

不動産投資会社法施行令

2001年8月25日 大統領令第17346号 新規制定
2022年2月17日 大統領令第32449号 最新改正

所管：国土交通部不動産産業課

第1章 総 則

第1条(目的) この令は、「不動産投資会社法」で委任された事項及びその施行に関し必要な事項を定めることを目的とする。

第2条(不動産関連有価証券) 「不動産投資会社」(以下「法」という。)第2条第三号イ目の「大統領令で定めるもの」とは、「資本市場及び金融投資業に関する法律」第229条第二号による不動産集合投資機構(同法第229条第二号で定める集合投資財産の100分の80を超過して投資する同法第9条第19項第二号による一般私募集合投資機構を含むものとし、以下「不動産集合投資機構」という。)が発行する同法第9条第21項による集合投資証券(以下「集合投資証券」という。)をいう。〈改正2021.10.21〉

2 法第2条第三号ウ目の「大統領令で定めるもの」とは、次の各号に該当する資産の価額の合計額が流動化資産(「資産流動化に関する法律」第2条第三号による流動化資産をいう。)の価額のうち、100分の70以上含まれた当該流動化資産を基礎として発行される流動化証券をいう。

- 一 不動産
- 二 不動産売出債権(不動産の売却、賃貸等により発生した売出債権をいう。)
- 三 不動産担保付債権

3 法第2条第三号キ目の「大統領令で定めるもの」とは、次の各号のいずれかに該当する株式及び債券をいう。〈改正2021.2.17〉

- 一 「国土の計画及び利用に関する法律」第47条第2項による都市・郡計画施設債券
- 二 「都市開発法」第23条第1項による土地償還社債
- 三 「住宅法」第80条第1項による住宅償還債券
- 四 「宅地開発促進法」第20条第2項による土地償還債券
- 五 「公益事業のための土地等の取得及び補償に関する法律」第63条第7項により発行される債券
- 六 不動産担保付債権
- 七 「租税特例制限法」第104条の3第1項の要件に該当する法人の債券。ただし、この令第27条第1項第一号イ目に該当する社債を除く。
- 八 「社会基盤施設に対する民間投資法」第14条による民間投資事業法人の株式及び債券又は同法第41条による社会基盤施設投融资会社の債券。ただし、この令第27条第1項第一号ウ目に該当する株式及び社債を除く。

3 法第2条第四号エ目の「大統領令で定める事業」とは、次の各号のいずれかに該当する事業をいう。〈新設2013.6.17、改正2016.7.19〉

- 一 建築物その他の人工構造物を延面積の100分の10以上の範囲で増築又は改築する事業であって、増築又は改築される面積が3千㎡を超える事業

二 建築物その他の人工構造物を移転する事業
[題目改正 2013. 6. 17]

第2章 設立・機関・営業認可等

第3条(不動産投資会社の予備認可) 削除<2007. 10. 15>

第4条(不動産投資会社の設立認可) 削除<2007. 10. 15>

第5条(金融関連法律等) 法第7条第三号の「大統領令で定める金融関連法律」とは、次の各号の法律をいう。<改正 2008. 2. 29、2008. 7. 29、2022. 2. 17>

- 一 「韓国銀行法」
- 二 「銀行法」
- 三 「韓国産業銀行法」
- 四 「中小企業銀行法」
- 五 「韓国輸出入銀行法」
- 六 「資本市場及び金融投資業に関する法律」
- 七 削除<2014. 12. 30>
- 八 「保険業法」
- 九 「金融持株会社法」
- 十 「相互貯蓄銀行法」
- 十一 「与信専門金融業法」
- 十二 「信用保証基金法」
- 十三 「技術保証基金法」
- 十四 「農業協同組合法」
- 十五 「水産業協同組合法」
- 十六 「信用協同組合法」
- 十七 「セマウル金庫法」
- 十八 「中小企業創業支援法」
- 十九 「信用情報の利用及び保護に関する法律」
- 二十 「外国為替取引法」(1998年9月16日法律第5550号により廃止される前の「外国為替管理法」を含む。)
- 二十一 「金融委員会の設置等に関する法律」
- 二十二 「資産流動化に関する法律」
- 二十三 「韓国資産管理公社の設立に関する法律」
- 二十四 「金融実名取引及び秘密保障に関する法律」
- 二十五 「外国人投資促進法」(1998年9月16日法律第5559号により廃止される前の「外国人投資及び外資導入に関する法律」を含む。)
- 二十六 「金融産業の構造改善に関する法律」
- 二十七 「韓国住宅金融公社法」
- 二十八 「住宅法」
- 二十九 「預金者保護法」
- 三十 「金融会社の支配構造に関する法律」
- 三十一 「金融消費者保護に関する法律」

2 法第7条第1項第五号の「大統領令で定める者」とは、営業の許可、認可又は登録等の取消事由が発生した当時の役員又は職員（「金融産業の構造改善に関する法律」第14条第2項により許可、認可等が取り消された法人又は会社の場合には、同法第10条による適期是正措置事由の発生当時の役員又は職員をいう。）であつて、次の各号のいずれかに該当する

者をいう。〈改正 2013. 3. 23〉

- 一 監事又は監査委員会の委員
- 二 許可、認可又は登録等の取消事由の発生に関し違法又は不当な行為により国土交通部長官、金融委員会又は「金融委員会の設置等に関する法律」により設立された金融監督院の院長（以下「金融監督院長」という。）から注意、警告、譴責、職務停止、解任要求その他の措置を受けた役員
- 三 許可、認可又は登録等の取消の原因となる事由の発生に関し違法又は不当な行為により国土交通部長官、金融委員会又は金融監督院長から停職要求以上に該当する措置を受けた職員
- 四 第二号又は前号に該当する制裁対象者であって、その制裁を受ける前に、辞任又は辞職した者

第 6 条(発起人の最低株式引受比率) 削除〈2007. 10. 15〉

第 7 条(定款記載事項) 法第 8 条第 1 項第十五号の「大統領令で定める事項」とは、次の各号の事項をいう。

- 一 株主総会及び取締役会に関する事項
- 二 役員に関する事項
- 三 会計に関する事項
- 四 現物出資に関する事項
- 五 株式買取請求に関する事項
- 六 投資者保護に関する事項

第 7 条の 2 (自己管理不動産投資会社の設立報告等) 法第 8 条の 2 第 1 項による設立報告書には、次の各号の事項が含まなければならない。

- 一 商号
- 二 本店の所在地
- 三 発起人及び役員に関する事項
- 四 資本金に関する事項

2 自己管理不動産投資会社は、第 1 項の設立報告書に次の各号の書類を添付して提出しなければならない。この場合、国土交通部長官は、「電子政府法」第 36 条第 1 項による行政情報の共同利用を通じて法人登記事項証明書を確認しなければならない。

- 一 定款
- 二 発起人会議の議事録
- 三 発起人及び役員の経歴証明書
- 四 株金の納入を証明できる書類

3 法第 8 条の 2 第 2 項による設立以後の会社現況に関する報告書には、第 1 項各号の事項（第 1 項第三号のうち発起人に関する事項は除く。）が含まなければならない。

4 自己管理不動産投資会社は、設立報告書を提出した日から 3 月が経過した日を基準として 10 日以内に第 3 項の報告書に第 2 項第一号、第三号（発起人経歴証明書は除く。）及び第四号の書類を添付して提出しなければならない。

[本条新設 2013. 6. 17]

第 8 条(不動産投資会社の営業認可) 法第 9 条第 1 項により不動産投資会社の営業認可を受けようとする者は、次の各号の事項が記載された営業認可申請書を、国土交通部長官に提出しなければならない。〈改正 2020. 2. 21〉

- 一 不動産投資会社の種類
- 二 商号及び本店の所在地

- 三 資本金に関する事項
- 四 発起人及び役員に関する事項
- 五 主要な投資対象及び運用方法に関する事項
- 六 法第 22 条による資産運用専門要員に関する事項

2 前項による営業認可申請書には、次の各号の書類を添付しなければならない。〈改正 2020. 2. 21〉

- 一 発起人会議の議事録
- 二 発起人、役員及び資産運用専門要員の履歴書及び経歴証明書
- 三 定款
- 四 株金の納入を証明することができる書類
- 五 本店及び支店の名称及び位置を記載した書類
- 六 業務の種類及び方法を記載した書類
- 七 資産の投資及び運用に関する委託契約を締結した場合には、その委託契約書の写し
- 八 法第 35 条第 1 項による資産保管機関（以下「資産保管機関」という。）と締結した資産保管契約書の写し
- 九 営業認可後 3 箇年の事業年度の事業計画書（推定財務諸表を含む。）及び予想収支計算書
- 十 法第 14 条の 8 第 2 項により株式公募を行おうとする場合、その株式公募に関する計画書
- 十一 法第 17 条第 2 項による投資説明書案
- 十二 法第 47 条第 1 項による内部統制基準

3 法第 9 条第 1 項ただし書の「不動産取得のための調査等大統領令で定める業務」とは、次の各号の業務をいう。〈新設 2020. 2. 21〉

- 一 法第 21 条第 1 項第一号から第五号までの投資対象を取得するために国土交通部長官が定めて告示する方法による了解覚書及び売買契約の締結
- 二 法第 21 条第 1 項第一号から第五号までの投資対象に対する投資可否を検討するための法律諮問、市場調査、鑑定評価及び財務分析
- 三 「付加価値税法」第 8 条による事業者登録
- 四 「不動産開発業の管理及び育成に関する法律」第 4 条第 1 項による不動産開発業の登録
- 五 「住宅法」第 4 条による住宅建設事業等の登録
- 六 その他不動産開発事業を推進するためにあらかじめ履行する必要があるものとして国土交通部長官が定めて告示する業務

4 法第 9 条第 2 項第四号の「その他大統領令で定める事項」とは、次の各号の事項をいう。

- 一 不動産投資会社が業務を委託する場合、委託計画の適正性
- 二 法第 19 条第 1 項及び法第 29 条第 1 項に違反するか否か
- 三 資産の投資及び運用における投資者保護方策

5 削除 〈2015. 10. 23〉

6 法第 9 条第 6 項ただし書の「大統領令で定める機関」とは、次の各号のいずれかに該当する機関をいう。〈新設 2014. 1. 16〉

- 一 「公共機関の運営に関する法律」第 4 条による公共機関
- 二 「金融委員会の設置等に関する法律」第 38 条による機関
- 三 「資本市場及び金融投資業に関する法律」第 8 条第 7 項による信託業者又は同法第

229

条第二号による不動産集合投資機構

- 四 他の不動産投資会社

7 法第 9 条第 6 項ただし書の「入札、競売その他大統領令で定める方式」とは、次の各号

のいずれかに該当する方式をいう。〈改正 2014. 10. 28、2015. 12. 28〉

- 一 入札、競売、公売等公告を通じて一般に不動産売却事実を通知して買取希望者を募集し、競争により不動産を供給する方式
- 二 「産業立地及び開発に関する法律」、「公共住宅特別法」等関係法令で定める供給手続及び価格算定基準に従い不動産を供給する方式

8 法第 9 条第 7 項による鑑定評価の方法及び手続等に関しては、第 16 条第 2 項から第 6 項までの規定を準用する。この場合、「現物出資をする財産」及び「現物出資財産」は、「事業対象不動産」に、「現物出資者」は「事業対象不動産を売却する者」に、「現物出資」は「営業認可変更認可」にそれぞれ読み替える。〈新設 2014. 1. 16、改正 2014. 10. 28〉

9 法第 9 条第 8 項の「大統領令で定める機関」とは、「韓国不動産院法」による韓国不動産院（以下「韓国不動産院」という。）をいう。〈新設 2014. 1. 16、改正 2015. 10. 23、2016. 8. 31、2020. 12. 8〉

10 国土交通部長官は、不動産投資会社に対し営業認可をした場合には、その内容を金融委員会に通知しなければならない。〈改正 2013. 3. 23、2013. 6. 17、2014. 1. 16〉

11 この令で規定する事項のほか、不動産投資会社の営業認可に関し必要な細部事項は、国土交通部長官が定める。〈改正 2013. 3. 23、2013. 6. 17、2014. 1. 16〉

[全文改正 2010. 7. 15]

第 8 条の 2（自己管理不動産投資会社主要出資者の適格性審査等） 法第 11 条第 2 項第三号の「大統領令で定める要件」とは、別表 1 による要件をいう。

2 国土交通部長官は、法第 11 条第 5 項により次の各号の区分による主要出資者に対し次の各号に該当する資料の提出を要請することができる。

- 一 法人の場合
 - ア. 財務諸表
 - イ. 経営実態評価報告書（金融業を営む法人の場合に限る。）
 - ウ. その他国土交通部長官が自己管理不動産投資会社の主要出資者の適格性審査に必要と認めて告示する資料
- 二 個人の場合
 - ア. 出資資金が借入金の場合、金融機関の貸出約定書
 - イ. その他国土交通部長官が自己管理不動産投資会社の社主要出資者の適格性審査に必要と認めて告示する資料

[本条新設 2014. 1. 16]

第 8 条の 3（不動産投資会社の登録等） 法第 9 条の 2 第 1 項により登録しようとする者は、同条第 2 項による登録申請書に次の各号の書類を添付して国土交通部長官に提出しなければならない。〈改正 2020. 2. 21〉

- 一 第 8 条第 2 項第一号、第三号から第八号まで、第十号及び第十一号の書類
- 二 発起人及び役員の履歴書及び経歴証明書
- 三 登録後 3 事業年度の事業計画書（推定財務諸表を含む。）

2 法第 9 条の 2 第 1 項ただし書の「不動産取得のための調査等大統領令で定める業務」とは、第 8 条第 3 項各号の業務をいう。〈新設 2020. 2. 21〉

3 法第 9 条の 2 第 1 項第二号を適用するとき、第 12 条の 3 第二十七号から第三十号までの規定に該当する者は、法第 14 条の 8 第 3 項第一号による株主の範囲に含まれない。〈新設 2021. 6. 22〉

4 法第 9 条の 2 第 2 項による登録申請書には、第 8 条第 1 項第一号から第五号までの事項を記載しなければならない。〈改正 2020. 2. 21、2021. 6. 22〉

5 法第 9 条の 2 第 3 項後段の「登録申請書傷の補完期間等大統領令で定める期間」とは、次の各号の期間をいう。〈改正 2020. 2. 21、2021. 6. 22〉

- 一 法第9条の2第4項による登録申請書の不備の補完期間
 - 二 法第9条の2第1項による要件を満たすか否かを確認するために関係機関から必要な資料の提供を受けるのに要する期間
 - 三 法律第49条の2第2項及び第49条の3第2項により金融委員会の意見を聴き、又は金融委員会と協議するのに要する期間
- 6** 第1項から第5項までに規定する事項のほか、登録申請書の書式及び作成方法等登録の申請等に関し必要な細部事項は、国土交通部長官が定めて告示する。〈改正 2020.2.21、2021.6.22〉
- [本条新設 2016.7.19]

第9条(株主総会の決議事項) 法第12条第1項第三号の「総資産の100分の30を超える資産の取得、処分等大統領令で定める重要な契約の締結又は変更締結に関する事項」とは、次の各号の事項をいう。〈新設 2020.2.21〉

- 一 第40条第1項第一号による会計期間末日基準で総資産の100分の30を超える資産の取得・処分契約又は変更締結に関する事項
 - 二 資産管理会社との業務委託契約の締結又は変更締結（資産管理会社が受領する報酬を変更する契約を含む。）に関する事項
- 2** 法第12条第1項第四号の「大統領令で定める重要な部分の変更に関する事項」とは、次の各号のいずれかに該当する場合をいう。〈改正 2020.2.21〉
- 一 不動産開発事業計画の目的となる不動産開発事業が変更され、法第2条第四号の他の種類の事業に該当する場合
 - 二 不動産開発事業計画の対象となる土地、公有水面又は建築物その他人工構造物が変更される場合
 - 三 不動産開発事業計画の事業費又は事業規模が100分の30以上変更される場合
 - 四 不動産開発事業計画が取り消される場合
- [本条新設 2013.6.17]

第10条(取締役会の決議事項) 法第13条第1項第二号の「大統領令で定める一定金額」とは、不動産投資会社の総資産の100分の10に相当する金額をいう。

第11条(取締役の資格及び職務) 法第14条第2項第三号の「大統領令で定める者」とは、法第14条第2項第一号及び第二号に該当する者の配偶者、直系尊属及び直系卑属をいう。

2 不動産投資会社の取締役は、取締役会の決議を経て次の各号の職務を遂行する。〈新設 2020.2.21〉

- 一 資産管理会社、資産保管機関、法第22条の2第1項により委託管理不動産投資会社の株式の募集、私募又は売上業務を委託された機関（以下「販売会社」という。）又は委託管理不動産投資会社の一般的な事務を委託された機関（以下「事務受託会社」という。）等に対する報酬の支給
 - 二 金銭の分配及び株式の配当に関する事項
 - 三 不動産投資会社の運営上重要と認められる事項として定款で定めた事項
 - 四 その他株主保護のために必要な事項として国土交通部長官が定めて告示する事項
- 3** 不動産投資会社の取締役は、業務及び資産の状況を把握するため必要な場合に、資産管理会社、資産保管機関又は第19条による販売会社若しくは事務受託会社に対し、当該不動産投資会社に関する業務及び資産の状況に関する報告を要求することができる。〈改正 2020.2.21〉
- 4** 前項により要求を受けた者は、特別な事由がない限り、これに応じなければならない。〈改正 2020.2.21〉

第 12 条(監事の資格及び職務) 法第 14 条の 2 第 2 項第四号の「大統領令で定める者」とは、次の各号のいずれかに該当する者をいう。〈改正 2007. 10. 15〉

- 一 当該不動産投資会社の取締役
 - 二 当該不動産投資会社の主要株主（株式を 100 分の 10 以上所有している株主をいう。以下同じ。）
 - 三 当該不動産投資会社の業務の委託を受けた資産管理会社又は資産保管機関から継続して報酬の支払を受けている者
 - 四 第一号ないし前号に該当する者の配偶者、直系尊属及び直系卑属
 - 五 当該不動産投資会社に関し、「公認会計士法」第 21 条により監査が制限される者又は同法第 33 条により監査が制限される会計法人に所属していた者
- 2** 監事は、その職務を遂行するため必要な場合に、資産管理会社、資産保管機関又は第 19 条による販売会社若しくは事務受託会社に対し、当該不動産投資会社の業務及び会計に関する報告を要求することができる。
- 3** 前項により要求を受けた者は、特別な事由がない限り、これに応じなければならない。

第 12 条の 2 (監督取締役の資格) 法第 14 条の 6 第 2 項第四号の「大統領令で定める者」とは、次の各号のいずれかに該当する者をいう。

- 一 「資本市場及び金融投資業に関する法律」第 8 条による投資売買業者又は投資仲介業者
(法人の場合は当該機関の役職員をいう。)であつて、当該不動産投資会社の株式を販売する者
- 二 第一号に該当する者の特別関係者（「資本市場及び金融投資業に関する法律」第 133 条第 3 項による特別関係者をいう。）

[本条新設 2013. 6. 17]

[従前第 12 条の 2 は第 12 条の 3 に移動<2013. 6. 17>]

第 12 条の 3(一般請約に対する例外) 法第 14 条の 8 第 3 項第一号の「大統領令で定める株主」とは、次の各号のいずれかに該当する株主をいう。〈改正 2009. 4. 30、2022. 2. 17〉

- 一 地方自治体
- 二 「公務員年金法」による公務員年金管理公団
- 三 「私立学校教職員年金法」による私立学校教職員年金管理公団
- 四 「大韓地方行政共済会法」による大韓地方行政共済会
- 五 「セマウル金庫法」によるセマウル金庫連合会(共済事業に限る。)
- 六 「軍人共済会法」による軍人共済会
- 七 「韓国教職員共済会法」による韓国教職員共済会
- 八 「信用協同組合法」による信用協同組合中央会(共済事業に限る。)
- 九 「建設産業基本法」第 54 条による共済組合
- 十 「韓国土地住宅公社法」による韓国土地住宅公社
- 十一 「韓国資産管理公社の設立に関する法律」による韓国資産管理公社
- 十二 「勤労者退職給与保障法」による退職年金事業者
- 十三 「国民健康保険法」による国民健康保険公団
- 十四 「警察共済会法」による警察共済会
- 十五 「韓国地方財政共済会法」による韓国地方財政共済会
- 十六 「建設労働者の雇用改善等に関する法律」による建設労働者共済会
- 十七 「国家財政法」別表 2（同表第 3 号、第 8 号、第 14 号及び第 27 号は除く。）に規定された法律に基づき基金を管理・運用する法人
- 十八 「科学技術人共済会法」による科学技術人共済会
- 十九 「大韓消防共済会法」による大韓消防共済会

- 二十 「別定郵便局法」による別定郵便局年金管理団
- 二十一 「山林組合法」による森林組合中央会（共済事業に限る。）
- 二十二 「中小企業協同組合法」による中小企業協同組合（共済事業に限る。）
- 二十三 「郵便局預金・保険に関する法律」による郵便局預金資金又は「郵便局保険特別会計法」による郵便局保険積立金を管理・運用する法人
- 二十四 「水産業協同組合法」による水産業協同組合中央会（共済事業に限る。）
- 二十五 「国民年金法」による国民年金公団（以下「国民年金公団」という。）又は第一号から第二十四号までのいずれかに該当する者が単独で又は共同で発行株式総数の100分の50を超えて所有する不動産投資会社
- 二十六 国民年金公団又は第一号から第二十四号までのいずれかに該当する者が単独又は共同で集合投資証券総数の100分の75以上を所有する不動産集合投資機構。この場合、不動産集合投資機構が「資本市場及び金融投資業に関する法律」第233条第1項による自己集合投資機構として設立された場合であって、同項による募集合投資機構が発行した集合投資証券総数の100分の100を所有する場合には、その募集合投資機構を含む。
- 二十七 法第20条により証券市場に株式が上場された不動産投資会社
- 二十八 「資本市場及び金融投資業に関する法律」第9条第5項第三号から第五号までによる専門投資家。この場合、専門投資家が投資した不動産投資会社は、総資産の100分の70以上を次の各目の資産により構成しなければならない。
- ア. 法第49条の3第1項による公募不動産投資会社の持分証券又は債務証券
- イ. 企業構造調整不動産投資会社の持分証券又は債務証券
- 二十九 「資本市場及び金融投資業に関する法律」第9条第19項による私募集合投資機構に該当しない不動産集合投資機構
- 三十 「資本市場及び金融投資業に関する法律施行令」第14条第2項で定める数を超える委託者とそれぞれ信託契約を締結した同令第103条第一号による特定金銭を運用する信託業者

[本条新設 2007. 10. 15]

[全文改正 2010. 7. 15]

[第12条の2から移動<2013. 6. 17>]

第13条(1人当たり株式所有限度の例外) 法第16条第1項の「大統領令で定める株主」とは、次の各号のいずれかに該当する株主をいう。〈改正 2006. 12. 29、2007. 10. 15、2008. 7. 29、2009. 4. 30、2009. 9. 21、2014. 1. 16〉

一 第12条の3各号のいずれかに該当する者

二 法第14条の8第2項により株式を一般の請約に提供した後、残余の株式を引き受けた引受人又は発起人。この場合、その株式を所有することができる期間は、当該不動産投資会社が発行した株式が「資本市場及び金融投資業に関する法律」第373条の2により許可を受けた取引所の証券市場(以下「証券市場」という。)に上場された日から、1年6月までの期間内に限る。

2 法第16条第2項ただし書の「大統領令で定める株主」とは、第12条の2各号のいずれかに該当する株主をいう。〈本項新設 2007. 10. 15、改正 2013. 6. 17〉

第14条(株式請約書及び投資説明書の記載事項) 法第17条第1項第五号の「その他大統領令で定める事項」とは、現物出資がある場合、現物出資対象不動産の内訳及びそれに対し付与すべき株式の数をいう。

2 法第17条第2項の「大統領令で定める事項」とは、次の各号の事項をいう。〈改正 2015. 10. 23〉

一 商号、設立趣旨及び所在地

- 二 発行する株式の数及び1株の金額
- 三 請約期間及び請約場所
- 四 納入期日及び納入場所
- 五 発行株式の上場に関する事項
- 六 投資対象、投資計画及び資産評価方法
- 七 投資元金が保障されていないという事実等、投資リスクに関する事項
- 八 利益等の配当方法
- 九 資産の投資及び運用の委託契約の概要
- 十 資産保管機関との資産保管契約の概要
- 十一 資産運用専門担当者に関する事項
- 十二 業務及び資産保管の委託に伴い支払われる費用に関する事項
- 十三 その他株主の保護のため必要な事項

3 不動産投資会社の発起人は、前項各号の事項が記載された投資説明書を株式の引受請約を勧誘する相手方に提供して、その主要内容を説明しなければならない。

4 第2項及び第3項で規定する事項のほか、投資説明書の書式及び作成方法等投資説明書の提供に関し必要な細部事項は、国土交通部長官が定めて告示する。〈新設 2020. 2. 21〉

第15条(株式の発行価額) 法第18条第2項による株式の発行価額は、請約日前の第3取引日から第5取引日までの加重算術平均株価(その期間中、証券市場で取引された当該種目の総取引金額を総取引量で除した価格をいう。)の100分の70以上でなければならない。ただし、当該不動産投資会社の株式が証券市場に上場されていない場合には、第一号により算定された金額及び第二号の事項を考慮して取締役会が定める。〈改正 2016. 8. 31、2020. 2. 21、2021. 1. 5、2022. 1. 21〉

一 (増資を決議した取締役会開催日前日を算定基準日とし、次の各目の方法により資産の

種類別に算定した個別資産の価値合計額－算定基準日現在の負債) /発行株式総数

ア. 不動産の場合：「鑑定評価及び鑑定評価士に関する法律」による鑑定評価法人等(以下「鑑定評価法人等」という。)が第16条により算定する方法。ただし、取得後1年以内の場合には、取得価額を基準とすることができる。

イ. 証券の場合：「資本市場及び金融投資業に関する法律施行令」第260条を準用して算定する方法。この場合、「評価基準日」は「算定基準日」に読み替える。

ウ. 金融機関への預金の場合：元金と算定基準日までの利子を加算する方法

エ. その他の資産の場合：貸借対照表上に現れた金額による方法

二 発行される株式の種類及び発行条件

第16条(現物出資) 削除〈2016. 12. 30〉

2 法第19条第5項により現物出資を行う不動産の価額の評価は、当該不動産が将来算出することが期待される収益額又は未来のキャッシュフローを適正な率により還元又は割引をし、価格時点における評価価額を算定する方法(以下「収益還元法」という。)による。〈改正 2010. 7. 15、2013. 6. 17〉

3 収益還元法を適用することが不合理な財産の場合には、「鑑定評価及び鑑定評価に関する法律」第3条第3項による鑑定評価準則により、その財産の特性を考慮して当該財産を評価することができる。〈改正 2010. 7. 15、2013. 6. 17、2016. 8. 31〉

4 第2項及び第3項により現物出資不動産の価額の評価を遂行する鑑定評価法人等は、「商法」第422条による当該不動産投資会社に対する監査人として選任することができず、当該鑑定評価法人等の価額評価を現物出資に対する監査人の調査をもって代えることができない。〈改正 2010. 7. 15、2013. 6. 17、2022. 1. 21〉

5 現物出資不動産の価額の評価業務を遂行する鑑定評価法人等の選定、現物出資不動産

の価額に対する評価報告書の採択、監査人の選任請求は、取締役全員の同意を受けなければならない。この場合、現物出資者である取締役は、意思決定に参加することができない。〈改正 2010. 7. 15、2022. 1. 21〉

6 現物出資財産の価額に対する評価をした日から 1 年が経過するまでに現物出資が成立しない場合には、再度評価しなければならない。〈新設 2014. 10. 28〉

第 17 条(不動産投資会社に対する株主の株式買取請求権) 不動産投資会社が、法第 20 条の 2 第 1 項各号の事項を決議するため、株主総会の招集の通知又は公告を行う場合には、株式買取請求権の内容及び行使方法を明示しなければならない。この場合、「商法」第 370 条第 1 項による議決権のない株主に対しても、その事項を通知し、又は公告しなければならない。

2 法第 20 条の 2 第 2 項による株式の買取価格は、「商法」第 374 条の 2 第 3 項から第 5 項まで規定により決定する。ただし、当該不動産投資会社の株式が証券市場に上場されていない場合には、「資本市場及び金融投資業に関する法律」第 165 条の 5 第 3 項により決定する。

3 不動産投資会社は、法第 20 条の 2 第 1 項による買取請求があった場合、当該請求人に対し、株式の買取に関する手数料その他の費用を負担させることができない。

4 不動産投資会社が株式を買い取ったときは、株主名簿に、その内訳を記載し、その株式を償却し、又はその株式を買い取った日から 1 年 6 月以内に、売却しなければならない。

第 3 章 業 務

第 1 節 資産の投資及び運用

第 17 条の 2 (貸出の対象及び方法) 法第 21 条第 2 項第三号の「第 2 条第四号による不動産開発事業を目的とする法人等大統領令で定める者」とは、次の各号の者をいう。〈改正 2021. 2. 17〉

- 一 不動産開発事業を営む法人（不動産投資会社、不動産集合投資機構及び「資本市場及び金融投資業に関する法律」による不動産信託業のみを営む信託業者を含む。）
- 二 「社会基盤施設に対する民間投資法」第 2 条第七号による事業施行者
- 三 「有料道路法」第 23 条の 2 第 1 項による民資道路事業者
- 四 不動産開発のために設立され、「租税特例制限法」第 104 条の 31 第 1 項の要件に該当する法人

2 法第 21 条第 2 項第三号の「不動産に対する担保権設定等大統領令で定めた方法」とは、次の各号の要件を全て満たす方法をいう。

- 一 定款で資産の投資・運用方法として貸出に関する事項を定めていること
- 二 不動産に対して担保権を設定し、又は施工会社等から支給保証を受ける等貸出金を回収するための適切な手段を確保すること
- 三 貸付の限度を不動産投資会社の資産総額から負債総額を控除した価額の 100 分の 100 に維持すること
- 四 その他貸付の方法及び手続に関する事項として、投資家保護のため国土交通部長官が定めて告示する事項を遵守すること。

[本条新設 2020. 2. 21]

第 18 条(自己管理不動産投資会社の資産運用専門担当者) 自己管理不動産投資会社は、法第 22 条第 1 項各号のいずれかに該当する資産運用専門担当者を、次の各号の区分により確保しなければならない。〈改正 2011. 12. 31〉

- 一 法第 9 条による営業認可時：3 名以上
- 二 法第 9 条により営業認可を受けた後 6 月経過時：5 名以上

2 法第 22 条第 1 項第三号の「大統領令で定める者」とは、次の各号のいずれかに該当する者をいう。〈改正 2008. 7. 29〉

- 一 不動産投資会社、資産管理会社、法第 23 条による不動産投資諮問会社（以下「不動産投資諮問会社」という。）その他これらに準ずる不動産に関する会社又は機関で 5 年以上勤務した者であつて、不動産の取得、処分、管理、開発又は諮問の業務に 3 年以上従事した経歴を有する者
- 二 不動産資産の投資及び運用業務を遂行する外国の不動産投資会社又はこれに類似する業務を遂行する機関で 5 年以上勤務した者であつて、不動産の取得、処分、管理、開発又は諮問の業務に 3 年以上従事した経歴を有する者
- 三 「資本市場及び金融投資業に関する法律施行令」第 286 条第 1 項第三号ウ目に該当する者

3 法第 22 条第 2 項後段による教育機関は、次の各号のいずれかに該当する機関とする。〈改正 2013. 3. 23〉

- 一 不動産又は金融に関する研究機関及び団体
- 二 「高等教育法」第 2 条第一号による大学
- 三 国土交通部長官が関係中央行政機関の長と協議して定める専門教育機関

4 法第 22 条第 2 項後段による教育課程には、次の各号の教育内容が含まなければならない。

- 一 不動産資産の投資及び運用に関する事項
- 二 不動産に関連する法律、租税及び会計等の制度に関する事項
- 三 不動産関連証券の発行、流通及び資本市場に関する事項
- 四 不動産の評価及び分析に関する事項

5 第 3 項及び前項による資産運用専門担当者の教育その他必要な事項は、国土交通部長官が定める。〈改正 2013. 3. 23〉

第 19 条(委託管理不動産会社の業務委託等) 販売会社は、「資本市場及び金融投資業に関する法律」第 12 条による投資販売業又は投資仲介業の認可を受けた者でなければならない。

2 事務受託会社は、「資本市場及び金融投資業に関する法律」第 254 条による一般事務管理会社でなければならない。

3 事務受託会社の業務範囲は、次の各号のとおりとする。〈改正 2020. 2. 21〉

- 一 委託管理不動産投資会社の運営に関する業務
- 二 委託管理不動産投資会社の資産の計算
- 三 法令又は定款による通知及び公告
- 四 取締役会又は株主総会の招集及び開催に関する業務
- 五 その他委託管理不動産投資会社から委託を受けた業務

4 資産管理会社の業務範囲は、次の各号のとおりとする。〈新設 2020. 2. 21〉

- 一 不動産投資会社の財産に属する持分証券の議決権行使
- 二 法第 21 条第 2 項による不動産投資会社資産の投資・運用
- 三 国土交通部長官が定めて告示する方法による資産保管機関、販売会社及び事務受託会社の選定
- 四 法令及び定款で定めた報告書又は公示内容の作成業務
- 五 不動産投資会社の営業認可及び変更認可申請等に関する業務

第 20 条(委託管理不動産会社の取引制限の例外) 法第 22 条の 2 第 3 項ただし書の「大統領令で定める取引」とは、次の各号のいずれかに該当する取引をいう。〈改正 2008. 7. 29、2009. 4. 30〉

- 一 一般分譲、競争入札及びこれらに類似する方式による取引
- 二 委託管理不動産投資会社が保有している不動産を、取締役会が定めた価格以上で賃

貸する取引

- 三 第 15 条各号の方法により算定した資産価額の 100 分の 90 ないし 100 分の 110 以内で決定された価格による取引
- 四 委託管理不動産投資会社の合併、解散、分割又は分割合併によるやむを得ない取引
- 五 法第 20 条の 2 による株式の買取請求が発生し、保有している証券(株式を除く。)を売り渡すことがやむを得なくなった取引
- 六 委託管理不動産投資会社の取締役会の承認及び「商法」第 434 条による特別決議による株主総会の承認を得た取引

第 20 条の 2 (資産管理会社の要員要件等) 法第 22 条の 3 第 1 項第二号の「大統領令で定める数」とは、5 名をいう。〈改正 2021. 6. 22〉

2 法第 22 条の 3 第 1 項第三号において「大統領令で定める電算設備、その他の物的設備」とは、次の各号の設備をいう。〈新設 2021. 6. 22〉

- 一 資産管理業務を遂行するために必要な計算設備及び通信手段
- 二 事務所等十分な業務空間及び事務装置
- 三 電算設備その他の物的設備を安全に保護できる保安設備
- 四 停電・火災等の事故が発生した場合に業務の継続性を維持するために必要な補完設備

3 第 2 項各号による設備の具体的な基準は、国土交通部長官が定めて告示する。〈新設 2021. 6. 22〉

[本条新設 2013. 6. 17]

[題目改正 2021. 6. 22]

第 21 条 (資産管理会社の兼営制限の例外) 法第 22 条の 3 第 3 項第三号の「大統領令で定める場合」とは、次の各号のいずれかに該当する場合をいう。〈改正 2013. 6. 17、2014. 1. 16、2016. 12. 30、2021. 2. 17〉

- 一 「資本市場及び金融投資業に関する法律」による信託業。ただし、「資本市場及び金融投資業に関する法律」第 103 条第 1 項第四号から第六号までの規定に該当する財産の信託業務及びその付随業務並びに同条第 4 項による信託業務及びその付随業務に限る。
- 一の二 「資本市場及び金融投資業に関する法律」第 229 条第二号による不動産集合投資機構の集合投資財産を運用する集合投資業（不動産集合投資機構集合投資業の認可を受け、又は登録をした者及び同法により認可を受け、又は登録した他の業務を含むものとし、第一号による信託業以外の信託業は除く。）
- 二 「租税特例制限法」第 104 条の 31 第 1 項に該当する法人の資産管理及び運用業務。ただし、資産管理会社が「租税特例制限法施行令」第 104 条の 28 第 4 項第二号の要件を満たした場合に限る。
- 三 他の法人から委託された不動産又は不動産関連証券の取得・管理及び処分に関する業務。ただし、「資産流動化に関する法律」第 2 条第五号による流動化専門会社の資産管理を兼営することはできない。
- 四 不動産又は不動産関連証券の取得・管理・処分及び開発に対する諮問業務。ただし、不動産投資諮問会社の業務は除く。
- 五 第 19 条第 3 項による事務受託会社の業務
- 六 不動産の賃貸管理業務

2 資産管理会社が委託を受けた資産の投資・運営業務と第 1 項第一号の業務を兼営する場合には、その委託を受けた業務と第 1 項第一号の業務の会計、組織及び人材を区分して運用しなければならない。

3 資産管理会社は、不動産投資会社から委託された業務を遂行せずに第 1 項各号の業務

をしてはならない。

4 削除 〈2021. 6. 22〉

5 法第 22 条の 3 第 3 項第二号により国土交通部長官から資産管理会社の認可を受けた法人は、不動産投資会社から委託された業務のほか、第 1 項各号の業務を兼営することができる。ただし、第 1 項各号の業務が他の法令により当該法人に許可された場合は、この限りでない。〈改正 2013. 3. 23〉

第 22 条(資産管理会社の認可) 法第 22 条の 3 第 4 項により資産管理会社の予備認可を受けようとする者は、次の各号の事項が記載された予備認可申請書を、国土交通部長官に提出しなければならない。〈改正 2013. 3. 23、2021. 6. 22〉

- 一 会社の商号及び所在地
- 二 自己資本（資産総額から負債総額を控除した価額をいう。）に関する事項
- 三 発起人に関する事項
- 四 資産運用専門要員に関する事項
- 五 業務遂行の方法

2 前項による予備認可申請書には、次の各号の書類を添付しなければならない。

- 一 定款案
- 二 発起人会の議事録
- 三 主要出資者の現況及び出資計画
- 四 施設計画書(電算設備、店舗、内部施設等)
- 五 業務開始後 3 事業年度の事業計画書
- 六 発起人及び資産運用専門要員の履歴書及び経歴証明書
- 七 法第 47 条第 1 項による内部統制基準案

3 法第 22 条の 3 により資産管理会社の設立認可を受けようとする者は、次の各号の書類を添付し、国土交通部長官に、設立認可申請書を提出しなければならない。〈改正 2013. 3. 23、2021. 6. 22〉

- 一 定款
- 二 資本金の納入を証明することができる書面
- 三 株主の姓名又は名称及びその所有株式数を記載した書面(株式会社の場合に限る。)
- 四 本店及び支店の名称及び位置を記載した書類
- 五 業務開始後 3 事業年度の事業計画書(推定財務諸表を含む。)及び予想収支計算書
- 六 代表者、役員及び資産運用専門担当者の履歴書及び経歴証明書

4 法第 22 条の 3 第 2 項又は第 4 項により認可又は予備認可の可否を決定する場合に確認しなければならない事項は、次の各号のとおりとする。〈改正 2021. 6. 22〉

- 一 法第 22 条の 3 第 2 項第一号の事項：事業計画が次の各目の要件に適合すること
 - ア. 営業の種類、方法等が適正で持続可能であること
 - イ. 営業を営むために必要な施設を備えること
 - ウ. 収支の展望が妥当で実現可能性があること
 - エ. 投資リスク管理及び事故防止のための適切な内部統制基準を備えること
- 二 法第 22 条の 3 第 2 項第二号の事項：最大出資者及び資本金の 100 分の 10 以上を出資する者が次の各目に適合すること。ただし、国又は地方自治体が資本金の 100 分の 50 以上を出資する場合は、この限りでない。
 - ア. 十分な出資能力を持つこと
 - イ. 資金源が明確であること
 - ウ. 財務状態及び社会的信用等について、別表 3 に定める要件を備えること
- 三 法第 22 条の 3 第 2 項第三号の事項：組織、業務空間及び電算設備等に関する運営計画が固有資産と委託された資産を区分して管理するのに適切であること
- 四 法第 22 条の 3 第 2 項第四号の事項：経営陣が法及び関連規定による資格及び資産管

理会社の経営に必要な専門性・能力を備えること

5 前項により予備認可を受けた者は、予備認可を受けた日から3月以内に、資産管理会社の設立のための創立総会を終了し、国土交通部長官に設立認可を申請しなければならない。〈本項新設 2007. 10. 15、改正 2013. 3. 23〉

6 資産管理会社の予備認可及び設立認可に関する次の各号の事項は、国土交通部長官が定める。〈改正 2020. 2. 21、2021. 6. 22〉

- 一 申請書の書式
- 二 申請手続
- 三 前項による認可（予備認可を含む。）の決定時に確認すべき事項の詳細
- 四 資産管理会社の業務及び運営に関する事項

第22条の2（資産管理会社の経営健全性維持） 法第22条の3第9項の「大統領令で定める事項」とは、次の各号の事項をいう。

- 一 資本の適正性維持に関する事項
- 二 リスクの管理に関する事項
- 三 内部統制基準運営の適正性その他経営健全性を維持するために必要な事項

2 第1項各号による遵守事項の具体的な基準は、国土交通部長官が定めて告示する。

[本条新設 2021. 6. 22]

第22条の3（資産管理会社の経営実態及びリスク評価） 国土交通部長官は、法第22条の3第10項により経営実態及びリスク評価をする場合、資産管理会社の財産及び業務状態、資産の投資・運用に関連するリスク要因等を総合的・体系的に分析して評価しなければならない。

2 第1項による評価の具体的な基準及び方法等は、国土交通部長官が定めて告示する。

[本条新設 2021. 6. 22]

第23条（不動産投資諮問会社の登録） 法第23条第1項により不動産投資諮問会社の登録をしようとする者は、次の各号の事項が記載された登録申請書を国土交通部長官に提出しなければならない。〈改正 2013. 3. 23〉

- 一 会社の商号及び所在地
- 二 資本金に関する事項
- 三 役員に関する事項
- 四 業務遂行の方法

2 前項による登録申請書には、次の各号の書類を添付しなければならない。この場合、担当公務員は、「電子政府の具現のための行政業務等の電子化促進に関する法律」第36条第1項による行政情報の共同利用を通じて、法人登記簿謄本を確認しなければならない。〈改正 2013. 3. 23〉

- 一 定款
- 二 資本金の納入を証明することができる書面
- 三 株主の姓名又は名称及びその所有株式数を記載した書面
- 四 本店及び支店の名称及び位置を記載した書類
- 五 事業計画書
- 六 資産運用専門担当者の履歴書及び経歴証明書
- 七 財務諸表及びその附属書類

3 国土交通部長官は、第1項により登録申請書の提出を受理した場合には、次の各号のいずれかに該当する場合を除いては、登録をしなければならない。〈新設 2011. 12. 31、改正 2013. 3. 23〉

- 一 法第23条第2項各号の要件を備えていない場合

- 二 不動産投資会社から委託されて遂行しようとする業務が第 25 条に違反する場合
 - 三 その他法、この令又は他の法令による制限に違反する場合
- 4** 国土交通部長官は、第 1 項による登録申請書の提出を受理した場合、登録要件に適合すると認められるときは、次の各号の事項が記載された登録証を交付しなければならない。〈改正 2013. 3. 23〉
- 一 登録番号
 - 二 登録日時
 - 三 会社の商号及び所在地
 - 四 代表者の姓名

第 24 条(不動産投資諮問会社の登録要件) 法第 23 条第 2 項第一号の「大統領令で定める金額」とは、10 億ウォンをいう。

2 法第 23 条第 2 項第二号の「大統領令で定める数」とは、3 名をいう。

第 24 条の 2(不動産投資諮問会社の一時的な登録要件未達) 法第 23 条第 3 項第二号ただし書の「大統領令で定める場合」とは、第 24 条第 2 項による資産運用専門要員要件を満たさない場合であって、その事由が発生した日から 60 日が経過しない場合をいう。

[本条新設 2010. 7. 15]

第 25 条(不動産投資諮問会社の業務) 不動産投資諮問会社は、不動産投資会社から次の各号の業務の委託を受けて遂行する。〈改正 2020. 2. 21〉

- 一 不動産資産の投資及び運用に関する株主総会又は取締役会の意思決定に必要な調査、分析及び情報提供
- 二 法第 21 条第 2 項による不動産資産の投資及び運用に関する諮問及び評価等の業務

第 26 条(不動産の処分に対する制限等) 法第 24 条第 1 項本文の「大統領令で定める期間」とは、次の各号の区分による期間をいう。〈改正 2016. 8. 11〉

- 一 国内にある不動産のうち「住宅法」第 2 条第一号による住宅：1 年。ただし、不動産投資会社が未分譲住宅（「住宅法」第 54 条による事業主体が同条により供給する住宅であって、入居者募集公告による入居者の契約日が経過した住宅団地において分譲契約が締結されず、先着順の方法により供給する住宅をいう。）を取得する場合には、定款で定める期間とする。
- 二 国内にある不動産のうち「住宅法」第 2 条第一号による住宅ではない不動産：1 年
- 三 国外にある不動産 定款で定める期間

2 法第 24 条第 1 項ただし書の「大統領令で定める事由」とは、不動産投資会社が合併、分割又は分割合併を行う場合をいう。

3 法第 24 条第 2 項ただし書の「大統領令で定める場合」とは、次の各号の 1 に該当する場合をいう。

- 一 不動産開発事業を行うため土地を取得した後、関連法規の制定、改正又は廃止により事業性が著しく低下することにより、不動産開発事業を遂行することが困難であると客観的に立証され、当該土地の処分がやむを得ない場合
- 二 不動産投資会社が合併、分割又は分割合併を行う場合

4 法第 24 条第 3 項による実査報告書には、次の各号の事項が含まれなければならない。〈改正 2013. 3. 23〉

- 一 当該不動産の現況、取引価格及び取引費用
- 二 当該不動産に関連する財務諸表
- 三 当該不動産の収益に影響を及ぼす要素
- 四 その他当該不動産の取引の可否を決定するに当たり必要な事項であって国土交通部

令で定める事項

第 27 条(資産の算定基準) 次の各号のいずれかに該当する金額は、法第 25 条第 1 項後段及び法第 49 条の 2 第 1 項第一号による総資産の 100 分の 70 以上を構成する不動産（建築中の建築物を含む。）に含まれる資産を算定するに当たり、その資産に含まれるものとみなす。〈改正 2009. 4. 30、2021. 2. 17〉

- 一 建築中の建築物の開発事業を除く不動産開発事業に投資した全ての金額。この場合、次の各目のいずれかに該当する投資金額を含む。
 - ア 建築物の開発事業に関し、隣接道路の開設、駐車場敷地の確保等、当該建築物に附属する土地及び定着物に対する投資金額
 - イ 不動産開発のため設立され、「租税特例制限法」第 104 条の 31 第 1 項の要件に該当する法人の株式及び社債(当該法人の担保付社債に限る。)の買入金額
 - ウ 「社会基盤施設に対する民間投資法」第 41 条により設立された社会基盤施設投資会社の株式及び社債(当該法人の担保付社債及び保証社債に限る。)の買入金額
 - 二 不動産の所有権及び地上権、賃借権等不動産の使用に関する権利を取得するため投資した全ての金額
 - 三 信託が終了した場合に信託財産の全部が受益者に帰属する不動産信託の受益権を取得するために投資した全ての金額
 - 四 総資産の 100 分の 80 以上(当該株式の買取のための不動産投資会社の取締役会開催日前日現在における当該法人の貸借対照表による。)が賃貸用不動産により構成されている法人の発行株式総数の 100 分の 50 を超過して取得するため投資した全ての金額。この場合、総資産対比不動産比率を算定するときは、当該持分証券の買取のための不動産投資会社取締役会開催日前日現在(法人又は組合が設立中の場合には、設立後第 1 四半期が経過した時点をいう。)、当該法人又は組合の貸借対照表により当該法人が「株式会社等の外部監査に関する法律施行令」第 3 条第 1 項による支配会社に該当する場合には、従属会社が保有する不動産を含むよう連結財務諸表を基準とする。
 - 五 「社会基盤施設に対する民間投資法」第 26 条により社会基盤施設の管理運営権又は管理運営権を有する会社の株式及び社債を買い入れるため投資した全ての金額
 - 六 「有料道路法」第 10 条による有料道路管理権又は有料道路管理権を有する会社の株式及び社債を買い入れるため投資した全ての金額
 - 七 他の不動産投資会社又は不動産集合投資機構（次の各目の機関等を含む。）が発行した持分証券、収益証券又は債務証券を取得するために投資した全ての金額
 - ア. 外国の不動産投資会社又は不動産集合投資機構
 - イ. イ目による会社又は機関の業務を遂行する外国の不動産投資関連機関
 - 八 法第 21 条第 2 項第三号により貸出した全ての金額
- 2** 法第 25 条第 1 項前段による現金には、金融機関への預託金を含む。
- 3** 法第 25 条第 1 項による資産の価額は、次の各号の方法により算定する。〈改正 2007. 10. 15、2008. 7. 29、2022. 1. 21〉
- 一 不動産の場合：取得価額による方法。ただし、不動産の取得後 1 年が経過した場合には、鑑定評価法人等が第 16 条により算定した価額とすることができる。
 - 二 証券の場合：「資本市場及び金融投資業に関する法律施行令」第 260 条を準用して算定する方法。この場合、「評価基準日」は「算定基準日」に読み替える。
 - 三 金融機関の預託金の場合：現金と算定基準日までの利子を加算する方法
 - 三 その他の資産の場合：貸借対照表の金額による方法

第 28 条(会計処理基準制定業務の委託) 金融委員会は、法第 25 条の 2 第 2 項により、不動産投資会社に対する会計処理基準の制定に関する業務を、「民法」により金融委員会の許可を受けて設立された社団法人韓国会計研究院に委託する。〈改正 2008. 2. 29〉

第 29 条(信用評価) 法第 25 条の 3 第 1 項の「大統領令で定める不動産投資会社」とは、法第 20 条第 1 項により証券市場に株式を上場した不動産投資会社であって、次の各号のいずれかに該当しない不動産投資会社をいう。

- 一 総資産のうち不動産開発事業に対する投資比率が 100 分の 30 を超える場合
- 二 総資産規模が 5 千億ウォン未満の場合
- 三 負債比率等を考慮する際、資産の安定的運営が可能と判断される場合として国土交通部令で定める場合

2 第 1 項に該当する不動産投資会社は、証券市場に株式を上場した後、最初の決算日（不動産投資会社が有償増資等を通じて第 1 項に該当することになる場合には、第 1 項に該当するようになった日をいう。）から 1 年が経過した場合、法第 25 条の 3 第 1 項により信用評価を受けなければならない。

3 自己管理不動産投資会社又は委託管理不動産投資会社及び企業構造調整不動産投資会社の資産管理会社は、第 2 項により信用評価を受けた結果（信用等級を含む。）を次の各号の機関に提出し、法第 49 条の 6 第 1 項による不動産投資会社情報システムを通じて公示しなければならない。

- 一 国土交通部
- 二 「資本市場及び金融投資業に関する法律」第 373 条の 2 により許可を受けた取引所
- 三 法第 49 条の 4 による自己管理不動産投資会社、資産管理会社又は不動産投資諮問会社の団体（以下「協会」という。）のうち、国土交通部長官が定めて告示する協会

4 法第 25 条の 3 第 1 項による信用評価会社は、信用評価方法を定め又は変更した場合、第 3 項各号による機関にその信用評価方法を提出しなければならない。

5 第 2 項により信用評価を受けなければならない場合、その時期、信用評価の具体的な基準等は、国土交通部長官が定めて告示する。〈新設 2021. 6. 22〉

[本条新設 2020. 2. 21]

第 30 条(事業計画書の作成) 法第 26 条第 3 項による事業計画書には、次の各号の事項が含まなければならない。〈改正 2007. 10. 15〉

- 一 開発対象土地、開発方法、事業の推進日程、推進方法及び建築計画等が含まれた事業計画に関する事項
- 二 資金の調達、投資及び回収に関する事項
- 三 推定損益に関する事項
- 四 事業の危険に関する事項
- 五 工事施工等外部役務に関する事項
- 六 その他投資者を保護するため必要な事項

第 31 条(証券に対する投資) 法第 27 条第 1 項第四号の二の「観光振興法」による観光宿泊業等大統領令で定める事業」とは、次の各号のいずれかに該当する事業をいう。〈新設 2016. 7. 19〉

- 一 「観光振興法」第 3 条第 1 項第二号による観光宿泊業
- 二 「公衆衛生管理法」第 2 条第 1 項第二号による宿泊業
- 三 「住宅法」第 53 条による住宅管理業
- 四 「民間賃貸住宅に関する特別法」第 2 条第十号による住宅賃貸管理業
- 五 「物流施設の開発及び運営に関する法律」第 2 条第三号による物流ターミナル事業及び同条第五号の三による物流倉庫業
- 六 「流通産業発展法」第 2 条第三号による大規模店舗、同条第四号による準大規模店舗及び同条第十六号による共同集配送センター事業
- 七 「体育施設の設置・利用に関する法律」第 2 条第二号による体育施設業

- 八 第一号から第七号までの事業と同様の事業として国土交通部令で定める事業
- 2** 法第 27 条第 1 項第五号の「大統領令で定める場合」とは、次の各号のいずれかに該当する場合をいう。〈改正 2007. 10. 15、2009. 4. 30、2016. 7. 19〉
- 一 「社会基盤施設に対する民間投資法」第 14 条による民間投資事業法人の株式を取得する場合
 - 二 他の不動産投資会社の株式を取得する場合
 - 三 不動産投資会社の一般的な施設の管理又は運営の委託のための施設管理会社を設立又は引き受けるため、株式を取得する場合
 - 四 第 27 条第 1 項第三号により総資産の 100 分の 80 以上（当該株式の購入のための不動産投資会社取締役会開催日の前日現在における当該法人の貸借対照表による。）が賃貸用不動産により構成されている法人の発行株式総数の 100 分の 50 を超過して取得する場合
 - 五 「社会基盤施設に対する民間投資法」第 26 条による社会基盤施設の管理運営権を有する会社の株式を取得する場合
 - 六 「社会基盤施設に対する民間投資法」第 41 条による社会基盤施設投融资会社の株式を取得する場合
 - 七 「有料道路法」第 10 条による有料道路管理権を有する会社の株式を取得する場合
- 3** 法第 27 条第 3 項ただし書の「大統領令で定める有価証券」とは、次の各号のいずれかに該当する有価証券をいう。〈改正 2007. 10. 15、2008. 7. 29、2009. 4. 30、2021. 12. 28〉
- 一 「公共機関の運営に関する法律」第 4 条による公共機関が発行した債券
 - 二 第 33 条第 1 項第一号から第十号までの規定による金融機関が発行した債券
 - 三 第 33 条第 1 項第一号から第十号までの規定による金融機関が保証した債券（「資本市場及び金融投資業に関する法律」第 9 条第 7 項による募集の方法により発行された債券に限る。）
 - 四 「住宅抵当債券流動化会社法」及び「韓国住宅金融公社法」により発行される住宅抵当債権担保付債券及び住宅抵当証券
 - 五 会社が他の会社を合併するため、又は「独占規制及び公正取引に関する法律」第 2 条第十二号による系列会社に編入（以下、この条において「企業引受・合併」という。）するための資金を調達する目的で、会社又はその他の会社（以下、この条において「引受・合併会社等」という。）が発行する有価証券（企業引受・合併のための資金を調達する目的で発行される有価証券に投資することを内容とする定款に従い、不動産投資会社が取得するものに限る。）
 - 六 企業引受・合併のための資金を調達する目的で、引受・合併会社等の資産を基礎として、「資産流動化に関する法律」第 31 条により発行される社債
 - 七 「資本市場及び金融投資業に関する法律」第 324 条による証券金融会社が発行した債券又は債務証券
 - 八 第 27 条第 1 項第四号により総資産の 100 分の 80 以上が不動産（第 27 条第 1 項第一号から第三号まで及び第五号から第七号までによる資産を含む。）により構成されている法人又は組合の発行持分証券総数の 100 分の 50 を超過して取得する場合のその持分証券
 - 九 第 27 条第 1 項第一号イ目により不動産開発のために設立され、「租税特例制限法」第 104 条の 31 第 1 項の要件に該当する法人の株式及び社債（当該法人の担保付社債に限る。）を取得する場合のその株式及び社債
 - 十 「社会基盤施設に対する民間投資法」第 41 条による社会基盤施設投融资会社の株式及び社債（当該会社の担保付社債及び保証社債に限る。）を取得する場合のその株式及び社債
 - 十一 「社会基盤施設に対する民間投資法」第 26 条による社会基盤施設の管理運営権を有する会社の株式及び社債を取得する場合のその株式及び社債

- 十二 「有料道路法」第 10 条による有料道路管理権を有する会社の株式及び社債を取得する場合のその株式及び社債
- 十三 他の不動産投資会社又は不動産集合投資機構（次の各目の機関等を含む。）が発行した持分証券、収益証券又は債務証券
 - ア．外国の不動産投資会社又は不動産集合投資機構
 - イ．ア目による会社又は機関の業務を遂行する外国の不動産投資関連機関
- 十四 信託が終了した場合に信託財産全てが受益者に帰属する不動産信託の収益証券

第 32 条(超過配当の範囲等) 委託管理不動産投資会社が法第 28 条第 3 項により超過配当をしようとする場合、超過配当金の分配手続及び時期等を含め、必要な事項を、定款で、あらかじめ定めなければならない。

2 超過配当は、当該年度の減価償却費の範囲内で配当するものとし、超過配当により、前記から繰り越された欠損金は、当期の配当可能利益の算定時に、これを含めない。

3 超過配当は、金銭により配当しなければならない。

4 法第 28 条第 4 項の「大統領令で定める比率」とは、100 分の 10 をいう。〈新設 2013. 6. 17〉
[題目回生 2013. 6. 17]

第 33 条(外部借入) 法第 29 条第 1 項により不動産投資会社が資金を借り入れようとする場合、次の各号のいずれかに該当する金融機関から借り入れなければならない。ただし、不動産投資会社の定款又は「商法」第 434 条による株主総会の特別決議で別に定める場合には、それにより借り入れることができる。〈改正 2012. 1. 6、2020. 2. 21〉

- 一 「銀行法」による認可を受けて設立された金融機関
- 二 「韓国産業銀行法」による韓国産業銀行
- 三 「中小企業銀行法」による中小企業銀行
- 四 「韓国輸出入銀行法」による韓国輸出入銀行
- 五 削除<2014.12.30>
- 六 「相互貯蓄銀行法」による相互貯蓄銀行
- 七 「農業協同組合法」による農業協同組合中央会
- 八 「水産業協同組合法」による水産業協同組合中央会
- 九 「資本市場及び金融投資業に関する法律」による投資売買業者、投資仲介業者、信託業者、総合金融会社及び証券金融会社
- 十 「金融持株会社法」による金融持株会社
- 十一 「保険業法」による保険会社
- 十二 「信用保証基金法」による信用保証基金
- 十三 「住宅都市基金法」による住宅都市基金
- 十四 「公務員年金法」による公務員年金基金
- 十五 「軍人年金特別会計法」による軍人年金基金
- 十六 「私立学校教職員年金法」による私立学校教職員年金基金
- 十七 「国民年金法」による国民年金基金
- 十八 「韓国教職員共済会法」による韓国教職員共済会
- 十九 「大韓地方行政共済会法」による大韓地方行政共済会
- 二十 「軍人共済会法」による軍人共済会
- 二十一 「資産流動化に関する法律」による流動化専門会社
- 二十二 「警察共済会法」による警察共済会
- 二十三 「韓国地方財政共済会法」による韓国地方財政共済会
- 二十四 「建設産業基本法」第 54 条による共済組合
- 二十五 「与信専門金融業法」による与信専門金融会社
- 二十六 「資本市場及び金融投資業に関する法律」による集合投資機構

二十七 不動産投資会社

二十八 第一号から第二十七号までの規定に準ずる外国金融機関等

2 不動産投資会社が、不動産を取得するに当たり、当該不動産により担保された負債を引き受ける場合には、前項による借入とみなす。

3 法第 29 条第 1 項により不動産投資会社が社債を発行する場合には、不動産投資会社の定款又は「商法」第 434 条による株主総会の特別決議による。〈改正 2014. 10. 28〉

4 法第 29 条第 4 項の「大統領令で定める事由」とは、不動産投資会社が設立された後第 1 四半期を経過しない場合をいう。〈新設 2013. 6. 17〉

第 2 節 禁止行為等

第 34 条(取引制限の例外) 法第 30 条ただし書の「大統領令で定める取引」とは、次の各号の取引をいう。〈改正 2017. 9. 19〉

- 一 不動産の売買取引以外の取引であって、取締役会の承認及び「商法」第 434 条によると特別決議による株主総会の承認を受けた取引
- 二 不動産投資会社が保有している不動産を取締役会が定めた価格以上で賃貸する取引。ただし、法第 30 条第一号に該当する者との取引を除く。
- 三 不動産投資会社の合併、解散、分割又は分割合併によるやむを得ない取引
- 四 削除〈2016. 7. 19〉

2 法第 30 条第 3 項前段の「大統領令で定める機関又は団体」とは、「鑑定評価及び鑑定評価に関する法律」第 33 条による韓国鑑定評価士協会をいう。〈新設 2017. 9. 19〉

3 法第 30 条第 3 項による鑑定評価の方法及び手続等に関しては、第 16 条を準用する。この場合、「現物出資」は「不動産売買取引」に、「現物出資者」は「取引当事者」に、それぞれ読み替える。〈新設 2017. 9. 19〉

第 35 条(未公開資産運用情報の範囲等) 削除〈2010. 7. 15〉

第 36 条(役職員の行為準則) 法第 33 条第三号の「大統領令で定める行為」とは、次の各号のいずれかに該当する行為をいう。〈改正 2008. 7. 29〉

- 一 脱税を目的として所有権保存登記又は移転登記を行わなかった不動産又は関係法令により転売等の権利変動が制限された不動産を取得又は処分する行為
- 二 保有している不動産又は証券の時価を一時的に操作するため資産を運用する行為

第 3 節 資産保管の委託

第 37 条(資産保管の委託) 不動産投資会社は、法第 35 条第 1 項により保有している不動産、証券及び現金を、次の各号の区分に従い、保管しなければならない。〈改正 2007. 10. 15、2008. 7. 29、2022. 2. 17〉

- 一 不動産（地上権、傳賃権等、「資本市場及び金融業に関する法律」第 103 条により信託の引受が可能な不動産の使用に関する権利を含むものとし、第 26 条の 3 第 1 項による土地をもって補償を受けることに決定された権利は含まない。）：取得後ただちに、会社名義で移転登記を行うとともに、次の各目のいずれかに該当する者に信託すべきこと
 - ア. 「資本市場及び金融業に関する法律」による信託業者又は信託業を兼業する金融機関
 - イ. 「韓国土地住宅公社法」による韓国土地住宅公社
 - ウ. 「韓国資産管理公社の設立に関する法律」による韓国資産管理公社
 - エ. 「住宅都市基金法」による住宅都市保証公社

オ. 外国の法律により設立され、信託業を営む機関であつて国土交通部長官が認める機関

二 証券及び現金：「資本市場及び金融業に関する法律」による信託業者又は信託業を兼業する金融機関に保管を委託すべきこと

2 第1項第一号による不動産の信託は、資産保管契約を締結する方法とする。この場合、不動産投資会社が第33条第1項各号の金融機関等の債務を履行しない場合には、受託者が当該資産の公売等を通じた売却代金をその金融機関に優先的に配分する内容の契約を含めて締結することができる。〈新設 2020. 2. 21〉

3 委託管理不動産投資会社であつて発行株式の全部を「住宅都市基金法」第3条による住宅都市基金又は第1項第一号イ目からエ目までのいずれかに該当する公社が単独又は共同で所有している場合には、第1項第一号イ目からエ目までのいずれかに該当する公社にその資産の投資・運用業務を委託する契約を締結する場合には、第2項前段による資産保管契約を締結したものとみなす。〈新設 2020. 2. 21〉

4 第1項第二号に規定された資産保管機関は、法第35条第3項により不動産投資会社から保管の委託を受けた証券のうち、「資本市場及び金融投資業に関する法律」第308条により預託対象証券等として指定された証券を、遅滞なく、韓国預託決済院に預託しなければならない。〈改正 2020. 2. 21〉

第38条(資産保管契約の締結方法等) 不動産投資会社が法第35条第1項による資産保管の預託のため資産保管機関と締結する資産保管契約には、次の各号の事項が含まれなければならない。〈改正 2008. 7. 29〉

- 一 資産保管機関の商号
- 二 資産保管機関の業務範囲、責任及び権限に関する事項
- 三 資産の保管方法に関する事項
- 四 資産保管機関が受け取る手数料の計算方法及び支払時期
- 五 資産保管契約の取消又は解除に関する事項
- 六 資産保管期間を定めた場合には、その期間
- 七 前条第1項第二号による信託の場合には、「資本市場及び金融業に関する法律」第109条各号の事項

2 資産保管機関は、資産保管契約を締結するときは、不動産投資会社から次の各号に該当する書類等の提出を受けて保管又は預託しなければならない。この場合、資産保管機関は、「電子政府法」第36条第1項による行政情報の共同利用を通じて提出書類を確認できる場合には、その確認をもって提出書類に代えるものとし、不動産投資会社が第三号の確認に同意しない場合には、その写しを提出させなければならない。〈改正 2010. 11. 2〉

- 一 法人登記簿謄本
- 二 定款
- 三 事業者登録証の写本
- 四 代表取締役の法人印鑑証明書
- 五 取引印鑑申告書
- 六 取締役会議事録
- 七 証券の実物
- 八 その他信託登記に必要な書類

第39条(資産保管機関の業務) 法第36条第2項により資産保管機関の役職員が資産保管業務を遂行するに当たり従わなければならない基本的な手続及び基準を制定するときは、次の各号の事項が含まれなければならない。

- 一 役職員が資産保管業務に関して知ることとなった情報又は資料を当該不動産投資会社の承認なしに第三者に提供し、又は業務外の用途に使用することができない旨

- 二 資産保管機関の役職員は、委託を受けた保管資産を資産保管機関の固有資産のために利用することができない旨
- 三 資産保管機関は、資産保管業務に関する記録を維持して、帳簿を備えて保管に関する事務処理及び計算を明白にしなければならない旨

第4節 投資報告書

第40条(投資報告書) 自己管理不動産投資会社又は委託管理不動産投資会社及び企業構造調整不動産投資会社の資産管理会社は、法第37条第1項により投資報告書を次の各号の時期にそれぞれ作成しなければならない。

- 一 会計期間の末日（解散又は合併により消滅する不動産投資会社の場合には、解散日又は合併日をいう。）
- 二 事業年度開始日から3月ごとに終了する日（会計期間の末日は除く。）

2 法第37条第1項の「大統領令で定める期限」とは、第1項による作成日から次の各号の区分により定める期間内をいう。

- 一 第1項第一号による会計期間の末日（解散日又は合併日に該当する場合は除く。）に作成する投資報告書：90日以内
- 二 第1項第一号による解散日又は合併日に作成する投資報告書：45日以内
- 三 第1項第二号により作成する投資報告書：45日以内

3 法第37条第2項の「大統領令で定める事項」とは、次の各号の事項をいう。ただし、第五号、第六号、第十号及び第十一号の場合、該当事項がある場合にのみ作成する。〈改正2020.2.21〉

- 一 不動産投資会社の現状
- 二 法第21条及び第25条による資産の投資・運用及び資産の構成・変更現況
- 三 収益及び費用に関する事項
- 四 所有不動産の現状及び主要賃貸借の現状
- 四の二 不動産投資会社が法第25条の3第1項により信用評価を受けた場合、信用等級に関する事項
- 五 法第26条による不動産開発事業に対する投資現況
- 六 法第27条第1項各号に該当する証券の取得現況
- 七 株主構成及び主株主の現状及び株価変動に関する事項
- 八 借入に関する事項
- 九 財務諸表
- 十 不動産投資会社の運営に関する重要な訴訟の進行状況
- 十一 法第30条第2項各号に該当する取引現況
- 十二 その他資産運用に関する事項として国土交通部長官が定めて告示する事項

4 第1項から第3項までに規定する事項のほか、投資報告書の作成及び提出に関し必要な事項は、国土交通部長官が定めて告示する。

[全文改正2018.11.13]

第40条の2(情報の公示) 法第37条第3項第1号により公示しなければならない変更された資産運用専門要員の経歴は、変更された日から最近3年以内の経歴に限る。〈改正2018.11.13〉

2 法第37条第3項第二号の「大統領令で定める金融事故又は不良資産が発生した場合」とは、次の各号のいずれかに該当する場合をいう。

- 一 国土交通部令で定める金額以上の金融事故又は不良債権等が発生した場合。ただし、投資者保護及び健全な取引秩序を害するおそれがない事項として国土交通部令で定める場合は除く。

- 二 発行者の不渡、「債務者回生及び破産に関する法律」による回生手続開始の申請等の事由により国土交通部長官が定めて告示する不良資産が発生した場合
- 三 第一号又は第二号に類する場合として国土交通部令で定める場合
- 3** 法第 37 条第 3 項第四号の「大統領令で定める事項」とは、次の各号のいずれかに該当する事項をいう。
 - 一 法第 17 条第 2 項による投資説明書の変更。ただし、次の各目のいずれかに該当する場合は除く。
 - ア. 法又はこの令の改正又は関係法令による国土交通部長官の命令により投資説明書を変更する場合
 - イ. 株主総会決議により投資説明書を変更する場合
 - ウ. 投資説明書の単純な字句修正等軽微な事項を変更する場合
 - 二 投資家の投資判断に重大な影響を及ぼす事項として国土交通部令で定める事項
- 4** 法第 37 条第 4 項第二号本文による通報は、販売会社、事務受託会社又は「資本市場及び金融投資業に関する法律」第 365 条による名義書換代行会社を通じて行うことができる。〈新設 2018. 11. 13〉
- 5** 法第 37 条第 4 項第二号ただし書の「大統領令で定める場合」とは、次の各号のいずれかに該当する場合をいう。〈新設 2018. 11. 13〉
 - 一 当該不動産投資会社が法第 20 条第 1 項により上場した不動産投資会社である場合
 - 二 株主が法第 37 条第 4 項第二号本文による通知を受けない旨の意思を書面、電話、ファックス、電子メール又はこれらに類する電子通信の方法で表示した場合
 - 三 不動産投資会社の定款に投資金額が 100 万ウォン以下の株主に投資報告書を通知しない旨定めている場合
 - 四 株主の電子メールアドレスがなく、居住地アドレスが不明な場合
- 6** 法第 37 条第 3 項による公示に関連してその書式及び作成方法、記載事項等に関する具体的な基準は、国土交通部長官が定めて告示する。〈改正 2018. 11. 13〉
[本条新設 2016. 7. 19]

第 4 章 監 督

- 第 41 条(監督)** 法第 39 条第 1 項による検査の種類は、次の各号のとおりとする。
- 一 総合検査：不動産投資会社又は資産管理会社の業務又は財産等について、毎年国土交通部長官が検査対象機関、検査方法、検査期間等の内容を含めて樹立する総合検査計画に従って実施する検査
 - 二 特別検査：国土交通部長官が公益及び不動産投資会社の株主を保護し、法第 39 条第 1 項による不動産投資会社等（以下「不動産投資会社等」という。）の健全な経営を誘導するため不動産投資会社等の業務又は財産等に対する検査が必要と認める場合実施する検査
- 2** 第 1 項による総合検査又は特別検査は、検査対象不動産投資会社等を訪問して実施する現場検査を原則とするものとし、検査対象不動産投資会社等が提出する資料を通じて検査の目的を達成することができる場合には、書面検査の方法で行うことができる。
- 3** 国土交通部長官は、総合検査又は特別検査を実施しようとする場合、検査実施計画を樹立し、検査開始 3 日前までに検査対象不動産投資会社等に通知しなければならない。ただし、あらかじめ検査実施計画を通知する場合、書類の操作・隠匿等のおそれにより検査目的を達成し難いと判断される場合は、この限りでない。
- 4** 法第 39 条第 2 項第三号の「大統領令で定める事項」とは、次の各号のいずれかに該当する措置をいう。
 - 一 当該会社に対する警告又は注意
 - 二 保有資産の処分命令等は正又は弁償の要求

5 第1項から第4項までに規定する事項のほか、不動産投資会社等に対する検査に関し必要な事項は、国土交通部長官が定めて告示する。

[全文改正 2014. 1. 16]

第42条(不動産投資会社の変更認可及び変更登録) 法第40条第1項により認可を受けようとする者又は登録をしようとする者は、次の各号の事項を記載して提出しなければならない。〈改正 2016. 7. 19〉

- 一 商号
- 二 本店の所在地
- 三 認可申請の内容及び事由

2 前項による認可申請書には、次の各号の書類を添付しなければならない。〈改正 2016. 7. 19〉

- 一 定款を変更する場合には、変更前後の定款
- 二 株主総会の決議を要する場合には、これに関する株主総会の議事録
- 三 取締役会の決議を要する場合には、これに関する取締役会の議事録
- 四 削除〈2015. 10. 23〉

3 第1項及び第2項で規定する事項のほか、法第40条第1項による認可又は登録に関し必要な細部事項は、国土交通部長官が定めて告示する。〈新設 2016. 7. 19〉

[題目改正 2021. 6. 22]

第42条の2(不動産投資会社の変更認可及び変更登録の例外事由) 法第40条第1項ただし書の「大統領令で定める軽微な事項」とは、次の各号のいずれかに該当する場合をいう。

- 一 関係法令が制定・改正又は廃止されることにより定款を変更する場合
- 二 法第8条第1項第一号、第三号から第八号まで、第十号、第十一号、第十四号及び第十五号で規定した事項を変更する場合

2 法第40条第1項第五号の「競売・公売等大統領令で定める事由により発生する場合」とは、次の各号のいずれかに該当する場合をいう。〈改正 2016. 7. 19、2020. 2. 21〉

- 一 競売・公売等を通じて不動産を取得する場合又は公開募集等を通じて事業者の地位が確定される場合
- 二 事業計画書(変更された事業計画書を含む。)による事業費、事業規模、資金調達計画又は法第21条第1項による資産が次の各目の区分による範囲で変更される場合
ア. 許可の場合: 100分の30未満
イ. 登録の場合: 100分の50未満
- 三 不動産の所有権又は賃借権等不動産の使用に関する権利(以下、この号において「不動産の使用に関する権利」という。)の移転日が事業計画書による移転予定日と異なる場合。ただし、認可を受けた不動産投資会社の場合には、不動産使用に関する権利の移転が事業計画書による移転予定日前後の90日以内に発生する場合に限る。
- 四 関係法令が制定・改正又は廃止されることにより認可を受けた事項又は登録した事項が変更される場合

[本条新設 2015. 10. 23]

[題目改正 2021. 6. 22]

第42条の3(自己管理不動産投資会社の変更申告) 法第40条第2項により申告をしようとする者は、次の各号の事項を記した申告書を国土交通部長官に提出しなければならない。

- 一 商号
- 二 本店の所在地
- 三 資本金に関する事項
- 四 役員に関する事項

- 五 主要投資対象及び運営方法に関する事項
- 2 第1項による申告書には、次の各号の書類を添付しなければならない。
- 一 事業変更に対する取締役会及び株主総会承認関連書類
 - 二 資本金、負債等資産に関する事項
 - 三 最近2年間の営業利益等経営に関する事項
 - 四 主要株主及び資産運用専門要員の現状
 - 五 変更事業計画書及び予想収支計算書
 - 六 法第14条の8第2項により株式公募をしようとする場合、その株式公募に関する計画書及び株式の募集後に発生した残余株式を買収する引受人と締結した引受契約書
 - 七 法第17条第2項による投資説明書案
- 3 第1項による申告をした者は、申告が受理される前には、関連不動産に対する所有権、賃借権等の権利関係を変動させてはならない。
- 4 法第40条第2項第一号の「大統領令で定める基準」とは、300億ウォンをいう。
[本条新設 2015. 10. 23]

第42条の4（資産管理会社の変更認可） 法第40条第4項の「施設計画、株主の構成等大統領令で定める認可を受けた事項」とは、次の各号の事項をいう。

- 一 電算設備、物的設備等施設計画に関する事項
 - 二 主要株主及び最大株主の構成に関する事項
 - 三 兼営等業務の範囲に関する事項
 - 四 認可当時と同一性が異なる場合、投資家保護又は経営健全性に重大な影響を及ぼす事項として国土交通部長官が定めて告示する事項
- 2 法第40条第4項により変更認可を受けようとする者は、変更認可申請書に次の各号の事項を記載して国土交通部長官に提出しなければならない。
- 一 商号
 - 二 本店の所在地
 - 三 代表者
 - 四 第1項各号による事項の変更内訳
 - 五 その他変更認可に必要な事項として国土交通部長官が定めて告示する事項
- 3 第2項による申請書には、次の各号の書類を添付しなければならない。
- 一 変更する事項が株主総会又は取締役会決議を必要とする場合、株主総会又は取締役会の議事録
 - 二 変更事項を証明できる書類
 - 三 その他変更認可の可否の決定に関し必要な書類として国土交通部長官が定めて告示する書類
- 4 第2項及び第3項による資産管理会社の変更認可申請書等の書式、変更認可に関する具体的な基準及び手続は、国土交通部長官が定めて告示する。
[本条新設 2021. 6. 22]

第43条（報告事項） 法第41条第1項及び第2項による報告をしなければならない者は、報告事項を立証することができる関係書類（解散の場合には、清算事務推進計画を含む。）を添付して報告しなければならない。〈改正 2021. 6. 22〉

- 2 法第41条第1項第四号の「大統領令で定める事項」とは、次の各号のいずれかに該当する場合をいう。〈改正 2020. 2. 21〉
- 一 法第8条第1項第一号、第三号から第八号まで、第十号、第十一号、第十四号及び第十五号で規定する事項を変更する場合
 - 一の二 法第10条各号の区分により最低資本金準備期間以内に資本金を確保した場合
 - 一の三 法第14条の8第2項により発行する株式総数の100分の30以上を一般の請約

に提供する場合、その計画及び結果

- 一の四 法第 43 条及び第 44 条により合併又は解散する場合、その計画及び結果
- 二 法第 50 条から第 53 条までの規定により処罰を受けた場合
- 三 当該不動産投資会社が業務に関し重大な影響を及ぼす訴訟の当事者となった場合
- 四 当該不動産投資会社に関し、破産の申立又は宣告がある場合
- 五 当該不動産投資会社に関し、「債務者回生及び破産に関する法律」による回生手続の開始の申立、認可又は廃止がある場合
- 六 第 42 条の 2 第 2 項第一号により不動産を取得し、又は事業者地位が確定した場合
- 七 「商法」第 434 条による特別決議をした場合
- 八 関係法令が制定・改正又は廃止されることにより定款を変更する場合
- 九 他の法令により信用評価を受けた場合、その結果
- 十 その他不動産投資会社の資産運用に関し国土交通部長官が定めて告示する事項

3 法第 41 条第 2 項第五号の「大統領令で定める事項」とは、次の各号の事項をいう。〈新設 2021. 6. 22〉

- 一 定款の変更
- 二 相互の変更
- 三 資本金の変更
- 四 法第 47 条による内部統制基準の変更
- 五 兼営を通じて行う事務の着手及び完了事実
- 六 その他投資家保護及び健全な取引秩序等のために国土交通部長官が定めて告示する事項

4 第 1 項から第 3 項までに規定する事項のほか、報告方法、報告事項の作成書式等報告に関し必要な細部事項は、国土交通部長官が定めて告示する。〈新設 2020. 2. 21、2021. 6. 22〉
[全文改正 2010. 7. 15]

第 43 条の 2 (営業認可等の取消) 法第 42 条第 1 項第四号ただし書の「一時的に営業認可・登録又は設立認可の要件に満たない等大統領令で定める場合」とは、第 18 条第 1 項又は法第 22 条の 3 第 1 項第二号による資産運用専門要員要件を満たさない場合であって、その未達事由が発生した日から 60 日が経過しない場合をいう。〈改正 2014. 1. 16、2016. 7. 19〉

2 法第 42 条第 1 項第七号の「現金・銀行預金等大統領令で定める運営資金」とは、財務諸表上、次の各号の資金をいう。〈新設 2014. 1. 16〉

- 一 現金（通貨代用証券を含む。）
- 二 要求払い預金
- 三 定期預金等、現金性資産

[本条新設 2010. 7. 15]

[題目改正 2014. 1. 16]

第 43 条の 3 (合併) 法第 43 条により不動産投資会社が合併をする場合、合併後存続する不動産投資会社が発行する株式の発行価額に関しては、第 15 条を準用する。

[本条新設 2013. 6. 17]

第 5 章 登 記

第 44 条 (設立登記時の添付書類) 法第 45 条第 3 項の「大統領令で定める書類」とは、次の各号の書類をいう。

- 一 定款
- 二 発起人会議の議事録
- 三 発起人が設立時に発行する株式総数の全部を現金により引き受けたことを証明する

書面

- 四 取締役又は公証人の会社設立に関する調査報告書
- 五 名義書換事務の委託を証明する書面
- 六 株金の納入を引き受けた銀行その他の金融機関の株金納入保管に関する証明書

第6章 補 則

第45条(内部統制基準) 法第47条第1項による内部統制基準には、次の各号の事項が含まなければならない。〈改正2008.7.29〉

- 一 業務の分掌及び組織構造に関する事項
- 二 資産の運用又は業務の過程で発生する危険の管理に関する事項
- 三 役員又は職員が業務を遂行するに当たり、必ず遵守しなければならない手続に関する事項
- 四 経営意思決定に必要な情報が効率的に伝達できる体制の構築に関する事項
- 五 役員又は職員の内部統制基準の遵守の有無を確認する手続及び方法並びに内部統制基準に違反した役員又は職員の処理に関する事項
- 六 役員又は職員の証券取引内訳の報告等、不正取引行為の防止のための手続又は基準に関する事項
- 七 内部統制基準の制定又は変更手続に関する事項
- 八 遵法監視人の任命手続に関する事項

2 国土交通部長官は、法第39条及び法第39条の2による監督の結果、法令に違反した事実が確認された不動産投資会社及び資産管理会社に対し、違反行為の再発防止のため、内部統制基準の変更を勧告することができる。〈改正2013.3.23〉

第46条(遵法監視人) 法第47条第2項による遵法監視人は、次の各号の要件に適合した者でなければならない。〈改正2013.3.23〉

- 一 次の各目のいずれかに該当する経歴を有する者であること
 - ア 韓国銀行又は「金融監督機構の設置等に関する法律」第38条による検査対象機関(これに相当する外国金融機関を含む。)で10年以上勤務した経歴を有する者
 - イ 不動産、金融又は法務関係分野の修士学位以上の学位所持者であって、研究機関又は大学で研究員又は専任講師以上の職に、5年以上勤務した経歴を有する者
 - ウ 弁護士又は公認会計士の資格を有する者であって、当該資格に関する業務に、5年以上従事した経歴を有する者
 - エ 企画財政部、国土交通部、金融委員会又は金融監督院で5年以上勤務した経歴を有する者であって、当該機関から退任又は退職後5年が経過した者
 - オ 不動産、建設又は法務に関する法人で10年以上勤務した者であって、当該法人の法務、遵法監視又は投資者保護に関する業務に3年以上従事した者
- 二 法第7条第1項各号のいずれにも該当しない者
- 三 最近5年間、法第7条第1項第三号による金融関係法律に違反して、国土交通部長官、金融委員会又は金融監督院長から注意又は警告の要求以上に該当する措置を受けた事実がないこと

2 資産管理不動産会社が遵法監視人を任免したときは、その事実を国土交通部長官に通報しなければならない。〈改正2013.3.23〉

3 遵法監視人は、善良な管理者としての注意をもって、その職務を遂行しなければならないが、次の各号の業務を遂行してはならない。

- 一 資産運用に関する業務及びそれに付随する業務
- 二 投資諮問に関する業務

4 資産管理不動産会社は、遵法監視人がその職務を遂行するに当たり、資料又は情報の提

出を役職員に対して要求する場合には、当該役職員に、これに誠実に応じさせなければならない。

5 資産管理不動産会社は、遵法監視人であった者に対し、当該職務遂行に関する事由により、不当な人事上の不利益を与えてはならない。

6 遵法監視人は、職務遂行過程で得た情報又は地位を利用して、不当な利得を取得してはならない。

第 47 条（企業構造調整不動産投資会社に対する買戻の請求） 削除<2010. 7. 15>

第 47 条の 2（協会の定款） 協会の定款には、次の各号の事項が含まれなければならない。

<改正 2020. 2. 21>

- 一 目的
- 二 名称
- 三 組織に関する事項
- 四 役員に関する事項
- 五 総会及び取締役会に関する事項
- 六 事務所に関する事項
- 七 業務に関する事項
- 八 会員の資格及び権利・義務に関する事項
- 九 会員の加入、除名、その他の制裁（会員の役職員に対する制裁の勧告を含む。）に関する事項
- 十 会費に関する事項
- 十一 会計に関する事項
- 十二 公告の方法

2 協会は、第 1 項第一号から第十号までの事項を変更しようとする場合には、国土交通部長官の承認を受けなければならない。ただし、変更される内容が法令の改正によるものである場合又は単なる磁区修正等軽微な内容である場合は、この限りでない。<改正 2013. 3. 23>
[本条新設 2010. 7. 15]

第 47 条の 3（協会に対する検査） 国土交通部長官は、法第 49 条の 5 第 2 項による検査をした結果、必要と認められる場合には、協会に業務又は財産に関する報告、資料の提出、証人の出席、証言及び意見の記述を要求することができる。<改正 2013. 3. 23>

2 法第 49 条の 5 第 2 項による検査をする者は、その権限を表示する証票を所持し、これを関係者に提示しなければならない。

3 国土交通部長官は、検査の方法・手続、検査結果に対する措置基準その他検査業務に関し必要な事項を定めて告示することができる。<改正 2013. 3. 23>

[本条新設 2010. 7. 15]

第 47 条の 4（不動産投資会社情報システムの構築及び運営） 国土交通部長官が法第 49 条の 6 による不動産投資会社情報システム(以下「不動産投資会社情報システム」という。)に構築して運営する情報は、次の各号のとおりとする。<改正 2016. 7. 19、2020. 2. 21>

- 一 法第 8 条の 2 による設立及び会社現況報告
- 二 法第 9 条第 2 項各号による営業認可に関する事項
- 二の二 法第 9 条の 2 第 1 項各号による登録に関する事項
- 三 法第 14 条の 8 による発行株式の一般請約提供に関する事項
- 三の二 法第 25 条の 3 及び他の法令により受けた信用評価に関する事項
- 四 法第 37 条による投資報告書
- 五 法第 39 条による検査及び監督に関する事項

六 法第 40 条による認可、登録及び申告に関する事項

七 法第 41 条による報告事項

八 その他投資家の保護及び管理・監督のために国土交通部長官が必要と認める事項

2 国土交通部長官が法第 49 条の 6 第 2 項により関係機関・団体等に提供を要請することができる情報は、次の各号のとおりとする。この場合、第二号及び第四号により金融機関に提供を要請する資料及び情報が「金融実名取引及び秘密保障に関する法律」第 4 条による取引情報等に該当するときは、情報提供手続、方法等について同法第 4 条、第 4 条の 2 及び第 4 条の 3 によらなければならない。

一 投資対象不動産の現状関連資料及び情報

二 法第 20 条による株式の上場関連資料及び情報

三 法第 29 条による資金の借入関連資料及び情報

四 その他国土交通部長官が法第 39 条により不動産投資会社の株主を保護するために調査が必要であると認める業務又は財産関連資料

3 第 1 項及び第 2 項で規定する事項のほか、不動産投資会社情報システムの構築及び運営等に関し必要な事項は、国土交通部長官が定める。

[本条新設 2015. 10. 23]

[従前の第 47 条の 4 は第 47 条の 5 に移動<2015. 10. 23>]

第 47 条の 5 (敏感情報及び固有識別情報の処理) 国土交通部長官(法第 49 条の 7 により国土交通部長官の業務を委託された者を含む。)は、次の各号の事務を遂行するためにやむを得ない場合には、「個人情報保護法施行令」第 18 条第二号による犯罪経歴資料に該当する情報並びに同令第 19 条第一号、第二号及び第四号による住民登録番号、旅券番号及び外国人登録番号を含む資料を処理することができる。<改正 2013. 3. 23、2015. 10. 23>

一 法第 7 条による発起人の欠格事由に関する事務

二 法第 9 条による営業認可(法第 40 条による変更認可及び申告を含む。)に関する事務

三 法第 14 条による取締役の資格等に関する事務

四 法第 14 条の 2 による監事の資格等に関する事務

五 法第 22 条の 3 による資産管理会社の認可等に関する事務

六 法第 47 条第 2 項及びこの令第 46 条による準法監視人の資格に関する事務

[本条新設 2012. 4. 20]

[第 47 条の 4 から移動、従前の第 47 条の 5 は第 47 条の 6 に移動<2015. 10. 23>]

第 47 条の 6 (業務委託) 国土交通部長官は、法第 49 条の 7 第 1 項により次の各号の業務を韓国不動産院に委託する。<改正 2018. 11. 13、2020. 2. 21、2020. 12. 8、2021. 6. 22>

一 法第 9 条第 1 項、第 9 条の 2 第 1 項及び第 40 条第 1 項による営業認可、登録、変更認可及び変更登録のために必要な事実の確認

二 法第 22 条の 3 第 1 項、第 4 項及び第 40 条第 4 項による資産管理会社の設立認可、予備認可及び変更認可のために必要な事実の確認

三 法第 22 条の 3 第 10 項による資産管理会社の経営実態及びリスク評価業務

四 法第 37 条第 1 項による投資報告書の受付業務

五 法第 39 条第 1 項による不動産投資会社等の業務又は財産等の検査のために必要な事実の確認

六 不動産投資会社情報システムの構築及び運営(資産運用専門要員の資格及び事前教育履修に関するデータベース構築・運営は除く。)

2 国土交通部長官は、法第 49 条の 7 第 1 項により不動産投資会社情報システムのうち、資産運用専門要員の資格及び事前教育履修に関するデータベースの構築及び運営に関する業務を協会のうち国土交通部長官が定めて告示する協会に委託する。<改正 2018. 11. 13>

[全文改正 2015. 10. 23]

[第 47 条の 5 から移動、従前の第 47 条の 6 は第 47 条の 7 に移動<2015. 10. 23>]

第 47 条の 7(規制の見直し) 国土交通部長官は、次の各号の事項について、次の各号の基準日を基準に 3 年ごと(3 年となる年の基準日と同一日までをいう。)その妥当性を検討し、改善等の措置を講じなければならない。

- 一 第 5 条による金融関連法律等：2014 年 1 月 1 日
- 二 第 12 条による監事の資格及び職務：2014 年 1 月 1 日
- 三 第 18 条による自己管理不動産投資会社の資産運用専門要員：2014 年 1 月 1 日
- 四 第 24 条による不動産投資諮問会社の登録要件：2014 年 1 月 1 日
- 五 第 26 条による不動産の処分に対する制限等：2014 年 1 月 1 日
- 六 第 43 条の 2 による一時的な認可要件未達：2014 年 1 月 1 日
- 七 第 45 条による内部統制基準：2014 年 1 月 1 日
- 八 第 46 条による準法監視人：2014 年 1 月 1 日

[本条新設 2013. 12. 30]

[第 47 条の 6 から移動<2015. 10. 23>]

第 7 章 過怠料

第 48 条(過怠料) 法第 54 条第 1 項及び第 2 項による過怠料の賦課基準は、別表 2 のとおりとする。<改正 2014. 1. 16>

附 則<第 17346 号、2001. 8. 25>

この令は、公布した日から施行する。ただし、第 14 条第 3 項ないし第 5 項の規定は、2002 年 7 月 1 日から施行する。

～ 中 略 ～

附則 <大統領令第 32449 号、2022. 2. 17> (韓国資産管理公社設立等に関する法律施行令)

第 1 条(施行日) この令は、2022 年 2 月 18 日から施行する。

第 2 条(他の法令の改正) ①から③まで省略

④ 不動産投資会社法施行令の一部を次のように改正する。

第 5 条第 1 項第 23 号を次のように改める。

23. 「韓国資産管理公社設立等に関する法律」

第 12 条の 3 第 11 号中「金融会社不良資産等の効率的処理及び韓国資産管理公社の設立に関する法律」を「韓国資産管理公社設立等に関する法律」とする。

第 37 条第 1 項第 1 号多目のうち「金融会社不良資産等の効率的処理及び韓国資産管理公社の設立に関する法律」を「韓国資産管理公社設立等に関する法律」とする。

⑤から<55>まで省略

第 3 条 省略

[別表 1] <改正 2021. 12. 28>

自己管理不動産投資会社の主要出資者の適格性審査要件（第 8 条の 2 関係）

区分	要件
1. 主要出資者が内 国法人である場合	<p>ア. 最近の事業年度末現在、自己資本が出資しようとする金額の 2 倍以上であること</p> <p>イ. 主要出資者が「独占規制及び公正取引に関する法律」第 31 条による相互出資制限企業集団等（以下「相互出資制限企業集団等」という。）に属する場合又は同法第 2 条第十一号による企業集団であって、「銀行法」による株債務系列（以下「株債務系列」という。）に属する会社の場合には、その相互出資制限企業集団等又は株債務系列の負債比率が 100 分の 300 以下であること</p> <p>ウ. 主要出資者が金融機関である場合、経営実態評価結果が「金融産業の構造改善に関する法律」第 10 条第 2 項により金融委員会が定めて告示した適期是正措置基準に該当しないこと</p> <p>エ. 当該自己管理不動産投資会社の最大株主である会社又は「独占規制及び公正取引に関する法律施行令」第 4 条の基準により事実上当該自己管理不動産投資会社の事業内容を支配する会社と当該自己管理不動産投資会社の資産及び負債を合算し、直前事業年度の貸借対照表上資産が負債を超過すること</p> <p>オ. 最近 5 年間、債務不履行等により健全な信用秩序を阻害した事実がないこと</p>
2. 主要出資者が内 国人であって個人 の場合	<p>ア. 出資資金が借入金の場合、「金融委員会の設置等に関する法律」第 38 条による機関から借入した資金であること</p> <p>イ. 最近 5 年間、債務不履行等により健全な信用秩序を阻害した事実がないこと</p>
3. 主要出資者が外 国法令により設立 された外国企業で ある場合	<p>ア. 最近の事業年度末現在、自己資本が出資しようとする金額の 2 倍以上であること</p> <p>イ. 国際的に認められる信用評価機関で評価した信用評価等級が投資適格以上であること又は本国の監督機関が定める財務健全性に関する基準を満たしている事実が確認されること。</p> <p>ウ. 最近 3 年間、不動産投資会社又はこれに類似した営業活動に関連して本国の監督機関から法人警告以上に相当する行政処分を受けた事実又は罰金刑以上に相当する刑事処罰を受けた事実がないこと</p> <p>エ. 当該自己管理不動産投資会社の最大株主となる場合、過去 3 年間に海外証券市場に上場又は登録された外国の不動産投資会社又はこれと同様の業務を遂行する機関であること又は上場又は登録された外国の不動産投資会社又はこれと同様の業務を遂行する機関から最近 3 年間の資産の投資・運用業務の委託を受けて遂行した機関であること</p>

備考：第 1 号ア目及び第 3 号ア目により自己資本を算定する場合、最近の事業年度末以後認可申請日までの自己資本増加分を含めて計算する。

【別表 2】〈改正 2021. 6. 22〉

過怠料の賦課基準（第 48 条関係）

1. 一般基準

- ア. 違反行為の回数による過料賦課基準は、最近 1 年間同一違反行為により過怠料を賦課された場合に適用する。この場合、その基準適用日は、同一違反行為に対する過料賦課日及び賦課後に再度摘発を受けた日を基準とする。
- イ. ア目により加重された賦課処分をする場合、加重処分の適用次数は、その違反行為前の賦課処分次数（ア目による期間内に過怠料賦課処分が複数あった場合には、高い次数をいう。）の次数とする。
- ウ. 賦課権者は、当該違反行為の動機、内容、結果及び回数等次の該当事由を斟酌し、第 2 号で定める金額の 2 分の 1 の範囲内で過怠料金額を減輕することができる。
- 1) 違反行為が故意又は重大な過失ではない軽微な不注意又は間違いによるものと認められる場合
 - 2) 違反の内容及び程度が軽微で公衆に及ぼす被害が少ないと認められる場合
 - 3) 違反行為者が初めて当該違反行為をした場合であって、業務を模範的に営んだ事実が認められる場合

2. 個別基準

(単位：万ウォン)

違反行為	該当法条文	過怠料金額		
		1 回	2 回	3 回以上
ア. 法第 26 条第 3 項に違反して不動産開発事業に投資した者	法第 54 条第 1 項第一号	300	400	500
イ. 法第 37 条第 1 項に違反して投資報告書を提出しない者	法第 54 条第 1 項第一号の二	200	300	500
ウ. 法第 38 条による毎四半期又は決算期の財務諸表又は投資報告書の備付け又は公示をしない者及び閲覧に供しない者	法第 54 条第 1 項第二号	200	300	500
エ. 法第 39 条第 1 項又は第 39 条の 2 第 1 項による資料の提出、報告又は検査を拒否、妨害又は忌避した者及び虚偽の資料提出又は報告をした者	法第 54 条第 1 項第三号	200	300	500
オ. 法第 39 条第 2 項による措置を履行しない者	法第 54 条第 1 項第四号	200	300	500
カ. 法第 41 条第 1 項による報告義務を履行しない者	法第 54 条第 1 項第五号	200	300	500

**資産管理会社の最大出資者及び資本金の100分の10以上を出資する者の要件
(第22条第4項第二号ウ目関係)**

区分	要件
1. 最大出資者及び資本金の100分の10以上出資する者が内国法人の場合	<p>ア. 直前の事業年度末、現在の自己資本が出資しようとする金額の4倍以上であること</p> <p>イ. 相互出資制限企業集団等又は株債務系列に属する場合には、当該相互出資制限企業集団等又は株債務系列の負債比率が200%以下であること。ただし、「公共機関の運営に関する法律」による公共機関の場合及び業種別特性を勘案して国土交通部長官が必要と認める場合には、これを適用しないことができる。</p> <p>ウ. 金融機関の場合には、当該金融機関に適用される自己資本比率及び「資本市場と金融投資業に関する法律」第31条第3項による経営実態及びリスクに対する評価結果が「金融産業の構造改善に関する法律」第10条第2項により金融委員会が定めて告示する適期是正措置基準（以下、この目で「適期是正措置基準」という。）に該当しないこと。ただし、当該金融機関に適用される適期是正措置基準がない場合、類似の業種を経営する金融機関に適用される適期是正措置基準を適用する。</p> <p>エ. 当該会社の最大出資者である会社又は「独占規制及び公正取引に関する法律施行令」第3条の基準により事実上当該会社の事業内容を支配する会社と当該会社の資産及び負債を合計して直前の事業年度の財務状況表資産が負債を超過すること</p> <p>オ. 以下の要件を全て満たすこと。ただし、その違反等の程度が軽微であると認められる場合として、国土交通部長官が定めて告示する場合は、この限りでない。</p> <p>1) 最近5年間第5条第1項各号の法律及び「独占規制及び公正取引に関する法律」又は「租税犯処罰法」に違反して罰金刑以上に相当する刑事処罰を受けた事実がないこと</p> <p>2) 最近5年間、債務不履行などで健全な信用秩序を害した事実がないこと</p> <p>3) その他国土交通部長官が定めて告示する健全な金融取引秩序を害した事実がないこと</p>
2. 最大出資者及び資本金の100分の10以上出資する者が個人の場合	<p>ア. 法第7条各号のいずれかに該当しないこと</p> <p>イ. 第1号オ目の要件を満たすこと</p> <p>ウ. 出資資金の出所が明確であること</p>
3. 最大出資者及び資本金の100分の10以上出資する者が外国法令により設立された外国企業の場合	<p>ア. 直前の事業年度末現在の自己資本が出資しようとする金額の4倍以上であること</p> <p>イ. 国際的に認められる信用評価機関の信用評価等級が投資適格以上であること又は本国の監督機関が定める財務健全性に関する基準を満たしていることが確認されること</p> <p>ウ. 最近3年間、金融業の領域に関連して本国の監督機関から法人警告以上に相当する行政処分を受けた事実及び罰金刑以上に相当する刑事処罰を受けた事実がないこと</p> <p>エ. 最大出資者となる場合 最近3年間、海外証券市場に上場・登録</p>

	された外国の不動産投資会社又はこれと同様の業務を遂行する機関であること又は上場・登録された外国の不動産投資会社又はこれと同様の業務を遂行する機関から最近 3 年間資産の投資・運用業務を委託されて行う機関であること
--	--

備考：第 1 号ア目及び第 3 号ア目による自己資本を算定する場合、直前事業年度末日以降から認可申請日までの資本金の増加分（自己資本を増加させるものとする。）を含めて計算することができる。

(以 上)