

건축물 유형별 주택공시가격과 실거래신고가격의 비교

- 대구시 남구를 중심으로 -

A Study on the Comparison of Appraised Value of Housing and Real Transaction Prices by Type of Building

- Focused on Namgu in Daegu Metropolitan City -

김 준 현* · 신 현 선**

Kim, Jun Hyun · Shin, Hyun Sun · Um, Jung Sup

요 약

본 연구에서는 주택공시가격과 실거래신고가격의 형평성을 평가하기 위해 대구시 남구의 2013년부터 2017년까지 실거래신고 내용을 토대로 건축물 유형에 따른 공시가격의 적정성을 분석하였다. 분석결과 개별주택공시가격이 실거래신고가격 대비 각각 46.4%, 49.2%로 실거래신고가격을 충분히 반영하지 못하고 있었다. 반면 아파트와 다세대·연립주택은 각각 64.8%, 59.9%를 보이고 있어 비교적 실거래신고가격 반영 비율이 높은 것으로 나타났다. 또한 실거래신고가격 반영 비율이 가장 높은 아파트가 64.8%에 불과할 뿐만 아니라, 개별공시지가 및 개별주택공시가격과 아파트와 다세대·연립주택과의 격차도 약 15%의 격차를 보이고 있는 것으로 나타났다. 무엇보다 건축물 유형별로 여전히 큰 격차를 보이고 있어 이에 대한 대책마련이 필요한 것으로 나타났다.

주요어 : 주택공시가격, 실거래신고가격, 건축물 유형, 형평성 평가

ABSTRACT

This study was analyzed the appropriateness between appraised value of housing and real transaction prices by the type of building, in order to evaluate the equity of based on real transaction price from 2013 to 2017 in Namgu Daegu metropolitan city. As a result of the analysis, individual house announced prices was not enough to reflect the real transaction prices as 46.4% and 49.2%. On the other hand, apartments and multi-family·townhouse were 64.8% and 59.9% which was relatively high the reflection ratio of the real transaction price. In addition, not only was highest of reflectance ratio of real transactions price an apartments 64.8%, but also the price gap was 15% between apartment and multi-family·townhouse. Above all, it is necessary to take prepare measures that is still a large gap by type of building.

Keywords : Appraised Value of Housing, Real Transaction Prices, Type of Building, Evaluate the Equity

* 정희원·대구대학교 부동산학과 외래교수(E-mail: kamcho78@daegu.ac.kr)

** 정희원·경북대학교 대학원 공간정보학과 박사과정(E-mail: shinhs618@knu.ac.kr)

1. 서 론

1.1 연구배경 및 목적

최근 부동산거래의 투명성과 공평과세의 기반을 마련하기 위해 부동산 실거래신고가격 데이터에 기초한 연구가 많이 수행되고 있다. 매년 약 200만건 이상의 실거래신고가격 데이터가 축적되고 있어 주택공시가격의 실거래신고가격 반영 부족과 지역별·건축물유형별 균형성 부족 등 공시가격의 적정성에 대한 전반적인 문제해결에 도움이 될 것으로 기대되고 있다.

주택에 있어서 공시가격의 적정성은 공시가격이 얼마나 통상적인 시장가치를 반영하고 있는지에 대한 시장가격 반영률의 적정수준을 의미하는 것으로 각종 조세 및 부담금 부과와 기초자료로 활용되기 때문에 시장가격 반영에 대한 기준은 상당히 중요한 수단과 요인으로 작용하고 있다¹⁾.

그러나 현재까지 전반적인 문제점을 살펴보면 첫째, 주택공시가격이 실거래신고가격 및 감정평가금액에 비해 현실적인 금리수준과의 격차나 형평성 등은 이미 많은 문제점으로 지적되어 왔고²⁾ 둘째, 정확하지 못한 실거래신고가격에 따른 실효성과 신뢰성의 저하는 물론, 과세와 보상행정의 형평성 측면에서도 문제가 제기되었으며³⁾, 셋째, 현재 일필지내에서 토지와 주택이 공존하는 경우 토지단가와 건물단가를 각각 산정하여 합산하는 부동산 일체가격에 대한 토지·건물가격 배분비율⁴⁾의 명확한 법률기준⁵⁾이 없어 객관성을 보장하기 어렵다는 문제점이 꾸준히 제기되고 있다.

공시지가 및 주택공시가격의 객관성 확보가 무엇보다 중요한 이유는 한번 결정·공시된 가격은 국세, 지방세 등 조세부과의 기초자료와 사적금융 및 재산권 등과 밀접하게 연관되어 있기 때문이다.

그러므로 부동산시장의 급격한 변화와 토지·주택가격의 지속적인 상승 및 그에 따른 다양한 파급효과를 고려한다면 현실화율의 적정성에 대한 제도적 개선은 필연적이라 할 수 있다.

그러나 현재까지 공시가격의 현실화율을 실거래신고가격과 대비하여 연차적으로 조사하거나 이를 분석한 연구는 미비한 수준이며, 또한 건축물의 유형별로 비교·연구한 사례는 찾아보기 어렵다.

따라서 본 연구에서는 대구시 남구를 중심으로 2013년부터 2017년까지의 실거래신고가격을 기준으로 개별공시지가 및 개별주택공시가격과 공동주택공시가격을 연도별, 건축물 유형별, 용도지역별로 분석하고, 개별공시지가를 기준으로 개별주택공시가격을 연도별, 용도지역별로 분석하고자 한다. 또한 이를 통해 연도별 현실화율 추이와 어떠한 건축물과 용도지역에서 실거래신고가격과의 격차가 얼마나 발생하는지를 분석하고 이에 대한 시사점과 개별공시지가와 개별주택공시가격 간 가격의 적정성을 제시하고자 한다.

1.2 연구범위 및 방법

본 연구의 공간적 범위는 대구광역시 남구를 연구지역으로 설정하였으며, 시간적 범위는 2013년부터 2017년까지의 실거래신고가격 자료와 개별공

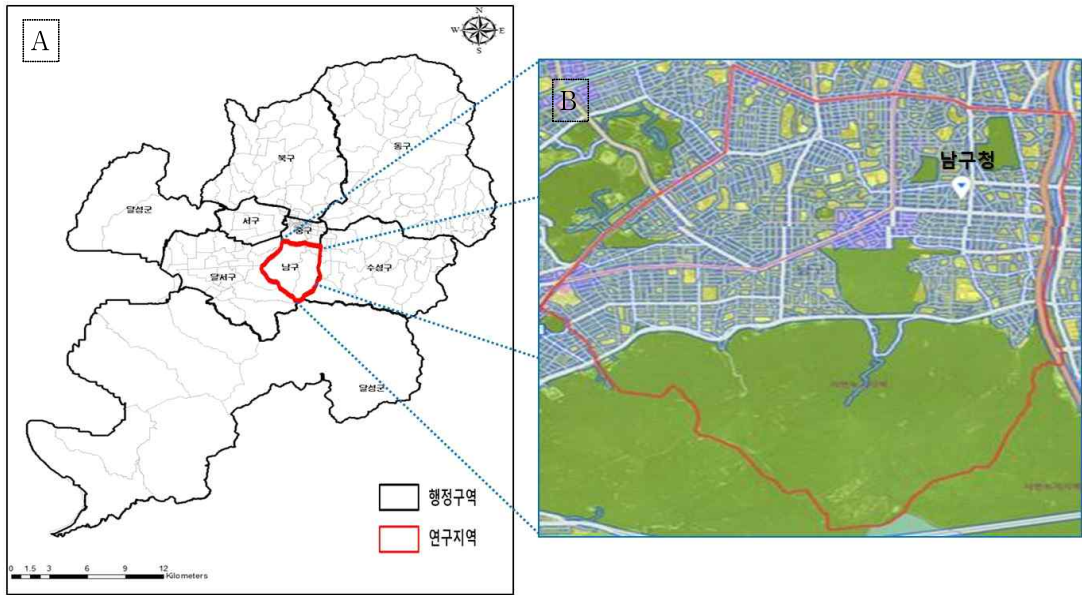
1) 김준현·권기욱, “대형 상업용 건축물의 공시지가 적정성을 위한 개선방안”, 『한국지적정보학회지』, 제13권 제1호, 2011, pp.117-128.

2) 김준현·이중직, “개별공시지가 조사·산정업무의 위탁에 따른 소요비용 분석”, 『부동산분석지』, 제2권 제1호, 2016, pp.17-28.

3) 최승영, “개별공시지가와 실거래신고가격의 지역간 비교 분석-도시·농촌·도시지역의 차이를 중심으로-”, 『한국지적학회지』, 제30권 제1호, 2014, pp.97-110.

4) 여기서 토지·건물가격 배분비율이란 부동산의 건물과 토지를 합산한 일체가격에 대한 토지가격과 건물가격의 구성비율을 의미한다.

5) 권영선, “단독주택가격 토지·건물 배분비율을 활용한 공시지가 현실화율 제고방안 연구”, 『한국지적학회지』, 제31권 제3호, 2015, pp.165-175.



(그림 1) 연구지역(A: 대구시 행정구역, B: 대구시 남구)

시지가, 개별주택공시가격, 공동주택공시가격 자료를 활용하였다.

본 연구지역은 [그림 1]과 같이 대구광역시 남구지역으로 면적 17.44km², 인구 156,900여명(2016년 11월말 기준)이며, 대구의 수성구와 중구에 인접하고 있는 기존 시가지로 타 구·군에 비해 단독주택이 밀집되어 있고 인구증가와 개발요인이 다소 떨어졌으나 최근 도시재생사업의 일환으로 주거환경이 열악한 단독주택지를 중심으로 활발한 개발사업이 이루어지고 있고, 중구의 중심상권지역과 부동산 투기과열지구로 추가 지정된 수성구가 인접하고 있는 지역으로 최근 2-3년간 부동산 거래가 매우 활발하여 본 연구의 목적달성을 위한 대상지역으로 합당한 것으로 판단하였다.

본 연구에서 사용된 연구데이터는 부동산 실거래신고제도가 도입된 이후인 2013년부터 2017년 9월말까지의 자료를 반영하였으며, 실거래신고가격은 국토교통부에서 운영하는 부동산거래관리시스템(RTMS : Real Estate Transaction Management System)의 자료를 활용하였다. 개별공시지

가 및 개별주택공시가격은 부동산종합공부시스템(KRAS : Korea Real Estate Administration Intelligence System)의 자료를 활용하였으며, 아파트와 다세대·연립주택의 공시가격은 한국감정원에서 제공하는 부동산공시가격 알리미⁶⁾의 공동주택공시가격 자료를 활용하여 조사하였다.

본 연구에서는 부동산거래관리시스템과 부동산종합공부시스템 및 부동산공시가격알리미의 자료를 일차적으로 비교하였고 이를 토대로 주택을 건축물 유형별로 구분하여 실거래신고가격과 개별공시지가, 개별주택공시가격, 공동주택공시가격을 일대일 매칭분석을 실시하여 가격 간 평균값을 기준으로 가격의 변화를 비교하였다.

1.3 선행연구 검토

본 연구와 관련하여 먼저 김형준(2016)은 2014년 신고된 토지, 주택, 비주거용 부동산 전수 실거래 사례분석을 통해 토지와 주택의 낮은 과표 현실화율 및 불균형성 발생 원인을 제시하였고⁷⁾,

6) 한국감정원, 부동산공시가격 알리미(www.realtyprice.kr).

이창로·박기호(2016)는 2011년부터 2014년까지 신고된 단독주택 실거래신고가격을 기초자료로 예측 중심의 비모수 모형(non-parametric model)을 설정하여 주택가격을 추정하여 가격예측력을 제시하였다⁸⁾.

권영선(2015)은 개별단독주택가격을 토지단가와 건물단가로 배분하여 지역별·용도지역별·건물구조별·용적률별·경과년수별 토지·건물가격 배분비율표를 작성하고 잔여법과 비율배분법을 활용하여 비교분석한 결과 비율배분법이 개별공시지가에서 고려하지 못하는 실거래 특성을 반영할 수 있는 것으로 분석하였고⁹⁾, 박준 외(2015)는 2014년 통계청의 가계금융복지조사 자료를 활용하여 토지 및 주택의 시가표준액 반영률에 대한 비율분석을 실시하여 시나리오별 가계세 부담 변화를 측정하였으며¹⁰⁾, 연구필(2015)은 실거래가 반영률이 낮을 것으로 기대되는 개별주택을 선별해 내는 기계학습적인 모형을 활용하여 공시가격 현실화율을 분석하였다¹¹⁾.

고필송(2014)은 아파트 실거래신고가격지수와 거래량 자료를 활용하여 가격지수와 실거래가 지수를 분석하여 부동산시장의 동향을 분석하여 5가지에 대한 부동산시장을 평가하였고¹²⁾, 김정희(2014)는 서울시 아파트 실거래가의 변화패턴을 분석하기 위해 아파트 단지의 평균 실제거래 및

GIS 데이터와 연계하여 단위면적당 시장가격의 평균을 산정하여 거래가격을 분석하여 시공간적 분포패턴을 제시하였다¹³⁾.

김중수(2013)는 대구광역시 내 달서구·수성구·북구 지역의 신고가격을 중심으로 공동주택 중 아파트를 대상으로 2012년의 공동주택공시가격과 비교하여 수평적, 수직적인 불형평성이 존재한다고 제시하였고¹⁴⁾, 이성훈·방경식(2013)은 비주거용 건물인 상업용 건물의 기준시가의 과세 형평성 분석상업용 건물의 기준시가가 과세의 형평성을 확보하는지 여부를 검증하였다¹⁵⁾.

이상으로 기존의 선행연구를 종합하면 주택의 실거래신고가격과 공시가격에 대한 형평성에 대한 연구나 또는 그에 따른 개선방안에 대한 연구로 하나의 건축물을 중심으로 실거래신고가격과 공시가격을 상호 비교하거나 공간정보를 연계한 GIS 학적인 연구가 주를 이루고 있다.

따라서 본 연구에서는 2013-2017년까지 최근 5년간 대구시 남구의 실거래신고가격과 주택공시가격의 비교를 통한 연도별, 건축물 유형별, 용도지역별 현실화율 비교분석에 따른 적정성 제고방안을 제시하여 기존 선행연구와의 차별성을 두었다.

-
- 7) 김형준, “실거래신고가격 분석을 통한 비주거용 부동산의 과세형평성 연구”, 『한국데이터정보과학회지』, 제27권 제3호, 2016, pp.639-651.
 - 8) 이창로·박기호, “단독주택가격 추정을 위한 기계학습 모형의 응용”, 『대한지리학회지』, 제51권 제2호, 2016, pp. 219-233.
 - 9) 권영선, 전개논문, 2015.
 - 10) 박준·김재환·배유진, “부동산공시가격 현실화에 따른 가계 세부담 변화 분석”, 『부동산연구지』, 제25권 제3호, 2015, pp.25-39.
 - 11) 연구필, “표준주택공시가격 적정성 제고를 위한 기계학습적 접근”, 『한국부동산분석학회지』, 제21권 제2호, 2015, pp.83-92.
 - 12) 고필송, “아파트 실거래가지수를 이용한 부동산시장 동향분석에 관한 연구”, 『한국전자통신학회지』, 제7권 제1호, 2014, pp.91-99.
 - 13) 김정희, “서울시 아파트 실거래가의 변화패턴 분석”, 『한국지형공간정보학회지』, 제22권 제1호, 2014, pp.63-70.
 - 14) 김중수, “실거래신고가격을 활용한 공동주택공시가격의 형평성 분석”, 『한국감정평가학회지』, 제12권 제1호, 2013, pp.73-90.
 - 15) 이성훈·방경식, “상업용 건물 기준시가의 과세 형평성 분석”, 『한국주거환경학회지』, 제11권 제3호, 2013, pp. 127-137.

2. 이론적 배경

2.2 부동산거래 신고제도

2.1 개별·공동주택가격의 공시

개별주택가격은 시·군·구청장이 개별주택의 특성과 비교표준주택의 특성을 비교하여 국토교통부장관이 개발·공급한 주택가격비준표 상의 주택특성차이에 가격배율을 산출하고 이를 표준주택가격에 곱하여 산정한 후 감정평가사의 검증 및 시·군·구 부동산가격공시위원회 심의 등의 절차를 거쳐 결정·공시하는 개별주택의 가격을 의미한다. 반면에 공동주택가격은 국토교통부장관이 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 규정된 절차에 따라 공동주택에 대하여 매년 1월 1일을 기준으로 적정가격을 조사·산정하여 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 공시하고, 이를 관계 행정기관 등에 제공하고 있는데¹⁶⁾, 단독주택의 경우에는 표준주택가격과 개별주택가격으로 구분하여 공시하고 있으나 공동주택은 표준주택가격과 개별주택가격으로 구분하지 않고 있으며, 공시주체 및 공시기준일 등은 <표 1>과 같다.

부동산거래 신고제도는 2006년 1월 1일부터 모든 부동산의 거래에 대해서 실제 거래가격으로 신고해야 하는 제도로, 부동산거래 시 세금회피 목적으로 실거래가격보다 낮게 계약서를 작성하는 등 업·다운계약이 관행화되어 공평과세 실현 및 부동산투기 방지를 위한 정책 필요성의 대두로 도입되어 「공인중개사의 업무 및 거래신고에 관한 법률」에 따라 시행되고 있다.

부동산거래 신고는 부동산 계약 체결 시 60일 이내에 신고해야 하며, 부동산거래의 신고를 하지 않거나 허위로 신고한 경우, 거래당사자(매도자, 매수자) 및 개업공인중개사는 취득세의 3배 이하의 과태료를 부과 받게 되며, 개업공인중개사로 하여금 부동산거래신고를 하지 아니하게 하거나 거짓된 내용을 신고하도록 요구한 경우에는 500만원 이하의 과태료를 처분 받게 된다. 또한 개업공인중개사가 거래계약서의 내용을 허위로 기재하거나 이중계약서를 작성했을 경우 공인중개사 자격정지, 등록취소, 업무정지의 행정처분을 받게 된다¹⁹⁾.

<표 1> 단독주택 및 공동주택가격 공시

구 분	단독주택가격 공시 ¹⁷⁾	공동주택가격 공시 ¹⁸⁾
표준단독주택 가격 공시	<ul style="list-style-type: none"> 공시주체 : 국토교통부장관 공시기준일 : 1월 1일 공시 : 1월 31일 효력 : 개별주택공시가격의 산정기준 	<ul style="list-style-type: none"> 공시주체 : 국토교통부장관 공시기준일 : 1월 1일 공시일 : 4월 30일 효력 : 주택시장 가격정보제공, 각종 조세 부과 기준
개별단독주택 가격 공시	<ul style="list-style-type: none"> 공시주체 : 시·군·구청장 공시기준일 : 1월 1일 공시일 : 4월 30일 효력 : 주택시장의 가격정보 제공, 각종 조세 부과 기준 	

16) 국토교통부, 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제18조, 2017.

17) 국토교통부, 「부동산 가격공시에 관한 법률 시행령」 제27조 및 제38조, 2017.

18) 국토교통부, 「부동산 가격공시에 관한 법률 시행령」 제40조 및 제43조, 2017.

19) 국토교통부, 「공인중개사의 업무 및 거래신고에 관한 법률」, 제26조 및 제51조 참조작성, 2017.

2.3 주택의 건축물 유형

주택의 건축물 유형은 「건축법 시행령」 제3조의5에 따라 크게 단독주택과 공동주택으로 분류된다. 단독주택은 단독주택, 다중주택, 다가구주택, 공관(公館)으로 나눌 수 있고, 공동주택은 건축물의 벽·복도·계단이나 그 밖의 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택을 말하며, 아파트, 연립주택, 다세대주택, 기숙사로 나뉜다. 단독주택 및 공동주택의 종류는 <표 2>와 같다.

3. 부동산 공시가격의 적정성 비교

3.1 부동산 실거래신고가격 기준 분석

3.1.1 실거래신고가격 기준 연도별 비교

<표 3>은 2013년~2017년까지 공시된 개별공시지가, 개별주택공시가격, 공동주택공시가격(아파트, 다세대·연립주택)부동산 실거래신고가격과 1:1로 비교하여 평균한 값이다. 분석 결과 부동산 실거래신고가격을 1로 보았을 때 각 항목을 백분율로 표현하면 개별공시지가는 평균 46.4%, 개별주택공시가격은 49.2%, 아파트는 64.8%, 다세대·연립주택은 59.9%의 수준으로 나타났다.

세부적으로 살펴보면 개별공시지가 및 개별주택공시가격은 2013년도를 정점으로 이후 실거래신고가격과의 격차가 점차 벌어지는 양상을 보이고

<표 2> 용도별 건축물의 종류

대분류	소분류	세 부 내 용
단독주택	단독주택	단독주택은 단독주택의 형태를 갖춘 가정어린이집·공동생활가정·지역아동센터 및 노인복지시설을 포함한다.
	다중주택	학생 또는 직장인 등 여러 사람이 장기간 거주할 수 있는 구조로 되어 있는 것으로 독립된 주거의 형태를 갖추지 아니하고(각 식별로 육실은 설치할 수 있으나, 취사시설은 설치하지 않은 것), 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적의 합계가 330㎡ 이하고 층수가 3개 층 이하인 주택을 말한다.
	다가구주택	주택으로 쓰는 층수(지하층 제외)가 3개 층 이하이면서 1개 동의 주택으로 쓰는 바닥면적의 합계가 660㎡ 이하(부설 주차장 면적은 제외), 그리고 19세대 이하가 거주할 수 있는 것을 말한다. 여기서 1층의 전부 또는 일부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 이외의 용도로 사용하는 경우에는 해당 층을 주택의 층수로 제외한다.
공동주택	아파트	아파트는 주택으로 쓰는 층수가 5개 층 이상인 주택을 말한다.
	연립주택	주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660㎡를 초과하고, 층수가 4개 층 이하인 주택을 말한다.
	다세대주택	주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660㎡ 이하이고, 층수가 4개 층 이하인 주택을 말하는데, 여기서 2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 본다.
	기숙사	학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 사용되는 것으로 1개 동의 공동취사시설 이용 세대 수가 전체의 50% 이상인 것을 말하며, 학생복지주택을 포함한다.

출처 : 국토교통부, 건축법 시행령 [별표 1] 용도별 건축물의 종류(제3조의5) 참조 제작성.

〈표 3〉 2013년~2017년 주택공시가격과 개별공시지가의 수준

연도	실거래신고가격	개별공시지가	개별주택 공시가격	공동주택공시가격	
				아파트	다세대·연립주택
2013	1.0	0.526	0.610	0.639	0.508
2014	1.0	0.522	0.521	0.623	0.634
2015	1.0	0.453	0.471	0.583	0.609
2016	1.0	0.406	0.426	0.723	0.608
2017	1.0	0.426	0.446	0.672	0.637
평균	1.0	0.464	0.492	0.648	0.599

있고, 아파트는 점차 실거래신고가격과 근접하는 양상을 보여 2016년도에 72.3%를 기록하였으며 2017년도에는 다소 떨어졌다. 다세대·연립주택은 대체로 고른 분포를 보이고 있으며 2017년도에 실거래신고가격과 가장 근접하였다.

3.1.2 실거래신고가격 기준 용도지역별 비교

용도지역별로 부동산 실거래신고가격 대비 공시가격 수준은 <표 4>와 같다. 남구지역은 대부분 주거 및 상업지역으로서 공업지역은 없고 녹지지역은 거래량이 극히 적어 본 연구의 용도지역별 비교에서는 제외하였다. 개별공시지가는 주거지역

에서 43.8%, 상업지역에서 49.0%로 나타났고, 개별주택공시가격은 주거지역에서 49.9%, 상업지역에서는 48.5%로 나타났다.

아파트는 주거지역에서 65.2%로 나타났고, 상업지역에서는 64.4%로 나타났으며, 다세대·연립주택은 주거지역에서 59.5%, 상업지역은 60.3%로 나타나 큰 편차는 보이지 않았다.

3.1.3 실거래신고가격 기준 건축물 유형별 비교

건축물 유형별 부동산 실거래신고가격 대비 공시가격 수준은 <표 5>와 같이 개별공시지가의 경우 단독주택이 46.7%, 근린생활시설 및 기타는

〈표 4〉 용도지역별 공시가격 수준

용도지역	실거래신고가격	개별공시지가	개별주택 공시가격	공동주택공시가격	
				아파트	다세대·연립주택
주거지역	1.0	0.438	0.499	0.652	0.595
상업지역	1.0	0.490	0.485	0.644	0.603
평균	1.0	0.464	0.492	0.648	0.599

〈표 5〉 건축물 유형별 공시가격 수준

건축물 유형	실거래신고가격	개별공시지가	개별주택 공시가격	공동주택 공시가격
단독주택	1.0	0.467	0.501	-
다세대·연립주택	1.0	-	-	0.599
아파트	1.0	-	-	0.648
근린생활시설 및 기타	1.0	0.455	0.483	-
나대지	1.0	0.603	-	-

〈표 6〉 2013년~2017년 주택공시가격 비율

연도	개별공시지가	개별주택공시가격
2013	1.0	1.158
2014	1.0	0.998
2015	1.0	1.038
2016	1.0	1.047
2017	1.0	1.046
평균	1.0	1.057

45.5%, 나머지의 경우 60.3%로 나타났다. 개별주택공시가격은 단독주택이 50.1%이었고 단독주택이 일부 포함된 근린생활시설 및 기타는 48.3%로 나타났다. 또한 다세대·연립주택은 59.9%이며 아파트는 64.8%로 나타났다. 세부적으로 살펴보면 부동산 실거래신고가격에 가장 근접한 공시가격은 공동주택가격으로 이 중 아파트가 평균 64.8%로 가장 높게 나타났고, 다음으로 다세대·연립주택, 개별주택공시가격 순이며 가장 낮은 공시가격은 개별공시지가이다. 특히 근린생활시설 및 기타는 45.2%에 불과해 아파트와의 격차가 19.6%로 나타났다.

3.2 공시가격 기준 분석

3.2.1 개별공시지가 기준 연도별 주택공시가격 비교

2013년부터 2017년까지 공시된 개별공시지가를 1로 하였을 때 연도별 개별주택공시가격은 <표 6>과 같이 평균 105.7%의 가격 수준을 보였고, 가

장 높은 수치는 2013년으로 115.8% 이었으며, 가장 낮은 수치는 2014년에 99.8%로 나타났다. 전반적으로 개별공시지가보다 개별주택공시가격이 높게 나타났는데 이는 주택가격이 포함됨에 따른 것으로 개별공시지가 대비 개별주택공시가격은 적절하게 결정·공시된 것으로 나타났다.

3.2.2 용도지역별 주택공시가격 비교

2013년부터 2017년까지 공시된 개별공시지가를 1로 하였을 때 용도지역별 개별주택공시가격은 <표 7>와 같이 평균 101.6%으로 이 중 주거지역이 109.9%, 상업지역은 93.3%로 나타나 16.6%의 차이를 보이고 있어 상업지역에서 개별공시지가와 비교하여 다소 낮게 나타났다.

3.2.3 건축물 유형별 개별·공동주택 공시가격 비교

건축물 유형별 개별·공동주택 공시가격 비교는 <표 8>과 같이 개별공시지가 기준 단독주택 공시

〈표 7〉 용도지역별 주택공시가격 비율

용도지역	개별공시지가	개별주택공시가격
주거지역	1.0	1.099
상업지역	1.0	0.933
평균	1.0	1.016

〈표 8〉 건축물 유형별 개별·공동주택 공시가격 수준

건축물 유형	평균	5000만원 미만	5000-1억원 이하	1-2억원 이하	2억-3억원 이하	3억원 초과
단독주택	0.501	0.507	0.505	0.501	0.499	0.495
다세대·연립주택	0.599	0.604	0.608	0.605	0.598	0.581
아파트	0.648	-	0.660	0.649	0.643	0.641
근린생활시설 및 기타	0.483	0.497	0.481	0.487	0.471	0.478

가격(약 50%)과 근린생활시설 및 기타(약 48%)에서는 주택공시 가격별로 구분하여 비교한 경우 금액별로 거의 대동소이한 형태로 큰 변동이 없는 것으로 나타났다. 또한 다세대·연립주택의 경우에서도 개별공시지가를 기준으로 주택공시가격의 수준이 평균 약 60%의 수준에 머물렀으나 3억원 이하를 중심으로 평균보다 높게 나타나는 경향을 보였고 3억원을 초과하는 경우 평균 주택공시가격에 비해 낮아지는 경향을 보였다.

그리고 아파트의 경우 평균 약 65%의 수준으로 나타났으며, 다세대·연립주택의 경우에서와 같은 성향으로 2억원 이하의 아파트에서는 큰 변동이 없었으나 금액이 높아 질수록 주택공시가격의 평균에 비해 낮아지는 특성으로 나타났다.

3.3 분석결과 및 적정성 제고방안

3.3.1 분석결과

본 연구의 연도별, 건축물 유형별, 용도지역별 주택공시가격과 실거래신고 가격의 적정성 비교를 종합적으로 분석하면 다음과 같다.

먼저, 주택공시가격과 개별공시지가를 부동산 실거래신고가격과 1:1로 매칭하여 연도별로 분석한 결과 개별공시지가는 평균 46.4%, 개별주택공시가격은 49.2%, 아파트는 64.8%, 다세대는 59.9%의 실거래신고가격을 반영하고 있었다. 즉, 아파트 > 다세대주택 > 개별주택 순으로 실거래신고가격을 반영하고 있는 것으로 나타났다.

둘째, 용도지역별 분석에서 개별공시지가는 주

거지역에서 43.8%, 상업지역에서 49.0%로 나타났고, 개별주택공시가격은 주거지역에서 49.9%, 상업지역에서는 48.5%로 나타났다. 아파트는 주거지역에서 65.2%, 상업지역에서는 64.4%로 나타났으며, 다세대·연립주택은 주거지역에서 59.5%, 상업지역은 60.3%로 나타났다. 즉, 상업용과 주거용의 경우 아파트와 다세대·연립주택에서는 상업지역에서 주거지역보다 높게 나타났으나 개별주택의 경우 상업용이 주거용에 비해 낮게 도출된 결과와 상업지역에서 개별공시지가 보다 주택공시가격이 약 93%의 수준으로 나타난 결과는 개별주택가격 자체의 적정성에 문제가 있거나, 개별공시지가의 적정성에 문제가 있는 경우로 적정성 여부에 대한 시사점을 제공하고 있는 것으로 볼 수 있다.

셋째, 건축물 유형별 분석에서 개별공시지가는 단독주택이 46.7%, 근린생활시설 및 기타가 45.5%, 나대지의 경우 60.3%로 나타났다. 개별주택공시가격은 단독주택이 50.1% 이었고 단독주택이 일부 포함된 근린생활시설 및 기타는 48.3%로 나타났다. 공동주택가격은 다세대·연립주택이 59.9%, 아파트가 64.8%로 나타났다. 여기서 나대지의 개별공시지가의 반영비율을 언급하지 않더라도 단독주택과 근린생활시설 및 기타의 공시지가 반영비율 비교에서 단독주택이 상업적 성향을 띠고 있는 근린생활시설 및 기타의 용도보다 높게 나타났다는 점에서 주목할 만한 결과라 할 수 있다.

넷째, 개별공시지가를 1로 하였을 때 개별주택공시가격은 평균 105.7%의 가격 수준을 보였고, 가장 높은 수치는 2013년으로 115.8%이었으며, 가장 낮은 수치는 2014년에 99.8%로 나타났다. 용도

지역별 분석에서 개별주택공시가격은 평균 101.6%으로 이 중 주거지역이 109.9%, 상업지역은 93.3%로 나타났다. 이와 같이 상업지역의 용도가 주거지역 용도보다도 더 낮은 주택공시가격으로 나타났다는 것은 용도지역의 공시가격 적정성을 재검토할 필요가 있는 분석이라 할 수 있다.

다섯째, 개별공시지가를 기준으로 개별주택 및 공동주택의 공시가격 비교에서 아파트 및 다세대·연립주택의 경우 2-3억원을 기준으로 금액이 이보다 높아질수록 평균 주택공시가격의 비율보다도 낮아지는 경향을 보였다. 이러한 특징은 아파트 및 다세대·연립주택의 가격이 2016년과 2017년 들어 상승하는 아파트 실거래가격의 추세를 공동주택 공시가격이 이를 반영하지 못하고 있는 것으로 볼 수 있다.

따라서 전반적인 분석결과를 요약하면 가격대가 연도별, 유형별로 볼 때 부동산이나 주택과 관련된 정부의 정책이 발표되거나 개정될 때 마다 그에 따른 시장가격의 변화가 크게 작용하며, 당해 연구지역 아파트의 평균가격에 비례하여 신고가격이 높아지거나 낮아지는 특성을 확인할 수 있다.

3.3.2 적정성 제고 방안

위의 분석결과를 토대로 건축물 유형에 따른 연도별, 건축물 유형별, 용도지역별 주택공시가격과 실거래신고 가격의 적정성 제고방안을 제시하면 다음과 같다.

첫째, 현행 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조 등과 관련하여 실거래신고가격은 제2, 제3의 행정업무를 위해 활용 및 확대되는 기본적인 초기 데이터로서 부동산거래 신고제도에서 매우 중요한 법적인 지위를 갖게 되는 행정절차이기 때문에 부동산거래 신고를 하지 아니하게 하거나 거짓으로 신고하도록 요구한 자에게 같은 법 제28조 제2항에서 500만원 이하의 과태료를 부과하도록 규정한 것은 실제 거래가격 신고를 유도하기에는 부족한 것으로 판단되므로 법적인 강화가 무엇보다

필요하다.

둘째, 실거래신고가격에 대한 허위신고나 불법 신고 등의 근절과 예방을 위한 지자체의 지속적인 모니터링이 필요하다. 허위신고 예방을 위한 제도적인 정착과 거래당사자와 중개업자 모두에게 과태료를 현행 법률에서 보다 더 과중하게 부과할 수 있는 방안의 검토가 필요하다. 현재 지속적으로 관리를 하고 있으나 여전히 허위신고 사례가 끊이지 않고 있는 등 이러한 불법적인 사례의 근절을 위한 보다 엄중한 처벌을 위한 과태료 부과 조건에 대한 규정을 세부적으로 개선하여야 한다.

셋째, 실거래가격 등 신고된 자료를 토대로 지자체별 부동산 통계 및 분석시스템을 자체적으로 구축 및 활용할 수 있도록 하여야 한다. 이를 공시지가 산정에 적극적으로 활용하고 종전의 부동산 통계는 거래량을 중심으로 이루어져 왔으나 향후 실거래가격이나 시계열 분석 등을 통해 지자체의 부동산 전체에 대한 통계를 더욱 다양하게 할 수 있도록 하여 기간별, 건물 유형별 더욱 더 다양한 통계와 정책을 위한 기초자료로 활용할 수 있도록 하여야 한다.

넷째, 표준주택가격이 개별주택 가격의 적정성에 있어 매우 중요한 역할을 수행하고 있으나 현재 거래가격의 진정성에 대한 세부적인 검토가 가능하지 않는 수준의 정보만 공개되고 있어 이를 위한 거래내역 정보의 전면적인 공개확대가 필요하며, 실거래신고가격을 적극적으로 공개하여 진정성 검토를 위한 설득력이 있도록 하여야 한다. 또한 거래내역에 대한 완전한 정보를 확인할 수 있어야만 신고가격이 형성되는 시점에서의 적정성을 판단할 수 있으므로 이를 위한 제도적인 개선이 선행되어야 한다.

다섯째, 본 연구의 단독주택의 경우 개별주택공시가격과 아파트와 다세대·연립주택과 약 15%의 격차가 발생되고 있는 것은 아파트, 다세대, 연립주택과는 대조적인 특징으로 볼 수 있다. 그래서 현재 부동산의 종류나 특성에 따라 토지가격과 건물가격을 배분하는 정확한 법률적인 기준결여와

더불어 개별공시지가는 100% 수준에서 공시되고 있으나 주택공시가격의 비율은 80%로 제한하고 있어 실제로 거래가 이뤄지는 적정 가격수준인 100%로 공시될 수 있도록 하여야 한다.

마지막으로, 현재 주택공시가격은 기준 갖대의 역할을 수행하는 표준주택조사 선정 등의 과정에서 지역 내의 자체적인 가격균형의가 이뤄지고 있는 실정으로 주택의 실거래가격 반영비율을 위한 지속적인 모니터링과 관리가 선행되어야 한다. 무엇보다 체계적인 실거래가격 반영비율을 위해 용도지역, 건물의 구조, 가격수준, 건물의 연수 등 현재의 조사분석 단위를 보다 세분화 하여 작성될 수 있도록 제도적인 개선이 필요하며, 이러한 세부적인 누적데이터는 곧 해당 지자체의 적절한 시가수준분석과 시가수준추정모형의 설정을 통해 공시가격의 적정성을 위한 토대가 마련되기 때문이다.

4. 결 론

본 연구에서는 과세, 부담금 등 행정목적의 공시가격과 실거래신고가격의 균형여부를 분석하고자 대구광역시 남구를 사례로 2013년부터 2017년까지의 실거래신고 내용을 토대로 건축물 유형별 토지 및 건축물의 공시가격의 적정성을 분석하였다.

분석결과 첫째로, 부동산 실거래신고가격을 개별공시지가 및 개별주택공시가격과 공동주택공시가격을 대비하여 연도별로 분석한 결과에서 개별공시지가는 평균 46.4%, 개별주택공시가격은 49.2%, 아파트는 64.8%, 다세대·연립주택은 59.9%로 여전히 70% 미만의 실거래신고가격을 반영하고 있어 부동산거래 신고제도가 시행된 지 10여년이 지난 현시점에서 실거래신고가격 반영비율이 전반적으로 낮은 것으로 분석되었다.

둘째, 용도지역별에서 주택공시가격 비교에서 전반적으로는 큰 편차는 없으나 개별주택의 경우 상업용이 주거용에 비해 낮게 나타나는 결과와 상

업지역에서 개별공시지가 보다 주택공시가격이 약 93%의 수준으로 나타난 결과는 적정성의 재검토가 필요한 것으로 나타났다.

셋째, 개별공시지가의 반영비율 비교에서 단독주택과 근린생활시설 및 기타를 분석한 결과 단독주택이 상업적 성향을 띠고 있는 근린생활시설 및 기타의 용도보다 개별공시지가 반영비율이 높게 나타나 여전히 적정성 여부 판단에 있어서 주목할 만한 분석으로 나타났다.

넷째, 개별공시지가를 기준으로 개별주택 및 공동주택의 공시가격 비교에서 아파트 및 다세대·연립주택의 경우 2-3억원을 기준으로 금액이 이보다 높아질수록 평균 주택공시가격의 비율보다도 낮아지는 결과로 분석되어 최근들어 상승하는 아파트의 실거래가격수준을 여전히 반영하지 못하고 있는 것으로 볼 수 있다.

마지막으로 개별주택공시가격과 아파트와 다세대·연립주택과의 격차도 약 15%의 건축물 유형별로도 큰 격차를 보이고 있어 이는 실거래신고가격과의 격차가 큰 것도 문제점으로 지적될 수 있겠지만, 무엇보다도 공평과세를 저해하는 요인으로 적정성 제고를 위한 대책마련이 필요하다는 의미로 볼 수 있다.

따라서 앞서 언급한 이러한 공시가격의 적정성을 평가하기 위해서는 부동산의 유형별 종류나 특성에 따른 토지 및 건물가격 배분에 대한 정확한 법률적인 기준과 표준주택에 대한 완전한 세부정보 거래내역에 대한 공개 등에 대한 법·제도적인 개선이 선행되어야 할 것이다.

본 연구에서는 연구지역의 실거래신고 내용만을 토대로 해당지자체의 전체적인 건축물 유형별 토지 및 건축물의 공시가격의 적정성을 평가하였다는 허위신고나 이중계약서 등의 사례도 존재할 수 있어 연구의 한계로 판단되며, 향후 실거래신고가격의 지속적인 모니터링을 통해 계절별, 유형별로 세분화하는 후속 연구가 필요할 것으로 판단된다. 또한 이러한 적정성 제고를 위해서는 정확하게 누적된 거래신고 내역을 위한 지속적인 관리

와 모니터링을 통해 보다 더 폭넓은 자료를 최대한 활용할 수 있는 방안수립을 통해 진정한 공시가격의 산정과 역할을 수행할 수 있을 것으로 판단된다.

〈참고문헌〉

1. 권영선, “단독주택가격 토지·건물 배분비율을 활용한 공시지가 현실화율 제고방안 연구”, 『한국지적학회지』, 제31권 제3호, 2015.
2. 고필송, “아파트 실거래가지수를 이용한 부동산시장 동향분석에 관한 연구”, 『한국전자통신학회지』, 제7권 제1호, 2014.
3. 국토교통부, 『건축법 시행령』, 2017.
4. 국토교통부, 『공인중개사의 업무 및 거래신고에 관한 법률』, 2017.
5. 국토교통부, 『부동산 가격공시에 관한 법률』, 2016.
6. 국토교통부, 『부동산 가격공시에 관한 법률 시행령』, 2016.
7. 김정희, “서울시 아파트 실거래가의 변화패턴 분석”, 『한국지형공간정보학회지』, 제22권 제1호, 2014.
8. 김종수, “실거래신고가격을 활용한 공동주택공시가격의 형평성 분석”, 『한국감정평가학회지』, 제12권 제1호, 2013.
9. 김준현·권기욱, “대형 상업용 건축물의 공시지가 적정성을 위한 개선방안”, 『한국지적정보학회지』, 제13권 제1호, 2011.
10. 김준현·이중직, “개별공시지가 조사·산정업무의 위탁에 따른 소요비용 분석”, 『부동산분석지』, 제2권 제1호, 2016.
11. 김형준, “실거래신고가격 분석을 통한 비주거용 부동산의 과세형평성 연구”, 『한국데이터정보과학회지』, 제27권 제3호, 2016.
12. 박준·김재환·배유진, “부동산공시가격 현실화에 따른 가계 세부담 변화 분석”, 『부동산연구지』, 제25권 제3호, 2015.
13. 연규필, “표준주택공시가격 적정성 제고를 위한 기계학습적 접근”, 『한국부동산분석학회지』, 제21권 제2호, 2015.
14. 이성훈·방경식, “상업용 건물 기준시가의 과세형평성 분석”, 『한국주거환경학회지』, 제11권 제3호, 2013.
15. 이창로·박기호, “단독주택가격 추정을 위한 기계학습 모형의 응용”, 『대한지리학회지』, 제51권 제2호, 2016.
16. 최승영, “개별공시지가와 실거래신고가격의 지역간 비교 분석-도시 '농촌' 도서지역의 차이를 중심으로-”, 『한국지적학회지』, 제30권 제1호, 2014.
17. 한국감정원, 부동산 공시가격 알리미 (www.realtyprice.kr)

(접수일 2018.03.06., 심사일 2018.03.10., 심사완료일 2018.03.23.)