

비주거용부동산 가격공시제도의 합리적인 도입방안에 관한 연구

- 표준부동산 평가방식을 중심으로 -

김세형 (상명대학교 일반대학원)
박 인 (교신저자, 숭실사이버대학교)

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

국가자산 통계를 보면 2000년대 부동산가격 급등에 따라 자산총액은 339.9조(2000년)에서 831.8조(2011년)로, 유형고정자산은 157.4조에서 364.5조로, 토지자산은 141.3조에서 374.3조로 증가하였다. 특히 주거용건물은 38.1조에서 88.8조로, 비주거용건물은 37.3조에서 106.9조로 증가하여 주거용건물보다 비주거용건물의 규모가 증가하였다.

경제발전예 따라 자산규모가 증가하고 조세형평성이 문제되면서 '주택의 공시'를 포함하는 '부동산가격공시제도'를 도입하였지만 비주거용건물에 대한 공시제도는 도입되지 않아 특히 고액 자산을 소유하고 있는 기업과 개인에 대한 조세 형평성 문제가 제기되고 있다.

이러한 문제를 해결하기 위하여 2005년 국민경제 자문회의 부동산정책회의에서 비주거용부동산 가격공시제도를 도입하기로 잠정 결정('05)하고 시범사업을 추진하였지만, 현재까지 도입시기를 2015년 이후에 하기로 한 사항이외에는 구체적인 방안을 정하지 못하고 있다.

이에 본 연구에서는 현행 기 도입된 지가 및 주택공시제도와 건물가격 고시제도의 현황 및 문제점을 분석하고, 해결방안으로서 비주거용부동산 가격공시제도 도입방안을 제시하여 조세 형평성 제고 등 합리적인 제도 개선에 기여하고자 한다.

2. 연구의 범위 및 방법

본 연구에서는 기 도입된 건물고시제도를 포함하여 부동산가격공시제도의 현황과 문제점을 분석한다. 그리고 지금까지 연구되었던 비주거용부동산 가격공시제도 1차 시범사업과 2차 시범사업 관련 선행연구를 고찰하여 도입가능한 방안을 분류하여 각 방안별 장단점을 분석하여 합리적인 대안을 제시하기로 한다.

II. 선행연구의 검토

비주거용부동산에 대한 연구는 부산광역시(2001), 구동회(2006), 한국부동산분석학회(2007), 한국부동산연구원(2008), 한국감정원(2009, 2010), 한국부동산분석학회(2011) 등의 연구를 들 수 있다.

부산광역시(2001)는 주택가격공시제도 도입 전 연구로서 단일 표준건물·비준표 체계에서 다수의 표준건물·비준표 체계의 모형을 중심으로 하되, 공동주택은 일괄가격에서 토지가격을 차감하여 산정하는 방식을 제시하였다.¹⁾ 구동회(2006)는 주택가격공시제도를 확대하여 모든 부동산을 일괄평가하여 공시하는 방향으로 개선하되 일반건물가격공시제도 도입방안과 통합부동산가격공시제도를 도입하는 방안을 구분하여 제시하였다.²⁾

한국부동산분석학회(2007)는 정부 1차 시범사업을 분석한 것으로서 일반건물은 표준-개별방식과 표준건물은 종합환원을 모형(수익방식)을, 집합건물은 총임대료수수 모형(수익방식)을 사용하여 분석하였다.³⁾ 한국부동산연구원(2008)은 비주거용 부동산의 유형을 구분하고 표준-개별방식으로 하되 표준건물은 비교방식을 사용하는 것을 제시하였다.⁴⁾

한국감정원(2009)은 일반건물은 표준-개별방식(비교방식)을 제시하고⁵⁾, 한국감정원(2010)은 동일한 방식으로 하되 대도시중심으로 분석하였으며⁶⁾, 한국부동산분석학회(2011)는 개발평가모형, 비준방식, 지수방식, 전수평가 등 도입

- 1) 부산광역시, 공시건물가격제도 도입에 관한 연구, 부산광역시, 2001
- 2) 구동회, 부동산가격공시제도의 문제점과 개선방안에 관한 연구, 대한지리학회지 제41권 제3호, 2006, 267-282쪽
- 3) 한국부동산분석학회, 비주거용부동산가격공시제도 도입에 관한 연구, 한국부동산분석학회, 2007
- 4) 한국부동산연구원, 비주거용부동산 가격공시제도 도입방안 연구, 한국부동산연구원, 2008
- 5) 한국감정원, '09년 비주거용부동산 시범사업결과 통합보고서, 한국감정원, 2009
- 6) 한국감정원, 2010년 비주거용부동산 시범사업결과 통합보고서, 한국감정원, 2010

가능한 방안을 분석하고 그 중 가장 합리적인 방안으로 지수방식(공시지가+건물과표, 현실화된 공시지가+건물과표)을 제시하였다.⁷⁾

III. 부동산가격공시제도의 현황과 문제점

1. 지가 및 주택공시제도 현황

1.1 도입배경

기준지가제도는 1972년, 시가표준액 및 기준지가제도는 1970년대 중후반에 도입되었으나, 각 부처의 사용목적과 기능에 따라 다양한 형태로 되어 있어 상호 연계성이 결여되어 객관적인 가격수준을 제시하지 못하여 국민의 불신이 높았으며, 소요인력 및 예산이 중복적으로 집행되어 행·재정적인 낭비가 초래되었다.⁸⁾

따라서 낭비적 요인을 제거하고 지가체계의 공신력을 제고하기 위하여 다원화된 지가를 일원화하는 구「지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률(이하 지공법)」이 제정되었다.

<표 1> 지가일원화에 따른 비교

구분	주무부서	근거법률	평가주체	평가목적
기준지가	건설부	국토이용관리법	토지평가사	보상, 토지거래허가신고 기준 등
과세시가표준액	내무부	지방세법	토지평가사 공인감정사 공무원	재산세 등의 과세표준
기준시가	국세청	소득세법, 법인세법 등	공무원	영도소득세 등의 과세표준
감정시가	한국감정원	감정평가에관한법률	공인감정사	소송, 경매 등의 평가기준
공시지가	건설교통부	지가공시법	감정평가사	보상기준, 과세표준, 지가정보등

※출처: KDI, 전문전자시제도 개선방안 연구, 2009, 313쪽 자료재정리

지공법의 제정으로 구「국토이용관리법」에 의한 토지평가사제도와 구「감정평가에 관한 법률」에 의한 공인감정사제도가 감정평가사제도로 통합되면서 감정평가 및 공적지가제도의 구축 기반으로 작용할 수 있는 계기가 마련되었다.

그러나 IMF 금융위기 이후 2000년대 들어서면서 강남 아파트 등을 중심으로 한 주택가격이 대폭 상승하면서 부동산시장 안정화를 위한 다양한 세계개편이 다시 논의되었다. 이러한 방안 중 하나로 국민경제자문회의('04.9)에서

- 7) 한국부동산분석학회, 비주거용부동산가격공시제도 도입방안, 한국부동산분석학회, 2011
- 8) 국토교통부, 2013년도 부동산 가격공시에 관한 연차보고서, 국토교통부, 2013.8. 23~24쪽

주택의 형평과세를 위하여 토지와 건물의 시가를 조사하여 과표로 활용하기로 결정하고 관련 법률을 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률(이하 부감법)」로 개정하여 기존의 '지가의 공시'이외에 '주택가격의 공시'를 추가로 도입하였으며, "비주거용부동산의 공시"는 향후 논의하기로 하고 도입에서 제외하였다.

1.2 지가의 공시

지가의 공시는 국토교통부장관이 공시하는 표준지공시지와 이를 기준으로 비준표⁹⁾를 적용하여 시·군·구의 장이 산정하여 공시하는 개별공시지가로 구분되어진다.



<그림 1> 표준지공시지가 및 개별공시지가 절차도
※출처: 연구자가 부감법상 절차를 정리

표준지공시지가는 인근유사토지의 거래가격·임대료 및 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 토지의 조성에 필요한 비용추징액 등을 종합적으로 참작하도록 규정되어 있으며, 토지의 가격형성과정을 유형에 따라 거래사례비교법, 수익환원법, 원가법을 적용하고 있다.

2013년 기준으로 전국의 약 3,802만 필지 중 지가산정이 필요한 3,158만여 필지에 대한 공시지가가 공시되고 있으며, 개별공시지가가 토지 과세표준의 기준이 되면서 과세 불균형을 해소하는데 기여하고 있다.¹⁰⁾

1.3 주택가격의 공시

주택가격의 공시는 단독주택의 공시와 공동주택의 공시가 있으며, 단독주택은 국토교통부장관이 공시하는 표준주택가격과 시·군·구의

- 9) 매년 국토교통부장관이 표준지와 지가산정대상 토지의 지가형성요인에 관한 표준적인 비교표를 작성하여 공고하고 있다
- 10) 국토교통부, 앞의 책, 국토교통부, 2013.8. 26~28쪽

장이 공시하는 개별주택가격으로 구분된다.



<그림 2> 단독주택 및 공동주택 절차도

※출처 : 연구지가 부감법상 절차를 정리

단독주택의 조사·평가방식은 보유세제 개편 관련 관계부처회의¹¹⁾에서 토지와 건물 평가방식을 부동산시장에서의 일괄 거래방식을 반영하여 토지와 건물을 일체로 하여 평가하는 방식을 채택하였으며, 표준주택가격은 부감법 제17조 제5항에서 인근 유사주택의 거래가격 또는 임대료 등을 기준으로 평가하되, 주택의 건설에 필요한 비용추정액을 종합적으로 참작하도록 하고 있다.

‘주택가격의 공시’의 대상이 되는 총 주택 수는 2013년 약 1,509만호이며, 이 중 단독주택은 약 417만호, 공동주택(아파트, 연립, 다세대)은 약 1,092만호이다. 단독주택은 공시지가와 같이 대표성이 인정되는 주택 19만호를 표준주택으로 선정하여 적정가격을 조사·평가하여 국토교통부장관이 공시하고, 그 외 개별주택 398만호는 시장·군수·구청장이 국토교통부장관이 공시한 표준주택가격을 기준으로 개별주택가격을 조사·산정하여 공시하고 있다.

공동주택은 아파트 882만호, 연립 46만호, 다세대 165만호 등 약 1,092만호를 부동산조사·평가·통계 전문기관인 한국감정원에서 전수조사하여 국토교통부장관이 가격을 공시한다.¹²⁾

‘주택의 공시’는 2000년대 하반기 주택가격의 투기적 수요를 막고 시장의 투명성 제고에 기여하였으며, 그동안 주택시장의 토지와 건물이 일체로 거래되는 현실을 반영하여 세부담의 형평성을 높이는 데 기여하였다.

또한 주택에 대한 과표산정시 적용되었던 항목과 적용지수의 타당성에 대한 문제점들이 해소되고 계량적인 분석방법 등의 전문기법 등이

11) 건설교통부, 부동산 보유세제 개편과 주택가격 공시 제도의 도입(자료집), 2005.5. 225쪽
12) 국토교통부, 앞의 책, 국토교통부, 2013.8. 34~37쪽

도입되어 주택공시가격에 대한 국민들의 신뢰성이 향상되었다.

2. 건물가격 고시제도 현황

2.1 국세청 건물 기준시가제도

「소득세」법 및 「상속세 및 증여세법」에 의하면 양도소득세, 상속세 등에 대한 과세는 시가에 의하여 과세하는 것이 원칙이나, 실거래가가 없으면 기준시가에 의하여 평가하도록 되어 있으며, 건물에 대한 기준시가는 ‘건물의 신축가격·구조·용도·위치·신축연도 등을 참작하여 매년 1회 이상 국세청장이 산정·고시하는 가격’으로 적용하고 있다.

건물 기준시가 산정 기본 계산식¹³⁾
 (1) 기준시가=평가대상 건물의 면적(㎡)×㎡당 금액^{**}
 (2) ㎡당금액=건물신축가격기준액×구조지수×용도지수×위치지수×경과연수별잔가율×개별건물의 특성에 따른 조정률^{***}

* 연면적으로서, 집합건물은 전유면적과 공용면적을 포함
 ** ㎡당 금액은 1,000원 단위 미만은 절사
 *** 조정률은 ‘상속세 및 증여세법’ 제61조제1항제2호에 따라 기준시가를 계산하는 경우에만 적용

건물 기준시가에 적용되는 건물신축가격기준액은 매년 결정되는데 한국감정원의 건물신축단가, 국토교통부의 과밀부담금 산정을 위한 표준건축비, 한국은행 생산자물가지수 및 경제성장률 전망, 통계청 소비자물가지수 등을 참작하여 결정된다.¹⁴⁾

구조지수는 철근콘크리트조(100)를 기준으로 통나무조(130), 석회 및 흙벽돌조 등(50)까지 구분하고, 용도지수는 단독주택(100)을 기준으로 관광호텔(140)과 화초 및 분재 등의 온실(40) 등으로 분류하였으며, 위치지수는 건물 부속토지의 ㎡당 개별공시지가를 기준으로 2만원 미만(75)~3천만원 이상(135)로 고시하였다.

2.2 안전행정부 건축물 시가표준액 제도

「지방세법」에 의한 재산세 과세표준은 시가표준액에 공정시장가액비율을 곱하여 산정된 금액을 적용한다. 과세표준은 과세대상별로 다르게 규정되어 있으며, 2013년 공정시장가액비율을 주택은 60%, 토지 및 건축물은 70%를 적용하고 있으며, 토지 및 주택에 대한 시가표준액은 국토교통부장관이 제공하는 비준표를 활

13) 국세청고시 2013-2호, 2012.12.31
14) 국세청, 건물 기준시가 고시를 위한 산정방법 검증, 국세청, 2012.12. 191~202쪽

용하여 지방자치단체장이 산정한 가액을 적용하며, 건축물 등은 대통령령으로 정하는 기준에 따라 지방자치단체의 장이 결정한 가액을 기준으로 하도록 되어 있다.¹⁵⁾

<표 2> 과세대상별 과표 산정방법 및 결정권자

구분	현행 시가표준액	산정방법	결정권자
부동산	토지	개별공시지가	시가방식(공시가격) 국토교통부장관, 시군구의 장
	주택	개별주택가격	시가방식(공시가격) 국토교통부장관, 시군구의 장
	건축물	시가표준액	원가방식 신축기준가액:국세청장 각종지수 등:시군구의 장 조정:안행부장관
차량 등 기타물건	시가조사	시가방식(거래가액) 시군구의 장 조정:안행부장관	

※출처 : 박상수·임민영 비주거용부동산에 대한 재산세 부담수준의 분석 및 정책방향, 한국지방세연구원, 2013.2, p.36, 자료 재작성

비주거용부동산은 토지는 개별공시가격을, 건축물은 시가표준액을 적용하여 분리 과세하는데, 건축물의 시가표준액은 국세청이 고시하는 건물신축가격기준액에 각종지수 등을 적용하여 산정한다.

건축물 시가표준액 산출절차
 시가표준액 = 건물신축가격기준액(1㎡당)×지수(구조, 용도, 위치)×경과연수별 잔가율×면적(㎡)×가감산특례

3. 현행 제도의 문제점

3.1 자산 유형에 따른 형평성 문제

지방세법에 의한 과세대상별 과표 산정방법(표 2)을 보면 토지는 개별공시지가, 주택은 개별주택가격, 건축물은 시가표준액, 차량 등 기타물건은 시가조사에 의해 시가표준액을 산정하고 있다.

그러나 자산 유형에 따른 시가표준액이 실거래가와 격차를 보이고 있어 조세부과의 형평성 문제가 발생할 수 있다는 것이다. 국세청 기준시가의 가장 중요한 부분인 ‘건물신축가격기준액’을 매년 상향 고시되고 있지만, 현실적인 건축단가와 괴리가 상당히 발생할 우려가 있다.

<표 3> 건물신축가격 기준액의 연도별 변화 (단위: 원)

15) 박상수·임민영 비주거용부동산에 대한 재산세 부담수준의 분석 및 정책방향, 한국지방세연구원, 2013.2, 35쪽

구분	건물신축가격기준액	변동률
2005년	460,000	0.0%
2006년	470,000	2.2%
2007년	490,000	4.3%
2008년	510,000	4.1%
2009년	510,000	0.0%
2010년	540,000	5.9%
2011년	580,000	7.4%
2012년	610,000	5.2%
2013년	620,000	1.6%

※출처 : 국세청 홈페이지(http://www.nts.go.kr) 자료 재작성

국세청 기준시가지에서는 이를 보정하기 위하여 구조지수¹⁶⁾·용도지수¹⁷⁾·위치지수¹⁸⁾ 등을 적용하고 있는데, 구조지수의 경우 통나무조는 130, 목구조는 120, 철골(철골철근)콘크리트조는 110, 철근콘크리트조는 100 등을 사용하고 있다.

하지만 표준주택의 공시가격 평가에 활용하고 있는 주택신축단가표¹⁹⁾에 제시된 단독주택(철골철근콘크리트조)의 표준단가는 1,221,000/㎡이며, 고급단독주택의 표준단가는 1,349,000/㎡에서 1,420,000/㎡까지 제시되어 있어 단순히 기준시가의 구조지수 110을 적용한 704,000/㎡와 상당한 격차를 보이고 있다.²⁰⁾ 또한 일반건물 평가에 사용되고 있는 한국감정원의 건물신축단가표²¹⁾상 점포 및 상가(철골조슬래브지붕) 2급의 표준단가 1,103,000/㎡, 3급의 표준단가 904,000/㎡와 기준시가 및 시가표준액과 비교를 하더라도 기본적인 차이를 보이고 있어 용도지수와 위치지수를 적용하더라도 상대적인 형평성의 문제가 발생할 우려가 있다.

이러한 문제는 부동산가격공시제도가 ‘적정 가격’ 개념을 도입하여 감정평가사가 표준부동산을 시가개념으로 평가하고, 이를 기준으로 개별부동산의 가격을 산정하고 있어 발생하는 제도적 차이가 기인한다고 보여진다. 물론 현행 부동산가격공시제도가 지가공시법 제정당시 기존의 과세시가표준액, 기준시가 등의 활용분야까지 고려하여 공시지가를 실거래가격의 50~90% 내외로 공시하여 실거래가반영률이 낮으므로 기준시가와 시가표준액보다 항상 더 높다고 볼 수 없는 것도 사실이다.²²⁾

16) 건물 구조에 따른 가격특성 반영을 위한 건물 구조별 지수(8등급, 50~130)
17) 상업용, 산업용 등 용도에 따른 가격특성 반영을 위한 건물 용도별 지수(40~140)
18) 건물 부속토지의 위치에 따른 가격특성 반영을 위한 위치지수(13등급 75~135)
19) 한국감정원, 2014년 표준주택가격 평가를 위한 주택신축단가표, 한국감정원, 2013.10
20) 위치지수 등을 고려하지 않고 단가를 비교하였음
21) 한국감정원, 건물신축단가표, 한국감정원, 2013.7

3.2 건물 파괴의 형평성 문제

건물의 기준시가와 시가표준액 비교 표4를 보면, 산정방식은 거의 유사하나 실제 내용을 보면 세부기준이 다르게 설정되어 있다. 건물 신축가격기준액을 기준으로 구조지수만 적용해 보면 기준시가는 305,000~793,000/m²이지만, 건축물시가표준액은 122,000~732,000/m²으로서 기준시가 대비 약 42~92%에 불과하다.

<표 4> 기준시가와 시가표준액 비교

구분	기준시가	건축물시가표준액
기본산식	동일 기본산식에 개별건물의 특성에 따른 조정을 곱함	동일한 기본산식에 가감산특례를 곱하여 시가표준액을 산정
건물신축 가격기준액	610,000/m ²	610,000/m ²
구조지수	적용지수: 8단계 50~130 305,000~793,000 구조지수 :19개	적용지수: 9단계 20~120 122,000~732,000 구조지수 : 23개
용도지수	용도번호: 크게 4그룹, 세부 24개시설, 51개 항목 적용지수 범위:40~140 방식: 세부항목 51개에 해당지수 적용	용도번호: 9개로 구분 적용지수 범위: 30~135 방식: 각 용도번호별로 해당시설을 나열하는 방식
위치지수	건물부속토지가격 범위:2인원미만~3천만원 이상 적용지수 :13단계, 75~135	건물부속토지가격 범위:5만원미만~1천만원 이상 적용지수 :11단계, 80~130
경과연수별 잔가율적용	그룹수: 4개그룹 최종잔존가치율 : 20/20/10/10% 상각방법: 정액법	그룹수: 5개그룹 최종잔존가치율 : 20/20/10/10/10% 상각방법: 정액법
기타	개별건물 특성에따른 조정을	가감산특례

※출처: 국제청, 건물 기준시가 고시를 위한 산정방법 검증, 국제청, 2012.12, 170쪽, 자료 재작성

기준시가는 시가표준액과 달리 개별건물 특성에 따른 조정을 두어 기타 요인을 반영하나(연면적지수 등),²³⁾ 시가표준액은 건물의 가치에 영향을 주는 제요인에 대한 가감산율²⁴⁾을 적용하고 있어 일부 적용체계가 상이하하다. 따라서 동일한 건물에 대한 과세표준이 양도소득세 또는 재산세 등 관련법 종류에 따라 다르

- 22) 채비율, 부동산거래가격신고제 실시에 따른 공시지가 제도의 개선방안 고찰, 국토연구 제49권, 129쪽
- 23) 연면적지수는 1천㎡미만 90, 1천㎡~3천㎡ 100, 3천㎡ 이상이면 110을 적용
- 24) 특수설비 설치건물은 빌딩자동화시설 5/100~10/100 가산율 적용, 무벽 면적비율 3/4이상 40/100 가산율 적용 등

게 적용되고 있어 조세부과측면에서 형평이 맞지 않는다는 문제가 발생되고 있다.

IV. 비주거용부동산 가격공시제도 도입방안

1. 도입방안의 종류

각국의 과세평가제도를 살펴보면 부동산의 문화와 국민의 의식에 따라 다양하게 운영되고 있는 것으로 조사되었다. 특히 건물은 다양한 개별성이 있고 독립적인 거래사태가 적어 건물만의 평가는 비교방식이나 수익방식보다는 원가방식이 많이 사용되고 있는 것으로 조사되었다. 그러나 임대료 조사 등이 용이한 경우에는 수익방식을 적용하는 경우도 있었다.

<표 5> 각국의 과세평가모형

구분	과세평가기준
일본	- 고정자산평가기준에 의해 3년마다 평가 실시 - 평가액 = 재건축가격×1년분 경면감정보정률 - 재건축가격 = 전 기준연도의 재건축가격×재건축보정률
대만	- 건물의 현재가치=건물 표준단가×[1-감가수정률×경과연수]×가동등급조정률×건물연적
덴마크	- 시가 평가하여 부동산가치를 평가, 이를 과세표준으로 정함 - 주택가격=(기준주택 단가노부기, 감가)×비중연적
캐나다 미국	- 과세표준은 IAAO ²⁵⁾ 의 표준을 따라 시장가치로 산정 - 주거용은 비교방식을, 상업용은 수익방식을 권고
영국	- 주거용은 카운트세(구간별 차등세율)에 포함하여 과세, 비주거용은 비주거세에 포함과세(단일세율) - 비주거세는 연간 임대차기 평가에 기초를 두고 평가
네덜란드	- 규모가 큰 자산은 평가를 실시하고 규모가 작은 임대가격의 수준을 조사해 자본금의 비율을 가정보여 산정
호주	- 임대지상태의 부지가치만의 평가, 토지·건물의 자산가치 상승분 평가, 연간임대차치산정방법을 평가사가 적용평가
독일	- 수익가방식: 거주가능면적×용상의㎡당 임대료×법정률 - 객체가방식: 건물가치(공간체적×용상의㎡당 건축가격+감가상각률)+지가+주변시설의 가치

※출처: 국제청, 건물 기준시가 고시를 위한 산정방법 검증, 국제청, 2012.12, 33~ 87쪽, 자료 재작성

우리나라의 경우 기준에 운영하고 있는 주택 공시제도와 같이 비주거용부동산을 직접 조사 평가하여 공시하는 일괄평가방식과 토지는 지가공시제도를 활용하고 건물만 공시하는 개별 분리평가방식의 도입이 검토될 수 있다.

- 25) IAAO(International Association of Assessing Officers) : 국제과세평가협회로서 캐나다, 북미의 과세평가관으로 구성

<표 6> 도입가능한 방안

구분	수익-일괄방안	비교-일괄방안	개별분리-원가방안
토지/건물 접근방식	일괄평가방식	일괄평가방식	개별분리평가방식
전수여부	표준-개별방식	표준-개별방식	표준-개별방식
주원 평가방식	수익방식	비교방식	원가방식

※출처: 선행연구자료 및 본인의견을 재분류하여 작성

일괄평가방식은 전수조사하는 방식, 계량평가방식 등이 있으나 두 방식 모두 예산과 인력, 전문평가기법 등의 이유로 채택이 곤란하므로 비주거용부동산 중에서 표본을 추출하여 표준부동산을 선정하여 비준표를 활용하여 개별부동산을 평가하는 방식을 도입가능한 방안으로 제시하기로 한다. 다만 이 방식은 표준부동산을 평가할 때 적용하는 방법에 따라 구분될 수 있으므로 수익방식 및 비교방식의 일괄평가방식으로 구분하여 분석하기로 한다.

2. 수익방식(일괄평가) 위주의 방안

수익방식 중심의 방안은 한국부동산분석학회(2007)의 연구에서 제시된 내용으로 비주거용부동산의 가치형성요인을 반영하여 수익방식을 적용하자는 방안이다. 이를 위하여 기존 공시제도의 비준표 이외에 수익가격을 산출하기 위한 비준표를 작성하여야 하는데 관련된 자료의 습득을 위하여 미국, 영국, 캐나다 등에서 시행하고 있는 '소유부동산명세서' 작성 및 제출이라는 부동산 소유자의 자발적인 자료제공 시스템을 국내에 도입하는 내용이다.²⁶⁾

다만 수익방식은 상업용부동산에 대한 합리적인 평가방식이나 현실적으로 부동산시장의 정보 폐쇄성에 의하여 대량평가방식에서 쉽게 적용하기 곤란하기 때문에 설문조사방식의 자료 조사를 실시하여 단점을 해소할 수 있다는 견해이다.

그리고 설문조사의 내용으로 자료가 완전히 구비될 수 없다면 보조자료로서 실거래가 신고제도 및 임대차 등록제도(가칭)를 활용하여 자료를 수집하여 반영하는 방안도 제시하고 있다. 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」 제27조에서 부동산 거래의 신고를 규정하고 있으므로 신고된 자료를 활용하고, 기존 실거래가 신고제도를 확대하여 상가 및 오피스 등 모든 부동산의 임대차 가격 및 임대차 내역을 신고하는 제도를 도입하면 수익방식에 필요한 자료를 충분히 습득할 수 있다고 보고 있다.

- 26) 한국부동산분석학회, 앞의 논문, 2007, 408쪽

구체적인 방식으로 일반건물의 수익방식으로 자본환원을 모형, 집합건물은 총임대료수거 모형 적용을 제시하였으며, 표준부동산의 가격을 기준으로 개별부동산의 가격을 산정하는데 필요한 비준표로서 '평가형 비준표'와 '비교형 비준표'의 두가지 유형을 분석하여 제시하였다.

3. 비교방식(일괄평가) 위주의 방안

한국부동산연구원(2008)의 연구, 한국감정원(2009) 연구, 한국감정원(2010) 연구, 한국부동산분석학회(2011)의 연구 등에서 제시된 모형으로서, 호텔, 놀이시설, 골프장 등의 특수용부동산은 전수조사평가방식을 제시하고, 일반 비주거용부동산에 대하여는 표준-개별방식을 적용하되, 표준부동산은 비교방식을 활용하여 평가하는 모형이다.

한국부동산연구원(2008)의 연구에서는 표준부동산의 가격평가를 위하여 거래사태가 있는 부동산은 비교방식을 적용하고, 비교방식의 적용이 어렵거나 산정된 가격이 현저하게 차이나는 경우에는 수익방식 또는 원가방식을 적용하여 산정하였다. 수익방식의 경우 임대료 조사는 직접조사와 간접조사로 구분하여 적용하며, 간접조사는 임대료 신고제도 도입 또는 기존의 부가가치세법의 소유자 신고제도를 이용한다. 그러나 신고된 임대료의 적정성 검증절차 필요, 자가사용 및 무상임대시 임대료 조사 불가, 공실처리의 난해성, 불실실한 신고, 계약 시점과 조사시점의 불일치 등의 문제가 있어 거래사태가 있다면 비교방식을 우선 적용한다.²⁷⁾

그리고 개별부동산 가격산정을 위한 표준부동산과의 비준율 산정에는 ①통합가격의 단위면적당 단가에 통합된 배율 적용, ②건물잔여법을 적용한 토지 및 건물단가에 각각의 비준표 배율 적용, ③토지잔여법을 적용한 토지 및 건물단가에 각각의 비준표 배율을 적용, ④토지잔여법을 적용하되 기준준 건물단가에 층별 효용비율을 적용하여 층별 건물가격을 산정한 후 토지분과 합산 등의 방식이 있는데, 한국부동산연구원(2008)의 연구에서는 ①의 방식을 채택하고, 비준표는 비교형 비준표를 적용하였다.

한국감정원(2009)은²⁸⁾ 비주거용부동산의 지역특성을 대표하는 17개 시범지역을 선정하여 진행된 것으로, 총괄업무는 한국감정원, 일반비주거용부동산은 감정평가법인이 표준-개별방식으로 평가하고, 집합비주거용부동산은 한국

27) 한국부동산연구원, 앞의 논문, 2008, 19~21쪽

28) 한국감정원, 앞의 논문, 2009, 11쪽

감정원이 전수·조사 산정하여 업무를 수행하였다.

동사업은 일반비주거용부동산 2,375,877동 중 17개 시범지역내 153,140동을 대상으로 하였으며, 표준비주거용부동산은 대표성이 있는 13,297동을 선정하였으며(조정모집단 126,115동 대비 10.54%), 비준표 방식을 적용하여 개별비주거용부동산 90,643동의 가격을 산정하였다.

동 사업결과, 표준부동산의 평가총액이 과표 총액보다 약 45.6% 상승되었으며, 동별 변동률은 약 35.4%로서 형평성이 개선된 것으로 분석되었다.

〈표 7〉 1차 시범사업의 형평성 개선

구 분	비교가능표준부동산수	과표총액	평가총액	총액 변동률	동별 변동률평균
전 체	10,163*	10,446,638	15,210,041	45.6	35.4
대도시	1,885	6,517,348	10,184,554	56.3	31.6
중소도시	4,828	3,166,423	4,130,575	30.4	46.1
군지역	3,450	762,868	894,912	17.3	31.4

※출처 : 한국감정원(2009), 29쪽 자료 재정리

* 표준부동산 중 과표와 비교가능한 표본

한국감정원(2010) 연구²⁹⁾는 중심·노후상권이 공존하는 구도심과 공장 밀집지역 등 본사업의 원활한 시행을 위하여 서울 중구 외 5개 지역을 중심으로 실시하였으며, 1차시범사업과 동일하게 추진하되, 개별부동산 특성조사 및 산정업무는 지자체에서 수행하였다.

표준부동산은 조정모집단 44,724동 중 5,685동을 선정하였으며, 평가방식으로는 표준부동산 5,685동에 대하여 8,134건의 평가방식을 적용하였으며, 비교방식은 56%, 원가방식은 32%, 수익방식은 12%를 적용하였으나, 최종 가격결정시 비교방식으로 결정한 표준부동산은 4,104동으로서 72%에 달하는 것으로 분석되었다.

표준부동산의 총액과 과표총액을 비교하면 전체 평균 증가율은 약 46.24%이며, 최고 증가지역은 울산 동구 69.08%, 최저 증가지역은 부산 동구 11.57%로 나타났다. 건물 동별 변동률의 평균은 36.85%로서 총액변동률보다 낮으므로 고가부동산의 변동률이 상대적으로 높은 것으로 분석된다.

29) 한국감정원, 앞의 논문, 2010, 4쪽

〈표 8〉 2차 시범사업의 형평성 개선 30)

구 분	매칭표준부동산수	과표총액	평가총액	증가율
서울 중구	1,887	8,875,445	13,244,392	49.23
서울영등포구	1,167	2,255,882	3,771,147	67.17
부산 동구	546	802,554	895,421	11.57
인천 남구	1,251	1,215,484	1,637,342	34.71
대전 서구	1,010	1,649,512	2,029,393	23.03
울산 동구	465	280,910	474,968	69.08
전 체	5,626	15,079,788	22,052,664	46.24

※출처 : 한국감정원(2010), 38쪽 자료 재정리

시범사업에서 조사된 표준부동산 결정가격 중 토지와 건물가격으로 구분이 가능한 5,597동 중 토지가격과 토지과표(개별공시지가)의 비교를 위하여 이상치 등을 제외한 5,461동의 자료를 분석한 결과, 표준부동산(토지)의 지역별 결정가격/과표의 비율은 45.27%로 나타났다.

〈표 9〉 표준부동산(토지)의 가격/과표의 형평성 31)

구 분	평균	중위수	최대값	최소값	표준편차	COD
서울 중구	1.5271	1.5166	2.2816	0.5815	0.2415	12.96
서울영등포구	1.6136	1.6127	2.3141	0.8198	0.2698	13.95
부산 동구	1.1471	1.1478	1.7271	0.8187	0.0852	4.25
인천 남구	1.3440	1.3026	2.3237	0.5993	0.2768	16.63
대전 서구	1.3353	1.3200	2.2992	0.7632	0.1868	10.79
울산 동구	1.8560	1.8812	2.3289	0.8098	0.2749	11.65
전 체	1.4527	1.4048	2.3289	0.5815	0.2994	17.49

※출처 : 한국감정원(2010), 40쪽 자료 재정리

하지만 표준부동산(건물)의 비율은 5.91%에 불과하여 대도시의 비주거용부동산의 공시가격 제도 도입에 따른 과세표준의 변동은 주로 토지가격 상승에 기인하는 것으로 토지 과표에 비하여 건물과표의 일관성이 매우 미흡한 것으로 나타났다.

〈표 10〉 표준부동산(건물)의 가격/과표의 형평성 32)

구 분	평균	중위수	최대값	최소값	표준편차	COD
서울 중구	1.0427	1.0098	2.0690	0.1441	0.3588	27.22
서울영등포구	1.0006	0.9385	2.0834	0.1643	0.3832	32.25
부산 동구	0.8663	0.8921	1.9376	0.1375	0.3694	34.08
인천 남구	1.0837	1.0612	2.0772	0.2495	0.3062	22.19
대전 서구	1.1773	1.1696	2.0697	0.2345	0.2609	16.96
울산 동구	1.1366	1.0934	2.0638	0.1355	0.3097	21.67
전 체	1.0591	1.0439	2.0834	0.1355	0.3447	25.42

30) 한국감정원, 앞의 논문, 2010, 38쪽

31) 한국감정원, 앞의 논문, 2010, 40~41쪽

32) 한국감정원, 앞의 책, 2010, 40~41쪽

※출처 : 한국감정원(2010), 41쪽 자료 재정리

한국부동산분석학회(2011)³³⁾의 연구는 한국감정원(2010)의 시범사업에 대한 문제점 및 개선방안에 대한 것으로 비주거용부동산에 대한 도입방안으로 계량평가모형, 분리비준방식과 지수방식, 전수평가방식을 제시하였으며, 그 중 공시지가와 건물과표의 지수방식, 현실화된 공시지가와 건물과표의 지수방식이 보다 나은 방안으로 제시하고 있다.

분리비준방식과 지수방식에서는 비용효용성이 지수방식이 분리비준방식 대비 상대적으로 우수하며, 현실화된 공시지가와 건물특성지수와 결합한 지수방식이 공시지가와 건물과표의 지수방식 대비 형평성 측면에서 우수하다고 제시하였다.

4. 원가방식(개별분리평가) 위주의 방안

4.1 토지와 건물의 분리평가방식의 채택

원가방식 중심방안은 수익방식위주의 방안과 같이 표준·개별방식을 채택하여 적용하는 것은 동일하다. 다만 표준부동산의 평가를 일괄평가방식이 아닌 개별분리평가를 하는 것이 실무적으로 보다 합리적인 대안이라고 본다.

일괄평가방식은 표준부동산에 적용되더라도 개별부동산의 가격 산정을 위하여 일괄평가되었던 표준부동산의 가격을 토지와 건물가격으로 구분하게 되어 기존의 토지의 개별공시지가와 이원화되어 충돌되는 현상이 발생하는 문제

〈표 11〉 일괄평가와 분리평가의 비교

구 분	일괄평가(1안, 2안)	개별분리평가(3안)
절근원리	일체로 가격형성이 되어 분리가 곤란한 경우에 적용	개별물건별로 가격형성이 다르게 형성된 경우에 적용
적용대상	집합건물, 일단지로 이용될 경우 등	일반건물, 일단지가 아닌 토지
비주거용부동산 감정평가시	통상적으로 적용하지 않음	원칙적으로 적용하여 평가
공시제도 적용시 장점	비주거용부동산 중 수익이 발생하고 있는 부동산에 적합함. 다만 자가사용, 공실 등 정밀대료 자료와 없거나 시정밀대료 등 간접자료를 구하기 곤란한 경우 적용근거 불명확.	임대사례 등 수익자료가 없는 현실의 상황에 보다 적합한 방안임. 토지에 대한 공시제도가 도입되어 있어 토지가격에 대한 충격이 발생하지 않아 합리적.
	토지 공시지가와 일괄평가된 가격 중 토지분의 가격에 충감기요인에 대한 정확하고 충돌되는 현상이 발생함. 다만 토지와 건물이 일체로 하여 수익을 창출하는 경우에 충감기요인에 대한 정확한 반영이 곤란함.	다만 토지와 건물이 일체로 하여 수익을 창출하는 경우에 충감기요인에 대한 정확한 반영이 곤란함. 건물만 평가할 수 있어 예산절감에 유리.

※출처 : 국세청, 건물 기준시가 고시를 위한 산정방법 검증, 국세청, 2012.12. 170쪽, 자료 재작성

33) 한국부동산분석학회, 앞의 논문, 2011, 3쪽

가 있다.

또한 토지에 대한 중복 평가하는 점에서 투입되는 비용이 증가하는 문제가 있으며, 실제 평가시 상업용부동산 중 상당부분이 임대사례 자료가 없어 거래사례를 기준으로 한 비교방식을 통해 평가할 수 밖에 없다는 실무적인 한계가 있다.

그러나 개별분리평가방식은 임대사례가 적고 정보의 공개가 되지 않는 부동산시장의 현실에 부합하고, 건물만 평가하므로 기존 토지 공시지가와의 중복이 되지 않는다. 또한 매년 공시지가제도에 투입되고 있는 예산(13년 기준 주택공시 554억원³⁴⁾, 지가공시 811억원³⁵⁾)이외 추가로 비주거용부동산가격공시제도에 예산을 투입하기에는 정부의 예산을 고려할 때 쉽지 않은 사항이다.

따라서 기존 제도를 최대한 활용하여야 제도 도입이 가능하므로 개별분리평가방식이 훨씬 실무적으로 도입가능성이 높다고 예측된다. 그리고 현행 토지와 건물로 구성된 복합부동산은 민법에서 토지와 건물을 별개의 부동산으로 취급하고 있으며, 조세분야에서도 각각 토지와 건물을 분리하여 과세하고 있으므로 개별분리평가하는 것이 현실의 제도에 더욱 부합할 수 있다.

주택가격공시제도의 도입당시 이론적 배경 중 하나는 부동산시장에서 건물의 가격이 노후화되면 급격히 감가상각되어 토지와 건물가격이 구분되지 않고 일괄하여 거래된다는 시장행이었다. 하지만 비주거용부동산은 건물의 면적이 크거나 건물에 의해 귀속되는 수익이 토지보다 큰 경우가 많다.

지금까지의 기존 노후화된 주택은 저층 규모가 대부분이었으며, 건물의 내용연수가 소진되어 잔존가치가 없는 건물에 해당되어 건물의 비중보다는 토지의 비중이 큰 부동산에 주로 해당되었다.

그러나 비주거용부동산은 상업지역 및 주거지역 등에 위치하여 건물가격의 비중이 주택보다는 상대적으로 높은 경우가 많다. 예컨대 서울 송파구에 소재한 L호텔은 1989년에 사용승인되어 연면적 583,466.7㎡에 달하며, 여의도의 Y빌딩도 연면적이 15,175.83㎡으로서 거래시 토지가격과 건물가격이 각각 반영되어 거래될 수 밖에 없다.

따라서 비주거용부동산은 주택공시제도 도입 당시 전제조건으로 제시되었던 일괄거래의 시장행위를 무조건 적용할 수는 없는 환경이므로

34) 국토해양부, 2013년도 예산서, 국토해양부, 167쪽

35) 국토해양부, 앞의 책, 국토해양부, 558쪽

토지에 대한 공시지가가 공시된 상황을 반영하여 건물에 대한 평가를 별도로 실시하는 개별 분리평가가 실무상 보다 합리적이라고 판단된다.

4.2 건물에 대한 원가방식의 적용

토지와 건물을 개별분리하여 평가하게 되면 토지는 한국부동산분석학회(2011)의 연구에서 제시한 것처럼 토지는 개별공시지가로 적용하는 것이 가장 합리적이다. 정부가 매년 막대한 예산을 투입하여 전문가인 감정평가사가 조사 평가하여 공시하고 있으므로 이를 직접 적용하는 것이 타당하다. 그러므로 고려될 사항이 건물의 평가방식을 어떤 방식으로 적용할 것이냐의 문제만 남는다.

평가에 관한 일반기준인 「감정평가에 관한 규칙」에서는 건물은 원가방식으로 평가하고, 비교방식 또는 수익방식에 의한 가격과 비교하여 합리성을 검토하도록 하고 있다.

비교방식과 수익방식의 경우 건물만의 사례는 거의 없다. 실제로 실거래자료를 분석해 보면, 2013년도 공시가격 평가시 활용된 실거래 자료는 2012년도 실거래자료 900,069건 중 약 18%인 162,037건만 적절한 것으로 분석하여 활용한 것으로 나타나고 있다.

<표 12> '13년 공시가격에 활용된 실거래건수

'12년 신고사례		제공된 사례 분석		
토지 사례*	순수 토지사례	제공된 사례	사용불가능 (부적정)**	사용가능 (적정)
900,969	646,294	611,066	449,049	162,037

* 출처 : 한국감정원 2013 공시가격 실거래분석자료에서 정리
* 토지사례 : 온나라포털 기준 '12년 토지만의 사례건수
** 사용불가능 : 지분거래, 거래원인이 증여 등인 사례

또한 시장성이 없거나 거래가 최소한 자점소유의 비주거용부동산이 많아 적용하기 곤란하고, 임대사례자료가 있어도 건물잔여법을 적용하여 전체부동산의 순수익에서 토지귀속 순수익을 공제하여 건물귀속 순수익을 산출하여 건물가격을 산정하여야 하므로 토지귀속 순수익을 산정하기 위하여 사전에 산정되는 토지가격과 개별공시지가와의 이원화에 따른 문제가 발생할 수가 있다.

따라서 건물만을 개별분리하여 평가한다면 모든 유형의 건물 제조달원가를 형성성에 맞추어 산정할 수 있는 원가방식이 실무적으로 운영 가능한 방식으로 판단된다.

아울러 다양한 건물의 유형을 반영하기 위하여 건물을 토지와 마찬가지로 유사가격권을 한 구역으로 묶어 표준부동산을 적용하면 원가방

<표 13> 평가방식의 비교

구분	장점	단점
수익방식(1인)	상업용부동산의 수익창출에 맞는 이론적인 방안 임대사례가 있는 경우에 적합한 방안	건물잔여법을 활용하기 위하여 산정하는 토지가격과 공시지가가 충돌하는 현상이 발생 건물만의 수익사례가 없음
비교방식(2인)	매시시장의 거래사례를 기준으로 실제 시기에 근접한 거래사례가 있는 경우에 적합한 방안	건물만의 거래사례가 없음 복합부동산거래에서 건물배분법을 사용할 경우 토지가격과 공시지가 충돌현상
원가방식(3인)	임대사례나 거래사례가 없는 경우에 적합한 방안 원가측면에서 비주거용부동산 유형별 가치산정의 균형 유지가 가능	원가적 균형은 맞으나 실제 수익창출부동산의 시세와 괴리 발생 우려 상업용부동산의 이론적 개념과 디소 괴리 발생

* 출처 : 방안별 장단점을 연구자가 정리

식에 의한 오류를 최소화할 수 있다. 이러한 방법은 개별공시지가 산정을 위하여 비교표준지 선정시 활용하는 유사가격권의 개념과 유사한 것으로 용도에 따라 유사가격권의 범위를 차등화하여 비주거용부동산의 가격형성과정을 반영하는 것으로 대형관광호텔은 전국단위를 유사가격권으로 적용하는 등 대체경쟁이 가능한 가격권을 기준으로 구획하면 원가방식에 의한 오류를 최소화할 수 있다.

V. 결론

기준에 도입된 토지와 주택 공시가격과 달리 비주거용부동산의 과표는 건물신축가격기준액을 기준으로 지수산정방식으로 되어 있어 토지와 주택 공시가격 대비 낮은 수준으로 고시되어 자산유형별 불형평성이 발생되고, 기준시가지와 시가표준액도 세부 구성내용이 상이하여 동일한 문제가 있는 것으로 분석되었다.

이러한 문제를 해결하기 위하여 기존의 연구내용을 분석한 결과, 비주거용부동산 가격공시제도의 도입방안으로서 수익방식(일괄평가) 위주의 방안, 비교방식(일괄평가) 위주의 방안 등이 연구되어 왔으며, 1차·2차 시범사업 결과 과표 총액이 약 45%, 약 46% 증가하여 형평성이 개선되는 것으로 분석되었다.

그러나 수익방식 및 비교방식 위주의 방안은 부동산시장에서의 사례가 부족한 경우에 적용이 곤란하고, 일괄방식이지만 실제 개별부동산 가격산정을 위하여 토지가격을 분리하기 때문에 기존의 공시지가와 이론적 충돌이 발생할 우려가 있어 실무상 도입하기 곤란하다. 따라서 토지는 기존의 공시지가를 활용하고 건물만 평가하되, 건물은 충분한 사례가 부족하여 실무상 적용가능하고, 원가별 균형을 유지할 수 있는 원가방식이 실행가능한 대안으로 판단되었다.

예산 등 비용성측면에서도 개별분리방식이 건물부분만 평가하여 일괄평가방식보다는 효율적인 방식으로 보여지므로 토지와 건물을 구분·평가하는 개별분리평가 방식을 채택하여 토지는 기존 공시지가를, 건물은 원가방식에 의한 토지평가액을 공시하는 비주거용부동산 가격공시제도가 합리적인 도입방안으로 분석되었다.

다만, 본 연구가 기존 시범사업 연구결과와 문제점을 해결하기 위하여 개별분리방식의 원가방식 위주의 공시제도를 제시하고 있으나, 동 방식에 의한 과세 형평성이 제고되는 실증적인 자료를 제시하지 못한 한계가 있다. 또한 현행 부동산시장 자료의 불충분성에 기반하여 수익방식 및 비교방식의 한계를 지적하였지만 실거래가신고제도를 수정하여 신뢰할만한 자료 습득이 가능할 경우에는 비주거용부동산 중 상업용부동산 평가방식으로 원가방식보다는 수익방식이 더 유용한지에 대한 고찰을 연구범위에 넣지 않은 한계가 있다.

참고문헌

- 건설교통부, 2005, 부동산 보유세제 개편과 주택가격 공시제도의 도입(자료집), 건설교통부
- 구동희, 2006, 부동산가격공시제도의 문제점과 개선방안에 관한 연구, 대한지리학회지 제41권 제3호, 대한지리학회
- 국세청, 2011, 건물 기준시가 고시를 위한 산정방법 검증, 국세청
- 국토교통부, 2013, 2013년도 부동산 가격공시에 관한 연차보고서, 국토교통부
- 국토해양부, 2013, 2013년도 예산서, 국토해양부
- 김영도, 2006, 부동산 공시가격 현실화 방안에 관한 연구, 단국대학교 박사학위논문, 단국대학교
- 박상수·임민영, 2013, 비주거용부동산에 대한 재산세 부담수준의 분석 및 정책방향, 한국지방재연구원
- 부산광역시, 2001, 공시건물가격제도 도입에 관한 연구, 부산광역시
- 채미옥, 2006, 부동산거래가격신고제 실시에 따른 공시지가제도의 개선방안 고찰, 국토연구 제49권, 국토연구원
- 한국감정원, 2009, '09년 비주거용부동산 시범사업결과 통합보고서, 한국감정원
- 한국감정원, 2010, 2010년 비주거용부동산 시범사업결과 통합보고서

- 한국감정원, 2013, 공시가격 실거래분석 내 부자료
- 한국감정원, 2013, 2014년 표준주택가격 평가를 위한 주택신축단가표
- 한국감정원, 2013, 건물신축단가표
- 한국부동산분석학회, 2007, 비주거용부동산 가격공시제도 도입에 관한 연구, 한국부동산분석학회
- 한국부동산분석학회, 2011, 비주거용부동산 가격공시제도 도입방안
- 한국부동산연구원, 2008, 비주거용부동산 가격공시제도 도입방안 연구, 한국부동산연구원
- KDI, 2009, 전자자격사제도 개선방안 연구, 한국개발연구원
- 국제청고시 2013-2호, 2012.12
- 한국은행, 2009, 2008년 국민계정(잠정).
- 국가통계포털 홈페이지, 2013, www.kosis.kr
- 국제청 홈페이지, 2013, www.nts.go.kr
- 한국일보 홈페이지, 2013, www.hankooki.com