

부동산신탁사 리스크 요인 및 관리 강화 방향

금융투자협회 종합부동산금융부

조항신 부장

Contents

1. 부동산신탁사 현황
2. 부동산신탁 리스크요인 및 관리강화 방향
3. 신탁방식 정비사업 현황 및 고려사항

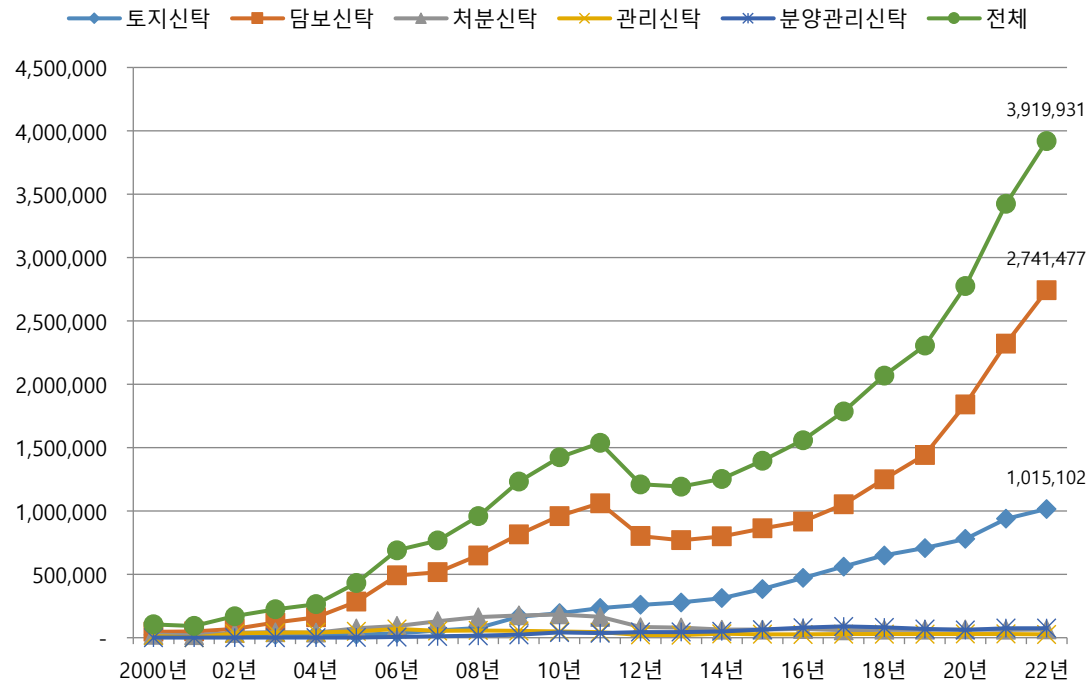
1. 부동산신탁사 현황

부동산신탁사 현황

부동산신탁 수탁고 추이

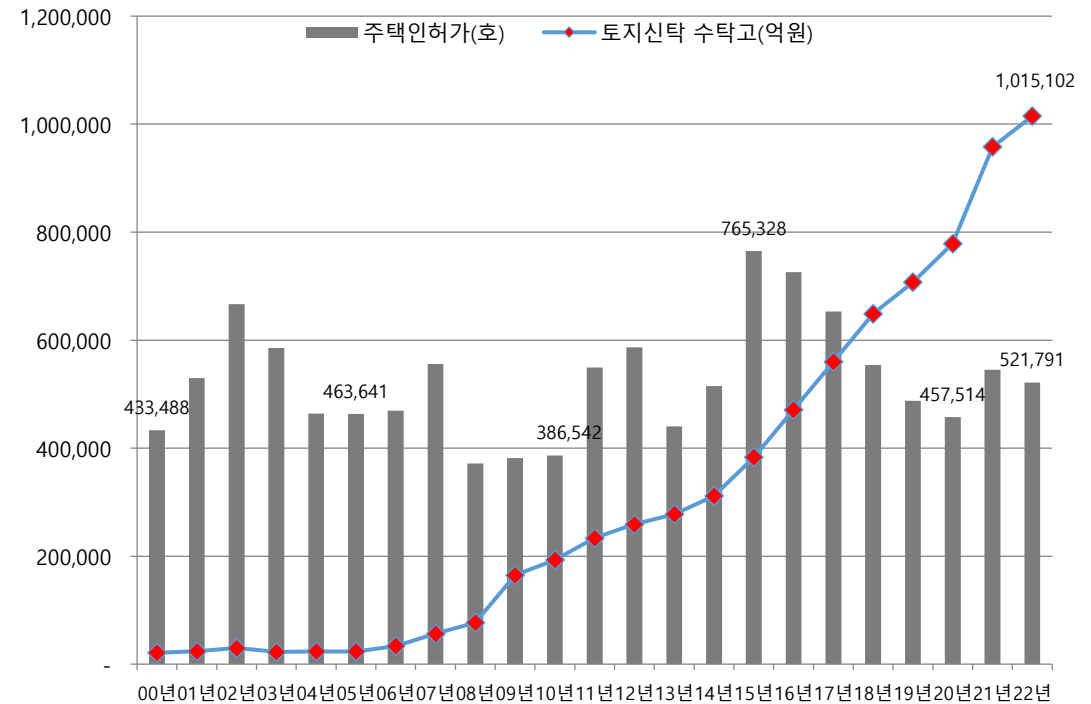
- 부동산신탁사의 수탁고는 2000년 10조원에서 2022년 391조원으로 39배 증가
- 담보신탁(274조원)과 토지신탁(101조원)이 수탁고 증가를 견인
- 부동산 개발사업, 특히 주택개발사업에서 부동산신탁을 활용하는 사례가 2010년 이후 급속히 증가
→ 개발사업 자금조달, 시행의 안정성 강화, 신용도 보강수단으로 토지신탁 활용도 증가

■ 부동산신탁 수탁고 추이(2000년 ~ 2022년 / 단위 : 억원)



* 출처 : 금융투자협회

■ 주택인허가 및 토지신탁 수탁고 추이(2000년 ~ 2022년 / 단위 : 억원, 호)



* 출처 : 국토교통부, 금융투자협회

부동산신탁사 현황

토지신탁 수탁고, 토지신탁 신규 수주 약정보수액 현황 및 추이

토지신탁 수탁고 현황(단위 : 억원, %)

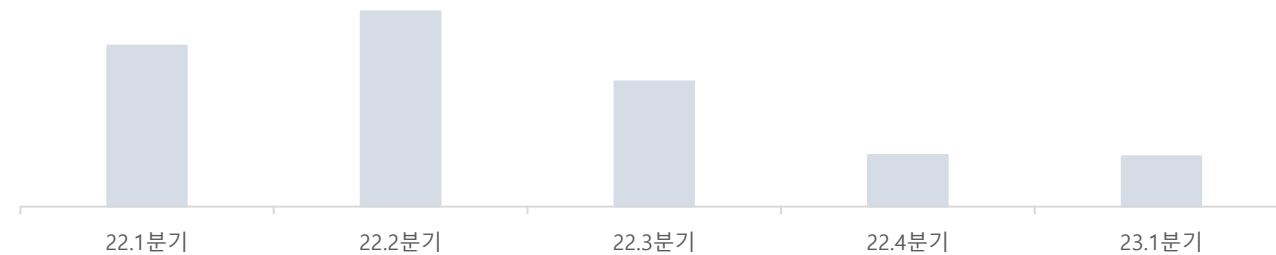
구 분		차입형	관리형	합 계
수탁고	'21년말	104,326	834,560	938,887
	'22년말(A)	114,554	900,542	1,015,096
	'23.3월(B)	116,117	873,681	989,798
	증감(B-A)	1,563	△26,861	△25,298
	증감율	1.36%	△2.98%	△2.49%

☞ 차입형, 관리형을 구분한 수탁고는 업계 내부 취합자료로서 공시자료와 일부 상이

* 출처 : 업계 내부 취합자료

- 부동산신탁사의 주 수익원인 토지신탁 수탁고는 **22년 말 101.5조원**에서 **23년 3월말 98.9조원**으로 10년 만에 처음으로 감소
- 특히 책임준공확약형을 포함한 **관리형토지신탁**에서 **2.6조원** 감소
- 금융기관 PF가 급속히 위축되면서 신탁사가 사업비 조달 책임을 부담하는 **차입형 토지신탁** 수요가 증가하며 **0.15조원** 소폭 증가

토지신탁 신규수주 약정보수액 추이



* 출처 : 업계 내부 취합자료

- 부동산신탁사의 토지신탁 신규수주 약정보수는 '22년 2분기 정점을 기록한 이후 큰 폭 감소
- 부동산시장 침체로 인한 **신규 개발 사업장 감소**, 신탁사의 **내부 수주 심의 대폭 강화**, 기 수탁 중인 **사업장 관리강화** 등이 원인
- 다만, 신탁방식 정비사업 확대로 정비사업 약정보수는 소폭 증가

부동산신탁사 현황

주요 재무 현황, 자산·자본총계 추이 및 부채비율 추이

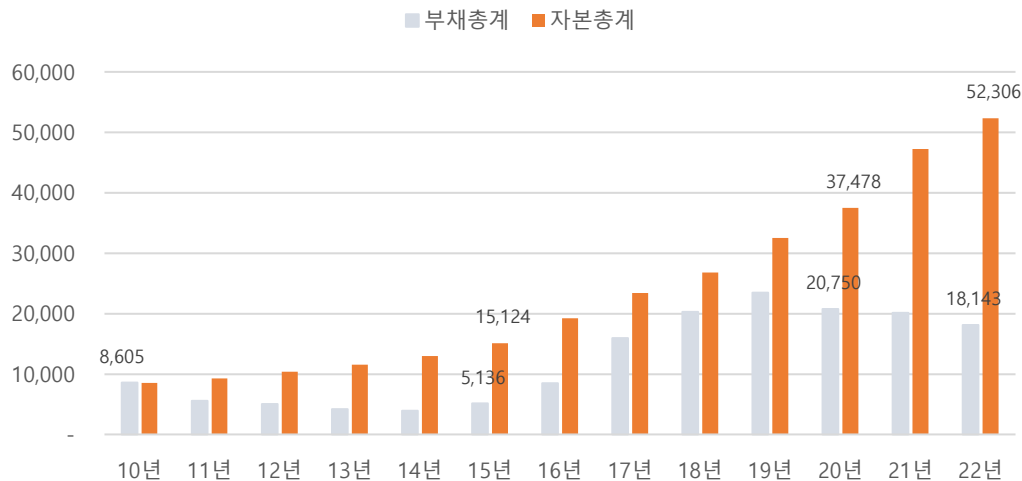
주요 재무 현황(단위 : 억원, %)

구 분	영업수익	당기순이익	자산총계	부채총계	자본총계	NCR	부채비율
'22.1분기	4,584	1,967	68,270	20,586	47,683	699.7%	43.17%
'23.1분기	4,718	1,817	70,564	17,866	52,698	682.66%	33.9%
증 감	134	△150	2,294	△2,720	5,015	△17.04%p	△9.27%p
증감율	2.92%	△7.63%	3.36%	△13.21%	10.52%		

* 출처 : 금융투자협회 공시자료

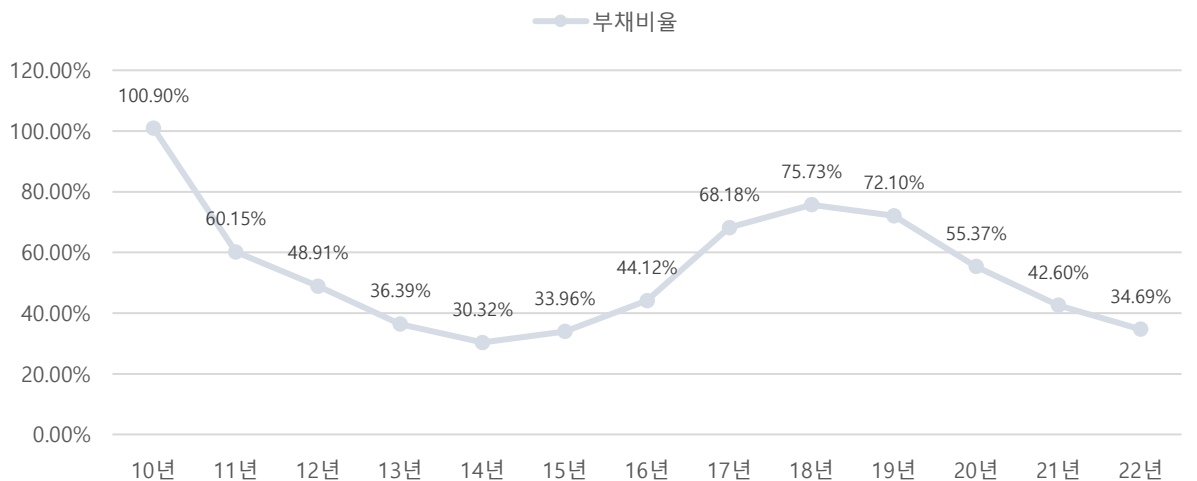
- 전년 동기 대비 '23년 3월 말 자산은 3.36% 증가, 부채는 13.21% 감소
- 2010년 이후 꾸준한 수익 창출 및 신규 신탁사의 시장 진입, 증자 등의 영향으로 자기자본 규모가 2015년 이후 큰 폭으로 증가
- 반면, 금융 위기 직후 100% 까지 치솟았던 부채비율은 2015년까지 하락, 2017-18년 지방 미분양 증가에 따라 재차 상승, 이후 주택시장 호황 등 미분양이 해소되면서 하락
→ 미분양 증가에 따른 신탁계정대여금 증가로 '23년 이후 재 상승 예상

자산총계 및 자본총계 추이(단위 : 억원)



* 출처 : 금융투자협회 공시자료

부채 비율 추이



* 출처 : 금융투자협회 공시자료

부동산신탁사 현황

토지신탁 수탁고, 신탁계정대여금, 대손충당금 및 대손준비금

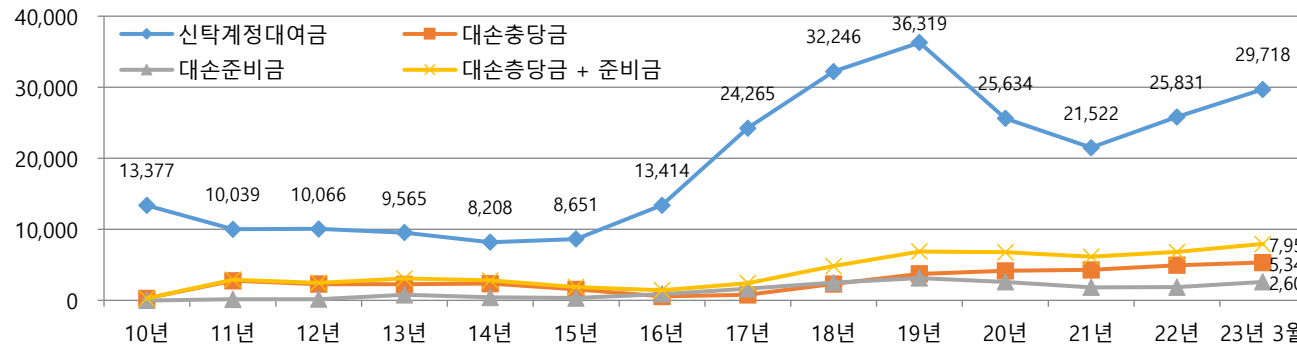
- 23년 3월 기준 차입형 수탁고(일반+정비사업)는 11.6조원, 책임준공확약 관리형토지신탁 수탁고는 17.9조원
- 차입형토지신탁 및 책임준공확약 관리형 토지신탁 수탁고의 증가에도 불구하고 신탁계정대여금 비중(26%)은 전반적으로 안정적 상태 유지 중
- 다만, 차입형 토지신탁 수탁고의 증가, 22년 이후 미분양 증가 등의 원인으로 신탁계정 대여금이 증가 추세로 전환
- 책준관토의 책준의무 이행을 위한 사업비 투입 신규발생 분도 계정대 증가에 일부 기여
- 신탁계정대여금 2.9조원에 대한 충당금 등은 7,957억원 적립 중이며 대손 충당금 및 대손 준비금 모두 증가

차입형 토지신탁 수탁고 및 신탁계정대여금 현황(단위 : 억원, %)

구분	'19년				'20년				'21년				'22년				'23년
	3월	6월	9월	12월	3월	6월	9월	12월	3월	6월	9월	12월	3월	6월	9월	12월	3월
차입형 수탁고(A)	85,214	83,575	85,370	84,499	72,887	79,997	83,496	86,752	88,488	93,176	93,173	95,849	104,995	111,885	116,056	114,612	116,117
책준관토 수탁고	-	-	-	-	57,295	66,131	71,875	82,942	98,331	109,533	121,981	139,234	154,636	175,289	182,034	181,298	179,650
신탁계정대여금(B)	33,437	35,042	37,763	36,319	34,271	32,307	28,815	25,634	24,069	21,233	22,973	21,522	20,343	21,319	22,236	25,831	29,718
비중(B/A)	39%	42%	44%	43%	47%	40%	35%	30%	27%	23%	25%	22%	19%	19%	19%	23%	26%

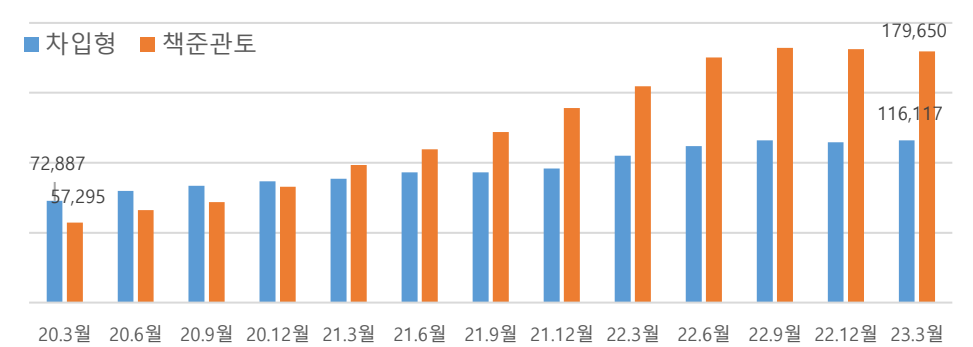
* 출처 : 금융투자협회 공시자료, 업계 내부 취합자료

신탁계정대여금, 대손충당금, 대손준비금 추이(단위 : 억원)



* 출처 : 금융투자협회 공시자료

차입형, 책준관토 수탁고 추이(단위 : 억원)



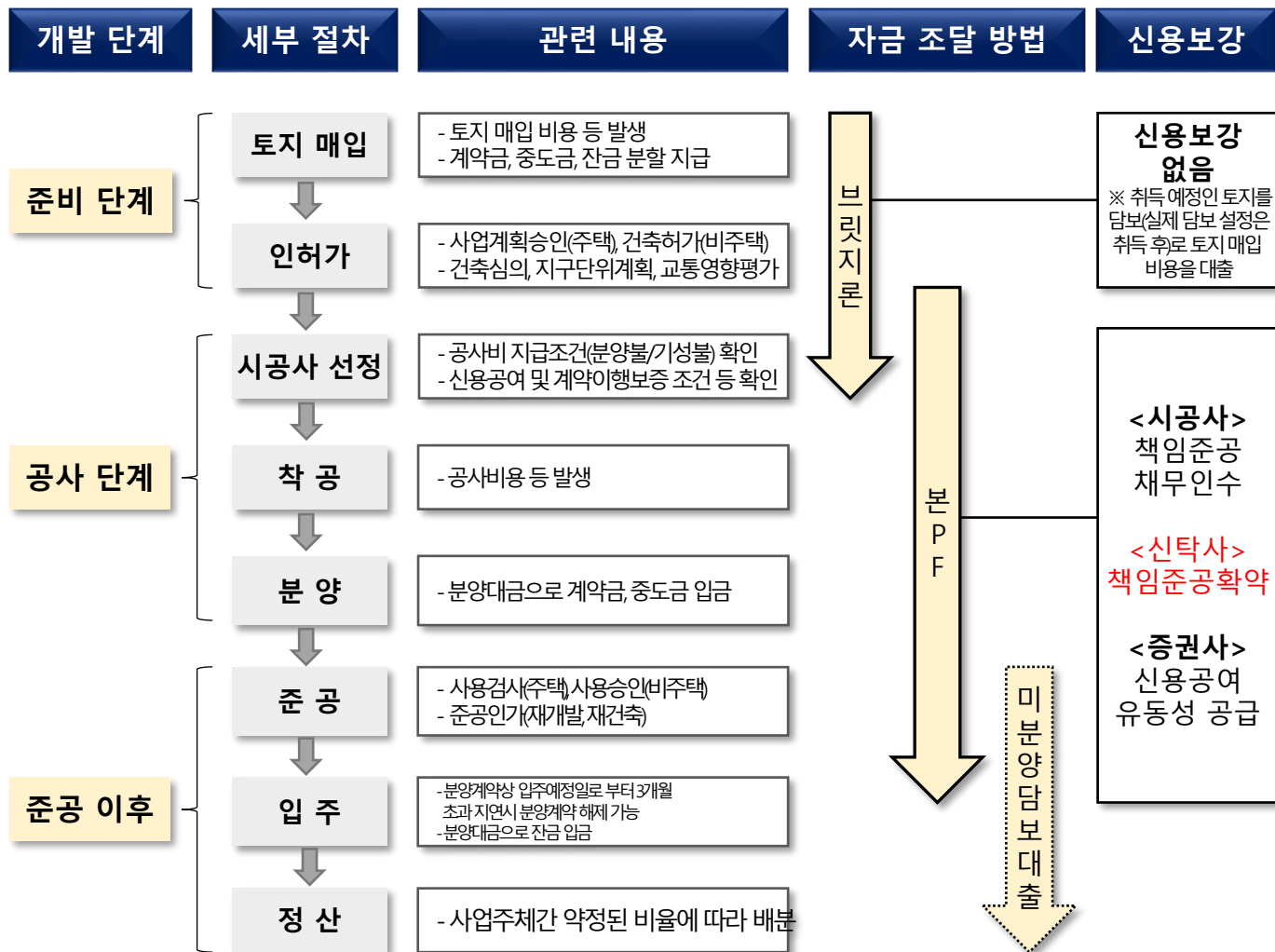
* 출처 : 금융투자협회 공시자료, 업계 내부 취합자료

2. 부동산신탁 리스크 요인 및 관리강화 방향

가. 개발사업의 자금조달 및 책임준공형 토지신탁 구조

개발사업 절차 및 PF 등 자금조달, 신용보강 방법

개발사업 절차 및 자금조달 구조



브릿지 론

- 개발사업 초기(통상적으로 시공사 선정 이전) 불확실성이 존재하는 상황에서 이루어지는 단기(통상 1년 이내) 대출로, 토지매입 관련 대금(중도금, 잔금) 지급 및 초기 사업비 조달 목적
- * 통상적으로 토지매입 관련 계약금은 시행사 자기자본을 통해 지불
- 시공사가 도급계약 체결을 위해 브릿지 론 이자나 원리금 전체에 대한 지급보증을 제공하는 경우도 존재
- 담보자산의 미확보(토지 취득 전), 인허가 전 상황에서 이루어지는 대출로 신용보강 없이 진행되는 신용대출의 성격이 강함

본 PF

- 인허가 및 시공사 선정 후 공사 기간, 입주 개시 시점 등을 고려한 장기(통상 2~3년) 대출
- 본 PF에 대한 증권사, 부동산신탁사(책임준공확약), 시공사, 보증기관 등 다양한 형태의 신용보강 존재
- 주택금융공사 및 주택도시보증공사의 PF대출 보증을 통해 PF 공급을 지원하고, 수분양자 대상 주택구입자금대출 보증을 통해 본 PF 상황을 간접 지원

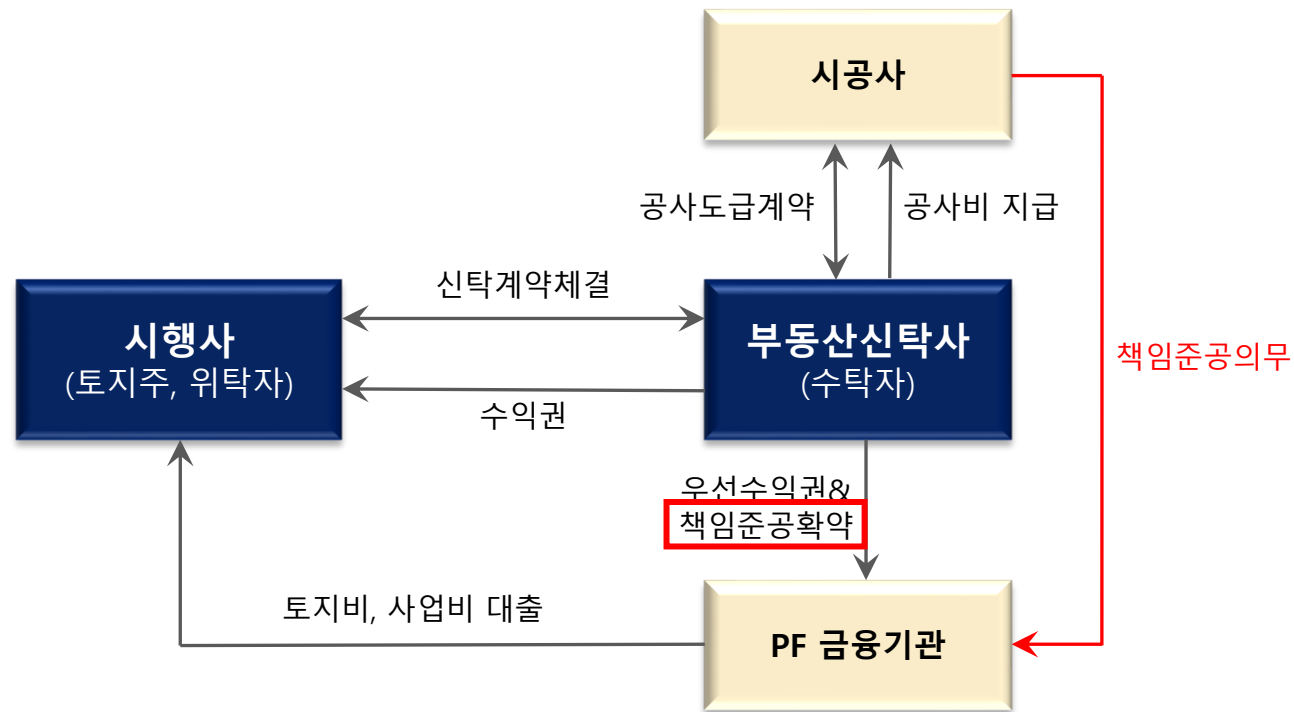
미분양 담보대출

- 개발사업이 안정화된 상태에서 이루어지는 장기 저리 대출
- 사후 분양 소득을 통해 상환

가. 개발사업의 자금조달 및 책임준공형 토지신탁 구조

개발사업 절차 및 PF 등 자금조달, 신용보강 방법

■ 책임준공형 관리형 토지신탁



책임준공형 관리형 토지신탁은 위탁자가 사업비의 조달의무를 부담하고, 신탁사가 일정조건(*) 하에 추가적으로 PF 대주에 대해 책임준공 의무를 부담하는 형태의 토지신탁

* 시공사가 기한 내 책임준공 미 이행 시 신탁사에 준공예정일로부터 6개월 이내 책임준공 기간 부여, PF대주의 준공필수 사업비 한도대출 설정, 신탁사가 기한 내에 책임준공 미 이행 시 대주에 대해 손해 배상 등

나. 책임준공형 토지신탁의 부동산신탁사 리스크

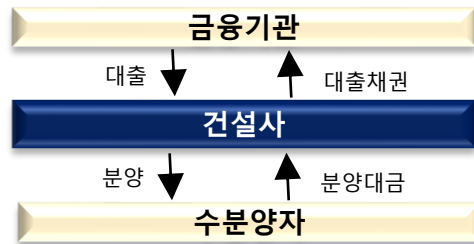
리스크 현황 및 리스크 요인

개발시장의 리스크 현황

- 미국의 급격한 금리인상, 우크라이나 전쟁 발발, 국제적인 물류 대란, 원자재 가격 급등, 주택가격 하락 등 거시경제 변수의 악화가 부동산신탁사의 전방 산업인 부동산개발산업, 특히 주택개발사업에 부정적인 영향을 미치고 있는 상황
- 다만, 현재 개발사업의 금융구조는 과거의 금융기관 대출, 시공사 지급보증의 비교적 단순한 구조에서 PF 대출금융기관의 확대, 다양한 신용보강 방식이 활용되고 있으며,

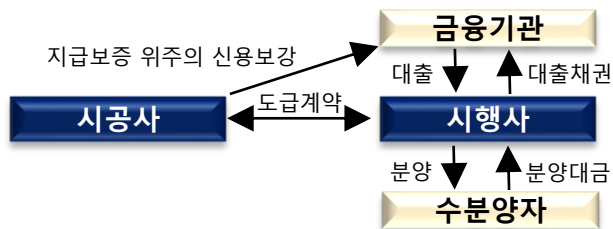
<IMF 이전>

건설사의 직접 차입을 통한 자금조달



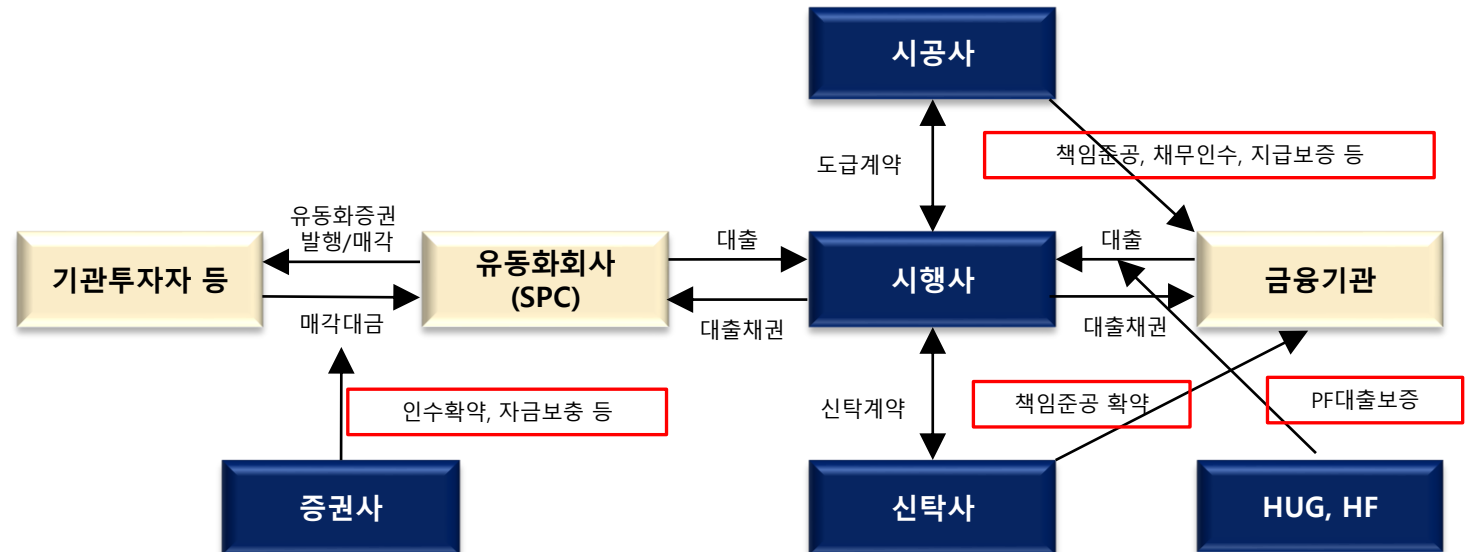
<IMF 이후>

시행(자금조달)과 시공(준공, 신용보강)의 분리



<현재>

시공사(책임준공, 채무인수, 지급보증), 신탁사(책준확약), 증권사(PF-ABCP 인수확약, 자금보충), HUG(대출보증) 등 다양한 형태의 신용보강방식 활용



나. 책임준공형 토지신탁의 부동산신탁사 리스크

리스크 현황 및 리스크 요인

- 분양 리스크(시행사, PF대주)와 준공 리스크(시공사, 책임신탁사)의 구분 부담 등 사업리스크의 참여 기관 간 분담, 정부의 사전적인 PF시장 안정대책 마련, 주택시장 규제 완화 등으로 급격한 리스크의 현실화(시공사의 동시 다발적인 대규모 도산, PF 대출·보증 금융기관의 부실화 등)가 발생하고 있지 않은 상황
- * 특히 신탁사는 22년 하반기부터 책임확약 관리형토지신탁, 차입형 토지신탁 사업장에 대해 적극적인 사업관리 노력을 선제적으로 기울이고 있었음

■ 사업단계별 리스크 요인

- 신탁사의 리스크는 브릿지론, 본 PF, 신탁계약 후 분양, 준공 전, 준공 후 등 각 사업 단계별로 상이하며 준공 전에 발생하는 리스크가 가장 큼

브릿지론 (본PF 전)	본PF 전 사업장의 경우 신탁사 리스크 없음 ⇒ 신탁계약 전 상황(담보신탁의 경우 신탁사 책임 없음)
신탁계약 후 분양 전	본PF(PF 기표) 후 착공 지연 등 일정 지연 ⇒ 책임확약 이행기간(6개월) 경과 우려, 분양 전 사업 중단 시에는 신탁사 리스크 제한
준공 전	<u>미분양, 공기 지연, 시공사 부실, 미 준공 시 신탁사 손실 확대 등</u> ⇒ 미분양에 따른 사업성 악화, 책임준공 이행을 위한 자금 투입(미분양 시 금액 증가 우려), 시공사 교체(공사비 인상 등 교체비용 발생), 미 준공 시 신탁자산 가치 하락에 따른 손실 확대 가능
준공 후	지체상금, 책준 미이행(6개월 경과) 시 손해배상, 신탁계정대 회수 지연(일부 미회수) ⇒ 입주 지연 시 지체상금 지급, 책준기한 내 미 준공 시 대주에 대한 손해배상, 책임준공을 위해 투입한 신탁계정대여금 회수 지연·일부 미회수(미분양분 매각 등)

나. 책임준공형 토지신탁의 부동산신탁사 리스크

[①시공사 부실] 기한 내 미준공 리스크 확대

■ 원가 상승에 따른 시공사와 사업주체, 시공사와 하도급 업체와의 대립, 자재 공급 불안정성 확대 등으로 작년부터 시공 지연·중단되는 사례 증가

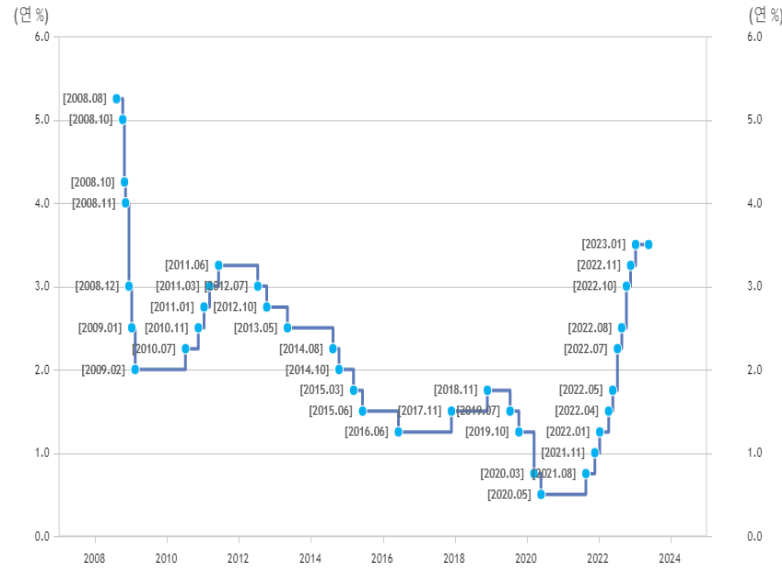
※ (사례 1) 시멘트·레미콘 수급불안으로 공사중단 또는 지연된 현장 : 조사 대상 154곳 중 98곳(63.6%, '23.3월 대한건설협회)

※ (사례 2) 공사비 상승으로 대형 건설사 A의 아파트 공사현장 3개월째 공사 중단, 대형 건설사 B의 수도권 복합단지 공사현장 공사 중지 및 재협의 진행 중

■ 최근 부동산PF 시장이 급격히 위축된 상태로 사업비 PF, 시공사 자체자금 조달 애로(조달 곤란, 이자 등 조달비용 급증)

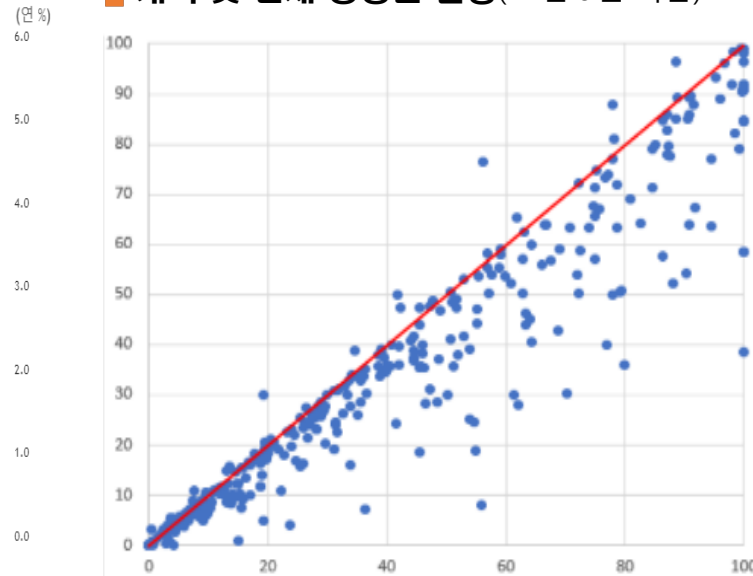
- 책임준공형 토지신탁은 환경변화에 취약한 신용도 낮은 중소형 건설사가 다수 참여하고 있어, 현 상황 장기화 시 시공사의 책임준공 미이행 리스크 크게 증가

■ 한국은행 기준금리



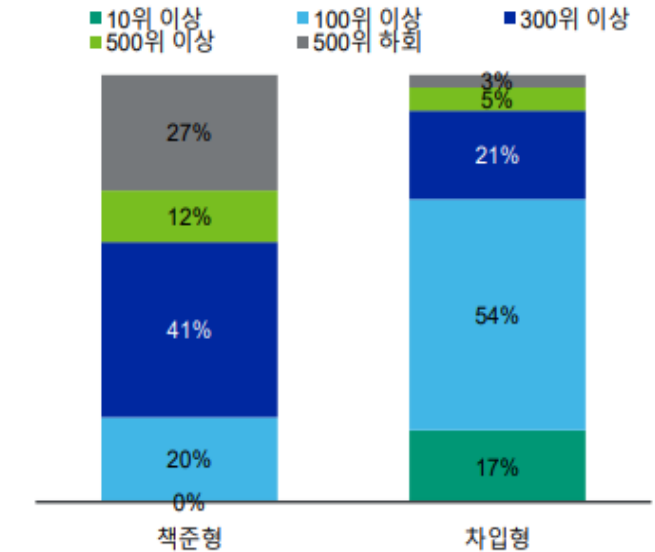
* 출처 : 한국은행

■ 계획 및 실제 공정률 현황(22년 9월 기준)



* 출처 : 한국신용평가 Special Report

■ 시공사 시공능력 현황(사업장 수 기준)



* 출처 : 한국신용평가 Special Report

나. 책임준공형 토지신탁의 부동산신탁사 리스크

[②미분양 증가] 자금 투입 증가 및 회수 어려움

① 미분양 주택은 '21년 8월부터 시작된 급격한 기준금리 인상 등 영향으로 '22년 초부터 증가 시작

(전국 미분양 현황, 호) '20년 말 19,005 → '21년 말 17,710 → '22년 말 68,148 → '23년 3월 말 72,104

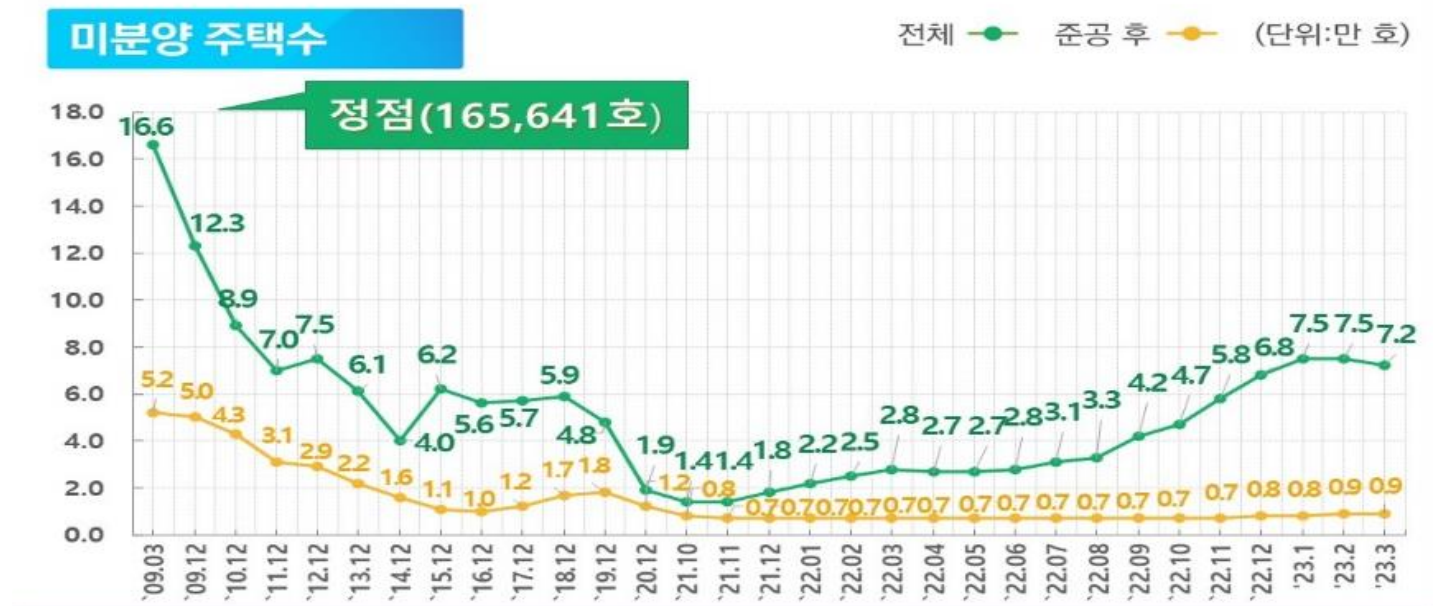
② 책임준공형 토지신탁에서 신탁사의 책준의무 이행이 필요한 경우 미분양 증가 시 부족한 사업비 조달을 위한 신탁계정대여금 투입 증가, 익스포저 확대에 따른 리스크 요인 발생. 또한, 기한을 도과하여 준공한 경우 미분양분의 매각 실패, 가격 하락으로 손실 발생 가능

전국 미분양 현황(23년 3월말)



* 출처 : 국토교통부 보도자료

미분양 주택수



* 출처 : 국토교통부 보도자료

다. 책임준공형 토지신탁 리스크 관리 경과

금융당국 · 업계 합동 리스크점검 TF 운영

- 2022년 하반기 이후 당국은 업계와 긴밀한 공조로 상황 모니터링 강화, 시장 안정조치 시행, 리스크관리 제도개선 등을 추진
 - 부동산PF 연착륙을 위해 사업 정상화, 재구조화 등 사업장별 대응이 가능하도록 여건을 조성
 - 리스크가 확산되어 건설사 및 부동산신탁사로 전이되지 않도록 노력
- 부동산신탁사 리스크점검 회의('22.11)를 거쳐 상설TF 구성(업계·금융위·금감원·협회, '22.12~)하여 정기회의 개최(격주)
 - 기한이 도래하는 사업장별로 현황 등을 점검하고 부실우려 관련 징후가 있을 경우 신속 공유
 - 불가피한 공기 연장 협의 등 책임준공 이행 지원, PF 대주 협의, 시공사 부실 시 사업 재개 지원 방안 등 논의
 - ※ 대주단 회의('22.12.14)를 거쳐 당국은 화물연대 파업 등에 따른 불가피한 공사기간 지연 사유에 대해 금융업권에 대출연장 협조를 요청하였고 이후 사업장별 기간연장 합의 또는 진척 사례가 증가

PF사업장의 신속한 정상화 지원

■ PF대주단 협의체 가동

- 부동산PF 관계사간의 복잡한 이해를 신속하게 조정토록 대주단협약을 개정하여 대주단협의체 재가동('23.4.27)
 - 대주단의 채권행사 유예, 채권재조정, 신규자금지원 등 금융지원을 전제로 시행사 및 시공사와 사업정상화 계획을 마련 추진
 - ※ 만기연장의 범위에 신탁사 책임준공기한의 연장 포함
 - 변화된 사업구조를 반영해 PF대주단협의체 참여회사 확대(새마을금고, 상호금융 등)
 - 단일 업권만 참여하고 있어 이해관계 조정이 비교적 용이한 사업장의 경우 업권별(저축, 여전, 새마을금고 등) 협약을 마련해 우선 적용
 - 의결요건 관련 협약도 내용별로 차등화*하여 신속한 의사결정을 뒷받침

* 원칙적으로 보유채권액 기준 3/4이상 찬성으로 의결하나 만기연장은 2/3이상 으로 의결 가능

다. 책임준공형 토지신탁 리스크 관리 경과

■ 주요 PF대주와 협력하여 사업 정상화 추진

- 시공사 귀책이 없는 불가피한 공사지연 시 기한연장 등 조치가 원활하도록 금융 당국의 적극적인 노력으로 주요 대주, 부동산신탁사간 소통
 - 기한 연장 합의 시 부동산신탁사는 시행사, 시공사와 사업 정상화 방안 마련 및 자구노력 실행, 대주와 소통 강화 등 추가 노력 입장

■ 부동산신탁업계 협력 시공사 POOL 구축

- 자금시장 위축, 원자재 수급불안 등 공사비 인상에 따라 시공사 부실이 심각하게 발생한 경우, 기존 시공사를 통한 계속 사업이 불가한 경우 신속한 시공사 교체 필요
 - 시공사 참여 후보군 탐색, 계약조건 협상, 계약체결 절차 진행, 시공사간 인수인계 등 교체절차만으로도 상당한 시간이 소요
 - 공사비 인상, 인력수급 불안 등 기존 시공사의 부실을 초래한 환경도 동일하게 시공사 교체를 어렵게 하는 걸림돌로 작용
- 이에 신탁 업계는 금융 당국과 협의하여 협력시공사로 참여할 의사를 가지고 있으면서 신탁 사업에 참여해 트랙레코드를 쌓거나, 지역 기반의 공사 경험을 보유 확장하고자 하는 시공사 모집 및 시공사 정보의 업계공유 추진
- 협력 시공사 POOL 모집 공고(대한건설협회 협업) 및 시공사 모집 결과 다수의 시공사가 참여 신청
- 사업을 확대하려는 시공사 참여 수요와 신탁사의 시공사 협업 수요에 맞춰 협력 시공사 POOL을 주기적으로 추가 모집하고 운영할 예정

라. 책임준공형 토지신탁 체질개선

책임준공확약 토지신탁 리스크관리 강화

■ 개발사업에서 신탁사 책준의 기능

- (책준의 사회경제적 효익) 신탁사 책준은 **시공사**(신용등급, 시공 이력 등), **사업성**(규모, 위치 등)을 **보강**하는 효과적 수단
 - 중소형시공사의 **개발사업 참여기회 확대**
 - 지역에 위치한 사업장이나, 공동주택 외 **다양한 프로젝트** 추진 가능
 - ※ 신탁사가 관리*를 수행하는 사업장은 타 사업장 대비 **시공사 부실 등 발생 시 관리 상황이 상이**
 - * 자체 **관리직원 파견**, 공정상황 관련 신탁사 **기술팀 검토**, 필요 시 **시공사 교체**, 고유자금을 통한 **하도급대금 정산** 등을 수행하여 **사업장 교착 해소**
- ⇒ 위탁자 및 우선수익자도 **신탁사 기능을 신뢰**하여 보수를 지급하고 개발에 참여하는 만큼 **신탁사 책준이 본연의 기능을 수행**할 수 있도록 **위험관리 기반 마련 필요**

■ 최근 리스크 확대요인과 개선방향

- (외부환경) 원자재와 인력수급 불안, 파업 및 물류적체 등 시공 환경에 **부정적인 외부요인**과 글로벌 고금리 환경 하의 **부동산시장 침체**가 겹쳐 영향
 - ※ 책임준공 리스크의 골자는 **이행기간의 도과**인데, 전국 대부분의 개발사업장에서 **공사지연 발생** (시공사 교체의 소요기간도 증가)
 - ⇒ 신탁사의 귀책이 없는 불가피한 사유에 대해 **이행기간을 관행 대비 충분히 확보**하고, 연장 필요 시 **관계사 간 협의** 및 **추가비용 집행 절차**를 정할 필요
- (시장상황) 2021년 이후 기존 대주에 추가하여 일부 PF대출 금융기관이 **책준확약형 관리형토지신탁**을 통해 **PF시장에 참여**를 확대하면서, **중소신탁사의 책준상품 취급 증가**
 - ⇒ 업계가 합리적인 수준으로 **손해배상의 범위**를 정하고 **사전 수주 심의절차**를 강화하여 시장을 **안정화**할 필요
- (사업과정) 비우호적 상황하에 사업 **이해관계자 간 이견**이 불거지거나, 일부 계약내용이 신탁사의 **책준 의무이행**을 제약하는 등 리스크 확대
 - ⇒ 손해배상 이행 필요 시 **이행 범위와 시기**를 정하여 신탁사가 부담하게 되는 **위험규모를 명확히** 하고 **그 규모를 축소**할 필요

라. 책임준공형 토지신탁 체질개선

책임준공확약 토지신탁 리스크관리 강화

■ 책임준공확약 업무처리 가이드라인 신설 (검토중)

- (주요내용) 업계는 향후 책준관토 사업 시 신탁회사가 신탁계약서에 반영해야 할 사항을 가이드라인을 통해 정하고자 함
- 책준가이드라인의 실효성 제고, 합리적 수준의 상품성 유지, 대출금융기관의 수용성 마련 등 관점에서 다각도 검토 중

준공필수사업비	<ul style="list-style-type: none"> - 신탁회사는 사전에 준공필수사업비의 세부 항목별 확보상황을 점검하고, 추가 계획을 마련 ※ (준공필수사업비) 분양율이 0%인 경우에도 사용승인을 얻기 위해 필수 투입되어야 하는 사업비 - 신탁회사의 책준의무는 준공필수사업비 대출의 실행, 위탁자 자기자본 출연 등 준공필수사업비 집행을 전제로 하는 것임을 반영
손해배상 범위	<ul style="list-style-type: none"> - 준공지연으로 인해 대주가 실제로 입은 손해에 한정 - 손해배상 이행 시기도 명확히 규정
책준 이행기간	<ul style="list-style-type: none"> - 현행 6개월에 추가해서 예상 공사기간을 감안하여 탄력적으로 적용 - 사업관계자는 시공사 교체 시 적극 협조
수주심의 절차	<ul style="list-style-type: none"> - 일반 관리형 토지신탁과 구별되는 심의기준을 통해 사업성 등을 평가하도록 표준 사업성 평가기준 마련

- (기대효과) 가이드라인을 통해 책준의 리스크를 최대한 명확화 하여 불확실성을 해소하고 사업관리 절차 개선
 - 필수 사업비 확보상황 점검, 사업성 평가절차 개선 → 수주 단계의 사전 관리 강화
 - 시공사 교체 원활화, 합리적 이행기간 확보 → 책임준공 의무 이행 및 사업관련 이견 해소
 - 손해배상 발생 시 배상 범위 및 이행 시기 규정 → 기간 경과에 따른 신탁사의 위험 정형화

■ 향후 우발상황에 대비한 신탁사의 사업관리 강화 및 유동성 점검 필요

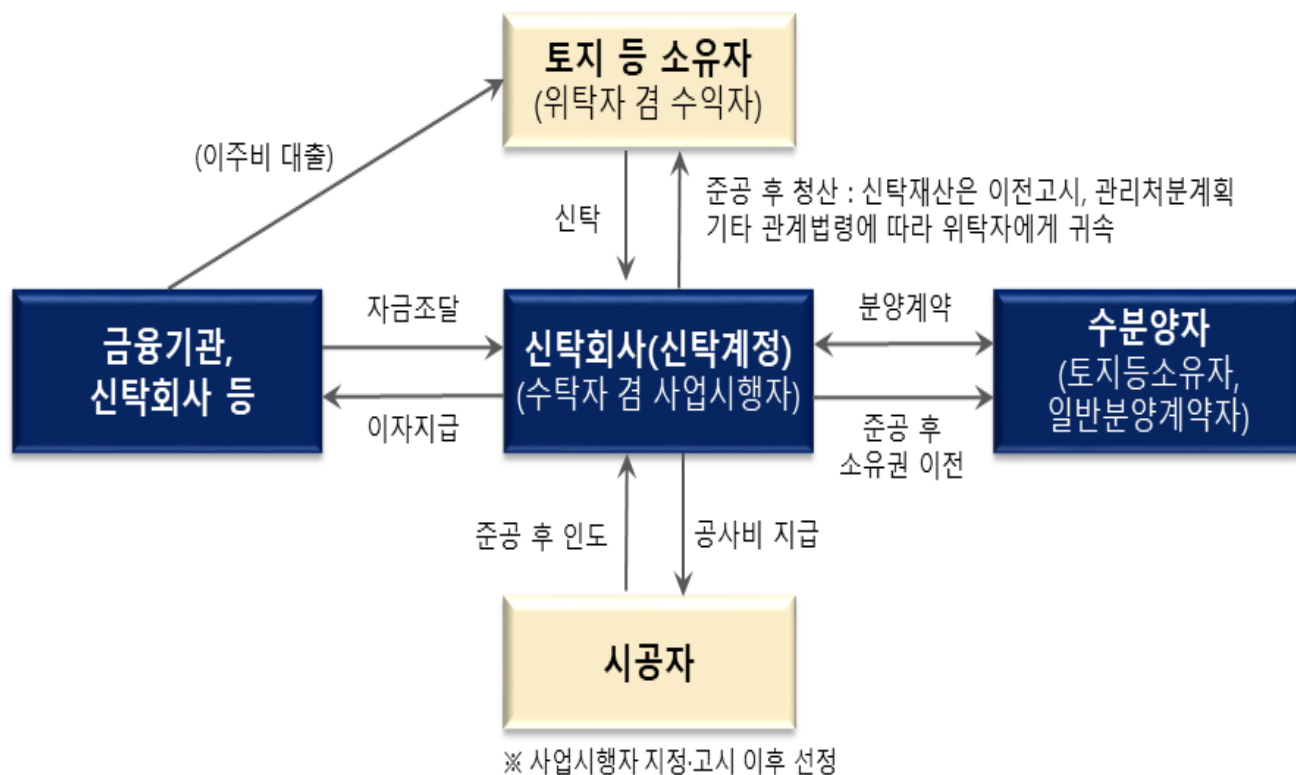
- 미분양 적체, 시공사 부실의 잠재 리스크 확대가 우려되므로 최악의 상황을 가정해 각 신탁사는 사업장 별 현황 및 관리계획을 최대한 보수적으로 점검하고 필요한 조치를 시행
- 또한, 사업장 별 부실이 동시에 발생하는 상황 등에 대비하여 투입이 예상되는 유동성 규모를 산정해 사전에 준비할 필요
 - 우발 상황이 현실화되는 경우에는 자금조달이 한층 어려워질 수 있어 당분간은 추가 조달비용이나 유휴 자금이 발생하더라도 충분한 유동성을 사전적으로 확보해 대응

3. 싡탁 방식 정비사업 현황 및 고려사항

가. 신탁 방식 정비사업 개요

신탁 방식 정비사업 구조 및 사업시행자 방식과 사업대행자 방식의 차이

■ 신탁 방식 정비사업(사업시행자 방식) 구조도(예시)



■ 사업시행자 방식

토지등소유자가 신탁회사의 사업시행자 지정에 동의 시 부동산신탁회사가 사업시행자로 지정되어 단독으로 재개발사업 및 재건축 사업을 하는 경우의 사업 방식(조합 無)

■ 사업대행자 방식

정비사업조합 또는 토지등소유자를 대신하여 부동산신탁회사가 재개발 사업 및 재건축 사업을 대행하는 경우의 사업방식(조합 有)

가. 신탁 방식 정비사업 개요

신탁 방식과 조합 방식

신탁 방식과 조합 방식의 차이 구조도 및 설명

신탁 방식		조합 방식	
정비계획 수립 및 정비구역 지정		추진위원회 구성 및 승인	
사업시행자 지정 동의		조합설립 동의	
		조합 창립총회	
사업시행자 지정 고시		조합설립 인가	
시공사 선정		시공사 선정	
건축심의		건축심의	
사업시행인가		사업시행인가	
		시공사 선정	
※ 공공지원대상 사업장(서울시)			
분양공고 및 분양신청			
관리처분계획 수립 및 인가			
이주, 철거, 착공			
준공인가			
이전고시 및 청산			

구분	신탁 방식 (신탁회사 단독시행의 경우)	조합 방식
사업시행자	신탁회사	조합
의사결정기구	토지등소유자 전체회의	총회
운영기구	정비사업위원회	이사회.대의원회의
내부규정	시행규정	조합정관
시공사 선정시기	사업시행자 지정 후	조합설립인가 후/ 사업시행인가 후 (서울시 공공지원 경우)

※ 정비사업위원회는 시행규정에 규정하여 운영할 수 있으며 법정기구는 아님

◎ 신탁회사가 사업대행자 방식으로 정비사업 추진 시 주민의견 반영을 포함한 절차 및 주요사항은 조합방식과 동일

조합 방식의 문제점 및 신탁 방식 장점

- (조합 방식의 문제점) 전문성 부족과 사업기간 지연, 사업초기 자금 부족, 시공사 의존 및 이해충돌
- (신탁 방식 장점)
 - 투명하고 전문적인 의사결정, 사업비 조달 및 적기 투입, 신속한 사업진행
 - 비용절감을 통한 토지등소유자 수익성 증대, 시공사에 대한 협상력 강화(단순 도급제 가능, 불필요한 공사비 증액 제한), 안정적인 사업진행(시공사 부도 시 대체시공사 선정 용이 등)

나. 신탁 방식 정비사업 현황 및 전망

정비사업 현황 및 향후 전망

정비사업 수탁고 현황

- 23년 3월말 기준 부동산신탁사의 정비사업 수탁고는 약 4.8조원(전년 3월말 대비 28.45% 상승)
- 신탁방식 정비사업 건설 예정 주택 수(23.3월말 기준) : 약 12만 세대

도시 및 주거환경정비법 개정(안) 동향

도시정비법 개정안 국토교통위 통과(3.23)

<개정안 주요사항>

- ① 신탁사에 **정비구역 지정 제안 권한 부여**
 - ② 신탁사의 **사업시행자 지정 요건을 완화**(3/4→2/3 동의)하고, **정비구역 지정과 동시에 사업시행자 지정 가능**
 - ③ 정비계획과 사업시행계획을 통합심의 하여 심의절차 간소화
- ※ 적용범위 : 광역시 · 특별시 제외

신탁 방식 점유율 확대

- 조합 방식의 문제점 누적 및 신탁 방식의 기능성 인지도 확대
→ 둔촌주공 사태 이후 조합 방식 시행의 대안으로 급속 부각(활성화 초기)
- 정부의 도심주택공급(정비사업) 정책에 반영(제 · 개정법률안에 신탁시행이 핵심내용으로 포함)
- 신탁 방식 정비사업 표준화
→ 국토위를 통과한 도시정비법 개정안에 국토부가 **표준 시행규정, 표준 신탁계약서**를 고시하도록 하고 있어, 신탁시행에 대한 인지도 확대 및 주민 권익 보호 강화, 신탁계약 후 소유권 이전 등 신탁 제도에 대한 주민들의 이류 우려사항 해소 가능
- 시장 확대 및 경쟁 증가에 따른 **건전 경쟁환경 조성**, 주민 권익보호 강화 등을 통해 기존 조합방식이나 시공사 주도 사업과 차별성 확보(협회의 자율규제 역할이 중요한 차별적 포인트로 작용)

시행 방식 유형별 / 단계별 비중(23년 3월말 기준)

- 시행자 방식 47.69%, 대행자 방식 52.31%
- 재건축 31.95%, 재개발 23.59%, 가로주택 28.72%, 소규모재건축 15.9%
- 현금청산·착공 이후 27.71%, 관리처분 2.56%, 시공사 선정 35.38%, 시행자 등 지정 22.56%, MOU체결 11.79%

도심복합개발 지원에 관한 법률 제정(안) 동향

<도심복합개발특별법 제정안(김정재 의원 발의, '22.8.19) 주요내용>

도심공급 사업주체를 기존 공공부문에서 민간 전문기관(**신탁회사**·리츠)까지 확대하고, 인센티브를 부여*

* 용도·건폐율·용적율·도시공원 또는 녹지 확보 기준을 완화하고, 국유재산을 수의계약으로 매각하는 방안 등 근거 마련

노후 계획도시 정비 및 지원에 관한 법률 제정(안) 동향

<노후계획도시 정비특별법 제정안(송언석 의원 발의, '23.3.24) 주요내용>

택지조성사업 완료 후 20년 이상 경과한 100만m2 이상의 택지를 대상으로 특별정비구역을 신설하고 각종 사업 인센티브 제공 등 광역개발 유도

- 통합 개발(3~5개 단지) 시 조합, **신탁회사**, 공공기관 등 시행자를 지자체가 지정

다. 신탁 방식 정비사업 고려사항

신탁 방식 정비사업 추진 시 고려사항

정비사업 추진 시 고려사항

- 장기간 진행되는 특성상 수주 이후 **사업관리가 중요**하며, 담당 조직 및 인원 확충을 통해 **사업진행에 대한 토지등소유자 소통 강화 및 사업관리 강화** 필요

< 정비사업 추진 시 향후 유의할 고려사항 >

사업 시 고려사항	세부내용
사업중단 시 매몰비용 발생	사업시행인가, 관리처분계획 인가 이전 중단 시 매몰비용 의 처리
분양 경기 악화에 따른 준공 후 미분양 적체	심각한 분양 경기 악화가 장기화될 경우 준공 후에도 미분양으로 남는 물량 증가에 따른 불가피한 비용 증가
예상치 못한 시공환경 악화	원자재 수급 불안정, 파업 장기화, 국가간 인력 이동 제한 등 시공사의 귀책이 없는 시공 환경 악화, 이로 인한 공기 지연, 공사비 갈등 발생

신탁방식 정비사업 활성화를 위한 제도보완 필요

- 사업대상지가 **대형화**(1기 신도시 재건축 연한 도래, 도심 재건축 수요증가)되고, 신속한 사업추진을 원하는 주민수요로 **신탁방식을 채택하는 대형사업장 증가** 예상
 ⇒ 대형 정비사업 수주가 예상되는 신탁사업의 **자금조달 다양화·확대**를 위해 **정비사업에 한해 금전신탁 허용**(신설) ⇒ Loan을 Equity로 전환 가능
 ※ 대출금융기관에 우선수익권 및 배당수익을 약정하는 경우 선순위 채권과 같은 수익구조 제공 가능, 신탁사는 자금차입에 따른 재무비율 변동 부담 경감
- 정비사업 사업비 대출 **보증기관의 보증업무 개선**
 ⇒ 사업비 대출보증 시 신탁사 선투입자금(신탁계정대) 포함, 보증심사 개시 시점을 관리처분신청 시점으로 조정 등 실무적 개선 시 업계의 업무 진행에 도움
 ※ 선투입자금을 토지등소유자가 필요 시 상환할 수 있어 고금리 부담을 경감(Hug보증 대출의 금리가 낮음) 가능

감사합니다.