 국토교통부		보도해명자료	
		배포일시	2019. 7.19(금) / 총2매(본문2)
담당 부서	부동산평가과	담당자	·과장 한정희, 사무관 김세묵 ☎ (044) 201-3425
보도일시		즉시 보도 가능합니다.	

일산과 분당 간 아파트 공시가격의 현실화율이 차이가 크다는 주장은 잘못된 방법을 적용한 명백한 오류입니다.

- 7월17일 이데일리에서 김현아 자유한국당 의원 주장을 인용하여 보도한 일산 서구와 성남 분당구의 아파트 공시가격 현실화율은 통계적으로 잘못된 방법을 사용한 명백한 오류임을 알려드립니다.
- 공시가격의 현실화율은 해당지역 공시가격(분자)을 시세(분모)로 나눈 값으로, 이를 정확히 추정하기 위해서는 분자·분모 모두 유형(아파트·연립·다세대 등), 표본 수 및 비교시점이 동일한 데이터를 똑같이 적용해야 합니다.
- 그런데, 김현아 의원이 주장하는 현실화율 통계는 3가지 측면(유형, 표본 수, 비교시점)에서 서로 상이한 데이터를 적용한 오류를 범하고 있습니다.
 - 첫째, 분자(공시가격)는 아파트·연립·다세대를 포함한 전체 공동주택인 반면, 분모(시세)는 연립·다세대를 제외한 아파트만을 적용하여 분자와 분모 간 표본의 주택 유형이 다릅니다.
 - 둘째, 분자(공시가격)는 공시대상 공동주택 전수(일산서구 8.9만호, 분당 13.1만호)인 반면, 분모(시세)는 월간 아파트 가격동향조사에 사용되는 표본(일산·분당 각각 150여개, 아파트 전체의 0.1%대)만을 적용하여 표본 수가 다릅니다.

- 셋째, 분자(공시가격)는 '18년 1월 1일 기준 공시가격으로 '17년 한해 동안의 시세변동분이 반영된 데이터인 반면,
- 분모(시세)는 정확히 어느 시점의 데이터인지 밝히고 있지 않으나 감정원 검토결과에 따르면 '18년 1월 1일 이후의 시세변동분이 추가로 반영된 '18년 특정 월의 데이터로 파악되어 비교시점도 서로 상이합니다.


< 김현아 의원과 국토교통부의 현실화율 추정 계산식 비교 >

김현아의원 현실화율	=	$\frac{\text{공동주택(아파트·연립·다세대) 공시가격 평균 (일산서구 8.9만호, 분당 13.1만호)}}{\text{월간 아파트 가격동향조사에 사용되는 표본 단순평균 (일산·분당 각각 150여개)}}$
국토교통부 현실화율	=	$\frac{\text{공시대상 공동주택의 공시가격 총액 (일산서구 8.9만호, 분당 13.1만호)}}{\text{공시대상 공동주택의 시세 총액 (일산서구 8.9만호, 분당 13.1만호)}}$

- 국토교통부는 현실화율 추정 시 분자·분모 모두 '19년 1월 1일 공시대상 공동주택 전수(전국 1,339만호)를 기준으로 추정하였으며,
- 국토교통부가 추정한 일산 서구와 성남 분당구의 공동주택 공시 가격 현실화율은 전국 평균(68.1%)과 유사한 수준입니다.
- 참고로 분자·분모에 표본 유형은 아파트만 적용하고 표본 수와 비교시점도 일치시켜 일부 표본(일산·분당 각각 150여개)만 가지고 현실화율을 추정한 경우에도 일산과 분당 간 현실화율 차이는 거의 없습니다.

< 관련 보도내용(이데일리, 7.17(수).) >

<p>◆ 같은시세 아파트인데 현실화율 서로 달라...분당보다 재산세 더 나온 일산</p> <ul style="list-style-type: none"> - 김현아 의원실에 따르면 일산-분당 간 현실화율 격차는 10%p 이상 - 일산서구 71.6%, 일산동구 65.8%, 덕양구 60.2% - 성남분당구 60.0%, 수정구 58.3%, 중원구 54.4%

	<p>이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 부동산평가과 김세욱사무관(☎ 044-201-3425)에게 연락주시기 바랍니다.</p>
---	--