Ⅰ. 2026년 건축물 등 시가표준액 산정기준

1 시가표준액 개요

○ **(개념)** '시가표준액'이란 시가(時價) 그 자체는 아니지만 지방세 과세표준*의 기준이 되는 **물건의 적정가액** * 재산세 과세표준 = **시가표준액** × 공정시장가액비율

○ **(산정·결정)** 행안부에서 마련한 기준에 따라 **지자체**는 **시가표준액을 산정**

- 건축물은 소유자와 이해관계인의 의견청취, 타당성을 검토하여 지방세심의위원회 심의 후 결정·고시(~6.1.)
- 기타물건은 산정된 시가표준액을 지방세심의위원회 심의, 결정·고시(1.1.) **(여수시 고시 제2025-560호, 2025. 12. 29. 기 고시 완료)**

※ 근거: 지방세법 제4조 및 동법 시행령 제4조, 제4조의2, 제4조의3 등

2 시가표준액 산정방식

○ **(산정방식)** 건축물과 **기타물건**은 **행안부 산정방식**에 따라 **지자체장이 결정·고시**하며, 개별(공동)주택은 지자체장(국토부장관)이 공시

	오피스텔 외 건축물	오피스텔
행안부	**㎡당 건물신축가격기준액** 산정·고시(1.1.)	**동별 ㎡당 표준가격기준액** 산정·고시(1.1.)
지자체	**물건별** 시가표준액 결정·고시(6.1.)	**호별(물건별)** 시가표준액 결정·고시(6.1.)

① **(오피스텔 외 건축물)** 건축물 시가표준액은 건축원가 등을 고려한 **원가방식으로 산정**하며, **건물신축가격기준액***에 건물의 각종 지수(구조·용도·위치) 및 잔가율, 그 밖의 가감산율을 적용하여 계산

* '23년부터 행안부장관이 고시하는 가격 활용('22년까지 국세청 건물신축가격기준액 활용)

< 오피스텔 외 건축물 시가표준액 산정 방식 >

■ 해당 부동산을 현재 재취득할 경우의 건물신축가격기준액(재조달원가)을 기준으로 하는 **원가방식**에 위치지수·가감산특례 등을 통해 **시가를 일부 반영**

건축물 시가표준액 = **건물신축 가격기준액*** × (각종 지수: 구조 / 용도 / 위치) × 경과연수 잔가율 × 면적(㎡) × 가감산율

* 건축물을 신축하기 위한 단위면적 당 건축비용으로 유형별 ㎡당 가격 고시

② **(오피스텔)** 오피스텔 시가표준액은 행안부에서 고시하는 **표준가격기준액***에 각종 지수(용도, 층), 가감산율을 적용하여 계산

* ('21년 이전) 일반 건축물과 같이 원가방식에 따라 산정, ('22년~) 시가를 일부 반영하여 전국 오피스텔을 전수조사하여 산정하는 동별 ㎡당 건축물 가격(부속토지 미포함)

< 오피스텔 시가표준액 산정 방식 >

■ 건설원가를 기반으로 실거래가 등을 반영하여 **표준가격기준액** 전수산정 후 지수 등 적용

오피스텔 시가표준액	=	표준가격기준액*	×	각종 지수 (용도(사무용·주거용) / 층)	×	면적(㎡)	×	가감산율

* 동별 ㎡당 건축물 가격으로 시세변동률 등을 반영하여 행안부에서 산정

③ **(기타물건)** 물건별(차량, 기계장비 등 10개 유형) 행안부에서 고시하는 기준가격에 경과연수별 잔가율을 적용하여 계산

< 기타물건 시가표준액 산정 방식 >

기타물건	=	각 물건별 기준가격*	×	경과연수별 잔가율 등

* 차량, 기계장비 등 기타물건의 종류·형식별 제조가격, 거래가격 등을 고려하여 정한 가격

3 '26년 주요 개정사항 ※ 신구대비표-붙임1,2

가. 오피스텔 외 건축물

○ **(건물신축가격기준액)** 유형별* 신축단가 차이를 반영하여 구분 산정

* 건축물의 용도를 기준으로 총 개 유형으로 분류

구분	'25년 건물신축가격기준액	**'26년 건물신축가격기준액**
주거용	840,000원/㎡	860,000원/㎡
상업용	830,000원/㎡	860,000원/㎡
공업용	820,000원/㎡	840,000원/㎡
농수산용	630,000원/㎡	640,000원/㎡
문화·복지·교육용	840,000원/㎡	860,000원/㎡
공공용	830,000원/㎡	850,000원/㎡

- 전년대비 평균 2.5%↑(유형별 1~3만원 상승)

○ (**제도개선**)

① **(차고 감산율)** 건축물 시가표준액 관련 **주택 차고의 감산율 적용 제외** 대상인 **'복합건축물의 차고'**에 대한 **정의 명확화**

* (현행) 복합건축물의 차고 → (개선) 주택과 주택 외 용도가 혼재된 복합건축물에 대해서는, 주택 외 용도의 차고면적에는 감산율을 적용하지 아니함

② **(대수선 건축물)** 「건축법 시행령」 개정으로 "미관지구에서 건축물의 외부형태를 변경하는 것"이 **대수선의 범위**에서 **제외**됨에 따라

- 「지방세법」상 취득세 과세대상에서도 제외되어 대수선 건축물 시가표준액 규정에서 **미관지구 외부형태 변경** 관련 규정 **삭제**

③ **(수상건축물 등 위치지수)** 수상건축물, 비닐하우스, 임시용 공사현장 건축물에 대한 위치지수 적용요령의 단서규정 사문화

- 2021년부터 수상건축물 등의 위치지수를 1.00으로 적용하면서 종전 건축물의 급격한 세부담 인상 방지를 위해 규정한 단서가 효력을 상실함

④ **(주차장 감산율)** 건축물 시가표준액 관련 **주차장 감산율 적용 시 '복합건축물*'**에 대한 **정의 명확화**

* (현행) 복합건축물(주택과 주택외 용도가 혼재된 건축물 → (개선) 건축물대장상 주용도인 차량(자동차)관련시설에 주거, 상업, 업무, 숙박, 운수 등 다른 용도가 함께 표기된 건축물

나. 오피스텔

○ (**표준가격기준액**) 전년도 표준가격기준액에 실거래가격 변동률 등을 반영하여 **25,630동**(전년 25,257동 대비 1.48% 증가) 표준가격기준액 산정

- '26년 표준가격기준액은 전국 **평균 785,754원**으로 '25년 대비 0.04% **감소**

< 2026년 표준가격기준액 >　　(단위 : 원/㎡, %)

시·도	표준가격기준액	조정률	시·도	표준가격기준액	조정률
전국	785,754	**-0.04**	경기	795,588	-0.05
서울	918,065	0.50	강원	699,885	-0.20
부산	781,281	-0.29	충북	677,109	-0.09
대구	772,054	-0.32	충남	589,998	-0.16
인천	686,548	-0.11	전북	675,618	-0.77
광주	721,697	-0.54	전남	568,897	-0.19
대전	756,192	-0.25	경북	671,594	-0.39
울산	714,026	-0.46	경남	638,911	-0.17
세종	850,206	-0.09	제주	727,191	-0.34

* 기타 각종 지수(용도, 층, 가감산율)은 '25년 기준과 동일

* 2026년 여수시 동별 오피스텔 평균 표준가격기준액(48동 635,979원) : Ⅲ-2참조

Ⅲ. 건물신축가격기준액 등

1 건물신축가격기준액

연번	구분	'26년 건물신축가격기준액
1	주거용 건물	860,000원/㎡
2	상업용 건물	860,000원/㎡
3	공업용 건물	840,000원/㎡
4	농수산용 건물	640,000원/㎡
5	문화.복지.교육용 건물	860,000원/㎡
6	공공용 건물	850,000원/㎡

2 오피스텔 표준가격기준액 목록(재산정 및 추가산정)

(단위: 원/㎡)

연번	구분	소 재 지	표준가격기준액	비 고
1	기존	전라남도 여수시 고소동 1-2	750,000	
2	기존	전라남도 여수시 중앙동 586	122,000	
3	기존	전라남도 여수시 교동 314	383,000	
4	기존	전라남도 여수시 교동 610	164,000	
5	기존	전라남도 여수시 서교동 30	856,000	
6	기존	전라남도 여수시 봉강동 189-1	785,000	
7	기존	전라남도 여수시 봉산동 73	420,000	
8	기존	전라남도 여수시 봉산동 80-2	405,000	
9	기존	전라남도 여수시 봉산동 275-12	153,000	
10	기존	전라남도 여수시 여서동 216	76,000	
11	기존	전라남도 여수시 여서동 221-1	544,000	
12	기존	전라남도 여수시 여서동 524-3	463,000	
13	기존	전라남도 여수시 문수동 9-4	469,000	
14	기존	전라남도 여수시 문수동 127-3	538,000	
15	기존	전라남도 여수시 문수동 783-6	822,000	
16	기존	전라남도 여수시 오림동 399-13	326,000	
17	기존	전라남도 여수시 미평동 670-8	402,000	
18	기존	전라남도 여수시 둔덕동 492-4	496,000	
19	기존	전라남도 여수시 덕충동 2035-2	862,000	
20	기존	전라남도 여수시 덕충동 2037-2	851,000	
21	기존	전라남도 여수시 덕충동 2037-4	821,000	
22	기존	전라남도 여수시 학동 5-1	744,000	
23	기존	전라남도 여수시 학동 11-3	741,000	
24	기존	전라남도 여수시 학동 36-1	581,000	
25	기존	전라남도 여수시 학동 44-1	358,000	
26	기존	전라남도 여수시 학동 61-1	807,000	
27	기존	전라남도 여수시 학동 76-3	705,000	
28	기존	전라남도 여수시 학동 90-1	699,000	
29	기존	전라남도 여수시 학동 101-5	486,000	

연번	구분	소 재 지	표준가격기준액	비 고
30	기존	전라남도 여수시 학동 200-1	829,000	
31	기존	전라남도 여수시 학동 311-1	573,000	
32	기존	전라남도 여수시 안산동 28-9	491,000	
33	기존	전라남도 여수시 신기동 74-4	711,000	
34	기존	전라남도 여수시 신기동 74-7	770,000	
35	기존	전라남도 여수시 웅천동 1702-1	932,000	
36	기존	전라남도 여수시 웅천동 1719-4	862,000	
37	기존	전라남도 여수시 웅천동 1806-1	951,000	
38	기존	전라남도 여수시 웅천동 1869-1	932,000	
39	기존	전라남도 여수시 웅천동 1875-1	841,000	
40	기존	전라남도 여수시 웅천동 1887-1	905,000	
41	기존	전라남도 여수시 웅천동 1888-1	796,000	
42	기존	전라남도 여수시 웅천동 1889-1	786,000	
43	기존	전라남도 여수시 선원동 1277-2	603,000	
44	기존	전라남도 여수시 봉계동 737	720,000	
45	기존	전라남도 여수시 돌산읍 우두리 1047-10	773,000	
46	기존	전라남도 여수시 소라면 죽림리 1180-3	840,000	
47	기존	전라남도 여수시 소라면 죽림리 1181-6	645,000	
48	기존	전라남도 여수시 율촌면 월산리 1505-7	738,000	

붙임 1. 건물신축가격기준액 개정사항 신구대비표 1부.

2. 지방세 시가표준액 조사·산정기준 변경사항 신구대비표 1부.

3. 2026년 건축물 시가표준액(위택스 조회) 1부. 끝.

※ 2026년 건축물 시가표준액(개별내역: 위택스→지방세정보→시가표준액 조회)

붙임1 건물신축가격기준액 개정사항 신구대비표

2025년		2026년	
구분	건물신축가격기준액	구분	건물신축가격기준액
주거용	840,000원/㎡	주거용	860,000원/㎡
상업용	830,000원/㎡	상업용	860,000원/㎡
공업용	820,000원/㎡	공업용	840,000원/㎡
농수산용	630,000원/㎡	농수산용	640,000원/㎡
문화·복지·교육용	840,000원/㎡	문화·복지·교육용	860,000원/㎡
공공용	830,000원/㎡	공공용	850,000원/㎡

붙임2 지방세 시가표준액 조사·산정 기준 개정사항 신구대비표

<개정 전>	<개정 후>
지방세 시가표준액 조사·산정 기준(행안부 훈령 제417호)	
제21조(대수선건축물의 시가표준액) ④ 제1항부터 제3항까지의 규정에도 불구하고 법 제10조의4제2항에 따른 시가표준액은 아래의 계산식에 따라 산정한다. 다만, 미관지구 안에서 건축물 외부형태를 변경하여 변경층의 외부벽면 중 2분의 1 이하를 변경한 경우에는 아래의 계산식에 따라 산정된 시가표준액의 100분의 50을 적용한다. ㎡당 신축건축물 시가표준액 × ㎡당 시가표준액 산정비율 × 면적 × 가감산율	**제21조(대수선건축물의 시가표준액)** ④ 제1항부터 제3항까지의 규정에도 불구하고 법 제10조의4제2항에 따른 시가표준액은 아래의 계산식에 따라 산정한다. <후단 삭제> ㎡당 신축건축물 시가표준액 × ㎡당 시가표준액 산정비율 × 면적 × 가감산율
[별표8] 건축물 가감산율(제19조 관련)	
□ 감산대상 및 감산율	□ 감산대상 및 감산율

구분	감산율 적용대상 건축물기준	감산율	감산율적용 제외부분
…			
Ⅱ	(2) 주택의 차고	0.45	○ 복합건축물의 차고

구분	감산율 적용대상 건축물기준	감산율	감산율적용 제외부분
…			
Ⅱ	(2) 주택의 차고	0.45	○ 주택과 주택 외 용도가 혼재된 복합건축물에 대해서는, 주택 외 용도의 차고 면적에는 감산율을 적용하지 아니함

<개정전>	<개정후>
[별표6] 건축물 위치지수(제19조 관련)	
☐ 위치지수 적용요령 ● 수상건축물, 비닐하우스, 임시용 공사현장(공사기간 동안 설치된 경우만 대상으로함) 건축물 등은 위치지수 1.00을 적용함 - 다만, 종전 위치지수가 1.00 이하인 경우 1.00이 될 때까지 매년 위치지수를 0.10씩 인상 조정하여 적용함	☐ 위치지수 적용요령 ● 수상건축물, 비닐하우스, 임시용 공사현장(공사기간 동안 설치된 경우만 대상으로 함) 건축물 등은 위치지수 1.00을 적용함 - <삭제>

<개정전>	<개정후>
[별표8] 건축물 가감산율(제19조 관련)	
□ 주차장 감산율 적용기준 ○ '구분 Ⅴ(주차장 감산)'를 적용할 주차장은 건축물대장상 차량(자동차)관련시설로 표기되어 주차장으로 사용되고 있는 건축물(복합건축물의 주차장, 주차전용건축물)로 - 복합건축물은 주택과 주택외 용도가 혼재된 건축물을 의미함 □ 용도지수의 번호 Ⅱ-23 주차장 (주택의 차고는 제외) 및 Ⅱ-24(주차전용빌딩)에 해당하는 건축물을 말하고, 지하층은 감산대상에서 제외함	□ 주차장 감산율 적용기준 ○ '구분 Ⅴ(주차장 감산)'를 적용할 주차장은 건축물대장상 차량(자동차)관련시설로 표기되어 주차장으로 사용되고 있는 건축물(복합건축물*의 주차장, 주차전용건축물)로 용도지수의 번호 Ⅱ-23 주차장(주택의 차고는 제외) 및 Ⅱ-24 주차전용빌딩에 해당하는 건축물을 말하고, 지하층은 감산대상에서 제외함 * 복합건축물이란 건축물대장상 주용도인 차량(자동차)관련시설에 주거, 상업, 업무, 숙박, 문화, 운수 등 다른 용도가 함께 표기된 건축물