

 국토교통부		보도참고자료	
		배포일시	2019. 4. 30(화) / 총5매(본문3)
담당 부서	부동산평가과	담당자	·과장 한정희, 사무관 김세묵 ·☎ (044) 201-3425
보도일시		즉시 보도 가능합니다.	

공시가격은 합리적 기준에 따라 엄격하고 세밀한 절차를 거쳐 산정하고 있습니다.

< 부동산 공시가격 산정원칙 및 기준 >

이번 부동산 공시가격은 다음과 같은 기준에 따라 공정하고 합리적으로 산정하고 있습니다.

① 공시가격은 원칙적으로 엄격한 시세 분석을 토대로 지난 1년간의 시세변동분을 반영하고 있습니다.

② 다만 형평성 제고 차원에서 그간 공시가격과 시세와의 격차가 컸던 유형 및 가격대의 부동산은 시세변동률에 현실화율 제고를 위한 추가변동률을 일부 반영하고 있습니다.

- 반면, 상대적으로 현실화율이 높았던 유형 및 가격대의 부동산은 시세변동률 이내로 공시가격을 산정하였습니다.

이에 따라, '19년 공동주택 공시가격은 지난 3월 15일 의견청취(안) 열람 개시 때 밝힌 바와 같이 유형간 형평성 차원에서 전체 평균 현실화율을 작년 수준(68.1%)으로 유지하되,

* 유형별 현실화율('18→'19) : 단독주택 51.8% → 53.0%, 토지 62.6% → 64.8%

- 상대적으로 그간 공시가격과 시세와의 격차가 컸던 가격대의 일부 주택에 대해서는 현실화율을 제고하고, 그 외 대다수 주택은 시세 변동률 이내로 공시가격을 산정하였음을 다시 한 번 알려드립니다.

* 시세 12억 이하(전체의 97.9%) 공시가격 평균 변동률 : 3.84%

- 공시가격 산정의 토대가 되는 시세는 실거래가, 감정평가선례, 주택 매매동향 등 다양한 가격자료를 종합적으로 분석하여 결정하며,
- 그 과정에서 전산시스템 분석 및 단계적 협의를 통한 균형성 검토 및 오차 검증, 조사자 및 유관 관계자 등이 참여하는 심의 절차 등을 거치고 있습니다.

※ 별첨 : 공동주택 및 개별주택 공시가격 조사·산정 방식

- 상기한 바와 같이 공시가격 산정은 세밀한 분석과 복잡한 절차를 거쳐 이루어지며 그 과정에서 전문적인 판단 영역에 해당하는 부분이 상당수 있으므로,
- 개별 부동산마다 건별로 공시가격 산정의 내부 기초자료 및 구체적 산정 내역 등을 공개하는 것은 현실적으로 어려움이 있습니다.

< 종부세 부담 증가는 제한적 >

- 한편, 공시가격 9억 원 초과 주택 수 증가로 인한 1주택자 종부세 납세자 수 증가폭과 1주택자의 종부세 부담 증가는 제한적일 것으로 예상됩니다.
- '19년 공시가격 9억 원 초과 공동주택 수 증가율(55.1%)은 작년 (52.6%)과 유사한 수준입니다.

○ 또한, '18년 국세통계연보에 따르면 **종부세 납세자의 74%**는 다주택자로 올해 신규로 공시가격 9억 원을 초과하게 된 주택의 소유자 중 상당수는 다주택자로서 이미 기존 종부세 납세자로 추정됩니다.

* 2주택자 이상 다주택자는 주택공시가격 합산 6억원을 초과하면 종부세 납세

- 이에 따라, 새로이 공시가격 9억 원을 초과하는 주택의 소유자 중 신규로 종부세 납세자가 되는 1주택자는 일부에 국한될 것으로 예상됩니다.

○ 아울러, 종부세는 세부담 상한*, 고령·장기보유 감면** 등 제도적 장치로 인해 세부담 증가는 제한적일 전망입니다.

* (상한) 1주택 종부세 납세자의 전체 보유세(재산+종부)부담 상한은 전년대비 50%

** (감면) 고령자·장기보유 세액공제는 중복적용 가능(최대 70%까지 공제)

- (고령자 세액공제) 60세이상 10%, 65세이상 20%, 70세이상 30%

- (장기보유 세액공제) 5년이상 20%, 10년이상 40%, 15년 이상 50%

<관련 보도내용(조선일보, 4.30(화).) >

◆ 왜 이렇게 올랐지? 알고 싶어도 정부는 “알려드릴 수 없습니다.”

◆ 강남·송파·용산 아파트, 보유세 30% 이상 오른다

- 하위 98%는 상승률 낮다는 주장 슬그머니 철회

◆ 공시가 25% 댄 집, 보유세 42% 댄다

- 작년보다 종부세 대상이 54% 증가



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면
국토교통부 부동산평가과 김세목사무관(☎ 044-201-3425)에게 연락주시기 바랍니다.

참고1

공동주택 공시가격 조사 산정 방식(공동주택가격 조사·산정 기준)

① 1단계 : 부동산 공부조사 및 현장조사

- (공부조사) 집합건축물대장, 재산세과세대장 등을 통해 소재지, 지번, 명칭, 동호수, 면적(전용면적, 대지지분면적), 구조, 용도, 층, 사용승인일 등을 조사
- (현장조사) 지역개황, 승강기 등의 설비상태 및 건물의 현황, 층별·호별 개별요인(향, 조망, 소음, 최상층 추가공간 유무 등), 그 밖에 가격형성요인을 조사

② 2단계 : 가격자료의 수집 및 정리

- 최근 1년 내 본건 또는 동일단지 내, 인근단지의 적정한 거래사례, 평가선례, 민간시세정보, 매물정보, 주택매매동향 데이터 등 가격자료를 수집 및 정리

③ 3단계 : 단지별 평형별 기준 주택(로열층과 1층)의 적정 시세 산정

- 다양한 가격자료를 종합 분석하여 단지별 평형별 기준층(로열층(상한가) 및 1층(하한가))의 적정 시세를 산정
 - 거래사례나 감평선례가 있는 경우 사례에 특수한 사정(증여거래, 지분거래 등)이 개입되어 있으면 이를 보정하고, 거래일과 공시기준일이 다른 경우 주택매매동향을 적용해 시점 보정하며, 거래사례와 기준 주택의 가격형성요인*을 비교하여 시세 산정
 - * (고려사항) ①외부요인(도심과의 거리 및 교통여건, 공공·편익시설 접근성, 조망·경관 등), ②건물요인(경과년수, 관리상태 등), ③개별요인(로열층 여부, 조망, 일조, 소음, 1층전용정원 및 최상층 추가공간 유무, 전용면적 및 대지지분 등)
 - 인근단지에도 거래사례나 평가선례가 없는 경우에는 민간시세정보, 매물정보, 주택매매동향 데이터 등을 종합 분석하여 적정 시세를 산정

④ 4단계 : 단지내 평형별 전체 호의 적정 시세 산정

- 동일평형 내 층별·호별 개별요인* 격차를 반영하여 모든 호의 적정 시세 산정
- * (개별요인) 로열층 여부, 조망, 일조, 소음, 1층전용정원 및 최상층 추가공간 유무 등

⑤ 5단계 : 공시가격 산정

- 산정 시세를 토대로 시세변동률과 적정 현실화율 등을 감안하여 공시가격을 산정

⑥ 6단계 : 공시가격의 적정성 검토

- 단지내 층별·호별 개별요인의 적정성, 인근단지간·단지내 평형별 공시가격의 균형성, 지역간 공시가격 변동률의 균형성 등을 검토
 - 4단계 검증 : 조사자 검증 → 지사 검증 → 거점지사 검증 → 전국 검증
 - 3단계 심의 : 시군구 심의회 → 시도 심의회 → 전국 심의회 운영

① 1단계 : 개별주택 특성조사

- 주택가격형성에 중요한 요인으로 작용하는 주택특성을 조사
 - (토지) 소재지, 지목, 대지면적, 용도지역, 용도지구, 기타규제, 토지용도 구분, 형상, 고저, 방위, 도로접면, 유해시설접근성 등
 - (건물) 건물연면적, 용적률, 건폐율, 건물구조 및 지붕, 건물용도(단독 또는 다가구 등), 증개축 및 리모델링 여부, 경과연수, 특수부대설비 등

② 2단계 : 비교표준주택의 선정

- 원칙적으로 동일용도지역 내 유사한 가격수준의 표준주택 중 도로접면이 동일한 표준주택을 선정하되, 건물구조가 유사한 표준주택을 우선적으로 선정

③ 3단계 : 주택가격비준표 적용 및 개별주택 공시가격 산정

- 주택가격비준표에서 토지·건물 각각 표준-개별 특성비교에 의한 가격배율을 추출하고, 이를 표준주택가격에 적용하여 개별주택가격 산정
- * 개별주택 가격 = 표준주택가격 × 특성차이 가격배율
- 주택가격비준표는 단독주택의 가격과 주택특성을 회귀분석하여 추출된 주택 특성별 가격배율을 행렬표(matrix) 형태로 구성한 표이며, 시군구 단위구역별·용도지역별로 토지·건물 각각 2,254개의 표를 작성(총 4,508개)
- 토지는 용도지역 등 12개 특성항목, 건물은 구조 등 10개 특성항목으로 구성

< 주택가격비준표 예시 >

고 저	개별주택	저지	평지	완경사	급경사	고지
	표준주택					
	저지	1.0	1.03	0.93	0.90	0.81
	평지	0.97	1.0	0.90	0.87	0.79
	완경사	1.08	1.11	1.0	0.97	0.87
	급경사	1.11	1.15	1.03	1.0	0.90
	고지	1.24	1.27	1.15	1.11	1.0