

# 2020년도 부동산 가격공시에 관한 연차보고서

2020. 9.



국토교통부



이 연차보고서는 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제26조의 규정에 따라 2020년도 부동산 가격공시에 관한 주요사항을 정기국회에 제출하기 위하여 작성한 것입니다.





 **제1편 부동산 시장 동향** .....

제1장 부동산 시장 동향 ..... 3  
 <제1절> 거시경제 및 금융시장 동향 ..... 3  
 <제2절> 토지 및 주택시장 동향 ..... 5

제2장 2020년 공시가격 현황 ..... 11  
 <제1절> 공시지가 ..... 11  
 <제2절> 주택가격 ..... 12

 **제2편 부동산 가격공시 제도** .....

제1장 공시지가 제도 개요 ..... 17  
 <제1절> 공시지가 제도의 도입배경 및 추진경위 ..... 17  
 <제2절> 공시지가 조사체계 ..... 20

제2장 주택가격 공시제도 개요 ..... 21  
 <제1절> 주택가격 공시제도의 도입배경 ..... 21  
 <제2절> 주택가격 조사체계 ..... 23

제3장 부동산 공시가격 관련 법령 제·개정 현황 ..... 26  
 <제1절> 부동산 공시가격 관련 법령 체계 ..... 26  
 <제2절> 관련 법령 제·개정 현황 ..... 27

제4장 공시가격의 활용 현황 ..... 36  
 <제1절> 공시가격 활용 개요 ..... 36  
 <제2절> 공시가격의 활용성 확대 ..... 37



### 제3편 표준지공시지가

제1장 표준지공시지가 제도	41
<제1절> 표준지공시지가 공시제도	41
<제2절> 표준지공시지가의 효력	47
제2장 표준지공시지가의 조사	48
<제1절> 개    요	48
<제2절> 2020년 표준지공시지가 공시 추진실적	48
제3장 2020년 표준지공시지가 현황	57
<제1절> 표준지	57
<제2절> 지가수준	61



### 제4편 개별공시지가

제1장 개별공시지가	79
<제1절> 개별공시지가의 결정·공시	79
<제2절> 개별공시지가 조사체계	80
<제3절> 개별공시지가 산정방법	81
제2장 2020년 개별공시지가 조사	87
<제1절> 조사계획의 수립시행	87
<제2절> 조 사 준 비	89
<제3절> 개별공시지가 검증	93
<제4절> 의견 수렴 및 시·군·구 부동산가격공시위원회 심의	96
<제5절> 개별공시지가의 결정 및 이의신청	99
<제6절> 개별공시지가 전산정보의 대국민 서비스	103



**제5편 표준주택가격**

- 제1장 표준주택가격 공시제도 ..... 107
  - 〈제1절〉 주택가격 공시제도 ..... 107
  - 〈제2절〉 표준주택가격의 효력 ..... 118
- 제2장 표준주택가격의 조사 ..... 119
  - 〈제1절〉 개 요 ..... 119
  - 〈제2절〉 2020년 표준주택가격 공시 추진실적 ..... 119
- 제3장 2020년 표준주택가격 현황 ..... 128
  - 〈제1절〉 표준주택 ..... 128
  - 〈제2절〉 주택 가격수준 ..... 132



**제6편 개별주택가격**

- 제1장 개별주택가격 ..... 147
  - 〈제1절〉 개별주택가격의 결정·공시 ..... 147
  - 〈제2절〉 개별주택가격 조사체계 ..... 149
  - 〈제3절〉 개별주택가격 산정방법 ..... 150
- 제2장 2020년 개별주택가격 조사 ..... 156
  - 〈제1절〉 조사계획의 수립·시행 ..... 156
  - 〈제2절〉 조 사 준 비 ..... 158
  - 〈제3절〉 개별주택가격 검증 ..... 163
  - 〈제4절〉 주민의견 수렴 및 시·군·구 부동산가격공시위원회 심의 ... 165
  - 〈제5절〉 개별주택가격의 결정 및 이의신청 ..... 169
  - 〈제6절〉 개별주택가격 전산정보의 대국민 서비스 실시 ..... 172
  - 〈제7절〉 개별부동산 특성불일치 등 감사지적 및 조치현황 ..... 173



## 제7편 공동주택가격

제1장 공동주택가격 공시제도	179
<제1절> 공동주택가격 공시 개요	179
<제2절> 공동주택가격의 효력	191
제2장 공동주택가격의 조사	192
<제1절> 개    요	192
<제2절> 2020년 공동주택가격 공시 추진실적	194
제3장 2020년 공동주택가격 공시현황	204
<제1절> 공동주택 공시대상 분포현황	204
<제2절> 공동주택 가격수준	213
<제3절> 공동주택 공시 감사지적 및 조치현황	221



## 제8편 공시가격 현실화

제1장 공시가격 현실화 개요	227
제2장 유형별 공시가격 현실화율 변동	228
<제1절> 토지 현실화율 변동	228
<제2절> 주택 현실화율 변동	228





**자료편 통계자료** .....

〈표 1〉 시·군·구별 표준지공시지가 가격수준 .....	234
〈표 2〉 시·군·구별 표준주택 가격수준 .....	258
〈표 3〉 2020년도 개별공시지가 조사필지 현황 .....	282
〈표 4〉 2020년도 개별주택 조사호수 현황 .....	283
〈표 5〉 2020년도 시·도별 공동주택가격 총액 현황 .....	284
〈표 6〉 2020년도 시·군·구 부동산가격 공시위원회 심의결과 .....	286
〈표 7〉 2020년 시·도별 공시지가 총액 .....	288
〈표 8〉 2020년 시·도별 단독주택가격 총액 .....	289
〈표 9〉 연도별 공시지가 조사현황 .....	290
〈표 10〉 연도별 공시지가 변동률 현황 .....	292
〈표 11〉 연도별 공동주택가격 변동률 현황(유형별) .....	294
〈표 12〉 연도별 단독주택가격 변동률 현황 .....	296
〈표 13〉 2020년 국민생활환경별 표준지공시지가 변동률 .....	298
〈표 14〉 2020년 개별단독주택가격 관련 현황 .....	299
〈표 15〉 2020년 공동주택 공시가격 경과년수별 변동률 .....	300



# 제 1 편

## 부동산 시장 동향



제1장 부동산 시장 동향

제2장 2020년 공시가격 현황



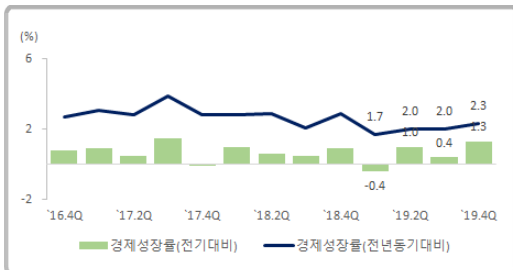
# 01 부동산 시장 동향

## 제 1 절 | 거시경제 및 금융시장 동향

### 1. 거시경제 동향

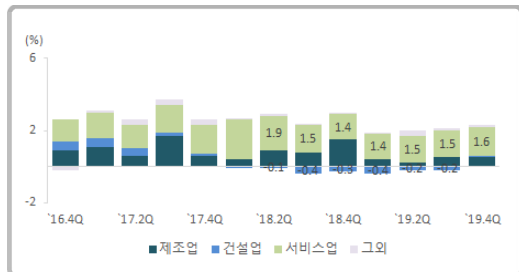
우리나라는 미중 무역갈등 심화에 따른 영향과 민간소비 둔화, 건설경기 침체 등의 영향이 지속되는 가운데, 2019년 4분기 경제성장률은 전기에 비해 소폭 개선되어 전년동기 대비 2.3%, 전기대비 1.3%를 기록하였다. 경제활동별 성장기여도는 서비스업 부문의 기여도가 높게 유지되었으며, 그간 마이너스 성장기여를 해왔던 건설업 부문은 소폭 상승 반전되어 부정적인 영향이 관측되지 않았다. 최종소비지출은 전년동기 대비 3.1% 증가하여 전분기에 비해 소폭 증가하였고, 최종소비지출은 정부부문이 총 소비지출을 견인한 반면, 민간부문은 낮은 성장세를 유지하였다.

〈그림 1-1-1〉 경제성장률



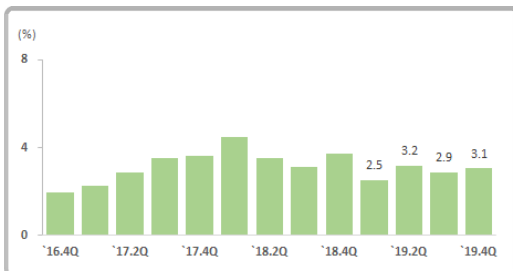
자료: 한국은행 경제통계시스템

〈그림 1-1-2〉 경제활동별 성장기여도



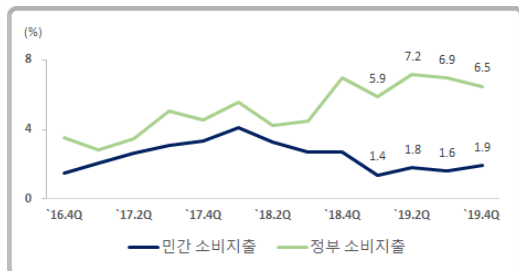
자료: 한국은행 경제통계시스템

〈그림 1-1-3〉 최종소비지출 증감률



자료: 한국은행 경제통계시스템

〈그림 1-1-4〉 부문별 최종소비지출 증감률



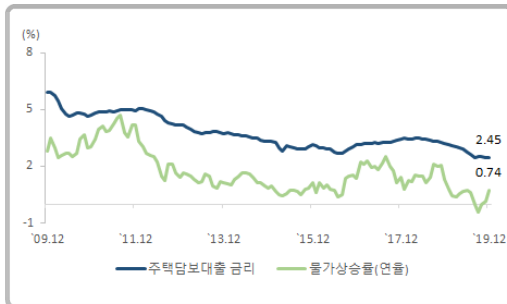
자료: 한국은행 경제통계시스템



## 2. 금융시장 동향

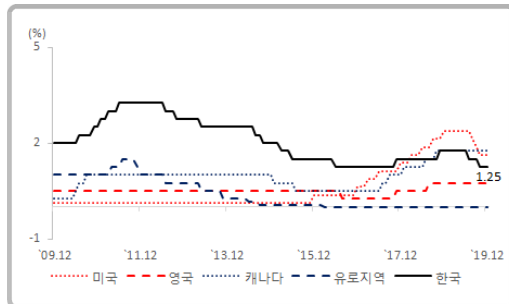
최근 세계경제는 미중 무역갈등에 따라 세계적인 하락 영향이 심화된 상황으로 주요국은 저금리 정책으로 경기대응을 하고 있다. 우리나라 경제 역시 해외발 경기침체에 강한 영향을 받고 있으며, 소비 둔화, 설비투자 및 건설투자 감소 등의 영향으로 성장여력이 제한되는 상황이다. 또한, 물가상승률이 0%대로 매우 낮은 수준을 기록함에 따라 통화당국은 기준금리를 인하하여 저성장 및 저물가에 대응하고 있는 상황이다. 대출시장은 금리인하에도 불구하고, 유동성 증가속도가 대체로 일정하게 유지되어 2019년 4분기 기준으로 가계부채는 전년동기 대비 4.0% 증가하여 1,600조원을 기록하였고, 주택담보대출은 전년동기 대비 4.3% 증가하여 843조원을 기록하였다.

〈그림 1-1-5〉 주택담보대출금리와 물가상승률



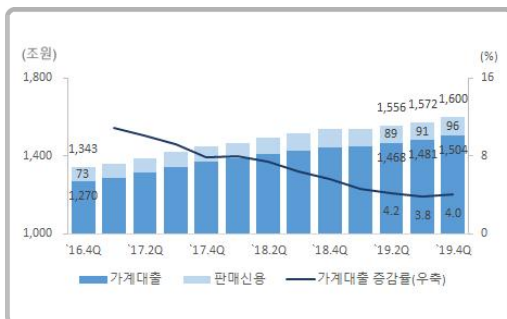
자료: 한국은행 경제통계시스템

〈그림 1-1-6〉 주요국 기준금리 추이



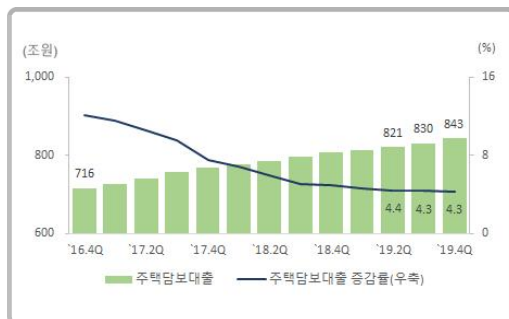
자료: BIS

〈그림 1-1-7〉 가계부채 추이



자료: 한국은행 경제통계시스템

〈그림 1-1-8〉 주택담보대출 추이



자료: 한국은행 경제통계시스템

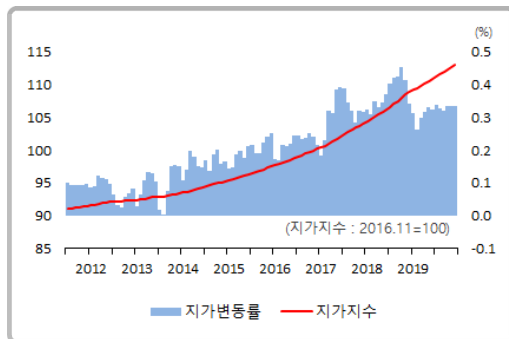
## 제 2 절 | 토지 및 주택시장 동향

### 1. 토지시장 동향

2019년 12월 전국 지가지수는 113.14로 2010년 11월 이후 지속적인 상승 추세를 보이며 최고점을 갱신하였다. 그러나 2019년 지가변동률은 2018년 하반기부터 둔화된 움직임으로 3.91%를 기록하여 2018년(4.58%) 대비 0.67%p 하락한 모습을 보여주고 있다.

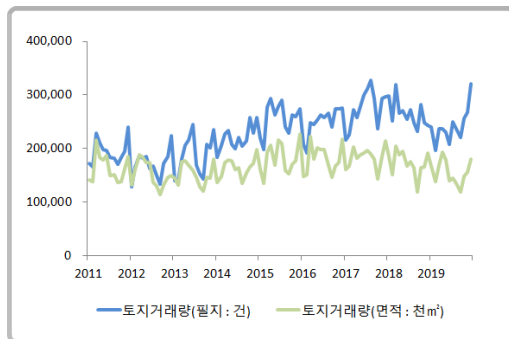
지역별로 살펴보면 제주를 제외한 나머지 16개 시·도는 모두 상승하였으나 대부분 시도지역에서 전년 대비 상승폭이 축소되는 움직임을 보여주고 있다. 특히, 제주(-1.77%)는 지가가 하락하였으며, 울산(0.35%)과 경남(0.56%)은 1% 미만의 지가변동률을 기록하였다. 반면, 인천(3.59%→4.03%)과 대전(3.34%→4.25%)은 2018년 대비 높은 지가변동률이 확대되는 모습을 보이고 있다.

〈그림 1-1-9〉 지가지수 및 변동률



자료: 한국감정원 부동산통계정보시스템

〈그림 1-1-10〉 토지 거래량

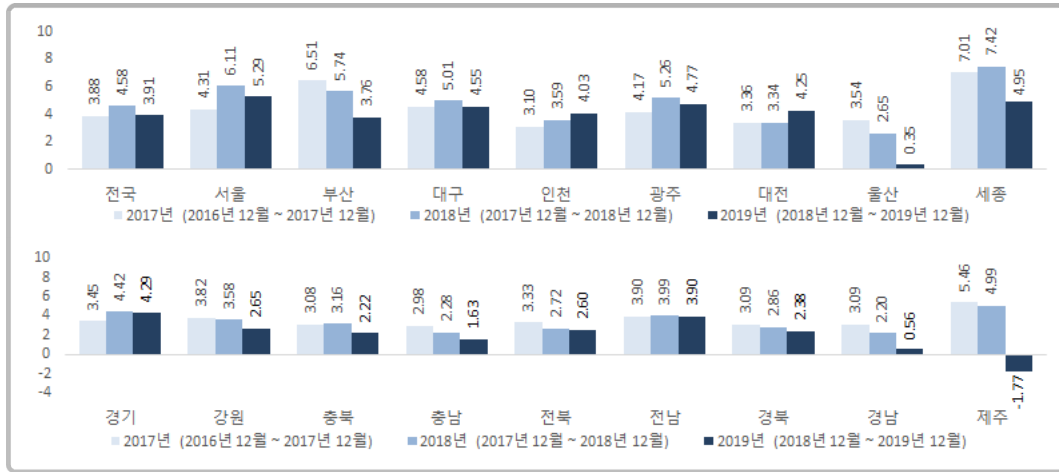


자료: 한국감정원 부동산통계정보시스템

전국 토지거래량은 2019년 290만 건(필지)으로 전년 거래량(319만) 대비 약 9% 감소하였다. 또한 거래량 추세는 2017년 330만 건(필지)으로 최고점을 기록한 이후 2018년부터 감소세로 전환되었으며, 올해는 전년(-3.9%) 대비 감소세가 확대되어, 전국 지가상승폭 둔화와 맥을 같이하고 있다.



〈그림 1-1-11〉 시도별 지가변동률



주: 지가변동률은 전년도 12월부터 해당연도 12월까지 변동률을 의미함  
 자료: 한국감정원 부동산통계정보시스템

## 2. 주택시장 동향

### 가. 주택 가격 동향

2019년 전국의 주택 및 아파트 매매가격 상승률은 각각 -0.36%, -1.42%로, 2018년(주택 1.10%, 아파트 0.09%)에서 하락세로 전환된 상황이다. 아파트의 경우 대전이 2019년 상승폭이 확대되었고, 서울, 전남은 상승폭 둔화, 인천은 상승세 전환, 대구, 광주, 세종, 경기도는 하락 전환, 부산, 울산, 충남, 경남은 하락세 둔화, 강원, 충북, 전북, 경북, 제주는 하락세가 지속되었다.

동기간 전국 주택 및 아파트의 전세가격 변동률은 각각 -1.26%, -1.78%를 나타내고 있으며, 2018년(주택 -1.80%, 아파트 -2.87%) 대비 하락세가 둔화된 상황이다. 지역별로 살펴보면, 아파트의 경우 대구, 대전은 상승폭 확대, 전남은 상승세 둔화, 광주, 세종은 하락 전환, 부산, 인천, 울산, 경기, 충남, 경북, 경남은 하락세 둔화, 서울, 강원, 충북, 전북, 제주는 하락세가 지속되었다.



〈표 1-1-1〉 지역별 매매가격 변동

(단위: %)

구 분	주택매매가격 변동					아파트매매가격 변동				
	'17년	'18년	'19년	'19년 상반기	'19년 하반기	'17년	'18년	'19년	'19년 상반기	'19년 하반기
전국	1.48	1.10	-0.36	-0.92	0.56	1.08	0.09	-1.42	-1.85	0.43
서울	3.64	6.22	1.25	-0.93	2.20	4.69	8.03	1.11	-1.79	2.96
부산	2.35	-1.49	-1.31	-1.15	-0.17	2.03	-3.57	-2.74	-2.12	-0.63
대구	1.29	3.64	1.21	0.39	0.82	0.57	3.15	-0.09	-0.33	0.23
인천	1.42	0.68	0.57	-0.23	0.80	1.49	-0.13	0.27	-0.44	0.71
광주	1.34	3.88	0.56	0.37	0.19	0.82	3.49	-0.43	-0.09	-0.34
대전	1.51	2.52	6.82	1.03	5.73	1.56	2.46	8.07	0.87	7.13
울산	-1.08	-6.87	-2.95	-2.81	-0.14	-2.31	-9.93	-3.67	-3.87	0.21
세종	4.29	2.17	-0.94	-1.52	0.59	4.27	1.03	-2.12	-2.27	0.16
경기	1.67	1.86	-0.15	-1.16	1.02	1.72	1.68	-0.76	-1.88	1.14
강원	2.40	-1.57	-2.93	-1.43	-1.52	2.37	-4.85	-6.59	-3.27	-3.43
충북	-0.36	-2.48	-3.15	-1.93	-1.25	-2.04	-6.07	-6.23	-3.91	-2.42
충남	-0.53	-1.83	-1.60	-1.16	-0.44	-2.63	-4.63	-3.16	-2.28	-0.90
전북	1.98	-0.01	-1.41	-0.66	-0.75	1.47	-1.89	-4.17	-2.13	-2.08
전남	2.23	2.87	1.86	0.94	0.91	2.21	1.75	0.08	0.10	-0.02
경북	-0.90	-1.89	-2.34	-1.37	-0.98	-4.18	-5.91	-5.95	-3.56	-2.48
경남	-1.62	-4.80	-3.47	-1.86	-1.64	-3.81	-8.68	-5.54	-3.16	-2.46
제주	1.66	0.97	-2.81	-0.30	-2.52	0.41	-2.92	-3.66	-1.05	-2.64

주: 상기 표의 음영표시는 2019년 12월말 기준 가격상승률이 2018년의 가격상승률을 초과하는 지역을 의미하며, '하반기'열의 음영표시는 상반기 가격 상승률을 초과하는 지역을 의미(이하 동일)

자료: 한국감정원 부동산통계정보시스템

〈표 1-1-2〉 지역별 전세가격 변동

(단위: %)

구 분	주택전세가격 변동					아파트전세가격 변동				
	'17년	'18년	'19년	'19년 상반기	'19년 하반기	'17년	'18년	'19년	'19년 상반기	'19년 하반기
전국	0.63	-1.80	-1.26	-1.40	0.13	0.57	-2.87	-1.78	-2.08	0.32
서울	2.03	0.25	-0.45	-1.49	1.06	2.40	-0.03	-0.69	-2.34	1.69
부산	0.75	-2.02	-1.85	-1.10	-0.77	0.92	-2.87	-2.41	-1.50	-0.92
대구	0.06	0.13	1.11	0.09	1.02	0.10	0.21	1.56	0.15	1.42
인천	1.40	-1.07	-0.48	-0.91	0.43	1.74	-1.71	-0.58	-1.34	0.77
광주	1.24	0.99	-0.35	-0.18	-0.16	1.39	1.12	-0.52	-0.28	-0.24
대전	1.48	0.06	2.19	0.42	1.76	2.16	0.04	2.95	0.54	2.40
울산	-1.01	-8.98	-4.36	-3.75	-0.64	-1.30	-11.76	-5.08	-4.72	-0.39
세종	-7.05	2.71	-2.10	-2.69	0.60	-9.75	3.52	-2.51	-3.32	0.84
경기	0.93	-2.86	-1.05	-1.88	0.85	0.96	-4.16	-1.33	-2.60	1.31
강원	1.82	-2.66	-3.66	-2.02	-1.67	2.59	-4.43	-6.05	-3.40	-2.74
충북	1.02	-2.71	-3.31	-2.25	-1.09	1.41	-4.66	-5.49	-3.83	-1.73
충남	-1.12	-2.59	-0.92	-0.99	0.07	-2.44	-4.66	-0.82	-1.35	0.54
전북	1.52	-0.46	-1.73	-0.81	-0.93	2.09	-1.32	-3.14	-1.51	-1.65
전남	1.46	1.11	0.43	0.29	0.14	2.14	1.54	0.45	0.34	0.11
경북	-1.23	-2.89	-2.28	-1.40	-0.90	-2.65	-5.36	-4.12	-2.58	-1.58
경남	-2.66	-4.70	-4.14	-2.45	-1.73	-4.28	-6.83	-6.07	-3.67	-2.50
제주	0.11	-1.83	-2.83	-0.80	-2.05	-0.05	-3.18	-4.02	-1.58	-2.48

자료: 한국감정원 부동산통계정보시스템



종합하면 2019년 하반기 들어 대부분 지역의 매매가격은 상승세로 전환되거나 하락폭이 둔화되는 등 안정적인 상황이나, 서울 일부 지역 및 대전 지역은 투자수요가 집중되어 매매가격 상승세가 뚜렷한 상황이다. 주택전세 시장은 하향세를 유지하던 상황에서 2019년 하락세가 둔화되거나 상승세로 전환되었는데, 특히 경기 및 충남 등은 과거 2~3년간 누적된 입주물량이 대부분 소진된 영향에 따라 상승세로 전환된 것으로 분석된다.

〈표 1-1-3〉 주택가격 변동 요약

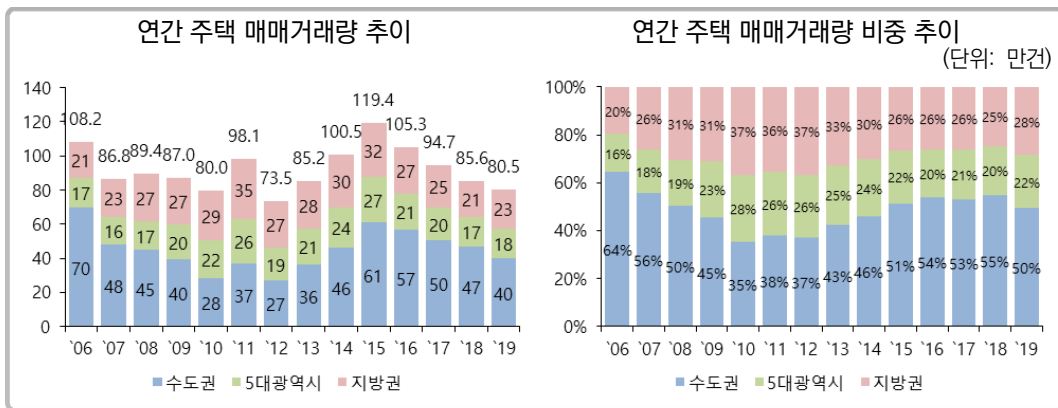
가격변동		2018년		2019년	
		주택	아파트	주택	아파트
상승	전세가격 상승 > 매매가격 상승	-	-	-	-
	매매 또는 전세가격 상승	서울	서울	대전	대전
안정	소폭 상승	대구, 광주, 대전, 세종, 전남	대구, 광주, 세종	-	-
	매매 우위	인천, 울산, 경기, 강원, 제주	인천, 대전, 울산, 경기	서울, 인천, 울산, 세종, 전남	서울, 울산
	보합 및 하락	부산, 충북, 충남, 전북, 경북, 경남	부산, 강원, 충남, 전북, 전남, 경북, 제주	부산, 대구, 광주, 경기, 강원, 충북, 충남, 전북, 경북, 경남, 제주	광주, 세종, 인천, 경기, 부산, 강원, 전남, 제주, 충북, 경남
	전세 우위	-	충북, 경남	-	대구, 충남, 전북, 경북

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

2019년 주택 매매거래량은 80.5만호로 2018년 매매거래량(85.6만호) 대비 소폭 감소한 수준이며 2012년을 제외하면 통계집계 이후 가장 적은 수준이다. 2019년 누적 주택 매매거래량이 2018년 동기간보다 감소한 지역은 서울, 경기, 대구, 광주, 전남, 전북, 제주 등이다.

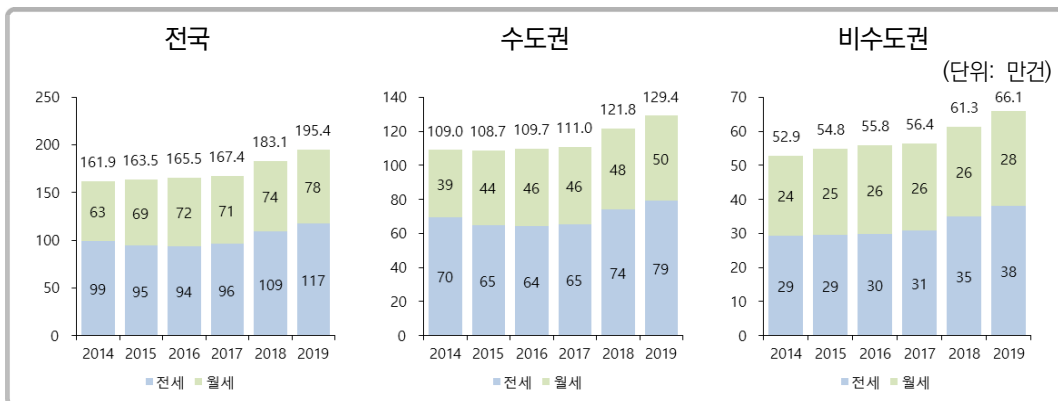
〈그림 1-1-12〉 지역별 주택매매거래량 추이



자료: 국토교통부 부동산거래관리시스템(RTMS)

한편, 2016년부터 최근까지 입주물량 증가에 따라 지속적으로 전월세 거래량이 증가하고 있으며, 2019년 전세거래 비중은 59.9%로 2018년 59.5% 대비 0.4%p 증가, 월세거래 비중은 40.1%로 2018년 대비 0.4%p 감소하였다.

〈그림 1-1-13〉 지역별 주택전월세 거래량 추이



자료: 국토교통부 부동산거래관리시스템(RTMS)



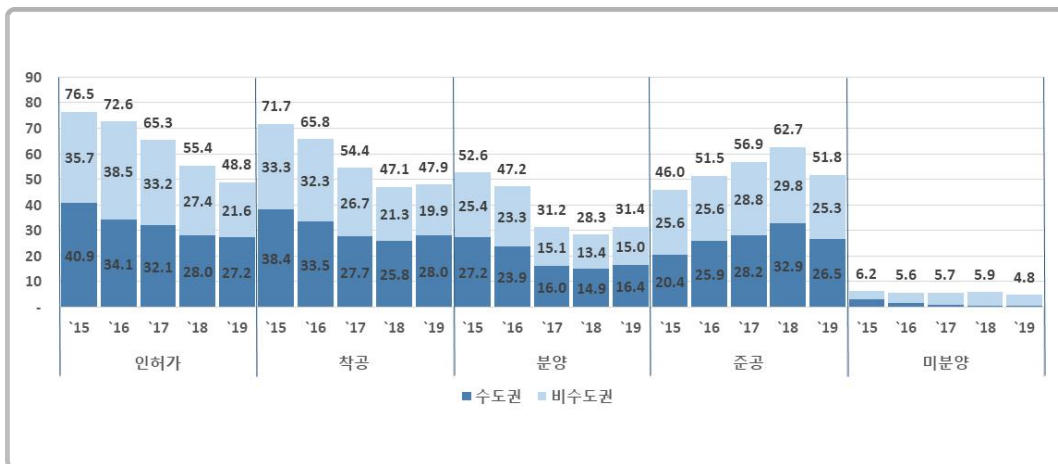
### 다. 주택공급시장 동향

2019년 인허가 물량은 최근까지 이어져온 주택경기의 상승세 둔화로 인해 2018년 대비 감소하였으며, 분양실적은 부동산 규제에 따른 분양 연기 등에 따른 감소세의 기저효과로 2018년 대비 소폭 증가하였다.

2019년 누적 인허가 실적(48.8만건)은 전년 수준(55.4만건)을 하회하며 수도권, 비수도권 모두 감소하였다. 착공실적은 비수도권 지역이 인허가 실적에 미달하였고, 분양 실적은 2019년 기준 31.4만호로 2018년(28.3만호) 대비 증가하였다. 준공 실적은 51.8만호로 기 누적되었던 인허가 및 착공 물량 조정에 기인하여 감소 전환을 보이고 있다.

한편, 2019년 미분양 물량(4.8만호)은 최근 인허가 착공 등 공급물량 조정과 분양물량 감소세에 따라 수도권, 비수도권 모두 감소하고 있으며, 2018년 말(5.9만호) 대비 약 1.1만호 감소한 모습이다.

〈그림 1-1-14〉 전국 주택 공급 추이



주: 연도별 실적은 12월 누계 값(미분양 제외)

자료: 국토교통부 통계누리

## 02 2020년 공시가격 현황



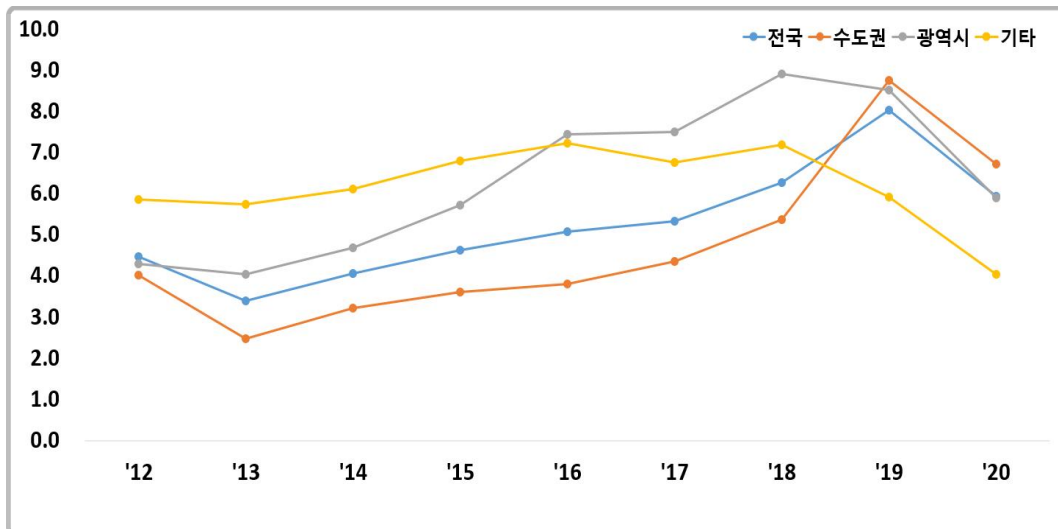
### 제 1 절 | 공시지가

2020년도 공시지가는 전년 대비 전국 평균 5.95% 올라, 전년도 상승률 8.03%에 비해 상승 폭이 감소하였으며, 최근 10년간 평균 변동률(4.98%) 대비 다소 높은 수준으로 나타났다.

지역별로는 수도권 6.72%, 광역시(인천 제외) 5.91%, 기타(수도권·광역시 제외 시·도) 4.05%로 나타났다. 수도권 및 광역시의 가격변동폭이 기타지역에 비하여 큰 것은 서울, 부산, 대구 등에서 개발 사업이 활발히 진행되고 이에 따른 토지의 수요 증가가 가격 상승을 견인한 것으로 분석된다.

〈표 1-2-1〉 연도별 공시지가 변동률 현황

구 분	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20
전국변동률(%)	4.47	3.41	4.07	4.63	5.08	5.34	6.28	8.03	5.95





## 제 2 절 | 주택가격

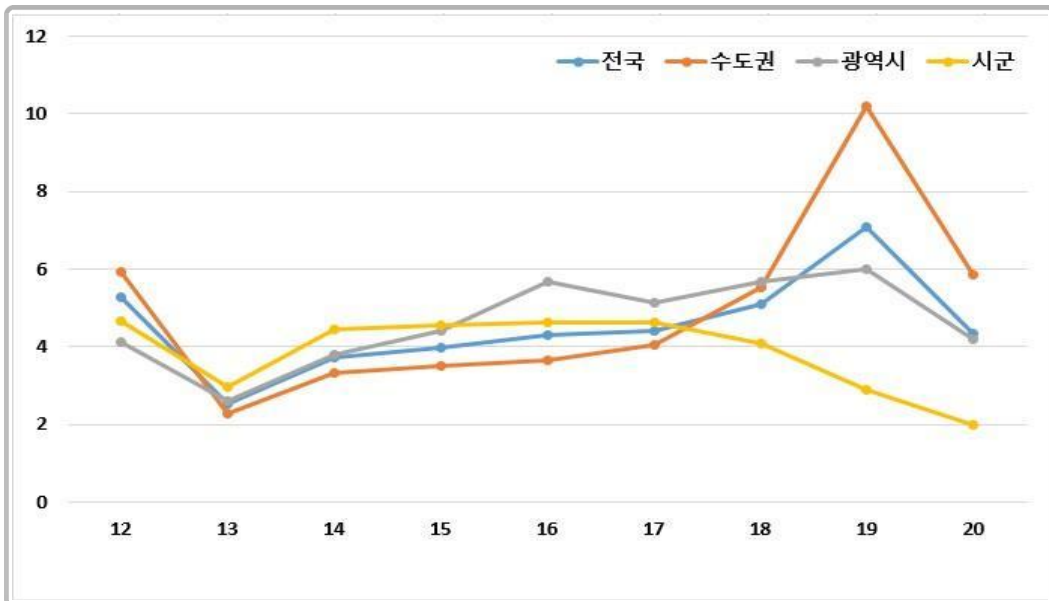
### 1. 단독주택가격

단독주택 공시가격 변동률은 전국 평균 4.33%로, 전년도 상승률 7.10%에 비해 상승폭이 감소한 것으로 나타났다. 이는 작년 대비 단독주택의 시세 변동 폭이 작기 때문이다.

한편, 시세가 상대적으로 안정적이었던 지방 단독주택 공시가격 변동률은 전국 평균(4.33%) 이하로 나타났다.

〈표 1-2-2〉 연도별 단독주택 공시가격 변동률 현황

구 분	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20
전국 변동률(%)	4.84	2.54	3.73	3.96	4.29	4.41	5.10	7.10	4.33



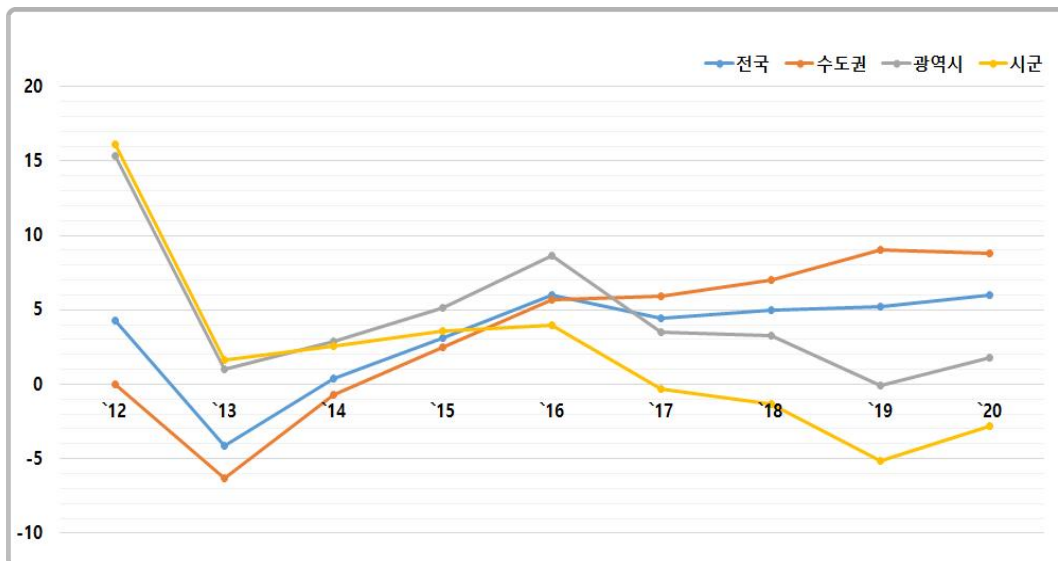
## 2. 공동주택가격

공동주택 공시가격 변동률은 전국 평균 5.98% 상승으로 전년도 5.23% 상승보다 상승 폭이 다소 증가한 것으로 나타났다. 이는 '19년도 부동산 시장을 반영한 것으로, 저금리 기조 하에 풍부한 유동자금의 유입, 재건축·재개발 정비사업과 각종 개발사업, 수도권을 중심으로 주택투자수요 증가 등에 따른 것으로 분석된다.

수도권은 저금리 기조 하에 풍부한 유동자금 유입, 각종 개발사업 활성화 등으로 상승하였고, 대전, 세종, 전남, 광주, 부산은 분양시장 활성화, 신규 아파트 수요증가, 정부기관 추가 이전 등으로 상승한 반면, 대구, 울산, 강원, 충남, 충북, 경남, 경북, 전북은 신규 공급물량 과다, 지역 경기 둔화 등으로 하락한 것으로 나타나 지역별 혼조세를 보였다.

〈표 1-2-3〉 연도별 공동주택가격 변동률 현황

구 분	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20
전국 변동률(%)	4.3	-4.1	0.4	3.1	5.97	4.44	5.02	5.23	5.98







## 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



## 제 1 절 | 공시지가 제도의 도입배경 및 추진경위

### 1. 공시지가 제도의 도입배경

우리나라는 '60년대 이후 경제발전을 위한 고도성장과정에서 급격한 산업화와 도시화에 따른 토지수요의 증가로 개발지주변을 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 국민통합에 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 「개발이익환수에관한법률」, 「택지소유상한에관한법률」 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 관한 법률」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 지가조사·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 토지관련 제도개선 연구작업반을 구성하여 지가체계 일원화 방안을 추진하였다. 기획재정부는 1986년 12월 26일 동 연구작업반의 연구결과를 부동산대책실무위원회에 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 32회, 개별공시지가는 31회를 조사·공시하였다.



〈표 2-1-1〉 지가체계일원화 추진연혁

일 자	추진내용												
·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;">국토이용관리법</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, 건 설 부)</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	국토이용관리법	신 법 제 정	소 관	국 토 교 통 부 (구, 건 설 부)	유 보
구 분	1 안	2 안											
자 격	공 인 평 가 사	감 정 평 가 사											
법 률	국토이용관리법	신 법 제 정											
소 관	국 토 교 통 부 (구, 건 설 부)	유 보											
·1982. 10. 5 ~ 1983. 1. 22	감사원에서 개선된 방안을 총리실에 제출 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 지가고시제 확립</li> <li>• 지가평가위원회 설치</li> </ul>												
·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"> <li>• 국토교통부(구 건설부)를 주무부처로 하여 공시지가제도를 도입하기로 결정</li> </ul>												
·1989. 4. 1	「지가공시및토지등의평가에관한법률」(現「부동산 가격공시에 관한 법률」) 공포(법률 제4120호)												



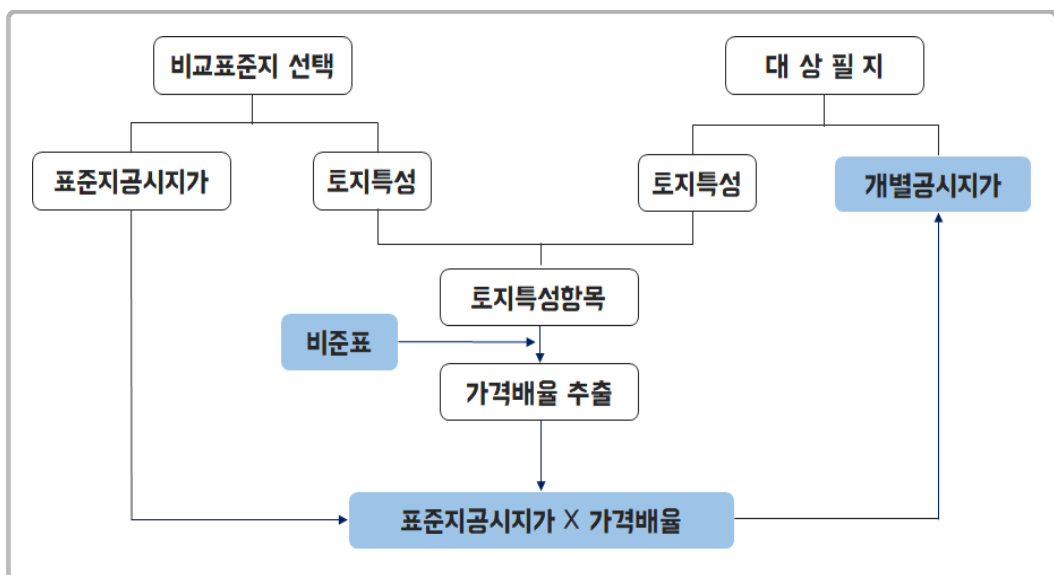
## 제 2 절 | 공시지가 조사체계

공시지가는 지가정보의 제공과 토지거래의 지표 등으로 사용되므로 토지에 대한 정확한 조사·평가가 매우 중요하다. 2020년 기준으로 우리나라의 토지는 약 3,890만 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 3,398만여 필지를 조사·산정하여 공시하고 있다.

국가는 3,398만여 필지 중 대표성이 인정되는 50만 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



### 제 1 절 | 주택가격 공시제도의 도입배경

1989년 「지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률」(現 「부동산 가격 공시에 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 건물 신축단가에 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 과세 가격(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 시장 가격과 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	주요내용
도입 단계	2004. 9	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 토지건물 통합평가 및 통합과세 방안 추진 결정</li> <li>※ 국민경제자문회의</li> </ul>
	2004. 10	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 단독주택 평가방안 검토 및 결정</li> <li>• 공동주택 : 전수조사</li> <li>• 단독주택 : 표준주택, 비준표 활용 대량 산정</li> </ul>
	2004. 12	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 근거법령 개정</li> <li>• 「지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률」</li> <li>    ➔ 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」</li> <li>    (現「부동산 가격공시에 관한 법률」)</li> </ul>
시행 단계	2004. 11 ~2005.1	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 주택가격조사 실시</li> <li>• 공동주택 : 국토교통부(구 건교부)(한국감정원)</li> <li>• 단독주택</li> <li>  - 표준주택 : 국토교통부(구 건교부)(감정평가업자)</li> <li>  - 개별주택 : 시장군수·구청장</li> </ul>
	2005. 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 표준주택(13만5천호) 가격공시</li> </ul>
	2005. 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 개별주택</li> <li>• 주택가격비준표 작성/자동산정프로그램(HPAS) 개발</li> <li>• 개별주택가격 산정지침 작성</li> <li>◦ 공동주택 : 전수조사 실시</li> </ul>
	2005. 4	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 개별주택 및 공동주택(연립·다세대) 가격 공시</li> <li>* '05년에 한해 공동주택 중 아파트·대형연립은 국세청에서 기준시가로 고시</li> </ul>
	2006~	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 전국의 모든 주택(단독 및 공동)에 대한 가격 공시</li> </ul>



## 제 2 절 | 주택가격 조사체계

### 1. 조사대상

토지와 건물을 통합 산정하여 가격을 공시하는 ‘주택가격 공시제도’의 대상이 되는 총 주택 수는 2020년 약 1,799만호며, 이 중 단독주택은 약 416만호, 공동주택(아파트, 연립, 다세대)은 약 1,383만호다.

단독주택 416만호 중, 우선 대표성이 인정되는 22만호를 표준주택으로 선정하여 적정가격을 조사·산정하여 국토교통부장관이 공시하고, 그 외 개별주택 약 394만호는 시장·군수·구청장이 국토교통부장관이 공시한 표준주택가격을 기준으로 개별주택가격을 조사·산정하여 공시한다. 아파트 1,112만호, 연립 51만호, 다세대 220만호 등 공동주택 1,383만호는 한국감정원에서 전수 조사하여 국토교통부장관이 가격을 공시한다.

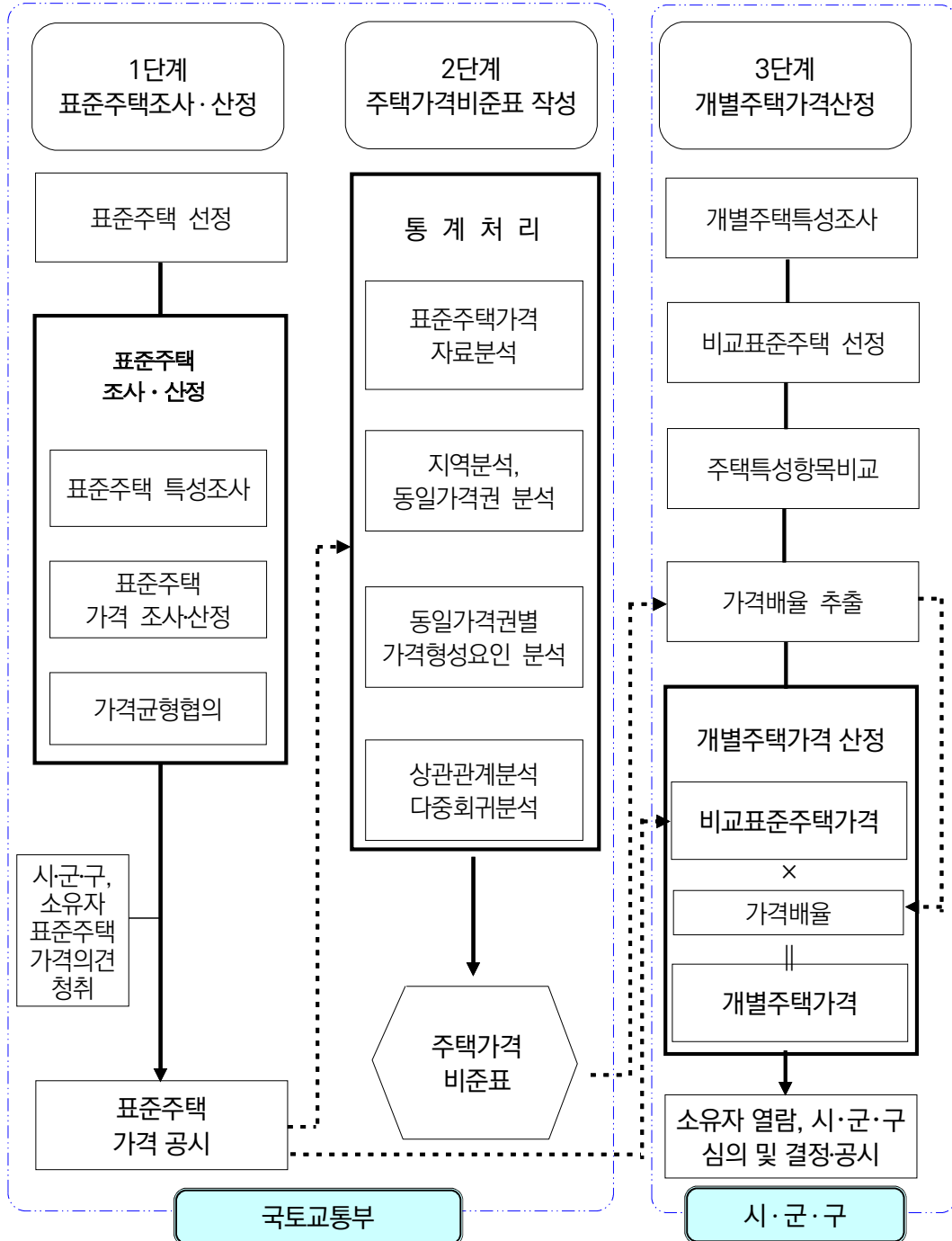
### 2. 조사주체 및 방법

표준주택가격은 국토교통부장관이 의뢰한 한국감정원이 주택특성 조사, 가격자료 수집, 지역분석과 시·군·구/시·도/전국 가격균형협의회와 소유자/시·군·구의 의견청취 결과를 바탕으로 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 한국감정원의 검증과 시·군·구 부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 공시한다.



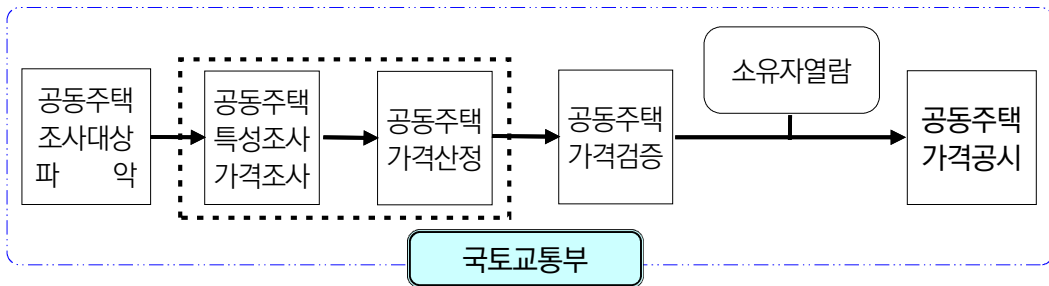
〈그림 2-2-1〉 표준 및 개별주택가격 조사·산정 절차





공동주택가격은 한국감정원이 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



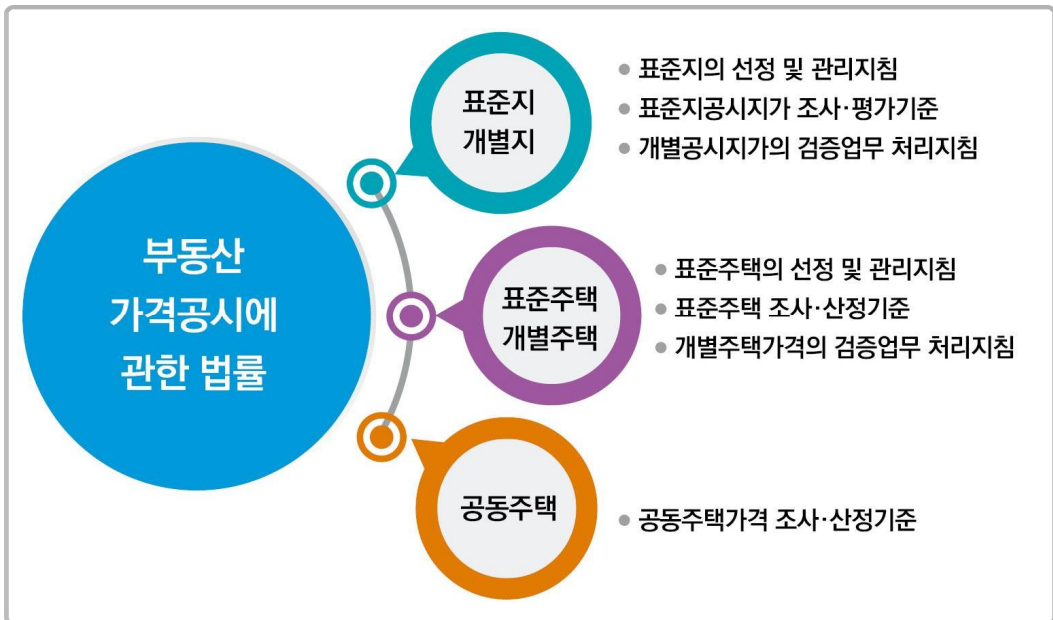


# 03 부동산 공시가격 관련 법령 제·개정 현황

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



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



2. 「표준지의 선정 및 관리지침」

「표준지의 선정 및 관리지침」은 1996년 12월 28일 건설교통부훈령 제164호로 제정된 이래 최근 2019년 10월 23일자 개정까지 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"> <li>• 표준지의 선정 및 관리 등에 관하여 필요한 사항을 정함을 목적으로 제정</li> </ul>
개정 (2003.2.24)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 표준지 선정에 관한 세부구역신설 및 정의설명(표준지 선정단위 구역)</li> <li>• 표준지 선정기준의 구체화 및 용어의 명확화</li> <li>• 별표1 개정</li> </ul>
개정 (2005.9.27)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 법령의 전면개정 반영</li> </ul>
개정 (2006.12.28)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 별표1 개정</li> </ul>
개정 (2010.8.23)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 표준지 분포기준에 토지이용상황별 분류 추가 및 이에 따른 별표1 개정</li> </ul>
개정 (2012.9.21)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 표준지 선정심사 담당기관을 한국감정평가사협회에서 한국감정원으로 변경</li> </ul>
개정 (2013.5.3)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 국토해양부장관을 국토교통부장관으로 변경</li> </ul>
개정 (2016.9.1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 법령 개정에 따른 인용조문 등 수정사항 반영</li> <li>• 인접지역간 가격수준 협의 대상 추가</li> <li>• 표준지 선정 관련 지자체 협의사항 추가</li> <li>• 표준지 선정심사 시 그 밖의 가격 총화 반영의 적정성 항목 추가</li> </ul>
개정 (2017.10.25)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 표준지 분포기준 재설계(별표1)</li> </ul>
개정 (2019.10.23)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 표준지 분포 조정 및 교체 사유 추가</li> <li>• 표준지 선정 심사 후에도 재심사를 통해 교체 허용</li> </ul>



### 3. 「표준지공시지가 조사·평가 기준」

「표준지공시지가 조사·평가기준」은 1996년 12월 24일 건설교통부훈령 제163호로 제정된 이래 최근 2019년 10월 23일자 개정까지 아래와 같이 개정되었다.

〈표 2-3-3〉 「표준지공시지가 조사·평가 기준」 연혁

연혁	제정 및 주요 개정사항
제정 (1996.12.24)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지가의 공시를 위하여 선정된 표준지의 적정가격의 조사·평가에 관하여 세부적 기준과 절차 등을 정함을 목적으로 제정</li> </ul>
개정 (2000.9.25)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 법령상 적정가격의 정의 변경 반영</li> </ul>
개정 (2003.2.24)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 「감정평가에 관한 규칙」, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 등 법령 개정 반영</li> </ul>
개정 (2010.11.19)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 원가법에 의한 표준지 평가기준 보완</li> <li>• 골프장용지 평가방법 개선</li> <li>• 여객자동차터미널 부지의 평가기준 신설</li> </ul>
개정 (2014.8.29)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기본조사·평가제도 도입</li> </ul>
개정 (2016.9.1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 표준지 선정관련 지자체 협의사항 추가</li> <li>• 평가가격의 결정 규정 개선</li> <li>• 조사·평가보고서 전산 제출 근거 마련</li> <li>• 법령에 위임근거가 마련됨에 따라 일몰제 설정방식을 유효기간에서 재검토기한으로 변경</li> </ul>
개정 (2017.10.25)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기본 조사·평가관련 규정 삭제</li> <li>• 단수평가 표준지 유효숫자표시 예외 신설</li> </ul>
개정 (2019.10.23)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 둘 이상의 평가방식 적용이 곤란한 경우 생략 근거 마련</li> <li>• 상업·업무용 토지평가 시 수익환원법 적용 예외사유 추가</li> <li>• 「도시 및 주거환경정비법」 개정사항 반영 등</li> </ul>



## 4. 「개별공시지가의 검증업무 처리지침」

「개별공시지가의 검증업무 처리지침」은 1996년 11월 2일 건설교통부 훈령 제155호로 제정된 이래 최근 2019년 10월 23일자 개정까지 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 의뢰시 가격산정조사 제출 의무화 • 검증장소를 협의를 통해 정할 수 있는 근거 마련 • 지가현황도면에 서명날인 및 제출 의무를 임의규정화



## 5. 「표준주택의 선정 및 관리지침」

「표준주택의 선정 및 관리지침」은 2005년 9월 27일 건설교통부훈령 제563호로 제정된 이래 최근 2019년 10월 23일자 개정까지 아래와 같이 걸쳐 개정되었다.

〈표 2-3-5〉 「표준주택의 선정 및 관리지침」 연혁

연혁	제정 및 주요 개정사항
제정 (2005.9.27)	<ul style="list-style-type: none"> <li>표준주택의 선정 및 관리 등에 관하여 필요한 사항을 정함을 목적으로 제정</li> </ul>
개정 (2007.11.30)	<ul style="list-style-type: none"> <li>종전 주택에서 제외되었던 용도혼합용(주거/상업용) 및 증·개축된 주택을 표준주택으로 선정할 수 있도록 함</li> </ul>
개정 (2010.8.23)	<ul style="list-style-type: none"> <li>단독주택 수 감소, 용도지역 변화 등을 감안하여 표준주택 수를 현행 20만 호에서 19만호로 변경</li> <li>시·군·구 지역별, 용도지역별 및 주건물 구조별로 표준주택의 분포를 재 설계</li> </ul>
개정 (2011.9.22)	<ul style="list-style-type: none"> <li>주 건물의 구조가 둘 이상인 주택 및 사용승인일 이후 증축, 개축 및 대수선된 건물을 표준주택으로 선정할 수 있도록 임의적 제외기준에서 삭제</li> <li>혼합주택의 위치를 표시하기 위한 표시부호를 신설</li> </ul>
개정 (2012.9.21)	<ul style="list-style-type: none"> <li>표준주택 선정심사 담당기관을 한국감정평가사협회에서 한국감정원으로 변경</li> </ul>
개정 (2013.5.3)	<ul style="list-style-type: none"> <li>국토해양부장관을 국토교통부장관으로 변경</li> </ul>
개정 (2016.9.1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>표준주택 선정 관련 지자체 의견수렴</li> <li>표준주택가격 조사·산정보고서에 전자도면 포함</li> </ul>
개정 (2017.7.18)	<ul style="list-style-type: none"> <li>표준주택 선정 제외기준 일부수정</li> </ul>
개정 (2017.10.25)	<ul style="list-style-type: none"> <li>표준주택 분포기준 재설계 반영</li> </ul>
개정 (2019.10.23)	<ul style="list-style-type: none"> <li>표준주택 분포 조정 및 교체 사유 추가</li> <li>표준주택 선정 심사 후에도 재심사를 통해 교체 허용</li> </ul>

## 6. 「표준주택가격 조사·산정 기준」

「표준주택가격 조사·산정기준」은 2009년 9월 1일 국토해양부훈령 제452호로 제정된 이래 최근 2019년 10월 23일자 개정까지 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



## 7. 「개별주택가격의 검증업무 처리지침」

「개별주택가격의 검증업무 처리지침」은 2006년 2월 24일 건설교통부 훈령 제606호로 제정된 이래 최근 2019년 10월 23일자 개정까지 아래와 같이 개정되었다.

〈표 2-3-7〉 「개별주택가격의 검증업무 처리지침」연혁

연혁	제정 및 주요 개정사항
제정 (2006.2.24)	<ul style="list-style-type: none"> <li>검증업무의 시행에 필요한 세부사항을 정함으로써 개별주택가격의 적정성 제고 도모를 목적으로 제정</li> </ul>
개정 (2011.6.30)	<ul style="list-style-type: none"> <li>지방자치단체의 예산편성 및 집행에 관한 감독 규정을 권고 및 협조 규정으로 개선</li> </ul>
개정 (2013.5.3)	<ul style="list-style-type: none"> <li>국토해양부장관을 국토교통부장관으로 변경</li> </ul>
개정 (2014.12.30)	<ul style="list-style-type: none"> <li>감정평가업자가 검증결과보고서 원본과 그 관련서류를 보존해야 하는 기간을 당초 10년 이상, 5년 이상에서 5년 이상, 2년 이상으로 각각 단축</li> </ul>
개정 (2016.9.1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>개별주택 검증업무 담당기관을 감정평가업자에서 한국감정원으로 변경</li> <li>검증결과보고서를 서류외에 전산기록으로 보관할 수 있도록 하여 자료보관의 효율화 도모</li> <li>법령 개정에 따라 인용 조문, 용어 등 수정사항 반영</li> </ul>
개정 (2019.10.23)	<ul style="list-style-type: none"> <li>개별주택가격 검증 의뢰시 가격산정조서 제출 의무화</li> <li>검증장소를 협의를 통해 정할 수 있는 근거 마련</li> <li>가격현황도면에 서명날인 및 제출 의무를 임의규정화</li> </ul>



### 8. 「공동주택가격 조사·산정 기준」

「공동주택가격 조사·산정 기준」은 2005년 9월 27일 건설교통부훈령 제562호로 제정된 이래 최근 2019년 10월 23일자 개정까지 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"> <li>• 공동주택가격 공시를 위하여 공동주택의 적정가격을 조사·산정하기 위한 세부적 기준과 절차 등을 정함을 목적으로 제정</li> </ul>
개정 (2013.5.3)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 국토해양부장관을 국토교통부장관으로 변경</li> </ul>
개정 (2016.9.1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지침을 기준으로 변경</li> <li>• 법령 개정에 따른 인용 조문 등 수정사항 반영</li> <li>• 법령에 위임근거가 마련됨에 따라 일몰제 설정방식을 유효기간에서 재검토기한으로 변경</li> </ul>
개정 (2019.10.23)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공동주택 가격형성요인 참고항목 추가</li> <li>• 공시가격의 단위 표시기준 합리화</li> </ul>



# 04 공시가격의 활용 현황



## 제 1 절 | 공시가격 활용 개요

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, 개발제한구역 보전 부담금
행정목적	국공유재산 대부 및 사용료 산정, 도로점용료 산정기준, 초지조성시 국공유지 대부료 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, 허가구역 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 토지 매수가격 산정*, 장기미집행 도시계획시설부지 매수청구금 산정*, 농지의 처분명령 및 매수청구, 도로 매수청구시 매수예상가격*, 하천구역토지의 매수청구가격*, 일반거래 지표*, 사회복지·공익 법인등의 기본 재산의 처분*, 산지매수평가*, 사학기관·기술대학 학교설립에 따른 수익용 기본재산 산정, 자산재평가, 현물출자 자본금 산정기준*, 공동주택 분양가격 산정, 산업기술혁신사업비 산정기준

## 제 2 절 | 공시가격의 활용성 확대

부동산 공시가격은 유일한 정부의 공적 부동산 조사통계 자료로서, 복지 분야, 조세분야, 행정목적 분야 등의 다양한 분야에 걸쳐 그 활용 영역이 지속적으로 확대되고 있다.

또한 연령계층별 인구 구조를 살펴보면 15~64세 생산가능인구비율은 1970년 54.4%에서 서서히 증가하여 1980년 62.2%, 2000년 71.7%, 2020년 71.7%로 나타났고, 65세이상 고령인구 비율은 1970년 3.1%에서 기대수명의 연장 등으로 1980년 3.8%, 2000년 7.2%로 높아져 본격적인 고령화 사회에 진입하였으며, 2020년 현재에는 16.0%(전년비 0.9%상승)로 고령화가 더욱 진행되었다.

이러한 선진화·고령화 과정에서 소득세보다는 재산 보유세의 중요성이 점차 부각되어질 것으로 보여, 보유재산의 판단기준인 부동산 공시가격의 역할 증대는 필연적인 결과라고 할 수 있다.

이러한 환경 속에서 조세형평 실현 등을 위한 부동산 공시가격 균형성(유형간·지역간·가격수준간) 제고의 중요성은 점차 증대될 것이다.

〈표 2-4-2〉 연령계층별 인구 및 구성비 추이

(단위 : 천명, %)

구분	1980	1990	2000	2010	2016	2017	2018	2019	2020
총인구 (구성비)	38,124 (100.0)	42,869 (100.0)	47,008 (100.0)	49,410 (100.0)	51,246 (100.0)	51,459 (100.0)	51,801 (100.0)	51,843 (100.0)	51,839 (100.0)
0~14세	12,951 (34.0)	10,974 (25.6)	9,911 (21.1)	7,975 (16.1)	6,856 (13.4)	6,764 (13.1)	6,705 (12.9)	6,542 (12.6)	6,386 (12.3)
15~64세	23,717 (62.2)	29,701 (69.3)	33,702 (71.7)	35,983 (72.8)	37,627 (73.4)	37,620 (73.1)	37,584 (72.6)	37,465 (72.3)	37,160 (71.7)
65세+	1,456 (3.8)	2,195 (5.1)	3,395 (7.2)	5,452 (11.0)	6,763 (13.2)	7,076 (13.8)	7,512 (14.5)	7,836 (15.1)	8,293 (16.0)

자료 : 통계청 국가통계포털, 행정안전부 주민등록 인구통계, 각 연도별 6월 기준





# 제 3 편

## 표준지공시지가



제1장 표준지공시지가 제도

제2장 표준지공시지가의 조사

제3장 2020년 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(50만 필지)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 행정구역의 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 중앙부동산가격공시위원회의의 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 비용추정액 등을 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

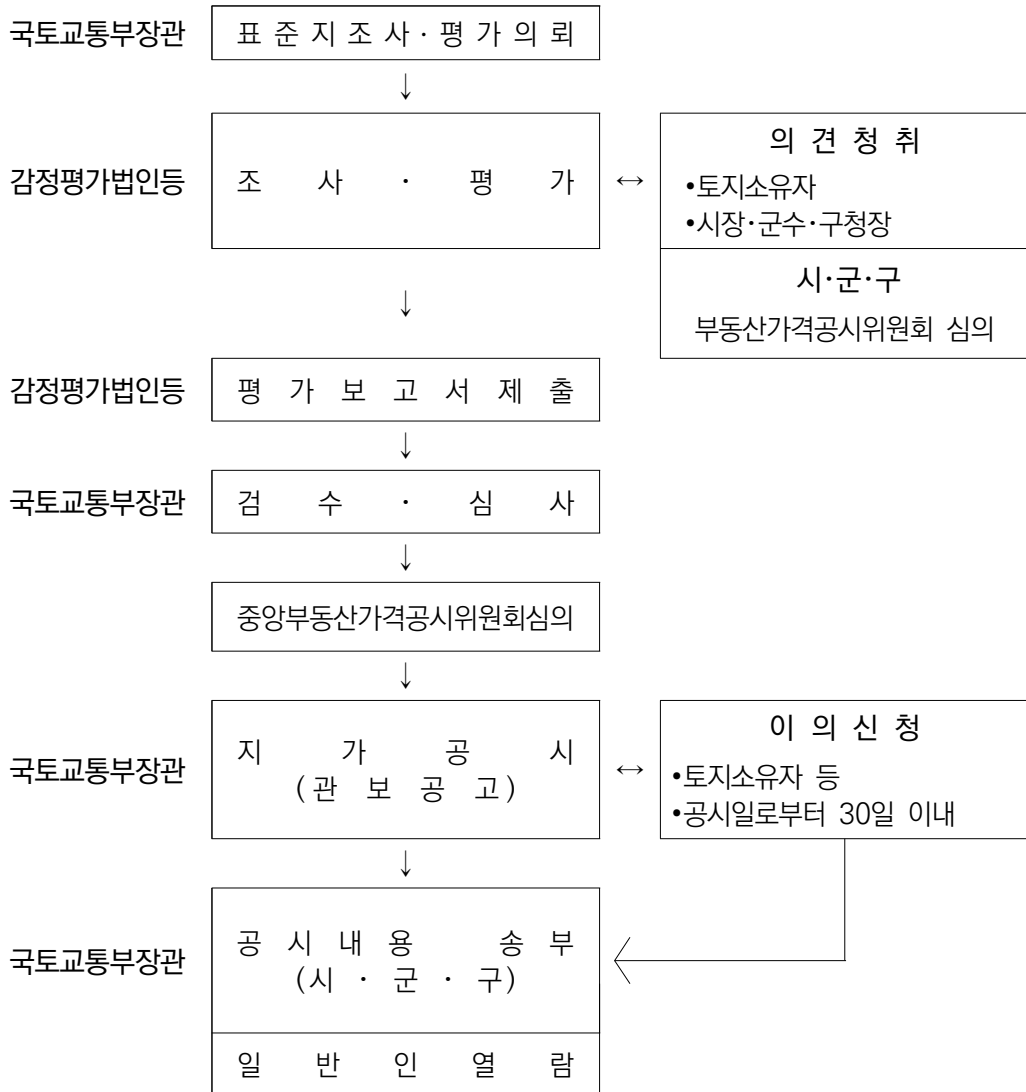
국토교통부장관이 표준지의 적정가격을 조사·평가하고자 할 때에는 둘 이상의 감정평가법인등에게 이를 의뢰하여야 한다. 다만, 지가변동이 작은 경우 등 대통령령으로 정하는 기준에 해당하는 표준지에 대해서는 하나의 감정평가법인등에 의뢰할 수 있으며, 표준지공시지가의 조사·평가를 의뢰받은 감정평가법인등은 표준지에 대한 적정가격을 조사·평가하고, 그 보고서를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

감정평가법인등이 표준지 조사·평가보고서를 제출하고자 할 때에는 표준지공시지가에 대하여 미리 당해 표준지를 관할하는 시장·군수 또는 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, 국토교통부차관을 위원장으로, 위원은 대통령령이 정하는 중앙행정기관의 장이 임명하는 6인 이내의 공무원과 대학교수, 판사·검사 및 지가공시 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, 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 또는 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 시민



단체에서 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 또는 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 서울특별시, 광역시장 및 도지사를 거쳐 시장·군수·구청장에게 송부하여 일반에게 열람시키게 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

2020년 표준지는 2019년 표준지 중 지적사항이나 용도지역의 변경 등으로 일부 필지를 교체하여 전국적으로 500,000필지를 조사대상으로 선정하였으며, 동 표준지에 대한 공시지가를 2020년 1월 1일을 기준으로 제공할 수 있도록 하기 위하여 2019년 9월 9일부터 기초 조사 작업에 착수하였다.

표준지공시지가의 조사·평가자는 감정평가법인 등으로 하였으며, 조사·평가에 소요된 예산은 358.2억원이 소요되었다. 공시지가의 적절한 조사·평가를 도모하기 위하여 2019년과 마찬가지로 공시지가 조사·평가 과정에서 토지소유자의 의견과 시장·군수·구청장의 의견을 청취하도록 하였으며 지가조사·평가지 지역간 가격균형협의회를 개최하고 최종적으로 전국가격균형협의회를 개최하여 공시지가의 객관적 신뢰성 제고에 힘을 기울였다.

### 제 2 절 | 2020년 표준지공시지가 공시 추진실적

#### 1. 주요 추진 실적

2020년도 1월 1일 기준 전국 표준지공시지가 50만 필지에 대한 가격을 2020년 2월 13일 관보를 통해 공시하였으며, 2020년도 표준지공시지가 변동률은 전년대비 전국 평균 6.33%('19년도 변동률 9.42%)로, '08년 금융 위기로 가격이 1.4% 하락하였던 '09년 이후의 토지가격 상승세가 지속된 것으로 나타난다.



시·도 별로 살펴보면, 서울(7.89%), 광주(7.6%), 대구(6.8%)는 전국 평균(6.33%)보다 높게 상승했고, 울산(1.76%), 경남(2.38%), 충남(2.88%), 충북(3.78%), 전북(4.06%) 등 14개 시·도는 전국 평균보다 상승폭이 낮은 것으로 나타났다.

시·군·구 별로는 전국 평균(6.33%)보다 높게 상승한 지역이 52곳, 평균보다 낮은 지역은 198곳으로 나타났다. 최고 상승 지역은 경북 울릉군(14.49%)이고, 이어서 서울 성동구(11.16%), 서울 강남구(10.54%), 경북 군위군(10.23%), 경기 하남시(9.3%) 순이었다.

반면, 최소 상승 지역은 경남 창원성산구(-0.25%)이고, 이어서 경남 창원 의창구(-0.17%), 경남 창원진해구(0.0%), 울산 동구(0.28%), 경남 창원마산합포구(0.43%) 순이었다.



## 2. 추진일정 및 참여인원

### 가. 추진일정

2020년 표준지공시지가는 감정평가법인에 소속된 1,080명의 감정평가사에게 의뢰하여 2019년 8월 23일부터 2020년 1월 21일까지 표준지를 선정하고 가격을 조사·평가하였으며, 조사·평가된 가격은 2020년 2월 6일 중앙부동산가격공시위원회의의 심의를 거쳐 2020년 2월 13일 공시(국토교통부 공고 제2020-132호)하였다. 2020년 표준지공시지가 공시 세부추진일정은 <표 3-2-1>과 같다.

<표 3-2-1> 2020년 표준지공시지가 공시 추진일정

구 분	일 자	주 요 내 용
표준지 선정 및 가격평가 의뢰	2019. 8. 23	• 17개 감정평가업자에게 표준지선정 및 조사·평가 의뢰
교 육	2019. 9. 4 ~ 9. 6	• 표준지 선정 및 조사·평가에 관한 조사·평가자 교육 실시
지역내 가격균형 협의	2019. 10. 29 ~ 11. 1	• 특수토지 가격균형협의 • 시·군·구내, 시·군·구간 가격균형협의
표준지 선정 심사	2019. 11. 11 ~ 15	• 표준지선정 및 분포의 적정여부 검토·조정
지역간 가격균형 협의	2019. 11. 20 ~ 22 11. 27	• 시·도간 가격균형협의 • 전국 가격균형협의
조사·평가보고서 사전검수	2019.12. 11 ~ 17	• 의견청취 전 특성정확성 및 가격(안) 등 심사
시장·군수·구청장 및 토지소유자 의견 청취	2019. 12. 24 ~ 2020. 1. 13	• 표준지공시지가에 관한 시장·군수·구청장 및 토지소유자 등의 의견청취 (시·군·구부동산가격공시위원회심의)
표준지 선정 재심사 및 보고서 검수	2020. 1. 16 ~ 21	• 선정심사 이후 변동사항에 대한 심사·검수
조사·평가 보고서 접수	2020. 1. 22	• 감정평가업자로부터 조사·평가보고서 접수
심 의	2020. 2. 6	• 중앙부동산가격공시위원회의의 심의
공 시	2020. 2. 13	• 국토교통부 공고



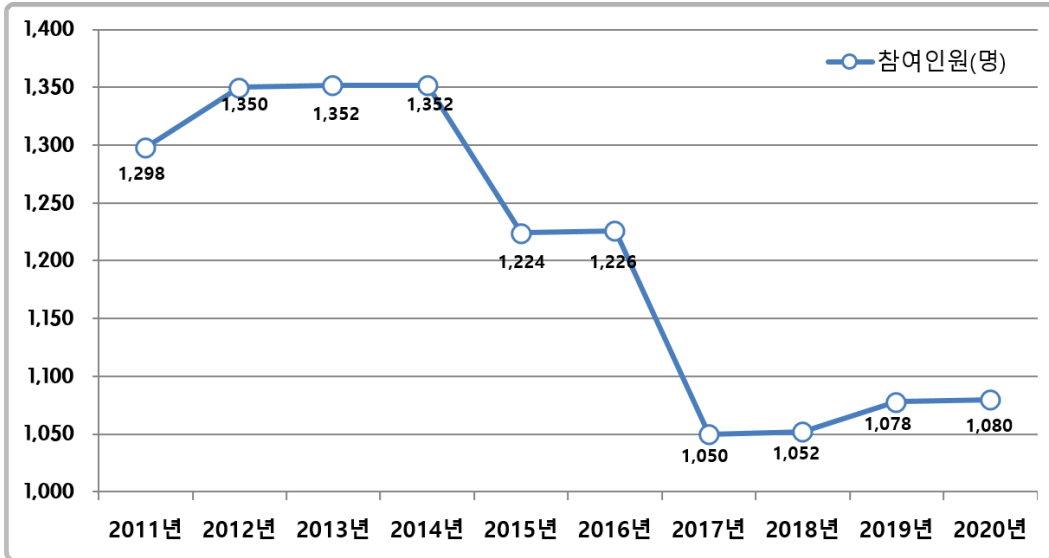
### 나. 조사·평가 참여인원

2020년 표준지공시지가의 조사·평가에 참여한 감정평가사는 1,080명으로서 2019년 대비 2명 증가했으며, 감정평가사 1인당 평균 조사·평가 필지수는 759필지로 2019년 대비 29필지 감소했다.

〈표 3-2-2〉 표준지공시지가 조사·평가 참여인원 현황

구 분	2019년	2020년	증·감(△)
참 여 인 원(명)	1,078	1,080	2
1인당 평균 조사평가 필지수(필지)	788	759	△29

〈그림 3-2-1〉 연도별 참여인원 변동 현황



법인별 참여인원을 보면 대한감정평가법인이 94명으로 가장 많고, 13개 대형법인에서 평균 약 79명, 4개 중소법인에서 평균 약 13명씩 참여하였다.



### 3. 예산현황

2020년 지가조사를 위해 편성된 예산은 총 949.6억원으로 2019년에 비해 약 43억원이 증액되었으며, 필지당 조사·평가수수료는 '19년과 동일한 43,600원으로 총 표준지공시지가 조사수수료는 약 358.2억원을 투입하였다.

연도별 공시지가 관련 예산현황은 <표 3-2-3>과 같다.

<표 3-2-3> 공시지가 관련 예산현황

(단위: 백만원)

구분	2019년 (A)	2020년 (B)	증감 (B-A)
계	90,664	94,964	4,300
○ 표준지공시지가 수수료	37,226	35,822	△1,404
○ 지가변동률 수수료	25,344	25,344	-
○ 임대동향조사 수수료 등	13,443	15,408	1,965
○ 표준지공시지가 위탁관리비 등	3,006	6,763	3,757
○ 개별공시지가 검증 등	11,213	11,213	-
○ 인쇄비 및 공공요금 등 기타	432	414	△18

### 4. 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 법제화 되었다.



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

2020년 공시지가 조사·평가 당시 의견청취 결과를 보면 감정평가법인 등이 통보한 가격에 대하여 토지소유자로부터 총 2,507건의 의견이 제출되었는데 주요 토지특성에 대한 정정 의견이 30건(1.2%), 공시지가를 높게 조정하여 줄 것을 요구하는 의견이 795건(31.7%)이고, 낮게 조정하여 줄 것을 요구하는 의견이 1,682건(67.1%)이었다. 이들 의견 중 133건(5.3%)은 공시지가의 결정에 반영되었다. 시·도별 토지소유자 의견청취결과는 <표 3-2-4>과 같다.

<표 3-2-4> 토지소유자 의견청취 결과

(단위 : 필지)

구 분	소유자 의견				반영내역				반영 B/A(%)
	계(A)	상향	하향	특성	계(B)	상향	하향	특성	
전 국	2,507	795	1,682	30	133	48	72	13	5.3
서울	385	89	296	0	11	5	6	0	2.9
부산	148	23	124	1	1	0	1	0	0.7
대구	62	12	50	0	2	1	1	0	3.2
인천	78	39	36	3	3	2	1	0	3.8
광주	77	57	19	1	1	0	0	1	1.3
대전	42	17	23	2	8	1	6	1	19.0
울산	26	9	16	1	1	0	1	0	3.8
세종	21	8	12	1	3	1	2	0	14.3
경기	620	295	317	8	34	18	9	7	5.5
강원	122	25	97	0	4	2	2	0	3.3
충북	50	16	34	0	7	3	4	0	14.0
충남	143	33	106	4	19	3	15	1	13.3
전북	81	28	51	2	5	3	2	0	6.2
전남	84	36	47	1	5	2	2	1	6.0
경북	227	34	189	4	15	0	13	2	6.6
경남	231	65	164	2	10	5	5	0	4.3
제주	110	9	101	0	4	2	2	0	3.6



## 5. 이의신청

### 가. 이의신청 현황

「부동산 가격공시에 관한 법률」 제7조의 규정에 의하면 표준지공시지가에 이의가 있는 자는 그 공시일로부터 30일 이내에 국토교통부장관에게 이의신청을 할 수 있다. 2020년 공시지가에 대한 이의신청은 2020년 2월 13일부터 3월 13일까지 30일간 접수를 받았으며, 기간 중 접수된 이의신청 건수는 <표 3-2-5>에서 보는 바와 같이 총 923건으로서 2019년의 1,566건보다 643건이 감소하였다.

이의신청 사유별 내역을 보면 공시지가가 낮다는 이의신청이 448건, 공시지가가 높다는 이의신청이 423건으로 공시지가가 낮다(상향요구)는 이의신청이 더 많은 것으로 나타났다.

〈표 3-2-5〉 이의신청 현황

(단위 : 필지)

구 분	2019	2020	증·감 필지수(△)
계	1,566(100%)	923(100%)	△643
가격낮음(상향요구)	743(47.4%)	448(48.5%)	△295
가격높음(하향요구)	823(52.6%)	423(45.8%)	△400
특성정정 요구	0(0.0%)	52(5.6%)	52

행정구역별 이의신청 현황을 보면 <표 3-2-8>에서 보는 바와 같이 세종이 표준지 수 대비 이의신청 비율이 2.653%로 가장 높았고, 전북이 0.022%로 가장 낮았다.





〈표 3-2-6〉 시·도별 이의신청 현황

(단위 : 필지)

시·도	표준지 수 (A)	이의신청 건수 (B)	이의신청 비율(% (B/A))
계	500,000	923	0.185
서울	29,152	165	0.566
부산	17,986	27	0.150
대구	13,056	8	0.061
인천	11,768	39	0.331
광주	8,663	34	0.392
대전	6,710	18	0.268
울산	8,174	21	0.257
세종	2,262	60	2.653
경기	60,827	342	0.562
강원	31,279	17	0.054
충북	26,172	18	0.069
충남	41,614	39	0.094
전북	41,728	9	0.022
전남	63,945	15	0.023
경북	67,225	31	0.046
경남	59,571	54	0.091
제주	9,868	26	0.263

### 나. 이의신청 처리결과

토지소유자 등으로부터 이의신청이 제출된 총 923필지의 표준지에 대하여 당초 공시지가를 조사·평가한 법인을 제외한 2개의 감정평가법인 등에 의뢰하여 재조사·평가를 실시한 결과 당초 표준지보다 4필지는 상향조정되었고, 48필지는 특성조정 공시되었으며, 나머지 871필지는 당초 공시지가가 적정한 것으로 나타나 이의신청을 기각하였다.

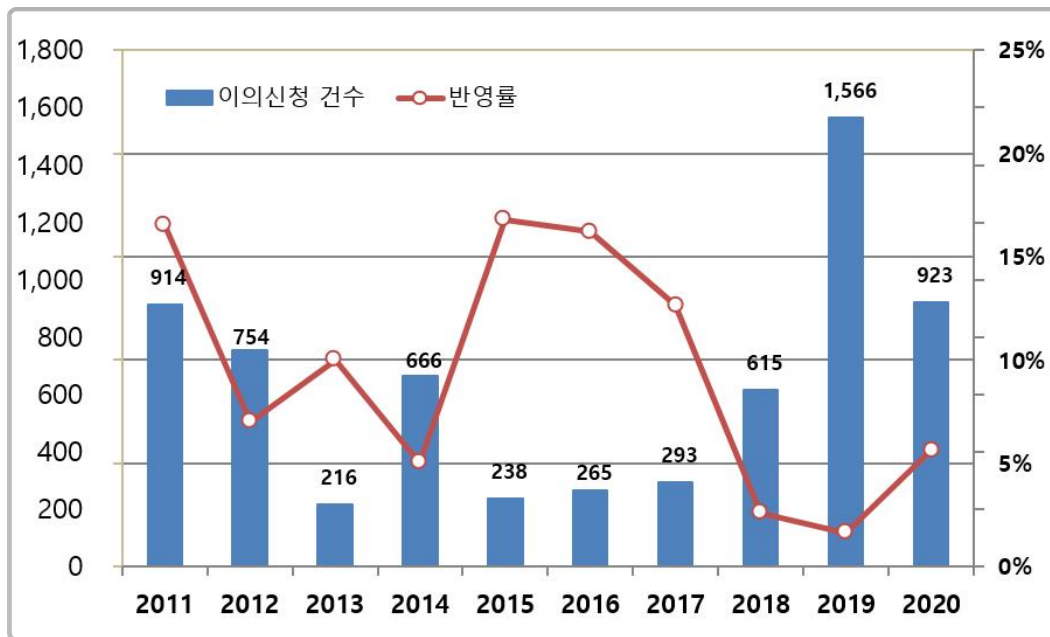


〈표 3-2-7〉 이의신청 표준지 재평가 결과

(단위 : 필지)

이의신청사유	2019년			2020년		
	계	기각	조정	계	기각	조정
계	1,566	1,541	25	923	871	52
공시지가 낮음(상향요구)	743	731	12	448	444	4
공시지가 높음(하향요구)	823	810	13	423	423	0
특성정정 요구	0	0	0	52	4	48

〈그림 3-2-2〉 연도별 이의신청 건수 및 반영률 변동





# 03 2020년 표준지공시지가 현황

## 제 1 절 | 표준지

### 1. 표준지 수

2020년 공시지가 표준지 수는 2019년과 동일한 500,000필지이다. 표준지 수는 1994년에 30만필지, 1995년에 45만필지, 그리고 2003년에 500,000필지, 2006년에 481,000필지, 2007년부터 현재까지 500,000필지가 선정되고 있으며 그중 일부가 행정구역의 개편이나 용도지역변경 등의 사유로 교체선정된 것이다.

용도지역별 표준지 분포현황을 보면 도시지역에 전체의 46.7%인 233,292 필지, 도시지역외 지역에서 전체의 53.3%인 266,708필지가 선정되었다. 지목별로는 “대”에 전체의 42.2%인 210,823필지가 선정되어 가장 많고, 다음은 답, 전, 임야 순으로 선정되었으며, 이들 4개 지목의 표준지가 481,194필지로 전체의 96.2%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	
2020년	500,000 (100)	233,292 (46.7)	121,263 (24.3)	33,527 (6.7)	7,310 (1.5)	71,192 (14.2)	266,708 (53.3)
2019년	500,000 (100)	233,436 (46.7)	121,353 (24.3)	33,622 (6.7)	7,284 (1.5)	71,177 (14.2)	266,564 (53.3)
증 감	-	△144	△90	△95	26	15	144

표준지공시지가  
제 3  
편

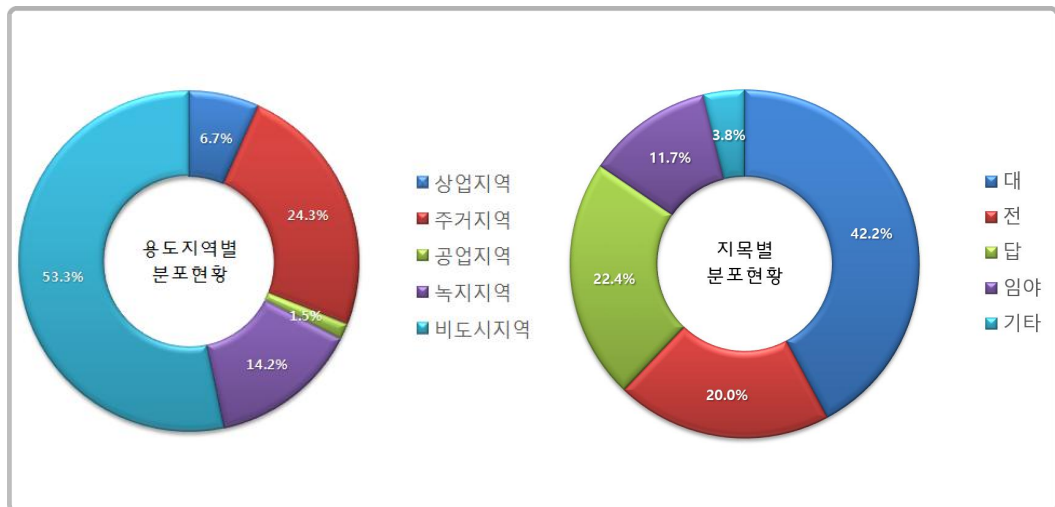


〈표 3-3-2〉 지목별 표준지 분포현황

(단위 : 필지, %)

구분	계	대	전	답	임야	기타
2020년	500,000 (100)	210,823 (42.2)	100,078 (20.0)	111,803 (22.4)	58,490 (11.7)	18,806 (3.8)
2019년	500,000 (100)	210,557 (42.1)	100,085 (20.0)	112,234 (22.5)	58,494 (11.7)	18,630 (3.7)
증 감	-	266	△7	△431	△4	176

〈그림 3-3-1〉 용도지역별·지목별 표준지 분포현황



## 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 1.49%이고 수도권은 평균 1.67%, 광역시는 평균 2.55%이며 기타 시·도지역은 평균 1.36%이다.



<표 3-3-3> 시·도별 표준지 분포현황

(단위 : 필지)

구분	개 별 필 지 수	표 준 지 수	밀 도(%)
계	33,484,826	500,000	1.49
서울	880,827	29,152	3.31
부산	688,244	17,986	2.61
대구	429,986	13,056	3.04
인천	626,865	11,768	1.88
광주	373,736	8,663	2.32
대전	220,524	6,710	3.04
울산	426,183	8,174	1.92
세종	185,035	2,262	1.22
경기	4,587,207	60,827	1.33
강원	2,606,814	31,279	1.20
충북	2,299,064	26,172	1.14
충남	3,563,132	41,614	1.17
전북	2,674,543	41,728	1.56
전남	4,996,242	63,945	1.28
경북	4,195,458	67,225	1.60
경남	4,175,547	59,571	1.43
제주	555,419	9,868	1.78

표준지공시지가  
제 3  
편

### 3. 표준지 교체

2020년 표준지는 2019년 표준지의 97.7%인 488,424필지가 재선정되었고, 2020년 표준지의 2.3%인 11,573필지는 개발사업에 따른 용도변경 및 표준지 분포가 부적정한 사유 등으로 삭제되고 11,576필지(2.3%)가 신규 및 행정 구역 개편 사유로 추가 선정되었다.



시·도별 표준지 조정현황은 <표 3-3-4>와 같다.

<표 3-3-4> 시·도별 표준지 조정현황

(단위: 필지,%)

지역명	2019년 표준지수 (A)	2020년 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	500,000	500,000	488,424	11,573	11,573	3	0	2.3	0.0
서울	29,152	29,152	28,570	582	582	0	0	2.0	0.0
부산	18,040	17,986	17,406	634	580	0	△54	3.5	△0.3
대구	13,119	13,056	12,725	394	331	0	△63	3.0	△0.5
인천	11,794	11,768	11,525	269	243	0	△26	2.3	△0.2
광주	8,682	8,663	8,372	310	291	0	△19	3.6	△0.2
대전	6,712	6,710	6,565	147	145	0	△2	2.2	0.0
울산	8,174	8,174	7,983	191	191	0	0	2.3	0.0
세종	2,262	2,262	2,202	60	60	0	0	2.7	0.0
경기	60,807	60,827	58,766	2,038	2,058	3	20	3.4	0.0
강원	31,271	31,279	30,548	723	731	0	8	2.3	0.0
충북	26,162	26,172	25,581	581	591	0	10	2.2	0.0
충남	41,595	41,614	40,777	818	837	0	19	2.0	0.0
전북	41,717	41,728	40,763	954	965	0	11	2.3	0.0
전남	63,923	63,945	62,681	1,242	1,264	0	22	1.9	0.0
경북	67,199	67,225	66,044	1,155	1,181	0	26	1.7	0.0
경남	59,561	59,571	58,366	1,195	1,205	0	10	2.0	0.0
제주	9,830	9,868	9,550	280	318	0	38	2.8	0.4



## 제 2 절 | 지가수준

### 1. 최고·최저지가

#### 가. 시·도별 최고·최저지가

2020년 표준지공시지가의 지가수준을 보면 전체 표준지중 지가가 가장 높은 표준지는 서울 중구 충무로1가 24-2(화장품 판매점)로 199,000천원/m<sup>2</sup>이며, 가장 낮은 표준지는 경북 청도군 각남면 옥산리 산217로 230원/m<sup>2</sup>으로 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/m<sup>2</sup>)

구 분	공시지가	지 목	소 재 지
최 고	199,000,000	대	서울특별시 중구 충무로1가 24-2
최 저	230	임 야	경북 청도군 각남면 옥산리 산217

<그림 3-3-2> 최고·최저지가 현황





2019년과 2020년의 시·도별 최고·최저 표준지공시지가는 <표 3-3-6>과 같다.

<표 3-3-6> 시·도별 최고·최저 표준지공시지가

(단위 : 원/㎡)

행정구역	구분	2019년 공시지가	2020년 공시지가
전국	최고	183,000,000	199,000,000
	최저	210	230
서울	최고	183,000,000	199,000,000
	최저	6,950	7,100
부산	최고	40,200,000	43,000,000
	최저	930	960
대구	최고	35,000,000	38,000,000
	최저	320	335
인천	최고	12,150,000	12,750,000
	최저	320	330
광주	최고	12,200,000	13,200,000
	최저	700	780
대전	최고	12,400,000	13,100,000
	최저	490	510
울산	최고	12,800,000	12,800,000
	최저	450	460
세종	최고	5,360,000	5,450,000
	최저	2,200	2,250
경기	최고	21,500,000	23,700,000
	최저	730	740
강원	최고	10,000,000	10,200,000
	최저	220	233
충북	최고	10,500,000	10,600,000
	최저	250	255
충남	최고	9,740,000	10,300,000
	최저	340	370
전북	최고	6,950,000	7,050,000
	최저	260	270
전남	최고	4,180,000	4,240,000
	최저	210	235
경북	최고	13,200,000	13,200,000
	최저	230	230
경남	최고	6,000,000	6,180,000
	최저	230	240
제주	최고	6,500,000	6,800,000
	최저	830	600





나. 토지용도별 최고·최저지가

2020년 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	199,000,000	43,400,000	16,900,000	6,940,000
최저	5,200	2,350	1,000	300

<표 3-3-8> 지목별 최고·최저지가

(단위 : 원/㎡)

구분	대	전	답	임야
최고	199,000,000	3,820,000	10,200,000	4,370,000
최저	525	410	410	230

<표 3-3-9> 토지이용상황별 최고·최저지가

(단위 : 원/㎡)

구분	상업용지	주거용지	공업용지	농경지	임야
최고	199,000,000	21,300,000	8,400,000	2,440,000	1,140,000
최저	8,400	1,300	2,470	410	230

- 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

표준지공시지가  
제 3 편



## 2. 가격지수

### 가. 용도지역별 가격지수

도시지역에 대한 2020년 공시지가의 가격수준은 전국 중위수의 가격을 100으로 볼 때 수도권은 주거지역 294, 상업지역 278, 공업지역 390, 녹지지역 278이고, 광역시는 주거지역 102, 상업지역 149, 공업지역 163, 녹지지역이 125이며, 기타지역은 주거지역 37, 상업지역 53, 공업지역 39, 녹지지역 67로 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

구분	주거지역		상업지역		공업지역		녹지지역	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020
전국	100	100	100	100	100	100	100	100
수도권	289	294	274	278	384	390	279	278
광역시	100	102	145	149	161	163	123	125
기타	38	37	54	53	39	39	67	67

주) “지수”는 중위수(Median)의 가격으로 산정

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

〈표 3-3-11〉 도시지역의 용도지역별 가격지수

구분	주거지역		상업지역		공업지역		녹지지역	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020
전국	100	100	100	100	100	100	100	100
서울	422	432	739	754	985	1,001	634	631
부산	117	119	198	204	273	272	190	191
대구	102	106	134	139	209	213	137	138
인천	143	143	138	137	269	268	363	352
광주	64	66	79	80	65	65	58	60
대전	96	97	104	103	115	114	127	127
울산	108	106	120	119	70	67	129	128
세종	64	65	140	139	49	49	203	207
경기	160	163	173	175	203	216	263	265
강원	29	29	47	46	20	20	73	72
충북	46	45	53	52	29	30	90	88
충남	47	46	63	62	34	33	100	97
전북	32	32	40	39	35	34	52	52
전남	22	23	40	41	26	27	32	32
경북	36	37	55	54	36	35	73	72
경남	58	57	74	73	82	80	82	82
제주	46	46	74	74	78	77	152	154

주) "지수"는 중위수(Median)의 가격으로 산정



## 나. 토지용도별 가격지수

2020년 공시지가의 토지용도별 가격수준은 도시규모별로 비교하면 전국 중위수의 가격을 100으로 볼 때 수도권은 주거용지 631, 상업용지 249, 공업용지 157, 농경지 438, 임야 1,070이고, 광역시는 주거용지 297, 상업용지 114, 공업용지 207, 농경지 446, 임야 293이며, 기타지역은 주거용지 32, 상업용지 47, 공업용지 45, 농경지 82, 임야 70이다.

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

<표 3-3-12> 도시규모별·토지용도별 가격지수

구분	주거용지		상업용지		공업용지		농경지		임야	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020
전국	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
수도권	625	631	248	249	158	157	432	438	1,098	1,070
광역시	295	297	113	114	207	207	437	446	298	293
기타	31	32	47	47	46	45	80	82	68	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

〈표 3-3-13〉 시도별 토지이용상황별 가격지수

구분	주거용지		상업용지		공업용지		농경지		임야	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020
전국	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
서울	1,250	1,285	430	434	1,256	1,279	2,474	2,538	5,415	5,535
부산	358	361	162	165	316	327	763	795	707	721
대구	317	326	112	116	281	279	489	503	132	133
인천	429	430	125	126	358	361	374	382	976	930
광주	199	203	68	69	98	99	200	210	327	342
대전	260	264	87	87	166	167	342	353	273	265
울산	295	286	104	102	98	95	416	421	217	214
세종	117	120	72	73	71	73	411	431	561	535
경기	233	231	135	135	132	133	432	436	1,024	1,000
강원	39	39	41	41	29	29	100	103	63	63
충북	31	31	46	45	35	36	97	100	88	88
충남	26	25	49	48	46	45	105	105	249	242
전북	14	14	39	38	18	17	58	59	76	77
전남	11	11	33	33	26	25	43	45	49	49
경북	35	35	51	50	49	49	84	87	40	40
경남	67	67	69	67	102	100	108	113	56	58
제주	104	106	66	66	53	62	308	313	659	651

주) “지수”는 중위수(Median)의 가격으로 산정



### 3. 가격수준별 표준지 분포

#### 가. 전체 표준지의 가격수준별 분포

표준지 50만 필지 중 1평방미터(m<sup>2</sup>) 당 1만원 미만은 96,600필지(19.3%), 1만원 이상 10만원 미만은 198,147필지(39.6%), 10만원 이상 100만원 미만은 123,839필지(24.8%), 100만원 이상 1,000만원 미만은 77,909필지(15.6%), 1,000만원 이상은 3,505필지(0.7%)이다.

전년대비 변동 현황을 살펴보면, 1만원 미만 구간 및 10만원 이상 100만원 미만 구간은 감소한 반면, 그 밖의 구간에서는 모두 증가하였다.

1만원 미만 표준지 수가 감소한 것은 가격변동이 미미한 농경지·임야 등의 표준지 활용도를 분석하여 활용도가 낮은 표준지의 비중을 축소하는데 따른 것으로 판단된다.

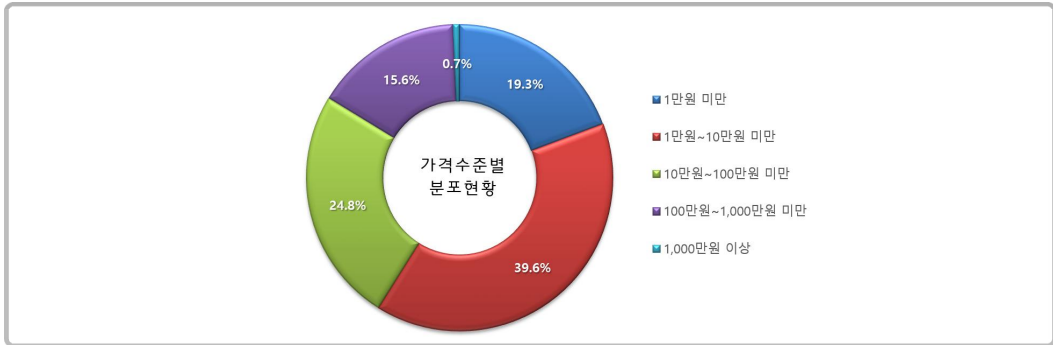
〈표 3-3-14〉 전년대비 가격수준별 분포 변동현황

(단위: 필지)

구분(원/m <sup>2</sup> )	1만원 미만	1만원~ 10만원 미만	10만원~ 100만원미만	100만원~ 1,000만원 미만	1,000만원 이상
2020년 필지수	96,600	198,147	123,839	77,909	3,505
2019년 필지수	101,689	195,603	123,844	75,758	3,106
전년대비 필지수 증감률 (%)	△5,089	2,544	△5	2,151	399



〈그림 3-3-3〉 가격수준별 분포



〈표 3-3-15〉 전체 표준지의 가격수준별 분포

(단위 : 필지, %)

가격수준	2019		2020	
	표준지수	구 성 비	표준지수	구 성 비
계	500,000	100	500,000	100
1천원미만	18,960	3.79 (3.79)	18,123	3.62 (3.62)
2천원미만	10,626	2.13 (5.92)	10,760	2.15 (5.78)
3천원미만	7,238	1.45 (7.36)	6,999	1.40 (7.18)
4천원미만	6,657	1.33 (8.70)	6,320	1.26 (8.44)
5천원미만	8,028	1.61 (10.30)	7,332	1.47 (9.91)
8천원미만	30,570	6.11 (16.42)	28,175	5.64 (15.54)
1만원미만	19,610	3.92 (20.34)	18,891	3.78 (19.32)
2만원미만	71,085	14.22 (34.55)	71,701	14.34 (33.66)
4만원미만	62,870	12.57 (47.13)	63,733	12.75 (46.41)
8만원미만	48,379	9.68 (56.80)	49,160	9.83 (56.24)
10만원미만	13,269	2.65 (59.46)	13,553	2.71 (58.95)
20만원미만	36,331	7.27 (66.72)	36,840	7.37 (66.32)
40만원미만	34,253	6.85 (73.58)	34,649	6.93 (73.25)
60만원미만	21,770	4.35 (77.93)	21,488	4.3 (77.54)
80만원미만	17,234	3.45 (81.38)	16,885	3.38 (80.92)
100만원미만	14,256	2.85 (84.23)	13,977	2.8 (83.72)
200만원미만	34,467	6.89 (91.12)	35,156	7.03 (90.75)
300만원미만	17,101	3.42 (94.54)	16,652	3.33 (94.08)
400만원미만	9,941	1.99 (96.53)	10,462	2.09 (96.17)
400만원이상	17,355	3.47 (100)	19,144	3.83 (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	1.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10만원 이상~	2.38	0.00	0.13	0.04	0.42	0.00	0.00	0.38	0.00
20 "	3.46	0.00	0.05	0.00	0.30	0.09	0.00	0.25	0.00
30 "	4.11	0.00	0.00	0.18	0.06	0.19	0.12	0.25	1.08
40 "	4.33	0.00	0.05	0.27	0.18	3.81	0.75	0.75	1.08
50 "	4.66	0.03	0.05	0.58	0.18	8.55	1.99	1.25	0.00
60 "	4.46	0.00	0.34	2.31	0.12	9.29	5.60	1.00	5.38
70 "	4.45	0.00	0.63	2.97	1.25	10.13	6.22	2.63	4.30
80 "	4.10	0.00	1.51	3.86	1.72	5.95	5.72	5.26	5.38
90 "	3.84	0.00	1.85	3.24	4.15	5.39	5.10	3.76	3.23
100 "	25.19	0.00	22.38	36.94	43.50	34.76	43.91	47.49	31.18
200 "	12.99	0.36	24.62	26.34	27.83	12.92	15.92	21.30	13.98
300 "	6.56	3.24	15.85	10.78	11.81	4.55	7.09	10.28	26.88
400 "	4.10	6.95	10.94	5.54	4.09	1.86	3.23	3.01	6.45
500 "	2.71	7.87	6.97	2.04	2.08	0.93	2.11	1.13	1.08
600 "	1.74	6.59	4.62	0.89	0.71	0.46	1.12	0.38	0.00
700 "	1.50	7.63	3.04	0.53	0.65	0.28	0.12	0.50	0.00
800 "	1.16	6.80	1.69	0.98	0.47	0.28	0.25	0.00	0.00
900 "	0.98	6.15	1.00	0.89	0.24	0.37	0.50	0.00	0.00
1,000만원 이상	6.28	54.38	4.25	1.64	0.24	0.19	0.25	0.38	0.00



〈표 3-3-16〉 도시지역의 상업지역 가격수준별 표준지분포

(단위 : %)

가격수준	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
10만원 미만	0.14	3.00	1.77	0.74	3.92	4.72	0.90	0.33	0.00
10만원 이상~	0.56	6.71	3.47	3.05	8.51	9.36	3.27	0.92	0.15
20 "	0.68	8.09	8.47	6.92	11.71	8.78	6.41	2.69	2.17
30 "	1.63	9.47	8.40	5.66	9.00	9.99	9.77	5.28	4.02
40 "	1.94	9.61	9.40	7.82	10.21	9.90	7.78	5.18	4.95
50 "	1.72	8.28	8.78	7.59	10.89	9.03	9.08	6.62	5.88
60 "	1.97	7.52	7.01	6.78	10.06	6.85	7.31	6.75	7.28
70 "	2.06	7.18	8.55	6.85	6.24	6.23	7.56	6.56	7.59
80 "	2.20	5.90	6.70	5.29	4.35	5.01	6.56	6.92	7.89
90 "	2.25	5.09	4.47	6.33	3.53	4.81	5.47	6.69	7.12
100 "	22.37	19.98	24.58	31.42	16.40	19.85	24.23	37.48	31.73
200 "	22.87	5.28	5.62	9.08	3.97	4.26	6.78	10.10	10.84
300 "	14.76	1.76	1.46	1.64	0.44	1.17	2.77	2.23	5.88
400 "	9.27	0.67	0.31	0.52	0.48	0.04	0.96	1.38	2.63
500 "	5.49	0.43	0.23	0.07	0.24	0.00	0.53	0.79	1.39
600 "	3.15	0.33	0.23	0.00	0.00	0.00	0.34	0.07	0.46
700 "	2.39	0.29	0.15	0.07	0.05	0.00	0.19	0.00	0.00
800 "	1.46	0.24	0.23	0.07	0.00	0.00	0.03	0.00	0.00
900 "	1.41	0.05	0.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1,000만원 이상	1.66	0.14	0.08	0.07	0.00	0.00	0.06	0.03	0.00



〈표 3-3-17〉 도시지역의 주거지역 가격수준별 표준지분포

(단위 : %)

가격수준	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
10만원 미만	4.80	0.04	0.04	0.09	0.26	3.33	0.03	0.58	1.17
10만원 이상~	6.40	0.22	0.48	1.11	0.38	4.01	0.27	2.45	1.46
20 "	7.05	0.13	0.66	2.08	1.06	3.55	0.46	4.65	10.82
30 "	5.91	0.11	1.67	2.66	0.14	4.85	1.61	3.52	10.23
40 "	5.44	0.08	3.72	3.14	0.12	13.60	4.65	3.26	12.57
50 "	5.78	0.06	6.50	5.50	0.24	20.28	8.62	4.96	14.04
60 "	5.11	0.06	7.30	8.47	0.90	13.62	10.85	6.67	11.40
70 "	4.48	0.03	7.79	8.96	3.83	7.92	12.06	8.34	11.70
80 "	4.24	0.02	8.00	10.40	4.57	6.78	12.41	7.85	8.77
90 "	4.02	0.01	7.81	10.04	6.20	5.05	9.94	10.42	3.22
100 "	3.30	0.02	6.22	8.60	8.56	3.63	8.11	7.76	1.46
110 "	3.01	0.03	5.40	7.43	10.31	2.81	5.53	7.01	2.63
120 "	2.72	0.02	4.80	6.19	11.41	2.05	5.40	6.52	2.05
130 "	2.29	0.03	4.61	4.46	9.07	1.68	4.00	5.95	0.88
140 "	2.00	0.06	4.25	3.30	7.64	1.52	3.36	4.76	0.88
150 "	1.65	0.07	3.68	2.70	5.33	1.04	2.93	2.86	0.88
160 "	1.59	0.18	3.33	2.77	5.13	1.00	2.34	2.42	1.46
170 "	1.37	0.28	2.88	2.12	4.05	0.66	1.72	1.76	0.58
180 "	1.21	0.37	2.61	1.58	3.19	0.50	0.99	1.44	0.58
190 "	1.11	0.52	2.17	1.27	2.99	0.46	0.70	0.87	0.58
200만원이상	26.51	97.65	16.09	7.11	14.64	1.64	4.03	5.95	2.63

〈표 3-3-17〉 도시지역의 주거지역 가격수준별 표준지분포

(단위 : %)

가격수준	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
10만원 미만	0.34	17.02	7.25	6.16	17.86	28.29	9.75	3.66	1.75
10만원 이상~	2.26	20.96	10.31	13.40	16.04	20.10	17.03	10.13	14.77
20 "	3.39	17.46	15.53	15.95	17.21	18.15	17.31	13.11	18.43
30 "	2.97	12.66	15.18	11.97	13.22	11.52	14.70	12.46	12.56
40 "	3.48	9.46	13.95	10.01	9.58	8.27	10.28	8.87	9.78
50 "	3.32	6.99	11.92	9.07	7.56	4.85	8.90	10.31	7.98
60 "	3.33	5.47	7.30	7.89	5.57	2.98	5.58	8.38	8.96
70 "	3.18	3.15	5.01	5.81	3.05	2.25	4.13	6.73	6.64
80 "	3.19	2.09	3.55	4.67	1.98	1.17	3.13	6.96	3.91
90 "	3.67	1.51	3.01	3.44	1.73	0.55	2.76	6.36	2.88
100 "	3.94	1.21	1.75	2.87	1.10	0.44	1.72	3.35	1.90
110 "	4.43	0.64	0.97	2.55	1.12	0.41	1.29	2.67	1.39
120 "	4.25	0.42	0.77	1.71	0.78	0.25	0.83	2.18	1.75
130 "	4.22	0.26	0.69	1.06	0.60	0.29	0.65	1.34	1.39
140 "	4.13	0.14	0.74	0.77	0.52	0.18	0.50	0.96	1.54
150 "	4.03	0.06	0.72	0.40	0.34	0.12	0.37	0.59	1.29
160 "	4.20	0.06	0.20	0.44	0.23	0.04	0.30	0.54	0.82
170 "	4.00	0.04	0.29	0.40	0.23	0.06	0.14	0.29	0.72
180 "	3.73	0.08	0.11	0.37	0.27	0.00	0.09	0.32	0.41
190 "	3.63	0.04	0.26	0.35	0.07	0.04	0.14	0.20	0.15
200만원이상	30.32	0.28	0.49	0.74	0.94	0.04	0.40	0.61	0.98



## 라. 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	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
1,000원 미만	0.1	0.0	0.0	0.0	0.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.3	0.2	0.1	0.0	
1,000원 이상~	0.8	0.0	0.0	0.0	1.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.5	0.0	0.3	1.5	1.9	0.8	0.0
2,000 "	1.7	0.0	0.0	0.0	0.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.8	0.9	0.0	1.1	3.1	3.2	2.5	0.1
3,000 "	2.6	0.0	0.0	0.0	3.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.0	1.3	0.0	2.4	5.8	3.7	3.4	0.3
4,000 "	4.1	0.0	0.0	0.0	2.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.7	1.8	0.2	4.6	11.0	4.2	4.3	0.2
5,000 "	5.0	0.0	0.0	0.0	0.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	2.6	2.1	0.2	7.1	13.6	4.6	4.9	0.2
6,000 "	5.8	0.0	0.0	0.0	1.1	0.0	1.1	0.7	0.0	0.1	2.9	2.9	0.5	11.8	12.7	5.2	5.7	0.4
7,000 "	5.6	0.0	0.0	0.0	1.3	0.0	1.1	0.7	0.0	0.2	3.0	2.8	1.0	13.0	11.0	5.5	4.8	0.4
8,000 "	4.5	0.0	0.0	0.0	1.3	0.0	0.0	0.7	0.0	0.2	3.6	3.4	1.5	7.7	7.6	5.4	4.9	0.5
9,000 "	4.0	0.0	0.0	0.0	1.7	0.0	0.0	0.7	0.0	0.1	4.5	3.6	2.0	5.5	5.3	5.4	4.2	1.4
10,000 "	16.0	0.0	0.0	9.5	1.1	22.6	7.6	4.7	0.3	0.6	16.7	22.9	17.8	24.0	12.5	20.9	15.3	8.8
15,000 "	11.5	0.0	0.0	0.0	1.5	35.5	12.0	8.1	0.3	1.8	16.4	20.2	21.0	9.1	6.2	12.2	11.2	6.8
20,000 "	13.5	0.0	0.0	23.8	4.4	25.8	18.5	16.1	3.0	9.8	22.7	20.7	25.1	7.5	5.4	12.5	12.3	13.5
30,000 "	6.9	0.0	0.0	28.6	7.9	9.7	15.2	17.5	7.1	13.4	10.0	8.0	10.2	2.7	2.0	6.2	6.4	13.7
40,000원 이상	18.1	0.0	0.0	38.1	70.1	6.5	44.6	51.0	89.4	73.9	13.9	9.1	20.3	3.2	2.3	9.1	19.3	53.7



〈표 3-3-19〉 도시지역외의 “답” 가격수준별 표준지분포

(단위 : %)

가격수준	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
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 ~	0.2	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	0.3	0.4	0.3	0.0
2,000 "	0.4	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.2	0.8	0.7	0.7	0.0
3,000 "	0.8	0.0	0.0	0.0	0.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.3	0.0	0.4	2.1	0.9	0.9	0.0
4,000 "	1.5	0.0	0.0	0.0	3.4	0.0	3.9	0.0	0.0	0.1	0.3	0.1	0.0	1.1	4.6	1.1	1.2	0.0
5,000 "	2.5	0.0	0.0	0.0	1.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.8	0.3	0.0	0.0	1.9	8.5	1.4	1.7	0.0
6,000 "	3.7	0.0	0.0	0.0	1.0	0.0	0.0	1.1	0.0	0.1	1.6	0.7	0.1	4.5	12.1	2.4	1.6	0.0
7,000 "	4.2	0.0	0.0	0.0	0.8	0.0	3.9	0.0	0.0	0.1	1.7	0.6	0.4	5.4	13.8	2.2	2.3	11.1
8,000 "	5.3	0.0	0.0	0.0	2.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	2.0	1.3	0.6	9.8	15.0	2.9	2.6	0.0
9,000 "	4.5	0.0	0.0	0.0	0.4	1.6	0.0	1.6	0.0	0.1	3.6	1.7	1.7	8.2	9.7	3.7	2.6	0.0
10,000 "	24.0	0.0	0.0	0.0	1.1	6.4	0.0	2.1	0.0	0.4	20.5	16.4	35.2	47.2	18.9	24.7	19.8	11.1
15,000 "	15.8	0.0	0.0	0.0	17.1	1.6	0.0	5.3	0.3	1.4	31.7	23.9	24.7	13.3	6.8	19.7	18.3	11.1
20,000 "	15.6	0.0	0.0	0.0	28.5	44.4	3.9	10.6	2.5	15.5	21.1	34.3	18.5	5.7	4.5	21.7	19.8	0.0
30,000 "	7.5	0.0	0.0	0.0	9.1	36.5	0.0	21.7	14.0	19.4	6.8	10.6	8.0	1.5	1.3	9.3	9.3	33.3
40,000원 이상	14.1	0.0	0.0	0.0	34.1	9.5	88.5	57.7	83.3	62.9	9.8	9.7	10.8	0.9	1.5	8.8	18.9	33.3



〈표 3-3-20〉 도시지역외의 “임야” 가격수준별 표준지분포

(단위 : %)

가격수준	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
100원 이상~	12.9	0.0	0.0	15.8	3.1	0.0	0.0	0.4	0.0	0.0	17.1	7.3	0.4	10.9	14.8	26.2	16.6	0.0
500 "	26.0	0.0	0.0	34.2	8.9	0.0	3.1	16.0	0.0	0.7	29.6	24.6	3.4	28.1	39.1	36.8	33.1	0.2
1,000 "	19.6	0.0	0.0	42.1	10.1	10.0	12.5	44.0	0.0	3.9	19.2	27.1	11.1	21.2	24.0	21.7	26.9	1.4
2,000 "	9.3	0.0	0.0	7.9	9.5	16.7	31.3	16.4	4.7	5.2	10.9	11.8	14.0	8.5	8.4	7.3	10.9	0.9
3,000 "	5.7	0.0	0.0	0.0	4.2	10.0	9.4	5.5	2.8	6.2	6.4	7.2	12.5	5.4	4.8	3.4	4.3	1.5
4,000 "	4.3	0.0	0.0	0.0	3.9	0.0	31.3	4.4	7.1	5.8	4.0	5.1	10.6	4.6	3.3	1.7	2.5	4.3
5,000 "	3.0	0.0	0.0	0.0	1.5	16.7	9.4	4.0	6.1	4.4	2.6	3.3	8.6	3.3	1.6	0.8	1.8	8.4
6,000 "	2.5	0.0	0.0	0.0	3.5	13.3	3.1	1.8	9.0	4.3	2.0	2.2	6.1	3.1	1.4	0.6	1.1	8.3
7,000 "	1.9	0.0	0.0	0.0	1.6	3.3	0.0	1.8	5.7	3.2	1.1	1.6	5.6	2.4	0.8	0.4	0.6	8.3
8,000 "	1.5	0.0	0.0	0.0	2.2	3.3	0.0	0.7	5.7	2.6	1.2	1.2	4.1	2.3	0.5	0.2	0.3	6.0
9,000 "	1.3	0.0	0.0	0.0	2.5	10.0	0.0	1.5	3.3	2.9	0.8	1.2	3.0	2.6	0.2	0.1	0.4	5.7
10,000 "	5.4	0.0	0.0	0.0	14.9	10.0	0.0	2.9	26.9	17.8	2.9	5.1	11.8	6.7	0.8	0.6	1.1	23.6
20,000 "	2.3	0.0	0.0	0.0	10.4	3.3	0.0	0.4	10.9	11.1	1.1	1.6	3.7	0.5	0.2	0.1	0.3	14.9
30,000 "	1.4	0.0	0.0	0.0	9.3	0.0	0.0	0.0	6.1	7.9	0.5	0.5	2.2	0.2	0.1	0.0	0.1	7.7
40,000 "	0.9	0.0	0.0	0.0	5.1	3.3	0.0	0.4	7.1	6.0	0.2	0.2	1.4	0.1	0.1	0.0	0.0	3.1
50,000원 이상	2.2	0.0	0.0	0.0	9.5	0.0	0.0	0.0	4.7	17.9	0.5	0.2	1.5	0.1	0.0	0.1	0.1	6.0

# 제 4 편

## 개별공시지가



제1장 개별공시지가

제2장 2020년 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 3,348만 필지(표준지 50만 필지 제외)에 달하는 토지의 가격을 조사하는 방대한 작업이므로 관련기관간의 긴밀한 협조가 이루어질 수 있는 합동 조사체계가 요구된다.

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

중앙통제부는 국토교통부, 한국감정원으로 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.

개별공시지가  
제 4  
편



## 2. 토지가격비준표

### 가. 개 념

「부동산 가격공시에 관한 법률」 제8조에 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, 관계 행정기관 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.

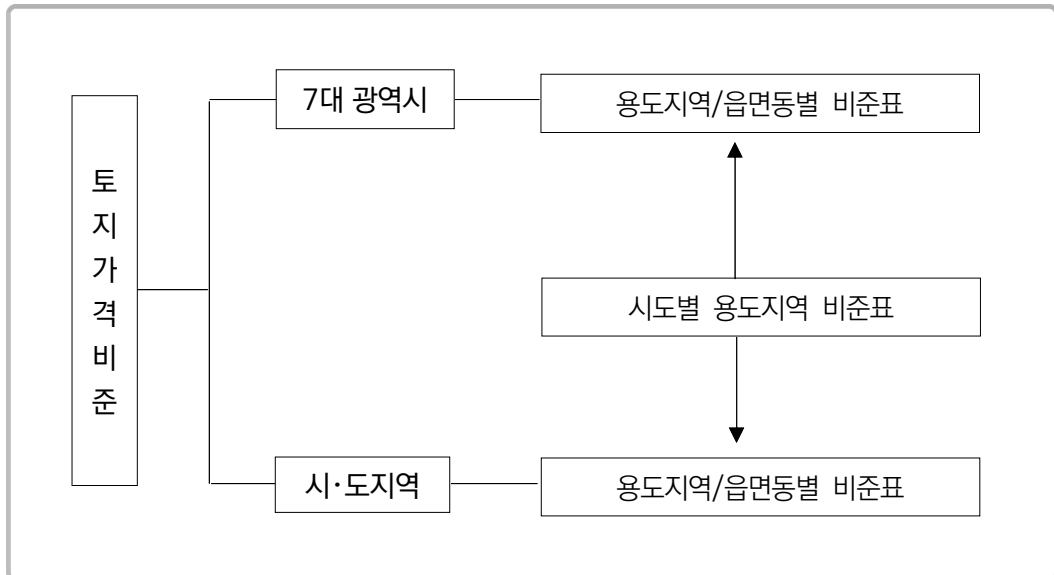
### 나. 작 성

현행 토지가격비준표는 감정평가사가 조사·평가하여 국토교통부장관이 공시한 50만 표준지를 표본으로 개발한 것으로서 표준지에 관한 토지특성 조사자료 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 계산함으로써 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(한국토지정보 시스템)으로 변경하여 활용하였고, 2016년부터는 KRAS(부동산종합공부 시스템)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 : 67가 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 연석회의를 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.

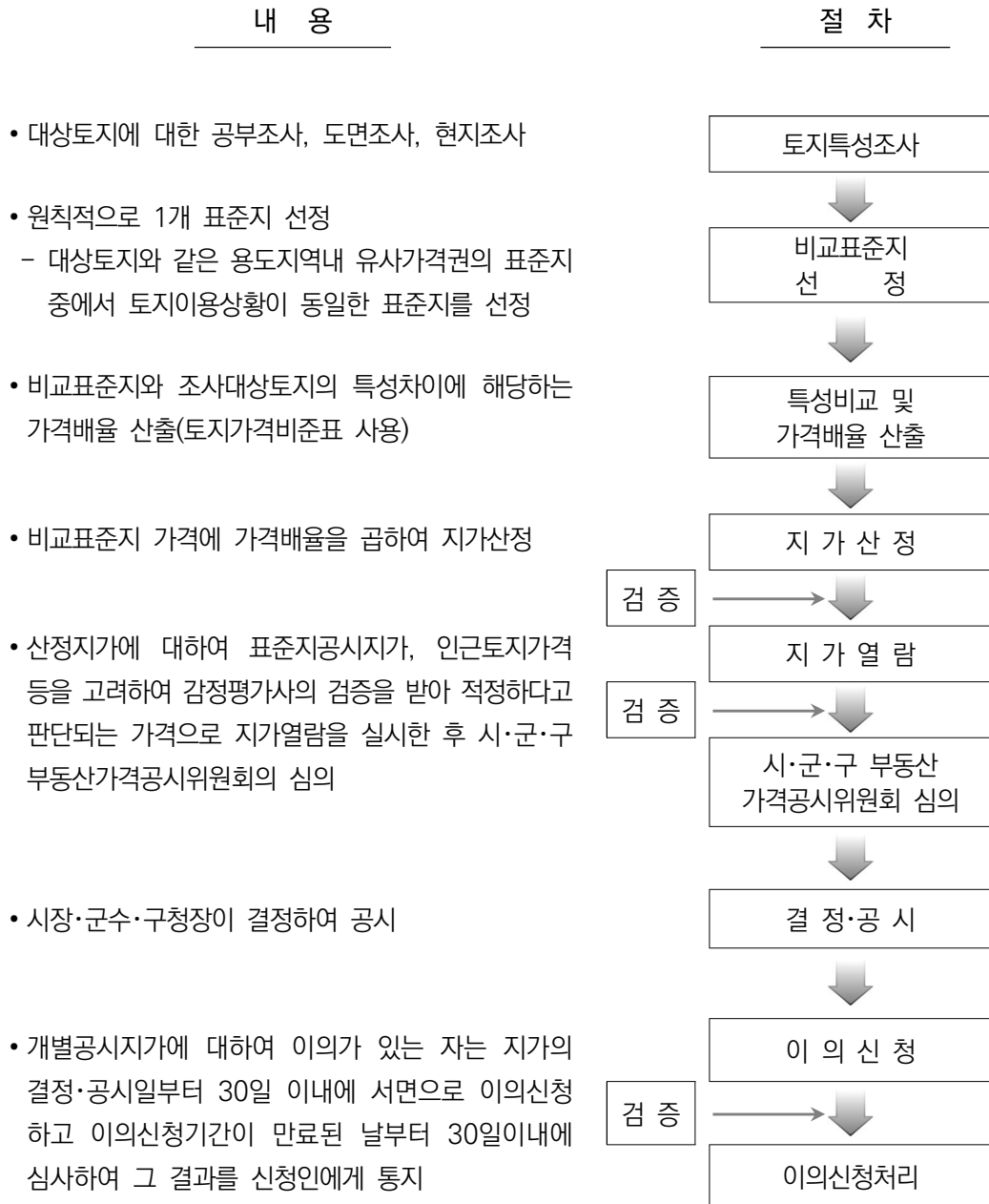
시·군·구 홈페이지 또는 언론매체 등을 통한 홍보를 하여 토지소유자 등이 시·군·구에서 산정한 개별공시지가에 대하여 의견이 있는 경우 지가열람기간 중 의견을 제출하도록 하여 의견이 제출된 지가에 대하여는 재조사하여 감정평가사의 검증과 시·군·구 부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 조정여부를 결정한다.

#### 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 「부동산가격공시에 관한 법률」 제10조에 의하여 시장·군수·구청장이 매년 5월 31일까지 결정·공시한다.



〈그림 4-1-2〉 개별공시지가 산정·결정절차





## 02 2020년 개별공시지가 조사



### 제 1 절 | 조사계획의 수립시행

개별공시지가 조사는 전국의 과세대상 및 일부 국·공유토지 등 약 3,398만여 필지(표준지 50만 포함)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〉 2020년 개별공시지가 조사 추진일정

업 무 명	세 부 내 용	일 정	기 관
지가조사 준비작업	• 조사요령작성시달	2019.10.31	국토교통부
	• 지가조사담당자 교육	2019.10.31	"
지가조사 준비작업	• 합동조사반 편성	2019.11.1~12.6	시·도(시·군·구)
	• 토지가격비준표 배포	2020.2.11	국토교통부
	• 표준지 가격조사표, 지역분석조서, 표준지위치표시도면 공급	2020.2.13	"
지가조사	• 토지특성조사 및 지가산정	'19.12.9~'20.3.13	시·군·구
	• 감정평가사의 산정지가검증	3.16~4.6	"
	• 지가열람 및 의견제출	4.14~5.4	"
	• 시·군·구 부동산가격공시위원회 심의 및 의견제출에 대한 결과통지	5.11~5.15	"
지가결정	• 결정·공시	5. 29	시·군·구
이의신청	• 이의신청	5.29~6.29	"
	• 이의신청 처리	6.30~7.24	"
	• 조정 공시	7. 27	"

## 제 2 절 | 조 사 준 비

### 1. 합동조사반 편성

합동조사반은 통제반 및 조사반으로 편성하여 총 1,412명으로 구성되었으며 이처럼 많은 인력을 동원한 것은 전국의 조사대상 필지수가 3,398만여 필지(50만 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 13명(시·도)
- 조 사 반 : 총 1,399명
  - 시·군·구 공무원 972명
  - 일용보조요원 427명

이와는 별도로 해당 시·군·구의 2020년도 공시지가를 조사·평가하였던 감정평가사 1,054명(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	1,412	1,399	972	427	13	1,054
서울	115	111	108	3	4	84
부산	76	74	59	15	2	56
대구	46	46	34	12	0	34
인천	36	34	27	7	2	32
광주	18	16	13	3	2	18
대전	14	14	12	2	0	18
울산	43	43	17	26	0	22
세종	3	3	2	1	0	6
경기	221	221	151	70	0	136
강원	67	65	41	24	2	66
충북	74	74	46	28	0	54
충남	67	67	46	21	0	76
전북	70	70	41	29	0	80
전남	121	121	62	59	0	118
경북	293	293	209	84	0	122
경남	134	133	90	43	1	110
제주	14	14	14	0	0	22

## 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 3,890만 필지로 이루어져 있고 그 중에서 과세 등 지가산정이 필요한 토지는 사유지와 국·공유지를 일부 포함하여 3,398여만 필지에 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 50만 필지를 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 2020년도에는 국가에서 약 111억원을 지원하였다. <표 4-2-3>참조

〈표 4-2-3〉 2020년 개별공시지가 조사 국비소요예산

(단위 : 천원)

구분	총계	일용임금	국내여비	관서운영비 (검증수수료)	관서운영비 (기타)
계	11,129,315	1,652,241	468,596	8,468,498	539,980
서울	453,946	39,899	32,780	377,667	3,600
부산	341,877	76,515	11,928	221,119	32,315
대구	207,518	51,517	3,480	146,351	6,170
인천	263,196	71,620	16,535	123,597	51,444
광주	172,881	37,081	7,088	128,712	0
대전	130,173	13,091	5,578	92,408	19,096
울산	169,085	47,694	6,140	110,363	4,888
세종	62,646	23,670	2,750	36,226	0
경기	1,539,618	134,561	68,388	1,133,906	202,763
강원	852,568	66,150	36,799	632,587	117,032
충북	743,911	196,841	25,110	439,512	82,448
충남	1,051,658	73,565	20,067	958,026	0
전북	848,027	194,292	55,794	594,821	3,120
전남	1,497,647	195,581	57,327	1,227,635	17,104
경북	1,321,481	245,327	45,973	1,030,181	0
경남	1,271,059	184,837	72,859	1,013,363	0
제주	202,024	0	0	202,024	0

### 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.

개별공시지가  
제 4  
편



## 2. 검증의 개념

개별공시지가의 검증이란 시장·군수·구청장이 표준지공시지가를 기준으로 토지가격비준표를 사용하여 산정한 지가에 대하여 감정평가업자가 비교표준지의 선정, 토지특성조사의 내용 및 토지가격비준표 적용 등의 타당성을 검토하여 산정지가의 적정성을 판별하고, 표준지공시지가, 인근 개별공시지가 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 감정평가업자가 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 지가조사자료를 기준으로 「부동산 가격공시에 관한 법률」(이하 "법"이라 한다) 제10조제5항 및 「부동산 가격공시에 관한 법률 시행령」(이하 "령"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. 2020년 개별공시지가 검증

2020년 5월 29일에 결정·공시한 개별공시지가는 조사대상 필지 중 약 65% 수준(시·군·구별로 상이)에 대하여 검증을 실시하여 736,069필지에 대한 지가를 조정하였고, 열람 후 의견을 제출한 12,047필지에 대하여 검증을 실시하여 3,261필지에 대한 지가를 조정하였으며 <표 4-2-6> 참조, 결정·공시후 이의신청 지가에 대해서도 감정평가사로 하여금 현지 조사 등을 통한 검증을 실시하여 검증지가를 시·군·구 부동산가격공시 위원회의 심의를 거쳐 조정하고 토지소유자 등에게 통지 하였다.

2020년도 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)	
736,069	347,646	326,006	62,417	

유형별 조정내역				
계	토지특성	표준지선정	비준표적용	지가균형유지
736,069	360,307	213,852	43,655	118,255



## 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

2020년 1월 1일을 기준으로 조사·산정한 전국 3,348만 필지(50만 표준지 제외)의 개별공시지가에 대하여 4월 14일부터 5월 4일까지 21일간 토지 소유자 및 이해관계인이 열람하도록 하였다.

그 결과 <표 4-2-5>에서 보는 바와 같이 의견제출은 12,047필지로서 (지가 상향요구 4,405필지, 지가 하향요구 7,642필지) 전체 조사필지를 기준으로 할 때 0.04%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	33,484,826	12,047	4,405	7,642	0.04
서 울	880,827	822	116	706	0.09
부 산	688,244	388	35	353	0.06
대 구	429,986	260	54	206	0.06
인 천	626,865	605	446	159	0.1
광 주	373,736	333	219	114	0.09
대 전	220,524	150	61	89	0.07
울 산	426,183	57	6	51	0.01
세 종	185,035	54	33	21	0.03
경 기	4,587,207	3,594	1,925	1,669	0.08
강 원	2,606,814	463	103	360	0.02
충 북	2,299,064	1,511	564	947	0.07
충 남	3,563,132	771	272	499	0.02
전 북	2,674,543	311	63	248	0.01
전 남	4,996,242	542	207	335	0.01
경 북	4,195,458	1,028	171	857	0.02
경 남	4,175,547	673	112	561	0.02
제 주	555,419	485	18	467	0.09

※ 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	33,484,826	12,047	3,261 (27.1%)	1,220 (10.1%)	2,041 (16.9%)	8,786 (72.9%)
서울	880,827	822	89	13	76	733
부산	688,244	388	105	19	86	283
대구	429,986	260	39	14	25	221
인천	626,865	605	59	21	38	546
광주	373,736	333	41	29	12	292
대전	220,524	150	31	17	14	119
울산	426,183	57	14	2	12	43
세종	185,035	54	23	16	7	31
경기	4,587,207	3,594	834	461	373	2,760
강원	2,606,814	463	170	54	116	293
충북	2,299,064	1,511	524	172	352	987
충남	3,563,132	771	328	155	173	443
전북	2,674,543	311	106	33	73	205
전남	4,996,242	542	157	73	84	385
경북	4,195,458	1,028	383	91	292	645
경남	4,175,547	673	200	41	159	473
제주	555,419	485	158	9	149	327

※ 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

2020년 개별공시지가는 토지소재지를 관할하는 시장·군수·구청장이 지가를 산정하고 감정평가사의 지가검증과 주민의견을 수렴하고 시·군·구 부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 지가가 필요한 33,484,826필지에 대하여 2020년 5월 29일 결정·공시하였다. 참고로 2020년 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	25,000,000	서울 서초구 반포동	4,380	전남 진도군 의신면 옥대리
상업지역	199,000,000	서울 중구 총무로1가	23,200	전북 고창군 성송면 판정리
공업지역	13,210,000	서울 성동구 성수동1가	5,110	충북 진천군 진천읍 송두리
녹지지역	2,756,000	서울 강남구 개포동	251	전남 순천시 삼거동

\* 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	199,000,000	서울 중구 총무로1가	683	전남 곡성군 목사동면 용봉리
전	3,085,000	서울 마포구 성산동	316	경북 울진군 온정면 조금리
답	2,289,000	서울 강남구 개포동	469	전남 곡성군 죽곡면 동계리
임야	4,025,000	서울 강남구 도곡동	163	전남 완도군 청산면 도청리
공장용지	13,210,000	서울 성동구 성수동1가	3,190	전남 고흥군 포두면 차동리
잡종지	18,970,000	서울 강남구 압구정동	358	강원 삼척시 가곡면 풍곡리

\*\* 공공용지(도로, 하천 등) 및 국공유지 제외



## 2. 이의신청

개별공시지가는 행정기관이 과세자료 등 토지관련 행정자료로 사용하기 때문에 국민의 재산권에 미치는 영향이 크다. 따라서 지가산정과정에서 21일간 지가열람 및 의견제출기간을 두어 토지소유자 등의 의견을 들었 으며, 지가를 결정·공시한 후에도 32일간의 이의신청기간을 두어 다시 한번 지가에 대하여 이의가 있으면 재조사하여 줄 것을 청구할 수 있도록 하고 있다.

2020년 5월 29일 결정·공시한 개별공시지가에 대하여 5월 29일부터 6월 29일까지 32일 동안 이의신청을 접수하였는 바, <표 4-2-9>에서 보는 바와 같이 조사된 필지의 0.06%인 20,484필지로, 이는 전년 이의신청(26,574필지) 대비 22.9% 감소하였으며, 조세부담 등을 이유로 이의신청된 필지의 61.1%인 12,511필지가 하향조정을 요구하고 있는 것으로 나타났다.

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



〈표 4-2-9〉 2020년도 개별공시지가 이의신청 현황

(단위 : 필지)

시 도	조사된 필지 (A)	이의신청			C/A (%)
		계(C)	상향요구	하향요구	
합 계	33,484,826	20,484	7,973	12,511	0.06
서울	880,827	1,359	296	1,063	0.15
부산	688,244	1,409	426	983	0.20
대구	429,986	153	62	91	0.04
인천	626,865	767	350	417	0.12
광주	373,736	278	193	85	0.07
대전	220,524	251	183	68	0.11
울산	426,183	376	297	79	0.09
세종	185,035	444	136	308	0.24
경기	4,587,207	6,279	3,634	2,645	0.14
강원	2,606,814	967	210	757	0.04
충북	2,299,064	825	244	581	0.04
충남	3,563,132	2,613	1,031	1,582	0.07
전북	2,674,543	170	86	84	0.01
전남	4,996,242	534	326	208	0.01
경북	4,195,458	942	252	690	0.02
경남	4,175,547	798	178	620	0.02
제주	555,419	2,319	69	2,250	0.42

※ 2019년도 이의신청 필지 : 26,574(상향요구 : 8,971 하향요구 : 17,603)



## 제 6 절 | 개별공시지가 전산정보의 대국민 서비스

### 1. 실시배경

일반국민이 인터넷 등을 이용하여 개별공시지가 전산정보를 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 개별공시지가 자동산정 프로그램을 사용하여 산정한 1997년도부터 2020년도 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 2020년 표준주택가격 현황



# 01 표준주택가격 공시제도



## 제 1 절 | 주택가격 공시제도

정부는 종전의 주택 보유세 과세방식(구분평가·구분과세)에 따른 세 부담의 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 한국감정원에 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.

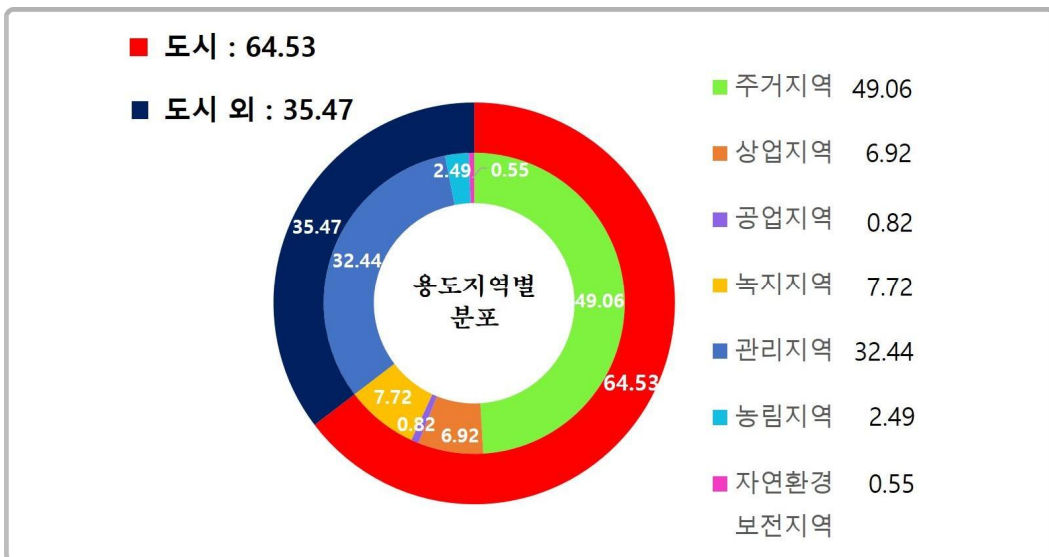
### 나. 표준주택의 분포기준

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.

2020년 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	220,000 (100)	141,956 (64.53)	107,939 (49.06)	15,230 (6.92)	1,797 (0.82)	16,990 (7.72)	78,044 (35.47)	71,360 (32.44)	5,481 (2.49)	1,203 (0.55)
수도권	54,294	45,251	37,934	2,628	690	3,999	9,043	8,218	777	48
광역시	33,187	32,949	27,563	3,381	315	1,690	238	217	6	15
기타	132,519	63,756	42,442	9,221	792	11,301	68,763	62,925	4,698	1,140
서울	22,228	22,228	21,015	603	463	147	0	0	0	0
부산	12,391	12,391	10,407	1,629	138	217	0	0	0	0
대구	8,267	8,263	7,230	672	76	285	4	0	0	4
인천	5,510	4,514	3,577	557	83	297	996	928	68	0
광주	4,519	4,482	3,903	400	31	148	37	37	0	0
대전	4,423	4,359	3,532	254	26	547	64	61	0	3
울산	3,587	3,454	2,491	426	44	493	133	119	6	8
세종	936	413	275	42	5	91	523	492	28	3
경기	26,556	18,509	13,342	1,468	144	3,555	8,047	7,290	709	48
강원	13,496	7,526	5,027	1,387	91	1,021	5,970	5,310	521	139
충북	11,484	5,749	3,770	723	59	1,197	5,735	5,128	409	198
충남	16,855	6,059	3,714	692	47	1,606	10,796	9,659	1,104	33
전북	15,681	7,466	4,834	1,010	126	1,496	8,215	7,774	340	101
전남	22,114	9,546	6,364	1,395	96	1,691	12,568	11,512	740	316
경북	25,272	11,412	7,459	1,908	184	1,861	13,860	12,609	1,093	158
경남	22,216	12,115	8,808	1,647	175	1,485	10,101	9,446	463	192
제주	4,465	3,470	2,191	417	9	853	995	995	0	0

※ 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	220,000 (100)	216,421 (98.37)	2,114 (0.96)	816 (0.37)	377 (0.17)	123 (0.06)	149 (0.07)
수도권	54,294	53,869	253	61	57	30	24
광역시	33,187	33,001	76	66	18	14	12
기타	132,519	129,551	1,785	689	302	79	113
서울	22,228	22,222	4	1	0	0	1
부산	12,391	12,336	20	18	1	13	3
대구	8,267	8,204	24	26	6	1	6
인천	5,510	5,477	24	0	2	4	3
광주	4,519	4,487	16	15	0	0	1
대전	4,423	4,416	1	2	4	0	0
울산	3,587	3,558	15	5	7	0	2
세종	936	930	4	2	0	0	0
경기	26,556	26,170	225	60	55	26	20
강원	13,496	13,251	159	32	28	12	14
충북	11,484	11,283	122	51	15	3	10
충남	16,855	16,296	394	94	43	15	13
전북	15,681	15,234	305	78	41	11	12
전남	22,114	21,645	286	111	48	11	13
경북	25,272	24,695	295	182	66	10	24
경남	22,216	21,836	164	138	56	8	14
제주	4,465	4,381	56	1	5	9	13

※ 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	220,000 (100)	45,528 (20.69)	62,763 (28.54)	31,139 (14.15)	26,363 (11.98)	36,376 (16.53)	17,831 (8.11)
수도권	54,294	2,534	29,918	2,352	2,142	14,110	3,238
광역시	33,187	12,831	4,121	2,122	6,670	6,643	800
기타	132,519	30,163	28,724	26,665	17,551	15,623	13,793
서울	22,228	827	14,407	742	556	5,617	79
부산	12,391	4,411	206	366	5,313	1,914	181
대구	8,267	3,777	1,433	858	594	1,512	93
인천	5,510	333	2,819	528	292	1,278	260
광주	4,519	2,526	185	575	206	929	98
대전	4,423	680	1,854	152	206	1,371	160
울산	3,587	1,437	443	171	351	917	268
세종	936	132	359	85	33	189	138
경기	26,556	1,374	12,692	1,082	1,294	7,215	2,899
강원	13,496	2,500	3,422	1,922	1,373	2,105	2,174
충북	11,484	1,861	3,866	1,011	981	1,649	2,116
충남	16,855	3,124	6,233	2,210	1,633	2,083	1,572
전북	15,681	1,945	5,381	3,747	1,895	1,596	1,117
전남	22,114	4,842	3,396	7,454	3,416	1,751	1,255
경북	25,272	8,285	1,830	5,510	3,281	2,510	3,856
경남	22,216	5,260	4,231	4,456	4,175	2,863	1,231
제주	4,465	2,214	6	270	764	877	334

※ 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 4항에 따라 한국감정원에 의뢰하여야 한다. 표준주택가격의 조사·산정을 의뢰받은 한국감정원은 표준



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

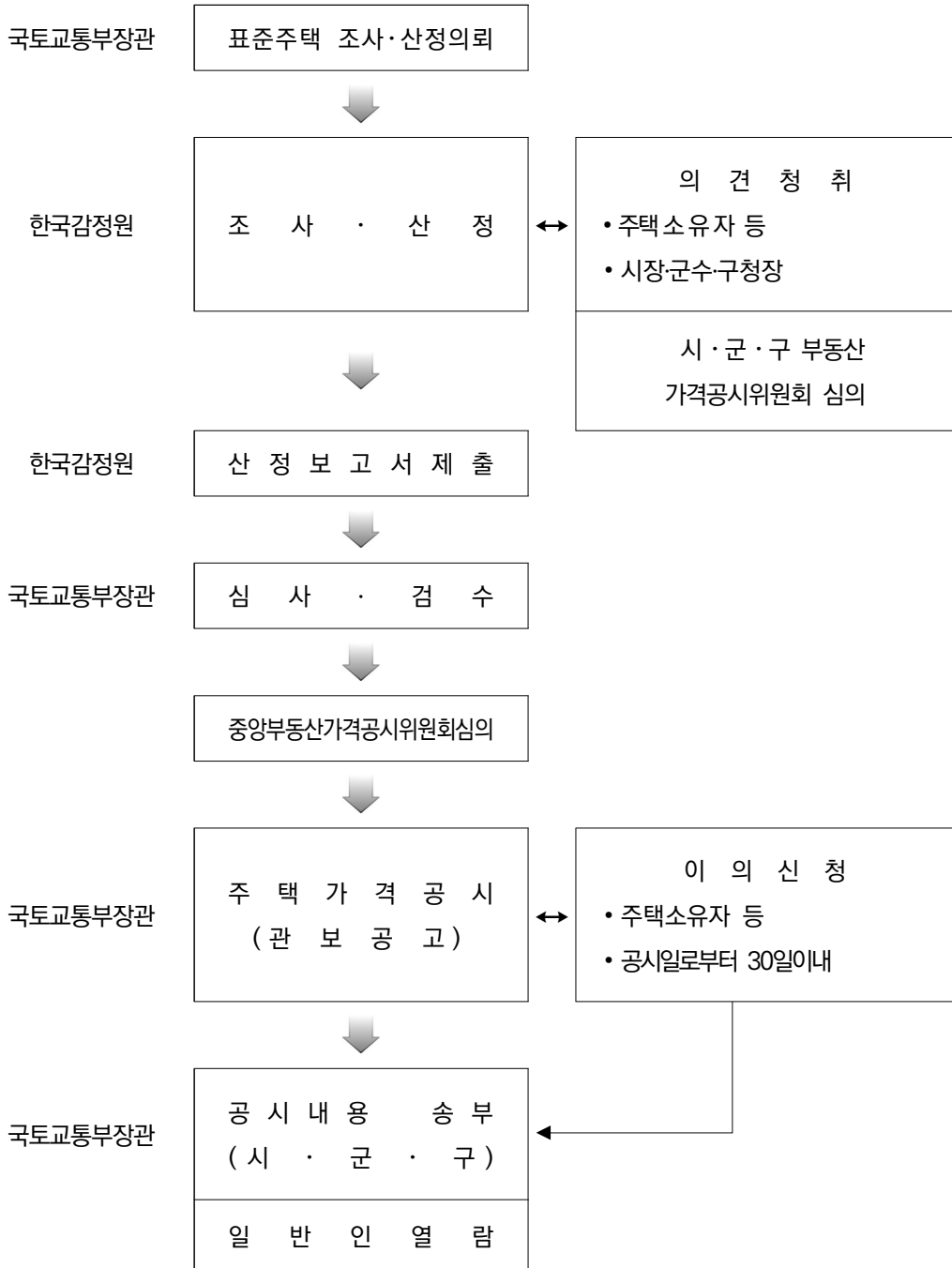
한국감정원이 표준주택 조사·산정보고서를 제출하고자 할 때에는 표준주택가격에 대하여 미리 표준주택 소유자의 의견을 듣고 당해 표준주택을 관할하는 시장·군수 또는 구청장의 의견을 들어야 하며, 이 경우 시장·군수·구청장은 시·군·구 부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 의견을 제출하여야 한다.

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



표준주택가격  
제 5 편



#### 4. 부동산가격공시위원회 심의

##### 가. 중앙부동산가격공시위원회

표준주택가격 등을 심의하기 위하여 국토교통부장관 소속하에 중앙부동산 가격공시위원회를 두고 있다.

중앙부동산가격공시위원회는 20인 이내로 구성되며, 국토교통부차관을 위원장으로 위원은 대통령령이 정하는 중앙행정기관의 장이 임명하는 6인 이내의 공무원과 대학교수, 판사·검사 및 자가공시 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, 표준지 공시지가, 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 표준부동산 가격, 비주거용 표준부동산가격에 대한 이의신청에 관한 사항, 비주거용 집합부동산의 조사 및 산정 지침, 비주거용 집합부동산가격, 비주거용 집합부동산가격에 대한 이의신청에 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 또는구청장 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 또는 구청장이 부의하는 사항에 관하여 심의하며, 해당 사항 외에 시·군·구 부동산 가격공시위원회의 구성·운영에 필요한 사항은 해당 시·군·구 조례로 정한다.

## 5. 표준주택가격 공시 및 의견청취·이의신청

### 가. 표준주택가격 공시

국토교통부장관은 한국감정원에 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 같은 법 제6조에 따라 국토교통부장관은 주택가격을 공시한 때에는 그 내용을 서울특별시, 광역시장 및 도지사를 거쳐 시장·군수·구청장에게 송부하여 일반에게 열람하도록 하는 한편 그 내용을 도서·도표 등으로 작성하여 관계행정기관 등에 공급한다.

### 나. 의견청취

의견청취는 국토교통부의 의뢰를 받은 한국감정원에서 조사한 가격을 주택소유자에게 통보하고, 주택소유자는 통보된 가격에 의견이 있는 경우 국토교통부에 의견을 제출할 수 있으며, 한국감정원은 제출된 의견이 타당하다고 인정되는 경우에는 주택가격 결정시에 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

2020년 표준주택은 「표준주택의 선정 및 관리지침」에 따라 시·군·구별, 용도지역 및 건물구조별 분포기준에 따라 전국적으로 22만호를 선정하되, 표준주택의 분포가 불합리하다고 판단되는 경우에는 시·군·구와 협의하여 표준주택 분포를 합리적으로 조정하여 선정하였으며, 2020년 표준주택가격을 조사·산정하기 위하여 2019년 8월 9일부터 기초조사 작업에 착수하였다.

표준주택가격의 조사·산정에는 한국감정원 소속 조사자 460명이 참여하였으며, 조사·산정에 소요된 예산은 118억원이다. 주택가격의 적정한 조사·산정을 도모하기 위하여 주택가격 조사·산정 과정에서 주택소유자 등의 의견 및 시장·군수·구청장의 의견을 청취하도록 하였으며, 주택가격 조사·산정 시 지역 간 가격균형협의를 전국가격균형협의를 개최하는 등 다단계 가격균형협의를 통해 주택가격의 객관성 확보와 신뢰성 제고에 힘을 기울였다.

### 제 2 절 | 2020년 표준주택가격 공시 추진실적

#### 1. 주요 추진 실적

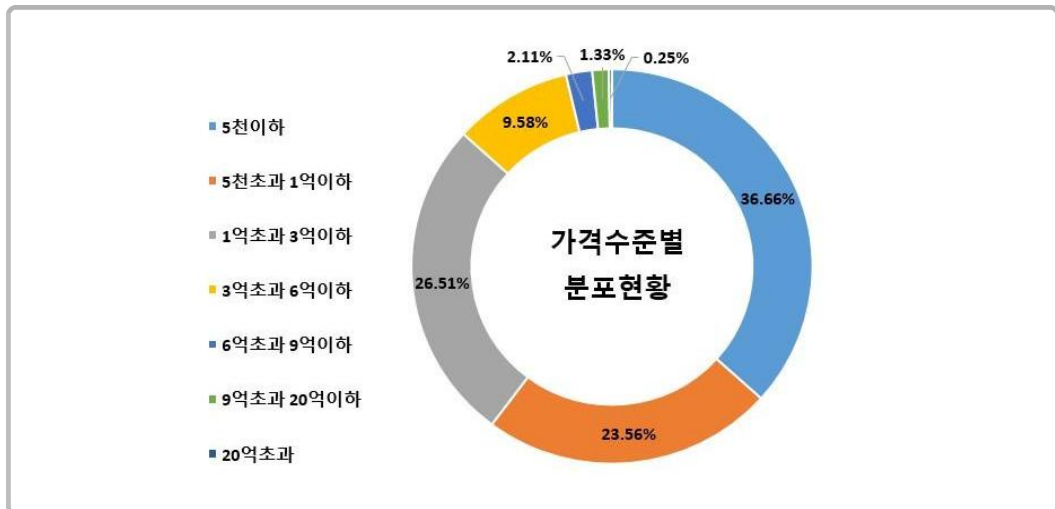
2020년도 1월 1일 기준 전국 표준단독주택 220,000호에 대한 가격을 2020년 1월 23일 관보를 통해 공시하였으며, 표준단독주택 공시가격 변동률은 전국 평균 4.47%로, 전년도 변동률 9.13%에 비해 상승폭이 감소하였다.



시·도 별로는 서울(6.82%), 광주(5.85%), 대구(5.74%) 등 순으로 상승하였으며, 제주(-1.55%), 경남(-0.35%), 울산(-0.15%) 등은 하락한 것으로 조사·산정되었다.

가격수준별 표준주택 분포를 보면 3억 원 이하는 190,815호(86.73%), 3억 원 초과 6억 원 이하는 21,072호(9.58%), 6억 원 초과 9억 원 이하는 4,640호(2.11%), 9억 원 초과는 3,473호(1.58%)로 나타났다.

〈그림 5-2-1〉 가격수준별 분포



## 2. 추진일정 및 참여인원

### 가. 추진일정

2020년 표준주택가격은 한국감정원에 의뢰하여 2019년 8월 9일부터 2020년 1월 15일까지 표준주택을 선정하고 가격을 조사·산정하였으며, 조사·산정된 가격은 2020년 1월 21일 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 2020년 1월 23일 관보를 통해 공시(국토교통부 공고 제2020-57호)하였다. 2020년 표준주택가격 공시 세부추진일정은 <표 5-2-1>과 같다.

〈표 5-2-1〉 2020년 표준주택가격 공시 추진일정

구 분	일 자	주 요 내 용
표준주택 선정 및 가격 조사·산정 의뢰	'19. 8. 9	• 한국감정원에 표준주택선정 및 표준주택가격 조사·산정 의뢰
교 육	'19. 8. 20~23	• 주택가격 조사자에게 표준주택 선정 및 조사·산정에 관한 교육실시
가 격 균 형 협 의	'19. 10. 15 ~ 11. 27	• 표준주택가격에 관한 시·군·구내, 시·군·구간, 시·도별 가격균형 협의 • 전국 가격균형 협의
표준주택선정심사	'19. 11. 4~8	• 표준주택선정 및 분포의 적정여부 검토·조정 • 공시예정가격의 적정여부 검토
조 사 산 정 보 고 서 사 전 검 수	'19. 12. 5~10	• 의견청취 전 특성 정확성 및 가격(안) 등 심사
주 택 소 유 자 및 시 장·군 수·구 청 장 의 견 청 취	'19. 12. 18 ~ '20. 1. 7	• 표준주택가격에 관한 주택소유자 및 시장·군수·구청장의 의견청취 (시·군·구 부동산공시가격위원회 심의)
표준주택 선정 재심사 및 보고서 검수	'20. 1. 9~ 15	• 선정심사 이후 변동사항에 대한 심사·검수
보 고 서 접 수	'20. 1. 16	• 한국감정원 조사자로부터 조사·산정보고서 접수
심 의	'20. 1. 21	• 중앙부동산가격공시위원회 심의
공 시	'20. 1. 23	• 국토교통부 공시
이 의 신 청	'20. 1. 23 ~ 2. 21	• 표준주택 소유자 등의 이의신청
가 격 재 조 사·산 정	'20. 1. 23 ~ 2. 21	• 이의신청에 대한 재조사·산정
보 고 서 접 수	'20. 3. 11	• 한국감정원 조사자로부터 이의신청에 관한 재조사·산정 보고서 검수 및 접수
심 의	'20. 3. 16	• 중앙부동산가격공시위원회 심의
조 정 공 시	'20. 3. 20	• 국토교통부 공시



## 나. 조사·산정 참여인원

2020년 표준주택가격의 조사·산정에 참여한 한국감정원 조사자는 460인으로 조사자 1인당 평균 조사·산정호수는 약 478호이다. <표 5-2-2>참조

<표 5-2-2> 표준주택가격 조사·산정 참여인원 현황

구 분	참여인원(명)	표준주택 호수	1인당 평균 조사·산정 호수(호)
2020년	460	220,000호	478

## 3. 소요예산

2020년 단독주택가격 조사·산정을 위해 편성된 예산은 총 339.8억원으로 2019년과 거의 유사하나 전년대비 1억1천5백만원이 증가되었다. 이는 표준주택 호당 조사·산정수수료는 전년 대비 동일(53,350원)하나, 이의 신청 수수료와 위탁관리비, 인쇄비 및 공공요금에서 증가하였기 때문이다. 항목별 예산내역을 보면 표준주택가격 조사수수료는 118억원, 표준주택가격 위탁관리비 등 8억원, 개별주택가격은 213.5억원이 편성되었다.

연도별 단독주택가격 관련 예산현황은 <표 5-2-3>와 같다.

<표 5-2-3> 단독주택가격 관련 예산현황

(단위 : 백만원)

구 분	2019 (A)	2020 (B)	증 감 (B - A)
계	33,861	33,976	115
○ 표준주택가격 산정수수료	11,739	11,801	62
○ 표준주택가격 위탁관리비	750	800	50
○ 인쇄비 및 공공요금	22	25	3
○ 개별주택가격	21,350	21,350	-



#### 4. 표준주택 소유자의 의견청취

표준주택 소유자의 의견청취는 표준주택 조사·산정에 참여한 한국감정원 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.

2020년 표준주택가격에 대한 의견청취 결과는 총 1,154건의 의견이 제출되었고 이 중 주택가격을 높게 조정하여 줄 것을 요구하는 의견이 7.62%(88건)이고, 낮게 조정하여 줄 것을 요구하는 의견이 86.83%(1,002건), 특성을 정정하여 줄 것을 요구하는 의견이 5.55%(64건)이었다. 이들 의견 중 타당성이 인정되는 87건은 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)

구분	소유자의견				반영내역				반영(%)(B/A)
	계(A)	상향요구	하향요구	특성정정등	계(B)	상향조정	하향조정	특성정정등	
전국	1,154	88	1,002	64	87	15	60	12	7.5%
서울	421	16	397	8	35	7	26	2	8.3%
부산	44	6	37	1	1	0	1	0	2.3%
대구	36	1	35	0	2	0	2	0	5.6%
인천	23	6	15	2	3	1	1	1	13%
광주	23	5	17	1	1	1	0	0	4.3%
대전	47	9	28	10	0	0	0	0	-
울산	6	0	6	0	0	0	0	0	-
세종	7	2	5	0	0	0	0	0	-
경기	165	17	141	7	16	4	12	0	9.7%
강원	47	2	42	3	3	1	0	2	6.4%
충북	59	5	47	7	9	0	7	2	15.3%
충남	45	5	35	5	1	0	0	1	2.2%
전북	13	0	13	0	0	0	0	0	-
전남	24	4	18	2	1	0	1	0	4.2%
경북	108	5	90	13	7	0	6	1	6.5%
경남	62	3	54	5	8	1	4	3	12.9%
제주	24	2	22	0	0	0	0	0	-

## 5. 이의신청

## 가. 이의신청 현황

2020년 표준주택가격에 대하여 2020년 1월 23일부터 2월 21일까지 이의신청을 접수한 결과는 <표 5-2-5>에서 보는 바와 같이 총 152건으로 2019년의 431건보다 279건이 감소하였다.

이의신청 사유별 내역을 보면 주택가격이 높다는 이의신청이 148건, 주택가격이 낮다는 이의신청이 4건으로 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.

&lt;표 5-2-5&gt; 이의신청 현황

(단위 : 건)

구 분	2019	2020	증·감(△)
계	431(100%)	152(100%)	279
가격높음(하향요구)	409(94.9%)	148(97.37%)	261
가격낮음(상향요구)	22(5.1%)	4(2.63%)	18

행정구역별 이의신청 현황을 보면 <표 5-2-6>에서 보는 바와 같이 서울이 표준주택 수 대비 이의신청 비율이 0.468%로 가장 높았고, 광주, 세종, 충북, 전북, 제주는 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	220,000	152	0.069
서울	22,228	104	0.468
부산	12,391	4	0.032
대구	8,267	7	0.085
인천	5,510	3	0.054
광주	4,519	-	-
대전	4,423	2	0.045
울산	3,587	1	0.028
세종	936	-	-
경기	26,556	22	0.083
강원	13,496	3	0.022
충북	11,484	-	-
충남	16,855	1	0.006
전북	15,681	-	-
전남	22,114	1	0.005
경북	25,272	3	0.012
경남	22,216	1	0.005
제주	4,465	-	-



## 나. 이의신청 처리결과

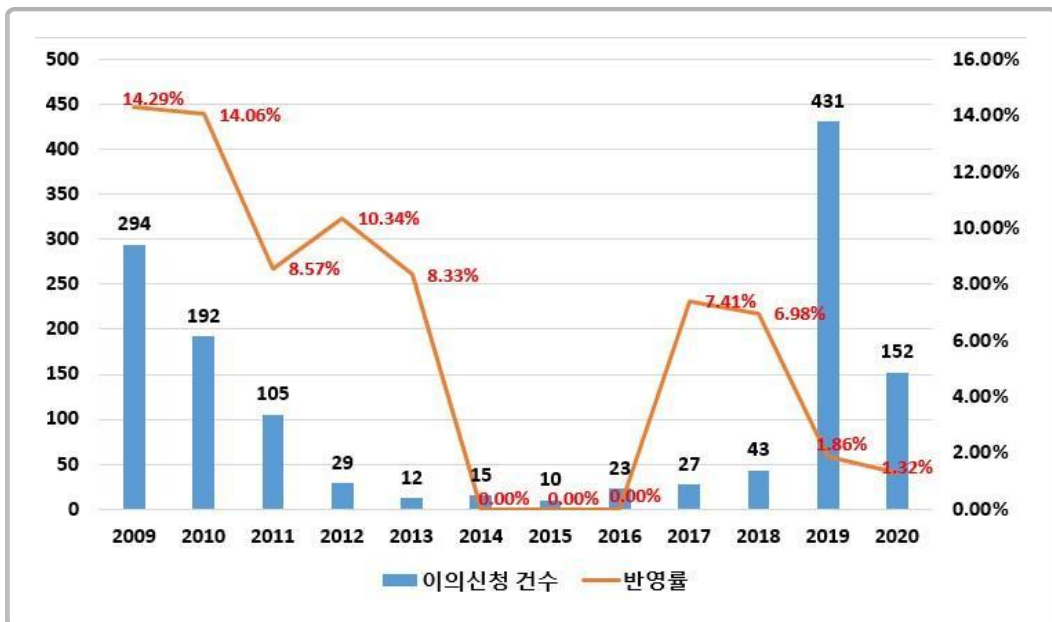
주택소유자 등으로부터 이의신청이 제출된 총 152호의 표준주택에 대하여 당초 주택가격을 조사·산정한 조사자를 제외한 한국감정원 조사자에 의뢰하여 재조사·산정을 실시한 결과, 이의신청이 제출된 152호 중 150호에 대해서는 당초 주택가격이 적정한 것으로 나타나 이의신청을 기각하였고, 2호에 대해서는 조정을 하였다. <표 5-2-7>참조

〈표 5-2-7〉 이의신청 표준주택 재산정 결과

(단위 : 호)

이의신청사유	2019년			2020년		
	계	기각	조정	계	기각	조정
계	431	423	8	152	150	2
주택가격 높음(하향요구)	409	401	1	148	146	2
주택가격 낮음(상향요구)	22	22	7	4	4	0

〈그림 5-2-2〉 표준주택 이의신청건수 및 반영비율





# 03 2020년 표준주택가격 현황



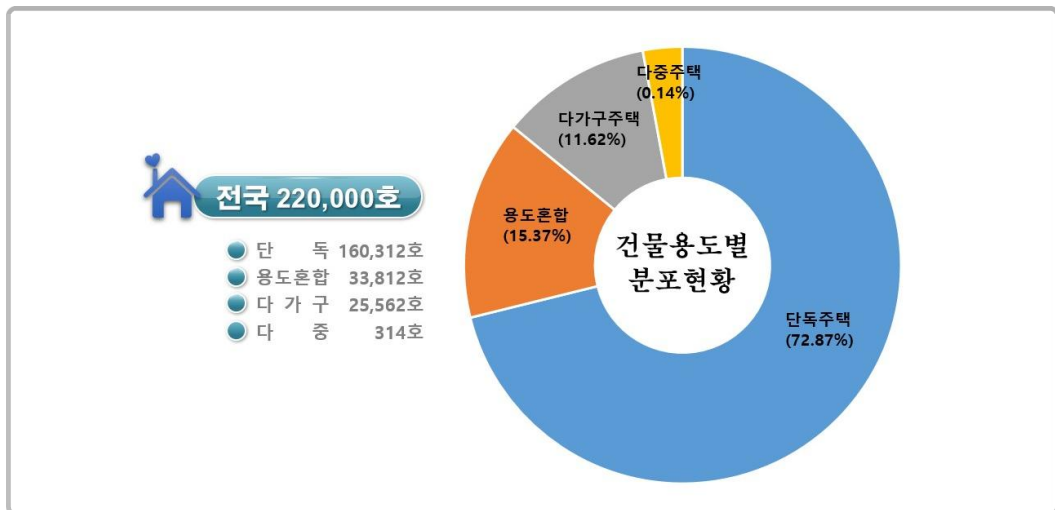
## 제 1 절 | 표준주택

### 1. 표준주택 현황

2020년 표준주택 수는 220,000호이다. 주택가격의 신뢰성 확보 및 표준주택의 적정성·개별주택가격 산정의 정밀도를 제고하기 위하여 2005년 135,000호에서 2006년부터 200,000호로 확대한 이후 2010년까지 약 20만호를 유지하다가 2011년부터 2016년까지는 190,000호로 다소 감소하였지만 2017년부터 3만호를 추가하여 금년에도 22만호를 선정하였다.

건물용도별 표준주택 분포현황을 보면 단독주택이 72.87%인 160,312호, 다가구주택이 11.62%인 25,562호로 전체 표준주택의 84.49%였고 그밖에 다중주택이 0.14%인 314호, 주상용 등 용도혼합 주택이 15.37%인 33,812호로 분포되었다.

〈그림 5-3-1〉 건물용도별 분포현황



용도지역별 분포현황을 보면 도시지역에 전체의 64.5%인 141,956호, 도시지역 외는 전체의 35.5%인 78,044호로 분포되었다. 지목별로는 “대”가 전체의 98.4%인 216,421호로 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	
2019년	220,000	142,116	107,922	15,345	1,767	17,082	77,884
	(100)	(64.6)	(49.1)	(7.0)	(0.8)	(7.8)	(35.4)
2020년	220,000	141,956	107,939	15,230	1,797	16,990	78,044
	(100)	(64.5)	(49.1)	(6.9)	(0.8)	(7.7)	(35.5)
증·감(△)	-	△160	17	△115	30	△92	160

〈표 5-3-2〉 지목별 분포현황

(단위 : 호)

구분	계	대	전	답	잡종지	임야	기타
2019년	220,000	216,324	2,178	831	385	129	153
	(100)	(98.3)	(1.0)	(0.4)	(0.1)	(0.1)	(0.1)
2020년	220,000	216,421	2,114	816	377	123	149
	(100)	(98.4)	(1.0)	(0.4)	(0.2)	(0.1)	(0.1)
증·감(△)	-	97	△64	△15	△8	△6	△4



시·도별 표준주택 분포현황(총 주택 수 대비 표준주택수의 비율)은 <표 5-3-3>에서 보는 바와 같으며 전국 표준주택 수의 비율은 5.28%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	4,166,314	3,946,314	220,000	5.28
서울	342,174	319,946	22,228	6.50
부산	216,927	204,536	12,391	5.71
대구	158,159	149,892	8,267	5.23
인천	106,695	101,185	5,510	5.16
광주	87,870	83,351	4,519	5.14
대전	85,317	80,894	4,423	5.18
울산	72,516	68,929	3,587	4.95
세종	17,139	16,203	936	5.46
경기	533,511	506,955	26,556	4.98
강원	253,982	240,486	13,496	5.31
충북	223,730	212,246	11,484	5.13
충남	323,125	306,270	16,855	5.22
전북	297,542	281,861	15,681	5.27
전남	421,421	399,307	22,114	5.25
경북	482,413	457,141	25,272	5.24
경남	442,816	420,600	22,216	5.02
제주	100,977	96,512	4,465	4.42

## 2. 표준주택 교체

2020년도 표준주택은 2019년도 220,000호 중 213,996호(97.27%)를 존치하고, 6,004호(2.73%)는 행정구역개편·개발사업에 따른 용도변경 및 표준주택 분포 조정 등으로 교체 및 신규 선정, 삭제하였다. 시·도별 표준주택 조정현황은 <표 5-3-4>와 같다.

〈표 5-3-4〉 시·도별 조정현황

(단위 : 호)

구분	2019년 표준주택수 (A)	2020년 표준주택				표준주택 증감(Δ) (F=B-A)	조정율	
		계 B=(C+E)	재선정 (C)	교체 (D)	신규 등 (E)		교체율(%) (D/A)	증감률(%) (F/A)
계	220,000	220,000	213,996	6,004	6,004	-	2.73	0.00
서울	22,006	22,228	21,271	735	957	222	3.34	1.01
부산	12,433	12,391	11,996	437	395	-42	3.51	-0.34
대구	8,501	8,267	8,006	495	261	-234	5.82	-2.75
인천	5,595	5,510	5,360	235	150	-85	4.20	-1.52
광주	4,485	4,519	4,380	105	139	34	2.34	0.76
대전	4,423	4,423	4,303	120	120	-	2.71	0.00
울산	3,604	3,587	3,516	88	71	-17	2.44	-0.47
세종	924	936	917	7	19	12	0.76	1.30
경기	26,557	26,556	25,625	932	931	-1	3.51	0.00
강원	13,483	13,496	13,081	402	415	13	2.98	0.10
충북	11,481	11,484	11,161	320	323	3	2.79	0.03
충남	16,852	16,855	16,567	285	288	3	1.69	0.02
전북	15,684	15,681	15,398	286	283	-3	1.82	-0.02
전남	22,089	22,114	21,518	571	596	25	2.58	0.11
경북	25,239	25,272	24,774	465	498	33	1.84	0.13
경남	22,193	22,216	21,814	379	402	23	1.71	0.10
제주	4,451	4,465	4,309	142	156	14	3.19	0.31



## 제 2 절 | 주택 가격수준

### 1. 최고·최저 주택가격

#### 가. 시·도별 최고·최저 주택가격

2020년 표준주택에 대한 가격수준을 보면 주택가격이 가장 높은 표준주택은 「서울 용산구 한남동 소재」 주택으로 277억원이며, 주택가격이 가장 낮은 표준주택은 「전남 신안군 흑산면 비리 소재」 주택으로 170만원으로 조사되었다.

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

<표 5-3-5> 최고·최저 주택가격

(단위: 원, m<sup>2</sup>)

구분	주택가격	지목	구조	대지 면적	건물 연면적	층수	소 재 지
최고	27,710,000,000	대	철근	1,758.9	2,861.83	1(2)	서울 용산구 한남동 소재
최저	1,700,000	대	블록	115.0	26.4	1	전남 신안군 흑산면 비리 소재

※ 용도복합주택 등의 경우에는 최고·최저 주택가격에서 제외

2019년과 2020년의 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	2020년 주택가격	2019년 주택가격
전 국	최 고	27,710,000	27,000,000
	최 저	1,700	1,580
서 울	최 고	27,710,000	27,000,000
	최 저	29,600	28,300
부 산	최 고	2,062,000	2,020,000
	최 저	5,110	4,880
대 구	최 고	1,362,000	1,230,000
	최 저	12,300	11,300
인 천	최 고	1,701,000	1,660,000
	최 저	4,890	4,820
광 주	최 고	814,000	734,000
	최 저	10,000	9,750
대 전	최 고	996,000	964,000
	최 저	12,800	11,700
울 산	최 고	1,200,000	1,200,000
	최 저	16,100	16,300
세 종	최 고	901,000	855,000
	최 저	13,800	13,000
경 기	최 고	4,365,000	4,280,000
	최 저	7,950	7,810
강 원	최 고	910,000	880,000
	최 저	2,620	2,160
충 북	최 고	699,000	718,000
	최 저	2,760	2,590
충 남	최 고	996,000	1,000,000
	최 저	3,490	3,370
전 북	최 고	2,428,000	2,350,000
	최 저	2,270	2,200
전 남	최 고	876,000	832,000
	최 저	1,700	1,580
경 북	최 고	808,000	807,000
	최 저	2,500	2,430
경 남	최 고	1,156,000	1,070,000
	최 저	3,180	3,170
제 주	최 고	6,056,000	6,180,000
	최 저	5,090	5,100

※ 용도복합주택 등의 경우에는 최고·최저 주택가격에서 제외



### 나. 용도지역, 지목, 주택물구조별 최고·최저주택가격

2020년 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	27,710,000	2,842,000	1,635,000	6,056,000	1,704,000	486,000	342,000
최 저	2,410	2,620	3,750	2,590	1,700	2,560	1,800

※ 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	27,710,000	1,225,000	839,000	827,000	758,000	618,000
최 저	1,700	2,040	2,200	3,180	3,040	4,870

※ 용도복합주택 등의 경우에는 최고·최저 주택가격에서 제외

<표 5-3-9> 주택물구조별 최고·최저주택가격

(단위 : 천원)

구 분	시멘트 벽돌조	연와조	목 조	시멘트 블럭조	철 근 콘크리트조	기 타
최 고	9,538,000	16,040,000	2,428,000	2,773,000	27,710,000	12,200,000
최 저	2,660	4,430	1,710	1,700	6,750	2,270

※ 용도복합주택 등의 경우에는 최고·최저 주택가격에서 제외







〈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	523.04	518.12	1330.21	915.57	-	-	348.46
부 산	151.76	150.34	296.79	232.65	690.48	75.73	162.07
대 구	172.09	170.47	275.4	227.95	247.25	480.34	239.87
인 천	201.9	201.34	116.84	-	285.07	616.24	220.42
광 주	111.52	110.47	222.59	168.48	-	-	797.41
대 전	174.8	173.15	334.22	214.82	415.75	-	-
울 산	201.9	201.34	204.28	242.03	232.6	-	191.57
세 종	153.79	151.68	437.17	832.55	-	-	-
경 기	238.48	237.58	302.14	285.18	260.07	278.63	118.8
강 원	74.93	74.23	100.8	109.66	138.28	99.06	88.82
충 북	71.27	70.74	95.72	109.38	114.47	163.25	109.72
충 남	67.07	66.71	109.36	94.56	89.93	100	79.74
전 북	43.77	43.36	66.58	71.58	92.31	49.91	84.2
전 남	30.89	30.87	25.55	33.21	64.1	29.06	53.97
경 북	52.17	51.81	55.61	92.31	68.22	19.86	96.27
경 남	73.04	72.42	106.82	107.6	97.25	29.15	115.4
제 주	136.86	135.57	189.3	189.49	217.95	194.87	165.32

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
전국	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
서울	523.04	467.65	335.14	1384.82	551.77	230.9	729.73
부산	151.76	180.88	83.47	359.42	262.67	61.8	209.01
대구	172.09	175	143.24	397.38	197.41	140.77	207.21
인천	201.9	157.35	143.24	332.2	176.16	95.49	190.09
광주	111.52	117.57	58.83	316.23	138.42	88.84	193.69
대전	174.8	142.43	105.86	413.35	177.25	137.34	205.41
울산	201.9	211.76	116.22	475.92	257.22	122.75	227.03
세종	153.79	121.91	96.4	375.92	159.4	122.75	230.63
경기	238.48	175	149.55	554.97	231.88	142.49	248.65
강원	74.93	75.15	56.94	148.17	71.66	51.07	101.44
충북	71.27	68.68	54.68	119.37	62.94	65.67	73.96
충남	67.07	80.15	45.68	104.19	61.31	59.66	92.7
전북	43.77	60.74	35.05	57.07	32.7	50.64	65.59
전남	30.89	43.24	36.49	49.45	29.29	35.71	82.7
경북	52.17	73.38	37.84	102.09	69.75	54.51	45.5
경남	73.04	95.29	62.79	97.38	102.18	60.94	117.12
제주	136.86	151.47	73.56	304.71	148.64	81.55	172.07

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



### 3. 가격수준별 표준주택 분포

#### 가. 2020년 가격수준별 분포

표준주택의 가격수준별 분포를 보면, 1억원 이하 표준주택은 전체 표준주택의 60.22%(132,488호), 9억원 초과 표준주택은 1.58%(3,466호)이다. 표준주택의 가격수준별 분포는 <표 5-3-13>과 같다.

<표 5-3-13> 전체 표준주택의 가격수준별 분포

(단위: 호, %)

가격수준	표준주택수	구성비	
계	220,000	100	
5천이하	80,648	36.66	(36.66)
5천초과 ~ 1억이하	51,840	23.56	(60.22)
5천초과 ~ 3억이하	110,167	50.08	(86.73)
1억초과 ~ 3억이하	58,327	26.51	(86.73)
3억초과 ~ 6억이하	21,078	9.58	(96.32)
6억초과 ~ 9억이하	4,641	2.11	(98.42)
9억초과 ~ 20억이하	2,925	1.33	(99.75)
20억초과 ~ 30억이하	326	0.15	(99.90)
20억초과	541	0.25	(100.00)
30억초과	215	0.10	(100.00)

주) ( )는 누적 비율임

## 나. 용도지역, 지목, 주건물구조별 / 가격수준 분포

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

&lt;표 5-3-14&gt; 용도지역별 가격수준 분포

(단위 : 호)

가격수준	계	주거 지역	상업 지역	공업 지역	녹지 지역	관리 지역	농림 지역	자연환경 보전지역
계	220,000	107,938	15,230	1,797	16,991	71,360	5,481	1,203
2백만원이하 ~	10	0	0	0	0	8	0	2
2백만원초과 ~ 3백만원이하	156	4	2	0	3	141	3	3
3백만원초과 ~ 4백만원이하	624	23	5	1	14	545	17	19
4백만원초과 ~ 5백만원이하	1,286	42	11	1	36	1,146	23	27
5백만원초과 ~ 1천만원이하	11,103	565	116	18	423	9,471	320	190
1천만원초과 ~ 2천만원이하	17,773	2,522	579	67	1,078	12,808	518	201
2천만원초과 ~ 3천만원이하	16,585	4,004	894	99	1,166	9,647	596	179
3천만원초과 ~ 4천만원이하	17,345	5,116	1,094	91	1,198	8,965	774	107
4천만원초과 ~ 5천만원이하	15,765	5,552	1,203	108	1,290	6,776	727	109
5천만원초과 ~ 7천만원이하	25,347	11,044	2,353	167	2,345	8,290	1,018	130
7천만원초과 ~ 1억원이하	26,494	14,395	2,678	223	2,544	5,762	777	115
1억원초과 ~ 2억원이하	40,270	25,582	3,732	373	4,092	5,773	609	109
2억원초과 ~ 3억원이하	18,057	13,878	1,187	216	1,433	1,260	72	11
3억원초과 ~ 4억원이하	10,804	9,091	540	141	606	405	20	1
4억원초과 ~ 6억원이하	10,268	8,791	541	187	443	299	7	0
6억원초과 ~ 9억원이하	4,641	4,096	244	80	171	50	0	0
9억원초과 ~ 12억원이하	1,657	1,521	33	18	75	10	0	0
12억원초과 ~ 15억원이하	680	627	9	6	35	3	0	0
15억원초과 ~ 30억원이하	920	875	9	1	34	1	0	0
30억원초과 ~	215	210	0	0	5	0	0	0



〈표 5-3-15〉 지목별 가격수준 분포

(단위 : 호)

가격수준	계	대	전	답	잡종지	임야	기타
계	220,000	216,421	2,114	816	377	123	149
2백만원이하 ~	10	10	0	0	0	0	0
2백만원초과 ~ 3백만원이하	156	146	8	2	0	0	0
3백만원초과 ~ 4백만원이하	624	584	27	10	1	2	0
4백만원초과 ~ 5백만원이하	1,286	1,224	46	10	3	2	1
5백만원초과 ~ 1천만원이하	11,103	10,727	272	67	17	13	7
1천만원초과 ~ 2천만원이하	17,773	17,311	328	84	33	10	7
2천만원초과 ~ 3천만원이하	16,585	16,244	225	63	31	14	8
3천만원초과 ~ 4천만원이하	17,345	16,978	219	73	53	6	16
4천만원초과 ~ 5천만원이하	15,765	15,465	171	70	32	11	16
5천만원초과 ~ 7천만원이하	25,347	24,890	247	118	54	9	29
7천만원초과 ~ 1억원이하	26,494	26,052	234	125	57	8	18
1억원초과 ~ 2억원이하	40,270	39,779	245	130	60	25	31
2억원초과 ~ 3억원이하	18,057	17,943	47	35	17	10	5
3억원초과 ~ 4억원이하	10,804	10,756	17	14	8	6	3
4억원초과 ~ 6억원이하	10,268	10,223	16	11	8	5	5
6억원초과 ~ 9억원이하	4,641	4,620	9	4	3	2	3
9억원초과 ~ 12억원이하	1,657	1,655	2	0	0	0	0
12억원초과 ~ 15억원이하	680	679	1	0	0	0	0
15억원초과 ~ 30억원이하	920	920	0	0	0	0	0
30억원초과 ~	215	215	0	0	0	0	0

〈표 5-3-16〉 주거물구조별 가격수준 분포

(단위 : 호)

가격수준	계	시멘트 벽돌조	연와조	목 조	시멘트 블럭조	철근 콘크리트 조	기 타
계	220,000	45,528	62,763	31,139	26,363	36,376	17,831
2백만원이하 ~	10	0	0	5	4	1	0
2백만원초과 ~ 3백만원이하	156	4	0	116	25	0	11
3백만원초과 ~ 4백만원이하	624	10	0	452	139	0	23
4백만원초과 ~ 5백만원이하	1,286	26	2	916	288	1	53
5백만원초과 ~ 1천만원이하	11,103	439	39	6,801	2,776	18	1,030
1천만원초과 ~ 2천만원이하	17,773	2,224	848	7,838	4,812	129	1,922
2천만원초과 ~ 3천만원이하	16,585	3,999	3,454	3,752	3,374	285	1,721
3천만원초과 ~ 4천만원이하	17,345	4,757	5,210	2,512	2,560	512	1,794
4천만원초과 ~ 5천만원이하	15,765	4,461	5,064	1,822	1,977	836	1,605
5천만원초과 ~ 7천만원이하	25,347	7,587	7,695	2,455	2,916	2,208	2,486
7천만원초과 ~ 1억원이하	26,494	8,428	7,233	1,844	2,891	3,703	2,395
1억원초과 ~ 2억원이하	40,270	10,542	12,723	1,638	3,584	8,484	3,299
2억원초과 ~ 3억원이하	18,057	2,101	8,106	539	765	5,683	863
3억원초과 ~ 4억원이하	10,804	506	5,110	206	159	4,498	325
4억원초과 ~ 6억원이하	10,268	243	4,136	166	65	5,460	198
6억원초과 ~ 9억원이하	4,641	101	1,721	52	20	2,682	65
9억원초과 ~ 12억원이하	1,657	46	709	16	2	861	23
12억원초과 ~ 15억원이하	680	20	303	1	3	346	7
15억원초과 ~ 30억원이하	920	25	307	8	3	570	7
30억원초과 ~	215	9	103	0	0	99	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
3백만원이하	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.06	0	0	0
3백만원초과 ~4백만원이하	0.02	0	0.01	0	0	0	0	0	0	0	0.1	0	0.03	0.04	0.2	0	0.01	0
4백만원초과 ~5백만원이하	0.04	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.14	0	0.03	0.04	0.49	0.01	0	0
5백만원초과 ~1천만원이하	0.52	0	0.25	0	0	0.03	0	0	0	0.01	1.59	0.21	0.27	2.03	4.04	0.8	0.27	0
1천만원초과 ~2천만원이하	2.34	0	1.54	0.07	0.22	0.77	0.08	0.04	0	0.13	6.29	2.23	3.28	7.47	13.39	4.97	2.08	0.41
2천만원초과 ~3천만원이하	3.71	0	3	0.37	0.78	2.02	0.51	0.12	1.09	0.4	8.35	5.12	6	10.53	15.81	8.7	4.96	1.92
3천만원초과 ~4천만원이하	4.74	0.01	4.2	1.45	1.37	4.1	0.96	0.36	1.82	0.56	9.29	8.44	8.64	13.38	15.27	11.19	6.98	2.92
4천만원초과 ~5천만원이하	5.14	0.02	4.8	2.37	1.71	5.87	1.95	0.88	3.27	0.88	9.31	11.01	9.4	13.3	12.59	11.07	8.5	5.39
5천만원초과 ~7천만원이하	10.23	0.1	10.79	7.94	4.39	22.37	7.87	4.26	11.64	2.6	16.73	21.43	17.42	19.92	15.51	19.02	17.69	14.1
7천만원초과 ~1억원이하	13.34	0.55	18.93	19.96	8.55	30.44	19.73	11.48	19.64	5.86	18.94	19.52	18.63	13.41	11.11	20.23	20.58	22.59
1억원초과 ~2억원이하	23.7	8.45	41.4	43	46.52	22.32	38.82	46.05	28.36	29.53	19.26	19.55	21.11	9.97	7.89	14.12	22.43	37.29
2억원초과 ~3억원이하	12.86	21.8	10.99	12.48	21.47	6.28	9.65	20.39	11.27	22.58	5.41	5.6	5.55	3.99	2.2	3.93	9.47	8.9
3억원초과 ~4억원이하	8.42	21.49	2.62	6.24	6.77	3.64	8.66	6.86	6.18	13.41	2.86	3.66	3.47	2.42	0.8	2.08	4.38	2.92
4억원초과 ~6억원이하	8.15	21.8	1.15	4.23	6.35	1.92	8.83	6.46	13.45	14.94	1.39	2.79	4.12	3.02	0.6	3.16	2.16	2.15
6억원초과 ~9억원이하	3.79	12.51	0.24	1.59	1.71	0.26	2.6	2.65	2.91	6.3	0.32	0.45	1.99	0.46	0.05	0.7	0.47	1.14
9억원초과 ~12억원이하	1.41	5.62	0.05	0.29	0.08	0	0.31	0.44	0.36	2.08	0.02	0	0.05	0	0	0	0.01	0.14
12억원초과 ~15억원이하	0.58	2.62	0.01	0.01	0.03	0	0	0	0	0.52	0	0	0	0	0	0	0	0.09
15억원초과 ~30억원이하	0.81	4.02	0.01	0	0.06	0	0	0	0	0.18	0	0	0	0.02	0	0	0	0.05
30억원초과	0.19	1	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	0.05	0	0
3백만원초과 ~4백만원이하	0.03	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.14	0	0	0.1	0.14	0	0	0
4백만원초과 ~5백만원이하	0.07	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.14	0	0.2	0.5	0.05	0	0
5백만원초과 ~1천만원이하	0.76	0	0.06	0.3	0.54	0	0	0	0	0	1.3	0.69	1.16	1.78	3.08	0.73	0.24	0
1천만원초과 ~2천만원이하	3.8	0	0.49	1.49	0.9	0.25	2.36	0.47	0	0.82	6.13	3.18	3.9	9.5	11.9	4.93	2.61	0.24
2천만원초과 ~3천만원이하	5.87	0	2.09	1.34	3.77	1	2.76	0	2.38	1.57	9.37	5.12	6.65	12.97	13.41	8.96	5.53	0.48
3천만원초과 ~4천만원이하	7.18	0	2.89	2.53	4.13	6	3.15	0.94	2.38	1.91	10.6	9.54	8.24	13.96	12.69	11.01	7.95	2.4
4천만원초과 ~5천만원이하	7.9	0.33	5.03	2.68	6.1	8	4.33	2.35	2.38	3.13	8.51	11.89	7.95	12.97	11.61	12.95	8.99	4.8
5천만원초과 ~7천만원이하	15.45	0.5	13.44	8.48	10.95	23.5	9.45	5.63	14.29	9.88	19.32	19.23	16.33	18.22	18.49	19.34	20.7	11.51
7천만원초과 ~1억원이하	17.58	1	20.56	17.26	16.88	28.75	20.08	13.62	16.67	13.69	21.12	19.5	20.81	13.96	14.55	17.35	22.59	16.79
1억원초과 ~2억원이하	24.5	12.77	38.92	37.05	33.75	20.75	30.31	45.54	35.71	33.72	18.17	20.06	28.03	11.58	10.61	16.98	22.16	41.97
2억원초과 ~3억원이하	7.79	22.72	11.72	11.31	14	5.25	10.63	13.38	16.67	19.14	3.24	5.26	5.06	1.58	1.51	2.2	3.58	13.43
3억원초과 ~4억원이하	3.55	20.73	3.19	4.61	4.49	2.25	2.36	6.34	2.38	8.38	1.23	2.9	0.58	0.79	0.65	1.73	1.64	5.28
4억원초과 ~6억원이하	3.55	24.05	1.29	9.52	4.31	2.25	7.48	7.28	4.76	5.25	0.58	1.52	0.87	1.49	0.57	2.57	2.85	1.2
6억원초과 ~9억원이하	1.61	12.44	0.25	3.13	0.18	2	5.91	3.29	2.38	2.32	0.22	0.97	0.14	0.89	0.29	1.15	1.15	1.68
9억원초과 ~12억원이하	0.21	3.32	0	0.3	0	0	1.18	0.94	0	0.07	0	0	0.29	0	0	0	0	0
12억원초과 ~15억원이하	0.06	1	0.06	0	0	0	0	0	0	0.14	0	0	0	0	0	0	0	0
15억원초과 ~30억원이하	0.06	1.16	0	0	0	0	0	0.23	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.24



## 라. 도시지역외의 지역 내 관리지역 가격수준별 분포

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

&lt;표 5-3-19&gt; 도시지역외의 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
3백만원이하	0.01	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.07	0	0	0
3백만원초과 ~4백만원이하	0.2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.04	0	0.27	0.93	0.09	0	0
4백만원초과 ~5백만원이하	0.76	0	0	0	0	0	0	0	0	0.04	0.1	0.03	1.16	3.41	0.36	0.08	0	
5백만원초과 ~1천만원이하	1.61	0	0	0	0.11	0	0	0	0	0.08	0.27	0.09	3.37	6.08	0.98	0.35	0	
1천만원초과 ~2천만원이하	13.27	0	0	0	1.94	0	0	0.84	0	0.01	2.47	5.15	3.63	26.19	34.15	14.81	9.13	0.9
2천만원초과 ~3천만원이하	17.95	0	0	0	5.28	5.41	0	0.84	0.41	0.33	11.66	17.28	15.25	23.09	22.25	25.13	23.2	3.42
3천만원초과 ~4천만원이하	13.52	0	0	0	7.76	40.54	4.92	2.52	1.83	1.5	13.56	15.41	12.49	16.22	13.89	17.67	16.46	7.84
4천만원초과 ~5천만원이하	12.56	0	0	0	7.97	21.62	3.28	5.04	5.28	3.14	15.18	15.83	16.84	13.7	8.7	14.79	14.29	9.55
5천만원초과 ~7천만원이하	9.5	0	0	0	8.73	13.51	18.03	8.4	7.52	4.79	13.63	13.73	15.19	6.86	4.36	9.95	10.53	10.35
7천만원초과 ~1억원이하	11.62	0	0	0	19.18	10.81	22.95	16.81	15.45	13.65	19.62	15.48	19.15	5.22	3.43	9.61	11.94	17.69
1억원초과 ~2억원이하	8.07	0	0	0	20.47	5.41	27.87	25.21	19.51	20.37	13.01	9.77	9.45	2.26	1.71	4.01	8.01	20.3
2억원초과 ~3억원이하	8.09	0	0	0	24.89	2.7	21.31	31.93	31.5	37.98	9.34	5.56	6.1	1.38	0.92	2.17	5.15	22.41
3억원초과 ~4억원이하	1.77	0	0	0	2.59	0	0	6.72	9.35	11.39	1	0.78	0.93	0.22	0.09	0.29	0.52	5.63
4억원초과 ~6억원이하	0.57	0	0	0	0.65	0	0	1.68	2.64	3.73	0.24	0.29	0.43	0.03	0.02	0.06	0.18	1.31
6억원초과 ~9억원이하	0.42	0	0	0	0.43	0	1.64	0	4.07	2.59	0.15	0.29	0.37	0.04	0.01	0.07	0.12	0.2
9억원초과 ~12억원이하	0.07	0	0	0	0	0	0	0	2.24	0.38	0.02	0.02	0.03	0	0	0.01	0.04	0.1
12억원초과 ~15억원이하	0.01	0	0	0	0	0	0	0	0.2	0.11	0	0	0	0	0	0	0	0.1
15억원초과 ~30억원이하	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.01	0	0	0	0	0	0	0	0.2

# 제 6 편

## 개별주택가격



제1장 개별주택가격

제2장 2020년 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 주택특성차이에 따른 가격배율을 산출하고, 이를 표준주택가격에 곱하여 산정한 후 한국감정원의 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 제13조]
	양도세 과표[소득세법 제99조]
	상속세 및 증여세 과표[상속세 및 증여세법 제61조]
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]
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)]

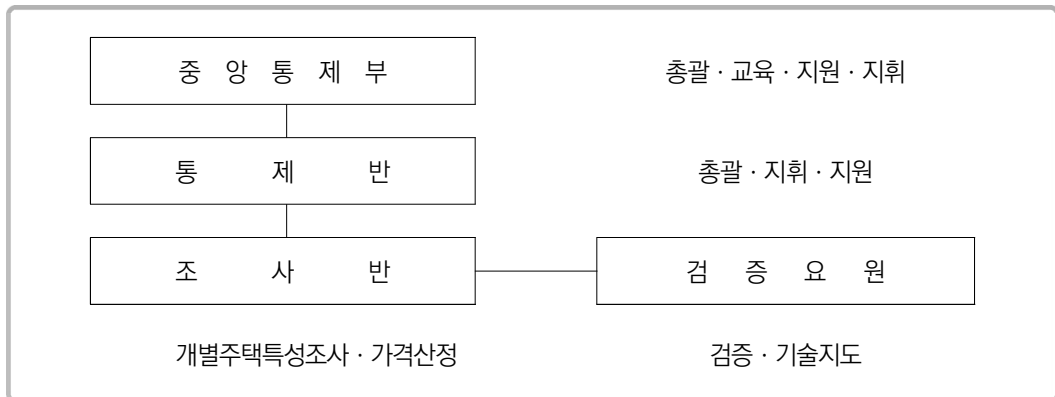


## 제 2 절 | 개별주택가격 조사체계

개별주택가격조사는 조세부과 등 관계기관의 가격수요에 적기 부응하기 위하여 가격조사공무원이 정확한 주택특성조사와 주택가격비준표를 적용하여 개별주택가격을 산정하고, 한국감정원의 검증을 받아 시·군·구 부동산 가격공시위원회 심의를 거치는 등 가격의 객관성과 공정성의 확보를 위해 전국 394만호의 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, 한국감정원으로 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

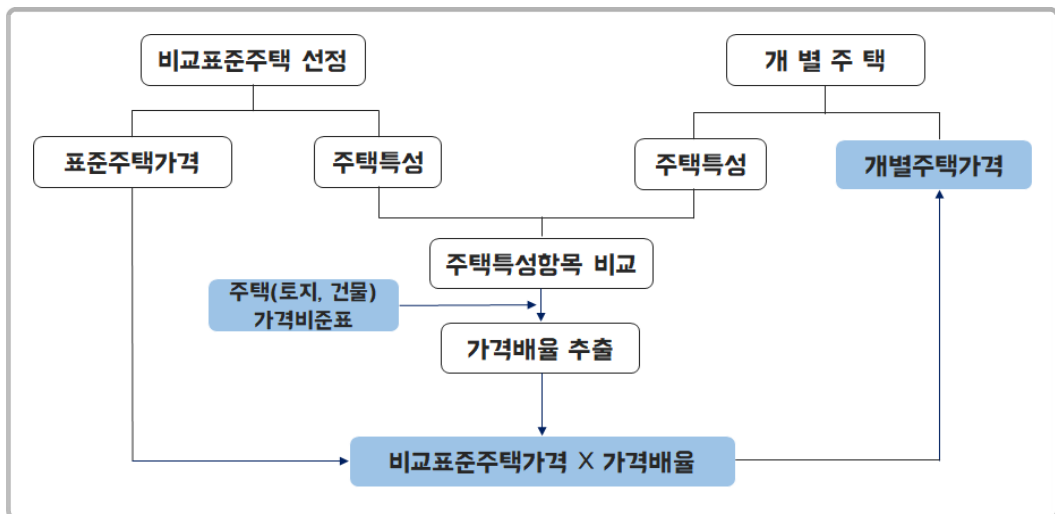




### 제 3 절 | 개별주택가격 산정방법

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 한국감정원의 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 또는 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 한국감정원이 조사·산정하여 국토교통부장관이 공시한 약 22만 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 읍면지역으로 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 22개의 주택특성 조사 항목으로 토지특성조사 항목이 용도지역, 용도지구, 고저, 형상, 도로



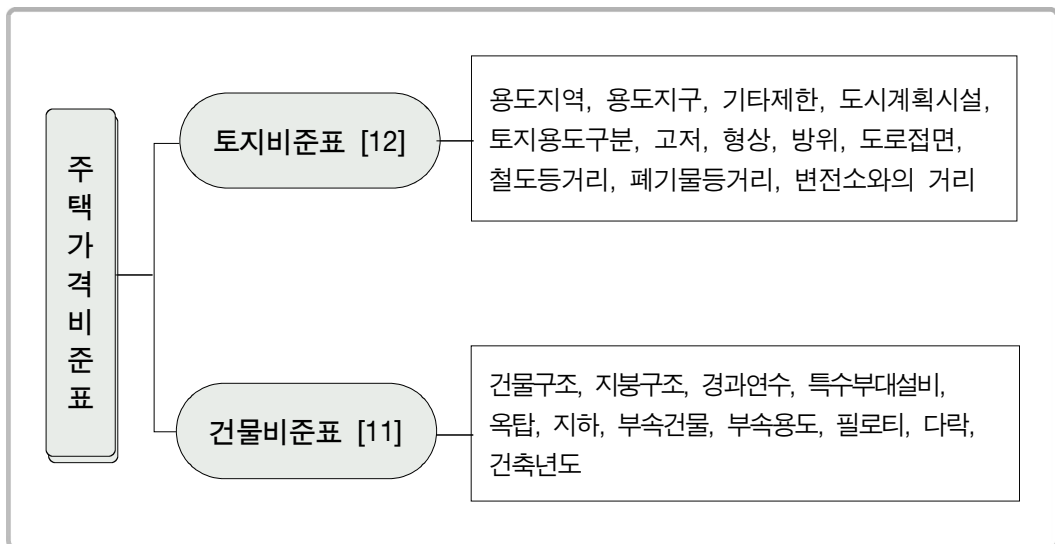
접면 등 12개 항목이고 건물특성조사 항목이 건물구조, 지붕구조, 경과연수(사용승인일자 기준) 등 11개 항목이다.

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





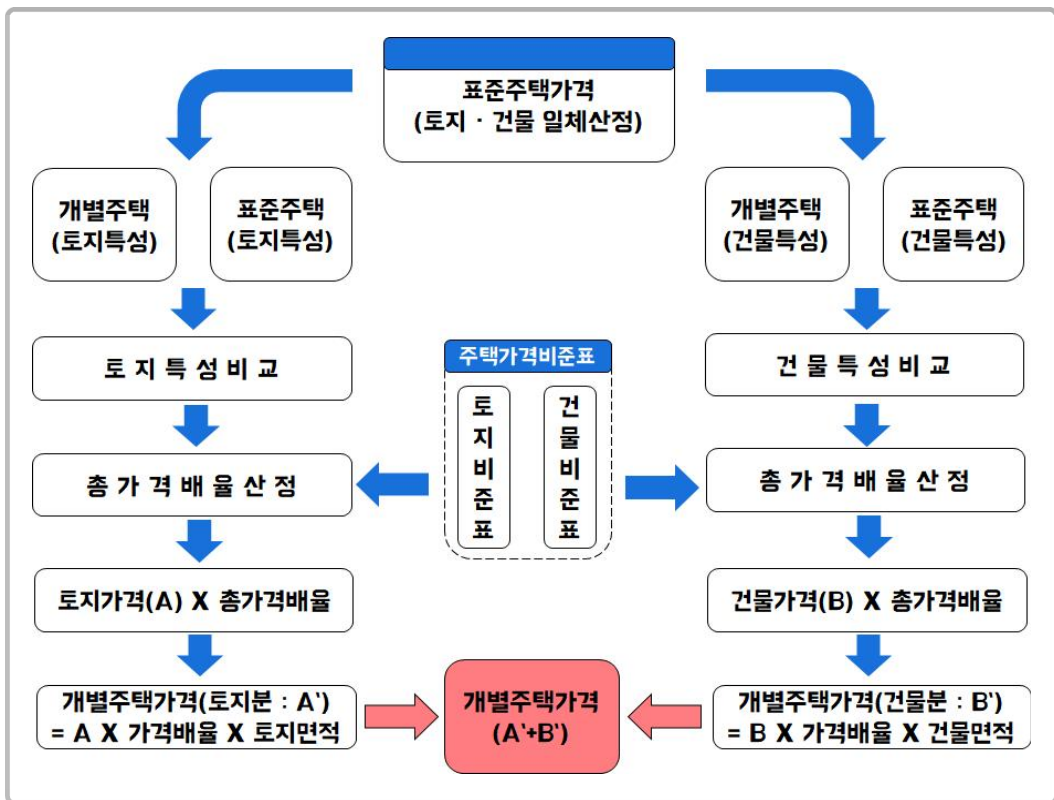
### 3. 주택가격산정

#### 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. 개별주택가격산정 체계는 <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 개별주택가격 자동산정프로그램(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, 적절한 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 한국감정원으로 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 한국감정원의 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 2020년 개별주택가격 조사



### 제 1 절 | 조사계획의 수립·시행

개별주택가격 조사는 전국 394만여 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> 2020년 개별주택가격 조사 추진일정 (2020.1.1. 기준)

추진내용	일정	추진기관	협조기관
1. 표준주택가격 조사 (이의신청 기간 포함)	'19. 8. 20 ~'20. 3. 20	국토교통부	시·군·구 (한국감정원)
2. 개별주택가격 조사·산정지침 시달 및 교육			
• 조사담당자(교관요원)교육 (시·군·구 개별주택 가격 담당자)	'19. 11. 12	국토교통부	시·군·구 (한국감정원)
• 조사·산정지침 시달	'19. 11. 12	"	

추진내용	일정	추진기관	협조기관
3. 개별주택가격 조사준비			
• 조사반 편성	'19. 10. 28 ~ 10. 31	시·도, (시·군·구)	
• 조사대상주택 파악 및 가격현황도면등 작성	'19. 11. 1 ~ '20. 1. 15	시·군·구	시·도
• 주택가격비준표 공급	'20. 1. 17	국토교통부	한국감정원 부동산연구원
• 표준주택가격조사표, 지역분석조서, 표준주택위치표시도면 공급	'20. 1. 23	"	한국감정원
• 표준주택가격 공시	'20. 1. 23	"	
4. 개별주택가격 조사·산정			
• 주택특성조사	'19. 12. 2 ~ '20. 1. 15	시·군·구	
• 가격산정	1.23 ~ 2.12	"	
• 산정가격검증	2.13 ~ 3.12	"	
• 가격열람 및 의견제출	3.19 ~ 4. 8	"	
• 의견제출가격 검증	4. 9 ~ 4.15	"	
• 시·군·구 부동산가격공시 위원회 심의 및 의견제출에 대한 결과 통지	4.16 ~ 4.21	"	
5. 개별주택가격 결정·공시	'20. 4. 29	시·군·구	
6. 이의신청	'20. 4. 29 ~ 5. 29	"	
7. 이의신청가격 처리	'20. 6. 1 ~ 6. 25	"	
8. 개별주택가격 조정공시	'20. 6. 26	"	



## 제 2 절 | 조 사 준 비

### 1. 합동조사반 편성

합동조사반은 통제반 및 조사반으로 편성하여 총 3,434명으로 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 129명(시·도)
- 조 사 반 : 총 3,305명
  - 시·군·구 공무원 1,737명
  - 보조요원 1,568명

이와는 별도로 해당 시·군·구의 2020년도 표준주택가격을 조사·산정 하였던 한국감정원으로 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	3,434	3,305	1,737	1,568	129
서울	186	186	131	55	0
부산	108	103	70	33	5
대구	133	133	34	99	0
인천	49	49	22	27	0
광주	91	89	32	57	2
대전	198	188	62	126	10
울산	102	99	32	67	3
세종	21	21	1	20	0
경기	293	284	126	158	9
강원	74	73	48	25	1
충북	300	289	119	170	11
충남	155	148	89	59	7
전북	296	286	142	144	10
전남	356	335	139	196	21
경북	592	569	444	125	23
경남	459	434	239	195	25
제주	21	19	7	12	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 개별주택가격 자동산정프로그램(KRAS 시스템)의 원활한 운영을 위하여 전국 250개 시·군·구의 담당공무원을 대상으로 교육을 실시하여 주택가격 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
<ul style="list-style-type: none"> <li>개별주택가격 조사담당자 교육</li> <li>* 2020년 개별주택가격 조사·산정 지침</li> </ul>	2019. 11. 12	373	시·도 및 시·군·구 개별주택 담당 또는 교관요원	중앙집합교육 (국토교통부)
<ul style="list-style-type: none"> <li>개별주택가격 자동산정시스템 (KRAS)전산교육</li> </ul>	2019. 4. 29 2019. 7. 22 2019. 10. 21	89	개별주택가격조사 담당 공무원	중앙집합교육 (국토교통부)



### 3. 예산지원

과세대상이 되는 전국의 단독주택은 약 416만호에 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 22만호를 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. 2020년도에는 국가에서 약 210.8억원을 지원하였다.



〈표 6-2-4〉 2020년 개별주택가격조사 국비지원현황

(단위 : 천원)

구분	총계	비정규직보수	관서운영비	국내여비	자산취득비
계	21,082,397	5,254,826	13,428,179	516,099	1,883,293
서울	1,704,404	275,882	1,078,202	80,440	269,880
부산	1,116,231	210,316	719,430	32,310	154,175
대구	795,064	217,753	515,527	13,320	48,464
인천	598,601	176,644	360,038	5,620	56,299
광주	504,629	139,624	295,063	13,086	56,856
대전	488,215	82,603	371,906	7,180	26,526
울산	408,982	148,507	249,635	7,600	3,240
세종	122,709	64,030	53,679	-	5,000
경기	2,831,449	661,553	1,835,614	36,084	298,198
강원	1,135,228	124,732	838,972	30,480	141,044
충북	1,247,811	636,038	510,656	26,340	74,777
충남	1,543,696	319,220	1,041,296	27,098	156,082
전북	1,452,145	318,738	983,211	46,700	103,496
전남	1,984,671	530,287	1,318,194	39,743	96,447
경북	2,442,991	717,539	1,475,791	66,916	182,745
경남	2,208,939	560,770	1,445,240	81,712	121,217
제주	496,632	70,590	335,725	1,470	88,847

## 제 3 절 | 개별주택가격 검증

### 1. 검증의 개념

개별주택가격의 검증이란 시장·군수·구청장이 표준주택가격을 기준으로 주택가격비준표를 이용하여 산정한 개별주택가격에 대하여 한국감정원이 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 한국감정원이 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 주택가격 현황도면 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. 2020년 개별주택가격 검증

2020년 4월 29일에 결정·공시한 개별주택가격은 산정주택가격에 대한 검증을 통해 630,584호에 대한 주택가격을 조정하였고, 열람 후 의견을 제출한 1,396호의 검증에서는 275호에 대한 개별주택가격을 조정하였다. 또한 개별주택가격이 결정·공시된 이후 1,955호의 이의신청에 대하여 한국감정원의 검증을 거쳐 가격을 조정하도록 하였다. 의견제출 및 이의신청된 주택가격에 대해서는 한국감정원으로 하여금 현지조사 등을 통한 검증을 실시하도록 하고 있으며, 검증가격은 시·군·구 부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 최종 조정이 이루어지며, 그 결과는 주택소유자 등에게 통지된다.

2020년도 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
630,584	289,714	301,993	38,877	369,051	151,928	-	8,584	82,299	18,722

※ 1호당 유형별 조정내역은 중복선택 가능함

## 제 4 절 | 주민의견 수렴 및 시·군·구 부동산가격공시위원회 심의

### 1. 주민의견 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 및이의신청 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, 반상회보 게재 및 지방언론, TV, 인터넷 등을 통하여 구체적인 사항에 대한 홍보를 실시하였다.

특히, 개별주택가격을 결정·공시하기에 앞서 주민열람 및 의견제출 요령에 대하여 반상회와 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

2020년 1월 1일을 기준으로 조사·산정한 전국 약 394만여 호수의 개별 주택가격에 대하여 3월 19일부터 4월 8일까지 20일간 주택소유자 및 이해관계인이 열람 및 의견제출을 할 수 있도록 하였다.



그 결과 의견제출은 1,396호(주택가격 상향요구 178호, 주택가격 하향요구 1,218호)로서, 이 중 검증 등을 통해 275(19.7%)호의 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 한국감정원의 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)	상향요구	하향요구	계(B)	상향조정	하향조정	
전 국	1,396	178	1,218	275	70	205	19.7%
서울	186	14	172	27	4	23	14.5%
부산	4	-	4	-	-	-	0.0%
대구	13	-	13	1	-	1	7.7%
인천	23	6	17	4	1	3	17.4%
광주	232	55	177	42	18	24	18.1%
대전	18	12	6	4	2	2	22.2%
울산	96	15	81	30	7	23	31.3%
세종	49	15	34	10	6	4	20.4%
경기	297	16	281	43	10	33	14.5%
강원	5	2	3	2	2	-	40.0%
충북	141	15	126	38	7	31	27.0%
충남	144	17	127	43	11	32	29.9%
전북	12	1	11	5	-	5	41.7%
전남	3	1	2	2	1	1	66.7%
경북	103	9	94	15	1	14	14.6%
경남	43	-	43	8	-	8	18.6%
제주	27	-	27	1	-	1	3.7%



## 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 한국감정원의 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

2020년에 주택소재지를 관할하는 시장·군수·구청장이 주택가격을 산정하고 한국감정원의 주택가격검증과 주민의견을 수렴하여 시·군·구 부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 2020년 4월 29일 약 394만 호의 개별주택가격을 결정·공시 하였다. 2020년 개별주택가격 중 용도지역별·지목별·주건물구조별 최고 및 최저 가격수준은 <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	40,850,000	5,245,000	2,420,000	14,930,000	3,233,000	617,000	631,000
최 저	436	1,290	1,200	1,000	513	911	1,060

〈표 6-2-8〉 지목별 최고·최저주택가격

(단위 : 천원)

구 분	대	전	답	잡종지	임 야	기 타
최 고	40,850,000	3,671,000	1,902,000	8,559,000	3,233,000	1,725,000
최 저	436	911	1,060	1,350	1,000	1,570

〈표 6-2-9〉 주건물구조별 최고·최저주택가격

(단위 : 천원)

구 분	시멘트 벽돌조	연와조	목 조	시멘트 블럭조	철 근 콘크리트조	기 타
최 고	16,780,000	21,310,000	8,865,000	3,941,000	40,850,000	34,200,000
최 저	1,500	1,610	513	436	3,520	769



## 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 정정 결정으로 조정된 경우에는 그 처리내역을 즉시 관계행정기관에 통보하고 시·도를 경유하여 국토교통부에도 보고하도록 되어 있다.

2020년 4월 29일 결정·공시한 개별주택가격 공시에 대하여 4월 29일부터 5월 29일까지 약 30일 동안 이의신청을 접수하였는 바, <표 6-2-10>과 같이 조사대상주택의 0.05%인 1,955호로, 이는 전년 대비 2,933호 감소하였으며, 조세부담 등을 이유로 이의신청이 제기된 주택의 93%인 1,812호가 하향조정을 요구한 것으로 나타났다.

〈표 6-2-10〉 2020년도 개별주택가격 이의신청 현황

(단위 : 호)

시 도	조사된주택 (A)	이 의 신 청				B/A (%)
		계(B)	상향요구	하향요구	기 타	
합 계	3,946,314	1,955	124	1,812	19	0.05
서 울	319,946	712	18	690	4	0.22
부 산	204,536	25	8	16	1	0.01
대 구	149,892	28	-	28	-	0.02
인 천	101,185	132	19	113	-	0.13
광 주	83,351	33	7	26	-	0.04
대 전	80,894	18	3	15	-	0.02
울 산	68,929	8	1	7	-	0.01
세 종	16,203	3	1	2	-	0.02
경 기	506,955	276	11	257	8	0.05
강 원	240,486	79	8	70	1	0.03
충 북	212,246	82	9	73	-	0.04
충 남	306,270	182	20	160	2	0.06
전 북	281,861	14	1	12	1	0.00
전 남	399,307	9	1	8	-	0.00
경 북	457,141	115	4	109	2	0.03
경 남	420,600	20	-	20	-	0.00
제 주	96,512	219	13	206	-	0.23

※ 2019도 이의신청 호수 : 4,888(상향요구: 145, 하향요구: 4,743)



## 제 6 절 | 개별주택가격 전산정보의 대국민 서비스 실시

### 1. 실시배경

일반국민이 각 가정 등지에서도 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 전산정보서비스를 일반에게 제공하기로 하였다.

### 2. 개별주택가격의 확인

이를 위하여 개별주택가격 자동산정프로그램(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 발급 받을 수 있도록 하고 있다.

## 제 7 절 | 개별부동산 특성불일치 등 감사지적 및 조치현황

토지가격과 주택가격 조사·산정 시 동일토지에 대해서는 동일한 토지 특성을 적용할 필요가 있으며, 공부상 용도지역과 조사한 용도지역은 특별한 사유가 없는 한 일치해야 한다. 또한, 관계법령상 개별공시지가를 공시해야 하는 토지는 산정을 누락해서는 안 되며, 필수검증토지의 경우 지자체 예산 범위 내에서 검증을 실시하여야 한다.

2020년 공시가격부터 개별부동산가격산정시스템(KRAS)에 개별부동산 특성 및 용도지역 불일치 필지, 산정 및 검증 누락 필지를 탑재하고, 실태 점검 등을 통하여 지도·감독한 결과, 상기 문제점들이 상당부분 조치 및 개선되었다. 앞으로도 개별부동산 공시가격의 신뢰성 제고를 위해 지속적으로 개별부동산 제도 및 시스템 개선, 점검·감독 등을 실시해야 할 것이다.

### 1. 토지특성 불일치

2019년 공시에서 토지-주택 간 3대 토지특성(고저, 형상, 도로)이 불일치한 주택수는 약 144만호(전국 390만호 대비 37%)이며, 불일치 건수는 약 177만건으로 집계되었다.

특성 불일치 필지 목록을 KRAS에 탑재하였으며 특성 불일치시 경고메세지 표출 및 일괄산정 배제 등을 통해 2020년 공시에서는 불일치 주택수가 약 37만호(전국 389만호 대비 9%)로 집계되어, 전년(144만호) 대비 약 75% 감소하였다.

〈표 6-2-11〉 2019년 및 2020년 토지특성 불일치

구분	2019년			2020년			개선율 (%)
	전체(호)	불일치 건수(건)	불일치 호수(호)	전체(호)	불일치 건수(건)	불일치 호수(호)	
전 국	3,901,730	1,770,021	1,441,363	3,891,261	426,513	366,463	75%

자료 : 2019년 및 2020년 전산성과품 기준(이하 동일).



## 2. 용도지역 불일치

2019년 공시에서 공부 및 시스템 간 용도지역이 불일치한 개별지 수는 약 12.2만필지(전국 3,303만필지 대비 0.37%)로 집계되었다.

불일치 필지목록을 KRAS에 탑재하여 일치하도록 조치한 결과, 2020년 용도지역 불일치 필지 수는 약 2.4만필지(전국 3,348만필지 대비 0.07%)가 집계되어, 전년(12.2만필지) 대비 약 80% 감소하였다.

〈표 6-2-12〉 2019년 및 2020년 용도지역 불일치

구분	2019년		2020년		개선율 (%)
	전체 필지수	불일치 필지수	전체 필지수	불일치 필지수	
전 국	33,031,209	121,616 (0.37%)	33,484,826	24,456 (0.07%)	80%

## 3. 개별공시지가 산정 누락

2019년 공시에서 산정 대상임에도 불구하고 산정을 누락한 개별지 수는 약 43.6만필지로 집계되었다.

토지대장상 모든 토지를 개별부동산가격산정시스템으로 이관하고, 미산정 토지에 대해서는 정확한 사유를 입력하도록 조치한 결과, 2020년 개별공시지가 공시에서는 미산정 필지 수는 약 40.1만필지가 집계되어, 전년(43.6만 필지) 대비 약 8.1% 감소하였다.

〈표 6-2-13〉 2019년 및 2020년 개별공시지가 산정 누락

(단위 : 필지, %)

구분	2019년		2020년		개선율
	산정대상 사유지 추정 필지수	미산정 추정 필지수	산정대상 사유지 추정 필지수	미산정 추정 필지수	
전 국	1,532,695	435,718 (28.4%)	1,439,659	400,544 (27.8%)	8.1%





### 라. 개별공시지가 검증 누락

2019년 공시에서 필수검증대상 토지 약 340만 필지 중 검증을 누락한 개별지 수는 약 53.2만필지(15.7%)로 집계되었다.

필수검증토지 목록을 KRAS에 탑재하여 의뢰토록 조치한 결과, 2020년 개별공시지가 공시에서는 미검증 필지 수는 약 33.6만필지(필수검증토지 460만 필지 대비 7.3%)가 집계되어, 전년(53.2만필지) 대비 약 36.8% 감소하였다.

〈표 6-2-14〉 2019년 및 2020년 개별공시지가 산정 누락

(단위 : 필지, %)

구분	2019년		2020년		개선율
	필수검증 토지 필지수	미검증 필지수	필수검증 토지 필지수	미검증 필지수	
전 국	3,395,163	532,143 (15.7%)	4,598,631	336,348 (7.3%)	36.8%



# 제 7 편

## 공동주택가격



제1장 공동주택가격 공시제도

제2장 공동주택가격의 조사

제3장 2020년 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 참고 자료로 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 경우를 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 한국감정원에 의뢰한다.

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

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.

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.

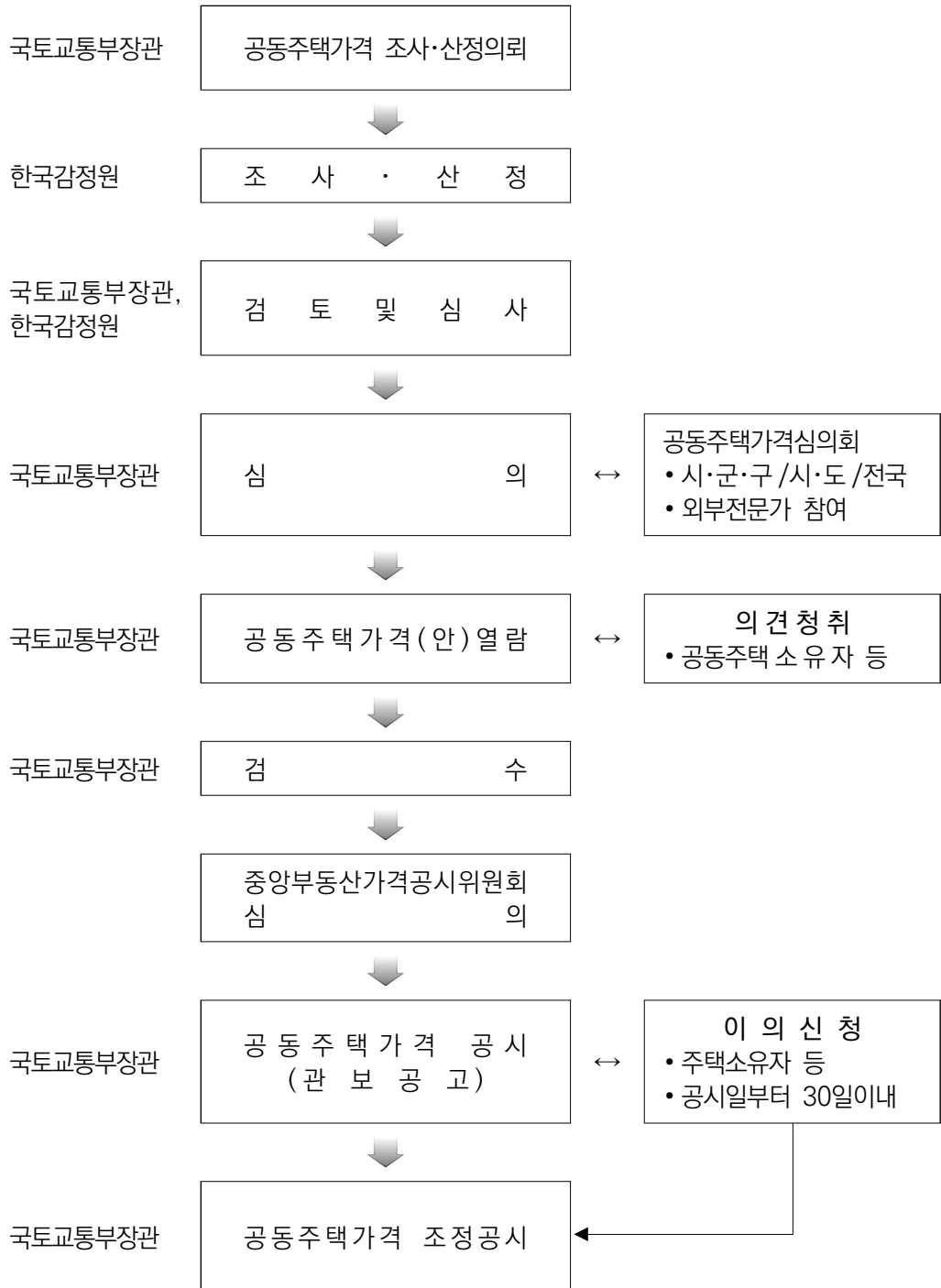
공시된 공동주택가격에 이의가 있는 자는 공시일부터 30일 이내에 서면으로 국토교통부장관에게 이의를 신청할 수 있다.

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

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

한국감정원 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

한국감정원의 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 심의

## 가. 검토 및 심의 절차

공동주택가격 조사·산정과정에서 조사된 결과를 토대로 공동주택가격 검토(지사, 시·도 관할지사, 전국)과 심의(시·군·구, 시·도, 전국) 절차를 두고 있다. 공동주택가격에 대한 정보를 교환하고, 적정한 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 공동주택 가격(안) 검토	조사자 자체 검토	각 단계의 계획수립, 전산프로그램지원 등	실태파악 및 지도점검
↓			
2. 지사 공동주택 가격(안) 검토	지사 공동주택가격 검토위원회 개최	"	"
↓			
3. 시·도관할지사 공동주택가격(안) 검토	시·도관할지사 공동주택 가격 검토위원회 개최	"	"
↓			
4. 전국 공동주택 가격(안) 검토	전국 공동주택가격 검토위원회 참석	전국 공동주택가격 검토위원회 개최	"
↓			
5. 공동주택 가격(안) 심사	국토부 대면검수	각 단계의 계획수립, 전산프로그램지원 등	심사주관
↓			
6. 시·군·구 공동주택 가격(안) 심의	시·군·구 공동주택가격 심의회 개최	"	실태파악 및 지도점검
↓			
7. 시·도 공동주택 가격(안) 심의	시·도 공동주택가격 심의회 개최	"	"
↓			
8. 전국 공동주택 가격(안) 심의	전국 공동주택가격 심의회 참석	전국 공동주택 가격심의회 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 공시통계 본부장이 전국 차원에서 공동주택 가격수준, 가격균형유지, 기초정보에 관한 사항 및 기타 적정성 검토를 위해 필요한 사항 등에 대해 검토한다.

#### 다. 공동주택가격(안) 심사

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

#### 라. 공동주택가격 심의

공동주택가격 심의는 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 심의위원회 구성 및 심의 사항

구 분	시군구 공동주택 가격심의회	시도 공동주택 가격심의회	전국 공동주택 가격심의회
위원장	한국감정원 지사장	한국감정원 시·도 관할지사장	공동위원장 (내부 1명: 한국감정원 공시통계본부장, 외부 1명: 외부 전문가 중 선임)
위 원	지사체, 세무서 공무원 및 외부인사 (감정평가사, 공인중개사 등)	시·도청, 세무서 공무원 및 학계, 전문가 (감정평가사, 공인중개사 등)	행정안전부 및 국세청 공무원, 학계, 전문가 (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 사항등을 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 1,383만호(2020.1.1기준)에 달하는 공동주택의 가격을 조사하는 방대한 업무이므로 관련기관간의 긴밀한 협조가 이루어질 수 있는 조사체계가 요구된다.

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

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

〈그림 7-2-1〉 공동주택가격 조사·산정 체계도



권역본부	권역본부 내 관할지사	
	시·도 관할지사	해당 지사
수도권	서울강남	서울중부, 서울동부, 서울남부
	경기남부	경기동부, 경기중부, 경기북부, 경기서부
	인천	
	춘천	강릉
서남권	대전	천안, 홍성
	청주	충주
	광주	순천
	전주	군산
	제주	
동남권	부산동부	부산서부
	울산	
	창원	진주
	대구	안동, 포항



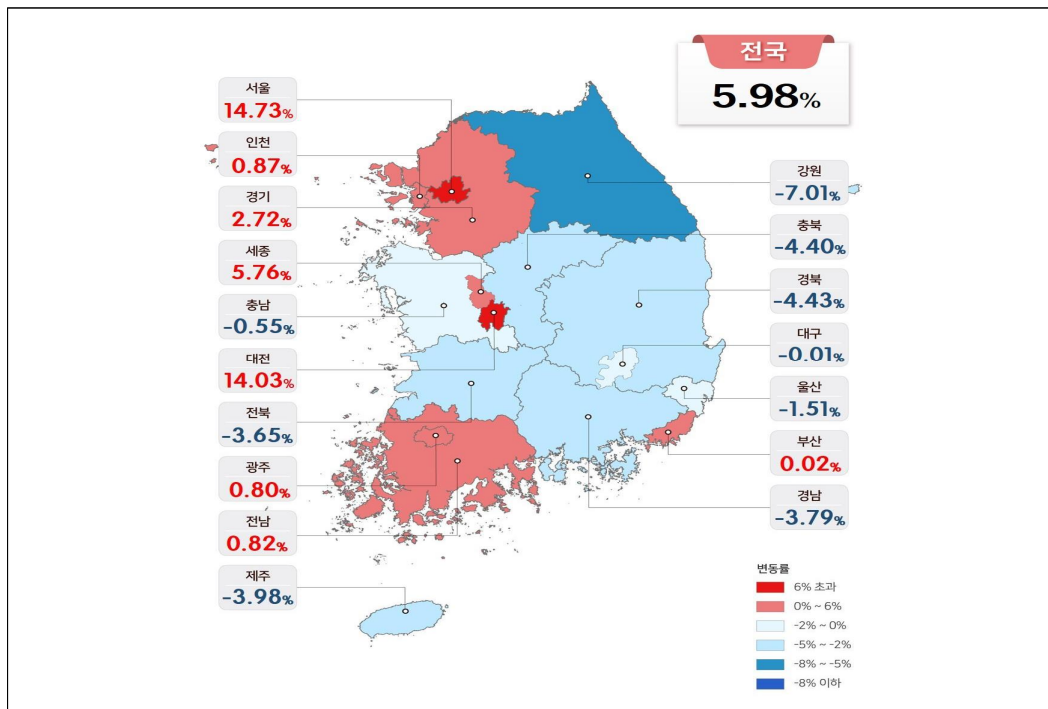
## 제 2 절 | 2020년 공동주택가격 공시 추진실적

### 1. 주요 추진 실적

2020년도 1월 1일 기준 전국 공동주택 13,829,981호에 대한 가격을 2020년 4월 29일 관보를 통해 공시하였으며, 공동주택 공시가격 변동률은 전국 평균 5.98% 상승, 전년도 변동률 5.23% 상승에 비해 상승 폭이 다소 증가하였다.

전년대비 변동률은 수도권 8.81%, 광역시(인천 제외) 1.80%, 도(수도권·광역시 제외) -2.79%로 나타났으며, 시·도별로는 서울(14.73%), 대전(14.03%), 세종(5.76%), 경기(2.72%) 등 8개 시·도는 전년보다 가격이 상승한 반면, 강원(-7.01%), 경북(-4.43%), 충북(-4.40%), 제주(-3.98%) 등 9개 시·도는 하락하였다. 공동주택 공시가격 변동률은 <그림 7-2-2>와 같다.

<그림 7-2-2> 공동주택 공시가격 변동률





시·군·구 별로 보면 상승지역 중에서는 서울 강남구가 최고 상승률(25.53%)을 기록했고, 서울 서초구(22.56%), 서울 송파구(18.41%), 서울 양천구(18.36%), 대전 중구(16.93%) 순이었다.

〈표 7-2-1〉 주요 상위지역 변동사유

서울 강남	25.53%	재건축·리모델링 기대감, 영동대로 복합개발사업 등	
서울 서초	22.56%	잠원동 한신4지구 등 재건축 기대감	
서울 송파	18.41%	재건축 기대감, 잠실 MICE 개발 계획	
서울 양천	18.36%	목동 재건축 기대감	
대전 중	16.93%	신축 단지 외지인 투자수요 증가	

한편, 하락한 시군구 중에서는 경남 사천시(-13.08%)의 하락폭이 가장 컸으며, 강원 원주시(-10.04%), 충남 보령시(-9.49%), 경남 밀양시(-9.06%), 경남 진주시(-8.21%) 순으로 하락한 것으로 나타났다.

〈표 7-2-2〉 주요 하위지역 변동사유

경남 사천	-13.08%	신규 입주물량 증가	
강원 원주	-10.04%	신규 입주물량 증가, 미분양물량 과다	
충남 보령	-9.49%	신규 입주물량 증가, 노후아파트 가격 하락	
경남 밀양	-9.06%	신규 입주물량 증가, 인구 감소 등	
경남 진주	-8.21%	신규 입주물량 증가, 미분양물량 과다	



## 2. 추진일정 및 참여인원

### 가. 추진일정

2020년 공동주택가격은 한국감정원에 공동주택가격의 조사·산정을 의뢰하여 2019년 8월 21일부터 9월 27일까지 교육을 실시하고 2019년 8월 26일부터 2020년 1월 15일까지 공동주택가격을 조사·산정하였다. 조사·산정된 가격은 2020년 4월 27일 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 2020년 4월 29일 공시하였다. 2020년 공동주택가격 조사·산정 추진 일정은 <표 7-2-3>과 같다.

<표 7-2-3> 2020년 공동주택가격 조사·산정 추진일정

2019.7.19.~8.16	추진계획수립	국토교통부
2019.8.19.~8.23	DB구축 및 프로그램 개발	(한국감정원)
2019.8.1~9.20	조사·산정지침 및 업무 요령 작성	국토교통부
2019.8.21.~9.27	조사자 교육	국토교통부·감정원
2019.8.26~2020.1.15	세대별 특성 및 가격조사	(한국감정원)
2020.1.14~1.31	조사·산정가격 검토	(한국감정원)
2020.2.3.~2.14	공동주택가격(안) 심사	국토교통부
2020.2.19.~4.3	공동주택가격(안) 심의	국토교통부
2020.3.19~4.8	공동주택가격(안) 열람 및 의견청취	국토교통부·감정원
2020.4.10~4.22	조사산정보고서 검수	국토교통부
2020.4.27	중앙부동산가격공시위원회 심의	국토교통부
2020.4.29	공동주택가격 결정·공시	국토교통부
2020.4.29~5.29	공동주택가격 열람 및 이의신청	국토교통부
2020.6.15.~6.17	이의신청 검토결과 심사	국토교통부
2020.6.26	공동주택가격 조정·공시	국토교통부



### 나. 참여인원

조사에 참여한 인원은 총괄 실무자를 포함하여 약 520명이며 1인당 평균 조사·산정량은 약 845동으로 전년에 비해 약 61동이 증가하였다.

〈표 7-2-4〉 공동주택가격 조사·산정 참여인원 현황

구 분	2019년	2020년	증감
참 여 인 원(명)	550	520	-30(-5.5%)
1인당 평균 조사·산정 동수(동)	784	845	61(7.8%)

### 3. 소요 예산

2020년 공동주택가격 조사·산정을 위해 편성된 예산은 총 194.7억원으로 2019년에 비해 약 12.1억원 증가하였다. 항목별 예산을 보면 공동주택가격 조사·산정수수료는 수수료는 동일하나 물량 증가를 반영하여 186.2억원, 주택 가격 정보체계 위탁관리비 8억원, 각종 통지문 인쇄 및 우편료로 56백만원이 편성되었다.

연도별 공동주택가격 관련 예산현황은 <표 7-2-5>와 같다.

〈표 7-2-5〉 공동주택가격 관련 예산현황

(단위 : 백만원)

구 분	2019(A)	2020(B)	증감(B-A)
계	18,267	19,477	1,210
○ 조사산정 수수료	17,427	18,621	1,194
○ 우편료 등 공공요금	17	17	-
○ 개별통지문 등 인쇄비	22	39	17
○ 공시가격정보체계 위탁사업비	800	800	-



#### 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, 반상회, 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.

2020년 1월 1일을 기준으로 조사·산정한 전국 약 1,383만호의 공동주택가격(안)에 대하여 3월 19일부터 4월 8일까지 약 21일간 공동주택소유자와 그 밖의 이해관계인이 열람하도록 하였다.

그 결과 전체 약 1,383만호 중 의견 제출은 37,410호(공동주택가격 상향요구는 2,124호, 하향요구는 35,286호)로서 전체 공동주택을 기준으로 약 0.27%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	37,410	2,124	5.68	35,286	94.32
서 울	26,029	483	1.86	25,546	98.14
부 산	486	25	5.14	461	94.86
대 구	70	31	44.29	39	55.71
인 천	192	88	45.83	104	54.17
광 주	27	9	33.33	18	66.67
대 전	1,032	8	0.78	1,024	99.22
울 산	6	1	16.67	5	83.33
세 종	275	3	1.09	272	98.91
경 기	9,062	1,444	15.93	7,618	84.07
강 원	12	1	8.33	11	91.67
충 북	13	4	30.77	9	69.23
충 남	19	6	31.58	13	68.42
전 북	7	4	57.14	3	42.86
전 남	17	7	41.18	10	58.82
경 북	19	3	15.79	16	84.21
경 남	29	6	20.69	23	79.31
제 주	115	1	0.87	114	99.13



### 다. 제출된 의견의 처리

의견제출은 재조사·산정 후 의견제출 검토위원회를 거쳐 처리하였다. 의견제출은 전체 37,410건 중 약 5.68%가 상향조정을 요구하였으며, 상향요구 2,124호 중 130호(6.12%)를 상향조정하였다. 하향요구 35,286호 중 785호(2.22%)를 하향조정하였다. 전체 접수건의 약 97.55%인 36,495호는 기 산정된 공동주택의 가격이 적정한 것으로 판단되어 비조정하였다.(반영률 2.45%)

〈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	37,410	2,124	35,286	915	130	785	2.45
서 울	26,029	483	25,546	421	38	383	1.62
부 산	486	25	461	172	9	163	35.39
대 구	70	31	39	0	0	0	0
인 천	192	88	104	8	4	4	4.17
광 주	27	9	18	0	0	0	0
대 전	1,032	8	1,024	83	1	82	8.04
울 산	6	1	5	2	0	2	33.33
세 종	275	3	272	9	0	9	3.27
경 기	9,062	1,444	7,618	207	75	132	2.28
강 원	12	1	11	0	0	0	0
충 북	13	4	9	0	0	0	0
충 남	19	6	13	3	0	3	15.79
전 북	7	4	3	1	0	1	14.29
전 남	17	7	10	4	3	1	23.53
경 북	19	3	16	2	0	2	10.53
경 남	29	6	23	2	0	2	6.90
제 주	115	1	114	1	0	1	0.87



## 5. 가격공시 및 이의신청

### 가. 공동주택가격의 결정

2020년 1월 1일 공시기준일로 하여 전국의 공동주택 약 1,383만호에 대해 2020년 4월 29일 공동주택가격을 결정·공시하였으며 이의신청분을 반영한 공동주택가격은 6월 26일 조정·공시하였다.

### 나. 이의신청

국민의 사후적인 권리 구제를 위해서 공동주택가격에 이의가 있는 자의 의견을 듣는 절차로서 2020년 4월 29일 결정·공시된 공동주택가격에 대하여 4월 29일부터 5월 29일까지 약 31일간 이의신청기간을 두고 있다. 공동주택가격에 대하여 이의가 있으면 재조사하여 줄 것을 청구할 수 있도록 하고 있다.

공동주택의 0.06%인 8,254호가 이의신청을 접수하였고 이중 실거래가와와의 차이 등을 이유로 94.72%인 7,818호가 하향조정을 요구하였으며, 5.28%인 436호는 상향조정을 요구한 것으로 나타났다. 이의신청 건수가 가장 많았던 지역은 서울로 4,996건(60.53%)의 이의신청이 접수되었고, 그 다음으로는 경기 1,877건(22.74%), 부산 542건(6.57%), 대전 424건(5.14%) 순이었다.



〈표 7-2-8〉 공동주택가격 이의신청 현황

(단위 : 호)

구 분	합 계	상향요구		하향요구	
		호	비율(%)	호	비율(%)
전 국	8,254	436	5.28	7,818	94.72
서 울	4,996	182	3.64	4,814	96.36
부 산	542	34	6.27	508	93.73
대 구	36	11	30.56	25	69.44
인 천	106	35	33.02	71	66.98
광 주	14	1	7.14	13	92.86
대 전	424	9	2.12	415	97.88
울 산	8	0	0.00	8	100.00
세 종	126	0	0.00	126	100.00
경 기	1,877	123	6.55	1,754	93.45
강 원	18	4	22.22	14	77.78
충 북	5	3	60.00	2	40.00
충 남	52	22	42.31	30	57.69
전 북	3	1	33.33	2	66.67
전 남	6	3	50.00	3	50.00
경 북	11	2	18.18	9	81.82
경 남	15	4	26.67	11	73.33
제 주	15	2	13.33	13	86.67



### 다. 제출된 이의신청의 처리

이의신청 건은 재조사·산정 후 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 처리하였다.

이의신청건 중 상향요구 436호에 대해 5호(1.15%)를 상향조정, 하향요구 7,818호에 대하여 8호(0.10%)를 하향조정하였다. 전체 접수건의 99.84%인 8,241호는 기 산정된 공동주택의 가격이 적정한 것으로 판단되어 비조정하였다. (반영률 0.16%)

〈표 7-2-9〉 공동주택가격 이의신청 처리현황

(단위 : 호)

구 분	이의신청 유형			반영내역			반영률(%) (B/A)
	계(A)	상향요구	하향요구	계(B)	상향조정	하향조정	
전 국	8,254	436	7,818	13	5	8	0.16
서 울	4,996	182	4,814	9	2	7	0.18
부 산	542	34	508	1	1	0	0.18
대 구	36	11	25	0	0	0	0
인 천	106	35	71	2	1	1	1.89
광 주	14	1	13	0	0	0	0
대 전	424	9	415	0	0	0	0
울 산	8	0	8	0	0	0	0
세 종	126	0	126	0	0	0	0
경 기	1,877	123	1,754	0	0	0	0
강 원	18	4	14	0	0	0	0
충 북	5	3	2	0	0	0	0
충 남	52	22	30	0	0	0	0
전 북	3	1	2	0	0	0	0
전 남	6	3	3	0	0	0	0
경 북	11	2	9	0	0	0	0
경 남	15	4	11	0	0	0	0
제 주	15	2	13	1	1	0	6.67



# 03 2020년 공동주택가격 공시현황



## 제 1 절 | 공동주택 공시대상 분포현황

### 1. 공동주택 수

2020년 1월 1일 기준 공시대상 공동주택 수는 439,552동 13,829,981호이다. 용도별로는 아파트가 전체의 80.41%인 11,120,324호, 연립주택이 3.71%인 513,663호이며, 다세대주택은 2,195,994호로서 15.88%를 차지하고 있다. 지역별로는 수도권 7,229,146호(52.27%), 광역시 2,814,750호(20.35%), 시·군 지역 3,786,085호(27.38%)의 공동주택이 공시 대상이다.

이중 경기도에 소재하는 공동주택이 3,792,285호로 27.42%이며 서울시 소재 공동주택이 2,527,868호로 18.28%, 부산광역시 소재 공동주택이 1,020,967호로 7.38%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	439,552	13,829,981	150,378	11,120,324	34,239	513,663	254,935	2,195,994
수도권	283,410	7,229,146	72,006	5,282,368	18,271	260,434	193,133	1,686,344
광역시	69,872	2,814,750	31,152	2,453,445	4,538	72,758	34,182	288,547
기 타	86,270	3,786,085	47,220	3,384,511	11,430	180,471	27,620	221,103

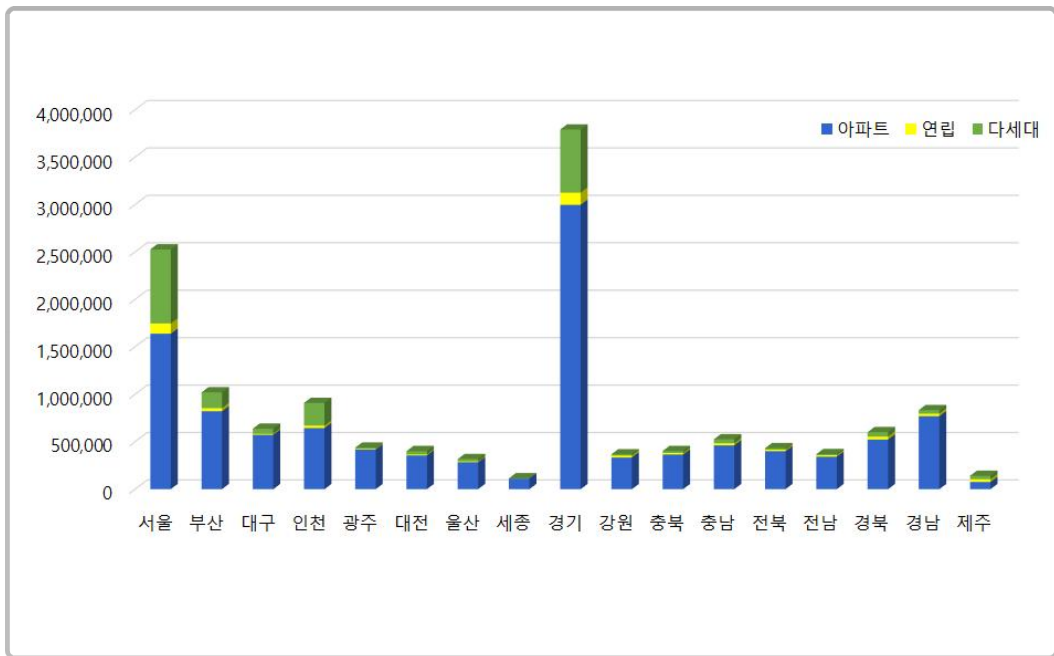
※ 수도권 : 서울·인천·경기, 광역시: 부산·대구·광주·대전·울산, 기타 : 수도권·광역시 외



## 2. 용도별 분포현황

아파트, 연립주택 및 다세대주택의 용도별 분포현황을 보면 총 호수 기준으로 아파트는 경기 26.97%, 서울 14.74%, 부산 7.39%, 경남 6.92%, 인천 5.79%, 연립은 경기 24.73%, 서울 20.89%, 부산 6.38%, 경북 6.04%, 제주 5.75%, 다세대는 서울 35.57%, 경기 30.36%, 인천 10.87%, 부산 7.60%, 대구 2.43%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	439,552	13,829,981	150,378	11,120,324	34,239	513,663	254,935	2,195,994
	100	100	34.21	80.41	7.79	3.71	58.00	15.88
서울	123,770	2,527,868	23,623	1,639,519	8,096	107,297	92,051	781,052
	100	100	19.09	64.86	6.54	4.24	74.37	30.90
부산	31,843	1,020,967	10,993	821,403	2,135	32,745	18,715	166,819
	100	100	34.52	80.45	6.70	3.21	58.77	16.34
대구	14,903	637,082	6,938	572,420	620	11,291	7,345	53,371
	100	100	46.55	89.85	4.16	1.77	49.29	8.38
인천	36,215	908,993	8,320	644,203	1,716	26,135	26,179	238,655
	100	100	22.97	70.87	4.74	2.88	72.29	26.25
광주	6,378	437,845	4,973	419,282	562	9,777	843	8,786
	100	100	77.97	95.76	8.81	2.23	13.22	2.01
대전	9,460	401,259	4,368	356,384	679	9,880	4,413	34,995
	100	100	46.17	88.82	7.18	2.46	46.65	8.72
울산	7,288	317,597	3,880	283,956	542	9,065	2,866	24,576
	100	100	53.24	89.41	7.44	2.85	39.32	7.74
세종	1,891	114,776	1,666	111,649	49	1,498	176	1,629
	100	100	88.10	97.28	2.59	1.31	9.31	1.42
경기	123,425	3,792,285	40,063	2,998,646	8,459	127,002	74,903	666,637
	100	100	32.46	79.07	6.85	3.35	60.69	17.58
강원	7,678	367,180	4,657	333,924	1,290	20,661	1,731	12,595
	100	100	60.65	90.94	16.80	5.63	22.54	3.43
충북	8,297	401,990	4,718	365,510	1,044	15,862	2,535	20,618
	100	100	56.86	90.93	12.58	3.95	30.55	5.13
충남	12,112	525,815	6,008	462,349	1,340	22,132	4,764	41,334
	100	100	49.60	87.93	11.06	4.21	39.33	7.86
전북	7,780	432,265	5,015	400,459	1,095	17,003	1,670	14,803
	100	100	64.46	92.64	14.07	3.93	21.47	3.42
전남	6,951	369,092	4,564	342,857	1,025	15,412	1,362	10,823
	100	100	65.66	92.89	14.75	4.18	19.59	2.93
경북	15,325	601,200	7,606	523,050	1,821	31,039	5,898	47,111
	100	100	49.63	87.00	11.88	5.16	38.49	7.84
경남	17,655	833,144	11,039	768,994	1,833	27,334	4,783	36,816
	100	100	62.53	92.30	10.38	3.28	27.09	4.42
제주	8,581	140,623	1,947	75,719	1,933	29,530	4,701	35,374
	100	100	22.69	53.85	22.53	21.00	54.78	25.16





### 3. 규모별(전용면적) 분포현황

규모별(전용면적) 공동주택 분포현황을 보면 전용면적 60㎡초과~85㎡이하의 공동주택이 41.32%, 50㎡초과~60㎡이하가 22.86%로서 전체 공동주택의 약 64.18%가 이 두 구간에 분포하고 있다.

용도별로 규모별(전용면적) 분포현황을 보면 아파트는 전용면적 60㎡초과~85㎡이하가 44.87%, 50㎡초과~60㎡이하가 23.09%로서 전체 아파트의 약 67.96%가 이 두 구간에 분포한다. 연립주택은 전용면적 60㎡초과~85㎡이하가 40.78%, 50㎡초과~60㎡이하가 24.90%로서 전체 연립주택의 약 65.68%가 이 두 구간에 있다. 다세대주택에서는 전용면적 33㎡초과~50㎡이하가 33.56%로 가장 높은 분포를 보이고 있고, 그 다음으로 높은 분포를 보이는 구간은 60㎡초과~85㎡이하, 50㎡초과~60㎡이하 순이다.

전용면적 50㎡이하의 전체 공동주택 기준에서는 23.37%인데, 아파트는 전체 아파트의 17.31%, 연립주택은 전체 연립주택의 23.93%에 불과한 반면, 다세대주택은 전체의 53.89%나 되어 상대적으로 다세대주택의 호별 전용면적이 작다는 것을 알 수 있다.

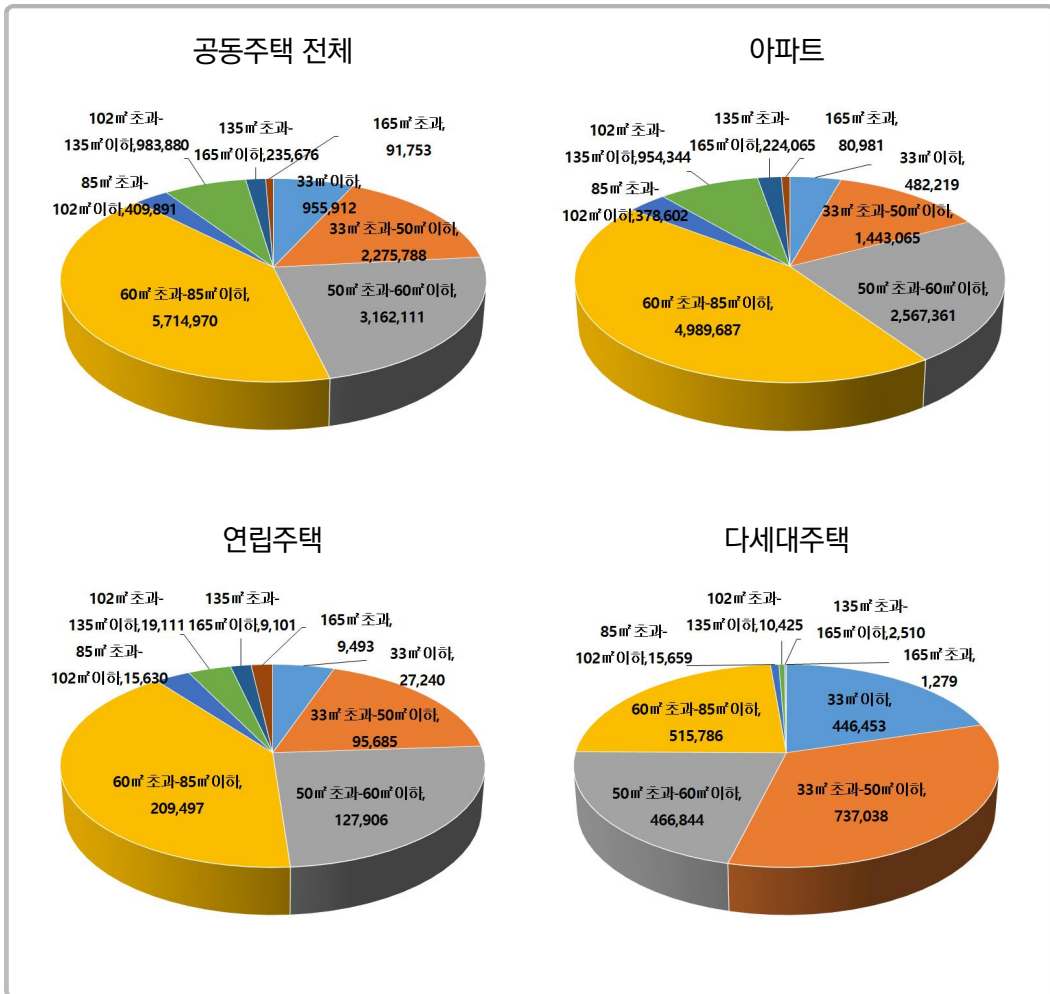
〈표 7-3-3〉 용도별·규모별(전용면적) 분포현황

(단위 : 호, %)

구분	합계	33㎡이하	33㎡초과	50㎡초과	60㎡초과	85㎡초과	102㎡초과	135㎡초과	165㎡초과
전체	13,829,981	955,912	2,275,788	3,162,111	5,714,970	409,891	983,880	235,676	91,753
	100	6.91	16.46	22.86	41.32	2.96	7.11	1.70	0.66
아파트	11,120,324	482,219	1,443,065	2,567,361	4,989,687	378,602	954,344	224,065	80,981
	100	4.34	12.98	23.09	44.87	3.40	8.58	2.01	0.73
연립	513,663	27,240	95,685	127,906	209,497	15,630	19,111	9,101	9,493
	100	5.30	18.63	24.90	40.78	3.04	3.72	1.77	1.85
다세대	2,195,994	446,453	737,038	466,844	515,786	15,659	10,425	2,510	1,279
	100	20.33	33.56	21.26	23.49	0.71	0.47	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	13,829,981	955,912	2,275,788	3,162,111	5,714,970	409,891	983,880	235,676	91,753
	100	6.91	16.46	22.86	41.32	2.96	7.11	1.70	0.66
서울	2,527,868	309,384	465,005	507,354	870,077	64,098	220,066	58,912	32,972
	100	12.24	18.40	20.07	34.42	2.54	8.71	2.33	1.30
부산	1,020,967	111,944	130,816	201,207	435,364	22,942	81,900	26,626	10,168
	100	10.96	12.81	19.71	42.64	2.25	8.02	2.61	1.00
대구	637,082	26,440	66,037	152,558	296,545	12,231	66,250	10,614	6,407
	100	4.15	10.37	23.95	46.55	1.92	10.40	1.67	1.01
인천	908,993	47,983	237,157	206,011	310,672	32,876	58,764	12,895	2,635
	100	5.28	26.09	22.66	34.18	3.62	6.46	1.42	0.29
광주	437,845	30,581	51,492	112,744	193,060	8,586	30,506	8,942	1,934
	100	6.98	11.76	25.75	44.09	1.96	6.97	2.04	0.44
대전	401,259	28,982	56,020	75,866	181,841	18,741	30,215	7,708	1,886
	100	7.22	13.96	18.91	45.32	4.67	7.53	1.92	0.47
울산	317,597	11,929	32,730	67,940	172,066	7,072	19,498	5,548	814
	100	3.76	10.31	21.39	54.18	2.23	6.14	1.75	0.26
세종	114,776	9,379	6,918	26,081	49,005	13,135	9,797	405	56
	100	8.17	6.03	22.72	42.70	11.44	8.54	0.35	0.05
경기	3,792,285	203,845	638,735	861,834	1,552,463	157,428	287,000	65,184	25,796
	100	5.38	16.84	22.73	40.94	4.15	7.57	1.72	0.68
강원	367,180	17,932	72,001	108,914	140,064	7,742	16,283	3,601	643
	100	4.88	19.61	29.66	38.15	2.11	4.43	0.98	0.18
충북	401,990	26,096	77,054	107,853	159,157	6,462	19,791	4,618	959
	100	6.49	19.17	26.83	39.59	1.61	4.92	1.15	0.24
충남	525,815	36,383	101,029	117,003	220,896	13,224	30,244	5,179	1,857
	100	6.92	19.21	22.25	42.01	2.51	5.75	0.98	0.35
전북	432,265	23,813	69,991	126,959	171,281	9,190	24,518	4,970	1,543
	100	5.51	16.19	29.37	39.62	2.13	5.67	1.15	0.36
전남	369,092	15,727	64,473	101,976	166,015	4,164	13,497	2,498	742
	100	4.26	17.47	27.63	44.98	1.13	3.66	0.68	0.20
경북	601,200	22,364	80,567	164,721	290,514	8,172	27,973	5,948	941
	100	3.72	13.40	27.40	48.32	1.36	4.65	0.99	0.16
경남	833,144	18,723	102,956	203,643	431,304	21,014	43,007	10,478	2,019
	100	2.25	12.36	24.44	51.77	2.52	5.16	1.26	0.24
제주	140,623	14,407	22,807	19,447	74,646	2,814	4,571	1,550	381
	100	10.25	16.22	13.83	53.08	2.00	3.25	1.10	0.27



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	11,120,324	482,219	1,443,065	2,567,361	4,989,687	378,602	954,344	224,065	80,981
	100	4.34	12.98	23.09	44.87	3.40	8.58	2.01	0.73
서울	1,639,519	104,843	174,152	327,993	688,850	51,576	209,053	54,840	28,212
	100	6.39	10.62	20.01	42.02	3.15	12.75	3.34	1.72
부산	821,403	46,286	87,025	172,379	377,766	21,625	80,382	26,073	9,867
	100	5.63	10.59	20.99	45.99	2.63	9.79	3.17	1.20
대구	572,420	23,174	56,709	137,308	261,719	11,479	65,534	10,348	6,149
	100	4.05	9.91	23.99	45.72	2.01	11.45	1.81	1.07
인천	644,203	23,885	91,970	146,760	276,010	32,184	58,226	12,698	2,470
	100	3.71	14.28	22.78	42.85	5.00	9.04	1.97	0.38
광주	419,282	24,531	49,084	108,924	187,775	8,378	30,111	8,812	1,667
	100	5.85	11.71	25.98	44.78	2.00	7.18	2.10	0.40
대전	356,384	24,689	41,617	63,749	168,830	18,483	29,983	7,399	1,634
	100	6.93	11.68	17.89	47.37	5.19	8.41	2.08	0.46
울산	283,956	5,555	27,319	63,808	155,374	6,628	19,005	5,474	793
	100	1.96	9.62	22.47	54.72	2.33	6.69	1.93	0.28
세종	111,649	7,917	6,516	25,403	48,440	13,124	9,788	405	56
	100	7.09	5.84	22.75	43.39	11.75	8.77	0.36	0.05
경기	2,998,646	95,976	386,364	647,797	1,355,315	151,183	278,896	61,078	22,037
	100	3.20	12.88	21.60	45.20	5.04	9.30	2.04	0.73
강원	333,924	14,081	63,972	100,724	129,013	6,463	15,685	3,389	597
	100	4.22	19.16	30.16	38.64	1.94	4.70	1.01	0.18
충북	365,510	21,528	69,027	99,078	145,430	5,900	19,264	4,422	861
	100	5.89	18.89	27.11	39.79	1.61	5.27	1.21	0.24
충남	462,349	25,134	87,216	104,067	197,924	11,999	29,304	4,953	1,752
	100	5.44	18.86	22.51	42.81	2.60	6.34	1.07	0.38
전북	400,459	16,821	65,221	119,978	159,683	8,440	24,017	4,791	1,508
	100	4.20	16.29	29.96	39.87	2.11	6.00	1.20	0.38
전남	342,857	12,161	62,022	96,029	153,743	3,094	12,750	2,375	683
	100	3.55	18.09	28.01	44.84	0.90	3.72	0.69	0.20
경북	523,050	15,167	67,099	149,497	250,427	7,092	27,081	5,798	889
	100	2.90	12.83	28.58	47.88	1.36	5.18	1.11	0.17
경남	768,994	13,318	93,133	193,355	395,805	19,597	41,884	10,180	1,722
	100	1.73	12.11	25.14	51.47	2.55	5.45	1.32	0.22
제주	75,719	7,153	14,619	10,512	37,583	1,357	3,381	1,030	84
	100	9.45	19.31	13.88	49.63	1.79	4.47	1.36	0.11



〈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	513,663	27,240	95,685	127,906	209,497	15,630	19,111	9,101	9,493
	100	5.30	18.63	24.90	40.78	3.04	3.72	1.77	1.85
서울	107,297	4,295	17,691	21,753	44,053	6,087	6,318	2,956	4,144
	100	4.00	16.49	20.27	41.06	5.67	5.89	2.75	3.86
부산	32,745	1,219	9,663	7,470	12,534	501	784	359	215
	100	3.72	29.51	22.81	38.28	1.53	2.39	1.10	0.66
대구	11,291	417	2,527	2,696	4,684	195	409	168	195
	100	3.69	22.38	23.88	41.48	1.73	3.62	1.49	1.73
인천	26,135	970	6,425	8,904	8,943	236	367	148	142
	100	3.71	24.58	34.07	34.22	0.90	1.40	0.57	0.54
광주	9,777	1,009	1,324	2,668	4,026	79	319	92	260
	100	10.32	13.54	27.29	41.18	0.81	3.26	0.94	2.66
대전	9,880	795	1,807	2,587	3,947	67	153	288	236
	100	8.05	18.29	26.18	39.95	0.68	1.55	2.91	2.39
울산	9,065	1,177	1,223	1,276	4,749	251	328	50	11
	100	12.98	13.49	14.08	52.39	2.77	3.62	0.55	0.12
세종	1,498	911	88	252	231	8	8	-	-
	100	60.81	5.87	16.82	15.42	0.53	0.53	-	-
경기	127,002	5,354	23,962	35,698	45,981	3,226	5,733	3,555	3,493
	100	4.22	18.87	28.11	36.20	2.54	4.51	2.80	2.75
강원	20,661	1,496	5,529	5,837	6,292	850	457	165	35
	100	7.24	26.76	28.25	30.45	4.11	2.21	0.80	0.17
충북	15,862	719	3,133	5,624	5,619	194	372	145	56
	100	4.53	19.75	35.46	35.42	1.22	2.35	0.91	0.35
충남	22,132	2,128	3,761	5,680	8,875	715	702	169	102
	100	9.62	16.99	25.66	40.10	3.23	3.17	0.76	0.46
전북	17,003	1,281	2,671	4,885	7,231	421	344	149	21
	100	7.53	15.71	28.73	42.53	2.48	2.02	0.88	0.12
전남	15,412	933	1,409	4,437	7,169	735	580	95	54
	100	6.05	9.14	28.79	46.52	4.77	3.76	0.62	0.35
경북	31,039	1,575	6,008	7,448	14,752	520	600	118	18
	100	5.07	19.36	24.00	47.53	1.68	1.93	0.38	0.06
경남	27,334	855	4,724	6,081	13,576	789	806	248	255
	100	3.13	17.28	22.25	49.67	2.89	2.95	0.91	0.93
제주	29,530	2,106	3,740	4,610	16,835	756	831	396	256
	100	7.13	12.67	15.61	57.01	2.56	2.81	1.34	0.87



〈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	2,195,994	446,453	737,038	466,844	515,786	15,659	10,425	2,510	1,279
	100	20.33	33.56	21.26	23.49	0.71	0.47	0.11	0.06
서울	781,052	200,246	273,162	157,608	137,174	6,435	4,695	1,116	616
	100	25.64	34.97	20.18	17.56	0.82	0.60	0.14	0.08
부산	166,819	64,439	34,128	21,358	45,064	816	734	194	86
	100	38.63	20.46	12.80	27.01	0.49	0.44	0.12	0.05
대구	53,371	2,849	6,801	12,554	30,142	557	307	98	63
	100	5.34	12.74	23.52	56.48	1.04	0.58	0.18	0.12
인천	238,655	23,128	138,762	50,347	25,719	456	171	49	23
	100	9.69	58.14	21.10	10.78	0.19	0.07	0.02	0.01
광주	8,786	5,041	1,084	1,152	1,259	129	76	38	7
	100	57.38	12.34	13.11	14.33	1.47	0.87	0.43	0.08
대전	34,995	3,498	12,596	9,530	9,064	191	79	21	16
	100	10.00	35.99	27.23	25.90	0.55	0.23	0.06	0.05
울산	24,576	5,197	4,188	2,856	11,943	193	165	24	10
	100	21.15	17.04	11.62	48.60	0.79	0.67	0.10	0.04
세종	1,629	551	314	426	334	3	1	-	-
	100	33.82	19.28	26.15	20.50	0.18	0.06	-	-
경기	666,637	102,515	228,409	178,339	151,167	3,019	2,371	551	266
	100	15.38	34.26	26.75	22.68	0.45	0.36	0.08	0.04
강원	12,595	2,355	2,500	2,353	4,759	429	141	47	11
	100	18.70	19.85	18.68	37.78	3.41	1.12	0.37	0.09
충북	20,618	3,849	4,894	3,151	8,108	368	155	51	42
	100	18.67	23.74	15.28	39.32	1.78	0.75	0.25	0.20
충남	41,334	9,121	10,052	7,256	14,097	510	238	57	3
	100	22.07	24.32	17.55	34.11	1.23	0.58	0.14	0.01
전북	14,803	5,711	2,099	2,096	4,367	329	157	30	14
	100	38.58	14.18	14.16	29.50	2.22	1.06	0.20	0.09
전남	10,823	2,633	1,042	1,510	5,103	335	167	28	5
	100	24.33	9.63	13.95	47.15	3.10	1.54	0.26	0.05
경북	47,111	5,622	7,460	7,776	25,335	560	292	32	34
	100	11.93	15.83	16.51	53.78	1.19	0.62	0.07	0.07
경남	36,816	4,550	5,099	4,207	21,923	628	317	50	42
	100	12.36	13.85	11.43	59.55	1.71	0.86	0.14	0.11
제주	35,374	5,148	4,448	4,325	20,228	701	359	124	41
	100	14.55	12.57	12.23	57.18	1.98	1.01	0.35	0.12



## 제 2 절 | 공동주택 가격수준

### 1. 최고·최저가격

2020년 1월 1일 기준 전체 공동주택 중 공시가격이 가장 높은 공동주택은 서울시 서초구 서초동 트라움하우스 5차 전용면적 273.64㎡으로 공시가격은 69억9천2백만원이고, 공시가격이 가장 낮은 공동주택은 강원 영월군 영월읍 영흥리 소재 장릉레저타운 17.76㎡으로 공시가격은 257만원으로 조사되었다.

용도별 최고·최저가격 공동주택으로 아파트의 경우 65억6천8백만원이 최고이며 469만원이 최저가격이다. 연립주택은 최고가격이 69억9천2백만원, 최저가격은 315만원이며 다세대주택은 최고가격이 41억9천2백만원, 최저가격은 257만원이다.

〈표 7-3-8〉 공동주택가격 최고·최저현황

(단위 : 천원)

구분		소재지	단지명	공동주택가격
전체	최고	서울 서초구 서초동	트라움하우스 5차	6,992,000
	최저	강원 영월 영월 영흥	장릉레저타운	2,570
아파트	최고	서울 용산구 한남동	한남더힐	6,568,000
	최저	전남 고흥 도화 당오	뉴코아	4,690
연립	최고	서울 서초구 서초동	트라움하우스 5차	6,992,000
	최저	충북 충주 수안보 온천	일신주택	3,150
다세대	최고	서울 강남구 청담동	다세대주택(89-11)	4,192,000
	최저	강원 영월 영월 영흥	장릉레저타운	2,570



〈표 7-3-9〉 공동주택 시·도별 최고·최저가격

(단위 : 천원)

시도	구분	전체	아파트	연립주택	다세대주택
서울	최고	6,992,000	6,568,000	6,992,000	4,192,000
	최저	10,300	32,000	20,700	10,300
부산	최고	5,432,000	5,432,000	694,000	477,000
	최저	5,010	6,600	5,010	5,070
대구	최고	2,800,000	2,800,000	1,635,000	1,037,000
	최저	9,640	16,300	11,300	9,640
인천	최고	2,309,000	2,309,000	417,000	371,000
	최저	8,700	26,100	9,500	8,700
광주	최고	1,233,000	1,233,000	707,000	495,000
	최저	6,510	17,000	13,000	6,510
대전	최고	1,622,000	1,622,000	692,000	572,000
	최저	6,220	16,000	11,500	6,220
울산	최고	843,000	843,000	404,000	421,000
	최저	8,310	11,300	8,310	8,620
세종	최고	910,000	910,000	240,000	244,000
	최저	9,320	12,600	23,300	9,320
경기	최고	3,763,000	3,763,000	2,425,000	942,000
	최저	5,380	13,200	10,200	5,380
강원	최고	753,000	552,000	753,000	312,000
	최저	2,570	5,490	5,290	2,570
충북	최고	714,000	714,000	300,000	273,000
	최저	3,150	7,070	3,150	4,040
충남	최고	944,000	944,000	396,000	326,000
	최저	5,350	5,350	7,000	7,130
전북	최고	675,000	675,000	386,000	298,000
	최저	6,610	6,830	7,780	6,610
전남	최고	896,000	896,000	318,000	287,000
	최저	3,350	4,690	7,000	3,350
경북	최고	499,000	473,000	499,000	290,000
	최저	4,440	6,950	5,710	4,440
경남	최고	777,000	777,000	669,000	634,000
	최저	6,200	13,100	9,300	6,200
제주	최고	3,200,000	657,000	3,200,000	1,410,000
	최저	11,900	20,800	14,300	11,900





## 2. 가격수준별 분포현황

공동주택가격 수준별 분포현황은 5천만원 이하 수준의 공동주택이 11.27%, 5천만원 초과~1억원 이하가 21.62%, 1억원 초과~2억원 이하가 33.87%로서 전체 공동주택 중 2억원 이하는 9,232,056호로 66.75%며, 6억원 초과는 681,752호로 조사되었다.

아파트는 1억원 초과~2억원 이하가 차지하는 비율이 33.83%로 가장 높고, 연립주택은 5천만원 초과~1억원 이하의 비율이 28.31%로 가장 높았고, 다세대주택도 1억원 초과~2억원 이하의 비율이 35.90%로 가장 높게 나타나고 있다.

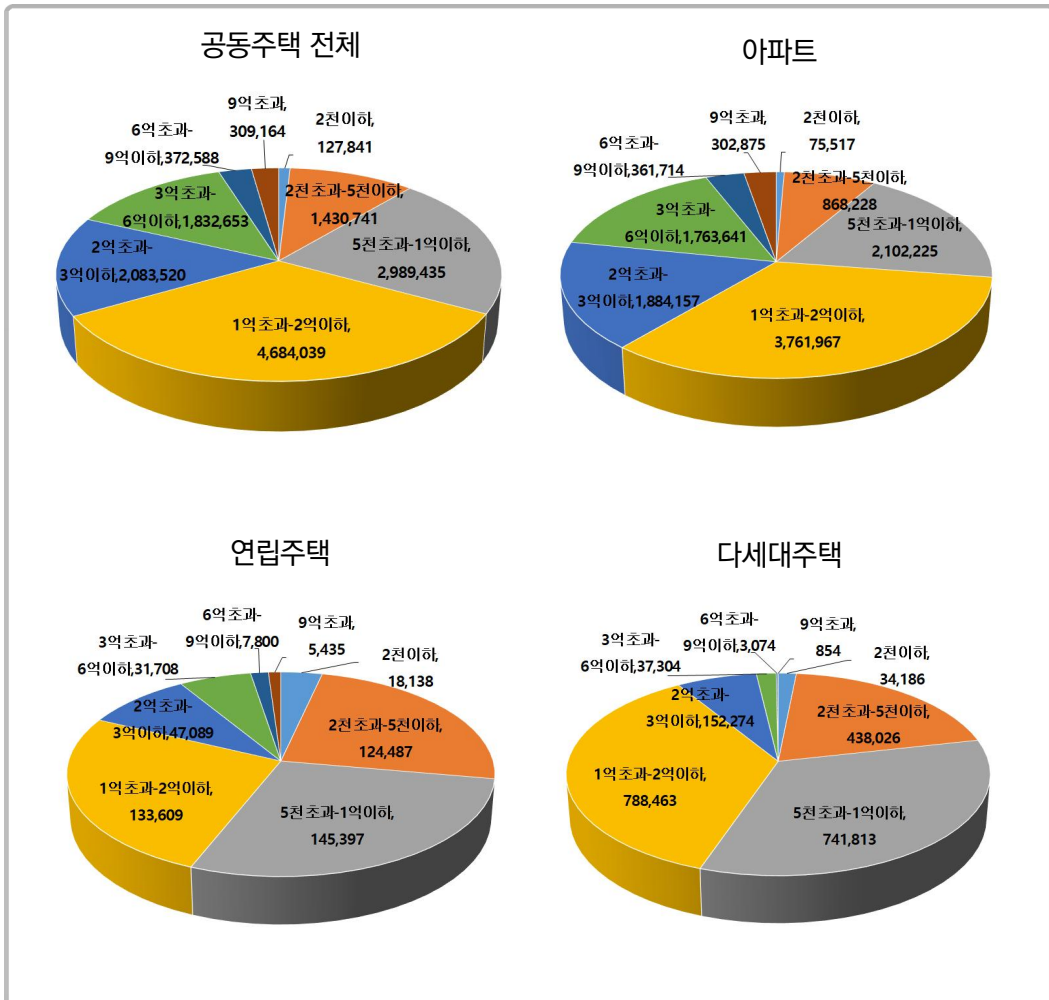
〈표 7-3-10〉 용도별·가격수준별 분포현황

(단위 : 호, %)

구분	전체	2천만 이하	2천만초과 ~5천만이하	5천만초과 ~1억이하	1억초과 ~2억이하	2억초과 ~3억이하	3억초과 ~6억이하	6억초과 ~9억이하	9억 초과
전체	13,829,981	127,841	1,430,741	2,989,435	4,684,039	2,083,520	1,832,653	372,588	309,164
	100	0.92	10.35	21.62	33.87	15.07	13.25	2.69	2.24
아파트	11,120,324	75,517	868,228	2,102,225	3,761,967	1,884,157	1,763,641	361,714	302,875
	100	0.68	7.81	18.90	33.83	16.94	15.86	3.25	2.72
연립 주택	513,663	18,138	124,487	145,397	133,609	47,089	31,708	7,800	5,435
	100	3.53	24.24	28.31	26.01	9.17	6.17	1.52	1.06
다세대 주택	2,195,994	34,186	438,026	741,813	788,463	152,274	37,304	3,074	854
	100	1.56	19.95	33.78	35.90	6.93	1.70	0.14	0.04



〈그림 7-3-3〉 공동주택 가격수준별 분포현황



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

아파트, 연립주택 및 다세대주택의 시·도를 기준으로 가격수준별 분포 현황은 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
전 국	13,829,981	127,841	1,430,741	2,989,435	4,684,039	2,083,520	1,832,653	372,588	309,164
	100	0.92	10.35	21.62	33.87	15.07	13.25	2.69	2.24
서 울	2,527,868	149	12,530	212,739	640,923	404,648	731,101	245,095	280,683
	100	0.01	0.50	8.42	25.35	16.01	28.92	9.70	11.10
부 산	1,020,967	10,234	119,785	225,083	379,726	164,597	110,185	8,445	2,912
	100	1.00	11.73	22.05	37.19	16.12	10.79	0.83	0.29
대 구	637,082	730	34,396	126,547	260,995	130,658	70,584	9,657	3,515
	100	0.11	5.40	19.86	40.97	20.51	11.08	1.52	0.55
인 천	908,993	710	94,272	244,443	337,300	146,213	84,520	1,295	240
	100	0.08	10.37	26.89	37.11	16.09	9.30	0.14	0.03
광 주	437,845	4,518	33,683	123,122	175,346	68,063	31,125	1,621	367
	100	1.03	7.69	28.12	40.05	15.54	7.11	0.37	0.08
대 전	401,259	783	51,596	89,399	137,504	77,299	40,298	3,651	729
	100	0.20	12.86	22.28	34.27	19.26	10.04	0.91	0.18
울 산	317,597	774	31,047	92,847	122,294	55,651	14,930	54	-
	100	0.24	9.78	29.23	38.51	17.52	4.70	0.02	-
세 종	114,776	619	5,328	15,041	21,785	36,448	35,113	417	25
	100	0.54	4.64	13.10	18.98	31.76	30.59	0.36	0.02
경 기	3,792,285	4,480	204,392	664,161	1,354,398	776,352	666,112	101,841	20,549
	100	0.12	5.39	17.51	35.71	20.47	17.56	2.69	0.54
강 원	367,180	13,808	85,575	131,797	123,764	11,561	647	28	-
	100	3.76	23.31	35.89	33.71	3.15	0.18	0.01	-
충 북	401,990	16,801	105,440	131,057	122,518	22,224	3,900	50	-
	100	4.18	26.23	32.60	30.48	5.53	0.97	0.01	-
충 남	525,815	14,311	141,012	142,159	194,064	24,381	9,838	48	2
	100	2.72	26.82	27.04	36.91	4.64	1.87	0.01	0.00
전 북	432,265	22,322	106,722	147,460	121,576	30,414	3,759	12	-
	100	5.16	24.69	34.11	28.13	7.04	0.87	0.00	-
전 남	369,092	10,947	87,002	128,011	119,055	21,565	2,511	1	-
	100	2.97	23.57	34.68	32.26	5.84	0.68	0.00	-
경 북	601,200	23,256	187,779	178,302	188,387	20,252	3,224	-	-
	100	3.87	31.23	29.66	31.34	3.37	0.54	-	-
경 남	833,144	3,263	116,938	298,198	329,500	67,665	17,459	121	-
	100	0.39	14.04	35.79	39.55	8.12	2.10	0.01	-
제 주	140,623	136	13,244	39,069	54,904	25,529	7,347	252	142
	100	0.10	9.42	27.78	39.04	18.15	5.22	0.18	0.10



〈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
전국	11,120,324	75,517	868,228	2,102,225	3,761,967	1,884,157	1,763,641	361,714	302,875
	100	0.68	7.81	18.90	33.83	16.94	15.86	3.25	2.72
서울	1,639,519	-	259	48,201	146,915	249,167	681,375	237,643	275,959
	100	-	0.02	2.94	8.96	15.20	41.56	14.49	16.83
부산	821,403	6,188	40,123	143,862	347,053	163,241	109,588	8,436	2,912
	100	0.75	4.88	17.51	42.25	19.87	13.34	1.03	0.35
대구	572,420	427	24,363	87,568	246,543	130,084	70,342	9,603	3,490
	100	0.07	4.26	15.30	43.07	22.73	12.29	1.68	0.61
인천	644,203	-	13,516	106,569	293,641	144,937	84,005	1,295	240
	100	-	2.10	16.54	45.58	22.50	13.04	0.20	0.04
광주	419,282	1,636	26,861	118,531	173,156	66,631	30,562	1,538	367
	100	0.39	6.41	28.27	41.30	15.89	7.29	0.37	0.09
대전	356,384	26	27,609	73,238	134,196	77,031	39,921	3,634	729
	100	0.01	7.75	20.55	37.65	21.61	11.20	1.02	0.20
울산	283,956	101	19,103	76,939	117,295	55,539	14,925	54	-
	100	0.04	6.73	27.10	41.31	19.56	5.26	0.02	-
세종	111,649	458	3,549	13,983	21,671	36,433	35,113	417	25
	100	0.41	3.18	12.52	19.41	32.63	31.45	0.37	0.02
경기	2,998,646	481	51,071	353,777	1,074,383	749,564	651,495	98,724	19,151
	100	0.02	1.70	11.80	35.83	25.00	21.73	3.29	0.64
강원	333,924	8,520	67,183	124,389	122,006	11,217	609	-	-
	100	2.55	20.12	37.25	36.54	3.36	0.18	-	-
충북	365,510	12,603	84,521	121,701	120,613	22,122	3,900	50	-
	100	3.45	23.12	33.30	33.00	6.05	1.07	0.01	-
충남	462,349	7,729	103,414	126,776	190,582	24,029	9,769	48	2
	100	1.67	22.37	27.42	41.22	5.20	2.11	0.01	0.00
전북	400,459	14,184	91,894	141,873	118,491	30,267	3,738	12	-
	100	3.54	22.95	35.43	29.59	7.56	0.93	0.00	-
전남	342,857	7,976	72,880	121,419	116,676	21,426	2,479	1	-
	100	2.33	21.26	35.41	34.03	6.25	0.72	0.00	-
경북	523,050	14,101	146,362	156,230	183,341	19,965	3,051	-	-
	100	2.70	27.98	29.87	35.05	3.82	0.58	-	-
경남	768,994	1,087	90,296	269,300	324,003	67,034	17,195	79	-
	100	0.14	11.74	35.02	42.13	8.72	2.24	0.01	-
제주	75,719	-	5,224	17,869	31,402	15,470	5,574	180	-
	100	-	6.90	23.60	41.47	20.43	7.36	0.24	-



〈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
전국	513,663	18,138	124,487	145,397	133,609	47,089	31,708	7,800	5,435
	100	3.53	24.24	28.31	26.01	9.17	6.17	1.52	1.06
서울	107,297	25	368	9,669	50,372	22,896	15,582	4,495	3,890
	100	0.02	0.34	9.01	46.95	21.34	14.52	4.19	3.63
부산	32,745	1,337	8,167	15,883	6,122	692	535	9	-
	100	4.08	24.94	48.51	18.70	2.11	1.63	0.03	-
대구	11,291	93	1,510	5,589	3,570	254	208	48	19
	100	0.82	13.37	49.50	31.62	2.25	1.84	0.43	0.17
인천	26,135	41	1,779	11,474	11,304	1,026	511	-	-
	100	0.16	6.81	43.90	43.25	3.93	1.96	-	-
광주	9,777	119	2,942	3,022	1,734	1,416	461	83	-
	100	1.22	30.09	30.91	17.74	14.48	4.72	0.85	-
대전	9,880	146	4,615	3,217	1,335	204	346	17	-
	100	1.48	46.71	32.56	13.51	2.06	3.50	0.17	-
울산	9,065	94	2,385	4,289	2,221	72	4	-	-
	100	1.04	26.31	47.31	24.50	0.79	0.04	-	-
세종	1,498	-	475	948	70	5	-	-	-
	100	-	31.71	63.28	4.67	0.33	-	-	-
경기	127,002	961	19,127	46,161	32,947	11,313	12,080	3,018	1,395
	100	0.76	15.06	36.35	25.94	8.91	9.51	2.38	1.10
강원	20,661	3,401	11,657	4,054	1,158	329	34	28	-
	100	16.46	56.42	19.62	5.60	1.59	0.16	0.14	-
충북	15,862	2,105	10,003	2,700	977	77	-	-	-
	100	13.27	63.06	17.02	6.16	0.49	-	-	-
충남	22,132	1,896	12,413	5,631	1,906	250	36	-	-
	100	8.57	56.09	25.44	8.61	1.13	0.16	-	-
전북	17,003	3,144	8,827	2,687	2,219	105	21	-	-
	100	18.49	51.91	15.80	13.05	0.62	0.12	-	-
전남	15,412	1,427	8,129	4,027	1,692	105	32	-	-
	100	9.26	52.74	26.13	10.98	0.68	0.21	-	-
경북	31,039	2,875	17,317	7,769	2,684	221	173	-	-
	100	9.26	55.79	25.03	8.65	0.71	0.56	-	-
경남	27,334	432	12,575	10,000	3,433	599	254	41	-
	100	1.58	46.00	36.58	12.56	2.19	0.93	0.15	-
제주	29,530	42	2,198	8,277	9,865	7,525	1,431	61	131
	100	0.14	7.44	28.03	33.41	25.48	4.85	0.21	0.44



〈표 7-3-14〉 다세대주택 시·도별·가격수준별 분포현황

(단위 : 호, %)

구분	합계	2천만 이하	2천만초과 ~5천만이하	5천초과 ~1억이하	1억초과 ~2억이하	2억초과 ~3억이하	3억초과 ~6억이하	6억초과 ~9억이하	9억초과
전국	2,195,994	34,186	438,026	741,813	788,463	152,274	37,304	3,074	854
	100	1.56	19.95	33.78	35.90	6.93	1.70	0.14	0.04
서울	781,052	124	11,903	154,869	443,636	132,585	34,144	2,957	834
	100	0.02	1.52	19.83	56.80	16.98	4.37	0.38	0.11
부산	166,819	2,709	71,495	65,338	26,551	664	62	-	-
	100	1.62	42.86	39.17	15.92	0.40	0.04	-	-
대구	53,371	210	8,523	33,390	10,882	320	34	6	6
	100	0.39	15.97	62.56	20.39	0.60	0.06	0.01	0.01
인천	238,655	669	78,977	126,400	32,355	250	4	-	-
	100	0.28	33.09	52.96	13.56	0.10	0.00	-	-
광주	8,786	2,763	3,880	1,569	456	16	102	-	-
	100	31.45	44.16	17.86	5.19	0.18	1.16	-	-
대전	34,995	611	19,372	12,944	1,973	64	31	-	-
	100	1.75	55.36	36.99	5.64	0.18	0.09	-	-
울산	24,576	579	9,559	11,619	2,778	40	1	-	-
	100	2.36	38.90	47.28	11.30	0.16	0.00	-	-
세종	1,629	161	1,304	110	44	10	-	-	-
	100	9.88	80.05	6.75	2.70	0.61	-	-	-
경기	666,637	3,038	134,194	264,223	247,068	15,475	2,537	99	3
	100	0.46	20.13	39.64	37.06	2.32	0.38	0.01	0.00
강원	12,595	1,887	6,735	3,354	600	15	4	-	-
	100	14.98	53.47	26.63	4.76	0.12	0.03	-	-
충북	20,618	2,093	10,916	6,656	928	25	-	-	-
	100	10.15	52.94	32.28	4.50	0.12	-	-	-
충남	41,334	4,686	25,185	9,752	1,576	102	33	-	-
	100	11.34	60.93	23.59	3.81	0.25	0.08	-	-
전북	14,803	4,994	6,001	2,900	866	42	-	-	-
	100	33.74	40.54	19.59	5.85	0.28	-	-	-
전남	10,823	1,544	5,993	2,565	687	34	-	-	-
	100	14.27	55.37	23.70	6.35	0.31	-	-	-
경북	47,111	6,280	24,100	14,303	2,362	66	-	-	-
	100	13.33	51.16	30.36	5.01	0.14	-	-	-
경남	36,816	1,744	14,067	18,898	2,064	32	10	1	-
	100	4.74	38.21	51.33	5.61	0.09	0.03	0.00	-
제주	35,374	94	5,822	12,923	13,637	2,534	342	11	11
	100	0.27	16.46	36.53	38.55	7.16	0.97	0.03	0.03

## 제3절 | 공동주택 공시 감사지적 및 조치현황

### 1. 감사배경 및 지적사항(갤러리아 포레 관련)

한국감정원에서는 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제18조에 따라 국토교통부로부터 매년 공동주택가격 조사·산정 업무를 의뢰받아 수행하고 있으며, 「부동산 가격에 관한 법률」, 「공동주택가격 조사·산정 기준」, 「공동주택가격 조사·산정 업무요령」에 따라 전국 공동주택에 대한 특성 조사, 가격산정, 가격검토, 검증, 심사, 심의, 의견제출, 이의신청 등에 관한 업무를 수행하도록 되어 있다.

따라서, 공동주택가격 조사·산정 업무를 하는 때에는 ① 공동주택의 객관적인 가치에 영향을 미치는 단지별·동별·호별 특성(층, 향, 조망 등)에 따른 가격 차이를 조사가격에 반영하여야 하며, ② 지사 검증 시 검증대상을 상호 비교·검토하여 가격의 적정성 및 균형성 등을 검증하여야 하며, ③ 공동주택가격(안) 열람 및 의견청취 시 타당한 의견은 반영함으로써 공동주택가격 결정·공시 이후 발생할 수 있는 이의신청 및 민원 등을 사전에 해소하여 공동주택의 공신력 및 신뢰성을 제고하여야 한다.

국토교통부의 공동주택 공시에 대한 감사결과, 한국감정원의 갤러리아 포레 등 공시에서 오류가 있었음이 확인되었다. “갤러리아 포레”를 담당해 해당 조사자는 ‘18년까지 반영된 층별 효용 격차를 향후에 재정비할 의도로 동일한 층별 효용비로 수정하였으나 층별 가격차이에 대한 보정률을 정비하지 않았고, 인근 초고층 주상복합아파트 신축공사로 인한 조망·일조권 등에 따른 가격차이도 반영하지 않은 채로 공동주택가격을 산정한 후 퇴사하였고, 후임 담당자에게 이와 같은 사실을 인계하지 않았다. 또한, 후임 담당자는 전산시스템을 통하여 이러한 내용에 대하여 확인이 가능하였으나 반영하지 않아 공동주택 가격이 잘못 산정되었으며,

이로 인해 갤러리아 포레 아파트는 12층부터 최고층까지 평형별로 동



일한 가격으로 산정되었고, 인근 초고층 주상복합아파트 신축으로 인한 조망·일조권 침해에 의한 가격 차이를 전체 세대(2개동 230호)에 반영하지 않았다.

지사 검증과정에서도 공동주택가격 시스템을 통하여 격차율 재검토가 가능하였으나 검증업무를 소홀히 한 채 공동주택가격(안)을 작성하여 열람 및 의견청취가 진행되었으며,

열람 및 의견청취 기간(2019.3.15.~4.4.) 중에 변동률 과다 상승 등 사유에 따른 조정 의견이 3건 제출되었는데도 층별 효용비 및 특성에 관련한 내용을 면밀히 확인하지 않은 채, 해당 공동주택가격(안)이 적정하다고 판단하여 비조정 처리하였다.

공동주택가격을 공시(2019.4.30.)한 이후, 이의신청 기간(2019.4.30.~5.30) 중에 갤러리아 포레 소유자가 제출한 '12층에서 43층까지의 일률적으로 똑같은 공시가격에 대한 층별 공시가격 차등화 요청'의 사유를 비롯 3건의 이의신청이 접수되어서야 전체 세대(2개동 230세대)에 대하여 공시가격을 평균 6.8% 하향조정하였고, 해당 공동주택가격을 조정하는 내용이 포함된 공동주택가격 조정 및 정정공시를 하였다.

## 2. 조치 사항

공동주택 등 부동산 가격공시와 관련하여 '19.12.17일 국토부에서 「부동산 공시가격 신뢰성 제고방안」을 통해 공시가격의 정확성을 높이기 위한 제도 개선 방안을 발표하였으며, '20년 공동주택 공시가격 조사·산정은 제도개선 방안을 적용하여 시행되었다.

### 가. 산정기준 구체화

층별 효용격차, 조망·일조권 등이 객관적으로 반영될 수 있도록, 층별·호별





효용비 산정기준을 구체화하여 산정주체의 재량범위를 최소화할 수 있게 제도개선을 실시하였는 바, 기존에는 향·조망 등 특성조사 기준만 있고 구체적인 효용비 산정기준이 부재하였으나, 개선을 통해 층별 효용등급, 단지별 향·조망·소음·접근성 등 효용비 산정기준을 마련하였다.

또한, 개별 공동주택의 특성이 정확히 반영될 수 있도록, 위치별 효용비 요인을 기존 4개(향, 조망, 소음, 기타)에서 10개(향, 조망, 소음, 정원, 다락방, 면적, 접근성, 양성화, 발코니, 기타)로 자세히 구분하였다.

#### 나. 공시가격 적정성·균형성 강화

'20년 공시에서는 공시가격의 형평성·균형성 확보를 위해 동일 단지 내 시세는 “큰 평형>작은 평형”이나, 공시가격은 “큰 평형<작은 평형”의 역전 현상이 발생하지 않도록 큰 평형 기준, 시세가 9억원 이상이면 큰 평형 현실화율 상향, 9억원 미만이면 작은 평형 현실화율 하향하여 '20년 공동주택 공시에서는 역전현상이 발생하지 않도록 하였다.

#### 다. 검증시스템 강화

공시가격 조사·산정 과정에서 층별 효용격차 미반영·평형간 역전현상 등 미비사항이 자동으로 추출되도록 검증시스템을 강화하여 공시가격이 정확하게 산정될 수 있도록 조치 완료하였다.

또한, 공시가격에 대한 심사체계를 대폭 강화하여 사전에 오류를 방지하고, 공시가격에 대한 적정성을 제고하였고,



〈표 7-3-15〉 심사체계 변경내역

구분	기존	개선
심사기간	2일	5일
심사반	2개반	5개반 (심층심사반 별도구성)
심사대상	2인/지사당	공시가격 조사자 전원

결정·공시 전 의견제출, 결정·공시 후 이의신청에 대한 면밀한 검토를 위하여 이의제기(의견제출, 이의신청)건에 대하여는 외부 감정평가사 등 전문인력을 추가로 투입하여 심사체계도 대폭 강화하였다.

아울러, 공시 관련 한국감정원 내부 위원회의 내실있는 운영을 위해 외부 감정평가사의 참여를 의무화하였으며, 외부 감정평가사 참여횟수도 기존 1회(공동주택가격(안) 심의회)에서 3회(공동주택가격(안) 심의회, 의견제출 검토위원회, 이의신청 검토위원회)로 확대하여, 공시가격의 적정성 및 균형성에 대해 면밀히 심사토록 하였다.

# 제 8 편

## 공시가격 현실화



제1장 공시가격 현실화 개요

제2장 유형별 공시가격 현실화율 변동



# 01 공시가격 현실화 개요



제도 도입시부터 공시가격은 시세에 비해 낮게 책정되어 왔으며, 매년 가격상승분이 제대로 반영되지 못하고 있었다. 「부동산 가격공시에 관한 법률」에서 적정가격을 공시토록 규정하고 있으며 가격공시의 형평성 및 공정성 확보를 위해서는 시세 반영률(현실화율)의 제고가 필요하다.

이에 따라 엄밀한 가격 산정을 통해 시세변동률을 충실히 반영하고 시세와 공시가격간 격차도 지속적으로 축소하여 공시가격의 시세반영 수준을 상향 및 개선하고 있다. 또한, 공시가격의 시세반영과 불균형성 해소를 추진하되, 부동산별 특성, 형평성(현실화율 수준) 등을 종합적으로 고려하여 현실화를 확대해 나가고 있다.



## 02 유형별 공시가격 현실화율 변동



### 제 1 절 | 토지 현실화율 변동

2018년부터 2020년까지 토지 현실화율 변동을 볼 때, 상업용 부동산의 현실화율이 다른 유형의 토지에 비해 높으며, 2018년 대비 2019년의 현실화율 상승폭(3.7%) 또한 가장 컸다. 이는 중심 상업지, 대형 업무용 건물 부지 등 고가토지에 초점을 맞추어 공시지가 현실화율을 조정한 결과로 판단된다.

〈표 8-2-1〉 토지의 현실화율 변동

(단위 : %)

년 도	전 체	주거용	상업용	공업용	농경지	임야
2018년	62.6	62.5	62.8	64.4	60.8	60.5
2019년	64.8	63.7	66.5	65.3	62.0	61.6
2020년	65.5	64.8	67.0	65.9	62.9	62.7

### 제 2 절 | 주택 현실화율 변동

단독주택의 현실화율은 부동산 유형간 형평성 확보를 위해 그간 공동주택에 비해 낮았던 단독주택 현실화율을 점진적으로 개선하고 있다.

〈표 8-2-2〉 단독주택의 현실화율 변동

(단위 : %)

년 도	전 체	~3억	3~6억	6~9억	9~12억	12~15억	15~30억	30억~
2018년	51.8	52.7	52.2	52.4	51.4	50.6	49.2	49.3
2019년	53.0	52.7	52.2	52.4	51.4	50.6	54.2	62.1
2020년	53.6	52.7	52.2	52.4	53.4	53.7	56.0	62.4

공동주택의 현실화율은 불균형성을 개선하기 위해 중저가에 비해서 상대적으로 현실화율이 낮았던 고가 공동주택을 중심으로 일부 제고가 이루어졌다.

〈표 8-2-3〉 공동주택의 현실화율 변동

(단위 : %)

년 도	전 체	~3억	3~6억	6~9억	9~12억	12~15억	15~30억	30억~
2018년	68.2	68.9	68.6	67.0	66.1	65.1	66.6	67.1
2019년	68.1	68.6	68.6	67.2	66.6	66.8	67.4	69.2
2020년	69.0	68.4	68.2	67.1	68.8	69.7	74.6	79.5





자료편

# 통계자료







## 자 료 편

〈표 1〉 시·군·구별 표준지공시지가 가격수준 .....	234
〈표 2〉 시·군·구별 표준주택 가격수준 .....	258
〈표 3〉 2020년도 개별공시지가 조사필지 현황 .....	282
〈표 4〉 2020년도 개별주택 조사호수 현황 .....	283
〈표 5〉 2020년도 시·도별 공동주택가격 총액 현황 .....	284
〈표 6〉 2020년도 시·군·구 부동산가격 공시위원회 심의결과 ...	286
〈표 7〉 2020년 시·도별 공시지가 총액 .....	288
〈표 8〉 2020년 시·도별 단독주택가격 총액 .....	289
〈표 9〉 연도별 공시지가 조사현황 .....	290
〈표 10〉 연도별 공시지가 변동률 현황 .....	292
〈표 11〉 연도별 공동주택가격 변동률 현황(유형별) .....	294
〈표 12〉 연도별 단독주택가격 변동률 현황 .....	296
〈표 13〉 2020년 국민생활환경별 표준지공시지가 변동률 .....	298
〈표 14〉 2020년 개별단독주택가격 관련 현황 .....	299
〈표 15〉 2020년 공동주택 공시가격 경과년수별 변동률 .....	300



〈 표 1 〉 시·군·구별 표준지공시지가 가격수준

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
전 국	199,000,000	230	43,400,000	2,350	199,000,000	5,200
수 도 권	199,000,000	330	43,400,000	21,100	199,000,000	69,500
광 역 시	43,000,000	335	11,300,000	17,500	43,000,000	129,000
기 타	13,200,000	230	6,510,000	2,350	13,200,000	5,200
서울특별시	199,000,000	7,100	43,400,000	43,500	199,000,000	590,000
종 로 구	58,900,000	13,500	28,200,000	224,000	58,900,000	3,010,000
중 구	199,000,000	170,000	25,600,000	170,000	199,000,000	2,950,000
용 산 구	34,900,000	370,000	30,200,000	370,000	34,900,000	6,900,000
성 동 구	26,700,000	290,000	14,200,000	290,000	26,700,000	4,060,000
광 진 구	40,500,000	35,000	26,050,000	448,500	40,500,000	4,435,000
동대문구	22,600,000	139,000	13,600,000	139,000	22,600,000	3,500,000
중 랑 구	11,900,000	39,000	10,200,000	1,950,000	11,900,000	3,380,000
성 북 구	24,000,000	49,000	16,600,000	139,000	24,000,000	2,950,000
강 북 구	16,550,000	28,000	15,200,000	127,000	16,550,000	2,220,000
도 봉 구	12,700,000	7,100	8,400,000	168,000	12,700,000	3,110,000
노 원 구	18,100,000	12,000	13,500,000	645,000	18,100,000	2,650,000
은 평 구	18,200,000	14,500	11,500,000	100,000	18,200,000	2,970,000
서대문구	41,250,000	11,000	31,250,000	43,500	41,250,000	3,675,000
마 포 구	28,300,000	328,000	25,600,000	515,000	28,300,000	4,730,000
양 천 구	16,700,000	70,000	12,100,000	164,000	16,700,000	3,160,000
강 서 구	12,550,000	61,000	10,700,000	93,000	12,550,000	2,860,000



(단위 : 원)

지 역				비도시지역	
공업지역		녹지지역		비도시지역	
최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
16,900,000	1,000	6,940,000	300	3,550,000	230
16,900,000	13,000	6,940,000	1,600	3,440,000	330
3,600,000	7,000	4,290,000	335	515,000	380
1,880,000	1,000	1,400,000	300	3,550,000	230
16,900,000	195,000	6,940,000	7,100	-	-
-	-	1,990,000	13,500	-	-
-	-	2,000,000	2,000,000	-	-
-	-	3,250,000	474,000	-	-
16,900,000	4,300,000	5,200,000	400,000	-	-
-	-	4,065,000	35,000	-	-
-	-	230,000	230,000	-	-
-	-	2,210,000	39,000	-	-
-	-	2,700,000	49,000	-	-
-	-	2,210,000	28,000	-	-
6,080,000	2,450,000	2,800,000	7,100	-	-
-	-	2,880,000	12,000	-	-
-	-	3,470,000	14,500	-	-
-	-	1,940,000	11,000	-	-
-	-	3,630,000	328,000	-	-
3,720,000	3,720,000	2,340,000	70,000	-	-
8,750,000	195,000	3,610,000	61,000	-	-



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	14,000,000	43,500	9,900,000	190,000	14,000,000	3,030,000
금 천 구	11,750,000	25,500	8,190,000	167,000	11,750,000	3,390,000
영 등 포 구	31,500,000	350,000	18,200,000	410,000	31,500,000	3,280,000
동 작 구	27,000,000	145,000	17,500,000	159,000	27,000,000	2,210,000
관 악 구	27,500,000	22,000	14,300,000	150,000	27,500,000	4,420,000
서 초 구	96,000,000	20,500	30,800,000	280,000	96,000,000	6,060,000
강 남 구	91,900,000	88,000	43,400,000	448,000	91,900,000	5,660,000
송 파 구	47,000,000	219,000	20,650,000	690,000	47,000,000	6,540,000
강 동 구	27,200,000	55,000	14,500,000	327,000	27,200,000	590,000
부산광역시	43,000,000	960	11,300,000	37,000	43,000,000	157,000
중 구	40,600,000	24,500	3,290,000	200,000	40,600,000	755,000
서 구	8,890,000	3,600	4,470,000	113,000	8,890,000	890,000
동 구	10,300,000	1,700	3,330,000	102,000	10,300,000	274,000
영 도 구	5,040,000	4,000	3,180,000	127,000	5,040,000	640,000
부 산 진 구	43,000,000	3,500	4,570,000	175,000	43,000,000	610,000
동 래 구	11,300,000	2,150	11,300,000	37,000	9,800,000	1,020,000
남 구	12,400,000	8,800	5,960,000	237,000	12,400,000	1,000,000
북 구	15,100,000	1,450	6,240,000	150,000	15,100,000	960,000
해 운 대 구	15,700,000	3,500	6,160,000	81,500	15,700,000	1,060,000
사 하 구	10,300,000	2,400	4,760,000	158,000	10,300,000	712,000
금 정 구	10,700,000	960	9,950,000	168,000	10,700,000	1,070,000
강 서 구	4,770,000	2,300	3,600,000	103,000	4,770,000	157,000
연 제 구	14,700,000	1,750	4,890,000	144,000	14,700,000	1,350,000



(단위 : 원)

지 역				비도시지역	
공업지역		녹지지역			
최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
7,480,000	580,000	3,700,000	43,500	-	-
7,600,000	1,790,000	1,330,000	25,500	-	-
11,400,000	640,000	680,000	350,000	-	-
-	-	6,430,000	145,000	-	-
-	-	3,870,000	22,000	-	-
-	-	3,810,000	20,500	-	-
-	-	6,800,000	88,000	-	-
-	-	6,940,000	219,000	-	-
-	-	5,330,000	55,000	-	-
3,600,000	33,000	1,880,000	960	480,000	410,000
1,660,000	705,000	370,000	24,500	-	-
2,180,000	494,000	1,880,000	3,600	-	-
1,370,000	905,000	228,000	1,700	-	-
3,110,000	604,000	850,000	4,000	-	-
-	-	650,000	3,500	-	-
570,000	570,000	760,000	2,150	-	-
1,520,000	550,000	940,000	8,800	-	-
-	-	780,000	1,450	-	-
3,600,000	1,000,000	1,380,000	3,500	-	-
2,060,000	195,000	1,460,000	2,400	-	-
2,480,000	860,000	1,070,000	960	-	-
1,190,000	33,000	1,260,000	2,300	480,000	410,000
1,060,000	1,060,000	660,000	1,750	-	-



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
수 영 구	11,000,000	19,000	7,200,000	192,000	11,000,000	1,400,000
사 상 구	17,100,000	4,950	3,810,000	199,000	17,100,000	890,000
기 장 군	4,650,000	1,750	3,980,000	48,500	4,650,000	234,000
대구광역시	38,000,000	335	7,100,000	61,500	38,000,000	195,000
중 구	38,000,000	475,000	7,100,000	610,000	38,000,000	580,000
동 구	5,950,000	730	2,850,000	130,000	5,950,000	405,000
서 구	5,150,000	3,000	3,090,000	196,000	5,150,000	405,000
남 구	4,620,000	1,250	3,080,000	265,000	4,620,000	660,000
북 구	9,650,000	1,150	5,700,000	200,000	9,650,000	380,000
수 성 구	11,050,000	1,050	5,140,000	185,000	11,050,000	810,000
달 서 구	5,400,000	770	4,420,000	280,000	5,400,000	800,000
달 성 군	4,220,000	335	3,250,000	61,500	4,220,000	195,000
인천광역시	12,750,000	330	6,490,000	21,100	12,750,000	104,000
중 구	5,300,000	10,900	3,050,000	650,000	5,300,000	710,000
동 구	3,490,000	71,500	3,220,000	610,000	3,490,000	740,000
미 추 흘 구	7,550,000	15,000	4,850,000	635,000	7,550,000	810,000
연 수 구	5,160,000	13,500	4,500,000	190,000	5,160,000	730,000
남 동 구	10,100,000	11,500	6,490,000	63,000	10,100,000	1,200,000
부 평 구	12,750,000	18,500	4,380,000	390,000	12,750,000	1,290,000
계 양 구	4,050,000	7,000	3,590,000	172,000	4,050,000	1,370,000
서 구	4,470,000	6,500	4,210,000	221,000	4,470,000	500,000
강 화 군	2,670,000	610	2,040,000	21,100	2,670,000	104,000
옹 진 군	893,000	330	-	-	-	-





(단위 : 원)

지 역				비도시지역	
공업지역		녹지지역			
최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
1,720,000	1,200,000	1,040,000	19,000	-	-
2,795,000	905,000	603,000	4,950	-	-
869,000	85,500	1,720,000	1,750	-	-
2,610,000	41,000	4,290,000	335	515,000	380
-	-	1,430,000	475,000	-	-
1,710,000	250,000	2,020,000	810	515,000	730
1,765,000	430,000	1,180,000	3,000	-	-
-	-	735,000	1,250	-	-
2,070,000	310,000	1,045,000	1,150	-	-
-	-	4,290,000	1,050	-	-
2,610,000	640,000	1,240,000	770	-	-
1,400,000	41,000	1,060,000	335	435,000	380
3,180,000	113,000	2,230,000	4,100	893,000	330
1,390,000	420,000	2,230,000	10,900	-	-
1,190,000	555,000	480,000	71,500	-	-
1,760,000	980,000	1,370,000	15,000	-	-
1,290,000	940,000	1,700,000	13,500	-	-
1,960,000	235,000	1,520,000	11,500	-	-
3,180,000	880,000	1,550,000	18,500	-	-
2,290,000	1,110,000	1,820,000	7,000	-	-
1,680,000	490,000	1,430,000	6,500	562,000	16,500
660,000	113,000	1,060,000	6,700	860,000	610
178,000	178,000	4,100	4,100	893,000	330



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
광주광역시	13,200,000	780	5,670,000	31,000	13,200,000	280,000
동 구	13,200,000	1,000	2,550,000	160,000	13,200,000	500,000
서 구	4,570,000	11,000	2,540,000	81,000	4,570,000	460,000
남 구	4,400,000	1,300	4,400,000	72,000	3,290,000	280,000
북 구	5,670,000	900	5,670,000	91,000	4,120,000	400,000
광 산 구	5,260,000	780	2,250,000	31,000	5,260,000	387,000
대전광역시	13,100,000	510	7,800,000	98,000	13,100,000	390,000
동 구	6,350,000	510	2,765,000	171,000	6,350,000	465,000
중 구	13,100,000	1,800	3,045,000	98,000	13,100,000	390,000
서 구	7,800,000	1,550	7,800,000	160,000	6,350,000	720,000
유 성 구	5,130,000	1,850	3,390,000	402,000	5,130,000	507,000
대 덕 구	3,520,000	830	2,830,000	115,000	3,520,000	490,000
울산광역시	12,800,000	460	4,920,000	17,500	12,800,000	129,000
중 구	7,250,000	9,000	2,500,000	21,000	7,250,000	137,000
남 구	12,800,000	7,600	4,920,000	151,000	12,800,000	440,000
동 구	3,030,000	990	3,020,000	378,000	3,030,000	497,000
북 구	3,410,000	900	3,170,000	135,000	3,410,000	776,000
울 주 군	3,930,000	460	2,560,000	17,500	3,930,000	129,000
세종특별자치시	5,450,000	2,250	2,980,000	62,000	5,450,000	338,000
세 종 시	5,450,000	2,250	2,980,000	62,000	5,450,000	338,000
경 기 도	23,700,000	740	8,500,000	34,000	23,700,000	69,500
수원장안구	4,030,000	6,000	4,030,000	917,000	3,960,000	1,090,000
수원권선구	5,860,000	36,000	3,450,000	247,000	5,860,000	320,000



(단위 : 원)

지 역				비도시지역	
공업지역		녹지지역		최 고	최 저
최 고	최 저	최 고	최 저		
950,000	76,000	1,770,000	780	120,000	1,400
-	-	1,430,000	1,000	-	-
950,000	230,000	1,770,000	11,000	-	-
535,000	174,000	903,000	1,300	-	-
360,000	217,000	1,210,000	900	-	-
830,000	76,000	980,000	780	120,000	1,400
3,150,000	7,000	1,450,000	510	326,000	845
1,150,000	290,000	810,000	510	250,000	845
-	-	812,000	1,800	169,000	2,500
342,000	7,000	1,450,000	1,550	326,000	2,300
3,150,000	265,000	1,410,000	1,850	-	-
900,000	98,500	860,000	830	-	-
1,330,000	10,000	1,810,000	710	376,000	460
-	-	1,010,000	9,000	-	-
1,200,000	76,000	903,000	7,600	-	-
491,000	231,000	1,810,000	990	-	-
1,330,000	19,500	1,560,000	900	313,000	1,150
1,040,000	10,000	1,080,000	710	376,000	460
692,500	13,000	1,350,000	3,500	1,480,000	2,250
692,500	13,000	1,350,000	3,500	1,480,000	2,250
4,580,000	13,000	5,050,000	1,600	3,440,000	740
1,300,000	1,160,000	1,320,000	6,000	-	-
1,050,000	720,000	1,740,000	36,000	-	-



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
수원팔달구	14,700,000	64,000	4,000,000	920,000	14,700,000	1,035,000
수원영통구	6,930,000	9,300	5,130,000	602,000	6,930,000	3,170,000
성남수정구	11,500,000	6,800	6,350,000	1,050,000	11,500,000	2,500,000
성남중원구	13,800,000	5,200	8,500,000	1,320,000	13,800,000	2,460,000
성남분당구	23,700,000	5,400	6,200,000	1,570,000	23,700,000	2,330,000
의 정 부 시	10,750,000	2,700	4,250,000	400,000	10,750,000	258,000
안양만안구	15,800,000	16,000	5,770,000	324,000	15,800,000	2,150,000
안양동안구	16,000,000	23,500	5,500,000	890,000	16,000,000	2,300,000
부 천 시	11,180,000	33,500	5,120,000	482,000	11,180,000	902,000
광 명 시	14,900,000	13,500	7,650,000	570,000	14,900,000	283,000
평 택 시	7,450,000	5,000	3,240,000	97,000	7,450,000	89,000
동 두 천 시	5,123,000	2,400	1,720,000	100,000	5,123,000	183,000
안산상록구	4,900,000	9,500	3,110,000	503,000	4,900,000	1,290,000
안산단원구	6,280,000	2,100	5,400,000	104,000	6,280,000	1,060,000
고양덕양구	7,600,000	7,100	5,160,000	140,000	7,600,000	957,000
고양일산동구	7,050,000	27,000	4,310,000	445,000	7,050,000	370,000
고양일산서구	8,230,000	116,000	4,560,000	895,000	8,230,000	1,610,000
과 천 시	9,990,000	12,000	5,850,000	83,000	9,990,000	167,000
구 리 시	9,370,000	3,900	7,800,000	565,000	9,370,000	2,000,000
남 양 주 시	6,870,000	1,000	6,290,000	92,500	6,870,000	300,000
오 산 시	5,990,000	19,500	2,710,000	336,000	5,990,000	604,000
시 흥 시	4,560,000	12,000	3,240,000	470,000	4,560,000	400,000
군 포 시	7,150,000	10,500	6,000,000	145,000	7,150,000	2,070,000



(단위 : 원)

지 역				비도시지역	
공업지역		녹지지역		최 고	최 저
최 고	최 저	최 고	최 저		
-	-	1,860,000	64,000	-	-
2,890,000	1,205,000	2,490,000	9,300	-	-
2,980,000	480,000	5,050,000	6,800	-	-
1,355,000	1,050,000	2,010,000	5,200	-	-
-	-	4,410,000	5,400	-	-
2,480,000	583,000	1,740,000	2,700	-	-
2,860,000	1,150,000	1,930,000	16,000	-	-
3,700,000	1,850,000	2,650,000	23,500	-	-
4,580,000	1,460,000	2,670,000	33,500	-	-
2,210,000	63,000	2,520,000	13,500	-	-
2,260,000	96,000	1,700,000	35,000	1,480,000	5,000
319,000	93,500	857,000	5,900	471,000	2,400
1,840,000	108,000	974,000	9,500	-	-
1,890,000	860,000	1,330,000	2,100	-	-
-	-	3,340,000	7,100	1,820,000	22,000
-	-	2,530,000	31,000	3,440,000	27,000
-	-	2,270,000	135,000	2,650,000	116,000
-	-	4,750,000	12,000	-	-
-	-	2,670,000	3,900	-	-
2,990,000	475,000	3,250,000	1,800	1,140,000	1,000
940,000	420,000	1,820,000	19,500	-	-
1,690,000	221,500	2,155,000	12,000	-	-
3,200,000	1,150,000	1,100,000	10,500	-	-



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 왕 시	5,400,000	6,300	4,650,000	304,000	5,400,000	1,880,000
하 남 시	9,990,000	2,100	7,020,000	856,000	9,990,000	2,790,000
용인처인구	5,940,000	4,200	3,980,000	49,000	5,940,000	69,500
용인기흥구	5,920,000	4,850	5,050,000	513,000	5,920,000	1,430,000
용인수지구	6,700,000	4,900	5,540,000	782,000	6,700,000	2,000,000
파 주 시	5,135,000	3,700	4,400,000	118,000	5,135,000	300,000
이 천 시	6,080,000	2,700	2,350,000	102,300	6,080,000	305,000
안 성 시	4,073,000	1,950	1,880,000	68,000	4,073,000	260,500
김 포 시	5,810,000	6,300	5,810,000	194,000	5,800,000	248,000
화 성 시	7,840,000	8,900	5,130,000	114,000	7,840,000	338,000
광 주 시	6,600,000	1,600	5,090,000	75,000	6,600,000	658,000
양 주 시	4,750,000	2,200	3,020,000	34,000	4,750,000	435,000
포 천 시	5,050,000	740	3,010,000	57,500	5,050,000	136,000
여 주 시	3,835,000	1,810	1,630,000	83,000	3,835,000	128,000
연 천 군	2,260,000	1,500	650,000	55,000	2,260,000	135,000
가 평 군	2,320,000	770	1,165,000	57,000	2,320,000	340,000
양 평 군	5,250,000	1,220	3,500,000	68,000	5,250,000	159,000
강 원 도	10,200,000	233	2,970,000	3,900	10,200,000	21,500
춘 천 시	10,200,000	360	2,800,000	76,000	10,200,000	380,000
원 주 시	10,200,000	780	2,970,000	58,000	10,200,000	74,500
강 릉 시	8,400,000	430	1,450,000	22,000	8,400,000	105,000
동 해 시	2,420,000	250	990,000	20,000	2,420,000	56,000
태 백 시	2,810,000	290	801,500	4,900	2,810,000	41,000



(단위 : 원)

지 역				비도시지역	
공업지역		녹지지역		최 고	최 저
최 고	최 저	최 고	최 저		
4,160,000	1,570,000	3,510,000	6,300	-	-
2,990,000	1,210,000	4,900,000	2,100	-	-
1,320,000	73,000	1,780,000	5,100	823,000	4,200
3,040,000	555,000	3,050,000	4,850	-	-
-	-	3,240,000	4,900	-	-
1,150,000	43,000	1,570,000	9,300	2,775,000	3,700
1,085,000	78,000	1,250,000	4,900	817,000	2,700
507,000	63,000	935,000	3,100	488,000	1,950
1,430,000	94,000	2,135,000	39,000	1,080,000	6,300
1,860,000	146,000	2,570,000	8,900	1,270,000	11,000
890,000	218,000	2,500,000	1,600	2,315,000	2,650
820,000	54,000	1,260,000	2,200	1,110,000	3,000
560,000	19,500	915,000	3,850	1,130,000	740
724,000	52,000	811,000	8,100	847,000	1,810
170,000	13,000	540,000	2,800	454,000	1,500
92,000	92,000	732,000	4,500	890,000	770
1,505,000	48,000	1,670,000	2,850	1,258,000	1,220
921,000	1,000	948,000	300	2,800,000	233
758,000	71,000	813,000	850	435,000	360
490,000	6,400	948,000	2,240	706,000	780
741,000	6,800	567,000	1,250	2,800,000	430
450,000	12,500	380,000	300	330,000	250
146,500	1,000	116,800	590	290,000	290



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
속 초 시	5,583,000	1,350	1,100,000	28,000	5,583,000	237,000
삼 척 시	2,990,000	233	839,000	4,550	2,990,000	64,000
홍 천 군	3,200,000	430	1,690,000	50,000	3,200,000	282,000
횡 성 군	2,140,000	430	1,070,000	40,000	2,140,000	150,000
영 월 군	2,010,000	260	928,000	16,000	2,010,000	21,500
평 창 군	1,720,000	330	982,000	48,000	1,720,000	148,000
정 선 군	2,150,000	325	673,000	3,900	2,150,000	32,000
철 원 군	2,290,000	385	558,000	24,000	2,290,000	77,500
화 천 군	1,360,000	290	530,000	16,500	1,360,000	52,000
양 구 군	1,470,000	390	615,000	12,000	1,470,000	330,000
인 제 군	1,330,000	350	417,000	25,000	1,330,000	40,000
고 성 군	1,240,000	300	498,000	16,000	1,240,000	125,000
양 양 군	1,780,000	470	539,000	68,500	1,780,000	190,000
총 청 북 도	10,600,000	255	2,480,000	9,500	10,600,000	5,200
청주상당구	10,600,000	255	2,080,000	52,000	10,600,000	205,000
청주서원구	3,820,000	2,250	2,480,000	16,500	3,820,000	197,000
청주흥덕구	2,990,000	2,100	2,390,000	49,000	2,990,000	33,000
청주청원구	2,525,000	1,100	1,950,000	46,500	2,525,000	300,000
충 주 시	4,750,000	490	2,340,000	24,000	4,750,000	5,200
제 천 시	6,400,000	340	1,520,000	28,000	6,400,000	72,000
보 은 군	1,820,000	320	655,000	9,500	1,820,000	37,500
옥 천 군	2,600,000	320	717,500	23,500	2,600,000	95,000





(단위 : 원)

지 역				비도시지역	
공업지역		녹지지역		최 고	최 저
최 고	최 저	최 고	최 저		
921,000	48,000	612,000	2,700	556,000	1,350
585,000	3,860	489,000	540	212,000	233
128,000	53,000	438,000	1,250	343,000	430
193,000	42,000	311,000	4,700	365,000	430
315,000	14,500	251,000	470	157,000	260
-	-	220,000	1,800	610,000	330
327,000	24,000	470,000	560	680,000	325
95,000	37,500	136,000	1,200	210,000	385
102,000	102,000	62,000	490	150,000	290
105,000	99,000	96,000	1,900	254,000	390
169,000	56,000	153,000	460	265,000	350
470,000	148,000	320,000	5,250	480,000	300
544,000	544,000	90,000	4,800	925,000	470
1,495,000	3,100	920,000	620	1,190,000	255
-	-	623,500	990	484,000	255
245,000	245,000	920,000	2,250	680,000	2,550
1,495,000	12,500	660,000	3,300	1,190,000	2,100
560,000	8,500	700,000	1,100	890,000	1,400
384,000	4,900	508,000	1,520	524,000	490
455,000	7,800	521,000	1,750	355,000	340
149,000	3,680	141,000	1,500	250,000	320
161,000	26,500	305,000	620	870,000	320



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
영 동 군	2,430,000	280	1,050,000	29,000	2,430,000	47,000
증 평 군	2,430,000	1,000	1,045,000	126,000	2,430,000	238,000
진 천 군	2,140,000	600	1,480,000	108,000	2,140,000	275,000
괴 산 군	1,700,000	405	1,205,000	38,000	1,700,000	120,000
음 성 군	2,810,000	730	1,910,000	37,000	2,810,000	25,000
단 양 군	1,280,000	350	488,000	21,500	1,280,000	38,000
총 청 남 도	10,300,000	370	2,840,000	16,500	10,300,000	40,000
천안동남구	10,300,000	800	2,840,000	26,000	10,300,000	235,000
천안서북구	4,650,000	2,650	2,680,000	116,000	4,650,000	552,000
공 주 시	2,850,000	975	2,610,000	48,000	2,850,000	145,000
보 령 시	3,550,000	650	2,480,000	47,500	2,800,000	244,000
아 산 시	4,420,000	1,470	2,140,000	29,100	4,420,000	95,000
서 산 시	3,700,000	1,290	2,350,000	54,000	3,700,000	99,000
논 산 시	4,000,000	400	1,660,000	28,500	4,000,000	40,000
계 룡 시	1,290,000	1,300	1,060,000	109,000	1,290,000	695,000
당 진 시	3,380,000	3,400	2,175,000	64,000	3,380,000	164,000
금 산 군	2,060,000	400	2,060,000	50,000	2,050,000	134,000
부 여 군	2,550,000	800	885,000	23,000	2,550,000	95,000
서 천 군	1,510,000	1,350	1,440,000	16,500	1,510,000	49,000
청 양 군	1,580,000	370	825,000	85,000	1,580,000	450,000
홍 성 군	2,850,000	750	1,400,000	19,000	2,850,000	88,000
예 산 군	1,330,000	605	1,060,000	60,000	1,330,000	145,000
태 안 군	2,085,000	990	1,315,000	55,000	2,085,000	100,000



(단위 : 원)

지 역				비도시지역	
공업지역		녹지지역		최 고	최 저
최 고	최 저	최 고	최 저		
92,000	8,000	385,000	680	234,000	280
178,000	70,000	272,000	7,400	188,000	1,000
490,000	45,000	450,500	6,800	330,500	600
172,500	51,000	282,500	2,360	318,000	405
295,000	6,500	312,000	6,050	560,000	730
167,000	3,100	800,000	630	238,000	350
692,000	9,200	1,210,000	1,200	3,550,000	370
440,000	28,500	1,210,000	6,100	1,040,000	800
620,000	34,500	920,000	3,950	700,000	2,650
176,000	11,000	612,500	3,000	1,160,000	975
235,000	9,200	509,000	2,350	3,550,000	650
682,000	30,500	630,000	2,950	725,000	1,470
552,000	17,500	709,000	3,500	610,000	1,290
250,000	16,500	683,000	3,300	486,000	400
335,000	180,000	620,000	1,300	1,900	1,900
692,000	97,000	683,500	10,000	1,210,000	3,400
640,000	153,000	890,000	1,200	400,000	400
175,000	52,000	440,000	2,600	310,000	800
681,000	47,000	447,000	2,600	628,000	1,350
119,000	119,000	309,000	6,700	197,000	370
282,500	36,000	513,000	3,650	780,000	750
284,500	77,500	510,000	2,550	550,000	605
180,000	27,500	294,000	6,900	1,500,000	990



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 라 북 도	7,050,000	270	6,510,000	7,200	7,050,000	21,000
전주완산구	7,050,000	800	6,510,000	36,000	7,050,000	316,000
전주덕진구	5,150,000	1,400	4,700,000	69,000	5,150,000	261,500
군 산 시	2,550,000	3,050	1,825,000	20,000	2,550,000	46,500
익 산 시	4,460,000	965	2,740,000	13,000	4,460,000	31,100
정 읍 시	2,570,000	330	985,000	9,900	2,570,000	22,000
남 원 시	2,415,000	270	1,170,000	12,000	2,415,000	51,000
김 제 시	1,910,000	670	700,400	7,200	1,910,000	44,000
완 주 군	2,560,000	320	1,180,000	33,500	2,560,000	158,000
진 안 군	1,850,000	407	400,000	18,500	1,850,000	160,000
무 주 군	1,075,000	350	751,000	25,000	1,075,000	64,000
장 수 군	855,000	330	279,000	37,500	855,000	124,000
임 실 군	838,000	390	470,000	25,000	838,000	37,000
순 창 군	1,125,000	280	414,000	43,500	1,125,000	135,500
고 창 군	1,390,000	410	775,500	9,400	1,390,000	21,000
부 안 군	1,855,000	630	1,415,000	12,100	1,855,000	27,500
전 라 남 도	4,240,000	235	2,020,000	2,350	4,240,000	22,000
목 포 시	3,800,000	2,600	1,630,000	70,000	3,800,000	152,000
여 수 시	4,240,000	460	1,990,000	8,450	4,240,000	124,000
순 천 시	3,910,000	320	2,020,000	6,950	3,910,000	32,000
나 주 시	2,480,000	470	1,765,000	9,000	2,480,000	51,000
광 양 시	3,205,000	490	2,020,000	5,200	3,205,000	43,000
담 양 군	1,575,000	290	980,000	12,000	1,575,000	242,000



(단위 : 원)

지 역				비도시지역	
공업지역		녹지지역		최 고	최 저
최 고	최 저	최 고	최 저		
1,180,000	5,300	1,290,000	430	1,340,000	270
1,080,000	112,000	1,290,000	800	-	-
1,180,000	63,000	710,000	1,400	171,000	16,000
740,000	29,000	923,000	7,200	650,000	3,050
570,000	15,800	942,000	2,450	360,000	965
115,000	9,300	300,000	1,500	400,000	330
54,000	8,850	522,000	440	295,000	270
157,000	20,000	366,000	720	273,000	670
332,000	36,000	391,000	430	847,000	320
250,000	92,500	105,000	1,400	290,000	407
121,000	113,000	216,000	1,100	630,000	350
61,000	35,000	108,000	800	258,000	330
53,000	23,000	225,000	1,800	324,000	390
-	-	89,000	1,200	295,000	280
33,500	5,300	334,500	820	322,000	410
83,000	18,500	460,000	2,250	1,340,000	630
1,880,000	3,300	606,500	340	784,000	235
1,880,000	75,000	429,000	2,600	-	-
1,800,000	12,500	606,500	700	547,000	460
296,000	33,500	510,000	400	348,000	320
347,000	47,500	360,000	510	389,000	470
741,000	10,000	330,000	950	690,000	490
145,000	84,000	476,000	340	475,000	290



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
곡 성 군	1,260,000	280	465,000	18,500	1,260,000	77,000
구 례 군	1,220,000	255	488,000	23,000	1,220,000	43,500
고 흥 군	1,800,000	380	795,000	2,350	1,800,000	23,500
보 성 군	1,470,000	330	525,000	13,000	1,470,000	53,000
화 순 군	2,500,000	340	2,000,000	5,500	2,500,000	46,500
장 흥 군	1,700,000	360	760,000	8,800	1,700,000	55,000
강 진 군	1,700,000	360	588,000	4,300	1,700,000	35,000
해 남 군	3,100,000	310	1,330,000	8,600	3,100,000	22,000
영 암 군	1,750,000	275	528,000	14,500	1,750,000	36,500
무 안 군	2,285,000	520	1,220,000	20,000	2,285,000	56,500
함 평 군	1,370,000	320	628,000	10,500	1,370,000	48,000
영 광 군	2,620,000	310	597,000	7,500	2,620,000	25,500
장 성 군	1,730,000	370	496,000	17,500	1,730,000	61,500
완 도 군	1,260,000	235	690,000	5,460	1,260,000	32,000
진 도 군	1,300,000	270	758,000	5,400	1,300,000	34,000
신 안 군	725,000	320	186,000	25,500	337,000	77,500
경 상 북 도	13,200,000	230	4,350,000	5,700	13,200,000	36,500
포 향 남 구	2,400,000	480	2,100,000	7,400	2,400,000	69,500
포 향 북 구	13,200,000	290	2,400,000	54,500	13,200,000	163,000
경 주 시	7,570,000	360	2,350,000	37,500	7,570,000	129,000
김 천 시	3,900,000	260	2,160,000	5,700	3,900,000	86,000
안 동 시	6,310,000	245	1,960,000	5,900	6,310,000	43,000
구 미 시	7,100,000	320	2,230,000	17,400	7,100,000	86,000



(단위 : 원)

지 역				비도시지역	
공업지역		녹지지역		최 고	최 저
최 고	최 저	최 고	최 저		
25,000	11,000	140,000	640	290,000	280
94,000	17,000	98,000	1,700	245,000	255
73,000	7,400	91,000	1,000	499,000	380
48,000	48,000	165,000	730	784,000	330
97,000	7,800	600,000	430	230,000	340
120,000	3,300	135,000	677	488,000	360
261,500	19,000	212,000	650	83,000	360
194,000	8,350	271,000	580	334,000	310
475,000	9,400	385,000	2,500	401,000	275
27,000	27,000	413,000	1,800	250,000	520
620,000	7,000	65,000	1,050	189,000	320
161,000	16,000	173,000	630	264,000	310
313,000	8,700	233,000	540	317,000	370
87,000	4,300	91,000	440	285,000	235
301,000	13,500	116,000	410	100,000	270
32,000	8,100	111,000	1,300	725,000	320
1,334,000	1,300	1,300,000	370	1,500,000	230
622,000	2,800	799,000	740	517,000	480
680,000	37,500	623,000	660	579,000	290
530,000	1,300	1,300,000	370	580,000	360
484,000	18,600	656,000	620	378,600	260
710,000	2,700	697,000	570	735,000	245
1,334,000	7,900	860,000	1,100	870,000	320



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
영 주 시	4,600,000	380	993,000	26,000	4,600,000	64,000
영 천 시	4,950,000	270	1,270,000	68,500	4,950,000	163,000
상 주 시	3,565,000	330	1,565,000	7,950	3,565,000	88,000
문 경 시	2,560,000	340	1,190,000	13,500	2,560,000	92,500
경 산 시	7,300,000	420	4,350,000	48,000	7,300,000	125,000
군 위 군	1,220,000	330	840,000	78,000	1,220,000	290,000
의 성 군	1,810,000	260	609,000	19,000	1,810,000	163,000
청 송 군	1,330,000	260	524,000	45,000	1,330,000	141,000
영 양 군	1,010,000	280	565,000	19,000	1,010,000	36,500
영 덕 군	2,150,000	300	1,375,000	31,000	2,150,000	96,000
청 도 군	2,040,000	230	1,260,000	69,000	2,040,000	134,000
고 령 군	2,090,000	335	1,045,000	78,000	2,090,000	283,000
성 주 군	2,675,000	330	1,130,000	53,500	2,675,000	280,000
칠 곡 군	2,830,000	470	1,880,000	15,500	2,830,000	159,000
예 천 군	2,510,000	265	1,310,000	12,900	2,510,000	79,300
봉 화 군	1,310,000	320	385,000	24,000	1,310,000	116,000
울 진 군	2,480,000	260	1,040,000	9,800	2,480,000	76,000
울 릉 군	4,550,000	490	3,150,000	72,000	4,550,000	215,000
경 상 남 도	6,180,000	240	3,350,000	7,500	6,180,000	19,000
창 원 의 창 구	5,820,000	1,200	2,860,000	34,000	5,820,000	381,000
창 원 성 산 구	6,180,000	810	3,350,000	239,000	6,180,000	1,210,000
창 원 마 산 합 포 구	4,830,000	800	2,990,000	42,500	4,830,000	508,000
창 원 마 산 회 원 구	4,450,000	915	2,180,000	16,000	4,450,000	385,000





(단위 : 원)

지 역				비도시지역	
공업지역		녹지지역		최 고	최 저
최 고	최 저	최 고	최 저		
145,000	5,200	470,000	750	276,000	380
302,000	5,300	505,000	1,100	510,000	270
235,000	17,000	400,000	855	275,000	330
164,000	20,000	250,000	760	840,000	340
836,000	5,900	1,140,000	515	860,000	420
-	-	173,000	1,200	414,000	330
118,000	25,000	355,000	800	342,000	260
125,500	42,000	82,500	580	460,000	260
52,500	50,000	61,000	550	180,000	280
1,235,000	82,000	353,000	1,300	573,000	300
129,000	84,000	780,000	790	813,000	230
230,000	5,600	328,000	1,500	560,000	335
218,000	48,000	177,000	1,900	645,000	330
640,000	106,000	610,000	1,150	730,000	470
165,000	57,000	245,000	1,200	500,000	265
71,000	10,000	479,000	620	190,000	320
427,000	7,700	282,000	700	410,000	260
450,000	250,000	250,000	785	1,500,000	490
1,550,000	1,950	965,000	330	1,155,000	240
1,080,000	104,000	640,000	1,200	500,000	1,200
1,430,000	38,000	932,000	810	-	-
1,480,000	88,000	585,000	920	424,000	800
1,250,000	70,500	670,000	915	385,000	940



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
창원진해구	3,280,000	1,750	2,210,000	71,000	3,280,000	280,000
진 주 시	6,145,000	410	2,380,000	7,500	6,145,000	131,000
통 영 시	5,560,000	360	2,500,000	47,000	5,560,000	130,000
사 천 시	2,610,000	420	1,750,000	17,000	2,610,000	19,000
김 해 시	3,660,000	600	2,300,000	43,000	3,660,000	250,000
밀 양 시	2,790,000	330	1,360,000	20,000	2,790,000	186,000
거 제 시	5,000,000	800	3,250,000	25,000	5,000,000	69,000
양 산 시	3,430,000	330	3,110,000	16,500	3,430,000	267,000
의 령 군	1,740,000	270	1,120,000	29,500	1,740,000	147,000
함 안 군	2,870,000	310	1,910,000	43,000	2,870,000	72,000
창 녕 군	1,710,000	430	1,580,000	15,000	1,710,000	69,000
고 성 군	1,990,000	305	1,790,000	72,000	1,990,000	301,000
남 해 군	2,535,000	290	1,515,000	68,500	2,535,000	283,000
하 동 군	1,650,000	280	1,130,000	26,500	1,650,000	63,000
산 청 군	1,550,000	240	1,100,000	62,000	1,550,000	150,000
함 양 군	1,920,000	380	880,000	21,000	1,920,000	72,000
거 창 군	3,080,000	300	1,810,000	25,200	3,080,000	120,500
합 천 군	2,060,000	300	1,300,000	19,500	2,060,000	95,000
제 주 도	6,800,000	600	3,750,000	31,000	6,800,000	145,000
제 주 시	6,800,000	600	3,750,000	34,500	6,800,000	145,000
서 귀 포 시	4,300,000	1,550	1,630,000	31,000	4,300,000	226,000



(단위 : 원)

지 역				비도시지역	
공업지역		녹지지역		최 고	최 저
최 고	최 저	최 고	최 저		
1,550,000	8,400	800,000	1,750	-	-
1,260,000	12,000	965,000	610	548,000	410
725,000	6,350	571,000	920	594,000	360
1,390,000	1,950	600,000	840	660,000	420
1,190,000	13,000	920,000	830	740,000	600
298,000	21,000	386,000	620	713,000	330
1,010,000	9,500	835,000	1,150	1,003,000	800
983,000	13,000	645,000	330	398,000	370
215,000	2,000	235,000	790	194,000	270
412,000	3,600	651,000	1,000	550,000	310
241,000	28,000	271,500	500	900,000	430
226,000	4,850	190,000	1,900	631,000	305
-	-	254,000	650	850,000	290
190,000	8,600	257,000	2,800	1,155,000	280
195,000	21,500	347,000	2,700	654,200	240
125,000	40,000	190,000	1,150	381,500	380
112,500	28,500	396,000	510	290,000	300
-	-	210,000	550	342,000	300
830,000	48,000	1,400,000	3,000	1,140,000	600
791,500	48,000	1,400,000	4,000	1,140,000	600
830,000	170,000	1,235,000	3,000	864,000	1,550



〈 표 2 〉 시·군·구별 표준주택 가격수준

구 분	전 체		도		시	
	최 고	최 저	주 거 지 역		상 업 지 역	
			최 고	최 저	최 고	최 저
전 국	27,710,000,000	1,460,000	27,710,000,000	2,410,000	2,842,000,000	2,620,000
수 도 권	27,710,000,000	4,890,000	27,710,000,000	8,680,000	2,426,000,000	6,920,000
광 역 시	2,062,000,000	3,550,000	2,062,000,000	3,550,000	1,903,000,000	7,300,000
기 타	6,056,000,000	1,460,000	2,428,000,000	2,410,000	2,842,000,000	2,620,000
서울특별시	27,710,000,000	29,600,000	27,710,000,000	29,600,000	2,426,000,000	43,300,000
종 로 구	7,995,000,000	48,200,000	7,995,000,000	48,200,000	2,426,000,000	49,500,000
중 구	4,858,000,000	47,700,000	4,858,000,000	47,700,000	850,000,000	55,700,000
용 산 구	27,710,000,000	37,700,000	27,710,000,000	37,700,000	795,000,000	43,300,000
성 동 구	3,109,000,000	64,900,000	3,109,000,000	64,900,000	740,000,000	156,000,000
광 진 구	2,200,000,000	113,000,000	2,200,000,000	113,000,000	1,307,000,000	347,000,000
동대문구	1,807,000,000	29,600,000	1,807,000,000	29,600,000	1,333,000,000	70,100,000
중 랑 구	1,304,000,000	69,500,000	1,172,000,000	69,500,000	1,304,000,000	103,000,000
성 북 구	13,320,000,000	50,400,000	13,320,000,000	50,400,000	926,000,000	136,000,000
강 북 구	1,498,000,000	30,300,000	1,498,000,000	30,300,000	856,000,000	142,000,000
도 봉 구	902,000,000	61,400,000	855,000,000	61,400,000	902,000,000	218,000,000
노 원 구	1,389,000,000	66,800,000	1,389,000,000	66,800,000	321,000,000	214,000,000
은 평 구	1,791,000,000	85,300,000	1,791,000,000	106,000,000	1,029,000,000	140,000,000
서대문구	3,409,000,000	57,200,000	3,409,000,000	57,200,000	1,559,000,000	133,000,000
마 포 구	5,687,000,000	48,100,000	5,687,000,000	48,100,000	2,294,000,000	246,000,000
양 천 구	1,820,000,000	64,900,000	1,820,000,000	64,900,000	754,000,000	224,000,000
강 서 구	2,074,000,000	131,000,000	2,074,000,000	131,000,000	1,160,000,000	144,000,000



(단위 : 원)

지 역				비 도시 지역	
공 업 지 역		녹 지 지 역			
최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
1,635,000,000	3,750,000	6,056,000,000	2,590,000	1,704,000,000	1,460,000
1,635,000,000	8,430,000	5,918,000,000	7,950,000	1,704,000,000	4,890,000
801,000,000	9,450,000	1,362,000,000	7,280,000	404,000,000	9,010,000
913,000,000	3,750,000	6,056,000,000	2,590,000	1,318,000,000	1,460,000
1,635,000,000	69,900,000	5,918,000,000	70,600,000	-	-
-	-	792,000,000	83,900,000	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
1,453,000,000	107,000,000	-	-	-	-
-	-	1,393,000,000	230,000,000	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	848,000,000	390,000,000	-	-
-	-	554,000,000	177,000,000	-	-
-	-	688,000,000	118,000,000	-	-
778,000,000	134,000,000	410,000,000	213,000,000	-	-
-	-	685,000,000	213,000,000	-	-
-	-	820,000,000	85,300,000	-	-
-	-	388,000,000	110,000,000	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	70,600,000	70,600,000	-	-
1,635,000,000	207,000,000	526,000,000	277,000,000	-	-



구 분	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	1,955,000,000	77,900,000	1,955,000,000	77,900,000	978,000,000	223,000,000
금 천 구	1,221,000,000	74,900,000	1,221,000,000	74,900,000	1,106,000,000	205,000,000
영등포구	1,850,000,000	69,900,000	1,850,000,000	101,000,000	679,000,000	85,000,000
동 작 구	3,110,000,000	52,400,000	3,110,000,000	52,400,000	1,153,000,000	237,000,000
관 악 구	1,722,000,000	83,000,000	1,722,000,000	83,000,000	1,058,000,000	96,300,000
서 초 구	12,360,000,000	156,000,000	12,360,000,000	156,000,000	1,417,000,000	359,000,000
강 남 구	17,880,000,000	207,000,000	17,880,000,000	207,000,000	1,121,000,000	1,121,000,000
송 파 구	3,617,000,000	129,000,000	3,617,000,000	129,000,000	1,771,000,000	1,771,000,000
강 동 구	2,434,000,000	157,000,000	2,029,000,000	157,000,000	1,540,000,000	237,000,000
부산광역시	2,062,000,000	3,550,000	2,062,000,000	3,550,000	1,369,000,000	7,300,000
중 구	751,000,000	7,750,000	406,000,000	7,750,000	751,000,000	17,000,000
서 구	618,000,000	10,600,000	618,000,000	10,600,000	412,000,000	16,200,000
동 구	542,000,000	10,400,000	345,000,000	13,500,000	542,000,000	21,200,000
영 도 구	483,000,000	8,670,000	483,000,000	8,670,000	228,000,000	10,100,000
부산진구	785,000,000	13,600,000	785,000,000	13,600,000	466,000,000	17,000,000
동 래 구	1,198,000,000	28,900,000	1,198,000,000	28,900,000	357,000,000	42,800,000
남 구	830,000,000	5,110,000	830,000,000	5,110,000	437,000,000	27,100,000
북 구	462,000,000	22,600,000	441,000,000	39,600,000	462,000,000	22,600,000
해운대구	1,369,000,000	16,000,000	1,199,000,000	16,000,000	1,369,000,000	23,200,000
사 하 구	913,000,000	3,550,000	913,000,000	3,550,000	474,000,000	7,300,000
금 정 구	647,000,000	19,700,000	647,000,000	19,700,000	369,000,000	52,100,000
강 서 구	918,000,000	21,100,000	918,000,000	23,500,000	-	-
연 제 구	558,000,000	25,700,000	558,000,000	25,700,000	431,000,000	80,700,000



(단위 : 원)

지		역		비도시지역	
공업지역		녹지지역		최고	최저
최고	최저	최고	최저		
994,000,000	113,000,000	354,000,000	192,000,000	-	-
934,000,000	116,000,000	-	-	-	-
1,407,000,000	69,900,000	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	241,000,000	241,000,000	-	-
-	-	5,918,000,000	488,000,000	-	-
-	-	2,084,000,000	1,029,000,000	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	2,434,000,000	355,000,000	-	-
801,000,000	9,450,000	569,000,000	9,540,000	-	-
-	-	-	-	-	-
68,900,000	68,900,000	39,900,000	14,200,000	-	-
208,000,000	10,400,000	-	-	-	-
175,000,000	9,450,000	200,000,000	9,540,000	-	-
-	-	49,500,000	15,300,000	-	-
-	-	130,000,000	40,400,000	-	-
133,000,000	55,600,000	175,000,000	15,500,000	-	-
-	-	90,700,000	85,500,000	-	-
177,000,000	39,700,000	409,000,000	37,400,000	-	-
219,000,000	39,300,000	106,000,000	11,200,000	-	-
347,000,000	50,100,000	495,000,000	29,700,000	-	-
-	-	569,000,000	21,100,000	-	-
-	-	58,600,000	29,100,000	-	-



구 분	전 체		도		시	
	최 고	최 저	주 거 지 역		상 업 지 역	
			최 고	최 저	최 고	최 저
수 영 구	2,062,000,000	46,000,000	2,062,000,000	46,000,000	859,000,000	46,900,000
사 상 구	801,000,000	21,700,000	417,000,000	21,700,000	367,000,000	54,500,000
기 장 군	1,220,000,000	12,900,000	1,220,000,000	26,600,000	560,000,000	84,500,000
대구광역시	1,362,000,000	7,800,000	1,350,000,000	12,300,000	959,000,000	7,800,000
중 구	935,000,000	30,200,000	935,000,000	31,600,000	889,000,000	30,200,000
동 구	1,051,000,000	22,100,000	1,051,000,000	22,100,000	829,000,000	42,200,000
서 구	799,000,000	7,800,000	743,000,000	12,300,000	741,000,000	7,800,000
남 구	1,001,000,000	26,500,000	1,001,000,000	26,500,000	732,000,000	31,300,000
북 구	728,000,000	23,900,000	728,000,000	23,900,000	647,000,000	25,700,000
수 성 구	1,362,000,000	25,400,000	1,350,000,000	25,400,000	944,000,000	85,900,000
달 서 구	1,001,000,000	29,300,000	1,001,000,000	29,300,000	959,000,000	65,800,000
달 성 군	755,000,000	15,800,000	755,000,000	21,300,000	480,000,000	26,400,000
인천광역시	1,701,000,000	4,890,000	1,701,000,000	10,700,000	627,000,000	6,920,000
중 구	1,304,000,000	10,700,000	885,000,000	10,700,000	253,000,000	12,400,000
동 구	588,000,000	8,430,000	588,000,000	11,300,000	451,000,000	19,900,000
미 추 흘 구	1,701,000,000	15,700,000	1,701,000,000	15,700,000	437,000,000	24,000,000
연 수 구	893,000,000	55,300,000	893,000,000	55,300,000	554,000,000	168,000,000
남 동 구	1,131,000,000	33,800,000	1,131,000,000	33,800,000	533,000,000	84,700,000
부 평 구	663,000,000	23,700,000	663,000,000	23,700,000	627,000,000	34,100,000
계 양 구	1,018,000,000	44,800,000	754,000,000	44,800,000	410,000,000	58,900,000
서 구	1,235,000,000	33,100,000	1,235,000,000	61,700,000	565,000,000	85,100,000
강 화 군	424,000,000	6,920,000	268,000,000	20,000,000	210,000,000	6,920,000
웅 진 군	479,000,000	4,890,000	-	-	-	-





(단위 : 원)

지		역		비도시지역	
공업지역		녹지지역		최고	최저
최고	최저	최고	최저		
90,300,000	90,300,000	-	-	-	-
801,000,000	42,100,000	107,000,000	92,400,000	-	-
290,000,000	84,400,000	404,000,000	12,900,000	-	-
799,000,000	28,400,000	1,362,000,000	15,800,000	69,300,000	25,900,000
-	-	-	-	-	-
218,000,000	54,000,000	336,000,000	46,000,000	57,100,000	30,700,000
799,000,000	28,400,000	-	-	-	-
-	-	645,000,000	645,000,000	-	-
263,000,000	36,800,000	248,000,000	33,200,000	-	-
-	-	1,362,000,000	76,100,000	-	-
295,000,000	133,000,000	-	-	-	-
406,000,000	69,200,000	303,000,000	15,800,000	69,300,000	25,900,000
448,000,000	8,430,000	1,304,000,000	14,100,000	479,000,000	4,890,000
155,000,000	155,000,000	1,304,000,000	69,900,000	-	-
88,800,000	8,430,000	-	-	-	-
147,000,000	72,500,000	244,000,000	99,700,000	-	-
-	-	801,000,000	231,000,000	-	-
448,000,000	99,800,000	434,000,000	133,000,000	-	-
412,000,000	41,900,000	229,000,000	113,000,000	-	-
343,000,000	74,100,000	1,018,000,000	64,400,000	-	-
398,000,000	62,500,000	980,000,000	33,100,000	352,000,000	150,000,000
147,000,000	113,000,000	308,000,000	14,100,000	424,000,000	9,970,000
-	-	-	-	479,000,000	4,890,000



구 분	전 체		도 시			
			주 거 지 역		상 업 지 역	
	최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
광주광역시	880,000,000	7,280,000	814,000,000	10,000,000	880,000,000	11,300,000
동 구	814,000,000	11,300,000	814,000,000	27,000,000	767,000,000	11,300,000
서 구	508,000,000	20,400,000	508,000,000	22,700,000	314,000,000	20,400,000
남 구	688,000,000	10,300,000	606,000,000	10,300,000	688,000,000	46,700,000
북 구	807,000,000	12,000,000	807,000,000	12,000,000	525,000,000	24,600,000
광 산 구	880,000,000	7,280,000	778,000,000	10,000,000	880,000,000	34,900,000
대전광역시	1,195,000,000	12,800,000	1,195,000,000	12,900,000	1,131,000,000	12,800,000
동 구	996,000,000	16,600,000	996,000,000	21,400,000	532,000,000	16,600,000
중 구	1,030,000,000	12,800,000	905,000,000	12,900,000	1,030,000,000	12,800,000
서 구	1,195,000,000	19,900,000	1,195,000,000	46,700,000	1,131,000,000	87,400,000
유 성 구	1,086,000,000	44,200,000	1,086,000,000	82,300,000	820,000,000	44,200,000
대 덕 구	1,051,000,000	16,000,000	1,051,000,000	16,000,000	406,000,000	45,400,000
울산광역시	1,903,000,000	9,010,000	1,200,000,000	18,000,000	1,903,000,000	16,100,000
중 구	1,061,000,000	25,900,000	1,061,000,000	25,900,000	590,000,000	36,800,000
남 구	1,903,000,000	16,100,000	1,200,000,000	29,600,000	1,903,000,000	16,100,000
동 구	1,044,000,000	17,300,000	1,044,000,000	41,000,000	932,000,000	17,300,000
북 구	1,065,000,000	32,700,000	1,065,000,000	32,700,000	979,000,000	45,400,000
울 주 군	900,000,000	9,010,000	863,000,000	18,000,000	900,000,000	37,700,000
세 종 시	963,000,000	13,800,000	901,000,000	24,700,000	802,000,000	26,000,000
세 종 시	963,000,000	13,800,000	901,000,000	24,700,000	802,000,000	26,000,000
경 기 도	4,365,000,000	7,950,000	2,733,000,000	8,680,000	1,496,000,000	10,900,000
수원장안구	905,000,000	36,900,000	849,000,000	36,900,000	469,000,000	58,100,000
수원권선구	1,623,000,000	53,000,000	1,623,000,000	53,000,000	1,496,000,000	73,300,000



(단위 : 원)

지		역		비도시지역	
공업지역		녹지지역			
최고	최저	최고	최저	최고	최저
556,000,000	23,700,000	512,000,000	7,280,000	110,000,000	15,000,000
-	-	185,000,000	14,300,000	-	-
-	-	455,000,000	26,700,000	-	-
246,000,000	246,000,000	80,500,000	32,900,000	-	-
-	-	315,000,000	29,000,000	-	-
556,000,000	23,700,000	512,000,000	7,280,000	110,000,000	15,000,000
446,000,000	39,300,000	983,000,000	19,900,000	404,000,000	25,100,000
-	-	537,000,000	23,200,000	148,000,000	40,100,000
-	-	283,000,000	20,800,000	53,900,000	46,300,000
148,000,000	42,900,000	436,000,000	19,900,000	404,000,000	25,100,000
225,000,000	171,000,000	983,000,000	48,300,000	-	-
446,000,000	39,300,000	358,000,000	20,500,000	-	-
485,000,000	18,600,000	474,000,000	19,900,000	340,000,000	9,010,000
-	-	217,000,000	45,900,000	-	-
136,000,000	18,600,000	395,000,000	19,900,000	-	-
-	-	208,000,000	62,400,000	-	-
485,000,000	227,000,000	426,000,000	37,100,000	185,000,000	53,500,000
165,000,000	39,100,000	474,000,000	21,300,000	340,000,000	9,010,000
100,000,000	54,300,000	632,000,000	54,800,000	963,000,000	13,800,000
100,000,000	54,300,000	632,000,000	54,800,000	963,000,000	13,800,000
1,339,000,000	20,000,000	4,365,000,000	7,950,000	1,704,000,000	8,550,000
-	-	905,000,000	77,900,000	-	-
-	-	814,000,000	109,000,000	-	-



구 분	전 체		도 시			
			주 거 지 역		상 업 지 역	
	최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
수원팔달구	1,215,000,000	25,200,000	1,215,000,000	25,200,000	846,000,000	47,800,000
수원영통구	1,494,000,000	80,500,000	1,494,000,000	80,500,000	1,278,000,000	1,278,000,000
성남수정구	2,804,000,000	74,300,000	1,669,000,000	74,300,000	690,000,000	80,300,000
성남중원구	1,292,000,000	63,300,000	1,292,000,000	63,300,000	891,000,000	124,000,000
성남분당구	4,365,000,000	194,000,000	2,680,000,000	194,000,000	-	-
의정부시	733,000,000	43,600,000	667,000,000	46,800,000	590,000,000	47,900,000
안양만안구	1,082,000,000	41,800,000	1,082,000,000	62,000,000	880,000,000	95,800,000
안양동안구	1,999,000,000	106,000,000	1,999,000,000	106,000,000	628,000,000	166,000,000
부천시	1,217,000,000	65,500,000	1,217,000,000	74,500,000	979,000,000	65,500,000
광명시	1,128,000,000	63,900,000	1,128,000,000	81,600,000	757,000,000	112,000,000
평택시	1,146,000,000	22,200,000	1,146,000,000	36,900,000	708,000,000	22,200,000
동두천시	417,000,000	8,680,000	417,000,000	8,680,000	206,000,000	15,700,000
안산상록구	818,000,000	70,200,000	818,000,000	71,700,000	404,000,000	70,200,000
안산단원구	957,000,000	7,950,000	957,000,000	65,500,000	-	-
고양덕양구	1,129,000,000	51,300,000	1,129,000,000	52,100,000	854,000,000	92,600,000
고양일산동구	1,028,000,000	41,000,000	1,008,000,000	175,000,000	196,000,000	196,000,000
고양일산서구	833,000,000	72,200,000	833,000,000	85,400,000	381,000,000	141,000,000
과천시	2,733,000,000	178,000,000	2,733,000,000	178,000,000	-	-
구리시	909,000,000	63,700,000	909,000,000	77,600,000	610,000,000	63,700,000
남양주시	1,704,000,000	32,500,000	1,267,000,000	32,500,000	434,000,000	66,800,000
오산시	1,405,000,000	30,500,000	1,405,000,000	59,800,000	769,000,000	30,500,000



(단위 : 원)

지		역		비도시지역	
공업지역		녹지지역			
최고	최저	최고	최저	최고	최저
-	-	-	-	-	-
1,339,000,000	199,000,000	369,000,000	369,000,000	-	-
-	-	2,804,000,000	250,000,000	-	-
-	-	614,000,000	262,000,000	-	-
-	-	4,365,000,000	313,000,000	-	-
-	-	733,000,000	43,600,000	-	-
618,000,000	41,800,000	601,000,000	78,100,000	-	-
565,000,000	196,000,000	1,265,000,000	234,000,000	-	-
617,000,000	130,000,000	706,000,000	165,000,000	-	-
690,000,000	223,000,000	1,065,000,000	63,900,000	-	-
790,000,000	790,000,000	797,000,000	33,800,000	896,000,000	26,700,000
20,000,000	20,000,000	320,000,000	40,000,000	210,000,000	18,300,000
-	-	344,000,000	77,100,000	-	-
-	-	501,000,000	7,950,000	-	-
-	-	839,000,000	51,300,000	811,000,000	93,400,000
-	-	566,000,000	95,300,000	1,028,000,000	41,000,000
-	-	732,000,000	206,000,000	620,000,000	72,200,000
-	-	1,785,000,000	249,000,000	-	-
-	-	873,000,000	100,000,000	-	-



구 분	전 체		도		시	
			주 거 지 역		상 업 지 역	
	최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
시 흥 시	1,773,000,000	47,600,000	1,773,000,000	47,600,000	419,000,000	59,400,000
군 포 시	826,000,000	87,800,000	826,000,000	87,800,000	819,000,000	149,000,000
의 왕 시	1,124,000,000	54,100,000	958,000,000	72,400,000	352,000,000	54,100,000
하 남 시	1,739,000,000	80,500,000	1,739,000,000	80,500,000	649,000,000	182,000,000
용인처인구	1,388,000,000	15,500,000	978,000,000	37,400,000	632,000,000	33,200,000
용인기흥구	1,640,000,000	38,400,000	1,272,000,000	97,000,000	793,000,000	96,100,000
용인수지구	1,283,000,000	85,600,000	1,283,000,000	85,600,000	679,000,000	267,000,000
파 주 시	1,456,000,000	12,200,000	1,121,000,000	12,800,000	636,000,000	17,100,000
이 천 시	781,000,000	12,200,000	781,000,000	36,300,000	497,000,000	29,900,000
안 성 시	743,000,000	19,200,000	743,000,000	33,000,000	510,000,000	28,400,000
김 포 시	1,084,000,000	20,600,000	1,084,000,000	39,700,000	384,000,000	60,600,000
화 성 시	1,324,000,000	15,100,000	1,324,000,000	26,200,000	590,000,000	18,700,000
광 주 시	1,171,000,000	26,500,000	906,000,000	26,500,000	527,000,000	108,000,000
양 주 시	861,000,000	24,000,000	861,000,000	36,100,000	301,000,000	24,000,000
포 천 시	807,000,000	11,200,000	807,000,000	11,200,000	340,000,000	25,200,000
여 주 시	738,000,000	11,600,000	738,000,000	27,100,000	382,000,000	23,500,000
연 천 군	373,000,000	11,900,000	373,000,000	22,100,000	187,000,000	15,100,000
가 평 군	971,000,000	8,550,000	747,000,000	25,500,000	306,000,000	39,300,000
양 평 군	602,000,000	10,900,000	459,000,000	26,200,000	525,000,000	10,900,000
강 원 도	910,000,000	2,620,000	910,000,000	3,140,000	826,000,000	2,620,000
춘 천 시	826,000,000	8,320,000	711,000,000	22,400,000	826,000,000	14,700,000
원 주 시	910,000,000	6,090,000	910,000,000	12,900,000	636,000,000	7,990,000
강 릉 시	718,000,000	5,340,000	718,000,000	7,340,000	517,000,000	6,950,000



(단위 : 원)

지		역		비도시지역	
공업지역		녹지지역			
최고	최저	최고	최저	최고	최저
-	-	547,000,000	75,200,000	-	-
438,000,000	94,100,000	371,000,000	147,000,000	-	-
438,000,000	179,000,000	1,124,000,000	111,000,000	-	-
-	-	801,000,000	84,100,000	-	-
103,000,000	103,000,000	1,388,000,000	15,500,000	634,000,000	35,200,000
365,000,000	365,000,000	1,640,000,000	38,400,000	-	-
-	-	1,110,000,000	156,000,000	-	-
491,000,000	43,400,000	543,000,000	35,300,000	1,456,000,000	12,200,000
-	-	767,000,000	28,900,000	562,000,000	12,200,000
184,000,000	55,600,000	533,000,000	26,400,000	552,000,000	19,200,000
469,000,000	153,000,000	928,000,000	28,100,000	570,000,000	20,600,000
712,000,000	147,000,000	638,000,000	35,400,000	779,000,000	15,100,000
-	-	1,081,000,000	80,200,000	1,171,000,000	59,900,000
257,000,000	35,000,000	616,000,000	28,300,000	505,000,000	29,000,000
-	-	489,000,000	11,700,000	655,000,000	15,300,000
198,000,000	51,100,000	410,000,000	23,500,000	684,000,000	11,600,000
34,300,000	34,300,000	234,000,000	24,500,000	160,000,000	11,900,000
-	-	971,000,000	49,200,000	390,000,000	8,550,000
-	-	553,000,000	23,800,000	602,000,000	24,800,000
192,000,000	3,750,000	799,000,000	4,800,000	720,000,000	3,570,000
167,000,000	167,000,000	799,000,000	11,300,000	331,000,000	8,320,000
173,000,000	33,100,000	384,000,000	15,400,000	478,000,000	6,090,000
192,000,000	11,800,000	680,000,000	12,000,000	377,000,000	5,340,000



구 분	전 체		도		시	
			주 거 지 역		상 업 지 역	
	최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
동 해 시	507,000,000	3,750,000	507,000,000	4,970,000	356,000,000	10,100,000
태 백 시	445,000,000	3,140,000	445,000,000	3,140,000	255,000,000	3,660,000
속 초 시	537,000,000	8,640,000	537,000,000	8,640,000	531,000,000	12,000,000
삼 척 시	759,000,000	4,150,000	658,000,000	4,490,000	759,000,000	10,100,000
홍 천 군	751,000,000	7,300,000	751,000,000	18,600,000	300,000,000	30,000,000
횡 성 군	317,000,000	7,330,000	277,000,000	24,100,000	197,000,000	14,800,000
영 월 군	345,000,000	2,620,000	330,000,000	3,170,000	345,000,000	2,620,000
평 창 군	720,000,000	6,920,000	382,000,000	11,000,000	204,000,000	30,900,000
정 선 군	371,000,000	3,570,000	218,000,000	4,770,000	241,000,000	3,720,000
철 원 군	419,000,000	6,820,000	318,000,000	6,820,000	419,000,000	11,300,000
화 천 군	219,000,000	7,220,000	219,000,000	10,500,000	183,000,000	20,400,000
양 구 군	429,000,000	5,500,000	429,000,000	19,600,000	90,200,000	18,400,000
인 제 군	418,000,000	4,930,000	241,000,000	8,900,000	368,000,000	10,000,000
고 성 군	527,000,000	7,760,000	454,000,000	8,380,000	527,000,000	10,700,000
양 양 군	359,000,000	6,800,000	359,000,000	15,100,000	180,000,000	8,550,000
총 청 북 도	699,000,000	2,700,000	690,000,000	6,290,000	699,000,000	4,710,000
청주상당구	654,000,000	5,560,000	654,000,000	10,300,000	492,000,000	6,500,000
청주서원구	687,000,000	13,100,000	687,000,000	22,600,000	537,000,000	13,500,000
청주흥덕구	676,000,000	13,700,000	672,000,000	31,200,000	482,000,000	34,500,000
청주청원구	683,000,000	15,300,000	683,000,000	16,200,000	410,000,000	28,700,000
충 주 시	690,000,000	7,590,000	690,000,000	10,400,000	630,000,000	9,990,000
제 천 시	666,000,000	4,410,000	666,000,000	11,900,000	606,000,000	20,300,000
보 은 군	324,000,000	2,700,000	324,000,000	7,970,000	149,000,000	6,980,000





(단위 : 원)

지		역		비도시지역	
공업지역		녹지지역		최고	최저
최고	최저	최고	최저		
83,000,000	3,750,000	190,000,000	8,060,000	67,100,000	7,790,000
71,600,000	5,960,000	120,000,000	14,400,000	119,000,000	6,910,000
151,000,000	16,100,000	289,000,000	35,600,000	-	-
78,400,000	6,270,000	252,000,000	4,800,000	440,000,000	4,150,000
30,500,000	23,400,000	168,000,000	16,000,000	449,000,000	7,300,000
47,600,000	41,500,000	248,000,000	38,700,000	317,000,000	7,330,000
31,200,000	17,900,000	151,000,000	6,350,000	320,000,000	3,570,000
-	-	365,000,000	8,400,000	720,000,000	6,920,000
68,900,000	19,100,000	371,000,000	7,110,000	303,000,000	3,570,000
-	-	144,000,000	23,200,000	213,000,000	9,530,000
-	-	124,000,000	14,600,000	160,000,000	7,220,000
-	-	139,000,000	17,300,000	265,000,000	5,500,000
-	-	128,000,000	23,600,000	418,000,000	4,930,000
-	-	296,000,000	30,700,000	251,000,000	7,760,000
-	-	123,000,000	6,800,000	207,000,000	7,320,000
676,000,000	20,400,000	531,000,000	4,410,000	651,000,000	2,700,000
-	-	293,000,000	22,000,000	347,000,000	5,560,000
-	-	511,000,000	17,400,000	228,000,000	13,100,000
676,000,000	43,800,000	422,000,000	18,100,000	516,000,000	13,700,000
44,500,000	22,300,000	286,000,000	18,800,000	255,000,000	15,300,000
41,700,000	37,100,000	513,000,000	8,340,000	498,000,000	7,590,000
313,000,000	46,600,000	440,000,000	4,410,000	216,000,000	4,510,000
57,000,000	57,000,000	91,000,000	8,810,000	175,000,000	2,700,000



구 분	전 체		도		시	
			주 거 지 역		상 업 지 역	
	최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
옥 천 군	405,000,000	5,500,000	405,000,000	6,820,000	354,000,000	15,100,000
영 동 군	447,000,000	2,760,000	447,000,000	6,290,000	375,000,000	4,710,000
증 평 군	510,000,000	8,220,000	510,000,000	20,100,000	243,000,000	21,600,000
진 천 군	554,000,000	8,540,000	554,000,000	24,700,000	554,000,000	21,500,000
괴 산 군	583,000,000	7,520,000	583,000,000	14,600,000	217,000,000	15,500,000
음 성 군	699,000,000	8,200,000	617,000,000	12,100,000	699,000,000	22,900,000
단 양 군	601,000,000	4,790,000	601,000,000	17,500,000	300,000,000	26,600,000
<b>충청남도</b>	<b>996,000,000</b>	<b>3,490,000</b>	<b>909,000,000</b>	<b>3,940,000</b>	<b>996,000,000</b>	<b>7,500,000</b>
천안동남구	895,000,000	8,500,000	895,000,000	14,000,000	400,000,000	8,500,000
천안서북구	996,000,000	7,570,000	909,000,000	14,200,000	996,000,000	7,570,000
공 주 시	772,000,000	8,350,000	772,000,000	18,100,000	456,000,000	22,000,000
보 령 시	486,000,000	4,770,000	486,000,000	13,700,000	348,000,000	24,300,000
아 산 시	913,000,000	7,500,000	886,000,000	9,700,000	690,000,000	7,500,000
서 산 시	735,000,000	6,240,000	735,000,000	36,600,000	466,000,000	25,900,000
논 산 시	772,000,000	3,770,000	772,000,000	10,900,000	253,000,000	9,390,000
계 룡 시	363,000,000	34,200,000	363,000,000	34,200,000	177,000,000	177,000,000
당 진 시	730,000,000	8,760,000	730,000,000	22,200,000	474,000,000	23,800,000
금 산 군	513,000,000	3,990,000	513,000,000	7,480,000	410,000,000	29,600,000
부 여 군	550,000,000	4,510,000	550,000,000	6,510,000	415,000,000	10,900,000
서 천 군	456,000,000	3,790,000	456,000,000	3,940,000	454,000,000	8,940,000
청 양 군	384,000,000	3,490,000	384,000,000	9,590,000	96,100,000	14,300,000
흥 성 군	586,000,000	4,530,000	586,000,000	4,530,000	281,000,000	20,000,000
예 산 군	537,000,000	5,960,000	537,000,000	18,900,000	271,000,000	10,300,000



(단위 : 원)

지		역		비도시지역	
공업지역		녹지지역			
최고	최저	최고	최저	최고	최저
33,400,000	20,400,000	183,000,000	10,300,000	368,000,000	5,500,000
-	-	162,000,000	5,640,000	298,000,000	2,760,000
29,000,000	29,000,000	114,000,000	18,800,000	462,000,000	8,220,000
354,000,000	354,000,000	433,000,000	25,300,000	538,000,000	8,540,000
-	-	163,000,000	17,200,000	284,000,000	7,520,000
80,600,000	30,800,000	531,000,000	19,100,000	651,000,000	8,200,000
-	-	83,400,000	13,100,000	166,000,000	4,790,000
913,000,000	4,190,000	742,000,000	5,770,000	718,000,000	3,490,000
-	-	742,000,000	53,200,000	482,000,000	12,400,000
357,000,000	21,200,000	631,000,000	15,400,000	599,000,000	10,500,000
66,400,000	8,880,000	466,000,000	12,400,000	405,000,000	8,350,000
429,000,000	17,500,000	285,000,000	10,600,000	450,000,000	4,770,000
913,000,000	29,000,000	624,000,000	18,800,000	718,000,000	13,900,000
677,000,000	52,200,000	486,000,000	10,600,000	430,000,000	6,240,000
-	-	520,000,000	5,770,000	307,000,000	3,770,000
-	-	242,000,000	35,200,000	-	-
149,000,000	149,000,000	458,000,000	8,760,000	561,000,000	8,940,000
88,500,000	88,500,000	220,000,000	12,300,000	316,000,000	3,990,000
-	-	309,000,000	6,040,000	219,000,000	4,510,000
89,600,000	4,190,000	112,000,000	9,560,000	228,000,000	3,790,000
-	-	150,000,000	9,860,000	273,000,000	3,490,000
50,500,000	50,500,000	466,000,000	6,380,000	376,000,000	4,690,000
40,000,000	40,000,000	268,000,000	16,300,000	514,000,000	5,960,000



구 분	전 체		도		시	
			주 거 지 역		상 업 지 역	
	최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
태 안 군	662,000,000	8,030,000	662,000,000	20,500,000	210,000,000	27,300,000
전라북도	2,428,000,000	2,120,000	2,428,000,000	3,060,000	784,000,000	3,940,000
전주완산구	2,428,000,000	5,440,000	2,428,000,000	5,440,000	781,000,000	8,350,000
전주덕진구	719,000,000	2,330,000	719,000,000	19,400,000	708,000,000	31,500,000
군 산 시	589,000,000	4,720,000	491,000,000	7,860,000	589,000,000	4,720,000
익 산 시	614,000,000	4,320,000	603,000,000	8,640,000	520,000,000	9,250,000
정 읍 시	679,000,000	2,270,000	679,000,000	3,600,000	261,000,000	8,090,000
남 원 시	784,000,000	2,900,000	495,000,000	7,100,000	784,000,000	13,300,000
김 제 시	438,000,000	2,690,000	438,000,000	3,060,000	137,000,000	7,050,000
완 주 군	745,000,000	3,160,000	494,000,000	6,550,000	745,000,000	15,800,000
진 안 군	175,000,000	2,800,000	139,000,000	10,100,000	100,000,000	21,900,000
무 주 군	502,000,000	3,670,000	502,000,000	11,100,000	178,000,000	11,600,000
장 수 군	594,000,000	3,340,000	594,000,000	14,200,000	176,000,000	10,700,000
임 실 군	580,000,000	3,170,000	450,000,000	6,500,000	580,000,000	13,400,000
순 창 군	188,000,000	2,440,000	172,000,000	12,400,000	188,000,000	25,000,000
고 창 군	357,000,000	2,430,000	357,000,000	7,550,000	181,000,000	3,940,000
부 안 군	606,000,000	2,120,000	606,000,000	5,280,000	120,000,000	6,760,000
전라남도	876,000,000	1,460,000	626,000,000	2,410,000	876,000,000	3,180,000
목 포 시	551,000,000	3,910,000	551,000,000	3,910,000	357,000,000	4,180,000
여 수 시	795,000,000	2,660,000	605,000,000	6,000,000	795,000,000	5,530,000
순 천 시	876,000,000	3,240,000	626,000,000	6,080,000	876,000,000	5,410,000
나 주 시	499,000,000	1,850,000	412,000,000	5,440,000	113,000,000	4,020,000
광 양 시	552,000,000	4,680,000	552,000,000	7,580,000	463,000,000	12,900,000



(단위 : 원)

지		역		비도시지역	
공업지역		녹지지역			
최고	최저	최고	최저	최고	최저
85,800,000	85,800,000	405,000,000	21,400,000	613,000,000	8,030,000
660,000,000	6,850,000	614,000,000	3,110,000	561,000,000	2,120,000
-	-	574,000,000	16,700,000	-	-
660,000,000	18,600,000	478,000,000	13,800,000	66,800,000	2,330,000
431,000,000	6,850,000	383,000,000	5,550,000	233,000,000	6,050,000
86,300,000	23,900,000	614,000,000	4,320,000	203,000,000	4,630,000
12,800,000	12,800,000	127,000,000	3,110,000	137,000,000	2,270,000
-	-	233,000,000	7,120,000	164,000,000	2,900,000
-	-	384,000,000	4,640,000	235,000,000	2,690,000
164,000,000	164,000,000	457,000,000	6,280,000	542,000,000	3,160,000
-	-	73,800,000	8,890,000	175,000,000	2,800,000
181,000,000	181,000,000	82,200,000	9,140,000	261,000,000	3,670,000
26,500,000	26,500,000	100,000,000	3,670,000	129,000,000	3,340,000
8,390,000	8,390,000	279,000,000	5,370,000	250,000,000	3,170,000
-	-	55,900,000	3,850,000	104,000,000	2,440,000
-	-	137,000,000	5,130,000	140,000,000	2,430,000
-	-	105,000,000	4,680,000	561,000,000	2,120,000
479,000,000	9,530,000	479,000,000	2,590,000	499,000,000	1,460,000
124,000,000	33,300,000	217,000,000	4,060,000	-	-
297,000,000	11,500,000	479,000,000	3,640,000	217,000,000	2,660,000
91,800,000	39,400,000	258,000,000	4,170,000	128,000,000	3,240,000
-	-	430,000,000	4,220,000	499,000,000	1,850,000
185,000,000	21,100,000	165,000,000	11,200,000	185,000,000	4,680,000



구 분	전 체		도		시	
			주 거 지 역		상 업 지 역	
	최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
담 양 군	665,000,000	5,000,000	563,000,000	8,590,000	665,000,000	29,300,000
곡 성 군	500,000,000	3,150,000	500,000,000	8,520,000	140,000,000	4,920,000
구 례 군	506,000,000	4,410,000	506,000,000	6,650,000	373,000,000	6,390,000
고 흥 군	437,000,000	1,950,000	437,000,000	4,780,000	190,000,000	10,700,000
보 성 군	142,000,000	2,840,000	93,000,000	4,270,000	142,000,000	4,820,000
화 순 군	399,000,000	2,150,000	399,000,000	6,530,000	164,000,000	6,170,000
장 흥 군	491,000,000	2,360,000	491,000,000	3,030,000	185,000,000	4,060,000
강 진 군	295,000,000	2,260,000	262,000,000	3,180,000	295,000,000	3,180,000
해 남 군	478,000,000	2,250,000	410,000,000	3,910,000	478,000,000	3,270,000
영 암 군	479,000,000	2,950,000	359,000,000	4,430,000	164,000,000	9,700,000
무 안 군	486,000,000	3,750,000	486,000,000	8,140,000	407,000,000	10,100,000
함 평 군	289,000,000	3,170,000	289,000,000	3,560,000	127,000,000	10,200,000
영 광 군	528,000,000	2,040,000	462,000,000	4,120,000	528,000,000	6,010,000
장 성 군	272,000,000	3,800,000	199,000,000	6,470,000	272,000,000	12,500,000
완 도 군	333,000,000	1,460,000	183,000,000	2,410,000	333,000,000	6,960,000
진 도 군	316,000,000	1,710,000	316,000,000	3,110,000	162,000,000	6,120,000
신 안 군	235,000,000	1,700,000	91,700,000	11,500,000	32,800,000	13,800,000
경상북도	808,000,000	2,250,000	745,000,000	4,680,000	808,000,000	2,880,000
포 향 남 구	711,000,000	6,470,000	688,000,000	9,810,000	711,000,000	6,470,000
포 향 북 구	745,000,000	4,790,000	745,000,000	18,100,000	584,000,000	14,500,000
경 주 시	647,000,000	6,530,000	647,000,000	13,800,000	633,000,000	8,140,000
김 천 시	671,000,000	2,750,000	671,000,000	9,730,000	656,000,000	8,670,000
안 동 시	752,000,000	3,020,000	671,000,000	5,540,000	752,000,000	5,960,000



(단위 : 원)

지		역		비도시지역	
공업지역		녹지지역			
최고	최저	최고	최저	최고	최저
-	-	191,000,000	10,500,000	253,000,000	5,000,000
-	-	94,600,000	5,460,000	98,200,000	3,150,000
-	-	90,700,000	8,780,000	166,000,000	4,410,000
-	-	98,400,000	2,590,000	148,000,000	1,950,000
-	-	57,300,000	5,110,000	116,000,000	2,840,000
28,000,000	28,000,000	268,000,000	4,160,000	166,000,000	2,150,000
-	-	61,400,000	4,880,000	113,000,000	2,360,000
70,300,000	10,200,000	100,000,000	4,370,000	121,000,000	2,260,000
159,000,000	159,000,000	153,000,000	4,410,000	316,000,000	2,250,000
479,000,000	28,100,000	356,000,000	6,020,000	145,000,000	2,950,000
-	-	260,000,000	6,850,000	207,000,000	3,750,000
-	-	63,900,000	6,110,000	154,000,000	3,170,000
9,530,000	9,530,000	103,000,000	2,860,000	214,000,000	2,040,000
41,700,000	21,000,000	174,000,000	8,480,000	203,000,000	3,800,000
-	-	83,700,000	3,180,000	126,000,000	1,460,000
30,300,000	12,300,000	76,800,000	3,370,000	108,000,000	1,710,000
-	-	69,500,000	4,550,000	235,000,000	1,700,000
588,000,000	6,520,000	658,000,000	2,650,000	656,000,000	2,250,000
508,000,000	19,500,000	218,000,000	8,270,000	286,000,000	6,580,000
148,000,000	35,800,000	334,000,000	8,050,000	311,000,000	4,790,000
565,000,000	12,100,000	620,000,000	6,900,000	570,000,000	6,530,000
514,000,000	41,300,000	173,000,000	8,370,000	314,000,000	2,750,000
449,000,000	49,400,000	620,000,000	3,040,000	529,000,000	3,020,000



구 분	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 미 시	808,000,000	4,870,000	673,000,000	11,500,000	808,000,000	15,600,000
영 주 시	668,000,000	2,250,000	668,000,000	7,410,000	244,000,000	2,880,000
영 천 시	604,000,000	5,320,000	604,000,000	9,770,000	378,000,000	10,500,000
상 주 시	539,000,000	3,180,000	539,000,000	8,830,000	512,000,000	10,900,000
문 경 시	647,000,000	4,560,000	501,000,000	6,890,000	647,000,000	13,500,000
경 산 시	761,000,000	7,070,000	652,000,000	14,300,000	761,000,000	20,500,000
군 위 군	523,000,000	4,050,000	523,000,000	18,100,000	120,000,000	25,200,000
의 성 군	657,000,000	2,870,000	633,000,000	5,050,000	657,000,000	13,400,000
청 송 군	423,000,000	2,930,000	423,000,000	8,480,000	165,000,000	10,400,000
영 양 군	419,000,000	2,630,000	419,000,000	5,890,000	178,000,000	8,530,000
영 덕 군	622,000,000	3,090,000	622,000,000	4,680,000	141,000,000	4,540,000
청 도 군	585,000,000	7,890,000	585,000,000	16,200,000	182,000,000	8,430,000
고 령 군	614,000,000	4,540,000	614,000,000	10,900,000	120,000,000	22,000,000
성 주 군	636,000,000	4,860,000	636,000,000	11,900,000	168,000,000	23,000,000
칠 곡 군	756,000,000	7,130,000	631,000,000	15,900,000	756,000,000	11,700,000
예 천 군	680,000,000	2,910,000	612,000,000	5,150,000	680,000,000	6,690,000
봉 화 군	415,000,000	2,720,000	415,000,000	5,140,000	51,400,000	7,260,000
울 진 군	656,000,000	2,500,000	561,000,000	6,660,000	525,000,000	9,440,000
울 릉 군	390,000,000	8,770,000	390,000,000	22,200,000	231,000,000	12,300,000
경 상 남 도	1,156,000,000	3,180,000	1,156,000,000	3,560,000	791,000,000	7,780,000
창원의창구	1,156,000,000	13,000,000	1,156,000,000	19,900,000	257,000,000	13,000,000
창원성산구	771,000,000	42,500,000	771,000,000	42,500,000	764,000,000	71,400,000
창원마산합포구	759,000,000	6,390,000	759,000,000	6,910,000	674,000,000	9,830,000





(단위 : 원)

지		역		비도시지역	
공업지역		녹지지역		최고	최저
최고	최저	최고	최저		
588,000,000	19,600,000	658,000,000	15,000,000	169,000,000	4,870,000
48,000,000	6,520,000	366,000,000	6,260,000	154,000,000	2,250,000
89,700,000	19,600,000	214,000,000	8,580,000	286,000,000	5,320,000
526,000,000	100,000,000	427,000,000	7,320,000	130,000,000	3,180,000
24,000,000	24,000,000	134,000,000	6,030,000	296,000,000	4,560,000
352,000,000	44,900,000	556,000,000	17,600,000	316,000,000	7,070,000
-	-	101,000,000	25,400,000	176,000,000	4,050,000
68,000,000	68,000,000	74,900,000	4,900,000	115,000,000	2,870,000
-	-	98,700,000	14,300,000	130,000,000	2,930,000
-	-	44,300,000	2,650,000	71,900,000	2,630,000
66,600,000	14,500,000	73,900,000	7,420,000	248,000,000	3,090,000
96,500,000	96,500,000	257,000,000	20,700,000	312,000,000	7,890,000
-	-	158,000,000	20,800,000	190,000,000	4,540,000
574,000,000	574,000,000	132,000,000	9,770,000	146,000,000	4,860,000
402,000,000	39,300,000	226,000,000	20,700,000	483,000,000	7,130,000
134,000,000	49,800,000	142,000,000	9,220,000	434,000,000	2,910,000
37,700,000	37,700,000	85,800,000	5,280,000	158,000,000	2,720,000
160,000,000	9,170,000	93,300,000	3,760,000	656,000,000	2,500,000
-	-	90,500,000	19,400,000	143,000,000	8,770,000
576,000,000	11,500,000	928,000,000	3,920,000	734,000,000	3,180,000
68,900,000	62,300,000	267,000,000	28,200,000	259,000,000	14,400,000
-	-	139,000,000	105,000,000	-	-
198,000,000	198,000,000	377,000,000	17,200,000	219,000,000	6,390,000



구 분	전 체		도		시	
			주 거 지 역		상 업 지 역	
	최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
창원마산회원구	791,000,000	3,920,000	777,000,000	12,700,000	791,000,000	33,700,000
창원진해구	489,000,000	8,860,000	489,000,000	15,700,000	466,000,000	8,860,000
진 주 시	928,000,000	4,360,000	726,000,000	10,100,000	734,000,000	13,500,000
통 영 시	598,000,000	3,180,000	544,000,000	8,890,000	598,000,000	26,700,000
사 천 시	734,000,000	7,650,000	669,000,000	10,900,000	627,000,000	7,780,000
김 해 시	790,000,000	10,900,000	790,000,000	10,900,000	607,000,000	22,100,000
밀 양 시	856,000,000	7,620,000	856,000,000	15,900,000	531,000,000	18,300,000
거 제 시	743,000,000	6,400,000	685,000,000	18,800,000	743,000,000	17,100,000
양 산 시	806,000,000	20,100,000	806,000,000	22,900,000	764,000,000	22,800,000
의 령 군	608,000,000	4,570,000	608,000,000	8,770,000	173,000,000	11,300,000
함 안 군	776,000,000	7,940,000	776,000,000	12,100,000	720,000,000	10,800,000
창 녕 군	617,000,000	4,080,000	617,000,000	6,290,000	603,000,000	16,100,000
고 성 군	505,000,000	3,590,000	505,000,000	10,700,000	225,000,000	18,200,000
남 해 군	434,000,000	4,970,000	191,000,000	12,300,000	173,000,000	26,100,000
하 동 군	367,000,000	4,430,000	367,000,000	5,090,000	157,000,000	35,100,000
산 청 군	691,000,000	4,580,000	691,000,000	16,800,000	131,000,000	49,400,000
함 양 군	610,000,000	3,360,000	610,000,000	6,610,000	417,000,000	18,900,000
거 창 군	427,000,000	3,370,000	427,000,000	11,500,000	217,000,000	15,500,000
합 천 군	658,000,000	3,560,000	658,000,000	3,560,000	149,000,000	16,400,000
제 주 도	6,056,000,000	5,090,000	1,574,000,000	12,600,000	2,842,000,000	15,700,000
제 주 시	2,983,000,000	5,090,000	1,257,000,000	12,600,000	2,842,000,000	15,700,000
서귀포시	6,056,000,000	11,900,000	1,574,000,000	13,100,000	621,000,000	26,400,000



(단위 : 원)

지		역		비도시지역	
공업지역		녹지지역			
최고	최저	최고	최저	최고	최저
42,900,000	25,200,000	146,000,000	3,920,000	634,000,000	30,500,000
142,000,000	21,000,000	397,000,000	23,600,000	-	-
394,000,000	65,900,000	928,000,000	5,540,000	423,000,000	4,360,000
279,000,000	17,600,000	443,000,000	6,160,000	164,000,000	3,180,000
156,000,000	19,600,000	253,000,000	7,650,000	734,000,000	7,680,000
400,000,000	50,900,000	574,000,000	30,500,000	514,000,000	16,700,000
179,000,000	11,800,000	417,000,000	12,200,000	256,000,000	7,620,000
576,000,000	389,000,000	604,000,000	26,300,000	640,000,000	6,400,000
345,000,000	20,100,000	306,000,000	23,200,000	164,000,000	23,100,000
25,100,000	11,500,000	64,400,000	12,100,000	157,000,000	4,570,000
59,900,000	47,500,000	128,000,000	13,700,000	562,000,000	7,940,000
148,000,000	148,000,000	205,000,000	4,660,000	153,000,000	4,080,000
95,300,000	33,000,000	278,000,000	8,900,000	475,000,000	3,590,000
-	-	133,000,000	10,000,000	434,000,000	4,970,000
-	-	80,500,000	15,900,000	239,000,000	4,430,000
-	-	196,000,000	13,400,000	250,000,000	4,580,000
33,800,000	19,500,000	133,000,000	7,250,000	303,000,000	3,360,000
-	-	158,000,000	15,100,000	218,000,000	3,370,000
-	-	131,000,000	7,630,000	189,000,000	3,590,000
510,000,000	80,500,000	6,056,000,000	11,900,000	1,318,000,000	5,090,000
287,000,000	80,500,000	2,983,000,000	15,200,000	1,304,000,000	5,090,000
510,000,000	301,000,000	6,056,000,000	11,900,000	1,318,000,000	12,800,000



〈 표 3 〉 2020년도 개별공시지가 조사필지 현황

(단위 : 필지)

구분	전체(A)			조사대상(B)			비율(%)(B/A)
	계	사유	국·공유	계	사유	국·공유	
계	38,900,458	28,088,574	10,811,884	33,484,826	26,429,898	7,054,928	86.1
서울	939,296	750,342	188,954	880,827	706,033	174,794	93.8
부산	724,922	529,098	195,824	688,244	501,272	186,972	94.9
대구	604,235	439,706	164,529	429,986	398,692	31,294	71.2
인천	638,633	497,438	141,195	626,865	485,887	140,978	98.2
광주	394,035	298,618	95,417	373,736	284,057	89,679	94.8
대전	291,160	211,846	79,314	220,524	193,636	26,888	75.7
울산	500,007	350,232	149,775	426,183	345,283	80,900	85.2
세종	187,297	138,376	48,921	185,035	136,126	48,909	98.8
경기	4,991,632	3,605,678	1,385,954	4,587,207	3,470,474	1,116,733	91.9
강원	2,637,835	1,746,298	891,537	2,606,814	1,718,575	888,239	98.8
충북	2,329,428	1,635,137	694,291	2,299,064	1,603,187	695,877	98.7
충남	3,635,054	2,754,579	880,475	3,563,132	2,687,697	875,435	98.0
전북	3,819,285	2,597,849	1,221,436	2,674,543	2,332,377	342,166	70.0
전남	5,785,904	4,167,221	1,618,683	4,996,242	3,925,671	1,070,571	86.4
경북	5,788,588	4,175,172	1,613,416	4,195,458	3,817,871	377,587	72.5
경남	4,770,973	3,499,217	1,271,756	4,175,547	3,303,875	871,672	87.5
제주	862,174	691,767	170,407	555,419	519,185	36,234	64.4

※ 표준지(50만 필지)를 제외한 개별공시지가 조사현황임



〈 표 4 〉 2020년도 개별주택 조사호수 현황

(단위 : 원)

구분	공 시						미 공 시						합계
	계	단독	다가구	다중	주상용	기타	계	단독	다가구	다중	주상용	기타	
전국	3,695,698	2,520,445	494,461	11,257	665,107	4,428	250,616	228,699	8,284	77	12,411	1,145	3,946,314
서울	303,170	83,010	126,380	5,477	88,154	149	16,776	14,006	926	27	1,199	618	319,946
부산	171,950	81,066	43,357	260	47,011	256	32,586	26,226	4,137	2	2,145	76	204,536
대구	145,792	50,091	49,617	565	45,472	47	4,100	3,570	247	1	273	9	149,892
인천	94,875	51,813	16,628	378	25,994	62	6,310	5,472	201	0	607	30	101,185
광주	80,979	52,460	7,550	92	20,780	97	2,372	2,153	27	1	184	7	83,351
대전	79,628	37,081	14,035	1,826	26,671	15	1,266	1,040	44	0	162	20	80,894
울산	66,355	24,459	22,899	114	18,786	97	2,574	2,219	196	2	147	10	68,929
세종	14,589	11,975	945	84	1,581	4	1,614	1,585	3	0	25	1	16,203
경기	466,698	255,067	96,596	507	114,108	420	40,257	36,964	1,044	4	2,148	97	506,955
강원	231,448	182,290	13,118	182	35,543	315	9,038	8,387	137	7	458	49	240,486
충북	211,345	169,353	12,451	275	29,008	258	901	815	14	0	66	6	212,246
충남	254,955	216,346	10,245	222	27,941	201	51,315	49,980	92	8	1,194	41	306,270
전북	262,817	221,560	9,324	204	31,521	208	19,044	17,227	185	1	1,611	20	281,861
전남	360,937	321,963	5,871	467	31,745	891	38,370	37,206	140	1	962	61	399,307
경북	448,177	379,284	24,155	309	43,512	917	8,964	8,486	127	7	311	33	457,141
경남	405,751	309,550	35,838	266	59,643	454	14,849	13,190	741	16	852	50	420,600
제주	96,232	73,077	5,452	29	17,637	37	280	173	23	0	67	17	96,512

※ 표준주택(22만호)를 제외한 개별주택가격 조사현황임

**< 표 5 > 2020년도 시·도별 공동주택가격 총액 현황**

(단위 : 백만원)

구분	전체	아파트	연립주택	다세대주택
전국	2,921,271,858	2,614,235,057	71,480,289	235,556,512
서울	1,111,219,172	956,532,727	29,127,548	125,558,897
부산	169,916,921	156,436,627	2,606,875	10,873,418
대구	120,108,190	114,620,966	1,169,819	4,317,406
인천	139,301,378	120,458,418	2,831,066	16,011,894
광주	65,706,428	64,196,523	1,136,747	373,158
대전	66,500,126	63,843,956	779,343	1,876,826
울산	45,377,397	43,074,995	732,947	1,569,455
세종	27,371,784	27,215,901	95,977	59,906
경기	807,959,332	725,514,079	20,137,794	62,307,459
강원	33,150,278	31,613,114	969,192	567,972
충북	37,198,521	35,528,234	699,083	971,204
충남	52,733,056	49,748,649	1,150,793	1,833,614
전북	40,725,853	39,272,741	872,292	580,820
전남	35,038,893	33,715,817	826,441	496,635
경북	52,221,333	48,408,789	1,627,150	2,185,393
경남	95,806,322	91,849,722	1,889,399	2,067,201
제주	20,936,874	12,203,798	4,827,823	3,905,254

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



# 2020년도 시·군·구 부동산가격 공시위원회 심의결과



〈 표 6 〉 2020년도 시·군·구 부동산가격 공시위원회 심의결과

행정구분	구분	총필지	조사대상 필지	지가산정방법		열람 후
				비준표	조정	계
계		38,900,458	33,484,826	32,748,757	736,069	12,047
서울		939,296	880,827	832,358	48,469	822
부산		724,922	688,244	650,916	37,328	388
대구		604,235	429,986	410,745	19,241	260
인천		638,633	626,865	605,025	21,840	605
광주		394,035	373,736	360,856	12,880	333
대전		291,160	220,524	213,678	6,846	150
울산		500,007	426,183	421,187	4,996	57
세종		187,297	185,035	180,764	4,271	54
경기		4,991,632	4,587,207	4,488,128	99,079	3,594
강원		2,637,835	2,606,814	2,543,749	63,065	463
충북		2,329,428	2,299,064	2,255,679	43,385	1,511
충남		3,635,054	3,563,132	3,506,812	56,320	771
전북		3,819,285	2,674,543	2,630,642	43,901	311
전남		5,785,904	4,996,242	4,908,461	87,781	542
경북		5,788,588	4,195,458	4,104,316	91,142	1,028
경남		4,770,973	4,175,547	4,114,261	61,286	673
제주		862,174	555,419	521,180	34,239	485

※ 표준지(50만 필지)를 제외한 개별공시지가 기준임, 조정은 요구 대비 비율임





(단위 : 필지)

의견 제출		심의 내용			
상향요구	하향요구	조정			기각
		계	상향조정	하향조정	
4,405	7,642	3,261	1,220	2,041	8,786
116	706	89	13	76	733
35	353	105	19	86	283
54	206	39	14	25	221
446	159	59	21	38	546
219	114	41	29	12	292
61	89	31	17	14	119
6	51	14	2	12	43
33	21	23	16	7	31
1,925	1,669	834	461	373	2,760
103	360	170	54	116	293
564	947	524	172	352	987
272	499	328	155	173	443
63	248	106	33	73	205
207	335	157	73	84	385
171	857	383	91	292	645
112	561	200	41	159	473
18	467	158	9	149	327



〈 표 7 〉 2020년 시·도별 공시지가 총액

( ) : 비율(%)

구 분	필지수(필지)	면 적(천㎡)	총지가(억원)	평균지가(원/㎡)
전 국	33,984,826 (100.00)	95,750,094 (100.00)	58,593,379 (100.00)	61,194 (100.00)
서 울	909,979 (2.68)	590,931 (0.62)	18,424,741 (31.45)	3,117,916 (5,095.13)
부 산	706,230 (2.08)	745,718 (0.78)	2,965,193 (5.06)	397,629 (649.78)
대 구	443,042 (1.30)	743,067 (0.78)	1,817,487 (3.10)	244,592 (399.70)
인 천	638,633 (1.88)	1,070,815 (1.12)	3,227,401 (5.51)	301,397 (492.53)
광 주	382,399 (1.13)	492,794 (0.51)	822,534 (1.40)	166,912 (272.76)
대 전	227,234 (0.67)	446,276 (0.47)	941,559 (1.61)	210,982 (344.77)
울 산	434,357 (1.28)	995,326 (1.04)	1,027,658 (1.75)	103,248 (168.72)
세 종	187,297 (0.55)	465,731 (0.49)	532,704 (0.91)	114,380 (186.91)
경 기	4,648,034 (13.68)	9,815,798 (10.25)	15,659,484 (26.73)	159,533 (260.70)
강 원	2,638,093 (7.76)	16,821,612 (17.57)	1,387,385 (2.37)	8,248 (13.48)
충 북	2,325,236 (6.84)	7,410,504 (7.74)	1,259,554 (2.15)	16,997 (27.78)
충 남	3,604,746 (10.61)	8,231,761 (8.60)	2,256,327 (3.85)	27,410 (44.79)
전 북	2,716,271 (7.99)	7,194,680 (7.51)	1,077,683 (1.84)	14,979 (24.48)
전 남	5,060,187 (14.89)	11,715,203 (12.24)	1,288,607 (2.20)	10,999 (17.97)
경 북	4,262,683 (12.54)	17,205,059 (17.97)	2,142,502 (3.66)	12,453 (20.35)
경 남	4,235,118 (12.46)	10,093,257 (10.54)	2,822,712 (4.82)	27,966 (45.70)
제 주	565,287 (1.66)	1,711,562 (1.79)	939,849 (1.60)	54,912 (89.73)

※ 전국 약3,890만 필지중 비과세토지(약 492만필지)를 제외한 개별공시지가 조사대상 필지(표준지 포함)에 대한 단순 합산액임.



〈 표 8 〉 2020년 시·도별 단독주택가격 총액

( ) : 비율(%)

구 분	호 수(호)		총가격(백만원)		1호당 평균가격(천원)	
전 국	4,166,314	(100)	570,655,015	(100)	136,969	(100)
서 울	342,174	(8.21)	156,198,264	(27.37)	456,488	(333.28)
부 산	216,927	(5.21)	25,450,754	(4.46)	117,324	(85.66)
대 구	158,159	(3.80)	26,936,061	(4.72)	170,310	(124.34)
인 천	106,695	(2.56)	17,916,931	(3.14)	167,927	(122.60)
광 주	87,870	(2.11)	10,543,455	(1.85)	119,989	(87.60)
대 전	85,317	(2.05)	16,040,191	(2.81)	188,007	(137.26)
울 산	72,516	(1.74)	14,219,345	(2.49)	196,086	(143.16)
세 종	17,139	(0.41)	2,729,776	(0.48)	159,273	(116.28)
경 기	533,511	(12.81)	123,786,027	(21.69)	232,022	(169.40)
강 원	253,982	(6.10)	19,539,504	(3.42)	76,933	(56.17)
충 북	223,730	(5.37)	18,153,738	(3.18)	81,141	(59.24)
충 남	323,125	(7.76)	24,131,227	(4.23)	74,681	(54.52)
전 북	297,542	(7.14)	16,381,781	(2.87)	55,057	(40.20)
전 남	421,421	(10.11)	15,619,418	(2.74)	37,064	(27.06)
경 북	482,413	(11.58)	30,617,323	(5.37)	63,467	(46.34)
경 남	442,816	(10.63)	38,409,179	(6.73)	86,738	(63.33)
제 주	100,977	(2.42)	13,982,040	(2.45)	138,468	(101.09)

※ 개별주택 3,963,235호 및 표준주택 220,000호의 조사대상 단독주택에 대한 단순 합산액임.



〈 표 9 〉 연도별 공시지가 조사현황

연도	구 분	조사필지 (천필지)	조 사 기 간	공시일	조사인원 (명)
'03	표준지	500	'02. 9.14 - '03. 2.13(150일)	2.28	1,016
	개별지	27,105	'03. 1. 2 - '02. 6.30(6개월)	6.30	3,982
'04	표준지	500	'03. 9. 6 - '04. 2.17(165일)	2.28	1,102
	개별지	27,223	'04. 1. 2 - '04. 6.30(6개월)	6.30	3,702
'05	표준지	500	'04. 9.10 - '05. 2.17(161일)	2.28	1,168
	개별지	27,411	'05. 1. 2 - '05. 5.31(5개월)	5.31	3,617
'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

※ '05년 주택가격공시 도입으로 표준지 공시일을 6.30 → 5.31로 변경



연도	구 분	조사필지 (천필지)	조 사 기 간	공시일	조사인원 (명)
'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
'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



〈 표 10 〉 연도별 공시지가 변동률 현황

구 분	2015			2016			2017		
	전체	표준	개별	전체	표준	개별	전체	표준	개별
전 국	4.6	4.1	4.6	5.08	4.47	5.11	5.34	4.94	5.36
수도권	3.6	3.6	3.6	3.82	3.75	3.81	4.36	4.40	4.34
광역시	5.7	5.4	5.7	7.46	7.34	7.46	7.51	7.12	7.54
기 타	6.8	6.0	6.8	7.23	5.84	7.26	6.77	6.02	6.81
서 울	4.5	4.3	4.5	4.08	4.09	4.06	5.26	5.46	5.24
부 산	5.6	5.2	5.6	7.33	7.85	7.29	9.67	9.17	9.71
대 구	6.2	5.8	6.2	9.06	8.44	9.10	8.00	6.88	8.07
인 천	2.7	2.4	2.7	3.35	3.34	3.32	2.86	1.98	2.70
광 주	3.2	3.0	3.2	4.91	4.35	4.96	5.67	5.21	5.71
대 전	3.0	2.5	3.0	3.22	2.68	3.24	3.48	3.38	3.48
울 산	10.3	9.7	10.2	11.07	10.74	11.10	6.68	6.78	6.68
세 종	20.8	15.5	20.8	15.28	12.90	15.36	7.52	7.14	7.55
경 기	2.9	2.8	2.9	3.64	3.39	3.66	3.71	3.38	3.74
강 원	5.3	4.6	5.3	4.90	4.02	4.93	4.89	4.38	4.92
충 북	4.9	4.3	4.9	5.36	4.67	5.38	5.34	4.47	5.39
충 남	3.5	3.6	3.5	3.61	3.64	3.58	3.70	3.61	3.70
전 북	5.8	5.4	5.8	4.53	4.09	4.54	4.75	4.44	4.77
전 남	6.0	6.4	6.0	5.02	4.39	5.03	6.19	5.24	6.25
경 북	8.1	7.4	8.0	9.00	7.99	8.99	8.06	6.90	8.13
경 남	7.9	7.1	7.9	6.89	5.61	6.94	7.31	6.78	7.34
제 주	12.5	9.2	12.5	27.77	19.35	28.23	19.00	18.66	19.18

※ 공시기준일은 매년 1월 1일 기준



(단위: %)

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
서울	6.84	6.89	6.83	12.35	13.87	12.20	8.25	7.89	8.20
부산	11.00	11.25	10.99	9.75	10.26	9.70	6.15	6.20	6.15
대구	9.03	8.26	9.09	8.82	8.55	8.85	7.03	6.80	7.04
인천	4.57	4.07	4.58	4.63	4.37	4.64	4.11	4.27	4.09
광주	8.15	7.89	8.17	10.98	10.71	11.03	7.26	7.60	7.29
대전	4.17	3.82	4.20	4.99	4.52	5.02	5.99	5.33	6.04
울산	8.54	8.22	8.57	6.38	5.40	6.44	2.36	1.76	2.39
세종	9.06	9.34	9.04	8.42	7.32	8.47	4.80	5.05	4.73
경기	3.99	3.54	4.02	5.73	5.91	5.72	5.48	5.79	5.46
강원	7.01	7.68	7.00	6.17	5.79	6.21	4.73	4.39	4.76
충북	5.82	5.55	5.84	5.24	4.75	5.27	4.00	3.78	4.02
충남	4.33	4.71	4.32	3.68	3.79	3.68	2.69	2.88	2.67
전북	5.52	5.13	5.54	5.34	4.45	5.39	4.47	4.06	4.50
전남	6.27	5.42	6.31	6.77	6.28	6.83	5.72	5.49	5.75
경북	7.13	6.56	7.16	6.40	6.84	6.40	4.89	4.84	4.90
경남	7.91	7.01	7.96	5.40	4.76	5.41	2.99	2.38	3.03
제주	17.51	16.45	17.64	10.70	9.74	10.83	4.48	4.44	4.51



## 〈 표 11 〉

## 연도별 공동주택가격 변동률 현황(유형별)

구분	2015				2016				2017			
	전체	아파트	연립	다세대	전체	아파트	연립	다세대	전체	아파트	연립	다세대
전국	3.1	3.2	2.4	2.4	5.97	6.04	5.52	5.27	4.44	4.32	5.43	5.49
수도권	2.5	2.6	1.7	2.0	5.72	5.86	4.73	4.74	5.88	5.94	5.35	5.57
광역시	5.1	5.1	4.8	4.5	8.63	8.62	9.50	8.70	3.49	3.34	6.35	5.74
기타	3.6	3.6	4.5	4.5	3.99	3.81	6.99	6.78	-0.35	-0.67	5.25	4.11
서울	2.4	2.5	2.0	1.9	6.20	6.44	5.11	4.84	8.12	8.42	6.62	6.43
부산	2.4	2.4	2.7	2.0	6.72	6.54	10.26	8.30	10.53	10.62	10.75	9.11
대구	12.0	12.1	11.8	11.4	14.18	14.16	16.14	14.11	-4.28	-4.52	0.46	0.37
인천	3.1	3.3	1.1	1.8	5.40	5.66	3.25	3.87	4.44	4.31	4.92	5.28
광주	7.1	7.1	5.6	5.7	15.42	15.48	12.29	10.44	2.83	2.81	4.55	3.64
대전	0.1	0.1	1.0	1.8	0.22	0.13	0.66	2.65	0.11	0.03	1.47	1.86
울산	3.6	3.5	6.0	6.4	6.46	6.53	5.13	5.19	3.91	3.88	6.23	3.94
세종	-0.6	-0.7	-0.3	-0.5	-0.84	-0.85	-0.22	-0.28	5.6	5.67	-1.81	0.39
경기	2.5	2.5	1.4	2.3	5.21	5.26	4.32	4.84	3.54	3.51	3.49	3.99
강원	1.8	1.8	2.9	1.7	5.00	4.97	5.74	5.84	8.34	8.46	6.4	4.92
충북	4.7	4.8	3.7	2.3	4.86	4.94	4.68	2.09	-2.97	-3.19	2.05	1.35
충남	4.2	4.3	2.8	3.3	-0.06	-0.20	2.74	2.31	-5.19	-5.5	0.42	-0.14
전북	-0.4	-0.4	0.3	-0.4	2.20	2.20	2.45	1.81	1.45	1.41	2.48	2.83
전남	0.3	0.2	1.2	2.0	2.52	2.49	3.55	2.61	4.37	4.42	3.35	3.12
경북	7.7	7.8	6.5	6.8	6.75	6.70	8.12	6.99	-6.4	-6.9	0.18	-0.89
경남	3.6	3.6	3.8	2.9	3.12	3.11	2.67	3.80	-1.59	-1.67	-0.74	0.88
제주	9.4	9.4	9.3	9.5	25.67	28.40	18.59	20.94	20.02	20.35	19.42	19.19





(단위:%)

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



〈 표 12 〉

## 연도별 단독주택가격 변동률 현황

구 분	2015			2016			2017		
	전체	표준주택	개별주택	전체	표준주택	개별주택	전체	표준주택	개별주택
전 국	4.0	3.8	4.0	4.29	4.15	4.29	4.41	4.75	4.39
수도권	3.5	3.5	3.5	3.65	3.67	3.64	4.03	4.46	4.00
광역시	4.4	4.3	4.4	5.68	5.51	5.69	5.14	5.49	5.12
기 타	4.6	4.2	4.6	4.64	4.32	4.65	4.64	4.91	4.62
서울	4.3	4.3	4.3	4.52	4.53	4.51	5.20	5.53	5.18
부산	4.9	4.7	4.9	5.74	5.62	5.74	7.45	7.78	7.43
대구	3.5	3.2	3.5	6.25	5.90	6.26	5.91	6.01	5.91
인천	2.6	2.7	2.6	2.75	2.77	2.75	2.92	3.26	2.89
광주	1.9	1.9	1.9	3.59	3.69	3.58	3.38	3.44	3.38
대전	3.1	3.2	3.1	2.60	2.47	2.61	2.40	2.56	2.39
울산	8.6	8.7	8.6	9.65	9.84	9.64	3.97	4.29	3.94
세종	8.2	8.1	8.2	11.51	10.66	11.52	6.80	7.22	6.78
경기	2.6	2.3	2.6	2.68	2.47	2.69	2.77	2.93	2.75
강원	2.9	2.6	3.0	2.66	2.21	2.68	2.84	2.84	2.83
충북	4.4	3.9	4.4	3.58	3.16	3.59	2.81	3.08	2.79
충남	3.0	2.8	3.0	2.67	2.20	2.68	3.08	3.35	3.06
전북	4.6	4.0	4.6	3.39	3.06	3.39	3.55	3.86	3.52
전남	3.3	3.1	3.3	2.89	2.84	2.88	2.89	3.21	2.87
경북	5.3	5.1	5.3	4.92	4.83	4.92	4.93	5.33	4.90
경남	6.0	5.9	6.0	5.22	5.11	5.23	4.87	5.28	4.85
제주	4.9	4.5	5.0	16.51	16.48	16.50	16.83	18.03	16.77

※ 공시기준일은 매년 1월 1일 기준



(단위: %)

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	4.2	4.18	4.2
기 타	4.08	4.05	4.25	2.88	2.87	2.87	1.98	1.43	2.01
서 울	7.36	7.92	7.32	14.24	17.75	13.95	6.91	6.82	6.92
부 산	7.62	7.68	7.61	6.11	6.49	6.09	4.13	4.26	4.12
대 구	6.30	6.44	6.29	8.57	9.18	8.54	5.76	5.74	5.76
인 천	4.08	4.42	4.05	4.96	5.04	4.96	4.67	4.41	4.69
광 주	5.62	5.73	5.62	8.39	8.71	8.37	5.96	5.85	5.97
대 전	2.82	2.74	2.82	3.63	3.87	3.62	4.31	4.20	4.31
울 산	4.31	4.87	4.28	2.32	2.47	2.31	0.17	-0.15	0.19
세 종	5.78	5.77	5.78	7.91	7.62	7.93	4.49	4.65	4.49
경 기	3.58	3.58	3.57	6.12	6.20	6.11	4.67	4.54	4.67
강 원	4.04	3.75	4.05	3.89	3.81	3.89	3.55	2.75	3.6
충 북	3.35	3.31	3.35	3.52	3.25	3.53	2.34	1.73	2.37
충 남	3.76	3.21	3.79	2.17	1.82	2.19	1.82	0.76	1.88
전 북	3.48	3.34	3.48	2.69	2.71	2.69	3.34	2.57	3.38
전 남	3.87	3.5	3.88	4.62	4.50	4.62	4.86	4.05	4.9
경 북	3.44	3.29	3.44	2.78	2.91	2.77	2.51	2.09	2.54
경 남	3.81	3.67	3.82	0.71	0.69	0.71	0.09	-0.35	0.12
제 주	11.39	12.49	11.54	6.01	6.76	5.94	-1.29	-1.55	-1.28



## 〈 표 13 〉

## 2020년 국민생활환경별 표준지공시지가 변동률

(단위: %)

구 분	계	대학교	학원가	역세권	지하철	KTX	대형마트	산업토지
전 국	7.03	6.32	10.49	7.23	7.34	5.43	7.12	3.09
수도권	7.40	6.70	10.50	7.37	7.42	6.14	7.48	4.63
광역시	5.83	6.17	3.22	6.37	6.48	4.50	6.80	2.03
기 타	3.30	3.35	6.21	3.86	2.35	4.14	3.05	2.65
서울	8.16	7.06	10.51	7.80	7.81	7.38	8.89	8.31
부산	6.85	6.77	-	6.86	6.93	5.54	7.96	1.50
대구	5.66	5.84	-	5.74	5.76	4.82	6.72	3.58
인천	4.24	4.53	5.98	4.50	4.36	10.85	3.35	5.14
광주	6.45	6.72	-	5.69	6.29	2.66	7.49	4.57
대전	4.22	5.20	3.22	4.17	4.41	1.98	3.24	5.06
울산	1.07	1.24	-	3.12	-	3.12	0.72	1.09
세종	5.68	2.56	-	-	-	-	4.20	5.66
경기	5.64	5.69	4.43	5.87	6.08	4.66	5.21	2.07
강원	3.57	4.56	-	3.00	4.92	2.95	3.27	4.07
충북	3.08	4.17	2.04	3.98	-	3.98	2.72	2.69
충남	3.08	2.26	2.12	5.73	1.52	7.96	2.51	2.06
전북	3.06	3.93	-	2.29	-	2.29	3.58	0.35
전남	4.75	4.19	9.38	4.85	4.00	4.85	5.58	4.04
경북	4.53	7.76	-	5.52	7.15	4.90	4.52	1.52
경남	2.38	1.14	15.50	2.11	2.62	2.01	2.48	3.01
제주	4.08	4.23	-	-	-	-	4.01	3.14

※ 가격시점은 매년 1월 1일 기준



〈 표 14 〉 2020년 개별단독주택가격 관련 현황

(단위: %)

구 분	평균 경과년수	1호당 평균가격 (천원)	1㎡당 평균가격 (천원)	1호당 면적 (㎡)	인구수	1인당 주거면적 (㎡)
전 국	34	136,091	1,030	132.1	51,847,509	10.1
수도권	29	282,761	1,748	171.4	25,939,996	6.1
광역시	33	158,342	1,021	147.0	9,926,184	8.7
기 타	36	86,013	619	113.6	15,981,329	17.3
서 울	33	449,219	2,541	176.8	9,733,509	5.8
부 산	37	116,567	1,059	110.1	3,411,819	6.6
대 구	32	170,329	1,051	162.0	2,436,488	10.0
인 천	32	167,439	1,147	146.0	2,956,119	5.0
광 주	33	120,399	796	151.3	1,456,688	8.7
대 전	31	188,086	1,045	180.1	1,474,152	9.9
울 산	27	196,331	1,094	179.5	1,147,037	10.8
세 종	33	159,025	1,191	133.5	342,328	6.3
경 기	27	231,626	1,338	173.1	13,250,368	6.6
강 원	32	77,030	683	112.8	1,540,540	17.6
충 북	33	81,398	630	129.3	1,599,391	17.2
충 남	36	74,751	638	117.1	2,122,455	16.9
전 북	38	55,246	476	116.1	1,817,302	18.0
전 남	39	37,162	384	96.8	1,864,712	20.7
경 북	38	63,677	578	110.2	2,662,508	18.9
경 남	35	87,080	724	120.2	3,361,344	15.0
제 주	28	138,750	1,205	115.2	670,749	16.6

※ 인구수는 행정안전부 주민등록 통계자료 활용(1/1 기준)

자료 편



## 〈 표 15 〉

## 2020년 공동주택 공시가격 경과연수별 변동률

(단위: %)

구 분	전체	5년미만	5년이상 10년미만	10년이상 15년미만	15년이상 20년미만	20년이상 25년미만	25년이상 30년미만	30년이상 35년미만	35년이상
전 국	5.98	6.52	4.27	5.93	4.33	2.46	3.30	12.42	20.84
서 울	14.73	13.72	11.28	16.92	11.08	11.74	11.07	17.66	24.82
부 산	0.02	1.57	0.36	0.68	-2.26	-0.86	-3.47	1.38	6.35
대 구	-0.01	-1.40	0.44	0.39	-0.55	-1.69	-1.18	4.18	8.79
인 천	0.87	6.61	1.05	0.45	0.01	-1.17	-2.24	0.05	2.31
광 주	0.80	2.28	1.20	1.67	-0.92	1.00	-1.90	-0.84	5.89
대 전	14.03	15.36	12.69	14.73	10.21	8.86	18.01	16.86	17.56
울 산	-1.51	2.93	0.72	-1.41	-1.71	-4.35	-6.37	-4.03	2.10
세 종	5.76	6.24	6.57	-3.04	-0.66	-7.02	-4.10	-6.44	-4.80
경 기	2.72	7.76	2.24	1.25	0.27	-0.80	2.39	6.16	12.16
강 원	-7.01	-3.54	-6.63	-6.74	-8.77	-9.11	-8.52	-7.61	-4.31
충 북	-4.40	0.44	-0.79	-4.93	-7.13	-9.43	-8.81	-8.77	-4.65
충 남	-0.55	4.43	1.13	-2.75	-1.13	-6.11	-5.41	-5.84	-2.67
전 북	-3.65	3.65	-1.55	-4.19	-5.17	-8.21	-6.07	-5.05	-1.63
전 남	0.82	1.39	1.34	0.37	0.48	-0.34	0.63	2.19	3.03
경 북	-4.43	-1.47	-3.47	-4.39	-6.15	-6.46	-7.48	-6.06	-5.97
경 남	-3.79	-1.13	-2.97	-4.05	-6.14	-7.29	-5.32	1.35	-2.49
제 주	-3.98	-4.89	-3.10	-2.33	-4.49	-5.28	-4.86	6.57	-3.70

**2020년도  
부동산 가격공시에 관한 연차보고서**

2020년 8월 일 인쇄

2020년 8월 일 발행

**발 행** : 대한민국 국토교통부

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

**인 쇄** : (주)삼일기획 (044)866-3011