

# 토지은행 공공개발용 토지 제비용률 결정

## 1. 산정개요

### □ 산정목적 등

- (목적) 공공개발용 토지의 공급가격 산정시 적용
- (근거) 「공공토지의 비축에 관한 법률」 시행령 제28조 및 「공공개발용 토지의 공급가격 산정 및 적용방법\*」 제9조~제11조
  - \* 국토부장관이 공공토지비축심의위원회의 심의를 거쳐 결정하는 공급지침
- (적용대상) 최초 보상계획공고일이 2019년도인 사업
  - \* 동일한 사업의 제비용률은 최초 보상계획공고일이 속한 연도의 비용을 계속 적용

### □ 제비용률('19년도)

| 구 분         | 인건비율  | 관리비율  | 자본비용률 |
|-------------|-------|-------|-------|
| LB 공공개발용 토지 | 0.24% | 1.82% | 2.45% |

## 2. 산정내역

### □ 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

$$\bullet \text{ 인건비율} = \text{최근 3년간 인건비}^{1)} \text{의 연평균액} \div \text{최근 3년간 직접비}^{2)} \text{의 연평균액}$$

1) 인건비 : (토지은행 결산서) 손익계산서-LB부문 직접인건비 및 급여성복리후생비

2) 직접비 : (토지은행 결산서) 비용의 성격별 분류-당기 재고자산의 변동-직접비

○ 산출내역

(단위 : 억원)

| 구 분    | 연평균   | 2017  | 2018  | 2019  |
|--------|-------|-------|-------|-------|
| LB 인건비 | 5.0   | 7.2   | 4.0   | 3.9   |
| LB 직접비 | 2,084 | 300   | 3,516 | 2,436 |
| 인건비율   | 0.24% | 2.39% | 0.11% | 0.16% |

인건비율 = 5.0억 원 ÷ 2,084억 원 = 0.24% \* 소수점 3자리에서 반올림

□ 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 일반관리비<sup>1)</sup> 집행액의 연평균액 ÷ 최근 3년간 (직접비 + 인건비)의 연평균액

1) 일반관리비 : (토지은행 결산서) 손익계산서-판매비와 관리비 총액 중 LB인건비 및 판매비 제외

○ 산출내역

(단위 : 억원)

| 구 분        | 연평균   | 2017  | 2018  | 2019  |
|------------|-------|-------|-------|-------|
| LB 일반관리비   | 38.1  | 6.1   | 52.5  | 55.7  |
| LB 직접비+인건비 | 2,089 | 307   | 3,520 | 2,440 |
| 관리비율       | 1.82% | 1.98% | 1.49% | 2.28% |

관리비율 = 38.1억 원 ÷ 2,089억 원 = 1.82% \* 소수점 3자리에서 반올림

□ 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 | 2.31%  | 2018년 기준 5년 만기 국고채 이자율                    |
| 자기자본비율  | 21.04% | 59.7억원 ÷ 1,604.7억원 = 3.72%                |
| 타인자본비용률 | 2.49%  | 한국금융투자협회의 직전년도 연평균 5년 만기 LH채권시가평가수익률 민평평균 |
| 타인자본비율  | 78.96% | 1,545억원 ÷ 1604.7억원 = 96.28%               |

자본비용률 = (자기자본비용률 × 자기자본비율) + (타인자본비용률 × 타인자본비율)  
 = (2.31% × 21.04%) + (2.49% × 78.96%) = **2.45%** \* 소수점 3자리에서 반올림

< (참고1) 최근 3년간 토지은행 자기자본비용률 및 타인자본비용률 >

| 구 분     | 평균    | 2016  | 2017  | 2018  |
|---------|-------|-------|-------|-------|
| 자기자본비용률 | 1.95% | 1.53% | 2.00% | 2.31% |
| 타인자본비용률 | 3.68% | 4.34% | 4.21% | 2.49% |

\* (근거) 한국은행(자기자본비용률) 및 한국금융투자협회(타인자본비용률, 2018년부터)

< (참고2) 최근 3년간 토지은행 자기자본 및 타인자본 >

(단위 : 억원)

| 구 분      | 연평균 |        | 2016 |        | 2017  |        | 2018  |        |
|----------|-----|--------|------|--------|-------|--------|-------|--------|
|          | 액   | 비율     | 액    | 비율     | 액     | 비율     | 액     | 비율     |
| 자기자본(A)  | 166 | 21.04% | 151  | 68.85% | 162   | 15.77% | 184   | 16.50% |
| 타인자본(B)  | 621 | 78.96% | 68   | 31.15% | 865   | 84.23% | 931   | 83.50% |
| 총자본(A+B) | 787 | 100%   | 219  | 100%   | 1,027 | 100%   | 1,115 | 100%   |

\* (근거) 토지은행 결산서 - 재무상태표 적용

붙임 : 연도별 제비용률

(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 | 5.96 | 0.45 | 1.51 | 4.00  |
| 2019 | 4.51 | 0.24 | 1.82 | 2.45  |

\* 「공공개발용 토지의 공급가격 산정 및 적용방법」 개정('16.4.)에 따라 2016년 이후 공공개발용토지의 자본비용률 산정기간 단축(당초 5년 → 변경 3년)

\* 「공공개발용 토지의 공급가격 산정 및 적용방법」 개정('19.3.)에 따라 타인자본 비용률 산출방법 변경[(당초) 최근 3년간 공사평균 차입이자율 → (변경) 직전년도 5년 만기 공사채 금리]