



국토교통부

# 보도자료

배포일시 2017. 5. 30.(화) / 총 19매(본문8, 붙임11)

담당  
부서

부동산평가과

담당자

• 과장 박병석, 사무관 박종용, 주무관 남궁 명식  
• ☎ (044) 201-3425, 3427

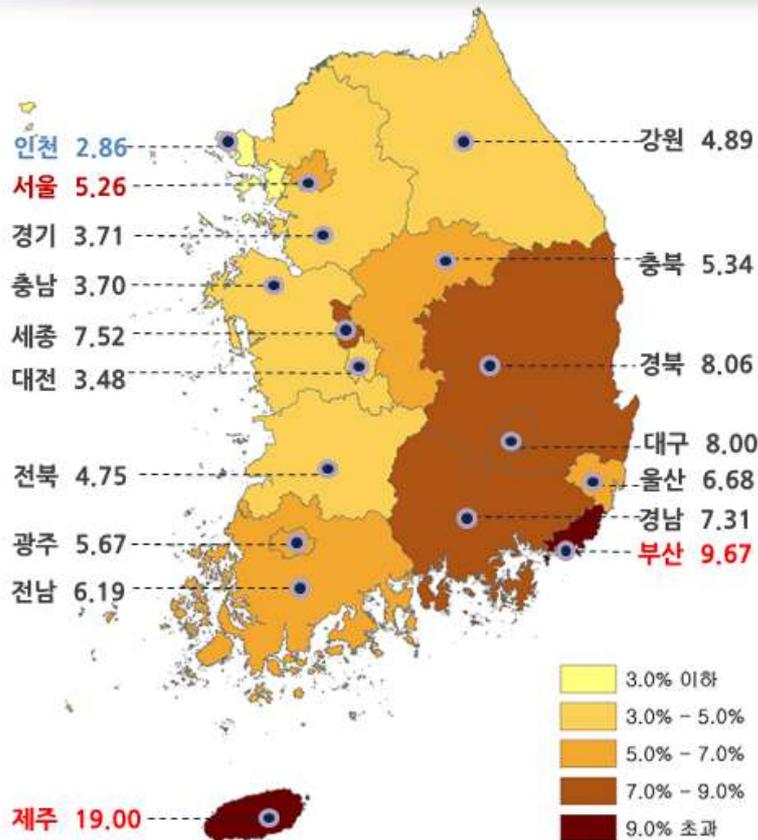
보도일시

2017년 5월 31일(수) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다.  
※ 통신·방송·인터넷은 5.30.(화) 11:00 이후 보도 가능

## 개별공시지가 전국 평균 5.34% 올라... 제주(19.0%) 가장 높아 제주 이어 부산(9.67) · 경북(8.06) 높은 상승률 기록, 인천(2.86) 가장 낮아

### 전국 평균 5.34% 상승('16년 5.08%)

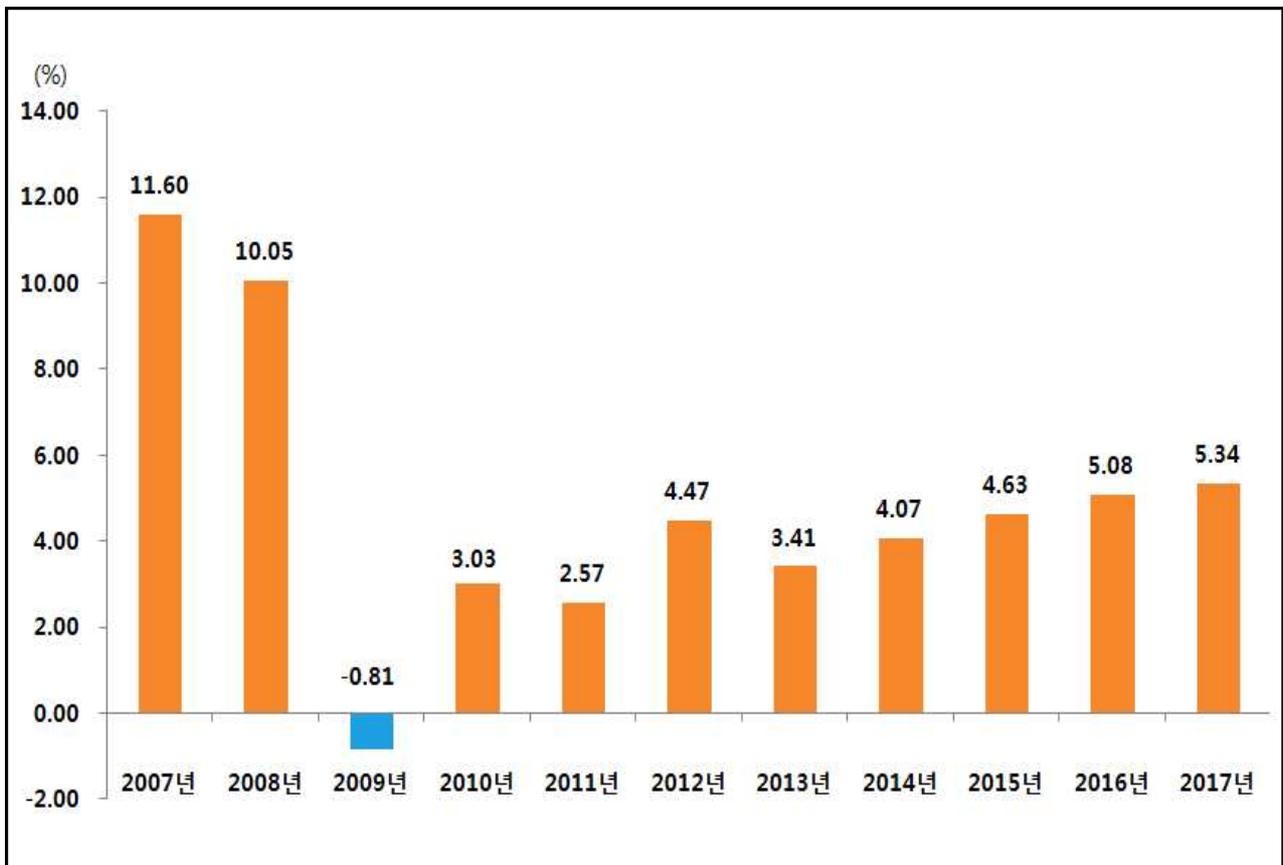
	'15년	'16년	'17년
수도권	3.62	3.82	4.36
광역시	5.73	7.46	7.51
시·군	6.81	7.23	6.77



□ 국토교통부(장관 강호인)는 관할 시장·군수·구청장이 2017년 1월 1일 기준 개별공시지가를 산정해 5월 31일 공시한다고 발표했다.

- 올해는 전년 대비 5.34% 상승하여, 지난 해 5.08%에 비하여 0.26%p 올라, '10년부터 꾸준히 상승 추세를 유지하고 있다.
- 이는 정부·공공기관의 지방이전에 따른 기반시설 확충 등 토지수요 증가와 일부 지역(제주, 부산 등)의 활발한 개발사업 등이 주요 원인으로 분석된다.
- 공시 대상은 총 3,268만 필지(표준지 50만 필지 포함)로, 이번 조사에서는 토지 분할 및 국·공유지 등을 추가로 조사하여 전년 (3,230만 필지) 대비 약 38만 필지가 증가했다.

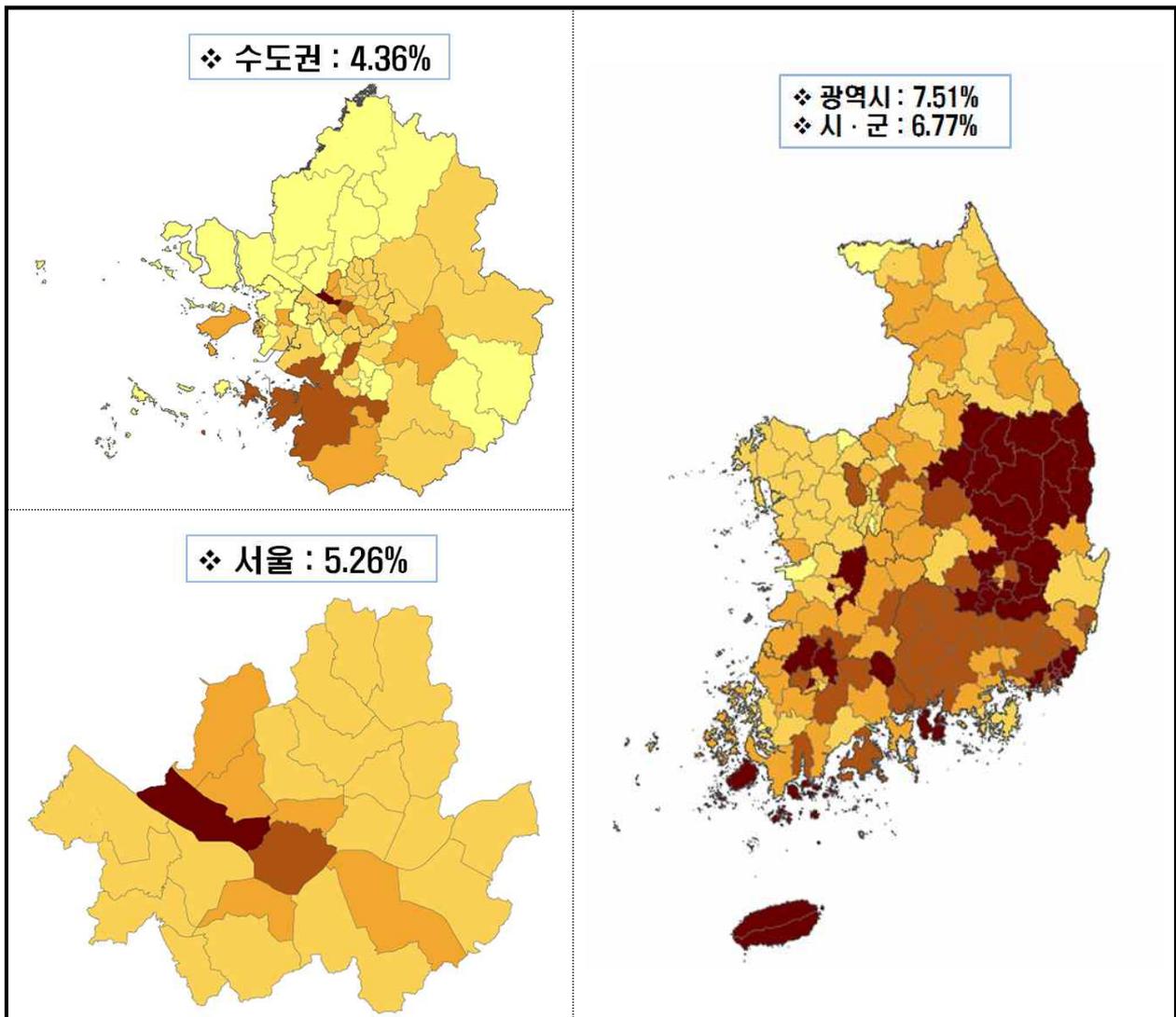
< '07년 ~ '17년 개별공시지가 가격 변동 현황 >



## 1. 지역별 가격변동률 현황

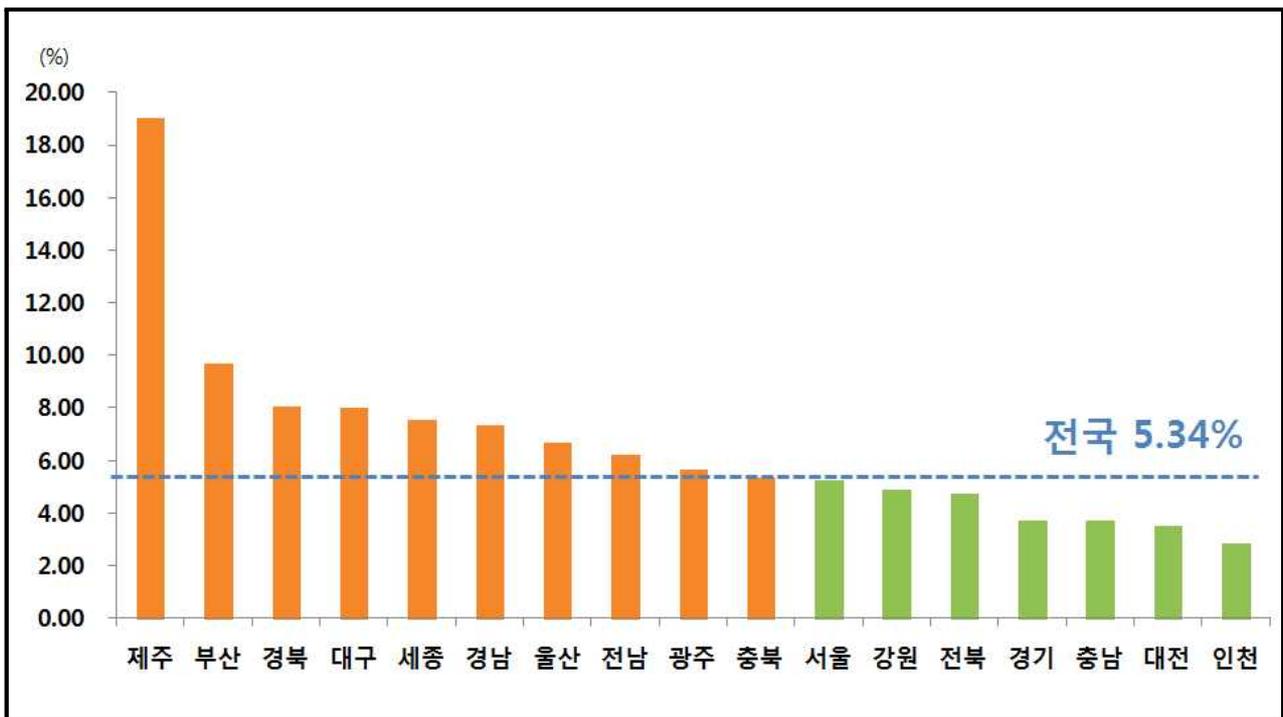
- 먼저 권역별 변동률을 살펴보면, 수도권(서울·인천·경기) 4.36%, 광역시(인천 제외) 7.51%, 시·군(수도권·광역시 제외) 6.77%로 나타났다.
- 수도권은 전반적으로 전국 평균(5.34%) 보다 낮은 변동률을 보였는데, 고양시 덕양·일산 등 서북부지역 개발사업 지연(재정비 촉진지구) 및 수도권 지역 내 개발사업 부재 등의 영향으로 보인다.
- 광역시 및 시·군지역의 높은 상승률(%)은 제주(19.0), 부산(9.67), 경북(8.06), 대구(8.0) 등 일부지역의 개발사업 진행, 토지수요 증가 등 지가상승요인이 작용한 것으로 보인다.

< 권역별(수도권, 광역시, 시·군) 변동률 >



- 다음으로 시·도별 변동률(%)을 살펴보면, 제주(19.0), 부산(9.67), 경북(8.06), 대구(8.0), 세종(7.52) 등 10개 시·도는 전국 평균(5.34)보다 상승폭이 높았고,
  - 인천(2.86), 대전(3.48), 충남(3.70), 경기(3.71), 전북(4.75) 등 7개 시·도는 전국 평균보다 상승폭이 낮았다.
  - 제주는 혁신도시의 성숙과 제2공항에 대한 기대감으로, 부산은 해운대관광리조트 개발과 주택재개발, 세종은 중앙행정기관 이전에 따른 기반시설 확충 및 토지수요 증가 등으로 상승률이 높게 나타났고,
    - 인천은 송도국제도시 개발사업 완료단계에 따른 지가안정(연수구), 아파트 분양시장 침체(동구) 등으로 낮은 상승률을 보였다.

< 2017년 시·도별 개별공시지가 변동률 현황 >

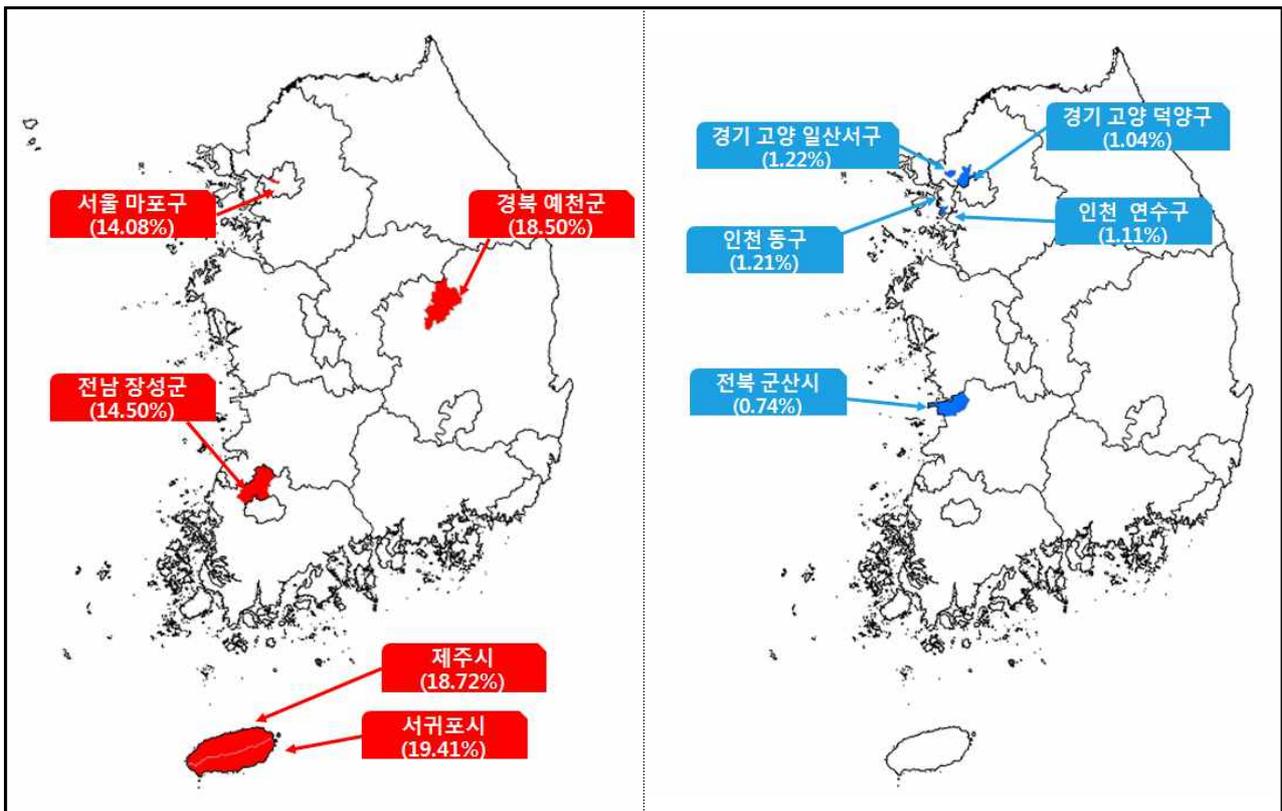


- 시·군·구별 변동률 분포를 살펴보면, 전국 평균(5.34%)보다 높게 상승한 지역은 128곳, 낮게 상승한 지역은 122곳이며, 하락 지역은 없는 것으로 나타났다.

- 상승률이 높은 지역은 제주도 서귀포시(19.41), 제주시(18.72), 경북 예천군(18.50), 전남 장성군(14.50), 서울 마포구(14.08) 순으로 높게 나타났고,
- 상승률이 낮은 지역은 전북 군산시(0.74), 경기고양시 덕양구(1.04), 인천 연수구(1.11), 인천 동구(1.21), 경기고양시 일산서구(1.22) 순으로 낮은 상승률을 보였다.

< 변동률 상·하위 5위 시군구 현황, % >

상위 5위		하위 5위	
제주 서귀포시 (19.41)	제2공항 신설 기대심리, 제주헬스케어타운사업 개발 등	전북 군산시 (0.74)	제조업계의 불황, 일부 구도심 공동화에 따른 상업지대 가격 하락
제주 제주시 (18.72)	유입인구 증가에 따른 주택수요 증가, 건설경기 호황 등	고양 덕양구 (1.04)	중심지역 노후화로 기존 시가지 지가 하락 및 농경지 지가하락 등
경북 예천군 (18.50)	도청이전 신도시 개발(호명면), 군청사 이전예정 및 군계획 변경	인천 연수구 (1.11)	송도국제도시 개발사업 완료단계에 따른 지가안정(송도동)
전남 장성군 (14.50)	나노기술 일반산업단지개발, 황룡강 생태공원, 장성호 관광지 조성	인천 동구 (1.21)	원도심 지역의 인구 정체, 노령화 및 기반시설 미비로 거래량 저조 등
서울 마포구 (14.08)	홍대입구 주변 상권의 확장(연남동), 경의선로 공원화 등 거주여건 개선	고양 일산서구 (1.22)	구도심 정비사업 및 일산뉴타운 개발사업의 지연



**< 시·도별 주요 변동사유 >**

구분	변동률 (%)	주요 변동사유
전국	5.34	정부·공공기관의 지방이전에 따른 기반시설 확충 등 토지 수요 증가
서울	5.26	홍대상권 및 경의선 숲길(마포), 수서SRT역세권 개발(강남), 경리단길·이태원역 인근 고급주택지대 및 한남1재정비촉진지구 중심 상승(용산)
부산	9.67	해운대관광리조트 개발·센텀시티내 상권 활성화(해운대), 연산2재개발사업·연산4재건축사업(연제), 신규아파트 분양활성화(수영)
대구	8.00	수성의료지구 분양 호조(수성), 1호선 연장·테크노폴리스 산업단지 성숙(달성), 대곡공공주택지구 시행(달서)
인천	2.86	역주변 주택수요 증가(부평), 소래·논현택지개발지구·서창공공주택지구(남동구), 용마루주거환경개선사업·도시개발사업(남구)
광주	5.67	빛그린산업단지·광주송정역 복합환승센터 사업(광산구), 첨단2지구·양산지구 개발(북구), 효천1지구 택지개발(남구)
대전	3.48	도안신도시개발·세종시 개발 영향(유성구), 갑천친수구역 조성사업·별곡로 확장(서구), 대전역세권 정비사업·주택재개발(동구)
울산	6.68	우정혁신도시·도시재개발사업(중구), 테크노일반산업단지 개발 및 3D프린팅 산업 등 4차산업 연구특화단지(남구), 신천지구 및 호계·매곡지구 개발(북구)
세종	7.52	세종시로의 인구유입 지속, 도시 성장(기반시설 확충 등)에 따른 토지 수요 증가, 서울-세종간 고속국도 건설사업
경기	3.71	동탄1기 및 2기 신도시·향남택지개발사업(화성), 고덕국제화지구·황해경제자유구역(평택), 시화호MTV사업부지 조성·분양(안산 단원구)
강원	4.89	레고랜드 관광산업단지·남춘천일반산업단지(춘천), 동해고속도로·동서고속도로 개통(양양), 영동고속국도·중앙고속도로 연계(횡성)
충북	5.34	전원주택 수요 증가 및 도시자연공원구역 해제(청주 상당구), 은암산업단지조성진척(진천), 성불산치유생태공원·발효식품농공단지(괴산)
충남	3.70	일반농공단지·광역도로정비사업(금산), 서천발전정부대안사업 추진(서천), 청양-우성, 청양-보령간 국도확포장공사(청양), 호남고속철도 공주역개통(공주)
전북	4.75	포니랜드 조성사업·임대주택 건립사업(장수), 전원주택 수요증가(완주), 새만금사업 및 변산해수욕장 개발, 펜션단지 부지조성(부안)
전남	6.19	나노산단 연구개발특구, 황룡강생태공원(장성), 첨단문화복합단지 및 일반산업단지(담양), 자연드림파크2단지·지리산역사문화체험단지(구례)
경북	8.06	경북도청 이전신도시·녹색문화 상생벨트 조성(예천), 상주·영덕간 고속도로 개통, 천지원자력발전소 건설사업(영덕), 국가산채 식품클러스터 조성사업(영양)
경남	7.31	광역도로망 확충·각종 산업단지 및 택지개발(김해), 사과도시개발사업·천선동일반산업단지(창원), 항공우주산업 집적화 단지(사천)
제주	19.0	혁신도시성숙·제주헬스케어타운사업·제2공항 신설 예정(서귀포), 인구 증가로 인한 주택수요 증가 및 건설경기 호조(제주)

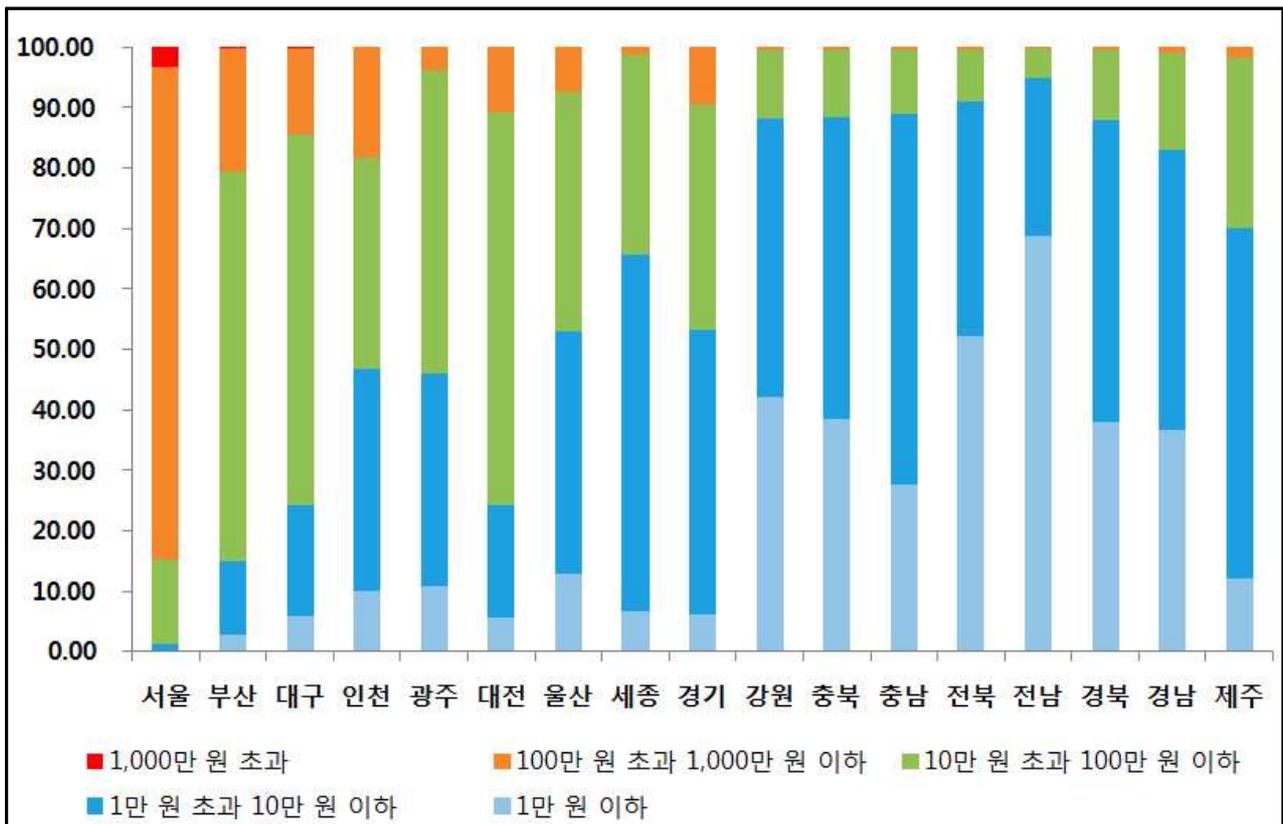
## 2. 가격수준별 분포 현황

- 가격수준별 분포현황(총 3,268만 필지)을 살펴보면, m<sup>2</sup>당 1만 원 이하는 1,112만 필지(34.0%), 1만 원 초과 1,000만 원 이하가 2,153만 필지(65.9%), 1,000만 원 초과는 3만 필지(0.1%)로 나타났다.
- 가격수준별로는 1만 원 초과 10만 원 이하 필지는 전년대비 1.2%p 증가하여 가장 많이 늘었고, 1만 원 이하 필지는 전년대비 1.6%p 감소한 것으로 나타났다.

< 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
'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)
'16년	11,511,223 (35.6)	13,349,367 (41.3)	5,813,551 (18.0)	1,600,371 (5.0)	29,023 (0.1)
증감	1.6%p 감소	1.2%p 증가	0.2%p 증가	0.2%p 증가	-

< 시·도별 가격수준별 분포 현황 >



### 3. 공시가격 활용 분야 및 열람·이의신청 방법

- 공시가격은 ① 건강보험료 산정, 기초노령연금 수급대상자 결정, 교통사고 유자녀 지원 대상자 결정 등 복지행정 ② 조세 및 부담금 부과 ③ 불법건축물 이행강제금, 선매 시 토지매수가격 산정 등 부동산 행정 ④ 공직자 재산등록 등 약 60여 종의 관련 분야에 광범위하게 활용된다.
  
- 개별공시지가는 「부동산공시가격알리미([www.realtyprice.kr](http://www.realtyprice.kr))」에서 열람할 수 있고, 해당 토지소재지 관할 시·군·구 민원실 또는 누리집(홈페이지)을 통해 열람하거나 이의신청(5. 31~6. 29.까지)을 할 수 있다.
  - 이의신청은 다음달 29일까지 공시된 가격에 이의가 있는 자가 이의신청서(시·군·구에 비치)를 작성하여 해당 토지의 소재지 시·군·구에 직접 제출하거나 팩스 또는 우편으로 가능하다.
  
  - 한편, 시·군·구청장은 이의신청기간이 만료된 날부터 30일 이내에 이의신청 내용을 심사하여 결과를 이의신청자에게 서면통지하고, 이의신청의 내용이 타당하다고 인정될 경우에는 개별공시지가를 조정하여 다시 결정·공시할 예정이다.

< 붙임 > 2017년도 표준지 가격공시 참고자료 1부. 끝.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부  
부동산평가과 남궁명식 주무관(☎ 044-201-3427)에게 연락주시기 바랍니다.  
\* 상기 통계자료는 국토교통부(한국감정원)에서 지자체 자료를 취합·분석하여 제공함

## 2017년도 개별공시지가 참고자료

### I. 2017년도 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. 2017년도 재산세 등 과세부담 수준은? .....	10
6. 개별공시지가 변동률 산정방법은? .....	10
7. 개별공시지가 변동률이 표준지공시지가 변동률보다 전반적으로 높은 이유는? .....	10

# I 2017년도 개별공시지가 참고자료

## 1 개별공시지가 변동률 현황

### 가 시·도별 변동률

(단위 : %)

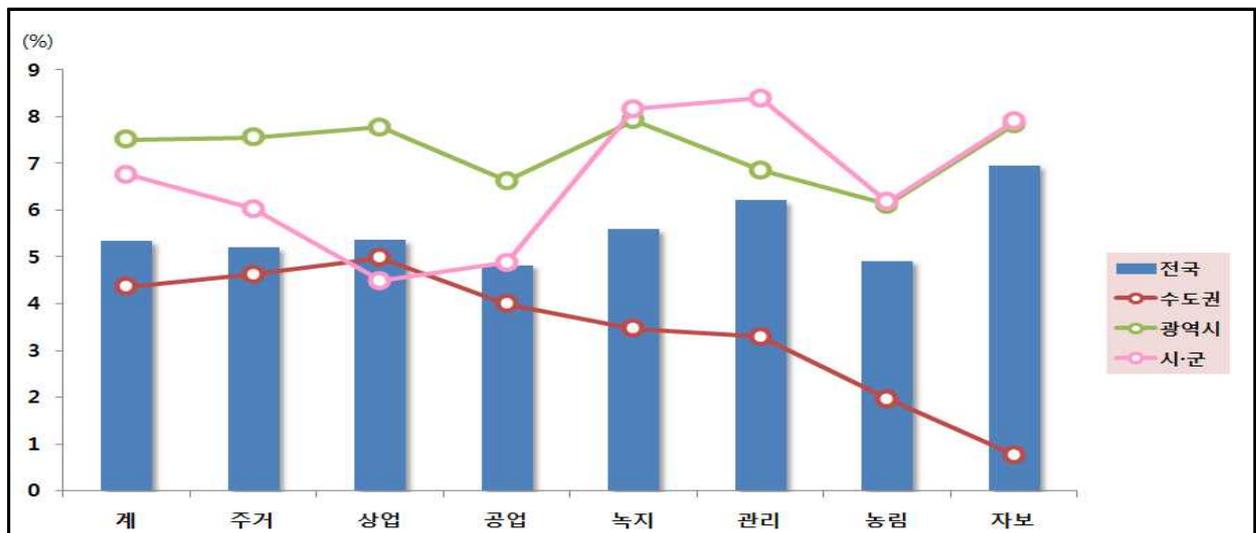
전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
5.34 (5.08)	5.26 (4.08)	9.67 (7.33)	8.00 (9.06)	2.86 (3.35)	5.67 (4.91)	3.48 (3.22)	6.68 (11.07)	7.52 (15.28)
경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
3.71 (3.64)	4.89 (4.90)	5.34 (5.36)	3.70 (3.61)	4.75 (4.53)	6.19 (5.02)	8.06 (9.00)	7.31 (6.89)	19.00 (27.77)

\* ( )는 '16년도 개별공시지가 변동률

### 나 용도지역별 변동률

(단위 : %)

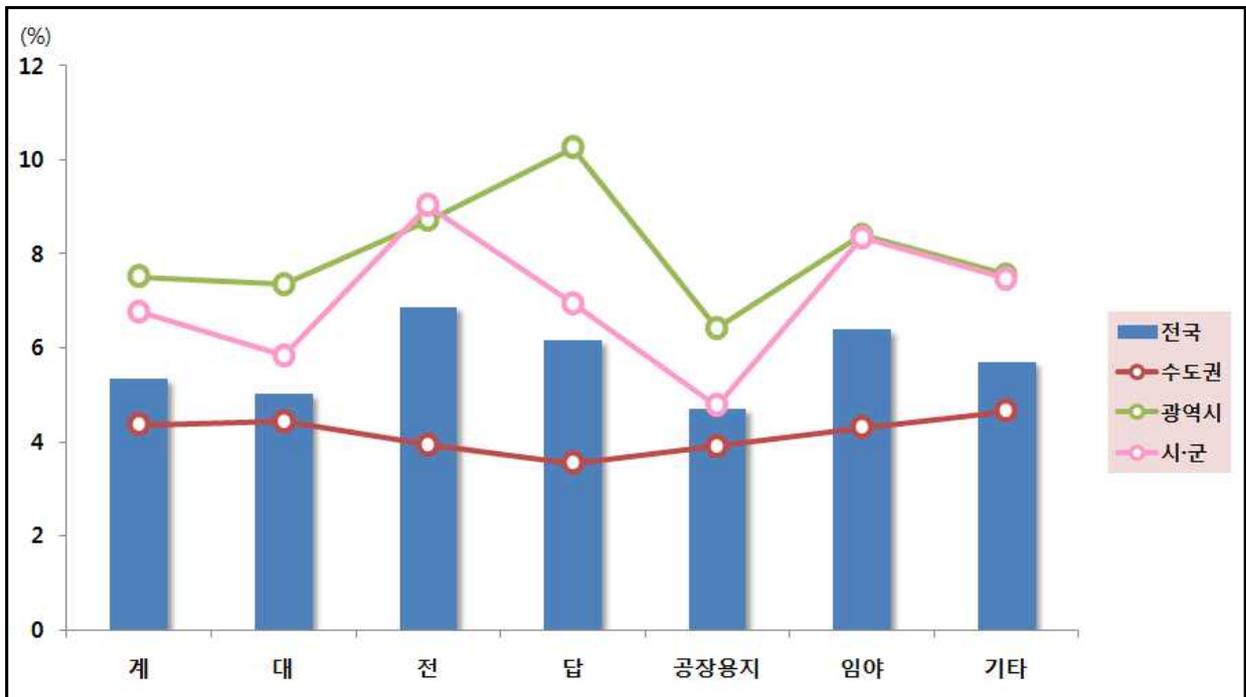
구분	계	도시지역				비도시지역		
		주거	상업	공업	녹지	관리	농림	자연환경보전
전국	5.34	5.20	5.36	4.83	5.59	6.21	4.92	6.96
수도권	4.36	4.63	4.98	4.00	3.47	3.30	1.96	0.77
광역시	7.51	7.56	7.78	6.62	7.92	6.85	6.12	7.83
시·군	6.77	6.03	4.49	4.88	8.16	8.39	6.16	7.87



**다** 지목별 변동률

(단위 : %)

구분	계	대	전	답	공장용지	임야	기타
전국	5.34	5.02	6.87	6.16	4.70	6.39	5.70
수도권	4.36	4.43	3.93	3.54	3.91	4.30	4.65
광역시	7.51	7.35	8.71	10.26	6.42	8.41	7.55
시·군	6.77	5.83	9.03	6.95	4.77	8.35	7.47



## 2

## 2017년도 개별공시지가 최고·최저 현황

## 가 시도별 현황

(단위 : 원/㎡)

구 분	최고 지가			최저 지가	
	금액	소재지	상호명	금액	소재지
전 국	86,000,000	서울 중구 충무로1가 (명동8길)	네이처리퍼블릭 (화장품 판매점)	120	전남 진도군 조도면 가사도리
서 울	86,000,000	중구 충무로1가 (명동8길)	네이처리퍼블릭 (화장품 판매점)	6,300	도봉구 도봉동
부 산	25,900,000	부산진구 부전동 (중앙대로)	엘지 유플러스	784	금정구 오류동
대 구	24,600,000	중구 동성로2가 (동성로)	법무사회관	274	달성군 가창면 상원리
인 천	11,950,000	부평구 부평동 (부평대로)	금강제화	250	용진군 대청면 대청리
광 주	11,200,000	동구 충장로2가 (충장로)	엘지 유플러스	646	광산구 사호동
대 전	12,720,000	중구 은행동 (중앙로)	이안경원	406	동구 세천동
울 산	11,700,000	남구 삼산동 (삼산로)	태진빌딩	324	울주군 상북면 이천리
세 종	4,350,000	나성동(한누리대로)	에스빌딩	1,700	전의면 양곡리
경 기	18,200,000	성남분당구 백현동 (판교역로146번길)	현대백화점	463	포천시 신북면 삼정리
강 원	11,370,000	춘천시 조양동 (명동길)	뷰티플렉스 (화장품 판매점)	146	삼척시 노곡면 하마읍리
충 북	10,400,000	청주상당구 북문로1가 (상당로69번길)	커피빈 (커피 전문점)	197	단양군 영춘면 동대리
충 남	8,597,000	천안동남구 신부동 (만남로)	롯데리아	251	금산군 진산면 오항리
전 북	6,900,000	전주완산구 고사동 (팔달로)	금강제화	179	장수군 장수읍 덕산리
전 남	3,860,000	순천시 연향동 (연향중앙상가길)	르까프 (의류 판매점)	120	진도군 조도면 가사도리
경 북	12,300,000	포항북구 죽도동 (죽도시장길)	개풍약국	142	울진군 기성면 이평리
경 남	6,102,000	창원의창구 용호동 (원이대로)	정우상가	165	하동군 화개면 대성리
제 주	5,700,000	제주시 연동 (신광로)	디저트39 (커피 전문점)	440	제주시 추자면 대서리

\* 공공용지(도로, 하천 등) 및 국·공유지 제외

\*\* “네이처리퍼블릭(Nature Republic)” 부지는 '04년부터 14년간 전국 최고지가임

## 나 용도지역별 현황

(단위 : 원/m<sup>2</sup>)

용도지역	최고 지가		최저 지가	
	금액	소재지	금액	소재지
주거	13,700,000	서울 강남구 대치동 (동부센트레빌아파트)	3,740	전남 진도군 의신면 옥대리
상업	86,000,000	서울 중구 충무로1가 (명동8길, 네이처리퍼블릭)	18,200	전북 고창군 성송면 판정리
공업	9,450,000	서울 성동구 성수동1가 (서울숲역 지식산업센터부지)	7,190	경남 하동군 금남면 진정리
녹지	2,120,000	서울 강서구 외발산동	194	전남 진도군 임회면 석교리

\* 공공용지(도로, 하천 등) 및 국·공유지 제외

\* 용도지역별 이용상황 : 주거(주거용), 상업(상업용), 공업(공업용), 녹지(최고:농지, 최저:임야)

## 다 지목별 현황

(단위 : 원/m<sup>2</sup>)

지목	최고 지가		최저 지가	
	금액	소재지	금액	소재지
대	86,000,000	서울 중구 충무로1가	646	전남 곡성군 목사동면 용봉리
전	2,742,000	경기 하남시 감일동	276	경북 울진군 온정면 조금리
답	2,162,000	경기 성남시 고등동	357	전남 곡성군 목사동면 수곡리
임야	1,873,000	경기 의왕시 오전동	120	전남 진도군 조도면 가사도리
공장용지	9,450,000	서울 성동구 성수동1가	2,460	전북 장수군 장계면 금곡리
잡종지	13,680,000	서울 서초구 방배동	265	경북 울진군 기성면 이평리

\* 공공용지(도로, 하천 등) 및 국·공유지 제외

## 3

## 개별공시지가 지가수준별 분포 현황

(단위 : 필지)

구 분	합계	1만 원 이하	1만 원 초과 10만 원 이하	10만 원 초과 100만 원 이하	100만 원 초과 1천만 원 이하	1천만 원 초과 5천만 원 이하	5천만 원 초과
계	32,680,229 (100.0)	11,119,322 (34.0)	13,889,750 (42.5)	5,947,856 (18.2)	1,691,679 (5.2)	31,622 (0.1)	257 (0.0)
수도권	5,968,216	330,109	2,326,451	1,993,329	1,287,894	30,433	257
광역시	2,191,021	153,859	517,831	1,237,177	281,099	1,055	0
시·군	24,520,992	10,635,354	11,045,468	2,717,350	122,686	134	0
서울	927,501	313	12,230	127,854	756,932	30,172	257
부산	711,719	19,657	87,000	457,823	146,501	738	0
대구	444,376	25,753	82,255	272,241	63,849	278	0
인천	629,583	62,685	231,418	219,488	115,989	3	0
광주	383,308	41,240	135,063	192,509	14,490	6	0
대전	225,886	12,476	42,465	146,290	24,641	14	0
울산	425,732	54,733	171,048	168,314	31,618	19	0
세종	181,856	12,279	106,990	60,566	2,021	0	0
경기	4,411,132	267,111	2,082,803	1,645,987	414,973	258	0
강원	2,571,578	1,083,921	1,180,613	297,490	9,542	12	0
충북	2,205,561	847,451	1,105,268	243,927	8,903	12	0
충남	3,496,860	969,257	2,143,030	368,789	15,776	8	0
전북	2,665,851	1,391,411	1,032,065	233,100	9,269	6	0
전남	4,659,860	3,203,085	1,216,066	231,710	8,990	9	0
경북	4,199,347	1,595,659	2,097,619	485,370	20,650	49	0
경남	3,990,227	1,465,395	1,845,388	640,854	38,553	37	0
제주	549,852	66,896	318,429	155,544	8,982	1	0

## 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	32,680,229	28,902,749	88.44	1,304,235	3.99	2,013,781	6.16	459,464	1.41
수도권	5,968,216	4,849,334	81.25	431,972	7.24	605,153	10.14	81,757	1.37
광역시	2,191,021	2,057,015	93.88	37,613	1.72	80,544	3.68	15,849	0.72
시·군	24,520,992	21,996,400	89.70	834,650	3.40	1,328,084	5.42	361,858	1.48
서울	927,501	894,949	96.49	8,032	0.87	19,362	2.09	5,158	0.55
부산	711,719	665,839	93.55	4,851	0.68	35,655	5.01	5,374	0.76
대구	444,376	426,994	96.09	4,224	0.95	11,020	2.48	2,138	0.48
인천	629,583	456,375	72.49	61,522	9.77	100,157	15.91	11,529	1.83
광주	383,308	348,173	90.83	17,053	4.45	16,242	4.24	1,840	0.48
대전	225,886	207,678	91.94	6,243	2.76	10,546	4.67	1,419	0.63
울산	425,732	408,331	95.91	5,242	1.23	7,081	1.67	5,078	1.19
세종	181,856	143,149	78.72	13,151	7.23	23,007	12.65	2,549	1.40
경기	4,411,132	3,498,010	79.30	362,418	8.22	485,634	11.01	65,070	1.47
강원	2,571,578	2,271,459	88.33	87,230	3.39	194,801	7.58	18,088	0.70
충북	2,205,561	1,951,794	88.50	57,538	2.61	167,047	7.57	29,182	1.32
충남	3,496,860	2,799,225	80.05	262,512	7.51	380,258	10.87	54,865	1.57
전북	2,665,851	2,470,092	92.66	80,342	3.01	94,234	3.53	21,183	0.80
전남	4,659,860	4,198,349	90.10	142,145	3.05	158,188	3.39	161,178	3.46
경북	4,199,347	3,913,157	93.18	110,054	2.62	146,130	3.48	30,006	0.72
경남	3,990,227	3,729,260	93.46	78,127	1.96	143,500	3.60	39,340	0.98
제주	549,852	519,915	94.56	3,551	0.65	20,919	3.80	5,467	0.99

## 5

## 전년 대비 시도별 지가총액 현황

구 분	2016년			2017년		
	필지수 (필지)	지가총액 (억원)	평균지가 (원/㎡)	필지수 (필지)	지가총액 (억원)	평균지가 (원/㎡)
전 국	32,303,535	45,095,291	47,534	32,680,229	47,785,343	50,265
수도권	5,922,448	28,836,086	253,765	5,968,216	30,304,858	265,938
광역시	2,190,731	5,537,261	161,755	2,191,021	5,998,681	175,178
시·군	24,190,356	10,721,944	13,389	24,520,992	11,481,805	14,308
서울	936,467	13,505,899	2,313,575	927,501	14,229,957	2,429,376
부산	715,731	2,037,562	272,654	711,719	2,274,265	303,728
대구	444,744	1,322,631	177,347	444,376	1,426,488	191,474
인천	631,529	2,653,236	250,078	629,583	2,870,881	267,483
광주	383,992	595,845	120,686	383,308	635,866	128,977
대전	226,391	783,581	175,742	225,886	809,756	181,799
울산	419,873	797,642	80,524	425,732	852,306	85,907
세종	182,901	393,410	84,372	181,856	430,473	92,106
경기	4,354,452	12,676,951	130,440	4,411,132	13,204,020	135,615
강원	2,550,774	1,100,955	6,539	2,571,578	1,154,378	6,863
충북	2,177,537	1,010,228	13,787	2,205,561	1,071,679	14,610
충남	3,445,175	1,944,542	23,869	3,496,860	2,014,251	24,688
전북	2,654,219	884,667	12,298	2,665,851	931,063	12,933
전남	4,494,918	975,722	8,621	4,659,860	1,046,859	9,139
경북	4,188,572	1,637,393	9,513	4,199,347	1,777,136	10,323
경남	3,952,838	2,195,343	22,242	3,990,227	2,365,423	23,933
제주	543,422	579,683	33,839	549,852	690,542	40,330

\* 지가총액 : 매년 당해연도의 공시총액을 말하며, '17년에 전년보다 269조 증가

## II 개별공시지가 문답자료

### 1 개별공시지가의 공시주체 및 공시절차는?

- 공시주체 : 전국 시장·군수·구청장
- 공시절차
  - 개별공시지가는 표준지공시지가를 기준으로 토지가격비준표를 적용하여 가격을 산정한 후 시·군·구 부동산가격공시위원회 심의를 거쳐 시장·군수·구청장이 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·구 부동산가격공시위원회 심의 → ⑦ 결정·공시(시장·군수·구청장) → ⑧ <이의신청> → ⑨ <이의신청처리>
  - 시·군·구 공무원이 산정하는 개별 필지 가격의 정확성 제고를 위해 전문가인 감정평가사가 가격검증을 실시
    - ① 산정가격 검증 ② 의견제출가격 검증
  - \* 표준지는 감정평가사가 직접 현장조사를 통해 토지의 특성 등 가격형성요인을 철저하게 조사·분석 후 일련의 절차를 거쳐 국토교통부장관이 결정·공시

### 2 가격공시 기준일은?

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

### 3

### 개별공시지가 공시 대상은?

- 개별공시지가 공시대상은 토지 관련 국세 및 지방세의 부과대상 토지와 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?

- 개별공시지가는 토지 관련 국세 및 지방세 부과기준으로 활용되며, 개발부담금 등 각종 부담금의 부과기준 등으로 사용
- 보유세 부과 기준일 : 6. 1

재산세 부과	종합부동산세 부과
토지 9월, 주택 7월·9월 1/2분할	12월

#### <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	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		
	사회복지법인, 공익법인 등의 기본 재산의 처분		
기타	공직자 재산등록, 일반 토지거래의 지표 등		
	사학기관, 기술대학, 학교설립에 따른 수익용 기본재산 산정 등		

## 5

## 2017년도 재산세 등 과세부담 수준은?

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

\* 국세청 세미래콜센터 126(국번없음)

## 6

## 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

$$\text{변동률(\%)} = \frac{(\text{'17년도 개별필지 가액 합계}) - (\text{'16년도 개별필지 가액 합계})}{(\text{'16년도 개별필지 가액 합계})} \times 100$$

(예) '17년도 개별필지 가액 합계 110, '16년도 개별필지 가액 합계 100 인 경우  
'17년도 개별공시지가 변동률 :  $[(110 - 100)/100] \times 100 = 10.0\%$

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

## 7

## 개별공시지가 변동률(5.34%)이 표준지공시지가 변동률(4.94%)보다 전반적으로 높은 이유는?

- 개별공시지가는 전국 대부분의 토지를 대상으로 공시하지만, 표준지공시지가는 일부(50만 필지, 개별지 필지수 대비 1.5%)에 대해 공시되므로 모든 개별토지의 가격변동분을 완전히 반영하지 못함