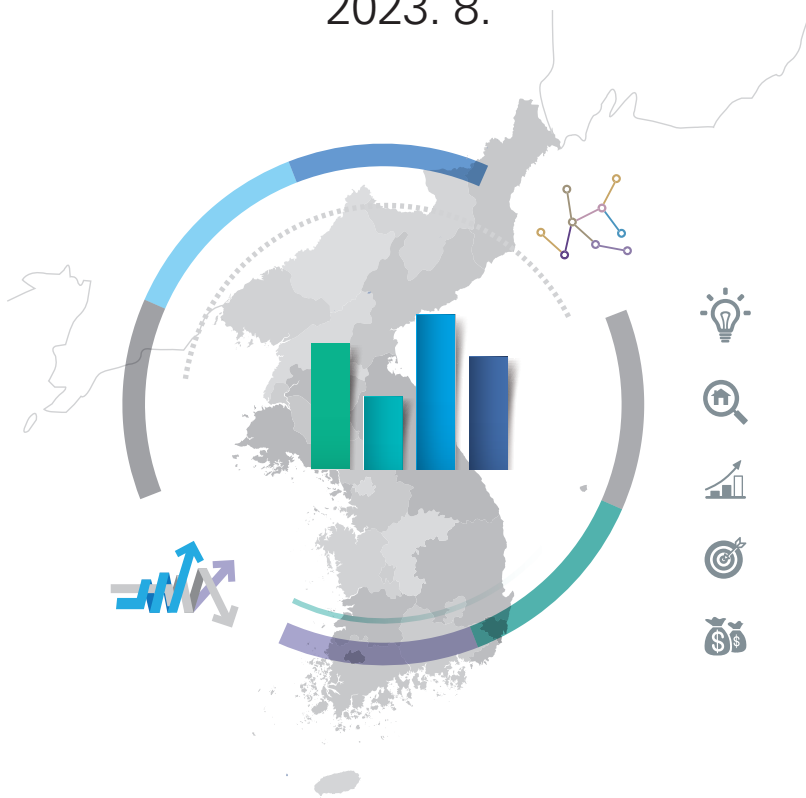


이 연차보고서는 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제26조의 규정에 따라 2023년도 부동산 가격공시에 관한 주요사항을 정기국회에 제출하기 위하여 작성한 것입니다.

2023년도 부동산 가격공시에 관한 연차보고서

2023. 8.



 **제1편 부동산 시장 동향**

제1장 부동산 시장 동향 3

제2장 2023년 공시가격 현황 9

 <제1절> 공시지가 9

 <제2절> 주택가격 10

 **제2편 부동산 가격공시 제도**

제1장 공시지가 제도 개요 15

 <제1절> 공시지가 제도의 도입배경 및 추진경위 15

 <제2절> 공시지가 조사체계 18

제2장 주택가격 공시제도 개요 19

 <제1절> 주택가격 공시제도의 도입배경 19

 <제2절> 주택가격 조사체계 21

제3장 부동산 공시가격 관련 법령 제·개정 현황 24

 <제1절> 부동산 공시가격 관련 법령 체계 24

 <제2절> 관련 법령 제·개정 현황 25

제4장 공시가격의 활용 현황 34

 **제3편 표준지공시지가**

제1장 표준지공시지가 제도 37

 <제1절> 표준지공시지가 공시제도 37

 <제2절> 표준지공시지가의 효력 43



제2장 표준지공시지가의 조사 44
 <제1절> 개 요 44
 <제2절> 2023년 표준지공시지가 공시 추진실적 44

제3장 2023년 표준지공시지가 현황 54
 <제1절> 표준지 54
 <제2절> 지가수준 58



제4편 개별공시지가

제1장 개별공시지가 77
 <제1절> 개별공시지가의 결정·공시 77
 <제2절> 개별공시지가 조사체계 78
 <제3절> 개별공시지가 산정방법 79

제2장 2023년 개별공시지가 조사 85
 <제1절> 조사계획의 수립시행 85
 <제2절> 조 사 준 비 87
 <제3절> 개별공시지가 검증 91
 <제4절> 의견 수렴 및 시·군·구 부동산가격공시위원회 심의 94
 <제5절> 개별공시지가의 결정 및 이의신청 97
 <제6절> 개별공시지가 전산정보의 대국민 서비스 101



제5편 표준주택가격

제1장 표준주택가격 공시제도 105
 <제1절> 주택가격 공시제도 105
 <제2절> 표준주택가격의 효력 116

제2장 표준주택가격의 조사 117
 <제1절> 개 요 117
 <제2절> 2023년 표준주택가격 공시 추진실적 117
 제3장 2023년 표준주택가격 현황 126
 <제1절> 표준주택 126
 <제2절> 주택가격 수준 130



제6편 개별주택가격

제1장 개별주택가격 145
 <제1절> 개별주택가격의 결정·공시 145
 <제2절> 개별주택가격 조사체계 147
 <제3절> 개별주택가격 산정방법 148
 제2장 2023년 개별주택가격 조사 154
 <제1절> 조사계획의 수립·시행 154
 <제2절> 조 사 준 비 156
 <제3절> 개별주택가격 검증 161
 <제4절> 의견 수렴 및 시·군·구 부동산가격공시위원회 심의 163
 <제5절> 개별주택가격의 결정 및 이의신청 167
 <제6절> 개별주택가격 전산정보의 대국민 서비스 실시 170



제7편 공동주택가격

제1장 공동주택가격 공시제도 173
 <제1절> 공동주택가격 공시 개요 173
 <제2절> 공동주택가격의 효력 184



제2장 공동주택가격의 조사 185
 <제1절> 개 요 185
 <제2절> 2023년 공동주택가격 공시 추진실적 187

제3장 2023년 공동주택가격 공시현황 197
 <제1절> 공동주택 공시대상 분포현황 197
 <제2절> 공동주택 가격수준 206



제8편 공시가격 현실화

제1장 공시가격 현실화 개요 217

제2장 현실화 목표 및 추진방식 218

제3장 유형별 공시가격 현실화율 변동 219



자료편 통계자료

<표 1> 시·군·구별 표준지공시지가 가격수준 224

<표 2> 시·군·구별 표준주택 가격수준 246

<표 3> 2023년도 개별공시지가 조사필지 현황 268

<표 4> 2023년도 개별주택 조사호수 현황 269

<표 5> 2023년도 시·도별 공동주택가격 총액 현황 270

<표 6> 2023년도 시·군·구 부동산가격 공시위원회 심의결과 272

<표 7> 2023년 시·도별 공시지가 총액 274

<표 8> 2023년 시·도별 단독주택가격 총액 275

<표 9> 연도별 공시지가 조사현황 276



〈표 10〉 연도별 공시지가 변동률 현황 278

〈표 11〉 연도별 공동주택가격 변동률 현황(유형별) 280

〈표 12〉 연도별 단독주택가격 변동률 현황 282

〈표 13〉 2023년 개별단독주택가격 관련 현황 284

〈표 14〉 2023년 공동주택 공시가격 경과년수별 변동률 285

제 1 편

부동산 시장 동향



제1장 부동산 시장 동향

제2장 2023년 공시가격 현황

01 부동산 시장 동향

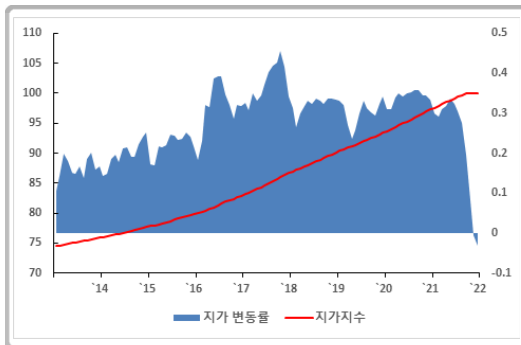


1. 토지시장 동향

2022년 12월 전국 지가지수는 99.96으로 2011년 11월 이후 지속적인 상승 추세를 보였으나 2022년 11월(-0.005%), 12월(-0.03%) 2개월 연속 하락하였다. 최근 지가변동률은 2020년 3.68%, 2021년 4.17%, 2022년은 2.73%로 상승세를 이어갔으나, 전년대비 상승폭은 감소하였다.

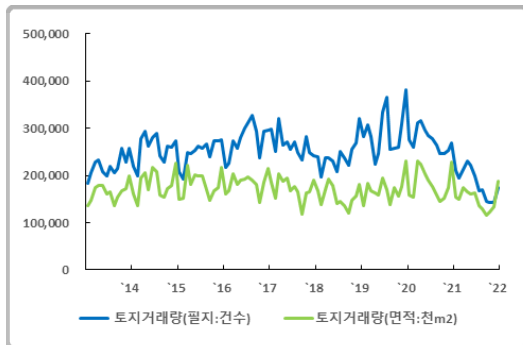
지역별로 살펴보면 전국 시·도는 모두 상승하였으나, 세종의 경우 2020년 10.62%, 2021년 7.06%, 2022년 3.25%로 상승세의 둔화폭이 크게 나타났다. 대부분의 시도는 2021년 대비 2022년 상승폭이 감소하였으나, 제주는 2021년 1.85%, 2022년 1.89%로 상승폭이 증가하였다.

〈그림 1-1-1〉 지가지수 및 변동률



자료: 한국부동산원 부동산통계정보시스템

〈그림 1-1-2〉 토지 거래량

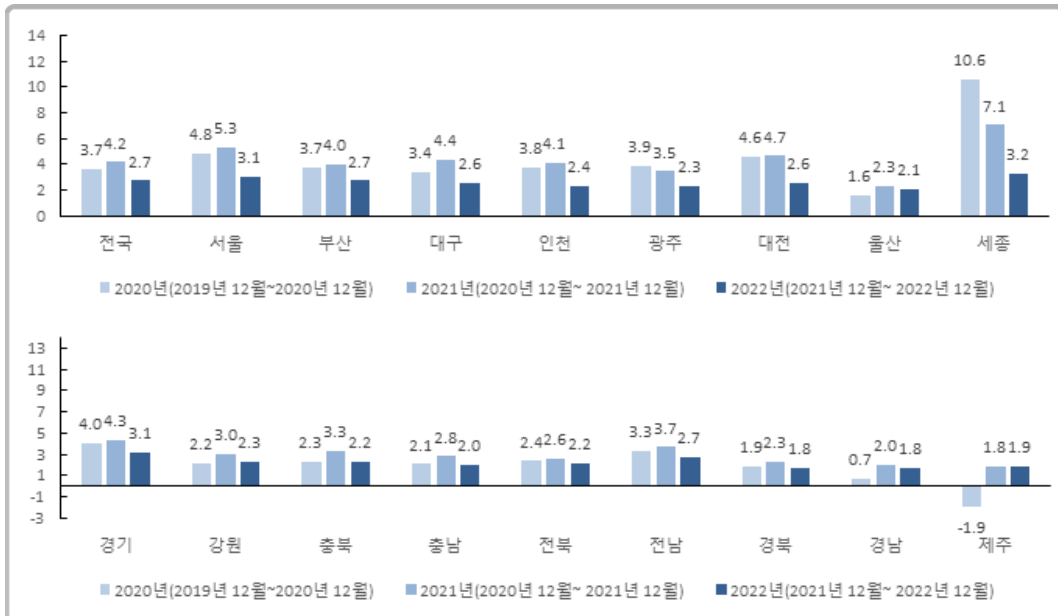


자료: 한국부동산원 부동산통계정보시스템

전국 토지 거래량은 필지 기준 2006년 통계 집계 이래 가장 많은 거래량 2020년 350만건을 기록한 후 2021년 330만건, 2022년 220만건으로 감소하였다. 토지 면적 기준은 2021년 2,195천㎡, 2022년 1,795천㎡로 감소세를 나타냈다.



〈그림 1-1-3〉 시도별 자가변동률



주: 자가변동률은 전년도 12월말부터 해당연도 12월말까지 변동률을 의미함
 자료: 한국부동산원 부동산통계정보시스템

2. 주택시장 동향

가. 주택 가격 동향

2022년 전국의 주택 및 아파트 매매가격 변동률은 각각 -4.68%, -7.56%로, 2021년(주택 9.93%, 아파트 14.10%) 대비 하락 반전된 상황이다. 아파트의 경우 서울, 부산, 대구, 인천, 광주, 대전, 울산, 세종, 경기, 강원, 충북, 충남, 전북, 전남, 경북, 경남, 제주 17개 모든 시도가 2021년 상승에서 2022년 하락으로 전환하였고, 그 중 세종은 하락폭이 가장 큰 지역으로 나타났다.

동기간 전국 주택 및 아파트의 전세가격 변동률은 각각 -5.56%, -8.69%를 나타내고 있으며, 매매와 같이 2021년(주택 6.51%, 아파트 9.61%) 대비 하락 반전된 상황이다. 지역별로 살펴보면, 아파트의 경우 서울, 부산, 대구, 인천, 광주, 대전, 울산, 세종, 경기, 강원, 충북, 충남, 전북, 전남, 경북, 경남, 제주 17개 모든 시도가 2021년 상승에서 2022년 하락으로 전환하였다.

〈표 1-1-1〉 지역별 매매가격 변동

(단위: %)

구 분	주택매매가격 변동					아파트매매가격 변동				
	'20년	'21년	'22년	'22년 상반기	'22년 하반기	'20년	'21년	'22년	'22년 상반기	'22년 하반기
전국	5.36	9.93	-4.68	0.21	-4.88	7.57	14.10	-7.56	-0.16	-7.41
서울	2.67	6.47	-4.75	0.07	-4.81	3.01	8.02	-7.70	-0.25	-7.47
부산	5.90	10.84	-4.59	0.37	-4.93	7.91	14.31	-6.60	0.14	-6.73
대구	5.85	6.96	-8.84	-2.33	-6.67	7.08	8.65	-12.38	-3.53	-9.18
인천	6.81	16.42	-8.51	-0.14	-8.37	9.57	24.51	-12.52	-0.61	-11.98
광주	1.94	8.11	-2.88	1.32	-4.15	1.68	9.66	-4.07	1.33	-5.32
대전	13.99	11.55	-6.93	-0.60	-6.37	18.14	14.58	-9.80	-1.27	-8.64
울산	7.63	8.14	-5.38	0.26	-5.62	10.50	10.36	-7.31	-0.12	-7.20
세종	37.05	0.09	-14.46	-3.53	-11.32	44.93	-0.78	-17.12	-4.44	-13.27
경기	9.14	16.56	-7.15	-0.13	-7.03	12.62	22.54	-10.13	-0.56	-9.62
강원	1.98	6.38	0.46	1.16	-0.69	2.16	9.71	-0.63	1.30	-1.90
충북	3.58	8.65	-1.34	0.88	-2.20	5.19	12.83	-2.84	0.75	-3.57
충남	3.25	8.05	-1.75	0.22	-1.97	5.39	13.40	-3.37	-0.01	-3.36
전북	2.33	5.29	0.36	1.90	-1.50	2.55	7.88	-0.48	2.48	-2.90
전남	2.42	3.35	-0.59	0.60	-1.18	1.68	3.28	-4.24	-0.68	-3.59
경북	1.38	5.83	-0.80	0.80	-1.58	1.39	9.85	-2.82	0.75	-3.55
경남	2.72	6.48	-2.65	1.38	-3.97	4.35	9.69	-4.59	1.73	-6.20
제주	-2.11	6.59	-0.20	0.70	-0.89	-1.95	18.50	-1.39	1.30	-2.65

자료: 한국부동산원 부동산통계정보시스템

〈표 1-1-2〉 지역별 전세가격 변동

(단위: %)

구 분	주택전세가격 변동					아파트전세가격 변동				
	'20년	'21년	'22년	'22년 상반기	'22년 하반기	'20년	'21년	'22년	'22년 상반기	'22년 하반기
전국	4.61	6.51	-5.56	0.03	-5.59	7.32	9.61	-8.69	-0.21	-8.49
서울	3.66	4.91	-6.55	-0.14	-6.42	5.58	6.48	-10.11	-0.35	-9.80
부산	3.29	6.61	-4.79	0.41	-5.17	5.31	9.64	-6.83	0.28	-7.08
대구	3.78	5.24	-11.02	-2.96	-8.30	5.33	7.12	-14.98	-4.10	-11.35
인천	6.64	10.84	-9.95	-0.95	-9.09	9.89	16.18	-15.08	-1.95	-13.39
광주	1.91	4.70	-3.80	1.02	-4.77	2.36	5.77	-4.90	1.15	-5.99
대전	10.38	10.07	-7.94	-1.40	-6.63	14.63	13.86	-10.60	-1.90	-8.86
울산	11.97	10.98	-5.00	0.93	-5.87	17.32	14.53	-6.89	0.77	-7.61
세종	47.41	7.50	-17.61	-6.42	-11.96	60.60	9.15	-20.28	-7.39	-13.91
경기	6.70	8.81	-8.52	-0.12	-8.42	9.81	11.86	-12.30	-0.52	-11.84
강원	2.19	4.35	-0.33	0.82	-1.14	3.66	6.81	-1.23	1.10	-2.30
충북	3.20	6.50	-1.17	1.21	-2.35	5.54	10.60	-2.21	1.76	-3.91
충남	3.57	6.27	-2.22	0.23	-2.45	6.99	11.21	-3.80	0.32	-4.11
전북	0.83	3.70	-0.05	1.24	-1.28	1.43	6.13	-0.17	2.03	-2.16
전남	1.34	2.07	-1.07	0.17	-1.24	2.14	3.74	-3.29	-0.28	-3.01
경북	0.83	4.06	-0.57	0.73	-1.29	1.60	7.97	-1.43	1.28	-2.67
경남	2.98	4.37	-1.16	1.49	-2.62	5.10	6.83	-2.06	2.13	-4.10
제주	-1.58	5.31	0.04	0.59	-0.54	-1.06	13.98	-0.57	0.98	-1.54

자료: 한국부동산원 부동산통계정보시스템



2022년 하반기 들어 수도권은 서울, 인천, 경기 모두 하락세가 확대되었고, 광역시 중 부산, 광주, 도 지역 중 강원, 충북, 전북, 경북, 경남, 제주가 하반기 하락 전환, 대구, 대전, 울산, 세종, 충남, 전남은 하락세가 확대되었다. 주택 전세시장은 2021년 상승세를 유지하던 상황에서 2022년 대부분 지역이 하락세로 전환, 2020, 2021년 타 시도 대비 급격한 전세가격 상승을 보였던 광역시와 세종, 경기도는 2022년 전세가격 하락세가 두드러졌다.

〈표 1-1-3〉 주택가격 변동 요약

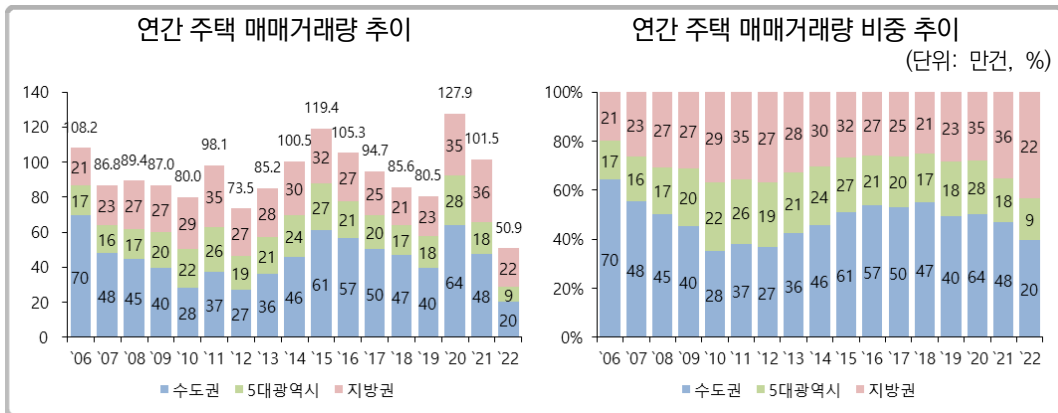
가격변동		2021년		2022년		
		주택	아파트	주택	아파트	
상승	전세가격 상승 > 매매가격 상승	울산, 세종	울산, 세종	-	-	
	매매 또는 전세가격 상승	서울, 부산, 대구, 인천, 광주, 대전, 경기, 강원, 충북, 충남, 전북, 경북, 경남, 제주	서울, 부산, 대구, 인천, 광주, 대전, 경기, 강원, 충북, 충남, 전북, 경북, 경남, 제주	-	-	
안정	소폭 상승	전남	전남	-	-	
	보합 및 하락	매매 우위	-	-	서울, 대구, 인천, 대전, 세종, 경기	서울, 대구, 인천, 세종, 경기
		매매=전세	-	-	부산, 광주, 울산, 강원, 충북, 충남, 전북, 전남, 경북, 제주	부산, 광주, 대전, 울산, 강원, 충북, 충남, 전북, 전남, 제주
		전세 우위	-	-	경남	경북, 경남

주: 상승 기준은 연 가격상승률이 5% 이상, 소폭상승은 2.5%이상 5%미만의 경우에 해당되고, 그 외는 보합 또는 하락에 해당되는데 그 차이가 유사한 기준은 가격상승률의 편차가 1%미만인 경우임

나. 주택 거래량 동향

2022년 주택 매매거래량은 50.9만호로 2021년 매매거래량 대비 49.9% 감소하였고 최근 5년 평균(2017~2021년; 98.1만호)대비 48.1% 감소한 수준이다. 특히, 세종은 전년대비 61.1%(7,701호→2,994호) 매매거래가 감소하였다.

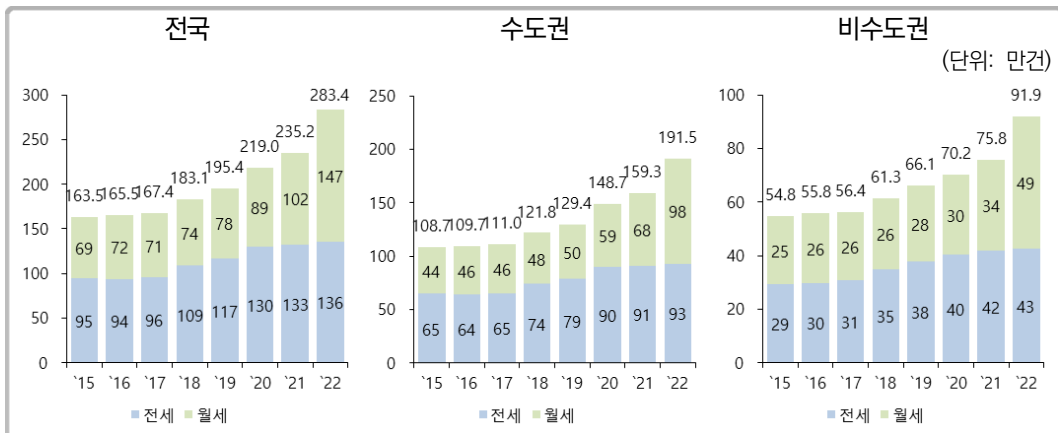
〈그림 1-1-4〉 지역별 주택매매거래량 추이



자료: 국토교통부 부동산거래관리시스템(RTMS)

한편, 2022년 전세거래 비중은 48.0%로 2021년 56.5% 대비 8.5%p 감소, 월세거래 비중은 52.0%로 2021년 대비 8.5%p 증가하였다.

〈그림 1-1-5〉 지역별 주택전월세 거래량 추이



자료: 국토교통부 부동산거래관리시스템(RTMS)



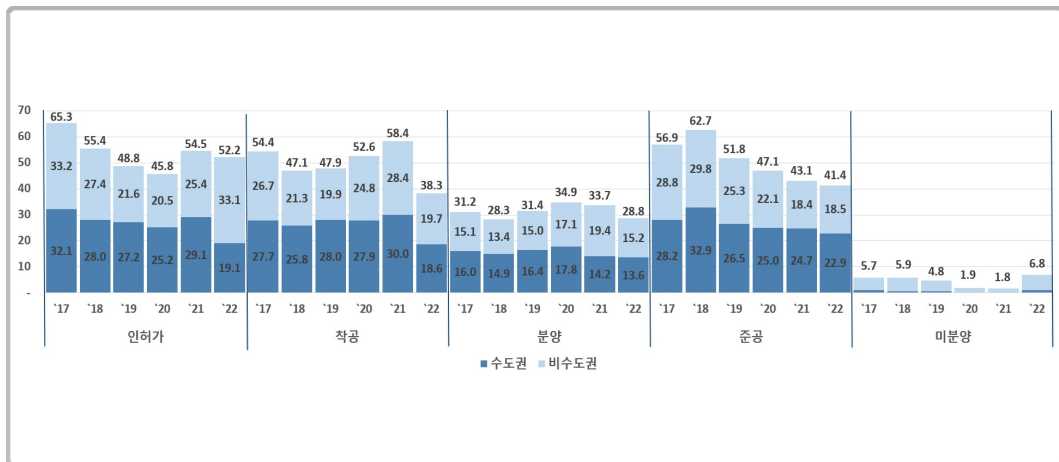
다. 주택공급시장 동향

2022년 인허가 실적은 52.2만호로 2021년 대비 4.3% 감소하였다. 지역별로는 수도권 34.5% 감소, 지방 30.3% 증가로 수도권의 인허가 실적 감소가 2022년 전체 인허가 실적 감소를 이끌었다.

2022년 착공 실적은 38.3만호로 인허가 실적 감소에 따라 2021년(58.4만호) 대비 34.3% 감소하였고 수도권, 지방 모두 감소를 기록하였다. 분양 실적은 28.8만호로 2021년 대비 14.5% 감소하였고 지역별로는 수도권 4.4% 감소, 지방 22.0% 감소를 기록하였다. 준공 실적은 41.4만호로 2020년 47.1만호, 2021년 43.1만호로 3년 연속 감소를 기록하였다.

한편, 2022년 미분양은 6.8만호로 금리 인상과 분양시장 침체 등에 따라 2021년(1.8만호) 대비 증가하였고 지역별로는 수도권(0.9만호), 비수도권(4.1만호) 모두 증가하였다.

〈그림 1-1-6〉 전국 주택 공급 추이



주: 연도별 실적은 12월 누계 값(미분양 제외)
 자료: 국토교통부 통계누리

02 2023년 공시가격 현황



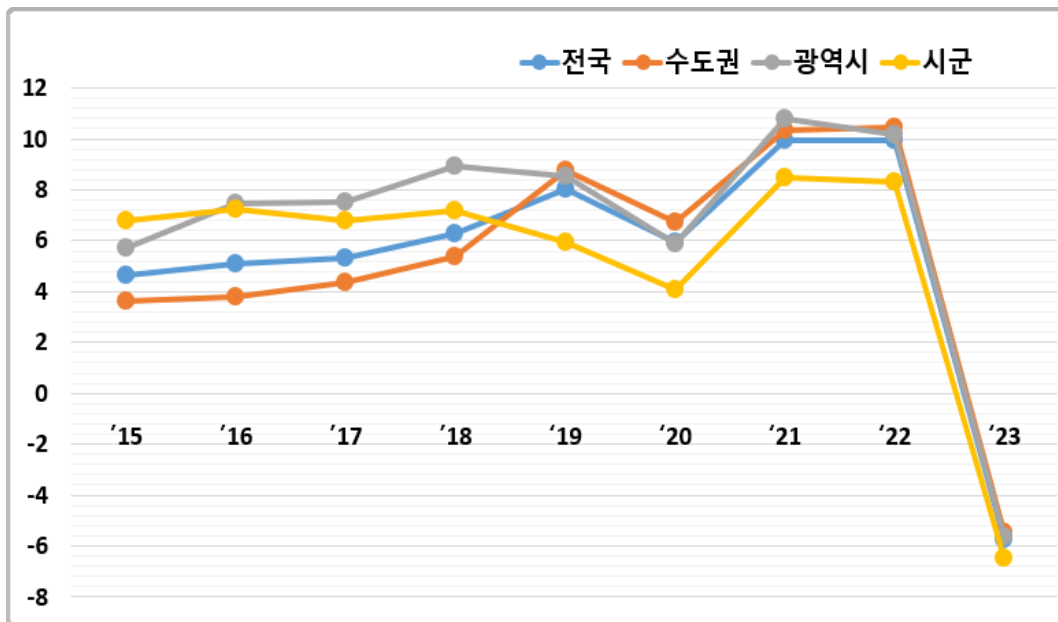
제 1 절 | 공시지가

2023년도 공시지가는 전년 대비 전국 평균 -5.73%로, 전년도 변동률 9.93%에 비해 하락 반전되었으며, 부동산 공시가격 현실화 수정 계획 등의 영향으로 최근 10년간 평균 변동률(5.35%) 대비 가장 낮은 수준으로 나타났다.

지역별로는 수도권 -5.47%, 광역시(인천 제외) -5.66%, 기타(수도권 · 광역시 제외 시 · 도) -6.46%로 나타났다.

〈표 1-2-1〉 연도별 공시지가 변동률 현황

구 분	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22	'23
전국변동률(%)	4.63	5.08	5.34	6.28	8.03	5.95	9.95	9.93	-5.73





제 2 절 | 주택가격

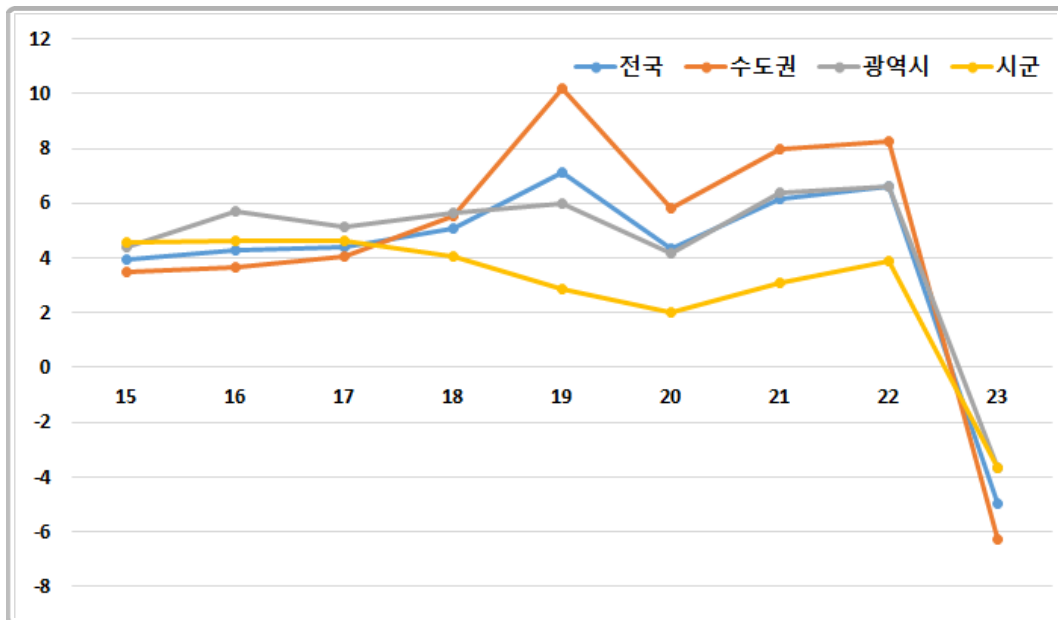
1. 단독주택가격

2023년도 단독주택 공시가격 변동률은 전국 평균 -5.00%로, 전년도 변동률 6.61%에 비해 -11.61%p 하락하여 '06년 변동률 추계 이래 가장 낮은 수준으로 나타났다. 이는 공시가격 현실화 수정 계획('22.11)에 따라 '23년 공시가격에 '20년 수준 현실화율을 적용한 결과이다.

지역별 단독주택 공시가격 변동률은 서울 -7.56%, 경기 -4.96%, 제주 -4.31% 순으로 크게 하락했으며, 강원 -2.56%, 전남 -2.58%, 부산 -3.09% 순으로 하락폭이 낮게 나타났다.

〈표 1-2-2〉 연도별 단독주택 공시가격 변동률 현황

구 분	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22	'23
전국 변동률(%)	3.96	4.29	4.41	5.10	7.10	4.33	6.14	6.61	-5.00



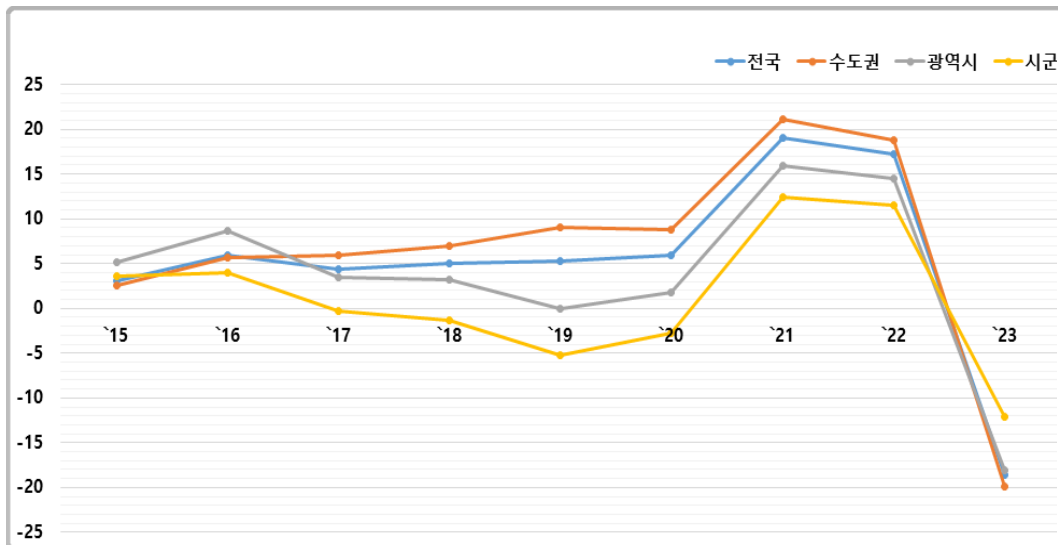
2. 공동주택가격

2023년도 공동주택 공시가격 변동률은 전국 평균 -18.63%로, 지난해 17.20% 상승 대비 크게 하락하였다. 이는 '06년 공동주택 공시가격 변동률 추계 이래 가장 큰 하락으로 '14년부터 이어져오던 공시가격 상승세가 10년 만에 하락세로 전환되었다. 작년 한 해 금리인상 등의 영향으로 주택가격 자체가 전반적으로 하락하였고, '23년 적용 현실화율을 '20년 수준으로 낮춘 것도 추가 하락요인으로 작용한 결과이다.

지역별로는 전국 모든 시·도의 공시가격이 하락한 가운데, 수도권 -19.89%로 전국 평균 대비 하락률이 더 크게 나타났으며, 광역시(인천 제외) -18.04%, 기타지역(수도권·광역시 제외 시·도)은 -12.07%로 전국 평균 대비 낮게 나타났다.

〈표 1-2-3〉 연도별 공동주택가격 변동률 현황

구 분	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22	'23
전국 변동률(%)	3.1	5.97	4.44	5.02	5.23	5.98	19.05	17.20	-18.63



제 2 편

부동산 가격공시 제도



제1장 공시지가 제도 개요

제2장 주택가격 공시제도 개요

제3장 부동산 공시가격 관련 법령 제·개정 현황

제4장 공시가격의 활용 현황

01 공시지가 제도 개요



제1절 | 공시지가 제도의 도입배경 및 추진경위

1. 공시지가 제도의 도입배경

우리나라는 '60년대 이후 경제발전을 위한 고도성장과정에서 급격한 산업화와 도시화에 따른 토지수요의 증가로 개발지 주변을 중심으로 지가상승이 촉발되었으며, 또한 1988년 이후 무역수지 흑자 등으로 유동자산의 팽창과 소득수준이 향상되어 투자수단으로 부동산에 대한 투자가 투기로 발전되어 전국적으로 지가가 급격히 상승하게 되었다.

그 결과 공공투자비가 증가되어 공공사업에 부담을 초래하고, 계층 간의 격차로 국민화합에 걸림돌로 작용하는 등 경제 분야뿐만 아니라 정치·사회적으로도 많은 문제가 발생되어 부동산 투기의 억제를 통한 건전한 부동산 거래질서의 확립이 무엇보다 중요하다는 인식에 따라 1989년 토지공개념을 도입하고 시행에 필요한 법적근거 마련을 위해 「개발이익환수에 관한법률」, 「택지소유상한에 관한법률」 및 「토지초과이득세법」 등을 제정하였다.

당시 지가제도는 국토교통부(구 건설부)의 「국토이용관리법」에 의한 기준지가, 행정안전부(구 내무부)의 「지방세법」에 의한 과세시가표준액, 국세청의 기준지가, 기획재정부(구 재무부)의 「감정평가에 관한법률」에 의한 감정시가 등으로 각 부처의 사용목적과 기능에 따라 다양한 형태로 되어 있었다.

이와 같이 전국의 지가가 각각 다른 기준에 의하여 조사·평가됨으로써 상호간에 연계성이 결여되어 객관적인 가격수준을 제시하지 못함에 따라 정부기관에서 사용하는 지가에 대한 국민의 불신이 높았으며, 또한 지가 조사·평가를 사용목적에 따라 각 부처별로 시행함에 따라 소요인력 및 예산이 중복적으로 집행되어 행·재정적인 낭비를 초래하였다.



따라서 낭비적 요인을 제거하고 지가체계의 공신력을 제고하기 위해 지가체계의 단일화를 통한 공개념 관련제도 시행의 확고한 기반을 구축해야 할 필요성이 대두되었다.

2. 공시지가 제도의 추진경위

정부는 지가체계의 다원화에 따른 공적 지가의 공신력 등 문제점을 해소하고, 지가제도의 효율성을 제고하기 위해 1981년 7월 국무총리실에서 성장발전 저해제도 개선과제로 지가제도 및 감정평가자격제도의 일원화 방안을 마련하였으나 관계부처 및 이해 당사자들의 이견으로 실현되지 못하였다.

이에 행정안전부(구 총무처)에서 감정평가제도를 「국토이용관리법」에 통합하거나 새로운 법을 제정하는 2개안을 골자로 하는 개선방안을 마련하여 기획재정부(구 경제기획원)에 조정을 의뢰하였다. 기획재정부(구 경제기획원)는 관계기관의 의견을 조정하기 위하여 학계 및 전문가들로 구성된 토지 관련 제도개선 연구작업반을 구성하여 지가체계 일원화 방안을 추진하였다. 기획재정부는 1986년 12월 26일 동 연구작업반의 연구결과를 부동산대책 실무위원회에 상정하여 지가체계 일원화를 위한 공시지가제도를 도입하고, 국토교통부(구 건설부)가 주관하기로 확정하였다.

이에 따라 1989년 4월 1일 「지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률」(법률 제4120호)(現 “부동산 가격공시에 관한 법률”)을 제정하여 공적 지가체계를 공시지가로 일원화하였으며, 매년 1월 1일을 가격기준일로 하여 지금까지 표준지공시지가는 35회, 개별공시지가는 34회를 조사·공시하였다.



〈표 2-1-1〉 지가체계일원화 추진연혁

일 자	추진 내용												
·1981. 7. 28	국무총리실에서 감정평가제도 일원화를 성장발전저해제도 개선과제로 선정												
·1981. 12. 23	행정안전부(구 총무처)에서 개선방안을 마련하여 기획재정부(구 경제기획원)에 조정 의뢰												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">구 분</th> <th style="text-align: center;">1 안</th> <th style="text-align: center;">2 안</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">자 격</td> <td style="text-align: center;">공 인 평 가 사</td> <td style="text-align: center;">감 정 평 가 사</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">법 률</td> <td style="text-align: center;">국 토 이 용 관 리 법</td> <td style="text-align: center;">신 법 제 정</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">소 관</td> <td style="text-align: center;">국 토 교 통 부 (구 건설부)</td> <td style="text-align: center;">유 보</td> </tr> </tbody> </table>	구 분	1 안	2 안	자 격	공 인 평 가 사	감 정 평 가 사	법 률	국 토 이 용 관 리 법	신 법 제 정	소 관	국 토 교 통 부 (구 건설부)	유 보
구 분	1 안	2 안											
자 격	공 인 평 가 사	감 정 평 가 사											
법 률	국 토 이 용 관 리 법	신 법 제 정											
소 관	국 토 교 통 부 (구 건설부)	유 보											
·1982. 10. 5 ~ 1983. 1. 22	감사원에서 개선된 방안을 총리실에 제출 <ul style="list-style-type: none"> • 지가고시제 확립 • 지가평가위원회 설치 												
·1983. 4. 18	기획재정부(구 경제기획원)에서 의견 조정 착수												
·1985. 5. 20	부동산종합대책의 일환으로 지가체계 일원화를 연구과제로 선정하고 연구 작업반을 구성하여 연구												
·1986. 1. 14	연구작업반의 연구결과를 종합조정반에 보고												
·1986. 12. 26	부동산대책위원회에서 지가체계일원화 방안 확정 <ul style="list-style-type: none"> • 국토교통부(구 건설부)를 주무부처로 하여 공시지가제도를 도입하기로 결정 												
·1989. 4. 1	「지가공시및토지등의평가에관한법률」(現「부동산 가격공시에 관한 법률」) 공포(법률 제4120호)												

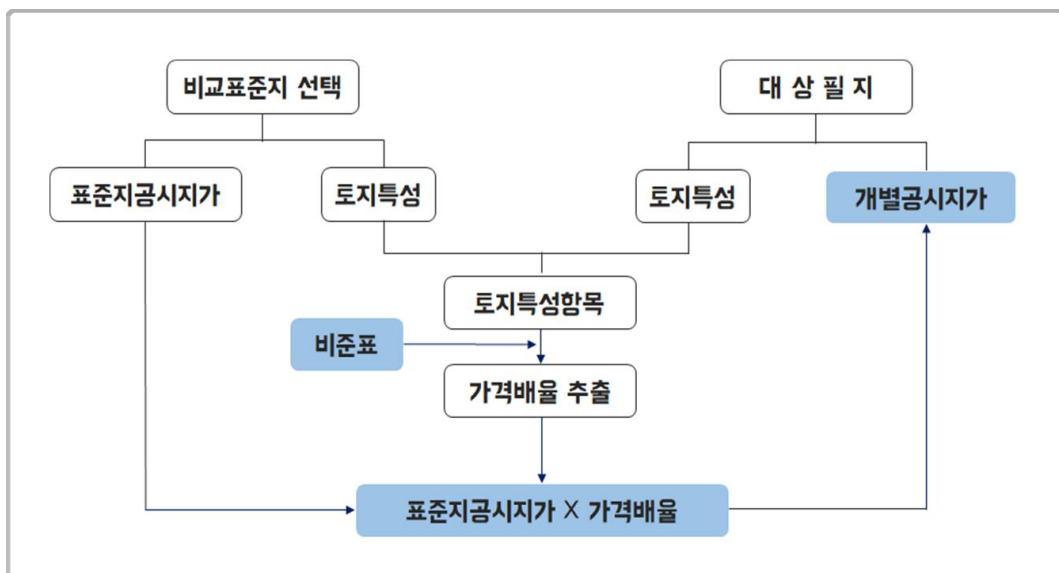
제 2 절 | 공시지가 조사체계

공시지가는 지가정보의 제공과 토지거래의 지표 등으로 사용되므로 토지에 대한 정확한 조사·평가가 매우 중요하다. 2023년 기준으로 우리나라의 토지는 약 3,942만 필지로 이루어져 있어 이들 필지를 모두 조사·평가할 경우 많은 인력, 예산, 시간이 소요되어 현실적으로 불가능한 실정이다. 따라서 조세나 부담금 부과대상인 사유지와 국·공유지 중 잡종지 등 지가산정이 필요한 3,535만여 필지를 조사·산정하여 공시하고 있다.

국가는 3,535만여 필지 중 대표성이 인정되는 56만 필지의 표준지를 선정하고, 그 가격을 조사·평가하여 표준지공시지가를 공시하며, 나머지 필지는 시·군·구에서 국가가 공시한 표준지공시지가를 기준으로 해당 지역의 토지에 대한 개별공시지가를 조사·산정하여 공시한다.

아울러 표본지의 변동률을 조사·분석하여 정부의 토지정책과 각종 업무 수행에 필요한 기초자료 및 개별토지의 가격산정 등에 활용할 수 있도록 매월 전국의 지가변동률을 조사하여 발표하고 있다.

〈그림 2-1-1〉 개별공시지가 산정 방식



02 주택가격 공시제도 개요



제1절 | 주택가격 공시제도의 도입배경

1989년 「지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률」(現 「부동산 가격공시에 관한 법률」)의 제정을 계기로 토지에 대한 모든 공적평가는 ‘공시지가’로 일원화 되었으나 건물평가는 활용목적과 담당기관에 따라 다르게 조사·산정되었다. 즉 국세청은 양도소득세 부과를 목적으로 건물신축단가에 기초하여 ‘기준시가’를 산정하였고, 행정안전부에서는 재산세 부과를 위해 기준시가와 유사한 방식으로 ‘시가표준액’을 산정하였다.

그러나 건물신축단가를 기초로 건물을 평가하는 이러한 원가방식은 실제 시장가격 수준을 제대로 반영하지 못하는 문제점이 있었다. 즉 평가된 과세가격(기준시가, 과세시가표준액)이 시장가격 수준과 큰 차이를 보였으며, 더불어 인근 부동산과의 가격균형도 이루어지지 않았다.

통상적으로 토지와 건물이 일체로 거래되는 시장상황에서 토지와 건물을 상이한 평가방식(비교방식, 원가방식)에 따라 각각 평가함으로써 인해 시장가격과 크게 괴리된 별도의 평가가격들이 도출되었고, 이는 궁극적으로 과세 불평등을 초래하는 원인이 되었다.

또한 2000년 이후 급격한 부동산가격 상승을 계기로 부동산시장 안정화를 위해 다양한 세제개편(보유세 강화, 거래세 인하, 종합부동산세 도입)을 추진하게 되었고, 이 과정에서 정책실효성 제고를 위해 기존 평가체계의 개편이 필요하게 되었다.



기존 부동산 평가체계 자체의 본질적인 문제점과 세제개편에 따른 정책 실효성 제고 차원에서 2003년부터 평가체계 개편 논의가 본격적으로 대두되기 시작하였다. 평가체계 개편의 주요 방향은 토지와 건물을 일괄로 평가하되, 시장가치에 기초한 평가가 이루어지도록 하는 것이었다.

이에 정부는 2004년 9월 토지와 건물을 통합 평가하는 방식으로 평가체계 개편을 결정하였다. 다만 전면적인 체계개편에 따른 부작용을 최소화하기 위하여 그 대상을 주택(단독주택, 공동주택)으로 한정하였다.

〈표 2-2-1〉 주택가격 공시제도 도입·추진 경위

구분	일시	주요 내용
도입 단계	2004. 9	<ul style="list-style-type: none"> 토지건물 통합평가 및 통합과세 방안 추진 결정 ※ 국민경제자문회의
	2004. 10	<ul style="list-style-type: none"> 단독주택 평가방안 검토 및 결정 • 공동주택 : 전수조사 • 단독주택 : 표준주택, 비준표 활용 대량 산정
	2004. 12	<ul style="list-style-type: none"> 근거법령 개정 • 「지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률」 ➔ 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 (現「부동산 가격공시에 관한 법률」)
시행 단계	2004. 11 ~2005.1	<ul style="list-style-type: none"> 주택가격조사 실시 • 공동주택 : 국토교통부(구 건교부)(한국감정원) • 단독주택 <ul style="list-style-type: none"> - 표준주택 : 국토교통부(구 건교부)(감정평가업자) - 개별주택 : 시장군수구청장
	2005. 1	<ul style="list-style-type: none"> 표준주택(13만5천호) 가격공시
	2005. 2	<ul style="list-style-type: none"> 개별주택 <ul style="list-style-type: none"> • 주택가격비준표 작성/자동산정프로그램(HPAS) 개발 • 개별주택가격 산정지침 작성 공동주택 : 전수조사 실시
	2005. 4	<ul style="list-style-type: none"> 개별주택 및 공동주택(연립·다세대) 가격 공시 * '05년에 한해 공동주택 중 아파트·대형연립은 국세청에서 기준시가로 고시
	2006~	<ul style="list-style-type: none"> 전국의 모든 주택(단독 및 공동)에 대한 가격 공시

제 2 절 | 주택가격 조사체계

1. 조사대상

토지와 건물을 통합 산정하여 가격을 공시하는 ‘주택가격 공시제도’의 대상이 되는 총 주택 수는 2023년 기준 약 1,895만호며, 이 중 단독주택은 약 409만호, 공동주택(아파트, 연립, 다세대)은 약 1,486만호다.

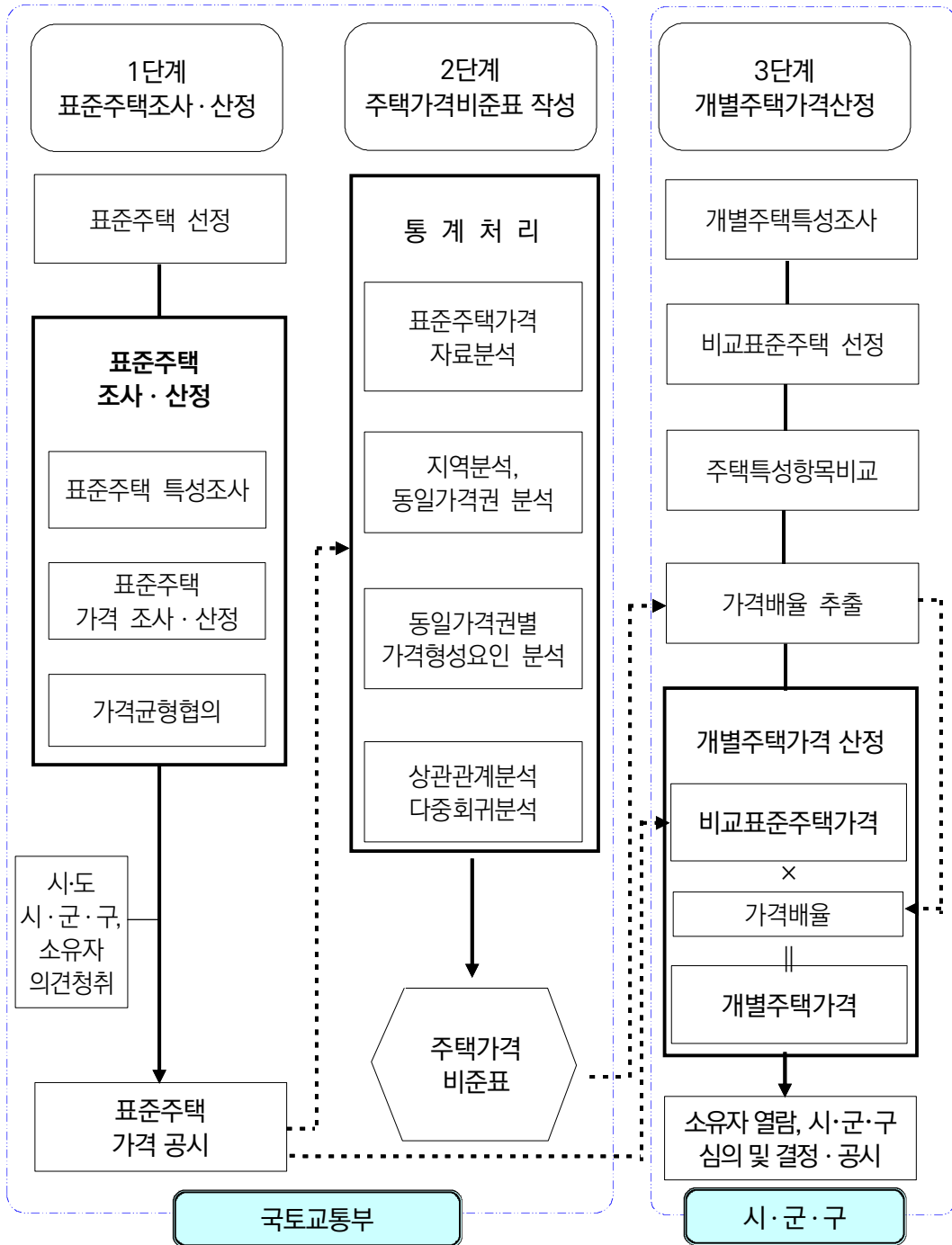
단독주택 409만호 중 대표성이 인정되는 25만호를 표준주택으로 선정하여 적정가격을 조사·산정하여 국토교통부장관이 공시하고, 그 외 개별주택 약 384만호는 시장·군수·구청장이 국토교통부장관이 공시한 표준주택 가격을 기준으로 개별주택가격을 조사·산정하여 공시한다. 아파트 1,206만호, 연립 53만호, 다세대 227만호 등 공동주택 1,486만호는 한국부동산원에서 전수 조사하여 국토교통부장관이 가격을 공시한다.

2. 조사주체 및 방법

표준주택가격은 국토교통부장관이 한국부동산원에 의뢰하여 주택특성 조사, 가격자료 수집, 지역분석, 시·군·구/시·도/전국 가격균형협의, 시·도/시·군·구/소유자의 의견청취 등 절차를 통해 적정가격을 조사·산정하고 이를 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 공시한다.

개별주택가격은 시·군·구청장이 표준주택가격을 기준으로 주택가격 형성요인에 관한 표준적인 비교표(주택가격비준표)를 이용하여 지방자치단체 공무원이 직접 조사한 개별주택의 특성을 상호 비교하여 가격을 산정한 후, 그 결과의 적정성을 확보하기 위해 한국부동산원의 검증과 시·군·구 부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 공시한다.

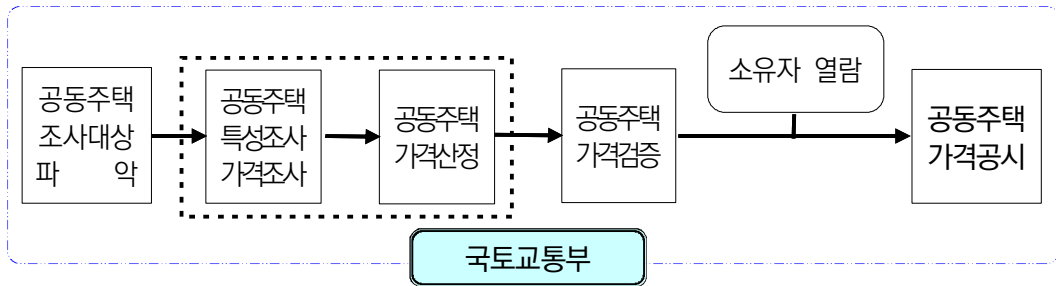
〈그림 2-2-1〉 표준 및 개별주택가격 조사·산정 절차





공동주택가격은 한국부동산원이 현장조사(주택특성조사, 가격자료 수집 등), 가격형성 요인 및 지역분석 등을 통해 적정가격을 산정하며, 소유자 등의 열람 및 의견을 청취하고, 제출된 의견에 대한 재조사·산정을 실시한 후 중앙부동산가격공시위원회 심의를 거쳐 공시한다.

〈그림 2-2-2〉 공동주택가격의 조사·산정 절차



부동산 가격공시 제도 제 2 편

03 부동산 공시가격 관련 법령 제·개정 현황



제 1 절 | 부동산 공시가격 관련 법령 체계

부동산 가격공시에 관한 법령은 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 같은 법 시행령과 시행규칙을 상위 법령으로 하고, 토지와 주택에 관한 하위 법령으로 구성된다. 토지에 관한 가격공시제도인 표준지공시지가와 개별공시지가에 관하여는 「표준지의 선정 및 관리지침」, 「표준지공시지가 조사·평가 기준」, 「개별공시지가의 검증업무 처리지침」, 「지가현황도면의 작성 및 활용지침」이 있고, 단독주택에 관한 가격공시제도인 표준주택가격과 개별주택가격에 관하여는 「표준주택의 선정 및 관리지침」, 「표준주택 조사·산정 기준」, 「개별주택가격의 검증업무 처리지침」, 「주택가격현황도면의 작성 및 활용지침」이 있으며, 공동주택에 관한 가격공시제도인 공동주택가격에 관하여는 「공동주택가격 조사·산정 기준」이 있다.

〈그림 2-3-1〉 부동산 공시가격 관련 법령 구성도



제 2 절 | 관련 법령 제·개정 현황

1. 「부동산 가격공시에 관한 법률」

「부동산 가격공시에 관한 법률」은 1989년 4월 1일 법령명 「지가공시 및 토지등의 평가에 관한 법률」로 제정되어 수 차례에 걸친 개정을 통해 현재에 이르고 있다. 특히, 2005년 1월 4일 전부 개정 시에는 주택가격 공시제도가 도입되면서 법령의 명칭도 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」로 변경되었으며, 2016년 1월 19일 전부 개정 시에는 부동산 가격공시에 대한 부분과 감정평가에 대한 부분으로 나누어 감정평가에 관한 부분을 별도의 법률로 분리·제정하면서 법령의 명칭도 「부동산 가격공시에 관한 법률」로 변경되었다.

〈표 2-3-1〉 「부동산 가격공시에 관한 법률」 연혁

연혁	제정 및 주요 개정사항
제정 (1989.4.1)	<ul style="list-style-type: none"> • 「지가공시 및 토지등의 평가에 관한 법률」 • 표준지에 대한 적정가격을 공시하여 다원화된 토지평가제도를 체계화 • 토지평가사와 공인감정사로 이원화되어 있는 감정평가자격을 감정평가사로 일원화
개정 (1995.12.29)	<ul style="list-style-type: none"> • 개별공시지가 공시의 법적 근거 마련 • 개별공시지가 산정 시 감정평가업자에 의한 검증 • 감정평가사에 대한 의무와 제재 규정 신설 및 수뢰 등에 관해 공무원 의제
개정 (1999.3.31)	<ul style="list-style-type: none"> • 협회의 설립을 임의규정으로 하고 회원의 가입 의무를 삭제 • 매매업 이외의 겸업금지규정 삭제
개정 (2000.1.28)	<ul style="list-style-type: none"> • 경매·담보 등의 목적으로 토지평가 시 임대료·조성비용 등을 고려한 평가가능 • 분할·합병 등이 발생한 토지에 대한 개별공시지가 재산정 가능 • 감정평가법인을 주식회사 등 다양한 형태로 설립 가능 • 감정평가정보체계 구축·운영 근거 마련
개정 (2005.1.14, 전부개정)	<ul style="list-style-type: none"> • 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」로 변경 • 세부담의 형평성을 제고하기 위하여 주택에 대한 토지·건물 통합 과세를 내용으로 하는 부동산 보유세제 개편에 따라 주택가격 공시제도(표준 주택가격, 개별주택가격, 공동주택가격) 도입



연혁	제정 및 주요 개정사항
개정 (2007.4.27)	<ul style="list-style-type: none"> • 감정평가사의 결격사유 강화 • 감정평가사 자격등록제도 도입 • 감정평가법인의 회계처리방식 기준 마련 • 감정평가사에 대한 징계절차 신설 • 감정평가업자에 대한 과징금제도 도입
개정 (2008.3.28)	<ul style="list-style-type: none"> • 감정평가사 자격시험관리의 한국산업인력공단 위탁근거 마련
개정 (2010.3.17)	<ul style="list-style-type: none"> • 양벌 규정에 책임주의 원칙 관철 • 「질서위반행위규제법」의 제정으로 불필요해진 과태료의 부과·징수 절차 등에 관한 내용 정비
개정 (2013.8.6)	<ul style="list-style-type: none"> • 부동산 가격정보 등의 조사·관리 근거를 마련 • 감정평가에 대한 타당성 조사 근거를 마련하는 등 감정평가의 객관성과 신뢰 제고를 위한 제도 정비 • 표준주택 조사·평가에 단수(單數)평가제를 도입하여 부동산 가격공시업무의 효율화
개정 (2016.1.19, 전부개정)	<ul style="list-style-type: none"> • 「부동산 가격공시에 관한 법률」로 변경 • 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」을 부동산 가격공시 관련 부분과 감정평가사의 업무 관련 부분으로 분리하여 「부동산 가격공시에 관한 법률」과 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」로 각각 전부 개정 및 제정 • 표준지 조사·평가에 단수(單數)평가제를 일부 도입하여 부동산 가격공시 업무의 효율화 • 표준주택가격 조사·산정 및 개별주택가격 검증 업무를 한국감정원에 의뢰 하도록 함 • 비주거용 가격공시제도를 규정함
개정 (2020.4.7)	<ul style="list-style-type: none"> • 부동산공시가격이 적정가격을 반영하고 부동산의 유형·지역 등에 따른 균형성을 확보할 수 있도록 부동산의 시세 반영률의 목표치를 설정하고, 이를 달성하기 위한 계획을 수립 • 표준지공시지가 등을 조사·평가하는 경우 인근지역 및 타 지역과의 형평성·특수성, 변동 예측 가능성 등 제반사항을 종합적으로 참작 • 부동산가격공시위원회 회의록을 공개 • 감정평가법인 등을 지칭하고 있는 “감정평가업자” 용어를 “감정평가법인등”으로 정비
개정 (2020.6.9)	<ul style="list-style-type: none"> • 「한국부동산원법」개정에 따라 한국감정원을 한국부동산원으로 변경

2. 「표준지의 선정 및 관리지침」

「표준지의 선정 및 관리지침」은 1996년 12월 28일 건설교통부훈령 제164호로 제정된 이후 아래와 같이 개정되었다.

〈표 2-3-2〉 「표준지의 선정 및 관리지침」 연혁

연혁	제정 및 주요 개정사항
제정 (1996.12.28)	<ul style="list-style-type: none"> 표준지의 선정 및 관리 등에 관하여 필요한 사항을 정함을 목적으로 제정
개정 (2003.2.24)	<ul style="list-style-type: none"> 표준지 선정에 관한 세부구역신설 및 정의설명(표준지 선정단위 구역) 표준지 선정기준의 구체화 및 용어의 명확화 별표1 개정
개정 (2005.9.27)	<ul style="list-style-type: none"> 법령의 전면개정 반영
개정 (2006.12.28)	<ul style="list-style-type: none"> 별표1 개정
개정 (2010.8.23)	<ul style="list-style-type: none"> 표준지 분포기준에 토지이용상황별 분류 추가 및 이에 따른 별표1 개정
개정 (2012.9.21)	<ul style="list-style-type: none"> 표준지 선정심사 담당기관을 한국감정평가사협회에서 한국감정원으로 변경
개정 (2013.5.3)	<ul style="list-style-type: none"> 국토해양부장관을 국토교통부장관으로 변경
개정 (2016.9.1)	<ul style="list-style-type: none"> 법령 개정에 따른 인용조문 등 수정사항 반영 인접지역간 가격수준 협의 대상 추가 표준지 선정 관련 지자체 협의사항 추가 표준지 선정심사 시 그 밖의 가격 총화 반영의 적정성 항목 추가
개정 (2017.10.25)	<ul style="list-style-type: none"> 표준지 분포기준 재설계(별표1)
개정 (2019.10.23)	<ul style="list-style-type: none"> 표준지 분포 조정 및 교체 사유 추가 표준지 선정 심사 후에도 재심사를 통해 교체 허용
개정 (2021.1.6)	<ul style="list-style-type: none"> 「한국부동산원법」개정에 따라 한국감정원을 한국부동산원으로 변경
개정 (2023.1.30)	<ul style="list-style-type: none"> 표준지 분포기준 현행화 표준지 증감현황 서식의 용도지역 항목 현행화



3. 「표준지공시지가 조사·평가 기준」

「표준지공시지가 조사·평가기준」은 1996년 12월 24일 건설교통부훈령 제163호로 제정된 이후 아래와 같이 개정되었다.

〈표 2-3-3〉 「표준지공시지가 조사·평가 기준」 연혁

연혁	제정 및 주요 개정사항
제정 (1996.12.24)	• 지가의 공시를 위하여 선정된 표준지의 적정가격의 조사·평가에 관하여 세부 기준과 절차 등을 정함을 목적으로 제정
개정 (2000.9.25)	• 법령상 적정가격의 정의 변경 반영
개정 (2003.2.24)	• 「감정평가에 관한 규칙」, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 등 법령 개정 반영
개정 (2010.11.19)	• 원가법에 의한 표준지 평가기준 보완 • 골프장용지 평가방법 개선 • 여객자동차터미널 부지의 평가기준 신설
개정 (2014.8.29)	• 기본조사·평가제도 도입
개정 (2016.9.1)	• 표준지 선정관련 지자체 협의사항 추가 • 평가가격의 결정 규정 개선 • 조사·평가보고서 전산 제출 근거 마련 • 법령에 위임근거가 마련됨에 따라 일몰제 설정방식을 유효기간에서 재검토기한으로 변경
개정 (2017.10.25)	• 기본 조사·평가 관련 규정 삭제 • 단수평가 표준지 유효숫자표시 예외 신설
개정 (2019.10.23)	• 둘 이상의 평가방식 적용이 곤란한 경우 생략 근거 마련 • 상업·업무용 토지평가 시 수익환원법 적용 예외사유 추가 • 「도시 및 주거환경정비법」 개정사항 반영 등
개정 (2021.8.13)	• 표준지공시지가 조사·평가 시 토지이용상황 등 특성 조사의 정확성을 높이기 위하여 공부조사 대상항목에 건축물대장 추가 • 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 개정사항을 반영하여 감정평가업자 용어 정비
개정 (2023.1.30)	• 표준지공시지가 조사·산정 절차에 시·도지사의 의견청취 절차를 명시

4. 「개별공시지가의 검증업무 처리지침」

「개별공시지가의 검증업무 처리지침」은 1996년 11월 2일 건설교통부훈령 제155호로 제정된 이후 아래와 같이 개정되었다.

〈표 2-3-4〉 「개별공시지가의 검증업무 처리지침」 연혁

연혁	제정 및 주요 개정사항
제정 (1996.11.2)	• 검증업무의 시행에 필요한 세부사항을 정함으로써 개별공시지가의 적정성 제고를 도모함을 목적으로 제정
개정 (2000.5.30)	• 산정지가 검증의 범위 신설 • 감정평가업자 지정 규정 변경
개정 (2003.3.12)	• 산정지가검증 의뢰에 대한 강제 수임 규정 삭제
개정 (2007.12.31)	• 감정평가업자의 지정 규정 변경 • 이의신청 지가검증의 의뢰 규정 변경
개정 (2011.6.30)	• 지방자치단체의 예산편성 및 집행에 관한 감독 규정을 권고 및 협조 규정으로 개선
개정 (2014.12.30)	• 감정평가업자가 검증결과보고서 원본과 그 관련서류를 보존해야 하는 기간을 당초 10년 이상, 5년 이상에서 5년 이상, 2년 이상으로 각각 단축
개정 (2016.9.1)	• 법령 개정에 따른 인용 조문 등 수정사항 반영 • 기본조사·평가 제도를 폐지함에 따라 검증 생략 대상에서 기본조사·평가 지역 내 개별토지 부분을 삭제
개정 (2018.8.7)	• 산정지가검증의 범위 명확화, 세부화
개정 (2019.10.23)	• 개별공시지가 검증 의뢰 시 가격산정조서 제출 의무화 • 검증장소를 협의를 통해 정할 수 있는 근거 마련 • 지가현황도면에 서명날인 및 제출 의무를 임의규정화
개정 (2021.8.13)	• 「부동산 가격공시에 관한 법률」시행령 개정사항을 반영하여 개별공시지가의 검증항목 중 전년도 개별공시지가와의 균형유지를 삭제 • 특성조사의 정확성을 높이기 위해 토지·주택 간 특성일치, 용도지역 및 토지이용상황 등 주요 특성이 공부와 일치하는지 여부 등을 검증항목에 추가



5. 「표준주택의 선정 및 관리지침」

「표준주택의 선정 및 관리지침」은 2005년 9월 27일 건설교통부훈령 제563호로 제정된 이후 아래와 같이 걸쳐 개정되었다.

〈표 2-3-5〉 「표준주택의 선정 및 관리지침」 연혁

연혁	제정 및 주요 개정사항
제정 (2005.9.27)	• 표준주택의 선정 및 관리 등에 관하여 필요한 사항을 정함을 목적으로 제정
개정 (2007.11.30)	• 종전 주택에서 제외되었던 용도혼합용(주거/상업용) 및 증·개축된 주택을 표준주택으로 선정할 수 있도록 함
개정 (2010.8.23)	• 단독주택 수 감소, 용도지역 변화 등을 감안하여 표준주택 수를 현행 20만호에서 19만호로 변경 • 시·군·구 지역별, 용도지역별 및 주거물 구조별로 표준주택의 분포를 재설계
개정 (2011.9.22)	• 주 건물의 구조가 둘 이상인 주택 및 사용승인일 이후 증축, 개축 및 대수선된 건물을 표준주택으로 선정할 수 있도록 임의적 제외기준에서 삭제 • 혼합주택의 위치를 표시하기 위한 표시부호를 신설
개정 (2012.9.21)	• 표준주택 선정심사 담당기관을 한국감정평가사협회에서 한국감정원으로 변경
개정 (2013.5.3)	• 국토해양부장관을 국토교통부장관으로 변경
개정 (2016.9.1)	• 표준주택 선정 관련 지자체 의견수렴 • 표준주택가격 조사·산정보고서에 전자도면 포함
개정 (2017.7.18)	• 표준주택 선정 제외기준 일부수정
개정 (2017.10.25)	• 표준주택 분포기준 재설계 반영
개정 (2019.10.23)	• 표준주택 분포 조정 및 교체 사유 추가 • 표준주택 선정 심사 후에도 재심사를 통해 교체 허용
개정 (2021.1.14)	• 「한국부동산원법」개정에 따라 한국감정원을 한국부동산원으로 변경
개정 (2023.1.30)	• 표준주택 분포기준 현행화 • 표준주택 증감현황 서식의 용도지역 항목 현행화

6. 「표준주택가격 조사·산정 기준」

「표준주택가격 조사·산정 기준」은 2009년 9월 1일 국토해양부훈령 제452호로 제정된 이후 아래와 같이 폐지·제정, 개정되었다.

〈표 2-3-6〉 「표준주택가격 조사·산정 기준」 연혁

연혁	제정 및 주요 개정사항
제정 (2009.9.1)	• 표준주택 가격공시를 위하여 선정된 표준주택을 조사·평가하여 적절한 가격을 산정하기 위한 세부기준과 절차 등을 정함을 목적으로 제정
개정 (2012.9.21)	• 별표2의 개별요인 중 환경조건에 면적 신설
개정 (2013.5.3)	• 국토해양부장관을 국토교통부장관으로 변경
개정 (2014.12.29)	• 시점수정을 행할 때 한국감정원의 단독주택 매매가격지수, 한국은행의 생산자물가지수, 한국건설기술연구원의 월별 건설공사비지수 활용
개정 (2016.9.1)	• 법령 개정에 따라 인용 조문, 용어 등 수정사항 반영
개정 (2019.10.23)	• 공시가격의 단위 표시기준 마련
개정 (2021.1.6)	• 「한국부동산원법」개정에 따라 한국감정원을 한국부동산원으로 변경
개정 (2021.8.13)	• 가격자료 수집 기준시점 확대(2년→3년) • 별표1의 주택거래유형 구분 삭제
개정 (2023.1.30)	• 표준주택가격 조사·산정 절차에 시·도지사의 의견청취 절차를 명시



7. 「개별주택가격의 검증업무 처리지침」

「개별주택가격의 검증업무 처리지침」은 2006년 2월 24일 건설교통부 훈령 제606호로 제정된 이후 아래와 같이 개정되었다.

〈표 2-3-7〉 「개별주택가격의 검증업무 처리지침」연혁

연혁	제정 및 주요 개정사항
제정 (2006.2.24)	• 검증업무의 시행에 필요한 세부사항을 정함으로써 개별주택가격의 적정성 제고 도모를 목적으로 제정
개정 (2011.6.30)	• 지방자치단체의 예산편성 및 집행에 관한 감독 규정을 권고 및 협조 규정으로 개선
개정 (2013.5.3)	• 국토해양부장관을 국토교통부장관으로 변경
개정 (2014.12.30)	• 감정평가업자가 검증결과보고서 원본과 그 관련서류를 보존해야 하는 기간을 당초 10년 이상, 5년 이상에서 5년 이상, 2년 이상으로 각각 단축
개정 (2016.9.1)	• 개별주택 검증업무 담당기관을 감정평가업자에서 한국감정원으로 변경 • 검증결과보고서를 서류외에 전산기록으로 보관할 수 있도록 하여 자료 보관의 효율화 도모 • 법령 개정에 따라 인용 조문, 용어 등 수정사항 반영
개정 (2019.10.23)	• 개별주택가격 검증 의뢰시 가격산정조서 제출 의무화 • 검증장소를 협의를 통해 정할 수 있는 근거 마련 • 가격현황도면에 서명날인 및 제출 의무를 임의규정화
개정 (2021.1.6)	• 「한국부동산원법」개정에 따라 한국감정원을 한국부동산원으로 변경
개정 (2021.8.13)	• 개별주택가격 검증항목 정비

8. 「공동주택가격 조사·산정 기준」

「공동주택가격 조사·산정 기준」은 2005년 9월 27일 건설교통부훈령 제562호로 제정된 이후 아래와 같이 폐지·제정, 개정되었다.

〈표 2-3-8〉 「공동주택가격 조사·산정 기준」연혁

연혁	제정 및 주요 개정사항
제정 (2005.9.27)	<ul style="list-style-type: none"> 공동주택가격 공시를 위하여 공동주택의 적정가격을 조사·산정하기 위한 세부 기준과 절차 등을 정함을 목적으로 제정
개정 (2013.5.3)	<ul style="list-style-type: none"> 국토해양부장관을 국토교통부장관으로 변경
개정 (2016.9.1)	<ul style="list-style-type: none"> 지침을 기준으로 변경 법령 개정에 따른 인용 조문 등 수정사항 반영 법령에 위임근거가 마련됨에 따라 일몰제 설정방식을 유효기간에서 재검토기한으로 변경
개정 (2019.10.23)	<ul style="list-style-type: none"> 공동주택 가격형성요인 참고항목 추가 공시가격의 단위 표시기준 합리화
개정 (2021.8.13)	<ul style="list-style-type: none"> 공시기준일과 가격자료 간 시점 보정자료 명확화 공동주택가격 적정성 검토 항목 정비 명확한 기재 오류가 있는 경우의 기준 규정 보완



04 공시가격의 활용 현황



현재 부동산 공시가격은 기초연금, 기초생활보장 등의 복지분야, 각종 부담금 산정기준, 정부정책에 따른 행정목적, 재산세, 종합부동산세 등 조세 및 공적·사적평가 등 부동산 평가 등 총 60여개의 각종 목적에 따라 활용되고 있다.

〈표 2-4-1〉 공시가격 활용 현황

구분	항 목
복지	기초연금대상자 판단기준, 기초생활보장 대상자 판단기준, 취업후 학자금장기상환 대상자 판단기준, 장애인연금 대상자 판단기준, 지역 건강보험료 부과기준, 건강보험료 피부양자 자격 인정기준, 생계유지곤란 병역감면 판단기준, 근로장려금 신청자격 판단기준, 교육비 지원 대상 선정, 공공주택 입주자 자격 등
부담금	개발부담금 부과액 산정, 재건축부담금 부과액 산정, 농지보전부담금 부과액, 개발제한 구역 보전 부담금
행정목적	국공유재산 대부 및 사용료 산정, 도로점용료 산정기준, 초지조성시 국공유지 대부분료 산정, 공직자 재산공개시 기준, 민사소송 소가 및 인지대 산정, 지적확정에 따른 조정금 산정 기준, 실거래신고가격 검증, 국부추계(국민대차대조표), 공시사항 전산자료 관리, 중개대상물 정보, 국민주택채권 매입기준, 농업기반시설 목적외 사용 경비, 공공시행자 택지 활용시 비용정산 기준, 농지전용심사 기준, 전용허가 받지 않은 농지의 벌금산정, 과태료 벌금부과기준, 사전채무조정, 주택자금 소득공제, 청약가점제 무주택자분류, 허가 구역 내 토지거래허가기준, 지방공기업 중요자산 결정기준
조세	재산세, 취득세, 종합부동산세, 양도소득세, 상속세, 증여세, 등록면허세, 농어촌주택 취득자의 양도소득세 면제 기준
부동산평가 *표준지공시지가 활용	보상평가*, 경매평가*, 담보평가*, 국공유지 매각평가*, 개발제한구역 토지매수가 산정*, 중요자산취득 및 처분 판단기준*, 매수대상토지의 판정기준*, 선매 및 불허처분 토지매수 가격 산정*, 장기미집행 도시계획시설부지 매수청구금 산정*, 농지의 처분명령 및 매수 청구, 도로 매수청구시 매수예상가격*, 하천구역토지의 매수청구가격*, 일반거래지표*, 사회복지·공익 법인등의 기본 재산의 처분*, 산지매수평가*, 사학기관·기술대학 학교 설립에 따른 수익용 기본재산 산정, 자산재평가, 현물출자 자본금 산정기준*, 공동주택 분양가격 산정, 산업기술혁신사업비 산정기준

제 3 편

표준지공시지가



제1장 표준지공시지가 제도

제2장 표준지공시지가의 조사

제3장 2023년 표준지공시지가 현황

01 표준지공시지가 제도



제 1 절 | 표준지공시지가 공시제도

1. 표준지공시지가 개요

정부에서는 토지의 적정가격을 평가·공시하여 일반적인 토지거래의 지표가 되고, 국가 및 지방자치단체 등이 업무와 관련하여 지가를 산정하거나 감정평가법인등이 개별적으로 감정평가를 하는 경우 지가산정의 기준으로 제공하기 위해 1989년에 「지가공시 및 토지등의 평가에 관한 법률(現 “부동산 가격공시에 관한 법률”)」을 제정하여 공시지가제도를 새로이 도입하였다.

이에 따라 국토교통부장관은 매년 1월 1일을 기준으로 전국에 일정 토지(54만50필지)를 표준지로 선정하고, 이들 표준지에 대한 가격을 감정평가사가 조사·평가하여 그 결과를 중앙부동산가격공시위원회의의 심의를 거쳐 단위 면적당(㎡) 가격을 공시함으로써 공시지가에 대한 공정성과 신뢰성을 제고하고 있다.

2. 표준지의 선정

표준지는 토지의 이용상황이나 주변환경 기타 자연적·사회적 조건이 유사하다고 인정되는 일단의 토지 중에서 당해 일단의 토지를 대표할 수 있는 토지를 선정하게 되는데 그 기준 내지 원칙은 다음과 같다.

첫째, 표준지는 대표성·중용성·안정성·확정성이 있는 토지를 선정한다. 여기서 “대표성이 있는 토지”란 표준지선정 대상지역의 지가수준을 대표할 수 있는 토지, “중용성이 있는 토지”란 토지의 이용상황·형상·면적 등이 표준적인 토지, “안정성이 있는 토지”란 당해 표준지선정 대상지역의



일반적인 용도에 적합한 토지로서 그 이용상태가 일시적이 아닌 토지, “확정성이 있는 토지”란 다른 토지와 구분 명확하고 용이하게 확인할 수 있는 토지를 의미한다.

둘째, 특수토지 또는 용도상 불가분의 관계를 형성하고 있는 대규모 필지로 일단지로 평가할 필요가 있는 경우 토지의 형상, 위치 등이 표준적인 토지를 선정한다.

셋째, 표준지는 과세대상필지를 대상으로 선정한다. 다만, 국·공유의 토지가 일반재산이거나 여러 필지로서 일단의 넓은 지역을 이루고 있는 경우에는 국·공유지에서도 표준지를 선정한다.

이렇게 선정된 표준지는 특별한 사유가 없는 한 교체하지 아니하나 행정 구역의 개편, 도시계획사항의 변경, 토지이용상황의 변경, 개발사업의 시행, 지번·지목 및 면적 등 지적사항의 변경, 형질변경 등과 같이 대상 토지의 특성·지역요인이 변동되었거나 기타의 사유로 표준지로서의 역할을 할 수가 없는 경우에는 이를 폐지하고 적정표준지를 새로 선정한다.

3. 가격의 조사·평가

가. 표준지공시지가의 개념

표준지공시지가는 국토교통부장관이 매년 공시기준일(매년 1월 1일) 현재의 가격을 조사·평가하여 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 공시하는 단위면적당 적정가격이다.

여기서 적정가격(適正價格)이라 함은 당해 토지에 대하여 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격을 의미한다. 즉 투기적 요소나 거래 당사자의 특수한 사정으로 인하여 형성되는 가격은 배제된다.

나. 조사·평가의 기준

표준지공시지가는 인근 유사토지의 거래가격 또는 임대료 및 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 토지의 구성에 필요한 비용추정액을 종합적으로 참작하여 평가한다.

이 경우 인근 유사토지의 거래가격 또는 임대료는 당해 토지거래 또는 임대차가 당사자의 특수한 사정에 의하여 이루어지거나 토지거래 또는 임대차에 대한 지식의 부족으로 인하여 이루어진 때에는 그러한 사정이 없었을 경우에 이루어졌을 것으로 보는 거래가격 또는 임대료를 기준으로 하며, 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 토지의 구성에 필요한 비용추정액은 공시기준일(매년 1월 1일) 현재 당해 토지를 조성하기 위한 표준적인 조성비와 일반적인 부대비용으로 한다.

또한 표준지에 건물 기타의 정착물이 있거나 지상권 기타 토지의 사용·수익을 제한하는 권리가 설정되어 있는 경우에는 당해 정착물 또는 권리가 존재하지 아니하는 것으로 보고 적정가격을 평가한다.

다. 조사·평가의 절차

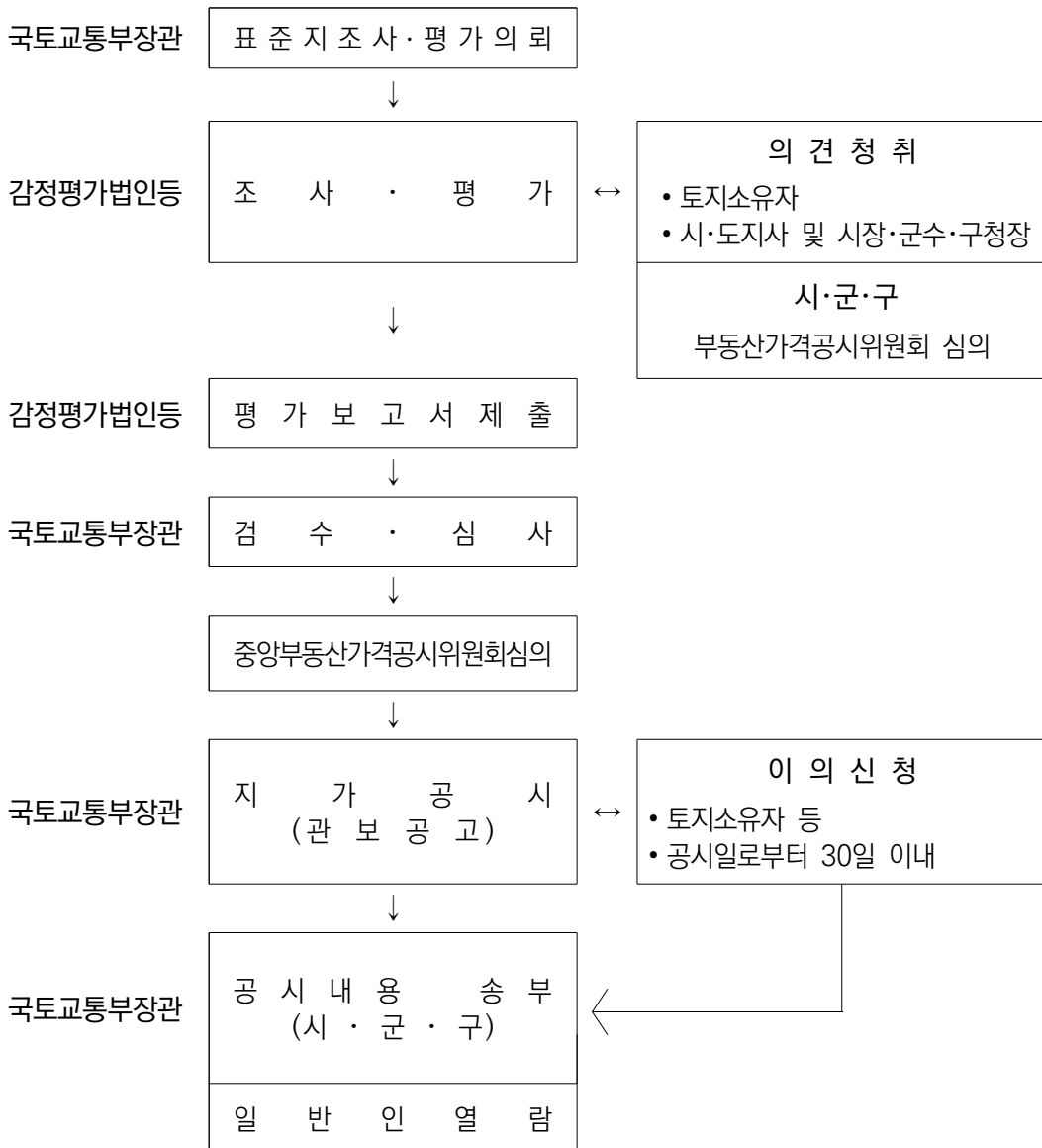
국토교통부장관이 표준지의 적정가격을 조사·평가하고자 할 때에는 둘 이상의 감정평가법인등에게 이를 의뢰하여야 한다. 다만, 지가변동이 작은 경우 등 대통령령으로 정하는 기준에 해당하는 표준지에 대해서는 하나의 감정평가법인등에 의뢰할 수 있으며, 표준지공시지가의 조사·평가를 의뢰받은 감정평가법인등은 표준지에 대한 적정가격을 조사·평가하고, 그 보고서를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

감정평가법인등이 표준지 조사·평가보고서를 제출하고자 할 때에는 표준지공시지가에 대하여 미리 당해 표준지를 관할하는 시·도지사 및 시장·군수·구청장의 의견을 들어야 하며, 이 경우 시장·군수·구청장은 미리 시·군·구 부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 의견을 제출하여야 한다.



공시된 지가에 이의가 있는 자는 공시일로부터 30일 이내에 서면(전자문서를 포함한다. 이하 같다.)으로 이의신청을 할 수 있다.

〈그림 3-1-1〉 표준지공시지가 공시 절차도



4. 부동산가격공시위원회 심의

가. 중앙부동산가격공시위원회

표준지의 선정 및 조사·평가된 가격 등을 심의하기 위하여 국토교통부장관 소속하에 학자, 법률가, 공무원 등으로 구성된 중앙부동산가격공시위원회를 두고 있다.

중앙부동산가격공시위원회는 20인 이내로 구성되며, 국토교통부 제1차관을 위원장으로, 위원은 대통령령이 정하는 중앙행정기관의 장이 임명하는 6인 이내의 공무원과 대학교수, 판사·검사 및 부동산가격공시 또는 감정평가에 관한 학식과 경험이 풍부한 자로서 국토교통부장관이 위촉한다.

중앙부동산가격공시위원회는 부동산 가격공시 관계 법령의 제·개정에 관한 사항 중 국토교통부장관이 부의하는 사항, 표준지의 선정 및 관리지침, 표준지공시지가, 표준지공시지가에 대한 이의신청에 관한 사항, 표준주택의 선정 및 관리지침, 표준주택가격, 표준주택가격에 대한 이의신청에 관한 사항, 공동주택의 조사 및 산정지침, 공동주택가격, 공동주택가격에 대한 이의신청에 관한 사항, 비주거용 표준부동산의 선정 및 관리지침, 비주거용 표준부동산가격, 비주거용 표준부동산가격에 대한 이의신청에 관한 사항, 비주거용 집합부동산의 조사 및 산정 지침, 비주거용 집합부동산가격, 비주거용 집합부동산가격에 대한 이의신청에 관한 사항, 계획수립에 관한 사항, 그 밖에 부동산정책에 관한 사항 등 국토교통부장관이 부의하는 사항을 심의하며, 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

나. 시·군·구 부동산가격공시위원회

시·군·구 부동산가격공시위원회는 시장·군수·구청장 소속하에 설치되며, 위원장을 포함한 10인 이상 15인 이내의 위원으로 구성된다. 위원장은 부시장·부군수·부구청장이 되고, 위원은 지가공시 또는 감정평가에 관한 학식과 경험이 풍부하고 지역사정에 정통한 자 또는 시민단체에서



추천한 자 중에서 시장·군수·구청장(자치구의 구청장에 한함)이 위촉하는 자로 한다.

위원회는 개별공시지가의 결정에 관한 사항, 개별공시지가에 대한 이의신청에 관한 사항, 개별주택가격의 결정에 관한 사항, 개별주택가격에 대한 이의신청에 관한 사항, 비주거용 개별부동산가격의 결정에 관한 사항, 비주거용 개별부동산가격에 대한 이의신청에 관한 사항, 그 밖에 시장·군수·구청장이 부의하는 사항에 관하여 심의하며, 해당 사항 외에 시·군·구 부동산가격공시위원회의 구성·운영에 필요한 사항은 해당 시·군·구 조례로 정한다.

5. 표준지공시지가 공시 및 이의신청

가. 표준지공시지가 공시

국토교통부장관은 감정평가법인등에게 의뢰하여 조사·평가한 표준지공시지가를 중앙부동산가격공시위원회에 부의하여 심의한 후 관보에 공고한다. 관보에 공시되는 경우에는 표준지 지번·지목·형상·지세, 표준지의 단위면적당 가격, 지리적 위치, 표준지 및 주변토지의 이용상황, 토지의 용도제한, 도로·교통상황 등의 토지특성과 공시지가의 열람방법 및 공시지가에 대한 이의신청기간·절차·방법 등을 포함하여야 한다.

국토교통부장관은 공시지가를 일반적인 토지거래의 지표로 활용되도록 하기 위하여 지가공시 후 공시한 내용을 서울특별시장, 광역시장 및 도지사를 거쳐 시장·군수·구청장에게 송부하여 일반에게 열람하게 하는 한편 그 내용을 도서·도표 등으로 작성하여 관계행정기관 등에 공급한다.

나. 이의신청

공시지가는 그 적용대상이 광범위하고 많은 이해관계자가 있으며, 공시지가의 적용대상에 따라 이해관계도 상충된다. 공시지가는 이들 이해관계인의 의견을 수렴하고, 조사·평가 과정에서 착오가 있거나 기타 사유로 잘못

조사·평가된 사항을 조사·확인하여 시정함으로써 적정한 지가가 공시 되도록 하기 위하여 이의신청제도를 두고 있다.

공시된 지가에 이의가 있는 자는 공시일로부터 30일 이내에 서면으로 국토교통부장관에게 이의신청을 할 수 있다.

국토교통부장관은 이의신청내용을 심사하여 이의신청이 타당하다고 인정할 때에는 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 조정·공시하고, 이의신청인에게 그 결과를 통지한다.

제 2 절 | 표준지공시지가의 효력

표준지공시지가는 토지시장의 지가정보를 제공하고 일반적인 토지거래의 지표가 되며, 국가·지방자치단체 등의 기관이 그 업무와 관련하여 지가를 산정하거나 감정평가법인등이 개별적으로 토지를 감정평가하는 경우에 그 기준이 되는 등 광범위한 효력을 가지고 있다.

즉 표준지공시지가는 국가·지방자치단체 등이 조세부과, 공공용지의 매수 또는 수용·사용에 대한 보상 등을 위하여 지가를 별도로 산정할 필요가 있을 경우 그 기준이 되고, 또한 감정평가법인등이 타인의 의뢰를 받아 지가를 감정평가하는 경우 등에도 그 기준이 되고 있다.



02 표준지공시지가의 조사



제 1 절 | 개 요

2023년 표준지는 2022년 표준지 중 지적사항이나 용도지역의 변경 등으로 일부 필지를 교체하여 전국적으로 560,000필지를 조사대상으로 선정하였으며, 동 표준지에 대한 공시지가를 2023년 1월 1일을 기준으로 제공할 수 있도록 하기 위하여 2022년 8월 8일부터 기초 조사 작업에 착수하였다.

표준지공시지가의 조사·평가자는 감정평가법인등으로 하였으며, 조사·평가에 소요된 예산은 432.8억원이 소요되었다. 공시지가의 적정한 조사·평가를 도모하기 위하여 2022년과 마찬가지로 공시지가 조사·평가 과정에서 토지소유자의 의견과 시·도지사 및 시장·군수·구청장의 의견을 청취하도록 하였으며 지가조사·평가지 지역간 가격균형협의회를 개최하고 최종적으로 전국가격균형협의회를 개최하여 공시지가의 객관적 신뢰성 제고에 힘을 기울였다.

제 2 절 | 2023년 표준지공시지가 공시 추진실적

1. 주요 추진 실적

2023년도 1월 1일 기준 전국 표준지공시지가 56만 필지에 대한 가격을 2023년 1월 25일 관보를 통해 공시하였으며, 2023년도 표준지공시지가 변동률은 전년대비 전국 평균 -5.91%로, 전년도 변동률 10.17%에 비해 -16.08%p 하락하였다.



시·도 별로 살펴보면, 경남(-7.11%), 제주(-7.09%), 경북(-6.85%), 충남(-6.79%), 울산(-6.62%), 전북(-6.46%), 충북(-6.42%), 인천(-6.33%), 광주(-6.30%), 전남(-6.12%), 대전(-6.09%), 대구(-6.02%)는 전국 평균(-5.91%)보다 크게 하락했고, 세종(-5.30%), 경기(-5.52%), 부산(-5.74%), 서울(-5.83%)은 전국 평균(-5.91%)보다 하락 폭이 작은 것으로 나타났다.

시·군·구 별로는 전국 평균(-5.91%)보다 하락한 지역이 190곳, 평균보다 같거나 높은 지역은 60곳으로 나타났다. 최고 하락 지역은 경남 거제시(-8.22%)이고, 이어서 강원 정선군(-7.93%), 경남 창원외창구(-7.79%), 경남 창원성산구(-7.78%), 경남 창원마산회원구(-7.72%) 순이었다.

반면, 최소 하락 지역은 강원 양양군(-2.80%)이고, 이어서 경북 울릉군(-3.77%), 경북 군위군(-4.33%), 경기 하남시(-4.38%), 강원 속초시(-4.44%) 순이었다.

2. 추진일정 및 참여인원

가. 추진일정

2023년 표준지공시지가는 감정평가법인등에 소속된 1,220명의 감정평가사에게 의뢰하여 2022년 8월 8일부터 2023년 1월 17일까지 표준지를 선정하고 가격을 조사·평가하였으며, 조사·평가된 가격은 2023년 1월 19일 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 2023년 1월 25일 공시(국토교통부 공고 제2023-49호)하였다. 2023년 표준지공시지가 공시 세부추진일정은 <표 3-2-1>과 같다.



〈표 3-2-1〉 2023년 표준지공시지가 공시 추진일정

구 분	일 자	주 요 내 용
표준지 선정 및 가격평가 의뢰	2022. 8. 8	• 46개 감정평가법인 및 80개 사무소에 표준지 선정 및 조사·평가 의뢰
교 육	2022. 8. 11 ~ 9. 23	• 표준지 선정 및 조사·평가에 교육
가격균형협의 통합운영	2022. 10. 11 ~ 10. 14	• 특수토지 가격균형협의 • 시·군·구내, 시·군·구간 가격균형협의
표준지 선정심사, 시가수준 기초심사	2022. 10. 27 ~ 11. 4	• 표준지선정 및 분포의 적정여부 검토·조정
가격균형협의	2022. 11. 14 ~ 15 11. 15	• 표준지·표준주택 균형협의 • 전국 가격균형협의
시가수준 심층심사	2022. 11. 7 ~ 11	• 외부점검단 시가수준 심층심사
지자체 검증	2022. 11. 28 ~ 12. 2	• 표준지 선정 및 특성에 대한 지자체 검증
조사·평가보고서 사전검수	2022. 12. 5 ~ 12. 8	• 의견청취 전 특성정확성 및 가격(안) 등 심사
시·도지사 및 시장·군수·구청장 및 소유자 의견 청취	2022. 12. 14 ~ 2023. 1. 2	• 표준지공시지가에 관한 시장·군수·구청장 및 토지소유자 등의 의견청취 (시·군·구부동산가격공시위원회회의)
표준지 선정 재심사 및 보고서 검수	2023. 1. 9 ~ 12	• 선정심사 이후 변동사항에 대한 심사·검수
조사·평가 보고서 접수	2023. 1. 17	• 감정평가업자로부터 조사·평가보고서 접수
심 의	2023. 1. 19	• 중앙부동산가격공시위원회의 심의
공 시	2023. 1. 25	• 국토교통부 공고
이 의 신 청	2023. 1. 25 ~ 2. 23	• 표준지 소유자 등의 이의신청
가격 재조사·평가	2023. 1. 27 ~ 3. 7	• 이의신청에 대한 재조사·평가
보 고 서 접 수	2023. 3. 10	• 이의신청 재조사·평가 보고서 검수 및 접수
심 의	2023. 3. 14	• 중앙부동산가격공시위원회 심의
조 정 공 시	2023. 3. 16	• 국토교통부 공시



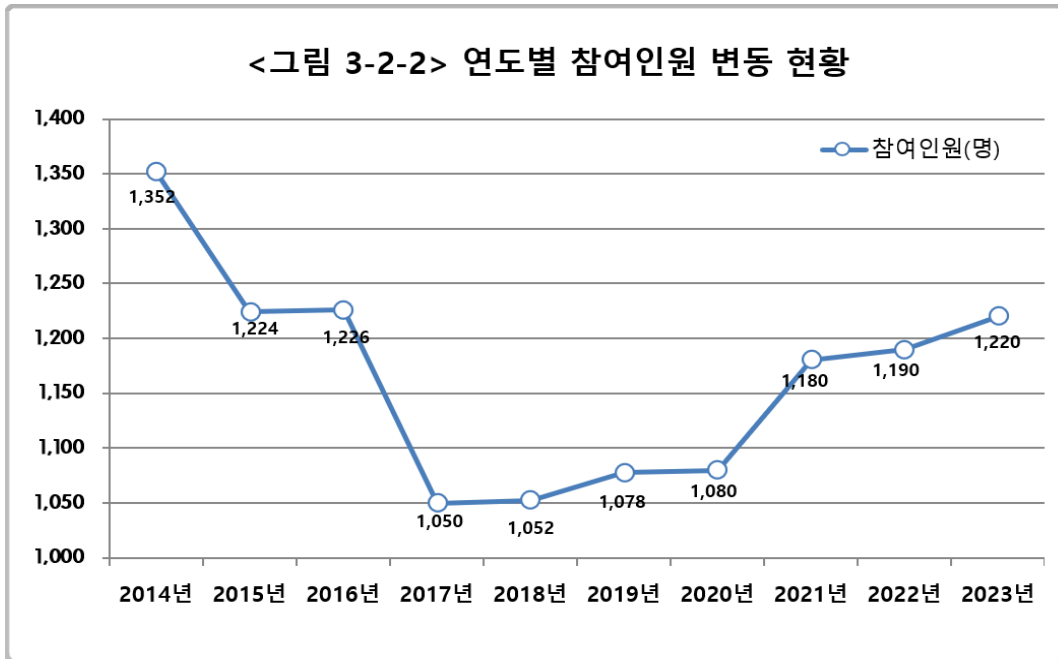
나. 조사·평가 참여인원

2023년 표준지공시지가의 조사·평가에 참여한 감정평가사는 1,220명 으로서 2022년 대비 30명 증가했으며, 감정평가사 1인당 평균 조사·평가 필지수는 756필지로 2022년 대비 14필지 증가했다.

〈표 3-2-2〉 표준지공시지가 조사·평가 참여인원 현황

구 분	2022년	2023년	증·감(△)
참 여 인 원(명)	1,190	1,220	30
1인당 평균 조사평가 필지수(필지)	756	770	14

〈그림 3-2-1〉 연도별 참여인원 변동 현황



법인등별 참여인원을 보면 제일감정평가법인이 75명으로 가장 많고, 15개 공시전문평가법인에서 평균 약 64명, 31개 중소법인에서 평균 약 6명, 80개 감정평가사 사무소에서 각 1명씩 참여하였다.

3. 예산현황

2023년 지가조사를 위해 편성된 예산은 총 874.89억원으로 2022년에 비해 약 16억이 증액되었다. 필지당 조사·평가 수수료는 45,800원(특수토지 85,000원)으로 총 표준지공시지가 수수료는 432.75억원을 투입하였다.

연도별 공시지가 관련 예산현황은 <표 3-2-3>과 같다.

<표 3-2-3> 공시지가 관련 예산현황

(단위: 백만원)

구분	2022년 (A)	2023년 (B)	증감 (B - A)
계	85,885	87,489	1,604
○ 표준지공시지가 수수료	39,468	43,275	3,807*
○ 지가변동률 수수료	25,344	25,344	-
○ 표준지공시지가 위탁관리비 등	9,500	7,063	△2,437**
○ 개별공시지가 검증 등	11,213	11,455	242
○ 인쇄비 및 공공요금 등 기타	360	352	△8

* 표준지 필지당 수수료 인상(43,800원 ▶45,800원)으로 인해 관련 예산이 증가함.

** 표준지 위탁관리비 등 감소분은 '부동산공시가격 산정시스템(2,437백만원)' 유지보수로 인해 발생함.

4. 표준지 시가수준 심층심사

시가수준 심사는 국토교통부에서 감정평가사, 부동산·통계 관련분야 석·박사 등으로 외부점검단을 편성·운영하여 표준지 시가수준 및 시가수준 변동률 등을 심층 심사함으로써 공시가격의 신뢰성을 제고하기 위한 절차이다.

5. 표준지 소유자의 의견청취

표준지 소유자의 의견청취는 표준지 조사·평가에 참여한 감정평가사가 가격을 결정하기 전에 토지소유자의 의견을 듣는 절차로서 표준지공시지가 공시 후에 이루어지는 이의신청 및 민원 등을 사전에 해소하고 공시지가의 공신력을 제고할 수 있다는 점에서 매우 바람직한 절차로서 1992년부터 공시지가의 조사·평가과정에서 공시가격에 대한 표준지 소유자의 의견을 청취하도록 하였으며, 2016년 부동산공시법 개정으로 의견청취 절차가 법제화되었다.

의견청취는 감정평가법인등이 조사한 가격을 우편으로 토지소유자에게 통보하고, 토지소유자는 통보된 가격에 의견이 있는 경우 해당 감정평가법인에 의견을 제출하며, 감정평가법인등은 제출된 의견이 타당하다고 인정되는 경우에는 지가 결정시에 이를 반영토록 하였다.

2023년 공시지가 조사·평가 당시 의견청취 결과를 보면 감정평가법인등이 통보한 가격에 대하여 토지소유자로부터 총 1,718건의 의견이 제출되었는데 주요 토지특성에 대한 정정 의견이 127건(7.4%), 공시지가를 높게 조정하여 줄 것을 요구하는 의견이 766건(44.6%)이고, 낮게 조정하여 줄 것을 요구하는 의견이 825건(48.0%)이었다. 이들 의견 중 184건(10.7%)은 공시지가의 결정에 반영되었다. 시·도별 토지소유자 의견청취 결과는 <표 3-2-4>과 같다.



〈표 3-2-4〉 토지소유자 의견청취 결과

(단위 : 필지)

구분	소유자 의견				반영내역				반영 B/A(%)
	계(A)	상향	하향	특성	계(B)	상향	하향	특성	
전국	1,718	766	825	127	184	138	31	15	10.7
서울	158	47	107	4	12	7	5	-	7.6
부산	109	36	64	9	12	10	2	-	11.0
대구	54	10	42	2	1	-	1	-	1.9
인천	35	19	16	-	2	2	-	-	5.7
광주	29	11	16	2	4	3	1	-	13.8
대전	45	31	12	2	2	2	-	-	4.4
울산	41	14	21	6	2	1	-	1	4.9
세종	46	8	38	-	-	-	-	-	-
경기	441	264	141	36	108	96	8	4	24.5
강원	96	43	48	5	5	2	2	1	5.2
충북	56	42	13	1	7	6	-	1	12.5
충남	121	53	51	17	7	1	4	2	5.8
전북	51	22	23	6	-	-	-	-	-
전남	90	46	29	15	10	5	2	3	11.1
경북	155	58	81	16	9	1	5	3	5.8
경남	151	53	92	6	1	1	-	-	0.7
제주	40	9	31	-	2	1	1	-	5.0



6. 이의신청

가. 이의신청 현황

「부동산 가격공시에 관한 법률」 제7조의 규정에 의하면 표준지공시지가에 이의가 있는 자는 그 공시일로부터 30일 이내에 국토교통부장관에게 이의신청을 할 수 있다. 2023년 공시지가에 대한 이의신청은 2023년 1월 25일부터 2월 23일까지 30일간 접수를 받았으며, 기간 중 접수된 이의신청 건수는 <표 3-2-5>에서 보는 바와 같이 총 747건으로서 2022년의 783건보다 36건이 감소하였다.

이의신청 사유별 내역을 보면 공시지가가 낮다는 이의신청이 475건, 공시지가가 높다는 이의신청이 269건으로 공시지가가 낮다(상향요구)는 이의신청이 더 많은 것으로 나타났다.

〈표 3-2-5〉 이의신청 현황

(단위 : 필지)

구 분	2022	2023	증·감 필지수(△)
계	783(100%)	747(100%)	△36
가격낮음(상향요구)	280(34.3%)	475(63.6%)	195
가격높음(하향요구)	496(65.2%)	269(36.0%)	△227
특성정정 요구	7(0.5%)	3(0.4%)	△4

행정구역별 이의신청 현황을 보면 <표 3-2-6>에서 보는 바와 같이 세종이 표준지 수 대비 이의신청 비율이 2.352%로 가장 높았고, 전북이 0.011%로 가장 낮았다.



〈표 3-2-6〉 시·도별 이의신청 현황

(단위 : 필지)

시·도	표준지수 (A)	이의신청 건수 (B)	이의신청 비율(% (B/A))
계	560,000	747	0.133
서울	30,924	86	0.278
부산	19,489	40	0.205
대구	14,046	15	0.107
인천	12,889	71	0.551
광주	9,406	4	0.043
대전	7,607	13	0.171
울산	9,262	32	0.345
세종	2,594	61	2.352
경기	69,140	209	0.302
강원	36,400	23	0.063
충북	30,363	78	0.257
충남	46,126	20	0.043
전북	46,378	5	0.011
전남	71,155	22	0.031
경북	75,826	30	0.040
경남	67,139	32	0.048
제주	11,256	6	0.053

나. 이의신청 처리결과

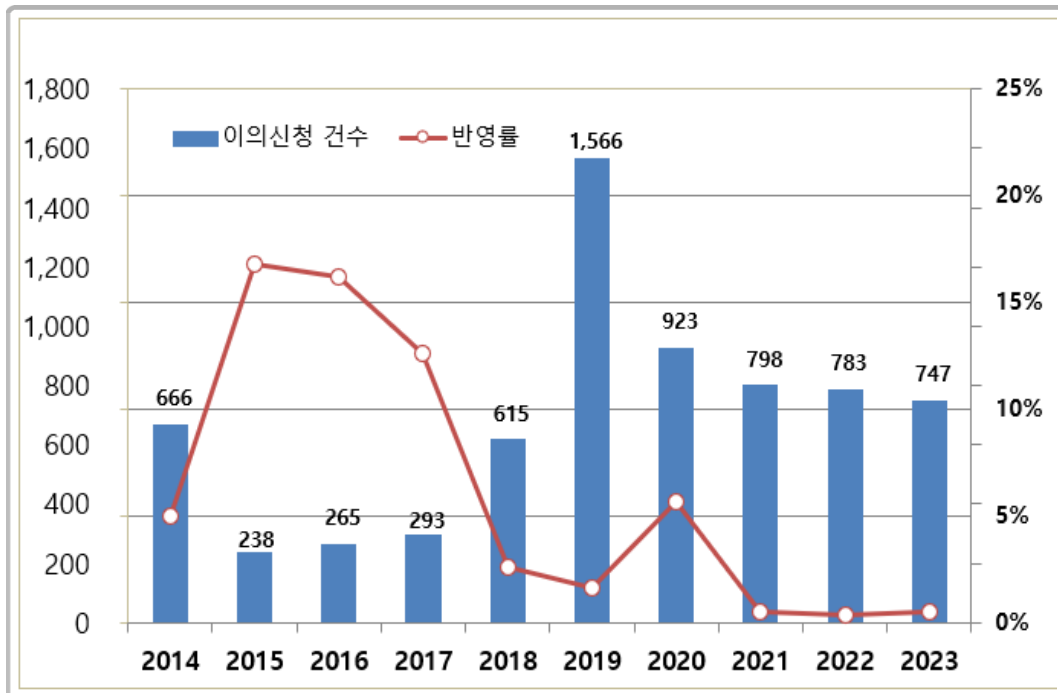
토지소유자 등으로부터 이의신청이 제출된 총 747필지의 표준지에 대하여 당초 공시지가를 조사·평가한 법인등을 제외한 2개의 감정평가 법인등에 의뢰하여 재조사·평가를 실시한 결과는 <표 3-2-7>과 같다.

〈표 3-2-7〉 이의신청 표준지 재평가 결과

(단위 : 필지)

이의신청사유	2022년			2023년		
	계	기각	조정	계	기각	조정
계	783	780	3	747	743	4
공시지가 낮음(상향요구)	280	278	2	475	471	4
공시지가 높음(하향요구)	496	495	1	269	269	-
특성정정 요구	7	7	-	3	3	-

〈그림 3-2-2〉 연도별 이의신청 건수 및 반영률 변동



03 2023년 표준지공시지가 현황



제 1 절 | 표준지

1. 표준지 수

2023년 공시지가 표준지 수는 2022년 대비 19,950필지 증가한 56만필지이다. 표준지 수는 1994년에 30만필지, 1995년에 45만필지, 그리고 2003년에 50만필지, 2006년에 48.1만필지, 2007년부터 2020년까지 50만필지가 선정되었으며, '20.5월 감사원의 감사 결과를 참고하여 표준지공시지가와 개별 공시지가 간 정합성을 제고하기 위해 2021년 52만필지, 2022년 54만50필지, 2023년 56만필지로 확대되었다.

용도지역별 표준지 분포현황을 보면 도시지역에 전체의 45.9%인 256,990필지, 도시지역외 지역에서 전체의 54.1%인 303,010필지가 선정되었다. 지목별로는 “대”에 전체의 41.2%인 230,653필지가 선정되어 가장 많고, 다음은 답, 전, 임야 순으로 선정되었으며, 이들 4개 지목의 표준지가 536,764필지로 전체의 95.9%이다.

용도지역별 지목별 표준지 분포현황은 <표 3-3-1> 및 <표 3-3-2>와 같다.

<표 3-3-1> 용도지역별 표준지 분포현황

(단위 : 필지, %)

구분	계	도 시 지 역					도시지역 외의 지역
		소 계	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	
2023년	560,000 (100)	256,990 (45.9)	131,891 (23.6)	35,027 (6.3)	8,572 (1.5)	81,500 (14.6)	303,010 (54.1)
2022년	540,050 (100)	249,715 (46.2)	127,655 (23.6)	34,429 (6.4)	8,402 (1.6)	79,229 (14.7)	290,335 (53.8)
증 감	19,950	7,275	4,236	598	170	2,271	12,675

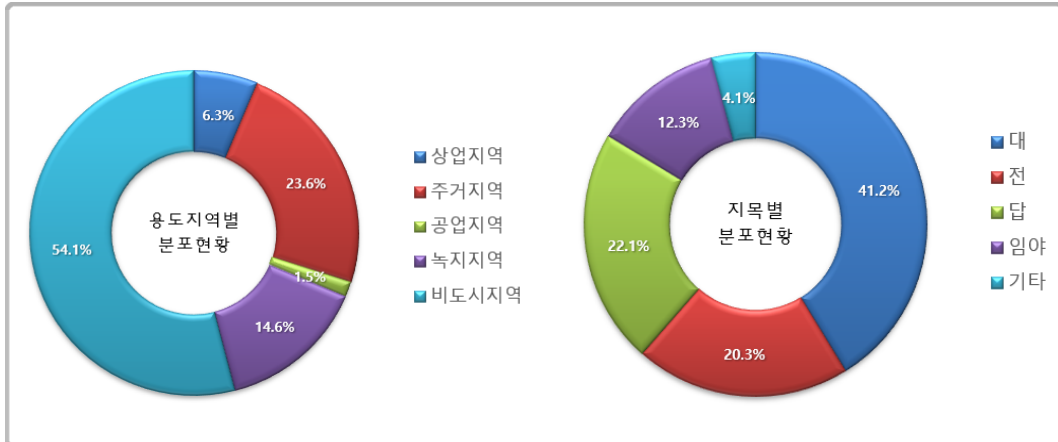


〈표 3-3-2〉 지목별 표준지 분포현황

(단위 : 필지, %)

구분	계	대	전	답	임야	기타
2023년	560,000 (100)	230,653 (41.2)	113,589 (20.3)	123,582 (22.1)	68,940 (12.3)	23,236 (4.1)
2022년	540,050 (100)	223,201 (41.3)	110,113 (20.4)	121,780 (22.5)	62,979 (11.7)	21,977 (4.1)
증 감	19,950	7,452	3,476	1,802	5,961	1,259

〈그림 3-3-1〉 용도지역별·지목별 표준지 분포현황



표준지공시지가
제 3
편

2. 표준지 분포현황

시·도별 표준지 분포현황(필지 수 대비 표준지 수의 비율)을 보면 <표 3-3-3>에서 보는 바와 같이 전국 평균이 1.61%이고 수도권은 평균 1.79%, 광역시는 평균 2.57%이며 기타 시·도지역은 평균 1.48%이다.



〈표 3-3-3〉 시·도별 표준지 분포현황

(단위 : 필지)

구분	개별필지수	표준지수	밀도(%)
계	34,793,342	560,000	1.61
서울	866,912	30,924	3.57
부산	685,949	19,489	2.84
대구	425,858	14,046	3.30
인천	635,434	12,889	2.03
광주	375,410	9,406	2.51
대전	230,386	7,607	3.30
울산	432,638	9,262	2.14
세종	181,361	2,594	1.43
경기	4,821,133	69,140	1.43
강원	2,666,211	36,400	1.37
충북	2,343,506	30,363	1.30
충남	3,653,240	46,126	1.26
전북	2,801,997	46,378	1.66
전남	5,369,540	71,155	1.33
경북	4,313,709	75,826	1.76
경남	4,423,842	67,139	1.52
제주	566,216	11,256	1.99

3. 표준지 교체

2023년 표준지는 2022년 표준지의 98.2%인 530,297필지가 재선정되었고, 2023년 표준지의 1.7%인 9,764필지는 개발사업에 따른 용도변경 및 표준지 분포가 부적정한 사유 등으로 삭제되고 29,714필지(5.3%)가 신규 사유로 추가 선정되었다.

시·도별 표준지 조정현황은 <표 3-3-4>와 같다.

<표 3-3-4> 시·도별 표준지 조정현황

(단위 : 필지, %)

지역명	2022년 표준지수 (A)	2023년 표준지수					표준지 증·감 (G=B-A)	조정율	
		계 (B=C+E+F)	재선정 (C)	삭제 (D)	신규 (E)	행정구역 개편(F)		교체율 (D/A)	증감률 (G/A)
계	540,050	560,000	530,297	9,764	29,714	-11	19,950	1.8	3.7
서울	30,365	30,924	29,781	585	1,144	-1	559	1.9	1.8
부산	19,038	19,489	18,685	353	804	-	451	1.9	2.4
대구	13,717	14,046	13,428	289	618	-	329	2.1	2.4
인천	12,524	12,889	12,197	327	692	-	365	2.6	2.9
광주	9,162	9,406	9,023	139	383	-	244	1.5	2.7
대전	7,387	7,607	7,238	149	369	-	220	2.0	3.0
울산	8,968	9,262	8,804	164	458	-	294	1.8	3.3
세종	2,522	2,594	2,427	95	167	-	72	3.8	2.9
경기	67,045	69,140	65,048	1,998	4,093	-1	2,095	3.0	3.1
강원	34,951	36,400	34,259	695	2,144	-3	1,449	2.0	4.1
충북	29,099	30,363	28,526	574	1,838	-1	1,264	2.0	4.3
충남	44,675	46,126	43,971	708	2,159	-4	1,451	1.6	3.2
전북	44,521	46,378	43,922	599	2,456	-	1,857	1.3	4.2
전남	68,528	71,155	67,495	1,033	3,660	-	2,627	1.5	3.8
경북	72,734	75,826	71,720	1,014	4,106	-	3,092	1.4	4.3
경남	64,189	67,139	63,339	851	3,801	-1	2,950	1.3	4.6
제주	10,625	11,256	10,434	191	822	-	631	1.8	5.9

제 2 절 | 지가수준

1. 최고·최저지가

가. 시·도별 최고·최저지가

2023년 표준지공시지가의 지가수준을 보면 전체 표준지중 지가가 가장 높은 표준지는 서울 중구 충무로1가 24-2(화장품 판매점)로 174,100천원/m²이며, 가장 낮은 표준지는 경북 영덕군 지품면 속곡리 398번지로서 214원/m²으로 조사되었다.

최고·최저지가현황은 <표 3-3-5>와 같고 전국 각 시·군·구별 표준지 최고·최저지가는 자료편<표 1>과 같다.

<표 3-3-5> 최고·최저지가

(단위 : 원/m²)

구 분	공시지가	지 목	소 재 지
최 고	174,100,000	대	서울특별시 중구 충무로1가 24-2
최 저	214	임 야	경북 영덕군 지품면 속곡리 398

<그림 3-3-2> 최고·최저지가 현황



2022년과 2023년의 시·도별 최고·최저 표준지공시지가는 <표 3-3-6>과 같다.

〈표 3-3-6〉 시·도별 최고·최저 표준지공시지가

(단위 : 원/㎡)

행정구역	구분	2022년 공시지가	2023년 공시지가
전국	최고	189,000,000	174,100,000
	최저	225	214
서울	최고	189,000,000	174,100,000
	최저	8,000	7,460
부산	최고	47,250,000	43,320,000
	최저	1,050	989
대구	최고	42,200,000	38,720,000
	최저	395	365
인천	최고	14,900,000	14,080,000
	최저	360	334
광주	최고	16,900,000	15,170,000
	최저	1,000	940
대전	최고	14,750,000	13,790,000
	최저	580	538
울산	최고	14,150,000	13,280,000
	최저	540	497
세종	최고	6,195,000	5,813,000
	최저	2,500	2,360
경기	최고	29,250,000	27,660,000
	최저	875	814
강원	최고	11,650,000	10,770,000
	최저	270	262
충북	최고	11,600,000	10,450,000
	최저	285	263
충남	최고	11,900,000	10,960,000
	최저	425	362
전북	최고	7,770,000	7,151,000
	최저	310	283
전남	최고	4,405,000	4,189,000
	최저	275	258
경북	최고	13,850,000	12,810,000
	최저	225	214
경남	최고	6,775,000	6,263,000
	최저	285	258
제주	최고	7,825,000	7,277,000
	최저	655	630



나. 토지용도별 최고·최저지가

2023년 표준지공시지가의 지가수준을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상의 용도지역과 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」상의 지목 및 토지의 실제용도별로 보면 각각 <표 3-3-7>과 <표 3-3-8> 및 <표 3-3-9>와 같다.

<표 3-3-7> 용도지역별 최고·최저지가

(단위 : 원/㎡)

구분	상업지역	주거지역	공업지역	녹지지역
최고	174,100,000	58,810,000	21,340,000	8,159,000
최저	6,860	2,290	689	322

<표 3-3-8> 지목별 최고·최저지가

(단위 : 원/㎡)

구분	대	전	답	임야
최고	174,100,000	4,791,000	5,264,000	5,074,000
최저	552	233	334	214

<표 3-3-9> 토지이용상황별 최고·최저지가

(단위 : 원/㎡)

구분	상업용지	주거용지	공업용지	농경지	임야
최고	174,100,000	26,700,000	11,120,000	3,660,000	1,361,000
최저	7,120	1,390	3,540	401	214

- 주) 1. 상업용지는 “상업용”, “주상복합용”, “업무용”, “특수상업용”으로 이용되고 있거나 주변이 상업지대인 토지임
 2. 주거용지는 “단독주택”, “아파트”, “연립주택”, “다세대주택” 등의 용지로 이용되고 있거나 주변이 주거지대인 토지임
 3. 공업용지는 공업용지로 이용되고 있거나 주변이 공업지대인 토지임
 4. 농경지는 “전”, “답”, “목장용지”로 이용되고 있는 토지임
 5. 임야는 “임야”로 이용되고 있는 토지임



2. 가격지수

가. 용도지역별 가격지수

도시지역에 대한 2023년 공시지가의 가격수준은 전국 중위수의 가격을 100으로 볼 때 수도권은 주거지역 303, 상업지역 287, 공업지역 433, 녹지지역 280이고, 광역시는 주거지 106, 상업지역 161, 공업지역 184, 녹지지역이 126이며, 기타지역은 주거지역 36, 상업지역 52, 공업지역 41, 녹지지역 66로 나타났다.

도시규모별·용도지역별 가격지수는 <표 3-3-10>과 같으며, 도시지역의 용도지역별 가격지수는 <표 3-3-11>과 같다.

<표 3-3-10> 도시규모별·용도지역별 가격지수

구 분	주거지역		상업지역		공업지역		녹지지역	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023
전 국	100	100	100	100	100	100	100	100
수도권	300	303	284	287	441	433	274	280
광역시	105	106	159	161	183	184	128	126
기타	36	36	52	52	42	41	67	66

주) "지수"는 중위수(Median)의 가격으로 산정

※ 수도권 : 서울·인천·경기, 광역시: 부산·대구·광주·대전·울산, 기타 : 수도권·광역시 외

표준지공시지가
제 3
편



〈표 3-3-11〉 도시지역의 용도지역별 가격지수

구분	주거지역		상업지역		공업지역		녹지지역	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023
전국	100	100	100	100	100	100	100	100
서울	449	454	789	800	1,240	1,229	631	626
부산	125	127	222	226	317	311	192	189
대구	112	113	151	153	247	248	145	142
인천	145	148	140	143	320	315	327	332
광주	69	71	83	85	78	76	67	67
대전	99	101	109	113	133	132	124	124
울산	105	105	120	119	75	74	128	126
세종	71	71	148	138	62	66	210	196
경기	165	167	177	180	248	252	258	263
강원	28	29	45	45	22	22	73	74
충북	43	43	50	50	30	28	85	84
충남	44	45	59	59	37	35	95	94
전북	31	31	37	37	37	37	51	51
전남	22	23	40	40	29	29	33	33
경북	35	35	53	52	39	39	72	72
경남	55	55	71	71	93	94	82	81
제주	46	45	75	76	91	84	154	146

주) “지수”는 중위수(Median)의 가격으로 산정



나. 토지이용별 가격지수

2023년 공시지가의 토지이용별 가격수준은 도시규모별로 비교하면 전국 중위수의 가격을 100으로 볼 때 수도권은 주거용지 658, 상업용지 255, 공업용지 170, 농경지 420, 임야 1,025이고, 광역시는 주거용지 325, 상업용지 121, 공업용지 226, 농경지 440, 임야 309이며, 기타지역은 주거용지 33, 상업용지 45, 공업용지 42, 농경지 82, 임야 70이다.

도시규모별·토지이용별 가격지수는 <표 3-3-12>와 같으며, 시·도별 토지이용별 가격지수는 <표 3-3-13>과 같다.

<표 3-3-12> 도시규모별·토지이용별 가격지수

구 분	주거용지		상업용지		공업용지		농 경 지		임 야	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023
전 국	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
수도권	645	658	254	255	161	170	415	420	1,039	1,025
광역시	318	325	119	121	214	226	438	440	308	309
기타	33	33	45	45	44	42	81	82	69	70

주) "지수"는 중위수(Median)의 가격으로 산정

※ 수도권 : 서울·인천·경기, 광역시: 부산·대구·광주·대전·울산, 기타 : 수도권·광역시 외 시·도

표준지공시지가
제 3
편



〈표 3-3-13〉 시도별 토지이용상황별 가격지수

구분	주거용지		상업용지		공업용지		농경지		임야	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023
전국	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
서울	1,401	1,430	453	462	1,506	1,579	2,317	2,390	5,176	5,239
부산	390	400	175	179	355	372	771	764	745	737
대구	355	364	121	123	298	311	498	503	141	152
인천	444	455	126	129	388	405	381	378	941	938
광주	221	227	73	74	116	121	221	227	371	384
대전	282	291	90	92	177	190	342	347	267	260
울산	291	293	104	105	100	104	404	405	216	216
세종	132	139	71	72	84	89	428	433	549	531
경기	225	230	136	137	140	147	408	416	961	951
강원	40	41	39	40	27	25	100	103	65	65
충북	32	32	43	44	39	40	96	97	86	87
충남	26	26	46	46	46	42	98	100	235	233
전북	15	15	37	37	10	8	58	59	78	75
전남	13	13	33	33	23	22	44	44	49	50
경북	37	37	48	48	52	52	85	86	41	42
경남	68	68	65	64	103	105	108	109	59	60
제주	112	113	66	66	43	45	302	300	608	646

주) “지수”는 중위수(Median)의 가격으로 산정



3. 가격수준별 표준지 분포

가. 전체 표준지의 가격수준별 분포

표준지 56만필지 중 1평방미터(㎡) 당 1만원 미만은 99,468필지(17.8%), 1만원 이상 10만원 미만은 229,280필지(40.9%), 10만원 이상 100만원 미만은 138,022필지(24.6%), 100만원 이상 1,000만원 미만은 88,193필지(15.7%), 1,000만원 이상은 5,037필지(0.9%)이다.

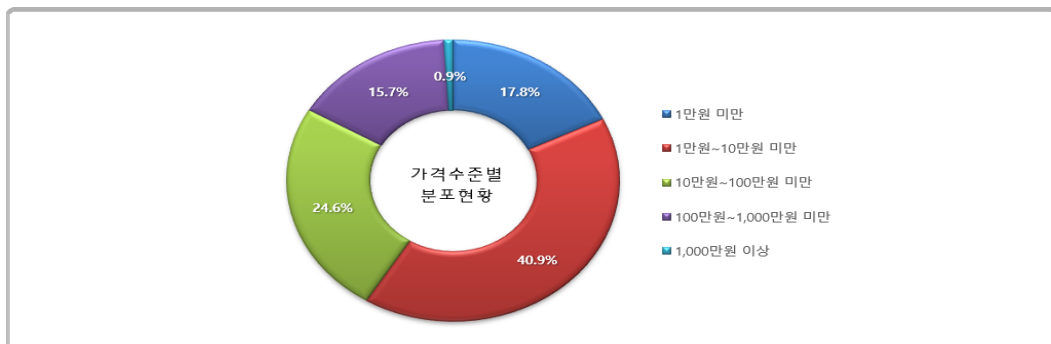
전년대비 변동 현황을 살펴보면, 100만원 미만 구간은 증가한 반면, 그 밖의 구간에서는 모두 감소하였다.

〈표 3-3-14〉 전년대비 가격수준별 분포 변동현황

(단위: 필지)

구 분(원/㎡)	1만원 미만	1만원~10만원 미만	10만원~100만원 미만	100만원~1,000만원 미만	1,000만원 이상
2023년 필지수	99,468	229,280	138,022	88,193	5,037
2022년 필지수	88,289	222,371	134,163	89,712	5,515
전년대비 필지수 증감	11,179	6,909	3,859	△1,519	△478

〈그림 3-3-3〉 가격수준별 분포





〈표 3-3-15〉 전체 표준지의 가격수준별 분포

(단위 : 필지, %)

가격수준	2022		2023	
	표준지수	구 성 비	표준지수	구 성 비
계	540,050	100	560,000	100
1천원 미만	16,253	3.01 (3.01)	18,890	3.37 (3.37)
2천원 미만	11,889	2.20 (5.21)	13,313	2.38 (5.75)
3천원 미만	7,263	1.34 (6.55)	8,152	1.46 (7.21)
4천원 미만	5,900	1.09 (7.64)	6,731	1.20 (8.41)
5천원 미만	5,946	1.10 (8.74)	6,955	1.24 (9.65)
8천원 미만	22,838	4.23 (12.97)	26,586	4.75 (14.40)
1만원 미만	18,200	3.37 (16.33)	18,841	3.36 (17.76)
2만원 미만	74,179	13.72 (30.06)	80,520	14.38 (32.14)
4만원 미만	74,467	13.78 (43.84)	74,960	13.39 (45.53)
8만원 미만	58,260	10.78 (54.62)	58,078	10.37 (55.90)
10만원 미만	15,465	2.86 (57.48)	15,722	2.81 (58.71)
20만원 미만	42,929	7.94 (65.42)	43,219	7.72 (66.42)
40만원 미만	39,038	7.22 (72.64)	39,827	7.11 (73.53)
60만원 미만	21,297	3.94 (76.58)	22,866	4.08 (77.62)
80만원 미만	17,140	3.17 (79.75)	17,561	3.14 (80.75)
100만원 미만	13,759	2.55 (82.30)	14,549	2.60 (83.35)
200만원 미만	39,475	7.30 (89.60)	39,288	7.02 (90.37)
300만원 미만	16,827	3.11 (92.72)	17,142	3.06 (93.43)
400만원 미만	12,088	2.24 (94.95)	11,848	2.12 (95.54)
400만원 이상	26,837	4.97 (100)	24,952	4.46 (100)

주) ()는 누적 비율임



나. 도시지역(시·도)의 표준지 분포

도시지역(시·도)의 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상 “상업지역” 및 “주거지역”의 가격수준별 표준지 분포는 각각 <표 3-3-16> 및 <표 3-3-17>과 같다.

<표 3-3-16> 도시지역의 상업지역 가격수준별 표준지분포

(단위 : %)

가격수준	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
10만원 미만	0.95	0	0	0	0	0	0	0	0
10만원 이상~	2.29	0	0	0	0.52	0	0	0.36	0
20 "	3.37	0	0.05	0.09	0.34	0	0	0.36	0
30 "	3.97	0	0	0.09	0.17	0.09	0	0.36	0
40 "	4.18	0	0.03	0.23	0.29	1.08	0.61	0.6	0
50 "	4.45	0	0	0.14	0.23	5.61	0.97	0.6	2
60 "	4.08	0	0.1	0.82	0.17	6.96	2.43	1.43	3
70 "	4.02	0	0.2	2.1	0.57	7.87	4.26	1.55	1
80 "	3.95	0	0.56	2.14	1.15	8.77	4.38	3.22	5
90 "	3.48	0	1.58	2.69	2.06	5.42	4.62	4.53	4
100 "	24.43	0	16.82	31.57	38.19	37.52	43.07	45.82	33
200 "	12.98	0.12	21.71	27.2	29.36	15.1	20.68	23.75	18
300 "	7.06	1.2	17.18	15.03	15.42	5.15	9.37	10.26	21
400 "	4.37	3.72	12.18	7.15	4.47	3.44	4.14	4.53	10
500 "	3.07	6.67	9.02	3.6	3.9	0.9	2.8	1.07	3
600 "	2.18	7.52	6.35	1.59	0.75	0.9	0.85	0.6	0
700 "	1.58	6.38	4.23	1.14	0.8	0	0.61	0.36	0
800 "	1.27	6.5	2.68	0.73	0.4	0.27	0.12	0.24	0
900 "	0.97	5.97	1.71	1	0.29	0.27	0.24	0	0
1,000만원 이상	7.35	61.93	5.61	2.69	0.92	0.63	0.85	0.36	0



〈표 3-3-16〉 도시지역의 상업지역 가격수준별 표준지분포

(단위 : %)

가격수준	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
10만원 미만	0.11	2.86	1.84	0.48	3.53	4.26	1.02	0.35	0
10만원 이상~	0.71	7.02	3.02	3.03	7.94	8.53	2.95	0.82	0.15
20 "	1.03	7.71	6.71	6.48	12.58	8.6	5.79	2.2	1.22
30 "	1.48	8.49	8.26	5.79	8.54	10.21	9.53	4.52	2.75
40 "	1.79	8.67	8.33	6.96	10.81	9.27	7.92	5.62	4.59
50 "	2.06	8.23	9.44	7.31	10.53	8.8	8.36	6.44	4.28
60 "	1.58	7.67	8.11	6.89	8.82	6.49	7.51	6.03	6.27
70 "	1.95	6.37	7.01	6.82	6.96	6.53	7.07	6.12	5.96
80 "	1.61	5.59	6.93	6.13	5.01	5.16	6.96	7.19	7.65
90 "	1.95	4.38	5.31	5.31	2.88	3.91	5.2	6.34	8.56
100 "	19.58	23.44	25.29	33.08	16.8	21.94	25.69	38.21	34.4
200 "	20.88	5.68	6.64	8.34	3.99	4.85	6.99	11.49	12.08
300 "	14.68	1.69	1.84	2.14	0.84	1.33	2.6	2.73	5.96
400 "	10.89	0.82	0.37	0.76	0.42	0.12	1.34	1.26	3.52
500 "	6.19	0.3	0.22	0.21	0.28	0	0.44	0.6	1.83
600 "	4.16	0.35	0.15	0.07	0.05	0	0.38	0.06	0.61
700 "	2.71	0.3	0.22	0.07	0.05	0	0.18	0	0.15
800 "	2.13	0.22	0.22	0	0	0	0	0	0
900 "	0.92	0.04	0	0.07	0	0	0	0	0
1,000만원 이상	3.58	0.17	0.07	0.07	0	0	0.06	0.03	0

〈표 3-3-17〉 도시지역의 주거지역 가격수준별 표준지분포

(단위 : %)

가격수준	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
10만원 미만	4.54	0.04	0.03	0.04	0.28	2.08	0.02	0.7	0
10만원 이상~	6.09	0.19	0.38	0.7	0.3	4.58	0.29	2.19	1.52
20 "	6.74	0.16	0.62	1.56	0.92	3.27	0.48	4.01	3.29
30 "	5.79	0.09	1.09	1.93	0.45	2.58	0.89	4.07	7.85
40 "	4.87	0.1	2.87	2.42	0.13	7.04	2.62	2.78	8.35
50 "	5.23	0.04	4.97	3.63	0.26	13.75	5.41	3.9	13.92
60 "	4.83	0.05	5.38	5.24	0.47	16.19	7.8	6.07	13.67
70 "	4.23	0.03	5.74	7.51	1.19	10.98	10.13	6.07	9.87
80 "	4	0.04	7.01	7.92	4.05	8.29	10.47	7.35	8.1
90 "	3.77	0.01	6.46	8.15	4.2	6.59	11.65	8.18	8.86
100 "	3.29	0.01	5.94	8.57	5.94	5.31	8.95	8.59	6.58
110 "	3	0.02	5.96	8.25	7.05	4.14	7.53	6.5	3.29
120 "	2.65	0.02	5.11	7.24	7.16	2.81	5.8	6.12	2.28
130 "	2.43	0.04	4.62	5.67	10.22	1.93	5.37	5.11	1.77
140 "	2.16	0.02	3.59	5.08	9.84	1.78	4.48	5.3	1.52
150 "	1.84	0.04	3.73	3.85	8.26	1.27	3.2	4.52	1.01
160 "	1.68	0.07	3.61	3.21	5.56	1.48	2.91	3.9	1.27
170 "	1.51	0.07	3.26	2.77	4.73	1.09	2.82	3.13	1.01
180 "	1.36	0.17	2.83	2.4	4.58	0.82	1.92	1.87	1.52
190 "	1.24	0.2	2.89	1.88	4.13	0.77	1.23	1.58	0.76
200만원 이상	28.74	98.59	23.9	11.98	20.25	3.26	6.04	8.05	3.54



〈표 3-3-17〉 도시지역의 주거지역 가격수준별 표준지분포

(단위 : %)

가격수준	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
10만원 미만	0.38	15.87	7.83	5.8	17.41	26	8.66	3.48	1.89
10만원 이상~	1.98	20.53	9.37	12.96	15.45	18.6	16.33	9.14	12.35
20 "	3.42	16.01	13.82	15.17	16.01	17.77	17.27	11.82	16.92
30 "	3.21	12.44	15.12	12.07	12.05	11.42	14.49	12.65	13.57
40 "	2.73	9.09	11.98	9.67	10.59	8.65	9.83	8.94	9.19
50 "	3.44	7.85	12.72	8.92	7.97	5.93	8.96	8.99	8.39
60 "	3.02	5.59	8.6	7.38	5.82	3.68	6.31	8.86	6.55
70 "	2.9	3.89	4.96	5.56	3.67	2.62	4.53	7.1	8.25
80 "	2.82	2.8	3.94	4.76	2.27	1.69	3.22	6.64	4.95
90 "	2.94	1.79	2.99	3.82	1.99	1.04	2.5	6.87	3.49
100 "	3.1	1.24	2.02	3.07	1.16	0.63	2.14	3.89	2.5
110 "	3.26	0.91	1.48	2.4	1.01	0.52	1.47	3.27	1.6
120 "	3.57	0.63	1.05	2.27	1	0.31	1.1	2.44	1.7
130 "	3.79	0.34	0.77	1.58	0.63	0.32	0.54	1.7	1.18
140 "	3.71	0.3	0.54	1.05	0.48	0.17	0.63	1.14	1.7
150 "	3.47	0.11	0.67	0.71	0.37	0.16	0.42	0.61	1.32
160 "	3.56	0.09	0.61	0.51	0.35	0.16	0.47	0.67	1.23
170 "	3.69	0.07	0.31	0.44	0.22	0.11	0.3	0.46	0.71
180 "	3.7	0.07	0.23	0.36	0.15	0.06	0.14	0.35	0.8
190 "	3.43	0.02	0.2	0.42	0.25	0.05	0.17	0.28	0.57
200만원 이상	37.86	0.34	0.79	1.07	1.16	0.11	0.51	0.69	1.18

다. 도시지역외의 표준지 분포

도시지역외의 “전”, “답”, “임야”의 가격수준별 표준지 분포를 보면 각각 <표 3-3-18>, <표 3-3-19> 및 <표 3-3-20>과 같다.

<표 3-3-18> 도시지역외의 “전” 가격수준별 표준지분포

(단위 : %)

가격수준	전 국	서 울	부 산	대 구	인 천	광 주	대 전	울 산	세 종	경 기	강 원	충 북	충 남	전 북	전 남	경 북	경 남	제 주
1,000원 미만	0.1	0.0	0.0	0.0	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.2	0.1	0.1	0.0	0.0
1,000원 이상~	0.6	0.0	0.0	0.0	1.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.2	0.4	0.0	0.2	1.3	1.5	0.4	0.0
2,000 "	1.4	0.0	0.0	0.0	0.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.6	0.7	0.0	0.7	2.4	2.9	2.3	0.0
3,000 "	2.0	0.0	0.0	0.0	2.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.0	1.1	0.0	1.6	4.4	3.1	2.9	0.3
4,000 "	3.0	0.0	0.0	0.0	2.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.1	1.4	0.2	2.9	7.9	3.5	3.4	0.1
5,000 "	4.2	0.0	0.0	0.0	1.6	0.0	0.0	0.5	0.0	0.1	2.1	1.7	0.2	5.1	11.8	4.0	4.2	0.1
6,000 "	4.5	0.0	0.0	0.0	0.8	0.0	0.9	0.5	0.0	0.1	2.3	2.5	0.3	7.2	11.5	4.0	4.7	0.2
7,000 "	5.0	0.0	0.0	0.0	1.1	0.0	0.0	0.5	0.0	0.1	2.4	2.6	0.6	11.1	10.9	4.7	4.5	0.3
8,000 "	4.8	0.0	0.0	0.0	0.6	0.0	0.9	0.0	0.0	0.1	3.0	2.7	1.2	11.2	9.0	4.8	4.2	0.8
9,000 "	3.6	0.0	0.0	0.0	1.4	0.0	0.0	0.5	0.0	0.1	2.9	2.6	1.4	6.3	5.8	4.1	3.7	0.6
10,000 "	16.3	0.0	0.0	8.3	1.8	8.6	8.0	3.1	0.0	0.6	16.1	19.6	15.5	25.1	15.5	22.0	16.2	8.3
15,000 "	11.9	0.0	0.0	11.1	1.6	20.0	8.9	7.2	0.2	1.2	14.3	20.6	20.3	12.1	7.6	13.2	11.1	8.9
20,000 "	14.7	0.0	0.0	11.1	3.4	34.3	15.9	15.5	2.0	7.9	24.0	22.9	27.4	9.0	6.2	14.0	14.3	12.7
30,000 "	7.7	0.0	0.0	22.2	7.3	20.0	17.7	15.5	4.6	13.2	12.1	10.0	11.1	3.4	2.3	7.1	7.0	11.8
40,000원 이상	20.2	0.0	100	47.2	72.8	17.1	47.8	56.7	93.3	76.5	17.9	11.5	21.7	4.1	3.3	11.1	21.2	55.9



〈표 3-3-19〉 도시지역외의 “답” 가격수준별 표준지분포

(단위 : %)

가격수준	전 국	서 울	부 산	대 구	인 천	광 주	대 전	울 산	세 종	경 기	강 원	충 북	충 남	전 북	전 남	경 북	경 남	제 주
1,000원 미만	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
1,000원 이상~	0.1	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.1	0.3	0.3	0.2	0.0
2,000 "	0.3	0.0	0.0	0.0	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.1	0.0	0.1	0.6	0.5	0.5	0.0
3,000 "	0.6	0.0	0.0	0.0	0.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.2	0.0	0.2	1.5	0.7	0.8	0.0
4,000 "	1.1	0.0	0.0	0.0	3.7	0.0	3.1	0.0	0.0	0.0	0.2	0.2	0.0	0.7	3.4	0.9	0.9	0.0
5,000 "	1.8	0.0	0.0	0.0	2.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.6	0.1	0.1	1.2	6.2	1.1	1.4	0.0
6,000 "	2.5	0.0	0.0	0.0	0.9	0.0	0.0	0.5	0.0	0.1	0.9	0.4	0.1	2.3	8.3	1.5	1.4	0.0
7,000 "	3.4	0.0	0.0	0.0	0.7	0.0	3.1	0.5	0.0	0.0	1.4	0.4	0.2	4.1	11.5	1.9	1.6	9.1
8,000 "	3.9	0.0	0.0	0.0	0.9	0.0	0.0	0.5	0.0	0.1	1.6	0.7	0.5	5.1	12.6	2.0	2.3	0.0
9,000 "	4.1	0.0	0.0	0.0	1.3	0.0	0.0	1.4	0.0	0.1	1.3	0.8	0.8	7.8	11.7	2.1	1.8	0.0
10,000 "	21.7	0.0	0.0	0.0	1.6	1.5	0.0	1.8	0.0	0.3	16.6	12.2	30.4	42.0	24.1	20.4	15.4	18.2
15,000 "	18.3	0.0	0.0	100	2.6	4.4	3.1	5.9	0.0	0.8	28.7	20.5	27.3	25.7	9.8	21.3	19.9	0.0
20,000 "	17.4	0.0	0.0	0.0	32.2	11.6	0.0	9.0	1.8	11.9	28.6	36.3	20.2	7.6	5.8	24.8	22.2	9.1
30,000 "	8.7	0.0	0.0	0.0	16.3	46.4	3.1	18.5	8.8	19.7	8.1	14.2	8.4	1.9	2.1	11.5	10.5	0.0
40,000원 이상	16.2	0.0	0.0	0.0	36.5	36.2	87.5	62.2	89.4	67.0	12.0	13.8	12.1	1.4	2.1	11.1	21.2	63.6

〈표 3-3-20〉 도시지역외의 “임야” 가격수준별 표준지분포

(단위 : %)

가격수준	전 국	서 울	부 산	대 구	인 천	광 주	대 전	울 산	세 종	경 기	강 원	충 북	충 남	전 북	전 남	경 북	경 남	제 주
100원 이상~	9.2	0.0	0.0	9.5	2.6	0.0	0.0	0.3	0.0	0.0	13.6	5.3	0.2	6.0	10.4	18.9	11.7	0.0
500 "	24.9	0.0	0.0	20.6	7.4	0.0	2.1	10.6	0.0	0.5	28.1	22.2	3.1	28.4	37.7	36.6	29.7	0.1
1,000 "	21.3	0.0	0.0	41.3	8.6	3.0	8.5	40.4	0.0	2.8	20.2	27.0	9.9	23.6	27.1	25.3	29.7	0.9
2,000 "	9.9	0.0	0.0	14.3	7.1	21.2	14.9	17.8	4.1	4.7	10.9	13.9	12.9	9.4	9.4	8.7	12.3	1.2
3,000 "	6.0	0.0	0.0	0.0	5.2	6.1	21.3	6.3	4.1	5.1	6.5	7.9	12.4	5.2	5.0	4.5	5.8	1.1
4,000 "	4.3	0.0	0.0	0.0	2.9	6.1	23.4	3.7	4.5	5.0	4.3	4.9	10.1	4.4	3.6	2.1	3.3	3.2
5,000 "	3.4	0.0	0.0	1.6	2.0	3.0	14.9	4.6	5.7	4.5	3.3	4.1	9.0	4.1	2.3	1.0	2.1	6.3
6,000 "	2.4	0.0	0.0	0.0	2.3	12.1	6.4	4.3	8.6	3.7	2.3	2.6	5.9	2.7	1.3	0.7	1.2	7.6
7,000 "	2.0	0.0	0.0	1.6	2.2	12.1	6.4	3.4	5.3	3.0	1.5	1.7	5.5	2.4	1.0	0.7	0.9	7.8
8,000 "	1.6	0.0	0.0	0.0	2.2	3.0	2.1	0.9	3.7	3.2	1.4	1.2	4.8	1.9	0.7	0.4	0.6	5.7
9,000 "	1.4	0.0	0.0	0.0	1.8	3.0	0.0	1.2	3.7	3.0	1.0	1.2	3.2	2.6	0.3	0.2	0.5	6.2
10,000 "	6.1	0.0	0.0	9.5	14.8	21.2	0.0	5.7	26.5	19.1	3.9	5.3	13.4	7.8	1.0	0.8	1.6	25.5
20,000 "	2.6	0.0	0.0	1.6	12.5	3.0	0.0	0.0	13.1	12.5	1.5	1.9	4.3	0.8	0.2	0.1	0.4	14.7
30,000 "	1.4	0.0	0.0	0.0	8.5	3.0	0.0	0.3	5.3	7.4	0.5	0.5	2.5	0.2	0.0	0.0	0.1	8.4
40,000 "	1.0	0.0	0.0	0.0	5.4	0.0	0.0	0.3	4.5	6.1	0.2	0.3	1.2	0.3	0.1	0.0	0.1	4.1
50,000원 이상	2.6	0.0	0.0	0.0	14.6	3.0	0.0	0.3	11.0	19.5	0.8	0.2	1.9	0.2	0.0	0.1	0.1	7.4

제 4 편

개별공시지가



제1장 개별공시지가

제2장 2023년 개별공시지가 조사

01 개별공시지가



제 1 절 | 개별공시지가의 결정·공시

개별공시지가는 1990년도부터 매년 조사·공시하고 있으며, 각종 토지 관련 제도에 쓰이는 공적지가를 관계기관이 합동으로 조사하여 활용함으로써 기관별 지가조사에 따른 업무의 중복을 막고, 예산 및 인력의 낭비를 줄일 수 있으며, 정부가 사용하는 지가를 일원화하여 공적지가에 대한 국민의 신뢰도를 제고하고, 정부 토지정책의 기준과 방향을 제시하기 위한 자료를 제공하기 위해서 도입되었다.

개별공시지가는 국토교통부, 지방자치단체 등 관계기관이 합동으로 조사하고 있으며, 국토교통부장관이 매년 공시하는 표준지공시지가를 기준으로 지가산정 대상토지의 지가형성요인에 관한 표준적인 비교표(토지가격비준표)를 사용하여 개별공시지가를 산정하게 된다.

이와 같이 조사하여 시장·군수·구청장이 결정·공시한 개별공시지가는 행정기관이 토지 관련 세제 등의 기초자료로 활용하게 된다.

개별공시지가를 직접·간접적으로 적용하고 있는 제도로는 「개발이익 환수에 관한 법률」에 규정된 개발부담금, 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」에 규정된 개발제한구역 보전부담금, 「지방세법」에 규정된 토지분 재산세, 취득세·등록세, 소득세법 등에 규정된 양도소득세, 상속세, 증여세 및 국·공유지 대부료·사용료 등이 있다.



제 2 절 | 개별공시지가 조사체계

개별공시지가는 토지 관련 세제 및 각종 부담금 부과 기초가 되는 약 3,479만 필지(표준지 56만필지 제외)에 달하는 토지의 가격을 조사하는 방대한 작업이므로 관련기관간의 긴밀한 협조가 이루어질 수 있는 합동조사체계가 요구된다.

따라서 중앙통제부, 시·도에 통제반, 시·군·구에는 조사반을 편성·운영하도록 개별공시지가 합동조사체계를 갖추고 있다.

중앙통제부는 국토교통부, 행정안전부, 국세청, 한국부동산원으로 구성하여 비상설로 운영하며 가격조사관련 상호 정보교환, 각 시·도 통제반 지휘, 총괄 및 지원 역할을 담당한다.

통제반은 시·도 공무원으로 구성하며, 조사반에 대한 지원과 시·도 단위의 관련 업무를 총괄한다.

조사반은 시·군·구 공무원으로 편성하며, 개별토지의 특성 및 지가의 조사·산정업무를 수행한다.

제 3 절 | 개별공시지가 산정방법

개별공시지가는 먼저 조사대상토지의 지가형성에 영향을 주는 토지특성을 조사하고 그 토지와 비교되는 표준지를 선택한 다음 비교표준지와 조사대상 토지의 토지특성을 비교하여 토지특성차이에 따른 가격배율을 산출하고 이를 표준지공시지가에 곱하여 산정하게 된다.

〈표 4-1-1〉 개별공시지가 산정방법

비교표준지가격	토지특성 비교 분석	개별토지가격산정
공시지가 (원/㎡)	비교표준지와 개별토지의 토지특성을 비교분석하여 가격배율을 산출	비교표준지공시지가 ×가격배율 =개별공시지가(원/㎡)

이렇게 산정된 지가는 감정평가사의 검증을 받아 토지소유자 등에게 열람하여 의견을 수렴한 후 시·군·구 부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 시장·군수·구청장이 결정·공시한다.

1. 토지특성조사

조사대상토지와 표준지의 가격격차를 분석하기 위해서는 가급적 많은 토지특성을 조사하여 비교·분석하는 것이 바람직하나, 상세한 개별요인분석에는 많은 시간이 소요될 뿐만 아니라 조사상의 편의를 도모할 필요가 있어 지가형성에 많은 영향을 주는 23개 항목의 토지특성을 골라 이를 조사하도록 하였다.

토지특성의 조사방법은 먼저 토지대장, 임야대장, 토지분 재산세 과세대장, 토지이용계획 등 공적규제사항을 도면과 공부에 의하여 조사한 다음 현지조사를 통하여 실제 토지용도, 지형지세, 도로조건, 유해시설의 접근성, 농지의 경우 비육도, 경지정리 여부 등을 조사한다.



2. 토지가격비준표

가. 개 념

「부동산 가격공시에 관한 법률」 제3조 제8항, 제10조 제4항에 공공용지의 매수 및 토지의 수용·사용에 대한 보상 등의 목적을 위한 지가산정을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 표준지와 지가산정대상토지의 지가형성요인에 관한 표준적인 비교표(토지가격비준표)를 작성하여 관계행정기관 등에 제공하여야 하며, 관계행정기관 등은 이를 사용하여 지가를 산정하도록 규정하고 있다.

이에 따라 국토교통부에서는 1990년도부터 토지 등의 감정평가에 관한 전문지식이 미흡한 공무원이라 할지라도 신속하게 지가를 산정하거나, 대량의 토지에 대한 가격을 간편하게 산정할 수 있도록 토지가격비준표를 작성하여 관계행정기관 등에 제공하고 있다.

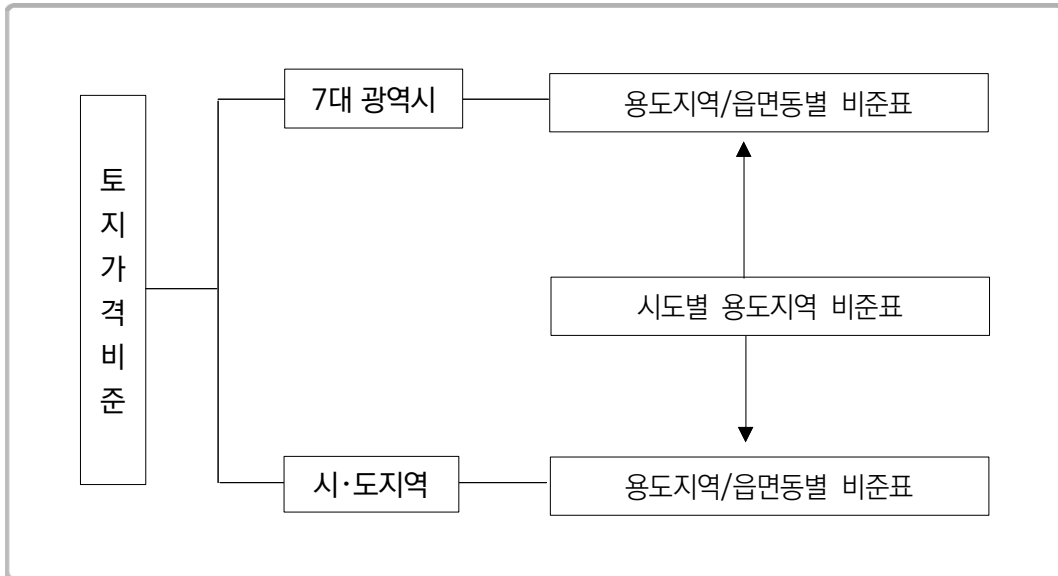
나. 작 성

현행 토지가격비준표는 감정평가사가 조사·평가하여 국토교통부장관이 공시한 표준지를 표본으로 개발한 것으로서 표준지에 관한 토지특성 조사 자료 중 용도지역·토지면적·토지이용상황·도로조건 등 개별공시지가 토지특성 조사항목과 동일한 23개 항목의 특성과 지가와의 상관관계를 전산분석하고, 분석대상 지역별로 대표적인 지가형성요인을 찾아 지가평가 모형을 개발한 다음 다중회귀분석방식으로 통계처리하여 작성한 것이다. 또한, 토지가격비준표는 세로방향에 표준지의 토지특성을 가로방향에 지가산정 대상토지의 토지특성을 나열하여 서로의 특성(가격배율)을 쉽게 비교할 수 있도록 하였다.

다. 구 성

토지가격비준표는 전국의 시·군·구(비자치구 포함)를 대상으로 하여 읍·면·동 용도지역별로 작성하였다. <그림 4-1-1>참조

〈그림 4-1-1〉 토지가격비준표의 구성도



3. 지가산정

개별공시지가는 평가를 통하여 가격을 알고 있는 토지(비교표준지)의 공시지가에 토지가격비준표에 나와 있는 토지특성별 배율을 종합한 가격 배율을 곱하여 산정하는 비교방식에 의하여 산정된다.

이 비교방식에 의한 토지의 가격산정절차는 산정의 기준이 되는 비교표준지를 선정하여 조사된 당해 토지의 특성과 비교표준지의 토지특성을 서로 비교한 후 토지가격비준표에 나와 있는 특성별 배율을 종합하여 가격 배율을 산출하고, 이와 같이 산출된 가격배율을 비교표준지공시지가에 곱하여 산정하게 된다.

이러한 가격배율산출 및 지가산정은 일선공무원들이 수작업으로 계산함으로 많은 인력과 시간이 소요될 뿐 아니라 계산결과의 정확성도 결여되어 있었다.



이와 같은 문제를 해소하기 위하여 국토교통부에서는 일선 공무원들이 개인용컴퓨터(PC)를 사용하여 신속·정확하게 개별공시지가를 조사·산정할 수 있도록 개별공시지가 자동산정프로그램을 자체 개발·공급하여 1994년 전국 97개 시·군·구에서 활용하기 시작하여 1995년도에는 전국 206개 시·군·구에서, 1996년부터는 전국 모든 시·군·구에서 활용하도록 하였으며, 2006년부터는 지가산정프로그램을 ALPA에서 KLIS(한국토지정보시스템)으로 변경하여 활용하였고, 2016년부터는 KRAS(부동산종합공부시스템)로 통합하여 운영하고 있다.

이러한 지가자동산정프로그램의 개발·공급으로 일선 공무원들의 노력과 시간이 크게 단축되었을 뿐 아니라 개별공시지가의 신속·정확한 산정에 크게 기여한 것으로 평가된다.

개별공시지가를 정확하게 산정하기 위하여는 토지특성조사, 비교표준지 선정 및 가격격차 분석이 보다 정밀하게 이루어져야 하는데, 토지특성조사에 대하여는 앞에서 설명하였으므로 비교표준지의 선정에 관하여 살펴보면 다음과 같다.

비교표준지는 지가형성에 관한 지역요인과 개별요인이 같은 표준지를 선정하는 것이 가장 좋겠으나 하나의 표준지를 기준으로 지가를 산정하여야 할 개별필지의 비율이 전국평균 약 1:64가 되고, 선정자의 임의성이 개입될 수 있기 때문에 모든 조사대상토지마다 토지특성이 같은 표준지를 선정하기는 현실적으로 어렵다.

따라서 가장 유사한 토지특성을 가진 표준지를 비교표준지로 선정할 수 있도록 조사대상토지와 동일 용도지역안에 있는 유사가격권의 표준지 중에서 조사대상토지와 토지이용상황이 같은 표준지를 선정하도록 기준을 정하였다.



토지가격비준표를 사용하여 지가를 산정하였어도 토지가격비준표에 반영되지 아니한 토지특성 때문에 지가산정에 일부 착오가 있을 수 있는 점을 감안하여 감정평가사의 검증을 받아 토지소유자에게 열람을 한 후 시·군·구 부동산가격공시위원회에서 심의하여 시장·군수·구청장이 조정할 수 있게 하였다.

또한, 지가조사작업이 행정구역단위로 추진됨에 따라 행정구역 경계지역에서 필지별 가격 사이에 불균형이 생기지 않도록 인접 행정기관과 연석 회의를 개최하는 등 긴밀한 업무협조를 통하여 경계지역의 가격이 균형을 이루도록 하였다.

4. 토지소유자 등 의견수렴

개별공시지가는 토지분 재산세 등 토지 관련 제세와 개발부담금 등 각종 부담금의 산정기준이 되어 국민의 재산권에 미치는 영향이 크므로 결정·공시하기에 앞서 지가열람을 통한 토지소유자 등의 의견을 듣도록 하였다.

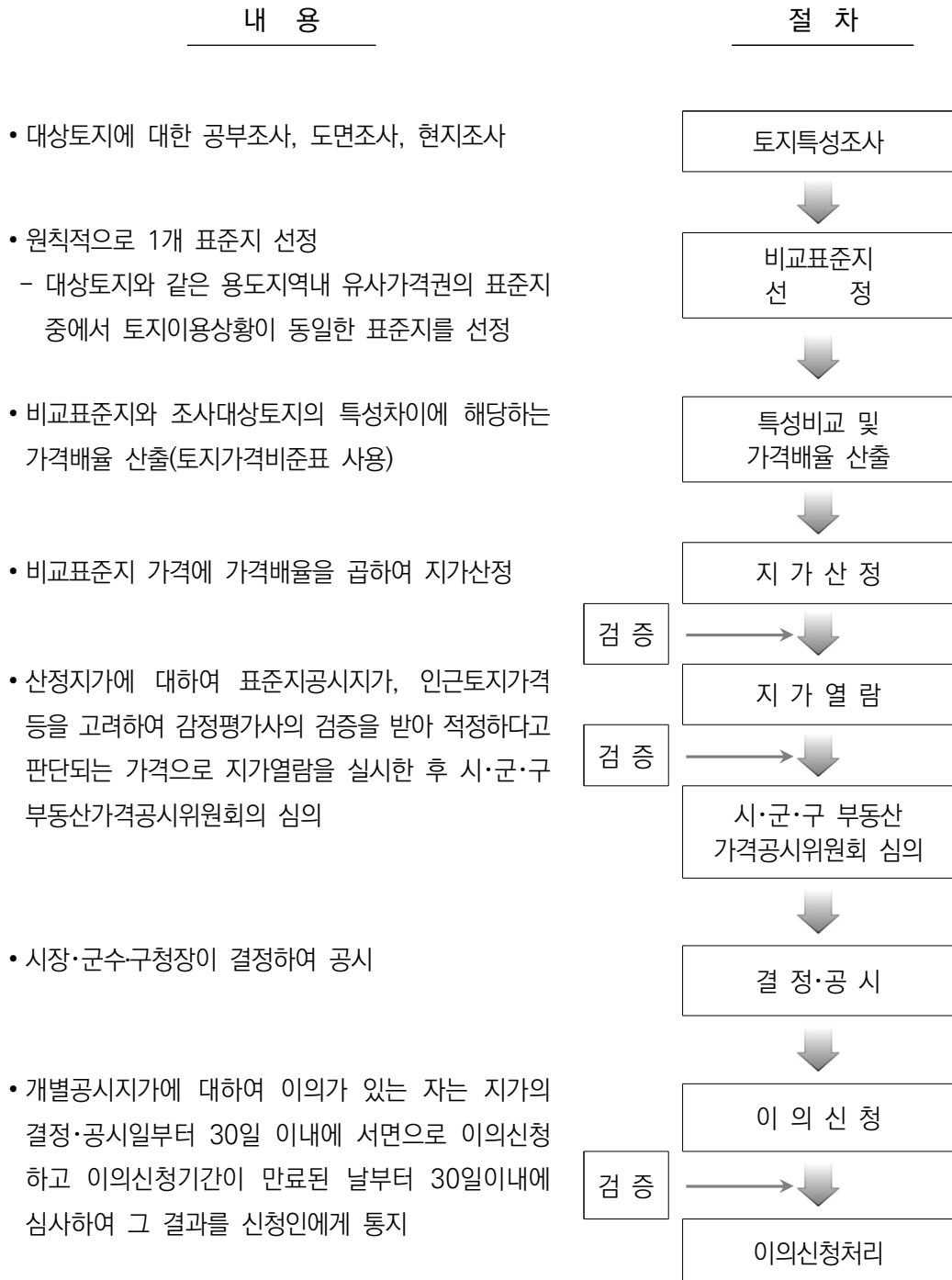
시·군·구 홈페이지 또는 언론매체 등을 통한 홍보를 하여 토지소유자 등이 시·군·구에서 산정한 개별공시지가에 대하여 의견이 있는 경우 지가열람기간 중 의견을 제출하도록 하여 의견이 제출된 지가에 대하여는 재조사하여 감정평가사의 검증과 시·군·구 부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 조정여부를 결정한다.

5. 결정·공시

2005년 1월 14일 지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률 전문개정시 지방이양추진위원회의 권고로 종전 국토교통부장관의 확인 및 중앙토지평가위원회(현 중앙부동산가격공시위원회)의 심의과정이 생략되어 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제10조에 의하여 시장·군수·구청장이 매년 5월 31일 까지 결정·공시한다.



〈그림 4-1-2〉 개별공시지가 산정·결정절차



02 2023년 개별공시지가 조사



제 1 절 | 조사계획의 수립시행

개별공시지가 조사는 전국의 과세대상 및 일부 국·공유토지 등 약 3,535만여 필지(표준지 56만필지포함)의 가격을 조사·결정하는 방대한 작업이지만 토지 관련 세제 등 여러 가지 행정목적에 적절히 활용될 수 있도록 일정 기간 안에 조사가 완료되어야 한다.

개별공시지가는 각종 조세 및 부담금 산정에 직·간접적으로 활용되어 국민의 재산권에 미치는 영향이 크므로 지가는 보다 객관적인 방법으로 인근토지의 가격과 형평을 이루도록 산정되어야 한다.

이러한 목적을 달성할 수 있도록 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 관계부처와 협조하여 조사체계를 갖추고 추진계획을 수립하여 각 시·도, 시·군·구에 시달하였으며 이 계획에 따라 지가를 조사하도록 하였는데 그 추진일정은 <표 4-2-1>과 같다.



〈표 4-2-1〉 2022년 개별공시지가 조사 추진일정

업 무 명	세 부 내 용	일 정	기 관
지가조사 준비작업	<ul style="list-style-type: none"> • 조사·산정지침 시달 • 지가조사담당자 교육 	2022.10.11 2022.10.17~	국토교통부 "
지가조사 준비작업	<ul style="list-style-type: none"> • 합동조사반 편성 • 토지가격비준표 배포 • 표준지 가격조사표, 지역분석조사, 표준지위치표시도면 공급 	2022.10.11~10.14 2023.1.25 2023.1.25	시·도(시·군·구) 국토교통부 "
지가조사	<ul style="list-style-type: none"> • 토지특성조사 및 지가산정 • 감정평가사의 산정지가 검증 • 지가열람 및 의견제출 • 시·군·구 부동산가격공시위원회 심의 및 의견제출에 대한 결과통지 	'22.11.23~'23.2.17 2.20~3.14 3.21~4.10 4.18~4.21	시·군·구 " " "
지가결정 이의신청	<ul style="list-style-type: none"> • 결정·공시 • 이의신청 • 이의신청 처리 • 조정 공시 	4. 28 4.28~5.29 5.30~6.26 6. 27	시·군·구 " " "



제 2 절 | 조 사 준 비

1. 합동조사반 편성

합동조사반은 통제반 및 조사반으로 편성하여 총 1,269명으로 구성되었으며 이처럼 많은 인력을 동원한 것은 전국의 조사대상 필지수가 3,535만여 필지(56만 표준지 포함)로 그 작업량이 방대하기 때문이다.

합동조사반 편성의 구체적 내용은 다음과 같으며 도표로 표시하면 <표 4-2-2>와 같다.

- 중앙통제부 : 비상설
- 통 제 반 : 총 6명(시·도)
- 조 사 반 : 총 1,269명
 - 공무원 897명
 - 일용보조요원 366명

이와는 별도로 해당 시·군·구의 2023년도 공시지가를 조사·평가하였던 감정평가사 1,194명(특수토지 담당자 26명 제외)으로 하여금 해당 시·군·구의 담당공무원이 조사·산정한 지가를 검증케 함으로써 지가의 적정성 및 신뢰성을 제고하였다.



〈표 4-2-2〉 개별공시지가 조사인원

(단위 : 명)

구분	합 계	조 사 반			통제반	비고* (감정평가사)
		소계	지자체 공무원	보조원		
계	1,269	1,263	897	366	6	1,194
서울	111	111	109	2	-	94
부산	76	76	62	14	-	56
대구	41	41	32	9	-	34
인천	34	34	28	6	-	34
광주	14	14	12	2	-	24
대전	14	14	12	2	-	18
울산	41	40	16	24	1	24
세종	4	4	3	1	-	6
경기	215	215	151	64	-	158
강원	67	67	47	20	-	72
충북	76	76	51	25	-	62
충남	67	67	46	21	-	86
전북	80	78	52	26	2	84
전남	125	124	62	62	1	140
경북	156	156	109	47	-	142
경남	132	130	90	40	2	134
제주	16	16	15	1	-	26

* 감정평가사 수는 인원파악 한계 상 검증평가사수가 아닌 표준지 평가사수로 기재함



2. 조사요원 교육

개별공시지가를 보다 객관적인 같은 기준에 따라 산정하도록 하기 위하여는 담당공무원들이 조사요령 등에 대하여 잘 알아야 하기 때문에 조사를 시작하기에 앞서 합동조사반에 편성된 조사요원에 대하여 지가 조사요령을 교육 시킴으로써 이들이 지가조사방법을 숙지하도록 하였다.

주요 교육내용은 지가조사의 중요성, 지가조사계획, 토지특성조사요령, 비교표준지 선정방법, 비준표 적용방법 및 지가산정 요령 등에 관한 사항이다.

특히 지가 자동산정 프로그램의 원활한 운영을 위하여 전국 250개 시·군·구의 담당공무원을 대상으로 국가전문행정연수원인 국토교통인재개발원에서 별도의 교육을 실시하여 지가조사·산정의 정확성을 높이기 위한 노력을 기울이고 있다.

3. 예산지원

전국의 토지는 약 3,942만 필지로 이루어져 있고 그 중에서 과세 등 지가산정이 필요한 토지는 사유지와 국·공유지를 일부 포함하여 3,535여만 필지(표준지 56만필지 포함)에 이르고 있다.

이를 국가가 일시에 조사·평가하는 것은 인력·예산·시간면에서 불가능하므로 국가와 지방자치단체(시·군·구)가 역할을 분담하여 지가조사업무를 수행하도록 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 규정하고 있다.

국가에서는 전국의 조사대상필지 중 대표성이 있는 표준지 56만필지를 선정하여 그 가격을 조사·평가하여 공시하고 지방자치단체에서는 국가에서 공시한 표준지공시지가를 기준으로 당해 지역의 토지에 대한 개별공시지가를 조사·결정한다.



이와 같이 조사하여 결정된 개별공시지가는 양도소득세 등 국세와 재산세 등 지방세 과세자료로 활용되고 있어 국가와 지방자치단체가 공동으로 조사경비를 부담하고 있으며 2023년도에는 국가에서 약 114억원을 지원하였다. <표 4-2-3>참조

〈표 4-2-3〉 2023년 개별공시지가 조사 국비소요예산

(단위 : 천원)

구분	총계	일용임금	국내여비	관서운영비 (검증수수료)	관서운영비 (기타)
계	11,361,331	1,540,858	238,735	8,621,343	960,395
서울	439,390	9,822	11,570	390,970	27,028
부산	347,253	76,667	10,388	240,013	20,185
대구	210,995	52,810	3,480	152,585	2,120
인천	265,833	54,649	10,330	153,716	47,138
광주	176,553	7,000	2,547	133,303	33,703
대전	132,375	-	-	124,499	7,876
울산	177,024	73,495	1,440	97,201	4,888
세종	70,123	9,780	1,000	57,343	2,000
경기	1,580,035	177,067	38,415	1,198,983	165,570
강원	863,427	48,384	20,766	704,086	90,191
충북	754,696	170,177	12,358	503,764	68,397
충남	1,084,907	77,960	12,174	794,511	200,262
전북	872,974	160,320	37,508	612,387	62,759
전남	1,513,537	155,861	18,774	1,255,346	83,556
경북	1,342,028	257,248	19,802	1,008,237	56,741
경남	1,326,433	209,618	38,183	990,651	87,981
제주	203,748	-	-	203,748	-

제 3 절 | 개별공시지가 검증

1. 추진배경

1994년까지 개별공시지가 산정은 읍·면·동에서 토지특성 조사 자료를 바탕으로 하여 토지가격비준표를 사용하여 각 필지마다 가격을 산정하고 지가산정이 곤란한 경우에는 감정평가사의 자문을 받아 지가를 산정하였다.

그러나 1994년 헌법재판소의 토지초과이득세 헌법불합치결정에서 개별공시지가의 조사산정을 행정기관의 공무원이 담당하므로 전문성의 보완이 필요하다는 지적에 따라 토지평가에 관한 전문가인 감정평가사로 하여금 시·군·구 공무원이 조사·산정한 지가의 타당성을 검증토록 관련 법령을 개정하여 시·군·구 공무원이 조사·산정한 개별토지가격에 대하여 감정평가사의 검증을 받도록 개선하였다.

이에 따라 검증업무의 시행에 필요한 세부절차와 방법 등에 필요한 “개별공시지가의 검증업무 처리 지침”을 훈령으로 제정(1996. 11. 2)하였다. 한편, 모든 토지의 산정지가를 검증하는 것은 예산과 시간 면에서 효율적이지 못하다는 의견이 있어 「지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률」(現 「부동산 가격공시에 관한 법률」)을 개정(2000. 1. 28)하여 산정지가에 대한 감정평가업자의 검증을 생략할 수 있도록 했다.

현재 산정지가검증을 생략하고자 하는 경우는 개별토지의 지가변동률과 국토교통부장관이 조사·공표하는 읍·면·동의 연평균지가변동률의 차이가 작은 순으로 하되, 개발사업이 시행되거나 용도지역·지구의 변경, 시장·군수·구청장이 산정지가의 균형유지를 위하여 필요하다고 인정하는 경우 등은 예산의 범위 내에서 검증을 실시하여야 한다.



2. 검증의 개념

개별공시지가의 검증이란 시장·군수·구청장이 표준지공시지가를 기준으로 토지가격비준표를 사용하여 산정한 지가에 대하여 감정평가법인등이 비교표준지의 선정, 토지특성조사의 내용 및 토지가격비준표 적용 등의 타당성을 검토하여 산정지가의 적정성을 판별하고, 표준지공시지가, 인근개별공시지가 및 전년도 개별공시지가와의 균형유지, 지가변동률 등을 종합적으로 참작하여 적정한 가격을 제시하는 것을 말한다.

3. 검증의 구분

개별공시지가에 대한 검증업무는 시장·군수·구청장이 산정한 지가에 대하여 감정평가법인등이 토지특성조사 등의 적정성, 인근지가 등과의 균형 등을 종합적으로 검토하고 적정한 가격을 제시하는 것으로 개별공시지가의 적정성을 제고하기 위하여 다음과 같이 구분·실시하였다.

- 산정지가 검증 :

시장·군수·구청장이 산정한 지가에 대하여 지가현황도면 및 지가조사 자료를 기준으로 「부동산 가격공시에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제10조제5항 및 「부동산 가격공시에 관한 법률 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제18조제1항·제2항에 따라 실시하는 검증

- 의견제출지가 검증 :

시장·군수·구청장이 산정한 지가에 대하여 법 제10조제5항 및 영 제19조에 따른 토지소유자 및 그 밖의 이해관계인이 지가열람 및 의견제출기간 중에 의견을 제출한 경우에 실시하는 검증

- 이의신청지가 검증 :

시장·군수·구청장이 개별공시지가를 결정·공시한 후 법 제11조 및 영 제22조에 따라 개별공시지가에 이의가 있는 자가 이의신청을 제기한 경우에 실시하는 검증

4. 2023년 개별공시지가 검증

2023년 4월 28일에 결정·공시한 개별공시지가는 조사대상 필지 중 약 절반 수준(시·군·구별로 상이)에 대하여 검증을 실시하여 851,061필지에 대한 지가를 조정하였고, 열람 후 의견을 제출한 9,380필지에 대하여 검증을 실시하여 2,874필지에 대한 지가를 조정하였다. 또한 개별공시지가가 결정·공시된 이후 이의신청에 대하여 감정평가사로 하여금 현지조사 등을 통한 검증을 실시하여 검증지가를 시·군·구 부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 조정하고 토지소유자 등에게 통지 하였다.

2023년도 개별공시지가 검증업무와 관련한 산정지가 검증 실시결과 조정명세는 다음과 같다. <표 4-2-4> 참조

〈표 4-2-4〉 산정지가 검증실시결과

(단위 : 필지)

검증결과 조정필지				
계	상향	하향	동일(특성)	
851,061	284,754	229,167	337,140	

유형별 조정내역				
계	토지특성	표준지선정	비준표적용	지가균형유지
851,061	256,834	254,268	30,978	53,800



제 4 절 | 의견 수렴 및 시·군·구 부동산가격공시위원회 심의

1. 의견 수렴

가. 대국민 홍보

개별공시지가는 양도소득세 등 토지관련세제와 개발부담금 등 각종부담금의 산정기준이 되어 국민의 재산권에 미치는 영향이 크므로 지가조사의 취지 및 방법과 활용범위 등을 국민에게 상세히 알릴 필요가 있어 개별공시지가의 조사와 열람 및 의견제출요령 등에 대하여 적극적으로 홍보하였다.

홍보방법은 중앙단위의 홍보와 지방단위의 홍보로 나누어 볼 수 있는데 중앙단위에서는 신문보도 등 언론매체를 통하여 열람 및 의견제출 요령을 알려 열람기간 및 결정·공시 사실을 홍보하였고, 지방단위에서는 팜플렛이나 안내문 제작배포, 입간판, 현수막 설치, 마을단위 앰프방송, 반상회보 게재 및 지방언론, TV, 인터넷 등을 통하여 구체적인 사항에 대한 홍보를 실시하였다.

특히, 개별공시지가를 결정·공시하기에 앞서 주민열람 및 의견제출 요령에 대하여 반상회와 언론매체를 통하여 집중적인 홍보를 실시하는 한편, 이장 및 통장회의, 마을 앰프방송 등으로 국민에게 알려 산정된 지가에 대하여 이의가 있으면 의견을 제출하도록 하였다.

나. 지가열람 및 의견제출

2023년 1월 1일을 기준으로 조사·산정한 전국 3,479만 필지(56만 표준지 제외)의 개별공시지가에 대하여 3월 21일부터 4월 10일까지 20일간 토지소유자 및 이해관계인이 열람하도록 하였다.

그 결과 <표 4-2-5>에서 보는 바와 같이 의견제출은 9,380필지로서(지가 상향요구 4,052필지, 지가 하향요구 5,328필지) 전체 조사필지를 기준으로 할 때 0.03%로 나타나고 있다.

〈표 4-2-5〉 개별공시지가 의견제출 현황

(단위 : 필지)

구 분	조사된필지 (A)	의 건 접 수			C/A(%)
		계(C)	상향요구	하향요구	
합 계	34,793,342	9,380	4,052	5,328	0.03
서 울	866,912	529	78	451	0.06
부 산	685,949	189	61	128	0.03
대 구	425,858	465	50	415	0.11
인 천	635,434	117	35	82	0.02
광 주	375,410	127	52	75	0.03
대 전	230,386	110	32	78	0.05
울 산	432,638	114	14	100	0.03
세 종	181,361	145	136	9	0.08
경 기	4,821,133	2,098	860	1,238	0.04
강 원	2,666,211	1,605	1,316	289	0.06
충 북	2,343,506	878	458	420	0.04
충 남	3,653,240	622	191	431	0.02
전 북	2,801,997	342	163	179	0.01
전 남	5,369,540	410	265	145	0.01
경 북	4,313,709	647	138	509	0.01
경 남	4,423,842	791	189	602	0.02
제 주	566,216	191	14	177	0.03

※ 상향·하향 요구비율은 의견접수 대비임

다. 제출된 의견의 처리

토지소유자 등이 의견을 제출한 개별공시지가에 대하여는 보다 신중하게 검토하기 위하여 조사담당공무원이 조사지침에 의하여 토지특성조사 및 지가산정을 다시 해보고 표준지 및 인근토지의 가격과 균형이 맞는지 여부를 검토하여 감정평가사의 검증을 받은 후 시·군·구 부동산가격공시위원회에서 심의하여 조정여부를 결정하였다.

토지소유자 등의 의견을 처리한 내용은 <표 4-2-6>과 같다.

<표 4-2-6> 개별공시지가 의견제출 처리결과

(단위 : 필지)

시 도	조사된 필지	의견제출	처 리 결 과			
			합 계	상향조정	하향조정	기각
합 계	34,793,342	9,380	2,872 (30.6%)	1,534 (16.4%)	1,338 (14.3%)	6,508 (69.4%)
서울	866,912	529	88	11	77	441
부산	685,949	189	55	6	49	134
대구	425,858	465	21	2	19	444
인천	635,434	117	16	3	13	101
광주	375,410	127	29	19	10	98
대전	230,386	110	30	6	24	80
울산	432,638	114	17	-	17	97
세종	181,361	145	44	41	3	101
경기	4,821,133	2,098	556	302	254	1,542
강원	2,666,211	1,605	646	519	127	959
충북	2,343,506	878	272	133	139	606
충남	3,653,240	622	222	115	107	400
전북	2,801,997	342	163	113	50	179
전남	5,369,540	410	146	101	45	264
경북	4,313,709	647	274	88	186	373
경남	4,423,842	791	237	69	168	554
제주	566,216	191	56	6	50	135

※ 조정필지 합계 및 기각필지의 비율은 의견제출 필지 대비임.

2. 시·군·구 부동산가격공시위원회 심의

시·군·구별로 개별공시지가에 대하여 토지소유자 및 이해관계인의 의견청취를 실시하고, 의견제출사항은 시·군·구에서 비교표준지 선정의 적정여부와 지가산정의 적정여부 등을 재조사하고 감정평가업자의 검증을 거쳐 시·군·구 부동산가격공시위원회에 상정·심의한다.

일선 공무원들이 산정한 지가가 정확하게 산정되었다 하더라도 인근 필지간 또는 행정구역간 가격이 균형을 이루지 못하는 경우가 있을 수 있다. 이러한 경우에는 지가조사요원과 검증자의 제시된 의견을 종합적으로 검토·심의할 필요가 있으므로 부동산 가격공시 또는 감정평가에 관한 학식과 경험이 풍부하고 당해 지역 사정에 정통한 자로 구성된 시·군·구 부동산 가격공시위원회의 심의를 거쳐 지가를 조정한다.

제 5 절 | 개별공시지가의 결정 및 이의신청

1. 개별공시지가의 결정

2023년 개별공시지가는 토지소재지를 관할하는 시장·군수·구청장이 지가를 산정하고 감정평가사의 지가검증과 주민의견을 수렴하고 시·군·구 부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 지가가 필요한 34,793,342필지에 대하여 2023년 4월 28일 결정·공시하였다. 참고로 2023년 개별공시지가 중 용도지역별·지목별 최고 및 최저 가격수준은 <표 4-2-7>과 <표 4-2-8>와 같다.



〈표 4-2-7〉 용도지역·이용상황별 가격수준

(단위 : 원/㎡)

용도 지역	최 고 지 가		최 저 지 가	
	지 가	소 재 지	지 가	소 재 지
주거지역	27,800,000	서울 서초구 반포동	4,580	경남 거창군 거창읍 대평리
상업지역	174,100,000	서울 중구 충무로1가	26,600	전남 고흥군 풍양면 야막리
공업지역	16,470,000	서울 성동구 성수동1가	8,430	경남 사천시 곤양면 흥사리
녹지지역	3,197,000	서울 강남구 개포동	240	경남 남해군 남해읍 평리

* 공공용지(도로, 하천 등) 및 국공유지 제외

〈표 4-2-8〉 지목별·이용상황별 가격수준

(단위 : 원/㎡)

지 목	최고지가		최저지가	
	지 가	소 재 지	지 가	소 재 지
대	174,100,000	서울 중구 충무로1가	879	전남 곡성군 목사동면 용봉리
전	36,510,000	서울 강남구 대치동	341	경북 울진군 온정면 조금리
답	23,110,000	서울 강남구 도곡동	502	경남 하동군 화개면 운수리
임야	17,660,000	서울 서초구 양재동	177	강원도 삼척시 신기면 대이리
공장용지	16,750,000	서울 종로구 당주동	3,720	전남 고흥군 포두면 차동리
잡종지	23,980,000	서울 강남구 압구정동	373	경북 김천시 대덕면 조룡리

** 공공용지(도로, 하천 등) 및 국공유지 제외



2. 이의신청

개별공시지가는 행정기관이 과세자료 등 토지관련 행정자료로 사용하기 때문에 국민의 재산권에 미치는 영향이 크다. 따라서 지가산정과정에서 지가열람 및 의견제출기간을 두어 토지소유자 등의 의견을 들었으며, 지가를 결정·공시한 후에도 이의신청기간을 두어 다시 한번 지가에 대하여 이의가 있으면 재조사하여 줄 것을 청구할 수 있도록 하고 있다.

2023년 4월 28일 결정·공시한 개별공시지가에 대하여 4월 28일부터 5월 29일까지 30일 동안 이의신청을 접수하였는 바, <표 4-2-9>에서 보는 바와 같이 조사된 필지의 0.03%인 10,557필지로, 이는 전년 이의신청(22,027필지) 대비 52.1% 감소하였으며, 조세부담 등을 이유로 이의신청된 필지의 55.3%인 5,837필지가 하향조정을 요구하고 있는 것으로 나타났다.

이의신청된 개별공시지가는 시장·군수·구청장이 재조사하여 감정평가사의 검증을 받아 시·군·구 부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 신청자에게 처리결과를 통보한다.



〈표 4-2-9〉 2023년도 개별공시지가 이의신청 현황

(단위 : 필지)

시 도	조사된 필지 (A)	이의신청			C/A (%)
		계(C)	상향요구	하향요구	
합 계	34,793,342	10,557	4,720	5,837	0.03
서 울	866,912	611	143	468	0.07
부 산	685,949	563	163	400	0.08
대 구	425,858	248	96	152	0.06
인 천	635,434	615	297	318	0.10
광 주	375,410	172	87	85	0.05
대 전	230,386	103	83	20	0.04
울 산	432,638	133	112	21	0.03
세 종	181,361	277	246	31	0.15
경 기	4,821,133	2,717	1,420	1,297	0.06
강 원	2,666,211	912	568	344	0.03
충 북	2,343,506	312	181	131	0.01
충 남	3,653,240	1,074	495	579	0.03
전 북	2,801,997	434	192	242	0.02
전 남	5,369,540	503	215	288	0.01
경 북	4,313,709	694	155	539	0.02
경 남	4,423,842	562	173	389	0.01
제 주	566,216	627	94	533	0.11

※ 2022년도 이의신청 필지 : 22,027(상향요구 : 4,744 하향요구 : 4,466)



제 6 절 | 개별공시지가 전산정보의 대국민 서비스

1. 실시배경

일반국민이 인터넷 등을 이용하여 개별공시지가를 전국 어디에서나 열람할 수 있도록 함으로써 개별공시지가확인서 발급 등에 따른 국민의 불편을 최소화시키고 부동산거래질서의 확립 및 거래정보사업의 건전한 육성과 일반국민에 대한 투명한 행정서비스를 통하여 부동산가격의 안정을 도모하고자 개별공시지가 전산정보서비스를 일반에게 제공하기로 하였다.

2. 정보공개내역

이를 위해 개별공시지가관리시스템(KRAS)을 사용하여 산정한 1997년도 부터 2022년도 개별공시지가 전산자료 중 거래대상이 아닌 국·공유지를 제외한 필지의 개별공시지가 전산정보를 대한민국전자정부(<https://www.korea.go.kr/>)를 이용하여 열람 및 개별공시지가확인서를 발급 받을 수 있고 (각 시·군·구 홈페이지에 연계), 통합민원/무인발급시스템(<https://www.egov.go.kr/>)을 이용하여 원격지 온라인민원발급을 받을 수 있다.

제 5 편

표준주택가격



제1장 표준주택가격 공시제도

제2장 표준주택가격의 조사

제3장 2023년 표준주택가격 현황

01 표준주택가격 공시제도



제 1 절 | 주택가격 공시제도

정부는 종전의 주택 보유세 과세방식(구분평가·구분과세)에 따른 세부담의 불형평 문제를 시정하고자 시장가치에 기초하여 통합평가·통합과세하는 주택(단독, 공동)가격공시제도를 '05년도부터 도입하였으며, 공시된 주택가격은 주택시장의 가격정보를 제공하고, 국가·지방자치단체 등의 기관이 과세 등의 업무와 관련하여 주택의 가격을 산정하는 경우에 그 기준으로 활용될 수 있도록 하였다.

통합평가·통합과세의 주택가격 공시제도는 2004년 9월 15일 대통령주재 국민경제자문회의에서 결정되었으며, 단독·다가구주택 약 450만호(단독주택 353만호, 다가구주택 97만호)를 조사·평가대상으로 확정하였고, 토지·건물 통합평가의 근거 마련을 위하여 기존의 「지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률」을 2005년에 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」로 전면 개정하였고 2016년부터는 「부동산 가격공시에 관한 법률」로 개정하여 제도를 운영하고 있다.

1. 표준주택가격 개요

‘표준주택가격’이라 함은 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제16조제1항에서 규정한 절차에 따라 국토교통부장관이 조사·산정하여 공시한 표준주택의 적정가격을 말한다.

국토교통부장관은 매년 1월 1일을 기준으로 전체 단독주택 중에서 용도지역·건물구조별로 대표성이 있는 주택을 표준주택으로 선정하여, 이들 표준주택에 대한 가격을 한국부동산원에 조사·산정 의뢰하고, 산정된 표준주택가격을 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 공시하고 있다.



2. 표준주택의 선정

가. 표준주택 선정원칙

표준주택은 국가·지방자치단체 등의 기관이 개별주택가격의 산정 등에 효율적으로 활용할 수 있도록 선정·관리되어야 하며, 해당지역의 일반적이고 평균적인 단독주택 가격수준 및 그 변화를 나타낼 수 있어야 한다. 또한, 표준주택 상호간 연계성을 고려하여 세분된 지역 또는 건물구조별로 표준주택이 균형 있게 분포하여야 하고, 인근주택의 가격비교기준이 되는 단독주택으로서 연도별로 일관성을 유지할 수 있도록 선정하여야 하는데, 다음의 일반적인 기준을 종합적으로 반영하여 선정하여야 한다.

첫째, 표준주택의 토지는 대표성·중용성·안정성·확정성이 있는 토지를 선정한다. 여기서 “대표성이 있는 토지”란 표준주택선정 대상지역의 지가수준을 대표할 수 있는 토지, “중용성이 있는 토지”란 토지의 이용상황·형상·면적 등이 표준적인 토지, “안정성이 있는 토지”란 해당 표준주택선정 대상지역의 일반적인 용도에 적합한 토지로서 그 이용상태가 일시적이 아닌 토지, “확정성이 있는 토지”란 다른 토지와 구분 명확하고 용이하게 위치를 확인할 수 있는 토지를 의미한다.

둘째, 표준주택의 건물은 대표성·중용성·안정성·확정성이 있는 건물을 선정한다. 여기서 “대표성이 있는 건물”이란 표준주택선정 대상지역의 건물 가격수준을 대표할 수 있는 건물, “중용성이 있는 건물”이란 건물의 구조·용도·연면적 등이 표준적인 건물, “안정성이 있는 건물”이란 해당 표준주택선정 대상지역의 일반적인 용도에 적합한 건물로서 그 이용상태로 보아 안정적이고 상당기간 동일용도로 활용될 수 있는 건물, “확정성이 있는 건물”이란 다른 건물과 외관구분이 명확하고 용이하게 위치를 확인할 수 있는 건물을 의미한다.

그 외에도 국가 및 지방자치단체에서 행정목적상 필요하여 표준주택을 선정하여 줄 것을 요청한 단독주택에 대해서는 주택의 용도 및 특성 등을 고려하여 타당하다고 인정하는 경우에는 표준주택으로 선정할 수 있다.

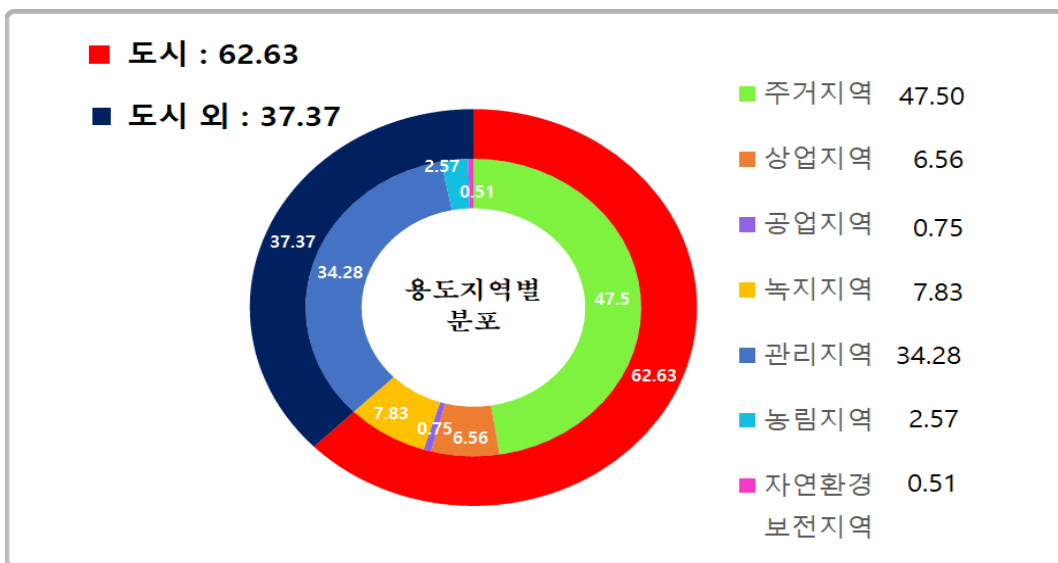
나. 표준주택의 분포기준

표준주택은 전국의 주택가격 조사대상이 되는 총 주택수를 기준으로 하여, 도시규모 및 용도, 건물구조에 따라 차등 분포한다.

다른 단독주택의 가격산정에 비교가능성 및 활용도를 높이기 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 표준주택의 분포기준을 조정할 수 있다. 표준주택 선정자는 지역분석을 토대로 세분된 지역의 표준주택 분포 및 활용의 적절성을 판단하여 단독주택 가격분포가 다양하고 변화가 많은 지역에 대해서는 상대적으로 많은 표준주택이 분포될 수 있도록 한다.

2023년 표준주택 분포현황을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상의 용도지역별로 보면 <표 5-1-1>, 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 상의 지목별로 보면 <표 5-1-2>, 주거물구조별로 보면 <표 5-1-3>과 같다.

<그림 5-1-1> 표준주택의 용도지역별 분포현황





〈표 5-1-1〉 표준주택의 용도지역별 분포현황

(단위 : 호)

구분	계	도시지역					도시지역 외			
		소계	주거 지역	상업 지역	공업 지역	녹지 지역	소계	관리 지역	농림 지역	자연환경 보전지역
계	250,000 (100)	156,586 (62.63)	118,748 (47.50)	16,410 (6.56)	1,864 (0.75)	19,564 (7.83)	93,414 (37.37)	85,709 (34.28)	6,422 (2.57)	1,283 (0.51)
수도권	60,256	48,842	40,738	2,746	709	4,649	11,414	10,404	955	55
광역시	36,281	35,989	30,138	3,482	327	2,042	292	262	12	18
기타	153,463	71,755	47,872	10,182	828	12,873	81,708	75,043	5,455	1,210
서울	23,461	23,461	22,231	596	473	161	-	-	-	-
부산	13,139	13,138	11,026	1,674	148	290	1	-	-	1
대구	9,033	9,029	7,877	717	79	356	4	-	-	4
인천	6,116	4,807	3,781	598	82	346	1,309	1,240	69	-
광주	5,062	5,021	4,428	390	34	169	41	41	-	-
대전	4,914	4,841	3,947	255	22	617	73	67	1	5
울산	4,133	3,960	2,860	446	44	610	173	154	11	8
세종	1,069	448	302	45	2	99	621	585	34	2
경기	30,679	20,574	14,726	1,552	154	4,142	10,105	9,164	886	55
강원	15,839	8,443	5,646	1,519	97	1,181	7,396	6,771	560	65
충북	13,476	6,443	4,254	790	63	1,336	7,033	6,355	460	218
충남	19,302	6,713	4,140	742	57	1,774	12,589	11,313	1,239	37
전북	17,926	8,346	5,414	1,130	131	1,671	9,580	9,034	429	117
전남	25,404	10,696	7,092	1,568	107	1,929	14,708	13,423	901	384
경북	29,264	12,887	8,472	2,137	189	2,089	16,377	14,885	1,311	181
경남	25,810	13,743	10,085	1,799	173	1,686	12,067	11,340	521	206
제주	5,373	4,036	2,467	452	9	1,108	1,337	1,337	-	-

※ 수도권 : 서울·인천·경기, 광역시: 부산·대구·광주·대전·울산, 기타 : 수도권·광역시 외

〈표 5-1-2〉 표준주택의 지목별 분포현황

(단위 : 호)

구분	계	대	전	답	잡종지	임야	기타
계	250,000 (100)	246,062 (98.42)	2,279 (0.91)	918 (0.37)	412 (0.16)	158 (0.06)	171 (0.07)
수도권	60,256	59,805	264	70	59	35	23
광역시	36,281	36,059	93	71	22	18	18
기타	153,463	150,198	1,922	777	331	105	130
서울	23,461	23,452	6	1	-	1	1
부산	13,139	13,081	20	17	4	13	4
대구	9,033	8,952	30	32	8	1	10
인천	6,116	6,071	30	3	2	9	1
광주	5,062	5,026	19	15	-	1	1
대전	4,914	4,901	6	1	4	1	1
울산	4,133	4,099	18	6	6	2	2
세종	1,069	1,060	5	3	1	-	-
경기	30,679	30,282	228	66	57	25	21
강원	15,839	15,546	196	38	31	15	13
충북	13,476	13,254	137	54	18	4	9
충남	19,302	18,752	375	92	47	20	16
전북	17,926	17,432	317	101	44	18	14
전남	25,404	24,886	326	116	52	12	12
경북	29,264	28,581	336	226	70	13	38
경남	25,810	25,396	178	147	58	12	19
제주	5,373	5,291	52	-	10	11	9

※ 수도권 : 서울·인천·경기, 광역시: 부산·대구·광주·대전·울산, 기타 : 수도권·광역시 외



〈표 5-1-3〉 표준주택의 주거물구조별 분포현황

(단위 : 호)

구 분	계	시멘트 벽돌조	연와조	목 조	시멘트 블럭조	철근 콘크리트조	기 타
계	250,000 (100)	49,856 (19.94)	66,581 (26.63)	30,178 (12.07)	26,814 (10.73)	48,917 (19.57)	27,654 (11.06)
수도권	60,256	2,686	30,698	2,132	1,998	18,020	4,722
광역시	36,281	13,566	4,326	1,939	6,728	8,557	1,165
기타	153,463	33,604	31,557	26,107	18,088	22,340	21,767
서울	23,461	881	14,674	691	493	6,636	86
부산	13,139	4,719	211	329	5,436	2,207	237
대구	9,033	3,927	1,477	779	570	2,108	172
인천	6,116	359	2,875	512	258	1,680	432
광주	5,062	2,772	193	529	159	1,241	168
대전	4,914	680	1,945	132	209	1,743	205
울산	4,133	1,468	500	170	354	1,258	383
세종	1,069	130	381	83	37	245	193
경기	30,679	1,446	13,149	929	1,247	9,704	4,204
강원	15,839	2,811	3,686	1,801	1,409	2,766	3,366
충북	13,476	2,051	4,150	922	1,004	2,313	3,036
충남	19,302	3,399	6,734	2,117	1,632	2,937	2,483
전북	17,926	2,155	6,119	3,604	1,910	2,244	1,894
전남	25,404	5,493	3,768	7,628	3,572	2,586	2,357
경북	29,264	9,276	1,963	5,516	3,438	3,621	5,450
경남	25,810	5,905	4,751	4,181	4,341	4,151	2,481
제주	5,373	2,384	5	255	745	1,477	507

※ 수도권 : 서울·인천·경기, 광역시: 부산·대구·광주·대전·울산, 기타 : 수도권·광역시 외

다. 표준주택 관리

기존 표준주택은 특별한 사유가 없는 한 교체하지 아니하나 행정구역의 개편, 도시계획사항의 변경, 단독주택의 이용상황 변경, 주택개발사업의 시행 등으로 인하여 선정기준에 부합되지 아니하는 경우와 개별주택가격 산정 시 비교표준주택으로서의 활용성이 낮아 실질적으로 기준성을 상실한 경우 등에는 인근의 다른 단독주택으로 교체하거나 삭제하고 적정표준주택을 새로 선정하여 관리한다.

표준주택은 지번도(지번도가 발행되지 아니하는 지역은 축척 1/5,000 지형도, 지번도 및 1/5,000 지형도가 없는 지역은 1/25,000 지형도)에 위치를 표시하여 표준주택의 분포상태, 위치 등을 확인할 수 있도록 하고 있다.(현재 전자도면을 활용하여 표준주택의 분포상태, 위치 등을 표기)

3. 표준주택가격의 조사·산정

가. 표준주택가격의 개념

표준주택가격은 국토교통부장관이 매년 공시기준일(매년 1월 1일) 현재의 가격을 조사·산정하여 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 공시하는 적정가격이다.

여기서 적정가격이라 함은 당해 토지 및 주택에 대하여 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격을 말한다. 즉 투기적 요소나 거래 당사자의 특수한 사정으로 인하여 형성되는 가격은 배제된다.

나. 조사·산정의 절차

국토교통부장관이 표준주택의 적정가격을 조사·산정하고자 할 때에는 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제16조 제4항에 따라 한국부동산원에 의뢰하여야 한다. 표준주택가격의 조사·산정을 의뢰받은 한국부동산원은 표준



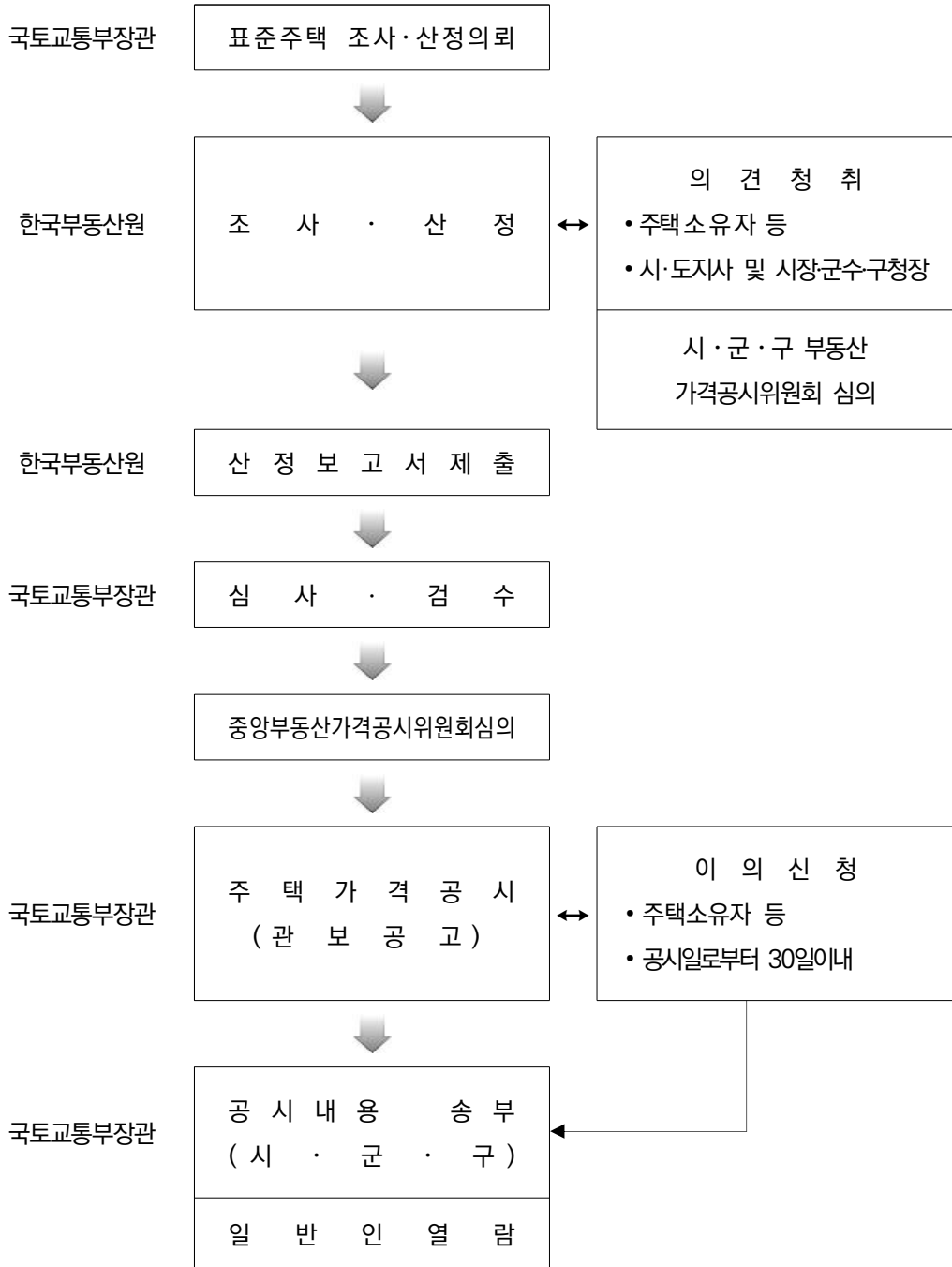
주택에 대한 적정가격을 조사·산정하고, 그 보고서를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

한국부동산원이 표준주택 조사·산정보고서를 제출하고자 할 때에는 표준주택가격에 대하여 미리 표준주택 소유자의 의견을 듣고 당해 표준주택을 관할하는 시·도지사 및 시장·군수·구청장의 의견을 들어야 하며, 이 경우 시장·군수·구청장은 시·군·구 부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 의견을 제출하여야 한다.

공시된 주택가격에 이의가 있는 자는 공시일부터 30일 이내에 이의신청을 할 수 있다.

표준주택가격 공시 절차도는 <그림 5-1-2>와 같다.

〈그림 5-1-2〉 표준주택가격 공시 절차도





4. 부동산가격공시위원회 심의

가. 중앙부동산가격공시위원회

표준주택가격 등을 심의하기 위하여 국토교통부장관 소속하에 중앙부동산 가격공시위원회를 두고 있다.

중앙부동산가격공시위원회는 20인 이내로 구성되며, 국토교통부 제1차관을 위원장으로 위원은 대통령령이 정하는 중앙행정기관의 장이 임명하는 6인 이내의 공무원과 대학교수, 판사·검사 및 부동산가격공시 및 감정평가에 관한 학식과 경험이 풍부한 자로서 국토교통부장관이 위촉한다.

중앙부동산가격공시위원회는 부동산 가격공시 관계 법령의 제·개정에 관한 사항 중 국토교통부장관이 부의하는 사항, 표준지의 선정 및 관리지침, 표준지공시지가, 표준지공시지가에 대한 이의신청에 관한 사항, 표준주택의 선정 및 관리지침, 표준주택가격, 표준주택가격에 대한 이의신청에 관한 사항, 공동주택의 조사 및 산정지침, 공동주택가격, 공동주택가격에 대한 이의신청에 관한 사항, 비주거용 표준부동산의 선정 및 관리지침, 비주거용 표준부동산가격, 비주거용 표준부동산가격에 대한 이의신청에 관한 사항, 비주거용 집합부동산의 조사 및 산정 지침, 비주거용 집합부동산가격, 비주거용 집합부동산가격에 대한 이의신청에 관한 사항, 그 밖에 부동산 정책에 관한 사항 등 국토교통부장관이 부의하는 사항을 심의하며, 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

나. 시·군·구 부동산가격공시위원회

시·군·구 부동산가격공시위원회는 시장·군수·구청장 소속하에 설치되며, 위원장을 포함한 10인 이상 15인 이내의 위원으로 구성된다. 위원회의 위원장은 부시장·부군수·부구청장이 되고, 위원은 부동산 가격공시 또는 감정평가에 관한 학식과 경험이 풍부하고 지역 사정에 정통한 자 또는 시민단체에서 추천한 자 중에서 시장·군수·구청장이 위촉하는 자가 된다.

위원회는 개별공시지가의 결정에 관한 사항, 개별공시지가에 대한 이의신청에 관한 사항, 개별주택가격의 결정에 관한 사항, 개별주택가격에 대한 이의신청에 관한 사항, 비주거용 개별부동산가격의 결정에 관한 사항, 비주거용 개별부동산가격에 대한 이의신청에 관한 사항, 그 밖에 시장·군수·구청장이 부의하는 사항에 관하여 심의하며, 해당 사항 외에 시·군·구 부동산가격공시위원회의 구성·운영에 필요한 사항은 해당 시·군·구 조례로 정한다.

5. 표준주택가격 공시 및 의견청취·이의신청

가. 표준주택가격 공시

국토교통부장관은 한국부동산원에 의뢰하여 조사·산정한 표준주택가격을 중앙부동산가격공시위원회에 부의하여 심의한 후 공시한다. 표준주택가격을 공시하는 경우에는 표준주택의 지번, 가격, 대지면적 및 형상, 용도·연면적·구조 및 사용승인일, 지목, 용도지역, 도로상황, 그 밖에 표준주택가격 공시에 관하여 필요한 사항을 포함하여야 한다.

「부동산 가격공시에 관한 법률」 제16조제7항에서 준용하는 같은법 제6조에 따라 국토교통부장관은 주택가격을 공시한 때에는 그 내용을 서울특별시장, 광역시장 및 도지사를 거쳐 시장·군수·구청장에게 송부하여 일반에게 열람하도록 하는 한편 그 내용을 도서·도표 등으로 작성하여 관계행정 기관 등에 공급한다.

나. 의견청취

의견청취는 국토교통부의 의뢰를 받은 한국부동산원에서 조사한 가격을 주택소유자에게 통보하고, 주택소유자는 통보된 가격에 의견이 있는 경우 국토교통부에 의견을 제출할 수 있으며, 한국부동산원은 제출된 의견이 타당하다고 인정되는 경우에는 주택가격 결정 시에 이를 반영하고 있다.



다. 이의신청

주택가격은 주택소유자 등의 의견을 수렴하고, 조사·산정 과정에서 착오가 있거나 기타 사유로 잘못 조사·산정된 사항을 재조사·확인하여 시정함으로써 적정한 주택가격이 공시되도록 하기 위하여 이의신청제도를 두고 있다.

공시된 주택가격에 이의가 있는 자는 공시일로부터 30일 이내에 서면이나, 「부동산공시가격알리미」 사이트를 통하여 온라인으로 국토교통부장관에게 이의신청을 할 수 있다.

국토교통부장관은 이의신청내용을 심사하여 이의신청이 타당하다고 인정할 때에는 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 조정·공시하고, 이의신청인에게 그 결과를 통지한다.

제 2 절 | 표준주택가격의 효력

표준주택가격은 국가·지방자치단체 등의 기관이 그 업무와 관련하여 개별주택가격을 산정하는 경우에 그 기준이 되며, 개별주택 및 공동주택의 가격은 주택시장의 가격정보를 제공하고, 국가·지방자치단체 등이 과세 등의 업무와 관련하여 주택의 가격을 산정하는 경우에 그 기준으로 활용될 수 있다.

02 표준주택가격의 조사



제 1 절 | 개 요

2023년 표준주택은 「표준주택의 선정 및 관리지침」에 따라 시·군·구별, 용도지역 및 건물구조별 분포기준에 따라 전국적으로 25만호를 선정하되, 표준주택의 분포가 불합리하다고 판단되는 경우에는 시·군·구와 협의하여 표준주택 분포를 합리적으로 조정하여 선정하였으며, 2023년 표준주택가격을 조사·산정하기 위하여 2022년 8월 8일부터 기초조사 작업에 착수하였다.

표준주택가격의 조사·산정에는 한국부동산원 소속 조사자 480명이 참여하였으며, 조사·산정에 소요된 예산은 약 140억원이다. 주택가격의 적정한 조사·산정을 도모하기 위하여 주택가격 조사·산정 과정에서 주택소유자 등의 의견 및 시·도지사 및 시장·군수·구청장의 의견을 청취하도록 하였으며, 주택가격 조사·산정 시 지역 간 가격균형협의를 전국 가격균형협의를 개최하는 등 다단계 가격균형협의를 통해 주택가격의 객관성 확보와 신뢰성 제고에 힘을 기울였다.

제 2 절 | 2023년 표준주택가격 공시 추진실적

1. 주요 추진 실적

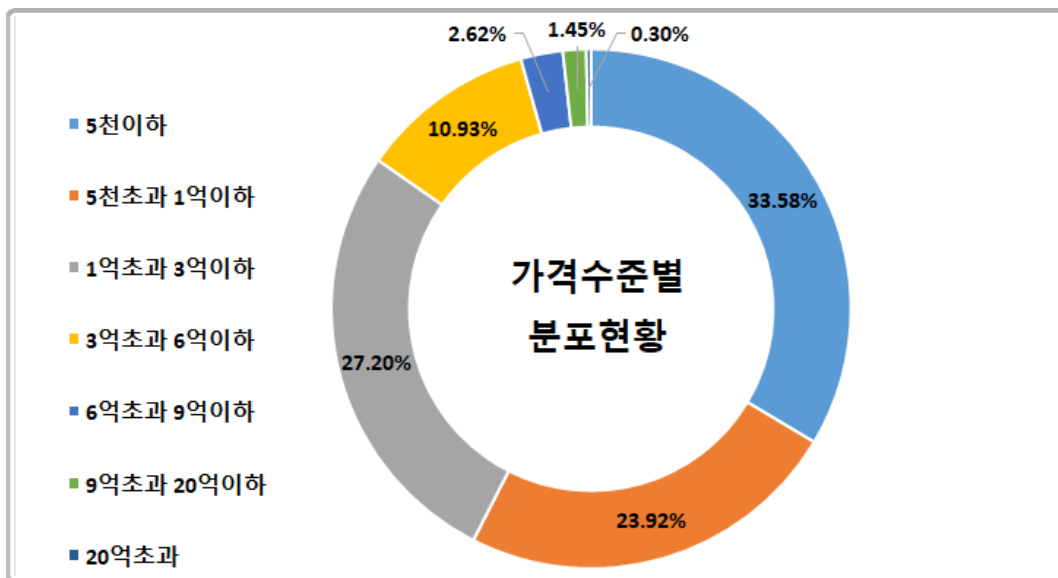
2023년도 1월 1일 기준 전국 표준단독주택 250,000호에 대한 가격을 2023년 1월 25일 관보를 통해 공시하였으며, 표준단독주택 공시가격 변동률은 전국 평균 -5.95%로, 전년도 변동률 7.34%에 비해 -13.29%p 하락하였다.



시·도 별로는 서울(-8.55%), 경기(-5.41%), 제주(-5.13%) 순으로 크게 하락했으며, 전남(-2.98%), 강원(-3.10%), 부산(-3.43%) 순으로 하락폭이 낮게 나타났다.

가격수준별 표준주택 분포를 보면 3억 원 이하는 211,752호(84.7%), 3억 원 초과 6억 원 이하는 27,319호(10.93%), 6억 원 초과 9억 원 이하는 6,550호(2.62%), 9억 원 초과는 4,379호(1.75%)로 나타났다.

〈그림 5-2-1〉 가격수준별 분포



2. 추진일정 및 참여인원

가. 추진일정

2023년 표준주택가격은 한국부동산원에 의뢰하여 2022년 8월 8일부터 2023년 1월 17일까지 표준주택을 선정하고 가격을 조사·산정하였으며, 조사·산정된 가격은 2023년 1월 19일 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 2023년 1월 25일 관보를 통해 공시(국토교통부 공고 제2023-48호)하였다. 2023년 표준주택가격 공시 세부추진일정은 <표 5-2-1>과 같다.

〈표 5-2-1〉 2023년 표준주택가격 공시 추진일정

구 분	일 자	주 요 내 용
표준주택 선정 및 가격 조사·산정 의뢰	2022. 8. 8	• 한국부동산원에 표준주택선정 및 표준주택가격 조사·산정 의뢰
교 육	2022. 8. 11 ~ 10. 18	• 주택가격 조사자에게 표준주택 선정 및 조사·산정에 관한 교육실시
표준주택선정심사	2022. 10. 27 ~ 11. 4	• 표준주택선정 및 분포의 적정여부 검토·조정 • 공시에정가격의 적정여부 검토
시가수준 심층심사	2022. 11. 7 ~ 11. 11	• 외부점검단 시가수준 심층심사
가 격 균 형 협 의	2022. 11. 14 ~ 11. 15 11. 15	• 표준주택가격에 관한 시·군·구내, 시·군·구간, 시·도별 가격균형 협의 • 전국 가격균형 협의
지 자 체 검 증	2022. 11. 28 ~ 12. 2	• 표준주택 선정 및 특성에 대한 지자체 검증
조 사 산 정 보 고 서 사 전 검 수	2022. 12. 5 ~ 12. 8	• 의견청취 전 특성 정확성 및 가격(안) 등 심사
주 택 소 유 자 및 시 · 도 지 사 , 시 장 · 군 수 · 구 청 장 의 건 청 취	2022. 12. 14 ~ 2023. 1. 2	• 표준주택가격에 관한 주택소유자 및 시·도지사 및 시장·군수구청장의 의견청취 (시·군·구 부동산공시가격위원회 심의)
표준주택 선정 재심사 및 보고서 검수	2023. 1. 9 ~ 1. 12	• 선정심사 이후 변동사항에 대한 심사·검수
보 고 서 접 수	2023. 1. 17	• 한국부동산원 조사자로부터 조사·산정보고서 접수
심 의	2023. 1. 19	• 중앙부동산가격공시위원회 심의
공 시	2023. 1. 25	• 국토교통부 공시
이 의 신 청	2023. 1. 25 ~ 2. 23	• 표준주택 소유자 등의 이의신청
가 격 재 조사 · 산 정	2023. 2. 6 ~ 3. 3	• 이의신청에 대한 재조사·산정
보 고 서 접 수	2023. 3. 7	• 한국부동산원 조사자로부터 이의신청에 관한 재조사·산정 보고서 검수 및 접수
심 의	2023. 3. 14	• 중앙부동산가격공시위원회 심의
조 정 공 시	2023. 3. 16	• 국토교통부 공시



나. 조사·산정 참여인원

2023년 표준주택가격의 조사·산정에 참여한 한국부동산원 조사자는 480인으로 조사자 1인당 평균 조사·산정호수는 520호이다. <표 5-2-2> 참조

<표 5-2-2> 표준주택가격 조사·산정 참여인원 현황

구 분	참여인원 (명)	표준주택 호수(호)	1인당 평균 조사·산정 호수(호)
2023년	480	250,000	520

3. 소요예산

2023년 단독주택가격 조사·산정을 위해 편성된 예산은 약 357.7억원으로 전년대비 약 19.9억원이 증가되었다. 항목별 예산내역을 보면 표준주택 가격 조사수수료 140.2억원, 표준주택가격 위탁관리비 8.6억원, 개별주택가격 208.6억원이 편성되었다.

연도별 단독주택가격 관련 예산현황은 <표 5-2-3>와 같다.

<표 5-2-3> 단독주택가격 관련 예산현황

(단위: 백만원)

구 분	2022 (A)	2023 (B)	증·감(△) (B - A)
계	33,778	35,766	1,988
○ 표준주택가격 산정수수료	12,815	14,019	1,204
○ 표준주택가격 위탁관리비	858	858	-
○ 인채비 및 공공요금	26	25	△1
○ 개별주택가격	20,080	20,864	784



4. 표준주택 시가수준 심층심사

시가수준 심사는 국토교통부에서 감정평가사, 부동산·통계 관련분야 석·박사 등으로 외부점검단을 편성·운영 하여 표준주택 시가수준 및 시가수준 변동률 등을 심층 심사함으로써 공시가격의 신뢰성을 제고하기 위한 절차이다.

5. 표준주택 소유자의 의견청취

표준주택 소유자의 의견청취는 표준주택 조사·산정에 참여한 한국부동산원 조사자가 가격을 결정하기 전에 주택소유자의 의견을 듣는 절차로서, 표준주택가격 공시 후에 이루어지는 이의신청 및 민원 등을 사전에 해소하고 주택가격의 공신력을 제고하기 위해 주택가격공시제도 도입 시부터 시행하고 있다.

2023년 표준주택가격에 대한 의견청취 결과는 총 366건의 의견이 제출되었고 이 중 주택가격을 높게 조정하여 줄 것을 요구하는 의견이 27.6%(101건)이고, 낮게 조정하여 줄 것을 요구하는 의견이 67.5%(247건), 특성을 정정하여 줄 것을 요구하는 의견이 4.9%(18건)이었다. 이들 의견 중 타당성이 인정되는 39건은 표준주택가격 결정에 반영되었다. 시·도별 주택소유자 등의 의견청취결과는 <표 5-2-4>와 같다.



〈표 5-2-4〉 시·도별 주택소유자 등의 의견청취 결과

(단위 : 호)

구 분	소유자의견				반영내역				반영(% (B/A))
	계(A)	상향요구	하향요구	특성정정등	계(B)	상향조정	하향조정	특성정정등	
전 국	366	101	247	18	39	5	28	6	10.7
서 울	81	21	56	4	2	0	2	0	2.5
부 산	12	1	10	1	1	0	0	1	8.3
대 구	20	4	14	2	3	0	2	1	15.0
인 천	11	4	7	0	1	0	1	0	9.1
광 주	2	2	0	0	0	0	0	0	0.0
대 전	13	6	6	1	0	0	0	0	0.0
울 산	3	0	2	1	0	0	0	0	0.0
세 종	3	0	3	0	0	0	0	0	0.0
경 기	73	20	51	2	13	1	12	0	17.8
강 원	25	8	17	0	2	1	1	0	8.0
충 북	12	7	5	0	3	1	2	0	25.0
충 남	13	4	9	0	3	1	2	0	23.1
전 북	26	5	19	2	1	0	0	1	3.8
전 남	17	7	10	0	3	1	2	0	17.6
경 북	26	6	18	2	5	0	3	2	19.2
경 남	26	6	17	3	2	0	1	1	7.7
제 주	3	0	3	0	0	0	0	0	0.0



6. 이의신청

가. 이의신청 현황

2023년 표준주택가격에 대하여 2023년 1월 25일부터 2월 23일까지 이의신청을 접수한 결과는 <표 5-2-5>에서 보는 바와 같이 총 67건으로 2022년의 99건보다 32건이 감소하였다.

이의신청 사유별 내역을 보면 주택가격이 높다는 이의신청이 44건, 주택가격이 낮다는 이의신청이 23건으로 주택가격이 높다는 이의신청이 더 많은 것으로 나타났다. 주택가격이 높다고 이의신청한 지역은 주로 조세부담 등을 고려하여 주택가격을 낮게 조정하여 줄 것을 요구하였으며, 주택가격이 낮다고 이의신청한 지역은 실거래가격 및 개발 사업지역에서의 보상금 등을 고려하여 주택가격을 상향 요구한 것으로 분석되었다.

<표 5-2-5> 이의신청 현황

(단위 : 건)

구 분	2022	2023	증·감(△)
계	99(100%)	67(100%)	△32
가격높음(하향요구)	90(93.55%)	44(65.67%)	△46
가격낮음(상향요구)	9(6.45%)	23(34.33%)	14

<표 5-2-6> 시·도별 이의신청 현황을 보면 표준주택 수 대비 이의신청 비율이 가장 높은 지역은 서울(0.094%)과 세종(0.094%)이고 인천, 광주, 울산, 전북, 제주 지역은 이의신청이 없는 것으로 나타났다.



〈표 5-2-6〉 시·도별 이의신청 현황

(단위 : 호)

시·도	표준주택 수 (A)	이의신청 건수 (B)	이의신청 비율(% (B/A)
계	250,000	67	0.027
서울	23,461	22	0.094
부산	13,139	5	0.038
대구	9,033	3	0.033
인천	6,116	-	-
광주	5,062	-	-
대전	4,914	2	0.041
울산	4,133	-	-
세종	1,069	1	0.094
경기	30,679	14	0.046
강원	15,839	5	0.032
충북	13,476	2	0.015
충남	19,302	4	0.021
전북	17,926	-	-
전남	25,404	3	0.012
경북	29,264	5	0.017
경남	25,810	1	0.004
제주	5,373	-	-

03 2023년 표준주택가격 현황



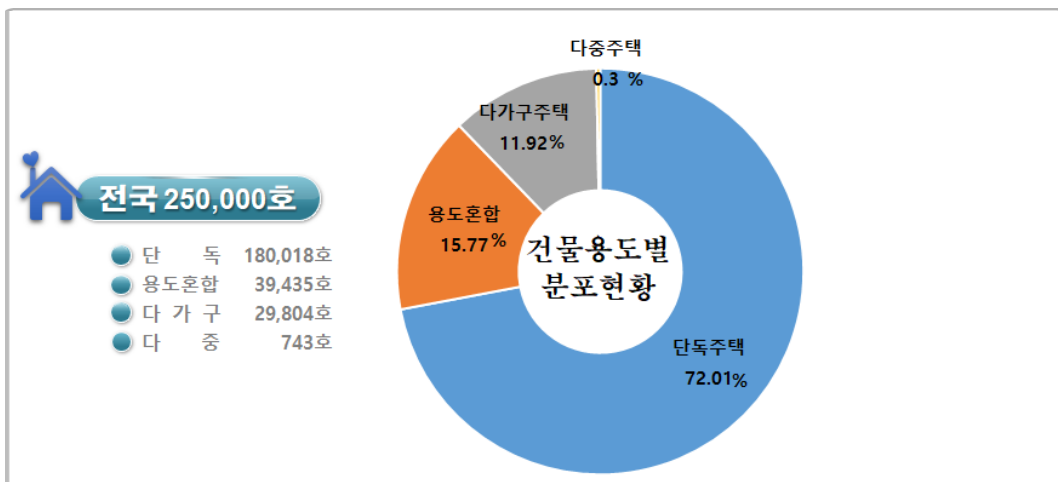
제 1 절 | 표준주택

1. 표준주택 현황

주택가격의 신뢰성 확보 및 표준주택의 적정성·개별주택가격 산정의 정밀도를 제고하기 위하여 2005년 13.5만호에서 2006년부터 20만호로 확대되어 2010년까지 약 20만호를 유지하였다. 2011년부터 2016년까지는 19만호로 다소 감소하였으나 2017년부터 22만호로 표준주택 수가 확대되었고, '20.5월 감사원의 감사 결과를 참고하여 표준주택가격과 개별주택가격 간 정합성을 제고하기 위해 2021년부터 매년 1만호씩 증설하여 2023년에는 25만호로 확대되었다.

건물용도별 표준주택 분포현황을 보면 단독주택이 180,018호(72.01%), 다가구주택이 29,804호(11.92%)로 전체 표준주택의 83.93%였고 그밖에 주상용 등 용도혼합 주택 39,435호(15.77%), 다중주택 743호(0.3%)로 분포되었다.

〈그림 5-3-1〉 건물용도별 분포현황



용도지역별 분포현황을 보면 도시지역에 전체의 62.6%인 156,586호, 도시지역 외는 전체의 37.4%인 93,414호로 분포되었다. 지목별로는 “대”가 전체의 98.4%인 246,062호로 가장 많고, 다음은 전, 답, 잡종지, 기타, 임야 순으로 분포되었다. 용도지역별, 지목별 분포현황은 각각 <표 5-3-1> 및 <표 5-3-2>와 같다.

〈표 5-3-1〉 용도지역별 분포현황

(단위 : 호, %)

구분	계	도시지역					도시지역 외
		소 계	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	
2022년	240,000 (100)	150,630 (62.8)	114,410 (47.7)	15,590 (6.5)	1,810 (0.8)	18,820 (7.8)	89,370 (37.2)
2023년	250,000 (100)	156,586 (62.6)	118,748 (47.5)	16,410 (6.6)	1,864 (0.7)	19,564 (7.8)	93,414 (37.4)
증·감(△)	10,000	5,956	4,338	820	54	744	4,044

〈표 5-3-2〉 지목별 분포현황

(단위 : 호, %)

구분	계	대	전	답	잡종지	임야	기타
2022년	240,000 (100)	236,125 (98.4)	2,255 (0.9)	905 (0.4)	399 (0.2)	146 (0.1)	170 (0.1)
2023년	250,000 (100)	246,062 (98.4)	2,279 (0.9)	918 (0.4)	412 (0.2)	158 (0.1)	171 (0.1)
증·감(△)	10,000	9,937	24	13	13	12	1



시·도별 표준주택 분포현황(총 주택 수 대비 표준주택수의 비율)은 <표 5-3-3>에서 보는 바와 같으며 전국 표준주택 수의 비율은 6.11%이다.

〈표 5-3-3〉 시·도별 분포현황

(단위 : 호)

구 분	총 주택 수 A=(B)+(C)	개별주택 수 (B)	표준주택 수 (C)	비율(% (C/A)
계	4,088,847	3,838,847	250,000	6.11
서울	317,107	293,646	23,461	7.40
부산	202,584	189,445	13,139	6.49
대구	155,883	146,850	9,033	5.79
인천	101,788	95,672	6,116	6.01
광주	83,180	78,118	5,062	6.09
대전	80,972	76,058	4,914	6.07
울산	71,375	67,242	4,133	5.79
세종	17,012	15,943	1,069	6.28
경기	531,204	500,525	30,679	5.78
강원	256,231	240,392	15,839	6.18
충북	224,612	211,136	13,476	6.00
충남	321,524	302,222	19,302	6.00
전북	294,087	276,161	17,926	6.10
전남	418,015	392,611	25,404	6.08
경북	469,860	440,596	29,264	6.23
경남	439,153	413,343	25,810	5.88
제주	104,260	98,887	5,373	5.15

2. 표준주택 교체

2023년도 표준주택은 2022년도 표준주택 240,000호 중 232,501호(96.9%)를 존치하고, 7,499호(3.1%)를 행정구역개편·개발사업에 따른 용도변경 및 표준주택 분포 조정 등으로 삭제하였다. 2023년도 표준주택 250,000호 중 17,499호(7.0%)는 삭제된 표준주택의 교체 및 증설로 인한 신규표준주택에 해당한다. 시·도별 표준주택 조정현황은 <표 5-3-4>와 같다.

〈표 5-3-4〉 시·도별 조정현황

(단위 : 호)

구분	2022년 표준주택수 (A)	2023년 표준주택				표준주택 증감(△) (F=B-A)	조정율	
		계 B=(C+E)	재선정 (C)	삭제 (D)	신규 등 (E)		교체율(% (D/A)	증감률(% (F/A)
계	240,000	250,000	232,501	7,499	17,499	10,000	3.12	4.17
서울	23,061	23,461	22,104	957	1,357	400	4.15	1.73
부산	12,869	13,139	12,506	363	633	270	2.82	2.1
대구	8,866	9,033	8,610	256	423	167	2.89	1.88
인천	5,868	6,116	5,665	203	451	248	3.46	4.23
광주	4,900	5,062	4,793	107	269	162	2.18	3.31
대전	4,829	4,914	4,698	131	216	85	2.71	1.76
울산	3,973	4,133	3,884	89	249	160	2.24	4.03
세종	1,035	1,069	1,005	30	64	34	2.9	3.29
경기	29,176	30,679	28,187	989	2,492	1,503	3.39	5.15
강원	15,040	15,839	14,464	576	1,375	799	3.83	5.31
충북	12,837	13,476	12,295	542	1,181	639	4.22	4.98
충남	18,432	19,302	18,073	359	1,229	870	1.95	4.72
전북	17,175	17,926	16,544	631	1,382	751	3.67	4.37
전남	24,349	25,404	23,768	581	1,636	1,055	2.39	4.33
경북	27,989	29,264	27,059	930	2,205	1,275	3.32	4.56
경남	24,573	25,810	23,970	603	1,840	1,237	2.45	5.03
제주	5,028	5,373	4,876	152	497	345	3.02	6.86



제 2 절 | 주택가격 수준

1. 최고·최저 주택가격

가. 시·도별 최고·최저 주택가격

2023년 표준주택에 대한 가격수준을 보면 공시가격이 가장 높은 표준주택은 「서울 용산구 한남동 소재」 주택으로 280.3억원이며, 공시가격이 가장 낮은 표준주택은 「전남 진도군 조도면 대마도리 소재」 주택으로 183만원으로 조사되었다.

최고·최저 주택가격 현황은 <표 5-3-5>와 같고 전국 각 시·군·구별 표준주택 최고·최저주택가격은 자료편 <표 2>와 같다.

<표 5-3-5> 최고·최저 주택가격

(단위 : 원, m²)

구분	주택가격	지목	구조	대지 면적	건물 연면적	층수	소 재 지
최고	28,030,000,000	대	철근	1,758.9	2,861.83	1(2)	서울 용산구 한남동 소재
최저	1,830,000	대	목	159	33	1	전남 진도군 조도면 대마도리 소재

※ 용도복합주택 등의 경우에는 최고·최저 주택가격에서 제외

2022년과 2023년의 시·도별 최고·최저 표준주택가격은 <표 5-3-6>과 같다.

〈표 5-3-6〉 시·도별 최고·최저 표준주택가격

(단위 : 천원)

행정구역	구 분	2023년 주택가격	2022년 주택가격
전 국	최 고	28,030,000	31,100,000
	최 저	1,830	1,860
서 울	최 고	28,030,000	31,100,000
	최 저	54,000	56,000
부 산	최 고	2,112,000	2,371,000
	최 저	5,530	5,740
대 구	최 고	1,384,000	1,568,000
	최 저	18,300	15,200
인 천	최 고	1,884,000	2,124,000
	최 저	5,160	5,270
광 주	최 고	922,000	1,020,000
	최 저	12,500	13,000
대 전	최 고	1,164,000	1,300,000
	최 저	13,700	14,100
울 산	최 고	1,218,000	1,370,000
	최 저	15,900	16,400
세 종	최 고	946,000	1,065,000
	최 저	14,600	15,000
경 기	최 고	4,442,000	5,036,000
	최 저	7,710	7,880
강 원	최 고	939,000	983,000
	최 저	2,830	2,850
충 북	최 고	1,239,000	979,000
	최 저	2,830	3,260
충 남	최 고	973,000	1,100,000
	최 저	4,050	4,050
전 북	최 고	2,513,000	2,836,000
	최 저	2,330	2,330
전 남	최 고	934,000	1,047,000
	최 저	1,830	1,860
경 북	최 고	817,000	931,000
	최 저	2,440	2,610
경 남	최 고	1,178,000	1,348,000
	최 저	3,440	3,510
제 주	최 고	5,421,000	6,171,000
	최 저	7,070	7,310

※ 용도복합주택 등의 경우에는 최고·최저 주택가격에서 제외



나. 용도지역, 지목, 주택구조별 최고·최저주택가격

2023년 표준주택의 가격수준을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상의 용도지역과 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 상의 지목 및 주택물 구조별로 보면 각각 <표 5-3-7>, <표 5-3-8> 및 <표 5-3-9>와 같다.

〈표 5-3-7〉 용도지역별 최고·최저주택가격

(단위: 천원)

구 분	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	관리지역	농림지역	자연환경 보전지역
최 고	28,030,000	2,831,000	1,638,000	5,421,000	1,447,000	496,000	311,000
최 저	3,160	2,830	5,320	2,880	1,830	2,940	2,030

※ 용도복합주택 등의 경우에는 최고·최저 주택가격에서 제외

〈표 5-3-8〉 지목별 최고·최저주택가격

(단위: 천원)

구 분	대	전	답	잡종지	임 야	기 타
최 고	28,030,000	1,141,000	887,000	889,000	893,000	732,000
최 저	1,830	2,460	2,340	5,050	3,580	5,460

※ 용도복합주택 등의 경우에는 최고·최저 주택가격에서 제외

〈표 5-3-9〉 주택구조별 최고·최저주택가격

(단위: 천원)

구 분	시멘트 벽돌조	연와조	목 조	시멘트 블럭조	철 근 콘크리트조	기 타
최 고	16,800,000	16,120,000	2,513,000	3,260,000	28,030,000	12,280,000
최 저	3,080	4,770	1,830	2,340	7,880	2,330

※ 용도복합주택 등의 경우에는 최고·최저 주택가격에서 제외



2. 가격지수

전국 중위수의 가격을 100으로 환산하여 산정한 2023년 주택가격의 가격지수를 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상의 용도지역과 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 상의 지목 및 주거물구조별로 보면 각각 <표 5-3-10>, <표 5-3-11> 및 <표 5-3-12>와 같다.

<표 5-3-10> 용도지역별 가격지수

구분	전 체	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	관리지역	농림지역	자연환경 보전지역
전국	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
서울	527.03	290.54	444.81	284.21	637.15	-	-	-
부산	153.56	83.78	141.28	61.69	164.15	-	-	247.87
대구	180.59	100.68	167.77	93.23	115.55	-	-	172.95
인천	197.79	127.03	140.18	107.14	250.00	224.12	192.69	-
광주	121.07	66.76	106.90	103.76	124.19	105.39	-	-
대전	176.90	100.68	150.11	81.58	132.83	206.20	227.05	244.26
울산	201.47	125.68	179.36	51.80	126.35	263.75	240.87	276.72
세종	164.62	108.45	139.07	116.92	178.19	326.15	232.97	337.21
경기	237.10	185.14	177.70	215.41	207.34	331.54	232.97	284.59
강원	75.43	50.41	75.28	28.80	84.77	138.27	96.35	131.48
충북	71.81	53.78	81.13	232.33	86.34	114.29	110.17	110.66
충남	63.76	56.15	86.92	66.54	78.35	116.44	93.39	200.66
전북	43.98	40.03	57.95	46.69	53.02	57.14	80.36	122.62
전남	33.05	32.30	56.62	41.20	36.93	40.70	62.19	45.41
경북	52.64	47.23	71.30	53.98	68.57	77.36	78.97	64.59
경남	72.11	60.61	85.10	72.41	70.09	94.34	112.93	165.90
제주	147.42	81.76	142.38	162.41	158.75	257.68	-	-

주) “지수”는 중위수(Median)의 가격을 100으로 환산하여 산정



〈표 5-3-11〉 지목별 가격지수

구분	전 체	대	전	답	잡종지	임 야	기 타
전 국	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
서 울	527.03	522.53	1254.18	875.73	-	450.98	336.72
부 산	153.56	152.25	295.94	221.85	497.52	70.14	141.94
대 구	180.59	179.05	337.71	233.53	242.15	458.52	182.87
인 천	197.79	196.10	112.41	278.57	282.64	337.86	182.87
광 주	121.07	119.98	228.64	185.15	-	452.49	783.74
대 전	176.90	175.40	151.79	185.15	413.22	45.40	1146.59
울 산	201.47	200.97	176.13	228.52	214.05	159.13	174.53
세 종	164.62	163.22	460.62	315.26	280.99	-	-
경 기	237.10	236.30	274.46	215.18	246.28	247.36	153.85
강 원	75.43	74.79	137.95	113.84	134.55	95.32	87.23
충 북	71.81	71.38	102.63	102.92	90.66	235.29	82.15
충 남	63.76	63.46	100.48	83.99	83.31	105.13	71.84
전 북	43.98	43.61	74.22	74.40	93.97	52.94	91.87
전 남	33.05	33.01	30.43	30.78	62.31	36.95	59.00
경 북	52.64	52.13	73.27	96.33	65.29	33.63	87.01
경 남	72.11	71.74	101.67	95.25	90.08	29.26	111.32
제 주	147.42	147.38	158.35	-	178.51	191.55	179.97

주) “지수”는 중위수(Median)의 가격을 100으로 환산하여 산정

〈표 5-3-12〉 주거물구조별 가격지수

구분	전 체	시멘트 벽돌조	연와조	목 조	시멘트 블럭조	철근 콘크리트조	기 타
전 국	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
서울	527.03	500.71	378.90	1511.96	584.62	243.80	682.16
부산	153.56	190.61	87.61	376.08	271.79	69.83	217.99
대구	180.59	183.50	167.89	415.79	221.67	148.35	197.41
인천	197.79	147.94	156.88	344.50	160.90	95.04	182.93
광주	121.07	130.87	70.55	338.28	143.08	95.04	166.16
대전	176.90	143.67	113.76	400.72	178.21	144.21	202.74
울산	201.47	213.37	117.43	473.44	250.13	126.45	196.65
세종	164.62	135.85	111.93	411.96	167.95	124.38	221.04
경기	237.10	177.81	162.39	526.32	227.44	142.15	225.61
강원	75.43	75.53	57.89	151.20	72.31	54.13	101.68
충북	71.81	69.99	57.16	116.03	63.33	64.88	79.57
충남	63.76	77.10	44.91	102.87	61.28	57.44	93.45
전북	43.98	63.58	36.15	58.37	33.33	53.31	72.87
전남	33.05	43.81	39.50	52.15	31.03	39.86	77.90
경북	52.64	71.55	37.06	107.66	72.05	55.79	58.08
경남	72.11	91.47	62.20	96.65	99.74	60.74	103.20
제주	147.42	160.74	79.91	344.02	169.49	83.88	179.88

주) “지수”는 중위수(Median)의 가격을 100으로 환산하여 산정



3. 가격수준별 표준주택 분포

가. 2023년 가격수준별 분포

표준주택의 가격수준별 분포를 보면, 1억원 이하 표준주택은 전체 표준주택의 57.5%(143,759호), 9억원 초과 표준주택은 1.75%(4,379호)이다. 표준주택의 가격수준별 분포는 <표 5-3-13>과 같다.

<표 5-3-13> 전체 표준주택의 가격수준별 분포

(단위: 호, %)

가격수준	표준주택수	구성비	(누적비율)
계	250,000	100	
5천이하	83,952	33.58	(33.58)
5천초과 ~ 1억이하	59,807	23.92	(57.50)
5천초과 ~ 3억이하	127,800	51.12	(84.70)
1억초과 ~ 3억이하	67,993	27.20	(84.70)
3억초과 ~ 6억이하	27,319	10.93	(95.63)
6억초과 ~ 9억이하	6,550	2.62	(98.25)
9억초과 ~ 20억이하	3,624	1.45	(99.70)
20억초과 ~ 30억이하	490	0.20	(99.90)
20억초과	755	0.30	(100)
30억초과	265	0.11	(100)

주) ()는 누적 비율임

나. 용도지역, 지목, 주거물구조별 / 가격수준 분포

가격수준별 표준주택 분포를 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상의 용도지역과 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 상의 지목 및 주거물구조별로 보면 각각 <표 5-3-14>, <표 5-3-15> 및 <표 5-3-16>과 같다.

<표 5-3-14> 용도지역별 가격수준 분포

(단위 : 호)

가격수준	계	주거 지역	상업 지역	공업 지역	녹지 지역	관리 지역	농림 지역	자연환경 보전지역
계	250,000	118,748	16,410	1,864	19,564	85,709	6,422	1,283
2백만원이하 ~	3	0	0	0	0	3	0	0
2백만원초과 ~ 3백만원이하	77	0	1	0	2	67	2	5
3백만원초과 ~ 4백만원이하	341	15	4	0	9	299	6	8
4백만원초과 ~ 5백만원이하	813	28	4	0	17	732	14	18
5백만원초과 ~ 1천만원이하	9,522	447	104	14	311	8,210	249	187
1천만원초과 ~ 2천만원이하	19,084	2,233	550	59	982	14,444	564	252
2천만원초과 ~ 3천만원이하	18,661	3,824	910	90	1,228	11,721	724	164
3천만원초과 ~ 4천만원이하	18,428	4,859	1,093	96	1,199	10,191	867	123
4천만원초과 ~ 5천만원이하	17,023	5,558	1,212	100	1,317	7,973	740	123
5천만원초과 ~ 7천만원이하	28,127	11,070	2,330	167	2,464	10,795	1,157	144
7천만원초과 ~ 1억원이하	31,680	15,262	2,921	232	3,010	9,066	1,054	135
1억원초과 ~ 2억원이하	47,022	27,381	4,125	363	5,114	9,049	879	111
2억원초과 ~ 3억원이하	20,971	15,261	1,333	193	2,080	1,963	129	12
3억원초과 ~ 4억원이하	13,122	10,723	708	190	807	664	29	1
4억원초과 ~ 6억원이하	14,196	12,191	741	208	622	426	8	0
6억원초과 ~ 9억원이하	6,551	5,815	300	114	233	89	0	0
9억원초과 ~ 12억원이하	1,970	1,802	49	30	75	14	0	0
12억원초과 ~ 15억원이하	951	888	13	4	43	3	0	0
15억원초과 ~ 30억원이하	1,193	1,132	12	4	45	0	0	0
30억원초과 ~	265	259	0	0	6	0	0	0



〈표 5-3-15〉 지목별 가격수준 분포

(단위 : 호)

가격수준	계	대	전	답	잡종지	임야	기타
계	250,000	246,062	2,279	918	412	158	171
2백만원이하 ~	3	3	0	0	0	0	0
2백만원초과 ~ 3백만원이하	77	69	6	2	0	0	0
3백만원초과 ~ 4백만원이하	341	322	15	3	0	1	0
4백만원초과 ~ 5백만원이하	813	769	34	9	0	1	0
5백만원초과 ~ 1천만원이하	9,522	9,195	232	63	12	15	5
1천만원초과 ~ 2천만원이하	19,084	18,578	352	93	36	13	12
2천만원초과 ~ 3천만원이하	18,661	18,292	248	62	37	13	9
3천만원초과 ~ 4천만원이하	18,428	18,086	205	62	48	14	13
4천만원초과 ~ 5천만원이하	17,023	16,680	191	91	35	8	18
5천만원초과 ~ 7천만원이하	28,127	27,601	280	137	61	17	31
7천만원초과 ~ 1억원이하	31,680	31,151	300	133	62	8	26
1억원초과 ~ 2억원이하	47,022	46,410	282	186	75	37	32
2억원초과 ~ 3억원이하	20,971	20,830	70	33	17	13	8
3억원초과 ~ 4억원이하	13,122	13,051	31	13	13	10	4
4억원초과 ~ 6억원이하	14,196	14,130	17	25	12	4	8
6억원초과 ~ 9억원이하	6,551	6,520	13	5	4	4	5
9억원초과 ~ 12억원이하	1,970	1,966	3	1	0	0	0
12억원초과 ~ 15억원이하	951	951	0	0	0	0	0
15억원초과 ~ 30억원이하	1,193	1,193	0	0	0	0	0
30억원초과 ~	265	265	0	0	0	0	0

〈표 5-3-16〉 주거물구조별 가격수준 분포

(단위 : 호)

가격수준	계	시멘트 벽돌조	연와조	목 조	시멘트 블럭조	철근 콘크리트조	기 타
계	250,000	49,856	66,581	30,178	26,814	48,917	27,654
2백만원이하 ~	3	0	0	3	0	0	0
2백만원초과 ~ 3백만원이하	77	1	0	54	16	0	6
3백만원초과 ~ 4백만원이하	341	5	0	246	72	0	18
4백만원초과 ~ 5백만원이하	813	18	2	561	199	0	33
5백만원초과 ~ 1천만원이하	9,522	385	45	5,792	2,475	24	801
1천만원초과 ~ 2천만원이하	19,084	2,624	1,323	7,989	4,780	146	2,222
2천만원초과 ~ 3천만원이하	18,661	4,397	4,178	4,064	3,510	316	2,196
3천만원초과 ~ 4천만원이하	18,428	4,931	5,360	2,538	2,600	554	2,445
4천만원초과 ~ 5천만원이하	17,023	4,665	5,097	1,795	2,093	876	2,497
5천만원초과 ~ 7천만원이하	28,127	7,813	7,986	2,388	2,943	2,503	4,494
7천만원초과 ~ 1억원이하	31,680	9,226	7,809	1,983	2,929	4,969	4,764
1억원초과 ~ 2억원이하	47,022	11,684	12,402	1,726	3,714	11,676	5,820
2억원초과 ~ 3억원이하	20,971	2,737	7,874	496	1,027	7,400	1,437
3억원초과 ~ 4억원이하	13,122	759	5,445	255	304	5,886	473
4억원초과 ~ 6억원이하	14,196	380	5,253	185	111	7,956	311
6억원초과 ~ 9억원이하	6,551	117	2,140	72	31	4,100	91
9억원초과 ~ 12억원이하	1,970	38	753	16	4	1,135	24
12억원초과 ~ 15억원이하	951	30	414	7	3	488	9
15억원초과 ~ 30억원이하	1,193	31	400	8	2	743	9
30억원초과 ~	265	15	100	0	1	145	4



다. 도시지역(시·도)에 대한 분포

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상 도시지역(시·도)의 주거지역 및 상업지역 가격수준별 분포는 각각 <표 5-3-17> 및 <표 5-3-18>과 같다.

<표 5-3-17> 도시지역의 주거지역 가격수준별 분포

(단위 : %)

가격수준	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
계	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
4백만원이하	0.01	0	0.01	0	0	0	0	0	0	0	0.07	0	0	0.02	0.11	0.01	0	0
4백만원초과 ~5백만원이하	0.02	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.12	0	0.05	0.04	0.23	0	0.01	0
5백만원초과 ~1천만원이하	0.38	0	0.24	0	0	0	0	0	0	0.01	1.45	0.14	0.24	1.33	2.88	0.38	0.13	0
1천만원초과 ~2천만원이하	1.88	0	1.32	0.01	0.16	0.32	0.08	0	0	0.14	4.96	2.12	2.75	5.78	10.52	4.01	1.57	0.12
2천만원초과 ~3천만원이하	3.22	0	2.62	0.25	0.48	1.08	0.35	0.03	0.33	0.31	7.05	3.86	5.89	9.55	13.56	7.48	4.39	1.01
3천만원초과 ~4천만원이하	4.09	0.01	3.32	0.7	0.93	2.33	0.81	0.49	0.66	0.48	8.22	7.48	7.68	11.08	13.52	9.77	6.32	2.27
4천만원초과 ~5천만원이하	4.68	0	4.51	1.64	1.77	4.07	1.19	0.77	2.32	0.75	9.02	9.36	9.13	12.39	11.35	10.53	7.58	3.28
5천만원초과 ~7천만원이하	9.32	0.08	9.94	5.59	3.73	13.64	6.06	3.36	7.62	2.27	15.87	19.51	16.21	19.43	16.89	17.97	16.13	11.47
7천만원초과 ~1억원이하	12.85	0.37	16.19	15.25	7.7	30.58	16.16	10.66	17.22	4.96	18.42	20.26	18.82	15.28	13.28	21.03	20.81	19.98
1억원초과 ~2억원이하	23.06	5.91	38.75	42.54	40.23	31.35	39.07	39.83	29.47	23.87	22.51	21.2	20.6	11.82	11.8	16.17	23.91	39.12
2억원초과 ~3억원이하	12.85	16.99	15.44	15.31	24.49	7.38	10.31	21.96	12.91	22.34	5.74	6.25	6.16	4.84	3.19	4.31	9.51	12.28
3억원초과 ~4억원이하	9.03	20.17	4.64	8.39	9.12	4.9	9.83	9.37	6.29	14.34	3.47	4.18	4.25	3.36	1.35	2.93	5.4	3.93
4억원초과 ~6억원이하	10.27	25.75	2.36	7.07	8.6	3.52	11.86	9.51	18.21	18.42	2.39	4.4	5.02	4.17	1.06	4.71	3.35	3.73
6억원초과 ~9억원이하	4.9	15.37	0.54	2.78	2.46	0.81	3.62	3.46	4.64	8.45	0.69	1.22	3.07	0.89	0.25	0.7	0.87	2.43
9억원초과 ~12억원이하	1.52	5.92	0.07	0.42	0.26	0.02	0.63	0.52	0.33	2.57	0.02	0	0.12	0	0	0	0.02	0.28
12억원초과 ~15억원이하	0.75	3.42	0.04	0.05	0.05	0	0.03	0.03	0	0.77	0	0.02	0	0	0	0	0	0.04
15억원초과 ~30억원이하	0.95	4.86	0.01	0	0.03	0	0	0	0	0.33	0	0	0	0.02	0	0	0	0.04
30억원초과	0.22	1.17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

〈표 5-3-18〉 도시지역의 상업지역 가격수준별 분포

(단위 : %)

가격수준	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
계	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
3백만원이하	0.01	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.07	0	0	0	0	0	0	0
3백만원초과 ~4백만원이하	0.02	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.07	0.13	0	0	0.06	0.05	0	0
4백만원초과 ~5백만원이하	0.02	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.18	0.06	0.05	0	0
5백만원초과 ~1천만원이하	0.63	0	0	0.28	0	0	0	0	0	0.06	1.18	0.63	0.54	1.42	2.87	0.42	0.22	0
1천만원초과 ~2천만원이하	3.35	0	0.42	1.39	0.67	0.26	1.18	0.22	0	0.84	5.66	2.78	3.64	9.29	9.31	4.07	2.06	0.22
2천만원초과 ~3천만원이하	5.55	0	1.55	1.12	3.18	0.51	2.75	0	2.22	1.48	8.49	5.57	6.47	11.86	13.2	8.1	4.84	0.44
3천만원초과 ~4천만원이하	6.66	0	2.27	1.67	3.18	3.85	2.35	0.9	2.22	1.93	9.02	8.73	7.41	12.3	10.78	11.18	8.39	1.99
4천만원초과 ~5천만원이하	7.39	0	3.23	1.81	2.84	5.38	2.35	2.24	2.22	2.71	8.29	11.14	8.76	12.74	12.44	11.42	9.34	3.98
5천만원초과 ~7천만원이하	14.2	0.34	9.32	5.02	8.86	16.92	10.59	3.36	8.89	8.89	18.56	18.73	15.9	16.73	17.6	20.26	18.84	10.62
7천만원초과 ~1억원이하	17.8	0.84	18.4	14.37	20.07	27.44	18.43	11.88	15.56	13.72	21.59	20.63	23.99	15.93	15.31	17.69	23.18	16.37
1억원초과 ~2억원이하	25.14	10.07	39.96	37.1	33.61	33.08	29.02	42.38	35.56	30.99	20.54	20.76	25.88	13.01	14.73	17.74	23.12	44.03
2억원초과 ~3억원이하	8.12	17.62	14.28	12.69	15.22	4.87	10.2	17.04	20	19.33	4.15	6.08	4.72	2.12	1.47	2.81	3.67	12.83
3억원초과 ~4억원이하	4.31	20.64	7.05	5.86	6.69	1.79	3.92	7.85	6.67	9.73	1.45	2.53	0.81	1.5	1.08	1.97	1.78	5.09
4억원초과 ~6억원이하	4.52	28.86	2.93	13.11	4.52	4.36	8.24	9.19	4.44	7.02	0.79	1.77	0.94	1.86	0.7	3.23	3.56	2.43
6억원초과 ~9억원이하	1.83	14.77	0.36	4.46	1.17	1.54	9.02	3.81	2.22	2.71	0.13	0.51	0.94	1.06	0.32	1.03	1	1.77
9억원초과 ~12억원이하	0.3	3.86	0.12	1.12	0	0	1.57	0.9	0	0.45	0	0	0	0	0.06	0	0	0
12억원초과 ~15억원이하	0.08	1.68	0.06	0	0	0	0.39	0	0	0.06	0	0	0	0	0	0	0	0
15억원초과 ~30억원이하	0.07	1.34	0.06	0	0	0	0	0.22	0	0.06	0	0	0	0	0	0	0	0.22



라. 도시지역 외 지역 내 관리지역 가격수준별 분포

도시지역 외 지역 내 관리지역 가격수준별 분포를 보면 <표 5-3-19>와 같다.

<표 5-3-19> 도시지역 외 지역 내 관리지역 가격수준별 분포

(단위 : %)

가격수준	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
계	100	-	-	-	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
2백만원이하	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.02	0	0	0	0
2백만원초과 ~3백만원이하	0.08	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.02	0	0.1	0.39	0.03	0	0
3백만원초과 ~4백만원이하	0.35	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.03	0.08	0	0.54	1.59	0.18	0.03	0
4백만원초과 ~5백만원이하	0.85	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.01	0.17	0.06	1.57	3.55	0.49	0.19	0
5백만원초과 ~1천만원이하	9.58	0	0	0	1.13	0	0	0.65	0	0.01	1.36	3.12	2.3	20.49	28.17	9.19	5.65	0.22
1천만원초과 ~2천만원이하	16.85	0	0	0	4.27	2.44	0	0.65	0.34	0.33	8.15	14.11	12.69	24.84	25.54	23.84	19.61	2.02
2천만원초과 ~3천만원이하	13.68	0	0	0	5.65	17.07	4.48	1.95	1.03	1.21	12.92	15.06	13.91	16.62	13.85	18.46	17.28	3.52
3천만원초과 ~4천만원이하	11.89	0	0	0	6.45	34.15	2.99	4.55	3.25	2.62	13.63	13.77	16.57	12.63	8.78	14.69	13.92	5.39
4천만원초과 ~5천만원이하	9.3	0	0	0	7.82	19.51	13.43	5.84	5.47	3.94	12.3	12.95	14.01	7.17	5.82	9.94	10.61	7.85
5천만원초과 ~7천만원이하	12.59	0	0	0	16.77	12.2	19.4	14.29	14.53	11.24	19.24	16.87	18.09	8.01	6.32	11.58	13.43	14.29
7천만원초과 ~1억원이하	10.58	0	0	0	19.6	2.44	32.84	24.68	16.58	19	16.66	14.13	11.88	5.13	3.84	7.02	11.16	19.75
1억원초과 ~2억원이하	10.56	0	0	0	30.97	12.2	25.37	40.91	35.56	39.6	13.65	8.18	8.34	2.56	1.97	4.01	7.11	34.18
2억원초과 ~3억원이하	2.29	0	0	0	5.56	0	0	5.84	11.45	13.43	1.52	0.94	1.14	0.25	0.13	0.38	0.66	9.2
3억원초과 ~4억원이하	0.77	0	0	0	1.29	0	0	0.65	3.76	4.89	0.34	0.25	0.57	0.04	0.02	0.1	0.19	2.32
4억원초과 ~6억원이하	0.5	0	0	0	0.48	0	1.49	0	5.13	2.95	0.16	0.33	0.42	0.04	0.01	0.07	0.11	0.82
6억원초과 ~9억원이하	0.1	0	0	0	0	0	0	0	2.56	0.67	0.01	0.02	0.03	0	0	0.01	0.04	0.15
9억원초과 ~12억원이하	0.02	0	0	0	0	0	0	0	0.34	0.12	0	0	0	0	0	0	0	0.07
12억원초과 ~15억원이하	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.22

제 6 편

개별주택가격



제1장 개별주택가격

제2장 2023년 개별주택가격 조사

01 개별주택가격



제 1 절 | 개별주택가격의 결정·공시

개별주택가격은 전국의 단독주택을 대상으로 국토교통부장관이 매년 공시하는 표준주택가격을 기준으로 시장·군수·구청장이 산정하여 공시한 주택가격이다. 개별주택가격은 개별주택의 특성과 비교표준주택의 특성을 비교하여 국토교통부장관이 작성·공급한 「주택가격비준표」 상의 주택 특성차이에 따른 가격배율을 산출하고, 이를 표준주택가격에 곱하여 산정한 후 한국부동산원의 검증을 받아 주택소유자 등의 의견수렴과 시·군·구 부동산가격공시위원회 심의 등의 절차를 거쳐 시장·군수·구청장이 결정·공시한다.

개별주택가격은 국가·지방자치단체 등의 기관이 과세 등의 업무와 관련하여 주택의 가격을 산정하는 경우에 그 기준으로 이용되며, 주택시장의 가격정보를 제공하는 기능을 한다.



〈표 6-1-1〉 개별주택가격의 활용

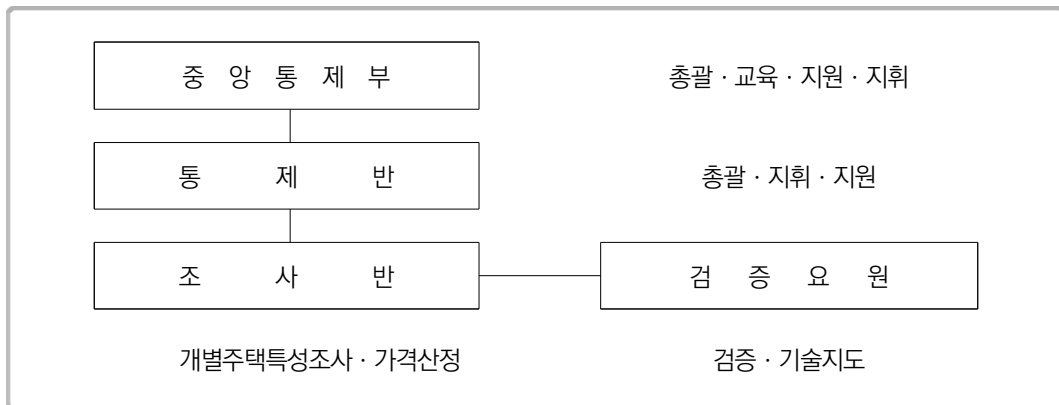
구분	활용분야 및 근거법
국세	종합부동산세[종합부동산세법 제8조]
	양도세 과표[소득세법 제92조]
	상속세 및 증여세 과표[상속세 및 증여세법 제25조, 제55조]
지방세	재산세[지방세법 제4조, 제110조]
	취득세[지방세법 제4조, 제10조]
	등록면허세[지방세법 제4조, 제27조]
재건축부담금	재건축 초과이익 환수에 관한 법률에 근거하여 초과이익산정을 위한 주택가액 적용[재건축 초과이익 환수에 관한 법률 제9조]
청약가점제 무주택자 분류	입주자모집공고일 현재 60㎡이하의 주택으로서 주택가격이 8천만원(수도권 1억3천만원)이하인 주택 1호[주택공급에 관한 규칙 별표1, 제2조 7의3]
국민주택채권	등기 시 국민주택채권 매입가의 기준이 됨(시가표준액) [주택도시금융법 시행령 별표(제8조2항 관련)]
주택자금 소득공제	공동주택가격 3억원 이하 - 주택마련저축불입액[조세특례제한법 제87조], 장기주택저당차입금 이자상환액[소득세법 제52조 제5항]
기초연금	기초연금 수급권자 분류를 위한 소득인정액 산출의 기초가 되는 재산 가액으로 활용[기초연금법 시행령 제3조 및 지방세법 제4조]
공직자 재산등록	공직자의 재산등록시 등록할 주택공시가격[공직자윤리법 제4조 제3항]
건강보험료	지역가입자의 부과표준소득 파악 시 재산세의 부과대상이 되는 주택의 재산 세과세표준금액을 기준으로 재산의 등급별 점수를 산정, 반영 [국민건강보험법 시행령 제42조]
기초생활보장	기초생활보장 수급권자 판단기준[국민기초생활 보장법 제6조의3]
농어촌주택 취득자의 양도소득세 면제기준	농어촌주택 등 취득자에 대한 양도소득세 과세특례[조세특례제한법 제99조의 4]
근로장려세제	무주택자 또는 주택 1채소유, 재산의 합계액이 2억원 미만 [조세특례제한법 제100조의3, 시행령 100조의4]
장애인연금 대상 판단기준	장애인연금 대상자 판단을 위한 재산가액의 산정기준이 됨 [장애인연금법 시행규칙 제3조]
생계유지곤란 병역감면 판단기준	생계유지곤란 병역감면자 판단을 위한 재산가액의 산정기준이 됨 [생계유지곤란자 병역감면 처리규정 제17조(병무청 훈령)]

제 2 절 | 개별주택가격 조사체계

개별주택가격조사는 조세부과 등 관계기관의 가격수요에 적기 부응하기 위하여 가격조사공무원이 정확한 주택특성조사와 주택가격비준표를 적용하여 개별주택가격을 산정하고, 한국부동산원의 검증을 받아 시·군·구 부동산가격공시위원회 심의를 거치는 등 가격의 객관성과 공정성의 확보를 위해 전국 384만호의 주택가격을 조사하는 방대한 작업이므로 관계기관 간의 긴밀한 협조가 이루어질 수 있는 합동조사체계가 요구된다.

합동조사를 위한 조사반은 아래 <그림 6-1-1>과 같이 중앙통제부, 시·도 통제반, 시·군·구 조사반을 편성·운영하도록 하고 있다. 중앙통제부는 국토교통부, 한국부동산원으로 구성하여 비상설로 운영하며 가격조사관련 상호 정보교환, 각 시·도 통제반 지휘, 총괄 및 지원 역할을 담당한다. 시·도 통제반은 시·도 공무원으로 구성하며 중앙통제부로부터 지시받은 사항, 조사반에 대한 지원 및 시·도 단위의 관련 업무를 총괄하고, 시·군·구의 조사 일정별 추진사항을 수시 점검·지원한다. 시·군·구 조사반은 시·군·구 공무원으로 구성하며 개별주택의 특성조사 및 가격산정업무를 수행한다. 조사요원의 배치는 시·군·구별 조사대상 주택 수에 따라 인원 및 담당지역을 결정한다.

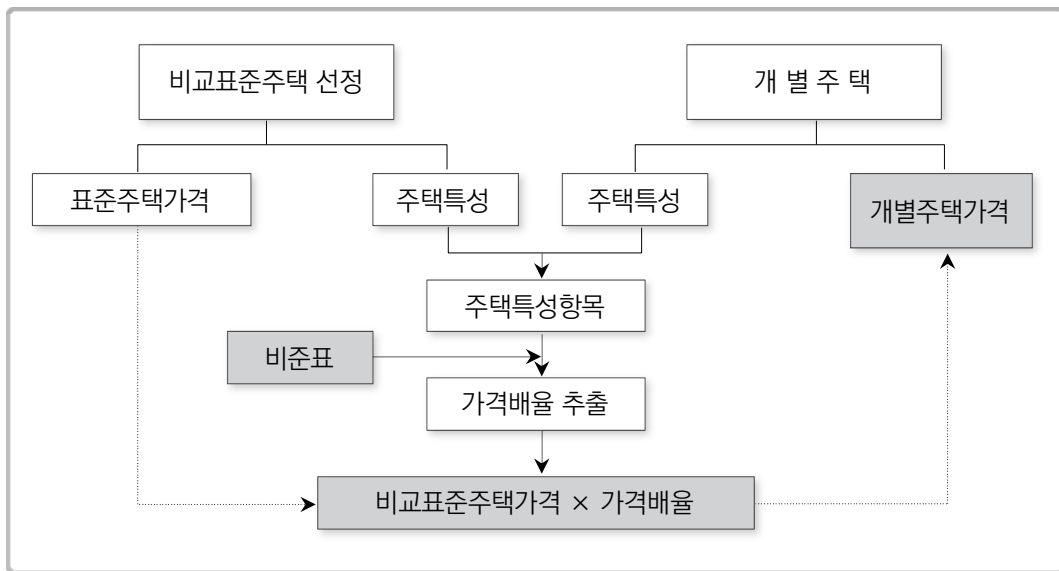
<그림 6-1-1> 합동조사반 체계도



제 3 절 | 개별주택가격 산정방법

개별주택가격은 표준주택가격을 기준으로 시장·군수·구청장이 조사한 개별주택의 특성과 비교표준주택의 특성을 비교하여 국토교통부장관이 개발·공급한 「주택가격비준표」 상의 주택특성차이에 따른 가격배율을 산출하고 이를 표준주택가격에 곱하여 산정한 후 한국부동산원의 검증을 받아 주택소유자 등의 의견수렴과 시·군·구 부동산가격공시위원회 심의 등의 절차를 거쳐 시장·군수·구청장이 결정·공시한다. 아래의 <그림 6-1-2>는 개별주택가격 산정방법을 나타낸다.

<그림 6-1-2> 개별주택가격 산정방법



1. 주택특성조사

개별주택의 정확한 가격 산정을 위해 조사의 정확성과 효율성이 담보될 수 있는 항목위주로 특성조사 항목을 설정하고, 주택특성조사표에 따라 가격조사공무원이 특성조사를 실시한다.

기존 선행 연구 및 전문가 자문 등을 통하여 가격형성에 영향을 미치는 주요인을 조사항목으로 설정하되, 가격에 미치는 영향이 낮음에도 실제 조사에 많은 시간과 비용이 소요되는 항목과 조사는 용이하지만 가격에 미치는 영향이 미미한 항목 등은 특성조사항목에서 제외한다.

2. 주택가격비준표

가. 개 념

「부동산 가격공시에 관한 법률」 제17조제5항에 시장·군수·구청장이 개별주택가격을 산정하는 경우에는 당해 주택과 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준주택을 기준으로 주택가격비준표를 사용하여 가격을 산정하되, 당해 주택의 가격과 표준주택가격이 균형을 유지하도록 규정하고 있다.

국토교통부에서는 감정평가에 관한 전문지식이 미흡한 공무원도 대량의 주택에 대한 가격을 간편하게 산정할 수 있도록 주택가격산정기준을 제시한 주택가격비준표를 작성하여 관계행정기관(시·도, 시·군·구) 등에 제공하고 있다.

나. 작 성

현행 주택가격비준표는 한국부동산원이 조사·산정하여 국토교통부장관이 공시한 표준주택을 표본으로 개발한 것으로서, 표준주택의 가격과 주택특성을 다중회귀분석하여 추출된 주택특성별 가격배율을 행렬표(matrix)형태로 재구성한 것이다.

주택가격비준표는 전국의 시·군·구(비자치구 포함) 용도지역별로 작성된다. 특히 보다 정확한 주택가격 산정을 위해 도농통합지역은 법정동지역과 읍·면지역으로 구분하여 비준표가 작성된다. 비준표 작성단위가 되는 용도지역은 총 5개 권역(주거·공업, 상업, 녹지·개제·용도미지정, 관리, 농림·자연환경보전)으로 구분된다.

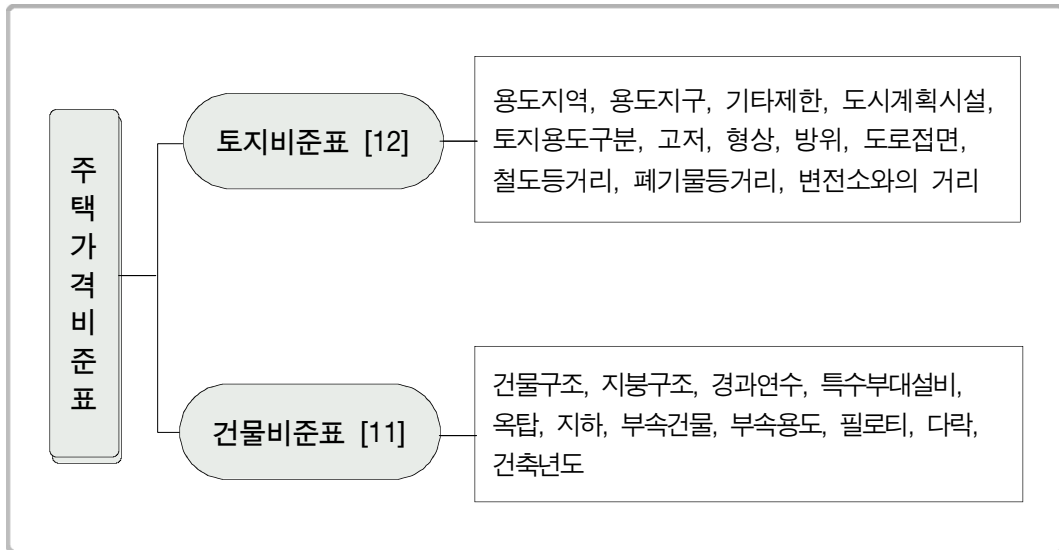
주택가격비준표 작성에 활용된 표준주택 자료는 총 23개의 주택특성조사 항목으로 토지특성조사 항목이 용도지역, 용도지구, 고저, 형상, 도로접면 등 12개 항목이고 건물특성조사 항목이 건물구조, 지붕구조, 경과연수(사용승인일자 기준) 등 11개 항목이다.

주택가격비준표는 세로방향에는 표준주택의 특성을, 가로방향에는 개별주택의 특성을 표시하여 각각의 특성차이에 해당하는 가격배율을 쉽게 산출할 수 있도록 하였다.

다. 구 성

주택가격비준표는 전국의 시·군·구(비자치구 포함) 단위구역별·용도지역별로 작성되어지며, 토지비준표와 건물비준표로 구성되어 있다.

〈그림 6-1-3〉 주택가격비준표의 구성도



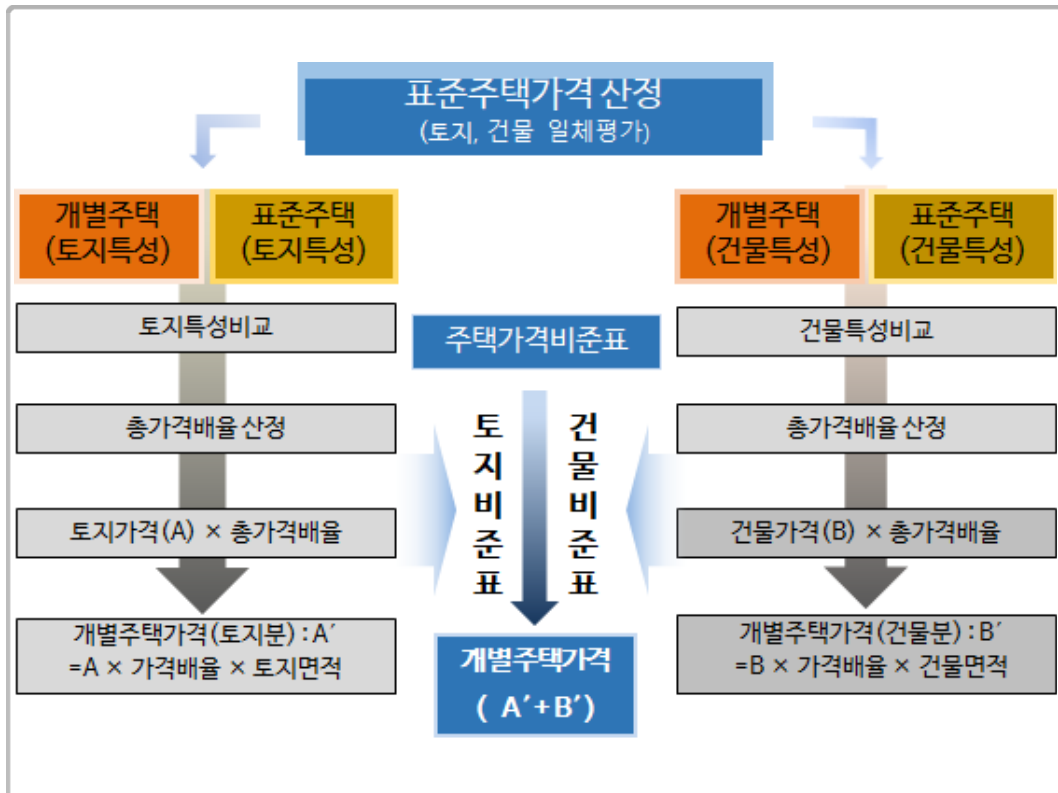
3. 주택가격산정

가. 산정개요

개별주택가격은 개별산정을 통해 가격을 알고 있는 주택(비교표준주택)과의 상호 비교하여 가격을 산정하는 비교방식을 채택하고 있다.

이 비교방식에 의한 개별주택의 가격산정절차는 산정의 기준이 되는 표준주택(비교표준주택)을 우선 선정하고, 비교표준주택과 산정대상 주택의 주택특성을 비교하여 서로 다른 특성을 찾아내어 그에 해당하는 가격 배율을 주택가격비준표에서 추출한다. 이어 비교표준주택의 가격에 추출된 가격배율을 곱하여 개별주택가격을 산정하게 된다. 개별주택가격산정체계는 <그림 6-1-4>와 같다.

<그림 6-1-4> 개별주택가격산정체계





이러한 가격배출산출 및 주택가격산정을 일선 공무원들이 수작업으로 계산할 경우 많은 인력과 시간이 소요될 뿐 아니라 계산결과의 정확성이 결여될 수 있다. 이에 국토교통부에서는 일선 공무원들이 신속·정확하게 개별주택가격을 조사·산정할 수 있도록 개별주택가격관리시스템(KRAS 시스템)을 개발하여 전국 250개 시·군·구에 보급하였다.

이러한 자동산정 프로그램의 공급은 개별주택 산정을 위한 투입인력을 크게 줄여 비용을 절감시켰으며, 개별주택가격 산정의 정확성도 향상시켰다.

나. 비교표준주택 선정

정확한 개별주택가격이 산정되기 위해서는 주택특성조사가 제대로 이루어지는 것이 가장 중요하지만, 적정한 비교표준주택을 선정하는 것 또한 매우 중요하다.

이상적인 비교표준주택 선정은 주택가격 형성에 관한 지역요인과 개별요인이 같은 표준주택을 선정하는 것이다. 하지만 하나의 표준주택을 기준으로 다수의 개별주택가격을 산정해야 하는 상황에서는 주택특성이 같은 표준주택을 선정하기는 현실적으로 어렵다.

다만 가급적 가장 유사한 주택특성을 가진 표준주택을 비교표준주택으로 선정하도록 하고 있다. 이를 위해 조사대상주택과 동일 용도지역 안에 있는 유사한 가격수준의 표준주택 중에서 비교표준주택을 선정하도록 하고 있다. 동일 용도지역 안에 여러 개의 표준주택이 있는 경우에는 도시지역의 경우 도로접면을, 도시지역 외의 경우 건물구조를 기준으로 가급적 유사한 표준주택을 비교표준주택으로 선정하도록 하고 있다.

다. 개별주택가격 검증

주택가격비준표를 사용하여 주택가격을 산정하였어도 주택가격비준표에 반영되지 아니한 주택특성 때문에 일부 개별주택가격은 시가와 괴리되거나

인근 주택가격과 불균형이 발생하는 경우가 있다. 때로는 주택에 대한 특성조사를 잘못하여 왜곡된 주택가격이 도출되기도 한다. 이에 한국부동산원으로 하여금 산정된 가격에 대한 검증을 시행하도록 하고 있다.

4. 주택소유자 등 의견수렴

산정된 개별주택가격에 대한 검증이 이루어지고 나면, 시장·군수·구청장은 개별주택가격을 게시하고 이를 주택소유자 등 일반인이 열람할 수 있도록 한다.

주택소유자 등은 의견 제출기간(20일) 내에 시장·군수·구청장에게 서면으로 의견을 제출할 수 있으며, 제출된 의견에 대해서는 한국부동산원의 검증과 시·군·구 부동산가격공시위원회의 심의를 통해 이를 심사하고 그 결과를 통지한다.

5. 결정·공시

개별주택가격에 대한 검증 및 의견제출 절차가 끝나면, 시·군·구 부동산 가격공시위원회에서 비교표준주택 선정의 적정성, 가격산정의 적정성, 균형유지 여부 등에 대하여 심의한다.

시장·군수·구청장은 일련의 절차를 거쳐 결정된 개별주택의 적정가격을 공시하여야 한다. 이 경우 필요하다고 인정되는 때에는 주택소유자 등에게 개별 통지할 수 있다.



02 2023년 개별주택가격 조사



제 1 절 | 조사계획의 수립·시행

개별주택가격 조사는 전국 384만여 호의 단독주택에 대한 적정가격을 산정하는 방대한 업무이다. 특히 산정된 개별주택 공시가격은 주택시장의 가격정보를 제공하고, 국가·지방자치단체 등의 기관이 재산세(주택) 등 각종 조세를 부과할 때 그 기준으로 활용되기 때문에 일정 기간 안에 조사가 완료되어야 한다.

개별주택가격은 각종 조세부과 기준 등에 활용되어 국민의 재산권에 미치는 영향이 크므로 보다 객관적인 방법에 의해 산정되어야 하며, 인근 주택가격과도 형평을 이루어야 한다.

이러한 목적을 달성할 수 있도록 「부동산 가격공시에 관한 법률」에서는 관계부처와 협조 하에 조사체계를 갖추고, 추진계획을 수립하여 각 시·도, 시·군·구에 통보하도록 하였다. 이 계획에 따라 주택가격을 조사하도록 하였으며 세부추진일정은 <표 6-2-1>과 같다.

<표 6-2-1> 2023년 개별주택가격 조사 추진일정 (2023.1.1. 기준)

추진내용	일정	추진기관	협조기관
1. 표준주택가격 조사 (이의신청 기간 포함)	2022. 8. 8 ~ 2023. 3. 16	국토교통부	시·군·구 (한국부동산원)
2. 개별주택가격 조사·산정지침 시달 및 교육			
• 조사·산정지침 시달	2022. 10. 11	국토교통부	
• 조사담당자 교육 (시·군·구 개별주택 가격 담당자)	2022. 10. 17~	국토교통부	시·군·구 (한국부동산원)

추진내용	일정	추진기관	협조기관
3. 개별주택가격 조사준비			
• 조사반 편성	2022. 10. 11 ~ 10. 14	시·도, (시·군·구)	
• 조사대상주택 파악 및 가격현황도면등 작성	2022. 10. 17 ~ 2023. 1. 9	시·군·구	시·도
• 주택가격비준표 공급	2023. 1. 25	국토교통부	한국부동산원
• 표준주택가격조사표, 지역분석조서, 표준주택위치표시도면 공급	2023. 1. 25	"	한국부동산원
• 표준주택가격 공시	2023. 1. 25	"	
4. 개별주택가격 조사·산정			
• 주택특성조사	2022. 11. 23 ~ 2023. 1. 24	시·군·구	
• 가격산정	2023. 1. 25 ~ 2. 17	"	
• 산정가격검증	2023. 2. 20 ~ 3. 14	"	
• 가격열람 및 의견제출	2023. 3. 21 ~ 4. 10	"	
• 의견제출가격 검증	2023. 4. 11 ~ 4. 17	"	
• 시·군·구 부동산가격공시 위원회 심의 및 의견제출에 대한 결과 통지	2023. 4. 18 ~ 4. 21	"	
5. 개별주택가격 결정·공시	2023. 4. 28	"	
6. 이의신청	2023. 4. 28 ~ 5. 29	"	
7. 이의신청가격 처리	2023. 5. 30 ~ 6. 26	"	
8. 개별주택가격 조정공시	2023. 6. 27	"	



제2절 | 조 사 준 비

1. 합동조사반 편성

합동조사반은 통제반 및 조사반으로 편성하여 총 3,183명으로 구성되었으며, 이처럼 많은 인력을 동원한 것은 전국의 조사대상 주택 호수가 많아 그 작업량이 방대하기 때문이다.

합동조사반 편성의 구체적 내용은 다음과 같으며, 시·도별 개별주택가격 조사인원은 <표 6-2-2>와 같다.

- 중앙통제부 : 비상설
- 통 제 반 : 총 96명(시·도)
- 조 사 반 : 총 3,087명
 - 시·군·구 공무원 1,677명
 - 보조요원 1,410명

이와는 별도로 해당 시·군·구의 2023년도 표준주택가격을 조사·산정 하였던 한국부동산원으로 하여금 해당 시·군·구의 담당공무원이 조사·산정한 주택가격 검증을 실시함으로써 주택가격의 적정성 및 신뢰성을 제고하였다.

〈표 6-2-2〉 시·도별 개별주택가격 조사인원

(단위 : 명)

구 분	계 (A+B)	조 사 반			시도 통제반 (B)
		소계(A)	지자체 공무원	보조원	
계	3,183	3,087	1,677	1,410	96
서울	173	168	128	40	5
부산	110	105	76	29	5
대구	117	116	37	79	1
인천	51	51	22	29	-
광주	94	93	32	61	1
대전	205	197	41	156	8
울산	100	96	29	67	4
세종	9	9	1	8	-
경기	279	277	129	148	2
강원	68	66	47	19	2
충북	293	291	115	176	2
충남	120	113	82	31	7
전북	241	234	120	114	7
전남	362	351	164	187	11
경북	550	536	424	112	14
경남	391	366	223	143	25
제주	20	18	7	11	2



2. 조사요원 교육

개별주택가격을 보다 객관적으로 같은 기준에 따라 산정하도록 하기 위하여 담당공무원들이 조사·산정지침 등을 숙지해야할 필요가 있으므로 조사를 시작하기에 앞서 합동조사반으로 편성된 조사요원에 대하여 교육을 실시하였다.

주요 교육내용은 주택가격조사의 중요성, 주택가격조사계획, 주택가격 특성 조사, 비교표준주택 선정방법, 비준표 적용방법 및 주택가격산정 등에 관한 사항이다.

특히 개별주택가격관리시스템(KRAS 시스템)의 원활한 운영을 위하여 전국 250개 시·군·구의 담당공무원을 대상으로 교육을 실시하여 주택 가격 조사·산정의 정확성을 높이고 소요기간도 크게 단축하였다. 합동조사반 교육실시 현황은 <표 6-2-3>과 같다.

<표 6-2-3> 합동조사반 교육실시 현황

(단위: 명)

교육과정	교육일자	참석인원	참석 대상자	비 고
• 2023년 개별주택가격 조사·산정 지침 주요 개정사항	2022. 10. 17	578	시·도 및 시·군·구 개별주택가격 조사·산정 담당 공무원	지자체 업무지원시스템 내 강의동영상
• 개별주택가격관리시스템 (KRAS) 교육	2023. 2. 8 ~ 3. 14	267	개별주택가격 조사·산정 담당 공무원	지자체 업무지원시스템 내 강의동영상

3. 예산지원

과세대상이 되는 전국의 단독주택은 약 409만호에 이르는데, 이를 국가가 일시에 조사·산정하는 것은 인력·예산·시간 면에서 불가능하다. 따라서 국가와 지방자치단체(시·군·구)가 역할을 분담하여 주택가격 조사업무를 수행하도록 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 규정하고 있다.

국가는 전국의 조사대상주택 중 대표성이 있는 25만호를 표준주택으로 선정하여 그 가격을 조사·산정하여 공시하고, 지방자치단체에서는 국가에서 공시한 표준주택가격을 기준으로 당해 지역의 주택에 대한 개별주택가격을 조사·산정하여 공시한다.

이와 같이 조사하여 결정된 개별주택가격은 국세 및 지방세 과세자료로 활용되고 있어 국가와 지방자치단체가 공동으로 조사경비를 부담하고 있다. 2023년도에는 국가에서 약 208.6억원을 지원하였다.



〈표 6-2-4〉 2023년 개별주택가격조사 국비지원현황

(단위 : 천원)

구 분	총 계	비정규직보수	관서운영비	국내여비	자산취득비
계	20,863,822	5,358,146	13,591,914	246,167	1,667,596
서울	1,426,941	211,239	1,062,429	14,670	138,603
부산	1,008,325	184,461	674,549	22,785	126,530
대구	730,453	196,934	480,989	11,040	41,490
인천	596,691	199,851	343,045	1,160	52,635
광주	481,453	122,747	268,082	4,553	86,071
대전	473,932	104,896	333,833	600	34,603
울산	442,967	150,549	285,352	0	7,066
세종	122,500	66,711	55,789	0	0
경기	2,810,776	738,941	1,786,789	18,335	266,711
강원	1,147,390	124,790	872,039	18,730	131,832
충북	1,288,088	590,344	632,973	9,260	55,511
충남	1,456,985	179,807	1,053,240	15,272	208,666
전북	1,498,795	385,003	966,207	30,199	117,386
전남	2,221,947	688,479	1,411,948	25,276	96,244
경북	2,408,600	688,049	1,557,190	39,436	123,925
경남	2,212,756	644,983	1,423,571	33,821	110,381
제주	535,223	80,362	383,889	1,030	69,942

제 3 절 | 개별주택가격 검증

1. 검증의 개념

개별주택가격의 검증이란 시장·군수·구청장이 표준주택가격을 기준으로 주택가격비준표를 이용하여 산정한 개별주택가격에 대하여 한국부동산원이 비교표준주택의 선정, 주택특성조사의 내용 및 주택가격비준표의 적용 등에 대한 타당성을 검토하여 산정가격의 적정성을 판별하고, 표준주택가격, 인근개별주택가격 및 전년도 개별주택가격과의 균형유지 등을 종합적으로 참작하여 적정한 가격을 제시하는 것을 말한다.

2. 검증의 구분

개별주택가격에 대한 검증업무는 시장·군수·구청장이 산정한 주택가격에 대하여 한국부동산원이 주택특성조사 등의 적정성, 인근주택가격 등과의 균형 등을 종합적으로 검토하고 적정한 가격을 제시하는 것으로 개별주택가격의 적정성을 제고하기 위하여 다음과 같이 구분·실시한다.

가. 산정가격 검증

시장·군수·구청장이 조사·산정한 개별주택가격에 대하여 주택가격현황도면 및 가격조사자료를 기준으로 「부동산 가격공시에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제17조제6항의 규정 및 영 제36조제1항 내지 제2항의 규정에 의하여 실시하는 검증을 말한다.

나. 의견제출가격 검증

시장·군수·구청장이 산정한 개별주택가격에 대하여 단독주택 소유자 그 밖의 이해관계인이 법 제17조제6항의 규정 및 영 제36조제1항 내지 제2항의 규정에 의한 주택가격열람 및 의견제출 기간 중에 의견을 제출한 경우에 실시하는 검증을 말한다.

다. 이의신청가격 검증

시장·군수·구청장이 개별주택가격을 결정·공시한 후 주택소유자 등이 법 제17조제8항의 규정에 의한 이의신청을 제기한 경우에 실시하는 검증을 말한다.

3. 2023년 개별주택가격 검증

2023년 4월 28일에 결정·공시한 개별주택가격은 산정주택가격에 대한 검증을 통해 318,029호에 대한 주택가격을 조정하였고, 열람 후 의견을 제출한 699호의 검증에서는 198호에 대한 개별주택가격을 조정하였다. 또한 개별주택가격이 결정·공시된 이후 589호의 이의신청에 대하여 한국부동산원의 검증을 거쳐 가격을 조정하도록 하였다. 의견제출 및 이의신청된 주택가격에 대해서는 한국부동산원으로 하여금 현지조사 등을 통한 검증을 실시하도록 하고 있으며, 검증가격은 시·군·구 부동산가격 공시위원회의 심의를 거쳐 최종 조정이 이루어지며, 그 결과는 주택소유자 등에게 통지된다.

2023년도 산정주택가격 검증 실시결과는 <표 6-2-5>와 같다.

<표 6-2-5> 산정가격 검증실시결과

(단위 : 호)

검증결과 조정호수				유형별 조정내역					
계	상향	하향	변동 없음	주택특성 착오	표준주택 선정착오	비준표 적용착오	가격균형 유지	둘 이상 해당	기타
318,029	122,541	142,910	52,578	121,628	162,398	315	1,386	30,962	1,340

※ 1호당 유형별 조정내역은 중복선택 가능함



제 4 절 | 의견 수렴 및 시·군·구 부동산가격공시위원회 심의

1. 의견 수렴

가. 대국민홍보

개별주택가격은 주택시장의 가격정보를 제공하고, 국가·지방자치단체 등의 기관이 과세 등의 업무와 관련하여 주택의 가격을 산정하는 경우에 그 기준으로 활용되는 물론 재산세(주택)등 각종 세금부과 기준으로 활용되어 국민의 재산권에 미치는 영향이 크므로 주택가격조사의 취지 및 방법과 활용범위 등을 국민에게 상세히 알릴 필요가 있어 개별주택가격의 조사 계획, 가격 열람 시 의견제출, 가격결정·공시 및 이의신청 절차 등에 대한 수시 홍보를 적극 시행하였다.

홍보방법은 중앙단위의 홍보와 지방단위의 홍보로 나누어 이루어지며, 중앙단위에서는 신문보도 등 언론매체를 통하여 열람 및 의견제출 요령을 알려 기간 및 결정·공시 사실을 홍보하였고, 지방단위에서는 팜플렛이나 안내문의 제작·배포, 입간판이나 현수막 설치, 마을단위 앰프방송, 반사회보 게재 및 지방언론, TV, 인터넷 등을 통하여 구체적인 사항에 대한 홍보를 실시하였다.

특히, 개별주택가격을 결정·공시하기에 앞서 열람 및 의견제출 요령에 대하여 반사회와 언론매체를 통하여 집중적인 홍보를 실시하는 한편, 이장 및 통장회의, 마을 앰프방송 등으로 국민에게 알려 산정된 주택가격에 대하여 이의가 있으면 의견을 제출하도록 홍보하였다.

나. 주택가격열람 및 의견제출

2023년 1월 1일을 기준으로 조사·산정한 전국 약 384만여 호수의 개별 주택가격에 대하여 3월 21일부터 4월 10일까지 20일간 주택소유자 및 이해관계인이 열람 및 의견청취를 할 수 있도록 하였다.



그 결과 의견제출은 699호(주택가격 상향요구 182호, 주택가격 하향요구 517호)로서, 이 중 검증 등을 통해 198호(28.3%)의 가격을 조정하였다.

다. 제출된 의견의 처리

주택소유자 등이 의견을 제출한 개별주택가격에 대하여는 보다 신중하게 검토하기 위하여 조사 담당공무원이 조사·산정지침에 의하여 주택특성 재조사, 주택가격 재산정 및 표준주택·인근주택의 가격과 균형이 맞는지 여부를 검토하여 한국부동산원의 검증을 받은 후 시·군·구 부동산가격공시 위원회에서 심의하여 조정여부를 결정하였다. 주택소유자 등의 의견제출 및 처리결과는 <표 6-2-6>과 같다.

〈표 6-2-6〉 주택소유자 의견청취 결과

(단위 : 호)

구 분	소유자의견			반영내역				반영 B/A(%)
	계(A)	상향 요구	하향 요구	계(B)	상향 조정	하향 조정	적정	
전국	699	182	517	198	28	170	501	28.3
서울	104	62	42	5	2	3	99	4.8
부산	11	2	9	2	0	2	9	18.2
대구	6	2	4	1	0	1	5	16.7
인천	13	4	9	6	3	3	7	46.2
광주	67	23	44	14	3	11	53	20.9
대전	8	5	3	2	1	1	6	25.0
울산	43	6	37	8	1	7	35	18.6
세종	32	4	28	3	0	3	29	9.4
경기	78	19	59	32	7	25	46	41.0
강원	26	4	22	8	2	6	18	30.8
충북	106	42	64	44	6	38	62	41.5
충남	136	6	130	51	2	49	85	37.5
전북	14	2	12	5	0	5	9	35.7
전남	9	0	9	3	0	3	6	33.3
경북	15	1	14	8	1	7	7	53.3
경남	17	0	17	5	0	5	12	29.4
제주	14	0	14	1	0	1	13	7.1



2. 시·군·구 부동산가격공시위원회 심의

시·군·구별로 개별주택가격 의견접수 처리대장을 비치하고 있으며, 의견제출사항은 시·군·구에서 비교 표준주택 선정의 적정여부와 가격 산정의 적정여부 등을 재조사하고 한국부동산원의 검증을 거쳐 시·군·구 부동산가격공시위원회에 상정·심의한다.

시·군·구 부동산가격공시위원회는 개별주택가격 의견제출사항 검토 처리서를 확인하고 가격의 적정여부, 인근 주택과의 균형여부, 가격 조정으로 인한 인근주택가격의 영향여부 등을 종합적으로 검토하여 심의한다.

의견이 제출된 주택은 시·군·구 부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 시장·군수·구청장이 주택소유자에게 그 처리결과를 통지하되 의견제출 요지와 처리결과를 구체적으로 명기하여 통지하여야 한다. 특히 신청인이 주장하는 사항에 대하여 타당성 여부를 기재하여 이해시켜야 한다.

일선 공무원들이 산정한 주택가격이 정확하게 산정되었다 하더라도 인근 주택간 또는 행정구역간 가격이 균형을 이루지 못하는 경우가 있을 수 있기 때문에 주택가격조사요원과 검증자의 제시된 의견을 종합적으로 검토·심의할 필요가 있으므로 부동산 가격공시 또는 감정평가에 관한 학식과 경험이 풍부하고 당해 지역 사정에 정통한 자로 구성된 시·군·구 부동산 가격공시위원회의 심의를 거쳐 주택가격을 조정한다.

제 5 절 | 개별주택가격의 결정 및 이의신청

1. 개별주택가격의 결정

2023년에 주택소재지를 관할하는 시장·군수·구청장이 주택가격을 산정하고 한국부동산원의 주택가격검증과 소유자 및 그밖의 이해관계인 의견을 수렴하여 시·군·구 부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 2023년 4월 28일 약 384만 호의 개별주택가격을 결정·공시 하였다. 2023년 개별주택가격 중 용도지역별·지목별·주건물구조별 최고 및 최저 가격 수준은 <표 6-2-7>, <표 6-2-8> 및 <표 6-2-9>와 같다.

<표 6-2-7> 용도지역별 최고·최저주택가격

(단위 : 천원)

구 분	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	관리지역	농림지역	자연환경 보전지역
최 고	39,840,000	5,341,000	2,261,000	16,560,000	3,361,000	1,444,000	492,000
최 저	1,060	1,510	2,940	1,140	722	1,040	1,080

<표 6-2-8> 지목별 최고·최저주택가격

(단위 : 천원)

구 분	대	전	답	잡종지	임 야	기 타
최 고	39,840,000	4,766,000	2,115,000	8,530,000	3,368,000	1,817,000
최 저	722	1,040	1,080	1,510	1,140	1,660

<표 6-2-9> 주건물구조별 최고·최저주택가격

(단위 : 천원)

구 분	철근 콘크리트조	연와조	시멘트 벽돌조	목조	시멘트 블럭조	기타
최 고	39,840,000	17,450,000	13,130,000	9,008,000	4,130,000	33,690,000
최 저	3,790	1,990	1,680	722	1,060	1,040



2. 이의신청

개별주택가격은 행정기관이 과세자료 등 주택 관련 행정자료로 사용하기 때문에 국민의 재산권에 미치는 영향이 크다. 따라서 주택가격산정과정에서 20일간 주택가격열람 및 의견제출기간을 두어 주택가격소유자 등의 의견을 들었으며, 주택가격을 결정·공시한 후에도 30일간의 이의신청기간을 두어 다시 한 번 주택가격에 대하여 이의가 있으면 재조사하여 줄 것을 청구할 수 있도록 하고 있다.

개별주택가격에 대하여 이의가 있는 주택소유자 등이 개별주택가격 공시일로부터 30일 이내에 주택소재지 시장·군수·구청장에게 이의를 신청할 수 있고, 이의신청이 제출된 주택은 이의신청기간이 만료된 날로부터 30일 이내에 시·군·구 부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 시장·군수·구청장이 그 처리결과를 이의신청인에게 통지하고 이의신청결과에 불복하는 경우에는 행정소송을 제기할 수 있음을 통보한다. 이의신청 및 가격 정정결정으로 조정된 경우에는 그 처리내역을 즉시 관계행정기관에 통보하고 시·도를 경유하여 국토교통부에도 보고하도록 되어 있다.

2023년 4월 28일 결정·공시한 개별주택가격 공시에 대하여 4월 28일부터 5월 30일까지 약 30일 동안 이의신청을 접수하였다. <표 6-2-10>과 같이 이의를 제기한 주택은 전체 조사대상주택의 약 0.02%인 589호(전년 대비 742호 감소)로 집계되었다. 이의신청이 제기된 주택의 약 54%인 316호가 조세부담 등의 이유로 하향조정을 요구한 것으로 나타났다.

〈표 6-2-10〉 2023년도 개별주택가격 이의신청 현황

(단위 : 호)

시 도	조사된주택 (A)	이 의 신 청			B/A (%)
		계(B)	상향요구	하향요구	
합 계	3,838,847	589	273	316	0.02
서 울	293,646	110	70	40	0.04
부 산	189,445	18	5	13	0.01
대 구	146,850	11	8	3	0.01
인 천	95,672	26	9	17	0.03
광 주	78,118	10	7	3	0.01
대 전	76,058	26	22	4	0.03
울 산	67,242	27	20	7	0.04
세 종	15,943	9	2	7	0.06
경 기	500,525	112	71	41	0.02
강 원	240,392	36	4	32	0.01
충 북	211,136	9	3	6	0.00
충 남	302,222	58	28	30	0.02
전 북	276,161	8	5	3	0.00
전 남	392,611	9	5	4	0.00
경 북	440,596	37	6	31	0.01
경 남	413,343	14	4	10	0.00
제 주	98,887	69	4	65	0.07

※ 2022년도 이의신청 호수 : 1,331건



제 6 절 | 개별주택가격 전산정보의 대국민 서비스 실시

1. 실시배경

일반국민이 인터넷을 이용하여 개별주택가격을 손쉽게 편리하게 열람할 수 있도록 함으로써 개별주택가격 확인서 발급 등에 따른 국민의 불편을 최소화시키고 부동산거래질서의 확립 및 거래정보사업의 건전한 육성과 일반국민에 대한 투명한 행정서비스를 통하여 부동산가격의 안정을 도모하고자 개별주택가격 정보서비스를 일반에게 제공하기로 하였다.

2. 개별주택가격의 확인

이를 위하여 개별주택가격관리시스템(KRAS)을 이용하여 산정한 개별주택가격에 관한 전산정보를 각 시·군·구 홈페이지에 연계하여 국토교통부 홈페이지(<http://www.molit.go.kr>)의 “부동산공시가격 알리미(<http://www.realtyprice.kr>)”를 통해 가격 열람이 가능하며, 대한민국 전자정부 홈페이지(<http://www.gov.kr>)에서도 가격 열람 및 개별주택가격 확인서를 쉽게 발급받을 수 있도록 하고 있다.

제 7 편

공동주택가격



제1장 공동주택가격 공시제도

제2장 공동주택가격의 조사

제3장 2023년 공동주택가격 공시현황

01 공동주택가격 공시제도



제 1 절 | 공동주택가격 공시 개요

1. 공동주택가격

가. 공동주택가격의 개념

“공동주택가격”이란 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제18조 및 같은 법 시행령 제40조에 따라 국토교통부장관이 매년 공시기준일(1월 1일: 정기 공시, 6월 1일: 추가공시) 현재 공동주택의 적정가격을 조사·산정하여 공시한 가격을 말한다. 이때 “적정가격”이란 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격을 말한다.

공동주택가격 공시제도는 부동산세제 개편의 일환으로 과표를 현실화함으로써 공평과세를 실현하고 보유세 및 거래세 등 각종 과세기준을 단일화하기 위하여 도입되었다. 공동주택가격 공시제도에서는 토지·건물을 개별 산정하던 기존방식과는 달리 일반적인 거래관행과 부합되도록 토지·건물의 가격을 일괄하여 조사·산정한 적정가격을 공시한다.

국토교통부장관은 공동주택의 적정가격을 공시하여 주택시장의 가격정보를 제공하고 국가·지방자치단체 등의 기관이 과세자료로 활용하거나 기타 참고자료로 활용하도록 한다.



나. 법적 근거

공동주택가격은 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제18조에 따라 국토교통부장관은 공동주택에 대하여 매년 공시기준일 현재의 적정가격을 조사·산정하고, 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 이를 공시한다. 다만, 대통령령이 정하는 바에 따라 국세청장이 국토교통부장관과 협의하여 공동주택가격을 별도로 결정·고시하는 경우는 제외한다.

다. 공시 대상

공동주택가격 공시제도는 「주택법」 제2조 제3호에 따른 공동주택 중 아파트, 연립주택, 다세대주택을 그 공시대상으로 하고 있다.

〈표 7-1-1〉 공동주택가격 공시 대상

구분	내용
• 아파트	주택으로 쓰는 층수가 5개 층 이상인 주택
• 연립주택	주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 본다)합계가 660제곱미터를 초과하고, 층수가 4개 층 이하인 주택
• 다세대주택	주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660제곱미터 이하이고, 층수가 4개 층 이하인 주택(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 본다)

2. 공동주택가격 조사·산정 기준 및 절차

가. 조사·산정 기준

공동주택가격은 당해 공동주택에 대하여 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격, 즉 적정가격을 기준으로 조사·산정한다.

공동주택가격은 인근 유사 공동주택의 거래가격·임대료 및 당해 공동주택과 유사한 이용가치가 있다고 인정되는 공동주택의 건설에 필요한 비용추정액 등을 종합적으로 참작하여 산정한다. 이 경우 공동주택에 전세권 등 그 공동주택의 사용·수익을 제한하는 사법상의 권리가 설정되어 있는 경우에는 당해 권리가 설정되어 있지 아니한 상태를 상정하여 산정한다.

나. 조사·산정 절차

국토교통부장관이 공동주택에 대하여 매년 공시기준일 현재의 적정가격을 조사·산정하고자 할 때에는 한국부동산원에 의뢰한다.

공동주택가격의 조사·산정을 의뢰받은 한국부동산원은 국토교통부장관이 정하는 사항을 조사·산정하여 「공동주택가격 조사·산정 보고서」를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

국토교통부장관은 공동주택가격을 공시하기 위하여 공동주택의 가격을 산정한 때에는 대통령이 정하는 바에 따라 공동주택소유자와 그 밖의 이해관계인의 의견을 들어야 하며, 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 이를 공시하여야 한다.

중앙부동산가격공시위원회의는 국토교통부장관 소속하에 학자, 법률가, 공무원 등 위원장을 포함하여 20인 이내로 구성되며, 위원장은 국토교통부 제1차관이 되고, 위원은 대통령령으로 정하는 중앙행정기관의 장이 지명하는 6명 이내의 공무원과 대학교수, 판사·검사, 변호사, 감정평가사 및 부동산 가격공시 또는 감정평가 관련 분야에서 10년이상 연구 또는 실무경험이 있는 사람 중 국토교통부장관이 위촉하는 사람이 된다.

공동주택가격은 국세(종합부동산세, 상속세, 증여세) 및 지방세(재산세) 부과시 기준으로 활용되는 등 국민의 권리·의무에 직접 관련되므로 소유자 및 이해관계인의 의견을 수렴하는 의견제출 및 이의신청제도를 두고 있다. 공동주택가격 조사·산정과정에서 착오 또는 기타사유로 잘못 조사·산정된

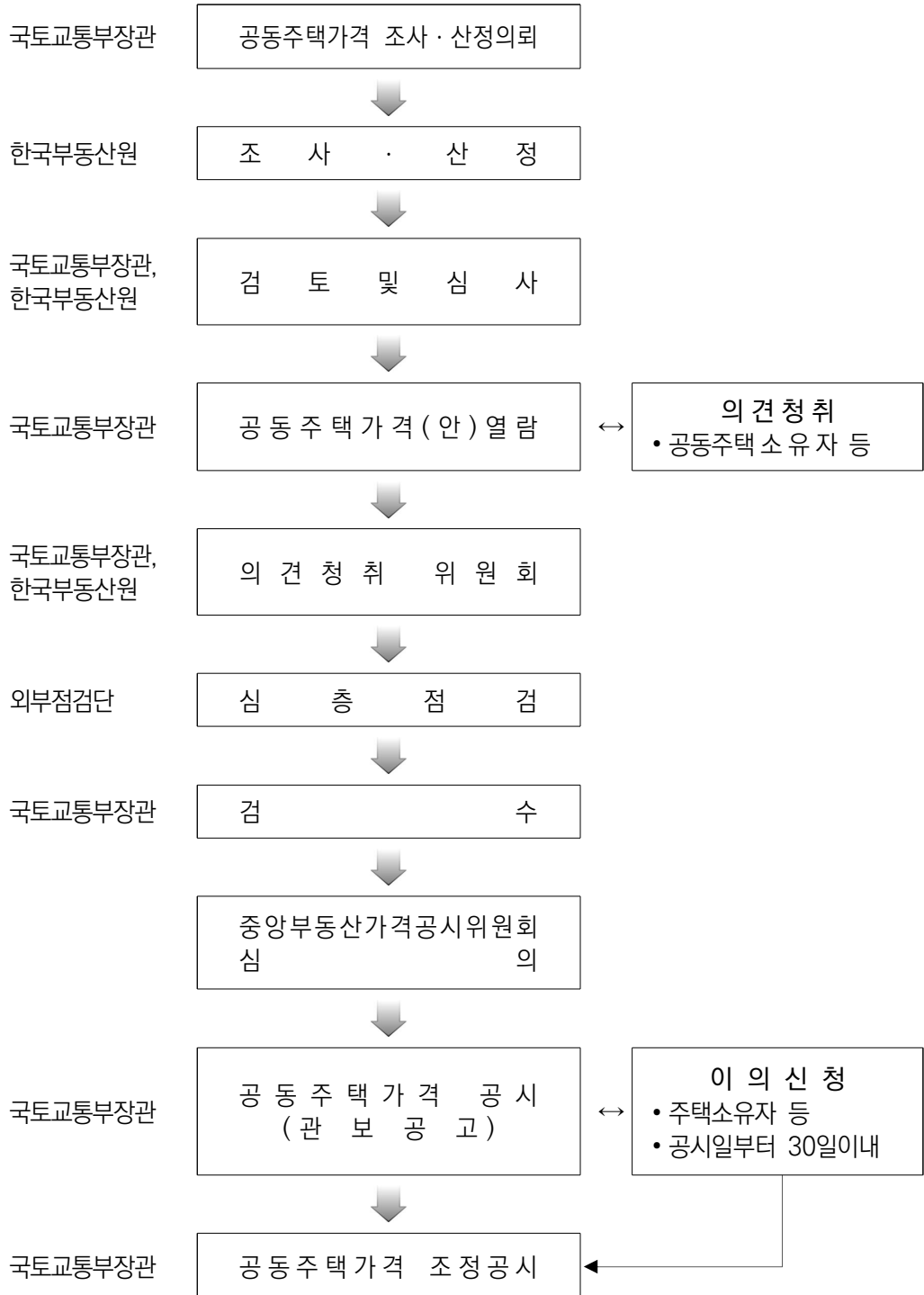


사항을 재조사·확인하여 조정함으로써 적정한 공동주택가격이 공시되도록 사전·사후적 권리보호를 도모하고 있다.

공시된 공동주택가격에 이의가 있는 자는 공시일부터 30일 이내에 서면으로 국토교통부장관에게 이의를 신청할 수 있다.

국토교통부장관은 이의신청의 내용이 타당하다고 인정될 때에는 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 조정·공시하고, 이의신청인에게 그 결과를 서면으로 통지하도록 하고 있다.

〈그림 7-1-1〉 공동주택가격 공시절차도





3. 공동주택가격 조사내용

가. 지역개황 조사

공동주택의 가격수준에 전반적인 영향을 미치는 가격형성요인을 일정한 지역 범위별로 조사함으로써 지역 내 공동주택의 가격수준 및 가격변동 추이 등을 판정하는 지역개황조사를 실시한다.

조사자는 담당지역에 대한 지역현황, 가격수준 및 가격변동 추이 등을 분석하고 조사자 상호간에 조사관련 정보를 공유함으로써 조사·산정업무를 효율적으로 수행하여 공동주택가격의 적정성을 도모한다.

나. 공동주택의 특성 조사

공동주택 특성조사는 공동주택의 객관적인 가치에 영향을 미치는 가격형성요인과 공동주택의 정보요인으로서 가치가 있는 기초 자료를 조사하는 것을 말한다.

기존의 주택공급정책은 물량의 대량공급에 중점을 두었으나 최근에는 단지규모·환경적 요인·기타 개별요인 등이 더욱 크게 부각되는 양상을 보이면서 공동주택의 가격형성요인에도 큰 변화를 보이고 있어 이를 공동주택가격에 적극적으로 반영하고 있다.

대상 공동주택의 가격형성에 영향을 미치는 주요 요인인 개별특성으로는 소재지, 지번, 명칭, 동·호수, 면적, 구조, 용도, 층, 사용승인일, 승강기 등의 설비상태, 층별·위치별·향별 효용, 조망 및 소음 등이 있다.

다. 가격자료의 수집 및 가격수준의 조사

공동주택가격을 산정하기 위해서는 인근지역 및 동일수급권 내의 유사 지역에 있는 거래사례·정보사이트가격·평가선례·분양사례 및 세평가격

등 가격수준을 파악하는데 참고가 되는 자료를 수집·정리하여 공동주택 가격 산정에 활용하게 된다.

가격자료를 수집할 때에는 대규모 아파트단지와 같이 거래사례가 풍부하여 거래사례 등의 수집이 용이한 경우에는 당해 공동주택단지를 기준으로 한다. 또한 대상 공동주택에 대한 전경 사진(단지 기준)을 촬영함으로써 현장 확인의 근거를 마련하고 가격산정의 객관성을 도모한다.

4. 공동주택가격 조사준비

가. 조사계획의 수립

한국부동산원 총괄부서는 국토교통부에서 통지하는 공동주택가격 추진 계획 및 조사·산정 기준에 따라 동 업무가 차질 없이 추진될 수 있도록 세부적인 업무 추진계획을 수립한다.

한국부동산원 각 지사에서는 총괄부서에서 통지하는 업무 추진계획에 따라 각 지사별로 세부 업무추진계획을 수립한다. 각 지사장은 업무관장구역 내에 소재하는 공동주택가격 조사·산정 업무를 총괄하고, 업무가 효율적으로 운영되도록 조사담당부장을 지휘·감독한다.

각 지사장의 지휘 하에 소속 직원의 업무수행 정도와 지사별 조사대상 동수, 인원수 및 업무관장구역 등을 고려하여 업무추진계획을 수립하고, 필요한 경우 인근 지사 및 본사의 지원을 요청하도록 한다.

또한 전년도 공동주택 조사·산정 관련 자료를 체계적으로 정리하여 업무 수행에 만전을 기한다.

각 조사자는 공동주택가격 조사·산정 추진계획에 따라 체계적으로 공동주택가격 조사·산정업무를 수행하도록 한다.



나. 공동주택 조사·산정 업무요령 작성 및 배부

국토교통부는 공동주택가격의 조사·산정 업무를 수행함에 있어서 필요한 「공동주택가격 조사·산정 업무요령」(이하 ‘업무요령’이라 한다)을 작성하여 제공한다. 업무요령에는 전체적인 개요·절차는 물론 특성조사 및 가격산정에 대한 구체적인 기준을 포함한 내용을 작성하여 공급한다.

다. 공동주택 데이터베이스(DB, data base) 구축

한국부동산원의 총괄부서와 전산 지원부서는 관련기관의 협조를 받아 공동주택가격을 조사·산정하는데 필요한 각종 공부의 전산자료(DB)를 수집하고 이를 체계적으로 구축한 후 이를 기초로 조사대상목록에 대한 정비작업을 실시한다.

5. 공동주택가격 검토 및 의견청취

가. 검토 및 의견청취 절차

공동주택가격 조사·산정과정에서 조사된 결과를 토대로 공동주택가격 검토(지사, 시·도 관할지사, 전국)과 의견청취(시·군·구, 시·도, 전국) 절차를 두고 있다. 공동주택가격에 대한 정보를 교환하고, 적절한 가격수준을 파악하며, 조사가격에 대하여 외부인사의 자문을 구함으로써 공동주택가격의 적정성 확보 및 신뢰성을 도모한다.

〈그림 7-1-2〉 공동주택가격 조사 검토 업무 절차도

업무절차	〈조사지사〉	〈총괄 및 지원부서〉	〈국토교통부〉
1. 조사자 공동주택가격(안) 검토	조사자 자체 검토	각 단계의 계획수립, 전산프로그램지원 등	실태파악 및 지도점검
↓			
2. 지사 공동주택가격(안) 검토	지사 공동주택가격 검토위원회 개최	"	"
↓			
3. 시·도관할지사 공동주택 가격(안)검토	시·도관할지사 공동주택 가격 검토위원회 개최	"	"
↓			
4. 전국 공동주택가격(안) 검토	전국 공동주택가격 검토위원회 참석	전국 공동주택가격 검토위원회 개최	"
↓			
5. 공동주택가격시가수준 심사	외부점검단 검수	각 단계의 계획수립, 전산프로그램지원 등	심사주관
↓			
6. 지자체 검증	지자체 검증사항 반영	"	"
↓			
7. 공동주택가격(안) 심사	국토부 검수	"	"
↓			
8. 시·군·구 공동주택 가격(안) 의견청취	시·군·구 공동주택가격 의견청취 위원회 개최	"	실태파악 및 지도점검
↓			
9. 시·도 공동주택 가격(안) 의견청취	시·도 공동주택가격 의견청취 위원회 개최	"	"
↓			
10. 전국 공동주택가격(안) 의견청취	전국 공동주택가격 의견청취 위원회 참석	전국 공동주택 의견청취 위원회 개최	"

나. 공동주택가격 검토

공동주택가격 검토란 공동주택 기초정보의 정확성 및 공동주택 가격 수준의 적정성 등을 제고하기 위하여 지사·시·도관할지사간 상호 비교·검토하는 절차를 말한다.



조사자 검토단계에서 조사자별로 검토대상을 상호 비교·검토하고 틀린 계산 및 특성정보 정비 오류 등을 검증한다. 지사 검토단계에서는 지사장 주관 하에 검토위원회를 구성하여 시·군·구별 공동주택의 가격수준, 지사 조사자간 가격균형, 기초정보에 관한 사항 및 기타 적정성 검토를 위해 필요한 사항 등에 대해 검토한다.

시·도관할지사검토와 전국검토단계에서는 지역 간 공동주택의 가격수준, 가격균형 및 기타 적정성 검토를 위해 필요한 사항 등을 검토한다.

시·도관할지사검토에서는 시·도관할지사장 주관 하에 각 지사장을 중심으로 지사 간 가격균형 및 가격수준의 적정성을 검토하고 전국검증에서는 공시통계본부장이 전국 차원에서 공동주택 가격수준, 가격균형유지, 기초정보에 관한 사항 및 기타 적정성 검토를 위해 필요한 사항 등에 대해 검토한다.

다. 공동주택가격 시가수준 심사

공동주택 시가수준 심사는 국토교통부에서 감정평가사, 부동산·통계 관련분야 석·박사 등으로 외부점검단을 편성·운영 하여 공동주택 시가수준 및 시가수준 변동률 등을 심사하는 절차를 말한다.

라. 지자체 검증

지자체 검증이란 전국 공동주택가격(안) 열람 전 지자체와 공동주택가격(안)의 적정성 여부에 대해 상호 검증하는 절차를 말한다.

마. 공동주택가격(안) 심사

공동주택가격(안) 심사는 국토교통부에서 심사위원단을 편성·운영 하여 공동주택가격의 적정성, 특성의 적합성, 기초정보 확인·점검 등을 심사하는 절차를 말한다.



바. 공동주택가격(안) 의견청취

공동주택가격 의견청취는 공동주택 가격수준 및 가격균형의 적정성을 확보하기 위하여 시·군·구, 시·도, 전국단위별 심의위원회를 구성하여 조사·산정된 공동주택가격에 대해 사전심의하고 외부인사의 자문을 구하는 절차를 말한다.

〈표 7-1-2〉 공동주택가격 의견청취 위원회 구성 및 심의 사항

구 분	시군구 공동주택가격 의견청취위원회	시도 공동주택가격 의견청취위원회	전국 공동주택가격 의견청취위원회
위원장	한국부동산원 지사장	한국부동산원 시·도 관할지사장	공동위원장 (내부 1명: 한국부동산원 공시통계본부장, 외부 1명: 외부 전문가 중 선임)
위 원	지자체, 세무서 공무원 및 외부인사 (감정평가사, 공인중개사 등)	시·도청, 세무서 공무원 및 학계, 전문자격자 (감정평가사, 공인중개사 등)	행정안전부 및 국세청 공무원, 학계, 전문자격자 (변호사, 감정평가사, 공인중개사 등)
심의사항	공동주택가격의 수준에 관한 사항, 공동주택가격 기초통계에 관한 사항 및 기타 공동주택가격의 적정성 검토를 위해 필요한 사항		

6. 공동주택가격 공시 및 이의신청

가. 공동주택가격 공시

국토교통부장관은 공동주택가격을 공시하기 위하여 공동주택의 가격을 산정한 때에는 대통령령이 정하는 바에 따라 공동주택소유자와 그 밖의 이해관계인의 의견을 들어야 하며, 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 이를 공시하여야 한다.



공동주택가격을 결정·공시하기 전 공동주택 소유자 등의 의견을 듣는 절차로서 의견청취제도를 두고 공동주택가격 결정·공시 후에 이뤄지는 이의신청 및 민원 등을 사전에 해소하여 공동주택가격의 공신력 제고를 도모하고 있다.

국토교통부장관은 매년 4월 30일까지 공동주택가격을 결정·공시하며, 공동주택의 지번, 명칭, 동·호수, 공동주택가격, 공동주택의 면적, 그 밖에 공동주택가격의 공시에 관하여 필요한 사항 등을 포함하여 관보에 공고하고, 공동주택가격을 부동산공시가격시스템에 게시하여야 한다.

나. 공동주택가격 이의신청

공시된 공동주택가격에 이의가 있는 자는 공시일부터 30일 이내에 서면(전자문서를 포함한다. 이하 같다)으로 국토교통부장관에게 이의를 신청할 수 있다.

국토교통부장관은 이의신청의 내용이 타당하다고 인정될 때에는 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 조정·공시하고, 이의신청인에게 그 결과를 서면으로 통지하도록 하고 있다.

제 2 절 | 공동주택가격의 효력

공동주택가격은 주택시장의 가격정보를 제공하고, 국가·지방자치단체 등의 기관이 과세 등의 업무와 관련하여 공동주택의 가격을 산정하는 경우에 그 기준으로 활용될 수 있다.

공동주택가격은 공동주택의 보유세·거래세 등의 세액 산출의 기초가 되는 과세표준의 기준으로 활용되는데, 대표적으로 국세에는 종합부동산세, 상속·증여세가 있고 지방세에는 재산세, 취득세가 있다.

02 공동주택가격의 조사



제 1 절 | 개 요

공동주택가격은 주택시장의 가격정보를 제공하고 국가·지방자치단체 등의 기관이 과세 등의 업무와 관련하여 주택의 가격을 산정하는 경우에 그 기준으로 활용될 수 있어 국민의 권리·의무에 직접 관련되어 있다. 이러한 공동주택가격에 대한 조사업무는 전국을 대상으로 약 1,486만호(2023.1.1기준)에 달하는 공동주택의 가격을 조사하는 방대한 업무이므로 관련기관간의 긴밀한 협조가 이루어질 수 있는 조사체계가 요구된다.

국토교통부 감독 하에 한국부동산원 본사에 종합상황실을 두고 한국부동산원 각 지사에 조사담당부를 편성하여 공동주택가격 조사·운영체계를 갖추고 있다.

종합상황실(부동산공시처)은 공시업무의 일정별 추진상황을 점검하며, 공시업무와 관련한 계획 및 대책을 수립하여 필요한 사항을 적기에 조치함으로써 원활한 공시업무의 수행을 지원하고 있다. 조사담당부는 한국부동산원의 각 지사 담당 조사자로 편성하며, 조사자는 공동주택의 가격 및 특성에 대한 조사·산정업무를 수행한다.



〈그림 7-2-1〉 공동주택가격 조사·산정 체계도



시·도 관할지사	해당 지사
서울강남	서울중부, 서울동부, 서울남부
수원	성남, 안양, 의정부, 고양
인천	
춘천	강릉
대전	천안, 홍성
청주	충주
광주	순천
전주	군산
제주	
대구	안동, 포항
부산동부	부산서부
울산	
창원	진주

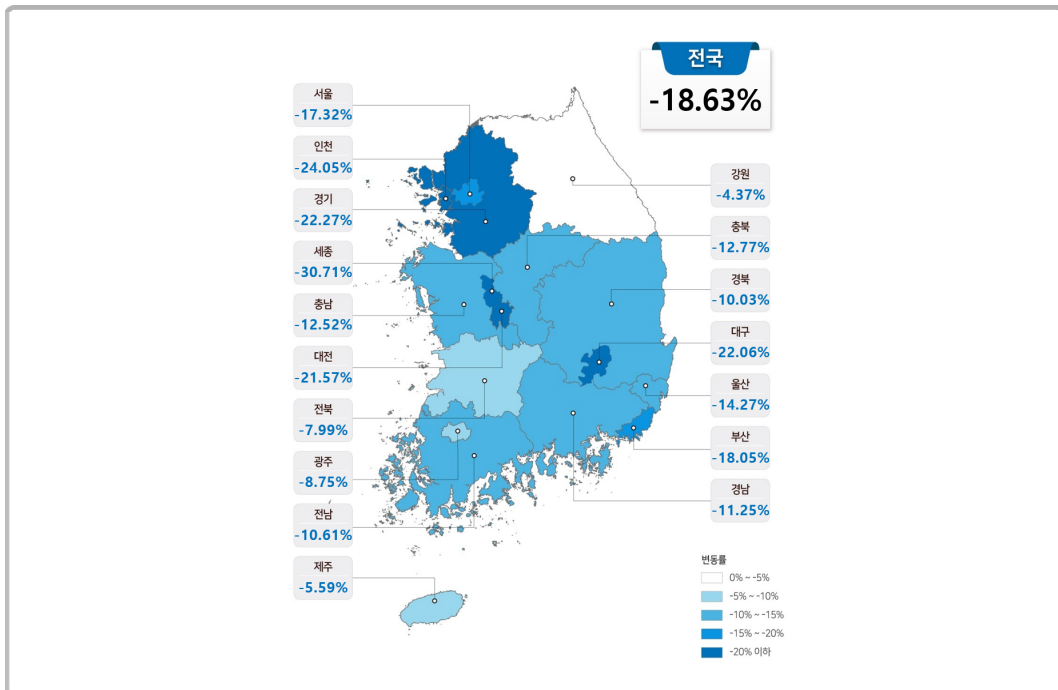
제 2 절 | 2023년 공동주택가격 공시 추진실적

1. 주요 추진 실적

2023년도 1월 1일 기준 전국 공동주택 14,863,981호에 대한 가격을 2023년 4월 28일 관보를 통해 공시하였으며, 공동주택 공시가격 변동률은 전국 평균 -18.63% 하락, 전년도 변동률 17.20% 상승에 비해 크게 하락하였다.

전년대비 변동률은 수도권 -19.89%, 광역시(인천 제외) -18.04%, 도(수도권·광역시 제외) -12.07%로 나타났으며, 시·도별로는 세종(-30.71%), 인천(-24.05%), 경기(-22.27%), 대구(-22.06%) 등 17개 시·도가 전년보다 가격이 하락하였다. 공동주택 공시가격 변동률은 <그림 7-2-2>와 같다.

<그림 7-2-2> 공동주택 공시가격 변동률



시·군·구 별로 보면 상승지역 중에서는 강원 강릉시(5.01%)의 상승폭이 가장 컸고, 강원 양양시(3.99%), 전남 해남군(3.02%), 경북 울릉군(2.71%), 강원 동해시(1.23%) 순으로 상승한 것으로 나타났다.

〈표 7-2-1〉 주요 상위지역 변동사유

강원 강릉	5.01%	• 철도 및 도로 등 광역교통망 개선, 신축 아파트 성공적 분양, 세컨하우스 관심 증가 등	
강원 양양	3.99%	• 서울양양고속도로 개통 이후 지속적인 가격 상승, 해양레포츠 활성화에 의한 수요 증가	
전남 해남	3.02%	• 교육 등 주거인프라 양호한 해남읍 중심 신축 아파트 실수요 증가	
경북 울릉	2.71%	• 대형여객선 취항계획으로 인한 기대감, 일주도로 완공 등 관광객 및 관광산업 종사자 유입	
강원 동해	1.23%	• 신축 아파트 수요 증가, 학군밀집지역, 재건축 단지 등 외지인 수요 증가 등	

한편, 하락한 시군구 중에서는 세종시(-30.71%)의 하락폭이 가장 컸으며, 인천 연수구(-30.55%), 경기 광명시(-29.91%), 경기 화성시(-29.44%), 경기 의왕시(-28.30%) 순으로 하락한 것으로 나타났다.

〈표 7-2-2〉 주요 하위지역 변동사유

세종	-30.71%	• 금리인상으로 수요 위축, 지속적인 아파트 공급물량 및 급매 위주 거래 형성 등	
인천 연수	-30.55%	• 전년 GTX-B노선 화재로 인해 급증하였으나, 대출 금리 인상으로 인한 투자수요 감소 등	
경기 광명	-29.91%	• 대출금리 인상으로 인한 급매 위주 거래, 공사비 상승에 따른 재건축 아파트 투자 감소 등	
경기 화성	-29.44%	• 가격상승 장기화에 대한 피로감, 금리인상으로 인한 투자 및 매수심리 위축 등	
경기 의왕	-28.30%	• GTX-C호재 불구하고, 신축 아파트 공급 증가에 따른 미분양, 금리인상에 따른 투자심리 위축 등	

2. 추진일정 및 참여인원

가. 추진일정

2023년 공동주택가격은 한국부동산원에 공동주택가격의 조사·산정을 의뢰하여 2022년 8월 16일부터 9월 30일까지 교육을 실시하고 2022년 9월 1일부터 2023년 1월 20일까지 공동주택가격을 조사·산정하였다. 조사·산정된 가격은 2023년 4월 25일 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 2023년 4월 28일 공시하였다. 2023년 공동주택가격 조사·산정 추진일정은 <표 7-2-3>과 같다.

<표 7-2-3> 2023년 공동주택가격 조사·산정 추진일정

2022.7.18.~8.5.	추진계획수립	국토교통부
	↓	
2022.8.8.~8.19.	DB구축 및 프로그램 개발	(한국부동산원)
	↓	
2022.8.8.~9.16.	조사·산정지침 및 업무 요령 작성	국토교통부
	↓	
2022.8.16.~9.30.	조사자 교육	국토교통부·부동산원
	↓	
2022.9.1.~2023.1.20.	사전조사 및 현장조사	(한국부동산원)
	↓	
2023.1.25.~2.3.	조사·산정가격 검토	(한국부동산원)
	↓	
2023.2.8.~2.16.	공동주택 시가수준 심층심사	외부점검단
	↓	
2023.2.15.~2.21.	열람 전 지자체 검증	지자체
	↓	
2023.2.22.~2.28.	공동주택가격(안) 심사	국토교통부
	↓	
2023.3.23.~4.11.	공동주택가격(안) 열람 및 의견청취	국토교통부·부동산원
	↓	
2023.4.10.~4.14.	공동주택가격(안) 심층점검	외부 점검단
	↓	
2023.4.17.~4.19.	조사·산정보고서 접수	국토교통부
	↓	
2023.4.25.	중앙부동산가격공시위원회 심의	국토교통부
	↓	
2023.4.28.	공동주택가격 결정·공시	국토교통부
	↓	
2023.4.28.~5.30.	공동주택가격 열람 및 이의신청	국토교통부
	↓	
2023.6.13.~6.15.	이의신청 검토결과 심사	국토교통부
	↓	
2023.6.27.	공동주택가격 조정·공시	국토교통부

나. 참여인원

조사에 참여한 인원은 총괄 실무자를 포함하여 약 520명이며 1인당 평균 조사·산정량은 약 876동으로 전년에 비해 약 12동이 증가하였다.

〈표 7-2-4〉 공동주택가격 조사·산정 참여인원 현황

구 분	2022년	2023년	증감
참 여 인 원(명)	520	520	-
1인당 평균 조사·산정 동수(동)	864	876	12(1.4%)

3. 소요 예산

2023년 공동주택가격 조사·산정을 위해 편성된 예산은 총 232.7억원으로 2022년에 비해 약 13.21억원 증가하였다. 항목별 예산을 보면 공동주택가격 조사·산정수수료는 조사대상 공동주택 증가를 반영하여 220억원, 주택가격 정보체계 위탁관리비 12억원, 각종 통지문 인쇄 및 우편료로 5천6백만원이 편성되었다.

연도별 공동주택가격 관련 예산현황은 <표 7-2-5>와 같다.

〈표 7-2-5〉 공동주택가격 관련 예산현황

(단위: 백만원)

구 분	2022(A)	2023(B)	증감(B-A)
계	21,953	23,274	1,321
○ 조사산정 수수료	20,697	22,018	1,321
○ 우편료 등 공공요금	17	17	-
○ 개별통지문 등 인쇄비	39	39	-
○ 공시가격정보체계 위탁사업비	1,200	1,200	-

4. 소유자 열람 및 의견청취

가. 대국민 홍보

공동주택가격은 재산세 및 종합부동산세 등 각종 세금의 과세기준이 되므로 공동주택가격 조사의 취지 및 방법과 활용범위 외에도 공동주택가격의 조사와 열람 및 의견제출방법 등에 대하여 적극적으로 홍보하였다. 홍보방법은 지역 TV 등 방송과 신문, 인터넷, 반사회, 현수막 및 입간판 등을 활용하였다.

특히 공동주택가격을 공시하기에 앞서 국민의 사전적인 권리구제를 위한 공동주택가격(안) 열람 및 의견제출 방법에 대하여 집중적인 홍보를 실시하는 한편, 산정된 공동주택가격에 대하여 이의가 있으면 의견을 제출하도록 안내하였다.

나. 공동주택가격 열람 및 의견제출

공동주택가격 열람 및 의견청취는 공동주택가격을 결정·공시하기 전에 공동주택소유자와 그 밖의 이해관계인의 의견을 듣는 절차로서, 공동주택가격 공시 후에 이루어지는 이의신청 및 민원 등을 사전에 해소하여 공동주택가격의 공신력을 제고하는데 그 목적이 있다.

2023년 1월 1일을 기준으로 조사·산정한 전국 약 1,486만호의 공동주택가격(안)에 대하여 3월 23부터 4월 11일까지 약 20일간 공동주택소유자와 그 밖의 이해관계인이 열람하도록 하였다.

그 결과 전체 약 1,486만호 중 의견 제출은 8,159호(공동주택가격 상향요구는 6,041호, 하향요구는 2,118호)로서 전체 공동주택을 기준으로 약 0.05%가 의견을 제출하였다.



의견제출 사유는 주로 실거래가(시세)와의 차이, 인근주택과의 가격균형 미흡, 조세부담 과다, 개별특성 반영의 미흡 등인 것으로 조사되었다.

〈표 7-2-6〉 공동주택가격 의견제출 현황

(단위 : 호, %)

구 분	합 계	상향요구		하향요구	
		건수	비율	건수	비율
전 국	8,159	6,041	74.04	2,118	25.96
서 울	5,678	4,705	82.86	973	17.14
부 산	280	84	30.00	196	70.00
대 구	34	10	29.41	24	70.59
인 천	411	332	80.78	79	19.22
광 주	26	5	19.23	21	80.77
대 전	29	14	48.28	15	51.72
울 산	11	1	9.09	10	90.91
세 종	68	4	5.88	64	94.12
경 기	1,282	774	60.37	508	39.63
강 원	47	1	2.13	46	97.87
충 북	27	1	3.70	26	96.30
충 남	38	24	63.16	14	36.84
전 북	40	25	62.50	15	37.50
전 남	15	2	13.33	13	86.67
경 북	81	30	37.04	51	62.96
경 남	80	21	26.25	59	73.75
제 주	12	8	66.67	4	33.33

다. 제출된 의견의 처리

의견제출은 재조사·산정 후 의견제출 검토위원회를 거쳐 처리하였다. 의견제출은 전체 8,159건 중 약 74.04%가 상향조정을 요구하였으며, 상향요구 6,041호 중 1,003호(16.60%)를 상향조정하였다. 하향요구 2,118호 중 345호(16.29%)를 하향조정하였다. 전체 접수건의 약 83.48%인 6,811호는 기 산정된 공동주택의 가격이 적정한 것으로 판단되어 비조정하였다.(반영률 16.52%)

〈표 7-2-7〉 공동주택가격 의견제출 처리결과

(단위 : 호, %)

구 분	의견제출 유형			반영내역			반영률 (B/A)
	계(A)	상향요구	하향요구	계(B)	상향조정	하향조정	
전 국	8,159	6,041	2,118	1,348	1,003	345	16.52
서 울	5,678	4,705	973	922	748	174	16.24
부 산	280	84	196	79	33	46	28.21
대 구	34	10	24	3	0	3	8.82
인 천	411	332	79	64	53	11	15.57
광 주	26	5	21	1	0	1	3.85
대 전	29	14	15	2	0	2	6.9
울 산	11	1	10	0	0	0	0
세 종	68	4	64	3	0	3	4.41
경 기	1,282	774	508	221	135	86	17.24
강 원	47	1	46	5	0	5	10.64
충 북	27	1	26	8	0	8	29.63
충 남	38	24	14	0	0	0	0
전 북	40	25	15	1	1	0	2.5
전 남	15	2	13	2	0	2	13.33
경 북	81	30	51	32	29	3	39.51
경 남	80	21	59	0	0	0	0
제 주	12	8	4	5	4	1	41.67



5. 가격공시 및 이의신청

가. 공동주택가격의 결정

2023년 1월 1일 공시기준일로 하여 전국의 공동주택 약 1,486만호에 대해 2023년 4월 28일 공동주택가격을 결정·공시하였으며 이의신청분을 반영한 공동주택가격은 6월 27일 조정·공시하였다.

나. 이의신청

국민의 사후적인 권리 구제를 위해서 공동주택가격에 이의가 있는 자의 의견을 듣는 절차로서 2023년 4월 28일 결정·공시된 공동주택가격에 대하여 4월 28일부터 5월 30일까지 약 30일간 이의신청기간을 두고 있다. 공동주택 가격에 대하여 이의가 있으면 재조사하여 줄 것을 청구할 수 있도록 하고 있다.

공동주택의 0.03%인 4,385호가 이의신청을 접수하였고 이중 실거래가와와의 차이 등을 이유로 75.55%인 3,313호가 상향조정을 요구하였으며, 24.45%인 1,072호는 하향조정을 요구한 것으로 나타났다. 이의신청 건수가 가장 많았던 지역은 서울로 2,924건(66.68%)의 이의신청이 접수되었고, 그 다음으로는 경기 737건(16.81%), 인천 311건(7.09%), 부산 202건(4.61%) 순이었다.

〈표 7-2-8〉 공동주택가격 이의신청 현황

(단위 : 호)

구 분	합 계	상향요구		하향요구	
		호	비율(%)	호	비율(%)
전 국	4,385	3,313	75.55	1,072	24.45
서 울	2,924	2,458	84.06	466	15.94
부 산	202	47	23.27	155	76.73
대 구	25	2	8.00	23	92.00
인 천	311	262	84.24	49	15.76
광 주	15	0	0	15	100
대 전	45	38	84.44	7	15.56
울 산	6	2	33.33	4	66.67
세 종	33	6	18.18	27	81.82
경 기	737	489	66.35	248	33.65
강 원	12	2	16.67	10	83.33
충 북	14	1	7.14	13	92.86
충 남	13	0	0	13	100
전 북	10	1	10.00	9	90
전 남	2	0	0	2	100
경 북	13	0	0	13	100
경 남	20	5	25.00	15	75.00
제 주	3	0	0	3	100

다. 제출된 이의신청의 처리

이의신청 건은 재조사·산정 후 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 처리하였다.

이의신청건 중 상향요구 3,313호에 대해 14호(0.42%)를 상향조정, 하향요구 1,072호에 대하여 7호(0.65%)를 하향조정 하였으며, 하향요구 중 기초정보 오류로 인한 조정요청에 대하여 1건을 가격외 조정하였다. 전체 접수건의 99.5%인 4,363호는 기 산정된 공동주택의 가격이 적정한 것으로 판단되어 비조정하였다.(반영률 0.5%)

〈표 7-2-9〉 공동주택가격 이의신청 처리현황

(단위 : 호)

구 분	이의신청 유형			반영내역				반영률(%) (B/A)
	계(A)	상향 요구	하향 요구	계(B)	상향 조정	하향 조정	가격외 조정	
전 국	4,385	3,313	1,072	22	14	7	1	0.50
서 울	2,924	2,458	466	12	9	2	1	0.41
부 산	202	47	155	1	0	1	0	0.50
대 구	25	2	23	0	0	0	0	0
인 천	311	262	49	1	1	0	0	0.32
광 주	15	0	15	0	0	0	0	0
대 전	45	38	7	0	0	0	0	0
울 산	6	2	4	0	0	0	0	0
세 종	33	6	27	1	0	1	0	3.03
경 기	737	489	248	7	4	3	0	0.95
강 원	12	2	10	0	0	0	0	0
충 북	14	1	13	0	0	0	0	0
충 남	13	0	13	0	0	0	0	0
전 북	10	1	9	0	0	0	0	0
전 남	2	0	2	0	0	0	0	0
경 북	13	0	13	0	0	0	0	0
경 남	20	5	15	0	0	0	0	0
제 주	3	0	3	0	0	0	0	0

03 2023년 공동주택가격 공시현황



제 1 절 | 공동주택 공시대상 분포현황

1. 공동주택 수

2023년 1월 1일 기준 공시대상 공동주택 수는 455,516동 14,863,981호이다. 용도별로는 아파트가 전체의 81.12%인 12,057,979호, 연립주택이 3.58%인 531,423호이며, 다세대주택은 2,274,579호로서 15.30%를 차지하고 있다. 지역별로는 수도권 7,823,032호(52.63%), 광역시 2,983,694호(20.07%), 시·군 지역 4,057,255호(27.30%)의 공동주택이 공시 대상이다.

이중 경기도에 소재하는 공동주택이 4,145,936호로 27.89%이며 서울시 소재 공동주택이 2,702,198호로 18.18%, 부산광역시 소재 공동주택이 1,087,177호로 7.31%를 차지하고 있다.

〈표 7-3-1〉 용도별·지역별 공동주택 수

(단위: 개수, 호)

구분	계		아파트		연립주택		다세대주택	
	동수	호수	동수	호수	동수	호수	동수	호수
전 국	455,516	14,863,981	159,937	12,057,979	34,978	531,423	260,601	2,274,579
수도권	293,715	7,823,032	77,071	5,796,905	18,385	268,115	198,259	1,758,012
광역시	71,504	2,983,694	32,696	2,617,897	4,599	74,159	34,209	291,638
기 타	90,297	4,057,255	50,170	3,643,177	11,994	189,149	28,133	224,929

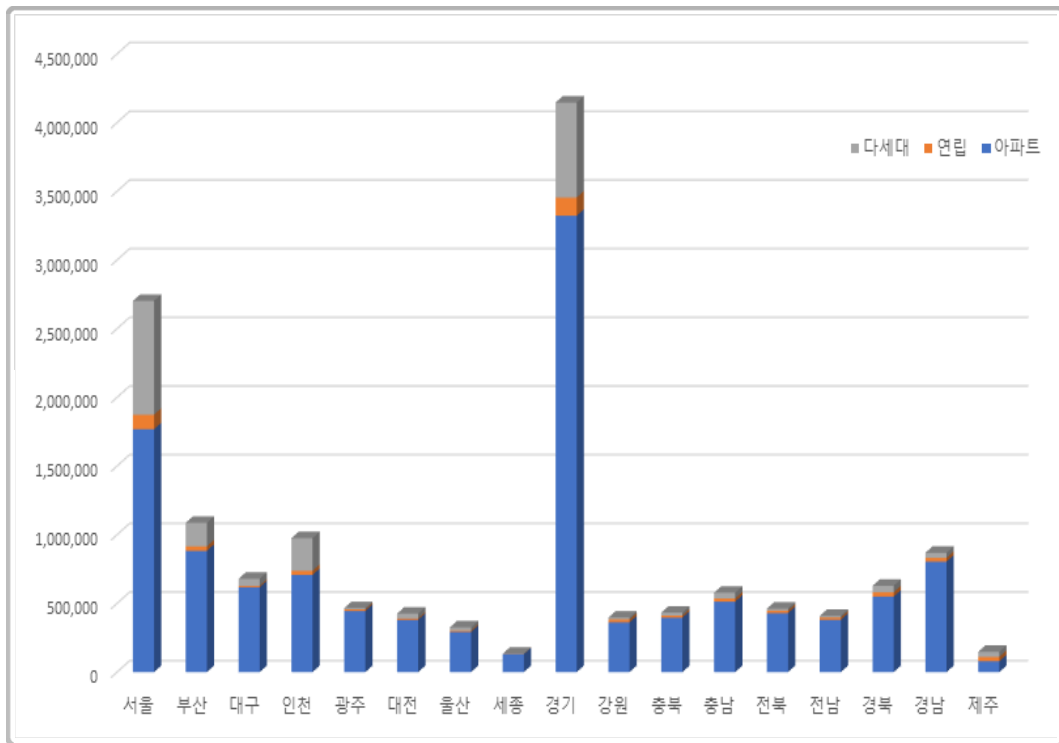
※ 수도권 : 서울·인천·경기, 광역시: 부산·대구·광주·대전·울산, 기타 : 수도권·광역시 외



2. 용도별 분포현황

아파트, 연립주택 및 다세대주택의 용도별 분포현황을 보면 총 호수 기준으로 아파트는 경기 27.55%, 서울 14.66%, 부산 7.32%, 경남 6.67%, 인천 5.86%, 연립은 경기 24.85%, 서울 19.99%, 부산 6.11%, 제주 6.01%, 경북 6.00%, 다세대는 서울 36.41%, 경기 30.42%, 인천 10.46%, 부산 7.57%, 대구 2.26%의 순으로 공동주택이 분포하고 있다.

〈그림 7-3-1〉 시·도별·용도별 분포현황



〈표 7-3-2〉 시도별·용도별 분포현황

(단위: 호, %)

구분	합계		아파트		연립주택		다세대주택	
	동수	호수	동수	호수	동수	호수	동수	호수
전국	455,516	14,863,981	159,937	12,057,979	34,978	531,423	260,601	2,274,579
	100	100	35.11	81.12	7.68	3.58	57.21	15.3
서울	127,637	2,702,198	24,972	1,767,795	7,854	106,222	94,811	828,181
	100	100	19.56	65.42	6.15	3.93	74.28	30.65
부산	32,652	1,087,177	11,478	882,533	2,108	32,484	19,066	172,160
	100	100	35.15	81.18	6.46	2.99	58.39	15.84
대구	15,050	679,660	7,393	617,332	610	10,852	7,047	51,476
	100	100	49.12	90.83	4.05	1.6	46.82	7.57
인천	36,751	974,898	8,823	707,095	1,874	29,818	26,054	237,985
	100	100	24.01	72.53	5.1	3.06	70.89	24.41
광주	6,783	465,588	5,266	445,207	642	11,406	875	8,975
	100	100	77.64	95.62	9.46	2.45	12.9	1.93
대전	9,656	425,532	4,593	380,766	673	9,997	4,390	34,769
	100	100	47.57	89.48	6.97	2.35	45.46	8.17
울산	7,363	325,737	3,966	292,059	566	9,420	2,831	24,258
	100	100	53.86	89.66	7.69	2.89	38.45	7.45
세종	2,180	133,873	1,918	130,308	70	1,850	192	1,715
	100	100	87.98	97.34	3.21	1.38	8.81	1.28
경기	129,327	4,145,936	43,276	3,322,015	8,657	132,075	77,394	691,846
	100	100	33.46	80.13	6.69	3.19	59.84	16.69
강원	8,096	396,991	4,966	362,339	1,337	21,500	1,793	13,152
	100	100	61.34	91.27	16.51	5.42	22.15	3.31
충북	8,596	432,795	4,995	395,972	1,037	15,915	2,564	20,908
	100	100	58.11	91.49	12.06	3.68	29.83	4.83
충남	12,818	577,683	6,566	512,709	1,395	22,926	4,857	42,048
	100	100	51.22	88.75	10.88	3.97	37.89	7.28
전북	8,145	462,016	5,293	429,111	1,158	18,007	1,694	14,898
	100	100	64.98	92.88	14.22	3.9	20.8	3.22
전남	7,670	409,445	5,093	380,427	1,149	17,683	1,428	11,335
	100	100	66.4	92.91	14.98	4.32	18.62	2.77
경북	15,673	628,180	7,895	549,127	1,872	31,883	5,906	47,170
	100	100	50.37	87.42	11.94	5.08	37.68	7.51
경남	18,041	868,567	11,410	804,154	1,840	27,459	4,791	36,954
	100	100	63.24	92.58	10.2	3.16	26.56	4.25
제주	9,078	147,705	2,034	79,030	2,136	31,926	4,908	36,749
	100	100	22.41	53.51	23.53	21.61	54.06	24.88



3. 규모별(전용면적) 분포현황

규모별(전용면적) 공동주택 분포현황을 보면 전용면적 60㎡초과~85㎡이하의 공동주택이 42.21%, 50㎡초과~60㎡이하가 22.56%로서 전체 공동주택의 약 64.77%가 이 두 구간에 분포하고 있다.

용도별로 규모별(전용면적) 분포현황을 보면 아파트는 전용면적 60㎡초과~85㎡이하가 45.79%, 50㎡초과~60㎡이하가 22.78%로서 전체 아파트의 약 68.56%가 이 두 구간에 분포한다. 연립주택은 전용면적 60㎡초과~85㎡이하가 41.47%, 50㎡초과~60㎡이하가 24.29%로서 전체 연립주택의 약 65.76%가 이 두 구간에 있다. 다세대주택에서는 전용면적 33㎡초과~50㎡이하가 32.66%로 가장 높은 분포를 보이고 있고, 그 다음으로 높은 분포를 보이는 구간은 60㎡초과~85㎡이하, 33㎡이하 순이다.

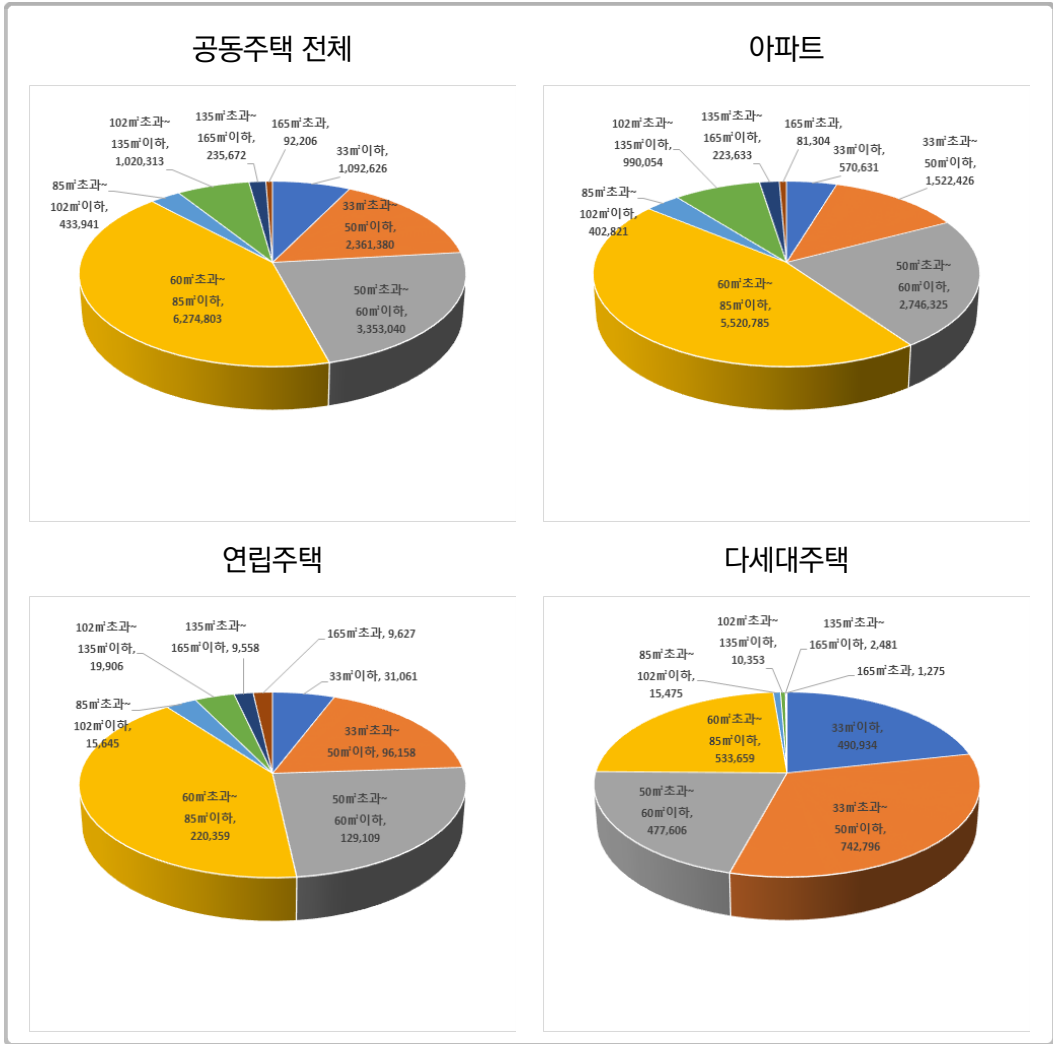
전용면적 50㎡이하의 전체 공동주택 기준에서는 23.24%인데, 아파트는 전체 아파트의 17.36%, 연립주택은 전체 연립주택의 23.94%에 불과한 반면, 다세대주택은 전체의 54.24%나 되어 상대적으로 다세대주택의 호별 전용면적이 작다는 것을 알 수 있다.

〈표 7-3-3〉 용도별·규모별(전용면적) 분포현황

(단위 : 호, %)

구분	합계	33㎡이하	33㎡초과	50㎡초과	60㎡초과	85㎡초과	102㎡초과	135㎡초과	165㎡초과
전체	14,863,981	1,092,626	2,361,380	3,353,040	6,274,803	433,941	1,020,313	235,672	92,206
	100	7.35	15.89	22.56	42.21	2.92	6.86	1.59	0.62
아파트	12,057,979	570,631	1,522,426	2,746,325	5,520,785	402,821	990,054	223,633	81,304
	100	4.73	12.63	22.78	45.79	3.34	8.21	1.85	0.67
연립	531,423	31,061	96,158	129,109	220,359	15,645	19,906	9,558	9,627
	100	5.84	18.09	24.29	41.47	2.94	3.75	1.80	1.81
다세대	2,274,579	490,934	742,796	477,606	533,659	15,475	10,353	2,481	1,275
	100	21.58	32.66	21.00	23.46	0.68	0.46	0.11	0.06

〈그림 7-3-2〉 용도별·규모별(전용면적) 분포 현황



공동주택 규모별(전용면적)의 시·도별 분포현황을 살펴보면 모든 지역에서 전용면적 60㎡초과~85㎡이하 구간에 가장 많은 공동주택이 분포하고 있는 것으로 나타났다.



〈표 7-3-4〉 공동주택 시·도별·규모별(전용면적) 분포현황

(단위 : 호, %)

구분	합계	33㎡이하	33㎡초과	50㎡초과	60㎡초과	85㎡초과	102㎡초과	135㎡초과	165㎡초과
전국	14,863,981	1,092,626	2,361,380	3,353,040	6,274,803	433,941	1,020,313	235,672	92,206
	100	7.4	15.9	22.6	42.2	2.9	6.9	1.6	0.6
서울	2,702,198	368,289	488,203	544,879	920,803	64,961	224,677	57,362	33,024
	100	13.6	18.1	20.2	34.1	2.4	8.3	2.1	1.2
부산	1,087,177	119,294	136,235	213,260	472,217	24,871	84,452	26,737	10,111
	100	11.0	12.5	19.6	43.4	2.3	7.8	2.5	0.9
대구	679,660	27,583	66,333	158,627	328,350	13,180	68,440	10,739	6,408
	100	4.1	9.8	23.3	48.3	1.9	10.1	1.6	0.9
인천	974,898	50,784	238,304	215,110	359,462	34,779	60,863	12,954	2,642
	100	5.2	24.4	22.1	36.9	3.6	6.2	1.3	0.3
광주	465,588	31,913	51,780	115,002	215,822	8,604	31,317	9,117	2,033
	100	6.9	11.1	24.7	46.4	1.8	6.7	2.0	0.4
대전	425,532	30,539	57,463	79,859	197,414	19,326	31,201	7,837	1,893
	100	7.2	13.5	18.8	46.4	4.5	7.3	1.8	0.4
울산	325,737	12,183	33,307	69,951	177,369	7,055	19,551	5,507	814
	100	3.7	10.2	21.5	54.5	2.2	6.0	1.7	0.2
세종	133,873	11,661	9,095	28,979	55,925	15,746	11,700	684	83
	100	8.7	6.8	21.6	41.8	11.8	8.7	0.5	0.1
경기	4,145,936	242,187	667,381	937,214	1,739,784	167,989	299,769	65,646	25,966
	100	5.8	16.1	22.6	42.0	4.1	7.2	1.6	0.6
강원	396,991	19,140	73,267	112,992	161,980	8,591	16,711	3,663	647
	100	4.8	18.5	28.5	40.8	2.2	4.2	0.9	0.2
충북	432,795	29,508	81,335	111,726	177,631	6,841	20,293	4,524	937
	100	6.8	18.8	25.8	41.0	1.6	4.7	1.0	0.2
충남	577,683	43,807	109,010	128,959	244,329	13,740	30,769	5,201	1,868
	100	7.6	18.9	22.3	42.3	2.4	5.3	0.9	0.3
전북	462,016	27,122	73,073	131,602	187,607	9,552	26,505	4,997	1,558
	100	5.9	15.8	28.5	40.6	2.1	5.7	1.1	0.3
전남	409,445	18,105	66,769	106,539	194,479	4,447	15,785	2,551	770
	100	4.4	16.3	26.0	47.5	1.1	3.9	0.6	0.2
경북	628,180	24,639	81,263	166,553	310,651	8,733	29,365	6,009	967
	100	3.9	12.9	26.5	49.5	1.4	4.7	1.0	0.2
경남	868,567	20,915	105,009	211,876	451,725	22,455	44,078	10,483	2,026
	100	2.4	12.1	24.4	52.0	2.6	5.1	1.2	0.2
제주	147,705	14,957	23,553	19,912	79,255	3,071	4,837	1,661	459
	100	10.1	15.9	13.5	53.7	2.1	3.3	1.1	0.3

아파트, 연립주택 및 다세대주택의 시·도별·규모별(전용면적) 공동주택 분포현황은 다음과 같다.

〈표 7-3-5〉 아파트 시·도별·규모별(전용면적) 분포현황

(단위 : 호, %)

구분	합계	33㎡이하	33㎡초과	50㎡초과	60㎡초과	85㎡초과	102㎡초과	135㎡초과	165㎡초과
전국	12,057,979	570,631	1,522,426	2,746,325	5,520,785	402,821	990,054	223,633	81,304
	100	4.73	12.63	22.78	45.79	3.34	8.21	1.85	0.67
서울	1,767,795	126,033	189,293	360,557	742,860	53,101	214,195	53,401	28,355
	100	7.13	10.71	20.40	42.02	3.00	12.12	3.02	1.60
부산	882,533	49,099	90,719	184,623	415,496	23,584	82,936	26,209	9,867
	100	5.56	10.28	20.92	47.08	2.67	9.40	2.97	1.12
대구	617,332	24,522	57,631	143,811	294,642	12,500	67,742	10,324	6,160
	100	3.97	9.34	23.30	47.73	2.02	10.97	1.67	1.00
인천	707,095	26,909	94,761	155,051	320,796	34,047	60,293	12,758	2,480
	100	3.81	13.40	21.93	45.37	4.82	8.53	1.80	0.35
광주	445,207	25,638	49,435	110,931	209,320	8,377	30,862	8,928	1,716
	100	5.76	11.10	24.92	47.02	1.88	6.93	2.01	0.39
대전	380,766	26,348	43,069	67,854	184,293	19,072	30,959	7,531	1,640
	100	6.92	11.31	17.82	48.40	5.01	8.13	1.98	0.43
울산	292,059	5,874	27,987	65,782	160,508	6,623	19,062	5,430	793
	100	2.01	9.58	22.52	54.96	2.27	6.53	1.86	0.27
세종	130,308	9,991	8,678	28,301	55,155	15,733	11,687	680	83
	100	7.67	6.66	21.72	42.33	12.07	8.97	0.52	0.06
경기	3,322,015	128,886	416,642	717,881	1,522,109	161,645	291,339	61,419	22,094
	100	3.88	12.54	21.61	45.82	4.87	8.77	1.85	0.67
강원	362,339	15,193	65,078	104,479	150,213	7,308	16,063	3,408	597
	100	4.19	17.96	28.83	41.46	2.02	4.43	0.94	0.16
충북	395,972	24,906	73,360	102,833	163,674	6,275	19,757	4,336	831
	100	6.29	18.53	25.97	41.33	1.58	4.99	1.10	0.21
충남	512,709	32,444	95,147	115,509	220,690	12,425	29,788	4,954	1,752
	100	6.33	18.56	22.53	43.04	2.42	5.81	0.97	0.34
전북	429,111	19,952	68,302	124,582	175,226	8,769	25,958	4,813	1,509
	100	4.65	15.92	29.03	40.83	2.04	6.05	1.12	0.35
전남	380,427	14,281	64,001	100,497	180,532	3,319	14,699	2,386	712
	100	3.75	16.82	26.42	47.46	0.87	3.86	0.63	0.19
경북	549,127	17,433	67,835	151,257	269,828	7,659	28,407	5,816	892
	100	3.17	12.35	27.54	49.14	1.39	5.17	1.06	0.16
경남	804,154	15,493	95,180	201,526	416,182	21,006	42,859	10,186	1,722
	100	1.93	11.84	25.06	51.75	2.61	5.33	1.27	0.21
제주	79,030	7,629	15,308	10,851	39,261	1,378	3,448	1,054	101
	100	9.65	19.37	13.73	49.68	1.74	4.36	1.33	0.13



〈표 7-3-6〉 연립주택 시·도별·규모별(전용면적) 분포현황

(단위 : 호, %)

구분	합계	33㎡이하	33㎡초과	50㎡초과	60㎡초과	85㎡초과	102㎡초과	135㎡초과	165㎡초과
전국	531,423	31,061	96,158	129,109	220,359	15,645	19,906	9,558	9,627
	100	5.84	18.09	24.29	41.47	2.94	3.75	1.80	1.81
서울	106,222	5,232	17,874	21,786	42,698	5,681	5,996	2,876	4,079
	100	4.93	16.83	20.51	40.20	5.35	5.64	2.71	3.84
부산	32,484	1,409	9,529	7,313	12,329	497	869	352	186
	100	4.34	29.33	22.51	37.95	1.53	2.68	1.08	0.57
대구	10,852	463	2,108	2,650	4,526	180	415	321	189
	100	4.27	19.42	24.42	41.71	1.66	3.82	2.96	1.74
인천	29,818	1,230	6,833	9,661	11,199	240	366	148	141
	100	4.13	22.92	32.40	37.56	0.80	1.23	0.50	0.47
광주	11,406	1,215	1,288	2,860	5,120	101	377	151	294
	100	10.65	11.29	25.07	44.89	0.89	3.31	1.32	2.58
대전	9,997	901	1,778	2,529	4,046	63	160	286	234
	100	9.01	17.79	25.30	40.47	0.63	1.60	2.86	2.34
울산	9,420	1,231	1,210	1,335	5,010	243	328	52	11
	100	13.07	12.85	14.17	53.18	2.58	3.48	0.55	0.12
세종	1,850	1,119	103	252	358	10	8	-	-
	100	60.49	5.57	13.62	19.35	0.54	0.43	-	-
경기	132,075	6,466	23,930	35,589	49,588	3,299	5,935	3,669	3,599
	100	4.90	18.12	26.95	37.55	2.50	4.49	2.78	2.72
강원	21,500	1,558	5,662	6,008	6,649	867	509	208	39
	100	7.25	26.33	27.94	30.93	4.03	2.37	0.97	0.18
충북	15,915	737	3,096	5,686	5,612	202	373	153	56
	100	4.63	19.45	35.73	35.26	1.27	2.34	0.96	0.35
충남	22,926	2,169	3,827	5,917	9,168	805	738	189	113
	100	9.46	16.69	25.81	39.99	3.51	3.22	0.82	0.49
전북	18,007	1,524	2,702	4,869	7,892	445	389	151	35
	100	8.46	15.01	27.04	43.83	2.47	2.16	0.84	0.19
전남	17,683	1,031	1,649	4,541	8,599	788	896	125	54
	100	5.83	9.33	25.68	48.63	4.46	5.07	0.71	0.31
경북	31,883	1,706	6,014	7,467	15,297	539	665	154	41
	100	5.35	18.86	23.42	47.98	1.69	2.09	0.48	0.13
경남	27,459	862	4,729	5,986	13,663	818	891	248	262
	100	3.14	17.22	21.80	49.76	2.98	3.24	0.90	0.95
제주	31,926	2,208	3,826	4,660	18,605	867	991	475	294
	100	6.92	11.98	14.60	58.28	2.72	3.10	1.49	0.92

〈표 7-3-7〉 다세대주택 시·도별·규모별(전용면적) 분포현황

(단위 : 호, %)

구분	합계	33㎡이하	33㎡초과	50㎡초과	60㎡초과	85㎡초과	102㎡초과	135㎡초과	165㎡초과
전국	2,274,579	490,934	742,796	477,606	533,659	15,475	10,353	2,481	1,275
	100	21.58	32.66	21.00	23.46	0.68	0.46	0.11	0.06
서울	828,181	237,024	281,036	162,536	135,245	6,179	4,486	1,085	590
	100	28.62	33.93	19.63	16.33	0.75	0.54	0.13	0.07
부산	172,160	68,786	35,987	21,324	44,392	790	647	176	58
	100	39.95	20.90	12.39	25.79	0.46	0.38	0.10	0.03
대구	51,476	2,598	6,594	12,166	29,182	500	283	94	59
	100	5.05	12.81	23.63	56.69	0.97	0.55	0.18	0.11
인천	237,985	22,645	136,710	50,398	27,467	492	204	48	21
	100	9.52	57.44	21.18	11.54	0.21	0.09	0.02	0.01
광주	8,975	5,060	1,057	1,211	1,382	126	78	38	23
	100	56.38	11.78	13.49	15.40	1.40	0.87	0.42	0.26
대전	34,769	3,290	12,616	9,476	9,075	191	82	20	19
	100	9.46	36.29	27.25	26.10	0.55	0.24	0.06	0.05
울산	24,258	5,078	4,110	2,834	11,851	189	161	25	10
	100	20.93	16.94	11.68	48.85	0.78	0.66	0.10	0.04
세종	1,715	551	314	426	412	3	5	4	-
	100	32.13	18.31	24.84	24.02	0.17	0.29	0.23	-
경기	691,846	106,835	226,809	183,744	168,087	3,045	2,495	558	273
	100	15.44	32.78	26.56	24.30	0.44	0.36	0.08	0.04
강원	13,152	2,389	2,527	2,505	5,118	416	139	47	11
	100	18.16	19.21	19.05	38.91	3.16	1.06	0.36	0.08
충북	20,908	3,865	4,879	3,207	8,345	364	163	35	50
	100	18.49	23.34	15.34	39.91	1.74	0.78	0.17	0.24
충남	42,048	9,194	10,036	7,533	14,471	510	243	58	3
	100	21.87	23.87	17.92	34.42	1.21	0.58	0.14	0.01
전북	14,898	5,646	2,069	2,151	4,489	338	158	33	14
	100	37.90	13.89	14.44	30.13	2.27	1.06	0.22	0.09
전남	11,335	2,793	1,119	1,501	5,348	340	190	40	4
	100	24.64	9.87	13.24	47.18	3.00	1.68	0.35	0.04
경북	47,170	5,500	7,414	7,829	25,526	535	293	39	34
	100	11.66	15.72	16.60	54.11	1.13	0.62	0.08	0.07
경남	36,954	4,560	5,100	4,364	21,880	631	328	49	42
	100	12.34	13.80	11.81	59.21	1.71	0.89	0.13	0.11
제주	36,749	5,120	4,419	4,401	21,389	826	398	132	64
	100	13.93	12.02	11.98	58.20	2.25	1.08	0.36	0.17



제 2 절 | 공동주택 가격수준

1. 최고·최저가격

2023년 1월 1일 기준 전체 공동주택 중 공시가격이 가장 높은 공동주택은 서울시 강남구 청담동 더펜트하우스청담 전용면적 407.7㎡으로 공시가격은 162억4천만원이고, 공시가격이 가장 낮은 공동주택은 강원 영월군 영월읍 영흥리 소재 장릉레저타운 17.8㎡으로 공시가격은 273만원으로 조사되었다.

용도별 최고·최저가격 공동주택으로 아파트의 경우 162억4천만원이 최고이며 448만원이 최저가격이다. 연립주택은 최고가격이 77억1천1백만원, 최저가격은 309만원이며 다세대주택은 최고가격이 47억5천2백만원, 최저가격은 273만원이다.

〈표 7-3-8〉 공동주택가격 최고·최저현황

(단위 : 천원)

구분		소재지	단지명	공동주택가격
전체	최고	서울 강남 청담	더펜트하우스청담	16,240,000
	최저	강원 영월 영월 영흥	장릉레저타운	2,730
아파트	최고	서울 강남 청담	더펜트하우스청담	16,240,000
	최저	전남 고흥 도화 당오	뉴코아	4,480
연립	최고	서울 서초 서초	트라움하우스5	7,711,000
	최저	충북 충주 수안보 온천	일신주택	3,090
다세대	최고	서울 강남 청담	(89-11)	4,752,000
	최저	강원 영월 영월 영흥	장릉레저타운	2,730

〈표 7-3-9〉 공동주택 시·도별 최고·최저가격

(단위 : 천원)

시도	구분	전체	아파트	연립주택	다세대주택
서울	최고	16,240,000	16,240,000	7,711,000	4,752,000
	최저	7,720	35,800	7,720	10,500
부산	최고	6,827,000	6,827,000	774,000	646,000
	최저	4,840	7,150	5,370	4,840
대구	최고	2,764,000	2,764,000	1,753,000	1,139,000
	최저	8,820	16,000	11,700	8,820
인천	최고	2,827,000	2,827,000	481,000	378,000
	최저	8,160	23,400	9,750	8,160
광주	최고	1,741,000	1,741,000	1,535,000	931,000
	최저	6,330	16,700	12,900	6,330
대전	최고	1,679,000	1,679,000	1,134,000	1,230,000
	최저	5,600	16,500	11,400	5,600
울산	최고	1,173,000	1,173,000	511,000	394,000
	최저	7,470	11,100	7,470	8,670
세종	최고	1,806,000	1,806,000	488,000	551,000
	최저	8,940	10,600	24,000	8,940
경기	최고	4,096,000	4,096,000	3,002,000	1,335,000
	최저	5,390	12,700	9,310	5,390
강원	최고	764,000	800,000	390,000	262,000
	최저	2,730	4,960	5,910	2,730
충북	최고	895,000	895,000	357,000	419,000
	최저	3,090	5,770	3,090	4,550
충남	최고	1,209,000	1,209,000	420,000	322,000
	최저	5,610	5,610	7,690	6,320
전북	최고	780,000	780,000	670,000	293,000
	최저	5,540	5,540	5,760	5,660
전남	최고	853,000	853,000	485,000	373,000
	최저	3,420	4,480	7,480	3,420
경북	최고	622,000	532,000	622,000	314,000
	최저	3,630	6,100	5,340	3,630
경남	최고	911,000	911,000	736,000	650,000
	최저	6,980	11,900	8,540	6,980
제주	최고	3,096,000	1,196,000	3,096,000	1,339,000
	최저	10,700	25,300	16,000	10,700

2. 가격수준별 분포현황

공동주택가격 수준별 분포현황은 5천만원 이하 수준의 공동주택이 10.05%, 5천만원 초과~1억원 이하가 18.60%, 1억원 초과~2억원 이하가 29.36%로서 전체 공동주택 중 2억원 이하는 8,620,855호로 58.00%이며, 6억원 초과는 1,030,763호로 조사되었다.

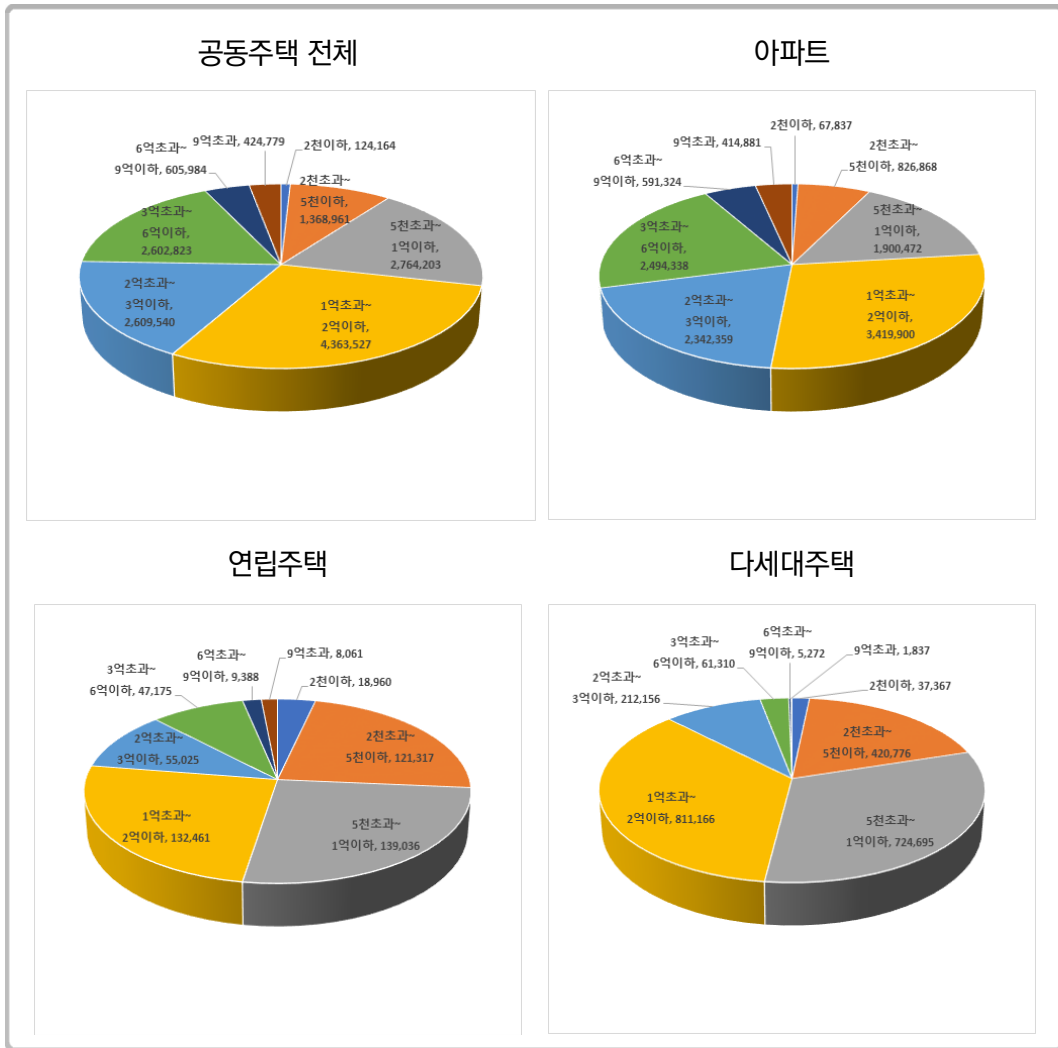
아파트는 1억원 초과~2억원 이하가 차지하는 비율이 28.36%로 가장 높고, 연립주택은 5천만원 초과~1억원 이하의 비율이 26.16%로 가장 높고, 다세대주택도 1억원 초과~2억원 이하의 비율이 35.66%로 가장 높게 나타나고 있다.

〈표 7-3-10〉 용도별·가격수준별 분포현황

(단위 : 호, %)

구분	전체	2천만 이하	2천만초과 ~5천만이하	5천만초과 ~1억이하	1억초과 ~2억이하	2억초과 ~3억이하	3억초과 ~6억이하	6억초과 ~9억이하	9억 초과
전체	14,863,981	124,164	1,368,961	2,764,203	4,363,527	2,609,540	2,602,823	605,984	424,779
	100	0.84	9.21	18.60	29.36	17.56	17.51	4.08	2.86
아파트	12,057,979	67,837	826,868	1,900,472	3,419,900	2,342,359	2,494,338	591,324	414,881
	100	0.56	6.86	15.76	28.36	19.43	20.69	4.90	3.44
연립 주택	531,423	18,960	121,317	139,036	132,461	55,025	47,175	9,388	8,061
	100	3.57	22.83	26.16	24.93	10.35	8.88	1.77	1.52
다세대 주택	2,274,579	37,367	420,776	724,695	811,166	212,156	61,310	5,272	1,837
	100	1.64	18.50	31.86	35.66	9.33	2.70	0.23	0.08

〈그림 7-3-3〉 공동주택 가격수준별 분포현황



시·도별·가격수준별 공동주택 분포현황으로 서울, 세종은 3억원 초과~6억원 이하 구간에 가장 많은 공동주택이 분포하고, 부산, 대구, 인천, 광주, 대전, 울산, 경기, 강원, 충북, 충남, 경북, 경남, 제주는 1억원 초과~2억원 이하 구간에, 전북과 전남은 5천만원 초과~1억원 이하 구간에 가장 많은 공동주택이 분포하고 있다.

아파트, 연립주택 및 다세대주택의 시·도를 기준으로 가격수준별 분포현황은 다음과 같다.



〈표 7-3-11〉 공동주택 시·도별·가격수준별 분포현황

(단위 : 호, %)

구분	합계	2천만 이하	2천만초과 ~5천만이하	5천만초과 ~1억이하	1억초과 ~2억이하	2억초과 ~3억이하	3억초과 ~6억이하	6억초과 ~9억이하	9억 초과
전국	14,863,981	124,164	1,368,961	2,764,203	4,363,527	2,609,540	2,602,823	605,984	424,779
	100	0.84	9.21	18.60	29.36	17.56	17.51	4.08	2.86
서울	2,702,198	84	7,981	173,103	615,138	361,077	814,664	376,807	353,344
	100	0.00	0.30	6.41	22.76	13.36	30.15	13.94	13.08
부산	1,087,177	3,898	125,254	222,552	340,854	178,082	181,283	25,362	9,892
	100	0.36	11.52	20.47	31.35	16.38	16.67	2.33	0.91
대구	679,660	323	31,373	140,717	284,148	138,577	67,519	12,790	4,213
	100	0.05	4.62	20.70	41.81	20.39	9.93	1.88	0.62
인천	974,898	985	84,407	232,331	298,749	216,846	132,995	7,359	1,226
	100	0.10	8.66	23.83	30.64	22.24	13.64	0.75	0.13
광주	465,588	3,859	36,876	116,900	165,934	86,456	52,446	2,379	738
	100	0.83	7.92	25.11	35.64	18.57	11.26	0.51	0.16
대전	425,532	864	44,924	71,710	138,562	108,295	53,470	6,520	1,187
	100	0.20	10.56	16.85	32.56	25.45	12.57	1.53	0.28
울산	325,737	833	32,811	87,955	102,324	64,527	35,261	1,909	117
	100	0.26	10.07	27.00	31.41	19.81	10.82	0.59	0.04
세종	133,873	549	4,751	13,051	18,073	44,119	48,869	4,286	175
	100	0.41	3.55	9.75	13.50	32.96	36.50	3.20	0.13
경기	4,145,936	5,381	186,926	544,979	1,108,532	990,212	1,091,575	164,700	53,631
	100	0.13	4.51	13.14	26.74	23.88	26.33	3.97	1.29
강원	396,991	13,994	71,268	122,926	138,013	38,945	11,804	41	-
	100	3.53	17.95	30.96	34.76	9.81	2.97	0.01	-
충북	432,795	13,028	97,062	119,917	132,880	58,091	11,239	578	-
	100	3.01	22.43	27.71	30.70	13.42	2.60	0.13	-
충남	577,683	17,307	132,644	150,028	199,866	57,543	19,517	754	24
	100	3.00	22.96	25.97	34.60	9.96	3.38	0.13	0.00
전북	462,016	22,198	99,555	150,655	124,903	47,284	17,286	135	-
	100	4.80	21.55	32.61	27.03	10.23	3.74	0.03	-
전남	409,445	10,314	98,483	134,321	126,915	33,698	5,713	1	-
	100	2.52	24.05	32.81	31.00	8.23	1.40	0.00	-
경북	628,180	26,294	172,103	175,328	202,871	46,061	5,519	4	-
	100	4.19	27.40	27.91	32.30	7.33	0.88	0.00	-
경남	868,567	4,125	130,397	268,709	312,804	113,031	38,412	1,057	32
	100	0.47	15.01	30.94	36.01	13.01	4.42	0.12	0.00
제주	147,705	128	12,146	39,021	52,961	26,696	15,251	1,302	200
	100	0.09	8.22	26.42	35.86	18.07	10.33	0.88	0.14

〈표 7-3-12〉 아파트 시·도별·가격수준별 분포현황

(단위 : 호, %)

구분	합계	2천만 이하	2천만초과 ~5천만이하	5천초과 ~1억이하	1억초과 ~2억이하	2억초과 ~3억이하	3억초과 ~6억이하	6억초과 ~9억이하	9억 초과
전 국	12,057,979	67,837	826,868	1,900,472	3,419,900	2,342,359	2,494,338	591,324	414,881
	100	0.56	6.86	15.76	28.36	19.43	20.69	4.90	3.44
서 울	1,767,795	-	196	32,103	120,114	161,551	740,296	367,352	346,183
	100	-	0.01	1.82	6.79	9.14	41.88	20.78	19.58
부 산	882,533	915	48,934	138,782	304,335	175,078	179,270	25,327	9,892
	100	0.10	5.54	15.73	34.48	19.84	20.31	2.87	1.12
대 구	617,332	98	22,645	104,315	268,970	137,430	66,995	12,699	4,180
	100	0.02	3.67	16.90	43.57	22.26	10.85	2.06	0.68
인 천	707,095	-	10,044	90,558	251,777	214,734	131,397	7,359	1,226
	100	-	1.42	12.81	35.61	30.37	18.58	1.04	0.17
광 주	445,207	1,380	30,340	112,139	162,493	84,676	51,203	2,290	686
	100	0.31	6.81	25.19	36.50	19.02	11.50	0.51	0.15
대 전	380,766	51	22,868	55,886	133,415	107,852	53,164	6,354	1,176
	100	0.01	6.01	14.68	35.04	28.33	13.96	1.67	0.31
울 산	292,059	20	20,285	72,707	98,309	63,810	34,902	1,909	117
	100	0.01	6.95	24.89	33.66	21.85	11.95	0.65	0.04
세 종	130,308	309	2,938	11,995	17,838	44,117	48,650	4,286	175
	100	0.24	2.25	9.21	13.69	33.86	37.33	3.29	0.13
경 기	3,322,015	514	39,256	240,230	816,910	945,042	1,068,553	160,328	51,182
	100	0.02	1.18	7.23	24.59	28.45	32.17	4.83	1.54
강 원	362,339	8,716	53,493	114,611	135,439	38,465	11,602	13	-
	100	2.41	14.76	31.63	37.38	10.62	3.20	0.00	-
충 북	395,972	9,206	75,805	110,029	131,194	57,959	11,201	578	-
	100	2.32	19.14	27.79	33.13	14.64	2.83	0.15	-
충 남	512,709	9,138	94,966	133,895	197,456	57,065	19,411	754	24
	100	1.78	18.52	26.12	38.51	11.13	3.79	0.15	0.00
전 북	429,111	13,372	85,181	144,226	122,219	46,766	17,224	123	-
	100	3.12	19.85	33.61	28.48	10.90	4.01	0.03	-
전 남	380,427	7,403	83,840	127,109	123,995	33,135	4,944	1	-
	100	1.95	22.04	33.41	32.59	8.71	1.30	0.00	-
경 북	549,127	15,491	131,441	152,635	198,869	45,678	5,013	-	-
	100	2.82	23.94	27.80	36.22	8.32	0.91	-	-
경 남	804,154	1,224	100,586	242,550	308,246	112,482	38,026	1,008	32
	100	0.15	12.51	30.16	38.33	13.99	4.73	0.13	0.00
제 주	79,030	-	4,050	16,702	28,321	16,519	12,487	943	8
	100	-	5.12	21.13	35.84	20.90	15.80	1.19	0.01



〈표 7-3-13〉 연립주택 시·도별·가격수준별 분포현황

(단위 : 호, %)

구분	합계	2천만 이하	2천만초과 ~5천만이하	5천초과 ~1억이하	1억초과 ~2억이하	2억초과 ~3억이하	3억초과 ~6억이하	6억초과 ~9억이하	9억초과
전 국	531,423	18,960	121,317	139,036	132,461	55,025	47,175	9,388	8,061
	100	3.57	22.83	26.16	24.93	10.35	8.88	1.77	1.52
서 울	106,222	3	211	7,698	42,299	24,994	21,213	4,398	5,406
	100	0.00	0.20	7.25	39.82	23.53	19.97	4.14	5.09
부 산	32,484	477	7,358	15,325	7,654	710	938	22	-
	100	1.47	22.65	47.18	23.56	2.19	2.89	0.07	-
대 구	10,852	45	1,091	5,035	3,802	395	372	89	23
	100	0.41	10.05	46.40	35.04	3.64	3.43	0.82	0.21
인 천	29,818	35	1,801	11,396	13,363	1,636	1,587	-	-
	100	0.12	6.04	38.22	44.82	5.49	5.32	-	-
광 주	11,406	50	2,539	3,015	2,892	1,763	1,021	76	50
	100	0.44	22.26	26.43	25.36	15.46	8.95	0.67	0.44
대 전	9,997	152	3,995	3,366	1,832	241	241	162	8
	100	1.52	39.96	33.67	18.33	2.41	2.41	1.62	0.08
울 산	9,420	76	2,498	3,835	2,221	512	278	-	-
	100	0.81	26.52	40.71	23.58	5.44	2.95	-	-
세 종	1,850	-	603	931	187	2	127	-	-
	100	-	32.59	50.32	10.11	0.11	6.86	-	-
경 기	132,075	1,238	18,659	40,003	34,247	14,223	17,088	4,204	2,413
	100	0.94	14.13	30.29	25.93	10.77	12.94	3.18	1.83
강 원	21,500	3,486	10,926	4,825	1,588	445	202	28	-
	100	16.21	50.82	22.44	7.39	2.07	0.94	0.13	-
충 북	15,915	1,798	10,347	2,682	957	103	28	-	-
	100	11.30	65.01	16.85	6.01	0.65	0.18	-	-
충 남	22,926	2,460	12,646	6,111	1,216	410	83	-	-
	100	10.73	55.16	26.66	5.30	1.79	0.36	-	-
전 북	18,007	3,472	8,503	3,420	2,050	488	62	12	-
	100	19.28	47.22	18.99	11.38	2.71	0.34	0.07	-
전 남	17,683	1,458	8,392	4,528	2,064	497	744	-	-
	100	8.25	47.46	25.61	11.67	2.81	4.21	-	-
경 북	31,883	3,621	15,992	9,071	2,362	339	494	4	-
	100	11.36	50.16	28.45	7.41	1.06	1.55	0.01	-
경 남	27,459	547	13,478	9,338	3,159	514	375	48	-
	100	1.99	49.08	34.01	11.50	1.87	1.37	0.17	-
제 주	31,926	42	2,278	8,457	10,568	7,753	2,322	345	161
	100	0.13	7.14	26.49	33.10	24.28	7.27	1.08	0.50

〈표 7-3-14〉 다세대주택 시·도별·가격수준별 분포현황

(단위 : 호, %)

구 분	합계	2천만 이하	2천만초과 ~5천만이하	5천초과 ~1억이하	1억초과 ~2억이하	2억초과 ~3억이하	3억초과 ~6억이하	6억초과 ~9억이하	9억초과
전 국	2,274,579	37,367	420,776	724,695	811,166	212,156	61,310	5,272	1,837
	100	1.64	18.50	31.86	35.66	9.33	2.70	0.23	0.08
서 울	828,181	81	7,574	133,302	452,725	174,532	53,155	5,057	1,755
	100	0.01	0.91	16.10	54.66	21.07	6.42	0.61	0.21
부 산	172,160	2,506	68,962	68,445	28,865	2,294	1,075	13	-
	100	1.46	40.06	39.76	16.77	1.33	0.62	0.01	-
대 구	51,476	180	7,637	31,367	11,376	752	152	2	10
	100	0.35	14.84	60.94	22.10	1.46	0.30	0.00	0.02
인 천	237,985	950	72,562	130,377	33,609	476	11	-	-
	100	0.40	30.49	54.78	14.12	0.20	0.00	-	-
광 주	8,975	2,429	3,997	1,746	549	17	222	13	2
	100	27.06	44.53	19.45	6.12	0.19	2.47	0.14	0.02
대 전	34,769	661	18,061	12,458	3,315	202	65	4	3
	100	1.90	51.95	35.83	9.53	0.58	0.19	0.01	0.01
울 산	24,258	737	10,028	11,413	1,794	205	81	-	-
	100	3.04	41.34	47.05	7.40	0.85	0.33	-	-
세 종	1,715	240	1,210	125	48	-	92	-	-
	100	13.99	70.55	7.29	2.80	-	5.36	-	-
경 기	691,846	3,629	129,011	264,746	257,375	30,947	5,934	168	36
	100	0.52	18.65	38.27	37.20	4.47	0.86	0.02	0.01
강 원	13,152	1,792	6,849	3,490	986	35	-	-	-
	100	13.63	52.08	26.54	7.50	0.27	-	-	-
충 북	20,908	2,024	10,910	7,206	729	29	10	-	-
	100	9.68	52.18	34.47	3.49	0.14	0.05	-	-
충 남	42,048	5,709	25,032	10,022	1,194	68	23	-	-
	100	13.58	59.53	23.83	2.84	0.16	0.05	-	-
전 북	14,898	5,354	5,871	3,009	634	30	-	-	-
	100	35.94	39.41	20.20	4.26	0.20	-	-	-
전 남	11,335	1,453	6,251	2,684	856	66	25	-	-
	100	12.82	55.15	23.68	7.55	0.58	0.22	-	-
경 북	47,170	7,182	24,670	13,622	1,640	44	12	-	-
	100	15.23	52.30	28.88	3.48	0.09	0.03	-	-
경 남	36,954	2,354	16,333	16,821	1,399	35	11	1	-
	100	6.37	44.20	45.52	3.79	0.09	0.03	0.00	-
제 주	36,749	86	5,818	13,862	14,072	2,424	442	14	31
	100	0.23	15.83	37.72	38.29	6.60	1.20	0.04	0.08

제 8 편

공시가격 현실화



제1장 공시가격 현실화 개요

제2장 현실화 목표 및 추진방식

제3장 유형별 공시가격 현실화율 변동

01 공시가격 현실화 개요



「부동산 가격공시에 관한 법률」은 부동산의 적정가격을 공시함으로써 부동산의 적정한 가격형성과 각종 조세와 부담금 등의 형평성을 도모하는 것을 목적으로 규정하고 있으며, 적정가격은 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어질 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격으로 규정하여 정상적인 시장에서 형성되는 시세 수준을 반영하여 부동산의 가격을 공시하도록 하고 있다.

부동산 공시가격은 '89년 도입 이래 제도 취지에 맞게 점진적으로 시세 반영률을 높이기 위해 노력해 왔다. 그러나, '19년 부동산 가격공시 결과로 나타난 부동산 유형별 공시가격의 시세 반영 수준은 표준지 64.8%, 표준주택 53.0%, 공동주택 68.1% 정도로 여전히 시세의 50~60% 수준에 그쳤다.

이에 따라, 국회에서는 공시가격 제도의 취지에 맞게 공시가격이 적정가격을 반영하도록 시세 반영률의 목표를 설정하고, 이를 달성하기 위한 계획을 수립하도록 「부동산 가격공시에 관한 법률」을 개정하였다.

제26조의2(적정가격 반영을 위한 계획 수립 등) ① 국토교통부장관은 부동산공시가격이 적정가격을 반영하고 부동산의 유형·지역 등에 따른 균형성을 확보하기 위하여 부동산의 시세 반영률의 목표치를 설정하고, 이를 달성하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 계획을 수립하여야 한다.

② 제1항에 따른 계획을 수립하는 때에는 부동산 가격의 변동 상황, 지역 간의 형평성, 해당 부동산의 특수성 등 제반사항을 종합적으로 고려하여야 한다.

③ 국토교통부장관이 제1항에 따른 계획을 수립하는 때에는 관계 행정기관과의 협의를 거쳐 공청회를 실시하고, 제24조에 따른 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐야 한다.

④ 국토교통부장관, 시장·군수 또는 구청장은 부동산공시가격을 결정·공시하는 경우 제1항에 따른 계획에 부합하도록 하여야 한다.

02 현실화 목표 및 추진방식



‘부동산 공시가격 현실화 계획’에서는 공시가격의 시세반영률의 목표를 90%로 정하고 있다. 적정가격을 공시하도록 한 「부동산 가격공시에 관한 법률」의 취지를 반영하면서 공시가격 조사·산정 과정에서 발생할 수 있는 현실적인 오차를 감안하여 목표를 설정한 것이다.

현실화 계획에서는 개별부동산들의 현실화 현황과 현실화에 따른 공시가격 변동 영향 등을 종합적으로 고려하여 부동산의 유형별·시세구간별로 목표 도달시점을 정하고 있다. 현실화 분포 편차가 커서 형평성 제고가 시급한 시세 9억원 미만의 주택에 대해서는 2023년까지 3년간 현실화율의 균형성을 우선적으로 확보한 이후 연평균 3%p 수준으로 현실화율을 제고하게 된다. 현실화율 분포편차가 상대적으로 적은 시세 9억원 이상의 주택과 토지는 연평균 3%p 수준으로 현실화율이 제고된다. 계획에 따른 경우 토지는 2028년, 공동주택은 2030년, 단독주택은 2035년까지 현실화율 목표를 달성하게 된다.

‘부동산 공시가격 현실화 계획’에 따른 유형별 현실화율 예상 추이는 아래 <표 8-2-1>과 같다. '23년 공시에서는 종합적으로 토지는 74.7%, 단독(표준)주택은 60.4%, 공동주택은 72.7%의 현실화율 달성을 목표로 하였으나, 최근 집값 하락 및 어려운 경제여건 등을 고려한 공시가격 현실화 수정 계획에 따라 '20년도 수준으로 낮추기로 결정하였다.

<표 8-2-1> 현실화율 예상 추이

(단위 : %)

시세/ 연도	'20	'21	'22	'23	'24	'25	'26	'27	'28	'29	'30	'31	'32	'33	'34	'35
단독 주택	53.6	55.9	58.1	60.4	63.6	66.8	70.0	73.2	75.7	78.2	80.6	82.5	84.4	86.2	88.1	90.0
공동 주택	69.0	70.2	71.5	72.7	75.6	78.4	80.9	83.5	85.6	87.8	90.0	90.0	90.0	90.0	90.0	90.0
토지	65.5	68.6	71.6	74.7	77.8	80.8	83.9	86.9	90.0	90.0	90.0	90.0	90.0	90.0	90.0	90.0

03 유형별 공시가격 현실화율 변동



2023년 공시가격의 현실화율은 공시가격 현실화 수정 계획에 따라 '20년 목표치와 유사한 수준으로 나타났다.

표준지의 2023년 현실화율은 65.4%로서 2022년 대비 약 6.0%p 현실화율 감소가 이루어졌으며, 공시가격 현실화 수정 계획에 따른 현실화율 목표치인 65.5%와 대체로 유사한 수준이다.

표준주택의 2023년 현실화율은 53.5%로서 2022년 대비 약 4.4%p 감소하였고, 현실화 수정 계획에 따른 목표치인 53.6%와 유사한 수준이다.

공동주택의 2023년 현실화율은 공시가격 현실화 수정 계획에 따라 '20년 수준인 69.0%이다.

현실화율 결과와 계획에 따른 목표치 간에 차이가 발생하는 주요 원인은 신규 표준부동산 증설 및 공시가격을 표시할 때 3~4자리수까지만 표시하고, 나머지는 단수처리함에 따른 효과가 영향을 미치는 것으로 검토된다.

〈표 8-3-1〉 현실화율 변동

(단위 : %)

년 도	2020년	2021년	2022년	2023년
토지	65.5	68.4	71.4	65.4
단독주택	53.6	55.8	57.9	53.5
공동주택	69.0	70.2	71.5	69.0

자료편

통계자료





자 료 편

〈표 1〉 시·군·구별 표준지공시지가 가격수준	224
〈표 2〉 시·군·구별 표준주택 가격수준	246
〈표 3〉 2023년도 개별공시지가 조사필지 현황	268
〈표 4〉 2023년도 개별주택 조사호수 현황	269
〈표 5〉 2023년도 시·도별 공동주택가격 총액 현황	270
〈표 6〉 2023년도 시·군·구 부동산가격 공시위원회 심의결과	272
〈표 7〉 2023년 시·도별 공시지가 총액	274
〈표 8〉 2023년 시·도별 단독주택가격 총액	275
〈표 9〉 연도별 공시지가 조사현황	276
〈표 10〉 연도별 공시지가 변동률 현황	278
〈표 11〉 연도별 공동주택가격 변동률 현황(유형별)	280
〈표 12〉 연도별 단독주택가격 변동률 현황	282
〈표 13〉 2023년 개별단독주택가격 관련 현황	284
〈표 14〉 2023년 공동주택 공시가격 경과연수별 변동률	285



〈 표 1 〉 시·군·구별 표준지공시지가 가격수준

구분	전 체		도 시			
			주 거 지 역		상 업 지 역	
	최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
전 국	174,100,000	214	58,810,000	2,290	174,100,000	6,860
수 도 권	174,100,000	334	58,810,000	23,200	174,100,000	40,500
광 역 시	43,320,000	365	13,470,000	17,200	43,320,000	142,300
기 타	12,810,000	214	6,909,000	2,290	12,810,000	6,860
서울특별시	174,100,000	7,460	58,810,000	46,800	174,100,000	2,523,000
종 로 구	66,200,000	13,700	29,080,000	207,900	66,200,000	3,901,000
중 구	174,100,000	191,100	39,500,000	191,100	174,100,000	4,139,000
용 산 구	37,280,000	413,600	30,620,000	413,600	37,280,000	5,794,000
성 동 구	30,410,000	363,100	16,680,000	363,100	30,410,000	4,491,000
광 진 구	44,750,000	37,500	28,980,000	479,100	44,750,000	5,426,000
동 대 문 구	25,580,000	151,800	15,320,000	151,800	25,580,000	2,952,000
중 랑 구	12,970,000	43,200	11,140,000	663,300	12,970,000	3,797,000
성 북 구	25,970,000	50,200	18,470,000	156,100	25,970,000	3,216,000
강 북 구	18,270,000	31,100	16,620,000	139,900	18,270,000	2,605,000
도 봉 구	14,230,000	7,460	9,925,000	179,000	14,230,000	3,550,000
노 원 구	19,960,000	13,000	14,600,000	647,900	19,960,000	3,219,000
은 평 구	21,190,000	16,900	12,250,000	104,600	21,190,000	3,452,000
서 대 문 구	53,440,000	12,600	33,500,000	46,800	53,440,000	4,042,000
마 포 구	32,190,000	334,700	27,410,000	587,200	32,190,000	6,722,000
양 천 구	19,030,000	80,900	13,370,000	186,300	19,030,000	3,907,000
강 서 구	14,980,000	65,000	11,900,000	109,500	14,980,000	3,604,000



(단위 : 원)

지 역				비도시지역	
공업 지역		녹지 지역			
최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
21,340,000	689	8,159,000	322	3,764,000	214
21,340,000	22,300	8,159,000	1,720	3,764,000	334
4,175,000	39,500	5,375,000	365	613,800	373
2,371,000	1,470	1,673,000	351	3,122,000	214
21,340,000	243,400	8,159,000	7,460	-	-
-	-	2,697,000	13,700	-	-
-	-	2,094,000	2,094,000	-	-
-	-	3,724,000	520,700	-	-
21,340,000	4,734,000	2,448,000	459,500	-	-
-	-	4,246,000	37,500	-	-
-	-	262,600	262,600	-	-
-	-	2,798,000	43,200	-	-
-	-	2,947,000	50,200	-	-
-	-	2,429,000	31,100	-	-
6,300,000	2,663,000	2,835,000	7,460	-	-
-	-	3,120,000	13,000	-	-
-	-	3,828,000	16,900	-	-
-	-	2,179,000	12,600	-	-
-	-	3,951,000	334,700	-	-
4,160,000	3,818,000	2,666,000	80,900	-	-
10,680,000	243,400	4,212,000	65,000	-	-



구분	전 체		도 시			
			주 거 지 역		상 업 지 역	
	최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
구 로 구	16,500,000	47,300	10,810,000	203,700	16,500,000	3,607,000
금 천 구	12,920,000	28,600	8,844,000	187,300	12,920,000	3,768,000
영 등 포 구	38,150,000	408,600	26,660,000	496,400	38,150,000	3,864,000
동 작 구	28,070,000	174,300	19,370,000	183,300	28,070,000	2,523,000
관 약 구	29,210,000	25,400	16,380,000	152,000	29,210,000	5,604,000
서 초 구	115,100,000	22,400	47,510,000	292,500	115,100,000	7,903,000
강 남 구	117,300,000	79,200	58,810,000	483,000	117,300,000	7,415,000
송 파 구	47,500,000	247,400	22,510,000	762,000	47,500,000	7,033,000
강 동 구	29,780,000	60,000	16,360,000	2,407,000	29,780,000	4,314,000
부산광역시	43,320,000	989	13,470,000	43,700	43,320,000	258,800
중 구	37,830,000	27,500	3,113,000	203,900	37,830,000	837,500
서 구	9,798,000	3,630	4,839,000	118,900	9,798,000	989,500
동 구	10,880,000	1,830	3,995,000	111,700	10,880,000	289,000
영 도 구	5,773,000	4,140	3,999,000	127,100	5,773,000	681,100
부 산 진 구	43,320,000	3,690	6,655,000	199,000	43,320,000	832,800
동 래 구	13,470,000	2,340	13,470,000	43,700	12,250,000	1,175,000
남 구	15,150,000	9,230	6,811,000	175,700	15,150,000	1,174,000
북 구	17,610,000	1,530	6,587,000	76,800	17,610,000	1,093,000
해 운 대 구	17,830,000	4,160	7,581,000	116,400	17,830,000	1,216,000
사 하 구	10,940,000	2,590	5,168,000	129,500	10,940,000	738,500
금 정 구	12,070,000	989	11,290,000	133,600	12,070,000	1,299,000
강 서 구	5,025,000	2,420	3,892,000	116,400	5,025,000	699,600
연 제 구	17,900,000	2,030	5,813,000	153,500	17,900,000	1,521,000
수 영 구	12,870,000	21,300	8,659,000	210,500	12,870,000	1,762,000
사 상 구	18,900,000	5,030	4,046,000	98,800	18,900,000	1,075,000



(단위 : 원)

지 역				비도시지역	
공업지역		녹지지역			
최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
8,762,000	642,500	3,864,000	47,300	-	-
8,206,000	2,034,000	1,418,000	28,600	-	-
13,770,000	758,800	824,900	408,600	-	-
-	-	7,067,000	174,300	-	-
-	-	4,518,000	25,400	-	-
-	-	4,457,000	22,400	-	-
-	-	8,159,000	79,200	-	-
-	-	7,078,000	247,400	-	-
1,992,000	1,992,000	6,157,000	60,000	-	-
4,175,000	72,400	2,411,000	989	525,100	145,900
1,842,000	747,600	699,700	27,500	-	-
2,342,000	281,400	2,411,000	3,630	-	-
1,519,000	926,300	267,300	1,830	-	-
3,384,000	654,300	911,500	4,140	-	-
-	-	744,500	3,690	-	-
649,500	649,500	886,600	2,340	-	-
2,745,000	497,200	1,085,000	9,230	-	-
-	-	880,200	1,530	-	-
4,175,000	443,500	2,023,000	4,160	-	-
2,436,000	222,700	1,962,000	2,590	-	-
2,910,000	994,900	1,147,000	989	-	-
1,365,000	72,400	1,327,000	2,420	525,100	145,900
1,189,000	1,189,000	719,200	2,030	-	-
2,149,000	1,391,000	1,184,000	21,300	-	-
3,098,000	922,200	663,700	5,030	-	-



구분	전 체		도 시			
			주 거 지 역		상 업 지 역	
	최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
기 장 군	5,711,000	2,000	4,771,000	83,300	5,711,000	258,800
대구광역시	38,720,000	365	8,982,000	17,200	38,720,000	205,700
중 구	38,720,000	535,800	8,982,000	671,300	38,720,000	668,900
동 구	6,588,000	839	3,045,000	164,800	6,588,000	418,800
서 구	6,137,000	3,360	3,398,000	220,200	6,137,000	452,800
남 구	4,880,000	1,440	3,541,000	311,300	4,880,000	741,100
북 구	11,320,000	1,360	6,727,000	232,100	11,320,000	665,800
수 성 구	12,880,000	1,300	6,861,000	300,100	12,880,000	1,090,000
달 서 구	6,155,000	862	4,693,000	305,100	6,155,000	697,300
달 성 군	4,755,000	365	3,638,000	17,200	4,755,000	205,700
군 위 군	1,357,000	373	971,500	82,000	1,357,000	365,700
인천광역시	14,080,000	334	7,246,000	23,200	14,080,000	118,600
중 구	5,670,000	9,170	3,126,000	640,600	5,670,000	731,400
동 구	3,612,000	80,300	3,348,000	631,600	3,612,000	787,000
미 추 흘 구	7,564,000	15,700	5,618,000	775,500	7,564,000	864,200
연 수 구	5,564,000	14,700	4,835,000	934,000	5,564,000	610,800
남 동 구	10,970,000	12,400	7,246,000	75,200	10,970,000	486,100
부 평 구	14,080,000	20,600	4,982,000	443,900	14,080,000	1,521,000
계 양 구	4,291,000	7,280	4,121,000	194,300	4,291,000	1,580,000
서 구	5,027,000	7,340	4,790,000	91,700	5,027,000	352,200
강 화 군	2,733,000	671	2,121,000	23,200	2,733,000	118,600
웅 진 군	937,200	334	155,200	155,200	-	-
광주광역시	15,170,000	940	6,837,000	39,000	15,170,000	349,400
동 구	15,170,000	1,070	2,750,000	121,500	15,170,000	561,000
서 구	5,235,000	12,400	2,801,000	101,100	5,235,000	514,700



(단위 : 원)

지 역				비도시지역	
공업지역		녹지지역			
최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
1,041,000	114,900	2,105,000	2,000	-	-
2,886,000	39,500	5,375,000	365	613,800	373
-	-	1,494,000	535,800	-	-
2,488,000	445,100	2,454,000	980	613,800	839
2,195,000	475,700	821,800	3,360	-	-
-	-	869,700	1,440	-	-
2,307,000	688,500	1,160,000	1,360	-	-
-	-	5,375,000	1,300	-	-
2,886,000	657,100	1,657,000	862	-	-
1,651,000	39,500	1,139,000	365	445,500	419
-	-	228,600	1,390	450,900	373
3,500,000	128,000	2,389,000	4,190	937,200	334
1,442,000	480,100	2,389,000	9,170	-	-
1,319,000	568,400	492,800	80,300	-	-
1,978,000	1,012,000	831,600	15,700	-	-
1,349,000	992,800	1,780,000	14,700	-	-
2,245,000	258,500	1,713,000	12,400	-	-
3,500,000	1,006,000	1,777,000	20,600	-	-
2,398,000	1,258,000	2,040,000	7,280	-	-
2,062,000	573,000	1,560,000	7,340	555,600	17,100
578,200	128,000	1,070,000	7,850	891,200	671
190,900	190,900	4,190	4,190	937,200	334
1,131,000	93,700	1,999,000	940	168,500	1,660
378,000	378,000	1,593,000	1,070	-	-
1,131,000	253,900	1,999,000	12,400	-	-



구분	전 체		도 시			
			주 거 지 역		상 업 지 역	
	최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
남 구	5,030,000	1,520	5,030,000	91,600	4,009,000	509,400
북 구	6,837,000	995	6,837,000	80,100	4,404,000	349,400
광 산 구	6,229,000	940	2,599,000	39,000	6,229,000	504,200
대전광역시	13,790,000	538	8,114,000	33,200	13,790,000	428,400
동 구	7,012,000	538	2,943,000	33,200	7,012,000	478,900
중 구	13,790,000	2,000	3,321,000	111,900	13,790,000	428,400
서 구	8,114,000	1,660	8,114,000	212,700	6,673,000	1,063,000
유 성 구	6,107,000	2,080	3,988,000	490,600	6,107,000	549,300
대 덕 구	3,421,000	881	2,990,000	138,900	3,421,000	488,600
울산광역시	13,280,000	497	5,751,000	18,900	13,280,000	142,300
중 구	7,880,000	9,030	2,902,000	24,200	7,880,000	155,400
남 구	13,280,000	10,800	5,751,000	188,600	13,280,000	478,500
동 구	3,153,000	1,050	3,024,000	392,000	3,153,000	495,600
북 구	3,550,000	1,030	3,149,000	18,900	3,550,000	857,000
울 주 군	4,006,000	497	2,844,000	22,000	4,006,000	142,300
세종특별자치시	5,813,000	2,360	3,127,000	110,000	5,813,000	581,100
세 종 시	5,813,000	2,360	3,127,000	110,000	5,813,000	581,100
경 기 도	27,660,000	814	10,670,000	35,700	27,660,000	40,500
수원장안구	4,420,000	6,790	4,420,000	1,003,000	4,334,000	1,066,000
수원권선구	6,412,000	38,200	3,755,000	590,200	6,412,000	1,389,000
수원팔달구	16,730,000	74,600	6,760,000	828,300	16,730,000	1,139,000
수원영통구	7,741,000	9,570	6,004,000	776,200	7,741,000	3,625,000
성남수정구	13,770,000	7,550	7,700,000	1,031,000	13,770,000	1,354,000
성남중원구	15,560,000	5,910	9,045,000	1,419,000	15,560,000	2,876,000
성남분당구	27,660,000	5,840	7,757,000	36,800	27,660,000	2,654,000



(단위 : 원)

지 역				비도시지역	
공업지역		녹지지역			
최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
615,800	195,300	1,102,000	1,520	-	-
434,000	147,700	1,233,000	995	-	-
953,800	93,700	1,094,000	940	168,500	1,660
3,602,000	112,200	1,783,000	538	351,600	868
1,220,000	297,700	1,783,000	538	293,400	868
-	-	883,000	2,000	178,600	2,630
384,600	130,400	1,615,000	1,660	351,600	2,530
3,602,000	296,500	1,721,000	2,080	-	-
1,110,000	112,200	951,800	881	-	-
1,354,000	41,400	2,039,000	744	373,900	497
149,400	135,500	1,095,000	9,030	-	-
1,300,000	79,300	974,400	10,800	-	-
682,400	234,700	2,039,000	1,050	-	-
1,354,000	138,300	1,626,000	1,030	350,500	1,360
1,181,000	41,400	1,059,000	744	373,900	497
766,800	12,800	1,584,000	4,220	1,717,000	2,360
766,800	12,800	1,584,000	4,220	1,717,000	2,360
5,167,000	22,300	6,327,000	1,720	3,764,000	814
1,565,000	858,700	1,594,000	6,790	-	-
1,230,000	878,600	2,055,000	38,200	-	-
-	-	2,029,000	74,600	-	-
3,337,000	890,400	2,558,000	9,570	-	-
3,822,000	2,776,000	3,929,000	7,550	-	-
1,660,000	1,265,000	2,144,000	5,910	-	-
-	-	4,791,000	5,840	-	-



구분	전 체		도 시			
			주 거 지 역		상 업 지 역	
	최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
의 정 부 시	12,640,000	2,800	4,395,000	264,800	12,640,000	279,800
안양만안구	17,200,000	16,400	6,169,000	729,300	17,200,000	2,384,000
안양동안구	17,770,000	25,300	6,325,000	653,000	17,770,000	2,721,000
부 천 시	11,660,000	35,700	5,830,000	158,700	11,660,000	217,600
광 명 시	17,850,000	17,900	10,320,000	699,600	17,850,000	948,000
평 택 시	7,841,000	4,900	3,552,000	117,400	7,841,000	90,100
동 두 천 시	5,284,000	2,410	1,782,000	120,800	5,284,000	196,900
안산상록구	5,260,000	11,600	3,157,000	164,600	5,260,000	240,400
안산단원구	6,617,000	2,130	6,019,000	113,500	6,617,000	164,900
고양덕양구	8,262,000	7,450	5,399,000	40,200	8,262,000	248,900
고양일산동구	7,042,000	28,500	4,333,000	482,600	7,042,000	695,600
고양일산서구	9,317,000	129,400	4,848,000	160,000	9,317,000	213,800
과 천 시	10,770,000	12,900	7,920,000	117,800	10,770,000	968,400
구 리 시	10,450,000	4,020	9,078,000	618,200	10,450,000	2,168,000
남 양 주 시	7,277,000	1,150	7,277,000	36,100	7,048,000	228,800
오 산 시	6,624,000	22,200	2,995,000	228,400	6,624,000	727,200
시 흥 시	5,832,000	12,400	3,987,000	534,600	5,832,000	435,300
군 포 시	8,066,000	11,500	6,726,000	442,800	8,066,000	2,272,000
의 왕 시	6,130,000	8,030	5,454,000	436,400	6,130,000	2,061,000
하 남 시	11,970,000	2,500	10,670,000	221,500	11,970,000	299,600
용인처인구	6,177,000	4,370	4,072,000	56,700	6,177,000	40,500
용인기흥구	6,432,000	5,620	5,195,000	494,800	6,432,000	1,687,000
용인수지구	7,219,000	5,220	6,157,000	909,100	7,219,000	2,239,000
파 주 시	5,464,000	4,000	4,490,000	113,100	5,464,000	288,600
이 천 시	6,112,000	2,820	2,421,000	73,200	6,112,000	607,500

(단위 : 원)

지 역				비도시지역	
공업지역		녹지지역			
최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
2,635,000	618,000	1,820,000	2,800	-	-
3,511,000	1,390,000	2,133,000	16,400	-	-
4,280,000	2,239,000	3,679,000	25,300	-	-
5,167,000	1,551,000	3,090,000	35,700	-	-
2,692,000	813,400	3,001,000	17,900	-	-
2,491,000	171,200	2,246,000	35,900	1,697,000	4,900
321,800	107,600	880,700	3,490	488,000	2,410
2,053,000	1,014,000	1,208,000	11,600	-	-
1,933,000	999,300	1,338,000	2,130	15,900	15,900
-	-	2,096,000	7,450	1,810,000	24,000
-	-	2,649,000	32,500	3,764,000	28,500
514,900	278,900	2,428,000	184,900	2,764,000	129,400
-	-	4,728,000	12,900	-	-
-	-	2,999,000	4,020	-	-
3,296,000	532,600	3,040,000	2,170	1,249,000	1,150
1,028,000	296,000	2,281,000	22,200	-	-
2,045,000	841,900	2,391,000	12,400	-	-
3,415,000	1,301,000	2,496,000	11,500	-	-
4,526,000	1,713,000	4,097,000	8,030	-	-
4,818,000	2,183,000	6,327,000	2,500	-	-
1,376,000	27,800	2,120,000	5,360	941,600	4,370
3,136,000	600,200	3,114,000	5,620	-	-
-	-	3,512,000	5,220	-	-
1,224,000	45,800	1,627,000	9,690	2,863,000	4,000
1,166,000	88,800	1,324,000	4,910	947,000	2,820



구분	전 체		도 시			
			주 거 지 역		상 업 지 역	
	최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
안 성 시	4,432,000	2,000	2,081,000	49,300	4,432,000	290,200
김 포 시	6,368,000	6,960	6,096,000	160,700	6,368,000	272,600
화 성 시	10,070,000	8,940	5,453,000	70,100	10,070,000	116,000
광 주 시	7,263,000	1,720	5,653,000	51,100	7,263,000	692,900
양 주 시	4,858,000	2,360	3,135,000	35,700	4,858,000	490,000
포 천 시	5,292,000	814	3,164,000	60,900	5,292,000	149,000
여 주 시	3,979,000	1,910	1,737,000	93,300	3,979,000	145,700
연 천 군	2,253,000	1,560	670,600	57,700	2,253,000	129,500
가 평 군	2,354,000	850	1,235,000	59,800	2,354,000	367,500
양 평 군	5,335,000	1,300	4,065,000	80,800	5,335,000	168,200
강 원 도	10,770,000	262	3,105,000	3,670	10,770,000	25,200
춘 천 시	10,770,000	397	3,080,000	48,400	10,770,000	348,900
원 주 시	10,510,000	844	3,105,000	65,900	10,510,000	80,400
강 릉 시	8,844,000	418	1,797,000	25,800	8,844,000	124,100
동 해 시	2,493,000	262	1,041,000	21,300	2,493,000	61,300
태 백 시	2,825,000	285	862,500	5,100	2,825,000	47,700
속 초 시	6,323,000	1,370	1,479,000	26,300	6,323,000	239,800
삼 척 시	3,005,000	263	855,900	3,670	3,005,000	68,100
홍 천 군	3,205,000	451	1,711,000	49,100	3,205,000	301,200
횡 성 군	2,173,000	471	1,094,000	25,200	2,173,000	158,400
영 월 군	2,241,000	288	942,100	17,200	2,241,000	25,200
평 창 군	1,784,000	359	934,400	52,700	1,784,000	165,900
정 선 군	1,948,000	299	710,700	4,250	1,948,000	35,000
철 원 군	2,323,000	359	451,200	26,900	2,323,000	80,800
화 천 군	1,404,000	291	577,800	5,940	1,404,000	37,200



(단위 : 원)

지 역				비도시지역	
공업지역		녹지지역			
최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
523,400	69,800	1,041,000	3,500	509,900	2,000
1,508,000	96,300	2,333,000	43,100	1,243,000	6,960
2,158,000	172,200	3,073,000	8,940	1,458,000	11,500
985,700	125,300	1,886,000	1,720	2,622,000	2,830
887,000	22,300	1,344,000	2,360	1,185,000	3,100
583,700	90,400	963,000	3,970	1,180,000	814
801,800	81,000	873,600	8,690	875,600	1,910
186,000	45,800	607,300	3,180	440,300	1,560
96,900	96,900	788,100	5,020	961,500	850
145,600	52,300	1,757,000	2,560	1,429,000	1,300
959,500	689	1,031,000	322	3,741,000	262
889,900	109,100	868,900	896	436,200	397
488,700	8,010	1,031,000	3,370	736,600	844
779,600	36,000	687,700	1,410	3,741,000	418
578,800	689	430,400	322	331,000	262
148,000	1,020	117,900	594	253,400	285
959,500	53,800	894,400	3,420	558,500	1,370
607,400	4,440	586,600	575	430,800	263
136,500	59,600	439,000	1,250	377,800	451
204,700	45,500	327,700	5,280	373,300	471
365,400	15,400	242,100	522	161,700	288
-	-	224,500	1,950	665,300	359
354,600	25,900	480,200	548	710,100	299
101,400	66,300	140,300	1,310	213,900	359
125,100	102,600	105,300	855	158,600	291



구분	전 체		도 시			
			주 거 지 역		상 업 지 역	
	최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
양 구 군	1,482,000	429	636,800	14,800	1,482,000	353,300
인 제 군	1,302,000	357	433,300	6,420	1,302,000	59,100
고 성 군	1,331,000	309	665,300	20,300	1,331,000	133,700
양 양 군	1,999,000	545	1,266,000	46,800	1,999,000	248,100
총 청 북 도	10,450,000	263	2,694,000	8,480	10,450,000	25,500
청주상당구	10,450,000	263	2,179,000	56,500	10,450,000	88,200
청주서원구	4,432,000	2,480	2,602,000	105,100	4,432,000	209,300
청주흥덕구	3,413,000	2,370	2,694,000	68,000	3,413,000	124,400
청주청원구	2,544,000	1,220	2,206,000	34,700	2,544,000	341,400
총 주 시	4,281,000	508	2,403,000	8,480	4,281,000	25,500
제 천 시	5,767,000	359	1,540,000	17,700	5,767,000	76,100
보 은 군	1,854,000	328	681,200	9,090	1,854,000	39,500
옥 천 군	2,635,000	336	743,600	29,000	2,635,000	81,200
영 동 군	2,564,000	311	1,116,000	30,500	2,564,000	51,600
증 평 군	2,409,000	1,120	1,044,000	103,000	2,409,000	246,600
진 천 군	2,255,000	617	1,594,000	13,000	2,255,000	269,400
괴 산 군	1,751,000	419	1,252,000	40,400	1,751,000	129,500
음 성 군	2,543,000	813	2,024,000	12,200	2,543,000	33,600
단 양 군	1,374,000	367	564,500	14,600	1,374,000	39,700
총 청 남 도	10,960,000	362	3,009,000	17,800	10,960,000	27,800
천안동남구	10,960,000	994	2,921,000	28,000	10,960,000	236,600
천안서북구	4,503,000	2,860	3,009,000	138,200	4,503,000	621,900
공 주 시	2,838,000	969	2,619,000	31,300	2,838,000	148,600
보 령 시	3,122,000	689	2,472,000	49,200	2,747,000	250,800
아 산 시	4,603,000	1,530	2,565,000	30,500	4,603,000	103,400



(단위 : 원)

지 역				비도시지역	
공업지역		녹지지역			
최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
119,400	107,500	113,900	2,220	271,200	429
176,900	61,500	202,200	538	271,500	357
603,600	158,800	333,200	6,700	524,900	309
667,500	667,500	365,300	6,130	937,600	545
1,674,000	3,240	1,065,000	684	1,341,000	263
41,600	41,600	647,200	1,050	494,100	263
274,000	170,500	1,065,000	2,480	707,500	2,860
1,674,000	12,600	686,200	3,740	1,341,000	2,370
689,000	13,300	823,700	1,220	922,100	1,490
412,100	5,800	579,100	1,700	571,200	508
486,500	60,000	509,700	2,100	373,900	359
167,100	34,200	143,300	1,570	259,200	328
173,000	29,300	335,900	712	881,800	336
103,400	8,110	403,300	700	242,000	311
197,200	77,700	301,800	8,840	190,600	1,120
536,000	8,140	507,000	7,520	459,500	617
179,400	79,500	293,700	2,250	331,100	419
426,900	8,450	326,900	6,410	576,200	813
253,900	3,240	803,600	684	248,700	367
857,800	6,910	1,204,000	1,330	3,122,000	362
456,000	27,200	1,132,000	6,450	1,164,000	994
729,400	89,100	1,204,000	4,250	813,000	2,860
176,800	11,700	733,900	3,080	1,369,000	969
313,200	6,910	534,200	2,400	3,122,000	689
857,800	39,000	948,900	5,060	921,200	1,530



구분	전 체		도 시			
			주 거 지 역		상 업 지 역	
	최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
서 산 시	3,747,000	1,400	2,430,000	55,300	3,747,000	103,200
논 산 시	4,205,000	362	1,707,000	31,000	4,205,000	43,000
계 룡 시	1,328,000	1,330	1,098,000	101,300	1,328,000	702,700
당 진 시	3,539,000	3,330	2,173,000	49,700	3,539,000	27,800
금 산 군	1,982,000	457	1,757,000	49,300	1,982,000	143,700
부 여 군	2,690,000	795	930,500	25,500	2,690,000	81,400
서 천 군	1,556,000	1,390	1,490,000	17,800	1,556,000	51,500
청 양 군	1,499,000	392	840,000	89,800	1,499,000	465,100
홍 성 군	2,784,000	800	1,397,000	20,000	2,784,000	92,900
예 산 군	1,467,000	629	1,092,000	60,500	1,467,000	153,200
태 안 군	2,118,000	1,010	1,330,000	55,900	2,118,000	102,300
전 라 북 도	7,151,000	283	6,909,000	6,470	7,151,000	25,900
전주완산구	7,151,000	885	6,909,000	38,100	7,151,000	333,300
전주덕진구	5,175,000	1,540	4,823,000	79,100	5,175,000	244,300
군 산 시	2,473,000	3,120	1,995,000	21,400	2,473,000	50,000
익 산 시	4,688,000	1,090	2,874,000	13,900	4,688,000	38,900
정 읍 시	2,673,000	359	1,044,000	11,600	2,673,000	26,600
남 원 시	2,408,000	283	1,231,000	14,900	2,408,000	53,300
김 제 시	1,921,000	716	759,700	7,760	1,921,000	47,200
완 주 군	2,841,000	341	1,354,000	40,300	2,841,000	167,100
진 안 군	1,980,000	430	450,200	14,000	1,980,000	169,900
무 주 군	1,138,000	370	782,300	10,800	1,138,000	67,100
장 수 군	1,010,000	355	300,400	45,900	1,010,000	119,000
임 실 군	860,400	430	472,200	15,200	860,400	40,300
순 창 군	1,192,000	293	437,500	46,500	1,192,000	142,600



(단위 : 원)

지 역				비도시지역	
공업지역		녹지지역			
최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
539,200	18,900	815,100	4,130	591,800	1,400
256,500	17,600	739,800	3,400	502,100	362
325,400	185,200	634,600	1,330	1,930	1,930
615,000	80,200	690,800	10,200	1,242,000	3,330
599,500	159,900	935,900	1,620	379,400	457
182,000	13,600	450,600	2,680	340,300	795
203,600	49,500	447,400	2,870	668,400	1,390
122,900	122,900	333,600	7,580	197,400	392
293,000	40,000	516,600	3,450	715,700	800
301,100	7,410	526,700	2,690	560,300	629
190,000	29,800	305,600	7,170	1,551,000	1,010
1,273,000	5,540	1,325,000	484	1,418,000	283
1,203,000	122,400	1,325,000	885	-	-
1,273,000	86,700	803,300	1,540	197,000	18,300
711,300	25,400	932,800	7,730	761,000	3,120
595,600	15,400	1,024,000	2,660	377,100	1,090
123,000	10,700	345,700	1,780	446,100	359
60,000	26,300	549,100	493	308,800	283
161,900	9,800	396,500	850	301,400	716
383,800	98,900	441,000	484	584,800	341
275,400	114,200	120,700	1,590	331,700	430
192,200	139,800	264,900	1,240	588,700	370
171,400	55,200	131,100	858	269,400	355
53,100	16,700	236,000	1,480	350,500	430
-	-	100,400	1,350	319,600	293



구분	전 체		도 시			
			주 거 지 역		상 업 지 역	
	최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
고 창 군	1,528,000	436	815,200	6,470	1,528,000	25,900
부 안 군	1,908,000	639	1,468,000	13,100	1,908,000	31,200
전 라 남 도	4,189,000	258	2,478,000	2,860	4,189,000	24,000
목 포 시	3,846,000	2,930	1,782,000	13,300	3,846,000	164,200
여 수 시	4,189,000	530	2,081,000	9,230	4,189,000	192,300
순 천 시	3,999,000	340	2,478,000	7,470	3,999,000	33,200
나 주 시	2,643,000	531	1,840,000	10,300	2,643,000	123,800
광 양 시	3,538,000	558	2,201,000	5,890	3,538,000	50,500
담 양 군	1,768,000	292	1,060,000	13,700	1,768,000	264,400
곡 성 군	1,314,000	311	516,900	20,700	1,314,000	86,100
구 례 군	1,236,000	264	555,300	28,500	1,236,000	50,800
고 흥 군	1,956,000	416	871,100	2,860	1,956,000	24,900
보 성 군	1,534,000	350	568,600	14,000	1,534,000	58,300
화 순 군	2,674,000	392	2,144,000	5,900	2,674,000	48,200
장 흥 군	1,833,000	278	822,800	6,060	1,833,000	59,100
강 진 군	1,758,000	396	611,000	2,870	1,758,000	39,000
해 남 군	3,339,000	347	1,450,000	7,670	3,339,000	24,000
영 암 군	1,755,000	306	547,600	15,300	1,755,000	42,200
무 안 군	2,345,000	597	1,233,000	23,000	2,345,000	60,900
함 평 군	1,420,000	350	683,600	13,500	1,420,000	59,800
영 광 군	2,839,000	298	702,800	8,780	2,839,000	29,000
장 성 군	1,786,000	378	634,500	10,700	1,786,000	65,600
완 도 군	1,353,000	258	759,100	6,900	1,353,000	37,500
진 도 군	1,378,000	299	826,300	5,770	1,378,000	30,300
신 안 군	774,900	354	197,900	28,900	367,800	88,700



(단위 : 원)

지 역				비도시지역	
공업지역		녹지지역			
최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
34,700	5,540	391,900	886	340,900	436
104,000	18,200	511,200	2,560	1,418,000	639
2,371,000	3,690	685,300	351	861,900	258
2,034,000	77,000	468,100	2,930	-	-
2,371,000	12,400	685,300	804	598,800	530
486,800	40,200	589,200	515	376,800	340
374,900	56,100	408,900	595	444,200	531
857,700	10,300	685,200	994	681,500	558
115,800	100,800	520,700	364	555,100	292
18,600	8,590	154,600	705	302,600	311
125,200	18,800	123,900	1,900	223,200	264
77,600	8,080	96,900	1,090	541,100	416
52,600	52,600	177,800	787	861,900	350
98,200	8,960	638,100	463	309,500	392
138,000	3,690	149,900	768	506,400	278
296,400	20,600	236,200	638	91,500	396
226,400	8,780	279,200	724	346,000	347
470,600	11,800	372,700	2,710	411,000	306
546,100	29,600	432,500	2,030	311,900	597
653,300	8,020	105,200	1,260	196,300	350
160,100	20,400	224,300	647	292,500	298
329,000	9,750	264,200	577	347,300	378
95,200	4,600	100,800	498	312,800	258
346,300	14,300	131,600	351	110,400	299
35,800	8,660	133,700	1,360	774,900	354



구분	전 체		도 시			
			주 거 지 역		상 업 지 역	
	최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
경 상 북 도	12,810,000	214	4,684,000	2,870	12,810,000	6,860
포 향 남 구	2,544,000	555	2,299,000	5,830	2,544,000	73,100
포 향 북 구	12,810,000	306	2,795,000	45,200	12,810,000	224,200
경 주 시	7,881,000	389	3,082,000	40,100	7,881,000	136,500
김 천 시	3,462,000	277	2,270,000	6,340	3,462,000	88,300
안 동 시	6,258,000	258	1,799,000	7,170	6,258,000	50,900
구 미 시	7,415,000	348	2,469,000	13,200	7,415,000	53,000
영 주 시	4,578,000	407	1,004,000	27,700	4,578,000	55,500
영 천 시	5,298,000	294	1,567,000	28,400	5,298,000	173,300
상 주 시	3,288,000	373	1,591,000	8,600	3,288,000	80,000
문 경 시	2,535,000	372	1,348,000	14,300	2,535,000	100,200
경 산 시	7,708,000	381	4,684,000	51,000	7,708,000	365,200
의 성 군	1,852,000	272	641,300	16,700	1,852,000	141,800
청 송 군	1,420,000	272	546,500	47,100	1,420,000	156,100
영 양 군	1,025,000	294	582,900	19,000	1,025,000	38,500
영 덕 군	2,362,000	214	1,755,000	3,290	2,362,000	6,860
청 도 군	2,112,000	235	1,381,000	71,200	2,112,000	144,400
고 령 군	2,157,000	359	1,133,000	85,100	2,157,000	302,200
성 주 군	2,968,000	368	1,235,000	58,900	2,968,000	324,200
철 곡 군	2,875,000	454	1,919,000	19,600	2,875,000	241,400
예 천 군	2,646,000	274	1,298,000	2,870	2,646,000	48,900
봉 화 군	1,444,000	372	420,900	26,900	1,444,000	128,900
울 진 군	2,481,000	237	1,173,000	3,880	2,481,000	81,200
울 립 군	4,760,000	565	3,237,000	90,000	4,760,000	226,900
경 상 남 도	6,263,000	258	3,555,000	2,290	6,263,000	25,600

(단위 : 원)

지 역				비도시지역	
공업지역		녹지지역			
최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
1,480,000	1,760	1,673,000	404	1,817,000	214
690,700	6,340	878,000	858	581,600	555
701,700	38,900	675,500	656	561,600	306
581,500	1,760	1,673,000	404	625,500	389
501,900	19,900	723,200	600	421,900	277
806,200	11,500	773,600	616	834,900	258
1,480,000	8,380	900,700	1,440	646,000	348
154,200	5,900	502,500	874	323,100	407
326,100	5,760	790,000	1,150	562,200	294
232,500	17,800	437,100	879	292,000	373
160,300	15,800	271,300	794	968,600	372
859,200	122,400	1,287,000	521	933,500	381
133,000	26,600	422,000	892	365,000	272
131,100	63,200	115,500	796	491,600	272
57,900	36,700	70,700	578	197,900	294
1,418,000	53,600	377,400	1,510	610,900	214
135,300	93,200	911,300	817	850,600	235
270,000	6,790	353,700	2,010	590,000	359
278,300	53,000	399,700	2,090	676,300	368
681,900	34,700	658,900	1,050	645,800	454
190,000	60,100	303,800	1,250	438,600	274
82,300	12,100	577,100	941	244,900	372
463,400	14,700	318,600	790	431,300	237
559,300	309,500	357,200	858	1,817,000	565
1,844,000	1,470	1,066,000	359	1,168,000	258



구분	전 체		도 시			
			주 거 지 역		상 업 지 역	
	최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
창원의창구	3,021,000	1,280	3,021,000	40,400	2,552,000	346,000
창원성산구	6,263,000	858	3,555,000	210,100	6,263,000	1,127,000
창원마산합포구	5,004,000	781	2,744,000	9,710	5,004,000	522,600
창원마산회원구	4,476,000	969	2,226,000	16,600	4,476,000	394,400
창원진해구	3,118,000	1,730	2,228,000	76,500	3,118,000	305,200
진 주 시	6,130,000	462	2,426,000	8,770	6,130,000	158,600
통 영 시	5,842,000	397	2,457,000	9,340	5,842,000	135,800
사 천 시	2,551,000	434	1,890,000	2,290	2,551,000	25,600
김 해 시	3,671,000	708	2,528,000	47,900	3,671,000	368,900
밀 양 시	2,418,000	368	1,490,000	21,600	2,418,000	213,600
거 제 시	5,043,000	817	3,290,000	3,500	5,043,000	73,500
양 산 시	3,594,000	359	3,157,000	17,000	3,594,000	291,400
의 령 군	1,737,000	302	1,131,000	30,000	1,737,000	160,900
함 안 군	2,903,000	333	2,018,000	47,200	2,903,000	74,900
창 녕 군	1,714,000	441	1,469,000	16,200	1,714,000	57,700
고 성 군	2,024,000	324	1,850,000	81,900	2,024,000	286,700
남 해 군	2,909,000	329	1,730,000	80,700	2,909,000	315,100
하 동 군	1,611,000	258	1,332,000	28,300	1,611,000	54,800
산 청 군	1,589,000	262	1,198,000	70,300	1,589,000	159,900
함 양 군	2,100,000	400	975,400	23,700	2,100,000	76,200
거 창 군	3,545,000	321	1,908,000	27,000	3,545,000	129,500
합 천 군	2,173,000	310	1,403,000	23,200	2,173,000	108,700
제 주 도	7,277,000	630	4,271,000	35,100	7,277,000	168,100
제 주 시	7,277,000	630	4,271,000	36,600	7,277,000	168,100
서 귀 포 시	4,595,000	1,510	1,843,000	35,100	4,595,000	256,400

(단위 : 원)

지 역				비도시지역	
공업지역		녹지지역			
최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
1,146,000	111,500	656,800	1,280	564,200	1,340
1,582,000	41,400	898,300	858	-	-
1,616,000	92,900	577,300	1,010	448,400	781
1,368,000	20,500	686,700	969	407,900	969
1,844,000	10,800	837,000	1,730	-	-
1,318,000	68,400	1,066,000	462	495,500	477
738,400	12,900	599,900	922	642,600	397
1,508,000	2,110	595,200	892	712,000	434
1,358,000	15,300	919,500	1,000	837,200	708
294,400	24,700	461,400	647	722,100	368
1,020,000	4,930	846,400	1,150	1,041,000	817
1,028,000	45,600	731,100	359	403,200	399
217,600	2,550	310,200	894	211,200	302
438,100	3,240	640,500	1,070	550,800	333
301,700	11,400	299,200	573	906,700	441
238,000	5,010	349,000	1,350	662,200	324
-	-	295,100	400	892,200	329
208,300	8,540	279,600	3,140	1,168,000	258
203,100	74,300	215,500	2,600	648,600	262
144,200	52,500	206,700	1,260	393,700	400
139,000	1,470	424,400	556	307,400	321
-	-	221,000	569	340,700	310
875,600	55,400	1,496,000	3,100	1,181,000	630
839,400	55,400	1,496,000	3,950	1,181,000	630
875,600	186,000	1,308,000	3,100	1,093,000	1,510



〈 표 2 〉 시·군·구별 표준주택 가격수준

구분	전 체		도 시			
			주 거 지 역		상 업 지 역	
	최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
전 국	28,030,000,000	1,830,000	28,030,000,000	3,160,000	2,831,000,000	2,830,000
수 도 권	28,030,000,000	5,160,000	28,030,000,000	13,400,000	2,371,000,000	7,710,000
광 역 시	2,112,000,000	5,530,000	2,112,000,000	5,530,000	1,621,000,000	15,900,000
기 타	5,421,000,000	1,830,000	2,513,000,000	3,160,000	2,831,000,000	2,830,000
서울특별시	28,030,000,000	54,000,000	28,030,000,000	54,000,000	2,371,000,000	63,700,000
종 로 구	8,364,000,000	62,100,000	8,364,000,000	62,100,000	947,000,000	63,700,000
중 구	4,797,000,000	55,500,000	4,797,000,000	55,500,000	825,000,000	186,000,000
용 산 구	28,030,000,000	84,100,000	28,030,000,000	84,100,000	1,256,000,000	267,000,000
성 동 구	2,207,000,000	103,000,000	2,207,000,000	103,000,000	390,000,000	264,000,000
광 진 구	2,498,000,000	158,000,000	2,498,000,000	158,000,000	1,255,000,000	699,000,000
동 대 문 구	2,111,000,000	71,700,000	2,111,000,000	71,700,000	1,489,000,000	197,000,000
중 랑 구	1,502,000,000	123,000,000	1,279,000,000	123,000,000	1,502,000,000	302,000,000
성 북 구	6,505,000,000	66,000,000	6,505,000,000	66,000,000	711,000,000	228,000,000
강 북 구	1,332,000,000	54,000,000	1,332,000,000	54,000,000	854,000,000	216,000,000
도 봉 구	1,005,000,000	87,800,000	750,000,000	87,800,000	1,005,000,000	353,000,000
노 원 구	1,512,000,000	127,000,000	1,512,000,000	127,000,000	345,000,000	345,000,000
은 평 구	1,687,000,000	119,000,000	1,687,000,000	119,000,000	723,000,000	256,000,000
서 대 문 구	3,791,000,000	95,600,000	3,791,000,000	95,600,000	958,000,000	350,000,000
마 포 구	5,931,000,000	125,000,000	5,931,000,000	125,000,000	2,371,000,000	417,000,000
양 천 구	2,032,000,000	80,600,000	2,032,000,000	161,000,000	843,000,000	453,000,000
강 서 구	2,254,000,000	83,900,000	2,254,000,000	83,900,000	803,000,000	172,000,000



(단위 : 원)

지 역				비도시지역	
공업 지역		녹지 지역			
최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
1,638,000,000	5,320,000	5,421,000,000	2,880,000	1,447,000,000	1,830,000
1,638,000,000	15,200,000	4,442,000,000	8,940,000	1,162,000,000	5,160,000
819,000,000	10,900,000	1,384,000,000	10,900,000	433,000,000	18,300,000
744,000,000	5,320,000	5,421,000,000	2,880,000	1,447,000,000	1,830,000
1,638,000,000	82,700,000	3,093,000,000	80,600,000	-	-
-	-	866,000,000	103,000,000	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
1,252,000,000	331,000,000	-	-	-	-
-	-	501,000,000	237,000,000	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	989,000,000	585,000,000	-	-
-	-	573,000,000	179,000,000	-	-
-	-	741,000,000	132,000,000	-	-
950,000,000	182,000,000	593,000,000	113,000,000	-	-
-	-	715,000,000	231,000,000	-	-
-	-	818,000,000	205,000,000	-	-
-	-	523,000,000	128,000,000	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	80,600,000	80,600,000	-	-
1,638,000,000	447,000,000	561,000,000	317,000,000	-	-



구분	전 체		도 시			
			주 거 지 역		상 업 지 역	
	최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
구 로 구	1,145,000,000	83,900,000	1,145,000,000	83,900,000	575,000,000	199,000,000
금 천 구	1,252,000,000	124,000,000	1,234,000,000	124,000,000	1,252,000,000	331,000,000
영 등 포 구	2,071,000,000	82,700,000	2,071,000,000	122,000,000	650,000,000	113,000,000
동 작 구	3,381,000,000	55,200,000	3,381,000,000	55,200,000	1,373,000,000	913,000,000
관 약 구	2,121,000,000	160,000,000	2,121,000,000	160,000,000	1,054,000,000	615,000,000
서 초 구	13,060,000,000	421,000,000	13,060,000,000	421,000,000	-	-
강 남 구	18,200,000,000	642,000,000	18,200,000,000	642,000,000	-	-
송 파 구	3,053,000,000	176,000,000	3,053,000,000	176,000,000	-	-
강 동 구	2,530,000,000	209,000,000	2,097,000,000	209,000,000	1,293,000,000	261,000,000
부산광역시	2,112,000,000	5,530,000	2,112,000,000	5,530,000	1,621,000,000	15,900,000
중 구	471,000,000	14,100,000	471,000,000	14,100,000	369,000,000	20,500,000
서 구	663,000,000	10,700,000	663,000,000	10,700,000	316,000,000	17,300,000
동 구	489,000,000	10,900,000	375,000,000	14,100,000	489,000,000	26,000,000
영 도 구	472,000,000	8,970,000	472,000,000	8,970,000	207,000,000	18,600,000
부 산 진 구	809,000,000	11,400,000	809,000,000	11,400,000	498,000,000	26,600,000
동 래 구	1,304,000,000	41,600,000	1,304,000,000	66,100,000	392,000,000	71,900,000
남 구	976,000,000	5,530,000	976,000,000	5,530,000	350,000,000	39,300,000
북 구	577,000,000	26,900,000	378,000,000	69,200,000	577,000,000	26,900,000
해 운 대 구	1,621,000,000	19,000,000	1,429,000,000	19,000,000	1,621,000,000	58,700,000
사 하 구	572,000,000	5,930,000	572,000,000	5,930,000	389,000,000	15,900,000
금 정 구	654,000,000	23,700,000	654,000,000	23,700,000	401,000,000	92,300,000
강 서 구	957,000,000	25,200,000	957,000,000	25,200,000	-	-
연 제 구	537,000,000	34,600,000	537,000,000	38,400,000	495,000,000	178,000,000
수 영 구	2,112,000,000	54,700,000	2,112,000,000	54,700,000	631,000,000	63,800,000
사 상 구	374,000,000	35,200,000	369,000,000	35,200,000	374,000,000	89,800,000



(단위 : 원)

지 역				비도시지역	
공업지역		녹지지역			
최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
1,113,000,000	228,000,000	363,000,000	195,000,000	-	-
811,000,000	191,000,000	-	-	-	-
1,605,000,000	82,700,000	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	657,000,000	417,000,000	-	-
-	-	2,096,000,000	479,000,000	-	-
-	-	3,093,000,000	1,557,000,000	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	2,530,000,000	273,000,000	-	-
376,000,000	10,900,000	730,000,000	10,900,000	75,600,000	75,600,000
-	-	-	-	-	-
-	-	182,000,000	15,600,000	-	-
66,400,000	10,900,000	288,000,000	19,800,000	-	-
199,000,000	16,300,000	78,200,000	10,900,000	-	-
-	-	103,000,000	24,800,000	-	-
-	-	130,000,000	41,600,000	-	-
167,000,000	167,000,000	44,300,000	16,500,000	-	-
-	-	-	-	-	-
217,000,000	52,100,000	435,000,000	55,100,000	-	-
196,000,000	35,900,000	59,400,000	11,800,000	-	-
376,000,000	97,900,000	533,000,000	45,700,000	-	-
-	-	603,000,000	38,500,000	75,600,000	75,600,000
-	-	323,000,000	34,600,000	-	-
112,000,000	112,000,000	-	-	-	-
181,000,000	91,500,000	-	-	-	-



구분	전 체		도 시			
			주 거 지 역		상 업 지 역	
	최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
기 장 군	1,276,000,000	25,300,000	1,276,000,000	32,000,000	629,000,000	84,500,000
대구광역시	1,384,000,000	18,300,000	1,318,000,000	18,700,000	1,069,000,000	28,000,000
중 구	976,000,000	33,200,000	976,000,000	33,200,000	622,000,000	34,300,000
동 구	1,298,000,000	24,600,000	1,298,000,000	24,600,000	998,000,000	49,500,000
서 구	823,000,000	18,700,000	789,000,000	18,700,000	823,000,000	28,900,000
남 구	1,071,000,000	35,100,000	1,071,000,000	37,100,000	1,069,000,000	35,100,000
북 구	995,000,000	26,200,000	929,000,000	26,200,000	995,000,000	28,000,000
수 성 구	1,384,000,000	46,600,000	1,318,000,000	46,600,000	804,000,000	84,800,000
달 서 구	1,114,000,000	36,300,000	1,114,000,000	36,300,000	994,000,000	114,000,000
달 성 군	714,000,000	18,300,000	714,000,000	26,700,000	457,000,000	51,500,000
군 위 군	336,000,000	4,640,000	336,000,000	21,700,000	125,000,000	31,500,000
인천광역시	1,884,000,000	5,160,000	1,884,000,000	15,800,000	721,000,000	12,800,000
중 구	1,250,000,000	15,800,000	967,000,000	15,800,000	299,000,000	24,200,000
동 구	585,000,000	15,200,000	585,000,000	15,800,000	472,000,000	25,000,000
미 추 흘 구	1,884,000,000	29,300,000	1,884,000,000	29,300,000	638,000,000	51,700,000
연 수 구	897,000,000	132,000,000	786,000,000	132,000,000	589,000,000	589,000,000
남 동 구	1,211,000,000	35,600,000	1,211,000,000	35,600,000	571,000,000	143,000,000
부 평 구	721,000,000	52,000,000	703,000,000	52,000,000	721,000,000	67,900,000
계 양 구	1,089,000,000	106,000,000	808,000,000	106,000,000	303,000,000	253,000,000
서 구	1,313,000,000	34,300,000	1,313,000,000	97,100,000	617,000,000	123,000,000
강 화 군	540,000,000	11,700,000	269,000,000	29,300,000	174,000,000	12,800,000
응 진 군	543,000,000	5,160,000	-	-	-	-
광주광역시	922,000,000	12,500,000	922,000,000	12,500,000	738,000,000	32,900,000
동 구	922,000,000	14,600,000	922,000,000	14,600,000	476,000,000	40,700,000
서 구	686,000,000	25,900,000	686,000,000	26,600,000	147,000,000	32,900,000



(단위 : 원)

지 역				비도시지역	
공업지역		녹지지역			
최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
316,000,000	85,100,000	730,000,000	25,300,000	-	-
819,000,000	32,800,000	1,384,000,000	20,600,000	70,900,000	18,300,000
-	-	-	-	-	-
135,000,000	70,600,000	345,000,000	44,800,000	41,700,000	41,700,000
819,000,000	32,800,000	22,900,000	22,900,000	-	-
-	-	689,000,000	689,000,000	-	-
240,000,000	40,000,000	255,000,000	40,300,000	-	-
-	-	1,384,000,000	86,900,000	-	-
189,000,000	189,000,000	-	-	-	-
381,000,000	82,200,000	342,000,000	20,600,000	70,900,000	18,300,000
-	-	112,000,000	29,000,000	234,000,000	4,640,000
604,000,000	15,200,000	1,250,000,000	15,600,000	543,000,000	5,160,000
-	-	1,250,000,000	71,700,000	-	-
65,600,000	15,200,000	-	-	-	-
149,000,000	78,700,000	208,000,000	93,400,000	-	-
-	-	897,000,000	350,000,000	-	-
461,000,000	175,000,000	460,000,000	113,000,000	-	-
604,000,000	217,000,000	244,000,000	116,000,000	-	-
267,000,000	120,000,000	1,089,000,000	125,000,000	-	-
148,000,000	88,900,000	923,000,000	34,300,000	360,000,000	360,000,000
142,000,000	113,000,000	340,000,000	15,600,000	540,000,000	11,700,000
-	-	-	-	543,000,000	5,160,000
558,000,000	33,000,000	538,000,000	17,500,000	128,000,000	18,900,000
-	-	481,000,000	17,500,000	-	-
-	-	476,000,000	25,900,000	-	-



구분	전 체		도 시			
			주 거 지 역		상 업 지 역	
	최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
남 구	738,000,000	13,300,000	721,000,000	13,300,000	738,000,000	94,000,000
북 구	851,000,000	27,300,000	851,000,000	27,300,000	550,000,000	33,900,000
광 산 구	734,000,000	12,500,000	734,000,000	12,500,000	549,000,000	42,700,000
대전광역시	1,164,000,000	13,700,000	1,164,000,000	13,700,000	1,035,000,000	17,500,000
동 구	940,000,000	17,500,000	940,000,000	24,200,000	819,000,000	17,500,000
중 구	1,035,000,000	13,700,000	908,000,000	13,700,000	1,035,000,000	20,900,000
서 구	1,164,000,000	21,200,000	1,164,000,000	52,800,000	745,000,000	130,000,000
유 성 구	909,000,000	55,200,000	909,000,000	93,500,000	703,000,000	122,000,000
대 덕 구	953,000,000	17,500,000	953,000,000	17,500,000	352,000,000	74,600,000
울산광역시	1,218,000,000	15,900,000	1,218,000,000	33,100,000	998,000,000	15,900,000
중 구	1,038,000,000	44,900,000	1,038,000,000	44,900,000	830,000,000	60,400,000
남 구	1,218,000,000	15,900,000	1,218,000,000	37,900,000	963,000,000	15,900,000
동 구	968,000,000	31,800,000	968,000,000	55,400,000	815,000,000	31,800,000
북 구	1,047,000,000	33,700,000	1,047,000,000	35,500,000	998,000,000	71,800,000
울 주 군	901,000,000	22,600,000	901,000,000	33,100,000	586,000,000	78,300,000
세종특별자치시	946,000,000	14,600,000	946,000,000	29,900,000	879,000,000	100,000,000
세 종 시	946,000,000	14,600,000	946,000,000	29,900,000	879,000,000	100,000,000
경 기 도	4,442,000,000	7,710,000	2,953,000,000	13,400,000	1,543,000,000	7,710,000
수원장안구	1,094,000,000	47,400,000	1,094,000,000	47,400,000	426,000,000	179,000,000
수원권선구	1,743,000,000	35,700,000	1,743,000,000	35,700,000	358,000,000	196,000,000
수원팔달구	1,409,000,000	55,700,000	1,409,000,000	59,400,000	676,000,000	55,700,000
수원영통구	1,613,000,000	188,000,000	1,613,000,000	188,000,000	-	-
성남수정구	2,861,000,000	140,000,000	1,794,000,000	140,000,000	874,000,000	184,000,000
성남중원구	1,417,000,000	132,000,000	1,417,000,000	132,000,000	627,000,000	201,000,000
성남분당구	4,442,000,000	336,000,000	2,953,000,000	504,000,000	-	-



(단위 : 원)

지 역				비도시지역	
공업지역		녹지지역			
최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
-	-	77,000,000	50,800,000	-	-
-	-	288,000,000	39,600,000	-	-
558,000,000	33,000,000	538,000,000	17,900,000	128,000,000	18,900,000
250,000,000	42,800,000	735,000,000	21,200,000	433,000,000	26,500,000
-	-	532,000,000	23,900,000	177,000,000	41,000,000
-	-	355,000,000	30,100,000	49,800,000	47,200,000
-	-	463,000,000	21,200,000	433,000,000	26,500,000
-	-	735,000,000	55,200,000	-	-
250,000,000	42,800,000	379,000,000	44,200,000	-	-
481,000,000	17,300,000	521,000,000	22,900,000	317,000,000	22,600,000
-	-	270,000,000	47,300,000	-	-
151,000,000	17,300,000	262,000,000	29,000,000	-	-
-	-	213,000,000	107,000,000	-	-
481,000,000	226,000,000	521,000,000	33,700,000	200,000,000	50,600,000
390,000,000	42,400,000	468,000,000	22,900,000	317,000,000	22,600,000
199,000,000	112,000,000	461,000,000	58,200,000	875,000,000	14,600,000
199,000,000	112,000,000	461,000,000	58,200,000	875,000,000	14,600,000
1,604,000,000	34,800,000	4,442,000,000	8,940,000	1,162,000,000	11,600,000
-	-	949,000,000	115,000,000	-	-
-	-	826,000,000	176,000,000	-	-
-	-	-	-	-	-
1,604,000,000	287,000,000	424,000,000	424,000,000	-	-
-	-	2,861,000,000	538,000,000	-	-
-	-	652,000,000	652,000,000	-	-
-	-	4,442,000,000	336,000,000	-	-



구분	전 체		도 시			
			주 거 지 역		상 업 지 역	
	최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
의 정 부 시	774,000,000	56,800,000	628,000,000	60,000,000	684,000,000	56,800,000
안양만안구	1,136,000,000	78,600,000	1,136,000,000	78,600,000	928,000,000	248,000,000
안양동안구	2,074,000,000	215,000,000	2,074,000,000	215,000,000	607,000,000	289,000,000
부 천 시	1,272,000,000	97,000,000	1,272,000,000	97,000,000	1,047,000,000	130,000,000
광 명 시	1,134,000,000	71,900,000	1,134,000,000	127,000,000	748,000,000	300,000,000
평 택 시	1,073,000,000	27,600,000	1,073,000,000	40,700,000	729,000,000	52,300,000
동 두 천 시	410,000,000	16,900,000	410,000,000	16,900,000	143,000,000	29,100,000
안산상록구	820,000,000	112,000,000	820,000,000	119,000,000	401,000,000	401,000,000
안산단원구	997,000,000	8,940,000	997,000,000	80,700,000	-	-
고양덕양구	1,376,000,000	67,200,000	1,376,000,000	70,500,000	345,000,000	134,000,000
고양일산동구	1,094,000,000	76,400,000	1,094,000,000	175,000,000	-	-
고양일산서구	758,000,000	80,200,000	753,000,000	136,000,000	433,000,000	167,000,000
과 천 시	2,930,000,000	428,000,000	2,930,000,000	428,000,000	-	-
구 리 시	1,018,000,000	105,000,000	942,000,000	105,000,000	668,000,000	232,000,000
남 양 주 시	1,478,000,000	53,900,000	1,478,000,000	57,400,000	579,000,000	116,000,000
오 산 시	1,234,000,000	52,600,000	1,234,000,000	67,400,000	789,000,000	93,400,000
시 흥 시	920,000,000	105,000,000	920,000,000	105,000,000	476,000,000	476,000,000
군 포 시	1,543,000,000	89,600,000	901,000,000	89,600,000	1,543,000,000	237,000,000
의 왕 시	1,187,000,000	85,800,000	1,076,000,000	85,800,000	395,000,000	238,000,000
하 남 시	2,003,000,000	166,000,000	2,003,000,000	185,000,000	738,000,000	222,000,000
용인처인구	1,445,000,000	37,300,000	1,008,000,000	63,800,000	531,000,000	99,700,000
용인기흥구	1,779,000,000	111,000,000	1,744,000,000	111,000,000	848,000,000	212,000,000
용인수지구	1,410,000,000	232,000,000	1,410,000,000	302,000,000	715,000,000	715,000,000
파 주 시	1,188,000,000	12,300,000	1,188,000,000	16,100,000	358,000,000	17,300,000
이 천 시	847,000,000	23,500,000	847,000,000	39,300,000	499,000,000	31,700,000



(단위 : 원)

지 역				비도시지역	
공업지역		녹지지역			
최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
-	-	774,000,000	71,300,000	-	-
410,000,000	114,000,000	623,000,000	81,900,000	-	-
-	-	1,307,000,000	457,000,000	-	-
746,000,000	233,000,000	772,000,000	178,000,000	-	-
-	-	1,090,000,000	71,900,000	-	-
829,000,000	829,000,000	829,000,000	35,400,000	852,000,000	27,600,000
110,000,000	110,000,000	340,000,000	18,800,000	217,000,000	19,300,000
-	-	364,000,000	112,000,000	-	-
-	-	405,000,000	8,940,000	-	-
-	-	669,000,000	67,200,000	592,000,000	96,700,000
-	-	782,000,000	131,000,000	607,000,000	76,400,000
-	-	758,000,000	708,000,000	619,000,000	80,200,000
-	-	2,631,000,000	634,000,000	-	-
-	-	1,018,000,000	110,000,000	-	-
271,000,000	271,000,000	942,000,000	53,900,000	637,000,000	55,000,000
768,000,000	62,900,000	1,059,000,000	52,600,000	-	-
-	-	640,000,000	184,000,000	-	-
448,000,000	448,000,000	397,000,000	397,000,000	-	-
199,000,000	194,000,000	1,187,000,000	201,000,000	-	-
-	-	978,000,000	166,000,000	-	-
253,000,000	91,900,000	1,445,000,000	37,300,000	696,000,000	38,700,000
-	-	1,779,000,000	124,000,000	-	-
-	-	1,213,000,000	232,000,000	-	-
350,000,000	103,000,000	531,000,000	36,000,000	902,000,000	12,300,000
-	-	832,000,000	30,900,000	680,000,000	23,500,000



구분	전 체		도 시			
	최 고	최 저	주 거 지 역		상 업 지 역	
			최 고	최 저	최 고	최 저
안 성 시	794,000,000	18,300,000	794,000,000	34,900,000	451,000,000	49,400,000
김 포 시	1,157,000,000	21,600,000	1,157,000,000	40,600,000	636,000,000	92,300,000
화 성 시	1,193,000,000	16,300,000	1,193,000,000	43,500,000	676,000,000	90,900,000
광 주 시	1,162,000,000	34,200,000	995,000,000	56,400,000	387,000,000	208,000,000
양 주 시	645,000,000	30,600,000	645,000,000	35,800,000	302,000,000	50,500,000
포 천 시	789,000,000	12,600,000	789,000,000	13,400,000	315,000,000	17,500,000
여 주 시	836,000,000	12,800,000	836,000,000	28,500,000	427,000,000	119,000,000
연 천 군	377,000,000	7,710,000	377,000,000	22,400,000	189,000,000	7,710,000
가 평 군	834,000,000	17,000,000	834,000,000	31,800,000	252,000,000	71,600,000
양 평 군	1,111,000,000	23,400,000	1,111,000,000	35,600,000	422,000,000	26,300,000
강 원 도	939,000,000	2,830,000	939,000,000	3,280,000	758,000,000	2,830,000
춘 천 시	939,000,000	9,710,000	939,000,000	18,700,000	563,000,000	44,100,000
원 주 시	882,000,000	12,800,000	882,000,000	14,800,000	361,000,000	19,300,000
강 릉 시	738,000,000	5,810,000	738,000,000	8,000,000	559,000,000	7,790,000
동 해 시	674,000,000	5,320,000	674,000,000	5,550,000	416,000,000	18,900,000
태 백 시	447,000,000	4,200,000	447,000,000	4,200,000	199,000,000	8,280,000
속 초 시	502,000,000	16,500,000	502,000,000	18,700,000	316,000,000	16,500,000
삼 척 시	758,000,000	4,320,000	664,000,000	6,930,000	758,000,000	10,600,000
홍 천 군	767,000,000	7,640,000	767,000,000	23,100,000	276,000,000	43,400,000
횡 성 군	290,000,000	7,770,000	290,000,000	21,300,000	211,000,000	34,000,000
영 월 군	739,000,000	2,830,000	739,000,000	3,280,000	182,000,000	2,830,000
평 창 군	695,000,000	7,010,000	399,000,000	11,700,000	161,000,000	36,300,000
정 선 군	362,000,000	3,580,000	182,000,000	4,940,000	167,000,000	3,840,000
철 원 군	309,000,000	4,950,000	309,000,000	4,950,000	243,000,000	11,600,000
화 천 군	385,000,000	8,750,000	157,000,000	11,400,000	159,000,000	30,500,000

(단위 : 원)

지 역				비도시지역	
공업지역		녹지지역			
최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
91,800,000	56,100,000	507,000,000	27,400,000	579,000,000	18,300,000
474,000,000	251,000,000	963,000,000	30,900,000	443,000,000	21,600,000
598,000,000	145,000,000	770,000,000	30,900,000	830,000,000	16,300,000
-	-	902,000,000	83,900,000	1,162,000,000	34,200,000
153,000,000	35,100,000	643,000,000	41,500,000	622,000,000	30,600,000
-	-	429,000,000	13,300,000	683,000,000	12,600,000
183,000,000	51,900,000	418,000,000	27,500,000	691,000,000	12,800,000
34,800,000	34,800,000	192,000,000	25,000,000	232,000,000	11,600,000
-	-	530,000,000	57,700,000	405,000,000	17,000,000
128,000,000	128,000,000	603,000,000	23,400,000	651,000,000	26,400,000
191,000,000	5,320,000	623,000,000	5,390,000	695,000,000	3,580,000
-	-	460,000,000	14,400,000	340,000,000	9,710,000
170,000,000	31,500,000	488,000,000	16,500,000	495,000,000	12,800,000
191,000,000	12,700,000	623,000,000	12,800,000	379,000,000	5,810,000
88,900,000	5,320,000	233,000,000	8,140,000	97,000,000	7,790,000
67,900,000	6,130,000	65,800,000	5,770,000	176,000,000	7,110,000
102,000,000	18,700,000	298,000,000	47,400,000	188,000,000	188,000,000
63,400,000	6,780,000	172,000,000	5,390,000	448,000,000	4,320,000
29,100,000	25,900,000	169,000,000	17,700,000	467,000,000	7,640,000
51,500,000	44,500,000	284,000,000	42,600,000	257,000,000	7,770,000
53,800,000	39,600,000	189,000,000	6,640,000	315,000,000	3,910,000
-	-	351,000,000	16,700,000	695,000,000	7,010,000
142,000,000	21,500,000	362,000,000	7,560,000	314,000,000	3,580,000
-	-	201,000,000	18,600,000	219,000,000	10,300,000
-	-	385,000,000	15,400,000	200,000,000	8,750,000



구분	전 체		도 시			
			주 거 지 역		상 업 지 역	
	최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
양 구 군	422,000,000	5,770,000	422,000,000	25,100,000	208,000,000	40,100,000
인 제 군	395,000,000	8,940,000	206,000,000	9,860,000	290,000,000	11,800,000
고 성 군	508,000,000	6,870,000	508,000,000	6,870,000	280,000,000	10,700,000
양 양 군	355,000,000	7,040,000	355,000,000	14,700,000	193,000,000	10,500,000
총 청 북 도	1,239,000,000	2,830,000	1,239,000,000	6,820,000	719,000,000	9,710,000
청주상당구	688,000,000	6,160,000	688,000,000	19,200,000	457,000,000	12,400,000
청주서원구	694,000,000	15,800,000	694,000,000	32,700,000	544,000,000	43,600,000
청주흥덕구	793,000,000	19,200,000	793,000,000	44,000,000	460,000,000	82,800,000
청주청원구	761,000,000	15,000,000	761,000,000	28,800,000	414,000,000	50,300,000
총 주 시	1,239,000,000	7,070,000	1,239,000,000	7,070,000	719,000,000	9,710,000
제 천 시	703,000,000	4,820,000	703,000,000	16,800,000	572,000,000	20,500,000
보 은 군	289,000,000	4,580,000	289,000,000	7,840,000	144,000,000	15,800,000
옥 천 군	570,000,000	5,730,000	570,000,000	6,970,000	333,000,000	17,300,000
영 동 군	456,000,000	2,830,000	456,000,000	6,820,000	381,000,000	20,600,000
증 평 군	532,000,000	12,600,000	506,000,000	21,300,000	248,000,000	22,500,000
진 천 군	643,000,000	9,810,000	643,000,000	26,300,000	577,000,000	31,700,000
괴 산 군	408,000,000	8,290,000	408,000,000	14,700,000	232,000,000	23,700,000
음 성 군	716,000,000	8,530,000	584,000,000	12,900,000	716,000,000	44,900,000
단 양 군	590,000,000	4,780,000	590,000,000	17,700,000	188,000,000	25,000,000
총 청 남 도	973,000,000	4,050,000	973,000,000	4,120,000	872,000,000	9,110,000
천안동남구	876,000,000	11,100,000	876,000,000	28,700,000	403,000,000	11,100,000
천안서북구	964,000,000	15,300,000	964,000,000	27,300,000	872,000,000	96,300,000
공 주 시	703,000,000	8,920,000	537,000,000	19,100,000	703,000,000	28,400,000
보 령 시	648,000,000	4,790,000	648,000,000	15,000,000	607,000,000	36,100,000
아 산 시	973,000,000	14,000,000	973,000,000	21,200,000	666,000,000	20,200,000

(단위 : 원)

지 역				비도시지역	
공업지역		녹지지역			
최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
-	-	138,000,000	20,400,000	273,000,000	5,770,000
-	-	157,000,000	24,400,000	395,000,000	8,940,000
-	-	308,000,000	31,400,000	259,000,000	8,580,000
-	-	164,000,000	7,040,000	233,000,000	10,000,000
718,000,000	24,600,000	532,000,000	5,380,000	628,000,000	2,830,000
-	-	299,000,000	26,900,000	344,000,000	6,160,000
-	-	475,000,000	28,200,000	209,000,000	15,800,000
718,000,000	34,500,000	443,000,000	19,400,000	430,000,000	19,200,000
92,400,000	92,400,000	297,000,000	19,600,000	247,000,000	15,000,000
91,200,000	28,000,000	496,000,000	8,430,000	462,000,000	10,400,000
330,000,000	67,700,000	453,000,000	5,380,000	240,000,000	4,820,000
58,500,000	58,500,000	91,100,000	10,500,000	172,000,000	4,580,000
32,900,000	24,600,000	257,000,000	11,700,000	372,000,000	5,730,000
-	-	195,000,000	7,110,000	300,000,000	2,830,000
32,000,000	32,000,000	532,000,000	20,100,000	458,000,000	12,600,000
104,000,000	104,000,000	450,000,000	27,700,000	566,000,000	9,810,000
-	-	225,000,000	17,200,000	284,000,000	8,290,000
79,500,000	25,600,000	452,000,000	21,000,000	628,000,000	8,530,000
-	-	83,500,000	13,200,000	163,000,000	4,780,000
744,000,000	9,350,000	804,000,000	6,360,000	716,000,000	4,050,000
125,000,000	58,900,000	804,000,000	56,200,000	562,000,000	12,400,000
744,000,000	21,400,000	626,000,000	21,600,000	578,000,000	15,300,000
64,500,000	9,350,000	388,000,000	12,400,000	350,000,000	8,920,000
414,000,000	17,700,000	302,000,000	11,000,000	579,000,000	4,790,000
692,000,000	28,800,000	663,000,000	17,800,000	716,000,000	14,000,000



구분	전 체		도 시			
			주 거 지 역		상 업 지 역	
	최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
서 산 시	757,000,000	6,420,000	757,000,000	37,600,000	287,000,000	65,200,000
논 산 시	745,000,000	4,180,000	745,000,000	9,740,000	280,000,000	9,750,000
계 룡 시	349,000,000	30,400,000	349,000,000	30,400,000	-	-
당 진 시	783,000,000	9,040,000	783,000,000	22,500,000	208,000,000	31,600,000
금 산 군	504,000,000	4,650,000	504,000,000	7,680,000	119,000,000	32,500,000
부 여 군	628,000,000	4,850,000	595,000,000	8,700,000	628,000,000	11,200,000
서 천 군	469,000,000	4,120,000	453,000,000	4,120,000	469,000,000	9,110,000
청 양 군	362,000,000	4,050,000	362,000,000	11,900,000	102,000,000	38,700,000
흥 성 군	580,000,000	5,330,000	580,000,000	12,100,000	277,000,000	27,600,000
예 산 군	676,000,000	6,400,000	676,000,000	19,000,000	125,000,000	16,200,000
태 안 군	650,000,000	7,590,000	650,000,000	20,400,000	74,200,000	50,300,000
전 라 북 도	2,513,000,000	2,330,000	2,513,000,000	3,560,000	846,000,000	5,020,000
전주완산구	2,513,000,000	5,650,000	2,513,000,000	5,650,000	765,000,000	29,700,000
전주덕진구	760,000,000	2,860,000	760,000,000	27,100,000	741,000,000	33,600,000
군 산 시	570,000,000	5,020,000	570,000,000	7,700,000	562,000,000	5,020,000
익 산 시	640,000,000	4,920,000	625,000,000	9,770,000	526,000,000	10,200,000
정 읍 시	683,000,000	2,330,000	683,000,000	4,650,000	274,000,000	11,400,000
남 원 시	846,000,000	3,530,000	694,000,000	7,660,000	846,000,000	15,500,000
김 제 시	598,000,000	2,990,000	598,000,000	3,560,000	110,000,000	7,660,000
완 주 군	817,000,000	3,450,000	720,000,000	10,500,000	817,000,000	16,100,000
진 안 군	190,000,000	3,610,000	148,000,000	11,500,000	139,000,000	28,700,000
무 주 군	428,000,000	3,830,000	365,000,000	11,700,000	356,000,000	12,000,000
장 수 군	589,000,000	3,550,000	589,000,000	18,000,000	85,900,000	25,700,000
임 실 군	489,000,000	3,440,000	489,000,000	7,030,000	146,000,000	5,750,000
순 창 군	195,000,000	3,040,000	191,000,000	14,300,000	195,000,000	80,400,000



(단위 : 원)

지 역				비도시지역	
공업지역		녹지지역			
최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
507,000,000	52,100,000	302,000,000	11,000,000	523,000,000	6,420,000
-	-	536,000,000	6,480,000	299,000,000	4,180,000
-	-	324,000,000	34,000,000	-	-
-	-	275,000,000	9,060,000	547,000,000	9,040,000
84,600,000	84,600,000	481,000,000	12,300,000	321,000,000	4,650,000
-	-	308,000,000	6,360,000	225,000,000	4,850,000
-	-	105,000,000	11,600,000	171,000,000	4,580,000
-	-	184,000,000	10,400,000	263,000,000	4,050,000
53,500,000	53,500,000	381,000,000	7,090,000	444,000,000	5,330,000
57,200,000	21,100,000	232,000,000	17,000,000	507,000,000	6,400,000
80,600,000	80,600,000	215,000,000	22,000,000	625,000,000	7,590,000
600,000,000	8,870,000	640,000,000	3,260,000	455,000,000	2,330,000
-	-	606,000,000	15,700,000	-	-
600,000,000	21,900,000	430,000,000	15,500,000	114,000,000	2,860,000
412,000,000	18,700,000	311,000,000	14,300,000	230,000,000	5,960,000
-	-	640,000,000	5,320,000	269,000,000	4,920,000
204,000,000	13,400,000	133,000,000	3,260,000	173,000,000	2,330,000
-	-	161,000,000	7,520,000	182,000,000	3,530,000
-	-	114,000,000	5,360,000	334,000,000	2,990,000
184,000,000	184,000,000	290,000,000	7,050,000	455,000,000	3,450,000
-	-	78,900,000	24,600,000	190,000,000	3,610,000
203,000,000	203,000,000	74,200,000	9,350,000	428,000,000	3,830,000
-	-	128,000,000	4,250,000	136,000,000	3,550,000
8,870,000	8,870,000	97,300,000	5,860,000	302,000,000	3,440,000
-	-	84,200,000	4,660,000	183,000,000	3,040,000



구분	전 체		도 시			
			주 거 지 역		상 업 지 역	
	최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
고 창 군	369,000,000	2,850,000	369,000,000	6,560,000	195,000,000	12,700,000
부 안 군	422,000,000	3,670,000	400,000,000	6,650,000	95,900,000	8,060,000
전 라 남 도	934,000,000	1,830,000	713,000,000	3,160,000	934,000,000	3,470,000
목 포 시	590,000,000	3,990,000	590,000,000	3,990,000	312,000,000	5,880,000
여 수 시	857,000,000	3,080,000	619,000,000	6,730,000	857,000,000	10,300,000
순 천 시	934,000,000	1,910,000	713,000,000	7,310,000	934,000,000	14,600,000
나 주 시	527,000,000	3,220,000	462,000,000	6,140,000	135,000,000	11,700,000
광 양 시	622,000,000	7,910,000	622,000,000	8,380,000	521,000,000	17,300,000
담 양 군	678,000,000	6,860,000	618,000,000	11,100,000	678,000,000	39,600,000
곡 성 군	525,000,000	3,790,000	525,000,000	11,600,000	142,000,000	24,600,000
구 례 군	523,000,000	4,970,000	523,000,000	8,210,000	386,000,000	7,280,000
고 흥 군	463,000,000	2,320,000	463,000,000	6,060,000	205,000,000	15,800,000
보 성 군	166,000,000	3,410,000	122,000,000	4,550,000	166,000,000	7,010,000
화 순 군	427,000,000	2,770,000	427,000,000	7,440,000	328,000,000	22,700,000
장 흥 군	482,000,000	2,890,000	482,000,000	3,370,000	104,000,000	4,970,000
강 진 군	362,000,000	2,540,000	216,000,000	3,760,000	362,000,000	6,380,000
해 남 군	489,000,000	2,750,000	433,000,000	5,780,000	489,000,000	3,470,000
영 암 군	508,000,000	2,940,000	388,000,000	5,000,000	136,000,000	10,100,000
무 안 군	609,000,000	4,040,000	609,000,000	9,450,000	412,000,000	21,300,000
함 평 군	315,000,000	3,690,000	315,000,000	8,780,000	109,000,000	19,200,000
영 광 군	642,000,000	2,870,000	642,000,000	4,370,000	617,000,000	8,440,000
장 성 군	550,000,000	4,820,000	550,000,000	7,680,000	342,000,000	15,100,000
완 도 군	547,000,000	2,520,000	222,000,000	3,160,000	547,000,000	9,690,000
진 도 군	136,000,000	1,830,000	125,000,000	3,440,000	136,000,000	5,580,000
신 안 군	189,000,000	1,860,000	57,900,000	13,900,000	31,900,000	29,400,000

(단위 : 원)

지 역				비도시지역	
공업지역		녹지지역			
최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
-	-	150,000,000	5,510,000	152,000,000	2,850,000
16,700,000	16,700,000	128,000,000	5,400,000	422,000,000	3,670,000
508,000,000	9,590,000	550,000,000	2,880,000	527,000,000	1,830,000
70,000,000	40,800,000	183,000,000	4,940,000	-	-
171,000,000	15,800,000	550,000,000	4,210,000	252,000,000	3,080,000
107,000,000	39,900,000	297,000,000	5,530,000	151,000,000	1,910,000
-	-	464,000,000	4,910,000	527,000,000	3,220,000
199,000,000	25,400,000	276,000,000	11,800,000	344,000,000	7,910,000
-	-	238,000,000	14,200,000	291,000,000	6,860,000
-	-	104,000,000	6,670,000	177,000,000	3,790,000
-	-	93,700,000	12,100,000	164,000,000	4,970,000
-	-	176,000,000	2,880,000	152,000,000	2,320,000
-	-	133,000,000	5,500,000	130,000,000	3,410,000
40,600,000	40,600,000	290,000,000	4,640,000	200,000,000	2,770,000
-	-	88,700,000	3,760,000	154,000,000	2,890,000
50,300,000	50,300,000	120,000,000	5,440,000	152,000,000	2,540,000
-	-	145,000,000	5,040,000	373,000,000	2,750,000
508,000,000	29,500,000	360,000,000	4,850,000	173,000,000	2,940,000
-	-	256,000,000	7,170,000	214,000,000	4,040,000
-	-	73,000,000	7,770,000	154,000,000	3,690,000
9,590,000	9,590,000	116,000,000	4,900,000	229,000,000	2,870,000
51,800,000	24,200,000	275,000,000	8,530,000	216,000,000	4,820,000
44,500,000	44,500,000	162,000,000	3,760,000	156,000,000	2,520,000
35,600,000	35,600,000	88,800,000	3,530,000	116,000,000	1,830,000
-	-	40,000,000	5,240,000	189,000,000	1,860,000



구분	전 체		도 시			
			주 거 지 역		상 업 지 역	
	최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
경 상 북 도	817,000,000	2,440,000	817,000,000	3,800,000	752,000,000	6,460,000
포 항 남 구	755,000,000	6,530,000	755,000,000	14,500,000	667,000,000	19,900,000
포 항 북 구	743,000,000	5,480,000	743,000,000	18,300,000	586,000,000	19,500,000
경 주 시	649,000,000	7,290,000	644,000,000	11,300,000	649,000,000	9,570,000
김 천 시	654,000,000	2,850,000	654,000,000	6,700,000	561,000,000	15,000,000
안 동 시	727,000,000	2,940,000	667,000,000	3,800,000	727,000,000	6,460,000
구 미 시	759,000,000	5,360,000	759,000,000	12,500,000	752,000,000	16,600,000
영 주 시	688,000,000	4,180,000	688,000,000	8,730,000	172,000,000	18,600,000
영 천 시	641,000,000	5,940,000	641,000,000	13,300,000	206,000,000	11,800,000
상 주 시	641,000,000	3,110,000	641,000,000	5,080,000	501,000,000	11,600,000
문 경 시	673,000,000	3,250,000	673,000,000	7,460,000	621,000,000	17,800,000
경 산 시	817,000,000	9,190,000	817,000,000	20,600,000	721,000,000	33,800,000
의 성 군	638,000,000	3,400,000	638,000,000	7,080,000	317,000,000	21,100,000
청 송 군	429,000,000	4,120,000	429,000,000	15,000,000	186,000,000	26,700,000
영 양 군	466,000,000	3,480,000	466,000,000	6,960,000	129,000,000	15,100,000
영 덕 군	582,000,000	3,470,000	582,000,000	8,080,000	109,000,000	14,300,000
청 도 군	574,000,000	9,600,000	574,000,000	16,200,000	173,000,000	9,800,000
고 령 군	636,000,000	4,770,000	636,000,000	18,900,000	88,800,000	33,400,000
성 주 군	621,000,000	5,160,000	621,000,000	13,200,000	147,000,000	33,100,000
철 곡 군	637,000,000	8,030,000	637,000,000	17,000,000	529,000,000	22,100,000
예 천 군	648,000,000	3,390,000	576,000,000	7,560,000	648,000,000	7,280,000
봉 화 군	399,000,000	3,120,000	399,000,000	6,990,000	46,800,000	23,700,000
울 진 군	595,000,000	2,440,000	595,000,000	6,270,000	532,000,000	12,100,000
울 릉 군	292,000,000	11,800,000	205,000,000	31,900,000	292,000,000	47,700,000
경 상 남 도	1,178,000,000	3,440,000	1,178,000,000	4,190,000	886,000,000	9,020,000



(단위 : 원)

지 역				비도시지역	
공업지역		녹지지역			
최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
598,000,000	6,660,000	612,000,000	2,940,000	547,000,000	2,440,000
465,000,000	18,900,000	408,000,000	8,360,000	193,000,000	6,530,000
149,000,000	38,600,000	339,000,000	8,720,000	384,000,000	5,480,000
525,000,000	14,700,000	598,000,000	7,290,000	539,000,000	7,910,000
490,000,000	42,600,000	142,000,000	8,620,000	322,000,000	2,850,000
452,000,000	62,900,000	612,000,000	2,940,000	497,000,000	3,760,000
574,000,000	78,200,000	500,000,000	17,500,000	283,000,000	5,360,000
27,400,000	6,660,000	356,000,000	6,290,000	190,000,000	4,180,000
102,000,000	21,100,000	215,000,000	9,360,000	265,000,000	5,940,000
517,000,000	99,500,000	415,000,000	8,270,000	153,000,000	3,110,000
159,000,000	28,700,000	133,000,000	9,850,000	308,000,000	3,250,000
315,000,000	51,000,000	500,000,000	21,700,000	363,000,000	9,190,000
78,300,000	44,800,000	71,600,000	5,630,000	187,000,000	3,400,000
-	-	99,200,000	26,700,000	114,000,000	4,120,000
-	-	68,900,000	3,540,000	120,000,000	3,480,000
63,500,000	15,900,000	129,000,000	8,450,000	253,000,000	3,470,000
95,600,000	95,600,000	274,000,000	15,600,000	332,000,000	9,600,000
598,000,000	598,000,000	187,000,000	16,900,000	201,000,000	4,770,000
572,000,000	135,000,000	139,000,000	11,000,000	547,000,000	5,160,000
387,000,000	41,100,000	224,000,000	23,700,000	426,000,000	8,030,000
133,000,000	56,700,000	215,000,000	13,100,000	420,000,000	3,390,000
50,200,000	50,200,000	98,400,000	12,600,000	164,000,000	3,120,000
50,000,000	10,300,000	170,000,000	4,720,000	313,000,000	2,440,000
-	-	92,500,000	23,600,000	208,000,000	11,800,000
596,000,000	12,800,000	668,000,000	4,180,000	780,000,000	3,440,000



구분	전 체		도 시			
			주 거 지 역		상 업 지 역	
	최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
창원의창구	719,000,000	13,300,000	719,000,000	30,600,000	174,000,000	93,800,000
창원성산구	1,178,000,000	40,700,000	1,178,000,000	40,700,000	-	-
창원마산합포구	744,000,000	6,190,000	744,000,000	11,700,000	693,000,000	13,700,000
창원마산회원구	801,000,000	4,180,000	764,000,000	12,600,000	801,000,000	54,000,000
창원진해구	614,000,000	9,020,000	614,000,000	15,200,000	454,000,000	9,020,000
진 주 시	886,000,000	5,180,000	807,000,000	10,000,000	886,000,000	33,900,000
통 영 시	488,000,000	3,850,000	488,000,000	9,610,000	461,000,000	28,100,000
사 천 시	752,000,000	8,060,000	694,000,000	15,000,000	706,000,000	11,000,000
김 해 시	882,000,000	11,600,000	882,000,000	11,600,000	563,000,000	35,500,000
밀 양 시	911,000,000	8,130,000	911,000,000	12,400,000	580,000,000	23,400,000
거 제 시	669,000,000	6,610,000	669,000,000	25,600,000	576,000,000	20,200,000
양 산 시	779,000,000	23,200,000	779,000,000	27,500,000	768,000,000	74,100,000
의 령 군	631,000,000	4,750,000	631,000,000	10,300,000	175,000,000	23,300,000
함 안 군	747,000,000	5,140,000	747,000,000	11,700,000	737,000,000	28,000,000
창 녕 군	619,000,000	4,850,000	619,000,000	8,480,000	582,000,000	22,900,000
고 성 군	479,000,000	5,790,000	479,000,000	11,500,000	68,300,000	17,300,000
남 해 군	539,000,000	7,240,000	198,000,000	13,900,000	180,000,000	31,400,000
하 동 군	365,000,000	4,790,000	365,000,000	5,790,000	153,000,000	49,300,000
산 청 군	661,000,000	4,240,000	661,000,000	17,000,000	455,000,000	57,700,000
함 양 군	584,000,000	3,440,000	584,000,000	7,230,000	419,000,000	25,500,000
거 창 군	569,000,000	4,030,000	569,000,000	13,700,000	220,000,000	15,900,000
합 천 군	780,000,000	4,190,000	686,000,000	4,190,000	156,000,000	18,500,000
제 주 도	5,421,000,000	7,070,000	1,734,000,000	16,000,000	2,831,000,000	17,500,000
제 주 시	2,867,000,000	7,070,000	1,418,000,000	16,000,000	2,831,000,000	17,500,000
서 귀 포 시	5,421,000,000	14,700,000	1,734,000,000	16,800,000	629,000,000	40,200,000



(단위 : 원)

지 역				비도시지역	
공업지역		녹지지역			
최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
62,900,000	61,200,000	200,000,000	28,600,000	248,000,000	13,300,000
-	-	139,000,000	120,000,000	-	-
-	-	381,000,000	16,600,000	234,000,000	6,190,000
139,000,000	24,900,000	162,000,000	4,180,000	612,000,000	40,900,000
138,000,000	20,400,000	391,000,000	19,500,000	-	-
307,000,000	84,900,000	327,000,000	5,910,000	423,000,000	5,180,000
71,800,000	13,500,000	429,000,000	5,960,000	155,000,000	3,850,000
121,000,000	26,500,000	317,000,000	10,000,000	752,000,000	8,060,000
279,000,000	55,400,000	668,000,000	31,600,000	481,000,000	17,500,000
244,000,000	12,800,000	419,000,000	8,750,000	284,000,000	8,130,000
550,000,000	373,000,000	570,000,000	24,700,000	603,000,000	6,610,000
339,000,000	58,900,000	428,000,000	23,200,000	270,000,000	30,100,000
-	-	67,100,000	14,000,000	161,000,000	4,750,000
120,000,000	33,400,000	205,000,000	14,500,000	591,000,000	5,140,000
596,000,000	139,000,000	160,000,000	6,050,000	183,000,000	4,850,000
89,100,000	31,600,000	171,000,000	9,970,000	454,000,000	5,790,000
-	-	169,000,000	11,600,000	539,000,000	7,240,000
-	-	109,000,000	14,700,000	252,000,000	4,790,000
-	-	191,000,000	13,900,000	255,000,000	4,240,000
30,600,000	19,800,000	142,000,000	7,590,000	298,000,000	3,440,000
-	-	179,000,000	16,100,000	164,000,000	4,030,000
-	-	120,000,000	5,390,000	780,000,000	4,240,000
266,000,000	132,000,000	5,421,000,000	19,500,000	1,447,000,000	7,070,000
266,000,000	132,000,000	2,867,000,000	20,100,000	1,307,000,000	7,070,000
-	-	5,421,000,000	19,500,000	1,447,000,000	14,700,000



〈 표 3 〉 2023년도 개별공시지가 조사필지 현황

(단위 : 필지)

구 분	전체(A)			조사대상(B)			비율(% (B/A))
	계	사유	국·공유	계	사유	국·공유	
계	39,424,007	28,317,385	11,106,622	34,793,342	26,898,895	7,894,447	88.3
서울	909,839	720,054	189,785	866,912	682,065	184,847	95.3
부산	716,810	517,014	199,796	685,949	490,195	195,754	95.7
대구	603,279	433,267	170,012	425,858	384,540	41,318	70.6
인천	646,918	501,257	145,661	635,434	489,846	145,588	98.2
광주	387,044	291,945	95,099	375,410	285,292	90,118	97.0
대전	292,813	210,403	82,410	230,386	198,364	32,022	78.7
울산	504,263	350,287	153,976	432,638	340,956	91,682	85.8
세종	181,352	155,707	25,645	181,361	155,707	25,654	100
경기	5,121,513	3,659,882	1,461,631	4,821,133	3,542,427	1,278,706	94.1
강원	2,702,048	1,777,246	924,802	2,666,211	1,744,538	921,673	98.7
충북	2,375,835	1,648,999	726,836	2,343,506	1,617,512	725,994	98.6
충남	3,701,887	2,782,805	919,082	3,653,240	2,735,659	917,581	98.7
전북	3,856,901	2,651,459	1,205,442	2,801,997	2,423,832	378,165	72.6
전남	5,882,293	4,199,875	1,682,418	5,369,540	4,047,809	1,321,731	91.3
경북	5,854,832	4,213,429	1,641,403	4,313,709	3,855,458	458,251	73.7
경남	4,810,795	3,507,195	1,303,600	4,423,842	3,376,999	1,046,843	92.0
제주	875,585	696,561	179,024	566,216	527,696	38,520	64.7

※ 표준지(56만 필지)를 제외한 개별공시지가 조사현황임



〈 표 4 〉 2023년도 개별주택 조사호수 현황

(단위 : 호)

구분	공 시						미 공 시						합계
	계	단독	다가구	다중	주상용	기타	계	단독	다가구	다중	주상용	기타	
전국	3,622,832	2,480,336	469,653	11,125	655,920	5,798	216,015	195,712	7,609	84	11,638	972	3,838,847
서울	278,485	72,035	117,634	5,466	83,239	111	15,161	12,688	764	36	1,270	403	293,646
부산	159,891	74,327	40,662	244	44,328	330	29,554	23,636	3,846	1	1,969	102	189,445
대구	143,452	53,534	46,037	523	43,227	131	3,398	2,984	214	1	189	10	146,850
인천	90,491	49,674	15,554	383	24,783	97	5,181	4,484	164	0	514	19	95,672
광주	76,051	47,976	7,473	85	20,401	116	2,067	1,856	24	1	181	5	78,118
대전	74,923	33,566	13,095	1,669	26,557	36	1,135	932	41	0	161	1	76,058
울산	64,841	24,292	21,628	112	18,733	76	2,401	2,069	185	2	140	5	67,242
세종	14,488	11,898	922	91	1,568	9	1,455	1,426	6	0	21	2	15,943
경기	460,993	254,789	91,672	551	113,323	658	39,532	36,251	945	5	2,224	107	500,525
강원	231,941	182,445	12,885	183	36,062	366	8,451	7,836	133	6	430	46	240,392
충북	210,343	167,485	12,484	277	29,783	314	793	718	25	0	47	3	211,136
충남	260,213	220,975	10,309	229	28,245	455	42,009	40,868	85	8	1,010	38	302,222
전북	258,070	216,762	9,353	206	31,408	341	18,091	16,354	181	2	1,527	27	276,161
전남	365,804	326,361	6,027	508	31,921	987	26,807	25,755	150	1	841	60	392,611
경북	431,911	362,813	23,695	302	44,044	1,057	8,685	8,200	139	3	292	51	440,596
경남	402,342	307,061	34,691	267	59,671	652	11,001	9,510	684	14	751	42	413,343
제주	98,593	74,343	5,532	29	18,627	62	294	145	23	4	71	51	98,887

※ 표준주택(25만호)를 제외한 개별주택가격 조사현황임



〈 표 5 〉 2023년도 시·도별 공동주택가격 총액 현황

(단위 : 백만원)

구분	전체	아파트	연립주택	다세대주택
전국	3,641,549,093	3,292,782,094	83,921,214	264,845,785
서울	1,344,713,141	1,165,767,435	32,924,468	146,021,239
부산	217,697,678	202,589,910	2,927,010	12,180,758
대구	128,320,155	122,690,475	1,278,646	4,351,035
인천	174,677,853	154,651,741	3,669,040	16,357,072
광주	78,258,633	76,155,727	1,641,363	461,544
대전	80,382,373	77,435,981	927,530	2,018,862
울산	53,257,732	50,861,509	894,822	1,501,401
세종	37,345,974	37,079,951	179,615	86,408
경기	1,074,007,894	979,747,622	24,944,772	69,315,499
강원	45,459,085	43,683,717	1,146,483	628,886
충북	49,884,854	48,187,661	712,583	984,609
충남	66,383,219	63,428,366	1,189,147	1,765,706
전북	50,739,658	49,159,693	1,018,136	561,830
전남	41,506,705	39,642,184	1,311,149	553,372
경북	61,324,704	57,409,643	1,815,557	2,099,504
경남	112,806,573	109,051,355	1,851,038	1,904,180
제주	24,782,862	15,239,125	5,489,857	4,053,880

※ 국·공유 공동주택 등을 제외한 공시대상 공동주택 공시가격에 대한 단순 합산액임

2023년도 시·군·구 부동산가격 공시위원회 심의결과



〈 표 6 〉 2023년도 시·군·구 부동산가격 공시위원회 심의결과

행정구분	구분	총필지	조사대상 필지	지가산정방법		열람 후
				비준표	조정	계
계		39,424,007	34,793,342	33,942,281	851,061	9,380
서울		909,839	866,912	839,063	27,849	529
부산		716,810	685,949	666,854	19,095	189
대구		603,279	425,858	411,875	13,983	465
인천		646,918	635,434	630,450	4,984	117
광주		387,044	375,410	366,367	9,043	127
대전		292,813	230,386	223,966	6,420	110
울산		504,263	432,638	426,809	5,829	114
세종		181,352	181,361	178,438	2,923	145
경기		5,121,513	4,821,133	4,719,040	102,093	2,098
강원		2,702,048	2,666,211	2,623,172	43,039	1,605
충북		2,375,835	2,343,506	2,181,414	162,092	878
충남		3,701,887	3,653,240	3,608,825	44,415	622
전북		3,856,901	2,801,997	2,763,385	38,612	342
전남		5,882,293	5,369,540	5,276,786	92,754	410
경북		5,854,832	4,313,709	4,237,661	76,048	647
경남		4,810,795	4,423,842	4,247,168	176,674	791
제주		875,585	566,216	541,008	25,208	191

※ 표준지(56만 필지)를 제외한 개별공시지가 기준임, 조정은 요구 대비 비율임



(단위 : 필지)

의 견 제 출		심 의 내 용			
상향요구	하향요구	조정			기각
		계	상향조정	하향조정	
4,052	5,328	2,872	1,534	1,338	6,508
78	451	88	11	77	441
61	128	55	6	49	134
50	415	21	2	19	444
35	82	16	3	13	101
52	75	29	19	10	98
32	78	30	6	24	80
14	100	17	-	17	97
136	9	44	41	3	101
860	1,238	556	302	254	1,542
1,316	289	646	519	127	959
458	420	272	133	139	606
191	431	222	115	107	400
163	179	163	113	50	179
265	145	146	101	45	264
138	509	274	88	186	373
189	602	237	69	168	554
14	177	56	6	50	135



〈 표 7 〉 2023년 시·도별 공시지가 총액

() : 비율(%)

구 분	필지수(필지)	면 적(천㎡)	총지가(억원)	평균지가(원/㎡)
전 국	35,353,333 (100.00)	96,553,699 (100.00)	67,428,998 (100.00)	69,836 (100.00)
서 울	897,836 (2.54)	601,309 (0.62)	21,738,309 (32.24)	3,615,162 (5,176.65)
부 산	705,438 (2.00)	765,762 (0.79)	3,468,975 (5.14)	453,010 (648.68)
대 구	439,904 (1.24)	742,400 (0.77)	2,135,724 (3.17)	287,678 (411.93)
인 천	648,323 (1.83)	1,071,063 (1.11)	3,608,872 (5.35)	336,943 (482.48)
광 주	384,816 (1.09)	494,176 (0.51)	964,742 (1.43)	195,222 (279.54)
대 전	237,993 (0.67)	450,664 (0.47)	1,081,067 (1.60)	239,883 (343.49)
울 산	441,900 (1.25)	1,000,988 (1.04)	1,139,499 (1.69)	113,837 (163.01)
세 종	183,946 (0.52)	465,447 (0.48)	633,307 (0.94)	136,064 (194.83)
경 기	4,890,273 (13.83)	9,955,638 (10.31)	18,022,764 (26.73)	181,031 (259.22)
강 원	2,702,611 (7.64)	16,824,048 (17.42)	1,559,615 (2.31)	9,270 (13.27)
충 북	2,373,869 (6.71)	7,406,563 (7.67)	1,409,872 (2.09)	19,035 (27.26)
충 남	3,699,366 (10.46)	8,241,079 (8.54)	2,461,602 (3.65)	29,870 (42.77)
전 북	2,848,375 (8.06)	7,207,481 (7.46)	1,198,641 (1.78)	16,631 (23.81)
전 남	5,440,695 (15.39)	11,974,419 (12.40)	1,485,276 (2.20)	12,404 (17.76)
경 북	4,389,535 (12.42)	17,385,594 (18.01)	2,384,352 (3.54)	13,715 (19.64)
경 남	4,490,981 (12.70)	10,257,511 (10.62)	3,102,200 (4.60)	30,243 (43.31)
제 주	577,472 (1.63)	1,709,556 (1.77)	1,034,180 (1.53)	60,494 (86.62)

※ 전국 약3,942만 필지중 비과세토지(약 463만필지)를 제외한 개별공시지가 조사대상 필지(표준지 포함)에 대한 단순 합산액임.



〈 표 8 〉 2023년 시·도별 단독주택가격 총액

() : 비율(%)

구 분	호 수(호)		총가격(백만원)		1호당 평균가격(천원)	
전 국	4,088,847	(100)	605,888,485	(100)	148,181	(100)
서 울	317,107	(7.76)	159,815,412	(26.38)	503,979	(340.11)
부 산	202,584	(4.95)	26,966,529	(4.45)	133,113	(89.83)
대 구	155,883	(3.81)	28,084,308	(4.64)	180,163	(121.58)
인 천	101,788	(2.49)	18,726,530	(3.09)	183,976	(124.16)
광 주	83,180	(2.03)	11,753,015	(1.94)	141,296	(95.35)
대 전	80,972	(1.98)	16,913,818	(2.79)	208,885	(140.97)
울 산	71,375	(1.75)	14,626,595	(2.41)	204,926	(138.29)
세 종	17,012	(0.42)	3,302,332	(0.55)	194,118	(131.00)
경 기	531,204	(12.99)	135,224,640	(22.32)	254,563	(171.79)
강 원	256,231	(6.27)	21,738,240	(3.59)	84,838	(57.25)
충 북	224,612	(5.49)	19,657,059	(3.24)	87,516	(59.06)
충 남	321,524	(7.86)	25,345,105	(4.18)	78,828	(53.20)
전 북	294,087	(7.19)	17,819,687	(2.94)	60,593	(40.89)
전 남	418,015	(10.22)	18,325,370	(3.02)	43,839	(29.58)
경 북	469,860	(11.49)	32,331,683	(5.34)	68,811	(46.44)
경 남	439,153	(10.74)	39,297,697	(6.49)	89,485	(60.39)
제 주	104,260	(2.55)	15,960,463	(2.63)	153,083	(103.31)

※ 조사대상 단독주택(개별주택 3,838,847호, 표준주택 250,000호)에 대한 호수, 가격 합산액임.



〈 표 9 〉 연도별 공시지가 조사현황

연도	구 분	조사필지 (천필지)	조 사 기 간	공시일	조사인원 (명)
'06	표준지	481	'05. 8.26 - '06. 2.21(179일)	2.28	1,192
	개별지	25,476	'06. 1. 2 - '06. 5.31(5개월)	5.31	3,478
'07	표준지	500	'06. 8.30 - '07. 2.15(179일)	2.28	1,220
	개별지	28,634	'07. 1. 2 - '07. 5.31(5개월)	5.31	3,368
'08	표준지	500	'07. 9. 6 - '08. 2.15(162일)	2.29	1,222
	개별지	29,058	'08. 1. 2 - '08. 5.31(5개월)	5.31	3,268
'09	표준지	500	'08. 9. 1 - '09. 2.19(172일)	2.27	1,270
	개별지	29,543	'09. 1. 2 - '09. 5.29(5개월)	5.29	3,183
'10	표준지	500	'09. 8.20 - '10. 2.9(174일)	2.26	1,286
	개별지	30,038	'10. 1. 2 - '10. 5.31(5개월)	5.31	3,414
'11	표준지	500	'10. 9. 9 - '11. 2.14(159일)	2.28	1,298
	개별지	30,430	'11. 1. 3 - '11. 5.31(5개월)	5.31	3,082
'12	표준지	500	'11. 9. 6 - '12. 2.10(158일)	2.29	1,350
	개별지	30,687	'12. 1. 2 - '12. 5.31(5개월)	5.31	3,113
'13	표준지	500	'12. 9.12 - '13. 2.13(155일)	2.28	1,352
	개별지	31,079	'13. 1. 2 - '13. 5.31(5개월)	5.31	3,095
'14	표준지	500	'13. 9.16 - '14. 1.27(135일)	2.21	1,352
	개별지	31,276	'13.11.20 - '14. 5.30(6개월)	5.30	3,075

연도	구 분	조사필지 (천필지)	조 사 기 간	공시일	조사인원 (명)
'15	표준지	500	'14. 9.16 - '15. 2.12(150일)	2.25	1,224
	개별지	31,487	'14.11.19 - '15. 5.29(6개월)	5.29	2,935
'16	표준지	500	'15. 9.16 - '16. 2.12(150일)	2.23	1,226
	개별지	31,804	'15. 11.19 - '16. 5.31(6개월)	5.31	2,797
'17	표준지	500	'16. 9.12 - '17. 2.10(152일)	2.23	1,050
	개별지	32,180	'16. 11.10 - '17. 5.31(6개월)	5.31	2,659
'18	표준지	500	'17. 9. 8 - '18. 1.25(140일)	2.13	1,052
	개별지	32,595	'17. 11.10 - '18. 5.31(6개월)	5.31	2,571
'19	표준지	500	'18. 8.24 - '19. 1.24(154일)	2.13	1,078
	개별지	33,031	'18. 10.31 - '19. 5.31(7개월)	5.31	2,536
'20	표준지	500	'19. 8.23 - '20. 1.21(152일)	2.13	1,080
	개별지	33,484	'19. 11.1 - '20. 5.29(7개월)	5.29	2,466
'21	표준지	520	'20. 8.24 - '21. 1.19(149일)	2.1	1,180
	개별지	34,068	'20. 10.27 - '21. 5.31(7개월)	5.31	2,538
'22	표준지	540	'21. 8.20 - '22. 1.13(147일)	1.25	1,190
	개별지	34,476	'21. 10.22 - '21. 4.29(7개월)	4.29	2,472
'23	표준지	560	'22. 8.8 - '23. 1.12(158일)	1.25	1,220
	개별지	34,793	'22. 10.21 - '21. 4.28(7개월)	4.28	2,463

〈 표 10 〉 연도별 공시지가 변동률 현황

구 분	2018			2019			2020		
	전체	표준	개별	전체	표준	개별	전체	표준	개별
전 국	6.28	6.02	6.29	8.03	9.42	7.94	5.95	6.33	5.90
수도권	5.37	5.44	5.36	8.77	10.37	8.64	6.72	6.91	6.65
광역시	8.92	8.87	8.93	8.53	8.49	8.53	5.91	5.73	5.93
기 타	7.20	6.70	7.23	5.93	5.47	5.96	4.05	3.77	4.06
서 울	6.84	6.89	6.83	12.35	13.87	12.20	8.25	7.89	8.20
부 산	11.00	11.25	10.99	9.75	10.26	9.70	6.15	6.20	6.15
대 구	9.03	8.26	9.09	8.82	8.55	8.85	7.03	6.80	7.04
인 천	4.57	4.07	4.58	4.63	4.37	4.64	4.11	4.27	4.09
광 주	8.15	7.89	8.17	10.98	10.71	11.03	7.26	7.60	7.29
대 전	4.17	3.82	4.20	4.99	4.52	5.02	5.99	5.33	6.04
울 산	8.54	8.22	8.57	6.38	5.40	6.44	2.36	1.76	2.39
세 종	9.06	9.34	9.04	8.42	7.32	8.47	4.80	5.08	4.73
경 기	3.99	3.54	4.02	5.73	5.91	5.72	5.48	5.79	5.46
강 원	7.01	7.68	7.00	6.17	5.79	6.21	4.73	4.39	4.76
충 북	5.82	5.55	5.84	5.24	4.75	5.27	4.00	3.78	4.02
충 남	4.33	4.71	4.32	3.68	3.79	3.68	2.69	2.88	2.67
전 북	5.52	5.13	5.54	5.34	4.45	5.39	4.47	4.06	4.50
전 남	6.27	5.42	6.31	6.77	6.28	6.83	5.72	5.49	5.75
경 북	7.13	6.56	7.16	6.40	6.84	6.40	4.89	4.84	4.90
경 남	7.91	7.01	7.96	5.40	4.76	5.41	2.99	2.38	3.03
제 주	17.51	16.45	17.64	10.70	9.74	10.83	4.48	4.44	4.51

※ 공시기준일은 매년 1월 1일 기준



(단위: %)

구 분	2021			2022			2023		
	전체	표준	개별	전체	표준	개별	전체	표준	개별
전 국	9.95	10.35	9.94	9.93	10.17	9.91	-5.73	-5.91	-5.72
수도권	10.33	10.67	10.32	10.47	10.53	10.47	-5.47	-5.76	-5.44
광역시	10.82	10.54	10.85	10.19	9.91	10.22	-5.66	-6.02	-5.63
기 타	8.47	8.43	8.48	8.33	8.33	8.34	-6.46	-6.62	-6.46
서 울	11.54	11.35	11.59	11.54	11.21	11.60	-5.56	-5.83	-5.52
부 산	10.93	11.10	10.94	10.48	10.41	10.49	-5.38	-5.74	-5.35
대 구	11.56	10.96	11.61	11.13	10.56	11.18	-5.67	-6.02	-5.65
인 천	8.45	8.83	8.49	8.44	7.44	8.56	-5.69	-6.33	-5.66
광 주	12.36	11.40	12.46	10.18	9.78	10.22	-5.58	-6.30	-5.54
대 전	10.34	10.48	10.34	9.91	9.28	9.96	-5.42	-6.09	-5.37
울 산	8.50	7.51	8.52	7.93	7.74	7.95	-6.66	-6.62	-6.66
세 종	11.89	12.40	11.88	10.81	10.77	10.81	-5.91	-5.30	-5.95
경 기	9.31	9.74	9.29	9.59	9.86	9.58	-5.32	-5.52	-5.30
강 원	9.00	9.30	9.00	8.64	8.75	8.62	-5.44	-5.87	-5.44
충 북	8.43	8.25	8.44	8.20	8.19	8.21	-6.07	-6.42	-6.05
충 남	7.03	7.25	7.03	7.99	8.18	7.98	-6.47	-6.79	-6.46
전 북	9.17	8.69	9.20	8.48	7.99	8.51	-6.37	-6.46	-6.37
전 남	10.43	9.67	10.49	8.91	8.53	8.94	-5.90	-6.12	-5.88
경 북	8.62	8.44	8.63	7.81	7.79	7.81	-6.70	-6.85	-6.71
경 남	7.75	7.73	7.74	7.66	7.85	7.65	-7.06	-7.11	-7.07
제 주	8.02	8.33	8.05	9.79	9.84	9.83	-7.06	-7.09	-7.07



〈 표 11 〉

연도별 공동주택가격 변동률 현황(유형별)

구분	2018				2019				2020			
	전체	아파트	연립	다세대	전체	아파트	연립	다세대	전체	아파트	연립	다세대
전국	5.02	4.98	5.35	5.39	5.23	5.36	3.96	4.26	5.98	6.43	2.93	2.06
수도권	7.00	7.15	6.44	5.92	9.00	9.53	6.28	5.39	8.81	9.67	4.92	2.67
광역시	3.24	3.19	4.48	3.91	-0.05	-0.01	0.46	-1.09	1.80	1.90	0.74	-0.07
기타	-1.30	-1.47	1.58	0.68	-5.18	-5.32	-3.01	-3.41	-2.79	-2.72	-3.71	-3.95
서울	10.19	10.75	7.85	7.06	14.01	15.17	9.10	7.48	14.73	16.6	6.88	3.68
부산	4.63	4.56	6.12	5.22	-6.11	-6.38	-3.12	-3.04	0.02	0.15	-1.31	-1.42
대구	4.44	4.50	4.24	2.94	6.56	6.58	8.90	5.47	-0.01	-0.15	4.17	2.48
인천	3.87	3.83	4.37	4.12	-0.59	-1.12	1.69	3.01	0.87	0.73	0.82	1.95
광주	2.94	2.91	4.47	2.69	9.77	9.84	7.67	4.59	0.80	0.76	3.13	1.76
대전	2.87	2.91	1.94	1.90	4.53	4.68	1.28	1.27	14.03	14.41	4.50	6.10
울산	-3.13	-3.36	1.50	0.68	-10.50	-10.71	-6.54	-7.22	-1.51	-1.34	-3.95	-4.66
세종	7.50	7.53	4.20	3.89	2.92	2.92	2.50	0.90	5.76	5.83	-4.26	-3.84
경기	3.76	3.69	4.57	4.24	4.65	4.94	2.88	2.04	2.72	2.89	2.66	0.85
강원	4.73	4.69	5.86	5.07	-5.50	-5.76	-0.51	0.26	-7.01	-7.25	-2.18	-1.79
충북	-2.91	-3.05	0.14	-0.47	-8.10	-8.26	-5.05	-4.78	-4.40	-4.37	-4.63	-5.18
충남	-3.04	-3.26	0.45	0.53	-5.03	-5.13	-3.14	-3.59	-0.55	-0.4	-3.13	-2.87
전북	2.40	2.38	2.27	3.28	-2.33	-2.45	0.83	0.90	-3.65	-3.72	-1.87	-1.88
전남	4.78	4.87	2.67	2.41	4.44	4.50	2.74	3.35	0.82	0.83	0.59	0.51
경북	-4.94	-5.15	-2.68	-2.43	-6.52	-6.62	-5.82	-5.03	-4.43	-4.34	-4.76	-6.07
경남	-5.31	-5.46	-3.43	-1.18	-9.69	-9.81	-7.90	-6.46	-3.79	-3.78	-3.45	-4.38
제주	4.44	3.98	6.65	3.92	-2.49	-3.06	-1.20	-1.95	-3.98	-3.72	-4.85	-3.81

(단위: %)

구분	2021				2022				2023			
	전체	아파트	연립	다세대	전체	아파트	연립	다세대	전체	아파트	연립	다세대
전국	19.05	20.47	9.90	6.01	17.20	18.25	9.15	6.10	-18.63	-19.78	-6.59	-5.68
수도권	21.06	22.96	12.37	6.46	18.83	20.22	10.74	6.40	-19.89	-21.36	-7.18	-5.70
광역시	15.88	16.35	11.44	6.26	14.46	14.84	8.71	6.42	-18.04	-18.59	-6.95	-5.95
기타	12.41	13.34	-0.63	-1.56	11.51	12.10	2.74	0.51	-12.07	-12.49	-3.77	-4.80
서울	19.89	21.74	12.31	7.59	14.22	15.20	9.56	6.74	-17.32	-18.84	-6.00	-5.68
부산	19.55	20.62	10.01	6.40	18.19	18.95	10.57	7.26	-18.05	-18.87	-5.79	-5.52
대구	13.13	13.35	11.97	7.54	10.17	10.32	8.30	6.19	-22.06	-22.63	-10.06	-7.45
인천	13.60	15.45	3.71	1.20	29.32	32.38	10.49	5.30	-24.05	-26.02	-6.60	-4.69
광주	4.76	4.67	9.93	3.83	12.38	12.51	8.32	3.01	-8.75	-8.82	-6.76	-4.18
대전	20.57	21.02	14.26	7.70	16.33	16.69	7.98	5.59	-21.57	-22.08	-6.21	-5.19
울산	18.65	19.36	15.06	0.74	10.86	11.21	4.49	2.80	-14.27	-14.60	-7.16	-6.50
세종	70.24	70.62	6.24	2.40	-4.57	-4.60	3.04	0.55	-30.71	-30.81	-5.11	-6.01
경기	23.94	25.78	13.65	5.56	23.17	24.61	12.39	5.96	-22.27	-23.49	-8.80	-6.00
강원	5.18	5.38	1.13	0.70	17.20	17.91	2.90	1.69	-4.37	-4.42	-2.78	-4.14
충북	14.20	14.80	1.91	0.96	19.50	20.15	3.55	2.26	-12.77	-13.02	-4.64	-5.08
충남	9.23	9.95	-2.35	-3.11	15.30	16.07	0.76	0.47	-12.52	-12.84	-4.96	-5.62
전북	7.41	7.74	-1.24	-2.10	10.58	10.93	1.04	-0.34	-7.99	-8.09	-4.83	-5.17
전남	4.48	4.61	1.07	1.06	5.29	5.41	2.25	2.70	-10.61	-10.84	-5.27	-5.38
경북	6.28	6.80	1.31	-1.40	12.21	12.90	4.45	1.23	-10.03	-10.38	-3.99	-5.09
경남	10.14	10.67	-1.45	-2.60	13.13	13.58	2.51	-0.34	-11.25	-11.41	-6.41	-6.14
제주	1.73	4.11	-1.57	-1.64	14.56	23.53	2.96	-0.22	-5.59	-7.30	-1.95	-3.47



〈 표 12 〉

연도별 단독주택가격 변동률 현황

구 분	2018			2019			2020		
	전체	표준주택	개별주택	전체	표준주택	개별주택	전체	표준주택	개별주택
전 국	5.10	5.51	5.12	7.10	9.13	6.97	4.33	4.47	4.33
수도권	5.54	6.16	5.50	10.19	13.08	9.99	5.84	5.94	5.83
광역시	5.67	5.91	5.65	6.00	6.40	5.98	4.20	4.18	4.20
기 타	4.08	4.05	4.25	2.88	2.87	2.87	1.98	1.43	2.01
서울	7.36	7.92	7.32	14.24	17.75	13.95	6.91	6.82	6.92
부산	7.62	7.68	7.61	6.11	6.49	6.09	4.13	4.26	4.12
대구	6.30	6.44	6.29	8.57	9.18	8.54	5.76	5.74	5.76
인천	4.08	4.42	4.05	4.96	5.04	4.96	4.67	4.41	4.69
광주	5.62	5.73	5.62	8.39	8.71	8.37	5.96	5.85	5.97
대전	2.82	2.74	2.82	3.63	3.87	3.62	4.31	4.20	4.31
울산	4.31	4.87	4.28	2.32	2.47	2.31	0.17	-0.15	0.19
세종	5.78	5.77	5.78	7.91	7.62	7.93	4.49	4.65	4.49
경기	3.58	3.58	3.57	6.12	6.20	6.11	4.67	4.54	4.67
강원	4.04	3.75	4.05	3.89	3.81	3.89	3.55	2.75	3.60
충북	3.35	3.31	3.35	3.52	3.25	3.53	2.34	1.73	2.37
충남	3.76	3.21	3.79	2.17	1.82	2.19	1.82	0.76	1.88
전북	3.48	3.34	3.48	2.69	2.71	2.69	3.34	2.57	3.38
전남	3.87	3.50	3.88	4.62	4.50	4.62	4.86	4.05	4.90
경북	3.44	3.29	3.44	2.78	2.91	2.77	2.51	2.08	2.54
경남	3.81	3.67	3.82	0.71	0.69	0.71	0.09	-0.35	0.12
제주	11.39	12.49	11.54	6.01	6.76	5.94	-1.29	-1.55	-1.28

※ 공시기준일은 매년 1월 1일 기준



(단위: %)

구 분	2021			2022			2023		
	전체	표준주택	개별주택	전체	표준주택	개별주택	전체	표준주택	개별주택
전 국	6.14	6.80	6.10	6.61	7.34	6.56	-5.00	-5.95	-4.93
수도권	7.95	8.72	7.90	8.27	9.05	8.21	-6.27	-7.30	-6.18
광역시	6.38	6.62	6.37	6.63	7.21	6.59	-3.66	-4.17	-3.62
기 타	3.07	2.89	3.08	3.86	3.81	3.86	-3.68	-4.08	-3.65
서울	9.89	10.42	9.84	10.00	10.55	9.95	-7.56	-8.55	-7.46
부산	8.16	8.41	8.14	8.39	8.96	8.35	-3.09	-3.43	-3.06
대구	6.35	6.46	6.35	7.03	7.52	6.99	-3.78	-4.47	-3.74
인천	5.57	5.39	5.58	5.41	5.68	5.39	-4.25	-4.29	-4.25
광주	8.44	8.38	8.44	7.04	7.23	7.03	-3.30	-3.47	-3.28
대전	5.02	5.21	5.01	4.71	5.27	4.68	-4.09	-4.82	-4.05
울산	3.32	3.28	3.32	4.58	5.03	4.55	-4.25	-4.98	-4.20
세종	8.49	6.94	8.59	6.51	6.72	6.49	-3.86	-4.26	-3.84
경기	5.93	6.01	5.92	6.54	6.72	6.53	-4.96	-5.41	-4.93
강원	3.41	3.24	3.42	3.72	3.44	3.73	-2.56	-3.10	-2.53
충북	2.75	2.61	2.77	3.92	3.96	3.92	-3.77	-4.36	-3.74
충남	1.59	1.19	1.61	2.25	1.98	2.26	-4.00	-4.54	-3.96
전북	3.56	3.43	3.57	3.85	3.68	3.86	-3.13	-3.53	-3.11
전남	6.34	6.00	6.35	6.21	5.85	6.23	-2.58	-2.98	-2.55
경북	2.87	2.71	2.88	3.11	3.13	3.11	-3.51	-4.11	-3.47
경남	1.71	1.64	1.72	2.95	3.17	2.94	-4.04	-4.50	-4.01
제주	4.41	4.62	4.39	7.41	8.11	7.38	-4.31	-5.13	-4.26



〈 표 13 〉

2023년 개별단독주택가격 관련 현황

(단위: %)

구 분	평균 경과년수 (년)	1호당 평균가격 (천원)	1㎡당 평균가격 (천원)	1호당 면적 (㎡)	인구수 (명)	1인당 주거면적 (㎡)
전 국	35	148,181	1,173	126	51,430,018	10.0
수도권	31	330,246	2,011	164	25,990,466	6.0
광역시	35	165,394	1,186	139	9,664,683	8.6
기 타	37	76,166	698	109	15,774,869	17.6
서울	35	503,979	3,022	167	9,424,873	5.6
부산	39	133,113	1,279	104	3,316,107	6.4
대구	34	180,163	1,221	147	2,362,880	9.7
인천	33	183,976	1,306	141	2,969,502	4.8
광주	35	141,296	946	149	1,429,816	8.7
대전	32	208,885	1,183	177	1,445,806	9.9
울산	29	204,926	1,204	170	1,110,074	10.9
세종	33	194,118	1,477	131	384,496	5.8
경기	27	254,563	1,523	167	13,596,091	6.5
강원	34	84,838	785	108	1,535,373	18.0
충북	37	87,516	705	124	1,594,459	17.5
충남	40	78,828	700	113	2,122,913	17.1
전북	40	60,593	546	111	1,768,229	18.5
전남	39	43,839	472	93	1,816,707	21.4
경북	36	68,811	644	107	2,597,527	19.3
경남	29	89,485	781	115	3,277,672	15.3
제주	32	153,083	1,380	111	677,493	17.1

※ 인구수는 행정안전부 주민등록 통계자료 활용(1/1 기준)

〈 표 14 〉 2023년 공동주택 공시가격 경과년수별 변동률

(단위: %)

구 분	전체	5년미만	5년이상 10년미만	10년이상 15년미만	15년이상 20년미만	20년이상 25년미만	25년이상 30년미만	30년이상 35년미만	35년이상
전 국	-18.63	-21.48	-19.00	-18.31	-16.79	-17.00	-17.05	-18.89	-15.77
서 울	-17.32	-17.92	-16.79	-18.08	-15.57	-17.32	-17.31	-19.76	-16.12
부 산	-18.05	-21.69	-16.05	-17.91	-16.65	-17.05	-13.76	-19.07	-17.70
대 구	-22.06	-25.69	-22.83	-22.69	-19.00	-18.62	-21.41	-22.02	-18.33
인 천	-24.05	-29.38	-25.54	-24.53	-18.81	-22.03	-20.31	-18.43	-10.97
광 주	-8.75	-14.40	-9.36	-7.53	-5.44	-6.14	-5.48	-5.53	-2.67
대 전	-21.57	-23.24	-25.03	-21.39	-21.49	-21.53	-19.74	-15.98	-11.53
울 산	-14.27	-19.25	-16.51	-13.50	-11.79	-11.44	-8.80	-12.14	-8.47
세 종	-30.71	-31.61	-29.54	-23.68	-17.21	-21.64	-8.51	-22.20	-3.49
경 기	-22.27	-25.49	-22.23	-21.96	-20.80	-20.62	-19.45	-18.20	-14.62
강 원	-4.37	-8.06	-6.92	-2.25	-2.21	0.83	0.71	-4.26	-13.57
충 북	-12.77	-16.85	-15.86	-9.82	-8.58	-7.61	-5.79	-8.32	-13.75
충 남	-12.52	-16.12	-13.59	-10.64	-10.55	-7.11	-7.08	-5.54	-0.27
전 북	-7.99	-13.32	-11.59	-5.37	-3.08	-3.04	-2.39	-2.75	-6.46
전 남	-10.61	-10.98	-13.35	-9.30	-9.19	-9.16	-9.76	-8.51	-6.35
경 북	-10.03	-14.88	-9.81	-8.55	-5.44	-5.63	-4.61	-6.91	-3.55
경 남	-11.25	-13.94	-10.74	-9.98	-8.68	-5.62	-8.39	-18.71	-8.01
제 주	-5.59	-4.60	-7.18	-7.08	-7.74	-0.26	-1.55	-14.28	-7.89

**2023년도
부동산 가격공시에 관한 연차보고서**

2023년 8월 일 인쇄

2023년 8월 일 발행

발 행 : 대한민국 국토교통부

편 찬 : 국토교통부 토지정책관 부동산평가과
☎ (044)201-3427

인 쇄 : (주)삼일기획 (044)866-3011