 따라 지정된 역세권개발구역
3. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조에 따른 정비구역 중 주거환경개선사업의 시행을 위한 구역
4. 그 밖에 도시 및 주거환경 개선과 효율적인 토지이용이 필요하다고 대통령령으로 정하는 지역

② 제1항 각 호의 지역에서 2개의 대지를 소유한 자가 1명인 경우는 제77조의4 제2항을 준용한다.[본조신설 2016.1.19.]

# 15. 부동산 공법 주요 변경사항-5: 건축법

## ■ 참고: 필지의 구분과 합병·분할 : 병합토지의 평가방법과 기여도 산정기준

병합으로 인한 토지가치의 증가분의 배분문제에 의하여 '한정가격'의 개념이 성립된다. 따라서 경제적 합리성이 인정되는 기여도의 산정방법의 선택문제가 중요시 된다.

- ① 병합 前 전체토지가치 산정 : (병합 전 A토지가격+병합 전 B토지가격)
- ② 병합 後 전체토지가치 산정 : (병합 후 토지단가× (A+B)토지면적)
- ③ 증분 가치의 산정 : (① - ②)
- ④ 대상토지의 (한정)가격평가 : (종전 B토지가격+증분가치×**배분비율**)

### 가치증분의 배분방법 ('B' 토지의 기여도 기준)

배분방법	배분방법의 근거	기여도 산정
면적비	병합전면적비율	B토지의 면적/(A토지면적+B토지면적)
단가비	병합전단가비율	B토지의 단가/(A토지단가+B토지단가)
병합전 총액비	병합전 총액비에 의해서	B토지의 총액/(A토지총액+B토지총액)
구입 한도액비 (기여도 감안)	상대방이 지불가능한 금액(상호 기여도 감안)을 기준	전체 가치 증가분 × <(합병 후 가치-A토지총액) / ((합병 후 가치-A토지총액)+(합병 후 가치-B토지총액)) >

# 15. 부동산 공법 주요 변경사항-6: 건축법



## ■ 참고: 토지합병시 적정배분액 평가산출(예)

### 1. 토지 가격

- A지 : 5,000만원 $\times$ 100m<sup>2</sup> = 500,000만원

- B지 : 3,500만원 $\times$ 200m<sup>2</sup> = 700,000만원

2. 합병후 : 4,500만원 $\times$ (100m<sup>2</sup>+200m<sup>2</sup>) = 1,350,000만원

3. 합병후 전체가치 증가분 : 1,350,000 - (500,000 + 700,000) = 150,000만원

# 15. 부동산 공법 주요 변경사항-7: 건축법

## 3. B토지 가치증가 배분액

### 1) 총액비

$$150,000\text{만원} \times \left\{ \frac{700,000\text{만원}}{500,000\text{만원} + 700,000\text{만원}} \right\} = \underline{87,500\text{만원}}$$

### 2) 구입한도액비(기여도 가중치 부여)

$$150,000\text{만원} \times \left\{ \frac{1,350,000\text{만원} - 500,000\text{만원}}{(1,350,000\text{만원} - 500,000\text{만원}) + (1,350,000\text{만원} - 700,000\text{만원})} \right\} = \underline{85,000\text{만원}}$$

## 4. B토지 소유자에게 배분될 적정평가액(한정가격)

1) 총액비 : 700,000만원 + 87,500만원 = 787,500원

2) 구입 한도액비(기여도 가중) : 700,000만원 + 85,000만원 = 785,000만원

구입 한도액비를 적용 할 경우에는 총액비보다 약 2,500만원이 낮게 배분된다.



인접주택 통합 건축방식

