

서울특별시 서울리츠 3호(공공주택사업자) 출자 동의안 심사보고

의안 번호	160
----------	-----

2022.9.20.
주택공간위원회

I. 심사경과

1. 제안일자 및 제안자: 2022. 8. 29. 서울특별시시장 제출
2. 회부일자: 2022. 9. 2.
3. 상정 및 의결일자
 - 제314회 임시회 제2차 주택공간위원회 (2022. 9. 20. 상정·의결)

II. 제안설명 요지 (유창수 주택정책실장)

1. 제안이유

- 가. 서울시와 서울주택도시공사는 2007년 이후로 서울시민의 주거 안정을 위하여 기존 공공임대주택제도와는 다르게 전세계약 방식과 다양한 공급면적의 장기전세주택 제도를 도입하여, 2022년 6월 기준 33,347호를 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 서울주택도시공사자금으로 조달)으로 서울주택도시공사의 재정부담이 가중되었으며, 행정자치부는 서울주택도시공사 공사채 발행 한도

를 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」 제18조 제3항 및 '21년 예산편성 운영기준 및 기금 운영계획 수립기준에 의거 서울특별시의회의 동의를 얻고자 함.

2. 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('23년도 분)

마. 의사록 및 결산보고서 : 별도 첨부

Ⅲ. 검토보고 요지 (오정균 수석전문위원)

□ 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 리츠3호에 출자기로 함에 따라, '23년 지급분인 121억 4천 만원을 출자하려는 것으로 「지방재정법」 제18조제3항에 따라 시의회 의결을 받고자 2022년 8월 29일 서울특별시장이 제출한 사안임.

1) '대형 평형 장기전세주택 리츠 운영계획(안)', 시장방침 제274호(주택정책과-16087, 2016.9.13), 리츠방식으로 전환한 사유 : 대형평형은 국고보조금 및 주택도시기금 지원이 되지 않아 SH공사 자체 재원으로 건설비를 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

※ 대형 평형 장기전세주택 리츠 출자계획(2016.9)

▶ 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

- 리츠3호는 장기전세주택 중 85㎡를 초과하는 세대를 매입·운영하기 위한 목적으로 2016년 10월 설립되었으며²⁾(검토보고서 붙임-1 참조), 그 대상 세대인 14개 지구 28개 단지 2,450호(검토보고서 붙임-3 참조)는 이미 입주가 완료된 상황임. 이 사업은 리츠 설립 당시인 2016년에 시의회로부터 최초 동의를 받은 후 매년 출자해온 사항이나, '2021년 예산편성 운영기준 및 기금운용계획 수립기준'이 개정(2020.7.)³⁾된 이래 2021년부터는 매년 출자분에 대해서도 시의회 동의를 받고 있음⁴⁾.

○ 리츠3호의 사업 타당성을 살펴보면(검토보고서 붙임-4 참조), 설립 당시

2) '리츠3호'는 대형 장기전세주택을 매입하여 임대기간(20년)동안 운영 후 매각하여 출자자에게 수익을 돌려주는 위탁관리부동산투자회사임. 서울시와 SH공사의 100% 출자로 설립('16.10.14)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 담당함.

* 공공주택특별법 제4조제1항제6호에 따라 리츠가 공공임대주택사업자의 지위를 득하기 위하여는 공공이 100% 출자하여야 하는 바, 서울시와 SH공사가 100% 출자하게 되었음. (검토보고서 붙임2 참조)

3) '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

4) 리츠3호는 2027년까지 매년 연례·반복적으로 발생하는 출자에 대한 시의회의 동의를 받아야 하는 상황으로, 예산 편성 및 운영기준에 부합하도록 관련 조례를 개정하는 방안도 고민할 필요가 있음.

서울시는 2,017억 1천 3백만원을, SH공사는 242억 8천만원을 출자하여 총 2,259억 9천 3백만원을 투자함으로써 총 수입은 5,853억 5천 7백만원, 배당수입은 3,593억 6천 4백만원으로 나타났음.

〈리츠3호 출자내용〉

구 분	출 자 금		
	계	서울시(현금+현물)	서울주택도시공사
금 액	226,997백만원	202,717백만원	24,280백만원
비 율	100.0%	89.3%	10.7%

※ 서울시 출자 202,717백만원 = 현금출자197,120백만원 + 현물출자5,597백만원

- 이를 사업수지(물가상승분 2%를 배제한 현금흐름) 측면에서 살펴보면, 총 사업비 1조 7,731억원에, 총 수입 2조 929억원으로 수입이 사업비보다 3,198억원 많은 것으로 분석되었고,
- 사업성 측면에서 볼 때, 리츠에 출자하는 투자비가 레버리지 효과를 발생함으로써 기준 투자수익률(5.5%)를 상회할 것으로 판단되어 타당성이 있는 것으로 분석되었음.

○ 이 사업은 최초 시의회 출자동의 이후 리츠3호의 정관에 따라 매년 사업연도 종료 후 3개월 이내에 정기주주총회를 개최⁵⁾하여 재무운영 등을 점검·승인하고 있는데, 금년 3월 31일 총회에서 승인한 재무제표⁶⁾를 확인한 결과, 2021년 12월 31일 기준 리츠3호의 현금자산⁷⁾은 전년대비 79억 증가한 151억원으로 확인됨. 2022년도의 현금유입(712억원)과 현금유출(534억 원) 감안할 때 2023년도 자산운용에는

5) 리츠3호 정관 제18조(주주총회의 종류와 개최시기)

② 정기주주총회는 매 사업연도 종료 후 3월 이내에, 임시주주총회는 이사회의 결의와 관련 법률에 따라 언제든지 소집할 수 있다.

6) (주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사의 재무제표

7) '현금 및 현금성자산'을 말하며, 2019년 말 기준 63억원, 2020년 말 기준 72억원, 2021년 말 기준 151억 원으로, 2021년 재무운영결과 현금자산은 79억 원이 증가하였음.

무리가 없을 것으로 사료됨.

- 한편, 향후 2027년까지 연례·반복적으로 서울리츠 3호에 대한 출자
동의 절차를 진행해야 하는 바, 의회 의결절차 간소화를 위해 조례개정
필요성에 대한 검토와 함께 리츠3호 운용이 종료되는 2035년 이후 대
형 평형 장기전세주택의 분양 또는 재임대 여부 등에 정책대안 마련도
필요해 보임.

IV. 질의 및 답변요지 : 생략

V. 토론요지 : 없음

VI. 심사결과 : 원안 가결(출석위원 전원 찬성)

VII. 소수의견 요지 : 없음

서울특별시 서울리츠 3호(공공주택사업자) 출자 동의안

의안 번호	160
----------	-----

제출년월일 : 2022년 8월 29일
제출자 : 서울특별시장

1. 제안이유

- 가. 서울시와 서울주택도시공사는 2007년 이후로 서울시민의 주거 안정을 위하여 기존 공공임대주택제도와는 다르게 전세계약 방식과 다양한 공급면적의 장기전세주택 제도를 도입하여, 2022년 6월 기준 33,347호를 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 서울주택도시공사 자금으로 조달)으로 서울주택도시공사의 재정부담이 가중되었으며, 행정자치부는 서울주택도시공사 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」 제18조 제3항 및 '21년 예산편성 운영기준 및 기금 운영계획 수립기준에 의거 서울특별시의회의 동의를 얻고자 함.

2. 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)
(서울특별시상 방침 제274호, 2016.9.13)
- 2) 필요성
 - 출자기관의 장기전세주택 매입을 통한 서울주택도시공사 재정부담 경감
 - 서울주택도시공사의 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('23년도 분)

마. 의사록 및 결산보고서 : 별도 첨부

3. 참고사항

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

- 1) 「지방재정법」 제18조(출자 또는 출연의 제한)
- 2) 「부동산투자회사법」 제5조(부동산투자회사의 설립)
- 3) 「공공주택 특별법」 제4조(공공주택사업의 시행자)제1항 제6호

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당사항 없음

※ 작성자 : 공공주택과 역세권주택팀 장재영 (☎ 2133-7060)

참 고

「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 공공주택 사업자를 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