

★ ◎

문서번호	공공임대부-3328
보존기간	20년
결재일자	2018.06.28
공개여부	공개
일상감사	대상아님

부 원	부원	공공임대부장	주거복지기획처장	
			06/28	
이용순	양영기	강인구	서종균	
협 조				

2018년 임대상가 임대가격 조정 추진계획

서울주택도시공사
(주거복지기획처 공공임대부)

2018년 임대상가 임대가격 조정 추진계획

본문을 입력

1 목 적

2016년 임대가격 조정으로 각 단지별 임대상가의 임대가격[임대보증금 및 임대료]를 상가건물임대차보호법 시행령 제4조에 의거 9%인상하였는바, 2019년 적용할 우리 공사 임대상가의 적절한 임대가격을 공인감정평가 기관의 감정평가를 통하여 산정하고 이를 근거로 임대가격을 조정함으로써 공사의 재정건전성을 확보하고자함.

2 관련근거

- 가. 사장님 훈시(2015.2.2.) “주거복지본부 업무보고”
 - 임대상가 임대보증금, 임대료 인상 검토
- 나. 사장방침 제395호(2017.04.11.)
- 다. 임대규정 제13조 : 임대보증금의 결정

3 추진배경

감정평가를 통하여 공사임대상가의 적정가격을 산정함으로써 추후 임대상가 공급등에 활용하고 상대적으로 적은 임대가격을 적용받는 상가의 가격을 조정함으로써 각 임대상가의 형평성을 맞춤

4 관련규정 검토

관련규정

- 임대규정 제13조(임대보증금 등의 결정)
- 임대상가 임대차 계약서 제2조(임대조건 등의 변경)
- 상가건물임대차보호법 제11조(차임 등의 증감청구권)
- 상가건물임대차보호법 제12조(월 차임 전환시 산정률의 제한)
- 상가건물임대차보호법시행령 제4조(차임 등 증액청구의 기준)
- 상가건물임대차보호법시행령 제5조(월차임 전환 시 산정률)

□ 검토결과

- 물가 및 기타 경제적 여건 변동 등으로 인하여 임대보증금 및 임대료를 조정할 필요가 있는 경우에는 공인 감정평가 기관의 감정 등에 의하여 임대가격을 조정할 수 있음.
- 따라서, 우리공사에서 관리하고 있는 임대아파트 단지내 모든 임대점포에 대한 임대보증금 및 임대료를 감정평가에 의한 가격을 기준으로 현실에 맞도록 조정하고자 함.

※ 관련규정 발췌

- ◇ 임대규정 제13조(임대보증금등의 결정) : 임대보증금 및 임대료를 조정할 필요가 있는 경우에는 재감정평가를 실시하여 증감할 수 있으며-----.
- ◇ 상가 임대차 계약서 제2조(임대조건 등의 변경) : 물가 기타 경제적 여건 변동이 현저할 때에는 임대보증금, 임대료 및 제납입금을 조정할 수 있다.
- ◇ 상가건물 임대차보호법 제11조(차임 등의 증감청구권) :
 - ① 차임 또는 보증금이 임대건물 에 관한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증감이나 경제사정의 변동으로 인하여 상당하지 아니하게 된 경우에는 당사자는 장래의 차임 또는 보증금에 대하여 증감을 청구할 수 있다. 그러나 증액의 경우에는 대통령령이 정하는 기준에 따른 비율을 초과하지 못한다.
 - ② 제1항에 따른 증액 청구는 임대차계약 또는 약정한 차임 등의 증액이 있는 후 1년 이내에는 이내에는 하지 못한다.
- ◇ 상가건물임대차보호법 제12조 : 전환되는 금액은 다음 각 호 중 낮은 비율을 곱한 월 차임의 범위를 초과할 수 없다.
- ◇ 상가건물임대차보호법시행령 제4조 : 청구당시의 차임 또는 보증금의 100분의 5의 금액을 초과하지 못한다.
- ◇ 상가건물임대차보호법시행령 제5조 : 대통령령이 정하는 비율이란 연 1할2푼을 말한다. 법 제12조 제2호에서 대통령령이 정하는 배수란 4.5배를 말한다.

5 | 임대가격 조정을 위한 감정평가대상

□ 평가대상

- 공사관리 임대상가현황 : 하계5단지 등 22개단지 645점포(상도SHVILE 보육시설제외 644)

단지명	가양4	대치	수서1	수서6	가양5	방화2	방화6	방화11	SHVILE (상도)	월계서너	중계1
점포수	43	50	19	56	46	25	20	25	28	32	50
단지명	중계3	하계5	하계6	상계미들	면목	신내12	신내의료 안심주택	성산	양천	목동현대	신내도사형 신촌주택
점포수	50	10	39	2	19	32	6	44	44	4	1

● 평가대상 : 하계5단지 등 22개 단지 549점포

단지명	가양4	대치	수서1	수서6	가양5	방화2	방화6	방화11	SHVILLE (상도)	월계서너	중계1
점포수	43	50	19	56	43	25	18	25	14	25	37
단지명	중계3	하계5	하계6	상계미들	면목	신내12	신내의료 안심주택	성산	신정양천	목동현대	신내도시형 생활주택
점포수	38	10	17	1	19	13	5	43	43	4	1

● 평가 제외대상 : 95점포(무상임대), 1점포(수납팀-2658호(2015.04.15)에 의거 관리주체로 이관)

단지명	가양4	대치	수서1	수서6	가양5	방화2	방화6	방화11	SHVILLE (상도)	월계서너	중계1
점포수					3		2		14	7	13
단지명	중계3	하계5	하계6	상계미들	면목	신내12	신내의료 안심주택	성산	신정양천	목동현대	신내도시형 생활주택
점포수	12		22	1		19	1	1	1		

- 사유 : 우리공사 및 소관구청 사용 등

※ 무상임대사용 점포는 유상으로 공급시기에 감정평가 의뢰예정

6 추진상 문제점 및 대책

임대상가의 수익성 악화에 따른 민원 발생 예상

- 부동산 시장에서의 임대가격은 상승하는 반면, 상가 활성화 미흡에 따른 임대상가의 수익성 악화

임대기간 임대가격의 동결에 따른 이해와 설득 대책 마련

- 이해와 설득에 대한 대책을 상세히 마련하여 인근 상가의 임대가격을 비교제시

7 추진일정

- 2018. 7월 : 감정평가 실시
- 2018. 9월 : 인상폭 조정(조정심의위원회개최) 및 추진상 문제점 대책마련 방침결정
- 2015. 11월 : 재계약 대상자 임대가격 조정

8

개선효과

- 임대보증금 5% 인상할 경우 -> 약 2억6천7백만원 수입으로 채무감축
- 임대료 5% 인상할 경우 -> 연 730만원 정도로 임대사업 손익개선.

는 곳입니다.

붙임 감정평가 대상 상가 (2018). 끝.