

부동산시장활성화를 위한 리츠의 활용에 관한 연구

박인호

목차

- I. 서론
 - II. 연구의 목적
 - III. 리츠시장의 현황과 문제점
 - 1. 연도별 리츠 설립 추세
 - 2. 리츠의 구조
 - 3. 리츠의 종류
 - 4. 부동산투자회사 종류별 비교
 - 5. 리츠의 운용사례
 - 6. 부동산투자회사현황
 - 7. 리츠도입의 문제점
 - III. 부동산투자회사법의 개정
 - IV. 결론
-



I. 서론

▶ 부동산간접투자제도 도입배경

- ▶ 1997년 말 외환위기 직후의 당면과제는 기업 및 금융기관의 구조조정을 원활히 추진
 - ▶ 부동산시장의 안정과 거래촉진이 선결
 - ▶ 다양한 부동산시장안정방안 제시
 - ▶ 토지공개념제도 포함한 제반 규제 폐지 및 완화
 - ▶ 부동산시장의 대외개방
 - ▶ 자산관리공사의 금융기관 부실채권 담보부동산 인수
 - ▶ 한국토지공사의 기업구조조정용 부동산매입 등
 - ▶ 토지 등 고정 자산이 지나치게 많을 경우 기업의 재무구조 건전성이 저해
 - ▶ 자산 부채 간 만기구조의 불일치로 재무위험에 노출
-



I. 서론

- ▶ 부동산간접투자보다 경제구조조정 지원
 - ▶ 대기업집단의 보유자산중 40% 이상이 부동산
 - ▶ 부동산을 소액단위로 증권화한 후 주식시장에 상장, 유통시켜 기업과 금융기관의 구조조정 촉진
 - ▶ 1980년대 말 미국의 부실 금융기관(S&L)과 호주의 부실 금융기관(UPT) 처리 과정에서 리츠와 같은 상장형 부동산 뮤추얼펀드가 긍정적 역할
- ▶ 간접투자제도 도입과정
 - ▶ 부동산을 포함한 장기성 자산의 유동화 및 증권화
 - ▶ 자산담보부증권(ABS). 주택저당채권담보부증권(MBS). 부동산투자신탁(REITs). 부동산펀드 등 다양한 부동산금융제도가 순차적으로 도입



II. 연구의 목적

- ▶ 리츠시장의 활성화 필요
- ▶ 저성장·저금리·저투자 여건하 상대적으로 투자처 찾지 못하는 시중 부동산자금 증가
 - ▶ 부동산자금의 유통 및 순환필요
 - ▶ 산업자금과 금융자본으로 전환
 - ▶ 토지개발자금, 건설자금, 부동산투자자금으로 순환
- ▶ 부동산경기 침체로 인한 부실채권의 처리문제
- ▶ 부동산시장과 자본시장의 세계적인 통합추세
- ▶ 부동산시장의 안정성과 투명성 확보
- ▶ 부동산투자수익 예상되는 한 부동산투자 지속될 전망
 - ▶ 부동산투자도 포트폴리오의 합리적 구성 필요

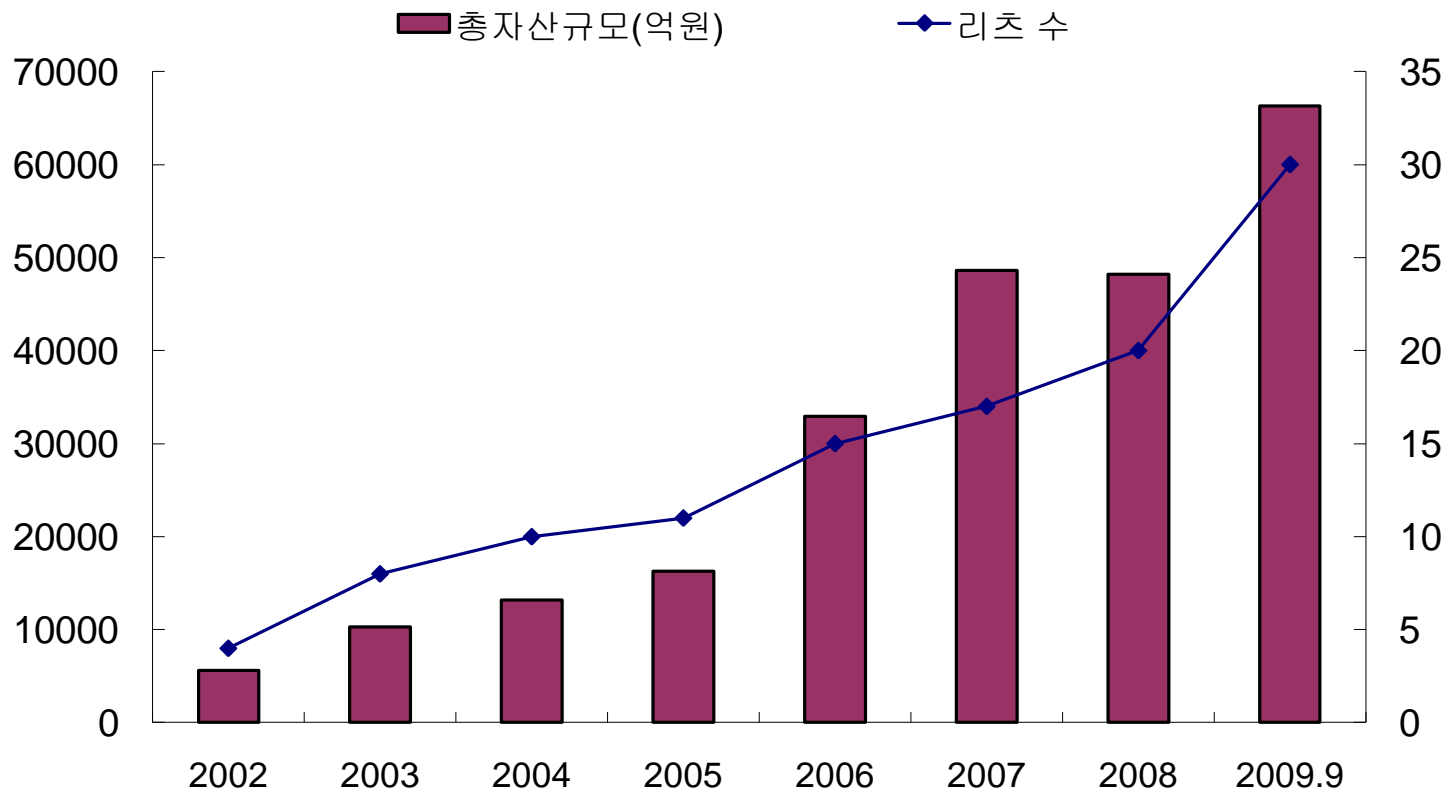
II. 연구의 목적

- ▶ 자본시장통합법에 의해 부동산에 대한 직·간접적 투자는 개인뿐 아니라 보험·연기금·뮤추얼펀드 등 기관투자자로 투자확대 전망
- ▶ 직접투자뿐 아니라 간접투자 증대 전망
 - ▶ 규제가 상대적으로 심한 직접투자 대신 간접투자에 대한 관심
 - ▶ 부동산간접투자시장의 활성화 필요성이 정부와 시장 모두에서 꾸준히 제기
 - ▶ 제4차 국토종합계획 수정계획에서 부동산 간접 투자시장 육성
- ▶ 대외개방 추세로 부동산 서비스산업 개방, 직접투자보다 간접투자 선호하는 외국부동산자본 투자유치
- ▶ 10년 동안 리츠운영의 성과에 대한 평가 필요
 - ▶ 향후 부동산시장과 정책변화를 감안한 활성화 방안 요구
 - ▶ 부동산시장시스템중심의 연구 필요



III. 리츠시장의 현황과 문제점

1. 연도별 리츠 설립 추세



III. 리츠시장의 현황과 문제점

1. 연도별 리츠 설립 추세

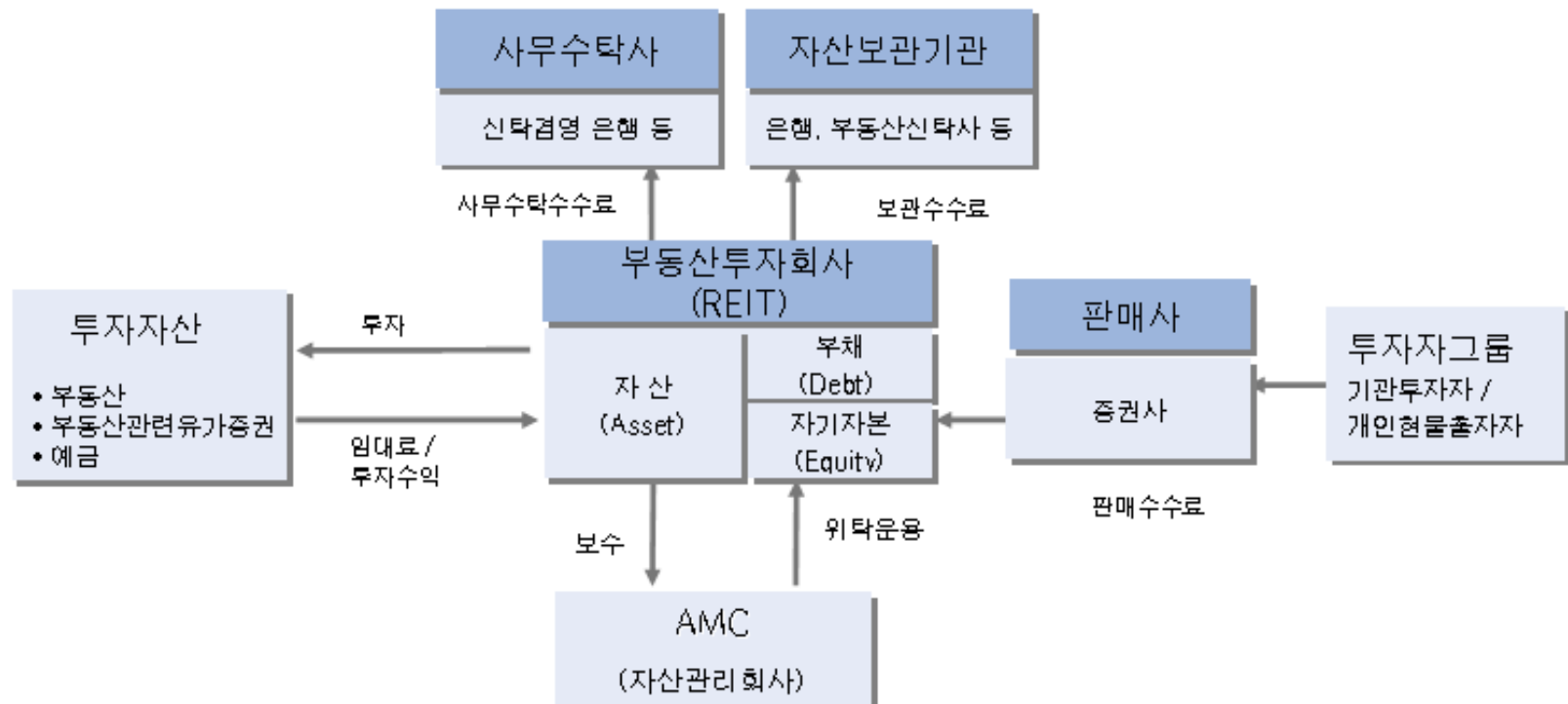
(단위 : 개, 억원)

구분	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	~'09.9 .1
리츠 수 (누적)	4	8	10	11	15	17	20	30
신규설립	4	4	2	2	4	5	5	11
청산	-	-	-	1	-	3	2	1
자본규모 (누적)	5,584	10,267	13,167	16,246	32,966	48,626	48,203	66,309
자본규모 증감	-	4,683	2,900	3,079	16,720	15,660	△423	18,106

III. 리츠시장의 현황과 문제점

2. 리츠의 구조

리츠의 구조



주 : 위탁관리리츠 및 CR리츠의 구조

III. 리츠시장의 현황과 문제점

3. 리츠의 종류

- ▶ **자기관리 부동산투자회사**
 - ▶ 자산운용전문인력을 포함한 임. 직원을 상근으로 두고 자산의 투자. 운용을 직접 수행하는 회사
- ▶ **위탁관리 부동산투자회사**
 - ▶ 자산의 투자. 운용을 자산관리회사에 위탁하는 회사
- ▶ **기업구조조정용 부동산투자회사**
 - ▶ 기업구조조정용 부동산을 투자대상으로 하며 자산의 투자. 운용을 자산관리회사에 위탁하는 회사



III. 리츠시장의 현황과 문제점

3. 리츠의 종류

구분	부동산 유형	투자대상	상근 임직원/ 운용전문인력	관리형태
자기관리	일반부동산	일반부동산/ 개발사업	있음(실체형 회사)	직접관리
위탁관리	일반부동산	일반부동산/ 개발사업	없음(운용위탁, 명목형)	위탁관리
기업구조 조정	기업구조조정*	구조조정용부동산/ 개발사업	없음(운용위탁, 명목형)	위탁관리

* 매각대금의 50% 이상을 기업채무 상환용으로 사용하는 부동산

※ 개발전문부동산투자회사는 위 세가지 유형 중 하나의 형태를 취하되
투자대상이 개발사업에 한정된다는 특징을 지님

예) OO개발전문자기관리리츠, XX개발전문위탁관리리츠

4. 부동산투자회사 종류별 비교

종류	자기관리리츠	위탁관리리츠	기업구조조정리츠
투자대상	일반부동산 / 개발사업	일반부동산 / 개발사업	기업구조조정부동산 / 개 발사업
영업개시	국토해양부 영업인가	영업인가	영업인가 (금융위 사전협의)
설립주체	발기인(발기설립)	발기인(발기설립)	발기인(발기설립)
감독	국토부·금융위	국토부·금융위	국토부·금융위
	개발전문리츠는 국토부의 감독만 받음		
회사형	실체회사(상근 임·직원)	명목회사(상근 없음)	명목회사(상근 없음)
최저자본금	100억원	100억원	100억원
주식분산	1인당 30%이내	1인당 30%이내	제한없음
주식공모	자본금 30%이상	자본금 30%이상	의무사항 아님 (사모(私募)가능)
상장	요건충족시 즉시	요건충족시 즉시	의무사항 아님
현물출자	자본금의 50%내	자본금의 50%내	자본금의 50%내

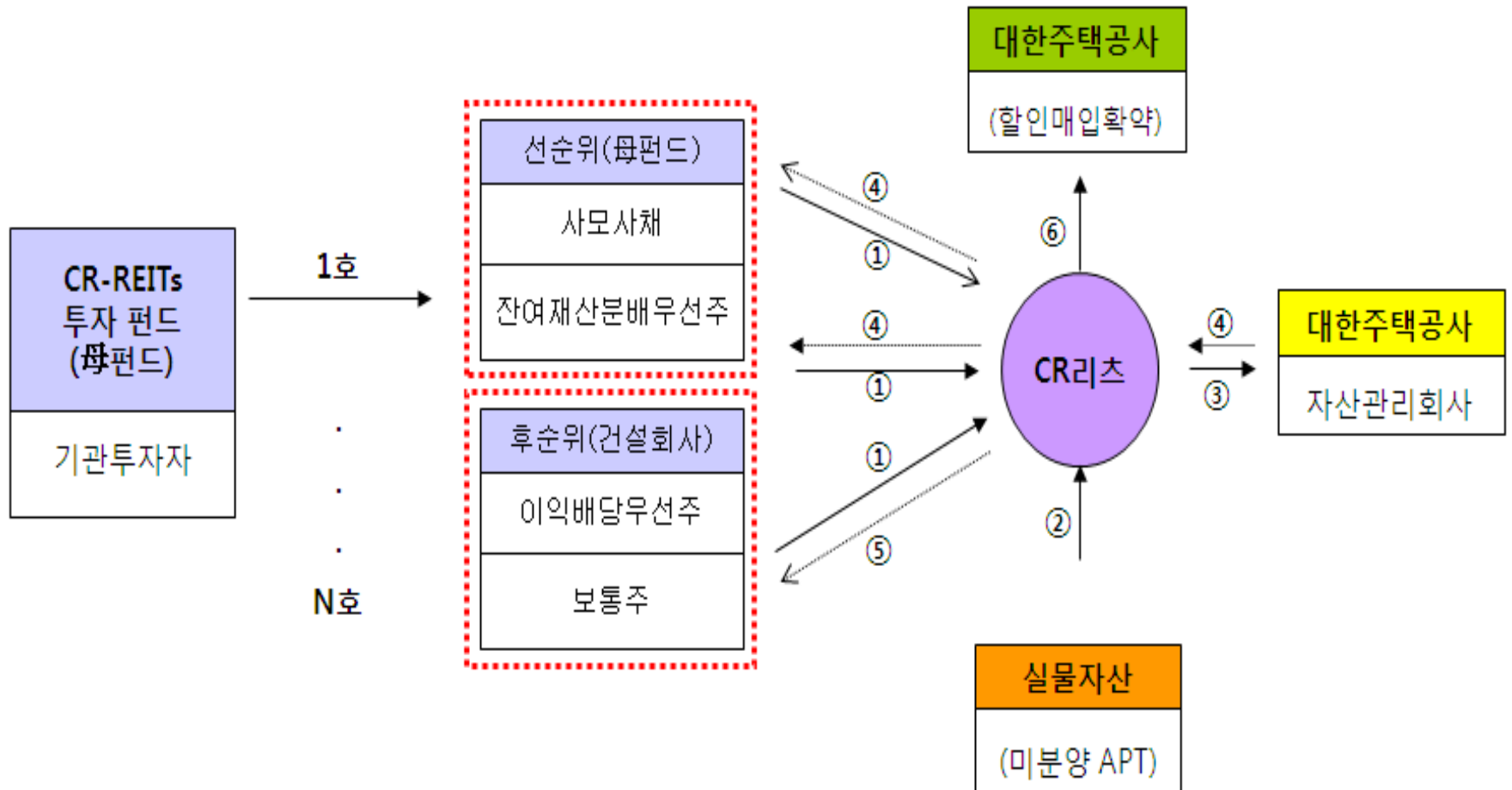
4. 부동산투자회사 종류별 비교

종류	자기관리리츠	위탁관리리츠	기업구조조정리츠
자산구성 (매분기말)	부동산 : 70%이상	부동산 : 70%이상	기업구조조정부동산: 70%이상
자산운용 전문인력	5인 (리츠 상근 고용)	자산관리회사(5인)에 위탁운용	자산관리회사(5인)에 위탁운용
배당	90%이상 의무배당	90%이상 의무배당 (초과배당가능)	90% 이상 의무배당 (초과배당 가능)
개발사업	총자산의 30% (개발전문리츠의 경우 총자산의 전부 투자가 가능)	총자산의 30% (개발전문리츠의 경우 총 자산의 전부 투자가가능)	총자산의 30% (개발전문리츠의 경우 총자산의 전부 투자가가능)
처분제한	3년	3년	제한없음
	개발사업후 분양하는 경우에는 처분 제한기간 없음		
자금차입	자기자본의 10배내 (주총 특별결의시)	자기자본 10배내 (주총 특별결의시)	자기자본의 10배내 (주총 특별결의시)
* 회사졸업	설립시 발행주식 전부를	발기인이 선택적	한시적

▶ 모집설립 : 설립시 발행주식중 일부는 발기인이 인수, 나머지는 모집주주가 인수

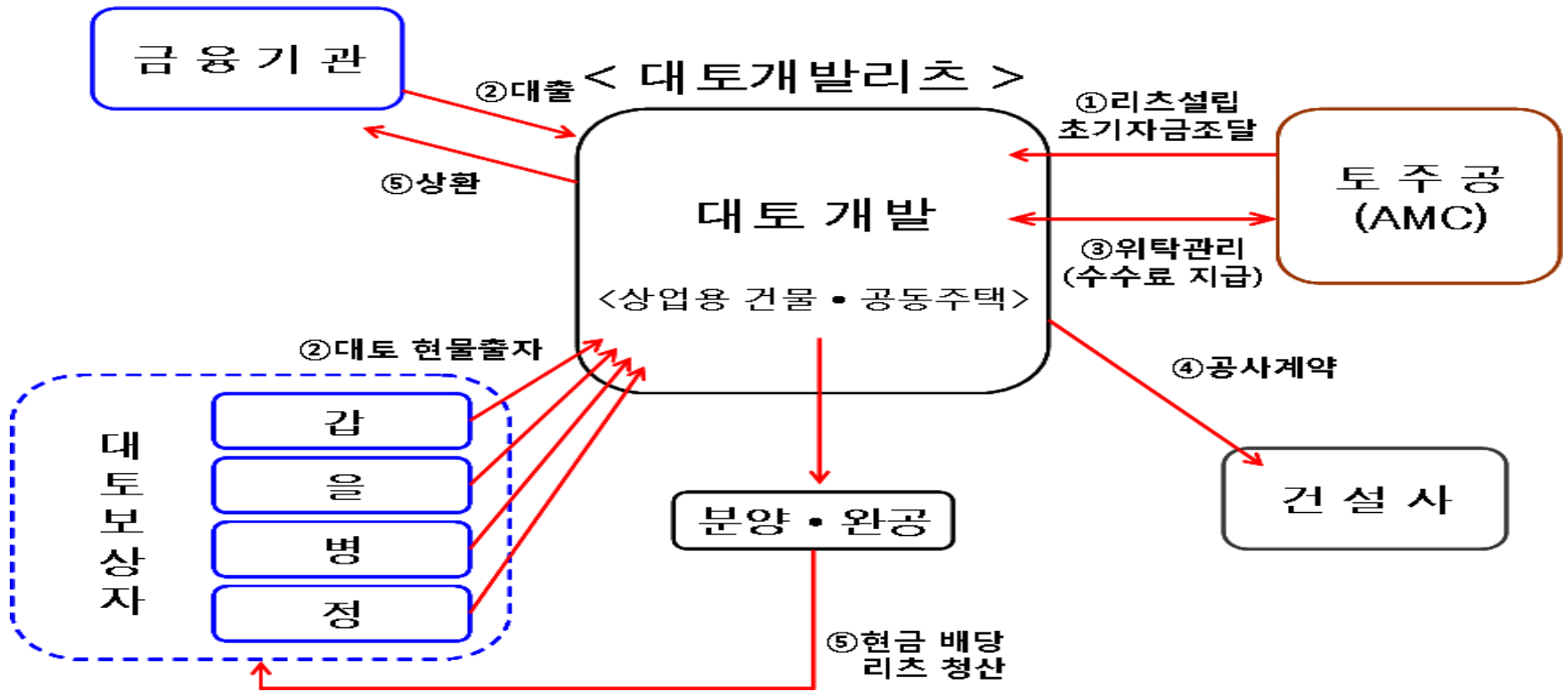
5. 리츠 운용사례

(주)우투하우징 제1호 REITs 운용구조



5. 리츠 운용사례

대토개발리츠



6. 부동산투자회사현황

※ 청산완료: 8개사, 청산 진행중: 2개사

(’10. 7. 5 현재)

CR리츠	위탁리츠	자기관리	개발전문		계
			위탁	자기	
28	■ 7	● 1	▲ 1	▼ 2	39



6. 부동산투자회사 현황

('10. 7. 5 현재)

회사명(인가일)	자산 관리회사	자 본 (억원)	총자산 (억원)	만기 (년)	투자 부동산
코크렙 제6호 ('05.7.26)	코람코 자산신탁	1,310	2,896	7	뉴코아 아울렛 4개점 (일산, 인천, 평촌, 야탑)
■ <u>코크렙 제7호</u> ('05.10.25)	코람코 자산신탁	600	1,299	5	DSME빌딩(다동) 과천 코오롱별관빌딩
씨나인인피니티 ('06.4.7)	씨나인자산관리	357	826	5	하이브랜드빌딩 (6개층, 양재동)
■ <u>코크렙 제8호</u> ('06.5.17)	코람코 자산신탁	460	1,230	7	G타워(수송동) 센트럴타워(서현동)
■ <u>코크렙NPS 제1호</u> ('06.9.20)	코람코 자산신탁	7,870	8,281	영속	시그마타워(신천동) 서울시티타워(서울역) KB역삼빌딩, 삼화빌딩
코크렙NPS 제2호 ('06.12.21)	코람코 자산신탁	2,255	6,383	11	홈플러스 할인점 10개 (서울 시흥점外 9개)
코크렙 제11호 ('07.4.23)	코람코 자산신탁	950	2,227	6	STX남산타워(남대문)

■맥쿼리NPS ('07.9.21)	맥쿼리리얼에스 테이트코리아	1,074	2,231	10	ING빌딩(순화동) 르노삼성빌딩(양평동)
코크렙아리프코리아제 1호('07.10.25)	코람코 자산신탁	945	2,067	7	Noon Square(명동) (구 아바타쇼핑몰)
케이알원 ('07.10.25)	케이리츠& 파트너스	3,604	10,303	10	Seoul Square(서울역) (구 대우센터빌딩)
멤코리테일제1호 ('07.11.15)	퍼시픽자산관리	535	1,111	11	키즈맘센터(평촌점), 수원 패션아일랜드(舊 밀리오레)
오스타라씨나인 ('07.11.29)	씨나인자산관리	730	2,189	7	팬텍계열 R&D센터(상암동)
■코크렙 제14호 ('08.1.10)	코람코 자산신탁	107	418	영속	경방오피스(영등포)
▲케이알제2호 개발전문('08.2.4)	케이리츠& 파트너스	250	353	3	아파트형 공장 신축. 분양(구로동, 가산동)
■인피니티NPS 제1호('08.2.15)	씨나인자산관리	1,636	1,758	10	로즈데일빌딩(수서)
●다산자기관리 ('08.4.7)	-	10	10	영속	비즈니스호텔 임대

▼골든나래개발전문 자기관리('08.10.24)	-	20	20	영속	골프장 및 비즈니스호텔 개발
제이알 제1호 ('09.3.3)	제이알자산관리	1,210	2,557	6	금호생명사옥(신문로)
우투하우징 제1호 ('09.3.3)	한국토지주택 공사	1,382	1,894	3년6월	준공 후 미분양아파트 (공주, 광양, 대구, 부천, 진주)
플러스타 제1호 ('09.3.17)	KB부동산신탁	1,118	2,473	5	준공 후 미분양아파트 (부산 등)
■지이엔피에스 제1호('09.6.8)	GE자산관리 코리아	100	3,304	영속	극동빌딩(충무로)
제이알제2호 ('09.6.8)	제이알자산관리	258	562	10	피엔폴루스 오피스텔의 상업 시설(청담동) ※09.11.13 변경인가
케이알제3호 ('09.6.24)	케이리츠앤 파트너스	110	516	12	이랜드 가산동 사옥
에스वाई인더스 ('09.6.24)	하나에이아이엠 에이엠씨	425	950	5	쌍용양회공업(주), 쌍용레미 콘(주) 인천공장
에프엔뉴하우징 제1호('09.7.30)	대한주택공사	720	996	4	준공후 미분양아파트 (대구)

케이비와이즈 스타제1호('09.7.30)	KB부동산신탁	185	360	4	분당IDC센터
우투하우징제2호 ('09.8.26)	한국토지주택 공사	1,022	1,247	3년6 월	준공후 미분양아파트 (칠곡, 진해)
뉴코아강남 ('09.8.28)	GE자산관리 코리아	100	2,303	15	뉴코아강남점 김스클럽 및 패션아울렛
플러스타제2호 ('09.10.16)	KB부동산신탁	200	1,629	5	준공후 미분양아파트 (월성, 각산, 아산 등)
유엠씨팜코리테일 ('09.10.16)	퍼시픽자산관 리	930	1,570	15	애경백화점 구로점
에프엔뉴하우징 제2호('09.10.29)	한국토지주택 공사	464	642	4	준공후 미분양아파트 (광주)
▼렉스인베스타개발전문 자기관리('09.11.16)	-	20	20	영속	노인주거복지시설 및 골프장 개발
우투하우징 제3호('09.12.8)	한국토지주택 공사	2,304	2,939	3년6 월	준공 전 미분양아파트 (인천, 천안, 진주)
<u>코크렘제15호</u> ('09.12.11)	코람코자산신탁	620	1,219	5년	인송빌딩 (서울 중구 회현동 소재)

플러스타제3호 ('09.12.21)	KB부동산신탁	100	546	5년	준공 후 미분양아파트 (대구, 구미, 평택, 김해 등)
씨나인제5호 ('10.2.17)	씨나인자산관리	338	845	6년	상암동 KGIT센터 업무시설 및 판매시설 일부, 이안상 암1.2단지 판매시설 일부
씨나인제6호 ('10.2.17)	씨나인자산관리	200	494	11년	이안상암2단지 업무시설 (서울 마포 상암동 소재)
제이알제4호 ('10.6.25)	제이알자산관리	318	636	10년	업무용빌딩 (서울 성동구 도선동 소재)
지이프리미어제1호 ('10.6.25)	지이자산관리 코리아	520	1,026	-	(주)KT 지사 사옥 (서울, 경기, 충남, 강원 소재)
합계(39개사)		35,357	72,330		

III. 리츠시장의 현황과 문제점

7. 리츠도입의 문제점

- ▶ 미국은 가장 개방된 시장 환경하에서 발전
 - ▶ 한국은 정부정책에 의해 시장이 좌지우지되는 환경하에서 주식시장과 연계한 리츠제도 도입
 - ▶ 공동투자에 대한 체계나 법률 미진
 - ▶ 법체계가 소유권 중시 구도에서 이용권 중시구도 변화
 - ▶ 자본시장의 미성숙으로 투자상품의 다양화 어려움
 - ▶ 경제구조가 대기업 중심, 규모의 경제를 실현할 수 있는 부동산들도 주로 대기업 소유
 - ▶ 부동산시장의 급격한 변화 어려움. 사회의 전반적인 부분들의 변화가 선행된 이후 변화 나타남
 - ▶ 일반투자자들도 리츠에 대한 인식과 역사적, 사회적 요소 포함하는 다양하고 고착화 된 인식의 변화 필요
-



IV. 부동산투자회사법의 개정

1. 2001 년 4월 부동산투자회사법 제정

- ▶ 구조조정 촉진과 부동산시장 선진화
- ▶ 기업 재무구조의 건전성 제고
- ▶ 소액 투자자에게 우량 부동산 투자기회 부여
- ▶ 리츠편입자산의 평가 및 부동산가격(가치)산정의 과학화
- ▶ 부동산관련정보의 투명성 제고



2. 부동산투자회사법 2001년 5월 개정

- ▶ 리츠법 시행 전 2001년 5월 리츠법 개정
- ▶ 기업구조조정 리츠제도(Corporate Restructuring REITs: CR리츠) 도입
- ▶ 자기관리리츠와 CR리츠로 구성
- ▶ 자기관리리츠
 - ▶ 일반 부동산에 투자하는 실체 있는 상법상 주식회사
 - ▶ 상근 임직원과 자산운용전문인력을 두고서 자산의 투자·운용을 직접 관리



2. 부동산투자회사법 2001년 5월 개정

▶ CR리츠

- ▶ 채무상환 위한 기업구조조정용 부동산에 전문적으로 투자하는 실체 없는 한시적 명목회사(Paper company)
- ▶ 자산의 투자·운용 및 일반 사무관리는 제3자(자산관리회사, 사무수탁회사)에 위탁하여 운용
- ▶ 기업구조조정지원이라는 입법목적 위하여 다양한 특례 부여

▶ CR리츠 예

- ▶ CR리츠는 30% 이상의 일반공모의무 면제하여 사모(私募) 가능
- ▶ 1인당 주식소유한도 10% 제한과 3년 이내 부동산 처분금지 그리고 일정비율의 부동산관련 유가증권 보유의무 면제
- ▶ 설립 시 현물출자 금지조항도 완화하여 자본금 30% 이내 현물출자 가능



2. 부동산투자회사법 2001년 5월 개정

- ▶ 특례조항으로 예외적으로 도입한 CR리츠만 활용
 - ▶ 법인세 면제의 인센티브는 명목회사인 CR리츠에게만
- ▶ 리츠의 원형인 자기관리리츠는 나타나지 않음
 - ▶ 리츠는 발생수익 90%를 투자자에게 배당하는 투자 도관체
 - ▶ 자기관리리츠는 30% 정도의 법인세 부담. 리츠 수익률을 2~3% 하락



3. 부동산투자회사법 2005년 1월 개정

- ▶ 위탁관리리츠 도입
 - ▶ 실체회사는 법인세 면제 불가능 한 현행법 체제 속에서 세제상 혜택 부여
 - ▶ 설립 투자자에게 실체회사형과 명목회사형을 선택할 수 있는 자율성 부여
 - ▶ 미국, 호주 등 리츠제도 활용 국가들도 자체관리, 위탁관리 중 자율적 선택
 - ▶ 리츠설립규제 완화
 - ▶ 최저자본금 500억원에서 250억 원으로 인하
 - ▶ 리츠 설립 시 현물출자 허용
 - ▶ CR리츠에만 30% 이내 현물출자 가능, 모든 리츠에 총자본금 50% 이내 현물출자 허용
 - ▶ 설립 후 현물출자에 대해 특별결의 (상법 제434조에 따라 참석한 주식수의 2/3 이상, 전체 주식수의 1/3 이상 찬성)
 - ▶ 투자대상 부동산을 적기에 확보, 설립 시 상당규모 현금 확보의 초기부담 완화
 - ▶ 부동산보유자를 리츠의 주주로 편입하여 부동산개발사업 활성화 유도
-



3. 부동산투자회사법 2005년 1월 개정

▶ 리츠 영업규제 완화

- ▶ 개발사업에 대한 투자여력 확대
- ▶ 개발사업 투자는 건설교통부의 인가 후, 자기자본 30% 이내에서만 가능
- ▶ 건설교통부의 인가를 폐지하고 주총의 특별결의로 대체
- ▶ 총자산의 30% 이내에서 개발사업
- ▶ 임대주택사업, 도시개발사업 등 공공성이 강한 개발사업에 100%까지 투자
- ▶ 외부차입 및 회사채 발행을 리츠의 재무건전성 해하지 않는 범위 내, 즉 자기자본 2배 안에서 허용, 재무활동의 자율성 확대



3. 부동산투자회사법 2005년 1월 개정

▶ 우량한 기관투자자 투자 유도

- ▶ 1인당 주식소유한도 10%에서 30%로 확대
 - ▶ '자산의 90% 이상 부동산·부동산관련 유가 증권 및 현금, 이 중 70%는 부동산' 인 자산구성의무비율도 '자산의 80% 이상 부동산·부동산관련 유가증권 및 현금, 이 중 70%는 부동산으로 완화
 - ▶ 규제는 완화, 투자자 보호 및 투명성 강화
 - ▶ 모든 리츠에 대하여 건설교통부·금융감독위원회의 공동 감독
 - ▶ 자기관리리츠는 준법감시인
 - ▶ 위탁관리리츠는 상근 임직원 없는 명목회사, 준법감시인 불필요
 - ▶ 자산관리회사도 내부통제기준 제정
-



4. 부동산투자회사법 2007년 7월 개정

▶ 설립 절차 간소화

- ▶ 예비인가·설립인가 등 까다로운 설립절차 통합
- ▶ 발기설립방식으로 우선 설립
- ▶ 투자자보호 위하여 영업행위 개시 전 건설교통부장관의 영업인가

▶ 최저자본금 250억원 대폭 인하

- ▶ 설립 시 최저자본금 10억원 이상
- ▶ 영업인가 후 6개월 이내 100억원 이상 확보

▶ 발행주식의 30% 이상을 일반에 공모해야 하는 의무규정 및 1인당 주식소유한도(발행 주식의 30%)를 초과하여 주식을 소유한 경우

- ▶ 초과 소유분에 대한 의결권 제한규정을 공공성이 있고 다수인의 자금으로 운영되는 공무원연금관리공단과 사립학교교직원연금관리공단에 대해 예외 인정



4. 부동산투자회사법 2007년 7월 개정

▶ 개발전문리츠 도입

- ▶ 임대용 부동산과 동일하게, 개발사업 수행하는 리츠법인의 자산 전부를 개발사업에 투자

▶ 선 (先) 유가증권 상장 의무 배제

▶ 차입규모 확대

- ▶ 주주총회의 특별결의 있는 경우, 자기자본의 10배 범위 내 차입 및 사채발행 허용



5. 부동산투자회사법 2009년 4월 개정

▶ 리츠 자본금 인하 및 현물출자 대상 확대

- ▶ (설립자본금) [현행] 10억원 → [변경] 5억원
- ▶ (최저자본금) [현행] 100억원 → [변경] 70억(실체형)
50억(명목형, 기업구조조정)
- ▶ (현물출자) [현행]부동산 → [변경]부동산 사용권 및 부동산신탁 수익권까지 확대

▶ 개발전문리츠의 운용요건 완화

- ▶ (현행) 영업인가 후 6개월 이내에 주식의 30% 이상을 공모해야 하며 그 이후 1인당 주식소유한도(30%)를 준수해야 함
- ▶ (변경) 공모 의무 및 주식소유한도 준수 의무를 대통령령이 정하는 기간까지 유예

▶ 기타 개정내용

- ▶ (인가취소완화) 일부 취소사유(자본금, 전문인력 부족)에 준비기간 부여
-



6. 부동산투자회사법 2010년 7월 시행령 개정

- ▶ 리츠의 국내 부동산 처분제한기간 단축
 - ▶ 주택이 아닌 국내부동산의 처분 제한기간을 1년으로 단축
 - ▶ 주택의 경우, 투기적 단기거래를 막기 위해 처분 제한기간을 3년으로 유지하되, 미분양주택의 경우 투자대상 다양화와 미분양 해소를 위해 처분제한을 두지 않음
- ▶ 1인당 주식소유제한 예외기관에 건설근로자공제회 추가
 - ▶ 1인당 주식소유제한 예외기관에 건설근로자공제회를 추가하여 해당 공제회의 리츠에 대한 단독투자가 가능해짐



6. 부동산투자회사법 2010년 7월 시행령 개정

- ▶ 주식 종류에 따른 주식 발행, 매수 가격 차등화
 - ▶ 주식 발행가액을 발행되는 주식의 종류 및 발행조건 등을 고려하여 각각 다르게 결정(이사회 결의)
 - ▶ 주식의 매수가격을 상법에 따라 주주와 회사간의 협의에 의해 결정
 - ▶ 일시적 인가, 등록요건 미달시 당연취소처분 유예기간 설정
 - ▶ 리츠, AMC 및 자문회사가 자산운용전문인력 요건에 미달하는 경우, 미달 사유가 발생한 날로부터 60일의 유예기간을 두어 요건을 충족하게 함
 - ▶ 현물출자 재산 평가시 「감정평가에 관한 규칙」 적용
 - ▶ 현물 출자된 재산을 평가함에 있어서 수익환원법이 원칙이나 적용이 불합리한 경우 「감정평가에 관한 규칙」을 준용함
-



V. 결론

1. 리츠상품의 개발

- ▶ 설립형태의 다양성 보장
 - ▶ 회사형과 신탁형 모두 허용
- ▶ 자산리츠뿐 아니라 모기지리츠, 하이브리드리츠 등 신상품의 개발
- ▶ 리츠가 직접 부동산을 소유하지 않고 파트너십 지분을 소유할 수 있는 UP리츠 (Umbrella Partnership REITs)의 도입
 - ▶ 미국은 1990년대 이후 설립된 리츠의 2/3 이상이 UP리츠로 구성
- ▶ 영속되는 펀드설립의 활성화
 - ▶ 영속펀드는 지속적인 유상증자를 통해 대형화, 포트폴리오의 다양화
 - ▶ 대형펀드는 리츠의 유동성 확보에도 유리

V. 결론

2. 부동산투자회사법의 개정방안

- ▶ 명목회사 또는 실체회사를 불문하고 법인세 면제나 일반조세 감면은 동일하게 적용
 - ▶ 리츠시장의 투명성, 공정성 유지의 감시·감독기능 강화
 - ▶ 부동산시장참여자로서의 역할을 담당하는 정부정책의 역할분담
 - ▶ 리츠가 리츠법과 자본시장통합의 규제를 동시에 받는 이중규제의 일원화
 - ▶ 국내 리츠시장에서 벗어나 해외진출을 지원할 수 있는 제도적 개선
-



V. 결론

3. 부동산시장시스템의 접근

- ▶ 부동산시장시스템인 공간시장, 자산시장, 자본시장, 건설시장과 심리적 시장과의 연계성 강화
- ▶ 리츠시장의 다양한 하부시장인 신용평가시장, 자산운용시장, 부동산정보시장, 부동산투자자자문업시장 등과의 시스템적인 접근
 - ▶ 리츠시장 주변의 인프라 보강
 - ▶ 각 부문의 관계전문가 양성



V. 결론

4. 수익성위주의 사업운용

- ▶ 우량 부동산 확보 위한 전문가 양성
- ▶ 기대수익률 하향 조정
- ▶ 자산관리도입을 통한 부동산 관리비용 절감

5. 부동산투자심리의 건전성 유도

- ▶ 부동산투자자에 대한 사회의 부정적 인식개선을 위한 간접투자 유도
- ▶ 자본축적 기회의 불공평 해소방안으로 리츠활성화

6. 리츠상장 및 운용정보의 투명화

- ▶ 과학적인 투자를 투자할 수 있도록 리츠의 상장과 운용 과정에서 발생한 정보의 공개
-



참고문헌

- ▶ 박주용, 개발리츠의 활성화 방안에 관한 연구, 건국대학교 대학원 석사논문, 2010
- ▶ 이강헌, 평가를 통한 호텔 REITs의 도입가능성 연구, 건국대학교 부동산대학원 석사논문, 2009
- ▶ 정희남외 5인, 부동산시장 선진화를 위한 리츠제도 활성화 방안 연구, 국토연구원, 2008
- ▶ 한광수, 리츠(REITs)의 현황분석에 따른 다양한 상품 유형에 관한 고찰, 명지대학교 부동산·유통경영대학원 석사논문, 2009
- ▶ 국토해양부 www.mltm.go.kr

