 국토교통부		<h1>보 도 자 료</h1>		<small>국민의 내일을 위한 정부혁신</small> 보다 나은 정부	
		배포일시	2020. 1. 22(수) 총 4매(본문 4, 붙임 별도)		
담당 부서	부동산평가과	담 당 자	• 과장 신광호, 서기관 조성태, 전문위원 원종문 • ☎ (044) 201-3431, 3423		
보 도 일 시		2020년 1월 23일(목) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 1.22(수) 11:00 이후 보도 가능			

2020년 표준단독주택 가격 공시

전국 공시가격 변동률은 4.47%, 서울은 6.82% 상승
현실화율은 전국 평균 53.6%로 전년보다 0.6%p 제고

- 국토교통부(장관 김현미)는 2020년 1월 1일 기준 표준단독주택 22만호에 대한 공시가격*을 1월 23일 공시하였다.
- 전국 단독주택(다가구주택, 다중주택, 용도혼합 주택 포함) 418만 호 중에서 22만 호의 표준주택을 선정하였으며, 14.2만호는 도시지역에, 7.8만호는 비도시지역에 분포하고 있다.
- * 약 396만 호에 이르는 개별단독주택 가격 산정의 기준이 되며 재산세 등 각종 조세 및 부담금 부과에 기초자료 등으로 활용
- 이번 공시가격은 작년 12월 17일 발표한 「2020년 부동산 가격공시 및 공시가격 신뢰성 제고방안」에서 제시된 기준에 따라 산정되었고,
 - '19.12.18일부터 '20.1.7일까지 공시가격안에 대한 열람 및 소유자의견청취 절차를 거치고, '20.1.21일에 중앙부동산가격공시위원회 심의를 통해 결정되었다.

【 표준주택 공시가격 산정산식 】

$$\text{'20년 공시가격} = \text{'19년말 시세} \times (\text{'19년 현실화율} + \alpha)$$

△ (**‘19년말 시세**) 특성조사, 실거래가, 감정평가 선례 등 관련 통계자료를 통해 정확하고 객관적으로 조사

△ (**현실화율 제고(α)**) 현실화율 제고 및 균형성 확보를 위해 ‘19년말 시세가 **9억원 이상**이면서 ‘19년 현실화율이 **55% 미만***인 주택에 적용

* 시세 9억원 미만이거나 ‘19년 현실화율이 55% 이상이면 시세변동률만 반영

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

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

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

∴ α 상한은 9~15억: 6%p, 15억~: 8%p

□ 2020년 표준주택 공시가격 변동률은 전국 4.47%로, 표준주택들의 시세변동 폭이 작아 작년 9.13%에 비해 상승 폭이 축소되었으며, 최근 10년 간 평균 변동률(4.41%)과 유사한 수준으로 나타났다.

<연도별 표준주택가격 전국 변동률 현황(%)>

구 분	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20
변동률	0.86	5.38	2.48	3.53	3.81	4.15	4.75	5.51	9.13	4.47

○ 지역별로는 서울 6.82%, 광주 5.85%, 대구 5.74% 등 순으로 상승하였으며, 제주 △1.55%, 경남 △0.35%, 울산 △0.15% 등은 하락한 것으로 조사·산정되었다.

< 시도별 표준주택가격 변동률(단위 : %) >

구 분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
'19	9.13	17.75	6.49	9.18	5.04	8.71	3.87	2.47	7.62
'20	4.47	6.82	4.26	5.74	4.41	5.85	4.20	△0.15	4.65
구분	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
'19	6.20	3.81	3.25	1.82	2.71	4.50	2.91	0.69	6.76
'20	4.54	2.75	1.73	0.76	2.57	4.05	2.09	△0.35	△1.55

- 시세구간별로는 현실화율 제고가 적용된 9억원 이상의 주택의 공시가격 변동률은 높고, 9억원 미만 주택의 변동률은 낮게 나타났다.

< 시세구간별 표준주택가격 변동률(단위 : %) >

구 분	계	~3억	3~6억	6~9억	9~12억	12~15억	15~30억	30억~
'19	9.13	3.56	6.12	6.99	8.19	10.47	22.35	39.22
'20	4.47	2.37	3.32	3.77	7.90	10.10	7.49	4.78

- 전체 표준주택 공시가격 현실화율은 53.6%로서, '19년(53.0%)에 비해 0.6%p 제고된 것으로 나타났다.
- 중저가 주택보다 현실화율이 낮았던 9~15억원대 주택의 현실화율이 2.0~3.0%p 상향됨에 따라, 중저가 주택과 고가주택간 현실화율 역전현상이 평균적으로는 해소된 것으로 나타났다.

< 시세구간별 표준주택 공시가격 현실화율(단위 : %) >

구분	계	~3억	3~6억	6~9억	9~12억	12~15억	15~30억	30억~
'19	53.0	52.7	52.2	52.4	51.4	50.6	54.2	62.1
'20	53.6	52.7	52.2	52.4	53.4	53.7	56.0	62.4
제고	0.6%p	-	-	-	2.0%p	3.1%p	1.8%p	0.3%p

□ 표준단독주택 공시가격은 국토교통부 누리집(www.molit.go.kr), 부동산 공시가격 알리미 누리집(www.realtyprice.kr) 또는 주택이 소재한 시·군·구의 민원실에서 1월 23일부터 2월 21일까지 열람할 수 있으며, 같은 기간 해당 시·군·구 민원실 또는 국토교통부 누리집(www.molit.go.kr)을 통해 온라인으로 이의신청*할 수 있다.

* 팩스(044-201-5536) 또는 우편물(2월 21일자 소인까지 유효)로도 할 수 있고, 서식은 시·군·구 민원실 또는 국토교통부 누리집(www.molit.go.kr)에서 내려 받기 가능

○ 2월 21일까지 접수된 이의신청*에 대하여는 재조사·산정하고, 중앙부동산가격공시위원회 심의를 다시 거쳐 3월 20일 최종 공시하게 된다.

* 이의신청에 대해서는 수용·불수용 여부 및 검토내역까지 통보 예정

□ 국토교통부는 작년 12월에 미리 발표한 기준에 따라 표준주택에 대한 공시가격이 산정되면서, 의견제출 기간('19.12.18~'20.1.7) 동안 제출된 의견 수*가 전년보다 28% 감소하였다고 하면서,


* 표준주택 공시가격안에 대한 소유자 의견제출 : ('19) 1,599호 → ('20) 1,154호

○ 금년 하반기 중에는 「공시가격 현실화 로드맵*」을 마련하여, 표준주택, 공동주택 등 부동산 유형간 형평성을 확보하고 적극적으로 공시가격의 현실화를 추진할 계획이라고 밝혔다.

* 최종 현실화를 목표치, 도달기간, 제고방식 뿐만 아니라, 공시제도의 정확성·투명성 제고를 위한 제도개선 방안 등도 종합적으로 담을 예정

○ 또한, 국토부는 이번 공시를 하면서 세종시 지역 내 표준주택에 대해서는 공시가격과 함께 최초로 공시가격 산정자료를 시범적으로 공개(1.23~)할 계획(서식 ㉔ 참고3)이며, 앞으로 공개대상 및 내용을 확대해 나간다는 방침이다.

붙임 : 2020년도 표준단독주택가격 공시 관련 참고자료

 공공누리 공경자격을 자유이용허락	이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 부동산평가과 조성태 서기관(☎ 044-201-3423)에게 문의하여 주시기 바랍니다.
--	---

2020년도 표준단독주택 공시관련 참고자료

1. 2020년도 표준단독주택가격 조사·산정절차	1
2. 2020년도 표준단독주택가격 현황	2
가. 시·도별 표준단독주택 분포 현황	2
나. 시도별 공시가격수준별 분포 현황	3
다. 시·도별 표준단독주택 평균가격 현황	4
라. '20년도 시·군·구별 변동률	4
마. 전년대비 가격수준별 분포 변동현황	5
바. 전국 최고·최저 10위 주택	5
3. 표준주택 공시가격 산정 기초자료 공개 예시	6

1

2020년 표준주택가격 조사·산정절차



2

2020년도 표준단독주택가격 현황

가. 시·도별 표준단독주택 분포 현황

(단위 : 호, %)

시도	표준단독주택 수	구성비(%)	시도	표준단독주택 수	구성비(%)
전국	220,000	100.0	경기	26,556	12.1
서울	22,228	10.1	강원	13,496	6.1
부산	12,391	5.6	충북	11,484	5.2
대구	8,267	3.8	충남	16,855	7.7
인천	5,510	2.5	전북	15,681	7.1
광주	4,519	2.1	전남	22,114	10.1
대전	4,423	2.0	경북	25,272	11.5
울산	3,587	1.6	경남	22,216	10.1
세종	936	0.4	제주	4,465	2.0

나. 시도별 공시가격대별 분포 현황

(단위 : 호)

구분	합계	5천이하	5천초과 1억이하	1억초과 3억이하	3억초과 6억이하	6억초과 9억이하	9억초과 20억이하	20억초과
전국	220,000	80,647	51,841	58,327	21,072	4,640	2,932	541
서울	22,228	10	158	6,795	9,594	2,775	2,377	519
부산	12,391	1,680	3,735	6,454	484	30	7	1
대구	8,267	412	2,324	4,502	863	141	25	0
인천	5,510	572	1,073	3,163	617	75	10	0
광주	4,519	620	2,341	1,294	246	18	0	0
대전	4,423	227	1,261	2,125	686	109	15	0
울산	3,587	135	714	2,232	410	80	16	0
세종	936	99	304	414	96	21	2	0
경기	26,556	1,269	4,899	13,750	5,120	1,040	461	17
강원	13,496	6,001	4,761	2,432	279	22	1	0
충북	11,484	5,433	3,806	1,872	347	26	0	0
충남	16,855	8,545	5,367	2,434	421	83	5	0
전북	15,681	11,093	3,098	1,130	326	33	0	1
전남	22,114	17,700	3,240	1,052	115	7	0	0
경북	25,272	15,785	6,409	2,454	546	78	0	0
경남	22,216	10,383	6,809	4,241	716	65	2	0
제주	4,465	683	1,542	1,983	206	37	11	3

다. 시·도별 표준단독주택 평균가격 현황

(단위 : 만원)

시·도별	평균가격	시·도별	평균가격
전국	15,271	경기	23,956
서울	56,112	강원	7,520
부산	12,981	충북	7,638
대구	16,995	충남	7,339
인천	17,687	전북	5,166
광주	11,243	전남	3,528
대전	18,656	경북	5,967
울산	19,137	경남	8,027
세종	16,356	제주	13,236

라. '20년도 시·군·구별 변동률

(단위 : %)

구분	전국평균(4.47%) 이상			전국평균(4.47%) 미만		
	8 이상	6 ~ 8	4.47 ~ 6	3 ~ 4.47	1 ~ 3	1 미만
변동구간	8 이상	6 ~ 8	4.47 ~ 6	3 ~ 4.47	1 ~ 3	1 미만
지역수	4개	23개	47개	54개	94개	28개
해당지역	서울 동작구, 서울 성동구, 서울 마포구, 경기 과천시	서울 영등포구, 서울 용산구, 대구 중구, 광주 광산구, 경북 울릉군 등	부산 해운대구, 대구 남구, 광주 서구, 경기 성남중원구, 경기안양시등	부산 금정구, 광주 북구, 대전 중구, 경기 평택시, 경기 시흥시 등	경기 여주시, 경기 양평군, 충북 충주시, 전북 전주완산구, 전남 영암군 등	울산 남구, 충남 홍성군, 전북 군산시, 경남 하동군, 제주 제주시 등

마. 전년대비 가격수준별 분포 변동현황(호)

구 분	합 계	5천이하	5천초과 1억이하	1억초과 3억이하	3억초과 6억이하	6억초과 9억이하	9억초과 20억이하	20억초과
2019년 호수	220,000	82,236	52,333	58,037	20,743	3,639	2,534	478
2020년 호수	220,000	80,647	51,841	58,327	21,072	4,640	2,932	541
2020년 구성비율	100.0	36.7	23.6	26.5	9.6	2.1	1.3	0.2
전년대비 호수 증감률 (%)	0.0	-1.9	-0.9	0.5	1.6	27.5	15.7	13.2

바. 전국 최고·최저 10위 주택

구분	순위	건물 용도	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	주건물 구조	공시가격 (천원)	소재지	도로명
상위	1	단독	1,758.9	2,861.83	철근	27,710,000	서울특별시 용산구 한남동	이태원로55라길
	2	단독	1,033.7	2,617.37	철근	17,880,000	서울특별시 강남구 삼성동	삼성로120길
	3	단독	1,006.4	1,184.62	철근	16,780,000	서울특별시 용산구 이태원동	이태원로27다길
	4	단독	1,223	460.63	연와	16,040,000	서울특별시 용산구 이태원동	이태원로27길
	5	단독	868.3	1,496.6	철근	14,670,000	서울특별시 강남구 삼성동	삼성로122길
	6	단독	1,118	488.99	연와	14,510,000	서울특별시 용산구 한남동	이태원로55라길
	7	단독	968	1,030.21	철근	13,520,000	서울특별시 용산구 한남동	이태원로55길
	8	단독	2,824	502.48	연와	13,320,000	서울특별시 성북구 성북동	선잠로
	9	단독	883	878.82	철근	12,670,000	서울특별시 용산구 이태원동	이태원로27라길
	10	다가구	1,293	555.64	철근	12,360,000	서울특별시 서초구 방배동	동광로27길
하위	1	단독	115	26.4	블럭	1,700	전라남도 신안군 흑산면	흑산면 마리길
	2	단독	159	33	목	1,710	전라남도 진도군 조도면	조도면 대마도길
	3	단독	60	36.33	블럭	1,710	전라남도 신안군 흑산면	흑산면 다물도길
	4	단독	97	29.75	목	1,800	전라남도 신안군 흑산면	흑산면 영산길
	5	단독	274	35	목	1,880	전라남도 진도군 조도면	조도면 외병도길
	6	단독	212	31	블럭	1,930	전라남도 신안군 안좌면	안좌면 자라도길
	7	단독	69	32.3	목	1,950	전라남도 고흥군 점암면	점암면 곡강2길
	8	단독	78	23.12	목	1,950	전라남도 신안군 흑산면	흑산면 가거도길
	9	단독	122	23	목	2,030	전라남도 완도군 청산면	청산면 도청2길
	10	단독	136.5	54.6	블럭	2,040	전라남도 영광군 낙월면	낙월면 안마길

3

표준주택 공시가격 산정 기초자료 공개 예시 (세종시)

표준주택 공시가격 산정 기초자료

공시가격

소재지	전년가격(원)	금년가격(원)
세종특별자치시 고운동 1***	478,000,000	488,000,000

주택특성자료

○ 토지특성			
위치 및 주위환경	지리적위치	주위환경	유해시설접근성 (철도·고속국도 등과의 거리)
	고운동주민센터 남서측 인근	미성숙 주택지대	-
공적특성	토지대장번호	용도지역	용도지구
	****_*****_*****_**	제1종전용주거지역	-
	지목	기타제한(도시·군 계획시설)	기타제한 저촉률
	대	-	-
물적특성	도로접면	형상	고저
	중로한면	정방형	평지
	산정대지면적	일단지여부(Y/N)	-
	333.1㎡	N	-
○ 건물특성			
동수	건물구조	건물용도	
1동	철근콘크리트조(RC조, RS조)	단독주택	
층수	주건물 사용승인일자	건축면적	
지상2/지하0	2017.9.6	122.3㎡	
연면적	건폐율	용적률	
237.01㎡	36.72%	71.15%	

가격참고자료

구분	소재지	용도지역	건축년도	토지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	계약일	금액(원)
거래사례	고운동 1***	1전	2017	345	304.5	2019.04	1,090,000,000

산정의견

본건은 고운동주민센터 남서측 인근 미성숙 주택지대 제1종전용주거지역 내에 소재하는 철근콘크리트조(RC조, RS조)의 2층 단독주택(대지면적 333.1㎡, 연면적 237.01㎡, 사용승인년도 2017)으로, 위치 및 주위환경, 도로 및 교통여건, 형상 및 지세, 공법상 제한, 건물구조, 시공정도, 노후도, 면적 등 가격형성요인과 거래관행, 인근 유사 주택의 가격수준 및 거래가격, 시세반영률 등을 종합적으로 참작하여 산정하였음