



# ESG

## 건물주(建物株)와 지주(地株): 자산 재평가 옥석 가리기

▶ Analyst 엄수진 sujineom@hanwha.com 3772 7407

### [2026년 상반기에 자산 재평가 결과를 공시한 상장회사]

상장시장	종목코드	기업명
유가증권	001270	부국증권
	024890	대원화성
	000720	현대건설
	316140	우리금융지주
	001750	한양증권
	009460	한창제지
	001080	만호계강
	011330	유니켄
	347770	핀스
	371950	풍원정밀
코스닥	222980	한국맥널티
	221840	하이즈항공
	334970	프레스티지바이오로직스
	043360	디지털아이
	016100	리더스코스메틱
	006730	서부T&D
	060230	제이케이시넵스
100590	머큐리	

최근 인플레이션 심화와 부동산 가격 급등으로 토지, 건물 등 실물자산을 보유한 저 PBR 자산주의 매력이 부각되고 있다. 또한 기업이 소유한 부동산의 장부가액과 시세 간 격차가 클수록 표면상의 PBR 과 실질 PBR 간 차이, 즉 숨겨진 상승 여력이 더 크다. 아울러, 취득원가로 반영된 유형자산 및 투자부동산에 대한 자산 재평가를 요구하는 주주활동도 최근 들어 활성화되고 있다. 여기까지만 들으면 토지와 건물에 대한 자산 재평가 실시가 주가에 웬만하면 호재로 작용할 것이라 생각할 수도 있으나 사실 자산 재평가의 영향과 효과는 복잡다단하다.

올해 자산 재평가 결과를 공시한 18 개사 중 공시 후 주가가 상승한 종목은 8 개, 하락한 종목은 9 개, 변화가 없었던 종목은 1 개로 집계됐다. 상승 종목 중 1 개는 상한가까지 치솟았고 9.1%, 5.5%, 3.8%의 상승률을 보인 종목들이 뒤를 이었으며 나머지 4 개는 상승률이 1.5% 미만에 그쳤다.

자산 재평가는 ROA, ROE 등 수익성 지표를 악화시키고 감가상각비 증가에 따른 순이익 감소를 야기하는 등 부작용도 수반한다. 따라서, 자산 재평가를 단행하려는 목적이 명확하고, 실보다 득이 확실하게 커야만 주가에 호재로 작용할 것이다. (예시는 본문 참고)

## 자산 재평가의 빛과 그늘

최근 인플레이션 심화와 부동산 가격 급등으로 토지, 건물 등 실물자산을 보유한 저 PBR 자산주의 매력이 부각되고 있다. 또한 기업이 소유한 부동산의 장부가액과 시세 간 격차가 클수록 표면상의 PBR과 실질 PBR 간 차이, 즉 숨겨진 상승 여력이 더 크다. 아울러, 취득원가로 반영된 유형자산 및 투자부동산에 대한 자산 재평가를 요구하는 주주활동도 최근 들어 활성화되고 있다.

여기까지만 들으면 토지와 건물에 대한 자산 재평가 실시가 주가에 웬만하면 호재로 작용할 것이라 생각할 수도 있으나 사실 자산 재평가의 영향과 효과는 복잡다단하다. 아래 [표1]에 자산 재평가가 기업에 미치는 효과를 정리하였다.

[표1] 자산 재평가의 효과

긍정적 효과	부정적 효과
<ul style="list-style-type: none"> <li>부채비율 감소로 인한 재무구조 개선과 신용등급 상승</li> <li>기존 대출 연장뿐 아니라 신규 대출도 수월해지며, 유리한 이자율의 적용을 받을 수 있게 되어 조달비용 감소</li> <li>기타포괄손익누계액(재평가잉여금)이 증가해 무상증자 재원 확보 등 주주환원 여력 증가</li> <li>실질 자산가치의 반영으로 주가 관리에 도움이 됨</li> <li>현행 K-IFRS에 따라 재무상태표에 자산가치를 보다 합리적으로 반영하고 이해관계자에게 신뢰할 수 있는 정보를 제공</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>유형자산의 장부가액이 증가함에 따라 감가상각비도 늘어남</li> <li>자산과 자본이 늘어나 ROA 및 ROE 하락</li> <li>이연법인세부채 인식, 추후 처분 시 양도소득에 대한 법인세 증가 등 세금 관련 부담 확대</li> <li>실적과 무관하게 주주들의 배당 요구가 거세질 수 있음</li> <li>상법, 공정거래법 등 자산 규모에 따른 규제 적용 대상이 될 수 있음</li> <li>회계정책의 일관성 훼손으로 사업연도 간 비교가능성 저하</li> <li>이익 변동성 증대</li> </ul>

자료: 한화투자증권 리서치센터

## 자산 재평가가 주가에 미치는 영향

2026년 상반기에 자산 재평가 결과를 공시한 유가증권 및 코스닥시장 상장회사는 18개 사인데 일별종가 기준으로 공시 후 주가가 상승한 종목은 8개, 하락한 종목은 9개, 변화가 없었던 종목은 1개로 집계됐다. 상승 종목 중 1개는 상한가까지 치솟았고 9.1%, 5.5%, 3.8%의 상승률을 보인 종목들이 뒤를 이었으며 나머지 4개는 상승률이 1.5% 미만에 그쳤다.

유가증권시장 상장회사 대원화성은 공장 소재지인 경기도 오산시 일대 토지를 재평가한 결과(종전 장부가액: 363억원 → 재평가금액: 910억원)를 6월 18일 오전 9:16에 공시했고 당일 주가가 상한가까지 치솟았다. 거래량도 공시 전일 대비 3배 가까운 수준을 기록했다.

코스닥시장 상장회사 머큐리는 1월 6일 오전 9:52에 인천 서구 가좌동 본사 토지를 재평가한 결과를 공시(종전 장부가액: 100억원 → 재평가금액: 685억원)했고 해당일의 주가는 전일 대비 9% 이상 상승 마감했다.

일부 종목들이 자산 재평가 결과를 공시했지만 유의미한 시장의 반응을 이끌어 내지 못한 것은 자산총계에서 차지하는 비중이 비교적 큰 주요 토지나 건물은 취득원가보다 시세가 높다는 사실을 시장이 이미 알고 있고 평시 주가에 어느 정도 반영이 되어 있었던 것에 기인한다고 본다.

또한, 자산 재평가 결과 공시와 실적 발표 시기가 겹친 기업들 중 당장의 현금흐름을 가져오지 않는 자산 재평가보다는 성장 둔화나 실적 모멘텀 약화가 주가에 더 결정적인 영향을 미쳐 주가가 하락한 사례도 있었다.

[표2] 2026년 상반기에 자산 재평가 결과를 공시한 상장회사

상장시장	종목코드	기업명	재평가 기준일	재평가 목적물	재평가 차액(원)	직전 자산총계 대비 비중	자산재평가결과 보고서 제출일시	보고서 제출 전후 추가 증감률 <sup>1)</sup>					
	001270	부국증권	2026-06-30	토지	58,979,877,500	0.8%	2026-06-30 장마감 이후	1.42%					
				건물	-1,302,353,598	0.0%							
				합계	57,677,523,902	0.8%							
024890	대원화성	2026-03-17	토지	54,750,761,392	36.9%	2026-06-18	장중	29.98%					
	000720	현대건설	2026-03-31	토지	463,943,567,956	1.7%	2026-04-28	장중	-2.51%				
				투자부동산	446,148,963,471	1.6%							
				합계	910,092,531,427	3.2%							
유가증권	316140	우리금융지주	2026-03-31	토지	2,468,505,135,155	0.4%	2026-04-24 장마감 이후	-5.28%					
				001750	한양증권	2026-03-31			토지	94,966,520,049	5.2%	2026-03-31 장마감 이후	5.52%
				009460	한창제지	2026-03-31			토지	59,895,913,629	20.8%	2026-03-20	장중
001080	만호제강	2025-12-31	토지	215,447,036,034	98.5%	2026-03-11	장중	-0.37%					
	011330	유니캠	2025-12-31	토지	7,707,857,000	3.8%	2026-01-13 장마감 이후	-0.17%					
				건물	1,264,631,255	0.6%							
				건축물	-113,121,029	-0.1%							
합계	8,859,367,226	4.4%											
347770	핌스	2026-06-30	토지	11,598,769,823	13.7%	2026-06-30	장중	1.47%					
371950	풍원정밀	2026-06-04	토지	5,513,028,749	7.1%	2026-06-10	장중	0.58%					
222980	한국맥널티	2026-05-14	토지	10,966,779,654	12.9%	2026-05-19 장마감 이후	-1.18%						
221840	하이즈항공	2026-04-13	토지	27,274,980,490	22.7%	2026-04-22	장중	-3.73%					
334970	프레스티지바이오로직스	2026-03-31	토지(유형자산)	8,297,604,664	3.1%	2026-04-02 장마감 이후	1.28%						
	043360	디지아이	2026-03-31	유형자산(토지)	12,328,756,883	28.2%	2026-04-02	장중	-0.98%				
				유형자산(건물)	1,984,432,719	4.5%							
				투자부동산(토지)	22,795,819,880	52.1%							
투자부동산(건물)	-384,274,656	-0.9%											
합계	36,724,734,826	83.9%											
코스닥	016100	리더스코스메틱	2026-03-31	토지	33,672,798,158	48.4%	2026-03-31	장중	-1.99%				
				투자부동산(토지)	81,357,370,644	2.6%							
				투자부동산(건물)	6,882,161,721	0.2%							
	006730	서부T&D	2025-11-30	유형자산(토지)	8,344,990,135	0.3%	2026-02-04 장마감 이후	-3.66%					
				유형자산(건물)	141,442,926,682	4.6%							
				합계	238,027,449,182	7.7%							
	060230	제이케이시냅스 <sup>주3</sup>	2025-12-31	유형자산(토지)	8,715,101,179	6.0%	2026-01-19	장중	0.00%				
				유형자산(건물)	1,848,681,945	1.3%							
				투자부동산(토지)	2,809,662,342	1.9%							
투자부동산(건물)	3,371,361,278	2.3%											
합계	16,744,806,744	11.6%											
100590	머큐리	2025-12-31	토지	58,533,025,479	46.0%	2026-01-06	장중	9.06%					

주1: 재평가 기준일이 속한 분기의 전 분기 말 기준, 연결 기준을 우선으로 하되 연결 재무제표를 작성하지 않는 경우 별도 기준 자산총계

주2: 장중 공시의 경우 보고서 제출 전일과 제출 당일 증가 비교, 장마감 이후 공시의 경우 보고서 제출 당일과 제출 익일 증가 비교

주3: 주식 병합에 따라 6월 19일부터 거래 정지

자료: 전자공시시스템, FnGuide, 한화투자증권 리서치센터

## 양질의 ‘자산 재평가’ 가려내기

앞서 언급한 바와 같이 자산 재평가는 ROA, ROE 등 수익성 지표를 악화시키고 감가상각비 증가에 따른 순이익 감소를 야기하는 등 부작용도 수반한다. 따라서, 자산 재평가를 단행하려는 목적이 명확하고, 실보다 득이 확실하게 커야만 주가에 호재료로 작용할 것이다. 예컨대, 유망한 미래 사업에 대한 대규모 투자를 위해 거액의 차입을 하기 전 신용등급을 상향할 필요성이 있다거나, 소액주주 연대의 요구를 수용해 장기간 저평가되어 있는 주가를 부양하려는 목적으로 설립 이래 최초로 자산 재평가를 실시하는 경우 등이 이에 해당될 것이다.

아울러, 일시적인 재무구조 분식(粉飾) 등을 위한 일회성 행위가 아닌, 꾸준히 또는 주기적으로 자산 재평가를 실시하는 기업은, 기업의 내재가치를 주가에 반영하려는 의지가 진실된 기업이라 볼 수 있다. 일례로, 코스닥시장 상장회사 서부T&D의 경우 2017년부터 올해까지 무려 6회의 자산 재평가를 실시했다.

덧붙이자면, 재평가로 인한 장부가치 상승 시 감가상각비도 덩달아 상승하는 건물이나 유형자산보다는, 감가상각이 적용되지 않는 토지를 재평가하는 경우가 자산 재평가의 부작용을 일정 부분 완화할 수 있다. 그러므로 서울 시내 핵심 상권이나 교통 요지에 위치한 토지에 대한 재평가를 취득 이래 한 번도 실시하지 않은 기업이 있다면, 추후 개발 호재까지 맞물릴 경우 자산 재평가로 인한 주가 부양 효과가 클 것이다.

### [ Compliance Notice ]

(공표일: 2026년 07월 02일)

이 자료는 조사분석 담당자가 객관적 사실에 근거해 작성하였으며, 타인의 부당한 압력이나 간섭없이 본인의 의견을 정확하게 반영했습니다. 본인은 이 자료에서 다룬 종목과 관련해 공표일 현재 관련 법규상 알려야 할 재산적 이해관계가 없습니다. 본인은 이 자료를 기관투자자 또는 제 3자에게 사전에 제공한 사실이 없습니다. (임수진)  
저희 회사는 공표일 현재 이 자료에서 다룬 종목의 발행주식을 1% 이상 보유하고 있지 않습니다.

이 자료는 투자자의 증권투자를 돕기 위해 당사 고객에 한하여 배포되는 자료로서 저작권이 당사에 있으며 불법 복제 및 배포를 금합니다. 이 자료에 수록된 내용은 당사 리서치센터가 신뢰할 만한 자료나 정보출처로부터 얻은 것이지만, 당사는 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없습니다. 따라서 이 자료는 어떠한 경우에도 고객의 증권투자 결과와 관련된 법적 책임소재에 대한 증빙으로 사용될 수 없습니다.