



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

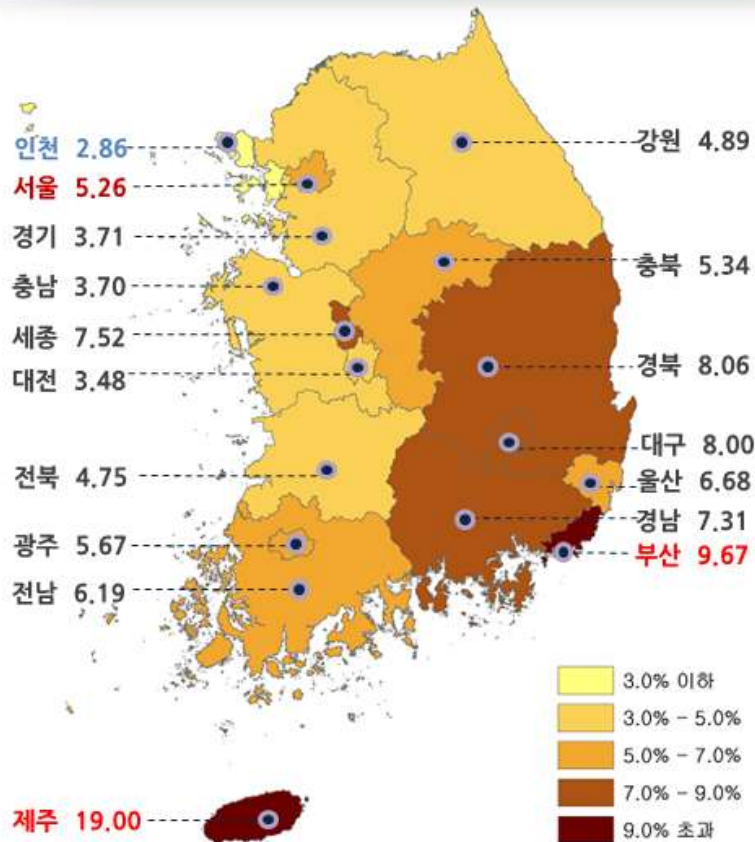
보도일시

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%)

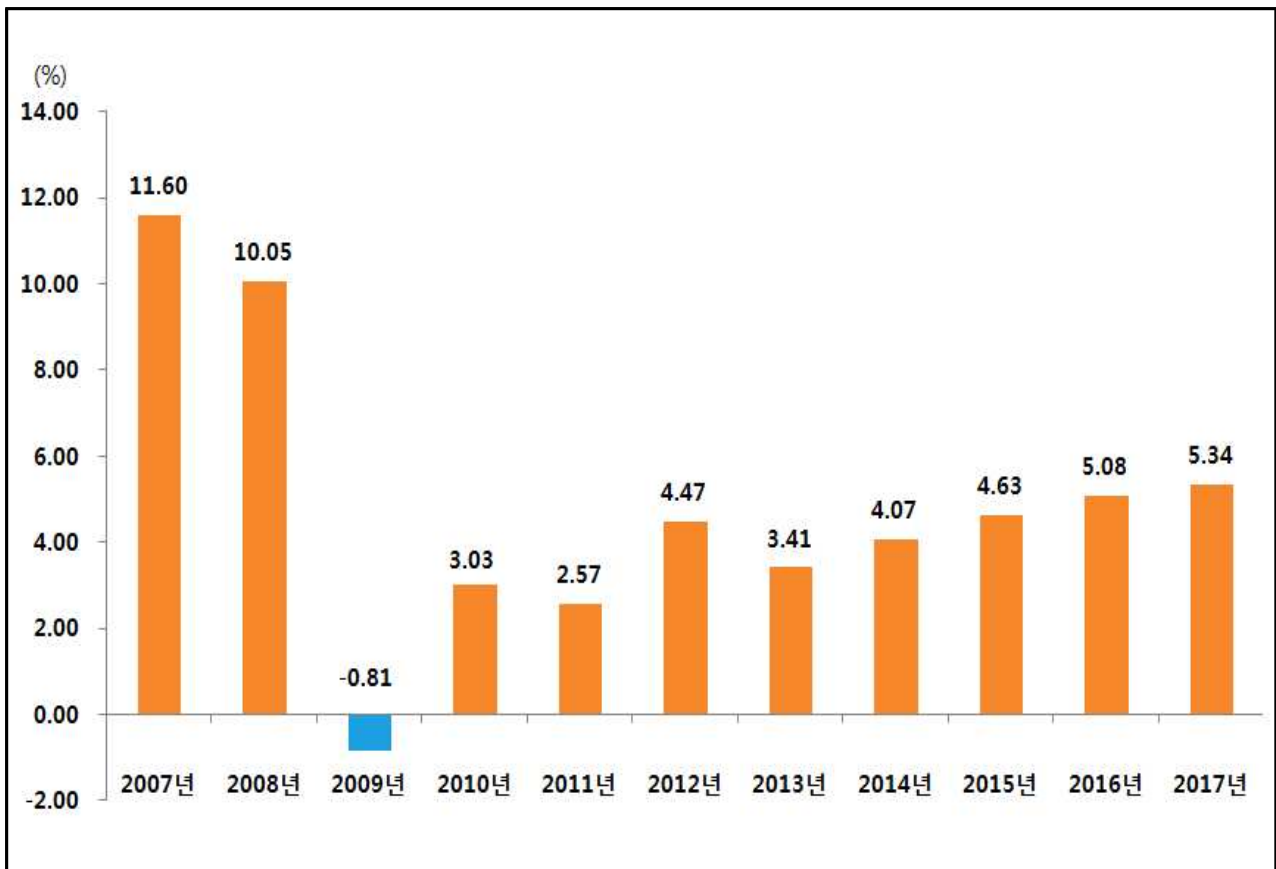
| | '15년 | '16년 | '17년 |
|-----|------|------|------|
| 수도권 | 3.62 | 3.82 | 4.36 |
| 광역시 | 5.73 | 7.46 | 7.51 |
| 시·군 | 6.81 | 7.23 | 6.77 |



□ 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.

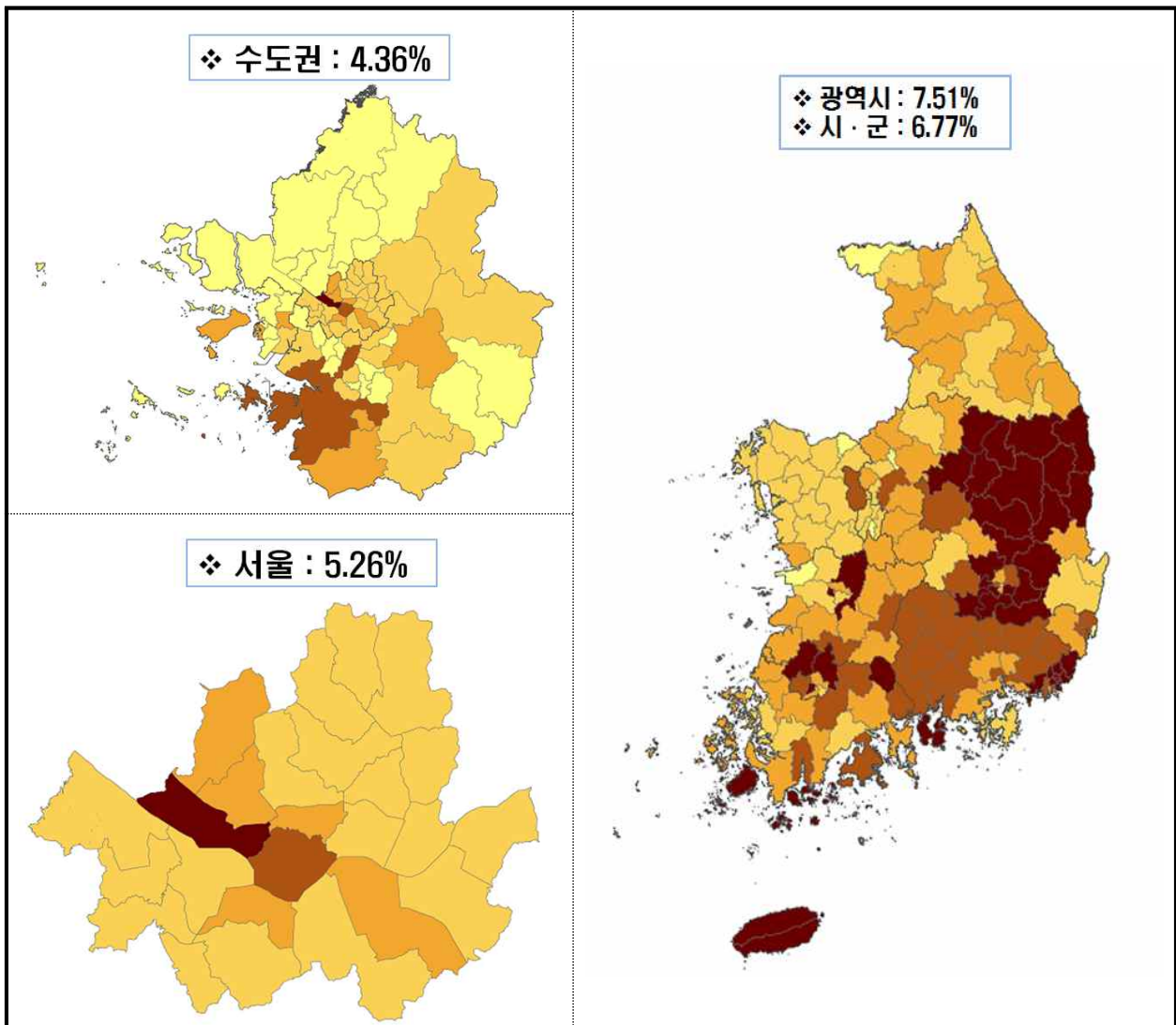
< '07년 ~ '17년 개별공시지가 가격 변동 현황 >



1. 지역별 가격변동률 현황

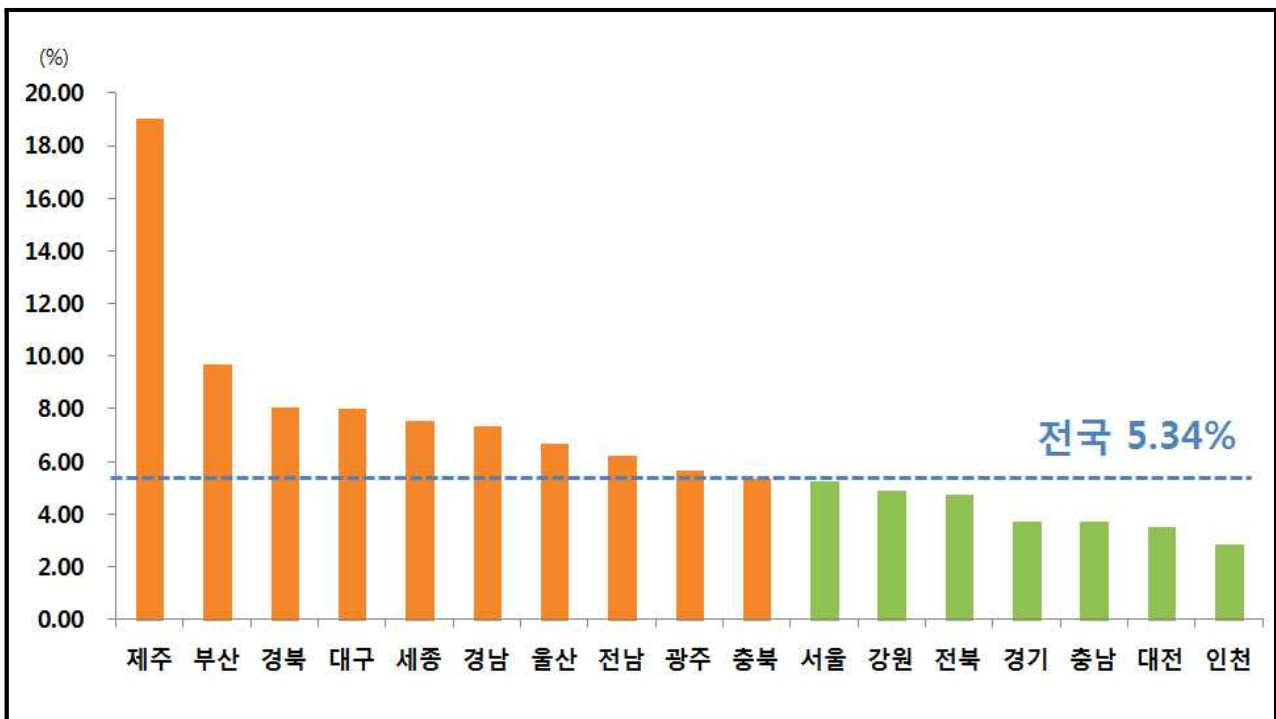
- 먼저 권역별 변동률을 살펴보면, 수도권(서울·인천·경기) 4.36%, 광역시(인천 제외) 7.51%, 시·군(수도권·광역시 제외) 6.77%로 나타났다.
- 수도권은 전반적으로 전국 평균(5.34%) 보다 낮은 변동률을 보였는데, 고양시 덕양·일산 등 서북부지역 개발사업 지연(재정비 촉진지구) 및 수도권 지역 내 개발사업 부재 등의 영향으로 보인다.
- 광역시 및 시·군지역의 높은 상승률(%)은 제주(19.0), 부산(9.67), 경북(8.06), 대구(8.0) 등 일부지역의 개발사업 진행, 토지수요 증가 등 지가상승요인이 작용한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

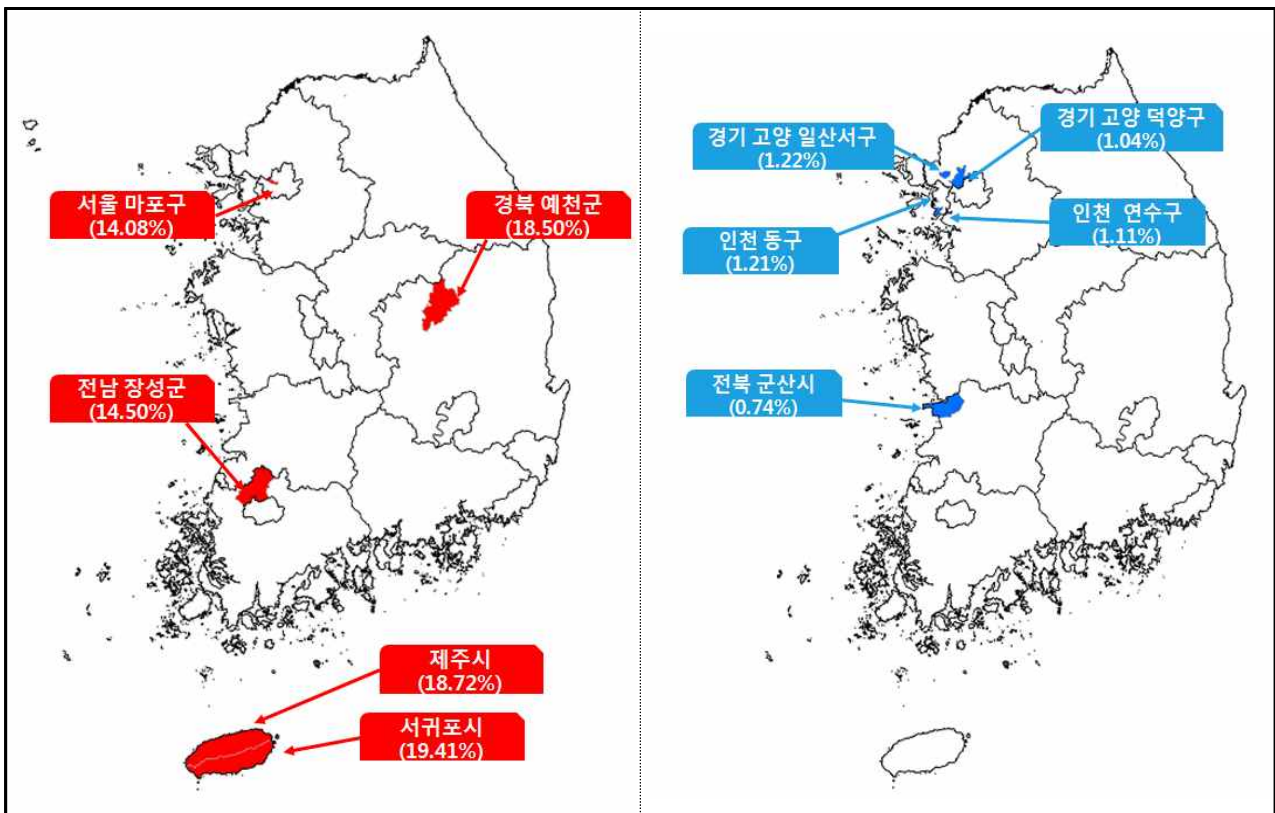


- 시·군·구별 변동률 분포를 살펴보면, 전국 평균(5.34%)보다 높게 상승한 지역은 128곳, 낮게 상승한 지역은 122곳이며, 하락 지역은 없는 것으로 나타났다.

- 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) |

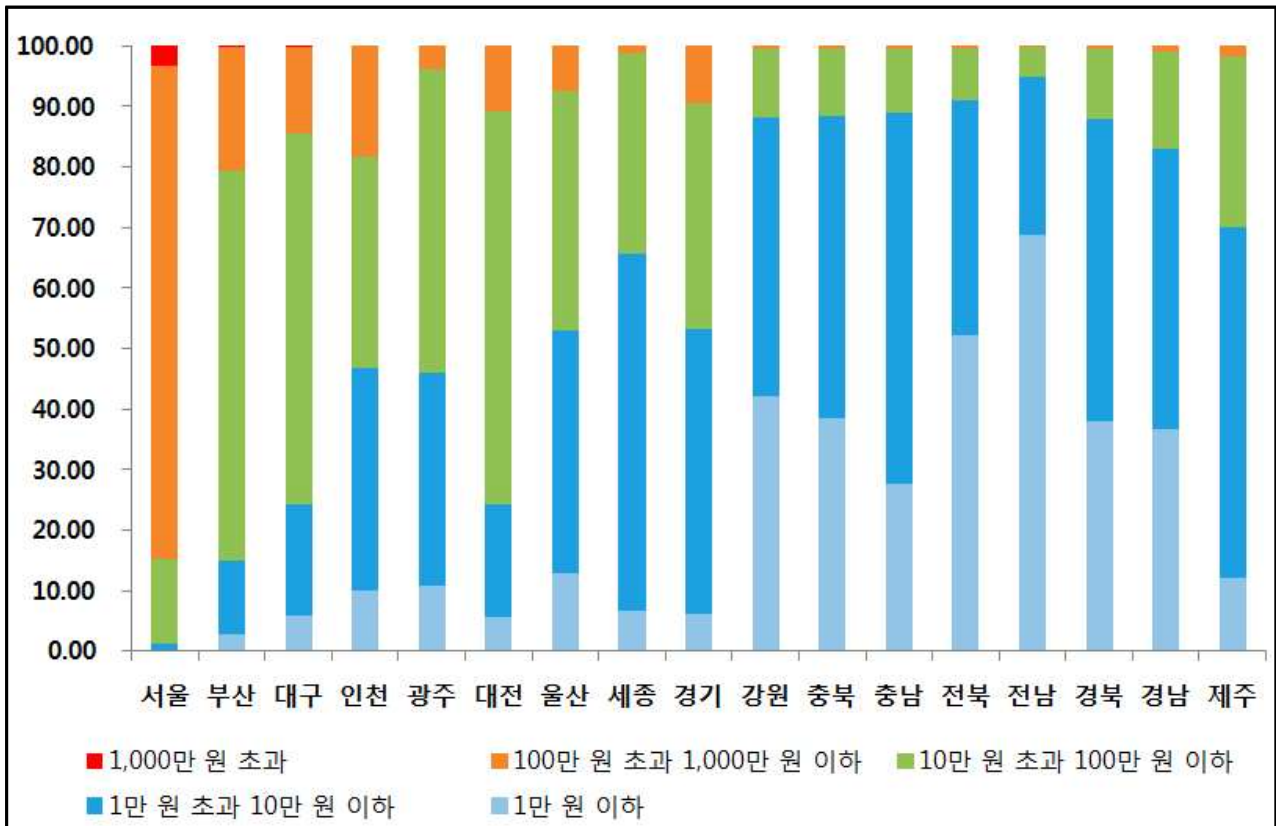
2. 가격수준별 분포 현황

- 가격수준별 분포현황(총 3,268만 필지)을 살펴보면, m²당 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)」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) |

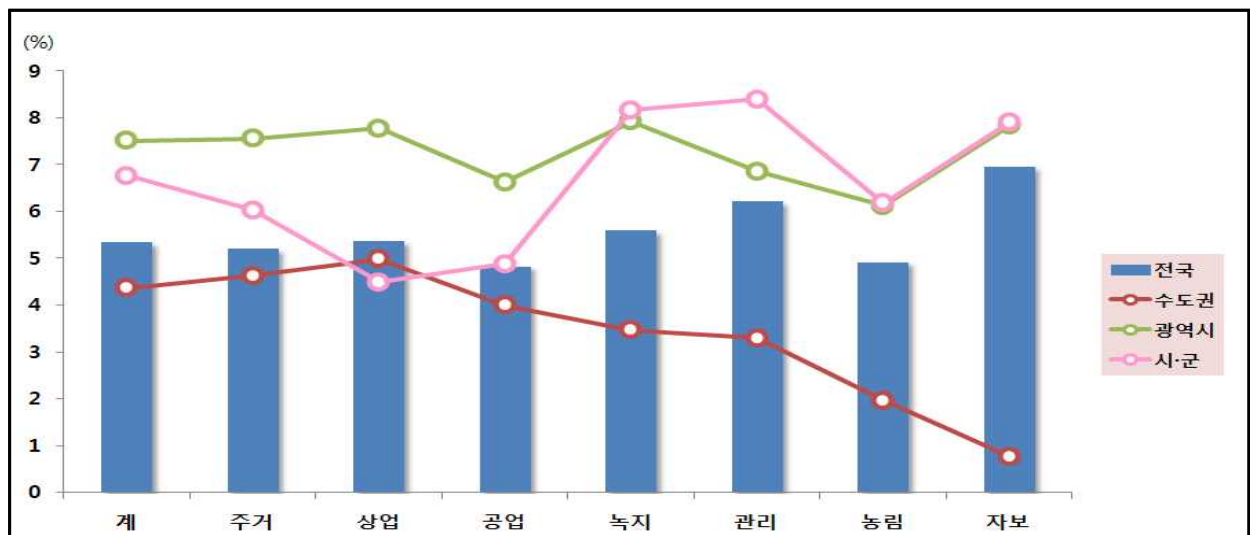
* ()는 '16년도 개별공시지가 변동률

나

용도지역별 변동률

(단위 : %)

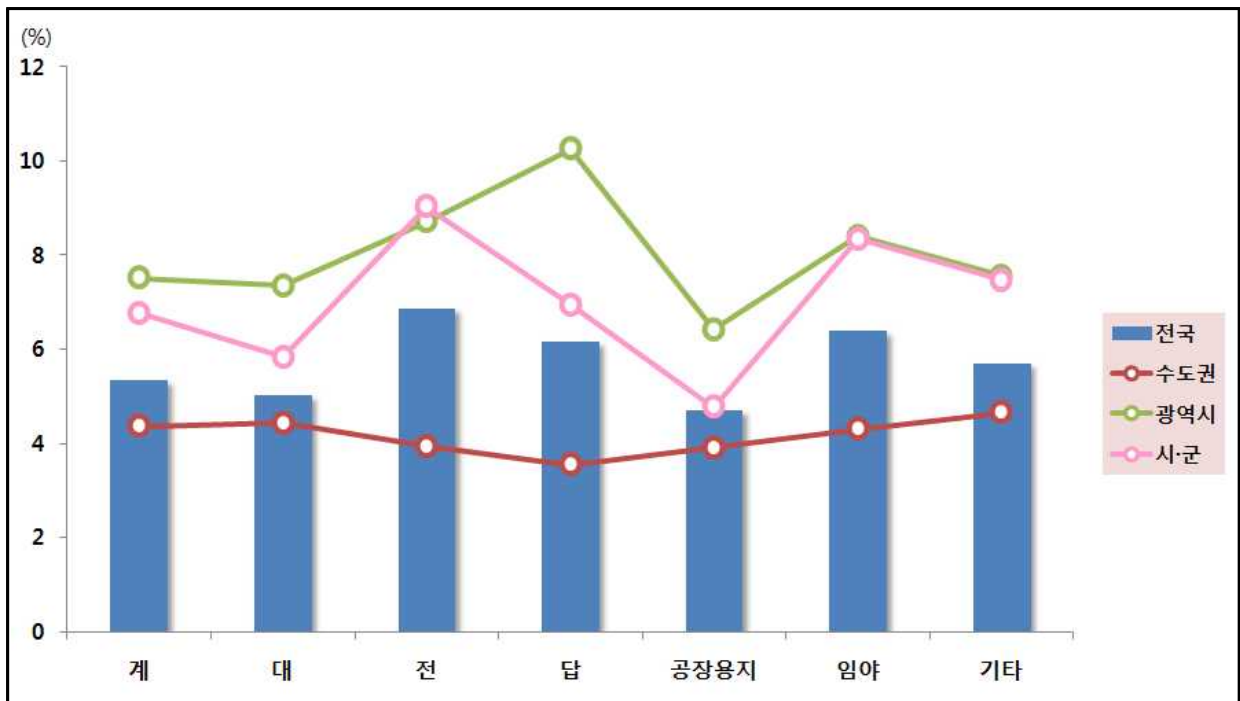
| 구분 | 계 | 도시지역 | | | | 비도시지역 | | |
|-----|------|------|------|------|------|-------|------|--------|
| | | 주거 | 상업 | 공업 | 녹지 | 관리 | 농림 | 자연환경보전 |
| 전국 | 5.34 | 5.20 | 5.36 | 4.83 | 5.59 | 6.21 | 4.92 | 6.96 |
| 수도권 | 4.36 | 4.63 | 4.98 | 4.00 | 3.47 | 3.30 | 1.96 | 0.77 |
| 광역시 | 7.51 | 7.56 | 7.78 | 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 | 소 재 지 | 상호명 | 금액 | 소 재 지 |
| 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/m²)

| 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/m²)

| 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