

서울특별시 서울리츠 3호(공공주택사업자) 출자
동의안

심 사 보 고

의 안 번 호	3072
------------	------

2025. 9. 2.
주택공간위원회

I. 심사경과

- 제안일자 및 제안자: 2025. 8. 11. 서울특별시시장 제출
- 회부일자: 2025. 8. 14.
- 상정 및 의결일자
 - 제332회 임시회 제2차 주택공간위원회 (2025. 9. 2. 상정·의결)

II. 제안설명 요지 (최진석 주택실장)

1. 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 서울주택도시개발

공사자금으로 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.

2. 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

Ⅲ. 검토보고 요지 (윤은정 수석전문위원)

- 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(검토보고서 붙임 4 참조)

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%(3,513 억원)를 서울주택도시개발공사(이하 ‘SH공사’) 자금으로 조달함에 따라, SH 공사의 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.

- 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 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%

- 서울리츠 3호의 총 출자금은 2,270억원이며, 이 중 서울시는 89.3% (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(검토보고서 붙임 5 참조)의 경우 운영 기간 ('16~'35, 20년) 동안의 이자비용, 임대운영비용, 배당금 등 총 지출액은 최종 자산매각 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	주채매입비	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(검토보고서 붙임 8 참조)에서는 임대자산처분 예상액이 2조 9,764억 원에 이름.

나. 2024년도 결산 및 2025년도 현금 운용계획

- ‘24년 재무제표(검토보고서 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(검토보고서 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(검토보고서 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, 리츠와탁수수료 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

- 서울리츠 3호로의 출자는 ‘16년 리츠 운영 계획에 따라 이루어지는 사항

6) 실 차입금 현황: 3,781억원

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

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

으로, 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.

IV. 질의 및 답변요지 : 생략

V. 토론요지 : 없음

VI. 심사결과 : 원안 가결(출석위원 전원 찬성)

VII. 소수의견 요지 : 없음

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

서울특별시 서울리츠 3호(공공주택사업자) 출자 동의안

의 안 번 호	3072
------------	------

제출년월일 : 2025년 8월 11일
제 출 자 : 서 울 특 별 시 장

1. 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 서울주택도시개발 공사자금으로 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(197,120 백만원) 및 현물출자(19호)승인 받았으며, 현금출자는 12년 동안('16년~'27년) 분할 지급하는 것으로 결정된 사항임.
- 라. 「지방재정법」 제18조 제3항 및 「지방자치단체 예산편성 운영기준 및 기금 운용계획 수립기준」에 의거 서울특별시의회의 동의를 얻고자 함.

2. 주요내용

가. 출자기관 개요

- 1) 기관명칭 : (주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사
- 2) 자본금 : 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

3. 참고사항

가. 관계법령 : 지방재정법, 부동산투자회사법, 공공주택특별법

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

나. 예산조치 : 2026년도 예산편성

다. 합 의 : 해당사항 없음

※ 작 성 자 : 주택실 임대주택과 황지성 (☎ 2133-9594)

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 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