

 국토교통부		보도참고자료	
		배포일시	2019. 4. 30(화) / 총5매(본문3)
담당 부서	부동산평가과	담당자	·과장 한정희, 사무관 김세묵 ·☎ (044) 201-3425
보도일시		즉시 보도 가능합니다.	

공시가격은 합리적 기준에 따라 엄격하고 세밀한 절차를 거쳐 산정하고 있습니다.

< 부동산 공시가격 산정원칙 및 기준 >

이번 부동산 공시가격은 다음과 같은 기준에 따라 공정하고 합리적으로 산정하고 있습니다.

① 공시가격은 원칙적으로 엄격한 시세 분석을 토대로 지난 1년간의 시세변동분을 반영하고 있습니다.

② 다만 형평성 제고 차원에서 그간 공시가격과 시세와의 격차가 컸던 유형 및 가격대의 부동산은 시세변동률에 현실화율 제고를 위한 추가변동률을 일부 반영하고 있습니다.

- 반면, 상대적으로 현실화율이 높았던 유형 및 가격대의 부동산은 시세변동률 이내로 공시가격을 산정하였습니다.

이에 따라, '19년 공동주택 공시가격은 지난 3월 15일 의견청취(안) 열람 개시 때 밝힌 바와 같이 유형간 형평성 차원에서 전체 평균 현실화율을 작년 수준(68.1%)으로 유지하되,

* 유형별 현실화율('18→'19) : 단독주택 51.8% → 53.0%, 토지 62.6% → 64.8%

- 상대적으로 그간 공시가격과 시세와의 격차가 컸던 가격대의 일부 주택에 대해서는 현실화율을 제고하고, 그 외 대다수 주택은 시세 변동률 이내로 공시가격을 산정하였음을 다시 한 번 알려드립니다.

* 시세 12억 이하(전체의 97.9%) 공시가격 평균 변동률 : 3.84%

□ 공시가격 산정의 토대가 되는 시세는 실거래가, 감정평가선례, 주택 매매동향 등 다양한 가격자료를 종합적으로 분석하여 결정하며,

- 그 과정에서 전산시스템 분석 및 단계적 협의를 통한 균형성 검토 및 오차 검증, 조사자 및 유관 관계자 등이 참여하는 심의 절차 등을 거치고 있습니다.

※ 별첨 : 공동주택 및 개별주택 공시가격 조사·산정 방식

□ 상기한 바와 같이 공시가격 산정은 세밀한 분석과 복잡한 절차를 거쳐 이루어지며 그 과정에서 전문적인 판단 영역에 해당하는 부분이 상당수 있으므로,

- 개별 부동산마다 건별로 공시가격 산정의 내부 기초자료 및 구체적 산정 내역 등을 공개하는 것은 현실적으로 어려움이 있습니다.

< 종부세 부담 증가는 제한적 >

□ 한편, 공시가격 9억 원 초과 주택 수 증가로 인한 1주택자 종부세 납세자 수 증가폭과 1주택자의 종부세 부담 증가는 제한적일 것으로 예상됩니다.

- '19년 공시가격 9억 원 초과 공동주택 수 증가율(55.1%)은 작년 (52.6%)과 유사한 수준입니다.

○ 또한, '18년 국세통계연보에 따르면 **종부세 납세자의 74%**는 다주택자로 올해 신규로 공시가격 9억 원을 초과하게 된 주택의 소유자 중 상당수는 다주택자로서 이미 기존 종부세 납세자로 추정됩니다.

* 2주택자 이상 다주택자는 주택공시가격 합산 6억 원을 초과하면 종부세 납세

- 이에 따라, 새로이 공시가격 9억 원을 초과하는 주택의 소유자 중 신규로 종부세 납세자가 되는 1주택자는 일부에 국한될 것으로 예상됩니다.

○ 아울러, 종부세는 세부담 상한*, 고령·장기보유 감면** 등 제도적 장치로 인해 세부담 증가는 제한적일 전망입니다.

* (상한) 1주택 종부세 납세자의 전체 보유세(재산+종부)부담 상한은 전년대비 50%

** (감면) 고령자·장기보유 세액공제는 중복적용 가능(최대 70%까지 공제)

- (고령자 세액공제) 60세이상 10%, 65세이상 20%, 70세이상 30%

- (장기보유 세액공제) 5년이상 20%, 10년이상 40%, 15년 이상 50%

<관련 보도내용(조선일보, 4.30(화).) >

◆ 왜 이렇게 올랐지? 알고 싶어도 정부는 “알려드릴 수 없습니다.”

◆ 강남·송파·용산 아파트, 보유세 30% 이상 오른다

- 하위 98%는 상승률 낮다는 주장 슬그머니 철회

◆ 공시가 25% 댄 집, 보유세 42% 댄다

- 작년보다 종부세 대상이 54% 증가



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 부동산평가과 김세목사무관(☎ 044-201-3425)에게 연락주시기 바랍니다.

참고1

공동주택 공시가격 조사 산정 방식(공동주택가격 조사·산정 기준)

① 1단계 : 부동산 공부조사 및 현장조사

- (공부조사) 집합건축물대장, 재산세과세대장 등을 통해 소재지, 지번, 명칭, 동호수, 면적(전용면적, 대지지분면적), 구조, 용도, 층, 사용승인일 등을 조사
- (현장조사) 지역개황, 승강기 등의 설비상태 및 건물의 현황, 층별·호별 개별요인(향, 조망, 소음, 최상층 추가공간 유무 등), 그 밖에 가격형성요인을 조사

② 2단계 : 가격자료의 수집 및 정리

- 최근 1년 내 본건 또는 동일단지 내, 인근단지의 적정한 거래사례, 평가선례, 민간시세정보, 매물정보, 주택매매동향 데이터 등 가격자료를 수집 및 정리

③ 3단계 : 단지별 평형별 기준 주택(로열층과 1층)의 적정 시세 산정

- 다양한 가격자료를 종합 분석하여 단지별 평형별 기준층(로열층(상한가) 및 1층(하한가))의 적정 시세를 산정
 - 거래사례나 감평선례가 있는 경우 사례에 특수한 사정(증여거래, 지분거래 등)이 개입되어 있으면 이를 보정하고, 거래일과 공시기준일이 다른 경우 주택매매동향을 적용해 시점 보정하며, 거래사례와 기준 주택의 가격형성요인*을 비교하여 시세 산정
 - * (고려사항) ①외부요인(도심과의 거리 및 교통여건, 공공·편익시설 접근성, 조망·경관 등), ②건물요인(경과년수, 관리상태 등), ③개별요인(로열층 여부, 조망, 일조, 소음, 1층전용정원 및 최상층 추가공간 유무, 전용면적 및 대지지분 등)
 - 인근단지에도 거래사례나 평가선례가 없는 경우에는 민간시세정보, 매물정보, 주택매매동향 데이터 등을 종합 분석하여 적정 시세를 산정

④ 4단계 : 단지내 평형별 전체 호의 적정 시세 산정

- 동일평형 내 층별·호별 개별요인* 격차를 반영하여 모든 호의 적정 시세 산정
- * (개별요인) 로열층 여부, 조망, 일조, 소음, 1층전용정원 및 최상층 추가공간 유무 등

⑤ 5단계 : 공시가격 산정

- 산정 시세를 토대로 시세변동률과 적정 현실화율 등을 감안하여 공시가격을 산정

⑥ 6단계 : 공시가격의 적정성 검토

- 단지내 층별·호별 개별요인의 적정성, 인근단지간·단지내 평형별 공시가격의 균형성, 지역간 공시가격 변동률의 균형성 등을 검토
 - 4단계 검증 : 조사자 검증 → 지사 검증 → 거점지사 검증 → 전국 검증
 - 3단계 심의 : 시군구 심의회 → 시도 심의회 → 전국 심의회 운영

① 1단계 : 개별주택 특성조사

- 주택가격형성에 중요한 요인으로 작용하는 주택특성을 조사
 - (토지) 소재지, 지목, 대지면적, 용도지역, 용도지구, 기타규제, 토지용도 구분, 형상, 고저, 방위, 도로접면, 유해시설접근성 등
 - (건물) 건물연면적, 용적률, 건폐율, 건물구조 및 지붕, 건물용도(단독 또는 다가구 등), 증개축 및 리모델링 여부, 경과연수, 특수부대설비 등

② 2단계 : 비교표준주택의 선정

- 원칙적으로 동일용도지역 내 유사한 가격수준의 표준주택 중 도로접면이 동일한 표준주택을 선정하되, 건물구조가 유사한 표준주택을 우선적으로 선정

③ 3단계 : 주택가격비준표 적용 및 개별주택 공시가격 산정

- 주택가격비준표에서 토지·건물 각각 표준-개별 특성비교에 의한 가격배율을 추출하고, 이를 표준주택가격에 적용하여 개별주택가격 산정
- * 개별주택 가격 = 표준주택가격 × 특성차이 가격배율
- 주택가격비준표는 단독주택의 가격과 주택특성을 회귀분석하여 추출된 주택 특성별 가격배율을 행렬표(matrix) 형태로 구성한 표이며, 시군구 단위구역별·용도지역별로 토지·건물 각각 2,254개의 표를 작성(총 4,508개)
- 토지는 용도지역 등 12개 특성항목, 건물은 구조 등 10개 특성항목으로 구성

< 주택가격비준표 예시 >

	개별주택		저지	평지	완경사	급경사	고지
	표준주택	개별주택					
고 저	저지		1.0	1.03	0.93	0.90	0.81
	평지		0.97	1.0	0.90	0.87	0.79
	완경사		1.08	1.11	1.0	0.97	0.87
	급경사		1.11	1.15	1.03	1.0	0.90
	고지		1.24	1.27	1.15	1.11	1.0