

배포 일시	2023. 1. 4.(수)		
담당 부서	토지정책관	책임자	과 장 백승호 (044-201-3411)
	부동산투자제도과	담당자	사무관 양국현 (044-201-3417)
보도일시	2023년 1월 5일(목) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 1. 5.(목) 06:00 이후 보도 가능		

현장의 목소리를 반영한 리츠 경쟁력 강화방안

- 리츠의 시장대응력은 높이고, 불합리한 규제는 개선 -

□ 국토교통부(장관 원희룡)는 부동산시장의 악화에 따른 부동산투자회사(이하 '리츠', REITs) 침체에 대응하기 위해 '리츠 제도 개선방안'을 부동산서비스 산업 정책위원'회*의 심의를 거쳐 발표하였다. 해당 방안은 국토교통부 업무계획인 리츠산업 활성화를 실현하는 내용이다.

* 국토교통부장관(위원장), 기획재정부, 행정안전부, 금융위원회 등 8개 부처 차관급, 민간위원 11인 포함 등 총 20명으로 구성(「부동산서비스산업 진흥법」 제6조)

□ 리츠는 일반국민이 소액으로 우량 부동산에 투자하여 투자수익을 향유할 수 있는 대표적인 중위험·중수익 상품으로서 '01년 리츠 제도 도입 이후 꾸준히 성장*하는 중이나,

* 운영리츠(개) : ('18) 219 → ('19) 248 → ('20) 282 → ('21) 315 → ('22) 350
자산규모(조원) : ('18) 43.2 → ('19) 51.2 → ('20) 61.3 → ('21) 75.6 → ('22) 87.6

○ 최근 급격한 금리 상승*에 따라 리츠 자금조달 곤란 및 투자자 관심 저하로 시장여건이 악화**되고 있다.

* 기준금리가 '22.1월 1.25%에서 '22.11월 3.25%로 연초 대비 2배 이상 상승

** 상장 리츠의 주가 하락(6월말 대비 11월말 25% 하락/KRX리츠 TOP10 지수 기준), 일부 리츠의 상장 연기, 유상증자 모집액 미달 등

- 이에 따라 리츠 민관협의체 회의* 등을 통해 시장의 의견을 수렴하여 시장의 대응력을 강화하고 리츠 업계 부담 완화를 위한 규제개선 방안을 마련하였다.

* 국토부와 리츠업계 간 의사소통 창구를 마련하기 위해 리츠사, 자산관리회사, 한국리츠협회, 한국부동산원 등이 참여하는 협의기구 구성 및 운영('22.6.17)

- 리츠제도 개선방안의 주요내용은 다음과 같다.

【 「제도개선」 기본방향 】

◇ 리츠 신모델 개발 및 시장 대응력 강화

- ☞ 헬스케어 리츠 등 새로운 모델 개발 및 기업어음 발행 허용, 초과배당 인정 범위 확대, 수익증권에 대한 실사보고서 제출의무 완화

◇ 리츠 운영 관련 규제개선

- ☞ 리츠 자산 중 부동산 인정 범위 확대, 자산관리회사의 설립 시 예비인가절차 폐지, 대토리츠*에 출자한 주주의 주식거래 가능시기 개선

* 현금 대신 토지로 보상받을 권리(대토보상권)를 현물출자하여 설립한 리츠

◇ 계도 중심의 검사체계로 전환

- ☞ 처벌이 아닌 계도·실질·선택과 집중 원칙에 따라 검사절차 개편, 리츠·자산관리회사의 인가취소 규정 완화, 리츠 처분 자문위원회 공식화

◇ 정보 접근성 개선

- ☞ 일반국민의 리츠 정보 접근성 개선

(신모델 개발 및 시장 대응력 강화)

- 新 모델 개발 지원

- 리츠 투자자산은 주택·오피스에 집중(주택 : 51.0%, 오피스 : 25.9%)되어 특정 분야의 부동산경기가 침체될 경우 리츠 시장이 전반적으로 침체될 우려가 있었다.

- 이에 투자 다양성 확보를 위한 헬스케어 리츠, 내집마련 리츠, 리츠형 도심복합개발사업 등을 민관협업을 통해 적극 지원할 예정이다.

<p>■ 헬스케어리츠 해외 사례</p>	<p>① (미국) 노인주택(시니어하우징)을 자산으로 하는 리츠는 6개로 시가 총액은 한화로 약 89.8조원(628억 달러) 규모</p> <p>② (호주) 노인요양시설을 중심으로 산업이 형성되어 있으며 수익 규모는 한화로 약 24.6조원(268억 호주 달러) 규모</p>
-----------------------	--

□ 리츠의 자금조달을 위한 기업어음(CP : Commercial Paper) 발행 허용

○ 현재 차입을 통한 리츠 자금조달은 금융 대출, 회사채 발행만 인정하고 있어 단기 자금조달 및 탄력적 시장 대응 등에 한계가 있으므로 유연한 자금조달 등을 지원하기 위해 기업어음(CP) 발행을 허용할 계획이다.

* 기업어음은 1년 미만 만기 시 증권신고서 제출이 불필요하여 증권신고서를 의무 제출해야 하는 회사채에 비해 단기 자금조달이 용이

- CP 발행은 두 개 이상의 신용평가회사에서 B등급 이상을 받아야 하므로 투자자 보호에 문제가 발생할 가능성은 낮지만, 발행 전 국토부와 사전협의하도록 규정하여 무분별한 발행은 지양하도록 할 예정이다.

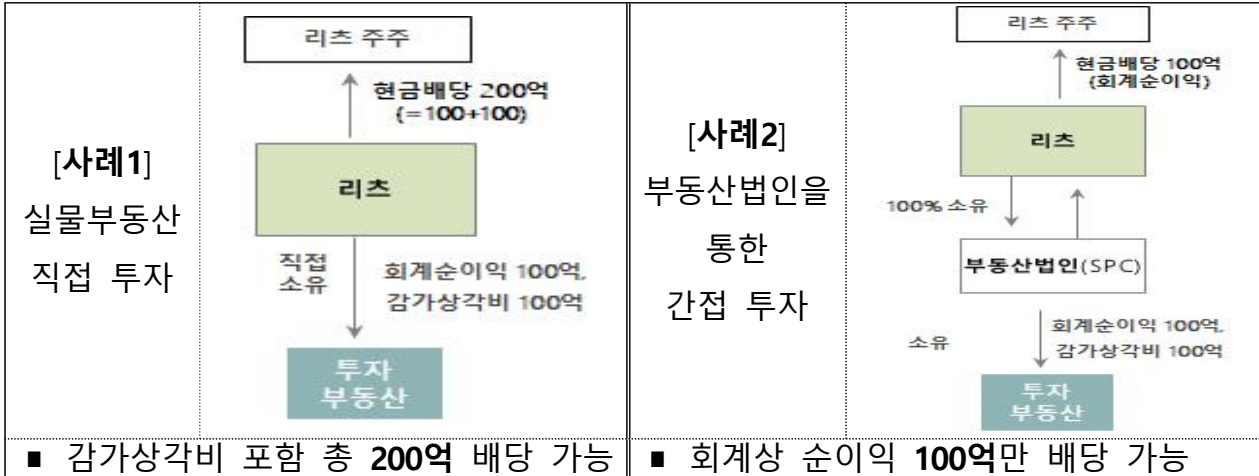
□ 감가상각비를 활용한 초과배당 인정 범위 확대

○ 현재 리츠가 직접 실물 부동산에 투자한 경우에만 감가상각비에 대한 초과배당을 허용함에 따라 부동산법인에 투자하는 간접투자리츠의 경우 배당규모가 감소하는 문제가 있었다.

* 초과배당은 해당연도 감가상각비 범위에서 배당(부동산투자회사법 시행령 제32조제2항)

- 이에 지분율·투자 구조 등을 고려하여 제한적으로 허용*할 예정이다.

* 과도한 재간접 투자 시 초과배당 제한 등 세부 보완방안 마련 예정



□ 수익증권에 대해서는 실사보고서 제출의무 완화

○ 리츠가 부동산을 취득 또는 매각하는 경우 부동산 현황, 가격(감정평가 필요) 등이 포함된 실사보고서를 제출하도록 규정하고 있다.

- 이에, 부동산이 아닌 펀드 수익증권 등에 대해서는 공정가치평가서*로 대체하는 등 자산 성격에 맞는 규제를 적용하도록 개선하기로 하였다.

* 펀드 판매 증권사가 공시하는 재무제표·손익계산서 등을 바탕으로 주식의 가치 평가

(운영 관련 규제개선)

□ 리츠 자산 중 부동산 인정 범위 확대(부동산법인 출자지분 확대 인정)

< 현행 리츠 자산 관련 규정 >

- 리츠는 총자산의 70% 이상을 부동산으로 구성해야 함(위반 시 리츠 인가 취소 사유)
- 리츠가 투자할 수 있는 부동산의 범위에는 부동산법인 지분증권, 펀드 수익증권, 부동산개발사업 투자금 등도 인정됨

○ 현재 리츠가 부동산법인(총자산의 80% 이상이 부동산인 법인)의 지분 50%*를 초과하여 소유한 경우에만 해당 투자지분을 부동산으로 인정하고 있어, 리츠의 수익 구조가 다양하지 못해 포트폴리오 확대를 저해하는 측면이 있었다.

* 부동산법인의 무분별한 자산 매입·매각의 방지를 위해 리츠의 영향력 확보 목적

- 이에 부동산법인의 지분 20% 이상(최소한의 영향력 확보 기준*)을 소유한 경우에도 해당 투자지분을 부동산자산으로 인정할 계획이다.

* 피투자회사의 의결권이 있는 주식의 20% 이상을 보유한 경우 해당 투자기업은 '유의적인 영향력'이 있는 것으로 인정(기업회계기준 8장 지분법)

□ 자산관리회사(AMC) 설립 시 예비인가 절차 폐지

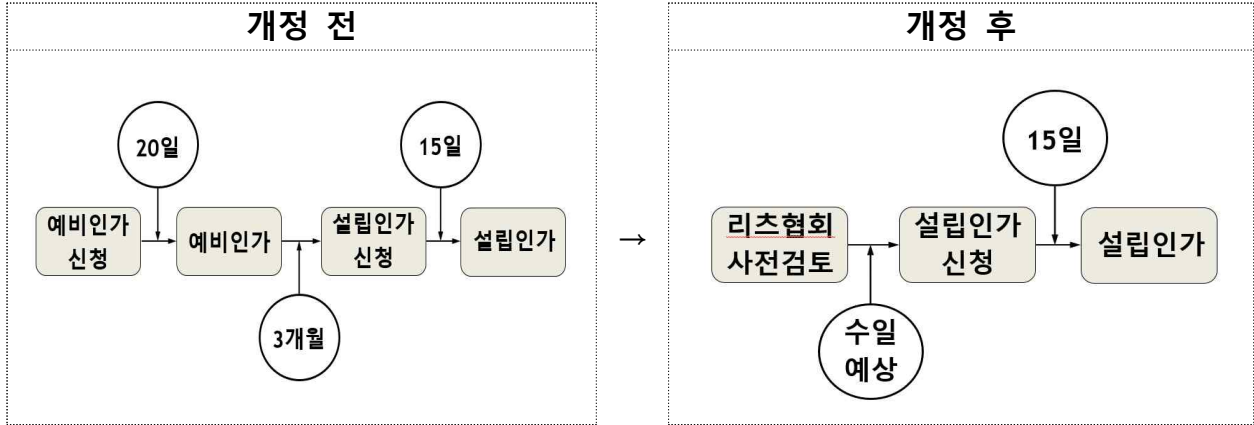
○ AMC 설립 시 예비인가-설립인가 2단계로 나누어 심사해왔으나 각 단계에서 사실상 동일한 요건*을 심사하는 등 비효율이 발생하였다.

* (예비인가) 인력·시설·내부통제 계획 등 확인 → (설립인가) 예비인가 사항 이행 확인

- 이에 국토부의 예비인가 절차는 폐지하되 민간단체인 리츠협회 등의 사전검토*로 대체하기로 하였다(국토부는 설립인가만 담당).

* 리츠협회의 사전검토사항 등 세부내용은 추가 검토 필요

** 리츠도 '설립인가 - 본 인가' 방식에서 '발기설립 및 영업인가'로 변경('07.7월)



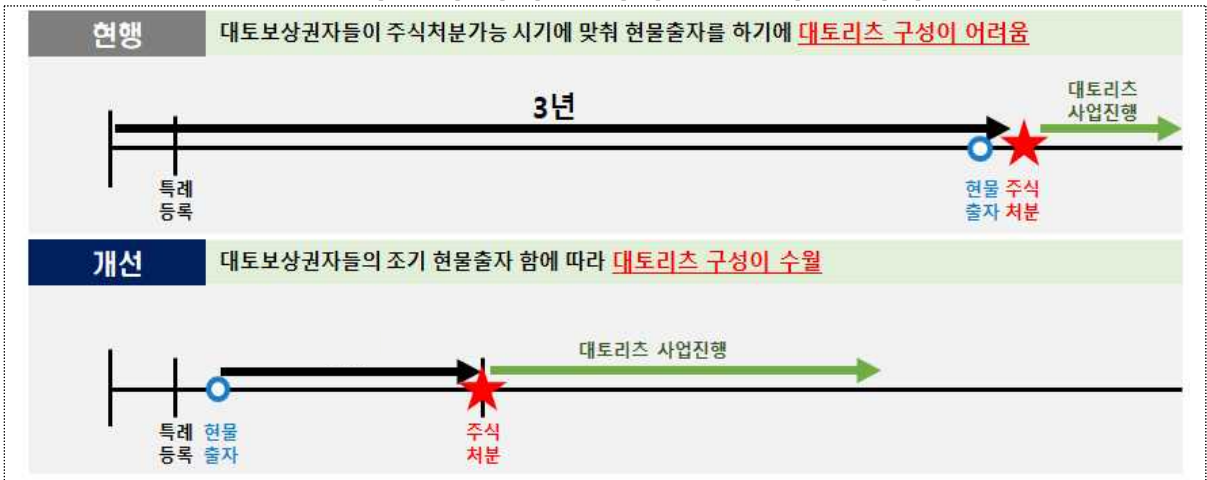
⇒ 예비인가 절차 폐지 시 인가 소요 기간이 3~4개월 단축 예상(예비인가 후 설립인가 신청까지 최대 3개월 소요)

□ 대토리츠에 출자한 주주의 주식거래 가능 시기 개선

○ 대토보상자가 대토리츠에 현물출자하고 받은 주식은 보상계약일부터 3년 경과 후 처분 가능(리츠에 출자한 시점과 무관)하여, 대토보상자가 대토리츠에 조기 출자할 유인이 없어 대토리츠의 투자자산 확보가 지연되는 등 조속한 추진이 곤란한 점이 있었다.

- 대토리츠에 현물출자 이후 일정 기간(약 1~2년) 경과 후부터 주식을 처분할 수 있도록 하여 대토리츠의 조기 착수를 지원할 예정이다.

< 대토리츠 주식처분 시기 관련 개정 예시 >



(제도 중심의 검사체계로 전환)

□ 리츠 및 AMC 검사체계 개편

- 부동산투자회사 등에 관한 유사·반복검사*로 인해 업체의 수검 부담 증가 및 중복 검사 등에 따른 업무 효율성 저하되는 문제가 있었다.

* 현장검사(종합·특별), 상시모니터링, 리츠 운영위험평가, AMC 경영실태평가

- 이에 ①제도 ②실질 ③선택과 집중 3원칙에 따라 검사 절차를 상반기 중 대폭 개편하기로 하였다.

[참고] 리츠 등 검사 3원칙

- ① (처벌 → 제도) 투자자 보호와 관련된 공시·보고 의무 및 기타 법적 의무 사전 교육 강화, 업무매뉴얼 배포, 시스템을 통한 사전체크 및 제도

< 사전교육 및 사전체크 방안 >

- 투자(영업)보고서 및 공시 관련 매뉴얼 제작·배포
- 리츠 정보시스템 이용자 대상 동영상 교육 프로그램 신설
- 공시·보고 및 법률 위반사항(전문인력 미충족 등)을 리츠 정보시스템을 통해 자동확인

- ② (형식 → 실제적 검사) 공시·보고사항, 투자·영업보고서에 대해 서면검사 및 상시 모니터링을 강화하고, 그 결과 위반 의심사항만 선별하여 현장검사

- ③ (선택과 집중) 시장 상황과 업계 동향을 면밀히 검토하여 매년 투자자 보호와 직결되는 중점항목(최저자본금 유지, 배당·차입금 기준 준수 등)을 선정하여 집중검사

□ 리츠, 자산관리회사(AMC)의 인가취소 규정 완화

- 현재 리츠, AMC가 전문인력 및 자기자본 미확보 등 인가요건을 충족 하지 못한 경우 반드시 리츠·AMC의 인가를 취소*하도록 규정하고 있어, 위반의 정도를 고려하지 못한 문제점이 있었다.

* (예시) 직원 휴직 등으로 인한 일시적 인력 미확보 등에도 반드시 인가 취소

- 이에 고의·과실의 정도를 고려하여 인가 취소 여부를 결정할 수 있도록 개선할 예정이다.

□ 경직적인 처벌을 개선하기 위한 ‘리츠 처분 자문위원회’의 공식화

- 현재 리츠·AMC의 위반행위에 대한 **확실적 처벌을 방지하기** 위해 민간 전문가로 구성된 ‘리츠 처분 자문위원회’의 위반행위의 **경중***에 대한 자문을 받아 **형사고발대상**을 수사기관에 **통보**하고 있다.

* 리츠 업무 검사 결과 기관 또는 임직원의 **위법행위**가 고의 또는 중과실로 인한 경우 등에 수사기관에 **통보**(부동산투자회사 등에 관한 검사규정 제27조)

- 다만, 해당 위원회가 필요에 따라 구성·운영되고 있어 **정책의 일관성** 등을 위해 **행정규칙에 설립근거를 마련**하는 등 제도화할 예정이다.

(정보 접근성 개선)

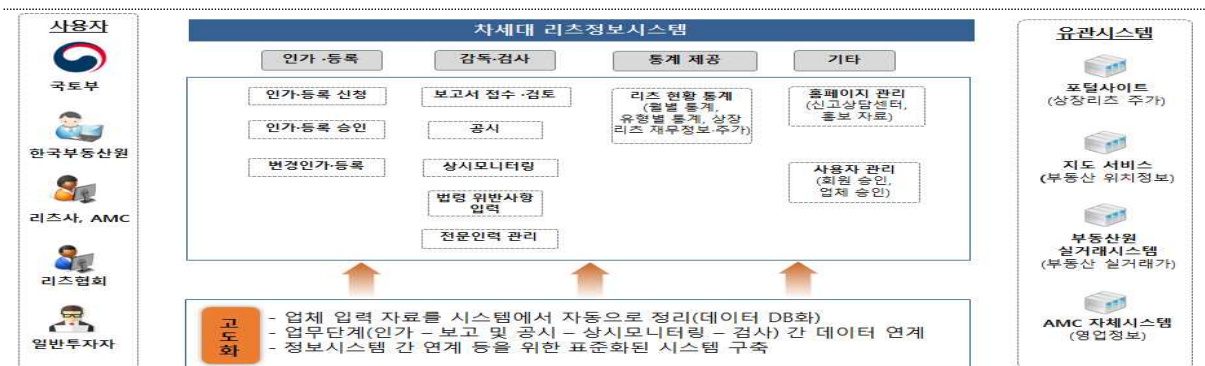
□ 리츠 정보 접근성 개선

- 현재 리츠·자산관리회사(AMC) 인가 및 감독 업무를 지원하고 국민에게 리츠 정보를 제공하기 위해 국토교통부(운영위탁 : 한국부동산원)에서 리츠 정보시스템*을 운영 중이다.

* 리츠 정보시스템(<http://reits.molit.go.kr>) : '16년부터 정식 운영

- 그런데 리츠 정보시스템에 공지되는 상장리츠의 **청약 정보**가 적시에 제공되지 **않아** 국민의 투자기회를 제약(예 : 청약개시 1일 전 공지 등) 하는 사례가 있었고, 현행 시스템은 **정보 검색이 불편**하고 **시각화도 미비**한 측면이 있다.

- 이에 공모시 청약 정보 **안내 기준을 명시**(예 : 청약 30일 전 공지)하고 재무정보·주가 정보를 **통합 제공**하며 디자인을 개선하는 등 시스템을 **고도화**할 계획('23년 완료)이다.



- 국토교통부 남영우 토지정책관은 “고금리와 부동산경기 침체 등으로 어려움을 겪고 있는 리츠시장의 회복을 위해 시의적절한 규제 개선을 추진하여, 국민의 유용한 부동산 간접투자수단이 건전하게 유지될 수 있도록 하겠다”라고 밝혔다.

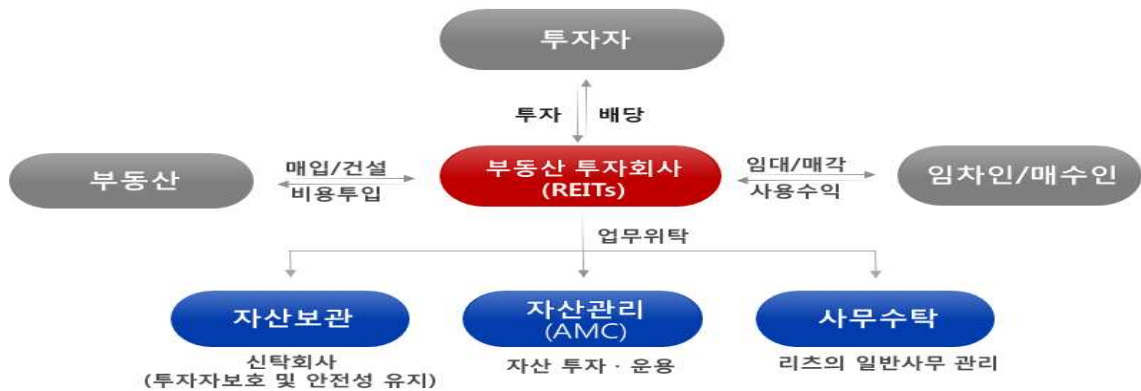


참고 1

부동산투자회사(리츠) 제도 개요 (2001.7.1.~)

□ 「부동산투자회사법」(이하 ‘법’)에 따라 다수의 투자자로부터 자금을 모아 부동산에 투자·운용하고 수익을 배당하는 간접투자기구

- ① **다수의 투자자** 영업인가 후 2년 이내 발행주식 총수의 **30% 이상**을 일반인의 청약에 제공, 다만, **공공 연기금** 등에서 주식총수의 **50% 이상**을 인수하거나 총자산의 70%를 임대주택으로 구성하는 경우 공모 의무 면제(법 제14조의8)
- ② **부동산** 총 자산의 70% 이상을 부동산에 투자·운용(법 제25조)
- ③ **투자자에게 배당** 배당가능이익의 90% 이상 배당 의무(법 제28조)
- ④ **주식회사** 부동산투자회사법에 정한 사항 외에는 상법 적용(법 제3조)



- 부동산 투자에 접근이 어려운 소액투자자에게 우량 부동산에 대한 투자를 가능하게 하여 일반인에게 부동산 간접투자 기회 제공
- 자금력 있는 소수의 투자, 갭투자 등 인식으로 그간 낙후된 부동산 시장을 선진화하고 우수인력을 육성하여 부동산산업 발전 유도
- 인구 증가·경제발전에 따른 지가 상승 등으로 유발되는 투기적인 부동산시장을 건전한 투자시장으로 전환하여 가격안정 도모

□ 유사한 부동산 간접투자기구인 부동산펀드와 비교 시,

- 리츠는 “주식회사”로 투자자인 주주 결정에 따라 운용, 펀드는 투자자로부터 일상적 운용지시를 받지 않고 운용사가 의사결정
- 리츠는 일반투자자에 대한 공모를 원칙으로 엄격히 인가제를 취하고 있는 것과 달리, 펀드는 사모 위주로 사후보고(공모 시 등록)로 운영

참고 2

부동산투자회사(리츠) 등 현황 ('22년 12월말 기준)

□ (일반현황) 총 350개 리츠 운용 중, 자산규모 87.6조원(평균 2,503억원)

구 분	리츠(개)	자산규모(조원)	자산비율(%)
자기관리리츠	4	0.6	0.65
위탁관리리츠	332	84.7	96.63
기업구조조정(CR) 리츠	14	2.3	2.72
계	350	87.6	100.0
(상장리츠)	(21)	(13.3)	(15.18)

【연도별 리츠 설립 현황】

구 분	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22.1	'22.3	'22.6	'22.9	'22.12
리츠 수	169	193	219	248	282	315	320	323	332	344	350
신 규	59	36	38	50	61	62					55
해 산	15	11	11	20	26	28					20
취 소	-	1	1	1	1	1					-
자산규모(조원)	25.0	31.8	43.2	51.2	61.3	75.6	75.5	78.2	80.7	83.8	87.6

□ (투자자산 현황) 주택 및 오피스 투자자산이 전체의 77%를 차지

자산 구분	주택	오피스	리테일*	물류	복합형	호텔	기타	계
리츠(개)	165	80	30	40	24	6	5	350
자산규모(조원)	43.5	24.0	7.6	6.1	3.5	0.8	2.1	87.6
투자비율(%)	49.6	27.4	8.7	7.0	4.0	0.9	2.4	100.0

* 백화점, 대형마트, 쇼핑몰 등

□ (자산관리회사 현황) 운영 중인 자산관리회사(AMC) 현황

연도	'19	'20	'21	'22.1	'22.3	'22.6	'22.9	'22.12
회사수	31	36	52	52	52	54	55	56