

# 不動產 評價 基礎理論

= 建物評價를 中心으로 =

鄭 時 哲

〈本協會·點檢1部 點檢3課長〉

著者は不動產評價理論과 實務를 保險價額의 算定에 導入·適用하여 保險의 引受와 保有 등을 適正하게 維持하여 保險産業의 安定과 合理化를 期하여야 한다는 持論으로 本小考에서는 前編의 不動產의 概念과 價格原理에 이어, 鑑定評價의 3方式과 6方法을 論述하고 있다.

## 1. 序 論

鑑定評價는 土地 및 建物과 같은 不動產의 經濟的價値를 判定하여 그 結果를 價額으로 表示하는 것이다. 따라서 財産에 대한 交換의 對價인 價格과 用役의 對價인 賃料를 求하는 것을 鑑定評價라고 말하는데 여기서 價格과 賃料의 關係는 元本과 果實과의 關係와 같다.

一般的으로 財貨의 經濟的 價値를 判定하는데 있어서는 그 財貨의 市場性, 費用性, 有用性을 考慮하여야한다. 鑑定評價의 原理도 市場性의 思考에 따른 比較方式, 費用性의 思考에 따른 原價方式 및 有用性의 思考에 따른 收益方式의 3方式이 있다.

또한 各方式에는 交換의 對價인 價格과 用益의 對價인 賃料를 求하는 6方法이 있다.

## 2. 比較方式(Market-Data Approach)

比較方式은 市場性의 思考方式에 따라 對象物

件과 同一性 또는 類似性이 있는 다른 物件의 賣買 또는 賃貸事例과 比較하여 價格時點과 對象物件의 現況에 맞게 時點修正 및 事情補正등을 加하여 價格이나 賃料를 求하는 方式이다. 이 方式에 의하여 價格을 求하는 方法을 賣買事例比較法, 賃料를 求하는 方法을 賃貸事例比較法이라 한다.

### 가. 賣買事例比較法

賣買事例比較法은 評價對象物件과 同一性 또는 類似性이 있는 다른 物件의 賣買事例과 比較하여 價格時點과 對象物件의 現況에 맞게 時點修正 및 事情補正을 加하여 價格을 推定하는 方法을 말하며 이 方法에 의하여 算定된 鑑定價格을 類推價格이라 한다.

賣買事例比較法은 去來事例에 着眼하여 對象物件의 價格을 推定하는 方法이므로 이 方法의 精度는 事例選擇方法이 適否與否에 달려 있다. 즉, 多數의 蒐集된 事例資料 중에서 對象物件과 同一性 또는 類似性이 있는 比較可能한 同類型物件을 採擇하는 것이 重要하다.

事情補正이라 함은 價格의 算定에 있어서 蒐

集된 賣買事例에 去來關係者의 特殊한 事情 또는 個別的인 動機가 介在되어 있거나 市場事情에 精通하지 못하여 그 價格이 適正하지 아니하였을 때 그러한 事情이 없었을 경우의 價格水準으로 正常化 하는 作業을 말한다.

한편 時點修正은 價格의 算定에 있어서 賣買事例資料의 去來時點과 價格時點이 時間的으로 不一致하여 價格水準의 變動이 있을 경우에 賣買價格을 價格時點의 水準으로 正常化하는 作業이다.

이를 算式化하면 다음과 같다.

$$\text{去例事例價格} \times \frac{\text{價格時點의 指數}}{\text{去來時點의 指數}}$$

= 價格時點으로 修正된 去來事例價格

#### 나. 賃貸事例比較法

賃貸事例比較法은 對象物件과 同一性 또는 類似性이 있는 다른 物件의 賃貸事例와 比較하여 價格時點과 對象物件의 現況에 맞게 時點修正 및 事情補正을 加하여 賃料를 推定하는 方法을 말하며 이 方法에 의하여 算定된 賃料를 類推賃料라 한다.

賃貸事例의 選擇에 있어서도 賣買事例比較法에서와 같이 賃貸事例는 同一性을 갖는 것을 選擇하는 것이 重要하다.

### 3. 原價方式(Cost Approach)

原價方式은 費用性的인 思考方式에 따라 對象物件을 再生産 또는 再取得하는데 必要한 再調達原價에 減價修正을 加하여 對象物件의 價格이나 賃料를 求하는 方式을 말하며 이 方式에 의하여 價格을 求하는 方法을 復成式評價法이라 하고 賃料를 求하는 方法을 積算法이라 한다.

#### 가. 復成式評價方法

復成式評價方法은 價格時點에 있어서 對象物件을 再生産 또는 再取得하는데 所要되는 再調達原價에 減價修正을 加하여 對象物件이 가지는

現在의 價格을 算定하는 方法이며 이 方法에 의하여 算定된 鑑定價格을 復成價格이라 한다.

이 方法의 成立根據는 一般經濟法則인 費用性에 着眼하고 代替의 原則에 根據를 두고 있으며, 再調達原價의 把握 및 減價修正을 適正하게 행하는 경우에 有效하며 주로 建物 등 償却資産의 評價에 널리 利用된다.

원래 復成式評價方法은 企業會計에 있어서 償却資産의 取得價格을 減價償却하는 思考方式에서 導入된 方法으로서 對象物件價格의 上限線을 나타내는 再調達原價에 物理的·機能的·經濟的 諸要因에 따른 減價相當額을 減額하므로써 對象物件의 價格時點에 있어서의 價格을 求하는 方法이다. 따라서 復成式評價方法은 對象物件에 대한 再調達原價의 把握 및 減價修正을 適正하게 行할 수 있는 경우에 有效한 方法이다.

#### 1) 再調達原價

再調達原價는 現存하는 財貨를 價格時點에 있어서 原始的으로 再生産 또는 再取得하는 것을 想定하는 경우에 必要한 適正原價의 總額을 말한다. 再調達原價를 求하는 方法에는 直接法과 間接法이 있다.

##### ① 直接法

直接法이란 對象物件의 構成部分別 또는 全體에 대한 使用資材의 種別, 數量 및 所要勞動時間 등을 調査하여 價格時點에 있어서 對象物件이 所在하는 地域의 個個의 單價를 基礎로 하여 直接工事費를 積算하고 이에 間接工事費 및 適正한 受給人的 利潤을 加算하여 標準的 工事費를 算出한 다음 다시 都給人이 直接 負擔할 通常의 附帶費用을 加算하여 再調達原價를 求하는 方法을 말한다.

##### ② 間接法

間接法이란 對象物件과 類似한 物件의 再調達原價에서 對象物件의 再調達原價를 間接적으로 求하는 方法이다. 즉, 對象物件이 所在한 隣近 地域 또는 同一需給圈內의 類似地域 또는 同一

需給圈內的 類似地域에 所在하는 對象物件과 類似한 物件에 對한 實際의 建設 또는 製作에 所 要된 直接工事費, 間接工事費, 受給人的 利潤 및 都給人이 直接負擔한 附帶費用과 그들의 明細種別, 數量, 時間, 單價 등을 明確하게 把握 할 수 있는 경우에 그 明細를 分析하여 適正하게 補正한 후 必要에 따라 時點修正을 實施하고 地域要因의 比較 및 個別的 要因의 比較 등을 行하여 對象物件의 再調達原價를 求하는 方法을 말한다. 이 方法을 適用하는 경우 對象物件과 類似한 物件에 對하여 그 明細의 分析, 金額의 調整 및 時點修正을 하는 것은 直接法과 同一하나 類似物件이 隣接地域에 所在하는 경우에는 個別的인 要因을 比較하며, 類似地域에 所在하는 경우에는 地域要因의 比較 및 個別的 要因의 比較를 함께 함으로써 類似物件의 適正한 再調達原價에서 對象物件의 再調達原價를 求하여야 한다.

## 2) 減價修正

減價修正은 對象物件의 再調達原價에서 物理的, 機能的, 經濟的 要因 등에 對한 減價額을 控除하여 對象物件의 價格時點에 있어서의 適正한 價格을 求하는 作業이다.

對象物件이 新造直後의 것으로서 最有效利用의 狀態에 있는 경우에는 그 物件의 再調達原價는 대체로 그 物件의 適正한 價値를 나타내게 되므로 이 경우에는 減價修正을 行할 必要가 없게 된다고 할 수 있지만 實際적으로 그런 例는 稀少하므로 新造의 것에 對比하여 劣等한 點에 對한 要因을 分析하여 그 程度를 金額으로 計量 함으로써 減價額을 算出하고 이를 再調達原價에서 控除하지 않으면 안된다.

이를 減價修正이라 하고 그 算式은 다음과 같다.

$$\text{再調達原價} - \text{減價額} = \text{復成價格}$$

減價修正을 行하는데 있어서의 減價의 要因에 着眼하여 對象物件을 部分的·綜合적으로 分析

檢討하여 減價額을 求하지 않으면 안된다.

減價要因으로 考慮되는 對象은 物理的·機能的·經濟的 要因을 들 수 있다. 物理的 要因으로는 使用으로 인한 磨滅 및 破損, 時間의 經過 또는 風雨 등의 自然作用에 의하여 생기는 老朽化, 災害 등의 偶發的인 事故로 인한 損傷, 기타 物理的인 瑕疵 등이 이에 속한다.

機能的 要因은 機能的 陳腐化에 의한 減價要因으로서 建物과 敷地와의 不適合, 設計의 不良, 型式의 舊式化, 設備의 不足, 能率의 低下, 기타 機能的인 瑕疵 등이 있다.

經濟的 要因은 當該物件과 그것이 立地하고 있는 隣近社會와의 不調和로 인하여 發生되는 減價要因으로서, 隣近地域의 衰退, 隣近環境과의 不適合, 隣近的 다른 物件에 비하여 市場性이 減退, 기타 經濟的인 瑕疵 등을 들 수 있다.

한편 減價修正은 減價要因을 考慮하여 求한 減價相當額을 再調達原價에서 控除하는 作業을 말하며 減價修正方法에는 耐用年數를 標準으로 하는 方法과 觀察減價法이 있다.

### (가) 耐用年數를 標準으로 하는 方法

耐用年數를 標準으로 하는 減價修正方法으로는 定額法, 定率法, 償還基金法이 있다.

#### ① 定額法

定額法은 資産의 耐用年數를 통한 減價額이 每年 一定하다고 假定한 方法으로서 對象物件의 減價總額을 單純한 耐用年數로 年分하여, 每年의 減價額으로 삼는 方法이다.

每年의 減價累計額은 經過年數에 正比例하여 增加하기 때문에 減價累計額과 再調達原價에서 減價累計額을 控除한 復成價格은 直線으로 나타나게 되어 이 方法을 直線法 또는 均等償却法이라고도 한다.

每年의 減價額을  $D$ 라 하면 經過年數  $n$ 년에 있어서의 減價累計額과 復成價格은 다음 算式으로 表示된다.

$$D_n = C(1-R) \frac{n}{N}$$

$D_n$  : 經過年數  $n$  年에 있어서의 減價累計額  
 $C$  : 再調達原價

$$P_n = C \left\{ 1 - (1-R) \frac{n}{N} \right\}$$

$P_n$  : 經過年數  $n$  年에 있어서의 復成價格  
 $R$  : 殘價率  
 $N$  : 耐用年數  
 $n$  : 價格時點까지의 經過年數

② 定率法

定率法은 財産의 每年末 價格에 一定率을 곱하여 減價額으로 하는 것으로 財産의 價値가 每年 一定한 率로 減價하는 方法이다.

減價額은 初年度에 가장 크고 해가 갈수록 遞減하게 되므로 이 方法을 殘高漸減法 또는 遞減償却法이라고도 한다.

耐用年數  $N$  年, 再調達原價  $C$ , 殘存價格  $S$ , 年間減價率  $d$  라고 할 때 經過年數  $n$  年째의 復成價格  $P_n$  是 다음 式으로 求해진다.

$$P_n = C(1-d)^n$$

또는 이를 變形하여

$$P_n = C \sqrt[n]{\frac{S}{C}}$$

이 되고  $\frac{S}{C}$  를 殘價率  $R$  로 表示하면

$$P_n = C \sqrt[n]{R}$$

이 된다.

또 經過年數  $n$  年째의 償却累計額  $D_n$  은 다음 式으로 된다.

$$D_n = C(1-r^n)$$

③ 償還基金法

償還基金法은 耐用年數가 完了하는 때에 있어서의 減價累計相當額과 그에 대한 復利計算의 利子相當額을 包含하여 당해 耐用年數로 償還하는 方法이다. 즉 每年의 減價額이 復利로 利子가 發生한다는 것을 前提로 하여 計算한 元利金の 合計額을 建物 등의 耐用年數 滿了時에 總減價額과 一致시키려는 것으로 償却額은 復利利率에 의한 蓄積利子 탓으로 定額法의 경우보다 적

고 이 方法에 의한 復成價格은 定額法의 경우보다 많다. 會計學에서 利用되는 方法을 評價에 導入한 것으로 減價基金法이라고도 한다.

每年의 減價額(積立金)  $A$ , 經過年數  $n$  年度에 있어서의 減價累計額  $D_n$  과 復成價格  $P_n$  은 다음 算式으로 表示된다.

$$A = C(1-R) \frac{i}{(1+i)^N - 1}$$

$$D_n = n \cdot C(1-R) \frac{i}{(1+i)^N - 1}$$

$$P_n = C \left\{ 1 - n(1-R) \frac{i}{(1+i)^N - 1} \right\}$$

$A$  : 減價額(積立金)

$C$  : 再調達原價

$R$  : 殘存率  $\left( \frac{S}{C} \right)$

$i$  : 複利適用利率

$N$  : 經濟的耐用年數

(나) 觀察減價法

觀察減價法은 耐用年數나 減價率 등의 算式을 使用함이 없이 對象物件의 各 構成部分 또는 全體에 대하여 그 實態를 調査하여 減價要因과 減價額을 直接 求하는 方法이다.

이 方法은 對象物件의 全體 또는 構成部分別로 物理的, 機能的 및 經濟的 減價要因에 의한 減價額을 鑑定인이 直接 觀察하여 求한다.

耐用年數에 의한 減價修正方法은 아무리 耐用年數를 重要視한다고 하더라도 經過年數에 依存度가 높아 減價額算定은 劃一的이 되기 쉬우므로 個別的인 減價額把握이 제대로 行하여지기 어려운 缺點이 있으나 觀察減價에 의한 減價修正方法은 對象物件의 個別的인 狀態가 細密하게 觀察되어 減價修正에 反映되므로 이들 缺點이 是正될 수 있는 長點이 있다.

나. 積算法

積算法은 原價方式 중에서 賃料를 求하는 方法으로서 價格時點에 있어서의 對象物件의 正常時價를 期待利率로 곱하여 算定한 金額에 對象物件을 繼續하여 賃貸借하는데 必要한 經費를

加算하여 賃料를 算定하는 方法을 말하며 이 方法에 의하여 算定된 賃料를 積算賃料라 한다.

이 方法은 對象物件에 一定한 用益을 얻기 위하여 投下된 原價에 着眼하여 用益의 對價인 賃料를 求하는 것으로서 價格時點, 즉 賃料의 鑑定評價額 決定 基準日字에 있어서의 對象物件의 基礎價格을 求하고 이에 對象物件에 適合한 期待利率을 곱하여 純賃料에 該當하는 金額을 求한 후 對象物件을 繼續賃貸借하기 위하여 賃借人이 通常의으로 負擔하여야 할 必要諸經費를 加算함으로써 賃料를 求하는 方法이다.

이를 整理하여 算式으로 表示하여 보면 다음과 같다.

積算賃料 = 基礎價格 × 期待利率 + 必要諸經費  
따라서 이 方法은 對象物件의 基礎價格, 期待利率 및 必要諸經費의 把握을 適正하게 行하여 얻을 수 있는 경우에 有效한 方法이다.

積算法은 賃貸借 등이 行하여지지 않는 地域에 所在한 物件이나 賃貸借 등의 事例가 극히 稀薄한 物件에 대하여는 賃貸事例比較法의 適用이 困難하므로 이들 事例의 有無에 關係없이 賃料를 有效適切하게 求할 수 있는 方法이다.

#### 4. 收益方式(Income Approach)

收益方式은 有用性的의 思考方式에 따라서 對象物件이 將來 算出할 것으로 期待되는 純利益을 還元利率로 還元함으로써 對象物件의 價格이나 賃料를 求하는 方式을 말하며, 이 方式에 의하여 價格을 求하는 方法을 收益還元法, 賃料를 求하는 方法을 收益分析法이라 한다. 여기에서 特別히 留意하여야 할 事項은 對象物件이 過去에 算出한 純利益이 아니고 將來 期待되는 純利益이므로 過去의 總收益 및 總經費를 基礎로 將來의 算出豫想 純利益을 算定하여야 한다.

##### 가. 收益還元法

收益還元法은 對象物件이 將來算出할 것으로 期待되는 純利益을 還元利率로 還元하여 價格時

點에서 對象物件의 鑑定價格을 算定하는 方法을 말하며 이 方法에 의하여 算定된 鑑定價格을 收益價格이라 하고 그 算式은 다음과 같다.

$$\text{鑑定價格} = \frac{\text{期待純利益}}{\text{還元利率}}$$

이 方法은 收益方式 중 物件의 價格을 求하는 方法으로 賃貸不動產 또는 一般企業用 不動產의 價格을 求하는 경우에 有效하다. 한편, 教育用·住居用 또는 公共用 不動產과 같이 收益의 發生이 없거나 그 把握이 困難한 경우에는 活用이 不可能하게 된다.

이 方法의 理論的 根據는 有用性的의 思考方式과 最有效利用의 原則에 있으며 이 方法의 適用은 對象物件 市場이 安定市場이어야 한다.

##### 1) 純利益

純利益은 經濟主體가 對象物件을 통하여 一定期間 획득할 收益에서 그 收益을 發生시키는데 所要된 費用을 控除한 金額을 말한다. 收益還元法은 純利益을 基礎로 하여 價格을 算定하는 것이므로 收益價格의 精度는 純利益의 精度에 左右된다고 하겠다. 따라서 收益價格이 正常價格이 되기 위해서는 適用할 純利益이 標準的·客觀的이어야 한다.

純利益을 求하는 方法에는 土地殘餘法과 建物殘餘法이 있다.

##### 2) 還元利率

還元利率은 對象財産에서 發生하는 標準的인 純利益의 元本價格에 대한 比率이다. 따라서 對象物件의 元本價格은 純利益을 還元利率로 還元하여 求한다.

鑑定評價의 基準에 관한 規則에는 還元利率은 純粹利率에 對象物件의 危險率을 加算한 率로서 그 最低率은 財務部長官이 定한다고 되어 있다.

純粹利率은 모든 投資活動에 適用되는 一律的인 크기의 利率로서 投資로서 가장 安定的인 國債·地方債·金融債 등의 有價證券의 利率에 基礎를 두고 있다.

危險率은 對象財産을 投資對象으로 하는데 隨伴되는 危險性, 非流動性, 管理의 難易性, 資金의 安全性 등을 考慮한 것이다.

### 3) 收益還元

收益還元の 目的은 對象物件이 將來 發生할 것으로 期待되는 純利益을 資本還元하여 價格時點에 있어서의 價格을 求함에 있다.

鑑定評價의 基準에 관한 規則 第14條에는 收益還元法에 의한 收益價格은 直接法, 直線法, 年金法 또는 償還基金法 중에서 對象物件에 適正한 方法을 選擇하여 純利益을 還元利率로 還元하여 定한다고 規定되어 있다.

收益還元方法의 基本算式은 다음과 같다.

$$p = \frac{a}{r+d}$$

$p$ : 收益價格

$a$ : 純利益

$r$ : 還元利率

$d$ : 償却率

#### (1) 直接法

償却率을 別途로 考慮할 必要가 없는 土地(垡地, 鹽田, 農地等)와 같이 純利益이 永續인 경우에는 耐用年數가 無限하며 投下資本에 대한 回收도 不必要하므로 純利益을 還元利率로 直接還元하여 收益價格을 求하는 方法으로 算式은 다음과 같다. 이 경우 償却率은 考慮되지 않는다.

$$p = \frac{a}{r}$$

#### (2) 直線法

이는 建物, 構築物, 機械裝置 등과 같이 耐用年數가 限定되고 收益發生主體가 減價 또는 消耗되는 경우에 發生하는 收益을 投下資本에 대한 報酬뿐만 아니라 消耗資本에 대한 回收로 考慮되어야 하는 경우의 財産에 適合한 方法이다.

$$p = \frac{a}{r + \frac{1}{n}}$$

즉, 基本算式에서 償却率  $d = \frac{1}{n}$ 을 適用한 것

으로서 여기서  $n$ 은 殘存耐用年數를 나타낸다.

### ③ 年金法(Inwood方式)

對象物件이 土地와 建物, 기타 償却財産과의 結合으로 構成되어 있는 경우 償却前의 純利益에 償却後의 還元利率과 殘存耐用年數를 基礎로 한 複利年金現價率을 곱하여 收益價格을 求하는 方法이다.

그 算式은 다음과 같다.

$$p = a \times \frac{(1+r)^n - 1}{r(1+r)^n}$$

$a$ : 償却前 純利益

$r$ : 償却後 綜合還元利率

$n$ : 殘存耐用年數

여기서

$$\text{複利年金現價率} : \frac{(1+r)^n - 1}{r(1+r)^n}$$

$$\text{年金終價率} : \frac{(1+r)^n - 1}{r}$$

$$\text{複利現價率} : \frac{1}{(1+r)^n}$$

이다.

또한 殘存耐用年數 滿了時에는 土地, 建物, 機械裝置의 殘存價格이 남든지 處分整理費의 支出 등이 豫想될 경우에는 收益價格을 加減調整하여야 한다.

$$p = a \times \frac{(1+r)^n - 1}{r(1+r)^n} + \left( \frac{\text{殘存價格}}{\text{現價化額}} \right) - \left( \frac{\text{處分整理費}}{\text{現價化額}} \right)$$

### ④ 償還基金法(Hoskold方式)

對象物件이 土地와 建物 기타 償却資産과의 結合으로 構成되어 있는 경우 償却前의 純利益에 償却後의 還元利率과 蓄積利率 및 殘存耐用年數를 基礎로 한 收益現價率  $\left( \frac{1}{r + \frac{i}{(1+i)^n - 1}} \right)$

을 곱하여 收益價格을 求하는 方法이다.

이는 基本算式에서 償却率을 減價償却方法 중 償還基金法에 의하되 積立金에 대한 利率을 還元利率과는 別途로 蓄積利率을 使用한다. 즉

$$p = \frac{a}{r+d}$$

$$d = \frac{i}{(1+r)^n - 1}$$

를 代入하면

$$p = a \times \frac{1}{r + \frac{i}{(1+i)^n - 1}}$$

a : 償却前 純利益

r : 償却後 還元利率

i : 蓄積利率

n : 殘存耐用年數

이다.

이 方法은 鑛山과 같이 純利益이 有限的으로 發生하는 財産에 適合한 方法이다. 償却財産의 殘存耐用年數 滿了時에 있어서의 殘存價格 또는 處分整理費 등이 豫想되는 경우는 年金法에 있어서의 處理方法에 準하게 된다.

#### 나. 收益分析法

收益分析法은 收益方式 중에서 賃料를 求하는 方法으로서 鑑定評價에 관한 規則에는 收益分析法이란 一般企業經營에 의하여 產出된 總收益을 分析하여 對象物件이 一定期間에 算出할 것으로 期待되는 純利益을 求한 後 이에 必要한 經費를 加算하여 對象物件의 賃料를 算定하는 方法을 말하며 이 方法에 의하여 算定된 鑑定賃料를 收益賃料라 한다고 規定하고 있다.

이 方法은 一般的으로 企業用 不動產에 歸屬하는 純利益을 適切하게 求하는 경우에 有效하다.

純利益은 經濟主體가 對象物件을 通하여 획득할 收益에서 그 收益을 發生시키는 데 所要된 費用을 控除한 金額이다.

따라서 對象物件에 資本, 勞動, 經營組織 등 諸要素에서 얻은 總收益에서 資本·勞動·經營組織에 分配될 部分의 收益을 控除하여 純利益을 求하며 이 純利益은 標準의·客觀的·合法的이며 確實한 것이어야 한다.

收益을 發生시키는 데 所要되는 費用은 減價償却費, 維持管理費, 公租公課, 損害保險料, 賃損

準備金, 空室 등에 의한 損失相當額 등으로서 積算法에서 積算賃料를 求하는 경우의 必要諸經費와 같다.

## 5. 結 論

以上에서 筆者는 建物評價를 中心으로 不動產鑑定評價 基礎理論을 展開하였다.

前編에서 不動產의 基本概念과 價格原理를, 後編에서는 鑑定評價의 3方式과 6方法의 理論을 論述하였다.

鑑定評價는 土地, 建物과 같은 不動產의 經濟的 價値를 判定하여 그 結果를 價額으로 表示하는 것이다.

火協은 高額付保物件의 危險調査를 81年度에 이어 今年度에도 實施하고 있다.

그러나 危險調査에 있어서 가장 重要한 部分은 建物, 機械裝置 및 動產 등의 保險價額 算定에 있다고 하겠으나, 實際로 價額決定에 관한 理論과 實務方法이 制度的으로 마련되어 있지 않고 不動產의 鑑定評價理論이 導入되고 있지 않아 保險價額 算定은 매우 困難한 實情에 있다.

韓國鑑定院 또는 그외의 鑑定業者에 의한 鑑定資料가 保險目的物의 價額算出資料로 많이 援用되고 있으나 이들 鑑定書는 火協의 危險調査의 目的과 달라 一構內全體의 危險의 鑑定價格을 把握하는데 있어서 建物別 또는 工程別 配置狀態에 따른 價額算定이 안되고 있어 分割危險內의 各 建物別 機械裝置別 및 動產 등의 價額을 表示하는데 있어서는 事實上 도움이 안되고 있다.

이에 筆者는 火協을 中心으로 損保業界에서 保險의 引受 또는 損害査定 實務에 適用할 수 있는 保險者를 위한 不動產鑑定評價理論을 導入하여 保險目的物의 價額評價方法을 開發하여 이를 바탕으로 保險引受 및 保有와 出再 등에 合理的으로 適用하고 損害査定에 있어서도 損失補

價의 適正化를 期함으로써 保險産業의 科學化를 達成할 수 있다는 것을 強調하면서 小考를 끝마치고자 한다. \*

〈參 考 文 獻〉

1. AIREA, The Appraisal of Real Estate, AIREA, Chicago, 1964.

2. R. Barlowe, Land Resource Economics, Prentice-Hall, New York, 1958. .  
 3. 加藤 實, 不動産の評價, 文雅堂, 東京, 1967.  
 4. 杉正幸, 不動産價格論, 文雅堂, 東京, 1964.  
 5. 金永鎭, 新不動産評價論, 經營文化院, 서울, 1981.  
 6. 金永鎭, 不動產學總論, 經營文化院, 서울, 1980.  
 7. 朱奉圭, 土地經濟學, 서울大學校 出版部, 서울, 1980.

『뉴·저팬』호텔의 대화재

日本 東京 뉴·저팬호텔의 火災로 한국인 8명을 포함한 33명이 사망하고 3백여명이 중경상을 입은 사건은 11년전의 大然閣 참사를 그대로 재연한 느낌으로 우리에게 그 당시의 惡夢을 되살려 주고 있다.

세계 호텔 火災의 최대사고로 일컬어졌던 大然閣 火災時 사망자는 1백65명, 그중 외국인 사망자 13명, 재산피해 9억원에 保險金도 15억원이나 되는 엄청난 피해였다.

그 화재 당시 외국인 가운데 일본인 사망자가 8명인데 공교롭게도 뉴·저팬 호텔에서 희생된 한국인이 8명이 되어 우연의 一致를 보이고 있다.

이번 뉴·저팬호텔 火災로 인한 인명 피해가 비록 大 然閣호텔화재때 보다는 적지만 世界 제2의 경제대국으로 자칭하는 日本 그것도 東京의 中心街에서 발생한 高層호텔의 大火災인만큼 많은 문제점을 일깨워 주고있다.

고층건물이 숲처럼 준비한 서울 시민들에게는 남의 얘기로만 보고 넘겨버릴수 없는 것이다.

이 불은 投宿客이 모두 잠든 새벽 3시에 일어났고 延소장소가 9.10 두층에 국한되었는데도 엄청난 人命被害를 입게됐다는 사실에 화재전문가들은 한결같이 놀라고 있다.

세계적으로 이름있는 일류호텔에서 화재경보기, 스파링클러가 작동되지 못하였고 화재차단시설이

없었으며 비상구마저 밀폐된 상태였다는 것은 아무래도 이해가 되지 않는 일. 더우기 건물내부가 복잡해서 迷路처럼 어둡고 캄캄한 가운데 宿泊客들이 이리위고 저리위는 무질서 속에서 질식사 했다는 것은 어떻게 보면 지극히 당연한 사실일 수밖에 없다.

唯一하게 生存한 한 한국인 투숙객은 세계 제2의 경제대국이라는 日本의 호텔시설이 이렇게 엉망인 줄은 미처 몰랐다고 말했다.

大然閣 화재직후 日本 관광객들이 이구동성으로 한국호텔을 어떻게 믿겠느냐며 차라리 단층 여관이 나 여인숙이 오히려 안전하다고 거드름을 피운 때가 엇그제 같은데 바로 그 나라 호텔시설이 더 엉망이라는 사실이 백일하에 들어난 셈이 되고 말았다.

聖誕節 아침인 71년 12월 25일 大然閣호텔 화재로 救助 헬리콥터가 뜨고, 매트리스를 던져 그 위에 「落化」처럼 投身하고 시트를 로파로 삼아 내려오는 등 煉獄을 방불케할때 지나가던 한 女人이 밧줄을 8층으로 올려줘 구사일생으로 목숨을 건져낸 그 때 일들이 마치 주마등처럼 스쳐간다.

오늘의 서울에도 그때의 大然閣 일마전의 뉴·저팬호텔처럼 안전시설이 허술한 고층건물이 남아 있을듯하다.

우리들은 다시한번주 위의화재요인을 살피고 점검을 게을리 말아야겠다. (編輯室提供)

