
 국토교통부	<h1>보도자료</h1>		
	배포일시	2021. 6. 22.(화) / 총 6매(본문4, 참고2)	
담당부서 부동산산업과	담당자	• 과장 한정희, 사무관 최연준, 주무관 박성채 • ☎ (044) 201-3414, 3419	
보도일시	2021년 6월 23일(조간)부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 6. 22.(화) 11:00 이후 보도 가능		

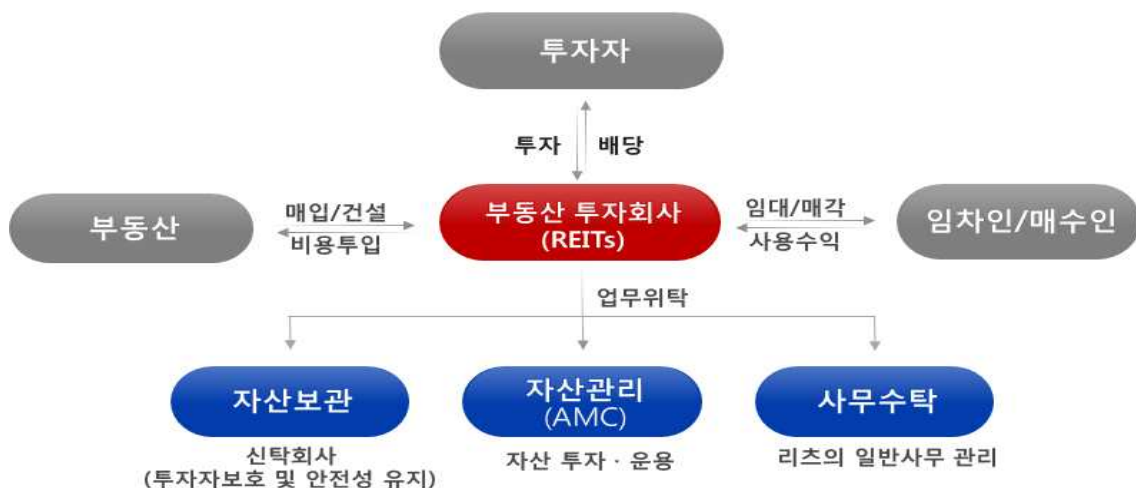
리츠 자산관리회사의 건전성을 높여나가겠습니다

- 23일부터 「부동산투자회사법」 개정 시행 -

□ 국토교통부(장관 노형욱)는 리츠 자산관리회사(AMC)에 대한 인가요건을 개선하고, 경영건전성 기준 및 변경인가 제도를 도입함과 동시에 보고의무를 강화하는 내용을 담은 「부동산투자회사법」 개정안이 6월 23일 시행된다고 밝혔다.

- * 부동산투자회사(리츠): 주식회사의 형태로 다수의 투자자로부터 자금을 모아 부동산에 투자하고 수익을 돌려주는 부동산간접투자 기구(Reits: Real Estate Investment Trusts)
- ** 자산관리회사는 부동산투자회사(리츠)로부터 자산의 투자·운용업무를 위탁수행

< 부동산투자회사(리츠) 및 자산관리회사(AMC) 구조도 >



- 「부동산투자회사법」 개정안은 국민의 건전한 부동산 투자 기회를 확대한다는 부동산투자회사법(리츠) 제도의 목적*상 투자자 보호를 더욱 강화하고자 지난해 12월 개정·공포(12.22)되었으며, 6개월간 하위 법령 등 준비기간을 거쳐 23일부터 시행된다.

* 제1조(목적) (전략) 투자자 보호 등에 관한 사항을 정함으로써 일반 국민의 부동산 투자기회를 확대하고 건전한 부동산투자를 활성화하여 국민경제 발전에 이바지(후략)

- 「부동산투자회사법」 개정안의 주요 내용은 다음과 같다.

<개정 법령 주요내용>

① 자산관리회사 인가요건 개선

- 인가요건을 자본금 70억원에서 자기자본 70억원으로 변경하되, 자기자본 유지의무를 부과하고, 인가요건에 전산설비, 물적설비 등 추가

② 경영건전성 유지를 위한 준수사항 및 경영실태평가 도입

- 자본의 적정성, 위험 관리, 내부통제기준 운영 등에 대한 기준을 준수하도록 하고, 이와 관련하여 경영실태 및 위험에 대한 평가를 실시

③ 자산관리회사의 변경인가 및 보고사항 규정

- 시설계획, 주요 주주구성, 겸영(둘 이상의 사업을 같이 경영함, 兼營) 등 업무범위에 관한 사항 등은 변경인가 사항, 이외에 자본금, 내부통제기준 변경 등은 보고사항으로 규정

④ 자산관리회사 임원에 대한 겸직제한 등 행위준칙 적용

1) 자산관리회사에 대한 인가요건 개선(자기자본 요건, 물적설비 추가)

- 기존 인가요건이었던 “자본금” 70억원을 “자기자본”(=자산-부채) 70억원으로 변경하고 이에 대한 유지의무를 부과하면서, 최초 인가 후 부실경영에 따라 손실이 누적되지 않는지 점검한다.

* 20억원 손실 발생 시 회계상으로 자본금은 70억원으로 유지, 자기자본은 손실이 반영된 50억원으로 인식되므로, 건전성 점검을 위해서는 자기자본 기준이 타당

- 또한 기존에 심사는 하였으나 규정이 명확하지 않았던 **전산설비 등 물적설비 요건**이 법률에 명시됨에 따라, 이를 시행령과 지침(「부동산투자회사 등에 대한 인가 및 등록 지침」)에 구체적으로 규정*하였다.

* 데이터 백업 및 별도장소 보관, 정보이용자 확인 및 출입통제, 이해상충부서 간 정보 차단벽, 설비보호를 위한 보안설비, 정전·화재사고 시 연속성 유지를 위한 보완설비 등

- 기존에 인가받은 **자산관리회사**도 개정 시행령 및 신설된 지침에 따라 물적설비 요건을 갖추어야 하나, 다만 **설치 기간** 등을 고려하여 시행 후 **6개월** 이내에 갖출 수 있도록 하는 경과조치를 둔다.

2) 경영건전성 유지를 위한 준수사항 및 경영실태평가 도입

- 위탁받은 리츠의 자산에 대한 안정적 운용이 가능하도록 자산관리 회사가 영업을 영위하는 동안 **경영실태 및 위험평가**를 하고, 평가 결과 개선이 필요한 경우 **시정조치**를 할 수 있도록 하였다.
- 올해 연구용역을 통해 **자본적정성, 위험관리** 등 사항에 대해 리츠 특성을 고려한 구체적 기준을 마련, **실태평가**를 운영할 예정이다.

3) 자산관리회사의 변경인가 및 보고사항 규정

- 앞으로는 리츠 뿐만 아니라 **자산관리회사**도 **변경인가**를 통해 관리하게 된다.
- 그동안 투자자 보호에 영향을 줄 수 있음에도 보고사항으로만 관리되고 있었던, **의사 결정권자(주요주주), 업무범위** 등 **중요사항**이 변경되는 경우에도 변경인가를 통해 투자자 보호에 문제가 없는지 검토한다.

4) 자산관리회사 임원에 대한 겸직제한 등 행위준칙 적용

- 그동안 리츠의 임원에 대해서만 부동산투자회사법상 **겸직제한, 미공개 자산운용정보 이용금지, 이해충돌방지** 등 행위준칙과 **손해배상책임** 등이 적용되고 있었으나,

- 이번 개정으로 자산관리회사 임원에게도 확대 적용되면서, 리츠에 대한 자산관리회사의 운영책임이 강화될 것으로 기대된다.

□ 국토교통부 부동산산업과 한정희 과장은 “최근 공모리츠 증가에 따라 일반국민들의 리츠에 대한 접근성이 높아지고 있는 상황”이라면서,

○ “특히 이번 법령 개정을 통해 자산관리회사의 건전성을 제고함으로써, 리츠에 투자하는 일반 국민 등 투자자들에 대한 보호가 강화될 것으로 기대한다”고 밝혔다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면
국토교통부 부동산산업과 최연준 사무관(☎ 044-201-3414),
박성채 주무관(☎ 044-201-3419)에게 연락주시기 바랍니다.



참고1

부동산투자회사(리츠) 현황(21.5월말 기준)

□ (일반현황) 총 294개 리츠 운용 중, 자산규모 68.5조원(평균 2,330억원)

구분	리츠(개)	자산규모(조원)	자산비율(%)
CR리츠	24	3.8	5.51%
위탁관리리츠	266	64.2	93.77%
자기관리리츠	4	0.5	0.72%
계	294	68.5	100.0%
상장리츠	13	7.3	10.73%

【연도별 리츠 설립 현황】

21.5월말 기준

구분	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20.	'21.5.
리츠 수	69	71	80	98	125	169	193	219	248	282	294
신규	32	18	20	30	41	59	36	38	50	61	21(3)
해산	2	13	9	9	11	15	11	11	20	26	8(3)
취소	11	3	2	3	3		1	1	1	1	1
자산규모	8.2	9.6	11.8	15.0	18.0	25.0	34.2	43.2	51.2	61.3	68.5

※'21.5.()는 5월 증가한 숫자임.

□ (투자자산 현황) 주택에 대한 투자가 전체의 56.48%를 차지

자산구분	오피스	리테일	주택	물류	호텔	복합형	계
리츠(개)	63	37	146	26	6	16	294
자산규모(조원)	15.6	8.7	38.7	2.9	0.7	1.9	68.5
투자비율(%)	22.79	12.72	56.48	4.22	1.02	2.77	100.0

□ (자산관리회사 현황) 운영중인 자산관리회사 현황

자산관리회사 수	'20.12	'21.1	'21.2	'21.3	'21.4	'21.5
	36	37	39	41	41	43

※ 부동산펀드 현황('21.5월말 기준)

- 총 2,189개 부동산펀드 운용 중, 순자산총액 약 119.1조원
 - 투자신탁 108.3조(90.9%), 투자회사 5.1조(4.3%), 유한회사 5.7조(4.8)
 - 공모 3.7조(3.1%), 사모 115.4조(96.9%)

☞ 1개당 평균 순자산 : 리츠 755억원, 펀드 544억원

【순자산 증가 현황】

(단위: 조원)

구분	'15년	'16년	'17년	'18년	'19년	'20년	
순자산	부동산펀드	35.9	47.2	61.4	77.2	100.8	113.3
	리츠	8.5	10.7	12.8	14.4	16.9	20.0

참고2**인가받은 자산관리회사 목록(43개사, 21.6월 기준)**

1	(주)비애피투자운용
2	(주)에이아이엠투자운용
3	(주)케이리츠투자운용
4	(주)케이티에이엠씨
5	(주)코람코자산신탁
6	(주)하나자산신탁
7	(주)한국토지신탁
8	(주)한라리츠운용
9	HDC자산운용(주)
10	KB부동산신탁(주)
11	KB자산운용 주식회사
12	KTB자산운용(주)
13	교보자산신탁주식회사
14	대림에이엠씨(주)
15	대신자산신탁
16	대한토지신탁(주)
17	디앤디인베스트먼트 주식회사
18	롯데에이엠씨(주)
19	마스턴투자운용(주)
20	미래에셋자산운용(주)
21	삼성에스알에이자산운용 주식회사
22	서울투자운용주식회사
23	신한리츠운용(주)
24	에스케이리츠운용 주식회사
25	에이알에이코리아(주)
26	엔에이치농협리츠운용 주식회사
27	우리자산신탁
28	이지스자산운용주식회사
29	인마크리츠운용 주식회사
30	인천도시공사
31	인트러스트투자운용(주)
32	제이알투자운용(주)
33	주식회사 엠디엠투자운용
34	주택도시보증공사
35	켄달스퀘어리츠운용 주식회사
36	코레이트투자운용 주식회사
37	투게더투자운용 주식회사
38	퍼시픽투자운용(주)
39	하나대체투자자산운용
40	한국자산신탁(주)
41	한국토지주택공사
42	한국투자부동산신탁
43	현대자산운용주식회사