

(주)생보부동산신탁

T. 02-3404-3404 F. 02-3404-3456 www.sbtrust.co.kr

# TRUST & VALUE



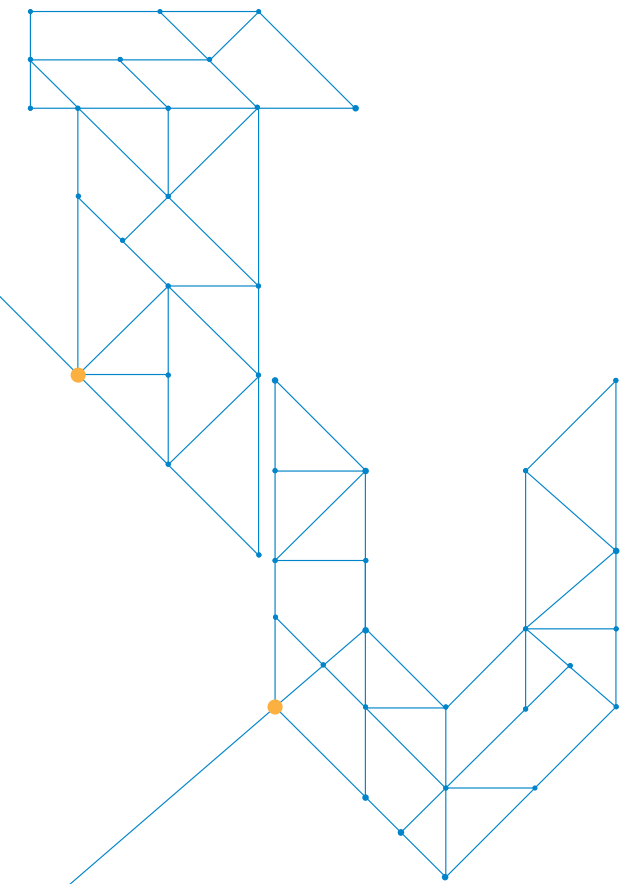
## CONTENTS

- 02 **Land Trust**  
토지신탁
- 04 **Deed of Trust**  
담보신탁
- 06 **Sales Management Trust**  
분양관리신탁
- 08 **Agency Service**  
대리사무
- 10 **Management Trust**  
관리신탁
- 12 **Disposal Trust**  
처분신탁
- 14 **REITs**  
리츠
- 16 **Asset Management Service**  
자산관리
- 18 **Inheritance Trust**  
상속신탁

# TRUST & VALUE

※ 생보부동산신탁은 위험성, 수익성, 수수료, 해지방법 등 금융투자상품에 관하여 충분히 설명할 의무가 있으며, 투자자는 투자에 앞서 그러한 설명을 충분히 들으시기 바랍니다. 또한 계약체결 전 신탁계약서를 읽어보시기 바라며, 원금손실이 발생할 수 있습니다.

※ 한국금융투자협회 심사필 제18-02680호

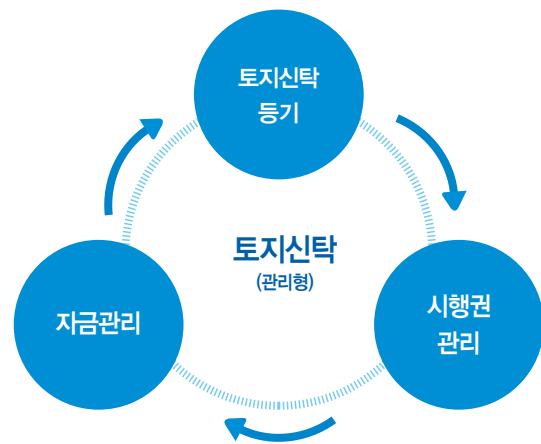


# Land Trust 토지신탁(관리형)

안정적 토지개발사업을 전개할 수 있는 방법



## 토지신탁(관리형) 개요



- 토지 신탁등기** 신탁사 명의로 토지 소유권을 이전함으로써 개발사업 추진 시 토지에 대한 제한물권의 설정을 방지하고 신탁재산의 강제 집행이 금지되어 안정적 사업추진이 가능합니다.
- 자금관리** 신탁계좌를 통하여 자금관리를 할 시 시행사의 당해 사업 및 제3의 채무에 대한 대항력이 여타의 사업관계자가 자금관리를 할 때보다 탁월하여 대여채권의 안정적 회수와 투명한 자금 관리로 수분양자의 신뢰를 확보할 수 있습니다.
- 시행권 관리** 개발사업에 대한 시행자의 권한을 신탁사가 이양받아 사업권관리 및 분양 계약체결을 하므로 사업정산 시까지 안정적 개발 사업 구도를 유지할 수 있습니다.

## 토지신탁(관리형) 장점

### Land Trust



#### 사업안정성 제고

위탁자, 시공사와의 협의를 통하여 상호 신뢰할 수 있고 대외 공신력을 갖춘 신탁사가 신탁계약에 정한 바에 따라 사업관리 업무 역할을 분담하는 한편, 사업종료 시까지 시행자 지위를 수행하여 관계자간 안정적 사업구도 확립

#### 토지신탁사업에 따른 개별 계정관리

사업주체 변경을 통해 시행사의 다른 사업과 관계 절연이 됨으로써, 대여채권 회수와 자금 운영 관리상 위해 요소가 되는 사업부지 및 분양 수입금에 대한 채권가압류 등의 리스크를 사전 hedge 할 수 있음

#### 분양성 제고

신탁사가 분양계약의 당사자가 되므로 대외적으로 수분양자들에게 안정적인 사업구도를 표명할 수 있으며, 이로 인해 분양률도 효과적으로 제고할 수 있음

#### 사업지연 예방

계약지연, 약정위반, 부당행위의 원천적인 방지를 포함해 시공사와 시행사 간 예기치 않은 분쟁으로 인한 준공 및 입주 지연 등을 사전에 예방(신탁사 명의 보존등기)하고, 이해관계인의 실질적인 권한을 향유할 수 있음

#### 신탁사의 취득세 비과세

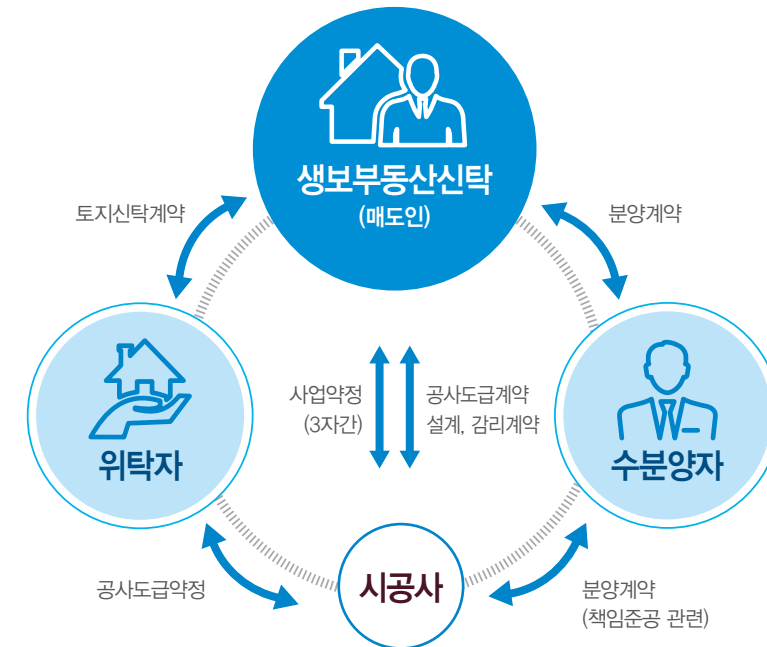
지방세법 제9조에 의한 형식적인 소유권의 취득등기 등에 대한 비과세 적용으로 사업부지를 신탁사 명의로 변경하더라도 별도의 취득·등록세 비용은 발생하지 않음

#### 상업시설, 업무시설 등에 대한 선분양 가능

"건축물의 분양에 관한 법률"의 시행에 따라 상업시설, 업무시설 등의 선분양은  
 1) 신탁사와 신탁계약 및 대리사무계약 체결  
 2) 보증보험 상품 이용  
 3) 골조공사 2/3완료 후 2개 시공사 연대보증 시에만 가능.  
 따라서 관리형 토지신탁사업으로 상업시설 선분양 및 안정적 현금 흐름 유지가 가능. 통상, 시공사 간 타사 연대 보증을 회피하는 경향이 많고 보증보험 상품에 대비한 신탁 수수료 경쟁력이 높은 것은 물론, 지속적인 사후 관리서비스가 가능

## 사업구도 및 업무절차

### 사업구도



### 업무절차

- 01** 위탁자, 시공사 공사도급약정 체결
- 02** 위탁자 건축허가 (또는 사업계획승인) 득
- 03** 사업약정 (3자간: 위탁자, 시공사, 신탁사) 체결
- 04** 토지신탁계약 체결 (사업주체변경)
- 05** 분양, 준공, 정산 (신탁사는 매도인, 시공사는 분양총괄 업무 수행)

## 사업 약정상 주요 내용

- 사업자금 조달** 별도의 약정이 없는 한 사업에 소요되는 일체의 자금은 위탁자의 명의로 조달하며, 시공사는 이에 대한 협조
- 제세공과금의 처리** 사업의 추진에 따라 부과되는 제세공과금은 실질과세원칙에 따라 위탁자가 부담

# Deed of Trust **담보신탁**

근저당보다 더 경제적이고 편리하게 이용할 수 있는 채권확보 방법



## 담보신탁 개요

신탁회사는 신탁계약을 통해 위탁자로부터 부동산을 수탁 받아 일정 기간 동안 채권자(우선수익자)를 위해 수탁 부동산의 담보가치가 보전·유지 되도록 관리합니다.

※ 신탁 가능 부동산 : 토지, 건물, 지상권, 전세권 및 부동산 임차권, 그 밖의 부동산 관련 권리

### | 채무 정상적 이행

- 수탁 부동산을 위탁자에게 환원

### | 채무 불이행

- 부동산을 환가하여 그 처분대금으로 채권자에게 채무 변제
- 잔여 처분대금은 수익자(통상의 경우 위탁자)에게 교부

## 담보신탁의 장점

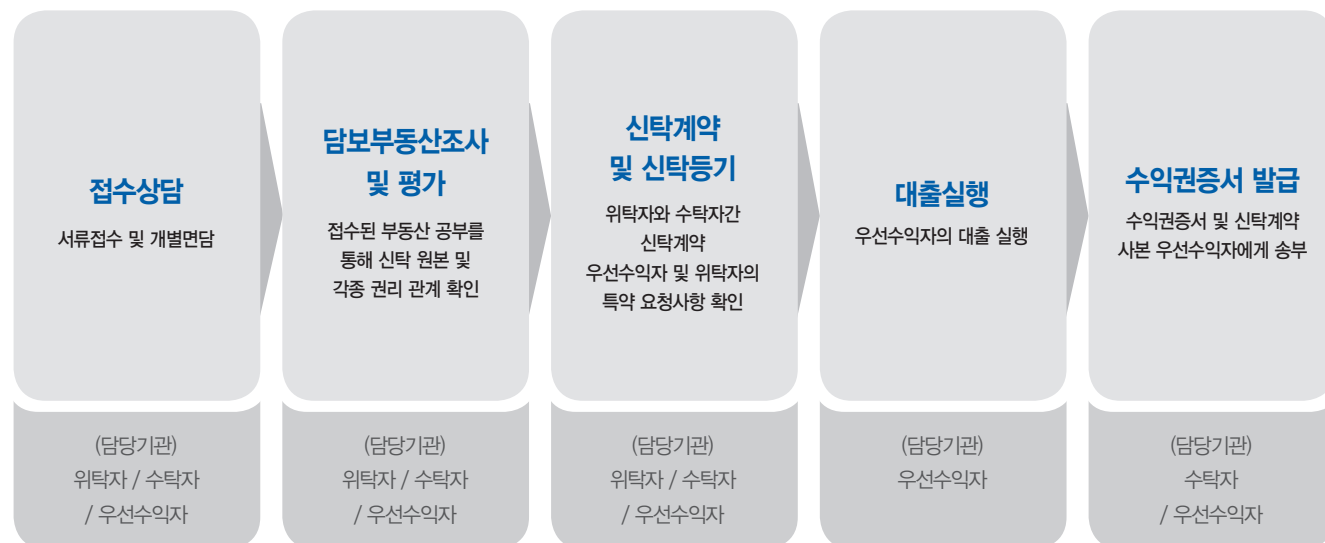
### 장점

- 대출에 소요되는 비용이 저렴(국민주택권 매입 면제 등)
- 신탁 부동산에 대한 임금 우선채권 비적용으로 적정대출금 산출 가능
- 신탁재산에 대한 압류, 경매 등 각종 권리 설정이 배제됨으로써 재산권 보호
- 경제사정 악화로 부득이하게 신탁 부동산을 처분해야 할 경우 다양한 공매 방법을 통한 신속 매각 가능
- 파산재단에서 제외

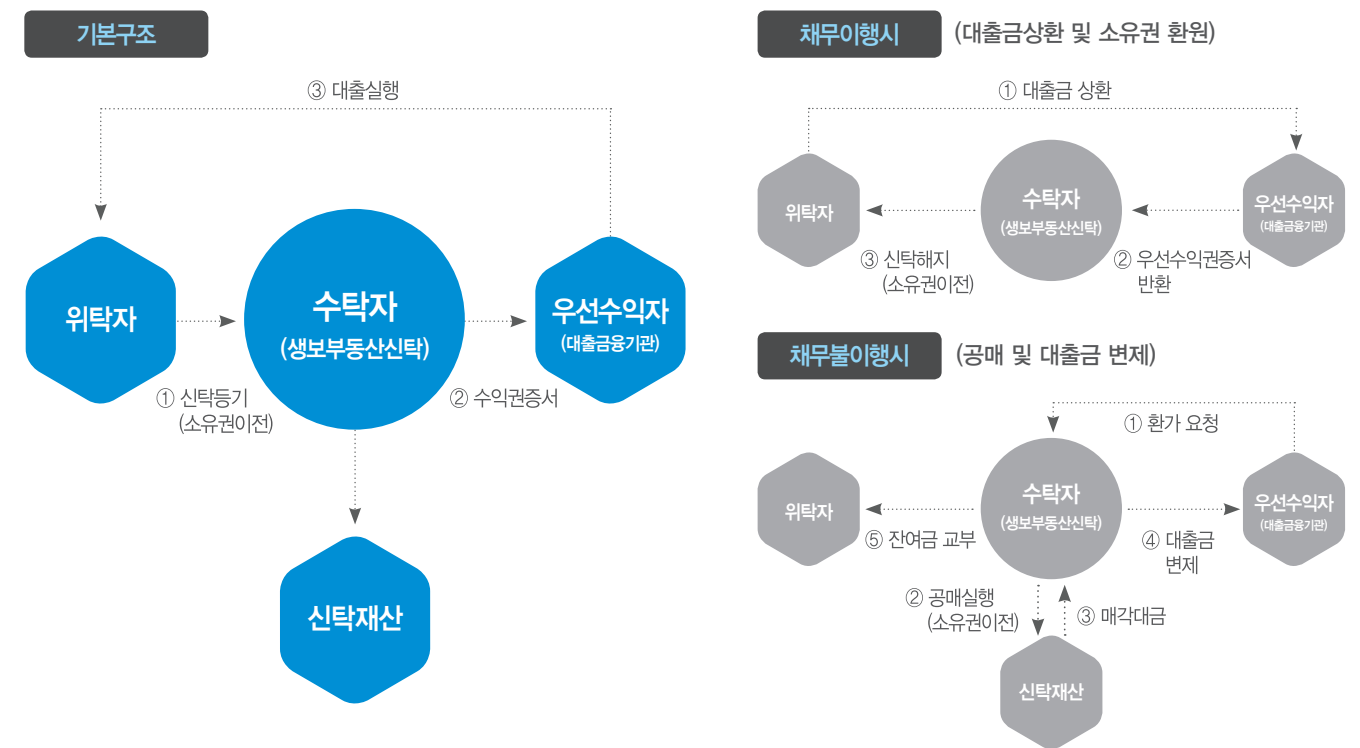
### 활용

- 오피스 빌딩, 개발 예정 토지, 리모델링 빌딩 등 지속적이고 계획적인 관리가 필요한 부동산을 담보로 금융기관으로부터 자금을 조달하고자 할 때
- 부동산 개발 사업 후 미분양 물건을 담보로 신규 대출할 때
- Refinancing을 의뢰할 때 (금융기관 arrange 당사에서 병행)

## 담보신탁 업무절차



## 담보신탁 사업구도



## 담보신탁과 근저당 비교

구분	담보신탁	근저당
담보권 설정 방식	· 신탁등기 (소유권 이전) · 등기부상 "갑구" 표시사항	· 근저당권 설정 · 등기부상 "을구" 표시사항
담보가치 보전	· 신탁회사 관리 및 보전	· 채권기관 관리 및 보전
채권 실행방법	· 신탁회사 공매	· 법원 경매
채권실행절차	· 절차 간편 / 단기간 소요 · 공매 : 절차 탄력성 (재량적 중지 / 재진행 가능) · 매각 희망금액 조정으로 고가매각 유도가능	· 절차 복잡 / 장기간 소요 · 경매 : 절차 경직성 (신청취하 / 재신청 필요) · 감정평가 가격 기준으로 경매 진행
파산재단 구성여부	· 파산재단에서 제외	· 파산재단에 포함
신규임대차 후순위 권리 설정	· 배제 가능 · 담보가치 유지에 유리	· 배제 불가
소요경비	· 등록세, 지방교육세 및 국민주택채권 매입 면제 · 신탁보수(근저당 비용보다 저렴)	· 등록세, 지방교육세 : 채권 최고액의 0.24% · 국민주택채권 : 채권 최고액의 1% · 점유배제 희망시 지상권 설정이 필요함

# Sales Management Trust

분양관리신탁

한국 부동산 분양시장을 이끌어온 경험과 고객의 믿음으로 성공적인 분양관리



## 분양관리신탁의 개요

“건축물의 분양에 관한 법률”에 의거, 분양사업의 시행자가 분양사업의 선분양을 위하여 신탁회사에게 부동산 소유권 및 분양대금을 보전, 관리하게 함으로써 성공적인 분양사업이 되도록 지원하고 분양사업의 시행자가 부담하는 채무를 불이행하는 경우, 신탁 회사가 신탁된 부동산을 환가·처분하여 정산할 수 있는 제도입니다.

## 적용범위(분양대상 면적/규모 기준)

- 분양하는 부분의 바닥면적의 합계가 3,000㎡ 이상인 건축물
- 30실 이상의 오피스텔
- 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 건축물 중 주택 외의 용도에 쓰이는 바닥 면적 합계가 3,000㎡ 이상인 것
- 바닥면적의 합계가 3,000㎡ 이상으로서 임대 후 분양전환을 조건으로 임대하는 것
- ※ 적용대상 예외 건축물 : 주택 및 복리 시설 / 지식산업센터 / 관광숙박시설 / 노인복지시설

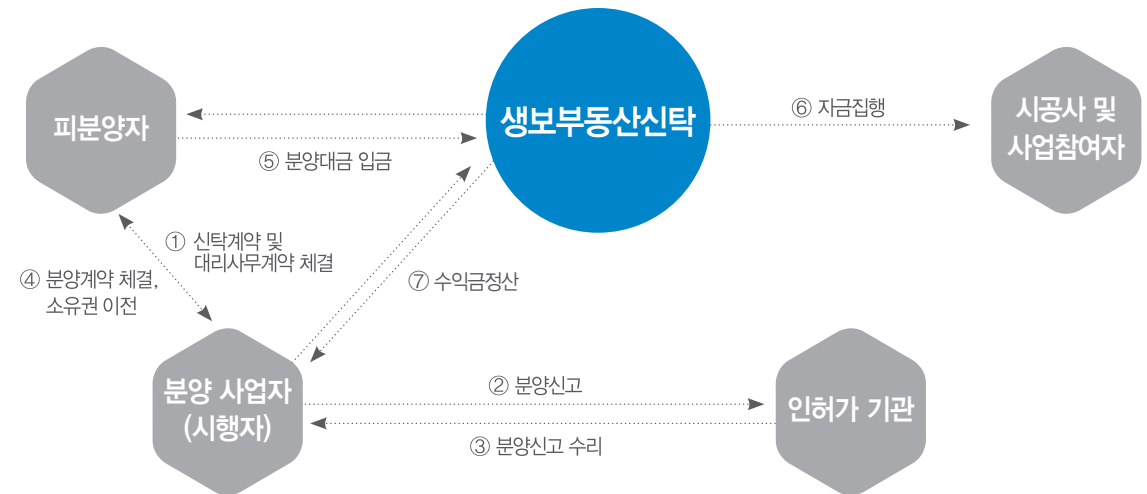
## 분양관리신탁의 장점

- 선시공, 후분양에 따른 사업자의 초기부담 감소 효과 및 피분양자 권리 확보
- 사업부지 미확보, 건축허가 불비 등에 따른 피분양자의 피해방지
- 사업주체 비용부담 해소 및 원활하고 안정적인 사업추진
- 분양과정의 투명성과 거래안정성 확보

## 분양관리신탁의 내용

유형	내용
신탁계약 내용	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 피분양자의 소유권등기 전일까지의 토지와 그 정착물의 소유권 관리에 관한 사항</li> <li>· 신탁받은 소유권의 처분에 관한 사항</li> <li>· 신탁을 정산하는 때에 피분양자가 납부한 분양대금을 다른 채권 및 수익자의 권리보다 우선하여 정산하여야 한다는 사항</li> </ul>
대리사무계약 내용	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 피분양자 보호를 위한 분양수입금 관리 계좌 개설에 관한 사항</li> <li>· 분양사업자는 분양수입금 총액을 신탁업자에게 양도하여야 한다는 사항</li> <li>· 분양대금은 신탁계약 및 대리사무계약서에서 정한 토지매입비, 공사비, 설계비, 감리비, 그 밖의 부대사업비 등 해당 분양사업과 관련된 용도로만 사용할 수 있다는 사항</li> <li>· 계약금을 포함한 분양대금의 수납 및 관리 등</li> <li>· 부도, 파산 등으로 사업추진이 불가한 경우 분양수입금 관리계좌의 잔여금액은 피분양자에게 우선하여 지급하여야 한다는 사항 등 분양대금의 지출원칙, 방법 및 용도</li> <li>· 신탁회사의 분양사업자에 대한 사업감독 권한, 분양사업자의 신탁회사에 대한 자료 제출의무 등</li> <li>· 자금 집행순서 및 시공사에 대한 공사비 지급에 관한 방법·시기</li> <li>· 분양계약의 관리</li> <li>· 건축공사의 공정관리에 대한 사항</li> <li>· 피분양자를 위한 공사진척 사항의 열람 및 게시방법</li> </ul>
분양대금의 납입	· 분양사업자가 피분양자로부터 받는 계약금은 분양대금 20%, 중도금은 분양대금의 70% 이하 범위 안에서 받을 수 있음

## 사업구도 및 업무절차



약정서 및 계약서	외부용역계약	분양신고 및 신고수리
<ul style="list-style-type: none"> <li>· 분양관리신탁계약서</li> <li>· 대리사무계약서</li> <li>· 공사도급계약서</li> <li>· 대출약정서</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 분양 대행계약</li> <li>· 광고 대행계약</li> <li>· 설계 계약</li> <li>· M/H 계약</li> </ul>	<p>분양신고(건축허가권자) 후 5일 이내 수리여부결정</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 분양관리신탁계약서</li> <li>· 대리사무계약서</li> <li>· 등기부등본(토지)</li> <li>· 분양광고안</li> </ul>
분양광고	1차→공개모집(1차)→수의계약	분양개시
<p><b>시행사, 생보, 시공사 협의</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 분양신고번호 및 일자</li> <li>· 대지의 지번/건축물 연면적</li> <li>· 분양가격 면적별, 용도별 또는 위치별</li> <li>· 건축물의 층별 용도</li> <li>· 분양사업자, 분양대행사 및 시공업체의 명칭</li> <li>· 분양대금의 관리자와 분양사업자간의 관계</li> <li>· 신탁업자 또는 분양보증기관의 명칭</li> <li>· 준공 및 입주예정일</li> <li>· 피분양자 모집기간 및 선정일시</li> <li>· 분양대금 납부시기 등 (건축공사비의 50% 이상 투입이 확인된 때를 기준으로 그 전후 각 2회 이상 구분하여 중도금 납부가능)</li> </ul>	<p><b>모집방법</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 전국을 주된 보급지역으로 하는 일간신문 또는 당해 사업장이 위치한 지역을 주된 보급지역으로 하는 일간신문에 1회 이상 게재</li> </ul> <p><b>수의계약</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 공개모집에 의한 분양계약 등을 체결하고 남은 부분이 있는 경우 수의계약 분양</li> </ul> <p><b>우선공개모집</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 바닥면적의 합계가 1,000㎡ 이상인 구분소유권</li> <li>· 연면적의 1/5 이상인 구분소유권</li> </ul>	<p><b>금융기관</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 계약금 납부 확인 (현장 입금 시 : 금융기관 협조 필요)</li> <li>· 중도금 대출 자서 안내</li> </ul> <p><b>시행사</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 계약금 영수증 발급</li> <li>· 분양계약서 날인 및 확정일자 득</li> </ul> <p><b>생보부동산신탁</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 계약금 입금 확인</li> <li>· 분양계약서류 확인/ 분양계약서 날인 및 관리</li> </ul> <p><b>시공사</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 분양계약서 날인</li> </ul>

# Agency Service

## 대리사무

복잡한 부동산 사무 처리와 계약자에게 공신력 제공



### 대리사무의 개요

신탁회사가 고객을 대신하여 부동산과 관련되는 사무에 대하여 전문지식과 경험을 토대로 사업계획 수립, 토지매입, 자금조달, 사업인허가, 분양, 자금관리 등 사업 전 부문에 대한 시행자 대리업무를 수행하는 상품으로 현재 당사가 구조화된 상품으로 고객에게 제공하고 있는 대표적인 형태는 크게 보아 개발사업에 대한 자금관리업무 및 분양관리업무라 할 수 있습니다.

#### 자금관리업무

- 자금관리란 개발사업의 추진을 통해 발생하는 현금수입의 입출금을 당사가 시행사를 대리하여 관리하는 업무를 말하며, 이와 같은 자금관리의 기본적인 목적은 금융기관으로부터 조달하는 개발자금의 안정적 상황에 있음
- 위탁관리계좌(Escrow Account)를 통해 미래의 현금수입을 객관적이고 투명하게 관리하며 이를 통해 프로젝트 파이낸싱 방식에 있어서 담보력과 운영의 안정성을 확보토록 함

#### 분양관리업무

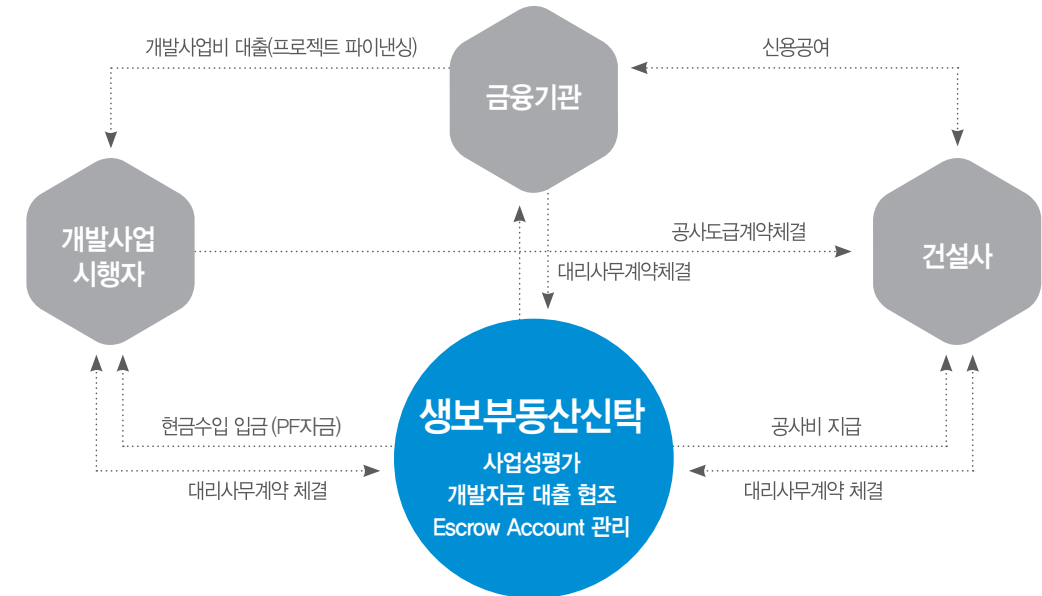
- 분양계약서 관리, 분양대금 수납, 분양계약의 명의변경 및 해약 등 개발사업의 분양과 관련한 사무를 당사가 시행사를 대리하여 관리해 주는 업무
- 일반적으로 자금관리업무와 동시에 수행하게 됨

### 대리사무의 장점

- 부동산 매매에 있어 당사자간 해결하기 어려운 부분을 신탁 회사가 대리함으로써 매매 가능성을 높일 수 있음
- 신탁 회사의 전문성과 정보력을 통해 최적의 사업 계획 수립, 최고의 시공사 선정 및 최단기간 내에 인허가 도출 가능
- 분양수입금을 신탁회사가 대리하여 관리하는 경우 신탁회사의 공신력으로 인해 분양계약자의 불안감을 해소하고 금융기관으로부터의 자금조달도 용이함

<b>업무상담</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 업무범위 파악 (규모, 위치, 가격 등)</li> <li>· 수행능력판단</li> <li>· 위탁자의 권한 등 파악</li> <li>· 가접수 상태</li> </ul>	<b>사전 정보 활동</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 업무범위 확정과 난이도 파악</li> <li>· 예정기간의 적정여부 파악</li> <li>· 물건의 현장조사</li> <li>· 권리관계 파악</li> </ul>	<b>대리사무 접수</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 위임에 대한 수임승인</li> <li>· 업무범위 확정</li> <li>· 수행기간 확정</li> <li>· 계약내용 사전검토</li> <li>· 대리사무 견적서 준비</li> <li>· 특약사항 협의</li> </ul>	<b>계약체결</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 계약서 작성</li> <li>· 추가내용 협의 및 확정</li> <li>· 쌍방책임 업무분담 결정</li> <li>· 보수결정 및 수납시기 협의확정</li> <li>· 계약금 수납</li> </ul>	<b>업무수행</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 성실과 선관주의로 업무수행</li> <li>· 필요비용(직접, 간접비) 대리집행</li> <li>· 업무진행사항 중간보고 (수임자→위임자)</li> <li>· 대리사무업무의 추가계약(이전작업 등) 여부 협의</li> </ul>	<b>업무종료 및 정산</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 사무인수인계</li> <li>· 보수정산</li> <li>· 필요비용 등의 정산</li> <li>· 평가 및 사무종료</li> </ul>
--	---	---	--	---	--

### 대리사무 사업구조도



구분	생보부동산신탁	위임자	시공사	금융기관
법적지위	대리업무 수행	시행사	시공자	대출기관
대출지위	자금관리	차주	책임준공	대주
계약관계	사업약정 대리사무 수임자 담보(처분, 관리) 신탁계약	사업약정 대리사무 위임자 신탁/도급계약	사업약정 채무인수 공사도급계약	사업약정 대출협약

### 대리사무 업무형태

구분	당사 사업 예시
대리사무 (자금, 계약관리)	삼성 라프빌 (삼성중공업) 등
관리신탁 + 대리사무 (자금관리)	코오롱 레이프리스II (코오롱건설) 등
관리신탁 + 대리사무 (자금, 계약관리)	분당 대림 아크로텔 (대림산업), 분당 파크뷰 (SK건설, 포스코건설) 등
담보신탁 + 대리사무 (자금관리)	서초동 복합상업시설 (삼성물산) 등, 서초 대우 디오빌 (대우건설) 등
담보신탁 + 대리사무 (자금, 계약관리)	부산 SK HUB Olive (SK건설) 등
처분신탁 + 대리사무 (자금관리)	송인동 롯데캐슬 (롯데건설) 등
처분신탁 + 대리사무 (자금, 계약관리)	영등포 점프 밀라노 (대림산업)





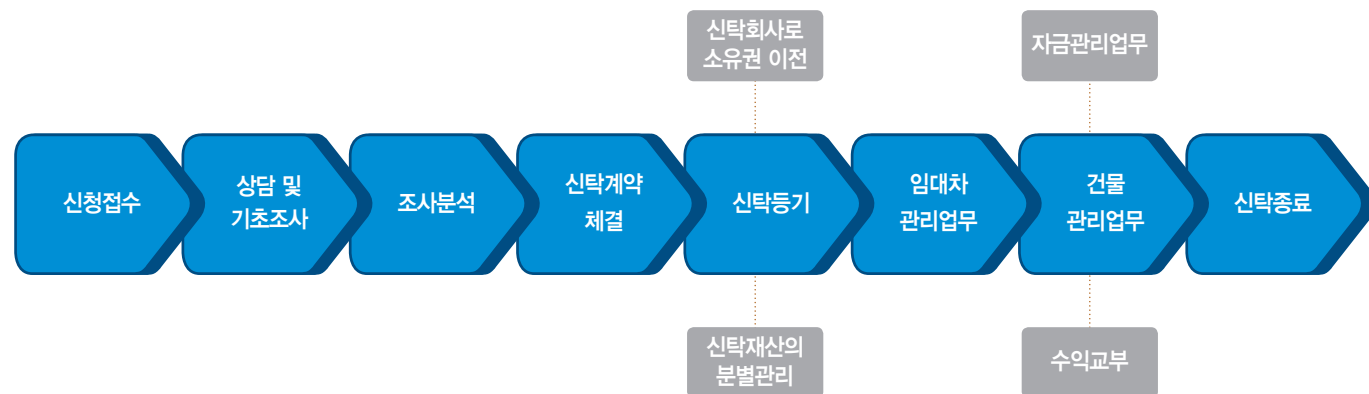
### 관리신탁 개요

<div data-bbox="137 531 329 829" style="background-color: #e0e0e0; padding: 10px; border-radius: 10px;"> <p><b>갑종 관리신탁</b></p> </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 위탁자 소유의 부동산을 전문가를 통해 효과적으로 관리하기 위한 상품, 소유권 관리 및 임대차 관리, 시설 유지관리 등 적극적인 관리업무</li> <li>· 신탁재산의 안정성에 따른 양질의 임차인 확보 등 전문적인 관리를 통한 운영수익의 증가 및 자산가치의 상승 기대</li> <li>· 부동산 생애주기를 고려한 유지관리, 매각의사 결정 등 전문적인 관리 가능</li> </ul>	<div data-bbox="793 531 985 829" style="background-color: #e0e0e0; padding: 10px; border-radius: 10px;"> <p><b>을종 관리신탁</b></p> </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 신탁을 통하여 등기부상의 소유권만을 보전하기 위한 상품, 등기부상 소유권만 관리하는 소극적인 관리업무</li> <li>· 신탁기간 중 수탁자 소유의 부동산에 대한 제반 채권 침해 방지</li> </ul>
--	--

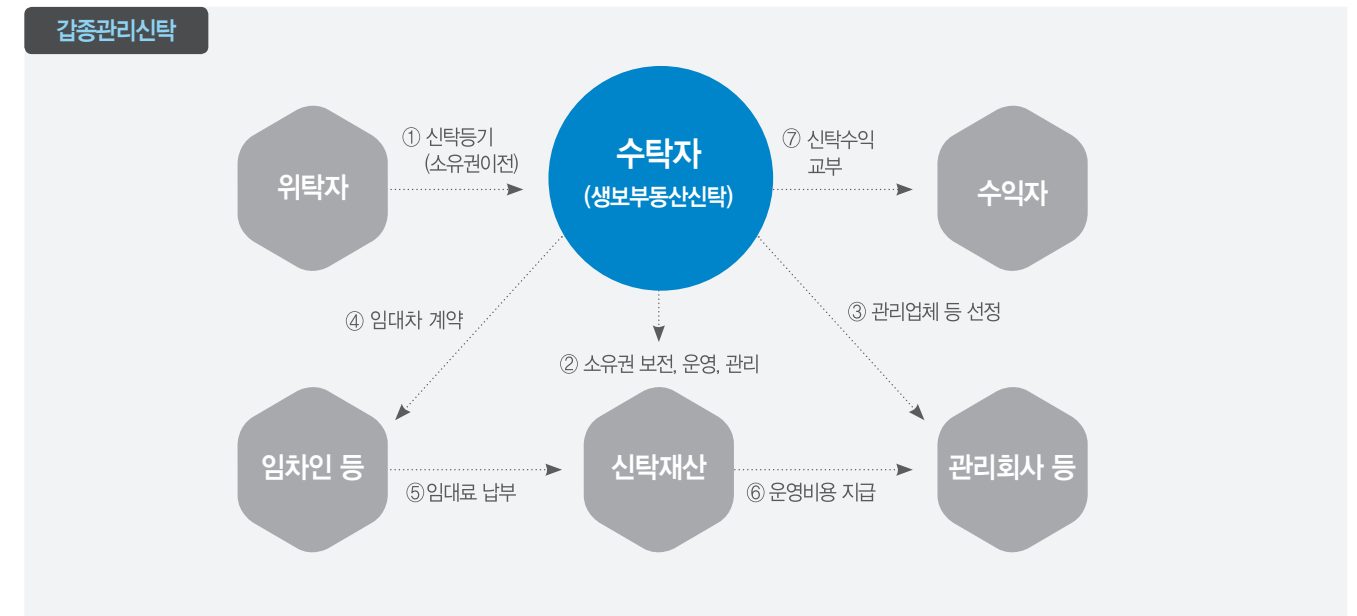
### 관리신탁의 장점

- 부동산 관리에 대한 전문지식 부족으로 효율적 관리가 어려운 경우**  
신탁사의 전문노하우를 이용하여 관리비용 절감 가능
- 보유부동산에 대한 보다 높은 수익을 기대하는 경우**  
신탁사의 공신력 및 영업망을 이용하여 임대율 제고를 통해 운영 수익 확대 추구
- 장기 해외체류자, 고령자, 미성년자 등 부득이한 사유로 부동산의 직접 관리가 곤란한 경우**  
신탁사가 안정적이고 효율적으로 관리하여 수익 교부 추구
- 예기치 못한 미래에 대비하여 안전한 재산권 보호가 필요한 경우**  
신탁기간 동안은 신탁법에 근거하여 가압류 등 제3자의 강제집행이 배제됨

### 관리신탁 업무절차

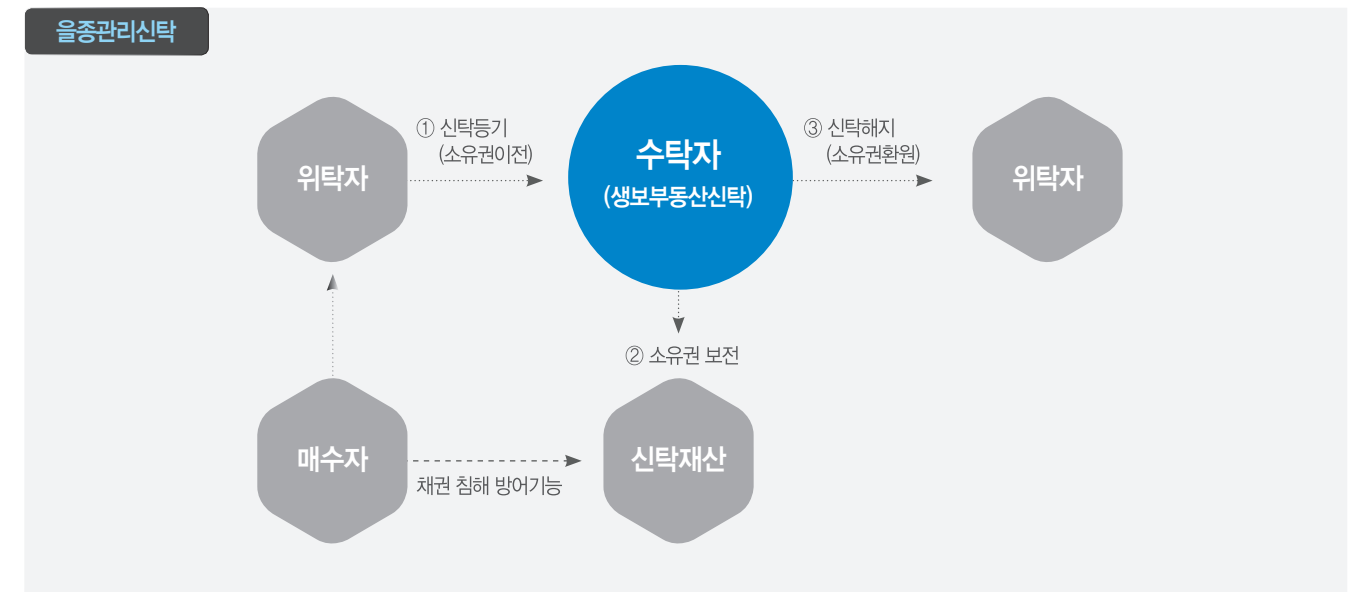


### 관리신탁 사업구도



### 부동산 신탁사의 취득세 비교세

지방세법 제9조에 의한 형식적인 소유권의 취득등기 등에 대한 비과세 적용으로 사업부지를 신탁사 명의로 변경하더라도 별도의 취·등록세 비용은 발생하지 않음



# Disposal Trust 처분신탁

안전한 매매와 보유 부동산의 가치를 높이는 방법



## 처분신탁의 개요

부동산처분신탁은 신탁재산으로 인수한 부동산을 처분하고, 그 처분대금을 수익자에게 교부하여 주는 제도입니다. 즉, 처분방법이나 절차에 어려움이 있거나 대형 고가의 부동산을 효율적으로 처분할 수 있는 제도입니다.

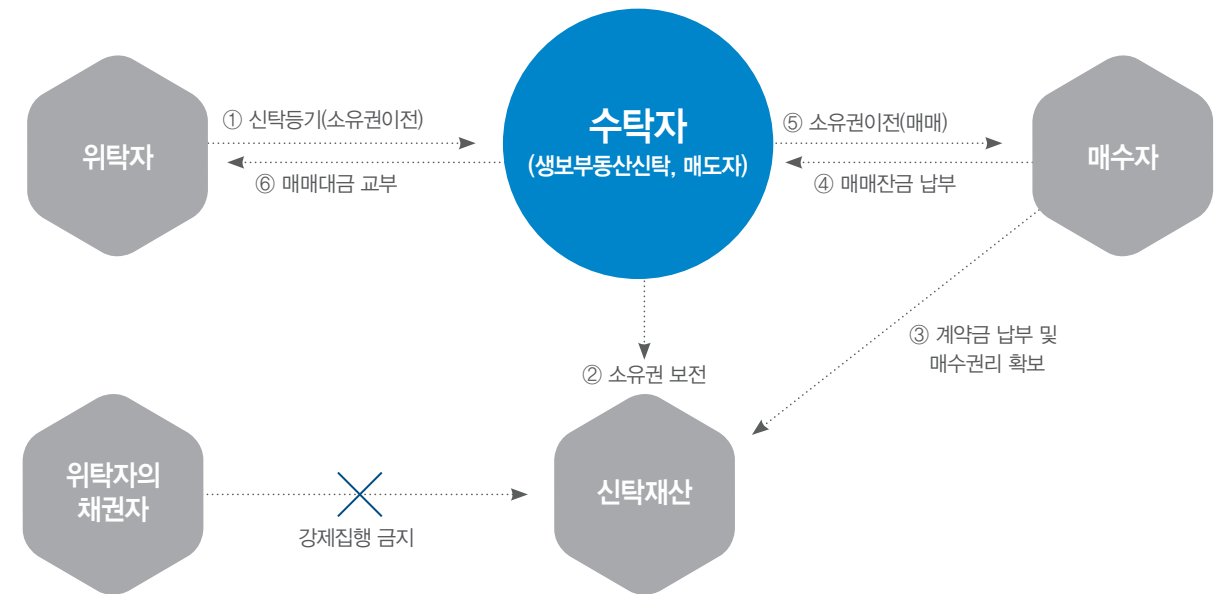
## 처분신탁의 장점

- 대형·고가의 부동산, 권리관계가 복잡한 부동산 등 일반적인 방법으로 처분이 어려운 경우**  
신탁사의 전문적인 노하우를 이용하여 고민 해결
- 보유부동산을 단기에 고가 매각하고자 하는 경우**  
신탁사의 다양한 판매기법과 정보망을 통하여 단시일 내 높은 가격으로 처분
- 장기 해외체류나 이민으로 부동산 직접 처분이 어려운 경우**  
부동산 소유자를 대신하여 신탁사가 안정적으로 처분하고 수익교부 추구
- 부동산 소유자(개인 및 기업)가 매수인과 직접 거래하기 어려운 경우**  
소유자의 대외적 노출 및 보안을 필요로 하는 경우, 신탁사가 대신하여 처분 및 소유권 이전
- 부동산 개발 사업 후 미분양 물건 존재 시**  
위탁자의 요청에 따라 안전하게 소유권관리 및 매수자에게 직접 처분
- 개발사업 및 기타의 경우, 현재 토지 및 건물을 매입할 수 없으나 가까운 미래에 토지 및 건물 소유권을 확보하고자 하는 경우**  
처분신탁 계약에 의해 매수예정자로 지정되어, 향후 사업 인허가 여부 및 자금의 확보를 통해 토지 및 건물의 안전한 소유권 확보

## 처분신탁 업무절차



## 처분신탁 사업구도



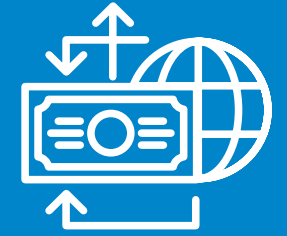
## 처분신탁 주요 사례

- 개발사업 준공시점의 처분신탁 활용 예**  
시공사가 공사대금을 회수하는 과정에서 대물변제 외의 방법이 필요한 경우(수익권설정으로 대체)  
시공사는 분양업무를 수행하고 분양완료 시 신탁사가 매수인에게 소유권을 이전하는 업무  
**장점** : 취·등록세 비용 절감 효과
- 초기사업 소요자금 대여 시 담보목적**  
시공사가 토지매입비 등을 시행사에 대하여 시행사를 매수인으로 하여 매매계약 체결한 부동산을 신탁사에 신탁함으로써 지주나 시행사의 파산, 부도 등에 관계없이 사업 부지 확보가 가능합니다.  
**장점** : · 지주의 부도, 파산 등의 사업수행 불능사유 발생 시 시공사는 신탁재산에 대한 권리확보 가능  
· 시행사명의로 사업수행 곤란 시 신탁계약서에 명시하여 원활한 사업추진 가능  
· 미분양 물건 발생 시 추가 대물변제 목적의 신탁으로 공사비 대금채권 확보  
· 개발대리사무와 병행 진행 가능



# REITs 리츠 (Real Estate Investment Trusts)

안정성과 수익성 증대를 추구할 수 있는 부동산 투자구조



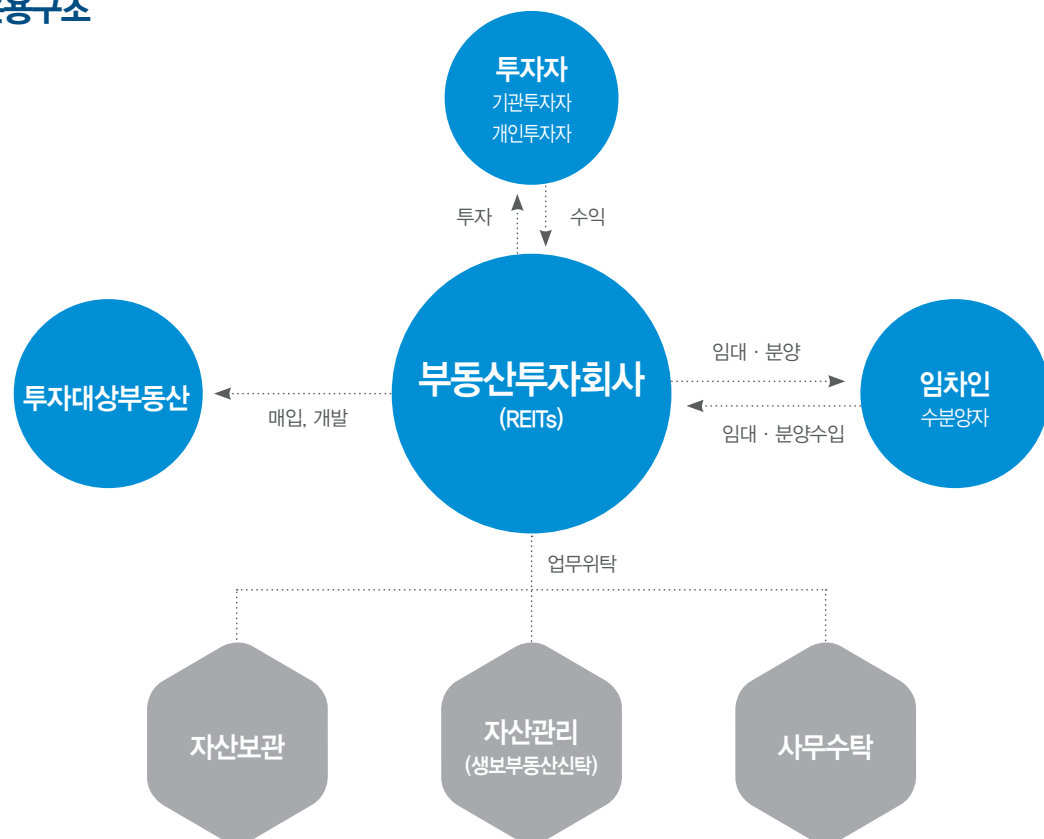
## REITs의 개요

다수의 투자자로부터 자금을 모집하여 실물부동산의 매입 또는 부동산개발 사업에 투자운용하여 발생한 수익을 투자자들에게 배당하는 것을 목표로 하는 부동산간접투자기구입니다.

## REITs의 장점

- 세제혜택** 배당가능이익의 90% 이상 배당 시 법인세 감면  
종합부동산세 과세대상에서 제외되며, 저율(0.2%)의 토지분재산세 적용  
※ 향후 과세기준 및 과세율 변동 가능
- 유동성** 상장된 리츠의 경우 필요 시 거래소를 통해 현금화 가능
- 안정성 수익성 추구** 안정성과 수익성을 갖춘 대형·우량부동산의 투자 기회 제공

## REITs의 운용구조



생보부동산신탁은 국토교통부로부터 인가 받은 자산관리회사로서 투자부동산의 발굴, 투자자모집, 부동산의 매입·개발·임대·분양·처분 등 부동산투자자와 관련된 일련의 과정을 주도적으로 진행하고 있습니다.

## 리츠의 유형

유형	형태	투자대상	내용
자기관리리츠	실체회사	일반 부동산	자산의 투자 운용 등 전반적인 자산관리를 자체 회사 내 자산운용 전문인력으로 직접 수행하는 형태의 리츠
위탁관리리츠	명목회사	일반 부동산	자산의 투자 운용 등 전반적인 자산관리를 외부의 전문 자산관리회사에 위탁하는 형태의 리츠
기업구조조정리츠 (CR-REITs)	명목회사	기업구조조정용 부동산	기업의 채무상환을 위해 매각하는 부동산을 대상으로 설립되고 자산관리는 외부의 전문 자산관리회사에 위탁하는 형태의 리츠

## 부동산 간접투자기구 비교(리츠 vs 부동산펀드)

구분	리츠			부동산펀드	
	자기관리리츠	위탁관리리츠	CR리츠	회사형펀드	신탁형펀드
근거법률	부동산투자회사법	좌동	좌동	자본시장법	좌동
주무관청	국토교통부	좌동	좌동	기획재정부	좌동
자본금	최저자본금 70억원	최저자본금 50억원	좌동	최저 순자산액 10억원	해당사항 없음
자산관리	직접관리	외부위탁	좌동	외부위탁	외부위탁
투자대상	· 총자산의 70% 이상 부동산 · 총자산의 80% 이상 부동산 및 부동산관련 증권 또는 현금 · 대출불가	좌동	· 총자산의 70% 이상 기업구조 조정 부동산 & 총자산의 80% 이상 부동산 및 부동산관련 증권 또는 현금 · 대출불가	· 부동산 PF 대출 · 부동산 (총자산의 50 이상 70% 미만)	· 부동산 PF 대출 · 부동산 (운용비율 제한 없음)
개발 사업	총자산의 30% 이하 (개발리츠의 경우 100% 가능)	좌동	좌동	제한없음	좌동
법인세	해당사항 없음	배당가능이익 90% 배당시 배당소득 공제	좌동	좌동	해당사항 없음

※ 금융투자 상품은 예금자 보호법에 따라 예금보호공사가 보호하지 않습니다.

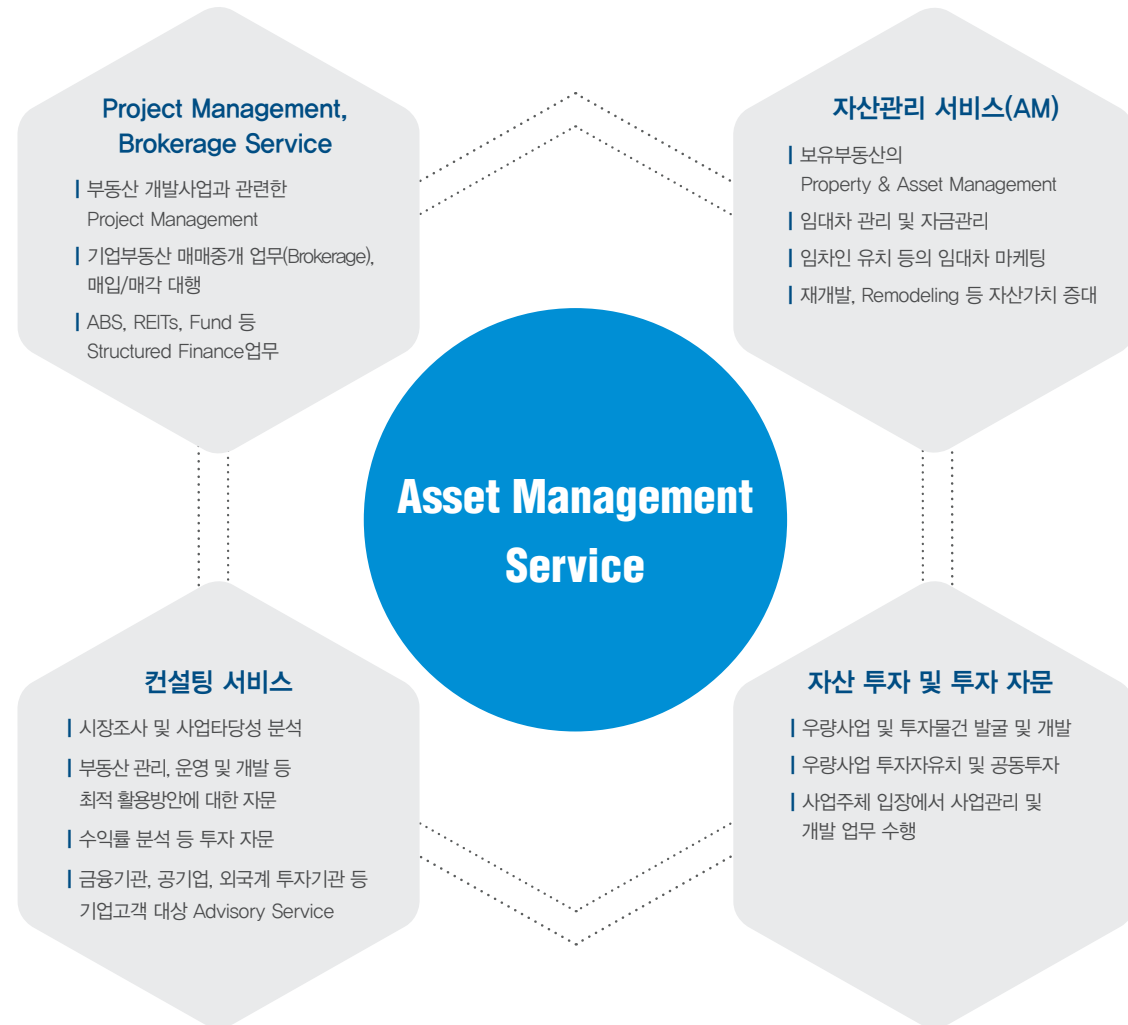
# Asset Management Service

자산관리  
부동산의 가치를 증대하는 Customized Service



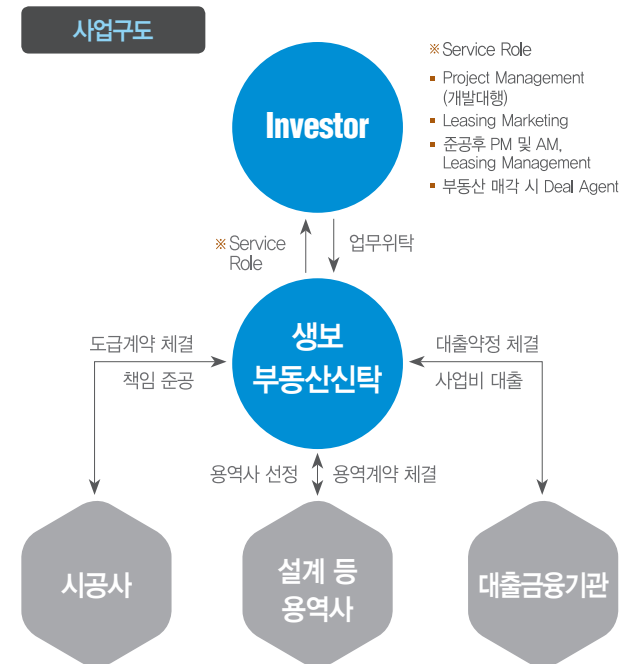
## 생보부동산신탁 주요업무 소개

생보부동산신탁은 신탁사 고유업무 이외에 다수의 부동산사업 수행 및 관리경험을 바탕으로 아래와 같은 지식기반의 종합 부동산 Service 업무를 수행하고 있습니다.



생보부동산신탁은 고객의 Needs에 부합되는 Total Solution을 제공하고 있습니다

## Project Management



### 업무범위

부동산 개발 관련 설계, 공사, 마케팅 등 제반 사업관리 (개발 대행) 업무 수행

**건축계획안 관리 및 인허가 추진**

- 현상설계를 통한 최적 설계안 도출
- 가장 합리적인 디자인 및 재료확정
- 사업주체를 대행하여 직접 인허가 업무 추진

**시공사 선정**

- 최적성 시공사 선정(경쟁입찰방식)
- 입찰관련 제반 업무의 주관
- 공사도급 계약조건 협의

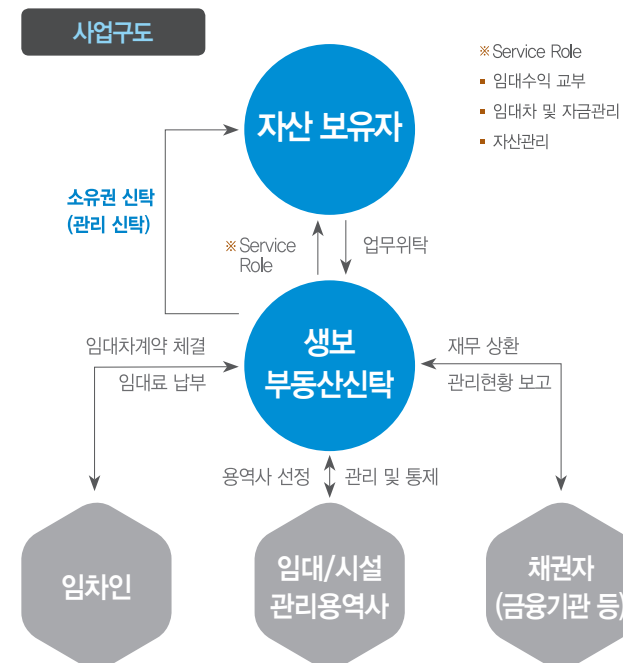
**사업 관리(일정 및 비용, 품질 관리)**

- 사업 일정계획 수립, 일정 및 비용관리
- 공사품질 및 공정관리
- 월간 사업관리 보고서 작성, 관련 자료 기록, 보존
- 부동산 시장 보고서 등 마케팅 관련자료 제공

**마케팅**

- Leasing Marketing, 빌딩 매각 Brokerage

## Asset Management (Retail)



### 업무범위

소유권을 신탁받아 소유주 입장에서 안정성 및 수익성을 위한 종합AM업무 수행

**자산관리**

- 임대차 계약 체결 및 임차인 관리
- 임대구조의 Restructuring
- 자산가치의 증대를 목표로 임대차 관리 업무수행

**Leasing Marketing**

- 임차인 및 Anchor Tenant 유치
- MD 전략 수립
- 마케팅 및 홍보 실행

**자금 관리**

- 임대차 자금 관리(수익교부, 채무상환 등)
- 공신력을 바탕으로 투명하고 안전한 자금 관리
- 수익률 변동 요인 등 시장동향 및 Risk 분석, 대안수립
- 분기별 관리리포트 제출

# Inheritance Trust

상속신탁

삶의 가치실현과 가족의 미래를 생각하는 상품



## 상속신탁의 개요

신탁부동산에 대해 위탁자 유언에 따른 상속을 안전하고 공정하게 집행하는 신탁상품

## 상품 특성

- | **상속前** 신탁회사의 자산관리 및 보전의 안전성
- | **상속時** 유언(상속)을 공정하고 신속하게 집행
- | **상속後** 자산관리서비스의 연속성 제공

## 상속신탁 장점 및 활용

### | 가족간 재산분쟁을 사전에 방지하고 신탁사를 통한 공정한 유언집행

상속인별 특정재산 / 가업 및 사업별 / 재산 배분액 등을 생전에 지정하는 경우

### | 상속 대상재산의 안정적·전문적 관리서비스

상속재산 신탁계약으로 안정적인 소유권보존 및 전문가의 관리가 필요한 경우

### | 상속인 특수조건으로 조건부 유언집행이 필요한 경우

- (이복5도민 등) 미래 특정시점에 상속인에게 재산 분배를 하고자 하는 경우
- (미성년자 등) 일정시점 조건 충족시에 안정적인 재산 분배를 하고자 하는 경우
- (장애자 등) 재산관리상 어려움으로 상속 후 지속적인 사후관리자가 필요한 경우

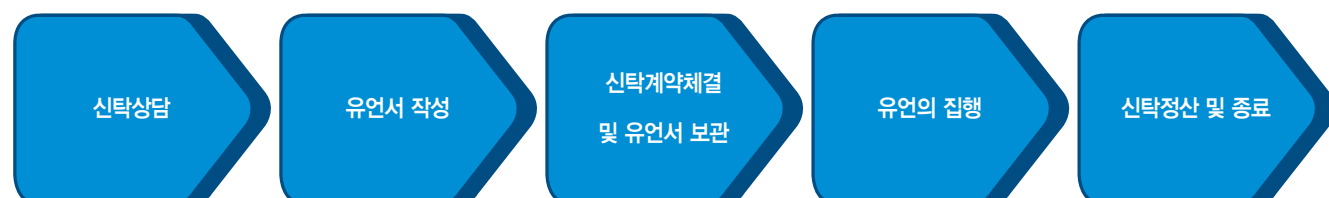
### | 보유재산 생활자금 활용과 사후 잔여재산에 대한 공정한 유언집행

신탁사를 통한 생활자금 활용과 상환, 공정하고 투명한 유언집행을 하고자 하는 경우

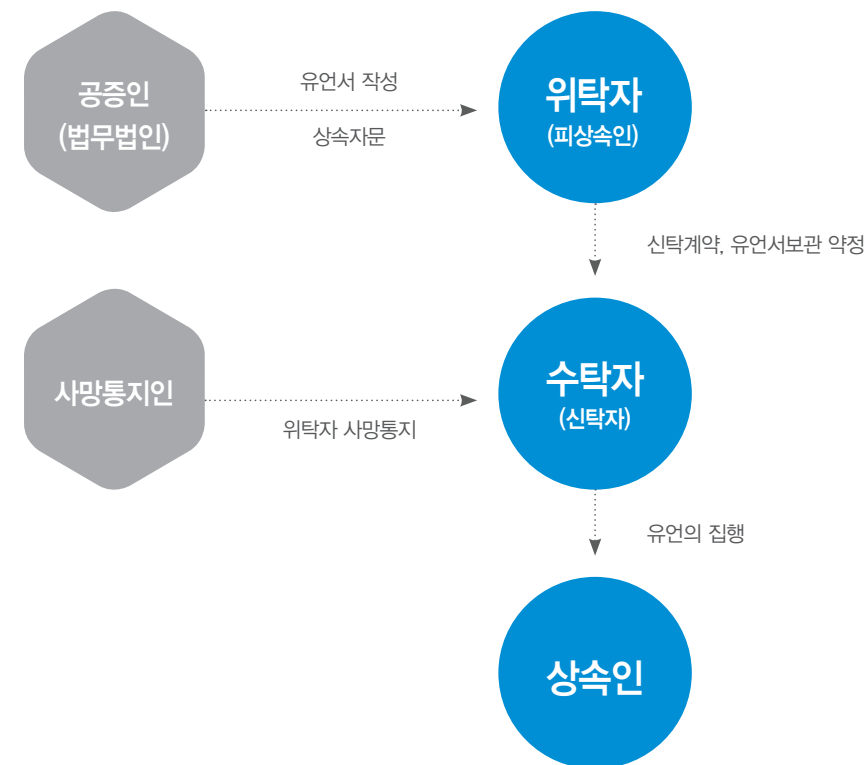
### | 상속법, 유언서 작성, 세무 등 제반 업무서비스 제공

신탁사와 업무 제휴한 법무법인, 세무사 등 정확하고 신속한 전문서비스로 고객에게 도움을 드립니다.

## 상속신탁 업무절차



## 상속신탁 상품구도



## 유언서 작성 및 보관

| **유언서 작성** 상속신탁은 당사와 제휴한 법무법인을 통해 공정증서방식으로 작성

※ 공정증서방식 효과 : 법률 전문가인 공증인이 직접 필기/작성으로 안전하고 확실한 유언방식으로 다수의 사람이 이용하고 있음

| **유언서 보관** 당사보관을 원칙으로 하며 유언서 개봉 및 집행시까지 위조, 분실의 염려없이 안전하게 보관 관리함

## 재산을 잘 물려주는 방법서

- 자식들과 먼저 상의하라.
- 똑같이 나눠 줄 필요는 없다.
- 조건부 상속은 피하라.
- 미성년자, 손자에게 물려주려면 일정 연령이 돼서 받을 수 있는 신탁을 활용하라.
- 생전에 재산을 넘겨주려면 노후 생활 자금은 충분히 활용할 수 있도록 하라.
- 상속 집행, 사후 재산관리인 선정에 신중을 기하라.
- 상속은 돈만 주는 것이 아니라 가족의 미래를 설계하는 것이다.
- 동거하는 가족에게만 집착하지 마라.

memo

---

Lined writing area on the left page.

---

Lined writing area on the right page.