

엠바고: '19.12.17.(화)  
10:00 이후

# 2020년 부동산 가격공시 및 공시가격 신뢰성 제고방안

2019. 12. 17

국 토 교 통 부



# 목 차



I. 추진배경 .....	1
II. 2019년 부동산 가격공시 현황 .....	2
III. 2020년 가격공시 관련 고려사항 .....	3
IV. 2020년 부동산 가격공시 추진방안 .....	4
1. 기본방향 .....	4
2. 공시가격 산정방안 .....	5
3. 공시가격의 신뢰성 제고 .....	9
V. 향후 추진계획 .....	15

# I. 추진배경

## □ 공시가격은 조세, 복지 등 다양한 행정목적에 활용되는 기준

- '89년 도입(주택 '05) 이래 보유세·건보료 부과, 기초생활보장급여 대상 선정, 감정평가 등 60여개 분야\*에서 활용 중임

\* (조세·부담금) 재산세, 종합부동산세, 증여세, 건강보험료, 개발부담금 등 (복지) 기초연금, 장애인연금, 기초생활보장급여, 장학금, 근로장려금 등 (감정평가) 보상, 소송, 경매, 국유공지 처분, 담보 등

- 부동산 자산가치를 충실히 반영하는 적정 공시가격 산정은 과세 등 국민부담의 형평성과 복지제도의 공정성을 담보하는 기반

## □ 낮은 시세반영률과 불균형으로 공시제도 개선 필요성 대두

- 제도도입 시부터 공시가격이 시세에 비해 낮게 책정되고 매년 가격 상승분도 제 때 반영하지 못하여 시세반영률\*이 50~60% 수준

\* '19년 공시가격 현실화율(%): (공동주택) 68.1, (단독주택) 53.0, (토지) 64.8

- 특히, 고가 부동산이 저가 부동산에 비해 오히려 현실화율이 낮은 불균형으로 인해 공평과세 측면에서 문제점 노출

\* '19년 공동주택 현실화율(시세, %): (3억원 미만) 68.6 vs (15~30억원) 67.4

## □ '19년 공시부터 개선을 추진 중이나, 누적된 문제해소에는 한계

- '19년 가격공시부터 고가 주택(12억원 이상)을 중심으로 현실화율을 제고하는 등 시세반영과 불균형성 해소에 주력하고 있으나,

\* 주택공시가격 현실화율('18→'19): (공동) 68.1→ 68.1%, (단독) 51.8→ 53.0%

- 고가주택 현실화율은 여전히 낮은 반면, 전반적 공시가격 현실화 과정에서 정보공개 부족, 공시가격 오류검증 미흡 등 비판 제기

⇒ '20년 공시는 현실화율 제고 등을 통한 가격공시 공정성 확보와 함께 다각도의 제도개선을 통한 신뢰성 제고를 적극적으로 추진

## II. 2019년 부동산 가격공시 현황

◇ 그간 시세에 못미쳤던 공시가격의 현실화율을 전반적으로 제고하고 고가-저가 부동산간 공시가격 불균형 해소를 위한 개선에 본격착수

**공동주택**      **공시변동률: 5.2%**      **현실화율: ('18) 68.1 → ('19) 68.1%**

○ 국민 부담 등을 감안, 전반적 현실화율은 '18년 수준을 유지하되, 시세 12억원 이상 고가 주택에 대해 현실화율을 소폭 제고

\* 가격구간별 공시가격 변동률(%): (~9억) 2.9 , (9~12억) 17.4, (12억~) 15.9

**단독주택**      **공시변동률: 9.1%**      **현실화율: ('18) 51.8 → ('19) 53.0%**

○ 부동산 유형간 형평성 확보를 위해 그간 공동주택에 비해 낮았던 단독주택 현실화율을 고가(시세 15억원 이상) 중심으로 개선

\* 가격구간별 공시가격 변동률(%): (~9억) 5.2, (9~15억) 9.0, (15억~) 28.6

**토 지**      **공시변동률: 9.4%**      **현실화율: ('18) 62.6 → ('19) 64.8%**

○ 중심 상업지, 대형 업무용 건물부지 등 고가토지(2,000만원/㎡이상)에 초점을 맞추어 공시가격 현실화율 조정

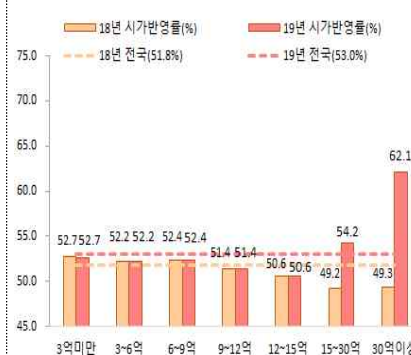
\* '19년 표준지 공시가격변동율(%): (고가토지) 20.05 vs (일반토지) 7.29

➔ '19년 공시에도 불구하고, 전반적 현실화율은 여전히 낮은 수준, 특히 상당수 고가공동주택은 중저가에 비해서도 현실화율이 저조

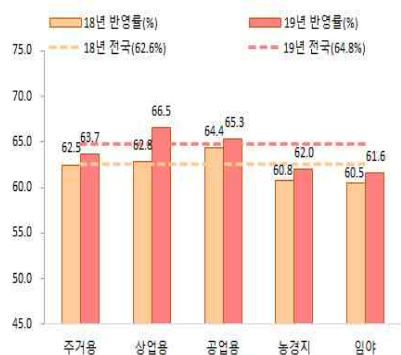
【 공동주택 현실화율(%) 】



【 단독주택 현실화율(%) 】



【 표준지 현실화율(%) 】



### Ⅲ. 2020년 가격공시 관련 고려사항

#### ① 전반적인 낮은 공시가격 현실화율 수준

- 부동산공시법은 「적정가격(시세 개념)」을 공시토록 규정하고 있음에도 모든 유형의 부동산에서 시세반영률(현실화율)은 70% 미만
- \* (美) 대부분 州에서 시세 100% 수준 공시 / (臺) 65→90%로 현실화('05→'15)

#### ② 공시가격의 불균형으로 조세부담 등의 형평성·공정성 훼손

- 부동산 유형·가격대별 현실화율 격차\*로 인한 공시가격 불균형이 국민부담의 형평성과 공시제도의 공정성을 저해
- \* (공동) 3~6억: 68.6 vs 15~30억: 67.4 / (단독) 3~6억: 52.2 vs 12~15억: 50.6%
- 고가 주택에 대해 시세 상승에 못미치는 가격공시 관행이 누적된 결과, 상당수 고가주택의 현실화율이 평균에도 미달
- \* 가격구간별 평균 현실화율('19년 68.1%) 미달 공동주택 재고비율(%) (9억 미만) 31.6 vs (9~12억) 71.3, (12~15억) 71.6, (15억 이상) 67.3

#### ③ 가격공시 관련 정확성·객관성·투명성 시비 증가 추세

- (정확성) 공시가격 산정과정에서 층별 효용격차를 미반영\*하는 등 일부 오류 발생으로 공시가격에 대한 이의신청 증가\*\*
- \* 갤러리아 포레의 경우 층별 가격격차 미반영으로 공시가격을 사후 정정
- \*\* '18→'19(건): (공동) 1,117→16,257, (단독) 43→431, (토지) 615→1,566
- (객관성) 개별 부동산 공시가격 산정, 이의신청 수용 여부 등 공시가격산정 주체의 주관적 재량범위의 축소 필요성 지적
- \* 포괄적, 개략적으로 규정된 공시관련 세부지침의 구체화·객관화 필요
- (투명성) 공시가격 산정 기초자료, 가격대별 현실화 수준, 현실화율 제고방식\* 등 공시관련 정보공개 확대 필요성 대두
- \* 공시가격 예측가능성 확보를 위한 중장기 현실화 로드맵 수립 필요성 제기

## IV. 2020년 부동산 가격공시 추진방안

### 1 기본방향

◇ 공시가격 현실화율 제고와 불균형성 해소를 흔들림없이 추진하면서 정확성·투명성 제고를 통해 공시제도의 신뢰성을 강화

#### ① 공시가격 현실화율(시세반영율)을 지속적으로 상향

- 적정가격을 공시토록 한 공시법 취지, 사회통념과 거래실례 등에 부합되는 제도운영 측면에서 공시가격 현실화율 지속 제고  
⇒ 엄밀한 가격 산정을 통해 시세변동률을 충실히 반영하고 시세와 공시가격간 격차도 축소하여 공시가격의 시세반영 수준 상향

#### ② 공시가격의 불균형성을 보다 과감하게 해소

- 공시가격 불균형성 해소를 위해 전반적 현실화율을 제고하면서, 부동산 유형·가격대 등에 따라 상이한 현실화율의 조정도 병행  
⇒ '19년 공시가 일부 고가 단독주택\* 공시가격 부분 정상화에 그친 점을 감안하여 현실화율 제고대상을 확대해 나가되,  
\* (단독주택) 시세 15억이상 (총 단독주택 재고의 약 1.7%)  
⇒ 제고폭·방식 등은 부동산의 특성, 부담능력(가격), 형평성(현실화 수준) 등을 종합적으로 고려하여 공시가격 산정의 수용성을 도모

#### ③ 가격공시 전반의 신뢰 강화

- '19년 공시과정에서 발생한 일부 오류사례가 재발되지 않도록 공시가격의 정확성과 객관성을 강화하면서 정보공개 범위도 확대  
⇒ 다단계 검증체계 구축, 불명확한 산정기준 정비, 공시관련 통계 공개 확대 등 단기적 신뢰제고 조치는 즉시 시행하면서,  
⇒ 현실화 로드맵 수립, 공시가격 조사주체 역량제고 등 공시제도의 근본적 개선방안은 사회적 공론화 등 충분한 논의를 거쳐 제시

- ◇ '20년 공시에서는 증거가에 비해 낮은 수준에 머물고 있는 고가주택 공시가격 현실화율 조기 제고에 초점을 맞춰 역전현상을 대폭 개선
- ◇ '21년 공시부터는 중장기 공시가격 현실화 로드맵('20년 수립)을 통해 전반적 현실화율 상향과 함께 공시가격 균형을 근본적으로 제고

### [1] 기본원칙 → '20년 공시가격 = '19년말 시세 × ('19년 현실화율 + α)

- ('19년말 시세) 일년간 시세변동분 모두를 공시가격에 반영 원칙
  - 시세변동률은 실거래가, 감정평가 선례, 중개업소 탐문조사, 부동산 가격관련 통계자료 등을 토대로 감정원(감평사)이 별도 산정
- (현실화율 제고분 α) 해당 부동산의 가격대와 현재 시세반영 수준 (현실화율) 등을 고려하여 적용대상을 선정하고 제고폭을 차등
  - 가격대가 높고 현재 현실화율이 낮을수록 α를 상향하되, 적용방식 등은 유형별 현실화율 격차 등을 고려하여 별도 설정

### [2] 유형별 산정방식

**공동주택** 시세 9억원 이상\*인 경우 α를 적용하되, 가격대별 차등

\* 시세가 9억원 미만인 경우 α 적용 없이 시세변동률만 공시가격에 반영

#### 【 시세 9~15억원 미만 】

- (α 적용대상) '19년 현실화율 70%\* 미만
  - \* '19년 공동주택 평균 현실화율(68.1%) 대비 약 +2%p ↑  
(시세 9억원 이상이어도 현재 현실화율이 70% 이상이면 시세변동률만 반영)
- (α 적용방식) 현실화율이 낮을수록<sup>(1)</sup>+시세가 높을수록<sup>(2)</sup> 가산하여 현실화율 70% 수준까지 제고(가격급등이 없도록 α 상한을 8%p로 설정)
  - \* α를 통해 산정되는 현실화율이 70%를 초과하면 현실화율은 70%까지만 반영

$$\alpha = (1) + (2) = (70\% - \text{현실화율})/2 + (\text{시세} - 9\text{억원})/2$$

(1) 현실화율이 70% 대비 1% 낮아질 때 마다  $\alpha$ 를 0.5%p 가산→ 5%p限

(2) 시세가 9억원 대비 1억원 높아질 때 마다  $\alpha$ 를 0.5%p 가산→ 3%p限

### 【 시세 15~30억원 미만 】

○ (a 적용대상) '19년 현실화율 75%\* 미만

\* '19년 공동주택 평균 현실화율(68.1%) 대비 약 +7%p ↑

○ (a 적용방식) 시세 9~15억원 미만인 경우와 동일한 방식으로 가산하여 현실화율을 75% 수준까지 제고(a 상한: 10%p)

$$\alpha = (1) + (2) = (75\% - \text{현실화율})/2 + (\text{시세} - 9\text{억원})/2$$

(1) 현실화율이 75% 대비 1% 낮아질 때 마다  $\alpha$ 를 0.5%p 가산→ 5%p限

(2) 시세가 9억원 대비 1억원 높아질 때 마다  $\alpha$ 를 0.5%p 가산→ 5%p限

### 【 시세 30억원 이상 】

○ (a 적용대상) '19년 현실화율 80%\* 미만

\* '19년 공동주택 평균 현실화율(68.1%) 대비 약 +12%p ↑

○ (a 적용방식) 시세 9~15억원 미만인 경우와 동일한 방식으로 가산하여 현실화율을 80% 수준까지 제고(a 상한: 12%p)

$$\alpha = (1) + (2) = (80\% - \text{현실화율})/2 + (\text{시세} - 9\text{억원})/2$$

(1) 현실화율이 80% 대비 1% 낮아질 때 마다  $\alpha$ 를 0.5%p 가산→ 6%p限

(2) 시세가 9억원 대비 1억원 높아질 때 마다  $\alpha$ 를 0.5%p 가산→ 6%p限

### 【 공동주택 종합 】

■ 시세 9억원 미만: 시세변동률만 반영

■ 시세 9~15억원: 현실화율 70% 미만→ 70% 수준까지 제고(상한 8%p)

■ 시세 15~30억원: 현실화율 75% 미만→ 75% 수준까지 제고(상한 10%p)

■ 시세 30억원 이상: 현실화율 80% 미만→ 80% 수준까지 제고(상한 12%p)

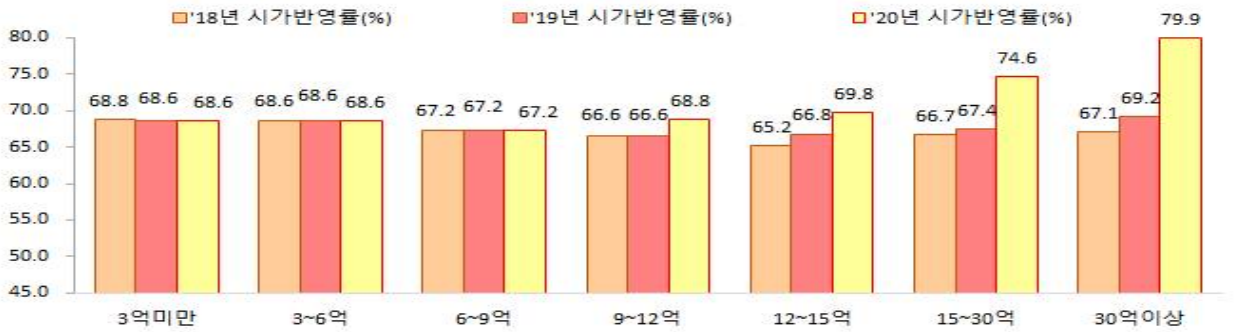


➡ '20년 공동주택 평균 현실화율은 69.1% 내외 상승 예상('19. 68.1%)

① 공동주택 현실화율 제고분(α) 시뮬레이션(%p)

시세 구분	평균값	65% 이상	60~65%	55~60%	55%미만
30억 이상	10.7	10.7	12.0	-	-
15억~30억 미만	7.2	6.9	9.0	8.8	9.0
12억~15억 미만	3.3	2.7	5.6	7.3	7.2
9~12억 미만	2.5	1.9	3.9	5.5	5.7

② 공동주택 현실화율 예상추이(%)



**단독주택**

**시세 9억원 이상인 경우 α를 적용하되, 가격대별 차등**

○ (α 적용대상) 시세 9억원 이상 + '19년 현실화율 55%\* 미만

\* '19년 단독주택 평균 현실화율(53.0%) 대비 +2%p ↑  
(시세 9억원 미만이거나 현재 현실화율이 55% 이상이면 시세변동률만 반영)

○ (α 적용방식) 현실화율이 낮을수록<sup>(1)</sup>+시세가 높을수록<sup>(2)</sup> 가산하여 현실화율을 55% 수준까지 제고(α 상한은 9~15억: 6%p, 15억~: 8%p)

$$\alpha = (1) + (2) = (55\% - \text{현실화율})/2 + (\text{시세} - 9\text{억원})/2$$

(1) 현실화율이 55% 대비 1% 낮아질 때 마다 α를 0.5%p 가산  
(시세 9~15억원: 3%p限, 15억원 이상: 4%p限)

(2) 시세가 9억원 대비 1억원 높아질 때 마다 α를 0.5%p 가산  
(시세 9~15억원: 3%p限, 15억원 이상: 4%p限)

**【 단독주택 종합 】**

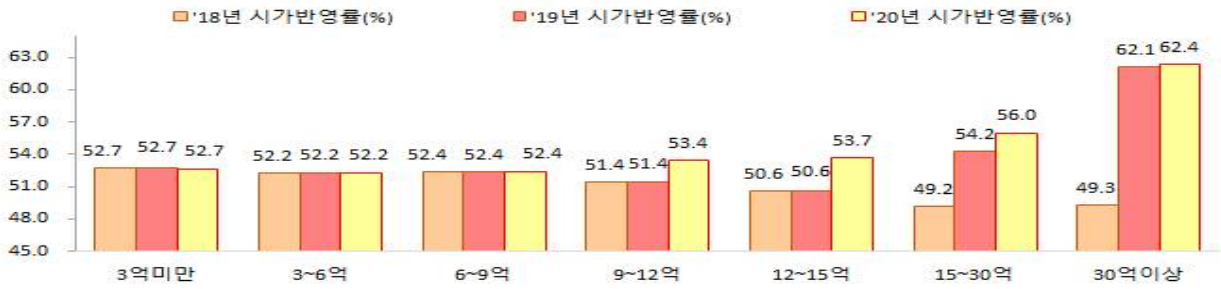
- 시세 9억원 미만: 시세변동률 반영
- 시세 9~15억원: 현실화율 55% 미만 → 55% 수준까지 제고(상한 6%p)
- 시세 15억원 이상: 현실화율 55% 미만 → 55% 수준까지 제고(상한 8%p)

➡ '20년 단독주택 평균 현실화율은 53.6% 내외 상승 예상('19. 53.0%)

① 단독주택 현실화율 제고분(α) 시뮬레이션(%p)

시세 구분	평균값	50% 이상	45 ~ 50%	40 ~ 45%	40% 미만
15억 이상	2.7	1.9	6.7	7.4	7.4
12억~15억 미만	4.0	2.4	5.1	5.2	5.1
9~12억 미만	2.9	1.8	3.6	3.7	3.7

② 단독주택 현실화율 예상추이(%)



## 토지

목표 현실화율을 설정하여 모든 토지의 α를 균등제고

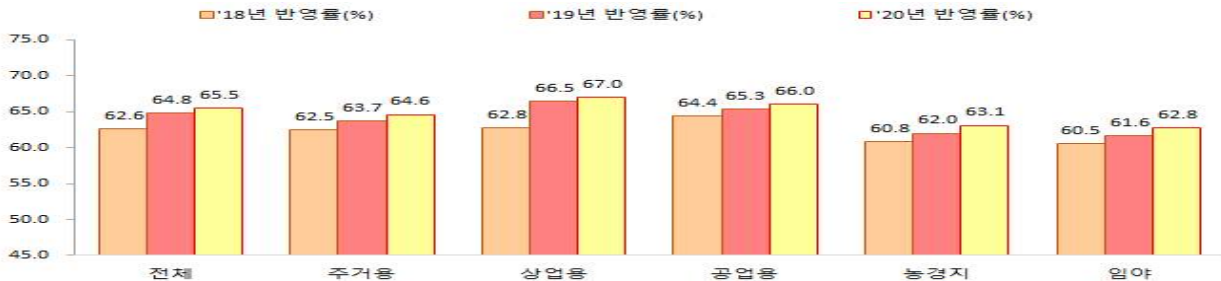
- (α 적용대상) 모든 토지(영세자영업자가 많은 전통시장은 적용배제)
- (α 적용방식) 향후 7년내 모든 토지가 현실화율 70%에 도달하도록 「(70% - 현행 현실화율)÷7」을 α로 적용(현실화율 상한: 70%)

➡ '20년 토지 평균 현실화율은 65.5%내외로 상승 예상('19. 64.8%)

① 토지 현실화율 제고분(α) 시뮬레이션(%p)

평균값	65~70%	60~65%	55~60%	55%미만
0.7	0.4	1.2	2.6	3.3

② 토지 현실화율 예상추이(%)



※ 다만, 위 산정방식 적용시, 가격대가 혼재된 인접 주택간 공시가격 변동률 격차가 지나치게 커지는 등 특이사례의 경우 별도 미세조정

- ◇ 공시가격의 정확성, 객관성을 강화하기 위해 산정기준, 검증체계 등 **공시가격 시스템 전반을 개선**
- ◇ 공시가격 현실화 정책의 투명하고 안정적인 추진을 위해 **공시가격 현실화 로드맵**을 수립하고 공시관련 **정보공개**를 지속적으로 **확대**

### (1) 공시가격 산정기준 개선

- (현황) 가격공시 관련 기준 미비 등으로 공시가격 산정주체의 재량 범위가 넓어 일부 주관적인 산정결과 도출 소지
  - ① 비교표준부동산 선정기준\*이 포괄적으로 규정되어 사안에 따라서 표준주택·토지와 개별주택·토지간 변동률 격차가 크게 발생
    - \* 용도지역, 가격수준, 이용상황이 동일할 것 등 개략적 기준만 제시
  - ② 공시가격 이의신청에 대한 수용여부 판단 시 조사자 재량여지
  - ③ 공동주택의 층별·호별 효용비 기준이 없어 조사자마다 격차율\*이 상이하게 반영될 가능성
    - \* 갤러리아포레 事例: ('18 공시) 층별 효용비 격차 반영 → ('19 공시) 12~43층 효용비를 모두 동일하게 수정 반영
  - ④ 가격공시 업무요령에서 주택에 대해서만 공시비율(시세 80%)을 적용토록 규정 → 주택을 토지보다 낮게 평가하는 관행 지속
    - \* 일부 단독주택에서 역전현상 발생: 주택(토지+건물) 공시가 < 토지 공시가
- (개선) 공시업무 관련 미흡하거나 불합리한 기준을 전반적으로 정비 (가격공시 업무요령 개정완료, '19.10)
  - ① 비교표준부동산 선정기준 구체화(용도, 경과연수, 주택규모 등 추가)
  - ② 공시가격 이의신청 처리기준\* 마련
    - \* 부동산 특성 오류, 시세분석 오류, 인근 부동산간 가격 불균형 등 이의신청을 반영하여야 할 구체적 기준 마련

### ③ 공동주택 층별·호별 효용비 산정기준\* 보완

\* 층별 효용비 표준모형 구축, 단지별 향·조망·소음·접근성 고려 의무화 등

### ④ 주택-토지간 공시가격 역전현상 해소, 부동산 유형별 형평성 제고를 위해 주택에만 적용해온 공시비율은 적용 배제\*

\* 향후 공시가격은 별도의 현실화 방안에 따라 단계적으로 상향

## (2) 산정주체의 책임성 및 검증체계 강화

□ (현황) 감정원(표준주택, 공동주택), 감정평가법인(표준지), 지자체(개별 주택·토지) 등 다양한 산정 주체가 조사 및 검증에 참여

① 감정원: 일선 조사자 개인이 가격 적정성에 대해 책임을 전담하는 구조로 공시업무 감독단계별 오류 검증체계를 강화할 필요

② 감정평가법인: 소속 감정평가사의 공시업무에 대한 법인 차원의 검증이 부족하고 오류발생 시에도 법인에게는 책임을 묻지 않음

③ 지자체: 일부 지자체의 개별부동산 특성조사 부실, 감평가 등을 통한 검증업무의 형식적 수행 등이 오류의 원인으로 지적

\* 용도지역, 접면도로 등 공시가격에 영향을 미치는 주요 특성조사 미흡 특성변경 등 감평가의 검증을 의무적으로 받아야 함에도 검증의뢰 누락 감평가의 검증결과를 제대로 반영하지 않고 소유자 의견청취 착수 등

□ (개선) 공시관련 검증 및 감독체계를 강화하면서 공시정책 심의·의결기구인 중앙부동산가격공시위원회\*의 위상과 기능을 재정립

\* 위원장: 국토부 1차관, 기재부 등 정부위원, 민간전문가 등 총 20인으로 구성

① 감정원: 조사자~지사장~ 本院(공시본부)에 이르는 단계별로 철저한 검증을 실시하고 오류 등에 대한 공동책임\* 부과(업무요령 既개정)

\* 공시가격 오류 발생시, 조사자 외에 관리책임자까지 징계책임 부과

- 국토부·감정원 합동 「가격공시 특별점검단」을 설치, 주요 대형 단지 등을 중심으로 공시가격 산정에 대한 심층점검도 추진

② **감정평가법인**: 법인 소속 감평사가 최종 공시(안)을 제출하기 전에 법인 차원의 검증절차를 반드시 거치도록 의무화\*(업무요령 既개정)

\* 기관 검증에도 불구하고, 중대한 오류 발생시 법인도 관리책임을 물어 행정처분

- 감평법인의 성과평가 결과를 공개하고 평가결과에 따라 공시물량 배정 차등폭 확대\*, 업무배제\*\* 등 추진(국토부 고시개정, '20년초)

\* ('19) 15%p → ('20) 30%p → ('21) 35%p → ('22) 40%p

\*\* 중대 오류를 발생시킨 감평법인에 대해서는 익년도 공시참여 배제

③ **지자체**: 개별 공시가격 의견청취 전 국토부 지도점검 강화 (국토부 훈령 및 업무요령 既개정)

- 개별공시가격 산정(안)에 대한 점검을 통해 각종 오류의심 사례를 추출, 지자체에 제공하고 소명 또는 오류해소 의무화

- 검증의무대상 검증의뢰 누락, 검증결과 미반영 등 부실검증 문제가 재발되지 않도록 검증 및 검증결과 반영절차에 대한 관리 강화\*

\* 개별 부동산 검증의뢰시 산정가격조서 첨부 의무화, 감평사(감정원) 검증결과 검토·반영기간 연장(현행: 2일 → 개선: 7일) 등

④ **중부위**: 공시가격에 영향이 큰 복지부를 위원으로 추가하고, 심의 범위\*도 공시관련 주요 정책까지 확대(공시법 시행령 개정, '20년초)

\* 현재는 가격 결정공시, 이의신청 수용여부 심의 등 기술적 사안에 편중

### [3] 공시가격 산정 시스템 보강

□ (현황) 공시가격 산정관련 2개 시스템\*을 운영중으로 호환성 강화, 연계DB 확충 등을 통해 공시가격의 정확성을 제고할 필요

\* 표준지·표준주택·공동주택 가격산정시스템(KRIMS): 국토부(감정원 위탁)  
개별지·개별주택 가격산정시스템(KRAS): 국토부(민간업체 위탁)

① 부동산 특성조사의 정확도를 제고할 수 있는 GIS 정보활용 미흡

② 체계적·자동적 오류(면적 불일치, 평형간 공시가격 역전, 층별 공시가격 격차 미반영 등) 검증기능 미비

③ 일부 관련 DB 미연계로 공시가격 오류를 완전히 차단하는데 한계

- ④ 표준·개별부동산 산정시스템이 분리되어 공시업무 호환성 측면에서 한계가 있고 개별 시스템(KRAS) 기능이 표준에 비해 미비

□ (개선) IT 지원 강화, 검증기능 확충 등 종합적 시스템 개선 추진

- ① GIS기반 부동산 특성조사\* 기능을 탑재하여 공시가격 정확도 제고

\* 연속 지적도, 도로명 전자지도, 수치지형도 등을 활용하여 감정원에서 既개발

- ② 잘못된 값을 입력하는 등 오류발생시 가격산정 절차가 다음 단계로 진행되지 않도록 검증 시스템을 보완

\* 단지내 평형간 공시가격 역전 등 40여가지의 오류체크 항목을 시스템에 추가  
→ 항목별 오류검증을 모두 완료한 경우에만 산정절차가 종료되도록 개선

- ③ 유관기관 협의→ 공시법령 개정 등을 거쳐 등기, 과세대장 등 관련 DB와 공시 시스템 간의 연계를 확대

\* (既연계중) 지적도, 토지이용계획서, 토지·건축물 대장 등→ (추가연계) 등기 사항전부증명서(대법원), 재산세 과세대장(지자체) 등

- ④ 우선 개별부동산 가격산정시스템 지원기능\*을 보강('20)하고 향후 시스템 재구축을 통해 표준·개별시스템 통합을 추진('21)

\* 개별부동산 목록 자동정비, 부동산 특성오류 검증, 검증의무대상 자동추출 등

#### [4] 공시업무 수행역량 강화

□ (현황) 대형 감정평가법인\* 위주 공시업무 참여로 공정경쟁을 통한 역량제고에 한계가 있고 감정원의 인력·교육체계 등도 재편 필요

\* 법인 소속 평가사 수 20명 이상, 조사무소에 8명 이상 주재

- ① 그간 공시업무 효율성 측면에서 대형법인에 인센티브(30% 물량우선 배정)를 부여하면서 표준지 공시업무 대부분이 대형법인에 집중\*

\* 13개 대형법인은 모두 공시업무 참여 vs 50여개 중소법인 중 4개만 참여

- ② 공시업무를 담당하고 있는 감정원 공시인력의 전문성 제고, 가격 조사 산정기법 고도화 요구 등이 지속적으로 제기



- (개선) 공시업무 참여확대를 통해 성과경쟁을 유도하면서 감정원의 공시업무 수행역량을 종합적으로 제고
  - ① 대형법인 인센티브 폐지(고시개정, '20)로 우수한 역량을 갖춘 중소기업, 개인 감정평가사무소의 공시업무 참여를 확대
    - \* 대형법인과 중소기업을 구별하는 인원수 기준 등도 폐지 추진(공시법 시행령)
  - ② 감정원의 공시업무 인력관리를 강화하면서 산정기법 등도 고도화
    - 감정원 자체 자격제도 신설로 자격시험 통과자만 공시업무에 참여토록 하고, 관리책임자도 공시업무 경력을 갖춘 자로 배치\*
    - \* ('20) 제도설계, 경력요건 확정 등 감정원 내규개정→ ('21) 주요 지사부터 적용
    - 감정평가사를 적정규모로 채용하고 공시관련 자체교육을 강화하는 한편, 대량산정모형\* 활용('20. 공동주택 시범사업)도 적극 추진
    - \* 실거래가 데이터와 통계모형을 통해 공시가격을 객관적으로 산정하는 시스템

## [5] 공시관련 정보공개 확대

- ① (공시통계) 현행은 공시가격변동률 공개→ 현실화율 통계(가격구간별) 등도 단계적으로 공개 확대('20년 공시확정 후)
- ② (산정내역) 현재는 소유자에게 공시가격만 고지→ 공시가격의 세부 기초자료\*도 함께 제공하는 시범사업 시행('20~, 세종시)
  - \* 부동산 주요 특성, 참고한 실거래가, 시세정보 등 객관적 항목 중심 공개
  - 향후 의견수렴 등을 거쳐 공개되는 항목·지역 등을 지속 확대
- ③ (이의신청 검토) 현재는 수용·불수용 여부에 대해서만 신청자에게 통보→ 이의신청 세부검토내역까지 이의제기자에게 통보 추진('20)
- ④ (중부위 회의록) 위원회 심의종료 후 일정 기간(예: 3월)이 지난 후, 홈페이지(공시가격알리미) 등에 공개 추진
  - \* 중부위 회의록 공개를 의무화한 공시법 개정안 국회 상임위 통과('19.12.6)

## [6] 공시가격 현실화 로드맵 수립

◇ 공시가격 현실화율의 일관된 제고를 통해 유형·가격·지역 등에 따른 불균형성을 근본적으로 해소하는 중장기 로드맵 수립('20년중)

- (주요내용) 로드맵을 통해 ① 현실화율 목표치, ② 목표도달 기간, ③ 현실화율 제고방식 등을 명확하게 제시

### 【 ① 현실화율 목표치 】

- 입법취지(적정가격), 해외사례, 현행 현실화율 수준 등을 고려하여 최종 목표치 제시

### 【 ② 목표 도달기간 】

- 점진적 가격 현실화를 통한 세부담 경감과 조속한 과세 형평성 확보를 균형있게 고려하여 유형별 현실화 목표 도달시기 제시

### 【 ③ 목표 도달방식(대안 예시) 】

- (계획기간내 균등제고) 현실화율 제고분을 전체 기간에 안분  
\* 예시: (목표 현실화율) A%, 매년  $a = (A\% - '20\text{년 현실화율}) \div n\text{년}$
- (가격대별 차등제고) 그간 중저가에 비해 현실화율이 낮았던 고가 부동산과 부담능력이 낮은 중저가 부동산의 목표도달 기간을 차등  
→ 고가 부동산에 대해서는 상대적 조기 현실화 유도  
\* 예시: (목표 도달기간) n년 → ~9억: n년 > 9~15억: n-2년 > 15억~: n-4년
- (先균형 확보, 後균등제고) 우선 모든 부동산을 특정 균형 현실화율에 수렴하게 한 후, 이후 기간은 목표치까지 균등하게 제고  
\* 예시: (목표 현실화율) A%, (목표 도달기간) n년 →  
n-5년내 현실화율 모두 (A-10)%로 조정 → 이후 5년간 A%까지 균등 제고

⇒ 상기 대안을 포함한 다양한 방식에 대한 종합적 검토 후 확정

- (수립절차) 전문기관 용역('20.2~), 관계부처 TF 운영, 공청회 개최 등 공론화 과정을 거쳐 중앙부동산가격공시위원회에서 심의·확정



## V. 향후 추진계획

### ① '20년 가격공시 추진

- 부동산 소유자 의견청취 → 의견검토, 가격검증 → 결정공시
  - \* 의견청취: (단독주택) '19.12.18, (토지) '19.12.24, (공동주택) '20.3.12 예정
  - \* 결정공시: (단독주택) '20. 1.23, (토지) '20. 2.13, (공동주택) '20.4.29 예정
- 공동주택 결정공시 시, 공시관련 통계 공표(가격대별 현실화율 등)

### ② 가격공시 신뢰성 제고를 위한 개선과제를 차질없이 이행

- '20년 공시오류 근절을 위한 검증체계 강화 등 단기과제 → 既완료 (훈령·업무요령 개정, 시스템 기능보강 등)
- 감정평가업계 의견수렴<sup>1)</sup>, 관계기관 협의<sup>2)</sup>, 제도설계<sup>3)</sup> 등이 필요한 과제 → '20년 완료 후 '21년 공시부터 순차 적용
  - 1) 감정평가업자 성과평가 강화, 대형 감정평가법인 인센티브 폐지 등
  - 2) 재산세 과세대장·등기사항 전부증명서 DB 연계, 중부위 위원구성 강화 등
  - 3) 감정원 공시담당자 자격제도 신설, 표준·개별가격공시 시스템 통합 등

### ③ 로드맵 수립 등 중장기 부동산가격 공시 개선방안\* 마련('20년중)

- \* 로드맵 마련과 함께 그간 제기된 공시주체(국토부, 지자체), 조사기관(감정원, 감정평가사)간 역할분담, 공시주기 등 쟁점에 대한 검토도 진행

□ **개 념**

- 국가 및 지자체가 다양한 행정목적 활용을 위해 부동산공시법에 따라 매년 1월 1일을 기준으로 정하는 부동산의 적정가격

\* 공시 대상 부동산 범위 : 토지, 단독주택, 공동주택

□ **활용 분야**

- 공시가격은 재산세 등 조세, 개발부담금 등 부담금, 기초연금 등 복지, 감정평가 및 기타 행정목적 등 60여개 행정 목적에 활용

**【 공시가격을 활용하는 주요 연관 제도 】**

구분	세부 제도
(준)조세	○ 재산세, 종합부동산세, 상속 및 증여세, 건강보험료 등
부담금	○ 재건축초과이익부담금, 개발부담금 등
복지	○ 기초연금, 장애인연금, 기초생활보장급여, 장학금, 교육비, 근로장려금 등
감정평가	○ 보상, 소송, 경매, 국공유지 처분, 담보 목적 등

□ **수행 체계**

- 토지·단독은 표준-개별방식\*, 공동주택은 전수조사방식 적용

\* 표준부동산은 국가(국토부 장관) 공시, 개별부동산은 시군구에서 표준부동산을 기준으로 국가에서 정한 비준표를 활용해서 대량산정

구분	조사대상	주체(대행)	공시시점	도입시기
토지	표준지(50만필지)	국가(감평사)	2월중	'89년
	개별지	지자체	5월말	
단독주택	표준주택(22만채)	국가(감정원)	1월말	'05년
	개별주택	지자체	4월말	
공동주택	공동주택	국가(감정원)	4월말	'05년

□ **공시 절차**

- 현장조사→ 표준부동산 선정→ 초안 마련→ 가격심사→ 의견청취→ 중앙부동산가격공시위원회 심의(위원장 국토부 1차관)→ 결정·공시