

# ESG/ 지주업

이경연 kyungyeon.lee@daishin.com  
이채리 RA cherry.lee@daishin.com

## FY26 부터 주식에서 확인하는 토지 공시지가

- FY26 연차재무제표부터 원가모형 토지의 공시지가 주식공시 의무화
- 재평가모형·투자부동산·재고자산·해외 소재 토지는 공시 대상에서 제외
- 공시지가는 공정가치가 아니므로 장부금액과의 단순 비교로 기업가치 판단은 지양

### FY26 연차재무제표부터 원가모형 토지의 공시지가 주식공시 의무화

금융위원회는 기업회계기준서(K-IFRS) 제 1016 호 '유형자산' 개정을 최종 확정했다. 핵심은 원가모형을 적용하는 토지에 대해 공시지가를 주식에 공시하도록 한 것이다. 적용은 2026 년 12 월 31 일로 종료하는 연차재무제표(FY26)부터이며, 소급 적용해 전기말 비교정보도 공시한다.

### 공시 대상은 원가모형 유형자산 중 공시지가가 산정되는 토지

공시 대상은 K-IFRS 제 1016 호에 따라 원가모형을 적용하는 유형자산인 토지 중 공시지가가 산정·공개되는 토지로 한정된다. ①재평가모형을 적용하는 토지, ②투자부동산 또는 재고자산으로 분류된 토지, ③해외 소재 토지, ④공시지가가 산정되지 않는 토지는 대상에서 제외된다.

공시 양식은 사옥·공장·사택 등 용도별로 장부금액과 공시지가를 당기말·전기말로 나란히 보여준다. 다만 공시지가<sup>1</sup>는 K-IFRS 제 1113 호 '공정가치 측정'에 따른 공정가치<sup>2</sup>가 아니며, 기업은 이 사실도 함께 공시해야 한다. 공시지가를 공정가치로 간주하거나 장부금액<sup>3</sup>과 단순 비교해 기업가치를 판단하는 데에는 유의할 필요가 있다.

### [기대 효과] 자가사용 토지 정보 공백 해소

개정 전 기준서는 원가모형 유형자산의 장부금액과 공정가치 간에 중요한 차이가 있으면 공정가치 공시를 '권장'하는 데 그쳤다. 실제로 공시하는 기업이 많지 않아 투자자가 기업 보유 자산의 실질적 가치 변동을 판단하기 어렵다는 지적이 있었다. 이번 개정으로 이미 공시지가를 주식에 공시하고 있는 일반기업회계기준(K-GAAP) 적용 기업과의 비교가능성도 높아진다. 원가모형 투자부동산은 이미 공정가치를 주식에 공시하고 있다. 이번 개정은 가격 정보가 비어 있던 사옥·공장·사택 등 자가사용 토지에 공시지가를 채우는 조치다.

당사 커버리지 지주사 중 SK, LG, CJ, 효성 4개사는 연결과 별도 재무제표 모두 토지에 원가모형을 적용하고 있어 FY26 사업보고서부터 공시지가를 주식에 공시해야 한다. HD현대, 한화, 두산 3개사는 토지에 재평가모형을 적용하고 있다. 이들 3개사는 이미 토지를 재평가금액으로 장부에 반영하고, 원가모형을 적용했을 경우의 장부금액을 주식에 함께 공시하고 있다.

투자자는 공시지와 장부금액의 차이를 곧바로 기업가치 변동으로 해석하기보다, 용도별 보유 토지의 규모와 당기말·전기말 변동을 파악하는 자료로 활용하는 것이 적절하다.

<sup>1</sup> 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 산정·공시되는 가격. 기업회계기준서 제1113호를 적용하여 측정한 공정가치가 아니며, 산정 목적·방법·시점의 차이로 공정가치와 다를 수 있음.

<sup>2</sup> 측정일에 시장참여자 사이의 정상거래에서 자산을 매도할 때 받거나 부채를 이천할 때 지급하게 될 가격(K-IFRS 제1113호 문단 9)

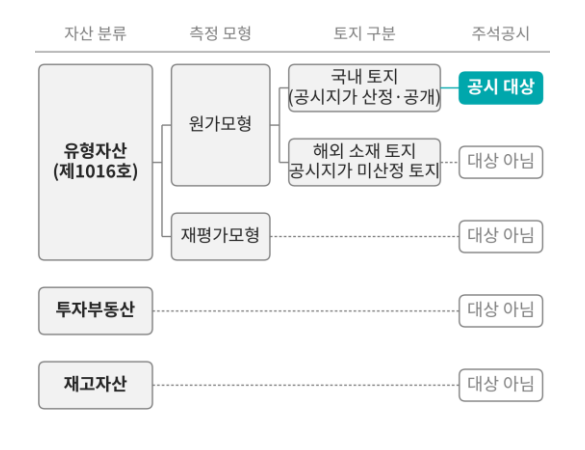
<sup>3</sup> 감가상각누계액과 손상차손누계액을 뺀 후에 인식되는 자산 금액(K-IFRS 제1016호 문단6). 원가모형은 원가에서, 재평가모형은 재평가일의 공정가치에서 이후의 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 금액을 장부금액으로 함. 토지는 내용연수가 무한하므로 감가상각하지 않음.

그림 1. K-IFRS 제 1016 호 '유형자산' 개정

| 공시     |                                                                                                                     |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 한79.1  | 원가모형을 적용하는 토지의 경우, 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 공시지가를 공시하고, 그 금액은 기업이 기업회계기준서 제1113호 '공정가치 측정'을 적용하여 측정한 것은 아니라는 사실도 공시한다. |
| 시행일    |                                                                                                                     |
| 한81N.1 | 2026년 9월에 공표한 '토지 공시지가 공시'(기업회계기준서 제 1016호 개정)에 따라 문단 한79.1을 추가하였다. 이 개정 내용은 2026년 12월 31일 이후 최초로 종료하는 회계연도부터 적용한다. |

자료: 한국회계기준원 회계기준위원회, 대신증권 Research Center

그림 2. 유형자산 평가모형과 개정안 적용 대상



자료: 금융위원회, 한국회계기준원, 대신증권 Research Center

그림 3. 토지(유형자산) 용도별 공시지가 주석공시 예시

[유형자산 주석]

당사가 보유 중인, 원가모형을 적용하는 토지(유형자산)의 장부금액과 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 공시지가<sup>(\*)</sup>는 다음과 같습니다.

(단위: xxx원)

| 구분 |                   | 당기말  |      | 전기말  |      |
|----|-------------------|------|------|------|------|
|    |                   | 장부금액 | 공시지가 | 장부금액 | 공시지가 |
| 국내 | 사옥                | xxx  | xxx  | xxx  | xxx  |
|    | 공장                | xxx  | xxx  | xxx  | xxx  |
|    | 사택                | xxx  | xxx  | xxx  | xxx  |
|    | 국내 토지 합계          | xxx  | xxx  | xxx  | xxx  |
| 해외 | 공장 <sup>(*)</sup> | xxx  | -    | xxx  | -    |
|    | 해외 토지 합계          | xxx  | -    | xxx  | -    |

(\*) 당기말 및 전기말에 적용한 공시지가의 공시기준일은 각각 20X6년 1월 1일 및 20X5년 1월 1일입니다. 이는 당사가 기업회계기준서 제1113호 '공정가치 측정'을 적용하여 측정한 것이 아니므로 토지의 공정가치와는 차이가 있을 수 있습니다.

(\*) 해외 소재 토지로 공시지가가 존재하지 않습니다.

자료: 금융위원회, 한국회계기준원, 금융감독원, 대신증권 Research Center

표 1. 커버리지 지주사의 회계정책 및 공시 대상 여부

|       | 토지 측정모형<br>(연결/별도) | 개정 대상           | 회계정책 근거                                                 |
|-------|--------------------|-----------------|---------------------------------------------------------|
| SK    | 원가/원가              | ○ <sup>주)</sup> | 유형자산 회계정책에 측정모형 별도 기재 없음. 토지 재평가 공시 없음.                 |
| LG    | 원가/원가              | ○               | “유형자산은 원가로 측정하고 있으며 최초 인식 후에 원가에서 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감” |
| CJ    | 원가/원가              | ○               | “유형자산은 원가에서 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감하여 표시”                  |
| 효성    | 원가/원가              | ○               | “원가에서 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감하여 표시”                        |
| HD 현대 | 재평가/재평가            | X               | “최초 인식 후에 재평가일의 공정가치를 장부금액으로 ...”, “토지에 대하여 재평가모형을 적용”  |
| 한화    | 재평가/재평가            | X               | “토지는 독립적인 외부평가인이 평가한 금액에 기초하여 공정가치로 측정”                 |
| 두산    | 재평가/재평가            | X               | “재평가모형을 적용하는 토지를 제외하고는... 원가”                           |

주) SK 는 회계정책에 토지 측정모형을 별도로 기재하지 않았으나, 연결·별도 주석에 토지 재평가 공시와 재평가잉여금이 없어 원가모형으로 판단

자료: DART (FY25 사업보고서), 대신증권 Research Center

## [Compliance Notice]

---

금융투자업규정 4-20조 1항5호사목에 따라 작성일 현재 사전고지와 관련한 사항이 없으며, 당사의 금융투자분석사는 자료작성일 현재 본 자료에 관련하여 재산적 이해관계가 없습니다. 당사는 동 자료에 언급된 종목과 계열회사의 관계가 없으며 당사의 금융투자분석사는 본 자료의 작성과 관련하여 외부 부당한 압력이나 간섭을 받지 않고 본인의 의견을 정확하게 반영하였습니다.

(담당자: 이경연)

본 자료는 투자자들의 투자판단에 참고가 되는 정보제공을 목적으로 배포되는 자료입니다. 본 자료에 수록된 내용은 당사 Research Center의 추정치로서 오차가 발생할 수 있으며 정확성이나 완벽성은 보장하지 않습니다. 본 자료를 이용하시는 분은 동 자료와 관련한 투자의 최종 결정은 자신의 판단으로 하시기 바랍니다.

---