

시유지 및 주거지원시설 리츠사업 출자 동의안 검 토 보 고 서

의 안 번 호	1188
------------	------

2019.11.27.
도시계획관리위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2019.10.16. 서울특별시장 제출 (2019.10.22. 회부)

2. 제안이유

- 가. 용도에 맞게 활용되지 못하고 장기간 방치되어 있는 소규모 시유지를 활용하여 대학생·사회초년생 등 청년세대를 위한 행복주택을 공급하고자 함.
- 나. 창동·상계 세대융합형 복합센터(주거지원시설)을 건설하여 청년(예비)창업자, 지역전략산업(예술인)등을 위한 행복주택을 공급하고자 함.
- 다. 이에 서울시가 보유하고 있는 소규모 필지 및 창동·상계 세대융합형 복합센터(주거지원시설)을 현물출자하기 위해 「지방재정법」 제18조 제3항에 의거 서울특별시의회의 동의를 얻고자 함.

3. 주요내용

가. 출자대상 기관

- 1) 기관명칭 : 서울리츠임대주택 제2호 위탁관리부동산투자회사

2) 자본금 : 80,978백만 원

3) 주주구성

- 서울시 현물출자(65,378백만 원, 80.7%)
- 서울주택도시공사 현금출자(15,600백만 원, 19.3%)

4) 주요사업

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

나. 출자 필요성

- 1) 소규모 시유지를 리츠로 출자 하여 청년임대주택 공급물량 확대를 통해 청년주거 공급
- 2) 창동·상계 신경제중심지에서 활동하는 문화예술가, 청년(예비)창업자 등을 위한 거주공간을 공급하여 문화프로그램 활성화 및 청년창업·취업 지원체제 구축

다. 출자재산

○ 시유지

- 1) 대상 : 동작구 상도동 211-435
- 2) 면적 : 31㎡
- 3) 상세내역

(단위: 천원)

구분	지번	지목	공시가격	재산관리관
토지	동작구 상도동 211-435	대	84,165	주택정책과

※ 감정평가법인(2개사) 감정평가 후 현물 출자

4) 수탁관리기관 : 서울주택도시공사

※ 현물출자 후 서울주택도시공사에서 관리하며 입주자의 지위에 변동 없음

○ 주거지원시설

- 1) 대 상 : 창동·상계 세대융합형 복합센터(주거지원시설)
- 2) 면 적 : 2,512 m^2
- 3) 상세내역

위치	연면적 (m^2)	호수 (48호)		분임재산관리관
		전용18 m^2	전용25 m^2	
도봉구 창동 1-8	대	46	2	주택정책과

- 4) 감정가격 : 6,400,000천원(탁상감정)

※ 감정평가법인(2개사) 감정평가 후 현물 출자

- 5) 수탁관리기관 : 서울주택도시공사

※ 현물출자 후 서울주택도시공사에서 관리하며 입주자의 지위에 변동 없음

라. 취득되는 권리와 출자에 따른 반대급부

- 1) 출자지분에 따라 부동산투자회사에 대해 의결권을 갖는 주식
- 2) 부동산투자회사의 매기 운영수익 중 서울주택도시공사가 출자한 주식의 배당을 제외한 잔여분에 대한 배당 수익 수취
- 3) 운영종료 후 부동산투자회사 보유자산을 매각하거나 개발하는 경우 발생하는 매각이익 또는 개발이익에 대해 보유 지분비율에 따라 배당수익 수취

마. 취득되는 권리의 처분계획

- 1) 공공임대주택사업 종료 시 보유자산을 매각하는 경우 청산
- 2) 임대주택공급 확대나 운영 효율화 등을 위해 필요하다고 인정되는 경우 「공유재산 및 물품 관리법」에서 규정한 절차에 따라 보유지분의 전부 또는 일부를 매각

4. 참고사항

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

- 1) 「지방재정법」 제18조(출자 또는 출연의 제한)제1항, 제3항
- 2) 「공유 및 물품관리법」 제28조(관리 및 처분)제28조 제1항
- 3) 「공유 및 물품관리법 시행령」 제7조(공유재산의 관리계획) 제3항제7호
- 4) 「공공주택특별법」 제4조(공공주택사업의 시행자) 제4조제1항제6호

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당사항 없음

5. 검토의견

○ 이 동의안은 서울리츠2호¹⁾에서 기 추진 중인 동작구 상도동 211-467 일대 소규모 청년주택 건설사업과 관련하여, 장기 방치되고 있는 인접 사유지 31㎡(상도동 211-435)를 편입·확대하여 행복주택을 추가 공급하기 위해 사유지 31㎡를 서울리츠2호에 현물출자하려는 사안과,

창동·상계 세대융합형 복합센터 내 계획중인 주거지원시설(48호)을 서울리츠 2호에 현물출자하려는 사안에 대하여 「공유재산 및 물품관리법」 제28조²⁾,

- 1) 서울리츠2호는 재개발 매입임대주택 중, 철거세입자(서울시 매입) 물량을 제외한 임대주택 일부를 서울리츠2호가 매입하여 공급하는 재개발 매입형 및 경로당, 우체국 등 공공이 소유한 부지에 공공건물과 임대주택을 복합화하여 공급하는 복합화형으로 구성되어 있으며, 시장방침("재개발 임대주택 매입임대리츠 사업계획(안)", 2016.8.23.)을 받아 현재 재개발임대주택 2,105호는 매입계약 완료하였고, 복합화형 사업으로 94호를 공급할 예정임.
- 2) 「공유재산 및 물품관리법」 제28조(관리 및 처분)

「지방재정법」 제18조³)에 따라 시의회 의결을 받기 위해 서울특별시장이 제출하여 10월 22일 우리 위원회에 회부된 사안임.

□ 사업개요 및 사업비·재원조달

1) 상도동 청년주택 건설사업 (시유지 출자 관련)

- 상도동 211-438번지(하이츠빌라, 대지면적 166㎡) 청년주택 건립사업은 대학생, 사회초년생을 위한 행복주택 10호를 소규모로 공급하고자 서울리츠2호에서 2020년 8월 준공을 목표로 추진 중인 사업⁴⁾임.



- 청년주택 건설사업을 추진 중인 과정에서, 인접한 시유지(211-435)를 서울리츠2호에 현물출자 할 필요성이 제기된 사항으로, 인접한 시유지는 그 규모와 형상 측면에서 대지 활용도가 현격히 떨어진다고 판단되는 바

① 일반재산은 대부·매각·교환·양여·신탁하거나 사권을 설정할 수 있으며, 법령이나 조례로 정하는 경우에는 현물출자 또는 대물변제를 할 수 있다.

3) 「지방재정법」 제18조(출자 또는 출연의 제한)

- ① 지방자치단체는 법령에 근거가 있는 경우에만 출자를 할 수 있다.
- ② 지방자치단체가 출자 또는 출연을 하려면 미리 지방의회의 의결을 얻어야 한다.

4) 상도동 청년주택 건설사업을 추진한 배경은, 서울리츠2호 동작구 구립 약수경로당 행복주택 사업(상도동 211-438)과 관련하여 시행한 인접지 영향성 검토결과 상도동 211-467 하이츠 빌라) 대지의 용벽붕괴우려에 따라 서울리츠2호가 대지를 매입하여 행복주택 건설을 추진함.

서울리츠2호로 현물출자를 추진함으로써 서울리츠2호의 재정건전성을 향상시키고, 청년주택 공급 호수를 확대하려는 사항으로 파악됨. 참고로 출자규모는 공시지가 8천 4백만원 상당⁵⁾임.

< 출자 전후 사업 개요(비교) >

구 분	편입 전	편입 후(현물출자31㎡)	비 고
대 지 면 적	166㎡	197㎡	보증금 (3,200만원) 임대료 (23만원)
준 공	2020.08.(예정)	2020.08.(예정)	
건 립 규 모	지상5층	지하1층, 지상5층	
세 대 수	10세대 (전용20㎡)	13세대 (전용20㎡-13호)	
연 면 적	331㎡	489.7㎡	
용 적 륜	199.42%	199.75%	
임 대 료	시세의 60~80%		
임 대 기 간	대학생 및 청년 : 6년		

- 청년주택 건설사업의 총사업비는 21억 4천 6백만원으로, 이중 사업비는 10억 6천만원이며 기존 건물 매입비는 10억 8천 6백만원임.

< 총 사업비(2,146백만원) 재원조달계획 >

(단위: 백만원)

대지	총사업비	리츠 자본	국고보조금	차입 (기금융자)	보증금
상도동 211-467	2,146	645	465	620	416

- 호당 165,134천원(건설비 81,596천원 + 부지매입비 83,538천원)
- 국고보조금(호당 3,576만원) 및 기금융자 (호당 4,769만원, 1%이자)

< 사업비(1,060백만원) 세부내역 >

(단위: 백만원)

설계비	공사비	품질관리	철거공사	철거감리	감리	예비비	합 계	비 고
36	930	11	44	2	15	22	1,060	

5) 출자규모는 감정평가 후 변동 가능성이 있으며, 감정평가는 2개 감정평가법인이 평가한 사항임. 출자동의 시 감정평가 후 현물출자가 시행될 예정임.

< 기존시설 매입비(1,086백만원) 세부내역 >

(단위: 백만원)

구분	호당	총액(백만원)	비고
감정평가액	17,600만원	1,056	총 6호
이주정착금 지급	500만원	30	
주거이전비 보상			
이사비			
호당매입 소요비 총액	18,100만원	1,086	

2) 창동·상계 세대융합형 복합센터 내 주거지원시설

○ “창동·상계 세대융합형 복합센터”는 창동·상계 도시재생활성화구역 내에 입지한 도봉구 창동 1-9번지 일대에 창업지원센터, 50+캠퍼스, 주거지원시설 등을 복합화하는 사업⁶⁾이며, 이 중 주거지원시설은 청년(예비)창업자, 지역전력(예술인) 등을 위한 창업지원주택 48호를 건설하고자 하는 사업임.

- 참고로 세대융합형 복합센터는, 주거지원시설에 입주한 창업인(또는 예비창업인)이 동일 시설 내 창업센터에서 창업 정보를 제공받고, 센터 내 창업지원 프로그램 교육을 지원 받는 등 하나의 시설 내에서 창업부터 기업성장까지를 효율적으로 유도할 수 있는 모델로 기획되었음.



위치도

조감도(안)

6) 세대융합형 복합센터 업무분담 계획

- 사업 총괄관리 및 MP 운영 : 동북권사업반(도시공간개선단 협조)
- 현상설계공모 : 도시공간개선단
- 설계 및 공사 : 도시기반시설본부 건축부(의료시설과)

< 사업 개요 >

(단위: 백만원)

구분	계	동북권 창업센터	50+ 북부캠퍼스	청년주거지원시설 (48세대)	동북권 NPO센터
사업비	48,600	25,642 ※ 국비 10,968 포함	16,780	6,178	※ 창업센터에 포함
면적	17,744.60m ²	8,305.08m ²	6,289.38m ²	2,512.38m ²	637.76m ²
기능	-	청년 창업공간 및 전문 컨설팅 등 지원	중장년세대 창업·취업 및 인생이모작 지원	청년 창업가 및 예술가 주거지원시설	동북권 시민단체 활동지원
준공				2020.09년 예정	
규모				지하2층~지상5층 (지상4~5층)	
부서	-	동북권사업과	인생이모작지원과	주택정책과	서울협치담당관

< 재산관리 현황 (주관부서) >

시설명(주관부서)	건축규모	연면적	공간구성	
	지하2층~지상5층	17,744m ²	5층	주거지원시설
동북권 창업센터 (투자창업과)	지하1층~지상4층	8,305m ²	4층	(청년주택)
50+ 북부캠퍼스 (인생이모작지원과)	지하1층~지상3층	6,289m ²	3층	50+캠퍼스
청년주거지원시설 (주택정책과)	지상 4~5층	2,512m ² (48세대)	2층	동북권창업센터
동북권 NPO센터 (민관협력담당관)	지상2층	637m ²	1층	NPO지원센터
			지하1층	세대공유존
			지하2층	공용시설 (주차장, 기계/전기실, 계단/Elev. 등)

< 사업비 구성 >

(단위: 백만원)

구분	당초	변경	비고
총계	45,138	48,600	
시설비	41,984	46,403	
설계비	1,878	1,765	설계용역 계약('17.7.) 금액 반영
공사비	39,556	44,100	
설계공모 등	550	538	설계공모 등 집행금액
감리비	3,004	1,978	감리용역 계약('18.1.) 금액 반영
시설부대비	150	219	

< 예산안 편성 현황 : 6,178백만원(주택정책과) > (단위: 백만원)

구분	합계	계	2019	2020
계	6,178	6,178	2,848	3,330
시설비		5,848	2,848	3,000
감리비		300	0	300
시설부대비등		30	0	30

< 국고보조금 >

(단위: 천원)

	지구명	기준 평형	평당단가 (천원)	호수 (호)	재정 지원율	'20년 지원율	누적 지원율	교부금액 (천원)
	소 계							1,666,828
2019	주거지원시설	15.6	7,420	48	30%	70%	70%	1,166,780
2020		15.6	7,420	48	30%	30%	100%	500,048

< 출자 후 서울리츠2호 재무구조 >

(단위: 백만원)

재원조달					
구분	구분	금액	비중	지분율	비고
타인 자본	보증금	376,311	47.29%		
	국고보조금	67,630	8.50%		
	기금차입금	91,807	11.54%		
	민간차입금	172,586	21.69%		
	소 계	708,334	89.02%		
자기 자본	우선주	15,600	1.96%	17.85%	서울주택도시공사
	보통주	71,779	9.02%	82.15%	서울시
	소 계	87,379	10.98%	100.00%	
합 계			100.00%		

< 사업수지 >

(단위: 백만원)

구분	합 계
수입(A)-지출(B)	3,628
수입 소계(A)	11,783
임대수익	3,886
임대보증금	3,060
매각대금	3,200
이자수익	1,637
지출 소계(B)	8,155
취득세	11
운영비용	2,765
재산세	140
임대보증금 상환	3,060
배당금(서울시)	1,601
배당금 (서울주택도시공사)	578

□ 출자 시 서울리츠2호 재무구조 변화

- 동작구 상도동 시유지의 출자금은 8천 4백만원이며, 창동·상계 일대 주거지원시설 출자금은 64억원으로써, 서울시 현물 출자금은 총 64억 8천 4백만원이 증가함.
- 시유지의 출자가 이루어질 경우, 청년주택의 공급 호수가 확대(10호 → 13호)됨에 따라 기금융자차입금 6억 2천만원, 보증금 34억 7천 6백만원, 국고보조금 4억 6천 5백만원이 추가적으로 증가하게 됨.

(단위: 백만원)

구분	출자금		차입금		보증금	국고보조금
	서울시 (현물)	서울주택도시공사 (현금)	기금 융자	민간차입		
편입 전	65,379	15,600	91,807	172,586	373,251	67,630
	8.32%	1.98%	11.68%	21.95%	47.47%	8.60%
추가출자	6,484	-	620	-	3,476	465
편입 후	71,863	15,600	92,427	172,586	376,727	68,095
	9.01%	1.96%	11.59%	21.65%	47.25%	8.54%

□ 검토사항

1) 사업성 검토

- 한일회계법인이 수행한 사업성 검토 결과, 시유지 감정평가 금액 8천 4백만원, 주거지원시설 감정평가 금액 64억원을 합한 총 64억 8천 4백만원 출자할 경우 서울리츠2호가 30년간 운영 시 총 배당금은 4,707억 2천 2백만원임. 이 중 서울시의 배당금은 3,182억 9천 9백만원이며, 수익률(IRR)은 5.79%를 확보하는 것으로 나타남.

(단위: 백만원)

출자금 (주주 IRR 5.79%)	구 분	금 액	출자금 비율	배당액
	서울시 (보통주 IRR 5.00%)	71,863	82.2%	318,299
	서울주택도시공사 (우선주 IRR 8.83%)	15,600	17.8%	152,422
		87,463		470,722

< 세부 내역 >

(단위: 백만원)

구분	계	자본 관련 배분							
		소계		서울시 (보통주)			서울주택도시공사 (우선주)		
		서울시	SH	중간 배당	원금 반환	청산 배당	중간 배당	원금 반환	청산 배당
편입 전	549,519	382,077	167,442	-	65,379	316,698	34,707	15,600	117,135
추가 출자	8,665	8,085	580	-	6,484	1,601			
편입 후	558,184	390,162	168,022	-	71,863	318,299	34,695	15,600	117,727

2) 재무개선 효과 검토

- 재무개선 효과 검토를 위해 산정한 누적원리금상환 비율(DSCR)⁷⁾은 3.05로, 편입 전 3.03보다 0.02만큼 상향되었는데, 이는 출자 시 원리금 상환비율이 개선되어 재무개선에 긍정적 효과가 발생하는 것으로 해석할 수 있음.

구 분		편입 전(C)	편입 후(D)	차이(D-C)
재원조달 분석	상환 자원(A) (수입-지출)	1,277,576	1,286,160	8,584
	상환대상 금액(B)	421,295	421,289	-6
누적원리금상환비율(A÷B)		3.0325	3.0515	0.019

※ 수입 = 임대보증금 + 임대수익 + 자산매각 + 이자수익 + 금융비용
 지출 = 공사비 + 수선비 + 임대보증금 반환 + 부대·운영·관리비용
 상환자원 = 수입 - 지출, 상환대상 금액 = 차입금 + 금융비용

7) DSCR(부채상환계수)는 상환대상 금액 대비 상환재원의 비율을 의미함. 상환자원 금액과 상환대상 금액을 연도별로 비교하여 부채상환계수가 1이상일 경우 사업타당성이 있음.

3) 현물출자 타당성 및 효과 검토

- 서울리츠2호는 서울시가 재개발 사업의 임대주택 의무 확보 분(15%)을 매입함에 있어 재정부담이 증가됨에 따라, 철거 세입자 물량을 제외한 임대주택 일부를 서울리츠2호가 매입하여 공급함으로써 서울시 재정 부담을 저감하는 역할을 수행하고 있음.
- 이에 따라 서울리츠2호의 재무개선으로 인한 재정 건전성의 확보는 서울리츠2호의 사업 확장을 기대할 수 있으며, 이로 인해 서민 주거 안정을 위한 임대주택 공급의 지속성을 담보할 수 있을 것임.
 - 특히, 시유지 현물출자에 따라 청년주택 3호가 추가 공급 가능하게 되는 효과가 있으며,
 - 주거지원시설 현물출자는 서울리츠2호가 30년 운영할 경우 임대수익 38억8천6백만원, 이자수익 16억3천7백만원 수입이 예상됨.
- 참고로 주거지원시설을 서울시가 출자하지 않고 서울리츠2호가 매입할 경우, 매입비 마련을 위한 민간차입분(LTV 70%)과 그에 따른 이자비용(예상금리 3.5%)이 발생할 것임.

- **종합하면**, 서울시가 청년주택 건설사업에 인접한, 효용성이 결여되는 소규모 시유지와, 세대융합형 복합시설 내 주거지원시설을 서울리츠2호에 출자하는 것은 수익성 측면에서 일정부분 타당성을 지닌다고 보여지며 (IRR=5.79), 서울리츠2호의 재무적 건정성에도 기여한다고 판단되는 바, 추가 임대주택 확보 등 사업여력을 담보할 수 있을 것이라 판단됨.
 - 다만, 이 사업은 임대수익으로 운영하는 구조임에 따라, 공실율이 발생하지 않도록 철저한 관리가 필요할 것이며, 주거지원시설의 경우 그 대상인 창업인 및 예술인들의 여건을 고려하여 수익률이 허용하는 범

위 내에서 주변시세보다 낮은 임대료를 책정하는 방안에 대해서도 추가 검토가 필요해보임.

- 또한 출자 이후 민간 또는 공적금융기관으로부터 자본 조달이 요구되는 상황인 바, 안정적 재원확보 방안을 사전에 강구할 필요가 있음.

담 당 자	도시계획관리위원회 입법조사관 윤 은 정
연 락 처	02-2180-8208
이 메 일	urbanth@seoul.go.kr

【붙임-1】 관계규정

○ 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 물품 관리법

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.

○ 공유재산 및 물품 관리법 시행령

제7조(공유재산의 관리계획)

- ③ 1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 재산의 취득·처분은 관리계획에 포함하지 아니한다.

7. 지방의회의 의결 또는 동의를 받은 재산의 취득·처분

○ 공공주택특별법

제4조(공공주택사업의 시행자)

- ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 자 중에서 공공주택사업을 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 「부동산 투자회사법」에 따라 설립한 부동산 투자회사

○ 공공주택 특별법 시행령

제54조(공공임대주택의 임대 의무기간)

① 법 제50조의2제1항에서 "대통령령으로 정한 임대 의무기간"이란 그 공공임대주택의 임대개시일부터 다음 각 호의 기간을 말한다.

1. 영구임대주택: 50년

2. 국민임대주택: 30년

3. 행복주택: 30년

4. 장기전세주택: 20년

5. 제1호부터 제4호까지의 규정에 해당하지 아니하는 공공임대주택 중 임대 조건을 신고할 때 임대차 계약기간을 10년 이상으로 정하여 신고한 주택: 10년

6. 제1호부터 제5호까지의 규정에 해당하지 아니하는 공공임대주택: 5년

○ 공공주택 특별법 시행규칙 [별표5]

3. 행복주택 거주기간

가. 대학생 및 청년: 6년

나. 신혼부부, 한부모가족 또는 창업지원주택·지역전략산업지원주택의 입주자: 자녀 (태아를 포함한다) 수를 기준으로 아래에서 정한 기간

1) 자녀가 없는 경우: 6년

2) 자녀가 1명 이상인 경우: 10년

다. 주거급여수급자: 20년

라. 고령자: 20년

【붙임-2】 세대융합형 복합센터 내 주거지원시설 운영계획

○ 창업지원주택

창업지원주택										
입주대상	1인 창조기업법에 따른 창업자(5인 미만기업), 지역전략산업 등의 육성을 위해 지자체장이 정하는 (예비)창업자									
구성비율	자치단체장이 입주자 100% 선정 가능.									
입주조건	도시근로자 평균 소득의 100%이하, '19년 기준 부동산 2.8억원, 자동차 2,499만원 이하									
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>3인 이하</th> <th>4인 가구</th> <th>5인 가구</th> <th>6인 가구</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>소득100%</td> <td>5,401,814</td> <td>6,165,202</td> <td>6,699,865</td> <td>7,348,890</td> </tr> </tbody> </table>		3인 이하	4인 가구	5인 가구	6인 가구	소득100%	5,401,814	6,165,202	6,699,865
	3인 이하	4인 가구	5인 가구	6인 가구						
소득100%	5,401,814	6,165,202	6,699,865	7,348,890						
입주기간	자녀 무 : 6년 자녀 유 : 10년									
임대료	시세의 72%									

○ 보증금 /임대료 (예정)

	전용 17m ²	전용 25m ²
보증금	43,600,000원	62,100,000원
임대료	188,000원	268,000원
세대수	46 세대	2 세대

【붙임-3】 출자 동의안 관련사업 추진일정

○ 시유지(상도동 211-435)

- '19. 09 사업승인 신청
- '19. 11 사업승인 완료 및 착공신고 완료(예정)
- '19. 12 착공(예정)
- '20. 08 준공(예정)

○ 주거지원시설(세대융합형 복합센터)

- '16. 04 세대융합형 복합화 사업 추진계획 수립(부시장방침)
- '18. 06 공사 계약·착공 (착공식 : '18. 09.06)
- '19. 08 골조공사(지하1층) 공정률 47.3% (12월 말: 70%)
- '20. 09 준공 및 입주

【붙임-4】 서울리츠2호 개요 / 실적 / 사업구도

□ 서울리츠2호 개요 (재개발 매입임대형 + 복합화형)

- 재개발 매입임대주택 중, 철거세입자(서울시 매입) 물량을 제외한 임대주택 일부를 서울리츠2호가 매입하여 공급
 - 서울시(81%)와 SH공사(19%)가 공동출자하여 리츠설립
 - ⇒ '20년까지 약 5,000호 공급 예정
 - 임대료 인상률은 2년 단위 5%, 최장10년거주, 50년 이상 영속 운영 예정
 - 시설물 및 입주자 관리등은 서울주택도시공사에 위탁관리
- 공공이 소유한 토지 및 건물에 청년주택을 건설하여 공급

□ 유형별 실적

“재개발 매입임대형” 실적 ('17~'19년 총 2,171호)

- 재개발 매입임대 (현물출자 목동우성 아파트 1,140호)
 - 현재 33개 구역에서 총2,105호 매입 완료 ('19.10.기준)
 - 연내 2개 구역 총66호 추가 매입 예정

“복합화형” 실적 (총 94호)

- 동작구(약수,학수) 경로당 복합화 사업 19호
 - 학수경로당: '19.12.(준공예정), 약수경로당: '20.08.(준공예정)
- 소규모(시유지) 사업: 3개부지 총 14호
 - 풍납동 269-28: 지상3층 / 8호 / '20.06월 준공예정
 - 마천동 87-29: 지상3층 / 5호 / '20.06월 준공예정
 - 신림동 667-6: 지상2층 / 1호 / '20.04월 준공예정
- 소규모(리츠2호 매입) 사업: 1개부지 총 13호 (현물출자 31㎡)
 - 상도동 211-467: 지상5층 / 13호 / '20.08월 준공예정
- 세대융합형 복합화사업(청년주거지원시설) 총 48호 (현물출자)
 - 창동1-8(청소차량 차고지) : 지상 4~5층 / 48호 / '20.09월 준공예정

□ 유형별 사업구도 등

“재개발 매입임대형” 도입배경

- 도입배경 : 서울시 재정부담 증가(재개발 매입 임대주택 물량)



“재개발 매입임대형” 사업구도

- 사업주체별 역할

- 서울시 : 철거세입자 입주물량을 매입하여 국민임대주택으로 공급(현행과 동일)
- 리츠 : 철거세입자 물량 확정 후에 잔여물량을 매입하여 행복주택으로 공급
- SH공사 : 서울시와 리츠2호로부터 각각 주택을 위탁받아 통합관리

- 사업절차

- 착공 : 철거세입자 물량 확정 및 서울리츠의 매입물량 인수동의
- 매입 : 서울시 철거세입자 물량 매입, 리츠 잔여물량 매입
- 준공 : 시설물 및 입주자 관리 등은 SH공사에 위탁 관리

사업구조

서울시와 SH가 100% 출자하는
리츠 설립



서울시는 철거세입자 물량을 매입
리츠는 잔여물량을 매입



“복합화형” 사업구도

□ 구유지(경로당) 복합화

- 동작구청: 토지소유(30년) 무상임대
- 서울리츠2호: 건설 및 임대, 운영(30년), 준공 후 경로당 기부채납

□ 소규모 복합화

- 서울시: 서울주택도시공사 현물출자
- SH공사: 토지소유(30년) 1% 임대
- 30년 임대, 운영 후 청산 (SH공사 매입)

□ 세대융합형 복합화사업(청년주거지원시설)

- 서울시: 서울리츠2호 현물출자
- 서울리츠2호: 30년 임대 및 운영

【붙임-5】 서울리츠2호 추진경위

- '16. 8. **서울리츠2호 사업계획(안) 수립**
- '16.10.14 **서울리츠2호 설립**
- '16.12.20 **서울리츠2호 영업등록 승인 (국토교통부→서울리츠2호)**
 - 돈의문1구역 외21구역 총 1,952호
- '17.02~17.12 **서울리츠2호 재개발임대주택 매입**
 - 보문3구역외 9개 구역 총 656호 매입 추가
- '17.12.13 **서울리츠2호 영업등록 변경 보고**
 - 응암2구역외 16구역 총 1,134호 매입 추가
- '17.12.18 **서울시 현물출자 소유권 이전 완료 (목동2차우성, 1140호)**
- '18.08.31 **서울리츠2호 영업 변경등록**
 - 소규모 유희지 8개 56호 건설 추가, 매입물량 변경 총 3,972호
- '18.12.28 **서울리츠2호 영업등록 변경 보고**
 - 신규 매입구역 추가 및 매입물량 변경 총 4,353호 (매입 및 현물출자)
- '19.06.14 **서울리츠2호 영업등록 변경 보고**
 - 건설 물량 변경(56호→66호) 및 매입 물량 변경 총 4,140호(매입 및 현물출자)
- '17.01~ **서울리츠2호 재개발임대주택 매입**
 - 보문3구역 외 33개 구역에서 총 2,105호 매입계약 완료 ('19.10.기준)

【붙임-6】 리츠 유형별 개요

(단위: 억원)

구 분	서울리츠1호			서울리츠2호			서울리츠3호		
사업개요	서울주택도시공사 소유의 토지를 리츠가 임차하여 청년주택 건설			재개발 매입임대주택 일부 매입 및 소규모유휴지를 개발하여 행복주택 공급			대형평형(85㎡ 초과) 장기전세주택을 서울리츠3호가 매입하여 운영 및 관리		
출자자	서울주택도시공사 / 주택도시기금			서울시 / 서울주택도시공사			서울시 / 서울주택도시공사		
공급대상	신혼부부, 청년, 고령자, 주거급여수급자			신혼부부, 청년, 고령자, 주거급여수급자			-		
공급조건	· 행복주택의 표준임대보증금 및 표준임대료 등에 관한 기준」 및 임대주택리츠 표준사업약정 제22조(임대조건 책정 등)적용 (주변시세의 50~80% 적용)			· 행복주택의 표준임대보증금 및 표준임대료 등에 관한 기준, · 재개발매입 행복주택 임대보증금 및 임대료 산정 지침 적용 (주변시세의 43~80% 적용)			주변시세의 75~80% 적용		
자본금	SH공사	76.35	49%	서울시(현물)	653.79	81%	서울시(현금)	971.20	86%
	주택도시기금	79.71	51%	SH공사	156	19%	서울시(현물)	55.97	
	-	-		-	-		SH공사	162.84	14%
	소계	156.06	100%	소계	809.79	100%	소계	1,113.404	100%
차입현황	민간차입금	663.00	51%	민간차입금	1,027	66%	민간차입금	3,780.05	100%
	주택도시기금	637.77	49%	주택도시기금	522.48	34%	-	-	
	소계	1,300.77	100%	소계	1,549.48	100%	소계	3,780.05	100%
수익률 (주주 IRR)	4.85%			6.01%			6.34%		

(단위: 억원)

구 분	사회주택리츠				서울토지지원리츠			서울창동도시재생리츠		
사업개요	공공부지 신축, 고시원 등 매입 후 리모델링, 노후 다가구 재건축				민간사업자가 제안한 토지를 매입하여 30년간 임대			서울주택도시공사가 조성한 일반상업용지를 현물출자 받아 오피스텔, 오피스, 판매, 문화 집회 시설, 공영주차장이 복합된 건축물을 건설하여 임대운영 후 매각		
출자자	서울주택도시공사 / 사회주택 운영사업자				서울주택도시공사 / 주택도시기금			서울주택도시공사 / 주택도시기금 / 서울투자운용		
공급대상	청년				청년			주거, 상업, 업무(복합개발)		
공급조건	주변시세의 80% 적용				주변시세의 80% 적용			<ul style="list-style-type: none"> · 업무시설(오피스) : SH에 전체 임대 · 업무시설(오피스텔) : 주변시세 적용 · 상업시설(판매·문화집회) : 주변시세 적용 		
자본금	SH공사	50	천만 원	98.04%	SH공사	400	33.3%	SH공사	1,176 (현물출자)	47.2%
	운영출자자(1차)	0.3		0.59%	주택도시기금	800	66.7%	주택도시기금	1,310	52.6%
	운영출자자(3차)	0.4		0.78%				서울투자운용	3	0.2%
	CM사업자	0.3		0.59%						
	소계	51.0		100%	소계	1200	100%	소계	2,489	100%
차입현황	담보대출	23	천만 원	45.10%				-	-	
	HF보증부 대출	12		23.53%						
	기금융자	16		31.37%				-	-	
	소계	51		100%						
수익률 (주주 IRR)	3.23%				2.77%			3.65%		