 <b>국토교통부</b>	<b>보 도 자 료</b>		국민의 내일을 위한 정부혁신 <b>보 다 나 은 정 부</b>
	배포일시	2019. 2. 12.(화) 총 27매(본문 9, 붙임 18)	
담당 부서 부동산 평가과	담당 자	• 과장 한정희, 사무관 김세목, 주무관 노운용 • ☎ (044) 201 - 3425, 3427	
보 도 일 시		2019년 2월 12일(화) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 2. 12.(화) 12:00 이후 보도 가능	

## 전체의 99.6%의 일반토지는 점진적 현실화, 상대적으로 저평가되었던 고가토지(전체의 0.4%) 중심으로 형평성 제고 표준지공시지가 9.42% 상승, 현실화율은 2.2%p 상승한 64.8%

□ 국토교통부(장관: 김현미)는 2019년 1월 1일 기준, 전국 표준지\* 50만 필지의 가격을 공시(2월 13일 관보 게재)하였다.

\* 표준지 : 전국 공시대상 토지 약 3,309만 필지 중, 대표성 있는 50만 필지로 개별지의 가격산정 및 감정평가의 기준 등으로 활용

○ 이번 표준지공시지가는 유형·지역·가격대별 불형평성을 개선하기 위해 아래와 같은 방향에 따라 추진하였다.

① 최근 가격이 급등했거나 상대적으로 시세와 격차가 컸던 가격대의 토지\*를 중심으로 현실화율을 개선하여 형평성을 제고하였다.

- 이에 따라, 중심상업지나 대형 상업·업무용 건물 등 고가토지\* (전체의 0.4%)를 중심으로 공시가격 변동률이 높게 나타났다.

\* 추정시세 2,000만원/㎡ 이상

\* 고가토지(전체의 0.4%) 변동률 20.05%, 일반토지(전체의 99.6%) 변동률 7.29%

< 고가토지 사례 >

소재지	추정시세(만원/㎡)	공시지가(만원/㎡)		변동률 (%)
		'18	'19	
서울 서초구 서초동 △△△△	7,400	4,080	5,080	24.5
서울 강남구 삼성동 △△△-△	8,700	4,600	6,090	32.4
서울 종로구 서린동 △△	7,500	4,074	5,250	28.9
부산 부산진구 부전동 △△△-△	4,050	2,285	2,830	23.9

② 나머지 전체 표준지의 99.6%에 해당하는 일반토지(전·답·임야, 주거·상업·공업용)는 점진적으로 개선해 나갈 계획이다.

- 일반토지는 상대적으로 고가 토지에 비해 현실화율이 높아 시세 상승률 수준을 토대로 소폭 인상하였다.

<일반토지 사례>

소재지	추정시세(만원/㎡)	공시지가(만원/㎡)		변동률 (%)
		'18	'19	
서울 광진구 중곡동 △△-△△	810	514	540	5.1
대전 유성구 봉명동 △△△-△△	558	384	390	1.6
서울 성북구 성북동1가 △△△-△	525	310	333	7.4
충남 천안동남구 신부동 △△-△△	288	184	188	2.2

- 특히, 영세 자영업자에게 부담이 되지 않도록 최근 경기 등을 반영하여 전통시장 내 표준지 등은 상대적으로 소폭 인상하였다.

<전통시장 사례>

소재지	공시지가(만원/㎡)		변동률(%)	비고
	'18	'19		
서울 중구 오장동 △△-△△	681	686	0.7	서울 중부시장
서울 중구 오장동 △△-△△	720	706	-1.9	
대구 남구 대명동 △△△-△△	67	68	1.5	대구 남부시장
대구 서구 비산동 △△△-△△△	101	104	3.0	대구 서부시장
경기 안성시 서인동 △△-△	114	116	1.8	안성시장
경기 안성시 서인동 △△-△△	88	88	0.0	

③ 공시지가 현실화로 인한 세부담 전가 및 건보료, 기초연금 등 관련 제도의 영향에 대해서는 관계부처 간 긴밀한 의견조율을 거쳐 보완이 필요할 경우 합리적인 개선방안을 마련할 계획이다.

\* 작년 11월부터 관계부처 T/F를 구성하여 공시가격 상승이 건보료, 기초연금 등 관련 제도에 미치는 영향을 분석 중

- 다만, 99.6%의 대다수 일반토지는 공시지가 변동률이 높지 않아 세부담 전가\*나 건강보험료 및 복지수급에 미치는 영향은 제한적일 것으로 예상된다.

\* 재산세와 종합부동산세 부담 증가는 직전년도 대비 50% 이내로 제한되며, 임대료 전가가 우려되는 상가·사무실 부속토지 등 별도합산 토지는 1인 기준 보유한 공시지가 합계가 80억을 초과할 경우에만 종합부동산세를 납부

- '19년 표준지공시지가 변동률은 '18년 6.02%에서 3.4%p 상승한 9.42%, '19년 현실화율은 '18년 62.6%에서 2.2%p 상승한 64.8%로 나타났다.

\* 현실화율('18년 기준) : 표준주택 51.8%, 토지 62.6%, 공동주택 68.1%

< 연도별 표준지공시지가 변동률 추이 >



- ①최근 지가가 크게 상승, ②공시지가가 저평가되었던 토지가 집중된 서울·부산·광주·제주의 공시지가 변동률이 전국 평균 이상이고 나머지 시·도는 전국 평균 미만 상승하였다.

< 시도별 공시지가 변동률 >

전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
9.42	13.87	10.26	8.55	4.37	10.71	4.52	5.40	7.32
(6.02)	(6.89)	(11.25)	(8.26)	(4.07)	(7.89)	(3.82)	(8.22)	(9.34)
경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
5.91	5.79	4.75	3.79	4.45	6.28	6.84	4.76	9.74
(3.54)	(7.68)	(5.55)	(4.71)	(5.13)	(5.42)	(6.56)	(7.01)	(16.45)

- 일반적으로 토지는 개발사업 추진 등에 따른 가격 상승 영향이 크며, 용도지역이나 지목 변경으로 인해 가격이 급등하는 경우가 빈번하게 발생한다.

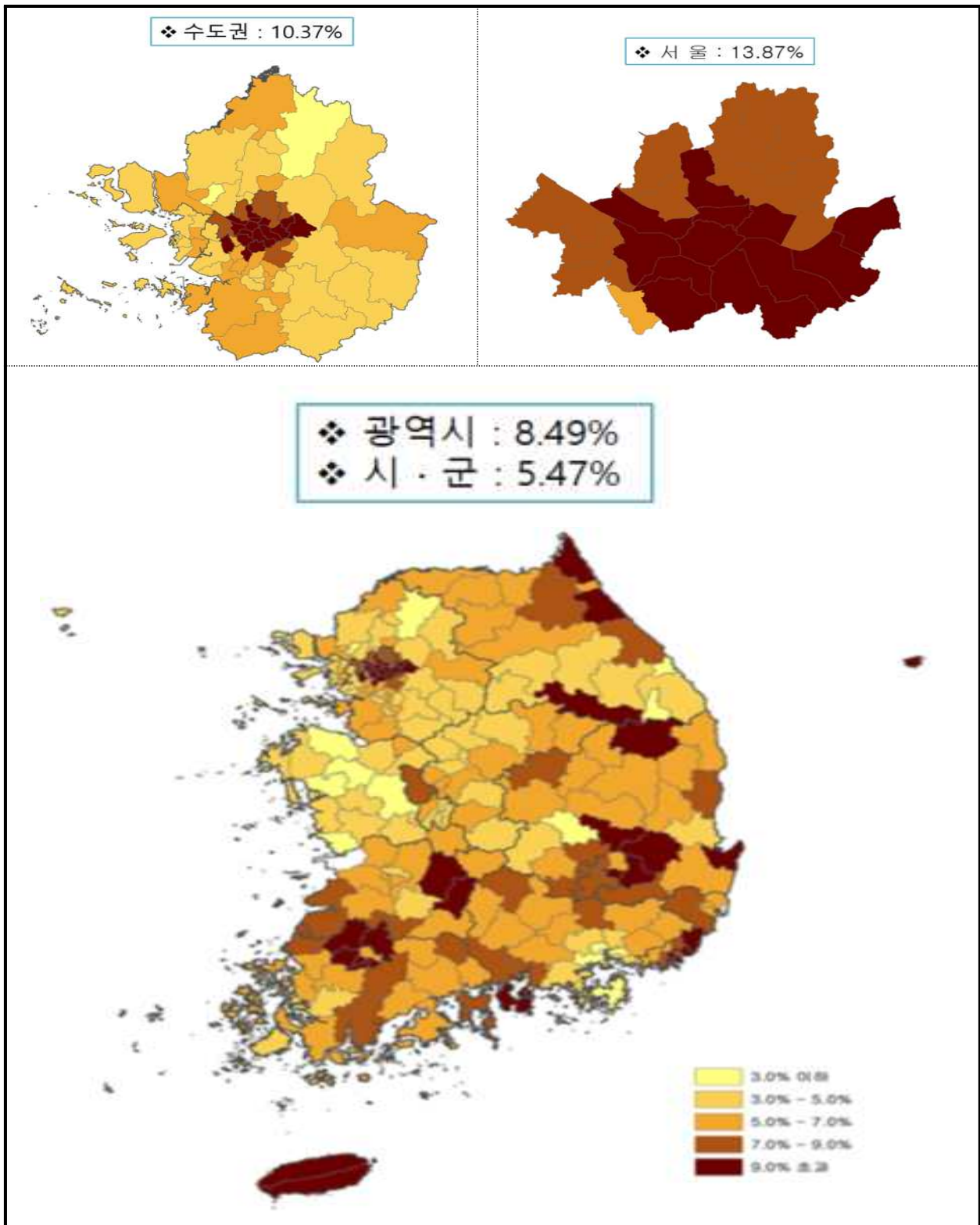
- 또한, 경기침체 지역이라도 개별적인 개발호재, 입지조건 등에 따라 시세가 상승한 경우가 있어 이를 공시지가에 반영하였다.

\* (사례) 울산 동구는 경기침체로 공시지가 변동률이 -0.53%이나 다른 구의 재개발 사업, KTX 역세권 개발 등으로 울산 전체의 공시지가 변동률은 5.4%

□ '19년 표준지공시지가의 세부 내용은 다음과 같다

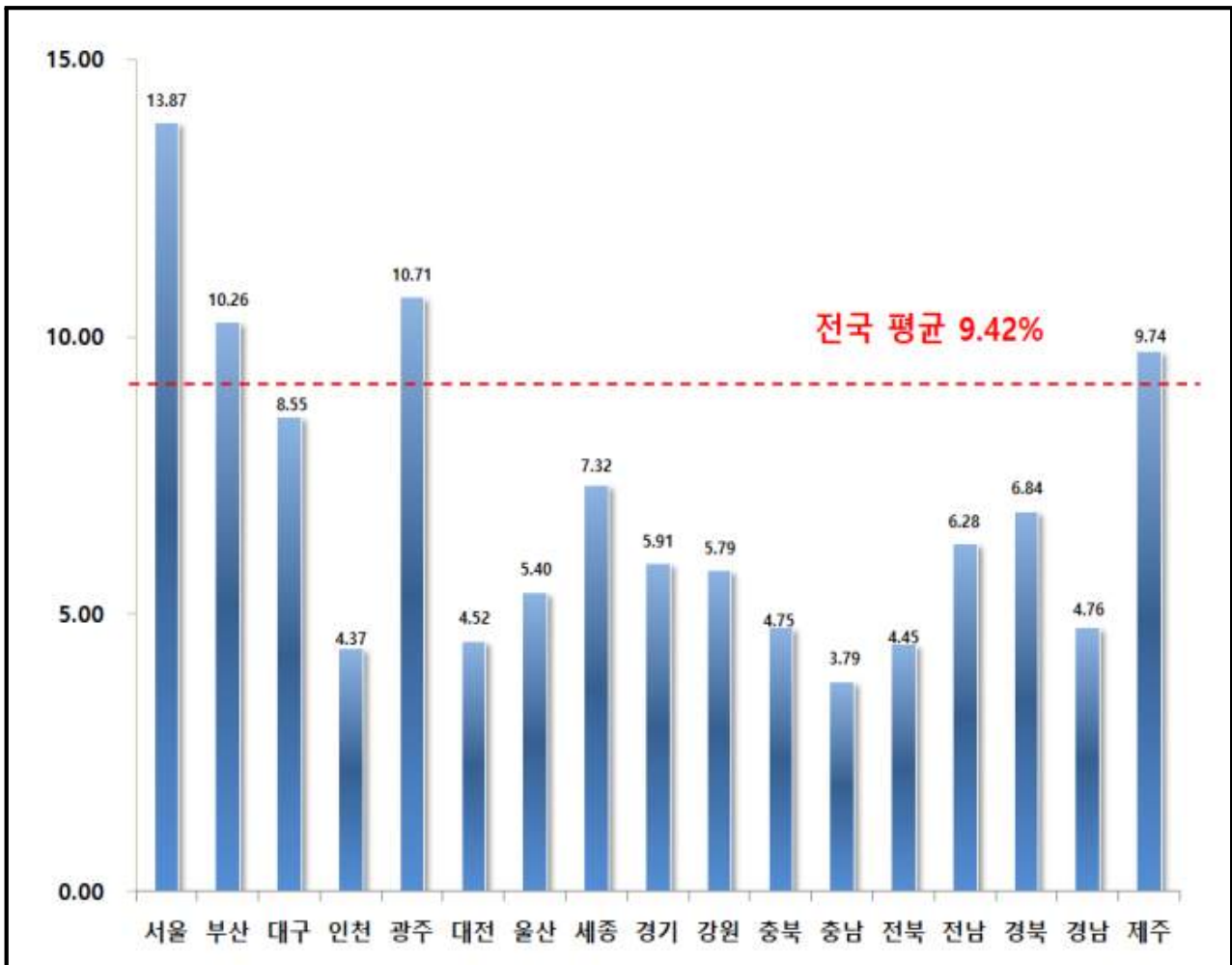
- ① (권역별) 수도권(서울·인천·경기) 10.37%, 광역시(인천 제외) 8.49%, 시·군(수도권·광역시 제외) 5.47% 각각 상승한 것으로 나타났다.

< 공시가격 변동률 >



- ② (시·도별) 서울(13.87%), 광주(10.71%), 부산(10.26%), 제주(9.74%) 등 4개 시·도는 전국 평균(9.42%)보다 높게 상승했고,
- 충남(3.79%), 인천(4.37%), 전북(4.45%), 대전(4.52%), 충북(4.75%) 등 13개 시·도는 전국 평균(9.42%)보다 낮게 상승했다.
  - 서울은 국제교류복합지구·영동대로 지하 통합개발계획, 광주는 에너지밸리산업단지 조성, 부산은 주택재개발 사업 등의 요인으로 높게 나타난 반면,
  - 충남은 세종시로의 인구 유출(공주), 토지시장 침체에 따른 수요 감소 등으로 낮은 상승률을 나타낸 것으로 보인다.

< 시·도별 표준지공시지가 변동률(%) >



**< 시·도별 주요 변동사유 >**

시도별 (표준지 수)	변동률(%)	주요 가격 변동 사유
전국 (500,000)	9.42	각종 개발사업에 따른 토지 수요 증가, 상권 활성화, 관광 및 휴양산업 활성화
서울 (29,152)	13.87	국제교류복합지구 및 영동대로 지하 통합개발계획(강남), 재건축 등 개발진행, 연무장길 및 서울숲 인근지역 활성화(성동), 노후 아파트 재건축
부산 (18,040)	10.26	북항재개발(중구), 시민공원 일대 개발사업 기대감 및 전포카페거리 활성화(부산진), 해운대관광리조트 개발 등
대구 (13,119)	8.55	수성알파시티조성완료, 연호지구, 삼덕동 공원구역 개발계획(수성), 동인·삼덕지구 생태문화골목길 조성사업, 주택재개발사업(중구), 연경지구개발, 대구외곽순환고속도로건설(북구)
인천 (11,794)	4.37	산곡동·부개동 일대 도시정비사업(부평), 구월·서창2·논현 택지개발지구 성숙(남동), 송도역세권·동춘1,2구역 도시개발사업(연수)
광주 (8,682)	10.71	에너지밸리일반산업단지 조성사업(남구), 송정동 상권 활성화, 광주송정역 복합환승센터 시범사업(광산), 도심재개발(동구)
대전 (6,712)	4.52	유성 광역복합환승센터개발, 봉명 카페거리 조성사업(유성), 舊남한제지부지 도시개발사업(대덕), 선화·용두·목동 주택재개발사업(중구)
울산 (8,174)	5.40	GW일반산업단지 개발사업(울주), 테크노산업단지 준공(남구), 혁신도시 성숙, 태화강 정원 인근 상권 활성화, 인근 다운2 공공주택지구 개발사업(중구)
세종 (2,262)	7.32	기반시설 확충, 행복도시 성숙에 따른 인구유입, 서울-세종간 고속도로 건설사업
경기 (60,807)	5.91	택지개발사업 등 도시개발로 인한 인구유입(하남), 지식정보타운·과천주암지구 개발사업(과천), 평촌스마트스퀘어 준공, 동편마을 성숙(안양동안), 2차 공공택지 지정(남양주, 과천, 하남)
강원 (31,271)	5.79	관광수요 증가, 남북관계개선에 따른 접경지역 투자수요 증대(고성), 레저스포츠 활성화(양양), 귀농·전원주택 등 수요(영월)
충북 (26,162)	4.75	전원주택·펜션 수요(옥천), 동남·방서지구 개발, 카페거리 활성화(청주상당), 청주현도 공공주택지구 개발사업, 모충2구역 주거환경개선사업(청주서원)
충남 (41,595)	3.79	대전-북수 광역도로 정비사업(금산), 불당지구 성숙, 성성지구 준공, 업성저수지 수변생태공원 조성사업(천안서북), 아산신도시 2단계 사업(아산)
전북 (41,717)	4.45	농어촌 임대주택 건립사업, 전원주택 수요(장수), 홍삼·한방·아토피케어 특구사업(진안), 장류밸리조성사업, 제2풍산농공단지 조성사업(순창)
전남 (63,923)	6.28	광주연구개발특구 첨단3지구 개발사업, LH공공임대주택사업(장성), 담양일반산업단지·첨단문화복합단지 개발사업(담양), 관광수요 증가(담양, 여수, 순천)
경북 (67,199)	6.84	관광수요 증가, 일주도로 개통, 울릉공항 착공(울릉), 삼국유사가온누리 조성사업(군위), 렛츠런파크 조성사업(영천)
경남 (59,561)	4.76	다이어트 보물섬, 힐링빌리지 조성사업, 전원주택 수요(남해), 대합2일반산업단지 조성사업(창녕), 화개장터 관광수요(하동)
제주 (9,830)	9.74	제2공항 기대감, 신화역사공원개장 및 영어교육도시 인구유입(서귀포), 화북상업지역 도시개발사업, 유입인구 증가 및 기반시설 확충(제주)

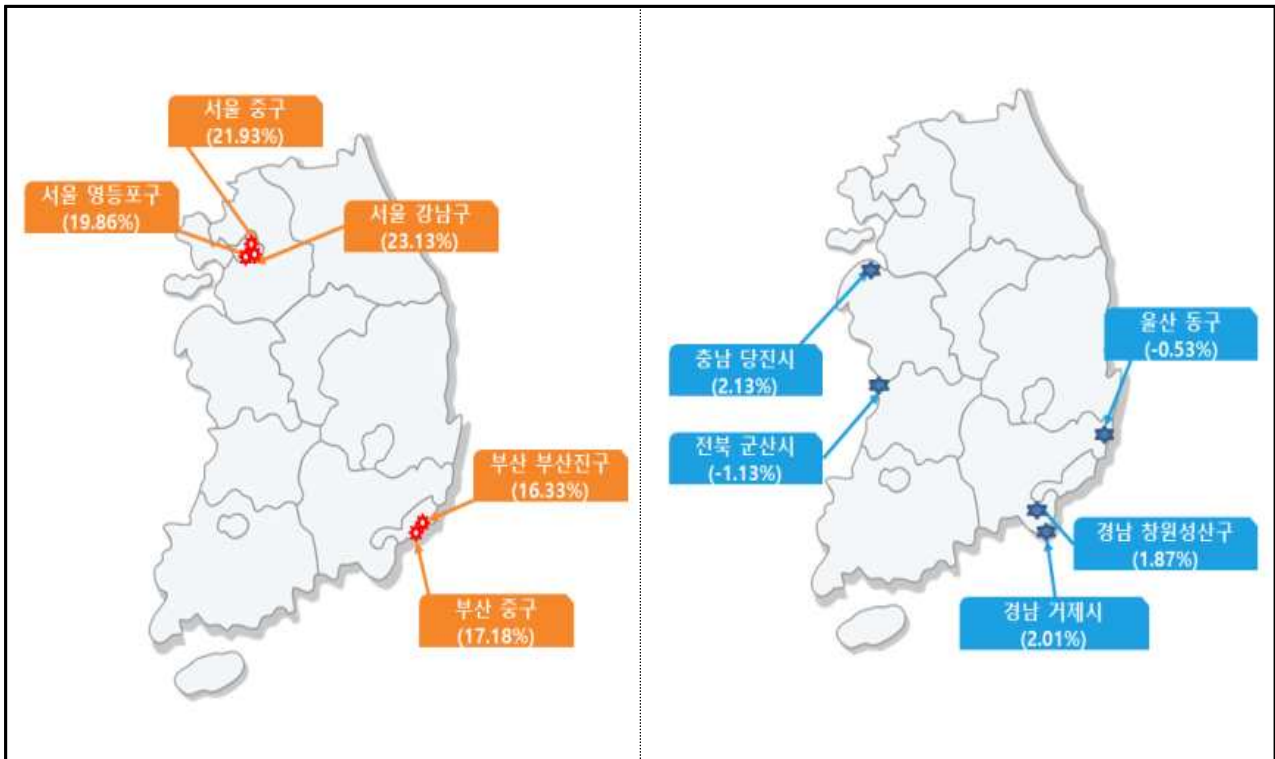


③ (시·군·구별) 전국 평균(9.42%)보다 높게 상승한 지역은 42곳, 평균보다 낮게 상승한 지역은 206곳이며, 하락한 지역은 2곳으로 나타났다.

- **최고 변동 지역**은 서울 강남구(23.13%)이고, 이어서 서울 중구(21.93%), 서울 영등포구(19.86%), 부산 중구(17.18%), 부산 부산진구(16.33%) 순이며,
- **최저 변동 지역**은 전북 군산시(-1.13%)이고, 울산 동구(-0.53%), 경남 창원시 성산구(1.87%), 경남 거제시(2.01%), 충남 당진시(2.13%) 순으로 낮은 변동률을 보였다.

**< 변동률 상·하위 5위 시군구 현황(%) >**

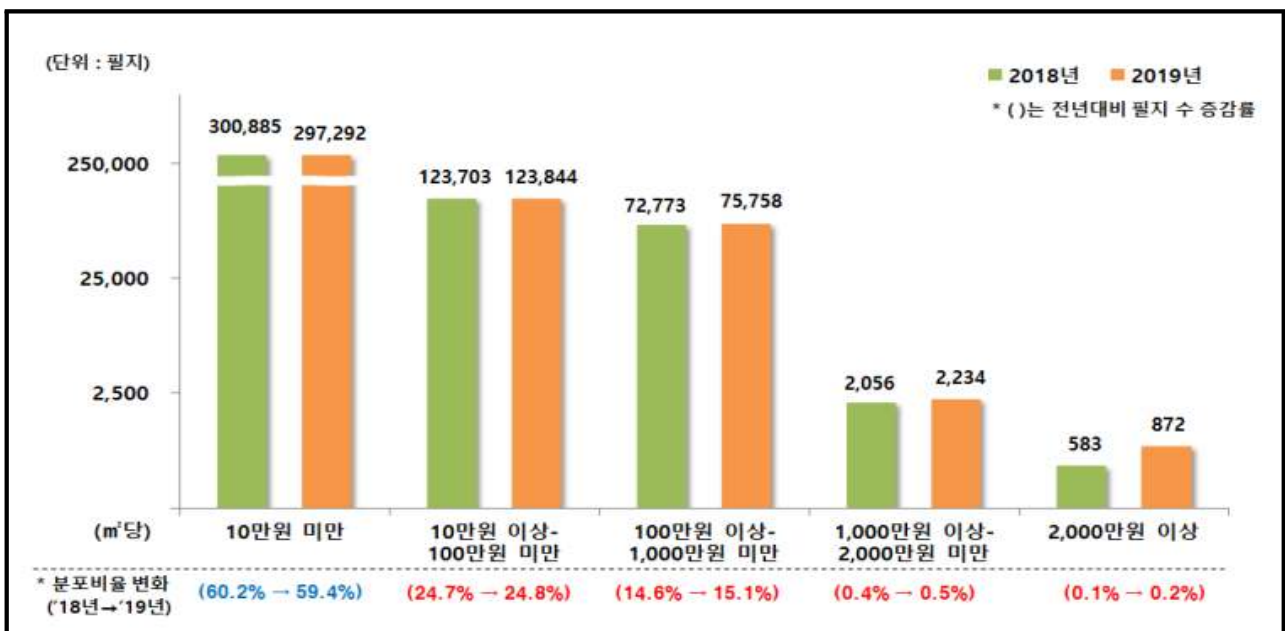
상위 5위		하위 5위	
서울 강남구 (23.13)	국제교류복합지구 및 영등대로 지하 통합개발계획	전북 군산시 (-1.13)	제조업 경기 침체 및 인구 감소
서울 중구 (21.93)	도시환경정비사업 및 만리동2가 주택재발사업 등 진척	울산 동구 (-0.53)	현대중공업 종업원수 감소 및 관련 기업 불황으로 인한 경기침체
서울 영등포구 (19.86)	재개발·재건축 등 개발진행	경남 창원성산구 (1.87)	조선 및 자동차 산업의 약세, 전반적인 제조업 경기 침체
부산 중구 (17.18)	북항재개발 사업 진척	경남 거제시 (2.01)	조선 및 해양플랜트 사업 부진 및 구조조정 등으로 인구 감소세
부산 부산진구 (16.33)	시민공원 일대 개발사업, 전포카페거리 활성화	충남 당진시 (2.13)	테크노폴리스 개발사업 취소, 철강 경기침체



- ④ (가격수준별 분포) m<sup>2</sup>당 10만 원 미만은 297,292필지(59.4%), 10만 원 이상 ~ 100만 원 미만은 123,844필지(24.8%)이며,
- 100만 원 이상 ~ 1,000만 원 미만은 75,758필지(15.1%), 1,000만 원 이상 ~ 2,000만 원 미만은 2,234필지(0.5%), 2,000만 원 이상은 872필지(0.2%)로 나타났다.
- ⑤ (가격 수준별 표준지 수) m<sup>2</sup>당 10만 원 미만 표준지 수는 전년보다 3,593필지(1.19%) 감소하였고, 2,000만 원 이상의 표준지 수는 도심 상업용지 가격 상승 등에 따라 289필지(49.57%) 증가하였다.
- ⑥ (최고·최저지가) 서울 중구 명동8길 △△가 1억 8,300만 원/m<sup>2</sup>으로 '04년부터 16년째 최고지가이며, 전남 진도 조도면 눌옥도리 △△가 210원/m<sup>2</sup>으로 '17년부터 3년째 최저지가이다.

< 가격수준별 필지 수 분포 현황 >

구 분(원/m <sup>2</sup> )	10만 원 미만	10만 원 이상~100만 원 미만	100만 원 이상~1,000만 원 미만	1,000만 원 이상~2,000만 원 미만	2,000만 원 이상
'19년	297,292	123,844	75,758	2,234	872
'18년	300,885	123,703	72,773	2,056	583
증감률(%)	-1.19	0.11	4.10	8.66	49.57





- 표준지 공시지가는 전국 약 3,309만 필지의 개별공시지가 산정에 활용될 뿐만 아니라 각종 조세·부담금 부과 및 건강보험료 산정기준 등으로도 활용된다.
- 오늘(2.13) 공시되는 표준지공시지가는 국토교통부 누리집([www.molit.go.kr](http://www.molit.go.kr)) 또는 해당 토지가 소재한 시·군·구의 민원실에서 열람할 수 있으며,
- 공시가격에 이의가 있는 경우에는 2.13.(수)~3.14.(목)까지 국토교통부 누리집([www.molit.go.kr](http://www.molit.go.kr))을 통해 온라인 또는 해당 시·군·구 민원실에서 이의신청을 할 수 있다.
  - \* 온라인 신청은 부동산공시가격알리미([www.realtyprice.kr](http://www.realtyprice.kr))을 통해 가능
  - \* 이의신청은 팩스(부동산평가과, 044-201-5536) 또는 우편(3월 14일자 소인 유효)으로도 할 수 있으며, 이의신청 서식은 시·군·구 민원실 또는 국토교통부 누리집([www.molit.go.kr](http://www.molit.go.kr))에서 다운로드할 수 있음
- 3월 14일까지 접수된 이의신청에 대하여는 기존 감정평가사가 아닌 다른 감정평가사가 공시 자료와 제출 의견 등을 종합적으로 고려하여 재조사·평가 후 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 조정된 공시지가를 4월 12일경에 재공시할 예정이다.
  - \* 부동산 공시가격 전화 상담실 : ☎ 1644-2828 (국번 없음)

< 붙임1 > 공시가격 인상에 따른 보유세 및 건보료 변화 1부.

< 붙임2 > 2019년도 표준지 가격공시 종합 Q&A 1부.

< 붙임3 > 2019년도 표준지 가격공시 참고자료 1부. 끝.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 부동산평가과 김세욱 사무관(☎ 044-201-3425)에게 연락주시기 바랍니다.  
\* 상기 통계자료는 국토교통부 및 한국감정원에서 공시자료를 분석하여 제공함.

# 붙임 1

## 공시가격 인상에 따른 보유세 및 건보료 변화

※ 보유세 = 재산세(지교세 포함) + 종부세(농특세 포함)

건강보험료는 지역가입자의 경우로 가정(법인재산, 직장가입자 등의 경우 공시가격 변동에 따른 건강보험료 변화는 없음)

### □ 상업용

구분		용산구 이태원 △△△	종로구 화동 △△△	관악구 봉천동 △△△
공시지가 (천원/m <sup>2</sup> )	'18	7,500	7,980	3,960
	'19	8,120	8,860	4,410
	면적(m <sup>2</sup> )	60.0	99.2	134.5
공시지가 (천원)	'18	450,000	791,616	532,620
	'19	487,200	878,912	593,145
	변동률(%)	8.3	11.0	11.4
보유세 (천원)	'18	894	1,755	2,237
	'19	<b>988</b>	<b>1,975</b>	<b>2,491</b>
	증액 (변동률(%))	<b>94 (10.5)</b>	<b>220 (12.5)</b>	<b>154 (13.8)</b>
건강 보험료 (천원, %)	'18	320	540	346
	'19	<b>320</b>	<b>548</b>	<b>351</b>
	증액 (변동률(%))	<b>0</b>	<b>8 (1.5)</b>	<b>5 (1.4)</b>
	비고	종합소득 연 2,887만원	종합소득 연 6,899만원, 승용차 2,400cc 1대	종합소득 연 3,789만원

구분	소재지	대구 중구 △△△	강원 속초시 △△△	광주 동구 △△△
공시지가 (천원/m <sup>2</sup> )	'18	4,100	2,810	1,630
	'19	4,300	2,975	1,680
	면적(m <sup>2</sup> )	137.9	40.0	76.0
공시지가 (천원)	'18	565,390	112,400	123,880
	'19	592,970	119,000	127,680
	변동률(%)	4.9	5.9	3.1
보유세 (천원)	'18	1,185	189	208
	'19	<b>1,254</b>	<b>200</b>	<b>215</b>
	증액 (변동률(%))	<b>69 (5.9)</b>	<b>11 (5.9)</b>	<b>7 (3.1)</b>
건강 보험료 (천원, %)	'18	254	106	166
	'19	<b>254</b>	<b>106</b>	<b>166</b>
	증액 (변동률(%))	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	비고	종합소득 연 1,268만원	종합소득 연 299만원	종합소득 연 921만원

□ **공업용**

구분		서울 금천구 △△△	인천 서구 △△△	울산 북구 △△△
공시지가 (천원/m <sup>2</sup> )	'18	2,780	976	360
	'19	2,980	1,020	379
	면적(m <sup>2</sup> )	156.4	693	647
공시지가 (천원)	'18	434,792	676,368	232,920
	'19	466,072	706,860	245,213
	변동률(%)	7.2	4.5	5.3
보유세 (천원)	'18	730	1,136	391
	'19	<b>783</b>	<b>1,187</b>	<b>412</b>
	증액 (변동률(%))	<b>53 (7.2)</b>	<b>51 (4.5)</b>	<b>21 (5.3)</b>
건강 보험료 (천원, %)	'18	310	324	373
	'19	<b>315</b>	<b>329</b>	<b>378</b>
	증액 (변동률(%))	<b>5 (1.6)</b>	<b>5 (1.5)</b>	<b>5 (1.3)</b>
	비고	종합소득 연 2,733만원	종합소득 연 2,569만원	종합소득 연 5,183만원

□ **전담**

구분		전남 △△△(담)	경기 △△△(전)	전북 △△△(담)
공시지가 (천원/m <sup>2</sup> )	'18	31.5	74	9.8
	'19	33.5	78	10.5
	면적(m <sup>2</sup> )	2,600	3,207	6,130
공시지가 (천원)	'18	82,000	240,000	60,000
	'19	87,000	250,000	64,000
	변동률 (%)	<b>6.35</b>	<b>5.41</b>	<b>7.14</b>
보유세 (천원)	'18	48	140	35
	'19	<b>51</b>	<b>147</b>	<b>38</b>
	증액 (변동률(%))	<b>3 (6.35)</b>	<b>7 (5.41)</b>	<b>3 (7.14)</b>
건강 보험료 (천원, %)	'18	89	659	55
	'19	<b>89</b>	<b>659</b>	<b>55</b>
	증액 (변동률(%))	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	비고	승용차 2,000cc 1대	종합소득 연 10,056만원	종합소득 연 0원

<붙임 2>

**종합 Q&A**

# ||| 목 차 |||

1. 토지 가격공시의 주체 및 절차는? ..... 1
2. 2019년 표준지공시지가의 추진 방향은? ..... 2
3. 임대료 전가 등에 대한 보완책이 있는지? ..... 3
4. 세부담이 늘어나는게 아닌지 ? ..... 4
5. 건강보험료 부담이 크게 늘어나는 것 아닌지? ..... 4
6. 공동주택 공시가격은 얼마나 오르는지? ..... 5
7. 앞으로 이의신청 절차는 어떻게 되는지 ? ..... 5

## 1. 토지 가격공시의 주체 및 절차는?

- 부동산 가격 공시법상 표준지공시지가는 국토교통부장관이 가격을 공시하고, 개별지는 관할 시장·군수·구청장이 가격을 공시토록 하고 있음
- 표준지 조사·평가는 지역별 담당 감정평가사가 현장조사를 통해 토지의 특성, 사회·경제·행정적 요인과 용도지역별 가격 동향 등 가격형성요인을 조사·분석함
  - 단계별 가격균형협의\*를 통해 지역간·필지간 가격의 균형을 맞추고, 소유자 및 지자체의 의견청취 절차를 거친 후, 중앙부동산가격 공시위원회의 심의를 거쳐, 국토부장관이 가격을 공시함
- \* 조사·평가자 간 → 시·군·구 내 → 인접 시·군·구 → 시·도 내 → 전국
- 감정평가사의 철저한 조사와 다단계 협의 및 위원회 심의 절차를 통해 표준지 가격의 객관성·신뢰성 확보
- 개별공시지가는 표준지 가격을 기준으로 토지가격비준표를 적용하여 가격을 산정한 후 시·군·구 부동산가격공시위원회 심의를 거쳐 시·군·구청장이 공시(5. 31. 예정)
  - 시·군·구 공무원이 산정하는 개별공시지가의 정확성을 제고하기 위해 감정평가사가 3단계 가격검증을 실시
- \* 산정가격 검증 → 의견제출 가격 검증 → 이의신청가격 검증



## 2. 2019년 표준지공시지가의 추진 방향은?

- 표준지공시지가는 재산세, 종합부동산세 등 각종 부동산 조세와 부담금의 부과기준이며, 보상·담보·경매평가 등 각종 평가 기준으로도 활용 중임

\* 특히, 주택이 아닌 비주거용 부동산의 토지부분에 대한 과표 기준으로 활용

- 정부는 지난 1월 24일에 부동산 유형·지역·가격대별 형평성을 제고 한다는 기본원칙을 밝힌 바 있으며,

- 이번 표준지 공시지가는 최근 지가가 급등하였거나, 그 간 현저히 저평가되어 있었던 중심상업지나 대형 상업·업무용건물 등 고가 토지\*를 중심으로 현실화율을 제고하였음

\* 추정시세 2,000만원/㎡ 이상

- 다만, 상대적으로 고가 토지에 비해 현실화율이 높았던 일반 토지는 시세상승 수준 정도를 반영하여 소폭 인상되었으며, 향후 점진적으로 현실화를 추진할 계획임

### 3. 임대료 전가나 젠트리피케이션 등에 대한 보완책이 있는지?

- 전체 표준지의 99.6%인 일반토지는 시세상승률 수준을 토대로 소폭 인상하고 점진적 현실화 추진에 따라 공시지가 상승 영향은 크지 않을 것임
  - 특히, 영세 상인 및 자영업자에게 부담이 되지 않도록 전통시장 내 표준지 등은 공시가격을 상대적으로 소폭 인상
- 또한, 고가 토지의 경우에도 임차인에 대한 보호장치가 존재하여 임대료 전가 영향도 제한적일 것으로 판단됨
  - 최근 「상가임대차법」 개정(18.10)으로 계약갱신요구권 행사기간이 5 → 10년으로 연장, 매년 임대료 인상을 상한은 5%로 제한되며,
  - 상가임대차법 적용범위를 결정하는 환산보증금 인상도 추진 중 (19.1월 상가임대차법 시행령 개정안 입법예고)
    - \* 서울기준 6.1억원 → 9억원으로 상향 조정, 전체 상가 임차인의 95%(종전 90%)까지 보호대상에 포함하는 수준
    - \* 환산보증금 = 보증금 + (월세×100)
- 젠트리피케이션에 대해서는 상가건물임대차분쟁조정위원회\*를 설치하여(19.4.17) 상인들이 안정적으로 생업에 종사할 수 있도록 분쟁 해결을 지원하고,
  - \* 대한법률구조공단 산하 서울중앙·수원·대전·대구·부산·광주 등 6개 지부에 설치
- 상가임대료동향 및 공실률 모니터링\*도 강화할 계획임
  - \* 현재 감정원을 통해 분기별 계약임대료, 임대가격지수, 투자수익률, 공실률 조사 중

#### 4. 세 부담이 늘어나는 것 아닌지?

- 대다수의 일반토지(전체 중 99.6%)는 공시지가 소폭 인상에 그쳐, 세부담에 미치는 영향은 크지 않을 것으로 예상
  - 특히, 세부담의 임대료 전가가 우려되는 상가·사무실 부속 토지 등 별도합산 토지는 1인 기준 보유 토지의 공시지가 합계가 80억을 초과할 경우에만 종합부동산세를 납부\*하게 되어 대상도 많지 않음
    - \* 나대지·잡종지 등 종합 합산토지는 5억 초과
  - 또한, 재산세와 종합부동산세 부담 증가는 직전년도 대비 50% 이내로 제한되는 등 상승폭이 제한적

#### 5. 건강보험료 부담이 크게 늘어나는 것 아닌지?

- 99.6%의 일반토지는 공시지가 상승폭이 크지 않은 점을 감안할 때, 건강보험료에 미치는 영향은 제한적이며,
  - 지역가입자 재산보험료는 60개 구간의 '재산보험료 등급표'로 산정, 공시가격이 인상되어도 등급이 바뀌지 않는 한 보험료는 변화 없음
- 또한, 작년 7월부터 건강보험료 부과체계 개편을 통해 지역가입자 재산보험료 부담을 낮춰나가는 추세\*에 있으며,
  - \* '18년 7월 1단계 개편을 통해 '재산 공제제도' 도입, '22년 7월 예정된 2단계 개편을 통해 재산 공제액을 공시가격 8,333만원으로 확대 추진
  - 공시가격 상승으로 인한 건강보험료 영향을 분석하여 제도 보완이 필요한 경우, 부담을 완화하기 위한 제도개선 방안을 마련할 계획

## 6. 공동주택 공시가격은 얼마나 오르는지?

- 공동주택은 다른 유형에 비해 현실화율이 상대적으로 높은 점을 감안할 때 '19년 공시가격 상승률이 표준주택과 토지보다는 높지 않을 것으로 예상
  - 다만, 최근에 시세가 많이 올랐거나 그간 시세와 공시가격의 격차가 현저히 컸던 일부 고가 아파트의 경우 공시가격 상승폭이 크게 나타날 수 있음
- 현재, 공동주택은 현장조사 및 가격 분석 중이므로 구체적인 내용은 공동주택공시가격이 확정되면 4월 30일 발표 계획

## 7. 앞으로 이의신청 절차는 어떻게 되는지?

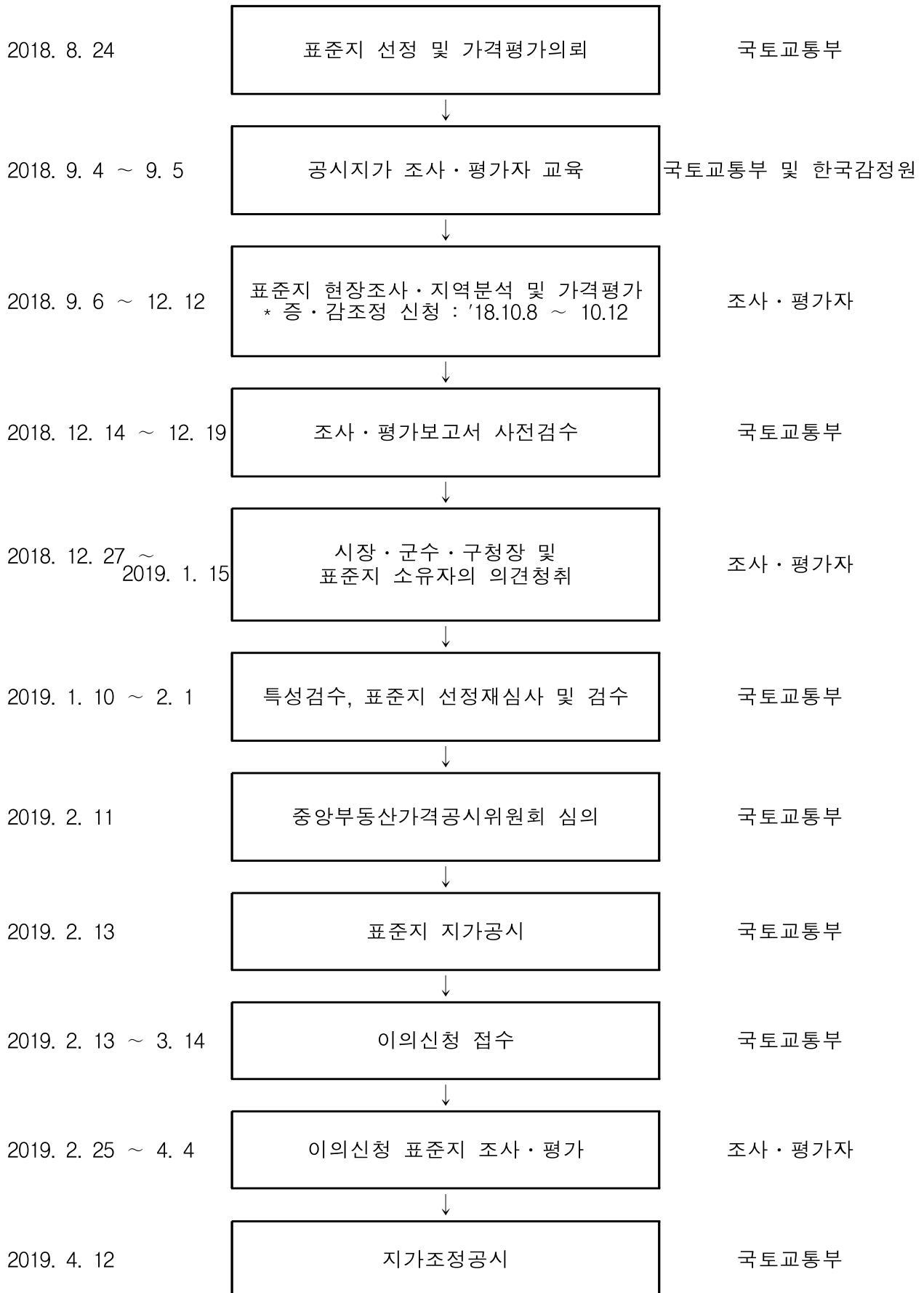
- 표준지 공시지가는 국토교통부 누리집(www.molit.go.kr) 또는 관할 시·군·구 민원실에서 2월 13일부터 3월 14일까지 열람할 수 있으며,
  - 같은 기간에 해당 시·군·구 민원실 또는 국토교통부 누리집(www.molit.go.kr)을 통해 온라인으로 이의신청이 가능함
    - \* 이의신청은 팩스(044-201-5536) 또는 우편(3월 14일자 소인 유효)으로도 할 수 있고, 서식은 시·군·구 민원실 또는 국토교통부 누리집(www.molit.go.kr)참조
- 3월 14일까지 이의신청이 접수된 표준지에 대하여는 재조사·평가, 중앙부동산가격공시위원회 심의 등을 거쳐 4월 12일 최종 공시할 예정임

## 2019년도 표준지 가격공시 참고자료

1. 2019년도 표준지공시지가 조사·평가절차 및 일정 ....	1
2. 2019년도 표준지공시지가 현황 .....	2
가. 지역별 변동률 현황 .....	2
나. 지역별 분포현황 .....	3
다. 최고·최저 현황 .....	6

1

2019년도 표준지공시지가 조사·평가절차 및 일정





### 3

## 2019년도 표준지공시지가 현황

### 가 지역별 변동률 현황

#### ○ 시·도별 변동률

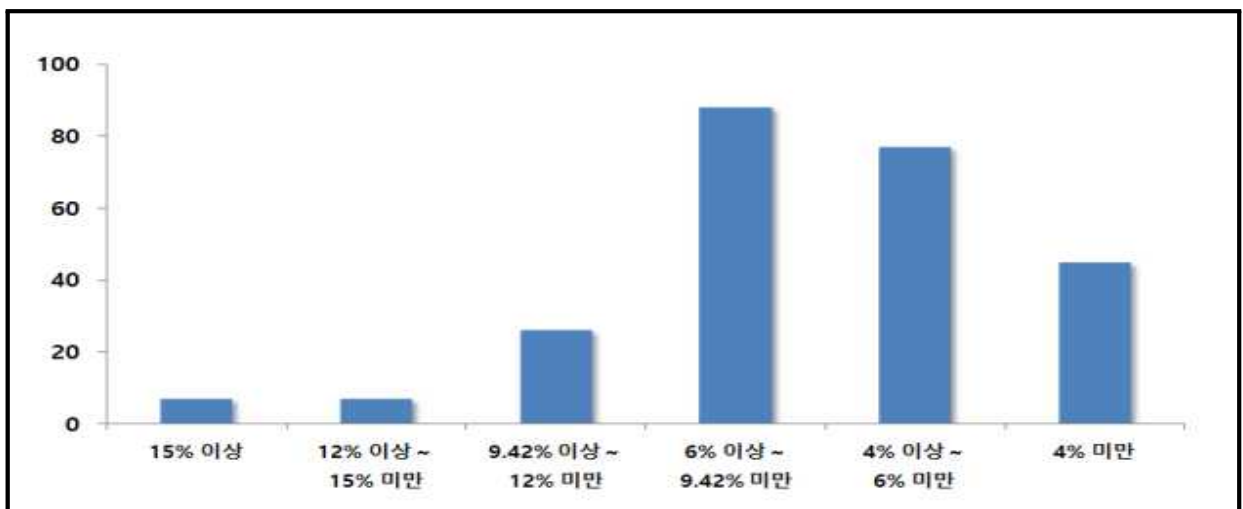
(단위 : %)

구분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
'19	9.42	<b>13.87</b>	10.26	8.55	4.37	10.71	4.52	5.40	7.32
'18	6.02	6.89	11.25	8.26	4.07	7.89	3.82	8.22	9.34
구분	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
'19	5.91	5.79	4.75	<b>3.79</b>	4.45	6.28	6.84	4.76	<b>9.74</b>
'18	<b>3.54</b>	7.68	5.55	4.71	5.13	5.42	6.56	7.01	<b>16.45</b>

#### ○ 시·군·구별 변동률

(단위 : %)

구분	전국 평균(9.42%) 이상 : 42개			전국 평균(9.42%) 미만 : 208		
변동구간	15% 이상	12% 이상~ 15% 미만	9.42% 이상~ 12% 미만	6% 이상~ 9.42% 미만	4% 이상~ 6% 미만	4%미만
시군구수 (250개시군구)	7개	7개	28개	86개	77개	45개
해당지역	서울 강남구, 서울 중구, 서울 영등포구, 부산 중구 등	서울 서초구, 경북 울릉군, 서울 종로구, 부산 해운대구 등	부산 서구, 경북 군위군, 강원 양양군, 광주 광산구 등	경북 포항남구, 경기 광명시, 부산 동구, 전남 담양 등	경기 평택시, 강원 춘천시, 충남 금산군, 대전 유성구 등	경기 오산시, 경기 이천시, 대전 대덕구, 대전 중구 등



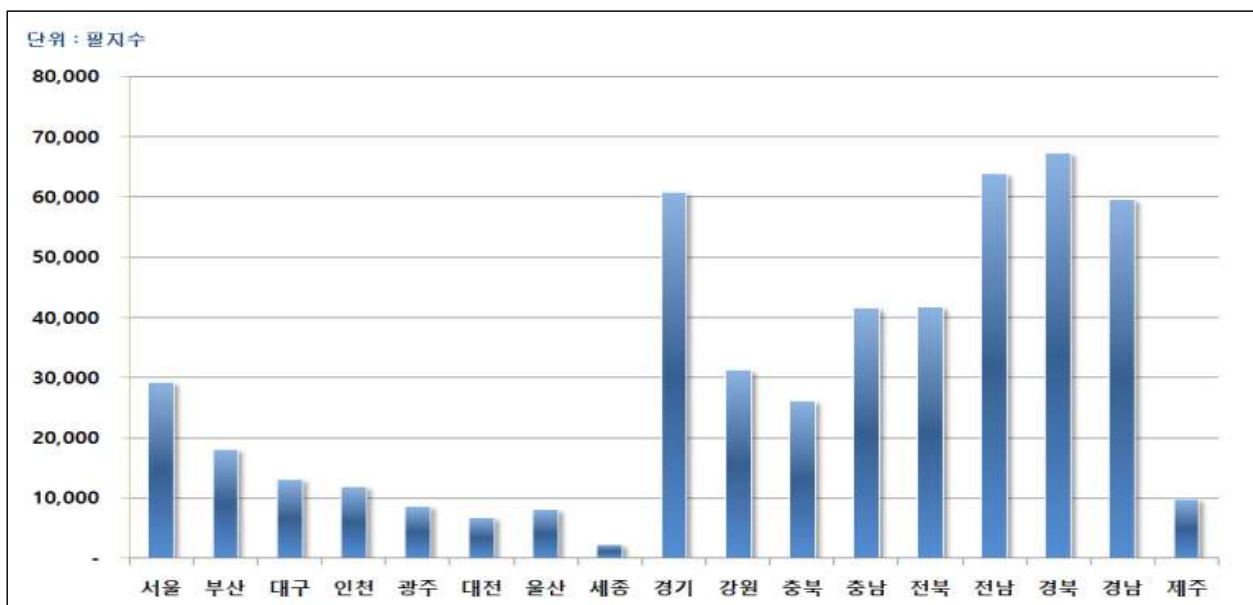
## 나 지역별 분포현황

### ○ 시·도별 표준지 분포현황

(단위 : 필지, %)

시·도	표준지 수	구성비(%)	시·도	표준지 수	구성비(%)
전국	500,000	100.0	경기	60,807	12.2
서울	29,152	5.8	강원	31,271	6.3
부산	18,040	3.6	충북	26,162	5.2
대구	13,119	2.6	충남	41,595	8.3
인천	11,794	2.4	전북	41,717	8.4
광주	8,682	1.7	전남	63,923	12.8
대전	6,712	1.3	경북	67,199	13.4
울산	8,174	1.6	경남	59,561	11.9
세종	2,262	0.5	제주	9,830	2.0

\* 해당 시·도의 개별지 수 및 가격총화 등을 고려하여 선정(개별지 수의 약 1.51%)



○ 시·도 가격수준별 분포 현황

(단위 : 필지)

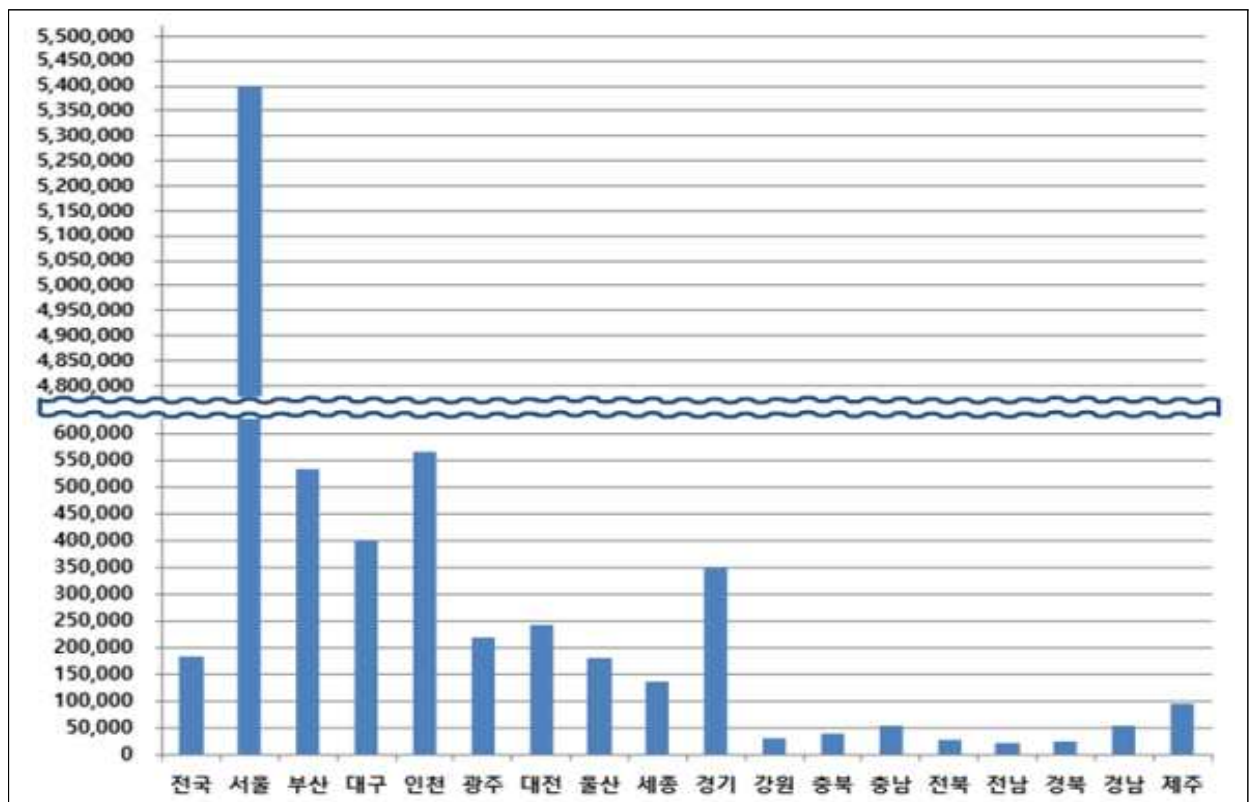
구분	합계	10만원 미만	10만원 이상~ 100만원미만	100만원 이상~ 1,000만원 미만	1,000만원 이상~ 2,000만원 미만	2,000만원 이상
전 국	500,000	297,292	123,844	75,758	2,234	872
서 울	29,152	205	632	25,465	2,055	795
부 산	18,040	1,062	7,104	9,723	97	54
대 구	13,119	1,715	6,296	5,074	21	13
인 천	11,794	2,752	3,141	5,900	1	0
광 주	8,682	2,026	5,368	1,287	1	0
대 전	6,712	1,183	3,648	1,879	1	1
울 산	8,174	2,357	3,572	2,242	3	0
세 종	2,262	1,035	1,105	122	0	0
경 기	60,807	20,514	24,960	15,286	45	2
강 원	31,271	23,230	7,320	718	2	1
충 북	26,162	19,817	5,684	659	2	0
충 남	41,595	33,034	7,532	1,028	0	1
전 북	41,717	33,891	7,076	749	1	0
전 남	63,923	55,395	7,829	698	1	0
경 북	67,199	53,092	12,547	1,554	2	4
경 남	59,561	41,187	15,560	2,812	1	1
제 주	9,830	4,797	4,470	562	1	0

○ 시·도별 표준지 평균가격 현황(m<sup>2</sup>당)

(단위 : 원/m<sup>2</sup>)

시·도별	평균가격	시·도별	평균가격
전국	182,112	경기	349,022
서울	5,395,442	강원	28,224
부산	532,582	충북	37,918
대구	401,458	충남	53,854
인천	566,791	전북	25,725
광주	218,463	전남	20,111
대전	240,980	경북	24,654
울산	179,775	경남	52,074
세종	136,459	제주	94,870

\* 산정방식 : 해당시도 토지가격(공시지가x면적)의 총계 / 해당시도 면적의 총계



## 다 최고·최저 현황

### ○ 전국 최고·최저지가 현황

구분	소재지	공시지가(원/㎡)		면적(㎡)	이용상황	비고
		'18년	'19년			
최고	서울 중구 명동8길 △△	91,300,000	183,000,000	169.3	상업용	'04년부터 16년째 전국 최고지가
최저	전남 진도군 조도면 늘옥도리 △△	205	210	13,686	임야	'17년부터 3년째 전국 최저지가

\* '89~'03년까지 서울 중구 명동2가 소재 우리은행 부지가 최고지가

### ○ 전국 상위 10위(㎡당) 필지 현황

순위	면적(㎡)	지목	이용상황	공시지가(원/㎡)		소재지
				'18년	'19년	
1	169.3	대	상업용	91,300,000	183,000,000	서울 중구 명동8길 (총무로1가)
2	392.4	대	업무용	88,600,000	177,500,000	서울 중구 명동길 (명동2가)
3	300.1	대	상업용	87,200,000	174,500,000	서울 중구 퇴계로 (총무로2가)
4	71	대	상업용	85,400,000	171,000,000	서울 중구 명동8길 (총무로2가)
5	66.4	대	상업용	83,600,000	167,500,000	서울 중구 명동8길 (명동2가)
6	112.9	대	상업용	82,100,000	164,500,000	서울 중구 명동8길 (명동2가)
7	108.4	대	상업용	81,200,000	162,500,000	서울 중구 명동8길 (명동2가)
8	81.3	대	상업용	74,100,000	148,500,000	서울 중구 명동길 (명동2가)
9	466.1	대	상업용	76,300,000	115,000,000	서울 중구 명동8나길 (총무로1가)
10	195.4	대	상업용	82,200,000	111,000,000	서울 중구 명동길 (명동1가)

○ 시·도별 최고·최저지가(m<sup>2</sup>당)

시도	구분	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	이용상황	소재지
서울	최고	183,000,000	169.3	대	상업용	서울 중구 명동△길 (충무로1가)
	최저	6,950	13,884.0	임야	자연림	서울 도봉구 도봉동
부산	최고	40,200,000	394.7	대	상업용	부산 부산진구 중앙대로 (부전동)
	최저	930	26,579.0	임야	자연림	부산 금정구 오륜동
대구	최고	35,000,000	200.0	대	상업용	대구 중구 동성로(동성로2가)
	최저	320	17,058.0	임야	자연림	대구 달성군 가창면 정대리
인천	최고	12,150,000	76.4	대	상업용	인천 부평구 부평문화로 (부평동)
	최저	320	12,496.0	임야	자연림	인천 옹진군 대청면 소청리
광주	최고	12,200,000	152.1	대	상업용	광주 동구 총장로(총장로2가)
	최저	700	25,983.0	임야	자연림	광주 광산구 등림동
대전	최고	12,400,000	346.1	대	상업용	대전 중구 중앙로(은행동)
	최저	490	68,231.0	임야	자연림	대전 동구 신하동
울산	최고	12,800,000	329.3	대	상업용	울산 남구 삼산로(삼산동)
	최저	450	108,298.0	임야	자연림	울산 울주군 상북면 이천리
세종	최고	5,360,000	2,056.8	대	상업용	세종시 한누리대로(나성동)
	최저	2,200	22,413.0	임야	자연림	세종시 전의면 유천리



시도	구분	공시지가 (원/㎡)	면적 (㎡)	지목	이용상황	소재지
경기	최고	21,500,000	22,918.5	대	상업용	경기 성남분당구 판교역로 △△△번길(백현동)
	최저	730	71,393.0	임야	자연림	경기 포천시 이동면 도평리
강원	최고	10,000,000	201.7	대	상업용	강원 원주시 원일로(중앙동)
	최저	220	12,198.0	임야	자연림	강원 삼척시 하장면 둔전리
충북	최고	10,500,000	241.3	대	상업용	충북 청주상당구 성안로 (북문로1가)
	최저	250	104,926.0	임야	자연림	충북 청주상당구 문의면 소전리
충남	최고	9,740,000	558.0	대	상업용	충남 천안동남구 만남로 (신부동)
	최저	340	346,611.0	임야	자연림	충남 논산시 양촌면 오산리
전북	최고	6,950,000	158.7	대	상업용	전북 전주완산구 팔달로 (고사동)
	최저	260	22,909.0	임야	자연림	전북 남원시 산내면 부운리
전남	최고	4,180,000	533.7	대	상업용	전남 여수시 망마로(학동)
	최저	210	13,686.0	임야	자연림	전남 진도군 조도면 눌옥도리
경북	최고	13,200,000	60.5	대	상업용	경북 포항북구 죽도시장길 (죽도동)
	최저	230	27,769.0	임야	자연림	경북 청도군 각남면 옥산리
경남	최고	6,000,000	753.5	대	상업용	경남 창원성산구 마디미로△△번길(상남동)
	최저	230	25,091.0	임야	자연림	경남 산청군 신등면 간공리
제주	최고	6,500,000	400.4	대	상업용	제주 제주시 신광로(연동)
	최저	830	4,860.0	임야	자연림	제주 제주시 추자면 대서리