

배포 일시	2022. 12. 13.(화)		
담당 부서	토지정책관 부동산평가과	책임자	과장 이량 (044-201-3422)
		담당자	사무관 권호정 (044-201-3423)
			사무관 최승필 (044-201-3426)
보도일시	2022년 12월 14일(수) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 12. 14.(수) 06:00 이후 보도 가능		

## 14일부터 `23년 표준지·표준주택 공시가격(안) 열람 - `23년 공시가격(안) 변동률 표준지 -5.92%, 표준주택 -5.95% -

- 국토교통부(장관 원희룡)는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 2023년 1월 1일 기준으로 조사·산정한, 표준지 56만 필지, 표준주택 25만호의 공시가격(안)에 대해 소유자 열람 및 의견청취 절차를 12월 14일부터 내년 1월 2일까지 20일간 진행할 계획이라고 밝혔다.
  - \* 표준지 공시가격과 표준주택 공시가격은 개별공시지가와 개별주택가격 산정의 기준으로, 개별공시지가와 개별주택가격은 표준지 및 표준주택 공시가격을 토대로 비준표를 활용하여 시·군·구에서 산정
- 그간 정부는 대선 공약이자, 07-4번 국정과제(국민 부담과 투기를 줄이는 공정한 주택시장 기반 조성)에 따라 「부동산 공시가격 현실화 계획」을 재검토하였으며,
  - 최근 집값 하락 및 어려운 경제여건 등을 감안하여, `23년 부동산 보유세 부담을 `20년 수준으로 완화하기 위해 `23년 현실화율을 `20년 수준으로 하향 조정하는 내용으로 「부동산 공시가격 현실화 수정 계획」을 마련하여 지난 11월 23일 발표한 바 있다.
- 이번 `23년도 표준지 공시지가(안) 및 표준주택 공시가격(안)은 수정된 현실화 계획에 따라 산정되었으며, 세부 사항은 다음과 같다.

## 1. `23년 표준지 공시지가(안)

□ `23년도 가격공시를 위한 표준지는 전국 공시대상 토지 3,502만 필지 중에서 56만 필지를 선정하였으며, 이는 표준지의 용도지역별 분포 개선을 위해 `22년 대비 약 2만 필지를 증가한 결과이다.

○ `23년 표준지 공시지가(안)은 감정평가사\*의 시세조사를 토대로 「부동산 공시가격 현실화 수정 계획」을 적용하여 산정하였다.

\* 126개 감정평가법인 및 감정평가사무소에서 1,220명의 감정평가사 참여

□ `23년 전국 표준지 공시지가(안) 변동률은 -5.92%로 조사되었으며, `22년 10.17% 대비 16.09%p가 감소하였다.

### 【 연도별 전국 표준지 공시지가 변동률 현황 (단위 : %) 】

연도	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14
변동률	17.81	12.40	9.63	-1.42	2.51	1.98	3.14	2.70	3.64
연도	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22	'23(안)
변동률	4.14	4.47	4.94	6.02	9.42	6.33	10.35	10.17	<b>-5.92</b>

○ 시·도별로는 `23년 현실화율 하향 조정 효과로 전 지역에서 공시지가(안)가 감소하였으며, 경남 -7.12%, 제주 -7.09%, 경북 -6.85%, 충남 -6.73%, 울산 -6.63% 순으로 감소율이 높은 것으로 나타났다.

### 【 시·도별 표준지 공시지가 변동률 (단위 : %) 】

구분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
'23(안)	<b>-5.92</b>	<b>-5.86</b>	<b>-5.77</b>	<b>-6.02</b>	<b>-6.33</b>	<b>-6.27</b>	<b>-6.10</b>	<b>-6.63</b>	<b>-5.30</b>
'22	10.17	11.21	10.41	10.56	7.44	9.78	9.28	7.74	10.77
구분	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
'23(안)	<b>-5.51</b>	<b>-5.85</b>	<b>-6.43</b>	<b>-6.73</b>	<b>-6.45</b>	<b>-6.13</b>	<b>-6.85</b>	<b>-7.12</b>	<b>-7.09</b>
'22	9.86	8.75	8.19	8.18	7.99	8.53	7.79	7.84	9.84

- 이용상황별로는 임야 -6.61%, 농경지 -6.13%, 주거 -5.90%, 공업 -5.89% 순으로 감소율이 크게 나타났다.

【 이용상황별 표준지 공시지가 변동률 (단위 : %) 】

구분	계	주거	상업	공업	농경지	임야
'23(안)	-5.92	-5.90	-5.88	-5.89	-6.13	-6.61
'22	10.17	10.90	9.60	8.32	9.34	7.98

- '23년 표준지 공시지가(안)의 현실화율은 65.4%\*로 「부동산 공시가격 현실화 수정 계획」에 따라 '20년 수준으로 하향 조정되었다.

\* 신규 표준지 추가로 당초 '20년 현실화율 65.5%보다 소폭 하락

## 2. '23년 표준주택 공시가격(안)

- '22년도 가격공시를 위한 표준주택은 전국 단독주택(다가구·다중·용도혼합 주택 포함) 411만호 중에서 25만호를 선정하였으며, 이는 표준주택의 용도지역별 분포 개선을 위해 '22년보다 1만호를 증가한 결과이다.
- 표준주택 공시가격(안)은 한국부동산원의 시세조사를 토대로 「부동산 공시가격 현실화 수정 계획」을 적용하여 산정하였다.
- '23년 전국 표준주택 공시가격(안) 변동률은 -5.95%로 조사되었으며, '22년 7.34% 대비 13.29%p가 감소하였다.

【 연도별 전국 표준단독주택 공시가격 변동률 현황 (단위 : %) 】

연도	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14
변동률	5.46	6.02	4.43	-1.98	1.74	0.86	5.38	2.48	3.53
연도	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22	'23(안)
변동률	3.81	4.15	4.75	5.51	9.13	4.47	6.80	7.34	-5.95

\* 주택공시는 '05년 도입되어 '06년부터 변동률 추계 가능

- 시·도별로는 `23년 현실화율 하향 조정 효과로 전 지역에서 공시가격(안) 이 감소하였으며, 서울 -8.55%, 경기 -5.41%, 제주 -5.13%, 울산 -4.98%, 대전 -4.84% 순으로 감소율이 큰 것으로 나타났다.

【 시·도별 표준주택가격(안) 변동률 (단위 : %) 】

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

- `23년 표준주택 공시가격(안)의 현실화율은 53.5%\*로서 「부동산 공시 가격 현실화 수정 계획」에 따라 `20년 수준으로 하향 조정되었다.

\* 신규 표준주택 추가로 당초 `20년 현실화율 53.6%보다 소폭 하락

### 3. 향후 일정

- 이번 표준지 공시지가(안)과 표준주택 공시가격(안)은 올해 8월에 마련한 단기 제도개선방안에 따라 가격 열람 전 시·도 및 시·군·구의 사전 검토를 거쳤으며, 열람 중에도 공시가격의 정확성 제고를 위해 지자체와 긴밀히 협조하여 지속 검토할 예정이다,
- `23년 표준지 공시지가(안)과 표준주택 공시가격(안)은 소유자 및 지자체의 의견청취, 중앙부동산가격공시위원회 심의를 거쳐 `23년 1월 25일에 공시할 예정이며,
- 표준지 공시지가(안)과 표준주택 공시가격(안)에 대해서는 「부동산 공시가격알리미」 사이트([www.realtyprice.kr](http://www.realtyprice.kr))와 해당 표준지와 표준주택이 소재한 시·군·구청 민원실에서 `22년 12월 14일(수)부터 열람할 수 있다.

○ 의견이 있는 경우에는 `23년 1월 2일(월)까지 의견서를 「부동산공시 가격알리미」 사이트에서 온라인으로 제출하거나, 서면으로 해당 표준지 담당 감정평가사(표준지) 또는 한국부동산원 각 지사(표준주택), 시·군·구 민원실(표준지·표준주택)에 제출할 수 있다.

\* 의견서 양식은 부동산공시가격알리미 사이트에서 내려 받거나 시·군·구청 민원실에 비치된 서식 이용 (부동산 공시가격 전화 상담실 : ☎ 1644-2828)

※ [붙임] 주요 내용 추가 설명자료



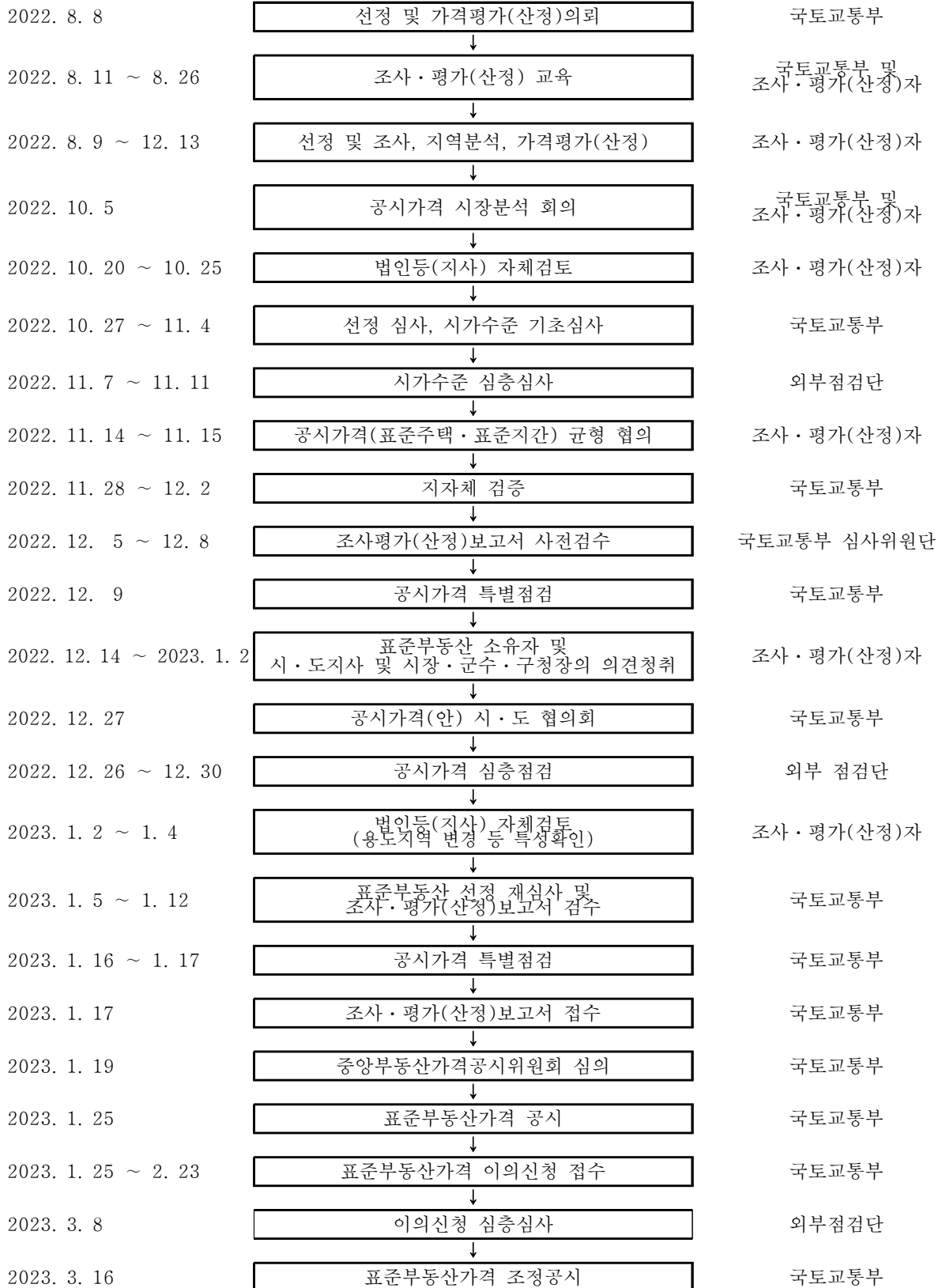
## 2023년도 표준부동산 공시가격 참고자료

---

1. 2023년 표준부동산 조사·평가(산정) 절차 .....	1
2. 2023년 표준지공시지가 현황 .....	2
가. 시·도별 표준지 분포 현황 .....	2
나. 시·도별 공시지가 수준별 분포 현황 .....	3
다. 시·도별 표준지 평균 공시지가 현황 .....	4
라. 전국 상위 10위 필지 현황 .....	5
3. 2023년 표준단독주택가격 현황 .....	6
가. 시·도별 표준단독주택 분포 현황 .....	6
나. 시·도별 공시가격 수준별 분포 현황 .....	7
다. 시·도별 표준단독주택 평균가격 현황 .....	8
라. 전국 상위 10위 표준단독주택 현황 .....	9

# 1

## 2023년 표준부동산 조사·평가(산정) 절차



## 2

## 2023년 표준지공시지가 현황

## 가. 시·도별 표준지 분포 현황

(단위 : 필지, %)

시·도	표준지 수	구성비(%)	시·도	표준지 수	구성비(%)
전국	560,000	100.0	경기	69,140	12.3
서울	30,924	5.5	강원	36,400	6.5
부산	19,489	3.5	충북	30,363	5.4
대구	14,046	2.5	충남	46,126	8.2
인천	12,889	2.3	전북	46,378	8.3
광주	9,406	1.7	전남	71,155	12.7
대전	7,607	1.4	경북	75,826	13.5
울산	9,262	1.7	경남	67,139	12.0
세종	2,594	0.5	제주	11,256	2.0



나. 시·도별 공시지가 수준별 분포 현황

(단위 : 필지, m<sup>2</sup> 당 가격)

구분	합계	10만원 미만	10만원 이상 ~ 100만원 미만	100만원 이상 ~ 1,000만원 미만	1,000만원 이상 ~ 2,000만원 미만	2,000만원 이상
전국	560,000	328,752	138,029	88,183	3,779	1,257
서울	30,924	225	744	25,400	3,383	1,172
부산	19,489	1,099	6,243	11,919	169	59
대구	14,046	1,683	5,188	7,114	46	15
인천	12,889	2,862	3,229	6,782	16	0
광주	9,406	2,121	5,234	2,044	7	0
대전	7,607	1,352	3,444	2,804	6	1
울산	9,262	2,621	3,833	2,805	3	0
세종	2,594	975	1,426	193	0	0
경기	69,140	21,866	29,143	17,992	137	2
강원	36,400	26,644	8,753	998	4	1
충북	30,363	22,852	6,676	833	2	0
충남	46,126	35,896	8,915	1,313	1	1
전북	46,378	37,547	7,931	899	1	0
전남	71,155	60,919	9,293	942	1	0
경북	75,826	59,016	14,826	1,978	1	5
경남	67,139	45,702	17,978	3,457	1	1
제주	11,256	5,372	5,173	710	1	0

다. 시·도별 표준지 평균 공시지가 현황

(단위 : 원/m<sup>2</sup>)

시·도별	평균 공시지가	시·도별	평균 공시지가
전국	233,025	경기	433,304
서울	6,686,597	강원	33,840
부산	683,818	충북	44,279
대구	488,287	충남	61,682
인천	641,244	전북	29,853
광주	289,292	전남	24,460
대전	306,267	경북	28,773
울산	199,386	경남	61,598
세종	146,615	제주	104,817

라. 전국 상위 10개 필지 현황

순위	면적 (㎡)	지목	이용상황	공시지가(원/㎡)		소재지
				'22년	'23년	
1	169.3	대	상업용	189,000,000	174,100,000	서울특별시 중구 충무로1가
2	392.4	대	업무용	187,500,000	172,700,000	서울특별시 중구 명동2가
3	300.1	대	상업용	178,500,000	165,300,000	서울특별시 중구 충무로2가
4	71	대	상업용	170,000,000	156,400,000	서울특별시 중구 충무로2가
5	63.8	대	상업용	168,000,000	154,500,000	서울특별시 중구 명동2가
6	112.9	대	상업용	164,000,000	150,900,000	서울특별시 중구 명동2가
7	108.4	대	상업용	163,000,000	149,900,000	서울특별시 중구 명동2가
8	81.3	대	상업용	153,000,000	141,400,000	서울특별시 중구 명동2가
9	747.7	대	업무용	123,500,000	117,300,000	서울특별시 강남구 역삼동
10	662.2	대	업무용	125,000,000	115,100,000	서울특별시 서초구 서초동

## 3

## 2023년 표준단독주택가격 현황

## 가. 시·도별 표준단독주택 분포 현황

(단위 : 호, %)

시도	표준단독주택 수	구성비(%)	시도	표준단독주택 수	구성비(%)
전국	250,000	100	경기	30,679	12.3
서울	23,461	9.4	강원	15,839	6.3
부산	13,139	5.3	충북	13,476	5.4
대구	9,033	3.6	충남	19,302	7.7
인천	6,116	2.4	전북	17,926	7.2
광주	5,062	2	전남	25,404	10.2
대전	4,914	2	경북	29,264	11.7
울산	4,133	1.7	경남	25,810	10.3
세종	1,069	0.4	제주	5,373	2.1

나. 시·도별 공시가격 수준별 분포 현황

(단위 : 호)

구분	합계	5천이하	5천초과 1억이하	1억초과 3억이하	3억초과 6억이하	6억초과 9억이하	9억초과 11억이하	11억초과 20억이하	20억초과
전국	250,000	83,955	59,801	67,992	27,324	6,551	1,467	2,155	755
서울	23,461	3	111	5,420	10,793	3,593	1,010	1,804	727
부산	13,139	1,523	3,444	7,114	970	71	10	6	1
대구	9,033	292	1,934	5,130	1,375	256	36	10	0
인천	6,116	540	1,131	3,439	872	117	12	5	0
광주	5,062	434	2,205	1,965	415	42	1	0	0
대전	4,914	185	1,180	2,405	942	170	25	7	0
울산	4,133	133	744	2,477	642	116	18	3	0
세종	1,069	76	292	528	139	31	3	0	0
경기	30,679	1,266	5,149	15,389	6,679	1,528	335	310	23
강원	15,839	6,228	5,661	3,468	437	44	1	0	0
충북	13,476	5,650	4,748	2,515	499	63	0	1	0
충남	19,302	9,267	6,235	3,068	575	152	5	0	0
전북	17,926	11,546	4,194	1,628	493	64	0	0	1
전남	25,404	18,524	4,798	1,846	212	23	1	0	0
경북	29,264	16,728	8,144	3,463	844	85	0	0	0
경남	25,810	11,054	8,228	5,351	1,061	113	2	1	0
제주	5,373	506	1,603	2,786	376	83	8	8	3

다. 시·도별 표준단독주택 평균가격 현황

(단위 : 만원)

시·도별	평균가격	시·도별	평균가격
전국	16,570	경기	25,991
서울	61,340	강원	8,419
부산	15,016	충북	8,561
대구	20,099	충남	7,989
인천	19,329	전북	6,024
광주	13,562	전남	4,309
대전	21,262	경북	6,720
울산	21,017	경남	8,810
세종	18,786	제주	15,736

라. 전국 상위 10위 표준단독주택 현황

순위	건물 용도	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건물 구조	공시가격(원)		소재지	도로명
					'22	'23		
1	단독	1,759	2,862	철근 콘크 리트	31,100,000,000	28,030,000,000	서울특별시 용산구 한남동	이태원로 55라길
2	단독	1,034	2,617	철근 콘크 리트	20,590,000,000	18,200,000,000	서울특별시 강남구 삼성동	삼성로 120길
3	단독	1,266	610	시멘트 벽돌	18,470,000,000	16,800,000,000	서울특별시 용산구 이태원동	회나무로 44길
4	단독	1,006	1,185	철근 콘크 리트	17,770,000,000	16,270,000,000	서울특별시 용산구 이태원동	이태원로 27다길
5	단독	1,223	461	연와	17,760,000,000	16,120,000,000	서울특별시 용산구 이태원동	이태원로 27길
6	단독	868	1,497	철근 콘크 리트	16,930,000,000	14,980,000,000	서울특별시 강남구 삼성동	삼성로 122길
7	단독	1,118	489	연와	16,370,000,000	14,880,000,000	서울특별시 용산구 한남동	이태원로 55라길
8	단독	968	1,068	철근 콘크 리트	15,300,000,000	13,720,000,000	서울특별시 용산구 한남동	이태원로 55길
9	다가구	1,293	556	철근 콘크 리트	14,730,000,000	13,060,000,000	서울특별시 서초구 방배동	동광로 27길
10	단독	883	879	철근 콘크 리트	14,000,000,000	12,700,000,000	서울특별시 용산구 이태원동	이태원로 27라길