

국토교통부	보 도 자 료		경제영역신 3개년 계획 경제의 틀을 바꾸면 미래가 달라집니다.
	배포일시	2017. 3. 13.(월) 총 7매(본문4)	
담당 부서 부동산산업과	담당 자	·과장 김정희, 사무관 이은영, 주무관 전성환 ☎ (044)201-3415, 3419	
보 도 일 시	2017년 3월 14일(화) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다. * 통신·방송·인터넷은 3. 14(화) 8:30 이후 보도 가능		

“공모·상장 리츠 활성화 본격 시동”

- 「부동산투자회사법」 일부개정안 3월 14일 국무회의 통과 -
- 정부, 업계의 노력에 힘입어 공모 리츠 속속 등장 -

□ 앞으로 국민 누구나 투자할 수 있는 공모·상장 리츠(REITs, 부동산 투자회사) 시장이 활성화 될 것으로 보인다. 국내 리츠 시장은 지난 십수 년 간 계속되던 공모·상장 리츠 불모지*라는 오명을 벗고, 국민들에게 각광받는 투자처로 거듭 날 것으로 보인다.

* 16.12월말 현재, 전체 172개 리츠 중 공모·상장 리츠는 4개(약 2%)에 불과

□ 국토교통부(장관 강호인)는 3월 14일(화) 개최된 국무회의에서 리츠 1인 주식소유 제한 완화, 리츠와 특별관계자와의 거래제한 완화 등을 골자로 하는 「부동산투자회사법」*이 통과(‘17.3.2. 국회 본회의 통과)되었다고 밝혔다.

* 개정 법률은 3월 중순 경 공포되어 9월 중순 경(공포 후 6개월) 시행 예정 다만, 제28조제2항(자기관리 리츠 이익배당)은 공포한 날부터 시행

○ 이는 지난해부터 지속적으로 추진해오던 “리츠 경쟁력 강화 및 공모·상장 활성화 방안”의 일환*으로,

* 우량 공모·상장 리츠 육성을 위해 「리츠 경쟁력 제고방안」 발표(‘16.2.24)

리츠 등에 대한 범부처 지원방안 도출(제10차 무투회의, '16.7.7)

- 신용도 높은 국내·외 앵커 투자자를 적극 활용하여 사모 리츠 위주로 왜곡된 시장구조를 바로잡고, 우리나라 리츠가 본연의 기능을 회복하여 한 단계 더 도약하기 위한 기반을 마련하였다는 데 그 의의가 있다.

< 리츠 공모·상장 활성화를 위한 그간의 노력들(제도개선 사항) >

- ① ISA계좌에 공모리츠 편입(조특법 시행령 개정, '16.2)
 - ISA계좌를 통해 발생하는 공모 리츠 수익에 대한 세제혜택 부여
- ② 공모리츠 현물출자에 대한 양도세 과세이연(조특법 개정, '16.12)
 - 공모 리츠에 현물 출자 시, 취득한 주식 처분시까지 양도세 과세이연
- ③ 리츠 상장여건 개선(상장규정 개정, '16.10)
 - 상장기준 중 매출액 요건 완화(100→70억원), 매출액 산정기간 확대 등
- ④ 리츠 자산관리회사와 펀드 운용사 겸영 허용(리츠법 시행령 개정, '16.12)
 - 우량 펀드운용사(미래에셋, 이지스등)에 상장 리츠 운용 기회 제공

□ 리츠는 일반 국민에 건전한 부동산 투자기회 제공을 위해 도입되었으나, 그 동안 기관 투자자를 중심으로 한 사모 리츠 위주로 편향되어 실제 일반 국민들에게는 제대로 된 투자기회조차 주어지지 않는다는 한계가 있었다.

- ① 이에, 1인 주식소유제한을 최대 50%로 완화하여 경영권 방어, 적대적 M&A 등의 위협으로 리츠에 투자를 꺼리는 앵커 투자자가 적극적으로 참여하도록 유도하는 한편,

※ 리츠 1인 주식소유 제한 완화(30~40%→50%, 제15조)

☞ 우량한 부동산을 보유하고 있으나, 유동성이 부족한 개발회사 등이 리츠를 통해 임대수익을 확보하면서 부채상환(유동성 조달)도 가능

- ② 미국, 일본, 싱가포르 등 리츠가 발달한 국가들처럼 특별관계자(주요주주 및 임직원 등)가 보유한 부동산을 리츠에 원활하게 편입

될 수 있도록 하여 경쟁력 있는 공모·상장 리츠가 설립되기 위한 초석을 마련하였다.

※ 특별관계자와의 거래제한 완화(주총 특별결의 →보통결의, 제30조)

☞ 금융 기관, 통신사 등은 보유하고 있는 유휴 지점을 리츠에 지속적으로 편입하여 개량·개발 후 임대 시, 장기적으로 임대수익 창출 가능

③ 이와 함께, 다른 법령에서 정한 절차 등을 이행하기 위해 소요되는 기간은 최저자본금 준비기간(영업인가후 6개월)에 산입하지 않도록 하여 리츠 운영 여건을 개선하였고,

※ 리츠 최저자본금 준비기간에 대한 불산입 기간 신설(제10조)

④ 자기관리 리츠가 사내유보를 통해 장래 성장 가능성을 확보할 수 있도록 90%이상이던 의무배당비율을 50%이상으로 완화하였다.

※ 자기관리 리츠 이익배당의무 완화(제28조제2항)



□ 한편, 정부에 제도개선에 부응한 업계의 노력으로 그간 리츠는 괄목할만한 성장을 거두어왔다.

○ '16.12월말 현재, 설립·운영 중인 리츠는 총 172개로, 자산규모는 약 22.6조원에 달하는 것으로 추정된다. 지난 한 해 동안, 새롭게 영업인가를 받은 리츠는 총 59개로 리츠가 도입된 이래 가장 큰 폭의 성장세를 보여주고 있다. 이러한 추세가 계속될 경우, 금년 말 리츠 총자산은 전년대비 20%이상 증가할 것으로 기대된다.

○ 이는 저금리 기조가 계속됨에 따른 시장 유동성 증가, 부동산 경기 회복, 주택, 오피스, 물류 등 다양한 분야에서 리츠 활용이 활발해진 것이 그 원인으로 분석된다.

□ 특히, 최근 들어 주목할 만한 점은 국민 누구나 투자할 수 있는 공모형 리츠가 속속 등장하고 있다는 것이다.

- 지난 해 9월, 리츠 제도가 국내 도입된 이래 최초로 호텔 리츠가 신규 공모·상장된 데 이어, 올해 1월에는 공기업 사옥을 투자자산으로 하는 리츠가 공모를 통해 투자자금을 성공적으로 조달하였다. 이 밖에도 현재 공모형 리테일 리츠, 호텔 리츠가 각각 영업 인가를 받아 운영 중에 있고, 공모형 오피스 리츠 1건은 새롭게 영업인가를 신청한 상태이다.
 - 이는 상대적으로 수익률이 양호한 리츠에 대한 개인 투자자들의 수요가 반영된 것으로, 리츠 도입 취지에 비추어 볼 때 바람직한 변화로 해석된다.
- 국토부 관계자는 “이번 법 개정이 최근 관심이 고조되고 있는 공모·상장 리츠 시장 확대에 능동적으로 대응할 수 있는 계기가 될 것으로 기대한다”고 밝히며,
- “앞으로도 업계, 협회 등과의 긴밀한 협업을 통해 경쟁력 있는 물건(앵커투자자, 우량임차인 보유 등)을 꾸준히 확보하여 공모·상장 리츠가 저금리 시대에 국민 생활을 책임지는 안전한 투자처로 자리매김할 수 있도록 역량을 집중할 계획”이라고 강조했다.
 - 또한, “올해부터는 도시재생, 인프라 등 다양한 공공사업과 리츠와의 연계를 통해 투자자산을 다각화하는 등 리츠의 저변 확대를 위해 매진하겠다”면서, “학계·업계 등 전문가협의체 회의를 통해 다양한 의견을 종합적으로 검토하여 연내 공공리츠 추진전략을 마련하겠다”고 덧붙였다.

 	<p style="text-align: center;">이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 부동산산업과 이은영 사무관(☎ 044-201-3415)에게 연락주시기 바랍니다.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

- 리츠 최저자본금 준비기간에 대한 불산입 기간 신설(제10조)
 - 다른 법률에서 정한 절차 등을 이행하기 위해 소요되는 기간은 최저자본금 준비기간(인가후 6개월)에 불산입하여 운영여건 개선
- 리츠 1인 주식소유 제한 완화(제15조제1항)
 - 앵커(대주주)를 통한 안정성 강화 및 공모·상장 리츠 활성화를 위해 리츠 1인 주식 소유제한을 완화(30~40% → 50%)
- 자기관리 리츠 이익배당 의무 완화(제28조제2항)
 - 자기관리 리츠의 성장 가능성 확보를 위해 법인세를 면제받지 못하는 자기관리 리츠의 의무배당비율을 완화(90 → 50% 이상)
 - 투자자 의사에 반하는 사내유보가 발생하지 않도록 이익의 90% 미만을 배당할 경우, 주주총회 특별결의를 통해 결정
- 특별관계자 거래제한 완화(제30조제2항, 제3항, 제4항)
 - 상장 리츠의 경우, 주요주주 부동산이 리츠에 원활히 편입될 수 있도록 특별관계자와의 거래제한 완화(주총 특별결의 → 보통결의)
 - 부동산 매매거래 시, 감정평가를 의무화하고, 부동산투자회사가 매도(매수) 시, 감정평가금액 이상(이하)으로 거래 의무화

1) 오피스 리츠(코크렙제38호)

- 한국석유공사 사옥(울산시 중구 소재)을 매입하여 5년간 임대운용 후 매각하는 사업으로 자본금 전액을 공모방식으로 조달('17.1)

* 공모액 840억원, 예상 수익률 연 4.6%

☞ 공모형 리츠 운영 중 (공모로 자본조달 완료)

- 한국석유공사가 매각한 부동산(사옥)을 대상으로 공모형 리츠를 설립하였으며, 코람코자산신탁에서 자산관리를 담당 (석유공사가 15년간 임차)

2) 리테일 리츠(에리츠코크렙)

- 뉴코아아울렛(3개점)을 투자 자산으로 하는 기존 사모 리츠를 공모·상장 예정, 추후 투자물건 지속 편입 예정

* 공모 예정액 약 800억원('17.4 예정), 예상 수익률 연 6%

☞ 기존 사모 리츠의 공모·상장 추진

- 수익성(연 8.6%)과 안정성('05~)이 검증된 기존 사모리츠의 상장 추진 중, 코람코자산신탁에서 자산관리 담당 (대주주 : 이랜드)

3) 호텔 리츠(제이알제22호)

- 기존 리츠가 보유하고 있는 2개 호텔을 매입하여 7년간 임대·운용, 공모를 통해 자금조달 예정, 상장 후 물건 추가 계획

* 공모 예정액 약 200억원('17.5 예정), 예상 수익률 연 7.8%

☞ 공모·상장 리츠 설립운영 (공모로 자본조달)

- 청산시기가 도래된 호텔리츠(2건)가 보유한 부동산을 매입·운용하는 신규 공모·상장리츠로, 제이알투자운용에서 자산관리 예정

참고3

부동산투자회사 현황

□ (일반현황) 총 172개 리츠 운용 중, 자산규모 22.6조원(평균 1,316억원)

구 분	리츠(개)	자산규모(조원)	자산비율(%)
CR리츠	32	5.7	25.1
위탁관리리츠	134	16.7	74.0
자기관리리츠	6	0.2	0.9
계	172	22.6	100.0
상장리츠	4	0.3	1.2

【연도별 리츠 설립 현황】

구 분	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16.12
리츠 수	18	20	36	50	69	71	80	98	125	172
신 규	6	5	19	17	32	18	20	30	41	59
해 산	2	3	3	3	2	13	9	9	11	12
취 소	-	-	-	-	11	3	2	3	3	-
자산규모	5.0	4.9	7.0	7.6	8.2	9.5	11.8	15.0	18.0	22.6

【연도별 리츠 배당수익율 현황】

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
28.0	26.1	8.6	8.3	7.1	9.2	6.2	8.1

□ (투자자산 현황) 오피스에 대한 투자가 전체의 40.3%를 차지

자산구분	오피스	리테일	주택	물류	호텔	기타	계
리츠(개)	42	24	79	13	8	6	172
자산규모(조원)	9.1	3.6	8.0	0.7	0.5	0.7	22.6
투자비율(%)	40.3	15.7	35.6	2.9	2.4	2.9	100.0