



# 중랑부동산 소식

제12호  
2019 Mar

제12호 | 발행인 중랑구청장 | 편집·발행 부동산정보과 | 홈페이지 www.jungnang.go.kr | 발행일 2019년 3월 21일 목요일 | 문의 02-2094-1472



봉수대공원 먹골배 시조목

2 2019 표준지 지가동향

4 중랑 글로벌테마지도

6~7 생활 & 법률정보

3 묵2동 도시재생사업

5 우리구 소식

8 우리동네이야기

9~10 중랑명예기자 칼럼

11~12 중랑 부동산 동향



모바일로 만나는  
중랑 부동산 정보

QR코드 인식 애플리케이션으로  
중랑구청 부동산정보과에 접속하세요.

중랑구청 부동산정보과 홈페이지  
<http://dept.jungnang.go.kr/dept/main.do?dept=11>

서울부동산정보광장  
<http://land.seoul.go.kr>

2019년 표준지 공시지가

■ 표준지 공시지가 변동률

(단위 : %)

전국	서울시	중앙구	광진구	노원구	동대문구
9.42	13.87	7.95	7.91	8.17	7.21

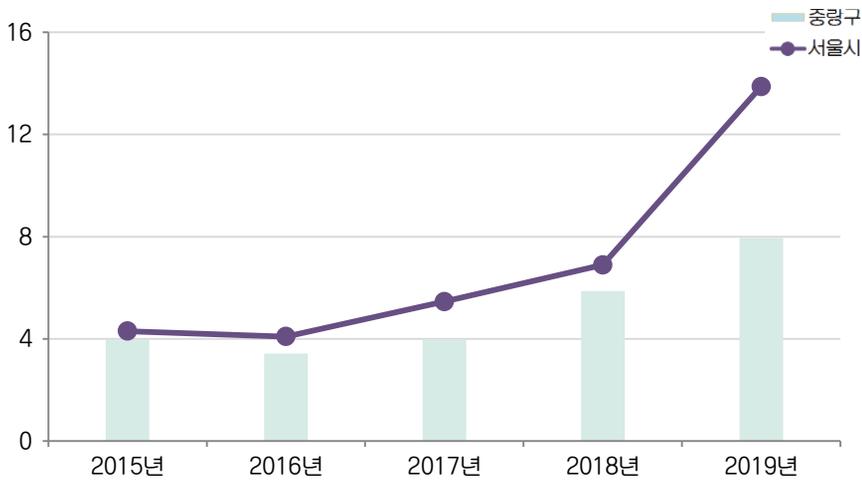
■ 중앙구 용도지역별 변동률

(단위 : %)

평균	주거지역	상업지역	자연녹지	개발제한
7.95	8.04	6.56	6.09	7.33

■ 5개년 표준지 변동률 현황

(단위 : %)



■ 중앙구 토지 이용상황별 최고·최저 지가

(단위 : 천원)

이용상황	최고지가		최저지가	
	소재지	2019지가	소재지	2019지가
주거용	상봉동 102-91	4,550	망우동 41-4	1,480
주상용	상봉동 88-40	5,500	신내동 56-4	1,640
상업용	면목동 496-4	11,500	신내동 392-1	2,920
전·답	망우동 83	1,270	면목동 산23-3	82

■ 중앙구 지역 분석

면목동

- 중앙구의 지리적 중심지로서 생활환경과 지하철 및 대중교통이 편리한 편이나 인구는 크게 변동이 없는 지역으로 주거환경은 무난한 편임.
- 면목역 주변 및 간선도로변은 어느 정도 성숙되어 있고 면목천로 중심으로 시유지 등이 아파트용지로 개발되었음.
- 대중교통 접근이 비교한 양호한 지역, 차량출입이 비교적 용이한 기존주택지대 및 대중교통이 비교적 불편한 경사지대 내 형성된 기존주택지로, 가격 총화가 이루어져 있으며 다세대신축을 위한 거래량의 증가로 지가는 상승세를 보이고 있음.
- 면목복합행정타운이 건립되면 면목동 지역에 부족했던 문화·행정 인프라가 획기적으로 확충되어 용마산역 역세권 및 지역경제 활성화 등 면목동 지역 발전의 중추적인 역할을 할 것으로 보임.

상봉동

- 경춘선 상봉역, 망우로 남측에 위치하는 기존주거지대로서 망우로, 동일로 및 봉우재로과 상봉역이 인근에 소재하여 대중교통 사정이 원활함.
- 망우역과의 연계성의 향상으로 교통여건이 개선되었으며, 도로 등 기반 시설 확충사업이 꾸준히 진행되고 있어 주거 및 교통여건이 개선되고 있음.
- 상봉역 등 대중교통접근이 비교한 양호한 지역과 차량출입이 비교적 용이한 기존주택지대를 중심으로 주택 신축이 활발하게 이루어지고 있으며 지가도 상승세를 보이고 있음.

중화동

- 노후주택 밀집지역이 대부분 중화 재정비촉진지구로 지정된 이후 중화1재정비촉진구역은 조합 설립 및 사업시행인가를 받고 관리처분계획인가를 준비 중이며 중화2재정비촉진구역은 2014년 11월에 지구 해제됨에 따라 해제지역과 촉진지구 밖을 중심으로 활발한 다세대신축 등이 이루어져 지가는 상승세를 보이고 있음.

묵동

- 중앙구에서 비교적 주거환경이 양호한 주거지대로서 대중교통 이용 상황이 양호한 역세권 위주로 신축이 활발히 이루어짐에 따라 부동산 거래량 증가로 지가는 상승세를 보이고 있음.
- 먹골역 인근 자이1,2단지 아파트와 e-편한세상 화랑대아파트 등 묵1동 공동주택 지역의 지가 상승과 2017년도 도시재생 활성화지역으로 선정된 묵2동 저층주거지역의 기반시설 확충이 예상됨에 따라 향후 꾸준한 지가 상승이 예측됨.

망우동

- 간선도로인 망우로와 용마산로 주변으로 광범위하게 형성되어 있는 기존주택지대이며, 망우로에 각종 노선버스가 활발하게 운행하고 경춘선 망우역, 상봉역 등과의 접근성이 무난하여 다가구 또는 다세대주택 신축 사업이 지속적으로 이루어지고 있는 지역으로 지가는 상승세를 보이고 있음.
- 3월 말부터 양원지구 C2블록 금강펜테리움 센트럴파크(490세대) 분양을 시작으로 총 3,136가구(공동주택, 주상복합)가 순차 조성될 예정으로 신내역(6호선 개통 예정)과 면목선 경전철 추진에 따라 향후 교통 입지가 우수한 역세권이 될 것으로 보임.

신내동

- 중앙구청 인근의 대규모 아파트 및 주택 혼재지역과 망우로 북측의 기존주택지로, 남양주시와 경계를 이루는 새우개마을 내 주거지대가 형성되어 있으며 다른 동보다 비교적 가격의 변동폭이 작은 지역으로 안정적인 가격동향을 보이고 있음.
- 새우개마을은 인근 신내3지구의 완공과 새우개마을 도로개설공사의 준공 이후 신축 수요 등으로 지가가 상승세를 보이고 있음.

목2동 도시재생활성화 계획 부지 현황



사회분야

- 희망지사업을 통한 공동체 활동 활발
- 청소년/돌봄/가드닝 등 다양한 주민 소모임 활동 양성 초기
- 1인 가구 유입 증가
- 취약계층/사회적 약자 다수 분포
- 주민문화향유수준 저조

경제분야

- 동일로/중랑역로 가로상권 형성
- 대상성 내 전통시장 위치
- 골목상권/전통시장 상권 침체
- 생계형 점포 중심의 저성장 상권
- 젊은 세대의 구매 욕구 미충족
  - 트렌드를 반영하는 콘텐츠 필요
- 지역(장미)축제기간 중 관광객 급증
  - 지역경제 활성화에 기여

물리환경분야

- 7호선 먹골역 등 편리한 교통환경
- 격자형 도로/생활가로 형성
- 평지&블록형 노후 저층주거지
- 골목길 불법주차 상존
- 사회적 약자 돌봄공간 부족
- 주민 문화향유공간 부족
- 주민 휴식 및 녹지공간 부족
- 보행환경개선 필요(단차/경사등)

목2동 도시재생 뉴딜사업 종합계획도(안)



< 범례 >

- 활성화계획 구역
- 뉴딜사업 구역

사회적 재생

주거/생활공동체 육성

- 1 도시재생 리빙랩
- 2 장미마을축제('포시즌')
- 3 집수리봉사단

경제적 재생

주거/생활공동체 육성

- 4 제일시장활성화
- 5 문화예술거리
- 6 공유경제센터
- 7 장미묘목장
- 8 마을관리사무소

물리적 재생

주거환경개선

- 9 보행중심친환경 거리
- 10 장미마을 경관개선
- 11 장미마을디자인지침
- 12 노후주택 소규모정비
- 13 주민공유시설조성
- 14 공원형 마을주차장

9 보행중심, 친환경 거리조성



5 문화예술거리조성



10 장미마을 경관개선



14 공원형 마을주차장 조성



11 장미마을 디자인지침





# 내 주변 생활정보는 「공유생활 마을지도」로 검색한다!

경제, 복지, 안전, 의료 4개 테마를 한 권의 책자로 제작 완료

중앙구가 전국 최초로 편의시설·복지시설·공공기관·안전시설 등 주민 실생활에 필요한 모든 시설의 위치 정보를 총 망라한 ‘공유생활 마을지도’ 책자를 제작했다.

이는 4년마다 제작·배포했던 도로명 주소 지도의 확장판으로, 주민들이 도로명 주소 뿐 만 아니라 주변의 시설물 위치정보까지 한 눈에 찾아 볼 수 있도록 하자는 취지에서 제작되었으며, 주요 대상은 스마트폰이나 인터넷을 통해 정보를 찾아보기 힘든 어르신과 지역 정보가 없어 불편을 겪는 전입 주민들이다.

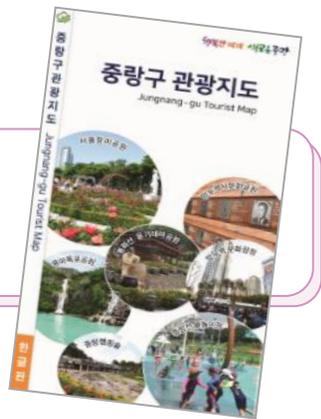
책자는 경찰서·소방서 등 공공기관과 구청 각 부서별로 산재되어 있는 정보를 수합하여 경제·복지·안전·의료 총 4개 테마로 나눠 구성했다. 먼저 ‘경제테마’에는 관내 종량제 봉투 판매소, 편의점, 전통시장, 음식점, 대형마트, 버스정류장 등의 위치를 수록해, 집 주변의 편의시설의 위치를 한눈에 파악할 수 있도록 했다. ‘복지테마’에는 주민들이 가까운 곳에서 필요한 시설을 쉽게 찾아 이용할 수 있도록 어린이집, 공동 육아방, 아동청소년복지시설, 정신건강센터, 사회복지유관기관 등을 수록했다. ‘안전테마’에는 비상대피시설과, 자동심장충격기, 안심택배서비스, 제설함, 여성안심 지킴이집 위치 정보를 담아 주민들이 긴급 상황 시 재빨리 찾아보고 대처할 수 있도록 했으며, 마지막으로 ‘의료테마’에는 관내 병원과 약국, 동물병원, 산후 조리원, 사회복지시설, 노인복지시설, 정신건강복지시설 등의 현황을 담았다.

더불어 전체 16개 동별 확대 지도(61쪽)도 함께 수록했다. 여기에는 주요 시설 위치 정보는 물론 도시계획 용도지역·지구, 아파트별 전용면적과 통·반 구분 등의 정보까지 기재해 주민들이 지역에 대한 기초정보를 알 수 있도록 했다.

책자는 각 동 주민센터에 비치되며, 필요 시 관할 동 주민센터 또는 구청 부동산정보과(☎02-2094-1472)로 문의하면 된다. 책자는 향후 중앙구청 홈페이지에도 게시하여 온라인에서도 확인할 수 있도록 할 계획이다.

류경기 중앙구청장은 “지역 주요시설의 위치 정보를 모두 모은 ‘공유생활 마을지도’가 주민들에게 실질적으로 도움이 되길 바란다”며, “앞으로도 주민편의를 위한 다양한 행정서비스를 제공하기 위해 노력하겠다.”고 말했다.

## 중앙구 관광지도 Jungnang-gu Tourist Map



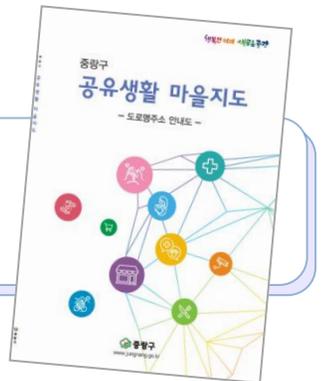
### 중앙구가 추천하는 관광코스

- **서울장미길 코스(주간,야간)**  
장미터널, 장미신전 등 수천만송이 장미 향기가 퍼지는 힐링코스
- **봉화산 코스**  
봉화산 주변 역사유적지와 함께 먹골배 유래설화 등이 곳곳에 배어있는 코스
- **역사문화 코스**  
망우역사문화관, 근현대사 인물 등 생생한 역사를 만나고 전통시장으로 연계되는 코스
- **인문학길 ‘사잇길’ 코스**  
역사적 인물의 명언을 읽으며 인문학의 향기를 느끼고, 중앙구 경관을 조망할 수 있는 코스
- **가족레저 체험코스**  
중앙 둘레길 대순환로 중 레저를 즐기며 역사문화관을 체험하는 코스
- **용마산 자락길코스**  
어린이·노약자·장애인도 접근하기 쉬운 힐링코스
- **용마폭포/용마산 힐링코스**  
동양최대인공폭포 및 인공암벽장등이 소재한 용마폭포공원을 거쳐 용마산 등산 후 전통시장을 둘러보는 코스
- **망우역 문화코스**  
공연·전시·영화·먹거리·쇼핑이 가득한 문화거리로 다른 코스 관광 후 최종 찾아 모여드는 핵심코스

### 중앙구 이모저모 볼거리

- **중앙구의 축제 & 휴식여행 & 체험관광**  
서울장미축제, 용마폭포 문화예술축제, 망우역사문화공원, 웅기테마공원, 중앙캠핑숲 등
- **중앙둘레길 스탬프 투어길**  
둘레길을 걸으면서 스탬프함에 비치된 중앙구를 상징하는 12가지 스탬프를 모두 찍으면 완성!

## 공유생활 마을지도



### 테마별로 찾아보는 편의시설

- | · 경제테마                                                                                                                                              | · 복지테마                                                                                                                                                     | · 안전테마                                                                                                                                                                           | · 의료테마                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>호텔</li> <li>버스정류장</li> <li>한식당</li> <li>일식당</li> <li>양식당</li> <li>중식당</li> <li>전통시장</li> <li>대형마트</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>365플러스</li> <li>세븐일레븐</li> <li>CU</li> <li>이마트24</li> <li>엘지25</li> <li>미니스톱</li> <li>종량제봉투</li> <li>문화재</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>국공립어린이집</li> <li>법인직장어린이집</li> <li>가정어린이집</li> <li>민간어린이집</li> <li>아동청소년복지시설</li> <li>심리지원서비스</li> <li>사회복지유관기관</li> <li>공동육아방</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>제설함</li> <li>비상대피시설</li> <li>자동심장충격기</li> <li>안심택배서비스</li> <li>여성안심지킴이집</li> <li>여성안심귀가서비스</li> <li>여성안심귀갓길</li> <li>어린이보호구역</li> <li>병원</li> <li>약국</li> <li>동물병원</li> <li>산후조리원</li> <li>장애인복지시설</li> <li>노인복지시설</li> <li>사회복지법인</li> <li>정신건강복지시설</li> <li>정신건강서비스</li> </ul> |

### 중앙구를 61쪽으로 확대!

- 도로명주소와 지번주소를 넣어 길찾기가 쉽다!
- 건물배치도와 아파트별 전용면적 및 소방차 진입도로 표시
- 도시계획 용도지역지구(주거, 상업, 녹지)와 통반구분
- 국가기초구역번호, 공원, 공영주차장, 따릉이 등 실생활에 밀접한 각종 정보들이 한 권의 책자에!



### 제3기 중랑부동산CEO과정 운영

- 강의기간 2019. 3. ~ 7. 매주 화요일 7PM~9PM
- 강의장소 망우본동 복합센터 평생학습관 5층 대강당
- 과정소개 부동산시장 변화와 자산관리에 필요한 정보를 제공  
구민의 삶의 질을 향상시키는 프로그램
- 문 의 02)2094-1471~5

강좌명	강사명
2019년 부동산을 움직이는 키워드	박원갑 KB국민은행 부동산 수석위원/박사
세상이란 바다에 열정의 그물을 던져라	용해원 유머자신감연구원장 / 시인
고객의 변화와 디지털 마케팅 전략	이영환 (주)KCI 비즈컨설팅 대표이사
부동산정책과 대응	권대중 명지대학교 부동산대학원 교수
도로인가? 맹지인가?	김은유 법무법인 강산 대표 변호사
부동산가치평가 및 실무	박귀경 건국대학교 부동산대학원 교수/ 대일감정원 감정평가사
부동산 투자와 절세전략	김윤석 명지대학교 부동산대학원 외래교수
도시재생사업 개요와 사업유형	홍경구 단국대 건축학과 교수
풍수지리와 동양미래 예측학	소재학 동국대학교평생교육원 교수
부동산 전문학	특 강
상권분석 및 재건축 재개발 이해	최황수 건국대학교 부동산대학원 교수
망우리공원 (그와 나 사이를 걷다)	김영식 작가 / 번역가 / 망우인문학자
리츠와 뉴스테이 이해 및 현황	모현숙 한국리츠투자자문협회장 / 박사
부동산투자자와 금융이론 실무	노상범 법무법인(유)한결
부동산 전문학	특 강
부동산 전문학	특 강
부동산 전문학	특 강
인문학	특 강
부동산 경매투자 요령	강은현 건국대학교 부동산대학원 교수/ 박사

### 구민을 찾아가는 부동산 상담창구

- 상담내용 매매 · 전월세 등 부동산 상담 민원  
세금 · 부동산 관련 분쟁  
경계분쟁 · 측량 · 공시지가 · 도로명 주소 등
- 상담장소 서울장미축제, 용마폭포 문화예술축제 등 다중이 모이는 구정행사 시 상담창구 운영
- 상담위원 부동산전문가 (공무원, 변호사, 건축사, 세무사, 공인중개사, 측량사 등)
- 문 의 부동산정보과 02)2094-1473



### 망우3동 신청사 개청 & 공동주차장 개방

- 위 치 중랑구 검재로61길 40  
지하1층~2층 : 동주민센터, 문고, 동대본부  
2층~4층 : 주차장 (55대)
- 개청일시 2019. 4.
- 문 의 마을협치과 02)2094-0410  
주차관리과 02)2094-2654



### 저소득주민 무료중개서비스 지원

- 지원대상 국민기초생활수급자, 소년·소녀가장, 장애인1~3급
- 지원조건 저소득주민 중 주택 임대차(전·월세) 거래금액 7천5백만원 이하의 계약 후 전입신고
- 지원내용 주택임대차 중개보수 100% 지원 (구청 50%, 협회 50%)
- 지원방법 전입신고 후 대상자에 무통장입금 지원



도심성주소를 알면  
서울이 친해져요

제2화 상세주소로 우편물 분실위험이 전혀 없어요!



자세한 내용은 아래 홈페이지를 참고해주세요!  
- 서울시 도로명주소 안내시스템 <http://juso.seoul.go.kr>  
- 행정안전부 도로명주소 안내시스템 <http://www.juso.go.kr>

# 윗 층 누수로 가구에 곰팡이가 생겼다고요!



출처 : 법제처 > 찾기 쉬운 생활법령정보

## 문제

401호에서 누수가 발생하여 301호의 아파트에 거주하고 있는 억울해씨의 가구에 곰팡이가 생겼습니다.

401호에는 소유자 나몰라씨로부터 그 아파트를 임차한 전당당씨가 거주하고 있습니다.

억울해씨가 곰팡이에 대해 전씨에게 손해배상을 청구하자 전씨는 401호의 누수가 바닥에 매설된 수도배관의 이상으로 생긴 것이며, 그런 하자를 발견한 즉시 나씨에게 수리를 요청하였으나 이를 지연하여 손해가 발생하였으니 자신은 손해배상을 할 수 없다고 합니다.

이 경우 억울해씨는 누구에게 손해배상을 청구해야 할까요?



## 보기

- ① 임차물을 보존할 의무가 있는 전당당씨
- ② 수리 요청을 무시한 401호 주인 나몰라씨
- ③ 손해배상 청구가 불가능

## 정답 : ② 수리 요청을 무시한 401호 주인 나몰라씨

공작물 등의 점유자, 소유자의 책임에 관하여 「민법」 제758조 제1항은 “공작물의 설치 또는 보존의 하자로 인하여 타인에게 손해를 가한 때에는 공작물점유자가 손해를 배상할 책임이 있다. 그러나 점유자가 손해의 방지에 필요한 주의를 해태하지 아니한 때에는 그 소유자가 손해를 배상할 책임이 있다.”라고 규정하고 있습니다.

그런데 「민법」 제623조는 “임대차계약에 있어서 임대인은 목적물을 임차인에게 인도하고 계약존속 중 그 사용, 수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무를 부담한다.”라고 임대인의 수선의무를 규정하고 있으며, 임대인이 수선의무를 부담하는 임대목적물의 파손정도에 관하여 판례는 “목적물에 파손 또는 장애가 생긴 경우 그것이 임차인이 별 비용을 들이지 아니하고도 손쉽게 고칠 수 있을 정도의 사소한 것이어서 임차인의 사용·수익을 방해할 정도의 것이 아니라면 임대인은 수선의무를 부담하지 않지만, 그것을 수선하지 아니하면 임차인이 계약에 의하여 정하여진 목적에 따라 사용·수익할 수 없는 상태로 될 정도의 것이라면 임대인은 그 수선의무를 부담한다.”라고 하였습니다. (대법원 1994. 12. 9. 선고 94다34692, 34708 판결, 2000. 3. 23. 선고 98두18053 판결)

그리고 하급심 판례는 “공작물의 설치·보존의 하자로 인해 1차적으로 손해를 배상할 책임이 있는 점유자가 손해방지에 필요한 주의를 게을리 하지 않은 때에는 소유자만이 책임을 지고, 이 사건에서 발생한 누수는 그 바닥에 매설된 수도 배관의 이상으로 인한 것으로 그 하자 부위 및 정도에 비추어 임차인인 피고가 별 비용을 들이지 아니하고도 쉽게 고칠 수 있을 정도의 사소한 것이라고 볼 수 없고, 임대인이 임대차계약상 지고 있는 수선의무에 따라 그 수리책임을 부담하여야 할 정도의 임대목적물의 파손에 해당되며, 임차인이 누수사실을 알게 된 즉시 임대인에게 수리를 요청하였고, 임차인으로서 바닥내부의 숨은 하자로 인한 손해발생을 미리 예견해 방지하기는 불가능했던 만큼 임차인에게 손해배상책임이 있다고 볼 수 없다.”라고 하였습니다. (서울지방법원 2001. 6. 27. 선고 2000나81285 판결) 따라서 이 사안에서 억울해씨는 소유자 겸 임대인인 나몰라씨를 상대로 가구에 생긴 곰팡이로 인한 손해배상을 청구하여야 할 것으로 보입니다.

12 ~ 2 월 공인중개사 사무소 신규 개설 현황

◎ 면목동

- 디딤 공인중개사사무소 (대표: 최인영)
- 다움 공인중개사사무소 (대표: 사은혜)
- 김스 공인중개사사무소 (대표: 강종원)
- 틈새부동산 공인중개사사무소 (대표: 김은영)
- New바른 공인중개사사무소 (대표: 오승훈)
- 면목아이파크 공인중개사사무소 (대표: 이상준)
- 다운 공인중개사사무소 (대표: 정호준)
- 녹색 공인중개사사무소 (대표: 정소예)
- 상가114 공인중개사사무소 (대표: 최종갑)
- 나무 공인중개사사무소 (대표: 이은정)

◎ 상봉동

- 대성 공인중개사사무소 (대표: 박은)
- 엠코 공인중개사사무소 (대표: 강학자)
- 코코 공인중개사사무소 (대표: 최창균)
- YMS타워 공인중개사사무소 (대표: 홍문식)
- 수 공인중개사사무소 (대표: 신경선)
- 타워 공인중개사사무소 (대표: 심재환)
- 서평 공인중개사사무소 (대표: 조명환)
- 세명 공인중개사사무소 (대표: 김진호)
- 한일듀오 공인중개사사무소 (대표: 이현중)

◎ 묵동

- 성심 공인중개사사무소 (대표: 박종원)
- 희망 공인중개사사무소 (대표: 손우성)
- 클릭 공인중개사사무소 (대표: 김영)
- 행운부동산 공인중개사사무소 (대표: 백점기)
- 하나 공인중개사사무소 (대표: 전준호)
- 은행나무 공인중개사사무소 (대표: 정균)

◎ 망우동

- 어반 공인중개사사무소 (대표: 김시백)
- 네모부동산 공인중개사사무소 (대표: 김명신)

◎ 신내동

- 새솔 공인중개사사무소 (대표: 김혜선)
- 신내 공인중개사사무소 (대표: 이윤중)

우리 구에 부동산중개사사무소를 개설하신 것을 축하드리며,  
사업이 번창하시길 기원합니다.

중랑구 도로명의 유래



망우로(忘憂路)

청량리로터리에서 중랑교를 건너 망우동 산57-1번지에 이르는 폭 35m, 길이 6,800m의 6차선 도로인 망우로는 이 길의 종점인 중랑구 망우동 망우리 고개에서 유래했다.

조선 태조 이성계 시절, 한양에 도읍을 정하여 동구릉으로 왕실묘역 터를 정한 후,

망우리고개에서 잠깐 쉬며 '짐이 이제 오랜 근심을 잊게 되었다' 라고 해 지어진 이름이라고 한다.

1972년 11월 26일 서울시는 한양천도 578주년 기념일을 맞아 59개 가로명 중 중랑구의 망우로를 부여하였다.

중랑구 주민등록 인구 현황

동명	인구수	남자	여자	세대수	세대수 증감 (전월 대비)
면목본동	35,721	17,800	17,921	17,494	-7
면목2동	26,046	13,063	12,983	12,218	10
면목3.8동	26,516	13,294	13,222	12,562	0
면목4동	20,371	10,138	10,233	9,446	-5
면목5동	9,935	5,083	4,852	4,575	2
면목7동	21,936	10,907	11,029	10,128	12
상봉1동	25,382	12,400	12,982	10,125	-8
상봉2동	19,013	9,345	9,668	10,386	105
중화1동	20,835	10,260	10,575	8,938	3
중화2동	28,057	14,443	13,614	14,413	30
묵1동	36,069	17,631	18,438	14,546	59
묵2동	20,078	9,907	10,171	9,198	-4
망우본동	31,359	15,906	15,453	14,726	34
망우3동	18,021	9,064	8,948	8,513	15
신내1동	41,044	20,080	20,964	14,696	-4
신내2동	22,242	10,675	11,567	9,022	4
총계	402,616	199,996	202,620	180,986	246

(기준 : 2019년 2월)

## 부동산 거래 절세의 기술이 필요한 때

부동산 거래 절벽과 가격 하락세 속에서 집을 사는 것도 중요하지만 이제는 각종 세금을 아끼는 기술이 수익률을 결정하는 시기가 되었다.

2016년 말 11.3 부동산 대책을 시작으로 2년 여간 10여건에 달하는 부동산 대책이 쏟아져 나오면서 국민들 머릿속은 복잡해졌으며, 복잡한 세법이 한 해에도 몇 번씩 바뀌면서 부동산 자산을 보유한 이들은 보유세와 양도세 등 수없이 많은 변수에 부딪히며 가슴을 조아려야 하는 상황이 되었다.

같은 물건과 같은 기대수익도 매도시점과 매도 순서에 따라 엄청난 수익률의 차이를 보이므로 변경된 세법의 틈새를 파악하여 법의 테두리 안에서 세금을 절세를 하여 수익률을 최대로 할 수 있는 선택을 하여야 한다.

부동산투자를 염두에 두고 있는 다주택자 또는 내 집 마련을 꿈꾸는 무주택자 모두가 좀 더 많은 수익을 올리하고자 한다면 부동산 세금과 관련된 세법을 학습하고 세법개정 의의를 파악하여 둔다면 큰 도움이 될 것이며, 더 많은 노력이 필요할 것이다.

예를 들어 조정대상 지역에서 남편이름으로 2채의 주택을 보유하고 있는 것 보다는 부부가 1채씩 보유하고 있다면, 종합부동산세는 1주택자와 같은 세율상한을 받기 때문에 세금절감을 더 할 수 있다. 왜냐하면 보유세는 인별로 부과되기 때문에 요즘처럼 공시가격이 급등하는 추세에는 충분히 절세의 방법이 될 수 있다.

부동산 관련 세금제도가 수시로 바뀌고 있지만 개정세법을 꼼꼼히 잘 들여다 보고 학습한다면 절세의 방안도 찾을 수 있을 것이며, 특히 조정대상지역은 우리에게 해당되는 곳이므로 더 관심을 갖고 학습을 한다면 더 많은 절세로 더 큰 수익을 올릴 수 있을 것이며, 다주택자에 해당된다면 주택임대사업자등록제도도 많은 관심을 가져야 할 것이다.

부동산에 관심이 많은 구민 여러분 절세의 기술을 잘 살피시어 미래의 수익률이 높은 선택하시길 바란다.



**이상헌**  
중랑명예기자

## 요즘 우리동네 망우동 이야기

중랑구 동쪽에 위치해 있는 우리동네 망우동의 이름은 서울특별시와 경기도 구리시의 경계가 되는 곳에 망우고개가 있기 때문에 붙여진 이름이다. 망우고개라는 명칭은 조선 초부터 불리어져 왔으며, 조선시대 이래 경기도 양주군 망우리면으로 있다가 일제 때 경기도 양주군 구리면 망우리로 개칭되어 1963년 1월 1일(조례 제491호)까지 행정을 담당했다. 망우동은 경기도 강원도 방면에서 서울로 들어오는 관문으로서 망우리 고개와 공동묘지가 있는 험준한 지형 때문에 예부터 수도방어의 요충지였다. 예전부터 망우동은 공동묘지와 고개로 널리 알려져 있지만, 구획정리 사업 및



**진부길**  
중랑명예기자

도로확장 후 교통이 편리해졌을 뿐만 아니라 신혼주택가와 교육지구로 변모하고 있는 중이다.

이런 우리동네에 요즘 새바람이 불어나고 있다. 작년 11월부터 한국철도시설공단에서 망우역 북측으로 3번 출구 부근에 보행자 도로 신설공사를 진행하고 있다. 지금까지 신내동 구길 인근 주민들이 망우역 남측으로 이동할 때에는 망우역 철로 아래 지하 인도(일명 토끼굴)를 이용하거나, 건영2차 아파트 단지 내 도로를 경유하여야 하는 불편함이 있었다.

3월 중 보행자 도로 공사가 준공되면, 망우역 3번출구 까지 직접 접근이 가능해짐에 따라 불필요한 우회 시간을 단축할 수 있어 주민들에게 편의를 제공할 예정이다.



## 공인중개사법 일부개정법률안에 대한 논점



**우순자**  
중앙명예기자

온라인 부동산 허위매물 근절등을 위한 취지의 공인중개사법 입법안의 주요내용을 보면 개업공인중개사가 중개대상물을 표시 또는 광고하는 경우 부당한 표시,광고를 하지 못하도록 금지하고, 민간영역에만 맡겨져 있는 매물등에 대한 모니터링 등 관리 및 제재 방안을 추가하며, 인터넷을 통한 표시 광고의 경우에는 소비자의 판단에 중요한 정보인 필수사항을 추가 명시하도록 규정하여 소비자의 권리를 보호하고 부동산 시장의 공정한 거래질서를 유지하려는 것이라는 취지다. 그러나 개업공인중개사들의 단체인 한국공인중개사협회의 입장은 상이하여 충돌이 불가피한 상황이다.

전속중개계약이 희박한 중개상황에서 소재지를 표시하는 등의 매물정보를 노출하면 개업공인중개사를 배제한 직거래가 조장되거나 물건의 중개의뢰를 받지 않은 다른 개업공인중개사에게 물건정보가 노출되어 영업비밀 및 영업활동이 침해되고, 중개사무소를 통하지 않고 소비자가 물건지를 직접 방문할 수도 있어 의뢰인의 사생활 침해와 소비자를 가장한 점, 강도범죄에 악용될 소지가 농후하며, 중개대상물의 가격을 중개의뢰인이 제시한 가격으로 표시, 광고를 하는 경우 가격담합이 우려되며, 물건의 거래완료 여부를 실시간으로 알기 어려운 개업공인중개사가 광고된 물건을 삭제하지 않았다 하여 법 위반에 해당하고 이를 표시,광고의 공정화에 관한 법률에 의해 과도한 규제(형사처벌, 행정처분,과태료)까지 부과한다는 것은 동일한 물건을 여러 중개사무소에 중개 의뢰하는 일반적인 중개현실에 맞지 않는다는 것이다. 또한 정찰가격이 없는 유동적인 매물 가격에 대하여 거짓,과장광고로 몰아 허위매물이라 단정하여 형사처벌 등의 책임을 부과하는 것도 과도하다고 보았다. 중개대상물의 표시, 광고 위반 여부 및 실태조사를 위하여서는 가격정보의 생산자격인 개업공인중개사를 대표하는 협회가 운영을 맡아야만 실질적인 효과를 거둘 것이라는 입장을 분명히 하였다.

여러모로 부동산시장의 침체가 장기화되고 있는 현 시점에서 법안을 발의한 정치권이나 그 법안의 부당성을 내세우며 대립하고 있는 현실은 씁쓸하다. 그러나 이를 계기로 개업공인중개사들은 더 긴장하여 법 취지에 맞도록 허위매물 근절에 솔선수범하고 입법자들은 개업공인중개사들의 고충과 충고에 귀 기울이는 상생의 관계가 되어 의뢰인들에게 신뢰 받는 중개현장이 되기를 바래 본다.

## 부동산 거래의 특수성



**임응택**  
중앙명예기자

“집을 보고 계약을 했는데 부동산끼리 난리가 났다”란 글을 심심찮게 접한다. 이는 A부동산의 안내로 집을 보았으나 계약은 B부동산과 이루어질 때 발생한다. 여기서 계약의 완성까지의 과정을 살펴볼 필요가 있다.

먼저 매도(임대)인의 매물의뢰 → 매물 접수 및 홍보 → 매수(임차)인과 중개행위 → 계약 이라는 과정을 거친다. 계약에 이르기까지 공인중개사는 중간과정이 중요하다고 생각하나 중개의뢰인은 목적달성(계약)이 없으면 중간과정이 의미가 없다고 한다. 그래서 공인중개사는 ‘먼저 보여준 부동산과 계약을 해야 한다’는 상도덕을 주장하고 중개의뢰인은 나의 조건을 만족시켜주는 부동산과의 계약을 주장한다.

또 하나는 부동산의 여러 특성 중 현장성과 밀접한 관련이 있다. 다른 거래와 달리 부동산은 현장에 가지 않고 계약은 거의 이루어지지 않는다. 그래서 매물현장에서의 상황 설명과 선후를 따진다.

마지막으로 부동산은 각각의 특성이 달라서 ‘부동산 하나마다 각기 다른 가격을 가지고 있다’는 일물일가의 법칙이다. 중개행위나 양 당사자의 입장에 따라 가격과 조건이 많이 달라지기 때문이다.

이런 부동산의 특성으로 인해 중개의뢰인과 공인중개사의 간극이 생길 수 밖에 없으며, 이 점을 보완하기 위해 「공인중개사법」 제23조 전속중개계약을 하면 다툼을 줄일 수 있지만 현실적으로는 거의 이루어지지 않는다.

상황에 따라 부동산 거래의 특수성이 있지만 결국은 이해와 상식이다. 먼저 소개한 부동산에 계약조건과 일정 시간을 주고 협상하고 안 되면 다른 부동산과 계약을 한다면 서두의 일이 발생하지 않을 것이다.

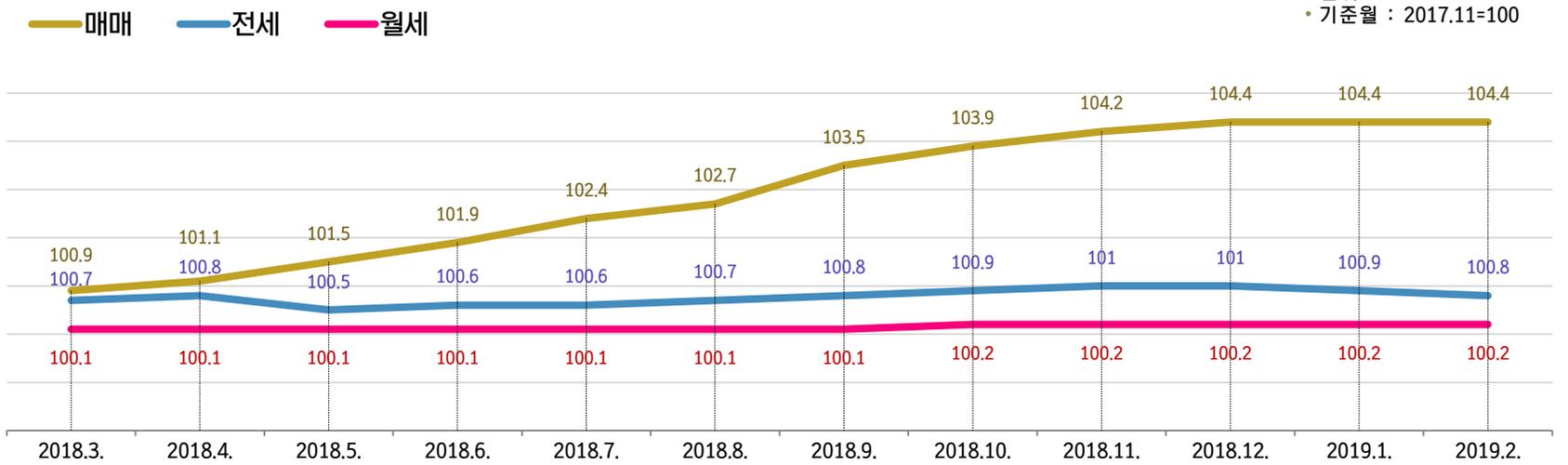
## 중랑구 부동산 거래(매매) 현황

• 단위 : 동(호)수

건물유형	2018년 3월	2018년 4월	2018년 5월	2018년 6월	2018년 7월	2018년 8월	2018년 9월	2018년 10월	2018년 11월	2018년 12월	2019년 1월
합계	695	530	507	414	419	413	587	694	396	323	223
<b>아파트</b>	<b>421</b>	<b>253</b>	<b>262</b>	<b>206</b>	<b>214</b>	<b>256</b>	<b>366</b>	<b>375</b>	<b>153</b>	<b>97</b>	<b>74</b>
단독	63	72	88	69	72	37	59	59	52	31	22
다가구	31	34	43	26	29	26	24	44	62	46	22
다세대	140	152	99	88	74	74	109	158	104	133	80
연립	40	19	15	25	30	20	29	58	25	16	25

## 중랑구 아파트 가격 지수

• 단위 : %  
• 기준월 : 2017.11=100



## 중랑구 아파트 가격 동향

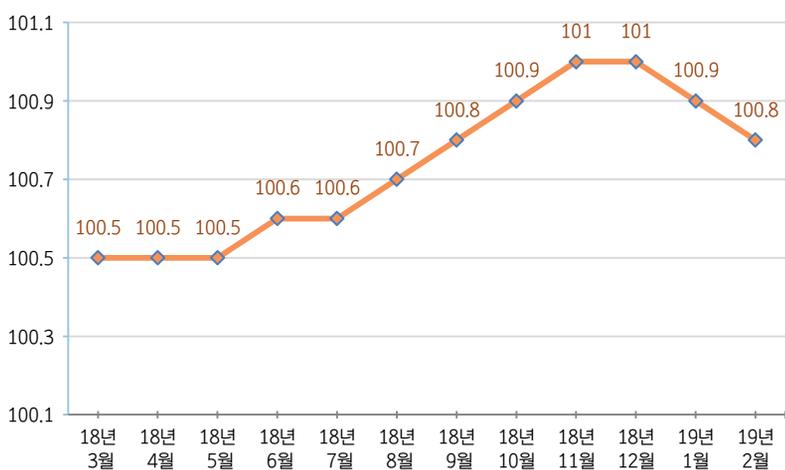
• 단위 : 천원

구분	2018년 3월	2018년 4월	2018년 5월	2018년 6월	2018년 7월	2018년 8월	2018년 9월	2018년 10월	2018년 11월	2018년 12월	2019년 1월	2019년 2월
매매 가격 (m <sup>2</sup> 당 3.3m <sup>2</sup> 당)	5,154 (17,038)	5,161 (17,061)	5,177 (17,114)	5,199 (17,187)	5,227 (17,279)	5,244 (17,336)	5,298 (17,514)	5,326 (17,607)	5,333 (17,630)	5,332 (17,626)	6,071 (20,069)	6,063 (20,043)
전세 가격 (m <sup>2</sup> 당 3.3m <sup>2</sup> 당)	4,085 (13,504)	4,099 (13,514)	4,091 (13,524)	4,103 (13,564)	4,113 (13,597)	4,119 (13,617)	4,124 (13,633)	4,129 (13,650)	4,127 (13,643)	4,127 (13,643)	4,215 (13,933)	4,206 (13,904)
전세가 비율	79.26%	79.21%	79.02%	78.92%	78.69%	78.55%	77.84%	77.53%	77.39%	77.40%	69.43%	69.37%

## 중랑구 주택(아파트, 단독, 다세대 등) 전월세 가격 지수

주택 전세 가격 지수

<단위 : %>



주택 월세 가격 지수

<단위 : %>



< 자료출처 : [중랑구 부동산 거래현황 : 부동산거래관리시스템], [중랑구 아파트 가격 지수, 중랑구 아파트 가격 동향, 중랑구 주택 전월세 가격 지수 : 한국감정원] >



중랑구 주요 아파트  
매매 & 전월세 가격 현황



아파트 매매 최고·최저가

- 아파트 매매 최고가  
목동자이1단지 65평형 (약 11억 1,250만 원)
- 아파트 매매 최저가  
망우동 대보아파트 17평형 (약 1억 7,250만 원)
- 아파트 평당 매매 최고가  
목동 e편한세상화랑대 25평형 (3.3㎡ 당 약 2,200만 원)
- 아파트 평당 매매 최저가  
면목8동 진로아파트 32평형 (3.3㎡ 당 약 794만 원)

아파트 전세 최고·최저가

- 아파트 전세 최고가  
목동자이1단지 65평형 (약 6억 8,000만 원)
- 아파트 전세 최저가  
망우동 염광아파트 20평형 (약 9,750만 원)
- 아파트 평당 전세 최고가  
용마산 하늘채 25평형 (3.3㎡ 당 약 1,640만 원)
- 아파트 평당 전세 최저가  
망우동 염광아파트 32평형 (3.3㎡ 당 약 430만 원)

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

연번	아파트명	면적		매매가격(만 원)		전세가격(만 원)		전세가격 비율(%)
		전용면적 (㎡)	평형	3월 평균가	변동 (전분기 대비)	3월 평균가	변동 (전분기 대비)	
①	E편한화랑대 (목동 396) 719세대	59.95	25	55,000	↑ 1,000	38,000	↑ 250	69.09%
		75.91	31	59,000	↑ 1,000	41,000	-	69.49%
		84.83	34	67,500	↑ 1,000	49,500	-	73.33%
		96.39	39	69,500	-	55,500	-	79.86%
②	자이2단지 (목동 170-1) 274세대	101.9	40A	63,750	↑ 500	52,750	↑ 500	82.74%
		111.73	43	70,750	↑ 1,350	52,500	-	74.20%
		157.85	61	108,000	-	68,000	-	62.96%
③	아이파크 (목동 385) 601세대	84.97	34	55,000	↑ 3,000	38,500	↑ 1,500	70.00%
		101.4	41	61,500	↑ 3,500	40,000	↑ 2,000	65.04%
		135	55	67,000	↑ 3,000	46,000	↑ 1,000	68.66%
④	엘지쌍용 (상봉동 484) 858세대	68.12	28	44,000	-	31,000	-	70.45%
		84.67	32	46,000	-	33,500	-	72.83%
⑤	건영2차 (상봉동 63) 1,113세대	57.3	22	35,250	-	24,750	↑ 500	70.21%
		74.25	29	41,500	-	29,500	-	71.08%
		84.96	33	48,000	↑ 1,000	32,500	↑ 500	67.71%
⑥	프리미어스 엠코 (상봉동 500) 497세대	58.64	25	52,500	↑ 1,500	38,000	-	72.38%
		74.09	32	62,500	↑ 1,500	43,500	-	69.60%
		84.83	37	67,000	↑ 1,500	47,500	-	70.90%
		101.97	44	72,000	↑ 500	51,000	-	70.83%
⑦	한신1차 (중화동 450) 1,544세대	50.37	21	36,500	↑ 500	25,000	↑ 500	68.49%
		59.76	25	44,500	↑ 1,000	29,500	↑ 500	66.29%
		84.03	33	52,000	-	34,000	↓ 500	65.38%
⑧	면목한신 (면목동 193-1) 1,362세대	27	11	17,500	-	12,500	-	71.43%
		35.3	14	22,000	-	15,250	-	69.32%
		44.5	18	28,500	-	18,750	-	65.79%
		58.46	24	34,000	-	21,750	-	63.97%
		66.56	28	36,500	-	25,500	-	69.86%
⑨	면목현대 (면목동 1502) 626세대	84.92	31	42,250	-	30,500	-	72.19%
		74.79	32	44,500	-	31,000	-	69.66%
⑩	면목마젤란21 (면목동 1531) 199세대	84.81	37	56,000	↓ 500	35,750	-	63.84%
		59.92	24	40,750	-	27,000	↑ 1,000	66.26%
⑪	금호어울림 (망우동 580) 686세대	84.74	32	52,000	-	34,500	↑ 1,000	66.35%
		59.96	24	39,000	↑ 500	28,000	↑ 1,000	71.79%
⑫	신내데시앙 (신내동 317) 1,326세대	84.94	31A	46,500	↑ 1,000	33,000	↓ 500	70.97%
		115.28	41	51,500	↑ 500	39,500	-	76.70%
		59.99	24	45,000	-	34,500	-	76.67%
⑬	우디안1단지 (신내동 816) 1,402세대	84.99	32	56,500	-	40,500	-	71.68%
		114.71	42	58,500	-	45,000	-	76.92%
		59.99	25	47,500	↑ 1,000	32,500	↑ 500	68.42%
⑬	우디안1단지 (신내동 816) 1,402세대	84.65	35	54,000	-	37,500	↑ 500	69.44%
		101.65	43	56,500	-	41,500	↑ 500	73.45%