

배 포 일 시	2023. 1. 20.(금)		
담 당 부 서	토지정책관 부동산평가과	책 임 자	과 장 이 랑 (044-201-3422)
		담 당 자	사 무 관 김도한 (044-201-3423)
			사 무 관 최승필 (044-201-3426)
보 도 일 시	2023년 1월 25일(수) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 1. 25.(수) 06:00 이후 보도 가능		

2023년 표준지 및 표준주택 가격 결정 · 공시

- 지난해보다 표준지는 5.92% 하락, 표준주택은 5.95% 하락 -

- '23년 적용 현실화율을 '20년 수준으로 하향 조정
- 소유자 및 관할 지자체 의견은 지난해보다 절반 수준으로 감소
- 1월 25일부터 관할 시·군·구 민원실 등에서 이의신청 가능

□ 국토교통부(장관 원희룡)는 「부동산 공시법」(제24조)에 따라 중앙부동산 가격공시위원회*의 심의(1.19)를 거쳐 2023년 표준지공시지가 및 표준주택가격을 1월 25일에 공시한다고 밝혔다.

* 부동산 가격공시의 중요사항을 결정하기 위한 위원회

(구성: 국토부 제1차관(위원장) + 정부위원(5개 부처 국장급 5인) + 민간위원(14인))

□ 국토부는 이번 공시에 앞서 지난해 12월 소유자와 관할 지자체를 대상으로 공시가격(안)에 대한 열람 및 의견청취를 진행*했으며, 지난해 대비 53.4%가 감소한 5,431건의 의견이 제출됐다.

* (관련 보도자료) 14일부터 '23년 표준지·표준주택 공시가격(안) 열람('22.12.14)

【 공시가격(안) 열람 및 의견청취 개요 】

- (열람 및 의견청취 기간) '22.12.14 ~ '23.1.2(20일간)
- (표준지 의견현황) 4,969건*(소유자 1,718건 + 지자체 3,251건)
 - * '22년 9,629건(소유자 4,232건 + 지자체 5,397건) 대비 51.6%(△ 48.3%)
- (표준주택 의견현황) 462건*(소유자 366건 + 지자체 96건)
 - * '22년 2,019건(소유자 1,463건 + 지자체 556건) 대비 22.9%(△ 77.1%)

- '23년 표준지 및 표준주택에 대한 의견제출이 감소한 것은 「공시가격 현실화 수정계획」('22.11)에 따른 현실화율 조정*과 함께 지자체(광역시, 기초)의 참여와 검증기간이 확대(28일 → 34일)된 데 따른 것으로 보인다.

* (표준지) 71.4%('22)→65.4%('23) / (표준주택) 57.9%('22)→53.5%('23)

- 제출된 의견은 한국부동산원, 감정평가사, 외부점검단 등의 검토를 거쳐 총 391건이 반영되었으며, 그 반영률은 7.2%로 지난해보다 3.4%p가 증가된 수준이다.

■ (표준지) 전체 4,969건 가운데 336건이 반영(반영률 6.8%)됐으며, 상향의견은 253건으로 하향의견 68건 대비 3.7배
■ (표준주택) 전체 462건 가운데 54건이 반영(반영률 11.7%)됐으며, 하향의견은 28건으로 반영의견의 과반(51.8%)을 차지

1. 표준지공시지가

- 표준지 56만필지에 대한 전체 공시지가는 의견청취 전·후 동일수준을 유지하여 전년대비 평균 5.92%가 하락한 것으로 나타났다.
- 다만, 토지특성과 이용상황 등이 고려되어 부산(+0.04%p), 광주(+0.01%p), 충북(+0.01%p), 전남(+0.01%p), 제주(+0.01%p), 강원(-0.01%p)에서는 하락폭이 변동했다.

【 시·도별 표준지 공시지가 변동률 (단위 : %) 】

구분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
'22년 공시	10.17	11.21	10.41	10.56	7.44	9.78	9.28	7.74	10.77
'23년 공시	-5.92	-5.86	-5.73	-6.02	-6.33	-6.26	-6.10	-6.63	-5.30
공시(안)	-5.92	-5.86	-5.77	-6.02	-6.33	-6.27	-6.10	-6.63	-5.30
구분	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
'22년 공시	9.86	8.75	8.19	8.18	7.99	8.53	7.79	7.85	9.84
'23년 공시	-5.51	-5.86	-6.42	-6.73	-6.45	-6.12	-6.85	-7.12	-7.08
공시(안)	-5.51	-5.85	-6.43	-6.73	-6.45	-6.13	-6.85	-7.12	-7.09

※ 붉은색은 당초 공시(안) 대비 공시지가가 상승한 시·도이며, 푸른색은 공시지가가 하락한 시·도

2. 표준주택가격

- 표준주택 25만호에 대한 공시가격도 표준지와 마찬가지로 의견청취 전·후 변화 없이 지난해보다 5.95%가 하락한 것으로 나타났으며
- 표준주택의 멸실에 따른 표본교체 및 주택특성과 이용상황 등이 고려되어 대전(+0.02%p), 세종(-0.09%p), 경북(-0.01%p)에서는 하락폭에 변동이 있었다.

【 시·도별 표준주택 공시가격 변동률 (단위 : %) 】

구분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
'22년 공시	7.34	10.55	8.96	7.52	5.68	7.23	5.27	5.03	6.72
'23년 공시	-5.95	-8.55	-3.43	-4.47	-4.29	-3.47	-4.82	-4.98	-4.26
열람(안)	-5.95	-8.55	-3.43	-4.47	-4.29	-3.47	-4.84	-4.98	-4.17
구분	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
'22년 공시	6.72	3.44	3.96	1.98	3.68	5.85	3.13	3.17	8.11
'23년 공시	-5.41	-3.10	-4.36	-4.54	-3.53	-2.98	-4.11	-4.50	-5.13
열람(안)	-5.41	-3.10	-4.36	-4.54	-3.53	-2.98	-4.10	-4.50	-5.13

※ **붉은색**은 당초 공시(안) 대비 공시가격이 상승한 시·도이며, **푸른색**은 공시가격이 하락한 시·도

3. 향후일정

- 표준지 및 표준주택의 공시가격은 「부동산 공시가격 알리미」 누리집 (www.realtyprice.kr)과 해당 표준지 및 표준주택 관할 시·군·구 민원실에서 1월 25일(수)부터 확인할 수 있다.

※ (문의전화) ☎ 1644-2828, 09:00~17:30

- 공시가격에 이의가 있는 경우에는 '23년 2월 23일(목)까지 이의신청서*를 「부동산 공시가격 알리미」 누리집을 통해 온라인으로 제출하거나,

* 부동산 공시가격 알리미 누리집(www.realtyprice.kr)에서 내려받거나 시·군·구청 민원실에 비치된 서식 이용

- 해당 표준부동산 관할 시·군·구청 민원실을 통해 제출할 수 있다.

- 이의신청이 제출된 표준지 및 표준주택은 감정평가사, 교수 등 전문가로 구성된 외부점검단의 심층심사를 거쳐 변경이 필요한 경우 3월 16일(목)에 조정·공시될 예정이다.
- 한편, 시·군·구에서는 표준부동산 공시가격을 바탕으로 개별공시지가 및 개별주택가격을 4월 28일(금) 결정·공시할 예정이다.



참고

2023년 표준부동산 조사·평가(산정) 절차

기간	주요내용	주체
2022. 8. 8	↓ 선정 및 가격평가(산정)의뢰	국토교통부
2022. 8. 11 ~ 8. 26	↓ 조사·평가(산정) 교육	국토교통부 및 조사·평가(산정)자
2022. 8. 9 ~ 12. 13	↓ 선정 및 조사, 지역분석, 가격평가(산정)	조사·평가(산정)자
2022. 10. 5	↓ 공시가격 시장분석 회의	국토교통부 및 조사·평가(산정)자
2022. 10. 20 ~ 10. 25	↓ 법인등(지사) 자체검토	조사·평가(산정)자
2022. 10. 27 ~ 11. 4	↓ 선정 심사, 시가수준 기초심사	국토교통부
2022. 11. 7 ~ 11. 11	↓ 시가수준 심층심사	외부점검단
2022. 11. 14 ~ 11. 15	↓ 공시가격(표준주택·표준지간) 균형 협의	조사·평가(산정)자
2022. 11. 28 ~ 12. 2	↓ 시·도지사 및 시장·군수·구청장 검증	지자체
2022. 12. 5 ~ 12. 8	↓ 조사평가(산정)보고서 사전검수	국토교통부 심사위원단
2022. 12. 9	↓ 공시가격 특별점검	국토교통부
2022. 12. 14 ~ 2023. 1. 2	↓ 표준부동산 소유자 및 시·도지사 및 시장·군수·구청장의 의견청취	조사·평가(산정)자
2022. 12. 27	↓ 공시가격(안) 시·도 협의회	국토교통부
2022. 12. 28 ~ 2023. 1. 6	↓ 공시가격 심층점검	외부 점검단
2023. 1. 2 ~ 1. 4	↓ 법인등(지사) 자체검토 (용도지역 변경 등 특성확인)	조사·평가(산정)자
2023. 1. 9 ~ 1. 12	↓ 표준부동산 선정 재심사 및 조사·평가(산정)보고서 검수	국토교통부
2023. 1. 16 ~ 1. 17	↓ 공시가격 특별점검	국토교통부
2023. 1. 17	↓ 조사·평가(산정)보고서 접수	국토교통부
2023. 1. 19	↓ 중앙부동산가격공시위원회 심의	국토교통부
2023. 1. 25	↓ 표준부동산가격 공시	국토교통부
2023. 1. 25 ~ 2. 23	↓ 표준부동산가격 이의신청 접수	국토교통부
2023. 3. 8	↓ 이의신청 심층심사	외부점검단
2023. 3. 16	↓ 표준부동산가격 조정·공시	국토교통부
2023. 4. 28	↓ 개별부동산가격 결정·공시	지자체

참고

최근 3년간 의견제출 및 의견반영 추이 (단위 : 건)

구분		'21	'22	'23
총계	제출의견	9,876	11,648	5,431
	반영건수 (반영률)	702 (7.1%)	448 (3.8%)	391 (7.2%)
표준지	제출의견	7,733	9,629	4,969
	소유자	3,953	4,232	1,718
	지자체	3,780	5,397	3,251
	반영건수 (반영률)	527 (6.8%)	239 (2.5%)	337 (6.8%)
표준주택	제출의견	2,143	2,019	462
	소유자	1,441	1,463	366
	지자체	702	556	96
	반영건수 (반영률)	175 (8.2%)	209 (10.4%)	54 (11.7%)