

서울 도시재생 공간지원리츠 출자 동의안 검 토 보 고 서

의안 번호	1459
----------	------

2020. 04. 27.
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

- 2020. 04. 03. 서울특별시상 제출 (2020. 04. 08. 회부)

2. 제안이유

- 가. 본 사업은 중앙정부의 재원이 서울의 도시재생지역에 투자되고 이를 통해 민간사업자의 참여가 활성화 되도록 서울주택도시공사와 주택도시기금이 1,800억 원의 재원을 마련하여 “서울 도시재생 공간지원리츠” 를 설립하는 사업임
- 나. 도시재생사업으로 조성된 주거·업무·상업시설을 리츠가 선매입하여 사업시행자는 3년 이내에 투자금을 회수하고, 매입한 자산은 10년 간 사회적기업·협동조합·임차상인 등에 공급되어 지역경제 활성화와 공간복지 향상을 위한 거점시설로 활용하고자 함
- 다. 인프라 노후화와 지원시설부족으로 경쟁력이 하락하고 주민자력으로 주거환경 개선을 추진하기 어려운 낙후 도심에 서울주택도시공사의 재정부담을 최소화하면서 중앙정부의 재원을 활용할 수 있도록 리츠 설립을 위해 「지방공기업」 제54조(다

른 법인에 대한 출자)에 따라 시의회 의결을 받고자 함

3. 주요내용

가. 출자대상

- 1) 기관명칭 : (주)서울도시재생공간지원위탁관리부동산투자회사
- 2) 총사업비 : 1,800억 원
- 3) 출자자 현황
 - 서울주택도시공사 : 108억 원
 - 주택도시보증공사(HUG) : 252억 원
- 4) 사업기간 : 2020.06월 ~ 2034.10월

나. 사업방식

- 1) 투자방식 : 자금을 선(先)조성하고 투자자산을 후속매입
- 2) 매입대상 : 도시재생사업에 따라 조성된 자산
- 3) 시설운영방식 : 도시경제지원조직 등에 임대 또는 위탁
 - 임대조건 : 임대기간 10년, 임대료 인상 연2% 이내
 - 임대료수준 : 시세의 80%이하
 - 자산종류 및 공급방식
 - 주거 : 사회주택
 - 상업 : 공공상가
 - 업무 : 창업시설지원

4. 검토의견

가. 사업추진 배경

- 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」(이하 “도시재생법”)¹⁾ 및 「서울특별시 도시재생 활성화 및 지원에 관한 조례」²⁾가 제정·시행된 이후 서울시는 법정 도시재생사업을 실행하기 위해 “2025 도시재생전략계획”을 수립했으며, 이후 도시재생활성화지역 선정 및 지역별 활성화 계획 수립 등을 통해 현재 총 189개소에서 지역별 맞춤형 재생사업을 계획·실행 중임(붙임 1 참조).
- 서울시는 도시재생 교육이나 제안사업 등을 통해 추진주체의 책임 있는 참여를 유도하는 등의 거버넌스 구상단계를 거쳐, 도시재생활성화지역의 자립기반을 마련하기 위한 2단계 마중물 사업으로서, 주요거점에 앵커시설을 선매입 또는 임차·운영하여 공동체 활성화의 안정화를 추구하고 민간주도의 자력재생을 도모하고 있음³⁾.
- 도시재생 거점시설은 현재 총 40개소⁴⁾가 설치·운영(붙임 2 참조) 중이며, 이를 중심으로 주민공모사업과 같은 주민역량 강화를 위한 다양한 사업들이 실행 중에 있음.
- 40개소의 거점시설 조성사업 예산은 현재까지 936억 8천 9백만원이 투입되었는데, 거점시설별 개·보수비용 및 관리·운영비용과 도시재생활성화지역으로 추가 선정·고시된 지역의 거점시설 조성·관리비용까지

1) 2013.6.4. 제정, 2013.12.5. 시행

2) 2015.1.2. 제정, 2015.1.2. 시행

3) 2025 서울시 도시재생 전략계획, p.246 재구성

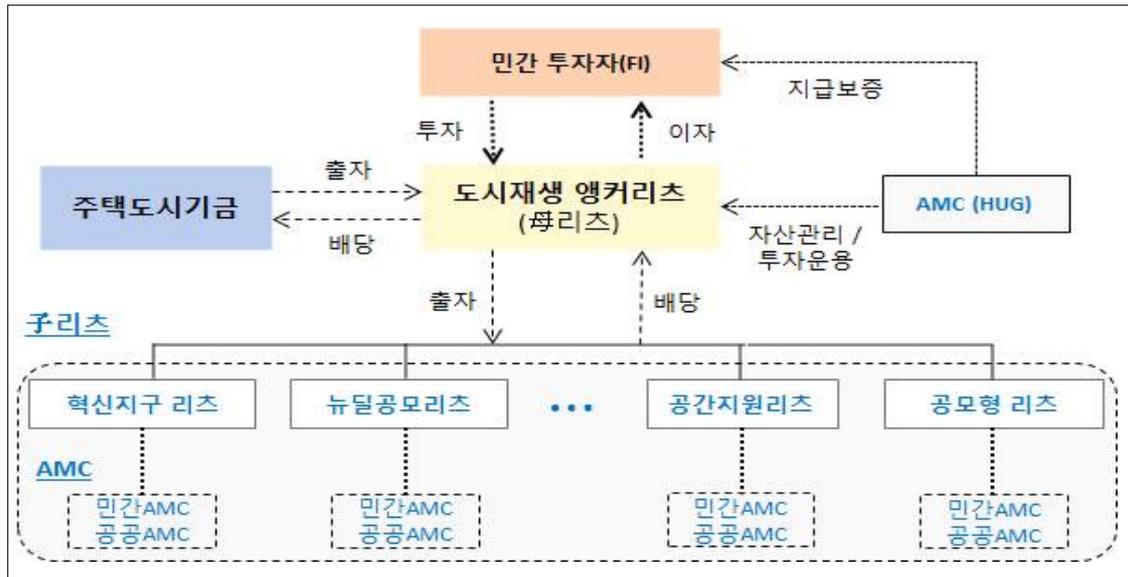
4) 2019 도시계획관리위원회 행정사무감사(도시재생실) 자료

포함할 경우 재정지출은 이보다 큰 규모임.

- 이러한 재정적 부담을 경감시키기 위해 도시재생활성화 지역마다 리츠(REITs)⁵⁾를 설립하여 민간자본을 활용한 도시재생사업 추진도 고려해 볼 수 있겠으나, 거점시설은 공익적 목적이 강하여 민간의 투자비용 대비 수익성 보장이 제한적이고 투자금 회수에도 장기간이 소요되며, 최저 자본금 규모⁶⁾를 충족시키기 어려운 지역들도 존재한다는 점 등으로 인해 사실상 추진이 어려운 상태임.

- 국토교통부는 이와 같은 문제점을 해결하고, 도시재생사업 지원대상 확대 및 유연한 재원조달을 위해 지난 2019년 12월 “도시재생 앵커리츠”(모(母) 리츠)를 설립하였음.⁷⁾

< 도시재생 앵커리츠(모리츠) 기본구조 >



(출처: 국토교통부 보도자료, 2019.12.18.)

5) REITs(Real Estate Investment Trusts)란 ‘다수의 투자자로부터 자금을 모아 부동산에 투자·운영하고 그 수익을 돌려주는 부동산 간접투자기구(투자자가 부동산에 직접 투자하는 것이 아닌 리츠를 통해 간접투자)인 주식회사’를 의미

6) 「부동산투자회사법」 제10조제1호 및 제2호, 자기관리 부동산투자회사의 경우 70억원, 위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사는 50억원 이상이어야 함

7) 국토교통부 보도자료(2019.12.18.), “도시재생 핵심시설 아우르는 앵커리츠 만든다”

- 주택도시기금이 도시재생 앵커리츠(母 리츠)에 출자하면, 도시재생 앵커리츠가 도시재생 단위사업을 수행하는 자(子)리츠에 재출자하는 구조를 갖게 되는데, 서울주택도시공사(이하 “SH공사”)가 설립·운영하고자 하는 “서울 도시재생 공간지원리츠”는 도시재생 앵커리츠(母 리츠)의 자(子)리츠에 해당됨.⁸⁾
- SH공사는 2025 서울시 도시재생 전략계획에 명시⁹⁾되어 있는 바와 같이 민간주도형 지역관리 체계 구축을 목표로 “서울 도시재생 공간지원리츠”(이하 “공간지원리츠”)를 설립하고, 국비 및 민간자금 등을 활용하여 서울시가 추진 중인 도시재생활성화사업 지역 내에 조성되는 거점시설을 선매입함으로써, 서울시의 재정적 부담 등을 경감시키고 점진적인 민간의 역할확대를 통해 도시재생사업의 지속가능성을 제고 하려는 것임.

나. 사업구조

- SH공사와 주택도시기금이 공동으로 출자하고, 기금용자 및 민간조달을 통해 공간지원리츠를 설립·운용하려는 것으로, 총 사업비 규모는 1,800억원임.
- SH공사는 총 사업비의 6%인 108억원, 주택도시기금에서는 14%인 252억원을 출자할 계획이며, 임대보증금 및 민간차입금 등 민간조달 30%(540억원)와 임대보증금 및 민간차입금 50%(900억원)로 조성될 예정임. SH공사는 총 사업비의 6%를 투자하여 30%의 지분율을 확보하게 됨.

8) SH공사는 그간 국토부와의 협의를 통해 주택도시보증공사의 “도시재생투자심의위원회”의 승인(2019.12.17)을 거쳐 국토부에서 설립한 “도시재생 앵커리츠”의 자(子)리츠에 해당하는 “서울 도시재생 공간지원리츠”의 영업등록(‘20.3.13)까지 마친 상태임.

(국토교통부 보도자료(2020.3.13.), “제1호 도시재생 공간지원리츠 활동 개시, 도시재생 촉진 - 3.13 서울도시재생공간지원리츠 영업등록 받아 본격 사업 추진”)

9) 2025 서울시 도시재생 전략계획, p.251(2018)



<투자구조>



<자원별 구성내역>

(출처 : 서울 도시재생 공간지원리츠 출자사업 시행(안), SH공사 이사회 부의안, 2020.3.26.)

- 공간지원리츠는 정비사업, 도시재생사업 등을 통해 공급되는 주거 또는 비주거시설, 상업·업무시설 등을 매입하여 거점시설로 활용할 계획이며, 먼저 자금을 조성하고 투자기준을 충족하는 투자자산을 후속 매입하는 블라인드 펀드(blind fund)¹⁰⁾ 방식으로 운용될 계획임.
- 참고로 주택도시기금은, 「주택도시기금법」 제9조제2항제2의2호에 근거하여 “주거환경개선사업, 재개발사업, 재건축사업, 빈집정비사업, 소규모주택정비사업(자율주택·가로주택 정비사업, 소규모재건축사업)”과 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」(이하 “도시재생법”)에 따른 “도시재생사업”¹¹⁾으로 조성된 부동산을 매입하여 도시재생 활성화를 목적으로 운용되는 위탁관리 부동산투자회사에 출자 또는 용자할 수 있음.(붙임 3 참조)
- 매입을 우선 검토하는 대상지역으로는 도시재생활성화 지역 47개소, 저층주거지재생형 사업지 102개소, SH공사 단독시행 또는 조합과 공

10) 투자대상을 미리 정해두지 않은 상태에서 투자자를 모아 투자자금부터 조성하고 나중에 적당한 투자대상을 확보하여 투자하는 방식, 즉 선(先) 모집, 후(後) 투자 방식의 펀드를 말한다.(출처 : 두산백과, 네이버 지식백과)

11) 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제7호에 따른 도시재생사업으로 국가 또는 지자체가 도시재생을 위해 추진하는 사업이나 역세권개발사업, 정비사업, 재정비촉진사업, 산업단지개발 및 재생사업, 시장정비사업, 공공주택사업, 빈집정비 및 소규모주택정비사업 등이 있음.(붙임 3 참조)

동 시행하는 정비사업구역 내임.

도시재생활성화지원형	저층주거지재생형	소규모정비사업지원형	도시활력제고형 ¹²⁾
<ul style="list-style-type: none"> • 중심지형 도시재생지역 (20개소) - 경제기반형(5), 중심시가 지형(15) • 주거지형 도시재생지역 (27개소) - 일반근린형(21), 주거지원형(6) 	<ul style="list-style-type: none"> • 주거환경개선사업 : 연남동, 정릉동1, 미어 등 84개소 • 도시활력증진사업 : 필동서애길 활성화계획 등 11개소 • 새뜰마을사업 : 돈의동 쪽방, 금천구 암탉우는 마을 등 2개소 • 우리동네살리기 : 제기동, 독산1동, 은천동, 제기동, 본동 5개소 	<ul style="list-style-type: none"> • 사업시행자로부터 일반분양분을 선매입하여 공공지원민간임대주택 공급 - 일반분양분을 공간지원리츠에 매각하는 경우 임대주택 공급 시 법적 상한 용적률까지 인센티브 부여가능 	<ul style="list-style-type: none"> • 공사가 단독시행 또는 조합과 공동 시행하는 정비사업을 우선 검토 - 강남아파트재건축(재건축) - 천호1구역(재개발) - 양남시장(시장정비사업) - 답십리17구역(재건축) - 신길13구역(재건축) - 중계본동(재개발)

(출처 : 서울 도시재생 공간지원리츠 출자사업 시행(안), SH공사 이사회 부의안, 2020.3.26.)

- 평균 매입가격¹³⁾을 시세의 94% 수준¹⁴⁾으로 책정하여 자산을 구성할 예정이며, 매입한 자산은 사회적 기업이나 협동조합, 지역상인단체, 임차상인 등과 같은 도시경제지원조직¹⁵⁾에 임대 또는 위탁할 계획임.
- 임대료 수준은 시세의 80% 이하로 책정하고, 임대료 인상율은 연 2% 이내 수준에서 자산의 종류와 현장여건에 따라 탄력적으로 적용할 예정이며, 10년간 임대운영하여 수익을 배당하고, 임대기간이 종료되면 매각하여 청산할 계획임.

12) 일반분양분을 협의를 거쳐 매입조건 충족 시 리츠에 편입 추진(서울리츠4호가 선매입 완료한 강남아파트 재건축 사업 제외)

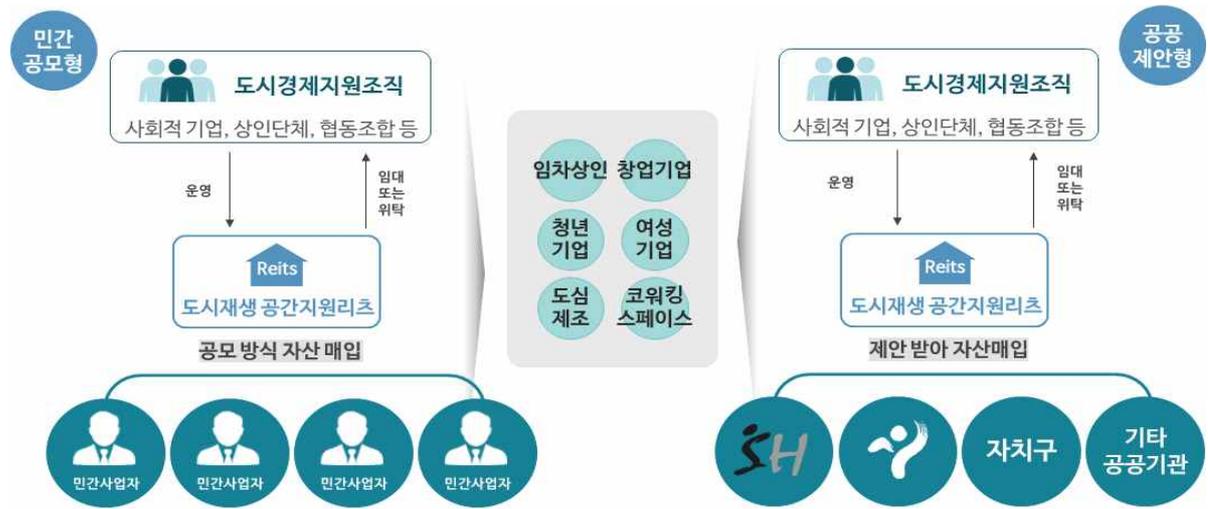
〈공사 참여 정비사업 및 리츠매입 추진현황〉

구역명	공사참여	사업종류	리츠매입 추진현황
강남아파트재건축	공동시행	주택재건축	일반분양분 선매입 완료(서울리츠4호)
천호1구역	공동시행	도심정비형재개발	조합 측 주거·업무시설 리츠 매입 요청
양남시장	공동시행	시장정비사업	주거 및 업무시설 리츠 매입 검토 중
답십리17구역	단독시행	주택재건축	미정
신길13구역	공동시행	주택재건축	미정
중계본동	단독시행	주택재개발	미정

13) 평균 매입가격 = 매입원가 + 취득부대비 + 취득세

14) 공공에서 매입확약시 사업완충률 12%이상 → 6%이상(주택도시보증공사, “주택도시기금 설명자료”(2020.3), p.4)

15) “도시경제지원조직”이란, 사회적 기업, 협동조합, 지역상인단체, 임차상인 등을 의미함(출처 : 서울 도시재생 공간지원리츠 출자사업 시행(안), SH공사 이사회 부의안, 2020.3.26.)



〈사업구조도〉

다. 사업타당성 검토

- 공간지원리츠는 블라인드 펀드 방식으로 운용될 계획이나, SH공사가 공동시행자로 참여하고 있는 정비사업을 통해 주거 및 비주거를 매입하는 것을 가정하여 사업타당성 검토를 실시하였음.
- 주거의 경우 총 456호, 비주거의 경우 연면적 37,025㎡를 매입하는 것으로 가정한 후, 호당 또는 1㎡당 추정시세를 적용하여 분석하였음.16)

(단위 : 백만원, 경상가격기준)

구분		금액	비고
자산매입비	주거	43,866	전용 39㎡ 기준 152호 전용 19㎡ 기준 304호
	비주거	75,911	37,026㎡ 매입예정
매입부대비용		9,841	
합계		129,618	

16) ① 주거 매입비 가정 : 호당 전용면적 36.84㎡를 기준으로 호당 추정시세, 매입예정가격 가정
(단위 : 백만원, 경상가격 기준)

호당 시세	호당 매입가*	세대수	순매입가	부가세**	총매입가
304	274	152호	41,653	2,213	43,866

* 호당매입가는 할인매입을 90% 가정

** 부가세는 41,653(순매입가) × 53.1% × 10% = 2,213 (건물분 비율 53.1% 가정)

② 비주거 매입비 가정

(단위 : 백만원, 경상가격 기준)

시세	시세대비 매입비율	매입가	부가세	총매입가
84,801	85.0%	72,081	3,830	75,911

(출처 : 한일회계법인, “서울 도시재생 공간지원리츠 출자타당성 검토보고서”, pp.13~14, 2020.2)

- 개발기간 동안 공간지원리츠의 총 사업비는 1,337억 5천 3백만원이며 임대운영기간(10년)을 포함한 총사업비는 1,800억원임.

<총 사업비 및 자원조달>

사업비			자원조달			
항목별	금액(백만원)	비중 (%)	구분	금액 (백만원)	비중 (%)	
매입가액	129,618	72.0	타인자본	기금융자	90,000	50.0
리츠운영비	11,819	6.6		민간차입	8,672	4.82
부동산관리비	21,234	11.8		보증금 등	45,328	25.18
금융비용	17,329	9.6		소 계	144,000	80.0
합 계	180,000	100.0	자기자본	주택도시기금	25,200	14.0
				서울주택도시공사	10,800	6.0
				소 계	36,000	20.0
합 계			합 계	180,000	100.0	

<사업수지>

(단위 : 백만원, 불변가격 기준)

구분	합계	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년	2025년 이후	
지출 (A)	합계	159,266	5,265	5,821	3,253	40,916	73,482	30,528
	자산매입비	120,203	4,464	5,057	2,504	40,027	68,152	-
	리츠운영비용	10,218	801	764	749	734	720	6,449
	부동산관리비	17,956	-	-	-	155	4,468	13,333
	보증금반환	4,134	-	-	-	-	-	4,134
	부가세납부	6,755	-	-	-	-	143	6,612
수입 (B)	합계	163,983	184	375	696	2,048	9,963	150,716
	임대수익	42,515	-	-	-	574	2,808	39,133
	관리비수입	1,217	-	-	-	-	67	1,151
	매각수익	109,915	-	-	-	-	-	109,915
	보증금유입	5,010	-	-	-	1,347	3,453	209
	부가세환급	4,021	-	-	390	-	3,631	-
	이자수익	1,305	184	375	307	127	5	308
수지(B-A)	4,717	(5,082)	(5,446)	(2,557)	(38,868)	(63,519)	120,189	

(출처 : 한일회계법인, “서울 도시재생 공간지원리츠 출자타당성 검토보고서”, p.29, 2020.2)

- 회계법인을 통해 실시한 출자타당성 검토결과¹⁷⁾ 공간지원리츠의 총수익은 2,001억원, 총비용은 1,800억원으로, 이 사업을 통해 공급하는 주거 및 비주거 거점시설을 10년간 운영 후 매각할 경우 SH공사의 출자금 108억에 대한 배당수익은 106억 6천1백만원으로 분석되어 수

17) 한일회계법인, “서울 도시재생 공간지원리츠 출자타당성 검토보고서”, 2020.2

익률(IRR) 4.87%를 확보하는 것으로 나타났고, 주택도시기금의 차입에 따른 레버리지 효과를 감안한 사업 전체 투자수익율은 2.56%로 분석되었음.

- ROE(자기자본이익율)¹⁸⁾은 3.05%로 나타났으며, DSCR(부채상환비율)은 1.60으로 분석되어 차입금 미상환 가능성은 낮은 것으로 분석됨.

구 분	출자금 (백만원)	배당액 (백만원)	IRR(%)	ROE(%)	DSCR
서울주택도시공사	10,800	10,661	4.87	6.85	1.60
주택도시기금	25,200	5,162	1.3*	1.42	

* 주택도시기금 업무를 담당하는 주택도시보증공사의 “도시계정금융지원업무 취급규정” 제14조의2제3호나목에 따라 주택도시기금의 내부수익률은 1.3%이상임

- 재무성 분석결과, 불변가격을 기준으로 수입액은 1,639억 8천 3백만원, 지출액은 1,592억 6천 6백만원, 수지차는 47억 1천 7백만원으로, 할인율 4.5%를 적용한 결과 현재가치는 △317억 4천 7백만원으로 나타났고, 수익성지수는 0.75, 내부수익률(IRR)은 0.42%로 분석되어 사업성을 확보하지 못하는 것으로 나타남.¹⁹⁾

- 다만, 재무성 분석결과는 SH공사가 공간지원리츠에 소요되는 자금을 전액 조달하는 경우를 가정한 결과임을 감안 할 필요가 있겠음.

18) 당기순이익을 자기자본으로 나눈뒤 100을 곱한 수치로, 자본을 이용하여 얼마만큼의 이익을 냈는지 나타내는 지표. 일반적으로 정기에금금리보다는 높은 수준이어야 투자의미가 있다고 볼 수 있음(출처 : 두산백과, 네이버 지식백과).

현재 정기에금(12개월)의 금리는 0.65~1.80% 수준인 것으로 확인됨(금융감독원, 금융상품통합비교공사, 2020년 4월 12일 기준).

19) 사업타당성을 평가하기 위해서는 화폐의 시간가치를 고려한 분석방법을 적용할 필요가 있으며 세 가지 분석방법을 적용함. ① 순현재가치(NPV)법은 순현금흐름을 적절한 할인율로 할인한 현재가치가 양(+)의 값을 가질 경우, ② 수익성지수(PI, Profitability Index)는 현금유입의 현재가치를 현금유출의 현재가치로 나눈 값으로 1보다 클 때 사업성을 갖추며, 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 사업의 비용과 편익을 현재가치로 환산하기 위해 적용하는 사회적 할인율은 공공투자사업에 대해 4.5%(경제 및 재정 여건변화 등에 부합하도록 예비타당성조사 제도 개편, 기획재정부, '17.8.11)를 적용함.

구분	내용	서울 도시재생 공간지원리츠
사업 수지 (불변가격 기준)	수입(a)	163,983백만원
	지출(b)	159,266백만원
	수지차(a-b)	4,717백만원
재무적 수익성 (할인율 : 4.5%)	NPV(현재가치)	△31,747백만원
	PI(수익성지수)	0.75
	IRR(내부수익율)	0.42%

○ 경제성 분석결과, 총수입은 2,176억 1천 6백만원, 총비용은 1,488억 1천 9백만원, 수지차는 687억 9천 8백만원으로 할인율 4.5%를 적용한 결과, 현재가치는 195억 2천 1백만원, 수익성지수는 1.16, 내부수익율(IRR)은 7.88%로서 사업성을 충분히 확보하고 있음.

- 재무성 분석과 경제성 분석 결과가 큰 차이를 보이는 이유는 재무성 분석 시에는 주거안정편익과 비주거경제적편익²⁰⁾을 수익에 가산하지 않았으나, 경제성 분석에서는 이를 수입에 가산하였기 때문임.

20) ① 주거 안정편익 : 매입 가정시 조달비용 – 입주자의 실제 임대료 부담액

구분	금액	산출기준	조달 금리 가정
매입가정시 조달비용	20,823	현재시세 × 조달 금리 × 임대기간	만기 일시 상환 주택담보대출금리 (평균신용등급기준) + 가산금리 1% 가정
(-) 임차인 부담 임대료	(12,396)	임대기간 총 지급액	
(-) 보증금 조달 금리	(704)	임대기간 보증금 잔액 × 조달금리	
합계	7,723		

『SH공사 투자심사제도 개선방안 연구』 참조

② 비주거 경제적 편익 : 연면적 × 부가가치율 × 신규투자율 × 연면적당 매출액(서울시 기준)

구분	금액	산출기준
(1) 연면적당 매출액(서울시)	8.11	무점포 소매업, 도매업 제외
(2) 산업별부가가치율	57%	2015년 산업별 부가가치율(서비스업 부문)
(3) 신규투자율	30.0%	회사제시 가정
(4) 연면적당 부가가치 창출액	1.387	(1)×(2)×(3)
(5) 비주거 연면적(m ²)	37,026	
계	51,355	(4)×(5)

『서울시 투자자 경제편익 가이드라인』 참조

출처 : 한일회계법인, “서울 도시재생 공간지원리츠 출자타당성 검토보고서”, p.37, 2020.2

구 분	내 용	서울 도시재생 공간지원리츠
사업 수지 (불변가격 기준)	수 입(a)	217,616백만원
	지 출(b)	148,819백만원
	수지차(a-b)	68,798백만원
재무적 수익성 (할인율 : 4.5%)	NPV(현재가치)	19,521백만원
	PI(수익성지수)	1.16
	IRR(내부수익율)	7.88%

- 지역경제 파급효과를 분석한 결과, 생산유발효과 및 수입유발효과, 부가가치유발효과에서도 긍정적인 효과가 발생하는 것으로 분석되었음.

(단위 : 백만원)

구 분	유발계수	효 과
생산유발효과	1.655	269,220
수입유발효과	0.065	10,574
부가가치유발효과	1.243	202,200

라. 종합의견

- 공간지원리츠 사업은 정비사업이나 도시재생사업을 통해 공급될 주택이나 주거용 오피스텔, 상업·업무시설 등을 매입하여 10년간 시세의 80% 이하로 임대하거나 도시경제지원조직을 통해 위탁 운영하려는 것으로, 도시재생사업의 마중물 역할 뿐만 아니라 지역경제 활성화와 함께 주민 스스로 도시재생 역량을 발전시킬 수 있는 근간을 지원한다는 점에서 긍정적 효과가 있을 것으로 판단됨.
- 특히, 도시재생사업으로 인한 임대료 상승과 등지 내몰림 현상과 같은 부작용을 예방할 수 있으며, 도시재생이 시급한 정비해제구역 내에 리츠를 활용할 경우 서울시의 재정적 부담을 경감시키면서도 신속한 거점 공간조성 지원이 가능할 것으로 예상됨.

- 다만, 공간지원리츠는 10년간 거점시설을 임대·운영한 후 매각하여 리츠의 수익성을 확보하는 손익구조이므로, 10년간 자력재생을 확보하지 못한 지역의 경우 도시재생 거점을 잃을 수 있고, 임대료 인상 및 등지 내몰림 현상이 다시 반복될 수 있다는 점에서, 대규모 공적자금 투입 후 회수 시의 악영향을 최소화할 수 있는 대책 마련이 필요할 것으로 판단됨.
- 또한, 선(先)자금 조성 후(後)매입이라는 “블라인드 펀드” 방식의 특성 상 성과지향적 거점시설 매입 및 운영이 발생하지 않도록, 도시재생활성화지역이나 정비사업 해제지역에서의 도시재생 거점시설 수요를 사전에 파악하고 종합적인 공급·관리방안을 수립할 필요가 있겠으며, 낙후 지역 내에 거점시설을 조성할 경우 생활SOC를 복합개발·공급할 수 있도록 하는 방안도 검토가 가능하겠음.
- 끝으로, 미국(보스턴), 일본(도쿄), 싱가포르, 홍콩에서 리츠를 도시재생사업에 활용한 사례(붙임 4 참조)를 살펴보면, 공통적으로 리츠의 역할이 수익성 극대화나 공간제공에 그치지 않고, 지역의 도시재생을 위한 핵심주체가 되었다는 점을 알 수 있음.
- 물리적 환경정비와 공간제공뿐만 아니라 지역사회와의 끈끈한 유대관계 형성에 필요한 공연, 전시, 사회공헌 활동 등과 함께 도시재생사업의 코디네이터 역할까지 수행했다는 점에서, 단순히 물리적 거점시설 조성 및 임대 역할에 국한하지 않고, 주민 스스로 자립재생할 수 있는 정책적·제도적 보완이 필요하다 사료됨.

【붙임-1】 서울형 도시재생 현황(2020.1월 현재)

서울형 유형	사업명	관련법	개소	대상지	
일자리거점 육성형	경제기반형	도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법	5	<ul style="list-style-type: none"> • ('15) 서울역, 창동·상계, 장안평 • ('17) 영등포·경인로 • ('19) 흥릉 연구단지 	
생활중심지특화형	중심시가지형		15	<ul style="list-style-type: none"> • ('15) 세운상가, 창덕궁앞 도성한복판, 정동 • ('17) 용산전자상가, 마장동, 청량리, 안암동, 4.19사거리, 독산우시장 • ('19) 홍제역, 효창공원, 북촌가회동, 구의역, 풍납동, 면목패션봉제진흥지구 	
주거지재생형	근린재생형		일반근린형	21	<ul style="list-style-type: none"> • ('15) 창신·송인, 가리봉, 해방촌, 성수, 신촌, 압사, 장위, 상도4동, • ('17) 창3동, 천연·충현동, 목2동 • ('18) 송정동, 인수동, 도봉2동,사당4동, 성내2동 • ('19) 사근동, 응암3동, 목3동, 공항동, 청운호자사적동
			주거지지원형	6	<ul style="list-style-type: none"> • ('17)수유1동, 불광2동, 난곡동 • ('19)신월3동, 구로2동, 중화2동
	주거환경개선사업		도시 및 주거환경정비법	84	<ul style="list-style-type: none"> • 연남동, 정릉동1, 미아1, 또박기마을, 개봉1동 등 84개소
	도시활력증진사업		국가균형발전 특별법	11	<ul style="list-style-type: none"> • 필동 서애길 활성화 계획 등 11개소
새뜰마을사업	2			<ul style="list-style-type: none"> • 금천구 암탉우는 마을, 돈의동 쪽방 	
우리동네살리기	5	<ul style="list-style-type: none"> • ('18) 제기동, 독산1동 • ('19) 은천동, 제기동, 본동 			
거점확산형	서울형 도시재생사업	개별법에 따라 추진	15	<ul style="list-style-type: none"> • 광운대역, 상암·수색, 동남권 국제교류복합지구, 서남권 G-Valley, 세종대로, 석유비축기지, 노들섬, 여의도일대 한강협력사업, 서촌, 돈의문 박물관 마을, 남산예장자락, 백사마을 • 현대차 미래연구소, 동부제강 부지, 선교사주택(※성곽마을-주거환경개선사업과 중복) 	
	골목길재생사업	서울시 골목길 지원조례	25	<ul style="list-style-type: none"> • (시범사업, 2개소)후암동 두텁바위로40길 일대, 성북동 선작로2가길 일대 • ('18) 운니·익선동 삼일대로32길 일대, 장충동2가 퇴계로 56가길 일대, 독산동 시흥대로101·103길 일대, 용답동 용답21길 일대, 수유동 삼양로73가길 일대, 월계동 광운로13·15·17길 일대, 천연동 독립문로12길 일대, 합정동 토정로4길 일대, 연남동 등교로51길 일대, 강남구 대치동 삼성로64길 일대, 영등포구 신길3동 신길로41라길일대 • ('19) 권농동·와룡동 일대, 이태원동 소월로40길 일대, 송정동 송정12라길 일대, 자양동 독섬로30길 일대, 목동 동일로161길 일대, 수유동 삼양로87길 일대, 창동 덕릉로 54가길 일대, 망원1동 월드컴로 19길일대, 목동 중앙분로1길 일대, 화곡8동 초록마을로 26길17일대, 고척로3길~경인로15길 일대, 난곡동 난곡로15길 일대 	
4개 유형	10대 사업		189		

【붙임-2】 도시재생사업 지역별 앵커시설 운영현황

연번	유형	사업지	명칭	연면적(㎡)	운영형태	운영주체	활성화계 획상 재정계획	총집행액	앵커시설 사업비
							(단위 : 억원)		
1	경제 기반형	서울역 일대 (‘15년)	은행나무집	59.7	민간위탁	서울 해피루트456	599	374.88	10.14
2			종림동창고	281	민간위탁	서울 해피루트456			35.38
3			빌라집	280.1	민간위탁	서울 해피루트456			15.94
4			근대가옥	188.11	민간위탁	서울 해피루트456			19.22
5			청파언덕집	261.2	민간위탁	서울 해피루트456			15.4
6			검벽돌집	227.9	민간위탁	서울 해피루트456			28.1
7			계단집	66.1	민간위탁	서울 해피루트456			8.29
8			애니통집	260.34	설계중				30.1
9			감나무집	146.3	민간위탁	서울 해피루트456			10.3
10			코워킹팩토리	415.00	민관협력	한국봉제패션 협회			1
소 계									173.87
11		창동상계 (‘15년)	플랫폼창동61	2,456.73	서울주택도 시공사 운영대행	인터파크 씨어터	440	156.46	81
12		장안평 (‘15년)	장안평 자동차산업 정보센터	1,069.30	민간위탁	(재)서울테크노 파크	200	76.04	31.7
13		영등포· 경인로 (‘17년)	도시재생앵커시설	207.64	-		수립중	39.77	16
14	중심 시가지형	세운상가 (‘15년)	메이커스큐브 38동	1,536	용역	세운협업지원 센터	1008.07	646.46	38.6
15			세운홀	350	용역	세운협업지원 센터			61.5
16			세운인 라운지	56	용역	세운협업지원 센터			5.3
17			메이커스 교육장	85	용역	세운협업지원 센터			3.7
18			소통방(1단계구간)	69	시립대학교	세운협업지원 센터, 시립대학교			7.1
19			소통방(2단계구간)	67	용역	세운협업지원 센터			6.7
20			지붕없는 인쇄소	156	직영	세운협업지원 센터			2.3
소 계									125.2
21		용산전자상가 (‘17년)	용산전자 상상가	6,001	운영용역	N15	200	27.35	10.8
22		안암동 (‘17년)	캠퍼스타운 지원센터 사무국	83.46	직영	서울시	수립중	61.41	-
23			창업카페	100.18	직영	서울시			6.17
24			창업스튜디오	505.59	직영	서울시			
25	근린 일반형	창신·송인 (‘14년)	창신1동공동이용시 설	1,267.01	민간위탁 (종로구)	종로구여성가 족과,복지지원 과(27명) /창신송인도시 재생협동조합	200	200.08	42.16

								조합원2명)
26		창신2동공동이용시설	130.36	사용허가				창신송인도시 재생 협동조합-조합 원봉사운영
27		창신3동공동이용시설	763.00	민간위탁 (여성정책담당관)				선정 운영 예정
28		송인1동공동이용시설	262.67	사용허가				창신송인도시 재생 협동조합(비상 근)
29		봉제역사관	499.12	민간위탁 (거점성장추진단)				한국패션봉제 아카데미,베리 준오 (정규직5명,시 간제도스트11 명)
30		백남준 기념관	87.84	용역 (서울시립미술관)				쥬포컴(전시관, 2명) /창신송인도시 재생협동조합 (카페-조합원봉 사운영)
		소 계						140.15
31	가리봉('15년)	주민복합,커뮤니티 시설	579.34	서울시		100	67.65	도시재생조합 예정)
32	해방촌('15년)	해 방 촌 주민공동이용시설	289.9	서울시 직영		100	66.66	해방촌도시재 생현장지원센 터
33	성수('15년)	상생도시센터	900	직영 운영		100	78.9	성동구
34		나눔공유센터	900	민간위탁 예정				성동구
35	신촌('15년)	신촌, 파랑고래	815	직영 운영		100	48.32	서대문구
36	암사('15년)	상상나루채	724	주민공모를 통한 시범운영중		100	78.74	강동구, 시범운영자(주 민)
37	장위('15년)	복합복지문화센터	1,472	직영운영		100	53.39	성북구
38		김중업건축문화의 집	284	위탁				성북문화재단
39	상도('15년)	어린이문화 놀이마당	702	민간위탁		100	84.59	협동조합 상4랑
40		열린스튜디오	255	직영운영				동작구

출처 : 2019 도시계획관리위원회 행정사무감사(도시재생실) 자료(재구성)

【붙임-3】 관계법령

「주택도시기금법」

제9조(기금의 용도) ② 기금의 도시계정은 다음 각 호의 용도에 사용한다.

1. 다음 각 목에 대한 용자

가. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호가목부터 다목까지의 사업, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제2호 및 제3호의 사업

2. 다음 각 목의 사업 중 대통령령으로 정하는 요건을 충족하는 사업에 필요한 비용의 출자·투자 또는 용자

가. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제7호에 따른 도시재생사업의 시행에 필요한 비용

2의2. 제1호가목 및 제2호가목의 사업으로 조성된 부동산을 매입하여 도시재생 활성화 목적으로 운영하는 위탁관리 부동산투자회사(「부동산투자회사법」

제2조제1호나목에 따른 위탁관리 부동산투자회사를 말한다)에 대한 출자·용자

「도시 및 주거환경정비법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

2. "정비사업"이란 이 법에서 정한 절차에 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량 또는 건설하는 다음 각 목의 사업을 말한다.

가. **주거환경개선사업**: 도시저소득 주민이 집단거주하는 지역으로서

정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경을 개선하거나 단독주택 및 다세대주택이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위한 사업

나. **재개발사업**: 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업

다. **재건축사업**: 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업

「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

2. "빈집정비사업"이란 빈집을 개량 또는 철거하거나 효율적으로 관리 또는 활용하기 위한 사업을 말한다.
3. "소규모주택정비사업"이란 이 법에서 정한 절차에 따라 노후·불량건축물의 밀집 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역 또는 가로구역(街路區域)에서 시행하는 다음 각 목의 사업을 말한다.
 - 가. 자율주택정비사업: 단독주택, 다세대주택 및 연립주택을 스스로 개량 또는 건설하기 위한 사업
 - 나. 가로주택정비사업: 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위한 사업
 - 다. 소규모재건축사업: 정비기반시설이 양호한 지역에서 소규모로 공동주택을 재건축하기 위한 사업

「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

7. "도시재생사업"이란 다음 각 목의 사업을 말한다.
 - 가. 도시재생활성화지역에서 도시재생활성화계획에 따라 시행하는 다음 어느 하나의 사업
 - 1) 국가 차원에서 지역발전 및 도시재생을 위하여 추진하는 일련의 사업
 - 2) 지방자치단체가 지역발전 및 도시재생을 위하여 추진하는 일련의 사업
 - 3) 주민 제안에 따라 해당 지역의 물리적·사회적·인적 자원을 활용함으로써 공동체를 활성화하는 사업
 - 4) 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업 및 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 재정비촉진사업
 - 5) 「도시개발법」에 따른 도시개발사업 및 「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」에 따른 역세권개발사업
 - 6) 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지개발사업 및 산업단지 재생사업
 - 7) 「항만법」에 따른 항만재개발사업
 - 8) 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 상권활성화사업 및 시장정비사업
 - 9) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군계획시설사업 및 시범도시(시범지구 및 시범단지를 포함한다) 지정에 따른 사업

- 10) 「경관법」에 따른 경관사업
 - 11) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업
 - 12) 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택사업
 - 13) 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 공공지원민간임대주택 공급에 관한 사업
 - 14) 그 밖에 도시재생에 필요한 사업으로서 대통령령으로 정하는 사업
- 나. 혁신지구에서 혁신지구계획 및 시행계획에 따라 시행하는 사업(이하 "혁신지구재생사업"이라 한다)
- 다. 도시재생전략계획이 수립된 지역에서 제26조의2에 따라 도시재생활성화지역과 연계하여 시행할 필요가 있다고 인정하는 사업(이하 "도시재생 인정사업"이라 한다)

【붙임-4】 도시재생 공간지원리츠 관련 해외사례

□ 미국 : Federal Realty의 Assembly row²¹⁾

○ Assembly Row 개요

- 메사추세츠(Massachusetts)주 보스턴(Boston) 인근의 소머빌(Somerville)시에 입지한 복합용도 부동산으로 리츠가 도시재생사업에 직접 참여한 대표적 사례
- Assembly Row는 ‘주거-일-여가’가 복합된 커뮤니티를 목표로 개발된 복합용도 부동산으로 총 개발 연면적은 26만㎡에 이르며, 오피스, 쇼핑센터, 주택, 레스토랑, 호텔, 영화관, 오락시설 등이 어우러져 있음.
- Assembly Row가 입지한 부지는 원래 포드자동차 공장이 있던 자리로, 1958년 포드자동차 공장이 문을 닫으며 이전적지로 황폐화된 부지를 2004년 Federal Realty가 매입, 이를 커뮤니티 중심의 복합용도로 개발하여 2014년에 완공

○ Federal Realty의 사업 추진 전략

- 1962년 설립된 Federal Realty는 쇼핑센터 등 소매용 부동산과 복합용도 부동산에 전문적으로 투자하는 미국의 대표적 리츠²²⁾로, 소매용 부동산 전문 리츠지만 복합용도(mixed use) 부동산에 대한 투자도 병행하고 있음²³⁾.
- Federal Realty는 단순 부동산 개발을 통한 투자이익 환수가 아닌, 해당 부동산을 둘러싼 커뮤니티의 활성화를 추구하는 개발 및 투자를 하고, 결과적으로 도시재생을 통한 활성화된 커뮤니티를 통해 안정적인 수입을 확보하는 전략 구사²⁴⁾

전략	내용
지속가능한 개발 (sustainable development)	<ul style="list-style-type: none"> • 부동산 개발 프로젝트에서 커뮤니티의 지속가능성 컨셉을 도입 • 커뮤니티를 활성화하고, 주민·고용자·고객의 삶의 질을 높이기 위해, 복합용도, 고밀도, 대중교통 중심 개발의 접근방법을 추구
활동의 지속가능성 (sustainability in action)	<ul style="list-style-type: none"> • 녹색 개발을 통한 지속가능성 추구 • 예를 들어, 옥상 정원에 식물을 심어 이를 지구 내 레스토랑에 공급함으로써 환경적으로 지속가능성 추구
환경 및 사회적 이익 추구 (environmental & social benefits)	<ul style="list-style-type: none"> • 환경적 피해를 줄이고 사회적 이익을 늘리는 개발을 추구 • LED 등 에너지 저감형 개발 및 운영, 커뮤니티의 활성화 추구
건강과 삶의 질 (health & wellness)	<ul style="list-style-type: none"> • 커뮤니티 내 주민·고용자·고객들이 상호 적극적인 삶의 질을 개선하는 프로그램 마련 • 예를 들어, 아웃도어 공간 확보, 조깅 트랙, 대중교통시설, 문화·여가건강 시설 등을 유치하여 삶의 질 개선

출처 : Federal Realty 홈페이지(www.federalrealty.com)에서 발췌

21) 박원석(2017), “도시재생사업에서 리츠의 활용 방안”, 주택도시연구 제7권제2호, 재정리

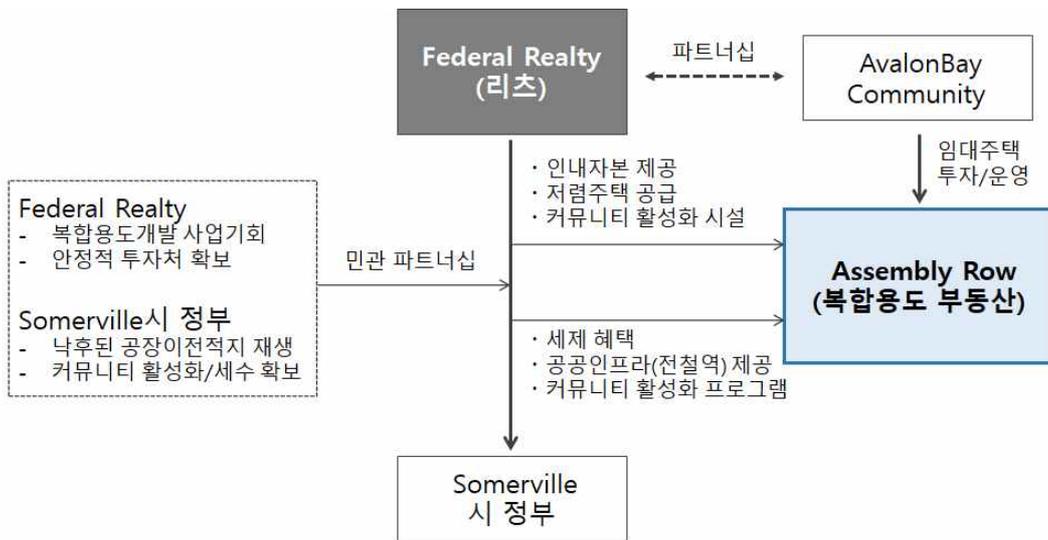
22) 본사는 메릴랜드 주에 위치, 2020년 기준 미국 전역에 104개의 부동산을 소유하고 있으며 총 투자연면적은 약 222만㎡에 이릅니다.

23) Federal Realty는 복합용도 커뮤니티 개발에 2018년 2억 9천만 달러, 2019년 3억5천만 달러를 투자하고 있으며, 그 사례로 Assembly Row, Bethesda Row, Pentagon Row, Pike & Rose, Santana Row, Village at Shirlington 등이 있는데 그 중 대표적인 사례가 Assembly Row임.

24) 리츠의 성과는 얼마나 장기적으로 안정적인 임대료 수입이 들어오는가에 달려 있으므로, 도시재생사업을 통해 낙후된 도심이 재생되어 인구유입이 지속되고 경제 활성화를 통해 주민의 소득이 성장한다면 안정적인 임대료 수입은 자연스럽게 뒤따를 것이라고 본 것임.

○ Assembly Row 사업구조 및 각 주체의 역할

- Federal Realty는 Assembly Row가 메사추세츠주에서 가장 규모가 큰 공장 이전적 지인만큼 대규모 복합용도개발의 사업기회를 놓칠 수 없었고, Somerville시 정부는 낙후된 공장 이전적지의 재생과 커뮤니티 활성화를 통한 세수 확보를 위해 유력한 민간사업자와의 협력이 필요했는데, 이러한 이해관계가 일치하여 민관 파트너십 형성
- Federal Realty Assembly Row가 부지매입에서 사업 완성까지 10년이 걸리는 장기 프로젝트이기 때문에 위험부담이 컸으나 도시재생과 커뮤니티 활성화 가치를 목표로 장기간 회수가 되지 않을 자본을 제공
- 이 외에도 노동자들을 위한 저렴한 주택을 임대주택으로 제공하고, 도보 전용거리/개 전용공원/수변시설 등 커뮤니티 활성화를 위한 다양한 근린시설을 공급하였으며, 임대주택 전문 리츠인 AvalonBay Communities와 파트너십을 형성하여 AvalonBay Communities가 Assembly Row 내의 임대주택 일부를 투자 및 운영하도록 하였음.
- Somerville시 정부는 이에 ①Assembly Row 개발과정에서 발생하는 각종 조세를 감면하는 세제혜택을 제공하였고, ②Assembly Row에 전철역 등의 공공 인프라를 제공, ③Assembly Row의 운영과정에서 커뮤니티를 활성화하기 위한 각종 프로그램을 제공



[그림 5] Assembly Row의 사업구조와 민관파트너십

○ Assembly Row의 시사점

- Assembly Row는 리츠가 도시재생사업에 참여하여 성공적인 도시재생이 이루어진 대표적 사례로, Federal Realty와 같이 커뮤니티 활성화를 통한 장기적인 수익성 확보라는 전향적인 전략을 가진 리츠의 역할이 매우 중요했으며, 여기에 커뮤니티 활성화를 위한 민관파트너십을 적극적으로 추진하고자 한 Somerville시 정부의 의지도 주요하게 작용했음.

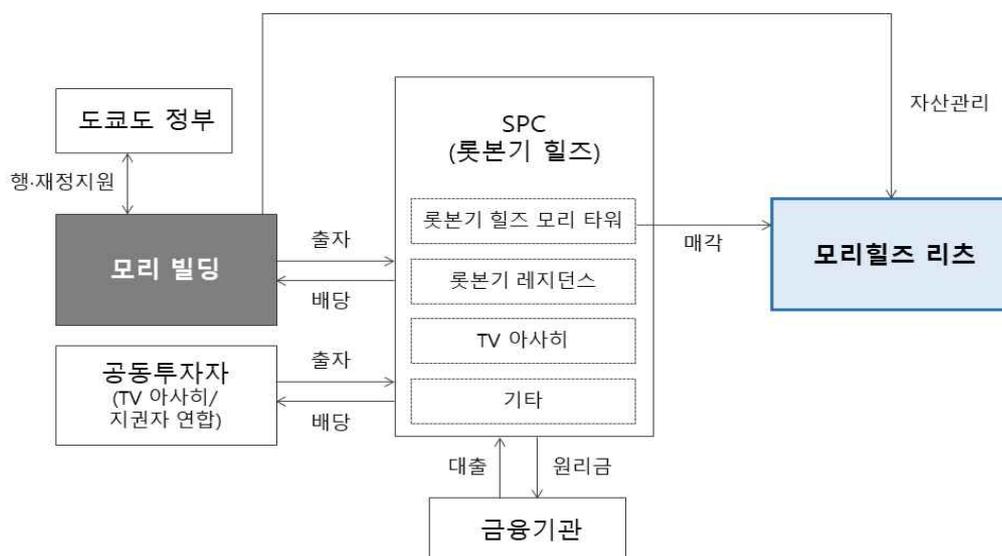
□ 일본 : 모리힐즈 리츠의 롯본기 힐즈²⁵⁾

○ 롯본기 힐즈 사업 개요

- 1986년 사업을 시작하여 2003년 완공된 롯본기힐즈는 도쿄 미나토구 롯본기 지역을 재생하여 도심형 복합용도개발 프로젝트를 완성한 도시재생 사례로서 프로젝트의 규모면이나 혁신성 면에서 일본을 대표하는 도심 복합용도형 도시재생사업 단지
- 롯본기 힐즈는 오피스, 쇼핑센터, 주거, 호텔, 극장 등 복합용도시설로 구성되었고, 대부분의 상업 시설이 분양보다는 임대로 이루어지는 일본 특성을 반영하여 오피스와 호텔, 상업시설을 (주)모리빌딩이 매입하여 운영
- 현재는 하루 평균 3,000명 이상이 찾는 도쿄의 대표적인 관광명소로 자리잡았으며 임대수익만 연 200억엔에 이르는 것으로 추정

○ 롯본기 힐즈의 사업구조 및 각 주체의 역할

- 롯본기 힐즈의 사업주체는 (주)모리빌딩과 TV 아사히, 토지소유자등으로, 이들이 컨소시엄을 구성해 SPC에 출자하여 개발 프로젝트를 수행
- PF를 통해 은행권으로부터 25년에 걸친 환수 조건으로 개발자금을 조달받았고, 출자자들에게는 개발 이전에는 이자로, 개발 이후에는 개발 이익을 일부 배분하는 형식으로 투자 비용 보전
- 2003년 완공 이후 (주)모리빌딩은 도시재생사업 지역의 관리 및 운영을 위한 새로운 조직으로 ‘ 롯본기 힐즈 운영본부 타운 매니지먼트실’을 설립하여 지역과 복합단지를 대상으로 종합적인 관리·운영 활동을 전개, 2010년 모리힐즈 리츠에 매각되었음.²⁶⁾



25) 박원석(2017), “도시재생사업에서 리츠의 활용 방안”, 주택도시연구 제7권제2호, 재정리

26) 소유권은 모리힐즈 리츠로 넘어갔지만 모리빌딩이 모리힐즈 리츠의 자산관리회사로서 모리타워의 운영권은 보유하고 있음.

○ 롯데힐즈 모리타워의 시사점

- 민간의 역할은 사업부지 내 물리적 환경 건설이 대부분이나, 롯데힐즈 사업의 경우 개발행위 뿐만 아니라 지역의 관리·운영조직의 주요 구성으로 자리매김했다는 점에서 의의가 있음.
- (주)모리빌딩은 개발 이후에도 지역의 전체적 가치 및 매력을 높이기 위하여 다양한 지역사회의 관리 및 운영 활동에 적극적으로 참여해왔으며, 공공에서 지역을 관리해 줄 것이라는 사고에서 벗어나 개발 후 주체적으로 지역 전체의 관리·운영에 관한 계획을 수립하여 지속가능한 도시재생을 도모
- 또한 장기운영 이후 출구전략으로서 리츠를 활용한 성공적 사례로서 이러한 출구전략은 국내 도시재생사업에서도 벤치마킹할만한 사례라 판단

□ 홍콩 : 링크 리츠(LINK REITs)²⁷⁾

○ 링크 리츠 개요

- 2000년대 금융위기 전후 정부재정의 악화로 홍콩주택청(Housing Authority : HA)은 공공임대주택 외 상업시설과 주차장의 관리자산을 유동화하여 아시아지역 내 가장 큰 규모(약 HK\$218.5B)의 리츠를 설립
- 홍콩과 중국 본토(베이징, 상하이, 광저우) 산하 중소형 131개 쇼핑몰(1,300천㎡)과 재래시장, 5만7천석의 주차장 등 리테일에 주로 투자(75.8%)하였고 점유율은 만실에 근접

○ 사업 구조

- 2005년 상장 당시 기관투자자(US\$40B달러)와 홍콩 인구의 약 7%가 공모 청약을 신청해 US\$36B의 민간 자금이 모여 주주 구성은 민과 관이 5:5의 비율로 동등
- 공격적 리모델링으로 임대수입 증가, 비핵심자산 청산, 순차적 취득, 잠재력 있는 개발사업 참여와 같이 꾸준히 능동적 포트폴리오 조정을 통해 수익 창출의 선순환기제 확립 및 가치향상 도모²⁸⁾
- 작년 매출수입(HK\$5,332M)과 순이익(HK\$4,071M)이 늘어나면서 배당금도 HK\$141C(+8.3%) 성장률을 보이는 등 양호한 재무성과 달성

27) 「투자자산 다변화를 위한 상업용 건축물 리츠 도입방안 기초연구」, 한국토지주택공사 토지주택연구원(2018) 재정리

28) 최근 5년 GAV CAGR(Gross Asset Value Compound Annual Growth Rate, 총자산가치 연평균성장률) : +14.7%

- 사업구조는 Link Asset Management Ltd의 자산관리회사(AMC)를 리츠 내부 자회사로 두어 영속성을 유지 및 주주간 이해관계 상충 해소, 홍콩 내 유일하게 자기관리 형태로 운영
- 효율적 리스크 관리를 위해 이사회 중심의 강력하고 투명한 기업 지배구조 수립 및 내부 통제를 위한 3단계 방어시스템 구축

○ 주요 사업

- 비즈니스 전략으로 ①효율적 포트폴리오 구축, ②균형잡힌 자본구조 유지, ③강인한 조직 개발, ④지역사회 번영 봉사를 채택하고 있으며, 주주 및 투자자의 이익추구 뿐만 아니라 공공 소유자산 편입에 따른 지역공동체 유지 의무를 수행하고 있음
- 리츠 자산개발 시 지역사회 구심점이 되는 시설 유치나 커뮤니티 공간 설계의 물리적 환경정비와 함께, 지역사회와 연관되는 공연 및 전시, 장학금 후원 및 기부, 봉사활동, 직원 가치관 교육, 문화축제 등 소프트웨어 적인 프로그램도 수행
- 소비자와 주민들에게 즐거운 쇼핑문화를 체험할 수 있도록 혁신적인 라이프스타일 공간을 만들고, 임차인 교육 및 사회공헌 활동 수행으로 공공성 일조
- 자선단체 및 지역 사회참여 프로그램의 일종인 'Link Together Initiatives'의 주력 정책 하에 청소년 역량 강화와 노인복지 및 소외계층 지원 사업 진행
- 시장 임차인의 신선한 잉여식량을 수거·재조리하여 재활용하는 푸드엔젤(Food Ange)을 시행, 연간 600톤의 음식물 쓰레기 절약
- 링크리츠의 부동산 자산 인근 도처에 에코투어 루트 탐방을 고안해 영유아·청소년을 훈련시키는 건강한 '그린 커뮤니티 빌더(Green Community Builder)' 프로젝트 수행

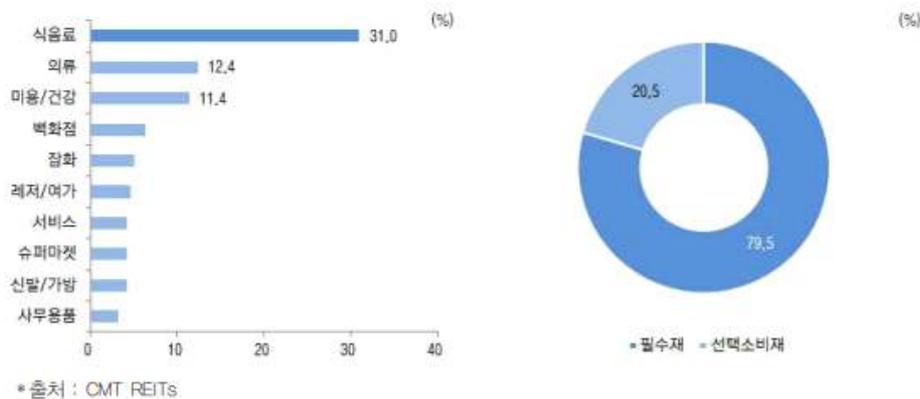
○ 링크리츠를 통한 도시재생 사업의 시사점

- 민간과 달리 수익성 극대화 위주에 머무르지 않고 공공이 직접 주체가 되어 지역사회 번창을 이룩하기 위한 커뮤니티 프로그램 조성 및 사회공헌 활동 수행 등 공공성 가치 지향에 초점을 두었다는 점에서 긍정적 평가
- 국내 리츠가 지역사회와 단절·유리된 채 동떨어졌다면, 홍콩의 사례는 지역과 소통하며 상호작용을 맺는 외연적 확산모델로 진화되었다고 볼 수 있음

□ 싱가포르 : 캐피탈랜드몰트러스트 리츠(CapitalLand Mall Trust(CMT) REITs)²⁹⁾

○ 캐피탈랜드몰트러스트 리츠 개요

- 주로 도심과 교외의 전략적 요충지에 위치한 대형 쇼핑몰 및 판매시설에 투자, 2,792개 테넌트와 임대차 계약을 체결하여 관리³⁰⁾
- 일본에 이어 두 번째로 큰 시장인 싱가포르 증권거래소(SGX-ST)에 2002년 7월 최초 상장 이래 시가총액 S\$8.3B로 자국 최대 규모의 소매 목적용 리테일 리츠로 성장
- 임차인 비중은 주민들의 일상생활에 밀접한 식음료와 의류 등 상대적으로 경기 영향을 덜 받는 필수재 리테일이 79.5%를 차지



[그림 7] CMT 리츠 임차인 업종별 구성

○ 사업 구조

- 국부펀드 테마섹(Temasek Holdings, 29%)과 부동산종합개발회사 캐피탈랜드(CapitalLand, 28.5%)가 앵커투자자로 참여하고, 이들이 전액 출자한 회사인 캐피탈랜드몰트러스트 리츠가 위탁관리 전담
- 올해 6월 시가총액 \$1B 이상인 상장 기업부문에서 최우수 경영진 이사회로 선정되어 기업 지배구조의 투명성을 인정받는 동시에 무디스(Moody's)로부터 A2의 최고 신용등급 부여
- 주된 투자전략은 상장 이후 자산취득, 재개발(Greenfield Development), 리모델링을 통한 임대료 신장 등 적극적 포트폴리오 운영과 리테일 부동산 비즈니스 통합 플랫폼 관리를 통한 매출 및 이익 생산성 극대화
- 과거 CMT 리츠의 전신인 SingMall Property Trust(SPT)는 설립 초반 운용규모가 협소해 공모청약이 미달되었으나(2001.10), 사명 변경 후 리테일 자산 확장의 일관된 투자전략과 은행 ATM 기기를 이용한 일반인 주식구매 일상화로 일반인 투자 확대

29) 「투자자산 다변화를 위한 상업용 건축물 리츠 도입방안 기초연구」, 한국토지주택공사 토지주택연구원(2018) 재정리

30) 대중교통수단과 접근성 연계로 입지가 우수하고, 누구나 알만한 입지의 테넌트를 편입하여 대중성을 확보

○ 주요 사업

- 단순 임대수익 뿐만 아니라 공공성이 강조된 사업의 수행 비율 높음
- 리테일시장 활성화를 도모하기 위해 리테일 시장 이슈 및 동향 파악을 위한 전문가 초청 강연 등 정기적 임대차 관리 활동과 함께 세입자들과 긴밀히 협력하여 강한 임대관계를 맺고 있으며, 재계약 시 임대료 상승률이 0.7% 정도로 극히 미미해 임차인의 비용부담을 줄임³¹⁾
- 또한 CapitalLand의 ‘사람과 커뮤니티 만들기’라는 기본신념 아래 공정한 일자리 고용문화와 다양성을 준수하는 인적자본 전략 수립³²⁾
- CHF(CapitalLand Hope Foundation) 재단과 소외계층을 위한 자선 로드쇼 개최부터 몰과 연계한 예술 전시회, 학교 경연대회, 3D 가상여행에 이르기까지 광범위한 테마 이벤트로 커뮤니티 활동 참여 독려
- 기업 연례 사회적 책임 프로그램인 아동교육 캠페인 ‘My Schoolbag’과 ‘축복 나눔’ 행사는 빈곤층 주택건설 용도로 기부되며, 현재 성황리에 자금모집 진행 중
- Lot One 재개발 프로젝트를 통해 몰 내 도서관 설치 및 확장, 예술 조형물 배치로 지역 주민들이 일상생활 속 문화서비스를 쉽게 접하도록 돕고, 해당 시설을 통해 건전한 학습경험을 할 수 있도록 다양한 체험 프로그램 제공
- 이 외에도 비즈니스 전략 및 운영계획을 수립하는데 지속가능한 사회·환경적 이슈를 고려한 결과, FTSE4Good과 DJSI 지수에 상장되었고 GRESB로부터 아시아 지역 내 부동산 부문 리더로 인증³³⁾

○ 캐피탈랜드몰트러스트 리츠 운용을 통한 시사점

- 정책형 리츠 사업 추진의 대표사례로 탁월한 자본력과 신용도를 갖춘 국부펀드를 통해 시장을 리드하고, 공적 기여자가 투자 및 자금조달, 관리·운영업무에 깊숙이 개입하는 등 핵심적인 역할을 함으로써 사업의 공공성 확보
- 리츠 자산개발 시 지역사회 구심점이 되는 시설 유치나 커뮤니티 공간 설계의 물리적 환경정비와 함께, 지역사회와 연관되는 다양한 공연 및 전시, 장학금 후원 및 기부, 봉사활동 등 물리적 환경정비(H/W)와 소프트웨어적 프로그램(S/W)이 공존
- 방문객, 투자자, 임차인, 관리자, 공급처, 비영리단체 등 다수 비즈니스 파트너들과의 긴밀한 협력과 지역사회 구성원의 참여를 이끌어낸 성공적 사례로 평가

31) 82.3%의 갱신유지율을 보임

32) 전체 직원의 성별·연령·학력·인종·종교·장애 여부와 관계없는 비차별적 근무환경 및 양질의 노동권을 보장하고 있어 이직률이 12.3%에 그치고 있음

33) 기업의 무형 가치인 ESG 윤리경영을 실천하고 미래 기후변화에 대응하고자, 개발 사업 또는 투자자산에서 배출되는 에너지(CO2)와 물 사용량을 각각 31.2%, 10.5% 절감

【붙임-5】 서울리츠 현황

구 분	서울리츠1호	서울리츠2호	서울리츠3호	서울리츠4호	사회주택리츠	창동도시재생	사회주택 토지지원리츠	
리츠유형	공공토지형	재개발임대 매입형, 소규모부지 건설형	자산유동화 (85㎡초과 장기전세)	도시정비형	사회주택 건축 및 리모델링	도시재생복합개발	토지 매입 후 사회적 경제주체에 토지를 임대	
설립일	2015.12.28.	2016.10.14.	2016.10.14.	2017.12.22.	2017.11.24	2018.08.28.	2018.10.17.	
영업 인가일	2016.07.05.	2016.12.20.	2016.12.12.	2018.07.05	2018.01.29	2018.12.26	2019.03.26.	
출자금	156억	출자금 810억	1,190억 (2,270억 예정)	138억	51억	2,489억	756억 (1,200억 예정)	
주주구성	공사 : 76억 기금 : 80억	공사 : 156억 서울시 : 654억	공사 : 163억 서울시 : 1,027억	공사 : 41억 기금 : 94억 민간 : 3억	공사 : 50억 민간 : 1억	공사 : 1,176억 기금 : 1,310억 민간 : 3억	공사 : 353억 기금 : 403억	
사업기간	2년 건설, 30년 임대 (2015.12.~ 2049.11.)	30년 이상 임대 (2016.12. ~)	20년 임대 (2009년 ~ 2029년)	준공일로부터 8년 이상 임대 후 분양 (2022년 준공 ~)	건설 후 30년 임대 (2017.02. ~ 2046.02.)	건설 후 11년 임대 (2023년 준공, 2034년 청산)	30년 임대 (리츠가 사업자에게 30년 토지임대 후 청산)	
사업방식	공사보유 부지를 리츠가 건설하여 임대	재개발 임대주택을 리츠가 매입, 소규모 유희지에 리츠가 건설	대형 장기전세주택을 리츠가 매입 (매입가: 1조 308억)	재건축 사업의 일반분양 물량을 시세의 85%로 리츠가 매입하여 임대	공공부지 신축, 고시원 등 리모델링, 노후다가구 재건축 등을 통해 사회주택 공급	공사 보유부지를 리츠에 현물출자하여 복합건축물 건설	리츠가 사회적 경제주체를 공모하여 부지매입 후 30년간 임대 하고 건축물 매수	
총사업비	1,861억	7,641억	11,728억	691억	226억	6,555억	1,200억	
재원 조달	자기자본	156억	810억	2,270억	138억	51억	2,490억	1,200억
	타인자본	기금융자 : 638억 민간차입 : 663억 임대보증금 : 387억 시 및 구청보조금 : 17억	기금융자: 1,502억 민간차입 : 2,161억 임대보증금 : 2,082억 국고보조금 : 1,086억	민간차입 : 3,781억 임대보증금 : 5,677억	기금융자 : 108억 민간차입 : 168억 임대보증금 : 277억	기금융자 : 16억 민간차입 : 136억 임대보증금 : 17억 보조금 : 6억	기금융자 : 1,960억 민간차입 : 841억 임대보증금 : 1,264억	-

구 분	서울리츠1호		서울리츠2호		서울리츠3호		서울리츠4호		사회주택리츠		창동도시재생	사회주택 토지지원리츠
투자 (유형) 자산	행복주택 1,598호		행복주택 5,245호 (개발 282호 포함)		85㎡초과 장기전세 2,450호		공공지원 민간임대주택 139호		사회주택		업무시설(오피스텔) : 58,418.68㎡ 업무시설(오피스) :46,042.50㎡ 문화 및 집회 : 12,379.07㎡ 판매 및 근생 : 15,249.58㎡	사회주택용 토지
자산규모 (‘19.12)	1,616억		3,724억		10,315억		138억		100억		2,499억	-
사업추진실적	은평 2-14 (준공 '19.2)	350호	매입 완료	35개 구역 1,766호	매입 자산	28개 단지 (13개 지구) 2,431호	영업인가 및 출자 - 2019년 9월 착공 - 2019년 11월 기금출자	대치 959-5	신축 12호 (20실)	실착공 (19.11.20.)	사업자 모집 심사 -18년1차:'19.02.22. -19년1차:'19.05.10. -19년2-1차:'19.07.10. -19년2-2차:'19.07.29. -19년3-1차:'19.11.13. -19년3-2차:'19.12.16.	
	은평 준주거2 (준공 '19.6)	630호						성산451 (예정)	신축 12호 (20실)			
	신정3-A6 (준공 '19.2)	499호	市 현물 출자 완료	목동우성2 차 1,140호	市 현물 출자 자산	2개 단지 19호		신림 고시원	리모델링 8호(36실)			
	강일2 준주거1 (준공 '19.11)	119호	세운상가	리모델링 6호(14실)								