

# 부동산투자회사 등 인가매뉴얼

- ① 부동산투자회사 개념 및 배경 ..... 1
  - 1. 부동산투자회사의 정의 및 목적 ..... 1
  - 2. 부동산투자회사의 도입배경 및 연혁 ..... 3
- ② 부동산투자회사 구조 및 종류 ..... 5
  - 1. 부동산투자회사의 구조 ..... 5
  - 2. 부동산투자회사의 종류 ..... 7
- ③ 부동산투자회사 설립 및 인가절차 흐름도 ..... 8
- ④ 부동산투자회사 인가시 단계별 세부 확인사항 ... 9
- ⑤ 자산관리회사 설립 및 인가절차 흐름도 ..... 43
- ⑥ 자산관리회사 인가시 단계별 세부 확인사항 ..... 44
- ⑦ 신청서식 ..... 54
  - 1. [별지1] 자기관리부동산투자회사 영업인가 신청서 54
  - 2. [별지2] 위탁관리부동산투자회사 영업인가 신청서 55
  - 3. [별지3] 기업구조조정부동산투자회사 영업인가 신청서 56
  - 4. [별지4] 정관변경 인가 신청서 ..... 57
  - 5. [별지5] 부동산투자회사 해산 인가 신청서 ..... 58
  - 6. [별지6] 영업양수(도) 인가 신청서 ..... 59
  - 7. [별지7] 자산관리회사 예비인가 신청서 ..... 60
  - 8. [별지8] 자산관리회사 인가 신청서 ..... 61
- ⑧ 영업인가 신청서 및 첨부서류 작성시 주의사항 ..... 62



## 1. 부동산투자회사의 정의 및 목적

1) 정의 : 다수의 투자자로부터 자금을 모아 부동산에 투자·운영하고 그 수익을 투자자에게 돌려주는 부동산 간접투자기구인 **주식회사**<sup>1)</sup>

① 다수의 투자자 : 최저자본금준비기간(영업인가 후 6월 이내)까지 발행 주식 총수의 30% 이상을 일반인의 청약에 제공(법 제14조의3제1항)

② 부동산 : 총 자산의 70% 이상을 부동산에 투자·운영(법 제25조제1항)

③ 투자자에게 배당 : 배당가능이익의 90% 이상 배당 의무(법 제28조)

④ 주식회사 : 부동산투자회사법에 정한 사항 외에는 상법 적용(법 제3조제1항 및 제2항)

## 2) 목적

## ① 일반인에게 부동산 간접투자 기회 제공

부동산 투자에 접근이 어려운 소액투자자에게 우량 부동산에 대한 투자기회 부여함으로써 일반인의 부동산 투자 욕구 충족

## ② 부동산 가격 안정

인구증가와 경제발전에 따른 지가상승 등에 의한 투기적 부동산 시장을 건전한 투자시장으로 전환하여 가격안정 도모

## ③ 건설시장 활성화 도모

외환위기 이후 건설산업의 침체를 극복하기 위해 자본시장에서 안정적 자금조달이 가능한 투자도관체(conduit) 필요<sup>2)</sup>

## ④ 부동산산업의 발전

상대적으로 낙후된 부동산시장을 선진화하고 우수 전문인력을 육성함으로써 대외개방에 따른 경쟁력 제고

## 3) 우수성

## ① 높은 수익성

배당가능이익의 90% 이상을 주주에게 배당하도록 의무화 되어 있고, 주가상승시 매매차익 가능

## ② 높은 유동성

주식은 증권거래소에 상장되어 거래되기 때문에 투자 원금의 회수를 신속히 제공받을 수 있음

## ③ 안정성

부동산이라는 실물자산을 통해 물가상승에 따른 투자가치 하락위험 회피가 가능하고, 임대료 등 비교적 안정적 수익원 확보와 보유 부동산 처분을 통한 투자원금 손실 최소화

1) 자산을 부동산에 투자하여 운용하는 것을 주된 목적으로 법 제3조부터 제8조까지, 제11조의2, 제26조의2제1항·제2항, 제45조 및 제49조의2제1항제2호에 적합하게 설립된 회사(법 제2조제1호)

2) 회사의 형태를, 투자 결과(수익)가 회사를 통과(pass-through)하여 투자자(주주)에게 전달되는 단순한 투자체(entity)로 하기 때문에, 회사에는 법인세를 부과하지 않고 배당을 받은 투자자에게만 소득세를 부과한다는 개념으로서, 회사의 법인세와 주주의 소득세의 이중과세(double taxation) 방지

#### ④ 투명성 제고

국토해양부 지도·감독, 부동산 투자 및 운영과 관련된 중요사항  
공시(주주 및 임원 변경, 투자보고서 등)

#### ⑤ 직접관리부담의 면제

주식 매입을 통해 투자가 이루어지기 때문에 투자자는 부동산  
자산관리에 대한 비용을 부담할 필요가 없음.

#### ⑥ 자금조달의 용이성

상장리츠의 경우 유상증자 외 다양한 수단을 통한 자금 조달 가능

○ 2001. 5월 : 기업구조조정 부동산투자회사 도입

○ 2004.10월 : 위탁관리 부동산투자회사 도입, 최저자본금 완화(500  
억원→250억원), 차입허용(자기자본 2배이내)

○ 2007. 7월 : 영업인가제 전환, 최저자본금 완화(250억원→100억원),  
개발전문리츠 도입, 공모요건 완화(국민연금 등 30% 이상 참여시)  
등 규제완화

○ 2010. 4월 : 최저자본금 완화(100억원→70억원(자기), 50억원(위탁/기업  
구조조정)), 차입한도 확대(자기자본 10배)

## 2. 부동산투자회사의 도입배경 및 연혁

### 1) 도입배경<sup>3)</sup>

1960년 미국에서 최초 도입을 시작으로 2000년 이후 유럽 및 아시  
아로 급속히 확산되고 있는 추세로 우리나라는 일반 국민의 부동  
산에 대한 간접투자 기회를 제공하고 외환위기 이후 기업들의 보유  
부동산 유동화를 통해 기업구조조정을 촉진하기 위해 도입.

### 2) 연혁

- 2001. 4. 7 : 부동산 간접투자기회 제공 및 부동산 시장의 활성화를  
위해 부동산투자회사법 제정(1998년부터 준비)
- 자기관리 부동산투자회사(실체형 회사) 도입, 자본금 500억원, 2단계  
인가절차(예비인가 → 설립인가)

3) 법 제정 목적 : 부동산투자회사의 설립과 부동산투자회사의 자산운용방법 및 투자자보호 등에 관한 사항을 정함으로써 일반  
국민이 부동산에 투자할 수 있는 기회를 확대하고 부동산에 대한 건전한 투자를 활성화하여 국민경제의 발전에 이바지함(법  
제1조)

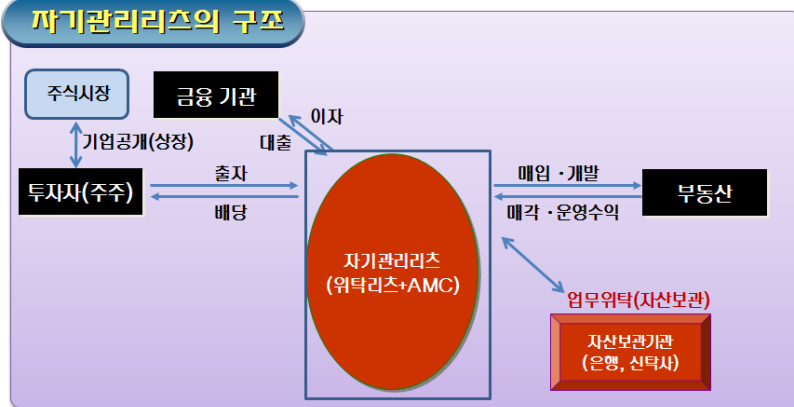
## 2 부동산투자회사 구조 및 종류

### 1. 부동산투자회사의 구조

#### 1) 자기관리 부동산투자회사의 구조

자산운용 전문인력을 포함한 임직원을 상근으로 두고 자산의 투자·운용을 직접 수행하는 실체형 회사

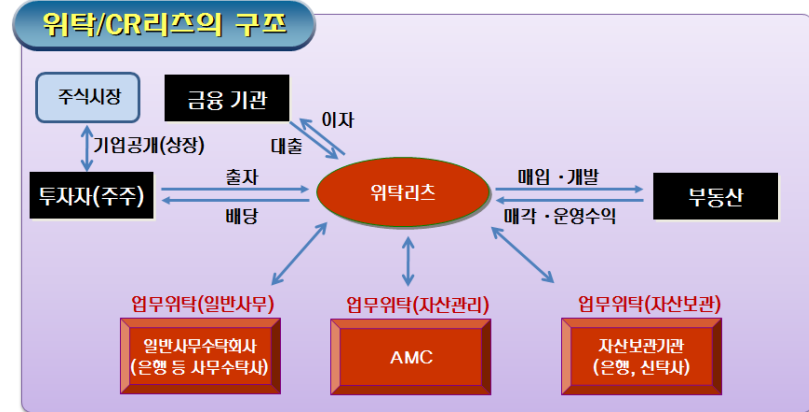
[그림 1] 자기관리리츠의 구조



#### 2) 위탁관리 부동산투자회사의 구조

자산의 투자·운용을 자산관리회사에 위탁하는 회사로서 상근 임·직원이 필요없는 명목형 회사

[그림 2] 위탁관리리츠의 구조



#### 3) 기업구조조정 부동산투자회사의 구조

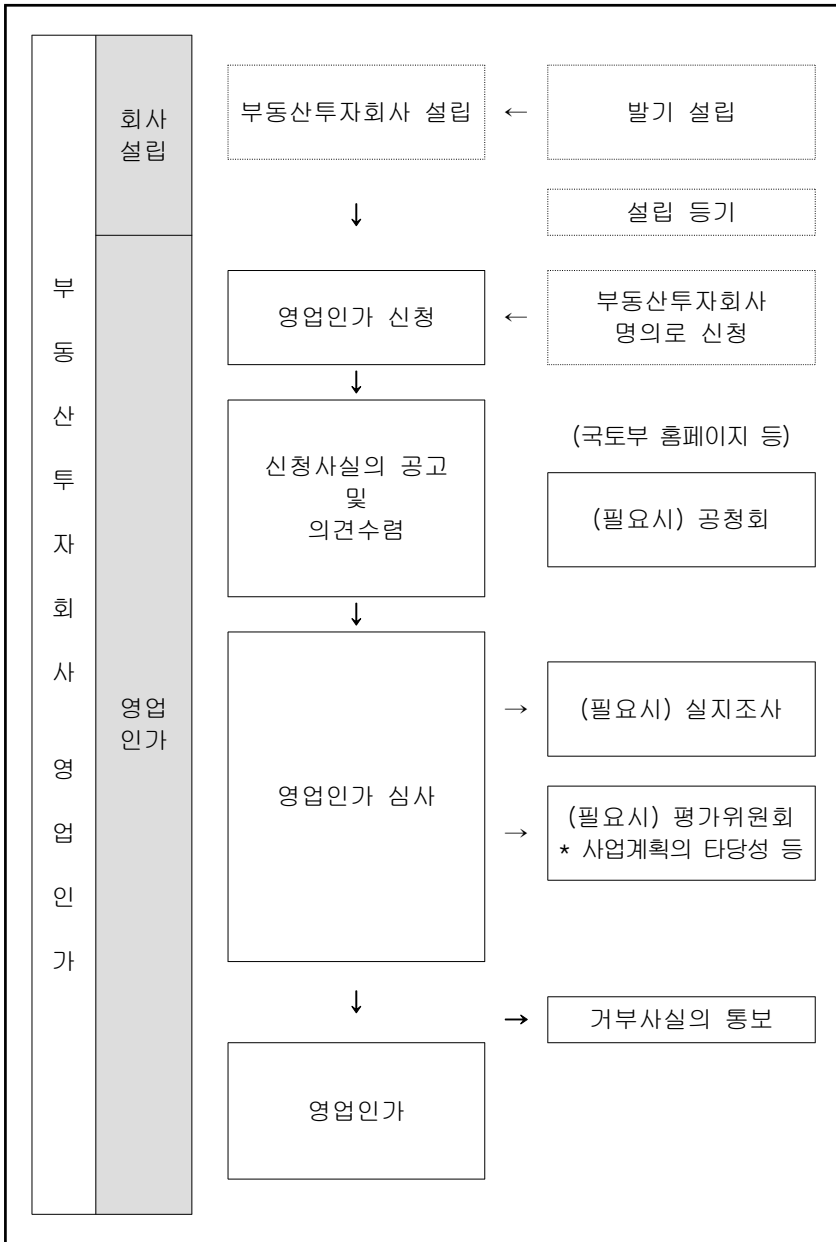
위탁관리 부동산투자회사와 동일한 구조이나 투자대상 부동산이 기업구조조정용 부동산으로 한정

## 2. 부동산투자회사의 종류

종 류	자기관리리츠	위탁관리리츠	기업구조조정리츠
투자대상	일반부동산 / 개발사업	일반부동산 / 개발사업	기업구조조정용 부동산
영업개시	국토해양부 영업인가(공모, CR리츠는 금융위 사전협의)		
설립주체	발기인(발기설립)		
감 독	국토부·금융위	국토부·금융위	국토부·금융위
	개발전문리츠는 국토부의 감독만 받음		
회사형태	실체회사 (상근 임·직원)	명목회사 (상근 없음)	명목회사 (상근 없음)
최저자본금	70억원	50억원	50억원
주식분산	1인당 30%이내	1인당 30%이내	제한없음
주식공모	자본금 30%이상	자본금 30%이상	의무사항 아님
상 장	요건충족시 즉시	요건충족시 즉시	의무사항 아님
현물출자	자본금의 50%내	자본금의 50%내	자본금의 50%내
자산구성 (대분기말)	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%	총자산의 30%	총자산의 30%
처분제한	3년	3년	제한없음
	개발사업후 분양하는 경우에는 처분 제한기간 없음		
자금차입	자기자본의 2배이내(주총 특별결의시 10배)		
회사존속	영속	선택적	한시적

\* (개발전문 부동산투자회사) 총자산의 100%를 개발사업에 투자할 수 있는 부동산투자회사로 별도의 부동산투자회사 종류는 아님

### 3 부동산투자회사 설립 및 인가절차 흐름도



### 4 부동산투자회사 인가시 단계별 세부 확인내역

<b>1</b> 인가신청	(접수처) 국토해양부(부동산산업과) - 인가신청서 및 첨부서류 일체	
↓		
<b>2</b> 신청사실 공고	신청사실 공고(국토해양부 홈페이지) * 필요시 공청회 실시	
↓		
<b>3</b> 의견 조회 (외부기관)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· (결격사유) 경찰청, 지방자치단체, 금융감독원, 한국공인회계사회</li> <li>· (공모/CR리츠) 금융위원회</li> <li>· (개발사업) 지방자치단체(인·허가 가능성 등)</li> </ul>	
↓		
<b>4</b> 영업인가 심사	심사 요건	확인 사항
	① 설립절차	주식회사, 발기설립
	② 자기자본	신주발행계획의 적정성 - 제3자 배정, 현물출자 등
	③ 인력	임원/준법감시인 결격사유 자산운용전문인력(5인) 확보
	④ 사업계획	사업계획의 적정성 및 타당성
	⑤ 업무위탁 계약	자산보관 및 사무수탁 등
⑥ 내부통제기준	내부통제기준, 정보교류차단 및 이해상충방지체계 (자기관리리츠만 해당)	
↓		
<b>5</b> 인가여부 결정	인가여부(인가, 반려, 불허) 결정 및 통보 * 금융위에 인가 여부 통보	

# 1. 설립절차

□ 자기관리 부동산투자회사, 위탁관리 부동산투자회사, 기업구조조정 부동산투자회사 모두 **법인적 요건은 동일**

**[공통사항]**

- 부동산투자회사는 상법에 따른 주식회사이어야 함(법제3조제1항)
- 부동산투자회사 명칭과 종류의 명칭을 반드시 사용(법제3조제3항)
- 발기설립의 방법으로 설립(법제5조제1항)
- 현물출자에 의한 설립 금지(법제5조2제2항)
- 영업인가 전 영업행위(제21조제1호~제4호, 제6호 업무) 금지(법제9조제1항)

**\* 참고**

발기설립 : 설립시 **발행주식 전부를 발기인이 인수**하는 방식  
 모집설립 : 설립시 발행주식 중 일부는 발기인이 인수,  
 나머지는 모집한 주주가 인수

여야 한다.  
 ② 부동산투자회사는 「상법」 제290조제2호에도 불구하고 현물출자에 의한 설립을 할 수 없다.

**제9조(영업인가)** ① 부동산투자회사가 제21조제1호부터 제4호까지 및 제6호의 업무를 하려면 제2조제1호에 따른 부동산투자회사의 종류별로 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토해양부장관의 인가를 받아야 한다. 인가받은 사항을 변경하려는 경우에도 같다

부동산투자회사법	시행령
<p><b>제3조(법인격)</b> ① 부동산투자회사는 주식회사로 한다.                      ② 부동산투자회사는 이 법에서 특별히 정한 경우를 제외하고는 「상법」의 적용을 받는다.                      ③ 부동산투자회사는 그 상호에 부동산투자회사라는 명칭을 사용하여야 한다.                      ④ 이 법에 따른 부동산투자회사가 아닌 자는 부동산투자회사 또는 이와 유사한 명칭을 사용하여서는 아니 된다.</p> <p><b>제5조(부동산투자회사의 설립)</b> ① 부동산투자회사는 발기설립의 방법으로 하여야 한다.</p> <p>제5조(부동산투자회사의 설립) ① 부동산투자회사는 발기설립의 방법으로 하</p>	

**\* 발기설립 절차**



**2. 자기자본**

**□ 자본금 및 주식공모**

**[공통사항]**

**설립자본금 규모는 5억원** 이상이며 영업인가를 받은 날부터 6개월(최저 자본금준비기간)이 지난 부동산투자회사의 자본금은 **70억원**(위탁리츠 및 CR리츠는 **50억원**) 이상일 것(법제6조, 법제10조)

**[자기관리리츠, 위탁리츠] (인가지침 제15조제3항, 제16조제5항)**

- 주식공모를 하려는 경우 주식공모 계획이 현실성이 있고 적절할 것
- 최저자본금준비기간이 끝날 때까지 **발행되는 주식총수의 100분의 30 이상**을 일반의 청약에 제공할 것.
- 주식공모를 하려는 경우 간사회사와 총액인수 계약이나 잔액인수 계약을 체결할 것. 다만, 모집·주선을 하는 경우에는 미청약주식에 대한 처리계획이 적절할 것

**\* 준수/참고사항**

- 영업인가 전에는 **사채발행 및 차입금지**(법제29조제1항)
- 영업인가 전에는 **주주 이외의 자에게 신주발행 금지**(법제9조제4항)
- 법 시행령 제12조의2 각 호의 어느 하나에 해당하는 자가 최저자본금 준비기간이 끝날 때까지 발행되는 주식총수의 100분의 30 이상을 인수하는 경우는 공모제외(법제14조의3제2항)
- CR리츠는 공모의무 없음(법49조의2 제4항)

부동산투자회사법	시행령
<b>제6조</b> (설립 당시의 자본금) 부동산투자회사의 설립 자본금은 5억원 이상으로 한다.	
<b>제10조</b> (영업인가를 받은 부동산투자회사의 최저자본금) 영업인가를 받은 날부터 6개월(이하 “최저자본금준비기간”	

이라 한다)이 지난 부동산투자회사의 자본금은 다음 각 호에서 정한 금액 이상이 되어야 한다.

1. 자기관리 부동산투자회사: 70억원
2. 위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사: 50억원

**제14조의3** (주식의 공모) ① 부동산투자회사는 최저자본금준비기간이 끝날 때까지 발행되는 주식 총수의 100분의 30 이상을 일반의 청약에 제공하여야 한다. 다만, 2012년 12월 31일까지는 일반의 청약에 제공하여야 하는 주식은 발행되는 주식 총수의 100분의 20 이상으로 한다.

② 「국민연금법」 제24조에 따라 설립된 국민연금공단(이하 “국민연금공단”이라 한다)이나 그 밖에 대통령령으로 정하는 주주가 최저자본금준비기간이 끝날 때까지 발행되는 주식 총수의 100분의 30 이상을 인수하는 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다.

**제12조의2** (일반청약에 대한 예외) 법제14조의3제2항에서 "그 밖에 대통령령으로 정하는 주주"란 주주인 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.

1. 「공무원연금법」에 따른 공무원연금관리공단
2. 「사립학교교직원연금법」에 따른 사립학교교직원연금관리공단
3. 「대한지방행정공제회법」에 따른 대한지방행정공제회
4. 「새마을금고법」에 따른 새마을금고연합회(공제사업만 해당한다)
5. 「군인공제회법」에 따른 군인공제회
6. 「한국교직원공제회법」에 따른 한국교직원공제회
7. 「신용협동조합법」에 따른 신용협동조합중앙회(공제사업만 해당한다)
8. 「건설산업기본법」 제54조에 따른 공제조합
9. 「대한주택공사법」에 따른 대한주택공사
10. 삭제 <2009.9.21>
11. 「금융기관부실자산 등의 효율적 처리 및 한국자산관리공사의 설립에 관한 법률」에 따른 한국자산관리공사
12. 「근로자퇴직급여 보장법」에 따른 퇴직연금사업자
13. 「국민건강보험법」에 따른 국민건강보험공단
14. 「경찰공제회법」에 따른 경찰공제회
15. 「한국지방재정공제회법」에 따른 한국지방재정공제회

## □ 현물출자

- 영업인가 전 현물출자 금지(법제19조제1항)
- 현물출자 대상 자산의 한정(법제19조제2항)
- 현물출자 재산은 부동산이어야 하며 현물출자로 발행하는 주식의 액면총액은 자본금의 100분의 50을 초과하지 않을 것.(법제19조제3항)
- 현물출자에 대한 가치평가가 적정할 것(법제19조제4항, 지침 제15조)

### \* 준수/참고사항

- 현물출자에 의한 설립 금지(법제5조2제2항)

부동산투자회사법	시행령
<p><b>제19조</b>(현물출자) ① 부동산투자회사는 영업인가 전에는 현물출자를 받는 방식으로 신주를 발행할 수 없다.</p> <p>② 부동산투자회사의 영업인가 후에 「상법」 제416조제4호에 따라 부동산투자회사에 현물출자를 하는 재산은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 부동산</li> <li>2. 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리</li> <li>3. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부 가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권</li> </ol> <p>③ 제2항에 따라 현물출자로 발행하는 주식의 액면총액은 부동산투자회사의 자본금의 100분의 50을 초과할 수 없다.</p> <p>④ 제2항에 따라 현물출자하는 재산의 가액은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따른 감정평가업자들 이상이 평가하여야 한다. 이 경우 재산의 평가 방법에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p>	<p><b>제16조</b> (현물출자) ① 법 제19조제4항에 따라 현물출자를 하는 부동산 가액의 평가는 해당 부동산이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익 또는 미래의 현금흐름을 적정한 율로 환원 또는 할인하여 가격시점에 있어서의 평가가격을 산정하는 방법(이하 "수익환원법"이라 한다)에 따른다.</p> <p>② 수익환원법을 적용하는 것이 현저히 불합리한 부동산의 경우에는 국토해양부령으로 정하는 바에 따라 그 부동산의 특성을 고려하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법을 적용할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 거래사례비교법 : 해당 부동산과 동일성 또는 유사성이 있는 부동산의 거래사례와 비교하여 해당 부동산의 현황에 맞게 사정보정(수집된 거래사례에 거래 당사자의 특수한 사정 등이 있는 경우 이를 고려하여 보정하는 것을 말한다) 및 시점수정(수집된 거래사례의 거래시점과 가격시점이 일치하지 아니하는 경우 이를 고려하여 수정하는 것을 말한다) 등을 하여 가격을 산정하는 방법</li> <li>2. 원가법 : 해당 부동산의 재조달원가(가격시점당시 해당 부동산을 재조달</li> </ol>

하는데 소요되는 비용을 말한다)에 감가수정(재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 가격 시점에 있어서의 해당 부동산의 가격을 적정하게 산정하는 작업을 말한다)을 하여 해당 부동산이 가지는 현재의 가격을 산정하는 방법

③제1항 및 제2항에 따른 평가방법에 관한 세부사항은 국토해양부령으로 정한다. <개정 2008.2.29>

④제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 현물출자 부동산의 가액의 평가를 수행한 감정평가업자는 「상법」 제422조에 따른 해당 부동산투자회사에 대한 검사인으로 선임될 수 없으며, 해당 감정평가업자의 가액평가를 현물출자에 대한 검사인의 조사로 갈음할 수 없다.

⑤현물출자 부동산의 평가업무를 수행하는 감정평가업자의 선정, 현물출자 부동산의 가액에 대한 평가보고서의 채택, 검사인의 선임청구는 이사 전원의 동의를 받아야 한다. 이 경우 현물출자자인 이사는 의사결정에 참가할 수 없다.

### 3. 인적 요건(결격사유, 필수인력)

**[공통사항]**(법 제7조, 제14조, 제14조의2, 시행령제46조)

· 발기인, 임원, 준법감시인 : 법 제7조의 결격사유에 해당하지 않는 자

**[자기관리리츠]** (법제22조제1항, 제47조제2항)

· 법 제22조에 따른 자격을 갖춘 **자산운용전문인력 5인 이상** 상근  
· 법 시행령 제46조에 따른 자격을 갖춘 **준법감시인 1인** 상근

#### \* 준수/참고사항

· (경업 및 경직 금지) 부동산투자회사 상근임원 경업 및 경직 금지  
· (전문인력) 자산을 투자·운영하고자 하는 분야에 경험있는 전문인력을 확보해야하며, 유가증권 투자·운영업무를 외부에 위탁하지 않고 직접 수행하는 경우에는 시행령 제18조제2항제3호에 해당하는 자산운용전문인력(자본시장법 제286조제1항제3호다목의 투자운용인력)을 1인 이상 구비(인가지침 제15조제5항제3호)  
· (준법감시인) 자산운용에 관한 업무 및 그 부수업무 불가

부동산투자회사법	시행령
<p><b>제7조</b>(발기인) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 부동산투자회사의 발기인이 될 수 없다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 미성년자·금치산자 또는 한정치산자</li> <li>2. 파산선고를 받고 복권되지 아니한 자</li> <li>3. 금고 이상의 실형을 선고받거나 이 법 또는 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」, 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」, 그 밖에 대통령령으로 정하는 금융 관련 법률(이하 이 조에서 “관련법률”이라 한다)에 따라 벌금형 이상의 형을 선고받고 그 집행이 끝나거나(집행이 끝난 것으로 보는 경우를 포함한</li> </ol>	<p><b>제5조</b> (금융관련법률 등) ①법 제7조제1항제3호에서 "대통령령이 정하는 금융관련법률"이라 함은 다음 각호의 법률을 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 「한국은행법」 2. 「은행법」 3. 「한국산업은행법」 4. 「중소기업은행법」 5. 「한국수출입은행법」 6. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 7. 「한국정책금융공사법」 8. 삭제 9. 「보험업법」 10. 삭제 11. 「금융지주회사법」 12. 「상호저축은행법」 13. 「여성전문금융업법」 14. 「신용보증기금법」 15. 「신기술사업 금융지원에 관한 법률」 16. 「기술신용보증기금법」 17. 「농업협동조합법」 18. 「수산업협동조합법」 19. 「신용협동조합법」 20. 「새마을금고</li> </ol>

<p>다) 면제된 후 5년이 지나지 아니한 자</p> <p>4. 금고 이상의 형의 집행유예를 선고 받고 그 유예기간 중에 있는 자</p> <p>5. 이 법 또는 관련법률에 따라 영업의 허가·인가 또는 등록 등이 취소된 법인의 임직원이었다던 자(그 허가·인가 또는 등록 등의 취소 사유의 발생에 관하여 직접적인 책임이 있거나 이에 상응하는 책임이 있는 자로서 대통령령으로 정하는 자만 해당한다)로서 해당 법인에 대한 취소가 있는 날부터 5년이 지나지 아니한 자</p> <p>6. 이 법 또는 관련법률을 위반하여 해임되거나 면직된 후 5년이 지나지 아니한 자</p>	<p>법」 21. 「중소기업 창업지원법」 22. 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 23. 「외국환거래법」(1998년 9월 16일 법률 제5550호에 의하여 폐지되기 전의 「외국환관리법」을 포함한다)</p> <p>24. 「금융위원회의 설치 등에 관한 법률」 25. 「자산유동화에 관한 법률」</p> <p>26. 「금융기관부실자산 등의 효율적 처리 및 한국자산관리공사의 설립에 관한 법률」 27. 「금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률」 28. 「외국인투자촉진법」(1998년 9월 16일 법률 제5559호에 의하여 폐지되기 전의 「외국인투자 및 외자도입에 관한 법률」을 포함한다)</p> <p>29. 「금융산업의 구조개선에 관한 법률」 30. 「한국주택금융공사법」 31. 「주택법」</p> <p>②법 제7조제1항제5호에서 "대통령령이 정하는 자"라 함은 영업의 허가·인가 또는 등록 등의 취소사유가 발생한 당시의 임원·직원(「금융산업의 구조개선에 관한 법률」 제14조제2항의 규정에 의하여 허가·인가 등이 취소된 법인 또는 회사의 경우에는 동법 제10조의 규정에 의한 적기시정조치사유의 발생 당시의 임원·직원을 말한다)로서 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 감사 또는 감사위원회의 위원</li> <li>2. 허가·인가 또는 등록 등의 취소사유 발생과 관련하여 위법·부당한 행위로 인하여 국토해양부장관·금융위원회 또는 「금융위원회의 설치 등에 관한 법률」에 의하여 설립된 금융감독원의 원장(이하"금융감독원장"이라 한다)으로부터 주의·경고·견책·직무정지·해임요구 그 밖의 조치를 받은 임원</li> <li>3. 허가·인가 또는 등록 등의 취소사유 발생과 관련하여 위법·부당한 행위로 인하여 국토해양부장관·금융위원</li> </ol>
--	---

<p><b>제14조의2</b>(감사의 자격 등) ① 부동산투자회사의 감사는 「공인회계사법」에 따른 공인회계사이어야 한다.</p> <p>② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 부동산투자회사의 감사가 될 수 없다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 제7조 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람</li> <li>2. 「공인회계사법」에 따라 업무정지기간 중에 있는 회계법인에 소속된 사람</li> <li>3. 「공인회계사법」에 따라 직무정지기간 중에 있는 사람</li> <li>4. 감사로서의 중립성을 훼손할 우려가 있는 사람으로서 대통령령으로 정하는 사람</li> </ol> <p>③ 감사의 해임 및 직무에 관하여는 제14조제3항부터 제5항까지의 규정을 준용한다.</p>	<p>회 또는 금융감독원장으로부터 정직요구 이상에 해당하는 조치를 받은 직원</p> <p>4. 제2호 또는 제3호의 규정에 해당되는 제재대상자로서 그 제재를 받기 전에 사임 또는 사직한 자</p> <p><b>제12조</b> (감사의 자격 및 직무) ①법 제14조의2제2항제4호에서 "대통령령이 정하는 자"라 함은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다. &lt;개정 2007.10.15&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 당해 부동산투자회사의 이사</li> <li>2. 당해 부동산투자회사의 주요주주(주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주를 말한다. 이하 같다)</li> <li>3. 당해 부동산투자회사의 업무를 위탁받은 자산관리회사·자산보관기관으로부터 계속적으로 보수를 지급받고 있는 자</li> <li>4. 제1호 내지 제3호에 해당하는 자의 배우자 또는 직계 존·비속</li> <li>5. 당해 부동산투자회사와 관련하여 「공인회계사법」 제21조의 규정에 의하여 감사가 제한되는 자 또는 동법 제33조의 규정에 의하여 감사가 제한되는 회계법인에 소속된 자</li> </ol> <p>②감사는 그 직무를 수행하기 위하여 필요한 경우에 자산관리회사·자산보관기관 또는 제19조의 규정에 의한 판매회사·사무수탁회사에 대하여 당해 부동산투자회사의 업무 및 회계에 관한 보고를 요구할 수 있다.</p> <p>③제2항의 규정에 의하여 요구를 받은 자는 특별한 사유가 없는 한 이에 응하여야 한다.</p>
<p><b>제22조</b>(자기관리 부동산투자회사의 자산운용 전문인력) ① 자기관리 부동산투자회사는 그 자산을 투자·운용할 때에는 전문성을 높이고 주주를 보호하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라</p>	<p><b>제18조</b> (자기관리부동산투자회사의 자산운용전문인력) ①자기관리부동산투자회사는 법 제22조제1항 각호의 어느 하나에 해당하는 자산운용전문인력을 5인 이상 확보하여야 한다.</p>

<p>다음 각 호에 따른 자산운용 전문인력을 확보하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 감정평가사 또는 공인중개사로서 해당 분야에 5년 이상 종사한 사람</li> <li>2. 부동산 관련 분야의 석사학위 이상의 소지자로서 부동산의 투자·운용과 관련된 업무에 3년 이상 종사한 사람</li> <li>3. 그 밖에 제1호 또는 제2호에 준하는 경력이 있는 사람으로서 대통령령으로 정하는 사람</li> </ol> <p>② 제1항에 따른 자산운용 전문인력은 자산운용에 관한 사전교육을 이수하여야 한다. 이 경우 교육기관, 교육과정 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p>	<p>②법 제22조제1항제3호에서 "대통령령이 정하는 자"라 함은 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 부동산투자회사, 자산관리회사, 법 제23조의 규정에 의한 부동산투자자문회사(이하 "부동산투자자문회사"라 한다) 그 밖에 이에 준하는 부동산관계 회사나 기관 등에서 5년 이상 근무한 자로서 부동산의 취득·처분·관리·개발 또는 자문 등의 업무에 3년 이상 종사한 경력이 있는 자</li> <li>2. 부동산자산의 투자·운용업무를 수행하는 외국의 부동산투자회사 또는 이와 유사한 업무를 수행하는 기관에서 5년 이상 근무한 자로서 부동산의 취득·처분·관리·개발 또는 자문 등의 업무에 3년 이상 종사한 경력이 있는 자</li> <li>3. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제286조제1항제3호다목에 해당하는 자</li> </ol> <p>③법 제22조제2항 후단의 규정에 의한 교육기관은 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 기관으로 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 부동산·금융관련 연구기관 및 단체</li> <li>2. 「고등교육법」 제2조제1호의 규정에 의한 대학</li> <li>3. 국토해양부장관이 관계중앙행정기관의 장과 협의하여 정하는 전문교육기관</li> </ol> <p>④법 제22조제2항 후단의 규정에 의한 교육과정에는 다음 각호의 교육내용이 포함되어야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 부동산자산의 투자·운용과 관련된 사항</li> <li>2. 부동산관련 법률·조세 및 회계 등 제도와 관련된 사항</li> <li>3. 부동산관련 증권의 발행·유통 및 자본시장에 관한 사항</li> <li>4. 자산의 평가 및 분석에 관한 사항</li> </ol> <p>⑤제3항 및 제4항의 규정에 의한 자산운용전문인력의 교육 그 밖에 필요한 세부사항은 국토해양부장관이 정한다.</p>
--	--

<p><b>제47조</b> (내부통제기준의 제정 등)</p> <p>② 자기관리 부동산투자회사 및 자산관리회사는 내부통제기준의 준수 여부를 점검하고 내부통제기준을 위반한 경우 이를 조사하여 감사에게 보고하는 준법감시인을 두어야 한다.</p> <p>③ 내부통제기준의 내용, 준법감시인의 요건 및 직무, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p>	<p><b>제46조</b> (준법감시인) ①법 제47조제2항의 규정에 의한 준법감시인은 다음 각호의 요건에 적합한 자이어야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 다음 각목의 어느 하나에 해당하는 경력이 있는 자일 것 <ul style="list-style-type: none"> <li>가. 한국은행 또는 「금융위원회의 설치 등에 관한 법률」 제38조의 규정에 의한 검사대상기관(이에 상당하는 외국금융기관을 포함한다)에서 10년 이상 근무한 경력이 있는 자</li> <li>나. 부동산, 금융 또는 법무관계 분야의 석사학위 이상의 학위소지자로서 연구기관 또는 대학에서 연구원 또는 전임강사 이상의 직에 5년 이상 근무한 경력이 있는 자</li> <li>다. 변호사·공인회계사의 자격을 가진 자로서 당해 자격과 관련된 업무에 5년 이상 종사한 경력이 있는 자</li> <li>라. 기획재정부·국토해양부·금융위원회·금융감독원에서 5년 이상 근무한 경력이 있는 자로서 당해 기관에서 퇴임 또는 퇴직한 후 5년이 경과된 자</li> <li>마. 부동산, 건설 또는 법무관련 법인에서 10년 이상 근무한 자로서 당해 법인의 법무, 준법감시 또는 투자자보호와 관련된 업무에 3년이상 종사한 자</li> </ul> </li> <li>2. 법 제7조제1항 각호의 어느 하나에 해당되지 아니할 것</li> <li>3. 최근 5년간 법 제7조제1항제3호의 규정에 의한 금융관련법률을 위반하여 국토해양부장관·금융위원회 또는 금융감독원장으로부터 주의·경고의 요구 이상에 해당하는 조치를 받은 사실이 없을 것</li> </ol> <p>②자기관리부동산투자회사가 준법감시인을 임명한 때에는 그 사실을 국토해양부장관에게 통보하여야 한다.</p>
---	---

③준법감시인은 선량한 관리자의 주의로 그 직무를 수행하여야 하며, 다음 각호의 업무를 수행하여서는 아니된다.

1. 자산운용에 관한 업무 및 그에 부수하는 업무
2. 투자자문에 관한 업무

④자기관리부동산투자회사는 준법감시인이 그 직무를 수행함에 있어서 자료나 정보의 제출을 임·직원에게 요구하는 경우에는 당해 임·직원으로 하여금 이에 성실히 응하도록 하여야 한다.

⑤자기관리부동산투자회사는 준법감시인이었던 자에 대하여 당해 직무수행과 관련한 사유로 부당한 인사상의 불이익을 주어서는 아니된다.

⑥준법감시인은 직무수행과정에서 얻은 정보나 지위를 이용하여 부당한 이익을 취득하여서는 아니된다.

## 4. 사업계획 타당성

### □ 사업계획 타당성 요건(인가지침 제15조제2항)

- 정관이 관계법령에 부합하고 주주의 권익을 침해하지 않을 것
- 영위하고자 하는 업무의 종류, 방법 및 주요 영업지역 등이 적정할 것
- 투자계획이 현실성이 있고 실현 가능할 것
- 영업인가 후 3개년의 추정재무제표, 수익전망 및 배당계획이 투자계획에 비추어 적정하고 실현가능할 것

### ① 정관 필수 기재 사항

부동산투자회사법	시행령
<p><b>제8조(정관)</b> ① 부동산투자회사의 정관은 발기인이 다음 각 호의 사항을 포함하여 작성하고 발기인 모두가 기명날인하거나 서명하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 목적</li> <li>2. 상호</li> <li>3. 발행할 주식의 총수</li> <li>4. 1주(株)의 금액</li> <li>5. 설립할 때에 발행하는 주식의 총수</li> <li>6. 자산의 투자·운용에 관한 사항</li> <li>7. 자산평가에 관한 사항</li> <li>8. 이익 등의 배당에 관한 사항</li> <li>9. 본점의 소재지</li> <li>10. 공고 방법</li> <li>11. 이사 및 감사의 보수에 관한 기준</li> <li>12. 제35조제1항에 따른 자산보관기관과 체결할 자산보관계약의 개요</li> <li>13. 자산의 투자·운용 업무에 관한 위탁계약을 체결하려는 경우에는 그 위탁계약의 개요</li> <li>14. 발기인의 성명, 주민등록번호 및 주소</li> <li>15. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항</li> </ol> <p>② 제1항제5호에 따른 주식의 총수는 그 상한과 하한을 두는 방법으로 정할 수 있다</p>	

**\* 참고사항**

**[사업 관련 주주총회 결의사항]**

- ① 해당 연도의 사업계획의 확정
- ② 해당 연도의 차입계획 및 사채발행계획
- ③ 자산의 투자·운용에 관한 중요한 계약의 체결 또는 변경체결에 관한 사항
- ④ 부동산개발사업계획의 확정
- ⑤ 제19조에 따른 부동산의 현물출자에 관한 사항

**[사업 관련 이사회 결의사항]**

- ① 부동산의 취득이나 처분 등 운용에 관한 사항
- ② 총자산의 10% 이상의 증권의 취득이나 처분에 관한 사항
- ③ 차입 및 사채발행에 관한 사항

**2 부동산투자회사의 투자·운용 방법**

**[자산의 투자·운용 방법](법 제21조)**

- 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분
- 부동산개발사업
- 부동산의 임대차
- 증권의 매매
- 금융기관에의 예치
- 지상권, 임차권 등 부동산사용에 관한 권리의 취득, 관리, 처분
- 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득·관리 및 처분

**[자산구성 요건] (법제25조)**

- 매분기말 총자산의 100분의 70 이상을 부동산, 100분의 80 이상을 부동산, 부동산관련유가증권 및 현금으로 구성
  - 부동산 : 민법상의 부동산, 건축중인 건축물, PFV주식 매입금액, 사회기반시설투융자회사의 주식 매입금액, 부동산 소유권 및 지상권·전세권·임차권 등 사용권리 취득금액, 총자산의 100분의 90이상임대용 부동산으로 구성된 법인의 주식의 100분의 50을 초과한 주식의 매입금액 등(시행령 제27조)
  - 부동산관련유가증권 : 부동산투자회사의 주식 및 사채, 자본시장법상 집합투자증권과 자산유동화증권 중 부동산과 관련되는 것, 주택저당채권담보부채권 및 주택저당증권 등

**\* 준수/참고사항**

- 투자운영 범위를 위반한 경우에는 처벌을 받으며 영업인가 취소사유가 됨 (법 제50조, \* 대출 불가)
- 일반적으로 부동산 취득·운용, 일부 유가증권 및 현금 예치
- 자산구성계산 특례 : 설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 회사 소유 부동산의 매각대금→ 최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산 매각일부터 2년 이내에는 부동산 간주(법 제25조제2항)
- 기업구조조정부동산투자회사는 기업구조조정용 부동산을 총자산의 100분의 70 이상 보유(법 제49조의2제4항)

부동산투자회사법	시행령
<p><b>제21조(자산의 투자·운용방법)</b> 부동산투자회사는 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자·운용하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 부동산의 취득·관리·개량 및 처분</li> <li>2. 부동산개발사업</li> <li>3. 부동산의 임대차</li> <li>4. 증권의 매매</li> <li>5. 금융기관에의 예치</li> <li>6. 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분</li> <li>7. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득·관리 및 처분</li> </ol>	
<p><b>제25조(자산의 구성)</b> ① 부동산투자회사는 최저자본금준비기간이 끝난 후에는 매 분기 말 현재 총자산의 100분의 80 이상을 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금으로 구성하여야 한다. 이 경우 총자산의 100분의 70 이상은 부동산(건축 중인 건축물을 포함한다)이어야 한다.</p> <p>② 제1항에 따라 자산의 구성 비율을 계산할 때 다음 각 호의 어느 하나에</p>	

<p>해당되는 자산은 최저자본금준비기간의 만료일, 신주발행일 또는 부동산 매각일부터 2년 이내에는 부동산으로 본다.</p> <p>1. 설립할 때 납입된 주금(株金)</p> <p>2. 신주발행으로 조성한 자금</p> <p>3. 부동산투자회사 소유 부동산의 매각대금</p> <p>③ 제1항에 따른 자산의 구체적인 내용 및 산정기준 등은 대통령령으로 정한다.</p>	<p>제27조(자산의 산정기준) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 금액은 법제25조제1항 후단 및 제49조의2제1항에 따른 총자산의 100분의 70 이상을 구성하는 부동산(건축 중인 건축물을 포함한다)에 포함되는 자산을 산정하는 경우 그 자산에 포함되는 것으로 본다.</p> <p>1. 건축 중인 건축물의 개발사업을 제외한 부동산개발사업에 투자한 모든 금액. 이 경우 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 투자금액을 포함한다.</p> <p>가. 건축물의 개발사업과 관련하여 인접도로의 개설, 주차장 부지 확보 등 해당 건축물에 부속된 토지 및 정착물에 대한 투자금액</p> <p>나. 부동산 개발을 위하여 설립되고 「법인세법」 제51조의2제1항제6호의 요건에 해당하는 법인의 주식 및 사채(해당 법인의 담보부사채에 한정한다)의 매입금액</p> <p>다. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제41조에 따라 설립된 사회기반시설투자회사의 주식 및 사채(해당 회사의 담보부 또는 보증사채에 한정한다)의 매입금액</p> <p>2. 부동산의 소유권 및 지상권·전세권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리를 취득하기 위하여 투자한 모든 금액</p>
---	--

	<p>3. 신탁이 종료된 경우에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권을 취득하기 위하여 투자한 모든 금액</p> <p>4. 총자산의 100분의 80 이상(해당 주식 또는 지분증권의 매입을 위한 부동산투자회사 이사회 개최일 전일 현재 해당 법인의 대차대조표에 따른다)이 부동산으로 구성된 법인의 발행 주식 또는 지분증권 총수의 100분의 50을 초과하여 취득하기 위하여 투자한 모든 금액</p> <p>5. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제26조에 따라 사회기반시설의 관리운영권 또는 관리운영권을 가진 회사의 주식 및 사채를 매입하기 위하여 투자한 모든 금액</p> <p>6. 「유료도로법」 제10조에 따른 유료도로관리권 또는 유료도로관리권을 가진 회사의 주식 및 사채를 매입하기 위하여 투자한 모든 금액</p>
--	---

### ③ 주식의 상장

- 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제390조제1항에 따른 상장규정의 상장요건을 갖추게 된 때에는 지체없이 주식을 상장하여 증권시장에서 거래되도록 하여야 함(법제20조제1항)
- \* 상장요건 : 공모 전 상장심사 실시, 부동산취득, 자본잠식을 5% 이하, 소액주주 200명 이상, 상장주식총수 100만주 이상 등
- 정당한 사유없이 상장하지 않는 경우에는 국토해양부장관이 기간을 정하여 상장을 하도록 명할 수 있음(법제20조제2항)
- 리츠의 개발사업 투자는 상장 이후에만 가능(법제26조제1항)
- \* 개발전문리츠는 예외(법제26조의제4항)

부동산투자회사법	시행령
<p><b>제20조</b>(주식의 상장 등) ① 부동산투자회사는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제390조제1항에 따른 상장규정의 상장 요건을 갖추게 된 때에는 지체 없이 같은 법 제9조제13항에 따른 증권시장에 주식을 상장하여 그 주식이 증권시장에서 거래되도록 하여야 한다.</p> <p>② 국토해양부장관은 부동산투자회사가 정당한 사유 없이 제1항에 따른 증권시장에의 상장을 이행하지 아니하는 경우에는 기간을 정하여 상장을 명할 수 있다.</p> <p><b>제26조</b>(부동산개발사업에 대한 투자) ① 부동산투자회사는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조제13항에 따른 증권시장에 그 주식을 상장한 후에만 부동산개발사업에 투자할 수 있다.</p> <p><b>제26조의2</b>(부동산개발사업 투자에 대한 특례) ④ 개발전문 부동산투자회사에 대하여는 제26조제1항 및 제39조의2를 적용하지 아니한다.</p>	

#### 4 부동산의 처분

<ul style="list-style-type: none"> <li>부동산 취득 후 5년 범위내에는 처분할 수 없으며 건축물 그 밖의 공작물이 없는 토지는 당해 토지에 대하여 부동산 개발사업 후 처분가능(법제24조) <ul style="list-style-type: none"> <li><b>(제한기간)</b> 주택 : 3년, 미분양주택 : 정관에서 정한 기간, 주택 외 부동산 1년, 국외 부동산 : 정관에서 정한 기간</li> </ul> </li> <li><b>(처분제한 예외) 부동산개발사업에 따라 조성설치한 부동산 분양, 부동산투자회사의 합병·해산·분할 또는 분할합병의 경우, 기업구조조정 부동산투자회사</b></li> <li>부동산을 취득하거나 처분할 경우에는 당해 부동산의 현황·거래가격과 거래비용 등이 포함된 <b>실사보고서 작성(법제24조제3항)</b></li> </ul>
---

부동산투자회사법	시행령
<p><b>제24조</b>(부동산의 처분에 대한 제한 등) ① 부동산투자회사는 부동산을 취득한 후 5년의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간 이내에는 부동산을 처분하여서는 아니 된다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나의 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>부동산개발사업으로 조성하거나 설치한 토지·건축물 등을 분양하는 경우</li> <li>그 밖에 투자자 보호를 위하여 대통령령으로 정하는 사유가 있는 경우</li> </ol> <p>② 부동산투자회사는 건축물이나 그 밖의 공작물이 없는 토지는 해당 토지에 부동산개발사업을 시행한 후가 아니면 그 토지를 처분하여서는 아니 된다. 다만, 부동산투자회사의 합병, 해산 등 투자자 보호를 위하여 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>③ 부동산투자회사는 부동산을 취득하거나 처분할 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 부동산의 현황, 거</p>	<p><b>제26조</b>(부동산의 처분에 대한 제한 등) ① 법 제24조제1항 본문에서 "대통령령으로 정하는 기간"이란 다음 각 호의 구분에 따른 기간을 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>국내에 있는 부동산 중 「주택법」 제2조제1호에 따른 주택: 3년. 다만, 부동산투자회사가 미분양주택(「주택법」 제38조에 따른 사업주체가 같은 조에 따라 공급하는 주택으로서 입주자 모집공고에 따른 입주자의 계약일이 지난 주택단지에서 분양계약이 체결되지 아니하여 선착순의 방법으로 공급하는 주택을 말한다)을 취득하는 경우에는 정관에서 정하는 기간으로 한다.</li> <li>국내에 있는 부동산 중 「주택법」 제2조제1호에 따른 주택이 아닌 부동산: 1년</li> <li>국외에 있는 부동산: 정관에서 정하는 기간</li> </ol> <p>② 법 제24조제1항제2호에서 "대통령령으로 정하는 사유"란 부동산투자회사가 합병·해산·분할 또는 분할합병을 하는 경우를 말한다.</p> <p>③ 법 제24조제2항 단서에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>부동산개발사업을 하기 위하여 토지를 취득한 후 관련 법규의 제정·개정 또는 폐지 등으로 인하여 사업성이 현저히 저하됨으로써 저하됨으로써 부동산개발사업을 수행하는 것이 곤란하다고 객관적으로 입증되어 해당 토지의 처분이 불가피한 경우</li> <li>부동산투자회사가 합병·해산·분할 또는 분할합병을 하는 경우</li> </ol> <p>④ 법 제24조제3항에 따른 실사보고서에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>해당 부동산의 현황, 거래가격 및</li> </ol>

래가격 등이 포함된 실사보고서(實查報告書)를 작성하여야 한다.	<p>거래비용</p> <p>2. 해당 부동산과 관련된 재무자료</p> <p>3. 해당 부동산의 수익에 영향을 미치는 요소</p> <p>4. 그 밖에 해당 부동산의 거래 여부를 결정하는 데에 필요한 사항으로서 국토해양부령으로 정하는 사항</p>
------------------------------------	---

## 5 개발사업 투자

<ul style="list-style-type: none"> <li>· 개발사업이란 토지를 택지, 공장용지 등으로 개발하거나 건축물 그 밖의 공작물을 신축 또는 재축하는 사업(법 제2조제4호) <ul style="list-style-type: none"> <li>* 리모델링, 증축 등은 개발사업에 해당되지 않음</li> </ul> </li> <li>· 개발사업은 유가증권시장에 상장한 이후에 총자산의 30% 이내에서만 투자가능(개발전문은 예외)(법제26조제1항 및 제2항)</li> <li>· 개발사업에 투자하고자 하는 경우 사업계획을 작성하여 부동산투자자문회사의 평가를 거치고 주주총회 특별결의를 거쳐야 함(법제26조제3항 및 제12조제1항제4호)</li> </ul>
--

부동산투자회사법	시행령
<p><b>제2조(정의)</b> 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <p>4. "부동산개발사업"이란 토지를 택지·공장용지 등으로 개발하거나 건축물이나 그 밖의 인공구조물을 신축하거나 재축(再築)하는 사업을 말한다.</p> <p><b>제26조(부동산개발사업에 대한 투자)</b></p> <p>① 부동산투자회사는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조제13항에 따른 증권시장에 그 주식을 상장한 후에만 부동산개발사업에 투자할 수 있다.</p> <p>② 부동산투자회사는 총자산의 100분의 30을 초과하여 부동산개발사업에 투자하여서는 아니 된다.</p>	

<p>③ 부동산투자회사가 부동산개발사업에 투자하려면 개발 대상 토지, 개발 방법, 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항이 포함된 사업계획서를 작성하여 부동산투자자문회사의 평가를 거쳐야 한다.</p> <p><b>제12조(주주총회의 결의사항)</b> ① 다음 각 호의 사항은 주주총회의 결의를 거쳐야 한다. 다만, 제4호 및 제5호의 사항에 대한 결의에 관하여는 「상법」 제434조를 준용한다.</p> <p>4. 부동산개발사업계획의 확정</p>	<p><b>제30조(사업계획서의 작성)</b> 법 제26조 제3항에 따른 사업계획서에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.</p> <p>1. 개발 대상 토지, 개발방법, 사업의 추진일정 및 건축계획 등이 포함된 사업계획에 관한 사항</p> <p>2. 자금의 조달·투자 및 회수에 관한 사항</p> <p>3. 추정손익에 관한 사항</p> <p>4. 사업의 위험에 관한 사항</p> <p>5. 공사시공 등 외부용역에 관한 사항</p> <p>6. 그 밖에 투자자를 보호하기 위하여 필요한 사항</p>
--	--

## 6 배당

<ul style="list-style-type: none"> <li>· 당해 연도의 이익배당한도의 100분의 90 이상 배당 의무</li> <li>· 배당은 금전배당으로 하고 위탁리츠는 감가상각비 범위내에서 이익을 초과하여 배당이 가능하며, 상법에 의한 이익준비금은 적립하지 아니함</li> </ul>
---

부동산투자회사법	시행령
<p><b>제28조(배당)</b> ① 부동산투자회사는 「상법」 제462조제1항에 따른 해당 연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 「상법」 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.</p> <p>② 부동산투자회사의 이익배당은 금전배당으로 한다.</p> <p>③ 위탁관리 부동산투자회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 「상법」 제462조에도 불구하고 이익을 초과하여 배당할 수 있다. 이 경우 초과배당금의 기준은 해당 연도 감가상각비의 범위에서 대통령령으로 정한다</p>	<p><b>제32조(초과배당의 범위)</b> ① 위탁관리 부동산투자회사가 법 제28조제3항에 따라 초과배당을 하려는 경우 초과배당금의 분배절차 및 시기 등을 포함하여 필요한 사항을 정관으로 미리 정하여야 한다.</p> <p>② 초과배당은 해당 연도의 감가상각비의 범위에서 배당하되, 초과배당으로</p>

	<p>인하여 전기(前期)에서 이월된 결손금(缺損金)은 당기(當期)의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다.</p> <p>③ 초과배당은 금전으로 하여야 한다.</p>
--	--

## 7 기업구조조정 부동산투자회사 특례

<ul style="list-style-type: none"> <li>· 총자산의 100분의 70이상을 기업구조조정용 부동산으로 구성해야 함 (법제49조의2제1항)</li> <li>· 공모 의무, 주식 분산 의무, 부동산 처분제한 기간 적용배제(법제49조의2제3항)</li> <li>· 출자자는 은행법 등에 따른 출자제한의 적용 등에서 배제됨(법제49조의2 제5항 및 제6항 )</li> <li>· 영업인가 전에 금융위원회의 의견을 들어야 함(법제49조의2제2항)</li> </ul>
--

부동산투자회사법	시행령
<p><b>제49조의2</b>(기업구조조정 부동산투자회사에 관한 특례) ① 기업구조조정 부동산투자회사는 이 법에서 정한 부동산투자회사의 요건을 갖추고 총자산의 100분의 70 이상을 다음 각 호의 부동산으로 구성하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 기업이 채권금융기관에 대한 부채 등 채무를 상환하기 위하여 매각하는 부동산</li> <li>2. 채권금융기관과 재무구조 개선을 위한 약정을 체결하고 해당 약정 이행을 하기 위하여 매각하는 부동산</li> <li>3. 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 회생 절차에 따라 매각하는 부동산</li> <li>4. 그 밖에 기업의 구조조정을 지원하기 위하여 금융위원회가 필요하다고 인정하는 부동산</li> </ol> <p>② 국토해양부장관은 제9조에 따라 기업구조조정 부동산투자회사(제49조의3 제1항에 따른 공모부동산투자회사인 기업구조조정 부동산투자회사는 제외함</p>	

	<p>다)의 영업인가를 하려는 경우에는 미리 금융위원회의 의견을 들어야 한다.</p> <p>③ 기업구조조정 부동산투자회사에 대하여는 제14조의3, 제15조, 제24조제1항·제2항 및 제25조제1항을 적용하지 아니한다.</p> <p>④ 기업구조조정 부동산투자회사에 관하여는 제11조의2, 제14조제2항, 제22조의2 및 제28조제3항을 준용한다. 이 경우 "위탁관리 부동산투자회사"는 "기업구조조정 부동산투자회사"로 본다.</p> <p>⑤ 기업구조조정 부동산투자회사에 출자하는 경우 그 출자에 대하여는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 법률에 따른 출자한도 제한, 재산운용 제한 및 투자 제한 등을 적용하지 아니한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 「은행법」 제37조제1항 및 제2항</li> <li>2. 「보험업법」 제106조, 제108조 및 제109조</li> <li>3. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제344조</li> <li>4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 법률</li> </ol> <p>⑥ 기업구조조정 부동산투자회사가 「은행법」 제2조제1항제2호에 따른 은행(이하 이 항에서 "은행"이라 한다)의 자회사에 해당하는 경우 같은 법 제37조제3항에 따른 자회사에 대한 신용공여 한도를 산출할 때에는 해당 기업구조조정 부동산투자회사를 은행의 자회사로 보지 아니한다.</p>
--	---

## 8 개발전문 부동산투자회사 특례

<ul style="list-style-type: none"> <li>· 총자산의 전부를 부동산개발사업에 투자·운영할 목적으로 설립되는 부동산투자회사(명칭에 개발전문 사용)(법제26조의2제1항 및 제2항)</li> <li>· 직접 부동산개발사업을 하거나 직접 개발한 부동산을 임대하는 방식으로 운용</li> <li>· 여유자금은 금융기관에의 예치, 국공채 매입으로 제한(법제26조의2제3항)</li> <li>· (적용배제) 상장 후 개발사업 투자, 금융위원회 감독(법제26조의2제4항)</li> <li>· (적용특례) 1인당 주식소유한도 예외 기한, 공모 기한(법제26조의2제5항)</li> </ul>
--

부동산투자회사법	시행령
<p><b>제26조의2</b>(부동산개발사업 투자에 대한 특례) ① 제26조제2항에도 불구하고 자산을 제21조제2호의 부동산개발사업에 투자·운영할 목적으로 설립되는 부동산투자회사는 총자산의 전부를 부동산개발사업(부동산개발사업으로 조성하거나 설치한 토지·건축물 등의 임대사업을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)에 투자할 수 있다.</p> <p>② 제1항에 따라 설립되는 부동산투자회사(이하 "개발전문 부동산투자회사"라 한다)는 제3조제3항에도 불구하고 그 상호에 개발전문 부동산투자회사라는 명칭을 사용하여야 한다.</p> <p>③ 개발전문 부동산투자회사는 제21조에도 불구하고 부동산개발사업에 투자·운영하지 아니하는 여유자금을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자·운영하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 금융기관에의 예치</li> <li>2. 국채·공채의 매매</li> <li>3. 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관에서 발행한 채권의 매매</li> <li>4. 「은행법」에 따라 설립된 은행이 발행 또는 보증한 채권의 매매</li> </ol> <p>④ 개발전문 부동산투자회사에 대하여는 제26조제1항 및 제39조의2를 적용하지 아니한다.</p> <p>⑤ 제14조의3제1항에도 불구하고 개발전문 부동산투자회사는 그가 투자하는 부동산개발사업에 관하여 관계 법령에 따른 시행에 대한 인가·허가 등이 있는 날부터 6개월이 지난 날까지 발행되는 주식 총수의 100분의 30 이상을 일반의 청약에 제공하여야 한다. 다만, 2012년 12월 31일까지는 일반의 청약에 제공하여야 하는 주식은 발행되는 주식 총수의 100분의 20 이상으로 한다.</p>	

<p>⑥ 제15조제1항에도 불구하고 동일인은 개발전문 부동산투자회사가 투자하는 부동산개발사업에 관하여 관계 법령에 따른 시행에 대한 인가·허가 등이 있는 날부터 6개월이 지난 후에는 같은 항 본문 또는 단서에 따른 1인당 주식소유한도를 초과하여 해당 개발전문 부동산투자회사의 주식을 소유하지 못한다.</p> <p>⑦ 제19조제2항에도 불구하고 부동산소유권 이전등기청구권은 개발전문 부동산투자회사에 현물출자할 수 있다.</p>	
---	--

## 5. 업무위탁 계약

### [공통사항 : 자산보관](법제35조)

- 부동산(지상권·전세권 등 신탁업법 제10조에 따라 신탁의 인수가 가능한 부동산 사용에 관한 권리를 포함) : 취득하는 즉시 회사 명의로 이전등기와 함께 신탁업법에 의한 신탁회사, 신탁업을 경영하는 금융기관 등에 신탁
- 유가증권 및 현금 : 설립 즉시 신탁업법에 의한 신탁회사와 신탁업을 경영하는 금융기관에 보관을 위탁

### [위탁 및 CR리츠 : 자산관리, 사무수탁 등](법제22조의2)

- 자산의 투자·운용업무는 자산관리회사에 위탁하여야 하고, 주식발행업무 및 일반적인 사무는 일정 요건을 갖춘 기관에 위탁

### \* 준수/참고사항

- 투자자산을 자산보유 주체 및 운영자와 분리하여 보관함으로써 투자자를 보호하고 도덕적 해이를 방지하고자 함
- 자산의 투자·운용업무를 외부에 위탁하고자 하는 경우 법령에 위배되지 않고 주주의 이익을 침해하지 않을 것

부동산투자회사법	시행령
<p><b>제35조</b>(자산보관의 위탁 등) ① 부동산투자회사는 대통령령으로 정하는 바에 따라 자산의 보관과 이와 관련된 업무를 다음 각 호의 기관(이하 “자산보관기관”이라 한다)에 위탁하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자</li> <li>2. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사(이하 이 조에서 “한국토지주택공사”라 한다)</li> <li>3. 「금융기관부실자산 등의 효율적 처리 및 한국자산관리공사의 설립에 관한 법률」에 따른 한국자산관리공사(이하 이 조에서 “한국자산관리공사”라 한다)</li> <li>4. 「주택법」에 따른 대한주택보증주식회사</li> </ol>	<p><b>제37조</b> (자산보관의 위탁) ① 부동산투자회사는 법 제35조제1항의 규정에 의하여 보유하고 있는 부동산·증권 및 현금을 다음 각 호의 구분에 따라 보관하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 부동산(지상권·전세권 등 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제103조에 따라 신탁의 인수가 가능한 부동산 사용에 관한 권리를 포함한다) : 취득하는 즉시 회사명의로 이전등기와 함께 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자, 신탁업을 경영하는 금융기관, 「한국토지주택공사법」에 의한 한국토지주택공사, 「금융기관부실자산 등의 효율적 처리 및 한국자산관리공사의 설립에 관한 법률」</li> </ol>

- ② 한국토지주택공사 및 한국자산관리공사는 제1항에 따라 부동산의 보관업무를 수행하려면 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업의 인가를 받아야 한다. 이 경우 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제24조는 적용하지 아니한다.
- ③ 제1항에 따라 증권의 보관을 위탁받은 자산보관기관은 대통령령으로 정하는 바에 따라 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제294조에 따른 한국예탁결제원(이하 “한국예탁결제원”이라 한다)에 증권을 예탁하여야 한다.
- ④ 제1항에 따른 자산보관업무의 위탁에 관한 계약 체결 방법 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

에 따른 한국자산관리공사 또는 「주택법」에 따른 대한주택보증주식회사에 신탁할 것

2. 증권 및 현금 : 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자 또는 신탁업을 경영하는 금융기관에 보관을 위탁할 것

②제1항제2호에 규정된 자산보관기관은 법 제35조제3항의 규정에 의하여 부동산투자회사로부터 보관을 위탁받은 증권중 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제308조에 따른 예탁대상증권 등으로 지정된 증권을 지체없이 한국예탁결제원에 예탁하여야 한다.

### 제38조 (자산보관계약의 체결방법 등)

①부동산투자회사가 법 제35조제1항의 규정에 의한 자산보관의 위탁을 위하여 자산보관기관과 체결하는 자산보관계약에는 다음 각호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 자산보관기관의 상호
  2. 자산보관기관의 업무범위·책임 및 권한에 관한 사항
  3. 자산의 보관방법에 관한 사항
  4. 자산보관기관이 받는 수수료의 계산방법과 지급시기
  5. 자산보관계약의 해지 또는 해제에 관한 사항
  6. 자산보관기간을 정한 경우에는 그 기간
  7. 제37조제1항제2호의 규정에 의한 신탁의 경우에는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제109조 각호의 사항
- ②자산보관기관은 자산보관계약을 체결한 때에는 부동산투자회사로부터 다음 각호에 해당하는 서류 등을 제출받아 이를 보관 또는 예탁하여야 한다.
1. 법인등기부등본
  2. 정관
  3. 사업자등록증 사본
  4. 대표이사의 법인인감증명서
  5. 거래인감신고서
  6. 이사회 의사록
  7. 증권 실물
  8. 그 밖에 신탁등기에 필요한 서류

**제22조의2**(위탁관리 부동산투자회사의 업무 위탁 등) ① 위탁관리 부동산투자회사는 자산의 투자·운용업무는 자산관리회사에 위탁하여야 하고, 주식발행업무 및 일반적인 사무는 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 기관(이하 "일반사무등 위탁기관"이라 한다)에 위탁하여야 한다.

② 일반사무등 위탁기관의 업무 범위 등 위탁관리 부동산투자회사의 업무 위탁에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

③ 위탁관리 부동산투자회사와 그 자산의 투자운용업무를 위탁받은 자산관리회사 및 그 특별관계자는 서로 부동산이나 증권의 거래행위를 하여서는 아니된다. 다만, 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 경우로서 대통령령으로 정하는 거래는 그러하지 아니하다.

**제19조** (위탁관리부동산투자회사의 업무위탁 등) ①법 제22조의2제1항의 규정에 의하여 위탁관리부동산투자회사의 주식발행 및 판매업무를 위탁받고자 하는 기관(이하 "판매회사"라 한다)은 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제12조에 따른 투자매매업·투자중개업의 인가를 받은 자이어야 한다. <개정 2008.7.29>

②법 제22조의2제1항의 규정에 의하여 위탁관리부동산투자회사의 일반적인 사무를 위탁받고자 하는 기관(이하 "사무수탁회사"라 한다)은 다음 각호의 요건을 모두 갖추어야 한다.

1. 자본금이 10억원 이상인 법인일 것
2. 법 제7조제1항의 규정에 해당하는 임원이 없을 것
3. 위탁받은 업무를 수행함에 필요한 독립된 사무공간과 전산설비 등 물적시설을 갖출 것

③법 제22조의2제1항의 규정에 의한 사무수탁회사의 업무범위는 다음과 같다.

1. 위탁관리부동산투자회사의 운영에 관한 업무
2. 위탁관리부동산투자회사 자산의 계산
3. 법령 또는 정관에 의한 통지 및 공고
4. 이사회 또는 주주총회의 소집 및 개최에 관한 업무
5. 그 밖에 위탁관리부동산투자회사로부터 위탁받은 업무

## 6. 내부통제기준

자산의 투자·운용에 관련한 기본적인 절차 및 기준(내부통제기준 : 승인 절차, 업무분장, 문서화 및 기록절차, 내부감사기능, 물리적 통제절차 및 준법감시인의 임면절차 등)이 법령에 위배되지 않고 주주를 보호하기 위해 적정할 것

### \* 준수/참고사항

- 정보교류 차단 부서간 정보차단벽(Chinese Wall)이 적절하게 설치되어 있을 것
- 법령 등에서 예외적으로 허용한 정보차단벽간 정보제공(Wall Cross)이 이루어지는 경우 관련 기록이 유지·관리될 수 있는 체계를 갖출 것
- 그 밖에 인가신청 업무를 영위함에 있어 정보차단벽 간 정보교류를 합리적으로 차단할 수 있는 체계를 갖출 것

부동산투자회사법	시행령
<p><b>제47조</b> (내부통제기준의 제정 등) ①부동산투자회사 및 자산관리회사는 법령을 준수하고 자산운용을 건전하게 하며 주주를 보호하기 위하여 임·직원이 따라야 할 기본적인 절차와 기준(이하 "내부통제기준"이라 한다)을 제정·시행하여야 한다.</p>	<p><b>제45조</b> (내부통제기준) ①법 제47조제1항의 규정에 의한 내부통제기준에는 다음 각호의 사항이 포함되어야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 업무의 분장 및 조직구조에 관한 사항</li> <li>2. 자산의 운용 또는 업무의 영위과정에서 발생하는 위험의 관리에 관한 사항</li> <li>3. 임원 또는 직원이 업무를 수행함에 있어서 반드시 준수하여야 하는 절차에 관한 사항</li> <li>4. 경영의사결정에 필요한 정보가 효율적으로 전달될 수 있는 체제 구축에 관한 사항</li> <li>5. 임원 또는 직원의 내부통제기준 준수여부를 확인하는 절차·방법 및 내부통제기준을 위반한 임원 또는 직원의 처리에 관한 사항</li> <li>6. 임원 또는 직원의 증권거래내역의 보고 등 불공정거래행위를 방지하기 위한 절차나 기준에 관한 사항</li> </ol>

	<p>7. 내부통제기준의 제정 또는 변경절차에 관한 사항</p> <p>8. 준법감시인의 임면절차에 관한 사항</p> <p>② 국토해양부장관은 법 제39조 및 법 제39조의2의 규정에 의한 감독결과 법령을 위반한 사실이 확인된 부동산투자회사 및 자산관리회사에 대하여 위반행위의 재발방지를 위하여 내부통제기준의 변경을 권고할 수 있다.</p>
--	---

## 7. 기타 인가시 고려사항

### 1 정관의 변경

#### [인가지침 제18조]

- ① 정관의 변경이 관계법령에 부합하고 주주의 이익을 침해하지 아니하여야 한다.
- ② 자산보관계약이나 그 자산의 투자·운용에 관한 위탁계약의 변경을 위한 경우에는 적법한 절차를 거치고 주주의 이익을 침해하지 아니하여야 한다.
- ③ 기업구조조정부동산투자회사가 존속기한을 연장하고자 하는 정관변경의 경우에는 다음 각 호의 사항을 충족하여야 한다.
  1. 존속기한의 연장이 보유자산의 매각 등을 위하여 불가피하다고 인정되는 경우
  2. 연장되는 존속기한이 보유자산의 매각을 위하여 필요한 기간으로 설정되어 있을 것
  3. 주주들의 주식매수청구권 행사에 대한 대책이 적절히 수립되어 있을 것

### 2 영업전부의 양수 또는 양도

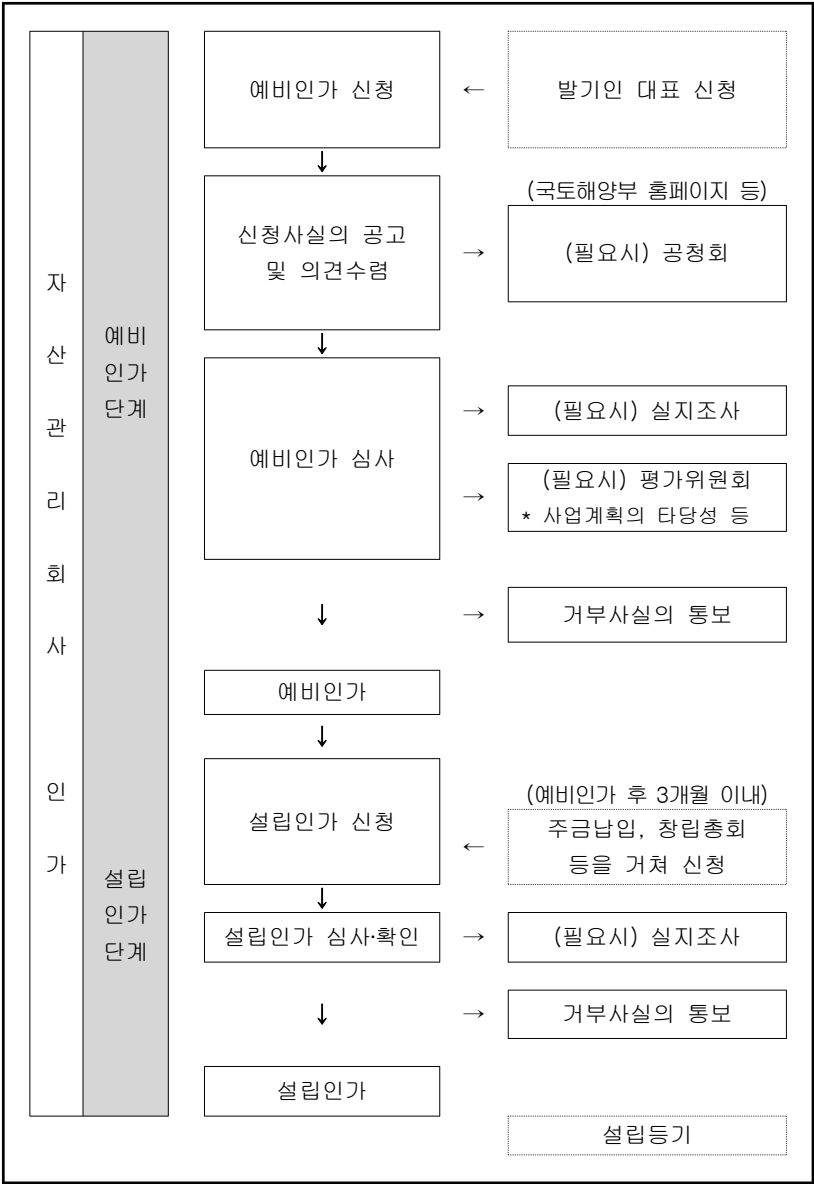
#### [인가지침 제20조]

- ① 당해 부동산투자회사의 경영 및 재무상태 등에 비추어 타당성이 있고 기존 주주의 이익을 침해하지 아니하여야 한다.
- ② 공정거래위원회의 경쟁 제한성 검토결과가 적정이어야 한다.
- ③ 영업 전부의 양수 이후 3년간의 추정재무제표 및 수익전망이 영업계획에 비추어 타당성이 있어야 한다.
- ④ 자기관리부동산투자회사간, 위탁관리부동산투자회사간 및 기업구조조정부동산투자회사간에 영업 전부를 양수도하거나 자기관리부동산투자회사가 위탁관리부동산투자회사나 기업구조조정부동산투자회사의 영업 전부를 양수하여야 한다.
- ⑤ 「상법」 및 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 기타 관계법령의 규정에 따른 절차이행에 하자가 없어야 한다.

부동산투자회사법	시행령
제40조(인가 사항) ① 부동산투자회사는 영업인가를 받은 후에 다음 각 호의	제42조(인가 사항) ① 법 제40조제1항에 따라 인가를 받으려는 자는 인가신

<p>어느 하나에 해당하는 행위를 하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토해양부 장관의 인가를 받아야 한다. 다만, 제1호에 해당되는 경우 중 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 정관의 변경</li> <li>2. 부동산투자회사의 해산</li> <li>3. 영업 전부의 양수 또는 양도</li> </ol>	<p>청서에 다음 각 호의 사항을 적어 제출하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 상호</li> <li>2. 본점의 소재지</li> <li>3. 인가신청의 내용 및 사유</li> </ol> <p>② 제1항에 따른 인가신청서에는 다음 각 호의 서류를 첨부하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 정관을 변경하는 경우에는 변경 전후의 정관</li> <li>2. 주주총회의 결의를 필요로 하는 경우에는 이에 관한 주주총회 의사록</li> <li>3. 이사회 결의를 필요로 하는 경우에는 이에 관한 이사회 의사록</li> <li>4. 해산의 경우에는 청산사무의 추진계획</li> </ol> <p>③ 법 제40조제1항 각 호 외의 부분 단서에서 "대통령령으로 정하는 경미한 사항"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 관계 법령이 제정·개정 또는 폐지됨에 따라 정관을 변경하는 경우</li> <li>2. 법 제8조제1항제1호, 제3호부터 제8호까지, 제10호, 제11호, 제14호 및 제15호에서 규정한 사항을 변경하는 경우</li> </ol>
--	--

## 5 자산관리회사 설립 및 인가절차 흐름도



**6**

**자산관리회사 인가시 단계별 세부 확인사항**

□ 예비인가

**[예비인가시 확인사항]** (시행령제22조)

자본금 70억원 이상, 자산운용전문인력 5인 이상, 사업계획의 타당성, 주주의 구성과 주식인수자금의 적정성, 고유자산과 위탁받은 자산간의 구분관리계획의 적정성, 경영진의 전문성 및 전문능력을 확인 등

<b>1</b>	인가신청	(접수처) 국토해양부(부동산산업과) - 인가신청서 및 첨부서류	
↓			
<b>2</b>	신청사실 공고	신청사실 공고(국토해양부 홈페이지) * 필요시 공청회 실시	
↓			
<b>3</b>	의견 조회 (외부기관)	· (결격사유) 경찰청, 지자체, 금강원, 한국공인회계사회 * 공모 리츠의 자산관리회사는 금융위에도 조회	
↓			
<b>4</b>	영업인가 심사	심사 요건	
		① 법인격	주식회사, 발기설립
		② 주요출자자	주요출자자 적격성
		③ 인력	임원/준법감시인 결격사유 자산운용전문인력(5인) 확보
		④ 사업계획	사업계획의 타당성 및 적정성
		⑤ 구분관리계획	내부통제기준, 정보교류차단 및 이해상방지체계
↓			
<b>5</b>	인가여부 결정	인가여부(인가, 반려, 불허) 결정 및 통보	

□ 설립인가

**[설립인가시 확인사항]**

예비인가 조건의 이행여부를 확인하여 설립인가

<b>1</b>	인가신청	(접수처) 국토해양부(부동산산업과) - 인가신청서 및 첨부서류	
↓			
<b>2</b>	신청사실 공고	신청사실 공고(국토해양부 홈페이지) * 필요시 공청회 실시	
↓			
<b>3</b>	의견 조회 (임원 변경시)	· (결격사유) 경찰청, 지자체, 금강원, 한국공인회계사회 * 공모 리츠의 자산관리회사는 금융위에도 조회	
↓			
<b>4</b>	영업인가 심사	심사 요건	
		① 법인격	주식회사, 발기설립
		② 주요출자자	주요출자자 적격성
		③ 인력	임원/준법감시인 결격사유 자산운용전문인력(5인) 확보
		④ 사업계획	사업계획의 타당성 및 적정성
		⑤ 구분관리계획	내부통제기준, 정보교류차단 및 이해상방지체계
		⑥ 창립총회	창립총회·주식발행결과 확인
		⑦ 인가조건	예비인가 조건 준수 여부
		* ①~⑤ 예비인가 내용과 중요사항이 변경된 경우 변경 사항의 적정성 심사	
↓			
<b>5</b>	인가여부 결정	인가여부(인가, 반려, 불허) 결정 및 통보	

# 1. 법인격

## □ 자본금 및 주식인수

- 자본금이 70억원 이상일 것(법제22조의3제1항)
- 주요출자자(자본금의 100분의 10 이상을 출자하는 자)의 출자자금의 출처가 분명하고 충분한 출자능력이 있을 것(법제22조의3제2항)
- \* 주요출자자가 해당사실을 증명

### \* 준수/참고사항

- 자산관리회사 설립인가를 받으려는 자는 주식인수 전에 미리 국토해양부 장관의 예비인가를 받아야 함
- 예비인가를 받은 자는 예비인가를 받은 날부터 3개월 이내에 자산관리회사 설립을 위한 창립총회를 종료하고 국토해양부장관에게 설립인가를 신청
- 예비인가 여부를 결정할 때 경영의 건전성 확보 및 투자자 보호에 필요한 조건을 붙일 수 있음

부동산투자회사법	시행령
<p><b>제22조의3</b> (자산관리회사의 인가 등)</p> <p>① 자산관리회사를 설립하려는 자는 다음 각 호의 요건을 갖추어 국토해양부 장관의 인가를 받아야 한다. 인가받은 사항을 변경하려는 경우에도 또한 같다.</p> <p>1. 자본금이 70억원 이상일 것</p> <p>④ 제1항에 따라 설립인가를 받으려는 자는 주식인수 전에 미리 국토해양부 장관의 예비인가를 받아야 한다.</p> <p>⑤ 국토해양부장관은 제4항에 따라 예비인가 여부를 결정할 때 경영의 건전성 확보 및 투자자 보호에 필요한 조건을 붙일 수 있다.</p> <p>⑥ 국토해양부장관은 제1항에 따른 설립인가 신청을 받으면 제5항에 따라 예비인가 시 부여한 조건의 이행 여부를</p>	<p><b>제21조</b> (자산관리회사의 인가) ①법 제22조의3제4항의 규정에 의하여 자산관리회사의 예비인가를 받고자 하는 자는 다음 각호의 사항이 기재된 예비인가신청서를 작성하여 국토해양부장관에게 제출하여야 한다.</p> <p>1. 회사의 상호 및 소재지</p> <p>2. 자본금에 관한 사항</p> <p>3. 발기인에 관한 사항</p> <p>4. 자산운용전문인력에 관한 사항</p> <p>5. 업무수행의 방법</p> <p>②제1항의 규정에 의한 예비인가신청서에는 다음 각호의 서류를 첨부하여야 한다.</p> <p>1. 정관안</p> <p>2. 발기인회의 의사록</p>

- 확인한 후 설립인가를 하여야 한다. 이 경우 국토해양부장관은 경영의 건전성 확보 및 투자자 보호에 필요한 조건을 붙일 수 있다.
- ⑦ 국토해양부장관은 제1항에 따라 설립인가를 하였을 때에는 그 내용을 관보 및 인터넷 홈페이지 등에 공고하여야 한다.
- ⑧ 예비인가 및 설립인가의 절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
- ⑨ 자산관리회사의 임원에 관하여는 제7조를 준용한다. 이 경우 “부동산투자회사”는 “자산관리회사”로 본다.

3. 주요 출자자의 현황 및 출자계획
4. 시설계획서(전산설비, 점포, 내부시설 등)
5. 업무개시후 3개 사업연도의 사업계획서
6. 발기인 및 자산운용전문인력의 이력서 및 경력증명서
7. 법 제47조제1항의 규정에 의한 내부통제기준안
- ③법 제22조의3의 규정에 의하여 자산관리회사의 설립인가를 받고자 하는 자는 다음 각호의 서류를 첨부하여 국토해양부장관에게 설립인가신청서를 제출하여야 한다.
1. 정관
  2. 자본금의 납입을 증명할 수 있는 서류
  3. 주주의 성명 또는 명칭과 그 소유주식수를 기재한 서면(주식회사의 경우에 한한다)
  4. 본점·지점의 명칭 및 위치를 기재한 서류
  5. 업무개시후 3개 사업연도의 사업계획서(추정재무제표를 포함한다) 및 예상수지계산서
  6. 대표자·임원 및 자산운용전문인력의 이력서 및 경력증명서

- ⑤ 제4항에 따라 예비인가를 받은 자는 예비인가를 받은 날부터 3개월 이내에 자산관리회사 설립을 위한 창립총회를 종료하고 국토해양부장관에게 설립인가를 신청하여야 한다.
- ⑥ 자산관리회사의 예비인가 및 설립인가와 관련하여 그 밖에 필요한 세부적인 사항은 국토해양부장관이 정한다.

## 2. 주요 출자자

### □ 주요출자자 요건

· 주요출자자가 별표3의 요건을 충족할 것(인가지침 제21조제2항제3호)

#### 부동산투자회사 등에 관한 인가지침

#### [별표3 주요출자의 요건]

##### 1. 주요출자자가 내국법인인 경우

- 가. 최근 사업연도 말 현재 자기자본(대차대조표상 자산총액에서 부채총액을 차감한 금액을 말한다. 이하 같다)이 출자하고자 하는 금액의 4배 이상일 것  
나. 대규모기업집단의 계열회사이거나 주채무계열기업집단에 속하는 회사인 경우에는 당해 대규모기업집단 또는 주채무계열기업집단의 부채비율이 200%이하일 것. 다만, 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관, 기타 업종별 특성을 감안하여 국토해양부장관이 필요하다고 인정하는 경우에는 이를 적용하지 아니할 수 있다.
- 다. 당해 금융기관에 적용되는 자기자본비율 및 경영(실패) 등 평가 결과가 「금융산업의 구조개선에 관한 법률」 제10조제2항에 따라 금융위원회가 정한 적기 시정조치 사유에 해당되지 않을 것. 다만, 동 기준이 없는 경우 유사금융업종에 적용되는 자기자본비율 및 경영(실패) 평가 등 기준을 적용한다.
- 라. 당해 회사의 최대주주인 회사 또는 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률 시행령」 제3조의 기준에 따라 사실상 당해 회사의 사업내용을 지배하는 회사와 당해 회사의 자산 및 부채를 합산하여 직전 사업연도의 대차대조표상 자산이 부채를 초과할 것
- 마. 다음 각 호의 요건을 충족할 것. 다만, 그 위반 등의 정도가 경미하다고 인정되는 경우에는 그러하지 아니한다.
  - 1) 금융관련법령(「부동산투자회사법 시행령」 제5조제1항의 규정에 의한 법령을 말한다), 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 및 「조세범처벌법」을 위반하여 처벌받은 사실이 없을 것
  - 2) 최근 5년간 채무불이행 등으로 건전한 신용질서를 저해한 사실이 없을 것
  - 3) 기타 건전한 금융거래질서를 저해한 사실이 없을 것

##### 2. 주요출자자가 내국인으로서 개인인 경우

- 가. 법 제7조제1항 각 호의 어느 하나에 해당되지 아니할 것
- 나. 제1호마목의 요건을 충족할 것
- 다. 출자자금의 출처가 명확할 것

##### 3. 주요출자자가 외국법령에 의하여 설립된 외국기업인 경우

- 가. 최근 사업연도 말 현재 자기자본이 출자하고자 하는 금액의 4배 이상일 것  
나. 국제적으로 인정받는 신용평가기관의 신용평가등급이 투자적격 이상이거나 본국의 감독기관이 정하는 재무건전성에 관한 기준을 충족하고 있는 사실이 확인될 것
  - 다. 최근 3년간 금융업의 영위와 관련하여 본국의 감독기관으로부터 법인경고 이상에 상당하는 행정처분을 받거나 벌금형 이상에 상당 하는 형사처벌을 받은 사실이 없을 것
  - 라. 최대주주가 되는 경우 최근 3년 동안 해외 증권시장에 상장 또는 등록된 외국의 부동산투자회사 또는 이와 유사한 업무를 수행하는 기관이거나 상장 또는 등록된 외국의 부동산투자회사 또는 이와 유사한 업무를 수행하는 기관으로부터 최근 3년간 자산의 투자운용업무를 위탁받아 수행하는 기관일 것
- ※ 제1호부터 제3호까지의 자기자본을 산정함에 있어서 최근 사업연도 말 이후 인가 신청일까지의 자본금의 증가분(자기자본을 증가시키는 것에 한한다)을 포함하여 계산할 수 있다.

### 3. 인력

#### [인가지침 제21조제4항]

- 경영진은 부동산이나 유가증권 등 자산의 투자·운용·관리 등에 충분한 경험과 지식을 갖추고 법 제7조제1항에 해당하지 아니할 것
- 법 제22조에 따른 자산운용전문인력 5인 이상을 상근으로 둘 것
- 시행령 제46조제1항 제1호 각 목의 어느 하나에 해당하는 경력이 있는 준법감시인을 상근으로 둘 것
- 법 제7조 각호 어느 하나에 해당하는 자는 임원이 될 수 없음

#### \* 준수/참고사항

#### [준법감시인 요건]

- 법 제7조제1항 각 호의 어느 하나에 해당되지 아니할 것
- 최근 5년간 법 제7조제1항제3호에 따른 금융 관련 법률을 위반하여 국토해양부장관·금융위원회 또는 금융감독원장으로부터 주의·경고의 요구 이상에 해당하는 조치를 받은 사실이 없을 것

부동산투자회사법	시행령
<p><b>제22조의3</b> (자산관리회사의 인가 등)</p> <p>① 자산관리회사를 설립하려는 자는 다음 각 호의 요건을 갖추어 국토해양부장관의 인가를 받아야 한다. 인가받은 사항을 변경하려는 경우에도 또한 같다.</p> <p>2. 제22조에 따른 자산운용 전문인력을 5명 이상 확보할 것</p> <p>⑨ 자산관리회사의 임원에 관하여는 제7조를 준용한다. 이 경우 “부동산투자회사”는 “자산관리회사”로 본다.</p>	

### 4. 구분관리계획

#### [인가지침 제21조제3항]

- 업무범위 및 규모에 부합되는 영업시설을 갖출 것
- 투자위험 관리와 사고예방을 위한 적절한 내부통제기준(승인절차, 업무분장, 문서화 및 기록절차, 내부감사기능, 물리적 통제절차 및 준법감시인의 임면절차 등)을 갖출 것
- 구분관리계획에 대하여는 고유자산과 투자·운용업무를 위탁받은 자산간 및 위탁받은 자산간에 명확히 구분하여 운용·관리할 수 있는 체계를 갖추어야 함

#### \* 준수/참고사항

- \* 정보교류 차단 부서간 정보차단벽(Chinese Wall)이 적절하게 설치되어 있을 것
- \* 법령 등에서 예외적으로 허용한 정보차단벽간 정보제공(Wall Cross)이 이루어지는 경우 관련 기록이 유지·관리될 수 있는 체계를 갖출 것
- \* 그 밖에 인가신청 업무를 영위함에 있어 정보차단벽 간 정보교류를 합리적으로 차단할 수 있는 체계를 갖출 것
- \* 제49조의3제1항에 따른 공모부동산투자회사의 자산관리회사만 해당

부동산투자회사법	시행령
<p><b>제22조의3</b> (자산관리회사의 인가 등)</p> <p>① 자산관리회사를 설립하려는 자는 다음 각 호의 요건을 갖추어 국토해양부장관의 인가를 받아야 한다. 인가받은 사항을 변경하려는 경우에도 또한 같다.</p> <p>3. 자산관리회사와 투자자 간, 특정 투자자와 다른 투자자 간의 이해상충을 방지하기 위한 체계를 갖출 것(제49조의3제1항에 따른 공모부동산투자회사의 자산관리회사만 해당한다)</p>	

## 5. 사업계획 타당성

### [인가지침 제21조제1항]

- 영위하고자 하는 업무의 종류, 방법 및 영업지역 등이 적정할 것
- 사업계획이 지속적인 영업을 영위하기에 적합할 것
- 업무개시 후 3년간의 추정재무제표 및 수지전망이 사업계획에 비추어 타당성이 있을 것

### \* 준수/참고사항

#### [자산관리회사 겸업 허용] (법제22조의3제3항)

다른 법률에서 허용된 경우, 신탁업법에 의한 신탁업, 법인세법 제51조의2제1항제6호에 해당하는 법인(PFV)의 자산관리 및 운용업무, 다른 법인으로부터 위탁받은 부동산의 취득, 관리 및 처분과 관련된 업무 등

부동산투자회사법	시행령
<p><b>제22조의3</b> (자산관리회사의 인가 등)③ 자산관리회사는 위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사로부터 위탁받은 업무 외의 다른 업무를 경영(兼營)하여서는 아니 된다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 이 법 또는 다른 법률에 따라 허용된 경우</li> <li>2. 다른 법률에 따라 제21조 각 호의 어느 하나에서 정하는 업무를 위탁받아 할 수 있는 자로서 투자자 보호에 지장이 없다고 인정되어 제1항에 따라 인가를 받은 경우</li> <li>3. 위탁받은 자산의 투자·운용과 투자자 보호에 지장이 없는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우</li> </ol>	<p>제22조 (자산관리회사의 경영제한의 예외) ①법 제22조의3제3항제3호에서 “대통령령이 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업. 다만, 같은 법 제103조제1항제4호부터 제6호까지의 규정에 해당하는 재산의 신탁업무와 그 부수업무 및 같은 조 제4항에 따른 신탁업무와 그 부수업무에 한한다.</li> <li>2. 「법인세법」 제51조의2제1항제6호에 해당하는 법인의 자산관리 및 운용업무. 다만, 자산관리회사가 「법인세법 시행령」 「법인세법 시행령」 제86조의2제5항제2호의 요건을 충족한 경우만 해당한다.</li> <li>3. 다른 법인으로부터 위탁받은 부동산의 취득·관리 및 처분과 관련된 업무. 다만, 「자본시장과 금융투자업에 관한</li> </ol>

법률」 제8조제4항에 따른 집합투자업자 및 「자산유동화에 관한 법률」 제2조제5호의 규정에 의한 유동화전문회사의 자산관리를 경영할 수 없다.

4. 부동산의 취득·관리·처분 및 개발에 대한 자문업무. 다만, 부동산투자자문회사의 업무를 제외한다.

5. 제19조제3항의 규정에 의한 사무수탁회사의 업무

②자산관리회사가 위탁받은 자산의 투자·운영 업무와 제1항 제1호의 업무를 경영하는 경우에는 그 위탁받은 업무와 제1항 제1호의 업무의 회계·조직 및 인력을 구분하여 운용하여야 한다.

③자산관리회사는 부동산투자회사로부터 위탁받은 업무를 수행하지 아니하고 제1항 각호의 업무를 하여서는 아니된다.

④제1항 각 호의 업무를 경영하는 자산관리회사는 위탁받은 부동산투자회사 및 국토해양부장관에게 경영사실을 알려야 한다.

⑤법 제22조의3제3항제2호의 규정에 의하여 국토해양부장관으로부터 자산관리회사의 인가를 받은 법인은 부동산투자회사로부터 위탁받은 업무 외에 제1항 각호의 업무를 경영할 수 없다. 다만, 제1항 각호의 업무가 다른 법령에 의하여 당해 법인에게 허용된 경우는 그러하지 아니하다.

## [별지 제1호 서식]

## 자기관리부동산투자회사 영업인가 신청서

1. 상 호 :
2. 본점의 소재지 :
3. 자본금에 관한 사항 :
4. 발기인 및 임원에 관한 사항 :
5. 주요 투자대상 및 운영방법에 관한 사항 :
6. 자산운용전문인력 및 준법감시인에 관한 사항 :

「부동산투자회사법」 제9조, 같은 법 시행령 제8조 및 부동산투자회사 등에 관한 인가지침에 의하여 위와 같이 신청합니다.

년 월 일  
신청인 서명 또는 인

국토해양부장관 귀하

## ※ 첨부서류

1. 발기인회의 의사록
2. 발기인의 이력서와 경력증명서(발기인이 법인인 경우 그 연혁, 재무제표 및 대표자의 이력서), 임원·자산운용전문인력 및 준법감시인의 경력증명서
3. 정관
4. 주금의 납입을 증명할 수 있는 서류
5. 본점·지점의 명칭 및 위치를 기재한 서류
6. 업무의 종류 및 방법을 기재한 서류
7. 자산의 투자·운용에 관한 위탁계약을 체결한 경우에는 위탁계약서 사본
8. 자산보관기관과 체결한 자산보관계약서 사본
9. 영업인가 후 3개 사업연도의 사업계획서(인력 및 물적 시설계획), 추정재무제표 및 예상수지계산서
10. 주식공모를 하고자 하는 경우 주식공모에 관한 계획서 및 주식공모 후 발생한 잔여주식을 인수할 간사회사와 체결한 인수계약서
11. 투자설명서안
12. 내부통제기준
13. 추진일정을 기재한 서류

## [별지 제2호 서식]

## 위탁관리부동산투자회사 영업인가 신청서

1. 상 호 :
2. 본점의 소재지 :
3. 자본금에 관한 사항 :
4. 발기인 및 임원에 관한 사항 :
5. 주요 투자대상 및 운영방법에 관한 사항 :

「부동산투자회사법」 제9조, 같은 법 시행령 제8조 및 부동산투자회사 등에 관한 인가지침에 의하여 위와 같이 신청합니다.

년 월 일  
신청인 서명 또는 인

국토해양부장관 귀하

## ※ 첨부서류

1. 발기인회의 의사록
2. 발기인의 이력서와 경력증명서(발기인이 법인인 경우 그 연혁, 재무제표 및 대표자의 이력서), 임원의 경력증명서
3. 정관
4. 주금의 납입을 증명할 수 있는 서류
5. 본점·지점의 명칭 및 위치를 기재한 서류
6. 업무의 종류 및 방법을 기재한 서류
7. 자산관리회사, 자산보관기관 및 사무수탁회사와 체결한 업무위탁계약서 사본
8. 영업인가 후 3개 사업연도의 사업계획서, 추정재무제표 및 예상수지계산서
9. 주식공모를 하고자 하는 경우 주식공모에 관한 계획서 및 주식공모 후 발생한 잔여주식을 인수할 간사회사와 체결한 인수계약서
10. 투자설명서안
11. 내부통제기준
12. 추진일정을 기재한 서류





[별지 제7호 서식]

<u>자산관리회사 예비인가 신청서</u>	
1. 상 호 : 2. 본점의 소재지 : 3. 자본금에 관한 사항 : 4. 발기인에 관한 사항 : 5. 업무수행의 방법 :	
「부동산투자회사법」 제22조의3, 같은 법 시행령 제21조 및 부동산투자회사 등에 관한 인가지침에 의하여 위와 같이 신청합니다. <div style="text-align: right;">                         년 월 일                          신청인 서명 또는 인                     </div> 국토해양부장관 귀하	
※ 첨부서류 1. 정관(안) 2. 발기인회의 의사록 3. 발기인의 이력서 및 경력증명서(발기인이 법인인 경우 그 연혁, 재무제표 및 대표자의 이력서) 4. 주요출자자의 현황 및 출자계획( [별표 3] 의 요건에 해당함을 입증할 수 있는 관련서류를 첨부하여야 한다) 5. 업무개시 후 3년간의 사업계획서 6. 시설계획서(전산설비, 점포, 내부시설 등) 7. 내부통제기준 8. 경영진, 자산운용전문인력 및 준법감시인의 명단 및 경력증명서 9. 최근 사업연도 말 재무제표 및 감사보고서(법 제22조의3제3항제2호의 경우에 한한다) ※ 법 제22조의3제3항제2호에 따라 인가신청을 하는 경우 2, 3의 서류를 제외한다. 다만, 이 경우 지침 제21조제6항제1호부터 제4호까지의 사항을 입증할 수 있는 관련서류와 다음 아래의 서류를 첨부하여야 한다. - 인력 및 물적 설비의 구분 운영계획 - 고유재산의 투자·운용 현황	

[별지 제8호 서식]

<u>자산관리회사 인가 신청서</u>	
1. 상 호 : 2. 본점의 소재지 : 3. 자본금에 관한 사항 : 4. 대표자 및 임원의 성명·주민등록번호와 주소 : 5. 업무수행의 방법 : 6. 자산운용전문인력 및 준법감시인에 관한 사항 :	
「부동산투자회사법」 제22조의3, 같은 법 시행령 제21조 및 부동산투자회사 등에 관한 인가지침에 의하여 위와 같이 신청합니다. <div style="text-align: right;">                         년 월 일                          신청인 서명 또는 인                     </div> 국토해양부장관 귀하	
※ 첨부서류 1. 정관 2. 법인등기부등본(법 제22조의3제3항제2호의 경우에 한한다) 3. 자본금의 납입을 증명할 수 있는 서면 4. 주주의 성명 또는 명칭과 그 소유주식수를 기재한 서면(주식회사의 경우에 한한다) 5. 본점·지점의 명칭 및 위치를 기재한 서류 6. 업무개시 후 3년 동안의 사업계획서 및 예상수지계산서 7. 대표자와 임원, 자산운용전문인력 및 준법감시인의 이력서 및 경력증명서 8. 기타 예비인가 시 부여된 조건을 이행하였음을 입증할 수 있는 서류	

## 1. 영업인가 신청

1. 접수처 : 국토해양부 부동산산업과

## 2. 영업인가 신청

- (신청) 영업인가 신청서 및 첨부서류 일체를 문서 제출, 신청서 및 첨부서류를 항목별로 각각 pdf파일로 스캔하여 CD로 별도 제출(신청사실은 국토해양부 홈페이지 공고를 통해 확인)

- (신청서류) 원본문서 제출을 원칙으로 하되, 불가피하게 사본을 제출하는 경우 원본대조필을 날인(법인인감)

→ 사본 제출 사유를 기재, 원본은 현장실사 등을 통해 추후 확인

\* (주의사항) 원본문서를 칼라복사하여 “원본”으로 제출 금지  
원본문서를 pdf로 스캔하여 편집 후 제출 금지

- (추가서류) 부동산투자자문회사의 사업계획 평가보고서(개발사업 한정), 감정평가서, 실사보고서(법률, 재무, 물리 등) 등

## 3. 금융위원회(금융감독원 포함) 협의

- (대상) 공모 부동산투자회사, 기업구조조정 부동산투자회사

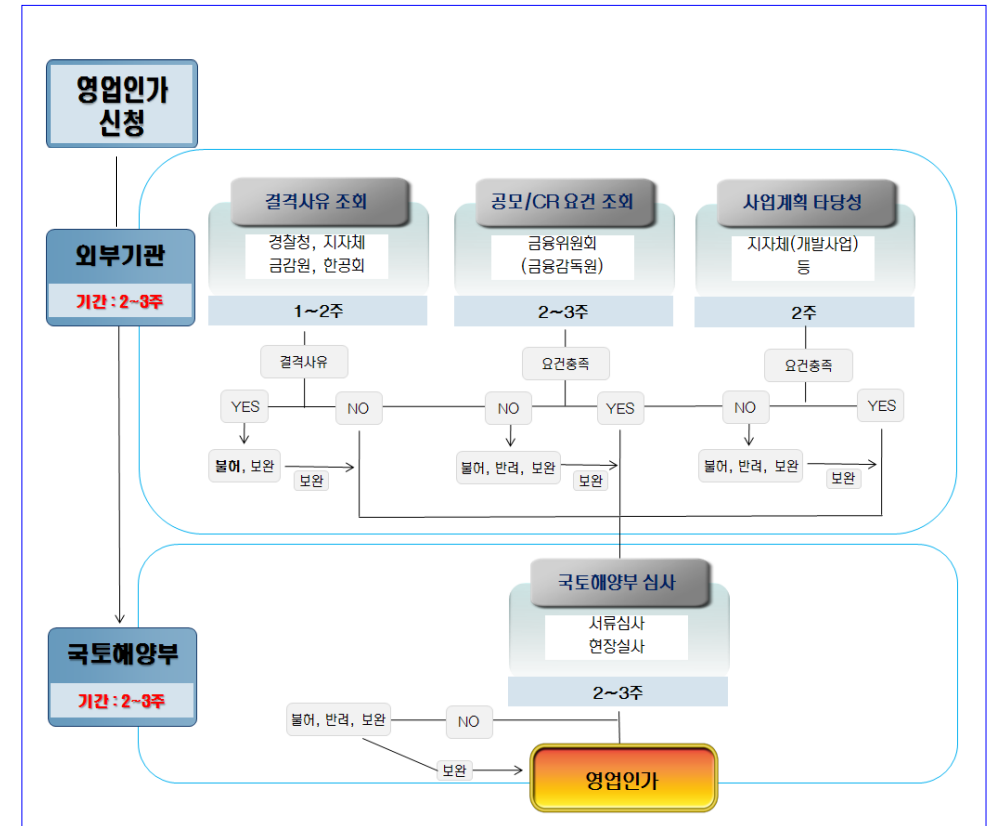
- (근거) 부동산투자회사법 제49조의2, 제49조의3

- (제출서류) 회사 및 사업계획 요약 신청서 CD(국토부 제출본과 동일) 각 2부 (금융위원회, 금융감독원 각 1부)

- (협의일) 국토해양부 영업인가 신청일 익일~

- (협의부서) 금융위원회 : 자산운용과  
금융감독원 : 자산운용감독실 상품심사팀

## 4. 인가절차 흐름도



\* (심사기간) 외부 의견조회(2~3주), 국토부 심사(20일)를 감안할 때 통상 6주  
다만, 보완기간은 제외

## 2. 영업인가 신청서

### 1. (작성) 부동산투자회사 종류별로 해당 별지 서식으로 작성

- \* 첨부서류는 첨부서류 순서에 따라 편철·제출

### 2. 유의 사항

- (신청일) 국토해양부 접수일
- (신청인) 부동산투자회사 대표이사 기명 날인(법인인감)
  - \* 법인인감증명서, 영업인가 신청을 결정한 주총 의사록 첨부
  - \* 대표이사가 접수하지 않는 경우 위임장 첨부(위임받은 사람 연락처 기재)

아래부터는 영업인가 신청서 첨부서류별 작성방법 및 유의사항입니다. [자기관리 부동산투자회사 기준]

## 첨부1

## 발기인회의 의사록

### 1. (작성) 상법 등 관련 법·규정에 따라 작성

### 2. 유의 사항

- (제출서류) 공증받은 발기인회의 의사록 및 조사보고서
- (기명날인) 발기인회의 의사록에 발기인 전원 기명날인(인감)
  - \* 인감증명서 첨부
- (조사인) 발기인회의 적법성 및 설립자본금 납입 적정성을 반드시 확인한 후 기명날인(인감)
  - \* 인감증명서 첨부
- (발기설립) 법 제5조에 따라 발기설립 여부 확인을 위해 발기인 명의 주식인수증 및 주주명부 첨부

## 참고사항

- (주식회사 설립절차) 발기설립, 모집설립
  - (차이) 발기설립은 발기인이 주식 전부를 인수, 모집설립은 발기인이 1주 이상을 인수하고 나머지를 발기인외 주주가 참여
  - (부투법) 발기설립(제5조제1항), 현물출자 설립금지(제5조제2항)
    - \* 법 제9조제4항에 따라 영업인가 전 제3자 배정 주식발행 금지
  - (확인사항) 주식인수증, 통장 및 주주명부 등을 통해 발기인 외 주주명단 확인
    - ⇒ (발기인외 주주가 있는 경우) 발기설립 및 영업인가전 제3자 배정 주식발행으로 불허사유

## 확인방법

- (주식인수증) 발기인 외 주주의 주식인수증 여부
- (통장사본) 입금내역과 전표, 회계장부 등을 대조하여 출자금 항목이 있는지 확인
- (정관) 정관 말미에 기명날인한 발기인과 명단 대조

## 첨부2

## 발기인 이력서 등

### 1. 발기인의 이력서 및 경력증명서

- (작성방법) 전체 현황 및 개인별로 첨부서류 작성
- (이력서) 붙임 1 이력서 양식 참조(본인 서명 또는 날인)
- (경력증명서) 인가 신청일로부터 최근 5년 경력증명서(개인), 회사 연혁·최근 3년 재무제표 및 대표자 이력서(법인)
- (첨부서류) 가족관계증명원(개인), 법인등기부등본(법인)

### 2. 임원의 이력서 및 경력증명서

- (작성방법) 전체 현황 및 개인별로 첨부서류 작성
  - \* 발기인과 중복되는 임원은 전체 현황표만 작성(중복서류 제외)
- (이력서) 붙임 1 이력서 양식 참조(본인 서명 또는 날인)
- (경력증명서) 인가 신청일로부터 최근 5년 경력증명서(개인), 회사 연혁·최근 3년 재무제표 및 대표자 이력서(법인)
- (첨부서류) 가족관계증명원(개인), 공인회계사 등록증(감사)

### 3. 준법감시인의 이력서 및 경력증명서

- (이력서) 붙임 1 이력서 양식 참조(본인 서명 또는 날인)
- (경력증명서) 인가 신청일로부터 최근 5년 경력증명서
- (첨부서류) 준법감시인의 자격을 증빙하는 서류, 가족관계증명원

### 4. 자산운용전문인력의 이력서 및 경력증명서

- (작성방법) 전체 현황 및 개인별 등록신청서·첨부서류
- (신청서) 붙임 2 자산운용전문인력 등록신청서 작성
- (첨부서류) 자산운용전문인력 자격을 증빙하는 서류(수료증, 자산운용전문인력 교육신청서 제출한 자격증빙서류 일체, 붙임3 참조)

### 5. 상근 임원, 자산운용전문인력 및 준법감시인 관련 사항

- (상근임원) 겸업 및 겸직 금지 확인서(자필서명 또는 인감)
- (전문인력/준법감시인) 상근 근무 확인서(자필서명 또는 인감)

#### FAQ

1. 가족관계증명원을 제출하는 이유?  
☞ 발기인, 이사, 감사, 준법감시인 결격사유 확인용
2. 결격사유가 있는 경우?  
☞ 발기인이 결격사유가 있는 경우 인가 불허, 이사 및 준법감시인은 교체 가능하나 사안별로 판단 필요
3. 회사 설립 시 이사의 수?  
☞ 부동산투자회사는 최저자본금 확보가 의무화 되어 있으므로 영업인가 신청 당시 법인등기부등본상 이사는 3인 이상이 되어야 하며, 자기관리의 경우 과반수의 이사가 상근(대표이사는 반드시 상근)해야 함
4. 준법감시인 및 전문인력 채용 시점?  
☞ 영업인가 신청전에 상근으로 채용해야 하며, 4대보험 중 하나의 가입사실증명원 및 급여대장 등으로 증명

#### 참고사항

- (이사 수) 상법 제383조에 따라 3명 이상, 다만 자본금 총액 10억원 미만 회사는 1인 또는 2인 가능

#### 확인내용

- (결격사유 조회) 발기인, 임원, 준법감시인
- (경영진의 전문성) 자격 및 경력증명서를 통해 확인  
→ 부동산, 금융 및 법률 등 전문가로 구성
- (전문인력) 유가증권 업무를 외부위탁하지 않는 경우 자본시장법상 투자인력을 1인 이상 확보
- (상근여부) 4대 보험가입사실 증명원, 급여지급대장과 통장사본, 회계장부 등을 대조하여 확인

1. (작성) 부투법, 상법 등 관련 법·규정에 따라 작성

2. (제출 서류) 공증받은 정관

- 원시정관(변경된 경우 변경 정관 및 주총의사록 포함)

**참고사항**

- (정관 효력) 강행법규(상법, 부투법 등)에 반하지 않는 한 회사, 발기인, 주주, 기관을 규율하는 근본규칙
- (상법과의 관계) 법 제3조제2항에 따라 부투법에서 정한 사항 외에는 상법 적용

**확인내용**

- (발기인) 발기인과 정관에 기명날인한 발기인 대조  
→ 다른 경우 발기설립 위반 또는 정관 효력 없음
- (필수 기재사항) 법상 필수 기재사항(가급적 조문전부 기재) 및 조항별 적정성 확인
  - (상법) 절대적 기재사항(목적, 상호, 발행주식 총수, 설립시 발행주식, 1주의 금액, 본점소재지, 공고 방법, 발기인) 확인
  - (우선주) 발행계획 및 우선주의 조건의 적정성 확인
  - (전환사채/신주인수권부사채) 발행계획, 발행가능성 및 전환(신주인수권) 조건의 적정성 확인
    - \* (사채) 이사회 결의일 직전 분기말 현재 자기자본의 2배 한도, 담보부사채 또는 투자등급 신용평가를 받는 경우에만 가능  
→ 정관에 해당내용 기재
  - (황금낙하산) 적대적 인수합병 대비 목적의 과도한 임원 퇴직금 또는 임원 해임 정족수는 투자자 보호 등에 부적절하므로 불가
- (정관변경) 주주총회 및 이사회 의사록을 통해 정관 변경 여부, 사유 및 적정성 확인

설립 목적(자산의 투자운용방법)
상호
발행할 주식의 총수(상법의 예외 → 설립시 발행할 주식의 4배초과 가능)
1주의 금액
설립할 때에 발행하는 주식의 총수(상한과 하한을 정하는 방법 가능)
자산의 투자, 운용에 관한 사항
자산평가에 관한 사항
이익 등의 배당에 관한 사항
본점의 소재지
공고 방법
이사 및 감사의 보수에 관한 기준
자산보관기관과 체결할 자산보관계약의 개요
자산위수탁계약의 개요
발기인의 성명, 주민등록번호, 주소
주주총회 및 이사회에 관한 사항
임원에 관한 사항
회계에 관한 사항
현물출자에 관한 사항
주식매수청구에 관한 사항
주식의 환매에 관한 사항(CR리츠 한정)
투자자 보호에 관한 사항
거래의 제한(REITs 임직원, 특별관계자, 주요주주) * 예외(시행령34) 일반분양, 임대, 합병등, 이사회 및 특별결의
차입 및 사채의 발행 : 영업인가후 자기자본의 2배, 특별결의로 차입은 자기자본 10배, 사채는 담보부 또는 신용평가후

1. (제출서류) 주금 납입을 맡은 은행의 **납입금보관에 관한 증명서**, 자본금 사용 내역 증빙서류(통장 거래 내역 및 관련 증빙서류 등, 추후 심사과정에서 제출)

2. 유의 사항

- (증명서류) 해당 부동산투자회사 명의의 증명서를 제출, 발기인 명의의 잔고증명서 불가
- (사용내역) 회사설립시부터 영업인가전까지 자본금 사용 내용에 대해서는 증빙 필요(심사시 검토사항)

참고사항

- (납입 증명) 상업등기법 제80조 제11호에 따라 주금 납입을 맡은 은행의 납입금보관에 관한 증명서. 다만, 자본금 총액 10억원 미만 회사를 발기설립하는 경우에는 잔고증명서 가능하도록 되어 있으나 부동산투자회사의 경우 법인등기부등본 및 주금납입증명서만 가능

확인내용

- (가장납입) 발기인에게 지급된 자금, 계약이 있는 경우 적정성 확인(통장사본, 계약서, 회계장부)
- (금지행위) 입금·출금확인(주주명부, 통장, 계약서, 회계장부)
  - (입금내역) 발기인 출자, 이자 수입외 차입, 출자 등 인가전 금지행위 위반 여부
  - (출금내역) 대출, 계약금 등 확인(영업행위 여부)

1. (제출서류) 법인등기부등본, 임대차계약서(건물등기부등본 포함, 전대차인 경우 소유자 동의 여부), 사무실 배치도, 전산설비

2. 유의 사항

- (확인사항) 물적설비(사무실 배치, 전산 등)가 정보교류차단에 적합한지 여부, 업무범위 및 규모에 부합되는 영업시설을 갖추었는지 여부

참고사항

- (지점 설치) 법 제11조의2에 따라 위탁리츠는 금지

확인내용

- (정보교류차단) 정보교류차단(Chinese Wall)에 대해서는 1차적으로 금융위에 의견조회, 2차적으로 실사 등을 통해 고유자산 운용부문과 투자자산 운용부문 간의 정보 교류차단(이동통신, 결제라인, 전산시스템 접근 절차 등) 확인
- (지점 설치) 내부통제의 위험수준이 상승하므로 그에 따른 보다 엄격한 내부통제기준 운용 여부 확인 필요  
→ 지점(서울)이 본점(지방)을 대체하는 경우가 있고, 지점에서 사용인감 등을 별도 관리할 수 있으므로 지점의 내부통제수준에 대한 정밀검토 필요

1. (제출서류) 업무의 종류 및 방법을 기재한 서류(자유서술)

2. 유의 사항

- (작성 방법) 부동산투자회사 종류(개발전문 or 일반, 자기관리 or 위탁 등)에 따른 업무의 종류, 핵심 추진 사업의 종류 및 방법(업무 개시후 3개년 중심), 위탁계획 등

**참고사항**

- (자산의 투자·운용) 법 제21조 각호(제1호~제4호, 6호는 인가 후)

**확인내용**

- (개발전문) 개발전문은 개발사업 + 현금 등으로 운용  
→ 개발전문리츠의 수익형 부동산 또는 PFV주식 취득은 원칙적으로 금지 대상
- (일반리츠) 개발사업은 총자산의 30% 이내에서 상장 이후 가능  
→ 개발사업 포함시 총자산 비율과 상장 일정 확인

1. (제출서류) 자산보관계약서 사본, 법인인감증명서, 적법한 자산보관기관임을 증명하는 서류(금융위원회 인가 문서 등)

2. 확인 사항(자산보관계약서 필수 기재사항)

**참고사항**

- (보관기관) 부동산신탁회사는 현금·유가증권 보관 불가  
\* 일반적으로 은행, 증금사는 부동산, 현금·유가증권 보관 가능

**확인내용**

- (계약 유효성) 유효한 계약인지 여부(필요시 자산보관회사 담당자에게 확인)와 보관계약의 개시시점(일반적 영업인가일 이후) 적정성 확인, 계약금 지급내역 확인(통장사본)
- (필수기재사항) 법에 따른 필수기재사항 및 조항별 적정성 확인

자산보관기관의 상호

자산보관기관의 업무범위, 책임 및 권한에 관한 사항

자산의 보관방법에 관한 사항

자산보관기관이 받는 수수료의 계산방법과 지급시기

자산보관계약의 해지 또는 해제에 관한 사항

자산보관기간을 정한 경우에는 그 기간

증권, 현금의 신탁의 경우에는 자본시장법 제109조 내용

- 위탁자, 수익자 및 신탁업자의 성명 또는 명칭, 수익자의 지정 및 변경에 관한 사항
- 신탁재산의 종류, 수량과 가격, 신탁의 목적, 계약기간, 취득할 재산을 특정한 경우에는 그 내용
- 손실 또는 이익 보전/보장 : 보전/보장 비율 등에 관한 사항, 신탁업자가 받을 보수에 관한 사항, 신탁해지

1. (제출서류) 사업계획서, 부동산매입의 실현가능성 증빙서류, 매입대상 부동산 등기부등본, 기타 사업계획의 실현가능성을 증빙할 수 있는 서류

2. 작성 내용

- (일반 기준) 「부동산투자회사 등의 설립 및 운영에 관한 업무매뉴얼」의 사업계획서 작성 양식을 기준으로 작성

□ 사업계획서

- (작성 방법) 업무개시 후 3개연도 사업계획서, 예상 수지계산서 및 대차대조표를 작성하여 제출

→ 리츠의 3개연도 사업 추진 계획(중점 사업분야 및 목표)을 기준으로 작성하고, **최초사업**은 작성 기준에 따라 **별도 작성**(즉 사업계획서를 전체 사업과 최초 사업 두 종류로 작성)

사업계획에 포함되어야 할 사항
1. 사업계획(개발 대상 토지, 개발 방법, 추진일정, 건축계획 등)
2. 자금의 조달·투자 및 회수에 관한 사항
3. 추정손익에 관한 사항
4. 사업의 위험에 관한 사항
5. 공사시공 등 외부용역에 관한 사항
6. 그 밖에 투자자를 보호하기 위하여 필요한 사항

□ 최초 사업에 대한 사업계획서에 포함되어야 할 사항

- (개발컨셉 및 방법) 주변 환경, 입지 및 사업 목적 등 개발 컨셉 및 개발의 방법(단독시행, 공동시행 등)

- (부동산 현황) 위치, 용도지역·지구, 대지면적, 건축연면적, 용적률, 건폐율, 층수, 건축용도, 매입대상 부동산에 대한 감정평가결과 등 **부동산 상세 현황**

\* 위치도, 조감도 및 주변 현장사진 본문에 첨부

- (소유권 현황) 소유자 현황, 기존 건축물 철거, 임차인 명도, 압류·근저당 등 소유권 제약사항 및 해소방안(해소계획, 동의서 등)

- (부동산 매입) 소유자와 체결한 조건부 매매계약서, 매매확약서, 매매약정서 등

\* (조건부 매매계약) 영업인가 안되는 경우 위약벌없이 해지 가능

\* (작성 형식) 매매금액, 매매조건, 약정일자 등 명시하고 매도자의 인감증명서 첨부

- (매입금액) 감정평가금액, 공시지가, 매매사례, 주변시세 등 매입금액의 적정성을 확인할 수 있도록 **비교사례 제시**

\* (감정평가와의 관계) 반드시 감정평가금액 이하로 매입해야한다는 의미는 아니며, 분양·매각·영업수익, 개발가능성, 주변시세 등을 종합적으로 감안하여 매입금액의 적정성을 판단

→ (특수관계자간 거래) 매도자가 특수관계자인 경우 매도자의 매입금액을 기재하고 증빙서류를 첨부서류로 제출하고, 매매약정 체결을 위한 주주총회 의사록 제출

→ (인·허가 명의변경) 인·허가 명의를 양수하는 경우에는 인·허가 양수도 비용 및 산정 근거를 기재하고 증빙서류를 첨부서류로 제출

- (인·허가 가능성) 해당 부동산개발을 위한 근거법률 및 일반적인 인·허가 기간 기재(인·허가 담당기관 및 부서 기재)

- (추진일정)

- (개발사업) 영업인가일로부터 자금조달(사모·공모, 차입), 부동산 취득, 인·허가, 공사기간, 분양, 준공일(준공후 운영기간 포함)까지의 상세 추진일정
- (임대 부동산) 영업인가일로부터 자금조달(사모·공모, 차입) 및 부동산취득·운영·처분까지 상세 추진일정

- (투자계획)

- (개발사업) 부동산 매입금액, 매입부대비(제세공과금 등), 공사비(토목·건축·기계·전기·조경 등 직접공사비, 설계·감리·CM 등 간접공사비), 판매비(모델하우스 설치비, 광고선전비, 분양대행비 등), 보존등기비 등 제세공과금, 예비비 등으로 구분하여 작성하되 세부 산출근거 제시
- (임대 부동산) 부동산 매입금액, 매입부대비(제세공과금 등), 창업비, 예비비 등으로 구분작성하되 세부 산출근거 제시

- (조달계획) 자기자본(첨부 10 및 첨부10-1 내용), 타인자본(금융기관의 대출의향서 등 첨부), 분양대금·보증금으로 구분하여 투자계획과 비교가 가능하도록 조달 일정 작성

- (운영계획\_임대부동산)

- (영업수익) 인가 신청일 현재 공실률 및 임대료(보증금)를 기준으로 작성. 단, 매입 후 책임임대차계약 등을 통해 공실률 또는 임대료를 조정할 계획이거나 현재 기준과 다른 사업계획을 제시하는 경우 해당 사업계획 및 실현가능성을 증빙할 수 있는 서류(책임임대차계약서(안) 등) 제출
- \* (비교사례) 공실률 및 임대조건에 대해서는 주변 비교사례 제시

• (영업비용) 인가 신청일 현재 영업비용을 세부항목별로 작성하되, 유사 부동산의 매출액 대비 영업비용율을 제시

• (매각계획) 매각차익이 없는 것으로 가정하고 작성하고, 예상 매각수익금액 및 수익률을 기재

- (운영계획\_개발사업)

• (분양수익) 마케팅 전략, 처분 방법(일괄매각, 개별분양, 임대후 매각 등), 분양(매각)가격 및 산정근거(비교사례, 입지여건 등), 미분양시 처리계획

- (추정 손익) 부동산취득부터 매각완료까지 수지분석 자료, 영업인가 신청일로부터 3개연도 재무제표 제출

→ 수지분석 자료에는 수익률(자기자본, 배당, 매출액, 투자비), 민감도 분석 내역, 배당율을 포함하여 작성(분석에 활용된 엑셀자료는 엑셀파일로 제출)

- (리스크 관리 계획) 부동산 매입, 자금조달(사모, 공모, 타인자본 등), 인·허가, 운용·개발, 분양·매각, 민원, 경영권 등 항목별 리스크 분석 및 관리 계획

- (투자자 보호 계획) 부동산투자회사 주주 및 채권자 등의 투자자 보호 계획

**참고사항**

- (심사절차) 영업인가 신청 → 검토 의뢰(국토부 → 한국감정원, 지자체 인·허가부서) → 회신 내용 검토 → 현장 실사

## 확인내용

- **(매입가능성)** 부동산 **현황**(명도 가능성, 기존 건축물 철거, 저당권자 등의 동의가능성), 계약(약정)서의 구체적인 내용과 현장실사시 **매도자 면담**을 통해 매도의사 등을 파악  
→ 조건부 매매계약, 약정 등이 없는 경우 **부정적 판단**
- **(매입금액)** 평가금액 이하인 경우에도 **미분양 부동산** 등 개별요인을 파악하여 적정성 검토, 특수관계자간 거래와 사업권 양수도 거래는 위험이 높음
  - \* (특수관계자간 거래의 위험) 일정금액(예 : 50억원) 사모출자 후 부동산 고가매도(매각차익 100억원)하거나 사실상 매매가 안되는 부동산을 매각
  - \* (사업권 양수도의 위험) 사업권 양수도 비용을 부풀리는 경우

## 확인내용

- **(인·허가 가능성)** 지구단위계획 변경 등 인·허가에 장기간이 소요되고 실현가능성이 불투명한 경우 반려
- **(투자계획)** 공사비용 등을 낮게 계산하여 재무비율을 포장하는 경우가 있는지 파악
- **(운영계획)** 현실을 감안한 공실률 및 임대조건, 분양가, 운영비용 산정 여부(주변사례, 입지조건 등 참조)  
→ 공실률 및 임대조건을 조정해 재무비율을 포장하는 경우가 있는지 파악

## 첨부 9 주식공모계획서 등

1. **(제출서류)** 주식공모계획서, 상장주선인 선임 계약서(또는 의향서), 잔여주식 인수계약서(또는 모집주선계약서 및 미청약주식 처리계획서) 및 법인인감증명서
2. **작성 내용**
  - (주식공모계획서) 공모주식수, 공모시기·일정 및 **상장요건을 충족할 수 있는지 여부(요건별)가 확인 가능하도록 작성**
  - (미청약주식 처리계획) 공모 후 미청약주식이 있는 경우 처리계획 (실권, 재공모, 제3자배정 등)

## 참고사항

- **(상장 기준)** 유가증권 상장규정 제35조, 제38조
  - 자기자본 : 100억 이상(예비심사청구일 기준)
  - 주식분산 : 주주수 200명, 상장예정주식수 100만주, 공모비율 25%
  - 재무요건 : 감사의견 적정, 자본잠식률 5% 이하, (영업인가부터 3년 경과후 상장시) 경영성과(최근 매출액 300억 이상 및 이익액 25억원 또는 ROE 5% 이상)
  - 공모후 본 신청시까지 투자대상 부동산의 취득 완료
  - 질적심사 : 기업의 지속성, 경영의 투명성 등
- **(상장 절차)** 영업인가(국토해양부) → 사모출자 → 예비심사(한국거래소) → 유가증권신고서 제출(금융감독원) → 주식 공모 → 상장심사(한국거래소 상장·공시위원회)
- **(상장 적격성)** 주식 공모 전에 투자설명서 사전협의, 유가증권신고서 이전에 **리츠에 대한 검사를 실시하여 상장(공모) 이전에 상장 적격성 여부** 등을 검토

## 확인내용

- **(상장 기준)** 공모 비율과 자본잠식률 요건 확인

1. (제출서류) 출자자명단(출자자명, 출자금액 표시), 출자확약서(또는 의향서) 및 출자능력을 증빙하는 서류

2. 작성 내용

- (출자자명단) 발기인, 사모출자자에 대해 작성

출자자명	출자금액(억원)	지분율(%)	비 고

- (출자확약서) 출자에정자 기명날인(인감증명서 첨부)

- (증빙서류\_법인) 최근연도 대차대조표, 잔고증명서 등

- (증빙서류\_개인) 잔고증명서 등

확인내용

- (기본사항) 사모출자 100억원 이상 여부 확인(상장요건)
- (법인) 대차대조표(유동자산 - 현금 등)상 출자가능금액이 출자금액 이상인지 확인  
→ 출자여력이 없는 경우 출자금액 조달 방법 소명
- (개인) 잔고증명서상 금액이 출자금액 이상인지 확인  
→ 출자여력이 없는 경우 출자금액 조달 방법 소명
- \* 잔고증명이 없는 경우 부동산 담보대출 등을 통해 조달한다고 주장하는 경우가 있으나 실현가능성이 떨어짐

1. (제출서류) 투자설명서(안)(매뉴얼의 투자설명서 참조)

2. 확인 사항

참고사항

- (투자설명서 종류) 매뉴얼의 투자보고서(안)는 사실상 사모용 투자설명서, 공모를 위한 투자설명서는 주간사 협의후 자본시장법상 투자설명서로 작성
- (영업인가 후 절차) 사모도 투자설명서를 교부하고, 공모의 경우에는 유가증권신고서(투자설명서 포함)를 금감원에 신고하기 이전에 국토부와 사전협의

확인내용

- (기제사항의 적정성) 해당 리츠의 사업계획에 대한 충분한 정보를 알수 있고, 발생할 수 있는 리스크를 사전에 충분히 인지할 수 있도록 작성되었는지 검토
- 사업계획(매입, 운용 및 처분 계획) 및 리스크에 대한 충분한 정보를 투자자에게 제공하는 것이 중요사항

상호, 설립취지 및 소재지
발행할 주식의 수 및 1주의 금액
청약기간 및 청약장소
납입기일 및 납입장소
발행주식의 상장에 관한 사항
투자원금 미보장 등 투자위험에 관한 사항
이익 등의 배당 방법
자산의 투자, 운용의 위탁계약의 개요
자산보관기관과의 자산보관계약의 개요
자산운용전문인력에 관한 사항
업무 및 자산보관의 위탁에 따라 지급되는 비용

1. (제출서류) 내부통제기준(세부 하위규정 포함)

2. 작성 내용

- (내부통제기준) 법령 준수, 건전한 자산운용 및 주주보호 관련 기본적인 절차와 기준을 작성하되, 업무흐름별로 실제 적용가능성을 고려하여 세부지침까지 포함하여 작성

- (필수 기재사항) 법 시행령 제45조제1항

1. 업무의 분장(分掌) 및 조직구조에 관한 사항
2. 자산 운용 또는 업무의 수행 과정에서 발생하는 위험의 관리에 관한 사항
3. 임원 또는 직원이 업무를 수행하면서 반드시 준수하여야 하는 절차에 관한 사항
4. 경영의사결정에 필요한 정보가 효율적으로 전달될 수 있는 체제의 구축에 관한 사항
5. 임원 또는 직원의 내부통제기준 준수 여부를 확인하는 절차·방법 및 내부통제기준을 위반한 임원 또는 직원의 처리에 관한 사항
6. 임원 또는 직원의 증권거래 명세의 보고 등 불공정거래행위를 방지하기 위한 절차나 기준에 관한 사항
7. 내부통제기준의 제정 또는 변경 절차에 관한 사항
8. 준법감시인의 임면(任免) 절차에 관한 사항

참고사항

- (심사 절차) 금융위원회 의견 조회(영업인가 신청 즉시, 자본시장법 44조·45조·184조 적정성) → 국토해양부 검토 사항 보완 요청 → 보완 사항에 대한 현장실사
- (준법감시인) 자격(시행령 제51조제3항) 및 금지업무(자산 운용 업무 및 부수 업무, 투자 자문 업무), 경영진으로부터의 독립성 확보 필요

확인내용

- (필수기재) 필수기재사항 포함 여부 및 적정성
- (제정 절차) 정관 및 내부통제기준에 따라 이사회 또는 주주총회 의결이 적법한지 여부(의사록 확인)
- (준법감시인 선임) 정관 및 내부통제기준에 따라 이사회 또는 주주총회 의결이 적법한지 여부(의사록 확인)
- (현장 실사) 정보교류차단(인적, 물적(사무실, 전산 등))의 적정성 및 경영진·준법감시인의 적격성 등에 대해 현장실사 및 개별면담을 통해 확인(적무분석 등)
- (기준변경) 주주총회 및 이사회 의사록을 통해 기준 변경 여부, 사유 및 적정성 확인

<p>내부통제기준에 반영된 이해상충의 파악·평가·관리 체계가 합리적이고 검증가능할 것 → 준법감시인이 이해상충의 파악·평가·관리할 수 있는 평가시스템 구축 여부</p>
<p>이해상충 발생 가능성을 낮출 수 있는 방법 및 절차 등의 적정 여부 → 이해상충 고지방법, 거래 제한 및 주의 목록 등 이해상충 가능성을 낮추기 위한 방법 및 절차의 구체성 및 실현가능성 심사</p>
<p>내부통제기준의 이해상충 관리 체계 등의 적정 여부 등에 대하여 주기적 점검 가능 여부 → 준법감시인 등의 상시점검 및 정기점검 등 점검주기와 대상을 구체적으로 명시하고 필요한 시스템을 구축하였는지 심사</p>
<p>정보교류 차단 부서간 정보차단벽(Chinese Wall)의 적절한 설치 여부 → 정보교류차단 대상 영업 및 계열회사 등과 정보 제공, 임직원의 겸직 또는 파견, 사무공간 또는 전산설비의 공동이용 금지 등의 정보차단 장치와 관련하여 차단대상과 허용사항이 구체적이고 명확하며 설치된 정보차단장치가 작동하는지를 심사</p>
<p>법령 등에서 예외적으로 허용한 정보차단벽간 정보제공(Wall Cross)이 이루어지는 경우 관련 기록이 유지·관리될 수 있는 체계 여부 → 정보차단벽 통과절차 및 준수사항, 준법감시인 확인 사항 등이 내부 통제기준에 구체적으로 명시되어 있는지를 심사</p>

## 첨부12 추진일정

### 1. (제출서류) 추진일정을 기재한 서류

### 2. 작성 내용

- (작성방법) 영업인가 신청일로부터 **최초 사업완료시까지의 실현 가능한 추진일정**을 기재
- (필수 기재사항) 영업인가 신청일, 사모증자(이하 “**영업인가+OO일**” 방식 기재), 부동산취득, 인·허가 신청일, 인·허가, 상장일정(예비 심사청구 → 유가증권신고서 제출·수리(국토부 사전협의 일정 포함) → 공모 → 상장심사), 공사 착공, 분양/임대, 부동산처분일 등
- \* (타법 고려) 사모출자자의 출자 등과 관련하여 공정거래법 등 관련 법률에 따라 **관련 기관의 승인·신고** 등이 필요한 경우에는 해당 기간을 구분·포함하여 작성

## 1. 감정평가서

- (목적물) 최초 사업 대상 부동산
- (평가방법) 담보 감정

## 2. 부동산투자자문회사 평가보고서

- (자문회사) 법 제23조에 따라 국토해양부에 등록된 회사
- (평가내용) 아래사항을 평가보고서에 기재

1. 사업계획(개발 대상 토지, 개발 방법, 추진일정, 건축계획 등)
2. 자금의 조달·투자 및 회수에 관한 사항
3. 추정손익에 관한 사항
4. 사업의 위험에 관한 사항
5. 공사시공 등 외부용역에 관한 사항
6. 그 밖에 투자자를 보호하기 위하여 필요한 사항

- (평가방법) 투자등급 및 점수를 반드시 표시

## 3. 유가증권 위탁운용계약서

- (제출서류) 유가증권 투자·운용 업무를 외부에 위탁하는 경우 해당 계약서(위탁하지 않는 경우 투자운용 전문인력 확보)

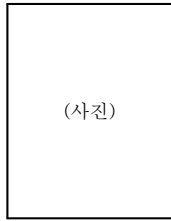
## 4. 실사보고서(또는 자문서)

- (제출서류) 투자 부동산 및 사업구조에 대한 법률·재무·물리 등 실사보고서(또는 자문서)가 있는 경우 제출

## 5. 민감도 분석을 위한 재무자료

- (제출서류) 재무 및 민감도 분석을 위한 **엑셀파일 제출**  
→ 분석 가정(물가상승률, 매입가격, 투입비 세부내역, 분양·매도가격, 공실률, 미분양률, 제세공과금, 일반관리비 등) 포함

**[붙임 1 이력서 양식]**



# 이력서

(성명) 000, (직위)

**□ 인적 사항**

주민등록번호	
등록기준지	
주 소	

**□ 학력 사항(고등학교 이상 작성)**

구 분	학교명	전공	졸업 연도
대학교			
대학원			

**□ 자격 사항**

자격증명	취득일	발급기관	비 고

**□ 경력 사항(영업인가 신청일로부터 5년 경력)**

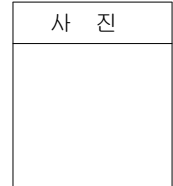
기 간	근무기관	직위	업무
00.00월~00.00월			

작성자 : (인)

**[붙임 2 자산운용전문인력 등록신청서 양식]**

**자산운용전문인력 등록신청서**

자산운용전문인력의교육및관리에관한규정 제15조에 의거 당사 소속 아래 직원에 대한 자산운용전문인력등록을 신청합니다.



- 성 명 : (한자 : )
- 주민등록번호 :
- 주 소 :
- 자산운용 전문인력 요건

**가. 보유 자격증(전문인력 자격 관련 자격증)**

자격명	발급기관	발급년월일	발급번호	비 고

**나. 학력사항**

학교명	졸업년도	학위명	학위증번호	비 고

**다. 부동산관련기관 종사경력(전문인력 자격 관련 경력)**

기관명	근무부서	근무기간	담당업무	비 고

**라. 교육이수사항**

교육기관명	교육기간	수료증번호	수료년월일	비 고

첨부 증빙서류 사본 각 1부

201 . .

신청인 : 0000 회사 (인)

국토해양부장관 귀중

**[붙임 3 자산운용전문인력 자격요건 증빙서류]**

□ **감정평가사, 공인중개사(부투법제22조제1항제1호)**

전문인력 요건	입증 서류
감정평가·공인중개사 자격을 취득한 후 감정평가 및 부동산중개기관에서 5년 이상 종사한 자(교육규정 제4조제1호)	· 감정평가사 : 자격증, 경력증명서 · 공인중개사 : 공제가입사실 확인서 또는 소속공인중개사 증명서
감정평가사·공인중개사자격을 취득한 후 부동산관계기관에서 5년이상 종사한 자	· 자격증 사본, 관계기관 경력증명서

□ **부동산관련분야 석사학위자(부투법제22조제1항제2호)**

전문인력 요건	입증 서류
석사학위 이상 소지자로 부동산관계기관에서 관련 업무에 3년 이상 종사 경력	학위수여증명서, 관계기관 증명서 및 당해업무 종사경력증명서

□ **그 밖에 대통령령이 정하는 자(부투법제22조제1항제3호)**

전문인력 요건	입증 서류
부동산관계기관에서 5년 이상 근무한 자로서 관련 업무에 3년 이상 종사 경력	관계기관 증명서 및 당해업무 종사 경력증명서
부동산자산의 투자·운용 업무를 수행하는 외국의 부동산 투자회사 또는 이와 유사한 업무를 수행하는 기관에서 5년이상 근무한 자로서 관련 업무에 3년 이상 종사 경력	해당기관이 부동산투자회사 또는 이와 유사한 업무를 수행한 기관이라는 입증서류(원본 및 국문번역본 제출) 및 당해업무 종사경력증명서(원본 및 국문번역본 제출)

□ **자본시장법제286조제1항제3호다목(부투법시행령 제18조제2항제3호)**  
(금융투자협회 금융투자전문인력과 자격시험에 관한 규정 제1-4조제5호)

전문인력 기준	입증 서류
금융투자상품 투자운용업무	
- 투자자산운용사 합격자로서 협회가 주관하는 금융투자상품 운용업무에 대한 등록교육 이수한 자	투자자산운용사 자격증 사본 및 교육이수 증명서
- 금융투자업규정 별표2 제1호 라목의 증권운용전문인력	
· 집합투자관계기관 등에서 3년 이상 근무한 자로서 집합투자재산 운용 규모가 1,000억원 이상인 고유재산 또는 국가재정법에 따른 기금을 2년 이상 종사한 경력이 있는자	집합투자관계기관 등 증명서류, 증권운용전문업무 종사 경력증명서
· 증권관계분야 석사학위 이상 소지자로서 전문 교육과정을 이수하고 집합투자관계기관 등에서 증권운용 전문업무에 2년 이상 종사한 경력이 있는자	학위수여증명서, 집합투자관계기관 증명서 및 증권운용전문업무 종사 경력증명서
· 공인회계사로서 집합투자관계기관 등에서 증권운용전문업무에 2년 이상 종사한 경력이 있는자	공인회계사 등록증, 집합투자관계 기관증명서 및 증권운용전문업무 종사 경력증명서
· 외국금융기관에서 3년 이상 근무한 자로서 집합투자재산·신탁재산 또는 운용규모가 1,000억원 이상인 고유재산의 증권운용전문업무에 2년 이상 종사한 경력이 있는자	외국금융기관 등 증명서류, 증권운용전문업무 종사 경력증명서
- 부동산 투자운용업무 자본시장법 시행령 제10조제2항 제1호~제호까지의 금융기관, 금융위가 인정하는 부동산관계회사나 기관등에서 부동산 운용업무에 3년 이상 종사한 경력이 있는자	금융기관 또는 부동산관계회사나 기관으로 금융위가 인정함을 증명하는 서류, 당해업무 종사경력서
- 사회기반시설 투자운용업무	학위증명서 또는 자격증명서, 사회기반시설운용업무 종사경력서

□ 관계기관 증빙서류

전문인력 요건	입증 서류
부동산투자회사, 자산관리회사, 부동산투자자문회사	인가문서 또는 등록증
자본시장법에 따른 부동산신탁회사	인가문서
유가증권시장 또는 코스닥시장에 등록된 건설회사	상장확인서 등 상장된 사실을 확인할 수 있는 서류
부동산의 관리 또는 개발업을 영위하는 법인으로 당해영업으로 발생한 매출이 최근 3년간 평균 100억원을 초과하는 법인.	법인등기부등본 사본, 부동산 관리 또는 개발업에 대한 매출액을 확인가능 자료(재무제표) ※ 타사업과 부동산 사업의 매출액이 명확히 분리·표시된 재무제표
상근 임직원이 100명 이상인 법무법인, 회계법인 및 전문컨설팅기관으로 부동산 중개·자문 등에서 발생한 매출이 최근 3년간 50억원을 초과하는 기관	임직원수 확인 가능한 자료, 관계기관 증명 서류(법무법인·회계법인의 경우 허가(등록)사본, 컨설팅기관의 경우 등기부등본), 부동산 중개·자문등에서 당해 매출액을 확인할 수 있는 자료(재무제표) ※ 타사업과 부동산 사업의 매출액이 명확히 분리·표시된 재무제표