
 국토교통부	<h1>보 도 자 료</h1>		
	배포일시	2022. 5. 6.(금) / 총 6매(본문4, 참고2)	
담당 부서	부동산산업과	담당자	• 과장 유삼술, 사무관 최연준, 주무관 박성채 • ☎ (044) 201-3414, 3419
보 도 일 시		2022년 5월 9일(월) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 5. 8.(일) 11:00 이후 보도 가능	

9일부터 「부동산투자회사법 시행령」 개정 시행 임대주택리츠에 대한 불합리한 규제가 개선됩니다

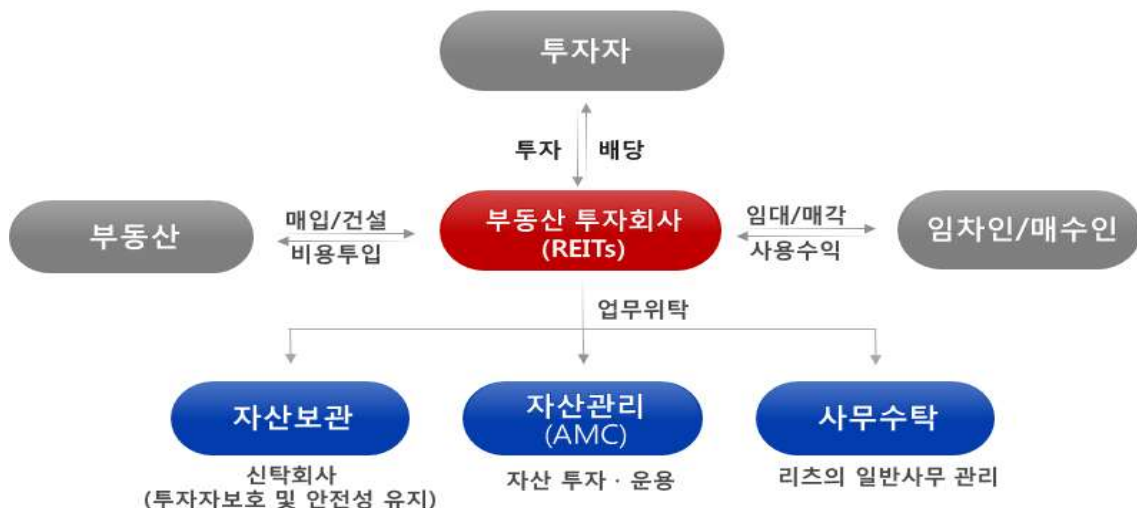
- ◇ 임대주택리츠 · 자산관리회사에 대한 규제 합리화
- ◇ 투자자 교육 등 협회 역할 확대를 통한 투자자 보호 강화

□ 국토교통부(장관 노형욱)는 5월 3일 국무회의에서 「부동산투자회사법 시행령」 개정안이 의결되어, 5월 9일부터 공포·시행된다고 밝혔다.

* 부동산투자회사(리츠): 주식회사 형태로 다수 투자자로부터 자금을 모아 부동산에 투자하고 수익을 돌려주는 부동산 간접투자기구(REITs: Real Estate Investment Trusts)

** 자산관리회사: 부동산투자회사(리츠)로부터 자산의 투자·운영업무를 위탁수행

< 부동산투자회사(리츠) 및 자산관리회사(AMC) 구조도 >



□ 이번 개정안은 업계의 경영 부담을 완화하는 한편, 투자자·종사자 교육 등에 관한 협회 역할을 확대함으로써 업계의 자율규제 및 투자자 보호를 강화하는 내용을 담고 있다.

□ 「부동산투자회사법 시행령」 개정안의 주요 내용은 다음과 같다.

① 임대주택리츠의 임대보증금 관련 규제 개선

○ 리츠는 자산의 70% 이상을 현금 등이 아닌 부동산으로 구성하도록 규제하고 있으나, 임대보증금으로 유입된 현금은 규제대상 제외

② 자산관리회사의 자기자본(70억) 요건 미달 시 인가취소 규정 합리화

○ 신설 또는 운영 중 일시적으로 자기자본 요건에 미달된 경우에는 자산관리회사 인가 취소의 예외사유로 규정

③ 투자자 보호 등을 위한 협회 역할 확대

○ 협회 업무로 리츠 투자자 교육 및 업계 종사자 준법·윤리교육 등을 추가하고, 자산운용전문인력에 대한 변경관리 업무를 위탁

④ 리츠에 대한 공적 투자자* 범위에 “교정공제회” 추가

* 모든 리츠는 일반국민 공모의무가 있으나, 국민연금 등 연기금 투자 시 공모 면제

1) 임대주택리츠의 임대보증금 관련 규제 개선

○ 리츠의 부동산자산 비율* 산정 시 임대보증금은 자산에서 제외함으로써 부득이한 부동산자산 비율규정 위반을 방지한다.

* 리츠는 총 자산의 70% 이상을 “부동산”으로 구성하지 않는 경우 영업인가 등을 취소하거나, 형사처벌 대상으로 규정(「부동산투자회사법」 제25조, 제42조, 제51조)

- 임대주택리츠는 주택을 임대하고 받은 보증금 중 일부를 현금으로 보유하고 있는데, 일시적으로 임대보증금 유입이 급증하면 자산 중 현금 비율이 높아져 부동산자산 비율 규정을 위반하는 경우가 있었다.

* '20년 하반기 상시모니터링 검사에서 6개 임대리츠가 동 규정 위반으로 적발

- 임대보증금은 운영상 부득이 발생할 뿐 아니라 향후 임차인에게 반환예정인 자산임을 고려하여, 앞으로는 자산구성비율 산정 시 임대보증금을 제외함으로써 임대주택리츠의 운영부담을 완화한다.

2) 자산관리회사의 자기자본 요건 미달 시 인가취소 규정 합리화

- 자산관리회사가 자기자본 요건(70억원)에 미달하더라도 아직 설립 인가 후 2년 이내이거나, 2년 연속 미달한 것이 아니라면 인가 취소 사유에 해당하지 않는 것으로 개선한다.

- 현재 사업개시 초기*이거나 일시적 실적 악화로 불가피하게 자기자본이 미달된 경우에도 예외 없이 인가취소 사유로 규정함에 따라, 오히려 수탁 중인 리츠의 투자자 피해로 이어질 수 있는 불합리가 있었다.

* 신설 회사는 최초 리츠 수탁을 통한 매출 발생 전에도 인건비 및 투자자산 사전 조사 등 초기 비용지출이 필요함에 따라 자기자본이 감소할 가능성이 큼

- 앞으로는 자산관리회사 운영상 불가피한 자기자본 미달의 경우 인가취소의 예외로 규정함으로써 투자자 피해를 방지할 계획이다.

* 유사 입법례인 「자본시장법」은 자기자본 요건의 70%만 유지하도록 하며, 특정 연도말에 요건 충족 시 이를 다음연도까지 인정하는 완화요건 적용 중

3) 투자자 보호 등을 위한 협회 역할 확대

- 최근 리츠시장이 성장하며 국민 관심도 증대되는 가운데, 건전한 시장질서 확립을 위해 업계가 스스로 노력할 수 있도록 협회의 업무 및 역할을 확대한다.

- 바람직한 투자문화 조성을 위해 일반 투자자에 대한 교육과 업계 종사자에 대한 준법·윤리교육을 협회 사무로 새롭게 도입한다.

- 특히 현재 국토부에서 직접 수행하고 있는 **자산운용전문인력의 변경관리** 업무를 협회에 위탁함으로써, 그간 협회에서 수행하던 전문인력 데이터베이스 관리 업무의 **효율화**가 기대된다.

4) 리츠에 대한 공적 투자자 범위에 “교정공제회” 추가

- 2015년 「교정공제회법」 제정으로 설립된 **교정공제회***도 리츠의 공모의무가 면제되는 공적 투자자 범위에 포함한다.

* (가입대상) 교정공무원 등, 회원 수 약 1.5만명, 자기자본 2,155억원('20년)

- 현재 국민연금, 군인공제회 등 연기금이 투자하는 리츠의 경우 공공성을 인정하여 여러 완화규정*을 적용 중이나, 교정공제회는 이를 적용받지 못해 리츠 투자에 대한 제약이 있었다.

* 리츠의 공모의무 면제, 1인 주식소유 상한(50%) 예외, 등록제(일반 리츠는 인가제) 등

- 앞으로는 **교정공제회**도 타 연기금과 동일한 **완화규정**을 적용받아 자금 운용 방식을 다양화할 수 있게 되고, 이에 따라 리츠 시장에도 추가 투자가 유입될 것으로 예상된다.

□ 국토교통부 진현환 토지정책관은 “최근 몇 년 간 리츠시장이 급격히 성장하고 있는 점을 감안하여, 투자자 보호·업계 발전에 걸림돌이 되는 불합리한 규제가 없는지 적극 살펴보고 지속적으로 개선해 나갈 예정”이라고 밝혔다.

- 이번에 시행되는 시행령 개정안은 법제처 국가법령정보센터 (<http://www.law.go.kr>)에서 확인할 수 있다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 부동산 산업과 최연준 사무관(☎ 044-201-3414), 박성채 주무관(☎ 044-201-3419)에게 연락주시기 바랍니다.

참고1

부동산투자회사(리츠) 현황 (22.4월말)

□ (일반현황) 총 325개 리츠 운용 중, 자산규모 약79조원(평균 2,431억원)

구분	리츠(개)	자산규모(조원)	자산비율(%)
CR리츠	16	2.6	3.3
위탁관리리츠	305	75.8	96.0
자기관리리츠	4	0.6	0.7
계	325	79.0	100
상장리츠	19	11.2	14.3

【연도별 리츠 설립 현황】

'22.4월말 기준

구분	'15	'16	'17	'18	'19	'20.	'21.	'22.1	'22.2	'22.3	'22.4
리츠 수	125	169	193	219	248	282	315	320	324	323	325
신규	41	59	36	38	50	61	62	6	7	3	3
해산	11	15	11	11	20	26	28	1	3	4	1
취소	3	-	1	1	1	1	1	-	-	-	-
자산규모	18.0	25.0	34.2	43.2	51.2	61.3	75.6	75.5	75.6	78.2	79.0

□ (투자자산 현황) 주택에 대한 투자가 전체의 52.4%를 차지

자산구분	주택	오피스	리테일	물류	복합형	호텔	기타	계
리츠(개)	163	72	28	36	17	6	3	325
자산규모(조원)	41.4	19.8	7.4	5.5	2.4	0.7	1.8	79.0
투자비율(%)	52.4	25.0	9.4	7.0	3.0	0.9	2.3	100

□ (자산관리회사 현황) 운영 중인 자산관리회사 현황

자산관리회사	'21.8	'21.9	'21.10	'21.11	'21.12	'22.01	'22.02	'22.03	'22.04
수	45	45	45	47	52	52	52	52	53

※ 부동산펀드 현황('22.4월말 기준)

○ (부동산펀드) 총 2,340개 운용 중, 순자산총액 약 142.3조원

- 공모 3.6조(2.5%), 사모 138.7조(97.5%)

○ (리츠) 총 325개 운용 중, 순자산총액 약 27.1조원

- 공모 7.5조(27.6%), 공모예외 17.5조(65.5%), 기타(청약미달·공모예정) 2.1조(7.9%)

☞ 1개당 평균 순자산 : 리츠 835억원, 펀드 608억원

【순자산 현황】

(단위: 조원)

구분	'18년	'19년	'20년	'21년	'22.01	'22.02	'22.03	'22.04
순자산								
부동산펀드	77.2	100.8	113.3	134.0	134.5	136.4	139.6	142.3
리츠	14.4	16.9	20.0	25.0	25.0	25.2	26.5	27.1

참고2**인가받은 자산관리회사 목록(53개사, 22.4월말)**

	자산관리회사	수탁규모(백만원)		자산관리회사	수탁규모(백만원)
1	한국토지주택공사	20,005,663	28	한라리츠운용	143,742
2	코람코자산신탁	12,802,806	29	투게더투자운용	135,162
3	대한토지신탁	7,874,554	30	케이리츠투자운용	111,005
4	KB부동산신탁	3,386,070	31	에이알에이코리아	95,125
5	켄달스퀘어리츠운용	3,243,675	32	인마크리츠운용	49,549
6	신한리츠운용	3,116,822	33	대신자산신탁	36,179
7	제이알투자운용	3,093,190	34	에이아이엠투자운용	32,684
8	서울투자운용	2,710,522	35	우리자산신탁	-
9	롯데에이엠씨	2,403,895	36	한국투자부동산신탁	-
10	디앤디인베스트먼트	2,324,930	37	비엔피투자운용	-
11	SK리츠운용	2,223,201	38	KTB자산운용	-
12	한국토지신탁	2,081,507	39	국제자산운용	-
13	하나자산신탁	2,045,603	40	무궁화신탁	-
14	KT에이엠씨	1,481,933	41	삼성SRA자산운용	-
15	한국자산신탁	1,442,524	42	에이디에프자산운용	-
16	교보자산신탁	1,165,482	43	인트러스투자운용	-
17	이지스자산운용	944,455	44	제이비자산운용	-
18	퍼시픽투자운용	902,450	45	캡스톤자산운용	-
19	NH농협리츠운용	761,155	46	키움투자자산운용	-
20	인천도시공사	709,134	47	하나대체투자자산운용	-
21	미래에셋자산운용	555,030	48	한강에셋자산운용	-
22	HDC자산운용	522,358	49	한미글로벌투자운용	-
23	마스턴투자운용	440,397	50	한화자산운용	-
24	대림에이엠씨	423,063	51	헤리티지자산운용	-
25	KB자산운용	418,597	52	현대자산운용	-
26	주택도시보증공사	378,668	53	엘비자산운용	-
27	코레이트자산운용	376,400			

* 자산관리회사 인가 후 아직 수탁자산이 없는 경우 수탁규모를 “-”로 표시