

 <p>국토교통부</p> <p>마이홈 도덕 www.myhome.go.kr</p> <p>마이홈 콜센터 1600-1004</p> <p>마이홈 상담센터 전국 36개소</p>	<b>보도자료</b>		 <p>경제의 틀을 바꾸면 미래가 달라집니다.</p>
	배포일시	2016. 7. 28(목) 총6매 (본문 4매)	
	담당부서	<p>국토부</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>주택정비과장 강태석, 사무관 유지만 ☎ (044) 201-3383, 3387</li> </ul> <p>LH</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>주거복지미래부 부장 박재우, 과장 이동현 ☎ (055) 922-3284, 3285</li> <li>리모델링임대사업부 부장 이정섭, 과장 문양선 ☎ (055) 922-5510, 5512</li> </ul>	
<p>2016년 7월 29일(금) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. * 통신 [방송 인터넷은 7.28(목) 11:00 이후 보도 가능</p>			

## 집주인 매입 임대주택 사업 제1차 공모 개시

- 7.29일 모집공고 ... 8.16일~19일까지 지역별 선착순 접수 -

- 국토교통부(장관 강호인)는 지난 4.28일에 발표한 '맞춤형 주거지원을 통한 주거비 경감방안'의 후속으로 추진중인 **집주인 매입 임대주택 사업\***의 제1차 공모에 착수한다고 밝혔다.

\* 민간이 다가구 또는 다세대 등 공동주택을 매입해 LH에 임대관리를 맡기고, 저렴한 임대료로 장기 임대하기로 하면, 집값의 최대 80%를 지원해주는 사업

- 선정물량은 총 300호로, 선정물량의 2배수인 총 600호를 지역별로 나누어 선착순 접수하고, 이중 입지여건, 주택품질, 임대사업성이 우수한 주택 300호를 사업대상으로 최종 선정할 계획이다.

【LH 지역본부별 접수·선정물량】

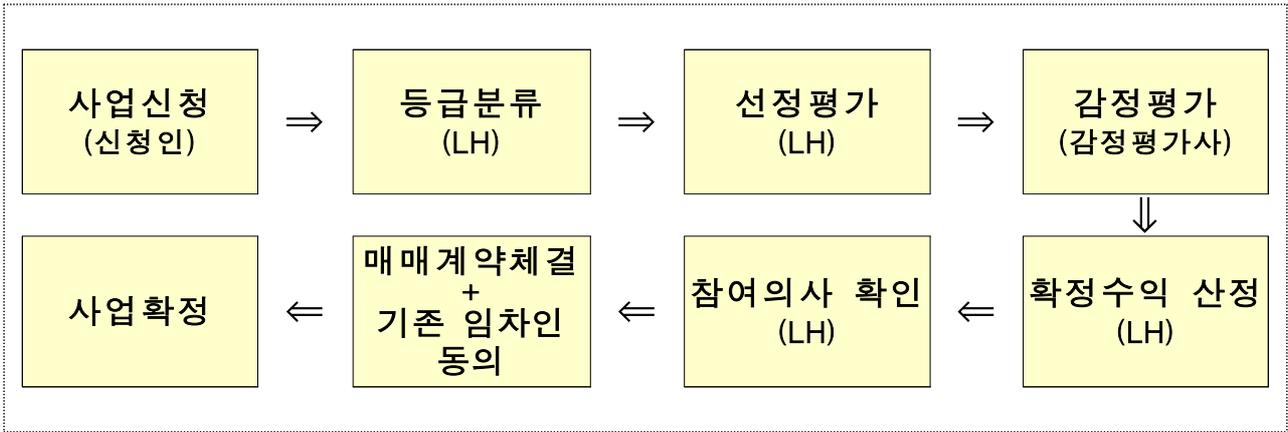
(단위 : 호)

구 분	합계	서울	경기	인천	부산	경북	경남	충북	충남	전북	전남	강원	제주
접수물량	600	140	100	76	60	30	20	30	50	26	44	20	4
선정물량	300	70	50	38	30	15	10	15	25	13	22	10	2

\* 접수 상황에 따라 지역본부별 목표·접수 물량이 변경될 수 있음

- 접수기간은 8.16일부터 8.19일까지 4일간이며, 사업신청을 원하는 경우, 대상 물건 소재지의 관할 LH지역본부에 접수하면 된다.  
(LH 관할 등 공모 관련 자세한 사항은 모집공고문 / [www.lh.or.kr](http://www.lh.or.kr) 참고)

- 공모는 신청인의 사업신청, LH의 선정평가 (최소 70점 이상)진행, 확정수의 산정 및 통보, 신청인의 최종 사업 참여 결정 순서로 진행 된다.



① 사업신청 (신청인 → LH)

- 집주인 매입 임대주택 사업에 참여하고자 하는 사람은 모집공고 (www.lh.or.kr)에 첨부된 구비서류를 준비해 접수하면 된다.
- 이때, 신청인은 매수대상 주택 소유자에게 매도의향서\*를 받아야 하며, 부동산종합증명서 등 주택의 법적 상태를 확인할 수 있는 관련 서류를 준비해야 한다.

\* 단순히 소유자의 매도의사만을 확인하는 서류로서 법적 구속력은 없음

② 선정평가 (LH)

- LH는 접수 후 대상주택을 입지에 따라 1,2,3등급으로 분류하고, 현장방문을 통해 주택품질 및 임대사업성을 평가한다.
- 등급은 주요시설\*에 대한 접근성으로 구분하며, 주택품질 및 임대사업성은 현장방문을 통한 건물관리 상태, 건축연한, 생활편의성, 주택의 규모 등으로 평가 (최소기준 70점 이상)한다. (참고☞상세기준)

\* 전철역(KTX포함), 대학교(전문대 포함), 시청·구청·도청으로부터의 도보거리

- 한편, 매도인 또는 매수대상 주택에 거주하는 기존 임차인의 협조 거부로 LH 또는 감정평가사의 현장평가가 불가능한 경우, 등급을 후순위로 조정하거나 선정대상에서 제외한다.

③ **확정수익 산정 및 의사확인 (LH→ 신청인)**

- LH는 사업대상 주택에 대해 **감정평가를 의뢰**하고, 용자가능금액, 임대료 시세 및 자부담률에 따른 **확정수익\***을 산정한다.

\* 확정수익 = 시세 80% 월세 - 위탁관리비(월세의 5%) - 용자상환금 - 기타비용

- 이후 **신청인에게** 자부담률에 따른 확정수익을 **통보**하여 **사업참여 의사**를 **최종확인**하고, 정해진 기간 내 매도인과 매수대상 주택에 대한 매매계약을 체결해 오도록 한다.

④ **계약체결 및 임차인 동의서 징구 (신청인)**

- 사업대상으로 선정된 신청인은 매도인과 협의를 통해 매매계약을 체결하고, 매수대상 주택에 임차인이 있는 경우 **집주인 매입 임대 사업** 추진을 위한 **동의서\***를 받아야 한다.

\* 임차인은 기존의 임대차계약을 해지하고, LH와 새로운 전대차계약을 체결하여, 임차인의 잔존 계약기간을 보장한다는 내용

- 정해진 기간 내에 매매계약 및 임차인 동의서를 가져오지 못하는 경우 **선정 취소**된다.

□ 한편, 국토교통부는 '공공지원주택' 사업의 활성화를 위해 집주인 매입 임대주택 시범사업 공모와 함께, □**집주인 리모델링 임대주택 사업**□에 대한 제도개선도 시행한다.

○ 집주인 리모델링 임대주택 사업은 □**서민·중산층 주거안정 강화 방안**□(15.9.2일) 후속으로 추진 중인 사업으로,

- 지난해 11월 **제1차 시범사업 80가구** 모집 시 경쟁률이 **4.47대 1**에 이르렀으며, 올해 5.30일부터 시작된 **제2차 시범사업** 모집도 현재 **총 408명**이 사업 착수를 위한 상담을 진행 중이다.

- 다만, 시공여건, 집주인들의 **과다설계 요구** 등으로 예상과 달리 공사비가 **과다**하게 발생해, 확정수익 확보를 위한 **설계협의·변경** 및 시공사 선정에 장기간이 소요되는 문제가 발생하고 있다.

○ 이에, 국토교통부는 **집주인의 공사비 부담완화**를 위해 기금융자  
로만 지원하던 공사비 일부를 **집주인 매입 임대와 같이 LH와  
집주인이 맺는 임대차계약\***의 보증금으로 지원\*\*하기로 하였다.

\* 집주인과 LH는 임대차계약을, LH는 임차인과 전대차계약을 체결하면서,  
LH가 임차인 지위에서 확정수익을 집주인에 지급(자기관리형 임대관리)

\*\* (예) 공사비 2.5억 = 2억 용자 + 5천만원 자부담 → 2억의 1.5% 이자 월25만원  
= 1.5억 용자 + 5천만원 보증금 + 5천만원 자부담 → 1.5억의 1.5% 이자 월18만원

- 또한, **확정수익의 안정적 확보**를 위해 모든 집주인들에 대해 총  
임차가구의 20%를 시세 50%로 공급하도록 하던 것을, 입지평가  
에서 **90% 이상 득점한 집주인들에게만 총 임차가구의 10%**를  
시세 50%로 공급하도록 하였다. (집주인 매입 임대도 동일기준 적용)

\* 4.28대책에 따라 저소득층 대학생, 독거노인을 위한 사업을 확대(공공실버주택  
1.3천 → 2천 및 청년전세임대 5천 → 1만)하여, 시세 50% 공급물량은 충분

○ 국토교통부는 이와 같은 집주인 리모델링 임대 사업의 제도개선  
사항을 **8월부터 전면 시행할 계획으로, 제1차 시범사업 대상자  
모두에게 적용할 방침**이다.

□ 국토교통부는 **집주인 매입임대주택 공모와 집주인 리모델링 임대  
주택 제도개선**으로 지난 4.28일 ‘**맞춤형 주거지원을 통한 주거비  
경감방안**’에서 발표한 **공공지원주택\***을 본격 확보한다는 계획이다.

\* 소유·관리주체와 관계없이 국가의 자금지원 및 세제감면 등을 통해 시세보다  
저렴한 임대료로 공급되는 장기임대주택

○ 특히, **집주인 임대사업**은 저금리 추세에서 새로운 투자처를 찾는  
투자자들에게는 **안정적인 수익**을 보장하면서, 주거약자를 위한  
저렴한 임대주택도 **확보**할 수 있다는 측면에서 공공과 민간이  
모두 **Win-Win**하는 모델이 될 것으로 기대된다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면  
국토교통부 주택정비과 유지만 사무관(☎ 044-201-3387)에게 연락주시기 바랍니다.

# 참고1

## 집주인 매입 임대주택 시범사업 사업자 선정기준

평가범주	평가항목	적용기준	평점
① 입지여건 (30점)	주요시설 접근성 및 동일건물 신청세대수	1등급으로 분류시	30
		2등급으로 분류시	25
		3등급으로 분류시	15
② 주택품질 (50점)	건물관리정도(25)	현장실태조사 결과 반영	25
	건물경과연수(10)	3년 이하	10
		3년 초과~5년 이하	7
		5년 초과~10년 이하	4
		10년초과~15년 이하	2
		15년 초과	0
	빌트인 생활가구(10)	아래 ①~③ 3개	6
		아래 ①~③ 중 2개	4
		아래 ①~③ 중 1개	2
		아래 ④~⑦ 추가시 각 1점	1~4
	주차편의성(5)	75% 초과	5
50%이상~75%이하		3	
50%미만		0	
③ 임대가능성 (20점)	주택규모(10)	전용14㎡이상~20㎡이하	5
		전용20㎡초과~30㎡이하	10
		전용30㎡초과~40㎡이하	7
		전용40㎡초과~50㎡이하	4
		전용50㎡초과~60㎡이하	3
		전용60㎡초과	0
	전세가 대비 보증금비율(10)	10%이하	10
		20%이하	7
		30%이하	4
		30%초과	0

\* 빌트인 생활가구 품목 : ①세탁기, ②가스쿡탑, ③냉장고, ④(식탁겸용) 책상, ⑤반침장, ⑥냉장고장, ⑦에어컨

\*\* 주차편의성 평가항목의 비율은 '주차대수/가구수'를 의미

**1. 사업대상 주택을 1등급, 2등급, 3등급으로 나누는 이유는?**

- 도심내 양질의 임대주택 확보를 위해서는 **현장실사**를 통해 매수 대상 주택의 입지와 건물상태를 철저히 확인할 필요가 있음
- 다만, 우수한 입지의 주택은 더 **좋은 매매조건**을 제시하는 제3의 매수인이 나타날 가능성이 커, 사업 신청인이 선정해온 매도인이 변심할 우려가 있음
- 이에, 입지 순으로 **1등급, 2등급, 3등급**을 나누고, 높은 등급부터 현장실사를 마쳐, 신속하게 매매계약을 체결하도록 하려는 것임
- \* 1등급은 신청이후 2주이내, 2등급은 4주이내, 3등급은 6주이내 결과 통보

**2. 1등급, 2등급, 3등급을 나누는 기준은?**

- 주요시설**(전철·KTX역, 대학교, 시청 등)로부터의 **도보거리 기준**임

**【집주인 매입 임대주택 등급기준】**

구 분	주요시설과의 거리	추가요건
1등급	0.5km이내 (서울 0.2km)	-
	1km이내 (서울 0.5km)	다가구 또는 공동주택 내 3세대 이상 신청
2등급	1km이내 (서울 0.5km)	-
	1.5km이내 (서울 1km)	다가구 또는 공동주택 내 3세대 이상 신청
3등급	1, 2등급 이외 물건	

**3. 선착순 접수 후 선정되지 못하는 경우 어떻게 되는지?**

- 선정 최소기준(70점 이상)을 넘는 주택을 신청한 사업자에 대해서는 **제2차 시범사업**(10월 이후 예정)에서 **접수 우선권**을 부여할 예정
- \* 접수 우선권을 부여받은 신청인이 제2차 시범사업 평가시 종전 접수 물건 또는 신규 물건을 가져오면, LH가 현장실사를 진행