

 금융위원회	<h1>보도자료</h1>			 금융감독원
	보도	배포 후 즉시	배포	
책임자	금융위 자산운용과장 강영수(02-2100-2660) 금감원 자산운용감독국장 이경식(02-3145-6700)	담당자	노소영 사무관 (02-2100-2662) 이종기 팀장 (02-3145-6711)	

제 목 : 부동산신탁업 예비인가 결과

◇ 금융위원회는 '19.3.3.(일) 임시회의(14:00)를 개최하여 (가칭)신영 자산신탁, (가칭)한투부동산신탁, (가칭)대신자산신탁에 부동산 신탁업 예비인가를 하였음

※ 상기 3개사의 순서는 인가신청서 접수순으로, 평가순위와 무관함

1. 진행 경과

□ '18.10월, 금융위원회는 '금융업 진입규제 개편정책'의 일환으로 부동산 신탁시장 내 경쟁과 혁신을 촉진하기 위한 「부동산 신탁업 신규인가 추진방안」을 마련·발표

< 부동산신탁업 신규인가 추진방안('18.10.24) 주요내용 >

- ① 신규진입이 시장 경쟁도에 미치는 영향과 기존사 대비 신규 인가 수 비율 등을 감안하여 최대 3개사까지 인가
- ② 인가 후 2년 동안 업무 경험을 쌓은 후, 별도의 인가절차 없이 차입형 토지신탁* 업무 수행 가능(정지조건부 인가)
 - * 수탁한 토지에 택지조성, 건축 등의 사업시행 후 임대·분양하는 개발 사업을 하면서 사업비 조달을 사업주가 아닌 신탁회사가 하는 신탁방식
- ③ 부동산신탁업의 특성을 감안하여 자본시장법령상 인가요건 중 사업계획, 이해상충방지체계 및 대주주 적합성을 중점 심사

□ '18.11.26~27일 부동산신탁업 예비인가 신청접수 결과, 총 12개 신청자*가 신청서를 제출

* 신영자산신탁, 제이원부동산신탁, 대한자산신탁, 한투부동산신탁, 연합자산신탁, 큐로자산신탁, 에이엠자산신탁, 대신자산신탁, 더조은자산신탁, 부산부동산신탁, NH농협부동산신탁, 바른자산신탁 (가칭, 신청서 접수順)

- '19.1.8일 금융감독원은 심사의 공정성을 확보하기 위해 금융투자업규정 제2-4조에 따라 민간전문가로 외부평가위원회* 구성
 - * 내부통제, 회계, IT, 신탁분야의 전문가 7인으로 구성(명단은 비공개)
 - 외부평가위원회는 '19.2.28~3.3일(3박4일)중 12개 신청자에 대한 서류심사 및 신청자별 PT 심사·질의응답을 진행
- '19.3.3일, 증권선물위원회(13시) 및 금융위원회(14시)를 개최하여 부동산신탁업 예비인가를 의결

2. 외부평가위원회 평가 의견

- 외부평가위원회는 “총 12개 신청자를 종합적으로 평가한 결과, “(가칭)신영자산신탁, (가칭)한투부동산신탁, (가칭)대신자산신탁의 3개사가 자본시장법령상 요건을 충족하며, 사업계획 등이 부동산신탁업 영위에 적합·타당하여 다른 신청회사에 비해 우수하다”는 의견을 제출 (※ 상기 순서는 인가신청서 접수순)

[신영자산신탁]

- 부동산 개발·분양·임대·관리 등 전과정에 걸친 지속적 서비스 제공, 금전·부동산이 연계된 종합재산관리 플랫폼 구축 등 사업계획의 혁신성이 인정됨

[한투부동산신탁]

- 참여주주 역량을 활용하여 부동산신탁과 Fintech·ICT의 결합 등을 통한 혁신적인 서비스 제공과 2030 세대 등에 대한 사업확대가 가능할 것으로 판단됨

[대신자산신탁]

- 도심공원 조성, 폐산업시설 활용, 창업클러스터 조성사업 등 사업계획의 공공성·확장성이 인정되고, 펀드·리츠(REITs) 등 참여주주의 역량을 활용하여 고객과의 다양한 접점을 마련할 수 있을 것으로 판단됨

3. 금융위원회 예비인가 의결 내용

- 금융위원회는 외부평가위원회의 평가의견 등을 감안하여, (가칭)신영자산신탁, (가칭)한투부동산신탁, (가칭)대신자산신탁의 3개사에 예비인가하였음
- 이번 예비인가시 금융위원회는 다음과 같은 부대조건을 부과하였음
 - i) 관계법령상 요건에 부합하는 임원을 선임하여 부동산신탁업 본인가를 신청할 것
 - * 금번 인가는 다수의 예비인가 신청에 따른 임원의 인력수급 문제 발생 가능성 등으로 인해 예비인가가 아닌 본인가시 임원 자격요건을 심사('18.11.7. 보도참고자료 「부동산신탁업 예비인가 관련 Q&A 참조」)
 - ii) 본인가 2년 후*부터 차입형 토지신탁 업무를 영위할 것(정지조건부 인가)
 - * 단, 차입형 토지신탁 업무가 제한되어 있는 2년 동안 금융당국으로부터 기관경고 이상의 조치를 받은 경우 해당 업무를 일정기간 동안 추가 제한

4. 금융위원장 당부말씀

- 최종구 금융위원장은 임시 금융위원회에서 다음 사항을 당부하였음
- ① 예비인가를 받은 3개사는 부동산신탁시장의 '메기'가 될 수 있도록 혁신적인 사업모델을 구축·운영할 수 있도록 하고,
 - 자본시장법 등 관련 법령에 부합하도록 내부통제 체계 및 경영 지배구조를 충실히 구축하여 신설회사의 안정 경영에 노력할 필요
- ② 금융감독원은 국민이 신뢰할 수 있는 부동산신탁회사가 출범할 수 있도록 본인가 심사를 철저히 할 것
- ③ 아울러, 신규인가 방안 발표 때('18.10.24) 밝힌대로 부동산신탁회사의 건전성을 차질없이 관리할 필요가 있음을 강조하였음

- 또한, 최종구 위원장은 이번 인가가 과거 10년간 신규진입이 없던 부동산신탁시장에 새로운 플레이어가 등장할 수 있는 계기를 마련하였다는 점에 의미가 있으며,
- 이번 인가 이후에도 “금융산업 경쟁도평가위원회”를 통해 금번 신규진입의 효과와 시장의 경쟁상황을 지속 점검하여 추가적인 인가 여부를 판단해 나갈 것이라고 밝혔음

5. 향후계획

- 예비인가를 받은 (가칭)신영자산신탁, (가칭)한투부동산신탁, (가칭)대신자산신탁의 3개사는 예비인가 후 6개월 이내에 인적·물적 요건 등을 갖추어 개별적으로 본인가를 신청하게 되고,
- 금융위원회는 관련 법령에 따른 검토 및 금융감독원 확인 과정 등을 거쳐 본인가 절차를 진행할 계획임

<참고1> 부동산신탁업 예비인가 관련 주요 QA

<참고2> 예비인가 주요 평가항목 및 배점표

<참고3> 신영자산신탁의 주요 사업계획(요약)

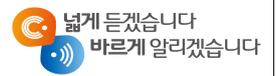
<참고4> 한투부동산신탁의 주요 사업계획(요약)

<참고5> 대신자산신탁의 주요 사업계획(요약)



본 자료를 인용 보도할 경우
출처를 표기해 주십시오.
<http://www.fsc.go.kr>

금융위원회 대 변 인
prfsc@korea.kr



1. 예비인가 신청 접수(‘18.11.26~27) 이후 심사 경과

- ① 금감원내 별도 인가심사팀을 구성하여 신청자별로 제출한 신청서류의 적합성 및 법적 요건 부합 여부를 세밀하게 심사
- ② 12개 신청회사에 대한 평가공정성 확보를 위해 금융투자업규정 제2-4조에 따른 외부평가위원회 구성·운영
 - ‘19.1.8일 전문분야별 위원 위촉 및 평가방법·일정 논의
 - ‘19.2.28~3.3일(3박4일) 중 합숙을 통해 신청서류 집중심사 및 신청자별 PT·질의응답 진행
- ③ 3.3일 증권선물위원회를 거쳐 금융위원회에서 부동산신탁업 예비인가 의결

2. 외부평가위원회 명단과 세부 평가결과 공개 여부

- 인가심사의 공정성과 객관성을 확보하기 위해 외부평가위원회 위원 명단은 비공개하며,
 - 상위 3개사 명단 및 해당 회사에 대한 종합평가 의견을 제외한 심사결과(업체별 순위, 심사점수, 위원별 점수표 등)도 비공개함
- 외부 전문가들은 각각의 전문분야를 중심으로 독립적으로 평가결과를 산출하고 위원간 토론과 논의 과정을 거쳐 평가하였음

3. 이번 부동산신탁업 예비인가의 심사기준 [상세내용 「참고2」 참조]

- 주요 심사항목 및 배점은 ①자기자본(100점), ②인력·물적설비(150점), ③사업계획(400점), ④이해상충방지체계(150점), ⑤대주주 적합성(200점) 등 총 1,000점임
- 부동산신탁업의 특성을 감안하여 사업계획, 이해상충방지체계 및 대주주 적합성에 대해 중점을 두고 심사하였으며,
 - 사업계획 심사시에는 부동산신탁업 신규인가 추진방안('18.10.24) 및 인가설명회('18.10.30)에서 발표한 바와 같이,
 - 사업영역의 확장성·사업방식의 혁신성·사업모델의 안정성 및 고용창출 가능성 등을 중점적으로 심사하였음

4. 3개사에 대해서만 예비인가를 한 이유는?

- 이번 부동산신탁업 예비인가는 신규진입이 시장 경쟁도에 미치는 영향과 기존사 대비 신규 인가 수 비율 등을 감안하여 최대 3개사까지 인가한다는 방침을 사전에 발표('18.10.24)한 바 있음

5. 추가 인가계획은?

- 「금융산업 경쟁도평가위원회」를 통해 금번 신규진입의 효과와 시장의 경쟁상황을 지속 점검하여 추가적인 인가 여부를 판단해 나갈 예정임

6. 왜 차입형 토지신탁 업무를 바로 허용하지 않고 인가 2년 경과 후부터 허용하는지?

- 종전의 인가 사례와 차입형 토지신탁 업무가 다른 분야에 비해 상대적으로 리스크가 있는 점 등을 감안하여
 - 최초 인가시는 차입형 토지신탁 업무를 제한하고, 업무경험을 충분히 쌓은 후인 인가 후 2년 경과시점부터 해당 업무를 영위할 수 있도록 한 것임

※ (종전사례) 이전에도 최초 인가시 (차입형)토지신탁 업무에 대해 바로 인가하지 않고 제한을 두었음

- 일정 기간(2년) 경과 후 바로 제한을 해제하거나, 별도의 인가절차를 거쳐 차후에 영업 허용

7. 예비인가를 받은 3사 중 일부가 본인가 심사과정에서 탈락하면 그 후순위 회사가 예비인가를 받게 되는 것인지?

- 오늘(3.3일) 금융위원회 의결로서 금번 부동산신탁업 예비인가 절차는 종료됨
- 따라서, 예비인가를 받은 3개사 중 본인가를 받지 못하는 회사가 발생하는 경우에도 이번에 예비인가를 받지 못한 다른 회사가 예비인가를 받을 수 없음

8. 본인가 일정

- 예비인가를 받은 3개사가 6개월 내에 인적·물적요건 등을 갖추어 개별적으로 본인가를 신청하면, 신청내용을 심사하여 신청 후 1개월 이내*에 금융위원회에서 본인가 여부를 결정하게 됨

* 단, 인가신청서 흠결보완 및 다른 기관으로부터의 자료확인 기간, 신청인 대주주에 대한 형사소송 및 조사·검사 등 진행기간은 1개월의 인가심사 기간에 산입되지 않음(자본시장법 시행규칙 §2)

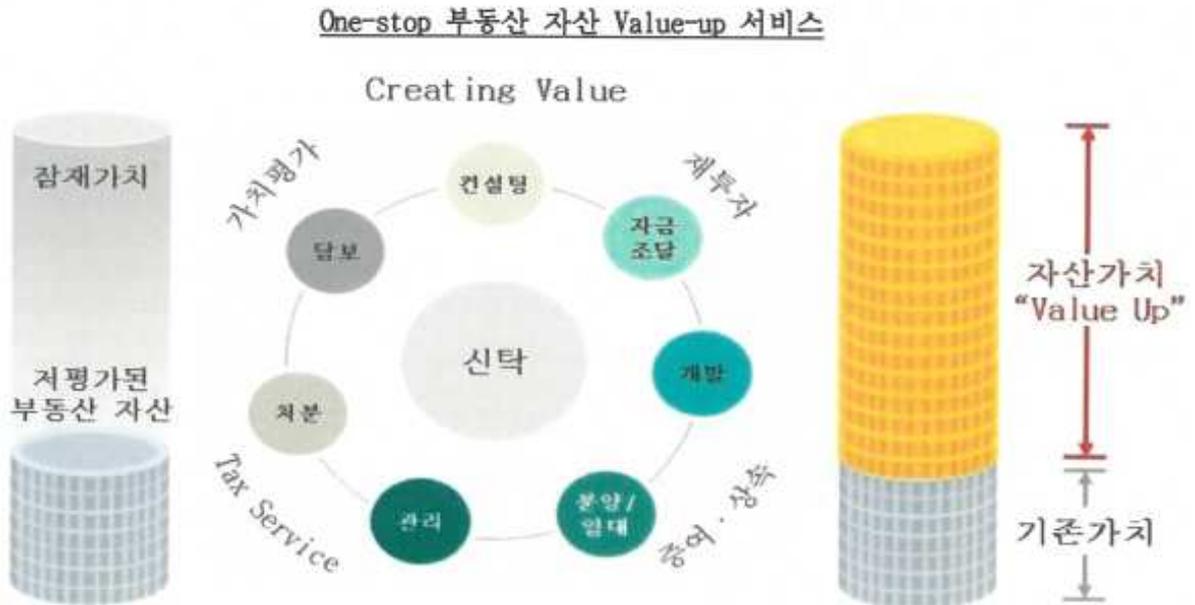
심사항목	심사내용	배점
① 자기자본 및 자금조달방안		
자기자본 규모	<ul style="list-style-type: none"> 부동산 신탁회사의 건전경영에 충분한 자기자본을 보유할 예정인지 여부 * 자본금 규모가 평가 가점요인이 될 수 있음 	100
자금조달방안의 적정성	<ul style="list-style-type: none"> 자금조달방안이 적정하고 현실성 있는지 여부 설립시 예측한 수준을 초과하는 자금이 필요한 경우를 대비하여 마련한 추가적인 자본조달방안의 적정 여부 등 	
② 인력 및 물적설비		
인력보유계획의 적정성	<ul style="list-style-type: none"> 자격 소지자, 부동산운용전문인력 등 부동산신탁업 영위에 필요한 전문인력을 적절히 갖추었는지 여부 등 	150
업무공간과 사무장비의 적정성(-)	<ul style="list-style-type: none"> 업무를 수행하기 충분한 업무공간과 사무장비를 확보하였는지 여부 	
전산설비 등 그 밖의 물적설비 보유 계획의 적정성	<ul style="list-style-type: none"> 전산설비, 통신수단 및 보안설비의 안정성 및 성능이 충분히 검증되었는지 여부, 사고 발생시 업무연속성 유지를 위한 보완설비와 비상계획 마련 여부 등 	
③ 사업계획		
사업영역의 확장성 및 사업 방식의 혁신성	<ul style="list-style-type: none"> 신규업체가 기존 부동산 신탁시장에서 충분히 제공되지 못하던 서비스를 사업영역으로 확대할 수 있는지 여부 등 새로운 사업방식을 개발하여 더 나은 서비스를 제공할 수 있는지 여부 등 	400
사업모델의 안정성 및 고용 창출 가능성	<ul style="list-style-type: none"> 사업모델이 부동산신탁사 경영에 필요한 적정수익을 지속 창출할 수 있고 실현 가능한지 여부 종합적인 경영전략이 마련되어 있는지 여부, 사업계획이 객관적인 근거가 있고 시장상황에 비추어 타당한지 여부, 추정재무제표가 일관되고 합리적으로 작성되었는지 여부 구상하는 사업계획이 신규 일자리를 많이 창출할 수 있고 실현 가능한지 여부 등 	
위험관리의 적정성	<ul style="list-style-type: none"> 리스크관리체계 및 조직이 법령에 부합하고 적정한지 여부 경영지배구조가 관련 규정에 부합하고 적정한지 여부 내부통제·준법감시체계의 구성계획이 적정한지 여부 등 	
법령 및 건전 금융거래질서 준수	<ul style="list-style-type: none"> 영업내용 및 방법이 법령 및 건전한 금융거래질서에 부합하는지 여부 임원의 법령 및 건전 금융거래질서 위반 가능성 여부 등 	
전문인력 양성계획 적정성(-)	<ul style="list-style-type: none"> 전문인력 양성계획이 마련되어 있고 그 계획이 실현 가능한지 여부 	
경영건전성 기준의 준수(-)	<ul style="list-style-type: none"> 사업계획에 따라 예상되는 재무상태가 금산법상 적기 시정조치기준을 상회하는지 여부 	
이해상충방지체계		
이해상충방지체계의 적정성	<ul style="list-style-type: none"> 대주주와의 이해상충 문제를 파악·평가·방지할 수 있는 방법 및 절차가 내부통제기준에 적절히 반영되어 있는지 여부 등 	150
⑤ 대주주 적합성		
대주주의 적격성(-)	<ul style="list-style-type: none"> 주주구성계획이 자본시장법에 부합하는지 여부 	200
부동산신탁사 주주로서의 적합성	<ul style="list-style-type: none"> 참여 주주간 장기적 협력관계가 가능하고 부동산 신탁회사를 안정적으로 경영할 수 있는지 여부 대주주가 사회적 신용과 경영능력 등에 비추어 부동산 신탁업 영위에 필요한 자격을 갖추고 있는지 여부 등 	
합 계		1,000

* (-)표시 항목은 금융감독원에서 법령, 규정 등의 준수 여부를 심사하는 항목으로 별도 배점 없음

< 주요 사업내용 >

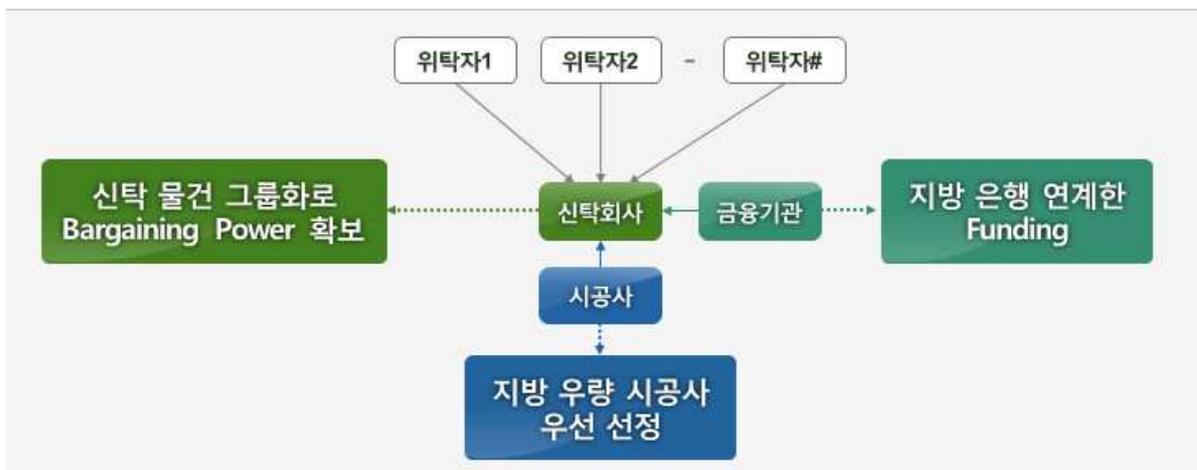
① One-stop 부동산 자산 Value-up 서비스 제공

- 고객의 부동산 자산가치 제고를 위한 전·후방 서비스 연계 제공



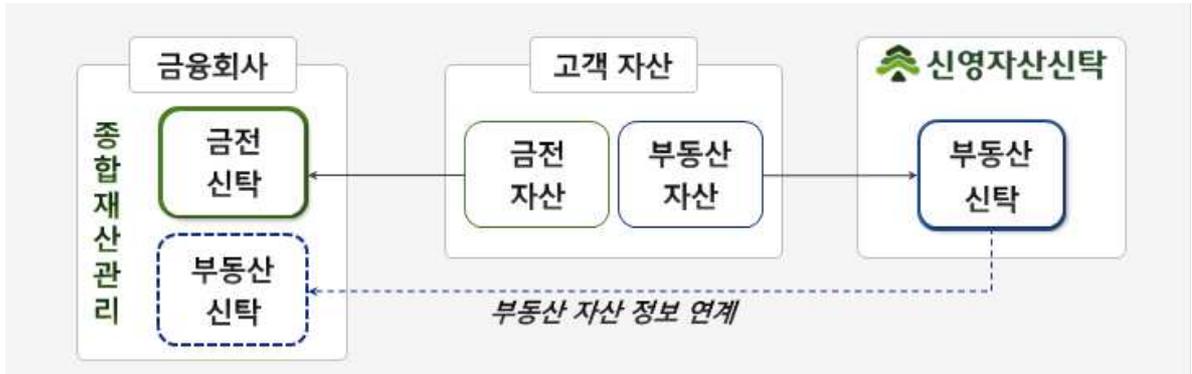
② 노후·낙후지역의 재생 및 개발

- 지역의 경제 주체를 활용하여 개발 사업을 추진하며 신탁 물건을 그룹화하여 공동 개발을 추진



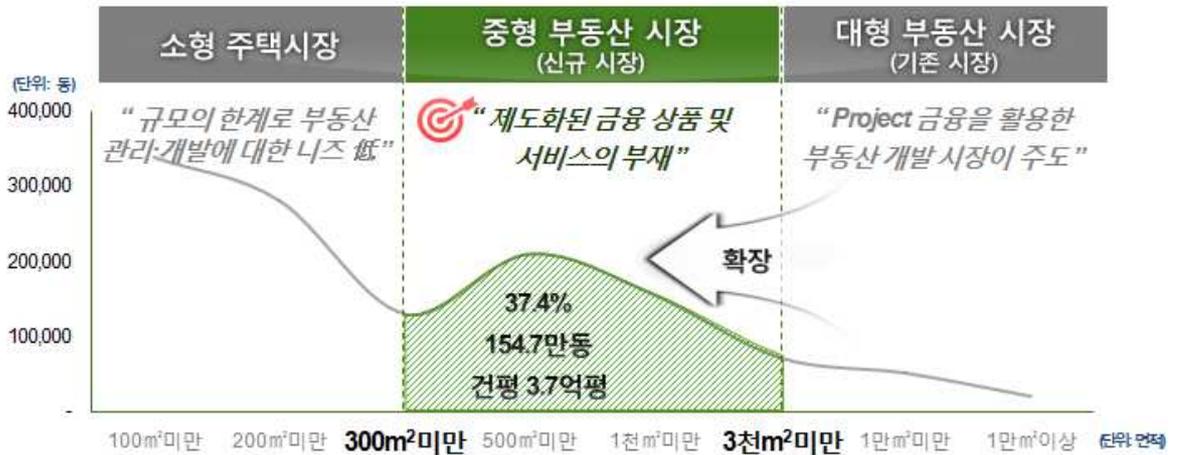
③ 종합재산관리 플랫폼 구축

- 종합재산관리 금융회사와 연계한 신탁수익 관리 및 재투자 자문 제공



④ Retail 부동산 자산관리 시장 개척

- 자산관리가 필요한 중형 부동산 보유 고객에 대한 서비스 제공



- 주주사 시스템을 활용한 모바일 및 웹 기반 자산관리 플랫폼 제공

상업용부동산 임대관리시스템



모바일의 App 을 활용하여 위탁 부동산 운영 현황 및 문서 관리, 주요업무처리, 비용관리 등 가능

+

임대주택 관리 시스템



Web 을 통해 임대주택의 현금 수지/임차 일정 관리에 중점

⑤ Prop-tech 기반 원격지 자산 관리

- Prop-tech를 활용하여 거주 지역과 투자 지역이 불일치하는 고객을 위한 원격지 자산관리 서비스 제공



⑥ 리츠를 활용한 민간임대주택 공급 활성화

- 시장에 중위험·중수익 리츠 상품을 공급하고 동 리츠를 활용한 민간임대주택 공급

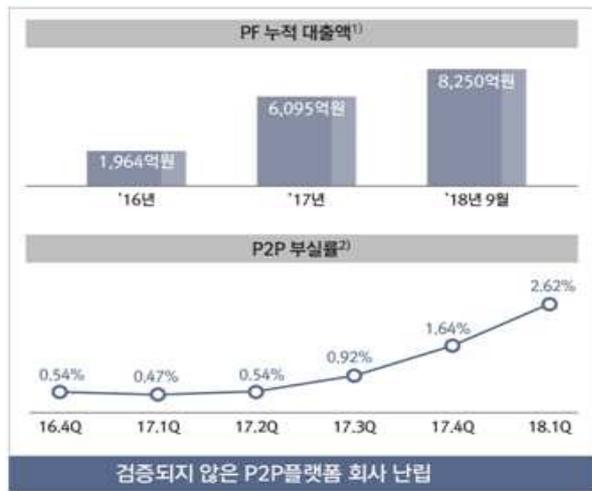


< 주요 사업내용 >

① 2030 재산증식신탁(책임준공형 관리형 토지신탁)

- 소규모 맞춤형 P2P 투자에 책임준공형 관리형 토지신탁을 가미함으로써 2030세대에 새로운 투자기회 제공

기존 P2P 시장 안정성 저



1, 2) P2P 금융협회

P2P플랫폼 기반의 토지신탁 서비스 제공



② 후분양 지원 신탁(후분양 차입형 토지신탁)

- 건축 공정 60~80% 이상의 시기에 분양을 하는 후분양제 사업을 수행하는 신탁으로 수분양자의 리스크 감소

선분양 제도 문제점 인지

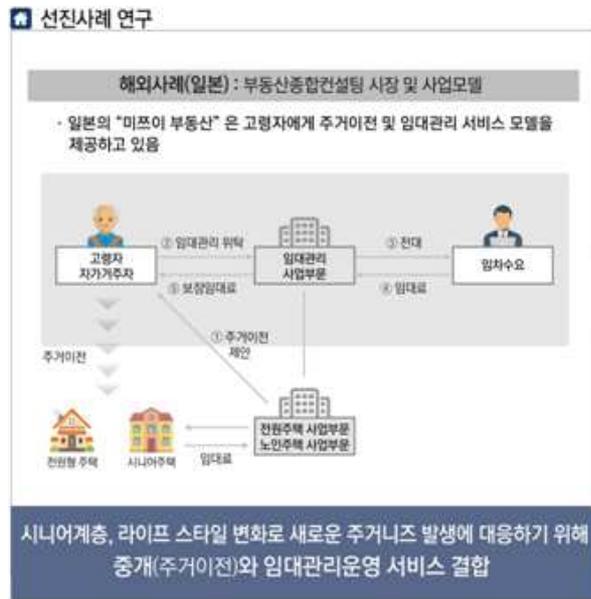


후분양 현실화

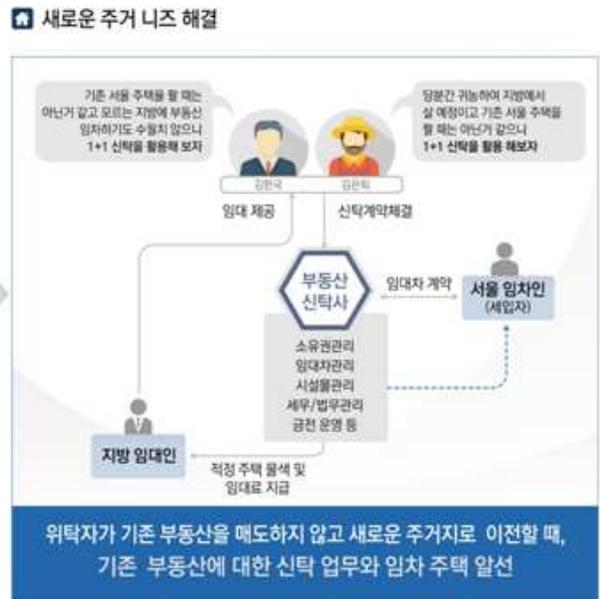


③ 1+1신탁(1보유 1주거이전 갑종관리신탁)

- 위탁자가 보유 부동산을 임대할 때 신탁 업무를 수행하고, 주거지 이동에도 도움을 주는 신탁 서비스

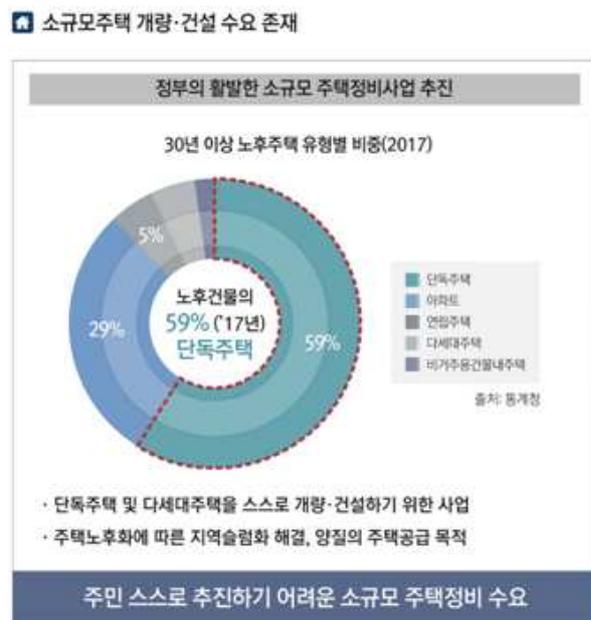


출처: 국토교통부 "주요 선진국의 부동산 종합서비스 산업 성장사태 및 시사점 연구"



④ 미니개발 신탁(소규모주택 차입형 토지신탁)

- 소수의 집주인이 소유한 노후주택을 허물고 새로운 주택을 건설하는 차입형 토지신탁



⑤ 100세 신탁(노후 갑종관리신탁)

- 노후 생활비, 병원비 등을 연금형태로 지급하는 노후연금형 신탁 및 안정적 상속을 위한 유언대용신탁 등의 갑종관리신탁

시니어 계층 부동산 컨설팅 필요



1) 출처: 통계청, '17년 기준

노후 생활자금, 상속 문제 해결

노후연금형 신탁

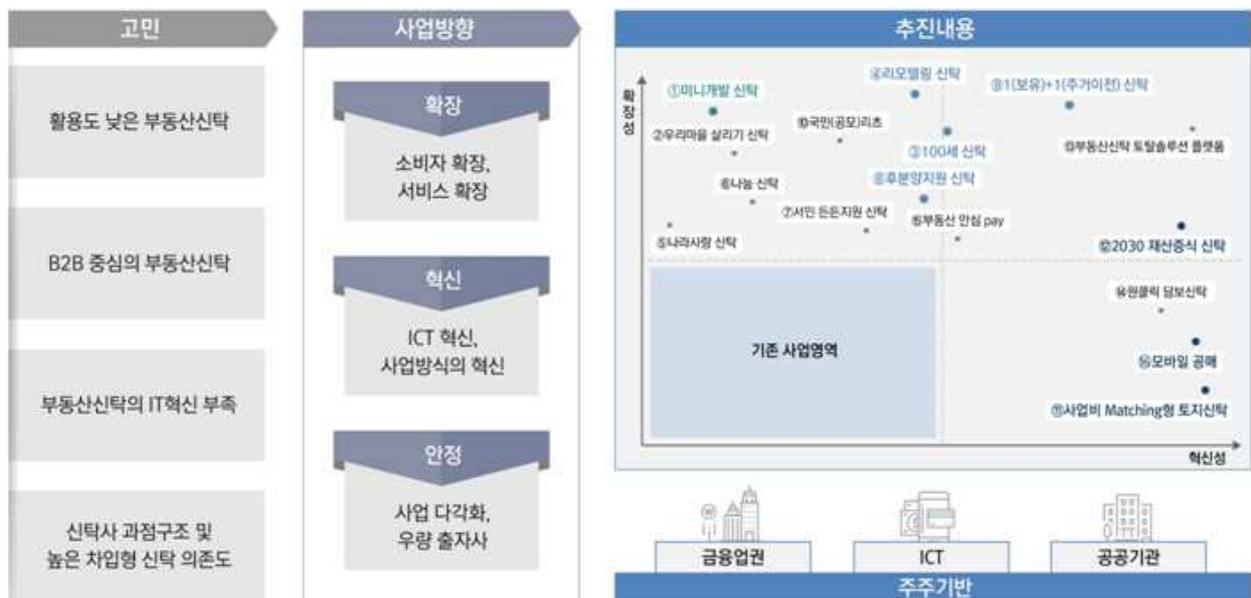
- 위탁자산 임대수익으로 노후 생활비를 연금형태로 지급
- 치매, 질병 등 특수상황에 대비한 신탁 계약 체결

유언대용 신탁

- 사망 전 위탁자를 수익자로 지정하여 생활비 확보
- 사망 후 수익자 변경을 통해 자녀등에 상속

부족한 기초연금, 치매 등 질병우려, 상속문제 해결

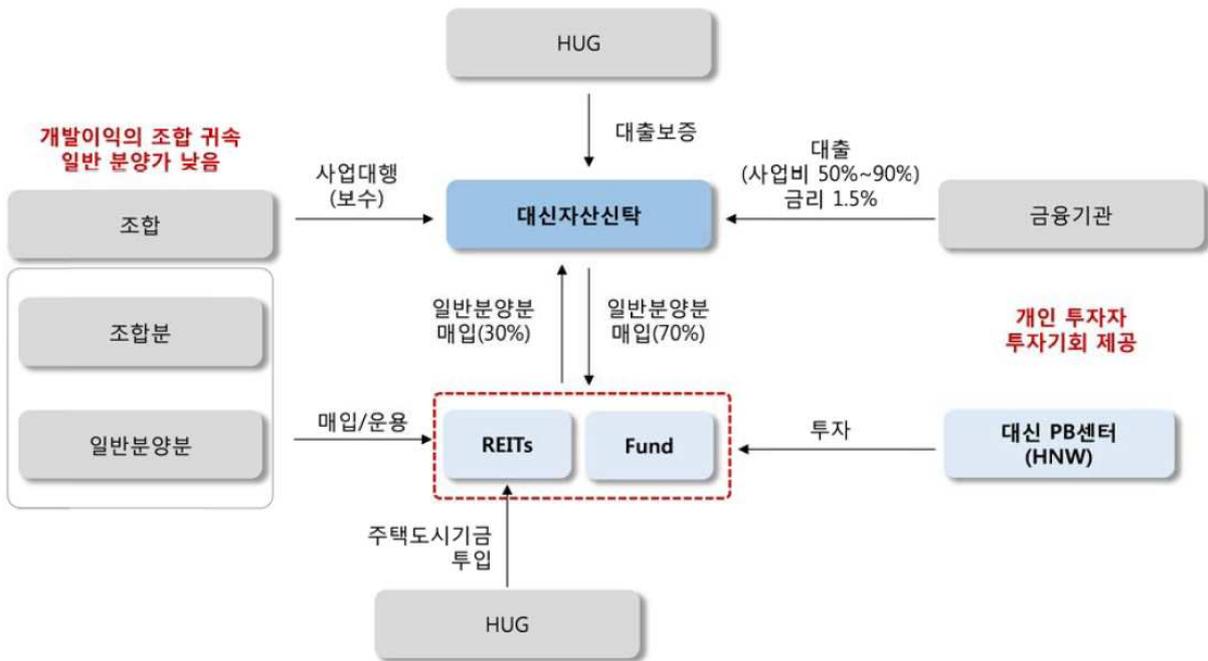
※ 사업추진 전략 : 생활 속에 함께하는 상품과 서비스로 '전 국민의 평생신탁'이 되겠습니다



< 주요 사업내용 >

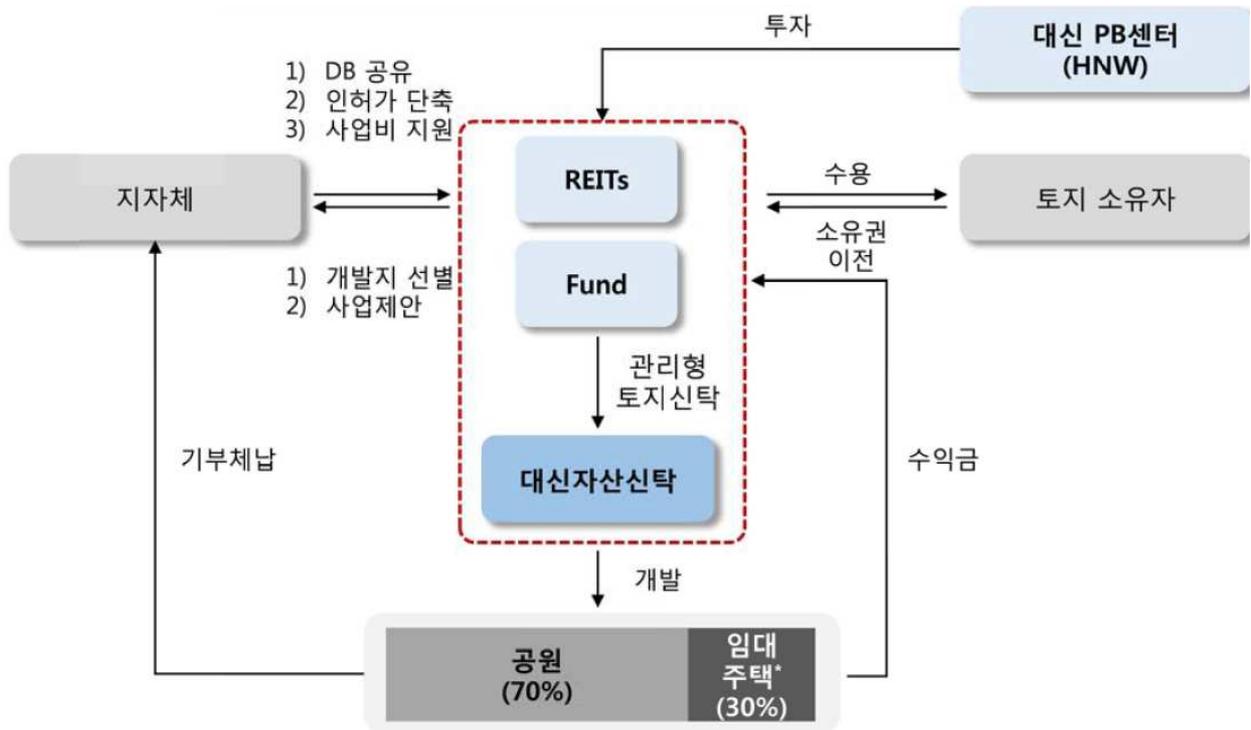
① 가로주택 정비사업

- 펀드 및 리츠를 활용한 미분양분 리스크를 제거하여 사업성을 제고, 대신증권의 판매네트워크 및 우량고객 Pool을 활용하여 리테일 상품을 판매 예정



② 도심공원 조성사업

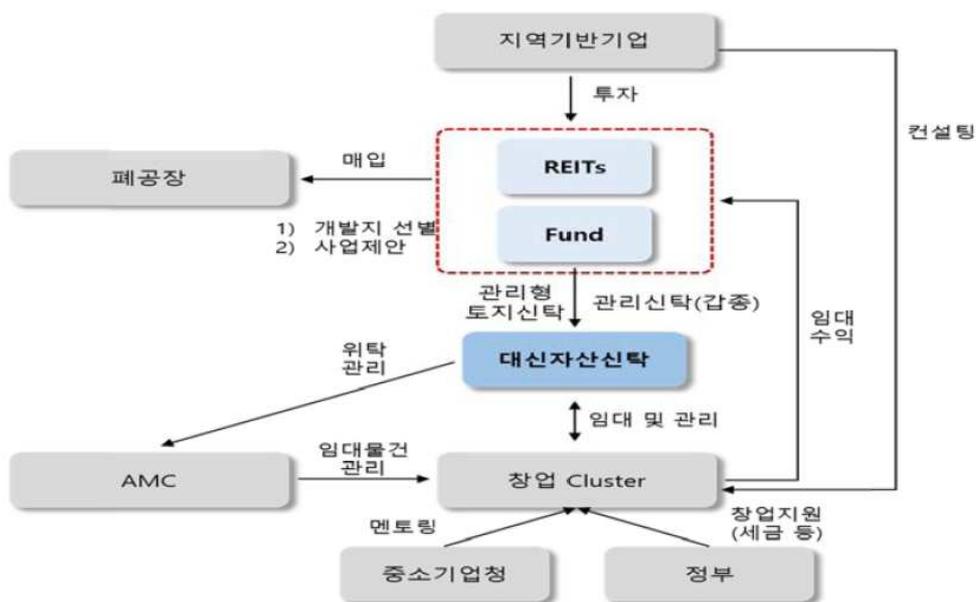
- 민간투자를 통해 대상 토지 매입 및 개발 후 발생 수익을 리츠 및 펀드를 통해 민간에 재분배
- 민간투자유치로 지자체 재무부담 해소 및 도시문제 해소, 투자자에게는 임대주택 수익이 안정적 투자처로서의 역할
- 임대주택의 장기관리를 통해 지속적 수익 창출 가능, 새로운 투자기회 제공



③ 창업클러스터 조성사업

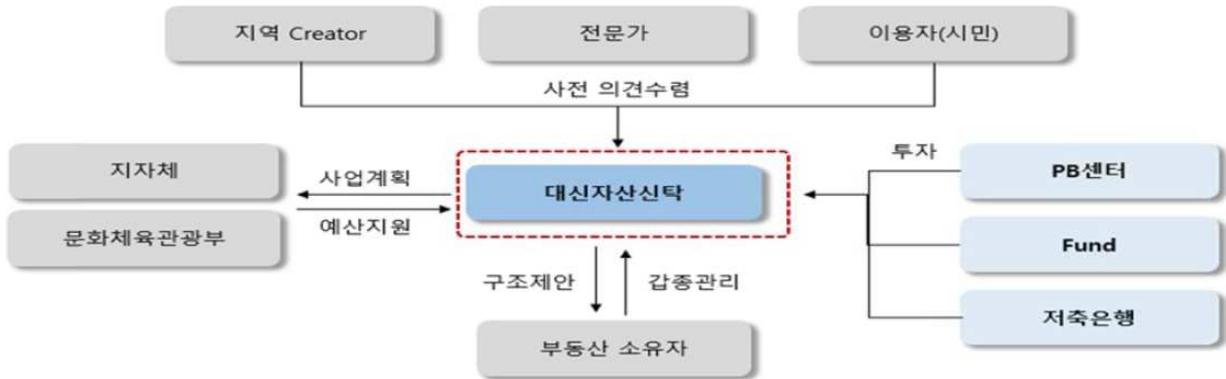
○ 폐공장을 활용한 창업클러스터 조성 및 지역주도 투자 및 컨설팅 (지역특색반영)

- 저렴한 임대 공간 제공으로 창업 활성화, 지역기업은 안정적인 수익 배당 및 창업기업과의 아이디어 공유



④ 폐산업시설 활용사업

- 신탁사가 유희시설 활용방안을 제시, 갑종 관리신탁계약 체결 후 인허가 및 리모델링 추진
- 지역 기반 예술가, 문화 사업자 등으로 구성된 Creator, 교수 등 전문가그룹과 거주민 등 자문단의 의견을 청취하여 개발계획에 반영



⑤ 재생에너지 사업

- 에너지 인프라 산업과 부동산신탁 비즈니스의 융합(갑종 관리 신탁의 영역으로 확대), 지역사회 주민들에게 리츠의 보통주 투자기회 제공하여 사업이익의 지역사회 분배에 기여함

