

부동산 실거래신고가격을 통한 공시가격의 적정성 분석

-서울시 강동구를 중심으로-

An Analysis of Reasonableness of Officially Announced Price of Real Estate Based on Real Transaction Prices -The Case of Gangdong-Gu in Seoul-

홍 원 철

Hong, Won Chul

서울시립대학교 도시과학대학원 석사, 주저자

서 순 탁

Suh, Soon Tak

서울시립대학교 도시행정학과 교수, 교신저자

< 목 차 >

I. 서론

III. 실거래가격과 공시가격의 차이 분석

II. 현행 공시가격제도 및 선행연구 고찰

IV. 결론

< Abstract >

주요단어 : 부동산실거래신고가격, 개별주택가격, 공동주택가격, 개별공시지가

Keywords : report prices of real transactions price of real estate, single-family housing price, multi-family housing price, officially announced individual land price

'Officially announced individual land price', 'single-family housing price' and 'multi-family housing price' are researched and decided by the similar assessment method based on the same law and each officially announced price is defined as 'reasonable price'. Considering that the term of 'reasonable price' is presented to achieve legal purpose, it is correct to say that it has intended not only to work as a reference in assessing the price but also to contribute to the formation of reasonable prices as a transaction standard.

Therefore, it is important that the officially announced price of real estate have fully reflected market prices (real transaction price) and individual officially announced price has not lost fairness as an 'reasonable prices'. Therefore, what matters is not the fact that the prices of actual trading and officially announcing are different but the reality that the officially announced price are not considered as reasonable prices because there are differences in the officially announced prices of the same property; different reflection rate of real trading prices is applied to set the officially announced price including 'Officially Announced Individual Land Price', 'Single-Family Housing Price', 'Multi-Family Housing Price' and 'Sng PricePrices of Bamily Ho' which are supposed to reflect market prices (or real transaction price of real estate); the applied reflection rate differs depending on the use ded ticts and u priti-Family Ho, causing a dedparity among the officially announced price of real estate; the reflection rate is ex temely low.

In this study, I have presented the degree of disparity between the officially announced price of real estate and the price level of officially announced price by directly comparing the officially announced price and real transaction prices of real estate based on a complete survey on the reported prices of real estate transactions.

According to this study, the officially announced price have been about 50% to 70% of the report prices of actual real estate transaction and the officially announced price of 'Single-Family Housing Price' that includes both buildings and housing has reached only about 86% of 'Officially Announced Individual Land Price' which counts only land price.

개 요

‘개별공시지가’와 ‘개별주택가격’, ‘공동주택가격’은 같은 법률에 의해서 유사한 산정 요령에 의해 조사·결정되고 있으며, 각각의 공시가격을 ‘적정가격’으로 정의하고 있다. ‘적정가격’이란 제도의 목적달성을 위해 설정한 용어로서 가격산정의 기준이 되게 함은 물론 거래의 표준으로 적정한 가격형성에 기여하도록 의도하고 있다고 볼 수 있다.

그러므로 공시가격은 시장가격(실거래가격)을 충분히 반영하고 있어야 할 것이며, ‘적정가격’으로서 각각의 공시가격은 상호 형평성을 유지하여야 할 것이다. 그러나 같은 물건임에도 공시가격이 서로 다를 뿐만 아니라, 시장가격(실거래가격)을 반영하고 있어야 하는 ‘개별공시지가’, ‘개별주택가격’, ‘공동주택가격’, ‘건물기준시가’ 등 공시가격들의 실거래가격 반영률에 차이가 있고, 용도지역별이나 건물용도별로도 그 반영률이 서로 다름으로 인해 공시가격간 불형평(不平衡)을 초래하고 그 반영률조차도 극히 적어 적정가격으로서의 당위성 확보에 더 큰 문제가 되고 있다.

본 연구에서는 강동구의 부동산 실거래신고 가격을 전수 조사하여 같은 물건에 대한 공시가격과 1:1로 직접 비교 분석함으로써, 공시가격의 가격수준과 공시가격간 불형평의 정도를 밝혔다. 공시가격은 부동산실거래신고가격의 50%~70%에 정도 수준에 머무러 있는 것으로 나타났으며, 건물과 주택을 일괄한 ‘개별주택가격’이 토지가격만 산정한 ‘개별공시지가’의 86% 수준에서 공시되고 있는 것으로 분석되었다.

I. 서론

1. 연구의 배경과 목적

‘개별공시지가’와 ‘주택가격’을 결정·공시하고 있는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제2조제6호에서는 당해 토지 및 주택에 대하여 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격을 ‘적정가격’으로 정의하고 있다. ‘적정가격’은 투기적 요소나 거래당사자의 특수한 사정으로 인하여 불합리하게 형성된 부분을 배제한다. 이는 제도의 목적달성을 위해 설정된 용어로서 가격산정의 기준이 되게 함은 물론 거래의 표준으로 적정한 가격형성에 기여하도록 의도하고 있다고 볼 수 있다.

공시가격 자체만으로 당해 부동산시장의 가격수준을 제시하거나 형성하게 하는 역할도 수행한다. 그러므로 부동산 투기 등 거래당사자의 불평등 조건에 의해 자칫 왜곡될 수 있는 부동산시장의 실제거래가격과 공시가격은 상호 보완하며 영향을 미치고 그 가격수준을 유지하고 있는 것이다.

그러나 같은 거래물건임에도 개별적 법률에 근원한 별개의 행정목적에 의하여 만들어진 각각의 공시가격이 서로 다르고, 시장가격(실거래가격)을 반영하고 있어야 하는 공시가격이 ‘개별공시지가’, ‘개별주택가격’, ‘공동주택가격’, ‘건물기준시가’ 등 공시가격별로 실거래가격 반영률이 서로 다르다. 이로 인해, 용도지

역별 건물용도별로도 그 반영률이 서로 달라 공시가격간 불형평(不平衡)을 가져오고 있으며, 그 반영률조차도 극히 적어 적정가격으로서의 당위성 확보에 문제가 되고 있다.

이러한 문제인식 하에 본 연구는 부동산실거래신고가격을 통해 공시가격의 적정성을 분석하고자 하였다. 특히 부동산 실거래신고 가격이 공시가격에 어느 정도 반영되고 있는지를 연도별, 용도지역별, 건물유형별, 개발지역별, 지목별로 분석했다.

2. 연구의 범위 및 내용

본 논문의 공간적 범위는 서울시 강동구로 한정하였으며, 시간적 범위는 부동산실거래가 신고제도가 시행된 2006. 1. 1.부터 2009. 12. 31.까지이다.

부동산실거래가 자료는 국토해양부에서 운영하는 부동산실거래가시스템(RTMS: Real-estate Trade Management System)의 자료를 활용했다. 개별공시지가와 개별주택가격은 국토해양부에서 운영하는 한국토지정보시스템(KLIS: Korea Land Information System)의 자료를 활용하였고, 건물기준시가는 국세청에서 고시한 것을 활용했다.

분석대상의 기준이 되는 실거래가격의 건수는 4만 여건에 이르고 있다. 이중에서 유효한 자료의 선별과 거래유형별로 실거래가격과 공시가격과의 정확한 조화를 위해 강동구에서 개발하여 운영하고 있는 지가종합관리시스템의

실거래가격 분석시스템을 활용하였다.

본 논문에서는 개별공시지가와 개별주택가격, 공동주택가격 등 공시가격이 실거래가격을 어느 정도 반영하고 있는지를 살펴보기 위해 실제로 거래된 부동산의 실거래가격과 공시가격을 필치별 1:1로 매칭(matching)하여 비교·분석했다. 또한 개별주택가격의 일부분인 토지가액과 건물가액의 실거래가격 대비 가격 수준 정도와, 건물기준시가의 가격수준 정도를 실거래가격이 신고된 모든 토지와 건물에 대하여 전수 조사·분석하여 그 결과를 수치화 하였다.

II. 현행 공시가격제도 및 선행연구 고찰

1. 개별공시지가

개별공시지가는 매년 국토해양부장관이 공시하는 표준지공시지가를 기준으로 토지가격비준표를 통해 산정한 개별토지의 단위면적당 가격(원/㎡)을 의미한다. 토지가격비준표상의 토지특성 차이에 따른 가격배율을 산출하고 이를 표준지공시지가에 곱하여 산정한 후 감정평가업자의 검증을 받아 토지소유자 등의 의견수렴과 시·군·구 부동산평가위원회심의 등의 절차를 거쳐 시장·군수·구청장이 결정·공

시한다.¹⁾

이렇게 산정된 개별공시지가는 토지시장의 지가정보를 제공하고, 일반적인 토지거래의 지표가 된다. 또한 국가·지방자치단체 등의 기관이 그 업무와 관련하여 지가를 산정하는 경우에 그 기준이 되며, 감정평가업자가 개별적으로 토지를 감정평가하는 경우에도 사용된다.

2. 주택가격 공시제도

표준주택가격이란 국토해양부장관이 용도지역, 건물구조 등이 일반적으로 유사하다고 인정되는 일단의 단독주택 중에서 선정한 주택에 대하여 매년 공시기준일(1월 1일) 현재의 적정가격을 공시한 것을 의미하며, 토지와 건물가액을 합하여 일괄 공시한 가격이다. 이러한 표준주택의 가격은 국가·지방자치단체 등의 기관이 그 업무와 관련하여 개별주택가격의 산정의 기준이 되며, 주택시장의 가격정보를 일반에 제공하는 역할을 한다.

공동주택가격도 개별공시지거나 개별주택가격과 마찬가지로 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 의하여 결정·공시된다.

‘공동주택가격’은 법률의 규정에 의한 절차에 따라 국토해양부장관이 공동주택에 대하여 매년 공시기준일(정기분 : 1월 1일, 수시분 : 6월 1일) 현재 적정가격을 조사·산정하여 공시한 공동주택 가격을 의미한다.²⁾ 이러한 공

1) 국토해양부, 2009, 2010년 적용 개별공시지가 조사·산정 지침

2) 공동주택의 가격조사 및 산정은 ‘한국감정원’에서 담당한다 : 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법

동주택의 산정기준으로 “공동주택가격”은 공시 기준일 현재 당해 공동주택에 대하여 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 적정가격을 조사·산정한다. 이때, 매매사례, 시세자료, 감정평가액, 분양사례 등을 주로 활용하고 호가 위주의 가격이나 특수 사정에 의한 이상 거래 가격은 조사대상 가격에서 제외한다.

주택가격공시제도는 시장의 기능을 보완하는 역할을 수행함과 동시에 공공정책의 원활한 수행을 위한 기본적인 제도로서 그 의미를 가지고 있다. 그러나 시행초기부터 개별공시지가와의 균형문제가 발생하였으며, 일부 주택가격의 경우 토지와 건물가액을 일괄하여 고시한 금액임에도 불구하고 동일 물건에 대한 토지가액인 개별공시지가가 보다 더 낮은 주택가격이 공시되는 문제점이 지적되고 있다.

개별 주택가격은 국토해양부장관이 매년 공시하는 표준주택가격을 기준으로 시장·군수·구청장이 조사·결정한 것이다. 국토해양부장관은 개별주택의 특성과 비교표준주택의 특성을 비교하여 만든 주택가격비준표를 제공하고, 시장·군수·구청장은 주택가격비준표에 의한 가격배율에 기 공시된 표준주택가격을 곱하여 개별 주택가격을 산정한다.³⁾

이렇게 산정된 가격은 감정평가업자의 검증과, 주택 소유자 등의 의견수렴, 시·군·구부

동산평가위원회 심의 등의 절차를 거쳐 시장·군수·구청장이 개별 주택가격으로 결정·공시하게 된다.

개별 주택가격의 적정한 가격을 확보하기 위해서는 표준주택가격의 적정성이 중요하다. 이를 위해 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래 신고에 관한 법률」에 의한 부동산거래 신고가격의 적정성 검증 시 주택공시가격을 활용함으로써 실거래가격 수준을 반영하고 있다. 또한 관계법률 등에 의한 각종 공법상의 행위제한 내용과 최근의 거래사례·수익사례·평가선례 및 주택가격동향 등 다양한 가격형성요인이 적정하게 반영된 가격을 도출할 수 있도록 하고 있다.⁴⁾

주택가격비준표는 표준주택의 가격과 주택 특성을 다중회귀분석하여 추출된 주택특성별 가격배율을 행렬표 형태로 재구성한 것이다. 세로방향은 표준주택의 주택특성배율을, 가로방향은 산정대상인 개별주택의 특성배율을 나타내는 것에는 개별공시지가 산정을 위한 토지 가격비준표와 다를 것이 없다.

3. 건물기준시가 공시제도

2007년부터 양도소득세에 대한 실거래가 과세제도가 전면 시행되었다. 양도소득세 과세 방법이 기준시가 과세원칙에서 실거래가액

률」 제17조 제6항 및 동법 시행령 제45조에 의거 “「국유재산의 현물출자에 관한 법률 시행령」 제2조 제27호의 규정에 의하여 출자되고 부동산 가격의 조사·산정의 전문성이 있는 업체이어야 한다.”

3) 국토해양부, 2009, 2010년 개별 주택가격 검증업무 요령

4) 국토해양부, 2008, 2009년 표준주택 조사평가 업무 요령

과세원칙으로 전환된 것이다. 그러나 취득당시의 실거래가액을 인정·확인할 수 없는 경우의 취득가액은 기준시가에 의한다. 또한, 상속·증여세의 상속개시일 또는 증여일 현재 당해 건물의 시가를 산정하기 어려운 경우 등에도 기준시가에 의하여 평가한다.

건물기준시가의 고시근거는 「소득세법」 제99조제1항제1호'나'목, 「상속세 및 증여세법」 제61조제1항 제2호 규정에 근거하고 있다. 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 및 「소득세법」, 「상속세 및 증여세법」 등의 규정에 의하여, 토지와 건물의 가액을 일괄하여 산정·고시한 개별주택 및 공동주택·상업용 건물·오피스텔을 제외한 건물에 대한 기준시가를 국세청장이 산정·고시하는 가액으로 하도록 하고 있다.

건물에 대한 기준시가에는 건물가격만이 포함되며, 건물부속토지 가격과 영업권 등 각종 권리의 가액은 이에 포함되지 않는다. 개별 건물에 대한 건물기준시가는 당해 건물의 구조·용도·위치·신축연도 등을 기준으로 “건물기준시가 산정방법”에 의하여 계산한 가액을 적용하며, 이 경우에 건물기준시가 산정방법의 고시는 개별 건물에 대한 건물기준시가의 고시로 본다.

건물기준시가는 「㎡당 금액」에 「대상건물의

건물면적(㎡)」을 곱한 가격이다. 여기에서 「㎡당 금액」은 건물신축가격 기준액⁵⁾, 구조지수, 용도지수, 위치지수경과연수별잔가율, 개별건물의 특성에 따른 조정률⁶⁾을 모두 곱해서 구해지는 가격을 말한다.

구조지수와 용도지수는 당해 건물의 구조와 용도에 따라 해당지수를 적용 하되, 해당되는 구조 또는 용도가 명시되지 아니한 경우에는 유사한 구조 또는 용도에 의하고, 어느 구조 또는 용도로도 적용하기 곤란한 경우에는 구조지수 및 용도지수를 100으로 적용한다.

위치지수는 당해 건물의 부속토지 개별공시지가에 따라 해당지수를 적용하고, 경과연수별 잔가율은 당해 건물의 신축연도 및 구조별 내용연수를 기준으로 정액법 상각방식에 의하여 계산한 가액을 적용하되, 리모델링한 건축물을 상속·증여한 경우에는 리모델링 시점에서 재평가하여 재계산한 잔존가치율을 적용한다.

4. 부동산실거래가신고제도

부동산실거래가신고제도는 부동산투기 및 탈세의 원인이 되고 있는 이중계약서 작성 등 잘못된 관행을 제도적으로 차단하여 부동산거래를 투명하게 하기 위해 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」을 개정하여

5) 건물신축가격 기준액이 2006년 470,000원, 2007년과 2008년 490,000원, 2009년 510,000원으로 고시되었다(국세청고시 제2005-25호,-26호(2005.12.30.), 국세청 고시 제2006-39호,-40호(2006.12.29.), 국세청 고시 제2007-37호,-38호(2007.12.31.), 국세청고시 제2008-48호(2008.12.30.)).

6) 소득세법 제99조 제1항 제1호 나목의 규정에 의한 건물기준시가에는 적용하지 않는다.

2006. 1. 1일부터 시행하게 되었다. 부동산 실거래가격 신고제도의 도입은 부동산 거래질서의 투명성을 확보하고, 실거래가격에 대한 실질과세가 이뤄질 수 있도록 과세기준의 인프라를 구축했다는데 의의가 있다. 그리고 정부는 부동산 실거래가 신고에 따른 정책의 실효성 극대화를 위해 신고된 실거래가격의 등기부 기재를 법제화 하였다.⁷⁾

5. 선행연구 검토

부동산가격 공시제도가 도입·시행되면서, 적정가격의 개념과 적용에 대한 이론적 논의와 함께 공시가격의 적정성에 대한 연구가 다수 있었다. 그러나 공시가격 중 어느 하나에 대한 현실가격의 반영비율과 공시체계 또는 산정에 관한 연구이거나 감정평가 가격과 공시가격과의 괴리에 관한 연구가 대부분이었다. 이들 연구는 크게 세 가지로 나눌 수 있다.

첫째, 공시가격 자체의 기능과 역할 및 공시가격으로서 시장가격과의 균형 문제 등 이론연구에 관한 것이다(이영근, 2001; 국충현, 2002; 조양묵, 2004)

둘째, 시장가격과 개별공시지가, 주택가격, 손실보상 등 감정평가사에 의한 감정평가 가격과의 차이에 대한 분석을 실증적 자료를 이용하여 연구한 것이다(현태승, 2004; 김옥연,

2006; 김성주, 2006; 최정동, 2007; 황예순, 2009; 김경태, 2009).

마지막으로, 공시가격 자체의 산정방법이나 결정방법·공시체계 등 문제점에 대한 선행연구가 있다(전동훈, 2005; 이항범, 2005; 여상욱, 2006; 김영도, 2006; 심재복, 2007; 배영환, 2007; 조민호, 2009; 양성욱, 2009; 최영준, 2010).

선행연구들은 공시가격 자체의 존재가치나 존재 이유에 대한 이론적·법률적·제도적 측면의 연구이거나, 공시가격을 부동산가격공시체도의 시행목적에 필요한 합리적인 가격으로 산정하기 위한 기술적 문제에 대한 연구가 주를 이루고 있다. 그리고 이들은 모두 공시가격과 시장가격과의 괴리에 대한 문제인식에서 출발하고 있음을 알 수 있다.

또한, 선행연구에서는 공시가격이 시장가격을 얼마나 반영하여야 하는가와 반영비율의 차이에 대한 원인 분석을 여러 측면에서 밝히고 있지만, 정작 공시가격과 시장가격에 대한 비교분석을 위한 단계에서 비교의 기준이 되는 시장가격에 대하여는 합리적이며 실증적인 자료로 제시하지 못하고 있다.

이처럼, 선행연구에서는 시장가격으로 여러 가지 요인⁸⁾들이 작용하여 자유롭게 거래가 이루어진 실제 매매가격, 즉 실거래신고 가격을 기준한 것이 아니고, 감정평가액이나 일선 중

7) 부동산등기법 제41조

8) 건물의 층수, 향, 구조, 입지여건, 주변환경, 조정시설, 조망권 등 부동산의 가격형성에 영향을 미치는 요인들을 말한다.

개업소 또는 인터넷 포털사이트에서 제공하는 시세를 기준으로 하였거나, 실거래신고 가격을 기준하였다 하여도 인용 범위가 극히 제한적이었다.

이는, 소수의 거래에 의지하고 있거나, 호가 위주의 가격에서 벗어나지 못하는 한계를 가지고 있었다. 즉, 시장가격이라 할 수 있는 실제 거래당사자간 의견이 합치되어 거래금액으로 결정되고 그 금액으로 계약이 체결된 가격이 아니었기 때문에 공시가격의 시장가격 반영률에 대한 연구는 불확실한 시장가격으로 인해 그 한계를 가질 수밖에 없다.

또한, 부동산 실거래신고 가격을 시·군·구 단위로 전수 조사·분석하거나, 공시가격과 실거래가격과의 직접적인 비교에 의한 연구가 없었다. 이는 부동산실거래가신고제도가 2006년에 시행되어 그 이전에는 다량의 자료 수집이 사실상 불가능 하였고, 시행 이후에도 신고된 가격을 체계적으로 분류하여 정리할 수 있는 방법이 용이하지 않았기 때문이다.

본 연구에서는 위와 같은 선행연구의 한계를 극복하고자, 2006년부터 실거래가격이 신고된 모든 부동산의 실거래가격과 공시가격을 전수 조사·비교 하여, 실거래가격을 기준한 공시가격의 가격수준을 분석해 '적정가격'으로서의 가격수준을 제시했다. 바로 이 점이 본

연구의 특징이자 차별성이다.

Ⅲ. 실거래가격과 공시가격 과의 차이 분석

1. 분석대상

지가종합관리시스템을 이용하여 부동산 실거래가격이 신고된 토지 중에서 거래물건의 종류에 따라 각각의 공시가격⁹⁾을 분석대상으로 삼았다. 이 가운데 당초 실거래신고가격이 전산업력 과정에서 오기 입력된 경우이거나, 거래당사자의 계약사항의 변경으로 인해 거래내용이 중복되었거나, 부동산 실거래가격으로 신고된 가격 중 거래가격이 주변시세 보다 낮거나 높다고 인정되어 국토해양부로부터 부적정(不適正) 가격으로 통보된 거래 건에 대하여는 분석대상에서 제외하였다.

또한, 부적정(不適正) 가격으로 분류되지는 않았지만 통계의 오류를 최소화하기 위해 년 단위 전체 거래건수 중에서 같은 건물유형의 부동산 중 동일 가격권에 있다고 판단되는 경우에 거래가격이 높은 상위 10%와 거래가격이 낮은 하위 10%에 대하여도 분석대상에서 제외하였다.¹⁰⁾

9) 거래물건이 단독주택인 경우 단독주택가격을, 공동주택인 경우 공동주택 가격을, 주택의 건축물인 경우 건물기준시가를 추출하고, 단독주택에 포함된 토지와 주택가액을 추출하였다.

10) 부적정 신고가격이란, 실거래가격이 신고되는 시점에서 국토해양부에서 조사·평가한 가격(시세)과 차이가 나는 것을 말 하는데, 국토해양부에서 제시하는 가격이 모호할 뿐만 아니라, 실거래가 신고기한이 60일인데 따른 가격기준 시점에 의한 가격 왜곡, 현실적으로 모든 거래에 대한 실거래가 검증이

〈표 1〉 강동구 부동산 실거래가격 건물유형별 분석대상(2006년~2009년)

(단위 : 건)

구분	실거래가 신고건수	분석대상 건수					제외건수	
		계	토지	단독	공동 주택	기타 건물	부적정 (不適正)	상, 하위 10%
계	43,347	32,080	3,088	4,075	23,287	1,830	2,608	8,659
2009	11,354	7,970	616	804	6,089	461	1,120	2,264
2008	7,763	5,650	554	799	3,959	338	561	1,552
2007	8,083	6,145	640	877	4,281	347	323	1,615
2006	16,147	12,315	1,278	1,595	8,758	684	604	3,228

〈표 2〉 실거래가격을 기준으로 한 평균공시가격 산정식

(A) 실거래가격	(B) 개별주택 공시가격	(C) 공동주택 공시가격	(D) 개별 공시지가
1.000	$\text{평균값} = \frac{\sum Ph}{n}$ <ul style="list-style-type: none"> • $Ph = B \div A$ • $n = \text{거래건수}$ 	$\text{평균값} = \frac{\sum Pa}{n}$ <ul style="list-style-type: none"> • $Pa = C \div A$ • $n = \text{거래건수}$ 	$\text{평균값} = \frac{\sum P \ell}{n}$ <ul style="list-style-type: none"> • $P \ell = (D \times \text{면적}^*) \div A$ • $n = \text{거래건수}$

주 : 부동산 실거래신고 가격을 “1”로 한다.

※ 면적은 필지별로 거래된 부동산의 토지면적을 말한다.

〈표 1〉에서 보는 것과 같이 2006년부터 2009년까지 총 거래건수는 43,347건인데, 이 중에서 부적정(不適正) 판정을 받은 2,608건과, 부적정(不適正) 건수를 제외한 실거래가 신고건수 중 거래가격이 높은 상위 10%와 거래가격이 낮은 하위 10%를 분석대상에서 제거하여 32,080건을 본 연구의 분석대상으로 삼았다.

2. 분석방법

부동산 실거래신고 가격을 기준으로 한 각각의 공시가격 수준을 분석하기 위해 부동산 실거래가격이 신고된 필지별로 〈표 2〉와 같이 1:1로 비교한 비율의 평균값을 구한다.

예를 들면, 개별주택공시가격의 경우에 분석기간 동안 신고된 필지의 개별주택가격을 실

이루어지고 있지 않은 점 등을 고려하여, 적정가격이라 하여도 상·하위 10%에 대한 거래건수를 제외 하였다.

거래가격으로 나눈 값의 합을 거래건수로 나누어 평균값을 구함으로써 실거래가격을 “1”로 하였을 때 개별주택공시가격이 얼마인가를 표시한다. 공동주택공시가격의 경우도 마찬가지이고, 개별공시지가인 경우에는 개별공시지가에 거래면적을 곱한 가격을 실거래가격으로 나눈 값의 합을 거래건수로 나누어 실거래가격을 “1”로 하였을 때 개별공시가격의 값을 표시한다.

부동산 실거래가격 안에서 개별 주택공시가격이 얼마의 비율을 나타내고 있는가를 알아보기 위해, 개별 주택가격을 이루고 있는 토지금액과 건물금액을 각각 구분하여 분석하기 위해 <표 3>과 같이 평균값을 구한다.

<표 3> 실거래가격을 기준으로 한 평균주택가격 구성비율 구하는 식

(A) 실거래 가격	(B) 주택공시가격 내 토지금액	(C) 주택공시가격 내 건물금액
1.000	$\text{평균값} = \frac{\sum Ph \ell}{n}$ <ul style="list-style-type: none"> • $Ph \ell = B \div A$ • $n = \text{거래건수}$ 	$\text{평균값} = \frac{\sum Phc}{n}$ <ul style="list-style-type: none"> • $Phc = C \div A$ • $n = \text{거래건수}$

주 : 실거래가격을 “1”로 한다.

부동산 실거래가격 안에서 건물기준시가가 어느 정도의 비율을 나타내고 있는가에 대하여 분석하기 위해 <표 4>와 같이 평균값을 구한다. 건물기준시가가에서 거래된 건물면적만을 곱한 값을 실거래가격으로 나눈다. 그 값의 합을

거래건수로 나누어 실거래가격에서 건물기준시가가 차지하는 비율을 평균값으로 구한다.

<표 4> 실거래가격을 기준으로 한 건물기준시가 구성비율 구하는 식

(A) 실거래가격	(B) 건물기준시가
1.000	$\text{평균값} = \frac{\sum Pc}{n}$ <ul style="list-style-type: none"> • $Pc = (B \times \text{거래된 건물 면적}) \div A$ • $n = \text{거래건수}$

주 : 실거래가격을 “1”로 한다.

3. 실거래신고가격과 공시가격의 비교 분석

<표 5>는 2006년부터 2009년까지 공시된 주택가격과 개별공시지가를 실거래가와 1:1로 전수 비교한 분석결과이다. 실거래가격을 1로

<표 5> 연도별 주택공시가격과 개별공시지가의 수준

구 분		실거래 가 격	개별주택 공시가격	공동주택 공시가격	개 별 공시지가
연 도	평균	1.000	0.493	0.705	0.507
	2009	1.000	0.453	0.675	0.473
	2008	1.000	0.499	0.772	0.565
	2007	1.000	0.553	0.742	0.527
	2006	1.000	0.427	0.687	0.501

하여 백분율로 하면 공동주택의 공시가격이 70.5%로 실거래가격과 가장 근접해 있으며, 그 다음으로 개별공시지가 50.7%, 개별 주택가격이 49.3% 순으로 실거래가격(시장가격) 반영비율이 낮아지고 있는 것으로 분석되었다.

부동산실거래가신고제도가 시행된 2006년부터 2009년까지 연도의 변화에 따른 가격수준의 규칙적인 변화는 찾아보기 힘들다. 다만, 2008년까지 주택가격이 실거래 가격에 꾸준히 접근하다가 2009년도에 하락하였다. 이를 용도지역별, 건물유형별, 개발지역별, 지목별로 분석해 보면 아래와 같다.

1) 용도지역별 분석

용도지역별로 개별 주택공시가격은 주거지역에서 실거래가격과 가장 근접한 50.3%의 가격 수준을 나타내는 것으로 분석 되었으며, 상업지역에서 36.6%로 가장 낮은 가

격 수준을 나타내는 것으로 분석되었다. 공동주택공시가격의 경우에도 상업지역 보다는 주거지역에서 실거래가격에 더 접근한 것으로 분석되었다. 개별공시지가는 자연녹지지역에서 68.3%, 개발제한구역에서 61.6%로 평균값이 50.7%보다 높게 분석되었다. 또한 용도지역간 가격 편차는 주택가격이 개별공시지가보다 더 작은 것으로 나타났다.

2) 건물유형별 분석

공동주택가격의 평균가격 수준은 실거래가격의 70.5%이지만 다세대주택과 연립주택만을 가지고 분석하면 단독주택보다 조금 높은 55.3%의 가격수준을 나타내는 것으로 분석되었으며, 아파트만을 분석한 경우에는 공동주택 평균수준 보다 0.4% 높은 70.9%의 가격 수준을 보이는 것으로 분석 되었다.

개별공시지가는 단독주택에서 58.1%로 가장 높은 수준의 가격을 보이고 있으며, 공동주택가격이 개별주택가격 보다는 상대적으로 높은 가격 수준을 보이고 있는 것에 비하여 아파트의 개별공시지가는 49.8%로 낮은 가격수준을 보이는 반대의 결과가 나타나는 것으로 분석되었다.

아파트 개별공시지가의 가격 수준이 내대지 상태의 개별공시지가의 가격수준보다 2.4% 높은 것으로 분석되었으나, 내대지의 경우 건물가액이 실거래가격에 포함되지 않은 것을 감안하면 실질적으로 아파트의 가격수준이 가장

〈표 6〉 용도지역별 공시가격 수준

구 분		실거래 가 격	개별주택 공시가격	공동주택 공시가격	개 별 공시지가
용 도 지 역	평균	1.000	0.493	0.705	0.507
	주거지역	1.000	0.503	0.705	0.507
	상업지역	1.000	0.366	0.692	0.449
	자연녹지 지 역	1.000	0.468	*	0.683
	개발제한 구 역	1.000	0.481	*	0.616

낮음을 알 수 있다.

〈표 7〉 건물유형별 공시가격 수준

구 분		실거래 가 격	개별주택 공시가격	공동주택 공시가격	개 별 공시지가
건 물 유 형	단독	1.000	0.501	*	0.581
	다세대, 연립	1.000	*	0.553	0.535
	아파트	1.000	*	0.709	0.498
	근·생 및 기타	1.000	*	*	0.550
	나대지	1.000	*	*	0.474

3) 개발지역별 분석

택지개발지구로는 강일1지구 도시개발지구와 강일2지구 택지개발지구를 함께 분석하였다. 노후주택 밀집지역은 천호 제1, 3동 중 천호 뉴타운과 재정비촉진지구를 제외한 지역으로 하였다.

일반주택지는 주거상태가 양호하고 단독주택이 모여 있는 고덕동 주택단지를 분석대상으로 하였다. 개발지역내 아파트는 없으며, 다세대와 연립주택만 분석대상에 포함 했다.

개별 주택가격은 개발지역이라 하여 특별히 실거래가격과 근접한 가격수준을 보이거나 낮은 가격수준을 보이지 않는 것으로 분석되었다. 천호 뉴타운과 재정비촉진지구, 노후주택 밀집지역에서는 주택공시가격이 평균가격보다 높은 가격수준을 보이고 있는 것으로 나타났다

다. 특히, 공동주택(다세대 주택)의 경우 천호 뉴타운과 노후주택 밀집지역에서 상대적으로 높은 가격수준인 73.1%, 67.8%의 가격수준을 보이고 있는 것으로 분석되었다.

개별 공시지가의 평균 가격수준이 50.7%임을 감안하면, 개발지역에서 전반적으로 높은 가격 수준을 보이고 있다. 특히 재정비촉진지구 내에서 가장 높은 64.1%의 가격수준을 보이고 있는 것으로 분석되었다.

〈표 8〉 개발지역별 공시가격 수준

구 분		실거래 가 격	개별주택 공시가격	공동주택 공시가격	개 별 공시지가
개 발 지 역	택지개발 지 구	1.000	*	*	0.561
	천 호 뉴 타 운	1.000	0.505	0.731	0.572
	재 정 비 촉진지구	1.000	0.541	0.491	0.641
	노후주택 밀집지역	1.000	0.500	0.678	0.560
	일 반 주 택 지	1.000	0.489	*	0.576

4) 지목별 분석

지목별로 분석한 결과, 답을 제외한 모든 지목에서 지목과 상관없이 개별 주택가격은 평균치를 보여 주는 것으로 분석 되었다. 기타로는 묘지와 구거, 하천과 주차장이 포함됐다.

개별공시지가의 지목별 가격수준을 보면, ‘대’에서 51.1% 수준으로 개별공시지가의 평

균값인 50.7%와 유사함을 알 수 있다. ‘전’, ‘답’, ‘임야’에서는 평균값보다 높은 54.2%의 가격수준을 보인 반면, 기타의 지목에서는 38.9%로 낮은 가격수준을 보이고 있는 것으로 분석되었다.

〈표 9〉 지목별 공시가격 수준

구 분		실거래 가 격	개별주택 공시가격	공동주택 공시가격	개 별 공시지가
지 목	대	1.000	0.493	0.705	0.511
	전, 답, 임야	1.000	*	*	0.542
	기타	1.000	*	*	0.389

IV. 결 론

공시되는 가격은 ‘적정가격’이어야 한다는 전제하에 가격을 결정하고 있다. 이때, ‘적정가격’의 의미가 여러 가지로 해석되고 있으나, 시장가격(부동산 실거래가격)과 불가분의 관계를 가지고 있다. 즉, 각각의 공시가격은 시장가격을 알 수 있다면 ‘적정가격’이라는 조건아래에서 서로 비슷한 가격을 유지하고 있어야 한다는 의미다.

그러나 본 연구결과에 따르면, 동일 법률에 의해 ‘적정가격’의 개념과 산정요령이 동일함에도 불구하고 개별 주택가격과 개별 공시지가는 평균적으로 시장가격의 50% 수준으로 분석되었다. 공동주택가격은 70% 정도로 공시가격

별 시장가격 반영률이 큰 차이를 보이고 있는 것으로 나타났다.

용도지역별로 보면, 공시가격 모두가 주거 지역에서 가장 높은 반영비율을 보이는 것으로 분석되었다. 개발지역이나 지목별에서는 시장 가격 반영비율이 공시가격별로 연관성이 없는 것으로 분석되었다.

개별 주택가격과 개별 공시지가가 부동산 실거래 신고가격의 50%(평균) 선에서 형성되어 있다는 점은 적정가격으로서의 공시가격의 당위성을 주장하기에는 한계가 있다는 것을 의미한다.

이러한 공시가격의 문제점을 극복하고, 부동산 실거래 신고가격을 공시가격에 적정하게 반영하기 위해서는 공시가격에서 시장가격 반영률의 적정수준을 재정립할 필요가 있다. 이를 위해서는 각종 조세와 부담금, 점용료, 사용료 등에 대한 정확한 예측 시뮬레이션을 통해 표준지와 표준주택의 적정가격 수준을 상향 조정하고, 그에 따른 세율이나 부과율 조정이 필요하다. 상식적으로 납득할 수 있는 수준의 공시가격이라면 그에 따른 세율 조정도 정당성을 확보할 수 있을 것이다. 공시가격의 적정성을 담보한다면 공시가격의 수직적·수평적 불형평(不衡平)에 의한 문제를 해소할 수 있는 기초가 될 뿐만 아니라 공시가격으로서의 신뢰도 향상에 기여할 것으로 보인다.

- 논문 접수일 : 2011. 1. 20
- 논문 수정일 : 2011. 4. 6
- 게재 확정일 : 2011. 4. 26

참고문헌

1. 국세청, 2006, 건물기준시가 산정방법 해설
2. 국세청, 2007, 건물기준시가 산정방법 해설
3. 국세청, 2008, 건물기준시가 산정방법 해설
4. 국세청, 2009, 건물기준시가 산정방법 해설
5. 국토해양부, 2009, 2010년 적용 개별공시지가 조사·산정 지침
6. 국토해양부, 2009, 2010년 적용 개별주택가격 조사·산정 지침
7. 이선영, 1997, 토지수용과 보상법론, 법원사
8. 한국감정원, 2000, 보상평가(상), 2000. 1월
9. 안정근, 2001, “성립될 가능성이 가장 많은 가격에 대한 개념적 논의와 시뮬레이션 기법에 의한 시장가치 추계”, 부동산학연구 7(2): 2~4
10. 이견세, 1996, “정상가격과 최유효사용에 관한 연구”, 감정평가논집 6: 172~175, 186~187
11. 국충현, 2002, 공시지가 제도의 공법적 연구, 전남대학교 대학원 박사학위논문
12. 김경태, 2009, “공동주택 공시가격의 실거래가격 반영률 분석에 관한 연구”, 부산대학교 대학원 석사학위논문
13. 김성두, 2009, “공공시설에 따른 공동주택 가격변화에 대한 비교분석”, 부산대학교 환경대학원 석사학위논문
14. 김성주, 2006, “공동주택공시가격과 실거래가격과의 차이분석”, 연세대학교 공학대학원 석사학위논문
15. 김영도, 2006, “부동산공시가격의 현실화 방안에 관한 연구”, 단국대학교 대학원 박사학위논문
16. 김옥연, 2006, “공시주택 평가의 문제점 및 개선방안”, 경기대학교 서비스경영전문대학원 석사학위논문
17. 배영환, 2007, “지역요인을 고려한 공시지가 산정 모형”, 연세대학교 대학원 박사학위논문
18. 신태호, 2006, “공시주택 평가의 문제점 및 개선방안”, 경기대학교 서비스경영전문대학원 석사학위논문
19. 심재복, 2007, “단독주택 과세가격의 평가적정성에 관한 연구”, 한성대학교 대학원 박사학위논문
20. 양성욱, 2009, “주택공시가격 제도와 주택관련 과세의 개선방안”, 동의대학교 경영대학원 석사학위논문
21. 여상욱, 2005, “부동산가격 공시제도의 개선방안에 관한 연구”, 한성대학교 부동산대학원 석사학위논문

-
22. 오영선, 2009, “감정평가 가격형성 요인의 기타요인에 관한 연구”, 건국대학교 부동산대학원 석사학위논문
 23. 이영근, 2001, “정상가격과 적정가격에 대한 규정의 문제점과 개선방향”, 강원대학교 경영행정대학원 석사학위논문
 24. 이중용, 2008, “공시지가 제도의 개선에 관한 연구”, 강남대학교 부동산행정대학원 석사학위논문
 25. 이항범, 2005, “주택가격 공시제도의 개선에 관한 연구”, 경기대학교 행정대학원 석사학위논문
 26. 전동훈, 2005, “재산세 부담의 불형평(不平衡) 분석 및 개선방안에 관한 연구”, 서울시립대학교 세무대학원 박사학위논문
 27. 조민호, 2009, “개별공시지가와 개별주택가격의 조사방법 비교 및 개선방안 연구”, 서울시립대학교 도시과학대학원 석사학위논문
 28. 조양묵, 2004, “부동산 실거래가격 과세를 위한 개선방안에 관한 연구”, 전주대학교 대학원 석사학위논문
 29. 최영준, 2010, “부동산공시가격의 문제점과 해결방안에 관한 고찰”, 인하대학교 행정대학원 석사학위논문
 30. 최정동, 2007, “실거래가를 이용한 공동주택의 가격 차별화 요인 분석”, 한양대학교 대학원 석사학위논문
 31. 현대승, 2004, “개별공시지가와 실거래가격의 비교분석에 관한 연구”, 부산대학교 환경대학원 석사학위논문
 32. 황예순, 2009, “지역 내 주택가격 격차에 관한 연구”, 고려대학교 정책대학원 석사학위논문