

**경제혁신**

경제의 틀을 바꾸면  
미래가 달라집니다.

경제혁신  
3개년 계획

경제의 틀을 바꾸면  
미래가 달라집니다.

**보도자료**

**국토교통부**  
Ministry of Land,  
Infrastructure and Transport

**마이홈** 포털  
www.myhome.go.kr

**마이홈** 콜센터  
1600-1004

**마이홈** 상담센터  
전국 36개소

**배포일시** 2016. 1. 18(월)  
총 5매(본문4, 붙임1)

**담당자** ·부동산산업과장 김상석, 사무관 박정혁, 주무관 이경엽  
☎ (044) 201-3414, 3419

2016년 1월 19일(화) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다.  
※ 통신·방송·인터넷은 1. 18(월) 11:00 이후 보도 가능

## 사모 리츠 등록제 도입 등 리츠 활성화 기반 마련

### - 부동산투자회사법 일부개정안 1월19일 공포, 6개월 후 시행 -

□ 사모형 위탁관리 리츠(REITs, 부동산 투자회사) 설립이 한결 수월해지게 됐다. 사모형 위탁관리 리츠에 등록제가 도입되고, 위탁운영 자회사에 투자할 수 있는 범위가 확대되는 등 투자규제가 완화된다. 수시공시가 도입되어 투명성도 강화될 전망이다.

○ 국토교통부(장관 강호인)는 이 같은 내용을 담은 「부동산투자회사법」 일부개정안이 지난 12월 28일 국회 본회의를 통과하여, **1월 19일 공포**된다고 밝혔다. (시행: 공포일로부터 6개월 후)

□ 이번 개정안의 주요 내용은 다음과 같다.

#### 1. 사모형 리츠에 등록제 도입(제9조의2)

○ (현행) 리츠는 '공모-사모', '개발-임대', '자기관리-위탁관리' 등을 유형을 구분하지 않고 엄격한 진입규제(인가제)를 적용하고 있다.

○ (개선) 전문투자자가 투자하는 사모형\* 위탁관리 리츠와 기업구조조정 리츠는 기존 인가제를 등록제로 전환하여 적용한다.

\* 사모(私募)형 리츠란? 부동산투자회사법 시행령에 열거된 주주(지자체, 국민연금공단, 행정공제회 등 24개 기관)가 30% 이상 투자한 경우, 리츠는 공모의무(30%이상) 및 1인당 주식소유제한(40%)의 예외를 적용받음(↔공모형)

- 해당 유형은 인가받은 자산관리회사(AMC)가 투자·운용을 전담하고, 전문성이 높은 기관이 투자하고 있어 1차적으로 검증이 된 측면이 있다. 따라서 '영업인가'보다 다소 완화된 '등록'을 의무화하는 것이다.

- 다만, 부동산개발사업 비율이 30%를 초과하거나 공모형 리츠의 경우에는 투자자 보호를 위해 현행대로 인가제를 유지하였다.

< 리츠 유형별 진입규제 >

구분	현행	개정안	비고
자기관리 리츠	영업인가	영업인가	소요기간: 30~60일 심사방법: 사업타당성 등 분석
위탁관리 리츠 (AMC 위탁)	공모형	영업인가	소요기간: 20일 내외 심사방법: 등록요건의 확인
	사모형 (연기금, 공제회 등 30%이상 투자)	인가	
기업구조조정 리츠 (AMC 위탁)	인가	등록	* 개발사업 30%이상 제외

○ (기대효과) 리츠 진입심사의 행정기간을 대폭 단축할 수 있어 리츠의 적기 투자 가능성을 높이고, 사모펀드\* 등 유사상품과의 규제차익(regulatory arbitrage)을 일부 해소할 수 있게 되었다.

\* 자본시장법상 집합투자기구(펀드) 설립·설정은 모두 등록제를 적용받고 있음

#### 2. 리츠의 위탁운영 자회사에 지분투자 허용 (제27조)

○ (현행) 리츠가 주식을 10%이상 취득할 수 있는 업종은 '부동산을 개발하는 한시회사나 시설관리회사 등'으로 한정되어 있어 부동산을 위탁운영하는 자회사에 대한 지분투자 기회가 제한되었다.

○ (개선) 리츠 소유 부동산에서 **호텔업, 물류업** 등 관련 업종을 영위하는 경우에도 **리츠가 10%이상 지분투자\***할 수 있도록 하여 리츠가 **위탁운영 자회사를 통해 운영수익을 획득**할 수 있도록 하였다.

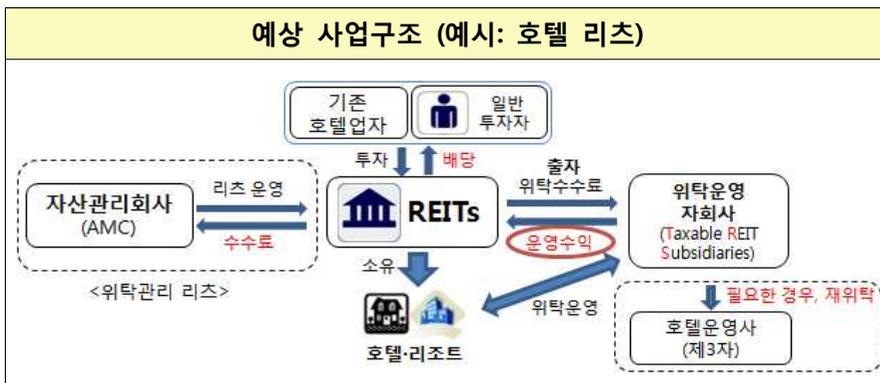
\* (기존) 특정부동산 개발 한시회사, 시설관리회사, 다른회사의 양수·합병 등 (추가) 리츠 소유 부동산에서 호텔업·물류업 등을 영위하는 회사(시행령 위임)

- 다만, 자회사를 통한 영업이 주된 업무가 되는 것을 방지하기 위해 자회사 주식 취득은 **리츠 총자산의 25%이내**로 제한한다.

○ (기대효과) 해외 호텔리츠와 같이 **대형호텔업자\***가 직접 리츠를 설립하여 **자산(호텔건물)을 유동화**하고, 호텔운영사로서 안정적인 **위탁수수료만 받는** 고도화된 경영구조가 가능해진다.

\* **세계적인 호텔그룹**(인터콘티넨탈, 메리어트, 하얏트, 리츠칼튼 등)은 대부분 호텔운영사로서 '리츠-위탁운영 방식(美 TRS구조)'을 활용하고 있음

- 호텔, 물류 등 분야는 경기에 따라 수익의 등락이 커서, 운영사는 리츠의 자회사로 편입되어 투자자들과 위험을 분담하고, 안정적인 **위탁운영 수수료를 획득**하는 구조를 선호할 것으로 예상된다.



\* (美사례) 호텔건물은 리츠가 소유하되, 호텔운영은 **위탁운영 자회사(TRS)**가 위탁운영하거나 **브랜드를 가진 운영사(제3자)**에게 재위탁하는 구조가 활성화됨

⇒ 리츠: 자회사에 대한 지분투자로 **운영수익**을 획득/ 자회사: 안정적 **수수료** 획득

### 3. 수시 공시의무 등 관리감독 강화 (제37조 및 제49조의3 등)

○ (현행) 리츠는 투자보고서 및 영업보고서의 분기별 공시 의무가 있으나 **구체적인 자산현황이나 자산운용 전문인력** 등에 대하여 투자자가 직접 알기는 어려운 상황이다.

○ (개선) **부실자산이 발생**하거나 **자산운용 전문인력이 변경**될 때 등 중요한 사실이 발생하면 투자자들에게 수시 공시하도록 하여 리츠 투자의 투명성을 높인다.

- 또한 리츠가 타인에게 **명의를 대여하는 것을 금지**하고, 공모 리츠에 자료 기록 등을 의무화하여 **관리·감독\***을 강화한다.

\* 자본시장법 §48(설명 의무 위반 시 손해배상), §60(자료의 기록 등), §187(자료 기록유지)를 공모 리츠에도 적용

□ 국토부 관계자는 “이번 법 개정을 통해 리츠에 대한 과도한 규제를 완화하고 수익여건을 개선하여 리츠의 신규 진입을 활성화할 수 있는 제도적 기반이 마련되었고, **관리·감독 측면도 강화**되었다”며,

○ “우량한 사모 리츠의 진입이 증가한다면, 추후에 공모 전환도 늘어나 정부 정책방향인 **공모 활성화에 도움**이 될 것”이라고 밝혔다.

□ 참고로, 리츠는 성장세를 지속하여 작년 한 해 **40개의 리츠가** 인가되었으며, ‘15년 말 현재 127개의 리츠가 운영 중이고, **총자산 규모는 18조 3천억 원\***에 이른다.

\* 리츠시장 규모(조원): 8.2('11) → 9.5('12) → 12('13) → 15('14) → **18.3('15)**



이 보도 자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 부동산산업과 박정혁 사무관(☎ 044-201-3414)에게 연락주시기 바랍니다.

□ **설립자본금 기준 완화(제6조)**

- 과도하게 설정되어 있는 **설립자본금 기준**을 실제 **설립비용에** 맞도록 적정하게 **조정하여 진입규제 완화**(자기관리 10억→5억 / 위탁관리 5억→3억)

□ **“사모형” 리츠의 영업인가제 → 등록제로 변경(제9조의2)**

- **사모형 리츠**는 전문성 있는 연기금 등 기관투자자인 점을 고려하여 **설립절차 단축 및 적정 투자시점 확보** 가능토록 **등록제로 변경**

□ **공모 의무기간 연장(제14조의8)**

- 공모의무 기간을 다소 연장(1.5년→2년)하여 **사모형 리츠가 대형화를 통해 공모로 전환할 수 있는 여건 마련**(사모형 리츠 인큐베이팅)

□ **부동산투자회사의 자회사 설립 허용업종 확대(제27조)**

- 리츠의 자회사 설립 허용업종\*을 리츠 소유의 부동산에서 **호텔업을 영위하는 회사** 등으로 확대\*\*하여 수익구조를 다각화

\* (기존) 부동산개발 한시회사, 리츠소유 부동산 시설관리회사 등

\*\* (추가) 리츠소유 부동산에서 호텔업·물류업 등을 영위하는 회사

□ **수시 공시의무 도입 등 관리·감독 강화(제37조, 제49조의3)**

- 부실자산 발생 등 투자자 보호에 필요한 사항을 **수시로 공시**토록 **의무화**하고, **공모 리츠에는 투자자보호 조항**을 추가로 **적용\***

\* 명의대여금지, 설명의무 위반시 손해배상, 자료의 기록 및 유지 등