■ 민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙 [별표 2] <개정 2025. 12. 19.>

공공지원민간임대주택의 최초 임대료에 관한 기준(제17조의2 관련)

1. 공공지원민간임대주택의 임대사업자(이하 이 별표에서 “임대사업자”라 한다)는 공공지원민간임대주택의 최초 임대료(임대보증금과 월임대료를 말한다. 이하 이 별표에서 같다)를 표준 임대료(표준임대보증금과 표준월임대료를 말한다. 이하 이 별표에서 같다) 이하의 금액으로 정하여야 한다.
2. 임대사업자는 표준 임대료를 산정하기 위하여 다음 각 목의 구분에 따라 임대시세[임대사업자가 인근지역 주택의 전세·월세 거래사례에 해당 지역의 전세·월세 전환율(이하 이 별표에서 "시장전환율"이라 한다) 및 비교대상 주택의 임대시세(별표 1 제1호의2의 주택의 경우만 해당한다)를 반영하여 월임대료 전액을 임대보증금으로 환산한 값을 말한다. 이하 같다]를 산정해야 한다.
   가. 법 제2조제4호가목 및 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업을 통하여 공급되는 공공지원민간임대주택: 다음 1) 또는 2)의 방법을 적용하여 산정
      1) 인근지역 주택의 전세·월세 거래사례는 다음의 방법에 따라 조사한다.
         가) 조사대상 지역: 해당 공공지원민간임대주택의 소재지 또는 해당 공공지원민간임대주택의 소재지와 인접한 시·군·자치구
         나) 조사대상 주택: 가)에 따른 지역에 소재한 주택 중 해당 공공지원민간임대주택과 유형(단독주택, 다가구주택, 아파트, 연립주택, 다세대주택, 오피스텔 등의 유형을 말한다)·규모 및 생활여건 등이 유사한 주택으로서 대표성을 가진 주택. 이 경우 주택의 유형을 적용할 때에는 공공지원민간임대주택의 공급을 신청하려는 자가 주로 이용하는 주택의 유형, 조사대상 지역 내 분포된 주택의 유형 및 해당 공공지원민간임대주택의 유형 등을 고려하여야 한다.
         다) 조사대상 기간 및 사례: 최근 1년간의 전세·월세 임대차 계약 사례. 다만, 최근 1년 이내 전세·월세 임대차 계약 사례가 없는 경우에는 가장 최근의 사례로 한다.
      2) 인근지역 주택의 전세·월세 거래사례가 없는 경우 등 임대사업자가 1)에 따라 임대시세를 산정할 수 없는 경우에는 임대사업자가 정한 기준에 따라 임대시세를 산정할 수 있다.
   나. 별표 1 제1호의2의 주택: 다음 1)부터 3)까지의 방법으로 산정
      1) 비교대상 주택: 별표 1 제1호의2의 주택의 공급 예정지가 속한 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도(이하 "시·도"라 한다)에 소재한 다음 가) 또는 나)의 주택. 다만, 해당 시·도에 소재한 다음 가) 또는 나)

의 주택이 3개소 미만인 경우에는 전국에 소재한 다음 가) 또는 나)의 주택으로 한다.

가) 별표 1 제1호의2의 주택

나) 「노인복지법」 제32조제1항제3호에 따른 노인복지주택. 다만, 읍·면에 위치한 주택 및 분양형 주택 등 비교대상 주택으로 적합하지 않다고 국토교통부장관이 정하는 주택은 제외한다.

2) 1)에 따른 비교대상 주택의 임대시세는 시장전환율을 적용하여 산정하고, 각 비교대상 주택별로 그 인근지역 주택 임대시세를 가목1) 또는 2)의 방법으로 산정한다.

3) 별표 1 제1호의2의 주택의 임대시세는 해당 주택의 인근지역 주택 임대시세[가목1) 또는 2)의 방법으로 산정한다]에 각 비교대상 주택 임대시세의 그 인근지역 주택 임대시세에 대한 비율의 평균값을 적용하여 산정한다.

다. 가목 및 나목 외의 공공지원민간임대주택:

1) 임대사업자는 국토교통부장관(제1조의2제3호가목에 따른 공공지원민간임대주택으로 한정한다), 관할 시·도지사 또는 시장·군수·구청장에게 임대시세의 산정을 의뢰하여야 한다. 이 경우 임대사업자는 해당 공공지원민간임대주택의 현황 등 임대시세 산정을 위한 기초자료를 제출하여야 한다.

2) 1)에 따라 임대시세의 산정을 의뢰받은 국토교통부장관, 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 의뢰받은 날부터 30일 이내에 가목1)에 따라 인근지역 주택의 전세·월세 거래사례를 조사하여 임대시세를 산정하거나, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가법인등에게 임대시세의 산정을 의뢰하여야 한다. 이 경우 임대시세의 산정 기준일은 임대사업자가 임대시세의 산정을 의뢰한 날로 한다.

3) 2)에 따른 임대시세의 산정에 드는 비용은 임대시세의 산정을 의뢰한 임대사업자가 부담한다.

3. 표준임대시세 및 표준임대료는 다음 각 목에 따라 산정한다.

구분	산정방식
가. 표준임대시세	제2호 각 목에 따라 산정된 임대시세 × 공급대상 계수
나. 표준임대보증금	표준임대시세 × 임대사업자가 정하는 임대보증금 비율
다. 표준월임대료	[(표준임대시세 − 표준임대보증금) × 시장전환율] ÷ 12
비고 1) 가목의 공급대상 계수는 다음의 구분에 따른 범위에서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준을 고려하여 임대사업자가 정한다. 가) 별표 1 제1호나목에 따른 청년, 신혼부부 또는 고령자에게 공급하는 주	

택: 다음의 구분에 따른 계수

(1) 별표 1 제1호나목에 따라 특별공급하는 비율이 20퍼센트 이상 30퍼센트 미만인 경우: 0.7 이하

(2) 별표 1 제1호나목에 따라 특별공급하는 비율이 30퍼센트 이상인 경우: 0.75 이하

나) 제1조의2제3호가목에 따른 공공지원민간임대주택: 국토교통부장관이 정하는 계수

다) 그 밖의 주택: 0.95 이하

2) 나목의 임대사업자가 정하는 임대보증금 비율은 표준임대시세 중 표준임대보증금이 차지하는 비율로서 0%부터 100%까지의 범위에서 임대사업자가 정한다.

4. 임대사업자는 임차인이 동의하는 경우 제1호에 따라 정한 임대보증금과 월임대료를 상호 간에 전환할 수 있다. 이 경우 다음 각 목의 기준에 따라야 한다.

가. 임대보증금과 월임대료는 시장전환율을 적용하여 상호 전환할 것. 다만, 임대보증금을 월임대료로 전환하는 경우에는 시장전환율보다 낮은 전환율을 적용하여야 한다.

나. 임대사업자는 상호 전환하는 금액의 한도를 정할 것

5. 국토교통부장관은 제1호부터 제4호까지에서 규정한 사항 외에 공공지원민간임대주택의 최초 임대료 산정을 위한 세부 운영기준을 정하여 고시할 수 있다.