

碩 士 學 位 論 文
指 導 教 授 李 太 教

地價變動率 調查方法의 問題點과 改善方案

The Survey Methods for Land Price Statistics

1999 年 6 月 日

漢 城 大 學 校 行 政 大 學 院

不 動 產 學 科
不 動 產 學 專 功

吳 世 鶴

碩士學位論文
指導教授 李 太 教

地價變動率 調查方法의 問題點과 改善方案

The Survey Methods for Land Price Statistics

위 論文을 行政學 碩士學位 論文으로 提出함.

1999 年 6 月 日

漢城大學校 行政大學院

不動產學科

不動產學專攻

吳 世 鶴

吳世鶴의 行政學 碩士學位 論文을 認定함

1999年 6月 日

審査 委員長 印

審査 委員 印

審査 委員 印

목 차

제1장 序 論

제1절 研究의 目的	1
제2절 研究의 範圍 및 方法	2

제2장 地價變動率 調査의 理論

제1절 土地價格 理論	3
1. 地代理論	3
2. 地價의 決定 理論	7
3. 土地價格의 評價	9
제2절 標本理論 과 地價變動率의 標本地	15
1. 標本調査의 意義	15
2. 標本の 抽出方法	16
3. 地價變動率의 標本地	19

제3장 地價變動率 調査體系 및 標本地 價格調査 方法

제1절 地價變動率 調査의 法的根據 및 沿革	21
1. 地價變動率 作成	21
2. 地價變動率 活用	22
3. 地價變動率 調査體系의 沿革	25
제2절 地價變動率 調査體系	36
1. 標本設計	36
2. 加重值 設計	43
3. 地價指數 算式	44

제3절 標本地 價格調查	45
1. 標本地 價格調查 方法	45
2. 標本地의 交替	47
3. 標本地 價格 調查・評價 報告書	49
 제4장 地價變動率 調查方法의 問題點 및 改善方案	
제1절 調查單位	52
1. 問題點 및 改善方案	52
2. 適用 可能性 檢討	57
제2절 標本地交替	59
1. 問題點 및 改善方案	59
2. 適用 可能性 檢討	65
 제5장 結 論	66
 <參考文獻>	68
 <ABSTRACT>	70

표 목 차

- <표 1> 地代와 土地量の 關係
- <표 2> 鑑定評價의 3方式
- <표 3> 標本調査의 圖式
- <표 4> 母集團 現況
- <표 5> 用途地域別 標本地 分布現況
- <표 6> 全國 平均 地價變動率 그래프
- <표 7> 全國 地域別 地價指數 그래프
- <표 8> 地域別 地價變動率
- <표 9> 母集團 層化의 一般原則
- <표 10> 用途地域別 標本크기에 따른 地價指數의 標本誤差(CV)
- <표 11> 用途地域의 標本抽出 筆地에 대한 基準
- <표 12> 市道別 加重值 比重
- <표 13> 地價變動率 標本地 調査·評價 報告書 樣式
- <표 14> 地價變動率과 定期預金 利子率과 비교
- <표 15> 새로운 地價變動率 調査單位
- <표 16> 南楊州市 邑·面·洞別 地價變動 現況
- <표 17> 地價變動率 標本地 調査·評價業務要領
- <표 18> 大規模 宅地開發地區의 公示地價 變動狀況과 地價變動率 比較
- <표 19> 用途地域別 土地價格比準表
- <표 20> 地目別 土地價格比準表
- <표 21> 全國 用途地域別 面積 現況

要 約

現代社會는 모든 意思決定過程에서 情報가 核心的인 役割을 하는 이른바 情報化社會이다. 이러한 情報化社會에서 社會現狀과 變化過程을 客觀的인 數値로 表現하는 統計는 代表的인 情報財로써 그 重要性을 아무리 強調해도 지나치지 않을 것이다.

國土利用管理法 제28조에 의거 1975년부터 調査·發表되고 있는 全國地價變動率은 土地價格變動에 대한 政府의 公式統計로써 政府의 土地政策 樹立, 開發負擔金 부과 및 公共事業의 원활한 수행을 위한 補償額 산정의 基礎資料로 활용되고, 企業 또는 일반 國民의 경우 資産再評價 및 擔保評價 등 土地 鑑定評價의 基礎資料로 활용되는 매우 중요한 統計資料이다.

이러한 重要性으로 말미암아 地價變動率은 信賴性을 향상시키기 위해 調査體系를 꾸준히 개선되어 왔다.

그러나 이러한 努力에도 불구하고 分期別로 調査·發表되고 있는 地價變動率은 일반 國民이 체감하는 土地價格變動과 차이가 있고, 각종 土地와 관련한 意思決定에도 적용의 限界가 있는 것으로 指摘되었다. 이 研究는 이러한 점에 착안하여 地價變動率의 信賴性을 저해하는 요인이 무엇인지 분석하고 그 改善方案을 제시하였다.

첫째 地價變動率의 調査單位인 市·郡·區는 그 地域的 範圍가 광범위하여 일부 地域이 각종 開發事業으로 인하여 土地價格이 上昇할 경우 당해 開發事業의 영향이 미치지 않는 地域도 포함하여 地價變動率을 算出함으로써 地價變動率을 歪曲하고 있는 問題點이 있다. 調査單位를 세분하여 邑·面·洞 單位로 地價變動率을 算出할 것을 提示하였다.

둘째로 대규모 開發事業의 施行 및 用途地域·利用狀況 변경은 土地價格變動의 매우 중요한 요소임에도 불구하고 地價變動率에 反映되지 않는 問題點을 公示地價 및 土地價格 比準表를 통하여 比較하고 地價變動率 標本地 調査方法의 改善을 提案하였다.

제1장 序 論

제1절 研究의 目的

土地는 그 自體가 各種 經濟活動에 直接 提供될 뿐만 아니라 商品으로써 投資의 對象이 되기도 하며, 또한 公共財으로써 人間의 바람직한 生活環境을 維持하고 公共福利增進을 圖謀하는데 重要な 役割을 한다.

土地價格의 變動과 관련하여 國土利用管理法 제28조에 의거 1975년부터 調査·發表되고 있는 全國 地價變動率は 政府의 地價에 관한 公式統計로써 土地政策 樹立, 開發負擔金 부과 및 公共事業의 원활한 수행을 위한 補償額 산정의 基礎資料로 활용되고, 企業 또는 일반 國民의 경우 土地와 관련한 資産再評價 및 擔保評價 등의 基礎資料로 활용되는 매우 중요한 統計資料이다.

그러나 現행 地價變動率は 地價情報 利用者가 체감하는 土地價格 變動과 차이가 있고, 土地와 관련한 각종 意思決定시 支援體系로써도 限界가 있는 것으로 判斷된다

특히 現行 地價變動率 調査單位인 市·郡·區는 그 地域的 範圍가 광범위하여 地價變動率을 歪曲하고 있는 問題點이 있으며, 實務에서 적용하고 있는 구체적인 標本地 價格調査 및 標本地 交替에도 問題點이 있다. 이러한 問題點을 解決하지 않고는 地價變動率이 政策目的 및 각종 意思決定에 利用이 合理的이지 못하다.

信賴性있는 地價變動率의 算出은 政府의 적정한 土地政策 樹立의 基礎資料를 提供하여 地價安定 및 土地投機를 抑制하고 國民의 福祉向上 및 土地의 最有效利用에도 寄與한다고 判斷되므로 現行 地價變動率의 問題點을 檢討하고 改善方案을 提示코자 하는 것이 이 研究의 目的이다.

제2절 研究의 範圍 및 方法

본 研究는 國土利用管理法 제28조 및 같은 법 施行令 제45조의2 제1항의 規定에 의거 調査·發表되고 있는 全國 地價變動率을 對象으로 地價變動率의 調査單位, 標本地 價格調査 및 標本地 交替를 研究範圍로 하여 全國 地價變動率(冊子名 地價動向), 調査體系의 改編을 위한 研究結果, 各種 關聯法規 및 1986年 이후 全國 地價變動率 調査業務를 實施하고 있는 韓國土地公社의 關聯資料 등을 기초로 調査·研究하며 主要內容은 다음과 같다.

첫째 地價變動率 작성에 있어 問題가 될 蓋然性이 있는 土地價格 理論 및 標本理論 등 관련분야를 檢討한다.

둘째 政府의 地價에 관한 公式統計인 全國 地價變動率 作成의 法的根據인 國土利用管理法, 統計法 및 開發利益還收에관한法律을 檢討하고, 地價變動率이 企業活動 및 國民의 權利·義務에 어떠한 영향을 미치는지 地價變動率 活用の 法的根據인 土地收用法, 公共用地取得및損失補償에관한特例法 및 鑑定評價에관한規則 등을 檢討한다.

셋째 1975년부터 1998년까지 調査·發表된 全國地價變動率이 어떻게 調査되고 算出되었는지 地價指數 基準時點 變更을 基準으로 地價變動率調査體系 變更의 事由 및 主要內容을 檢討하여 그동안 全國 地價變動率 調査의 信賴性 向上을 위한 研究를 檢討한다.

넷째 現在 調査·發表되고 있는 地價變動率의 調査體系를 具體적으로 標本の 設計, 加重値의 設計 및 地價指數의 算出 등을 檢討한다.

다섯째 地價變動率 調査에서 가장 重要的한 每分期別 標本地를 어떻게 調査하고 있는지 標本地 價格 調査方法, 價格 調査者, 標本地 評價報告書 作成方法에 대하여 檢討한다.

마지막으로 現行 地價變動率 調査體系 및 調査方法의 研究를 통하여 問題點의 導出 및 改善方案을 提示한다.

제2장 地價變動率 作成의 理論

제1절 土地價格 理論

土地價格은 地代와 地價라는 두가지로 表現된다. 地代(rent)는 일정기간 동안의 土地使用權의 價格이고 地價(land price)는 土地所有權의 價格 즉 土地의 永久的 使用權 및 土地處分權·土地受益權에 대한 代價이다.

1. 地代理論

가. 地代決定方式

個別土地는 供給量이 일정하게 때문에 供給量의 增減에 의하여 地代가 변하는 일도 없고 地代變化에 의해 供給量이 增減할 수도 없다. 따라서 地代는 오로지 각 需要者 간의 競爭에 의해 決定된다. 土地賃貸市場의 需要者는 土地를 使用하여 얻을 수 있는 總效用 評價額에서 土地使用費用을 共濟한 나머지 즉 土地使用純效用 評價額의 範圍 내에서 請約地代를 정하게 되고 각 請約地代 중의 最高額이 地代가 된다.

이와 같은 地代決定 方式을 一般商品의 價格決定 方式과 比較하면 個別決定性, 需要決定性, 殘餘決定性의 特徵이 있다.

첫째로 "個別決定性"은 각 土地는 土地라는 共通的인 屬性이 있기는 하지만 同一한 商品이 아니라 個別土地마다 別途의 價格이 形成된다는 特徵이다.

둘째로 "需要決定性"은 地代의 決定은 需要者 간의 競爭에 의해서만 이루어질 뿐 供給者는 아무런 影響力을 行事하지 못한다는 것이다.

셋째로 "殘餘決定性"은 地代는 土地使用總效用 評價額에서 土地使用費用을 뺀 나머지에 의하여 決定된다는 特徵이다.

리카아도(D. Ricardo)의 差額地代說에 의하면 "比較決定性"을 여기에 추가할 수 있다. 土地의 生産性은 土地마다 다르므로 生産性이 높은 土地부터 使用되어 가는데 더 이상 生産性이 낮아지면 損害를 보는 마지막 土地

즉 限界土地에 이르면 土地使用이 더 이상 擴散되지 않는다. 限界土地에서는 土地使用純效用이 0이므로 地代로 0이 된다. 이렇게 본다면 이는 土地의 地代는 그 土地와 限界土地의 土地生産性の 差異이므로 地代는 限界土地와의 比較에 의하여 決定된다.⁽¹⁾

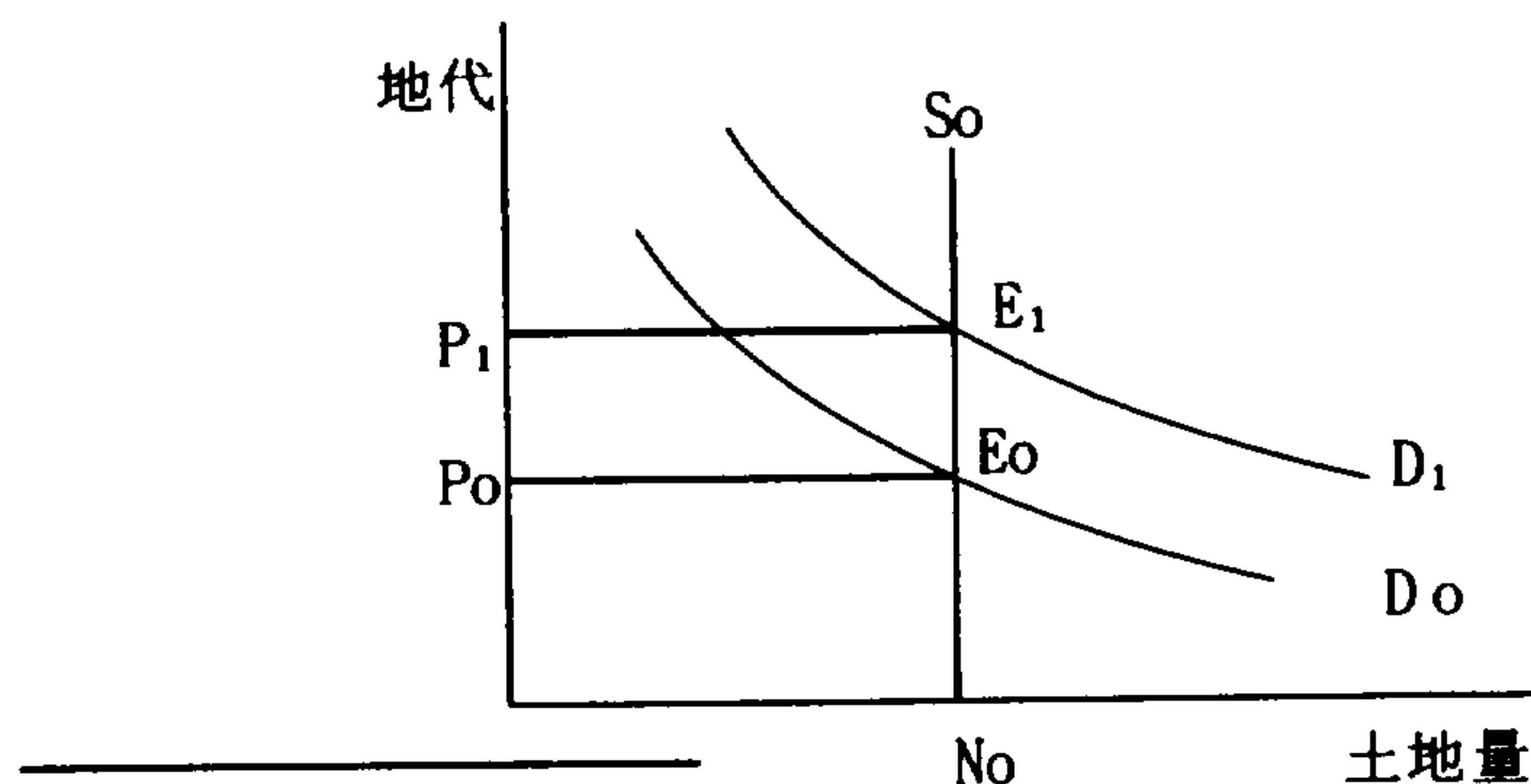
나. 初期의 地代理論

地代가 發生하는 理由를 說明하는 理論에는 差額地代說과 絶對地代說을 들 수 있다.

古典學派에 속하는 리카아도(D. Ricardo)는 差額地代說에서 19세기 初地價와 穀物값의 暴騰에 대하여 나폴레옹戰爭으로 穀價가 올라서 土地에 대한 需要가 늘고 따라서 地代가 上昇하였다고 主張하였다.

리카아도의 分析은 <표 1>에서와 같이 土地量을 N_0 라 하면 土地의 供給量은 제한되어 있기 때문에 土地의 供給曲線(S)은 N_0 에서 수직으로 나타난다. 完全競爭하에서 어떤 生産要素의 需要曲線은 限界生産物價(VMP) 曲線 또는 限界收入生産物(MRP) 曲線과 같으므로 右下向하는 曲線이다. 그림에서 土地의 需要曲線은 D로 표시되어 있다. 원래의 S_0 와 D_0 가 교차하는 E_0 점에서 地代는 P_0 로 決定된다. 이제 나폴레옹戰爭으로 穀價가 暴騰하면 밀과 같은 穀食栽培가 收支에 맞는 일이기 때문에 土地에 대한 需要가 增加하고, 따라서 土地需要曲線은 D_0 에서 D_1 으로 移動하고 그 結果 地代는 P_0 에서 P_1 으로 上昇한다는 것이다.

<표 1> 地代와 土地量の 關係



(1) 金潤相, 「土地政策論」, 서울, 法文社, 1994, pp.38~40

더욱이 人口가 増加함에 따라 土地에 대한 需要가 増加하면 土地의 肥沃度에 따라 地代는 増加하기 시작한다. 土地의 肥沃度에 따라 生産性の 差異가 發生하고 生産性の 差異는 地代の 發生原因이 되며, 이를 리카도의 差額地代說이라 한다.⁽²⁾

絶地地代說은 마르크스(K.Marx)가 提唱한 것으로 土地가 私有化되어 있는 資本主義 社會에서는 地主는 그가 所有한 土地를 다른 사람에게 無償으로 빌려주지 않고 土地의 肥沃도와 관계없이 地代를 要求하게 되며, 地代の 上昇은 生産物の 價格을 増加시킨다는 것이다.

또한 독일의 農業經濟學者인 튜네(Von Thunen)는 交通費用과 地代와의 關係를 空間 構造的 側面에서 把握 農地의 肥沃度 보다는 位置(location), 즉 市場으로 부터의 距離에 따라 地代가 決定된다는 "立地地代論"을 주장하였다.

다. 都市土地의 地代理論

19세기 말엽부터 都市土地 地代 및 地價理論에 관심이 집중되기 시작되었다. 영국의 古典學派인 James S. Mill은 都市土地問題를 단순히 獨占의 問題로 보았고, Alfred Marshall은 특히 小賣商店, 製造工業 등의 企業用 土地에 관심을 보였다.

A.Marshall의 土地利用은 오늘날 이른바 "土地의 最有效利用(highest and best land use)을 의미하며 工業地의 價値는 費用의 節約, 小賣商業地는 賣上高의 増加에 있다고 說明함으로써 位置의 價値를 強調하여 土地는 位置의 有利性の 貨幣價値의 總額으로 定義하였고,⁽³⁾ 企業用土地는 最有效利用하에서의 얻어지는 것으로 期待되는 收益중 宅地에 귀속되는 부분을 平均利子率로 資本還元(capitalization)한 價格이라고 하였다.⁽⁴⁾

(2) 權五哲, 「經濟學原論」, 서울, 삼우사, 1997, pp.240~242

(3) Alfred Marshall, 「Principles of Economics」, New York, The Macmillan Co., 1972, pp.365~367. 金永鎮, 「新不動産平價論」, 서울, 범론사, 1989, p.19에서 재인용

(4) Samuelson은 주로 農地를 對象으로 需給의 原則에 따른 價格理論을 地代에 適用하여 地代가 土地에 대한 企業의 需要와 土地의 供給關係에서 決定된다고 생각한다.(Paul

R.M.Hurd는 都市가 成長하면 보다 떨어진 곳의 劣等地도 利用圈에 들며, 2개 等級의 地域에 대한 期待差로 인하여 第1等級地의 地域은 經濟的 地代가 發生하지만, 第2等級地의 地域은 經濟的 地代가 發生하지 않는다. 그러나 보다 멀리 떨어진 곳의 다른 劣等地가 利用되기에 이르면 第1等級地의 地代는 보다 上昇하고, 第2等級地의 地代가 發生하지만 第3等級地의 地代는 發生하지 않는다. 都市内部의 어떤 地點에 대하여 效用이 競爭되면 모든 土地에는 最高의 價格이 提示된다. 結論적으로 Hurd는 "都市土地의 地價는 接近性에 依存한다" 地價의 바탕은 經濟的 地代이고, 地代는 位置에, 位置는 便利에, 便利는 가까움에 依存하므로 地價는 결국 接近性(accessibility)에 依存한다는 것이다.⁽⁵⁾

R.M.Haig의 "摩擦費用理論"은 地代란 "用地의 利用者가 交通費를 節約할 수 있고, 相對的 到達可能性을 갖는 경우에 用地의 所有者가 利用者에게 課하는 料金"이라고 했다. 즉 交通手段은 空間의 摩擦(friction of space)을 克服하기 위하여 考案된 것으로 交通手段이 良好하면 摩擦이 적어지지만, 摩擦費用이 地代와 交通費用이고, 用地의 利用者는 摩擦의 費用으로서 交通費와 地代를 支拂한다는 것이다.⁽⁶⁾

A.Marshall, R.M.Hurd, R.M.Haig 등 20世紀初의 學者들은 주로 經濟的 地代(Economic rent) 概念으로 都市用 土地의 地代를 설명하였다. 반면에 1950년대에는 生態學的 接近方法으로 都市地價를 설명하려는 경향이 강하게 나타났다.

이 部類의 代表的인 學者는 A.M.Hawley, R.Turvey, M.J.Beckmen 등으로 이들은 交通費 등 經濟的 費用을 最少化시키면서 동시에 住居環境의 快適한 側面에서도 最大의 滿足을 얻도록 住居單位가 分布한다고 보았는바, M.J.Beckmen은 住居地의 立地決定에 通勤時間의 問題가 거의 影響을 미치

A.Samuelson, 「Economics」, New York, McGraw-Hill Book Co., 1970, pp.536-546

(5) Richard M. Hurd, 「Principles of City Land Values」, New York, The Record and Guide, 1903, pp.11-13, 77-78. 金永鎮, 前掲書, p.20에서 再引用

(6) 金永鎮, 「不動産學概論」, 서울, 汎論社, 1984, pp.36-37

지 않는다고 하였다.⁽⁷⁾

1960년대 들어서부터는 L.W.Wingo, W.Alonso, R.F.Muth 및 E.S.Mills 등을 중심으로 Penalty theory가 활발하게 논의되었는데 이들은 單核都市 즉 모든 勞働者들의 職場이 都心(C.B.D)에 있고 都市地域 各處에서 生産된 財貨들이 都市內 및 該當 都市外에서의 販賣를 위하여 都心に 運送된다는 假定하에 都心에서의 距離는 運送 通勤費 형태로 Penalty를 물게 되는바 都心에서 멀어질 수록 地代가 낮아지고 都心に 가까울 수록 地代가 높아진다는 地代曲線(landrent gradient)을 導出하였다.

그러나 複雜多段한 都市內的 여러 活動들의 結果로 나타난 地價에 대하여 다른 모든 요인을 不變으로 假定하고 단지 都心으로부터의 距離만을 地代決定의 요인으로 상정한 單核都市 模型만으로는 都市土地市場을 충분히 설명하기 어렵게 된다.⁽⁸⁾ 즉 都市內 交通의 발달로 말미암아 交通費의 相對的 節減, 政府의 土地所有 및 利用規制에 대한 行政的 影響 또는 投機的 要因, 기타 租稅 등 政治經濟學的인 與件으로 地代曲線은 不規則하게 나타남을 發見하게 된다.

2. 地價의 決定 理論

地價는 土地所有權의 價格인데 土地所有權은 土地의 使用・收益・處分の 權利이므로 地價는 이들 세 權利의 價格이 된다. 이 세 權利 중 土地의 經濟的 價値는 土地收益을 반영하므로 결국 地價는 土地 受益權의 價格이 된다.

土地賣買市場에서의 需要者는 그 土地를 영원히 자신이 使用하거나 또는 자신의 優先使用權을 留保하고 使用權을 他人에게 빌려줌으로써 얻을 수 있는 土地使用純效用 評價額의 範圍 내에서 請約地價를 정하게 되고,

(7) 金永鎮, 前掲書, pp.21~23

(8) 鄭稀男, 都市計劃과 地價構造의 相關性에 관한 研究, (碩士學位論文, 서울市立大學校, 都市行政大學院, 1987), p.19

이러한 純效用의 評價額은 土地所有에 附隨하는 다른 費用이 없다고 하면 地代收入과 같은 金額이 된다. 즉 土地所有權 需要者는 未來의 모든 地代收入을 豫想하고 이들 地代收入을 現在價値로 還元한 資本價値(capitalized value)의 範圍내에서 請約地價를 정한다. 그런데 需要競爭이 치열한 土地市場에서 각 需要者는 請約地價를 豫想地代收入의 資本價値와 一致시키지 않을 수 없게 되며, 歸屬條件에 의해 土地所有權은 最高額의 請約地價를 提示하는 需要者에게 歸屬되므로 地價는 未來에 發生할 것으로 豫想되는 모든 地代의 資本價値가 된다.

이러한 關係를 數式化하면 다음과 같다.

$$P_0 = \sum_{t=1}^{\infty} \frac{R_t}{(1+i)^t}$$

여기서 P_0 는 現在의 地價, R_t 는 t 年の 地代(地代는 每年末에 支拂되는 것으로 假定), i 는 價値割引率(社會的 平均收益率 또는 利子率)이다. 만일 地代가 每年 r 의 比率로 上昇한다면

$$R_t = R_0(1+r)^t$$

이므로 地價는 다음과 같다.

$$R_t = \sum_{t=1}^{\infty} R_0 \left(\frac{1+r}{1+i} \right)^t = \begin{cases} R_0 \frac{1+r}{i-r}, & r < i \\ \infty, & r > i \end{cases}$$

이상에서 살펴 본 土地價格 決定理論은 土地所有費用이 없다고 할 때의 地價인데 土地所有費用이 있다면 그만큼 地價는 낮아진다. 土地所有費用은 土地의 賣買 및 保有에 따른 附隨費用으로서 土地所有者가 支出하는 諸稅公課金, 紹介費用 등이 이에 속한다.⁽⁹⁾

(9) 金潤相, 前掲書, pp.42~43

3. 土地價格의 評價

가. 土地의 特性

土地는 住居 및 工場과 事務室 등의 空間을 위한 垡地를 제공하고 農林業에서는 農産物을 生産하기 위한 生産要素가 되기도 한다. 土地는 土地自體가 본래 지닌 特性인 自然的 特性으로서 不動性, 永續性, 不増性, 個別性, 積載性, 生産性이 있고 土地가 人間과의 關係를 가질 때 나타나는 人文的 特性으로서 用途의 多樣性, 合併 및 分割의 可能性, 位置의 可變性, 稀少性, 投資의 固定性, 高價性의 特性이 있다.⁽¹⁰⁾

自然的 特性으로서 不動性이란 土地 그 자체는 움직일 수 없고 地理的 位置를 移動시킬 수 없는 特性을 말하며, 永續性이란 土地는 다른 商品과 달리 계속되는 利用에도 불구하고 消耗나 磨滅되지 않는 性質을 말하며, 不増性이란 土地는 다른 生産物처럼 勞動이나 生産費를 投入하여 순수한 그 자체의 量을 늘릴 수도 再生産할 수도 없는 特性을 말하며, 個別性이란 地表上에 存在하는 土地는 位置·地形·地勢·地盤 등이 同一한 것이 없을 뿐만 아니라 個性도 다양한 特性을 말하며, 積載性이란 土地가 建物이나 農作物 등을 지탱하여 그 技能을 發揮할 수 있도록 하는 性質을 말하며, 生産性이란 土地는 본원적으로 어떤 用途로 利用되어 生産力을 發揮하는 特性을 말한다.

土地가 人間과의 關係를 가질 때 나타나는 人文的 特性으로서 用途의 多樣性이란 土地는 1·2·3次 産業用地 및 住居用地·工場用地 등 다양한 用途로 使用되는 特性을 말하며, 合併 및 分割의 可能性이란 土地는 利用 주체의 便宜에 따라 法律이 허용하는 한도내에서 자유롭게 合併·分割할 수 있는 特性을 말하며, 位置의 可變性이란 土地의 社會·經濟·行政 位置가 가변적인 特性을 말하며, 稀少性이란 土地는 用途에 따른 供給이 원활치 못한 特性을 말하며, 投資의 固定性이란 土地에 投資한 費用의 回收

(10) 方京植, 「不動産學概論」, 서울, 汎論社, 1998, pp.122~129

까지는 많은 期間이 소요되는 特性을 말하며, 高價性이란 土地는 다른 商品에 비하여 單位도 크고 價格이 高價인 特性을 말한다.

나. 鑑定評價의 定義

鑑定評價라 함은 土地 등의 經濟的 價値를 判定하여 그 結果를 價額으로 표시하는 것을 말한다(地價公示法 제2조 제4호). 이는 對象物件의 價値를 鑑定評價技法에 의해 價額으로 判斷·測定(計量化)하여 鑑定評價書를 作成하는 일련의 作業으로 解釋할 수 있다.

鑑定이란 不動産의 法律的·經濟的·技術的 側面에서 각각 또는 함께 처리되는 事實關係에 대한 價値判斷을 말한다. 이는 곧 眞偽·善惡·適否 등을 判定하는 機能을 가지며, 여기서 眞偽란 所有權의 眞正性을 말하고, 善惡이란 不動産의 物理的·技能的 瑕疵處理 問題이며, 適否는 不動産의 用途的·時系列上的 諸合問題를 말한다.

評價란 不動産의 所有權 및 기타 權利·利益의 經濟價値를 評定하여 貨幣額으로 표시하는 專門家の 活動이자 意見이다.⁽¹¹⁾

일반적으로 貨幣의 經濟的 價値를 判定하는 데는 그 財貨의 市場性, 有用性을 考察하는 것과 마찬가지로 鑑定評價의 原理도 市場性的 思考方式에 따른 比較方法, 費用性的 思考方式에 따른 原價方式 및 有用性的 思考方式에 따른 收益方式의 3方式이 있다. 또한 各 方式에서 交換의 代價인 價格과 用益의 代價인 賃料를 求하는 方式이 있다. 價格과 賃料의 관계는 元本과 利子の 관계와 같다.

<표 2> 鑑定評價의 3方式

區 分	價 格	賃 料
比較方式	去來事例比較法(比準價格)	賃貸事例比較法(比準賃料)
原價方式	復成式評價法(復成價格)	積算法(積算賃料)
收益方式	收益還元法(收益價格)	收益分析法(收益賃料)

(11) 金永鎮, 「新不動産評價論」, 前掲書, pp.31~37

다. 鑑定評價의 3方式

(1) 比較方式

比較方式이란 市場性的 接近原理에 따라 對象物件의 價格이나 賃料를 구하는 方式을 말하며, 이 方式에 의하여 價格을 求하는 方法을 去來事例 比較法이라 하고, 賃料를 求하는 方法을 賃貸事例比較法이라 한다.

去來事例比較法이라 함은 評價對象物件과 同一性 또는 類似性이 있는 다른 物件의 去來事例와 比較하여 對象物件의 現況에 맞게 時點修正 및 事情補正 등을 가하여 價格을 算定하는 方法을 말하며, 이 方法에 의하여 算定된 鑑定價格을 比準價格이라 한다(鑑定評價에 관한規則 제4조 제2호)

$$\text{比準價格} = \text{去來事例價格} \times \text{事情補正} \times \text{時點修正} \times \text{地域要因} \cdot \text{個別要因} \\ \text{比較} \times \text{面積比較}$$

賃貸事例比較法이라 함은 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 對象物件의 現況에 맞게 時點修正 및 事情補正 등을 가하여 賃料를 推定하는 方法을 말하며, 이 方法에 의하여 算定된 賃料를 比準賃料라 한다.

(2) 原價方式

原價方式이란 費用性的 接近原理에 따라 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. 이러한 原價方式은 一般經濟法則인 費用性에 착안하고 代替의 原則에 理論的 根據를 두고 있다.

復成式評價法이라 함은 價格時點에 있어서 對象物件을 再生産 또는 再取得하는데 소요되는 製造單價에 減價修正을 하여 對象物件이 가지는 현재의 價格을 算定하는 方法을 말하며, 이 方法에 의하여 算定된 鑑定價格

을 復成價格이라 한다(鑑定評價에 관한規則 제4조 제3호)

復成價格 = 再調達原價 - 減價累計額

再調達原價(土地) = 造成面積(1-減補率)×土地單價 + 造成費 + 販賣費,
一般管理費 + 投下資本 利子 등

積算法이라 함은 價格時點에 있어서의 對象物件의 價格을 期待利率로 곱하여 算定된 金額에 對象物件을 계속하여 賃貸借하는데 필요한 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.

(3) 收益方式

收益方式이란 收益性の 接近原理에 따라 對象物件의 價格이나 賃料를 구하는 方式을 말하며, 이 方式에 의하여 價格을 求하는 方法을 收益還元法이라 하고, 賃料를 求하는 方法을 收益分析法이라 한다. 收益方式은 一般經濟法則인 收益性에 착안하고 代替의 原則에 理論的 根據를 두고 있다.

收益還元法이라 함은 對象物件이 장래 產出할 것으로 기대되는 純收益을 還元利率로 還元하여 價格時點에 있어서의 評價價格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 한다.

收益價格 = 純收益 ÷ 還元利率

純收益(賃貸用不動產) = 總賃料 - 必要諸經費

收益分析法이란 一般企業經營에 의하여 算出된 總收益 또는 賃料收益을 分析하여 對象物件이 일정한 기간에 產出할 것으로 期待되는 純收益을 求한 후 對象物件을 계속하여 賃貸借하는데 필요한 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 한다.

라. 土地의 評價

地價公示法에 의하여 鑑定評價士가 調査・評價하고 建設交通部長官이 告示한 標準地 單位面積當 價格인 公示地價⁽¹²⁾는 鑑定評價士가 土地를 評價하는 경우에 그 基準으로 活用하여야 한다. "公示地價는 일반적인 土地 去來의 指標가 되며, 國家・地方自治團體 등의 機關이 그 業務와 關聯하여 地價를 算定하거나 鑑定評價業者가 個別的으로 土地를 鑑定評價하는 경우에 그 基準이 된다".(地價公示法 제3조) 라고 규정하여 鑑定評價士는 評價의 目的이나 對象을 불문하고 土地의 評價에 있어서는 公示地價를 基準으로 評價하여야 하는 것은 強行規定이다.

이를 具體化시키기 위하여 地價公示法에서 "鑑定評價業者가 他人의 依賴에 의하여 土地를 個別的으로 評價하는 경우에는 當該 土地와 類似的한 利用價值를 지닌다고 認定되는 標準地 公示地價를 基準으로 하여야 한다"(地價公示法 제9조 제1항)고 하였고, 제2조에서 鑑定評價業者는 評價 對象土地와 類似的한 利用價值를 지닌다고 認定되는 하나 또는 둘 이상의 標準地와 評價 對象土地와의 位置・形象・環境 등 土地의 客觀的 價値에 影響을 미치는 諸要因을 比較하여 評價對象土地의 價格과 標本地의 公示地價가 均衡을 유지하도록 鑑定評價하여야 한다고 規定하고 있다.

따라서 土地評價에 관한 한 公示地價에 의한 評價方法은 가장 中樞的인 方法이 되고, 다만 公示地價 自體를 評價하는 경우에는 比較・原價 및 收益方式으로 評價하도록 되어 있다.

$$P = P_v \times T_a \times I_G \times A_s$$

(P : 對象土地의 評價價格, P_v : 公示地價, T_a : 時點修正

I_G : 個別要因・地域要因, A_s : 기타 補正)

(12) 建設交通部長官이 選定한 標準地의 適正價格을 調査・評價하는 경우에는 隣近類似土地의 去來價格・賃料 및 당해 土地와 類似利用價值를 지닌다고 인정되는 土地의 造成에 필요한 費用推定額 등을 綜合적으로 參照하여야 한다.(地價公示法 제5조)

土地 등의 鑑定評價에 있어서 그 公正性和 合理性을 보장하기 위하여 鑑定評價士가 遵守하여야 할 原則과 基準을 鑑定評價에 관한規則 제17조에 서 規定하고 있으며, 土地評價의 구체적인 方法은 다음과 같다.

첫째 土地의 評價에 있어서는 當該 土地와 用途·地目·周邊環境 등이 同一 또는 類似한 隣近地域에 所在하는 標準地의 公示地價를 基準으로 公示基準日로부터 價格時點까지의 地價變動率·都賣物價上昇率 및 기타 사항을 綜合적으로 參照하여 評價하여야 한다. 이 경우 評價대상 土地와 標準地의 地域要因 및 個別要因에 대한 分析 등 필요한 調整을 하여야 한다.

둘째 地價公示 후 隣近地域의 標準地가 用途變更이나 形質變更 등으로 標準地로 選定하는 것이 適正하지 아니한 경우에는 隣近地域과 유사한 地域의 特性을 지닌 同一需給圈內의 類似地域 標準地의 公示地價를 基準으로 評價한다.

셋째 埋立地 등 새로이 造成된 土地의 評價에 있어서는 그 用途에 따라 隣近地域 또는 類似地域의 標準地의 公示地價를 基準으로 評價한다.

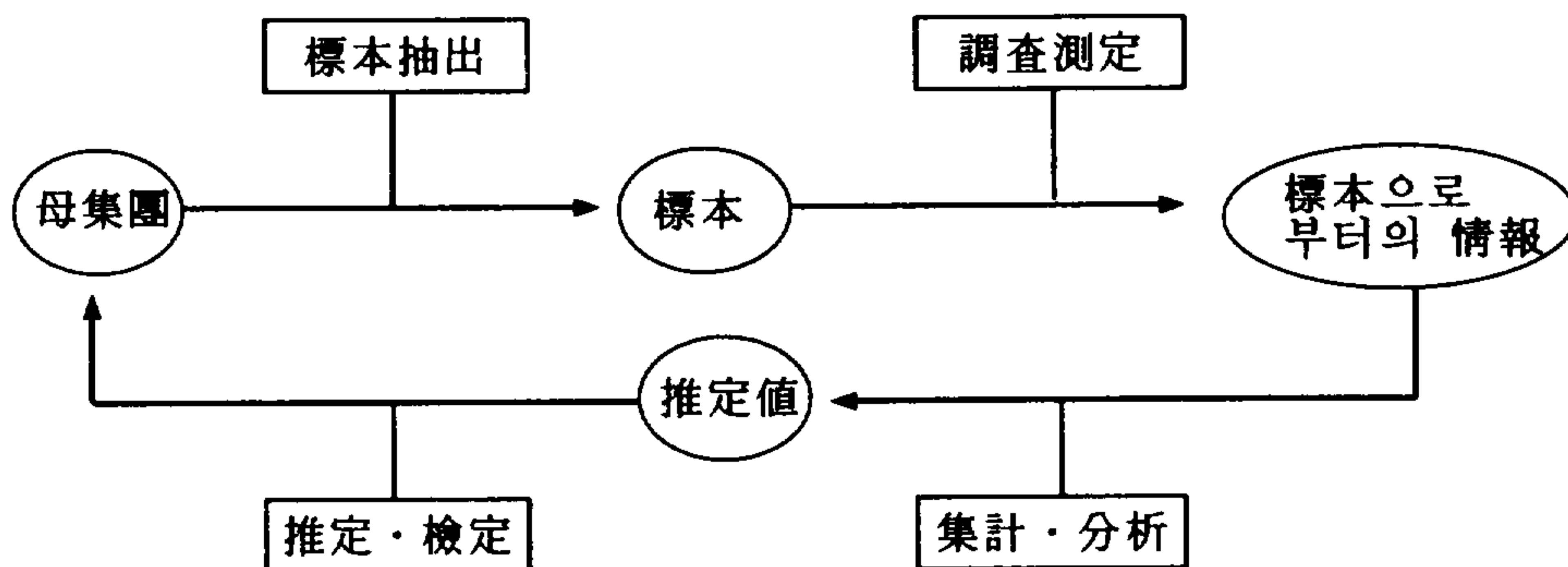
따라서 土地의 評價에 있어서는 評價의 目的이나 價格의 種類에 관계없이 鑑定評價士는 公示地價에 의하여 土地를 評價하여야 하나 全國 地價變動率 標本地의 調査·評價는 公示地價의 評價方法인 隣近類似土地의 去來價格·賃料 및 當該 土地와 類似한 利用價値를 지닌다고 認定되는 土地의 造成에 필요한 費用推定額 등을 綜合적으로 參照하여 評價한 "適正價格"으로 評價하도록 規定하고 있다.

제2절 標本理論 과 地價變動率의 標本地

1. 標本調査의 意義

標本調査는 알고자 하는 對象의 全體(母集團)에서 적당한 部分集團(標本)을 뽑아 필요한 情報를 調査하여 그 知識을 根據로 하여 母集團의 特性을 推定하여 統計的 判斷을 하는 過程을 말한다.⁽¹³⁾

<표 3> 標本調査의 圖式



標本이란 母集團의 基本單位 중에서 일부분만으로 構成되는 部分集合을 뜻하는데, 이러한 部分集合은 실제로 基本單位를 뽑아 經驗적으로 構成하는 것(經驗標本)뿐만 아니라 母集團에 속하는 基本單位의 모든 部分集合을 생각하여 그 중의 하나로 概念的으로 상정할 수도 있으며 좋은 標本을 얻기 위한 方法으로 典型法(typical method), 割當法(quota method), 不完全調査(chunk), 確率標本 등의 方法이 있다.

標本調査는 母集團의 일부분에 대한 調査이므로 標本抽出에서 發生하는 偶然的 誤差(random error)를 피할 수 없는데, 이것은 標本誤差 또는 抽出

(13) 朴在壽, 「標本調査法」, 서울, 博英社, 1996, pp.1~3

誤差(sampling error)라고 한다. 統計調査에는 標本誤差 이외에 여러가지 誤差가 發生하는데 이를 통틀어 非標本誤差(non-sampling error)라고 한다. 非標本誤差는 標本調査뿐만 아니라 全數調査에도 공통된 것인데 調査對象數가 많은 全數調査에 비하여 標本調査에서는 非標本誤差가 적게 일어나는 경우가 있어 유리하다. 따라서 "標本調査는 대상의 일부분만 調査하므로 全數調査보다 不正確하다"고 생각하기 쉬우나 올바른 計劃과 執行으로 實施되는 標本調査는 그 規模가 큰 全數調査보다 精確한 結果를 얻을 수 있다.

이와 같이 母集團의 일부를 調査하는 標本調査의 長點은 다음과 같다.

첫째 母集團의 일부를 調査하므로 努力과 經費의 부담이 적어 보다 經濟的이다.

둘째 全數調査에 비하여 보다 빨리 資料를 蒐集할 수 있고, 그 結果를 보다 빨리 發表할 수 있으므로 時間이 節約된다.

셋째 時間的·經濟的 制約으로 全數調査에서는 불가능한 資料를 보다 廣範圍하고 풍부하게 얻을 수 있고, 어려운 사항도 調査할 수 있으며 보다 복잡한 統計表도 作成할 수가 있다.

넷째 여러 가지 非標本誤差를 減少시킬 수 있어 全數調査보다 精確한 資料를 蒐集할 수 있다.

끝으로 農業의 施肥實驗 등 母集團이 無限集團인 경우 全數調査는 불가능하며 標本調査에 의해서만 가능하다.

2. 標本の 抽出方法

標本抽出의 方法에는 確率標本抽出法(probability sampling)과 有意抽出法(purposive sampling)으로 나누어 지며, 確率標本抽出法에는 單純任意抽出法(simple random sampling), 層別抽出法(stratified sampling), 集落抽出法(cluster sampling), 系統抽出法(systematic sampling) 및 多段抽出法(multi-stage sampling) 등이 있다.⁽¹⁴⁾

(14) 辛泰坤, 「統計法」, 서울, 法文社, 1990, p.185

가. 確率標本抽出法(probability sampling)

確率標本抽出法은 母集團을 구성하는 모든 단위가 標本으로 선택될 기회가 均等하게 되도록 標本을 抽出하는 方法을 말하며, 이와 같이 抽出된 標本을 確率標本(random sample) 또는 任意標本이라 한다.

(1) 單純任意抽出法(simple random sampling)

單純任意抽出法은 母集團을 구성하는 모든 單位が 標本 중에 포함될 確率이 동일하고, 가능한 모든 標本이 선택될 確率이 동일하도록 抽出하는 方法이다. 즉 母集團이 N 개의 單位로 구성되어 있고 그 중에서 n 개($n \leq N$)의 標本을 抽出할 때, 母集團의 각 構成單位가 標本에 포함될 確率은 $1/N$ 로 모두 같고, 크기 n 인 標本の 數($\binom{N}{n}$)개 중에서 각 標本이 선택될 確率이 $1/\binom{N}{n}$ 로 모두 같게 되도록 抽出하는 方法을 말한다.

(2) 層別抽出法(stratified sampling)

層別抽出法이란 母集團에 대하여 어떤 豫備知識이 있을 때 精度를 높이기 위하여 그 豫備知識을 간단하게 利用하여 抽出하는 方法이다. 즉 母集團을 豫備知識을 基礎로 한 어떤 指標에 따라 몇개의 部分母集團으로 분할하고 각 部分母集團別로 별도의 抽出單位의 目錄을 作成하고 일정수의 標本을 抽出하는 方法을 말한다. 여기서 어떤 指標에 의하여 분할된 部分母集團을 階層 또는 層(stratum)이라고 하고, 母集團을 階層으로 분할하는 것을 層化 또는 層別(stratification)이라고 한다.

(3) 集落抽出法(cluster sampling)

母集團을 몇 개의 調査單位의 그룹으로 나눈 것을 集落(cluster)이라고 하는데, 母集團을 여러 개의 集落으로 나누고, 그 나누어진 集落을 抽出單位로 하여 그 중에서 몇 개의 標本集落을 抽出한 다음 그 抽出된 標本集落을 構成하는 모든 基本單位로써 標本을 構成하는 方法을 集落抽出法이라고 한다.

이 方法은 여러 개의 集落 중에서 몇 개의 集落만을 調査함으로써 標本

抽出의 努力과 費用을 節約할 수 있으며 어떠한 틀(frame)⁽¹⁵⁾이 없는 경우에도 任意標本을 抽出할 수 있다는 利點이 있다.

(4) 系統抽出法(systematic sampling)

系統抽出法은 母集團의 單位 全體에 一連番號를 붙이고 任意 抽出法에 의하여 첫번째 하나의 標本值만을 抽出하고 나머지 標本值들은 母集團의 크기를 標本の 크기로 나눈 抽出間隔을 더해가면서 抽出하는 方法을 말하는데 體系的 抽出法 또는 等間隔抽出法이라고도 한다.

즉 크기 N 인 母集團에서 크기 n 인 標本을 抽出하는 경우 抽出間隔을 구하면 $r=N/n$ 으로 된다. 母集團의 構成單位를 1부터 N 까지 番號를 붙이고 任意로 뽑은 첫번째의 番號가 x_1 이면, 標本은 x_1 과 x_1+r , x_1+2r , $x_1+3r, \dots$ 의 番號를 가진 母集團의 構成單位를 抽出하여 얻어진다.

(5) 多段抽出法(multi-stage sampling)

多段抽出法은 標本抽出을 몇 段階로 나누어 행하는 方法이다. 예를 들면 어떤 製造業體가 新製品에 대한 어떤 大都市의 消費者 輿論을 調査하기 위하여 都市의 標本世帶主를 抽出하는 方法을 생각하면, 이 경우에 第1段階에서는 이 都市의 區·洞을 抽出單位로 하여 標本抽出한 다음, 그 抽出된 각각의 區·洞내의 世帶主에 대한 目錄을 作成하고 第2段階로 標本世帶를 抽出하는 方法을 생각할 수 있다.

이와 같은 抽出이 第1次, 第2次の 段階로 되어 있는 方法을 2段階 抽出(two-stage sampling)이라고 한다. 이러한 方法으로 抽出은 3段階, 4段階로 행해질 수 있는데, 이를 3段階抽出, 4段階抽出이라고 하고 2段階 이상을 多段階抽出이라고 한다.

나. 有意抽出法(purposive sampling)

有意抽出法은 調査者 또는 標本設計者가 任意로 母集團을 代表할 수 있

(15) 有限母集團의 경우 抽出單位가 모두 수록된 目錄 또는 抽出單位別로 만들어진 카드 등 標本抽出者가 그것에 의거하여 標本을 抽出할 수 있게끔 하는 材料를 말한다.

다고 생각되는 標本을 抽出하는 方法이다. 이와 같이 抽出된 標本을 有意 標本(purposive sample)이라고 한다.

有意抽出은 調査者나 標本設計者의 自意에 의한 것이기 때문에 誤差가 發生할 가능성이 커서 客觀的인 分析이 어렵다. 따라서 이 抽出法은 母集團의 크기가 比較的 작거나 母集團의 性格이 매우 異質的인 경우에 效果的으로 適用된다.

3. 地價變動率의 標本地

國土利用管理法 第28條에 의거 每 分期別로 調査·發表되고 있는 全國 地價變動率은 土地政策의 基礎資料로 活用, 公示地價를 基準으로 個別土地價格을 算定하는 경우 時點修正하는데 活用, 開發負擔金 賦課시 正常地價上昇分 算定の 基礎資料로 活用 및 各種 經濟·社會指標와 相關關係를 分析·研究 등에 活用하기 위하여 全國의 일반적인 地價變動狀況을 調査·發表하고 있다.

가. 地價變動率의 母集團

現行 地價變動率 調査에 대한 調査對象 母集團은 全國의 去來 가능한 모든 土地이나, 標本抽出 대상은 個別公示地價(1996年) 電算資料를 基礎로 실제 利用 用途上 去來가 힘든 運動場, 道路, 河川, 公園, 學校 등을 除外한 26百萬 筆地이다.

<표 4> 母集團 現況(圈域別, 用途地域別)

(單位 : 千筆地)

區分	合計	住居 地域	商業 地域	工業 地域	綠地 地域	準都市 地域	農林 地域	準農林 地域	自然環境 保全地域
全國	25,994	3,703	604	212	3,521	751	6,674	9,903	626
大都市	2,672	1,772	224	85	554	2	5	29	1
中小都市	3,104	1,224	234	84	1,162	16	111	254	19
郡地域	20,218	707	146	43	1,805	733	6,558	9,620	606

나. 地價變動率 標本地

地價變動率 標本地의 抽出은 層別抽出法(stratified sampling)과 系統抽出法(systematic sampling)을 適用하여 抽出한다. 이러한 抽出法은 有意抽出法(purposive sampling)에 비하여 母集團에 대한 代表性이 높다.

母集團을 市·郡·區 單位로 第1次 層化, 用途地域別로 第2次 層化, 실제 利用狀況別로 第3次 層化하며, 각 層에서 系統抽出法을 適用하여 地價變動率 標本地를 選定한다.

<표 5> 用途地域別 標本地 分布現況

(單位 : 개)

區分	合計	住居地域	商業地域	工業地域	綠地地域	準都市地域	農林地地域	準農林地地域	自然環境保全地域
全國	38,000	12,044	5,029	1,912	5,304	1,176	5,877	6,098	560
서울	2,910	2,179	411	144	176	0	0	0	0
釜山	1,526	683	348	184	311	0	0	0	0
大邱	1,238	627	282	108	165	5	11	40	0
仁川	1,230	385	140	232	196	0	96	181	0
光州	787	400	184	46	157	0	0	0	0
大田	797	432	157	43	165	0	0	0	0
蔚山	465	175	43	102	80	13	12	34	6
京畿	5,607	1,740	512	210	1,142	230	588	1,165	20
江原	2,939	755	430	67	280	124	500	692	91
忠北	2,001	478	231	54	249	99	377	458	55
忠南	3,004	629	267	76	416	121	720	727	48
全北	2,767	603	320	75	332	64	744	556	73
全南	4,285	747	491	142	639	183	1,232	723	128
慶北	4,200	973	587	190	425	172	983	809	61
慶南	3,653	1,093	560	228	420	138	598	538	78
濟州	591	145	66	11	151	27	16	175	0

資料) 建設交通部外, 「地價變動率 標本地 調査·評價 業務要領」, 1998, p.9

제3장 地價變動率 調査體系 및 標本地 價格調査 方法

제1절 地價變動率 調査의 法的 根據 및 沿革

1. 地價變動率 作成

가. 國土利用管理法

全國 地價變動率 調査의 法的 根據로써 國土利用管理法 제28조에서 "建設交通部長官 또는 道知事は 土地去來規制制度의 實施, 國土利用에 관한 年次報告書의 作成 기타 土地政策의 遂行을 위한 資料를 蒐集하기 위하여 大統領令이 정하는 바에 따라 地價의 動向 및 土地去來의 狀況을 調査하여야 하며, 關係行政機關 또는 기타 필요한 機關에 대하여 이에 필요한 資料의 提出을 要請할 수 있다. 이 경우 要請을 받은 機關은 특별한 事由가 없는 한 이에 응하여야 한다." 라고 規定하고 있다.

또한 같은법 施行令 제45조의2 제1항에서 "建設交通部長官은 연1회이상 全國의 地價變動率을 調査하여야 하며, 필요한 때에는 韓國土地公社의 社長에게 매월 1회이상 地價動向 및 土地去來의 狀況 기타 필요한 資料를 提出하게 할 수 있다."로 規定하고 있다.

따라서 韓國土地公社에서는 每分期末 翌月 1일(1월1일, 4월1일, 7월1일, 10월1일)을 基準으로 全國 地價變動率을 調査·分析하여 建設交通部長官에게 提供하고 있다.

나. 統計法

統計法에서는 統計의 信賴性과 統計制度 運用의 效率性を 確保하기 위하여 제8조에서 "새로운 統計를 作成하고자 하는 統計作成機關의 長은 統計作成에 관하여 미리 統計廳長의 承認을 얻어야 한다."고 規定하고 있으며, 地價變動率 統計調査는 統計作成承認(承認番號: 제31501호, 통기393.2-

901, 1984.5.21)을 득하였다.

統計廳에서는 統計法 제15조에 의거 統計結果의 신속한 公表・活用을 위하여 統計作成機關에서 作成한 國家의 公式承認統計중 統計結果의 信賴性・時宜性・活用性 등을 綜合檢討하여 公表協議 免除統計를 指定하는 바, 地價變動率 統計는 作成期間이 오래되고 作成體系가 정착된 信賴도가 높은 統計로 認定되어 公表協議 免除統計(조정 02310-594, 1993.11.12)로 指定 받았다.

또한 統計調査는 統計廳으로부터 統計法 제3조에 의거 統計作成機關이 作成한 統計 중 統計廳長이 指定하여 告示하는 "指定統計"로 指定(조정 02310-460, 1996.12.9)되었다.

다. 其他 法令의 根據

地價變動率의 調査・發表와 關聯하여 開發利益還收에 관한法律 施行令 제2조 제5항에서는 建設交通部長官은 年度別 正常地價 上昇率을 다음 年度 2월 말까지 決定・告示하고, 分期別 正常地價 上昇率을 각 分期의 終了 日로부터 1월 이내에 決定・告示하여야 한다고 規定하고 있다.

地價變動率調査・評價에 관한規程(建設交通部訓令 제139호, 1996.3.15) 제3조에서 地價變動率 調査基準日을 當該分期의 다음달 1일(1월1일, 4월1일, 7월1일, 10월1일)로 規定하고 있으며, 제5조에서 "建設交通部長官은 韓國土地公社社長으로 하여금 鑑定評價業者가 提出한 資料를 分析하여 每分期 다음달 종료8일전까지 報告하여야 한다."고 規定하고 있으며, 제6조에서 建設交通部長官은 이 規程에 의한 地價變動率 調査結果를 每分期의 다음달 末日까지 公表해야 한다고 規定하고 있다.

2. 地價變動率 活用

가. 公共用地의 補償額의 基礎資料로 活用

人間의 生活은 土地를 基礎로 하여 土地 위에서 이루어 지며 土地없이

는 생활할 수 없다. 따라서土地利用은 人間의 바람직한 生活環境을 維持하고 또한 國民의 公共福利增進을 圖謀하는 데 重要な 作用을 하게 된다. 이러한 土地의 效率的인 利用·保全 및 開發은 自由經濟體制下的 私人들에게만 맡겨둘 수 없으며, 또한 私人들이 할 수 없는 大單位 公共事業 등을 施行하기 위하여 國家나 公共團體 등에 의한 公共用地의 取得이 必要하게 된다.

公共用地 取得이라 함은 土地收用法 제3조⁽¹⁶⁾의 規定에 의하여 土地 등의 收用 또는 使用할 수 있는 事業에 公여되는 土地를 公益事業의 施行者가 土地所有者로 부터 土地收用法에 의하여 強制取得하는 것과 公共用地의 取得및損失補償에 관한 特例法에 의한 協議取得하는 것을 말한다.

公共事業의 施行에 個人의 財産이 提供됨으로써 土地所有者 또는 關係인이 입은 損失은 그 損失의 原因을 提供한 事業施行者가 이를 補償하여야 하여 土地에 대한 補償은 地價公示및土地등의評價에 관한 法律에 의한 公示地價를 基準으로 하되, 公示基準일로부터 裁決시까지의 當該 土地利用計劃 또는 當該地域과 關係가 없는 隣近土地의 地價變動率⁽¹⁷⁾·都賣物價

(16) 土地收用法 제3조에 의한 土地를 收用 또는 使用할 수 있는 事業의 範圍는 ①國防·軍事에 관한 事業, ②法律 또는 法律의 委任에 의하여 施行하는 鐵道, 道路, 上下水道, 電氣, 空港 등에 관한 事業, ③國家 또는 地方自治團體가 設置하는 廳舍, 工場, 墓地 등 公共施設에 관한 事業, ④法律 또는 法律의 委任에 의하여 발하는 命令에 의하여 施設하는 社會教育이나 學藝에 관한 事業, ⑤國家 또는 地方公共團體 기타 國家 또는 地方公共團體가 指定한 자가 賃貸나 讓渡의 目的으로 施設하는 住宅의 建設 또는 宅地의 造成에 관한 事業, ⑥製鐵, 肥料 기타 大統領令이 정하는 重要産業에 관한 事業 등을 말한다.

(17) 土地收用法 제46조 제2항 제1호

協議取得 또는 收用하여야 할 土地에 대하여 地價公示및土地등의評價에 관한 法律에 의한 公示地價를 基準으로 하되, 그 公示基準일로부터 協議成立시 또는 裁決시까지의 關係法令에 의한 當該 土地의 利用計劃, 當該 公益事業으로 인한 地價의 變動이 없는 地域의 大統領령이 정하는 地價變動率, 都賣物價 上昇率 기타 當該 土地의 位置·形狀·環境·利用狀況 등을 참작하여 評價한 適正價格으로 補償額을 정한다.

公共用地의公共用地의取得및損失補償에 관한 特例法 제4조 제2항 제1호

取得하여야 할 土地에 대하여는 地價公示및土地등의評價에 관한 法律에 의한 公示地價를 基準으로 하되, 그 公示基準일로부터 價格時點까지의 關係法令에 의한 當該 土地의 利用計劃, 當該 公共事業으로 인한 地價의 變動이 없는 地域의 地價變動率, 都賣物

上昇率・기타 當該 土地의 位置・形狀・環境・利用狀況 등을 綜合的으로 參酌하여 評價한 金額으로 補償하는 것으로 되어 있어 地價變動率は 公共用地의 補償額 산정의 基礎資料로 活用된다.

나. 開發負擔金 算定の 基礎資料로 活用

開發負擔金이라 함은 開發事業의 施行 또는 土地利用計劃의 變更 기타 社會・經濟的 要因에 의하여 正常地價上昇分을 超過하여 開發事業을 施行하는 자 또는 土地所有者에게 歸屬되는 土地價額의 增加分을 말한다⁽¹⁸⁾.

開發負擔金은 開發利益의 25%를 賦課하며 開發利益은 賦課終了時點의 土地價格에서 賦課時點의 土地價格・開發費用・正常地價上昇分⁽¹⁹⁾을 差減하여 算定된다.

여기서 말하는 正常地價上昇率は 國土利用管理法 제28조의 規定에 의하여 建設交通部長官이 調査한 年度別 또는 分期別 全國地價變動率과 年度別 또는 分期別 定期預金利子率중 높은 率로 하는 것으로 규정하고 있으며 따라서 地價變動率は 開發負擔金 算定の 基礎資料로 活用된다.

다. 土地 등의 鑑定評價시 基礎資料로 活用

鑑定評價業者가 他人의 依賴에 의하여 土地를 個別的으로 鑑定評價하는 경우에는 當該 土地와 類似한 利用價値를 지닌다고 認定되는 하나 또는 둘이상의 標準地와 評價對象土地와의 位置・地形・環境 등 土地의 客觀的 價値에 影響을 미치는 諸要因을 比較하여 評價對象 土地의 價格과 標準地

價上昇률 기타 當該 土地의 位置・形狀・環境・利用狀況 등을 參작하여 評價한 適正 價格으로 補償額을 정한다.

(18) 開發利益還收에 관한法律 제2조 제1호

(19) 開發利益還收에 관한法律 施行令 제2조 제4항

正常地價上昇率は 國土利用管理法 제28조의 規定에 의하여 建設交通部長官이 調査한 年度別 또는 分期別 全國地價變動率과 年度別 또는 分期別 定期預金 利子率중 높은 率로 한다. 이 경우 年度別 定期預金利子率は 100분의 10으로 하고, 分期別 定期預金利子率は 1천분의 24로 한다.

의 公示地價와 均衡을 維持하도록 鑑定評價 하여야 하며⁽²⁰⁾, 標準地의 公示基準日(每年 1月 1日)로부터 價格時點까지의 時點修正을 地價變動率⁽²¹⁾·都賣物價上昇率 및 기타 사항을 綜合的으로 參酌하여 評價토록 되어 있는 바 地價變動率은 鑑定評價士의 土地價格 評價에 活用된다.

3. 地價變動率 調查體系의 沿革

體系的인 方法으로 作成한 最初의 地價變動率 調查는 國土利用管理法 제28조의 規程에 의거 1975年 10월부터 建設交通部에서 年 1~2회 地價變動率을 作成하기 시작한것이고, 韓國土地公社에서는 이와 별도로 經濟企劃院으로부터 統計法에 의한 統計承認을 득하여 1984年 5월부터 地價變動率을 作成하였다.

二元化되어 作成되고 있는 地價變動率의 相互短點을 補完하여 地價變動率의 信賴度를 向上시키기 위하여 經濟企劃院, 建設交通部, 韓國土地公社 三機關은 단일 地價變動率을 韓國土地公社에서 算出하기로 합의하여 1987年부터 현재까지 韓國土地公社에서 每 分期別로 地價變動率을 算出하고 있다.

가. 1975年 地價變動率 調查體系

(20) 地價公示및土地등의評價에관한法律 제9조 제1항, 제2항

(21) 鑑定評價에관한規則 17조 제1항

土地의 評價에 있어서는 當該 土地와 用途·地目·周邊環境 등이 同一 또는 類似한 隣近地域에 소재하는 標準地의 公示地價를 基準으로 公示基準日부터 價格時點까지의 地價變動率·都賣物價上昇率 및 기타 사항을 綜合的으로 參酌하여 評價하여야 한다. 이 경우 評價對象土地와의 標準地의 地域要因 및 個別要因에 대한 分析 등 필요한 調整을 하여야 한다.

土地補償評價 指針 제11조 제1항

地價變動率의 適用]時點修正을 위한 地價變動率의 適用은 國土利用管理法施行令 제45조의2 제1항의 規定에 의하여 建設交通部長官이 分期別로 調查·發表한 地價變動率로서 評價對象土地가 소재하는 市·郡·區의 地價變動率로 하되, 다음 각호에서 정하는 基準에 따른다.

(1) 最初 地價變動率 調査의 目的

全國의 地價變動狀況을 調査하여 土地政策의 基本資料로 活用함과 동시에 基準地價告示地域내에서 土地去來規制등이 施行되면 去來許可 및 申告시 基準地價算定の 基礎資料로 活用하고, 公共施設用地를 買收하거나 收用할 경우에 그 地價 또는 補償額算定の 基礎資料로 活用하기 위하여 全國 地價變動率을 調査하였으며, 調査對象地域은 基準地價가 告示된 全國의 邑·面·里을 대상으로 하였으며 基準地價가 告示되지 않은 地域은 除外하였다.

(2) 標本地의 選定基準

標本地의 選定基準은 첫째 일반적으로 調査對象地域을 地目, 用途地域 등 土地利用狀況에 따라 分類하여 이를 다시 價格形成上の 諸要因을 考慮하고 그 分布事項에 比例하여 地域의 價格變動事項을 代表할 수 있는 筆地를 標本地로 選定하였다. 다만 公法上の 制限으로 去來가 制限되어 있는 土地는 標本地로 選定하지 아니하였으며 加급적 最有效利用狀態에 있는 筆地를 選定하였다.

둘째 都市計劃區域內에서도 開發狀態에 따라 既成市街地(中心地域), 새로운 市街地로 開發되고 있는 地域(新興開發地域) 및 開發이 되지 않고 있는 地域(변두리) 등으로 나누어 이를 다시 成熟程度와 都市計劃法上 用途地域 및 用途地區를 考慮하여 選定하였다.

셋째 非都市計劃區域의 基準地 選定은 道廳所在地(또는 交通中心地)와의 遠近程度, 主生活手段의 確保方法 및 公共施設의 整備狀態 등 地價形成上の 諸要因을 考慮하여 標本地를 選定하였다.

이와 같은 基準에 따라 全國 地價變動率 調査의 標本地 總數를 20,000 (1986年 基準)개로 하여 都市計劃의 用途地域 面積, 人口數, 筆地數, 地價水準 및 既 告示된 基準地價의 標本地數와 行政區域 등을 考慮하여 大都市 3,800개, 中小都市 5,740개, 邑地域 2,710개, 面地域 7,750개로 區分하여 調査하였다.

(3) 標本地 價格調查

標本地의 調查價格은 3.3㎡(1坪)를 單位로 土地의 最有效利用狀態에 있는 裸地의 正常價格을 基準으로 調查·評價하였다.

調査者는 國土利用管理法에 의거 開設登錄을 마친 土地評價士로 하여금 上半期는 4월1일, 下半期는 10월1일을 基準으로 하여 調査를 實施하고 建設交通部에서 地域別·地目別 地價變動率을 算出하였으며, 地價變動率의 算出 方法은 統計的인 方法에 의한 地價指數 算出후 地價變動率을 算出하는 方法이 아닌 個別標本地의 地價變動率을 單純平均하여 地價變動率을 算出하였다.

나. 1987年 地價變動率 調查體系

(1) 韓國土地公社의 地價變動率 調查

國土利用管理法 제28조에 의거 建設交通部에서 作成한 全國 地價變動率 과는 별도로 韓國土地公社에서는 經濟企劃院으로부터 統計法에 의한 指定 統計로 승인⁽²²⁾을 득하여 1984年 5월부터 地價變動率을 作成하였다.

이는 全國 市·邑·面의 都市地域을 對象으로 用途地域別로 成熟地, 未成熟地를 區分하여 2,902개의 標準地를 選定하여 韓國土地公社 職員이 調査한 標本地價格을 基礎로 行政區域別, 用途地域別 加重值를 賦與하여 Laspeyres 修正算式에 의거 地價指數 및 地價變動率을 算出하였다.

(2) 改編의 必要性

韓國土地公社(標本數:2,902개)가 統計的인 理論模型에 따라 作成한 地價統計는 統計的 信賴度를 가지고 簡便하게 地價指數를 算出할 수 있는 長點을 가지고 있으나 全國적으로 細分된 地域的 地價變動狀況을 把握하기에는 未洽한 반면 建設交通部(標本數:20,000개)의 全國 地價變動率 調

(22) 經濟企劃院(통기393.2-901 1984.5.21)

「全國地價統計調查 統計作成 承認」(承認番號 325-21-01)

査는 細分化된 地域的 地價變動狀況은 把握할 수 있으나 統計的 誤差에 대한 考慮가 微弱하다는 短點이 指摘되었다.

따라서 經濟企劃院, 建設交通部, 韓國土地公社 등 3개기관이 이와같이 二元化 되어 作成되고 있는 地價統計의 短點을 相互補完하여 地域的 地價變動狀況을 충분히 반영하여 統計적으로 신뢰할 수 있는 地價統計가 될 수 있도록 단일 地價指數 및 地價變動率 韓國土地公社가 算出하기로 合議⁽²³⁾하고, 全國을 市·郡·區 單位로 細分하여 用途地域別 地目別 區分에 따른 13,719개의 標本地를 地域分析에 의거 選定하고, 土地評價士가 評價한 土地價格을 基礎로 Laspeyres 修正算式에 의거 算定토록 經濟企劃院으로부터 統計作成方法 變更承認을 득하여 韓國土地公社에서 1987年 1월 1일부터 每 分期別로 作成하게 되었다.

(3) 主要改編 內容

全國 地價變動率 調査의 母集團을 去來의 對象이 되는 全國의 모든 土地를 對象으로 하여, 標本地의 選定은 建設交通部, 韓國土地公社가 市·郡·區 單位地域別로 用途地域別 面積, 地目別 面積, 地目別 筆地數, 價格水準別 分布狀況 등에 대한 地域分析을 하여 市·郡·區의 行政區域을 基礎單位로 하여 이를 都市地域과 非都市地域으로 區分하여 選定하였다.

都市地域은 對象地域의 形態, 成熟程度 및 都市計劃內容을 分析하여 用途地域別·地目別(實際 利用用途別)로 地價水準을 層化하여 類似的 集團에서 1개씩 選定하되 用途地域別 面積, 筆地數 및 位置와 方向에 따른 密度를 考慮하여 配分하였으며, 특히 이미 成熟한 都市地域인 경우 住居地域·商業地域·工業地域의 住居用 垞地는 生活圈을 中心으로 圈域化하여 價格水準別로 區分하고 住居地域·商業地域의 商業用 垞地는 商圈을 中心으로 圈域化하여 價格水準別로 上·中·下로 區分하여 標本地를 抽出하였다.

非都市地域은 實際利用用途에 따라 價格水準이 類似하기 때문에 價格變

(23) 建設交通部(토정30221-25928, 1986.12.30)「地價變動率 調査業務 管理徹底」

動에 影響을 미치는 地域事情의 變化를 반영하기 위하여 面單位로 地目別(實際利用用途別) 中間價格 水準으로 1개씩 選定하되 垞地인 地目은 住居用途를 基準으로 하여 特殊한 地目(工場用地, 鹽田, 果樹園, 牧場用地 등)이 密集된 경우에는 當該地目에서 1개를 選定하며, 특히 首都圈, 中部圈의 開發影響을 받고 있는 京畿道, 忠清北道, 忠清南道 地域의 田과 林野는 價格水準을 層化하여 面單位로 2개를 選定하였다.

標本地 價格의 調査·評價는 建設交通部가 의뢰한 土地評價士가 當該標本地의 地上에 地上物 및 所有權이외의 權利가 없는 것으로 한 裸地 狀態의 m²당 價格으로 調査·評價 하였으며 地價指數의 算定은 Laspeyres 修正算式을 利用하여 地價指數를 算定하였다.⁽²⁴⁾

다. 1990年 地價變動率 調査體系

(1) 改編의 必要性

地價公示및土地등의評價에관한法律이 制定(1989.4.1)됨에 따라 우리나라 公的 地價體系가 一元化⁽²⁵⁾되어 每年 1월1일자로 標準地 公示地價가 告示됨에 따라 公的地價體系의 二元化를 防止하고 每年 1월 1일을 基準時點으로 公表하는 公示地價의 活用시 時點修正에 필요한 地價變動率의 公信力を 賦與하기 위하여 地價變動率 標本地를 公示地價의 標準地 중에서 代表性있게 選定하는 標準地 改編作業에 의하여 地價變動率 調査體系가 改編되었다.

또한 各種 地域開發 事業 推進, 高速道路의 建設 등 交通與件 變化, 土地利用狀況의 變化, 都市 勢力圈의 擴張 등 다양한 要因의 變化에 따라

(24) 韓國土地公社[조사(지)441-6185, 1986.12.30] 「地價統計 作成方法 變更承認 申請」

(25) 過去 우리나라의 公적 地價體系는 內務部의 取得稅, 登錄稅 등 地方稅 賦課를 위한 「課稅市價標準額」, 建設交通部의 一般去來의 指標 및 公共用地 補償의 基礎資料 등으로 活用하기 위한 「基準地價」, 國稅廳의 投機抑制 및 讓渡所得稅·相續稅 賦課를 위한 「基準時價」, 韓國鑑定院의 擔保評價 및 資産再評價 등을 위한 「土地市價」로 多元化 되어 있었다.

地域間, 用途地域間 地價水準 및 土地絶對價格의 變化 등으로 地價指數加重値를 地域別 現實 土地價格에 맞도록 調定하였다.

(2) 主要改編 內容

標本地 選定の 諸原則은 從前의 骨格은 維持하되, 標本地 密度는 1990年 1월 1일 公示한 公示地價의 標準地 密度를 基準으로 地域別, 用途地域別로 5%水準을 維持하도록 調整하여 全國의 標本地 總數를 公示地價 標準地 30萬個의 5%水準인 15,000個(1991년에 公示地價의 10%水準인 31,500개로 擴大되었음)로 정하였고, 個別 標準地는 公示地價 標準地를 選定한 鑑定評價士가 1990年 1월 1일 告示한 公示地價 標準地 중에서 代表性이 認定되는 標準地를 嚴選하여 選定하였다.

地價指數 加重値 算出은 面積(行政區域別, 用途地域別)에 該當地域 平均地價를 승하여 算出한 從前의 方法을 그대로 維持하되, 面積基準은 1990年 1월 1일 現在의 行政區域別·用途地域別 面積으로 變更하였고, 平均地價는 1990年 1월 1일 公示한 公示地價를 基準으로 建設交通部에서 發表한 行政區域別, 用途地域別 公示地價 平均地價로 變更하였으며, 地價指數 算出 基準時點을 1990年 1월 1일로 變更하였다.

라. 1993年 地價變動率 調查體系

(1) 改編의 必要性

全國 地價變動率 調查는 土地政策 樹立과 土地公概念制度의 施行에 必要한 基礎資料로 活用되고 土地와 關聯된 각종 租稅 및 負擔金算定 등 國民의 財産上 利害와 關聯되어 보다 信賴度가 높은 統計의 作成이 要求되어 調查體系의 分析 및 改善方案을 摸索하기 위하여 서울大學校 附設 統計研究所에 研究用役을 實施하였다.

研究用役 結果 기존 調查方法상 目標集團(우리나라의 去來 가능한 모든 土地)과 調查母集團(公示地價 標準地)간의 不一致 등의 問題點이 지적되어 기존 31,500개의 標本地를 維持하는 가운데 市·郡·區別로 均일한 信

賴도가 維持되도록 하는 標本數 配分基準에 따라 標本地를 配分하였다.

從前에 公示地價 平均價格을 基準으로 算定한 加重值를 1992年 個別公示地價 總額의 比重에 方法으로 變更하여 加重值의 현실 土地價格 반영도를 높였으며 地價指數 算定式을 再檢討・調整하는 地價指數 調查體系를 改編하였으며, 地價指數 算出 基準時點을 1993年 1월 1일로 變更하였다.

(2) 主要改編 內容

全體 標本地數는 기존 31,500개를 維持토록 하되 標本地를 30萬個 公示地價 標準地중에서 有意抽出法에 의하여 選定하였던 것을 全國의 去來 對象이 되는 약 2,455만 個別筆地(1991年 個別公示地價) 중에서 母集團을 分析하여 地域別・用途地域別・利用狀況別 層化하고 各層에서 系統抽出法을 利用하여 抽出토록 하였다.

各 市・郡・區別 標本地數 決定은 平均 地價指數의 信賴도가 일정하도록 再配分하고 各 市・郡・區에 대한 都市地域과 非都市地域의 標本數 配分은 地價總額의 比重에 따라 配分하였다.

都市地域은 用途地域別・利用狀況別로 價格水準을 上・中・下로 層化하여 各層의 筆地數 比例로 配分하였으며, 非都市地域은 地目別로 價格水準을 上・中・下로 層化하여 各層의 筆地數 比例로 配分하였으며, 地價指數 算出 基準時點을 1993年 1월 1일로 變更하였다.

마. 1998年 地價變動率 調查體系

(1) 改編의 必要性

그동안 調查・發表되고 있는 全國 地價變動率 調查體系는 1992年 建設交通部에서 서울大學校 附設 統計研究所의 研究用役을 토대로 調查되어 왔으나 그동안 社會・經濟與件이 많이 變化됨에 따라 信賴度 分析, 標本數, 加重值의 適正性등 現行 調查體系의 分析 및 改善方案을 摸索하기 위하여 統計專門機關인 農 統計研究所에서 研究用役을 다시 依賴하였다.

研究用役 結果에 따르면 現行 地價變動率 調查體系는 1991年 個別公示

地價 電算資料를 基礎하여 標本設計된 調査方法에 따라 調査되고 있으나, 그동안 行政區域의 統廢合과 分割・變更 등의 事由로 地價指數 調査體系의 變更이 많이 이루어졌고, 급변하는 用途地域의 變更, 土地利用狀況의 變動, 地價水準 變動 등의 母集團 變化를 충분히 反映하지 못하는 것으로 調査되었다.

따라서 동 研究結果에 의거 全國 地價變動率 分析의 基礎資料가 되는 1996年の 個別公示地價 調査資料를 基礎로 地價變動率 調査의 信賴性을 向上시킬 수 있도록 標本數 및 加重値의 調整 등 전반적인 調査體系가 改編되었다.

(2) 主要改編 內容

市・郡・區의 平均地價指數에 대한 CV(變動係數)가 從前의 0.63%에서 0.5%로 縮小하여 총 標本數를 38,000개로 擴大하였다.

從前의 非都市地域(準都市地域, 農林地域, 準農林地域, 自然環境保全地域)에 대한 地價變動을 分析한 結果 非都市地域내 用途地域別로 地價變動의 폭이 상당히 큰 것으로 檢討되어 非都市地域을 準都市地域・農林地域・準農林地域・自然環境保全地域으로 細分하여 地價變動率을 算出할 수 있도록 標本을 設計하였다.

從前의 1991年 個別公示地價 總額의 比重에 따라 算出한 加重値를 1997年 個別公示地價의 比重으로 變更하였고, 지가지수 기준시점을 1998.1.1로 變更하였다.⁽²⁶⁾

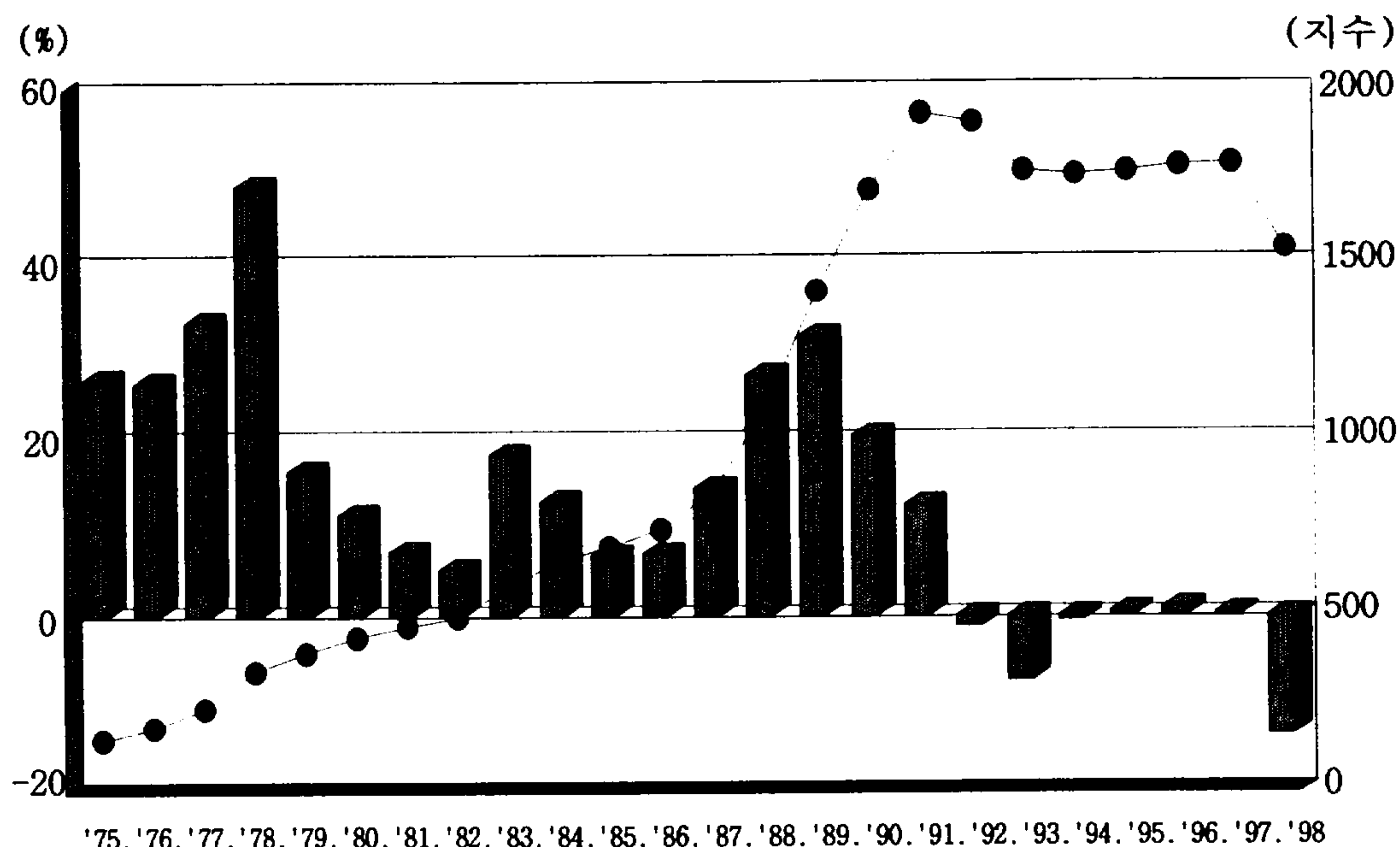
(26) 韓國土地公社[토지(정)1752-98, 1998.3.10] 「地價統計 作成方法 變更承認 申請」

바. 1975년~1998년 地價變動率 現況

(1) 年度別 地價變動率 現況

建設交通部에서 地價調査를 實施한 1975년부터 1998년까지 全國 平均 地價變動率은 10年을 주기로 하여 1978年(48.98%), 1989年(31.97%)을 頂點으로 하여 地價가 上昇하였고 指數는 1975.1.1을 100으로 하였을 때 1998年의 指數는 1,525로 15배 가량 上昇하였으며, 1998年 末의 地價水準은 1990年 初의 地價水準을 나타내고 있다.

<표 6> 全國 平均 地價變動率 그래프



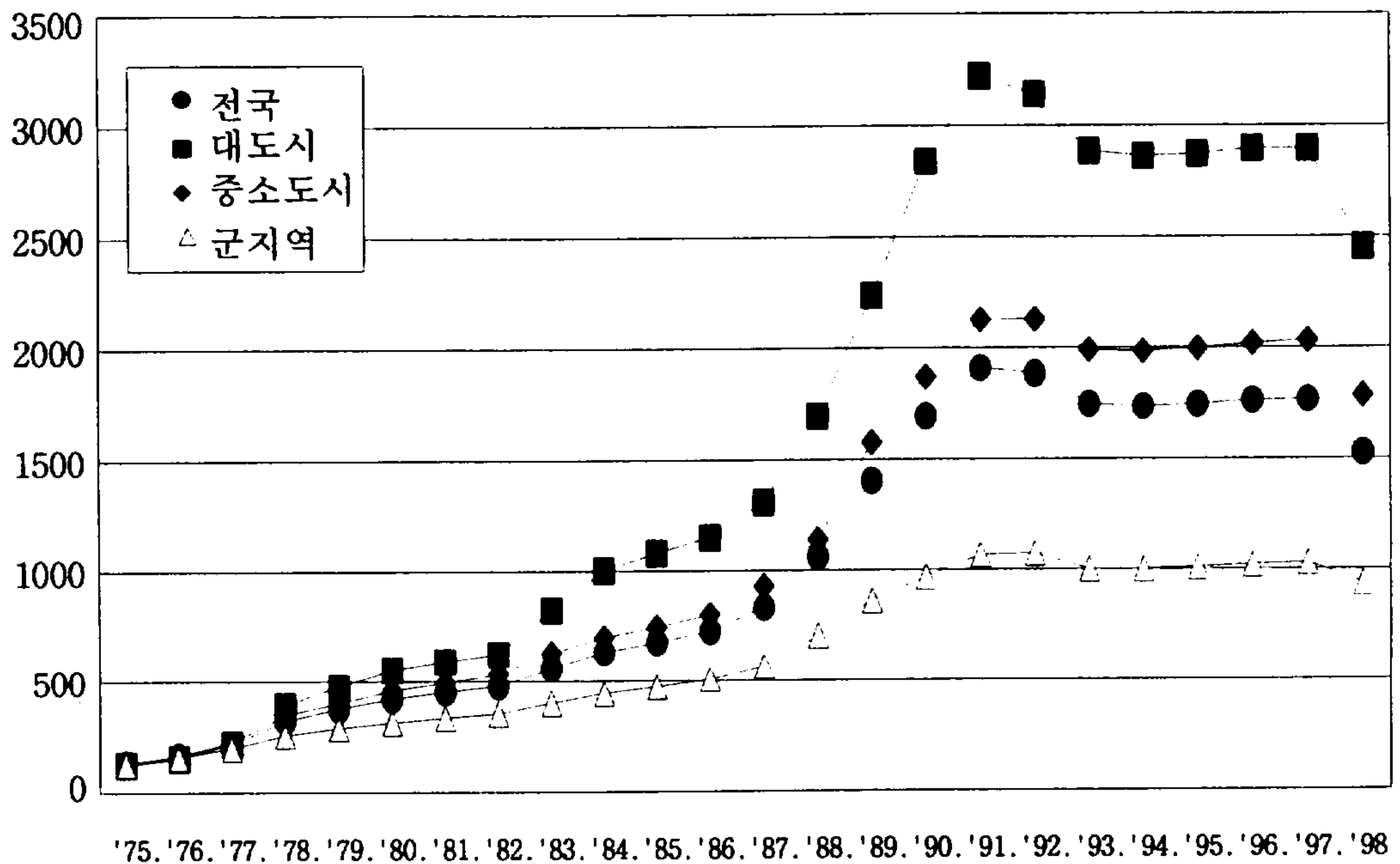
자료) 建設交通部, 地價動向 1975~1998년

指數는 1975.1.1=100으로 하여 再算定 하였음.

(2) 地域別 地價變動率

地域別로 地價變動率의 特性을 살펴보면 1975.1.1을 100으로 하였을 때 大都市 2,451, 中小都市 1,784, 郡地域 937로 급격한 都市化 및 産業化의 進展에 따라 土地利用이 集約적으로 이루어 지고 다른 用途間의 競爭이 치열한 大都市의 地價가 中小都市 보다 2.6배 가량 더 上昇한 것으로 나타났다.

<표 7> 全國 地域別 地價指數 그래프



資料) 韓國土地公社, 「地價動向」, 각 년도. 1975.1.1=100으로 再算定.

<표 8> 地域別 地價變動率

(단위 : %)

區分	平均	大都市	中小都市	郡地域
1975년	26.99	21.87	25.84	25.92
1976년	26.60	21.04	28.62	24.43
1977년	33.55	46.67	34.65	25.72
1978년	48.98	79.08	58.78	29.69
1979년	16.63	21.96	14.49	12.46
1980년	11.68	17.02	14.37	8.19
1981년	7.51	7.11	8.63	7.12
1982년	5.40	5.60	7.90	5.00
1983년	18.50	31.70	18.30	13.40
1984년	13.20	21.60	11.30	10.90
1985년	7.00	7.80	6.50	6.90
1986년	7.30	6.40	7.80	7.40
1987년	14.67	13.91	15.79	12.01
1988년	27.47	29.47	22.54	24.59
1989년	31.97	31.95	38.29	22.52
1990년	20.58	26.97	18.60	12.20
1991년	12.78	13.46	13.69	10.19
1992년	-1.27	-2.59	0.18	0.46
1993년	-7.38	-8.05	-6.58	-6.62
1994년	-0.57	-0.83	-0.35	-0.18
1995년	0.55	0.34	0.67	1.08
1996년	0.95	0.84	1.12	0.98
1997년	0.31	0.02	0.68	0.81
1998년	-13.60	-15.33	-12.15	-8.85

資料) 韓國土地公社, 「地價動向」, 각 년도

제2절 地價變動率 調査體系

1. 標本設計

가. 標本設計의 基本原則

全國 地價變動率調査는 統計調査의 基礎單位인 全國 244개 市·郡·區를 基礎로 分期別로 調査하여 각 用途地域別·實際利用狀況別 地價指數 및 地價變動率을 發表하고 있다. 이와 같은 連續調査에 있어서 效果的인 標本設計를 위해서 過去의 地價變動率 調査結果를 利用하여 標本이 設計하는 것이 바람직하다.

地價變動率 標本設計에서는 過去 地價變動率 統計調査에 대한 標本誤차를 分析하여 標本設計의 目標精度를 정하고 標本設計를 위한 基礎資料로 利用되었으며, 母集團의 엄밀한 分析을 통해 母集團의 特性을 찾고 이를 反映한 層化方法을 利用하였다. 즉 標本設計는 母集團인 全國 244개 각 市·郡·區에 대하여 母集團(個別公示地價 電算資料)에 대한 엄밀한 分析과 現行 地價變動率 調査에 대한 標本誤차 分析을 통하여 設計되었다.

標本設計에서 생기는 重要的 問題는 標本크기를 決定하는 것으로 標本크기를 필요 이상으로 크게 하면 豫算이 浪費될 뿐 아니라 調査의 正確性도 減少된다. 따라서 標本 크기는 目標程度를 충족시킬 수 있는 範圍 내에서 가능한 한 작게 하는 것이 좋다. 地價變動率 調査의 標本設計에서는 統計調査의 信賴性和 調査 業務를 考慮한 적절한 標本크기가 決定되었다.⁽²⁷⁾

이를 具體적으로 살펴보면 地價變動率 標本크기의 決定은 市·郡·區 平均指數의 標本誤차를 考慮하여 市·郡·區의 標本크기를 決定에 따른 地域間의 標本運營上의 不均衡 여부를 分析하고, 極少數 標本에 의한 地價變動率 資料의 歪曲을 防止하고자 用途地域別 最少 標本數를 運用하여 母集團을 代表할 수 있는 最適의 標本크기를 38,000개로 設計되었다.

(27) 서울大學校 自然科學大學 統計研究所, 「開發負擔金 制度의 適正性 向上을 위한 地價變動率 統計分析 研究用役 報告書」, 서울, 1997, pp.48~49

나. 母集團의 層化

地價變動率調査는 調査의 基礎單位인 全國의 各 市·郡·區에 대하여 分期別로 調査되어 各 用途地域別·實際利用狀況別 地價指數 및 地價變動率을 發表하고 있다. 또한 各 市·郡·區에 대하여 用途地域別·地價變動率을 發表하고 있으므로 各 土地에 대한 用途地域·實際 利用狀況의 區分을 考慮하여 層化되었다.

<표 9> 母集團 層化의 一般原則

用度地域 區分	土地利用狀況	層 區分
住居地域	垡地(住居用)	層 1
	垡地(商業用)	層 2
	垡地를 제외한 나머지	層 3
商業地域	垡地(住居用)	層 4
	垡地(商業用)	層 5
	垡地를 제외한 나머지	層 6
工業地域	垡地(住居用)	層 7
	垡地(商業用)	層 8
	工場用地	層 9
	其他	層 10
綠地地域	田, 畓, 林野	層 11
	垡地(住居用, 商業用), 工場用地, 其他	層 12
準都市地域	垡地(住居用)	層 13
	垡地(商業用)	層 14
	垡地를 제외한 나머지	層 15
農林地地域	田, 畓, 林野	層 16
	垡地(住居用, 商業用), 工場用地, 其他	層 17
準農林地地域	田, 畓, 林野	層 18
	垡地(住居用, 商業用), 工場用地, 其他	層 19
自然環境保全 地域	田, 畓, 林野	層 20
	垡地(住居用, 商業用), 工場用地, 其他	層 21

標本設計에 使用된 層化方法에 따라 推定量에 대한 標本誤差 計算式이 다르게 되고 그에 따라 標本크기를 決定하는 方法도 달라지기 때문에 標本設計에서 標本크기를 決定하는 問題는 設計에 使用된 層化方法과 밀접한 關係를 갖는다.

現行 標本設計의 層化는 地價變動率調查의 基礎單位인 全國 244개市·郡·區를 副次母集團으로 간주하고 각 市·郡·區 내에서는 用途地域區分을 1차 層으로 하고, 土地의 實際 利用狀況을 2차적으로 考慮하여 市·郡·區에 대하여 用途地域別 區分에 따른 地價指數 및 地價變動率의 發表가 가능하도록 層化되었다.

다. 標本の 크기 決定

標本の 크기를 정하는 問題는 層化方法 및 標本配定 方法과 밀접한 關係가 있다. 層化抽出法이 適用되는 경우 標本の 크기를 決定하기 위해서는 層化方法과 標本配分 方法을 決定하여야 한다. 母集團의 層化方法은 用途地域(8개 用途地域)別로 實際利用狀況에 따라 2~4層化하여 총 21개로 層化하였으며, 각 市·郡·區에 대하여 標本の 크기를 決定하고 각 層別 標本配定은 地價總額에 대한 比例配分하였다.

(1) 平均 地價指數에 대한 標本誤差의 均衡 유지

現行 地價變動率 調查는 각 市·郡·區를 副次 母集團으로 하는 調查이기 때문에 각 市·郡·區에 대한 標本の 크기가 우선적으로 決定 되었다.

각 市·郡·區내에서 각 層에 대한 標本の 配定은 地價總額에 대한 比例配分하는 것을 原則으로 하였다. 따라서 標本 크기는 다음의 식을 기준으로 하였다.

$$n \geq \frac{\sum_{h=1}^8 W_h S_h^2}{R^2 cv^2 + 1/N \sum_{h=1}^8 W_h S_h^2}$$

- R : 해당 市·郡·區내에 의 h번째 用途地域 區分에 대한 加重值 比重
(h=1,2···8)
- Sh² : 해당 市·郡·區내의 h번째 用途地域 區分에 대한 地價變動에 대한 分散
- N : 해당 市·郡·區의 母集團 筆地數
- cv : 해당 市·郡·區에 대한 平均地價指數에 대한 目標誤差

위 식에서 標本 크기를 決定 公式에서 非復元 抽出에 의한 效果를 무시하면 다음과 같은 간단한 公式이 되며, 全國 地價變動率의 母集團인 각 市·郡·區에서의 筆地數는 크기가 대단히 크기 때문에 標本數의 決定에서 非復元 抽出에 의한 效果를 무시해도 별 問題가 없을 것으로 判斷되므로 아래식에 의하여 市·郡·區別 표본크기가 결정되었다.

$$n \geq \frac{\sum_{h=1}^8 W_h S_h^2}{R^2 cv^2}$$

이렇게 각 市·郡·區에 대하여 標本の 크기를 決定할 때 市·郡·區에 대하여 일정한 目標誤차를 適用하여 標本數를 決定하는 것은 몇가지 問題點을 發生시킬 수 있다.

이렇게 일률적으로 標本크기를 決定하면 現行 調査에서 標本誤차가 작은 市·郡·區들은 지나치게 標本數가 줄어들어 각 用途地域別 地價指數의 發表가 어려울 수 있다.

반면에 現行 調査에서 標本誤차가 큰 市·郡·區들은 지나치게 標本數가 늘어나 調査業務量의 過多로 인해 不實한 調査의 憂慮가 있다. 現實적으로 標本の 크기를 구할 때는 이러한 問題點을 考慮하여 각 用途地域別 最少 標本크기를 運用하였다.

따라서 現行 地價變動率의 標本크기는 全體的으로 각 市·郡·區의 目標誤차를 0.50% 정도를 維持하면서 각 用途地域別 地價指數의 信賴性を 높이기 위하여 最少 標本數를 運用하는 方法으로 總標本數가 決定되었다.

(2) 用途地域別 最少 標本數 運用

市・郡・區의 用途地域別 最少 標本數를 決定하기 위하여 從前 地價變動率 調査結果를 利用하여 用途地域別 最少 標本數를 결정하였다.

일반적으로 어떤 層에 配定된 標本數 n과 該當 層에서 구한 地價指數의 標本誤差(CV)는 다음과 같은 關係가 있다.

$$\text{地價指數 CV} \propto \frac{1}{\sqrt{n}}$$

즉 각 市・郡・區에서 用途地域別 最少 標本數를 決定하기 위해서는 全體的인 地價指數의 標本誤差와 標本크기의 關係를 檢討하여 각 用途地域別 最少 標本 크기를 결정하였다.

<표 10> 用途地域別 標本크기에 따른 地價指數의 標本誤差(CV)

標本 크기	住居地域	商業地域	工業地域	綠地地域	準都市地域	農林地地域	準農林地地域	自然環境保全
4	1.72	1.46	1.22	1.87	1.72	2.14	2.36	1.58
5	1.54	1.31	1.09	1.67	1.53	1.91	2.11	1.41
7	1.30	1.11	0.92	1.41	1.30	1.61	1.79	1.20
10	1.09	0.92	0.77	1.18	1.08	1.35	1.50	1.00
15	0.89	0.75	0.63	0.97	0.89	1.10	1.22	0.82

地價變動率의 用途地域別 地價指數의 標本誤差를 1.5%로 결정하였다. 따라서 農林地地域, 準農林地地域은 10개 商業地域과 工業地域 3개, 그리고 나머지 用途地域에 대하여는 5개를 最小 標本으로 配定하였다.

현행 地價變動率 調査體系의 標本크기는 母集團(全國의 去來가능한 모든 土地)에 대한 層化, 目標誤差 分析 및 用途地域別 最少 標本數의 적용을 통하여 각 市・郡・區의 平均 地價指數의 目標誤差를 0.5%로 維持하고, 用途地域別 地價指數의 目標誤差를 1.5% 정도를 維持하도록 最少 標本數를 배정하여 總標本數를 38,000개로 決定되었다.

라. 標本의 配定

標本을 配定하기 전에 用途地域別 地價變動率 發表를 위한 基準이 마련 되어야 한다. 일부 規模가 작은 市·郡·區의 경우에는 工業地域, 商業地域, 準都市地域에서 100個 미만의 筆地를 갖는 경우가 있다. 따라서 이렇게 작은 地域에 대하여 用途地域別 地價指數를 算定할 것인가에 대한 檢討가 선행되어야 한다.

現行 地價變動率 調査體系는 用途地域의 筆地數가 100個 이상이거나 當該 都市 내에서 地價總額의 比重이 0.5%를 超過하는 경우의 用途地域은 地價指數를 算定한다. 따라서 該當 用途地域의 筆地가 100個 이상이거나 該當 都市 내에서 地價總額의 比重이 0.5%를 超過하는 경우의 用途地域은 地價指數를 算定할 수 있도록 最少 標本數를 配定하였다.

實際 土地利用狀況別 地價指數의 算定도 該當 土地利用狀況에 대한 母集團의 筆地가 100個 이상이거나 該當 都市내에서 地價 總額의 比重이 0.05%를 超過하는 경우의 實際 利用狀況에 대하여는 地價指數를 算定하는 것을 原則으로 하였다.

각 層에 標本을 配分하는 原則은 각 市·郡·區에서 決定된 標本 크기를 각 層에 地價總額 比例하여 配定하였다. 따라서 각 用途地域에 配分된 標本크기는 用途地域 내의 層 區分에 따라 地價總額의 比重에 따라 比例 配分하였다. 이때 地價總額의 比重이 작지만 筆地가 存在하는 層들은 類似 性格의 層과 統合하여 標本을 抽出하였다. 그럼으로써 지나치게 작은 標本을 配分할 때는 각 用途地域에서 發表되는 地價指數의 推定の 正確度を 높이기 위하여 最少 標本크기를 適用하였다.

마. 標本의 抽出

標本抽出의 基本 原則은 각 層내에서의 抽出方法은 系統抽出法을 適用하였다. 일반적으로 系統抽出法은 單純 任意抽出法의 代用으로 使用되지만 個別公示地價 資料와 같은 母集團을 使用하는 경우에는 單純 任意抽出法에 비해 母集團에 대한 代表性이 높다.

또한 系統抽出法을 使用하기 전에 각 層내에서 각 筆地들을 價格 순으

로 整列하여 系統抽出法으로 標本을 抽出하면 各 層 내에서 價格으로 層化한 것과 같은 效果를 얻을 수 있어 代表性이 높아진다.

地價變動率 調査의 母集團인 個別公示地價 資料는 過少, 過大 面積의 筆地를 포함하고 있다. 만약 面積이 아주 작은 筆地나 엄청나게 큰 筆地가 標本으로 抽出되면 調査상의 어려움뿐만 아니라 주위의 地價變動 狀況을 적절하게 反映하기 어렵다. 따라서 새로운 標本設計에서 지나치게 작거나, 큰 面積의 筆地는 標本抽出에서 除外하였다.

地價變動率 調査 標本の 抽出는 各 用途地域別 面積의 上位 10%, 下位 10%를 除外하고 나머지 80%의 筆地들을 標本抽出 對象으로 하였으며, <표 11>는 이러한 基準에 따라 決定된 標本으로 抽出될 筆地들의 用途地域別 上限과 下限 面積 基準이다.

<표 11> 用途地域의 標本抽出 筆地에 대한 基準

區分	住居地域	商業地域	工業地域	綠地地域	準都市地域	農林地地域	準農林地地域	自然環境保全
筆地數	3,729,48	606,377	214,48	3,643,568	756,440	6,756,47	1,0057,84	628,00
平均面積	382	272	2,330	2,733	1,021	6,972	2,221	7,826
제3四分位	261	251	1,338	1,915	625	3,000	1,597	1,983
中央값	162	127	415	826	325	1,560	688	792
제1四分位	96	50	136	302	162	691	291	298
90%分位數	579	494	3,318	3,659	1,363	9,846	3,200	5,817
10%分位數	34	16	42	106	66	251	119	122

地價變動率 標本設計를 綜合하면 標本抽出 方法은 먼저 各 市·郡·區에서 標本の 크기를 구하고, 各 層에 地價總額에 比例하여 標本을 配分하였으며, 이때 各 用途地域 區分에 따른 最少 標本數를 適用하였다.

各 市·郡·區에 대하여 各 層에 配定된 標本들을 系統抽出하기 위하여 各 層에서 1996年 個別公示地價에 대하여 오름차순으로 整列하여 標本을 抽出함으로써 母集團에 代表性을 높였다.

2. 加重値 設計

加重値 作成의 目的은 現行 使用하고 있는 地價指數 體系상 全國 또는 各 圈域別 用途地域 指數나, 實際利用狀況別 指數 등을 算出하는데 使用되며, 또한 加重値는 各 市·郡·區의 平均 地價指數를 算出하기 위하여 서도 使用된다.

加重値의 作成은 個別公示地價 電算資料를 活用하여 行政區域別(全國, 市·道, 市·郡·區), 用途地域別(住居地域, 商業地域, 工業地域, 綠地地域, 準都市地域, 農林地地域, 準農林地地域, 自然環境保全地域), 實際利用狀況別(田, 畓, 住居用 垡地, 商業用 垡地, 林野, 工場, 其他) 加重値를 地價總額의 比重에 따라 算定되었다.

<표 12> 市道別 加重値 比重

(單位 : %)

區分	合計	住居 地域	商業 地域	工業 地域	綠地 地域	準都市 地域	農林 地域	準農林 地域	自然環 境保全
全國	100.00	49.17	17.18	7.91	12.76	1.36	4.69	6.61	0.32
서울	31.41	21.93	6.10	1.75	1.63	0.00	0.00	0.00	0.00
釜山	8.30	4.31	1.97	1.08	0.94	0.00	0.00	0.00	0.00
大邱	5.04	2.70	1.19	0.53	0.52	0.01	0.02	0.07	0.00
仁川	4.59	2.04	0.59	1.04	0.71	0.00	0.05	0.16	0.00
光州	2.49	1.31	0.59	0.14	0.45	0.00	0.00	0.00	0.00
大田	2.11	1.11	0.45	0.09	0.46	0.00	0.00	0.00	0.00
蔚山	2.02	0.91	0.27	0.46	0.24	0.03	0.03	0.07	0.01
京畿	18.36	6.98	2.19	0.93	3.90	0.57	1.17	2.59	0.03
江原	2.49	0.82	0.40	0.07	0.32	0.09	0.29	0.42	0.08
忠北	2.46	0.80	0.34	0.11	0.38	0.10	0.31	0.39	0.03
忠南	3.68	0.82	0.35	0.10	0.54	0.15	0.80	0.88	0.04
全北	2.98	1.03	0.49	0.17	0.47	0.03	0.41	0.35	0.03
全南	3.01	0.75	0.44	0.26	0.49	0.09	0.56	0.38	0.04
慶北	4.51	1.36	0.69	0.46	0.57	0.14	0.68	0.59	0.02
慶南	4.98	1.81	0.85	0.68	0.72	0.11	0.36	0.41	0.04
濟州	1.57	0.49	0.27	0.04	0.42	0.04	0.01	0.30	0.00

3. 地價指數 算式

地價指數는 地域別, 用途地域別, 利用狀況別 地價總額(全國 26,393천筆地에 대한 用途地域·利用狀況別 地價總額의 比重)을 基準으로 加重値를 구한 후 Laspeyres 修正算式을 利用하여 아래와 같이 구한다.

가. 市·郡·區內 用途地域別·利用狀況別 地價指數 算式

$$R_{ij} = \text{標本地의 價格變動率의 平均} = \frac{\sum_k^{n_{ij}} \left(\frac{P_{tijk}}{P_{oijk}} \right)}{n_{ij}} \times 100$$

P_{tijk} : i번째 都市 j번째 用途地域 k번째 標本地의 比較時點 價格

P_{oijk} : i번째 都市 j번째 用途地域 k번째 標本地의 基準時點 價格

R_{ij} : i번째 都市 j번째 用途地域 의 地價指數

$i = 1, 2, 3 \cdots 244, \quad j = 1, 2, 3 \cdots 8, \quad k = 1, 2, 3 \cdots n_{ij}$

나. 市·郡·區의 平均 地價指數 算式

$$R_i = \frac{\sum_j^8 R_{ij} W_{ij}}{\sum_j^8 W_{ij}} \quad i = 1, 2, 3 \cdots 244$$

R_{ij} : i번째 都市 j번째 用途地域의 地價指數

W_{ij} : i번째 都市 j번째 用途地域의 加重値

다. 全國의 用途地域別 地價指數 算式

$$R_j = \frac{\sum_i^{244} R_{ij} W_{ij}}{\sum_i^{244} W_{ij}} \quad j = 1, 2, 3 \cdots 8$$

R_{ij} : i번째 都市 j번째 用途地域의 地價指數

W_{ij} : i번째 都市 j번째 用途地域의 加重值

라. 地價變動率 算式

$$\text{分期別 地價變動率} = \left(\frac{\text{分期別 地價指數}}{\text{前分期 地價指數}} - 1 \right) \times 100$$

$$\text{累 計 地價變動率} = \left(\frac{\text{分期別 地價指數}}{\text{年初 指數}} - 1 \right) \times 100$$

제3절 標本地 價格調査

1. 標本地 價格調査 方法

가. 標本地의 特性

標本地 즉 土地는 住居 및 工場과 事務室 등의 空間을 위한 垚地를 提供하고 農林業에서는 農林産物을 生産하기 위한 生産要素가 된다. 이와 같은 土地는 自然的 特性과 人文的 特性을 가지고 있다.

土地의 自然的 特性은 土地 그 自體는 움직일 수 없고 地理的 位置를 힘으로 移動시킬 수 없으며(不動性), 다른 商品과 달리 계속되는 利用에도 불구하고 消耗나 磨滅되지 않는 性質을 가지고 있으며(永續性), 다른 商品처럼 勞動이나 生産費를 投入하여 순수한 그 자체의 量을 늘릴 수 없고(不増性), 地表上에 存在하는 土地는 位置·地形·地勢·地盤 등이 동일한 것이 없을 뿐만 아니라 그 個性도 多樣하며(個別性), 土地는 建物이나 農作物 등을 지탱하여 그 기능을 발휘할 수 있도록 하는 性質이 있으며(積載性), 土地는 본원적으로 어떤 用途로 利用되어 生産力(生産性)을發揮하는 特性이 있다.

土地의 人文的 特性은 土地는 1·2·3次 産業用地, 住居用地, 工業用地 등의 다양한 用途로 活用되며(用途의 多樣性), 利用主體의 便益에 따라

法律이 許容하는 한도내에서 자유롭게 合併・分割할 수 있으며(合併 및 分割의 可能性), 土地는 社會的・經濟的・行政的 位置가 可變的이고(位置의 可變性), 土地는 用途에 따른 供給이 圓滑하지 못하며(稀少性), 타 商品에 비하여 單位도 크고 價格이 高價(高價性)인 特性을 가지고 있다.⁽²⁸⁾

나. 標本地 價格 調査者

住居 및 工場과 事務室 등의 空間을 위한 垡地를 提供하고 農林業에서는 農林産物을 生産하기 위한 土地는 自然的・人文的 特性으로 인하여 土地의 價格評價는 一般財貨와는 다른 特정한 知識과 經驗 및 倫理性이 要求된다.

따라서 地價變動率 標本地의 價格調査는 地價公示및土地등의評價에 관한 法律 제14조에 의거 鑑定評價資格證을 取得하고 鑑定評價法人 또는 鑑定評價合同事務所에 所屬되어 있는 鑑定評價士중 調査對象地域에 定통한 鑑定評價士를 選定하여 每 分期別로 地價變動率 標本地의 價格調査를 實施하고 있다.

分期別 全國 地價變動率 標本地의 調査價格은 地價公示및土地등의評價에 관한 法律 제2조 제2호에서 規定한 當該 土地에 대하여 자유로운 去來가 이루어지는 경우 合理的으로 成立한다고 認定되는 "適正價格"으로 調査・評價하며, 일반적인 賣買契約 締結없이 급격한 呼價의 上昇 또는 下落에 따른 價格은 適正價格으로 認定되지 않고 있다.

다. 標本地 價格 調査・評價

地價變動率 標本地의 價格은 調査・評價하기 전에 當該地域 最近의 地價動向 및 諸般 社會・經濟動向을 綜合判斷하여 價格形成要因에 관한 資料를 충분히 收集하여야 하며, 當該地域의 價格形成 및 地價變動要因에 관한 事例資料가 충분하지 못할 경우에는 隣近의 類似地域 등의 資料를 使用한다.

標本地 價格의 評價시에는 最近의 賣買動向 分析資料, 評價先例・正常

(28) 方京植, 前掲書, pp.122~129

的인 去來事例・不動産 仲介業者의 意見과 일반적인 世評價格・地域住民의 意見 등을 事例資料로 參酌할 수 있으나 事例資料는 最近 3個月間 資料를 適用하는 것을 原則으로 하고 있다.

地價變動率 標本地 價格은 當該 標本地와 類似한 利用價值를 지닌 標本地 公示地價와 均衡이 維持되도록 하여야 하며, 標本地 價格은 建物 기타의 定着物이 있거나 地上權 其他 土地의 使用・收益을 制限하는 司法上の 權利가 設定되어 있는 경우에는 當該 定着物 또는 權利가 存在하지 아니하는 것으로 보고 單位面積(m²)당 適正價格으로 評價한다.

用途地域의 變更, 大單位 宅地開發事業 등으로 代替標本地를 정할 수 없는 標本地는 地價變動率 標本地 調査・評價內譯書의 其他事項에 "交替不可"라고 記載하고 金額 및 用途地域, 利用狀況은 前分期와 同一하게 評價하고 있다.⁽²⁹⁾

地價變動率 標本地의 價格 調査・評價方法은 地價公示및土地등의評價에 관한法律에 의하며, 그 具體的인 方法은 地價變動率 標本地 調査・評價業務要領에 의하고 이 要領에 포함되지 아니한 事項은 標準地 公示地價 調査・評價業務要領 및 建設交通部長官의 指針에 의하여 調査・評價하고 있다.

2. 標本地의 交替

가. 標本地의 交替 事由

市・郡・區의 用途地域別, 利用狀況別 標本地數는 標本設計原則에 따라 決定된 것이므로 標本地價格 調査者(鑑定評價士)가 任意로 調整할 수 없으며, 建設交通部長官이 標本數의 調整이 없는 한 항상 각 市・郡・區의 用途地域別, 利用狀況別 標本數는 일정하다.

行政區域의 改編에 따라 標本地가 다른 市・道 및 市・郡・區로 편입되어 變更되거나 같은 筆地이면서 동일한 行政區域내에서 所在地의 명칭이 變更된 경우 등 土地(林野)臺帳상 土地 所在地가 變動되는 경우는 標本地를 交替하여야 하며, 關聯 法律에 의한 市・郡 統合 및 分割 등 一括的인

(29) 建設交通部, 「地價變動率 標本地 調査・評價業務要領」, 서울, 1998, pp.33~34

行政區域 改編으로 인하여 所在地(市·郡·區名)가 變更된 標本地는 交替하지 아니한다.

標本地의 用途地域(住居地域, 商業地域, 工業地域, 綠地地域, 準都市地域, 農林地域, 準農林地域, 自然環境保全地域) 및 利用狀況(田, 畓, 住居用 垡地, 商業用 垡地, 林野, 工場用地, 其他)이 變更된 경우는 동일한 用途地域 또는 利用狀況의 標本地로 交替하여야 하여 각 用途地域, 利用狀況에서 細部用途의 變更시에는 標本地를 交替하지 아니한다.

合併·分割에 의해 標本地의 所在地나 地番이 變更 또는 抹消되는 경우와 所在地나 地番이 變更되지 않은 상태라 하더라도 分割·合併에 따른 地價에 影響이 發生하는 경우에는 반드시 標本地를 交替하여야 하며, 다만 合併·分割에 의해 單純히 面積이 擴大 또는 縮小되어 地價에 影響이 없고, 所在地 및 地番의 變更이 없는 경우에는 標本地를 交替하지 아니한다.

宅地開發事業地區 등 各種 開發事業地區內的 標本地로서 開發事業으로 인한 地價의 影響이 過度한 경우에는 地籍事項이 變更되지 아니한 狀態라 하더라도 반드시 標本地를 交替하여야 하며, 기타 開發事業에 따른 地價의 影響이 미미한 경우에는 調査擔當 評價士가 標本地 交替여부를 判斷한다.

따라서 現行 地價變動率은 調査單位(市·郡·區)의 用途地域別·利用狀況別 일반적인 地價變動狀況을 나타내며, 用途地域의 變更, 利用狀況의 變更 및 各種 開發事業으로 인한 地價의 급격한 上昇은 反映치 않고 있다.

나. 標本地 交替 方法

地價變動率 標本地가 都市計劃의 變更, 土地利用狀況의 變更 등의 要因으로 交替事由가 發生한 경우에는 當該地域의 標本設計에 의한 豫備標本地 중에서 交替對象의 標本地와 用途地域, 利用狀況이 同一하고 가급적 價格水準이 類似한 筆地를 選定하여 交替申請을 하며, 豫備標本地 중에서 交替對象 候補標本地를 選定할 수 없을 때에는 交替對象 標本地의 隣接筆地 중에서 用途地域, 利用狀況이 同一하고 가급적 價格水準이 類似한 2~3 筆地를 選定하여 建設交通部長官에게 標本地 交替申請을 하여 承認을 받아 交替한다.⁽³⁰⁾

3. 標本地 價格 調查・評價 報告書

標本地 調査・評價價格의 適正性 向上을 위하여 調査對象地域의 地域要因(土地利用 現況, 産業現況, 鑛工業現況, 農業의 現況, 土地利用計劃의 變更, 각종 開發事業의 推進現況) 分析 및 最近의 地價動向 및 諸般 社會・經濟的 動向을 綜合分析한 후 調査時點의 標本地 價格을 作成한다.

<표 13> 地價變動率 標本地 調査・評價 報告書 樣式

地價變動率 標本地 調査・評價 內譯書																																																												
市・郡・區：																																																												
一連 番號	所在地	面積 (㎡)	公簿 地目	土地 利用狀況	用途 地域	評價價格		增減率	其他 事項																																																			
						前期 基準	今回 基準																																																					
地價變動率 標本地 調査事項 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th rowspan="3" style="width: 6%;">邑面洞</th> <th rowspan="3" style="width: 6%;">標本地數</th> <th colspan="8" style="width: 40%;">用途地域別</th> <th colspan="7" style="width: 47%;">利用狀況別</th> </tr> <tr> <th rowspan="2" style="width: 6%;">住居 地域</th> <th rowspan="2" style="width: 6%;">商業 地域</th> <th rowspan="2" style="width: 6%;">工業 地域</th> <th rowspan="2" style="width: 6%;">綠地 地域</th> <th rowspan="2" style="width: 6%;">準 都市 地域</th> <th rowspan="2" style="width: 6%;">農林 地域</th> <th rowspan="2" style="width: 6%;">準 農林 地域</th> <th rowspan="2" style="width: 6%;">自然 環境 保全 地域</th> <th rowspan="2" style="width: 6%;">田</th> <th rowspan="2" style="width: 6%;">畜</th> <th colspan="2" style="width: 12%;">宅</th> <th rowspan="2" style="width: 6%;">林野</th> <th rowspan="2" style="width: 6%;">工場 用地</th> <th rowspan="2" style="width: 6%;">其他</th> </tr> <tr> <th style="width: 6%;">住居 用</th> <th style="width: 6%;">商業 用</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="height: 30px;"></td> <td></td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> <td></td><td></td> <td></td><td></td> <td></td><td></td><td></td> </tr> </tbody> </table>										邑面洞	標本地數	用途地域別								利用狀況別							住居 地域	商業 地域	工業 地域	綠地 地域	準 都市 地域	農林 地域	準 農林 地域	自然 環境 保全 地域	田	畜	宅		林野	工場 用地	其他	住居 用	商業 用																	
邑面洞	標本地數	用途地域別										利用狀況別																																																
		住居 地域	商業 地域	工業 地域	綠地 地域	準 都市 地域	農林 地域	準 農林 地域	自然 環境 保全 地域			田	畜	宅		林野	工場 用地	其他																																										
										住居 用	商業 用																																																	

2. 一般現況

가. 土地利用現況

- 調査地域의 用途地域別, 地目(公簿)別 土地利用狀況을 記載(地理的 位置, 用途地域・地目別 分布의 特徵 등) 한다.

나. 産業現況

- 調査地域の 主要産業(農業, 林業, 水産業, 製造業, 제3차産業 등) 動向을 기재 한다.
- 引用하는 統計資料에 대하여는 基準時點 및 出處를 記載함.

다. 土地의 特性

상기 (가), (나)事項 등을 參酌하여 調査對象地域の 特性을 記載한다.

3. 價格形成要因 分析

가. 地域要因分析 및 地價動向 分析

나. 土地利用計劃의 變更現況

國土利用計劃法, 都市計劃法 등 關聯法律에 의하여 用途地域·地區의 變更이 있거나 變更이 豫定된 事項을 記載(變更事項이 없는 경우에는 해당 사항 없음으로 記載)

다. 各種 開發事業現況 및 分析

調査地域내에서 中央行政機關, 地方自治團體, 政府投資機關 등이 施行하고있는(施行豫定事業 包含) 各種 開發事業(道路建設, 工業團地 및 觀光團地造成, 溫泉地區指定, 宅地開發事業 등)을 명시하고, 이 事業의 施行이 당해지역의 地價水準에 미치는 影響을 用途地域別, 利用狀況別로 分析하여 記載한다.

4. 地價動向 綜合分析

가. 上昇要因

나. 下落要因

다. 綜合分析

※地價變動狀況을 명확히 할 수 있도록 具體적으로 變動事由를 자세히 記載한다(賣買動向分析, 향후 地價動向 등 포함)

5. 標本地交替 標本地數

標本地數	用途地域別								利用狀況別						
	住居地域	商業地域	工業地域	綠地域	準都市地域	農林地	準農林地	自然環境保全地	田	畚	堡		林野	工場用地	其他
											住居用	商業用			

제4장 地價變動率 調査方法의 問題點 및 改善方案

地價變動率 統計가 信賴性을 確保하기 위해서는 첫째 地價變動率 調査 · 發表 單位가 適正하고, 둘째 標本數의 決定 및 標本地 抽出이 科學的인 統計技法을 活用하고, 셋째 地價指數 및 地價變動率 算出式이 合理的이고, 넷째 標本地 價格評價 및 標本地 管理가 合理的으로 이루어져야 한다.

그동안 地價變動率 制度改善은 앞에서 살펴본 바와 같이 標本數의 決定, 標本地의 抽出 및 地價指數의 算出에서 이루어졌고, 調査單位의 適正性에 대하여는 1998년에 非都市地域을 準都市地域 · 農林地域 · 準農林地域 · 自然環境保全地域으로 細分 되었으며 標本地 價格調査 및 標本地 交替에 대하여는 研究가 이루어지지 않았음을 알 수 있다.

그러나 무엇보다도 地價變動率이 信賴性을 확보하기 위해서는 市 · 郡 · 區를 基礎로한 調査單位의 適正性에 대한 研究, 價格調査 및 標本地 交替가 重要함을 알 수 있다.

地價變動率 調査單位와 관련하여 地價가 急上昇하는 地域과 그렇지 않은 地域을 묶어서 中間値인 값을 發表한다면 標本の 設計 및 標本地의 價格調査가 適正하게 이루어졌어도 地價變動率의 信賴度 및 活用性은 낮아질 수 밖에 없다.

標本地 交替와 관련하여 土地의 人文的 特性의 變化로 인한 標本地의 用途地域 · 利用狀況이 變化하고 이는 土地價格의 變動을 隨伴한다. 그러나 標本地 特性의 變化로 인한 價格變動이 地價變動率에 反映되지 않을 경우 地價變動率은 信賴度が 下落할 수 밖에 없다.

따라서 본 研究에서는 앞에서 檢討한 地價變動率 作成方法을 基礎로 하여 "地價變動率 調査單位 設定" 및 "標本地 價格調査 및 標本地 交替"와 관련한 問題點을 檢討하고자 한다.

제1절 調査單位

1. 問題點 및 改善方案

最初로 地價變動率의 調査가 實施된 1975年 이후 별도의 檢證없이 一貫되게 市·郡·區의 行政區域을 單位로 하여 用途地域別·利用狀況別로 地價變動率을 作成하여 왔다.

그렇다면 市·郡·區 單位의 用途地域別 또는 利用狀況別 地價變動率 調査單位가 該當地域의 地價變動率을 충분히 反映하여 政府 土地政策의 基礎 및 일반 國民들의 土地와 關聯한 각종 意思決定에 유용한 情報를 提供했는지 檢討해 볼 필요가 있다.

<표 14> 地價變動率과 定期預金 利子率과 비교

(單位 : %)

區分	地價變動率			定期預金
1997년	全國 平均	0.31		9.0
	年間累計 상위5개 地域	釜山 기장군	2.43	
		忠北 淸原郡	2.25	
		京畿 坡州市	1.88	
		忠南 天安市	1.85	
		忠南 公州市	1.60	
1996년	全國 平均	0.95		8.4
	年間累計 상위5개 地域	仁川 江華郡	4.49	
		江原 旌善郡	4.41	
		江原 太白市	4.28	
		忠南 牙山市	3.83	
		大邱 達城郡	3.34	

IMF救濟金融 以前인 1996年, 1997年の 경우 全國平均 地價變動率은 각각 0.95%, 0.31%로 發表되었다. 또한 現行 地價變動率 調査單位인 市·郡·區 單位로 살펴봐도 1996年の 경우 年間 地價變動率이 가장 높은 5개地域의 變動率이 3.34%~4.49%로 發表되었고, 1997年の 경우 1.60%~2.43%로 發表되었다.

이를 기초로 問題點을 指摘하면, 첫째 開發負擔金 賦課시 地價變動率의 活用을 살펴보면 開發負擔金 賦課의 基礎가 되는 正常地價 上昇分은 建設 交通部長官이 調査하여 發表한 全國 地價變動率과 定期預金利子率(年 10/100)중 높은 率로 정하로록 되어 있다.(開發利益還收에 관한法律 施行 令 제2조 제4항) 따라서 그동안 地價變動率은 年1%未滿 상승하여 正常地價 上昇分에 地價變動率의 活用度가 낮음을 알 수 있다.

둘째 鑑定評價士가 個別土地의 鑑定評價시 적용하는 地價變動率의 活用 정도를 살펴보면 충분히 活用되지 않고 있다. 每年 1월1일을 基準으로 調査·發表되고 있는 公示地價를 基準으로 個別土地의 價格算定시 아래와 같이 地域要因, 個別要因 및 기타 補正 후 鑑定評價價格이 算定된다.

$$P = P_v \times T_a \times I_G \times A_s$$

(P : 對象土地의 評價價格, P_v : 公示地價, T_a : 時點修正
 I_G : 個別要因·地域要因, A_s : 기타 補正)

個別土地의 評價는 當該 土地와 用途·地目·周邊環境 등이 同一 또는 類似的한 隣近地域에 所在하는 標準地의 公示地價를 基準(鑑定評價에 관한 規則 제17조)으로 公示基準日로부터 價格時點까지의 時點修正 및 기타 補正을 하여 算出된다. 따라서 個別土地의 價格은 당해 地域에서 評價對象 土地와 同一 또는 類似的한 公示地價 標準地를 선정하였기 때문에 時點修正 및 기타 補正으로 산정된다.

그러나 補償評價 事例(事業地區名:부천상동지구, 價格時點:1997.11.14, 기타 補正率:약25%, 地價變動率:0.00%)를 살펴보면 다른 要因이 複合되어

있겠지만 당해 地域의 地價變動率이 評價對象 土地의 價格變動을 충분히 反映하지 못함으로써 기타 補正率이 높게 적용되었다고 볼 수 있다.

셋째 기업활동 및 一般國民의 각종 投資 意思決定 및 投資結果의 檢證에 活用度의 측면을 살펴보면 <표 14>에서 1996년과 1997년의 定期預金 利率은 각각 년8.4%, 년9.0%이나 地價變動은 가장 높은 地域의 地價變動率이 각각 년4.49%, 년2.43%로 定期預金 利率의 1/2이하 수준이어서 이를 基礎로 土地와 關聯한 각종 投資의 意思決定 및 投資結果의 檢證에 活用度가 낮다고 할 수 있다.

1975年 이후 현재까지 調査·發表되고 있는 市·郡·區 單位의 地價變動率은 그 地域的 範圍가 廣範圍하여 開發負擔金 부과, 企業活動 및 一般國民이 土地와 關聯한 각종 意思決定의 活用에 한계가 있다.

따라서 地價變動率은 現行 市·郡·區 體系의 調査單位를 유지하면서 市·郡·區를 邑·面·洞 單位로 細分化하여 地價變動率을 調査·發表함으로써 土地와 關聯한 政府의 政策樹立, 각종 租稅賦課의 基礎資料 및 不動產 急騰地域의 把握 등에 유용한 地價情報를 提供해야 한다.

<표 15> 새로운 地價變動率 調査單位

行政區域	平均	用 途 地 域							
		住居	商業	工業	綠地	準都市	農林	準農林	自然環境
서울特別市									
鐘路區									
청운동									
신교동									
：									
中區									
무교동									
다동									
：									

現행 지가변동률 조사단위

세분화된 지가변동률 조사단위

이같은 提案이 타당한 이유는 現行 地價變動率과 邑・面・洞 單位의 地價變動率을 比較함으로써 알 수 있다. 즉 地價變動率 調査單位를 細分하여 邑・面・洞別 地價變動率을 算出하고, 現行 地價變動率과 邑・面・洞 單位의 地價變動率을 比較하여 差異가 높게 나타난다면 細分化에 따른 地價情報는 유용하다고 할 수 있다.

이를 위하여 地價變動率 標本地 價格調査 方法과 같은 基準으로 調査・發表하고 있는 1998年, 1999年 公示地價(對象地域 : 京畿道 南楊州市, 公示地價 標準地數 : 1,955필지)를 基礎로 邑・面・洞別 地價變動率을 算出하여 比較하고자 한다.

地價變動率의 算出方法은 1998年 公示地價를 基準時點 價格으로 하여 現行 市・郡・區別 用途地域 地價變動率 算出方法과 같은 아래 식을 이용하여 산출한다.

$$R_{ij}(\text{地價指數}) = \frac{\sum_k^{n_{ij}} \left(\frac{P_{tijk}}{P_{oijk}} \right)}{n_{ij}} \times 100$$

P_{tijk} : i번째 都市 j번째 用途地域 k번째 標本地의 比較時點 價格

P_{oijk} : i번째 都市 j번째 用途地域 k번째 標本地의 基準時點 價格

R_{ij} : i번째 都市 j번째 用途地域 의 地價指數

$i = 1, 2, 3 \cdots 244, \quad j = 1, 2, 3 \cdots 8, \quad k = 1, 2, 3 \cdots n_{ij}$

$$\text{地價變動率} = \left(\frac{\text{比較時點 地價指數}}{\text{基準時點 地價指數}} - 1 \right) \times 100$$

<표 16> 南楊州市 邑・面・洞別 地價變動 現況

(單位 : %)

行政區域	平均	住居	商業	工業	綠地	準都市	農林	準農林	自然環境
南楊州市	-15.07	-15.68	-18.63	-	-13.38	-14.41	-14.92	-16.30	-
호평동	-17.57	-15.56	-13.30	-	-20.31	-	-18.01	-	-16.75
평내동	-17.53	-16.01	-	-	-17.97	-	-21.80	-	-
금곡동	-16.16	-19.07	-19.34	-	-14.60	-	-	-	-
일패동	-14.90	-	-	-	-14.90	-	-	-	-
이패동	-13.84	-	-	-	-13.84	-	-	-	-
삼패동	-13.87	-	-	-	-13.87	-	-	-	-
가운동	-15.51	-22.16	-	-	-14.73	-	-	-	-
수석동	-13.10	-	-	-	-13.10	-	-	-	-
지금동	-14.95	-20.94	-	-	-12.52	-	-	-	-
도농동	-16.72	-17.50	-20.95	-15.0	-14.51	-	-	-	-
와부읍	-17.00	-18.30	-15.77	-	-16.62	-	-25.56	-17.06	-
진접읍	-14.16	-16.71	-13.34	-	-13.29	-15.18	-21.82	-13.18	-
화도읍	-17.13	-17.74	-14.12	-21.5	-18.84	-16.69	-17.11	-16.96	-19.33
별내면	-14.53	-17.49	-	-	-14.41	-	-	-	-
진건면	-14.06	-21.70	-21.47	-	-12.54	-	-18.50	-17.35	-
수동면	-13.00	-	-	-	-	-15.47	-16.85	-11.83	-
조안면	-10.80	-	-	-	-10.89	-15.97	-11.25	-8.01	-
퇴계원면	-17.93	-19.69	-19.86	-	-12.69	-	-	-	-
오남면	-13.97	-	-	-	-	-15.92	-12.17	-14.34	-

資料) 建設交通部, 「公示地價」, 1998년, 1999년을 基礎로 算定

南楊州市 地價變動率은 1999년 1월 建設交通部와 韓國土地公社가 合同으로 調査・發表한 1998년 年間 地價變動率이고 邑・面・洞別 地價變動率은 公示地價를 기초로 算定한 地價變動率이다

현행 調査體系 地價變動率은 南楊州市의 경우 用途地域別로 -13.38%(綠地地域) ~ -18.63%(商業地域)의 地價情報를 제공하고 있으며, 綠地地域 대비 商業地域은 39.2%의 차이를 나타내고 있다.

南楊州市를 邑・面・洞別로 地價變動率을 算出하였을 경우 平均의 경우

현행 調査單位는 -15.07%만을 제공하고 있으나 邑・面・洞別로는 -10.80%(조안면) ~ -17.93(퇴계원면)로 差等화된 세밀한 地域의 地價情報를 제공하여 준다.

用途地域別로 살펴보면 商業地域의 경우 현행 調査單位는 -18.63%의 地價情報를 제공하고 있으나 邑・面・洞別로는 -13.30%(호평동) ~ -21.47%(진건면)의 差等화된 地價情報를 제공하며, 綠地地域의 경우 현행 調査單位는 -13.38%의 地價情報를 제공하고 있으나 邑・面・洞別로는 -10.89%(조안면) ~ -20.31%(호평동)의 差等화된 地價情報를 제공하며, 準農林地域의 경우 현행 調査單位는 -16.30%의 地價情報를 제공하고 있으나 邑・面・洞別로는 -8.01%(조안면) ~ -17.35%(진건면)의 差等화된 地價情報를 제공한다.

따라서 地價變動率 調査單位를 邑・面・洞別로 細分함으로서 全國의 地價變動狀況에 대한 細密한 地價情報를 提供하여 줌으로써 政府의 土地政策 수립, 企業 및 個人의 각종 意思決定에 보다 유용한 地價情報를 제공할 수 있다.

2. 適用 可能性 檢討

현행 地價變動率 調査單位는 244개 市・郡・區를 基礎로 하고 있으나 이를 邑・面・洞 單位로 세분할 경우는 우리나라에 4,875개 邑・面・洞으로 구성되어 있다.

邑・面・洞을 기초로 地價變動率을 算出할 경우 標本數는 統計的인 分析을 통하여 決定되어야 할 것이나 단순히 1개 邑・面・洞에 10개의 標本을 배정한다고 假定한다면 48,750개 이상의 標本地가 필요하고 이는 調査人員 및 調査費用의 增加를 수반한다.

調査人員의 측면을 살펴보면 地價變動率 標本地 가격조사는 地價公示法에 의거 鑑定評價士 資格證을 취득하고 鑑定評價法人 또는 鑑定評價合同事務所에 소속되어 있는 鑑定評價士가 調査業務를 담당하고 있다. 현재 鑑定評價業界에서 활동하고 있는 鑑定評價士는 약1,300여명이고, 地價變動率 調査業務에 참여하고 있는 人員은 약430여명으로 調査人員의 問題는 고려하지 않아도 될 것으로 判斷된다.

調査費用의 측면을 살펴보면 地價變動率 標本地 調査費用은 國家 豫算(1999년 豫算 약65억원)으로 支出되고 있다. 豫算이 큰폭으로 增加는 그 費用과 調査結果에 대한 效用이 고려되어야 하고, 또한 그 費用이 國民의 부담으로 이어지므로 標本數의 擴大에는 어려움이 있을 것으로 判斷되어 現行 豫算의 増額를 수반하지 않는 범위내에서 적용 可能性을 檢討코자 한다.

첫째 現행 地價變動率 標本數를 유지하는 범위내에서 母集團(全國의 거래가능한 土地)에 대한 엄밀한 分析을 실시하고 邑·面·洞別로 地價變動率을 세분하였을 경우 유용한 情報를 제공한다고 판단되는 地域에 대하여서만 邑·面·洞別 地價變動率을 算出하는 方法이 있을 것이다.

즉 수백만평의 宅地開發 및 工團開發 등이 이미 완료되어 土地價格 變動要因이 유사한 地域이나, 각종 開發壓力이 적은 農林地域·自然環境保全地域 등이 대부분을 차지하고 있는 地域은 여러 邑·面·洞을 結合하여 하나의 地價變動率을 算出하고, 각종 開發壓力 및 土地價格 變動要因이 심한 綠地地域·準農林地域 등이 대부분을 차지하는 邑·面·洞은 邑·面·洞別 地價變動率을 算出하는 것이다.

둘째 地價變動率 標本地와 매년 1월 1일을 기준으로 조사·발표하는 公示地價를 연계하여 地價變動率을 算出하는 方法이 있을 것이다. 地價變動率은 매년 1월 1일을 기준으로 調査·發表되는 公示地價에 대하여 時宜性 있는 地價情報는 제공하기 위하여 分期別로 算出되고 있다.

따라서 地價變動率 標本地를 25% 擴大하여 1/4分期~3/4分期까지 邑·面·洞別 地價變動率을 算出하고 4/4分期 및 年間 地價變動率은 地價變動率 標本地 價格調査 方法이 같은 公示地價 標準地(전국 450,000필지)을 기초로 邑·面·洞別 地價變動率을 算出하는 것이다.

公示地價와 연계하여 地價變動率을 算出할 경우 長點을 살펴보면 鑑定 評價士가 調査·評價한 公示地價는 土地所有者의 意見, 地方土地評價委員會의 審議 및 中央土地評價委員會의 審議를 거처기 때문에 公示되는 價格에 信賴度가 높고 이를 基礎로 算出하는 地價變動率도 信賴性이 매우 향상 된다는 것이다. 短點으로는 매년 1월 1일 公示地價는 2월 말에 告示됨으로써 時宜性이 다소 떨어지고 公示地價 고시 이후 所有者의 異議申請

등에 의하여 土地價格이 變動될 경우 그 影響이 地價變動率에도 影響을 미친다는 것이다.

그러나 상기의 短點을 감안하더라도 政府에서 告示하는 公示地價는 職業的 專門家の 調査價格에 所有者의 意見 등이 반영되어 土地價格에 대한 公信力 및 信賴度가 높아 이를 기초로 地價變動率을 산출할 경우 地價變動率은 信賴性이 향상되고 또한 公示地價 標準地는 全國적으로 細密하게 分布되어 보다 細密한 地域情報를 提供하리라 判斷된다.

제2절 標本地 交替

1. 問題點 및 改善方案

地價變動率의 信賴性 향상을 위해서는 標本設計, 標本抽出 및 地價指數 · 地價變動率 算式 등에 대한 統計的 檢證도 중요하지만 實務에서 細部的으로 적용하는 價格調査 方法 및 標本地 交替 등도 매우 중요하다.

標本地 價格調査와 관련하여 標本地를 調査하는 鑑定評價士가 그 地域에 常住하는 자가 아니므로 시시각각으로 變化하는 去來의 事例를 포착하기 어려울뿐 아니라 標本地價 山間奧地에 소재하는 경우 現場確認의 소홀로 적절한 價格 水準이 把握되지 않을 素地가 있다. 또한 標本地의 調査 · 評價價格은 隣近土地의 去來價格 · 賃料 및 該當 土地와 類似的한 利用價值를 지닌다고 認定되는 土地의 造成에 필요한 費用推定額 등을 綜合적으로 參照하여 決定하도록 되어 있으나 實務에서는 去來事例價格이 中樞的인 역할을 하고 있고, 去來事例價格이 내포하고 있는 問題點 등에 대하여 檢討할 必要性이 있으나 본 論文에서는 標本地 交替와 관련한 問題點만을 檢討하고자 한다.

土地의 人文的 特性중의 하나인 社會的 · 經濟的 · 行政的 위치의 可變性으로 인하여 標本地는 그 特性이 變化하고 이는 土地價格의 變動을 수반한다.

地價變動率 標本地 調査 · 評價業務要領에서는 ①行政區域 改編 ②用途 地域 變更 ③開發事業 施行 ④地籍事項 變更 ⑤利用狀況 變更의 사유가 발생시 標本地를 교체하고 있다.

地價變動率은 行政區域을 基礎單位로 하여 地價變動率을 算出하고 있으므로 行政區域變更 및 土地의 分割・合併 등에 의한 地籍事項의 변경으로 인한 標本地의 交替는 地價變動率의 信賴度에 영향을 미치지 않을 것으로 판단된다.

<표 17> 地價變動率 標本地 調査・評價業務要領⁽³¹⁾

交替 事由	內 容
用途地域의 變更	標本地의 用途地域이 住居地域・商業地域・工業地域・綠地地域・準都市地域・農林地域・準農林地域・自然環境保全地域 상호간 變更된 경우는 標本地를 交替하며, 住居地域・商業地域・工業地域・綠地地域 의 세부 용도간에 변경된 경우에는 標本地를 交替하지 않는다.
利用狀況의 變更	標本地의 利用狀況이 田・畓・垆(住居用)・垆(商業用)・林野・工場用地・其他 상호간 變更된 경우는 標本地를 交替하여야 하며, 垆(住居用)・垆(商業用)・林野・工場用地・其他의 세부 이용상황간에 變更된 경우에는 標本地를 交替하지 않는다.
開發事業의 施行	宅地開發事業地區 등 각종 開發事業地區내의 標本地로서 開發事業으로 인한 地價의 영향이 과도한 경우에는 地積事項이 變更되지 아니한 상태라 하더라도 반드시 標本地를 交替하여야 하며, 기타 開發事業에 따른 地價의 영향이 미미한 경우에는 조사담당 鑑定評價士가 標本地 交替 여부를 판단한다.

그러나 用途地域 變更, 開發事業 施行 및 利用狀況 變更은 土地價格의 變動에 매우 중요한 影響을 미치고 要因이다. 그럼에도 불구하고 地價變

(31) 上掲書, pp.37~38

動率 標本地 調査・評價業務要領은 이러한 요인의 變更에 따른 土地價格 變動分을 反映하지 않도록 標本地를 交替하도록 정하고 있어 土地價格 變動이 地價變動率에 제대로 反映되지 않는 問題가 發生하고 있다.

地價變動率의 信賴性 및 活用度 제고를 위해서는 用途地域 變更, 開發事業 施行 및 利用狀況 變更에 따른 土地價格 變動은 地價變動率에 반영되어야 한다. 따라서 地價變動率 標本地 調査・評價業務要領의 標本地 交替 사유중 用途地域 變更, 開發事業 施行 및 利用狀況 變更은 除外토록 改善되어야 한다.

이같은 提案이 왜 必要하며 妥當한지 이하에서 開發事業 등에 따른 土地價格 變動의 예를 가지고 論하고자 한다. 즉 開發事業 및 用途地域 등이 土地價格에 미치는 影響의 重要性을 公示地價 標準地 및 地價變動率 등을 대비하여 檢討하고자 한다.

첫째 大規模 宅地開發事業이 예정되어 있는 용인동백宅地開發地區 및 파주교하宅地開發地區내⁽³²⁾ 및 동지구 隣近地域의 1994年~1999年の 公示地價의 變動狀況과 地價變動率을 비교하면 다음과 같다.

<표 18> 大規模 宅地開發地區의 公示地價 變動狀況과 地價變動率의 比較

(단위 : %)

區 分		1995년	1996년	1997년	1998년
龍仁市 平均 地價變動率		6.88	2.96	1.46	-12.58
동백지구 公示地價 變動現況	平均	24.65	33.87	49.53	8.52
	용인시 구성면 동백리	22.00	29.41	41.22	6.42
	" 중리	25.88	35.95	53.68	9.51
坡州市 平均 地價變動率		2.55	2.62	1.88	-15.16
교하지구 公示地價 變動現況	平均	19.62	33.24	80.94	-1.76
	파주시 교하면 다율리	17.30	29.20	89.40	-3.90
	" 문발리	16.76	40.86	94.42	2.57
	" 산남리	26.81	33.66	53.61	-2.58

(32) 용인동백지구, 地區指定日 1997.2.27, 面積 988천평

파주교하지구, 地區指定日 1997.7.22, 面積 675천평

公示地價 추출은 事業地區내 및 당해 事業地區 인근의 公示地價 標準地를 추출하였다. 용인동백지구의 경우 총25필지(동백리 8필지, 중리 17필지)의 公示地價를 추출하였고, 파주교하지구의 경우 총40필지(다율리 18필지, 문발리 11필지, 산남리 11필지)를 추출하였다.

公示地價 變動狀況의 산출은 前年 公示地價와 대비하여 單純平均의 방법으로 산출하였다.

$$\text{公示地價 變動狀況} = \frac{\sum_{i=1}^n \text{今年公示地價} / \text{前年公示地價} - 1}{\text{公示地價 標本地 數}} \times 100$$

<표 18>에서 龍仁市의 경우 년도별 地價變動率は 1995년(6.88%), 1996년(2.96%), 1997년(1.46%), 1998년(-12.58%)로 調査・發表되었으나 용인동백지구의 公示地價 變動現況을 살펴보면 1995년(24.65%), 1996년(33.87%), 1997년(49.53%), 1998년(8.52%)로 나타났다.

坡州市의 경우 년도별 地價變動率は 1995년(2.55%), 1996년(2.62%), 1997년(1.88%), 1998년(-15.16%)로 調査・發表되었으나 파주교하지구의 公示地價 變動現況을 살펴보면 1995년(19.62%), 1996년(33.24%), 1997년(80.94%), 1998년(-1.76%)로 나타났다.

大規模 開發事業은 당해지역의 幹線施設(道路, 電氣, 水道, 公園 등)이 확충됨으로써 土地 效用이 增加하고 土地價格도 上昇한다. 따라서 開發事業의 시행으로 地價에 과도한 영향을 미칠 경우 標本地를 당해 사업의 影響을 덜 받는 다른 지역의 土地로 標本地를 交替할 경우 地價變動率は 信賴性 및 活用性이 낮아진다

둘째 用途地域・利用狀況의 변경에 따른 土地價格의 變動을 土地價格 比準表를 통하여 검토하고자 한다. 土地價格 比準表는 地價公示法 제10조 제1항의 규정에 의거 建設交通部長官이 個別公示地價 算定을 위하여 提供하는 標準地와 地價算定 對象 土地의 地價形成要因에 대한 標準的인 比較表이다.

<표 19> 用途地域別 土地價格比準表

區分	專用住居	一般住居	中心商業	一般商業	專用工業	一般工業	生產綠地	自然綠地
專用住居	1.00	1.05	1.53	1.45	0.89	0.95	0.63	0.69
一般住居	0.95	1.00	1.46	1.38	0.85	0.90	0.60	0.66
中心商業	0.65	0.69	1.00	0.95	0.58	0.62	0.41	0.45
一般商業	0.69	0.72	1.06	1.00	0.61	0.66	0.43	0.48
專用工業	1.12	1.18	1.72	1.63	1.00	1.07	0.71	0.78
一般工業	1.05	1.11	1.61	1.53	0.94	1.00	0.66	0.73
生產綠地	1.59	1.67	2.43	2.30	1.41	1.51	1.00	1.10
自然綠地	1.45	1.52	2.22	2.10	1.29	1.38	0.91	1.00

資料) 建設交通部, 「土地價格比準表Ⅲ-1」, p.21, 大都市 共通 土地價格比準表

<표 20> 地目別 土地價格比準表

區分	田	畓	林野	垜	工場用地	雜種地
田	1.00	0.98	0.92	1.25	1.25	1.13
畓	1.02	1.00	0.94	1.28	1.28	1.15
林野	1.09	1.07	1.00	1.36	1.36	1.23
垜	0.80	0.78	0.74	1.00	1.00	0.90
工場用地	0.80	0.78	0.74	1.00	1.00	0.90
雜種地	0.88	0.87	0.81	1.11	1.11	1.00

資料) 建設交通部, 「土地價格比準表Ⅲ-1」, p.21, 住居地域 土地價格比準表

用途地域別 土地價格比準表는 專用住居地域에 비하여 一般住居地域은 1.05배, 中心商業地域은 1.53배, 一般商業地域은 1.45배, 專用工業地域은 0.89배, 一般工業地域은 0.95배, 生產綠地는 0.63배, 自然綠地는 0.69배 水準이라는 것을 나타낸다.

地目別 土地價格比準表는 田에 비하여 畓은 0.98배, 林野는 0.92배, 垞는 1.25배, 工場用地는 1.25배, 雜種地는 1.13배 水準임을 표시하고 있으며, 用途地域・利用狀況의 변경은 土地價格이 變動됨을 나타낸다.

<표 21> 全國 用途地域別 面積 現況

(單位 : Km²)

區 分	住居地域		商業地域		綠地地域	
	面積	增減率	面積	增減率	面積	增減率
1990년	1,540.65	2.78	1,94.34	3.92	10,868.13	-0.30
1991년	1,591.51	3.30	1,99.57	2.69	10,981.03	1.04
1992년	1,644.99	3.36	2,06.76	3.60	11,149.62	1.54
1993년	1,694.84	3.03	2,13.85	3.43	11,168.87	0.17
1994년	1,725.78	1.83	2,19.45	2.62	11,205.21	0.33
1995년	1,764.46	2.24	2,24.41	2.26	11,265.08	0.53
1996년	1,791.40	1.53	2,28.56	1.85	11,305.78	0.36

資料) 建設交通部, 「都市計劃 現況」, 1998

住居地域의 경우 매년 1.53% ~ 3.36% 증가하였고 商業地域의 경우 매년 1.85% ~ 3.92% 증가 하였음을 나타내며, 用途地域은 全國에 걸쳐 광범위하게 變更됨을 나타낸다.

用途地域 및 利用狀況의 變更될 경우 土地 效用性の 增減에 따라 土地價格에 절대적인 影響을 미친다. 地價變動率 標本地의 用途地域・利用狀況이 변경될 경우 종전의 用途地域・利用狀況과 같은 土地로 標本地를 交替할 경우 用途地域・利用狀況의 변경에 따른 土地價格 變動이 地價變動率에 반영되지 않아 地價變動率의 信賴性이 하락할 것이다.

따라서 標本地의 用途地域・利用狀況 변경의 경우 標本地를 交替않는 것이 地價變動率의 信賴性 및 活用性 향상에 도움이 될 것이다.

2. 適用 可能性 檢討

地價變動率은 調査單位인 市·郡·區의 일반적인 地價水準의 變動을 측정하기 위한 統計이다. 그렇다면 각종 開發事業, 用途地域의 변경 및 利用狀況의 변경이 당해 地域의 일반적인 地價變動狀況으로 볼 것인지 아니면 標本地 자체의 특별한 地價變動으로 볼 것인지에 대한 檢討가 필요하다.

각종 宅地開發·工團開發등은 地方自治團體 및 韓國土地公社 등 政府投資機關에 의하여 매년 수백만평의 開發이 이루어 지고 있다. 用途地域·利用狀況의 變更도 우리나라 전체 住居地域의 경우 매년 1.53% ~ 3.36% 증가하였고 商業地域의 경우 매년 1.85% ~ 3.92%증가 하였으므로 각종 開發事業 및 用途地域·利用狀況의 변경에 따른 土地價格의 變動은 全體的으로 볼 때 一般的인 土地價格 變動이라 할 수 있다.

標本地가 각종 開發事業地區에 포함될 경우 적정한 標本地 價格調査에 어려운 점이 있을 수 있으나 이는 標本地 價格調査者가 일반인이 아닌 職業的 專門家인 鑑定評價士가 調査·評價를 하고 있고, 각종 開發事業地區 公示地價 標準地 價格을 매년 調査하고 있으므로 적정한 標本地 價格調査는 가능할 것으로 判斷된다.

地價變動率 算出과 관련하여 綠地地域의 標本地가 住居地域으로 변경되어 標本地 價格이 상승하였을 경우 綠地地域의 地價變動으로 볼 것인지, 아니면 住居地域의 地價變動으로 볼 것인지에 대한 問題가 있다. 이는 標本地는 住居地域으로 變更되었어도 變更前 綠地地域에서 住居地域으로 變更됨으로써 土地價格 變動을 더 많이 포함하고 있다고 判斷되므로 綠地地域의 地價變動率 算出에 포함되어야 할 것이다.

따라서 開發事業 施行, 用途地域 變更 및 利用狀況 變更의 경우 標本地를 交替하지 않고도 標本地의 價格調査 및 地價變動率의 算出이 가능하며, 標本地가 交替가 이루어지지 않을 경우 地價變動率은 信賴性 및 活用性이 向上될 것으로 判斷된다.

제5장 結 論

土地는 모든 經濟活動의 基本的인 요소이며 土地價格의 變動은 國家經濟 및 국민 개개인의 經濟活動에 직접적인 影響을 미치고 있는바, 본 研究는 國土利用管理法 제28조 및 같은법 施行令 제45조의2 제1항에서 의거 調査·發表하고 있는 地價變動率의 調査體系 全般에 대해 檢討하였다.

地價變動率 調査體系 變遷過程에 대한 檢討를 통하여 地價變動率 調査는 信賴性 向上을 위하여 研究·努力하여 왔다. 특히 地價變動率 調査體系와 관련하여 母集團의 分析, 標本의 抽出 및 指數算出方法 등에 대하여 서울大學校 自然科學大學 統計研究所에서 2회에 걸쳐 研究用役 수행을 통하여 地價變動率의 統計的 檢定을 거쳤고, 標本地 價格調査 또한 國家로부터 資格을 認定받은 職業的 專門家인 鑑定評價士가 調査·評價를 담당하고 있어 全般的으로 信賴度도 높은 것으로 檢討되었다.

그럼에도 불구하고 分期別로 發表되고 있는 地價變動率은 일반 國民이 체감하는 地價變動率과 상당한 乖離가 있는 것으로 판단된다. 그 원인을 살펴보면 現행 地價變動率의 調査單位인 市·郡·區는 그 地域的 範圍가 廣範圍하여 市·郡·區의 일부 地域이 각종 開發事業에 의한 土地價格 上昇시 當該 開發事業의 영향이 미치지 않는 地域을 포함하여 地價變動率을 算出함으로써 地價變動率을 歪曲하고 있는 問題點이 있다. 이러한 점을 改善하는 方案으로 調査單位를 邑·面·洞으로 세분화 하여야 한다는 代案을 제시하였다.

다음으로 地價變動率調査 實務와 관련하여 각종 開發事業 施行으로 地價가 과도하게 上昇하는 경우 地價變動率에 반영되지 않는 問題點을 지적하고 각종 開發事業 施行이 土地價格에 미치는 影響을 地價變動率과 公示 地價의 比較를 통하여 檢討하고 開發事業 施行에 따른 土地價格 變動은 地價變動率에 포함되어야 함을 提案하였다.

또한 用途地域 및 利用狀況 변경시 標本地가 交替되어 地價變動率에 반영되지 않는 問題點을 土地價格 比準表를 통하여 檢討하고 用途地域 및 利用狀況 변경시 土地價格 變動은 地價變動率에 포함되어야 함을 提示하였다.

따라서 向後 地價變動率は 上기에서 提示한 問題點에 對한 研究・改善과 새로운 地價統計 調査에 對한 研究・開發이 활발하게 이루어져야 할 것이다. 現行 全國 地價變動率は 市・郡・區를 調査單位로 하고 있으나 最近 地方自治制가 定着됨에 따라 보다 細分化된 地價情報의 要求에 부응하는 地價變動率이 調査되고, 用途地域의 變更・利用狀況의 變更을 포함하는 地價變動率 調査技法 및 標本地 調査・評價價格의 새로운 評價方法 등에 對한 研究 등이 이루어져야 할 것이다.

또한 情報의 利用者가 目的에 따라 利用할 수 있는 다양한 地價統計가 調査・發表되어야 할 것이며, 地價變動趨勢 및 地價에 影響을 주는 一般經濟要因들에 對한 면밀한 研究를 통하여 地價動向을 豫測할 수 있는 모델의 開發 등도 이루어져야 할 것이다.

《 参 考 文 献 》

- 權五哲, 「經濟學原論」, 서울 : 삼우사, 1997.
- 金永鎭, 「不動産學 概論」, 서울, 汎論社, 1984.
- 「新不動産評價論」, 서울, 汎論社, 1989.
- 金潤相, 「土地政策論」, 서울 : 法文社, 1994.
- 金天卿, 「公共用地 取得과 補償法論」博文閣, 1997.
- 「鑑定評價 理論과 實務」博文閣, 1997.
- 朴在壽, 「標本調査法」, 서울, 博英社, 1996.
- 方京植, 「不動産學 概論」, 汎論社, 1998.
- 辛泰坤, 「統計法」, 서울, 法文社, 1990.
- 鄭炳潤, 「開發負擔金制度 解說」 韓國產業關係研究院, 1993.
- 許在榮, 「土地政策論」, 서울 : 法文社, 1993.
- 建設交通部, 「地價變動率 標本地 調査・評價 業務要領」, 1998・1999.
- 「標本地 公示地價 調査・評價 業務要領」, 1998・1999.
- 「地價形成要因에 관한 標準的인 比準表」, 1997.
- 서울大學校 自然科學大學 統計研究所, 「地價變動率 調査體系 改善 研究用役 報告書」, 1992.
- 「開發負擔金 制度의 適正性 향상을 위한 地價變動率 統計 分析 研究用役 報告書」, 1997.
- 韓國土地公社, 「地價動向」, 1975~1998.
- 「全國地價統計 地價指數개편」, 1990・1991・1995・1996.
- 國土研究院, 「土地價格 比準表 作成 最終報告書」, 1997.
- 高其鍾, 「地價統計 改善方向에 관한 研究」, 碩士學位論文,
漢陽大學敎 行政大學院, 1992.
- 方京植, 「土地評價에 있어 比較方式의 客觀性和 우리의 課題」,
不動産評價, 1990.3월호.

- 石海浩, 「景氣變動과 地價動向의 相關性 分析」, 土地研究(제1권 제6호),
韓國土地公社, 1990.
- 孫在英, 「地價와 巨視經濟變數間의 要因關係에 관한 實證分析」,
國土開發研究(제13권 제3호), 國土研究院, 1991.
- 鄭稀男 「都市計劃과 地價構造의 相關性에 관한 研究」,
碩士學位論文, 서울市立大學校 都市行政大學院, 1987.
「巨視經濟政策이 土地市場에 미치는 影響」,
國土研究院, 1997.
- 蔡美玉, 「地價動向 豫告指標 開發을 위한 基礎研究」, 國土研究院, 1991.

Abstract

The Survey Methods for Land Price Statistics

Oh, Se-Hak

Major in Real Estate

Dept. of Real Estate

Graduate School of Public Administration

Hansung University

Modern society is a so called 'Informationized Society' in which information plays a key role on the process of decision making. Statistics with objective and numerical values, stating the trend of our changing society, represents a typical source of information. Therefore the importance of statistics can not be underestimated.

According to the Article 28 of the National Land Use and Management Act, Land Price Statistics has been made and notified to the public since 1975. This is an official statistics of the Government that has been used as basic data when adopting national land policy, imposing development charges, appraising properties for specific purposes such as compensation, reevaluation of assets and appraisal for collatorals.

Due to the importance of the Land Price Statistics, the survey methods and data processing system of which have been continuously revised to enhance its creditability.

However, some people argue that the Statistics, notified as of the end of every quarter of the year, might show some gaps compared to the real prices in the market transaction. It can also be argued that the Statistics may, in some cases, not be suitable for a particular decision making. Hence, this study will examine some elements causing negative effects on the creditability of the Statistics.

Some proposals for enhancing the creditability shall be made.

First, the contemporary survey units of Si(市), Gun(郡), Ku(區) should be divided into more detailed units of Eup(邑), Myon(面) and Dong(洞). Si, Gun and Ku covering relevantly large areas could not be relevant for representing the change of land price in the particular areas where on-going development projects are causing land price changes in the neighboring areas.

Second, a improved Sample Survey Method for the Land Price Statistics shall be proposed. Comparing the Public Notification Land Price to the Land Price Comparison Table, the land price of some areas are not affected, in terms of land price change, by on-going large scale development, change of landuse and zoning system. These problems must be tackled in order for the land price to be affected.