
		<h1 style="margin: 0;">보 도 자 료</h1>		수도권매립지 종료		
		배포일자	2022년 4월 29일(금) 총 9매		 환경특별시 인천	
담당 부서	토지정보과	담 당 자	• 토지관리팀장 현병국 ☎440-4561 • 담당자 강미경 ☎440-4562			
사진(이미지)		<input checked="" type="checkbox"/> 없음 <input type="checkbox"/> 있음	참고자료		<input type="checkbox"/> 없음 <input checked="" type="checkbox"/> 있음	
보 도 시 점		배포 즉시 보도하여 주시기 바랍니다.				

인천시, 개별공시지가 8.44% 올라 ... 전체 지가총액 353조
- 지난해 보다 0.01%↓ ... 계양구, 부평구, 남동구 순 상승 -

인천광역시 4월 29일 2022년 1월 1일 기준으로 조사한 632,926필지 개별공시지가를 결정·공시했다고 밝혔다.

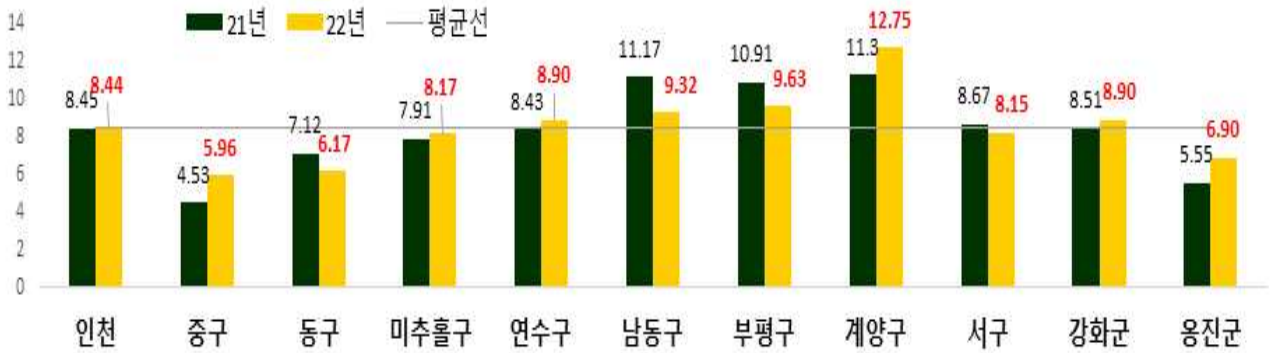
올해 인천의 개별공시지가 상승률은 전년 대비 8.44%로 올라 지난해(8.45%)에 비해 0.01%p 감소한 것으로 나타났다.

지역별로 살펴보면 계양구 계양테크노밸리 3기신도시 용도지역변경과 서운산업단지 등 개발사업으로 전년대비 12.75% 올라, 10개 군·구 중 가장 높은 상승률을 보였다.

뒤를 이어 부평구는 청천동 공업지역 내 주상용 신축, 역세권 및 재개발·재건축 착공지역 위주로 지가가 상승했고, 남동구는 원도심지역 소규모 신축이 활발히 이루어지면서 지가수준이 전반적으로 상승했다.

(단위 : %)

구 분	전국	인천	중구	동구	미추홀구	연수구	남동구	부평구	계양구	서구	강화군	옹진군
'21년	9.96	8.45	4.43	7.12	7.91	8.43	11.17	10.91	11.30	8.67	8.51	5.55
'22년	9.93	8.44	5.96	6.17	8.17	8.90	9.32	9.63	12.75	8.15	8.90	6.90



인천의 전체 땅값 규모는 지난해 323조보다 약 30조가 늘어난 353조에 이르렀다. 지가총액은 서구 약79조, 연수구 약59조, 중구 약53조, 남동구 약48조 순이다.

개별공시지가가 가장 비싼 땅은 지난해와 같이 부평구 문화의 거리에 있는 부평동 199-45(금강제화빌딩)로 14,900천원/㎡이며, 아파트는 연수구 송도동 9-6(웰카운티송도3단지)이 3,690천원/㎡이다. 강화군에서는 강화읍 관청리 170-4가 2,995천원/㎡으로 가장 높았으며, 옹진군은 영흥면 내리 8-6이 1,005천원/㎡으로 최고 지가다.

개별공시지가는 건강보험료 산정 등 복지행정과 재산세 등 조세와 부담금의 부과 기준, 불법건축물 이행강제금 산정 등 약 61개 분야에 광범위하게 활용된다.

지가는 국토교통부 “부동산공시가격 알리미” 홈페이지와 군·구 개별공시지가 담당부서 등에서 열람할 수 있으며, 조사·산정과 관련해 궁금한 사항은 군·구에 문의하면 된다.

결정한 지가에 이의가 있으면 5월 30일까지 이의신청서를 군·구에 직접 제출하거나 팩스·우편 등으로 보내면 군·구는 30일 이내에 이를 다시 조사한다.

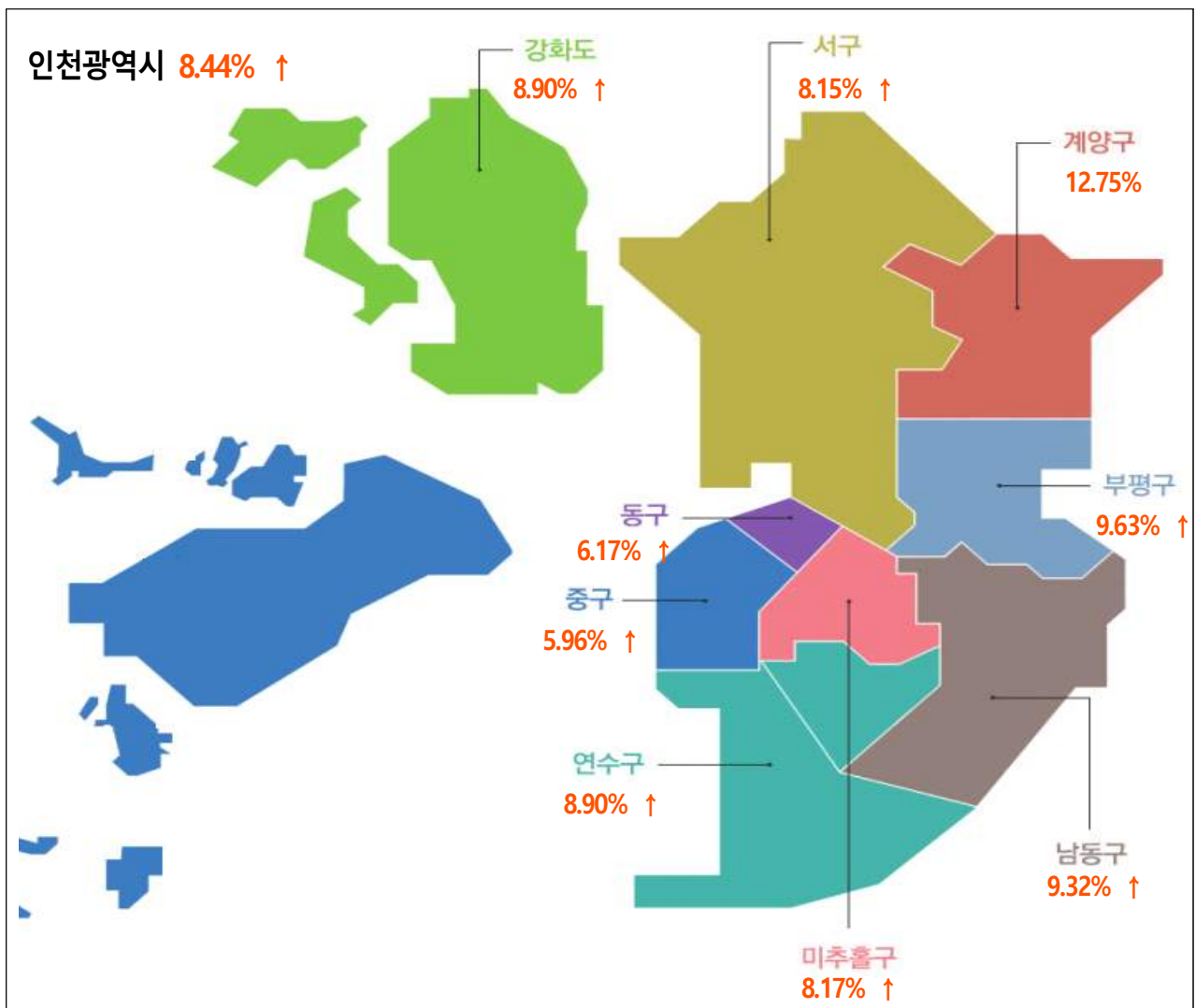
<사진> 각 군구별별 개별공시지가 상승

<참고> 1. 개별공시지가 결정·공시 문답자료

2. 개별공시지가 현황 등 참고자료

사진

각 군·구별 개별공시지가 상승



참고 1

개별공시지가 결정·공시 문답자료

1

개별공시지가의 공시주체 및 공시절차는?

○ 공시주체: 시장·군수·구청장

○ 공시절차

- 개별공시지가는 표준지공시지가를 기준으로 토지가격비준표를 적용하여 가격을 산정한 후 시군구 부동산가격공시위원회 심의를 거쳐 시장·군수·구청장이 결정·공시

※ 개별공시지가 결정·공시 절차

- ① 개별토지 특성조사(시군구) → ② 토지가격비준표 적용(특성격차배율 적용) → ③ 가격산정(자동산정 프로그램) → ④ 소유자 의견청취 → ⑤ 감정평가사 검증 → ⑥ 시군구 부동산가격공시위원회 심의 → ⑦ 결정·공시(시장·군수·구청장) → ⑧ <이의신청> → ⑨ <이의신청처리>

- 시군구 공무원이 산정하는 개별 필지 가격의 정확성을 높이고자 전문가인 감정평가사가 세 차례 가격검증 실시

- ① 산정가격 검증 ② 의견제출가격 검증 ③ 이의신청가격 검증

※ 표준지는 감정평가사가 직접 현장조사를 통해 토지의 특성 등 가격형성요인을 철저히 조사·분석 후 일련의 절차를 거쳐 국토교통부장관이 결정·공시

2

가격공시 기준일은?

○ 매년 1. 1. 기준으로 시장·군수·구청장이 4월말까지 공시

- 다만, 당해 연도 1. 1.~ 6. 30. 중 분할·합병 등이 된 토지는 같은 해 7. 1. 기준으로 10. 31.까지 조사해 추가 공시

* 7. 1. 이후 분할·합병 등이 된 경우에는 다음 해 1. 1. 기준으로 조사

3

개별공시지가 공시대상은?

○ 개별공시지가 공시대상은 토지 관련 국세 및 지방세의 부과대상토지와 개발부담금 등 각종 부담금의 부과대상 토지로

- 개별 법률에 따라 지가의 산정 등에 개별공시지가를 적용하도록 규정되어 있는 토지와 시장·군수·구청장이 개별공시지가를 결정·공시하기로 한 토지임

- 다만, 표준지, 부담금 등의 부과대상이 아닌 토지, 과세대상이 아닌 토지는 개별공시지가를 공시하지 아니할 수 있음

4 개별공시지가는 어떻게 활용되는가?

- 개별공시지가는 토지 관련 국세 및 지방세 부과기준으로 활용되며, 개발부담금 등 각종 부담금의 부과기준 등으로 사용
- 보유세 부과 기준일: 6. 1.

재산세 부과	종합부동산세 부과
(토지) 9월, (주택) 7월 · 9월 1/2분할	12월

< 개별공시지가 활용 현황 >

조 세	재산세(지방교육세 등 포함)	복지 분야	건강보험료 산정기준, 기초노령연금 · 기초생활보장 수급대상자 판단기준
	종합부동산세(농어촌특별세 포함)		장애인 연금 대상자 · 생계유지곤란자의 병역감면 판단기준
	양도소득세, 상속세 및 증여세 등		사업주/장애인 용자·지원금 산정 기준
부담금	재건축부담금, 개발부담금 등		노인복지주택 부자격자 판단기준
공적 평가 기준	선매 및 불허처분 토지 매수가 산정		신혼부부 전세임대주택 입주대상자 선정
	도로 · 산지 매수청구시 매수예상가격		국민주택채권 매입기준 및 국민임대주택 입주자 선정
	자연공원 · 하천구역토지의 매수청구가격		교통사고 유자녀 지원 관련 기준
행정 분야	불법건축물 이행강제금 산정기준		근로장려금 신청자격 판단 기준 등
	실거래신고가격 검증, 국가자산추계	기타	공직자 재산등록, 일반 토지거래의 지표 등
	국 · 공유재산 대부 및 사용료 산정		
	도로점용료 산정기준		
	사회복지법인, 공익법인 등의 기본 재산의 처분		
	사학기관, 기술대학, 학교설립에 따른 수익용 기본재산 산정 등		

5 2022년도 재산세 등 과세부담 수준은?

- 납세자의 혼선을 피하기 위해, 재산세 관련 문의사항은 해당 시군구청 세무부서에서 안내 받으시고,
- 종합부동산세 관련 문의사항은 관할 세무서에서 안내받으시기 바람

구 분	주무기관	비 고
재산세 관련	시군구청 세무부서	-
종합부동산세 관련	관할 세무서	국세청 고객센터 126 (국번 없음)

6 개별공시지가 변동률 산정기준은?

- 개별공시지가 변동률은 개별필지의 단위면적당 가격(원/㎡)에 해당 필지의 면적을 곱한 금액의 총가액(전년대비 동일 필지)에서 전년 총가액을 뺀 수치를 전년 총가액으로 나눈 후 백분율로 산정

$$\text{변동률(\%)} = \frac{('22\text{년도 개별필지당 총가액}) - ('21\text{년도 개별필지당 총가액})}{('21\text{도 개별필지당 총가액})} \times 100$$

(예시) '22년도 개별토지 총가액(260), '21년도 개별토지 총가액(230)인 경우
변동률은 $[(260-230)/230] \times 100 = 13.00\%$

- 국·공유토지, 전년도 공시지가 및 금년도 공시지가가 없는 토지의 경우에는 개별공시지가 변동률 산정대상에서 제외

7 개별공시지가의 열람 및 이의신청 방법 ?

- 개별공시지가는 부동산공시가격 알리미(www.kais.kr/realtyprice)와 해당 토지 관할 시군구 민원실 또는 홈페이지에서 5. 30.까지 열람할 수 있음
- 이의가 있는 토지소유자나 이해관계자는 5. 30.까지 해당 시군구에 비치되어 있는 이의신청서를 작성하여 시군구에 직접 제출하거나 팩스·우편 등으로 제출하여야 함
- 이의신청 토지에 대해서는 시장·군수·구청장이 이의신청기간이 만료일로부터 30일 이내에 그 결과를 신청인에게 서면으로 통지하고, 이의신청의 내용이 타당하다고 인정될 때에는 개별공시지가를 조정하여 다시 결정·공시

참고 2 개별공시지가 현황 등 참고자료

○ 조사필지명세

(단위: 필지, 백만원)

구분	전체			조사대상			개별지 지가합산액 (백만원)	표준지수
	계	사유지	국·공유지	계	사유지	국·공유지		
인천시	643,011	498,819	144,192	632,926	488,884	144,042	353,386,650	12,524
중구	55,794	41,810	13,984	54,288	40,317	13,971	52,999,662	1,506
동구	19,012	11,712	7,300	18,452	11,154	7,298	5,921,363	560
미추홀구	49,453	40,450	9,003	47,800	38,797	9,003	28,839,563	1,653
연수구	13,719	9,144	4,575	13,248	8,684	4,564	59,747,819	471
남동구	43,678	33,736	9,942	42,458	32,619	9,839	48,335,492	1,220
부평구	44,602	34,685	9,917	43,331	33,428	9,903	36,508,502	1,271
계양구	35,491	23,151	12,340	34,791	22,455	12,336	22,172,780	700
서구	60,351	45,658	14,693	60,351	45,658	14,693	79,732,431	1,377
강화군	250,688	200,542	50,146	247,984	197,841	50,143	14,881,479	2,704
옹진군	70,223	57,931	12,292	70,223	57,931	12,292	4,247,559	1,062

○ 전년대비 개별공시지가 변동필지 현황

(단위: 필지, %)

구분	필지수	상 승		동 일		하 락		하 락	
		필지수	비율	필지수	비율	필지수	비율	필지수	비율
인천시	632,926	612,789	96.8%	718	0.1%	12,408	2.0%	6,839	1.1%
중구	54,288	48,031	88.5%	438	0.8%	5386	9.9%	433	0.8%
동구	18,452	18,424	99.8%	0	0.0%	25	0.1%	3	0.0%
미추홀구	47,800	47,104	98.5%	2	0.0%	276	0.6%	418	0.9%
연수구	13,248	13,014	98.2%	0	0.0%	78	0.6%	156	1.2%
남동구	42,458	42,050	99.0%	5	0.0%	191	0.4%	212	0.5%
부평구	43,331	43,095	99.5%	9	0.0%	111	0.3%	116	0.3%
계양구	34,791	34,032	97.8%	14	0.0%	98	0.3%	647	1.9%
서구	60,351	56,885	94.3%	175	0.3%	1845	3.1%	1,446	2.4%
강화군	247,984	241,733	97.5%	19	0.1%	3869	1.6%	2,191	0.9%
옹진군	70,223	68,421	97.4%	56	0.1%	529	0.8%	1,217	1.7%

○ 2022년 개별공시지가 평균지가

구분	필지수	면적합(m ²)	지가총액(원)	면적당가격(원/m ²)
인천시	645,450	1,070,889,153	380,820,486,681,301	355,611
중구	55,794	143,633,668	57,796,432,808,310	402,388
동구	19,012	7,192,456	6,363,423,198,490	884,736
미추홀구	49,453	24,863,734	31,755,484,282,184	1,277,181
연수구	13,719	56,260,879	67,302,474,238,270	1,196,257
남동구	43,678	57,451,435	51,368,187,652,272	894,115
부평구	44,602	32,004,527	38,829,576,234,444	1,213,253
계양구	35,491	45,565,799	22,867,458,041,820	501,856
서구	61,728	119,942,272	84,556,995,439,196	704,981
강화군	250,688	411,125,403	15,311,239,070,925	37,242
옹진군	71,285	172,848,980	4,669,215,715,390	27,013

○ 2022년 개별공시지가 용도지역별 상승률

구분	평균	주거	상업	공업	녹지	개발제한
인천시	9.41%	9.70%	9.59%	10.78%	7.19%	9.77%
중구	5.37%	6.53%	7.70%	6.74%	5.87%	
동구	8.54%	9.64%	9.27%	8.81%	8.05%	6.94%
미추홀구	8.60%	12.53%	9.61%	5.59%	8.29%	6.96%
연수구	9.99%	9.06%	8.71%	11.60%	10.97%	9.63%
남동구	11.13%	9.87%	9.09%	8.80%	16.44%	11.43%
부평구	11.39%	11.85%	12.53%	15.32%	8.95%	8.32%
계양구	5.85%	7.15%	5.96%	8.74%	7.40%	
서구	3.40%	11.00%		6.02%		
강화군	5.97%	10.01%	8.20%	6.93%	4.69%	
옹진군	9.19%	8.65%	10.80%	9.45%	8.20%	8.87%

○ 최고·최저가 현황

- 인천시 최고가는 부평구 부평동 199-45(금강제화빌딩, 상업지역)로 14,900천 원/㎡

구 분	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	개발제한
가격(원)	3,690,000	14,900,000	2,175,000	940,600	2,080,000
소재지	연수구 송도동 9-6(아파트)	부평구 부평동 199-45(금강제화)	남동구 고잔동 172-2(주상용)	부평구 삼산동 106-106(전)	연수구 선학동 21-14(상업용)



- 인천시 최저가는 옹진군 대청면 대청리 산303(관리지역, 임야)로 301원/㎡

구 분	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	관리지역
가격(원)	67,400	103,800	181,300	7,490	301
소재지	강화군 교동면 대룡리 12-2	강화군 교동면 대룡리 461-10	강화군 강화읍 옥림리 1234-8	서구 공촌동 산162-4	옹진군 대청면 대청리 산303