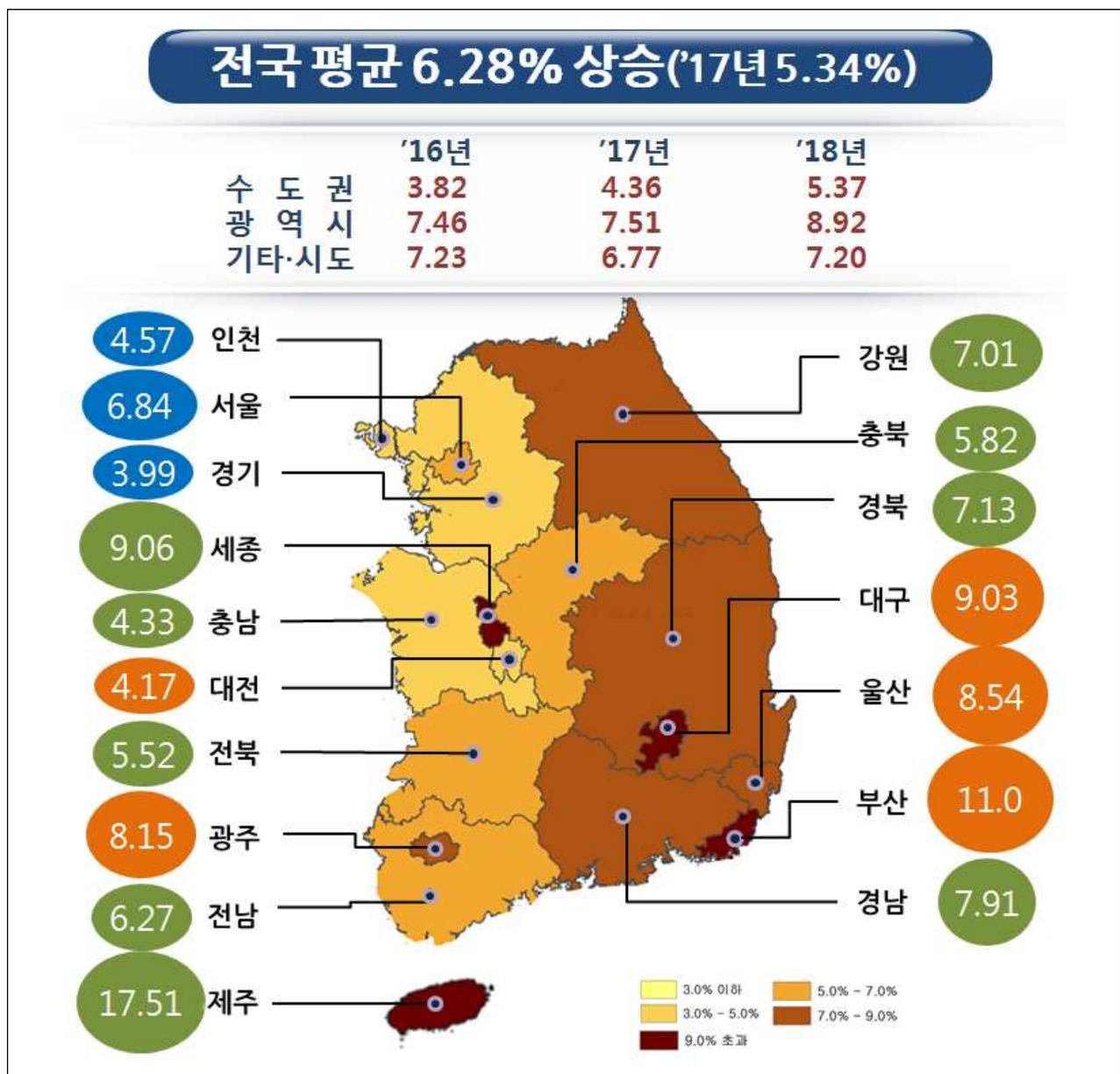


 국토교통부	<h1>보도자료</h1>	
	배포일시	2018. 5. 30(수) / 총 19매(본문 9, 붙임 10)
담당 부서 부동산평가과	담당 자	• 과장 한정희, 사무관 박종용·김세목, 주무관 남궁명식 • ☎ (044) 201 - 3425, 3427
보도 일시	2018년 5월 31일(목) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 5. 30.(수) 11:00 이후 보도 가능	

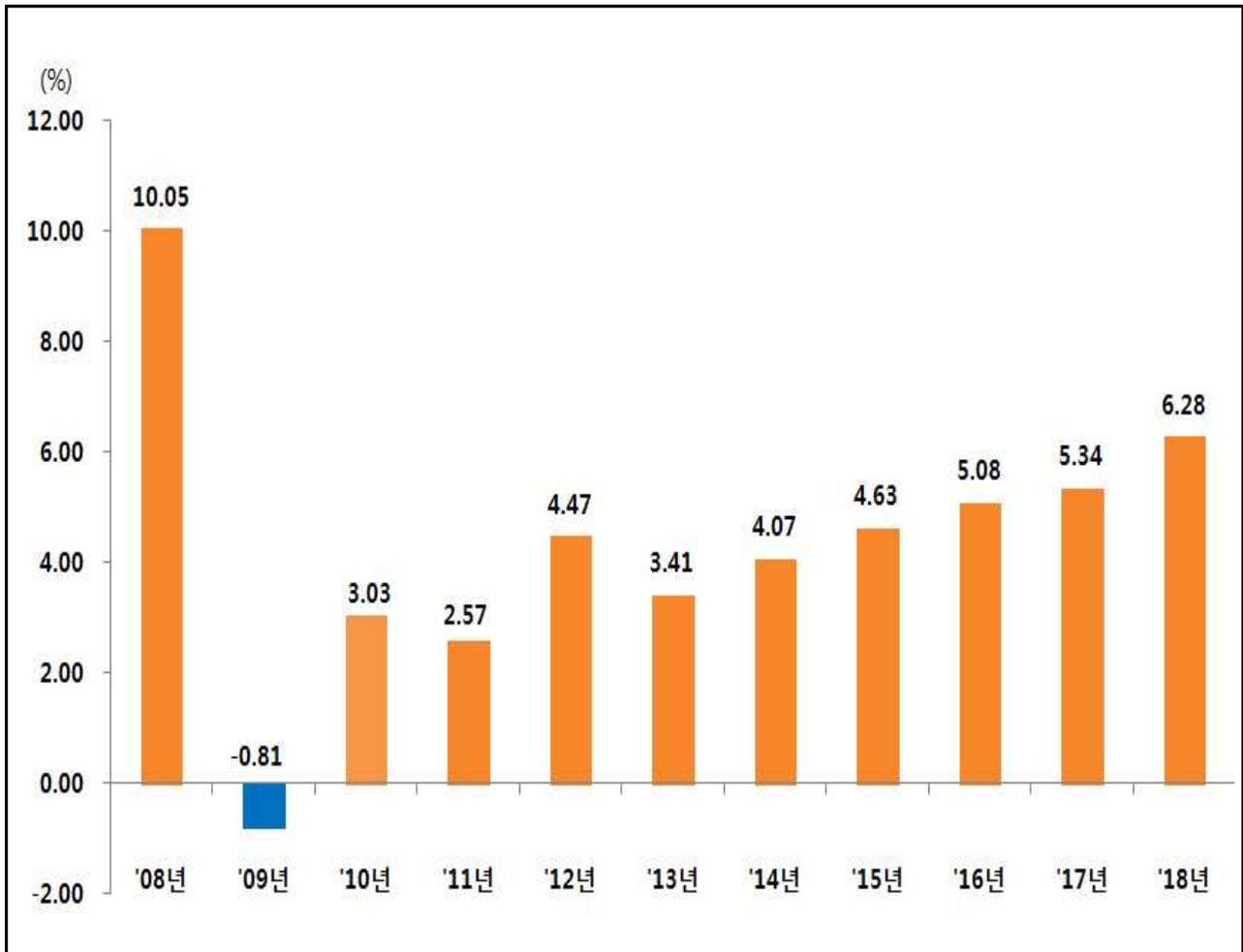
개별공시지가 전국 평균 6.28% 올라...5년 연속 상승률 증가 제주 17.5%로 광역지자체 중 최고...전국 250개 시군구 모두 상승



* 개별공시지가 : 「부동산 가격 공시에 관한 법률」 제10조에 따라 매년 1월 1일자로 시·군·구청장이 5월 31일까지 공시, 조세 부과기준 등으로 활용

- 국토교통부(장관 김현미)는 관할 시장·군수·구청장이 2018년 1월 1일 기준 개별공시지가를 산정해 5월 31일 공시한다고 발표했다.
- 올해는 전년 대비 6.28% 상승하여, 지난해 5.34%에 비하여 0.94%p 올라, 상승 추세를 꾸준히 유지하고 있다.
- 이는 정부·공공기관의 지방이전, 동계올림픽 기반시설 확충 등을 위한 토지 수요 증가 및 제주, 부산 등의 활발한 개발사업 진행 등이 주요 요인으로 분석된다.
- 공시 대상은 총 3,309만 필지(표준지 50만 필지 포함)이며, 전년 (3,268만 필지) 대비 약 41만 필지(1.3%)가 증가했다.

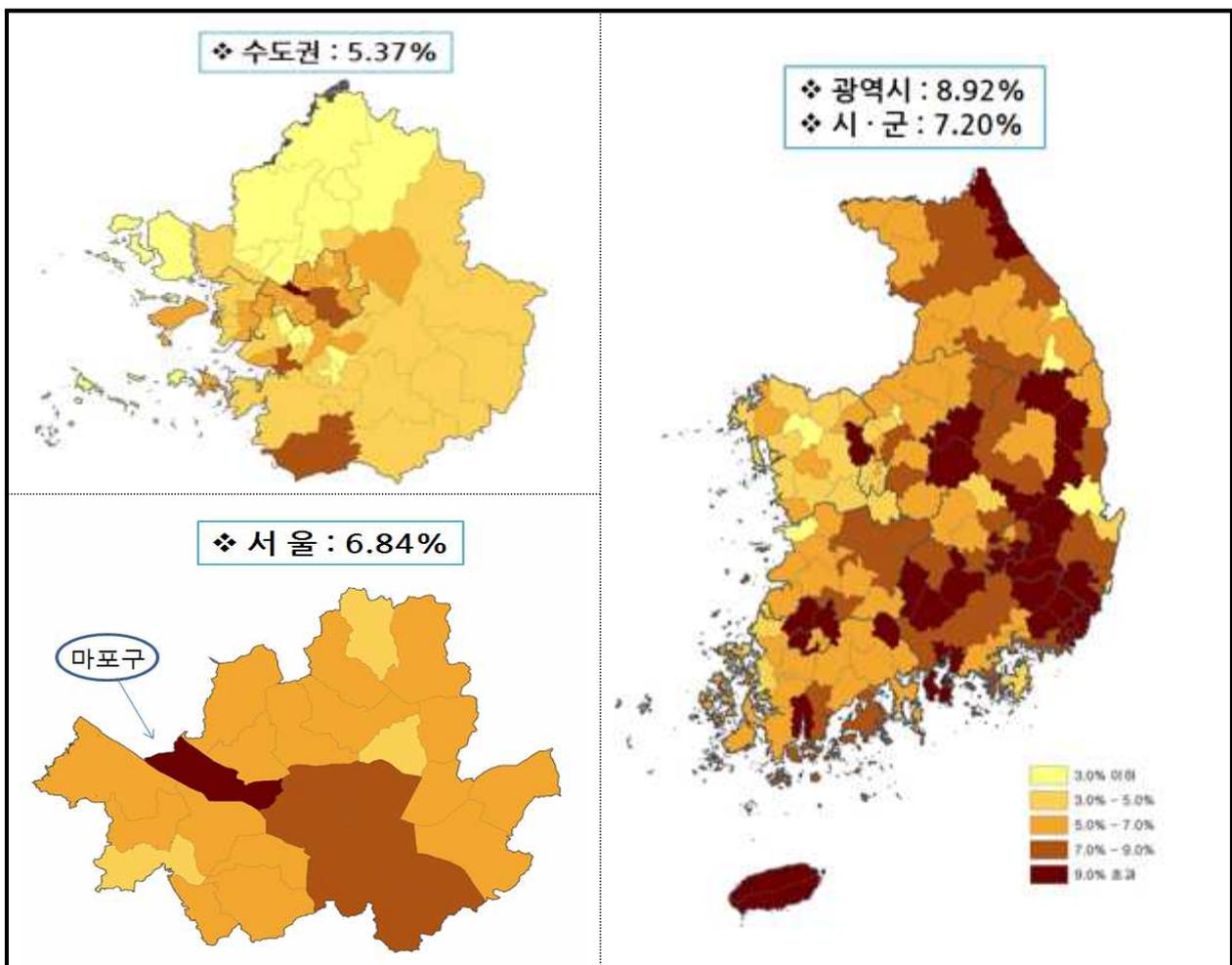
< '08년 ~ '18년 개별공시지가 가격 변동 현황 >



1. 지역별 변동률 현황

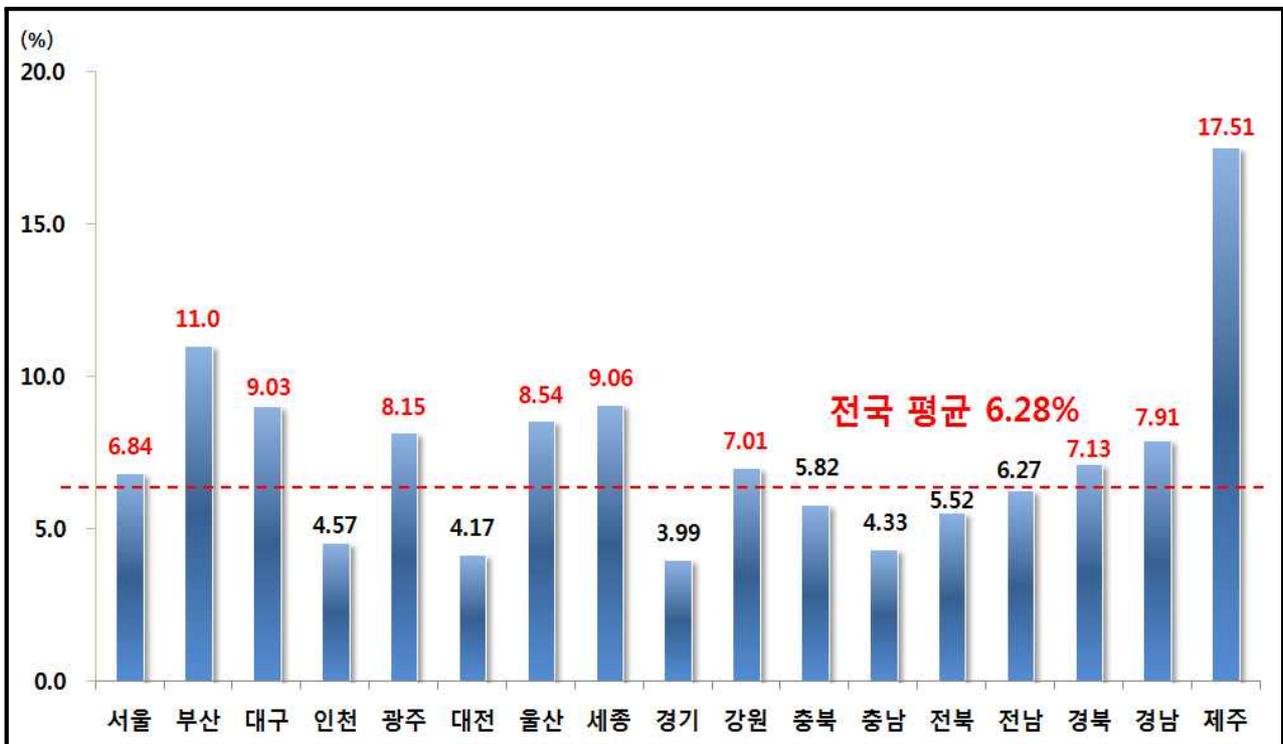
- (주요 권역별) 수도권(서울·인천·경기) 5.37%, 광역시(인천 제외) 8.92%, 시·군(수도권·광역시 제외) 7.2%로 나타났다.
- (수도권) 고양시 덕양·일산 등 서북부지역 개발사업 지연(재정비 촉진지구) 등의 영향으로 전반적으로 전국 평균(6.02) 보다 낮으나,
 - 서울은 정비사업(마포 아현1-4구역, 용산 한남3재정비촉진지구) 및 공공주택지구(서초 우면동, 신원동) 사업시행으로 전국 평균 보다 높게 상승했다.
- (광역시 및 시·군 지역) 제주(17.51), 부산(11.0), 세종(9.06), 대구(9.03) 등 일부 지역의 개발사업 진행, 토지 수요 증가 등으로 많이 상승한 것으로 보인다.

< 권역별 변동률 >



- (시·도별) 제주(17.51), 부산(11.0), 세종(9.06), 대구(9.03), 울산(8.54), 광주(8.15) 등 10개 시·도는 전국 평균(6.28)보다 높게 상승했고,
 - 경기(3.99), 대전(4.17), 충남(4.33), 인천(4.57), 전북(5.52) 등 7개 시·도는 전국 평균(6.28)보다 낮게 상승했다.
 - 제주는 신화역사공원 개장 및 헬스케어타운 조성사업, 부산은 센텀2지구 산업단지 조성 및 주택재개발 사업, 세종은 기반시설 확충 및 제2경부고속도로에 대한 기대감 등으로 높게 상승하였고,
 - 경기도는 구도심 정비사업 지연(고양시 일산서구), 토지시장 침체에 따른 수요 감소(과주) 등으로 낮은 상승률을 나타낸 것으로 보인다.

< 시·도별 개별공시지가 변동률 현황, % >



- (시·군·구별) 하락한 지역은 없으며, 전국 평균(6.28%)보다 높게 상승한 지역은 131곳, 평균보다 낮게 상승한 지역은 119곳이다.
- 최고 상승 지역은 제주도 서귀포시(18.71)이고, 제주시(16.7), 부산 동래구(14.95), 부산 해운대구(13.61), 전남 장성군(13.34) 순이며,

- 최소 상승 지역은 강원 태백시(0.54)이고, 경기 고양시 일산서구(0.91), 전북 군산시(1.14), 경기 용인시 수지구(1.53), 경기 파주시(1.58) 순으로 낮은 상승률을 보였다.

< 변동률 상·하 5위 시군구 현황, % >

상위 5위		하위 5위	
제주 서귀포시 (18.71)	제주신화역사공원 개장, 헬스케어타운 조성사업 및 영어교육도시개발사업,	강원 태백시 (0.54)	석탄산업 침체에 따른 인구감소, 개발사업 지연(산타파크조성사업)
제주 제주시 (16.7)	탐라문화광장 완공, 개발사업에 따른 투자자금 유입과 인구증가	고양 일산서구 (0.91)	구도심 정비사업 지연 및 인근 대체 도시의 성장에 따른 인구 감소
부산 동래구 (14.95)	온천3구역주택재개발정비사업, 사직 롯데더클래식아파트 입주에 따른 인근 상권 활성화	전북 군산시 (1.14)	조선 및 제조업계 불황, 인구 및 상권이동에 따른 도심공동화
부산 해운대구 (13.61)	센텀2산업단지, 석대수목원 추진 등 건축경기 활발, 관광산업 활성화	용인 수지구 (1.53)	난개발로 인한 전원주택단지 내 미분양 물량 적체
전남 장성군 (13.34)	연구개발특구(첨단3지구), 전원주택 단지 조성 등	경기 파주시 (1.58)	토지시장 침체에 따른 실수요 감소



< 시·도별 주요 변동사유 >

구분	변동률 (%)	주요 변동사유
전국	6.28	각종 개발사업에 따른 토지 수요 증가 등 대도시: 재건축 및 재개발사업, 상권 활성화 중소도시: 도로, 철도 및 산업단지 신설, 관광 및 휴양산업 활성화
서울	6.84	아현1-4구역등 정비사업 착공·홍대상권 활성화(마포), 반포·잠원 아파트 재건축사업(서초), 한남3재정비촉진지구 개발(용산), 서울숲공원·성수 전략정비구역(성동), 국제교류복합지구·영동대로 지하 통합개발(강남)
부산	11.0	온천3구역주택재개발정비사업(동래), 해운대관광리조트 개발·센텀2지구 도시첨단산업단지 조성사업(해운대), 남천동 재개발사업(수영)
대구	9.03	수성알파시티, 라이온즈파크 인근 개발 기대감(수성), 테크노폴리스 내 기업입주 및 인구유입(달성), 대곡2 보금자리주택지구 준공(달서)
인천	4.57	영종도 하늘도시 분양(중구), 부평역세권 등 주택수요 증가(부평), 구월·서창·논현 택지개발지구의 성숙(남동), 서운산업단지 개발 기대감(계양)
광주	8.15	에너지밸리 일반산업단지 조성, 호천1지구 도시개발사업(남구), 송정역 KTX 투자선도지구 지정(광산), 광천동구역 주택재개발 정비사업(서구)
대전	4.17	舊남한제지 이전적지 도시개발사업(대덕), 유성 광역복합환승센터개발, 봉명 카페거리 조성(유성), 대학가 주변 원룸 수요(동구)
울산	8.54	우정혁신도시 성숙, 다운2 공공주택지구 개발사업(중구), 울주군 신청사 이전에 따른 인근토지가격 상승(울주), 송정지구 택지개발사업(북구)
세종	9.06	기반시설 확충, 행복도시 성숙 등에 따른 인구증가, 서울-세종간 고속도로 건설사업에 따른 기대감
경기	3.99	팔곡일반산업단지 조성사업 본격화(안산 상록), 고덕국제신도시, 브레인시티 등 개발 진척(평택), 지하철 2개노선 확충 예정(안산 단원)
강원	7.01	서울-양양간 고속도로 개통, 주택 및 상업시설 신축 활발(속초,양양), KTX 경강선 및 제2영동고속도로 개통(강릉)
충북	5.82	동남지구 및 방서지구 개발사업(청주상당), 호암택지개발지구 분양(충주), 관광지 주변 펜션 수요(단양), 세종-청주간, 문의-신탄진간 도로개통(청주서원)
충남	4.33	불당지구 지역성숙, 성성지구 준공(천안서북), 예천1지구 상권성숙, 대산도시개발지구 완공(서산), 전원주택 수요 등(청양)
전북	5.52	마이산 관광개발사업 및 전원주택 수요(진안), 농어촌 임대주택 건립사업, 전원주택 수요(장수), 고창엘파크시티 및 기반시설 확충(고창)
전남	6.27	첨단3지구 개발, 전원주택단지조성(장성), 담양일반산업단지·첨단문화복합단지 개발사업(담양), 문척면 안지마을 미니복합단지 조성사업 완료(구례)
경북	7.13	경산지식산업지구 개발(경산), 풍각-화양, 원정-송림간 도로공사(청도), 대구공항 예비이전 후보지 선정, 팔공산 터널 개통(군위)
경남	7.91	한국항공우주산업(주) 유치 및 전원주택 수요(산청), 산삼 휴양밸리 조성 및 펜션 개발수요(함양), 국가항공산단, 사천케이블카(사천)
제주	17.51	제주신화역사공원 개장, 헬스케어타운조성사업(서귀포), 탐라문화광장 완공 및 개발사업에 따른 투자자금 유입과 인구증가(제주)

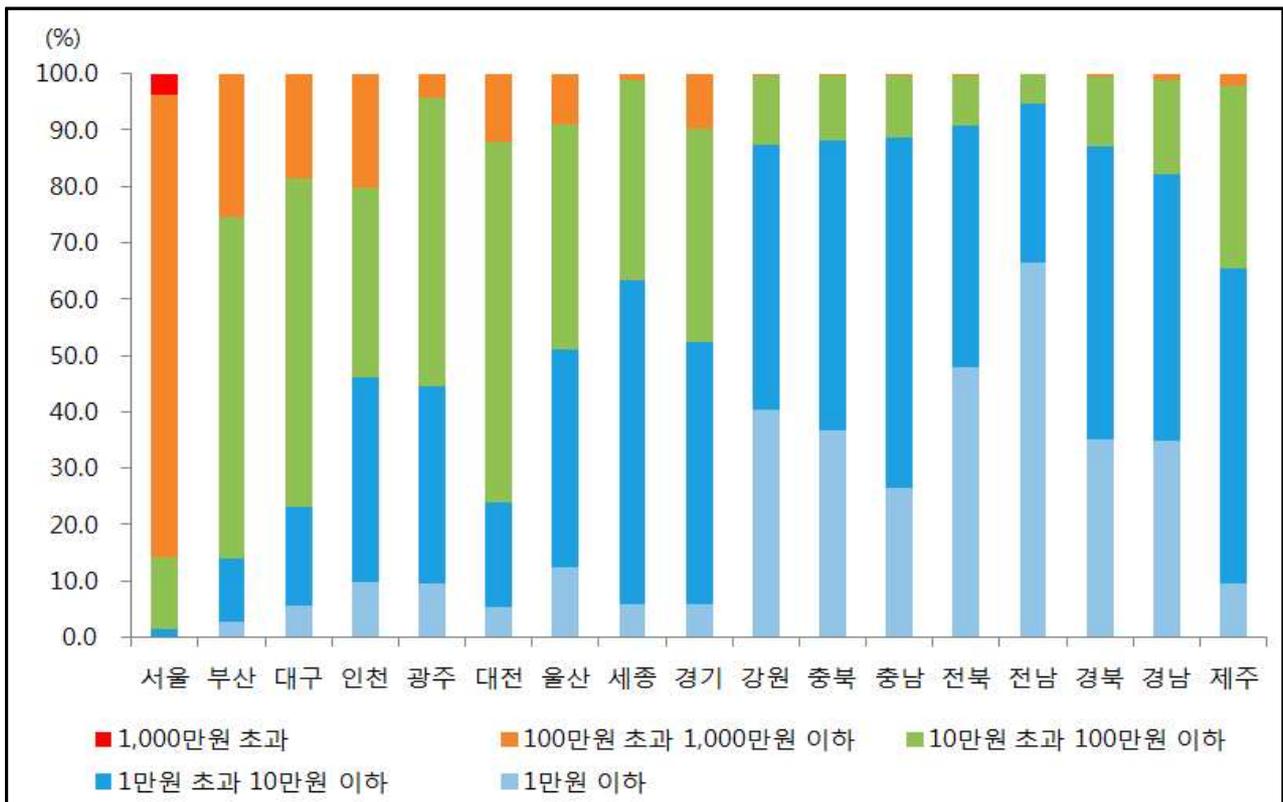
2. 가격수준별 분포 현황

- (가격수준별 분포) m²당 1만 원 이하는 1,069만 필지(32.3%), 1만 원 초과 10만 원 이하가 1,443만 필지(43.6%), 10만 원 초과는 797만 필지(24.1%)로 나타났다.
- (가격수준별 증감) 1만 원 이하 필지는 전년대비 1.7%p 감소했고, 1만 원 초과 10만 원 이하 필지는 전년대비 1.1%p 증가하여 가장 많이 증가했다.

< 가격수준별 분포 현황 (단위 : 필지, %) >

구 분	1만원 이하	1만원 초과 10만원 이하	10만원 초과 100만원 이하	100만원 초과 1,000만원 이하	1,000만원 초과
'18년	10,694,654 (32.3)	14,433,282 (43.6)	6,122,513 (18.5)	1,809,532 (5.5)	35,839 (0.1)
'17년	11,119,322 (34.0)	13,889,750 (42.5)	5,947,856 (18.2)	1,691,679 (5.2)	31,622 (0.1)
증감	1.7%p 감소	1.1%p 증가	0.3%p 증가	0.3%p 증가	-

< 시·도별 가격수준별 분포 현황 >



3. 공시가격 활용 분야 및 열람·이의신청 방법

- 공시가격은 각종 조세·부담금 부과, 건강보험료 산정 및 기초노령연금 수급대상자 결정, 공직자 재산등록 등 약 60여 종의 관련 분야에 광범위 하게 활용된다.
- 개별공시지가는 「부동산공시가격알리미(www.realtyprice.kr)」 또는 해당 토지가 소재한 시·군·구의 민원실에서 5월 31일(목)부터 7월 2일(월)까지 열람할 수 있으며,
 - 공시가격에 이의가 있는 경우에는 같은 기간 내에 이의신청서(시·군·구에 비치)를 작성하여 해당 토지의 소재지 시·군·구에 직접 제출하거나 팩스 또는 우편으로 이의신청 할 수 있다.
 - 한편, 시·군·구청장은 이의신청기간이 만료된 날부터 30일 이내에 이의신청 내용 심사 결과를 서면통지하고,
 - 이의신청의 내용이 타당하다고 인정될 경우에는 개별공시지가를 조정하여 다시 결정·공시할 예정이다.

4. 공시제도 개선 방향

- 한편, 국토교통부는 일부 언론에서 제기한 “용인 에버랜드 공시지가 급등 의혹” 관련, 공시 절차상 드러난 일부 미흡한 점을 보완하기 위해 제도개선 방안을 강구 중이며, 주요 방향은 다음과 같다.
 - 우선 공시(안) 산출 과정에서 조사자 주관에 의존하는 점을 보완하기 위해 감정평가법인 또는 감정원에서 자체 내부 검토 과정을 의무적으로 거친 후 최종보고서를 제출하도록 할 계획이다.

- 또한, 그간 국토교통부 심사가 다소 미흡했던 점을 감안하여 특이사항이 있는 부동산은 국토부의 심층 심사를 강화하는 한편,
 - 특히 가격형성요인이 복잡해 조사·평가가 어려운 특수부동산의 경우에는 별도로 해당 분야에 전문성이 있는 조사자를 지정하는 방안을 강구 중이다.
- 그리고, 시·군·구청장이 결정·공시하는 개별공시가격에 대해서는 전문가 검증을 강화하고, 국토교통부의 지도 감독을 통해 부실하게 조사되지 않도록 관리를 철저히 해 나갈 예정이다.

< 붙임 > 2018년도 개별공시지가 참고자료 1부. 끝.



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

* 상기 통계자료는 국토교통부(한국감정원)에서 지자체 자료를 취합·분석하여 제공함

2018년도 개별공시지가 참고자료

I. 2018년도 개별공시지가 참고자료

1. 변동률 현황	1
가. 시·도별	1
나. 용도지역별	1
다. 지목별	2
2. 최고·최저 현황	3
가. 시·도별	3
나. 용도지역별	4
다. 지목별	4
3. 지가수준별 분포 현황	5
4. 전년대비 변동명세 현황	6
5. 전년대비 시·도별 지가총액 현황	7

II. 개별공시지가 문답자료

1. 공시주체 및 공시절차는?	8
2. 가격공시 기준일은?	8
3. 공시대상은?	9
4. 개별공시지가는 어떻게 활용되는가?	9
5. 개별공시지가 변동률 산정방법은?	10
6. 개별공시지가 변동률이 표준지공시지가 변동률보다 전반적으로 높은 이유는?	10
7. 2018년도 재산세 등 과세부담 수준은?	10

I 2018년도 개별공시지가 참고자료

1 개별공시지가 변동률 현황

가 시·도별 변동률

(단위 : %)

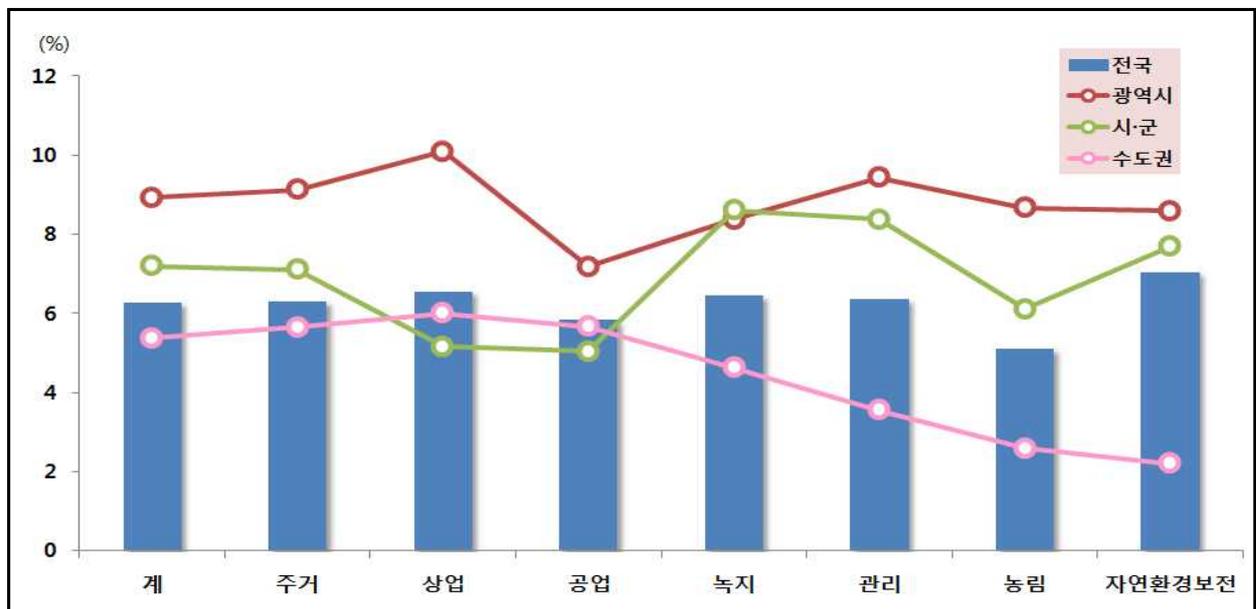
전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
6.28 (5.34)	6.84 (5.26)	11.00 (9.67)	9.03 (8.00)	4.57 (2.86)	8.15 (5.67)	4.17 (3.48)	8.54 (6.68)	9.06 (7.52)
경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
3.99 (3.71)	7.01 (4.89)	5.82 (5.34)	4.33 (3.70)	5.52 (4.75)	6.27 (6.19)	7.13 (8.06)	7.91 (7.31)	17.51 (19.00)

* ()는 '17년도 변동률

나 용도지역별 변동률

(단위 : %)

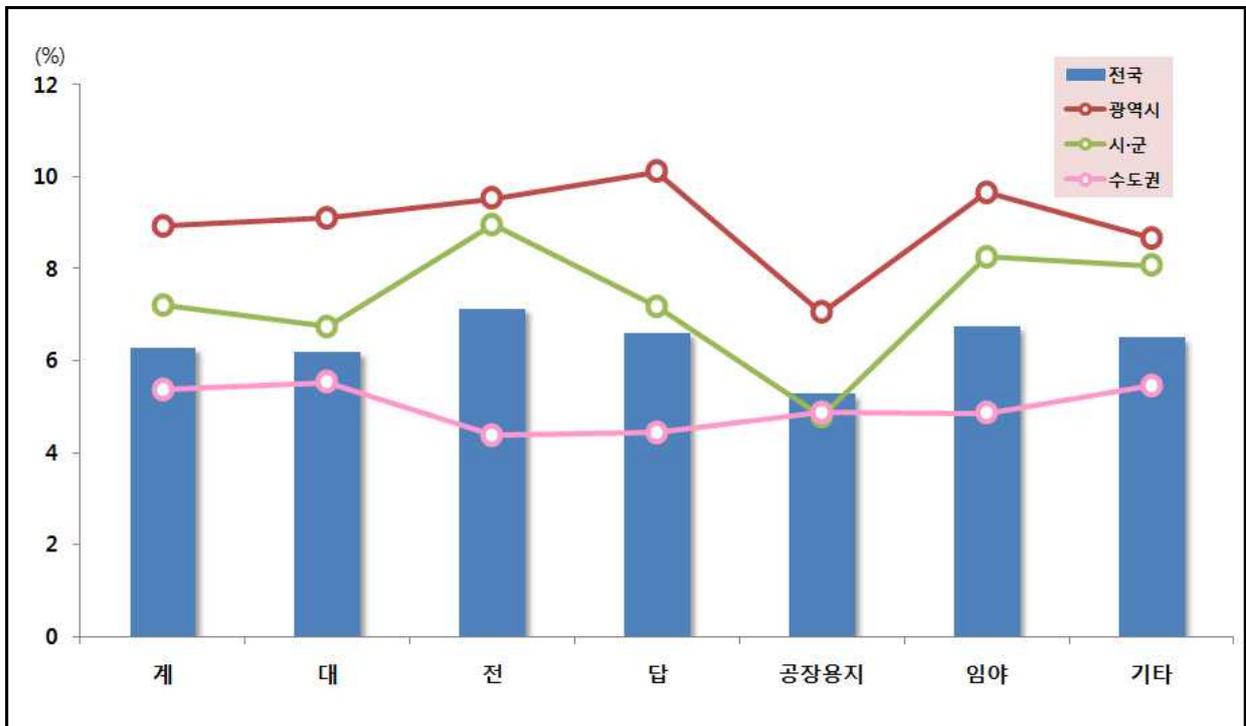
구분	계	도시지역				비도시지역		
		주거	상업	공업	녹지	관리	농림	자연환경보전
전국	6.28	6.31	6.56	5.83	6.45	6.36	5.11	7.05
수도권	5.37	5.64	6.00	5.66	4.62	3.55	2.59	2.20
광역시	8.92	9.12	10.09	7.18	8.37	9.43	8.67	8.59
시·군	7.20	7.11	5.15	5.04	8.60	8.37	6.11	7.68



다 지목별 변동률

(단위 : %)

구분	계	대	전	답	공장용지	임야	기타
전국	6.28	6.19	7.13	6.60	5.28	6.74	6.50
수도권	5.37	5.53	4.37	4.43	4.87	4.85	5.45
광역시	8.92	9.10	9.52	10.11	7.04	9.65	8.67
시·군	7.20	6.74	8.95	7.17	4.78	8.25	8.07



2

2018년도 개별공시지가 최고·최저 현황

가 시·도별 현황

(단위 : 원/㎡)

구 분	최고 지가			최저 지가	
	금액	소재지	상호명	금액	소재지
전 국	91,300,000	서울 중구 충무로1가 (명동8길)	네이처리퍼블릭 (화장품 판매점)	142	경북 울진군 기성면 이평리
서 울	91,300,000	중구 충무로1가 (명동8길)	네이처리퍼블릭 (화장품 판매점)	6,400	도봉구 도봉동
부 산	27,600,000	부산진구 부전동 (중앙대로)	엘지 유플러스	882	금정구 오류동
대 구	25,500,000	중구 동성로2가 (동성로)	법무사회관	294	달성군 가창면 상원리
인 천	11,950,000	부평구 부평동 (부평대로)	금강제화	259	용진군 대청면 대청리
광 주	11,500,000	동구 충장로2가 (충장로)	엘지 유플러스	670	광산구 등림동
대 전	12,960,000	중구 은행동 (중앙로)	이안경원	452	동구 세천동
울 산	12,200,000	남구 삼산동 (삼산로)	태진빌딩	349	울주군 상북면 이천리
세 종	4,700,000	나성동(한누리대로)	에스빌딩	1,290	전의면 달전리
경 기	19,800,000	성남분당구 백현동 (판교역로146번길)	현대백화점	480	포천시 신북면 삼정리
강 원	11,540,000	춘천시 조양동 (명동길)	뷰티플렉스 (화장품 판매점)	147	삼척시 원덕읍 이천리
충 북	10,500,000	청주상당구 북문로1가 (상당로69번길)	커피빈 (커피 전문점)	199	청주상당구 문의면 문덕리
충 남	9,196,000	천안동남구 신부동 (만남로)	광산빌딩	264	금산군 진산면 오항리
전 북	6,900,000	전주완산구 고사동 (팔달로)	금강제화	187	무주군 적상면 방이리
전 남	3,944,000	순천시 연향동 (연향중앙상가길)	고운빛의원	151	진도군 조도면 진목도리
경 북	12,300,000	포항북구 죽도동 (죽도시장길)	개풍약국	142	울진군 기성면 이평리
경 남	6,180,000	창원의창구 상남동 (마디미로)	C&B 빌딩	181	하동군 화개면 대성리
제 주	6,300,000	제주시 연동 (신광로)	디저트39 (커피 전문점)	488	제주시 추자면 대서리

* 도로, 하천 등 공공용지 및 국·공유지 제외

** “네이처리퍼블릭(화장품 판매점)” 부지는 '04년부터 현재까지 전국 최고지가를 유지

나 용도지역별 현황

(단위 : 원/m²)

용도지역	최고 지가		최저 지가	
	금액	소재지	금액	소재지
주거	14,600,000	서울 강남구 대치동 (동부센트레빌아파트)	3,910	전남 진도군 의신면 옥대리
상업	91,300,000	서울 중구 충무로1가 (명동8길, 네이처리퍼블릭)	18,700	전북 고창군 성송면 판정리
공업	10,600,000	서울 성동구 성수동1가 (서울숲역 지식산업센터부지)	5,010	충남 보령시 웅천읍 구룡리
녹지	2,270,000	서울 강서구 외발산동(농지)	206	경남 남해군 남해읍 아산리(임야)

* 도로, 하천 등 공공용지 및 국·공유지 제외

다 지목별 현황

(단위 : 원/m²)

지목	최고 지가		최저 지가	
	금액	소재지	금액	소재지
대	91,300,000	서울 중구 충무로1가	646	전남 곡성군 목사동면 용봉리
잡종지	14,460,000	서울 서초구 방배동	280	경북 울진군 기성면 이평리
공장용지	10,600,000	서울 성동구 성수동1가	2,640	전남 고흥군 포두면 차동리
임야	3,561,000	서울 강남구 도곡동	143	경북 울진군 기성면 이평리
전	2,570,000	서울 강동구 암사동	276	경북 울진군 온정면 조금리
답	2,397,000	경기 성남시 수정구 고등동	432	전남 곡성군 죽곡면 동계리

* 도로, 하천 등 공공용지 및 국·공유지 제외

3

개별공시지가 지가수준별 분포 현황

(단위 : 필지)

구 분	합계	1만 원 이하	10만 원 이하	100만 원 이하	1천만 원 이하	5천만 원 이하	5천만 원 초과
계	33,095,820 (100.0)	10,694,654 (32.3)	14,433,282 (43.6)	6,122,513 (18.5)	1,809,532 (5.5)	35,542 (0.1)	297 (0.0)
수도권	6,059,272	327,091	2,337,187	2,035,101	1,325,558	34,038	297
광역시	2,196,756	145,579	500,075	1,205,082	344,653	1,367	0
시·군	24,839,792	10,221,984	11,596,020	2,882,330	139,321	137	0
서울	923,120	201	11,980	118,359	758,594	33,689	297
부산	711,506	18,556	80,071	432,277	179,606	996	0
대구	446,215	24,989	77,952	260,220	82,729	325	0
인천	634,405	62,210	230,423	213,835	127,934	3	0
광주	382,682	36,615	133,779	195,885	16,397	6	0
대전	226,376	11,994	42,029	144,896	27,443	14	0
울산	429,977	53,425	166,244	171,804	38,478	26	0
세종	181,929	10,888	104,234	64,523	2,284	0	0
경기	4,501,747	264,680	2,094,784	1,702,907	439,030	346	0
강원	2,592,349	1,044,024	1,223,877	313,974	10,462	12	0
충북	2,240,453	820,034	1,156,440	254,433	9,534	12	0
충남	3,520,864	930,192	2,192,333	380,991	17,340	8	0
전북	2,679,980	1,286,158	1,142,502	241,349	9,966	5	0
전남	4,777,460	3,180,115	1,343,836	243,975	9,525	9	0
경북	4,218,806	1,480,437	2,197,782	518,142	22,392	53	0
경남	4,071,982	1,417,022	1,924,535	684,551	45,837	37	0
제주	555,969	53,114	310,481	180,392	11,981	1	0

* 표준지 50만 필지 포함

4

전년대비 변동명세 현황

(단위 : 필지, %)

구 분	전 체	상 승		하 락		동 일		신 규	
		필지수	비율	필지수	비율	필지수	비율	필지수	비율
전 국	33,095,820	29,813,846	90.08	1,064,112	3.22	1,754,233	5.30	463,629	1.40
수도권	6,059,272	5,158,636	85.14	286,839	4.73	520,692	8.59	93,105	1.54
광역시	2,196,756	2,099,709	95.58	36,138	1.65	41,513	1.89	19,396	0.88
시·군	24,839,792	22,555,501	90.81	741,135	2.98	1,192,028	4.80	351,128	1.41
서울	923,120	895,380	96.99	5,678	0.62	18,151	1.97	3,911	0.42
부산	711,506	688,605	96.79	5,636	0.79	13,037	1.83	4,228	0.59
대구	446,215	434,143	97.30	2,911	0.65	5,752	1.29	3,409	0.76
인천	634,405	515,790	81.30	40,460	6.38	72,660	11.45	5,495	0.87
광주	382,682	363,172	94.90	5,658	1.48	10,639	2.78	3,213	0.84
대전	226,376	208,507	92.10	8,999	3.98	6,903	3.05	1,967	0.87
울산	429,977	405,282	94.25	12,934	3.01	5,182	1.21	6,579	1.53
세종	181,929	159,407	87.62	10,795	5.93	9,786	5.38	1,941	1.07
경기	4,501,747	3,747,466	83.24	240,701	5.35	429,881	9.55	83,699	1.86
강원	2,592,349	2,370,020	91.43	92,792	3.58	109,997	4.24	19,540	0.75
충북	2,240,453	2,024,392	90.36	69,935	3.12	112,324	5.01	33,802	1.51
충남	3,520,864	2,958,328	84.02	221,986	6.30	314,622	8.94	25,928	0.74
전북	2,679,980	2,463,604	91.92	52,522	1.96	136,813	5.11	27,041	1.01
전남	4,777,460	4,328,382	90.61	115,295	2.41	209,388	4.38	124,395	2.60
경북	4,218,806	3,909,277	92.67	104,560	2.48	176,926	4.19	28,043	0.66
경남	4,071,982	3,815,146	93.70	64,088	1.57	109,267	2.68	83,481	2.05
제주	555,969	526,945	94.78	9,162	1.65	12,905	2.32	6,957	1.25

5

전년 대비 시도별 지가총액 현황

구 분	2017년			2018년		
	필지수 (필지)	지가총액 (억원)	평균지가 (원/㎡)	필지수 (필지)	지가총액 (억원)	평균지가 (원/㎡)
전 국	32,680,229	47,785,343	50,265	33,095,820	50,980,177	53,545
수도권	5,968,216	30,304,858	265,938	6,059,272	32,071,282	280,357
광역시	2,191,021	5,998,681	175,178	2,196,756	6,557,253	191,523
시·군	24,520,992	11,481,805	14,308	24,839,792	12,351,642	15,373
서울	927,501	14,229,957	2,429,376	923,120	15,235,029	2,582,572
부산	711,719	2,274,265	303,728	711,506	2,533,609	338,188
대구	444,376	1,426,488	191,474	446,215	1,555,226	209,111
인천	629,583	2,870,881	267,483	634,405	3,000,209	279,102
광주	383,308	635,866	128,977	382,682	687,775	139,673
대전	225,886	809,756	181,799	226,376	845,801	189,659
울산	425,732	852,306	85,907	429,977	934,841	94,194
세종	181,856	430,473	92,106	181,929	465,430	100,062
경기	4,411,132	13,204,020	135,615	4,501,747	13,836,044	141,551
강원	2,571,578	1,154,378	6,863	2,592,349	1,243,086	7,422
충북	2,205,561	1,071,679	14,610	2,240,453	1,141,076	15,524
충남	3,496,860	2,014,251	24,688	3,520,864	2,101,383	25,750
전북	2,665,851	931,063	12,933	2,679,980	976,393	13,570
전남	4,659,860	1,046,859	9,139	4,777,460	1,123,923	9,726
경북	4,199,347	1,777,136	10,323	4,218,806	1,913,382	11,115
경남	3,990,227	2,365,423	23,933	4,071,982	2,573,406	25,884
제주	549,852	690,542	40,330	555,969	813,565	47,494

* 지가총액은 당해연도의 공시총액('18년에 319조 증가)

II 개별공시지가 문답자료

1 개별공시지가의 공시주체 및 공시절차는?

- 결정 공시주체 : 시장·군수·구청장
- 공시절차
 - 개별공시지가는 표준지공시지가를 기준으로 토지가격비준표를 적용하여 가격을 산정한 후 시·군·구 부동산가격공시위원회 심의를 거쳐 결정·공시
 - * 개별공시지가 결정·공시 절차
 - ① 개별토지 특성조사(시·군·구) → ② 토지가격비준표 적용(특성격차배율 적용) → ③ 가격산정(자동산정 프로그램) → ④ 소유자 의견청취 → ⑤ 감정평가사 검증 → ⑥ 시·군·구부동산가격공시위원회 심의 → ⑦ 결정·공시
 - 시·군·구 공무원이 산정하는 개별 필지 가격의 정확성 제고를 위해 전문가인 감정평가사가 가격검증을 실시
 - ① 산정가격 검증 ② 의견제출가격 검증

2 가격공시 기준일은?

- 매년 1월 1일 기준으로 5월말까지 공시
- 다만, 당해연도 1.1 ~ 6.30 기간 중 분할·합병 등의 사유가 발생한 토지에 대해서는 7.1. 기준으로 10.31에 추가 공시
- * 7. 1 이후에 분할·합병 등이 된 경우에는 다음해 정기공시분(1.1)에 포함

3

개별공시지가 공시 대상은?

- 토지 관련 국세 및 지방세의 부과대상토지와 개발부담금 등 각종 부담금의 부과대상 토지이며,
 - 각종 법에 의하여 지가의 산정 등에 개별공시지가를 적용하도록 규정되어 있는 토지와 필요에 따라 시장·군수·구청장이 개별공시지가를 결정·공시하기로 한 토지를 대상
- 다만, 표준지, 부담금 등의 부과대상이 아닌 토지, 과세대상이 아닌 토지는 공시하지 않을 수 있음

4

개별공시지가는 어떻게 활용되는가?

<개별공시지가 활용 현황>

조 세	재산세 (지방교육세 등 포함)	복지 분야	건강보험료 산정기준, 기초노령연금·기초생활보장 수급대상자 판단기준
	종합부동산세 (농어촌특별세 포함)		장애인 연금 대상자·생계유지곤란자의 병역감면 판단기준
	양도소득세, 상속세 및 증여세 등		
부담금	재건축부담금, 개발부담금 등	사업주/장애인 용자·지원금 산정 기준	
공적 평가 기준	선매 및 불허처분 토지 매수가 산정	노인복지주택 부자격자 판단기준	
	도로·산지 매수청구시 매수예상가격	신혼부부 전세임대주택 입주대상자 선정	
	자연공원·하천구역토지의 매수청구가격	국민주택채권 매입기준 및 국민임대주택 입주자 선정	
행정 분야	불법건축물 이행강제금 산정기준	교통사고 유자녀 지원 관련 기준	
	실거래신고가격 검증, 국가자산추계	근로장려금 신청자격 판단 기준 등	
	국·공유재산 대부 및 사용료 산정		
	도로점용료 산정기준	기타	
	사회복지법인, 공익법인 등의 기본 재산의 처분		공직자 재산등록, 일반 토지거래의 지표 등
사학기관, 기술대학, 학교설립에 따른 수익용 기본재산 산정 등			

5

개별공시지가 변동률 산정방법은?

- 개별공시지가 변동률은 당해연도 개별필지 가액* 합계에서 전년도 합계를 뺀 차액을 전년도 합계로 나눈 후 백분율로 산정

* 개별공시지가에 해당 필지 면적을 곱하여 산정한 금액

- 지역변동률은 해당지역 내 개별필지 가액의 합계를 기준으로 산정*

* 전국 변동률은 '전국 개별필지 가액 합계', 시·도 변동률은 '시·도별 개별필지 가액 합계'를 기준으로 산정되므로 지역별 변동률 단순 평균치와는 다를 수 있음

$$\text{변동률(\%)} = \frac{(\text{'18년도 개별필지 가액 합계}) - (\text{'17년도 개별필지 가액 합계})}{(\text{'17년도 개별필지 가액 합계})} \times 100$$

(예) '18년도 개별필지 가액 합계 110원, '17년도 개별필지 가액 합계 100원 인 경우
 '18년도 개별공시지가 변동률 : $[(110 - 100)/100] \times 100 = 10.0\%$

- 다만, 국·공유토지 및 전년도 공시지가가 없는 토지는 개별공시지가 변동률 산정대상에서 제외됨

6

개별공시지가 변동률(6.28%)이 표준지공시지가 변동률(6.02%)보다 전반적으로 높은 이유는?

- 개별공시지가는 전국 대부분의 토지(3,309만 필지)를 대상으로 공시하나, 표준지공시지가는 일부(50만 필지, 개별지 필지수 대비 1.5%)에 대해 공시

* 개별공시지가 변동률은 표준지가 포함된 변동률임

7

2018년도 재산세 등 과세부담 수준은?

- 지방세인 재산세 관련사항은 토지소재지 시·군·구 세무부서, 국세인 종합부동산세 관련사항은 주소지 관할 세무서로 문의하시기 바람

* 국세청 세미래콜센터 126(국번없음)