

청년안심주택 민간임대 입주(예정)자 안내문

청년안심주택은 서울시와 청년안심주택 사업자(시행사, 임대사업자) 간 “청년안심주택 건립 및 운영에 관한 협약”을 체결하여 공급되며, 공공임대주택과 민간임대주택이 혼합되어 있는 주택입니다.

각각의 관련 법령 및 규정에 따라 공공임대주택은 공공이 임대차계약 및 세대를 운영·관리 하며, ‘민간임대주택’은 공공임대주택과 달리 청년안심주택 사업자(시행사, 임대사업자)가 임대차계약 및 세대를 운영·관리되는 주택입니다.

청년안심주택 민간임대는 민간임대주택에 관한 법령 및 규정을 따르는 민간임대주택으로서, 민간임대 입주(예정)자들의 임대보증금 관련사고 예방 등을 위해 다음과 같은 임차인 필수 확인사항을 반드시 검토하시기 바랍니다.

● 청년안심주택 민간임대 입주(예정)자 임대차 계약 진행 시 확인 필수사항

| 필수 확인사항 | 해당 법령 및 근거 |
|-----------------------|---|
| 임대보증금 보증보험 가입여부 | [관련 법령, 협약 내용] 사업자(시행사, 임대사업자) “민간임대주택에 관한 특별법 제49조”에 따라 주택법에 따른 사용자, 임차사용승인 또는 건축법에 따른 사용자, 임차사용승인의 신청일(신청일 이전에 임차인을 모집하는 경우에는 모집일) 이전까지 임대보증금 보증보험에 가입해야 함 ※ 보증보험에 가입되어 있더라도 가압류 등 처분제한 등기 이후 임대차 계약을 할 경우, 보증보험은 이행되지 않습니다. |
| 대항력, 우선변제권 확보 | 대항력(점유, 전입신고)과 우선변제권(확정일자)을 갖춰야, 임차인 보호(선순위자)가 될 수 있습니다. ※ 보증보험에 가입이 되어 있더라도 대항력과 확정일자를 갖추지 않는 경우, 보증보험은 이행되지 않습니다. |
| 최우선변제권 해당여부 | [관련 법령] “주택임대차보호법 제3조, 제8조”에 따라 소액임차인(일정금액 이하의 보증금을 가진 임차인)은 최우선변제권(대항력 요건을 갖춘 세입자가 다른 채권보다 먼저 일정금액을 지급받을 권리)을 가짐 ※ 소액임차인 기준 금액(*서울시): 1억6,500만원 이하(23.02.21~), 1억5,000만원 이하(21.05.11.~23.02.21.) 최우선변제 금액(*서울시): 5,500만원 이하(25년 기준), 따라서 5,500만원 이하의 보증금은 전액 환수 가능 ※ 대항력 요건 : 전입신고(*신고일 다음날부터 대항력 효력) |
| 권리관계 등 상황 (*계약일, 전금일) | 등기사항전부증명서상(등기부등본상) 잔금일 익일까지 물건지(입주단지)에 임차인에게 불리한 근저당설정, 가압류 등 권리관계변동이 없어야 하며, 전입신고 및 확정일자 전에는 반드시 등기사항전부증명서(등기부등본)를 열람하여 근저당 가압류 등 권리제한이 있는지 확인해야 함 ※ 계약 체결 전 가압류 등 처분제한 등기 상황 확인 방법 : 임대차계약기간 시작 직전 임대주택에 대해 등기사항전부증명서를 열람하여 보증서 발급일과 임대차계약 시작일 사이 새로운 근저당, 가압류, 가처분 등이 등재되어 있는지 확인 |
| 원상복구 계약 전 | 입주자 퇴거 시 세대 주거전용 부분 시설이 임차인의 고의 또는 과실, 부주의로 인해 파손 또는 고장이 있는 경우, 임차인은 원상복구에 필요한 비용을 부담하여야 하므로 주택을 인도받는 즉시 세대 주거전용 부분 시설 원상 사진을 꼭 찍어두시기 바랍니다. |

● 청년안심주택 민간임대 입주(예정)자 임차인 입주 중 확인 필수사항

| 필수 확인사항 | 해당 법령 및 근거 |
|-----------------------|---|
| 임대차계약 진행 시 누락사항 유무 확인 | 거주 중이더라도 위 ‘계약 진행 시 필수 확인사항’ 재점검 해보기 |
| ★보증보험 미갱신 확인★ | 거주 중 임대사업자가 보증보험 갱신 불가 시, 보증회사에서 통보하는 우편 내용에 따라 전세보증금 반환보증(HUG) 또는 전세금보장 신용보험(SGI) 임차인이 즉시 가입 |

※ 청년안심주택종합지원센터에서는 입주 전부터 입주 신청, 계약(갱신), 퇴거까지 정보 제공 등 원스톱 서비스를 제공하고 있으며, 서울시 전월세지원센터 연계를 통한 법률지원을 도와드리고 있습니다.
(청년안심주택종합지원센터 : 02-763-0765~0768, 서울시 전월세지원센터 : 02-2133-1200)

양재역 청년안심주택 CONEST 입주자 추가 모집공고

(서울특별시 서초구 서초동1365-8번지)

공공지원 민간임대

2025. 12. 18.



청년堂堂

[주택개요]

- 주택위치 : 서울특별시 서초구 서초동 1365-8번지 (3호선 양재역 1번 출구)
- 공급호수 : 공급호수 : 총 379세대(공공지원민간임대289세대) 중 금회 추가모집 공공지원민간임대 4세대(일반공급 2세대, 특별공급 2세대)
- 단 지 명 : CONEST (양재역 역세권 청년주택)
- 시 행 사(임대사업자) : 당당 대표자 장요섭외 2인
- 시 공 사 : (주)KCC건설

※ 기존 계약자들은 본 추가모집에 신청할 수 없으며, 신청사실이 확인될 경우 탈락 처리됩니다.

■ 청년안심주택은 무주택 청년 및 신혼부부의 주거 안정을 위하여 공공의 지원을 받아 민간이 건설하고 대중교통 중심 역세권에 공급하는 공공지원 민간임대주택입니다.

■ 청년안심주택은 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「공공지원 민간임대주택 등에 관한 업무처리지침」, 「서울특별시 청년안심주택 공급 지원에 관한 조례」, 「서울특별시 청년안심주택 건립 및 운영기준」 등에 따라 공급하는 주택입니다.

※ 본 공고문의 모집 공고일은 2025.12.18.입니다. 이는 청약자격의 판단기준일이며, 모집공고 내 모든 일정 및 일시는 한국시간 기준입니다.

■ (보증보험 가입 관련) 당 단지는 세대 전체 담보권설정금액이 없어, 민간임대주택에 관한 특별법 제49조 3항에 해당함에 따라 임대보증금 보증보험 미가입 조건에 해당합니다. 따라서 단지 전체 보증보험 미가입 조건으로 계약을 진행하고 있습니다. 각 호실의 임차인은 이를 인지하여야 하며, 관련한 임차인 동의서(민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙 별지 제25호 서식)를 제출하여야 합니다.

※ 가압류 등 처분제한 등기 이후 임대차 계약을 할 경우, 보증보험은 이행 되지 않으며, 등기사항전부증명서상(등기부등본상) 잔금일 익일까지 물건지(입주단지)에 임차인에게 불리한 근저당설정, 가압류 등 권리관계 변동이 없어야 합니다.

※ 청년안심주택 자체 근저당, 가압류 등에 의해 보증금 대출이 불가능 또는 일부 제한될 수 있으니, 입주 예정께서는 계약전 반드시 대출 실행은행에 문의 바랍니다. (입주예정자께서는 계약 체결 전 가압류 등 처분제한 등기 상황을 반드시 확인하시기 바랍니다.) *확인 방법 : 임대차계약기간 시작 직전 임대주택에 대해 등기사항전부증명서를 열람하여 보증서 발급일과 임대차계약 시작일 사이 새로운 근저당, 가압류, 가처분 등이 등재되어 있는지 확인

■ 입주예정자 개인의 사유로 일반(개인) 전세자금 대출이 불가능할 수 있으니 계약 체결 전 가능 여부를 반드시 확인하시기 바랍니다. (단지(임대사업자) 문제로 인한 대출 불가 증빙의 책임은 입주예정자에게 있으며, 개인사유 대출 불가 등 단지(임대사업자) 문제 외 사유로 인한 계약파기 시에는 인한 계약 해지 시에는 위약금 100만원을 부담하셔야 합니다.)

■ 본 주택의 임대차 계약기간은 2년이며, 계속 거주를 희망하는 경우에는 2년 단위로 임대차 계약을 갱신할 수 있습니다. 단, 임차인의 요청시 계약기간을 1년으로 할 수 있습니다.

※ 임대차계약 갱신 시 임대보증금 및 월임대료는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제44조제2항에 따라 임대료의 5퍼센트의 범위에서 주거비 물가지수, 인근 지역의 임대료 변동률, 임대주택 세대 수 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 증액 비율의 범위 이내로 청구됩니다. 계약 기간이 1년을 초과하는 계약을 체결한 경우에는 특약에 따라 매해 임대료가 인상 됩니다. (자세한 사항은 임대차계약서에 명시됩니다.)

■ 본 주택은 관련 법령에 따라 임대무기기간 종료 후 임차인에게 분양전환 우선권을 부여하지 않습니다.

■ 본 추가공고와 최초공고(2023.01.16.)의 내용이 서로 상충될 경우 본 추가공고의 내용이 우선시 되며 본 추가공고에 명기되지 않은 사항은 최초공고를 따릅니다.

■ 본 입주자 모집공고와 관련하여 양재역 청년안심주택 코네스트 홈페이지를 통해 질의응답 실시하오니 많은 이용 바랍니다.

■ 본 주택의 임대사업자는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제49조 및 서울시와의 협약 내용 등에 따라 임

대보증금에 대한 보증보험에 가입하여야 하나, 금번 공고 호실은 관련법(민간임대주택에 관한 특별법 제 49조 제3항)에 해당함에 따라, 임대보증금 보증보험 미가입 조건에 해당 되는 호실입니다.

- ※ 미가입 조건에 해당 되는 호실의 임차인은 이를 인지하고 관련한 임차인 동의서(민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙 별지 제25호 서식)를 제출하여야 합니다. (임대차 계약기간 종료 후 재계약 시에도 임차인 동의서(민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙 별지 제25호 서식)를 제출하여야 합니다.)
- ※ 각 세대별 보증보험 가입 계획은 아래의 표를 확인하여 주시기 바랍니다.

| 구 분 | | 보증금 | 근저당권 현황 | 갱신 보증보험 가입 계획 | 현재 보증보험 만료일 |
|------|-------------------------|--------------|---------|---------------|-------------|
| 특별공급 | 13층 1318호 (17A타입) | 85,000,000원 | 없음 | 미가입 | - |
| | 16층 1601호 (30A타입) | 123,000,000원 | 없음 | 미가입 | - |
| 일반공급 | 12층 1211호 (23D타입) | 111,000,000원 | 없음 | 미가입 | - |
| | 9층 914호 (36A타입) | 155,000,000원 | 없음 | 미가입 | - |

[공급일정 및 청약]



■ 청약 문의

- 대표번호 : 02-583-5250, 월요일~금요일 10:00~16:00 (점심시간: 12:00~13:00)

- 홈페이지 : <http://www.conest.co.kr/>

- 입주자 모집공고와 관련한 상담은 입주지원센터(02-583-5250)를 통하여 실시하고 있으며, 청약과 관련한 유선 및 온라인 상담은 참고 자료로만 활용해 주시기 바랍니다.

■ 청약 신청 : 단지 홈페이지 <http://www.conest.co.kr/>

- 당첨자의 모든 서류는 당첨자 서류제출 기간에 이메일(스캔본)로 제출하여야 하며, 계약 체결 시 반드시 원본 서류를 제출해야 합니다.

- 신청유형별로 청약세대수가 공급세대수를 초과할 경우 모집 호수의 200%(20배수)를 예비자로 선정하며, 예비 순번은 공정한 추첨 방식에 의해 무작위로 부여됩니다. 당첨자 미계약 또는 계약취소, 계약 후 미입주, 입주자의 퇴거 등으로 공실 발생 시 예비순번대로 공급하며, 예비자의 유효기간은 6개월입니다.

※ 타입별 예비자 호실 공유는 불가합니다.

■ 본 주택에 청약 시 특별공급과 일반공급 중 주택형(타입) 별로 1건만 가능하며, 신혼부부(예비신혼부부 포함)는 1세대로 간주하여 부부(예비부부) 중 1명이 대표로 1건만 신청이 가능하고, 두 명이 각각 중복 신청할 경우에는 전부 무효 처리됩니다.

■ 유의사항

- 계약 체결 시 선택한 임대보증금의 5%를 계약금으로 납부하셔야 하며, 임대보증금 잔금은 임대차계약 시작일(입주일)까지 납부하셔야 합니다.

[공급현황]

(단위 : 원)

| 공급 유형 | 주거 전용 (타입) | 금회 공급 호수 | 보증금 50% | | |
|----------|------------|----------|-------------|---------|-----------------|
| | | | 보증금 | 임대료 | 입주일 |
| 청년 특별 | 17m2 (17A) | 1 | 85,000,000 | 304,600 | 2026년 03월 6일(금) |
| 청년/신혼 특별 | 30m2 (30A) | 1 | 123,000,000 | 461,600 | 2026년 02월 2일(월) |
| 청년 일반 | 23m2 (23D) | 1 | 111,000,000 | 501,400 | 2026년 03월 2일(월) |
| 청년/신혼 일반 | 36m2 (36A) | 1 | 155,000,000 | 679,500 | 2026년 03월 2일(월) |
| 합 계 | | 4 | | | |

- 상가 보증금 및 임대료는 보증금 50% 기준이며, 보증금 비율 40%, 45% 50% 단위로 전환이 가능하나, 기존 호실의 금액으로 계약될 수도 있습니다. 계약 이후 임대보증금 비율은 변경 불가합니다.
- 상가 보증금 및 임대료는 타입별 기준 금액이며, 계약하실 호실에 따라 일부 상이할 수 있습니다.
- ※ 계약 호실별 보증금 및 임대료 금액 계약 체결 전 상세 안내 예정

[신청자격 및 제출서류]

- 본 공고문의 모집 공고일은 2025.12.18.입니다. 이는 청약 자격의 판단 기준일이며, 제출 서류는 모집공고일 이후에 발행된 것이어야 합니다.
- 본 주택의 입주신청자(이하 '신청자')는 임차인 모집공고일 기준 19세 이상 39세 이하여야 합니다.
- 모든 계층의 신청자 및 입주 예정 세대원 전부는 무주택요건을 충족해야 합니다.
- 이 주택은 **청약자(당첨자)와 및 계약자, 입주자(전입자)가 모두 동일인이어야 합니다. *신혼부부형의 경우, 청약자(당첨자) 명의로 계약 체결(공동명의 계약 불가)**
- 모든 계층의 신청자 및 입주 예정 세대원 전부는 자동차(이륜차 포함)의 소유·운행이 가능합니다. (단, 세대 당 1대만 등록하여 사용 가능)
 - 자동차가액 기준 : "공공주택 입주자 자산기준" 준용
- 그 외 신청자격 : 최초 모집공고 내용을 따름. 단, 소득 및 자산, 자동차가액 기준은 최신 기준을 따름

- 2025년 소득기준 - 청약 시 아래의 소득 기준에 따라 정확한 순위 선택 필요
(청약 시 선택한 소득 수준과 제출한 서류의 내용이 다를 경우 당첨이 취소 될 수 있습니다.)
- 통계청에서 발표하는 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균 소득('25.02.27') (단위 : 원)

| 순 위 | | 1인 가구 | 2인 가구 | 3인 가구 | 4인 가구 | 5인 가구 |
|-----|------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
| 1순위 | 100% | 3,598,164 | 5,477,003 | 7,626,973 | 8,578,088 | 9,031,048 |
| 2순위 | 110% | 3,957,980 | 6,024,703 | 8,389,670 | 9,435,897 | 9,934,153 |
| 3순위 | 120% | 4,317,797 | 6,572,404 | 9,152,368 | 10,293,706 | 10,837,258 |

- 지역기준 - 동일 소득일 경우 지역 순위 적용

| 순 위 | 지 역 | 비고 |
|-----|-----------|---|
| 1순위 | 서울특별시 서초구 | 거주자 : 주민등록상 주소지 대 학 : 소재지 내 대학의 재적증명서 직 장 : 소재지 내 직장의 재직증명서 |
| 2순위 | 서울특별시 | |
| 3순위 | 그 외 지역 | |

- 2025년 자동차 가액기준 - 차량을 소유하지 않거나, 아래 가액보다 적은 가액의 차량을 소유한 경우만 청약 가능

| 자동차가액 |
|---------|
| 4,563만원 |

- 2025년 자산기준

| 청 년 30~39세 가구 기준 적용 | (예비)신혼부부 소득 3분위 기준 적용 | 비 고 |
|------------------------|--------------------------|----------|
| 254 | 337 | 단위 : 백만원 |

- ※ 청년안심주택 청년(본인) 자산 기준은 **30~39세 가구** 금액을 따름
- ※ 청년안심주택 (예비)신혼부부 (구성될)세대 자산 기준은 **소득 3분위** 금액을 따름
- 공급 유형별 제출서류 : 최초 모집공고(2023.01.16.)내용을 따르되, 최신(2025년) 기준에 따름
- ※ "자격 및 자산 자동차가액 판단"과 "등록(사용) 자동차가액 판단"의 차이
 - 자격 및 자산 자동차가액 판단 : 기준 가액 이하
 - 등록(사용) 자동차가액 판단 : 기준 가액 이하만 등록하여 사용 가능 (단, 등록(사용) 할 자동차가액 판단 시 지분 소유는 미인정. 등록(사용) 할 자동차 전체 자동차가액으로만 판단)

[당첨자발표]

- 당첨자 개별 연락 2026.01.07.(수) 9:00 예정
- 예비당첨자 : 당첨자 계약 이후 발생한 잔여 세대는 예비당첨자에게 사업주체가 정한 방식에 의해 순차 진행되며, 공급일정은 별도로 통보할 예정입니다.

