

서울특별시 서울리츠 3호(공공주택사업자)출자

동의안

검 토 보 고

의 안 번 호	3072
------------	------

2025. 9. 2.
주택공간위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2025.8.11. 서울특별시시장 제출(2025.8.14. 회부)

2. 제안이유

가. 서울시와 서울주택도시개발공사는 2007년 이후로 서울시민의 주거안정을 위하여 기존 공공임대주택 제도와는 다르게 전세계약 방식과 다양한 공급면적의 장기전세주택 제도를 도입하여, 2025년 6월 기준 36,365호를 서울시민에게 공급하였음.

나. 이 중 대형평형 장기전세주택은 국고보조금 및 주택도시기금 지원 없이 시비가 전액 투입된 사업(85㎡초과 장기전세주택의 경우 건설사업비의 58.9%(3,513억원)를 서울주택도시개발공사자금으로 조달)으로 서울주택도시개발공사의 재정부담이 가중되었으며, 행정안전부는 서울주택도시개발공사 공사채 발행 한도를 부채비율과 연동하여 승인함으로써 신규사업 및 임대주택 공급에 어려움을 겪었음.

다. 이에 따라 2016년 제271회 시의회에서 현금출자(197,120백만원) 및 현물출자(19호)승인 받았으며, 현금출자는 12년 동안('16년~'27년) 분할 지급하는 것으로 결정된 사항임.

라. 「지방재정법」 제18조제3항 및 「지방자치단체 예산편성 운영기준 및 기금 운용계획 수립기준」에 의거 서울특별시의회의 동의를 얻고자 함.

3. 주요내용

가. 출자기관 개요

- 1) 기관명칭 : (주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사
- 2) 자 본 금 : 199,209백만원('25.6월 기준)
- 3) 주주구성('27년 출자 완료 시점)
 - 서울시 출자금 : 202,717백만원(89.3%)
(현금197,120백만원, 현물5,597백만원)
 - 서울주택도시개발공사 출자금 : 24,280백만원(10.7%)
(현금24,280백만원)

나. 출자 추진근거 및 필요성

- 1) 추진근거 : 대형 평형 장기전세주택 리츠 운영계획(안)
(서울특별시시장 방침 제274호, 2016.9.13)
- 2) 필요성
 - 출자기관의 장기전세주택 매입을 통한 서울주택도시개발공사 재정부담 경감

- 서울주택도시개발공사의 재정부담 경감 및 부채비율 완화를 통한 공공임대주택 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('26년도 분)

마. 의사록 및 결산보고서 : 별도 첨부

4. 검토의견 (수석전문위원 윤은정)

○ 이 동의안은 전용면적 85㎡를 초과하는 장기전세주택(이하 '대형 장기전세주택')을 소유·관리하는 (주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사(이하 '서울리츠 3호')¹⁾에 '26년 지급분(121억 4천만원)을 출자하기에 앞서, 「지방재정법」 제18조제3항²⁾에 따라 미리 서울특별시의회의 의결³⁾을

1) 리츠 운영대상: 14개 지구, 30개 단지, 2,450호(붙임 4 참조)

2) 「지방재정법」 제18조(출자 또는 출연의 제한) ③ 지방자치단체가 출자 또는 출연을 하려면 미리 해당 지방의회의 의결을 얻어야 한다.

3) '16년 서울리츠 3호 설립 당시 타당성 및 총 출자계획에 대하여 시의회의 동의(제271회 정례회, '16. 12. 16. 의결)를 얻어 '19년 지급분까지 시의회 추가 동의 없이 연도별 출자하였으나, '21년

받으려는 것임.

가. 설립 배경 및 출자 경과

- ‘대형 장기전세주택’은 국고보조금과 주택도시기금이 지원되지 않아 전액 시비로 추진하여야 하는 가운데, ‘16년 당시 건설사업비의 58.9%(3,513억원)를 서울주택도시개발공사(이하 ‘SH공사’) 자금으로 조달함에 따라, SH공사의 재정 부담이 과중되었음.
- 뿐만 아니라 행정안전부에서는 공사채 발행한도를 부채비율과 연동하여 승인⁴⁾함에 따라 SH공사가 신규사업과 임대주택을 공급하는데에 어려움을 겪게 되었음.
- 이러한 문제로 인해 ‘16년에 SH공사가 서울리츠 3호를 설립하고 서울시는 출자를 통해 지분으로 참여함으로써 대형 장기전세주택의 소유 및 운영방식을 전환하였음.

- 서울리츠 3호의 총 출자금은 2,270억원이며, 이 중 서울시는 89.3%

예산편성 운영기준이 개정됨에 따라 연례적·반복적인 출자인 경우라도 매년 동의를 받고 있는 사실임. (뒷장 계속)

‘2021년 예산편성 운영기준 및 기금운용계획 수립기준’ 개정사항 : 502 출자금

1. 용자금(501)을 제외한 「지방재정법」 제18조 규정에 따른 지방자치단체 출자금
라. 법령에 근거가 있는 경우에만 출자하되, 출자를 하려면 미리 해당 지방의회의 의결을 얻어야 함
(「지방재정법」 제18조 제1항 및 제3항)

※ 다만, 법령에 따른 의무적인 출자·출연 및 연례적·반복적 출자·출연에 대해서는 조례로 정하는 경우 지방의회의 사전의결을 일정기간 정하여 얻을 수 있음. <신 설>

- 4) SH공사 예상부채비율: (‘16년) 258%, (‘17년) 255% <출처: SH금융기획부-1808호(2016. 9. 13.)>

‘2017년도 지방공사채 발행·운영기준’(행정안전부)

5. 지방공사채 발행 승인심사

- 발행한도 운영기준: 주택·토지개발사업의 경우, 행자부 부채중점관리기관의 부채감축계획에 따른 연도별 부채목표비율과 연계 운영

<한도비율> ▶ 도시개발공사 : (‘15.하) 290% → (‘16.상) 280% → (‘16.하) 260% → (‘17.상) 250% → (‘17.하) 230%

(2,027억원)를 부담할 예정이었으나 일시출자의 부담으로 '16년부터 '27년까지 12년간 분할 출자하는 것으로 계획하였음.

〈 서울리츠 3호 출자 현황 〉

(단위: 억 원)

구분	계	1차 '16	2차 '17	3차 '18	4차 '19	5차 '20	6차 '21	7차 '22	8차 '23	9차 '24	10차 '25	11차 '26	12차 '27
		가지출액 1,992억										잔여액 278억	
계	2,269.97	332.8	267.08	267.08	323.05	145.68	136.68	136.68	127.68	127.68	127.68	127.68	150.2
서울시	1,971.2	242.8	242.8	242.8	242.8	121.4	121.4	121.4	121.4	121.4	121.4	121.4	150.2
현물*	55.97	-	-	-	55.97	-	-	-	-	-	-	-	-
SH	242.8	90.00	24.28	24.28	24.28	24.28	15.28	15.28	6.28	6.28	6.28	6.28	-

* 현물 출자: 19호(강서한강자이 8호, 동일하이빌뉴시티 11호), 감정평가금액 기준

- '16년 설립 당시 계획한 재무구조(붙임 5 참조)의 경우 운영 기간('16~'35, 20년) 동안의 이자비용, 임대운영비용, 배당금 등 총 지출액은 최종 자산 매각 차익으로 보전되도록 설계하였으며, 자산매각비가 최초 리츠 운영 계획 당시 금액(1조 7,908억원)보다 높아질수록 수익이 커지게 됨⁵⁾.

〈 '16년 설립 당시 서울리츠 3호 사업비 / 자원조달 구조 〉

(단위: 백만원)

수입항목	자산매각비	임대보증금	공사 출자금	시 출자금	차입금 ⁶⁾	이자수익	-	-
지출항목	주택매입비	임대보증금 반환	공사 출자금 반환	시 출자금 반환	차입금상환	이자비용	임대운영비용	배당금
계	735,759	0	0	0	0	△171,031	△205,364	△359,364
3,229,657	1,790,777	765,782	24,280	201,713	413,644	33,461	-	-
3,229,657	1,055,018	765,782	24,280	201,713	413,644	204,492	205,364	359,364

5) '25년 현금유입 및 유출계획(붙임 8 참조)에서는 임대자산처분 예상액이 2조 9,764억원에 이름.

6) 실 차입금 현황: 3,781억원

- 차입처: 한화생명(2,281억원), 한화손해보험(1,000억원), 흥국화재해상보험(500억원)

나. 2024년도 결산 및 2025년도 현금 운용계획

- ‘24년 재무제표(붙임 6) 상 서울리츠 3호의 재무 현황을 살펴보면 총 자산 1조 130억원 중 자본금 △1,058억원, 부채 1조 1,184억원으로 자산 대비 부채비율이 매우 높은 상황이나 부채 대부분이 장기차입금(3,781억원)과 임대보증금(7,120억원)으로 구성됨.
- 반면에, ‘24년 현금흐름표(붙임 7) 상 현금보유액은, 서울시와 SH공사로부터의 출자금(128억원) 유입과 임대보증금(227억원) 증가 등으로 68억원 증가하였으며, ‘24. 12. 31. 기준 누적 현금 보유액은 123억 7천만원으로 확인됨.
- ‘25년 현금 유입 및 유출 계획(붙임 8)을 살펴보면, 현금 유입예상액 252억원(서울시·SH공사 출자금, 임대보증금 등) 대비 현금 유출예상액은 301억원으로(수탁비용, 대출이자, 제세공과금, 특별수선충당금) 49억원 정도의 감소가 예상되었으나, 전년도말 현금 보유액(124억 7천만원)을 감안할 때 자산운용에는 무리가 없을 것으로 사료됨⁷⁾.

(단위: 백만원)

합계	2025년 현금유입				2025년 현금유출		
	소계	자본금 (서울시, SH공사)	임대 보증금	기 타	소계	자출금 (수탁비용 등, PM수수료, 리츠위탁수수료 등)	재무유출 (대출이자, 보증수수료, 제 세공과금, 특별수선충당금)
△4,927	25,172	12,768	10,682	1,722	30,099	8,561	21,538

라. 종합 의견

7) ‘24년도 현금유입 및 유출계획’(‘24. 3. 31.기준)에서 8억원이 감소될 것으로 예측하였으나, 결산에서는 오히려 68억이 증가하였음.

- 서울리츠 3호로의 출자는 ‘16년 리츠 운영 계획에 따라 이루어지는 사항으로, 대형 장기전세주택의 안정적 운영을 위하여 ‘27년까지 출자는 필요한 사항임.
- 다만, 서울시와 SH공사의 출자가 이루어지는 기간 동안에는 재무 흐름에 큰 변화 없이 운영될 것으로 사료되나, ‘27년 최종 출자가 이루어진 이후부터는 현금 유입이 급감하는 반면에 현금 유출은 유지되어 재무건전성이 점차 악화될 것으로 예상됨.
- 따라서, 대주주(지분율 89.3%, ‘27년 출자 완료 시점)로서 서울시는 최종 출자 이후, 대형 장기전세주택 임대 의무기간 종료(‘29년 ~ ‘36년까지 순차적으로 종료)⁸⁾ 후의 운용 방안에 대한 대책을 신속히 마련할 필요가 있음.

의안심사지원팀장	강대만	02-2180-8204
입 법 조 사 관	신아현	02-2180-8216

[붙임1] 관계 법령(p.9)

[붙임2] 서울리츠 3호 개요 및 연혁(p.10)

[붙임3] 서울리츠 3호 사업 구조(p.11)

[붙임4] 서울리츠 3호 주택 현황(p.12)

[붙임5] 서울리츠 3호 재무구조 및 재무타당성 분석(2016)(p.13)

8) 「공공주택 특별법 시행령」 제54조(공공임대주택의 임대 의무기간) ① 법 제50조의2제1항에서 “대통령령으로 정한 임대 의무기간”이란 그 공공임대주택의 임대개시일부터 다음 각 호의 기간을 말한다.

5. 장기전세주택: 20년

[붙임6] 서울리츠 3호 재무제표(2024)(p.16)

[붙임7] 서울리츠 3호 현금흐름표(2024)(p.17)

[붙임8] 2025년 현금유입 및 유출계획('25. 3. 31.기준)(p.18)

■ 「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.

1. “부동산투자회사”란 자산을 부동산에 투자하여 운용하는 것을 주된 목적으로 제3조부터 제8조까지, 제11조의2, 제45조 및 제49조의2제1항에 적합하게 설립된 회사로서 다음 각 목의 회사를 말한다.

가. 자기관리 부동산투자회사: 자산운용 전문인력을 포함한 임직원을 상근으로 두고 자산의 투자·운용을 직접 수행하는 회사

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

다. 기업구조조정 부동산투자회사: 제49조의2제1항 각 호의 부동산을 투자 대상으로 하며 자산의 투자·운용을 자산관리회사에 위탁하는 회사

■ 「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 전부(도심 공공주택 복합사업의 경우에는 100분의 50을 초과한 경우를 포함한다)를 출자(공동으로 출자한 경우를 포함한다)하여 「부동산투자회사법」에 따라 설립한 부동산투자회사

□ 회사개요

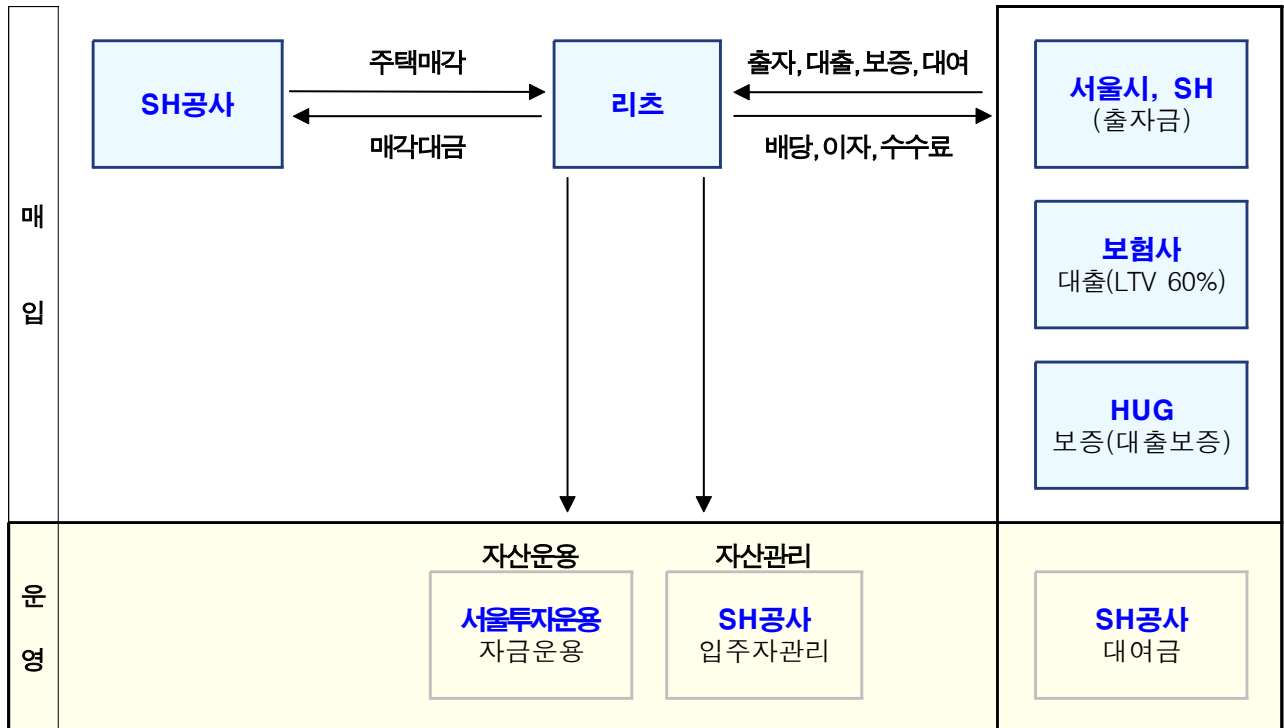
- 1) 회사명 : (주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사
- 2) 설립일 : 2016.10.14
- 3) 소재지 : 서울특별시 개포로 619, 6층(개포동, 서울강남우체국빌딩)
- 4) 자산 및 자본금, 부채 : (기준일자) 2025.3.31 (단위: 원)
 - 총자산 : 1,012,989,744,345
 - 자본금 : -105,768,326,436
 - 부 채 : 1,118,441,290,000
- 5) 자산관리회사(AMC) : 서울투자운용(주)
- 6) 사무수탁회사 : 우리펀드서비스(주)
- 7) 자산보관회사 : (주)우리은행

□ 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
- 2020.01.22. 유상증자(증자 후 자본금 1,336억)
- 2021.01.27. 유상증자(증자 후 자본금 1,472억)
- 2022.01.27. 유상증자(증자 후 자본금 1,609억)
- 2023.01.27. 유상증자(증자 후 자본금 1,737억)
- 2024.01.24. 유상증자(증자 후 자본금 1,864억)
- 2025.01.22. 유상증자(증자 후 자본금 1,992억)

붙임3

서울리츠 3호 사업구조



<자료: 대형 평형 장기전세주택 리츠 운영계획(안)(주택정책과-16087호, 2016. 9. 13.) 발췌, 일부편집>

붙임4

서울리츠 3호 주택 현황

: 총 2,450호〔서울시 매입형(현물출자) 19호, SH공사 건설형 2,431호〕

지구명	총계	분양	임대	대상 (85㎡ 초과)	준공연도	비고
총계	48,896	15,858	33,038	2,450		
강일지구	6,756	2,328	4,428	420	2008년	SH공사 건설형
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	
매입 (역세권, 재개발)	3,726		3,726	19	2012~2013년	매입형

붙임5

서울리츠 3호 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	장부가액	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 / 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

○ 재무적 타당성 분석 결과

(단위 : 백만원)

구분		투자비	리츠 사업자채
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%)

○ 투자비 민감도 분석 결과

구분	경제적 타당성(NPV > 0) 확보 조건		
매도가격 감소	0%	10%	20%
	25,609백만원	-43,337백만원	-112,583백만원
임대 공실률	5%	10%	15%
	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		
매도가격 감소	0%	10%	20%
	-88,508백만원	-150,018백만원	-211,432백만원
임대 공실률	0%	5%	10%
	-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
타당성 분석	상환재원
	768,344백만원
	상환대상 금액
	618,136백만원
타당성 분석	DSCR
	1.15
	ROE
	7.95%
타당성 분석	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%)

붙임6

서울리츠 3호 재무제표(2024)

과목	제 9(당) 기		제 8(전) 기	
자 산				
I. 유동자산		62,338,764,308		49,820,418,805
1. 현금및현금성자산 (주석2,3)	12,374,522,460		5,568,815,535	
2. 단기금융상품 (주석3)	37,070,308,389		29,039,875,586	
3. 선급금(주석13)	5,085,348,333		3,922,757,903	
4. 미수수익 (주석3)	678,401,000		524,466,406	
5. 선급비용	1,754,094,522		1,758,950,095	
6. 미수금 (주석3)	5,136,455,554		8,774,053,490	
7. 선급법인세	239,634,050		231,499,790	
II. 비유동자산		950,650,980,037		958,621,656,634
(1) 투자자산		1,076,421,140		1,436,456,249
1. 장기금융상품(주석3)	1,076,421,140		1,436,456,249	
(2) 유형자산		948,874,452,897		956,485,094,385
1. 토지 (주석2,4)	629,676,001,103		629,676,001,103	
2. 건물 (주석2,4)	419,070,162,796		419,070,162,796	
(감가상각누계액)	(99,871,711,002)		(92,261,069,514)	
(3) 기타비유동자산		700,106,000		700,106,000
1. 기타보증금(주석3,13)	700,106,000		700,106,000	
자 산 총 계		1,012,989,744,345		1,008,442,075,439
부 채				
I. 유동부채		735,877,803		1,130,553,634
1. 미지급금 (주석3,6,13)	577,678,140		921,265,815	
2. 예수금	89,011,336		70,911,164	
3. 미지급비용 (주석3,6)	69,188,327		138,376,655	
II. 비유동부채		1,118,022,192,978		1,092,947,924,222
1. 장기차입금 (주석3,5,6,10)	378,050,000,000		378,050,000,000	
2. 장기선수금	668,880,000		2,774,400,000	
3. 임대보증금 (주석3,6)	711,989,558,925		686,449,735,060	
4. 특별수선충당금 (주석2)	27,313,754,053		25,673,789,162	
부 채 총 계		1,118,758,070,781		1,094,078,477,856
자 본				
I. 자본금 (주석7)		186,441,290,000		173,673,290,000
1. 보통주자본금	186,441,290,000		173,673,290,000	
II. 자본조정		(984,300,658)		(918,871,735)
1. 주식할인발행차금	(984,300,658)		(918,871,735)	
III. 결손금 (주석 8)		291,225,315,778		258,390,820,682
1. 미처리결손금	291,225,315,778		258,390,820,682	
자 본 총 계		(105,768,326,436)		(85,636,402,417)
부 채 및 자 본 총 계		1,012,989,744,345		1,008,442,075,439

〈 출처 : ㈜서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사 투자보고서 공시 자료〉

I. 영업활동으로 인한 현금흐름		1,773,533,542		(19,555,250,276)
1. 당기순손익	(32,834,495,096)		(33,869,642,300)	
2. 현금유출이 없는 비용의 가산	10,942,831,421		10,572,719,599	
가. 감가상각비	7,610,641,488		7,610,641,488	
나. 특별수선충당금의 전입	3,332,189,933		2,962,078,111	
3. 현금유입이 없는 수익의 차감	-		-	
4. 영업활동으로 인한 자산부채의변동	23,665,197,217		3,741,672,425	
가. 선급금의 감소(증가)	(1,162,590,430)		370,148,328	
나. 미수수익의 감소(증가)	(153,934,594)		(153,703,645)	
다. 선급비용의 감소(증가)	4,855,573		(4,855,573)	
라. 미수금의 감소(증가)	3,637,597,936		(3,003,402,016)	
마. 선급법인세의 감소(증가)	(8,134,260)		(162,201,700)	
바. 미지급금의 증가(감소)	(343,587,675)		370,618,086	
사. 예수금의 증가(감소)	18,100,172		54,945,064	
아. 미지급비용의 증가(감소)	(69,188,328)		-	
자. 장기선수금의 증가(감소)	668,880,000		2,774,400,000	
차. 임대보증금의 증가(감소)	22,765,423,865		3,495,723,881	
카. 특별수선충당금의 증가(감소)	(1,692,225,042)		-	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(7,670,397,694)		7,014,311,334
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	44,651,332,524		59,054,186,920	
가. 단기금융상품의 해지	44,291,297,415		58,000,000,000	
나. 장기금융상품의 감소	360,035,109		1,054,186,920	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	52,321,730,218		52,039,875,586	
가. 단기금융상품의 가입	52,321,730,218		52,039,875,586	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		12,702,571,077		12,702,571,077
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	12,768,000,000		12,768,000,000	
가. 자본금납입	12,768,000,000		12,768,000,000	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	65,428,923		65,428,923	
가. 주식발행비용	65,428,923		65,428,923	
IV. 현금의 증감(배제)		6,805,706,925		161,632,135
V. 기초의 현금		5,568,815,535		5,407,183,400
VI. 기말의 현금		12,374,522,460		5,568,815,535

"배치 제2페이지에 대한 조서 참조"

< 출처 : (주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사 투자보고서 공시 자료 >

붙임8
2025년 현금유입 및 유출계획

(단위:백만원)

구 분			총사업비	기실행	25년 계획	잔여사업비
현금 유입	자본금	서울시	202,717	*157,820	12,140	32,757
		서울주택도시공사	24,280	23,024	628	628
	소 계		226,997	180,844	12,768	33,385
	차입금	민간차입	378,050	378,050	-	-
	임대보증금		807,021	708,914	10,682	87,425
	기 타		37,158	7,192	1,722	28,244
	임대자산처분		2,976,396	-	-	2,976,396
	소 계		4,198,625	1,094,156	12,404	3,092,065
	현금유입 합계		4,425,622	1,275,000	25,172	3,125,450
현금 유출	지출금	매매대금	1,045,041	1,045,041	-	-
		수탁비용 등	62,231	23,562	7,632	31,037
		PM수수료	6,720	2,504	323	3,893
		리츠위탁수수료	11,868	4,509	550	6,809
		기타	13,633	1,248	56	12,329
	소계		1,139,493	1,076,864	8,561	54,068
	재무 유출	대출이자, 보증수수료	179,601	117,199	14,483	47,919
		제세공과금	79,229	38,966	4,562	35,701
		특별수선충당금	46,802	18,527	2,493	25,782
		보증금 상환	807,021	-	-	807,021
		차입금 상환	378,050	-	-	378,050
		배당 및 자본금상환	1,795,426	-	-	1,795,426
	소계		3,286,129	174,692	21,538	3,089,899
	현금유출 합계		4,425,622	1,251,556	30,099	3,143,967
현금유입 - 현금유출			-	23,444	-4,927	-

※ 서울시 기실행 자본금 145,680백만원은 순현금유입(현금출자)만을 고려하여 현물출자 5,597백만원이 빠져있음

(총사업비 202,717백만원, 현금출자 기실행 145,680백만원, 현물출자 기실행 5,597백만원, 25년 계획 12,140백만원, 잔여사업비 32,757백만원)