주택임대관리업의 전망

㈜레오팔레스21·우리레오PMC㈜
문종환

명지대학교

2017. 09. 20 (수)

CONTENTS

Ⅰ. 주택임대관리업 소개

Ⅰ-1 주택임대관리업의 추진경위 2
Ⅰ-2 주택임대관리업의 정의 3
Ⅰ-3 주택임대관리업의 등록요건 4
Ⅰ-4 주택임대관리업의 유형 5
Ⅰ-5 부동산관리의 분류 8
Ⅰ-6 PM/FM/LM의 업무구분 9

Ⅱ. 주택임대관리업 동향

Ⅱ-1 주택임대관리업 등록업체 9
Ⅱ-2 주택임대관리 실적 11
Ⅱ-3 임대주택 리츠사업 시장동향 13
Ⅱ-4 임대주택 리츠사업 주거서비스(예시) 18

Ⅲ. 주택임대관리업의 전망

Ⅲ-1 일본과 국내의 임대시장 추이 21
Ⅲ-2 일본의 주택임대관리회사 유형 25
Ⅲ-3 국내 주택임대관리회사 유형과 전망 28

Ⅳ. 주택임대관리업의 방향성과 과제

Ⅳ-1 임대주택 시장전망 29
Ⅳ-2 주택임대관리업의 방향성 30
Ⅳ-3 주택임대관리업의 과제 31

Ⅰ-1 : 주택임대관리업 이란

주택임대관리업 법제화 추진 경위

2012

2012.09

주택법 개정안 발의(새누리당 이이재의원)

2013

2013.02 주택법 일부개정안 공고

2013.06 주택법 개정안 국회 통과

2013.09 주택법 시행령·시행규칙 입법예고

2014

2014.2.7

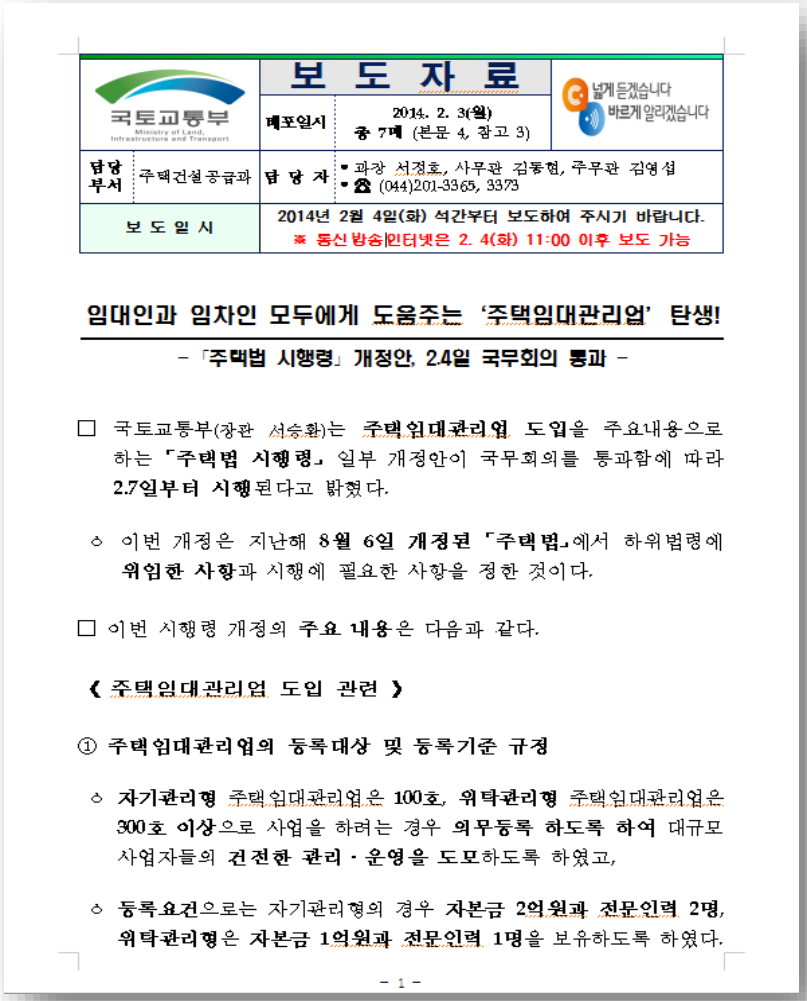
주택법 시행령·시행규칙 시행

기업형 주택임대관리업 도입

- 임대주택 수요 증가에 따라서 임대주택 분야에 특화된 종합서비스를 제공하는 주택임대관리업을 도입하여 민간 투자자 등이 임대시장에 참여할 수 있는 여건을 조성, 임대주택 공급확대에 기여함.
- 전세에서 월세로의 전환이 급속도로 증가되는 시장환경에 따른 보다 전문화, 체계화된 주택임대관리회사를 육성하여 임대인과 임차인에게 종합적인 임대주택 관리 서비스를 제공 받을 수 있게 함.

Ⅰ-2 : 주택임대관리업 이란

정의 : 주택의 유지·보수 및 개량, 임대료 징수 및 임차인 관리, 그 밖의 임차인의 주거 편익을 위한 업무를 수행하는 업



국토교통부 Ministry of Land, Infrastructure and Transport	보 도 자 료	넓게 듣겠습니다 바르게 알리겠습니다
	배포일시	2014. 2. 3(월) 총 7매 (본문 4, 참고 3)
담당부서 주택건설공급과	담 당 자	▪ 과장 서정호, 사무관 김동현, 주무관 김영섭 ▪ ☎ (044)201-3365, 3373
보 도 일 시	2014년 2월 4일(화) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 2. 4(화) 11:00 이후 보도 가능	

임대인과 임차인 모두에게 도움주는 '주택임대관리업' 탄생!

- 「주택법 시행령」 개정안, 2.4일 국무회의 통과 -

□ 국토교통부(장관 서승환)는 **주택임대관리업 도입**을 주요내용으로 하는 **「주택법 시행령」** 일부 개정안이 국무회의를 통과함에 따라 **2.7일부터 시행**된다고 밝혔다.

○ 이번 개정은 지난해 **8월 6일 개정된 「주택법」**에서 하위법령에 **위임한 사항**과 시행에 필요한 사항을 정한 것이다.

□ 이번 시행령 개정의 **주요 내용**은 다음과 같다.

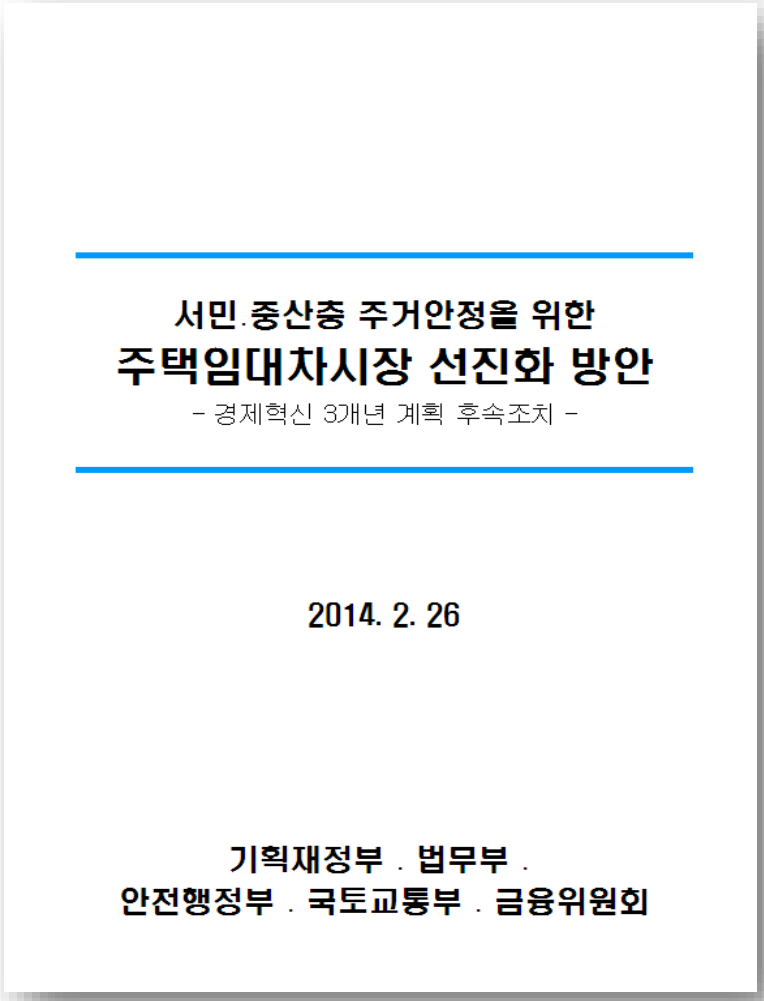
《 주택임대관리업 도입 관련 》

① 주택임대관리업의 등록대상 및 등록기준 규정

○ **자기관리형** 주택임대관리업은 **100호**, **위탁관리형** 주택임대관리업은 **300호 이상**으로 사업을 하려는 경우 **의무등록 하도록 하여** 대규모 사업자들의 **건전한 관리·운영을 도모**하도록 하였고,

○ **등록요건**으로는 자기관리형의 경우 **자본금 2억원과 전문인력 2명**, **위탁관리형**은 **자본금 1억원과 전문인력 1명**을 보유하도록 하였다.

- 1 -



서민·중산층 주거안정을 위한

주택임대차시장 선진화 방안

- 경제혁신 3개년 계획 후속조치 -

2014. 2. 26

기획재정부 · 법무부 ·
안전행정부 · 국토교통부 · 금융위원회

Ⅰ-3 : 주택임대관리업 이란

주택임대관리업 등록요건

구분	자기관리형 주택임대관리업	위탁관리형 주택임대관리업
의무등록 관리호수	100호	300호
자본금	2억원이상→1억5천만원 이상(9/20 공표예정)	1억원 이상
※ 전문인력	2명 이상	1명 이상

※ 전문인력 :

변호사, 법무사, 공인회계사, 세무사, 감정평가사, 건축사, 공인중개사, 주택관리사,
부동산 관련회사에서 5년이상 근무하고 관련 업무에 3년 이상 종사한 사람,

- ✓ 영업형태를 자기관리형(마스터리스), 위탁관리형으로 구분
  ※자기관리형으로 등록 할 경우 위탁관리형도 등록한 것으로 간주(2014.9월)
- ✓ 주택임대관리업자에 대하여 행정상·세제상의 지원(?)
- ✓ 주택임대관리업자는 중개업 행위 금지
- ✓ 자기관리형을 수행하는 주택임대관리업자는 임대인과 임차인의 권리를 보호하기 위해 보증보험에 가입 하도록 함

Ⅰ-4 : 주택임대관리업 이란

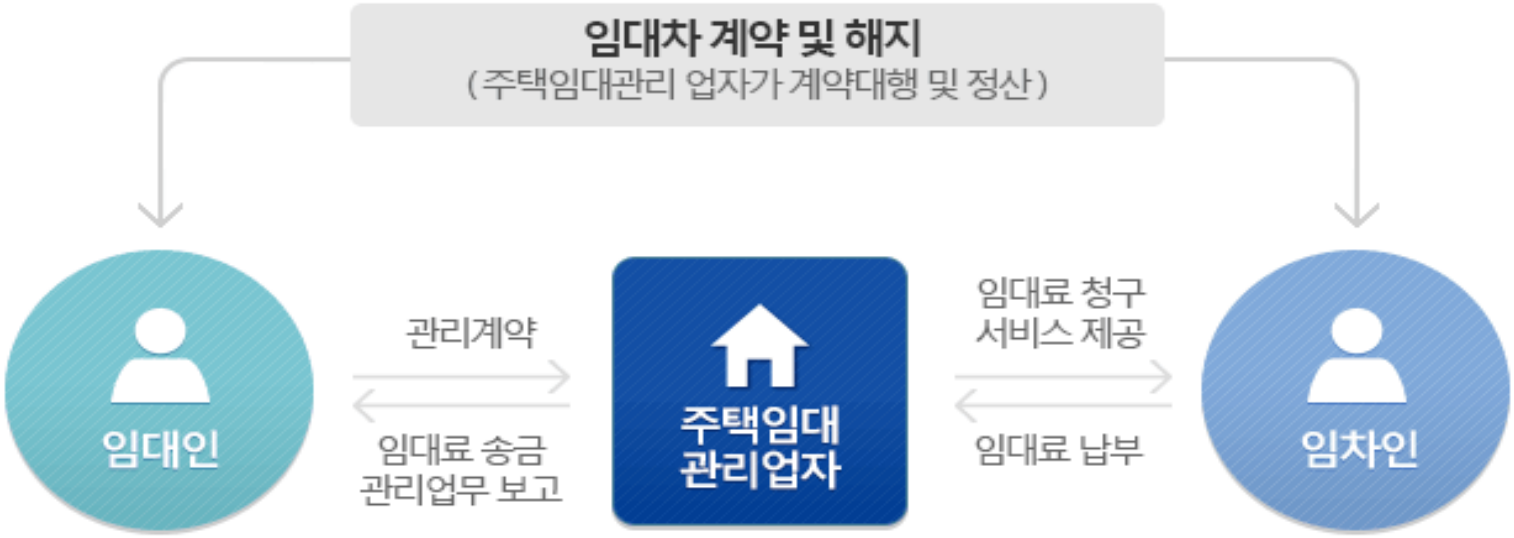
주택임대관리업의 관리유형(자기관리형)



- 주택임대관리회사와 임대인간 자기관리형 계약의 의해 주택임대관리회사가 전대를 하는 형식
  주택임대관리회사는 임대인으로 부터 임대관리에 대한 모든 권한을 위임받고 주택임대관리회사와 임차인이 임대차계약 당사자로서 주택임대관리회사는 계약기간 중 임대인에게 임대료 지불을 보장하고 자기책임으로 주택을 임대하는 형태
- 주택임대관리회사는 임대인에게 약정한 수익을 책임지며, 보증금 반환 및 확약수익에 대한 보증상품 가입에 의한 리스크 해치를 실현

Ⅰ-4 : 주택임대관리업 이란

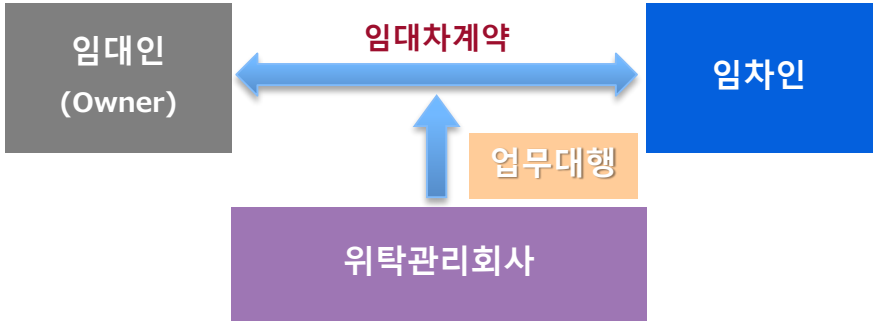
주택임대관리업의 관리유형(위탁관리형)



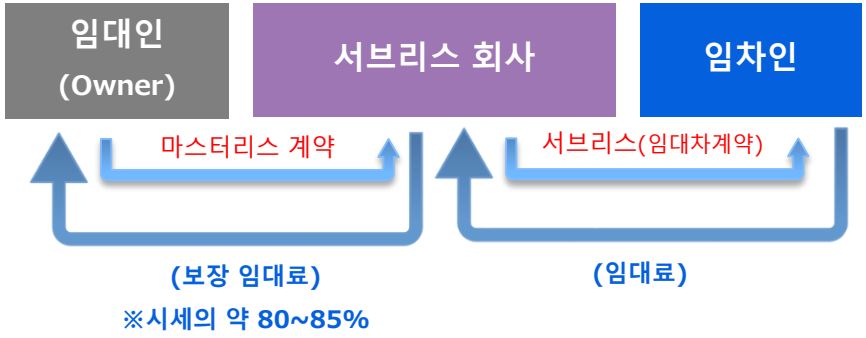
- 임대인과 주택임대관리회사간 위탁계약에 의한 임대인과 임차인 사이에 발생하는 관리업무를 대행
- **임대인과 임차인이 임대차계약 당사자로서, 주택임대관리회사는 임대인과의 계약에 의하여 관리수수료를 받고 임대료 징수, 임차인 관리 및 시설물 유지관리업무 등을 대행하는 형태**

Ⅰ-(※): 일본 임대관리회사의 관리유형

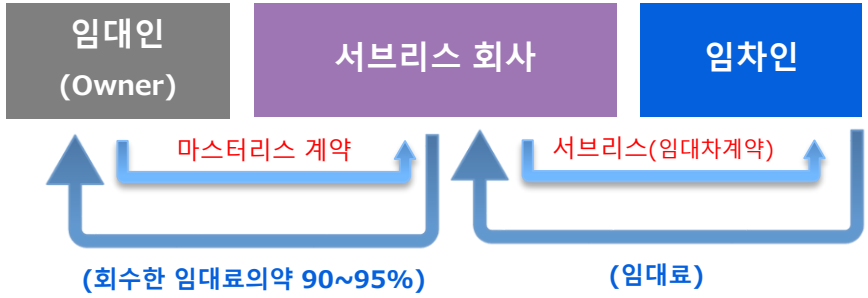
위탁관리 방식



서브리스 방식



Pass-through형 서브리스 방식



항목	위탁관리형	서브리스형	Pass-through형 서브리스
법적리스크 (임대차계약)	X	O	O
사업 리스크	X	O	X
각종 정보제공 유무 ※임대현황 등	O	X	O
장점	각종Risk 低	사업성장성 高	노후화 된 물건 등 수주범위 넓음
단점	수익성 低, 표준화 된 서비스 제공 한계	사업 Risk 존재	사업성장성 低
수수료 수준	월 임대료의 5%전후	시세의 80~85% 보장 후, 차액으로 수익창출	임대료 회수금액의 5%~10%
주요시장	소규모 관리회사(중개업체)	중대형 임대관리회사 등	일부 리츠, 펀드 등

Ⅰ-5 : 부동산 관리의 분류

임대관리
PM(Property Management)

1. 임차인 대응
2. 입·퇴거 관리
3. 임대료 수금관리
4. 전용부에 대한 유지관리
5. 월차 보고서 작성 및 보고

시설관리
FM(Facility Management)

1. 각종 설비, 에너지, 방범, 청소, 환경관리
2. 시설에 대한 법정 관리(소방, 전기 등)
3. 공용부 유지관리
4. 관리비 고지 및 징수

임대차관리
LM(Leasing Management)

1. 입주자 모집
2. 임대차계약 관련 업무
3. 공실관리

자산관리
AM(Asset Management)

1. 자산 포트폴리오에 의거한 종합자산관리
2. 재무분석, 가치평가
3. 매입·매각 검토 및 제안 등

Ⅰ-6 : PM/FM/LM의 업무구분

구분	PM(임대관리) 업무내용	FM(시설관리) 업무내용	LM(Leasing) 업무내용
개념	- **Property Management**로써 임대관리를 의미 - 일반적으로 전용부에 대한 관리로써 임대인 및 임차인 관리, 임대료 수금관리, 시장조사, 수지분석, **MD**, 임대료 책정 등의 업무	- **Facility Management**로써 물리적 유지관리를 의미 - 일반적으로 공용부에 대한 관리로써 설비, 기계, 유지보수, 에너지관리, 방범, 청소, 환경관리 등의 업무	- **Leasing Management**로써 임대차(중개) 관리를 의미 - 일반적으로 중개, 임대차계약 컨설팅, 건물의 매수매각 등의 업무
비용의 부담주체	- 임대인과 **PM**회사간 계약에 의거 임대인이 부담 ※ **PM**비용은 임대인의 의지에 따라 임대인의 역할을 관리회사에 위탁하는 구조(관리회사는 임대인의 업무를 대행)로써, 임대인이 부담해야하는 비용 임.	- 실사용자(임차인) 혹은 임대인(공실의 경우) 부담 ※ **FM**비용은 사용자 부담이 법적으로 원칙이며, 임차인이 실비로 부담하는 구조	- 임대차계약 체결 시, 중개수수료로써 임차인 및 임대인이 부담
업무내용	- 입/퇴거 및 공실관리 - 임차인 문의 및 유지보수 등 대응업무(콜 센터) - 퇴거시 원상복구 정산, 징구, 보고(부담주체 판단 등) - 수금관리(입출금 확인 및 독촉, 명도 대응 등) - 건물 가치 상승 방안 제안 (인테리어/리모델링) - 월차 보고서 작성 및 보고 - 인터넷, 보안 서비스 업체 관리 - 도배/장판, 전용부에 대한 퇴실/입주청소 등 대응업무	- 건물진단(파손 및 하자부분) - 준공검사 보고서 작성 및 보고 - 소방, 정화조, **E/V** 등 법정 점검항목 대응(업체 수배 및 감독) - 건물 시설관리(공용부 유지관리) - 공용부 업체 관리(청소, 인터넷, 보완 서비스 등) - 관리비 고지 및 징구 - 퇴실시 장기수선 충당금 등의 고지 및 정산	- 임차인 모집 업무 - 임대차 계약 및 해지업무 대응 - 임대차계약 대행업무 - 임대 컨설팅 업무(시장조사, 임대조건 결정, 가치평가 등) - 건물의 매수매각의 제안 등 - 임대 마케팅(공실해소 방안 제시 등)

Ⅱ-1 : 주택임대관리업 등록업체

전국 약198개사

(서울116, 경기30, 부산 12, 인천7, 대구10, 광주7, 울산1, 대전1, 강원2, 경북1, 경남4, 전북1, 전남3, 충남1, 제주2, 세종1)

- 국토교통부 3월말 기준 -



Ⅱ-1 : 주택임대관리업 등록업체

주택임대관리업 등록업체 현황

- 2017년 3월 시점 **198개 업체** 등록 중
- 건설회사, 공인중개업체, 시설관리 업체 등이 다수 등록
- 실제 실적이 있는 회사는 60개사 안팎
- 최근 New Stay 정책 등 으로 주택임대관리회사의 참여 증가가 예상

지역별 등록 현황 (2017. 03)



Ⅱ-2: 주택임대관리 실적

주택임대관리 실적

총 약42,800호 **(관리예정호수 포함)**

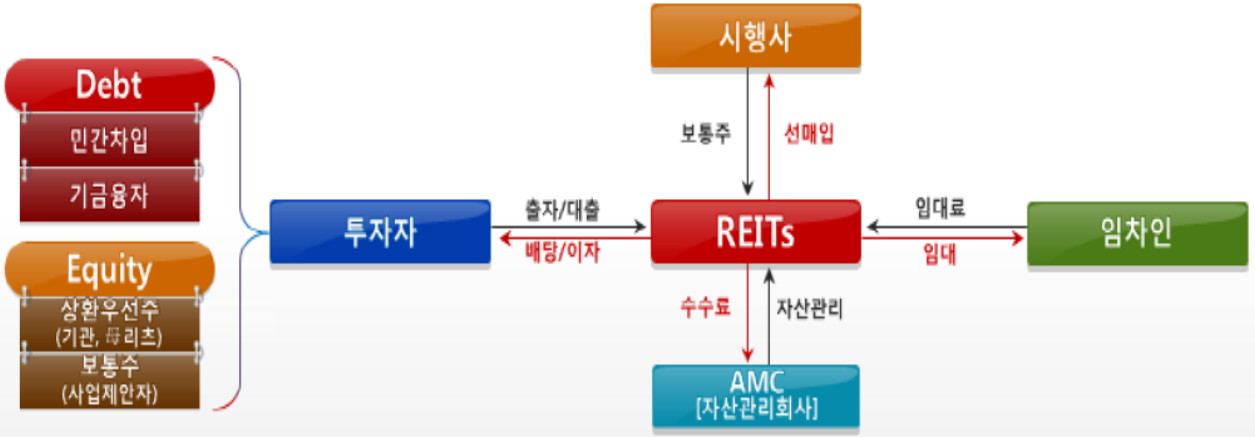
(자기관리형 2,495호, 위탁관리형 40,305호)



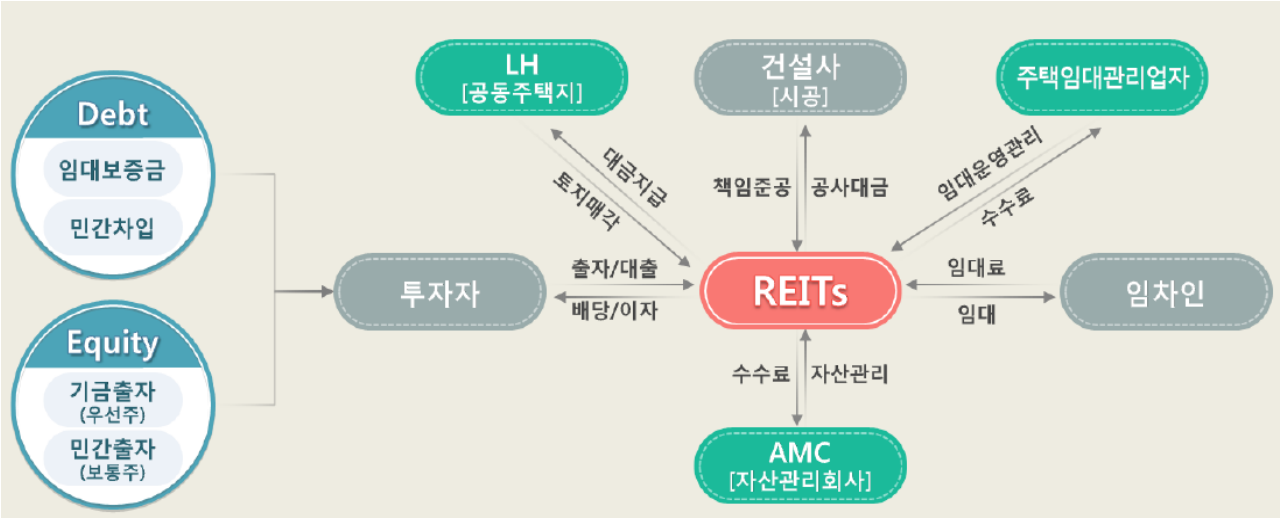
Ⅱ-3 : 임대주택리츠사업 동향

2014년에 도입된 민간임대주택리츠, 뉴스테이 사업 등을 통한 주택임대관리업의 성장 가능성이 대두되고 있음.

민간임대주택리츠 사업구조

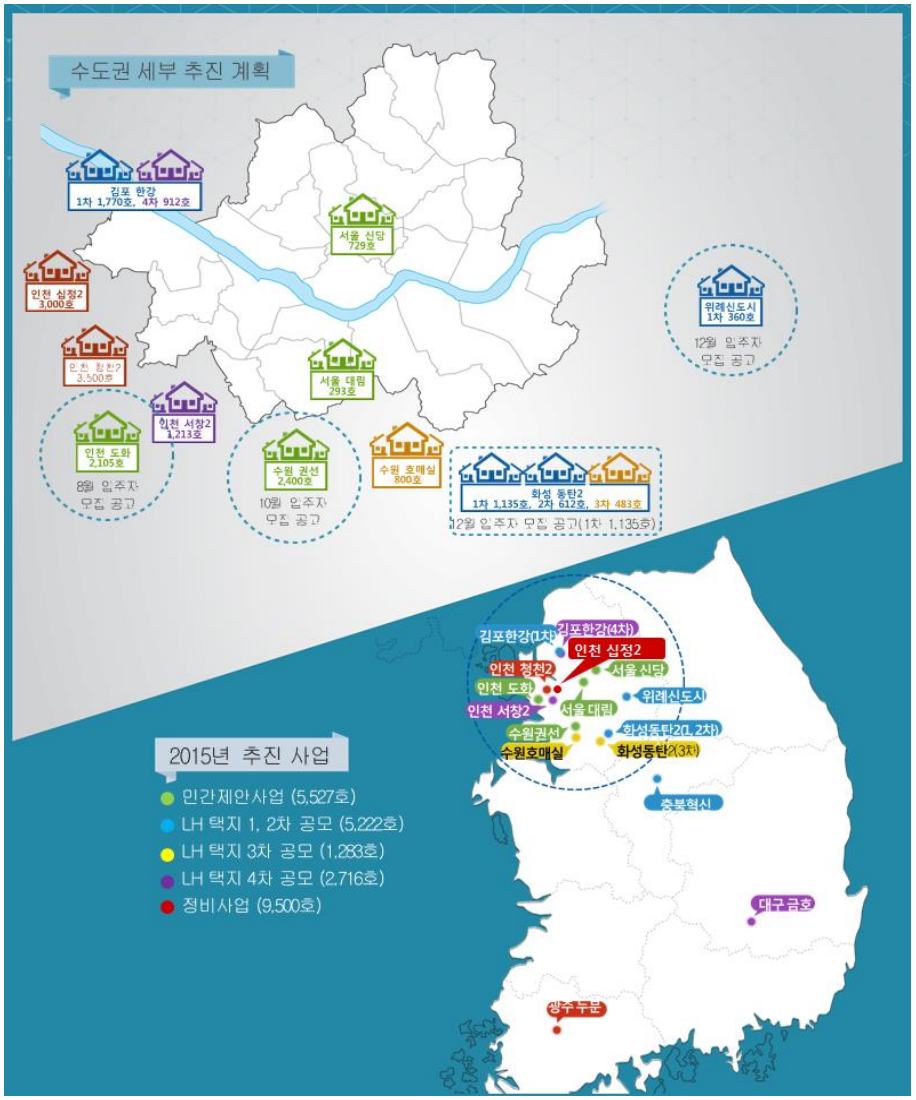


LH 뉴스테이 사업구조



Ⅱ-3 : 임대주택리츠사업 동향

뉴스테이 사업 진행현황



LH공모	지구	건설사	호수
1차공모	화성동탄2(A-14)	대우건설	1,135
	위례	대림산업(컨소)	360
	김포한강(Ab-04)	금성백조	1,770
2차공모	화성동탄2(A-95)	롯데건설(컨소)	612
	충북혁신	우미건설(컨소)	1,345
3차공모	화성동탄2(B-15, B-16)	GS건설(컨소)	483
	수원호매실	현대건설(컨소)	800
4차공모	대구금호	서희건설(컨소)	591
	인천서창2	한화건설(컨소)	1,231
	김포한강(Ab-22)	롯데건설(컨소)	912
5차공모	화성동탄2 A-92BL	현대산업개발(컨소)	774
	광주효천 A-2BL	중흥건설(컨소)	615
	화성봉담2 B-3BL	현대건설(컨소)	1,004
	시흥장현 B-6BL	계룡건설(컨소)	651
6차공모	서울남부교정시설	현대산업개발(컨소)	2,214
	대구국가산단 A2-2BL	서한(컨소)	1,038
7차공모	서울양원 C-3블록	금호산업(컨소)	331
	파주운정3 A-15블록	우미건설(컨소)	846
	김해율하2 A-2블록	계룡건설(컨소)	974

17,686

사업장규모	PM인원(평균치 추정)	FM인원(평균치 추정)
~500세대	3명	15명
500~1,000세대	4명	23명
1,000~1,500세대	5명	29명
1,500세대~2,000세대	6명	38명
2,000세대~2,500세대	8명	50명

Ⅱ-3 : 임대주택리츠사업 동향

임대주택리츠사업 시장전망

국내 임대주택 시장 확대와 관련된 기업 List

구분	종목명	시가총액	내용
뉴스테이에 적극적인 기업	대림산업	26,239	위례, 인천 도화 등 뉴스테이 사업 참여. 주택임대관리 자회사 대림코퍼레이션으로 임대관리업 진출
	대우건설	23,109	동탄2신도시 뉴스테이 사업 참여 주택임대관리 자회사 푸르지오서비스로 임대관리업 진출
	GS건설	18,034	동탄2신도시 뉴스테이 참여
	KCC건설	1,661	서울 영등포구 대림동 뉴스테이 사업 참여
	서희건설	1,575	대구 금호지구 뉴스테이 공모 참여 예정
임대관리사업	에스원	39,709	"블루에셋" 서비스로 건물 관리업 및 주택임대 관리업 진출
	현대산업	32,151	용산 I-Park몰 관리 경험 및 자회사 아이서비스 보유
	C&S자산관리	1,265	시설관리용역 전문 업체.
건자재 업종	한샘	62,718	부엌가구 제조, 유통 및 인테리어 가구 유통사업
	KCC	44,126	홈씨씨파트너 통해 리모델링 시장 확대 수혜
	LG하우시스	11,523	바닥재, 벽지 인조 대리석 등 건축자재 유통 사업

자료: 신한금융투자 / 주 : 시가총액은 16년 1월 27일 종가, 억원 기준.

대기업의 임대시장 진출 현황 및 계획

회사	공급 계획	특징	비고
kt	2024년까지 1만가구	1~2인가구 중심, 전화국 부지 활용	2016년 6월 서울 중구 흥인동 첫 입주
LOTTE	2020년까지 1만8000가구	1~2인가구·중산층, 그룹 부지 활용	2018년 경기도 화성시 동탄, 서울 금천구 가산동 등 첫 입주
하나금융	부산·대구 등 은행 점포 4곳 720가구	1~2인가구 대상 오피스텔	출자사 NH주택 임대관리 개발 및 관리 (지분율 19%)

자료:각 사

@머니투데이 김지영 디자이너

- ✓ 민간임대주택사업은 현재까지 대형 건설회사 중심으로 진출 하고 있으나, 향후 관련업종 등 으로 확대될 전망
- ✓ 또한, 토지 및 점포 등, 인프라를 가지고 있는 대기업을 중심으로 임대시장 진출이 예정 되어있어 관련업 전체적으로 활성화가 예상 됨
- ✓ 따라서, 주택임대관리업과 같은 후방산업도 동반성장 할 것으로 예상 됨

Ⅱ-3 : 임대주택리츠사업 동향

New Stay = 중산층 주거혁신 = 민간임대 정책의 새로운 전환점

☐ New Stay사업 육성은, **중산층**에게 **새로운 주거선택권** 제공

◈ 분양주택과 **유사한 품질**의 임대주택에서,

◈ **수준 높은 주거서비스**를 받을 수 있고,

◈ **임대료도 적정수준**에서 관리되며,

◈ 비자발적인 퇴거 위험 없이, **장기간 안정적으로 거주** 가능

☐ 기업형 임대 육성은, **주택시장** 및 **거시경제** 전반에도 **긍정적 효과**

◈ **주택 임대차 시장 선진화**를 유도하고,

◈ 전세압력을 줄여서 **전월세 시장**을 **안정**시키고,

◈ 새로운 일자리 창출 등으로 **내수시장**을 **활성화**

Ⅱ-3 : 임대주택리츠사업 동향

민간임대주택리츠 사업에서 주택임대관리회사의 역할

□ 주거서비스 업무범위 확대

○ (**현재**) 단순한 시설물관리 및 임차인관리* 외에 이사, 청소, 육아, 세탁 등 주거서비스는 일부 **비즈니스 숙소** 등에 제한적으로 제공

○ (**개선**) 기업형 임대사업자가 **자체 조직** 또는 지역내 전문업체와 **협업 체계**를 구축하여 **종합 주거서비스**를 제공할 수 있도록 유도

□ **임대차시장 선진화**를 유도

○ 적정한 임대 수익률 확보를 위해서는 **부가가치가 높은 서비스**제공이 필요하나, 업체들이 아직 **소극적**이고 일부 업종은 **진출 제한**

* 일본은 건설업, 주택관리업, 중개업간 장벽이 없어 기업형 종합임대관리 활성화

□ 수익률이 높은 **주거서비스 기반 미흡**

○ (**현재**) 임차인들은 입주나 퇴거시 주택보수나 물품교체 등을 집주인과 **비공식적**으로 **협의**해야 하고, **보증금 미반환** 위험에 상시노출

○ (**개선**) 입주, 거주, 퇴거 **全 단계**에서 집주인과 갈등 없이 전문적인 주거 서비스를 제공 받게 되고, **보증금 리스크**도 최소화

□ **선진화된 임대차 문화** 정착

○ 사적인 임대시장과는 달리 기업형 임대주택에서는 **집주인과 갈등 없이** 시설물 하자보수, 물품 교체 등의 서비스를 받을 수 있으며,

○ 맞벌이 부부, 은퇴층 등을 위한 청소, 육아, 세탁 등 **차별화**된 **주거 서비스**를 제공 가능하며, **규모의 경제**를 통해 **서비스 비용**도 **절감**

Ⅱ-4 : 임대주택리츠사업 주거서비스

민간임대주택리츠 주거서비스 예시 (대우건설)

□ 주거서비스

① 생활 주거서비스

우리라운지	생활방문서비스
	
▪ 입주민의 소통 및 편익 증진 ▪ 노노카페 설치 운영(화성시 노인일자리 확충사업) ▪ 입주민 O/A지원(컴퓨터, 복합기) ▪ PM 업무 공간, 마을활동가 활동 핵심 공간	▪ 세대 시설물의 올바른 사용법 안내 ▪ 효율적인 냉난방 사용법(절약법 안내) ▪ 홈오토메이션, 각종 스마트 기기 등 사용법 안내 ▪ 세대 기본 A/S
택배발신서비스	**공기구 대여**
	
▪ 컨시어지 통한 1일 1회 발신 서비스 ▪ 편의점 계휴 통한 상시 택배발신 대행서비스 ▪ 자체 주거서비스 선호도 평가 결과 상위 항목 ▪ 택배 분실 방지 장치 확보 필수	▪ 관리사무소 보유용 공기구 1일 대여서비스 ▪ 공기구 이용 대한 간단한 안내활동 시행 ※ 단지 예약 시스템 활용 예정 ▪ 초기 대우건설 공기구 구입, 지원 예정
카셰어링	**캠핑장**
	
▪ 자동차 쉐어링 통한 유료대여 ▪ 입주민 대상 포인트 혜택 제공 ▪ 단지 내 주차공간 2~3개소 확보 필요	프로그램 ▪ 장소대여 : 선착순 장소 대여 ▪ 나눔센터 연계 : 캠핑장비 대여서비스 연계 ▪ 초보캠핑 수준 이용안내 예정 운 영 ▪ PM/푸서→정착 후 마을공동체 운영 ▪ 조경관리사(상근직) 통한 예약 이용제(유상)

② 마을 공동체 운영 및 특화 프로그램 운영

국공립어린이집	아이러브맘카페
	
선발기준 ▪ 단지 내 입주민 우선 선발 어린이집 입소 프로그램 ▪ 단지 내 시설 연계 자연학습 진행 가능 ▪ 놀은 시간 돌봄 서비스 협의 진행 중 운 영 ▪ 화성시국공립어린이집연합회 위탁운영 특이사항 ▪ 옥상텃밭, 숲속작은도서관 관리 및 운영	프로그램 ▪ 자녀양육 전문가 상담(지자체 인력) ▪ 자유놀이실 운영(보육전문가 놀이 프로그램 有) ▪ 장난감 대여 등 각종 아동비품 대여 운 영 ▪ 화성시국공립어린이집연합회 위탁운영 특이사항 ▪ 유아보육실 병행운영(실사용자 부담)
유아보육실	**텃밭 가꾸기**
	
프로그램 ▪ 아이러브맘카페 연계 육아 프로그램 운영 예정 운 영 ▪ 실사용자 부담 통한 양질 교육, 음식 제공 ▪ 재능기부자(보육교사) 운영 ▪ 대우건설 해당 시설개선 병행 추진	프로그램 ▪ 열린부엌 연계 : 재배작물 조리활동 연계 ▪ 재능기부자(시민정원사 수료) 운영 운 영 ▪ PM/푸서→정착 후 마을공동체 운영 ▪ 예약제(유상, 1년 사용) 특이사항 ▪ 수전 필요, 모종/거름 초기 지원
열린부엌	**음악실**
	
프로그램 ▪ 클래스 : 재능기부자, 외부강사 강습/정보공유 ※ 아이들과 함께 하는 프로그램 기획 예정 ▪ 공동조리 : 함께하는 김장 프로그램 등 ▪ 음식(찬거리) 판매 : 마을기업 판매 시행 운 영 ▪ PM/푸서→정착 후 마을공동체 운영 ▪ 예약 이용제 특이사항 ▪ 아일랜드싱크대, 가구, 가전제품 일체 설치	프로그램 ▪ 연주지도 : 바이올린, 피아노 등 연주지도 ▪ 공간대여 : 각종 음악활동 연습공간 대여 운 영 ▪ 실사용자 실비 수준 수강료 및 대여료납부 (유상운영 예정) ▪ PM/푸서→정착 후 마을공동체 운영 특이사항 ▪ 총 3개룸 방음처리 및 기본 악기 세팅 예정

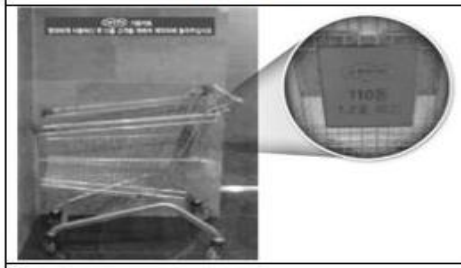
※ 뉴스테이 공식 블로그(http://blog.naver.com/newstay)에서 발췌

Ⅱ-4 : 임대주택리츠사업 주거서비스

민간임대주택리츠 주거서비스 예시 (대림산업)

□ 주거서비스

① 입주민 편의 서비스

쇼핑카트 서비스	전기차 쉐어링 서비스
	
○ 지하주차장에서 세대까지 무거운 짐이나 많은 짐을 옮길 때 이용 ○ 각동 지하주차장 공동현관 내에 주기 표시 후 배치하며, 입주민이 자율적으로 관리	○ 노약자 이동 시 사용 하며, 무거운 짐을 옮길 시 이용 ○ 관리사무소에 사용 신청 후 사용이 가능하며, 무료로 이용
통신서비스	**차량 점검 서비스**
	
○ 단지 내 공용공간에서 무선 인터넷을 자유롭게 사용 할 수 있도록 개방형 무선AP 설치 ○ 인터넷, IP TV, 인터넷 전화, 모바일, CCTV 등 모바일 복합 상품을 저렴하게 제공	○ 계절별 입주민 차량 무상 점검 진행 (여성 운전자, 노인 운전자 우선 점검) ○ 지역 업체와 업무 제휴를 통하여 진행(점검 후 수리 시 할인 혜택 제공 협의)

② 오렌지 클린 서비스

청정공간 서비스	맑은 하늘 서비스
	
세대 내 시설물 중 가스렌지, 렌지후드 필터, 전등갓 등 주부가 청소하기 힘든 부분을 청소 (연 1회)	황사, 장마 이후 오염된 건물 외부 유리창부분을 물청소 (연 1회)
초록마당 서비스	**그레이드 업 서비스**
	
- 단지 공용 조경공간 관리 서비스로 전정작업, 전지작업, 잔디깍기 등(연 2회) - 협력 업체를 선정하여, 연간 일정에 맞춰 서비스 진행 - 서비스 상반기 일정 중 하루를 선정하여, 화분갈이 유상 서비스 진행	- 세대 내 소모품 교체 및 간단한 인테리어 공사를 저렴한 비용으로 제공 - 전등교체, 문고리 교체, 마루 교체, 벽지 교체 등 생활상 부주의를 통한 소모품 파손 시 교체 및 보수

③ 입주민 및 지역 참여 프로그램 운영

■ 커뮤니티 프로그램

프로그램	장 소	서 비 스	비 고
공 부 방	멀티플렉스룸	기본 학습교육	• 입주민의 재능 기부 • 유상서비스
작 은 공 방	멀티플렉스룸	네일아트, 향초, 도예, 자연화장품 등 취미생활 공유	• 입주민의 재능기부 • 유상서비스
문 화 센 터	멀티플렉스룸	영화 상영, 미술품 전시, 강의, 음악 공연 등 개최	• 지역주민 참여 가능 • 다양한 문화 활동 장소로 활용
카 페 테 리 아	멀티플렉스룸 (라운지카페)	만남의 장 음료 및 다과	• 커피, 음료, 샌드위치, 도서 등 제공 • 입주민 우선 채용으로 일자리 창출
스 포 츠 센 터	피트니스	헬스클럽, 골프연습장, GX룸	• 락커룸, 샤워장 등 제공 • 유상서비스
동 호 회	–	입주민 자체 형성	• 지원 요청시 심사 후 장소 및 비용 지원 • 부대사업 수익으로 지원

* 참여율 제고를 위하여 입주민과 협의하여 프로그램 확정 진행

※ 뉴스테이 공식 블로그(http://blog.naver.com/newstay)에서 발췌

Ⅱ-（※） : 임대주택리츠사업 주거서비스

일본의 주거서비스(예시) : Leopalace21

·여성고객을 위한 주거서비스



공용부 외, 전용부에 대한 보안시스템 강화서비스 (24기간 보안 서비스)

· 도시락 배달 서비스



학생, 직장인 등의 수요층을 대상으로 일주일분의 도시락 배달 서비스 (대형 도시락 체인점과 제휴함으로써 낮은 단가로 제공 가능)

· 매월 선물증정 서비스



입주자 대상으로 기간한정으로 입주관련 각종 앙케이트, 의견 등을 등록하면 추첨하여 선물 증정하는 서비스 (관리회사 입장에서 각종 데이터베이스 확보)

· 각종 할인쿠폰 제공



입주자 전용 홈페이지상 레스토랑, 수족관, 영화 등 각종 할인권 제공

· 성인축하 선물증정 캠페인



성인이(20세) 된 계약자를 대상으로 남성(와이셔츠, 스킨세트), 여성(화장품 세트)를 증정

· 취업 및 아르바이트 정보 게재



홈페이지상에 취업 및 아르바이트 정보를 게재하여 입주자들에게 각종 정보를 제공 (관리회사 입장에서 홈페이지의 활성화 및 입주자와의 커뮤니티 활성화)

- 포인트벽지 무료 서비스



유명디자이너가 디자인한 300여종의 포인트벽지를 임차인이 선택해 무료 포인트 벽지 제공 (2년이상 계약 조건)

✓ 기타 일본의 최신 주거서비스

- 가사도우미 서비스
- 가구, 가전, 정수기 랜탈 서비스
- 입주자 소개시 상품권 증정
- 유아용품 랜탈 서비스
- 전용부 보험 서비스(전용부 안에 도난, 화재, 부상, 열쇠분실 등)
- PC점검 방문서비스
- 전용부 클리닝 서비스
- 각종 폐기물 처리 서비스
- 의료상담 서비스

Ⅱ-（※） : 임대주택리츠사업 주거서비스

일본의 주거서비스(예시) : Leopalace21

"my DIY"(포인트벽지)

- 무료로 벽지 1면을 커스터마이즈, 압정·낙서도 OK
- 벽지 1면에 대한 원상복구비용 발생하지 않음.
- 유명 디자이너가 제작한 특화된 100종 이상의 벽지





MY PAGE (입주자전용사이트)운영

STB디바이스"Life Stick(라이프 스틱)"

- AndroidTV탑재 STB디바이스"Life Stick"의 도입으로, 2002년부터 제공하고 있는 인터넷 서비스 "LEONET"의 기능을 확충
- 전국 약 56만 호의 관리 물건에 순차도입 예정



Life Stick



LEONETマイルーム(イメージ)

레오팔레스 온라인 쇼핑

생활필수품을 다수 갖춘 온라인 쇼핑 사이트. 레오팔레스21 전용상품도 판매

Leopalace Online Shopping



TSUTAYA movie for LEONET powered by U-NEXT サービスロゴ



LEONET TV(イメージ)

"Leo Remocon"에 의한 IoT화

- 스마트폰으로 가전제품을 원격조작
  예:외출한 곳에서 에어컨 조작
- 신축 주거부동산의 표준장비



보안강화

대형경비업체와의 제휴로 경비시스템 강화

레오パレス21 × SECOM ALSOK

오픈형 택배 로커 "PUDOステイション"

- 누구나 사용할 수 있는 택배 로커를 업계 최초로 임대주택에 도입
- 입주자는 물론, 주변 주민의 이용성 향상을 통하여 지역사회 공헌을 도모함

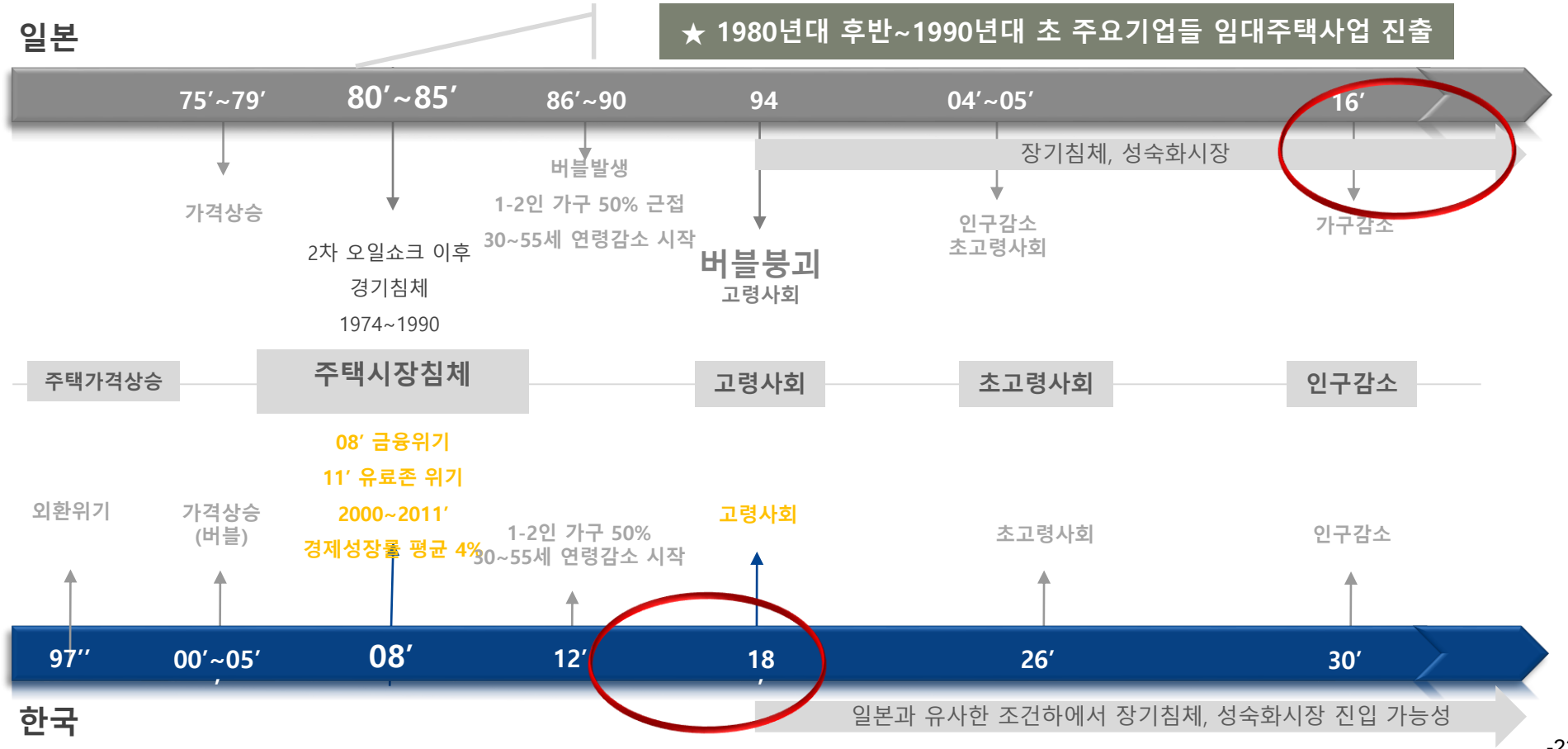


Ⅲ-1 : 일본과 국내의 임대시장 추이

✓ 최근 국내 주택시장 변화가 일본 주택시장의 흐름과 매우 유사

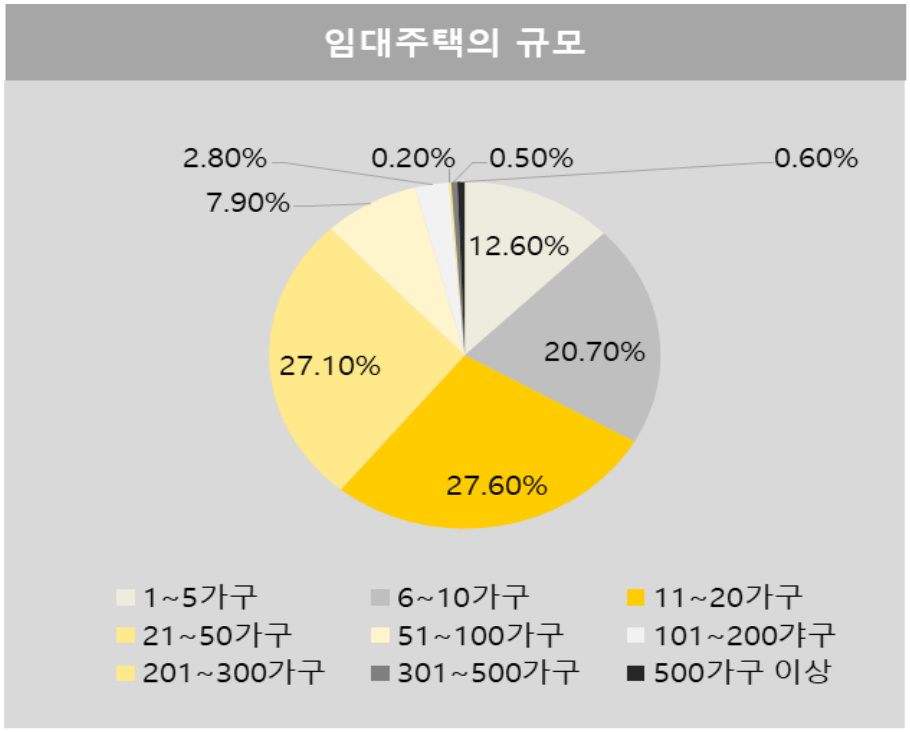
- 총인구의 감소, **1·2**인 가구의 증가, 베이비부머의 은퇴시기 도래, 고령인구 증가 등
- 주택 시장 여건 및 시장 동향의 유사성 존재

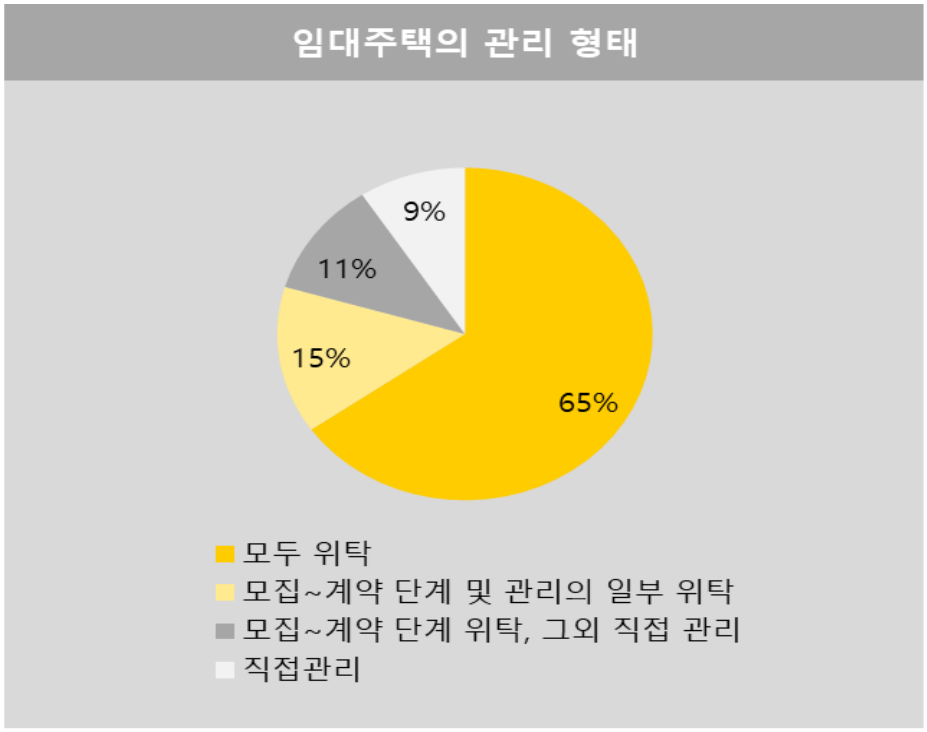
→ 향후 기업형 임대주택 사업에 대한 **Needs** 역시 높아질 것으로 예상



Ⅲ-1 : 일본과 국내의 임대시장 추이

일본의 임대주택시장





출처 국토교통성<민간임대주택에 관한 시장환경 조사> 2015

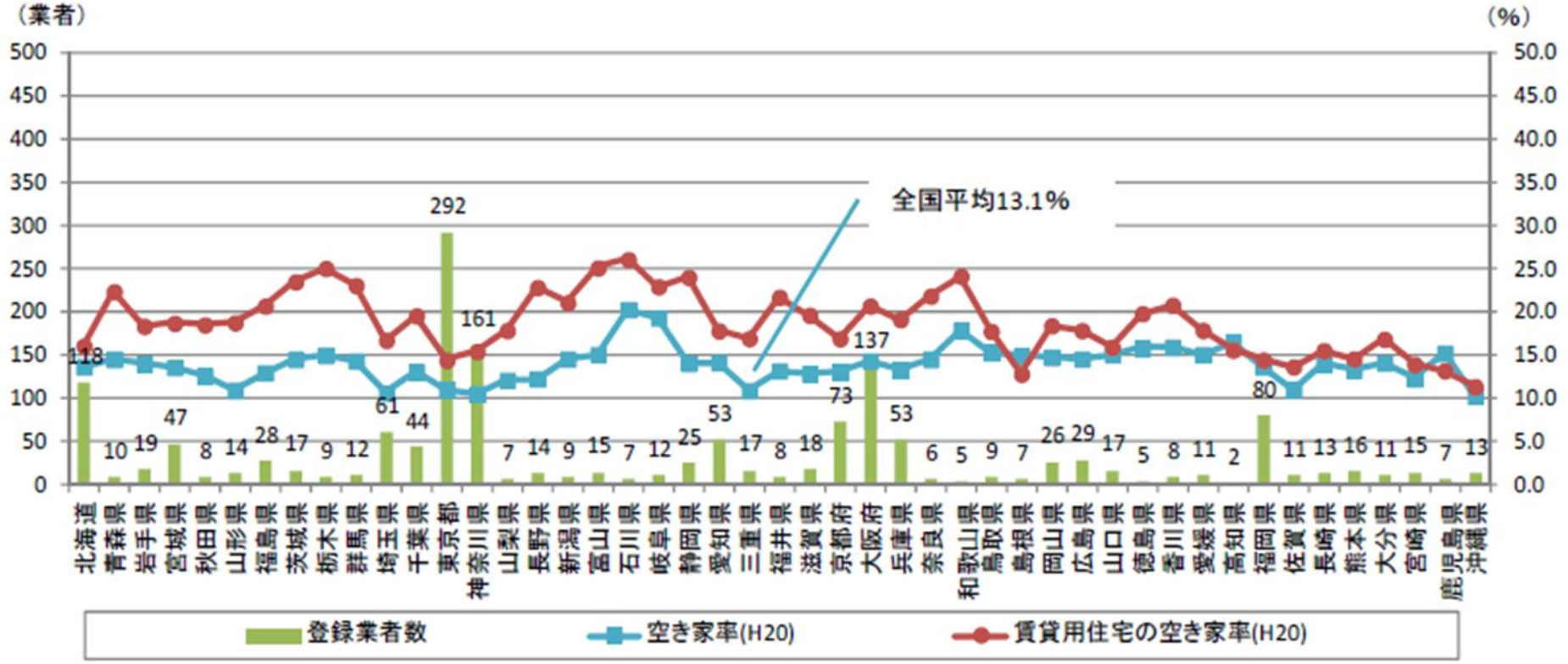
√ 일본의 총 호수: 60,626천 호실(민영 임대주택은 전체의 약27%)

√ 20호 이하 임대주택이 전체의 약61%를 차지

√ 전문 주택임대관리회사에 모두 위탁 및 일부위탁 비율은 전체의 약 91%를 차지

Ⅲ-1 : 일본과 국내의 임대시장 추이

일본의 주택임대관리회사와 공실률의 상관관계



- ✓ 전국 평균 보다 높은 곳의 경우 관리 업자수가 상대적으로 적음
- ✓ 관리를 받지 못한 집이 공실일 가능성을 유추해 볼 수 있음

Ⅲ-2 : 일본의 주택임대관리회사 유형

유형	특성	대표적인 회사
중개업 기반	▪임대중개업을 중심으로 중개관련 사업 주력 ▪중개네트워크와 마케팅 능력 결합	에이블
건설업 기반	▪개발단계에서부터 시공건설 포함 ▪서브리스를 활용한 장기 임대보증	레오팔레스21 다이토겐타쿠
부동산회사 기반	▪풀 라인업과 높은 신용도, 자본력 활용 ▪상업용 부동산, 복합개발의 보완적 사업	스미토모 부동산 미쓰이 부동산
리츠 기반	▪리츠가 임대주택을 기초자산으로써 운영 ▪자금조달과 투자체 운영면에서 AM중시	미쓰이 주택리츠 (일본부동산어코모데이션 투자법인)

- ✓ 중개업 기반의 경우, 중개업과 임대관리를 결합한 형태로 주로 관리위탁회사 임
- ✓ 건설업 기반의 경우, 시공과 임대관리가 결합된 형태로 주로 서브리스 방식으로 운영하고 있음
- ✓ 부동산회사 기반의 경우, 높은 신용도를 바탕으로 보완적 사업 형태
- ✓ 리츠 기반의 경우, 다양한 임대주택을 자산운영 측면에서 투자하고 전문적인 주택임대관리회사에 위탁하는 구조

Ⅲ-2 : 일본의 주택임대관리회사 유형

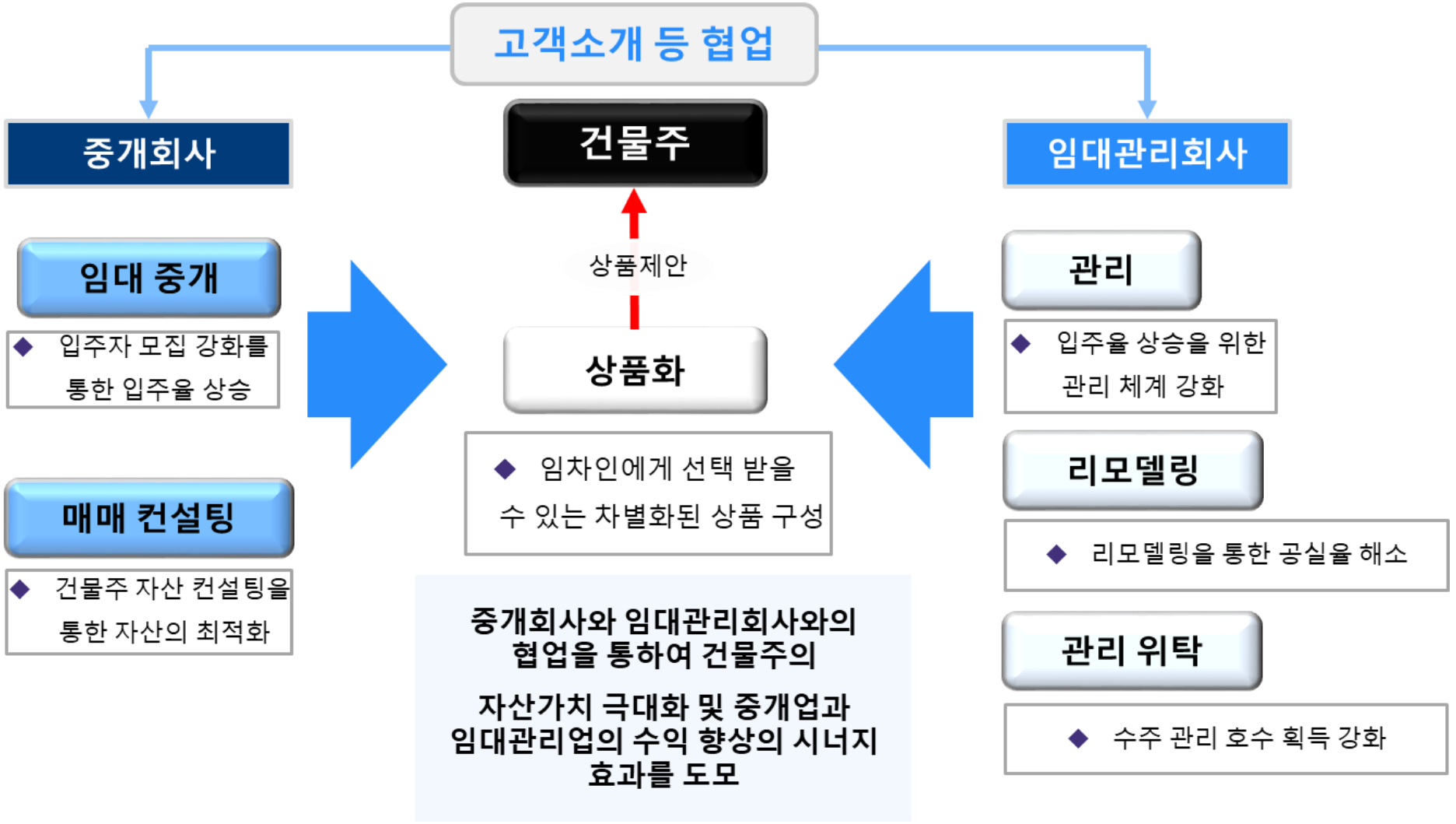
일본의 주택임대관리회사 순위

순위	회사명	관리호수 (작년 관리호수/순위)	시공	관리유형		중개업	자사소유	비 고
				위탁관리	서브리스			
1위	大東建託 다이토켄타쿠 (동경 1부 상장)	923,624 (864,678 / 1위)	○	○	○	○	X	분양주택 시공 및 시공을 기반으로 한 관리
2위	SEKISUI HOUSE 세키스이하우스 (동경 1부 상장)	565,471 (545,757 / 3위)	○	○	○	○	△	분양주택 시공 및 시공기반 임대관리, 일부 자사 보유
3위	EXPANDING VALUE Leopalace21 레오팔레스21 (동경 1부 상장)	561,961 (554,948 / 2위)	○	○	○	○	X	시공기반, 기본 마스터리스, 외부물건에 대해서만 일부 위탁관리 수행
4위	Daiwa Living 다이와리빙	462,997 (428,597 / 4위)	△	○	○	○	X	모회사(다이와 하우스)를 통한 시공 후, 관리
5위	STARTS 스탓츠그룹	437,153 (400,047 / 5위)	○	○	○	○	△	시공 기반으로 관리/중개/개발 컨설팅 주력
6위	エイブル 에이블	243,153 (230,189 / 6위)	X	○	△	○	X	중개업 기반
7위	東建 CORPORATION 토우켄코퍼레이션 (동경 1부 상장)	200,605 (188,423 / 8위)	○	○	○	○	○	시공을 기반으로 한 관리
8위	House Mate ハウスメイト 하우스메이드그룹	196,125 (189,992 / 7위)	X	○	○	○	X	중개, 임대관리, 리모델링 사업주력
9위	賃貸管理のミニテック minitech 미니텍	184,352 (172,912 / 9위)	X	○	○	X	X	건물 종합관리 기반, 각종 임대정보 제공사이트 운영
10위	株式会社 学生情報センター 학생정보센터	88,000 (87,700 / 10위)	X	○	○	X	X	학생을 대상으로 각종 정보 제공 사이트 운영, 종합컨설팅 주력

자료: 전국주택신문 2016년 관리호수 랭킹 및 각사 HP발췌

Ⅲ-2 : 일본의 주택임대관리회사 유형

일본의 중개업과 주택임대관리회사의 업무관계도



Ⅲ-3 : 국내 주택임대관리회사 유형과 전망

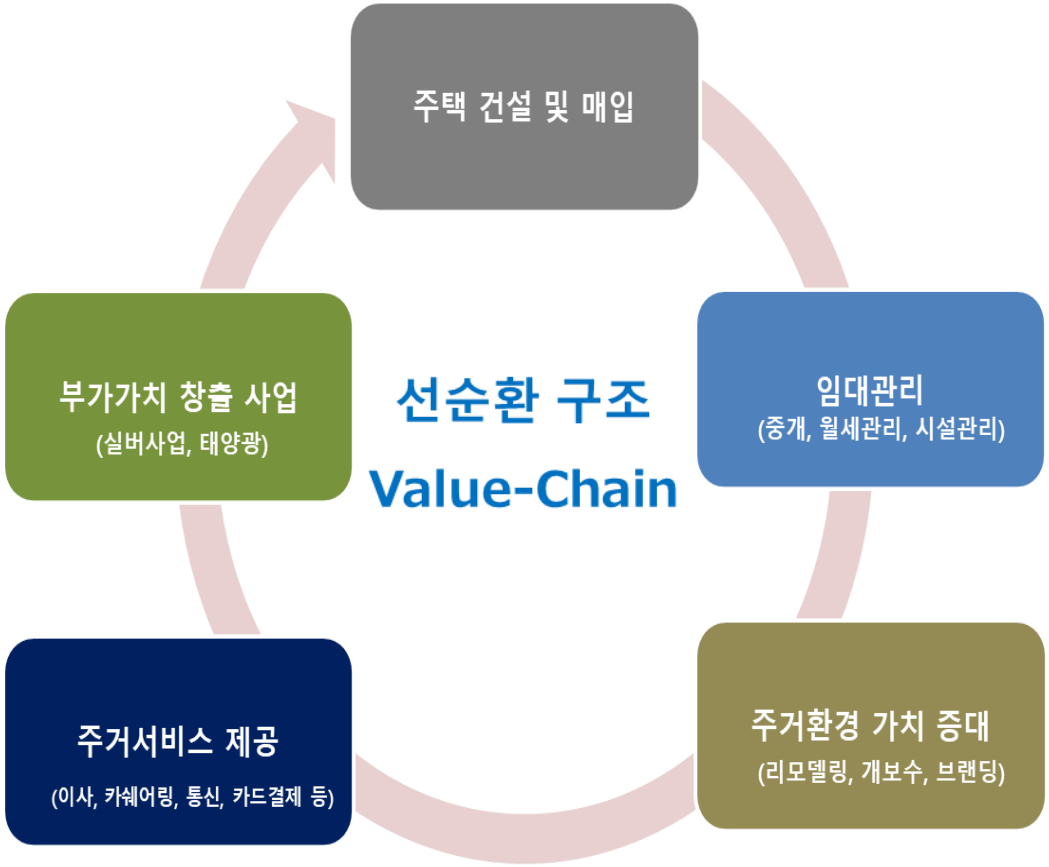
유형	특성	대표적인 업종	전망
개발관리형(시공+관리)	·개발단계에서부터 시공건설 포함 ·시공마진과 운영관리에서 수익창출 ·개발부터 사후운영관리까지 원스톱서비스 어필	건설회사, 시행사 등	대형 건설회사 주도로 적극적으로 시장참여 검토중. 높은 신용도로 시장진입이 용이하나 장기적 관점에서 경영자의 투자의지가 필요.
임대관리형(임대관리)	·임대관리 전문회사 ·운영관리에서 수익창출 ·전문적이고 체계적인 양질의 관리노하우 어필	독립형 주택임대관리회사	관리 노하우면에서 우월하나 규모의 경제전까지는 영세한 상황으로 장기적 관점에서 접근 필요.
거래관리형(중개+관리)	·중개와 임대관리를 접목한 형태 ·중개수수료와 운영관리에서 수익창출 ·철저한 공실해소를 접목한 수익극대화 서비스 어필	중개법인, 상업용PM회사 등	중개업을 기반으로 임대관리를 수행하는 형태로 시장접근이 용이.
시설관리형(시설관리+임대관리)	·시설관리를 기반으로 임대관리까지 확대 ·시설관리 및 운영관리에서 수익창출 ·시설관리와 임대관리의 Total서비스 어필	시설관리(FM)회사	기존 시설관리업에서 임대관리까지 확대하는 형태로 FM+PM의 시너지효과는 극대화되나, 수익율이 낮은 편 임.
리츠 기반형 관리	·금융과 임대관리를 접목한 형태 ·신탁수수료 및 임대관리로 수익창출 ·높은 신용도를 활용한 금융+임대관리 서비스 어필	AMC회사(신탁회사)	2016년도 법개정을 통해 AMC회사가 임대관리업 겸업이 허용 됨. 그러나, 임대관리 업종이 본업에 비해 수익율이 낮아 시장 진입에 한계가 있음.

✓ 향후, 국내 주택임대관리시장은 개발관리형, 임대관리형, 거래관리형으로 활성화 될 것으로 예상 됨

Ⅳ-1 : 임대주택시장 전망

구분	과거(90년대 중반)	향후
경제여건	·94년 이후 국내경기 상승반전 -글로벌 경기 회복 -고금리속 금리 하향 안정	·저성장 시대(경기침체에서 다소회복 기대) -글로벌 경기 침체, 신산업 부재 -저금리 기조, 가계부채 위험 가속(잠재)
인구구조	·사회진입 인구 가속 -1차 베이비부머 가계분화 지속 -2차 베이비부머 사회진입 시작	·사회진입인구 감소 -1차 베이비부머 은퇴시작 -에코부머 사회진입 지연
주택시장	·주택보급률('95) -전국86%, 수도권76.7%, 서울68% -안정적인 임대주택 확보가 중요	·주택보급률('15) -전국 102.3%, 수도권 101%, 서울 96% -주택재고 충족, 다양한 임대수요 계층
임대사업 투자수요	·임대인 우위시장 →개인경영에 큰 문제가 없음 ·높은 이자율, 대체투자수단 많았음	·임차인 우위시장(경쟁적 시장) →개인경영에 다양한 문제 발생(관리 중요성) ·낮은 이자율, 대체투자수단이 많지 않음
임대관리시장	·임대경영은 자본이득 목적 ·분양시장 위주로서 임대관리 전무 ·주변 공인중개사 등의 개인위주의 시장 및 시스템화 부재	·안정적인 월세 수익 목적→관리중요성 높음 ·분양시장 한계, 주택임대관리업에 대한 관심 고조 ·기업형 주택임대관리회사 성장기 진입

Ⅳ-2 : 주택임대관리업의 방향성



- 주택임대관리 사업은 규모의 경제가 이루어지기 전까지는 미진한 우상향으로 점진적 확대가 유지되지만, 규모의 경제가 되는 시점에서는 크게 성장할 기회가 존재하는 업으로 장기적인 사업관점으로 인식하여야 함

- 선 순환 구조모델을 완성하기 위해선 내부환경적 요소로써 요소로써 상품력·중개력·관리력이 필수불가결 이며, 외부환경적으로는 업역간 칸막이 해소, 임대사업 시 세제 혜택, 비제도권 임대사업자 양성화 유인책, 주택임대차 보호법 등의 제도 개선 및 보완이 필요 함

- 매각단계에서 매각 후라도 관리운영은 유지 될 수 있도록, 지속적인 수익을 창출할 수 있는 프로세스 및 역량이 필요

Ⅳ-3 : 주택임대관리업의 과제

✓ 종합 임대주택 관리 서비스를 위한 정책적 해결이 필요!

- 업역 칸막이 철폐 등에 따른 One-Stop 서비스 제공여건 마련
- 주택임대차보호법 제도 개선 및 보완(다양한 임대차계약 도입 등)

✓ 비제도권 임대사업자의 양성화가 필요!

- 임대사업자의 세제감면 등의 규제를 완화하여 투명한 임대사업자 환경 마련

✓ 주택임대관리회사의 수익성 확보가 필요!

- 규모의 경제가 확보되기 전까지 수익성 기대가 낮은 사업으로 법인세 감면 등 제도적 지원방안이 필요
- 주택임대관리회사의 육성을 위한 공공기관 물량을 민간으로 전환시킬 필요가 있음

✓장기적 임대사업자 양성을 위한 제도적 해결이 필요!

- 상속세, 증여세 감면 등 실질적인 장기적 임대사업자 양성 대책이 필요
- 기업 사택제도의 정비(전세지원→월세지원으로의 전환 등)

감사합니다.