

# 지가변동률 조사·산정에 관한 규정 일부개정훈령안

## 1. 개정이유

지가변동률 조사·산정 보고서의 보고일, 표본지 수 조정 사유, 이용상황 표기방법과 관련하여 불합리한 사항을 개정하고, 현재 지가변동률 통계를 작성하고 있는 한국부동산원장을 공표 주체에 추가하고자 하는 것임

## 2. 주요내용

- 가. 지가변동률 조사·산정 보고서의 보고일 관련하여 단서조항을 신설함(안 제6조)
- 나. 조사·산정 공표 주체에 한국부동산원장을 추가하고, 공표 방법을 명시함(안 제7조)
- 다. 표본지 수 조정을 할 수 있는 사유를 대규모 개발사업 등이 있는 경우로 명확히 함(안 제13조)
- 라. 훈령에 대해 3년 후 재검토하도록 함(안 제18조)
- 마. 실제 운용사례와 부합하지 않는 용어 및 문구를 수정하고 불필요한 항목을 삭제함(안 별지 제2호, 제3호, 제4호 서식)

## 3. 참고사항

- 가. 관계법령 : 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」, 「한국부동산원

법」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당없음

라. 기 타 : 신·구조문대비표, 별첨

## 지가변동률 조사·산정에 관한 규정 일부개정훈령안

지가변동률 조사·산정에 관한 규정 일부를 다음과 같이 개정한다.

제6조제2항에 단서를 다음과 같이 신설한다.

단, 공휴일 등 사정발생으로 국토교통부장관의 승인을 받은 경우에는  
그렇지 아니하다.

제7조 중 “국토교통부장관은”을 “국토교통부장관과 한국부동산원장”으로, “발표”를 “한국부동산원 부동산통계정보시스템(R\_ONE)에 공표”로 한다.

제13조제4항 중 “현재”를 “현재 대규모 개발사업 등의 사유로”로 한다.

제18조 중 “2021년 1월 1일”을 “2024년 1월 1일”로 한다.

별지 제2호서식 부터 별지 제4호서식까지를 각각 별지와 같이 한다.

## 부 칙

이 훈령은 발령한 날부터 시행한다.

**표본지현황(증감률, 표본지 수)**

읍·면·동	계	주거 지역	상업 지역	공업 지역	녹지 지역	관리 지역	농림 지역	자연 환경	용도 미지정	전	답	주거 용	상업 용	임야	공업 용	기타
표본지수 (증감률)																

210mm×297mm [백상지 80g/m<sup>2</sup>]

## 지가변동률 조사사항

### 1. 조사지역의 표본지 현황

#### 가. 표본지 현황

##### (1) 용도지역별

(단위 : 필지수)

읍·면·동	표본지수	용도지역별													
		주거지역		상업지역		공업지역		녹지지역		관리지역		농림지역		자연환경보전지역	
		현행 표본 지수	교체 표본 지수	현행 표본 지수	교체 표본 지수	현행 표본 지수	교체 표본 지수	현행 표본 지수	교체 표본 지수	현행 표본 지수	교체 표본 지수	현행 표본 지수	교체 표본 지수	현행 표본 지수	교체 표본 지수

##### (2) 이용상황별

(단위 : 필지수)

읍·면·동	표본지수	이용상황별													
		전		답		주거용		상업용		임야		공업용		기타	
		현행 표본 지수	교체 표본 지수	현행 표본 지수	교체 표본 지수	현행 표본 지수	교체 표본 지수	현행 표본 지수	교체 표본 지수	현행 표본 지수	교체 표본 지수	현행 표본 지수	교체 표본 지수	현행 표본 지수	교체 표본 지수

210mm×297mm[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

나. 전월대비 변경현황

표본지 일련번호	변경항목	변경내용		변경사유	비고
		전월	당월		

2. 일반현황

가. 용도지역별

(단위 : 필지수, %, m<sup>2</sup>)

구분	용도지역별								
	합계	주거 지역	상업 지역	공업 지역	녹지지역	용도 미지정	관리 지역	농림 지역	자연 환경 보전 지역
필지수									
필지 구성비									
면적									
면적 구성비									

나. 이용상황별

(단위 : 필지수, %, m<sup>2</sup>)

구분	이용상황별							
	합계	전	답	주거용	상업용	임야	공업용	기타
필지수								
필지구성비								
면적								
면적구성비								

### 3. 지가변동률 추이(누적)

#### 가. 전년도

(단위 : %)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
전국												
시도												
시군구												

#### 나. 해당 연도

(단위 : %)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
전국												
시도												
시군구												

### 4. 지가동향 종합분석

#### 가. 토지이용계획의 변경현황

명 칭	변 경 내 역	대 상 지 역	면적(km <sup>2</sup> )	추 진 현 황	비 고

나. 각종 개발사업현황 및 분석

사업종류		사 업 명	
사업기간(년, 월)		사업규모/비용	
영향권			
당월 진척현황			
전월 진척현황			
편입 표본지		해당사업 영향권 내 표본지	
지가에 미치는 영향			
개발사업문의 연락처			



다. 표본지별 가격변동 사유 분석

구 분	표 본 지 일련번호	코 드	전월가격	당월가격	가격 변동률	세부변동사유	비 고
상 승							
하 락							
보 합							
상승필지 수			필지 (%)				
하락필지 수			필지 (%)				
보합필지 수			필지 (%)				
합계			필지 (%)				

5. 종합분석

구분		분석의견
가. 지역개황		
나. 실거래 분석 및 시장(현장) 동향	1) 거래현황	
	2) 시장(현장) 동향	
다. 종합의견	1) 지가변동률 추이	
	2) 용도지역별 분석	
	3) 이용상황별 분석	
	4) 읍면동별 분석	

6. 실거래 분석

가. 시·군·구별 실거래분석

(1) 기간별 분석

(단위 : 억원, 신고건수)

시·군·구	분류	전년 월평균	1월	2월	...	12월
	거래금액					
	거래건수					
	거래금액					
	거래건수					
	거래금액					
	거래건수					

(2) 물건별 분석

(단위 : 억원, 신고건수)

시 군 구	분류	합계	토지 +단독 +기타 (일반)	토지만 거래	단독 주택	공동 주택	건물 만 거래	기타			종전 토지	혼합 거래	미분류
								일반	집합	계			
	거래 금액												
	거래 건수												
	거래 금액												
	거래 건수												

(3) 유입유출별 분석

(단위 : 억원, 신고건수)

시·도	분류	합계	지역내 거래	지역외 거래	유입거래	유출거래	미분류
	거래금액						
	거래건수						
	거래금액						
	거래건수						

나. 읍·면·동별 실거래분석

(1) 기간별 분석

(단위 : 억원, 신고건수)

시·군·구	분류	전년 월평균	1월	2월	...	12월
	거래금액					
	거래건수					
	거래금액					
	거래건수					
	거래금액					
	거래건수					

(2) 물건별 분석

(단위 : 억원, 신고건수)

시 군 구	분류	합계	토지 +단독 +기타 (일반)	토지만 거래	단독 주택	공동 주택	건물 만 거래	기타			종전 토지	혼합 거래	미분류
								일반	집합	계			
	거래 금액												
	거래 건수												
	거래 금액												
	거래 건수												

(3) 유입유출별 분석

(단위 : 억원, 신고건수)

시·도	분류	합계	지역내 거래	지역외 거래	유입거래	유출거래	미분류
	거래금액						
	거래건수						
	거래금액						
	거래건수						

(4) 용도지역별 분석

읍면동	분류	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	개발제한구역	용도미지정	관리지역	계획관리지역	생산관리지역	보전관리지역	농림지역	자연환경보전	기타	복합	미분류
	거래금액															
	거래건수															
	거래금액															
	거래건수															
	거래금액															
	거래건수															
	거래금액															
	거래건수															
	거래금액															
	거래건수															
	거래금액															
	거래건수															
	거래금액															
	거래건수															
	거래금액															
	거래건수															

## 표본지 조사사항 및 가격산정의견서

표본지일련번호 :                      한국부동산원                      조사·산정자 :

### 1. 표본지 조사사항

소 재 지				
지역요인 및 개별요인 분석	지 목			
	면 적	m <sup>2</sup>		
	일 단 지			
	공법상 제한사항	용도지역 :		
		용도지구 :		
		도시계획시설 :	저축률 :	%
		기타제한 :		
	토지이용상황			
		기 타 (                      )		
	고 저			
	형 상			
도 로 접 면				
지 대				
산 정 의 견				
산 정 가 격		원/m <sup>2</sup>		

210mm×297mm[백상지(80g/m<sup>2</sup>) 또는 중질지(80g/m<sup>2</sup>)]

## 2. 가격자료

거래사례1	거래일자	소재지		지번
	지목	면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	거래가격(원/m <sup>2</sup> )
거래사례2	거래일자	소재지		지번
	지목	면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	거래가격(원/m <sup>2</sup> )
평가선례1	기준시점		평가목적	
	소재지			지번
	지목	면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	평가금액(원/m <sup>2</sup> )
평가선례2	기준시점		평가목적	
	소재지			지번
	지목	면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	평가금액(원/m <sup>2</sup> )

### 3. 표본지가격 산정

#### 가. 거래사례비교법

소재지	지번	거래시점	거래가격	토지단가(원/㎡)	
사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	시산가격 (원/㎡)

구분	세부의견
1. 거래사례 선정	
2. 사정보정	
3. 시점수정	
4. 지역요인 비교	
5. 개별요인 비교	
6. 그 밖의 요인 보정	
7. 표본지 가격결정	

#### 나. 원가법

소재지	지번	사례 토지면적	㎡		
사례지 완공시의 총 투입비용		유효택지화율 보정	시점수정		
소지취득가격(원/㎡)	사정보정			시점수정	합계(원/㎡)
조성공사비(원/㎡)	사정보정			시점수정	
부대비용(원/㎡)	사정보정			시점수정	
지역요인 비교	개별요인 비교	제조달원가(원/㎡)	성숙도 수정	시산가격(원/㎡)	

#### 다. 수익환원법



직접법	연임대 수익(원)	임대 보증금	운용이율 (%)	기타수익	총수익(원)	총비용(원)	순수익(원)
	건물귀속 순수익						
	재조달원가(원)		내용연수		경제적 잔존 내용연수		건물평가가격(원)
	소득수익률 (%)	임대료변동률 (g)(%)		종합수익률 (y)(%)		건물귀속 순수익(원)	
	토지구속 순수익(원)			사정보정	시점수정	토지면적(m <sup>2</sup> )	
	시산가격(원/m <sup>2</sup> )						

간접법	임대동향표본번호			임대동향표본의 소재 및 지번				
	임대동향표본의 총수익(원)			임대동향표본의 총비용(원)				
	임대동향표본의 순수익(원)		임대동향표본의 소득수익률(%)		임대료변동률 (g)(%)		임대동향표본의 종합수익률(y)(%)	
	임대동향표본의 건물귀속 순수익(원)			임대동향표본의 토지구속 순수익(원/m <sup>2</sup> )				
	요인비교							
	시점수정		지역요인		개별요인		그 밖의 요인	
대상 표본지의 토지구속 순수익(원/m <sup>2</sup> )			대상 표본지의 소득수익률(%)					
시산가격(원/m <sup>2</sup> )								

#### 4. 해당 연도 지가변동추이

(단위 : 원/m<sup>2</sup>)

12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월

	7월	8월	9월	10월	11월	12월

## 5. 기타

1) 표본사진

- 2) 토지이용계획확인서
- 3) 지적도
- 4) 토지(임야)대장
- 5) 기타



받아 표본지 수를 조정하여야 한다.

⑤ (생략)

제18조(재검토 기한) 국토교통부 장관은 이 훈령에 대하여 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 2021년 1월 1일 기준으로 매3년이 되는 시점(매 3년째의 12월 31일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 해야 한다.

-----  
----.

⑤ (현행과 같음)

제18조(재검토 기한) -----  
-----  
-----  
----- 2024년 1월 1일 -----  
-----  
-----  
-----  
-----.