

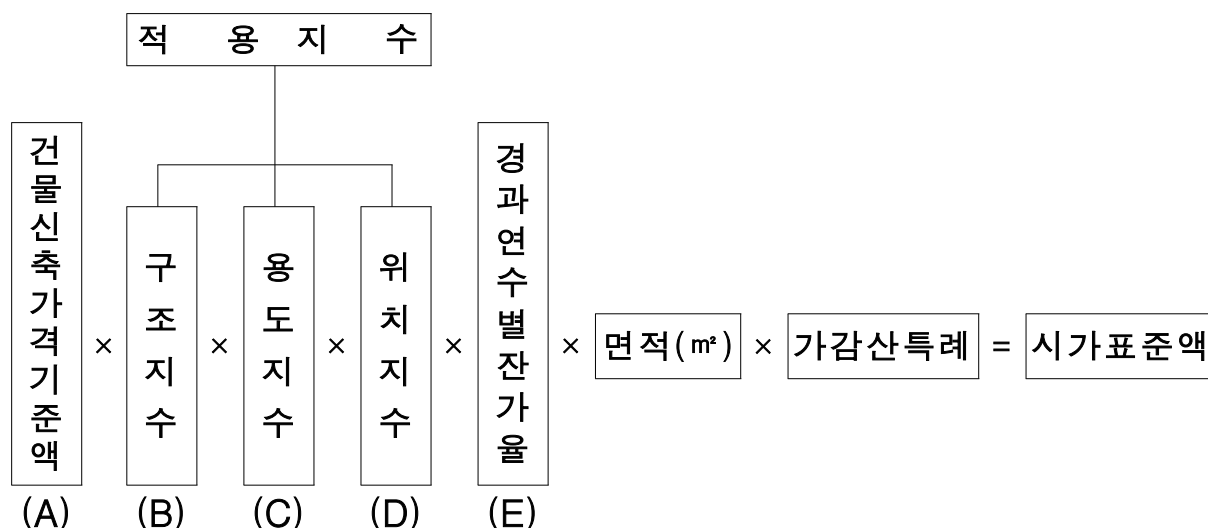
[자료 2] 건물시가 표준액 산출방법

- 2016년 1월 1일 시행

I. 건 축 물

1. 건축물 시가표준액 산출체계

가. 산출체계도



나. 산출요령

- 1) 건축물에 대한 시가표준액은 「소득세법」 제99조제1항제1호나목에 따라 산정·고시하는 건물신축가격기준액¹⁾에 구조별, 용도별, 위치별 지수와 경과연수별 잔가율을 곱하여 ㎡당 금액을 산출한다.
- 2) 산출한 ㎡당 금액(A×B×...×E)에서 1,000원 미만 숫자는 절사한다.
다만, ㎡당 금액이 1,000원미만일 때는 1,000원으로 한다.
- 3) 내용연수가 경과된 건축물은 최종연도의 잔가율을 적용한다.
- 4) 가감산특례에 해당하는 건축물에 대하여는 산출가액{A×B×...×면적(㎡)}에 일정률을 가감한 가액을 시가표준액으로 한다.

1) 2016년 건물신축가격기준액 : 660,000원/㎡ (변경고시되는 경우에는 변경된 고시금액)

2. 적 용 지 수

가. 구조지수의 적용

《 구조지수 》

구조번호	구 조 별	지수
<u>1</u>	<u>통나무조</u>	<u>130</u>
<u>2</u>	철골(철골철근)콘크리트조	120
<u>3</u>	<u>목구조</u>	<u>110</u>
<u>4</u>	철근콘크리트조, 라멘조, 석조, 스틸하우스조, 프리캐스트 콘크리트조, 철골조, <u>연와조</u>	<u>100</u>
<u>5</u>	보강콘크리트조, 황토조, 보강블록조, <u>ALC조</u> , <u>시멘트벽돌조</u>	<u>90</u>
<u>6</u>	<u>목조</u>	<u>75</u>
<u>7</u>	시멘트블록조, <u>와이어패널조</u>	<u>60</u>
<u>8</u>	경량철골조, <u>조립식패널조</u> , <u>FRP 패널조</u>	<u>55</u>
<u>9</u>	석회 및 흙벽돌조, 돌담 및 토담조	40
<u>10</u>	<u>컨테이너건물</u>	<u>35</u>
<u>11</u>	<u>철파이프조</u>	<u>22</u>

《 용어의 정의 》

1) 철골(철골철근)콘크리트조

철골의 기둥·벽·바닥 등 각 부분에 콘크리트를 부어 넣거나 철근 콘크리트로 피복한 구조를 말한다.

2) 통나무조

원목에 인위적인 힘을 가하여 형태를 변화(원형 또는 다각형)시킨 후 이를 세우거나 쌓아 기둥과 외벽 전체면적의 1/2 이상을 차지하도록 축조한 구조 및 이 구조와 조적 기타의 구조를 병용한 구조를 말한다. 다만, 목구조 및 목조를 제외한다.

3) 스틸하우스조

아연도금강 골조를 조립하여 패널형태로 건축된 구조를 말한다.

4) 철근콘크리트조

철근콘크리트를 사용하여 건축을 하거나 이 구조와 조적 기타의 구조를 병용하는 구조를 말하며, 기둥과 보 등이 일체로 고정 접합된 철근콘크리트 구조를 포함한다(RC, PS조 포함). 다만 철근콘크리트조와 통나무조를 병용한 구조는 기둥과 외벽 전체면적의 1/2 이상이면 통나무조로 분류한다.

5) 라멘조

기둥과 보 등이 일체로 고정·접합된 철근콘크리트 구조의 건축물을 말한다.

6) 철골조

여러가지 단면으로 된 철골과 강판을 조립하여 리벳으로 조이거나 용접을 한 구조를 말한다.

7) 석조

외벽을 석재로 축조한 구조를 말한다.

8) 프리캐스트 콘크리트(P.C, Precast Concrete)조

P.C공법에 의하여 생산된 외벽 등의 부재를 조립하여 건축한 구조를 말한다.

9) 목구조

목재를 골조로 하고 합판, 합성수지, 타일, 석고보드 등을 사용하여 신공법으로 축조한 구조를 말한다. 다만, 건축법 시행령상 한옥구조 [목구조 및 일반(한식)목구조]를 포함하며, 통나무조와 목조를 제외한다.

10) 연와(煉瓦)조

외벽 전체면적의 3/4 이상이 연와 또는 이와 유사한 벽돌로 축조된 구조를 말한다. 다만, 시멘트벽돌조와 시멘트블록조에 외벽 전체면적 1/2 이상에 돌붙임·타일붙임·인조석붙임·대리석붙임·붉은타일형 벽돌붙임 등을 한 것은 모두 연와조로 본다.

11) 보강콘크리트조

시멘트벽돌조의 결함을 보완하기 위하여 벽체 또는 기둥부에 철근을 넣어 축조한 구조를 말한다.

12) 황토조

외벽 전체면적의 1/2 이상을 황토벽돌로 축조하거나 황토를 붙인 구조를 말하되, 기둥과 보 등은 목재·철재·철근콘크리트 등으로 건축한 구조를 말한다. 다만, 흙벽돌조와 토담조를 제외한다.

13) 보강블록조

블록의 빈부분에 철근을 넣고 모르타르 또는 콘크리트로 채워 블록조의 결함을 보완한 구조를 말한다.

14) ALC조

시멘트와 규사, 생석회 등 무기질 원료를 고온, 고압으로 증기양생시킨 경량의 기포콘크리트제품인 ALC를 이용하여 ALC블록으로만 조적 시공하는 공법의 건물구조(ALC블록조) 또는 건물골조 보강을 목적으로 철골(H빔, C잔널 등)로 기둥, 보, 지붕을 연결 조립하고, 내외벽을 ALC블록으로 조적시공 하는 공법의 건축물구조를 말한다.

15) 와이어패널조

스티로폼 단열재 표면에 강철선을 그물망처럼 엮어 고정시킨 다음 그 위에 강철선을 대각선으로 촘촘히 용접시켜 강도를 높인 와이어패널을 이용하여 건축된 건축물 및 이와 유사한 형태의 건축물의 구조를 말한다.

16) 조립식패널조

비교적 살이 얇은 형강 사이에 단열재인 폴리스텐폼을 넣어 만든 조립식패널을 이용하여 건축된 건축물 및 이와 유사한 형태의 건축물의 구조를 말한다(FRP 패널조를 포함한다).

17) 시멘트벽돌조

외벽을 시멘트벽돌로 쌓은 후 화장벽돌이나 타일을 붙이거나 모르타르를 바른 건축물의 구조를 말하며, 칸막이벽은 목조로 할 경우도 있으며 지붕·바닥 등은 목조 또는 철근콘크리트조로 하기도 한다.

18) 목조

기둥과 들보 및 서까래 등이 목재로 된 구조를 말한다. 다만, 통나무조와 목구조(건축법 시행령상 한옥구조 포함)를 제외한다.

19) 경량철골조

비교적 살이 얇은 형강(압연해서 만든 단면이 L, C, H, I, 원주형 등의 일정한 모양을 이루고 있는 구조용 강철재)을 써서 꾸민 건축물의 구조를 말한다.

20) 시멘트블록조

주체인 외벽의 재료가 시멘트블록 또는 시멘트콘크리트블록 등으로 된 구조를 말하며 칸막이벽, 지붕, 바닥 등은 시멘트벽돌조와 같이 할 수도 있다.

21) 석회 및 흙벽돌조, 돌담 및 토담조

석회와 흙, 혼합벽돌, 돌담, 토담 등 이와 유사한 구조로 축조된 구조를 말한다. 다만, 이 구조에 자연석, 대리석을 사용하여 외벽을 치장한 구조는 석조로 분류하고, 이 구조와 연와조·보강콘크리트조·시멘트벽돌조·목조·시멘트블록조를 병용한 구조는 각각 연와조·보강콘크리트조·시멘트벽돌조·목조·시멘트블록조로 분류한다.

22) 철파이프조

강관(철 파이프)을 '특수 접합' 또는 '용접'하여 구성한 구조를 말한다.

23) 컨테이너건물

컨테이너를 사용하여 축조한 건축물을 말한다.

《 적용요령 》

- 1) 건축물구조는 주된 재료와 기둥 등에 의하여 분류한다.
- 2) 철골조, 스틸하우스조 건물 벽면의 주된 구조가 조립식 패널 또는 칼라 강판인 경우에는 지수 75를 적용하고, 시멘트블록인 경우에는 지수 80을 적용한다. 단, 건축자재 등으로 내부 마감공사가 된 경우는 지수 90을 적용한다.
- 3) 콘셴트건물, 패널건물, 알루미늄유리온실은 경량철골조로 적용한다.
- 4) 위 구조지수의 적용이 불합리하다고 판단되는 건축물에 대해서는 시장·군수·구청장이 해당지수의 30% 범위 내에서 하향 조정하여 적용할 수 있으나, 그 범위를 초과하는 경우에는 행정자치부장관의 승인을 얻어 시·도지사가 변경 결정·고시하여 적용할 수 있다.

나. 용도지수의 적용

《 용도지수 》

구분	용도	번호	대상건물	지수
I	주거용 건물	주거시설	<u>1</u> ◦ <u>주거용 오피스텔</u>	<u>125</u>
			<u>2</u> ◦ <u>아파트</u>	<u>110</u>
			3 ◦ 단독주택(노인복지주택 제외) ◦ 다중주택, 다가구주택, 연립주택, 다세대주택, 기숙사(학생복지주택 포함) 등 기타 주거용건물 ◦ 도시형 생활주택	100
			4 ◦ 전업농어가주택, 광산주택	60
II	상업용 및 업무용 건물	숙박시설	<u>5</u> ◦ <u>관광호텔(5성급·4성급) : 관광진흥법상 관광숙박시설</u>	<u>145</u>
			6 ◦ 관광호텔(<u>3성급이하</u>), 수상관광호텔, 한국전통호텔, 가족호텔 및 휴양콘도미니엄, 의료관광호텔	135
			<u>7</u> ◦ 호텔(공중위생관리법상 숙박업을 말한다) ◦ 펜션(관광진흥법상 관광편의시설) ◦ 한옥체험시설(관광진흥법상 관광편의시설)	130
			<u>8</u> ◦ 여관(모텔 포함)	125
			<u>9</u> ◦ <u>농어촌 민박, 외국인관광 도시민박(관광진흥법상 관광편의시설)</u>	<u>105</u>
			10 ◦ <u>여인숙</u>	100
		판매시설	11 ◦ 유통산업발전법 제2조제3호에 따른 대형마트, 전문점, 백화점, 쇼핑센터, 그 밖의 대규모 점포	135
			<u>12</u> ◦ <u>도매시장, 재래(전통)시장</u>	<u>110</u>
		운수시설	<u>13</u> ◦ <u>여객자동차터미널, 철도시설, 공항시설, 항만시설</u>	<u>90</u>
		위락시설	14 ◦ 유흥주점 및 이와 유사한 것 ◦ 투전기업소 및 카지노업소 ◦ 무도장	135
			15 ◦ 단란주점	130
			16 ◦ 관광진흥법에 의한 유원시설업 및 기타 이와 유사한 것 (운동시설에 해당되는 것은 제외)	125
			17 ◦ 무도학원	123

구분	용도		번호	대 상 건 물	www.k
II	상업용 및 업무용 건 물	문화 및 집회시설	18	◦ 예식장 ◦ 공연장(극장, 영화관, 연예장, 음악당, 서커스장, 비디 오물감상실, 비디오물소극장 등) ◦ 집회장(공회장, 회의장, 경마·경륜·경정 장외발 매소 및 전화투표소 등) ◦ 전시장(박물관, 미술관, 과학관, 문화관, 체험관, 기념관, 산업전시장, 박람회장 등) ◦ 관람장(경마장, 경륜장, 경정장, 자동차경기장, 기타 이와 유사한 것)	125
			<u>19</u>	◦ <u>동물원, 식물원, 수족관</u>	<u>90</u>
		종교시설	20	◦ 교회·성당·사찰·기도원·수도원·수녀원 등 종 교집회장과 종교집회장내 설치하는 봉안당	117
			21	◦ 사우(재실, 정각 포함)	80
		운동시설	22	◦ 골프장, 스키장, 자동차경주장, 승마장, 옥내수영 장, 옥내스케이트장, 종합체육시설업	127
			23	◦ 체육시설의설치및이용에관한법률에 따른 시설 중 용도번호 22에 속하지 아니하는 것	117
		의료시설	24	◦ 종합병원	130
			25	◦ 일반병원, 치과병원, 한방병원, 정신병원, 요양병원, 격리병원(전염병원, 마약진료소 등) ◦ 장례식장(종합병원 부속 장례식장 포함)	125
		업무시설	<u>26</u>	◦ <u>사무용 오피스텔</u>	<u>110</u>
		방송통신 시 설	27	◦ 방송국(방송프로그램제작시설 및 송신·수신·중계 시설을 포함) ◦ 전신전화국 ◦ 촬영소 ◦ 통신용시설	125
			28	◦ 무선기지국, 간이 TV 중계소	80
		교육연구 시 설	<u>29</u>	◦ <u>학교, 교육원(연수원), 직업훈련소, 연구소, 도서관</u>	<u>115</u>
		노 유 자 시 설	<u>30</u>	◦ <u>아동관련시설</u> ◦ <u>노인복지시설</u> ◦ <u>기타 사회복지시설 및 근로복지시설</u>	<u>115</u>
			31	◦ 고아원 ◦ 노인주거복지시설(양로원 등) 및 경로당 ◦ 용도번호 30번을 제외한 기타 이와 유사한 시설	60

구분	용도		번호	대 상 건 물	
Ⅱ	상업용 및 업무용 건 물	수련시설	32	◦ 청소년수련관, 청소년문화의집, 청소년특화시설, 유스호스텔, 청소년수련원, 청소년야영장, 기타 이와 유사한 것	117
		공중위생 시 설	33	◦ 일반목욕장(연면적 3,000㎡이상)	135
			34	◦ 일반목욕장(연면적 1,000㎡이상 3,000㎡미만)	125
			35	◦ 일반목욕장(연면적 1,000㎡미만)	117
		근린생활 시 설	<u>36</u>	◦ <u>상점(슈퍼마켓과 일용품 소매점 등)</u> ◦ <u>일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 기원, 서점</u> ◦ <u>이용원, 미용원, 세탁소</u> ◦ <u>의원, 치과의원, 한의원, 침술원, 접골원, 조산원, 산후조리원 및 안마원</u> ◦ <u>각종 사무실용 건물(금융업소, 사무소, 부동산중개 사무소, 결혼상담소, 소개업소, 출판사 등)</u> ◦ <u>사진관, 표구점, 학원(무도학원 제외), 장의사, 동물병원, 독서실, 총포판매소 등</u> ◦ <u>다중생활시설</u> ◦ <u>안마시술소, 노래연습장</u> ◦ <u>자동차매매장, 운전학원, 정비학원</u> ◦ <u>청소년게임제공업의 시설, 일반게임제공업의 시설, 인터넷컴퓨터게임 시설제공업의 시설, 복합유통게임제공업의 시설</u> ◦ 위에 열거되지 않은 기타 판매 및 영업시설	<u>118</u>
		묘지관련 시 설	<u>37</u>	◦ <u>화장시설</u> ◦ <u>불안당(종교시설에 해당하는 것 제외)</u> ◦ <u>묘지와 자연장지에 부수되는 건축물</u>	<u>70</u>
Ⅲ	산업용 및 기 타 특수용 건 물	공 장	38	◦ 공장 ◦ 기타 물품의 제조·가공·수리에 계속적으로 이용되는 건축물로서 <u>자동차관련시설, 자원순환 관련 시설</u> 등으로 따로 분류되지 아니한 것	80
		발전시설	<u>39</u>	◦ <u>원자력발전시설 [원자로·터빈·보조·핵(연료)폐기물저장·방사선 폐기물 처리 건물에 한함]</u>	<u>300</u>
			40	◦ 발전시설(용도번호 39번에 해당되는 것 제외), 변전소	100

구분	용 도		번호	대상건물	지수
Ⅲ	산업용 및 기 타 특수용 건 물	창고시설	41	◦ 창고(냉동·냉장창고 포함, 주거용이나 사무실용 창고 및 전업농어가 <u>주택창고</u> 제외) ◦ 하역장, 물류터미널, 집배송시설	80
			42	◦ 전업농어가 <u>주택창고</u>	30
		위험물 저장 및 처리시설	43	◦ 주유소(기계식세차설비 포함) 및 석유판매소 ◦ 액화석유가스충전소·판매소·저장소, 위험물제조소·저장소·취급소, 액화가스취급소·판매소, 유독물보관·저장·판매시설, 고압가스충전소·판매소·저장소, 도료류판매소, 도시가스제조시설, 화약류저장소, 기타 위험물저장 및 처리시설 ◦ 주유소의 캐노피	125
		<u>자원순환 관련 시설</u>	44	◦ <u>하수 등 처리시설</u> ◦ 고물상 ◦ <u>폐기물재활용시설, 폐기물 처분시설 및 폐기물감량화 시설</u>	80
		자동차 관련시설	<u>45</u>	◦ 주차장(주차전용빌딩 포함)	76
			<u>46</u>	◦ <u>세차장, 폐차장, 검사장, 정비공장, 차고 및 주기장</u>	<u>74</u>
		동·식물 관련시설	47	◦ 가축용운동시설, 인공수정센터, 관리사, 동물검역소, 실험동물사육시설 ◦ 양수장, 경주용마사 ◦ <u>도축장, 도계장</u>	80
			48	◦ 축사(양잠·양봉·양어시설 및 부화장 포함) ◦ 가축시설(퇴비장, 가축용창고, 가축시장) ◦ 작물재배사, 종묘배양시설, 건조장 ◦ 화초 및 분재 등의 온실 ◦ 기타 식물관련시설(동·식물원 제외)	30
		<u>교정 및 군사시설</u>	<u>49</u>	◦ <u>교정시설(보호감호소, 구치소 및 교도소를 말함)</u> ◦ <u>갱생보호시설, 그 밖에 범죄자의 갱생·보육·교육·보건 등의 용도로 쓰이는 시설</u> ◦ <u>소년원 및 소년분류심사원</u> ◦ <u>국방·군사시설</u>	<u>100</u>

《 적용요령 》

- 1) 1구 또는 1동의 건축물이 2이상의 용도에 사용되는 경우에는 각각의 용도대로 구분한다. 다만, 공용부분은 전용면적 비율로 안분하되 안분할 수 없는 부분은 사용면적이 제일 큰 용도의 건물에 부속된 것으로 본다.
- 2) 전업농어가주택이란 「농어업·농어촌 및 식품산업 기본법」 제3조제5호의 규정에 따른 농어촌지역에서 같은 법 제3조 제2호의 규정에 따른 농어업인이 상시 거주하는 단독주택을 말한다.
- 3) 견본주택(모델하우스)에 대하여는 용도번호 36의 사무실 용도지수를 적용한다.
- 4) 오피스텔은 「건축법 시행령」 제3조의5 [별표1] 제14호나목 규정에 따른 오피스텔을 말한다.
- 5) 노인복지시설이란 「노인복지법」에 근거한 노인의 삶의 질을 향상시키기 위해 필요한 서비스 및 프로그램의 제공을 목적으로 마련된 장소 등으로 노인주거복지시설(양로원 등) 및 노인여가복지시설(경로당)을 제외한 노인의료복지시설, 재가노인복지시설, 노인보호전문기관으로 정한다.
- 6) 창고시설의 '창고'란 건축물대장 등 공부상 용도가 '창고'로 등재되어 있고, 특정 용도의 범위 안에 포함되지 아니하며 사실상 물품보관용으로 사용되는 등 해당 건물이 독립되어 일반적 창고의 역할인 물품보관 등의 기능을 하는 것만 해당한다.
- 7) 도시형 생활주택이란 「주택법」 제2조제4호 규정에 의거한 300세대 미만의 국민주택규모에 해당하는 주택으로서 「주택법 시행령」 제3조 각 호의 주택을 말한다.

- 8) 한옥체험시설이란 「관광진흥법 시행령」 제2조제1항제6호의 의시설업의 종류 중 차목 규정에 따르며, 한옥(주요 구조부가 목조구조로서 한식기와 등을 사용한 건축물 중 고유의 전통미를 간직하고 있는 건축물과 그 부속시설을 말한다)에 숙박 체험에 적합한 시설을 갖추어 관광객에게 이용하게 하는 시설을 말한다.
- 9) 외국인관광 도시민박이란 「관광진흥법 시행령」 제2조제 1항제6호의 관광편의시설업의 종류 중 카목 규정에 따르며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조 제1호에 따른 도시지역(「농어촌정비법」에 따른 농어촌지역 및 준농어촌지역은 제외한다)의 주민이 거주하고 있는 다음의 어느 하나에 해당하는 주택(단독주택, 다가구주택, 아파트, 연립주택, 다세대주택)을 이용하여 외국인 관광객에게 한국의 가정문화를 체험할 수 있도록 숙식 등을 제공하는 시설을 말한다.
- 10) 관광숙박업 중 호텔업의 등급은 「관광진흥법」 제19조 및 「관광진흥법 시행령」 제22조에 따라 5성급·4성급·3성급·2성급·1성급으로 구분된다.
- 11) 위 용도지수 적용이 불합리하다고 판단되는 경우에는 시장·군수·구청장이 해당지수의 30% 범위 내에서 하향 조정하여 적용할 수 있으나, 그 범위를 초과하는 경우에는 행정자치부장관의 승인을 얻어 시·도지사가 변경 결정·고시하여 적용할 수 있다.

다. 위치지수의 적용

《 위치지수 》

(단위 : 천원/㎡)

지역번호	건물부속토지가격	지수	지역번호	건물부속토지가격	지수
1	10이하	80	14	1,600초과 ~ 2,000이하	109
2	10초과 ~ 30이하	82	15	2,000초과 ~ 2,500이하	112
3	30초과 ~ 50이하	84	16	2,500초과 ~ 3,000이하	115
4	50초과 ~ 100이하	86	17	3,000초과 ~ 4,000이하	118
5	100초과 ~ 150이하	88	18	4,000초과 ~ 5,000이하	121
6	150초과 ~ 200이하	90	19	5,000초과 ~ 6,000이하	124
7	200초과 ~ 350이하	92	20	6,000초과 ~ 7,000이하	127
8	350초과 ~ 500이하	94	21	7,000초과 ~ 8,000이하	130
9	500초과 ~ 650이하	96	22	8,000초과 ~ 9,000이하	133
10	650초과 ~ 800이하	98	23	9,000초과 ~ 10,000이하	136
11	800초과 ~ 1,000이하	100	24	10,000초과 ~ 30,000이하	140
12	1,000초과 ~ 1,200이하	103	25	30,000초과 ~ 50,000이하	145
13	1,200초과 ~ 1,600이하	106	26	50,000초과	150

《 적용요령 》

- 1) 과세대상 건축물의 부속토지에 대한 위치지수는 납세의무성립일 현재의 개별공시지가를 기준으로 적용한다.
(예) 공시지가 1,300천원/㎡ 경우 → 위치지수 106
- 2) 여러 필지의 부속토지에 건축물이 있는 경우에는 각 필지의 개별공시지가를 평균한 가격에 해당하는 지수를 위치지수로 한다.
(예) 3필지의 토지에 건축물이 있는 경우 [A필지(30㎡) : 700천원/㎡, B필지(50㎡) : 1,000천원/㎡, C필지(20㎡) : 650천원/㎡] 인 경우
→ $(700\text{천원} \times 30\text{㎡} + 1,000\text{천원} \times 50\text{㎡} + 650\text{천원} \times 20\text{㎡}) \div 100\text{㎡}$
= 840천원/㎡
→ 위치지수 : 100
- 3) 건축물 부속토지의 개별 토지가격이 조사 누락 등으로 결정되지 아니하거나 조사 오류로 인하여 비현실적인 경우에는 인근 유사대지의 개별 토지가격을 참작하여 위치지수를 결정한다.
- 4) 수상가옥에 대하여는 위치지수를 적용하지 아니한다.
- 5) 주상복합건물내 주택에 대해 해당 위치지수 적용이 불합리하다고 판단되는 경우(주택 호수가 20호 미만인 경우에 한한다)에는 인근지역 주거용 건축물 부속토지에 준하는 위치지수를 적용할 수 있다.
- 6) 위 위치지수의 적용이 불합리하다고 판단되는 경우에는 시장·군수·구청장이 해당지수의 30% 범위 내에서 하향 조정하여 결정할 수 있으나, 그 범위를 초과하는 경우에는 행정자치부장관의 승인을 얻어 시·도지사가 변경 결정·고시하여 적용할 수 있다.

3. 경과연수별 잔가율

《 경과연수별 잔가율 》

구분 건축물 구 조	철골 (철골철근) 콘크리트조, 통나무조	철근 콘크리트조 라멘조, 석조, 프리캐스트 콘크리트조, 목구조	철골조, 스틸하우스조, 연와조, 보강콘크리트조, 보강블록조, 황토조, 시멘트벽돌조, 목조, ALC조, 와이어패널조	시멘트블록조, 경량철골조, 조립식패널조, FRP 패널조	석회 및 흙벽돌조, 돌담 및 토담조, 철파이프조, 컨테이너건물
내 용 수	50	40	30	20	10
최 종 연 도 잔가율	20%	20%	10%	10%	10%
매 년 상각률	0.016	0.02	0.03	0.045	0.09
경 과 연수별 잔가율	$1-(0.016 \times \text{경과연수})$	$1-(0.02 \times \text{경과연수})$	$1-(0.03 \times \text{경과연수})$	$1-(0.045 \times \text{경과연수})$	$1-(0.09 \times \text{경과연수})$

《 건축물 신축연도별 잔가율표 》

내용연수 50년		내용연수 40년		내용연수 30년		내용연수 20년		내용연수 10년	
신축연도	잔가율	신축연도	잔가율	신축연도	잔가율	신축연도	잔가율	신축연도	잔가율
2016	1.000	2016	1.000	2016	1.000	2016	1.000	2016	1.000
2015	0.984	2015	0.980	2015	0.970	2015	0.955	2015	0.910
2014	0.968	2014	0.960	2014	0.940	2014	0.910	2014	0.820
2013	0.952	2013	0.940	2013	0.910	2013	0.865	2013	0.730
2012	0.936	2012	0.920	2012	0.880	2012	0.820	2012	0.640
2011	0.920	2011	0.900	2011	0.850	2011	0.775	2011	0.550
2010	0.904	2010	0.880	2010	0.820	2010	0.730	2010	0.460
2009	0.888	2009	0.860	2009	0.790	2009	0.685	2009	0.370
2008	0.872	2008	0.840	2008	0.760	2008	0.640	2008	0.280
2007	0.856	2007	0.820	2007	0.730	2007	0.595	2007	0.190
2006	0.840	2006	0.800	2006	0.700	2006	0.550	2006이전	0.100
2005	0.824	2005	0.780	2005	0.670	2005	0.505		
2004	0.808	2004	0.760	2004	0.640	2004	0.460		
2003	0.792	2003	0.740	2003	0.610	2003	0.415		
2002	0.776	2002	0.720	2002	0.580	2002	0.370		
2001	0.760	2001	0.700	2001	0.550	2001	0.325		
2000	0.744	2000	0.680	2000	0.520	2000	0.280		
1999	0.728	1999	0.660	1999	0.490	1999	0.235		
1998	0.712	1998	0.640	1998	0.460	1998	0.190		
1997	0.696	1997	0.620	1997	0.430	1997	0.145		
1996	0.680	1996	0.600	1996	0.400	1996이전	0.100		
1995	0.664	1995	0.580	1995	0.370				
1994	0.648	1994	0.560	1994	0.340				
1993	0.632	1993	0.540	1993	0.310				
1992	0.616	1992	0.520	1992	0.280				
1991	0.600	1991	0.500	1991	0.250				
1990	0.584	1990	0.480	1990	0.220				
1989	0.568	1989	0.460	1989	0.190				
1988	0.552	1988	0.440	1988	0.160				
1987	0.536	1987	0.420	1987	0.130				
1986	0.520	1986	0.400	1986이전	0.100				
1985	0.504	1985	0.380						
1984	0.488	1984	0.360						
1983	0.472	1983	0.340						
1982	0.456	1982	0.320						
1981	0.440	1981	0.300						
1980	0.424	1980	0.280						
1979	0.408	1979	0.260						
1978	0.392	1978	0.240						
1977	0.376	1977	0.220						
1976	0.360	1976이전	0.200						
1975	0.344								
1974	0.328								
1973	0.312								
1972	0.296								
1971	0.280								
1970	0.264								
1969	0.248								
1968	0.232								
1967	0.216								
1966이전	0.200								

4. 가감산 특례

가. 가산대상 및 가산율

구분	가산율 적용대상 건물기준	가산율	가산율적용 제외부분
I	(1) 특수설비가 설치되어 있는 건물 ○ 빌딩자동화 시설 - 빌딩관리요소 4가지 - 빌딩관리요소 5가지이상	5/100 10/100	○ 공동주택, 복합건물내 주택, 생산설비를 설치한 공장용 건물, 주차전용건축물 (「주차장법」 제2조 제11호에 따른 건축물 이하 같다)
II	(2) 특수건물 ○ 건물의 1개층 높이가 다른층의 높이 보다 2배이상 되는 특수건물(해당층 부분) ○ 건물의 1개층 높이가 8m이상인 되는 공장 등 특수건물. 단, 높이가 4m 초과될 때마다 5% 가산율 추가 적용 (예 : 7.9m는 0, 8m는 5/100, 12m는 10/100가산)	5/100 5/100	○ 동일건물 내 복층 구조가 병존할 경우 당해 복층 부분
III	※ 지하층 및 옥탑 등은 층수계산시 제외 (3) 5층미만 건물 ○ 1층 상가부분 (4) 5층이상 10층이하 건물 ○ 1층 상가부분 (5) 11층이상 20층이하 건물 ○ 1층 상가부분 (6) 21층이상 30층이하 건물 ○ 1층 상가부분 (7) 30층초과 건물 ○ 1층 상가부분	10/100 20/100 25/100 30/100 35/100	○ 단층건물 ○ 오피스텔 (용도번호 1, 26), 제조시설을 지원하기 위한 공장구내의 사무실 (용도번호 36)
IV	※ 지하층 및 옥탑 등은 층수계산시 제외 (8) 11층이상 20층이하 건물 ○ 2층 상가부분 (9) 21층이상 30층이하 건물 ○ 2층 상가부분 (10) 30층초과 건물 ○ 2층 상가부분	2/100 3/100 5/100	○ 오피스텔 (용도번호 1, 26), 제조시설을 지원하기 위한 공장구내의 사무실 (용도번호 36)
V	(11) 원자력발전시설	50/100	○ 원자로터빈·보조핵(연료) 폐기물 저장·방사선 폐기물 처리 건물 이외의 건물

나. 감산대상 및 감산율

구분	감산율 적용대상 건축물기준	감산율	감산제외대상
I	[단독주택] (1) 1구의 연면적이 60㎡초과 85㎡이하 (2) 1구의 연면적이 60㎡이하	5/100 10/100	○ <u>다가구주택</u>
II	(3) 주택의 차고	50/100	○ 복합건축물의 차고
III	(4) 특수구조 건물 ○ 무벽 면적비율 1/4 초과 ~ 2/4미만 ○ 무벽 면적비율 2/4 이상 ~ 3/4미만 ○ 무벽 면적비율 3/4 이상	20/100 30/100 40/100	-
IV	※ 지하층 및 옥탑 등은 층수계산시 제외 (5) 지하2층이상 상가부분 (6) <u>지하1층 상가부분</u> ○ <u>10층 이하 건물</u> ○ <u>10층 초과 건물</u> (7) 5층이상 10층이하 건물 ○ 5층이상 상가부분 (8) 11층이상 20층이하 건물 ○ 5층이상 상가부분 (9) 21층이상 30층이하 건물 ○ 5층이상 상가부분 (10) 30층초과 건물 ○ 5층이상 상가부분	30/100 20/100 <u>15/100</u> 5/100 3/100 2/100 1/100	○ 오피스텔 (용도번호 1, 26)
V	※ 지하층 및 옥탑 등은 층수계산시 제외 (11) 주차전용시설(주차시설, 주차장) ○ 주차전용시설로 사용되고 있는 2층이상 건축물	10/100	○ <u>지하층</u>

다. 적용요령

- 1) 빌딩자동화시설이란 건축물의 공조·전기·조명·방범·방재 등 빌딩관리요소의 3가지 이상을 중앙관제장치시스템(기능별별도관제시스템 포함. 이하 같다)에 의하여 자동제어하는 시설을 말한다. 다만, 사무자동화시설(OA)과 정보·통신시설(TC)은 빌딩자동화시설의 범위에서 제외하며, 빌딩관리요소가 중앙관제장치시스템에 의하여 자동제어 되지 아니하는 시설(예 : 단순 개별관리 또는 단순중앙관리 시스템)을 제외한다.
- 2) 가산대상 및 가산율 '구분 III'과 '구분 IV'를 적용할 상가부분은 용도지수의 번호 5~12, 14~17, 18의 음식점, 22~25, 27, 33~36, 43에 해당하는 건축물을 말한다.
- 3) 감산대상 및 감산율 '구분 IV'를 적용할 상가부분은 용도지수의 번호 7의 펜션 및 한옥체험시설, 8~10, 12, 16~18, 20~25, 27, 29~32, 34~36, 43에 해당하는 건축물(부속 주차시설 포함)을 말한다.
- 4) 엘리베이터가 없는 5층이상 상가건축물의 경우 5층이상은 10/100에 해당하는 감산율을 적용한다.
- 5) “무벽면적비율”은 해당 층의 바닥면부터 그 위층 바닥아래면까지 전부 공간으로 된 벽면이 없는 면적 대비 총 벽면비율을 말한다.
- 6) 감산대상 및 감산율 '구분 V'를 적용할 주차전용시설은 집합건축물 대장상 차량(자동차)관련시설로 표기되어 전유부분이 모두 주차시설로 사용되고 있는 건축물(복합건물의 주차장, 주차전용건축물)로 용도지수의 번호 45번(주택의 차고는 제외)에 해당하는 건축물을 말하고, 지하층은 감산대상에서 제외한다.
- 7) 가산대상과 감산대상이 여러 구분(I~V)에 중복으로 해당하는 경우 각각의 가산율 또는 감산율을 더하여 중복으로 적용한다.
- 8) 위 가감산율의 적용이 불합리하다고 판단되는 경우에는 시장·군수·구청장이 해당지수의 30% 범위 내에서 가감조정하여 적용할 수 있으나, 그 범위를 초과하는 경우에는 행정자치부장관의 승인을 얻어 시·도지사가 변경 결정·고시하여 적용할 수 있다.

5. 증개축 건축물 등에 대한 시가표준액 산출요령

가. 증축 건축물

증축 건축물에 대한 시가표준액은 증축 시 기초공사를 한 건축물과 기초공사를 하지 않은 건축물로 구분하고 해당 건축물의 구조별 신축건축물시가표준액에 [별표1]의 비율을 곱하여 산출한 금액을 m^2 당 시가표준액으로 하며, 해당부분에 대하여는 증축연도를 신축연도로 본다.

나. 개축 건축물

- 1) “개축”이란 기존 건축물의 전부 또는 일부(내력벽·기둥·보·지붕틀 중 3 이상이 포함되는 경우를 말한다)를 철거하고 그 대지 안에 종전 규모의 범위 안에서 다시 축조하는 것을 말한다.
- 2) 개축 건축물에 대한 시가표준액은 다음과 같이 적용한다.
기존 건축물의 전부 또는 일부를 철거하고 다시 축조하는 경우 그 해당 부분은 [별표1] 증축 건축물의 시가표준액 산출요령을 준용한다.
- 3) 개축 건축물에 대한 건축연도는 다음과 같이 적용한다.
개축에 해당되는 부분은 개축연도를 신축연도로 본다.

다. 대수선 건축물

- 1) “대수선”이란 「건축법 시행령」 제3조의2에 따른 대수선을 말한다.
- 2) 대수선 건축물에 대한 시가표준액은 해당 건축물의 구조별 신축건축물시가표준액에 [별표2]의 비율을 곱하여 산출한 금액을 m^2 당 시가표준액으로 한다.
다만, 미관지구 안에서 건축물 외부형태를 변경하여, 변경층의 외부벽면 중 1/2 이하를 변경 경우에는 산출된 시가표준액의 50%를 적용한다.

- 3) 대수선 해당 건축물에 대한 건축연도는 기존건축물의 건축연도에 대
로 인한 내용연수 증가분(대수선시점의 경과연수의 40%, 소수점이하 절사
합)을 가산하여 계산한 연도를 신축연도로 본다.

(예) 1988년도에 신축한 건축물을 2016년도에 대수선한 경우
$$\underline{1988} + [\text{경과연수}(28\text{년}) \times 0.40] = 1998\text{년}(\text{신축연도})$$

라. 재축 건축물

- 1) 재축된 건축물은 증축의 시가표준액 산출요령을 준용한다.

[별표1]

증축 건축물에 대한 시가표준액표

구분 구조 번호	㎡ 당 시가표준액 산출비율 (%)			비 고
	기초공사를 한 건축물	기초공사를 하지 않은 건축물	기초공사를 하지 않은 건축물 중 중층건축물	
1	100	80	60	○ 신축건축물 시가표준액에 해당지수를 곱하여 산출한다.
2	100	80	60	
3	100	80	60	
4	100	80	60	
<u>5</u>	100	85	65	○ ㎡당 기준액에서 1,000원 미만은 버린다.
<u>6</u>	100	85	65	
<u>7</u>	100	85	65	
<u>8</u>	100	85	65	○ 중층건축물이란 1개층을 복층으로 증축하는 것을 말한다.
<u>9</u>	100	85	65	
<u>10</u>	100	85	65	
<u>11</u>	100	85	65	

[별표2]

대수선 건축물에 대한 시가표준액표

구분 구조 번호	m ² 당 시가표준액 산출비율 (%)	비 고
	대 수 선	
1	<u>25</u>	○ 신축건축물시가표준액에 해당지수를 곱하여 산출한다.
2	<u>25</u>	
3	<u>25</u>	
4	<u>25</u>	
<u>5</u>	25	○ m ² 당 기준액에서 1,000원 미만은 버린다.
<u>6</u>	35	
<u>7</u>	35	
<u>8</u>	35	
<u>9</u>	35	
<u>10</u>	30	
<u>11</u>	30	

6. 시가표준액이 시가보다 높은 건축물의 시가반영 차등 감산특례

가. 감산율

대 상 건 물	감산율
(1) 산정시가표준액 대비 시가비율 0%초과~10%이하	90/100
(2) 산정시가표준액 대비 시가비율 10%초과~20%이하	80/100
(3) 산정시가표준액 대비 시가비율 20%초과~30%이하	70/100
(4) 산정시가표준액 대비 시가비율 30%초과~40%이하	60/100
(5) 산정시가표준액 대비 시가비율 40%초과~50%이하	50/100
(6) 산정시가표준액 대비 시가비율 50%초과~60%이하	40/100
(7) 산정시가표준액 대비 시가비율 60%초과~70%이하	30/100
(8) 산정시가표준액 대비 시가비율 70%초과~80%이하	20/100
(9) 산정시가표준액 대비 시가비율 80%초과~90%이하	10/100

나. 적용요령

- 1) 건축물신축가격기준액에 구조·용도·위치지수, 경과연수별 잔가율, 면적, 가감산특례(“가” 및 “나” 항목)를 적용한 후 산정된 건축물시가표준액 (이하 “산정건축물시가표준액”이라 함)과 토지시가표준액을 합산한 가액이 거래된 시가(부속토지를 포함하며, 적용요령 3)을 말함)보다 높은 경우로서 「지방세법 시행령」 제20조 제2항 제2호의 적용대상이 되는 유상승계 취득시에 적용되는 취득세 건축물시가표준액을 산정할 때에 한정하여 적용한다.
- 2) 산정시가표준액 대비 시가비율은 시가(건축물+토지가액)를 산정시가표준액

(산정건축물시가표준액+토지시가표준액)으로 나눈 비율을 말한다.

※ 산정시가표준액 대비 시가 비율

$$= \frac{\text{시가(건축물+토지가액)}}{\text{산정시가표준액(산정건축물시가표준액+토지시가표준액)}}$$

- 3) 시가는 시장·군수·구청장이 거래가격 등을 조사하여 당해 거래와 유사한 상황에서 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가액 또는 2개 이상의 전문평가기관의 평균 감정가액으로 한다.
- 4) 시장·군수·구청장은 조정신청 또는 조정이 필요하다고 인정하는 경우에 감산율을 적용할 수 있다.
- 5) 시장·군수·구청장은 위 감산율이 불합리하다고 판단되는 경우에는 달리 정하여 적용할 수 있다.

《시가감산율 적용(예시)》

○ 현 황

- 신고가액 : 100,000,000원(건축물의 부속토지를 포함한 가액)
- 산정시가표준액 : 200,000,000원(산정건축물시가표준액 120,000,000원, 토지시가표준액 80,000,000원)
- 조사가액 또는 감정가액 : 110,000,000원(건축물+토지)

○ 산정시가표준액 대비 시가비율 : 110,000,000원/200,000,000원 = 55%

○ 감산율 : 40%

○ 감산율 적용 후 건축물시가표준액 : 건축물 120,000,000원 × (1-0.4) = 72,000,000원
 ⇒ 감산율 적용 후 시가표준액 : 80,000,000원(토지) + 72,000,000원(건축물)
 = 152,000,000원

7. 구분지상권에 대한 시가표준액 산출요령

가. 용어 정의

- (1) “구분지상권”이란 「민법」 제289조의2에서 규정한 지하 또는 지상 공간의 상하의 범위를 정하여 건물 또는 기타 공작물을 소유하기 위하여 설정하는 지상권을 말한다.
- (2) 입체이용저해율이란 당해 토지에 지하·지상 공간 일부를 사용함으로써 당해 토지의 이용이 저해되는 비율을 말한다.

나. 적용 범위

본 기준은 「지방세법」 제28조제1항제1호다목 규정의 구분지상권에 대한 등록면허세의 과세표준을 산정하는 경우에 적용한다.

다. 구분지상권의 과세표준 산정 산식

구분지상권의 과세표준은 당해 구분지상권 설정토지의 개별공시지가에 설정된 토지면적을 곱한 다음, 입체이용저해율을 곱한 금액으로 한다.

구분지상권 시가표준액 = 개별공시지가 × 해당지표면적 × 구분지상권의 입체이용저해율

이 경우, 입체이용저해율은 「4. 입체이용저해율 산정방식」에 의한다.

라. 입체이용저해율 산정요령

- (1) 입체이용저해율 = 건축물의 이용저해율 + 지하부분의 이용저해율 + 그 밖의 이용저해율

(2) “건축물의 이용저해율”은 다음에 정하는 기준에 따라 산정한다.

가) 건축물의 이용저해율

$$\text{토지의 건물이용률}(\alpha) \times \frac{\text{저해층의 층별효용비율의 합}(B)}{\text{최유효건물층의 층별효용비율의 합}(A)}$$

나) 건물 이용률(α), 최유효건물층수는 [별표3] 토지의 입체이용률 배분표에서 정하는 기준에 의한다.

다) 저해층의 층별효용비율(B) 및 최유효건물층의 층별효용비율(A)은 [별표4] 건물 이용저해율 산정을 위한 층별효용비율표에 의한다.
이 경우 지하층에 대한 층별효용비율을 각각 합산한다.

라) 저해층수는 최유효건물층 수에서 건축가능한 층수를 뺀 것으로 한다.

(3) “지하부분의 이용저해율”은 다음에 정하는 기준에 따라 산정한다.

가) 지하부분의 이용저해율

$$\text{토지의 입체이용률 배분표의 지하이용률}(\beta) \times \text{심도별 지하이용저해율}(P)$$

나) 지하이용률(β)은 [별표3] 토지의 입체이용률 배분표에서 정하는 기준에 의한다.

다) 심도별 지하이용저해율(P)은 [별표5] 심도별 지하이용저해율표의 기준에 의한다.

(4) 그 밖의 이용저해율은 다음 각 호에서 정하는 기준에 따라 산정한다.

가) 그 밖의 이용저해율

$$\text{토지의 입체이용률 배분표의 공중(기타)이용률}(\gamma) \times \text{고도별 기타 이용저해율}(Q)$$

나) 공중(기타)이용률(γ)은 [별표3] 토지의 입체이용률 배분표에서 정하는 기준에 의한다.

다) 고도별 기타이용저해율(Q)은 [별표6] 고도별 기타이용저해율표의 기준에 의한다.

(5) 산출한 시가표준액에서 천원미만 숫자는 절사한다.

마. 산출 예시

① 지상에 구분지상권을 정하는 경우(건축물의 이용저해율이 없는 경우)

< 사실관계 >

- | | |
|------------------------|-------------------------|
| ○ 용도지역 : 농림지역 | ○ 지상권 설정면적 : 지표면 상공 |
| ○ 공시지가 : 40,000원/㎡ | 22m이상 36m이하의 공중공간 |
| ○ 해당 지표 면적 : 400㎡(선하지) | (단, 송전선의 상하 이격거리는 1.2m) |

(1) 입체이용저해율 산정

가) (건축물의 이용저해율)

송전선로의 하부 하한선은 20.8m (상공22m - 이격거리1.2m)이고, 농림·자연환경보전지역의 최유효층수는 [별표3]의 최유효지상층수 3층(3층×4m)이므로 12m가 되어,

지상공간에는 저해되는 부분이 없으므로 송전선의 건물 이용저해율은 “0”

나) (지하부분의 이용저해율)

송전선은 지하에 영향이 없으므로 심도별 지하 이용저해율은 “0”

다) (그 밖의 이용저해율)

건물의 최유효층수 높이가 12m(3층×4m)이고 송전선의 하한선 높이가 20.8m로서 최유효층수 높이의 8.8m(20.8m - 12m)를 초과한 공간부터 송전선로가 있어 이용저해율이 발생하므로 [별표3]의 공중(기타)이용률(γ) $0.3 \times$ 고도별 기타이용저해율 ([별표6]의 고도 10m이하) 1.0 = “0.3”

라) 입체이용저해율

(건축물의 이용저해율) 0 + (지하부분의 이용저해율) 0 + (그 밖의 이용저해율) 0.3 = 0.3

(2) 구분지상권 과세표준 산정

$$40,000\text{원}(\text{개별공시지가}) \times 400\text{m}^2(\text{토지면적}) \times 0.3(\text{입체이용저해율}) \\ = 4,800,000\text{원}$$

2 지상에 구분지상권을 정하는 경우(건축물의 이용저해율이 있는 경우)

< 사실관계 >

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ○ 용도지역 : 관리지역 ○ 공시지가 : 40,000원/㎡ ○ 해당 지표 면적 : 400㎡(선하지) ○ 건물 : 지상 2층 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 지상권 설정면적 : 지표면 상공 22m이상 36m이하의 공중공간
(단, 송전선의 상하 이격거리는 1.2m)
- 송전선으로 인해 건물 5층 밖에 건축하지 못함 |
|---|---|

(1) 입체이용저해율 산정

가) (건축물의 이용저해율)

관리지역의 최유효건물층수는 [별표3] 토지의 입체이용률 배분표에 지상12층, 지하2층으로 되어 있으므로 최유효건물층의 층별효용비율의 합($40+44+100+60+50+45+42+42+42+42+42+42+42$)은 675이며, 저해층은 건축가능 최유효건물 지상층수 (12층) - 건축가능층수(5층) = 7층 이 되므로, 저해층의 층별효용비율의 합(7×42)은 294이므로

송전선의 건물 이용저해율은 [별표3]토지의 입체이용률 배분표의 건물이용률(0.7) \times 저해층의 층별효용비율의 합(294)/ 최유효건물층의 층별효용비율의 합(675) = “0.305”

나) (지하부분의 이용저해율)

송전선은 지하에 영향이 없으므로 심도별 지하 이용저해율은 “0”

다) (그 밖의 이용저해율)

산정한 건물의 이용저해율이 “0”을 초과하므로 [별표3]의 공중(기타)이용률의 최대치 “0.15”

라) 입체이용저해율

(건축물의 이용저해율) 0.305 + (지하부분의 이용저해율) 0 + (그 밖의 이용저해율) 0.15 = 0.455

(2) 구분지상권 과세표준 산정

$40,000\text{원}(\text{개별공시지가}) \times 400\text{㎡}(\text{토지면적}) \times 0.455(\text{입체이용저해율})$
= $7,280,000\text{원}$

3 지하에 구분지상권을 정하는 경우

< 사실관계 >

- | | |
|---------------------|--------------------|
| ○ 용도지역 : 도시지역 | ○ 지상권 설정면적 : 지하토피고 |
| ○ 공시지가 : 100,000원/㎡ | 25.4m지점에 지하철도 건설 |
| ○ 해당 지표 면적 : 1,000㎡ | |

(1) 입체이용저해율 산정

가) (건축물 및 그 밖의 이용저해율)

지하시설물은 공중과 건물의 이용에 영향을 주지 않으므로 건축물의 이용저해율과 그 밖의 이용저해율은 각각 “0”

나) (지하부분의 이용저해율)

도시지역의 지표면에서 25.4m부터 심도별 지하이용저해율이 발생하므로, [별표3]의 지하이용률(β) 0.15 × [별표5]의 심도 20~30m 구간 심도별 지하이용저해율 0.556 = “0.083”의 지하부분의 이용저해율이 산정됨

다) 입체이용저해율 :

(건축물의 이용저해율) 0 + (지하부분의 지하이용저해율) 0.083
+ (그 밖의 이용저해율) 0 = 0.083

(2) 구분지상권 과세표준 산정

100,000원(개별공시지가) × 1,000㎡(토지면적) × 0.083 (입체이용저해율)
= 8,300,000원

[별표3] 토지의 입체이용률 배분표

지 역 이용률	도 시 지 역	관 리 지 역	농림·자연환경보전지역
건 물 이용률(α)	0.8	0.7	0.6
지 하 이용률(β)	0.15	0.15	0.10
공중(기타) 이용률(γ)	0.05	0.15	0.30
최 유 효 지 상 층 수	23	12	3
최유효지하가능층수	4	2	1

- (1) “지역”은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조 규정의 용도지역을 말함
- (2) 산정한 건물이용저해율이 “0”을 초과하는 경우 공중(기타)이용률은 최고치를 적용한다
- (3) 각 층별 높이는 4m로 간주한다.

[별표4] 건축물 이용저해율 산정을 위한 층별효용비율표

층 별	도 시 지 역	관 리 지 역	농림·자연환경보전지역
5 층 이 상	35	42	—
4 층	40	45	—
3 층	50	50	80
2 층	60	60	100
지 상 1 층	100	100	100
지 하 1 층	44	44	48
지하2층이상	38	40	—

- (1) “지역”은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조 규정의 용도지역을 말함
- (2) 각 층별 높이는 4m로 간주한다.

[별표5] 심도별 지하이용저해율표

지역 심도(m)	심도별 지하이용저해율(P)		
	도 시 지 역	관 리 지 역	농림·자연환경보전지역
0 ~ 10 미 만	1.000	1.000	1.000
10 ~ 20 미 만	0.778	0.714	0.600
20 ~ 30 미 만	0.556	0.429	0.400
30 ~ 40 미 만	0.333	0.143	
40 이 상	0.111		

- (1) “지역”은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조 규정의 용도지역을 말함
- (2) “심도”는 지표면으로부터 지하시설물 상단까지의 수직거리를 말함
- (3) 지역별 심도기준을 초과하는 경우에는 해당 지역의 최소치를 적용한다

[별표6] 고도별 기타이용저해율표

지역 고도(m)	고도별 기타이용저해율(Q)		
	도 시 지 역	관 리 지 역	농림·자연환경보전지역
50 초 과		0.111	0.400
41 ~ 50 이 하	0.125	0.222	0.600
31 ~ 40 이 하	0.375	0.443	0.700
21 ~ 30 이 하	0.625	0.667	0.800
11 ~ 20 이 하	0.875	0.889	0.900
10 이 하	1.000	1.000	1.000

- (1) “지역”은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조 규정의 용도지역을 말함
- (2) “고도”는 [별표3]토지의 입체이용률 배분표상 최유효층수의 최고높이로부터 공중공간으로의 수직높이를 말한다.
- (3) 각층의 높이는 4m로 간주한다.
- (4) 지역별 고도기준을 초과하는 경우에는 해당 지역의 최소치를 적용한다