

2020. 5. 29.(금) 조간용

이 보도자료는 2020년 5월 28일 오전 11:15부터 보도할 수 있습니다.

I·SEOUL·U

보도자료

담당부서 : 도시계획국 토지관리과

토지관리과장	박문재	2133-4660
부동산평가팀장	이계문	2133-4669
담당자	김영자	2133-4671
관련홈페이지	<a href="http://kras.seoul.go.kr/">http://kras.seoul.go.kr/</a>	

사진없음 ■ 사진있음 □ 매수 : 8매

## 서울시, 2020년도 개별공시지가 결정·공시

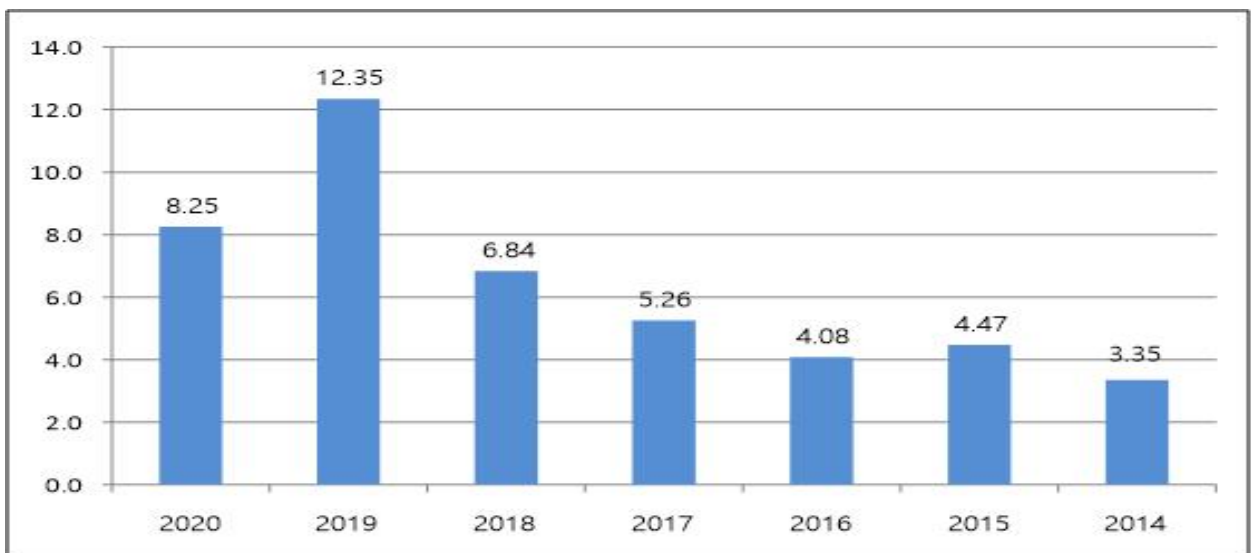
- 작년 대비 평균 8.25%상승
- 97.2%인 856,168필지 상승, 자치구 중 서초구가 12.37%로 가장 높아
- 서울부동산정보광장 및 일사편리 서울부동산정보조회시스템에서 확인
- 5.29.부터 6.29.까지 이의신청 접수, 감정평가사와 직접 상담 가능

- 서울시는 2020년 1월 1일을 기준으로 조사한 880,827필지의 개별공시지가를 5월 29일(금) 결정·공시 한다고 밝혔다.
- 2020년도 개별공시지가 상승률은 작년 대비 8.25%(2019년도 상승률 12.35%)로 전년도 상승폭에 비해 다소 낮게 상승한 것으로 나타났다.
- 이는 전반적인 부동산시장이 보합세가 지속되어 완만한 지가 상승을 나타낸 것으로 분석된다.

## 〈2020년도 개별공시지가 변동현황〉

- 서울시의 올해 개별공시지가는 전년 대비 평균 8.25% 상승하였고, 결정·공시 대상 토지 880,827필지 중 97.2%인 856,168필지가 상승, 16,670필지(1.9%)는 보합세를 유지하였다.

### 〈연도별 개별공시지가 변동률〉



연도	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
상승률(%)	8.25	12.35	6.84	5.26	4.08	4.47	3.35

- 자치구별 상승률을 보면, 서초구가 12.37%로 가장 높았으며, 강남구 9.93%, 성동구 9.81%, 서대문구 9.09% 순이다.
- 또한 용도지역별 상승률을 보면 주거지역이 8.92%, 상업지역이 6.21%, 공업지역이 8.24%, 녹지지역이 4.28% 상승하였다.


- 서울시에서 공시지가가 가장 높은 곳은 2004년부터 최고지가를 이어가고 있는 중구 총무로1가 24-2번지(화장품판매점)으로 전년도 보다 8.74% 상승한 199,000천원/ $m^2$ (3.3 $m^2$ 당 6억5천6백만원)으로 나타났으며,
- 최저지가는 도봉구 도봉동 산50-1번지 도봉산 자연림으로 6,740원/ $m^2$ (3.3 $m^2$ 당 2만2천원)으로 나타났다.

☞ 열람은 「서울부동산정보광장」 및 「일사편리 서울부동산정보조회시스템」  
 ☞ 이의신청은 「일사편리 부동산통합민원」

- 개별공시지가 확인은 서울부동산정보광장(<http://land.seoul.go.kr>) 또는 「일사편리 서울부동산정보조회시스템(<http://kras.seoul.go.kr/>)」에 접속하여 토지 소재지를 입력하면 조회할 수 있다.
  - 5월 29일 결정·공시한 개별공시지가에 대하여 이의가 있는 자는 5월 29일부터 6월 29일까지 「일사편리 부동산통합민원(<http://kras.go.kr>)」을 이용하거나, 자치구 및 동 주민센터에 서면, 우편, FAX 등을 통하여 이의신청서를 제출할 수 있다.
- 이의신청 토지에 대하여는 토지특성 등을 재조사하여 감정평가사의 검증과 자치구 부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 그 결과를 7월 27일까지 재결정·공시 할 예정이다.

- 인터넷을 이용한 개별공시지가 이의신청 방법은 아래와 같다.



 **이의신청기간 동안 담당 감정평가사와 직접 상담 가능**

□ 서울시는 2020년도 개별공시지가 이의신청 기간인 5월 29일부터 6월 29일까지 감정평가사 상담제를 운영할 계획이다.

- 서울시는 2020년도 개별공시지가 이의신청 기간 동안 자치구 실정에 맞게 감정평가사 상담창구를 개설 운영하여 개별공시지가에 의문이 있는 경우 시민이 전문 감정평가사에게 직접 상담을 받을 수 있도록 한다. 유선에 의한 상담을 원할 경우에는 서울시 120 다산콜센터로 상담을 요청하면 해당 자치구 담당 감정평가사가 직접 신청인에게 전화하여 상담이 진행된다.

### 〈붙임〉

1. 개별공시지가의 활용
2. 2020. 1. 1. 기준 개별공시지가 변동률 현황(용도지역별)
3. 연도별 개별공시지가 변동률 현황
4. 개별공시지가 주요 상승지역 현황
5. 용도지역별 최고지가 현황

## 붙임 1. 개별공시지가의 활용

개별공시지가는 다음과 같이 토지관련 국세 및 지방세 부과기준으로 활용됨은 물론 개발 부담금 등 각종 부담금의 부과기준으로 쓰인다.

제 도	적 용 범 위	적 용 근 거	적용개시일
- 국 세 ·양도소득세 ·증여세 ·상속세 ·종합부동산세	- 양도가액 산정을 위한 기준시가 - 증여재산가액 산정을 위한 기준시가 - 상속재산가액 산정을 위한 기준시가 - 과세표준액 결정자료	「소득세법」 제99조제1항 「상속세 및 증여세법」 제61조제1항 「상속세 및 증여세법」 제61조제1항 「종합부동산세법」 제13조	' 90. 5. 1 ' 90. 5. 1 ' 90. 5. 1 ' 05. 1. 5
- 지방세 ·재산세 ·취득세 ·등록면허세	- 과세표준액 결정자료 - 과세표준액 결정자료 - 과세표준액 결정자료	「지방세법」 제110조제1항 및 제4조제1항 「지방세법」 제10조제2항 및 제4조제1항 「지방세법」 제27조제2항 및 제4조제1항	' 96. 1. 1 ' 96. 1. 1 ' 96. 1. 1
- 기 타 ·개발부담금 ·개발제한구역 보전 부담금 ·개발제한구역내 토지매수 ·국·공유재산의 사용료	- 개발사업 개시시점지가의 산정 - 개발제한구역 보전 부담금 산정기준 - 개발제한구역내 매수대상토지 판정기준 - 사용료 산정을 위한 토지가액	「개발이익환수에 관한 법률」 제10조제3항 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제24조제1항 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법시행령」 제28조 「국유재산법시행령」 제29조 제2항 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제14조 제3항	' 93. 8.11 ' 00. 7. 1 ' 00. 7. 1 ' 90. 6.30 ' 06. 1. 1

붙임 2. 2020. 1. 1. 기준 개별공시지가 변동률 현황(용도지역별)

(단위 : %)

구 분	계	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	개발제한 구 역
<b>서울시</b>	<b>8.25</b>	<b>8.92</b>	<b>6.21</b>	<b>8.24</b>	<b>4.28</b>	<b>4.09</b>
종로구	4.50	5.64	3.45	0.00	0.65	5.05
중구	5.39	7.56	4.72	0.00	0.00	0.00
용산구	7.95	7.71	9.23	0.00	5.76	0.00
성동구	9.81	9.86	6.23	10.70	6.66	0.00
광진구	7.39	7.37	8.17	0.00	4.37	7.66
동대문구	6.31	6.79	3.89	0.00	2.22	0.00
중랑구	6.43	6.53	5.85	0.00	9.93	3.67
성북구	6.41	6.45	5.76	0.00	0.00	3.10
강북구	5.98	6.19	3.48	0.00	3.68	4.61
도봉구	5.66	5.51	6.91	6.32	3.35	2.62
노원구	8.50	8.78	8.57	0.00	3.87	5.91
은평구	6.66	6.81	5.43	0.00	-0.53	4.06
서대문구	9.09	9.22	7.48	0.00	-0.74	7.22
마포구	8.69	8.72	8.76	0.00	6.44	3.44
양천구	7.39	7.71	4.64	4.09	4.41	5.20
강서구	7.06	7.68	5.79	8.20	2.88	0.96
구로구	5.27	4.95	6.82	5.73	4.33	1.99
금천구	7.27	6.04	8.30	8.52	3.25	10.30
영등포구	8.74	8.84	8.71	8.65	4.49	0.00
동작구	8.84	8.96	7.74	0.00	3.27	0.00
관악구	7.53	7.62	7.01	0.00	7.16	6.52
서초구	12.37	13.85	7.40	0.00	3.30	5.16
강남구	9.93	10.69	8.10	0.00	5.99	4.98
송파구	8.15	9.85	3.74	0.00	2.50	3.14
강동구	6.35	6.59	4.29	0.00	6.82	5.71

### 붙임 3. 연도별 개별공시지가 변동률 현황

(단위 : %)

구 분	2020년도	2019년도	2018년도	2017년도	2016년도	2015년도	2014년도
서울시	<b>8.25</b>	<b>12.35</b>	<b>6.84</b>	<b>5.26</b>	<b>4.08</b>	<b>4.47</b>	<b>3.35</b>
종로구	4.50	10.37	6.77	4.91	3.79	4.00	2.50
중구	5.39	20.49	7.08	5.83	2.25	3.19	4.20
용산구	7.95	11.77	8.14	7.13	4.73	4.67	0.20
성동구	9.81	15.36	8.14	4.74	3.70	3.30	2.30
광진구	7.39	7.93	5.40	4.76	3.90	5.02	3.90
동대문구	6.31	7.26	4.77	3.30	3.10	2.69	1.60
중랑구	6.43	7.35	6.72	4.94	4.00	4.27	4.30
성북구	6.41	7.69	5.99	3.10	3.40	2.74	2.50
강북구	5.98	7.15	6.36	4.81	2.90	4.04	3.50
도봉구	5.66	7.47	3.77	4.56	4.40	4.05	3.40
노원구	8.50	8.13	5.52	3.85	3.20	3.87	3.20
은평구	6.66	7.53	6.92	5.70	4.50	4.44	3.50
서대문구	9.09	8.63	6.89	5.68	5.10	4.21	3.70
마포구	8.69	12.15	11.89	14.08	5.60	5.80	3.70
양천구	7.39	8.32	5.15	4.63	3.78	4.85	3.30
강서구	7.06	8.19	6.55	3.57	2.80	4.12	3.60
구로구	5.27	6.71	4.80	3.99	3.20	3.98	2.10
금천구	7.27	6.21	5.76	3.58	3.00	3.80	4.20
영등포구	8.74	18.20	6.15	4.10	3.50	4.73	3.30
동작구	8.84	11.19	5.75	5.82	4.90	5.37	4.10
관악구	7.53	10.52	6.17	3.83	3.40	4.51	3.80
서초구	12.37	16.49	8.76	4.87	5.02	7.19	3.50
강남구	9.93	18.74	7.85	6.23	4.70	4.93	3.70
송파구	8.15	9.24	5.21	4.53	4.40	3.55	3.90
강동구	6.35	10.01	5.29	3.81	4.00	3.21	3.40

## 붙임 4. 개별공시지가 주요 상승지역 현황

구 분	변동률	주 요 변 동 사 유
1	서초구 (12.37%)	잠원동, 반포동의 아파트 가격 현실화에 따른 지가 상승
2	강남구 (9.93%)	현대자동차복합시설 가격현실화 및 테헤란로 주변 상가 임대 가격 상승
3	성동구 (9.81%)	응봉동, 금호동1가 지역의 아파트 공시지가 상승
4	서대문구 (9.09%)	북아현동, 북가좌동 등 아파트단지 및 창천동, 연희동 상업용 토지 지가 상승
5	동작구 (8.84%)	동작동, 사당동, 흑석동의 개발 사업 완료로 지가 상승
주거지역	서초구 (13.85%)	주거지역의 아파트 가격 현실화 반영
상업지역	용산구 (9.23%)	이태원 ~ 한강진역 및 숙대입구역을 주변으로 상업지역의 가격 상승
공업지역	성동구 (10.70%)	공업지역 내 노후 공장시설이 철거되고 새로운 형태의 지식산업센터(공장) 신축
녹지지역	관악구 (7.16%)	낙성대로 인근 녹지지역 접근성 향상

## 붙임 5. 용도지역별 최고지가

(단위 : 원/㎡)

용도지역	토지소재	공시지가	토지이용상황
주거지역	서초구 반포동 2-12	25,000,000	아파트
상업지역	중구 충무로1가 24-2	199,000,000	화장품판매점
공업지역	성동구 성수동1가 658-1	13,210,000	공업용
녹지지역	강남구 개포동 591-1	2,756,000	전

\* 공공용지(도로, 하천 등) 및 국·공유지 제외

\* 용도지역별 이용상황 : 주거(주거용), 상업(상업용), 공업(공업용), 녹지(전, 답, 임야)