

 국토교통부		보도자료		국민의 내일을 위한 정부혁신 보다 나은 정부
		배포일시	2020. 2. 12(수) 총 4매(본문 4, 붙임 별도)	
담당 부서	부동산평가과	담당자	• 과장 신광호, 서기관 조성태, 사무관 염광은 • ☎ (044) 201-3426, 3427	
보도일시		2020년 2월 13일(목) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 2.12(수) 11:00 이후 보도 가능		

2020년 표준지공시지가 공시

**전국 공시지가 변동률은 6.33%, 서울은 7.89% 상승
현실화율은 전국 평균 65.5%로 전년보다 0.7%p 제고**

□ 국토교통부(장관 김현미)는 2020년 1월 1일 기준 표준지 50만 필지에 대한 가격*을 2월 13일 공시하였다.

* 약 3,303만 필지에 대한 개별 공시지가 산정의 기준이 되며, 재산세 등 각종 조세 및 부담금 부과에 기초자료 등으로 활용

○ 전국 공시대상 토지 약 3,353만 필지 중에서 50만 필지를 표준지로 선정하였으며, 23.3만(46.7%) 필지는 도시지역에, 26.7만(53.3%) 필지는 비도시지역에 분포하고 있다.

○ 공시지가는 17개 감정평가법인에 의뢰하여 조사·평가하였으며, '19.12.24일부터 '20.1.13일까지 공시지가(안)에 대한 열람 및 의견 청취 절차를 거치고, 2.11일 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 통해 결정되었다.

□ 표준지 공시지가는 '19.12.17. 발표한 「2020년 부동산 가격공시 및 공시가격 신뢰성 제고방안」에서 제시된 기준에 따라 산정되었다.

【 표준지 공시지가 평가산식 】

$$\text{'20년 공시지가} = \text{'19년말 시세} \times (\text{'19년 현실화율} + \alpha)$$

△ (19년말 시세) 특성조사, 실거래가, 감정평가 선례 등 관련 자료를 기반으로 정확하고 객관적으로 조사

△ (현실화율 제고(α)) 전통시장을 제외한 토지에 대해 아래 산식으로 산정

$$\text{'20년 현실화율 제고분} (\alpha) = (70\% - \text{'19년 현실화율}) \div 7$$

□ 표준지 공시지가(안)에 대한 열람 및 의견제출 기간 동안 소유자가 2,477건, 지자체에서 6,100건의 의견이 제출되었다.

○ 이는 전년 대비 41.2% 감소(소유자 △20%, 지자체 △47%)한 것으로, 최근 5년간 평균치와 비슷한 수준이다.

< 최근 5년간 의견제출 추이 (단위: 건) >

구 분	'16	'17	'18	'19	'20	5년 평균
소유자	1,467	1,575	2,057	3,106	2,477	2,137
지자체	5,393	8,496	3,386	11,482	6,100	6,971
계	6,860	10,071	5,443	14,588	8,577	9,108

○ 제출된 의견 중 토지 특성변경, 인근 표준지와의 균형 확보 등 타당성이 인정되는 270건(제출 대비 약 3%)은 결정된 공시지가에 반영되었다.

□ 2020년 표준지공시지가 변동률은 전국 6.33%로, 작년(9.42%) 대비 3.09%p 하락하였으며, 최근 10년간 평균 변동률(4.68%) 대비 다소 높은 수준으로 나타났다.

< 연도별 표준지공시지가 전국 변동률 현황(단위 : %) >

구 분	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20
변동률	1.98	3.14	2.70	3.64	4.14	4.47	4.94	6.02	9.42	6.33

- 지역별로는 서울 7.89%, 광주 7.60%, 대구 6.80% 등 순으로 상승하였으며, 울산이 1.76%로 전국에서 가장 낮게 상승하였다.

< 시도별 표준지공시지가 변동률(단위 : %) >

구분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
'19년	9.42	13.87	10.26	8.55	4.37	10.71	4.52	5.40	7.32
'20년	6.33	7.89	6.20	6.80	4.27	7.60	5.33	1.76	5.05
구분	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
'19년	5.91	5.79	4.75	3.79	4.45	6.28	6.84	4.76	9.74
'20년	5.79	4.39	3.78	2.88	4.06	5.49	4.84	2.38	4.44

- 이용상황별로는 주거용(7.70%)의 상승률이 평균(6.33%)보다 높고, 상업용은 작년에 비해 상승률이 크게 둔화된 것으로 나타났다.

< 이용상황별 표준지 공시지가 변동률(단위 : %) >

구분	계	주거	상업	공업	농경지	임야
'19	9.42	8.65	12.38	4.90	6.55	5.41
'20	6.33	7.70	5.33	3.43	4.90	4.06

- 전체 표준지공시지가 현실화율은 65.5%이며, '19년(64.8%)에 비해 0.7%p 제고된 것으로 나타났다.

- 주거용이 64.8%(1.1%p 상향)로 제고되었고, 상대적으로 현실화율이 낮았던 농경지와 임야의 현실화율도 개선되었다.

< 이용상황별 표준지 공시지가 현실화율(단위 : %) >

구분	합계	주거용	상업용	공업용	농경지	임야
'19	64.8	63.7	66.5	65.3	62.0	61.6
'20	65.5	64.8	67.0	65.9	62.9	62.7
제고	0.7%p	1.1%p	0.5%p	0.6%p	0.9%p	1.1%p

- 이번에 공시되는 '20년 기준 표준지 공시지가'는 국토교통부 누리집(www.molit.go.kr), 부동산공시가격 알리미 누리집(www.realtyprice.kr) 또는 해당 시·군·구 민원실에서 2월 13일부터 3월 13일까지 열람할 수 있으며, 동 기간 해당 시·군·구 민원실 또는 국토교통부 누리집(www.molit.go.kr)을 통해 온라인으로 이의신청*할 수 있다.

* 팩스(044-201-5536) 또는 우편물(3.13.자 소인까지 유효)로도 할 수 있고, 서식은 시·군·구 민원실 또는 국토교통부 누리집(www.molit.go.kr)에서 내려 받기 가능

- 3월 13일까지 접수된 이의신청*에 대하여는 재조사·평가하고, 중앙부동산가격공시위원회 심의를 다시 거쳐 4월 10일 최종 공시하게 된다.

* 이의신청에 대해서는 수용·불수용 여부 및 검토내역까지 통보 예정

- 국토교통부는 부동산 공시가격의 **현실화와 균형성 개선**을 일관되게 추진하고 있다면서,

- 부동산 공시가격에 대한 투명성을 높이기 위해 지난 표준주택 공시가격 공시에 이어 표준지 공시지가에 대해서도 세종시 지역에 대해 시범적으로 공시지가 평가 자료를 공개(2.13~)할 계획(서식 ㉟ 참고3)이라고 밝혔다.

붙임 : 2020년도 표준지공시지가 참고자료



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 부동산평가과 영광은 사무관(☎ 044-201-3426)에게 문의하여 주시기 바랍니다.

2020년도 표준지공시지가 참고자료

1. 2020년 표준지공시지가 조사·평가절차	1
2. 2020년 표준지공시지가 현황	2
가. 시·도별 표준지 분포 현황	2
나. 시·도별 공시가격대별 분포 현황	3
다. 시·도별 표준지 평균 공시지가 현황	4
라. '20년도 시·군·구별 표준지 공시지가 변동률	4
마. 서울 자치구별 표준지 공시지가 변동률	5
바. 전년대비 가격수준별 분포 변동현황	6
사. 전국 상위 10개 필지 현황	6
3. 표준지공시지가 평가 기초자료 공개 예시	7

1

2020년 표준지공시지가 조사·평가절차



가. 시·도별 표준지 분포 현황

(단위 : 필지, %)

시·도	표준지 수	구성비(%)	시·도	표준지 수	구성비(%)
전국	500,000	100.0	경기	60,827	12.2
서울	29,152	5.8	강원	31,279	6.3
부산	17,986	3.6	충북	26,172	5.2
대구	13,056	2.6	충남	41,614	8.3
인천	11,768	2.4	전북	41,728	8.4
광주	8,663	1.7	전남	63,945	12.8
대전	6,710	1.3	경북	67,225	13.4
울산	8,174	1.6	경남	59,571	11.9
세종	2,262	0.5	제주	9,868	2.0

나. 시·도별 공시가격대별 분포 현황

(단위 : 필지)

구분	합계	10만원 미만	10만원 이상 ~ 100만원 미만	100만원 이상 ~ 1,000만원 미만	1,000만원 이상 ~ 2,000만원 미만	2,000만원 이상
전국	500,000	294,747	123,839	77,909	2,556	949
서울	29,152	196	647	25,096	2,344	869
부산	17,986	1,013	6,680	10,130	107	56
대구	13,056	1,599	5,717	5,701	26	13
인천	11,768	2,689	3,018	6,057	4	-
광주	8,663	1,986	5,212	1,463	2	-
대전	6,710	1,170	3,454	2,084	1	1
울산	8,174	2,310	3,527	2,334	3	-
세종	2,262	981	1,150	131	-	-
경기	60,827	19,961	25,116	15,690	58	2
강원	31,279	23,052	7,448	775	3	1
충북	26,172	19,712	5,776	682	2	-
충남	41,614	32,922	7,611	1,079	1	1
전북	41,728	33,771	7,160	796	1	-
전남	63,945	55,138	8,055	751	1	-
경북	67,225	52,731	12,827	1,661	1	5
경남	59,571	40,810	15,873	2,886	1	1
제주	9,868	4,706	4,568	593	1	-

다. 시·도별 표준지 평균 공시지가 현황

(단위 : 원/㎡)

시·도별	평균 공시지가	시·도별	평균 공시지가
전국	203,661	경기	378,552
서울	5,922,233	강원	30,467
부산	583,806	충북	40,239
대구	433,530	충남	56,307
인천	592,307	전북	26,851
광주	246,938	전남	21,323
대전	259,634	경북	26,255
울산	184,487	경남	55,890
세종	138,956	제주	100,503

라. '20년도 시·군·구별 표준지 공시지가 변동률

(단위 : %)

구분	전국평균(6.33%) 이상			전국평균(6.33%) 미만		
변동구간	8 이상	7 ~ 8	6.33 ~ 7	5 ~ 6.33	3 ~ 5	3 미만
지역수	17개	21개	14개	73개	94개	31개
해당지역	경북 울릉군 서울 성동구 서울 강남구 등	서울 마포구 서울 용산구 경기 성남시 분당구 등	강원 양양군 경기 과천시, 대구 서구 등	부산 북구 경기 평택시, 전북 진안군 등	전남 강진군 대전 대덕구 대전 중구 등	경기 연천군 충남 서산시 충북 보은군 등

마. 서울 자치구별 표준지 공시지가 변동률

(단위 : %)

시도	'19	'20
전국	9.42	6.33
서울	13.87	7.89
종로구	13.57	4.11
중구	21.93	5.06
용산구	12.53	7.86
성동구	16.09	11.16
광진구	7.91	6.72
동대문구	7.21	7.53
중랑구	7.95	7.51
성북구	7.33	6.11
강북구	7.26	6.54
도봉구	8.11	6.50
노원구	8.17	8.38
은평구	7.94	7.45
서대문구	8.27	8.40
마포구	11.42	7.97
양천구	8.68	7.22
강서구	8.99	7.42
구로구	8.78	5.98
금천구	6.59	7.31
영등포구	19.86	8.62
동작구	11.59	9.22
관악구	10.45	7.41
서초구	14.28	8.73
강남구	23.13	10.54
송파구	9.73	8.87
강동구	10.59	5.64

바. 전년대비 가격수준별(m²당) 분포 변동현황

구분	합계	10만원 미만	10만원 이상 ~ 100만원 미만	100만원 이상 ~ 1,000만원 미만	1,000만원 이상 ~ 2,000만원 미만	2,000만원 이상
2019년 필지 수	500,000	297,292	123,844	75,758	2,234	872
2020년 필지 수	500,000	294,747	123,839	77,909	2,556	949
2020년 구성비율	100.0	58.9	24.8	15.6	0.5	0.2
전년대비 필지 증감률 (%)	0.0	-0.9	-0.01	2.8	14.4	8.8

사. 전국 상위 10개 필지 현황

순위	면적 (m²)	지목	이용상황	공시지가(원/m²)		소재지
				'19년	'20년	
1	169.3	대	상업용	183,000,000	199,000,000	서울특별시 중구 충무로1가
2	392.4	대	업무용	177,500,000	192,000,000	서울특별시 중구 명동2가
3	300.1	대	상업용	174,500,000	186,000,000	서울특별시 중구 충무로2가
4	71	대	상업용	171,000,000	179,000,000	서울특별시 중구 충무로2가
5	66.4	대	상업용	167,500,000	176,000,000	서울특별시 중구 명동2가
6	112.9	대	상업용	164,500,000	173,000,000	서울특별시 중구 명동2가
7	108.4	대	상업용	162,500,000	171,000,000	서울특별시 중구 명동2가
8	81.3	대	상업용	148,500,000	154,500,000	서울특별시 중구 명동2가
9	195.4	대	상업용	111,000,000	120,000,000	서울특별시 중구 명동1가
10	466.1	대	상업용	115,000,000	120,000,000	서울특별시 중구 충무로1가

표준지공시지가 평가 기초자료

☐ 공시지가

소재지	전년가격(원/㎡)	금년가격(원/㎡)
세종특별자치시 고운동 1***	780,000	810,000

☐ 토지특성자료

위치 및 주위환경	지리적위치	주위환경	유해시설접근성 (철도·고속국도 등과의 거리)
	가락초등학교 북동측 인근	미성숙 주택지대	-
공적특성	토지대장번호	용도지역	용도지구
	****_*****_*****_**	제1종전용주거지역	-
	지목	기타제한(도시·군 계획시설)	기타제한 저촉률
	대	-	-
물적특성	도로접면	형상	고저
	중로한면	정방형	평지
	산정면적	이용상황	일단지여부(Y/N)
	339.0㎡	주거나지	N

☐ 가격참고자료

구분	소재지	용도지역	토지면적(㎡)	계약일	금액(원/㎡)
거래사례	고운동 1***	1종전주	335	2019.09	1,194,000

☐ 산정의견

본건은 가락초등학교 북동측 인근 미성숙 주택지대 제1종전용주거지역 내에 위치하는 지목이 대(339.0㎡)인 중로 한면에 접하는 정방형, 평지, 주거나지로서, 대상토지의 위치 및 주위환경, 공공·편익시설 및 유해시설과의 접근성, 도로 및 교통여건, 형상 및 지세, 면적, 공법상 제한, 이용상황, 장래동향 등 가격형성요인과 인근지역의 지가수준 및 유사 토지의 거래가격, 시세반영률 등을 종합적으로 참작하여 평가하였음.