송악 부동산

사용 설명서

송악공인중개사사무소

주소 https://songak.pages.dev

2026년 11월

차례

1. 시작하기
2. 매물 찾기
3. 매물 등록·글쓰기
4. 브리핑 자료
5. 상권 지도
6. 실거래
7. 서식
8. 설정
9. 휴대폰에서 쓰기
10. 알아 둘 것

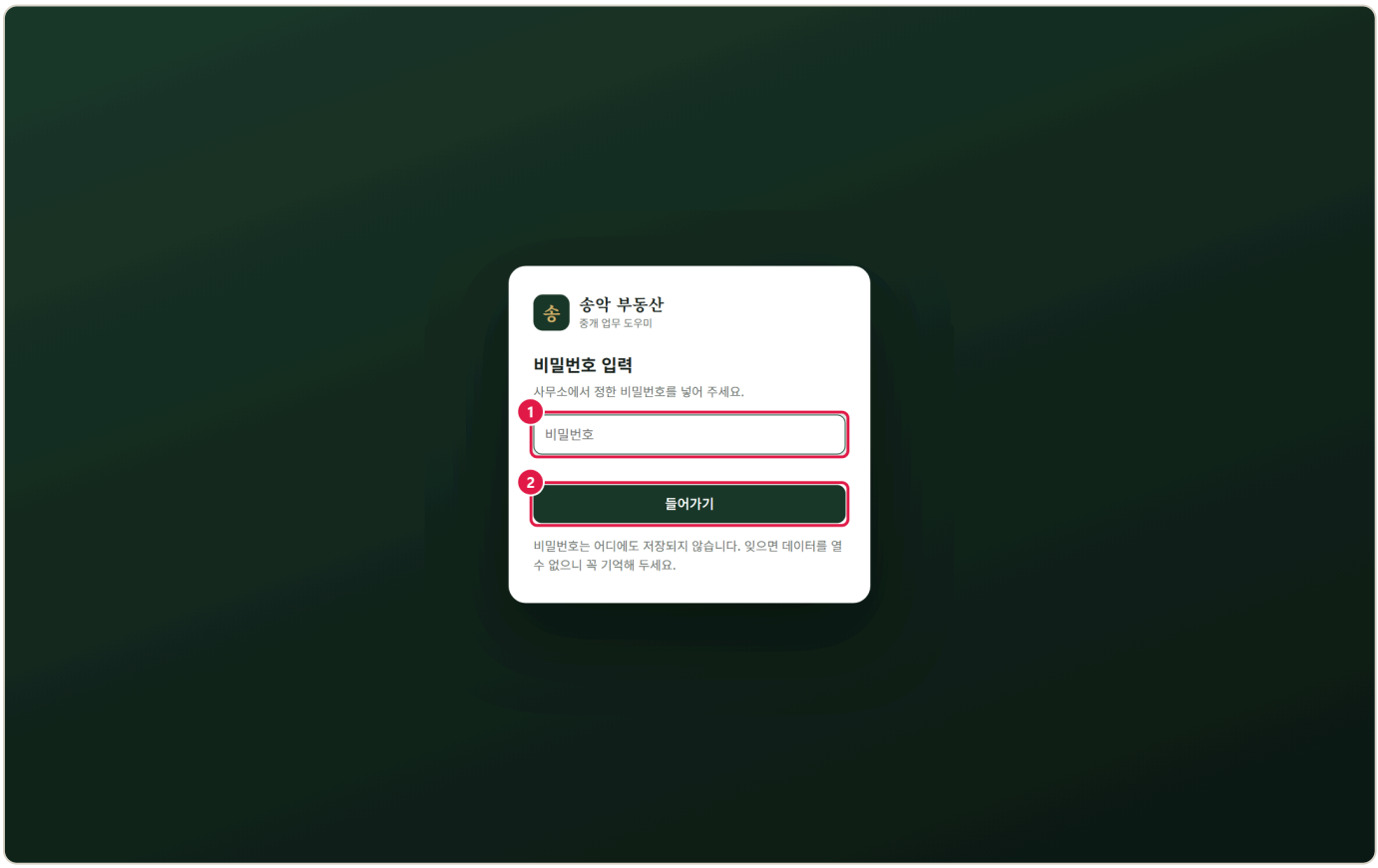
1. 시작하기

인터넷 주소로 들어가 사무소 비밀번호를 넣으면 컴퓨터든 휴대폰이든 같은 데이터로 씁니다.

들어가는 주소

주소	https://songak.pages.dev
비밀번호	사무소에서 정한 비밀번호 (모든 기기 같음)
쓸 수 있는 곳	컴퓨터(크롬·엣지), 휴대폰(크롬·삼성 인터넷·사파리)

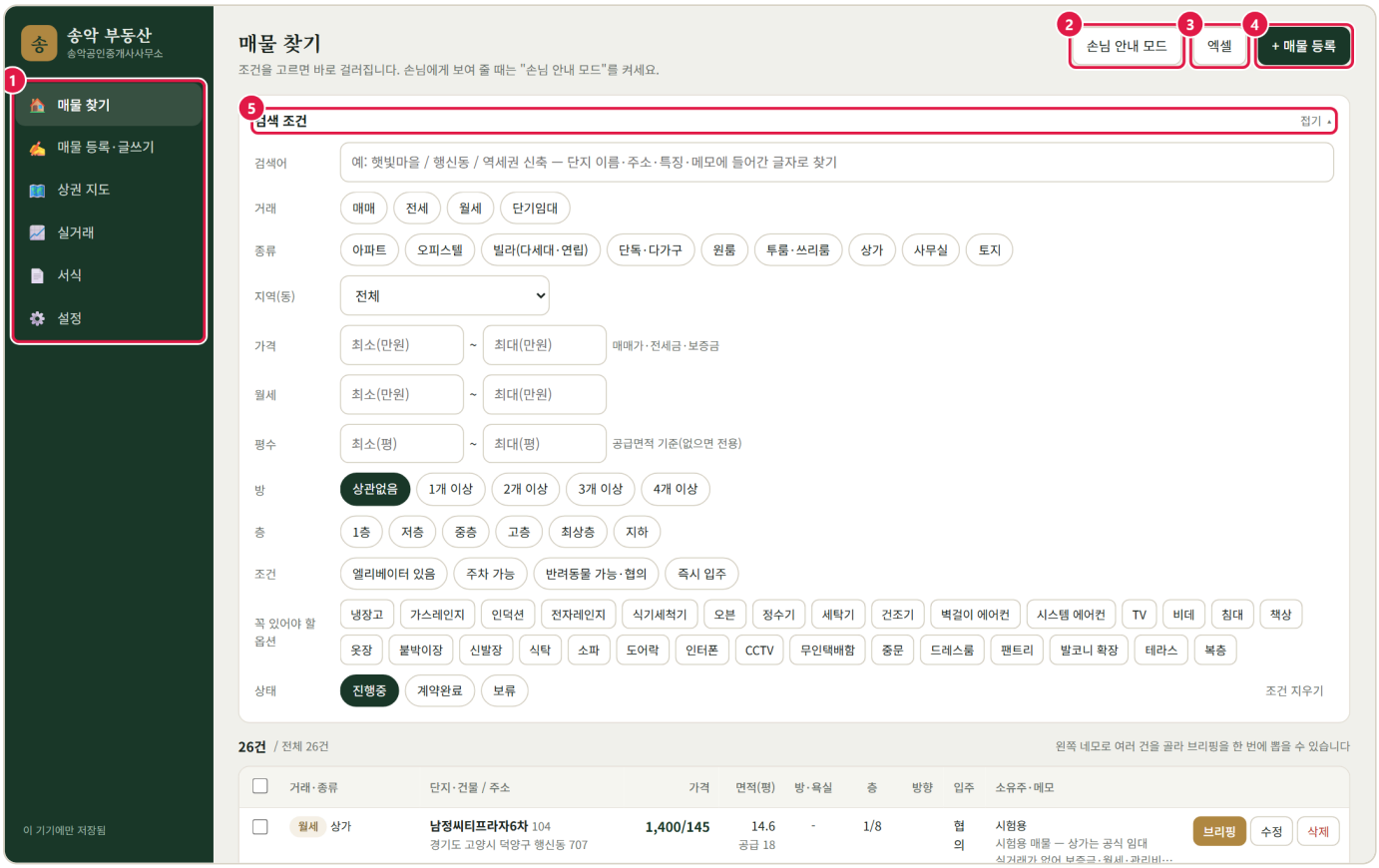
처음 화면



1. 비밀번호를 넣습니다.
2. [들어가기]를 누르거나 Enter 키를 누릅니다. 비밀번호가 틀리면 "비밀번호가 맞지 않습니다"가 나옵니다.

화면 구성

들어간 뒤 첫 화면 (매물 찾기)



1. 왼쪽 메뉴 — 매물 찾기, 매물 등록·글쓰기, 상권 지도, 실거래, 서식, 설정
2. 손님 안내 모드 — 손님에게 화면을 보여 줄 때 켭니다
3. 엑셀 — 매물을 엑셀로 한꺼번에 넣고 빼기
4. + 매물 등록 — 새 매물 쓰기
5. 검색 조건 — 누르면 접히고 펴집니다

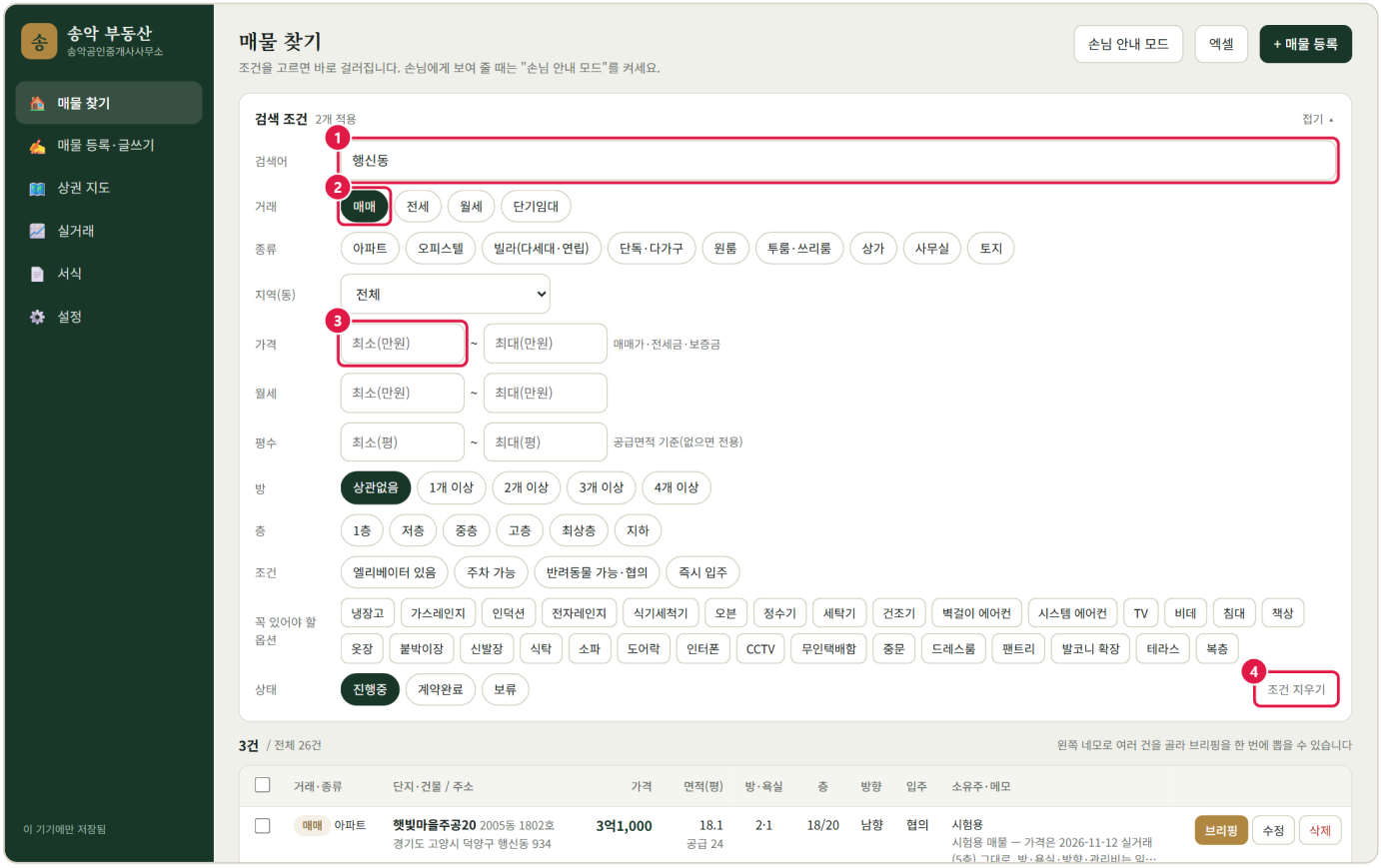
> **도움말** · 휴대폰 홈 화면에 아이콘으로 두기: 휴대폰 크롬에서 주소를 연 뒤 오른쪽 위 ⋮ → [홈 화면에 추가]. 아이폰은 사파리 공유 버튼 → [홈 화면에 추가].

> **주의** · 비밀번호를 잊으면 아무도(만든 사람도) 데이터를 되살릴 수 없습니다. 데이터가 비밀번호로 잠겨 저장되기 때문입니다. 한 달에 한 번 [설정] → [백업 파일 저장]으로 파일을 받아 두세요.

2. 매물 찾기

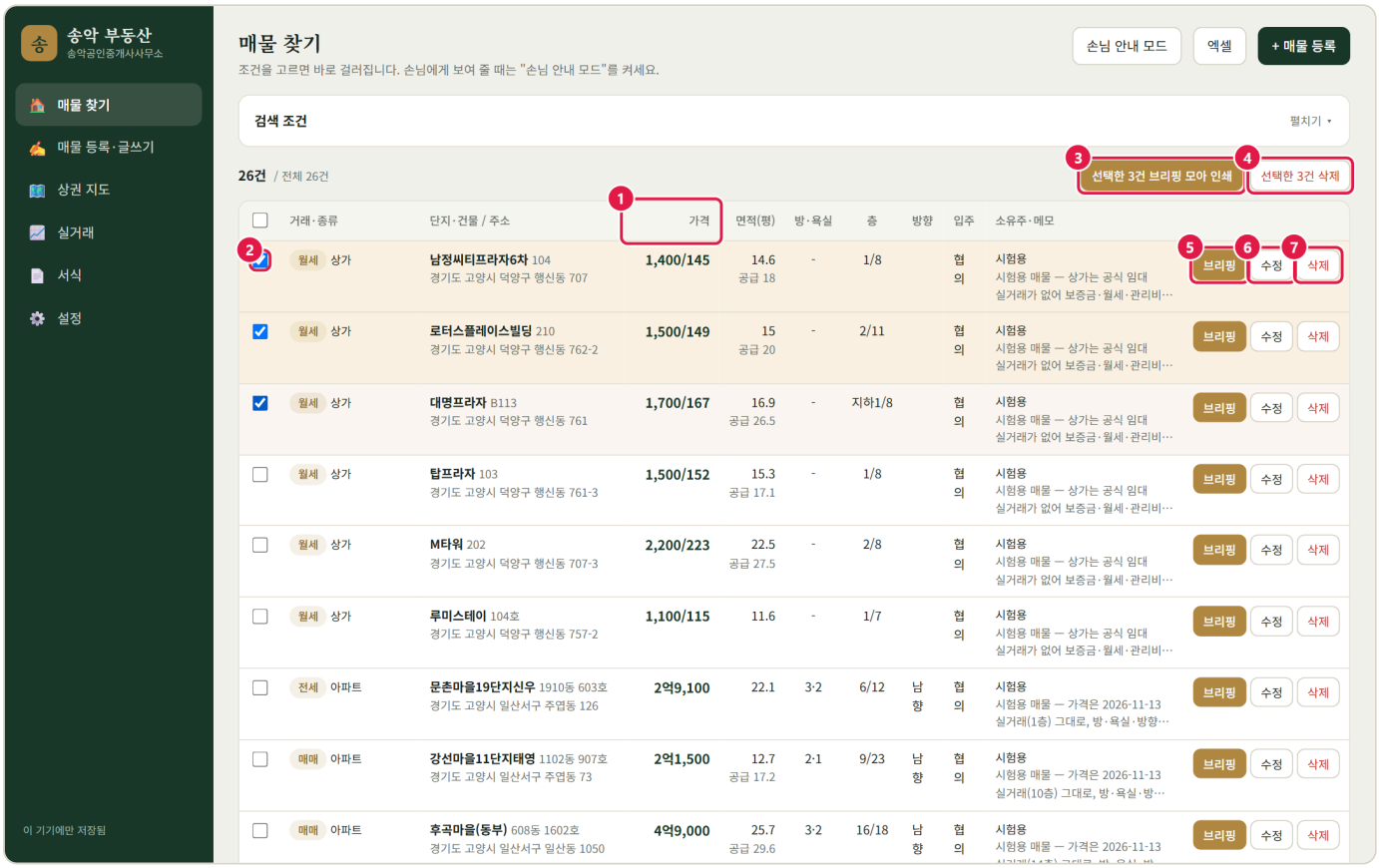
등록해 둔 매물을 조건으로 걸러 보고, 손님에게 보여 주고, 브리핑 자료를 뽑는 화면입니다.

검색 조건



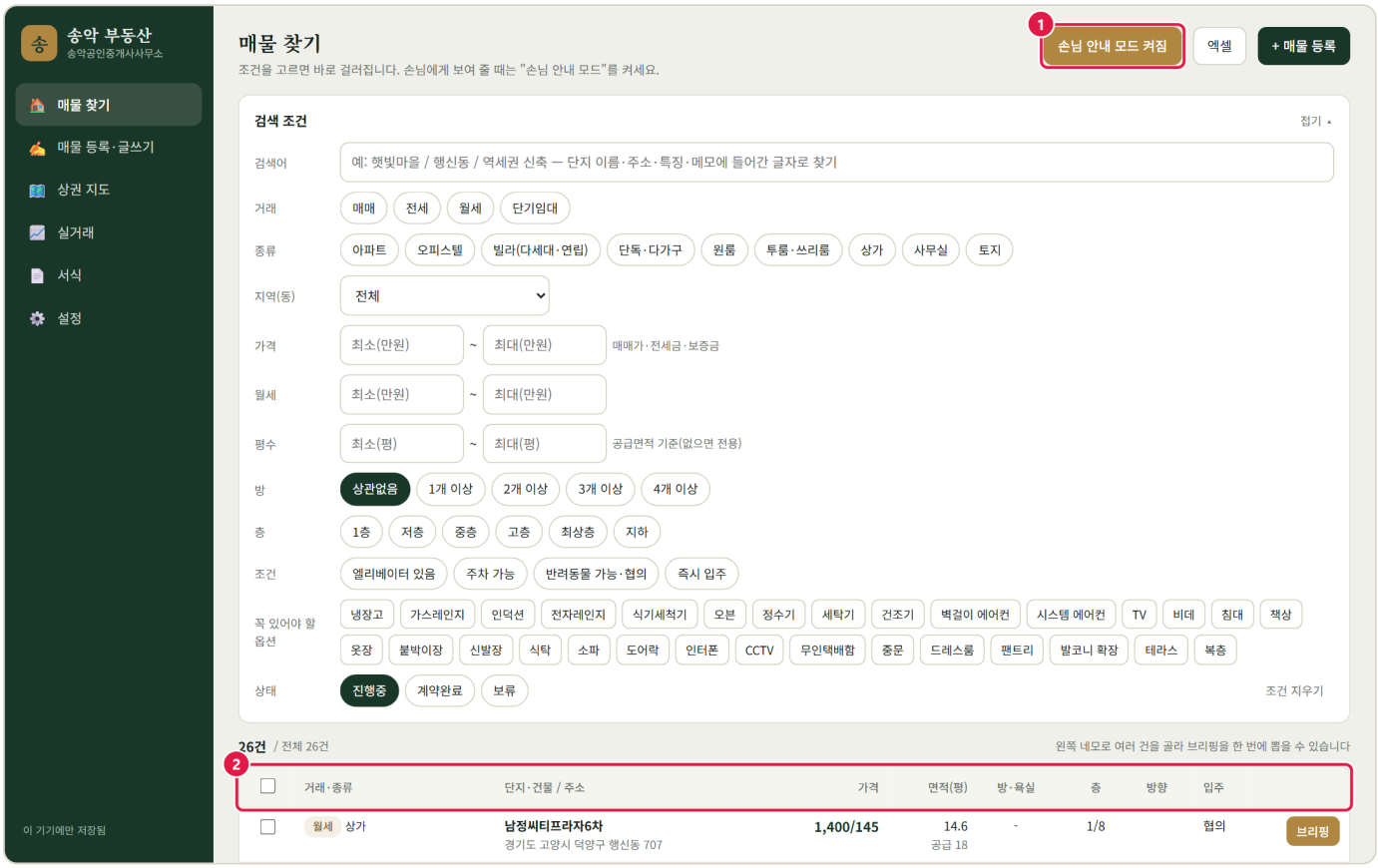
1. 검색어 — 단지 이름, 동 이름, 특징, 메모에 들어간 글자로 찾습니다. 여러 단어를 띄어 쓰면 모두 들어간 매물만 나옵니다.
2. 거래·종류·층 등 — 누를 때마다 켜지고 꺼집니다. 여러 개를 켜면 그중 하나라도 맞으면 나옵니다.
3. 가격·월세·평수 — 최소·최대를 넣습니다. 가격은 만원 단위입니다(2억 4천 = 24000).
4. 조건 지우기 — 고른 조건을 모두 풉니다.

매물 목록



1. 제목(단지·건물, 가격, 면적, 층)을 누르면 그 순서로 정렬됩니다. 한 번 더 누르면 반대로.
2. 왼쪽 네모로 매물을 고릅니다. 제목 줄의 네모는 지금 보이는 매물 전체를 고릅니다.
3. 고른 매물의 브리핑을 한 번에 뽑습니다(한 매물당 A4 한 장).
4. 고른 매물을 한 번에 지웁니다.
5. 브리핑 — 이 매물의 브리핑 자료
6. 수정 — 이 매물 고치기·광고 글 쓰기
7. 삭제 — 이 매물 지우기(확인 창이 한 번 뜹니다)

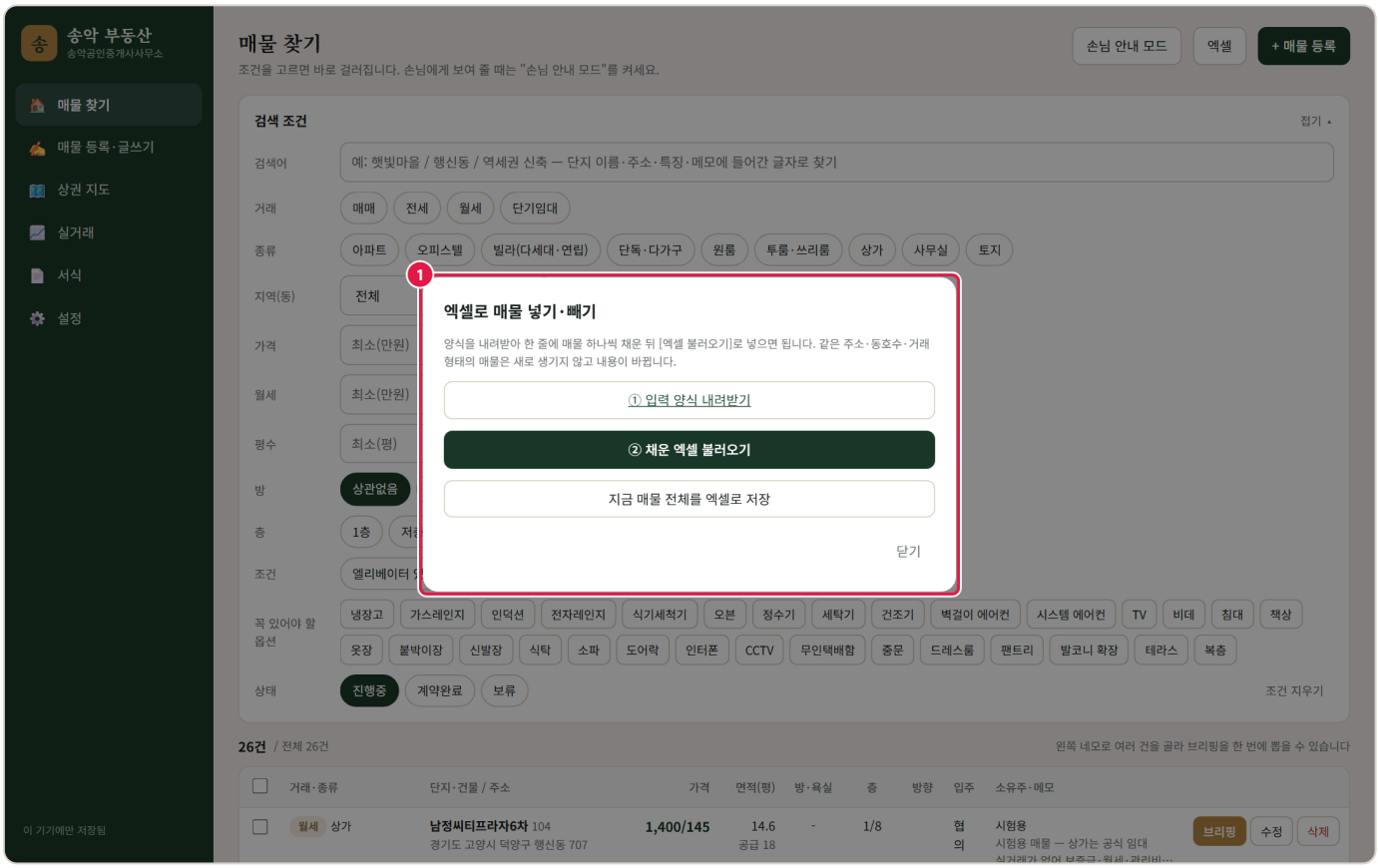
손님 안내 모드



1 켜면 버튼이 금색으로 바뀝니다. 다시 누르면 꺼집니다.

2 동·호수, 소유주·연락처·메모 칸과 수정·삭제 버튼이 숨겨집니다. 손님 앞에서 화면을 돌려 보여 줄 때 켜세요.

엑셀로 매물 넣기·빼기



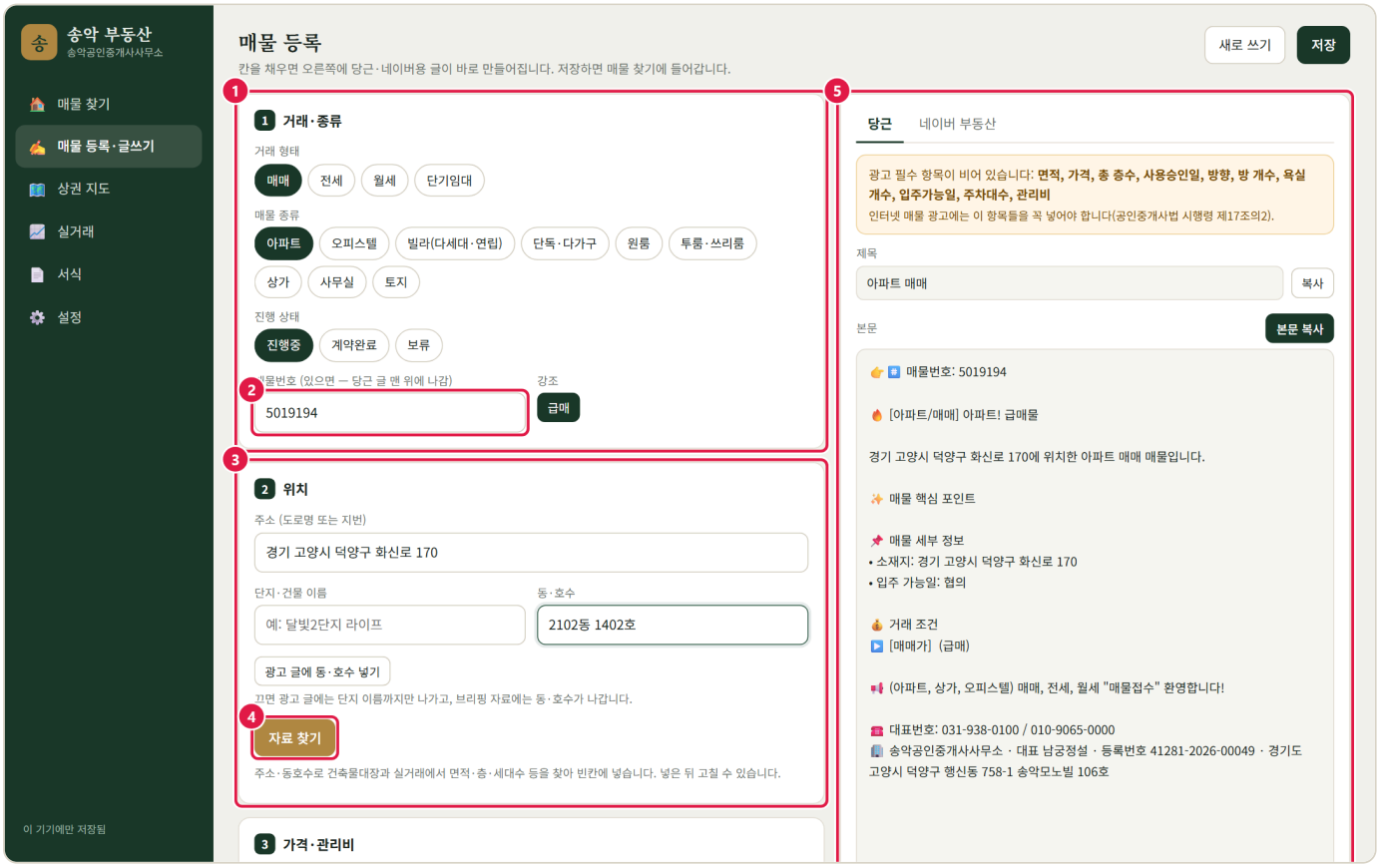
1 ① 입력 양식을 내려받아 한 줄에 매물 하나씩 채웁니다 → ② [채운 엑셀 불러오기]로 넣습니다. 같은 주소·동호수·거래의 매물은 새로 생기지 않고 내용만 바뀝니다. [지금 매물 전체를 엑셀로 저장]은 목록을 엑셀 파일로 받습니다.

> **도움말** · 처음에 들어 있는 시험용 매물 정리: 검색어에 "시험용" → 제목 줄 네모(모두 고르기) → [선택한 N건 삭제].

3. 매물 등록·글쓰기

매물 칸을 채우면 오른쪽에 당근·네이버용 광고 글이 바로 만들어집니다. [자료 찾기]를 누르면 공식 자료에서 면적·층·세대수·주변 시설·실거래를 찾아 넣어 줍니다.

1 거래·종류 / 2 위치

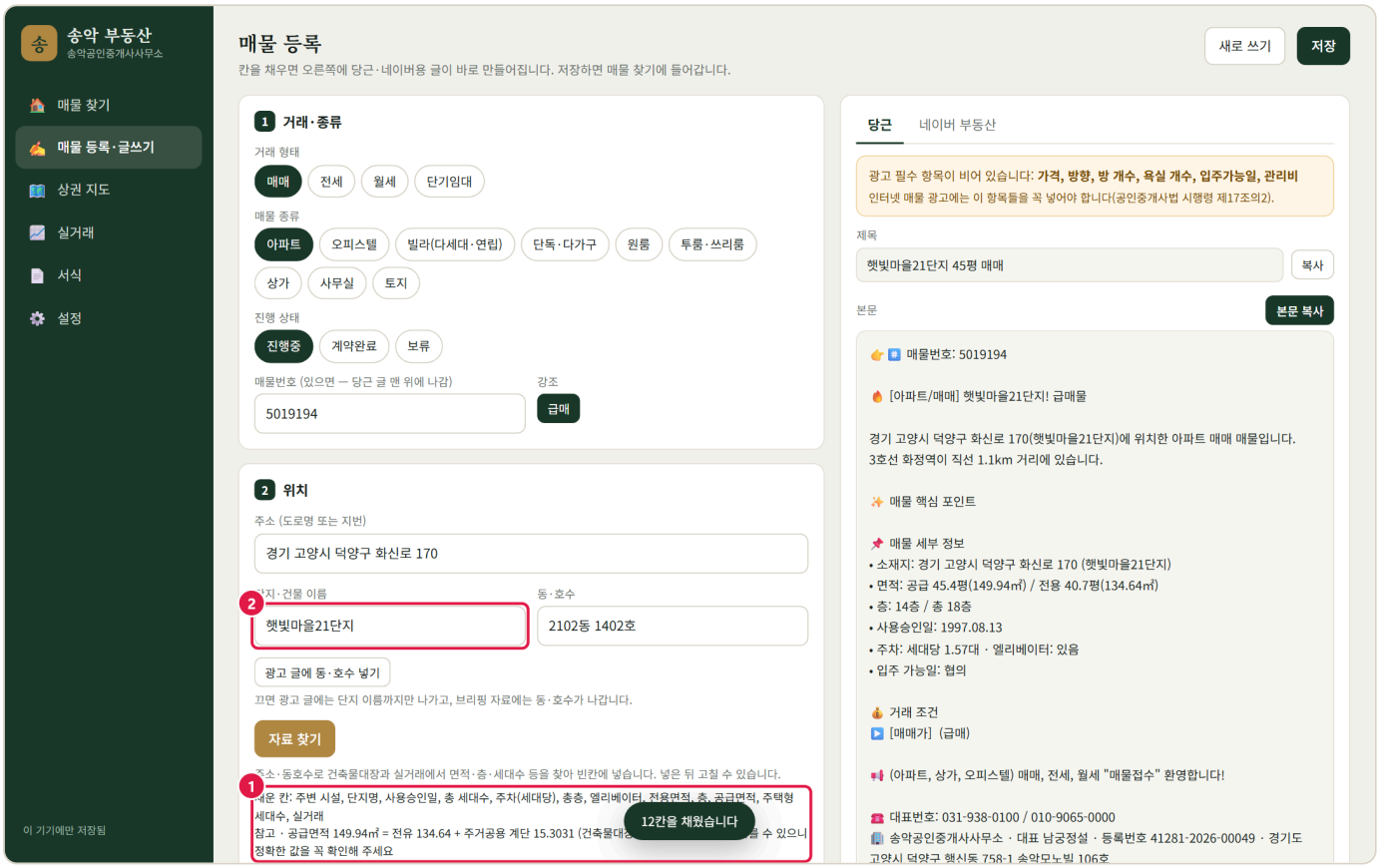


1. 거래 형태(매매·전세·월세·단기임대), 매물 종류, 진행 상태를 누릅니다.
2. 매물번호 — 쓰면 당근 글 맨 위에 "매물번호: ..."로 나갑니다. [급매]를 켜면 제목과 거래 조건에 "급매"가 들어갑니다.
3. 주소(도로명이나 지번), 단지·건물 이름, 동·호수를 넣습니다.
4. 자료 찾기 — 아래 설명 참고
5. 오른쪽 — 입력한 대로 바로 만들어지는 광고 글

[자료 찾기]로 자동 채우기

1. 주소와 동·호수를 넣습니다. (예: 경기 고양시 덕양구 화신로 170 / 2102동 1402호)
2. [자료 찾기]를 누릅니다. 큰 단지는 30초쯤 걸립니다(옆에 진행 상황이 나옵니다).
3. 빈칸에만 값이 들어갑니다. 이미 적어 둔 칸은 바꾸지 않고, 값이 다르면 "다름"으로 알려 줍니다.

자료 찾기 결과



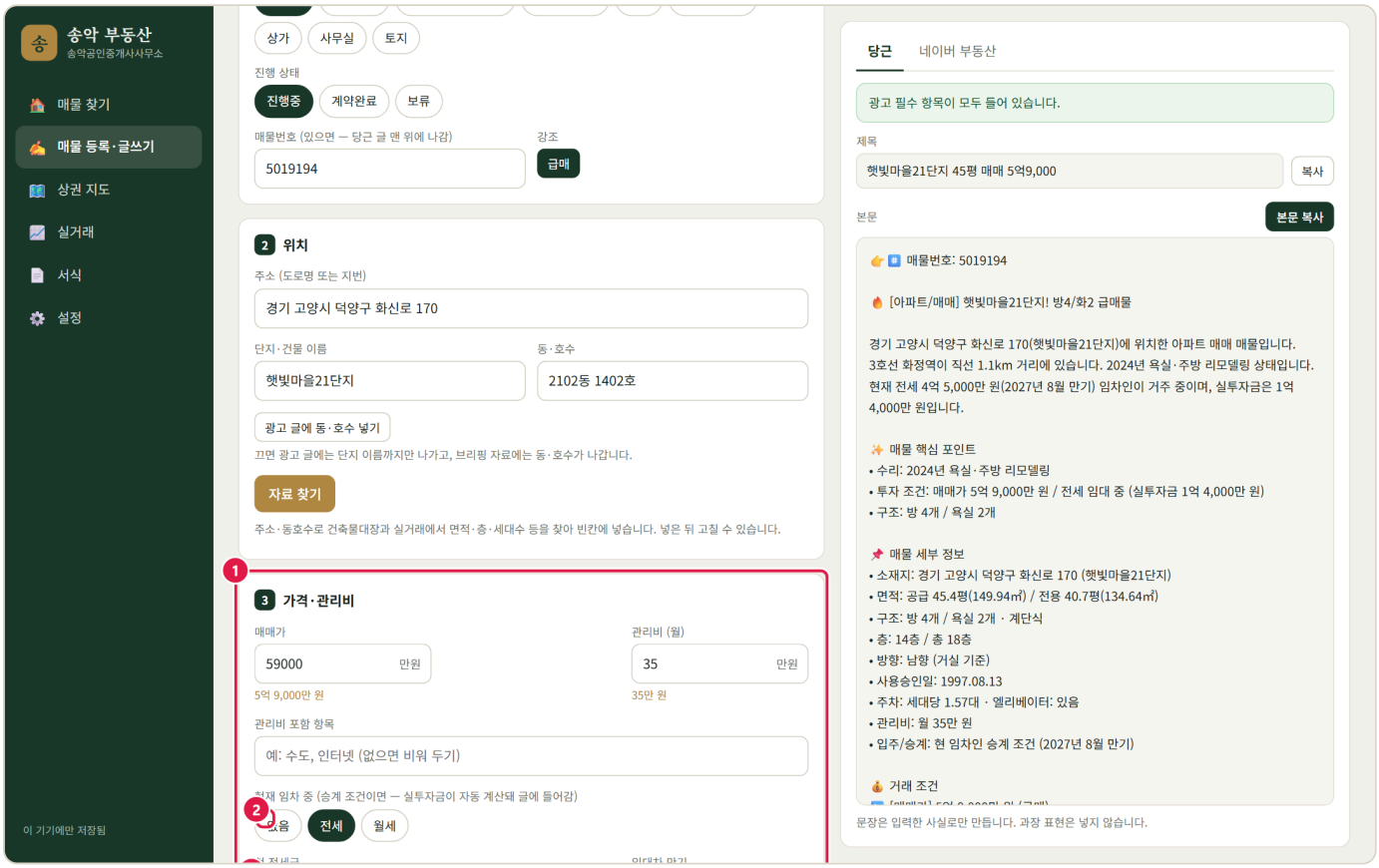
1 채운 칸 목록과 참고 사항이 나옵니다.

2 채워진 칸은 그대로 고칠 수 있습니다.

채워지는 칸	어디서
단지명, 사용승인일, 총 세대수, 세대당 주차, 총층, 엘리베이터	국토교통부 건축물대장
전용면적, 층, 공급면적	건축물대장(해당 동·호)
해당 주택형 세대수	단지 안에서 전용면적이 같은 호를 셈
주변 교통·학교·생활시설	카카오맵 (직선거리)
동일 면적 실거래	국토교통부 실거래가 (최근 12개월)
상권 조사 (상가·사무실일 때)	카카오맵 업종별 가게 수 (500m·1km)

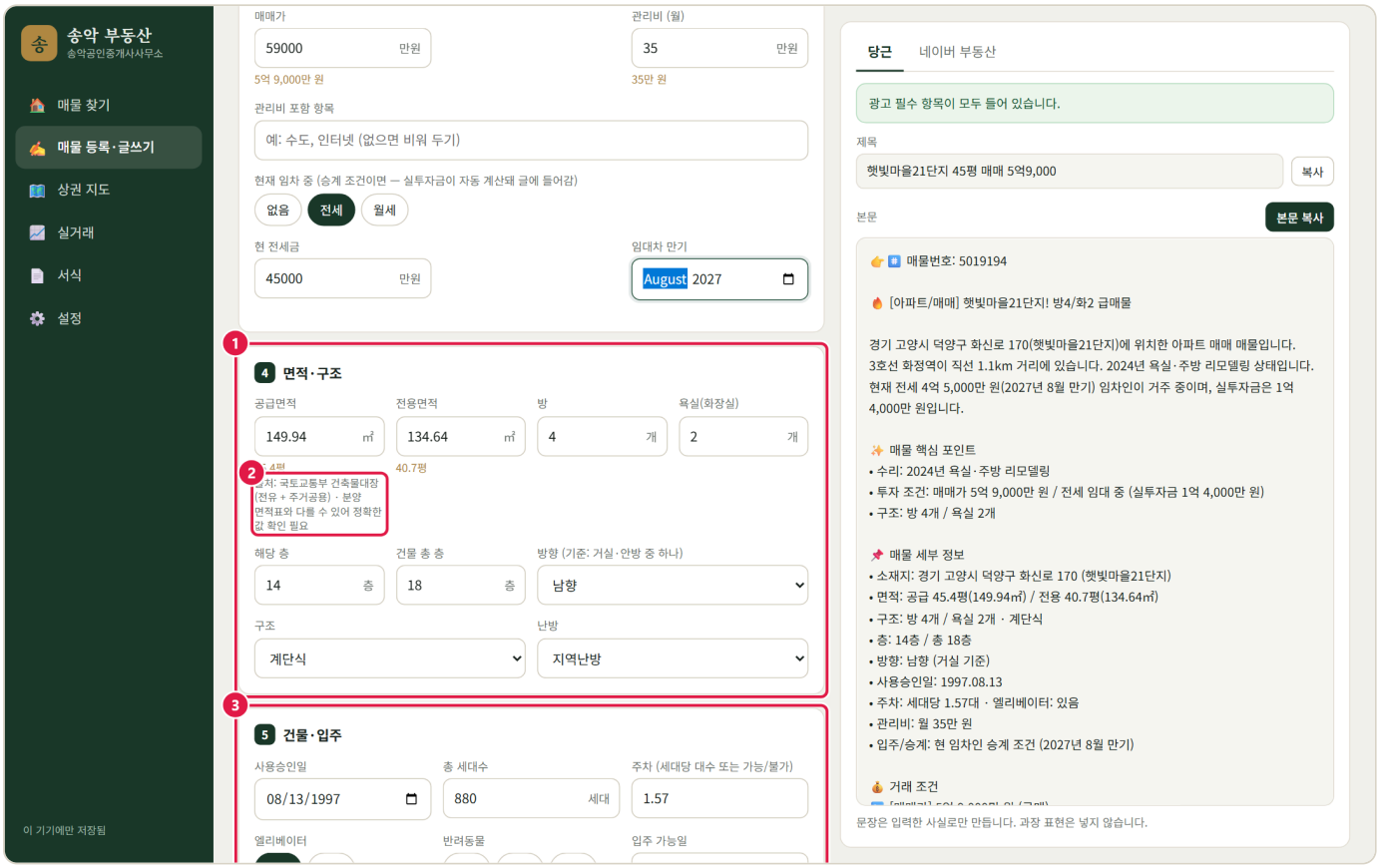
주의 · 공급면적은 건축물대장 기준(전용 + 계단·복도 같은 주거공용)이라 분양 면적표와 다를 수 있습니다. 칸 아래에 출처가 표시되니, 광고 전에 정확한 값을 꼭 확인하세요. 손으로 고치면 출처가 "직접 입력"으로 바뀝니다. 방향, 방·욕실 개수, 난방은 공식 자료에 없어 직접 넣어야 합니다.

3 가격·관리비



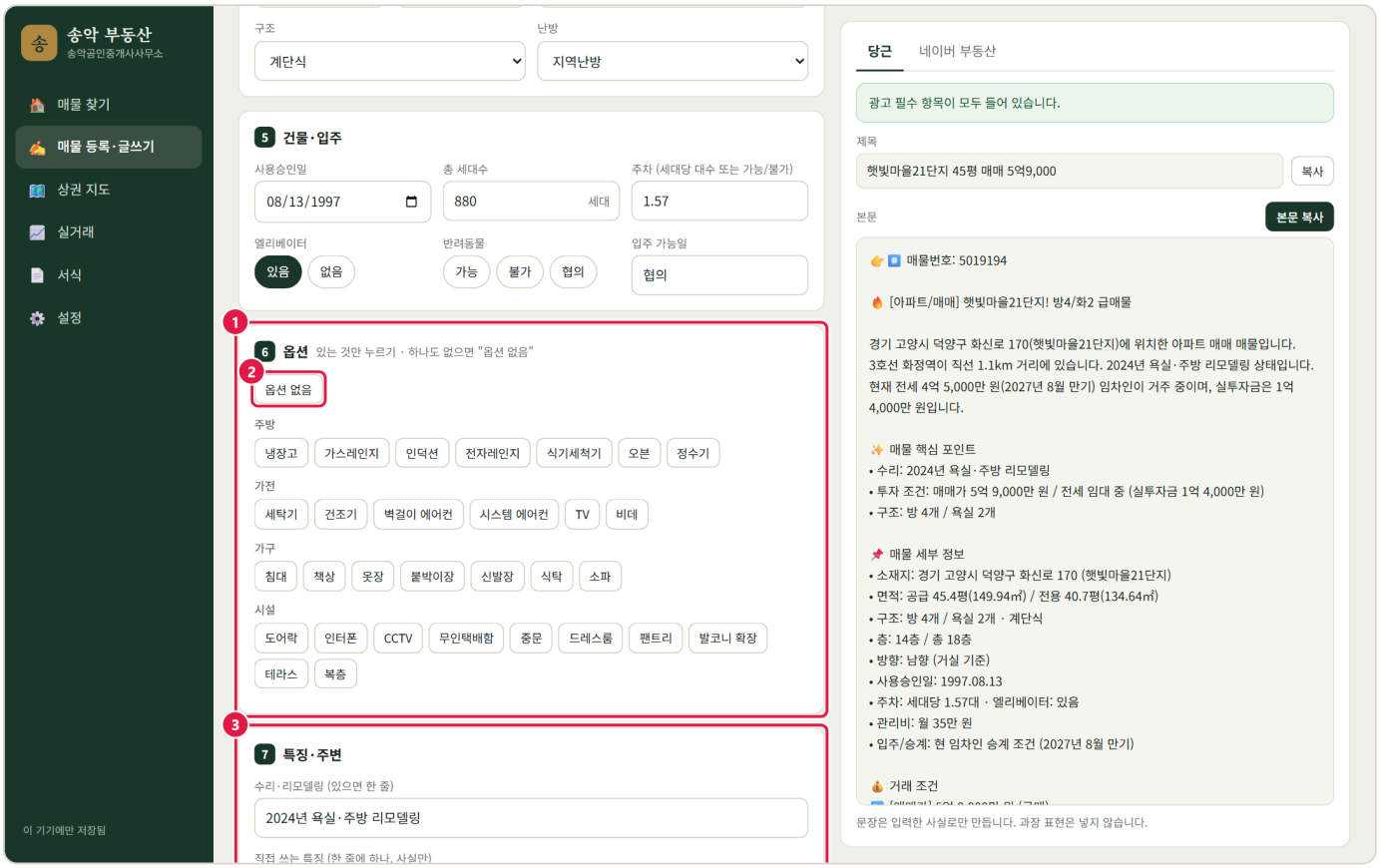
1. 가격은 만원 단위로 넣습니다. 아래에 "5억 9,000만 원"처럼 읽기 쉬운 글자가 나옵니다.
2. 현재 임차 중 — 매매인데 세입자가 있으면(승계 조건) 전세나 월세를 누릅니다.
3. 현 보증금·월세·만기를 넣으면 실투자금(매매가 – 보증금)이 자동 계산되어 광고 글에 들어갑니다.

4 면적·구조 / 5 건물·입주



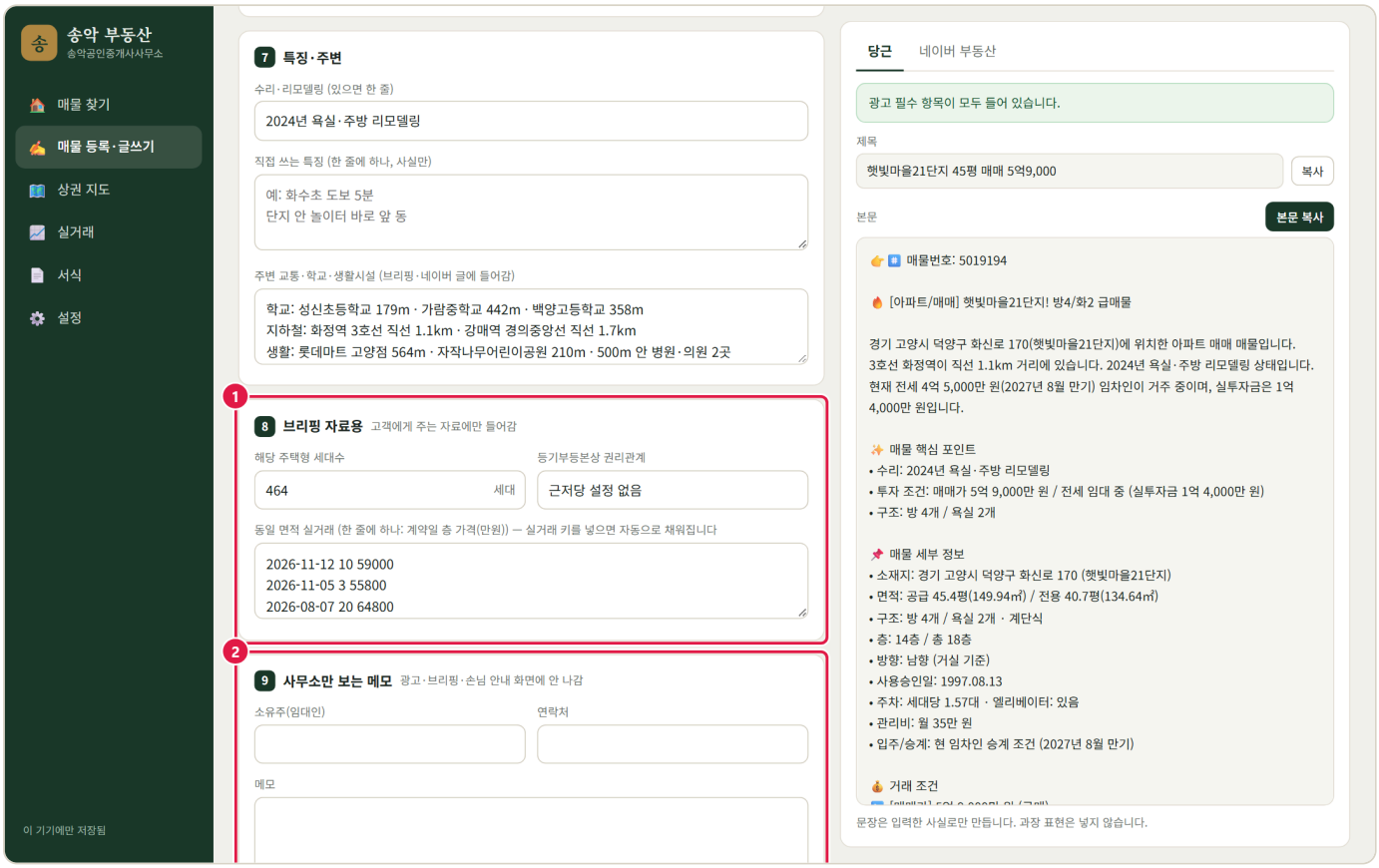
1. 면적은 ㎡로 넣습니다. 아래에 평이 나옵니다.
2. 공급면적 출처 표시
3. 사용승인일·세대수·주차·엘리베이터·반려동물·입주 가능일

6 옵션 / 7 특징·주변



1. 있는 옵션만 누릅니다.
2. 하나도 없으면 [옵션 없음]을 누릅니다(다른 옵션이 꺼집니다).
3. 수리 내용, 직접 쓰는 특징(한 줄에 하나), 주변 시설. 특징에 쓴 줄은 당근 글 "핵심 포인트" 맨 앞에 들어갑니다.

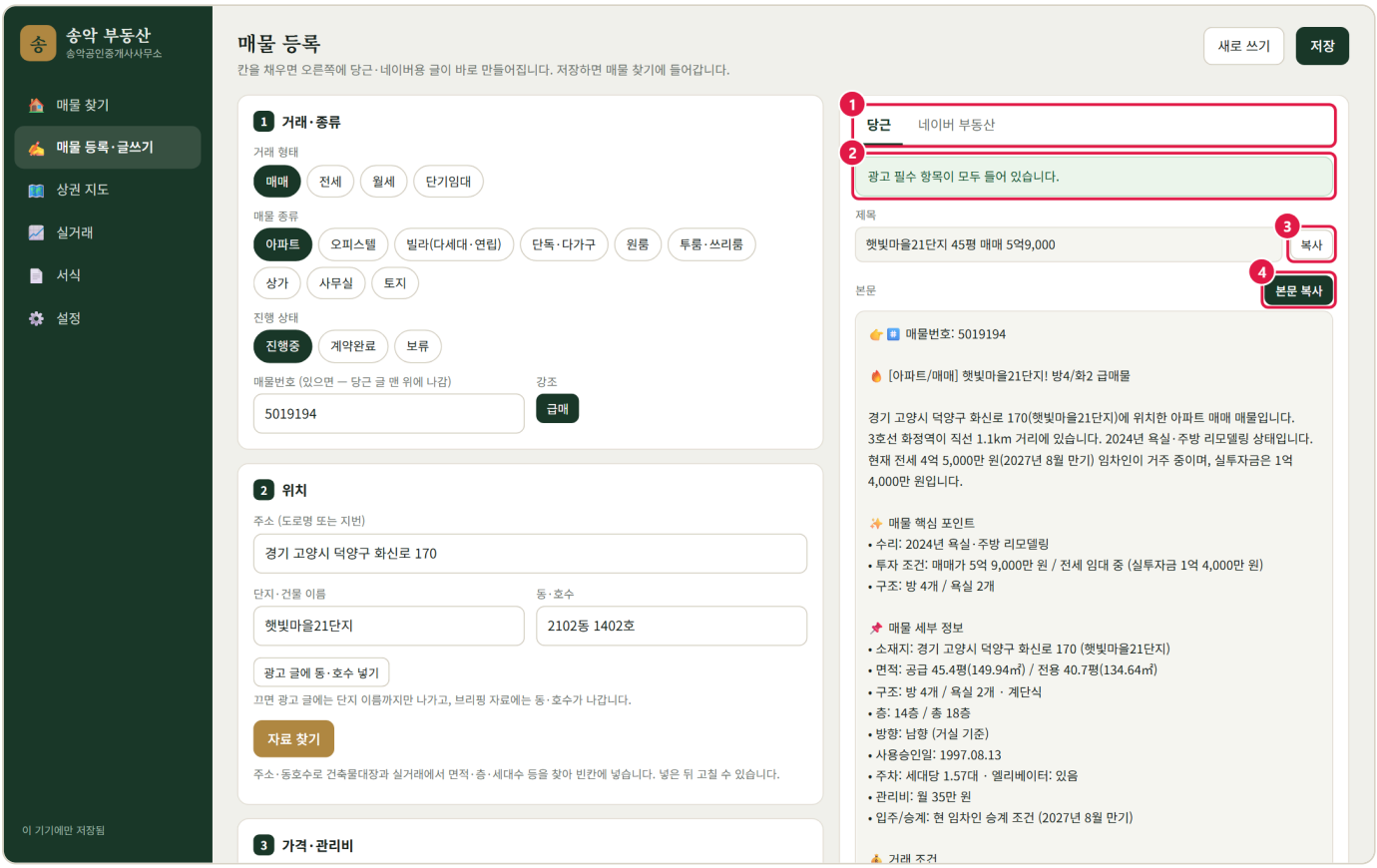
8 브리핑 자료용 / 9 사무소만 보는 메모



1. 권리관계, 해당 주택형 세대수, 동일 면적 실거래 — 브리핑 자료에만 들어갑니다.
2. 소유주·연락처·메모 — 광고·브리핑·손님 안내 모드 어디에도 나가지 않습니다.
3. 저장 — 저장해야 매물 찾기에 들어갑니다. 처음 저장하면 [브리핑 자료]·[삭제] 버튼이 생깁니다.

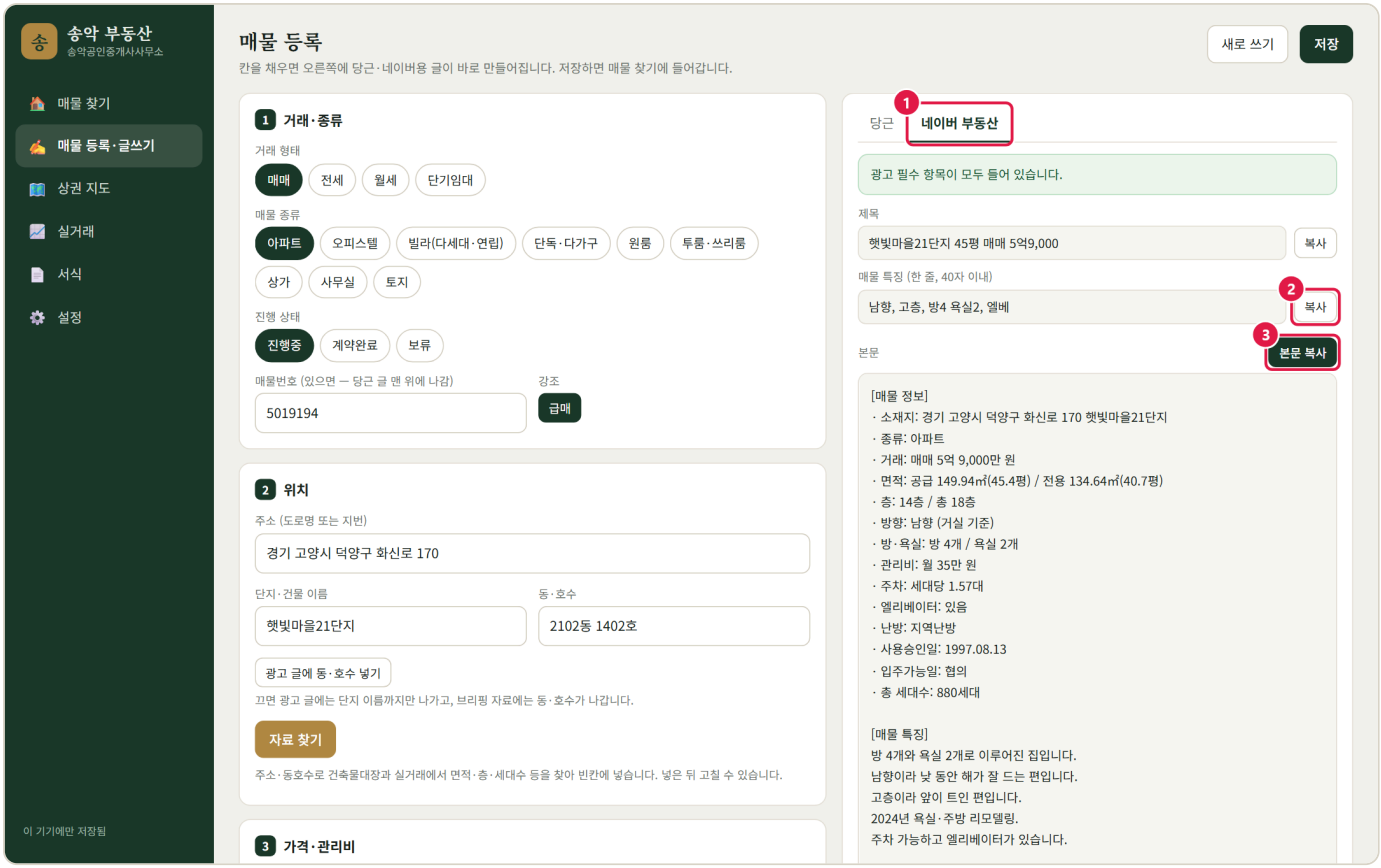
광고 글 복사하기

당근 글



1. 당근 / 네이버 부동산 탭
2. 광고 필수 항목 확인 — 인터넷 광고에 꼭 넣어야 하는 항목(공인중개사법 시행령 제17조의2) 중 빠진 것이 노란 칸에 나옵니다. 다 채우면 초록색으로 바뀝니다.
3. 제목 복사
4. 본문 복사 — 복사한 뒤 당근 앱·웹의 글쓰기 칸에 붙여 넣습니다.

네이버 부동산 글



1. 네이버 부동산 탭
2. 매물 특징(40자 이내 한 줄) 복사
3. 상세 설명 본문 복사

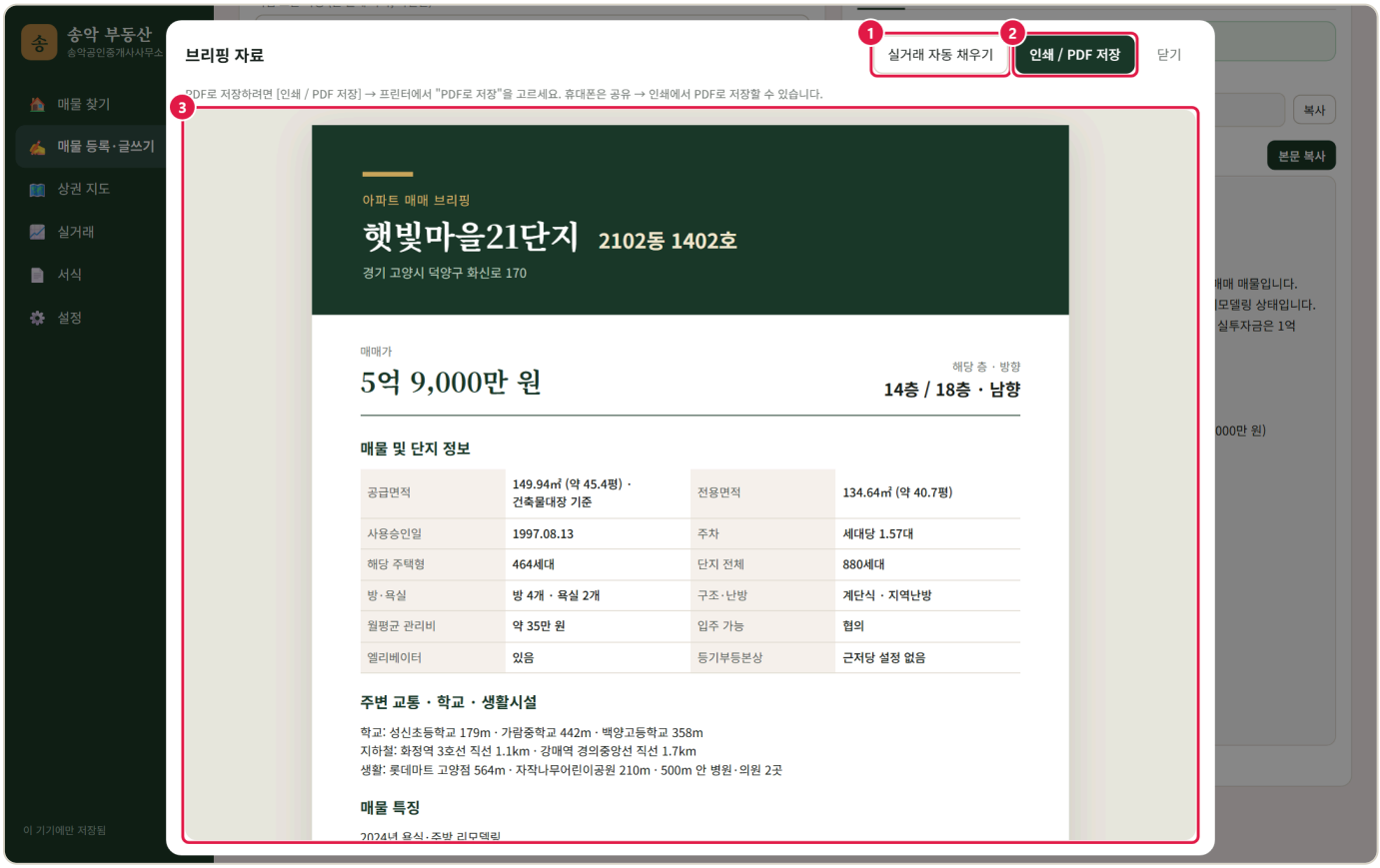
> **도움말** · 광고 글은 입력한 사실과 공식 자료로만 만들어집니다. "역세권"은 역까지 직선 500m 안일 때만 붙고, "급매"는 [급매]를 켰을 때만 들어갑니다. "완벽한", "알짜" 같은 꾸밈말은 넣지 않습니다(과장 광고 방지).

4. 브리핑 자료

손님에게 드리는 A4 한 장짜리 매물 자료입니다. 매물 정보·주변 시설·동일 면적 실거래가 들어가고, 아래에 사무소 정보가 붙습니다.

1. [매물 찾기]에서 매물 줄의 [브리핑]을 누릅니다. (여러 건은 네모로 고른 뒤 [선택한 N건 브리핑 모아 인쇄])
2. 미리보기 창이 뜹니다.
3. [인쇄 / PDF 저장] → 프린터를 고르거나, "PDF로 저장"을 고르면 파일로 저장됩니다.

브리핑 미리보기



1. 실거래 자동 채우기 — 실거래 칸이 비어 있을 때 같은 단지·같은 면적 거래를 불러와 넣습니다.
2. 인쇄 / PDF 저장
3. 미리보기 — 실제로 인쇄될 모양

아파트 브리핑 결과 (예시)

아파트 매매 브리핑

햇빛마을21단지 2102동 1402호

경기 고양시 덕양구 화신로 170

매매가

5억 9,000만 원

해당 층 · 방향

14층 / 18층 · 남향

매물 및 단지 정보

공급면적	149.94㎡ (약 45.4평) · 건축물대장 기준	전용면적	134.64㎡ (약 40.7평)
사용승인일	1997.08.13	주차	세대당 1.57대
해당 주택형	464세대	단지 전체	880세대
방·욕실	방 4개 · 욕실 2개	구조·난방	계단식 · 지역난방
월평균 관리비	약 35만 원	입주 가능	협의
엘리베이터	있음	등기부등본상	근저당 설정 없음

주변 교통 · 학교 · 생활시설

학교: 성신초등학교 179m · 가람중학교 442m · 백양고등학교 358m
지하철: 화정역 3호선 직선 1.1km · 강매역 경의중앙선 직선 1.7km
생활: 롯데마트 고양점 564m · 자작나무어린이공원 210m · 500m 안 병원·의원 2곳

매물 특징

남향 거실, 앞 동 간섭 적음
2024년 욕실 리모델링

동일 면적 매매 실거래 10건 2026.04 ~ 2026.11 계약

계약일	층수	가격
11.12	10층	**5억 9,000만 원**
11.05	3층	**5억 5,800만 원**
8.07	20층	**6억 4,800만 원**
7.15	10층	**5억 9,500만 원**
7.13	9층	**5억 6,000만 원**

계약일	층수	가격
7.03	12층	**6억 1,000만 원**
6.20	15층	**6억 300만 원**
6.13	16층	**6억 4,000만 원**
5.03	11층	**6억 700만 원**
4.20	3층	**5억 4,000만 원**

자료: 국토교통부 실거래가 공개시스템. 계약일 기준이며, 신고 기한(계약 후 30일) 때문에 최근 거래는 늦게 반영될 수 있습니다.

송악공인중개사사무소
대표 남궁정설 · 등록번호 41281-2026-00049
031-938-0100 010-9065-0000
경기도 고양시 덕양구 행신동 758-1 송악모노빌 106호

상가 브리핑 결과 — 상권 표와 위치 지도가 들어갑니다 (예시)

상가 월세 브리핑

송악모노빌 106호

경기도 고양시 덕양구 행신동 758-1

보증금 / 월세

3,000만 원 / 월 150만 원

해당 층 · 방향

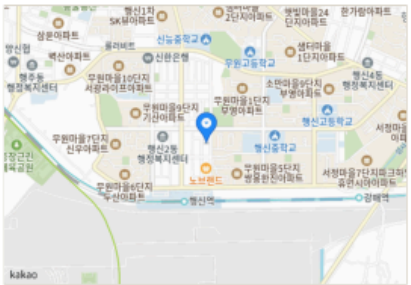
매물 및 단지 정보

사용승인일	2002.09.24	주차	가능
방·욕실	방 4개 · 욕실 2개	월평균 관리비	약 35만 원
입주 가능	협의	엘리베이터	있음
등기부등본상	근저당 설정 없음		

주변 교통 · 학교 · 생활시설

학교: 고양용현초등학교 242m · 행신중학교 361m · 무원고등학교 538m
지하철: 행신역 경의중앙선 직선 306m · 강매역 경의중앙선 직선 835m
생활: 노브랜드 고양행신점 114m · 행신제4호어린이공원 168m · 500m 안 병원·의원 15곳

상권 · 반경 안 업종별 가게 수



업종	음식점	카페	편의점	학원	병원·의원	약국	은행	대형마트	중개업소
500m	247	47	11	59	24	15	9	3	36
1km	402	74	32	148	66	32	22	5	90

자료: 카카오맵 장소 정보 (2026-11-16 조사). 카카오맵에 등록된 곳만 셉니다.

매물 특징

남향 거실, 앞 동 간섭 적음
2024년 욕실 리모델링

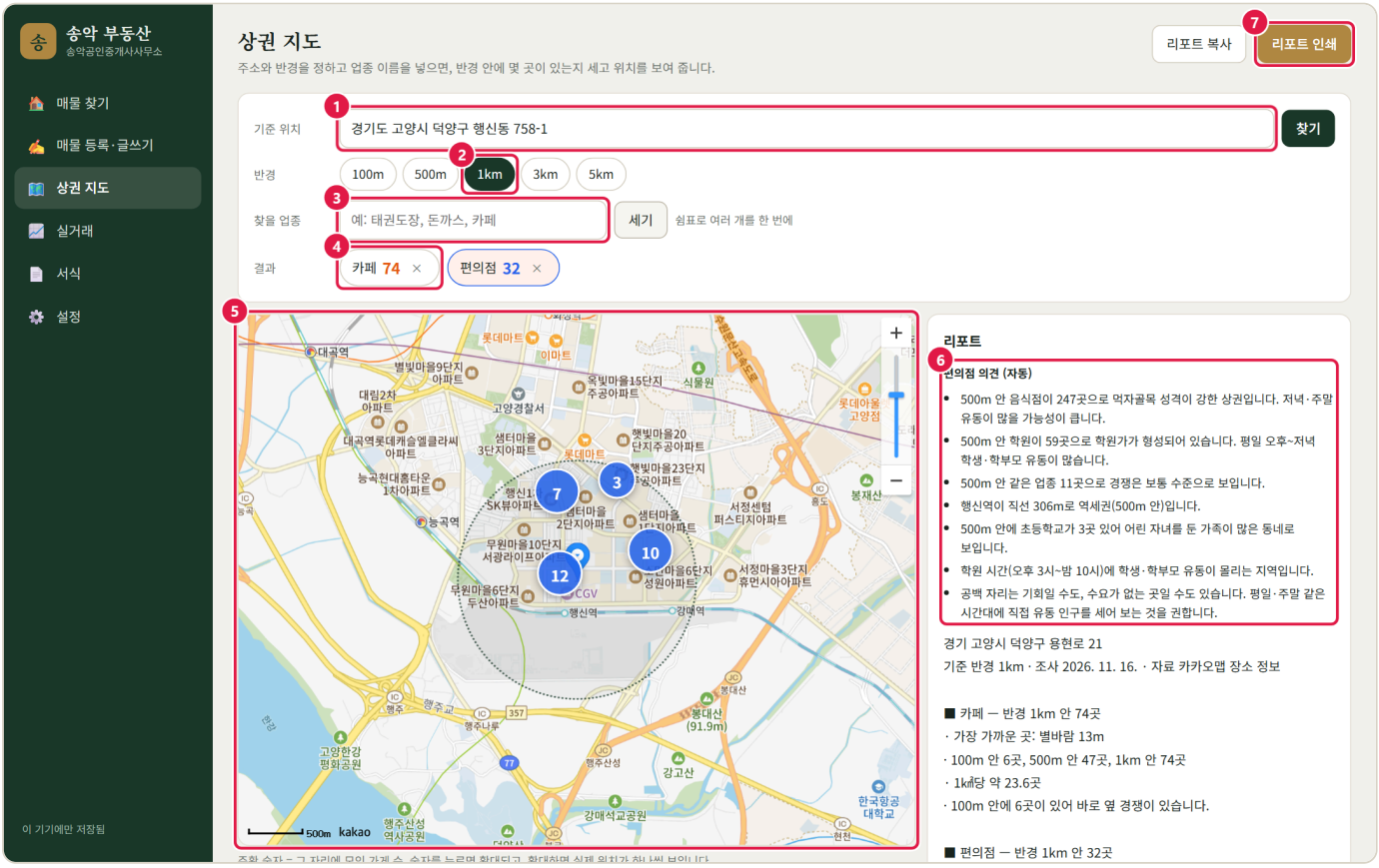
송악공인중개사사무소
대표 남궁정설 · 등록번호 41281-2026-00049
031-938-0100 010-9065-0000
경기도 고양시 덕양구 행신동 758-1 송악모노빌 106호

도움말 · 내용이 길어도 항상 A4 한 장에 맞춰집니다. 휴대폰에서는 [인쇄 / PDF 저장] → 공유 → 인쇄에서 PDF로 저장할 수 있습니다.

5. 상권 지도

주소를 기준으로 반경 안에 같은 업종이 몇 곳 있는지 세고, 지도와 의견이 들어간 상권 분석 브리핑을 뽑습니다.

상권 지도



1. 기준 위치 — 주소나 장소 이름(예: 화정역)을 넣고 [찾기]
2. 반경 — 100m, 500m, 1km, 3km, 5km
3. 찾을 업종 — 쉼표로 여러 개를 한 번에(예: 카페, 편의점, 태권도) 넣고 [세기]
4. 결과 — 업종별 개수. 누르면 그 업종이 지도에 표시됩니다. × 는 빼기
5. 지도 — 주황 숫자는 그 자리에 모인 가게 수. 숫자를 누르면 확대됩니다.
6. 의견 — 조사 숫자에 맞춰 자동으로 붙는 상권 의견
7. 리포트 인쇄 — 상권 분석 브리핑(A4 한 장)

> **도움말** · "편의점", "카페", "음식점", "학원", "병원", "약국", "은행", "마트", "부동산", "어린이집", "주차장" 같은 업종 이름은 카카오 업종 분류로 찾아서, 이름에 그 말이 없는 가게(GS25, CU 등)까지 모두 셉니다. "치킨", "태권도", "미용실"처럼 분류가 없는 말은 가게 이름·업종에 그 말이 들어간 곳을 찾습니다.

상권 분석 브리핑 결과 (예시)

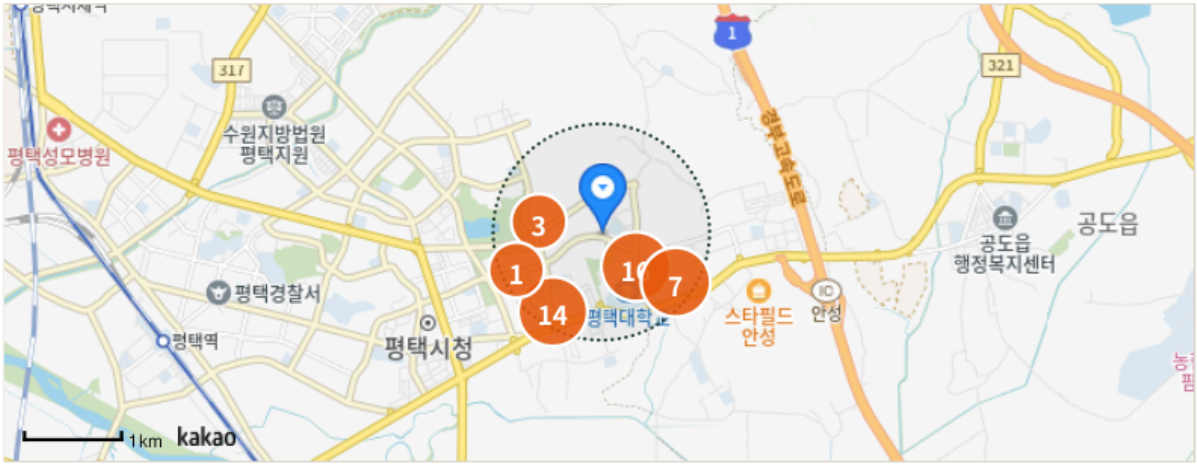
상권 분석 브리핑

경기 평택시 현촌3길 21 반경 1km

치킨 41곳

반경 1km

위치 · 치킨 분포



업종별 가게 수

업종	100m 안	500m 안	1km 안	가장 가까운 곳
치킨	1곳	9곳	41곳	홍희통닭 용이점 84m

정리

치킨: 가장 가까운 곳 홍희통닭 용이점 84m, 100m 안 1곳, 1㎢당 약 13.1곳

치킨 상권 의견

- 100m 안 같은 업종은 1곳입니다. 가까운 경쟁이 있지만 많지는 않습니다.
- 500m 안 학원이 48곳으로 학원가가 형성되어 있습니다. 평일 오후~저녁 학생·학부모 유동이 많습니다.
- 500m 안 같은 업종 9곳으로 경쟁은 보통 수준으로 보입니다.
- 500m 안에 초등학교가 1곳 있어 어린 자녀를 둔 가족이 많은 동네로 보입니다.
- 반경 1km 안에 지하철역이 없습니다. 버스·차량 이용 손님과 주변 거주민 위주로 봐야 합니다.
- 배달 업종은 매장 앞보다 1km 이상 배달 범위가 중요합니다. 1km 안 같은 업종은 41곳입니다.
- 위 숫자는 카카오맵에 등록된 가게 기준이라 실제와 다를 수 있습니다. 계약 전 현장 유동·임대료·권리금을 함께 확인해 주세요.

송악공인중개사사무소

대표 남궁정설 · 등록번호 41281-2026-00049

031-938-0100 010-9065-0000

경기도 고양시 덕양구 행신동 758-1 송악모노빌 106호

상권 의견은 어떻게 만들어지나

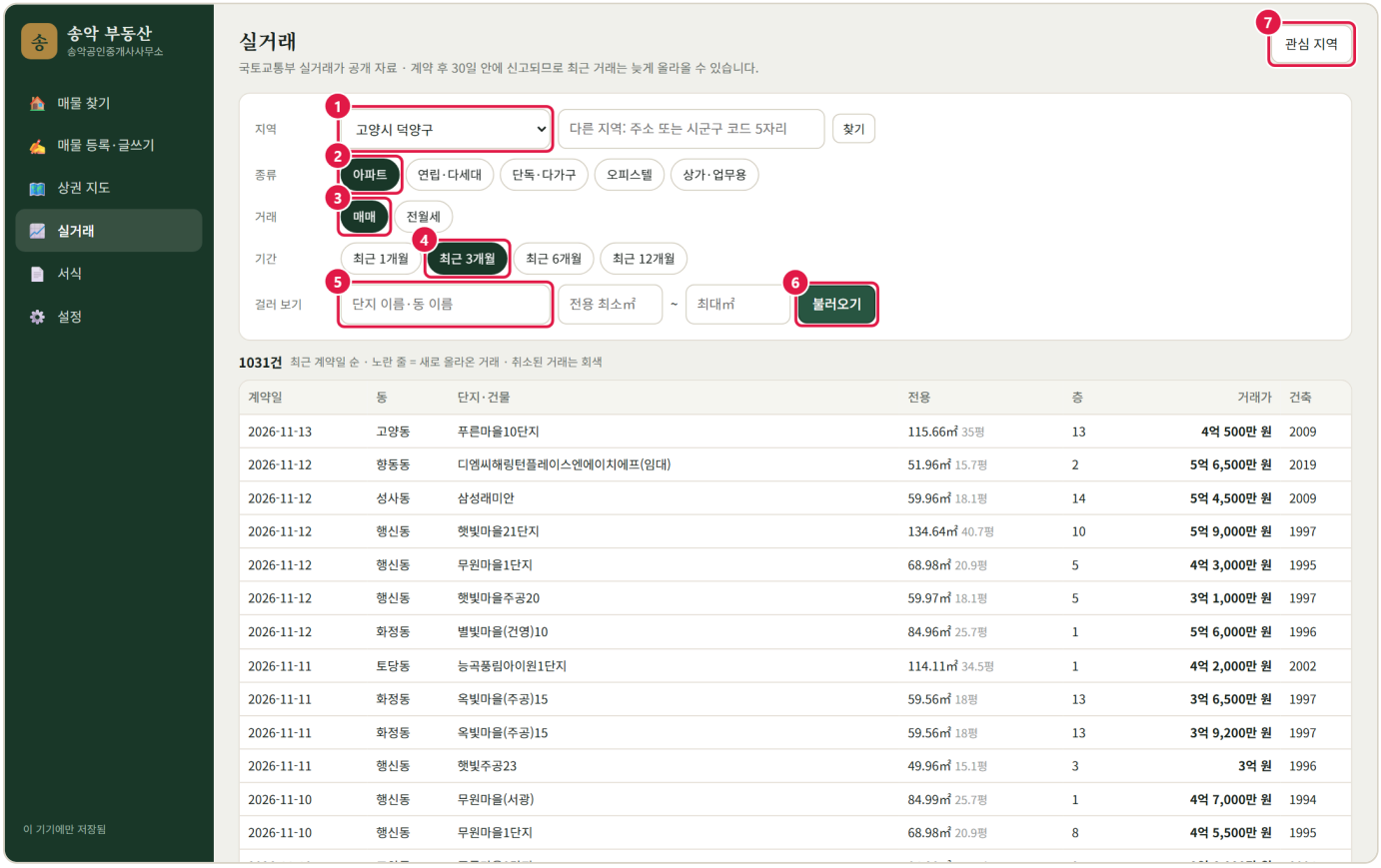
규칙 104개 중에서 조사 숫자에 맞는 것을 골라 최대 7개를 붙입니다. 판단에 쓰는 숫자는 찾은 업종의 100m·500m·1km 개수와 가장 가까운 곳, 주변 9개 업종 수(음식점·카페·편의점·학원·병원·약국·은행·마트·중개업소), 가까운 역 거리, 500m 안 초·중·고 수입니다. 의견마다 근거 숫자를 함께 쓰고, 마지막 줄은 항상 현장 확인 안내입니다.

> **주의** · 숫자는 카카오맵에 등록된 가게 기준이라 실제와 다를 수 있습니다. 의견은 참고용이며, 계약 전 현장 유동 인구·임대료·권리금·건물 용도를 직접 확인하세요.

6. 실거래

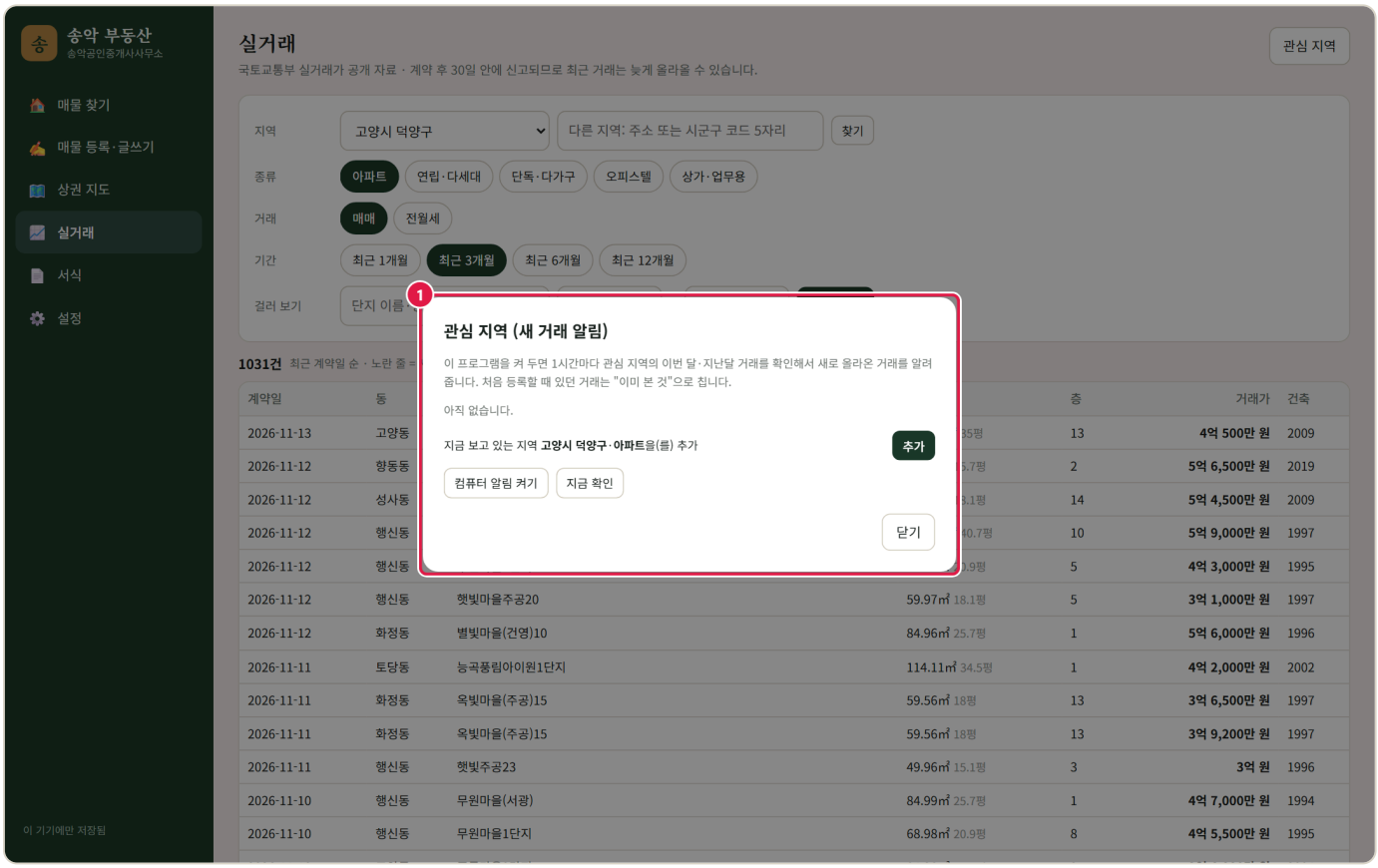
국토교통부 실거래가 공개 자료를 지역·종류별로 봅니다. 관심 지역을 등록하면 새 거래를 알려 줍니다.

실거래 조회



1. 지역 — 목록에서 고르거나, 오른쪽 칸에 주소·시군구 코드를 넣고 [찾기]
2. 종류 — 아파트, 연립·다세대, 단독·다가구, 오피스텔, 상가·업무용
3. 거래 — 매매 / 전월세
4. 기간 — 최근 1·3·6·12개월
5. 걸러 보기 — 단지 이름·동 이름, 전용면적 범위
6. 불러오기
7. 관심 지역 — 새 거래 알림 설정

관심 지역



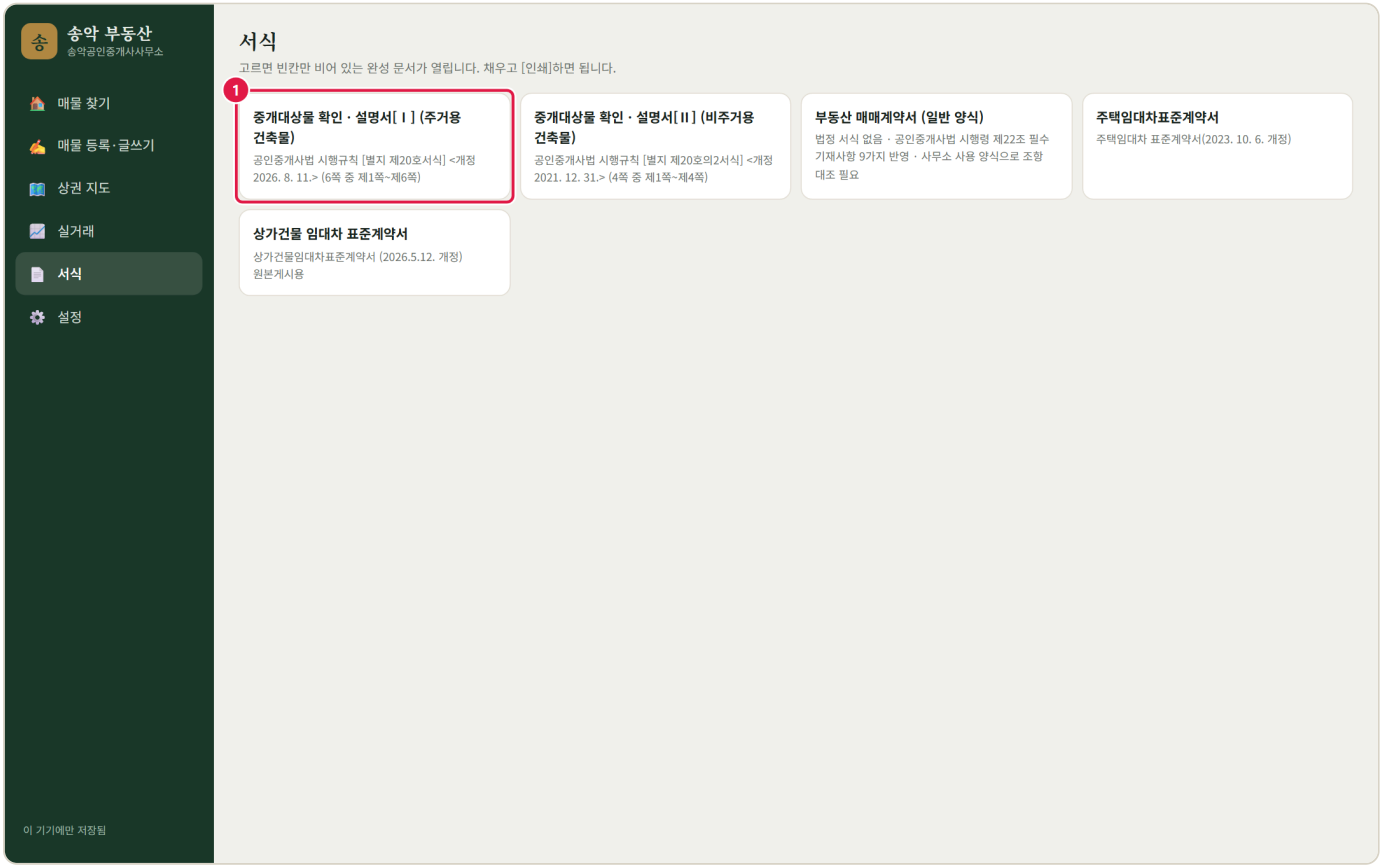
1 [추가]로 지금 보고 있는 지역·종류를 등록합니다. 프로그램을 켜 두면 1시간마다 확인해서 새 거래가 올라오면 목록에 노란 줄로 표시하고, [컴퓨터 알림 켜기]를 해 두면 화면 알림도 띄웁니다.

> **도움말** · 실거래는 계약 후 30일 안에 신고되므로 최근 거래는 늦게 올라옵니다. 취소된 거래는 회색 줄로 표시됩니다.

7. 서식

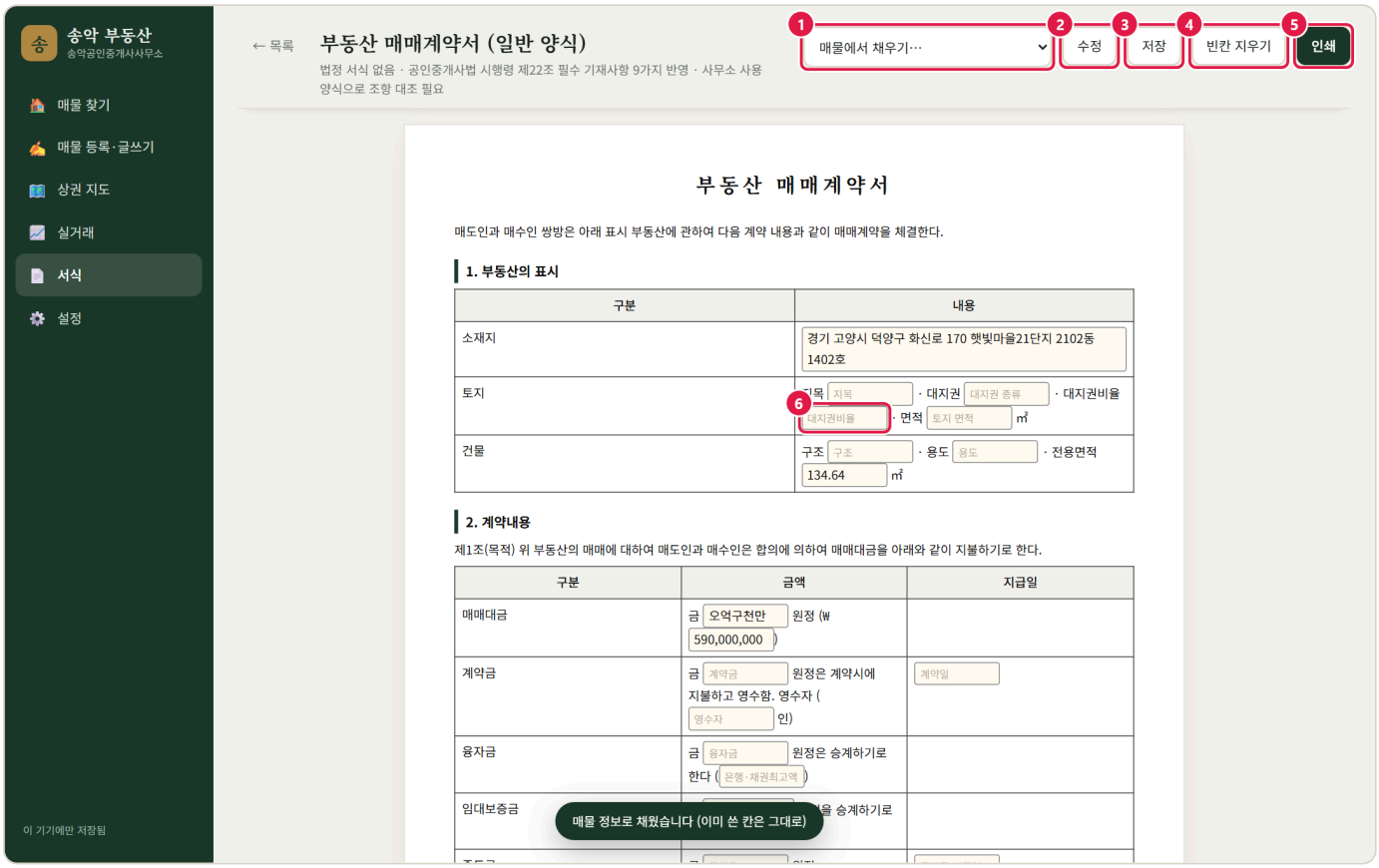
중개대상물 확인·설명서와 계약서를 빈칸에 써서 인쇄합니다. 매물을 고르면 사무소·매물 정보가 자동으로 들어갑니다.

서식 고르기



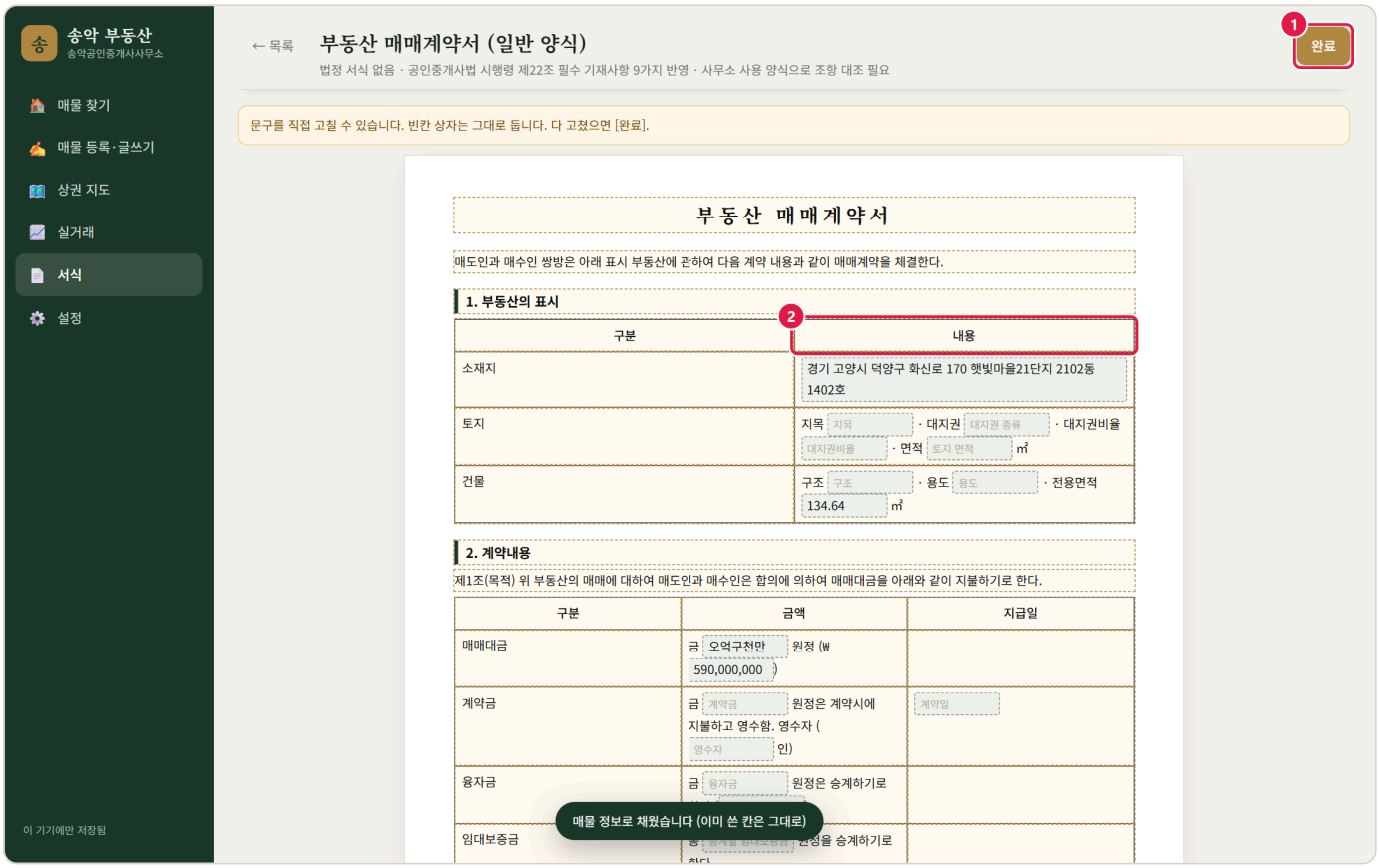
1 쓸 서식을 누릅니다. 확인·설명서 주거용·비주거용, 주택임대차 표준계약서, 상가건물 임대차 표준계약서는 공식 원문 그대로이고, 매매계약서는 법이 정한 필수 기재 사항을 담은 일반 양식입니다.

서식 쓰기



1. 매물에서 채우기 — 매물을 고르면 소재지·면적·금액(한글·숫자)·사무소 정보가 들어갑니다.
2. 수정 — 서식 문구 자체를 고칩니다(아래 참고).
3. 저장 — 쓴 내용을 저장해 두고 나중에 [서식] 목록 아래 "작성한 문서"에서 다시 엽니다.
4. 빈칸 지우기
5. 인쇄
6. 빈칸 — 눌러서 바로 씁니다. 체크 상자는 눌러서 켭니다.

서식 문구 고치기



1. 다 고쳤으면 [완료]
2. 수정 중에는 문장을 직접 고칠 수 있습니다. 고친 서식은 "사무소에서 고친 판"으로 저장되어 다음부터 그 판이 열립니다.

> **도움말** · 왼쪽 메뉴 [서식]을 누르면 언제든 서식 고르는 목록으로 돌아갑니다. 컴퓨터에서는 위쪽 버튼 줄이 스크롤해도 따라옵니다.

8. 설정

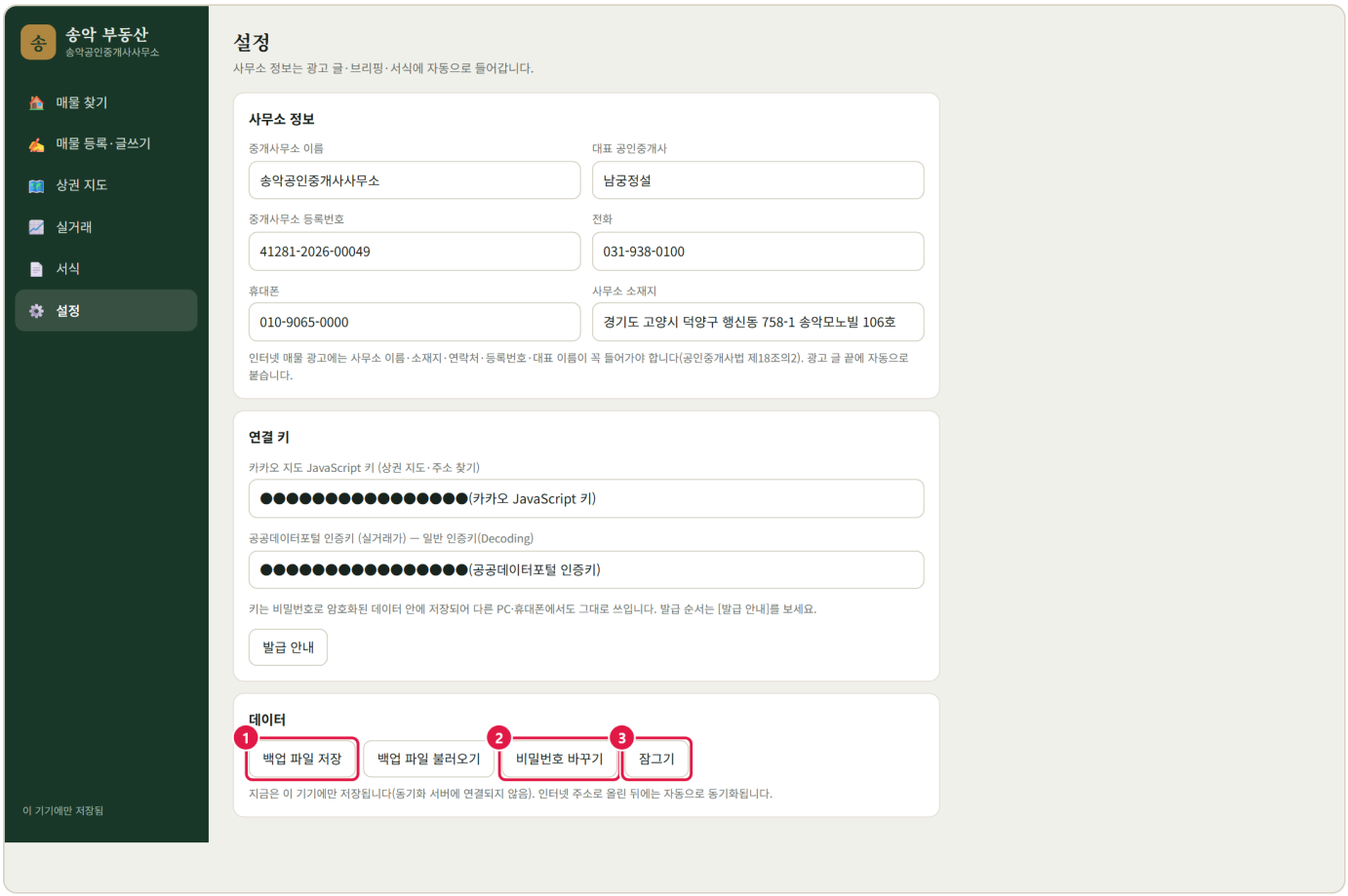
사무소 정보, 연결 키, 백업과 비밀번호를 관리합니다.

사무소 정보 · 연결 키



1. 사무소 정보 — 광고 글 끝, 브리핑 아래 띠, 서식에 자동으로 들어갑니다. 인터넷 광고에는 사무소 이름·소재지·연락처·등록번호·대표 이름이 꼭 들어가야 합니다(공인중개사법 제18조의2).
2. 연결 키 — 지도(카카오)와 실거래·건축물대장(공공데이터포털)에 쓰는 키입니다. 이미 넣어 두었으니 건드리지 않아도 됩니다.
3. 발급 안내 — 키를 새로 받아야 할 때 순서

데이터

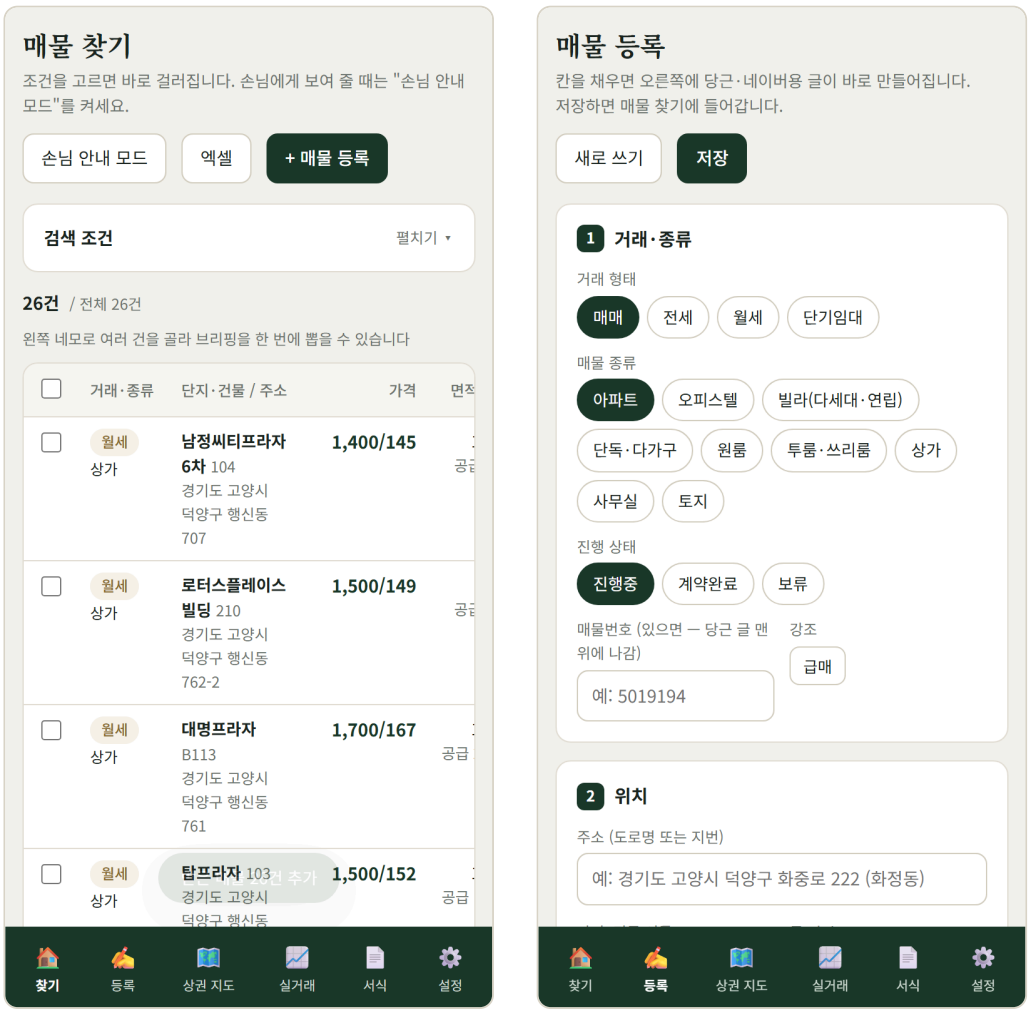


1. 백업 파일 저장 — 전체 데이터를 파일 하나로 받습니다. 한 달에 한 번 권장. [백업 파일 불러오기]로 되돌립니다.
2. 비밀번호 바꾸기 — 지금 비밀번호와 새 비밀번호를 넣습니다. 바꾸면 다른 기기에서도 새 비밀번호로 들어가야 합니다.
3. 잠그기 — 자리를 비울 때 누르면 비밀번호 화면으로 돌아갑니다.

9. 휴대폰에서 쓰기

같은 주소, 같은 비밀번호로 들어갑니다. 메뉴는 화면 아래에 있습니다.

휴대폰 화면 — 매물 찾기(왼쪽), 매물 등록(오른쪽)



휴대폰에서는 검색 조건이 접혀 있습니다. [검색 조건]을 누르면 펼쳐집니다. 매물 목록 표는 옆으로 밀어서 봅니다.

10. 알아 둘 것

궁금한 것	답
여러 사람이 동시에 써도 되나요?	됩니다. 같은 매물을 동시에 고치면 나중에 저장한 쪽이 남습니다.
다른 기기에서 고친 게 언제 보이나요?	1~2분 안에 자동으로 들어옵니다. 바로 보려면 새로고침(F5).
인터넷이 끊기면?	그 기기에는 저장되고, 인터넷이 다시 연결되면 자동으로 서버에 올라갑니다.
비밀번호를 잊었어요	되살릴 방법이 없습니다. 백업 파일이 있으면 새로 시작한 뒤 [백업 파일 불러오기] — 백업 파일은 그 백업 때의 비밀번호로 열립니다.
지도가 안 나와요	주소를 정확히 넣었는지 확인하고 새로고침. 계속 안 되면 만든 사람에게 연락.
연립·다세대 매매 실거래가 안 나와요	공공데이터포털 쪽 승인이 늦게 켜지는 중입니다. 켜지면 따로 할 일 없이 나옵니다.
자료의 출처는?	실거래·건축물대장: 국토교통부(공공데이터포털). 주변 시설·상권: 카카오맵. 서식: 국토교통부·법무부 공식 서식.