

토지은행 공공개발용 토지 제비용률 결정

1. 산정개요

① 산정목적 및 근거

- (산정목적) 공공개발용 토지의 공급가격 산정시 적용
- (산정근거) 「공공토지의 비축에 관한 법률」 시행령 제28조 및 「공공개발용 토지의 공급가격 산정 및 적용방법*」 제9조~제11조
 - * 국토부장관이 공공토지비축심의위원회의 심의를 거쳐 결정하는 공급지침
- (적용대상) 최초 보상계획공고일*이 2022년도인 사업
 - * 동일 사업의 제비용률은 최초 보상계획공고일이 속한 연도의 비용률을 계속 적용

② 제비용률(2022년도)

구 분	인건비율	관리비율	자본비용률
LB 공공개발용 토지	0.51%	1.32%	1.88%

2. 세부산정내역

① 인건비율

- (인건비) 해당 토지 등에 대한 취득·손실보상·관리·공급 업무를 직접 수행 또는 지원하는 직원의 인건비 및 복리후생비
- (산식) 「공공개발용 토지의 공급가격 산정 및 적용방법」 제9조 제2항

● 인건비율 = 최근 3년간 인건비¹⁾의 연평균액 ÷ 최근 3년간 직접비²⁾의 연평균액

1) 인건비(직접인건비) : 해당업무 담당인원의 투입비용을 감안한 인건비 및 급여성 복리후생비

2) 직접비 : 토지매입비·손실보상 등 용지 취득을 위해 직접적으로 사용한 비용

○ 산출내역

(단위 : 억원)

구 분	연평균	2019년	2020년	2021년
LB 인건비	7.4	3.48	6.9	11.8
LB 직접비	1,447.8	389.5	705.5	3,248.4
인건비율	0.51%	0.89%	0.98%	0.36%

인건비율 = 7.4억 원 ÷ 1,447.8억 원 = **0.51%** * 소수점 3자리에서 반올림

② 관리비율

- (관리비) 인건비*, 임차료, 연구개발비, 훈련비 및 그 밖에 일반 관리에 소요된 비용

* 직접인건비에 포함된 금액은 관리비에서 제외

- (산식) 「공공개발용 토지의 공급가격 산정 및 적용방법」 제10조제2항

● 관리비율 = 최근 3년간 일반관리비³⁾ 집행액의 연평균액 ÷ 최근 3년간 (직접비 + 인건비⁴⁾)의 연평균액

3) 일반관리비 : 토지은행에 배부된 간접인건비 및 경비

4) 직접비+인건비(직접인건비) : 토지매입비·손실보상 등 용지 취득을 위해 직접적으로 사용한 비용 및 해당업무 담당 인원의 인건비 + 급여성 복리후생비

○ 산출내역

(단위 : 억원)

구 분	연평균	2019년	2020년	2021년
LB 일반관리비	19.2	7.2	9.9	40.6
LB 직접비+인건비	1,455.2	392.9	712.4	3,260.2
관리비율	1.32%	1.83%	1.39%	1.25%

관리비율 = 19.2억 원 ÷ 1,455.2억 원 = **1.32%** * 소수점 3자리에서 반올림

3 자본비용률

- (자본비용) 해당 비축사업을 시행하는데 필요한 사업비의 조달에 소요되는 비용
- (산식) 「공공개발용 토지의 공급가격 산정 및 적용방법」 제11조제4항

● **자본비용률 = (자기자본비용률 × 자기자본비율) + (타인자본비용률 × 타인자본비율)**

- 1) 자기자본비용률 : 직전연도에 한국은행이 고시한 연평균 5년만기 국고채 이자율
 - 2) 자기자본비율 : 최근3년간 자기자본의 연평균액 ÷ 최근3년간 총자본*의 연평균액
 - 3) 타인자본비용률 : 직전연도 5년만기 공사채 금리(한국금융투자협회의 직전연도 연평균 5년 만기 LH채권시가평가수익률 민평평균)
 - 4) 타인자본비율 : 최근3년간 타인자본의 연평균액 ÷ 최근3년간 총자본*의 연평균액
- * 총자본 = 자기자본 + 타인자본

○ 산출내역

구 분	적용률	산출내역
자기자본비용률	1.72%	2021년 한국은행 고시 5년 만기 국고채 이자율
자기자본비율	17.23%	209억원 ÷ 1,214억원 = 17.23%
타인자본비용률	1.91%	한국금융투자협회 2021년도 연평균 5년 만기 LH채권시가평가수익률 민평평균
타인자본비율	82.77%	1,005억원 ÷ 1,214억원 = 82.77%

자본비용률 = (자기자본비용률 × 자기자본비율) + (타인자본비용률 × 타인자본비율)
 = (1.72% × 17.23%) + (1.91% × 82.77%) = **1.88%** * 소수점 3자리에서 반올림

< 최근 3년간 토지은행 자기자본 및 타인자본 >

(단위 : 억원)

구 분	연평균		2019		2020		2021	
자기자본(A)	209	17%	226	191%	225	86%	177	5%
타인자본(B)	1,005	83%	-107	-91%	37	14%	3,084	95%
총자본(A+B)	1,214	100%	119	100%	262	100%	3,261	100%

(단위 : %)

적용연도	합 계	인건비율	관리비율	자본비용률
2009	7.52	0.98	1.47	5.07
2010	7.51	0.87	1.39	5.25
2011	7.58	0.93	1.36	5.29
2012	7.62	0.97	1.36	5.29
2013	7.96	1.35	1.37	5.24
2014	7.95	1.48	1.36	5.11
2015	7.88	1.60	1.36	4.92
2016	6.94	0.62	1.81	4.51
2017	7.2	0.82	2.14	4.24
2018*				
2019	4.51	0.24	1.82	2.45
2020	3.69	0.18	1.82	1.69
2021	3.80	0.40	2.05	1.35
2022	3.71	0.51	1.32	1.88

* '18년은 제비용률이 확정되지 않아 「공공개발용 토지의 공급가격 산정 및 적용방법」 제5조제2항에 의거 '17년도 제비용률 적용 (실제적용대상 無)

※ 「공공개발용 토지의 공급가격 산정 및 적용방법」 주요개정사항

1차 개정(2016.04)	2차개정(2019.04)
• 자본비용률 산정기간 단축 (5년 → 3년)	• 자본비용률 산정기준 변경 (차입이자율 → 5년 만기 공사채 금리)