

18. '92個別土地價格에 대한 土地平價 委員會 審議, 確認

資料提供 : 建設部

- 정부는 지난 3월 2일 전국개별토지가격의 산정기준이 되는 30만 표준지에 대하여 땅값을 조사발표한 바 있으며,
이번에는 지난번에 발표한 표준지의 땅값을 기준으로 건설부, 국세청 및 지방자치단체등 관계기관 합동으로 조사·산정한 전국 2,483만 개별토지의 땅값을 6월 5일 시장·군수·구청장이 결정공고하도록 건설부장관이 6월 2일 토지평가위원회의 심의를 거쳐 확인하여 주었다.
확인결과 표준지와 개별토지의 올해 전국 최고지가는 평당 142,149천원으로 서울 중구 명동2가 33-1 및 33-2번지이며, 전국 최저지가는 평당 100원으로 전남 여천군 삼산면 손죽리 산77번지와 경남 거창군 위천면 대정리 산1-2번지이다.
- 토지소유자들은 이렇게 결정·공고한 지가에 대하여 이의가 있으면 결정·공고한 날로부터 60일안(8월 4일)에 재조사 청구할 수 있으며
재조사청구된 개별토지가격은 그 청구기간이 끝나는 날로부터 30일안(9월 3일)에 검토·처리하게 된다.
- 개별토지가격은
 - 토지초과이득세, 양도소득세, 증여세, 상속세등의 부과를 위한 기준시가 종합토지세부과를 위한 토지등급의 결정기준, 택지초과소유부담금 및 농지, 임야전용부담금 산정기준, 토지거래허가 또는 신고시의 가격 심사기준등으로 널리 쓰이게 된다.
 - 정부에서 매년 전국의 개별토지가격을 조사·활용함으로써 공평과세를 이루고 '90년 도입한 토지공개념관련제도의 실효성을 높여 불필요한 토지보유가 억제되고 지가안정에 기여하고 있다.

용도지역별 · 지목별 가격수준

- 심의결과 전국 최고지가는 43,000천원 / m²(142,149천원 / 평)으로 서울 중구 명동2가 33-1번지 및 33-2번지이며, 전국 최저지가는 30원 / m²(100원 / 평)으로 전남 여천군 삼산면 손죽리 산 77번지와 경남 거창군 위청면 대정리 산 1-2번지임.
- 도시지역의 용도지역별 지가수준을 살펴보면 다음과 같다.
 - 상업지역 최고지가 : 43,000천원 / m²(142,149천원 / 평) 서울 중구 명동2가 33-1 및 33-2
최저지가 : 540원 / m²(1,790원 / 평) 강원 영월 서면 쌍용리 산48-2
 - 주거지역 최고지가 : 15,300천원 / m²(50,579천원 / 평) 서울 강남구 신사동 664-6
최저지가 : 230원 / m²(760원 / 평) 경북 안동 예안 정산리 827-1
 - 공업지역 최고지가 : 4,500천원 / m²(14,876천원 / 평) 서울 구로구 구로동 1125-4
최저지가 : 130원 / m²(430원 / 평) 강원 태백시 화전동 산39-2
 - 녹지지역 최고지가 : 2,140천원 / m²(7,074천원 / 평) 서울 강남구 세곡동 99-5
최저지가 : 51원 / m²(170원 / 평) 강원 춘천군 서면 덕두원리 3
- 지목별 지가수준을 살펴보면 다음과 같다.
 - 전 최고지가 : 3,590천원 / m²(11,868천원 / 평) 부산 사하구 과정동 1010-5
최저지가 : 40원 / m²(130원 / 평) 경남 거창 신원 대원리 314
 - 답 최고지가 : 5,270천원 / m²(17,421천원 / 평) 경기 수원 장안구 영화동 282-5
최저지가 : 40원 / m²(130원 / 평) 전남 여천 남면 안도리 1212
 - 대지 최고지가 : 43,000천원 / m²(142,149천원 / 평) 서울 중구 명동2가 33-1, 33-2
최저지가 : 68원 / m²(220원 / 평) 경북 문경 동호 석항 193-1
 - 임야 최고지가 : 2,350천원 / m²(7,769천원 / 평) 경기 안양 평촌 136-1
최저지가 : 30원 / m²(100원 / 평) 전남 여천 삼산 손죽리 산77
경남 거창 위천 대정 산1-2
 - 공장용지 최고지가 : 3,600만원 / m²(11,901천원 / 평) 광주 서구 광천동 31-8
최저지가 : 200원 / m²(660원 / 평) 강원 고성 거진 석문리 산83
 - 잡종지 최고지가 : 5,470천원 / m²(18,083천원 / 평) 경남 울산 성남동 256
최저지가 : 40원 / m²(130원 / 평) 경북 문경 호계 우로리 349

시·도별 최고·최저지가 현황

(단위 : 원 / m²)

시·도	최 고 지 가		최 저 지 가		비고
	지 가	소 재 지	지 가	소 재 지	
전 국	43,000,000 (142,149,000)	서울 중구 명동2가 33-1 서울 중구 명동 2가 33-2	30 (100)	전남 여천 삼산 손죽 산77 경남 거창 위천 대정 산1-2	
서 울	43,000,000 (142,149,000)	중구 명동2가 33-1(청취빌딩) 중구 명동2가 33-2 (상업은행 명동지점)	3,800 (12,560)	도봉구 도봉 산29-1	
부 산	30,000,000 (99,174,000)	중구 광복2가 7-1 (미화당백화점)	500 (1,650)	금정 오륜 산40	
대 구	20,000,000 (66,116,000)	중구 동성로2가 93-2 (코오롱스포츠)	270 (890)	동구 덕곡 산4-3	
인 천	11,000,000 (36,364,000)	북구 부평동 12-69 (이치과 의원)	1,800 (5,950)	서구 공촌 산1-1	
광 주	17,000,000 (56,198,000)	동구 충장로2가 15-1 (나라서적)	300 (990)	서구 송하 산117-1	
대 전	16,000,000 (52,893,000)	중구 은행동 9-5 (대우당약국)	300 (990)	동구 직동 산66-1	
경 기	16,200,000 (53,553,000)	수원 장안 팔달로2가 47-9(이근호치과)	120 (400)	용진군 대청 소청 609	
강 원	10,000,000 (33,058,000)	춘천 중앙2가 41-3 (광보당금방)	37 (120)	양구군 방산 천미 304	
충 북	15,500,000 (51,240,000)	청주 남문2가 56-3 (국제약국)	60 (200)	단양군 단성 회신 산178	
충 남	5,400,000 (17,851,000)	천안 대흥동 31 (대우당약국)	80 (260)	청양 정산 천장 산6-1	
전 북	10,600,000 (35,041,000)	전주 완산 경원 70-2 (관통약국)	60 (200)	장수군 장수 개정 산121	
전 남	8,200,000 (27,107,000)	순천 남내 77-1 (남문청과)	30 (100)	여천 삼산 손죽 산77	
경 북	15,000,000 (49,587,000)	포항 죽도 597-12 (개풍약국)	40 (130)	문경 호계 우로 349	
경 남	16,000,000 (52,893,000)	마산 창동 133-1 (고려당약국)	30 (100)	거창 위천 대정 산1-2	
제 주	8,500,000 (28,099,000)	제주 일도1동 1145-17 (김약국)	330 (1,090)	북제주 추자 영홍 산14	

※ ()는 평당가격임.

조사대상필지수

시·도	'92	'91	증 감	비 고
합 계	24,827,836 (300,000)	24,666,930 (300,000)	160,906	(0.65% 증가)
서울	956,057	960,426	△ 4,369	
부산	495,029	497,042	△ 2,013	
대구	326,897	325,209	1,688	
인천	233,244	226,201	7,043	
광주	287,013	284,881	2,132	
대전	210,934	210,411	523	
경기	2,976,865	2,969,924	6,941	
강원	1,426,846	1,415,201	11,645	
충북	1,451,479	1,446,035	5,444	
충남	2,489,827	1,496,854	△ 7,027	
전북	2,418,167	2,425,547	△ 7,380	
전남	3,725,186	3,724,342	844	
경북	3,880,937	3,804,525	76,412	
경남	3,500,119	3,438,658	61,461	
제주	449,236	441,674	7,561	

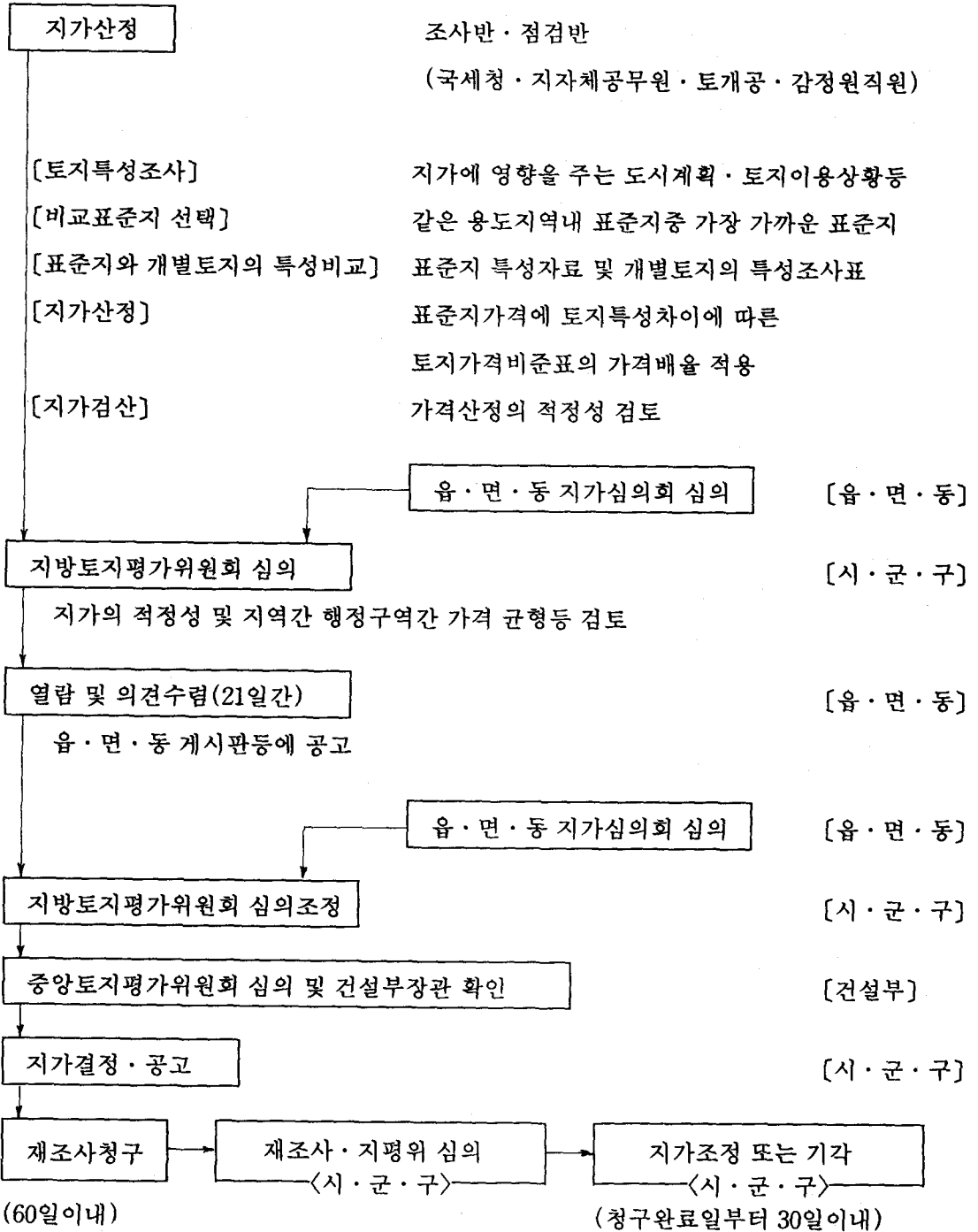
※ ()는 표준지수로 조사대상필지수에 포함되지 않았음.

지 가 열 램 및 처 리 결 과

시 도	조사대상 필지수(A)	열 램		의 전 제 출				처 리 결 과		
		필지수(B)	B/A	계(C)	C/A	상향	하향	상향	하향	기각
						요구	요구	조정	조정	
합 계	24,827,836 (24,666,930)	15,887,620 (12,799,942)	64.0 (51.9)	39,254 (27,061)	0.16 (0.11)	13,803 (9,747)	25,451 (17,314)	6,581 (4,919)	17,439 (9,104)	15,234 (13,038)
서 울	956,057	409,385	42.8	3,432	0.35	303	3,129	91	1,140	2,201
부 산	493,057	207,822	42.1	643	0.13	139	504	119	228	296
대 구	326,897	245,871	75.2	2,289	0.70	1,304	985	278	662	1,349
인 천	233,244	140,156	60.1	2,657	1.01	1,243	1,414	168	1,074	1,415
광 주	287,013	160,229	55.8	321	0.11	69	252	33	120	168
대 전	210,934	144,818	68.7	2,316	1.09	982	1,334	589	771	956
경 기	2,976,865	1,644,122	55.2	4,611	0.15	1,525	3,086	480	1,711	2,420
강 원	1,426,846	727,386	50.9	2,075	0.15	937	1,138	365	688	1,022
충 북	1,451,479	669,323	46.1	977	0.07	809	168	300	103	574
충 남	2,489,827	1,529,653	61.4	7,793	0.31	3,282	4,511	2,653	3,852	1,288
전 북	2,418,167	1,689,899	69.9	1,188	0.04	503	685	97	277	814
전 남	3,725,186	2,424,106	65.1	3,006	0.08	598	2,408	295	2,239	472
경 북	3,880,937	2,881,202	74.2	3,110	0.08	408	2,702	274	2,334	529
경 남	3,500,119	2,827,951	80.8	4,316	0.12	1,560	2,756	743	1,965	1,608
제 주	449,236	185,697	41.3	520	0.12	141	379	123	275	122

※ ()는 '91 현황임.

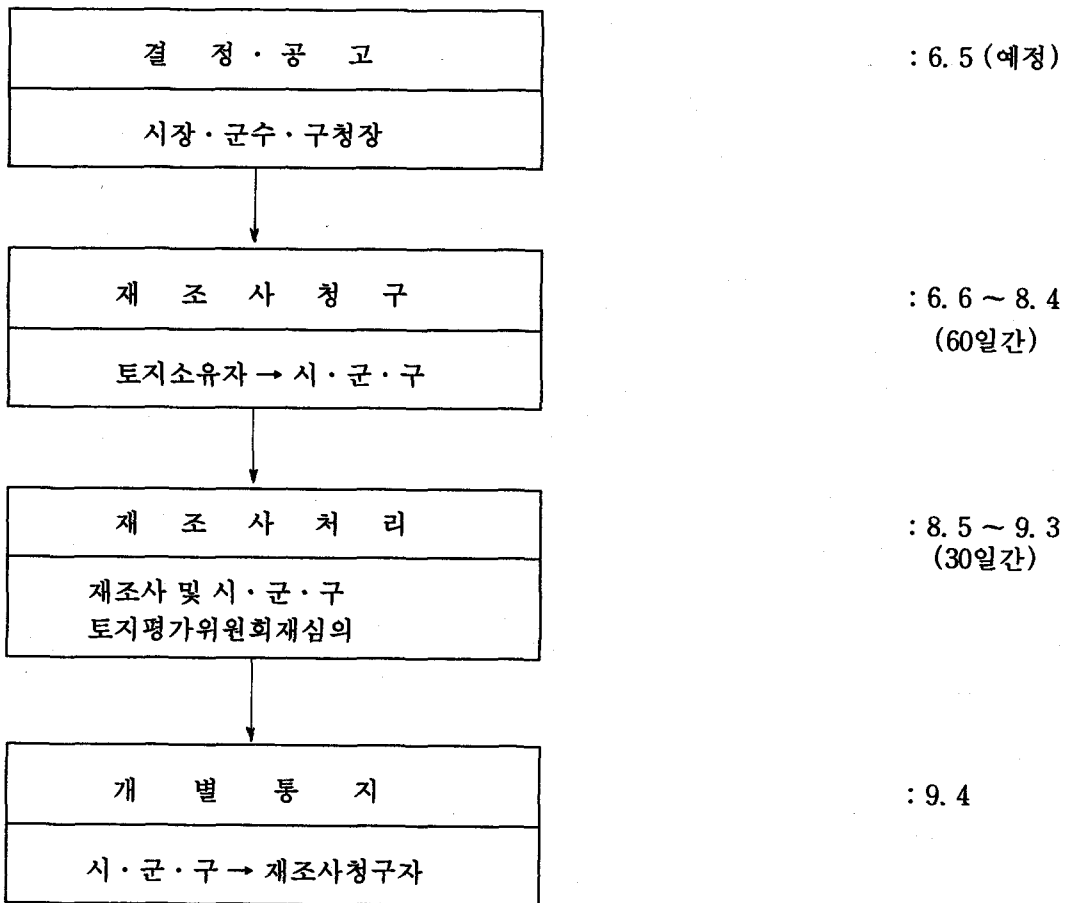
지가산정방법 및 절차



개별지가의 활용

- 토지초과이득세 · 양도소득세 · 상속세 · 증여세 등 토지관련 조세의 부과기준
- 택지초과소유부담금 · 농지전용부담금 · 임야전용부담금 등의 부과기준
- 종합토지세 부과를 위한 토지등급 결정기준
- 국 · 공유재산 사용료 및 대부료의 산정기준
- 토지거래허가 및 신고 등의 심사자격기준

지가공고후 재조사청구절차



지 가 변 동 율

• 지난 5년간의 지가동향

- '87 : 14.67%

- '88 : 27.47%

- '89 : 31.97%

- '90 : 20.58%

- '91 : 12.78%

'80년대 후반에는 지가가 급격히 상승

'90년에는 지가오름세가 크게 둔화되다가 '92년에 접어들어 1/4분기 지가상승율이 0.43%를 보임으로써 안정 국면에 접어든 것으로 생각됨.

'87년 이후 분기별 지가변동율

년도	지 가 변 동 율 (%)				누 계
	1/4	2/4	3/4	4/4	
87	1.13	2.35	5.91	4.59	14.67
88	6.93	7.44	5.89	4.77	27.47
89	14.83	5.69	4.44	4.11	31.97
90	6.94	3.73	3.88	4.64	20.58
91	4.69	3.39	2.71	1.44	12.78
92	0.43	-	-	-	-