

서울특별시 서울리츠 3호(공공주택사업자) 출자 동의안

심사보고서

의안 번호	1475
----------	------

2016. 12. 5
도시계획관리위원회

1. 심사경과

- 가. 발의일자 및 발의자 : 2016년 10월 31일 서울특별시장
- 나. 회부일자 : 2016년 11월 3일
- 다. 상정 및 의결일자
 - 제271회 정례회 제4차 도시계획관리위원회(2016.12.5. 상정·의결)

2. 제안설명 요지 (주택건축국장 정유승)

- 가. 서울시와 서울주택도시공사(SH공사)는 2007년 이후로 서울시민의 주거안정을 위하여 기존 공공임대주택제도와는 다르게 전세계약 방식과 다양한 공급면적의 장기전세주택 제도를 도입하여, 2016년 6월 기준 28,849호를 서울시민에게 공급하였음.
- 나. 이 중 대형평형 장기전세주택은 국고보조금 및 주택도시기금 지원없이 시비가 전액 투입된 사업(85㎡초과 장기전세주택의 경우 건설사업비의 58.9%(3,513억원)를 서울주택도시공사자금으로 조달)으로 서울주택도시공사의 재정부담이 가중되고 있으며, 행정자치부는 서울주택도시공사 공사채 발행한도를 부채비율과 연동하여 승인함으로써 신규사업 및 임대주택 공급에 어려움을 겪고 있음.
- 다. 또한, 국민주택 등의 규모(85㎡)를 초과하는 장기전세주택 2,724호는 중산층에게까지 공급대상(도시근로자 가구당 월평균 소득 150% 이내까지 공급)이 되고 있는 반면에 다른 유형의 공공임대주택보다 과도한 편익이 발생하여 논란의 여지가 되고 있음.
- 라. 이러한 문제점들을 해소할 목적으로 설립된 부동산투자회사에 출자하기 위해 「지방재정법」 제18조 제3항에 의거 서울특별시의회의 동의를 얻고자 함.

3. 주요내용

- 가. 출자대상 기관
 - 1) 기관명칭 : 주식회사 서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산 투자회사
 - 2) 자본금 : 225,993백만원
 - 3) 주주구성
 - 서울시 출자금 : 201,713백만원(89.3%) (현금197,120백만원, 현물4,593백만원)
 - 서울주택도시공사 출자금 : 24,280백만원(10.7%) (현금24,280백만원)

4) 주요사업

- 공공임대주택의 매입 및 임대차관리
- 공공임대주택의 수선 유지
- 공공임대주택 운영의 효율화를 위해 필요한 시설의 운영과 관리

나. 출자 필요성

- 1) 출자기관의 장기전세주택 매입을 통한 서울주택도시공사 재정부담 경감
- 2) 서울주택도시공사의 재정부담 경감 및 부채비율 완화를 통한 공공임대주택 추가 사업여력 확보

다. 현금출자

1) 출자계획

○ 총 197,120백만원[12년('16~'27)동안 분할하여 지급]

- '19년까지 매년 24,280백만원 이후 매년 12,140백만원 출자

※ “6개 지구 공공임대주택 공사비 지원방안”(행정2부시장 방침 제347호, '13.11.11.)에 따라 85㎡ 초과 장기전세주택 지원 예정 금액 활용

(단위 : 백만원)

2016	2017	2018	2019	2020	2021
24,280	24,280	24,280	24,280	12,140	12,140
2022	2023	2024	2025	2026	2027
12,140	12,140	12,140	12,140	12,140	15,020

→ 총 출자금 및 '20년 이후 출자금은 시 재정 여건에 따라 변경 가능

2) 금회 현금출자 : 48,560백만원('16, '17년도분)

라. 현물출자

1) 주 택 : 19호

2) 내 역

회계구분	주 소	2016 공동주택가격 (백만원)	재산관리관
주택사업 특별회계	서울특별시 성북구 하월곡동 230 동일하이빌 뉴시티 11호	5,647	임대주택과
	서울특별시 강서구 가양동 1500 강서 한강자이 8호	3,909	

3) 감정평가내역

항 목	제일감정	대화감정	평균금액
성북구 동일하이빌 11호 강서구 한강자이 8호	8,928백만원	8,804백만원	8,866백만원

4) 상세내역

- 동일 하이빌 뉴시티 11호(서울특별시 성북구 하월곡동 230)

동	호	호당주택면적					호별 대지 지분	공동 주택 가격	보증금
		공급면적			기타 공용 면적	계약 면적			
		주거 전용	주거 공용	계					
101	801	122.34	30.19	152.53	69.39	221.92	16.76	469,000	261,240
101	901	122.34	30.19	152.53	69.39	221.92	16.76	469,000	공가
101	1001	122.34	30.19	152.53	69.39	221.92	16.76	469,000	261,240
102	804	122.34	30.19	152.53	69.39	221.92	16.76	469,000	261,240
102	904	122.34	30.19	152.53	69.39	221.92	16.76	469,000	공가
102	1002	126.60	28.69	155.29	71.82	227.11	17.15	469,000	264,600
102	1003	126.60	28.69	155.29	71.82	227.11	17.15	469,000	264,600
103	804	127.93	31.30	159.23	72.57	231.80	17.50	469,000	264,600
103	904	127.93	31.30	159.23	72.57	231.80	17.50	469,000	264,600
104	801	129.62	33.78	163.4	73.52	236.92	17.90	469,000	266,280
104	901	129.62	33.78	163.4	73.52	236.92	17.90	469,000	266,280

※ 공동주택가격 및 보증금은 '16년 기준이며, 단위는 천원

- 강서 한강자이 8호(강서구 가양동 1500)

동	호	호당주택면적					호별 대지 지분	공동 주택 가격	보증금
		공급면적			기타 공용 면적	계약 면적			
		주거 전용	주거 공용	계					
102	602	98.9994	31.7309	131.7737	62.5138	195.9587	43.6643	488,000	231,000
103	303	102.9171	28.8566	130.9711	64.9876	194.2875	45.3923	477,000	247,800
103	1603	102.9171	28.8566	130.9711	64.9876	194.2875	45.3923	508,000	247,800
105	1603	98.9994	31.9717	130.7303	62.5138	194.2875	43.6643	502,000	231,000
106	2203	102.9171	28.8566	130.9711	64.9876	193.4849	45.3923	508,000	247,800
107	102	98.9994	31.9717	131.7737	62.5138	195.9587	43.6643	442,000	231,000
107	502	98.9994	31.9717	131.7737	62.5138	195.9587	43.6643	482,000	231,000
107	1902	98.9994	31.9717	130.9711	62.5138	193.2441	43.6643	502,000	231,000

※ 공동주택가격 및 보증금은 '16년 기준이며, 단위는 천원

5) 수탁관리기관 : 서울주택도시공사

※ 현물출자 후 서울주택도시공사에서 관리하며 입주자의 지위에 변동 없음

마. 출자에 따라 취득되는 권리

- 1) 출자지분에 따라 부동산투자회사에 대해 의결권을 갖는 주식
- 2) 부동산투자회사의 매기 운영수익 중 보유 지분비율에 따라 배당수익 수취
- 3) 운영종료 후 부동산투자회사 보유자산을 매각하거나 개발하는 경우 발생하는 매각이익 또는 개발이익에 대해 보유 지분비율에 따라 배당수익 수취

- 바. 취득되는 권리의 처분계획
 - 보유자산을 매각하는 경우 청산

4. 참고사항

- 가. 관계법령 : 지방재정법, 공유재산 및 물품관리법, 부동산투자회사법, 공공주택특별법
 - 1) 「지방재정법」 제18조(출자 또는 출연의 제한)
 - 2) 「공유재산 및 물품관리법」 제28조(관리 및 처분)
 - 3) 「공유재산 및 물품관리법 시행령」 제7조(공유재산의 관리계획) 제3항 제7호
 - 4) 「부동산투자회사법」 제5조(부동산투자회사의 설립)
 - 5) 「공공주택 특별법」 제4조(공공주택사업의 시행자)제1항 제6호
- 나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음
- 다. 합 의 : 해당사항 없음

5. 검토보고 요지 (조정래 수석전문위원)

동의안 제출 배경

- 이 동의안은 대형 장기전세주택(85㎡ 초과)의 운영방식을 서울시와 SH공사가 소유·운영하는 방식에서 서울리츠(3호)가 소유·운영하는 방식으로 전환하기 위해 서울리츠(3호)에 서울시가 2,017억 1,300만원을 출자하려는 것으로 「지방재정법」 제18조제3항에 따라 시의회 의결을 받고자 2016년 10월 31일 서울특별시장이 제출한 사안임.
- 이는 대형 장기전세주택이 주변 전세시세 대비 저렴하게 공급됨에도 불구하고 서민의 입주가 어려우며 과도한 주택서비스¹⁾를 제공하고 있어 논란이 되고 있을 뿐만 아니라, 대형장기전세주택 건설에 SH공사 자체 재원을 100% 조달하고 있어 공사의 재정부담이 가중되고 있으며, 행정자치부의 공사채 발행한도를 부채비율과 연동하여 승인²⁾함으로써 신규사업 및 임대주택 공급에 어려움을 겪고 있어 이를 해소하기 위한 조치로 이해됨.

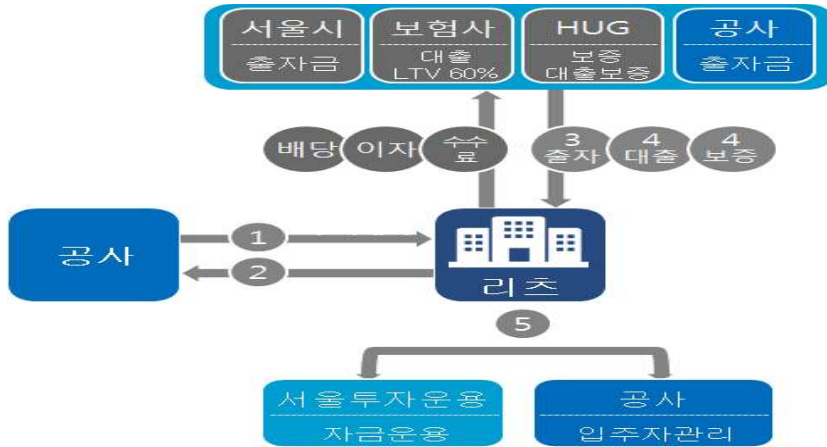
서울리츠3호의 사업구조

- 서울리츠3호는 서울시와 SH공사가 소유하고 있는 전용 85㎡초과 장기전세주택을 매입하여 운영하고, 임대무기기간(20년) 이후 매각³⁾하여 출자자에게 수익을 돌려주는 부동산투자회사임.

1) UN 권장기준 1인당 17㎡보다 넓은 1인당 30.1㎡ 사용
 2) 2017년도 행자부의 공기업 공사채 발행 부채비율 230%를 충족해야 하고, 2017년 도래하는 공사채를 상환해야 하는 등 공사의 재정건전성 확보 필요
 3) 공공임대주택은 공공주택특별법에 따라 대통령이 정한 의무임대기간이 지나지 아니하면 매각할 수 없게 되어 있음. 단, 임대무기기간이 지나기 전에도 매각할 수 있는 경우는 매수자가 공공주택사업자에 한하여 가능함. 이에 공사는 공공주택사업자 지위를 득한 리츠에 대형장기전세주택을 매각 진행 중임(공공주택특별법 제4조, 제50조의2 및 제54조)

- 리츠는 서울시와 SH공사가 100% 출자자로 구성⁴⁾되며, SH공사는 리츠에 감정평가금액으로 양도하고, 리츠는 공사에 매입대금을 지급하기 위하여 주택도시보증공사의 보증상품을 이용하여 보험사의 자금을 유치하며, 자금운영은 서울투자운용에서 하고 입주자관리는 SH공사가 시행하는 구조로 이루어짐. 서울시는 리츠에 현금과 현물을 출자함.

<구조도>



□ 사업개요

- 현재 서울시와 SH공사가 소유하고 있는 대형장기전세주택은 2,724호이며, 이 중 리츠 운영대상은 14개 지구 30개 단지에 있는 2,450호⁵⁾임.
- 리츠 운영 대상 2,450호 중 서울특별시가 소유한 대형장기전세주택 19호는 리츠에 감정평가금액 88억 6천 6백만원에서 임대보증금 42억 7천 3백만원을 제외한 금액 45억 9천 3백만원으로 현물출자하고, SH가 소유한 2,431호는 리츠에 감정평가금액 1조 307억 5천 8백만원으로 매각하여 대형장기전세주택 2,450호⁶⁾의 소유권과 운영권을 리츠에 양도하고, 리츠는 의무임대기간(20년) 동안 장기전세주택으로 운영 후 의무임대기간이 종료되는 시점에 분양 전환할 계획임.
- 이 사업에 SH공사는 242억 8천만원을 서울시는 2,017억 1천 3백만원을 출자함⁷⁾.

4) 공공주택특별법에 따라 리츠가 공공임대주택사업자의 지위를 득하기 위하여는 공공이 100% 출자하여야 하는 바, 서울시와 SH공사가 100% 출자하게 됨.

5) 공사가 2016년도에 리츠로 양도하지 않을 대형 장기전세주택은 274호는 우면2지구 199호, 양재시프트 69호, 재건축 6호로 현재 공동주택 공시가격이 6억원을 초과하여 리츠로 운영시 종합부동산세가 부과되는 바, 현재 시점에서 리츠로 운영하지 않고 향후 리츠의 재정상황을 고려하여 리츠에 양도할 예정임

6) 리츠로 운영할 대형 장기전세주택은 총 14개지구 30단지 2,450호로 현재 공가는 총 69호이며 2,450호의 현재 총 보증금은 5,358억원, 장부가격 8076억 9,400만원(공사 소유분)임.

7) 서울시가 SH공사보다 훨씬 많은 금액을 출자하는 이유는 행정2부시장 방침 제347호(2013.11)에 따라 대형장기전세주택 건설에 소요된 사업비 중 2,214억원을 SH공사에 출자하기로 하였고 **2015년도에 224억 8,000만원을 출자함.** 2016년부터 2020년 이후까지 서울시가 SH공사에 출자하여야 할 금액이 1,971억 2천만원인 상황에서 SH공사가 대형 장기전세주택을 리츠에 양도함에 따라 서울시가 출자할 금액 1,971억 2천만원을 SH공사가 아닌 리츠에 출자하게 됨. 공사의 출자금은 서울시가 2015년도 SH공사에 출자한 금액 242억 8천만원 수준으로 리츠에 출자하여 전체 출자

출자는 2016년도부터 2027년도까지 순차적으로 출자할 예정이다.

※ 공사 및 서울시 출자	
○ 총 금액	: 2,259억 9,300만원(비율 : 서울시 89.3%, 공사 10.7%)
- 서울시	: 2,017억 1,300만원(현금 : 1,971억 2,000만원, 현물 45억 9,300만원)
- 공 사	: 242억 8,000만원(전액 현금)

<리츠운영 대상 주택>

- 14개 지구 30개 단지 2,450호

사업장별 호 수	강일지구	강일2지구	마곡지구	상계장암지구	상암2지구
	420호	370호	48호	30호	321호
	세곡지구	마천지구	신내3지구	신내2지구	신정3지구
	123호	82호	174호	108호	195호
	왕십리	천왕지구	천왕2지구	재건축매입	
	37호	431호	92호	19호	
사업기간	2016.12 ~ 2035.12				

※ SH공사 소유 : 2,431호(공사 건설분), 서울시 소유 : 19호(재건축 물량 매입분)

<감정평가 금액>

(단위: 백만원)

소유자	대상	장부가격	감정가격(제일)	감정가격(대화)	산술평균 금액
주택도시공사	2,431호	807,694	1,033,625	1,027,892	1,030,758
서울시	19호		8,928	8,804	8,866

<서울시 현금 및 현물 출자(투자금액)> : 총 2,017억 1,300만원

(단위: 백만원)

2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년
28,873	24,280	24,280	24,280	12,140	12,140
2022년	2023년	2024년	2025년	2026년	2027년
12,140	12,140	12,140	12,140	12,140	15,020

※ 현금출자 금액 : 197,120백만원, 현물출자 금액 : 4,593백만원(2016년도에 현물출자 시행)
 현물출자 금액 산출 : 감정평가금액 8,866백만원 - 보증금 4,273백만원 = 4,593백만원

<공사 출자금(투자금액)> : 총 242억 8천만원

(단위 : 백만원)

2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년
9,000	2,428	2,428	2,428	2,428	1,528
2022년	2023년	2024년	2025년	2026년	2027년
1,528	628	628	628	628	

리츠의 총사업비

○ 건설기간 동안의 리츠의 총 사업비는 1조 598억 8천 8백만원이며, 운영기간(19년)을 포함한 총 사업비는 3조 2,296억 5천 7백만원임.

금 중 공사의 출자금 비율을 약 10% 수준으로 맞췄.

<매입 사업비 / 재원조달>

(단위 : 백만원)

사업비			재원조달		
구분	금액	비율	구분	금액	비율
매입원가	1,039,624	98.07%	임대보증금	539,022	50.86%
취득세 등	13,530	1.29%	민간차입금	378,058	35.67%
실사수수료	779	0.08%	서울시 출자금	133,808	12.62%
법인등기비	1,085	0.10%	공사 출자금	9,000	0.85%
할부이자	4,870	0.46%			
합계	1,059,888	100%	합계	1,059,888	100%

※ 운영기간 지출되는 비용인 3959억 7,800만원은 보증금(2267억 6,000만원), 단기차입금(355억 8,600만원), 공사출자금(152억 8,000만원), 서울시출자금(679억 500만원)으로 구성됨

<운영기간 포함 사업비 / 재원조달>

(단위 : 백만원)

구분	구분	계	2016	2017	2018	2019	2020~2035
수입	수입소계	3,229,657	921,963	103,807	39,225	43,149	2,121,513
	임대보증금	765,782	539,022	34,634	12,341	16,342	163,443
	자산매각수익	1,790,777					1,790,777
	공사 출자금	24,280	9,000	2,428	2,428	2,428	7,996
	서울시 출자금	201,713	28,873	24,280	24,280	24,280	100,000
	차입금	413,644	336,060	41,998			35,586
	이자수익 등	33,461	9,008	467	176	99	23,711
지출	지출소계	3,229,657	845,023	161,466	46,741	47,383	2,129,044
	매입비	1,055,018	845,023	138,616	24,408	24,408	22,563
	임대 운영비용	205,364		6,842	7,176	8,303	183,043
	이자비용	204,492		16,008	15,157	14,672	158,655
	차입금상환	413,644					413,644
	보증금 상환	765,782					765,782
	공사 출자금	24,280					24,280
	서울시 출자금	201,713					201,713
	배당금	359,364					359,364

검토사항

○ 장기전세주택 매입 리츠사업의 사업 타당성 분석 결과⁸⁾,

- 먼저, 서울시와 SH공사의 투자비 측면에서 서울시가 2,017억 1천 3백만원, SH공사가 242억 8천만원으로 총 2,259억 9천 3백만원을 투자함에 따라 수입은 5,853억 5천 7백만원으로 배당수입이 3,593억 6천 4백만원으로 분석되었으며, 사업수지(물가상승분 2%를 배제한 현금흐름) 측면에서 사업추진을 위한 총 사업비는 1조 7,730억 5천 3백만원, 총 수입은 2조 928억 9천 2백만원으로 수입이 사업비보다 3,198억 3천 9백만원 많은 것으로 분석됨.
- 둘째, 재무적 타당성 분석에서 분석기법에 관계없이 SH공사 투자비에 대한 사업성

8) 한미회계법인, 「서울리츠 출자 증액 타당성 검토」, 2016.10.

은 확보한 것으로 분석되었으나 사업자체에 대하여 타당성은 사업수지 현금흐름 (물가상승분 2%를 할인한 현금흐름)에서 할인율 5.5% 적용(전체 할인율은 7.5%)시 분석기법에 관계없이 사업성을 확보하고 있지 않으며 할인율 3.5% 적용(전체 할인율 5.5%)시 사업성을 확보한 것으로 나타났음.9)

<재무적 타당성 분석 결과>

(단위 : 백만원)

구분		투자비	리츠 사업자체
수지 분석	총수입	585,357	593,541
	총지출	225,993	445,576
	순수입	359,364	147,965

※ 수지분석은 물가상승율 2%를 배제한 금액을 기준으로 분석

총수입 = 임대보증금 + 자산매각 + 이자수익(연 1%) + 수선충당금 전입금

총지출 = 대형장기전세주택 매입비 + 임대운영비 + 임대보증금 반환

(단위 : 백만원)

구분	지표	공사 투자비	리츠사업 자체	
			5.5%할인 (총 7.5%할인)	3.5%할인 (총 5.5% 할인)
재무성 분석	NPV	25,609	-88,508	20,821
	B/C Ratio	1.138	0.936	1.014
	IRR	6.51%	3.84%	3.84%

※ 재무성 분석 : NPV > 0, B/C ratio > 1, IRR > 할인율(5.5%)

- 위 분석에 사용된 기본가정, 즉 향후 분양전환시 매도가격, 임대공실률 등이 달라질 경우의 경제적 타당성 여부를 판단할 수 있는 민감도 분석¹⁰⁾ 결과, 공사투자비에 대한 경제적 타당성을 확보할 수 있는 조건은 매도가격이 감소하지 않고 임대공실률 10% 이하 범위 내에서는 재무적 타당성을 확보할 수 있는 것으로 나타났으며, 리츠사업 자체에 대한 재무적 타당성은 5.5% 할인율에서는 확보할 수 없는 것으로 나타남.

9) 사업의 경제적 타당성을 평가하기 위해서는 화폐의 시간가치를 고려한 분석방법을 적용할 필요가 있으며, 이를 위해 세 가지 분석방법을 적용함. ① 순현재가치(NPV)법은 순현재가치를 적정한 할인율로 할인한 현재가치가 양(+)의 값을 가질 경우, ② 비용편익비(B/C Ratio)는 현금유입(benefit)의 현재가치를 현금유출(cost)의 현재가치로 나눈 값이 1보다 클 경우, ③ 내부수익률(IRR)법은 순현재가치의 현재가치(NPV)가 0이 되는 할인율(IRR)이 투자자본에 대한 기회비용보다 클 경우, 당해 투자사업의 경제적 타당성을 확보할 수 있음.

이 사업분석시 현재가치는 2016년 12월 31일을 기준으로 물가상승율 2%를 할인한 현금흐름을 기준으로 연 5.5%(공사의 투자심사제도 사업성 분석기준 적용, 총 할인율은 7.5%) 및 연 3.5%의 할인율(총 할인율 5.5%)을 적용하여 추정하였고, 모든 현금흐름은 연도 말에 발생하는 것으로 가정하였음.

10) 경제적 타당성 분석에 사용된 건설기간 투자비, 임대공실률, 건축공사비 등은 확정적이지 않기 때문에 시장상황 변동에 따라 이들 요인이 변동하게 되면 사업수지, 순현재가치, NPV, B/C Ratio, IRR에 영향을 미치게 되므로 이에 대한 민감도 분석이 필요함.

분석에 사용된 기본가정이 달라질 경우의 분석결과를 검토함으로써 해당 사업의 경제적 타당성에 대한 분석결과와 강선성을 확보할 수 있음.

<투자비 민감도 분석 결과>

구분	경제적 타당성(NPV > 0) 확보 조건		
	0%	10%	20%
매도가격 감소	25,609백만원	-43,337백만원	-112,583백만원
	0%	10%	20%
임대 공실률	16,050백만원	7,152백만원	-3,420백만원
	5%	10%	15%

※ 할인율 가정은 5.5%이며 임대 공실률의 기본 가정은 0%이며, 매도가격 기본 가정은 현 시세대기준 연 1.4% 상승(복리미적용)

<리츠사업 자체 민감도 분석 결과>

구분	경제적 타당성(NPV > 0) 확보 조건		
	0%	10%	20%
매도가격 감소	-88,508백만원	-150,018백만원	-211,432백만원
	0%	5%	10%
임대 공실률	-88,508만 원	-103,889백만원	-119,467백만원
	0%	5%	10%

※ 할인율 가정은 5.5%이며 임대 공실률의 기본 가정은 0%이며, 매도가격 기본 가정은 현 시세대기준 연 1.4% 상승(복리미적용)

- 셋째, 재원조달 분석에서 차입금의 상환가능성과 수익률에 대하여 차입금 미상환 가능성은 없으며 수익률은 높은 것으로 나타났음.11)

<차입금상환 가능성 / 자기자본 수익률 / 내부투자 수익률>

구분	구분	분석결과
재원조달 분석	수입	2,794,510백만원
	지출	2,026,166백만원
	상환재원	768,344백만원
	상환대상 금액	618,136백만원
타당성 분석	DSCR	1.15
	ROE	7.95%
	IRR	6.51%

※ 수입 = 임대보증금 + 자산매각 + 수선충당금 전입금 + 이자수익(연 1%) + 금융비용

지출 = 대형장기전세주택 매입비 + 임대운영비 + 임대보증금 반환

상환재원 = 수입 - 지출, 상환대상 금액 = 차입금 + 금융비용

☆ 타당성 분석 : DSCR > 1, ROE > 할인율(5.5%), IRR > 할인율(5.5%)

- 11) 재원조달 분석은 물가상승율을 포함한 현금흐름을 기준으로 조달한 자금대비 지불능력과 조달한 자금의 수익률을 평가하기 위한 것으로 세 가지 분석방법을 적용함. ① 부채상환계수(DSCR)는 상환재원 금액과 상환대상 금액을 연도별로 비교하여 부채상환계수가 1이상일 경우, ② 자기자본 이익률(ROE)은 순이익을 자기자본으로 나누어 순이익이 자기자본 비용과 리스크 프리미엄 비용(할인율 5.5%적용) 보다 클 경우, ③ 내부수익률(IRR)법은 순현금흐름의 현재가치(NPV)가 0 이 되는 할인율(IRR)이 투자자본에 대한 기회비용(할인율 5.5% 적용)보다 클 경우, 당해 투자사업의 경제적 타당성을 확보할 수 있음.

- 넷째, 취득 자산의 잔여 임대차 계약기간 종료 이후 보유 부동산을 매각¹²⁾하여 청산할 경우, 3,593억 6,400만원의 차익을 발생할 것으로 예상되며, 이 중 서울시와 SH공사간 출자비율에 따라 차익을 나눌 경우 서울시는 3,208억원, SH공사는 386억원의 대금을 상환받을 수 있을 것으로 추정됨.
- 위에서 본 바와 같이 서울시와 SH공사가 소유한 대형장기전세주택을 리츠에 양도하여 운영할 경우 SH공사의 재무건전성 기여하여 추가 사업여력을 확보할 것으로 판단되며, 재무적 레버리지가 없는 상황에서 인플레이션 2%와 실질할인율 5.5%를 적용한 재무성 분석에서는 사업성이 부족하며 인플레이션 2%와 실질할인율 3.5%를 적용한 재무성 분석에서 사업성이 있는 것으로 분석되었으나, 리츠에 출자하는 투자비는 현재 낮은 시장 조달 금리로 인한 레버리지 효과가 발생하여 기준 투자수익률 5.5%를 상회하여 사업성이 있을 것으로 분석됨.
- 다만, 안정적이고 낮은 장기 민간차입금 조달 여부는 본 사업성에 크게 영향을 미칠 것으로 판단되므로 보증기관과의 사전협의를 통한 안정적이고 효율적인 민간재원 확보가 필수이며, 본 사업은 임대기간 종료 후 분양전환을 전제로 하고 있어 임대자산에 대한 가치를 유지하는 것이 본 사업성에 지대한 영향을 미치므로 임대자산에 대한 임대주택관리 전략을 수립하여 향후 효과적인 매각으로 연결될 수 있도록 하여야함.
- 끝으로 이 안건은 12월 20일 상정예정인 의안번호 1479번 “대형 장기전세주택 매입 리츠 출자 시행 동의안”과 연계되어 있음.

5. 질의 및 답변요지 : 생략

6. 토론요지 : 생략

7. 심사결과 : 원안가결(출석위원 전원 찬성)

8. 소수의견의 요지 : 없음

12) 매각 가격은 현재 시세가 개별 자산의 잔여 임대차 기간 동안 약 1.4%씩 매년 상승하는 것으로 가정

서울특별시 서울리츠 3호(공공주택사업자)출자 동의안

의안 번호	1475
----------	------

제출년월일 : 2016년 10월 31일
제출자 : 서울특별시

1. 제안이유

- 가. 서울시와 서울주택도시공사는 2007년 이후로 서울시민의 주거안정을 위하여 기존 공공임대주택제도와는 다르게 전세계약 방식과 다양한 공급면적의 장기전세주택 제도를 도입하여, 2016년 6월 기준 28,849호를 서울시민에게 공급하였음.
- 나. 이 중 대형평형 장기전세주택은 국고보조금 및 주택도시기금 지원없이 시비가 전액 투입된 사업(85㎡초과 장기전세주택의 경우 건설사업비의 58.9%(3,513억원)를 서울주택도시공사자금으로 조달)으로 서울주택도시공사의 재정부담이 가중되고 있으며, 행정자치부는 서울주택도시공사 공사채 발행한도를 부채비율과 연동하여 승인함으로써 신규사업 및 임대주택 공급에 어려움을 겪고 있음.
- 다. 또한, 국민주택 등의 규모(85㎡)를 초과하는 장기전세주택 2,724호는 중산층에게까지 공급대상(도시근로자 가구당 월평균 소득 150% 이내까지 공급)이 되고 있는 반면에 다른 유형의 공공임대주택보다 과도한 편익이 발생하여 논란의 여지가 되고 있음.
- 라. 이러한 문제점들을 해소할 목적으로 설립된 부동산투자회사에 출자하기 위해 「지방재정법」 제18조 제3항에 의거 서울특별시의회의 동의를 얻고자 함.

2. 주요내용

가. 출자대상 기관

- 1) 기관명칭 : 주식회사 서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산 투자회사
- 2) 자본금 : 225,993백만원
- 3) 주주구성
 - 서울시 출자금 : 201,713백만원(89.3%) (현금197,120백만원, 현물4,593백만원)
 - 서울주택도시공사 출자금 : 24,280백만원(10.7%) (현금24,280백만원)

4) 주요사업

- 공공임대주택의 매입 및 임대차관리
- 공공임대주택의 수선 유지
- 공공임대주택 운영의 효율화를 위해 필요한 시설의 운영과 관리

나. 출자 필요성

- 1) 출자기관의 장기전세주택 매입을 통한 서울주택도시공사 재정부담 경감
- 2) 서울주택도시공사의 재정부담 경감 및 부채비율 완화를 통한 공공임대주택 추가 사업여력 확보

다. 현금출자

1) 출자계획

○ 총 197,120백만원[12년('16~'27)동안 분할하여 지급]

- '19년까지 매년 24,280백만원 이후 매년 12,140백만원 출자

※ “6개 지구 공공임대주택 공사비 지원방안”(행정2부시장 방침 제347호, '13.11.11.)에 따라 85㎡ 초과 장기전세주택 지원 예정 금액 활용 (단위 : 백만원)

2016	2017	2018	2019	2020	2021
24,280	24,280	24,280	24,280	12,140	12,140
2022	2023	2024	2025	2026	2027
12,140	12,140	12,140	12,140	12,140	15,020

→ 총 출자금 및 '20년 이후 출자금은 시 재정 여건에 따라 변경 가능

2) 금회 현금출자 : 48,560백만원('16, '17년도분)

라. 현물출자

- 1) 주 택 : 19호
- 2) 내 역

회계구분	주 소	2016 공동주택가격 (백만원)	재산관리관
주택사업 특별회계	서울특별시 성북구 하월곡동 230 동일하이빌 뉴시티 11호	5,647	임대주택과
	서울특별시 강서구 가양동 1500 강서 한강자이 8호	3,909	

3) 감정평가내역

항 목	제일감정	대화감정	평균금액
성북구 동일하이빌 11호 강서구 한강자이 8호	8,928백만원	8,804백만원	8,866백만원

4) 상세내역

- 동일 하이빌 뉴시티 11호(서울특별시 성북구 하월곡동 230)

동	호	호당주택면적					호별 대지 지분	공동 주택 가격	보증금
		공급면적			기타 공용 면적	계약 면적			
		주거전용	주거공용	계					
101	801	122.34	30.19	152.53	69.39	221.92	16.76	469,000	261,240
101	901	122.34	30.19	152.53	69.39	221.92	16.76	469,000	공가
101	1001	122.34	30.19	152.53	69.39	221.92	16.76	469,000	261,240
102	804	122.34	30.19	152.53	69.39	221.92	16.76	469,000	261,240
102	904	122.34	30.19	152.53	69.39	221.92	16.76	469,000	공가
102	1002	126.60	28.69	155.29	71.82	227.11	17.15	469,000	264,600
102	1003	126.60	28.69	155.29	71.82	227.11	17.15	469,000	264,600
103	804	127.93	31.30	159.23	72.57	231.80	17.50	469,000	264,600
103	904	127.93	31.30	159.23	72.57	231.80	17.50	469,000	264,600
104	801	129.62	33.78	163.4	73.52	236.92	17.90	469,000	266,280
104	901	129.62	33.78	163.4	73.52	236.92	17.90	469,000	266,280

※ 공동주택가격 및 보증금은 '16년 기준이며, 단위는 천원

- 강서 한강자이 8호(강서구 가양동 1500)

동	호	호당주택면적					호별 대지 지분	공동 주택 가격	보증금
		공급면적			기타 공용 면적	계약 면적			
		주거전용	주거공용	계					
102	602	98.9994	31.7309	131.7737	62.5138	195.9587	43.6643	488,000	231,000
103	303	102.9171	28.8566	130.9711	64.9876	194.2875	45.3923	477,000	247,800
103	1603	102.9171	28.8566	130.9711	64.9876	194.2875	45.3923	508,000	247,800
105	1603	98.9994	31.9717	130.7303	62.5138	194.2875	43.6643	502,000	231,000
106	2203	102.9171	28.8566	130.9711	64.9876	193.4849	45.3923	508,000	247,800
107	102	98.9994	31.9717	131.7737	62.5138	195.9587	43.6643	442,000	231,000
107	502	98.9994	31.9717	131.7737	62.5138	195.9587	43.6643	482,000	231,000
107	1902	98.9994	31.9717	130.9711	62.5138	193.2441	43.6643	502,000	231,000

※ 공동주택가격 및 보증금은 '16년 기준이며, 단위는 천원

5) 수탁관리기관 : 서울주택도시공사

※ 현물출자 후 서울주택도시공사에서 관리하며 입주자의 지위에 변동 없음

마. 출자에 따라 취득되는 권리

- 1) 출자지분에 따라 부동산투자회사에 대해 의결권을 갖는 주식
- 2) 부동산투자회사의 매기 운영수익 중 보유 지분비율에 따라 배당수익 수취
- 3) 운영종료 후 부동산투자회사 보유자산을 매각하거나 개발하는 경우 발생하는 매각이익 또는 개발이익에 대해 보유 지분비율에 따라 배당수익 수취

바. 취득되는 권리의 처분계획

- 보유자산을 매각하는 경우 청산

3. 참고사항

가. 관계법령 : 지방재정법, 공유재산 및 물품관리법, 부동산투자회사법, 공공주택특별법

- 1) 「지방재정법」 제18조(출자 또는 출연의 제한)
- 2) 「공유재산 및 물품관리법」 제28조(관리 및 처분)
- 3) 「공유재산 및 물품관리법 시행령」 제7조(공유재산의 관리계획) 제3항 제7호
- 4) 「부동산투자회사법」 제5조(부동산투자회사의 설립)
- 5) 「공공주택 특별법」 제4조(공공주택사업의 시행자)제1항 제6호

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당사항 없음

※ 작 성 자 : 임대주택과 장기전세팀 최종현 (☎ 2133-7071)

참 고

「지방재정법」

제18조(출자 또는 출연의 제한)

- ① 지방자치단체는 법령에 근거가 있는 경우에만 출자를 할 수 있다.
- ② 지방자치단체는 법령에 근거가 있는 경우와 제17조제2항의 공공기관에 대하여 조례에 근거가 있는 경우에만 출연을 할 수 있다.
- ③ 지방자치단체가 출자 또는 출연을 하려면 미리 해당 지방의회의 의결을 얻어야 한다.

「공유재산 및 물품관리법」

제28조(관리 및 처분) ① 일반재산은 대부·매각·교환·양여·신탁하거나 사권을 설정할 수 있으며, 법령이나 조례로 정하는 경우에는 현물출자 또는 대물변제를 할 수 있다.

- ② 일반재산의 사권설정, 현물출자 및 대물변제의 범위와 내용은 대통령령으로 정한다.

「공유재산 및 물품관리법 시행령」

제7조(공유재산의 관리계획)

- ③ 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 재산의 취득·처분은 관리계획에 포함하지 아니한다.

7. 지방의회의 의결 또는 동의를 받은 재산의 취득·처분

「부동산투자회사법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

나. 위탁관리 부동산투자회사: 자산의 투자·운용을 자산관리회사에 위탁하는 회사

제5조(부동산투자회사의 설립)

- ① 부동산투자회사는 발기설립의 방법으로 하여야 한다.
- ② 부동산투자회사는 「상법」 제290조제2호에도 불구하고 현물출자에 의한 설립을 할 수 없다.

「공공주택특별법」

제4조(공공주택사업자) ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 자 중에서 공공주택사업자를 지정한다.

1. 국가 또는 지방자치단체
2. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사
3. 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사
4. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조에 따른 공공기관 중 대통령령으로 정하는 기관
5. 제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자가 총지분의 100분의 50을 초과하여 출자·설립한 법인
6. 주택도시기금 또는 제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자가 총지분의 전부를 출자(공동으로 출자한 경우를 포함한다)하여 「부동산투자회사법」에 따라 설립한 부동산투자회사