

서울특별시 서울리츠 3호(공공주택사업자) 출자 동의안 검 토 보 고

의 안 번 호	1802
------------	------

2020.09.08.
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

- 2020.08.12. 서울특별시시장 제출 (2020.08.21. 회부)

2. 제안이유

- 가. 서울시와 서울주택도시공사는 2007년 이후로 서울시민의 주거 안정을 위하여 기존 공공임대주택제도와는 다르게 전세계약 방식과 다양한 공급면적의 장기전세주택 제도를 도입하여, 2020년 6월 기준 32,936호를 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 서울주택도시공사 자금으로 조달)으로 서울주택도시공사의 재정 부담이 가중되고 있으며, 행정안전부는 서울주택도시공사 공사채 발행한도를 부채비율과 연동하여 승인함으로써 신규 사업 및 임대주택 공급에 어려움을 겪고 있음
- 다. 이에 따라 2016년 제271회 시의회에서 현금출자(197,120백만원) 및 현물출자(19호)승인 받았으며, 현금출자는 12년 동안('16년~'27년) 분할 지급하는 것으로 결정되었음

라. 금회 출자 동의안은 분할 지급 결정내용을 「지방재정법」 제18조 제3항 및 「21년 예산편성 운영기준 및 기금운영계획 수립기준」에 의거 서울특별시의회 의 동의를 얻고자 함.

3. 주요내용

가. 출자기관 개요

- 1) 기관명칭 : (주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사
- 2) 자본금 : 119,001백만원
- 3) 주주구성
 - 서울시 출자금 : 202,717백만원(89.3%)
(현금197,120백만원, 현물5,597백만원)
 - 서울주택도시공사 출자금 : 24,280백만원(10.7%)
(현금24,280백만원)

나. 출자 추진근거 및 필요성

- 1) 추진근거 : 대형 평형 장기전세주택 리츠 운영계획(안)
(서울특별시장 방침 제274호, 2016.9.13)
- 2) 필요성
 - 출자기관의 장기전세주택 매입을 통한 서울주택도시공사 재정부담 경감
 - 서울주택도시공사의 재정부담 경감 및 부채비율 완화를 통한 공공 임대주택 추가 사업여력 확보

다. 주요사업 : 장기전세주택(85㎡ 초과) 2,450호 임대 운영 및 관리

라. 현금출자

- 1) 출자계획 : 총 197,120백만원(12년('16~'27)동안 분할하여 지급)
(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

- 2) 금회 현금출자 : 12,140백만원('21년도)

마. 의사록 및 결산보고서 : 별도 첨부

4. 검토의견

□ 동의안 제출 배경

- 이 동의안은 2016년 대형 장기전세주택(85㎡ 초과)의 운영방식을 서울시와 서울주택도시공사(이하 'SH공사')가 소유·운영하는 방식에서 서울리츠 3호(이하 '리츠3호')가 소유·운영하는 방식으로 전환¹⁾한 이후 12년간 매년 리츠에 출자키로 함에 따라, '21년 지급분인 121억 4천만 원을 출자하려는 것으로 「지방재정법」 제18조제3항에 따라 시의회 의결을 받고자 2020년 8월 12일 서울특별시장에 제출한 사안임.

※ 대형 평형 장기전세주택 리츠 출자계획(2016.9)

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

▶ 연차별 출자계획 : '20년 이후 매년 12,140백만원

(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

- 리츠3호는 장기전세주택 중 85㎡를 초과하는 세대를 매입·운영하기 위한 목적으로 설립되었으며, 그 대상 세대인 14지구 28단지 2,480

1) '대형 평형 장기전세주택 리츠 운영계획(안)', 서울특별시장 방침 제274호(주택정책과 -16087, 2016.9.13),

리츠방식으로 전환한 사유 : 대형 장기전세주택이 주변 전세시세 대비 저렴하게 공급됨에도 불구하고 서민의 입주가 어려우며 UN권장기준(1인당 17㎡)을 상회하는 면적(1인당 30.1㎡)의 주택서비스를 제공하고 있어 논란이 되고 있을 뿐만 아니라, 대형장기전세주택 건설에 SH공사 자체 재원을 100% 조달하고 있어 공사의 재정부담이 가중되고 있으며, 행정자치부가 공사채 발행한도를 부채비율과 연동하여 승인*함으로써 신규사업 및 임대주택 공급에 어려움을 겪고 있는 문제를 해소하기 위함

* 2017년도 행자부의 공기업 공사채 발행 부채비율 230%를 충족해야 하고, 2017년 도래하는 공사채를 상환해야 하는 등 공사의 재정건전성 확보 필요

호(붙임-3 참조)는 이미 입주자 완료된 상황임. 이 사업은 리츠 설립 당시인 2016년에 시의회로부터 최초 동의를 받은 후 매년 출자해온 사항이나, '2021년 예산편성 운영기준 및 기금운용계획 수립기준'이 개정됨에 따라 2021년부터는 매년 출자분에 대해서도 시의회 동의를 받도록 변경되었음.

〈'2021년 예산편성 운영기준 및 기금운용계획 수립기준' 관련 사항〉

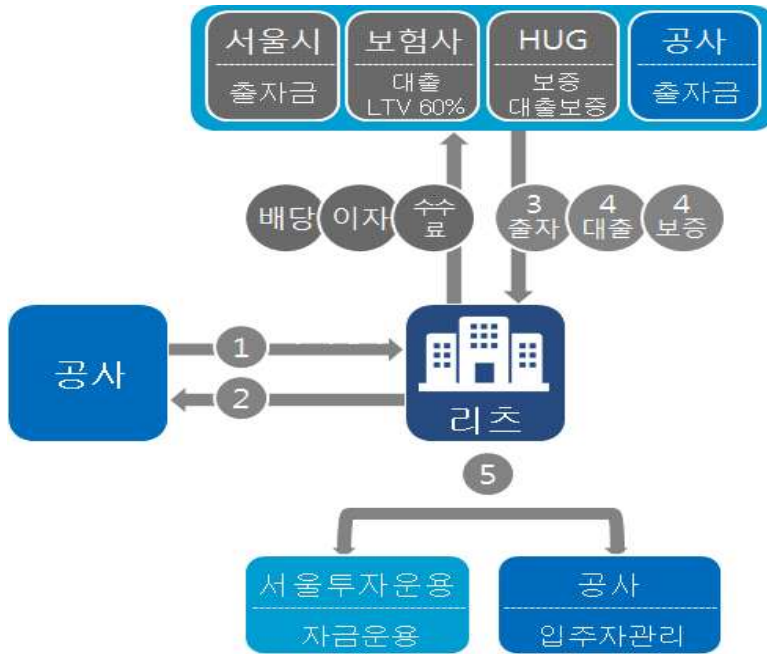
개정 전(~2020년까지)	개정 후(2021년 이후)
<p>(502 출자금)</p> <p>1. 용자금(501)을 제외한 「지방재정법」 제18조 규정에 따른 지방자치단체 출자금 (중략)</p> <p>라. 법령에 근거가 있는 경우에만 출자하되, 출자를 하려면 미리 해당 지방의회의 의결을 얻어야 함 (「지방재정법」 제18조 제1항 및 제3항)</p>	<p>(502 출자금)</p> <p>1. 용자금(501)을 제외한 「지방재정법」 제18조 규정에 따른 지방자치단체 출자금 (중략)</p> <p>라. 법령에 근거가 있는 경우에만 출자하되, 출자를 하려면 미리 해당 지방의회의 의결을 얻어야 함 (「지방재정법」 제18조 제1항 및 제3항)</p> <p>※ 다만, 법령에 따른 의무적인 출자 출연 및 연례적 반복 출자 출연에 대해서는 조례로 정하는 경우에 한하여 지방의회의 사전의결을 일정기간 정하여 얻을 수 있음</p>

□ 리츠3호 사업구조

- 대형 장기전세주택을 매입하여 운영하는 리츠3호는 임대 의무기간(20년) 이후 매각하여 출자자에게 수익을 돌려주는 위탁관리부동산투자회사임. 서울시와 SH공사의 100% 출자²⁾로 설립(2016.10.14)되었으며, SH공사는 해당 주택을 감정평가금액으로 리츠에 양도하고, 리츠는 SH공사에 매입대금을 지급하기 위해 주택도시보증공사(HUG)의 보증상품을 이용하여 보험사의 자금을 유치하며, 자금운영은 자산관리회사(AMC)인 (주)서울투자운용에서 입주자관리는 SH공사가 담당하는 구조임.

2) 공공주택특별법 제4조제1항제6호에 따라 리츠가 공공임대주택사업자의 지위를 득하기 위하여는 공공이 100% 출자하여야 하는 바, 서울시와 SH공사가 100% 출자하게 되었음. (붙임 2 참조)

〈리츠3호 사업구조도〉



□ 재무구조 및 운영 (붙임-4 참조)

- 2016년 최초 설립 시 사업 타당성 분석 결과를 살펴보면, 서울시는 2,017억 1천 3백만원, SH공사는 242억 8천만원을 출자하여 총 2,259억 9천 3백만원을 투자함으로써 총 수입은 5,853억 5천 7백만원, 배당수입은 3,593억 6천 4백만원으로 나타났음.

사업수지(물가상승분 2%를 배제한 현금흐름) 측면에서는 총 사업비 1조 7,731억원, 총 수입 2조 929억원으로 수입이 사업비보다 3,198억원 많은 것으로 분석되었음.

- 또한 SH공사가 아닌 리츠3호가 운영할 경우 SH공사의 재무건전성이 향상되어 추가 사업여력을 확보할 수 있었음. 사업성은 재무적 레버리지 없는 상황에서 인플레이션 2%와 실질할인율 5.5% 적용 시 사업성이 부족하고, 3.5%를 적용한 재무성 분석에서 사업성이 있는 것으로 분석되었으나, 리츠에 출자하는 투자비는 현재 낮은 시장 조달 금리

를 감안할 때 레버리지 효과가 발생하여 기준 투자수익률 5.5%를 상회할 것으로 판단되는 바, 사업타당성이 있을 것으로 분석되었음.

- 이 사업은 최초 동의 이후 리츠3호 정관에 따라 매년 사업연도 종료 후 3개월 이내에 정기주주총회를 개최³⁾하여 재무운영 등을 점검·승인하고 있는데, 올해 3월 27일 총회에서 승인한 재무제표를 확인한 결과, 2019년 12월 31일 기준 리츠3호의 현금자산⁴⁾이 63억원으로 확인되는 가운데, 2020년에는 현금유입(489억원)에 비해 현금유출(509억원)이 20억원 초과할 것이 예상되나, 잔존하는 현금자산(63억원)을 고려할 경우 2021년도 자산운용에 무리는 없을 것으로 보임.
- **종합하면**, 이 사업은 2016년 리츠3호 설립 시 12년간의 출자에 대한 타당성에 대해 동의를 받은 사항에 대하여, 예산편성 운영기준의 개정 에 따라 2021년도 출자에 대한 동의를 받게 된 사안으로, 작년말 기준 재무제표 상 2021년 재무운영은 안정적인 것으로 예상됨.
 - 리츠3호는 85㎡ 초과되는 장기전세주택을 매입·운영함으로써 중산층 주거안정에 기여하고자 설립된 것으로, 사업수지 및 재무타당성이 높지 않다 하더라도 불안정한 주택시장 상황속에 서민들이 안정적으로 거주할 수 있는 주택을 제공하고 있다는 점에서 정책적 편익이 크다고 볼 수 있음.
 - 다만, 이러한 사업의 중요성을 감안할 때 매년 연례·반복적으로 발생하는 출자에 대한 동의는 과할 것으로 판단되는 바, 예산 편성 및 운영기

3) 리츠3호 정관 제18조(주주총회의 종류와 개최시기) ② 정기주주총회는 매 사업연도 종료 후 3월 이내에, 임시주주총회는 이사회 결의와 관련 법률에 따라 언제든지 소집할 수 있다.

4) '현금 및 현금성자산'을 말하며, 2018년 말 기준 112억원, 2019년 말 기준 63억원으로, 2019년 재무운영결과 현금자산은 49억원이 감소하였음.

준에 부합하도록 「서울특별시 공공주택 조례」 등 관련 조례를 개정하는 방안을 검토해 볼 수 있겠음.

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

【붙임-1】 (주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산회사 개요 및 연혁

□ 회사개요

- 1) 회사명 : (주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사
- 2) 설립일 : 2016.10.14
- 3) 소재지 : 서울특별시 개포로 619, 6층(개포동, 서울강남우체국빌딩)
- 4) 자산 및 자본금, 부채 : (기준일자) 2019.12.31 (단위: 원)
 - 총자산 : 1,031,533,384,707
 - 자본금 : 119,001,290,000
 - 부 채 : 1,023,846,557,533
- 5) 자산관리회사(AMC) : 서울투자운용(주)
- 6) 사무수탁회사 : 우리펀드서비스(주)
- 7) 자산보관회사 : (주)우리은행

□ 회사연혁

- 2016.10.14 발기인총회 개최
- 2016.10.14 회사설립(자본금 3억원)
- 2016.11.09 자산관리위탁계약 [서울투자운용(주)]
- 2016.11.09 자산보관위탁계약 [(주)우리은행]
- 2016.11.09 일반사무위탁계약 [우리펀드서비스(주)]
- 2016.12.12 국토교통부 영업인가
- 2016.12.19 장기전세주택매매계약 [서울주택도시공사]
- 2016.12.23 유상증자(증자 후 자본금 90억)
- 2016.12.24 유상증자(증자 후 자본금 332억)
- 2016.12.29 장기전세임대주택 위수탁관리계약 [서울주택도시공사]
- 2017.06.27 유상증자(증자 후 자본금 599억)
- 2017.12.15 장기전세임대주택매매계약 변경 합의서[서울주택도시공사]
- 2018.01.31 유상증자(증자 후 자본금 866억)
- 2018.11.16 장기전세임대주택매매계약 변경 합의서2 부속특약[서울주택도시공사]
- 2019.01.31 유상증자(증자 후 자본금 1,134억)
- 2019.03.29 현물출자에 따른 유상증자(증자 후 자본금 1,190억)
- 2019.03.29 현물출자에 따른 부동산 매입

【붙임-2】 관계법령

○ 「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.

○ 「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

【붙임-3】 리츠3호 운영 대상

: 장기전세주택 중 85㎡ 초과하는 총 14개 지구, 28개 단지 내 2,450호

지구명	총계	분양	임대	대상	준공연도
총계	48,896	15,858	33,038	2,450	
강일지구	6,756	2,328	4,428	420	2008년
강일2지구	3,659	808	2,851	370	2010년
마곡지구	12,015	6,008	6,007	48	2013년
상계장암지구	2,446	1,145	1,301	30	2009년
상암2지구	2,865	684	2,181	321	2010년
세곡지구	2,121	569	1,552	123	2011년
마천지구	1,841	539	1,302	82	2010년
신내3지구	3,639	1,335	2,304	174	2013년
신내2지구	1,548	359	1,189	108	2009년
신정3지구	3,060	843	2,217	195	2010~2011년
왕십리	69		69	37	2008년
천왕지구	3,562	719	2,843	431	2011년
천왕2지구	1,589	521	1,068	92	2014년
재건축 매입	3,726		3,726	19	2012~2013년

【붙임-4】 리츠3호 재무구조 및 재무타당성 분석(2016)

※ 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	

○ 매입 사업비 / 자원조달

(단위 : 백만원)

사업비			자원조달		
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 / 자원조달

(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

○ 재무적 타당성 분석 결과

(단위 : 백만원)

구분	투자비	리츠 사업자체
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%)

○ 투자비 민감도 분석 결과

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

※ 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
임대 공실률	-88,508만원	-103,889백만원	-119,467백만원

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

○ 차입금상환 가능성 / 자기자본 수익률 / 내부투자 수익률

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%)