

부동산신탁·리츠제도의 이해와 활용

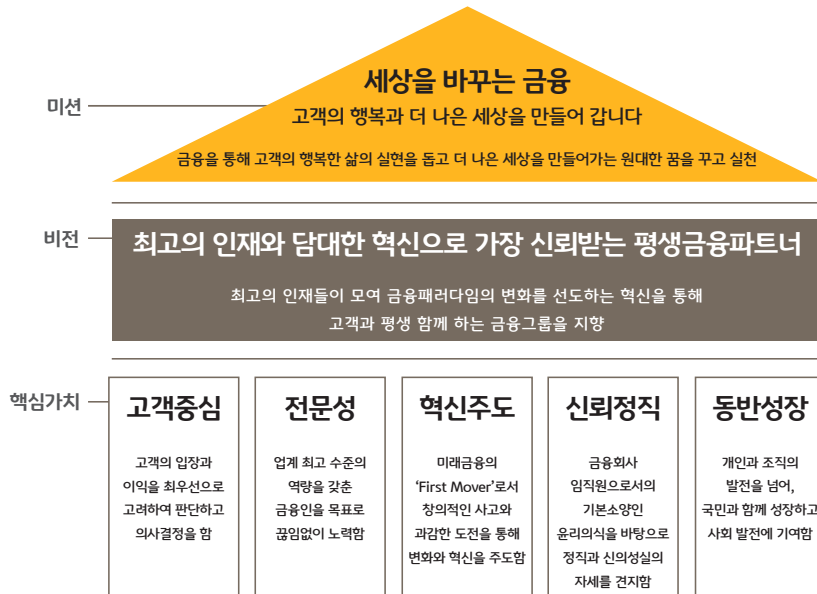
Comprehension & Application of Real Estate Trust·REITs Institution

 KB 부동산신탁

- ※ 금융상품에 관한 계약을 체결하기 전에 반드시 금융상품 설명서 및 약관을 읽어보시기 바랍니다.
- ※ 일반 금융소비자는 금융상품판매업자(신탁회사)로부터 충분한 설명을 받을 권리가 있습니다.
- ※ 이 금융상품은 예금자보호법에 따라 보호되지 않습니다.
- ※ 본 안내서에 과거 운용실적을 포함하여 광고하는 경우 그 운용실적이 미래의 수익률을 보장하지 않습니다.
- ※ 「금융소비자보호에 관한 법률」에 적용을 받는 금융투자상품의 경우 투자원금(원본)의 손실이 발생할 수 있으며, 그 손실은 투자자에 귀속됩니다. 또한, 부동산 가치하락(적절한 매수희망자의 부존재/자금조달 어려움, 시공사 부도 등으로 인하여 준공이 이루어지지 않거나 준공 후 미분양)등의 사유로 투자원금(원본) 전부에 대해 손실이 발생할 위험이 있습니다.



KB금융그룹의 미션 (Mission) · 비전 (Vision) · 핵심가치 (Core Value)



목 차

1. KB부동산신탁 소개

2. 부동산신탁의 개요

3. 부동산신탁 종류

- 토지신탁, 담보신탁, 관리신탁, 처분신탁, 분양관리신탁

4. 부수업무

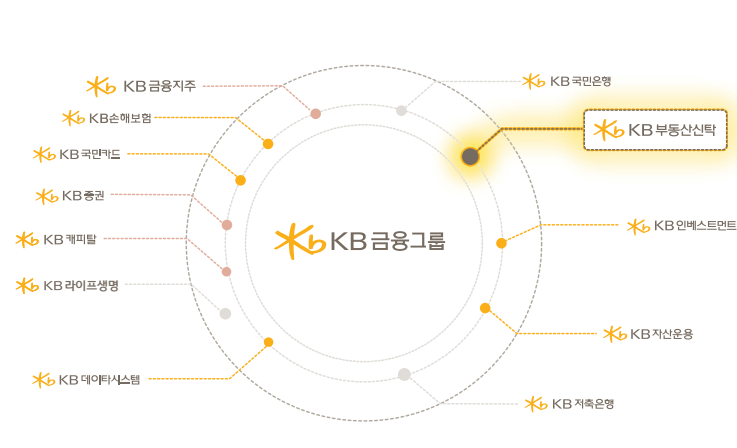
- 대리사무, PFV 자금관리, 컨설팅, 중개업무

5. 재개발·재건축 정비사업

6. REITs

KB부동산신탁은?

- ▶ 고객의 부동산 가치를 높여드리는 부동산신탁 전문서비스 기관 입니다.
- ▶ KB금융그룹에서 부동산의 개발 · 금융 · 자산관리 · 재건축 등 정비사업 · REITs업무등을 담당하고 있는 전문가 집단입니다.
- ▶ 정확한 정보 · 과학적인 분석 및 풍부한 전문가 네트워크를 활용, 토지의 최유효이용 방안을 도출하여 고객 투자의 안정성 확보 및 수익성 향상을 추구하는데 혼신의 힘을 다하고 있습니다.
- ▶ 안정적인 신용등급과 탄탄한 자금력을 보유하고 있습니다.

설 립 일	1996. 12. 3
주요주주	KB금융지주 100% 출자
자 본 금	납입자본금 : 1,081억 자기자본 : 3,940억 (2025. 12. 31)
신용등급	CP A (한국신용평가, 2026. 2. 26)
수 탁 고	50조 (2025. 12. 31)
취급상품	신 탁 : 토지신탁 (차입형, 관리형), 담보·관리·처분신탁, 분양관리신탁 부수업무 : 대리사무, PFV자금관리, PFV자산관리, 컨설팅 등 경영업무 : 부동산투자회사 자산관리업무 (AMC)
KB금융그룹 현황	 The diagram shows the KB Financial Group structure. At the center is 'KB 금융그룹' (KB Financial Group). Surrounding it are various subsidiaries, each with a KB logo and a line pointing to the center. The subsidiaries listed are: KB금융지주 (KB Financial Services), KB손해보험 (KB Insurance), KB국민카드 (KB Card), KB증권 (KB Securities), KB캐피탈 (KB Capital), KB라이프생명 (KB Life), KB대여타시스템 (KB Leasing System), KB국민은행 (KB Kookmin Bank), KB부동산신탁 (KB Real Estate Trust), KB인베스트먼트 (KB Investment), KB자산운용 (KB Asset Management), and KB저축은행 (KB Savings Bank). The 'KB부동산신탁' (KB Real Estate Trust) is highlighted with a yellow box.

※ 상기 기재된 수치 등은 특정시점을 기준으로 한 것이며, 미래에는 이와 다를 수 있습니다.

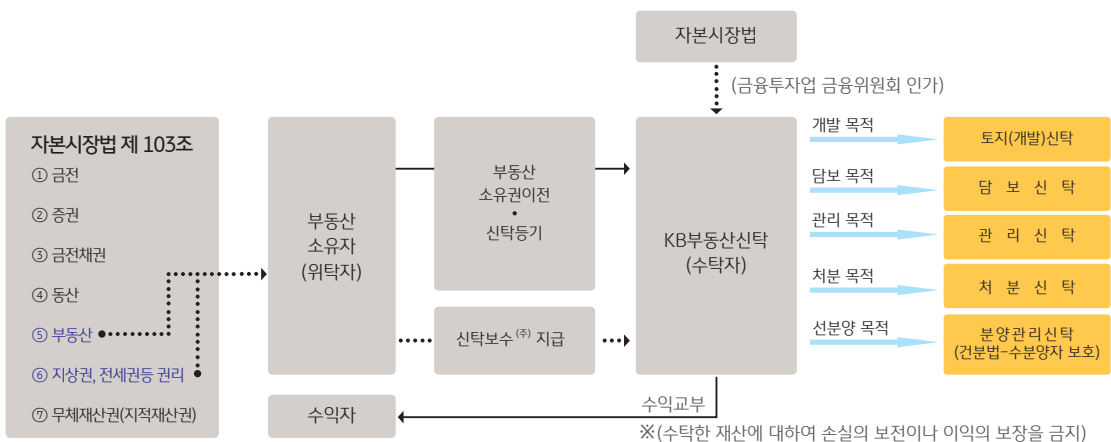
부동산신탁이란?

- ① 위탁자(부동산 소유자)가 수탁자(부동산신탁회사)와 신탁계약을 체결한 후 그 소유 부동산을 수탁자에게 소유권 이전 및 신탁등기
- ② 수탁자는 신탁계약에서 정한 목적 달성을 위하여 신탁부동산을 개발·관리·처분
- ③ 신탁종료시 신탁재산을 수익자에게 교부

 신탁이란 신탁을 설정하는 자(위탁자)와 신탁을 인수하는 자(수탁자) 간의 신임관계에 기하여 위탁자가 수탁자에게 특정의 재산을 이전하거나 담보권 설정 또는 그 밖의 처분을 하고 수탁자로 하여금 일정한 자(수익자)의 이익 또는 특정의 목적을 위하여 그 재산의 관리, 처분, 운용, 개발, 그 밖에 신탁 목적의 달성을 위하여 필요한 행위를 하게 하는 법률관계를 말함 (신탁법 제2조)

부동산신탁의 기본구조와 종류

- ① 신탁에 관한 사법적 법률관계는 신탁법에서 규정
- ② 신탁업 영위를 위해서는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 의거 금융위원회의 금융투자업 인가를 받아야 함
- ③ 신탁상품 종류는 신탁의 목적에 따라 아래와 같음



(주) 신탁보수 등에 대한 세부 부과기준은 당사 홈페이지 (<https://kbret.co.kr>) 공시자료 참조, 본 안내서 상 상품별 보수는 보수 협의과정에서 달라질 수 있음.

2. 부동산신탁의 개요

신탁등기된 등기부등본 (건본)

고유번호 1913- -

[토지]

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2018년5월21일 제15364호		소유자
2	소유권이전	2018년5월21일 제15373호	2010년11월25일 매매	소유자 주식회사
3	소유권이전	2025년5월20일 제2430058호	2025년5월20일 신탁	수탁자 케이비부동산신탁주식회사 110111-1348237 서울특별시 강남구 강남대로 298 (역삼동)
신탁 표시 (수탁자)	신탁			신탁원부 제 - 호

※ 신탁계약의 내용을 확인하기 위해서는 관할 등기소에서 신탁원부를 열람하여야 함.

토지신탁

(1) 토지신탁의 개념



건축자금이나 개발 Know-How가 부족한 고객으로부터 토지를 수탁받아 개발계획의 수립, 건설자금의 조달, 공사관리, 건축물의 분양 및 임대 등 개발사업의 전 과정을 신탁회사가 수행하고 발생한 수익을 토지소유자(수익자)에게 돌려주는 신탁 상품

(2) 토지신탁의 종류 (신탁사 자금투입 여부에 따른 분류)

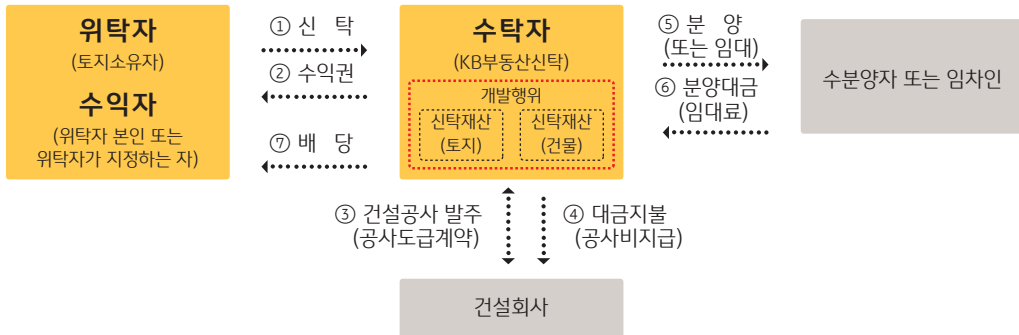
구분	차입형	관리형
주요특징	① 신탁회사가 사업비 자금조달 ② 건축주로서 사업수행 의무 부담 ③ 신탁회사의 Risk가 큼 ④ 신탁보수율이 높음 - 매출액의 약5% 수준에서 협의	① 사업비 조달책임을 사업주가 직접 부담 - 시공사는 책임준공과 지급보증 등을 통해 사업비 조달 협조 - 분양수입금을 사용하여 사업비 등을 지급하되 부족시 시공사 또는 금융기관이 사업비 부담 - 신탁회사는 인허가 및 분양계약 등의 주체로서 자금 입출금 등의 관리업무만을 수행 ② 신탁회사의 Risk가 상대적으로 적음 (단, 시공사 부실화 시 증가함) * 신탁회사가 대출금융기관에게 책임준공의무를 부담하는 신탁사업을 책임준공관리형토지신탁이라 함 ③ 신탁보수율이 비교적 낮음 - 일반관리형 : 매출액의 1% 내외 - 책임준공관리형 : 매출액의 2% 내외

※ 차입 또는 관리형이 혼합되는 경우도 있음.

※ [신탁보수 부과 기준] 상기 신탁보수율을 참조, 세부 부과기준은 당사 홈페이지 (<https://kbret.co.kr>) 에 공시.

토지신탁

(3) 토지신탁의 구조



(4) 차입형 토지신탁의 유용성

- 토지소유자는 자금부담없이 보유토지의 개발이 가능
- 신탁회사가 처음부터 끝까지 모든 개발 관련 업무를 처리
- 사업부지(신탁부동산)가 신탁법에 의해 법적으로 위탁자의 채권자로부터 보호받기 때문에 사업의 안정성 증가

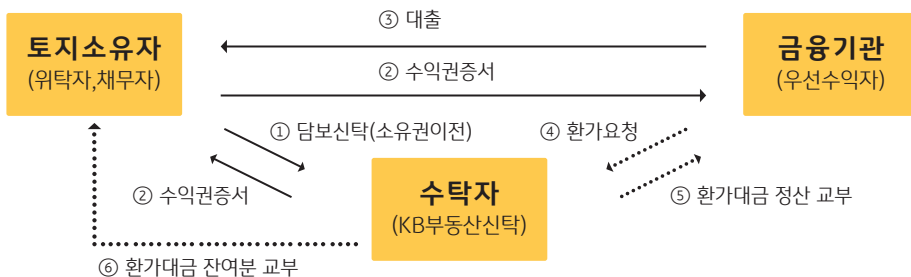
담보신탁

(1) 담보신탁의 개념

 토지·건물 등 부동산을 담보로 제공하고 자금을 대출받고자 하는 경우에 이용할 수 있는 신탁 상품

(2) 담보신탁의 구조

- 신탁회사는 신탁계약을 통해 부동산 소유자로부터 부동산을 수탁받아 일정기간 동안 수탁부동산의 담보가치가 유지·보전되도록 관리하다가 채무가 정상적으로 이행되면 수탁부동산을 수익자에게 환원
- 신탁회사는 대출기관 등의 우선수익권을 표시하기 위하여 위탁자 및 우선수익자의 요청을 받아 우선수익자에게 우선수익권 증서를 교부
- 채무 불이행 시에는 신탁회사가 수탁부동산을 환가하여 그 처분대금으로 채무자의 채무를 변제하고, 채무 변제후 잔여 처분대금은 수익자에게 교부



※ [신탁보수 부과 기준] 담보보수: 우선수익권증서금액 X 보수요율 (위탁자 또는 수익자와 협의),
환가처분보수: 처분금액 X 보수요율 (4/1,000 ~ 8/1,000) 세부 부과기준은 당사 홈페이지 (<https://kbret.co.kr>) 공시.

담보신탁

(3) 담보신탁의 유용성

- 근저당권 설정에 비해 비용이 절감
 - 2011. 7. 1부터 근저당권 설정비용(담보물의 채권확보비용) 은행 부담
 - 근저당권 설정비용 대비 신탁보수가 낮게 책정되면 그만큼 은행의 비용이 감소됨
- 담보가치의 우수성
 - 위탁자가 회생·파산하는 경우 신탁재산의 독립성(파산재산 불구성)으로 근저당권 대비 조속한 채권회수 가능
 - 물상대위권 행사 시 압류가 불필요하므로 저당권 대비 담보권 행사에 유리
- 환가 시 유리
 - 저당권에 의한 법원 임의경매에 비하여 환가 절차 진행이 신속(경우에 따라서 수의계약에 의한 처분 가능)

담보신탁에 의한 신탁회사 공매	근저당권에 의한 법원 경매 [※]
▶ 소요기간 : 최단 30일 내외 가능 ✔ 금융기관의 환가요청 접수 : 1~2일 ✔ 이행최고 : 20일(우선수익자 요청으로 단축 가능) ✔ 공매공고 : 공매공고일로부터 10일 경과 후 공매 실시 가능	▶ 소요기간 : 약 8개월 ✔ 경매개시결정 · 배당요구종기 : 3개월 ✔ 매각결정 · 대금지급 : 3개월 ✔ 배당실시 : 2개월 ※ 기간은 법원 또는 기타 사정에 따라 유동적일므로 변경 될 수 있습니다.

- 부동산 개발사업 진행 중 채무자의 기한이익 상실 사유 발생시 신탁부동산 및 대출채무를 제3자에게 승계시킬 수 있어 사업의 연속성이 강화되어 대출채권 회수 가능성이 높음
- 브릿지 대출을 위하여 담보신탁시 우선수익자의 대출금에 대한 담보확보를 위해 필요
 - PF실행이 예정된 사업의 담보대출시 시행사 리스크 헤지
 - 초기 인허가시 신탁사로 사업주체변경 후 진행 가능
 - 단일 시행사 보다 비교적 우량한 금융기관 및 시공사 선정 가능

 담보신탁

(4) 담보신탁 이용 시 비용절감 기대효과

(단위 : 천원)

구 분	근저당권 설정비용 부담주체			담보신탁보수	
	근저당권 설정계약서 표준약관상 부담주체	비용예시	비용근거	부담주체	비용예시
채권최고액(A)		10,000,000	대출금액의 130%(우선수익권 설정금액)	—	10,000,000
등록면허세(B)	은행	20,000	채권최고액 X 0.2%	은행	6
지방교육세(C)	은행	4,000	등록면허세액 X 20%	은행	1
등기신청 수수료(D)	은행	15	건당 15,000원	미발생	—
법무사 수수료(E)	은행	4,890	수임료+실비(법무사 기준 수수료 기준)	은행	4,890
인지세(F)	은행 50%(채무자50%)	175	10억 초과 : 35만원	은행 50%(채무자50%)	175
담보신탁보수(G)	—	—		은행 (신탁보수율 15/10,000 가정)	15,000
비용총액 (H)=Σ(B:G)	—	29,080	근저당권 설정시 법무사수수료는 은행부담이므로 담보신탁의 경우에도 은행부담		20,072
제1종국민주택채권 할인비용*	채무자	10,000	2천만원 초과 1000억원 이하 X 1% 매입 최대매입금액: 10억원, 할인율 10%가정 중소기업은 면제 **, 대기업과 개인의 경우 적용	미발생	—
인지세	채무자(50%)	175		채무자(50%)	175
	근저당권 : 은행부담 총액 (감정평가비용 제외)	29,080		담보신탁 : 은행부담 총액 (감정평가비용 제외)	20,072
	근저당권 : 채무자부담 총액	10,175		담보신탁 : 채무자부담 총액	175

* 제1종국민주택채권할인비용은 매입금액 및 해당일 할인률에 따라 상이함.

** 중소기업 면제는 일정 요건 충족시 가능

※ 상기 표는 예상비용으로 실제 비용은 달라질 수 있습니다.

3. 부동산신탁 종류

담보신탁

(5) 담보신탁 우선수익권증서 발급예시

부동산담보신탁용

수 익 권 증 서

 KB부동산신탁

증서번호 : 제 [] 호	
동 서 금 액	금어십팔억천만원정(W2,880,000,000)
우 선 수 익 자	[]
채 무 자	[]
피 담 보 채 우 의 범 위 (한정근담보형)	채무자가 우선수익자에 대하여 다음 종류의 가액로 이미입어 현재 및 상해에 부담하는 모든 채무
우 선 수 익 자 순 위	제 1순위
신 탁 기 간	소제지 지목용도 구조 면적(m) 소유지
신 탁 부 통 산 의 료	별 지 목 록 기 재 "별지" 참조 "별지" 참조 "별지" 참조
신 탁 부 통 산 기	감정평가법인의 []
선 순 위 채 권 액	- 임대차 조서 생략
선 순 위 자	해당사항없음
위 탁 자	[] 사업자등록번호 (영단합일) []
비 고	- 해당사항 없음

부동산담보신탁 [] 에 따라 우선수익자에 대한 수익권을 증명하기 위하여 이 증서를 발행합니다.

20[]년 []월 []일
서울특별시 강남구 삼성대로 298, 7~9층
KB부동산신탁 주식회사



* 뒷면의 취급규정 내용을 확인하시기 바랍니다. *

취 급 규 정

1. 이 증서는 위탁자와의 부동산담보신탁계약에 의하여 작성·발행되는 것이며 등 계약에 따라 취급됩니다.
2. 이 증서는 우선수익자의 우선수익권 한도액 및 수령순위를 증명하기 위하여 발행되는 것으로 유가증권이 아니며, 당사는 증서금액과 관련하여 손실을 보전하거나 지급을 보장하지 않습니다.
3. 이 증서에 표시된 증서금액은 신탁대상 환가대금 등으로부터 우선수익자가 피담보채권을 변제받을 수 있는 최고 한도액이며, 확정수익을 의미하지는 않습니다.
4. 이 증서를 분실, 도난 또는 멸실한 경우에는 즉시 당사에 통보하고 당사 소정의 절차를 밟으시기 바랍니다.
5. 이 증서는 당사의 사전 동의 없이는 다른 사람에게 양도 또는 질권설정 등 처분행위를 할 수 없습니다.
6. 우선수익자에 대한 신탁재산 모두 순서는 우선수익자간 수익권 순위에 따릅니다.
7. 우선수익자는 피담보채권을 변제하기 위하여 부동산담보신탁계약에서 정한 바에 따라 당사에 일련의 신탁부동산에 대한 환가청산을 요구할 수 있습니다.
8. 부동산담보신탁계약에 의하여 환가대금을 청산할 때에는 당사 본 수익권증서를 제출하여야 합니다.
9. 이 증서에 표시된 선순위 채권액은 이 증서 발행일자를 기준으로 한 것이며, 향후 임대차계약 변경·해지 또는 신규 계약 등으로 증감될 수 있습니다.
10. 수익자의 책임없는 사유로 인하여 본 수익권증서에 기재된 신탁대상 부동산이 수익자 명의로 소유권이전등기 및 신탁등기가 완료되지 않을 경우 신탁계약 상 수익자 및 우선수익자의 권리는 제한될 수 있습니다.
11. 본 증서의 서본은 수익권증서로서의 효력이 없음을 유력하지 않습니다.

 KB부동산신탁

[앞면]

[뒷면]

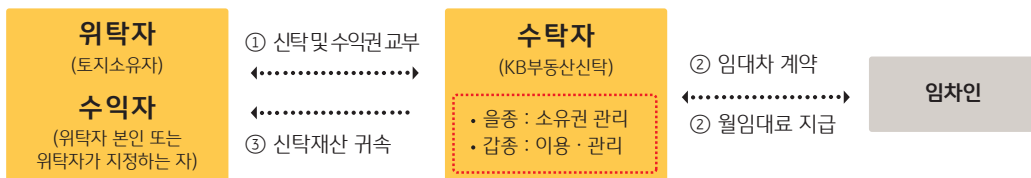
관리신탁

(1) 관리신탁의 개념

 **갑종관리신탁** : 부동산은 물론 임대차관리, 시설관리, 세무 및 법무 등 부동산 관련 모든 업무를 신탁회사가 수행하고, 발생한 신탁 수익을 수익자에게 교부하는 상품으로
“종합적 부동산 관리운용 업무”

 **을종관리신탁** : 위탁자로부터 부동산을 수탁 받아 소유권만을 관리하는 신탁 상품

(2) 관리신탁의 구조



(3) 관리신탁의 유용성

- 해외 장기체류, 고령 등의 사유로 부동산을 직접 관리하기 어려운 경우
- 부동산에 대한 전문지식이 부족하여 효율적 관리가 곤란한 경우
- 소유 부동산의 행정 · 세무 · 임대관리 등 종합적이고 복잡한 관리를 안전하게 맡기고자 하는 경우

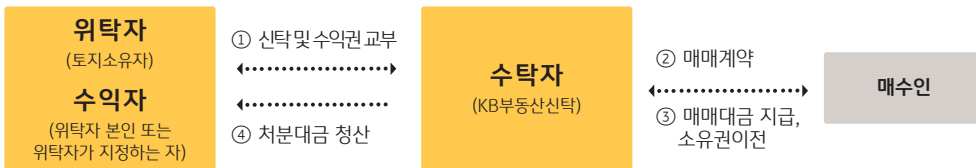
※ [신탁보수 부과 기준] 수탁재산가액 X 보수율 (갑종관리신탁 연 6/1,000 ~ 10/1,000, 을종관리신탁 : 연 10/10,000 ~ 30/10,000)
세부 부과기준은 당사 홈페이지 (<https://kbret.co.kr>) 에 공시.

처분신탁

(1) 처분신탁의 개념

 처분에 어려움이 있는 부동산 또는 대형·고가의 부동산을 효율적으로 처분할 필요가 있을 때 신탁회사가 부동산을 처분하여 그 처분대금을 수익자에게 교부하는 신탁 상품

(2) 처분신탁의 구조



(3) 처분신탁의 유용성

- 해외이민 또는 해외장기체류 등으로 부동산을 처분하기 어려운 경우
- 부동산매매 확정 후 부동산 잔금정산까지 소유권관리에 안정성을 요하는 경우
(부동산 PF 개발사업의 사업부지 확보시 특히 유용)
- 일반토지 및 건물 매매시 당사자 간 특별 이행조건이 있어 제3자(신탁회사)의 조건이행 확인 및 Escrow 역할 수행이 필요한 경우
- 부동산 소유자 개인 및 기업의 대외적 노출방지, 보안을 필요로 하는 경우
- 비밀유지를 위하여 중개행위로 처분하기 곤란한 경우
- 시공사 공사비 대물분의 효율적인 처분이 필요한 경우

※ [신탁보수 부과 기준] 수탁부동산 처분가액 X 보수율(4/1,000 ~ 16/1,000), 세부 부과기준은 당사 홈페이지 (<https://kbret.co.kr>) 에 공시.

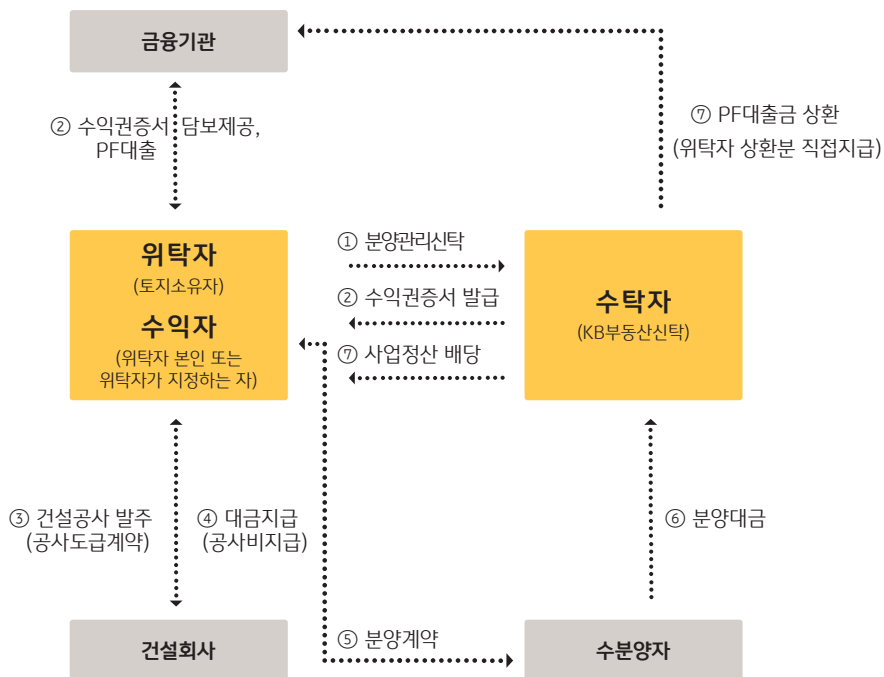
분양관리신탁

(1) 분양관리신탁의 개념

 『건축물의 분양에 관한 법률』에 의거 분양사업의 시행자가 분양사업의 준공전에 선분양을 위하여 신탁회사에게 부동산 소유권 및 분양대금을 보전·관리하게 함으로써 건축물 분양과정의 투명성과 거래의 안정성을 확보하여 수분양자를 보호하는 신탁 상품

 분양사업의 시행자가 부담하는 채무를 불이행하는 경우 신탁회사가 신탁된 부동산을 환가, 처분하여 정산

(2) 분양관리신탁의 구조



※ [분양관리신탁보수 부과 기준] 담보신탁보수 · 관리신탁보수 요율 참고, 대리사무보수율은 매출액 대비 보수율 협의 결정.
(보수의 종류 : 담보보수, 관리보수, 대리사무보수 등)

분양관리신탁

(3) 분양관리신탁의 유용성

- 준공전 선분양을 통한 사업주체 비용부담해소 및 원활하고 안정적인 사업추진 기대
- 사업부지 미확보, 건축허가 불비 등에 따른 수분양자의 피해 방지
- 분양과정의 투명성과 수분양자에 대한 거래 안정성 확보 추구

(4) 분양관리신탁 적용대상 건축물

- 분양하는 부분의 바닥면적이 3,000㎡ 이상인 건축물 및 오피스텔 30실 이상
- 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 건축물 중 주택 외의 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 3,000㎡ 이상
- 바닥면적의 합계가 3,000㎡ 이상으로서 임대 후 분양전환을 조건으로 임대 분양하는 것
(적용대상 예외 건축물 : 주택 및 복리시설 / 지식산업센터(아파트형공장) / 관광숙박시설 / 노인복지시설)

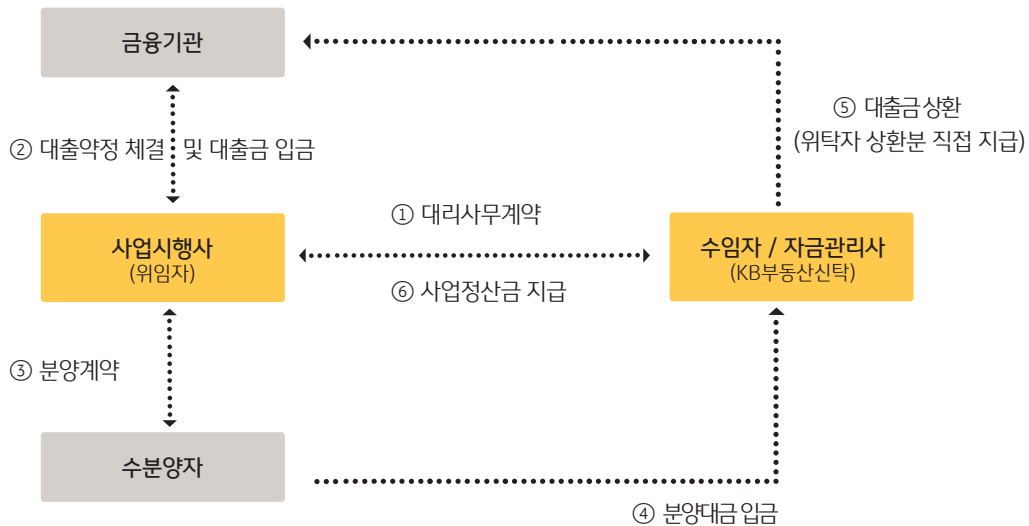
※ [건축물의 분양에 관한 법률] 에서 정한 바에 따름.

대리사무

(1) 대리사무의 개념

신탁회사가 부동산과 관련되는 전문지식과 경험을 토대로 부동산 취득·처분·개발사업의 자금관리업무 등을 고객과 시공사, 금융기관 등의 이해관계 보호를 위하여 대리하는 상품

(2) 대리사무의 구조



(3) 대리사무의 유용성

- 개발사업 관련 경험부족으로 자금조달 및 시공사 선정 등 전반적인 사업진행 PM (Project Management)이 필요한 경우
- 분양대금 등의 자금관리를 통하여 금융기관 PF 대출원리금의 안정적인 회수가 필요한 경우
- 분양과 관련하여 신탁사의 공신력이 필요한 경우

※ [대리사무보수 부과 기준] 관리·처분신탁보수 요율을 참고하여 산출, 개발대리사무 보수율은 매출액 대비 4/100 이내에서 협의 결정.
세부 부과기준은 당사 홈페이지 (<https://kbret.co.kr>) 에 공시.

PFV 자금관리/자산관리

(1) PFV (Project Financing Vehicle) 란?

- ▶ 조세특례제한법상 프로젝트 금융투자회사 설립요건을 충족하고 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당한 경우 그 배당금액을 사업연도의 소득금액에서 공제받을 수 있는 투자회사

▶ PFV 주요 충족 요건

- 회사의 자산을 설비투자, 사회간접자본 시설투자, 자원개발, 그 밖에 상당한 기간과 자금이 소요되는 특정사업에 운용하고 그 수익을 주주에게 배분하는 회사일 것
- 본점 외의 영업소를 설치하지 아니하고 직원과 상근하는 임원을 두지 아니할 것
- 한시적으로 설립된 회사로서 존립기간이 2년 이상일 것
- 「상법」이나 그 밖의 법률의 규정에 따른 주식회사로서 발기설립의 방법으로 설립할 것
- 자본금 규모, 자산관리업무와 자금관리업무의 위탁 및 설립신고 등에 관한 다음 요건을 충족

- ✔ 자본금 50억원 이상
- ✔ 자산관리·운용 및 처분에 관한 업무를 자산관리회사(당해 회사에 출자한 법인 또는 당해 회사에 출자한 자가 단독 또는 공동으로 설립한 법인)에게 위탁할 것
- ✔ 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업을 영위하는 금융회사 등 ("자금관리사무신탁회사")에 자금관리업무를 위탁할 것
- ✔ 주주 중 1인 이상이 금융회사^(주) 또는 국민연금관리공단으로 100분의 5이상 자본금 출자
- ✔ 법인설립등기일부터 2월 이내에 명목회사설립신고서에 기획재정부령이 정하는 서류를 첨부하여 납세지 관할세무서장에게 신고
- ✔ 자산관리회사와 자금관리사무신탁회사가 동일인이 아닐 것

▶ 주요 세제 혜택

- 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당한 경우 그 배당금액을 사업연도의 소득금액에서 공제(단, 2028.12.31. 까지 적용)

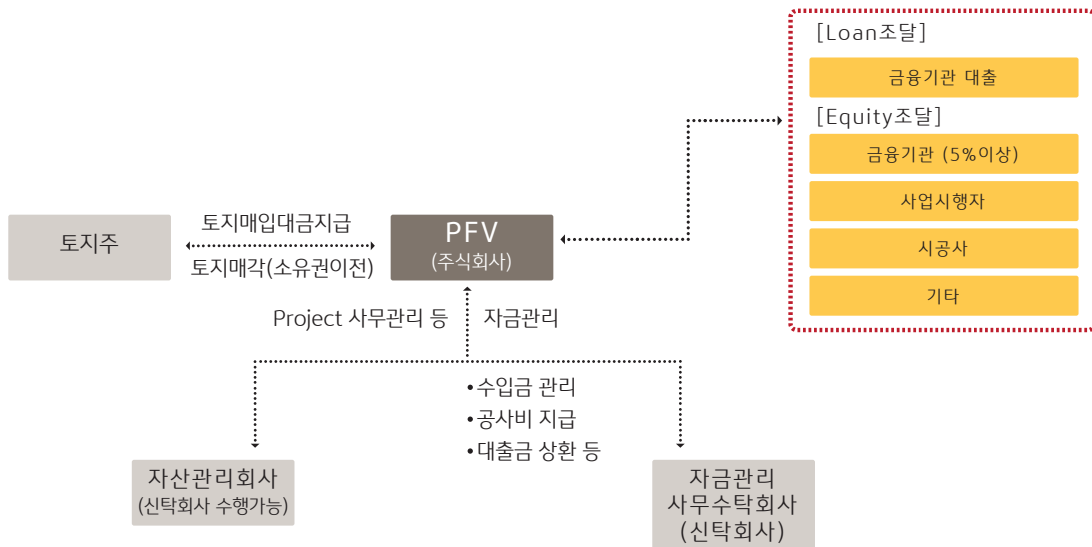
(주) 부동산신탁회사는 PFV 설립요건중 신탁업을 영위하는 금융회사 요건을 충족하는 금융회사이며, 자산관리회사 또는 자금관리사무신탁회사 중 하나의 업무를 선택적으로 수행할 수 있음

※ [법인세법]에서 정한 바에 따르며, [조세특례제한법]에 따라 2028.12.31. 까지 적용(일몰제)

※ [자산관리보수 · 자금관리보수 · 출자수수료 등 부과 기준] 사업약정당사자와 협의 결정.

PFV 자금관리/자산관리

(2) PFV 사업구도



(3) PFV의 유용성

- 세제 혜택을 통한 부동산개발사업 수익률 제고 기대 (주요 내용은 앞 페이지 “주요 세제 혜택”참조)
- 개발사업 건별 SPC 설립을 통해 모기업과 Balance Off 효과
- 설립 절차가 간단하고 최저자본금(50억원)이 적어 Leverage Effect 추구
- 전문 자산관리회사를 통한 Project의 효율적이고 안정적인 관리 기대

기타 부수업무

(1) 부동산 컨설팅

- 부동산의 개발·관리·처분과 관련된 다양한 문제에 대하여 전문지식과 경험을 갖춘 부동산 전문가가 법률·세무·유통·분양전략·용도선정 등에 관한 자문 및 해결방안을 제공하는 전문적인 용역업무
- 주로 부동산 개발사업 구조화 및 PFV 설립에 관한 자문업무를 수행

(2) 부동산 매매 및 대차의 중개

- 토지, 건물, 기타 토지의 정착물 등 중개 대상 부동산에 대한 매매, 대차, 교환 및 기타권리의 득실변경에 관한 행위의 중개

※ [수수료 부과 기준] 의뢰인과의 협의에 의해 결정

(1) 신탁방식 정비사업이란?

- 전문성을 갖춘 신탁사가 '조합' 또는 '토지등소유자분'들을 대신하여 정비사업(재개발, 재건축 등)을 시행하는 방식으로 기존 방식 대비 신속·투명한 사업관리 뿐만 아니라 안정적인 사업비 조달이 가능

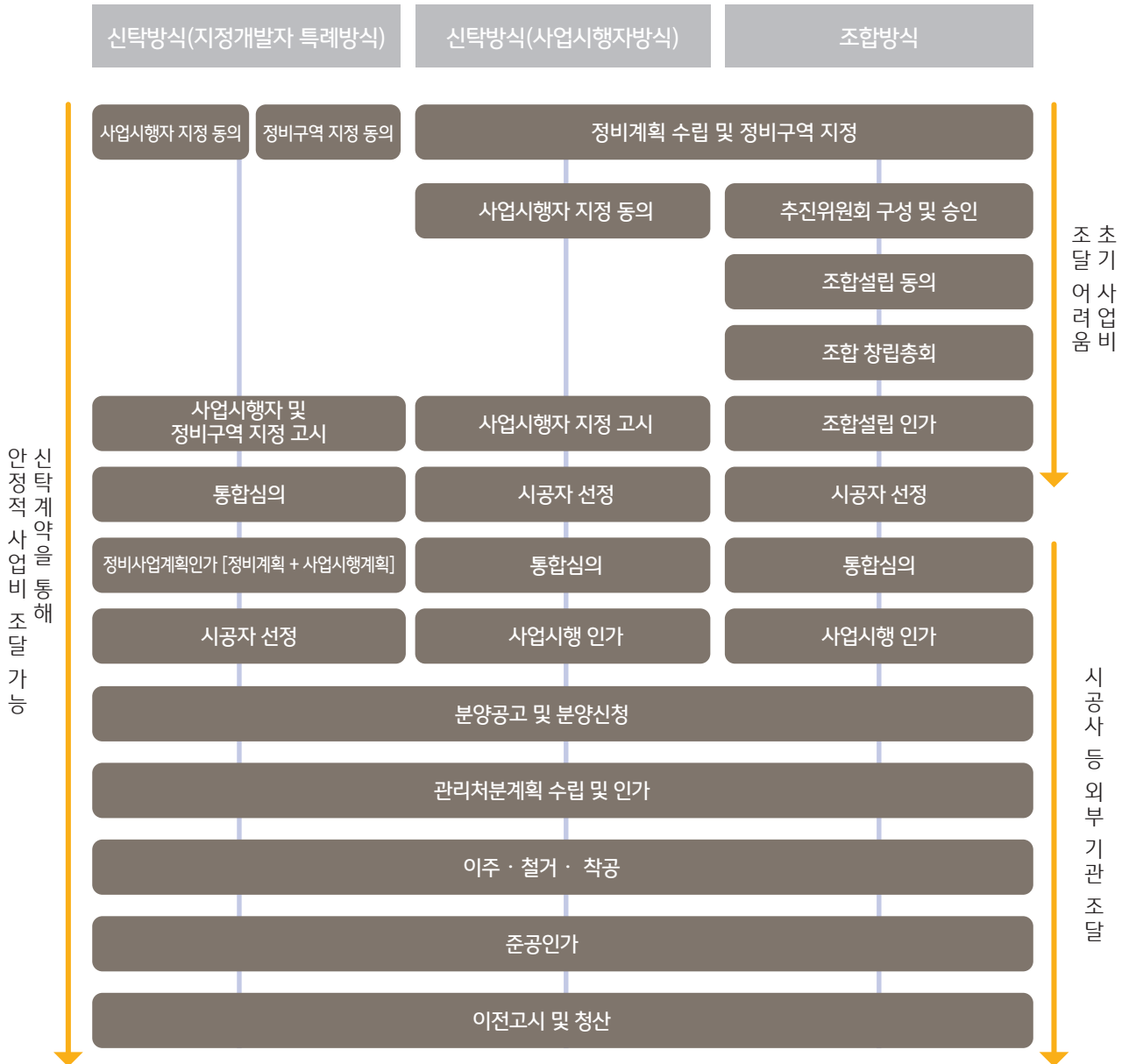
(2) 신탁방식 / 조합방식 비교

구 분	신탁방식(사업시행자방식)	조합방식
사업시행자	신탁사	조합
의사결정기구	토지등소유자 전체회의	총회
운영기구	정비사업위원회	이사회 · 대의원회
내부규정	시행규정	정관
초기사업비 조달	신탁사 조달	토지등소유자 조달 또는 용역업체 대여
시공자 선정 시기	사업시행자 지정 후	조합설립인가 후
시공조건	기성불 조건, 신탁사가 공사비 조달	분양불 조건, 공사비 부족시 시공사 자체 조달

(3) 신탁방식 정비사업의 유용성

구 분	기존 정비사업 문제점	신탁방식 정비사업 유용성
신속성	- 복잡한 사업절차(추진위원회 승인, 조합설립인가) - 초기 사업비 조달의 어려움	- 추진위원회 및 조합설립 절차 생략에 따른 사업기간 단축(사업시행자방식) 추구 - 신탁사가 초기 사업비를 조달하여 사업을 신속하게 추진 가능
투명성	- 각종 조합 비리 발생 - 사업지연 및 갈등 심화	- 금융기관으로서 투명한 사업관리 예상
전문성	- 조합의 전문성 결여에 따른 시공사와의 교섭력 부족 및 용역업체에 대한 의존도 심화	- 부동산신탁 전문서비스 기관인 신탁사의 참여로 전문적인 사업관리 추구
사업성	- 높은 공사비 수용	- 신탁사가 사업비를 조달하여 단순도급 공사를 발주하는 방법으로 사업비 절감 추구

(4) 신탁방식 정비사업 절차



※ 사업대행자방식의 경우 조합방식과 사업절차 동일

※ 도시 및 주거환경정비법 제31조 제2항 각 호에 따라 정비계획 수립 및 정비구역 지정 前 사업시행자 지정 또는 추진위원회 승인될 수 있는 예외 사항이 있음

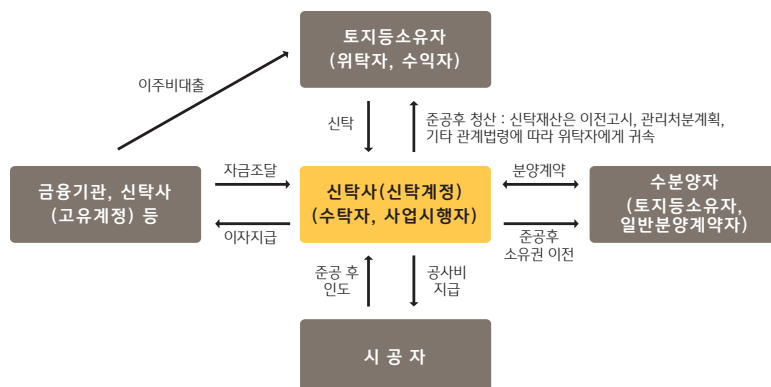
(5) 신탁방식 정비사업 종류

- ① **사업시행자 방식** : 도시 및 주거환경정비법 제27조 제1항에 따라 토지등소유자가 신탁사를 사업시행자로 지정하는 것에 동의 할 경우, 지정개발자인 신탁사가 단독으로 사업시행자 지정을 받아 사업을 시행하는 방식
※ 추진위원회 및 조합설립 불필요 (사업기간 단축)
- ② **사업대행자 방식** : 도시 및 주거환경정비법 제28조 제1항에 따라 토지등소유자(조합을 설립한 경우에는 조합원)의 과반수 동의로 신탁사를 사업대행자로 지정하는 것을 요청하는 경우 지정개발자인 신탁사가 조합 또는 토지등소유자를 대신하여 사업을 시행하는 방식
※ 조합설립 필요
- ③ **지정개발자 특례방식** : 도시 및 주거환경정비법 제101조의9 제1항에 따라 토지면적 2분의1 이상의 토지소유자와 토지등소유자의 3분의2 이상에 해당하는 자가 동의하는 경우에 정비구역의 지정과 동시에 지정개발자인 신탁사를 사업시행자로 지정하여 사업을 시행하는 방식
※ 추진위원회 및 조합설립 불필요 (사업기간 단축)
※ 서울 및 6대 광역시(부산, 대구, 인천, 광주, 대전, 울산) 제외

구 분	사업시행자 방식	사업대행자 방식	지정개발자 특례방식
지정 시기	정비구역 지정 후	조합설립인가 후	정비구역 지정과 동시
지정 요건	- 정비사업 유형별 조합설립에 준하는 동의요건 충족	- 토지등소유자 과반수 동의	- 토지면적 2분의 1 이상 토지등소유자 3분의 2 이상 동의
사업시행자	신탁사	조합	신탁사
차 주	신탁사	조합	신탁사
초기사업비 조달의무	신탁사를 통한 사업비 조달		
특 징	- 신탁사가 초기 사업비를 조달하여 신속하고 안정적 사업 추진 가능 - 신탁사의 기성불 지급(공사사 단순도급 참여) 및 공사비 검증으로 조합방식 대비 공사비(사업비) 절감 가능 - 전문성을 갖춘 신탁사의 사업참여로 시행착오를 줄이고 체계적 사업추진 가능		

(6) 신탁방식 정비사업 구도 (사업시행자 방식)

※ 개별 사업의 계약내용에 따라 구조도는 변경 가능



REITs (Real Estate Investment Trusts)

(1) 부동산투자회사(REITs: 리츠)개요

- **(정의)** 자산을 부동산에 투자하여 운영하는 것을 주된 목적으로 부동산, 부동산 관련 증권 등에 투자 운영하고 그 수익을 투자자에게 돌려주는 목적으로 설립된 회사(주식회사 형식)
- **(도입 배경)** 일반 국민의 부동산에 대한 간접투자 기회를 제공하고, 외환위기 이후 기업 보유 부동산의 유동화를 통해 기업 구조조정을 촉진하는 등 국민경제 발전에 기여하기 위해 도입('01년)
- **(기본구조)**

[리츠의 기본구조]



- **(유형)** 설립목적, 실체회사, 상근 임직원 여부 등에 따라 구분
 - ① **자기관리 부동산투자회사** : 자산운용 전문인력을 포함한 임·직원을 상근으로 두고 **자산의 투자·운용을 직접수행**하는 회사
 - ② **위탁관리 부동산투자회사** : 자산의 투자·운용을 **자산관리회사(AMC)에 위탁**하는 회사
 - ③ **기업구조조정(CR) 부동산투자회사** : 기업구조조정용 부동산을 투자 대상으로 하며 자산의 투자·운용을 AMC에 위탁하는 회사

※ 출처: 국토부 리츠 업무매뉴얼(2023.09)

(2) REITs의 유용성

- 부동산을 증권화(유동화)하는 투자기구로서
부동산과 자본시장의 연계

- 부동산이 주식(지분)의 형태로 거래되어
부동산의 현가성을 높임

- 다수의 투자자 참여로 대규모의 부동산
매입/매각 가능

- 부동산 시장의 선진화, 투명화

- 부동산 투자에 접근이 어려운 소액 투자자에게
우량 부동산 투자 기회 부여

- 부동산을 증권화하여 자본시장에 유통시킴
으로써 구조조정용 부동산 매각을 원활하게 함

세제혜택

- ⇒ 보유세 분리과세, 종합부동산세 면제가능
- ⇒ 배당가능이익의 90% 이상 배당 시 법인세 감면

안정성

- ⇒ 분산투자(기관투자자 등 공동투자)를 통한 투자위험경감 기대
- ⇒ 안정되고 예측 가능한 Cash-Flow (임대수익+관리수익)

유동성

- ⇒ 주식시장 상장을 통한 자유로운 거래 가능 (상장시)

수익성

- ⇒ 임대료 수입을 통한 안정적인 배당수입 추구
- ⇒ 부동산 가격 상승시 매각차익 기대

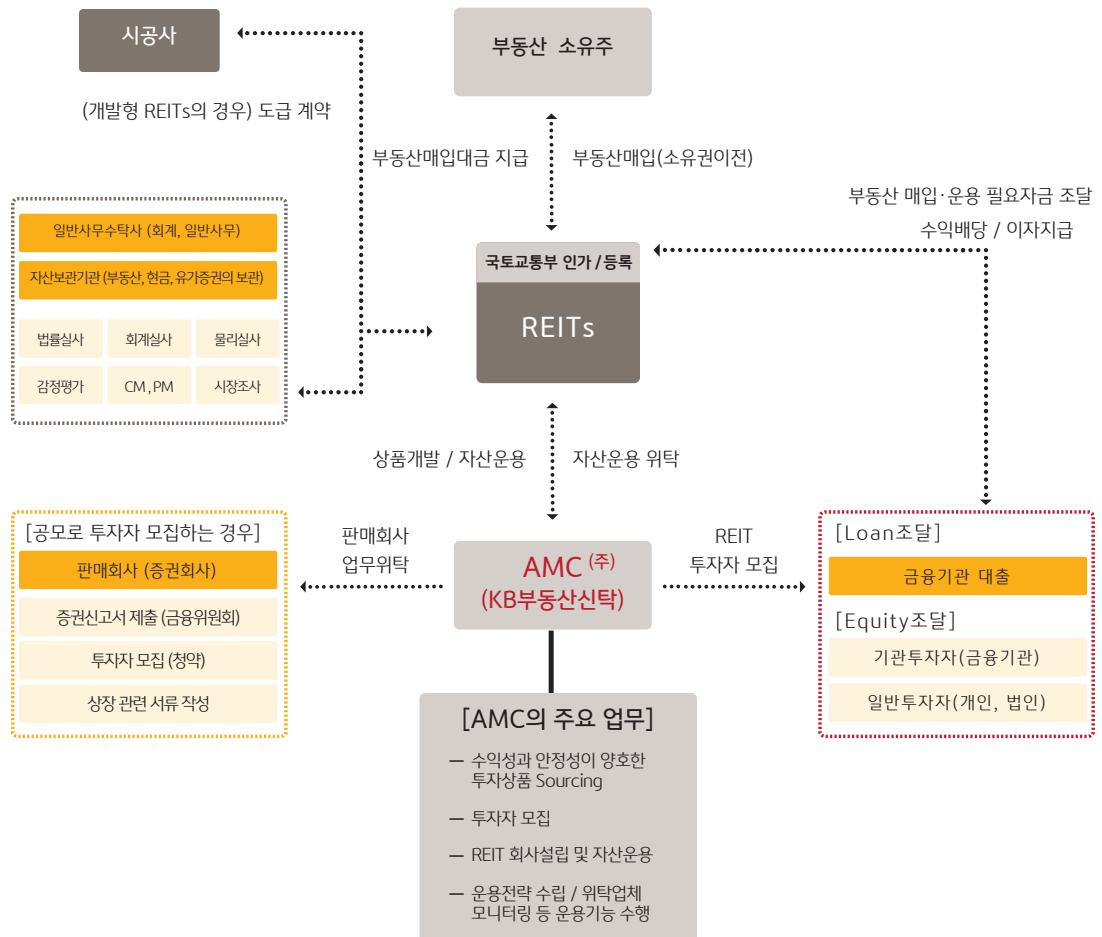
투명성

- ⇒ 소유와 운영의 분리
- ⇒ 신뢰도 높은 전문기관을 활용한 운영의 다원화

※ [보수 부과 기준] REIT와 당사 간 자산관리위탁계약 시 협의 결정 (보수의 종류 : 매입보수, 자산관리보수(운용, 매각), 성과보수 등)

REITs

(3) REITs 사업구도



(주) AMC : Asset Management Company (KB부동산신탁은 2002년 국토교통부 인가 등)

REITs

(4) REITs 종류

구분	자기관리리츠	위탁관리리츠	기업구조조정리츠
투자대상	일반부동산 / 개발사업 / 대출	일반부동산 / 개발사업 / 대출	기업구조조정용부동산 / 대출
영업개시	국토교통부 영업인가(공모, CR리츠는 금융위 사전협의) 또는 등록		
회사형태	실체회사 (상근 임·직원 있음)	명목회사(상근 임·직원 없음) * 자산관리회사(AMC)에서 자산 투자·운용	
설립자본금	5억원	3억원	3억원
최저자본금	70억원	50억원	50억원
주식분산	1인당 50% 이내	1인당 50% 이내	제한없음
주식공모	주식총수 30% 이상	주식총수 30% 이상	의무사항 아님
자산구성 (매분기말)	부동산 70% 이상	부동산 70% 이상	기업구조조정부동산 70% 이상
자산운용전문인력 (최소인력)	최저자본금 확충 전(3명) 최저자본금 확충 후(5명)	자산관리회사(5명)에서 위탁운용	
배당	50% 이상 의무배당 (초과배당 불가능)	50% 이상 의무배당 (초과배당 가능)	50% 이상 의무배당 (초과배당 가능)
자금차입	자기자본의 2배 이내(주주총회 특별결의 시 10배 이내)		
회사 존속	영속	선택적	한시적

※ 부동산투자회사법 등 관계법령 개정 시 변경될 수 있음

REITs

(5) 프로젝트리츠

- (도입배경) PFV의 구조적 한계(저자본·고차입) 등을 극복하기 위해, 부동산투자회사법 개정을 통해 프로젝트리츠 도입('25.11월)
- (정의) 위탁부동산투자회사에 대해 적용되는 일부 규제가 완화되어, 특정 부동산을 개발하기 위해 설립신고만으로 설립되는 위탁관리부동산투자회사
 - * 프로젝트 리츠는 별도의 리츠 유형이 아닌, 개발 사업을 목적으로 하는 리츠에 부여되는 기능적 명칭이자 규제 특례 체계임.
- 개발사업 주요 Vehicle 비교

종류	부동산 펀드	프로젝트 리츠(위탁관리)	프로젝트금융투자회사
	REF	Project REITs	PFV
근거 법령 및 설립	자본시장법(금융위 등록/신고)	부동산 투자 회사법(국토부 신고)	조세특례제한법 (관할세무서 신고)
설립 자본금	· 회사형: 1억원 · 신탁형: 없음	50억원(설립신고일 기준)	50억원
주식 분산 및 투자자제한	2인 이상 투자자 요건	개발 단계 중 1인 지분 50% 초과 가능	AMC: 주주 또는 주주가 단독 또는 공동으로설립한 법인 금융기관: 자본금5% 이상
투자자 권한	투자자의 일상적인 운용 지시 금지 주주/수익자 총회 의결권	주요 사항 주주총회 의결권 행사	주요 사항 주주총회 의결권 행사
자금 차입 한도	순자산의 400% 이내	자기자본의 10배 이내 (주총 특별결의 시)	법령상 제한 없음 (Thin Cap Rule 적용)
개발 완료 후 임대	부동산 개발 후 해당 부동산을 제3자에게 임대 기타 운용(호텔업 등)가능	· 부동산투자회사법상 리츠의 자산의 투자·운용 방법으로 임대 가능 · 준공 후 18개월 내 영업인가/등록 필요	· 존립기간 내 개발 후 운용 가능 (국세청 유권해석)

- 주요 세제혜택
 - 법인세 소득공제 : 배당가능이익 90% 이상 배당 시 법인세 소득공제
 - 과세이연 : 토지 등 부동산 현물출자 시 양도소득세(법인세)를 실질적 이익 실현시점(청산 등) 까지 이연 (사업 초기 과세부담 경감 및 사업안정성 확보)
 - 취득세 중과배제 : 과밀억제권역 내 개발 시 일반세율 적용 (중과배제)
 - 재산세 분리과세 : 공모리츠 전환 시 토지 재산세 분리과세 적용
 - 종합부동산세 비과세 : 공모리츠 전환 시 종합부동산세 비과세

REITs

(6) KB부동산신탁 REITs 운용현황

구분	인가일	총자산 (*26년 1분기 기준)	투자부동산
KB와이즈스타제3호 위탁관리리츠	2010. 12. 17	347억원	롯데마트 마석점
KB와이즈스타제6호 위탁관리리츠	2013. 11. 14	2,099억원	2001아울렛 (분당점, 중계점)
우미케이비뉴스테이제1호 위탁관리리츠	2015. 12. 28	2,433억원	충북혁신도시 임대주택 1,345세대
힐스테이트호매실뉴스테이 위탁관리리츠	2016. 04. 18	2,930억원	수원시 호매실동 임대주택 800세대
서희케이비스타힐스제1호 위탁관리리츠	2016. 06. 28	1,732억원	대구광역시 사수동 임대주택 591세대
KB와이즈스타제11호 CR리츠	2016. 12. 23	608억원	경남 양산 물류센터
엘티케이비문래제4호뉴스테이 위탁관리리츠	2017. 03. 31	2,536억원	서울 문래동 임대주택 777세대
엘티케이비금천제5호뉴스테이 위탁관리리츠	2017. 06. 05	4,178억원	서울 독산동 임대주택 927세대
케이비사당리테일 위탁관리리츠	2017. 10. 24	1,626억원	홈플러스 남현점
해피투게더하우즈제3호 위탁관리리츠	2018. 01. 10	485억원	서울 장위동 임대주택 145세대
케이비용인아산리테일 위탁관리리츠	2018. 06. 22	1,274억원	롯데마트 용인신갈점, 천안아산점
케이비강남오피스제1호 위탁관리리츠	2018. 07. 05	7,144억원	역삼동 빗뽀금융타워
케이비평촌리테일 위탁관리리츠	2019. 12. 23	1,082억원	홈플러스 평촌점
케이비홍대리테일 위탁관리리츠	2020. 08. 19	1,381억원	홍대좋은사람들 빌딩
케이비경산로지스틱스 위탁관리리츠	2021. 02. 08	525억원	경산 물류센터
케이비이천로지스틱스제5호 위탁관리리츠	2021. 08. 25	1,079억원	이천 자석리 물류센터
케이비부산오시리아호텔 위탁관리리츠	2022. 03. 11	822억원	부산 마티에 오시리아 호텔
천안오릉민간협력형도시재생 제1호위탁관리리츠	2024. 06. 27	1,629억원	천안 원성동 공동주택, 체육시설 등 개발
계룡케이비고양제7호 위탁관리리츠	2026. 03. 24	3억원	고양 장항 임대주택 1,017세대 개발 및 임대운영
총 AUM		33,914억원	

6. REITs

REITs

구분	인가일	총자산 (*25년 말 기준)	투자부동산
KB플러스스타제1호	2009. 03. 17	청산	코오롱건설 준공후 미분양아파트 (대구 218세대, 부산 160세대)
KB와이즈스타제1호	2009. 07. 29	청산	분당 인터넷통신센터(IDC센터빌딩)
KB플러스스타제2호	2009. 10. 16	청산	대우건설 준공후 미분양아파트 (대구 등 7개 지역 총 631세대)
KB플러스스타제3호	2009. 12. 21	청산	롯데마트 마석점
KB와이즈스타제2호	2010. 09. 29	청산	청담동 리츠타워
KB부국제1호	2011. 06. 01	청산	송파구 잠실동 오피스텔 / 근린생활시설 개발
인천 도화 위탁관리	2014. 05. 15	AMC 변경	인천도화지구 누구나집 아파트 520세대
KB와이즈스타제7호	2014. 09. 18	청산	남대문 WISE TOWER (구 YTN 사옥)
KB동자 민간임대	2015. 03. 25	청산	트윈시티 남산 오피스텔 567세대
대림동 민간임대	2015. 06. 03	AMC 변경	대림동 도시형 생활주택 293세대
KB와이즈스타제10호	2016. 05. 11	청산	역삼동 삼성화재빌딩
안산오피스텔 민간임대	2016. 05. 26	AMC 변경	안산 오피스텔 220실
KB김포로지스틱스CR리츠	2016. 10. 18	청산	경기도 김포 물류센터
케이비죽전알앤디센터 위탁관리 REITs	2017. 09. 29	청산	죽전 에머슨 지식산업센터
케이비대전둔산리테일 CR-REITs	2018. 12. 28	청산	대전 둔산 복합쇼핑몰 세이
케이비안성로지스틱스 위탁관리 REITs	2019. 10. 02	청산	안성 홈플러스 물류센터
케이비부산오피스제1호 위탁관리 REITs	2019. 11. 29	청산	부산국제빌딩
케이비평택대도 위탁관리 REITs	2021. 04. 05	청산	평택 삼성메디컬타워 근린생활시설

※ 2025년말 기준 총자산 3.2조원

6. REITs

REITs



KB강남오피스제1호 (빗썸금융타워)



케이비홍대리테일(홍대송은사람들빌딩)



천안오룡민합력형도시재생제1호
('26.4월 공정률 13.61% / '29.1월 준공예정)



엘티케이비문래제4호뉴스테이 (민간임대 777세대)





 **KB부동산신탁** [본사 안내]

· 본 사 : 서울특별시 강남구 강남대로 298, 7~9층 / Tel. 02-2190-9800 (~ 1)
