

부동산투자회사 설립방안 및
사업추진 전략

현대건설 / 박 래익

부동산투자회사 설립 방안 및 사업추진 전략

현대건설 **REITs**팀

박래의 팀장

목 차

- I. 서론 - 연구의 배경 및 목적
- II. 부동산시장 환경 변화 및 부동산투자회사 제도
 1. 부동산시장 환경 변화
 2. 부동산투자회사 소개 및 추진일정
 3. 시장규모 전망
 4. 투자회사 법안 주요 내용
 5. 기대효과
 6. 관련업계 추진 현황
- III. 부동산투자회사 설립 방안 및 사업추진 전략
 1. 건설업 환경 변화
 2. 도입구조
 3. 업무영역 구분
 4. 투자회사의 목표, 전략, 비전
 5. 사업추진방안 - 전문회사들의 제휴
 6. 제휴회사의 역할 및 기대효과
 7. 사업모델
 8. 조직구성
 9. 부동산 투자회사 설립 방안
- IV. 결론
 1. 부동산투자회사 설립을 통한 건설회사의 기대효과
 2. 기업 보유 부동산 유통화 방안
- V. 참고문헌

연구의 배경 및 목적

(1) 연구 배경

IMF 금융지원 이후 부동산시장 침체로 기업이나 금융기관의 구조 조정용 부동산 매물은 시장에 많이 나오나, 이를 매입해 줄 시장참여자는 일부 외국계 자본들 이외에 전무한 상태임.

건설업계는 건설경기의 침체로 인한 수주물량의 감소, 신규 주택분양 시장의 침체, 건설업체수의 증가 등으로 업체들의 경쟁이 심화되고 수익성은 악화되어 건설업은 전반적인 위기 상황임.

또한 주식시장의 침체 및 신용경색 등으로 부채비율이 높은 건설회사들은 수익성이 있는 사업임에도 불구하고 해당 사업 수행을 위한 자금 조달을 하지 못하고 있는 실정임.

이에 따라, 정부는 기업의 구조조정 부진, 부동산시장 및 건설업 침체 등의 문제를 해결하기 위해 부동산 증권화라는 대안을 마련하게 되었고, 부동산시장으로 신규 자금을 유입하기 위해 부동산투자회사(REITs) 제도를 도입하게 되었음.

따라서 부동산 개발과 운용의 경험을 보유한 건설회사들은 적극적으로 부동산투자회사의 발기인으로 참여할 필요가 있게 되었음.

이에 건설업체 입장에서 REITs 시장에서의 사업 추진 방안 및 기대효과를 제안하고자 함.

(2) 연구 목적

본 연구는 부동산 시장 및 금융 환경의 급격한 변화 속에서 활로를 모색하는 건설회사들에게 새로운 자금 조달원인 부동산투자회사 제도에 대한 이해를 높이고, 부동산투자회사 설립 방안 및 사업추진 전략을 제안하여 건설회사들의 부동산투자회사 설립을 위한 기초자료를 제공하고자 함.

1. 부동산시장 환경 변화

- 외환위기를 겪으면서 부동산 시장은 붕괴라고 표현할 수 있을 만큼 혹독한 시련을 겪고 있습니다.

부동산 시장의 침체	부동산에 대한 인식 전환	부동산 개발 금융의 기능 상실
<ul style="list-style-type: none"> • IMF 금융지원 이후 지가, 주택가격 등의 자산가치 폭락 • 금융기관의 부실채권 증가 • 기업의 재무구조 악화 • 구조조정 과정에서 발생한 부동산 처분의 어려움 	<ul style="list-style-type: none"> • 기업은 부동산의 수익률이 금융상품보다 낮을 경우, 이를 자산보다 부채로 인식 • 부동산에 대한 인식을 소유에서 사용으로 전환 	<ul style="list-style-type: none"> • 부동산 시장의 침체는 주요 부동산 신탁사의 부실과 개발 신탁기능의 위축을 가져옴 • 건설회사들은 개발 금융 능력을 상실하게 됨 • 건설주가의 액면가 이하 속출로 유상증자 어려움, 또한 회사채 신규 및 차환 발행의 어려움

부동산시장과 금융시장의 연계를 통한 부동산 금융 상품화

이에 구조조정 부진 및 부동산시장 침체의 문제를 동시에 해결하기 위한 정책대안으로 대두된 것이 바로 부동산 증권화를 통한 자금조달 방안이었고, 정부는 법적, 제도적 장치를 마련

▷ 건교부는 부동산투자회사법을 금년 중 제정, 내년 7월 시행 예정

- 제도 시행을 통해 부동산에 대한 소액투자 가능, 이는 다양한 투자자의 확보로 부동산 수요 기반 확대
- 증권화에 따른 부동산의 유동성 확보, 자금 조달의 원활화 및 부동산 시장의 효율화
- 또한 기업이나 금융기관은 보유부동산을 손쉽게 처분할 수 있게 되어 구조조정을 촉진함
- 건설회사는 미분양 부동산 매각이 가능하고, 개발사업에 필요한 자금을 지원받을 수 있어 침체된 건설경기가 활성화 될 것으로 기대됨

2. 부동산투자회사 소개 및 추진 일정

분류	세부 내용
<div data-bbox="518 1541 635 1957" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;">부동산투자회사 (REITs)란?</div> <div data-bbox="691 1541 801 1957" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;">주요투자대상</div> <div data-bbox="847 1541 954 1957" style="border: 1px solid black; padding: 5px;">주요 업무</div>	<p>REITs (Real Estate Investment Trusts) : 주식이나 채권 등을 발행하여 투자자의 자금을 모집한 후 이를 부동산 및 부동산유가증권에 투자하여 운용한 후 그 운용수익을 투자자에게 배분하는 일명 부동산에 투자하는 뮤추얼 펀드</p> <p>부동산, 부동산 관련 유가증권 등</p> <p>부동산의 취득·처분 / 부동산의 개발·관리·개량 / 부동산의 임대·임차 / 유가증권의 매매</p>
<div data-bbox="1152 1541 1259 1957" style="border: 1px solid black; padding: 5px;">추진 일정</div>	<ul style="list-style-type: none"> > 1999년 6월 : 법안 초안 완료 및 시행령 검토 > 1999년 9월 : 건교부 연기/ 보류 발표 > 1999년 11월 : 제도 도입 재검토 > 2000년 5월 29일 : 건교부 주최 공청회 실시 > 2000년 7월 25일 : 부동산투자회사법 제정(案) 임박예고 > 2000년 4/4분기 : 정기 국회에 상정 예정 (부동산투자회사법) > 2001년 6월까지 : 부동산투자회사법 시행령 및 시행규칙 공포 > 2001년 7월 1일 : 시행

3. 시장규모 전망

연구기관	발표일	단기 (2001~2002)	중기 (2005~2006)	비 고
삼성경제연구소	2000.5.8	-	5조~30조	낙관적(30조)/비관적(5조)시나리오
부동산분석학회 외	2000.5.29	-	25조~26조	주식시장(약350조) 중 7% 수준
건설산업연구원	2000.7.3	5.97조~6.51조	8.42조~9.18조	금융상품 1% 대체
		-	25.27조~27.54조	금융상품 3% 대체
		-	42.12조~45.9조	금융상품 5% 대체

■ 참고 : 미국 현황(2000년 5월말)

- 약 300개의 REITs회사 영업중(상장은 198개 회사)
- 발행주식의 총가치 : 1,310억\$ (약145조원)
 - cf) 99년말 기준 한국 시가총액(거래소: 350조원, 코스닥: 106조원)
 - 99년말 기준 미국 시가총액(NYSE: 12.3조\$, NASDAQ: 10.8조\$)

II. 부동산시장 환경변화 및 부동산투자회사(REITs) 제도

4. 투자회사 법안 주요 내용

구분	7월 입법예고한 부동산투자회사법	정기국회 상정할 수정 법안	
제2장 설립 및 기관	최저자본금	1,000억원 이상	* 500억원 이상
	상장	설립후 2년 이내	* 기간 조항 삭제를 통한 조속한 상장 유도
	주식공모	설립시 발행하는 발행주식 30% 이상 일반정약 의무화	좌동
	주식분산	1인당 발행주식 총수의 10%이내 소유	좌동
제3장 업무	현물출자	한국토지공사, 예금보험공사	* 민간기업의 보유부동산이나 미분양 아파트 등 기업소유 부동산 현물출자 허용
	업무범위	한국자산관리공사등의 공공기관 부동산 취득, 처분 / 부동산개발, 관리, 리모델링 부동산 임대, 임차 / 유가증권(ABS, MBS) 매매	좌동
	자회사	부동산투자 자문회사 부동산 시설관리회사 만 허용	좌동
	수입의 구성	70%이상이 부동산에서 수입이 발생	* 삭제
	자산의 구성	자산중 70%이상 부동산 자산중 90%이상 부동산관련 자산 (부동산, ABS, MBS) 이나 현금으로 구성	좌동
	외국부동산투자	자산중 30%이상 투자 불가능	* 삭제
	개발	자기자본의 50%이내에서, 단일 프로젝트 10%이내	* 단일 프로젝트 10%이내 조항 삭제 즉 단일프로젝트 자기자본 50%내에서 투자 가능
	차입	총자산의 50%이내 차입가능 (소유부동산담보제공가능)	좌동

5. 기대효과

대 상	기 대 효 과
일반 기업 및 금융기관	<ul style="list-style-type: none"> □ 기업및 금융기관의 보유자산 유동성 확보 □ 부실 금융기관의 정리 및 기업의 구조조정으로 생긴 다량의 부동산 매물 처리(현물출자) □ 생산과 관련 없는 부동산의 매각을 통한 생산자금 조달로 핵심역량에 집중적인 투자가 가능하며, 부동산을 주식의 형태로 보유
기관투자자	<ul style="list-style-type: none"> □ 부동산 관련 유가증권인 ABS, MBS 에 투자하는 새로운 기관투자자의 등장으로 부동산투자상품의 다양화 및 부동산 투자 활성화 □ 자본시장에 다양한 포트폴리오 투자 기회 제공 □ 장기투자 시장의 육성 및 자본시장의 발전
일반 투자자	<ul style="list-style-type: none"> □ 부동산 소액 투자의 기회 제공 □ 새로운 부동산 수요 창출
건설업체	<ul style="list-style-type: none"> □ 개발사업 필요자금을 자본시장을 통해 조달 □ 미분양 아파트 및 오피스 건물의 현물출자로 투자자금 조기 회수
부동산 시장	<ul style="list-style-type: none"> □ 부동산 시장의 선진화 및 효율화 □ 부동산 시장의 투명화, 수익성에 기초한 자산운용 등을 통한 국내 부동산시장에 외자 도입 확대 □ 부동산 투자의 전문성

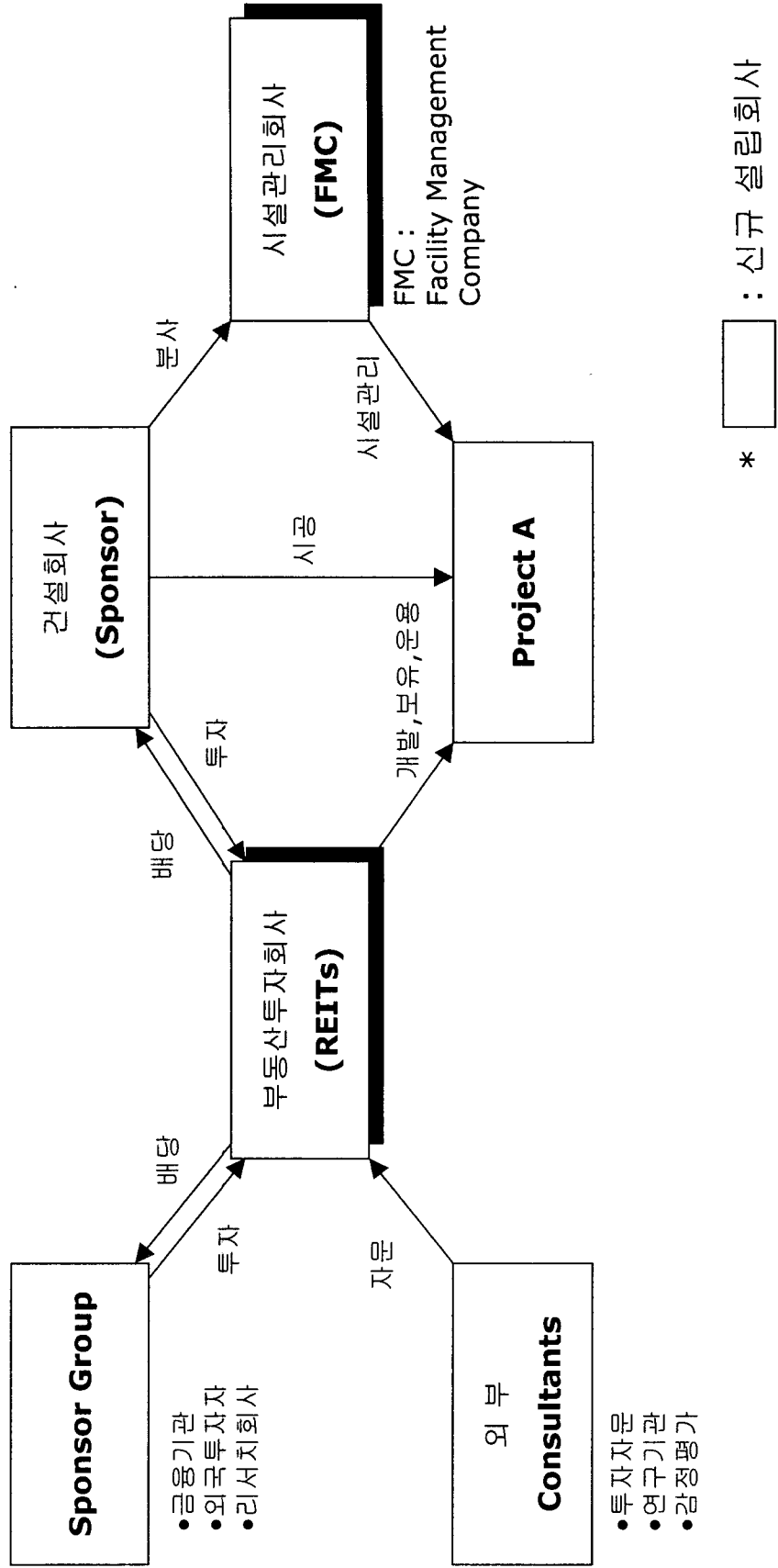
6. 관련업계 추진현황

업 계	추진 현황
현대건설	<input type="checkbox"/> 올해 6월 리츠팀 신설 <input type="checkbox"/> 리츠 대상물건 투자 시물레이션 작업중 <input type="checkbox"/> 현대그룹 소유 부동산및 다양한리츠대상물건 검토중
삼성물산	<input type="checkbox"/> 삼성물산 주택부문 내에 리츠팀 운영 <input type="checkbox"/> 리츠대상물건은 삼성그룹 소유부동산이 기초가 될것임
현대 산업개발	<input type="checkbox"/> 기획실 내에 리츠팀 구성하여 운영 <input type="checkbox"/> 계열사 FMK(시설관리 회사)활용방안 연구중 <input type="checkbox"/> 리츠대상물건은 현대산업개발 소유 미분양 아파트 및 오피스
아더 앤더슨 코리아	<input type="checkbox"/> 회사내 별도팀 신설하여 운영 <input type="checkbox"/> 리츠 투자 자금은 외국투자자를 통해 자금확보 <input type="checkbox"/> 리츠 대상 물건 : 은행소유 부실채권 담보 부동산
한국부동산신탁 공영개발 콘소시엄	<input type="checkbox"/> 2000년 9월21일 설립 <input type="checkbox"/> 참여업체 1) 한국부동산 신탁 2) 건설업체 11개사 - 한국중공업,풍림산업,삼부토건,신성,대아건설,금강종합건설,금광기업,한일건설,성지건설,동양고속건설,남양건설 3) 부동산 컨설팅 (존스랭 라살 코리아, 원실그룹, 토털컴퍼니) 4) 연구기관 (국토연구원, 한국건설산업연구원, 서울대 환경계획연구소) <input type="checkbox"/> 향후 공영개발 전문 리츠회사 설립 계획

1. 건설업 환경변화

외부 환경	내부 환경
<ul style="list-style-type: none">• 건설경기 침체로 수주 물량 감소• 건설회사의 신용도 하락으로 인한 유동성 부족 및 자금난 가중• 개발사업의 재원 조달 한계• 주택산업의 성숙기 진입으로 업체간 경쟁 심화• 구조조정 주요 대상	<ul style="list-style-type: none">• 자금 조달 환경 악화<ul style="list-style-type: none">- 유상증자 및 회사채 발행 곤란- 부채비율 축소 필요• 신규사업을 위한 자금 조달 필요• 기업 보유부동산의 매각 및 미분양 아파트 처리 절실• 미수채권 정리 시급
부동산 투자회사(REITs) 설립	

2. 도입 구조

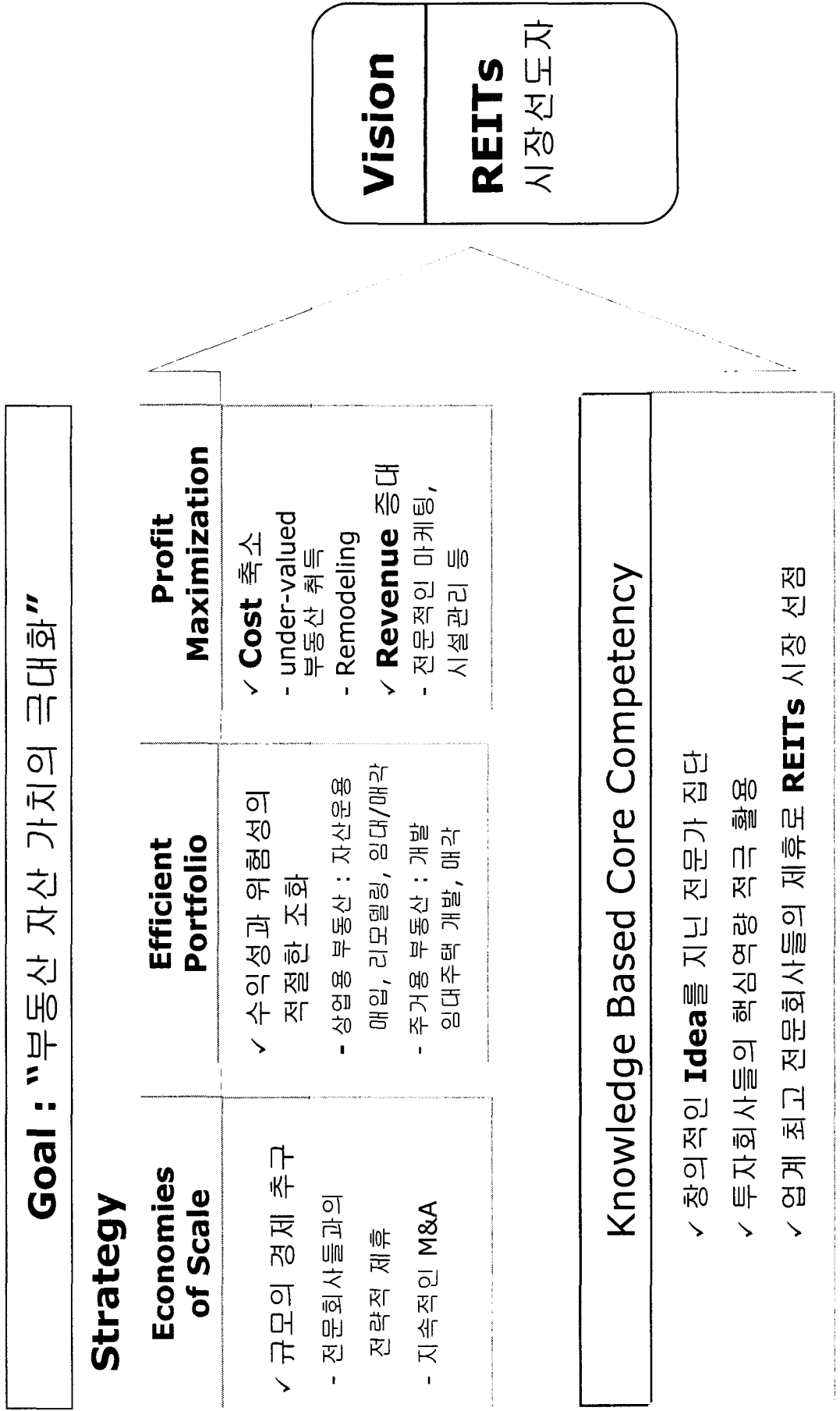


3. 업무 영역 구분

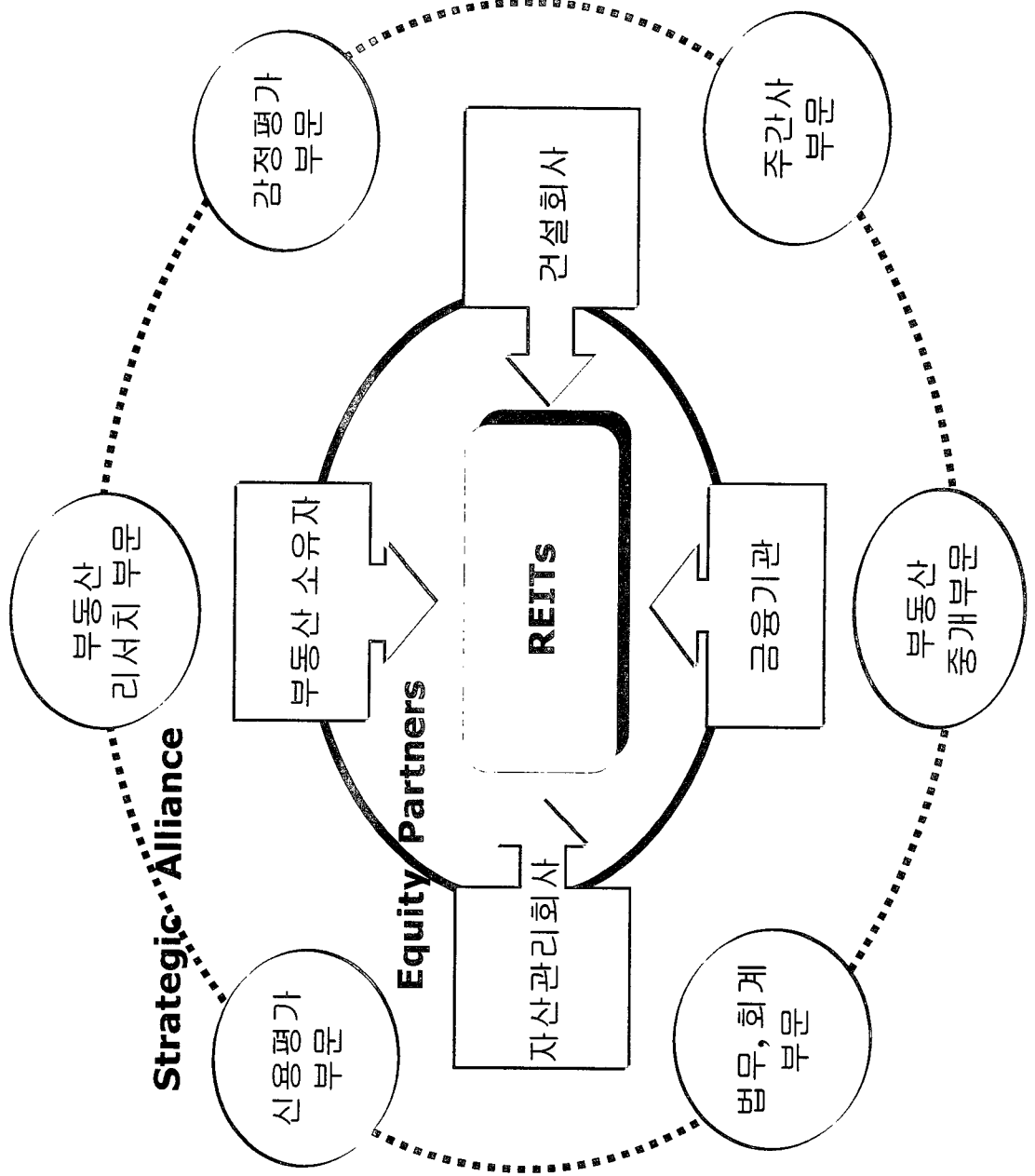
	개발/기획	시공	유지/관리	
			시설관리	자산관리
분양	주택	○	□	-
	상업용	○	□	-
	리모델링	○	□	-
임대	주택	○	□	△
	상업용	○	□	△
	리모델링	△	□	△

○ 건설회사 □ FMC △ REITS

4. 부동산투자회사의 목표 · 전략 · 비전



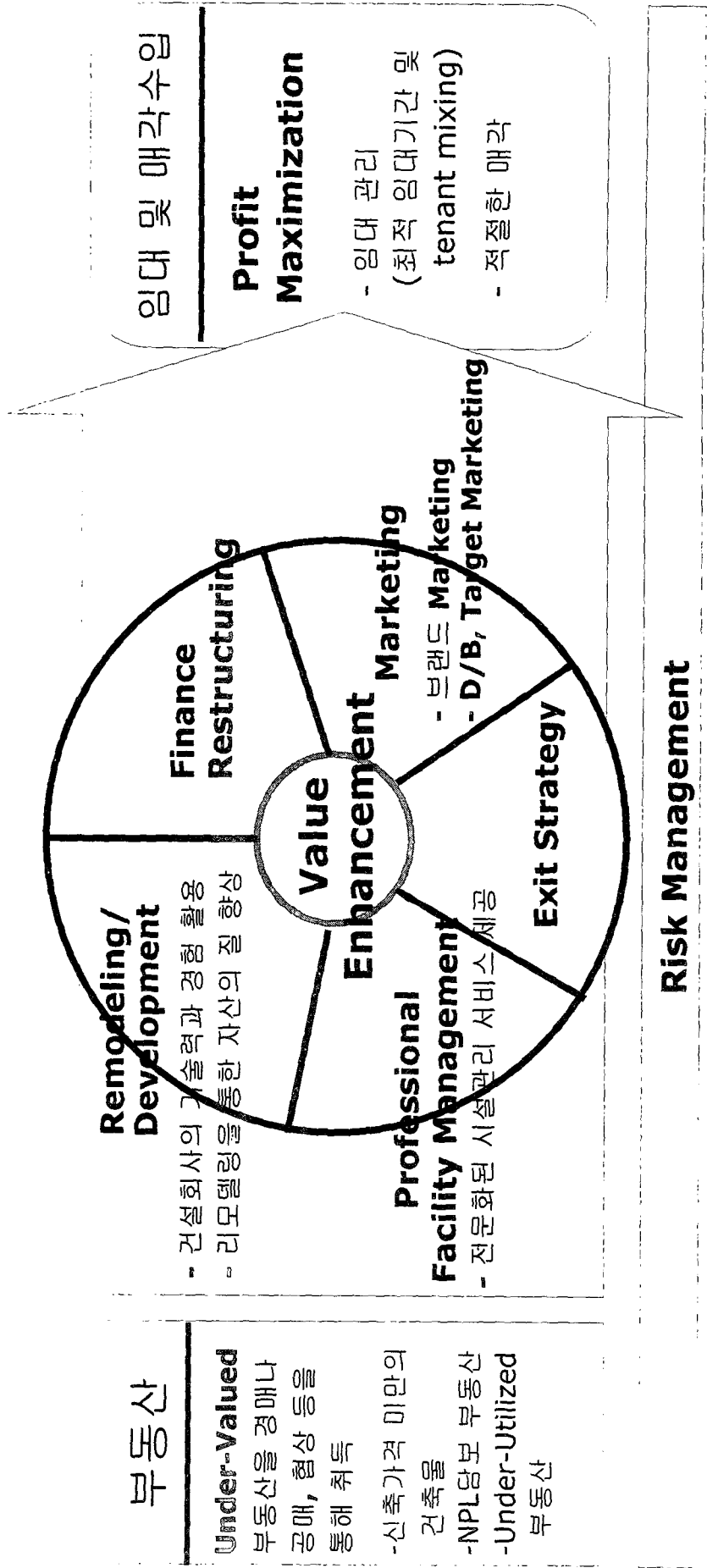
5. 사업추진 방안 - 전문 회사들의 제휴



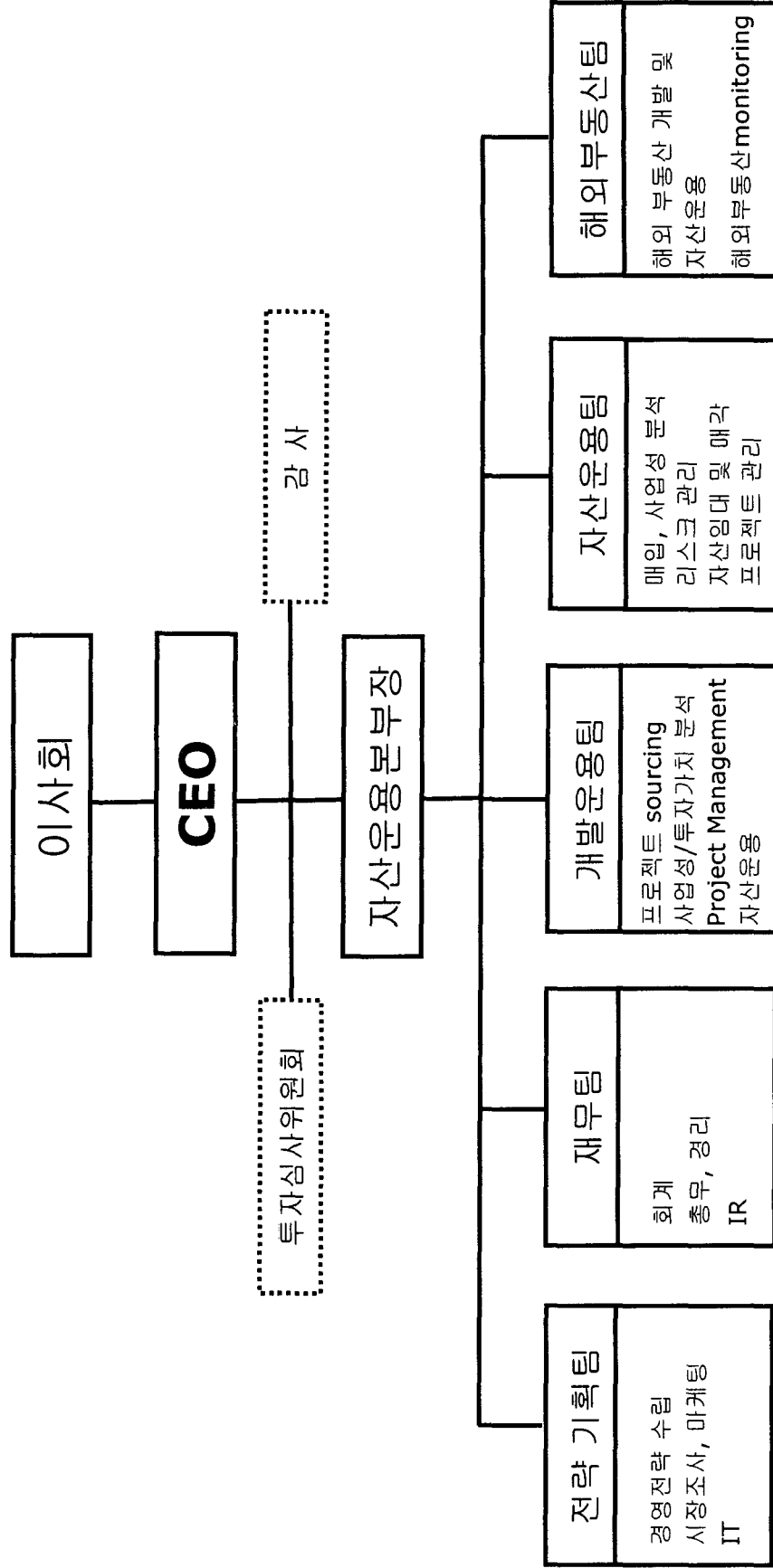
6. 제휴회사의 역할 및 혜택

구분	역할	혜택
부동산 소유자	현물 출자	구조조정 촉진 매각 대상 부동산 처리 부동산을 주식으로 보유
건설회사	개발사업 투자기회 제공 현물/현금 출자 개발 및 리모델링 know-how 제공	시공권 확보 구조조정 촉진 매각 대상 부동산 처리
자산관리회사	투자자 유치 현금 출자 자산관리 know-how 제공	투자자문 서비스 기회 확보 자산관리 서비스 기회 확보
금융기관	현물/현금 출자 자금 대출	대출 실적 증대 미수채권 담보 부동산 처리

7. 사업 모델 - Investment & Asset Management



8. 조직 구성



IV. 결론

1. 부동산투자회사 설립을 통한 건설회사의 기대효과

REITs와 FMC 설립

- 미분양 부동산의 **REITs** 전환을 통한 현금 흐름 개선
- 개발 사업 자금 조달원 확보
- **"IPO POP"** → 기업공개시 자본이득
- 부동산 관련 사업다각화
- 신규 사업 진출 (임대주택, 리모델링, 시설관리)

시공중심의 건설회사 ▷ 종합 부동산 그룹

2. 기업 보유 부동산 유동화 방안

기업 보유 부동산 유동화의 필요성	1. 필요불급한 부동산을 매각하여 기업 구조조정 촉진
	2. 생산과 관련없는 부동산의 매각을 통한 생산자금 조달로 핵심역량에 집중적인 투자 가능
	3. 자산매각으로 기업의 부채비율을 낮출수 있고, 보유자산의 관리 효율화가 가능함

부동산 유동화 방법 비교	일반 매각	<ol style="list-style-type: none"> 1. 대형 부동산의 경우 원매자를 찾기 어려워 매각 장기화 2. 매각 기한이 촉박할 경우 적정 매각 가격 받기 어려움 3. 사용하고 있는 업무용 부동산을 매각할 경우, 사무실 이전의 번거로움이 발생할 수 있음
	ABS 발행	<ol style="list-style-type: none"> 1. 후순위채를 부동산 소유자가 떠났기 때문에 실질적으로 유동화를 통해 유입된 금액은 실질 부동산 가격의 2/3수준 2. ABS만기 때까지의 부동산 매각을 해야함
	REITs화	<ol style="list-style-type: none"> 1. 리츠회사로 보유 부동산을 현물출자하면 조기 자금 확보가 가능하고 기업공개(IPO)시 추가 자본 이득(capital gain) 발생 2. 보유 부동산을 주식의 형태로 소유하므로 자산의 유동성 확보 3. 리츠로 자산을 넘긴후에도 기존 빌딩을 지속적으로 사용할 수 있고, 전문적인 부동산관리로 업무효율 향상

REITs를 통한 기업 보유 부동산 유동화로 기업구조조정 촉진

V. 참고 문헌

참고 문헌

1. 건설교통부(2000), “부동산투자회사법(안)” 입법예고자료
2. 박원석외1인(2000), “REITs 도입의 영향과 정책과제” 삼성경제연구소
3. “벼랑끝에 선 건설산업 돌파구는 없는가” 월간건설 2000년 9월호, 대한건설협회
4. 부동산분석학회 공청회 자료 2000. 05
5. 엄기현 (2000), “개발형 REITs 수행 Process에 관한 연구” 토지연구 2000년 제3호, 한국토지공사
6. 왕세종 외(2000), “신탁제도를 활용한 부동산투자신탁의 활성화 방안” 한국건설산업연구원
7. 한국토지신탁(2000) “부동산을 움직이는 REITs” 부연사
8. Richard T. Garrigan(1998), “Real Estate Investment Trusts” McGraw-Hill