

공시지가의 균형성 제고를 위한 유사가격권 구분방법의 실증 분석 연구

A Study on the Classification Methods of the Homogeneous Land Price Area

채미옥* · 김봉준**

Chae, Mie Oak · Kim, Bong Joon

■ Abstract ■

The Public Notification System of Land Price involves announcement of the Reference Land Price of 500,000 standard lots among a total of 32 million, followed by assessment of the land price of individual lots based on Reference Prices of standard lot and the Land Price Index Table.

Although it has been twenty five years since the introduction of the system, several problems still remain regarding unequal distribution of standard lots, imbalance between Notified Reference Land Prices and individual lot prices, and among individual lot prices. Dividing lands into homogeneous price areas has previously been proposed; however, implementation of the method was made difficult due to the difficulty in determining the proper spatial boundaries of the homogeneous price area.

This study aims to propose methods and verify the validity and effectiveness of utilizing computers to classify the homogeneous price, categorizing lands into groups of land located in the same administrative area, with the same usage in the same zone, regardless of the spatial proximity of the land. The result shows that it is possible to classify the Homogeneous Land Price Area in a quick, consistent manner, and to sub-classify the price layers according to the regional land price distribution, fitting the characteristics of each region. This study demonstrates that the proposed method can enhance efficiency in allocating and distributing standard lots, while restoring the imbalance between prices of standard and individual lots, and those among individual lots. It also shows that systematic utilization of real transaction prices allows assessed land price to be closer to the market price.

Key Words : Public Land Price Notification System, Homogeneous Land Price Area

* 한국감정원 KAB부동산연구원 원장 (주저자, k25756@kab.co.kr)

** 한국감정원 KAB부동산연구원 부연구위원 (k04422@kab.co.kr)

1. 서 론

1. 연구의 배경 및 목적

공시지가제도는 토지초과이득세제도, 개발 부담금제도 등의 토지공개념제도를 비롯하여 종합토지세, 보상금 산정 등의 각종 공공행정에 필요한 지가정보를 제공하기 위해 '89년 도입되었다. 공시지가제도는 행정부처별로 조사·산정되던 공적지가의 조사기준과 방법 조사주체를 일원화함으로써 공적지가의 적정성을 높이고 공적지가조사 관련 예산 및 시간을 줄이는데 기여하였다. 그러나 낮은 현실화율로 인한 시가와와의 괴리, 필지간 지가 불균형, 표준지의 편중분포로 인한 표준지의 활용도 저하 및 개별필지의 지가 산정 곤란 등의 문제점이 지적되어왔다.

이와 같은 문제점의 근본원인은 철저한 지역분석에 기초한 유사가격권별 표준지 설계 및 활용체계가 미흡한데서 발생된다. 공시지가제도 도입 당시에는 전국적인 지가자료와 기초정보가 없었기 때문에 시군구 행정구역과 용도지역을 하나의 유사가격권으로 가정하여 표준지를 배분하고 토지가격비준표 등을 설계하였다. 이렇듯 지역분석에 기초한 유사가격권 구분이 없었기 때문에 미시적인 지가변화 움직임을 파악해내기 쉽지않은 문제가 있었다.

공시지가제도 도입 후 25년여의 시간이 경과되면서 개별공시지가 전산자료 및 실거래가 정보 등 전국에 대한 공시지가 조사관련 기초정보가 구축되어 있고, 정보화 추세의 진전에 따라 공시지가 조사관련 업무의 상당부분을

컴퓨터로 처리할 수 있는 여건이 마련되어있다.

공시지가 조사산정체계는 표준지 선정·관리, 표준지 조사·평가, 토지가격비준표 작성, 개별공시지가의 산정 및 활용부분의 4단계로 구분되어 있다. 이러한 산정체계는 각 부분별 연계성을 가진 일련의 절차적 시스템으로서, 어느 특정부분에 미비점이나 문제점이 있을 경우, 공시지가 조사체계 전반의 문제로 확산되는 현상이 나타난다.

유사가격권 구분은 이같은 공시지가 조사산정체계 전반의 문제를 근본적으로 바로잡는 출발점이다. 정보화 추세 등 제반 여건변화를 적극적으로 활용하여 공시지가의 필지간 지가균형성을 높이고, 공시지가 표준지관리의 효율성을 높이는 유사가격권 구분 방법을 검토할 필요가 있다. 따라서 이 논문은 공시지가의 적정성을 높이는 첫 출발점인 유사가격권 구분방법과 그 실천적 타당성을 검토 제시하는데 그 목적이 있다.

2. 연구방법

이 논문은 유사가격권의 개념, 유사가격권 구분의 필요성, 그리고 기존의 유사가격권 구분 사례를 검토하고, 유사가격권 구분기준과 구분방법을 제시한다. 그 다음 사례지역을 대상으로 유사가격권 구분방법의 타당성을 검증한다. 유사가격권의 타당성은 표준지 배분의 효율성 및 활용의 편이성, 필지별 지가균형성, 시가근접도 측면에서 검증한다. 이를 구체적으로 서술하면 다음과 같다.

첫째, 표준지 배분의 효율성과 표준지 활용

의 편이성 검증은 현행의 표준지 분포와 유사 가격권별 표준지 분포를 분석하여 유사 표준지의 중복 및 편중 분포 문제를 분석하고, 비교 표준지 선정의 편이성 및 표준지 활용의 효율성이 어느 정도 개선되는지를 분석한다.

둘째, 지가균형성 제고 효과는 두 가지로 분석한다. 우선 표준지와 개별 필지 간 지가균형을 분석하기 위해 개별공시지가와 유사가격권별로 작성한 미시비준표를 활용하여 산정한 지가를 기초로 비교표준지와 개별 필지 간 지가격차를 비교 분석한다. 그 다음 유사가격권별 개별공시지가와 새로 산정한 지가의 변이계수를 분석하여 필지 간 지가분포의 다양성을 비교분석한다.

셋째, 선행연구에서 분석한 자료를 기초로, 실거래가, 개별공시지가, 그리고 유사가격권별로 산정한 지가 수준을 비교하여 시가근접도 변화를 분석한다.

3. 선행연구 검토

유사가격권은 표준지 분포의 조정과 비교 표준지 선정방법의 개선, 개별필지의 가격산정 및 지가균형을 높이고, 토지가격비준표의 합리성을 높일 수 있는 기반이다. 그간 유사가격권의 개념과 필요성에 대한 논의는 지속되어왔다. 채미옥(1997)은 공간적 인접성을 기초로하는 유사가격권은 구분하기 어렵다는 현실인식에 기초하여, 지가구획화방안을 제시하고 그 효과를 실증적으로 분석하였다. 이 방법은 용도지역이나 토지이용상황과 같은 핵심적인 지가형성요인별로 지가수준을 분류하

여 유사가격권을 구분하기 때문에 공간적인 구역 구분의 한계를 극복할 수 있고, 토지특성별 지가수준대별로 비교표준지를 선정함으로써, 표준지의 영향권을 간접적으로 표시할 수 있는 장점이 있다(채미옥, 1997). 최근에는 김봉준·최진호(2015)가 서울 구로구 등을 대상으로 지가구획화를 기반으로 한 유사가격권 구분방법을 적용하여 그 타당성을 분석한 바 있고, 김봉준 외(2015)는 유사가격권 구분방법에 대한 심화 연구 결과를 발표하였다.

한편 일반 학계에서 수행된 유사가격권 구분 연구로는 공간적 인접성을 기본전제로 하여 공간계량분석을 통해 유사가격권을 구분하는 연구가 있다. 이성규 외(2004)는 k-mean 군집화 기법 등의 공간통계 방법으로 유사가격권을 구분하고 있으나, 최적 군집수인 K를 설정하는 기준의 자의성, 유사한 지역의 범위가 어디까지인가에 대한 명확한 기준 및 방법론을 제시하기 쉽지 않은 한계가 있다. 양승철 외(2006)는 토지특성의 유사성을 나타내는 상황유사지수와 개별토지들의 공간적 위치 및 가격자료를 기초로 K-평균 군집분석을 실시하여 유사가격권을 구분하였다. 이 방법은 공간적 인접성이라는 기존의 유사가격권 개념에 적합한 방법이다. 그러나 유사가격권을 구분하는 기준의 하나인 토지특성상황지수가 토지특성요인별 회귀계수와, 토지특성별 회귀계수를 기초로 산정한 비준표 배율로 산정한 것이어서 논리상의 중복성 문제가 있다. 또한 표준지의 편중 분포를 초래하고 있는 현행 표준지분포기준을 최적 유사가격권 수의 상한으로 설정하여 유사가격권 구분기준의 객관적 적정

성을 담보하기 쉽지 않은 문제점도 지적될 수 있다.

II. 유사가격권의 이론적 고찰 및 개념 정립

1. 지역분석과 유사가격권의 관계성 검토

모든 지가 조사의 기본은 지역분석에서 시작된다. 철저한 지역분석은 지가조사의 적정성을 좌우한다. 철저한 지역 분석을 통해 지가형성요인이 유사하고 지가수준이 유사한 지역을 구분할 수 있을 때 지가조사의 정확도와 효율성을 높일 수 있다. 따라서 지역분석과 유사가격권 구분은 불가분의 관계이고 모든 지가조사 및 감정평가의 근본이라 할 수 있다.

지역분석은 지가가 형성되고 변화하는데 영향을 주는 다양한 차원의 인자를 분석하는 것이다. 지가형성요인은 크게 사회·경제적 요인, 지역요인, 개별적 요인의 세가지 범주로 구분된다. 사회·경제적 요인은 전국적인 것으로 소득수준, 대외 무역수지, 통화량, 토지수급 동향 등의 사회경제적 요인에 의해 결정되는 것이다. 그 다음은 지역요인으로서, 동일한 사회경제적 여건 하에서도 특정한 지역의 지가는 오르고 다른 지역은 내리거나 변화가 없는 경우가 많은데, 이는 지역개발계획이나 도로 및 지하철건설 등과 같이 그 지역에서만 발생하는 특수한 요인이다. 마지막으로 개별요인은 동일한 지역 내에서도 개별필지가 가지고 있는 물리적 특성과 입지요인에 의해 지가가 달라지는 것이다(김영표, 1985; 이태

일·채미옥, 1986). 이 중에서 사회·경제적 요인은 그 미치는 영향범위가 전국적인 것이다. 따라서 유사가격권 구분과 직접적으로 관계되는 지역분석 대상은 지역요인과 개별요인이다.

2. 공시지가제도와 유사가격권의 개념 체계 검토

공시지가는 지역분석을 통해 대표성이 높은 표준지를 선정하고, 이 표준지를 기초로 개별필지의 지가를 산정하도록 되어있다. 따라서 이론적으로 표준지는 하나의 유사가격권을 대표하는 개념으로 볼 수 있다. 그러나 현행의 공시지가제도는 유사가격권에 대한 구체적인 지침을 제시하지 못하여 도시지역의 경우 유사한 특성을 가진 표준지가 필요이상으로 과다하게 분포되어있는 반면 비도시지역에서는 표준지가 지나치게 적게 분포되어 비교표준지 선정이 어렵고 개별공시지가 산정의 적정성을 저해하는 요인으로 작용하는 문제가 있다(채미옥, 1997).

공시지가제도에서 규정하고 있는 유사가격권의 개념은 토지가격 형성요인이 비슷하여 유사한 가격대를 형성하는 지역으로 되어있다(국토교통부, 2015, 표준지 조사·산정지침). 표준지 조사·평가기준에서는 인근지역, 유사지역, 동일수급권 등을 정의하고 있는데, 여기서 인근지역이란 당해 토지가 속한 지역으로서 대상토지의 가격형성에 영향을 미치는 지역의 일단을 말하며, 유사지역은 인근지역의 지역특성과 유사한 특성을 갖는 지역으로서 당해 토지가 속하지 않은 지역을 의미한다.

그리고 동일수급권은 당해 토지와 대체·경쟁 관계가 성립하고 가격형성에 상호영향을 미치는 관계에 있는 다른 토지가 존재하는 권역을 말하며, 인근지역과 유사지역을 포함하는 것으로 규정하고 있다(국토교통부, 2015, 표준지 조사·산정지침).

따라서 현행의 공시지가제도에서 사용하고 있는 유사가격권 개념은 '토지의 특성이 유사하면서 지리적으로 인접한 지역'이다. 토지의 특성과 지리적 인접성이라는 이 두 가지 요건이 충족되지 못하면, 유사가격권에 해당되지 않는 것으로 볼 수 있다. 이와같이 공간적 인접성에 기초한 유사가격권의 개념규정과 고정 관념은 구체적인 실천성을 담보하기 어려워 유사 표준지의 중복 및 표준지 분포의 희소문제 등을 초래하는 문제가 있다.

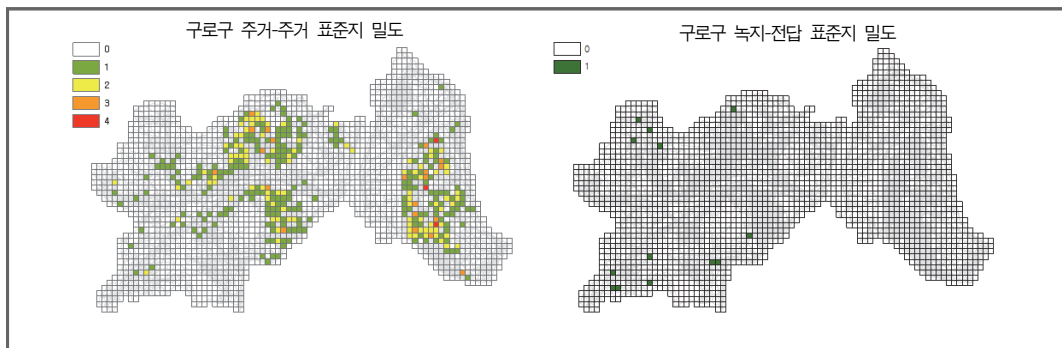
3. 유사가격권의 필요성 검토

1) 표준지 배분관리의 효율성 측면

표준지는 개별공시지가 산정의 근간이 되

는 것으로, 공시지가의 적정성과 필지간 지가 균형을 좌우하는 가장 중요한 부분이다. 이론적으로 한 개의 표준지는 한 개의 유사가격권을 대표하는 것이다. 따라서 표준지 배분의 합리성을 높이기 위해서는 유사가격권이 먼저 구분되어서 유사가격권별로 하나의 표준지가 선정되어야 한다.

그러나 현행의 유사가격권 개념과 표준지 배분 기준은 하나의 표준지가 대표하는 공간적 지역범위를 설정할 수 없어, 표준지의 비효율성 문제를 초래하고 있다. 구체적으로 지가 수준이 비교적 균등한 도시지역의 주거지역은 표준지가 밀집되어 있는 반면, 개발가능성에 따라 지가수준 차이가 크게 나는 도시지역 내 녹지지역이나 비도시지역의 관리지역 등은 표준지가 적게 분포되어 있다. 표준지가 많이 분포된 지역은 유사한 표준지가 많아 비교표준지를 선정하기가 어렵고, 표준지가 과소하게 분포된 지역은 유사한 특성을 가진 적정 비교표준지가 없어 다른 가격권의 표준지를 비교표준지로 선정하게 되어 인근 필지간 지가



주 : 우측 도면의 검은 색은 0.1km²당 4개의 표준지, 흐린 회색은 0.1km²당 1개의 표준지를 표현한 것.

자료 : 김봉준 외, 2015, 『부동산공시제도 선진화 방안 연구(1) : 유사가격권 구분방법 연구』, 한국감정원, p.26.

〈그림 1〉 서울시 구로구 표준지 분포 예

불균형을 발생시킨다. <그림 1>은 서울 특별시 구로구 주거지역 내 주거용인 지역과, 녹지지역 내 전·답 지역의 대비되는 표준지 분포 사례이다.

2) 공시지가의 균형성 제고 측면

공시지가의 균형성은 각종 조세 및 부담금 산정의 적정성 및 형평성과 연계되어있어 공시지가제도 뿐만이 아니라, 각종 토지행정 및 유관제도의 신뢰성 제고와 밀접한 관계를 가지고 있다. 즉, 공시지가는 조세, 부담금, 보상금 산정의 기초자료로서, 필지간 공시지가의 균형성 확보는 공시지가의 적정성 및 신뢰성 제고에 매우 중요하다.

특히, 공간적 균형성으로 대변되는 표준지와 표준지간, 표준지와 개별지간, 그리고 개별지 상호간의 지가불균형은 상호연계성을 가지고 유기적으로 발생하기 때문에 공시지와 관련한 민원의 다수를 차지하고 있다.

이러한 공간상의 지가 불균형성 문제는 표준지 선정 및 평가사의 자의성 문제, 개별지 가격산정을 위한 비교표준지 선정 및 비준표의 적정성, 토지특성조사의 정확성 등 공시지가 조사·산정 전반에서 그 원인을 찾을 수 있다¹⁾. 이 중 표준지의 분포 및 비교표준지의 선정은 개별지가 산정의 근간이 된다는 점에서 공시지가 균형성 제고를 위해 가장 먼저 선행되어야 할 부분이다. 일각에서는 공시지가

의 균형성 및 적정성 제고방안으로서 표준지 수를 증가시켜야 한다는 주장도 있으나, 현행의 공시지가 산정체계 하에서 표준지 수를 증가하는 것은 유사표준지의 중복만 초래할 뿐 개별지가의 균형성을 제고하는 데에는 크게 도움이 되지 않는다(채미옥, 1997). 그 예로서 1989년 공시지가제도가 도입될 당시 표준지 수는 15만개였으나, 50만개로 3배 이상 증가하였음에도 불구하고, 공시지가의 불균형성 문제는 국회 및 학계, 언론 등에서 지속적으로 제기되고 있다(채미옥, 1995; 채미옥·권태형, 1997; 채미옥·문경희, 1999; 노태욱, 2000).

공시지가의 균형성을 제고하기 위해서는 단순히 표준지 숫자의 증가보다는 표준지의 적정배분 및 관리의 효율화가 필요하며, 표준지의 합리적 배분은 유사가격권 구분이 선행되어야 그 실효성을 거둘 수 있다.

III. 유사가격권의 개념정립 및 구분방법

1. 유사가격권의 개념 정립

지가는 지가형성요인에 의해 결정된다. 유사가격권은 지가형성요인이 비교적 동질적이어서 지가수준이 유사하게 형성되는 지역적 범위를 말한다. 이러한 공시지가 및 감정평가 제도에서 규정하고 있는 공간적 인접성에 기

1) 이 밖에도 시간적 균형성은 연도별로 공시지가의 가격수준이 불균형하게 나타나는 것으로, 표준지 공시지가의 급격한 변화, 비교표준지 교체, 비준표 배율 변화 등에 의해 발생하며, 다음으로 제도간 불균형성은 공시지와 여타 공적지간의 지가 균형문제로서, 공시지를 기초로 평가하는 보상가격과 공시지간의 균형성 문제를 들 수 있다 (채미옥·권태형, 1997, 『공시지가의 균형성 제고 방안』, 국토연구원, pp.25-27).

초한 유사가격권 개념은 토지가격 형성 패턴에 맞지 않다. 토지시장은 지역시장이어서 다음 〈그림 2〉에서 보는 바와 같이 토지가격은 공간적으로 인접한 토지라도 주변 여건과 개별토지의 물리적 조건에 따라 입지성과 가격 수준이 다르게 형성되는 경우가 많아 공간적으로 집단화하여 동일한 가격형성권으로 구분하기 어려운 경우가 많다.

뿐만 아니라 공간적 인접성에 국한된 유사가격권 개념은 모든 기초도면과 행정정보가 전산화된 환경을 고려하지 않은 아날로그적 개념에 기초한 것이어서, 유사가격권 구분이 피상적인 개념제시에서 크게 진전되지 못하고 있다. 유사가격권 개념은 각종 행정정보의 전산화 환경을 최대한 활용하여 공간적 제약조건을 탈피한 형태의 유사가격권 개념을 정립할 필요가 있다.

따라서 이 논문에서는 유사가격권의 개념을 “공간적으로 떨어져 있더라도 토지특성이 비슷하고 유사한 가격을 형성하는 토지들간의 권역”으로 정립하도록 한다. 이러한 유사가격

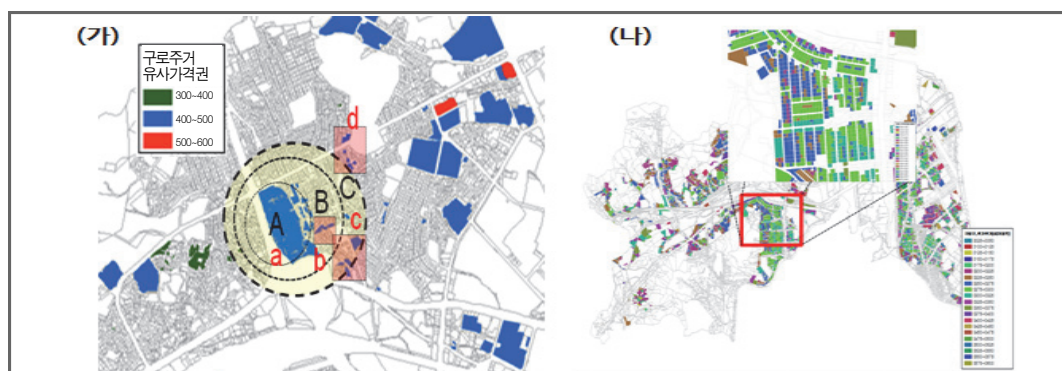
개념을 예시적으로 도면으로 표시하면 〈그림 2〉에서 보는 바와 같이 공간적으로 떨어져 있어도 같은 색으로 표시된 지역을 유사가격권으로 볼 수 있다.

2. 유사가격권의 구분 방법

1) 구분방법

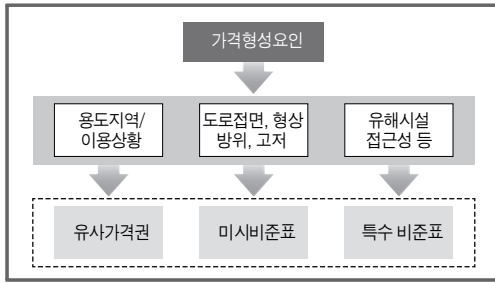
유사가격권 구분방법은 현실적용 논리적 합리성, 현실적용 가능성, 제도 운영의 간편성과 일관성 측면이 고려되어야 한다. 이 논문에서는 전국을 대상으로 일관성 있는 기준에 의해 신속하게 구분할 수 있는 방법인 지가구획화방안을 활용하여 유사가격권을 구분한다.

유사가격권을 구분하는 기준은 지가에 미치는 영향력의 크기에 따라 1차적인 구분은 핵심적인 지가형성요인을 중심으로 구분하고, 2차적으로는 지가수준을 층화하여 구분한다. 1차적인 유사가격권 구분에 사용되는 요인을 분석하기 위해 지가형성요인별 지가영향력을 단계별(stepwise) 회귀분석을 해보면, 〈표 1〉



자료 : 상계서, p.21.

〈그림 2〉 유사가격권의 실제



〈그림 3〉 지가형성요인과 유사가격권 구분 항목

과 같이 시군구내에서는 용도지역, 필지별 토지용도 순으로 나타난다. 시군구의 용도지역은 대도시지역에서의 지가 영향력이 군지역보다 높게 나타난다. 강남구의 경우 지가와 용도지역을 회귀분석하면 R^2 가 0.76이고 장성군은 0.55이다.

이는 강남구의 경우 지가의 76%를, 장성군은 약 55%를 용도지역이 설명함을 의미한다. 여기에 개별토지의 토지이용을 포함시키면 R^2 는 각각 0.92, 0.89로 올라가 용도지역과 토지이용상황이 지가의 90%내외를 결정하는 것으로 분석된다. 추가로 도로조건을 포함시키면 R^2 가 강남구는 0.03, 장성군은 0.01정도 개선되며, 토지형상, 고저, 방위 등을 포함시키더라도 전체적으로 0.03 정도에서 크게 개선되지 않아 R^2 개선효과가 크지 않다. 도로조건은 지가에 영향을 크게 미치는 변수이나, 토지용도에 도로조건이 일부 내포되어있기 때문에

다중공선성이 발생하고, 도로조건보다는 토지용도의 지가 결정력이 높다. 따라서 유사가격권을 구분하는 주요 요소로는 도로조건보다는 토지용도가 더 적절하다.

이외에 학군이나 지역의 쾌적성을 나타내는 공원 녹지거리나 혐오시설물 접근성 등은 일부 지역에 해당되기 때문에 별도의 유사가격권을 구분하는 핵심요소가 아니라 비준표에 의한 가격배출로 처리할 사항이다. 따라서 1차적인 유사가격권은 시군구, 용도지역과 토지용도별로 구분하고 나머지 지가형성 요인은 유사가격권별 비준표를 작성하여 지가산정시 반영하도록 한다.

그 다음 2단계 구분은 시군구 행정구역의 용도지역내 토지용도별로 지가수준을 분석하여 지가계층별로 유사가격권을 구분한다. 유사가격권을 구분하는 지가계층의 급간은 〈표 2〉에 예시적으로 제시된 형태와 같다.

급간은 대도시, 중소도시, 군지역과 용도지역 및 토지용도별로 통일된 기준으로 설정하고, 지역의 지가수준에 따라 하위 계층의 급간으로 세분하도록 한다. 즉 대도시 주거지역의 경우 m당 15만 원으로 유사가격권을 구분하고 있으나, 지역의 전반적인 가격수준에 따라 이 보다 높은 가격으로 구분하거나 낮은 가격으로 1-1, 1-1-1, 1-1-1-1 등으로 세부급간을

〈표 1〉 강남구와 장성군의 지가형성요인별 지가결정력

강남구						장성군				
구분	용도 지역	토지 이용	도로 접면	형상	고저	용도 지역	토지 이용	도로 접면	형상	고저
R^2	0.7627	0.9163	0.9435	0.9463	0.9499	0.5472	0.8928	0.9055	0.9072	0.9183
R^2 (증가량)	-	0.15	0.03	0.003	0.004	-	0.35	0.02	0.002	0.01

〈표 2〉 유사가격권 구분 급간(예시)

(단위 : 만 원/m²)

이용상황 용도지역		주거용			상업업무용			농업용(전·답)			공업용			임야		
도시군	권역	대 도 시	중 소 도시	군 지 역	대 도 시	중 소 도시	군 지 역	대 도 시	중 소 도시	군 지 역	대 도 시	중 소 도시	군 지 역	대 도 시	중 소 도시	군 지 역
주거 지역 가격권	1	15	1.5	1.5	30	3.0	1.5	3.0	1.5	0.6	3.0	1.5	0.3	1.5	0.6	0.2
	2	30	3.0	3.0	60	6.0	3.0	6.0	3.0	1.2	6.0	3.0	0.6	3.0	1.2	0.4
	3	45	4.5	4.5	90	9.0	4.5	9.0	4.5	1.8	9.0	4.5	0.9	4.5	1.8	0.6
	4	60	6.0	6.0	120	12.0	6.0	12.0	6.0	2.4	12.0	6.0	1.2	6.0	2.4	0.8
	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
상업 지역 가격권	1	15	1.5	1.5	30	15	1.5	3.0	1.5	0.6	3.0	1.5	0.3	1.5	0.6	0.2
	2	30	3.0	3.0	60	30	3.0	6.0	3.0	1.2	6.0	3.0	0.6	3.0	1.2	0.4
	3	45	4.5	4.5	90	45	4.5	9.0	4.5	1.8	9.0	4.5	0.9	4.5	1.8	0.6
	4	60	6.0	6.0	120	60	6.0	12.0	6.0	2.4	12.0	6.0	1.2	6.0	2.4	0.8
	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
공업 지역 가격권	1	1.5	1.5	0.3	15	1.5	0.3	1.5	0.2	0.3	1.5	1.5	0.3	1.5	0.2	0.2
	2	3.0	3.0	0.6	30	3.0	0.6	3.0	0.4	0.6	3.0	3.0	0.6	3.0	0.4	0.4
	3	4.5	4.5	0.9	45	4.5	0.9	4.5	0.6	0.9	4.5	4.5	0.9	4.5	0.6	0.6
	4	6.0	6.0	1.2	60	6.0	1.2	6.0	0.8	1.2	6.0	6.0	1.2	6.0	0.8	0.8
	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
농지 지역 가격권	1	1.5	1.5	0.3	3	1.5	0.3	1.5	0.6	0.3	1.5	1.5	0.3	0.6	0.2	0.2
	2	3	3	0.6	6	3	0.6	3	1.2	0.6	3	3	0.6	1.2	0.4	0.4
	3	4.5	4.5	0.9	9	4.5	0.9	4.5	1.8	0.9	4.5	4.5	0.9	1.8	0.6	0.6
	4	6	6	1.2	12	6	1.2	6	2.4	1.2	6	6	1.2	2.4	0.8	0.8
	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
관리 지역 가격권	1	1.5	1.5	0.3	3	1.5	1.5	1.5	0.6	0.3	.5	1.5	0.3	0.6	0.2	0.2
	2	3	3	0.6	6	3	3	3	1.2	0.6	3	3	0.6	1.2	0.4	0.4
	3	4.5	4.5	0.9	9	4.5	4.5	4.5	1.8	0.9	4.5	4.5	0.9	1.8	0.6	0.6
	4	6	6	1.2	12	6	6	6	2.4	1.2	6	6	1.2	2.4	0.8	0.8
	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
농림 지역 가격권	1	1.5	0.6	0.3	1.5	0.6	0.3	1.5	0.2	0.2	1.5	0.6	0.3	1.5	0.2	0.2
	2	3	1.2	0.6	3	1.2	0.6	3	0.4	0.4	3	1.2	0.6	3	0.4	0.4
	3	4.5	1.8	0.9	4.5	1.8	0.9	4.5	0.6	0.6	4.5	1.8	0.9	4.5	0.6	0.6
	4	6	2.4	1.2	6	2.4	1.2	6	0.8	0.8	6	2.4	1.2	6	0.8	0.8
	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
자연 보전 지역 가격권	1	1.5	0.6	1.5	1.5	0.6	0.6	1.5	0.2	0.2	0.2	0.6	0.3	1.5	0.2	0.2
	2	3	1.2	3	3	1.2	1.2	3	0.4	0.4	0.4	1.2	0.6	3	0.4	0.4
	3	4.5	1.8	4.5	4.5	1.8	1.8	4.5	0.6	0.6	0.6	1.8	0.9	4.5	0.6	0.6
	4	6	2.4	6	6	2.4	2.4	6	0.8	0.8	0.8	2.4	1.2	6	0.8	0.8
	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮

주 : 이 유사가격권의 급간은 기본적인 급간을 예시적으로 제시한 것임.

만들 수 있다.

유사가격권의 급간을 하위계층으로 세분하는 기준과 유사가격권 번호 부여체계는 전국적으로 통일해놓고, 각 지역에서 당해지역의 지가수준에 맞는 가격권 번호와 급간을 선택해서 사용하도록 한다. 유사가격권 내 토지는 동일 가격권 번호를 부여하여, 전국의 모든 토지에 유사가격권의 번호가 부여되도록 함으로써, 이를 통해 유사가격권 번호만 보면 그 지역의 가격 수준대와 가격분포를 파악할 수 있도록 한다.

이와같이 용도지역·토지이용상황별로 가격수준을 층화하여 유사가격권을 구분하면, 유사가격권별로 표준지를 배분할 수 있어 다양한 가격수준대의 표준지를 고르게 선정할 수 있게 된다. 즉 그 가격권내에서 실제 거래된 필지나 가격권내에서 빈도수가 가장 높은 가격대의 필지를 표준지로 선정하여 가격수준대별로 표준지를 선정할 수 있어 적은 표준지로도 모든 가격분포대의 필지를 포괄할 수 있다.

2) 유사가격권의 조정

유사가격권은 기초자료의 정확도에 따라 그 적정성이 좌우된다. 토지특성조사가 잘못되었거나 가격자료가 잘못 조사되었을 경우 유사가격권이 달라질 수 있다. 따라서 유사가격권은 일정기간 동안 매년 지속적으로 보완 조정하여 가격권 구분의 적정성을 높여서 정교하게 다듬는 작업이 필요하다. 여기서 유사가격권이 정교해진다는 것은 그 기초가 되는 개별공시지가의 특성조사 자료와 지가자료가 정확해진다는 것을 의미한다.

유사가격권 구분이 어느 정도 안정되고 나면 3년 또는 5년마다 한번씩 유사가격권을 조정하도록 한다. 단 지역개발사업, 용도지역 변경 등 지역의 가격변동 요인이 발생할 경우는 수시로 가격권을 조정한다. 유사가격권 구분은 초기에는 시군구 읍면동 단위로 작업하지만, 유사가격권 구분이 정착되고 나면 시군 단위로 통합해서 운용할 수 있고, 시군 행정구역을 넘는 지역도 조합해서 유사가격권으로 군집할 수 있다.

3) 유사가격권을 활용한 지가산정 방법

공시지가는 매매사례비교법을 활용하여 실거래자료를 사용하여 평가한다. 그러나 인근 지역에 유사한 실거래가가 있는 경우도 있지만 없는 경우가 많아 표준지 가격을 평가하는데 어려움이 있다.

유사가격권이 구분되어있을 경우 공간적으로 떨어져있더라도 유사가격권내의 거래사례를 파악할 수 있다. 동일 가격권내에 실거래가 자료가 없을 경우 다른 유사가격권대의 실거래가 자료를 활용할 수 있고, 이 경우 유사가격권 간의 차이를 보정할 수 있어 실거래가 자료를 효율적으로 사용할 수 있다. 이는 표준지 공시지가만이 아니라 개별공시지가의 경우에도 적용되는 것으로, 인근에 유사한 특성을 가진 비교표준지가 없을 경우 다른 가격권에서 비교표준지를 선정하고 가격권간의 차이를 보정하여 지가를 산정할 수 있다. 나아가 유사가격권은 일관된 기준으로 실거래가 자료를 활용하고 시가와의 괴리를 분석할 수 있어 체계적으로 실거래가를 활용하여 직접 공시지

〈표 3〉 유사가격권을 활용한 비교표준지 및 실거래가 선정 및 가격 산정 (예)

	지 번	유사가격권				실거래 가격 (원)	가격 보정 (원)
		가격권 번호	권역별 급간(원)	거리 (km)	거래 일자		
지가산정 대상 필지	A군 B면 ×○○리 20번지	5	140,000	-			
실거래 사례①	A군 C면 ×○○리 15번지	5	140,000	1.2	'15.5	130,000	
실거래 사례②	A군 D면 ××○리 33번지	4	130,000	1.5	'15.2	135,000	+ 10,000
실거래 사례③	A군 E면 ×××리 200번지	6	150,000	2.1	'14.10	153,000	- 10,000
실거래 사례④	A군 E면 ×××리 310번지	6	150,000	3.0	'14.3	159,000	- 10,000

가를 조사하고 산정하는 방법으로도 활용될 수 있다.

유사가격권의 활용방법을 예를 들어 설명하면 다음과 같다. 〈표 3〉에서 보는 바와 같이 A군 B면 ×○○리 20번지의 지가를 산정하고자 할 경우, 먼저 이 필지의 가격권을 확인한다. 이 지가 산정 대상 필지는 5번 유사가격권역에 속하는 토지이나, 같은 리에 실거래사례가 없을 경우 다른 리에 있지만 5번 유사가격권에 속하는 지역에서 거래된 ①번 토지의 실거래가격을 기초로 필지별 특성 차이에 따른 가격차를 적용하여 산정할 수 있다. 같은 가격권에서 거래된 사례가 없을 경우 다른 가격권인 ②, ③, ④번 토지의 실거래가격 자료를 기초로 가격권간의 급간을 더하거나 빼주어 가격 보정을 해준다. 즉 4가격권인 ②번의 실거래가를 사용할 경우 한 급간 낮으므로 10,000원을 더하고, 한 가격권이 높은 ③번의 실거래가를 사용할 경우 10,000원을 빼주어 보정해준다. 이와같이 유사가격권의 급간 보정을 통해 지역간 격차에 대한 사정 보정을 해주고, 그 다음 토지가 격비준표에서 도로조건이나 방위 등의 특성 차이에 따른 가격배율을 적용하여 가격을 산정할 수 있다. 또한 유사가격권별 거래사례는 지역

상황에 따라 최근 거래된 사례나 거리가 가까운 사례를 우선 선택할 수 있으며, 거래사례와 시차가 클 경우 지가변동률을 적용하여 시점 수정을 하도록 한다.

유사가격권은 표준지공시지가만이 아니라, 개별공시지가 산정 시 비교표준지를 선정할 때도 동일한 프로세스를 거쳐 선정할 수 있어 비교표준지 선정의 용이성과 합리성을 높일 수 있다. 따라서 유사가격권은 실거래가반영을 체계적으로 적용할 수 있어, 일관성있게 공시지가의 시가근접도를 높일 수 있을 뿐만 아니라 실거래가격을 허위로 신고한 경우를 분석해낼 수 있어, 실거래가의 적정성 진단 수단의 하나로도 활용할 수 있다.

IV. 사례연구

1. 대상지역

사례지역은 대도시지역 한 곳과 비도시지역적 특성을 분석할 수 있는 군지역 한 곳을 선정한다. 대도시지역 사례로서는 서울시 강남구를, 군지역 사례로는 전남 장성군을 대상

〈표 4〉 강남구와 장성군의 표준지 현황

(단위 : 필지)

강남구	용도지역	계	주거	상업	공업	녹지	관리	농림	자연보전
	주/상/공	1,022 (22,301)	859 (19,644)	152 (2,428)	0 (0)	11 (229)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
	전/답/임야	108 (1,728)	21 (146)	1 (8)	0 (0)	86 (1,574)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
	특수토지 등	4 (4,027)	1 (3,185)	0 (228)	0 (0)	3 (614)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
	계	1,134 (28,056)	881 (22,975)	153 (2,664)	0 (0)	100 (2,417)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
장성군	주/상/공	766 (31,643)	247 (9,540)	63 (1,168)	10 (404)	87 (3,025)	335 (16,696)	19 (760)	5 (50)
	전/답/임야	1,723 (85,283)	28 (1,226)	1 (42)	6 (386)	516 (29,900)	675 (44,699)	476 (35,144)	21 (796)
	특수토지 등	6 (18,938)	0 (2,161)	2 (243)	0 (158)	0 (5,331)	4 (7,941)	0 (3,001)	0 (103)
	계	2,495 (135,864)	275 (12,927)	66 (1,453)	16 (948)	603 (11,346)	1,014 (69,336)	495 (38,905)	26 (949)

주 : ()안은 개별필지수.

지역으로 선정한다.

서울시 강남구는 서울특별시 전체의 6.53%에 해당하는 39.51km² 면적을 차지하고 있으며, 22개의 행정동(14개의 법정동)으로 구성되어 있다. 강남구의 필지수는 총 56,112필지이고, 이중 81.9%가 주거지역이다. 표준지수는 1,134필지로 총 필지수의 2%이며, 표준지의 77.7%가 주거지역에 분포하고, 상업지역에 13.5%, 개발제한구역에 5.9% 분포하고 있다.

전라남도 장성군의 면적은 약 518.3km²이며, 1읍, 10면, 292리로 구성되어 있다. 이 중 북하읍이 84km²로 가장 넓다. 장성군은 임야가 약 319.79km²으로 장성군 전체의 약 62%를 차지하고 있으며, 다음으로 답 16%, 전 7%로 구성되어 있다. 표준지는 전체 필지수의 1.8%인

2,495개가 분포되어있고, 용도지역별로는 관리지역에 전체의 약 41%가 분포하고 있으며, 녹지지역에 24%가 분포하고 있다.

2. 기초자료²⁾

유사가격권을 구분하는 기초자료는 개별공시지가를 활용한다. 개별공시지가는 현실화율이 낮고, 지역별로 현실화율이 다른 단점이 있으나, 일부 국공유지를 제외한 전 토지에 대한 가격자료와 토지특성자료가 있는 유일한 자료이다. 이 논문에서는 지역별로 불균형한 개별공시지가의 낮은 현실화율 문제를 해결하기 위하여, 2014년 개별공시지가와, 2011년부터 2014년까지의 실거래가격자료를 기초로 시군

2) 이 논문에서 사용한 기초자료는 김봉준 외(2015)가 구축한 자료를 활용한다.

구 읍면동, 용도지역, 토지이용상황별 현실화율을 도출하고 지가변동률로 보정하여 개별공시지가를 현실화하였다. 단 실거래가격신고자료 중 오류가 있을 가능성이 있으므로, 여기에서 사용한 실거래가 자료는 나대지 상태로 거래된 실거래 자료들 중에서 개별공시지가를 현실화한 값의 $\pm 200\%$ 를 상회하는 자료는 삭제하였고, 지가변동률을 적용하여 시점을 수정해서 사용하였다. 아울러, 유사가격권을 표시하기 위해 GIS 공간분석에 활용한 도형정보는 행정구역 변경 등이 수정된 2014년 6월 자료를 활용하였다.

3. 유사가격권의 구분 사례

1) 지가수준 분포

강남구의 유사가격권을 구분하기 위해 용도지역과 토지이용상황을 검토한 결과, 용도지역은 상업지역, 주거지역(제1종, 제2종, 제3종), 녹지지역(자연녹지, 생산녹지, 보전녹지)

으로 구성되어 있으며, 토지이용상황은 주거용, 상업업무용, 공업용, 농업용(전, 답), 임야가 용도지역별로 다르게 분포되어 있다. 장성군은 7개의 용도지역과 6개의 토지용도로 형성되어 있다. 이들 지역의 용도지역 및 토지용도별 지가수준을 분석한 자료중 강남구 주거지역과 장성군 농림지역의 지가수준 분포를 보면 다음 <표 5>와 같다.

2) 유사가격권 구분 사례

유사가격권 구분은 세부 용도지역별로 작성하기 때문에 많은 수의 유사가격권이 작성된다. 따라서 여기서는 지면상의 제약으로 강남구의 경우 제2종 일반주거지역내 주거용 가격권을, 장성군은 제1종 일반주거지역과 농림지역내 답 가격권을 대상으로 분석한 사례를 제시하도록 한다.

강남구 제2종 일반주거지역의 주거용지는 15만 원/㎡ 단위로 유사가격권을 구분하였다. 제2종 일반주거지역의 경우 <표 6>에서 보는

<표 5> 강남구와 장성군의 지가수준

토지이용		토지이용	필지수	평균(원)	표준편차(원)	최소값(원)	최대값(원)	중위수(원)
강남구	주거 지역	주거	11,475	8,124,529	2,734,437	2,149,500	23,430,400	7,823,475
		상업업무	8,169	17,501,142	8,684,070	3,267,628	59,625,000	15,763,500
		임야	132	1,008,437	689,095	659,753	5,292,560	763,350
		농업용	14	2,491,021	357,956	1,704,795	2,980,496	2,625,024
장성군	주거 지역	주거	9,342	148,138	85,532	17,979	756,694	128,408
		상업업무	137	420,980	309,238	77,249	2,741,024	388,192
		임야	242	34,522	13,738	2,899	55,604	40,142
		농업용	984	60,256	32,795	13,067	214,118	58,176
	농림 지역	주거	717	26,524	12,332	6,750	84,739	22,671
		상업업무	14	48,828	54,599	31,077	237,538	31,802
		임야	8,688	2,454	1,711	356	16,947	2,155
		농업용	26,456	15,835	4,870	2,147	60,830	15,271

바와 같이 1권역부터 9권역까지는 해당하는 필지가 없고, 10권역부터 58권역까지 모두 43개 권역으로 구분된다. 유사가격권별 필지수 분포를 보면 15권역에 234필지, 16권역에 500필지, 17권역에 598필지가 속해있다. 반면 10권역(㎡당 150만 원 미만)이나 44권역(㎡당 645만 원 이상)을 위시한 7개 권역에는 1개 필지씩 속해있다. 이는 가격분포가 복잡하고 특이한 가격권은 소수의 필지만으로 유사가격권이 구분되고 가격분포가 동질적이어서 평할

화된 지역은 많은 수의 필지가 단일 가격권으로 구분됨을 시사한다.

이와 같은 유사가격권은 전산으로 구분되기 때문에 한 가격권내에 속하는 필지수의 많고 적음이 문제되지는 않는다. 다만, 읍면동이 다른 경우나 블록이 달라 심리적 거부감이 있을 경우 행정구역이나 블록별로 나누어서 표준지를 추가 선정할 수는 있으나 큰 의미는 없다. 10필지 미만의 과소 가격권의 경우 지가 수준과 토지특성이 특수한 경우이므로, 1개씩

〈표 6〉 강남구 제2종 일반주거지역-주거용의 유사가격권 구분 사례 및 표준지 분포현황

가격권(만 원)	개별지공시지가	표준지공시지가	가격권(만 원)	개별지공시지가	표준지공시지가
	필지수	필지수		필지수	필지수
10권역(135~150)	1	-(1)	32권역(465~480)	261	8(1)
11권역(150~165)	3	-(1)	33권역(480~495)	191	6(1)
12권역(165~180)	28	-(1)	34권역(495~510)	162	6(1)
13권역(180~195)	363	13(1)	35권역(510~525)	93	6(1)
14권역(195~210)	298	9(1)	36권역(525~540)	61	2(1)
15권역(210~225)	234	2(1)	37권역(540~555)	70	2(1)
16권역(225~240)	500	9(1)	38권역(555~570)	37	2(1)
17권역(240~255)	598	19(1)	39권역(570~585)	18	-(1)
18권역(255~270)	441	12(1)	40권역(585~600)	13	-(1)
19권역(270~285)	403	21(1)	41권역(600~615)	14	-(1)
20권역(285~300)	297	9(1)	42권역(615~630)	23	-(1)
21권역(300~315)	147	3(1)	44권역(645~660)	1	-(1)
22권역(315~330)	185	7(1)	45권역(660~675)	1	-(1)
23권역(330~345)	406	13(1)	48권역(705~720)	12	-(1)
24권역(345~360)	176	5(1)	49권역(720~735)	3	1(1)
25권역(360~375)	186	3(1)	50권역(735~750)	1	-(1)
26권역(375~390)	127	5(1)	52권역(765~780)	1	-(1)
27권역(390~405)	110	2(1)	54권역(795~810)	1	-(1)
28권역(405~420)	148	2(1)	55권역(810~825)	3	-(1)
29권역(420~435)	334	8(1)	57권역(840~855)	1	-(1)
30권역(435~450)	267	6(1)	58권역(855~870)	1	-(1)
31권역(450~465)	321	12(1)	총 43권역		

주 : ()안은 유사가격권별 표준지 배분 예.

의 표준지를 선정한다. 단 1개 필지가 속해있는 가격권의 경우 특성조사 오류 등에 기인하는 경우도 있으므로, 이를 확인하여 해당하는 가격권에 포함시키고, 특별한 가격일 경우 1필지라도 표준지로 선정하여 단일 가격권으로 유지하도록 한다.

한편, 장성군은 지가분포가 매우 단순하여 제1종 일반주거지역내 주거용은 유사가격권

이 15,000원/㎡ 단위로 25개 권역으로 구분되었으며, 농림지역내 답은 ㎡당 2,000원 단위로 21개의 유사가격권이 구분되었다. 제1종 일반주거지역-주거용의 경우 7권역에 1,302개 필지가 속해있고, ㎡당 330,000원 이상인 23권역 이상에는 소수의 필지가 속해있다. 농림지역-답 유사가격권도 10,000원에서 20,000원 사이에 88.5%의 필지가 속해있고, 10,000원

〈표 7〉 장성군 제1종 일반주거-주거용, 농림지역-답 유사가격권 구분 사례 및 표준지 분포 현황

용도 지역	토지 이용	가격권(만 원)	개별공시지가 필지수	표준지공시지가 필지수	용도 지역	토지 이용	가격권(만 원)	개별공시지가 필지수	표준지공시지가 필지수
제1종 일반주거지역	주거용	2권역(1.5~3.0)	49	2(1)	농림지역	답(단위)	2권역(0.2~0.4)	9	-(1)
		3권역(3.0~4.5)	708	14(1)			3권역(0.4~0.6)	75	1(1)
		4권역(4.5~6.0)	1,337	22(1)			4권역(0.6~0.8)	278	3(1)
		5권역(6.0~7.5)	622	13(1)			5권역(0.8~1.0)	921	8(1)
		6권역(7.5~9.0)	897	13(1)			6권역(1.0~1.2)	1,371	23(1)
		7권역(9.0~10.5)	1,302	28(1)			7권역(1.2~1.4)	4,901	75(1)
		8권역(10.5~12.0)	751	12(1)			8권역(1.4~1.6)	7,484	120(1)
		9권역(12.0~13.5)	600	7(1)			9권역(1.6~1.8)	3,630	45(1)
		10권역(13.5~15.0)	571	9(1)			10권역(1.8~2.0)	2,050	31(1)
		11권역(15.0~16.5)	395	6(1)			11권역(2.0~2.2)	502	2(1)
		12권역(16.5~18.0)	232	12(1)			12권역(2.2~2.4)	334	7(1)
		13권역(18.0~19.5)	118	1(1)			13권역(2.4~2.6)	128	2(1)
		14권역(19.5~21.0)	101	5(1)			14권역(2.6~2.8)	119	-(1)
		15권역(21.0~22.5)	99	2(1)			15권역(2.8~3.0)	78	1(1)
		16권역(22.5~24.0)	42	-(1)			16권역(3.0~3.2)	19	-(1)
		17권역(24.0~25.5)	64	1(1)			17권역(3.2~3.4)	30	-(1)
		18권역(25.5~27.0)	21	1(1)			18권역(3.4~3.6)	34	-(1)
		19권역(27.0~28.5)	25	1(1)			19권역(3.6~3.8)	1	-(1)
		20권역(28.5~30.0)	31	-(1)			20권역(3.8~4.0)	1	-(1)
		21권역(30.0~31.5)	33	1(1)			21권역(4.0~4.2)	2	-(1)
		22권역(31.5~33.0)	16	-(1)			25권역(4.8~5.0)	1	-(1)
		23권역(33.0~34.5)	2	2(1)			-	-	-
		24권역(34.5~36.0)	1	-(1)			-	-	-
		25권역(36.0~37.5)	1	-(1)			-	-	-
		30권역(43.5~45.0)	1	-(1)			-	-	-
		총 25권역					총 21권역		

주 : ()안은 유사가격권별 표준지 배분 예.

미만 가격권에는 5.8%가 분포되어있다. 4,000원 미만 가격권에는 8개의 필지가 있으며, 36,000원 이상의 4개 가격권에는 5개 필지가 있다. 이 같이 농림지역답 가격권 중 m²당 36,000원을 넘는 가격권의 필지는 토지특성조사 또는 개별공시지가 조사 오류인지 아닌지 여부를 조사하여 필요할 경우 가격권을 조정하고, 오류가 아닐 경우 단일 가격권으로 존치하고 표준지로 선정한다. 이와 같이 유사가격권을 구분할 경우 토지특성이나 지가산정 오류등도 비교적 신속하게 찾아낼 수 있는 부수적 이점도 있다.

V. 유사가격권 구분방법의 적정성 검증

1. 검증 방법

유사가격권 구분방법의 적정성은 표준지 분포의 적정성, 지가균형성, 시가반영도를 기준으로 검증한다. 표준지 분포의 적정성 검증 방법은 현행의 공시지가 표준지 분포와 유사가격권에 의한 표준지 분포와 그 밀도 수 변화를 비교한다.

그 다음 지가균형성은 우선 필지간 지가균형을 좌우하는 비준표 배율의 변화를 분석한다. 유사가격권별로 토지가격비준표를 작성하여 토지특성별 배율차를 비교한다. 그 다음 현행 표준지공시지와 개별공시지가의 격차를 비교하고, 유사가격권 구분에 의해 새로이 작성한 비준표 배율을 기초로 산정한 지가간의 지가분포격차 등을 비교분석하여 검증한다.

다. 개별필지간 지가균형은 지가변동계수를 산정하여 검증한다.

마지막으로 시가근접도는 실거래가격자료와 개별공시지가, 산정지가를 비교하여 시가근접도 개선 정도를 검증한다.

2. 검증 결과

1) 표준지 배분 및 분포 관리의 효율성 검증

유사가격권을 구분하면 각 유사가격권별로 표준지를 선정하게 되어 가격권별로 표준지를 골고루 배분할 수 있어 표준지 관리의 효율성과 표준지 선정의 편이성을 높일 수 있다. 가격수준차가 큰 가격권은 1, 2개 필지만 속해있더라도 그 가격권에 한 개의 표준지를 선정하여 특수한 가격을 반영할 수 있고, 가격이 평활화되어 있는 지역은 많은 필지가 속해있더라도 한 개의 표준지로 가격을 산정해낼 수 있다. 그 예로 앞의 <표 6>에서 보는 바와 같이 강남구 제2종 일반주거지역의 주거용 가격권 중 비교적 많은 필지가 속해있는 15, 16, 17 권역을 보면 총 1,332필지에 2.2%인 30개의 표준지가 선정되어있으나, 570만 원에서 870만 원대에는 한 개의 표준지도 분포되어있지 않다. 이러한 현상은 장성군 제1종 일반주거지역과 농림지역에도 유사하게 나타나고 있다.

유사가격권별로 새로 산정되는 개별필지의 가격은 대부분 유사가격권의 가격범위 내에 분포하고 있어 1개의 표준지로 필지별 지가산정이 가능하므로, 15, 16, 17권역은 속해있는 필지수가 많더라도 필지별 토지특성과 가격수준이 유사하여 최소 3개의 표준지로도 가

〈표 8〉 유사가격권별 표준지 배분(예)

구분	용도지역 (이용상황)	가격권(만 원)	개별 필지수	현행 표준지 수	비율 (%) (b)/(a)	유사가격권 표준지 배정(예)	비율 (%) (c)/(a)
			(a)	(b)		(c)	
강남구	제2종 일반 주거지역 (주거용)	15권역(210~225)	234	2	0,009	1	0,004
		16권역(225~240)	500	9	0,018	1	0,002
		17권역(240~255)	598	19	0,032	1	0,002
		합계	1,332	30	0,023	3	0,002
강성군	제1종 일반 주거지역 (주거용)	3권역(3,0~4,5)	708	14	0,020	1	0,001
		4권역(4,5~6,0)	1,337	22	0,016	1	0,001
		합계	2,045	36	0,018	2	0,001
	농림지역 (농업용)	7권역(1,2~1,4)	5,370	78	0,015	1	0,000
		8권역(1,4~1,6)	7,910	125	0,016	1	0,000
		합계	10,280	203	0,020	2	0,000

격 산정이 가능하다. 단지 토지특성 조사오류나 가격오차, 여러 법정동리가 단일 가격권으로 묶여있음으로 인한 심리적 거부감 등을 고려하여 추가적으로 표준지를 배분한다고 하더라도 현재보다 현저히 적은 수의 표준지로 지가를 산정할 수 있음을 알 수 있다. 따라서 그동안 현행 공시지가제도에서 지적되어온 표준지 분포의 부적정과 비효율성 문제는 유사가격권 도입을 통해 크게 개선될 수 있음을 확인할 수 있다(〈표 6〉, 〈표 7〉, 〈표 8〉 참조).

2) 지가 균형성

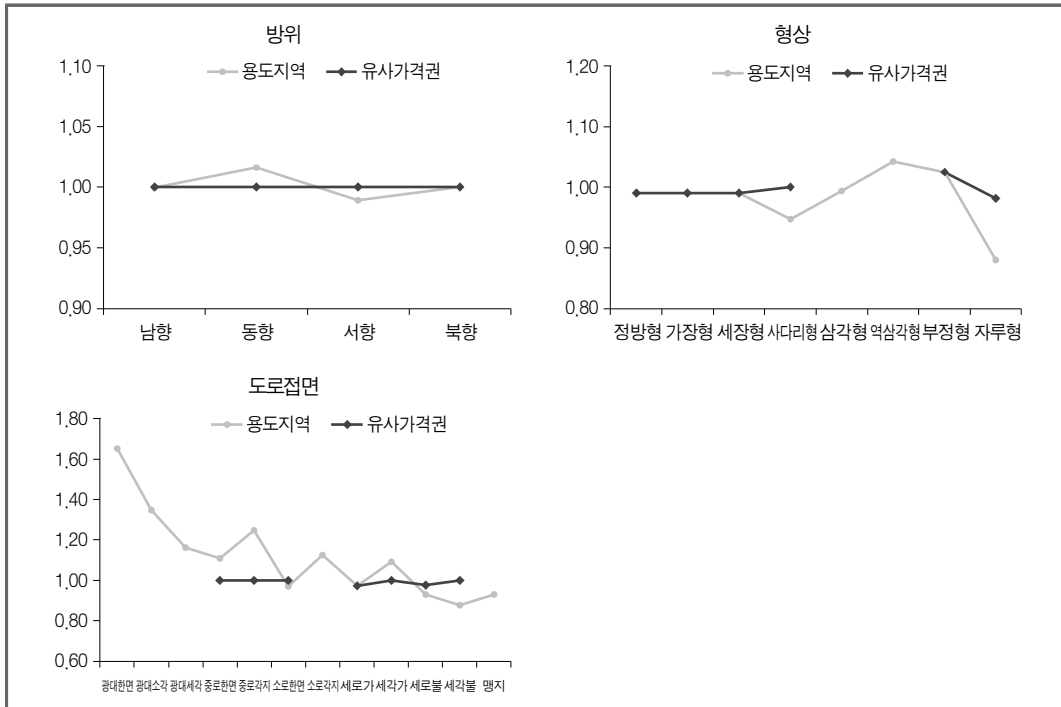
(1) 토지가격비준표 배율의 변화

현행의 공시지가는 유사가격권에 대한 분석이 없었기 때문에 읍면동 용도지역별로 토지특성감안가격모형(hedonic price model)을 도출하여 비준표를 작성하고 있다. 이에 따라 동일 용도지역 내에서도 가격권대별로 토지특성의 영향력이 다른 부분이 섞여있어서

비준표 상의 토지특성별 가격배율차가 크게 발생하는 경우가 있다.

유사가격권이 분석될 경우 토지특성별 가격차의 상당부분이 가격권 구분에서 걸러지고, 나머지 일부분의 영향력을 비준표로 파악하는 것이기 때문에 특성별 배율차 문제를 해소할 수 있다. 이를 검증하고자 사례지역내 필지수가 많은 가격권을 대상으로 모형을 작성하여 유사가격권별 비준표를 작성하고, 토지특성별 가격배율 차이와 이를 기초로 산정한 지가의 필지간 지가균형을 분석하였다. 그 결과, 기존의 읍면동 용도지역별로 작성한 모형보다 유사가격권별로 작성한 모형의 R^2 값이 평균 5% 정도 높아지는 것으로 분석되었으며, 변수별 t -값의 신뢰도가 높아졌고, 도로접면, 형상, 고저, 방위 등 각 항목별 가격배율 차가 낮고 안정적인 것으로 분석되었다.

참고로 현행과 같이 강남구 제2종 일반주거지역·주거용의 유사가격권(17가격권)을 대상으로 한 모형과 장성군 제1종 일반주거지역



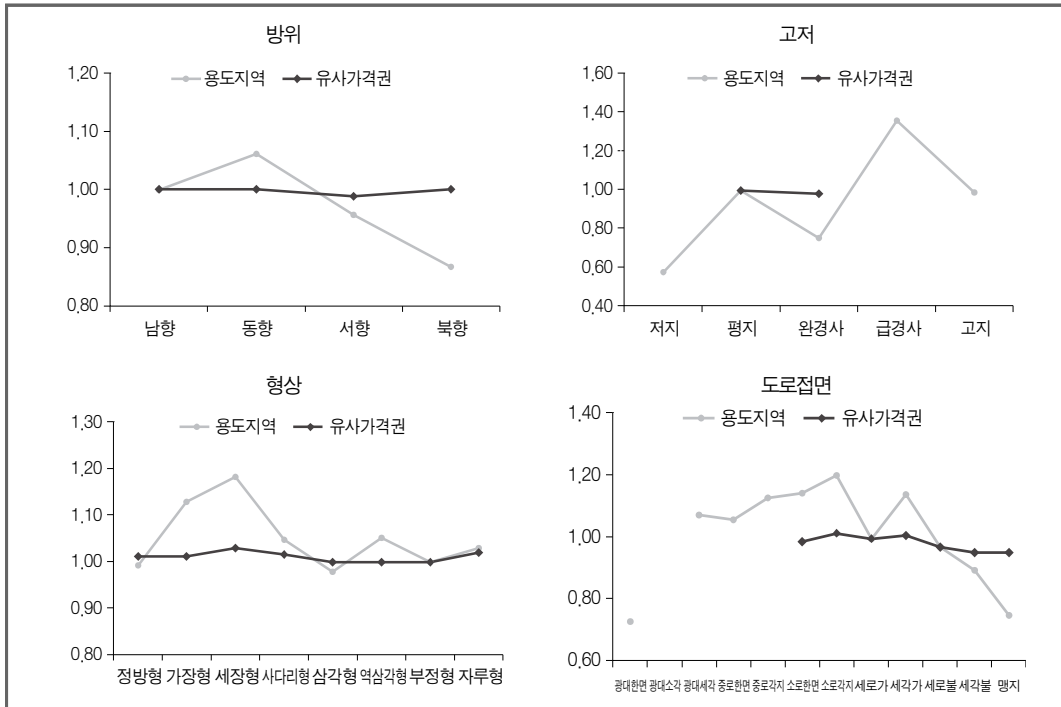
〈그림 4〉 용도지역 비준표와 유사가격권 비준표의 가격배을 비교(강남구 제2종 일반주거지역-주거용, 17가격권)

· 주거용(4가격권)의 지가모형을 기초로 작성한 토지특성별 배율차를 그래프로 그려보면 〈그림 4〉와 같다. 다양한 요인과 지가가 분포된 지역을 대상으로 하지 않고 가격권별로 모형을 작성하면 당해 가격권에 있는 토지특성의 배율만 도출되며, 특성별 배율차도 크게 낮아지는 것으로 분석된다.

강남구 제2종 일반주거지역내 17가격권은 단일 가격권내 필지수가 가장 많은 가격권으로 가격이 평활화되어 있는 순수 단독주택지역서, 도로조건, 형상의 배율차가 크게 나타나지 않고 있다. 특히 단독주택에서 방위의 경우 출입문을 기준으로 향을 조사하기 때문에 서향, 북향이라도 건물을 남향으로 앉힐 수 있어서인지 방위에 따른 가격배율차가 크지 않

게 나타난다. 이는 기초자료의 오류에 기인하는 부분도 있을 수 있으나, 유사가격권이 정치하게 잘 분석될 경우 지가결정요인별 영향력의 상당부분이 유사가격권 구분에서 걸러지게 되어 동일 특성도 가격권 성격에 따라 다른 가격배율로 나타날 수 있음을 시사한다. 이러한 현상은 장성군 제1종 일반주거지역에서도 유사하게 나타난다.

이 같은 토지특성별 가격배율차는 여러 가격권을 대상으로 분석하여, 유사한 배율차를 보이는 가격권을 묶어서 평균적인 배율을 추출하고 보완하여 통합할 수 있다. 배율차가 비슷하게 나오는 유사가격권별로 동일 비준표를 사용할 경우 현행의 읍면동 용도지역별 비준표보다 비준표의 숫자도 크게 줄일 수 있다.



〈그림 5〉 용도지역 비준표와 유사가격권 비준표의 가격배율 비교(장성군 제1종 일반주거지역-주거용, 4가격권)

(2) 표준지와 개별지간 균형성

현행의 공시지가 분포를 보면 비교표준지 가격을 정점으로 하여 개별필지들의 가격이 낮게 산정되는 등 표준지공시지가와 개별공시지가 간의 지가 불균형이 큰 경우가 있다. 이는 세 가지 요인에 기인한다. 첫째 요인은 표준지 배분이 적정하지 못하여 지역특성에 맞는 비교표준지가 선정되지 못함으로써 나타나는 지가불균형이고, 두 번째 요인은 읍면동 용도지역 단위로 작성된 토지가격비준표 상의 비준율이 실제 보다 커서 나타나는 불균형이며, 세 번째 요인은 토지특성조사 오류로 인한 불균형이 있다. 이중 첫 번째와 두 번째 오류는 유사가격권 구분을 통해 상당부분 해소될 수 있고, 마지막 토지특성조사 오류를 수정하

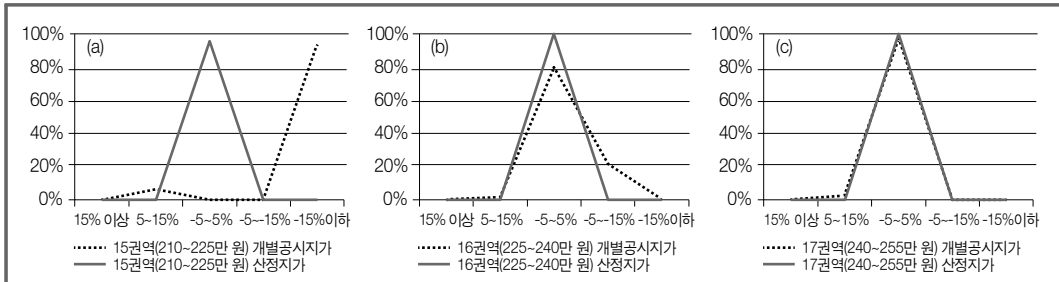
여 개선해야 할 사항이다. 따라서 여기서는 첫 번째 두 번째 요인에 의한 지가불균형이 유사가격권 구분으로 어느 정도 개선되는지를 검증하도록 한다.

우선 강남구 사례를 보면, 제2종 일반주거지역-주거용의 유사가격권내 표준지공시지가와 개별공시지가, 새로 산정한 지가(산정지가)의 격차율을 분석한 결과, 제2종 일반주거지역내 주거용 유사가격권에 있는 필지의 개별공시지가는 표준지 공시지가와의 차이가 15% 이상 나는 경우도 있다. 그러나 유사가격권별로 산정한 지가는 대부분 표준지와 $\pm 5\%$ 이 내에 100% 분포하여 표준지와 개별지간 지가균형이 현저히 높아지는 것으로 확인되었다.

장성군도 유사가격권별 산정지가의 균형성

〈표 9〉 표준지공시지가와 개별필지 가격의 균형성 비교(강남구 제2종일반주거지역-주거용)

주거-주거	15권역(210~225만 원)		16권역(225~240만 원)		17권역(240~255만 원)	
	개별공시지가	산정지가	개별공시지가	산정지가	개별공시지가	산정지가
15% 이상	0%	0%	1%	0%	0%	0%
5 ~ 15%	6%	0%	2%	0%	2%	0%
-5 ~ 5%	0%	100%	79%	100%	98%	100%
-5 ~ -15%	0%	0%	18%	0%	0%	0%
-15% 이하	94%	0%	0%	0%	0%	0%
계	100%	100%	100%	100%	100%	100%



〈그림 6〉 강남구 제2종 일반주거지역-주거용 유사가격권의 지가 균형성 비교(a: 15권역, b: 16권역, c: 17권역)

을 검증하기 위해 표준지와의 가격격차를 분석해보면, 제1종 주거지역-주거용 유사가격권의 경우 산정지가가 개별공시지가보다 표준지

공시지가와의 지가균형이 높아지는 것으로 분석되었다. 농림지역-답 유사가격권의 경우도 표준지와 개별필지간의 가격균형이 크게 개선

〈표 10〉 표준지공시지가와 산정지가의 지가균형성 비교(장성군 제1종 일반주거지역-주거용, 농림지역-답)

주거-주거	3권역(3.0~4.5만 원)		4권역(4.5~6.0만 원)	
	개별공시지가	산정지가	개별공시지가	산정지가
15% 이상	7%	15%	6%	0%
5 ~ 15%	11%	8%	10%	1%
-5 ~ 5%	45%	69%	50%	54%
-5 ~ -15%	24%	8%	22%	44%
-15% 이하	12%	0%	13%	0%
계	100%	100%	100%	100%

농림-농업(답)	7권역(1.2~1.4만 원)		8권역(1.4~1.6만 원)	
	개별공시지가	산정지가	개별공시지가	산정지가
15% 이상	0%	0%	0%	0%
5 ~ 15%	3%	0%	6%	0%
-5 ~ 5%	85%	100%	91%	100%
-5 ~ -15%	12%	0%	3%	0%
-15% 이하	0%	0%	0%	0%
계	100%	100%	100%	100%

되는 것으로 나타나, 유사가격권내 필지수가 많은 7, 8권역의 경우 100%가 표준지공시지가와 ± 5 정도 격차 범주 안에 들어있는 것으로 나타났다.

3) 개별지와 개별지간 균형성

개별필지간 지가균형은 변동계수(CV; Coefficient of Variation)를 활용하여 분석한다. 변동계수는 표준편차를 평균으로 나눈 값(표준편차/평균값)으로 지역의 지가분포의 다양성 정도를 나타내준다. 변동계수는 그 값이 작을수록 지가 분포가 고르다는 것을 의미하며 변동계수가 클수록 지가분포가 다양하다는 것을 나타내므로, 변동계수의 크기를 통해 당해지역의 필지간 지가분포의 불균형 정도를 확인할 수 있다.

강남구의 제2종 일반주거지역·주거용의 유사가격권별 산정지가와 개별공시지가의 변동계수를 도출하여 상호·비교해보면 <표 11>과 같이 개별 공시지가에 비해 유사가격권별 산정지가의 변동계수가 현저히 작아, 유사가

격권별로 지가를 산정할 경우 필지간 지가균형이 현저히 개선되는 것으로 나타났다.

장성군도 제1종 일반주거지역·주거용의 유사가격권과 농림지역·답의 유사가격권별 산정지가와 개별공시지가의 변동계수를 비교한 결과, <표 12>에서 보는 바와 같이 주거용 유사가격권은 3권역 3.3배, 4권역 6.6배 씩 개별필지간 지가균형이 개선되는 것으로 분석되었다. 농림지역·답의 유사가격권에서도 7권역은 3.0배, 8권역은 6.9배 개선되어, 유사가격권별 산정지가가 개별공시지가에 비해 지가균형이 현저히 높아졌다.

3. 시가반영도

공시지가의 대표적인 문제점 중의 하나로 지적되는 것은 낮은 시가반영도로 인한 시가와 괴리문제이다. 시가반영도를 높인다고 하더라도 유사한 특성을 가진 실거래가가 있는 지역이 있지만 토지특성이 다른 실거래자료만 있는 경우도 있어 일관성 있게 개별 필지

<표 11> 강남구 제2종일반주거지역의 변동계수 비교

제2종 일반주거지역- 주거용	15권역(210~225만 원)		16권역(225~240만 원)		17권역(240~255만 원)	
	개별공시지가	산정지가	개별공시지가	산정지가	개별 공시지가	산정지가
	3.75	0.86	3.75	0.86	3.86	0.31

<표 12> 장성군 변동계수 비교

제1종 일반 주거지역- 주거용	3권역(3.0~4.5만 원)		4권역(4.5~6.0만 원)	
	개별공시지가	산정지가	개별공시지가	산정지가
	28.23	8.59	25.71	3.92
농림지역- 답	7권역(1.2~1.4만 원)		8권역(1.4~1.6만 원)	
	개별공시지가	산정지가	개별공시지가	산정지가
	16.44	5.42	13.53	1.98

의 시가반영도를 높이기는 쉽지 않다. 하지만 유사가격권을 구분하게 되면 일관된 기준으로 실거래가 자료를 활용하고 시가와 의 괴리를 분석할 수 있어 체계적으로 시가반영도를 높일 수 있다.

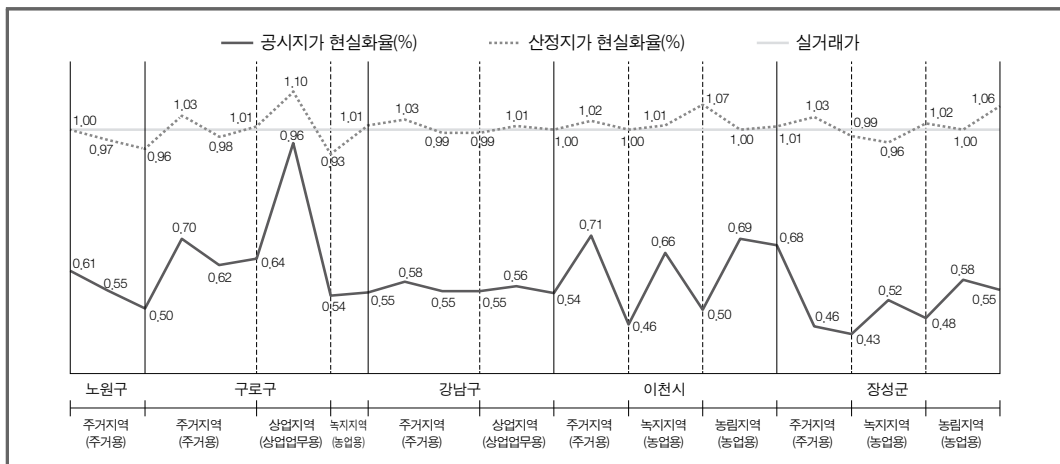
실제로 김봉준 외(2015)가 서울 노원구를 위시한 5개 시군구를 대상으로 분석한 바에 의하면, 유사가격권별 산정지가의 시가근접도가 크게 높아진 것으로 나타났다. 김봉준 외는 유사가격권 구분에 사용하는 기초자료의 적정성을 높이기 위해서 읍면동 용도지역 및 토지용도별로 실거래가 자료와 개별공시지가를 분석하여 현실화한 자료를 사용하여 유사가격권을 구분한 결과, 당해 유사가격권내 개별공시지가는 40~60%의 현실화율을 보이나, 산정지가는 대부분 실거래가 대비 95~110% 내외로서 시가근접도가 매우 높아진 것으로 분석하였다. 일부 지역에서 산정지가가 실거래가보다 높은 경우는 필지별로 적용한 현실화율이 실제보다 높았던 경우와 실거래가를

낮게 신고한 경우의 두 가지 원인에 기인하는 것일 것으로 추정된다.

절대적인 현실화율의 수준만이 아니라, <그림 7>에서 보는 바와 같이 각 지역별 현실화율의 진폭도 크게 줄어드는 것으로 나타나고 있다. 따라서 앞으로 유사가격권을 활용하면 공시지가의 시가반영도를 체계적으로 제고시킬 수 있어 공시지가에 대한 신뢰성을 높일 수 있을 것으로 판단된다. 추후 유사가격권별 실거래자료를 기초로 현실화율을 도출해서 적용하면 유사가격권별로 일관성있게 시가근접도를 높일 수 있을 것이다.

4. 분석의 종합 및 시사점

지금까지 분석한 유사가격권 구분방법은 표준지 관리, 지가균형, 시가반영도의 세 가지 기준에서 현행 공시지가 조사방법보다 개선된 것으로 나타났다. 이러한 유사가격권의 적합성 검증과정을 통해 다음과 같은 시사점을 도



자료 : 김봉준 외, 2015, 전계서, p.102.

<그림 7> 시가반영도 비교

출할 수 있다.

첫째, 유사가격권 구분은 표준지 배분의 합리성과 표준지 관리의 효율성을 높일 수 있는 것으로 분석되었다. 유사가격권별로 빈도수가 높은 필지 중에서 하나씩의 표준지를 선정하므로 유사한 특성의 표준지를 중복 배분하는 문제를 줄일 수 있어 표준지 수가 줄고, 비교표준지 선정의 어려움을 원천적으로 해소할 수 있다. 전국을 대상으로 유사가격권을 개략적으로 구분해 본 바에 의하면 약 23,300여개에 이르는 바, 이는 23,300여개의 표준지로 모든 가격권에 표준지를 배분할 수 있고, 전국의 지가를 산정할 수 있다는 계산이 나온다. 한 개 유사가격권이 거느리는 필지수가 많고, 공간적으로 많이 떨어져있더라도, 전산으로 유사가격권별로 지번 목록이 분류되어 있으므로 비교표준지의 선정 및 지가산정에 어려움은 없다.

둘째, 유사가격권은 토지가격비준표 상의 가격배율의 적정성을 높이는 수단으로 활용할 수 있다. 핵심적인 지가형성요인과 지가수준을 기초로 가격권을 구분하기 때문에, 유사가격권별로 비준표를 작성할 경우 인근 필지가 갖는 미시적 특성 차이에 따른 가격배율을 비교적 정확하게 분석해낼 수 있다. 이 논문에서 유사가격권별로 미시비준표를 작성해본 결과 토지특성별 배율차가 줄어들고 배율의 변화체계가 안정적인 것으로 나타났다. 이는 토지특성별 가격배율차가 커서 발생하는 인근 필지간 지가불균형 문제를 줄일 수 있어 지가균형을 크게 높일 수 있음을 시사한다. 또한 행정구역 경계지역에 위치할 경우 유사한 가

격권임에도 불구하고 각기 다른 행정구역의 비교표준지를 기초로 지가를 산정하게되어 가격차가 크게 발생하는 지역간 지가불균형 문제도 해소할 수 있을 것으로 분석된다.

셋째, 지가 균형성 측면에서 유사가격권은 표준지와 개별지간 그리고 개별지와 개별지간의 균형을 제고시키는 것으로 분석되었다. 유사가격권별 표준지와 개별지간의 지가균형성을 검증한 결과, 산정지가가 개별공시지가에 비해 표준지가격과 근접한 가격수준을 보이는 것으로 나타났고, 유사가격권내 개별지가의 지가변동계수가 현행 개별공시지가에 비해 현저히 낮게 나와 개별필지간 균형성이 개선된 것으로 나타났다. 이러한 결과는 미세한 지가변화의 폭 및 지가변화 요인을 반영하여 구분한 유사가격권을 적용한 결과로 볼 수 있다.

넷째, 표준지 가격 평가 및 산정 시 비교사례법에 의해 실거래사례를 기초로 지가를 산정하고 있는 바, 유사가격권은 실거래가가 인근에 없는 경우에도 적정한 실거래사례를 쉽게 선정할 수 있는 수단으로 활용될 수 있다. 즉 동일 읍면동리가 아니더라도 지가형성요인이 유사하고 지가수준이 유사한 여타 읍면동리의 유사가격권에서 실거래사례를 찾을 수 있다. 유사가격권을 활용하여 표준지 공시지가만이 아니라 개별공시지가도 실거래가를 기초로 직접 산정할 수 있고, 한 개의 실거래가 자료만이 아니라 유사가격권내나 인근 유사가격권내의 여러 개 실거래가를 활용하여 지가를 산정해서 극단치를 제거하고 평균 가격을 산정할 경우 한 두건의 실거래자료를 활용할 때보다 안정적인 가격을 산정할 수 있다.

다섯째, 유사가격권은 행정구역과 핵심 지가 형성요인, 그리고 지가수준을 기초로 분석하기 때문에 토지용도나 지역 특성과 맞지 않는 토지특성이나 지가수준 등을 쉽게 파악할 수 있어 토지특성조사 오류 및 실거래가 허위신고 자료를 분석해내는 수단으로도 활용될 수 있다.

VI. 결론

유사가격권은 그 동안 감정평가 및 공시지가제도에서 그 중요성과 필요성이 지속적으로 제기되어왔으나 명확한 공간 구분의 어려움으로 구체적 실행방안을 찾기 못했던 주제이다. 이 논문에서는 1990년대 제시하였던 지가구획화 방안을 활용하여, 공간적 인접성에 얽매이지 않고 컴퓨터를 활용하여, 2단계로 나누어 유사가격권을 구분하였다. 1단계는 시군구단위로 구분하고, 그 다음 2단계에서는 지가형성에 가장 영향을 많이 미치는 용도지역과 토지용도를 기초로 지가수준을 계층화하여 유사가격권을 구분하였다.

그 결과 이 논문에서 제시한 유사가격권 구분방법은 객관적 기준에 의해 일관성 있고 신속하게 유사가격권을 구분할 수 있어 가격권 구분의 자의성을 크게 줄일 수 있을 뿐만 아니라, 지역의 지가수준에 따라 가격층화 급간을 하위단계로 세분할 수 있어, 지역특성에 맞는 유사가격권을 구분할 수 있는 장점이 있는 것으로 분석되었다.

또한 각 지가구획 계층마다 1개씩의 표준지를 선정하여 필지별 토지특성에 따라 가격을

산정함으로써, 비교표준지 선정의 자의성 문제를 해소할 수 있고, 유사한 표준지의 편중 분포를 막을 수 있어 표준지 관리의 효율성을 높일 수 있는 것으로 분석되었다. 토지가격비준표의 근본적인 문제점 중의 하나인 토지특성별 가격배율의 적정성 문제도 일정부분 해결할 수 있는 것으로 분석되었다. 유사가격권별로 정제된 지역단위로 지가평가모형을 작성함으로써, 지가분포가 다양한 지역을 대상으로 지가평가모형을 만들 때 보다 특성별 계수값이 안정적으로 분석되어 비준표의 특성별 배율차가 줄어드는 것으로 나타났다. 이와 같이 비준표 배율이 안정되고, 유사가격권별로 비교표준지가 분포되기 때문에 비교표준지와 개별필지간, 인접한 개별필지간 지가균형이 크게 제고되었다.

이 논문에서는 유사가격권 구분 방법론 제시차원에서 개별공시지가에 현실화율을 적용하여 유사가격권을 구분하고 그 타당성을 검증하였다. 앞으로 실거래가의 체계적 분석과 함께 토지특성 오류 등 개별공시지가가 안고 있는 문제점을 보완하여 기초자료의 정확도를 높임으로써 유사가격권 구분의 적정성을 높여 나가는 작업이 추진되어야 한다.

초기 단계의 유사가격권 구분은 기초자료의 한계에 따른 위험부담을 줄이기 위해 시군구 행정구역 내에서 구분하나, 유사가격권 구분이 어느 정도 안정되고 나면, 점진적으로 광역시·도 단위 등으로 확대하여 지역간 지가균형을 높이는 수단으로 발전시켜나가는 방안도 검토되어야 한다.

유사가격권 구분은 모든 가격공시제도의

근간을 이루는 것으로, 공시지가제도가 안고 있는 지가불균형, 시가와와의 괴리, 표준지 관리의 비효율성 문제를 해결할 수 있는 중요 수단이다. 뿐만 아니라 토지특성조사 오류 및 실거래가 신고가격의 적정성을 진단할 수 있는 수단으로도 활용될 수 있다. 따라서 유사가격권 구분은 이론적 논의나 연구로 끝날 과제가 아니라, 유사가격권 구분을 통해 개별공시지가나 실거래가격자료의 오류를 체계적으로 파악해내고 수정해나간다는 역발상을 통해, 공시지가의 적정성을 높이고 실거래가를 기반으로 하는 저비용 고효율의 공시지가 조사운용 체계를 구축해나갈 필요가 있다.

참고문헌

1. 국토교통부, 2015, 『개별공시지가 조사·산정 지침』, 134.
2. 김봉준·최진호, 2015, 「유사가격권 구분방법 연구」, 『부동산가격공시제도 선진화 방안 세미나 (II)』, 한국감정원.
3. 김봉준·최진호·이가영, 2015, 『부동산가격공시제도 선진화 방안 연구 (I) : 유사가격권 구분 방법 연구』, 한국감정원.
4. 김영표, 1985, 「개발이익에 측정」, 『토지정책론』, 경영문화원, 662.
5. 양승철·이성원·장기철, 2006, 『개별공시지가 산정을 위한 유사가격권 설정방법 및 기준에 관한 연구』, 건설교통부.
6. 이성규·박수홍·홍성언, 2006, 「평균연결법과 k-mean 혼합클러스터링 기법을 이용한 공시지가 유사가격권역의 설정」, 『대한지리학회지』, 41(1).
7. 이태일·채미옥, 1986, 「지가모형을 통한 통계학적평가방법의 모색」, 『국토연구』, 5: 23.
8. 채미옥, 1993, 「감정평가기준가격과 공시지가의

적정가격 개념 고찰」, 『국토연구』, 19.

9. _____, 1994, 『공시지가 조사평가 체계의 장기적 발전방향』, 국토연구원.
10. _____, 2006, 「부동산거래가격신고제 실시에 따른 공시지가제도의 개선방안 고찰」, 『국토연구』, 49: 134.
11. 채미옥·권태형, 1997, 『공시지가의 균형성 제고 방안』, 국토연구원.
12. 채미옥·문경희, 1999, 『공시지가제도의 선진화 방향에 관한 연구』, 국토연구원.
13. 채미옥·정희남·송하승, 2003, 「소득 2만불 시대를 향한 토지정책 방향」, 『소득 2만불 시대를 향한 SOC 및 토지정책방향 모색을 위한 세미나』, 국토연구원.

논문접수일 : 2015년 10월 16일

심사(수정)일 : 1차 2015년 10월 26일

2차 2015년 11월 22일

게재확정일 : 2015년 11월 27일

국문초록

공시지가제도는 전국 3200만 필지 중에서 50만개의 표준지를 선정해서 표준지공시지가를 공시하고, 표준지가격과 토지가격비준표를 기초로 개별필지의 가격을 산정한다. 제도 도입 이후 25년여가 경과하였지만, 표준지의 편중분포, 표준지공시지가와 개별필지, 개별필지간 지가 불균형성 문제가 지속적으로 제기되어왔고, 그 해결 방안의 하나로 유사가격권 구분방안이 제시되었으나, 유사가격권의 적정 공간적 범위를 구분하기가 어려워 도입되지 못하였다. 이 논문에서는 공간적 인접성에 얽매이지 않고 컴퓨터를 활용하여 동일 행정구역 내에서 용도지역과 토지용도 등이 동일한 토지이면서 지가수준이 유사한 지역을 유사가격권으로 구분하는 방법을 제시하고 그 타당성과 효과를 검증하였다. 그 결과 일관성 있고 신속하게 유사가격권을 구분할 수 있고, 지역의 지가수준에 따라 가격충화 급간을 하위단계로 세분할 수 있어, 지역특성에 맞는 유사가격권을 구분할 수 있는 장점이 있는 것으로 분석되었고, 표준지 배분 및 분포의 효율성을 높이면서, 표준지와 개별지, 개별지와 개별필지간의 지가균형성을 크게 제고시키는 것을 규명하였다. 또한 실거래가격을 체계적으로 활용하여 산정된 지가의 시가근접도도 높이는 것으로 분석되었다.

주제어 : 공시지가, 공시지가의 균형성, 유사가격권, 시가근접도