



주택공간위원회
제319회 정례회

**(주)서울사회주택토지지원제2호
위탁관리부동산투자회사 해산 · 청산
계획(안) 보고**

2023. 6. 19. (월)

서울주택도시공사
(자 산 운 용 본 부)

토지지원리츠제2호 해산 및 청산 계획 보고

개발금융처장 : 이창배 ☎3410-7568 공공개발금융부장 : 이우호 ☎7099 담당 : 강지민 ☎7100

○ (주)서울사회주택토지지원제2호위탁관리부동산투자회사(이하 토지지원리츠제2호)는 2020.12.20. 출자동의안이 시의회 의결되어 사업을 추진하였으나, 입주자 보호가 취약하고 사업 여건 악화로 당초 계획 했던 투자수익의 저하가 우려되며, 부동산투자회사법상 자산구성기한(2023.06.30.)내 자산의 70%를 부동산으로 구성할 수 없는 상황임에 따라 토지지원리츠제2호의 해산·청산 추진일정을 보고함.

I

사업개요

- 토지지원리츠가 토지를 매입하여 사회적 경제주체에 임대
- 공모방식으로 선정된 사회적 경제주체가 자기책임으로 주택을 건설하여 사회주택 공급
 - 토지임대료율은 2%, 총사업비의 90% 대출보증 가능(HUG·HF 협약)
 - 30년 사회주택으로 운영 후 건물은 리츠에 매각
- 사업비 재원조달 구조
 - 출자구성 : 공사와 주택도시기금이 연도별로 1:2로 출자
 - 서울시가 300억을 공사에 출자하고 공사가 다시 리츠에 출자
 - 주주 및 자본금 현황

주주명	주식종류	소유주식수	자본금(천원)	지분율
서울주택도시공사	보통주	2,900,000	14,500,000	26.61%
주택도시기금	우선주	8,000,000	40,000,000	73.39%
합 계	-	10,900,000	54,500,000	100%

※ 수권자본은 공사 300억, 주택도시기금 600억이나 추가출자 중지 상태임.

□ 주주협약에 따른 배당 규정 및 청산시 배분 순서

○ 주주간 협약상 배당 규정

구분	우선주	보통주	비고
매 배당시	1.25%	1.05%	초과시 주식수 비율에 따라 균등배당
청산시	내부수익률 2.00% 되도록 분배	내부수익률 5.29% 되도록 분배	초과시 주식수 비율에 따라 균등배당

○ 청산시 배분 순서

- 우선주는 결손시에도 보통주에 우선하여 자본금 및 수익 회수

1순위	2순위	3순위	4순위	5순위
우선주 투입자본금	우선주 배당수익	보통주 투입자본금	보통주 배당수익	주식수 비율 균등배당

II

추진경위

- 20.09.15. : 사회주택 토지지원리츠2호 설립계획(사장방침 제581호)
- 20.12.18. : 사회주택 토지지원리츠2호 출자동의안 시의회 의결
- 20.12.30. : 사회주택 토지지원리츠2호 영업인가
- 22.09.07. : 사회주택 재구조화 추진계획 통보 및 사회주택 운영관련 세부
실행계획 수립 및 제출요청 (市→ SH)
 - 토지지원리츠2호 관련 사항 : 국토부·HUG와 협의하여 사업변경
(사회주택 → 공공주택 공급 등)추진 후 변경 불가시 청산 등 검토
- 22.09.21. : 사업변경(사회주택→공공주택)의견조회(SH→HUG)
- 22.10.13. : 서울사회주택토지지원리츠관련 검토회신(HUG→SH)
 - HUG 답변 : 설립취지 및 기금 출자내용을 고려하여 사업을 진행하되
사업추진이 어려울시 청산 검토 요망

- 23.03.17. : 토지지원리츠 경영개선계획 최종 제출(서울투자운용→SH)
 - 부동산 투자회사법상 자산구성기한('23.06.30.)이내 부동산 자산구성기준(자산의 구성은 70%이상이 부동산이어야 함) 충족이 불가능하므로 청산 진행이 타당함
- 23.04.24. : 공사 이사회 토지지원리츠제2호 해산·청산 계획(안) 원안의결
- 23.05.10. : 토지지원리츠제2호 '23년 1차 임시주주총회(해산 의결) 및 해산 등기 법원 접수
- 23.06.02. : 토지지원리츠제2호 '23년 2차 임시주주총회(재산목록 및 재무상태표 승인)

Ⅲ 토지지원리츠제2호 해산·청산 추진 절차

- 사업 청산 절차
 - 리츠의 해산 및 청산 절차(상법, 부가가치세법, 부동산투자회사법)



Ⅳ 향후계획

- 2023.06. : 토지지원리츠제2호 해산·청산 절차 진행
- 2023.06.~ 07. : 청산 종결
- 청산 종결 후 회수금 처리방안
 - 청산잔액은 타 공공주택 사업 활용