



중랑부동산 소식

제20호
2021 Mar

제20호 | 발행인 중랑구청장 | 편집·발행 부동산정보과 | 홈페이지 www.jungnang.go.kr | 발행일 2021년 3월 26일 금요일 | 문의 02-2094-1472



옹기테마공원

2~3	공인중개사법 개정	7 ~ 9	달라지는 부동산 관련 제도
4~6	민간임대주택특별법	10	중랑구/부동산소식
11	생활 & 법률 정보	13	중랑 칼럼
12	우리 동네 이야기	14~16	중랑 부동산 동향



모바일로 만나는
중랑 부동산 정보

중랑구청 부동산정보과 홈페이지
<http://dept.jungnang.go.kr/dept/main.do?dept=11>
서울부동산정보광장
<http://land.seoul.go.kr>
중랑부동산 소식은 전자메일(e-mail)로
구독할 수 있습니다.

전세 낀 집 살 때

임차인의 계약갱신 요구권 행사 여부 확인 할 수 있어요!

「공인중개사법 시행 규칙」 개정...2월 13일부터 시행
- 계약갱신 요구권 행사 여부 명시 · 민간임대 등록 사항 개정 등 -

계약갱신 요구권 행사 여부 중개대상물 확인·설명 명시 등

- 중개대상물 확인·설명에 '계약갱신 요구권 행사 여부'가 명시되지 않아 계약자 간 분쟁 소지가 있었으나, 주택 매매 시(집을 사고 팔 때) 공인중개사가 매도인으로부터 확인 서류를 받아 해당 주택의 임차인이 계약갱신 요구권을 행사했는지 여부를 매도인과 매수인이 반드시 확인
- 계약갱신 요구권을 확인할 수 있는 자료를 매도인으로부터 받아 첨부하고, 계약 시 계약갱신 요구권과 관련된 권리 관계를 중개 의뢰인에게 설명하여 분쟁을 최소화

기 존

임차인이 있는 집을 매매하는 경우 기존 임차인이 계약갱신 요구권을 행사하였는지 여부를 확인하지 않고 계약을 체결한 이후, 소유권이 이전 되기 전에 임차인이 계약갱신을 요구하는 경우 새 집주인은 갱신 거절을 할 수 없어 이사를 못하는 경우 발생



개 정

계약갱신 요구권 행사 여부 및 관련 권리 관계를 당사자 간 확인하여 새 집주인(매수인)과 매도인 간에 분쟁이 없도록 사전에 명확히 설명하도록 하여 분쟁 차단

계약갱신
요구권
확인서류

관리관계 설명

민간 임대등록 사항 개정



- 공인중개사가 민간 임대등록사업자의 임대차계약을 중개함에 있어, 현행 중개 대상물 확인·설명서에 임대 의무 기간과 임대 개시일을 추가하여 민간 임대주택에 대해 보다 상세한 정보를 미리 확인한 후 임차인에게 설명할 수 있도록 함

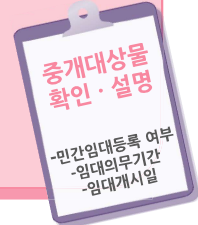
기 존

공인중개사가 민간 임대등록 의무 기간과 임대 개시일을 확인하여 설명하는 항목이 없어, 임차인이 거주 가능 기간에 대해 정확한 설명을 받지 못하는 경우 발생



개 정

중개대상물 확인·설명서에 임대 의무 기간과 임대 개시일을 표시하여, 공인중개사가 임차인에게 법적으로 보장되는 거주 가능 기간 안내 가능



업무정지 기준 개선 및 처분 기준 명확화



- 「공인중개사법」상 업무정지 기준에 착오 또는 단순 실수 시 가중·감경 사유가 없고, ‘최근 1년 이내’로 되어 있어 기준 시점이 모호
- 위반 행위의 내용·정도·동기 및 결과 등을 고려하여 업무정지 기준을 가중·감경
- ‘최근 1년 이내’의 기준시점을 업무정지 처분 또는 과태료 부과 처분을 받은 날과 그 처분 후 다시 같은 위반 행위를 하여 적발된 날을 기준으로 명확히 함.

기 존

최근 1년 이내에 1회 위반한 경우에는 업무정지 6개월을 명하도록 규정하고 있으나, 기준 시점이 위반 행위를 한 날인지 위반 행위를 적발한 날인지 모호



개 정

‘최근 1년 이내’의 기준 시점을 업무정지 처분 또는 과태료 부과 처분을 받은 날과 그 처분 후 다시 같은 위반 행위를 하여 적발된 날을 기준으로 명확화



“ 임차인은
보증금 떼일 걱정 없고
임대인은
보증 가입 부담 줄고 ”



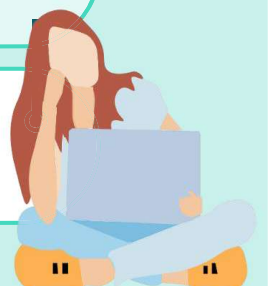
민간임대주택특별법령 주요 내용

임대주택 탐색 단계에서부터 임차인이 해당 주택이 등록 임대주택인지 확인할 수 있도록 임대사업자가 해당 주택의 소유권 등기에 등록 임대주택임을 부기등기(추가 기재)하는 의무가 부과

임대사업자가 임대 보증금을 반환하지 않아 임차인에게 피해를 입힌 경우 등록 말소 및 그간 제공받은 세제 감면액의 환수도 가능

임대료 증액 제한 위반 등의 적발을 회피하려는 목적으로 지자체장의 임대차계약 보고 요청에 수차례 불응하거나 거짓 보고하는 부실 사업자에 대해 등록 말소 및 세제 감면액 환수 등이 가능

임대사업자가 임대보증금 보증보험 가입 시 필요한 '주택가격'의 산정 기준으로 기존 '감정평가액' 외에 '공시가격(또는 기준시가)'도 활용할 수 있도록 개선하여 사업자의 비용 부담 경감



1 임차인에게 정보 제공 등 임차인 권리 보호 강화

1 등록 임대주택 부기등기 의무 도입

- 임차인 포함 누구나 등록 임대주택의 등기 확인 시 공적 의무가 부여된 주택임을 알 수 있도록 등기
 - ※ 공적 의무
 - 최소 임대 기간 준수: 4년, 8년
 - 임대료 증액 제한: 5% 이내
 - 계약 해지 및 거절 금지
 - 임대차계약 신고
 - 표준임대차 계약서 사용 등 임대사업자의 의무
- 임대사업자 주의 사항
임대사업자 등록 후 지체 없이 하며, 소유권보존 등기 시 보존등기와 부기등기를 동시에 신청



2 임대주택 권리관계 정보 제공 의무 강화

- 임대사업자가 임대차 계약을 할 때 임차인에게 세금 체납 여부와 선순위보증금 현황 등 권리관계에 대한 정보 제공의 의무를 추가하고, 이를 위반하는 경우 500만 원 이하의 과태료를 부과
- 등록된 임대주택으로 단독 · 다중 · 다가구주택 임대차 계약 시 임대사업자가 예비 임차인에게 선순위 보증금 정보 사전 제공 의무
- 150세대 이상 민간임대 공동주택 단지 안에서 임차인 대표회의 운영 시 임대사업자가 임차인 대신 임차인 대표회의 운영 경비 납부
 - ※ 선순위 보증금
한 건물에 여러 세대가 있고 임대인은 1명일 경우, 예비 임차인이 계약하기 전 현재 임차 중인 이들의 보증금 총합계임
- 임대주택의 권리관계를 거짓이나 부정한 방법으로 제공한 경우 시장·군수·구청장이 임대사업자의 등록을 직권 말소 할 수 있도록 함

2 임대사업자 의무 준수 확보를 위한 제재 강화

1 보증금 미반환으로 인한 피해 발생 시 등록말소 가능

- ‘임대사업자가 임대 보증금의 반환을 지연하여 임차인 피해가 명백히 발생 한 경우’ 시장·군수·구청장은 직권으로 임대 등록의 전부 또는 일부를 말소. 임대등록이 말소되면 사업자가 그간 제공받은 세제감면액도 환수 조치
- 보증금 반환 지연에 따라 직권 말소가 가능한 <임차인 피해가 명백히 발생한 경우>
 - 임차인이 제기한 보증금 반환청구 소송에서 승소 판결이 확정된 경우
 - 주택임대차분쟁조정위원회에서 보증금 반환에 대한 조정이 성립되었으나 임대사업자가 보증금을 반환하지 않는 경우

등록 임대주택 부기등기 세부 사항

- 시기: 법 시행 이후 등록된 임대주택은 지체 없이 부기등기
(등록 이후 소유권보존등기를 하는 경우 그 보존등기와 동시에 해야 함)
- 등록 임대주택의 부기등기 표기 사항
: “이 주택은 「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조 제1항에 따라 임대사업자가 임대 의무 기간 동안 계속 임대해야 하고, 같은 법 제44조의 임대료 증액 기준을 준수해야 하는 민간 임대 주택 임”
- 위반 시 제재: 부기등기 의무 위반 시 500만 원 이하 과태료 부과
- 부기등기 말소: 임대주택 등록이 말소되면(법 제6조 제1항, 제5항, 제43조 제4항) 부기등기 말소 신청 필요



2

임대차계약 미신고 등 공적 의무 미준수 시 등록 말소 가능

- 임대사업자가 임대차계약 미신고에 따른 지자체의 보고 요청에 여러 차례 불응(3회 이상)하거나 거짓으로 보고하여 해당 주택을 민간 임대 주택으로 계속 관리하는 것이 어렵다고 판단되는 경우 지자체장이 직권으로 등록을 말소시킬 수 있도록 지자체의 관리권한을 강화

3

등록 임대사업 지원 및 임대 공급 확대



1

임대보증금 보증 가입 시 적용 사항 보완 등

- 임대사업자의 부담을 경감하기 위해 공시가격(가격이 공시되지 아니한 경우 기준시가)도 활용할 수 있도록 개선, 공시가격과 기준시가의 현실화율을 고려하여 고시하는 일정 비율을 곱하여 적용

2

임대사업자 등록 말소 요건 정비

- 시행 전: 임대사업자 등록 후 1개월 이전 제한 없이 등록말소 허용
- 시행 후: 사업자에게 장기간(10년 이상) 임대 의무 기간 준수 의무가 부여됨을 감안하여 등록 후 3개월 연장 적용
 - ※ 등록 이후 체결한 계약이 있는 경우 임차인의 신뢰 보호를 위해 등록 말소 신청 시 임차인 동의 요함

3

공공 지원 임대주택 유형 추가

- 상가·오피스 등을 주거용도(도시형 생활주택 중 원룸형 주택)로 전환하여 공적 임대주택으로 활용하기 위해, 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 특례 또는 주차장 설치 기준 완화를 적용 받아 임대주택을 공급하는 경우를 공공 지원 민간 임대주택의 유형으로 추가

4

장기 일반에서 공공 지원으로 유형 변경 시 임대 의무 기간 산정

- 장기 일반 민간 임대에서 공공 지원 민간 임대로의 변경 시 장기 일반의 기존 임대 의무 기간은 산입하지 않고 변경신고 수리일부터 산입하는 것으로 명시
 - *변경 신고 이후 임대가 개시되는 주택은 임대차계약서상의 실제 임대 개시일

5

임대 의무 기간 중에도 말소 가능한 요건 명시화

- 임대 의무 기간 중에도 불가피한 상황 변경으로 인해 등록 임대사업 유지가 곤란한 경우 기존 세금 감면분의 추징 없이 말소 가능한 사유 구체화
 - 재개발·재건축 등 사유로 인해 민간 임대주택인 건축물이 철거된 경우
 - 임대사업자의 상속인이 임대사업자의 지위 승계를 거부하거나 등록 제한 사유가 있을 때
 - ※ 미성년자 또는 민특법상 주요 의무 위반으로 등록 말소된 후 2년 이내인 자



6

법적 신고 절차 시 수리 여부 명확화 등

- 등록 임대 거주 임차인의 주거 안정 및 권리 보호 제고, 부실 사업자 퇴출 및 임대등록 제도의 내실화에 기여 예상

2021년 달라지는 부동산관련 제도

7

1

종합부동산세 세율 인상 및 세부담 상한 변경

최고세율은 개인의 경우 6%까지 올라가며(조정 대상 지역 2주택 또는 총주택 수 3주택 이상 시) 그 외의 경우라도 최고 3% 종부세율 적용

과세표준	2주택 이하			3주택 이상 및 조정 대상 지역 2주택		
	현행	개인	법인	현행	개인	법인
3억 이하	0.5%	0.6%	3%	0.6%	1.2%	6%
3억~6억 원	0.7%	0.8%		0.9%	1.6%	
6억 원~12억	1.0%	1.2%		1.3%	2.2%	
12억 원~50억 원	1.4%	1.6%		1.8%	3.6%	
50억 원~94억 원	2.0%	2.2%		2.5%	5.0%	
94억 원 초과	2.7%	3.0%		3.2%	6.0%	

2

양도소득세 최고세율 인상

2021년에는 10억 원 초과 구간이 신설되면서 최고세율이 45%로 상향 조정

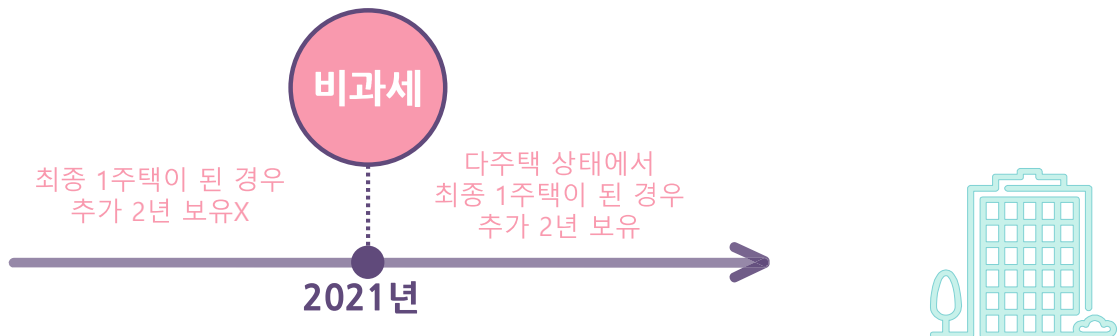
과세표준	2020년	2021년
1200만 원	6%	(좌동)
1200만 원~4600만 원 이하	15%	
4600만 원~8800만 원 이하	24%	
8800만 원~1.5억 원 이하	35%	
1.5억 원~3억 원 이하	38%	
5억 원~10억 원 이하	40%	
10억 원 초과 (구간 신설)	42%	45%



3

1가구 1주택 비과세 보유 기간 산정 방식 변경

2021년 이전에 최종 1주택이 된 경우는 추가 2년 보유를 하지 않고, 2021년 1월 이후에 다주택 상태에서 최종 1주택이 된 경우에만 추가 2년간 보유해야 비과세가 됨.



양도소득세 최고 세율 인상

4

과도한 투기 수요를 억제하기 위해 분양권도 주택수에 포함되며, 대상은 2021년 1월 이후 취득한 분양권.

*(1주택 1분양권)이라도 비과세를 못 받을 수 있음

2020년 8월 12일 이후 취득한 분양권은 '취득세' 주택 수에 포함



5

분양가 상한제 아파트 당첨자 주거 의무 기간 신설

2021년 2월 19일부터 분양가 상한제가 적용된 아파트의 당첨자는 최소 2년 이상 실거주를 해야 함.

분양가 상한제 적용된 아파트	
공공택지	3~5년 거주
민간택지	2~3년 거주

1년 이하
징역

혹은

1000만 원 이하
과태료

6

신혼부부 특별공급 · 생애최초 특별공급 소득 요건 완화

민영주택의 신혼부부 특별공급 소득 기준 요건이 2021년부터는
도시근로자 월 평균 소득의 외별이 140%, 맞벌이 160% 이하로 완화

구분	현행		2021년	
	물량	소득 기준	물량	소득 기준
공공주택	100%	도시 근로자 월평균 소득의 100%이하 (맞벌이 120%)	우선(70%)	100%(맞벌이 120%)
			일반(30%)	130%(맞벌이 140%)
민영주택	기본 세울	100% (맞벌이 120%)	우선(70%)	100%(맞벌이 120%)
	기본 세울	120% (맞벌이 130%)	일반(30%)	140%(맞벌이 160%)

7

주택 임대차 신고제 시행

- 2021년 6월부터 주택 임대차 계약을 체결하면, 임대인과 임차인이 공동으로 보증금 또는 차임 등 임대차 주요 계약 내용 등에 대해 소관 지자체에 신고
- 주택 임대차에 대해 신고하면 확정일자가 부여되고, 전입신고를 하면 주택 임대차 신고가 함께 처리
- *주택 임대차 미신고, 거짓 신고 시 최대 100만 원 이하의 과태료 부과
- 주택 임대차 계약에 관한 거래 정보가 지역별 · 유형별로 공개되어 거래 편의성이 제고





중랑 P-AMP 원우생 · 봉사단 성금 기탁 및 깨끗한 중랑 만들기

중랑구는 '중랑부동산자산최고경영자과정' 원우생들로부터 2021 희망온돌 따뜻한 겨울나기 성금 789만 원을 전달받았다고 밝혔다.

성금 전달식은 중랑구청장과 원우생들 소규모만 참석해 진행되었다.

류경기 중랑구청장은 “지역에 사랑 나눔을 실천 해주신 원우생 여러분께 진심으로 감사드립니다.”며 “전달해 주신 성금은 어려운 이웃을 위해 소중히 사용하겠다.”고 말했다.

한편 구는 2017년 제1기를 시작으로 현재 제4기까지 4년간 '중랑부동산자산최고경영자과정' 수료생을 배출한 바 있다. 과정은 부동산 시장분석과 투자전략, 자산관리 등 부동산 관련 실생활과 밀접한 교육 프로그램으로 진행돼 구민의 인기가 높다.

또한 원우생들로 구성 된 중랑P-AMP봉사단은 코로나19 성금 기탁, 깨끗하고 안전한 마을 만들기 등 지역사회 발전에 꾸준히 공헌할 수 있는 다양한 봉사 활동을 펼치고 있다.



저소득 주민 무료중개 지원 서비스

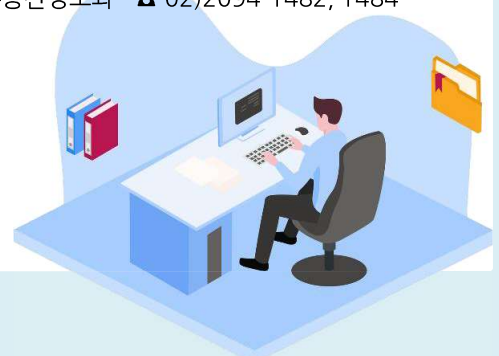
- **지원 대상** 국민기초생활수급자
소년·소녀가장, 장애인(심한 장애) 등
⇒ 저소득 주민 중 임대보증금 1억 원 이하의
주거용 전·월세 계약자
- **지원 내용**
 - ◆ 주택 임대차 중개 수수료 100% 지원
(구청 또는 협회 100%)
- **신청 방법** 임대차계약 체결 후, 동 주민센터에서
확정일자 및 무료 중개 서비스 신청
- **문의** 부동산정보과 ☎ 02)2094-1484



개업 공인중개사 등의 연수교육 '서울시 → 자치구' 이관

연수교육 관리 및 과태료 부과 : 자치구 이관(2021. 1. 1. 이후)

- **교육 구분** 연수교육(계속 교육)
공인중개사법 제34조 및 같은 법 시행령 제28조
- **교육 대상** 개업 및 소속 공인중개사
- **교육 시기** 실무교육 및 연수교육을 받은 후 2년마다
- **교육 시간** 12 ~ 16시간
(집합 6~8시간, 사이버 6~8시간)
- **교육 기관** 위탁기관(7개) 및 자치구
- **문의** 부동산정보과 ☎ 02)2094-1482, 1484



사업 계획 변경을 이유로 계약을 해제할 수 있을까요?

출처 : 법제처 > 찾기 쉬운 생활법령 정보

문 제

나투자 씨 등은 지역주택조합인 ‘생법조합’에 가입하며 아파트 중 206동, 207동에 속한 지정 호수를 공급받기로 조합가입 계약을 체결했습니다.

그런데 아파트는 원래 1,121세대 규모로 신축될 예정이었으나 사업부지 중 일부가 확보되지 못하여 1014세대만 신축되는 것으로 사업 계획이 변경되었고, 이로 인해 나투자 씨 등이 공급받기로한 206동, 207동의 신축은 무산됐습니다.

‘생법조합’은 나투자 씨 등에게 원래 계약했던 것과 다른 동·호수의 아파트로 변경될 수 있다고 안내했지만, 나투자 씨 등은 계약 위반을 주장하며 계약의 해제를 통보하고 계약금 반환을 요구하는데요, 과연, 나투자 씨 등은 원하는 대로 계약을 해제하고 계약금을 돌려받을 수 있을까요?



정 답

정답은 ‘나투자 씨 등과 조합 가입 계약을 할 때 “향후 사업 계획이 변경될 수 있고, 이에 대해 이의를 제기하지 않는다”라는 각서를 작성하였고, 아파트 공급이 아예 불가능하게 된 것도 아니고 단지 원래의 동·호수를 배정받지 못했다는 것만으로 계약 위반을 주장할 수 없다.

주택법상 지역주택조합사업은 통상 지역주택조합 설립 전에 미리 조합원을 모집하면서 그 분담금 등으로 사업부지를 매수하거나 사업 승낙을 얻고, 그 이후 조합설립인가를 받아 추가적으로 소유권을 확보하고 사업 승인을 얻어 아파트 등 주택을 건축하는 방식으로 진행되므로, 그 진행 과정에서 조합원의 모집, 재정의 확보, 토지 매입 작업 등 사업의 성패를 좌우하는 여러 변수들에 따라 최초 사업 계획이 변경되는 등의 사정이 발생할 수 있습니다.

(대법원 2014.6.12. 선고2013다 75892 판결)

따라서 지역주택조합의 조합원이 된 사람이, 사업 추진 과정에서 조합규약이나 사업계획 등에 당초 체결한 조합가입계약의 내용과 다르게 조합원으로서의 권리·의무의 변경이 당사자가 예측 가능한 범위를 초과하였다는 등의 특별한 사정이 없는 한 이를 조합 가입 계약의 불이행으로 보아 조합 계약을 해제할 수는 없습니다.

(대법원 2019.11.14. 선고2018다 212467 판결참조)

위와 유사한 사건에서 대법원은 “변경된 사업 계획에 의하더라도 신축되는 아파트의 규모가 1014세대에 이르러 당초 공급받기로 한 지정 호수 대신 그와 비슷한 위치와 면적의 다른 아파트를 공급받을 가능성이 있으므로, 특별한 사정이 없는 한 이와 같은 정도의 변경은 예정한 범위 내의 아파트 단지 배치 및 사업 계획의 변경에 해당한다고 볼 수 있고, 지역주택조합사업의 특성상 사업 추진 과정에서 최초 사업계획이 변경되는 등의 사정이 발생할 수 있으므로 이러한 점을 고려하여 이 사건 조합 가입 계약을 체결하면서 후일 아파트 단지 배치 등에 일부 차이가 발생하거나 사업계획이 변경되더라도 이의를 제기하지 않겠다는 취지의 각서를 작성하여 교부하였고, 당초 지정한 동·호수의 아파트를 공급받지 못하게 되었다는 사정만으로 조합 가입 계약의 위반 이라거나 아파트 공급이 불가능하게 되었다고 단정할 수 없다”고 판시하였습니다.

(대법원 2019.3.14. 선고 2019다 259234 판결)



12 ~ 2월 공인중개사 사무소 신규 개설 현황

◎ 면목동

- 수자인일등부동산 공인중개사 사무소(대표: 임선례)
- 다원 공인중개사 사무소(대표: 김은희)
- 스마일 공인중개사 사무소(대표: 진선화)
- 스마일플러스 공인중개사 사무소(대표: 이향숙)
- 반석 공인중개사 사무소(대표: 홍미정)
- 더베스트 공인중개사 사무소(대표: 유경성)
- 하늘부동산 공인중개사 사무소(대표: 신보라)
- 늘봄부동산 공인중개사 사무소(대표: 정상민)
- 중랑서일 공인중개사 사무소(대표: 이다혜)
- 소유부동산중개법인(대표: 진부경)
- 크리스마스1호 공인중개사 사무소(대표: 곽효식)
- 삼정 공인중개사 사무소(대표: 정유진)
- 다운 공인중개사 사무소(대표: 황은희)
- 행복한부동산 공인중개사 사무소(대표: 이명재)
- 나라1 공인중개사 사무소(대표: 황채현)

◎ 상봉동

- 유진 공인중개사 사무소(대표: 김혜진)
- 미소 공인중개사 사무소(대표: 정수연)
- 케이비 공인중개사 사무소(대표: 김현석)
- 한일엠코 공인중개사 사무소(대표: 정근영)
- 상봉캐슬부동산 공인중개사 사무소(대표: 박소정)
- 탑 공인중개사 사무소(대표: 주명이)

◎ 중화동

- 오렌지 공인중개사 사무소(대표: 이경희)
- 클릭부동산 공인중개사 사무소(대표: 이준일)
- 자이 공인중개사 사무소(대표: 강대호)
- 형제 공인중개사 사무소(대표: 심화경)

◎ 목동

- 더클릭 공인중개사 사무소(대표: 박경아)
- 김옥배 공인중개사 사무소(대표: 김옥배)
- OK브라운 공인중개사 사무소(대표: 엄성주)

◎ 망우동

- 부자 공인중개사 사무소(대표: 조아미)
- 백배 공인중개사 사무소(대표: 배재준)
- 수 공인중개사 사무소(대표: 조미옥)
- 예스 공인중개사 사무소(대표: 임경노)
- 강산 공인중개사 사무소(대표: 박성우)
- 양원신영부동산 공인중개사 사무소(대표: 전재영)

◎ 신내동

- ASSA 공인중개사 사무소(대표: 최윤선)

우리 구에 부동산 중개 사무소를 개설하신 것을 축하드리며,
사업이 번창하시길 기원합니다.

중랑구 도로명의 유래

경춘북로(京春北路)



2007년 「도로명주소법」이 제정·시행됨에 따라 2008년 새주소 정비사업을 거쳐 2009년 7월 10일 「도로명주소법 시행령」 제21조 제1항의 규정에 따라 고시되었다. 중랑구 신내동(신내 I.C)에서 남양주시 화도읍 묵현리 구간(18,032m)이 '경춘북로'로 결정되었다. (행전안전부 고시 제2009-30호)

중랑구 주민등록 인구 현황

(기준: 2020년 2월)

동명	인구수	남자	여자	세대수	세대수 증감 (전월 대비)
면목본동	34,484	17,111	17,373	17,930	17
면목2동	24,766	12,338	12,428	12,341	18
면목3.8동	25,547	12,684	12,863	12,833	24
면목4동	19,342	9,637	9,705	9,214	47
면목5동	14,678	7,406	7,272	6,423	21
면목7동	22,331	11,198	11,133	10,749	11
상봉1동	24,696	12,064	12,632	10,350	35
상봉2동	20,072	9,740	10,332	11,866	74
중화1동	20,143	9,868	10,275	9,119	13
중화2동	25,489	13,093	12,396	13,870	1
목1동	35,187	17,020	18,167	14,957	- 15
목2동	19,369	9,540	9,829	9,376	9
망우본동	30,446	15,251	15,195	15,157	38
망우3동	17,039	8,574	8,465	8,438	- 7
신내1동	39,326	19,138	20,188	14,767	- 30
신내2동	21,018	10,003	11,015	9,067	- 24
총계	393,933	194,665	199,268	186,457	232

▶ 상생하는 서울, 착한 임대인

최근 인터넷 검색을 하다 보면 착한 임대인 지원 사업에 대한 기사를 접하게 된다.

내용인 즉 서울시는 코로나19 상황 속, 매출감소로 어려움을 겪고 있는 임차 상인에게 임대료를 자발적으로 인하해 주는 착한 임대인을 선정해 현금처럼 가능한 서울사랑 상품권 최대 100만원을 지급하되, 연간 총 임대료 인하 금액에 따라 30만 원(100만 원~500만 원 미만), 50만원(500만 원 이상~1000만 원 미만), 100만 원(1000만 원 이상)씩 구간별로 지급한다고 한다.



임택범
(부동산정보과 팀장)

대상은 서울 소재 환산 보증금 9억 원 이하(월세X100+보증금) 점포 중 임차인과 임대인이 임대료 인하와 관련된 상생 협약을 체결한 경우이며, 착한 임대인 지원 사업 참여를 원하는 임대인은 3월 31일까지 임차인과 임대료 인하 상생 협약을 체결한 후 상가 건물이 소재한 자치구에 신청 서류(신청서, 상생 협약서, 임대차 계약서 사본, 임차인 사업자등록증 등)를 제출하면 된다. 최근 개정된 상가 건물 임대차보호법은 임대료 상한 규정을 5%로 정하고 있으니 제1급 감염병에 의한 경제 사정의 변동으로 임대료를 감면해준 뒤 감면 전 임대료 수준으로 인상할 경우에는 5% 상한 규정이 적용되지 않는다. 정부가 올해 6월까지 연장한 코로나19 피해 소상공인 임대료 인하 금액의 50%를 세액공제해 주는 지원 대책과 중복으로 수혜 가능하다.

착한 임대인으로 설정된 상가는 부동산 앱을 통한 홍보도 지원받는다. 앱 내에 착한 임대인 상가(점포) 목록과 검색 지도 내 아이콘을 표출, 상가와 점포에 대한 지역 상생의 가치를 더하고, 시민들에게 좋은 이미지를 홍보할 수 있는 기회도 제공된다고 한다.

이를 통해 착한 임대인 운동에 대한 사회적 분위기도 확산해 나갈 전망이다.

착한 임대인 선정 사업은 임대인과 임차인의 자발적인 상생 분위기를 바탕으로 코로나19 장기화로 인한 어려운 시기를 극복하기 위해 고안된 것으로 이를 통해 골목상권 자영업자의 매출 회복에도 기여하는 선순환 효과도 있다고 하며, 앞으로도 임차인과 임대인이 상생할 수 있는 방안이 많이 나왔으면 좋겠다.

2020년 중랑구 착한 임대인 실적

- 내용: 상가임대차보호법에서 규정하고 있는 상가 건물의 환산보증금 9억 원 이하 점포에 대하여 임대료를 인하한 임대인에게 건물 보수 비용, 전기 안전검사, 방역 물품 등을 지원하는 사업
- 실적: 1억 2663만 원, 총 178명 지원 → 2억 757만 원 임대료 인하 효과

구분	건물 보수 비용	전기 안전 점검비	방역 지원	방역 물품	비고
실적	30건	5건	92개 점포	147개 점포	총 178명 지원 (임대인 32명 임차인 146명)
지원액	51,105천원	2,777천원	45,900천원	26,850천원	

※ 32명 임대인, 146명 임차인(34개 건물 참여, 146개 점포 혜택)

2021년 표준지 공시지가

표준지 공시지가

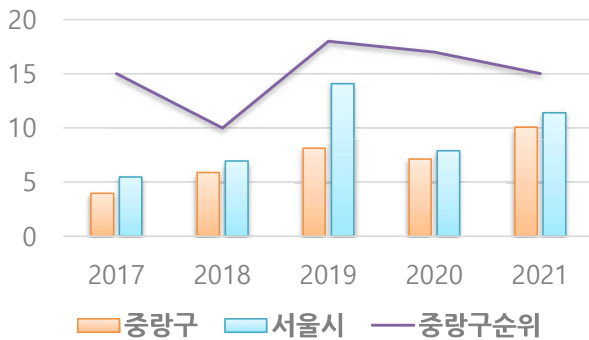
- 부동산 가격공시에 관한 법률의 규정에 의한 절차에 따라 국토교통부장관이 조사·평가하여 공시한 단위면적당 적정 가격을 말함
- 2021년 우리구 토지 3만 7273필지 (표준지 1025필지)

2021 개별공시지가 분석

■ 인근 자치구 상승률

서울시	노원구	중랑구	도봉구	광진구	동대문구
11.41 (순위)	9.13 (22)	10.06 (15)	7.96 (25)	9.62 (25)	10.42 (13)

■ 연도별 상승률



■ 연도별 상승률

구분	평균	주거용	주상용	상업용	기타 (농지 임야등)
중랑구	10.06	10.41	10.45	9.2	7.92

■ 중랑구 토지 이용상황별 최고·최저 지가 (단위:천 원/㎡)

이용 상황	최고지가		최저지가	
	소재지	2021지가	소재지	2021지가
상업용	상봉동 115-1	12,800	신내동 531-2	3,205
주상용	상봉동 88-40	6,320	신내동 337-12	1,955
주거용	상봉동 102-91	5,455	망우동 41-4	1,685
임야	망우동 산51-3	190.5	면목동 산57-7	42.5

2021년 표준주택 공시가격

표준주택 공시가격

- 아파트, 다세대 등 공동주택을 제외한 단독주택에 대한 가격 공시 제도로, 매년 1. 1. 기준 국토교통부에서 발표함
- 2021년 우리 구 단독 2만 50호 중 1147호 선정하여 가격공시 (가격 공시일 : 2021. 1. 25.)
- 2021년 표준주택 가격 변동률 7.38% 인상 (올해 서울시 평균 10.13% 인상)

■ 가격대별 표준주택 분포도

가격 총계	~1억	1억~3억	3억~6억	6억~9억	9억~
1,147	4	485	575	62	21

■ 가격대별 공시가격 변동률

평균	~1억	1억~3억	3억~6억	6억~9억	9억~
7.38	9.12	6.64	6.84	9.84	12.12

공동주택 공시가격

- 국토교통부장관이 공동주택(아파트, 연립, 다세대)에 대하여 매년 공시 기준일 현재 적정 가격을 조사·산정하여 공시한 가격
- 2021년 우리 구 공시 대상 공동주택 수는 9만 380호로 22.06% 인상(서울시 평균 19.91% 인상)

■ 인근 자치구 변동률

서울시	노원구	중랑구	도봉구	광진구	동대문구
19.91	34.66	28.01	26.19	21.75	26.81

■ 동별 변동률 현황

전체	면목동	상봉동	중화동	목동	망우동	신내동
22.06	22.37	20.36	18.39	20.81	15.68	28.93

■ 가격대별 분포도

가격 총계	~1억	1억~3억	3억~6억	6억~9억	9억~
90,380	7,556	45,107	35,019	2,618	80

중랑구 부동산 거래(매매) 현황

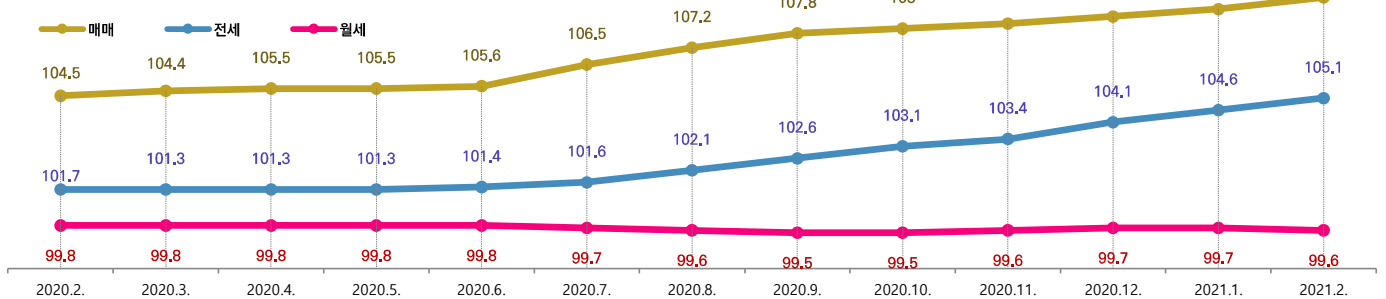
<단위: 동(호)수>

건물 유형	2020년 2월	2020년 3월	2020년 4월	2020년 5월	2020년 6월	2020년 7월	2020년 8월	2020년 9월	2020년 10월	2020년 11월	2020년 12월	2021년 1월
합계	610	761	442	422	627	627	489	452	468	333	584	531
아파트	315	418	170	209	345	345	229	144	152	95	238	170
단독	30	67	49	40	35	35	41	27	28	29	42	36
다가구	27	59	32	30	37	37	36	28	39	18	43	26
다세대	206	186	144	113	166	166	160	227	220	177	226	260
연립	32	31	47	30	44	44	23	44	29	14	35	39

중랑구 아파트 가격 지수

<단위: %>

<기준월: 2017.11=100>



중랑구 아파트 가격 동향

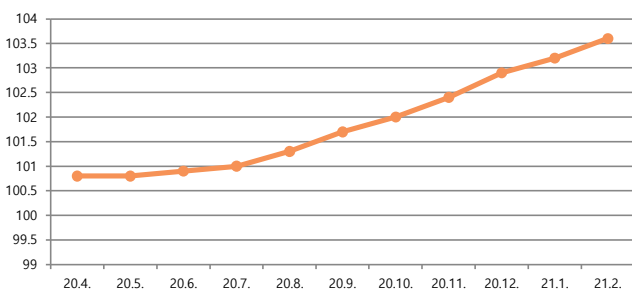
<단위: 천원>

구 분		2020년 3월	2020년 4월	2020년 5월	2020년 6월	2020년 7월	2020년 8월	2020년 9월	2020년 10월	2020년 11월	2020년 12월	2021년 1월	2021년 2월
매매 가격	m 당 (3.3m당)	6,595 (21,801)	6,602 (21,824)	6,603 (21,827)	6,605 (21,834)	6,663 (22,026)	6,704 (22,161)	6,734 (22,261)	6,746 (22,300)	6,761 (22,350)	6,776 (22,400)	6,800 (22,479)	6,829 (22,575)
전세 가격	m 당 (3.3m당)	4,467 (14,766)	4,468 (14,769)	4,468 (14,769)	4,471 (14,779)	4,478 (14,803)	4,498 (14,869)	4,518 (14,935)	4,538 (15,001)	4,552 (15,047)	4,584 (15,154)	4,607 (15,230)	4,631 (15,309)
전세가 비율		67.73%	67.68%	67.67%	67.69%	67.21%	67.09%	67.09%	67.27%	67.33%	67.65%	67.75%	67.81%

중랑구 주택(아파트·단독·다세대 등) 전·월세 가격 지수

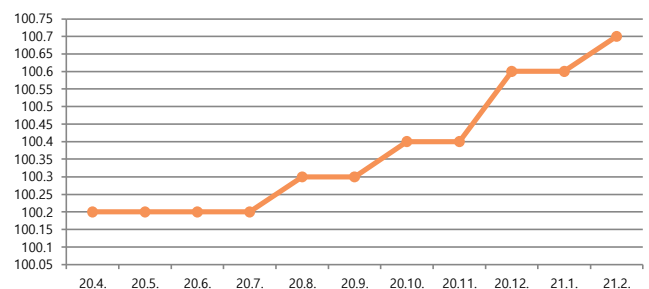
주택 전세 가격 지수

<단위: %>



주택 월세 가격 지수

<단위: %>



<자료 출처: 부동산원 통계 자료 - [중랑구 부동산 거래 현황, 중랑구 아파트 가격 지수, 중랑구 아파트 가격 동향, 중랑구 주택 전·월세 가격 지수]>



중랑구 주요 아파트 매매 & 전·월세 가격 현황



주요 아파트 매매 최고 · 최저가

- 아파트 매매 최고가
목동 자이2단지 61.91평형(약 14억 6000만 원)
- 아파트 매매 최저가
면목 한신아파트 11평형(약 2억 3750만 원)
- 아파트 평당 매매 최고가
e편한세상화랑대 25평형(3.3㎡ 당 약 3420만 원)
- 아파트 평당 매매 최저가
목동I-PARK 52평형(3.3㎡ 당 약 1573만 원)

주요 아파트 전세 최고 · 최저가

- 아파트 전세 최고가
목동자이2단지 61평형(약 9억 1750만 원)
- 아파트 전세 최저가
면목한신아파트 11평형(약 1억 3750만 원)
- 아파트 평당 전세 최고가
프리미어스 엠코 25평형(3.3㎡ 당 약 2020만 원)
- 아파트 평당 전세 최저가
목동I-PARK 52평형(3.3㎡ 당 약 954만 원)

※ 중랑구 전체 아파트를 분석한 자료가 아니고,
주요 13개 아파트를 분석한 최고, 최저가 자료임

※ 상봉동 듀오톨리스 77평(20세대), 99평(4세대), 목동 자이2단지 85평(4세대) 등 70평 이상의 대형 평형 시세 제외

연번	아파트명	면적		매매가격(만원)		전세가격(만원)		전세가격 비율(%)
		전용면적 (㎡)	평형	12월 평균가	변동 (전분기 대비)	12월 평균가	변동 (전분기 대비)	
①	E편한화랑대 (목동 396) 719세대	59.95	25	85,500	4,000	47,500	1,500	55.56
		75.91	31	92,000	6,500	52,500	2,500	57.07
		84.83	34	103,500	6,000	59,000	1,500	57.00
		96.39	39	107,000	7,500	61,000	3,500	57.01
②	자이2단지 (목동 170-1) 274세대	101.9	40A	98,500	1,750	72,650	13,900	73.76
		111.73	43	106,000	2,000	71,750	12,650	67.69
		157.85	61	146,000	0	91,750	14,500	62.84
③	아이파크 (목동 385) 601세대	84.97	34	79,000	5,500	44,000	1,500	55.70
		101.4	41	81,500	3,500	48,000	2,500	58.90
		135	52	86,500	3,500	52,500	2,000	60.69
④	엘지쌍용 (상봉동 484) 858세대	68.12	28	59,500	1,500	33,500	500	56.30
		84.67	32	61,000	1,500	36,000	1,000	59.02
⑤	건영2차 (상봉동 63) 1113세대	57.3	22	56,750	4,750	29,500	3,500	51.98
		74.25	29	67,500	5,500	36,000	3,500	53.33
		84.96	33	76,000	4,000	39,500	3,000	51.97
		58.64	25	74,500	1,500	50,500	7,000	67.79
⑥	프리미어스 엠코 (상봉동 500) 497세대	74.09	32	88,000	0	54,500	5,500	61.93
		84.83	37	94,500	0	59,000	6,000	62.43
		101.97	44	103,000	5,000	67,500	11,500	65.53
		111.56	48	120,000	7,500	74,500	8,500	62.08
		50.37	21	57,500	3,500	33,000	5,500	57.39
⑦	한신1차 (중화동 450) 1544세대	59.76	25	62,000	2,000	39,000	4,500	62.90
		84.03	33	80,500	9,000	43,500	5,000	54.04
		27	11	23,750	1,250	13,750	1,250	57.89
⑧	면목 한신 (면목동 193-1) 1362세대	35.3	14	34,250	2,750	19,000	3,250	55.47
		44.5	18	45,000	3,500	26,000	6,000	57.78
		58.46	24	54,750	8,250	30,500	5,500	55.71
		66.56	28	58,000	7,500	33,000	5,250	56.90
		84.92	31	63,500	6,500	37,000	6,000	58.27
		74.79	32	60,000	1,500	37,500	5,000	62.50
⑨	면목 현대 (면목동 1502) 626세대	84.81	37	74,000	1,000	44,000	7,250	59.46
		59.92	24	55,500	0	35,500	4,500	63.96
⑩	면목 마젤란21 (면목동 1531) 199세대	84.74	32	72,500	0	44,500	5,500	61.38
		59.96	24	54,250	1,750	38,000	7,250	70.05
⑪	금호어울림 (망우동 580) 686세대	84.94	31A	69,000	1,500	44,000	3,500	63.77
		115.28	41	73,000	1,500	44,500	1,000	60.96
		59.99	24	62,500	3,500	35,500	500	56.80
⑫	신내대시앙 (신내동 317) 1326세대	84.99	32	79,000	4,000	43,500	0	55.06
		114.71	42	86,000	7,000	51,000	4,000	59.30
		59.99	25	61,000	500	37,500	4,000	61.48
⑬	우디안1단지 (신내동 816) 1402세대	84.65	35	77,000	2,000	44,500	4,000	57.79
		101.65	43	79,500	1,500	48,000	4,000	60.38

〈자료 출처: KB국민은행 시세, 2021년 3월 9일 기준〉