

『전국지가변동률조사』

통계정보보고서

2024. 4.

본 이용자용 통계정보보고서는 정기통계품질진단 수행과정에서 통계작성기관이 작성한 보고서로 작성기준 시점에 따라 현재의 통계작성 정보와 다소 차이가 날 수 있습니다.

작성일자: 2024.06.13.

〈차 례〉

I . 통계작성 기획	1
II . 통계설계	12
III . 자료수집	33
IV . 통계처리 및 분석	51
V . 통계공표, 관리 및 이용자서비스	67
VI . 통계기반 및 개선	79

◆ 보고서 개요 ◆

- 이 보고서는 전국지가변동을 통계를 생산하기 위하여 한국부동산원에서 수행하는 업무를 설명한 것이다. 보고서의 작성목적은 조사의 배경, 연혁, 조사에서 사용되는 개념과 방법론 등에 대하여 심층적으로 알고자 하는 통계작성 담당자(통계 전문이용자, 품질진단자 또는 승인담당자)에게 통계과정 전반에 대한 포괄적이고 상세한 정보를 제공하는 것이다. 여기에는 통계작성 기획, 통계설계(조사표개발, 표본설계 등) 자료수집, 통계처리 및 분석, 통계공표·관리 및 이용자서비스, 통계기반 및 개선 등에 대한 설명이 수록되어 있다.

I. 통계작성 기획

1. 통 계 명

- 전국지가변동률조사 (승인번호 : 제315001호)

2. 통계작성기관/부서명

- 한국부동산원 / 부동산통계처 토지통계부

3. 법적근거

- 지가변동률 조사·산정 업무 근거법령은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조 및 시행령 제17조임

4. 조사방법

- 매월 표본지 특성·가격조사, 시장동향조사 등의 현장조사와 실거래사례 분석 등을 통한 토지시장분석 등의 과정을 거쳐 표본지가격 산정 및 조사산정보고서 작성
- (표본지 특성·가격조사) 표본지별 주요 특성*, 매물·호가 및 지역의 가격수준 등 표본지 가격에 영향을 미치는 주요 요인 조사

* 토지이용상황, 도로접면, 개발사업 편입여부 등 약 20여개 특성조사

- (시장동향조사) 지자체 및 협력공인중개업소 방문을 통해 개발사업의 진척현황 및 시장에 미치는 영향, 읍면동별 주요 변동사항, 시장참여자 거래동향 등 조사
 - 상시적으로 주요 언론보도 발생 시 진위여부 및 시장반응 정도 확인
- (토지시장분석) 실거래사례, 평가선례, 분양사례 등 제반 가격자료의 수집 및 분석을 통하여 해당 지역의 최근 지가동향 및 추이 등을 종합적으로 판단

5. 조사 및 공표주기

- 조사/공표주기 : 매월/매월

6. 통계연혁

☐ 최초개발 시기

- 최초 전국지가변동률 조사는 국토교통부(舊건설교통부)의 의뢰를 받은 감정평가사(舊토지평가사)가 1975년부터 조사·평가를 실시
- 2012년에는 기존 조사(한국감정평가사협회) 및 통계작성(LH공사)의 이원화를 한국부동산원(舊한국감정원)으로 일원화함

☐ 개발배경

- 정부의 부동산정책 및 개발사업 등에 따라 부동산 투자를 포착하고 토지 보상액을 산정하는 등의 필요성에 따라 전국의 일반적인 지가 수준의 변동을 측정하고, 국지적인 동향을 파악하는 것이 중요함
- 전반적인 토지 시장의 동향을 파악하고 정부정책 및 개발사업에 따른 토지가격의 국지적인 지가 상승을 포착하기 위하여 전국지가변동률조사를 실시함
- 전국지가변동률조사는 1975년 조사를 시작하여 1984년 정부의 승인을 받은 국가승인 통계로서 국내 부동산 가격과 관련하여 장기간의 시계열을 구축하고 있는 대표적인 통계임

- 전국의 지가변동 상황을 조사하여 지가관련 각종 행정업무와 투기지역 및 토지거래 허가구역 지정, 보상액 산정, 개발부담금 산정, 감정평가의 시점 수정 등 국가 정책의 기초자료로 활용

□ 조사 연혁

- '12년 이전, 통계관리체계가 조사·평가 기관(한국감정평가사협회, 감정평가사), 통계작성 기관(LH공사), 관리 및 공표기관(국토교통부)로 나누어져 있어 표본 교체, 가중치 변경 등의 관리에 효율적이지 못하다는 비판이 있었으며, 지가변동을 모집단의 역동성으로 인한 교체 불가 필지 문제, 행정구역 개편 등 즉각적인 통계관리가 이루어질 수 있는 방안에 대한 요구가 있었으며 이에 '12년 이후 조사·산정 및 통계작성을 한국부동산원(舊한국감정원)으로 일원화함

<지가변동률조사 주요 연혁>

구 분		'75	'87	'90	'91	'93	'95	'98	'99	'03	'05	'08	'10	'12	'14	'17~
조사주기		연 1~2회	분기별(연4회)									월별				
표본지 수 (필지)		12000 ~20000	13,719	15,000	31,500			38,000	45,000			57,000			70,000	80,000
모집단		기준지가 표준지		공시지가 표준지		개별공시지가 산정 대상 토지										
표본 추출	용도 지역	임의 추출	총화임의추출									총화계통추출				
	이용 상황	임의추출				총화임의추출						총화계통추출				

□ 통계 변경승인 내역

- 2012년 9월 : 통계 변경승인
 - 모집단 변화를 반영하여 표본재설계(기준시점 2012.10.1.=100.0)
- 2014년 11월 : 통계 변경승인
 - 표본 수 확대 및 모집단 변화를 반영하여 표본재설계(기준시점 2014.12.01.=100)
- 2015년 7월 : 통계 변경승인
 - 읍면동별 공표단위 확대 및 보조지수 추가 공표

- 2017년 1월 : 통계 변경승인
 - 표본 수 확대 및 모집단 변화를 반영하여 표본재설계(기준시점 : 2016.12.01.=100)
- 2020년 10월 : 통계 변경승인
 - 표본 수 확대 및 모집단 변화를 반영하여 표본재설계(기준시점 : 2020.09.01.=100)
- 2022년 11월 : 통계변경승인
 - 표본 수 확대 및 모집단 변화를 반영하여 표본재설계(기준시점 : 2022.10.=100.0))
- 2023년 7월 : 통계변경승인
 - 경상북도 군위군 행정구역 개편을 반영하여 기준시점 변경(기준시점 2023.06.=100.0))
- 2024년 1월 : 통계변경승인
 - 경기도 부천시 행정구역 개편을 반영하여 기준시점 변경(기준시점 2023.12.=100.0))
- 2024년 2월 : 통계변경승인
 - 조사표 및 이용상황 명칭 변경(국토교통부 훈령 제1707호)

7. 통계의 작성목적

☐ 목적 및 필요성

- 전국의 지가변동 상황을 조사하여 지가관련 각종 행정업무와 투기지역 및 토지거래 허가구역 지정, 보상액 산정, 개발부담금 산정, 감정평가의 시점수정 등 국가 정책의 기초자료로 활용
- 부동산 및 부동산통계에 대한 국민들의 다양한 수요와 알권리 충족을 위하여 역세권, 혁신도시, 국가산업단지, 농지, 실질, 개발사업(3기신도시) 지가지수와 같은 다양한 보조지표를 제공

□ 주된 활용분야(국내)

구분	관계법령, 지침, 규정, 조례 등	사용자료
○ 부동산 투기포착 및 토지정책 자료 활용 등(지정지역 및 토지 거래 허가구역 지정 등)	· 소득세법 제104조의 2(시행령 제168조의 3) · 부동산 거래신고 등에 관한 법률 제10조(시행령 제7조)	매월자료
○ 협의 또는 재결에 의하여 취득하는 토지 보상액 산정 · 환매금액의 협의요건	· 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제70조(시행령 제37조) · 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행령 제48조	시점수정
○ 개발사업으로 인한 개발부담금 산정	· 개발이익 환수에 관한 법률 제2조 제3호 (시행령 제2조 및 제14조)	시점수정
○ 평가대상토지의 시점수정에 활용	· 감정평가에 관한 규칙 제14조	시점수정
○ 매수대상토지의 매수가격 산정	· 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령 제30조 · 도로법 제42조(시행령 제42조) · 군사기지 및 군사시설 보호법 시행령 제20조 · 하천법 제80조(시행령 제84조) · 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행령 제36조 · 공항소음 방지 및 소음대책지역 지원에 관한 법률 시행령 제7조	시점수정
○ 개발사업 비용부담의 사후조정	· 기업도시개발 특별법 시행령 제32조	시점수정
○ 개별공시지가의 검증	· 부동산 가격공시에 관한 법률 제10조 및 같은 법 시행령 제18조	검증생략 지역 선정
○ 증여재산가액 계산의 통상적인 가치 상승분 산정	· 상속세 및 증여세법 시행령 제23조	시점수정
○ 재산취득 후 재산가치 증가에 따른 이익의 계산방법의 통상적인 가치 상승분 산정	· 상속세 및 증여세법 시행령 제32의3	시점수정
○ 기반시설 설치비용의 물납에 총당할 토지의 가액산정	· 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제70조의 7	시점수정
○ 환지계획구역의 토지부담률 산정	· 도시개발법 시행규칙 제29조	토지부담률 산정 시 고려사항
○ 개발비용의 산정	· 재건축초과이익 환수에 관한 법률 시행령 별표 개발비용 등의 구성항목	시점수정
○ 표준지 공시지가 단수평가 지역 선정 기준	· 부동산 가격공시에 관한 법률 제3조 및 시행령 제7조 (2016.9.1. 시행)	단수평가 지역선정

□ 주된 활용분야(국외)

구분	상세내용
상업용통계(CCPI : Commercial Property Price Indices) 국제 표준	<ul style="list-style-type: none"> · 지가변동률 “상업용 대”가 상업용통계 국제 표준 · 전세계 15개국이 상업용통계 국제표준으로 인정 · 해당국가 : 브라질, 덴마크, 유로존, 독일, 그리스, 홍콩, 아이슬란드, 인도네시아, 일본, 대한민국, 필리핀, 폴란드, 사우디아라비아, 싱가포르, 미국

□ 국내 · 외 유사통계 사전 검토사항

○ (국내) 유사통계 없음

○ (국외) 지가지수 작성 사례 검토

- 국외 유사통계가 있으나 전국지가변동률조사는 전체 시군구의 전체 이용상황의 지가변동 상황을 조사하는 점에서 지역적 범위나 이용상황이 한정되는 외국 유사통계와는 조사단위, 조사대상에서 차이가 있으므로 직접적인 비교는 한계가 있음

1. 일본

○ 감정평가사가 100개 대상 지구에 대해 감정평가방식에 의해 지가동향을 조사하고 매 분기 변동률을 9단계로 구분 표시, 제공하는 국토교통성 지가동향 보고와 토지가격의 평균적 변동 상황을 전국적으로 조사하여 토지가격의 장기적 동향을 파악하기 위하여 토지가격 조사 후 변동률을 발표하는 시가지 가격지수가 있음

○ 주요 도시 고도이용지 지가동향보고(지가LOOK보고서)

- (작성주체) 일본 국토교통성
- (조사목적) 주요 도시의 지가동향을 선행적으로 나타내는 고도이용지의 지가동향을 파악
- (조사대상) 지가동향을 선행적으로 잘 나타낸다고 여겨지는 고층주택, 점포, 사무소 등 고도로 집적되어있는 고도이용지를 대상으로 한 100개 지구*
- * 지역별로는 도쿄 43개 지구, 오사카 25개 지구, 나고야 9개 지구, 지방 23개 지구이고, 용도별로는 고층주택 등을 포함하여 주택이 집중되어있는 32개 주택지구와 상업, 사무소 등이 집중되어있는 68개 상업지구로 구분
- (조사방법) 감정평가사가 100개 대상 지구에 대하여 부동산시장의 동향에 관한 정보를 수집하고 감정평가방식에 의하여 지가동향을 조사

○ 시가지 지가지수(Urban Land Price Index)

- (작성주체) 일본부동산연구소
- (조사목적) 토지가격의 평균적인 변동상황을 전국적으로 조사하여 토지가격의 장기적인 동향 파악
- (조사대상) 전국 223개 주요 도시별로 선정된 토지

2. 영국

○ 평가사들이 실거래정보에 기반을 둔 농지가격지수와 주거용개발지가지수를 발표하고 있으며 감정평가 방식에 의하여 지수 산정

○ 농지가격지수(Farmland index)

- (작성주체) Knight Frank사
- (작성방법) 농지가격지수는 해당지역 농지(건물이 없는 순수농지, 생산경작지 목초지)의 실거래정보를 이용하여 Knight Frank 소속 평가사들의 견해를 근거로 분기별로 지수를 작성

3. 미국

○ 별도의 조사가격이 아닌 주택가치에서 건축물비용을 차감한 뒤 토지가치를 추정하여 지수 작성

○ 주거용 토지가격지수

- (작성주체) 링컨토지정책연구소
- (조사목적) 미국의 50개주와 컬럼비아특별구(워싱턴D.C.)의 주택, 토지, 건축물에 관한 가격과 수량 추정
- (특징) 토지가격지수는 별도의 조사가격이 아닌 주택 가치에서 건축물비용을 차감한 뒤 토지가치를 추정하여 지수를 작성

○ 농지가격지수

- (작성주체) 일리노이대학의 농업경영학부
- (조사목적) 시점수정

4. 대만

- 주거지역, 상업지역, 공업지역별로 지가지수를 작성하고 있으며 각 용도지역별 면적에 의한 가중치를 사용하여 시 및 성의 평균지수를 작성하여 공표

○ 도시지가지수

- (작성주체) 내무부 토지관리국

- (조사목적 및 특징) 타이완성, 푸젠성, 타이베이시, 가오슝시 등에 대하여 주거지역, 상업지역, 공업지역별로 지가지수를 작성 및 동향 파악

5. 헝가리

- 실거래 데이터를 기반으로 헝가리은행 평가사의 평가 및 분석을 통하여 농지가격지수를 작성

국가	지가지수	용도	시행기관	주기
일본	주요도시 고도이용지 지가동향 보고	주거 상업	국토교통성	분기
	시가지 지가지수	주거 상업 공업	일본부동산연구소	반기
영국	토지가격지수	주거 농업 공업	평가청(VOA)	연간
	주거용지, 농지가격지수	주거 농업	Knight Frank	분기
미국	주거용 토지가격지수	주거	링컨토지정책연구소	분기
	농지가격지수	농업	일리노이대학	연간
대만	도시지가지수	주거 상업 공업	내무부 토지관리국	반기
헝가리	농지가격지수	농업	FHB은행	분기

8. 주요 이용자 및 용도

□ 통계의 주요 이용자 및 활용분야

주요이용자	활용분야
정부부처 (국토교통부 등 정부기관)	• 부동산 투기포착 및 토지정책자료 활용 등(투기지역 및 토지거래허가구역 지정 등)
지방자치단체	• 개별공시지가의 검증
	⇒ 검증 생략지역 선정
감정평가법인, 연구기관 및 학계	• 평가대상토지의 시점수정에 활용
일반국민	<ul style="list-style-type: none"> • 협의 또는 재결에 의하여 취득하는 토지 보상액 산정 • 환매금액의 협의요건 • 개발사업으로 인한 개발부담금 산정 • 매수대상토지의 매수가격 산정 • 개발사업 비용부담의 사후조정 • 그 밖의 이익의 증여 등에 관한 통상적인 가치상승분 산정 • 기반시설설치비용의 물납에 충당할 토지의 가액산정 • 환지계획구역의 토지부담률 산정 • 개발비용의 산정 • 점용료 및 변상금의 산정기준
	⇒ 재산권 행사

□ 이용자 관리

- 전국지가변동률조사에 대한 의견 및 요구사항을 파악하기 위해 각계 전문위원들의 명단관리 및 자문실시
- 일반 이용자들을 대상으로 의견 및 요구사항을 파악하고, 개선점을 도출하여 수요자 중심 통계정보 개발의 기초자료로 활용하기 위해 설문조사 실시함.

<통계이용자만족도조사 응답자 현황>

구분		사례수	비율 (%)
		(1,318)	100.0
성별	남성	757	57.4
	여성	561	42.6
연령	30대 미만	258	19.6
	30대	485	36.8
	40대	389	29.5
	50대	116	8.8
	60대 이상	70	5.3
직업	공무원 및 공공기관	298	22.6
	기자 및 언론인	32	2.4
	교수 및 대학생/ 대학원생 등 학계 종사	101	7.7
	연구기관	57	4.3
	부동산건설 및 개발업	70	5.3
	부동산서비스업	90	6.8
	은행 등 금융기관	69	5.2
	부동산 통계에 관심이 있는 일반인	601	45.6

□ 통계이용자 접속건수 관리

통계자료관리
통계정보시스템
통계 업로딩
통계 공표관리
통계뷰어보기
통계뷰어메뉴별접속통계
도지거래허가구역 해제 정량지표

통계뷰어메뉴별접속통계

통계뷰어 메뉴별 접속통계 리스트

통계뷰어
검색조건
기간별
연도별
월별
일자별
시간별
2024/01/01 ~ 2024/05/31
조회
엑셀 다운로드

메뉴명	접속건수
전국지가변동률조사	0
전국지가변동률조사>지가지수	0
전국지가변동률조사>지가지수>연도별 지역별	16389
전국지가변동률조사>지가지수>월별 지역별	6878
전국지가변동률조사>지가지수>영도지역별	3579
전국지가변동률조사>지가지수>이용상황별	1222

- 지가지수 및 지가변동을 통계접속 건수를 파악을 통해 이용자의 통계활용현황을 모니터링 하고, 기존지수 보완 및 신규지수 발굴을 위한 기초자료로 활용됨.

9. 이용자 의견수렴

□ 전문가 감수

- 목적 : 전국지가변동률조사의 통계품질 관리 및 개선방안 등에 대한 정책 자문
- 시기 : 분기

□ 23년 전국지가변동률조사 심사검수위원회

- 목적 : 「지가변동률 조사·산정에 관한 규정」(훈령) 제8조에 따라 지가변동률 조사의 품질 제고 및 제도 개선을 위해 외부 전문가의 의견수렴
- 시기 : 연 1회

□ 전국지가변동률조사 개선을 위한 설문조사

- 목적 : 지가변동률 통계자료 이용자의 의견 및 요구사항을 파악하고 개선점을 도출하여 수요자 중심 통계정보 제공의 기초자료로 활용
- 설문대상 : 관련분야 외부전문가, R-one 이용자, 감정평가사 등
- 설문 화면

한국부동산원 부동산통계처

전국지가변동률조사 개선을 위한 설문조사

안녕하십니까? 부동산통계 전문기관 한국부동산원입니다.
본 조사는 우리 원에서 제공하는 전국지가변동률조사 통계에 대하여
어떠한 부분에 있어서 도움이 되었는지, 추가적으로 제공했으면 하는 항목과
개선해야 할 사항에 대한 의견을 듣고 개선할 목적으로 실시합니다.



설문기간
2022.11.14 ~ 2022.12.02

설문문항 및 예상 소요시간
5문항 / 5분 이내

설문에 응답해주신 분들께는
감사의 뜻으로 100원을 선정하여
소정의 답례품을 전달해 드립니다.
많은 참여 부탁드립니다.

설문 참여하기 ▶

※ 본 설문 응답결과는 통계법 제33조(비밀의 보호)에 의거 통계작성 외의
목적으로는 일체 사용되지 않으며 설문 응답내용은 익명성이 엄격히 보호됩니다.

귀중한 시간을 내어 설문에 협조해주셔서 감사드립니다.

II. 통계설계

1. 조사내용 및 조사표 설계

1-1 조사항목

☐ 조사항목 체계

☐ 조사항목 체계

1. 조사지역의 표본지 현황
2. 일반현황
3. 지가변동률 추이(누적)
4. 지가동향 종합분석
5. 종합분석
6. 실거래 분석

☐ 주요개념 정의

☐ 「지가변동률 조사·산정에 관한 규정」 제2조(정의)

1. 표본지 : 지가변동률 조사·산정대상 지역에서 행정구역별·용도지역별·이용상황별로 지가변동을 측정하기 위하여 선정한 대표적인 필지를 말한다.
2. 지가변동률 : 이 규정에 따라 조사·산정한 표본지의 시장가치를 기초로 산정된 기준시점의 지가지수와 비교시점의 지가지수의 비율을 말한다.

3. 인근지역 : 해당 표본지가 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 지역을 말한다.
4. 유사지역 : 해당 표본지가 속하지 아니하는 지역으로서 인근지역과 유사한 특성을 갖는 지역을 말한다.
5. 동일수급권(同一需給圈) : 대상부동산과 대체·경쟁 관계가 성립하고 가치 형성에 서로 영향을 미치는 관계에 있는 다른 부동산이 존재하는 권역(圈域)을 말하며, 인근지역과 유사지역을 포함한다.
6. 지역요인 : 그 지역의 지가수준에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인을 말한다.
7. 개별요인 : 해당 토지의 가격에 직접 영향을 미치는 위치·면적·형상·이용상황 등의 개별적인 요인을 말한다.
8. 시장가치 : 조사·산정의 대상이 되는 표본지가 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우, 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상 토지의 가액(價額)을 말한다.
9. 지가지수 : 표본지의 시장가치를 조사·산정하여 일정시점을 기준으로 라스파이레스 산식에 따라 용도지역별·이용상황별 지가총액 구성비를 가중치로 적용하여 산정한 지표를 말한다.

□ 주요 개념에 대한 국내·외 기준

○ 미국(링컨 토지정책연구소) 용어 정의가 있으며, 공통되는 용어사용 기준은 없음

- 주택가치(Home Value) : 주택가치의 평균가격을 1980년부터 10년 주기의 주택센서스(Decennial Census of Housing)와 연방주택금융공사(Federal Housing Finance Agency, 이하 FHFA)의 주택가격지수를 종합하여 추정함
- 건축물비용(Structure Cost) : 2000년도에 반지하를 가진 1,800스퀘어의 신축단층주택을 짓는 비용을 R.S Means Corporation를 통해 추정함. 이 비용을 2000년도 주택센서스의 자료를 이용하여 연간 1.5%의 감가상각을 한 후에 인구수가 가중된 R.S Means의 연간건축가격지수를 이용하여 비용을 추정함. 이 가격은 결국 건축물의 교체비용임
- 토지가치(Land Value) : 토지가치는 위에 언급한 주택가치에서 건축물비용을 차감한 가격의 평균가치임. 토지가치가 주택가치의 5%이하로 추정될 때는 토지의 가치는 주택가치의 5%, 건축물비용은 주택가치의 95%로 설정함. (Home Value - Structure Cost)
- 토지비율(Land Share) : 주택가치에서 토지가치가 차지하는 비율
- 토지가격지수(Land Price Index) : 토지가격지수는 David와 Heathcote의 방법을 이용하여 주택가치, 건축물비용, 토지가치와 주택가격지수를 이용하여 산정함. 기준일은 1990년도 2/4분기를 기준시점 100으로 정의하여 작성하고 있음

□ 지가변동률 조사 항목(국토교통부 훈령 제1707호, 별지3호 서식)

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

표 본 지 일련번호	변경항목	변경내용		변경사유	비 고
		전 월	당 월		

2. 일 반 현 황

가. 용도지역별

(단위 : 필지수, %, m²)

구분	용도지역별								
	합계	주거 지역	상업 지역	공업 지역	녹지지역	용 도 미지정	관리 지역	농림 지역	자연 환경 보전 지역
필지수									
필 지 구성비									
면 적									
면 적 구성비									

나. 이용상황별

(단위 : 필지수, %, m²)

구분	이용상황별							
	합계	전	답	주거용	상업용	임야	공업용	기타
필지수								
필 지 구성비								
면 적								
면 적 구성비								

3. 지가변동률 추이(누적)

가. 전년도

(단위 : %)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
전 국												
시 도												
시군구												

나. 해당 연도

(단위 : %)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
전 국												
시 도												
시군구												

4. 지가동향 종합분석

가. 토지이용계획의 변경현황

명 칭	변 경 내 역	대 상 지 역	면적(k㎡)	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															
	거래금액															
	거래건수															

□ 부정확한 응답가능성에 대한 조사항목

○ 표본지 조사시 부정확한 응답가능성을 최소화하기 위하여 조사 세부기준을 수립함

- (실제용도기준) 공부상의 지목에 불구하고 기준시점 현재의 이용상황을 기준으로 산정하되, 일시적인 이용상황은 고려치 않음
- (나지상정기준) 토지에 건물 기타의 정착물이 있거나 지상권 등 토지의 사용수익을 제한하는 사법상의 권리가 설정되어 있는 경우에는 그 정착물 등이 없는 토지의 나지상태를 상정하여 산정
- (공법상 제한상태 기준) 공법상 용도지역·지구·구역 등 일반적인 계획제한사항 뿐만 아니라 도시계획시설 결정 등 공익사업의 시행을 직접목적으로 하는 개별적인 계획제한사항이 있는 경우에는 그 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 산정
- (개발이익 반영) 개발사업 등으로 인해 개발이익이 발생한 경우, 이를 반영하여 산정(모든 개발사업 포함, 가격의 현실화·구체화와 무관)
- (일단지 기준) 용도상 불가분의 관계에 있는 2필지 이상의 일단의 토지 중에서 대표성이 있는 1필지가 표본지로 선정된 때에는 그 일단지를 1필지의 토지로 보고 산정

□ 주요항목의 조사목적

- 용도지역 및 이용상황 : 토지가격형성에 중요한 요인으로 작용하고 토지 관련 자료의 정보요인으로 가치가 있는 토지의 중요 특성임. 또한, 거래사례비교법 적용 시 비교성 및 적정성 있는 거래사례 선택에 필요한 조사항목
- 고저, 형상, 도로접면 등 토지특성 : 거래사례와 표본지를 판정 비교하여 개별적인 요인의 격차를 산정하기 위해 필요한 조사항목임
- 각종 개발사업 현황 : 개발사업 등으로 인해 개발이익이 발생한 경우는 지가의 변동에 영향을 주는 요인으로서 사업진행에 따라 지가변동을 반영하기 위해 필요한 조사항목임

1-2 적용 분류체계

- (용도지역) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제 6조 및 제36조 규정 적용
- (용도지구) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제 37조 규정 적용
- (지목) 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제 67조 적용
- 토지 이용상황 판단시 지상건축물의 규모와 용도는 「건축법 시행령」 별표1 및 「주택법 시행령」을 참조하여 결정한다 (별첨)
- 국내 통계청 KOSIS 통계 분류
 - 「국토이용 > 전국지가변동률조사」 통계로 분류

1-3 조사표 구성

- 전국지가변동률조사의 조사표는 국토교통부 훈령 별지 서식으로 지정되어 있으며 국토교통부 훈령은 규제개혁위원회의 검토를 거쳐 변경을 진행함

규제심사대상 확인

접수번호 : 제 2023-6092호

제 목 : 지가변동률 조사산정에 관한 규정 일부개정훈령안
(국토부)

위의 지가변동률 조사산정에 관한 규정 일부개정훈령안(국토부)을(를) 검토한 결과 행정규제기본법 제10조에 따른 규제심사대상이 없음을 확인함.

2023. 12. 22.

※ 동 확인증은 위 법령 제·개정안에 대한 것으로, 이후 입법과정에서 내용이 변경되는 경우, 법령에 따라 반드시 규제조정실과 규제심사 대상 여부에 관해 협의를 거쳐야 함

규 제 개 혁 위 원 회 위 원 장



1-4 조사표 설계 및 변경 절차

- 전국지가변동률조사의 조사표는 국토교통부 훈령 별지 서식으로 지정되어 있으므로 훈령 변경시 변경사항을 반영함

1-5 조사표 변경이력

☐ 국토교통부 훈령 제609호 (조사표 관련 사항)

- 훈령일자 : 2015.11.5.
- 변경사유 : 지가변동률 누계추이, 실거래 분석 등을 신설하고, 공법상제한사항, 지대, 보조지표(역세권, 혁신도시, 산업단지) 신설을 위한 변경

☐ 국토교통부 훈령 제1707호 (이용상황 관련사항)

- 훈령일자 : 2024.1.17.
- 변경사유 : 지가변동률 조사·산정 보고서의 보고일, 표본지 수 조정 사유, 이용상황 표기방법

1-6 응답 소요시간

- ※ 본 조사는 일반적인 통계조사에서 응답자가 개인정보나 지식을 조사원에게 알려주는 과정이 아닌 조사자가 자계식으로 항목을 작성하는 조사임
- 조사자가 조사 수행시 가격동향조사 및 특성조사를 수반하는 현장조사와 사무실에서의 산정 및 보고서 작성으로 구성된 이원화된 응답 체계를 가짐
- ※ 이러한 조사의 특수한 특성으로 인하여, 응답자가 응답에 부담을 갖거나 응답 비밀보호에 의문을 가져 응답을 꺼리거나 거짓응답을 하거나 불성실 응답을 하는 경우는 발생하지 않음. 또한 응답 소요시간이 길어져 응답의 성실성이 떨어질 가능성은 발생하지 않음
- ※ 따라서, 간결한 조사문항으로 짧은 시간에 조사를 실시할 수 있도록 통계조사 계획을 세워야 하는 목표와는 별도로 본 조사는 토지의 가격 산정을 위해 정확하고 정교한 작업이 수반되기에 이에 맞는 응답 소요시간을 검토하여 기재함

- (응답자 및 조사원 특성) 일반적인 조사자에서의 응답자의 특성이 존재하지 않으며, 조사자가 직접 응답을 하는 방식임

- 일반적인 조사에서 나타나는 응답자의 거짓응답, 불성실 응답 등이 발생하지 않으며, 민감한 질문으로 인한 응답의 부정확성은 검토사항이 아님
- 본 조사는 가격동향조사 및 특성조사를 수반하는 현장조사와 사무실에서의 산정 및 보고서 작성으로 구성된 이원화된 응답 체계를 가짐
- 현장조사는 시장동향조사와 현장실지조사로 구분됨
- 조사원은 1인당 월평균 약 250필지를 조사하며, 시장동향조사 3.5일, 현장실지조사 4일, 산정 및 보고서 작성 6일이 소요됨
- 이동거리 등을 감안하여 1일 8시간 기준 1필지당 현장실지조사가 수반된 월은 약 25분(480분/19필지), 수반되지 않는 월은 약 18분(480분/26필지) 소요됨

2. 모집단 및 표본틀

2-1 목표모집단과 조사모집단

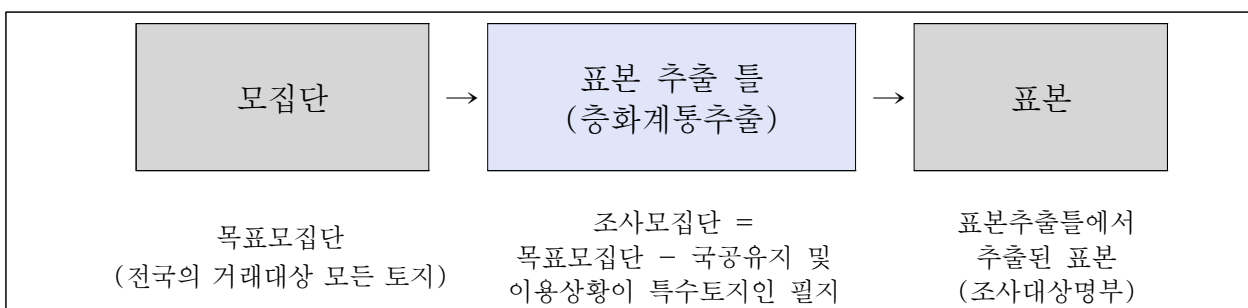
□ 목표모집단

- 전국에 있는 거래의 대상이 되는 개별 필지

□ 조사모집단

- 2022년 개별공시지가 대상토지에서 이용상황이 도로, 하천 등 특수토지, 국·공유지 토지 제외
- 2022년 개별공시지가 중 조사대상 필지는 27,369,637필지로 전체 개별공시지가 35,016,512필지 대비 78.2%

<모집단, 표본추출틀, 조사대상에 대한 설명>



□ 목표모집단과 조사모집단의 차이

- 전국의 거래가능한 개별 필지 전체(목표모집단)에서 지가변동률을 대표할 수 없거나 거래가 어려운 경우를 제외(조사모집단)함
- 조사대상에서 제외되는 필지
 - 공항, 휴게소, 매립, 발전소, 특수기타, 도로, 하천, 공원, 운동장, 주차장, 위험 시설, 유해험오, 기타 등으로 구분되는 특수필지
 - 국공유지

2-2 표본추출틀(표본조사)

□ 표본추출틀의 출처

- 자료명: 2022년도 개별공시지가
- 작성기관: 각 필지의 관할 지자체
- 작성년도: 2022년 5월 31일

□ 표본추출틀 선정 이유

- 개별공시지가는 전국의 거래 가능한 토지에 대한 가장 공신력 있는 정보로 가격수준 뿐만 아니라 소재지, 토지 특성 등이 자세히 제공되어 표본추출틀로 사용하기에 적합함
 - ※ 단, 개별공시지가에서의 지가는 과세 등 정책적 결정사항이 반영된 적정가격의 개념으로 지가변동률에서 산정하는 시장가치의 개념과는 차이가 있음

□ 표본추출틀 갱신 과정 및 내용, 주기

- 2022년도 표본재설계 실시(2022.11월분부터 적용)
 - 모집단의 행정적, 물리적, 환경적 변화를 반영하여 기존 최신(2022년) 개별공시지가를 표본추출틀로 갱신함
- 모집단 변동에 따른 표본추출틀은 표본재설계가 주기적(약2~3년)으로 실시되며, 표본재설계시 개편된 표본추출틀을 활용함
 - ※ 표본재설계 주기와 별도로 표본추출틀은 매년 갱신되며, 표본재설계시 해당년의 최신 표본추출틀을 활용함

3. 표본설계 및 관리(표본조사)

3-1 표본설계 방법 및 결과

□ 표본 설계 개요

- 기초구역에 대한 적정 표본규모 여부에 대해 검토하여 기초구역 단위의 지가변동률 통계를 산출할 수 있도록 표본규모를 산정
 - 현재까지의 지가변동률 조사 변천과정을 살펴보고 시사점 도출
 - 현행 표본지 현황분석, 층화기준의 적정성, 지가지수의 상대표준오차 등을 분석하여 새로운 표본설계를 위한 시사점을 도출
 - 최신의 모집단 데이터를 분석하여 새로운 표본설계의 기초자료로 활용
 - 표본 재설계의 기준을 마련하여 표본설계의 기준에 입각한 표본을 추출하고 적합한 지가변동률 통계작성 방법 제시

□ 표본 설계 방법

- 지가변동률조사의 최신 모집단 정보(2022년 개별공시지가 자료)를 이용하여 행정구역 개편, 용도지역 및 실제 이용상황 변화 등을 반영하여 표본설계함
- 현행 표본설계의 층화 기준을 재검토하여 각 시군구에서 용도지역과 실제 이용상황 구분에 따른 정확도 높은 지가변동률 통계작성이 가능하도록 층화 기준을 마련함
- 각 기초구역에서 조사대상 필지 수와 용도지역 수 등을 고려하여 표본지 규모를 산출한 후 표본지 적정규모를 결정하여 각 기초구역별 지가변동률 통계의 안정성을 높이는 방안을 마련함
- 각 기초구역에서 층별 표본배분은 각 층별 필지 수에 비례하여 배분하는 방안을 마련하고, 용도지역 구분에 대하여 최소 표본수를 배분한 후 비례배분하는 우선 할당 비례배분법을 적용함
- 시군구에서 극소수 표본에 의한 지가변동률 자료의 왜곡을 방지하고자 용도지역별 또는 실제 이용상황별 최소 표본수 운용 방안을 마련
- 표본지의 추출은 각 기초구역에서 층별 모집단을 이용상황, 본번과 부번, 지가수준에 따라 정렬시킨 후 계통추출함

□ 목표 표집 오차

- 기초구역 내 필지 수 및 면적, 용도지역 개수 등을 고려하여 그룹화하여 목표오차와 표본크기에 차등을 두었음

<각 그룹별 목표상대표준오차>

구분	기초구역 내 일정규모 이상의 용도지역 개수			
	1-2개	3-4개	5-6개	7-9개
500개 미만	2.00%	1.75%	-	-
500-2,999개	1.75%	1.75%	1.50%	1.50%
3,000-9,999개	1.75%	1.50%	1.50%	1.50%
10,000-19,999	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%
20,000개 이상	-	1.50%	1.50%	1.25%

- 기초구역별 표본크기

$$n_{\neq w} = n_{\text{현행}} \times \left(\frac{RSE_{\text{현행}}}{RSE_{\neq w}} \right)^2$$

$n_{\text{현행}}$, n_{new} 는 각각 현행 표본설계와 새로운 표본설계의 각 기초구역별 표본크기이고, $RSE_{\text{현행}}$, $RSE_{\neq w}$ 는 각 기초구역에 대한 현행 조사의 상대표준오차와 새로운 표본설계의 목표상대표준오차임.

□ 표본추출 규모

- 기초구역별 지가지수의 상대표준오차를 1.5% 내외에서 안정적으로 생산하기 위해서 각 기초구역별 최소 표본수를 10개 내외로 결정
- 각 시군구별 용도지역 및 이용상황별 지가변동을 통계생산을 위해서 과소하게 배분된 시군구에 대해서 추가 배분하여 시군구별 최소 표본크기를 60필지로 하며, 전체 표본 크기를 80,000필지로 함

3-2 표본관리

- 표본지의 특성 변동이 발생시 '표본지 교체' 및 '수 조정'을 통하여 관리

- 지가변동률 조사와 같이 주기적으로 이루어지는 계속조사에서는 시간이 경과함에 따라 모집단과 표본에 변화가 생기게 됨으로 이에 대한 적절한 대처가 필요

제13조(표본지의 선정 및 교체 등)

- ① 용도지역 및 이용상황별로 지가변화를 조사·산정할 수 있도록 국토교통부장관의 승인을 받아 표본지를 선정·관리해야 한다.
- ② 표본지는 행정구역 개편, 토지의 분할·합병, 용도지역·구역의 변화, 공법상 제한의 변경 및 개발사업 등 사회적·물리적 변화를 반영할 수 있도록 3년의 범위 내에서 국토교통부장관의 승인을 받아 재설계해야 한다.
- ③ 조사기준일 현재 행정구역 개편, 지적사항 변경, 이용상황변경 등의 사유로 표본지의 대표성이 상실된 경우에는 국토교통부장관의 승인을 받아 지가변동률의 공표단위별 표본지 수 범위 내에서 표본지를 교체해야 한다.
- ④ 조사기준일 현재 표본지의 용도지역 또는 이용상황이 당초 설계된 표본지의 용도지역 또는 이용상황과 일치하지 않는 경우에는 국토교통부장관의 승인을 받아 표본지 수를 조정하여야 한다.
- ⑤ 제4항에 따른 표본지 수 조정으로 모집단의 특성을 반영하기 어려운 경우에는 국토교통부장관의 승인을 받아 표본지를 교체할 수 있다

□ 표본지 교체

- (정의) 조사·산정기준일 현재 당초 설계된 표본지가 행정구역 개편, 지적사항 변경 등의 사유로 인해 대표성이 상실된 경우에는 국토교통부장관의 승인을 받아 표본지를 교체

교체사유	내용
행정구역개편	<ul style="list-style-type: none"> • 표본지가 행정구역 경계에 위치하여 다른 시·도 및 시·군·구로 편입되어 행정구역이 변경된 경우 • 같은 필지이면서 동일한 행정구역 내에서 소재지가 변경된 경우 (예외) 법률에 의해 시·군·구/읍·면·동 전체 또는 일부가 행정구역 개편으로 통합·신설·승격·세분화 된 경우
용도지역변경/ 이용상황변경	<ul style="list-style-type: none"> • 표본지의 용도지역 또는 이용상황이 변경된 경우 교체 (예외) 세부용도지역 및 세부이용상황이 변경된 경우
지적사항변경	<ul style="list-style-type: none"> • 분할·합병에 의해 표본지의 소재지나 지번이 변경되는 경우, 지번이 말소되는 경우
대표성 상실	<ul style="list-style-type: none"> • 형상·지형지세·면적 등 토지특성으로 인해 표본지로서의 대표성이 상실된 경우 • 표본지의 위치상 당해지역의 지가변동상황을 적정하게 반영하기 곤란한 경우 • 일반 표본지 또는 미미하게 저촉된 표본지가 신규 도시·군계획시설의 결정·고시로 인하여 해당 시설에 과다하게 저촉된 상태가 된 경우
기타	<ul style="list-style-type: none"> • 표본지의 분포가 편중되어 정확한 지가동향을 파악하기 곤란한 경우

□ 표본지 수 조정

- 조사·산정기준일 현재 당초 설계된 표본지의 용도지역 및 이용상황이 변경되는 경우 국토교통부장관의 승인을 받아 기초구역에 배정된 용도지역별·이용상황별 표본지 수를 조정

Ⅲ. 자료수집

1. 조사방법

□ 조사방법

- 매월 표본지 특성·가격조사, 시장동향조사 등의 현장조사와 실거래사례 분석 등을 통한 토지시장분석 등의 과정을 거쳐 표본지가격 산정 및 조사산정보고서 작성
- (표본지 특성·가격조사) 표본지별 주요 특성*, 매물·호가 및 지역의 가격수준 등 표본지 가격에 영향을 미치는 주요 요인 조사
 - * 토지이용상황, 도로접면, 개발사업 편입여부 등 약 20여개 특성조사
- (시장동향조사) 지자체 및 협력공인중개업소 방문을 통해 개발사업의 진척현황 및 시장에 미치는 영향, 읍면동별 주요 변동사항, 시장참여자 거래동향 등 조사
 - 상시적으로 주요 언론보도 발생 시 진위여부 및 시장반응 정도 확인
- (토지시장분석) 실거래사례, 평가선례, 분양사례 등 제반 가격자료의 수집 및 분석을 통하여 해당 지역의 최근 지가동향 및 추이 등을 종합적으로 판단

□ 조사과정

- 조사자는 '00월분 조사일정계획서'를 참고하여 사전에 조사계획을 수립
- 전산으로 매월 제공되는 토지이용계획확인원, 토지대장 및 건축물인허가정보 등을 검토하여 표본지 특성을 정비하고 표본지를 확정
 - 용도지역, 이용상황, 면적 등의 토지특성 변경이 발생한 경우 공부 및 현장조사를 통해 확인 후 특성을 수정하거나, 국토부 승인을 거쳐 교체 또는 수 조정으로 관리
- 표본지 특성 및 가격에 미치는 주요 요인(교통망 개선, 공공편의시설의 확충, 혐오·유해·위험시설의 입지 등)을 현장조사를 통하여 확인
- 지자체 및 협력공인중개업소 현장탐문을 통하여 개발사업 진척현황 및 시장에 미치는 영향, 읍면동별 주요 변동사항, 시장참여자의 거래동향 등을 조사
- 전산으로 매월 제공되는 거래사례의 적정성 및 가격 수준의 변동성을 분석하고, 분석된

거래사례 중 표본지와 용도지역 등 공법상 제한, 이용상황, 위치적·물적 유사성이 있는 거래사례를 선정

- 선정된 거래사례와 표본지 간의 지역요인 및 개별요인 비교를 통하여 표본지 가격 산정
- 산정된 지가변동률에 대하여 용도지역별, 이용상황별, 기초구역(읍면동)별 상세 분석 및 거래량 변동의 시계열분석을 통해 지가변동 추이와의 관계를 분석하고, 해당 시군구 조사·산정 보고서 작성

□ 조사방법 검토내용

- (현장조사 앱 활용) 기존 지면(紙面)지도, 카메라, 표본 목록 등 현장조사 자료 일체를 “부동산현장조사앱”에 수록하여 조사의 효율성과 정확도를 향상시킴
 - 담당지역 표본목록, 표본특성, 지도(위성·일반), 개발사업, 인근 협력공인중개업소 등 현장조사에 필요한 자료를 앱에 탑재함
 - 현장에서 사진, 메모 등 입력시 전산프로그램(부동산통합업무시스템)에 실시간 업데이트됨
- (시장동향 정보공유체계 구축) 주요 지역별 지역전문가(지역시장동향에 정통한 공인중개사 등)를 선정하고 정기적 시장동향보고서 제출 및 공유를 통한 시장동향정보 수집 및 상시자문 가능한 정보공유체계 구축
 - 지역전문가 총 658명을 통하여 전산프로그램(부동산통합업무시스템)상 보고서 제출

2. 조사원

2-1 조사원 채용 및 처우

□ 조사·산정 담당 직원의 선정

- 업무를 담당한 직원의 선정 및 의뢰 등에 관한 세부적인 기준과 그 절차에 대하여 한국부동산원 내규 「지가변동률 조사·산정 담당자 선정·의뢰 규정」으로 정하고 있음
- 조사자 현황
 - 전국 한국부동산원 30개 지사, 약 320여명의 정규직 전문조사원으로 구성
 - 전국지가변동률조사는 업무의 전문성과 조사의 정확성을 위하여 종합직 직원(감정평가사 포함) 및 별정직 직원이 수행

□ 조사원 처우

- 전국지가변동률조사는 업무의 전문성과 조사의 정확성을 위하여 별도의 조사원 채용 없이 한국부동산원 소속 정규직 직원이 직접 수행하고 있으며, 한국부동산원 내규 「여비규정」에 따라 현장조사 출장여비를 지급함

2-2 조사원 교육훈련

□ 조사원 교육 규정

- 업무를 담당한 직원의 교육에 대하여 한국부동산원 내규 「지가변동률 조사·산정 담당자 선정·의뢰 규정」으로 정하고 있음

제7조(교육훈련) 원장은 조사·산정 업무의 효율적인 수행을 위하여 필요한 경우에는 조사·산정담당자에 대하여 조사·산정 방법 및 관련이론 등에 대한 교육훈련을 실시하여야 하며, 조사·산정 담당자는 교육과정을 이수하여야 한다. <개정 2012.12.28, 2016.8.30>

□ 교육시간의 적절성 검토

- 조사 직원의 승진 및 전직 시험 과목에 지가변동률 업무지식에 대한 평가를 포함하여 교육시간의 적절성을 검토

□ 조사기간 중 교체된 조사원(지사전입자 등)에 대한 교육실시 여부

- 인사발령 등으로 조사기간 중 교체된 조사원(본사 근무 → 지사 근무 발령)에 대하여 연중 2회(상·하반기) 지가변동률 조사·산정업무 관련 교육을 실시함
- 정규직 채용으로 신규배치된 조사원에 대해 지가변동률 조사·산정업무(이론 및 현장실습) 관련 교육을 실시함.

□ 지가변동률 조사·산정 업무요령 배포

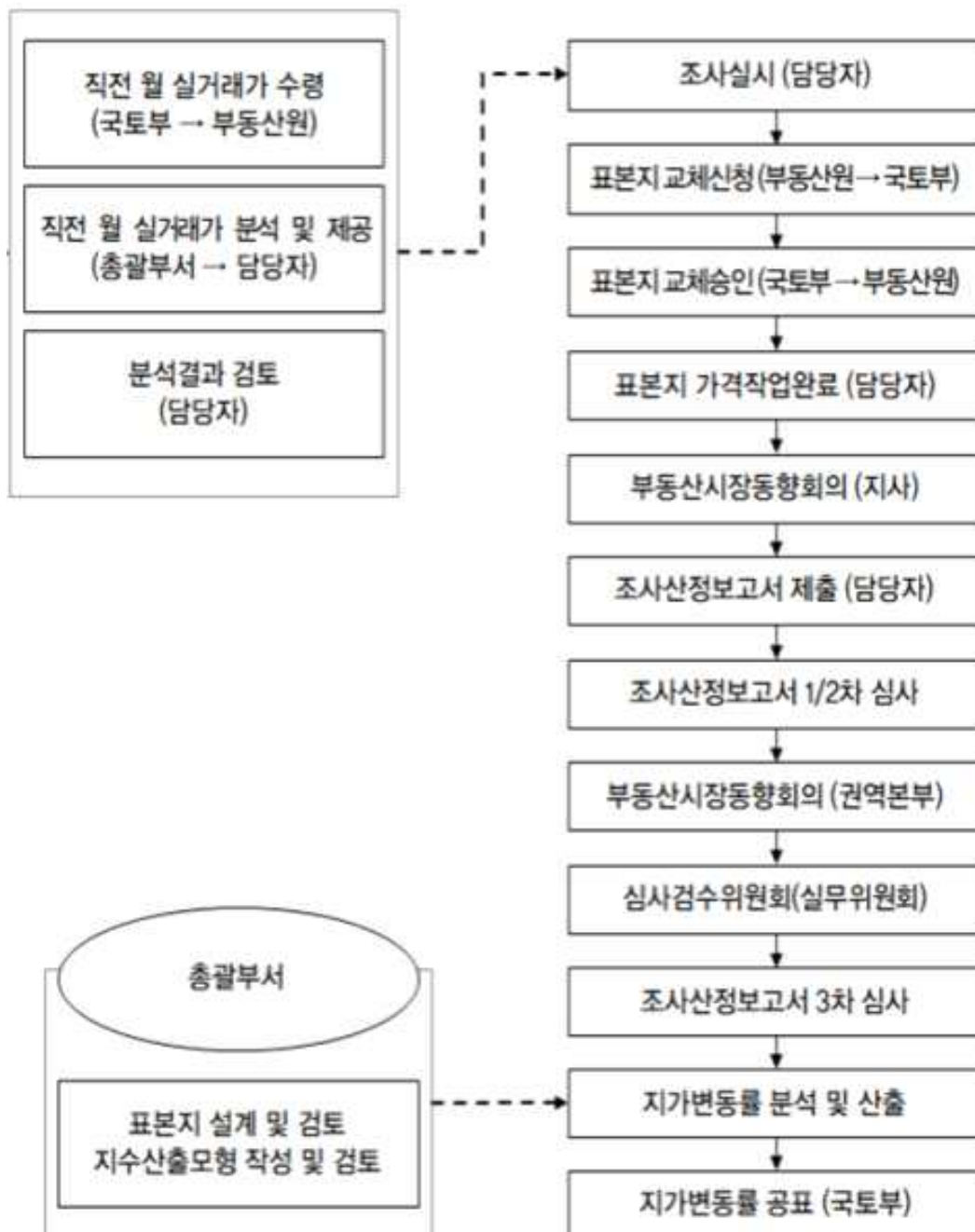
- 지가변동률조사 전반에 걸친 조사지침인 업무요령 배포
- 주요내용
 - 지가변동률 개요
 - 표본지 조사·산정요령
 - 표본지 수 조정 및 교체요령
 - 토지시장 동향회의

- 심사·검수위원회
- 지가변동률 조사·산정보고서 작성
- 행정사항 등

3. 조사 실시

3-1 조사업무 흐름도

□ 지가변동률조사 업무처리 흐름도



□ 지가변동률조사 절차

추진사항	추진내용	비고
○ 조사·산정 의뢰	- 국토교통부 조사 실시 의뢰 및 승낙(공문)	○ 전년도 말(연1회)
○ 조사·산정 실시	- 지가변동률 조사 일정계획서 및 지역별 담당자 명단 제출	○ 당월 26일경 ~ 익월 17일경 (약 22일 소요)
○ 전산 공부자료 등 수령 및 송부	- 토지대장 및 토지이용계획확인원 등 수령 및 배포	○ 익월 3일경
○ RTMS 실거래가 전산자료 수령	- 실거래자료 파악 및 표본지 매칭	○ 익월 5일경
○ 실거래가 자료 분석 및 담당자 송부		○ 익월 5일경
○ 표본지 교체(수 조정)신청 및 상이자료 검토 마감	- 표본지 교체 및 수 조정 신청서 제출 - 토지대장, 토지이용계획확인서 상이자료 검토	○ 익월 8일경
○ 담당자 가격작업 마감	- 거래사례비교법에 의한 표본지 가격산정 완료	○ 익월 10일경
○ 지사 부별 부동산시장동향회의	- 용도지역별·이용상황별 지가수준 비교 - 지사내 시·군·구의 가격자료 등을 활용하여 지가수준 조정	○ 익월 11일경
○ 지사 부동산시장동향회의		○ 익월 11일경
○ 조사·산정 보고서 온라인 전송	- 제1호 서식~4호 서식까지 프로그램을 통하여 작성 후 저장 - 서버 저장 후 심사대기 중 상태임을 확인	○ 익월 13일경
○ 조사·산정 보고서 1/2차 심사	<ul style="list-style-type: none"> ○ 조사·산정보고서 1차 심사 : 부장 - 부장이 관할지역 내 보고서 및 검색내역서 심사 - 심사 후 그 결과[미흡·재작성요청, 심사완료]를 조사 담당자에게 송부 (프로그램 및 휴대전화 문자메세지) - 미흡·재작성 요청 시 보고서를 수정하여 재전송 후, 재심사 요청 ○ 조사·산정보고서 2차 심사 : 지사장 - 지사장이 관할지사 내 보고서 및 검색내역서 심사 - 심사 후 그 결과[미흡·재작성요청, 심사완료]를 조사 담당자에게 송부 (프로그램 및 휴대전화 문자메세지) - 미흡·재작성 요청 시 보고서를 수정하여 재전송 후, 재심사 요청 	○ 익월 13일경
○ 지역본부 부동산시장동향회의	- 용도지역별·이용상황별 지가수준 비교 - 지역본부 내 시·군·구의 가격자료 등을 활용하여 지가수준 조정	○ 익월 14일경
○ 실무위원회 동향 검토 및	- 지역본부 내 표본지 가격 및 동향 적정성 검토	○ 익월 15일경

보고서 제출	- 실무위원회 동향 보고서 제출	
○ 심사·검수위원회(실무위원회)	- 용도지역별·이용상황별 지가수준 비교 - 지역본부 간 지가변동률 균형성 및 시장동향 반영의 적정성 점검 - 심사·검수위원회에서 결정한 사항 집행여부 점검	○ 익월 16일경
○ 조사·산정 보고서 3차 심사	○ 조사·산정보고서 3차 심사 : 지역본부장 - 지역본부장이 지역본부 내 주요시군구 지가동향 점검 및 보고서 심사 - 심사 후 그 결과[미흡·재작성요청, 심사완료]를 조사 담당자에게 송부 (프로그램 및 휴대전화 문자메세지) - 미흡·재작성 요청 시 보고서를 수정하여 재전송 후, 재심사 요청	○ 익월 17일경
○ 표본지 조사·산정보고서 제출	- 총괄부서로 조사·산정보고서 제출	○ 익월 18일경
○ 지가변동률 자료 분석 등 보고	- 국토교통부로 결과보고서 제출	○ 익월 20일경
○ 지가변동률 공표	- R-ONE, KOSIS 사이트 등 공표	○ 익월 25일경

3-2 조사준비 및 준비조사

□ 조사 준비

○ 일정계획서 수립

- 매월 초 공휴일, 공표예정 요일 등을 고려하여 신규 일정계획서를 수립함

○ 조사자 배정

- 매월 초 인사발령(이동, 파견, 휴직 등)을 고려하여 신규 배정목록을 작성함

○ 조사대상 확인

- 매월 초 국토교통부 공간정보센터로부터 토지대장 및 토지이용계획확인원 수령, 표본 특성과 상이한 자료 목록 배포
- 표본의 소멸(지번 말소 등), 특성변경(용도지역, 지목, 면적 등)을 파악하고 현장 조사를 실시함

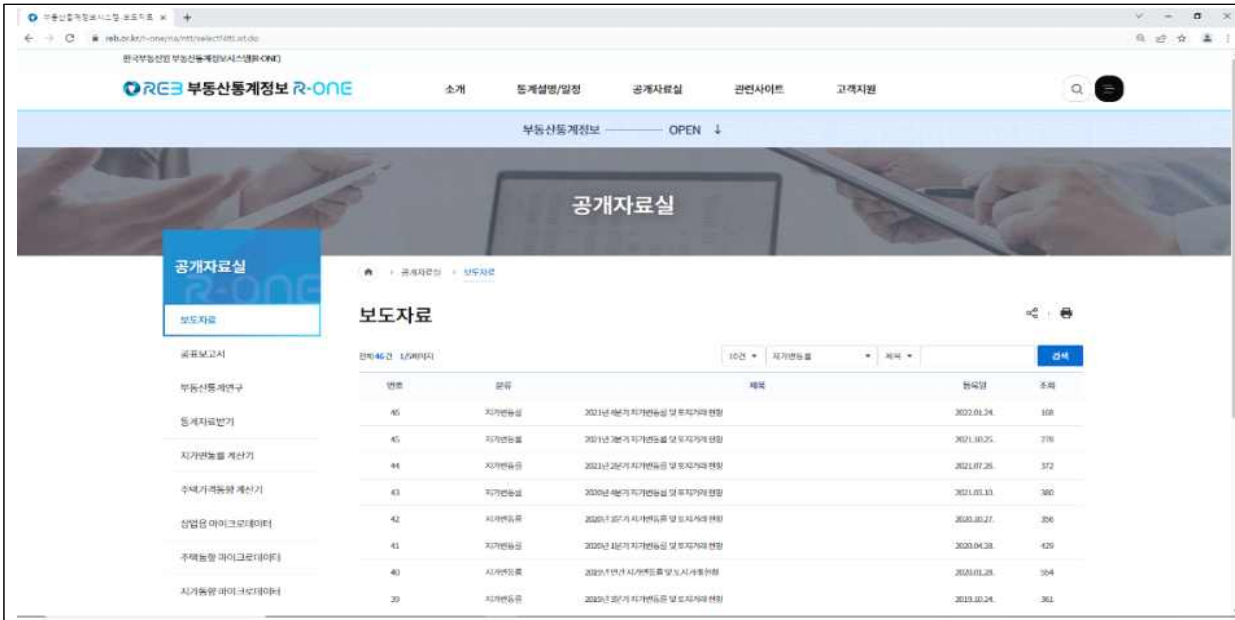
○ 조사 수단 정비

- 현장조사앱 및 전산프로그램(부동산통합업무시스템) 내 표본 목록 배포

○ 기타 조사 관련 홍보 활동

1. 보도자료 배포 등

- 분기별 보도자료 배포
- 각종 인터넷 언론, 방송 등을 통해 기사화됨으로써 조사에 대한 대국민 홍보 역할

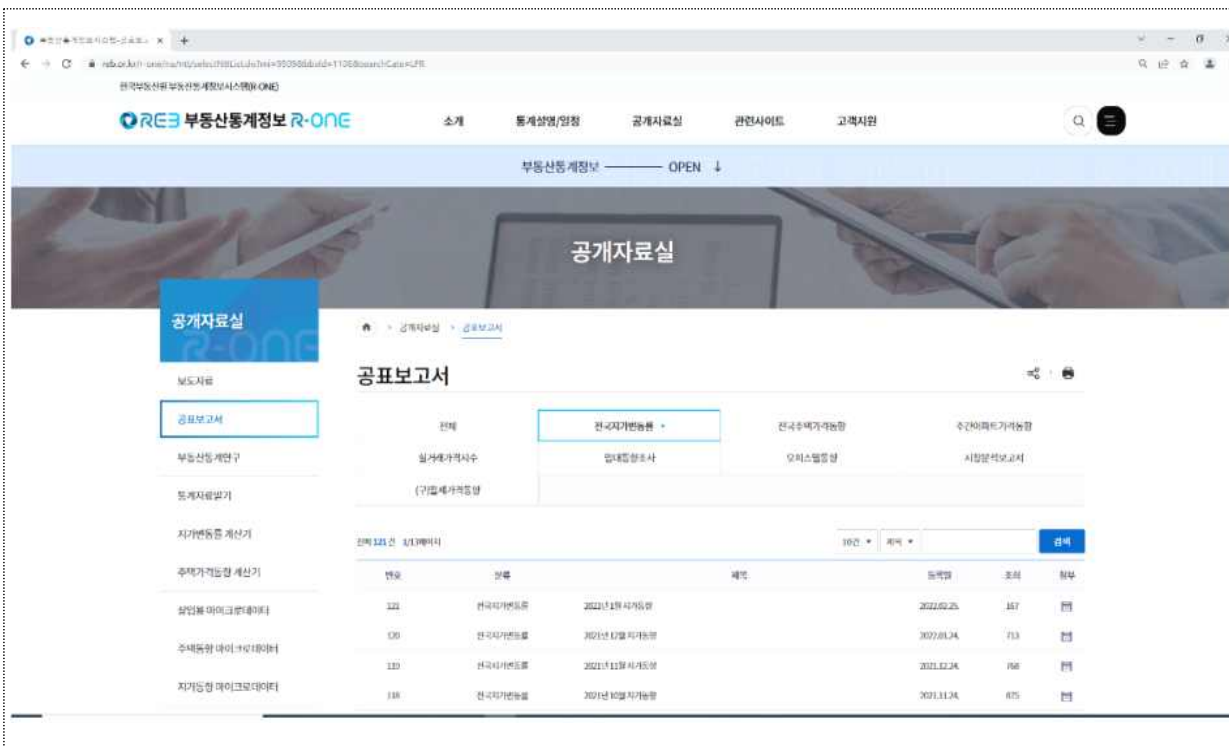


2. 스마트폰 앱 홍보

- '한국부동산원 부동산가격정보 앱' 홍보 실시, 앱 사용의 편리성 및 관련정보의 유용성 관련 인터넷 홍보 실시

3. 부동산통계정보시스템 홈페이지(R-ONE) 운영

- 생산 통계설명자료 제공, 통계표 조회 및 지가동향(pdf) 보고서 제공



4) 지사 부동산 자문회의 운영

- 정확한 시장동향 점검, 관리, 상시조사 체계 구축 및 중개업소 협력, 홍보를 위하여 지역 내 우수 협력공인중개사로 구성된 자문회의를 분기별 1회 실시

3-3 조사항목별 조사 방법

□ 일반 지침

- 토지가격형성에 중요한 요인으로 작용하고 토지관련 자료의 정보요인으로 가치가 있는 토지의 주요 특성요인을 조사하며, 특성조사는 산정기준일 현재를 기준으로 함

□ 세부 지침

1. 일련번호

가. 일련번호는 행정안전부 행정전산망 지역코드에 의하여 다음과 같이 표시함

- 1) 10자리 코드 중 5자리를 지역코드로 함
- 2) 일련번호 부여의 우선순위는 행정전산망 코드집의 지역코드순서, 토지대장의 지번순서, 임야대장의 지번순서 및 확정예정지번 순서로 함
- 3) 일련번호는 시·군·구(자치구가 아닌 “구”를 포함한다) 단위로 부여함

나. 표본지의 일련번호는 표본설계 시 부여된 일련번호를 기재하며 교체된 표본지의 일련번호도 당초 표본지의 일련번호를 따름

2. 층화

표본지의 층화는 표본설계 시 반영된 층화번호를 기재하며 교체된 표본지의 층화도 당초 표본지의 층화번호를 따르는 것을 원칙으로 하되(동일 용도지역 및 동일 이용상황), 표본지 수 조정신청이 있는 경우에는 국토교통부장관의 승인을 받아 층화를 변경(용도지역 또는 이용상황 변경)함

3. 소재지

- 토지(임야)대장에 표시된 소재지 및 지번을 기재함
- 확정예정지번이 부여된 지역의 토지는 시·군·구의 지적담당 또는 조세담당 부서에서 확정예정지번(블록·롯트)을 확인하여 기재하고, 확정예정지번이 세부필지(롯트)로 구분되어 있지 아니한 경우에는 사업시행자로부터 분양계획도면·면적 등을 제공받아 블록·롯트번호를 기재하되, 롯트번호가 확정되지 아니한 경우에는 블록단위를 기재

4. 면적

가. 토지(임야)대장에 표시된 면적을 m^2 단위로 기재함

나. 환지예정지의 경우에는 환지(예정)면적을 기재함

다. 용도상 불가분의 관계에 있는 2필지 이상의 일단의 토지(이하 “일단지”라 한다)중에서 대표성이 있는 1필지가 표본지로 선정된 때에는 당해 표본지의 면적을 기재하되, 일

단지로 조사·산정된 사항을 별도로 표시함

5. 부속지번

가. 부속지번은 건축물대장상 부속지번을 기재

나. 건축물대장상 관련지번으로 기재되어 있지 않더라도 일단지 등에 의해 관련지번으로 판단되는 경우 일단지 등록 부속지번을 기재

6. 지목

가. 지목은 조사기준일 현재의 토지(임야)대장에 표시된 지목을 기재함

나. 전산코드는 2자리로 기재하며 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제67조 [지목의 종류], 같은법 시행령 제58조[지목의 구분] 의 규정에 따름

7. 용도지역

가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조·제79조 및 같은 법 시행령 제30조의 규정에 의한 용도지역을 2개까지 기재

나. 한 필지에 둘 이상의 용도지역이 구분·지정되어 있는 토지가 불가피하게 표본지로 선정된 경우

1) 둘 이상의 용도지역간 가격이 유사할 때는 면적이 넓은 용도지역 순으로 기재

2) 둘 이상의 용도지역간 가격 격차가 클 때는 각각의 용도지역별 토지가격을 비교 형량 (각 용도지역별 면적 × 각 용도지역별 단가)하여 토지가격이 높은 순으로 기재

다. 일단지 중에서 대표성이 있는 1필지가 표본지로 선정된 때에는 그 일단지 전체를 1 필지로 보고 용도지역을 조사하여 기재

라. 개발제한구역은 용도지역은 아니나 그 규제내용이 엄격하므로 별도로 기재하고, 전산상 표시는 '개제'(개발제한구역을 의미)로 할 수 있음

마. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조에 의한 도시지역·관리지역·농림지역·자연환경보전지역으로 용도가 지정되지 아니한 지역과 도시지역 중 주거지역·상업지역·공업지역·녹지지역으로 용도가 지정되지 아니한 지역은 용도 미지정으로 기재

8. 용도지구

가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조의 규정에 의한 용도지구가 지정되어 있는 경우에는 그 용도지구를 2개까지 기재함

나. 한 필지에 둘 이상의 용도지구가 지정되어 있는 경우

1) 일반 필지와 격차율이 큰 순서대로 2개까지 기재하되 가격배율이 1.00 미만인 경우의 번호를 우선 기재

2) 제한의 정도가 동일한 경우에는 토지특성조사표상 번호가 빠른 순으로 기재

3) 다만, 제한의 정도가 강한 지구의 면적이나 형상이 다른 지구의 이용·개발에 미치는

영향이 미미할 경우에는 다른 지구의 번호를 먼저 기재

- 다. 한 필지의 일부에 용도지구가 지정되어 있는 경우에 지구의 면적이나 형상이 잔여 토지의 이용·개발에 미치는 영향이 극히 미미할 경우에는 지구지정이 없는 것으로 봄
- 라. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 규정에 의한 용도지구가 아닌 경우에는, 제한의 정도가 강한 지구 1개만을 기타로 처리하여 별도로 기재함

9. 토지이용상황

- 가. 토지의 실제 이용상황 및 주위의 주된 토지이용상황을 기준으로 다음과 같이 구분하여 기재하되, 일시적인 이용상황은 고려하지 아니함
- 나. 한 필지가 둘 이상의 용도로 이용되는 토지가 불가피하게 표본지로 선정된 경우에는 용도별 면적과 토지의 효용가치를 고려하여 주된 용도를 기재하되, 주된 용도와 부수적인 용도를 구분하기 어려운 경우에는 지가가 더 높게 형성되는 용도를 주된 용도로 봄
- 다. 각 용도지역(주거지역, 상업지역, 공업지역, 녹지지역, 관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역) 내 농경지 또는 임야 등의 경우에는 개발가능성·주위환경 등을 고려하여 주거나지·상업나지·공업나지 또는 전·답·임야 등으로 구분하여 기재
- 라. 토지이용상황은 관계법령에 의하여 건축허가 등을 받고 착공신고 후 실제 공사를 착공한 시점을 기준으로 건축용도에 맞추어 조사함. 착공한 시점은 건축을 위한 굴토공사(굴토가 필요 없는 경우에는 건축물을 축조하는 공사)에 착수하는 시점을 말함
- 마. 개발사업지의 경우 아래와 같이 조사함
 - 개발사업지는 착공신고 후 실제공사를 착공한 시점을 기준으로, 그 시점 이전에는 종전의 이용상황을 기준으로 기재하고, 그 시점 이후에는 개발사업지 내 용도구획별 획지를 기준으로 조사 및 당해 용도목적의 나지로 기재하며, 기타 토지특성은 사업계획(도면) 등에 의해 조사·기재한다. 다만, 착공 신고 후 실제 공사를 착공한 시점을 기준으로 조사하는 것이 불합리한 때에는 종전의 지번을 기준으로 필지별 종전 토지이용상황 또는 토지특성을 조사할 수 있음
- 바. 토지이용상황 판단 시 지상건축물의 규모와 용도는 「건축법 시행령 별표1 및 「주택법 시행령」을 참조하여 결정함
- 사. 일단지로 조사된 토지는 그 일단지 전체를 1필지로 보고 토지이용상황을 조사하여 기재함
- 아. 토지이용상황을 '○○기타'로 조사·입력하는 경우에는 토지이용상황 기타에 세부 이용상황을 입력하여야 함

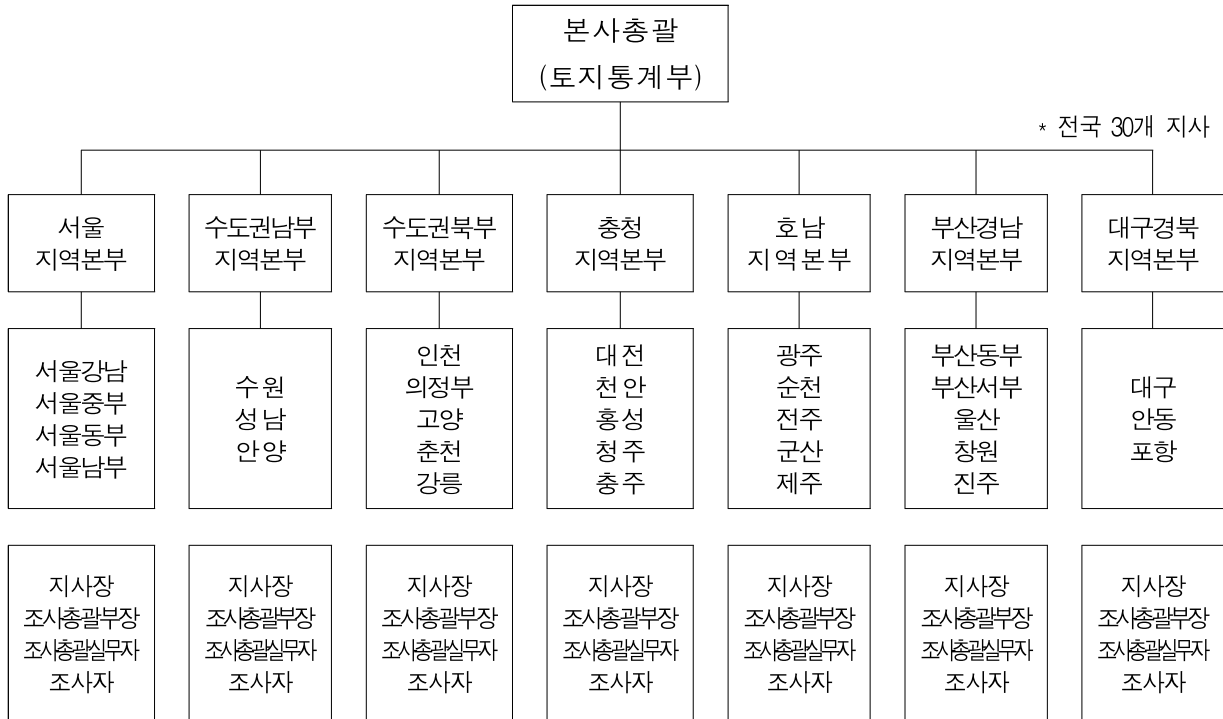
10. 기타제한(구역 등)

- 가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」·「도로법」·「문화재보호법」 등 개별법에 의한 구역(지역)이 지정된 경우에는 이를 2개까지 기재함
- 나. 한 필지에 둘 이상의 구역(지역)이 구분 지정된 경우에는 제한의 정도가 강한 구역(해당 지역의 토지가격비준표에서 일반 필지와 격차율이 제일 큰 구역 및 지역)의 번호를 기재하며, 제한의 정도가 동일한 경우에는 면적이 넓은 구역(지역)의 번호를 기재함 다만, 제한의 정도가 강한 구역(지역)의 면적비율이 낮아서 당해 토지의 이용·개발에 미치는 영향이 미미한 경우에는 다른 구역(지역)의 번호를 먼저 기재함
- 다. 한 필지에 둘 이상의 구역(지역)이 중복 지정된 경우에는 제한의 정도가 강한 구역(해당 지역의 토지가격비준표에서 일반필지와 격차율이 제일 큰 구역 및 지역) 순서로 2개를 기재하되, 제한의 정도가 동일한 경우에는 토지특성조사표상 번호가 빠른 순으로 2개를 기재함
- 라. 한 필지의 일부에 구역(지역)이 지정되어 있을 경우에 그 지정된 면적이 잔여토지의 이용·개발에 미치는 영향이 극히 미미한 때에는 구역(지역)의 지정이 없는 것으로 봄
- 마. 한 필지의 일부 또는 전부에 고속국도 또는 자동차전용도로 관련 접도구역이 지정된 경우에는 그 지정면적의 비율을 기재함

3-4 현장조사 관리

□ 현장조사 관리 체계

- (본사) 총괄부서 (부동산통계처 토지통계부)
 - (지역본부) 지역본부장, 지역총괄부
 - (지사) 지사장, 조사총괄부장, 조사총괄 실무자, 조사자



□ 조사관리자의 역할 및 현장조사 관리 방법

- 조사관리자 1인당 조사원 수
 - 지사 조사관리자(조사총괄부장 및 지사장) 1인당 담당 조사원 수는 평균 10명
- 조사관리자 동향조사 실시
 - 지사 조사관리자는 관할 지사 내 주요 이슈지역을 선정하여 해당 지역 조사자와 동행조사 또는 단독조사를 수행하여 조사내용 검증 및 확인
- (본사 총괄부서)
 - 조사업무 진행상황 등의 점검 및 관리
 - 조사자 물량 배정·관리 계획 수립
 - 매년 업무요령 갱신 및 배포
 - 현장조사를 위한 전산시스템, 현장조사 앱 등 개편 및 지원
 - 조사업무 관련 현장 지도점검 계획 수립 및 실시
 - 조사 내용 검토 총괄

○ (지사 지사장 및 조사총괄부장)

- 현장조사 요령 지도 및 지원
- 시장동향조사 내용 검토 및 의견조회
- 조사평가보고서 상 특성 및 가격입력 등에 관한 심사
- 지사 관할 지자체 및 협력공인중개업소 등 유관기관과의 업무협약 총괄

□ 조사원 현장 지도점검

○ 검토필요 표본지 과다지역, 주요 개발사업지역에 대한 현장 지도점검을 실시함

- (목적) 표본지 특성, 변동률 등 지가변동률 조사업무 전반에 대한 지도·점검을 통해 조사의 정확성·신뢰도 제고

3-5 조사 질의응답 체계

□ 조사원의 조사관련 질의 및 응답체계

- 조사자의 문의, 개선 요청 사항은 전화, 전산프로그램(부동산통합업무시스템), 사내업무망(업무제안)을 통하여 접수
- 즉시 응답가능한 건은 바로 처리하며, 전산 개발 등 부서간 협의가 필요한 사항에 대해서는 실시계획서 작성하여 회신

□ 주요 질의 응답 오류사례 추적 및 관리방법

- 주요 질의내용에 대하여 전국지가변동률조사실시 문서 내 공지사항을 첨부하여 공지함

4. 응답자 및 무응답 대처

4-1 응답자

□ 응답자(표본)의 선정

- 지가변동률조사의 표본은 모집단인 개별공시지가자료 중 지가변동률을 대표할 수 없거나 거래가 어려운 필지*를 제외하여 선정함

* 국공유지 및 공항, 휴게소, 매립, 발전소, 특수기타, 도로, 하천, 공원, 운동장, 주차장, 위험시설, 유해험오, 기타

□ 응답자(표본)의 선정 이유

- 모집단 중 지가변동률을 적절히 나타낼 수 없는 표본을 제외하여 통계조사 기초단위인 기초구역(읍·면·동) 및 시군구 이용상황별·용도지역별 정도 높은 지가변동률 산출 가능

□ 대리응답

- 지가변동률조사는 토지를 대상으로 한 현장조사로 원칙적으로 대리응답이 불가함
- 다만, 응답자(표본)가 개발사업·지적재조사 등으로 말소되거나, 특성변경으로 대표성이 상실된 경우 표본지 교체 및 수 조정을 통하여 조사함
 - (표본지 교체) 조사·산정기준일 현재 당초 설계된 표본지가 행정구역 개편, 지적사항 변경 등의 사유로 인해 대표성이 상실된 경우에는 국토교통부장관의 승인을 받아 표본지를 교체
 - (표본지 수 조정) 조사·산정기준일 현재 당초 설계된 표본지의 용도지역 및 이용상황이 대규모로 변경되는 경우 국토교통부장관의 승인을 받아 기초구역에 배정된 용도지역별·이용상황별 표본지 수를 조정

4-2 기억응답

- ※ 본 조사는 일반적인 통계조사에서 응답자가 개인 정보나 지식을 조사원에게 알려주는 과정이 아닌 조사자가 자계식으로 항목을 응답 작성하는 조사임을 알려드립니다.
- ※ 이러한 조사의 특수한 특성으로 인하여, 응답자와 조사자가 일치하는 상황에서 기억응답에 대한 내용을 작성하겠습니다.

□ 기억응답

- 지가변동률조사는 매월 조사로 조사대상기간과 실제 조사시기가 일치하며, 조사자가 직접 자계식으로 항목을 응답 및 작성하는 조사로 일반 조사에서의 응답자 관점과는 차이가 있음
- 단, 조사자가 응답하는 관점에서 조사항목의 과거의 자료를 조회할 수 있도록 시스템을 구축했으며, 이를 통해 응답의 정확성(조사자의 관점)을 높이는데 활용할 수 있음

4-3 무응답 대처

☐ 본 조사는 일반적인 통계조사에서 응답자가 개인 정보나 지식을 조사원에게 알려주는 과정이 아닌 조사자가 자체적으로 항목을 응답 작성하는 조사이므로 응답자의 무응답과는 성격이 다른 측면이 있기 때문에 표본 대표성 상실, 말소 등으로 조사 불가 시 무응답으로 간주함

☐ 매월 상이자료 검토목록 제공

- 매월 국토교통부 공간정보센터 등에서 토지이용계획확인원, 토지대장, 건축물인허가정보 등을 수령하여 표본 특성과 상이한 목록을 제공함
- 조사자는 매월 상이자료를 검토하여 표본 변동여부, 조사가능여부를 검토함

☐ 무응답 처리기준

- 표본지의 용도지역 및 이용상황 변경
 - 표본지를 포함하여 주변지역 일대 대규모 변경 → 표본지 수 조정
 - 해당 표본지만 변경 → 표본지 교체
- 표본지의 대표성 상실(행정구역 개편, 지적사항 변경 등) → 표본지 교체
- 표본지의 소재지나 지번 변경이 발생한 경우 → 표본지 현행화

☐ 무응답 처리방법

- 변동사유별로 교체(현행화) 또는 수 조정으로 처리

4-4 표본대체

☐ 단위무응답(표본 조사 불가)의 경우 표본 대체(교체) 및 수 조정을 허용함

☐ 단위무응답 처리 기준

- 표본지특성이 변동되어 조사 불가한 경우, 표본지 교체 및 수 조정을 통하여 조사함

1. 표본지 교체 기준

가. 대표성 상실

- 1) 이용상황(대분류)이 변경되거나, 지적사항 변경(합병·분할) 등으로 형상·지형지세·면적 등의 토지특성이 변경되어 표본지로서의 대표성이 상실된 경우
- 2) 행정구역 개편 등으로 표본지의 위치가 변경되어 당해 지역의 지가변동 상황을 적정하게 반영하기 곤란한 경우
- 3) 도시·군계획시설의 결정·고시로 인하여 표본지가 해당 시설에 과다하게 저촉된 상태가 된 경우
- 4) 표본지의 분포가 편중되어 정확한 지가동향을 파악하기 곤란한 경우

나. 모집단의 특성을 반영하기 어려운 경우

- 1) 행정구역 개편 및 표본지 수 조정으로 인해 설계된 모집단의 특성을 반영하기 어려운 경우(기초구역 단위 용도지역별·이용상황별 최소 표본수(2필지) 미만 등)에는 국토교통부장관의 승인을 받아 표본지를 교체
- 2) 조사모집단에서 제외되는 특수용도로 이용상황이 변경되는 경우* 국토교통부장관의 승인을 받아 표본지를 교체
 - * 공항, 휴게소, 매립, 발전소, 특수기타, 도로, 하천, 공원, 운동장, 주차장 위험시설, 유해험오시설 등
- 3) 표본설계에 따라 해당 기초구역에서 생산하지 않는 용도지역 또는 이용상황으로 변경되는 경우 국토교통부장관의 승인을 받아 표본지를 교체

2. 표본지 수 조정 기준

가. 용도지역 변경

- 1) 표본지를 포함하여 주변지역 일대의 용도지역이 주거지역·상업지역·공업지역·녹지지역·계획관리지역·생산관리지역·보전관리지역·농림지역·자연환경보전지역 상호간 변경된 경우에는 용도지역 수정을 통한 표본지 수 조정
- 2) 표본지 수 조정으로 인해 모집단의 특성을 반영하기 어려운 경우 (기초구역단위 용도지역별 최소 표본수(2필지) 미만 등)에는 국토교통부장관의 승인을 받아 표본지를 교체

나. 이용상황 변경

- 1) 표본지를 포함하여 주변지역 일대의 이용상황이 대규모로 변경되어 표본지의 이용상황이 전·답·주거용·상업용(주상복합용포함)·임야·공업용·기타 상호간 변경된 경우에는 표본지 수 조정을 하여야 하며, 세부이용상황 간에 변경된 경우에는 변경사항만 수정하며 변경된 사진을 저장한다.
 - (1) 공부상 지목 변경은 교체사유가 아님. 단, 이용상황 변경 가능성이 크므로 현장조사를 통한 이용상황 변경 등 확인 필요

- (2) 경지 정리된 농경지대의 전·답간의 상호변경으로서, 지가에 영향을 미치지 않는 농작물 교체에 의한 현황 변경은 표본지의 이용상황 변경으로 보지 않음(일시적 이용)
- (3) 다만, 표본지 수 조정으로 모집단의 특성을 반영하기 어려운 경우 (기초구역 단위 이용상황별 최소 표본수(2필지) 미만 등)에는 국토교통부장관의 승인을 받아 표본지를 교체할 수 있다.

☐ 표본대체에 대한 검토내용

- 지사 조사원들의 매월 표본지 교체 및 수 조정에 대하여 총괄부서(토지통계부)에서 취합 및 검증 후 국토부로 제출하고, 국토부의 최종승인 후 표본 대체 진행

5. 사후조사

☐ 1/2β차 심사 시행

- 조사자의 조사·산정결과의 적정성·균형성 등에 대해 분석 후 각 담당지역별로 관할 지사부장(1차), 지사장(2차), 지역본부장(3차)이 심사(사후조사) 실시
 - 심사 후 미흡한 부분은 재작성요청 등의 사후조치 실시

☐ 지가변동률 실무위원회 - 통계결과 지역 간 균형성 검토

- 매월 지가변동률 실무위원회에서 각 지역본부별 가격 적정성 검토가 필요한 필지에 대해 정밀검토 후 표본지 교체 또는 가격조정 등의 사후조치 시행

☐ 총괄부서 지사점검

- 개발사업지역 등 주요 관심지역에 대하여 표본지 특성·가격, 지가변동률 등 조사업무 전반에 대하여 지사점검을 실시함
 - (목적) 표본지 특성, 변동률 등 지가변동률 조사업무 전반에 대한 지도·점검을 통해 조사의 정확성·신뢰도 제고

6. 행정자료 활용 목적 및 내용

☐ 행정자료 활용 목적 및 내용

- 지가변동률조사 시 활용하는 행정자료는 개별공시지가자료, 토지이용계획확인서, 토지대장, 건축물 인허가정보로 모두 관할 시·군·구청장이 관리(보유)기관임
- (개별공시지가) 본 조사의 표본추출틀로 사용되며, 개별공시지가는 전국의 거래가능한 토지에 대한 가장 공신력 있는 정보로 가격수준 뿐만 아니라 소재지, 면적, 지목, 용도지역, 이용상황 등의 토지 특성이 자세히 제공되어 표본추출틀로 사용하기에 적합
- (토지이용계획확인서) 소재지, 지목, 면적, 개별공시지가, 용도지역, 용도지구 등
- (토지대장) 소재지, 지목, 면적, 변경사유 등
- (건축물 인허가정보) 소재지, 용도지역, 이용상황, 건축면적, 주용도, 기타용도 등
- 표본지 특성 정비 및 현황 파악을 위해 ‘토지이용계획확인서’, ‘토지대장’, ‘건축물인허가정보’를 활용하며 용도지역, 지목, 면적 변경 등의 특성이 발생한 경우 공부 및 현장조사를 통하여 확인, 특성수정, 교체 및 수 조정으로 관리

Ⅳ. 통계처리 및 분석

1. 행정자료의 매칭방법

□ 통계자료와 행정자료 간 매칭변수

- 소재지(시도, 시군구, 지번 등), 지목, 면적, 용도지역, 이용상황, 개별공시지가, 용도지구, 기타제한, 도시계획시설 등

행정자료	매칭변수	관리기관
토지이용계획확인서	소재지, 면적, 용도지역, 용도지구, 기타제한, 도시계획시설 등	각 지방자치단체
토지대장	소재지, 지목, 면적 등	
개별공시지가	소재지, 지목, 면적, 용도지역, 이용상황, 개별공시지가, 용도지구 등	
건축물인허가대장	소재지	세움터

□ 통계자료와 행정자료 간 매칭방법

- (1단계) 지방자치단체에서 연속지적도상 승인한 필지에 대해 국가공간정보센터(NS센터)로부터 토지대장 및 토지이용계획확인서를 수령
- (2단계) 소재지(PNU)를 기준으로 하여 부동산통합업무시스템(KRIMS) 내 저장된 지가변동을 표본지와 수령한 행정자료를 매칭
- (3단계) 부동산통합업무시스템(KRIMS)에 저장된 표본지의 특성(지목, 면적, 용도지역 등)과 매칭된 행정자료의 정보와 매칭

2. 행정자료의 보완

□ 행정자료 수령 및 보완절차

행정자료 수령	지방자치단체에서 연속지적도상 승인한 필지에 대해 공간 정보센터로부터 토지대장 및 토지이용계획확인서를 수령	공간정보센터 → 한국부동산원
↓		
행정자료 매칭	표본지의 pnu를 기준으로 표본지를 매칭한 후 각 표본지의 특성(용도지역, 면적, 지목 등)을 연결	한국부동산원
↓		
매칭자료 오류검토	부동산통합업무시스템 내 저장되어있는 표본지의 특성과 행정자료의 필지 특성을 비교	한국부동산원
↓		
미일치 항목 확인	미수령 공부 및 불일치 항목과 관련하여 지자체 확인	한국부동산원

3. 자료코딩

□ 방법 및 내용

○ 항목 변수

- 항목 코드값 입력
- 일련번호 : 행정자치부 행정전산망 지역코드 5자리
- 층화 : 표본설계시 반영된 층화번호 2자리
- 지목, 용도지역, 이용상황, 지형지세, 형상 등 코드값으로 처리(코드체계 참고)

○ 연속 변수

- 면적 : 토지(임야)대장에 표시된 면적 m^2 단위로 입력
- 가격 : 산정가격을 그대로 입력, 단위면적(m^2)당 가격(원)

4. 자료입력

- 현장 입력(부동산현장조사앱, 모바일) : 표본지 현장조사 시 앱을 통하여 입력하며, 입력 및 수정한 내용은 전산으로 실시간 반영됨. 앱을 통하여 입력가능한 내용은 표본 사진과 특성, 메모이며 별도의 파일 등록, 가격산정은 전산(KRIMS, 부동산통합업무시스템)으로 입력함
- 전산 입력(KRIMS, 부동산통합업무시스템)
 - 표본지 현장조사 시 촬영한 표본 사진, 각종 공부, 중개업소 및 지자체에서 발급한 도면 또는 자료 등
 - 거래사례 매칭을 통한 산정 가격을 전산시스템(부동산통합업무시스템)을 통하여 입력함

□ 입력오류 검출 방법

- 1차 검증(입력단계 검증)
 - 조사자가 코드 입력시 코드 참조표를 제공
- 2차 검증(마감단계 검증)
 - 검색내역서에 특성오류(불일치 등) 사항을 제시함
 - 검색내역서상 오류사항을 모두 수정하여야 가격마감이 가능함

5. 자료 내검

□ 조사현장 및 산정가격 내검

- 조사현장 내검 내용 및 방법 및 오류 처리방법
 - 전국지가변동률조사는 표본지 일대의 시장동향을 파악하는 정성조사(시장동향조사 혹은 표본실지조사) 이후, 조사자가 산정한 가격의 적정성을 판단하기 위한 회의 및 심사로 자료 내검을 수행하고 있음. 조사자의 가격산정이 입력값이 되는 조사 특성상 일반적인 통계 내검절차와 차이가 있음
- 조사·산정보고서 심사 및 검수, 오류처리
 1. 심사 및 검수 절차
 - 가. 지가변동률 조사·산정보고서의 검수는 관할지역별로 매월 1, 2, 3차에 걸쳐 실시한다. 1차 심사는 부장, 2차 심사는 지사장, 3차 심사는 지역본부장이 실시함

- 나. 전국지가변동률조사의 조사·통계품질 향상 및 대외 신뢰도 제고를 위해 내·외부 전문가로 구성된 심사·검수위원회를 운영하며, 지가변동률 균형성 및 시장동향 반영의 적정성, 주요 이슈지역 및 개발지역 등의 지가동향을 점검함
- 다. 심사자는 조사·산정담당자가 제출한 지가변동률 조사·산정보고서(필요시 표본지별 조사사항 및 가격산정의견서) 내용이 충실하게 작성되었는지 여부에 대해 별표「심사 항목」에 따라 검토하여야 함
- 라. 심사자는 심사 및 검수 결과, 지가변동률 조사·산정보고서 등이 불성실하게 작성되었다고 인정되는 지역의 담당자에 대해 시정 또는 보완을 요구할 수 있음
- 마. 총괄부서장은 심사 및 검수 결과가 지속적으로 미흡한 지역을 국토교통부의 별도 계획에 따라 수행되는 현장점검에서 대상 지역으로 우선 선정할 수 있음

2. 심사·검수 결과의 보고

총괄부서장은 조사·산정보고서 심사 등과 관련하여 다음의 사항을 국토교통부 장관에게 보고하여야 한다.

- 조사·산정보고서의 시정 또는 보완요구에 불응한 조사·산정담당자
- 주요 심사사항 및 조치내용
- 조사·산정업무 수행과 관련하여 고의 또는 중대한 과실이 있다고 인정되는 조사·산정 담당자

○ 심사 및 검수, 전산오류 내검 범위, 논리내검 및 항목

○ 조사·산정보고서 심사 및 검수 대상

구 분	대 상
지사 부별 부동산시장 동향회의	부장, 조사자
지사 부동산시장 동향회의	지사장, 부장
지역본부내 부동산시장 동향회의	지역본부장, 지사장

□ 전산 내검

○ 전산내검 내용 및 방법 및 오류 처리방법

- (1차) 입력단계 : 코드참조표를 제공
- (2차) 조사자 가격마감 단계 : 검색내역서 오류사항 제공
- (3차) 심사자 표본관리 단계 : 표본별 점검항목 제공
: 중점관리 표본 검토, 표본 특성검토, 표본가격 적정성 및 변동성 검토

○ 전산오류 유형 및 처리방안

오류 유형	처리방안
단순 입력누락	재입력
토지특성변화	표본 교체 또는 수 조정
이상치 발견	가격 재산정

6. 무응답

6-1 주요 항목무응답 실태

☐ 해당사항없음

6-2 항목무응답 대체

☐ 전국지가변동률조사는 토지를 대상으로 조사를 진행하고 있음. 조사항목은 면적, 형상, 고저 등 현황을 파악하기 때문에 조사 특성상 항목무응답이 발생하지 않음

6-3 단위무응답 실태

☐ 기존 표본의 소멸 혹은 이용상황 및 용도지역이 변경되어 대표성상실이 상실했을 때 조사 불가로 인한 무응답(단위무응답)으로 간주하고 표본지 교체를 진행

☐ 단위무응답 실태 산출식

○ 기존표본의 소멸 혹은 이용상황 및 용도지역 변경에 따른 대표성상실로 교체(현행화)된 표본지를 분자로 하고 전체 표본지 수를 분모로 한 비율을 산출

$$\text{무응답률} = \frac{\sum(\text{월별 교체 표본지개수} + \text{교체현행화개수})}{\sum \text{월별 전체 표본 수}}$$

○ 결과 : 0.029%

<20xx년 월별 교체 표본 현황>

(단위 : 필지 수)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
대표성 상실	12	16	6	16	11	21	16	12	23	13	23	16
현행화	13	7	11	10	3	9	3	2	5	10	8	13
합계	25	23	17	26	14	30	19	14	28	23	31	29

6-4 오차 검증

□ 예비표본 제도 도입

○ (도입배경 및 목적)

- 통계청 매뉴얼에 따르면 모집단 변화가 일어 날 때마다 표본설계를 하는 것은 현실적으로 불가능 하므로 모집단의 변화를 추출틀에 지속적으로 반영시켜 적절히 관리하고 표본을 보완해주는 조취를 취하여 표본의 대표성을 유지시켜 줄 수 있음
- 이를 위해 교체 기준을 준수하고 표본설계의 기본원칙에 부합하도록 적합한 대체 표본지 배부 시스템을 구축하여 표본지 교체의 객관성을 확보

○ (방법) 교체사유 발생 지역 및 세부 층 내에서 표본설계 시 추출 되었던 해당 표본지의 예비표본에서 우선 선정대상을 제공

7. 통계추정

7-1 통계추정 산식 및 내용

□ 지가지수 산정

- 전국지가변동률조사는 하위 지수로 카리지수(Cali Index), 상위지수로 라스파이레스지수(Laspeyres Index)를 사용하고 있음

1. 읍·면·동(기초구역) 용도지역(이용상황) 지가지수 산정방법

통계작성 과정에 필요한 것으로 대외적으로는 공표하지 않으며, 각 읍·면·동 해당 용도지역(이용상황) 내의 모든 표본지들의 가격비 산술평균을 말하며 아래와 같은 방법으로 산정함

$$R_{ghij} = \frac{\sum_{k=1}^{n_{ghij}} (p_{ghijk}^t / p_{ghijk}^0)}{n_{ghij}} \times 100$$

여기서, R_{ghij} : g시도 h시군구 i기초구역 j용도지역의 지가지수

p_{ghijk}^t : g시도 h시군구 i기초구역 j용도지역의 k표본지의 비교시점 가격

p_{ghijk}^0 : g시도 h시군구 i기초구역 j용도지역의 k표본지의 기준시점 가격

n_{ghij} : g시도 h시군구 i기초구역 j용도지역의 표본 수

2. 읍·면·동 평균 지가지수 산정방법

$$R_{ghi.} = \frac{\sum_{j=1}^9 (R_{ghij} \times W_{ghij} \times I_{ghij})}{\sum_{j=1}^9 (W_{ghij} \times I_{ghij})}$$

여기서, R_{ghij} : g시도 h시군구 i기초구역 j용도지역의 지가지수

W_{ghij} : g시도 h시군구 i기초구역 j용도지역의 가중치

$I_{ghij} = \begin{cases} 1, & \text{if } g\text{시도 } h\text{시군구 } i\text{기초구역 } j\text{용도지역의 지가지수가 있음} \\ 0, & \text{if } g\text{시도 } h\text{시군구 } i\text{기초구역 } j\text{용도지역의 지가지수가 없음} \end{cases}$

3. 시·군·구 용도지역(이용상황) 평균 지가지수 산정방법

$$R_{gh. j} = \frac{\sum_{i=1}^{n_h} (R_{ghij} \times W_{ghij} \times I_{ghij})}{\sum_{i=1}^{n_h} (W_{ghij} \times I_{ghij})}$$

여기서, R_{ghij} : g시도 h시군구 i기초구역 j용도지역(이용상황)의 지가지수

W_{ghij} : g시도 h시군구 i기초구역 j용도지역(이용상황)의 가중치

$I_{ghij} = \begin{cases} 1, & \text{if } g\text{시도 } h\text{시군구 } i\text{기초구역 } j\text{용도지역의 지가지수가 있음} \\ 0, & \text{if } g\text{시도 } h\text{시군구 } i\text{기초구역 } j\text{용도지역의 지가지수가 없음} \end{cases}$

n_h : h시군구의 기초구역 수

4. 시·군·구 평균 지가지수 산정방법

$$R_{gh..} = \frac{\sum_{j=1}^9 (R_{ghj} \times W_{ghj} \times I_{ghj})}{\sum_{j=1}^9 (W_{ghj} \times I_{ghj})}$$

여기서, R_{ghj} : g시도 h시군구 j용도지역의 지가지수

W_{ghj} : g시도 h시군구 j용도지역의 가중치

$I_{ghj} = \begin{cases} 1, & \text{if } g\text{시도 } h\text{시군구 } j\text{용도지역의 지가지수가 있음} \\ 0, & \text{if } g\text{시도 } h\text{시군구 } j\text{용도지역의 지가지수가 없음} \end{cases}$

5. 시·도 용도지역(이용상황) 평균 지가지수 산정방법

$$R_{g \cdot \cdot j} = \frac{\sum_{h=1}^{n_g} (R_{ghj} \times W_{ghj} \times I_{ghj})}{\sum_{h=1}^{n_g} (W_{ghj} \times I_{ghj})}$$

여기서, R_{ghj} : g시도 h시군구 j용도지역의 지가지수

W_{ghj} : g시도 h시군구 j용도지역의 가중치

$I_{ghj} = \begin{cases} 1, & \text{if } g\text{시도 } h\text{시군구 } j\text{용도지역의 지가지수가 있음} \\ 0, & \text{if } g\text{시도 } h\text{시군구 } j\text{용도지역의 지가지수가 없음} \end{cases}$

n_g : g시도의 시군구 수

6. 시·도 평균 지가지수 산정방법

$$R_{g\ldots} = \frac{\sum_{j=1}^9 (R_{gj} \times W_{gj} \times I_{gj})}{\sum_{j=1}^9 (W_{gj} \times I_{gj})}$$

여기서, R_{gj} : g시도 j용도지역의 지가지수

W_{gj} : g시도 j용도지역의 가중치

$I_{gj} = \begin{cases} 1, & \text{if } g\text{시도 } j\text{용도지역의 지가지수가 있음} \\ 0, & \text{if } g\text{시도 } j\text{용도지역의 지가지수가 없음} \end{cases}$

7. 대도시, 시지역, 군지역의 평균 지가지수 : 해당지역 평균 지수의 가중평균

8. 전국 용도지역(이용상황) 지가지수

$$R_{\cdot \cdot \cdot j} = \frac{\sum_{g=1}^{17} \sum_{h=1}^{n_g} (R_{ghj} \times W_{ghj} \times I_{ghj})}{\sum_{g=1}^{17} \sum_{h=1}^{n_g} (W_{ghj} \times I_{ghj})}$$

여기서, R_{ghj} : g시도 h시군구 j용도지역의 지가지수

W_{ghj} : g시도 h시군구 j용도지역의 가중치

$I_{ghj} = \begin{cases} 1, & \text{if } g\text{시도 } h\text{시군구 } j\text{용도지역의 지가지수가 있음} \\ 0, & \text{if } g\text{시도 } h\text{시군구 } j\text{용도지역의 지가지수가 없음} \end{cases}$

, n_g : g시도의 시군구 수

9. 전국 지가지수

$$R = \frac{\sum_{j=1}^9 (R_j \times W_j \times I_j)}{\sum_{j=1}^9 (W_j \times I_j)}$$

여기서, R_j : 전국 j용도지역의 지가지수

W_j : 전국 j용도지역의 가중치

$$I_j = \begin{cases} 1, & \text{if 전국 } j\text{용도지역의 지가지수가 있음} \\ 0, & \text{if 전국 } j\text{용도지역의 지가지수가 없음} \end{cases}$$

□ 지가변동률 산정방법

지가변동률은 기준시점의 지가지수와 비교시점의 지가지수를 비교하여 산정함

1. 월별 지가변동률 = {(당월 지가지수 / 전월 지가지수) - 1} × 100
2. 누계 지가변동률 = {(당월 지가지수 / 전년12월 지가지수) - 1} × 100

8. 표집오차 추정 방법 및 결과(표본조사)

□ 분산, 상대표준오차 추정 방법

○ 각 시군구 내의 용도지역(이용상황)별 지가지수에 대한 분산 및 상대표준오차 추정식

$$\begin{aligned} - \text{var}(R_{ij}) &= 100^2 \times \frac{\sum_{k=1}^{n_{ij}} \left(\frac{p_{ijk}^t}{p_{ijk}^0} - R_{ij} \right)^2}{n_{ij}(n_{ij}-1)} \\ - \text{rse}(R_{ij}) &= \frac{\sqrt{\text{var}(R_{ij})}}{R_{ij}} \times 100 : \text{지가지수에 대한 상대표준오차} \\ i &= 1, 2, \dots, 250 \quad , \quad j = 1, 2, \dots, 9 \end{aligned}$$

○ 각 시군구의 평균 지가지수에 분산 및 대한 상대표준오차 추정식

$$\begin{aligned} - \text{var}(R_i) &= \frac{\sum_{j=1}^9 W_{ij}^2 \times \text{var}(R_{ij})}{\left(\sum_{j=1}^9 W_{ij} \right)^2}, \quad i = 1, 2, \dots, 251 \\ - \text{rse}(R_i) &= \frac{\sqrt{\text{var}(R_i)}}{R_i} \times 100, \quad i = 1, 2, \dots, 251 \end{aligned}$$

- 전국의 용도지역(이용상황)별 지가지수에 대한 분산 및 상대표준오차 추정식

$$- \text{var}(R_{.j}) = \frac{\sum_{i=1}^{250} W_{ij}^2 \times \text{var}(R_{ij})}{(\sum_{i=1}^{250} W_{ij})^2}$$

$$- \text{rse}(R_{.j}) = \frac{\sqrt{\text{var}(R_{.j})}}{R_{.j}} \times 100$$

□ 지가지수 상대표준오차의 적절성

- 총화된 24개 세부 층이 아닌 9개 용도지역 구분을 층으로 간주하여 추정량의 분산을 계산함으로써 추정되는 분산값이 실제보다 다소 클 것으로 예상되지만 추정량의 분산을 안정적으로 추정하기 위해서 세부 층을 통합하여 산출

□ 지가지수 상대표준오차 특성 및 이용 시 고려사항

- 지가지수는 개별표본지의 가격변동률의 산술평균의 형태로 산정하기 때문에 지가변동이 상대적으로 작은 시기에는 모집단 변동률이 작아 표본추정량의 상대표준오차 역시 대부분 작게 나옴
- 기초구역별 지가지수의 상대표준오차를 2.0% 내외에서 안정적으로 생산하고 있으며 일부 기초구역에서 상대표준오차가 큰 경우가 있음. 이 경우에는 분기별 전문가감수를 통해 지수가 신뢰할 수 있는 수준인가를 검토받고 있음

9. 지수작성(지수작성 통계)

9-1 지수 유형 및 산출산식

□ 지가지수

○ 지가지수는 가격지수임

○ 카리지수(Cali Index) : 카리지수는 두 시점의 가격 비율을 산술평균한 지수

$$I_C = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n \left(\frac{p_i^t}{p_i^0} \right)$$

○ 라스파이레스지수(Laspeyres Index)

라스파이레스지수는 기준시점(Price Reference Period, Base Period)의 물량을 기준으로 가격변화를 측정하는 지수임. 라스파이레스지수는 두 시점의 가격비율을 가중치로 하여 산술평균을 구한 것이며 여기서 가중치는 기준시점의 총 가치(또는 총 구매액) 대비 해당 재화나 서비스의 가치(또는 구매액) 비율

$$I_L = \frac{\sum_{i=1}^n p_i^t q_i^0}{\sum_{i=1}^n p_i^0 q_i^0} = \sum_{i=1}^n s_i^0 \left(\frac{p_i^t}{p_i^0} \right)$$

○ 지수 선정이유

- 토지가격의 측정 단위를 필지로 할 경우, 개별토지들은 모두 이질적이기 때문에 모든 토지의 물량은 1로서 동일하다고 할 수 있음. 이 경우는 균일추출확률 방식임. 또한 일반적으로 가격지수를 작성할 때에는, 먼저 일련의 재화(또는 서비스)군(群)별로 균일추출확률 방법으로 지수를 작성하고, 그 다음 각 재화 군의 중요도에 따라 가중치를 부여하여 종합적인 가격지수를 작성하게 됨
- 결론적으로, 지가지수 작성과정에서 시군구별 용도지역별 지가지수나 이용상황별 지가지수와 같은 하위 지수의 경우 균일확률추출 방식에 따르는 것이 바람직하므로 카리지수(Cali Index)를 사용함. 반면에 시군구별 평균지가지수나 전국 용도지역별 지가지수와 같은 상위 지수의 경우 하위 지수들을 가중평균하는 방식을 사용하는 것이 필요하므로 라스파이레스지수(Laspeyres Index)를 사용함

□ 지가지수 작성 방법 및 과정

1. 읍·면·동(기초구역) 용도지역(이용상황) 지가지수 산정방법

통계작성 과정에 필요한 것으로 대외적으로는 공표하지 않으며, 각 읍·면·동 해당 용도 지역(이용상황) 내의 모든 표본지들의 가격비 산술평균을 말하며 아래와 같은 방법으로 산정함

$$R_{ghij} = \frac{\sum_{k=1}^{n_{ghij}} (p_{ghijk}^t / p_{ghijk}^0)}{n_{ghij}} \times 100$$

여기서, R_{ghij} : g시도 h시군구 i기초구역 j용도지역의 지가지수

p_{ghijk}^t : g시도 h시군구 i기초구역 j용도지역의 k표본지의 비교시점 가격

p_{ghijk}^0 : g시도 h시군구 i기초구역 j용도지역의 k표본지의 기준시점 가격

n_{ghij} : g시도 h시군구 i기초구역 j용도지역의 표본 수

2. 읍·면·동 평균 지가지수 산정방법

$$R_{ghi} = \frac{\sum_{j=1}^9 (R_{ghij} \times W_{ghij} \times I_{ghij})}{\sum_{j=1}^9 (W_{ghij} \times I_{ghij})}$$

여기서, R_{ghij} : g시도 h시군구 i기초구역 j용도지역의 지가지수

W_{ghij} : g시도 h시군구 i기초구역 j용도지역의 가중치

$I_{ghij} = \begin{cases} 1, & \text{if } g\text{시도 } h\text{시군구 } i\text{기초구역 } j\text{용도지역의 지가지수가 있음} \\ 0, & \text{if } g\text{시도 } h\text{시군구 } i\text{기초구역 } j\text{용도지역의 지가지수가 없음} \end{cases}$

3. 시·군·구 용도지역(이용상황) 평균 지가지수 산정방법

$$R_{gh \cdot j} = \frac{\sum_{i=1}^{n_h} (R_{ghij} \times W_{ghij} \times I_{ghij})}{\sum_{i=1}^{n_h} (W_{ghij} \times I_{ghij})}$$

여기서, R_{ghij} : g시도 h시군구 i기초구역 j용도지역(이용상황)의 지가지수

W_{ghij} : g시도 h시군구 i기초구역 j용도지역(이용상황)의 가중치

$I_{ghij} = \begin{cases} 1, & \text{if } g\text{시도 } h\text{시군구 } i\text{기초구역 } j\text{용도지역의 지가지수가 있음} \\ 0, & \text{if } g\text{시도 } h\text{시군구 } i\text{기초구역 } j\text{용도지역의 지가지수가 없음} \end{cases}$

n_h : h시군구의 기초구역 수

4. 시·군·구 평균 지가지수 산정방법

$$R_{gh..} = \frac{\sum_{j=1}^9 (R_{ghj} \times W_{ghj} \times I_{ghj})}{\sum_{j=1}^9 (W_{ghj} \times I_{ghj})}$$

여기서, R_{ghj} : g시도 h시군구 j용도지역의 지가지수

W_{ghj} : g시도 h시군구 j용도지역의 가중치

$I_{ghj} = \begin{cases} 1, & \text{if } g\text{시도 } h\text{시군구 } j\text{용도지역의 지가지수가 있음} \\ 0, & \text{if } g\text{시도 } h\text{시군구 } j\text{용도지역의 지가지수가 없음} \end{cases}$

5. 시·도 용도지역(이용상황) 평균 지가지수 산정방법

$$R_{g \cdot \cdot j} = \frac{\sum_{h=1}^{n_g} (R_{ghj} \times W_{ghj} \times I_{ghj})}{\sum_{h=1}^{n_g} (W_{ghj} \times I_{ghj})}$$

여기서, R_{ghj} : g시도 h시군구 j용도지역의 지가지수

W_{ghj} : g시도 h시군구 j용도지역의 가중치

$I_{ghj} = \begin{cases} 1, & \text{if } g\text{시도 } h\text{시군구 } j\text{용도지역의 지가지수가 있음} \\ 0, & \text{if } g\text{시도 } h\text{시군구 } j\text{용도지역의 지가지수가 없음} \end{cases}$

n_g : g시도의 시군구 수

6. 시·도 평균 지가지수 산정방법

$$R_{g...} = \frac{\sum_{j=1}^9 (R_{gj} \times W_{gj} \times I_{gj})}{\sum_{j=1}^9 (W_{gj} \times I_{gj})}$$

여기서, R_{gj} : g시도 j용도지역의 지가지수

W_{gj} : g시도 j용도지역의 가중치

$$I_{gj} = \begin{cases} 1, & \text{if } g\text{시도 } j\text{용도지역의 지가지수가 있음} \\ 0, & \text{if } g\text{시도 } j\text{용도지역의 지가지수가 없음} \end{cases}$$

7. 대도시, 시지역, 군지역의 평균 지가지수 : 해당지역 평균 지수의 가중평균

8. 전국 용도지역(이용상황) 지가지수

$$R_{...j} = \frac{\sum_{g=1}^{17} \sum_{h=1}^{n_g} (R_{ghj} \times W_{ghj} \times I_{ghj})}{\sum_{g=1}^{17} \sum_{h=1}^{n_g} (W_{ghj} \times I_{ghj})}$$

여기서, R_{ghj} : g시도 h시군구 j용도지역의 지가지수

W_{ghj} : g시도 h시군구 j용도지역의 가중치

$$I_{ghj} = \begin{cases} 1, & \text{if } g\text{시도 } h\text{시군구 } j\text{용도지역의 지가지수가 있음} \\ 0, & \text{if } g\text{시도 } h\text{시군구 } j\text{용도지역의 지가지수가 없음} \end{cases}$$

, n_g : g시도의 시군구 수

9. 전국 지가지수

$$R = \frac{\sum_{j=1}^9 (R_j \times W_j \times I_j)}{\sum_{j=1}^9 (W_j \times I_j)}$$

여기서, R_j : 전국 j용도지역의 지가지수

W_j : 전국 j용도지역의 가중치

$$I_j = \begin{cases} 1, & \text{if 전국 } j\text{용도지역의 지가지수가 있음} \\ 0, & \text{if 전국 } j\text{용도지역의 지가지수가 없음} \end{cases}$$

○ 지가변동률 산정방법

지가변동률은 기준시점의 지가지수와 비교시점의 지가지수를 비교하여 산정함

- 1) 월별 지가변동률 = {(당월 지가지수 / 전월 지가지수) - 1} × 100
- 2) 누계 지가변동률 = {(당월 지가지수 / 전년12월 지가지수) - 1} × 100

□ 지가지수 표본 선정기준, 절차, 선정된 항목에 대한 기술

○ 표본선정기준

- 전국의 거래 가능한 개별필지를 목표모집단으로 하여 2019년 개별공시지가 중 국공유지, 건축법상 대지의 최소분할 면적 이하 필지 등을 제외한 거래 가능한 필지를 선정

○ 표본지 선정 절차

- 표본선정기준을 충족한 예비표본에서 다음의 절차와 같이 최종표본을 추출함

9-2 지수 가중치 및 갱신

□ 가중치 산출 자료

- 개별공시지가 : 국토교통부장관이 매년 공시하는 표준지공시지가를 기준으로 시장, 군수, 구청장이 조사한 개별토지의 특성과 비교표준지의 특성을 비교하여, 토지가격비준표상의 토지특성차이에 다른 가격배율을 산출하고 이를 표준지 공시지가에 곱하여 지가를 산정 후 감정평가업자의 검증을 받아 토지소유자 등의 의견 수렴과 시·군·구 부동산평가위원회 심의 등의 절차를 거쳐 시장·군수·구청장이 결정, 공시하는 개별토지의 단위면적당(원/제곱미터)가격

□ 가중치 산출 과정

1. 표본 모집단의 지가총액을 기준으로 행정구역별·용도지역별·이용상황별로 가중치 산출
2. 가중치를 산정하기 위해서는 먼저 새로운 표본지 설계기준에 따른 조사구별, 용도지역별·이용상황별 개별공시지가의 합을 구함

<각 기초구역의 용도지역별 가중치 산정식>

$$\frac{\text{기초구역내 해당 용도지역별 개별공시지가총액}}{\text{전국 개별공시지가총액}} \times 100,000$$

<각 기초구역의 이용상황별 가중치 산정식>

$$\frac{\text{기초구역내 해당 토지이용상황별 개별공시지가총액}}{\text{전국 개별공시지가총액}} \times 100,000$$

<용도지역별 가중치 산정식>

$$\frac{\text{시군구 내 해당 용도지역별 개별공시지가총액}}{\text{전국 개별공시지가총액}} \times 100,000$$

<이용상황별 가중치 산정식>

$$\frac{\text{시군구 내 해당 토지이용상황별 개별공시지가총액}}{\text{전국 개별공시지가총액}} \times 100,000$$

9-3 지수개편

□ 지수개편 및 과거자료 접속방법

○ 지수 개편주기

지가변동을 표본 재설계시 기준시점 변경에 따른 지수 개편을 수행 표본 재설계시점을 기준 시점으로 하여 지가지수 100.0으로 함

○ 개편 목적 및 필요성

기준시점 변경에 따른 시계열 단절을 방지하고 연속성을 유지하기 위해 산정

○ 방법 및 절차

기존 공표된 통계자료를 이용하여 기준시점 이전의 지가지수를 생산한다.

$$\text{new Index}_{t-1} : 100 = \text{old Index}_{t-1} : \text{old Index}_t$$

V. 통계공표, 관리 및 이용자서비스

1. 공표통계 해석방법 및 정확성

1-1 공표통계 해석방법

□ 공표통계항목

- 공표 단위 : 전국, 시·도, 시·군·구 및 용도지역별, 이용상황별, 기초구역별 지가변동률 (지수 포함)
 - 전국 252개 시·군·구, 기초구역(읍·면·동) 3,136개
 - * 동지역의 경우 조사대상 필지 수와 면적 등 규모를 고려하고, 지리적 인접성과 유사가격권을 감안하여 1 ~ 6개의 법정동을 기초구역으로 설정
 - 용도지역별 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제 6조 및 36조에 따라 주거지역, 상업지역, 공업지역, 녹지지역, 관리지역(보전, 생산, 계획), 농림지역, 자연환경보전지역으로 세분화하여 공표
 - 이용상황별 : 이용상황별 지가변동률은 토지보상 시 시점수정에 참고되며 실제 토지이용상황을 기준으로 전, 답, 주거용, 상업용, 임야, 공업용, 기타로 공표하고 있음. 토지 이용상황 판단시 지상건축물의 규모와 용도는 「건축법 시행령」 별표1 및 「주택법 시행령」을 참조하여 결정
 - 6종 보조지수 : 역세권, 혁신도시, 국가산업단지, 농지, 실질, 개발사업(3기신도시)

□ 부동산통계정보시스템(www.reb.or.kr/r-one) 등에서 공개

- 연간, 분기 전국지가변동률 조사결과 보도자료 작성 배포
 - 국토교통부 홈페이지(www.molit.go.kr)에 공개
- 매월 지가동향 간행물(e-book) 작성 배포
 - 부동산통계정보시스템(www.reb.or.kr/r-one)에 공개



□ 통계 공표의 적정성(상대표준오차 등) 검토

- 전국지가변동률조사는 표본조사이므로 본 조사가 모집단을 잘 대표할 수 있도록 표본설계 방법에 따라 가중치를 산출해야 하고, 해당 가중치에 대한 신뢰도를 확보하기 위하여 상대표준오차를 동시에 제시함
- 총화된 24개 세부 층이 아닌 9개 용도지역 구분을 층으로 간주하여 추정량의 분산을 계산함으로써 추정되는 분산값이 실제보다 다소 클 것으로 예상되지만 추정량의 분산을 안정적으로 추정하기 위해서 세부 층을 통합하여 산출
- 기초구역의 규모와 용도지역 개수에 따라 차등을 두어 1.25%~2.00% 수준에서 결정하고, 전반적으로 기초구역별 지가지수의 상대표준오차를 1.5% 내외에서 안정적으로 생산하는 것을 원칙으로 하였다. 아울러 각 기초구역별 최소 표본수를 원칙적으로 10개 필지로 결정하였고, 기초구역 내 전체 필지 수가 200개 미만이고 용도지역이 1개인 13개 기초구역에 대해서는 최종 표본크기를 7개 필지로 결정하였음

□ 공표되는 통계의 이용 시 주의사항

- 전국지가변동률 통계는 일반적인 지가수준의 변동을 측정하는 하나의 지표로서 특정지역이나 개별토지의 가격 수준 및 변동을 측정하는 것은 아님
- 기초구역(읍·면·동) 공표단위는 조사대상 필지수와 면적 등 규모를 고려하여 지리적 인접성과 유사가격권을 감안하여 1개~6개의 법정동으로 설정함
- 지가지수의 기준시점은 2023년 12월을 100.0으로 함. 월별 지가지수는 전월대비 가격비를 이용하여 산정하며 월별변동률은 $\{(\text{당월지가지수} / \text{전월지가지수}) - 1\} \times 100$ 으로 계산함
- 평균변동률은 각 용도지역별 변동률을 단순 산술평균한 것이 용도지역별 가중치를 이용하여 산출함
- 누계변동률은 기간 내 월별변동률의 단순 합계가 아닌 아래의 식을 이용하여 계산함

$$\left\{ \left[\prod_{t=1}^{n_t} (C_t \times 0.01 + 1) \right] - 1 \right\} \times 100$$

- 지수와 변동률은 소수점 넷째자리에서 반올림하여 셋째자리까지만 표기함

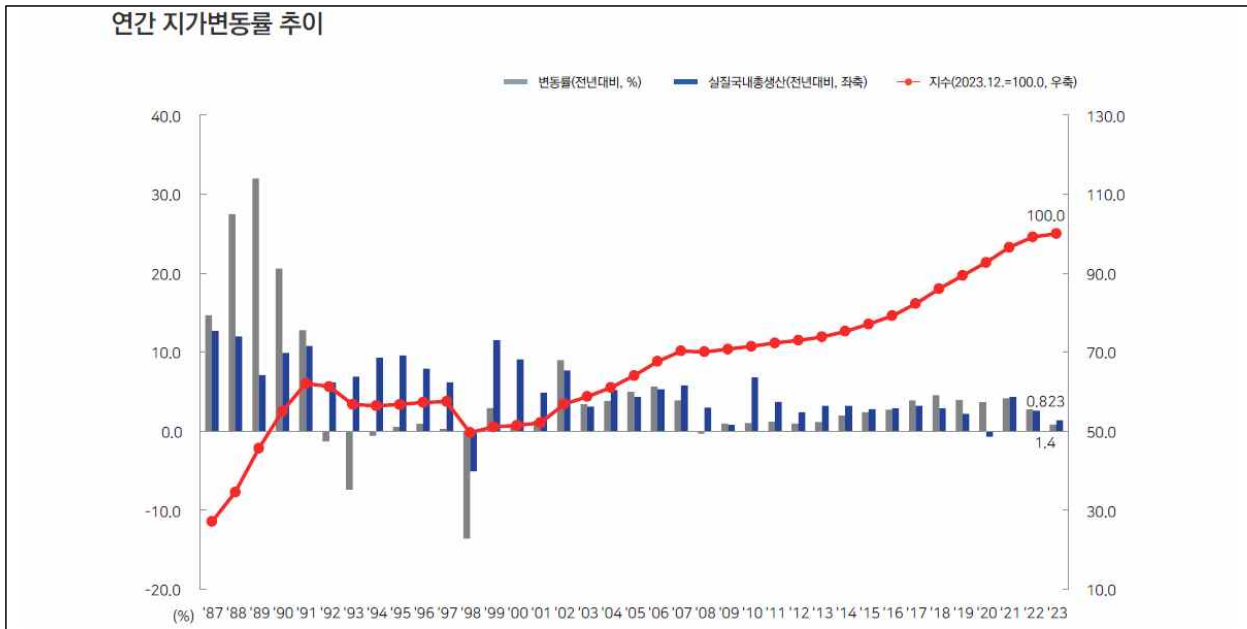
□ 주요 통계표 및 그래프

- 제시된 통계표는 2024년 4월까지의 전국지가변동률조사 결과임
 - 각 표는 일부 문항만 예시로 제시하였으며, 보다 정확한 자료는 보고서 참조

<부동산통계정보시스템(R-ONE) 통계표 화면>



<연간 지가변동률 및 지가지수 현황>



2. 시의성 및 정시성

2-1 조사대상 기간/조사 기준시점과 공표 시기

□ 조사대상 및 통계공표 시점

○ 조사대상 기준시점 및 조사 기간

- 조사대상의 기준시점은 해당 월의 다음 달 1일이며, 조사 기간은 해당 월말부터 평균 약 22일 소요

○ 통계공표 시점

- 해당 월의 익월 25일경 공표(예 : '24년 5월 지가변동률은 '24년 6월 25일경에 공표)

□ 조사과정별 소요되는 기간의 적절성

- 불규칙한 토지시장 변동의 조기 파악 및 그에 따른 적기의 정책지원을 위해 되도록 단기의 조사 운용이 필요하며, 국민 알권리 충족 및 일관적인 정책 활용을 위해 월 별 조사가 적절한 것으로 판단됨

2-2 공표일정

☐ 지가변동률조사 공표 일정

- 공표 일정 : 해당 월의 익월 25일경 공표
 - 「지가변동률 조사산정에 관한 규정」 제7조 : 국토교통부장관과 한국부동산원장은 이 규정에 따른 월별 지가변동률 조사·산정결과를 다음 달 25일경에 한국부동산원 부동산통계정보시스템(R_ONE)에 공표하여야 한다.
- 공표 방법
 - 부동산통계정보시스템(www.reb.or.kr/r-one) 홈페이지에 일정 등 게시, 공표
 - 국가통계포털(kosis.kr), 국토교통통계누리(stat.molit.go.kr) 등 기관에 공표

☐ 공표일정 예고

- 부동산통계정보시스템(www.reb.or.kr/r-one) 홈페이지에서 상세히 예고하고 있음
- 공표일정 예고 등록시점 및 방법
 - 공표일정 예고는 연초 전국지가변동률조사 연간 업무 추진계획이 수립되면 홈페이지담당자가 연간 공표일정을 부동산통계정보시스템>통계설명/일정>통계공표일정에 게시

전국자가변동원조사

전국주택가격동원조사

별세가격동원조사

공동주택실거래가조사

상업용부동산 임대동원조사

오피스텔가격동원조사

부동산 거래현황

경세권장 권역동계

통계공표일정

통계공표일정

2022. 01
1월

1월 1일	2월 1일	3월 1일	4월 1일	5월 1일	6월 1일	7월 1일	8월 1일
02	03	04	05	06	07	08	09 연말
09	10	11	12	13	14	15	
					수배원조사		
16	17	18	19	20	21	22	
	오피스텔조사						
23	24	25	26	27	28	29	
		자가변동		임대동계			
30	31						
	31 1월 1일						

연간통계공표일정

공표동계명	담당부서	공표주기	공표예행일	KOSIS서비스명
전국자가변동원조사	부동산통계처 도시통계부	월	익월 25일경	공표속시
전국주택가격동원조사(주간)	부동산통계처 주택통계부	주	매주 금요일	공표속시
전국주택가격동원조사(월간)	부동산통계처 주택통계부	월	익월 15일경	공표속시
부동산거래현황	부동산분석처 거래분석부	월	익월 말일경	공표속시
상업용부동산임대동원조사	부동산통계처 상업자산통계부	분기	분기 익월 마지막 목요일	공표속시
오피스텔가격동원조사	부동산통계처 상업자산통계부	월	익월 15일경	공표속시
공동주택실거래가조사	부동산분석처 시장정보분석부	월/분기	매월 15일 / 매분기 15일	공표속시

□ 최근 공개된 공표 일정과 실제 공표 시기

- 공표 일자 : 2024년 4월분(조사기준일 '24년 5월 1일)은 익월인 5월 27일에 공표함
 - 공개 예정일자대로 실제 공표가 원활하게 잘 이루어져 예고된 통계일정 준수

3. 비교성 및 일관성

3-1 통계 작성방법의 비교성

□ 통계의 개념

- 전국의 지가변동상황을 조사하여 토지정책수행 및 감정평가 시 시점수정 등을 위한 자료로 활용하기 위하여 생산하는 통계

□ 조사 기준

○ 통계 산정방법

- '87년부터 지가총액을 가중으로 한 지가변동률 산정방식 개선
- '86년까지 단순 산술평균으로 지가변동률을 산정하여 통계적 문제점이 제기됨
- 현재 지가변동률 산정방식은 지가총액을 가중으로 한 라스파이레스 수정산식을 사용
- 기초구역별 용도지역-이용상황별 지수는 산술평균, 상위 지수는 지가총액가중을 적용

○ 조사 모집단

- 목표모집단(거래 가능한 토지)과 조사모집단(공시지가 표준지) 간 불일치 등 문제점이 지적됨에 따라 '93년부터 조사모집단을 개별공시지가 대상 토지로 확대
- '93년 이전은 조사모집단인 공시지가 표준지(30만개)에서 표본지를 추출하였음

○ 표본 수

- 평균 지가지수의 목표 오차 개선, 통계 신뢰성 확보, 공표단위 확대(기초구역) 등을 위해 '16년 11월 기준 표본 80,000개로 확대

□ 통계의 개념, 분류체계, 조사 기준시점, 조사시기 등 매년 동일 여부

○ 지가변동률조사는 매년 동일한 작성 방법을 적용하여 통계작성

- (통계 개념) 전국의 지가변동상황을 조사하여 토지정책수행 및 감정평가 시 시점수정 등을 위한 자료로 활용하기 위하여 생산하는 통계로써 개념이 변동된 적 없음
- (분류체계) 용도지역별, 이용상황별 지수체계는 변동된 적 없음
- (기준시점) 조사 기준시점은 해당 월의 다음달 1일로 변동된 적 없음
- (조사시기) 2005년부터 월별조사로 변경하였으며 이후 변동된 적 없음

3-2 시계열 비교성

□ 시계열 단절

- 지수 개편, 조사기준 변경 등에 따른 지수 개편 시에는 과거 지수를 역산하여 연결하고 있음. 다만, 행정구역 통폐합, 정부정책 시행에 따른 택지개발사업 등의 사유로 기존 공표되었던 용도지역 모집단이 소멸되는 불가피한 경우 시군구 단위 시계열은 단절이 일어남
- 단순 행정구역 명칭 변경, 군지역의 시 승격 등 행정구역의 동질성이 유지된다고 인정되는 경우에는 시계열을 연결하고 있음

3-3 국가간 비교성

□ 외국 통계와 비교 가능성 검토결과 및 이용시 고려사항

- 외국통계는 주로 지역적 차원의 시장동향파악이 목적이나, 전국지가변동률조사는 전세계에서 유일하게 전체 시군구의 전체 용도지역, 이용상황의 지가변동상황을 동시에 조사하고 있음. 때문에 지역적 범위나 용도지역, 이용상황이 한정되는 외국 유사통계와는 조사단위, 조사대상에서 차이가 있으므로 직접적인 비교는 한계가 있음

4. 접근성 및 명확성

4-1 통계의 이용자 서비스

☐ 통계 제공 사이트 목록 및 내용

- 보도자료, 보고서 간행물(지가동향), 홈페이지(R-ONE)를 통해 통계공표
- 부동산통계정보시스템 (www.reb.or.kr/r-one)
 - 통계표, 메타데이터, 보도자료, 지가동향보고서
- 국가통계포털 (www.kosis.kr/)
 - 통계표, 메타데이터
- 국토교통 통계누리 (stat.molit.go.kr/)
 - 통계표, 메타데이터
- SeeReal(씨:리얼) (seereal.lh.or.kr)
 - 통계표
- 한국은행 경제통계시스템 (ecos.bok.or.kr)
 - 통계표

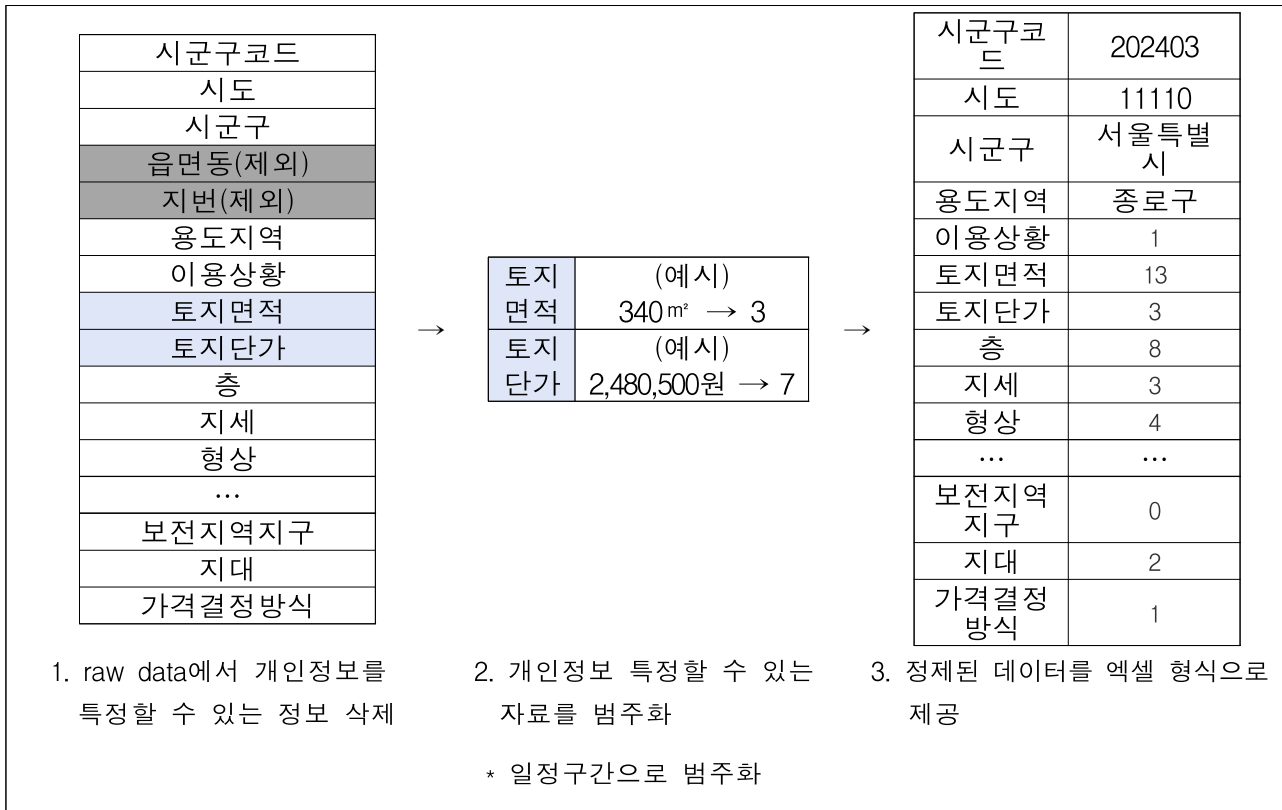
5. 마이크로데이터 생성·관리 및 서비스

5-1 마이크로데이터 생성·관리

☐ 마이크로데이터 생성 및 서비스 절차

- 최종 마이크로데이터 생성 : 원자료에서 조사오류, 입력오류 및 논리오류 등이 수정되어 최종 마이크로데이터가 생성, 마이크로데이터로 제공되는 값은 해당연도 지가지수에 사용된 표본지 정보이므로 데이터 제공시점 차이로 인한 데이터 변동 없음
- 요구 방법 : 부동산통계정보시스템(<http://reb.or.kr/r-one>)에서 요구
- 지가변동률조사에서 제공하는 마이크로데이터는 가장 최근 공표된 통계의 원자료이므로 사용자의 요청에 의해 새로 생성되지 않고 이미 점검이 끝난 자료를 제공

- ① 조사자 자료 입력
- ② 부동산통합업무시스템 내 탑재된 로직에 의해 오류검토(물리적, 논리적오류 등)
- ③ 심사자 조사사항 검토(가격 및 변동률 균형성 등)
- ④ 월조사 마감
- ⑤ 부동산통합업무시스템, 통계분석도구(SAS)결과값 간 크로스체크
- ⑤ 총괄부서장 및 처장 결재(당월 조사 최종마감)
- ⑥ 개인정보가 식별되는 민감정보(지번 및 토지가격, 토지면적)은 제외 및 범주화
- ⑦ 엑셀파일형태로 저장하여 제공



□ 최종 마이크로데이터 보유 및 관리

- 공표가 끝난 통계 마이크로데이터는 통계공표시점에 수치를 고정시키고, DB에 저장. 매년 통계청 마이크로데이터과의 점검받고 있음

5-2 마이크로데이터 서비스

□ 자가동향 마이크로데이터

- 요구 및 제공방법
- 한국부동산원 부동산통계정보시스템(www.reb.or.kr/r-one)에서 제공하고 있음

- 보도자료

공표보고서

부동산통계연구

통계자료발기

지가변동을 계산기

주래가격동향 계산기

상업용 마이크로데이터

주택동향 마이크로데이터

지가동향 마이크로데이터

주택공급정보 데이터

지가동향 마이크로데이터

| 지가변동률조사 마이크로데이터 이용 안내

 - 한국부동산원 부동산통계정보시스템(R-ONE)에서는 정부, 전문가, 학계·각종 기관 연구 및 정책개발을 지원하기 위해 지가변동률조사 DB를 제공하고 있습니다.
 - 지가변동률조사 DB는 마이크로데이터(micro data)로서 본 시스템에서 '지가변동률조사 마이크로데이터이용신청서', '자료이용확인서'를 작성 후 제공받을 수 있습니다.
 - 마이크로데이터 자료는 역설자료로 제공합니다.
 - 지가변동률조사 마이크로데이터의 사용신청은 [신청서 및 확인서 작성 > 시스템 자료생성 > 다운로드]의 순으로 진행됩니다.

- 마이크로데이터 용어 설명

- 원자료(raw data)**
 - 통계조사 자료에서 최초 입력한 전산화일 자료로서 입력오류, 조사오류 등이 걸러지지 이전 단계의 자료를 말함
 - 마이크로 데이터(micro data)**
 - 원자료에서 입력오류 등을 제거하여 공표 통계표 작성 등 데이터 가공의 기초 자료로 사용되는 자료(통계원시자료)
 - 또한, 공표 통계표에서 얻을 수 없는 심층적인 분석을 원하는 다양한 계층의 이용자에게 제공되는 자료
 - 공공이용 마이크로데이터(public use microdata): 일반 이용자에게 제공하기 위해 응답자가 식별, 노출되지 않도록 자료치료를 한 자료
 - 승인 마이크로데이터(licensed microdata): 자료관리기관의 승인을 얻어야 이용 가능한 자료
 - 매크로 데이터(macro data)**
 - 마이크로데이터를 일의의 기준에 따라 집계한 자료로서, 집계·정도에 따라 세분된 자료에서 통합된 자료까지 다양

다음

사용지침뉴얼

코드표

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	
1	기준년월	시군구코드	시도	시군구	용도지역	이용상황	토지면적	토지단가	총	지세	형상	일단지여부	도로접면	지목	
2	202403	11110	서울특별시	종로구		1	13	3	8.1		3	4	0	9	8
3	202403	11110	서울특별시	종로구		1	14	2	8.2		2	4	0	1	8
4	202403	11110	서울특별시	종로구		1	14	3	8.2		2	6	1	8	8
5	202403	11110	서울특별시	종로구		1	14	1	8.2		2	4	1	4	8

- 부동산통계정보시스템(R-ONE)에서 제공하는 마이크로데이터, 지가지수와 통계설명자료를 이용하여 변동률을 산출하는데 어려움이 있는 이용자를 위해 지가변동률 계산기를 제공함. 사용자가 조회 기간, 지역을 선택할 수 있도록 하여 편의성을 증대시킴\

6. 비밀보호 및 보안

6-1 자료 수집, 처리 및 보관 과정의 비밀보호

☐ 관련 규정

- ‘한국부동산원 정보보안업무요강’에 따른 보안 규정 준수
- 「한국부동산원 부동산통계 윤리강령」 및 「개인정보보호를 위한 세부지침」에 따라 자료 수집, 처리 및 보관을 관리함

☐ 현장조사단말기 관리

- 설치지사별 현장조사단말기 대장 관리(단말기 번호, 사용자 정보 관리)

6-2 공표자료의 비밀보호

- 공표자료 상 응답자(표본) 식별 가능성 없으나 마이크로데이터 제공시 응답자(표본)식별 가능성이 있어 한국부동산원 내규 「한국부동산원 부동산통계 윤리강령」 및 「개인정보보호를 위한 세부지침」에 따라 특정가능정보를 삭제, 정제함

6-3 자료 보안 및 접근제한

☐ 현장조사단말기 분실 예방 보안

- 모바일관리솔루션(MDM) 설치를 통하여 단말기 분실 시 자료 보호
- 보안서약서 작성

☐ 조사시스템 접근

- 사용자 권한별 접근 메뉴를 구분하며 담당지역 조사항목 입력기능은 해당 조사자 외에는 입력 불가함

- (총괄부서) 참고지표 및 기능 개선 등 시스템 변경 권한 부여
- (조사자) 담당지역 조사항목 및 검토의견 작성 권한 부여
- (지역본부장) 해당 지역본부 관할지역 조사사항 조회 및 결재 권한 부여
- (지사장) 해당 지사 관할지역 조사사항 조회 및 결재 권한 부여
- 시스템로그인 시 보안서약서 제출

□ 데이터(DB) 보안

- 업무 수행을 위해 인터넷과 별도로 분리된 전용통신망 구축, 보안USB사용, 사이버공격 대비 모의 훈련 등 한국부동산원 정보보안업무요강에 따라 데이터를 보안함

Ⅶ. 통계기반 및 개선

1. 기획 및 분석 인력

☐ 총괄부서

- 한국부동산원 부동산통계처 토지통계부
- 사이버 교육(이수 권장)
 - 한국부동산원 전직원 대상 조사통계기초 사이버 교육과정 제공
 - 통계교육원 : 통계의 이해, 조사방법 기초 등 통계기초이론
 - 경영정보 사이버 교육 : 자료분석 및 엑셀 활용 과정 등

☐ 조사자

- 지사 전입자 교육 실시
 - 연 2회(정기, 보충 인사발령 후) / 약 2일 정도 실시
- 신입직원 교육
 - 연2회(상,하반기) / 회당 약5시간
- 지사 조사자(순회) 교육
 - 연1회(상/하반기 중 1회) 실시하며 지사별 2시간 교육
- 지사 조사자(집합) 교육
 - 연1회 실시

2. 통계 품질관리 및 개선

☐ 한국부동산원 부동산통계처 통계연구회

- 분기별 통계연구회를 실시하여 부동산 조사통계관련 교육 및 사례를 공유하고 통계 품질 제고 및 통계 개선 방안 마련 등 직원들의 역량 강화

□ 전국지가변동률조사 심사검수위원회

- 주요통계이용자(지방자치단체, 감정평가협회 등) 참석 하에 당해 성과 및 익년 추진계획을 점검하며 통계품질제고를 위한 의견 수렴

□ R-ONE 이용자만족도조사

- 연 1회 부동산통계정보시스템(R-ONE) 이용자를 대상으로 만족도조사를 진행, 통계이용자의 니즈를 파악하여 문제점 개선 및 품질제고방안 인사이트 도출

□ 전문가 감수

1. 목적 : 전국지가변동률조사의 통계품질 관리 및 개선방안 등에 대한 정책 자문
2. 시기 : 분기

□ 2022년 정기통계품질진단 개선과제 및 이행

○ 통계작성 변경승인사항 준수

- 시장동향조사표의 통계변경승인을 득함

○ 파라데이터 수집

- (기존) 표본지 특성을 입력하는 형식적인 화면 구성으로 활용도가 낮았으며 별도로 자료를 축적하지 않았음.

- (개선) 대면회의 및 조사자 교육(지가변동률 지사점검 등)을 통해 파라데이터 수집의 필요성에 대해 조사자와 공감대를 형성하고, 조사자의 표본실지조사 및 시장동향 출장 중 접근난이도, 유의사항 등의 추가입력으로 데이터베이스를 구축함.

① 표본별로 유의사항을 입력가능하며 입력한 내용은 익월로 자동이기됨.

② 구축된 파라데이터는 공표항목에 가격동향 파악에 영향을 주지 않는 참고용 자료임.