

재개발 임대주택 매입임대리츠 출자사업 시행 동의안 심 사 보 고 서

| | |
|------------|------|
| 의 안 변 호 | 1477 |
|------------|------|

2016. 12. 20
도시계획관리위원회

1. 심사경과

가. 제안일자 및 제안자 : 2016년 10월 31일 서울특별시장

나. 회부일자 : 2016년 11월 3일

다. 상정 및 의결 일자

- 제271회 정례회 제7차 도시계획관리위원회(2016. 12. 20. 상정·의결)

2. 제안설명의 요지(변창흠 SH공사 사장)

제안이유

가. 서울시는 도시 및 주거환경정비법에 따른 주택재개발사업과 도시환경정비사업의 시행으로 건설되는 임대주택(이하, '재개발 임대주택')을 매입하여 재개발구역 철거세입자 등에게 공급하고 있음.

나. 최근 재개발 임대주택 매입물량의 증가에 따라 세출예산이 꾸준히 증가하고 있어 이에 따른 서울시의 재정 부담을 완화하고 청년세대의 주거비부담을 경감하고자 서울시와 서울주택도시공사가 공동으로 출자하는 부동산투자회사가 재개발 임대주택의 일부를 매입하여 행복주택으로 공급하고자 함.

다. 이에 서울주택도시공사는 부동산투자회사에 현금출자하기 위해 지방

공기업법 제54조제2항(다른 법인에 대한 출자)에 의거 시의회 의결을 받고자 함.

□ 주요내용

가. 출자대상 기관

1) 기관명칭 : (가칭)서울리츠임대주택 제2호 위탁관리부동산투자회사

2) 자본금 : 105,600백만원

※ 서울시와 서울주택도시공사가 100% 출자하고 공사의 지분율은 서울시 현물출자 재산의 감정평가 금액에 따라 변동될 수 있으며 출자금액은 사업물량에 따라 변동될 수 있음

3) 주요사업

- 공공임대주택의 매입 및 임대차관리
- 공공임대주택의 수선유지 및 개량
- 공공임대주택 운영의 효율화를 위해 필요한 시설의 운영과 관리

나. 출자 필요성

- 1) 출자기관의 재개발 임대주택 매입을 통해 서울시 재정부담 경감
- 2) 대학생·신혼부부·사회초년생 등 청년세대를 위한 행복주택 공급

다. 취득되는 권리와 출자에 따른 반대급부

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

라. 취득되는 권리의 처분계획

- 1) 공공임대주택사업 종료 시 보유자산을 매각하는 경우 청산
- 2) 임대주택공급 확대나 운영 효율화 등을 위해 필요하다고 인정되는 경우 보유지분의 전부 또는 일부를 매각

3. 참고사항

가. 관계법령 : 지방공기업법, 부동산투자회사법, 공공주택특별법

- 1) 「부동산투자회사법」 제5조(부동산투자회사의 설립)
- 2) 「공공주택 특별법」 제4조(공공주택사업의 시행자) 제1항제6호
: 지방자치단체와 지방공기업이 100% 출자하는 부동산투자회사는 공공주택사업의 시행자가 될 수 있음

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당사항 없음

라. 기 타

- 재개발 임대주택 매입임대리츠 사업계획(안) - 시장방침
- 재개발 임대주택 매입임대리츠 출자사업 시행(안) - 사장방침

4. 검토보고 요지(조정래 수석전문위원)

동의안 제출 배경

- 이 동의안은 재개발 임대주택 매입물량 증가에 따른 서울시 재정부담을 완화하고 청년세대의 주거비 부담을 경감하고자 재개발 임대주택의 일부를 매입하여 행복주택으로 공급하는 리츠에 SH공사 자금을 출자하기 위해, 지방공기업법 제54조1)제2항에 따라 시의회의 의결

- 1) 제54조(다른 법인에 대한 출자) ① 공사는 공사의 사업과 관계되는 사업을 효율적으로 수행하기 위하여 지방자치단체의 장의 승인을 받아 지방자치단체 외의 다른 법인에 출자할 수 있다.
- ② 제1항에 따른 출자를 하기 위하여 공사의 사장은 대통령령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 출자의 필요성 및 타당성을 검토하여 지방자치단체의 장에게 보고하고 의회의 의결을 받아야 한다.

을 받고자 2016년 10월 31일 서울특별시장이 제출한 사안임.

□ 사업개요

- SH공사가 리츠를 설립하고 서울시도 현물출자로 참여하여 리츠의 공공성을 유지하고 민간차입을 활용하여 추가자금을 유치함.
- 서울시는 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제35조제1항에 따른 재개발임대주택 공급대상자로서 철거세입자, 분양대상 토지소유자 중 분양신청 포기자 등에게 공급하는 물량은 서울시가 종전과 동일하게 인수하여 공급하고, 리츠는 공급하고 남은 물량으로 종전에 청약저축가입자 등에게 공급되던 것을 인수하여 행복주택으로 공급할 계획임.
- SH공사는 서울시와 리츠로부터 각각 주택을 위탁받아 통합관리함.

〈매입물량〉

| 구 분 | 합 계 | 2016년 | 2017년 |
|-----|---------|-----------------|----------------|
| 구역 | 22개 | 돈의문1구역 외 10개 구역 | 효창5구역 외 10개 구역 |
| 호수 | 1,952호 | 986호 | 966호 |
| 금액 | 3,327억원 | 1,902억원 | 1,425억원 |

- 임대료 수준은 행복주택 기준을 따라 ① 시세의 60~80% 수준으로 공급하되, ② 보증금과 임대료 비율을 50:50으로 하고 ③ 산정된 보증금의 60%로 보증금을 책정함.

〈임대료 상세내역〉

(단위:백만원)

| 구 역 | 전용면적 (m ²) | 매입 호수 | 시 세 | | | 행 복 주 택 | | 재개발 REITs | |
|------|------------------------|-------|-----|-----------|------------|-----------|------------|---------------|------------|
| | | | 전세 | 보증금 (50%) | 월임대료 (50%) | 보증금 (50%) | 월임대료 (50%) | 보증금 (50%~60%) | 월임대료 (50%) |
| 돈의문1 | 39.1 | 15 | 298 | 149 | 0.744 | 107 | 0.536 | 64 | 0.536 |
| | 39.1 | 95 | 298 | 149 | 0.744 | 107 | 0.536 | 64 | 0.536 |
| | 42.1 | 64 | 315 | 158 | 0.788 | 113 | 0.567 | 68 | 0.567 |
| | 44.0 | 16 | 329 | 165 | 0.823 | 119 | 0.593 | 71 | 0.593 |

| 구역 | 전용면적 (m ²) | 매입 호수 | 시세 | | | 행복주택 | | 재개발 REITs | |
|--------|---------------------------|----------|-----|--------------|---------------|--------------|---------------|------------------|---------------|
| | | | 전세 | 보증금 (50%) | 월임대료 (50%) | 보증금 (50%) | 월임대료 (50%) | 보증금 (50%~60%) | 월임대료 (50%) |
| | 44.0 | 17 | 329 | 165 | 0.823 | 119 | 0.593 | 71 | 0.593 |
| 미아4 | 39.7 | 6 | 227 | 113 | 0.462 | 82 | 0.333 | 49 | 0.333 |
| | 39.7 | 19 | 225 | 113 | 0.460 | 81 | 0.331 | 49 | 0.331 |
| | 43.5 | 13 | 248 | 124 | 0.506 | 89 | 0.365 | 54 | 0.365 |
| | 43.6 | 6 | 247 | 124 | 0.504 | 89 | 0.363 | 53 | 0.363 |
| 보문3 | 30.0 | 100 | 198 | 99 | 0.496 | 71 | 0.357 | 43 | 0.357 |
| 신길7 | 39.9 | 71 | 274 | 137 | 0.686 | 99 | 0.494 | 59 | 0.494 |
| | 39.9 | 14 | 274 | 137 | 0.686 | 99 | 0.494 | 59 | 0.494 |
| 영등포4 | 26.8 | 66 | 200 | 100 | 0.500 | 72 | 0.360 | 43 | 0.360 |
| | 33.7 | 26 | 252 | 126 | 0.630 | 91 | 0.454 | 54 | 0.454 |
| 하왕1-5 | 38.2 | 30 | 274 | 137 | 0.686 | 99 | 0.494 | 59 | 0.494 |
| | 44.4 | 20 | 319 | 160 | 0.798 | 115 | 0.574 | 69 | 0.574 |
| 행당6 | 36.1 | 40 | 283 | 141 | 0.707 | 102 | 0.509 | 61 | 0.509 |
| | 44.4 | 33 | 346 | 173 | 0.865 | 125 | 0.623 | 75 | 0.623 |
| 금호15 | 30.3 | 31 | 245 | 122 | 0.612 | 88 | 0.441 | 53 | 0.441 |
| | 40.4 | 26 | 323 | 162 | 0.808 | 116 | 0.581 | 70 | 0.581 |
| 금호20 | 38.2 | 21 | 342 | 171 | 0.854 | 123 | 0.615 | 74 | 0.615 |
| | 42.4 | 21 | 377 | 189 | 0.943 | 136 | 0.679 | 81 | 0.679 |
| 길음2추진 | 33.6 | 174 | 215 | 108 | 0.439 | 77 | 0.316 | 46 | 0.316 |
| 녹번1-2 | 38.3 | 62 | 219 | 109 | 0.547 | 79 | 0.394 | 47 | 0.394 |
| | 43.3 | 7 | 247 | 123 | 0.617 | 89 | 0.444 | 53 | 0.444 |
| | 43.7 | 39 | 262 | 131 | 0.655 | 94 | 0.472 | 57 | 0.472 |
| 만리2 | 39.95 | 76 | 308 | 154 | 0.642 | 111 | 0.462 | 67 | 0.462 |
| | 39.95 | 10 | 308 | 154 | 0.642 | 111 | 0.462 | 67 | 0.462 |
| | 39.95 | 10 | 308 | 154 | 0.642 | 111 | 0.462 | 67 | 0.462 |
| 봉천2-2 | 30.11 | 51 | 175 | 88 | 0.365 | 63 | 0.263 | 38 | 0.263 |
| | 40.28 | 41 | 232 | 116 | 0.484 | 84 | 0.348 | 50 | 0.348 |
| | 41.95 | 15 | 255 | 128 | 0.531 | 92 | 0.383 | 55 | 0.383 |
| 북아현1-3 | 32.7 | 76 | 268 | 134 | 0.669 | 96 | 0.482 | 58 | 0.482 |
| | 42.3 | 64 | 342 | 171 | 0.855 | 123 | 0.616 | 74 | 0.616 |
| 석관2 | 39.0 | 38 | 242 | 121 | 0.605 | 87 | 0.436 | 52 | 0.436 |
| | 44.2 | 41 | 273 | 137 | 0.683 | 98 | 0.491 | 59 | 0.491 |
| 신길14 | 39.7 | 45 | 282 | 141 | 0.576 | 102 | 0.415 | 61 | 0.415 |
| 염리2 | 34.8 | 76 | 271 | 135 | 0.677 | 97 | 0.487 | 58 | 0.487 |

| 구역 | 전용면적 (m ²) | 매입 호수 | 시세 | | | 행복주택 | | 재개발 REITs | |
|-----|---------------------------|----------|-----|--------------|---------------|--------------|---------------|------------------|---------------|
| | | | 전세 | 보증금 (50%) | 월임대료 (50%) | 보증금 (50%) | 월임대료 (50%) | 보증금 (50%~60%) | 월임대료 (50%) |
| 장위1 | 39.9 | 33 | 233 | 116 | 0.475 | 84 | 0.342 | 50 | 0.342 |
| | 42.8 | 33 | 248 | 124 | 0.506 | 89 | 0.365 | 54 | 0.365 |
| 장위5 | 33.8 | 8 | 214 | 107 | 0.436 | 77 | 0.314 | 46 | 0.314 |
| | 36.1 | 123 | 217 | 109 | 0.443 | 78 | 0.319 | 47 | 0.319 |
| 홍제2 | 34.9 | 40 | 205 | 103 | 0.513 | 74 | 0.369 | 44 | 0.369 |
| | 43.5 | 14 | 253 | 127 | 0.633 | 91 | 0.456 | 55 | 0.456 |
| | 43.6 | 23 | 253 | 127 | 0.633 | 91 | 0.456 | 55 | 0.456 |
| 효창5 | 38.2 | 18 | 322 | 161 | 0.670 | 116 | 0.483 | 69 | 0.483 |
| | 40.0 | 16 | 336 | 168 | 0.700 | 121 | 0.504 | 73 | 0.504 |
| 흑석7 | 39.8 | 32 | 351 | 176 | 0.717 | 126 | 0.516 | 76 | 0.516 |
| | 42.7 | 37 | 376 | 188 | 0.768 | 135 | 0.553 | 81 | 0.533 |

- 매입기간 동안 발생하는 사업비는 4,364억원이며 이 중 부동산 매입비용이 4,228억원(96.8%, 현물출자 포함)으로 가장 큰 비중을 차지함. 재원은 63.8%를 타인자본으로 조달하고 국고보조금으로 12.0%를 조달하며 24.2%를 자기자본으로 조달함.
- 타인자본은 총 2,783억원으로 보증금 1,016억원(23.3%) 및 기금융자 700억원(16.0%)을 포함하고, 국고보조금은 525억원이며 자기자본은 총 1,056억원으로 SH공사는 156억을 출자함.(서울시 현물출자 금액 추정액이며 감정평가 결과에 따라 변동가능)
- 서울시 현물출자 대상은 신정5구역(목동우성2차) 재개발 임대주택 1,140호로 구성되며 2020년까지 5,000호 매입 계획에 따라 향후 사업비 추가 증가가 예상됨.

〈매입임대리츠 자원조달구조〉

| 투 자 금 액 | | | 조 달 금 액 | | | |
|---------|--------|-------|---------|--------|-------|-----|
| 구 분 | 금액(억원) | 비 율 | 구 분 | 금액(억원) | 비 율 | 비 고 |
| 부동산매입 | 4,228 | 96.8% | 타인자본 | 2,783 | 63.8% | |
| 취득세 | 7 | 0.2% | 국고보조금 | 525 | 12.0% | |
| 취득부대비 | 7 | 0.2% | 자기자본 | 900 | 20.6% | 서울시 |
| 금융비용 | 122 | 2.8% | | 156 | 3.6% | 공사 |
| | | | | 1,056 | 24.2% | |
| 합 계 | 4,364 | 100% | | 4,364 | 100% | |

〈현금흐름 분석〉

| 구 분 | 합 계 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019~ 2046 | 2047 | 2048~ 2049 | |
|---------|----------|-----------|---------|---------|---------------|---------|---------------|---------|
| 수입 - 지출 | - | 100 | 1,703 | 39,140 | 13,356 | 373,907 | (428,206) | |
| 수입 | 수입 소계 | 1,698,504 | 125,231 | 214,603 | 132,996 | 446,314 | 511,502 | 267,858 |
| | 공사 출자 | 15,600 | 15,600 | - | - | - | - | - |
| | 서울시 출자 | 90,000 | - | 90,000 | - | - | - | - |
| | 임대료수익 | 392,286 | - | 3,786 | 7,842 | 366,075 | 10,360 | 4,223 |
| | 임대보증금 | 189,877 | - | 65,856 | 59,675 | 64,346 | - | - |
| | 잔존 토지 | 753,946 | - | - | - | - | 498,313 | 255,633 |
| | 이자수익 | 14,759 | 39 | 355 | 277 | 3,257 | 2,829 | 8,002 |
| | 국고보조금 | 52,499 | 2,690 | 21,866 | 27,943 | - | - | - |
| | 기금융자 | 69,999 | - | 32,740 | 37,259 | - | - | - |
| | 민간차입 | 119,538 | 106,902 | - | - | 12,636 | - | - |
| 지출 | 지출 소계 | 1,698,504 | 125,131 | 212,900 | 93,856 | 432,958 | 137,595 | 696,064 |
| | 단순 취득 | 422,788 | 124,261 | 203,074 | 82,640 | 12,813 | - | - |
| | 취득세 | 698 | 22 | 423 | 253 | - | - | - |
| | 취득 부대비용 | 708 | 708 | - | - | - | - | - |
| | 리츠운영비용 | 26,490 | 140 | 588 | 599 | 22,335 | 1,039 | 1,789 |
| | 임대자산관리비용 | 200,884 | - | 1,933 | 2,598 | 188,624 | 5,433 | 2,296 |
| | 보증금 상환 | 189,877 | - | - | - | - | 99,614 | 90,263 |
| | 금융비용 | 52,435 | - | 6,882 | 3,718 | 40,961 | 561 | 313 |
| | 민간차입금 상환 | 119,538 | - | - | - | 119,000 | - | 538 |
| | 기금융자 상환 | 69,999 | - | - | - | - | 29,190 | 40,809 |
| | 중간배당 | 57,809 | - | - | 4,048 | 49,224 | 1,758 | 2,779 |
| | 잔여배당 | 451,677 | - | - | - | - | - | 451,677 |
| | 출자금 반환 | 105,600 | - | - | - | - | - | 105,600 |

□ 검토사항

- 이 동의안에 대한 타당성 분석 결과²⁾, 현금흐름 측면에서 사업추진을 위한 총비용은 8,939억원, 총수익은 1조 4,034억원으로 순이익이 5,095억원으로 분석되어 사업성을 확보하는 것으로 나타났음.
- 한편, SH공사의 투자심사 기준에 따라 물가상승 및 재원조달을 배제한 리츠의 재무성 분석결과 순현재가치(NPV)는 -190억원(수익률 3.12%)이며 서울주택공사의 순현재가치는 0억원(수익률 5.5%)임.
- 재무성 분석 시 물가상승 및 재원조달을 반영하는 경우 순현재가치(NPV)가 1,168억원(수익률 6.09%)으로 예상됨³⁾.
- SH공사의 투자심사기준에 따라 공공성을 포함한 경제성 분석 시 순현재가치는 1,765억원(수익률 6.12%)으로 투자심사기준을 충족함.

〈재무성 분석결과〉

| 구 분 | REITs | SH공사 | REITs(경상가격) |
|------------|--------|-------|-------------|
| 순현재가치(NPV) | -190억원 | 0억원 | 1,168억원 |
| 수익성 지수(PI) | 0.96 | 1.00 | 1.21 |
| 내부수익률(IRR) | 3.12% | 5.50% | 6.09% |

※ 공사 배당액 : 282억원(출자금 회수 포함 총 438억원)

※ 운영기간 종료 후 매각차익 발생 시 지분비율에 따라 배당수취하며 서울시 수익률은 6.14%임.

- 2) 한미회계법인, 「서울리츠 출자 타당성 검토」 - 서울시 재개발 아파트 도시정비리츠, 2016.10.
- 3) 사업의 경제적 타당성을 평가하기 위해서는 화폐의 시간가치를 고려한 분석방법을 적용할 필요가 있음. 세 가지 분석방법을 적용함. ① 순현재가치(NPV)법은 순현금흐름을 적정한 할인율로 할인한 현재가치가 양(+)의 값을 가질 경우, ② 수익성 지수(PI)는 현금유입의 현재가치를 현금유출의 현재가치로 나눈 값이 1보다 클 경우, ③ 내부수익률(IRR)법은 순현금흐름의 현재가치(NPV)가 0이 되는 할인율(IRR)이 투자자본에 대한 기회비용보다 클 경우, 당해 투자사업의 경제적 타당성을 확보할 수 있음.
- 이 사업 분석 시 재원조달을 배제한 후 불변가격 기준으로 연 5.5%(SH공사의 투자심사제도 사업성 분석기준 적용)의 할인율을 적용하였음.

〈경제성 분석결과〉

| 구 분 | REITs |
|------------|---------|
| 순현재가치(NPV) | 1,765억원 |
| 수익성 지수(PI) | 1.35 |
| 내부수익률(IRR) | 6.12% |

- 위 분석에 사용된 기본가정에 따르는 경우 리츠의 수익률은 3.12%로 SH공사의 내부투자심사기준인 5.5%에는 미달하나 SH공사의 투자심사기준에 따라 공공성을 포함한 경제성 분석에서는 타당성이 확보되고 있음. 또한, SH공사가 출자하는 지분에 대한 수익률은 5.5%를 확보하고 있음.

〈민감도 분석결과〉

| 공실률 민감도 | | 매각가격 민감도 | |
|---------|-------|-----------|-------|
| 공실률 | IRR | 기준대비 매각가격 | IRR |
| 5% | 6.12% | 100% | 6.12% |
| 10% | 5.78% | 95% | 6.07% |
| 15% | 5.46% | 90% | 6.01% |
| 20% | 5.15% | 85% | 5.96% |

- 운영기간 동안 공실발생 가능성에 따른 민감도 분석결과, 공실률이 15%인 경우에도 투자심사 요구수익률 5.5%에 근접한 수익률 달성이 가능하며, 운영기간 종료 후 매각가격 변동리스크를 검토한 결과 현 시세의 85% 수준에도 투자심사 요구수익률 5.5%를 달성하고 있음.
- 한편, 본 사업의 매입가격은 관련 법령에 의해 정해져 있으므로 매입가격 변동 리스크는 없는 것으로 볼 수 있음.
- 다만, 대외적 경제여건이나 정책변수에 따라 향후 적정임대로 수준이 유지되지 않는 경우 타당성 확보가 어려울 수 있으므로 환경변화에 유의하면서 신속하고 적절하게 대응할 수 있는 리스크 관리체계를 구축할 필요가 있음.

- 또한, 일부 재개발사업구역에서 철거세입자 등의 공급물량 외 나머지 물량을 매입하여 청년, 사회초년생, 신혼부부에게 공급할 계획이며, 재개발임대주택을 지속적으로 확대 공급하기에는 재정적 비용의 한계를 감안하지 않을 수 없는 불가피성이 있으나, 재개발임대주택 공급대상 중 하나인 청약저축가입자에게는 임대주택 공급기회가 감소하는 것이므로, 공급대상에서 제외된 사람들의 민원에 대한 대책 마련이 필요한 것으로 사료됨.
- 참고로, 이 동의안은 12월 5일 우리위원회에 상정/가결된 재개발임대 리츠사업 출자 동의안(1474)과 연계되어 있음.

5. 질의 및 답변 요지 : 생략

6. 토론요지 : 없음

7. 심사결과 : 원안 동의 (출석위원 전원 찬성)

8. 소수의견의 요지 : 없음

재개발 임대주택 매입임대리츠 출자사업 시행 동의안

| | |
|----------|------|
| 의안 번호 | 1477 |
|----------|------|

제출년월일 : 2016년 10월 31일

제출자 : 서울특별시

1. 제안이유

- 가. 서울시는 도시 및 주거환경정비법에 따른 주택재개발사업과 도시환경정비사업의 시행으로 건설되는 임대주택(이하, '재개발 임대주택')을 매입하여 재개발구역 철거세입자 등에게 공급하고 있음.
- 나. 최근 재개발 임대주택 매입물량의 증가에 따라 세출예산이 꾸준히 증가하고 있어 이에 따른 서울시의 재정 부담을 완화하고 청년세대의 주거비부담을 경감하고자 서울시와 서울주택도시공사가 공동으로 출자하는 부동산투자회사가 재개발 임대주택의 일부를 매입하여 행복주택으로 공급하고자 함.
- 다. 이에 서울주택도시공사는 부동산투자회사에 현금출자하기 위해 지방 공기업법 제 54조 제2항(다른 법인에 대한 출자)에 의거 시의회 의결을 받고자 함.

2. 주요내용

가. 출자대상 기관

1) 기관명칭 : (가칭)서울리츠임대주택 제2호 위탁관리부동산투자회사

2) 출자금액 : 15,600백만원(지분율 14.8%)

※ 서울시와 서울주택도시공사가 100% 출자하고 공사의 지분율은 서울시 현물출자 재산의 감정평가 금액에 따라 변동될 수 있으며 출자금액은 사업물량에 따라 변동될 수 있음

3) 주요사업

- 공공임대주택의 매입 및 임대차관리
- 공공임대주택의 수선유지 및 개량
- 공공임대주택 운영의 효율화를 위해 필요한 시설의 운영과 관리

나. 출자 필요성

- 1) 출자기관의 재개발 임대주택 매입을 통해 서울시 재정부담 경감
- 2) 대학생·신혼부부·사회초년생 등 청년세대를 위한 행복주택 공급

다. 취득되는 권리와 출자에 따른 반대급부

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

라. 취득되는 권리의 처분계획

- 1) 공공임대주택사업 종료 시 보유자산을 매각하는 경우 청산
- 2) 임대주택공급 확대나 운영 효율화 등을 위해 필요하다고 인정되는 경우 보유지분의 전부 또는 일부를 매각

3. 참고사항

가. 관계법령 : 지방공기업법, 부동산투자회사법, 공공주택특별법

- 1) 「지방공기업법」 제54조(다른 법인에 대한 출자) 제2항
- 2) 「부동산투자회사법」 제5조(부동산투자회사의 설립)
- 3) 「공공주택 특별법」 제4조(공공주택사업의 시행자) 제1항 제6호
※ 지방자치단체와 지방공기업이 100% 출자하는 부동산투자회사는 공공주택사업의 시행자가 될 수 있음

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당사항 없음

라. 기 타

- 재개발 임대주택 매입임대리츠 사업계획(안) - 시장방침
- 재개발 임대주택 매입임대리츠 출자사업 시행(안) - 사장방침

※ 작성자 : 서울주택도시공사 기획경영본부 금융사업추진단 금융기획부

(부장 갈창훈 ☎3410-7099 / 담당 백두진 ☎3410-7101)

참 고

[지방공기업법]

제54조(다른 법인에 대한 출자)

- ① 공사는 공사의 사업과 관계되는 사업을 효율적으로 수행하기 위하여 지방자치단체의 장의 승인을 받아 지방자치단체 외의 다른 법인에 출자할 수 있다.
- ② 제1항에 따른 출자를 하기 위하여 공사의 사장은 대통령령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 출자의 필요성 및 타당성을 검토하여 지방자치단체의 장에게 보고하고 의회의 의결을 받아야 한다.
- ③ 제1항에 따른 출자의 한도는 대통령령으로 정한다.

[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(공공주택사업의 시행자)

- ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 자 중에서 공공주택사업의 시행자를 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(제2조제3호가목에 해당하는 사업에 한정한다)
 6. 임대주택의 공급을 촉진하기 위하여 주택도시기금을 출자하여 「부동산투자회사법」에 따라 설립한 부동산투자회사