11.3(화), 16:00 브리핑 후
보도하여 주시기 바랍니다.

부동산 공시가격 현실화 계획

2020. 11. 3.

국 토 교 통 부

순 서

Ⅰ. 공시제도 도입과 현실화 ····· 1

Ⅱ. 현황 및 추진여건 ····· 2

Ⅲ. 계획수립 경과 ····· 5

Ⅳ. 현실화 목표 및 추진방식 ····· 6

1. 추진방향 ····· 6

2. 목표 현실화율 ····· 7

3. 현실화율 제고방식 ····· 8

4. 목표 도달기간 ····· 10

Ⅴ. 현실화 시행방안 ····· 12

1. 공시가격 산정 기준 ····· 12

2. 예외 적용 ····· 17

3. 조사·산정의 신뢰성 강화 ····· 19

Ⅵ. 계획 관리체계 ····· 20

Ⅰ. 공시제도 도입과 현실화

□ 다원화된 **지가체계*를 일원화**하여 **공신력을 제고**하고, 공적 지가 체계의 효율적 운영을 위해 '89년 **공시지가 제도 도입**

* 기준지가(공공보상, 건설부), 시가표준액(지방세, 내무부), 기준시가(국세, 국세청) 등

○ '93년까지 **토지에 대한 과세기준의 현실화**를 추진하였으나, 지가가 급등하면서 목표달성에 한계

□ '00년 **공시지가 현실화 계획**에 따라 '03~'05년 현실화 추진

○ 지가변동률을 상회하는 적극적인 공시지가 조정을 통해 **시세 반영률 제고** ('05년 90% 목표로 추진)

○ 다만, 현실화율 기준이 되는 시세 산정*에 있어 개발이익 등을 배제함에 따라 **적정 가격 기준의 현실화에는 한계**

* 시장에서 거래될 수 있는 하한가격을 시세로 산정하여 실제 시세와 차이 발생

□ 부동산 관련 **조세 형평**을 위해 **주택공시제도 도입** ('05)

○ 토지·건물 통합평가 및 통합과세 추진이 결정('04.9)된 이후, 「지가공시법」을 「부동산 가격공시법」으로 개정

○ 주택 공시가격 도입에 따른 **재산세 부담 급증에 대비**, 재산세 부과체계를 개선하고 **재산세율 인하** ('05.1, 지방세법 개정)

* 종토세(토지: 9구간 0.3%~2%) + 재산세(건물: 6구간 0.3~7%) ⇨ 재산세(3구간: 0.15~0.5%)

□ **'19~'20년 공시**에서 가격대별 형평성 개선과 **현실화 제고** 추진

○ **'19년 공시부터** 현실적인 **시세 산정에 기반**한 현실화율 분석

○ 고가 주택의 시세 반영률이 중저가 주택 보다 낮은 문제를 개선하는데 집중 ('19년은 단독주택, '20년은 공동주택 개선에 집중)

Ⅱ. 현황 및 추진여건

1. 공시가격 현황

1 적정가격 보다 낮게 공시하는 관행이 지속되어 현실화 미흡

○ **평균 현실화율**은 유형별 **50~70%** 수준으로, 적정가격을 공시토록 규정한 **「부동산공시법」 취지에 부합되지 않는 측면**

- **'19~'20년 동안** 현실화 노력에 불구하고 공시가격의 현실화율은 유형별로 **1~3%p 제고에 불과**

  * (현실화율, '18→'20) 토지 62.6→**65.5%**, 표준주택 51.8→**53.6%**, 공동주택 68.1→**69.0%**

○ **'18년 이전**에는 시세변동을 체계적으로 반영하는 공시가격 결정에 한계*가 있어 **시세와의 격차 지속**

  * '18년까지는 시세변동, 경제여건, 과표 현실화 등을 종합 고려하여 공시가격 변동 수준 결정, '19년 공시부터는 시세산정에 기반한 공시가격 결정

- '13~'15년의 경우 공시가격과 시세동향의 변동률 격차가 1%p 수준이었으나, '16년 3.6%p 등 시기에 따라 변동 격차가 다양

2 공시제도 공정성의 핵심인 가격 균형성 확보 미흡

○ 같은 주택이면서도 **공동주택과 단독주택 간** 현실화율 **격차가 약 15%p** 벌어지는 등 유형간 **현실화율 불균형** 지속

< **시세구간별 공동·표준주택 현실화율 (단위 : %)** >

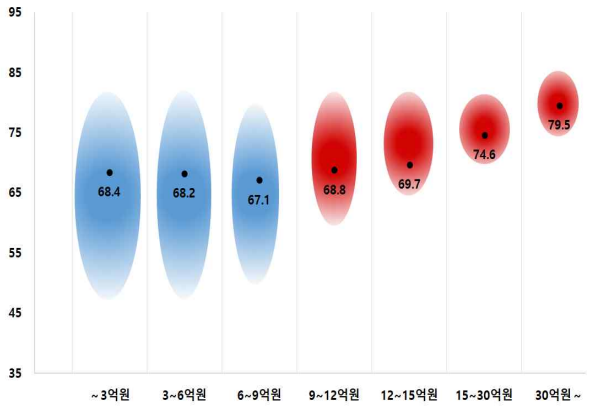
구분	전체	9억원 미만				9억원 이상				
			~3억원	3~6억원	6~9억원		9~12억원	12~15억원	15~30억원	30억원~
공동	**69.0**	68.1	68.4	68.2	67.1	72.2	68.8	69.7	74.6	79.5
표준(단독)	**53.6**	52.4	52.7	52.2	52.4	56.0	53.4	53.7	56.0	62.4

○ 고가(9억원 이상)와 중저가 주택간 현실화율 역전은 해소되었으나, **중가와 저가주택간 역전현상***은 개선 미흡

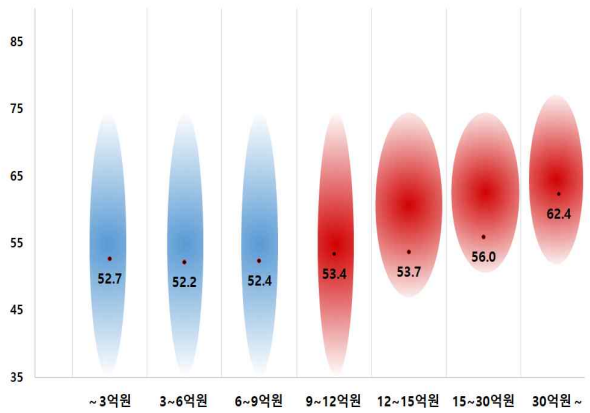
* '20년 공동주택 현실화율: (6~9억원) 67.1% vs (6억원 미만) 68.3%

○ **동일유형, 유사 가격대** 부동산의 현실화율이 넓게 분포하여 조세 등 국민부담의 형평성을 저해

【공동주택 시세구간별 현실화율 분포】



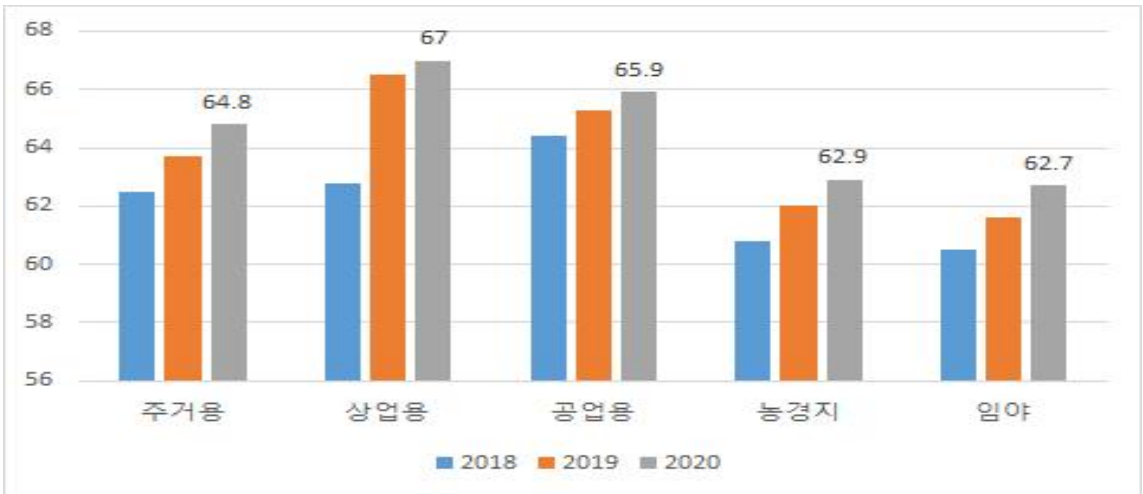
【표준주택 시세구간별 현실화율 분포】



* ('20년 균형지수) 공동주택 ~3억원 3.1, 15~30억원 0.7 / 표준주택 ~3억원 10.9, 15~30억원 3.0

○ **토지의 경우**에도 현실화율은 점진적으로 제고되어 왔으나, 이용상황별 **현실화율**에 **일부 차이**가 발생

【'18~'20 표준지 이용상황별 현실화율 분포 (단위 : %)】



2. 추진 여건

1 공시가격 현실화 및 형평성 개선에 대한 사회적 요구 증가

○ 조세·건보료·부담금 등 다양한 행정목적 상 부동산 가치기준으로 활용되는 **공시가격이 합리적 가치를 반영할 필요**

* 시민단체 등은 아파트 보유자의 높은 부담, 고가부동산 가치 반영 미흡 등 문제 제기

- 낮은 현실화에 따른 부동산 자산의 **가치반영 미흡**, 유형·가격대별 현실화율 격차로 인한 **형평성 저해** 등 문제

○ 공시가격 조사·산정의 **정확성 확보** 및 **투명성 개선 요구**도 증가

- 개별 부동산에 대한 특성조사 불일치, 일부 부동산 가격산정 오류, 가격 불균형 등 지적, 산출근거 자료공개 요구도 증가

* (공동주택 공시, '18→'20) 의견제출 1,290→37,410건, 이의신청 1,117→8,254건

2 공시가격 현실화 추진을 위한 기반 조성

○ 과거 현실화 과정에서는 시세조사 등 **정확성이 뒷받침되지 못하여** 시세수준 및 현실화율 등에 대한 논란 제기

- 실거래 가격자료 축적, 지가변동률·주택동향 등 다양한 가격참고자료 산출*, 데이터 분석기술 발전 등으로 **조사여건 개선**

* 부동산테크(감정원), KB시세, 감정평가선례 등 축적, 자동가격산정모형 개발 등
* 주택가격동향조사 가격 데이터 누적건수 : '13(54만건) → '17(194만건) → '20(310만건)

○ 시세와 **현실화율에 기반한 공시가격 산정방식을 도입**하여 체계적으로 현실화율을 제고할 수 있는 기반 확보

* ('18년 이전) 공시가격 = 전년 공시가격 × (1+시세변동률 + 실거래제고율)
('19년 이후) 공시가격 = 전년도말 시세 × (전년도 현실화율 + 현실화율 제고분)

○ 현실화를 적극적·안정적으로 추진할 수 있도록 **부동산 공시법에 현실화 계획 수립 근거**를 명시 ('20.4월 공포, '20.10월 시행)

Ⅲ. 계획수립 경과

□ **공시가격 신뢰성 제고를 위한 현실화 필요성 제기**
(부동산 공시가격 신뢰성 제고방안 '19.12)

○ 공시가격의 **형평성·균형성** 문제를 **근본적으로 개선**하기 위해 현실화 목표·도달방식 등을 포함하는 **현실화 로드맵** 수립 **제시**

□ 공시가격 현실화를 위한 **법률 기반 마련**

○ 공시가격이 **적정가격을 반영**하도록 하기 위한 **계획을 수립**하도록 **「부동산공시법」 개정** ('20.4)

□ 전문기관 연구용역 및 전문가 검토 등 의견 수렴

○ 국토연구원, 조세재정연구원, 보건사회연구원 공동으로 **연구용역을 진행** ('20.2~'20.11)

- 공시가격 조사·산정 위탁기관인 감정원에서 연구 지원

○ 공시가격 현실화에 대해 공시가격, 부동산정책, 보유세제, 감정평가 등 분야별 전문가 의견 수렴 ('20. 7~9월)

* 주요의견 : ① 공시가격이 시세를 최대한 반영할 필요 ② 시세조사의 정확성, 검증 강화 전제 필요 ③ 가급적 빠른 시간 내 현실화가 바람직 ④ 보유세 등 부담 고려

□ **관계부처 협의** ('20. 9~10월)

○ 조세·복지제도 등 관련 부처(기재부·행안부·복지부 등)와 공시가격 현실화에 따른 **영향분석**과 **대응방안 검토**

□ **공청회**('20.10.27) 및 **중앙부동산가격공시위원회 심의** ('20.10.28)

○ 공청회를 개최하여 전문가, 일반국민 등 **종합적인 의견 수렴**

○ 「부동산공시법」에 따라 중부위* 심의를 거쳐 계획 수립

* 국토부 1차관(위원장), 정부위원 5명(기재·행안·복지·농림·국토), 민간위원 14명

Ⅳ. 현실화 목표 및 추진방식

1. 추진방향

◇「부동산공시법」에 따라 **①균형성 ②형평성 ③특수성** 등 고려

1 유형별 공시가격 균형성 제고

○ 공동주택, 단독주택, 토지 등 부동산 **유형별로** 서로 **다른 현실화율**을 **같은 수준으로 제고**하여 균형성 확보

* '20년 평균 현실화율 : 공동주택 69.0%, 단독주택 53.6%, 토지 65.5%

○ 인근지역 유사 특성을 가진 부동산 공시가격에서 현실화 격차를 개선하여 균형성 개선

2 공시가격 형평성 확보

○ 동일 부동산 **유형 내**에서도 **가격대별**로 존재하는 **현실화율 격차**를 **해소**하여 균형성 제고

* 단독주택 3~6억원 구간 현실화율 분포 : 17~79%, 6~9억원 구간 : 19~79%

○ 고가 부동산 공시가격이 저가 부동산 보다 더 낮은 역전현상을 개선하여 형평성 제고

* (공동) 3~6억: 68.2% vs 6~9억: 67.1% / (단독) ~3억: 52.7% vs 6~9억: 52.4%

3 부동산 특수성을 고려한 공시가격 현실화

○ **표준부동산** 규모를 **점진적으로 확대**함으로써 부동산 간 특성 차이를 면밀히 반영*하여 합리적으로 공시가격 산정

* 골프장, 태양광시설, 고급주택 등 개별성이 높은 부동산에 대한 표준 선정 확대

○ 과거 주택공시비율(산정가격의 80%)로 인한 주택공시가격(건물+토지)이 토지 공시가격 보다 낮은 역전현상 등 문제도 함께 개선

2. 목표 현실화율

(1) 고려사항

1 **(적정가격)** 공시가격이 적정가격을 반영하기 위해서는 **시세의 100%를 반영**하는 수준의 현실화 필요

○ 적정가격의 구성요건*을 고려, 합리적 수준의 **실거래가격에 기초**하여 적정가격을 평가할 필요

* ① 통상적 시장, ② 정상적 거래, ③ 성립 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격

2 **(평가 오차)** 시세산정 과정에서 발생할 수 있는 **편차를 고려**하여, **합리적 시세 수준**을 **벗어날 가능성을 해소**할 필요

○ 부동산에 대한 **시세평가 편차**, 공적 감정평가와 **실거래가격 간 격차** 등 시세평가는 **5~10% 수준** 격차 발생

○ 공시가격 결정을 위한 산정 시세와 실거래가격의 차이가 최대 10% 수준에서 발생

* '18~'20년 실거래 사례(공동 112만건, 단독 1.9만건, 토지 1.2만건)와 산정시세 비교 시, 공동주택은 1% 수준, 표준단독주택은 4% 이내의 편차 발생

(2) 목표 현실화율 → 시세의 90% 반영

□ **최대한 시세에 근접**하되, 평가오차로 인해 공시가격이 **시세를 초과하지 않도록** 시세반영 목표 설정

○ 부동산 유형별 균형성과 형평성 확보를 위해 **동일한 현실화 목표 설정 (산정시세의 90% 반영)**

3. 현실화율 제고방식

(1) 고려사항

◇ 공시가격은 시세조사를 토대로 현재 현실화율과 목표 현실화율을 고려한 **연도별 적정 현실화율 제고분을 반영**하여 산정

◇ 현실화율 제고분은 **목표 현실화율 도달기간** 및 방법, **균형성, 부담능력** 등을 **종합 고려**하여 결정할 필요

1 (**현실화율**) 현실화율이 높은 부동산은 목표 현실화율과의 격차가 작아 같은 제고폭을 적용하여도 목표에 빨리 도달

○ 유형별 차이 없이 **같은 시기**에 **목표 수준에 도달**하게 하면 현실화가 낮은 **단독주택**의 현실화 **제고폭이 과도**하게 될 우려

* 10년내 모든 부동산을 목표 현실화율에 도달하게 할 경우 연간 평균 현실화율 제고폭은 공동주택 2%p > 토지 2.5%p > 단독주택 3.5%p 順

2 (**균형성**) 동일한 유형의 시세가 유사한 부동산도 **개별 부동산별**로 **현실화율**의 편차가 다양하게 존재

○ 유형내 개별 부동산별 현실화율의 **편차가 넓게 분포**하는 경우, 현실화율 제고와 함께 **형평성 조기 개선을 고려할 필요**

< **공동주택 현실화율 분포 현황** ('20년 기준) >

구 분	3억미만	3~6억	6~9억	9~15억	15~30억	30억이상
가격대 평균현실화율 ±1% 재고비율 (%)	38.6	34.8	27.5	70.6	88.1	88.1
COD (균형성 지수)	3.06	2.87	3.29	1.69	0.70	0.67

3 (**부담능력**) **공시가격 현실화**는 보유세, 건강보험료 등 부담과 연결되므로 **부담능력***을 합리적 수준에서 **고려**할 필요

* ('19년 가계금융복지조사) 주택자산 보유에 따른 재산소득은 30억원 이상 주택보유 8,912만원, 3억원 이하 주택보유 211만원으로 자산규모별 부담능력 차이 존재

○ 부담능력이 상대적으로 낮고, 형평성 고려가 필요한 부동산에 대해서는 차별화된 제고방식 고려

(2) 제고방식

□ (**주택**) 균형성·부담능력을 고려하여 **제고방식 구분**

【 시세 9억원 이상 주택 】

○ 상대적으로 **균형성이 높은 상황**으로 현실화 제고에 집중 필요

* 시세 9억원 이상 공동주택은 균형성 지수(COD)가 2 보다 작아 균형성이 매우 높고, 주택재고량의 70% 이상이 가격대별 평균 현실화율 ±1%p 이내 존재

○ **도달기간 내 균등**한 현실화 제고를 통해 **목표 현실화율에 도달**

【 시세 9억원 미만 주택 : 균형성 조기 확보 】

○ **현실화율 편차가 넓게 분포***하여 목표 현실화 이전에 **균형성을 조기에 확보**하여 조세부담 등 **형평성 개선** 시급

* 단독주택의 경우 전체의 약 47%가 평균 현실화율과 5%p 초과 격차 발생
** 평균 현실화율과 5%p 초과 격차 공동주택 102만호 (> 9억 이상 전체 66만호)

○ 초기 3년간 **중간 목표 현실화율***을 설정하여 수렴토록 하고, **이후는 시세 9억원 이상 주택**과 **같은 방식** 적용

- 중간 목표 현실화율은 **중저가 주택의 부담을 고려**하여 현실화 제고 보다 균형성 확보에 중점을 두고 설정

* 중간 목표 현실화율 : 현재 평균현실화율 + 2%p (**공동: 70%, 단독 55%**)
** 중간목표 보다 현실화율이 높은 경우는 초기 3년간 동일 수준 현실화율 유지

□ (**토지**) **동일 기간**에 **목표 현실화율** 도달

○ **용도지역별 현실화율이 유사***하고, 단위면적당 가격공시가 이루어져, **보유면적이 부담능력**(재산세 등)과 **비례**하는 상황

* `20년 현실화율(%) : 주거용 64.8, 상업용 67.0, 공업용 65.9, 농경지 62.9, 임야 62.7

○ 목표 현실화율과 현재 현실화율을 비교하여 **매년 균등 수준 제고**

4. 목표 도달기간*

* 유형별·시세구간별로 **부동산 재고량**의 **90%**가 **목표 현실화율**에 도달하는 기간 기준

(1) 고려사항

□ 적정가치를 공시가격에 조속 반영하고 현실화율 제고를 흔들림없이 추진한다는 **정책의지 측면**에서는 **빠른 완료**가 바람직

○ 공시가격 상승에 따른 보유세·건강보험료 등 부담을 고려 시, **급속한 공시가격 인상은 신중**할 필요

□ 현실화 제고 뿐 아니라 **동일유형·동일가격대 부동산간의 균형성**도 충분히 고려하여 형평성 개선과 함께 추진

(2) 도달기간 : 공동주택 5~10년, 단독주택 7~15년, 토지 8년

□ 단기간 급격한 공시가격 상승부담 완화를 위해 **공동주택은 10년 내**, 현실화율이 가장 낮은 **단독주택은 15년 내** 현실화 추진

○ 공동주택 보다 평균 현실화율은 다소 낮으나, 별도 균형성 제고가 불필요한 **토지**의 경우는 **8년 내** 현실화 추진

○ 도달기간 중 유형별로 **유사한 수준**(약 3%p)*으로 **연간 현실화율**이 **제고**되도록 하여 유형별 형평성 확보

< 부동산 유형별 도달기간 산정 >

■ (공동주택) [{목표현실화율(90%) - 9억원 미만 평균 현실화율(68.1%)} / 3%] + 3년 ≒ 10년
■ (표준주택) [{목표현실화율(90%) - 9억원 미만 평균 현실화율(52.5%)} / 3%] + 3 년≒ 15년
■ (표 준 지) [{목표현실화율(90%) - 9억원 미만 평균 현실화율(65.5%)} / 3%] ≒ 8년

< 부동산 유형별·가격대별 목표 도달기간 * 재고량(호, 필지)은 "20년 공시 기준 >

구 분	9억원 미만	9~15억원 미만	15억원 이상
공동주택	10년 / 1,316.6만호 (95.2%)	7년 / 43.7만호 (3.2%)	5년 / 22.6만호 (1.6%)
표준주택	15년 / 20.7만호 (94.1%)	10년 / 0.9만호 (4.0%)	7년 / 0.4만호 (1.9%)
표준지	8년 / 50만필지		

□ **(공동주택)** 시세 9억원 미만 주택의 경우 **3년의 균형성 제고기간 후 7년에 걸쳐 현실화**를 통해 목표 달성

○ 모든 가격대에 동일한 제고폭(3%p)을 적용할 경우, **9~15억원**대는 균형성 제고 없이 **7년**, **15억원 이상** 주택은 **5년**에 걸쳐 현실화

□ **(단독주택)** 9억원 미만의 경우 **공동주택과 동일한 균형성 제고기간 및 유사한 폭의 현실화 제고**를 통해 **15년**에 걸쳐 현실화

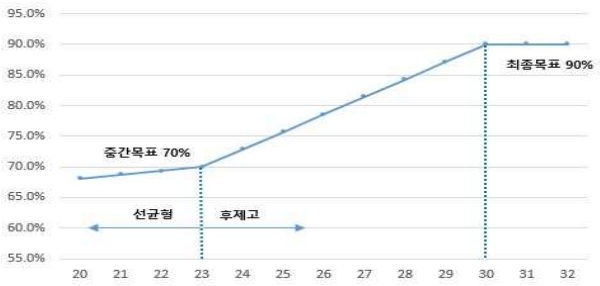
○ 9억원 이상 주택은 동일 가격대 공동주택과의 형평성을 고려하여 **도달기간 비율을 유사*하게 설정**

< 주택 연도별 현실화율 제고분 및 도달기간 도출방식 >

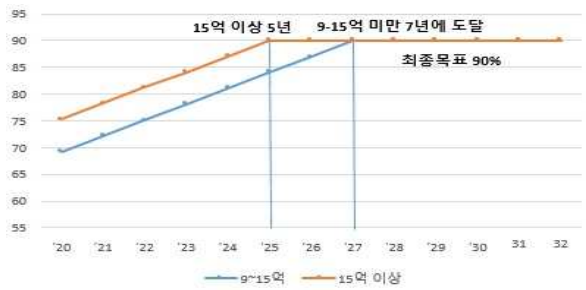
구 분	9억원 미만	9~15억원	15억원 이상
공동주택	3%p → 10년	3%p → 7년	3%p → 5년
표준주택	3%p → 15년	3.6%p → 10년	4.5%p → 7년

* 9억원 미만 공동주택(10년)과 단독주택(15년)의 **도달기간 비율 1.5배 적용**
9~15억 단독주택은 7년(공동) × 1.5 ≒ 10년, 15억 이상은 5년(공동) × 1.5 ≒ 7년
** 전체 공동주택 + 9억 미만 표준주택('20 기준 94.1%)은 연간 3%p 동일비율 현실화율 제고

< 공동주택 도달기간 및 제고방식 >

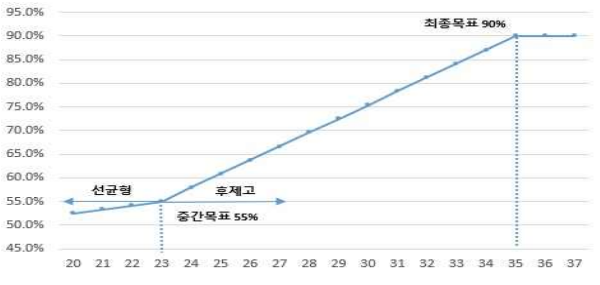


【9억원 미만 공동주택 현실화율 추이】

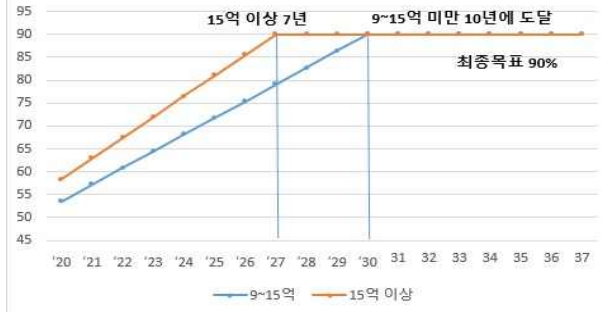


【9억원 이상 공동주택 현실화율 추이】

< 단독주택 도달기간 및 제고방식 >



【9억원 미만 단독주택 현실화율 추이】



【9억원 이상 단독주택 현실화율 추이】

□ **(토지)** 공동주택과 유사한 수준(연평균 3%p)의 현실화율 제고를 통해 **용도 구분없이 8년내 현실화** 목표 도달

Ⅴ. 현실화 시행방안

1. 공시가격 산정 기준

(1) 현실화율 적용 원칙

□ 매년 공시가격은 시세와 현실화율 제고를 고려하여 산정

n년도 공시가격 = (n-1)년도말 시세 × {(n-1)년 현실화율 + 현실화율 제고분(α)}

○ **직전년도말의 시세**를 산정·평가하고, 전년도 현실화율에 현실화율 제고분을 합산한 **현실화율을 적용**하여 공시가격 산정

○ **현실화율 제고분**은 도달기간 내 현실화 목표를 달성할 수 있도록 적용하되, 원칙적으로 **계획기간내 균등하게 제고**

- 시세 **9억원 미만** 주택의 경우 **3년간의 균형성 제고기간** 동안은 **중간목표**를 기준으로 **제고**, 이후는 목표 현실화율 기준 제고

- 현실화율 제고에 따른 급격한 공시가격의 상승을 제한하기 위해 연도별 현실화율 **제고 상한**은 6%p (평균제고분 3%p의 2배)로 설정

< **현실화율 제고분 산정기준** >

■ **(9억이상 주택) α = (90% - 전년도 현실화율) / 잔여 도달기간**

■ **(9억미만 주택)**

▸**'21~'23 : 공동주택 α = (70% - 전년도 현실화율) / ('23년까지 잔여년수)**

단독주택 α = (55% - 전년도 현실화율) / ('23년까지 잔여년수)

▸**'24년 후 : 공동주택 α = (90% - 전년도 현실화율) / 잔여 도달기간**

단독주택 α = (90% - 전년도 현실화율) / 잔여 도달기간

■ **(토지) α = (90% - 전년도 현실화율) / 잔여 도달기간**

■ **α 상한 6%p 적용**

(2) 연도별 현실화율 및 공시가 변동 전망

□ 공동주택

○ (**현실화율**) 가격대별로 5~10년에 걸쳐 목표 현실화율에 도달

- **9억 미만 구간**은 先균형 기간 3년 동안은 연 1%p 미만으로 소폭 변동하고, 이후는 **연 약 3%p 수준**으로 제고

- 9억 이상 구간은 '21년부터 연간 3%p 씩 균등한 비율로 제고

< **공동주택 가격구간별 현실화율 예상 추이** (단위 : %) >

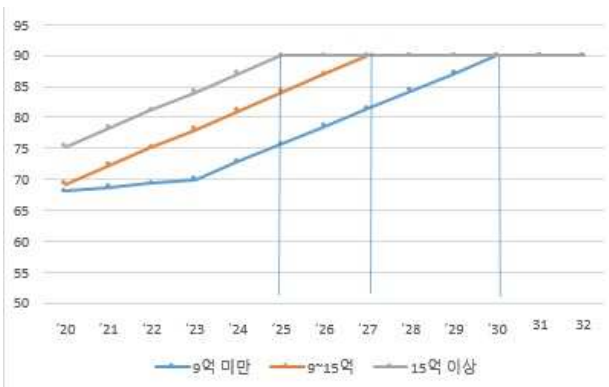
시세/연도	'20	'21	'22	'23	'24	'25	'26	'27	'28	'29	'30
평균	69.0	70.2	71.5	72.7	75.6	78.4	80.9	83.5	85.6	87.8	90.0
9억 미만	68.1	68.7	69.4	70.0	72.9	75.7	78.6	81.4	84.3	87.1	90.0
9~15억	69.2	72.2	75.1	78.1	81.1	84.1	87.0	90.0	90.0	90.0	90.0
15억 이상	75.3	78.3	81.2	84.1	87.1	90.0	90.0	90.0	90.0	90.0	90.0

○ (**공시가격**) 현실화 제고에 따라 연 3~4% 수준 상승 전망

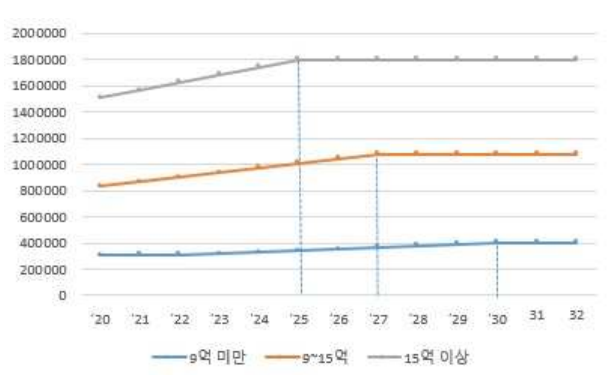
- 초기에 다소 높은 상승을 보이다가 점차 상승폭이 줄어드는 형태

< **공동주택 공시가격 변동률 예상 추이** (단위 : %) >

시세/연도	'21	'22	'23	'24	'25	'26	'27	'28	'29	'30
9억 미만	先균형 기간 : 연 0.94% 상승			연 3.2~4.0% 상승						
9~15억 미만	연 3.4~4.3% 상승									
15억 이상	연 3.4~3.9% 상승						**현실화에 따른 상승 없음**			



【공동주택 현실화율 추이 (단위:%)】



【공동주택 공시가격 추이 (단위 : 천원)】

□ (표준)**단독주택**

○ (**현실화율**) 가격대별로 7~15년에 걸쳐 목표 현실화율에 도달

- **9억 미만 구간**은 先균형 기간 3년 동안은 연 1%p 미만으로 소폭 변동하고, 이후에는 **연 약 3%p 수준**으로 제고

- **9억** 이상 구간은 **연간 3.6%p, 15억 이상**은 **연간 4.5%p** 씩 제고

< **단독주택 가격구간별 현실화율 예상 추이** (단위 : %) >

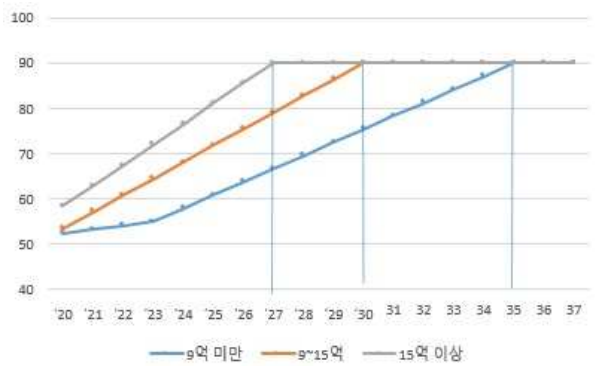
시세/연도	'20	'21	'22	'23	'24	'25	'26	'27	'28	'29	'30	'31	'32	'33	'34	'35
평균	53.6	55.9	58.1	60.4	63.6	66.8	70.0	73.2	75.7	78.2	80.6	82.5	84.4	86.2	88.1	90.0
9억 미만	52.4	53.3	54.1	55.0	57.9	60.8	63.8	66.7	69.6	72.5	75.4	78.3	81.3	84.2	87.1	90.0
9-15억	53.5	57.2	60.8	64.5	68.1	71.8	75.4	79.1	82.7	86.4	90.0	90.0	90.0	90.0	90.0	90.0
15억 이상	58.4	62.9	67.4	71.9	76.5	81.0	85.5	90.0	90.0	90.0	90.0	90.0	90.0	90.0	90.0	90.0

○ (**공시가격**) 공동주택 대비 현실화율 제고폭이 다소 높아, **공시가격 상승폭**도 **공동주택보다 상대적으로 높을 전망**

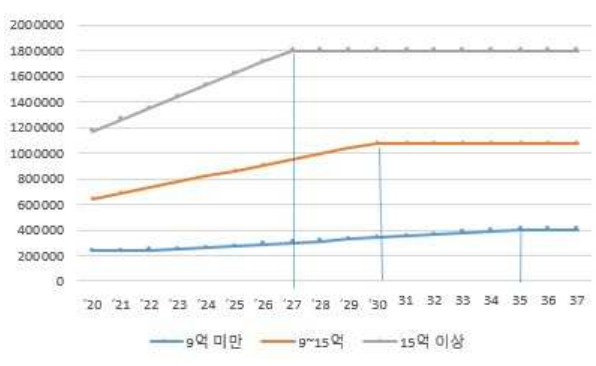
- 9억원 미만 구간은 선균형 기간 동안 연 1.5% 내외의 완만한 상승을 보이나, 9억원 이상 주택은 초기에 7% 수준까지 변동 전망

< **단독주택 공시가격 변동률 예상 추이** (단위 : %) >

시세/연도	'21	'22	'23	'24	'25	'26	'27	'28	'29	'30	'31~'35
9억 미만	先균형 기간 : 연 1.5% 상승			연 3.3~5.3% 상승							
9~15억 미만	연 4.2~6.8% 상승										**현실화율에 따른 상승 없음**
15억 이상	연 5.2~7.7% 상승										



【표준주택 현실화율 추이 (단위:%)】

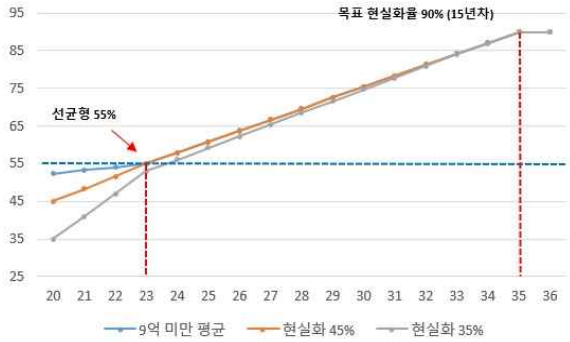


【표준주택 공시가격 추이 (단위 : 천원)】

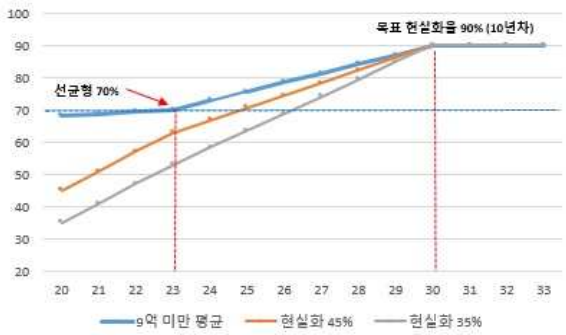
참고 **시세 9억원 미만 주택의 균형성 제고기간 효과**

◇ 현실화율 편차가 큰 시세 9억원 미만 주택의 경우 선균형 기간(3년)을 거쳐 시세 9억원 이상 주택 수준의 균형성 확보 효과

□ 선균형 기간 동안의 제고방식



【표준단독주택】



【공동주택】

□ 시세 9억원 미만 주택의 현실화율 분포 변화 (단위 : %)

가격구분	단독주택				공동주택			
	'20	'21	'22	'23	'20	'21	'22	'23
±1%	10.7	13.5	22.3	66.1	33.0	45.7	65.2	86.9
±2%	21.5	27.4	44.0	71.7	61.3	72.4	86.8	94.1
±3%	31.9	40.7	60.1	76.5	75.8	85.3	94.6	97.6
±4%	41.9	52.6	71.8	80.8	84.0	91.1	96.9	98.5
±5%	50.9	62.5	80.4	84.7	88.7	94.4	98.1	99.0
±5% 초과	49.1	37.5	19.6	15.3	11.3	5.6	1.9	1.0

□ 주택의 가격대별 균형성 지수(COD) 개선

구 분		20	'21	'22	'23
공동주택	9억 미만	3.05	2.20	1.37	0.54
	9~15억	1.69	1.39	1.12	0.86
	15-30억	0.70	0.54	0.39	0.25
	30억 이상	0.67	0.52	0.38	0.25
단독주택	9억 미만	10.82	8.28	5.81	3.41
	9~15억	7.11	6.00	5.02	4.15
	15-30억	3.04	2.40	1.86	1.40
	30억 이상	6.13	4.89	3.80	2.86

□ 토지(표준지)

○ **(현실화율) 연간 3%p 수준**의 현실화율 제고를 통해 8년 내 목표 현실화율에 도달할 전망

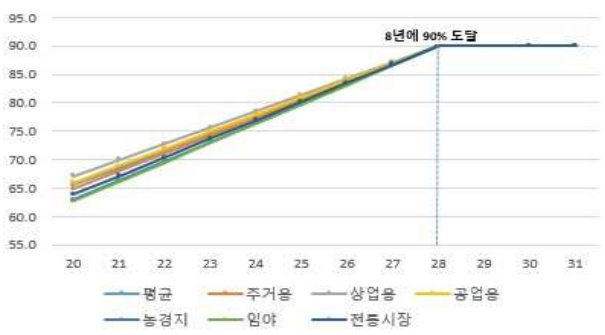
< 표준지 용도별 현실화율 추이 (단위 : %) >

시세/연도	'20	'21	'22	'23	'24	'25	'26	'27	'28
평균	65.5	68.6	71.6	74.7	77.8	80.8	83.9	86.9	90.0
주거용	64.8	68.0	71.1	74.3	77.4	80.6	83.7	86.9	90.0
상업용	67.0	69.9	72.8	75.7	78.5	81.4	84.3	87.1	90.0
공업용	65.9	68.9	71.9	74.9	77.9	80.9	84.0	87.0	90.0
농경지	62.9	66.3	69.7	73.1	76.5	79.8	83.2	86.6	90.0
임야	62.7	66.1	69.5	72.9	76.3	79.8	83.2	86.6	90.0
기타	66.8	69.7	72.6	75.5	78.4	81.3	84.2	87.1	90.0

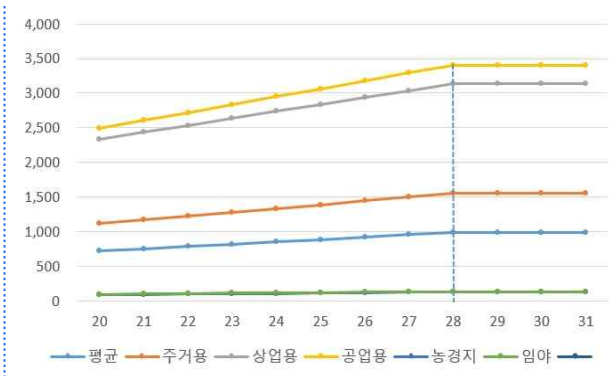
○ **(공시가격)** 초기 4년간은 연간 4.1~4.7% 상승, 후반 4년은 3.5~3.9% 수준의 상승률이 예상됨

< 표준지 공시가격 변동률 예상 추이 (단위 : %) >

시세/연도	'21	'22	'23	'24	'25	'26	'27	'28
평균	4.68	4.47	4.28	4.10	3.94	3.79	3.65	3.52
주거용	4.85	4.63	4.42	4.24	4.06	3.90	3.76	3.62
상업용	4.28	4.10	3.94	3.79	3.65	3.53	3.41	3.29
공업용	4.58	4.38	4.20	4.03	3.87	3.73	3.59	3.47
농경지	5.38	5.10	4.86	4.63	4.43	4.24	4.07	3.91
임 야	5.45	5.17	4.91	4.68	4.47	4.28	4.11	3.94
기 타	4.35	4.17	4.00	3.85	3.70	3.57	3.45	3.33



【표준지 현실화율 추이 (단위:%)】



【표준지 필지별 공시가격 추이 (단위:백만원)】

2. 예외 적용

1 신규 부동산 공시가격 기준

○ (**최초 현실화율**) 신축된 연도의 시세조사를 토대로 **최초 공시되는 시점**의 부동산 유형별·시세별 **목표 현실화율 적용**

* 예) '24년에 신축된 주택의 시세가 7.5억으로 평가되는 경우, 현실화율 72.9% 적용

- 매립지 등 **신규토지***에 대해서는 **당해연도**의 **용도별 현실화 목표치**를 적용하여 공시가격 산정

* 매립·분할·합병, 공시가격이 없는 국·공유지의 사유지 전환 등으로 인한 신규토지

○ (**제고방식**) **이후**에는 **기존주택과 동일**한 목표, 도달기간을 적용하되, 연도별 현실화 제고분은 아래 산식에 따라 균등하게 제고

α = (90% - 최초 공시 현실화율) / (현실화 목표연도 - 최초 공시년도)

* 예: '24년에 신축된 공동주택(시세 7.5억) → α = (90% - 72.9%) / ('30 - '24) = 2.85%p

- 다만, **9억 미만** 주택에 대해서는 **'21~'23년**간은 공동주택 70%, 단독주택 55%의 **先균형 현실화율** 기준 **일괄 적용**

2 계획 기간 중 시세 변동에 대한 대응

○ (**하향 이동**) **변동된 가격 구간**의 목표 도달기간에 **편입**

- 균형성 제고기간 내에 9억원 이상에서 미만으로 변동되는 경우는 균형성 제고기간 동안에는 동일 현실화율 유지 후 제고

○ (**상향 이동**) 기존가격구간 도과연수 + 신규가격구간의 목표연수

- 다만 '기존구간 도과연수 + 신규구간 목표연수 ≥ 기존구간 목표연수' 인 경우에는 기존구간 목표연수를 따라 현실화

< **예시: 계획 기간 중 시세 변경 사례** (8↔10억원) >

시세/연도	'20	'21	'22	'23	'24	'25	'26	'27	'28	'29	'30
6-9억	67.1	68.1	69.0	70.0	72.9	75.7	78.6	81.4	84.3	87.1	90.0
9-12억	68.8	71.9	74.9	77.9	80.9	84.0	87.0	90.0	90.0	90.0	90.0

■ **사례 1) 균형성 제고기간 중 '22년에 시세가 10억에서 8억으로 조정될 경우,**
- **기존 가격구간 경과연수 (2년) + 잔여 균형성 제고기간 (1년) 이후 7년에 걸쳐 90%에 도달하도록 조정** (α = (90% - '23년 공시 현실화율) / 7년)

■ **사례 2-1) 균형성 제고기간 중 '22년에 시세가 8억에서 10억으로 조정될 경우,**
- **기존 가격구간 경과연수 (2년) + 새 가격구간 목표연수 (7년) = 9년에 걸쳐 90%에 도달하도록 조정** (적용 산식 : α = (90% - '22년 공시 현실화율) / 7년)

■ **사례 2-2) '25년에 시세가 8억에서 10억으로 조정될 경우,**
- **기존 가격구간 경과연수 (5년) + 새 가격구간 목표연수 (7년) = 12년 ≥ 10년 기존구간의 목표연수인 10년을 유지** (α = (90% - '25년 공시 현실화율) / 5년)

3 계획 시작시점('21년)에 이미 목표 현실화율을 초과한 경우

○ **(사례1) 현실화율 93%인 시세 18억** 주택 → 현실화계획의 목표는 모든 부동산의 현실화율을 동등하게 하는 것이므로, **90%로 조정**(1년차)

○ **(사례2) 현실화율 75%인 시세 5억** 주택 → **先균형기간의 취지**는 **현실화율이 현저히 낮은 주택**을 70%까지 **완만하게 상승**시키는 것으로, 70% 이상인 주택은 3년차까지 현실화율을 유지

시세/연도	'20	'21	'22	'23	'24	'25	'26	'27	'28	'29	'30
5억	**75.0**	**75.0**	**75.0**	**75.0**	77.2	79.4	81.5	83.6	85.7	87.9	90.0

* **α = (90% - 75%) / 잔여 도달기간(7년) = 2.14**

4 표준부동산 교체 시 현실화율 적용

○ 표준주택·표준지가 교체되는 경우는 **신규주택·토지와 마찬가지**로 **공시되는 연도**의 부동산 유형별·시세별 **목표 현실화율 적용**

- 전년도 개별공시가격이 있는 경우에는 현실화율을 추산하여 **전년도보다 현실화가 후퇴하지 않도록** 현실화율 적용

3. 조사·산정의 신뢰성 강화

◇ 시세 조사의 정확성을 제고하고, 표준-개별 부동산간 정합성을 확보하여 주택·토지 전반의 공시가격 현실화를 안정적으로 추진

□ 공시가격 산정 기초인 시세의 정확도 제고

○ 거래사례 비교방식의 시세 조사 시 참고가 되는 거래가격(참고가격) 선정기준을 명확히 하여 **시세조사의 객관성 확보**

- **참고가격 자동 추천**, 부적정 참고가격 임의선정 제한, **참고가격 선정**에 대한 **심사 강화**를 통해 조사자에 따른 **자의성 최소화**

- 신고가, 특수관계 거래 등 **비합리적 거래사례**는 시세 **산정 시 배제**

○ **자동가격산정모형, 외부심사** 등을 활용하여 심사를 대폭 강화

- 외부전문가가 성능확인한 자동산정모형 검증을 통해 인적 오류 방지

- 감정평가사(토지)와 감정원(주택)의 **상호 교차심사**를 실시하고, 전원 외부전문가로 구성된 점검단을 통해 심층심사 실시

② 표준·개별공시가격 간 정합성 제고

○ 표준부동산 공시가격 현실화에 따라 **개별부동산 현실화**가 함께 이뤄지도록 **정합성**을 높이기 위해 **표준부동산 수를 확대**

* (감사원, '20.5) 용도지역 고려 시 표준지(50만→) 64.9만 필지, 표준주택(22만→) 26만호 권고

○ **이원화**된 표준(감정원)-개별(지자체) **가격산정시스템**을 **연계·통합*** 하여 개별공시가격 산정 및 검증에 대한 지원을 강화

* '20.10월 연계(1단계)하여 '21년 공시에 적용, 이후 ISP용역을 거쳐 '23년 이후 통합 추진

- 개별주택-토지간 특성 불일치*, 가격역전 등 문제를 중점 개선

* 주택-토지 조사기간 일치, 부동산특성정보 연계·관리 강화, 특성조사오류 자동검증 도입

○ 시·군·구의 개별공시가격 산정에 대한 시·도의 점검역할을 강화

Ⅵ. 계획 관리체계

1 '21년 공시부터 현실화 계획을 반영하여 공시가격 결정

○ **(공시가격 산정·평가)** 국토부에서 감정원·감정평가사에 의뢰하여 공시가격을 **현실화 계획에 부합**하도록 **산정**

- 부동산 소유자 의견청취 → 의견검토, 가격검증 → 결정공시

* 의견청취 : (단독주택) '20.12.18, (토지) '20.12.24, (공동주택) '21.3.15 예정
* 결정공시 : (단독주택) '21. 1.25, (토지) '21. 2.1, (공동주택) '21.4.30 예정

○ **(개별공시가격)** 시·군·구에서 산정하는 개별부동산에 대해서도 표준부동산과 정합성을 확보하여 현실화 추진

- 시·도 주관으로 시·군·구의 개별공시가격 추진현황 점검(4~5월)

* 개별부동산에 대한 공시 전 시·도 주관으로 공시오류 및 정합성 점검

- 국토부 주관으로 **매년 5월 시·도 점검회의**를 개최하여 추진 점검

* 시·도에 대한 정부합동 평가지표에 개별부동산 공시가격 산정 신뢰도를 반영

2 계획추진 점검 및 관리

○ 국토부 실장(주택토지실장)을 팀장으로, **관계부처* 국장급 T/F**를 구성하여 **매년 추진실적 점검** (7월)

* 국토부, 기재부, 행안부, 복지부, 교육부, 농식품부

○ 현실화 추진현황에 대해 **매년 8월 중 중부위에 보고**하고, 현실화 경과를 포함한 부동산 공시 **연차보고서를 국회 제출** (9월초)

○ 국토부는 현실화 계획 기간 동안 **3년 단위**로 추진현황을 **종합점검**하여 **필요시 보완계획** 마련

- **계획 보완 시** 부동산공시법에 따라 관계기관 협의, 중부위 심의 등 **의견수렴** 절차 이행