2026-09-3W

Weekly Property Insight

▶ AP만의 차별화된 자산관리 서비스를 제공합니다.

감사의 마음을 담아 인사 드립니다.

결실의 계절, 한가위를 맞아 고객님 가정에
늘 풍요와 행복이 가득하시기를 기원합니다.

보내주신 변함없는 신뢰에 깊이 감사드리며,
올곧은 전문성과 철저한 프라이버시 보호로
고객님의 자산 가치를 더욱 높여드리는
든든한 파트너가 되겠습니다.

풍성하고 따뜻한 명절 보내시길 바랍니다.

에이피부동산중개법인 임직원 일동



보름달처럼 가득 차오르는 행복한 연휴 되세요.

▶ AP만의 차별화된 자산관리 서비스를 제공합니다.

AP 고객을 위한

프라이빗한
자산관리의 시작

철저한 보안 속 엄격히 검증된 1:1 매칭,
기업과 자산가의 완벽한 프라이버시를 보장해 드립니다.

비노출 매물	시장에 노출되지 않은 프리미엄
비공개 가격	철저한 보안으로 자산가치 방어
프라이빗딜	매수 · 매도인 1:1 비공개 매칭



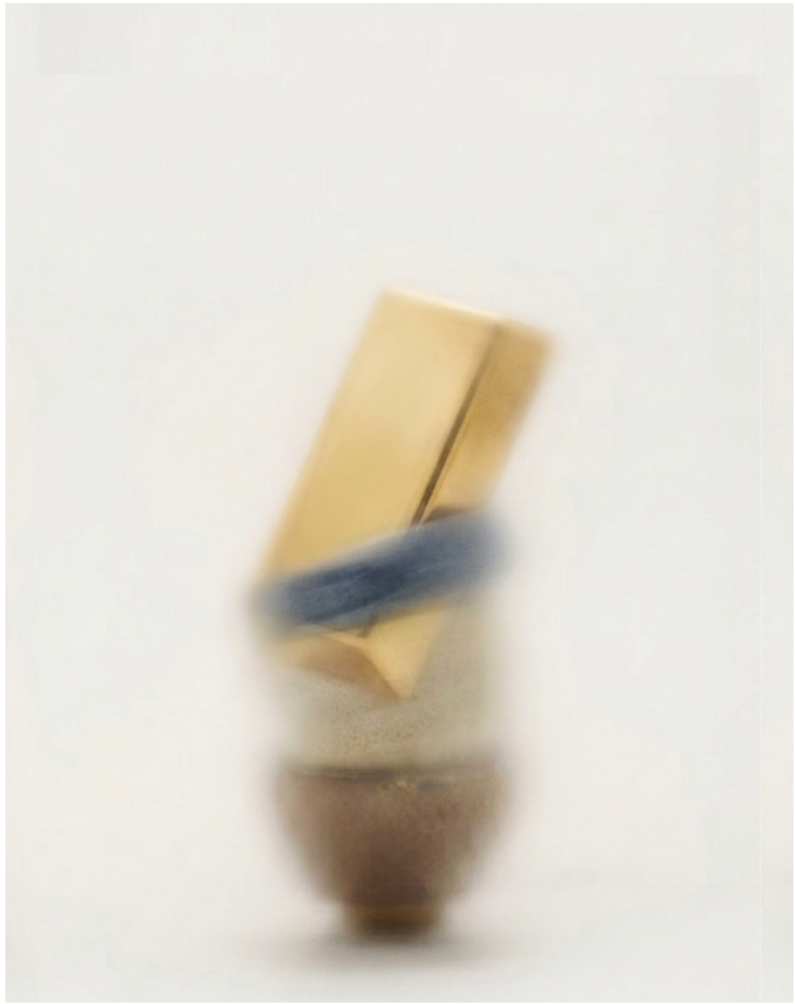
AP REAL ESTATE AGENT에서 고객님의 자산 가치를 한 단계 더 올리겠습니다.

▶ AP만의 차별화된 자산관리 서비스를 제공합니다.

AP 고객을 위한

GOLDEN PACKAGE PROMOTION

그동안 AP를 믿고 함께해 주신 고객님을 위해
골든 패키지 프로모션을 준비했습니다.



혜택

24K 포나인 골드바 5돈
품질 보증서 제공

AP에프터 케어 서비스
법무 · 세무 · 소유권 등기 이전

매매 계약 시 거래금액과 무관하게 모든 분들께 혜택이 제공될 것을 약속합니다.

▶ '3년만에 긴축' 美금리 올린 워시... 트럼프와 긴장 고조

"연준 독립성은 양방향 도로"... 증시 하락에 미 국채금리 올라
중간 선거 앞두고 더 큰 부담 안은 트럼프

출처 - https://n.news.naver.com/article/014/0005577060
입력 2026.09.17. 오전 6:58 수정 2026.09.17. 오전 10:56
[파이낸셜뉴스 이석우 기자]

금리를 인상하면서 **케빈 워시 미국 연방준비제도(연준) 의장**이 자신을 연준 수장으로 지명한 **도널드 트럼프 대통령과 통화정책을 둘러싼 충돌 가능성**이 커졌다. 특히 11월 미 중간선거를 불과 7주가량 앞둔 민감한 시점에 이뤄진 이번 금리 인상은 공화당에 상당한 **정치적 부담으로 작용**할 수 있기 때문이다. **금리 인상은 주택담보대출과 자동차 할부, 신용카드 등 가계의 차입 비용을 높여 고물가로 이미 커진 유권자들의 생활비 부담을 가중**할 수 있다.



트럼프 대통령은 FOMC를 수일 앞둔 상황에서도 **"연준 공식과는 상관없이 우리는 세계에서 가장 낮은 금리를 가져야 한다"**는 주장도 서슴없이 펼쳤다. 그럼에도 워시 의장은 결국 시장의 예상대로 금리 인상을 단행하며 트럼프 대통령의 금리 인하 요구보다 물가 안정에 우선순위를 뒀다. 워시는 이날 기자회견에서 **연준의 독립성을 언급**하기도 했다.

그는 '연준이 금리를 내리지 않으면 특정 국가들과 무역을 끊겠다'고 한 트럼프 대통령의 발언과 관련한 질문에 **"연준 독립성의 일부는 우리 차선(본연의 임무)을 지키는 것**"이라며 "독립성은 양방향 도로"라고 답했다.

연준과 행정부가 서로의 정책 영역을 침범하지 않아야 한다는 원칙론과 함께 통화정책 결정에 대한 **독립성을 재확인한 것으로 풀이**된다. 다만 이번 금리 인상과 관련한 정치적 메시지나 직접적 함의를 묻는 말에는 선을 그었다. 그는 금리 인하를 요구해온 트럼프 대통령에게 전할 메시지를 묻는 말에는 "말씀드릴 것이 없다"고 말했다.

한편, 이날 연준의 금리 인상과 워시 발언이 **매파적(통화 긴축 선호)으로 해석됨에 따라 증시는 하락하고 미 국채금리는 올랐다.** 이날 뉴욕 증시에서 다우존스30 산업평균지수는 전장보다 631.21p(1.21%) 떨어진 51,461.90에 마감했다. 스탠더드앤드푸어스(S&P) 500지수는 전장보다 33.92p(0.45%) 내린 7,551.81, 나스닥 종합지수는 3.15p(0.01%) 밀린 25,978.42에 장을 마쳤다. 10년물 국채 금리는 다시 5%를 넘어섰고, 통화정책에 민감한 2년물 금리도 큰 폭으로 올랐다.

▸ GTX-C, 공사비 갈등 풀고 '착공 수순'

지티엑스씨 1417억원 유상증자 계획...
현대건설 678억원 출자, 사업비에 활용

출처- https://dealsite.co.kr/articles/168730/068032
2026-09-14 07:00:00
[딜사이트 김정은 기자]



수도권광역급행철도(GTX)-C노선 사업이 **장기간 발목을 잡았던 공사비 문제를 해결하고 올해 착공을 향한 막바지 채비에 들어갔다. 지난달 실시협약 변경안이 국토교통부의 민간투자사업심의위원회(민투심)를 통과**한 데 이어, 사업시행법인 **지티엑스씨가 1400억원대 유상증자**를 단행하며 착공을 위한 본격적인 자금 확보 절차에 들어갔다.

업계에 따르면 지티엑스씨는 **총 1417억원 규모의 제3자배정 유상증자**를 결정했다. 최대주주인 **현대건설은 678억3100만원을 출자해 신주 1356만6287주를 배정**받았다. 현대건설은 지티엑스씨 지분 49%를 보유한 최대주주로서 GTX-C 6개 공구 중 **1·3·4공구의 시공을 담당**한다.

GTX-C는 **경기 양주시 덕정에서 수원까지 총 86.6km를 연결하는 광역급행철도**다. 총사업비는 4조9272억원 규모로, 수도권 동북부와 남부를 잇는 핵심 광역교통망이다. 노선이 개통되면 덕정에서 삼성역까지 **이동시간이 현재 약 80분에서 약 30분으로 대폭 단축될 전망**이다.

그동안 GTX-C 사업은 **공사비 상승을 둘러싼 사업자와 정부 간 이견으로 착공이 지연**돼 왔다. 하지만 올해 들어 **대한상사중재원의 총사업비 증액 중재 판정**에 이어 **국토부 민투심 심의를 거쳐 실시협약 변경안이 확정**되면서 주요 불확실성이 해소됐다. 지티엑스씨는 이번 유상증자로 조달한 자금을 **초기 운영비와 설계·인허가 비용, 각종 용역비, 금융조달 준비 비용 등 착공 전후의 사업비**로 활용할 계획이다.

이번 증자는 건설단계 자기자본 투입과도 맞닿아 있다. 특히 현대건설은 출자와 함께 **법인 설립 전 직접 집행했던 환경영향평가 등 선체결 용역계약(6건)과 관련 비용을 사업시행자인 지티엑스씨로 양도**하여 정리할 예정이다.

지티엑스씨는 변경된 실시협약을 토대로 **시공사 공사계약 체결 및 투자자 금융약정을 맺은 뒤 국토부에 착공계를 제출**할 예정이다. GTX-C의 **건설기간은 60개월, 운영기간은 40년**이다. 현대건설 관계자는 "현재까지 추가적인 자본 확충이나 주주들의 추가 출자 계획은 없다"고 밝혔다.

▸ 양재~올림픽대로 지하화…상·하행 도로 따로 뚫는다

양재~올림픽대로 지하화… 상·하행 분리 대심도 도로 2028년 착공 추진
총사업비 1조원대 투입, 경부고속도로 종점~올림픽대로 7.65km 구간 정체 해소 기대

출처 - https://www.hankyung.com/article/2026091313311
입력2026.09.13 19:39
수정2026.09.14 00:25
[한국경제 박종필 기자]

서울 양재동에서 잠원동 올림픽대로를 잇는 **7.65km 길이의 대심도 지하도로 건설이 본격 추진**된다. 이번 사업은 기존 경부간선도로 아래가 아니라 **강남대로와 서초중앙로 지하에 상·하행선을 분리해 뚫는 혁신적인 방식**으로 진행되며, 이르면 2028년 착공을 목표로 본격적인 행정 절차에 돌입했다.

서울시는 이 같은 내용을 담은 **'양재~올림픽대로 간 지하도로 민간투자사업 전략환경영향평가서'(초안)를 다음달 16일까지 공람**한다고 13일 밝혔다. 경부고속도로 종점인 양재동에서 잠원동 올림픽대로까지 7.65km 구간에 상·하행 지하도로를 각각 건설하는 것이 이번 프로젝트의 핵심 뼈대다.

특히 해당 지하도로는 도로 폭 **9.25m 규모의 양방향 2차로 소형차 전용도로**로 조성되며, 안전하고 원활한 통행을 위해 설계속도는 시속 90km로 높게 계획됐다.

상행선은 경부간선도로 동쪽 강남대로 지하를 따라 북상해 **한남나들목 인근 올림픽대로로 곧바로 연결**된다. 반면 하행선은 올림픽대로 반포대교 인근에서 서초중앙로 지하로 진입해 교대역과 남부터미널역을 거쳐 상촌교 인근에서 기존 도로망과 매끄럽게 연결되는 입체적인 구조를 갖춘다.

차량이 자유롭게 드나들 수 있는 출입시설은 경부간선도로 2곳, 올림픽대로 4곳, 도심 주요 도로 4곳 등 총 10곳에 분산 설치된다. 서울시는 이번 지하도로 신설을 계기로 **그간 고질적이었던 경부간선도로의 상습 정체를 근본적으로 해소**하고, **주변 일대 도로의 교통량을 효율적으로 분산**할 수 있을 것으로 큰 기대를 걸고 있다.

한편 이번 대규모 인프라 사업은 민간이 자금을 투입해 직접 건설한 뒤 서울시에 소유권을 이전하고, 일정 기간 동안 직접 운영하여 투자비를 회수하는 방식인 **민간투자사업(BTO) 형태로 추진**된다.

총 사업비 1조 1053억원 가운데 순수 공사비는 9491억원으로 추산되며, 전체 공사 기간은 착공 후 66개월, 준공 이후 민간 운영 기간은 40년으로 각각 설정되어 안정적인 운영 기반을 다지게 된다.



▸ 가족법인 설립 시 알아야 할 점, 합법적인 세금 절감과 주의사항 총정리

목차

- 고소득 대표와 자산가가 가족 법인 설립에 주목하는 이유
- 성공적인 가족 법인 설립을 위한 핵심 지분 구조 설계법
- 국세청 세무조사 리스크를 방어하기 위한 사후관리 필수 사항

2026. 9. 14. 오전 8:30
출처 - https://blog.naver.com/vp___1/224403415342

가족법인 설립은 종합소득세와 고율의 상속·증여세 부담을 줄이고 소득을 분산하기 위한 대표적인 합법적 절세 전략으로 주목받고 있습니다. 2026년 세법 기준에 맞춰 안전한 지분 설계와 사후 관리를 통해 효율적인 자산 이전을 도모할 수 있습니다.

고소득 대표와 자산가가 가족 법인 설립에 주목하는 이유

- **소득세 및 건강보험료 부담 완화:**
  법인세율이 개인의 최고세율(45%)보다 낮아 이익을 법인에 유보할 수 있으며, 가족에게 급여나 배당을 분산해 세금과 건보료를 절감할 수 있습니다.
- **자녀 자금 출처 및 자연스러운 자산 이전:**
  자녀가 주주인 법인이 직접 수익을 창출하게 함으로써, 증여세 부담을 덜고 합법적인 배당을 통해 정당한 자금 출처와 자산 이전을 마련할 수 있습니다.
- **미래 상속세 부담 방어:**
  가치 상승이 예상되는 자산을 법인 소유로 전환하면, 개인 상속 재산 대신 법인 주식 가치로 흡수되어 장기적인 상속세 대비가 수월해집니다.

성공적인 가족 법인 설립을 위한 핵심 지분 구조 설계법

- **자녀 중심 과반 지분 확보:**
  대표자 지분이 너무 높으면 상속세 절세 효과가 떨어지므로 초기부터 자녀 세대에게 과반 지분을 부여하는 것이 유리함.
- **자본금 납입 증빙:**
  자녀 명의로 주식을 발행 시 정당한 자금 출처 증명 및 미성년 자녀는 공제 한도(2,000만 원) 내 증여세 신고 후 납입해야 함.

tips

가족법인 설립 이후 국세청의 세무조사 리스크를 방어하고 안정적으로 유지하기 위해서는 우선 부모와 자식 간 자금 대여나 거래 시 세법상 법정 이자율(연 4.6%)을 적용하고 명확한 금융 증빙을 남겨야 합니다.

또한 법인 자금의 사적 사용을 차단하고 모든 지출은 객관적인 증빙과 일치시켜야 하며, 가족 임직원에게 지급하는 급여는 실제 업무 수행 여부를 입증할 수 있는 출근 기록이나 업무 보고서 등의 서류를 반드시 갖추어야 합니다.

이태원에비뉴123

기본정보 Property Overview

소재지	서울 용산구 이태원동 123-26		
역명	이태원역	노선	6호선

토지정보 Land Information

토지면적	260.49 평 (861m²)	토지평단가	29,943 만원
공시지가	평당 11,411 만원	공시지가합계	2,972,517 만원
용도지역	일반상업지역		
도로조건	남향(28m) 동향(8m) 북향(6m) 코너도로접, 남향(30m) 동향(8m) 북향(6...		

건물정보 Building Information

연면적	1,784.05 평 (5,898m²)	연면적평단가	4,372 만원
용적률	453.57 %	사용승인일	2021
건폐율	59.96 %	주차대수	자주식 2대, 기계식 47대
규모	B3 / F8	E/V	승용 3대

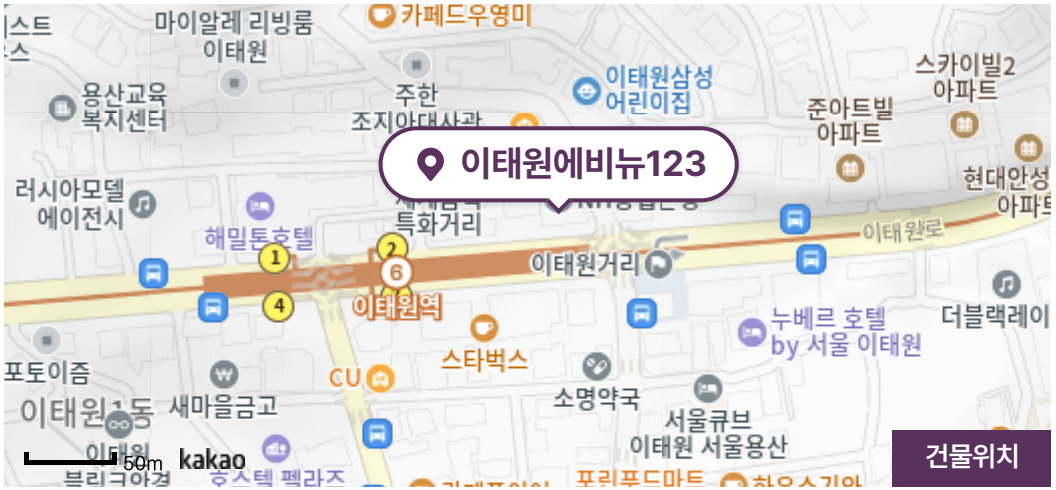
거래정보 Transaction Overview

780억원

거래시기: 2026-08



건물사진



건물위치

그룹메가타워

기본정보 Property Overview

소재지	서울 서초구 서초동 1564-1		
역명	남부터미널역	노선	3호선

토지정보 Land Information

토지면적	125 평 (413m²)	토지평단가	10,800 만원
공시지가	평당 4,162 만원	공시지가합계	520,218 만원
용도지역	제2종일반주거지역		
도로조건	북향(6m) 서향(6m) 코너도로접		

건물정보 Building Information

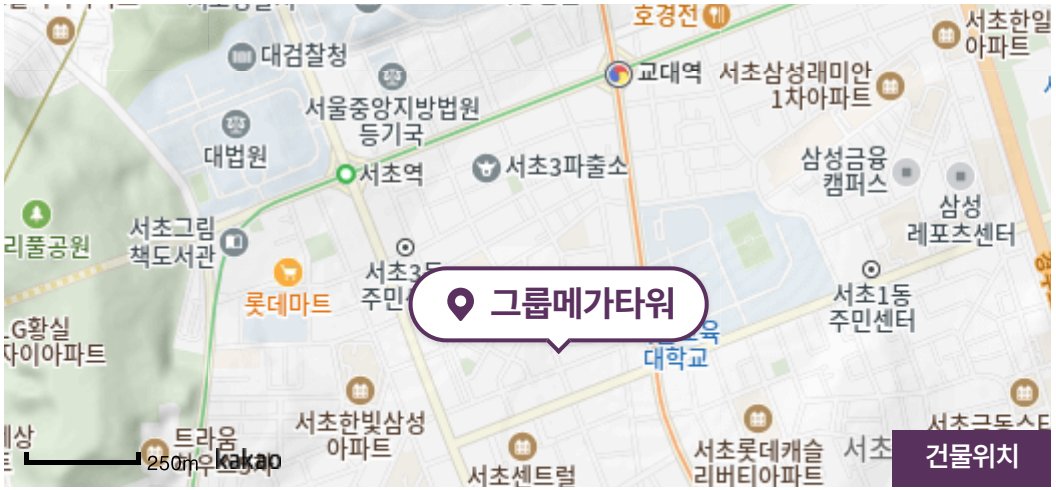
연면적	442.96 평 (1,464m²)	연면적평단가	3,047 만원
용적률	286.58 %	사용승인일	2004
건폐율	59.95 %	주차대수	자주식 2대, 기계식 8대
규모	B1 / F6	E/V	승용 1대

거래정보 Transaction Overview

135억원

거래시기: 2026-08





유로앤텍빌딩

기본정보 Property Overview

소재지	서울 서초구 서초동 1569-4		
역명	교대역	노선	2호선

토지정보 Land Information

토지면적	82.49 평 (273m²)	토지평단가	11,395 만원
공시지가	평당 3,950 만원	공시지가합계	325,876 만원
용도지역	제3종일반주거지역		
도로조건	남향(6m) 코너도로접		

건물정보 Building Information

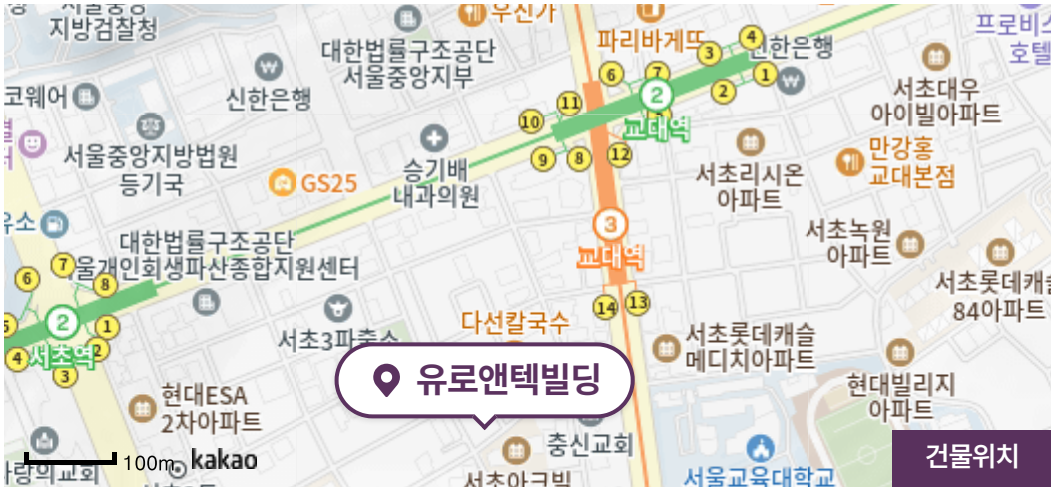
연면적	262.33 평 (867m²)	연면적평단가	3,583 만원
용적률	249.56 %	사용승인일	1990
건폐율	47.94 %	주차대수	자주식 6대
규모	B1 / F6	E/V	승용 1대

거래정보 Transaction Overview

94억원

거래시기: 2026-08





동대문대로변빌딩

기본정보 Property Overview

소재지	서울 중구 장충동1가 26-11		
역명	동대문역사문화공원역	노선	2호선

토지정보 Land Information

토지면적	89.72 평 (297m²)	토지평단가	9,362 만원
공시지가	평당 4,304 만원	공시지가합계	386,173 만원
용도지역	제3종일반주거지역		
도로조건	북서향(25m) 북동향(6m) 코너도로접		

건물정보 Building Information

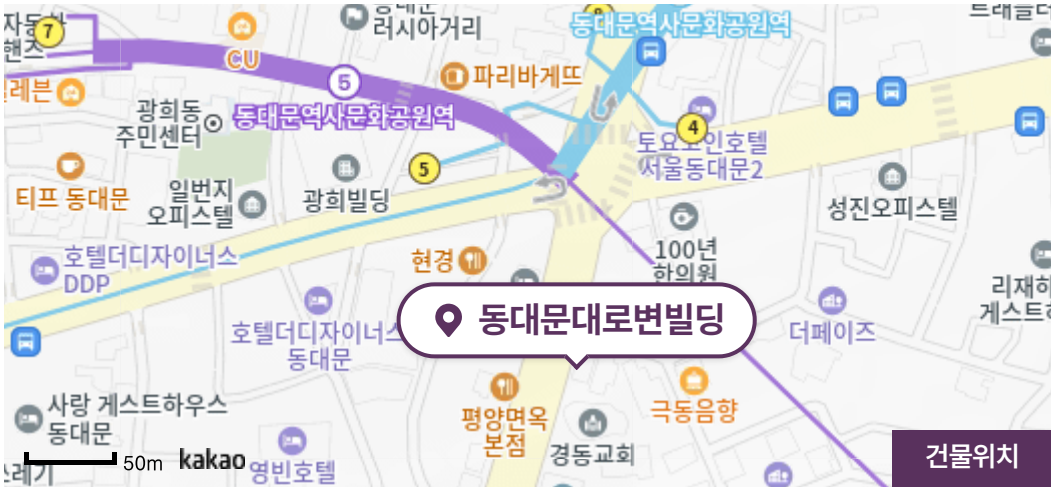
연면적	0 평 (0m²)	연면적평단가	0 만원
용적률	0 %	사용승인일	1977
건폐율	0 %	주차대수	-
규모	B1 / F4	E/V	-

거래정보 Transaction Overview

84억원

거래시기: 2026-08





성수김주필의원

기본정보 Property Overview

소재지	서울 성동구 성수동2가 289-93		
역명	성수역	노선	2호선

토지정보 Land Information

토지면적	54.6 평 (180m²)	토지평단가	14,652 만원
공시지가	평당 4,648 만원	공시지가합계	253,783 만원
용도지역	준공업지역		
도로조건	서향(10m) 남향(4m) 코너도로접		

건물정보 Building Information

연면적	139.49 평 (461m²)	연면적평단가	5,735 만원
용적률	0 %	사용승인일	1984
건폐율	0 %	주차대수	자주식 3대
규모	B1 / F4	E/V	-

거래정보 Transaction Overview

80억원 (추정)

거래시기: 2026-09 (추정)



건물사진



건물위치

대림빌딩

기본정보 Property Overview

소재지	서울 강남구 논현동 100-19		
역명	강남구청역	노선	7호선

토지정보 Land Information

토지면적	75.9 평 (251m²)	토지평단가	9,222 만원
공시지가	평당 4,363 만원	공시지가합계	331,188 만원
용도지역	제2종일반주거지역		
도로조건	서향(6m)		

건물정보 Building Information

연면적	146.39 평 (484m²)	연면적평단가	4,781 만원
용적률	145.61 %	사용승인일	1985
건폐율	48.54 %	주차대수	자주식 4대
규모	B1 / F3	E/V	-

거래정보 Transaction Overview

70억원

거래시기: 2026-08



건물사진



건물위치

남성수 # 서연무장 # 세로길대로변 # 전층공실

성수대로변빌딩

기본정보 Property Overview

소재지	서울 성동구 성수동1가 656-94		
역명	서울숲역	노선	수인분당

토지정보 Land Information

토지면적	28.13 평 (93m²)		토지평단가	18,485 만원
공시지가	평당	3,756 만원	공시지가합계	105,648 만원
용도지역	준공업지역			
도로조건	남동향(20m)			

건물정보 Building Information

연면적	69.93 평 (231m²)	연면적평단가	7,436 만원
용적률	0 %	사용승인일	1993
건폐율	59.66 %	주차대수	-
규모	B1 / F3	E/V	-

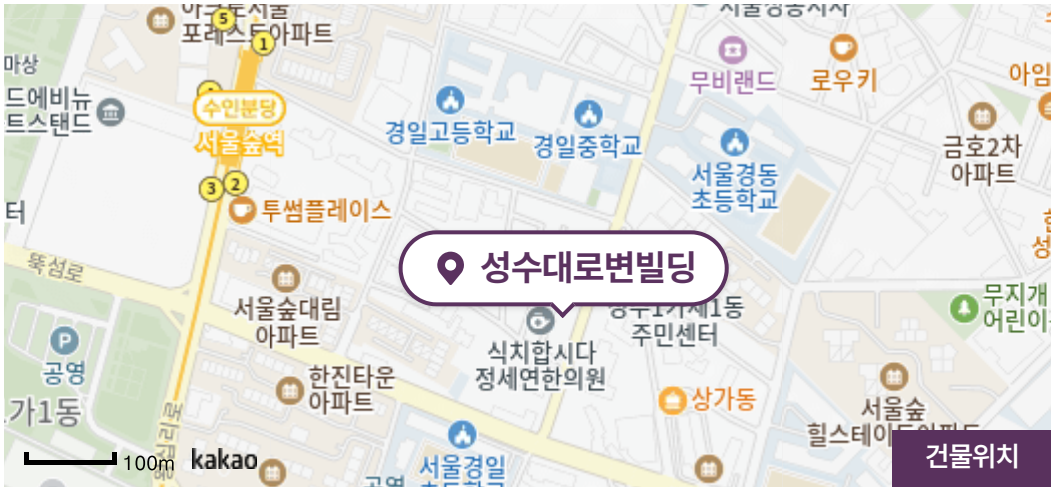
거래정보 Transaction Overview

52억원 (추정)

거래시기: 2026-09 (추정)



건물사진



건물위치

Deal Closing Case

동은빌딩

기본정보 Property Overview

소재지	서울 종로구 창신동 465		
역명	동대문역	노선	1호선

토지정보 Land Information

토지면적	21.6 평 (71m²)	토지평단가	19,444 만원
공시지가	평당 7,613 만원	공시지가합계	164,434 만원
용도지역		일반상업지역	
도로조건		-	

건물정보 Building Information

연면적	82.47 평 (273m²)	연면적평단가	5,092 만원
용적률	0 %	사용승인일	1934
건폐율	0 %	주차대수	-
규모	B1 / F5	E/V	-

거래정보 Transaction Overview

42억원

거래시기: 2026-08



건물사진



건물위치

Global Rate Trends

▶ 인플레이션 압력과 엔저로 인한 일본은행 기준금리 0.25% 인상

전 세계 중앙은행 기준금리 The World's Central Bank Base Rate

2026-09-17 00:00 기준

중앙은행	현재 기준금리	최근 등락	발표일	다음 발표일
한국은행 (ROK)	3.00%	▲+0.25%	2026년 08월 27일	2026년 10월 22일
미국연방준비은행 (FED)	4.00%	▲+0.25%	2026년 09월 17일	2026년 10월 29일
유럽중앙은행 (ECB)	2.65%	▲+0.25%	2026년 09월 10일	2026년 10월 29일
영국은행 (BOE)	3.75%	0.00%	2026년 09월 17일	2026년 11월 05일
사우디아라비아 통화청 (SAR)	4.50%	▲+0.25%	2026년 09월 17일	-
호주연방준비은행 (RBA)	4.35%	0.00%	2026년 08월 11일	2026년 09월 29일
캐나다은행 (BOC)	2.25%	0.00%	2026년 09월 02일	2026년 10월 28일
일본은행 (BOJ)	1.25%	▲+0.25%	2026년 09월 18일	2026년 10월 30일
러시아연방중앙은행 (CBR)	14.00%	0.00%	2026년 09월 11일	2026년 10월 23일
인도연방중앙은행 (RBI)	5.25%	0.00%	2026년 08월 05일	2026년 10월 07일
중국인민은행 (PBOC)	3.00%	0.00%	2026년 08월 20일	2026년 09월 21일
브라질중앙은행 (BCB)	13.75%	▼-0.25%	2026년 09월 17일	2026년 11월 05일

▶ 고유가 장기화 예상으로 인한 상대적 원화 약세

주요국 고시 환율 The Exchange Rate Of Major Countries

2026-09-17 00:00 기준

통화명	원화 환율	전주대비
미국/달러 (USD)	1,381.00 원	▲+30.00원
유럽연합/유로 (EUR)	1,585.11 원	▲+16.46원
일본/엔 (JPY)	885.57 원	▲+10.48원
중국/위안 (CNY)	206.01 원	▲+4.79원
홍콩/홍콩달러 (HKD)	176.01 원	▲+3.73원
대만/신타이완달러 (TWD)	43.34 원	▲+0.63원
캐나다/캐나다달러 (CAD)	987.17 원	▲+10.63원
스위스/스위스프랑 (CHF)	1,675.06 원	▲+13.42원
호주/오스트레일리아달러 (AUD)	981.89 원	▲+14.57원
베트남/동 (VND)	5.32 원	▲+0.10원
러시아/루블 (RUB)	16.34 원	▲+0.25원

국내 시장금리 Domestic Market Interest Rate

2026-09-17 00:00 기준

금리명	금리율	등락
CD금리 (91일)	3.025%	▼-0.058%
콜 금리	3.200%	▲+0.070%
국고채 (3년)	4.063%	▲+0.133%
회사채 (3년)	4.726%	▲+0.126%
COFIX 잔액	3.050%	0.000%
COFIX 신규취급액	3.180%	0.000%

주요 국채수익률 Major Treasury Yields

2026-09-17 00:00 기준

채권명	금리율	전주대비
한국 국채 - 1년	3.7000%	▲+0.079%
한국 국채 - 3년	4.0580%	▲+0.126%
한국 국채 - 5년	4.2440%	▲+0.070%
미국 국채 - 1년	4.3770%	▲+0.087%
미국 국채 - 3년	4.7620%	▲+0.081%
미국 국채 - 5년	4.8010%	▲+0.041%