

2007年度 經營公示

2007. 12. 31.



(본 공시자료는 신탁업감독규정 제27조의 규정에 의하여 작성되었습니다.)

I. 一般現況

1. 인사말씀

국제자산신탁(주)를 찾아주신 고객 여러분 안녕하십니까?

저희 국제자산신탁(주)는 2007년 11월 9일 금융감독위원회로부터 부동산신탁업 인가를 받아 국내 9번째 부동산 신탁회사로 힘차게 출범하였습니다.

저희 회사는 짧은 영업기간에도 불구하고 고객 여러분의 성원에 힘입어 부동산 신탁시장에 작지만 큰 첫걸음을 내딛을 수 있었습니다. 비록 국가경제 및 관련 시장이 어려운 여건이지만 저희 국제자산신탁(주) 임직원들은 고객에게 최고의 가치를 제공하고 나아가 국민경제 발전에 이바지할 수 있도록 최선의 노력을 다하도록 하겠습니다.

또한, 투명한 재무구조 및 건전한 경영활동을 통해 공신력 있는 금융기관으로 자리매김하도록 최선을 다하겠습니다.

앞으로도 고객 여러분의 끊임없는 질책과 격려를 부탁드립니다.

저희 국제자산신탁(주) 임직원 모두는 고객 여러분의 가정에 건강과 행운이 늘 함께 하시길 기원합니다. 감사합니다.

2007년 12월 31일

국제자산신탁(주) 대표이사 유재은

본 공시사항은 책임경영체제 구축 및 경영의 투명성 제고를 위하여 신탁업감독규정 제27조[경영공시] 및 부동산신탁업 경영공시 기준에 따라 주주, 위탁자, 수익자, 기타 이해 관계인 등의 열람 권리를 충족시키고, 당사를 상대로 계약이나 기타 법률 행위를 함에 있어 의사결정에 필요한 자료 제공을 위한 당사의 경영상태를 나타내는 자료입니다.

동 공시자료는 기업회계기준, 부동산신탁회사 회계처리기준 및 당사 회계규정에 따라 적정하게 작성된 재무제표 및 기타 관련 자료를 근거로 작성하였으므로 그 내용에 허위가 없음을 확인합니다.

2. 경영방침

사 훈

未 來 創 造

- 창의적 아이디어로 글로벌 금융환경의 선도자로서, 끊임없는 도전과 개척으로 인류의 풍요로운 미래를 창조한다.

信 賴 經 營

- 고객 · 주주 · 기업 구성원, 3자가 공영(共榮)하는 최선의 경영활동을 수행하여 신뢰받는 기업으로 성장한다.

人 和 團 結

- 인재를 발굴, 육성하고 기업 구성원들간의 상호존중과 목표달성을 위한 업무능력 배양을 최고의 기업가치로 지향한다.

슬 로 건

Our service, Your success

3. 연 혁

2000. 06. 21	회사 설립
2001. 07. 21	자본금 증자 (증자 후 자본금 100억 9300만원)
2002. 02. 14	부동산투자자문회사 등록 (건설교통부)
2004. 04. 12	주택건설사업자 등록 (대한주택건설협회)
2007. 07. 06	신탁업 예비인가 (금융감독위원회)
2007. 11. 09	신탁업 인가 (금융감독위원회)
2007. 12. 27	부동산개발업 등록 (서울특별시)

4. 신탁상품 이용시 유의사항

◇ 일반사항

- 신탁회사가 신탁재산에 대해 부담한 조세, 공과 기타의 비용 등 신탁사무처리를 위해 투입한 비용에 대해서는 신탁재산으로부터 다른 권리자에 우선하여 그 권리를 행사할 수 있으며, 수익자에게 청구할 수 있습니다.
- 신탁재산은 원칙적으로 강제집행이 금지되어 있으나 신탁전(信託前)의 원인으로 발생한 권리 또는 신탁사무의 처리상 발생한 권리에 의한 경우는 신탁 후 강제집행 대상이 될 수 있습니다.
- 사해신탁(詐害信託: 위탁자가 위탁자의 채권자를 해함을 알고 신탁을 설정)의 경우 민법 제406조(채권자취소권)에 의거 취소 및 원상회복이 될 수 있습니다.

◇ 토지신탁

- 신탁회사가 수익자에 대하여 부담하는 채무는 신탁재산 한도내로 제한되며, 신탁회사는 신탁부동산의 개발과 관련하여 신탁회사 명의로 부담한 채무의 변제를 위하여 신탁재산을 매각할 수 있습니다.
- 신탁회사는 원본보전 또는 이익의 보존계약을 하지 않으므로 개발에 소요된 비용이 수익을 초과하는 경우 손실이 발생할 수 있습니다.

◇ 담보신탁

- 담보신탁을 설정하면 재산권 행사 및 재산가치변동 행위를 제한 받게 되며, 위탁자가 채무를 불이행하게 되어 우선수익권자가 신탁부동산의 환가를 요청할 경우 신탁회사는 신탁부동산을 공매 처분하여 위탁자의 채무변제에 충당하게 되므로 위탁자는 재산상 손실을 입을 수도 있습니다.
- 수익권증서금액은 담보부동산이 처분되는 경우 처분대금 범위내에서 순위에 따라 배당을 받을 수 있는 최고한도액을 표시하는 것입니다.

◇ 관리신탁

- 신탁회사는 신탁부동산의 관리와 관련하여 신탁회사 명의로 부담한 채무의 변제를 위하여 신탁재산을 매각할 수 있는 권리가 있습니다.
- 신탁회사는 원본보전 또는 이익의 보존계약을 하지 않으므로 관리에 소요된 비용이 수익을 초과하는 경우 손실이 발생할 수도 있습니다.

◇ 분양관리신탁

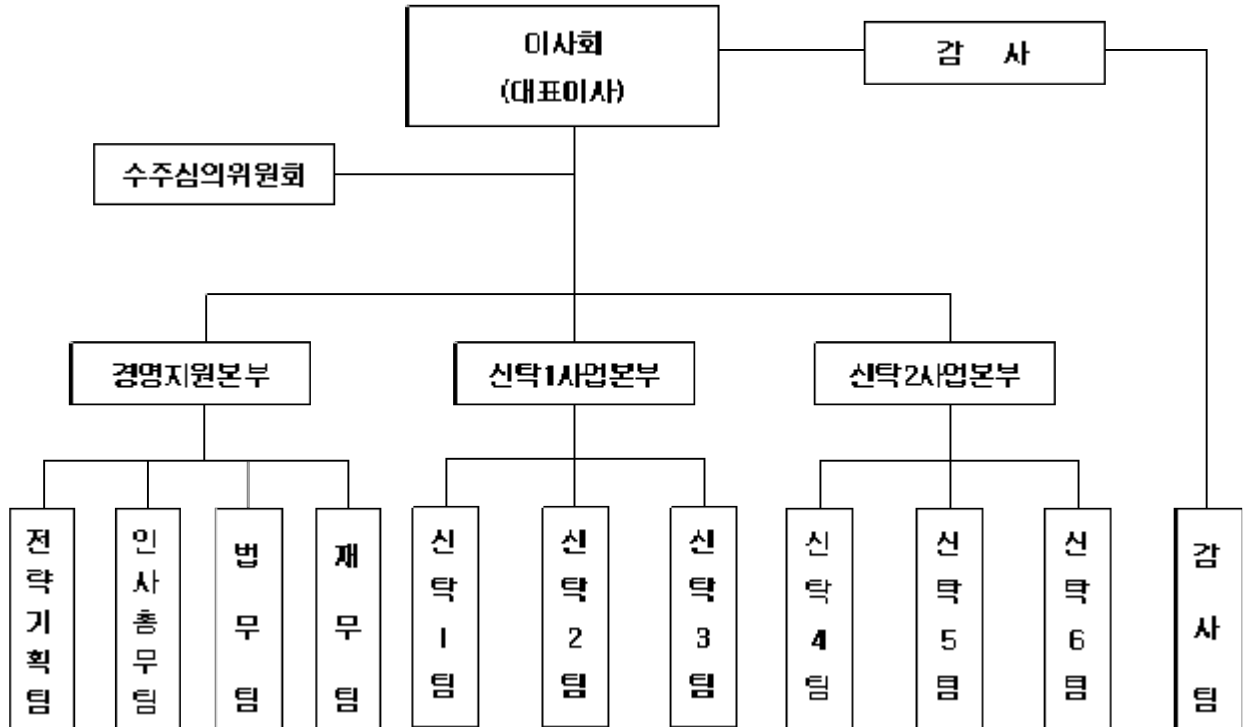
- 「건축물의 분양에 관한 법률」 시행에 따른 주택 외의 상가 및 업무시설의 수분양자 보호를 위한 제도입니다.
- 신탁회사와 신탁계약 및 대리사무계약을 체결한 경우에는 착공신고 후 건축물을 분양할 수 있습니다.
- 분양관리신탁계약은 최초의 분양계약체결 이후에는 피분양자의 동의없이 합의해지할 수 없으며, 합의 해지를 한 경우 신탁해지와 관련된 일체의 비용과 신탁보수 및 기타 손해는 위탁자에게 청구하거나 신탁재산으로부터 공제합니다.

◇ 처분신탁

- 소유부동산의 처분방법이나 절차에 어려움이 있는 경우 또는 고가의 부동산을 효율적으로 처분할 필요가 있을 시 신탁회사가 수탁부동산의 처분에 필요한 조치를 취한 후 처분하여 주는 제도입니다.
- 신탁회사는 신탁부동산의 처분과 관련하여 신탁회사 명의로 부담한 채무의 변제를 위하여 처분대금에 대하여 다른 권리자에 우선하여 그 권리를 행사할 수 있습니다.

5. 조직 및 인원 현황 (2007. 12. 31 현재)

1) 조직도



※ 조직개요 (3본부 11팀)

- 전략기획팀 : 경영계획, 영업전략수립, 리스크관리 업무 수행
- 인사총무팀 : 인사, 총무, 전산, 홍보 업무 수행
- 법무팀 : 각종 소송 및 분쟁사무의 총괄 업무, 법률문제에 대한 자문 업무 수행
(2008. 1. 2. '사업관리팀' 으로 명칭 변경)
- 재무팀 : 자금, 예산, 회계, 세무, 결산관련 업무 수행
- 신약1팀~6팀 : 담보·관리·처분신약, 분양관리신약, 대리사무의 상담 및 수주 업무 수행
- 감사팀 : 내부감사 및 외부감사 수감 업무 수행

2) 영업점

본점 및 지점수	위 치	개설일	취급업무
1	서울 강남구 삼성동 142-43 20층	2007.11.09	신약 및 부수업무

3) 임직원수

(단위: 명)

구분	임원	1급	2급	3급	4급	5급이하	계약직	계
2006년	5	0	3	6	10	15	0	39
2007년	5	2	8	12	9	19	2	55

6. 자본금 현황

주식의 종류	주식수	금액	구성비
보통주	2,018,600주	10,093백만원	100%
계	2,018,600주	10,093백만원	100%

7. 주요 주주현황

(단위: 천원)

주주명	주식수(주)	금 액	지분율(%)
유재은	625,378	3,126,890	30.98
우림건설	280,000	1,400,000	13.87
제주은행	271,222	1,356,110	13.44
우리은행	200,000	1,000,000	9.91
대구은행	200,000	1,000,000	9.91
메리츠증권	200,000	1,000,000	9.91
한양증권	200,000	1,000,000	9.91
기타	42,000	210,000	2.07

Ⅱ．信託事業 現況

1. 관리신탁

(단위: 백만원)

구 분	2007. 12. 31.	
	건 수	재산가액
토 지		
건 물		
토지와 건물	1	2,134
계	1	2,134

2. 처분신탁

(단위: 백만원)

구 분	2007. 12. 31.	
	건 수	재산가액
토 지	1	407
건 물	2	20,785
토지와 건물	1	16,085
계	4	37,277

3. 담보신탁

(단위: 백만원)

구 분	2007. 12. 31.	
	건 수	재산가액
토 지	4	51,463
건 물	3	3,648
토지와 건물	1	56,198
계	8	111,309

4. 기타

(단위: 백만원)

구 분	2007. 12. 31.	
	건 수	수수료
중개업무		
컨설팅	1	50
대리사무	18	4,169
기타의 업무수익	1	25
계	20	4,244

III. 財 務 現 況

1. 개요

1) 고유계정

(단위: 억원, %)

구분		2007. 12. 31.	
		금액	구성비(%)
자산	유동자산	69.7	70.5
	비유동자산	29.2	29.5
	(투자자산)	(3.6)	(3.6)
	(유형자산)	(6.9)	(7.0)
	(기타 비유동자산)	(18.7)	(18.9)
자산총계		98.9	100.0
부채	유동부채	8.8	91.7
	비유동부채	0.8	8.3
	부채총계	9.6	100.0
자본	자본금	100.9	113.0
	자본잉여금	0	0
	이익잉여금 또는 결손금	-11.6	-13.0
	자본조정	0	0
	자본총계	89.3	100
부채와 자본 총계		98.9	

2) 신탁계정

(단위: 억원, %)

구분		2007. 12. 31.	
		금액	구성비(%)
자산	유동자산	2.0	0.1
	고정자산	1,507.2	99.9
	(투자자산)	(0)	(0)
	(유형자산)	(0)	(0)
	(신탁부동산)	(1,507.2)	(99.9)
자산총계		1,509.2	100
부채	유동부채	3.1	100
	고정부채	0	0
	부채총계	3.1	100
자본	신탁원본	1,507.2	100.1
	신탁잉여금	-1.1	-0.1
	신탁원본조정	0	0
	자본총계	1,506.1	100
부채와 자본 총계		1,509.2	

2. 신탁원본 현황

(단위: 백만원)

구분		2007. 12. 31.	
		건수	금액
토지와 그 정착물 신탁	합 계	13	150,720
	토 지	5	51,870
	건 물	8	98,850
위탁자별	합 계	13	150,720
	개 인	9	39,650
	법 인	4	111,070
종 별	합 계	13	150,720
	감중관리신탁		
	을중관리신탁	1	2,134
	분양관리신탁		
	담 보 신탁	8	111,309
	처 분 신탁	4	37,277
	토 지 신탁		

3. 자금조달 및 운용현황

1) 고유계정

(단위: 백만원)

구분		2007. 12. 31.
조달	자 본 금	10,093
	잉 여 금	-1,166
	차 입 금	0
	기 타	968
	계	9,895
운용	유 동 자 산	6,968
	투 자 자 산	2,232
	유 형 자 산	695
	무 형 자 산	0
	계	9,895

2) 신탁계정

(단위: 백만원)

구분		2007. 12. 31.
조달	분양수입금	- 해당사항 없음 -
	차 입 금	
	기 타	
	계	
운용	유 동 자 산	- 해당사항 없음 -
	투 자 자 산	
	유 형 자 산	
	계	

4. 대손상각 및 대손충당금 적립내역

(단위: 백만원)

구분	2007. 12. 31.
대손충당금	
고유계정	79
신탁계정	0
대손상각비	
고유계정	79
신탁계정	0

- ※ ① 대손충당금은 매출채권, 단기대여금, 미수금 등 부동산신탁사 회계처리 기준에서 정하는 항목에 대한 적립 금액 기재
 ② 대손상각비는 당해 연도 대손상각비용으로 처리한 금액 기재

5. 신탁위험충당금 적립내역

(단위: 백만원)

상품별	영업수익	신탁위험충당금
	2007. 12. 31.	2007. 12. 31.
담보신탁	139	3
관리신탁	0	0
처분신탁	0	0
계	139	3

- ※ 신탁위험충당금은 부동산신탁회사 회계처리기준 제7조(신탁위험충당금)에 의한 기말 적립 금액 기재

IV. 經營實績 및 經營指標 現況

1. 개 요

(단위: 백만원)

구분	2007년
영업수익	4,383
영업비용	4,451
영업이익	-68
경상이익	139
순 이 익	87

2. 상품별 수익실적

(단위: 백만원)

구분			2007. 12. 31.	
			건수	금액(영업수익)
신 업 무 탁	토지신탁 (A)	분양형		
		임대형		
	관리신탁	갑 종		
		을 종	1	0
	분양관리신탁			
	처분신탁		4	
	담보신탁		8	139
	계(가)		13	139
신 부 업 무 탁 수	중개업무			
	컨 설 톱		1	50
	대리사무		18	4,169
	기 타		1	25
	계(나)		20	4,244
총계(B=가+나)			33	4,383
비율(A/B) (%)				

3. 경영지표

(단위: %, 백만원)

구분	평가항목	2007. 12. 31.
안전성 지표	자기자본비율(%)	90.2
	부채비율(%)	10.8
	유동비율(%)	792.2
수익성 지표	자기자본경상이익율(%)	1.6
	총자산이익율(%)	0.9
자산건전성 지표	대손충당금 설정내역	79
	신탁위험충당부채 적립내역	3
생산성 지표	종업원1인당 매출액	79.7
	종업원1인당 이익	1.6
기타지표	퇴직급여충당부채 비율(%)	100

$$\text{- 자기자본 비율} = \frac{\text{자기자본(자본총계)}}{\text{총 자산(자산총계)}} \times 100$$

$$\text{- 부 채 비 율} = \frac{\text{부채총계}}{\text{자기자본(자본총계)}} \times 100$$

$$\text{- 유 동 비 율} = \frac{\text{유동자산}}{\text{유동부채}} \times 100$$

$$\text{- 자기자본경상이익율} = \frac{\text{경상이익}}{\text{자본총계}} \times 100$$

$$\text{- 총자산 이익율} = \frac{\text{당기순이익}}{\text{자산총계}} \times 100$$

V. 리 스 크 管 理

1. 개 요

◇ 리스크 관리는 회사의 경영활동 및 신탁사업에서 발생하는 불확실성이 회사계정의 자기자본 또는 수익과 신탁계정의 신탁원본 또는 사업수익에 불리한 영향을 미칠 수 있는 잠재적인 가능성을 사전 인식하고, 이에 대한 대책을 마련하는 등 회사 경영의 위험을 최소화 하는데 그 목적이 있습니다.

◇ 우리 회사는 신탁사업 수행시 발생 가능한 위험을 사전에 예방하여 사업 안정성을 제고하고, 신탁이익을 극대화하기 위하여 신탁사업의 종합적인 리스크 관리체제로 ‘수주심의위원회’ 및 수주사업 사후관리 제도를 내규로 정하여 운영하고 있습니다.

2. 사업리스크 관리

◇ 사업리스크란 부동산경기 침체에 따른 가격인하·분양저조 등 부동산시장 요인, 투자비 과다 및 금융비용 증가 등 재무적 요인, 인·허가 지연 및 소송 등 법적 요인, 공사지연에 따른 제비용 발생 등 시간적 요인, 위탁자·시공사 부도 등 사업외적 요인에 대한 위험을 말합니다.

◇ 우리 회사는 신탁사업의 수탁시부터 사업종료시까지의 전과정에 대하여 단계별로 리스크를 관리하여 사업수행을 안정적으로 하고자 하는데 목적이 있으며, 이를 위하여 여러 제도를 운영하고 있습니다.

◇ 수주심의위원회는 수탁결정 및 사업수행시 발생 가능한 제반 리스크의 사전 분석을 통한 위험발생 예방 및 그 대책 마련을 운영목적으로 하고 있으며, 심의위원은 사업성 검토의 적정성, 제 계약의 공정성 및 적정성, 신탁보수율의 적정성, 자금수급계획의 적정성, 기타 사업내용의 문제점에 대해 심의 및 검토 후 의결을 통해 수탁여부를 결정하고 있습니다.

◇ 수주사업 사후관리 제도는 시행중인 사업에 대한 사후관리 강화를 위하여 사업등급별로 공사진행현황, 자금의 조달 및 운용현황, 분양현황 등을 주기적으로 파악·분석·관리하여 사업차질에 따른 손실 발생의 예방 및 최소화를 그 운영 목적으로 하고 있습니다.

3. 유동성리스크 관리

◇ 유동성리스크는 조달과 운용의 시기 불일치, 예기치 못한 단기자금의 상환요구, 자금시장 급변에 따른 소요자금 조달불능, 적기 자금투입 기회를 상실하게 될 위험을 말합니다.

◇ 우리 회사에서는 일별 현금흐름 및 자금유입과 소요현황을 파악하고, 월단위로 만기도래액과 차입금 현황 등을 점검하는 등 단기 유동성리스크를 최소화하기 위한 제반 조치를 취하고 있습니다.

VI. 其他 經營現況

1. 내부통제

1) 내부통제체계

◇ 감사의 직무 수행(감사규정)

- 회계, 업무 및 재산상태에 관한 사항
- 상법, 관계법령 및 정관과 기타 규정에서 정하는 사항
- 감독기관이나 기타 사장이 별도로 필요하다고 인정하는 사항

◇ 이사회 참여

감사는 이사회에 참여하여 의견을 진술할 수 있으며 의결시에는 반드시 감사의 의견을 참고하여야 함.

◇ 내부감사부서(감사팀) 감사 기본방향

(1) 업무기반의 정비 구축

- 각종 제도의 정비 및 개선
- 업무 수행방법의 체계화 및 정형화 유도
- 행정사무의 전산화

(2) 사고예방

(3) 경영합리화에 기여

- 중점 추진사항의 추진, 진행내용의 확인 및 독려
- 낭비·비효율 요소의 제거

◇ 내부(자체)감사 종류

(1) 정기감사

- 감사계획에 의하여 연1회 정기적으로 업무 및 회계전반에 걸쳐 실시하는 감사

(2) 특별감사

- 감사가 필요하다고 인정하는 경우
- 사장의 요청이 있을 경우
- 감독기관의 의뢰가 있는 경우

(3) 일상감사

- 감사규정에 의거 회계 및 기타 중요 업무에 관한 서류에 대하여 최종 결재권자의 결재에 앞서 서면 검사

2) 이해상충방지체계

- 우리 회사는 신탁부문과 고유부문간 이해 상충 방지를 위하여 신탁업법 제12조의 4 및 신탁업감독규정 제35조에 의해 신탁부문과 고유부문간 조직 분리와 임·직원 겸직을 제한하는 등 이해상충방지체계를 구축 시행하여 신탁재산과 고유재산간 분별관리를 철저하게 시행하고 있습니다.

2. 경영진 현황

상근여부	직 위	성 명	담당업무
상임	대표이사 (사 장)	유 재 은	회사 대표 및 사업총괄
상임	상무이사 (본부장)	이 준 형	경영지원본부
상임	상무이사 (본부장)	송 규 황	신탁1사업본부
상임	상무이사 (본부장)	정 욱	신탁2사업본부
상임	감 사	이 광 래	감사

VII. 財 務 諸 表

1. 감사보고서 [2007회계년도]

외부감사인의 감사보고서

국제자산신탁주식회사

주주 및 이사회 귀중

본 감사인은 첨부된 국제자산신탁주식회사의 2007년 12월31일과 2006년 12월31일 현재의 대차대조표와 동일로 종료되는 양 회계연도의 손익계산서, 결손금처리계산서 및 2007년 12월 31일로 종료되는 회계연도의 자본변동표와 2007년과 2006년 12월 31일로 종료되는 양 회계연도의 현금흐름표를 감사하였습니다. 이 재무제표를 작성할 책임은 회사 경영자에게 있으며 본 감사인의 책임은 동 재무제표에 대하여 감사를 실시하고 이를 근거로 이 재무제표에 대하여 의견을 표명하는 것입니다.

본 감사인은 회계감사기준에 따라 감사를 실시하였습니다. 이 기준은 본 감사인이 재무제표가 중대하게 왜곡표시되지 아니하였다는 것을 합리적으로 확신하도록 감사를 계획하고 실시할 것을 요구하고 있습니다. 감사는 재무제표상의 금액과 공시내용을 뒷받침하는 감사증거에 대하여 시사의 방법을 적용하여 검증하는 것을 포함하고 있습니다. 또한 감사는 재무제표의 전반적인 표시내용에 대한 평가뿐만 아니라 경영자가 적용한 회계원칙과 유의적 회계추정에 대한 평가를 포함하고 있습니다. 본 감사인이 실시한 감사가 감사 의견 표명을 위한 합리적인 근거를 제공하고 있다고 본 감사인은 믿습니다.

본 감사인의 의견으로는 상기 재무제표가 국제자산신탁주식회사의 2007년과 2006년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양 회계연도의 경영성과 그리고 결손금의 변동 및 2007년 12월 31일로 종료되는 회계연도의 자본의 변동과 2007년과 2006년 12월 31일로 종료되는 양 회계연도의 현금흐름의 내용을 대한민국에서 일반적으로 인정된 회계처리기준에 따라 중요성의 관점에서 적정하게 표시하고 있습니다.

감사의견에 영향을 미치지 않는 사항으로서 재무제표에 대한 주석 1에서 설명하는 바와 같이 회사는 2007년 11월 9일자로 금융감독위원회로부터 신탁업 인가를 받아 국제자산신탁주식회사로 상호를 변경하고 신탁업법에 의한 부동산신탁업을 영위하고 있습니다.

2008. 2. 1.
신한회계법인
대표이사 최종만

2. 재무제표 [유첨]

VIII. 利用者 便覧

[부동산신탁관련 용어해설]

☐ 부동산신탁

부동산소유자가 소유권을 부동산신탁회사에 이전(신탁등기)하면 부동산신탁회사는 회사 자금 및 전문지식을 결합하여 소유자(위탁자)의 신탁목적 달성을 위해 신탁재산을 효율적으로 개발·관리 후 그 이익을 되돌려 주는 제도입니다. 금전을 수탁받아 이를 운용한 후 수익을 배당하는 은행의 금전신탁과 동일한 개념이나, 신탁대상이 금전이 아닌 부동산이란 점에 차이가 있습니다. 부동산신탁 상품으로는 토지(개발)신탁, 관리신탁, 담보신탁, 처분신탁, 분양관리신탁 등이 있습니다.

☐ 위탁자

위탁자란 부동산신탁계약에 의거 개발이나 담보, 관리, 처분 등의 목적으로 부동산을 부동산신탁회사에 맡기는 자를 말합니다.

☐ 수탁자

수탁자는 위탁자의 상대개념으로 위탁자의 부동산을 수탁받아 개발이나 담보, 관리, 처분 등의 업무를 수행하는 자로, 부동산신탁회사를 말합니다. 부동산신탁회사는 신탁업법에 의거 금융감독위원회의 인가를 받아 부동산신탁업을 영위하는 자를 말합니다.

☐ 수익자

수익자는 신탁된 재산(권)의 개발·관리·처분 등에 의해 발생하는 수익을 향유할 수 있는 권리를 가진 자를 말합니다. 통상적으로 수익자는 위탁자와 동일인인 경우가 많으나 위탁자가 제3자를 수익자로 지정할 수도 있습니다.

☐ 신탁원본과 신탁재산

신탁원본은 위탁자로부터 수탁받는 신탁재산을 말하고, 신탁재산은 신탁원본을 신탁목적에 따라 개발·관리·처분하는 과정에서 발생하는 물권·채권 또는 동산·부동산 등 재산적 가치가 있는 모든 재산(권)을 말합니다. 신탁원본은 신탁재산의 개발·관리·처분과정에서 재산적 가치가 증감할 수도 있으며, 신탁재산은 수탁자의 고유재산과는 독립성을 갖게되며 수탁자의 고유재산과는 별도로 관리하게 됩니다.

☐ 토지신탁

부동산을 개발하고 싶어도 개발에 관한 노하우나 자금이 부족하여 활용을 못하고 있는 경우, 토지를 부동산신탁회사에 신탁하시면 고객이 원하는 개발형태에 따라 토지를 가장 효율적으로 이용할 수 있는 방안을 마련하여 개발에 필요한 소요자금조달, 공사발주, 관리·운용을 대신하고, 개발로 얻어진 수익을 고객에게 돌려드리는 제도입니다

다.

☐ 국유지신탁

국유지는 국가이익과 국민 복지향상에 기여될 수 있도록 개발·관리되어야 하는데 국유지신탁은 이러한 국유지를 가장 효율적으로 활용될 수 있도록 부동산신탁회사에 위탁하여 개발하는 제도입니다. 국유지신탁은 민간의 자본과 기술을 활용하여 대상 국유지의 부가가치와 효율성을 높일 수 있습니다.

☐ 관리신탁

신탁재산으로 인수한 부동산을 보존 또는 개량하거나 임대 등의 방법으로 부동산사업을 시행하여 얻어진 수익을 수익자에게 교부하거나, 수탁재산의 소유권을 관리하여 주는 제도로서 소유자를 대신하여 신탁재산의 임대차관리, 시설물의 유지관리, 소유권의 법률 및 세무관리, 수익금의 고수익관리 등 수탁 받은 부동산 일체를 관리하여 주는 제도입니다.

☐ 처분신탁

소유부동산의 처분방법이나 절차에 어려움이 있거나 고가의 부동산을 효율적으로 처분할 필요가 있을 시 신탁회사가 수탁부동산의 처분에 필요한 조치를 취한 후 처분하여 처분대금을 수익자에게 교부하여 주는 제도입니다.

☐ 담보신탁

부동산소유자가 자금이 필요한 경우 그 소유부동산을 담보신탁한 후 부동산신탁회사로부터 수익권증서를 교부받아 이를 대출기관에 담보로 제공하고 대출을 받을 수 있는 제도입니다.

☐ 분양관리신탁

「건축물의 분양에 관한 법률」 제정과 함께 건축물의 후분양제도가 도입됨에 따라 건축물의 사용승인(준공) 후 분양하는 건축물을 제외한 사전분양 건축물에 한하여 신탁사와 분양관리신탁계약을 체결할 경우 착공신고 후 분양이 가능하도록 해주는 제도입니다.

☐ 부동산컨설팅

부동산컨설팅이란 부동산의 개발, 관리·처분과 관련된 다양한 문제에 대하여 전문지식과 경험을 갖춘 부동산전문가가 컨설팅 의뢰자에게 법률, 세무, 유통, 분양전략, 용도선정 등에 관한 조언·자문 및 해결방안을 제공하는 제도입니다.

☐ 대리사무

부동산대리사무란 고객을 대신하여 부동산의 취득·처분 및 이와 관련된 인·허가사항, 해당 부동산의 조사·분석, 자금·분양관리, 분양대행 등 각종 부동산관련 업무를 처리하는 부동산 서비스입니다.

[회계과목 용어해설]

☐ 고유계정과 신탁계정

고유계정이란 신탁회사의 고유재산을 관리하는 회계단위를 말하며, 신탁계정이란 위탁자로부터 수탁받은 재산을 관리하는 회계단위를 말합니다. 신탁계정과 고유계정은 분리하여 각각 독립된 계정으로 회계처리 되며, 신탁계정은 다시 신탁종별 및 위탁자별로 구분 계산됩니다.

☐ 영업수익

부동산신탁회사의 영업수익은 신탁업무수익과 부수업무수익으로 구분됩니다. 신탁업무수익은 토지신탁·관리신탁·처분신탁·담보신탁 등 신탁업무 수행에 따른 보수를 말하며, 부수업무수익은 중개수익·컨설팅수익·대리사무 등에서 얻게 되는 수익을 말합니다.

[회계처리기준]

☐ 고유계정의 수익인식

- 토지신탁의 공사기간 중 기본보수 및 분양기간중 보수는 진행기준에 따라 공사진행율 및 분양율을 각각 적용하여 인식하며, 성과보수는 신탁종료 또는 해지시에 인식합니다.
- 고유계정의 신탁계정에 대한 대여금이자 는 대여기간의 경과에 따라 인식합니다.
- 공사진행율은 공사예정원가에 대한 실제공사비 발생액의 비율로 하며, 분양율은 분양계약고에 대한 분양대금 회수액의 비율로 합니다.

☐ 신탁위험충당금

신탁업무 수행에 따른 손해배상에 충당하기 위하여 토지신탁이외의 신탁에 대하여 신탁원본의 1/100에 달할 때까지 매 회계연도마다 해당 신탁업무수익의 2/100 이상을 설정합니다.

☐ 신탁계정의 수탁재산가액 산정

수탁재산가액 산정은 부동산신탁회사 회계처리기준 제12조(수탁재산가액)에서 정하는 바에 따라 산정

- 토지가액은 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률” 제11조(개별공시지가의 결정·공시 등)에 의한 당해연도 개별공시지가
- 건물가액은 지방세법 제111조(과세표준)에 의한 시가표준액
- 공사진행중인 부동산을 수탁하는 토지신탁의 수탁재산가액은 승계시의 취득원가
- 담보신탁 수탁재산가액은 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률” 제2조(정의) 7호에 의한 감정평가업자가 평가한 감정평가액

☐ 신탁계정의 매출인식

신탁재산에서 발생하는 분양수입 또는 임대수입 등에 대하여는 다음과 같이 매출 인식

1. 완성건물 또는 완성토지의 분양수입은 잔금청산일, 소유권 이전 등기일, 사용가능일 중 빠른 날에 매출 인식
2. 미완성건물 또는 미완성토지의 분양수입은 공사준공 이후에 제1호와 같이 매출 인식
3. 관리신탁의 임대수입은 임대기간의 경과에 따라 매출 인식
4. 처분신탁의 경우 제1호와 같이 매출 인식

別 添