

부동산투자회사 등에 관한 인가 및 등록 지침

제1장 총칙

제1조(목적) 이 예규는 「부동산투자회사법」(이하 "법"이라 한다), 같은 법 시행령(이하 "령"이라 한다) 및 같은 법 시행규칙(이하 "규칙"이라 한다)의 규정에 따라 국토교통부장관의 영업인가 및 등록, 자산관리회사의 인가업무 수행에 필요한 세부적인 사항을 정함을 목적으로 한다.

제2조(적용범위) 이 예규의 적용범위는 다음 각 호와 같다.

1. 법 제9조에 따른 부동산투자회사의 영업인가
2. 법 제9조의2에 따른 위탁관리부동산투자회사 및 기업구조조정부동산투자회사의 등록
3. 법 제40조제1항에 따른 부동산투자회사의 변경인가 및 변경등록
- 3의2. 법 제26조의4제1항에 따른 프로젝트 부동산투자회사의 설립신고
4. 법 제22조의3에 따른 자산관리회사의 설립인가
5. 법 제40조제4항에 따른 자산관리회사의 변경인가

제2장 절차

제3조(절차의 흐름) ① 법 제9조에 따른 부동산투자회사의 영업인가, 법 제9조의2에 따른 위탁관리부동산투자회사 및 기업구조조정부동산투

자회사의 등록 및 법 제40조제1항에 따른 변경인가 및 변경등록(이하 "영업인가등"이라 한다. 이하 같다.) 절차의 흐름은 별표 1과 같으며, 법 제26조의4제1항에 따른 프로젝트 부동산투자회사의 설립신고(이하 "설립신고"라 한다.) 절차의 흐름은 별표 1의2와 같다.

② 법 제22조의3에 따른 자산관리회사의 설립인가 절차의 흐름은 별표 2와 같고, 그 변경인가 절차의 흐름은 별표 2를 준용한다.

제4조(절차안내) 국토교통부장관은 설립신고 및 영업인가등을 받고자 하는 자 또는 그 대리인의 설립신고 및 영업인가등 절차, 심사기준 및 신청서류 등 제반 문의사항에 대하여 서면으로 안내하거나 면담·협의할 수 있다.

제4조의2(영업인가 등 전 양해각서 및 매매계약 체결) 법 제9조제1항 단서 및 영 제8조제3항에 따라 양해각서 및 매매계약의 체결은 취득하려는 자산에 대한 감정평가법인등(「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 감정평가법인등을 말한다)의 감정평가를 거친 것을 말한다.

제5조(영업인가등 신청서의 접수) 영업인가등을 받고자 하는 자 또는 그 대리인(이하 "영업인가등 신청인"이라 한다.)은 영업인가등 신청서([별지 제1호 서식]부터 [별지 제5호 서식] 및 첨부서류를 포함한다. 이하 같다)를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

제5조의2(설립 신고서의 접수) 설립신고를 하고자 하는 자 또는 그 대리인(이하 "설립신고인"이라 한다.)은 별지 제5호의2서식에 따른 설립

신고서(관계 첨부서류를 포함한다. 이하 같다)를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

제6조(신청사실의 공고 및 의견수렴) ① 국토교통부장관은 영업인가등 신청이 있는 경우 의견수렴 등을 위하여 신청일자, 신청인, 신청취지 및 내용, 의견 제시 방법 및 기간 등을 관보 또는 국토교통부 인터넷 홈페이지 등을 통하여 공고한다.

② 국토교통부장관은 필요하다고 판단되는 경우 신청사실의 공고와는 별도로 영업인가등 신청에 대하여 관계기관 및 이해관계인의 의견을 요청할 수 있다.

③ 국토교통부장관은 제1항 및 제2항에 따라 접수된 의견 중 영업인가등 신청인에게 불리하다고 판단되는 의견에 대하여는 영업인가등 신청인에게 이를 통보하고 기한을 정하여 소명토록 할 수 있다.

④ 국토교통부장관은 부동산시장 및 금융시장에 중대한 영향을 미칠 우려가 있는 등 필요하다고 판단되는 경우 공청회를 개최할 수 있다.

제7조(영업인가등의 심사) ① 국토교통부장관은 신청내용의 진위여부를 확인하고 이해관계인, 일반인 및 관계기관 등으로부터 제시된 의견을 감안하여 신청내용이 심사기준에 부합하는지를 심사한다.

② 국토교통부장관은 영업인가 신청에 대한 사업계획의 타당성을 평가하기 위하여 평가위원회를 구성·운영할 수 있다.

③ 국토교통부장관은 신청내용의 확인, 발기인 및 경영진과의 면담을 위하여 실지조사를 실시할 수 있다.

제8조(영업인가등) ① 국토교통부장관은 영업인가등 신청인의 영업인가등 신청에 대하여 제3장의 심사기준에 따라 영업인가등의 여부를 결정한다.

② 국토교통부장관은 영업인가등 신청서 흠결의 보완 등 특별한 사유가 없는 한 영업인가등의 신청을 받은 날부터 20일 이내에 인가·등록 또는 거부의 의사표시를 하되, 신청서 흠결의 보완기간 등은 심사기간에 산입하지 아니한다. 영업인가등을 하는 경우에는 조건을 붙일 수 있으며 영업인가등을 거부하는 경우에는 서면으로 통보한다.

③ 국토교통부장관은 영업인가등의 심사 시 영업인가등 신청인에게 기한을 정하여 필요한 보완서류 또는 추가 자료의 제출을 요청할 수 있다.

④ 국토교통부장관은 영업인가등 시 부과한 조건이 있는 경우에는 그 이행상황을 확인하여야 한다.

제8조의2(설립신고 수리) ① 국토교통부장관은 제5조의2에 따른 설립신고인의 설립신고에 대하여 제17조의3 각 호의 사항을 모두 충족하는 경우에는 신고를 수리하여야 한다.

② 국토교통부장관은 설립신고서 보완 등 특별한 사유가 없는 한 설립 신고를 받은 날로부터 20일 이내 신고수리 여부를 설립신고인에게 서면으로 통지하여야 한다.

③ 국토교통부장관은 설립신고서 보완, 추가자료 등이 필요한 경우 설립신고인에게 기한을 정하여 이를 요청할 수 있다. 이 경우 설립신고

인은 보완 요청 기한 내 지체없이 요청한 자료를 제출하여야 한다.

④ 제3항에 따른 설립신고서 보완, 추가자료 제출 등에 소요되는 기간은 제2항에 따른 신고수리 기간에 산입하지 아니한다.

제9조(설립인가 전 확인신청서의 접수) 법 제22조의3제4항에 따라 주식인수 전에 같은 조 제2항제2호 및 제3호에 대하여 미리 국토교통부장관의 확인을 받고자 하는 자 또는 그 대리인(이하 "확인 신청인"이라 한다)은 별지 제6호서식의 자산관리회사 설립인가 전 확인 신청서(첨부서류를 포함한다)를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

제10조 <삭 제>

제11조 <삭 제>

제12조(확인결과 통보) ① 국토교통부장관은 제9조에 따른 확인 신청을 받은 다음 날부터 10일 이내에 제20조제2항 및 제3항의 사항을 확인하여 확인 신청인에게 통보하여야 한다.

② 국토교통부장관은 확인 신청인에게 제1항에 따른 확인에 필요한 자료의 제출이나 보완을 요구할 수 있다. 이 경우 자료 제출이나 보완 요구에 소요되는 기간은 제1항의 기간에 산입하지 아니한다.

③ <삭 제>

제13조(설립인가 신청서의 접수) 법 제22조의3에 따라 자산관리회사의 설립인가를 받고자 하는 자 또는 그 대리인(이하 "설립인가 신청인"이라 한다)은 제9조 및 제12조에 따른 확인 절차를 거친 후에 별지 제7호서식의 자산관리회사 설립인가 신청서(첨부서류를 포함한다)를 국

토교통부장관에게 제출하여야 한다.

제13조의2(신청사실의 공고 및 의견수렴) ① 국토교통부장관은 설립인

가 신청이 있는 경우 의견수렴 등을 위하여 신청일자, 신청인, 신청취지 및 내용, 의견 제시 방법 및 기간 등을 관보 또는 국토교통부 인터넷 홈페이지 등을 통하여 공고한다.

② 국토교통부장관은 필요하다고 판단되는 경우 신청사실의 공고와는 별도로 설립인가 신청에 대하여 관계기관 및 이해관계인의 의견을 요청할 수 있다.

③ 국토교통부장관은 제1항 및 제2항에 따라 접수된 의견 중 설립인가 신청인에게 불리하다고 판단되는 의견에 대하여는 설립인가 신청인에게 이를 통보하고 기한을 정하여 소명토록 할 수 있다.

④ 국토교통부장관은 부동산시장 및 금융시장에 중대한 영향을 미칠 우려가 있는 등 필요하다고 판단되는 경우 공청회를 개최할 수 있다.

제13조의3(설립인가의 심사) ① 국토교통부장관은 신청내용의 진위여

부를 확인하고 이해관계인, 일반인 및 관계기관 등으로부터 제시된 의견을 감안하여 신청내용이 인가 심사기준에 부합하는지를 심사한다. 다만 제12조에 따라 확인한 사항(확인 후 변경된 사항은 제외한다)은 심사를 생략할 수 있다.

② 국토교통부장관은 사업계획의 타당성을 평가하기 위하여 평가위원회를 구성·운영할 수 있다.

③ 국토교통부장관은 신청내용의 확인, 발기인 및 경영진과의 면담을

위하여 실지조사를 실시할 수 있다.

제14조(설립인가) ① 국토교통부장관은 설립인가 신청인의 설립인가

신청에 대하여 제3장의 심사기준에 따라 인가 여부를 결정한다.

② 국토교통부장관은 금융위원회의 의견청취 등 특별한 사유가 없는 한 설립인가 신청을 받은 날부터 15일 이내에 인가 또는 거부의 의사 표시를 하고 인가를 하는 경우에는 조건을 붙일 수 있으며 거부하는 경우에는 서면으로 통보한다.

③ 〈삭 제〉

④ 국토교통부장관은 설립인가 신청인에게 기한을 정하여 설립인가 심사 필요한 보완서류 또는 추가 자료의 제출을 요청할 수 있다. 이 경우 보완 서류 또는 추가 자료 제출에 소요되는 기간은 제2항에 따른 기간에 산입하지 아니한다.

⑤ 국토교통부장관은 설립인가 시 부과한 조건이 있는 경우에는 그 이행상황을 확인하여야 한다.

제3장 영업인가등 심사기준

제15조(자기관리부동산투자회사의 영업인가) 국토교통부장관은 부동산

투자회사의 영업인가가 적정한지 여부를 심사하기 위하여 다음 각 호의 사항을 확인한다.

1. 영업인가등 신청 사항이 법령에 위반되지 않을 것
2. 정관이 관계법령에 부합하고 주주의 권익을 침해하지 않을 것

3. 영위하고자 하는 업무의 종류, 방법 및 주요 영업지역 등이 적정할 것
4. 투자계획이 현실성이 있고 실현 가능할 것
5. 영업인가 후 3개년의 추정재무제표, 수익전망 및 배당계획이 투자 계획에 비추어 적정하고 실현가능할 것. 다만, 신청인이 법 제25조제 2항을 적용받기 위하여 영업인가 신청 당시 투자대상 자산을 확정하지 아니한 경우는 제외한다.
6. 자산의 투자·운용에 관련한 기본적인 절차 및 기준(내부통제기준 : 승인절차, 업무분장, 문서화 및 기록절차, 내부감사기능, 물리적 통제절차 및 준법감시인의 임면절차 등)이 법령에 위배되지 않고 주주를 보호하기 위해 적정할 것
7. 자산보관기관과의 자산보관계약이 자산의 투명한 관리를 위하여 절차와 기준이 명확하고 주주를 보호하기에 적정할 것
8. 그 자산의 투자·운용업무를 외부에 위탁하고자 하는 경우 법령에 위배되지 않고 주주의 이익을 침해하지 않을 것
9. 주식공모를 하려는 경우 주식공모 계획이 현실성이 있고 적정하며 간사회사(발기인을 포함한다. 이하 같다)와 총액인수 계약이나 잔액인수 계약을 체결할 것. 다만, 모집·주선을 하는 경우에는 미청약주식에 대한 처리계획이 적정하여야 한다.
10. 증권에 대한 투자·운용업무를 외부에 위탁하지 않고 직접 수행하고자 하는 경우에는 시행령 제18조제2항제3호에 해당하는 자산운용

전문인력을 1인 이상 구비할 것

제16조(위탁관리부동산투자회사의 영업인가) ① 국토교통부장관은 부동산투자회사의 영업인가가 적정한지 여부를 심사하기 위하여 다음 각 호의 사항을 확인한다.

1. 영업인가등 신청 사항이 법령에 위반되지 않을 것
2. 정관이 관계법령에 부합하고 주주의 권익을 침해하지 않을 것
3. 영위하고자 하는 업무의 종류, 방법 및 주요 영업지역 등이 적정한 것
4. 투자계획이 현실성이 있고 실현가능할 것
5. 영업인가 후 3개년의 추정재무제표, 수익전망 및 배당계획이 투자계획에 비추어 적정하고 실현 가능할 것. 다만, 신청인이 법 제25조 제2항을 적용받기 위하여 영업인가 신청 당시 투자대상 자산을 확정하지 아니한 경우는 제외한다.
6. 자산의 투자·운용에 관련한 기본적인 절차 등이 법령에 위배되지 않고 주주를 보호하기 위해 적정할 것
7. 주식공모를 하려는 경우 주식공모 계획이 현실성이 있고 적정하며 간사회사(발기인을 포함한다. 이하 같다)와 총액인수 계약이나 잔액인수 계약을 체결할 것. 다만, 모집·주선을 하는 경우에는 미청약주식에 대한 처리계획이 적정하여야 한다.
8. 업무위탁계약이 다음 각목의 요건을 모두 충족할 것
 - 가. 자산관리회사, 자산보관기관, 판매회사 및 사무수탁회사에 대한

업무위탁이 법령에 부합하고 주주의 이익을 보호하기 위해 적정할 것

나. 법 제13조에 따른 이사회 결의사항과 그 자산의 투자·운용업무를 위탁받은 자산관리회사의 업무가 상충되지 않을 것

다. 자산보관기관과의 자산보관계약이 그 자산의 투명한 관리를 위하여 절차와 기준이 명확하고 주주를 보호하기에 적정할 것

② 종전의 법에 따른 설립인가 또는 영업인가를 받아 운영 중인 기업구조조정부동산투자회사가 「상법」 제434조의 결의방법에 따른 주주총회 특별결의 및 법 제9조에 따른 국토교통부장관의 변경인가를 받아 위탁관리부동산투자회사로 전환하고자 하는 경우 법 제14조의8 및 제15조의 적용과 관련하여 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조제7항·제9항에 따른 모집 또는 매출에 의하여 법 제14조의8제2항 및 제15조제1항을 적용할 수 있다.

제17조(기업구조조정부동산투자회사의 영업인가등) ① 국토교통부장관은 부동산투자회사의 영업인가등이 적정한지 여부를 심사하기 위하여 다음 각 호의 사항을 확인한다.

1. 영업인가등 신청 사항이 법령에 위반되지 않을 것
2. 정관이 관계법령에 부합하고 주주의 권익을 침해하지 않을 것
3. 영위하고자 하는 업무의 종류, 방법 및 주요 영업지역 등이 적정할 것
4. 투자계획이 기업의 구조조정을 위한 부동산에 집중되어 있고 구체

적이고 실현 가능할 것

5. 영업인가 후 3개년의 추정재무제표, 수익전망 및 배당계획이 투자 계획에 비추어 적정하고 실현 가능할 것. 다만, 신청인이 법 제25조 제2항을 적용받기 위하여 영업인가 신청 당시 투자대상 자산을 확정 하지 아니한 경우는 제외한다.

6. 자산의 투자·운용에 관련한 기본적인 절차 등이 법령에 위배되지 않고 주주를 보호하기 위해 적정할 것

7. 주식공모를 하려는 경우 주식공모 계획이 현실성이 있고 적정하며 간사회사(발기인을 포함한다. 이하 같다)와 총액인수 계약이나 잔액 인수 계약을 체결할 것. 다만, 모집·주선을 하는 경우에는 미청약주 식에 대한 처리계획이 적정하여야 한다.

8. 업무위탁계약이 다음 각목의 요건을 모두 충족할 것

가. 자산관리회사, 자산보관기관, 판매회사 및 사무수탁회사에 대한 업무위탁이 법령에 부합하고 주주의 이익을 보호하기 위해 적정 할 것

나. 법 제13조에 따른 이사회 결의사항과 그 자산의 투자·운용업 무를 위탁받은 자산관리회사의 업무가 상충되지 않을 것

다. 자산보관기관과의 자산보관계약이 그 자산의 투명한 관리를 위 하여 절차와 기준이 명확하고 주주를 보호하기에 적정할 것

② 법 제49조의2제1항제1호에서 "기업이 채권금융기관에 대한 부채 등 채무를 상환하기 위해서 매각하는 부동산" 중 채무란 다음 각 호의

어느 하나에 해당하는 채무이어야 한다.

1. 금융기관으로부터의 차입금(기업어음 대출 또는 기업어음 할인대출 등을 포함한다)
2. 금융기관에 상환할 사채권
3. 당해 부동산이 담보된 채무
4. 제3항제2호의 방식에 의하여 상환하는 특수채증권 및 사채권
5. 당해 부동산을 취득함에 있어 불가피하게 인수하여야 하는 채무
6. 그 밖에 기업의 구조조정을 지원하기 위하여 국토교통부장관이 필요하다고 인정하는 채무

③ 법 제49조의2제1항제1호에서 "기업이 채권금융기관에 대한 부채 등 채무를 상환하기 위해서 매각하는 부동산"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부동산이어야 한다.

1. 거래가격의 100분의 50 이상을 채무를 상환하기 위해 금융기관 등 채권자와 약정을 체결하고 매각하는 부동산
2. 거래가격의 100분의 50 이상을 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제4조제3항의 채무증권 중 특수채증권 및 사채권의 상환을 위해 「증권의 발행 및 공시 등에 관한 규정」 제2-4조제6항제3호가목에 따른 원리금지급 대행 금융기관과 약정을 체결하고 매각하는 부동산
3. 그 밖에 기업의 구조조정을 지원하기 위하여 국토교통부장관이 필요하다고 인정하는 부동산

제17조의2(부동산투자회사의 등록) ① 국토교통부장관은 부동산투자회

사의 등록이 적정한지 여부를 심사하기 위하여 다음 각 호의 사항을 확인한다.

1. 영업인가등 신청 사항이 법령에 위반되지 않을 것
2. 정관이 관계법령에 부합하고 주주의 권익을 침해하지 않을 것
3. 법 제9조의2제1항제2호에서 제4호까지의 요건이 실현 가능할 것
4. 자산의 투자·운용에 관련한 기본적인 절차 및 기준이 법령에 위배되지 않고 주주를 보호하기 위해 적정할 것
5. 기타 법령에 위반되거나 투자자 보호에 지장을 초래할 우려가 있는 지 여부
6. 그 자산의 투자·운용업무를 외부에 위탁하고자 하는 경우 법령에 위배되지 않고 주주의 이익을 침해하지 않을 것
7. 주식공모를 하려는 경우 주식공모 계획이 현실성이 있고 적정하며 간사회사(발기인을 포함한다. 이하 같다)와 총액인수 계약이나 잔액인수 계약을 체결할 것. 다만, 모집·주선을 하는 경우에는 미청약주식에 대한 처리계획이 적정하여야 한다.
8. 업무위탁계약이 다음 각목의 요건을 모두 충족할 것
 - 가. 자산관리회사, 자산보관기관, 판매회사 및 사무수탁회사에 대한 업무위탁이 법령에 부합하고 주주의 이익을 보호하기 위해 적정할 것
 - 나. 법 제13조에 따른 이사회 결의사항과 그 자산의 투자·운용업무를 위탁받은 자산관리회사의 업무가 상충되지 않을 것

다. 자산보관기관과의 자산보관계약이 그 자산의 투명한 관리를 위하여 절차와 기준이 명확하고 주주를 보호하기에 적정할 것

9. 기업구조조정부동산투자회사의 경우 투자계획이 기업의 구조조정을 위한 부동산에 집중되어 있고 구체적이고 실현 가능할 것

② 종전의 법에 따른 설립인가 또는 영업인가등을 받아 운영 중인 기업구조조정부동산투자회사가 「상법」 제434조의 결의방법에 따른 주주총회 특별결의 및 법 제40조에 따른 변경인가등을 받아 위탁관리부동산투자회사로 전환하고자 하는 경우 법 제14조의8 및 제15조의 적용과 관련하여 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조제7항·제9항에 따른 모집 또는 매출에 의하여 법 제14조의8제2항 및 제15조 제1항을 적용할 수 있다.

제17조의3(프로젝트 부동산투자회사의 설립신고 수리) ① 국토교통부

장관은 프로젝트 부동산투자회사의 설립신고 수리를 위하여 다음 각 호의 사항을 확인하여야 한다. 다만, 제3호 및 제4호의 규정은 법 제2조제1호나목에 따른 위탁관리 부동산투자회사와 같은 호 다목에 따른 기업구조조정 부동산투자회사에만 적용한다.

1. 부동산투자회사 설립이 관계 법령에 위반되지 않을 것
2. 부동산투자회사의 자본금이 50억원 이상일 것
3. 부동산투자회사가 자산관리회사와 자산의 투자·운용에 관하여 위탁계약을 체결하였을 것
4. 부동산투자회사가 사무수탁회사와 주식발행업무 및 일반적인 사무

에 관하여 위탁계약을 체결하였을 것

5. 부동산투자회사가 자산보관기관과 부동산 및 증권 보관 사무에 관하여 위탁계약을 체결하였을 것

② 2026년 5월 28일 전에 「조세특례제한법」 제104조의31에 따른 요건을 갖춘 법인(이하 ‘프로젝트금융투자회사’라고 한다)이 2026년 11월 29일까지 「상업등기법」 제30조에 따른 상호에 “부동산투자회사”라는 명칭을 포함하여 변경등기를 하고, 그 변경등기일부터 10일 이내에 법 제26조의4제1항에 따른 설립신고를 한 경우, 그 변경등기일에 부동산투자회사를 설립한 것으로 간주하여 제1항 각 호의 사항을 확인한다.

제18조(정관의 변경) 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 삭제

제19조(영업전부의 양수 또는 양도) 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.

제19조의2(일반청약에 대한 예외) 영 제12조의3제31호에 따라 국토교통부장관이 정하여 고시하는 법인, 단체 또는 집합투자기구는 다음 각 호를 말한다.

1. 「국가재정법」 별표2(같은 표 제3호, 제8호 및 제27호는 제외한다)에 규정된 법률에 따른 기금
2. 「지방자치단체 기금관리기본법」에 따른 기금 또는 그 기금을 관리·운용하는 자
3. 「해외건설 촉진법」 제28조의2제1항에 따른 한국해외인프라·도시개발지원공사

제19조의3(우선 청약자격의 인정기준) ① 부동산투자회사가 법 제14조의8제4항에 따라 특정 지역 주민에게 우선 청약의 자격을 제공하려고 할 때에는 사전에 국토교통부장관에게 신청하여야 한다.

② 제1항에 따라 신청을 받은 국토교통부장관은 주민소득의 증대, 개발사업으로 인한 편익의 증대, 지역 고용의 창출 또는 세수 증대의 효과 등을 종합적으로 고려하여 인정여부를 결정하여 통지한다.

제20조(자산관리회사의 인가) ① 사업계획에 대하여는 다음 각 호의 사항을 확인한다.

1. 영위하고자 하는 업무의 종류, 방법 및 영업지역 등이 적정할 것
2. 사업계획이 지속적인 영업을 영위하기에 적합할 것
3. 업무개시 후 3년간의 추정재무제표 및 수지전망이 사업계획에 비추어 타당성이 있을 것
4. 업무범위 및 규모에 부합되는 영업시설을 갖출 것
5. 투자위험 관리와 사고예방을 위한 적절한 내부통제기준(승인절차, 업무분장, 문서화 및 기록절차, 내부감사기능, 물리적 통제절차 및 준법감시인의 임면절차 등)을 갖출 것

② 주주구성과 주식인수자금에 대하여는 다음 각 호의 사항을 확인한다.

1. 자기자본이 70억원 이상일 것
2. 자본금의 100분의 10 이상을 출자하는 자 및 최대출자자의 출자금의 출처가 분명하고 충분한 출자능력이 있을 것. 이 경우 해당 출자자가 이를 증명하여야 한다.
3. 자본금의 100분의 10 이상을 출자하는 자 및 최대출자자가 [별표 3]의 요건을 충족할 것

③ 구분관리계획에 대하여는 고유자산과 투자·운용업무를 위탁받은 자산간에 명확히 구분하여 운용·관리할 수 있는 체계를 갖추었는지를 확인하여야 한다. 이 경우 영 제20조의2제3항에 따른 설비의 구체

적인 기준은 [별표 4]를 따른다.

④ 경영진 및 전문인력에 대하여는 다음 각 호의 사항을 확인한다.

1. 경영진이 부동산이나 증권 등 자산의 투자·운용·관리 등에 충분한 경험과 지식을 갖추고 법 제7조 각 호의 어느 하나에 해당하지 아니할 것
2. 법 제22조에 따른 자산운용전문인력 5인 이상을 상근으로 둘 것
3. 자산운용전문인력이 위탁받은 자산의 투자·운용업무에 전념할 수 있을 것

⑤ 준법감시인에 대하여는 다음 각 호의 사항을 확인한다.

1. 시행령 제46조제1항제1호 각 목의 어느 하나에 해당하는 경력이 있는 준법감시인을 상근으로 둘 것
2. 법 제7조 각 호의 어느 하나에 해당되지 아니할 것
3. 최근 5년간 법 제7조제3호에 따른 금융 관련 법률을 위반하여 국토교통부장관·금융위원회 또는 금융감독원장으로부터 문책경고 또는 감봉요구 이상에 해당하는 조치를 받은 사실이 없을 것

⑥ 법 제22조의3제3항제2호에 따라 자산관리회사의 인가를 하는 경우에는 다음 각 호의 요건을 충족하여야 한다. 다만, 국가 또는 지방자치단체가 자본금의 50% 이상을 출자한 회사에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 화의나 워크아웃, 법정관리 등의 상태에 있지 아니할 것
2. 직전 사업연도의 재무상태표상 자산이 부채를 초과할 것

3. 최근 사업연도에 대한 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 외부감사인인 감사 결과 적정 의견을 받았을 것
4. 감독기관으로부터 관련법령을 위반하여 기관경고 이상의 제재나 소속 직원이 문책 경고(임원의 경우) 또는 감봉처분 이상의 제재를 받지 아니하였을 것. 다만, 그 제재를 받고 1년이 경과한 경우나 위반 사실이 투자자 보호 또는 건전한 시장질서에 미치는 영향이 미미하다고 인정되는 경우에는 그러하지 아니하다.
5. 고유업무와 위탁관리부동산투자회사 또는 기업구조조정부동산투자회사로부터 위탁받은 업무간의 수행체계가 구분되고 상호간에 이해충충이 발생하지 아니하도록 인력과 물적 설비 등이 구분되어 운영될 것

제20조의2(자산관리회사의 변경인가) ① 자산관리회사가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 법 제22조의3제1항에 따라 인가(법 제40조제4항에 따른 변경인가를 포함한다) 받은 당시의 전산설비 등 물적설비가 변경되는 경우에는 국토교통부장관의 변경인가를 받아야 하며, 이 경우 국토교통부장관은 별표 4에 따라 영 제20조의2제2항 각 호의 사항의 충족여부를 확인한다.

1. 소재지(설립인가 또는 변경인가 당시 사무실, 전산설비 등 물적설비가 구비된 장소를 말한다)의 변경
2. 건축법 제2조제1항제10호에 따른 리모델링 등에 의한 전산설비 등 물적설비 전체의 재배치

② 자산관리회사는 영 제42조의4제1항제2호의 주요주주(주요주주가 추가되는 경우에 한한다) 및 최대주주가 변경되는 경우 국토교통부장관의 변경인가를 받아야 하며, 이 경우 국토교통부장관은 제20조제2항제3호의 충족여부를 확인한다.

③ 자산관리회사는 영 제21조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 업무를 추가로 겸영하려는 경우 국토교통부장관의 변경인가를 받아야 하며, 이 경우 국토교통부장관은 다음 각 호의 사항을 확인한다.

1. 겸영업무를 추가한 이후에도 법 제22조의3제1항에 따라 인가(법 제40조제4항에 따른 변경인가를 포함한다)를 받은 사업의 건전한 영위에 지장을 주지 않을 것
2. 법 제22조의3제1항에 따라 인가(법 제40조제4항에 따른 변경인가를 포함한다)를 받은 사업의 업무와 추가된 겸영업무(영 제21조제1항제1호의 업무에 한한다)를 구분하여 운영·관리할 수 있는 체계를 갖추어 것

④ 법 제40조제4항에 따라 자산관리회사 변경인가를 신청하려는 자는 별지 제8호서식 및 첨부서류를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

⑤ 변경인가 절차는 제13조의2 및 제14조제2항부터 제5항까지 규정을 준용한다. 이 경우 설립인가는 변경인가로 본다.

제21조(외부자문) 국토교통부장관은 부동산투자회사의 영업인가 등과 자산관리회사의 인가 등의 업무에 대해 전문적인 검토가 필요하다고 인정하는 경우 관계 전문기관에 검토를 요청할 수 있다.

제22조(재검토기한) 국토교통부장관은 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」(대통령 훈령 334호)에 따라 이 예규에 대하여 2024년 7월 1일을 기준으로 매3년이 되는 시점(매 3년째의 6월 30일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.