



내 민간 신축 매입약정 사업안내 (CASE STUDY)

contents

01. 민간 신축 매입약정이란?

- 소개
- 매입대상 주택
- 매입대상 주택의 주요 요건

02. 절차 및 가격 산정

- 매입약정 절차
- 매입대금 산정 방식 (감정평가와 공사비연동형)
- 공사비연동형의 건물분 매입가격 산정기준
- 매입대금 산정의 시기 및 방법
- LH의 매입대금 지급 시기
- 사업구조

03. 수주 사례

- 공사비연동형 사례 ㉠
- 공사비연동형 사례 ㉡
- 감정평가형 사례

■ 1. 소개



민간 신축 매입약정이란?

공급유형에 맞는 품질 좋은 매입임대주택 확보를 위해
민간에서 **건축 예정**이거나 **건축 중인 주택**을 사전에 매입하기로
약정을 체결하고, **준공 후 매입 및 임대주택**으로 **공급**하는 방식

건설임대주택	매입임대주택	전세임대주택
직접 건설	도심내 다가구 등 민간소유 주택을 매입	LH가 임대인과 전세계약을 체결한 후 재임대(전차)
LH소유	민간소유 → LH소유	민간소유



- 시행자를 매도자로, LH를 매수자로 하여 매입약정을 체결하고,
매입약정에 근거하여 건축물 준공 후 LH에서 이를 매입하여 임대주택으로 일반에 공급

■ 2. 매입대상 주택

다가구, 공동주택(아파트·연립·다세대), 주거용오피스텔, 도시형생활주택

아파트, 연립, 주거용오피스텔,
도시형생활주택(단지형 연립)



일 반

전용 20㎡~85㎡

01



다자녀

전용 46㎡~85㎡

방 2개 이상

02



고령자

전용 46㎡~85㎡

방 1개 이상
(1.5개 우대)

03



청 년

전용 19㎡~60㎡

방 1개 이상

04



**신혼·신생아
I 형**

다가구 제외
전용 36㎡~85㎡

방 2개 이상

05



**신혼·신생아
II 형**

전용 36㎡~85㎡

방 2개 이상

06



든든전세형

전용 60㎡~85㎡

방 3개 이상

07

- 건물 동별 **일괄매입** 원칙
- 각 지역본부별 매입공고에 따라 서류심사 및 매입심의
 - 매입심의 시 **입지여건**, 임대수요, 대지조건, **설계품질** 등 종합적으로 고려
- 매입대상주택 선정 및 1차 감정평가 후 **매입 적정성 + 가격 적정성** 검토하여 최종 매입여부 결정

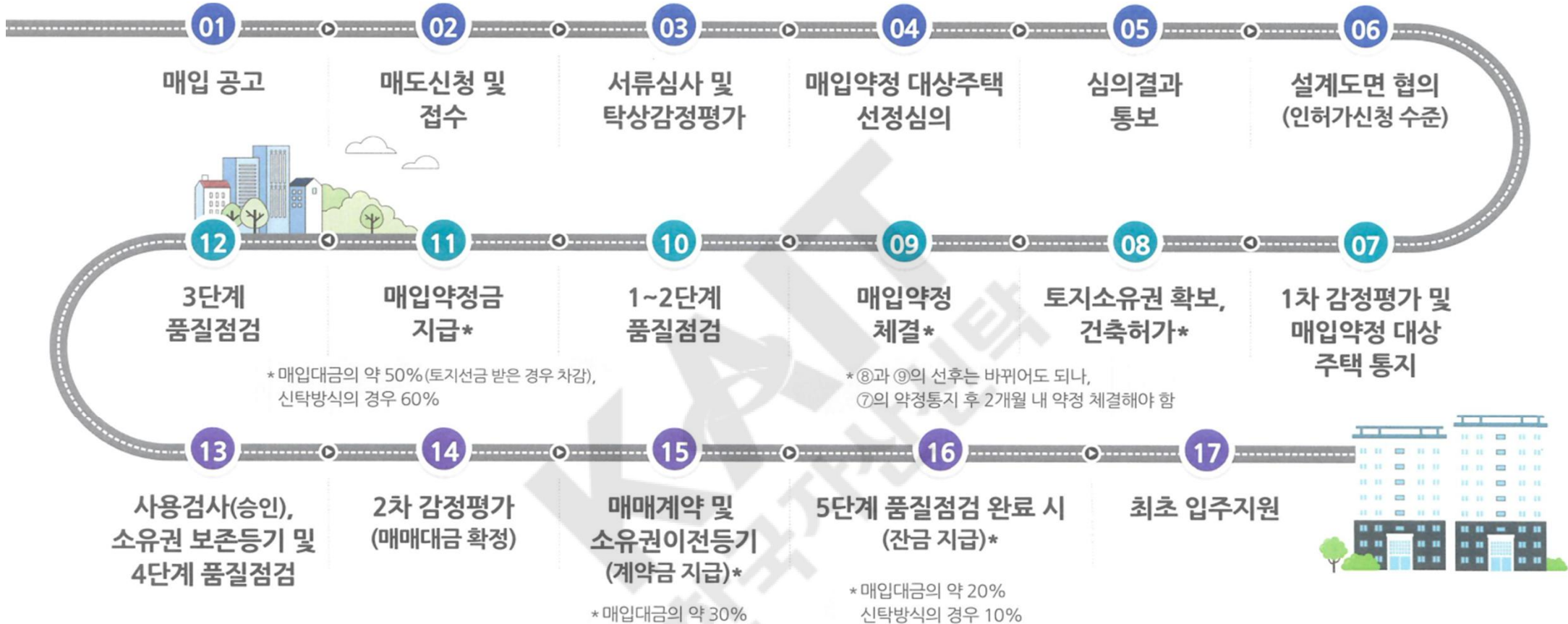
■ 3. 매입대상 주택의 주요 요건

설계 및 시공기준	주요 내용
기계식 주차 허용기준	① 주거용 오피스텔 또는 도시형생활주택이면서, ② 서울·인천·경기도 도시철도역 출구로부터 직선거리 500m 이내이고, ③ 청년 및 신혼·신생아 유형인 경우를 모두 충족 시 총 주차대수의 50% 이하 기계식 주차 설치 가능 - 타 주택유형이 혼합될 경우 및 근린생활시설 부분은 자주식으로 계획 - 단위세대 벽면과 연접할 수 없고 완충공간 구획 및 주차관리실 의무 설치
커뮤니티공간	100세대 이상은 세대당 1.5㎡ , 100세대 미만은 세대당 1.0㎡ 기준 - 100세대 미만은 50세대 이상의 청년, 신혼·신생아 유형만 의무 설치 - 지하층은 불가하고, 지상 1층이 원칙 이나 입주 유형 감안하여 협의
경비실·관리사무소	경비실은 50세대 이상 은 모든 유형에서, 관리사무소는 150세대 이상 에서 설치 - 기계식 주차관리를 위한 주차관리실 설치 시 경비실 대체 가능
근린생활시설	원칙적으로 매입 지양 하나, 추가 커뮤니티공간·LH희망상가·생활SOC시설로 예외적으로 매입
매입 제외 대상	주요 내용
입지 기준	직선거리 500m 내 군부대 사격장·화장장, 직선거리 50m 내 공장·위험물시설(주거용 오피스텔은 적용하지 않음), 직선거리 25m 내 일반숙박시설·위락시설(다자녀 유형만 해당)
개발예정지역	재정비촉진지구, 정비구역, 공공주택지구·복합지구, 택지개발예정지구
부지 특성	도시가스 및 상하수도 미설치 지역, 부속토지 제3자 점유, 진입도로 미확보

- 주택설계 및 시공 기준, 실내인테리어 및 마감재 기준 등은
 “신축 매입임대주택 **설계·시공 가이드라인**”에 따른 기준을 적용하여야 함
- 매입기준에 있어서 LH는 **관리형토지신탁(차입형 포함)으로 사업 진행을 권장**

※ 세부사항은 2025년 민간 신축 매입약정 표준 공고문(LH공사) 참조, 개별 사업에 대한 적용 내용은 해당 지역본부별 매입약정 공고에 따름

■ 1. 매입약정 절차



- 공사비연동형의 경우, 상기 ⑦과 ⑭의 감정평가 단계에서 외부기관의 **건물공사비 산정** 병행
- **토지분 선금**을 수령하여 토지소유권 확보 예정인 경우, 상기 ⑧과 ⑨의 선후는 바뀔 수 있으며, ⑨ **매입약정 체결** 후 토지분 선금 신청 및 수령하여 ⑧ **토지소유권 확보**를 진행함
- 최초 매입약정일로부터 3개월 내 토지확보, 토지확보일로부터 6개월 내 인허가, 인허가일로부터 2개월 내 착공 등의 **기한 규정** 있으나, LH와 협의를 통해 **조정 가능**

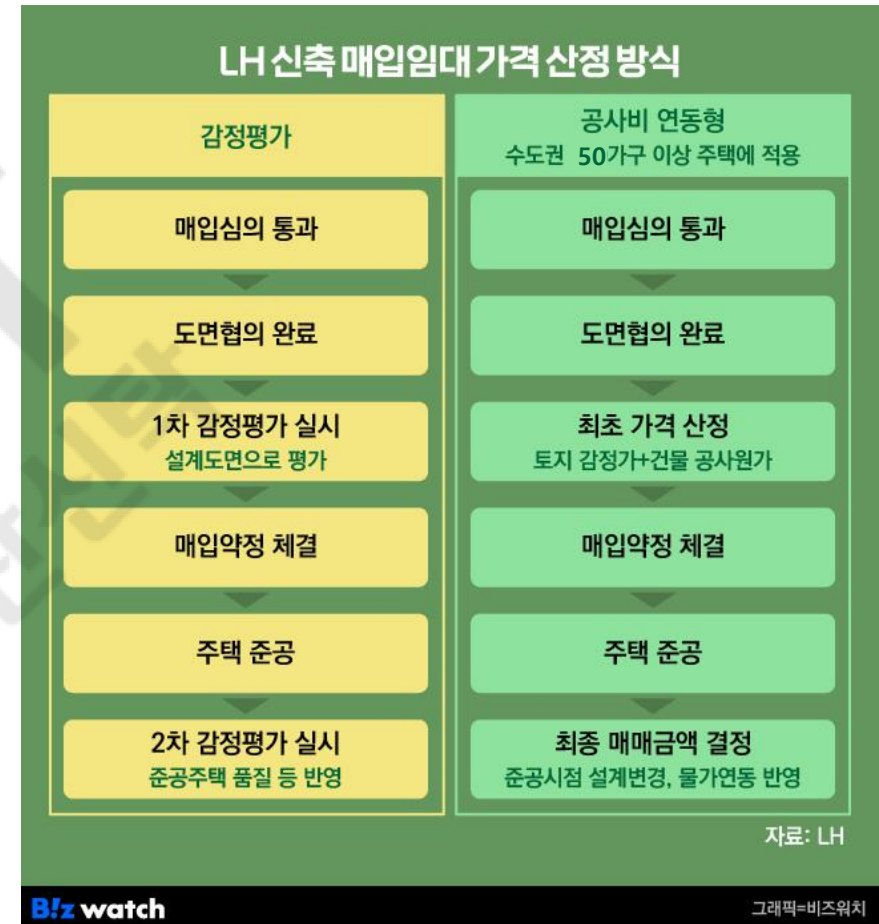
※ 2024년 민간 신축 매입약정 사업 안내(국토교통부, LH공사) 발췌

■ 2. 매입대금 산정 방식 (감정평가와 공사비연동형)

- 2023년 매입가격 '원가 이하' 조정 후 **매입실적 급감**, 설계 특성 및 부동산 경기 등 변수 고려한 **합리적 매입가격 반영**으로 품질향상 노력 건인 위해 **2024.09. 공사비 연동형 도입**

LH매입약정 제도 개선 사항

공사비연동형 적용대상 확대	수도권 50가구 이상 (기존 100가구)
매입상한가 적용 폐지	2023년 적용한 지역별·공급유형별 호당 매입상한가 폐지
매입대상 주택요건 완화	건축 중인 주택도 신축 매입약정 주택 대상에 포함
매도편중 방지 완화	사업자 별 연간 4건 (기존 2건)
입지요건 완화	입지제한 요건 추가 완화 추진

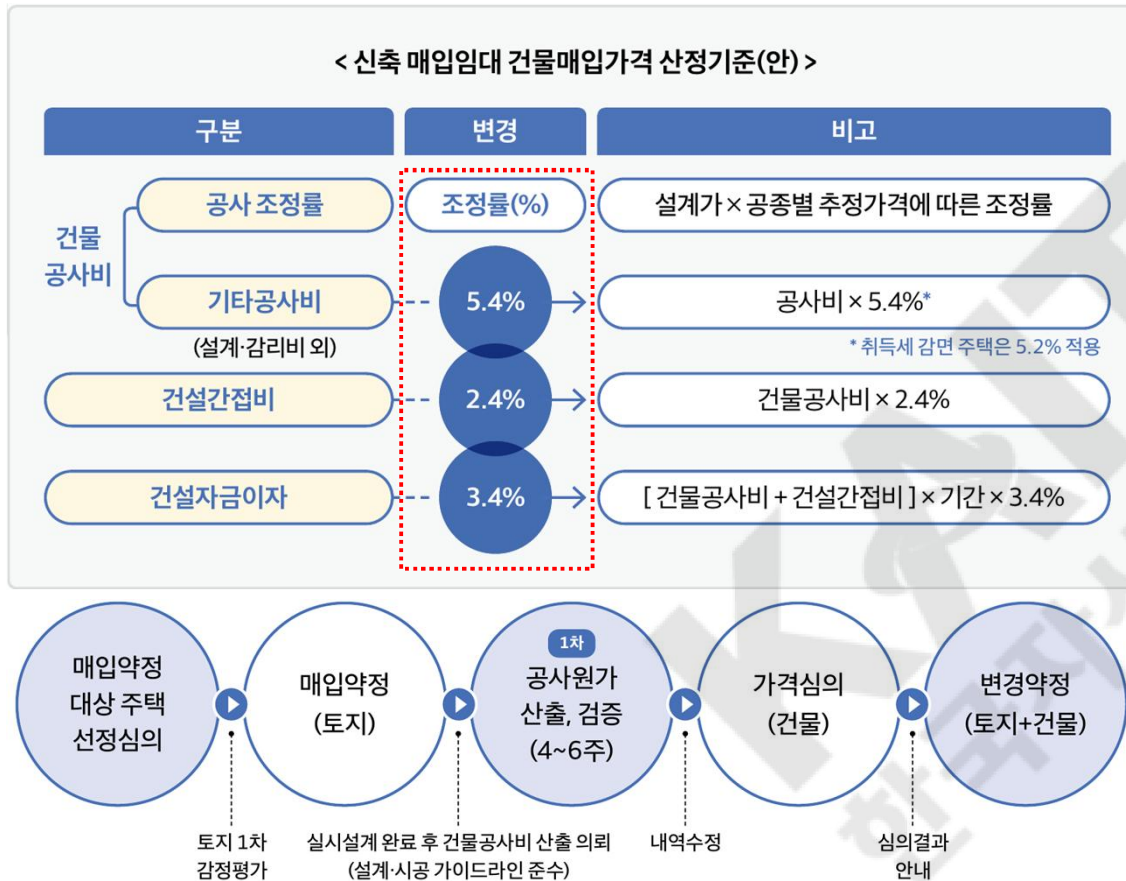


- 감정평가 : 감정평가사협회에서 추천하는 2개의 감정평가법인이 거래사례를 기초로 산정(산술평균)
- 공사비연동 : 매입가격을 **토지분**(감정평가) + **건물분**(외부 원가계산기관의 **공사비 검증**) 으로 산정

※ 2025년 LH 매입 목표 5만 호 중 공사비연동형 30,545호 예정, 서울지역본부의 경우 매입 목표 13,775호 전체를 공사비연동형으로 계획

※ 2024년 민간 신축 매입약정 사업 안내(국토교통부, LH공사), 공사비연동형 건물매입기준 설명회 자료(LH경기남부지역본부), 비즈워치 발취

3. 공사비연동형의 건물분 매입가격 산정기준



구분	매입 약정 대상 부분 공사 내역서 산정 예시
건물공사 범위	- (지상) 저층부 커뮤니티 시설 등 + 상층부 주택부분(오피스텔) 등 - (지하) 지하주차장, 전기실, 발전기실 등
매입 대상 건물 범위	- 주택부분(오피스텔 포함) 및 그에 딸린 부대시설 * 근린생활시설 및 그에 딸린 부대시설 매입 대상 제외
공사비 산정 범위	- 주택부분(오피스텔 포함) 공사비는 100% 반영 - 오피스텔의 부대시설은 오피스텔 전용일 경우 100% 반영하고, 근생과 공유시설인 경우 오피스텔의 주차대수, 연면적 비율만큼 반영 사설명 공사비 산정 지하주차장 공사비에서 오피스텔 주차대수 비율*만큼 반영 * 오피스텔 주차대수 / 전체 주차대수 주인카페 등 커뮤니티 시설 공사비의 100% 반영 전기실, 발전기실, 저수조 오피스텔용 또는 근생용 등 별도 구분이 없는 경우 공사비에서 오피스텔 연면적 비율*만큼 반영 * 오피스텔 연면적 / (오피스텔+근생시설) 연면적

※ 근생시설 중 조경, 토목 및 공용시설 내역은 연면적 비율만큼 반영하여 제외

- 실시설계(지반조사, 건축심의, 인허가 조건, 지하안전평가 보고서 등 반영) 후 산출 의뢰
- LH에서 외부기관 평가를 통해 원가 산출 및 검증 후 검증의견을 반영한 내역서로 가격심의 후 건물분 매입가격까지 반영한 변경매입약정 체결

※ 공사비연동형에서는 LH발주 공동주택 규모별 평균공사비와 '24년 공사비연동형 접수분 규모별 평균공사비를 비교하여 공사비 상한을 설정

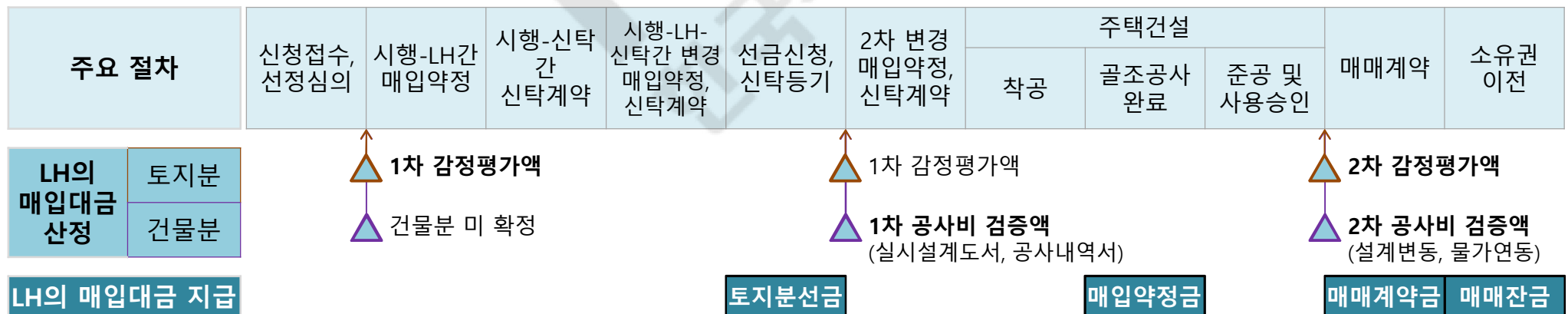
※ 공사비연동형 건물공사비 검증 매뉴얼(LH공사) 발체

■ 4. 매입대금 산정의 시기 및 방법

구 분		내 용
LH 매입 대금	매매 예정금	토지분선금 매매예정금[토지분+건물분] 중 토지분 1차 감정평가금액의 80%
		매입약정금 매매예정금[토지분+건물분]의 60% (골조공사, 2차 품질점검 시) – 기 지급분 제외
	매매 대금	매매계약금 매매대금[토지분+건물분]의 30% (준공, 보존등기, 4차 품질점검, 매매계약 체결 시)
		매매잔금 매매대금[토지분+건물분]의 10% (LH 소유권이전, 5차 품질점검 완료 시)

※ 골조공사 및 2차 품질점검 완료 시 지급하는 매입약정금(매매예정금의 60%)은 토지분 선금을 수령하였을 경우에는 해당 지급분을 차감하여 지급함

- LH의 매입대금은 준공 시점에서 최종 확정되므로, 최초 매입약정 체결 시점으로부터 골조공사 후 매입약정금(60%)을 지급하는 시점까지는 1차 감정평가금액(공사비연동형의 경우 1차 공사비 검증액 포함)을 통해 산정한 매매예정금액 기준으로 지급액 산출
- 준공 이후 2차 감정평가(공사비연동형의 경우 2차 공사비 검증액 포함)을 통해 최종 매매대금을 확정



※ 토지분 1차 감정평가만 진행한 상태에서 매입약정 체결 가능(건물분 산출 시 변경매입약정), 매입약정 체결 후 토지소유권 확보 및 인허가 추진 가능

※ 1차 건물분 공사비 검증액은 공사도급계약 체결 후 산정 가능 (LH에 실시설계도서와 공사내역서 제출 필요), 최종 매입대금은 준공 후 설계변동 및 물가연동 감안 확정

※ 상기 지급조건은 LH 지역본부별 매입공고 및 개별 매입약정 세부 조건에 따라 변동될 수 있음

■ 5. LH의 매입대금 지급 시기

사업추진 단계		설계협의, 인허가	기초공사	골조공사	마감공사	사용승인	매매계약	소유권이전
LH 매입업무 단계		매입약정 체결	1차 품질점검	2차 품질점검	3차 품질점검	4차 품질점검	-	5차 품질점검
LH 매입대금 지급		토지분 선금	-	매입약정금	-	-	매매계약금	매매잔금
대금지급 기준	근저당 담보신탁	토지분 1차 감평가의 50%	-	매매예정금의 50%	-	-	매매대금의 30%	매매대금의 20%
	토지신탁	토지분 1차 감평가의 80%	-	매매예정금의 60%	-	-	매매대금의 30%	매매대금의 10%

토지분 선금

- ✓ 사업시행자-LH-신탁회사와 3자간 매입약정을 체결 후 토지분 선금 신청 시 1차 감정평가금액(토지분)의 80% 한도 내 수령
- ✓ 선금 수령 시 토지확보 및 초기사업비 등의 용도로만 사용 가능하며, LH공사의 사전 자금집행 동의를 거쳐 당사(신탁회사)가 별도의 자금관리 대리사무계약을 통한 자금관리계좌로 수령하여 자금관리

매입약정금

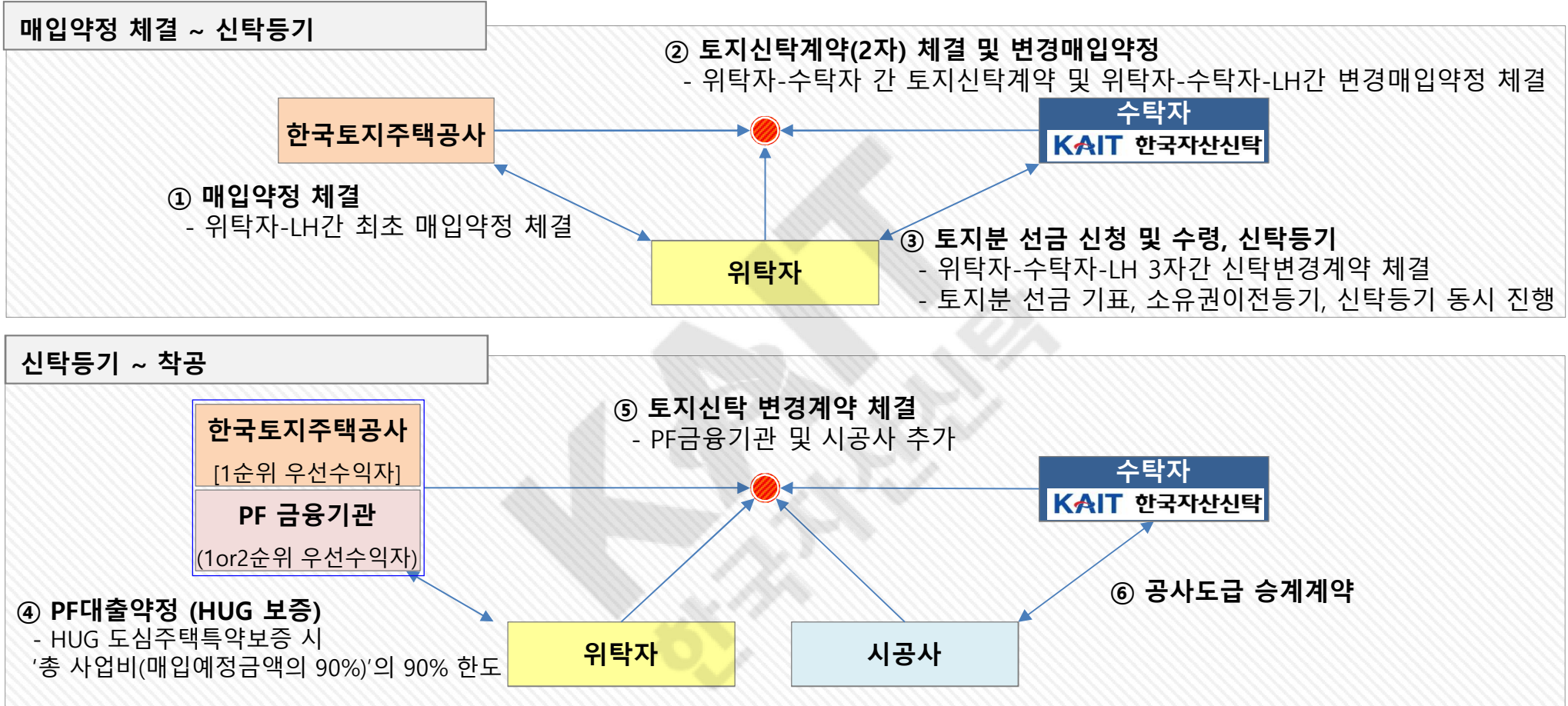
- ✓ 골조공사 및 LH 품질점검(2단계) 완료 후 매매예정금액의 60% 범위 내 수령 (토지분 선금 기 지급 시 해당분은 차감)
- ✓ LH공사에 토지신탁계약에 따른 단독(내지 공동) 제1순위 우선수익권 설정(매입대금 지급액의 120%)
- ✓ 신탁계좌로 약정금을 수령하고 LH공사(또는 PF금융기관 내지 보증기관)의 자금집행 동의를 거쳐 당사(신탁회사)가 자금관리

매매계약금 및 잔금

- ✓ 사용승인(또는 사용검사) 및 LH 품질점검(4단계) 완료 및 LH와 매매계약 체결(소유권이전등기서류를 LH로 동시 교부) 시 매매대금(매매확정가격)의 30%를 매매계약금으로 지급
- ✓ LH로의 소유권이전등기 및 LH 품질점검(5단계) 지적사항 조치 완료 후 매매대금의 10%를 매매잔금으로 지급 (정산지급)
(단, 공과금 등의 정산에 대비하여 잔금 중 일부 금액을 유보금으로 설정할 수 있으며 해당 유보금은 정산 완료시 지급)

※ 상기 지급조건은 LH 지역본부별 매입공고 및 개별 매입약정 세부 조건에 따라 변동될 수 있음

■ 6. 사업구조



- 신축매입약정 체결 사업자를 위한 HUG 도심주택특약보증 도입 : **매매예정금액의 81%** 한도 보증
(보증 범위는 '총사업비(매입예정금액의 90%)'의 90%에서 기 지급한 선금을 차감하여 한도 산정)
- 예시 : LH매매예정금액이 1,000억원(VAT포함 기준), 토지분 선금 지급액이 300억원일 경우,
- $1,000\text{억원} \times 90\% \times 90\% - 300\text{억원} = \text{HUG 도심주택특약보증 PF 대출 한도 } 510\text{억원}$

※ 도심주택 특약보증 리플렛(주택도시보증공사) 참조

■ 1. 공사비연동형 사례 ① - 사업개요

사 업 명	경기도 화성시 OO동 오피스텔 신축사업		
대지위치	경기도 화성시 OO동		
지역·지구	일반상업지역		
대지면적	11,508.60㎡ (3,481.35py)		
연 면 적	구 분	면 적(㎡)	면 적(py)
	지 상	91,484.84	27,674.16
	지 하	39,498.50	11,948.30
	계	130,983.34	39,622.46
건폐·용적률	57.62%(법정 60%) / 794.93%(법정 800%)		
건축규모	지하 4층 ~ 지상 18층 (2개동), 오피스텔 1,020실 및 근린생활시설		
공사기간	2025. 10. ~ 2028. 12. (38개월)		
사업수지	총매출액	총사업비	사업이익
	4,249억원	3,747억원	502억원

토지 가액 (매매대금)			토지비 지급 예정			위탁자 Equity
매수가액(a)	기 지급(b)	잔여(c)	토지분 선금(LH 산정)	선납할인(LH 산정)	위탁자 투입	(자기자본 투자액)
50,523백만원	5,052백만원	45,471백만원	41,330백만원	*3,927백만원	*214백만원	*5,266백만원

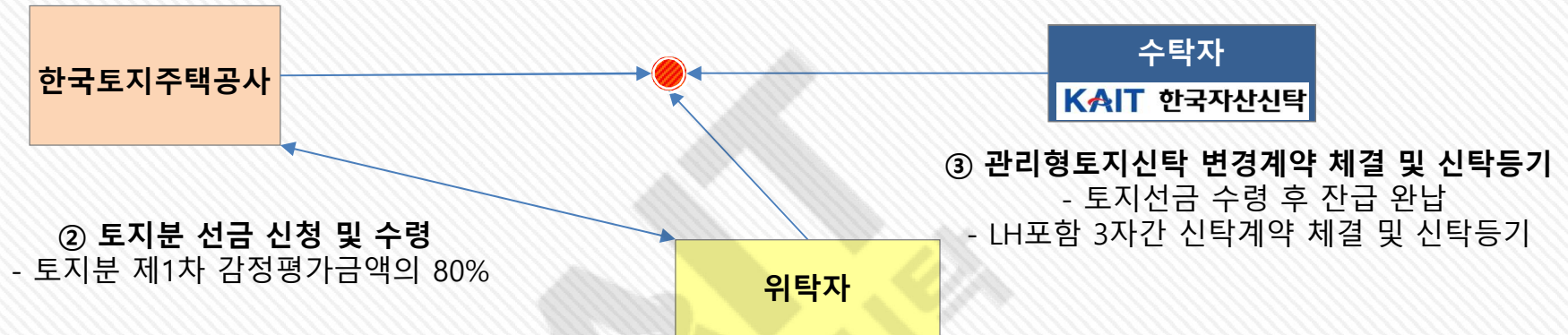
- 토지매매계약 체결 후 계약금(10%) 지급 상태에서 LH와 신축매입약정 체결 (근저당 방식)
- 토지신탁방식으로 매입약정 변경을 통해 **토지분 선금을 추가 수령**하여 토지 확보
 근저당 방식 : 토지분 1차 감정평가금액의 50% (258.3억원) → 토지신탁방식 : **80% (413.3억원)**

■ 1. 공사비연동형 사례 ① - 흐름도

토지선금 신청 ~ 신탁등기 업무 흐름

① 관리형토지신탁계약(2자) 및 변경매입약정(3자) 체결

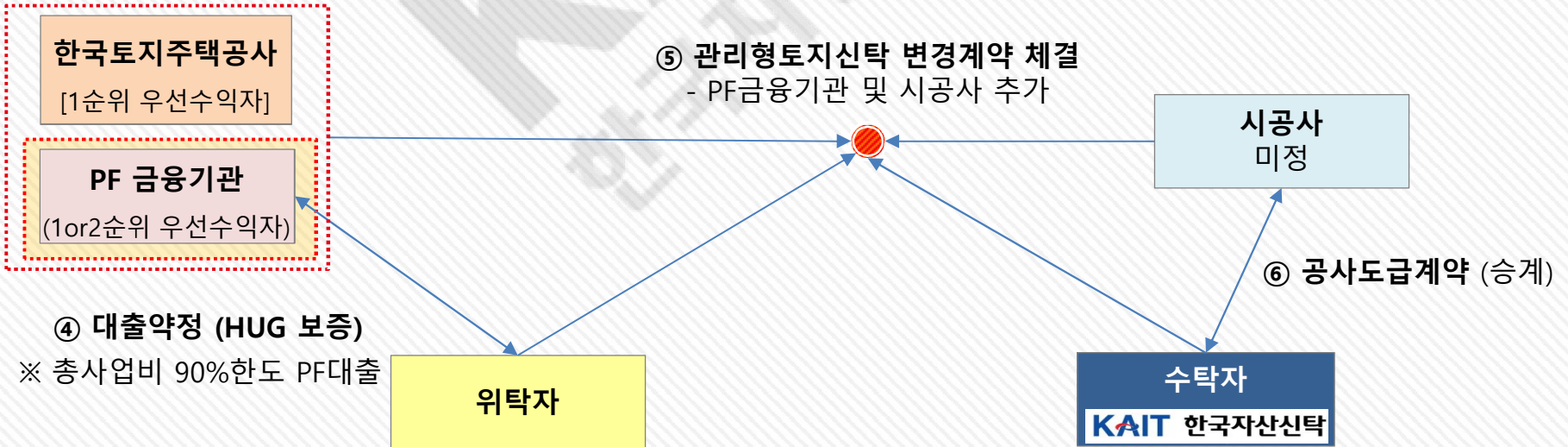
- 신탁사-위탁자 간 토지신탁계약 체결 이후 신탁사-위탁자-LH간 변경매입약정 체결



PF ~ 착공 업무 흐름

⑤ 관리형토지신탁 변경계약 체결

- PF금융기관 및 시공사 추가



■ 1. 공사비연동형 사례 ㉠ - 금융 및 사업비 확보 구조

(단위 : 억원 / VAT별도)

매출 총 4,249억	비용 총 3,747억	신탁계약 ~ 착공이전 - 변경매입약정 및 신탁계약 - 설계도면 협의, 인허가 진행	PF대출약정 및 착공 - 매입약정 변경 (공사비 검증) - 신탁변경계약 체결	골조공사 완료 - 매매예정금액의 60% 지급	준공 및 소유권이전 - 준공 후 매매대금의 30%, 소유권이전 및 5차 품질점검 후 매매대금의 10% 지급
LH 매매 예정 금액 4,053.8 95.4%	토지비 487.5 13.0%	에쿼티 53.1 1.4%	에쿼티 53.1 1.4%	에쿼티 53.1 1.4%	에쿼티 53.1 1.4%
	공사비 2,575.5 68.7%	토지분 선금 413.3 11.0% (1순위 LH공사)	토지분 선금 413.3 11.0% (1순위 LH공사)	매입약정금 (매매예정금액의 60%) 2,432.3 64.9% (1순위 LH공사)	매입약정금 (매매예정금액의 60%) 2,432.3 64.9% (1순위 LH공사)
	간접공사비 및 기타용역 190.2 5.1%	사업비 확보 필요 부분 3,280.3 87.6%	PF대출약정 한도 3,129.0 83.5% (1 or 2순위 대출기관)	PF대출약정 한도 1,110.0 29.6% (1 or 2순위 대출기관)	매매계약금 및 잔금 (매매대금의 40%) 1,621.5 43.3%
	보존등기 및 제세공과 109.4 2.9%		준공 후 사업비 151.3 4.0%	준공 후 사업비 151.3 4.0%	
	금융비용 384.0 10.3%				
근생 194.9 4.6%	사업이익 502.0 11.8%	사업이익 502.0 11.8%	사업이익 502.0 11.8%	사업이익 502.0 11.8%	사업이익 502.0 11.8%

• 신축매입약정 HUG 도심주택특약보증 적용 (매매예정금액의 81% 한도 보증)

(보증 범위는 '총사업비(매입예정금액의 90%)'의 90%에서 기 지급한 선금을 차감하여 한도 산정)

→ 본 건 사례 LH매매예정금액 4,373.1억원(VAT포함 기준) x 90% x 90% - 토지분 선금 기 지급액 413.3억원

= HUG 도심주택특약보증 PF 대출 한도 3,129.0억원

※ 확정된 토지 1차 감정평가금액을 제외한 나머지 매매예정금액(공사비 등)은 LH 가이드라인에 따른 예상치이며, 외부기관 검증에 따라 조정될 수 있음

■ 1. 공사비연동형 사례 ㉞ - 사업개요

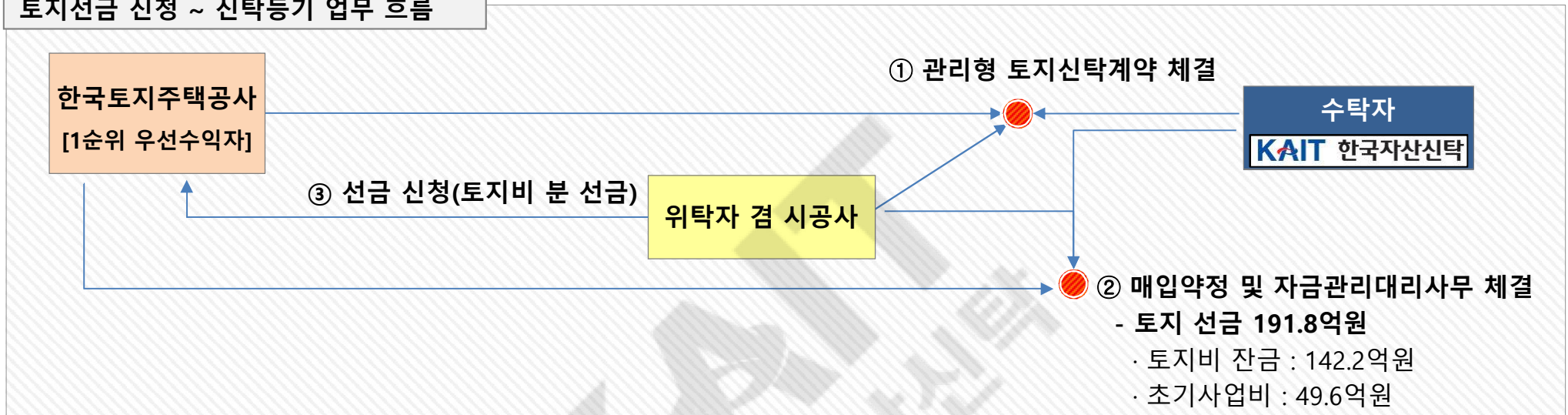
사 업 명	서울시 구로구 OO동 오피스텔 신축사업		
대지위치	서울시 구로구 OO동		
지역·지구	도시지역, 준공업지역		
대지면적	1,719.00㎡ (520.0py)		
연 면 적	구 분	면 적(㎡)	면 적(py)
	지 상	4,992.04	1,510.09
	지 하	1,221.65	369.55
	계	6,213.69	1,879.64
건폐·용적률	46.63%(법정 50%) / 290.04%(법정 296.21%)		
건축규모	지하 1층 ~ 지상 8층(1개동), 오피스텔 119실		
공사기간	2025. 06 ~ 2026. 10 (16개월)		
사업수지	총매출액	총사업비	사업이익
	411.9억원	371.2억원	40.7억원

토지 가액 (매매대금)		토지비 지급액		위탁자 Equity
매수가액(a)	토지분(LH 산정)	기 지급액(b)	지급 예정액(a-b)	(자기자본 투자액)
15,800백만원	23,980백만원	1,580백만원	14,220백만원	1,621백만원

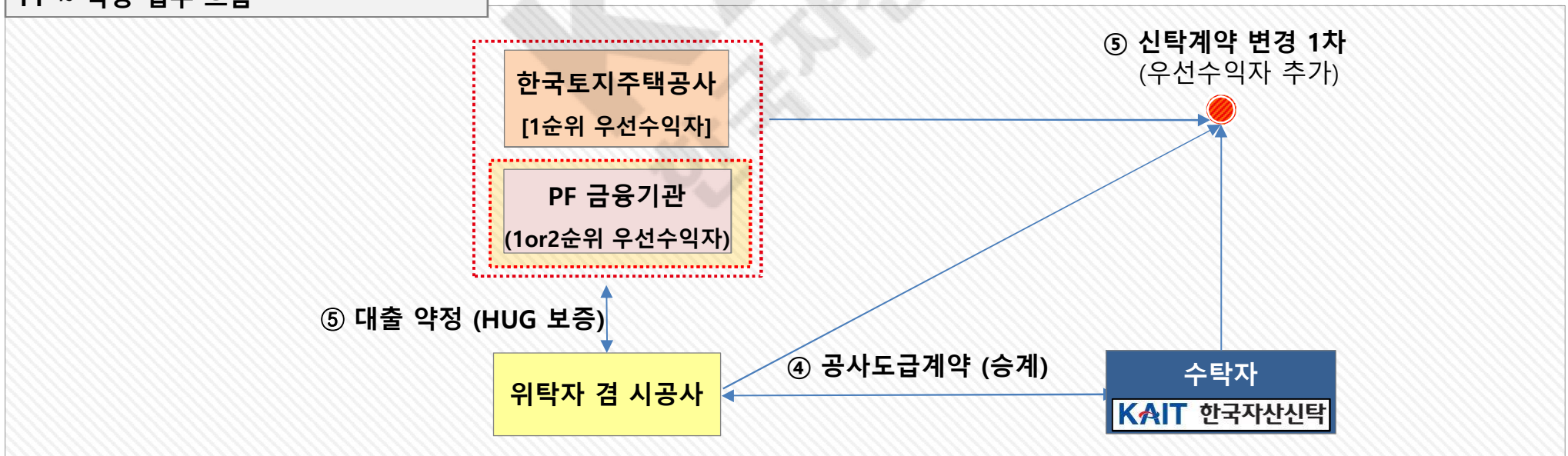
- 토지매매계약 체결 후 계약금(10%) 지급 상태에서 LH와 신축매입약정 체결 (근저당 방식)
- 토지신탁방식으로 매입약정 변경을 통해 **토지분 선금을 추가 수령**하여 토지 및 초기사업비 확보
 근저당 방식 : 토지분 1차 감정평가금액의 50% (119.9억원) → 토지신탁방식 : **80% (191.8억원)**
 (1차감평가 239.8억원의 80% = 191.8억원 수령 → 토지잔금 142.2억원 지급 및 초기사업비 49.6억원 확보)

■ 1. 공사비연동형 사례 ⑥ - 흐름도

토지선금 신청 ~ 신탁등기 업무 흐름



PF ~ 착공 업무 흐름



■ 2. 감정평가형 사례 - 사업개요

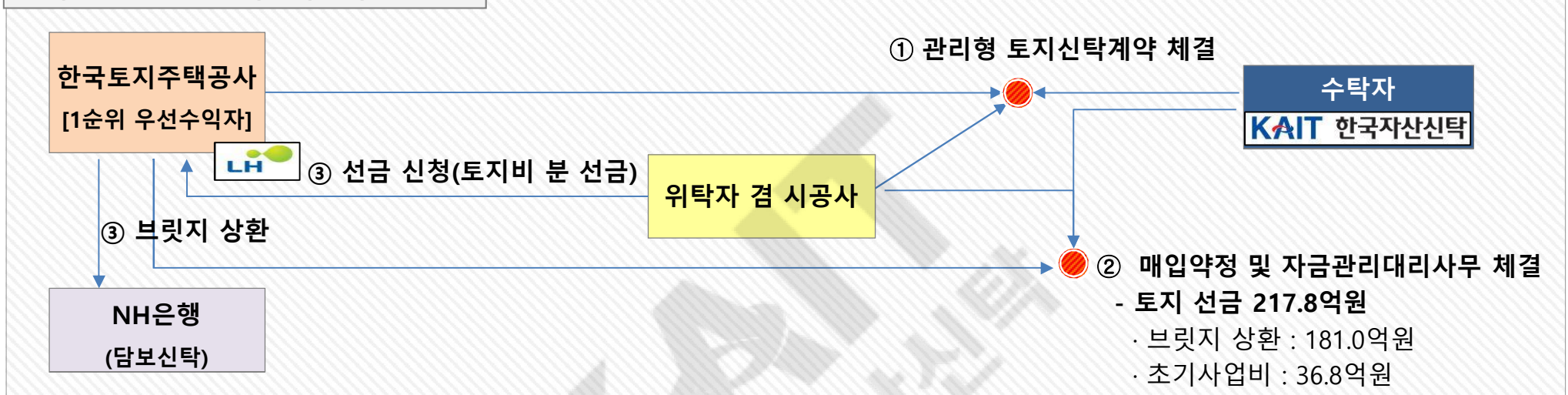
사 업 명	서울시 중랑구 OO동 도시형생활주택 신축사업		
대지위치	서울특별시 중랑구 OO동		
지역·지구	제3종일반주거지역		
대지면적	1,834.4㎡ (554.9평)		
연 면 적	구 분	면 적(㎡)	면 적(py)
	지 상	5,637.18	1,705.25
	지 하	278.14	84.14
	계	5,915.32	1,789.39
건폐·용적율	48.38%(법정 50%) / 297.12%(법정 300%)		
건축규모	지하 1층 ~ 지상 11층(1개동), 도시형생활주택 124세대		
공사기간	2025. 08 ~ 2026. 12 (16개월)		
사업수지	총매출액	총사업비	사업이익
	453.8억원	194.4억원	52.2억원

토지 가액 (매매대금)		토지비 지급액		위탁자 Equity
매수가액(a)	공시가격	기 지급액(b)	지급 예정액(a-b)	(자기자본 투자액)
19,500백만원	11,019백만원	19,500백만원	-	2,500백만원

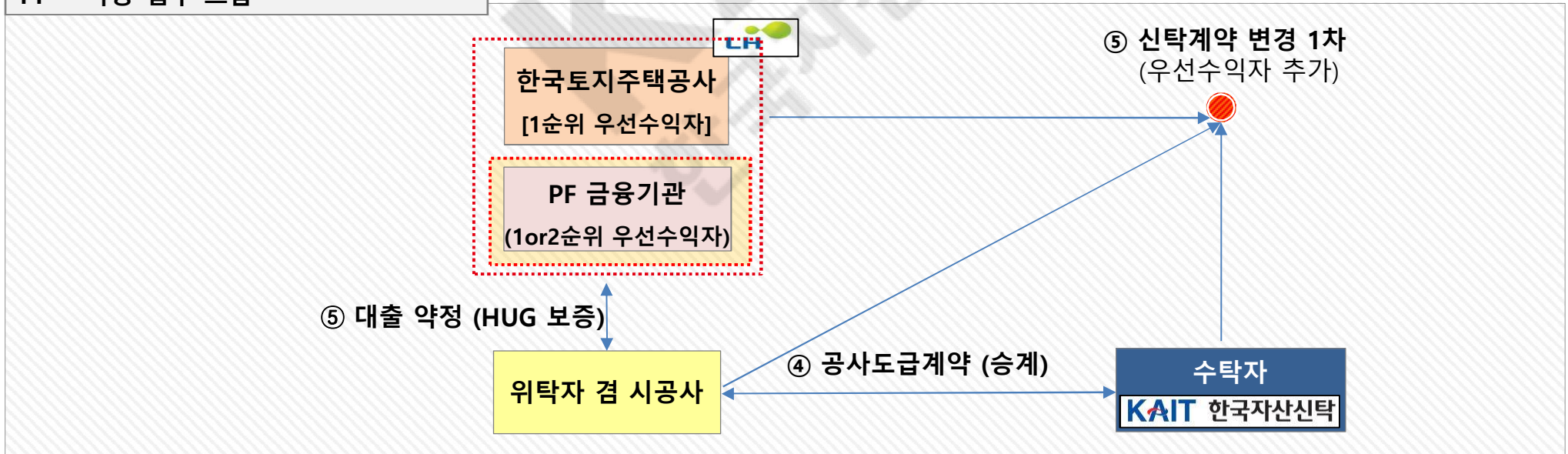
- 브릿지 대출(181억원) 통해 토지 확보 상태에서 매입약정 체결
(1차 감정평가 : 토지비 272.3억원 + 건물가 181.5억원 = 매입예정가 453.8억원)
- 신탁사 포함 변경매입약정 체결 후 **토지분 선금을 추가 수령**하여 브릿지 상환 및 초기사업비 확보
(1차감평가 272.3억원의 80% = 217.8억원 수령 → 브릿지 대출 181억원 상환 및 초기사업비 36.8억원 확보)

■ 2. 감정평가형 사례 - 흐름도

토지선금 신청 ~ 신탁등기 업무 흐름



PF ~ 착공 업무 흐름





문의처

신탁사업부문 사업2본부 1팀
김학신 팀장 02-2112-6414 grstls@kait.com
전철민 과장 02-2112-6310 cmjeon@kait.com

MAKE TRUST

감사합니다