

관광산업 활성화를 위한 펀드 조성 및 투자운용방안에 관한 연구

2006. 9.

제 출 문

문화관광부장관 귀하

본 보고서를 「관광산업펀드 활성화를 위한 펀드조성
및 투자운용방안에 관한 용역」의 최종보고서로 제출
합니다.

2006년 9월

충정회계법인

Member, Horwath International

대표 황 흥 주

본 보고서에 수록된 내용은 향후 환경변화와 정책변화에 따라 일부 변경될 수 있으며, 본 보고서 내용의 일부 혹은 전부를 사전 승인 없이 전재, 역재, 복제할 수 없습니다.

목 차

I . 과제의 배경 및 목적	1
1. 과제의 배경	3
2. 과제의 목적	3
II . 관광산업 투자시장의 현황 및 전망	5
1. 관광산업의 특성	7
가. 관광산업의 중요성	7
나. 관광산업의 투자 특성	8
2. 관광산업 투자자금 조달 현황	11
가. P/F	11
나. REITs	15
다. ABS	19
3. 관광산업 투자시장 전망과 대응 방안	21
가. 관광산업 투자시장 전망	21
나. 관광산업 대응 방안	22
III . 관광산업펀드 조성 타당성 분석	25
1. 펀드 시장 분석	27
가. 펀드의 특성 및 현황	27
나. 펀드 사례 분석	34
2. 제도적 환경 분석	49
가. 투자관련 법규 분석	49
나. 관광개발 관련 법규 분석	57
3. 해외사례 분석	66
가. Macquarie Leisure Trust Group	66
나. MFS Living & Leisure Group	69
다. Sentosa Leisure Group	72
라. Hong Kong Disneyland Project	75
마. Dubai Project	77
바. International Finance Corporation(IFS)	78
사. 종합분석	80

4. 관광산업펀드 조성 필요성	82
가. 관광산업 부문별 투자환경 개선	82
나. 관광산업의 고도화 촉진	86
다. 지역경제 활성화 전략으로 활용	87
IV. 관광산업펀드 조성 및 운용 방안	89
1. 관광산업펀드 조성 및 운용 방안	91
가. 기존 투자펀드 특성 및 정부 지원 사항	91
나. 자산운용사 설립 및 운용 사례	95
다. 관광산업펀드 구조 및 정부 지원 사항	102
2. 관광산업펀드 조성을 위한 제도 개선	107
가. (가칭)관광산업펀드 심사위원회 설립	107
나. 관광진흥개발기금의 활용 범위 확대	111
다. 관련 법제 개선	113
3. 관광산업펀드 운용 모형	116
가. 기본 운용 모형	116
나. 모태펀드 운용 모형	118
다. 유형별 운용 모형	120
V. 결론	123
1. 관광산업펀드 조성 효과	125
가. 관광산업 투자자금 조성	125
나. 관광개발 프로젝트 발굴 및 지원	125
다. 관광전문 운영사 육성	126
2. 관광산업 전문 운영사 육성 방안	127
3. 향후 정책 추진 방향	130
VI. 부록 : 관광산업 부문별 현황 및 전망	133

과제의 배경 및 목적

- 과제의 배경
- 과제의 목적

1. 과제의 배경

- 관광산업은 토지 및 기반시설 등에 대한 거대한 초기 투자소요 자금이 장기간에 걸쳐 회수됨에 따라 cash flow 부담이 큰 반면, 높은 부가가치 창출, 고용 효과, 지역 경제 기여도 등 공익적 측면이 있음
- 이러한 관광산업의 투자 특성을 고려할 때 초기의 거대한 투자 자금에 대한 금융 조달, 관광사업의 추진을 위한 시설기획, 건설, 운영 등 전문업체간의 유기적 투자구조 등 주로 사업 초기화 단계의 각종 지원과 투자위험에 대한 대책이 필요함
- 국민소득의 증가 및 주 40시간 근무로 인한 여가 생활의 활용이 확대되면서 국민들의 관광수요를 충족시켜 줄 수 있는 관광 인프라를 확충하기 위해서는 대규모의 투자자금이 필요함
- 관광산업에 대한 투자는 투자회수기간이 비교적 길고, 투자회수에 대한 위험성으로 인해 민간투자자들이 투자를 회피하고 있기 때문에, 보다 안정적으로 관광산업 투자로 유도하기 위한 대안으로 관광산업펀드의 조성이 요구됨

2. 과제의 목적

- 2004년 12월에 제정된 「기업도시개발특별법」에 의해 추진되는 관광레저형 기업도시 및 지역의 관광산업투자 유치를 활성화하기 위하여, 관광산업펀드 조성에 필요한 관련 법규에 대한 검토 및 관광산업펀드 조성에 대한 기본모형을 개발함
- 또한 이와 같이 조성된 관광산업펀드가 효율적으로 운용되기 위해 갖추어야할 제반 요인을 도출하여 최적의 관광산업펀드 운용발전 모형을 개발함

관광산업 투자시장의 현황 및 전망

1. 관광산업의 특성
2. 관광산업 투자자금 조달 현황
3. 관광산업 투자시장 전망과 대응 방안

1. 관광산업의 특성

가. 관광산업의 중요성

1) 관광산업의 경제적 파급효과

■ 국가성장 동력

- 관광산업의 세계 GDP 비중은 2003년 12%에서 2008년 20%로 증가할 것으로 전망되고 있으며(WTO, 2003), 선진국의 관광산업 GDP 비중은 10.7%에 달함(문화관광부, 2004)

■ 고용창출 효과

- 관광산업의 취업유발계수는 52.1명(관광지출 10억원당 유발되는 취업자수)으로 산업평균의 2배 이상이며(한국은행, 2002), IT 산업(취업유발계수 9.9명)보다 고용창출 효과가 큼

■ 부가가치 창출

- 관광산업의 부가가치유발계수(관광지출이 1단위 증가할 때 전산업에서 직·간접적으로 부가가치)는 0.855으로서 전체산업평균 0.787보다 높게 나타남(한국은행, 2002)

■ 외화획득 기여

- 관광산업의 외화획득률(외화획득액을 상품수출가액으로 나눈 비율)은 88%로서, 자동차 71%, 휴대폰 52%, 반도체 43%보다 외화획득에 기여하는 바가 큼(한국은행, 2002)

2) 관광산업의 사회문화적 파급효과

■ 국가 이미지 제고

- 관광의 본질은 역사와 문화에 대한 직·간접적 체험을 바탕으로 타 국가 및 지역에 대한 이해를 넓히는 것으로, 관광산업의 활

성화는 외국인들이 우리나라에 대한 긍정적 이미지를 형성하는데 기여할 수 있음

■ 국가균형발전 기여

- 관광레저형 기업도시, 광역관광권 개발계획 등 대규모 관광개발 계획은 상대적으로 미약한 지역의 관광자원을 집중 개발하여 궁극적으로 국가균형발전에 이바지함을 목표로 추진됨

■ 국민여가의 질 향상

- 관광산업은 주 40시간 근무제 시행, 급속한 노령화 사회 진입 등 점차 증가하는 여가시간과 이에 대응하는 다양한 여가공간을 제공하여 국민여가의 질을 향상시키는데 기여함

나. 관광산업의 투자 특성

1) 관광산업의 투자 유인 요소

■ 지속적인 관광수요 증가 추세

- 제2차 관광개발기본계획에 의하면 국민국내관광 총량이 2002년 404,648천명에서, 2008년 536,876천명, 2011년 605,968천명까지 증가할 것으로 예측하고 있음

<표 II-1> 국민국내관광 총량 예측

(단위: 천명)

구분	2002	2008	2011
국민국내관광 총량	404,648	536,876	605,968
당일관광 총량	241,822	327,948	370,193
숙박관광 총량	162,826	208,928	235,775

자료: 문화관광부(2001), 제2차 관광개발기본계획

- 최근 10년간 외래관광객의 입국 추이 및 관광수입을 살펴보면, 입국자수는 2003년 감소하였으나 전반적으로 상승세를 유지하고 있으며, 관광수입도 2003년을 기점으로 증가하고 있음

<표 II-2> 외래관광객 입국자 및 관광수입 추이
(단위: 명, 천달러)

구분	입국자	관광수입
1993	3,331,226	3,474,640
1994	3,580,024	3,806,051
1995	3,753,197	5,586,536
1996	3,683,779	5,430,210
1997	3,908,140	5,115,963
1998	4,250,216	6,865,400
1999	4,659,785	6,801,900
2000	5,321,792	6,811,300
2001	5,147,204	6,373,200
2002	5,347,468	5,918,800
2003	4,752,762	5,241,000
2004	5,818,298	6,053,100

자료: 한국관광공사

■ 다양한 제도적 지원책

- 일반적으로 투자자의 입장에서 관광산업이 가지는 투자매력 요인은 정부 및 지자체의 관광육성 정책으로 인한 제도적 지원, 지속적인 관광수요 증대로 인한 이익 증대 가능성 등임

<표 II-3> 관광산업 투자 유인 요소

구분	주요내용
정책의지	<ul style="list-style-type: none"> - 정부 및 지자체의 관광을 통한 지역경제 활성화 정책 - 국공유지 활용 가능
자산운용	<ul style="list-style-type: none"> - 장기간의 투자기간으로 다양한 투자운용 가능(대출이자, 임대수익, 직접개발 배당금 등) - 높은 부가가치 창출력

2) 관광산업의 투자 기피 요소

■ 장기간의 투자기간으로 인한 High Risk 상존

- 관광산업은 고부가가치 사업으로서 여러 긍정적 요인을 가지고 있으나, 동시에 투자자의 관점에서는 장기간의 투자기간으로 인해 위험 부담이 많은 High Risk 산업이기도 함

■ 토지관련 규제로 인한 사업 지연 가능성

- 관광산업은 물리적 개발을 수반하는 산업으로서 토지와 관련된 위험이 항상 존재하며, 환경성, 지구단위 계획 등 토지와 관련된 인·허가 문제로 사업지연 문제가 발생할 수 있음

■ 운영·관리상의 전문성 미흡 및 불확실성

- 관광개발 및 관광시설 운영에 대한 전문성을 갖춘 업체나 인력의 부족, 지속적인 리모델링 등 관리 비용 투자, 외부환경 변화에 따른 수요예측의 불확실성 등 운영·관리의 어려움이 있음

<표 II-4> 관광산업 투자 기피 요소

구분	주요내용
투자 초기 위험	<ul style="list-style-type: none"> - 토지비용 등 초기년도 대규모 자본 필요 - 환경성 등 인허가 관련 위험 - 완공 위험 - 환리스크 - 도로, 철도 등 인프라 구축 필요 - 투자정보 제공 미흡 - 관광개발 성공사례 부족
운영 위험	<ul style="list-style-type: none"> - 높은 운영 및 관리 비용 - 풍부한 운영 노하우 및 신용성을 가진 전문 업체 부족 - 계절, 정책 등 외부환경 변화에 민감 - 경쟁력 있는 소프트웨어 콘텐츠 확보 어려움 - 수급분석의 오류 가능성 - 신규 대체시설로 경쟁력 저하 가능성 - 관광단지 등 복합시설의 복잡한 소유 구조
투자금 회수 위험	<ul style="list-style-type: none"> - 장기간의 투자회임 기간 소요 - 환매 및 Exit의 어려움 - 상장하더라도 매매 어려움 존재 - 수요 미달 시 운영수입 확보 어려움

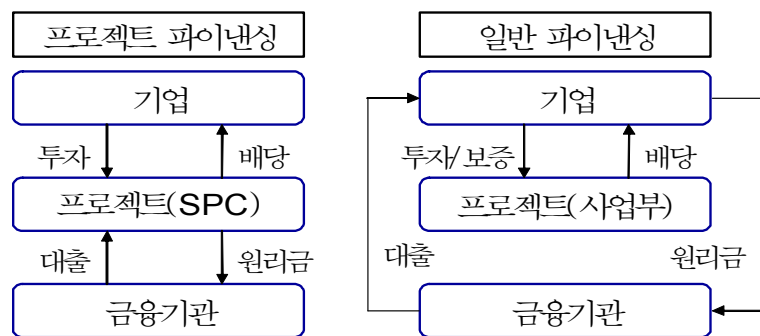
2. 관광산업 투자자금 조달 현황

가. P/F(Project Financing)

1) 개념 및 구조

■ 프로젝트 자체를 상환재원으로 제공되는 금융 기법

- 프로젝트 파이낸싱은 프로젝트 자체의 현금흐름을 상환재원으로 하고 프로젝트 자산을 담보로 하여 금융을 조달하는 기법으로서, 제한적 소구(Limited Recourse) 또는 비소구 조건(Non Recourse)의 대출임

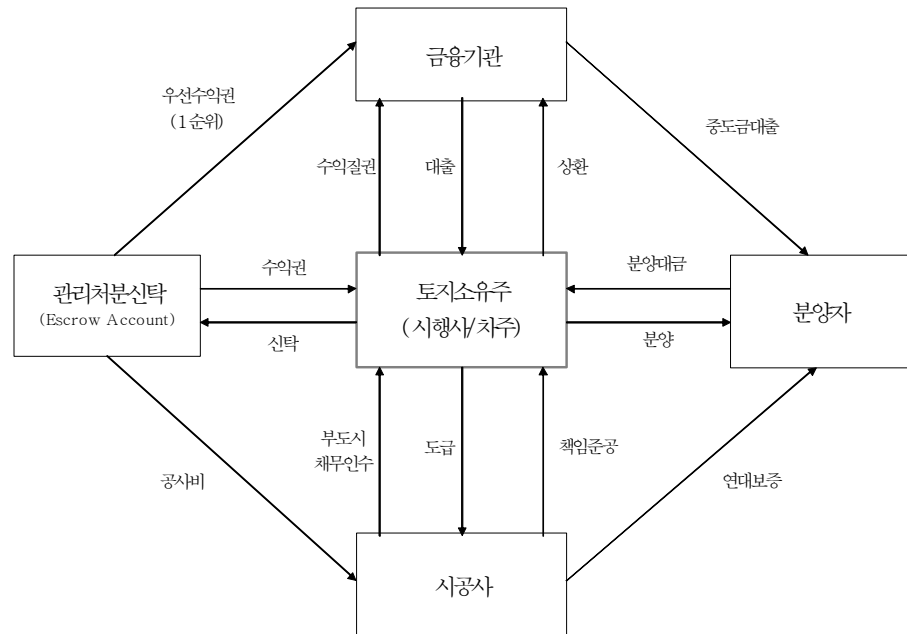


[그림 II-1] 프로젝트 파이낸싱과 일반 파이낸싱 비교

자료: 한국관광공사(2005), 관광투자유치 전략 수립

■ 실제로는 시공사에 대한 의존도가 높은 담보부 대출

- 현재 우리나라의 P/F는 시행사의 토지 담보와 함께 시공사의 지급보증 및 책임준공의무가 부과되는 등 시공사에 대한 의존도가 높은 담보부 대출의 성격을 가짐



[그림 II-2] 부동산 개발 PF 구조

■ BOO 방식(Build-Operate-Ownership)

- 시설의 준공과 동시에 사업시행자에게 당해 시설의 소유권 및 운영권을 인정하는 방식임

■ BOT 방식(Build-Operate-Transfer)

- 시설의 준공 후 일정 기간 동안 사업시행자에게 당해 시설의 소유권(운영권)이 인정되며, 그 기간의 만료된 후 시설의 소유권(운영권)을 정부 또는 지방자치단체에 귀속시키는 방식임

■ BTO 방식(Build-Transfer-Operate)

- 시설의 준공과 동시에 당해 시설의 소유권이 정부 또는 지방자치단체에 귀속되며, 사업시행자에게 일정 기간의 시설의 관리·운영권을 부여하는 방식임

■ BTL 방식(Build-Transfer-Lease)

- 시설의 준공 후 당해 시설이 정부 또는 지방자치단체에 귀속되며, 사업시행자는 시설에 대한 임대료를 정부 또는 지방자치단체에 지급하는 방식임

체로부터 받아 투자비를 회수하는 방식으로, 사업시행자는 시설 완공 후 임대료 형태의 확정 수익이 보장되므로 운영 수익 위험을 부담하지 않음

■ 부동산 개발 사업의 P/F 적용

- 1997년 외환위기 이후 기업신용이나 담보물을 통한 자금조달이 어렵게 되고, 금융기관에서도 비교적 높은 이율의 개발금융을 선호하게 되면서 P/F가 활성화됨

<표 II-5> 부동산 개발 P/F 사례

구분	위치	사업기간	사업비	자금조달	주요내용
죽전지구 KY아파트	용인수지죽전 택지개발지구	2001 ~ 2004	2,935억원	신디케이트론 1,000억원 (주간사:한미은행)	- 법정관리중인 (주)KY의 문제점을 SPC 설립, 대한주택보증의 분양보증으로 해결 - 부동산신탁사 명의의 Escrow Account 개설
골프장 콘도	경기도 기흥시	2002 ~ 2004	394억원	은행 대출 50억원, 시공사 대여금 50억원	- 골프장 내에 주거시설 분양 - 고소득층 수요를 겨냥한 대형화, 고급화 전략
영등포 전문쇼핑몰	서울 영등포동	2002 ~ 2005	1,223억원	일반자금대출 300억원	- Anchor Tenant(복합상영관) 사전 계약 - 영등포역 연계 에스컬레이터로 상권 확보

■ 사회기반시설에대한민간투자법에 의한 P/F 적용

- 1994년 ‘사회간접자본시설에대한민간투자법’ 제정 이후 도로, 댐, 터널 등 대규모 SOC에 대한 P/F가 도입되었으며, 2005년 개정을 통해 보건의료, 노인요양, 학교 등 교육복지시설로 민간투자 대상시설이 확대됨
- 현재, 민간투자법에 의해 투자가 가능한 관광관련 시설은 관광지 및 관광단지, 생활체육시설, 국제회의시설, 노인주거복지시설, 문화시설, 자연휴양림, 수목원 등임

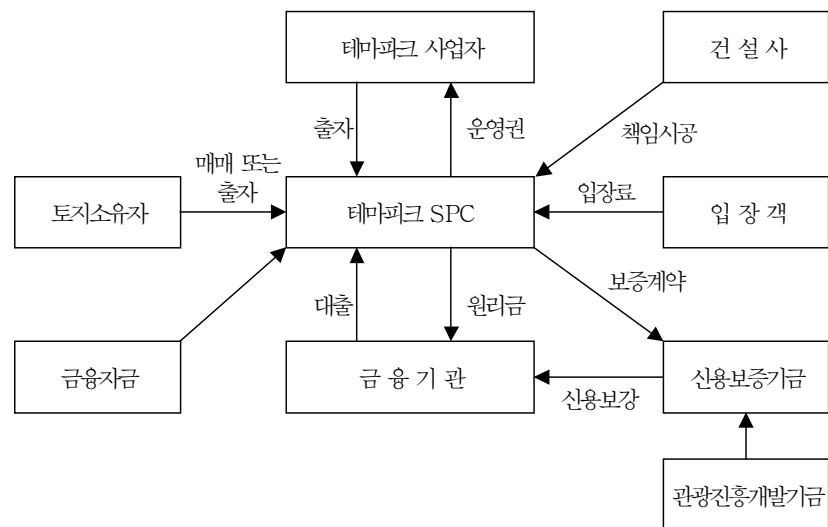
<표 II-6> SOC 개발 P/F 사례

구분	사업명	사업비	투자자	비고
BOO	충주칠금관광지	742억원	충주시장사업	- 2000년까지 투자실적: 8,781백만원(국비 1,538 / 지방비 2,647 / 민자 4,596) - 시행자 포기로 새로운 사업자 물색중
	보령죽도관광지	350억원	(주)한국상역개발	- 투자실적: 지자체: 481백만원(2000년), 민간: 1,690백만원(1999년)
BOT	해운대 해저 테마 수족관 건립	350억원	호주 Oceanis Pty Ltd.	- 민투법에 의한 토지 투자비 절약(저리 임대료: 외자유치 인센티브 혜택) - 해운대, 오륙도 등 해상관광자원과 연계 시너지 효과 - 고객유치 효과가 높은 특정테마 한정투자(대단위 종합리조트 대비 투자비 절감)
	인천 아쿠아리움	563억원	동광건설(40%), 서울오션아쿠아리움(20%), 기업은행(14%), 금호생명(13%), 신동아 화재 해상보험(13%)	- 국내의 은행, 보험사 등 기관 투자자들이 투자한 내자유치 사례 - 건설업자가 시공이익을 생각하고 투자한 사례
BTO	의정부 경량전철 건설사업	6,000억원	의정부 경량전철 주식회사	- 사업 노하우가 많은 유료도로 개발업체가 사업에 참여함 - 향후 다른 사업에도 외국의 전략적 투자자 참여 사례로 응용 가능
	인천국제공항철도	4조 995억원	공항철도주식회사	
BTL	대구시립미술관	700억원	현대산업개발(주)	- 미래의 불확실한 현금흐름에 대한 수익성 리스크 제거를 위해 BTL 사업 적용 - 정부가 적정 수익을 반영하여 임대료를 지급하므로 목표 수익률 보장 - 문화시설에 대해 적용 가능

2) 시사점

- 민간투자법에 의한 프로젝트 금융형태로 도로, 발전소 등을 중심으로 하는 프로젝트 금융이 한국시장에서 활발하게 투자가 이루어지고 있으며 관광단지 등에 대해서도 민간투자법 제2조에 의거한 프로젝트 금융이 가능함
- 민간투자법 제2조에 의하면 민간투자법 적용대상 시설을 관광진흥법상 시설(제2조 제6호 및 제7호에 의한 관광지 및 관광단지)로 한정하고 있으나 향후 적용대상 시설을 개별 관광시설 등으로 확대하는 것이 바람직함

- 관광시설 중의 하나인 테마파크를 설립할 때 사업자는 SPC를 설립하고, SPC는 토지를 매입하거나 현물 출자를 받고, 시공사금은 금융기관들을 통해 프로젝트 금융 방식으로 차입함
- 신용보증기금은 관광진흥개발기금의 위탁을 받아 차입금에 대해 SPC와의 보증계약을 통하여 신용을 보강하고 건설회사의 책임 시공 하에 테마파크를 완공함



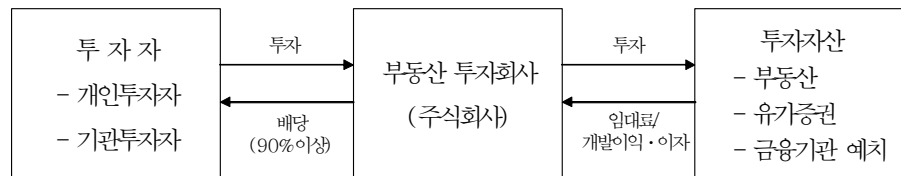
[그림 II-3] 관광시설 프로젝트 금융 구조

나. REITs(Real Estate Investment Trust)

1) 개념 및 구조

- 부동산 투자회사(REITs)는 주식 발행을 통하여 투자자로부터 모은 자금을 부동산에 투자하고 그로부터 얻은 수익을 투자자에게 배당하는 회사임
- REITs는 소액 투자자를 대신하여 부동산에 투자하는 간접투자기관으로서 부동산(임대·개발)회사와 금융기관(자금모집·배분)의 성격이 결합된 회사임
- 실제 영업 측면에서는 부동산 임대 및 개발 사업 등을 수행하는 종합 부동산 회사임

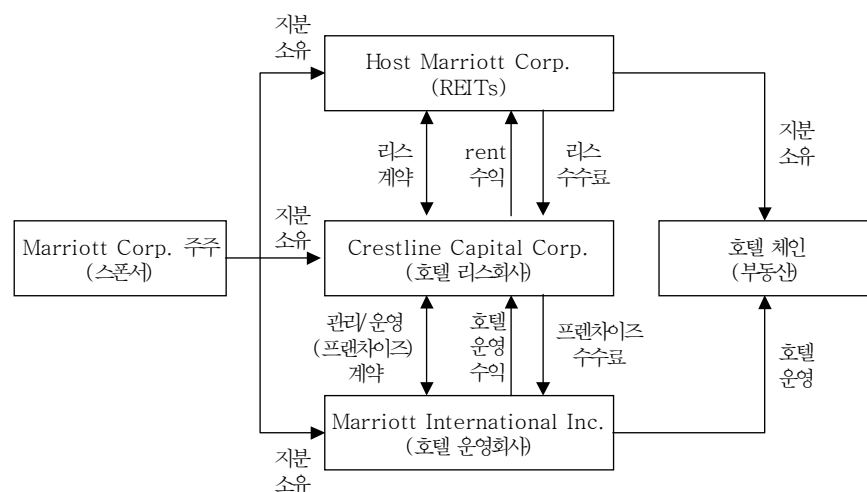
- 일반인으로부터 자금을 모집하고 투자 이익을 배분한다는 점에서 금융기관의 성격도 있음



[그림 II-4] REITs 구조

Hotel REITs 구조

- REITs는 미국에서 Hotel Project에 광범위하게 적용되고 있으나 한국에는 완공된 빌딩을 중심으로 한 부동산에 주로 투자되고 있음
- 미국의 Hotel REITs 시장 개황
 - 1969년 최초의 호텔 리츠(Starwood Lodging Trust)
 - 1993~1996년에 13개 호텔 리츠 발생(IPO 공모액 14억불)
 - 2001년 16개 호텔 REITs는 미국 전체 객실 수의 15%를 차지하였음
 - 2005년 현재 193개의 REITs 미국 주식 상장(\$500 billion)



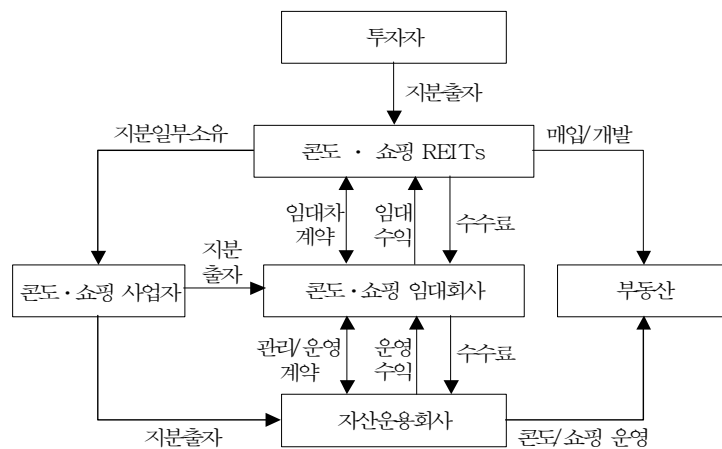
[그림 II-5] Hotel REITs 구조

자료: 삼성경제연구소(2004), REITs 도입의 영향과 정책과제

- 향후 국내에서도 Hotel 등 관광 REITs의 활성화를 위해서는 시설의 완공 리스크와 호텔운영전문업체제도를 활성화하여 운영 리스크를 최소화하는 제도적 장치가 마련되어야 함

■ 콘도·쇼핑 리테일 구조

- 일반적으로 미국에서는 호텔 이외에도 골프장, 리조트, 창고, 병원, 오피스, 아파트, 빌라, 콘도 및 쇼핑시설 등 다양한 분야에서 REITs가 적용되고 있음
- 향후 이러한 다양한 시설에 대한 기획, 설계, 책임시공, 분양, 시설·운영, 매각회수 등 제반 분야에서 전문 업체들의 인프라체계 구축이 필요함
- 이러한 여건이 마련되면 한국에서도 REITs 투자자들에게 안전한 투자상품을 공급할 수 있게 되며 이 분야에도 REITs 금융상품이 다양하게 시장에서 활용될 수 있음



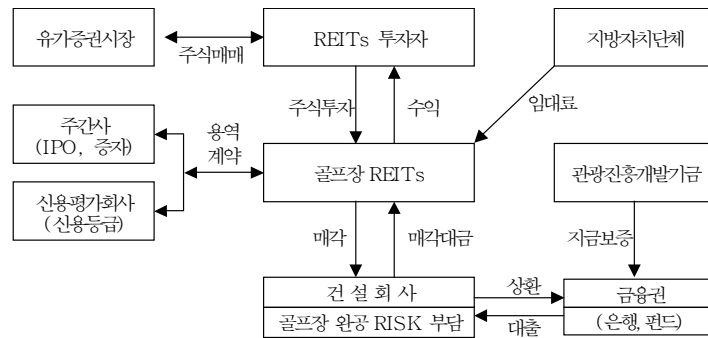
[그림 II-6] 콘도쇼핑 리테일 구조

2) 시사점

- 건설단계의 리스크를 최소화하는 문제가 관광시설에 대한 REITs 투자 활성화의 중요한 과제로 대두되고 있음
- 초기 사업화 건설단계에서는 완공 리스크와 투자자금을 공공지원방식에 의해 해결하며, 관광시설이 완성되면 REITs 주식을 받

행하여 조성된 자금을 재원으로 REITs가 완공시설을 인수함

- REITs 주식의 모집방식은 주로 공모방식(CR-REITs에 대해서는 사모방식이 가능)에 의존하고 있으나, 투자 risk가 높고, 사업의 특성상 전문적 노하우가 필요한 투자사업에 대해서는 전문투자자간의 우호적인 사모방식에 의한 자금조달이 적합할 수 있으므로 사모방식의 개방이 필요함
- 외국에서는 REITs 금융기법이 부동산은 물론 호텔, 콘도, 상업유통시설, 의료기관 등 다양하게 적용되고 있으나, 우리나라에서는 아직까지 분양 또는 임대가능성이 높은 빌딩 등 부동산에 한정되어 있어 향후 관광시설에 대한 투자를 활성화시키기 위해서 관광시설에 대해 BTL 방식을 도입하여 REITs 자금의 투자를 유도해야 함
- REITs 주식의 모집방식은 주로 공모방식(CR REITs에 대해서는 사모 가능)에 의존하고 있으나 투자risk가 높고, 사업의 특성상 전문적 노하우가 필요한 투자사업에 대해서는 전문투자자간의 우호적인 사모방식에 의한 자금조달이 적합할 수 있으므로 사모방식의 개방이 필요함
- 외국에서는 REITs 금융기법이 부동산은 물론 호텔, 콘도, 상업유통시설, 의료기관 등 다양하게 적용되고 있으나 한국에서는 아직까지 분양 또는 임대가능성이 높은 빌딩 등 부동산에 한정되어 있어 향후 관광투자 활성화를 위해서는 관광시설에 대해 BTL 방식을 도입하여 REITs 자금의 투자를 유도해야 함
- 골프장에 상기와 같은 방식의 금융구조를 적용하면 아래와 같음
 - 건설회사가 관광진흥개발기금의 지급보증을 받아 금융권의 차입을 통하여 시공자금을 조달하고 골프장 완공 후 REITs에 매각한 후, 매각대금으로 대출금을 상환함
 - REITs는 매입한 골프장을 BTL 방식으로 지방자치단체에 양도한 후 일정 기간 임대료를 받아 안정적인 수익을 얻고, REITs 투자자는 건설위험을 전혀 부담하지 않고 투자함
 - 신용평가회사의 신용등급을 부여받아 주관사가 REITs 주식을 상장하면 REITs 투자자는 유가증권시장에서 주식매매를 통해 자금의 조기 회수가 가능함

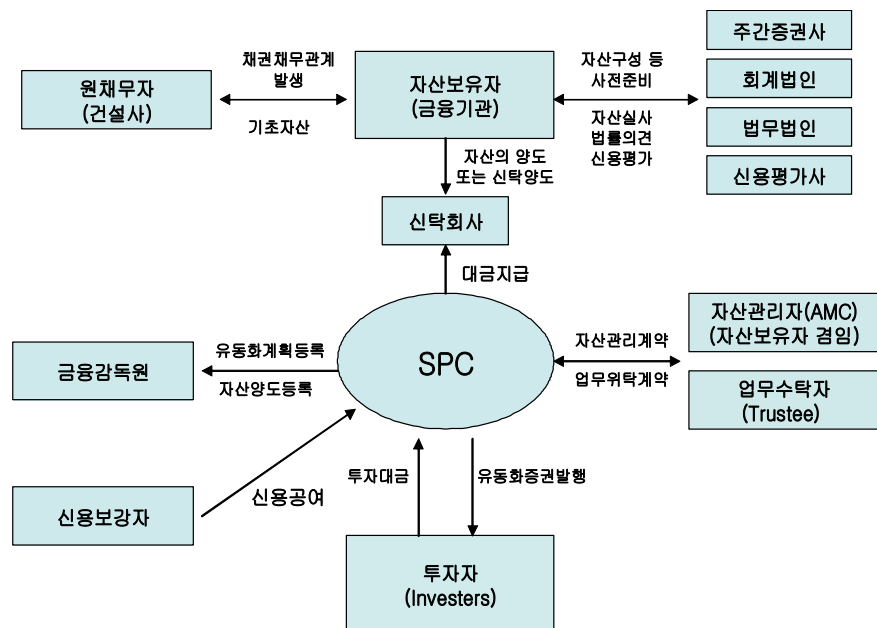


[그림 II-7] 골프장 REITs

다. ABS(Asset Backed Securities)

1) 개념 및 구조

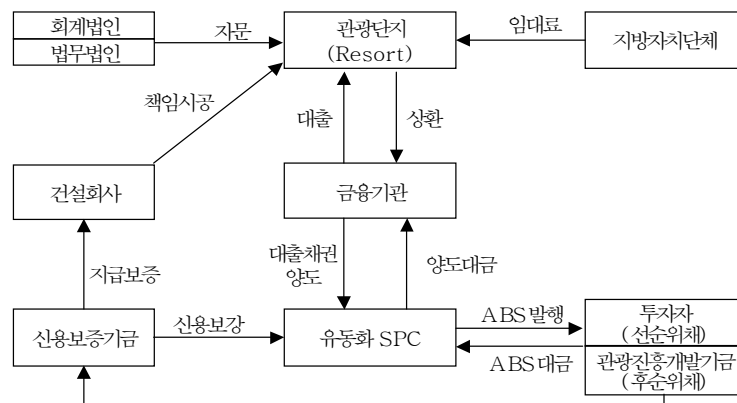
- 자산유동화증권(ABS : Asset-Backed Securities)은 시행사가 금융기관 등으로부터 대출 실행 후, 금융기관에서 동 대출채권을 특별목적회사(SPC : Special Purpose Company)에 양도, 유동화 함
- SPC는 자금조달 목적으로 설립된 유동화 전문회사로서 기초자산의 현금흐름을 바탕으로 유동화증권을 아래와 같은 구조로 발행하여 자금을 조달함



[그림 II-8] ABS 발행 구조

2) 시사점

- 금융기관의 시공사금 용자재원조달을 위한 ABS(시공 대출채권을 기초자산으로 함)와 관광개발업체의 미래수익(BTL, Lease료, 매출수입)을 기초자산으로 하는 ABS 금융 2가지가 가능함
- 신용보증기금의 지급보증을 받은 건설회사의 책임시공을 이용하여 금융기관으로부터 자금을 차입하여 관광단지를 완공함
- 시공사금 대출채권 ABS는 금융기관이 관광단지에 대한 대출채권을 자산유동화를 위하여 설립된 SPC로 양도하고, SPC는 양도 받은 대출채권을 기초자산으로 하여 관광진흥개발기금의 지원을 받은 신용보증기금으로부터 신용을 보강 받아 ABS를 발행(이때, 일반투자자들은 선순위채권으로 ABS를 인수하고, 관광진흥 개발기금은 후 순위채권으로 ABS를 인수하면 ABS 채권 판매 촉진효과)하며, SPC는 ABS 대금을 받아 금융기관에게 대출채권 양도대금을 지급함으로써 자금조달이 완성됨
- 미래현금 ABS는 관광시설이 완공된 후 발생하는 미래수익(미래 매출 또는 BTL의 경우 Lease 임대료)을 근거로 ABS를 발행하여 자금조달이 가능



[그림 II-9] ABS 채권 유통 활성화 구조

- ABS 채권의 일반투자자에 대한 유통을 활성화하기 위하여 관광진흥개발기금에서 후순위채권 형태로 인수가 바람직하며, 완공된 관광시설의 미래현금에 대한 리스크를 제거하기 위해 BTL 방식의 도입이 필요함

3. 관광산업 투자시장 전망과 대응 방안

가. 관광산업 투자시장 전망

1) 관광환경의 변화

- 현재 관광개발 방식은 각각의 개별 관광시설이 관광객을 유인하는 것이 아닌 관광시설의 복합화, 대형화가 추진되고 있으며, 관광레저형 기업도시가 대표적인 사례임
- 관광진흥개발기금법 개정으로 관광산업에 대한 재정지원 확대가 추진되고 있으며, 관광객 이동이 광역화됨에 따라 지방의 관광수요가 확대될 수 있는 계기가 마련됨
- 반면 토지비용의 상승, 다수인에 의한 토지소유 구조로 인해 관광개발 프로젝트의 장애요인도 등장하고 있으며, 복합화·대형화된 관광개발을 위해 대규모·장기간의 투자자금이 요구됨

2) 금융환경의 변화

- 프로젝트 파이낸싱 기법의 다변화 및 투자자 기반의 형성으로 다양한 프로젝트에 대한 프로젝트 파이낸싱이 이뤄지고 있음
- 저금리의 지속으로 유동성이 풍부해짐에 따라 고수익을 기대할 수 있는 기회가 감소하고 있음
- 건설단계형 금융(분양대금 회수형) 기법이 주류를 이루고 있으며, 운영단계형 금융기법(BTL 등)은 아직 초기 개발 단계임
- ABS법, REITs법 등 관련 산업 활성화를 위한 정부의 지원책이 시장을 형성하는 계기로 작용하고 있음
- 정부의 부동산 규제가 강화되면서 부동산에 대한 직접투자 매력은 감소하였으나, 펀드의 경우 취득세, 등록세 50% 감면, 소액투자 가능, 상장으로 유동성 확보 등의 매력으로 펀드를 통한 투자가 활발히 이루어지고 있음

<표 II-7> 금융거래 동향

(단위: 조원)

구분	2001	2002	2003	2004	2005	2006 (1/4분기)
자금조달	50.6	83.3	76.6	65.8	98.2	36.6
간접금융	-0.3	50.1	29.7	10.9	30.0	10.2
직접금융	37.7	20.0	26.9	25.7	43.4	23.3

자료: 한국은행, 자금순환동향 보도자료

나. 관광산업 대응 방안

1) 관광사업자 금융조달 방안

■ 관광사업자의 금융 조달 시 고려 요인

- 관광개발 및 운영을 위한 투자자금 조달 시 사업자가 고려하는 요인은 자본조달 비용, 조달기간, 재무위험 등에 대한 영향 등으로, 현재 프로젝트 파이낸싱 등의 자금조달 방식이 유행하는 것은 사업자에게 유리한 점이 많기 때문임

<표 II-8> 금융 조달 시 고려 요인

구분	주요내용
자본비용	자본에 대한 지급 대가
조달기간 및 자본용도	자금조달 소요기간 및 필요 자금의 용도
경영권	기업의 소유권 및 경영 통제에 미치는 영향
재무위험	재무상태에 미치는 영향
기타	기업의 성장성 및 금융시장 여건

■ 직접금융과 간접금융 비교 분석

- 사업자 입장에서 금융을 조달하는 방식은 크게 직접금융과 간접금융으로 구분할 수 있으며, 조달비용과 경영권 방어 등에서 간접금융이 유리함

- 투자자 입장에서 집적투자가 부동산 양도소득이나 임대소득에 대한 과세에서 간접투자의 이자소득 또는 배당소득보다 통상 높은 세율이 적용되어 간접투자가 유리함

<표 II-9> 직접금융과 간접금융 비교

구분	직접금융	간접금융
매개체	증권시장을 통한 주식, 사채 발행	금융기관으로부터 차입
법률성격	유가증권의 발행 및 매매	금전소비대차
가격교섭력	약함	강함
가격수준	낮음	높음(중개비용)
금리체계	고정금리 위주(주식 제외)	변동금리 위주
조달기간	장기 위주	단기 위주
배당압력	있음	없음
경영권	영향 있음	영향 없음
조달비용	경영성과에 따라 상이(배당)	경영성과에 관계없이 일정
부대비용	상대적으로 큼	상대적으로 작음

자료 : 흑자경영연구소(2006), 자금조달 실무과정 자료집

2) 투자자 유인 방안

■ 간접금융의 장·단점

- 간접금융은 프로젝트 파이낸싱, ABS, 펀드 등 다양한 투자방식과 투자자 유치 방법이 있어 직접금융보다 시장에서 선호되고 있으나, 중개비용 등 추가적 지출과 리스크 관리를 위한 포트폴리오 전략 등이 필요함

<표 II-10> 간접금융 장·단점

구분	주요내용
장점	<ul style="list-style-type: none"> - 금융기관의 대형화 및 겸업화로 시장지배력 강화 - 금융지주회사 설립 등으로 시너지형 복합상품 판매 - 투자자이자 주권자로서 은행 역할 확대 - ABS, 부동산 P/F, SOC 펀드 등 상품 다양화 가능 - 은행계 사모 펀드 설립 가능 - 다양한 헤징 수단 보유
단점	<ul style="list-style-type: none"> - 감독기능 강화로 중개비용 및 관리비용 증가 - 수익률보다 리스크 관리에 역점 경향 - 저금리 지속으로 기업대출보다 개인대출 증대 - 외국인 주주의 요구 증가

자료 : 흑자경영연구소(2006), 자금조달 실무과정 자료집

■ 시장환경의 변화에 따라 간접금융을 통한 투자자 유치 적용

- 변화하는 관광 및 금융시장에 따라 관광사업자의 효율적인 투자자 유치와 수익률 제고로 투자자 유치가 용이한 투자펀드와 같은 간접금융 조달방식이 관광산업의 투자자 유치 방식으로 가장 적합한 것으로 판단됨

환경 변화		시사점	관광산업 대응 전략
관광 환경	<ul style="list-style-type: none">• 관광시설의 복합화, 대형화• 관광레저형 기업도시 등 추진근거 입법• 관광객 이동 광역화• 프로젝트 개발 장애 요인 (토지가격 상승, 다수인에 의한 부지소유)• 관광진흥개발기금법 개정	<p>간접투자 활성화로 자본의 집적화</p> <p>대형 펀드와 매칭 가능한 대규모 프로젝트 필요</p>	<p>간접금융(펀드)을 통한 투자 유치</p> <p>대규모 장기 투자자 유치</p>
	<ul style="list-style-type: none">• 간접금융 혜택 등 펀드시장 본격화• P/F 기법의 다변화 및 투자자 신뢰 기반 안정화• 저금리로 유동성이 풍부해짐에 따라 고수익 투자 기회 희소• 건설단계형 금융(분양대금 회수형) 기법이 주류, 운영단계형 금융기법은 초기 개발 단계(BTL 등)• ABS, REITS 등 활성화 정책	<p>대형 프로젝트에 제기되는 각종 규제부담으로 민간주도 프로젝트 개발 한계</p> <p>현재 건설단계형 금융기법을 통한 관광분양 투자유치 한계</p> <p>경제적 파급효과가 큰 관광시장 육성을 위한 관련법 개정 등 정부지원</p>	<p>관광진흥개발기금 지원 확대</p> <p>지방의 관광자원개발 촉진</p> <p>프로젝트 투자대상 발굴 지원</p> <p>시장 형성을 위한 관련법 개정</p>



관광산업펀드 조성 타당성 분석

- 펀드 시장 분석
- 제도적 환경 분석
- 해외사례 분석
- 관광산업펀드 조성 필요성

1. 펀드 시장 분석

가. 펀드의 특성 및 현황

1) 펀드의 특성

■ 투자펀드의 개요

- 투자펀드란 투자자로부터 모은 자금을 결합하여 펀드를 조성하고 이를 전문적인 제3자(자산운용업자)가 각종 자산(주식, 공채, 부동산 등)에 투자 운용하고 그 투자성과를 투자자에게 배분하는 제도임
- 투자펀드를 지칭하는 용어로는 일반적으로 간접투자기구¹⁾, 뮤추얼펀드, 집합투자펀드, 집합투자수단, 집합투자스킴 등이 있음

■ 투자펀드의 사회·경제적 기능

- 투자자들이 투자의 위험을 피해가면서 투자자들의 자산축적에 기여함
- 일반대중의 잉세자금을 동원하여 산업자금화하며, 기업이나 금융기관 및 국가의 자금조달을 용이하게 함
- 자산운용회사는 기관투자자로서 자본시장에서 물량조절과 가격조정의 기능을 가짐

■ 법적구조, 운영구조, 관리구조, 모집형태에 의한 분류

- 법적구조(legal structure)에 따라 크게 회사형, 신탁형 및 계약형 펀드로 분류할 수 있음²⁾
- 운영구조(operating structure)에 따라 발행한 펀드시분을 환매하

1) 간접투자기구(Collective Investment Vehicle; CIV)란 간접투자를 수행하기 위한 기구로서 투자신탁 또는 투자회사를 의미함

2) 회사형펀드(corporation type)는 유가증권 등의 자산에 대한 투자를 목적으로 설립된 회사로서 투자회사라고 하고, 신탁형펀드(trust type)는 투자신탁으로 투자관리회사와 수탁자가 신탁약관에 서명함으로써 설립되며, 계약형펀드(contract type)는 계약에 따른 집합투자관리를 위해 투자자와 운용자간에 체결되는 계약과 당해 펀드의 규칙에 의해 설립됨

는 펀드인 개방형펀드(opened fund)와 환매 가능한 펀드지분을 발행하지 않으며 또한 계속적으로 수익지분을 발행하지도 않는 폐쇄형펀드(closed fund)로 분류할 수 있음

- 관리구조(management structure)에 따라 펀드에 고용된 종업원이 일상적으로 펀드를 관리하는 내부관리형펀드와 전문적인 펀드운용사가 투자펀드와의 계약을 통해 일상적으로 펀드를 관리하는 외부관리형펀드로 분류할 수 있음
- 투자자의 모집형태 및 투자자 수, 자격이 제한이 있는지 여부에 따라 공모방식(public offering)으로 투자자를 모으는 공모펀드와 투자자의 수나 자격을 제한하는 사모펀드로 분류할 수 있음

■ 목적에 따라 모자펀드, 종류형펀드, 재간접펀드 등으로 활용

- 모자펀드(master-feeder fund)란 다수의 자펀드 자산을 모펀드로 모아서 운용함으로써 규모의 경제효과를 얻기 위한 펀드구조임
- 종류형펀드(multi-class fund)란 판매보수와 수수료를 다양하게 조합하여 기준가격이 서로 다른 여러 종류의 간접투자증권을 발행하는 펀드구조임
- 재간접펀드(fund of fund)란 펀드자산을 주로 다른 펀드에 투자하는 펀드구조임

2) 펀드 현황 분석

■ 투자펀드의 규모 및 추이

- 2005년에 이어 2006년도 상반기 중에도 투자펀드의 대부분 유형이 증가세를 시현하면서 2006년 6월말 현재 투자펀드 설정액은 2005년말 대비 8.8%인 18조원이 증가한 222.3조원을 기록하였음

<표 III-1> 금융기관별 수신 동향(잔액기준)

(단위: 십억원, %)

구분	간접투자기구	은행예금	은행신탁	증권	종금
2001년	155,037	444,569	78,408	12,504	7,639
2002년	174,174	503,059	70,373	11,285	25,885
2003년	145,037	545,225	54,067	14,771	18,487
2004년	186,990	549,297	45,154	13,251	17,313
2005년	204,333	587,607	47,546	20,681	23,229
2006년 6월	222,314	588,774	55,943	21,717	26,974

주: 간접투자기구=투자신탁설정액+투자회사설정액+기타 설정액(신탁형제외); 은행예금=요구
불예금+저축성예금+CD순발행; 은행신탁=금전신탁; 증권=고객예탁금+RP; 종금=발행어
음+CMA예탁금+어음대출(기업어음)

자료: 자산운용협회, 한국은행

- 여타 금융기관도 증가세를 시현하여 은행예금은 0.2%인 1.1조원이 증가하였고, 증권도 고객예탁금 증가에 힘입어 5.0%인 1조원이 증가하였으며, 또한 종금은 CMA³⁾와 어음대출의 증가에 힘입어 16.1%인 3.7조원이 증가하였고, 은행신탁은 특정금전신탁의 증가로 17.7%인 8.3조원의 증가세를 보였음

■ 투자펀드유형별 자산규모 및 추이

- 채권형 펀드와 MMF⁴⁾의 감소에도 불구하고, 주식형, 혼합형 펀드와 기타 펀드가 증가하여 2005년말 대비 8.8%인 18조원이 증가하였음

3) CMA(Cash Management Account)란 고객이 맡긴 예탁금을 CP(기업어음), CD(양도성예금 증서), 국공채 등에 투자해 그 수익금을 돌려주는 실적배당형 금융상품으로, 투자금융회사와 종합금융회사에서 취급하고 투자신탁회사의 수익증권과는 달리 최저예치한도가 있으며, 통장식으로 거래되어 은행의 보통예금처럼 입출금이 자유롭고 단자사가 책임지고 운영하므로 안정성이 높음

4) MMF(Money Market Fund)는 고객이 맡긴 돈으로 금융시장에서 회사채나 기업어음, 양도성예금증서 등에 투자하고 수익금을 돌려주는 것이며, 주로 증권사나 투신사에서 판매하고 이들은 운영수수료를 수입원으로 하고, 다른 상품들과는 달리 가입금액에 제한이 없음

<표 III-2> 투자펀드 설정액 추이

(단위: 십억원, %)

구분	주식형	혼합형	채권형	MMF	기타	총계
2001년	6,919	48,548	64,167	35,402	-	155,036
2002년	10,483	52,617	61,592	49,482	-	174,174
2003년	9,401	39,190	54,394	42,052	-	145,037
2004년	8,551	34,552	75,887	59,801	8,200	186,991
2005년	26,178	42,458	51,433	64,846	19,420	204,335
2006년 6월	39,974	47,622	49,905	58,877	25,936	222,314
전년말 대비	+52.7	+12.2	△3.0	△9.2	+33.6	+8.8

자료: 자산운용협회

■ 투자펀드 판매현황

- 2006년 6월말 현재 판매채널별 투자펀드 판매비중을 살펴보면 증권회사의 판매비중은 2005년말 대비 5.3% 감소한 60.3%를 기록하였고, 은행 비중은 4.2% 증가한 35.0%를 기록하였으며, 기타 판매채널의 판매비중은 0.9%p 증가한 2.8%를 기록하였음

<표 III-3> 판매채널별 판매비중 추이

(단위: %, %p)

구분	2005년	2006.04	2006.05	2006.06	전년말 대비
증권	65.6	64.1	63.4	60.3	-5.3
은행	30.8	33.4	32.9	35.0	4.2
보험	1.7	1.8	2.0	1.9	0.2
기타	1.9	0.7	1.7	2.8	0.9
계	100.0	100.0	100.0	100.0	

자료: 자산운용협회

- 한편 전체 투자펀드 중 공모 투자펀드의 비중은 2006년 6월말 현재 59.6%를 기록하며 2005년말 대비 1.0%p 감소하였음

■ 투자펀드 수 및 평균 펀드자산 규모

- 2005년말 현재 투자펀드 당 평균설정잔액은 279억원으로 2004년

대비 3.28% 감소하였으나, 투자펀드 수는 설정잔액 증가와 신규 상품 출시로 841개 증가하여 7,320개에 이르고 있으며, 펀드 당 평균설정잔액은 외국에 비해 여전히 적은 규모를 유지하고 있음

<표 III-4> 투자펀드 수 및 평균 펀드규모

(단위: 십억원, %)

구 분	투자신탁			투자회사			계		
	펀드수	설정잔액	평균 설정잔액	펀드수	설정잔액	평균 설정잔액	펀드수	설정잔액	평균 설정잔액
1998	12,838	194,589	15.2	5	291	58.2	12,843	194,880	15.2
1999	13,460	185,582	13.8	81	8,154	100.7	13,541	193,736	14.3
2000	7,844	133,480	17.0	73	4,814	65.9	7,917	138,294	17.5
2001	6,518	147,568	22.6	150	8,169	54.5	6,668	155,737	23.4
2002	5,592	164,051	29.3	249	10,823	43.5	5,841	174,874	29.9
2003	6,545	135,101	20.6	336	9,935	29.6	6,881	145,036	21.1
2004	6,226	180,302	29.0	253	6,688	26.4	6,479	186,990	28.9
2005	6,948	193,258	27.8	372	11,075	29.8	7,320	204,333	27.9
전년대비 증감	722	12,956	-1	119	4,387	3	841	17,343	-1
전년대비 증감율	11.60	7.19	-3.95	47.04	65.60	12.62	12.98	9.27	-3.28

자료: 자산운용협회

- 투자펀드는 일정한 규모 이상을 유지해야만 투자펀드제도의 장점인 규모의 경제를 달성할 수 있게 되며, 운용에 있어서도 독립성을 보장받을 수 있음

■ 투자펀드 규모별 펀드 수 및 설정 잔액

- 신규출시펀드 증가로 100억원 이하 펀드 설정액 비중이 7.71%로 2004년말 6.15%에 비해 다소 증가하였으나, 100억원 이상 펀드의 설정잔액이 총설정잔액의 92.29% 점유하고 있음
- 5,000억원 이상 펀드의 비중은 29.08%를 차지하고 있으며 2004년말 28.32%에 비해 다소 증가하여 대규모 펀드가 점차 증가하는 추세임

<표 III-5> 투자펀드 규모별 펀드 수 및 설정잔액

(단위: 십억원)

구분	100억원 이하		100~500억원		500~1,000억원		1,000~5,000억원		5,000억원 이상		계	
	펀드 수	설정잔액	펀드 수	설정잔액	펀드 수	설정잔액	펀드 수	설정잔액	펀드 수	설정잔액	펀드 수	설정잔액
1998	9,232	18,084	2,630	64,706	598	42,047	375	63,829	8	6,214	12,843	194,880
1999	9,797	18,464	2,787	65,782	593	41,640	355	60,949	9	6,901	13,541	193,736
2000	5,822	13,184	1,514	37,527	330	23,475	221	40,430	30	23,678	7,917	138,294
2001	4,748	11,262	1,292	34,230	315	23,032	272	55,376	41	31,837	6,668	155,737
2002	3,662	9,758	1,443	38,335	376	27,386	318	65,577	42	33,818	5,841	174,874
2003	4,837	11,263	1,446	36,658	321	23,582	250	48,980	27	24,553	6,881	145,036
2004	4,144	11,492	1,674	43,584	347	25,171	263	53,786	51	52,957	6,479	186,990
2005	4,585	15,748	2,066	51,687	339	24,121	274	53,353	56	59,424	7,320	204,333
전년대비 증감	441	4,256	392	8,103	-8	-1,050	11	-433	5	6,467	841	17,343
전년대비 증감율	10.64	37.03	23.42	18.59	-2.31	-4.17	4.18	-0.81	9.80	12.21	12.98	9.27

자료: 자산운용협회

■ 투자펀드 유형별 펀드 투자자 유형

- 주식형 적립식펀드의 개인투자 비중이 대폭 증가하여 2004년말 33%에서 2005년 11월말 41%로 8%p 증가함

<표 III-6> 개인 대 법인 유형별 판매잔액 현황

(단위: 십억원)

구분	주식형		혼합형		채권형		기타		계	
	개인	법인	개인	법인	개인	법인	개인	법인	개인	법인
2000	726	3,427	15,205	29,516	16,211	31,940	6,067	20,296	38,209	85,180
2001	1,820	4,577	16,046	24,166	13,504	44,283	7,372	26,166	38,742	99,191
2002	5,372	5,250	17,638	29,881	12,587	44,917	13,512	34,412	49,109	114,461
2003	3,807	3,713	13,975	22,996	8,313	41,217	15,110	28,599	41,205	96,525
2004	4,053	3,877	11,257	21,682	15,559	56,787	29,353	38,138	60,223	120,484
2005.11	16,150	5,747	13,695	26,838	9,190	39,860	41,257	45,051	80,292	117,495

주: 기타는 MMF, 파생상품, 부동산, 채간접, 특별자산의 합계임

자료: 자산운용협회

- 또한 법인 대 개인 펀드 투자자 점유율을 살펴보면 2003년말 까지 70%대 30% 이었던 것이 2004년말 67%대 33%, 2005년 11월말 현재 59%대 41%로 개인투자자 비중이 대폭 증가함
- 유형별로 살펴보면 주식형의 경우 개인의 비중이 73.7%인데 반해 혼합형, 채권형, 기타는 각각 33.7%, 18.7%, 47.8%로 금융기관과 일반법인의 비중이 훨씬 높은 것으로 나타남

■ 우리나라 투자펀드 시장에 대한 평가

- 투자펀드 설정액은 1999년초 바이코리아 열풍으로 투자펀드 자산규모가 증가하였으나, 1999년 7월 대우채 사태, SKG 및 카드채 사태 증으로 투자펀드시장이 급격히 하락세를 보이다가 2004년 이후 주식시장이 상승세로 반전되고, 각종 투자펀드상품이 등장하면서 2006년 6월말 현재 투자펀드 설정액은 222.3조원을 기록하였음
- 그러나 아직까지도 투자펀드 수 및 투자펀드 평균설정잔액면에서 살펴보면 100억원 미만의 투자펀드 수가 너무 많고, 평균설정잔액도 279억원으로 지나치게 소규모 펀드가 난립되고 있음
- 이와 같이 소규모펀드의 난립은 분산투자라는 펀드투자의 장점을 퇴색시킬 뿐만 아니라, 투자펀드 운용의 효율성을 떨어뜨리게 되어 충실한 펀드관리를 어렵게 할 수 있음
- 반면 5,000억원 이상의 대형 투자펀드도 2005년말 현재 56개나 되어 점차 투자펀드가 대형화되어 가고 있는 추세이며, 이는 선박펀드, SOC펀드, 부동산펀드 등과 같은 대형 투자펀드가 등장함에 따라 나타나고 있는 현상임
- 개인투자자 비중이 법인투자자 비중보다 대폭 증가한 원인은 상대적으로 주식시장이 활성화되고 있기 때문에 나타나는 현상이라고 할 수 있으며, 법인투자자의 투자펀드 유형이 혼합형, 채권형에 비중을 많이 두는 이유로는 상대적으로 수익성보다 안전성을 더 선호하는 결과라고 할 수 있음
- 이상의 투자펀드시장의 성장과 함께 향후 투자펀드시장의 활성화를 위해서는 적립식 펀드와 같은 장기투자상품에 대한 세제혜택 및 제도적인 지원이 필요하며, 투자자들에게도 각종 투자펀드상품에 대한 설명 및 공시제도 정착이 우선되어야 함

나. 펀드 사례 분석

1) 부동산 펀드

- 넓은 의미의 부동산펀드는 부동산에 투자하기 위하여 결성된 자금의 집합체로 정의되며, 간접투자자산운용업법에서는 간접투자재산⁵⁾을 부동산에 투자하는 간접투자기구로 정의함
- 투자를 목적으로 개인들간의 사적계약을 통하여 자금을 모집하는 경우부터 대규모 부동산개발사업의 사업자금 조달을 위하여 여러 금융기관이 대주단을 만드는 경우도 포함될 수 있음
- 부동산펀드는 부동산 간접투자시장에서 투자기구 역할을 한다는 점에서 REITs와 동일하지만, 법적성격 및 구조 등에서 차이점을 보이고 있음
- REITs는 부동산에 투자하는 주식회사이며, 부동산펀드는 부동산 투자를 목적으로 조성된 자금의 집합체, 즉 투자신탁임
- REITs는 내부에 자산운용기준을 가지고 있고, 자본금도 250억원 이상이어야 하지만, 부동산펀드는 외부에 있는 자산운용사가 투자를 담당하며 법적성격이 투자신탁인 관계로 자본금에 대한 의미가 없음

5) 간접투자재산이란 부동산투자신탁의 경우는 신탁재산을 의미하며, 부동산투자회사의 경우에는 투자회사재산을 의미함

<표 III-7> 부동산 펀드와 REITs 비교

구 분		부동산펀드 (부동산간접투자기구)	REITs (부동산투자회사)
일반 사항	근거법령	간접투자자산운용업법	부동산투자회사법
	설립	금융감독원 신고	건교부 허가
	법적성격	투자신탁(법인격 없음)	주식회사
	종류	계약형	자기관리 REITs, 위탁관리 REITs, CR-REITs
	최소자본금	제한없음	250억원
자산 운용	자산구성	부동산실물 1%라도 편입 필요	부동산이 총자산의 70% 이상
	투자대상	부동산, 투자증권, 파생상품, 단기금, 지상권, 임차권 등	부동산 및 관련 유가증권 중심
	개발사업	총자산의 30% 이내	총자산의 30% 이내
	자금차입	순자산의 2배 이내	자기자본의 2배 이내
	자금대여	순자산의 100% 이내	금지
	자산운용	자산운용회사	내부형(일반REITs) 외부형(위탁관리 REITs, CR-REITs)
세제	취·등록세	50% 감면	50% 감면
	법인세	법인세과세대상 아님(투자신탁)	CR-REITs 법인세 면제

주 1) 간접투자자산운용업법의 개정으로 투자회사재산의 70% 이내에서 부동산에 투자 가능한 회사형 부동산펀드 설립 가능
 2) 2007년 시행예정인 부동산투자회사법 개정안에 의하면 최소자본금 100억원, 예비인가 및 투자제한 폐지, 연기금이 주식 30% 이상 인수 시 사모 허용, 주주총회 특별결의 시 자기자본 2배 초과 차입 허용이 가능함
 자료: 한국생산성본부(2006), 프로젝트 파이낸싱 전문가 과정 자료집

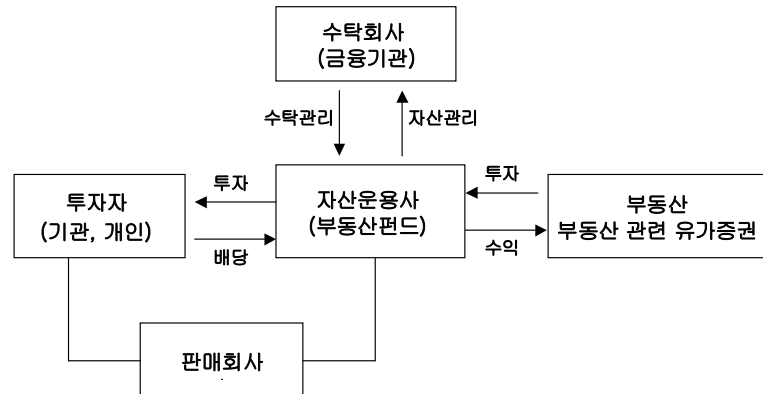
- 부동산펀드는 간접투자자산운용업법 및 부동산투자회사법에 따라 펀드유형을 분류할 수 있음

<표 III-8> 부동산펀드 유형

근거법	펀드유형		부동산투자비율	예상투자스킵
간접투자자산 운용업법	부동산투자신탁		투자제한 없음	- 수익성 부동산 - 부동산 PF
	부동산투자회사		부동산에 70% 미만	- 상동
부동산 투자회사법	부동산 투자회사	자기관리형	부동산에 70% 이상	- 수익성 부동산
		위탁관리형	부동산에 70% 이상	- 상동
	기업구조조정 부동산투자회사		기업구조조정부동산에 70% 이상	- 기업구조조정용 부동산

자료: 증권금융(2005), 부동산투자펀드 규제에 관한 고찰

- 부동산펀드의 기본구조를 살펴보면, 부동산펀드는 자산운용회사에 의해 투자신탁형으로 설립된 후 자산운용회사나 판매회사를 통하여 기관 및 개인투자자들에게 판매되고, 투자자들로부터 모집된 자금은 수탁회사에 보관되며, 자산운용회사의 지시에 따라 수탁회사는 자산의 취득 및 처분을 이행함



[그림 III-1] 부동산펀드 기본 구조

- 부동산펀드의 자산운용회사는 금융감독위원회로부터 허가를 받은 상법상 주식회사이거나 금융기관이고, 자본금이 100억원 이상이어야 하며, 운용전문인력과 전산설비를 갖추어야 함
- 또한 부동산간접투자기구의 설정 및 해지, 부동산간접투자기구 재산의 운용 및 운용지시를 할 수 있음
- 부동산펀드의 주요 투자대상은 부동산 및 지상권, 전세권, 임차권 등 부동산을 사용할 수 있는 권리, 부동산담보부유동화증권(부동산ABS), 주택저당채권담보부유동화증권(MBS), 주식, 채권, 장내·외 파생상품, 타 펀드의 간접투자증권 등임

<표 III-9> 부동산 펀드 자산운용대상 및 투자한도

운 용 대 상		투자한도	비 고
부 동 산	개발사업	자산총액의 30%	- 개발사업 SPC투자시 자산총액 100% - 부동산개발회사 대출시 순자산의 100%
	임대사업	자산총액 100%	-
투 자 증 권	지상권, 전세권, 임차권 등	자산총액 100%	-
	부동산ABS, MBS	자산총액 100%	- 동일종목 한도제한 없음
	국채, 통화안정증권 등	자산총액의 99%	- 동일종목 한도제한 없음
	지방채, 금융채 등	자산총액의 99%	- 동일종목은 자산총액 30%까지
	기타 투자증권	자산총액의 99%	- 동일종목은 자산총액 10%까지
장내외파생상품		자산총액의 15% (위탁증거금기준)	- 동일회사 투자증권을 기초자산으로 하는 장내외파생상품거래는 자산총액의 10%까지
간접투자증권		자산총액의 5%	- 동일종목 한도제한 없음
신탁업법상 수익증권		자산총액의 5%	- 동일종목 한도제한 없음

자료: 하나경제연구소(2004), 부동산펀드시장의 전망과 과제

■ 우리나라 부동산펀드시장의 현황

- 2005년 6월말 현재 우리나라 부동산펀드시장 규모는 약 2조 3,632억원이며, 향후 본격적인 후분양제도가 활성화되는 2007년도에는 약 7조원 정도의 시장이 형성될 전망이다
- 2004년 1월 5일 제정된 간접투자자산운용업법 시행 이후 새로 도입된 부동산펀드는 2005년 6월말 현재 총 106개, 운용자산규모는 2조 3,632억원으로 간접투자법이 시행되기 이전인 2004년도보다 약 2배 이상이 증가한 수치임
- 부동산펀드를 유형별로 살펴보면, 2005년 6월말 현재 대출형펀드의 수가 전체 106개 중에서 86개를 차지하고 있으며, 설정액도 18,023억원으로 전체 설정액의 약 76%를 차지하고 있음

6) 부동산펀드를 유형별로 구분하면 대출형, 임대형, 경매형, 개발형으로 분류할 수 있는데, 대출형은 시행사에 자금대여 후 분양대금 등으로 자금을 회수하는 형태이고, 임대형은 부동산 매입 후 임대사업으로 운영하는 형태이며, 경매형은 경매 및 공매 부동산에 투자하여 운영하는 형태임. 그리고 개발형은 펀드가 직접 개발주체가 되어 부동산을 개발하여 운영하는 형태임

- 우리나라의 부동산펀드는 2004년 6월 4일 미래에셋맵스자산운용(주)의 맵스프론티어 부동산투자신탁 제1호를 시작으로 2005년 6월말 기준으로 106개의 펀드가 운용되고 있으며, 설정액은 적게는 50억원으로부터 1,550억원까지 다양함

■ 부동산펀드 사례 - 맵스프론티어 부동산신탁3호

- 맵스프론티어부동산신탁3호는 도시개발법에 근거하여 고양시 일산구 덕이동 일대에 민간에 의해 추진되는 대규모 택지개발사업과 동 택지상의 공동주택 신축사업의 프로젝트 파이낸싱(P/F)을 목적으로 함
- 부동산투자신탁으로서 프로젝트에 대한 사업성분석 및 채권확보를 통하여 시장금리 이상의 안정적 초과수익 달성을 추구하는 상품임
- 주요 투자대상은 부동산에의 투자 및 부동산개발과 관련된 사업을 영위하는 법인에게 부동산관련 사업자금의 대여(투자신탁 자산총액의 60% 이상), 채권에의 투자(투자신탁 자산총액의 40% 이하), 어음에의 투자(투자신탁 자산총액의 40% 이하)임
- 주요 참여자는 다음과 같음

<표 III-10> 맵스프론티어 부동산신탁3호 개요

구분	주요내용
투자대상	- 고양시 일산구 덕이동 일대 대규모 택지개발사업과 동 택지상의 공동주택 신축사업의 프로젝트 파이낸싱
시행사	- 공무원연금관리공단, 드림리츠(한호건설) 공동 시행 - 실질 사업은 드림리츠가 추진하고 공무원연금관리공단은 초기 토지계약금(약830억원)의 조달역할을 수행
자산운용회사	- 맵스자산운용
판매회사	- 미래에셋증권 등 26개사
수탁회사	- 국민은행
일반사무관리회사	- 한국사무수탁
채권평가회사	- KIS채권평가, 한국채권평가

- 투자전략 및 자산운용의 기본방침은 다음과 같음

<표 III-11> 맵스프론티어 부동산신탁3호 투자전략 및 자산운용 방침

구분	주요내용
투자전략	- 도시개발사업에 따라 확정되는 공동주택용지를 환지 받고자 하는 시행사에 토지매입 자금을 대여한 후, 환지받은 공동주택부지에 아파트를 분양하고 그 분양수입금으로 대여금을 회수하고자 함
자산운용 기본방침	- 프로젝트의 조기종결 시 신속한 상환 등을 통한 유연한 자산운용으로 Idle Money를 최소화하며 목표수익 달성을 추구함 - 시행사 또는 대출자의 일방적인 조기상환을 제한하기 위해 중도상환수수료를 부과함으로써 중도상환리스크를 최소화하고 안정적인 목표수익 달성을 추구
투자계획	- 투자금액: 670억원 이내 - 차주명: 드림리츠(주) - 자금용도: 토지대금 및 금융비용(토지대금: 601억원, 대출이자: 62억원, 취급수수료: 7억원) - 금리 및 취급수수료: 금리(연9.2%), 취급수수료(1% 1회 선취) - 투자기간: 24개월 - 상환방법: 분양수입금에 의한 분할 상환
위험관리계획	- 기 계약체결 토지에 대해 담보권(근저당 또는 신탁수익권) 확보 - 관계 시행사의 연대보증 - 시공사 지급보증

2) 인프라 펀드

- 인프라펀드(사회기반시설투자회사)는 다수 투자자로부터 자금을 모아 민간투자사업에 투융자하여 그 수익을 펀드 출자자에게 배분하는 것을 목적으로 하는 간접투자기구를 의미함
- 최근 인프라펀드 설립이 본격적으로 활성화되고 있는 단계로서, 400조원 대에 달하는 시중의 풍부한 유동성 및 민자사업 수익모델에 대한 시장의 확산, 정부의 인프라펀드 설립에 대한 규제완화 및 세제혜택 등 정부의 유인책에 기인함
- 2006년 2월 현재 우리나라 인프라투자회사는 모두 4개사가 설립되어 있으며, 현재까지 활발하게 활동하고 있음

<표 III-12> 인프라투융자회사 현황

구 분	한국인프라 투융자회사	한국도로인프라 투융자회사	한국인프라2호 투융자회사	발해인프라 투융자회사
설 립	99.12.15	02.12.12	05.5.9	06.1.24
펀드존립기간	20년	20년	20년	15년
출자약정금액	1,414억원	12,600억원	15,000억원	11,900억원
주요출자자 및 출자약정금액 (억원)	- 산업은행(1,000) - 우리은행 등 4 개 기관	- 공무원연금(2,800) - 군인공제회(2,000) - 사학연금(1,200) - 신한은행(1,000) - 대한생명(1,000) - 교보생명(900) 등 19개 기관	- 산업은행(4,000) - 우리은행(2,000) - 농협중앙회(2,000) - 기업은행(1,000) - 삼성생명(1,000) - 대한생명(1,000) - 교보생명(1,000) 등 18개 기관	- 국민은행(1,500) - 국민연금(1,500) - 공무원연금(1,000) - 사학연금(1,000) - 삼성생명(1,000) - 교보생명(500) - 농협중앙회(500) 등 18개 기관
투자실적	- 780억원 - 인천국제공항지원시설, 인천국제공항철도, 거가대교	- 7,074억원 - 인천신공항고속도로, 천안-논산간고속도로, 백양터널, 광주제2순환고속도로, 수정산터널 등	- 1,168억원 - 영덕-양재고속도로	- 투자예정사업 - 서울외곽순환도로, 대구-부산고속도로, 김해 경전철, 강남순환도로 등
자산운용	한국인프라 자산운용	맥커리신한인프라 자산운용	한국인프라 자산운용	KB자산운용

자료: 기획예산처

■ 법·제도적인 지원책 - 사회기반시설에대한민간투자법

- 국민생활과 직결된 교육·복지 등의 분야, 특히 학교시설, 공공청사, 군 주거시설, 공공임대주택, 이동보육시설, 노인의료·복지시설, 공공보건의료시설, 문화시설 등을 기존의 35개 민간투자사업에 추가하여 민간투자를 촉진하고, 국민이 체감하는 삶의 질을 제고함
- 민간투자를 촉진하기 위한 사업시행방식을 BTL⁷⁾로 명문화 하였으며, 민간투자사업에 대한 지원업무를 보다 효율적으로 수행하기 위하여 종래 국토연구원에 두었던 민간투자지원센터를 공공투자관리센터로 바꾸어 한국개발연구원 산하에 두도록 함

7) BTL방식은 민간사업자는 주로 자금조달과 건설을 담당하고 준공과 동시에 당해 시설의 소유권을 국가·지자체에 이전하되, 물리적 성질을 가진 관리운영권을 일정 기간 사업시행자에게 부여하고, 그 시설을 국가·지자체가 협약에서 정한 기간 임차하여 사용·수익함으로써 사업시행자가 임대료 및 부대사업수익 등으로 투자비를 회수할 수 있게 하는 '건설-이전-임대'방식임

- 기존 사회간접자본 투융자회사는 그 법적인 틀이 단기 분산투자
에 적합한 뮤추얼펀드로 되어 있어 장기적인 집중투자에는 부적
합하였던 만큼 예외규정을 두어 장기투자 목적에 적합한 사회기
반시설 투융자회사로 전환하기로 하였음

■ 인프라펀드의 사례 - 맥쿼리한국인프라투융자회사

- 맥쿼리한국투융자회사는 중앙정부 및 지방자치단체 등과 체결한
민투법에 의한 실시협약 내용에 근거하여 유료도로, 교량, 터널
과 같은 인프라자산의 건설 및 운영을 목적으로 설립된 사업시
행사들의 주식, 채권 및 대출 등 법령에서 허용된 범위내의 자
산에 투자함
- 회사가 투자한 사업시행사 등으로부터의 배당 및 이자수익 등을
통한 수익을 창출하고, 궁극적으로는 부족한 한국 사회기반시설
구축에 이바지 하는데 설립의 목적이 있음

<표 III-13> 맥쿼리한국인프라투융자회사 개요

구분	주요내용
주요 투자대상 시행사	- 인천국제공항 고속도로, 백양터널, 광주 제2순환도로(1구간 및 3-1구간), 우면산터널, 천안-논산고속도로, 수정산터널, 마창대교, 대구-부산고속도로, 서울-춘천고속도로, 서울시도시철도 9호선 1단계, 인천대교, 용인-서울고속도로, 대구광역시 제4차 순환도로 등
자산운용회사	- 맥쿼리신한인프라스트럭처자산운용(주)이며, 자본금은 30억원이고, 종업원수는 26명임 - 동사는 2002년 10월 17일 설립되었고, 간접투자자산운용업법에 의거 금감위로부터 2005년 11월 11일 사회기반시설투융자회사의 자산운용회사 허가를 받음
판매회사	- 삼성증권(주), 굿모닝신한증권(주), 맥쿼리증권 서울지점, 교보증권(주), 동양종금증권(주), 한화증권(주) 등
자산보관회사	- (주)신한은행
일반사무관리회사	- 외환펀드서비스(주)

<표 III-14> 맥쿼리한국인프라투자회사 투자전략

구분	주요내용
투자전략	<ul style="list-style-type: none"> - 민투법에 따라 제공되는 다양한 형태의 정부지원을 제공받을 수 있는 사업시행자들에게 투자함 - 자산운용회사의 역량을 적극적으로 활용하여 잠재성 있는 인프라자산을 발굴함 - 채출, 비상장채권 또는 주식, 주식연계증권에 집중적으로 투자함 - 수입이 장기적으로 물가와 연동된 인프라자산에 투자함 - 회사의 전체 포트폴리오 가치를 증대시키는 사업시행자에 투자함 - 민투법에서 허용되는 다양한 인프라자산 및 모든 단계별 인프라자산의 사업시행자에 투자함 - 레버리지 증대 또는 자금제조달을 통해 회사의 금융수익을 극대화할 수 있는 기회를 제공하는 사업시행자에 투자함 - 특정 인프라자산이 내재하고 있는 투자위험에 상응하는 기대수익 또는 그 이상의 수익을 제공할 수 있는 사업시행자에 투자함 - 회사가 중대한 영향력을 행사하거나 전략적, 상업적, 재무적 기능들을 제어할 수 있는 사업시행자에 집중 투자함

<표 III-15> 투자실적 추이

(단위: 백만원, %)

구분	1년차 (02.12.12~ 02.12.31)	2년차 (03.1.1~ 03.12.31)	3년차 (04.1.1~ 04.12.31)	4년차 (05.1.1~ 05.12.31)
연평균투자액	-	40,325	382,013	925,647
투자수익	-	6,694	39,584	94,000
투자수익률	-	16.6	10.46	10.2
분배수익률	-	10.4	8.4	10.8

주 1) 투자수익은 자산운용으로부터 얻게 되는 배당금수익, 이자수익, 수수료수익 및 투자 자산처분 손익으로부터의 운용수익에서 운용비용을 제외한 당기순이익
 2) 분배수익률은 실제 분배금을 투자자들의 연평균투자금액으로 나눈 수익률

3) 선박 펀드

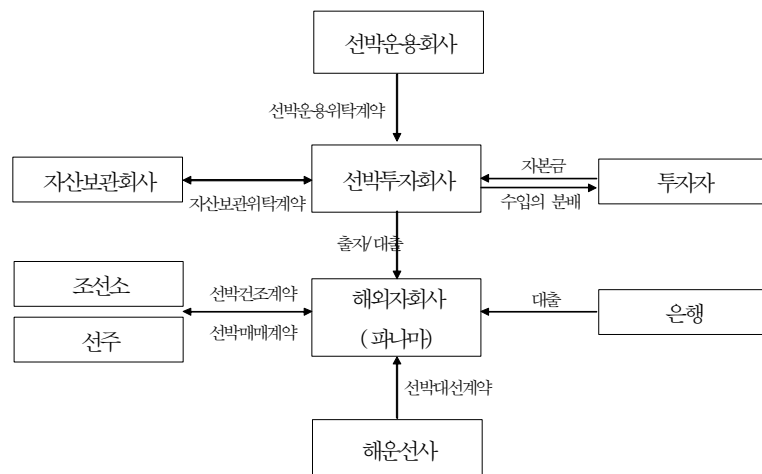
- IMF 이후 선박금융여건 악화로 국적선사의 신규 선박확보가 어려워 이를 해결하기 위하여 민간자본을 이용한 뮤추얼펀드 형식의 선박투자회사제도를 도입
- 우리나라 선박투자회사제도는 2002년 5월 13일 제정된 선박투자회사법에 근거하여 시행되고 있고, 그 후 2002년 9월 선박투자회사법시행령을 제정하여 구체화하였음

- 또한 2003년 8월 시중자금을 선박건조자금으로 유인을 활성화하기 위하여 선박투자회사법을 개정하였으며, 2002년 1월 조세특례법 및 법인세법을 개정하여 세제지원을 하였고, 2004년 7월에 상장거래규정을 개정하여 거래제한을 완화함
- 2006년 2월말 현재 한국증권선물거래소 유가증권시장에 상장되어 거래되고 있는 선박투자회사(선박펀드)수는 37개이며⁸⁾, 선박운용회사는 4개사임

운용회사명	설립일	자본금	주요 주주
한국선박운용(주)	2003년 3월	85억원	대우조선해양(주), STX조선(주) 한국산업은행, 대한해운, 수협 등
KSF선박운용(주)	2004년 2월	84.7억원	II인베스트먼트, 수출입은행, 우리은행, 장금상선 등
세계로선박금융(주)	2005년 3월	70억원	창명해운, 삼성물산, 한진중공업, 미래에셋
서울선박금융(주)	2005년 4월	70억원	세양선박, 우리은행, 하나증권, 대한화재, MSP

주 : 2005년 6월 현재 등록된 회사임

- 선박펀드의 주요운용주체로는 선박투자회사, 선박운용회사, 자산보관회사, 해외자회사 등이 있으며, 거래구조는 다음과 같음



[그림 III-2] 선박투자회사제도의 거래 구조

자료 : 한국선박운용(주) 홈페이지(www.komarf.co.kr)

8) 동북아 1호부터 30호(19개), 아시아 1호부터 15호(15개), 코리아 1호부터 4호(4개)로 총 37개사가 상장되어 있음

- 선박투자회사는 일반투자자 및 기관투자자들로부터 모집된 자금(선박펀드)으로 회사를 설립하고, 회사에 모집된 자금과 외부금융기관으로부터 차입한 자금을 합하여 선박을 건조 또는 매입하여, 선사에 선박을 대여해서 발생하는 수익을 재원으로 차입금을 상환하고, 투자자에게 수익을 분배하는 금융기법임

<표 III-17> 선박투자회사 운영 시스템

구분	주요내용	비고
회사형태	- 선박 1척만 보유하는 서류상의 주식회사	상근 임직원 없음
존립기간	- 5년 이상, 선박매각시 해산	제도정착 후 자유화
조직	- 주주총회, 이사회, 감사	
주요업무	- 선박의 취득·임대·관리·매각 - 자금의 차입, 리스크관리, 금전의 분배 등	모든 업무/외부위탁
설립	- 발기인의 자격 및 설립관련 의무사항 규정 - 정관 및 투자설명서 기재사항 명문화	일반투자자 보호
설립감독	- 해양수산부장관의 인가제	안정적 정착유도
주식발행	- 공모 또는 사모발행 - 공모는 해양수산부장관 인가 후 시행 - 선박의 확보 후에는 주식발행 금지	특수 이해관계인의 주식소유 제한
환금성	- 주식환매를 금지하는 대신 주식상장 의무화	
이사회	- 발기인 자격에 준하는 이사의 자격요건 - 이사회는 주주이익의 중요사항을 심의·집행	중요계약 및 자산운용 결과 주주총회에 보고
선박확보	- 중고선 또는 신조선의 매입	건조시 건조감독 선임
선박임대	- 임대기간 2년 이상 - 임대방법은 정기용선(T/C), 나용선(BBC)소유권취득조건부나용선(BBC/HP)	선박보험 가입 의무화

자료: 한국해양수산연구원(2001), 선박투자회사제도 도입방안 연구

- 선박투자회사는 투자자들의 자금을 모으기 위한 서류상 회사(Paper Company)이기 때문에, 선박운용회사가 실질적 운영을 담당하는 회사이며, 선박의 취득이나 대선, 자금의 차입, 사채의 발행, 주식의 모집이나 판매, 취득한 선박의 관리 및 매각, 그 외의 환리스크 헷지, 금전의 분배 등 모든 업무를 담당함

<표 III-18> 선박운용회사 운영 시스템

구분	주요내용	비고
회사형태	- 상법상 주식회사	
설립	- 최저 자본금 설정, 등록요건 설정 - 겸업금지 및 전문인력 고용 확대	부실펀드 판매예방
업무	- 선박투자회사로부터 위탁받은 업무 수행	선박펀드의 실질적인 운영주체
책임	- 위탁업무의 선량한 수행자로서 책임사항 - 행위준칙 설정 및 시행	선박투자회사에 대한 책임주체

자료: 한국해양수산연구원(2001), 선박투자회사제도 도입방안 연구

- 자산보관회사는 선박투자회사의 자산을 선박운영회사의 업무와 분리하여 객관적이고 투명하게 관리하기 위해 설립된 회사이며, 주로 선박투자회사 보유선박의 소유관련 증서, 유가증권, 현금 등의 자산을 보관하는 업무를 수행함

<표 III-19> 자산보관회사 운영 시스템

구분	주요내용	비고
회사형태	- 신탁업법상의 신탁회사	
업무	- 선박투자회사로부터 위탁받은 자산보관업무	선박운용회사와 독립적인 관계 유지
보관자산	- 선박관련 서류, 유가증권, 현금 등 - 타 수탁자산과 분리 보관	

자료: 한국해양수산연구원(2001), 선박투자회사제도 도입방안 연구

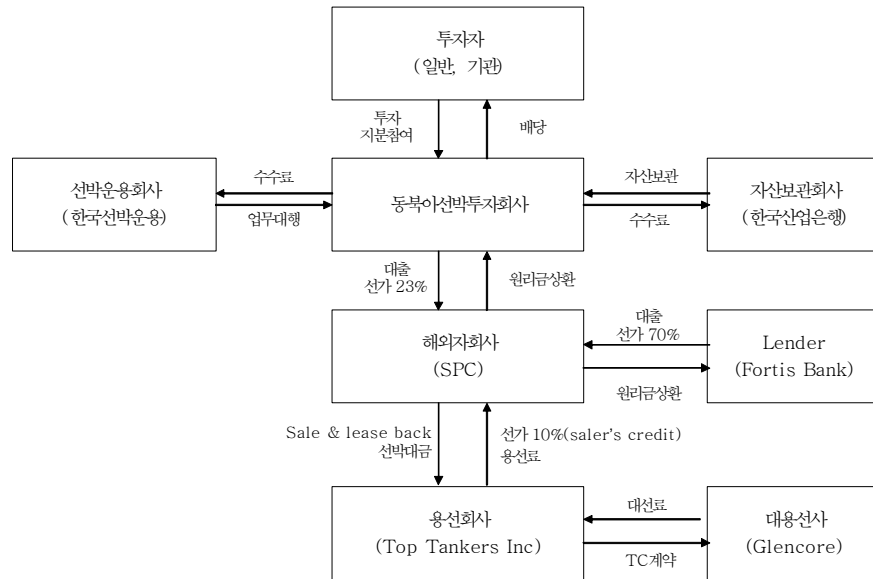
- 해외자회사(Special Purpose Company)는 선박투자회사가 편의 지적국가에 설립하고, 설립목적은 선박의 취득, 소유, 대선 등의 업무 시 조세감면 혜택 및 국내외 금융기관으로부터의 원활한 자금차입에 있으며, 해외자회사의 설립은 외국환 관리 규정 제 9~11조에 근거하고 있음

■ 선박펀드 사례 - 동북아30호선박투자회사

- 동북아30호선박투자회사는 선박투자회사법에 의해 2006년 2월 6일 자본금 5천만원의 상법상 주식회사로 발기설립 하였으며, 2006년 2월 21일에 해양수산부로부터 선박투자업인가 받음
- 2005년 3월 11일에 10,629,790,000원을 사모증자 하였으며, 2006년 3월 2일에 재정경제부로부터 해외 현지법인금융기관에 대한 해외직접투자 신고수리 통보를 받음
- 투자대상은 해외자회사가 2006년 3월 15일자로 Top tankers Inc 와 선박매매계약에 의하여 거래되는 154,970 DWT Suezmax급 원유선(선명:Stopless)을 인수 매입할 예정이고, 향후 해외자회사로부터 수취할 예정인 대출금의 이자 연 9.75%를 재원으로 액면가대비 연 9.75%의 배당을 매 3개월마다 나누어 지급할 예정임

<표 III-20> 동북아30호 투자회사 개요

구분	주요내용
회사형태	- 선박 1척만 보유하는 서류상의 주식회사(Paper Company)
설립일	- 2006년 2월 6일
발기인	- 한국선박운용(주)
공모일	- 2006년 4월 11일, 12일
판매회사	- 굿모닝 신한증권(주), 대우증권(주), 동양증권증권(주), 한투증권(주), 현대증권(주)
존속기간	- 약 5년 - 만기시 원금일시상환(선박매각시점에 따라 선박펀드별 만기변동가능) - 선박매각가격에 따라 추가이익금 또는 원금손실금 발생가능
투자대상	- Suezmax급 중고 유조선 (현대중공업 건조)
선박취득가	- USD 48,000,000
자금조달	- 차입금 : USD 33,600,000(Fortis Bank: 선박취득가의 70%) - 자본금 : USD 9,600,000(선박취득가의 23%) - 선사보증금 : USD 4,800,000(Top Tankers Inc.: 선박취득가의 10%)
환금성	- 증권거래소 상장
위탁계약	- 선박운용회사: 한국선박운용(주) - 자산보관회사: 산업은행
선박운항사	- Top Tankers Inc. (Glencore에 채용선)



[그림 III-3] 동북아30 투자회사의 거래 구조

자료 : 한국선박운용(주) 홈페이지(www.komarf.co.kr)

○ 동북아30호 펀드의 투자 포인트는 다음과 같음

<표 III-21> 동북아30호 펀드 투자 포인트

구분	주요내용
수익성	<ul style="list-style-type: none"> - 5년간 연 9.75% 배당 - 액면가액 3억 이하 보유주식 배당소득에 대해 비과세(3억 초과시 초과분 분리과세 15.4% 적용) - 세급혜택은 2008년 까지 적용
안전성	<ul style="list-style-type: none"> - 해외자회사가 보유한 선박에 대해 후순위 근저당권 설정
유동성	<ul style="list-style-type: none"> - 상장요건 충족 시 즉시 상장되어 유동성 확보
신용보증을 위한 재용선계약	<ul style="list-style-type: none"> - 용선사인 Top Tankers Inc.의 채무불이행사유 발생시 용선사와 재용선사간의 재용선계약은 자동으로 재용선사와 해외자회사인 SPC간의 재용선계약으로 변경 - 용선료 수입계좌에 대해 근질권 설정 - Seller's Credit(선가의 10%, 무이자, 용선기간 중 용선사의 계약이행에 대한 보증 역할), 2M메커니즘(선박매각시 200만달러 범위내에서 선박의 처분수익 혹은 손실을 용선사에 귀속), 선체보험, 전쟁보험, P&I보험 등 선박관련 보험 부보

4) 분석 종합

■ 세제 혜택 등 펀드 활성화를 위한 인센티브 부여

- 펀드 조성 초기에 간접투자자산운용업법 또는 개별법의 제정을 통해 세제 혜택 등의 정부 지원이 부여되었으며, 시장 환경의 변화에 따라 관련법을 개정하면서 지속적으로 펀드의 활성화를 유도하고 있음

■ 각 산업별 특성을 반영한 펀드 구조 설정

- 부동산펀드, 인프라펀드, 선박펀드는 각각의 산업이 가지고 있는 특성에 따라 리스크를 경감시키기 위한 방안, 수익성을 보장하는 방안 등을 마련하여 시중 민간자본의 활용성을 제고함과 동시에 관련 산업의 발전을 유도함

■ 기존 펀드의 관광산업 적용 문제점

- 관광산업의 특성을 바탕으로 기존의 펀드를 통한 투자 시 발생할 수 있는 문제점은 다음과 같음

<표 III-22> 기존 펀드의 관광산업 적용 문제점

구분	주요내용
부동산 펀드	<ul style="list-style-type: none"> - 대부분의 부동산 펀드 존속기간이 단기 - 상근직이 없으므로 사업자 등록증을 발급받지 못하고, 펀드가 종업원 고용 주체가 되지 못함 - 시공사가 채무인수, 연대보증, 책임시공 등 시공사에 대한 의존도 높음 - 운영수입이 없을 경우 배당금이 없을 수도 있음 - 관광분야는 운영, 개발주체에 대한 신용도 낮음
인프라 펀드	<ul style="list-style-type: none"> - 적용 시설 중 관광 관련성이 높은 시설이 부족하고, 관광시설을 사회간접자본으로 규정하기 어려움 - 인프라 펀드는 유형자산이 아닌 무형자산(관리운영권)을 투자대상으로 하므로, 운영 부담이 큰 관광산업 적용 어려움
선박 펀드	<ul style="list-style-type: none"> - 선박펀드는 투자선박에 대한 별도의 규정은 없으나 주로 컨테이너선 상품임 - 최근 해군경비정(거북선펀드) 건조 상품 등으로 다양화 - 선박펀드를 통해 크루즈, 유람선 등의 상품 출시 가능하나 시장 전망이 불확실하고 제반 인프라(항만 등) 조성 필수 - 선박건조시장은 수요예측의 변동이 크지 않으나 관광분야는 수요예측 불확실

2. 제도적 환경 분석

가. 투자 관련 법규 분석

1) 간접투자자산운용업법

■ 간접투자자산운용업법의 제정 배경

- 2003년 8월 29일에 제정된 간접투자자산운용업법(이하 간접투자법)의 제정을 추진한 배경은 투자펀드에 대한 기능별 규제원칙의 확립, 저금리와 고령화 사회에 대비한 자산운용산업의 발전 필요성, 주식시장 중심으로의 자금순환체제를 확립하기 위함임

■ 기능별 규제원칙의 확립

- 투자펀드에 대하여 통일적으로 규율하는 법률이 없는 상태에서 투자펀드의 투자대상별로 그리고 투자펀드의 법적 형태별로 별도의 법률을 제정·운영함에 따라 규제형평성 문제는 물론이고, 불필요한 규제비용 증가, 투자펀드에 대한 체계적인 연구 부족 등의 문제점이 발생함
- 과거 우리나라의 투자펀드에 관한 법률은 투자펀드의 투자대상과 법적형태에 따라 개별법을 두고 있었기 때문에 개별법에서 규제대상으로 하지 않는 투자펀드는 법적 규제의 범위에서 벗어나는 결과를 초래하고, 그 결과 투자자 보호의 문제를 야기함
- 투자펀드에 대한 기능별로 일원화된 규제원칙을 확립하고, 규제사각지대를 최소화함으로써 투자자를 보호하려는 정책적 목적에서 제정함

■ 노령화 사회에 대비한 자산운용산업의 육성 및 발전 유도

- 고령화사회에 대비한 자본시장의 전개방향은 연기금 등 장기저축자금의 건전성 및 운용수익률의 제고를 통해 적절한 노후소득을 보장함과 동시에 연기금이 자본시장의 수요기반을 구축하여 자본시장 발전의 선순환을 만들어줄 수 있는 구조로 유도함

- 여유자금을 안정적이고, 효율적으로 운용해 줄 수 있는 자산운용산업의 육성 및 발전을 유도하고, 불필요한 규제를 완화 또는 폐지하여 각종 펀드제도를 글로벌 기준에 맞추어 개선함

■ 모든 투자펀드 및 투자서비스의 통합법 및 일반법으로서 지위

- 간접투자법은 원칙적으로 모든 투자펀드 및 투자서비스에 관한 통합법 및 일반법으로서의 지위를 가짐
- 종전의 증권투자신탁업법과 증권투자회사법을 통합하는 한편 간접투자 및 간접투자기구라는 개념을 창설하여 원칙적으로 투자펀드는 모두 간접투자법의 적용을 받도록 하였음
- 또한 신탁검열은행이 신탁업법에 기초하여 영위하던 불특정금전신탁과 보험회사의 변액보험⁹⁾도 간접투자법의 적용을 받도록 하였으며, 개별적 간접투자에 해당하는 투자자문 및 투자일임에 관한 규정도 증권거래법에서 간접투자법으로 이관되었음

■ 간접투자법의 적용범위

- 간접투자란 투자자로부터 자금 등을 모아서 특정자산(투자증권, 파생상품, 부동산, 실물자산, 기타 대통령령이 정하는 것)에 운용하고 그 결과를 투자자에게 귀속시키는 것으로 정의하고 있음(간접투자법 제2조 1호)
- 영업을 목적으로 하는 모든 간접투자는 자산운용업 허가(자본금 100억원, 기타 인력 및 물적 요건을 구비)를 받은 자만이 할 수 있으며, 투자펀드의 형태는 투자신탁 또는 투자회사이어야 함
 - 누구든지 간접투자법에 의하지 아니하고는 간접투자를 업으로 하여서는 안됨(간접투자법 제3조 2항)
- 투자펀드 구성원의 수를 제한하고 있지 않기 때문에 펀드의 구성원이 1인인 소위 단독펀드의 존재가 가능함
- 간접투자에 해당하더라도 대통령령에서 정하는 자가 하는 간접투자는 간접투자자로 보지 않기 때문에(간접투자법 제2조 1호 단서), 대통령령에서 정하는 자는 간접투자에 해당하는 행위를 하

9) 변액보험(variable insurance)이란 보험계약자가 납입한 보험료 가운데 일부를 주식이나 채권 등에 투자해 그 운용실적에 따라 계약자에게 투자성과를 나누어주는 보험상품임

더라도 자산운용업법의 적용을 받지 않게 됨

- 또한 지인들끼리 자금을 모아 펀드를 조성하여 공동으로 유가증권 등에 투자운용하는 소위 투자클럽은 간접투자의 개념에 해당하지 않음
- 투자자 중에서 1인을 지명하여 그 자에게 투자결정권한을 일임하더라도 투자결정권한을 일임 받은 자가 영업으로 하지 않는 한 간접투자에 해당하지 않음

■ 투자대상의 다양화

- 간접투자법은 투자펀드에서 투자할 수 있는 투자대상 자산의 범위를 사실상 투자할 수 있는 모든 자산으로 규정함에 따라 투자대상이 다양화됨
- 종전의 증권이나 파생상품에 대한 투자차익 위주의 자산운용은 물론이고 부동산을 취득하여 임대하거나 부동산개발업자에 대한 대출 등의 방법 등 다양한 자산운용이 가능해짐
- 투자대상 자산을 “특정사업으로부터 발생하는 수익을 분배받을 수 있는 계약상의 출자지분 또는 권리”로 규정하고 있기 때문에 영화제작과 같은 특정한 사업에 참여하여 수익을 배분받는 형태의 자산운용도 가능해짐

■ 투자자 보호장치의 강화

- 간접투자법은 펀드지배구조의 개선, 이해상충행위에 대한 규제의 합리적 개선, 통합주문 및 배분에 관한 기준 마련, 투자설명서·운용보고서 등 펀드공시제도의 보완, 미래가격제도의 도입, 환매연기제도의 개선, 펀드 합병 및 분리제도의 도입, 증권예탁원 전산시스템을 통한 운용지시 의무화 등 투자자의 이익을 보호하기 위한 제도적 장치를 마련 또는 강화하였음
- 자산운용업의 신뢰성 제고를 위하여 판매회사로 하여금 법령에서 정하는 사항을 포함한 판매행위준칙을 준수토록 하고 판매인력에 대한 일정한 교육이수를 의무화하였음

■ 펀드산업의 인프라 구축 및 개선

- 간접투자법은 펀드산업의 업무효율성을 높이고 펀드운용의 투명성을 제고하기 위하여 증권예탁원을 통한 펀드산업 인프라를 구축하였음
- 간접투자법상 증권예탁원의 주요 역할은 펀드보유 투자증권의 예탁 및 결제, 투자신탁 수익증권 및 투자회사 주식의 일괄예탁 발행, 투자신탁 수익자명부의 작성 및 관리, 증권예탁원 전산시스템을 통한 자산운용회사의 펀드 운용지시 등임

■ 펀드 판매채널의 다양화

- 간접투자법에서는 펀드판매시장의 효율성을 제고하고, 시장확대 측면에서 효과가 기대될 수 있도록 간접투자증권의 판매채널에 종전의 증권사와 은행 외에 보험회사를 추가하였음

■ 사모펀드에 대한 규제 완화

- 간접투자법은 사모펀드에 대한 규제완화(예: 운용보고서 제공의 무 면제, 약관 사후보고 등)를 통해 투자자들의 다양한 자산운용수요를 충족할 수 있도록 하였음

2) 사회기반시설에 대한 민간투자법

■ 사회기반시설에 대한 민간투자법 제정 배경

- 2005년 1월에 개정된 사회기반시설에 대한 민간투자법은 시설투자가 크게 부족한 SOC 시설에 보건의료시설, 노인요양시설, 학교 등의 교육·복지시설을 추가하여 사회기반시설에 대한 민간투자법(이하 민투법으로 함)으로 명명하였음
- 민투법의 특징으로는 민간투자사업을 활성화하기 위해 사업추진 방식을 종전의 BTO, BOT, BOO 외에 BTL로 다양화하고, 기관 및 개인투자자들이 민간투자사업에 장기 베이스로 간접투자를 할 수 있도록 공모 인프라펀드에 대한 간접투자자산운영법상의 규제를 대폭 완화하였음

<표 III-23> 사회기반시설에 대한 민간투자법 주요내용

구분	주요내용
민간투자사업의 대상시설 확대	<ul style="list-style-type: none"> - 종래 민간투자사업 대상시설의 범위가 산업기반시설 위주로 되어 있어 국민생활 개선효과가 큰 교육·복지시설 분야에 대한 민간투자를 유치하는데 한계가 있었음 - 이에 따라 현재 35개의 민간투자사업 대상 시설에 학교시설, 공공청사, 군 주거시설, 공공임대주택, 아동보육시설, 노인의료·복지시설, 공공보건의료시설, 문화시설 등을 추가하였음 - 이는 국민생활과 직결된 교육·복지 등의 분야에 대한 민간투자를 촉진하여 국민이 체감하는 삶의 질을 제고하려는 것임
민간투자사업 시행방식의 확대	<ul style="list-style-type: none"> - 종전에도 다양한 민간투자사업 시행방식을 채택할 수 있는 통로는 열려 있었으나, 민간사업자가 직접 시설을 운영하기 곤란하거나 운영수입만으로는 투자비의 회수가 어려운 문화·체육시설 등에 대한 민간투자실적은 저조한 실정이었음 - 이러한 분야에 대하여 민간투자를 촉진하기 위한 사업시행방식을 BTL로 명문화하였음(민투법 제4조 2호) - 교육·복지·문화시설 분야에 대한 민간의 투자가 활성화됨으로써 이들 분야에 대한 시설의 조기확충과 함께 국민에 대한 서비스 수준이 향상될 것으로 기대함
민간투자지원센터의 확대 개편	<ul style="list-style-type: none"> - 민간투자사업의 대상시설 범위가 확대됨에 따라 종래 국토연구원에 두었던 민간투자지원센터를 공공투자관리센터로 바꾸어 한국개발연구원 산하에 두도록 하였음 - 이에 따라 현행 산업기반시설에 더하여 생활기반시설까지 확대되는 민간투자사업에 대한 지원업무를 보다 효율적으로 수행할 수 있게 되었음
사회기반시설 투융자회사와 관련된 규정 신설	<ul style="list-style-type: none"> - 기존 사회간접자본투융자회사는 그 법적인 틀이 단기 분산투자에 적합한 뮤추얼펀드(간접투자자산운용업법상의 증권투자회사)로 되어 있어 장기적인 집중투자에는 부적합하였던 만큼 예외규정을 많이 두어 장기투자 목적에 적합한 사회기반시설투융자회사로 전환하였음 - 사회기반시설투융자회사는 투자자산을 확보하는데 오랜 시간이 소요되고 단기간에 신규펀드를 설립하기 어려운 점이 있으므로 뮤추얼펀드보다 신축적으로 투자자금을 조달할 수 있도록 하기 위해 투융자회사의 신주발행 및 자금의 차입을 허용하고, 사회기반시설투융자회사가 증권시장의 상장요건을 갖춘 경우에는 지체없이 상장하도록 해 투자자가 증권시장을 통하여 출자금을 보다 쉽게 회수할 수 있게 하였음

■ 인프라펀드 활성화를 위해 간접투자자산운용업법에 대한 특례

- 사모 인프라펀드는 상장이 불가하여 투자금을 회수할 수 없으므로 보험사·연기금·은행 등 기관투자자의 출자를 유치하는데 한계가 있고, 비공개방식으로 출자자를 모집하므로 개인투자자가 참여할 수 있는 여지가 거의 없었음
- 이에 개정 민투법에서는 공모방식의 인프라펀드를 활성화하기 위하여 간접투자자산운용업법에 대한 특례규정을 신설하였음
- 환매 금지(민투법 제41조 3항) : 간접투자법(제45조, 62조) 상으로는 환매금지(폐쇄)형과 환매허용(개방)형이 모두 가능하나, 민투법에서는 인프라펀드를 환매금지형으로 규정함

- 유동성이 낮은 사회기반시설의 주식이나 채권에 주로 투자하는 인프라펀드에 대해서는 아예 환매를 요구할 수 없도록 하였으나, 그 대신 조기 상장을 촉진함으로써 투자자금을 회수할 수 있도록 함
- 펀드 자본금(민투법 제41조의 2) : 인프라펀드의 설립자본금을 100억원을 초과하지 않는 범위 내에서 대통령령이 정하도록 함
- 최저순자산액은 일반 뮤추얼펀드가 10억원인데 비하여 인프라펀드는 투자자산 매입에 장기간이 소요되는 점을 감안하여 초기 투자비용 지출이 가능하도록 그 금액을 50억원 수준으로 함
- 모집 및 발기설립 허용(민투법 제41조의 3, 제41조의 4) : 간접투자법(제38조)에서는 발기설립만 허용하고 있으나, 민투법에서는 인프라펀드의 설립자본금이 100억원이므로 설립이 수월하도록 발기설립 이외에 모집설립도 허용함
- 모집설립의 경우 발기인이 최소한 10% 이상 출자하도록 함
- 차입금의 허용 및 한도 설정(민투법 제41조의 5) : 간접투자법(제89조)에서는 원칙적으로 자금 차입을 금지하고 있으나, 민투법에서는 운용자금이나 일시적 투자목적을 위한 차입을 자본금의 30% 이내에서 허용함
- 신주발행과 투자자산 매입과의 시차, 대규모의 투자 준비 비용 소요 등을 고려하여 일정 범위내의 차입금을 허용하기로 함
- 인프라펀드 등록의 특례(민투법 제41조의 6) : 금융감독위원회가 인프라펀드의 등록을 받을 때에는 민간투자사업을 총괄하는 기획예산처와 사전 협의를 하여야 하며, 또한 인프라펀드의 건전한 운영을 감독할 수 있도록 인프라펀드의 재산에 관한 영업보고서를 기획예산처장관과 금감위에 제출하도록 함
- 이는 사회기반시설에 대한 투자의 특수성·전문성·공익성을 고려하여 투자자 보호와 건전한 인프라펀드의 운영을 위한 것임
- 신주발행의 허용(민투법 제41조의 7) : 간접투자법(제45조 제2항)이 뮤추얼펀드의 신주 발행을 기존 주주의 이익을 해할 우려가 없는 경우에 한해 제한적으로 허용하고 있으나, 민투법에서는 인프라펀드의 투자자산 확보에 장기간이 소요되고, 신규 펀드설립이 어려운 점을 감안하여 신축적인 신주 발행을 허용함

- 투자한도의 제한 폐지(민투법 제44조) : 간접투자법(제88조)에서는 동일 종목에 펀드 자산총액의 10%, 동일 회사 발행주식의 10% 한도 내에서 투자를 허용하고 있으나, 민투법에서는 인프라펀드가 경영 목적으로 장기적인 투자를 하는 점을 감안하여 동일 종목에 펀드 자산총액의 100%, 동일 회사 발행주식의 100% 투자를 허용함
- 의결권제한의 철폐(민투법 제44조) : 간접투자법(제94조)이 펀드의 의결권 행사를 제한하는 것과는 달리 민투법에서는 경영 목적의 투자를 할 수 있도록 의결권 제한을 철폐함
- 주식상장의 의무화(민투법 제41조의 8, 1항, 2항) : 간접투자법(제45조 제3항)에서는 환매금지 투자회사의 경우 정관에 별도의 방법을 정하지 않은 경우 최초 주식발행 후 90일 이내에 주식시장에 상장하도록 되어 있으나, 민투법에서는 인프라펀드의 환매를 금지하는 대신 투자자 보호를 위해 인프라펀드가 상장요건을 갖춘 때에는 지체 없이 상장하도록 의무화 함
 - 기획예산처장관에게 증권시장에 상장하지 않는 인프라펀드에 대해서는 상장을 명할 수 있는 법적 권한을 부여함
- 자산운용 및 여유자금운용의 범위(민투법 제43조 1항, 3항) : 간접투자법(제87조)에서는 자산운용과 여유자금운용의 방법에 대한 일반적인 규정을 두고 있으나, 민투법에서는 기존 자산운용방법(제1호, 제2호) 이외에 소규모 펀드들이 하나의 민간투자사업에 투자하는 특수목적법인(SPC)을 설립하고 대규모 투자자금을 조성하여 대형 사회기반 시설에 투융자하는 것과 금감위가 승인한 투자 등 두 가지의 자산운용방법을 인정하고 있음
 - 여유자금의 운용과 관련하여서는 현행 금융기관의 예치 외에 인프라펀드의 수익률 제고를 위한 국공채 매입도 허용하고 있음
- 최소지분율 제한규정 적용 배제(민투법 제44조 2항) : 민투법에서는 독점규제 및 공정거래법(제8조의2 1항 2호)에서 규정한 자회사 최소지분율(30~50%) 적용을 배제하고 있음
 - 최소지분율 규정을 적용하게 되면 민투법상의 인프라펀드에 대한 규제가 경제력 집중을 막기 위한 공정거래법의 입법취지와 관련이 없음에도 불필요하게 인프라펀드의 자산운용을 제약하게 되고, 자본금 규모가 큰 민자사업체의 경우 최소지분율 50% 이

상을 충족하기 위해서는 대규모 투자자금이 소요됨에 따라 인프라펀드의 투자 자체가 불가능해 질 수 있음

- 자산운용회사 최소자본금 인하(민투법 부칙 제5조 1항) : 간접투자법(제5조 1항 1호)에서는 일반 뮤추얼펀드의 자산운용회사에 대하여 최소자본금 100억원 이상을 요구하고 있으나, 인프라펀드의 자산운용회사는 자산을 매입하거나 매각할 때 기존 주주는 물론 금융기관, 주무관청 등과의 협의를 거치게 되므로 손해배상의 책임을 질 위험이 상대적으로 낮다고 보고, 인프라펀드의 자산운용만을 하는 경우에는 최소자본금을 30억원으로 낮춤
- 기타 : 민투법에서는 그와 충돌되는 간접투자법 규정의 적용을 배제하고(민투법 제44조 1항), 동법에 대한 추가적인 특례를 인정하고 있으며, 그밖에 유사명칭 사용금지(민투법 제41조 5항), 인프라펀드에 대한 검사·감독(민투법 제41조의 9) 등의 규정을 두고 있음

<표 III-24> 인프라펀드 관련 법규 비교

구분	간접투자자산운용법	사회기반시설에 대한 민간투자법
투자한도	동일종목의 100%, 동일종목에 펀드자산 100% 투자한도	동일종목의 100%, 동일종목에 펀드자산 100% 투자가능
환매	환매금지형/환매허용형	환매금지형
의결권	의결권 제한	의결권 부여
차입금	차입금 제한	자본금의 30%까지 허용
신주발행	신주발행 제한	신주발행 허용
자본금	자산운용사 자본금 100억원 이상	자산운용사 자본금 30억원 이상
등록	금감위의 등록 설립	등록전 기획예산처장관과 사전협의
모집 및 발기설립	발기설립만 허용	모집 및 발기설립 허용

자료: 국회운영위원회(2004), 개정법률안 검토보고서

나. 관광개발 관련 법규 분석

1) 관광진흥법

■ 관광진흥법의 제정 배경

- 관광진흥법(이하 진흥법)은 관광여건을 조성하고 관광자원을 개발하며 관광사업을 육성함으로써 관광진흥에 이바지함을 목적으로 하고 있으며(진흥법 제1조), 관광기본법을 구체화하는 수단의 기능을 가짐

■ 관광진흥을 위한 정책 수단으로서 기능

- 관광여건의 조성 : 관광여건의 조성이란 관광활동을 원활히 하기 위한 필수적인 요건의 구비로서, 교통시설 및 교통수단, 숙박시설 및 식음료시설, 관광편의시설, 레크레이션 시설, 쇼핑시설, 관광정보 제공시설 등의 확충을 의미함
- 관광자원의 개발 : 문화관광부장관이 매 10년마다 관광개발기본계획을, 시·도지사가 매 5년마다 권역별관광개발계획을 수립하여야 하며, 관광자원의 보호·개발·이용·관리 등에 관한 사항을 포함하도록 하여 자연, 문화, 사회, 산업, 위락 등의 관광자원이 효율적으로 개발 및 활용되도록 함
- 관광사업의 육성 : 관광사업은 관광객을 위하여 운송·숙박·음식·운동·오락·휴양 또는 용역을 제공하거나 기타 관광에 부수되는 시설을 갖추어 이를 이용하게 하는 업(진흥법 제2조 1호)으로서, 관광객이 관광자원 및 관광시설을 원활하게 이용할 수 있도록 매개역할을 하는 영리사업을 의미함

■ 관광사업의 종류 및 등록·허가 절차 등 규정

- 진흥법은 관광사업의 종류, 등록·허가 절차, 운영 등에 관한 규정을 두고 있으며, 진흥법 상의 관광사업은 여행업, 관광숙박업, 관광객이용시설업, 국제회의업, 카지노업, 유원시설업, 관광편의시설업으로 구분됨

- 시행령에서는 관광사업을 다시 세분화하여 제시하고 있으며, 그 내용은 다음과 같음

<표 III-25> 관광사업의 종류

구분	세부종류	근거법령
여행업	- 일반여행업, 국외여행업, 국내여행업	- 진흥법 제3조 1항 1호 및 시행령 제2조 1호
관광숙박업	- 관광호텔업, 수상관광호텔업, 한국전통호텔업, 가족호텔업, 휴양콘도미니엄업	- 진흥법 제3조 1항 2호 및 시행령 제2조 2호
관광객이용시설업	- 전문휴양업, 종합휴양업, 자동차야영장업, 관광유람선업, 관광공연장업, 외국인전용 관광기념품판매업	- 진흥법 제3조 1항 3호 및 시행령 제2조 3호, 제7조
국제회의업	- 국제회의시설업, 국제회의기획업	- 진흥법 제3조 1항 4호 및 시행령 제2조 4호
카지노업	-	- 진흥법 제3조 1항 5호
유원시설업	- 종합유원시설업, 일반유원시설업, 기타유원시설업	- 진흥법 제3조 1항 6호 및 시행령 제2조 5호
관광편의시설업	- 관광유흥음식점업, 외국인전용 유흥음식점업, 관광식당업, 시내순환관광업, 관광사진업, 여객자동차터미널시설업, 관광토속주 판매업, 관광펜션업	- 진흥법 제3조 1항 7호 및 시행령 제2조 6호, 규칙 제14조

자료: 정희천(2006), 최신관광법규론

■ 관광지 등의 지정 및 조성 방법 명시

- 관광(단)지는 시장·군수·구청장의 신청에 의하여 시·도지사가 지정하며(진흥법 제50조 1항), 기본계획 및 권역계획과의 적합성 등을 검토하여 최종 지정·고시함
- 관광(단)지의 조성계획은 환경·교통·재해등에관한영향평가법의 규정에 의한 환경영향평가, 교통영향평가, 재해영향평가, 인구영향평가를 받아야 하며, 조성계획 승인 시 타 법률에 의한 각종 인·허가 의제처리가 가능함(진흥법 제55조)

■ 관광자원 개발사업의 확대

- 문화·체육·레저 및 산업시설 등의 관광자원화 : 유무형의 문화재, 스포츠, 레저, 공업단지, 유통단지, 농업시설, 관광목장 등의 관광자원화 사업을 정부와 지자체가 추진하도록 장려함
- 해양관광 개발사업 : 3면이 바다인 특성을 활용하여 제2차 관광개발기본계획(2002~2011), 관광진흥5개년계획(2004~2008) 등에서는 해양관광벨트 및 거점의 조성을 추진하고 있으며, 해양수산부에서도 해양관광기본계획(2000~2010)을 수립하여 시행중임

- 자연생태의 관광자원화 : 자연생태를 양호한 상태로 보전하고 지속가능한 수준에서 관광자원으로 활용하는 생태관광은 문화관광부뿐만 아니라 해양수산부, 환경부 등에서 적극 추진 중임

■ 관광복지증진을 위한 관광사업 추진

- 현대국가에서 복지의 개념은 주택, 의료, 교육 등 사회 각 분야에 적용되고 있으며, 관광도 복지의 하나로써 유럽 등 선진국가에서는 이미 국민복지관광(Social Tourism)이 활성화됨
- 진흥법 제46조 4항에서는 국민의 관광복지증진에 관한 사업을 문화관광부장관 및 지방자치단체의 장이 추진할 수 있도록 명시하고 있으나, 현재 구체적 사업은 미흡한 실정이므로 향후 국민복지 차원에서 관광의 공익성이 폭넓게 정책결정에 반영될 필요가 있음

■ 사회기반시설에 대한 민간투자법에 의한 특례 부여

- 관광지, 관광단지 및 국제회의시설은 사회기반시설로 인정받고 있기 때문에(민투법 제2조 1호), 관광(단)지 등을 개발하고자 하는 사업시행자는 민투법에 따라 개발사업을 시행할 수 있음
- 또한 민간투자사업 추진 시 부대사업으로서 관광(단)지 등을 개발할 수 있고, 지정·조성계획의 승인은 의제처리 되기 때문에 별도의 진흥법에 의한 지정이나 승인이 필요치 않음

■ 관광관련 사업에 대한 재정 지원

- 문화관광부장관은 관광관련 사업을 하는 지방자치단체, 관광사업자단체, 관광사업자에게 보조금을 지급할 수 있으며(진흥법 제71조 1항, 시행령 제58조·61조, 규칙 제61조), 지방자치단체도 관할구역 내의 관광사업자단체 또는 관광사업자에게 보조금을 지급할 수 있음(진흥법 제71조 2항)
- 국고보조금의 교부를 받고자하는 자는 국고보조금신청서를 작성하여 문화관광부장관에게 제출하고, 심사 후 사업완료 전에 보조금을 교부함

2) 관광진흥개발기금법

■ 관광진흥개발기금법의 제정 배경

- 관광진흥개발기금법(이하 관광기금법으로 함)은 관광사업을 효율적으로 발전시키고 관광외화수입의 증대에 기여하기 위하여 관광진흥개발기금을 설치할 목적으로 1972년 12월에 제정되어, 현재 7차례 개정되었음
- 관광진흥개발기금의 재원은 정부로부터의 출연금, 관광진흥법 제29조의 규정에 의한 납부금, 국내 공항 및 항만을 통하여 출국하는 자로서 대통령령이 정하는 자는 1만원의 범위안에서 대통령령이 정하는 금액을 기금에 납부하여야 하며, 기금의 운용에 의하여 생기는 수익금 및 기타의 재원으로 함
- 관광진흥법 제29조 1항에서는 카지노 사업자는 총매출액의 100분의 10의 범위 안에서 일정비율에 상당하는 금액을 관광기금법에 의한 관광진흥개발기금에 납부하여야 함
- 대통령령이 정하는 납부금의 납부대상은 외교관여권의 소지자, 2세 미만의 어린이, 국외로 입양되는 어린이 및 그 호송인, 거주여권, 거주국의 영주권 또는 거주목적의 장기체류자격을 취득하였음을 증명하는 서류를 가진 자, 공항통과 여객으로서 보세구역의 벗어난 후 출국하는 여객, 국제선 항공기 및 국제선 선박의 승무원 등을 제외한 자는 관광진흥기금을 납부해야 함
- 기금의 관리는 문화관광부장관이 하며, 문화관광부장관은 기금의 집행·평가·결산 및 여유자금관리 등을 효율적으로 수행하기 위하여 10인 이내의 민간전문가를 고용하며, 이에 필요한 경비는 기금에서 사용할 수 있음
- 기금의 용도(관광기금법 제5조)
 - 호텔을 비롯한 각종 관광시설의 건설 또는 개수
 - 관광교통수단의 확보 또는 개수
 - 관광사업의 발전을 위한 기반시설의 건설 또는 개수
 - 관광지·관광단지 및 관광특구안에서의 관광편의시설 건설 또는 개수

- 관광정책에 관한 조사·연구를 행하는 법인의 기본재산 형성 및 조사·연구사업 기타 운영에 소요되는 경비의 보조
- 국외여행자의 건전관광교육 및 관광정보제공사업
- 국내외 관광안내체계개선 및 관광홍보사업
- 관광사업 종사자 및 관계자에 대한 교육훈련사업
- 국민관광진흥사업 및 외래관광객유치지원사업
- 관광상품개발 및 지원사업
- 관광지·관광단지 및 관광특구안의 공공편익시설 설치사업
- 국제회의의 유치 및 개최사업
- 장애인 등 소외계층에 대한 국민관광복지사업
- 관광지 및 관광단지의 조성사업, 국제회의시설의 건립 및 확충사업, 관광사업에의 투자를 목적으로 하는 투자조합 등에 민간자본의 유치를 위하여 필요한 경우 사업이나 투자조합에 출자할 수 있음
- 여행업자 및 카지노사업자의 해외지사의 설치, 관광객의 유치를 위한 홍보사업, 관광사업체의 운영의 합리화, 국제회의시설의 건설 및 운영, 관광토산품의 생산 및 판매사업, 관광지, 관광단지, 관광특구내의 문화·체육시설, 숙박시설, 상가시설로서 관광객 유치를 위하여 특히 필요하다고 문화관광부장관이 인정하는 사실 등은 대통령령으로 기금의 대여 또는 보조사업을 할 수 있음 (관광기금법 시행령 제2조)
- 기금운용위원회의 설치 : 기금의 운용에 관한 종합적인 사항을 심의하게 하기 위하여 문화관광부장관 소속하에 기금운용위원회를 둠
 - 위원은 위원장 1인을 포함하여 7인 이내로 구성하며, 위원장은 문화관광부차관이 되고, 위원은 관계부처의 국장과 한국관광공사 및 한국산업은행의 임원중에서 문화관광부장관이 임명 또는 위촉함
 - 위원장의 직무로는 위원회의 회무를 통리하고, 위원회를 대표하며, 1인의 간사를 둘 수 있음

3) 기업도시개발특별법

- 2004년 12월에 제정된 기업도시개발특별법(이하 기업도시법으로 함)은 민간기업이 산업·연구·관광·레저분야 등에 걸쳐 계획적·주도적으로 자족적인 도시를 개발·운영하는데 필요한 사항을 규정하여 국토의 계획적인 개발과 민간기업의 투자를 촉진함으로써 공공복리를 증진하고 국민경제와 국가균형발전에 기여함을 목적으로 하고 있음
- 기업도시란 산업입지와 경제활동을 위하여 민간기업(법인)이 산업·연구·관광·레저·업무 등의 주된 기능과 주거·교육·의료·문화 등의 자족적 복합기능을 고루 갖추도록 개발하는 도시를 의미함
 - 산업교역형 기업도시 : 제조업과 교역 위주의 기업도시
 - 지식기반형 기업도시 : 연구개발 위주의 기업도시
 - 관광레저형 기업도시 : 관광·레저·문화 위주의 기업도시
 - 혁신거점형 기업도시 : 지방이전 공공기관을 수용하여 지역혁신의 거점이 되는 기업도시

<표 Ⅲ-26> 기업도시와 기존 산업단지 비교

구분	기업도시	기존 산업단지
입지선정	- 민간기업	- 공공
개발주체	- 민간원칙 - 민간과 공공도 가능	- 공공원칙 - 민간은 자기 직접사용분에 한하여 개발 가능
소요기간	- 기업이 원하는 곳에 직접 개발하여 단기간 개발가능	- 장기간 소요
산업입지, 기업투자	- 도시개발 및 기업투자계획 - 도시개발로 산업입지 및 기업투자가 동시에 발생	- 선 산업단지 개발 - 후 입주기업 모집 (산업단지 미분양 빈발)
생활여건	- 교육·의료·문화 등 복합도시로 정주여건 마련	- 생산기능 위주 개발로 정주여건 부족

자료 : 건설교통부(2004), 기업도시개발 시범사업 추진계획 및 개발제도

■ 사업추진을 위한 지원 사항

<표 III-27> 기업도시 지원 사항

구분	주요내용
토지수용권 부여	<ul style="list-style-type: none"> - 지자체 대행원칙, 50% 이상 확보 후 수용재결 - 민간단독시행의 경우에는 대상토지의 50% 이상 확보 후 수용재결하고, 지자체가 대행하는 것을 원칙으로 하지만, 공공과 공동시행하면 수용권 제한이 없음 - 수용재결기간은 개발계획 승인일로부터 2년 이내로 제한하고, 부득이한 경우에 한하여 1년 연장할 수 있음
자금조달 지원	<ul style="list-style-type: none"> - 기반시설 투자비용은 출자총액제한 예외 인정 - 사업시행자의 기반시설 투자비용은 SOC 민간투자사업과 유사하게 출자총액제한의 적용대상에서 제외함 - 출자총액제한의 예외가 인정되는 기반시설의 범위로는 도로·철도 등 교통시설, 공원·녹지 등 공간시설, 수도·전기 등 유통공급시설, 학교·공공청사 등 공공시설, 유수지·방화설비 등 방재시설, 화장장·납골시설 등 보건시설, 하수도 등 환경기초시설 등임 - 기업도시 출자액에 대하여 현행 은행법 제35조에서는 금융기관 자기자본의 25%를 초과하여 신용공여를 할 수 없으나, 산업발전이나 국민생활안정을 위해 불가피하다고 금감위가 인정하는 경우 신용공여한도를 초과할 수 있음(은행법 시행령 제20조의 3)을 인용하여 신용공여한도 적용상 예외를 인정함 - 토지소유자가 동의하는 경우, 금융기관의 지급보증을 받아 토지 등 매수대금 일부를 지급하기 위해 토지상환채권의 발행이 가능함 - 일정비용 이상 토지를 매수하고 실시계획 승인을 받은 경우, 시행자는 건교부장관 승인을 받아 선수금 수령 가능
간선시설 국고지원 및 국·공유지의 사용상 혜택 부여	<ul style="list-style-type: none"> - 구역 내 간선시설 설치비용은 시행자가 부담하는 것이 원칙이나, 협약에서 정한 범위에서 지자체(도로·상하수도)나 공급자(전기·통신·가스·난방)가 부담할 수 있으며, 또한 낙후지역 등에 기업도시를 개발함으로써 도시개발에 따른 사업시행자의 손실이 예상되는 경우에는 국고지원이 가능함 - 구역의 간선시설은 원칙적으로 시설관리주체인 국가·지자체가 설치하되, 개발이익을 감안하여 시행자가 설치하도록 협약체결이 가능함
학교·병원·체육시설 설치상의 특례 인정	<ul style="list-style-type: none"> - 시행자는 교육행정청과의 협의 및 기업도시위원회의 심의를 거쳐 도시개발과 동시에 학교 설립이 가능하며, 다만 일정기간 이내 비영리법인으로 전환해야 함 - 기업도시 내에 학사운영에 자율성이 부여되는 자립형사립고·특수목적고 등 자율학교를 유치하고, 외국어, 호텔경영, 골프 등 특정분야를 전문적으로 교육하기 위하여 외국교육기관 설립이 허용됨 - 사업시행자가 도시계획단계부터 병원 설립계획을 수립하여 도시개발과 동시에 의료기관을 설립하되, 병원개설 시에는 비영리 의료법인으로 전환을 원칙으로 함 - 실시계획 승인 또는 변경승인을 얻은 경우, 체육시설법에 의한 사업계획 승인을 받은 것으로 의제함 - 골프장, 스키장 등 등록체육시설업이 서류미비 등으로 의제되지 못한 경우에는 시·군·구청장 허가 가능 - 개발계획·실시계획의 내용대로 체육시설물을 설치하도록 하고, 체육시설법의 부지면적 등 제한규정에 대한 예외를 적용할 수 있음
투기지역 외에서 조성토지와 주택공급상의 예외 인정	<ul style="list-style-type: none"> - 원칙적으로 조성토지와 입주업체 종사자 등에 대한 공동주택 등의 처분에 일정한 자율성을 부여함 - 조성토지의 처분 내용은 유형별 주용도 토지(산업용지 등)는 개발계획 승인시 시행자가 정한 기준에 따라 공급하고(자율처분), 임대주택용지, 공공시설용지는 감정가 이하로 하지만 개발이익이 예상되는 경우에는 조성원가로 하며, 상업·업무용지 등 기타용지는 감정가기준으로 함 - 그러나 투기지역이나 투기과열지구 등 수요경쟁이 과다한 지역에서는 건교부장관이 일정한 제한을 부여할 수 있으며, 또한 일정기간내 사업 미착수, 사업장 이전 등 의무를 이행하지 않을 경우 토지처분 및 주택공급상 자율성을 제한 할 수 있음
각종 조세 및 부담금 감면, 인·허가 의제 처리	<ul style="list-style-type: none"> - 국세 및 지방세를 비롯하여 각종 부담금을 감면하고, 국가·지자체가 시행자 또는 입주기업에게 국공유재산 임대료를 감면하는 등 일정한 자금지원이 가능하며, 또한 관광진흥개발기금 및 국가균형발전 특별회계에 의한 재정지원도 가능함 - 조세지원의 내용으로는 외국인 입주기업 및 사업시행자에게는 3년간 100%, 2년간 50%, 입주기업에게는 3년간 100%, 2년간 50%, 사업시행자에게는 3년간 50%, 2년간 25%를 감면해 줌 - 부담금 감면의 내용으로는 개발부담금, 농지조성비, 대체초지조성비, 대체산림자원조성비, 교통유발부담금, 공유수면 점·사용료 등을 감면해 주고 있음 - 개발계획이 승인되면, 공유수면매립법에 의하여 매립면허를 받은 매립예정지·매립지, 준공인가를 받은 매립지의 매립목적이 개발계획상 토지용도로 변경된 것으로 간주함

(표계속)

건교부 및 문광부(관광레저형 전담)에 기획단 설치	- 기업도시 개발을 효율적으로 추진하기 위하여 문화관광부(관광레저형 전담) 및 건설교통부에 각각 추진기획단을 구성함
기업도시위원회 및 기업도시관리협의회 설치	<ul style="list-style-type: none"> - 기업도시위원회는 국무총리실에 설치하고, 국무총리를 위원장으로 20인 이상 30인 이내의 위원을 구성할 수 있음 - 위원은 민간위원(관계 전문가) 및 정부위원(관계부처 장관)으로 구성함 - 주요 심의사항으로는 기업도시에 관한 기본정책과 제도에 관한 사항과 기업도시의 지정 및 개발계획에 관한 사항 등임 - 기업도시 관리협의회는 기업도시에 대한 효율적 관리와 혁신클러스터의 구축을 위하여 산업지원 관련사항 등을 심의·조정할 필요에 의해 설치되었으며, 지자체, 시행자, 입주기업, 주민, 전문가 등이 참여하여 구성함 - 주요 권한 및 업무로는 기업도시 개발과정의 도서관리에 관한 사항과 혁신클러스터 구축, 기업입주 및 사업지원 관련사항 등임

- 기업도시개발특별법에 의한 지원 외에도 관광레저형 기업도시에는 추가적인 특례 규정이 있으며, 구체적으로는 사업계획 승인과 관련된 사항, 카지노 허가에 관한 사항, 관광진흥개발기금의 지원에 관한 사항임

<표 III-29> 관광레저형 기업도시 지원 사항

구분	주요내용
승인권자	<ul style="list-style-type: none"> - 구역 지정권자 및 계획 승인권자 등 기업도시 개발에 관한 제반절차는 건교·문광부가 공동으로 시행함 - 해수부와 협의를 거친 개발구역 지정은 국토계획법에 의한 수산자원보호구역에 해제하며, 환경부 등과 협의를 거친 실시계획 승인은 관광진흥법에 의한 관광지·관광단지 조성계획을 승인하고, 체육시설법에 의한 체육시설 사업계획을 승인함
카지노	<ul style="list-style-type: none"> - 관광레저형은 개발구역 내에서 실시계획에 반영되어 있고, 일정한 요건을 갖춘 경우에 카지노업을 허가할 수 있음 - 일정한 요건이란 관광사업에 대한 투자금액이 5천억원 이상인 경우, 신청내용이 실시계획에 부합되며, 관광진흥법에 의해 카지노업에 필요한 시설·인력 등을 확보하는 경우임
재정지원	- 관광레저형 기업도시를 개발하는 시행자 및 지자체에게는 관광진흥개발기금을 지원할 수 있음

<표 III-30> 관광레저형 기업도시 시범사업 지정 현황

구분	주요내용
태안 관광레저형 기업도시	<ul style="list-style-type: none"> - 위치 : 충남 태안군 태안읍 남면 천수만 일원 - 개발면적 : 4,727,000평(15,627,000㎡) - 개발기간 : 2005~2011년 - 투자비 : 20,357억원 - 제안자 : (주)현대건설(공동제안자 : 태안군수) - 도입시설 : 테마파크, 생태공원, 골프장, 주거 및 교육단지 등
서남해안 관광레저형 기업도시	<ul style="list-style-type: none"> - 위치 : 전남 해남군 산이면, 영암군 삼호읍 일원 - 개발면적 : 10,000,000평 - 개발기간 : 2006~2012년 - 투자비 : 105,241억원 - 제안자 : 국내외 15개 기업체(공동제안자 : 전남지사) - 도입시설 : 테마파크, 마리나, 골프장, F1경기장, 주거 및 교육단지 등
무주 관광레저형 기업도시	<ul style="list-style-type: none"> - 위치 : 전남 무주군 안성면 공정리, 금평리, 덕산리 일원 - 개발면적 : 2,448,934평 - 개발기간 : 2005~2015년 - 투자비 : 20,357억원 - 제안자 : (주)대한전선(공동제안자 : 무주군수) - 도입시설 : 워터파크, 골프장, 콘도, 주거 및 교육단지 등

3. 해외사례 분석

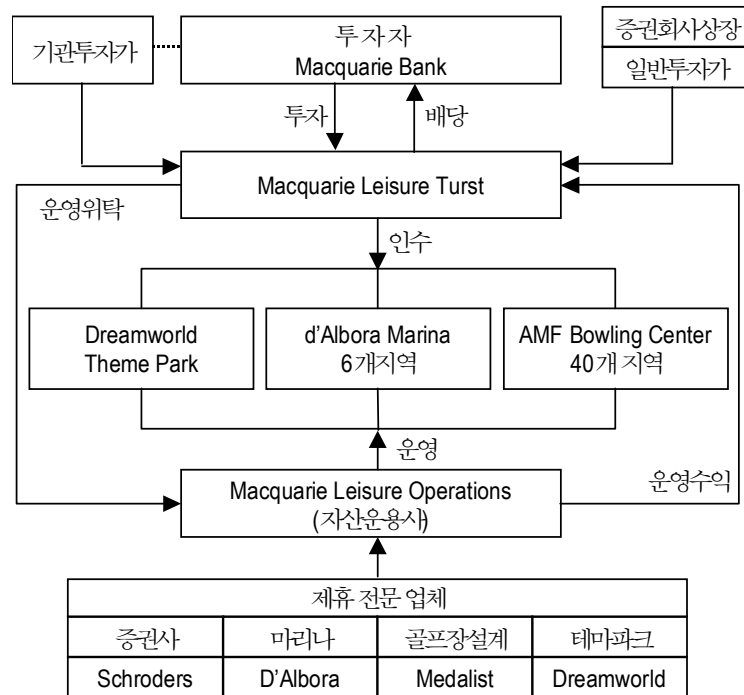
가. Macquarie Leisure Trust Group

1) 개요

- 회사명: Macquarie Bank
- 본사: 호주
- Website: www.macquarie.com.au
- 총자산: 490억 A\$ Dollar
- 해외시장 의존도 : 37%
- 아시아 지역 HK본부 이외에 중국, 일본, 한국, 말레이시아, 필리핀 등
- 사업 분야
 - 투자업무: 펀드(상장)나 신탁 형태로 SOC 사업(도로, 공항, 항만), 관광 레저 엔터테인먼트(골프장, 콘도, theme park, 마리나, Shopping Center, 볼링장) 부문 전담 투자기구인 Macquarie Leisure Trust Group를 통해 투자 활발
 - 자문업무: Project Finance 자문, 자산 운영 등

2) 투자 특성

- 기관투자가 등과 공동 투자하여 세계 각국 증시에 인프라 스트럭처 펀드(1996년 세계 최초로 Macquarie가 개발, 뉴욕 증시 5.35억불 규모로 상장) 또는 신탁회사를 설립하고, 투자 펀드를 통해 수십 개의 프로젝트에 분산 공동 투자함
- 개별 업종(사무실, 산업형 시설, 할인매장, 쇼핑센터)에 특화된 여러 유형의 상장 펀드를 개발함



[그림 III-4] Macquarie의 관광분야 투자 사례

■ 관광분야(골프와 리조트) 주요 자회사

- Medalist JV(Greg Norman 제휴 골프장 설계)
- G&L Development
- G&L Finance
- Macquarie Leisure Trust

■ 국내 주요 자회사

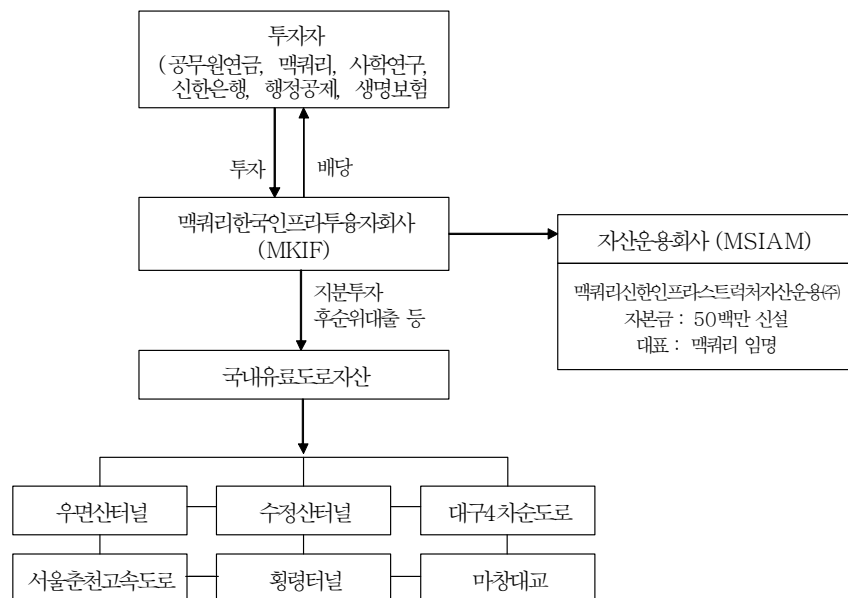
- Macquarie Korea Infrastructure Management Co.
- Macquarie-IMM Investment Management Co.Ltd,
- Shinhan Macquarie Management Co.Ltd,
- Shinhan Macquarie Financial Advisory Co.Ltd 등

■ 국내 주요 투자 사례

- 민투법에 대한 SOC 사업 투자: 신공항고속도로, 부산 수정터널,

대구-부산고속도로, 우면산터널, 마창대교 등

- 부동산 투자: 슈로더부동산펀드와 공동으로 대우증권빌딩, 동양증권빌딩, SK증권빌딩 투자(현재 국내 2700억원 규모 부동산 투자)
- REITs 투자: 극동빌딩 인수(Macquarie Central Office CR REITs)
- 신한은행, 연기금과 공동출자한 KRIF는 3,000억원 규모의 펀드를 조성하여 민간투자법에 의한 사업에 주로 투자하였으며, 주투자자인 Macquarie는 KRIF를 Macquarie Korea Infrastructure Fund로 명칭 변경하여 한국과 런던에 동시 상장함



[그림 III-5] MKIF의 구조

3) 시사점

■ 분야별 전문운영사 제휴로 운영수익 극대화

- Macquarie Leisure Trust는 Macquarie Leisure Operations에 운영위탁을 하며, 자산운용사는 마리나, 골프장 설계, 테마파크 등의 분야별 전문 사업 파트너와 제휴를 통하여 운영수익의 극대화를 유도함

■ 기관투자자 참여로 초기 투자 신뢰성 강화

- 초기 투자에 기관투자자가 참여하는 구조를 통해 일반투자자의 신뢰성을 확보하고 있으며, 장기적 관점에서의 안정적 투자를 가능하게 함

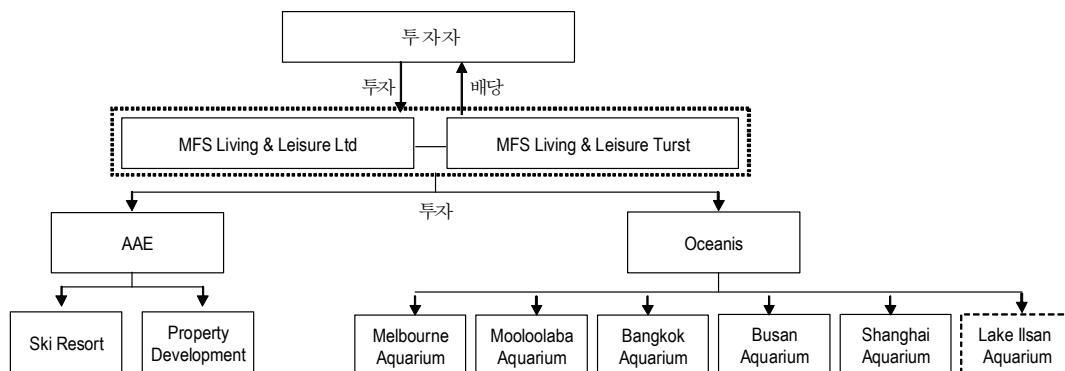
■ 상장으로 환금성 강화

- 펀드상장을 통해 투자자들의 원금회수 리스크를 경감시키고 있으며, MKIF의 경우 한국, 런던 동시 상장으로 국제투자의 활성화를 꾀하고 있음

나. MFS Living & Leisure Group(MLG)

1) 개요

- 호주 Queensland SouthPort에 본사를 두고 9개 지사가 있으며, 회사 규모는 시가 총액 429백만 달러, 2005년 1월 호주증시에 상장됨(www.mfsgroup.com.au)
- MFS Living & Leisure Group의 주요 업무는 관광레저분야 펀드 신탁 운영, 구조화 금융 및 투자융자, 금융자문임
- MLG는 투자자가 지분을 소유하는 회사형태의 MFS Living & Leisure Ltd와 신탁으로서 MFS Living & Leisure Trust가 결합된 형태로 구성됨



[그림 III-6] MLG 사업 구조

- MLG의 주 투자지역은 호주, 뉴질랜드, 아시아로서 펀드 운용 자산 규모는 30억 달러이며, 관광레저 분야의 전문 운영사로서 AAE와 Oceanis를 두고 있음
- AAE는 ski resort, Oceanis는 aquarium 을 전문분야로 하는 운영사로서, 주요수입원인 입장료, 식음료 판매대금을 통해 투자자에게 배당금을 지급함

2) 투자 특성

- MLG는 관광레저산업에서 그들 고유의 비즈니스(아쿠아리움등) 사업운영권을 개발하고 특별한 시장진입장벽이 존재하는 안정된 자금흐름이 있는 관광사업분야를 선호함
- MLG의 사업대상국가는 관광산업을 중요시 여기며 가처분 소득이 증대되는 경제규모가 중상수준인 국가를 선호함
 - tourism infrastructure
 - theme parks
 - edutainment attractions
 - urban entertainment centers
 - themed dining
 - themed retail

■ MLG의 투자 선호요인

- 관광객유입의 최적의 입지조건
- 국내외 관광객 지속적 증가
- 운영 승수효과를 가진 고정비용구조
- 자산, 지리적 분포 등의 portfolio의 다양화
- 적정 지분과 부채
- 다양한 소득흐름
- 구조물의 심미성과 콘텐츠
- MLG 산하의 타 레저 사업과의 연계성

<표 III-31> 부산 Aquarium 개요

구분	주요내용
사업명	- 해운대 해저 테마 수족관 건립
위치	- 해운대구 중동 일원
총사업비	- 350억원
주요시설	- 수족관, 아크릴 터널, 야외 휴식공간, 각종 부대시설
투자자	- 호주 Oceanis Pty Ltd. 100%
투자구조	- 100% 외국인 투자 : 20년 BOT - 부지 : 20년간 '민투법'에 의해 해운대구청 임대 - 건설비 : 사업자 부담 - 운영권 : 20년간 운영 후 해운대구청이전(BOT)
시사점	- 민투법에 의한 토지 투자비 절약(저리임대료: 외자유치 Incentive혜택) - 해운대, 오륙도 등 해상관광자원과 연계 시너지 효과 - 고객유치효과가 높은 특정테마 한정투자(대단위 종합resort 대비 투자비 절감)

3) 시사점

■ 특화 비즈니스 영역 집중 투자

- MFS는 스키 리조트와 아쿠아리움의 2개 특화 관광시설에 집중 투자하고 있으며, 특히 아쿠아리움은 아시아를 중심으로 국제시장을 개척하고 있음
- 이러한 투자 전략은 투자 대상에 대한 펀드의 전문성과 신뢰성이 확보함과 동시에 축적된 노하우를 통해 안정적인 투자수익의 창출을 가능하게 함

■ 장기간의 운영을 고려한 투자 전략

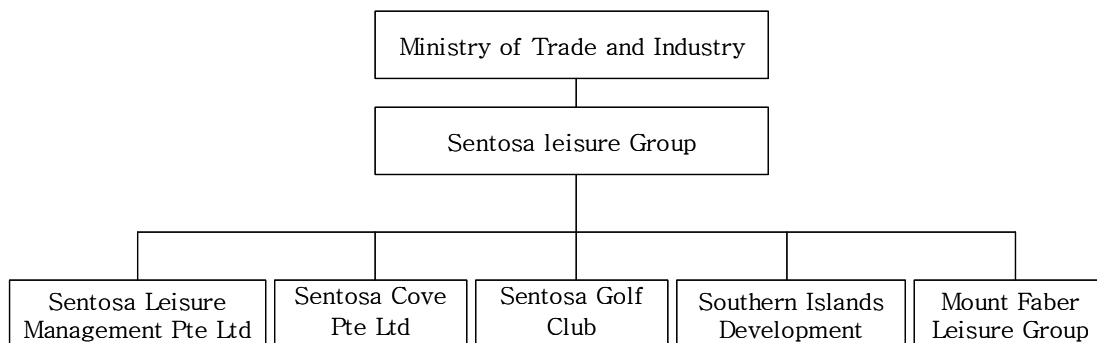
- MFS는 개발 및 분양 후 투자수익을 회수하는 구조가 아닌 안정적인 수요가 보장되고 입지 잠재력을 갖춘 지역에 선도적으로 투자를 추진함
- 부산 아쿠아리움의 경우 BOT 방식으로 투자하여 운영수익을 통한 투자금 회수 구조를 가지고 있으며, 이러한 투자 방식이 가능한 것은 펀드 자체의 특화로 노하우가 축적되었기 때문임

다. Sentosa Leisure Group

- 정부가 직접 개발주체로서 사업을 선도하였으며, 분야별로 계열사 분화
- 우리나라도 정부가 주도한 개발 사례(중문, 보문 등 한국관광공사 계획)가 있기는 하지만, 직접 운영과 경영이 아닌 개발 후 토지 분양의 형태로서 한계를 가짐

1) 개요

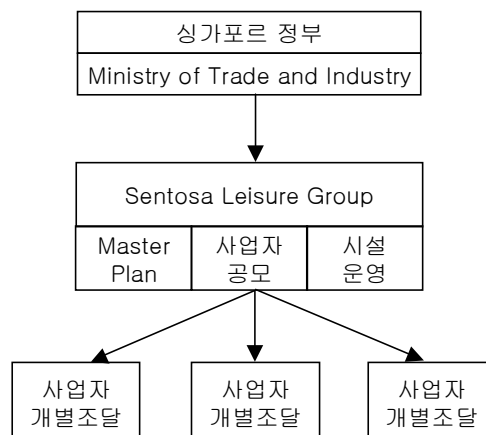
- 싱가포르 정부는 1972년 9월 1일 센토사섬을 관리 및 발전시키고 동남아시아의 고급 레저휴양지로 개발하기 위하여 정부 부처인 Ministry of Trade and Industry 산하에 Sentosa Leisure Group(SLG)을 설립하였음
- SLG는 Sentosa의 5개 자회사에 대한 자산 투자, 관리, 운영 전략 수립 등의 총괄 역할을 수행함



[그림 III-7] Sentosa Leisure Group 개요

- 500헥타르(ha)의 센토사섬은 가족휴양시설, 모래해변, 해양스포츠, 골프장, 호텔리조트 및 주거지역을 포함하여 레저 및 오락 시설들이 독특하게 복합적으로 구성되어 있음
- 열대우림 숲이 섬의 70%을 덮고 있으며 2004년 현재 연간 방문객 수가 500만 명에 달하며 33년의 역사를 자랑하고 있음
- Sentosa Leisure Group은 아래의 5개 회사로 이루어져 있음
 - Sentosa Leisure Management Pte Ltd. : 판매, 마케팅, 시설물 개발 및 관리, 이벤트 계획, 운송, 조경, 고객서비스, 보안, 식음료 및 소매를 포함한 Sentosa Resort 운영 및 감독

- Sentosa Cove Pte Ltd. : 고급 해변 거주지역 및 상업지역과 마리나 시설지역인 Sentosa Cove 관리 및 개발
 - Sentosa Golf Club : 2개의 18홀 골프코스 관리
 - Sentosa Islands Development : Kusu, Lazarus, Sisters, St. John's, Seringat, Hantu, Biola, Jong and Tekukor 등 섬 지역 종합 계획 수립 및 개발 감독
 - Mount Faber Leisure Group : 싱가포르 유일의 케이블카 시스템 운영 관리 및 어트랙션, F&B, 토지, 상업시설 관리와 인바운드 관광 서비스 제공
- Sentosa Leisure Group(SLG)은 2002년 장기적인 계획으로 전략적으로 섬을 다시 재생시키기 위하여 새로운 10년 마스터플랜을 수립하고 섬 전체를 새롭게 재개발하고 있음. 이 재개발계획은 \$30억을 투자하여 일일 및 장기투숙객들이 더욱 통합적이고 쉽게 접근할 수 있도록 전체 섬을 위한 인프라를 개발하는 것을 비롯하여, Sentosa Express(경량전철시스템) 건설, 가족 중심의 리조트 및 카지노 신설, Sentosa Cove 및 Southern Islands 지역 개발 및 Harbour Front(사무실, 크루즈, 케이블카, Vivocity 쇼핑시설의 다개념 통합오락 Hub) 개발 등을 포함하고 있음



[그림 III-8] Sentosa Island 개발 구조

2) 투자 특성

- sentosa의 투자계획 및 정부, 민간부문 투자 계획의 금액은 다음과 같음

<표 III-32> 정부 및 민간부문 투자 계획

(단위 : M: Million, B: Billion)

	2002년	2010년(추정)
방문객 수	연간 400만	연간 800만
수익	\$190M	\$800M
Sentosa - Family Resort	361ha \$900M	363ha \$2.0B \$2.0B
Sentosa Cove	116ha \$300M	116ha \$4.3B
Southern Islands	101ha \$50M	135ha \$1.0B
Harbour Front	-	\$2.0B
전체 투자비	\$1.3B	\$11.3B

<표 III-33> 정부 및 민간부문 확정투자 금액(2005년 10월)

(단위 : 백만달러, %)

구분		금액	비율
민간투자	Sentosa Leisure	500.3	66
	Sentosa Cove	1,325.2	
	소계	1,825.5	
정부투자	Sentosa Leisure	299	34
	Sentosa Cove	656	
	소계	955	
계		2,780.5	100

3) 시사점

■ 정부의 선도적 시장 구축 전략

- Sentosa 개발의 주체는 싱가포르 정부의 산하기구로서 종합적인 마스터플랜, 시설관리 등 단지 전체의 개발 컨셉과 이미지 제고를 위하여 전담 자회사를 통해 업무를 수행함

- 투자유치는 이러한 종합적 마스터플랜에 의해 사업단위별로 전문 업체를 상대로 공모형태로 이루어짐

■ 정부 직접투자로 관광산업 전략적 육성

- 2005년 현재까지 확정 투자금액 중 정부투자금액이 전체의 34%를 차지하는 등 싱가포르의 전략 산업으로서 관광을 육성하기 위한 정책적 차원의 지원이 이뤄지고 있음
- 그 결과 민간부문의 지속적인 투자 유치와 관광객의 지속적 증가가 나타나고 있음

■ 특성별 자회사 설립

- Sentosa는 국가주도의 관광산업 선도프로젝트로서 특성별 전문 자회사를 설립하여 운영의 효율성과 함께 단계적 개발을 통한 수익성 제고를 추진함
- 개별 시설별로 관광객의 요구에 부합되는 컨셉을 개발하고 차별화된 마케팅 전략을 도입함으로써 운영 수익성이 극대화 됨

라. Hong Kong Disneyland Project

1) 개요

- 1999년 12월 홍콩정부와 디즈니사는 란타우섬에 테마파크와 리조트 단지를 개발하기 위한 실시협약을 체결하였으며, 유로디즈니랜드와 같이 적은 규모로 시작하여 운영결과에 따라 단계적으로 규모를 확대하는 개발전략을 추진함
- 홍콩 디즈니랜드의 건설 및 운영은 홍콩정부와 디즈니사로 구성된 민관합동법인으로서 Hong Kong International Theme Park Limited(HKITP)가 담당함
- 초기 법인설립 투자비는 홍콩정부가 HKD 3.25 billion(지분57%), 디즈니사가 HKD 2.45 billion(지분43%)을 부담하였으며, 홍콩정부는 토지매립과 인프라개발에 대한 보상으로 보통주로 전환할 수 있는 지분 특례를 부여받음

2) 투자특성

- 인프라공사비 및 토지매입비용을 제외한 홍콩 디즈니랜드 총사업비는 HKD 14.1 billion이며 이 중 타인자본이 HKD 8.4 billion, 자기자본이 HKD 5.6 billion임
- HKITP가 차입하는 타인자본은 홍콩정부의 장기 상환 대출 (25년 이상)로 HKD 5.6 billion과 상업은행 대출 HKD 2.3 billion으로 구성됨
- 운영 초기 사업리스크 완화를 위한 홍콩 정부의 정책적 지원으로 건설기간 및 운영 첫해부터 8년간은 이자율 6.75%, 다음 8년간은 7.625%, 그 다음 9년간은 8.5%의 상당히 낮은 이자율을 적용하며, 정부대출금의 상환은 개장 10년 후부터 시작됨

3) 시사점

■ 정부 직접출자 및 추가적 금융혜택 제공

- 홍콩 디즈니랜드 프로젝트는 홍콩 정부가 직접 출자하고 사업에 참여함으로써 세계적 브랜드를 유치하고 추가적으로 낮은 이자율과 장기간의 상환기간을 제공하는 금융혜택을 부여함
- 홍콩 정부는 토지매입 및 인프라 개발에 필요한 비용을 부담하는 대신 그에 상응하는 지분 전환권을 가짐으로써 장기적 관점에서 경영권을 목표로 하는 전략적 투자가의 특성을 가짐

■ 토지관련 혜택 부여

- 홍콩정부가 토지 관련 비용 HKD 4 billion에 대한 후순위채를 발행하되 초기 년도에는 배당금이 없으며, 운영상황에 따라 누진적인 비율이 적용되어 보통주로 교환할 수 있도록 함
- 주식교환은 테마파크 개장 5년 후부터 시작할 수 있도록 하고 있으며, 주식교환의 최고한도는 투자자 지분의 가치저하를 막기 위해서 한 해에 총액의 10% 내에서 이루어지도록 함
- 토지임차조건은 1단계 사업의 소요토지에 대한 50년 임차조건을 보장(50년간 추가연장 가능)하고, 2단계 소요토지에 대한 일정 매입조건을 보장함(개장 이후 20년간 유효)

마. Dubai Project

1) 개요

- 아랍에미리트 두바이 프로젝트는 석유자원 고갈에 대비하여 관광, 무역, 금융, 정보통신, 물류 등으로 산업구조를 다각화하고 세계적인 관광, 비즈니스, 물류 허브로 도약하기 위해 추진됨
- 두바이 프로젝트 중 관광 부문 주요 프로젝트는 세계 유일 7성 호텔인 버즈 알 아랍, 야자수 모양의 인공섬 프로젝트인 팜 아일랜드, 실내스키장 스키 두바이, 세계지도 모양의 인공섬 더 월드, 세계 최고층 빌딩 버즈 두바이, 테마파크 두바이랜드 등임
- 두바이는 세계 최초, 세계 최대, 세계 최고를 지향하면서 2018년까지 연간 관광객 1억명 유치를 목적으로 하고 있음

2) 투자특성

- 두바이는 정부 산하의 전문 디벨로퍼가 사업을 담당하는 정부주도의 프로젝트로서 국유지 무상지원, 저임금의 외국인 노동자를 활용하여 개발비용이 저렴한 장점이 있음
- 외국인 투자 활성화를 위해서는 법인·소득세 면제, 사업 인가 후 50년간 관세 면제, 금융 자유구역을 조성하여 무세금, 무제한 외환거래, 소유권 100% 인정 등의 혜택을 부여함
- 경제자유구역 내에서는 스폰서제도(자국기업이나 개인이 후원자로 있어야 사업이 가능한 제도)의 적용을 배제하고, 용적률 및 층고 제한 등의 건축 관련 규제를 완화함

3) 시사점

■ 싱크탱크를 활용한 정부 주도의 국책사업으로 추진

- 두바이는 석유를 대체할 수 있는 국가전략 사업 중 관광이 포함되어 국가의 싱크탱크를 동원하여 아이템과 전략을 구상한 후에 국책사업으로 관광개발을 추진하고 있으며, 이에 따라 국유지 무상 임대 등의 정부 지원책이 행해지고 있음

- 국책사업이기 때문에 매립지 개발과 같은 환경적으로 민감한 개발사업과 국제적 규모의 스포츠 대회, 이벤트 개최 등의 적극적 마케팅 실시에 있어 강력한 추진력을 확보할 수 있음

■ 민간자본 유치를 위한 파격적 인센티브 부여

- 법인세, 소득세, 부가가치세 면제, 자유로운 외환거래, 외국인 토지 임차 및 소유권 보장 등 해외 민간자본 유치를 위해서 과감한 인센티브가 부여됨
- 이러한 인센티브는 기업도시 개발, 경제자유구역 등 대규모 민간 자유치가 필수적인 정부 추진 국내 대형 프로젝트에 있어서 재정적 지원뿐만 아니라 시장 형성을 위한 정부의 의식 변화가 필요함을 보여주고 있음

바. International Finance Corporation(IFC)

1) 개요

- IFC는 세계은행(World Bank Group) 산하 기관으로서 개발도상국의 개인 투자 부문을 담당하고 있으며, 178개국의 회원국에 의해 운영되고 있음
- IFC는 회원국이 출자한 24억 달러를 기초로 설립되어 개발도상국의 인프라, 관광개발 사업 등의 프로젝트에 대한 대출, 투자, 재정 관련 자문 등의 역할을 수행하고 있음
- 세계은행과는 독립적으로 IFC의 의사결정은 회원국의 재정부문 부처 대표자들로 구성된 이사회에 의해 결정되며, IFC의 직원은 약 2,400명임

2) 투자특성

- 2006년 현재 IFC 자체계정의 펀드는 67억 달러, 신디케이트와 구조화 금융을 통해 부가적으로 약 28억 달러가 운용되고 있으며, 66개국의 284개 프로젝트에 관여하고 있음

- IFC의 투자상품 및 제공 서비스는 자산투자, 대출, 신디케이트 대출, 구조화 금융, 리스크 관리, 기술자문 등임
 - 자산투자는 프로젝트 회사, 펀드 등에 IFC의 자체 자본을 출자하는 것으로 일반적으로 회사 자산의 5~20%에 해당되며, 프로젝트의 최대주주가 되지는 않음
 - 대출은 IFC의 자체 계정에서 이뤄지는 것으로 대출에 대한 정부 보증을 필요로 하지 않으며, 대출기간은 7년부터 20년까지 연장 가능함
- IFC의 관광부문 투자실적은 20억 달러로서 주로 리조트, 비즈니스호텔, 다용도 시설 등의 신규 개발, 리노베이션, 확장 등의 사업을 대상으로 함
- 특히, IFC가 중점적으로 투자하는 관광산업은 중저가 호텔 및 리조트, 고급 및 부티크 비즈니스호텔, 생태관광 및 모험관광, 복합관광단지 개발 등임
- IFC의 관광분야 주요 투자 사례는 다음과 같음

<표 III-34> IFC의 관광부문 투자 주요 프로젝트

구분	국가	주요내용
Orient Express Holdings	페루	- Machu Piccu 호텔(32실), Monasterio Hotel(123실)의 합자회사에 투자 - Orient Express Hotel 투자
Occidental	멕시코 및 도미니카 공화국	- Occidental Hotel에 장기 대출
Reval	에스토니아	- 에스토니아의 선도 호텔 운영사인 Reval Hotel Group의 사업 확장에 투자
UPDC Hotel	나이지리아	- 정부가 소유하는 Lagos Hotel(432실)의 리노베이션을 위한 대출

3) 시사점

■ 공공부문 투자 및 장기대출로 중소 관광산업 지원

- IFC는 세계은행 회원국들의 자본에 의해 운영되는 것으로 개발도상국의 발전에 기여할 수 있는 다양한 분야에 대한 국제적 차원의 공공투자 제도임

- IFC의 관광부문 주 투자대상은 일반 금융시장에서 자본유치가 어려운 중저가 호텔 및 중소 리조트로서 지역사회 인프라이자 지역주민 고용창출 측면에서 개발도상국을 지원하는 기능을 수행함

■ 대상사업 선정 절차를 통해 건전한 관광개발 유도

- 공공부분의 투자가 추진되는 대상 사업을 선정하는 절차를 통해 친환경적이고 지역사회의 발전에 기여할 수 있는 지속가능한 관광과 같은 건전한 관광개발이 이뤄지도록 유도함
- 프로젝트 개발 시 상하수도 시설, 오염배출 억제 시설 등 인프라시설이 포함되도록 유도하여 단순한 관광개발이 아닌 관광을 통한 전반적 지역발전이 가능하도록 함

사. 종합분석

■ Market Making 차원의 정부 지원 필요

- 해외 관광산업펀드는 시장이 활성화된 경우 자생적으로 이뤄지고 있으나, 그렇지 않은 경우에는 정부주도의 적극적인 시장 형성 전략이 필수적임
- 현재 우리나라의 관광투자 유치는 매우 저조한 실정이므로 자율적인 시장 형성을 기대하기 어려우며, 정부의 적극적인 정책적 지원을 통해 시장 환경을 조성하는 것이 필요함
- 관광산업이 가지는 국제적, 국가적, 지역적 차원에서의 중요성과 경제적, 사회문화적 파급력을 감안할 때, 일종의 공익사업으로서 관광산업의 투자유치를 위한 정부 직접투자 또는 세제 지원이 구체적 투자유치 활성화 방안으로 제시될 수 있음

■ 전문 운영사 육성으로 투자 수익 극대화 유도

- Macquarie Leisure Trust Group 과 MFS Living & Leisure Group의 사례에서 보듯이 특정 시설 및 비즈니스 영역을 개척함으로써 운영의 전문성과 노하우를 축적하고 이를 통해 투자 수익의 극대화를 추진하고 있음

- 또한 전문 운영사와의 제휴를 통하여 투자자에게는 신뢰성을 구축하고, 관광사업자에게는 안정적 투자재원이 마련될 수 있는 투자와 운영이 분리된 전문화된 체계를 구축하고 있음
- 따라서 관광산업의 투자유치를 활성화하기 위해서는 관광사업별 전문화와 차별적인 전략 설정을 통해 투자자들이 가지는 리스크를 경감시킬 뿐만 아니라 관광산업이 자생력을 가지고 시장을 개척할 수 있도록 유도할 필요가 있음

■ 국·공유지 활용으로 관광산업 활성화 지원

- 센토사, 홍콩디즈니랜드 등의 사례와 같이 국공유지의 무상임대 또는 저임임대의 방식은 토지관련 비용 부담이 큰 관광산업의 개발을 지원하는 효과를 가져옴
- 관광산업을 전략적으로 육성하기 위해 정부와 지방자치단체가 소유한 토지를 부처 간 협의를 통한 환지, 현물출자, 무상 또는 저리 임대 등의 방식으로 지원할 필요가 있음

■ 창조적 관광아이템의 시장 진출 유도

- 두바이 개발 프로젝트와 IFC 등의 사례에서 보듯이 창조적이고 혁신적인 관광아이템은 사업화를 위한 정부 싱크탱크의 활용 및 공공자금 투입을 위한 선별 작업을 거친 후 공공자금의 지원을 통해 시장에서 새로운 관광 트렌드를 개척하고 있음
- 즉 대규모 자금이 투입되는 신규 프로젝트 및 창조적 사업 아이템을 가진 중소 관광사업체 등에 대한 자금지원이 공공의 직접 투자 또는 제도적 지원을 통해 활성화되면 관광산업의 경쟁력 강화에 기여할 수 있음

4. 관광산업펀드 조성 필요성

가. 관광산업 부문별 투자환경 개선

1) 호텔

가) 문제점

- 호텔 자금 조달에 주로 사용되는 기법은 부동산투자회사법에 의한 REITs로서, REITs가 주로 기업구조조정 차원이나 완공된 건물을 대상으로 이뤄짐으로써 호텔산업의 전반적 발전에 기여하기에는 한계가 있음
- 또한 현재 중저가 호텔이 관광산업의 기본 인프라로서 외래관광객 유치 등 관광산업에 미치는 파급효과가 큼에도 불구하고 중소 운영업체의 영세적 활동만이 이뤄지고 있음
- 호텔은 관광의 기본적 인프라로서 도시 및 지역의 경쟁력 강화를 위해서 일정 수준 이상의 호텔 공급력의 조직화와 정부 및 지자체의 지원이 필요함

나) 개선과제

- 현재 호텔산업은 호텔체인, 호텔 오퍼레이터 등 운영을 위한 호텔 인프라가 부족한 실정으로서, 기존 REITs를 통한 호텔산업의 활성화에는 한계가 존재함
- 이러한 한계를 극복하기 위해서는 호텔 REITs 출자제도 도입, 펀드 자본 유치를 통한 중저가 호텔 체인망 구축, 호텔 운영사 육성, 등록 및 지원제도 도입, 관광진흥개발기금의 호텔 오퍼레이터 자금지원(우대금융) 등의 개선책이 필요함
- 또한 신도시, 기업도시, 도시 재개발 등의 사업에 호텔 부지를 우선적으로 부여하거나 토지를 무상 또는 저리로 임대하는 토지 관련 혜택이 마련될 필요가 있음

2) 콘도미니엄

가) 문제점

- 콘도미니엄은 단지 내 도입시설의 경쟁력 등 양호한 입지조건이 마련될 경우 일정수준 이상의 분양을 통해 자금회수가 용이한 관광시설로서, 부동산 펀드에 의한 프로젝트 파이낸싱이 활성화 되어 있음
- 콘도미니엄은 P/F를 통해 비교적 투자유치가 활발히 이뤄지고 있는 분야이지만, 콘도미니엄 단독으로 관광의 목적이 될 수 없고 전체 관광개발사업의 부속시설로서, 현재 콘도미니엄의 투자 성공이 관광산업의 활성화를 의미하는 것은 아님
- 또한 콘도미니엄의 개발단계에서 투자방식은 부동산 펀드 또는 기업에 의해 대규모로 이뤄지더라도 개발 완료 후 분양수익을 통한 자금회수로 그치며, 운영에 대한 고려가 없음
- 운영단계에서는 개인분양형 영세적 소유구조로 인해 관광산업화가 불가능하고, 지속적인 리노베이션과 상품화 전략 추진에 한계를 가지고 있음

나) 개선과제

- 콘도미니엄의 단순한 개발과 분양 단계의 투자가 아닌 주변 관광자원과 연계한 운영전략을 통해 시너지 효과를 극대화하기 위해서는 운영과 임대를 통한 수익구조로 전환할 필요가 있음
- 이를 위해서는 펀드를 통한 대규모 매입 후 임대수입을 창출하고 펀드의 주식 상장을 통해 환금성을 보장하는 가운데, 국제 크루즈 단지, 국제 요양 단지 등 특화된 테마와 아이템 개발을 통한 적극적 운영전략을 구사할 필요가 있음

3) 골프장 · 스키장

가) 문제점

- 골프장, 스키장은 호텔, 콘도미니엄과 같이 관광의 인프라적 기능을 하는 숙박시설이 아닌 관광의 주목적지가 될 수 있는 핵심 관광자원임
- 골프장, 스키장은 관광진흥법에 의한 시설이 아닌 체육시설의 설치·이용에 관한 법률에 의한 시설이지만 실질적으로는 관광시설로서 기능하고 있으며, 부동산 펀드를 통한 프로젝트 파인낸싱과 ABS 발행 등을 통해 지속적 투자수요가 발생하고 있음
- 골프장은 환경에 대한 영향 등 개발 제약 조건이 많지만 골프 대중화 추세, 투자 유치의 용이성 등으로 현재 가장 투자가 활발한 분야이며, 스키장은 중국 및 동남아 관광객 유치, 복합단지화를 통한 계절성 극복 전략으로 시장을 개척하고 있음
- 하지만 골프장 및 스키장은 입지, 환경성 등 토지에 대한 조건이 개발의 핵심요소로서 토지매입비에 대한 부담과 각종 영향평가 및 인·허가 절차 등이 까다로운 점이 개발에 장애요소가 되고 있음

나) 개선과제

- 대부분의 관광개발 투자자들은 골프장 또는 스키장과 같은 핵심 시설을 선개발하고, 콘도미니엄, 호텔, 상가와 같은 부대시설을 운영성과에 따라 개발하는 단계적 투자계획을 설정하고 있음
- 지자체의 토지 현물출자를 통한 사업 참여, 무상 또는 저리 임대 등 과감한 재정적 지원은 골프장, 스키장 등의 복합관광단지화에 따른 타 관광시설의 투자 활성화에 기여할 수 있는 장점을 가짐
- 따라서 펀드와 같은 대규모, 장기적 펀드가 선도적으로 핵심시설의 개발 및 운영에 참여할 경우, 타 관광시설의 투자에 연쇄적 효과를 가져 올 수 있으므로, 펀드 투자자에 대한 토지관련 혜택 부여가 필요함

4) 크루즈 · 마리나

가) 문제점

- 현재, 관광유람선, 마리나 등에 대한 투자는 거의 없는 실정이지만, 정부의 해양관광 활성화 정책, 한·중·일 연계 크루즈 개발 가능성 등 향후 적극적인 투자유치가 필요한 분야임
- 관광유람선은 현재 선박투자회사법에 의한 선박펀드로 투자가 가능한 분야이기는 하지만, 현재는 선박펀드가 주로 수출화물 수요에 의존한 화물선 중심으로 이뤄지고 있음
- 관광유람선, 크루즈 선 등이 선박펀드를 통해 투자될 수 있다고는 하나, 관광유람선의 이용객이 관광을 주목적으로 하고 있으며, 국제 크루즈 운영 시 대규모 외래 관광객 유치로 인한 관광 수입이 기대되므로 관광산업의 측면에서 고려하는 것이 타당함
- 마리나는 현재 충무 마리나가 운영 중이지만 요트 등 관련 산업이 미발달한 상황임

나) 개선과제

- 해양관광과 관련된 크루즈, 마리나 등은 해외사례와 같이 국민 경제의 성장에 따라 발달이 예상되는 분야이지만, 현재까지는 산업발달이 취약함
- 펀드를 통한 안정적 자금의 유입은 관련 산업의 발달을 촉진할 수 있는 수단으로 활용될 수 있으며, 관광산업의 영역을 확장하고 선진화할 수 있는 기회를 제공함
- 크루즈 및 마리나 펀드는 해양수산부 항만 조성계획 및 지자체 해양관광자원 개발계획과 연계하여 투자 우선권이 부여될 수 있도록 대상사업에 대한 문화관광부 심의 및 관계부처 조율을 실시함
- 동시에 도서 토지 분양 사업과 연계하여 도서지역 경제의 활성화와 섬 관광자원의 적극적 개발을 유도하고, 투자자에게는 토지분양을 통한 수익성을 창출함

나. 관광산업의 고도화 촉진

1) 단순 분양사업 탈피

- 현재 관광산업에 대한 투자는 주로 부동산 펀드, REITs 등 단순한 분양수입에 대한 투자방식으로 이뤄지고 있으며, 그 이유는 관광산업이 가진 운영 리스크 때문임
- 단순한 분양위주의 관광산업 투자는 실질적으로 지역에 대한 경제적 기여를 하기보다는 부동산 개발 사업의 일부로서 지가 상승, 지역여론 분열 등의 역효과를 일으킬 수도 있음
- 또한 장기적 관점에서 직접개발과 운영이 보장되지 않는 일시적 자금의 유입은 관광산업이 가진 지역 경제의 파급효과를 제한할 뿐만 아니라 지역 경제기반으로서 기능을 수행할 수 없음
- 따라서 일회성 자금의 유입이 아닌, 투자 소유구조가 일원화된 대규모 관광산업펀드를 조성하고, 기업도시, 관광(단)지와 같은 복합단지 또는 개별 시설에 선별적으로 장기투자 함으로써 관광산업의 질적·양적 성장과 파급효과의 극대화를 꾀할 수 있음
- 이를 위해 관광진흥개발기금, 연기금과 같은 공공자금과 한국산업은행 등 신뢰성 있는 금융기관의 참여, 관광부문 전문운영사의 육성 및 지원, 정부 및 지자체의 토지, 세제 지원이 필요함
- 즉, 관광산업펀드는 단기간의 고수익을 노리는 것이 아닌 장기간 안정적 수익 창출을 선호하는 전략적, 재무적 투자자를 모집하여 관광의 산업화를 촉진할 수 있음

2) 전문 운영사 육성을 통한 경쟁력 강화

- 관광산업의 특성 상 변화하는 트렌드를 반영한 지속적인 투자와 리노베이션, 전략적인 홍보 및 마케팅 실시 등 전략적 운영이 성공적 관광개발의 열쇠임
- 관광산업펀드는 자산의 효율적 운용을 통한 수익성 제고를 목표로 하고 있으며, 이를 위해서는 관광 전문 운영사를 통한 업무의 전문화가 반드시 필요함

- 따라서 관광산업펀드의 조성과 함께 관광사업 전문 운영사를 육성 지원하여 관광산업의 고도화 및 전문화를 유도하고 지역의 자생력을 강화하여 지속가능한 관광개발을 실현할 수 있음

다. 지역경제 활성화 전략으로 활용

1) 관광레저형 기업도시 개발 촉진

- 기업도시개발특별법의 제정으로 국가균형발전과 지역경제 활성화에 대한 제도적 기반은 마련되었으나, 투자재원 조달에 대한 구체적 방안은 미흡함
- 기업도시 개발의 목적은 기업 등 민간자본을 통해 자립형 도시를 육성하는 것으로, 관광산업펀드와 같이 민간의 자본을 활용하는 것은 기업도시개발특별법의 취지에도 부합함
- 기업도시 자체에 대한 행정적, 재정적 지원제도와 함께 관광개발의 특성을 고려한 적절한 투자유치 전략이 병행될 때 시너지 효과가 발휘되면서 관광레저형 기업도시 개발이 촉진될 수 있음

2) 지역 간 개발 격차 해소

- 수도권은 급속한 도시화로 인한 각종 시설의 과밀지역으로서 토지이용에 대한 규제가 심하고 높은 비용 부담이 발생하는 반면, 지방의 경우는 토지 비용의 부담은 적으나 관광산업과 인프라는 매우 열악한 실정임
- 관광시설은 점차 대형화, 복합화 및 지역주민의 정주공간과 결합되는 추세이므로 대규모 투자자금이 투입되어야 하며, 이러한 자본의 투입은 지방의 개발을 촉진할 수 있음
- 관광개발사업은 물리적 개발을 수반하기 때문에 관광시설과 연계된 도로, 철도 등의 인프라 구축을 촉진할 뿐만 아니라 관광시설 자체가 지역사회의 사회문화적 인프라로서 기능할 수 있음
- 관광산업펀드는 단순한 개발 사업이 아닌 시설별 특화 운영 전략을 통한 수익 창출을 목표로 하므로, 지역별 특화 관광개발을

촉진하고 이를 통해 지역사회의 삶의 질을 제고할 수 있음

- 따라서 관광산업펀드의 조성은 궁극적으로 지역 간 물리적, 사회문화적 인프라의 격차를 해소하여 지역균형발전에 기여할 수 있음

IV

관광산업펀드 조성 및 운용 방안

1. 관광산업펀드 조성 및 운용 방안
2. 관광산업펀드 조성을 위한 제도 개선
3. 관광산업펀드 운용 모형

1. 관광산업펀드 조성 및 운용 방안

가. 기존 투자펀드 특성 및 정부 지원 사항

■ 선박투자펀드의 특성 및 정부 지원 사항

- 선박투자펀드는 선박투자회사법을 근거로 선박건조 및 이용수요에 대한 비교적 정확한 예측이 가능한 실물펀드로서, 해외자회사의 설립, 보험 가입 의무화 등을 통해 리스크를 경감함
- 정부 지원 사항으로는 법인세, 등록세 등 세제 지원과 함께 해외자회사 설립을 통해 금융자금의 유입이 원활하게 이뤄질 수 있도록 혜택을 부여하고 있음

<표 IV-1> 선박투자펀드의 특성 및 정부 지원 사항

구분	관련규정	주요내용
근거법	선박투자회사법	
법인세	법인세법 제51조의 2 (유동화전문회사 등에 대한 소득공제)	선박투자회사가 배당가능이익의 90% 이상을 배당한 경우 그 금액은 당해 사업연도의 소득금액계산에서 공제
개인소득세	조세특례제한법 제87조의 5 (선박투자회사의 주주에 대한 과세특례)	선박투자회사로부터 2008년 12월말 이전에 받는 선박투자회사별 액면가액 3억원 이하 보유주식의 배당소득에 대하여는 소득세를 부과하지 않으며, 3억원 초과분에 대해서는 분리과세적용
해외자회사	외국환관리규정 제 9-11조	국내외 금융기관으로부터 원활한 자금차입을 위해 해외자회사 설립 허용, 국내조선소와 해외에 설립된 자회사간의 선박건조거래는 국내조선소가 해외에 선박을 수출하는 거래로 간주됨에 따라 선박을 건조하기 위해 수입된 자재에 대한 관세를 환급 받게 되고, 그 환급되는 금액만큼 선박의 매매가격을 낮출 수 있게 됨
편의치적	선박투자회사법 제52조 (선박등록에 관한 특례)	선박투자회사가 선박을 소유함에 있어 선가의 50% 이상을 외국인으로부터 차입하는 경우 해당 외국인이 요구하는 국가에 선박을 등록할 수 있음

■ 부동산투자펀드의 특성 및 정부 지원 사항

- 부동산투자펀드는 간접자산운용업법에 의해 다음과 같은 특성과 정부 지원을 받고 있음

<표 IV-2> 부동산투자펀드의 특성 및 정부 지원 사항

구분		주요내용
일반 사항	근거법령	간접투자자산운용법, 부동산투자회사법
	설립	금융감독원위원회 신고
	법적성격	투자신탁(법인격 없음)
	최소자본금	규제없음 - 자산운용사 100억원
자산 운용	자산구성	규제없음
	투자대상	부동산, 투자증권, 파생상품, 단기금, 지상권, 임차권 등
	개발사업	개발사업 SPC 투자형태로 자산의 100% 이내 가능
	자금차입	순자산총액의 200% 이내 가능
	자금대여	순자산총액의 100% 이내 가능
	자산운용	외부형
세제	취·등록세	50% 감면
	법인세	법인세과세대상 아님(투자신탁)

■ 인프라펀드의 특성 및 정부 지원 사항

- 3,000억원 이상 민간제안사업에 대해서는 주무관청에서 사전에 중립적 기관에 의뢰해 「민자사업 적격성 조사제도」를 도입하여 엄격한 타당성 조사를 실시
- 총사업비 예정가 산출, 객관적인 통행량 추정 등이 주요 내용임
- 적격성이 인정된 사업에 대해서는 정부입장에서 수용가능한 사업비·사용료·수익률 등 사업실행대안을 마련하여 공개함
- 민자사업 추진절차를 간소화하였으며, 민간투자심의위원회 심의 대상을 축소하였음
- 실시계획 승인기간을 현행 6개월에서 3개월로 단축하였음
- 국가보조금이 300억원 미만인 지방자치단체 사업 등은 민간투자심의위원회의 심의대상에서 제외

<표 IV-3> 인프라펀드의 정부 지원내용

구분	주요내용
근거법	- 사회기반시설에 대한 민간투자법
펀드모집 설립방법	- 일반투자자 보호를 위하여 펀드모집설립시 발기인이 발행주식의 10% 이상을 취득하도록 의무화
최저자본금 등	- 등록시 최저자본금 100억원 - 설립후 최저 순자산 50억원
폐쇄형펀드 신주발행	- 신주발행 제한 없음 - 발행가격 : 순자산가치 기초로 시장가격(상장시)/공정가치(비상장시) 고려
자산운용제한	- 공모·사모펀드 모두 간접투자법상 자산운용규제 배제
차입 및 담보제공	- 자본금의 30% 이내에서 차입/사채발행 가능 - 사모는 한도 없음 - 담보제공 가능
의결권행사	- 경영투자목적이 가능하도록 의결권 행사 가능
성과보수	- 공모·사모 모두 허용
배당소득	- 소득에 대한 분리과세혜택 2008년 말까지 한시적으로 허용 : 3억원 이하 투자 시 5% 세율로 분리과세, 3억원 초과 투자 시 14% 세율로 분리과세

■ 유전개발펀드의 특성 및 정부 지원 사항

- 투자가별 및 유전별 특성을 고려한 공모 및 사모펀드 도입
- 해외자원개발투자회사는 주로 일반투자자를 대상으로 공모함
- 해외자원개발투자전문회사(PEF방식)는 기관투자자를 대상으로
생산유전은 물론 탐사·개발유전 및 해외 석유기업 M&A 등
보다 다양하고 적극적인 투자가 가능한 펀드임
- 해외자원개발 투자대상을 유전·일반광 등 해외자원개발 사업에
대한 투자는 물론, 해외자원개발만을 시행하는 회사(법률상 “해
외자원개발전담회사”)에 대한 출자 및 전담회사의 지분·채권·
수익권에 대한 투자도 가능함
- 해외자원개발 및 탐사광구에 투자하고 남은 나머지 펀드 출자금
은 증권·채권 등에 투자할 수 있도록 함으로써 해외자원개발펀
드가 보다 안정적인 수익창출이 가능토록 하였음
- 투자자 보호를 위해 펀드는 “투자위험보증사업”을 통해 투자위
험보증기관에 보증수수료를 지불하고 해외자원개발 사업 투자로
인해 발생하는 일정규모의 손실을 보상받을 수 있게 됨

- 해외자원개발펀드 전문 자산운용사의 용이한 설립을 위해 자본금 요건을 30억원으로¹⁰⁾ 대폭 낮추는 대신, 해외자원개발 사업에 대한 투자 전문성을 담보하기 위해 해외자원개발 분야 전문인력을 확보토록 하였음
- 해외자원개발투자회사는 환매금지형투자회사로 하고, 자산운용회사에 유전개발전문인력 보유를 의무화하며, 전문인력부족 문제를 해소하기 위해 일부 업무에 대한 제3자 위탁을 허용함
- 산업자원부와 금융감독위원회는 해외자원개발투자회사와 해외자원개발투자전문회사의 등록에 대해 사전협의토록 하고, 해외자원개발투자회사 및 해외자원개발투자전문회사의 업무와 재산에 관한 자료의 제출이나 보고를 요구할 수 있으며, 금융감독위원회는 금융감독과 관련하여 필요하다고 인정하는 때에 업무를 검사할 수 있도록 함

<표 IV-4> 유전개발펀드의 정부 지원내용

구 분	유전개발펀드
근거법	- 해외자원개발사업법
간접투자기구의 명칭	- 투자회사 : 해외자원개발투자회사(공모) - 사모투자전문회사 : 해외자원개발투자전문회사
최저자본금 등	- 등록시 최저자본금 30억원
펀드존립기간	- 기본 20년, 필요시 연장
자산운용제한	- 공모·사모펀드 모두 간접투자법상 자산운용규제 배제
차입허용범위	- 자본금의 30% 이내에서 차입 및 사채발행 가능 - 성공불 용자 등 정부지원 가능
의결권행사	- 경영투자목적이 가능하도록 의결권 행사 가능
성과보수	- 해외자원개발펀드의 운용실적에 따라 허용
투자자보호장치	- 공모형 해외자원개발 투자회사에 대해서는 투자위험보증사업 가입을 의무화 - 보증수수료 및 손실보상규모는 펀드가 투자하는 해외자원개발 사업의 위험도에 따라 차등적으로 적용
세제지원 가능 범위	- 해외자원개발에 펀드출자금의 50% 이상 투자시 세제지원 가능 - 탐사광구 투자시 펀드 출자금의 30%를 투자할 경우에도 세제지원 가능
세제지원내용	- 법인세 : 90% 이상 배당시 비과세 - 소득세 : 2008년까지 3억원 이하 투자시 비과세, 3억원 초과 투자시 14% 세율로 분리과세, 2009년부터 2011년까지 3억원 이하 투자시 5%, 3억원 초과 투자시 14% 세율로 분리과세 - 등록세 : 현행 펀드등록세의 50% 감면

10) 간접투자자산운용업법상 자산운용사 설립요건은 100억원임

나. 자산운용사 설립 및 운용 사례

1) 자산운용사 설립 요건

- 자산운용사란 투자신탁의 설정·해지, 투자신탁재산의 운용·운용지시, 투자회사재산의 운용을 업으로 하는 자임
- 자산운용사는 상법상의 주식회사 또는 대통령령이 정하는 금융기관이어야 하며, 금융감독위원회의 허가를 받아야 함
- 대통령령이 정하는 금융기관은 농협 및 수협의 신용사업부문, 한국산업은행, 한국수출입은행, 중소기업은행, 외국금융기관의 국내지점, 외국보험사업자의 국내지점 등임

■ 자산운용사의 허가 요건

- 회사자격요건으로 상법상 주식회사이거나 또는 시행령이 정하는 금융기관이고, 자본금이 100억원 이상 이어야 함
- 사회기반시설에 대한 민간투자법에 의한 사회기반시설투자회사로 부터만 자산의 운용을 위탁받은 자산운용사의 경우에는 30억원 이상이어야 함
- 전문인력요건으로는 간접투자법 제8조의 결격요건에 해당되지 않으며, 투자자문전문인력 5인을 확보해야 하며, 업무수행을 위한 전산요원 등 필요한 인력을 갖추고 있어야 함
- 간접투자법 제8조의 결격요건은 다음과 같음
 - 미성년자·금치산자 또는 한정치산자, 파산선고를 받은 자로서 복권되지 아니한 자
 - 금고 이상의 실형을 선고받거나 간접투자법 또는 금융관련법령에 의하여 벌금 이상의 형을 선고받고 그 집행이 종료되거나 집행이 면제된 날로부터 5년이 경과되지 아니한 자
 - 금고 이상의 형의 집행유예를 받고 그 유예기간 중에 있는 자
 - 간접투자법 또는 금융관련법령에 의하여 영업의 허가·인가 또는 등록 등이 취소된 법인 또는 회사의 임·직원 이었던 자로서 당해 법인 또는 회사에 대한 취소가 있는 날부터 5년이 경과되지 아니한 자

- 간접투자법 또는 금융관련법령에 의하여 해임되거나 면직된 자로서 해임 또는 면직된 날부터 5년이 경과되지 아니한 자
- 운용전문인력의 자격은 다음과 같음
 - 금융기관, 증권관계기관, 기금의 관리·운용을 위탁받은 연금관리공단 등에서 3년 이상 근무한 자로서, 간접투자재산, 운용규모가 재정경제부령이 정하는 규모 이상인 고유재산 또는 기금관리법에 따른 기금 운용업무에 2년 이상 종사한 경력이 있을 것
- 경영학, 경제학 등 증권관계분야 석사학위 이상의 학위를 소지한 자로서 증권관계기관 등에서 운용전문업무에 2년 이상 종사한 경력이 있을 것
- 공인회계사로서 증권관계기관 등에서 운용전문업무에 2년 이상 종사한 경력이 있을 것
- 간접투자재산의 운용을 업으로 하는 외국금융기관으로서 운용자산규모가 10조원에 상당하는 금액 이상인 외국금융기관에서 간접투자재산의 운용 전문 업무에 2년 이상 종사한 경력이 있을 것
- 재정경제부장관이 운용전문인력의 능력을 검증할 수 있다고 인정하는 시험에 합격할 것
- 물적요건으로는 업무를 영위하는데 필요한 전산설비를 구축하고, 사무실 등 업무공간을 충분히 확보해야 함
- 전산설비는 자산운용회사로서의 업무, 판매회사로서의 업무 및 다른 회사의 업무를 처리하는 전산설비와 독립되어 운영되어야 함
- 정전·화재 등의 사고가 발생할 경우 업무의 연속성을 유지하기 위하여 필요한 보안설비를 갖추어야 함
- 주요출자자요건은 다음의 간접투자법 시행령 제13조 4항의 별표 1에 위배되지 않아야 함

구분	주요내용
1. 주요출자자가 금융감독기구의 설치등에 관한 법률 제38조의 규정에 따라 금융감독원으로부터 검사를 받는 기관(이하 "금융기관"이라 한다)인 경우	가. 최근 사업연도말 현재 대차대조표상 자산총액에서 부채총액을 차감한 금액이 출자하고자 하는 금액의 3배 이상으로서 금감위가 정하는 기준을 충족할 것 나. 그 금융기관에 적용되는 재무건전성에 관한 기준으로서 금감위가 정하는 기준을 충족할 것 다. 그 금융기관이 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」에 따른 출자총액제한기업집단의 계열회사이거나 주채무계열기업집단에 속하는 회사인 경우에는 그 출자총액제한기업집단 또는 주채무계열기업집단의 부채비율이 100분의 300이하로서 금감위가 정하는 기준을 충족할 것 라. 출자금은 금감위가 정하는 바에 따라 차입으로 조성된 자금이 아닐 것 마. 다음의 요건을 충족할 것 (1) 최근 5년간 법, 금융관련법률, 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 및 「조세범처벌법」을 위반하여 벌금형 이상에 상당하는 형사처벌을 받은 사실이 없을 것 (2) 최근 5년간 채무불이행 등으로 신용질서를 저해한 사실이 없을 것 (3) 최근 5년간 「금융산업의 구조개선에 관한 법률」에 따라 부실금융기관으로 지정되었거나 법 또는 금융 관련 법률에 따라 영업의 허가·인가 등이 취소된 금융기관의 최대주주·주요주주 또는 그 특수관계인이 아닐 것 (4) 그 밖에 건전한 금융거래질서를 저해한 사실이 없을 것
2. 주요출자자가 제1호외의 내국법인인 경우	가. 최근 사업연도말 현재 자기자본이 출자하고자 하는 금액의 3배 이상으로서 금감위가 정하는 기준을 충족할 것 나. 최근 사업연도말 현재 부채비율이 100분의 300 이하로서 금감위가 정하는 기준을 충족할 것 다. 그 법인이 출자총액제한기업집단의 계열회사이거나 주채무계열기업집단에 속하는 회사인 경우에는 출자총액제한기업집단 또는 주채무계열기업집단의 부채비율이 100의 300 이하로서 금감위가 정한 기준을 충족할 것 라. 제1호 라목 및 마목의 요건을 충족할 것
3. 주요출자자가 내국인으로서 개인인 경우	가. 법 제8조제1항 각호의 1에 해당되지 아니할 것 나. 제1호 라목 및 마목의 요건을 충족할 것
4. 주요출자자가 외국법령에 따라 설립된 외국기업인 경우	가. 허가신청일 현재 외국에서 자산운용회사의 업무를 영위하고 있을 것 나. 최근 사업연도말 현재 자기자본이 출자하고자 하는 금액의 3배 이상으로서 금감위가 정하는 기준을 충족할 것 다. 국제적으로 인정받는 신용평가기관의 신용평가등급이 투자자격 이상이거나 본국의 감독기관이 정하는 재무건전성에 관한 기준을 충족하고 있는 사실이 확인될 것 라. 최근 3년간 금융업의 영위와 관련하여 본국의 감독기관으로부터 법인 경고 이상에 상당하는 행정처분을 받거나 벌금형 이상에 상당하는 형사처벌을 받은 사실이 없을 것

■ 자산운용회사 허가 절차

- 자산운용회사의 허가를 받고자 하는 자는 허가신청서를 금융감독위원회에 제출하여야 함
- 허가신청서의 기재사항
 - 회사의 상호 및 본점의 소재지
 - 본금에 관한 사항
 - 대표자 및 임원의 성명, 주민등록번호 및 주소에 관한 사항

- 운용전문인력에 관한 사항
- 인력 및 물적시설에 관한 사항
- 그 밖의 허가요건의 심사에 필요한 사항으로서 금융감독위원회가 정하는 사항

■ 허가신청서 첨부 서류

- 정관, 법인등기부등본, 임원의 이력서 및 경력증명서, 허가신청일 현재 발행주식총수의 100분의 1 이상을 소유하는 주주의 성명 또는 명칭과 그 소유주식수를 기재한 서류, 업무개시후 2개 사업연도의 사업계획서 및 예상수지계산서, 재무제표와 그 부속면세서, 그 밖에 허가요건의 심사에 필요한 서류로서 금융감독위원회가 정하는 서류
- 본 허가를 신청하고자 하는 자는 미리 금융감독위원회에 예비허가를 신청할 수 있으며, 이 경우 금융감독위원회는 재정경제부령이 정하는 기간 이내에 이를 심사하여 예비허가여부를 통지하여야 함
- 금융감독위원회는 예비허가를 받은 자가 본허가를 신청하는 때에는 예비허가 조건을 이행하였는지 여부를 확인한 후 본허가를 하여야 함
- 금융감독위원회가 본허가를 한 때에는 지체없이 그 내용을 관보에 공고하고, 컴퓨터통신 등을 이용하여 일반인에게 알려야 함

■ 본허가 및 예비허가의 세부 절차

- 예비허가를 받은 자는 예비허가를 받은 날부터 6월 이내에 예비허가의 내용 및 조건을 이행한 후 본허가를 신청하여야 함. 다만, 금융감독위원회의 예비허가 당시 본허가 신청기한을 따로 정하였거나, 예비허가 후 본허가 신청기간의 연장에 대하여 금융감독위원회의 승인을 얻은 경우에는 그 기한내에 본허가를 신청할 수 있음
- 예비허가 또는 본허가의 신청을 받은 경우의 이해관계인 등의 의견수렴 및 공고, 허가의 심사절차, 그 밖의 허가에 관하여 필요한 사항은 재정경제부령으로 정함

2) 자산운용사의 운용사례

■ 선박펀드의 선박운용회사

- 선박운용회사는 투자자들의 자금을 모으기 위한 서류상 회사(Paper Company)인 선박투자회사의 실질적 운영을 담당하는 회사이며, 선박의 취득이나 대선, 자금의 차입, 사채의 발행, 주식의 모집이나 판매, 취득한 선박의 관리 및 매각, 그 외의 환리스크 헤지, 금전의 분배 등 모든 업무를 운영함

<표 IV-6> 선박펀드 운용회사 개요

구분	주요내용	비고
회사형태	- 상법상 주식회사	
설 립	- 최저자본금(70억원) 설정, 등록요건 설정 - 겸업금지 및 전문인력 고용 확대	부실펀드 판매예방
업 무	- 선박투자회사로부터 위탁받은 업무 수행	선박펀드의 실질적인 운영주체
책 임	- 위탁업무의 선량한 수행자로서 책임사항 - 행위준칙 설정 및 시행	선박투자회사에 대한 책임주체

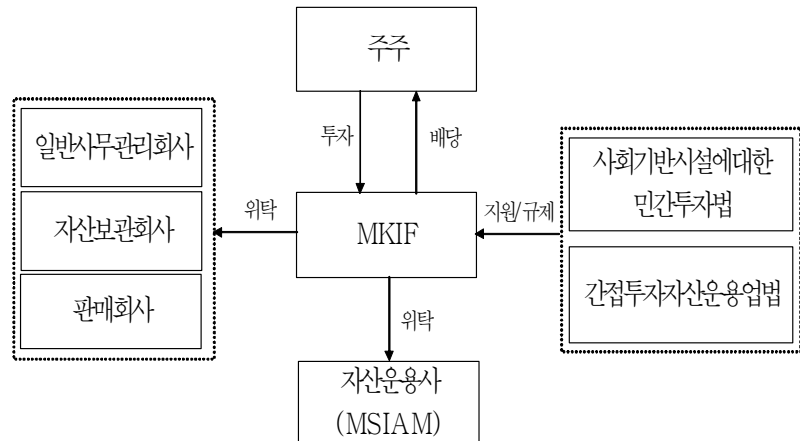
■ 한국선박운용(주)의 사례

- 설립일 : 2003년 2월 7일
- 회사형태 : 상법상의 주식회사
- 자본금 : 팔십오억원
- 주주 : STX조선주(23.53%), 대우조선해양주(23.53%), 한국산업은행(14.12%), 대한해운주(11.76%), 수산업협동조합중앙회(8.24%), 한국투자증권주(8.24%), NSB(독일)(3.53%), 세양선박주(3.53%), 범주해운주(1.18%), 신성해운주(1.18%), 한원마리타임주(1.18%)
- 회사형태 : 선박투자회사법에 의한 선박운용회사
- 설립요건 : 최저자본금 설정, 등록요건 설정, 겸업금지 및 전문인력 고용 의무화
- 주요업무 : 선박투자회사로부터 위탁 받은 업무 수행

- 투자자의 이익을 창출하고 보호하는 모든 행위 및 책임 주체
- 선박펀드(선박투자회사) 사업계획수립, 개발 및 운용
- 선박취득/대선, 자금의 차입 또는 사채발행/주식의 발행(당해 주식의 모집 또는 판매)/취득한 선박의 관리/매각 등
- 책임 : 위탁업무의 수행자로서 책임사항 행위준칙 설정 및 시행

■ 인프라펀드의 인프라투융자회사

- 인프라투융자회사는 다수 투자자들로부터 자금을 모아 민간투자 사업에 투융자하여, 그 수익을 펀드출자자에게 배분하는 것을 목적으로 하는 간접투자기구임
- 맥쿼리한국인프라투융자회사(MKIF)의 사례
- MKIF 개요
 - 2002년 12월 설립된 맥쿼리한국인프라투융자회사는 사회기반시설에대한민간투자법(이하 “민간투자법”)에 따라 국내 인프라스트럭처 자산에 투자하기 위해 설립된 회사임
- MKIF의 자산운용회사
 - MKIF는 2002년 12월 13일 체결되고 2006년 2월 16일 개정된 자산운용위탁계약에 따른 맥쿼리신한인프라스트럭처자산운용(주) (MSIAM)에 의해 운용되고 있으며, MKIF를 운용하는 MSIAM은 맥쿼리그룹의 계열사이자, 맥쿼리은행의 자회사인 맥쿼리 인베스트먼트 매니지먼트(UK)와 신한금융그룹의 계열사인 신한은행과 신한캐피탈의 합작투자법인임
 - MKIF는 국내 간접투자자산운용업법(이하 ‘간접투자법’) 및 민간투자법과 같은 법령 및 규제아래 운용되고 있으므로 MKIF는 간접투자법에 의해 자산운용회사, 자산보관회사, 일반사무관리회사 및 판매회사를 지정해야 함



[그림 IV-1] 맥쿼리한국인프라투자회사(MKIF) 구조

- MSIAM은 MKIF의 자산운용회사로 자산운용위탁계약에 의해 자산운용회사로서의 의무를 수행하고 있으며, MSIAM은 간접투자법에 의해 금융감독위원회로부터 필요한 자산운용업을 영위하기 위한 허가를 취득하였음
- MSIAM은 MKIF의 자산운용업무를 담당하는 자로서 MKIF를 대리하는 기능을 수행하며, 자산운용위탁계약 및 관련 법령 및 규정에 따라 MKIF의 자산운용, 투자, 일반행정 서비스를 제공하고, 자산보관회사, 일반사무관리회사, 판매회사의 업무에 대한 모니터링 등의 서비스를 MKIF에 제공함
- MSIAM 이사회는 맥쿼리그룹이 선임한 2명 및 신한금융그룹이 선임한 2명으로 구성되어 있음
- 맥쿼리신한인프라스트럭처자산운용(주)(MSIAM)의 투자현황
 - 현재 운영 중인 자산은 인천국제공항 고속도로, 백양터널, 광주 제2순환도로(3-1구간), 광주 제2순환도로(1구간), 우면산터널, 천안-논산 고속도로, 수정산터널, 대구-부산 고속도로, 대구광역시 제4차 순환도로(범물지구-안심국도) 등 9개임
 - 현재 건설 중인 자산은 마창대교, 서울-춘천고속도로, 서울시 도시철도 9호선 1단계, 인천대교, 용인-서울고속도로 등 5개임

<표 IV-7> 맥쿼리한국인프라투자회사의 배당금 현황

반기기준	지급일	주당배당금 및 분배금(원)
2003년 6월 30일	2003년 12월 5일	185.7
2003년 12월 31일	2004년 3월 19일	85.5
2004년 6월 30일	2004년 9월 10일	212.7
2004년 12월 31일	2005년 3월 13일	127.1
2005년 6월 30일	2005년 9월 29일	271.4
2005년 12월 31일	2006년 3월 3일	223.1
2006년 6월 30일	이사회결의 결정예정	400(예정)

다. 관광산업펀드 구조 및 정부 지원 사항

1) 관광산업펀드 구조

■ 투자자별 및 관광산업별 특성을 고려한 펀드 도입

- 투자자 및 관광산업의 특성을 고려하여 관광레저형 기업도시 펀드, 특정 프로젝트 투자펀드 등 다양한 형태의 펀드를 도입할 필요가 있음
- “(가칭)관광산업개발투자회사”는 일반투자자 및 연기금, 금융기관 등의 기관투자자를 대상으로 공모 형태로 자금을 조성한 뒤, 정부지원의 특정 프로젝트를 수행함
- 특정 관광사업 프로젝트에 투자하기 위해 기관투자자 및 관광진흥개발기금을 활용한 펀드를 조성함

■ 환매금지형(폐쇄형)투자회사 적용

- 관광산업개발투자회사는 환매금지형(폐쇄형)투자회사로 하고, 자산운용회사에 관광산업 전문인력 보유를 의무화하며, 전문인력과 관련하여 발생할 수 있는 문제를 해소하기 위해 일부 업무에 대해서는 제3자 위탁을 허용함
- 회수기간이 장기적이고, 유동성이 낮은 관광개발사업에 주로 투자하는 관광산업펀드에 대해서는 아예 환매를 요구할 수 없도록

할 필요가 있으며, 그 대신 조기에 상장을 추진함으로써 투자자들이 원금을 회수할 수 있도록 함

■ 전략적 투자가를 중심으로 초기 자금 조성

- 연기금 등 장기간 안정적 수익을 추구하는 기관 투자자 및 관광산업 경영에 관심을 가진 전략적 개인 투자자를 대상으로 초기 펀드 자금을 조성할 필요가 있음

■ 관광산업펀드 출자금 투자대상 다양화

- 관광산업펀드 출자금 중 70%는 관광개발사업에 투자하고, 나머지 잔여 펀드 출자금은 국공채, 주식, 회사채, 부동산 등에 투자할 수 있도록 해 관광산업펀드가 보다 안정적인 수익창출이 가능하도록 할 필요가 있음

■ 관광산업펀드 전문 자산운용사의 설립 간소화 및 전문인력 활용

- 관광산업개발펀드 전문 자산운용사의 용이한 설립을 위해 자본금 요건을 30억원으로 대폭 낮추는 대신, 관광산업개발 사업에 대한 투자 전문성을 담보하기 위해 문화관광부 등 정부에서 추천한 관광산업분야 전문인력을 일정 수 이상 확보토록 할 필요가 있음

■ 차입비율 상향 조정 및 존립기간 장기 설정

- 일반펀드는 불가피한 경우에 한하여 자본금의 10% 이내에서 차입이 가능하나, 대규모 관광개발사업 투자의 특성을 감안, 관광산업펀드는 30% 이내에서 차입을 허용할 필요가 있으며, 이와 함께 회사채 발행도 이 범위에서 허용해 주는 것이 필요함
- 투자회입기간이 장기간 소요되는 관광개발사업의 특성을 고려하여, 관광산업펀드의 존립기간을 20년으로 하고 필요시 연장할 수 있도록 할 필요가 있음

■ 투자자 보호를 위한 제도적인 장치 설정

- 투자자 보호를 위해 관광산업 개발사업 투자로 인해 발생하는 일정규모의 손실을 보상해 줄 필요가 있음

- 투자자 보호를 위해 “투자위험보증사업”을 통한 투자위험보증기관 가입을 의무화하고, 개발사업 투자로부터 발생할 수 있는 일정규모의 손실을 보상함
- 투자자들의 적극적인 유인을 위해 전문기관에 의뢰하여 관광개발산업의 투자위험도를 등급별로 분류한 뒤, 위험등급에 따라 보상규모를 결정한 뒤 관광진흥개발기금을 이용해 일정 규모의 원금손실을 보상에 줌

■ 관광산업펀드 투자회사의 문화관광부 감독 강화

- 문화관광부와 금융감독위원회는 “(가칭)관광산업개발투자회사”의 인가 및 등록에 대해 사전 협의할 필요가 있음
- 특히 관광진흥개발기금의 활용 등 관광개발 주무부처로서 문화관광부의 동의를 거쳐 투자회사를 등록하도록 함
- 문화관광부는 “(가칭)관광산업개발투자회사”의 업무와 재산에 관한 자료의 제출이나 보고를 요구할 수 감독권한을 가지고 관광산업펀드의 투명한 운영이 이뤄질 수 있도록 함
- 금융감독위원회는 투자자 보호, 건전한 금융환경 조성 등 금융감독과 관련하여 필요하다고 인정되는 때에 업무를 검사할 수 있도록 함

2) 관광산업펀드 정부 지원 사항

■ 투자 리스크 경감을 위해 일정기간 수익률 보전

- 초기 투자 리스크를 상쇄할 수 있도록 일정 기간 수익률의 보장이 필요함
- 인프라펀드와 같이 관광산업펀드 투자대상 사업 선정 시 필히 지방자치단체가 공동으로 참여(현물출자)하도록 하여 BTL 처럼 대상사업을 선정하고 실시협약 체결 후 사업추진
- 간자법과 같이 실시협약에 한시적 최소 운영수익 보장 사항을 명시하여 초기 년도 리스크 경감 방안으로 활용하되, 관광산업의 특성 상 수요예측의 불확실성이 존재하므로 한국문화관광정

책연구원 등 공공기관에 의뢰하여 5년 이하의 단기간만 실시함

- 정부 및 지자체의 지원을 통해 관광산업펀드 활성화를 위한 시장 형성을 유도하되, 초기년도에 한시적으로 특례를 허용하여 시장 자율에 의한 펀드 운영과 수익 창출이 가능하도록 함

■ 국·공유지 활용 지원

- 공익성을 가지고 관광산업펀드가 투자되는 사업은 정부 및 지자체에서 국·공유지 사용과 관련하여 무상임대, 저리임대, 환지 등의 방식을 통한 지원이 가능하도록 함
- 단, 일정규모 이상의 투자금액 및 투자기간, 지역 중소기업체의 사업 참여 등의 기준을 설정하여 무분별한 토지사용 및 특혜는 제한하도록 함

■ 관광산업펀드에 세제 혜택 부여

- 법인세에 관한 지원방안으로는 이익의 90% 이상을 배당할 시에 비과세하도록 함
- 소득세는 2009년까지는 3억원 이하 투자 시 비과세로 하고, 3억원 초과분에 대해서는 14% 분리과세를 하고, 취·등록세는 50%를 감면함
- 호텔 등 토지 보유에 대해 부과되는 보유세는 재산세와 종합부동산세로서, 제조업의 재산세가 0.2%로 단일 세율이 적용되는 반면 관광산업은 0.2 ~ 0.4%로 과세부담이 높은 실정임
- 종합부동산세 부과대상에서 제조업은 제외된 반면 관광산업은 0.6 ~ 1.6%의 세율이 적용되어 조세 형평성에 어긋나고 있음
- 특히 관광산업펀드를 통한 투자 시 운영을 위해 토지와 건축물을 보유하는 경우가 많으므로 최소한 제조업 수준의 세제 감면 혜택이 주어져야 함
- 2006년 10월 현재 기업도시 등 단지형 개발사업의 국세 및 지방세 등 조세지원제도와 각종 부담금을 비교하면 다음과 같음

<표 IV-8> 사업별 조세 및 부담금 감면 사항 비교

사업별 분류		조세			부담금
		국세	지방세		
			법인세·소득세	취·등록세	
기업도시	외국인 사업시행자 및 입주기업	－ 3년간 면제, 2년간 50%	지자체 자율(15년 내)	지자체 자율(15년 내)	－ 개발부담금 면제 － 농지보전부담금 50%(농업진흥지역 밖) － 대체초지조성비 감면 － 대체산림자원조성비 감면 － 교통유발부담금 면제 － 공유수면점·사용료 면제 － 기반시설부담금 면제(20년간)
	사업시행자	－ 3년간 50%, 2년간 25% 감면	상동	상동	
관광단지	사업시행자	－	50% 감면	－	－ 개발부담금 면제 － 농지보전부담금 50%(농업진흥지역 밖) － 대체초지조성비 50%(공공용으로 전용하는 경우) － 대체산림자원조성비 면제(준보전산지, 공공시설에 한함) － 기반시설부담금 면제(20년간)
경제자유구역	외국인 사업시행자 및 입주기업	－ 3년간 면제, 2년간 50%	면제	3년간 면제, 2년간 50%	－ 농지보전부담금 50%(농업진흥지역 밖) － 대체산림자원조성비 50%(보전, 준보전산지) － 기반시설부담금 면제(20년간) － 공유수면점·사용료 면제
제주국제자유도시	외국인 사업시행자	－ 3년간 면제, 2년간 50%	면제	5년간 면제, 2년간 50%	－ 농지보전부담금 50% － 대체초지조성비 50%
	첨단과학기술단지 입주기업	－ 3년간 면제, 2년간 50%	면제	5년간 50%	－ 대체산림자원조성비 50%(보전, 준보전산지)
	투자진흥지구·자유 무역지역 입주기업	－ 3년간 면제, 2년간 50%	면제	3년간 면제, 2년간 50%	－ 공유수면점·사용료 면제
산업단지 (농공단지)	입주기업	－ 4년간 50%	면제	5년간 50%	－ 개발부담금 면제 － 농지보전부담금 면제(농업진흥지역 밖) － 대체초지조성비 면제 － 대체산림자원조성비 면제(준보전산지) － 공유수면점·사용료 면제 － 기반시설부담금 면제(20년간)
수도권에서 지방이전기업	과밀억제권역 외	－ 5년간 면제, 2년간 50%	－	－	－
	수도권 외	－ 5년간 면제, 2년간 50%	면제	면제	

2. 관광산업펀드 조성을 위한 제도 개선

가. (가칭)관광산업펀드 심사위원회 설립

1) 설립 필요성

- (가칭)관광산업펀드 심사위원회는 관광분야 주무부처인 문화관광부를 중심으로 관련부처와 민간 전문가가 참여하는 심사기관으로서, 관광산업펀드 투자대상 사업의 선별을 담당함
- 관광산업펀드는 관광의 공익적 기능과 경제적 파급효과 등에 따라 세제지원 등의 혜택이 주어지므로, 정책방향에 부합되고 시장에서의 효과가 극대화될 수 있는 선별적 프로젝트의 선정 작업이 필수적임
- 또한 기존의 펀드가 관광에 투자되지 않았던 이유 중 하나인 사업성의 부재와 계획의 불확실성을 제거하기 위하여 사업 타당성이 있는 건전한 관광개발 프로젝트를 펀드유치 대상으로 공급할 필요가 있음

2) 구성 및 기능

- (가칭)관광산업펀드 심사위원회는 관광개발 및 금융과 관련된 문화관광부, 건설교통부, 해양수산부, 농림부, 환경부, 재정경제부, 기획예산처 등의 중앙부처와 금융감독위원회, 규제개혁위원회 등의 관련기관, 관광 및 금융 관련 전문가로 구성함
- (가칭)관광산업펀드 심사위원회는 펀드 출시 이전에는 관계부처 간 협의를 통해 펀드 운용 상의 문제점과 개선 사항을 도출하고, 실제 펀드 운용 단계에서는 투자대상 프로젝트를 선정하고 운용 결과를 평가하여 관광산업펀드가 효과적으로 관광산업 활성화라는 목적을 달성할 수 있도록 유도함

3) 설립 절차

가) 관광산업펀드 조성 준비 단계

■ 관계부처 조율

- 관광산업펀드의 조성을 위해서는 관광개발 관련 부처 및 금융 관련 부처와의 적절한 업무협의를 통하여 특례규정의 적용, 운용방안 등을 조율할 필요가 있음
- “(가칭)관광산업펀드 심사위원회”의 관광산업펀드 관련 부처와 문화관광부의 업무 협의 범위는 다음과 같음

<표 IV-9> 관광산업펀드 조성 관련부처 협의 사항

구분	주요내용
기획예산처	- 안정적 수익보장 장치 마련 - 연기금 투자 연계 유도 - 균특회계 예산 반영
재정경제부	- 세제 혜택 부여 - 투자자 관련 인센티브 부여
건설교통부	- 토지 관련 규제 특례 - 인허가 절차
해양수산부	- 매립지 관련 인허가 - 항만 등 해양리조트 관련 인프라 조성
행정자치부/지자체	- 지방세 감면 - 투자대상 프로젝트 발굴 제안
금융감독위원회	- 투자자 보호 방안 마련 - 자산운용사 인가 심사
규제개혁위원회	- 토지 관련 규제 해소 - 인허가 개선 사항

■ 관광산업펀드 준비위원회 구성

- 관광산업펀드 관련 특별법 제정 이전 문화관광부장관을 위원장으로 하여 관광개발, 법률, 예산 회계, 각 주무부처, 지방자치단체가 참여하는 (가칭)관광산업펀드 준비위원회를 설립함
- (가칭)관광산업펀드 준비위원회는 각 부처간 의견 조율 사항, 지자체 요구 사항, 민간 전문가 의견을 종합하여, 관광산업펀드 운용 시 발생 가능한 문제점 보완 및 대응책을 마련함

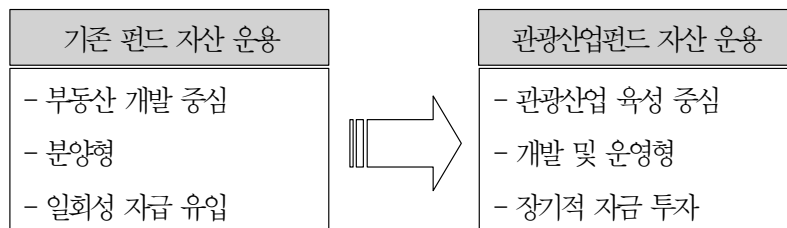
나) 펀드 운용 단계

■ 관광산업펀드 투자대상 사업 발굴

- 관광산업펀드는 관광산업의 활성화를 위한 각종 규제 개혁, 특례 사항 등 혜택이 주어지므로, 공익성, 관광산업 활성화 기여도, 프로젝트의 사업 타당성 등에 관한 면밀한 검토가 요구됨
- (가칭)관광산업펀드 심사위원회는 펀드 운용 초기에는 관광레저형 기업도시 등 정부 추진 사업 및 지자체 제안 사업을 통해 투자 대상 사업을 심사 발굴하고, 중장기적으로는 민간제안을 통해 시장 자율성을 부여하도록 함

■ 관광산업펀드 운용사(AMC) 인가 기준 제정 및 인허가

- 실질적으로 관광산업펀드 운용을 담당할 펀드 운용사는 관광개발관련 전문성이 인정될 뿐만 아니라, 공익 성격의 사업을 추진할 수 있는 신뢰성이 필요함
- 기존 자산 운용사는 부동산개발펀드와 같이 단순 개발 및 분양관련 업무를 중점적으로 추진하였으나, 관광개발펀드는 운영수익의 창출을 위한 전략과 전문성이 가장 중요한 기능임
- 따라서 (가칭)관광산업펀드 심사위원회는 적절한 펀드 운용사를 인가하기 위한 기준을 설정하고, 이러한 기준에 따라 운용사 인허가를 담당함



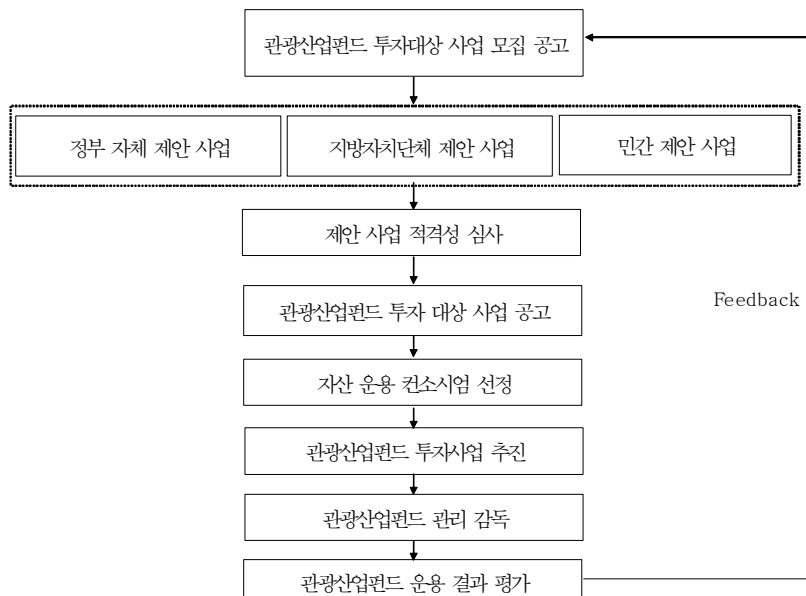
[그림 IV-2] 자산 운용 패러다임의 전환

■ 프로젝트 개발 지원

- 관광산업펀드의 효율적 운용과 수익성 확보를 위해서는 관광산업펀드의 개발 취지에 부합하고 적정 수익을 보장할 수 있는 선도 프로젝트가 필요함
- 문화관광부는 문화관광부 산하 한국문화관광정책연구원, 한국관광공사 등을 활용하여 관광산업펀드 투자 대상 가능 프로젝트를 자체 발굴하고 지자체와 유기적 협력체계를 구축하도록 함

■ 관리 감독

- 펀드의 상장과 함께 투자자 보호 및 투명성 강화를 위해 금융감독위원회와 협력하여 펀드 운용 결과보고서 작성, 운용 결과 공시 등의 지속적 관리 감독을 실시함



[그림 IV-3] 문화관광부의 관광산업펀드 투자대상 사업 선정 절차

<표 IV-10> 관광산업펀드 투자대상 사업 선정 주요내용

구분	주요내용
관광산업펀드 투자대상 사업 모집 공고	<ul style="list-style-type: none"> - 관광산업펀드 준비위원회를 통해 관광산업펀드 조성 및 운영 지원 방안 협의, 관련업체를 대상으로 한 공청회, 관련법 개정 등의 절차를 거친 후 관광산업펀드 투자대상 사업 모집 공고를 추진함 - 모집공고 및 제안사업의 접수, 평가절차는 모두 문화관광부가 주관하며 관련부처 및 기관, 전문가 등으로 구성된 (가칭)관광산업펀드 심사위원회에서 실질적 업무를 담당함
제안 사업	<ul style="list-style-type: none"> - 정부 제안 사업 : 주무부처인 문화관광부, 산하기관인 한국관광공사, 관광 관련부처인 건설교통부, 해양수산부 등으로부터 자체 제안된 사업 - 지방자치단체 제안 사업 : 기초자치단체로부터 제안 받은 사업을 광역자치단체에서 취합 및 자체평가하여 문화관광부에 제출 - 민간 제안 사업 : 관광산업펀드 조성 초기에는 정부 및 지자체 제안 사업만을 선정하고, 중장기적으로 금융시장에서 안정적 운영이 가능해질 때 민간 제안 사업으로 확대 추진 - 제안사업은 실시계획이 인허가 받은 사업으로 제한하여 사업 추진의 지연으로 인한 투자자 피해를 방지하고, 투자자들이 투자대상에 대한 정확한 정보를 얻을 수 있도록 함
제안사업 적격 심사	<ul style="list-style-type: none"> - (가칭)관광산업펀드 심사위원회를 구성하여 사업성, 파급효과, 공익성 등을 중심으로 관광산업펀드 투자대상 사업을 선정 및 고시함 - 특히, 관광산업 부문별 전문 운영사 육성을 위하여 지역 중소기업체 참여 시 평가에서 우대함
자산 운용 컨소시엄 선정	<ul style="list-style-type: none"> - 자산 운용사, 관광산업 전문 운영사, 판매회사 등 자산 운용과 관련된 업무 당사자들이 컨소시엄의 형태로 구성되도록 하여 펀드 운용의 효율성과 전문성을 제고함
관광산업펀드 관리·감독	<ul style="list-style-type: none"> - 투자자 보호를 위해 금융감독위원회와 협의하여 필요 시 운용결과보고서 등을 요구함
관광산업펀드 운용 결과 평가	<ul style="list-style-type: none"> - 관광산업펀드의 운용결과와 문제점 등을 평가하여 제도적 보완사항과 개선사항을 향후 후속 관광산업펀드 출시에 반영하는 피드백 과정을 거침

나. 관광진흥개발기금의 활용 범위 확대

1) 관광사업 및 관광산업펀드 출자

■ 투자대상 사업에 후순위 채권으로 출자

- 관광사업에 직접 출자 시 출자대상은 (가칭)관광산업펀드 심사위원회“에 의해 선정된 사업으로 하며, 펀드 모집을 원활히 하기 위한 지원책의 하나로서 후순위 채권으로 출자함

■ 기금출자에 대한 수익권 후순위화하여 펀드 수익률 제고

- 관광진흥개발기금은 투자금에 대한 수익권도 후순위권으로 설정함으로써, 펀드 투자자들이 더 많은 배당 수익을 가질 수 있도록 함

■ 문화산업진흥기금 활용 사례

- 문화산업진흥기금의 경우 애니메이션 산업의 활성화를 위하여 지원대상 프로젝트를 선정 후 출자하되, 원금 후순위권 설정, 수익권 포기 조건으로 투자하여 펀드 유치를 활성화하고 있음

<표 IV-11> 관광진흥개발기금의 관광사업 출자 방안

구분	주요내용	비고
근거	- 관광진흥개발기금법 제5조 4항	
출자 대상	- “(가칭)관광산업펀드 심사위원회”의 심사를 통해 관광산업펀드의 투자 대상으로 선정된 관광사업의 SPC	
출자 범위	- SPC 총 자본의 30% 미만	
원금 회수	- 후순위 설정	- 펀드 투자자들의 원금회수 리스크 경감
배당 수익	- 후순위 설정	- 펀드 투자자들의 수익률 제고

■ 관광산업펀드에 후순위 투자자로 참여

- 관광진흥개발기금이 직접 관광산업펀드에 후순위 투자자로 참여하여 연기금 등 기관투자자, 일반 투자자의 투자를 유도할 수 있으며, 일반투자자의 원금회수 리스크를 경감시켜 투자 유인 수단으로 작용할 수 있음

■ 펀드참여로 인한 수익금은 재투자 비용으로 활용

- 펀드에 투자하여 수익금이 발생 시 이는 다시 관광진흥개발기금의 재원으로 흡수하되, 이 수익금은 관광산업펀드에 재투자 되도록 사용 용도를 제한함

2) 관광산업펀드 차입금 대여

■ 관광진흥개발기금 대여로 펀드 운용 지원

- 관광산업펀드는 운영자금의 확보, 일시적인 투자목적 자금의 조

달을 위하여 자본금의 30% 이내에서 차입금을 허용하고 있으므로 이 차입금에 대한 관광진흥개발기금의 저리 대여로 펀드의 운용에 간접적 지원을 추진함

■ 에너지및자원사업특별회계 지원 사례

- 산업자원부의 에너지및자원사업특별회계는 에너지 및 자원개발 사업에 투자 및 융자하는 것으로 유전개발펀드의 경우 유전개발펀드 자체를 해외자원개발 사업자로 인정하여 유전개발펀드 차입금(자본금의 30%)에 유전개발융자금이 융자될 수 있도록 함

3) 투자위험보증보험 재원 활용

■ 보증보험에 기초자금으로 재원 마련

- 관광진흥개발기금에서 일정액을 투자위험보증보험을 위한 기초자금(seed money)으로 마련하여 투자자의 원금회수 리스크를 경감시키고, 펀드 운용의 안정성을 제고함

■ 에너지및자원사업특별회계의 보증보험 사례

- 유전개발펀드의 경우 원금보장을 위해 펀드 판매사에서 의무적으로 보증보험을 신청하도록 하되, 에너지및자원사업특별회계에서 500억원의 재원을 마련하여 수출보험공사에 기초자금(seed money)을 제공하고 95%의 원금을 보장함

다. 관련 법제 개선

1) 관광진흥법 개정 방안

- “(가칭)관광산업펀드 심사위원회”의 설치에 관한 사항을 신설하여 위원회의 구성 및 기능, 업무범위 및 절차를 명확히 함
- 문화관광부 장관은 국민관광 및 관광산업 활성화를 위하여 관광산업펀드를 조성할 수 있다는 조항 및 조세특례에 관한 사항과 “(가칭)관광산업개발투자회사”의 설립, 운영 방안 등에 관련된 조항을 신설함

2) 관광진흥개발기금법 개정 방안

- 관광진흥개발기금은 제5조 4항의 규정에 의하여 민간자본의 유치를 위하여 필요한 경우 관광지 및 관광단지의 조성사업, 국제회의시설의 건립 및 확충 사업, 관광에의 투자를 목적으로 하는 투자조합, 그 밖에 관광사업의 발전을 위하여 필요한 것으로서 대통령이 정하는 사업에 출자할 수 있음
- 하지만 이와 관련된 명확한 시행령이 없어 실제로 관광사업체 또는 투자조합에 출자된 사례가 없으므로 시행령의 신설을 통하여 “(가칭)관광산업펀드 심사위원회”의 심사를 거쳐 선정된 관광사업 및 “(가칭)관광산업개발투자회사”에 출자가 가능하도록 명시함
- 또한 관광진흥개발기금의 대여와 관련된 조항을 개정하여 관광산업펀드의 차입금에도 기금이 대여될 수 있도록 하고, 직접출자와 더불어 저리 융자의 형태로 펀드를 지원함

3) 기업도시개발특별법 개정 방안

- 기업도시 개발을 위한 사업시행 전담기업(main SPC)과 달리 부문별 sub-SPC로 참여하는 전문 운영사는 출자를 하지 않아도 되도록 개정을 검토하여 관광 전문 운영사가 기업도시 개발에 참여할 수 있도록 유도함
- 또한 관광 전문 운영사도 기업도시 입주기업으로 같음하도록 하여 각종 행정 지원 및 조세 혜택이 부여될 수 있도록 함
- 관광산업펀드의 투자대상으로 선정된 관광레저형 기업도시는 “(가칭)관광산업펀드 심사위원회”에서 선정하게 되므로, 법 제 39조의 기업도시위원회 조항에 “(가칭)관광산업펀드 심사위원회”의 심사로 기업도시 적용 혜택이 동등하게 적용됨을 삽입함
- 또한 기업도시개발특별법 상의 특례 조항 보다 관광산업펀드의 특례가 우위에 있을 시 관광산업펀드의 지원 사항을 적용하는 것으로 명시함
- 관광레저형 기업도시에도 국가균형발전특별회계의 지원이 가능하도록 특별법 제34조의 기금 및 예산 지원 조항을 개정함

4) 간접투자자산운용업법 개정 방안

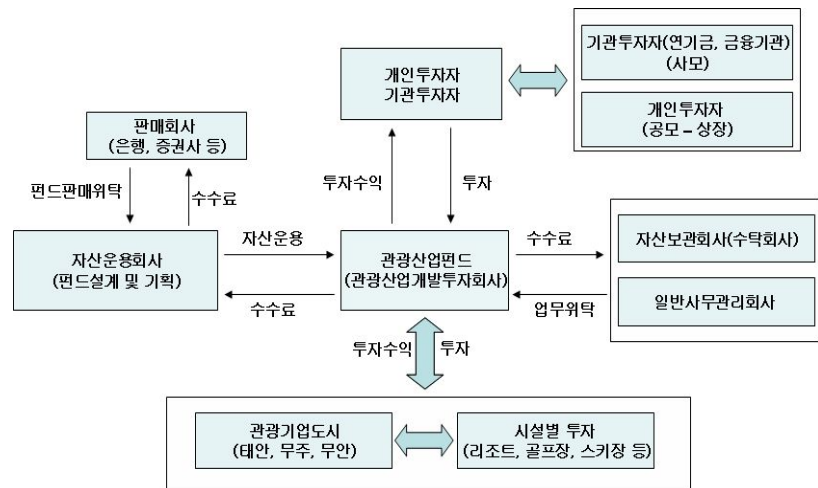
- 관광산업펀드의 자산 운용사 설립, 펀드 운용 방법 등에 관한 사항은 일반적인 간접투자자산운용업법에서의 규정과 많은 차이가 있음
- 따라서 간접투자자산운용업법 시행령 제2조 2항(적용제외)에 “관광진흥법에 의한 (가칭)관광산업개발투자회사”를 삽입하여 예외적 특례가 적용될 수 있도록 함

5) 조세특례제한법 개정 방안

- 조세특례제한법 중 투자촉진을 위한 조세특례로서 관광진흥법에 의한 “(가칭)관광산업개발투자회사”의 이자 소득에 대한 분리과세, 법인세, 등록세, 취득세에 대한 감면 조항을 삽입함
- “(가칭)관광산업개발투자회사”가 이익의 90% 이상을 배당하는 경우 법인세를 50% 감면 조항을 신설함
- “(가칭)관광산업개발투자회사”로부터 2009년 12월 31일 이전에 받는 액면가액 3억원 이하 보유주식의 배당소득에 대하여 소득세를 면제하고, 3억원 초과분에 대한 분리과세 조항을 신설함
- 조세특례법 제119조 및 120조의 등록세, 취득세 면제 조항에 “(가칭)관광산업개발투자회사”가 취득하는 부동산에 대한 등록세 및 취득세 50% 감면 특례를 삽입함
- 관광레저형 기업도시 내 관광시설에 대한 전문 운영사가 입주기업과 동일한 혜택을 부여받을 수 있도록 하는 기업도시특별법의 개정 사항을 조세특례제한법에도 반영함

3. 관광산업펀드 운용 모형

가. 기본 운용 모형



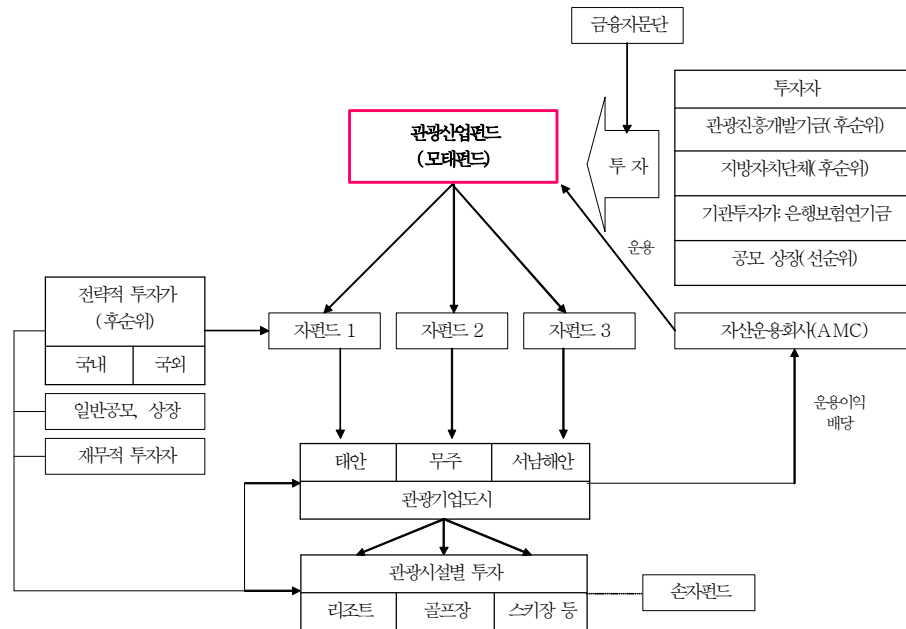
[그림 IV-4] 관광산업펀드 기본 운용 모형

- “(가칭)관광산업개발투자회사”를 통하여 초기에 연기금 및 금융기관 등의 기관투자자가 중심으로 참여하는 펀드를 조성하여 관광개발사업 투자를 시행하고 일반투자자로 확대함
- 공모방식의 “(가칭)관광산업개발투자회사”는 특수목적회사(SPC)의 형태인 paper company이기 때문에 자산운용사를 설립하거나 또는 기존의 자산운용사에게 기 조성된 관광산업펀드의 운용을 위탁관리하게 하는 방식임
- 투자회임기간이 길고, 유동성이 낮은 관광산업의 특성을 고려할 때 연기금 등 기관투자자와 일반투자자를 적절히 혼합한 투자구조의 설정이 필요함
- 관광산업펀드는 투자회임기간이 길고, 투자위험도 상당히 존재하는 특성을 가지고 있기 때문에 보다 안정적으로 수익을 창출할 수 있도록 관광산업펀드 출자금을 다양하게 활용함
- 관광산업펀드 출자금 중 최소 70%는 관광개발사업에 투자하고, 나머지 잔여펀드 출자금 30%는 국공채, 주식, 회사채, 부동산 등에 투자할 수 있도록 하여 안정적 수익창출이 가능하도록 함

<표 IV-12> 관광산업펀드 기본 운용 모형

구분	주요내용	비고
일반 사항	근거법령	- 관광진흥법 및 관광진흥개발기금법 개정 - 간접투자자산운용업법에 의한 규제 제외 (간접투자자산운용업법 시행령 제2조 2항 적용제외 대상에 삽입)
	설립규제	- 문화관광부 인가 - 금융감독위원회 등록 - “(가칭)관광산업펀드 심사위원회”를 통해 자산 운용 컨소시엄 선정 후 문화관광부 인가
	법적성격	- 투자회사(상법 상 주식회사) - 선박펀드, 유전개발펀드 등 투자회사 형태로 설립 - 투자자는 주주로서 권리 취득
	회사 종류	- 폐쇄형(환매금지형) - 주식상장 - 장기간 안정적 투자를 위해 환매금지형으로 설정 - 주식상장으로 원금회수 리스크 경감
	존속기간	- 단기형(5년 미만) - 장기형(20년 이상) - 단기형은 개발 및 분양 수익을 목적으로 관광개발사업 SPC에 출자 - 장기형은 운영 수익을 목적으로 관광사업 운영사에 출자
	자산운용사 설립자본금	- 30억원 이상 - 간접투자자산운용업법의 적용을 받으면 100억원 이상임 - 인프라펀드는 100억원, 선박펀드는 70억원, 유전개발펀드는 30억원 이상으로 설정됨
자산 운용	투자대상	- 관광사업 투자 : 자본금의 70% 이상을 관광개발사업 직접 시행 또는 시행자의 주식,채권 매입 등 자산에 투자 시 세제 지원 혜택 부여 - 기타 : 국공채, 주식, 회사채, 부동산 등 투자 - 유전개발펀드의 경우 자본금의 50% 이상 해외자원개발 투자 시 세제 지원하도록 규정 - 원칙적으로 잔여 자본금의 투자 대상에 제한을 두지 않고 수익창출 가능한 모든 자산에 자유롭게 투자 가능하도록 허용하여 펀드 수익성 제고
	수익률	- 세제 지원을 감안하여 목표 수익률 설정 - 투자대상 프로젝트에 따라 차등 설정
	보험가입	- 투자위험보장보험 가입 의무화 - 선박펀드, 유전개발펀드 보험 가입 의무화
	자금차입	- 자본금의 30% 이내 - 유전개발펀드 및 인프라펀드 자본금 30%이내 차입 - 부동산펀드는 자기자본 2배이내, 선박펀드는 10배이내 이내 제한적 허용 - 주주총회를 통해 결정
	감독	- 문화관광부 및 금융감독위원회 감독 - 부동산펀드 : 건교부 감독, 금감위 통보 - 선박펀드 : 해수부 감독, 금감위 통보 - 인프라펀드 : 금감위 감독, 예산처 협의
세제 지원	취·등록세	- 50% 감면 - 부동산펀드, 유전개발펀드 동일 조건
	법인세	- 이익의 90% 이상 배당 시 비과세 - 선박펀드, 유전개발펀드 동일
	소득세	- 3억원 이하 비과세, 3억원 초과분 14% 세율로 분리과세(2009년까지) - 선박펀드, 인프라펀드, 유전개발펀드 동일 조건 (단, 2008년까지)
	기타	- 보유세, 종합부동산세, 각종 부담금 감면 - 관광(단)지에 투자 시 제조업 및 산업단지 수준의 세제 감면 혜택 부여

나. 모태펀드 운용 모형



[그림 IV-5] 모태펀드 운용 모형

- 모태펀드(fund-of-fund)는 특정자산에 직접 투자하기 보다는 개별펀드(투자조합)에 출자하여 직접적인 투자위험을 감소시키면서 수익을 목적으로 운영하는 펀드임
- 투자자가 내부에 전문조직을 갖출 필요가 없는 장점이 있으며, 우수한 운용사를 선별하고, 이들에 대한 접근이 보다 용이하기 때문에 높은 수익률을 기대할 수 있다는 특성이 있음
- 출자자는 모태펀드를 통해 성과가 우수한 펀드들에 분산투자하는 효과를 얻을 수 있으며, 개별투자자로서 스스로 수행하기 어려운 개별펀드들에 대한 정밀실사와 포트폴리오 구성, 모니터링 등의 업무에 있어 모태펀드의 전문성을 활용할 수 있음
- 모태펀드에 의한 관광산업펀드 운용 모형은 관광진흥개발기금 및 해당 지방자치단체, 기관투자자 등의 자금을 기초로 한 모태펀드를 조성한 뒤, 특정 사업에 투자하도록 조성된 자펀드를 이용해 관광레저형 기업도시에 투자함

- 현재 시행되고 있는 모태펀드는 벤처기업육성에관한특별법 제4조 2의 중소기업투자모태조합의 결성 등을 근거로 운영되고 있으며, 이에 관한 주요 내용은 다음과 같음
 - 모태조합의 자산은 중소기업창업투자회사, 한국벤처투자조합, 기업구조조정조합, 사모투자전문회사 등에 투자할 수 있음
 - 모태조합의 운용계획에 관한 사항 및 모태조합의 운용에 관한 중요사항으로서 운용위원회의 위원장이 부의한 사항에 대해서는 중소기업청에 설치된 모태조합운용위원회의 심의·의결을 거쳐야 함
 - 모태조합운용위원회는 중소기업청장이 위촉하며, 벤처기업에 대한 투자를 목적으로 설립된 단체에서 추천한 3인, 벤처기업을 대표하는 단체에서 추천하는 2인, 중소기업진흥공단에서 추천하는 2인, 모태조합에 출자하는 기관에서 추천하는 4인 이내 등 총 11인 이내로 구성함
 - 운용위원회 위원의 임기는 2년으로 하되, 2차에 한하여 연임할 수 있으며, 모태조합의 존속기간은 30년 이내의 범위에서 정할 수 있음
- 모태펀드 방식을 활용한 관광산업펀드의 운용은 기본적으로 벤처산업의 특성을 가지고 있는 관광개발사업에 적절한 형태라고 할 수 있음
- 따라서 벤처기업육성에 관한 특별법 제4조 2항을 근거로 펀드운용을 할 수 있기 때문에 제도적인 보완이 없어도 즉각 시행할 수 있는 장점이 있음
- 또한 벤처산업의 성격을 가지고 있는 투자안에 관광산업펀드를 운용받기 위해서는 벤처기업인증서 등의 자료를 필수적으로 증빙해야 하므로 벤처기업 인증기관과의 연계가 필요함
- 모태펀드를 이용한 관광산업펀드는 안정적인 대규모의 자금 Pool을 통해 펀드결성에 드는 시간과 비용을 절감할 수 있고, 중장기적 관점에서 투자를 진행할 수 있다는 장점이 있음

다. 유형별 운용 모형

1) 관광레저형 기업도시 투자 펀드

■ 관광레저형 기업도시 SPC에 출자

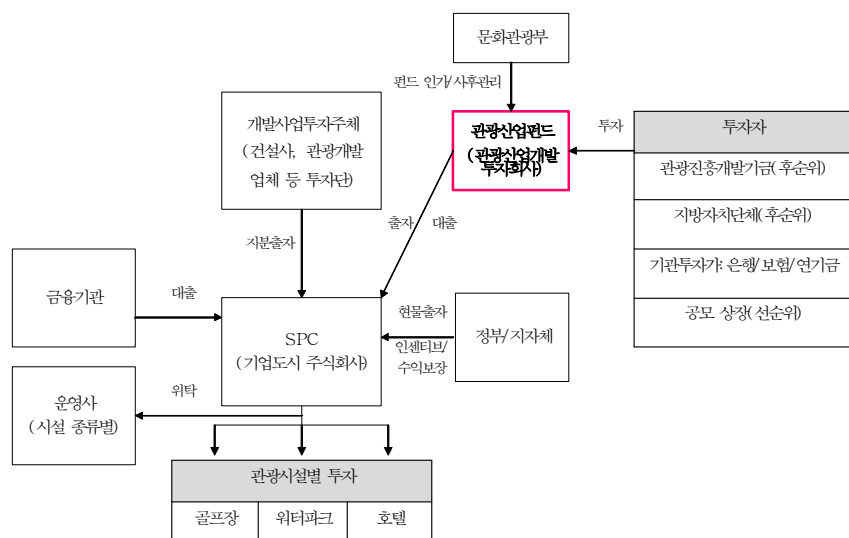
- 관광산업펀드 출범 1호 펀드로서 관광레저형 기업도시 SPC에 출자하여 개발 자금을 확보하고 관광산업펀드는 기업도시 개발 시행자의 역할을 함

■ 개발차익 및 분양대금으로 수익 창출

- 기관투자자 및 일반투자자를 유인하기 위해 관광진흥개발기금의 출자를 우선 추진하며, 토지매입비, 관광시설 건설비용 등에 투자하여 개발차익 및 분양대금으로 수익을 창출함

■ 관광개발사업 직접 참여로 세제 혜택 부여

- 관광개발사업에 펀드가 70% 이상 직접 투자함으로써 각종 세제 혜택의 부여가 가능하며, 단순 개발 및 분양이 아닌 관광레저형 기업도시내의 관광시설에 투자함으로써 부동산펀드와 차별화됨



[그림 IV-6] 관광레저형 기업도시 투자 펀드

2) 특정 프로젝트 투자 펀드

■ 사업성을 보유한 프로젝트별 펀드 상품 출시

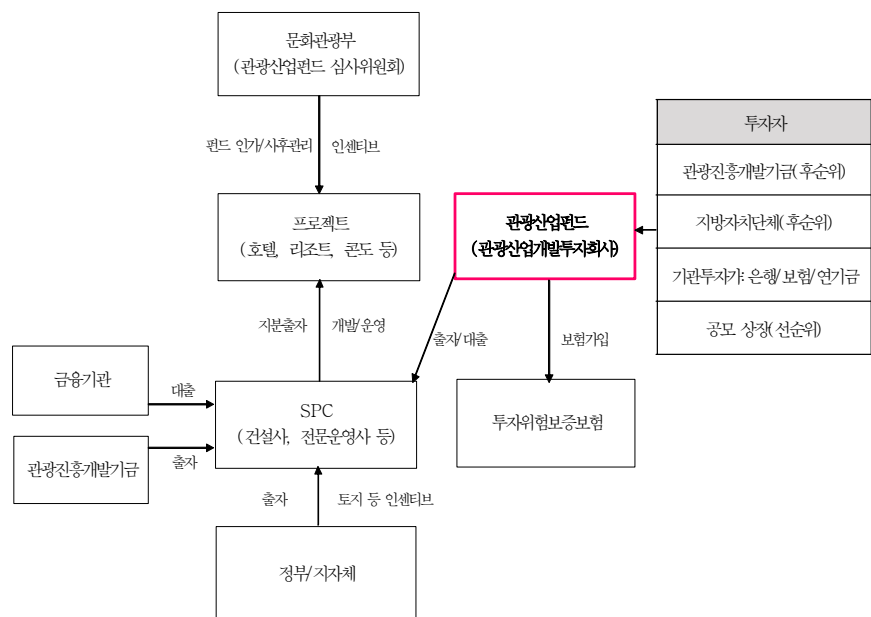
- “(가칭)관광산업펀드 심사위원회”에서 사업 타당성, 지역 파급효과, 공익성, 차별성 등을 평가하여 선정된 관광사업을 대상으로 투자하는 프로젝트별 특화 펀드로 투자자를 모집함

■ 관광전문 개발 및 운영사에 투자하여 관광산업 활성화 유도

- 프로젝트형 관광산업펀드는 단순 개발 및 분양이 아닌 운영을 통한 수익창출에 중점을 두는 펀드 상품으로서, 관광개발 및 운영 전문사에 투자하도록 하여 중소 관광사업체가 성장할 수 있는 기회를 제공함

■ 관광사업별 창조적 아이템 발굴 및 사업화 유도

- 문화관광부 및 타 관광관련 중앙부처, 지방자치단체, 민간 사업자 등으로부터 제안을 통해 선정한 경쟁력 있는 프로젝트 및 관광사업자가 자본유치로 사업화 가능하게 됨에 따라 궁극적으로 관광산업의 발전과 질적 제고에 기여할 수 있음



[그림 IV-7] 프로젝트별 투자 펀드

V

결론

1. 관광산업펀드 조성 효과
2. 향후 정책 추진 방향

1. 관광산업펀드 조성 효과

가. 관광산업 투자자금 조성

■ 관광레저형 기업도시 민간 투자 촉진

- 국민관광활성화 및 국가균형발전을 위한 관광레저형 기업도시에 SPC 구성 단계에서부터 관광산업펀드가 직접 참여함으로써 관광레저형 기업도시의 성공적 추진에 기여할 수 있음
- 호텔, 골프장, 콘도미니엄 등 기업도시 개발계획 포함 시설 중 투자대상 시설에 대하여 기관 투자자 및 일반투자를 중심으로 자금을 모집하여 단계적으로 관광산업의 안정적 투자자금 유입을 유도할 수 있음

■ 소규모 자본의 집합화로 대규모 관광개발 기회 확대

- 관광산업은 각각의 시설들이 분산되어있을 때 보다 주변 관광자원 및 관광시설과 집적화되어 단지형, 대규모형으로 개발될 때 더 많은 관광객 유치와 수익 창출이 가능함
- 관광산업펀드는 일반투자자들의 소규모 자본이 집합되어 개별사업단위가 아닌 관광레저도시 등 대규모 관광개발계획에 참여할 수 있는 기회를 제공함으로써 고수익을 올릴 기회를 제공함

나. 관광개발 프로젝트 발굴 및 지원

■ 안정적 수익을 기대할 수 있는 관광개발 프로젝트 발굴

- 펀드는 기본적으로 일정 정도의 리스크를 부담하면서 시중 금리보다 많은 기대수익에 투자하는 것으로, 관광산업펀드의 경우 정부의 심사를 거친 사업성 높은 프로젝트와 관광 전문 운영사에 투자하는 안정적 상품임
- 사업성을 보유한 프로젝트별 관광산업펀드의 출시로 투자자의 투자성향과 포트폴리오에 부합되는 투자처를 제공할 수 있으며,

지자체 및 민간 사업자는 참신한 관광개발 콘텐츠의 사업화 기회를 얻을 수 있음

■ 관광산업의 양적·질적 수준 제고를 위한 지원 기능

- 문화관광부의 심의를 통한 프로젝트 및 전문 운영사의 선정으로 사업성과 신뢰성을 보유한 창조적 아이템의 관광산업이 시장에 진출할 수 있는 계기를 제공하며, 우수 프로젝트가 지속적으로 개발될 수 있는 지원 기능을 수행함
- 문화관광부 및 금융감독위원회의 지속적 관리·감독의 실시로 투자자를 보호함과 동시에 투자대상 프로젝트의 안정적 운영이 가능하도록 유도할 수 있음

다. 관광전문 운영사 육성

■ 개발과 운영의 분리로 관광산업 고도화 촉진

- 기존의 관광개발 방식은 대형 건설사 등의 개발업자에 의해 수행되고 운영방식도 직영하는 경우가 많아 운영 전문성이 떨어지고 그 결과 수익성이 떨어지는 결과를 가져옴
- 관광산업펀드의 출시는 관광전문 개발회사 및 운영사에 투자하는 형태를 통해 개발과 운영이 분리되고, 운영 전문사의 안정적 자본유치로 관광산업의 고도화를 촉진할 수 있음

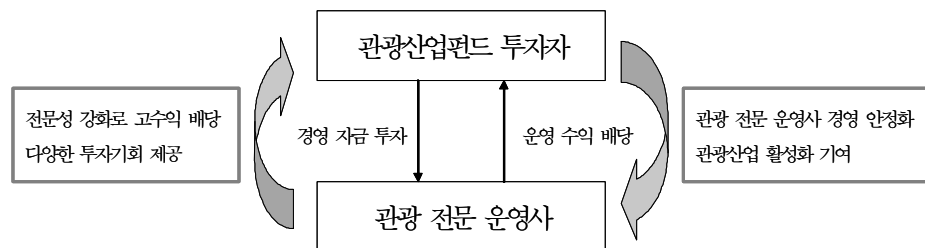
■ 관광서비스 개선 및 투자자 수익성 제고

- 관광전문 운영사에 의한 관광서비스 질의 제고와 다양한 특화 관광사업 영역의 개척으로 국민관광기반이 공고해지고, 지역사회의 경제적 자립화를 촉진할 수 있음
- 관광전문 운영사의 육성은 운영의 전문화로 투자자의 수익성이 제고될 뿐만 아니라, 관광사업 자체의 가치가 향상되어 투자자의 exit 리스크를 경감시킬 수 있음

2. 관광산업 전문 운영사 육성 방안

가. 필요성

- 관광 전문 운영사의 운영 능력과 노하우에 따라 관광산업의 경영성과는 크게 달라질 수 있으며, 관광산업펀드가 안정적 수익을 창출하는데 전문 운영사의 역할을 매우 중요함
- Macquarie, MFS 등 해외사례에서 보듯이 관광분야 투자펀드는 전문 운영사와 제휴하거나 자회사 형태로 육성하여 투자의 수익성과 안정성을 제고하고 있음
- 따라서 관광산업펀드의 수익성을 제고하여 일반 투자자의 활발한 자금 유입을 유도하기 위해서는 관광산업별 전문 운영사를 육성하기 위한 전략이 마련될 필요가 있음



나. 육성 방안

■ 사회기반시설에 대한 민간투자법 및 외국인투자촉진법 확대

- 관광호텔, 휴양콘도미니엄 등 관광활동의 인프라로서 기능할 수 있는 관광시설로 적용 범위를 확대함
- 장기적으로 골프장, 스키장, 마리나 등으로 적용 시설을 확대하는 것이 필요하며 우선적으로는 관광숙박 시설부터 적용하는 단계적 확대 전략을 추진함

■ 대규모 자원 조달을 위한 규제 개혁

- 현재 기업도시에 적용되고 있는 출자총액제한 예외규정을 관광산업 전반으로 확대하여 풍부한 유동 자금을 보유한 대기업의 관광부문 투자를 유도할 필요가 있음
- 또한 은행법에 의한 신용공여한도 제한은 담보 능력이 부족한 관광산업의 자원 조달에 어려움을 초래하고 있으므로, 심의를 거쳐 사업성과 공공성이 인정되는 관광산업펀드 투자 대상 사업에는 예외 규정을 적용할 필요가 있음

■ 조세 지원의 확대

- 관광호텔에 대한 부가가치세 영세율 적용, 산업용 전력요금 적용, 관광시설 개·보수 투자에 대한 세액 공제, 골프장 입장료에 대한 특별소비세 면제, 관광호텔 부지에 대한 종합토지세의 분리과세 허용 등과 같은 조세 지원의 확대 적용이 요구됨

■ 해외 전문 운영사 유치를 통한 노하우 축적

- 국내에서는 아직까지 해양관광을 전문적으로 운영해 본 경험을 가진 업체가 없는 실정이므로, 해외 해양리조트 운영 업체와의 제휴를 통해 노하우를 전수받을 필요가 있음
- 해양관광개발 초기에는 사회기반시설에 대한 민간투자법을 통한 BOO, BOT, BTO, BTL 방식 등을 통해 해외 운영 업체를 유치하고 관광산업펀드가 지분출자를 하되, 반드시 국내업체와의 파트너쉽을 구축하도록 약정함
- 특히 싱가포르 센토사, 홍콩 오션파크 등 동아시아 선진 해양리조트와의 제휴를 통한 운영 전략 및 노하우 습득은 유사한 국제 관광 환경을 보유한 우리나라가 향후 동북아 국제관광 경쟁력을 확보할 수 있는 계기가 될 수 있음

■ 중저가 호텔 체인에 관광산업펀드 투입

- 문화관광부의 중저가 호텔 체인망 구축사업과 연계하여 지방 거점 및 중소도시의 숙박 인프라로서 신규 호텔 조성 및 기존 중저가 호텔의 활성화를 유도함

- 관광진흥개발기금이 주로 호텔 개발 및 리모델링을 위한 자금으로 대여 또는 보조되는 것과 달리 관광산업펀드는 REITs 방식을 통해 호텔 운영사에 투자되어 국내 중저가 호텔 체인의 경영 자금으로 활용되도록 함

■ 임대형 콘도미니엄 사업을 통해 서비스 특화형 운영사 육성

- 관광산업펀드를 통해 콘도미니엄을 개발하되 단순히 개인회원 분양을 하는 것이 아닌 펀드가 자체적으로 소유하면서 운영 수익을 창출하는 전문 임대형으로 전환할 필요가 있음
- 대규모 임대형 콘도미니엄 사업을 통해 수익을 창출하기 위해서는 기존 콘도미니엄과 같이 일반적인 관리 서비스가 아닌 특화된 서비스의 제공이 필요함
- 상류층을 겨냥한 호텔형 콘도미니엄, 장기 체류 비즈니스객을 위한 도심형 콘도미니엄, 요양 및 치료를 위한 웰빙형 콘도미니엄 등 특화형 콘도미니엄의 개발은 단순 관리업체가 아닌 전문 운영사의 육성을 유도할 수 있음

■ 복합단지형 개발로 대형 운영업체로 성장 유도

- 관광산업펀드를 통한 장기 투자자금의 제공은 골프장 및 스키장의 복합단지형 개발을 유도하여 운영사가 다양한 사업영역을 개척할 수 있는 기회를 제공할 수 있음
- 단순 골프장 및 스키장 운영에서 복합단지형 개발을 통한 운영 규모 확장 및 사업의 다각화는 대규모 리조트, 테마파크 등의 개발로 이어져 국내 관광개발 사업체의 대형화 및 사업역량 강화를 가져올 수 있음

■ 크루즈 항만 및 워터프런트 등 인프라 우선 구축

- 우리나라는 3면이 바다로 둘러싸여 있어 해양관광에 매우 유리한 조건을 갖추고 있으나, 관광미항, 워터프런트, 마리나 등 해양 관광활동을 위한 인프라는 부족한 실정임
- 현재 해양수산부에서는 크루즈 전용 여객터미널 및 친수항만 조성계획을 추진 중이며, 이러한 인프라가 마련되어야 해양관광시설을 전문적으로 운영할 수 있는 업체가 육성될 수 있음

3. 향후 정책 추진 방향

■ 관광시설별 투자자산 운용 및 전문 운영사 육성 정책 개발

- 호텔, 콘도미니엄, 리조트, 테마파크, 골프장, 크루즈 등 각각의 관광시설 및 관광사업은 시장의 현황 및 향후 변화 가능성, 관광객 트렌드에 따라 적절한 투자자산 운용전략이 필요함
- 따라서 변화하는 관광시장 환경과 미래전망, 관광시설별 특성과 투자 특성, 관련 금융 환경의 변화 등을 종합적으로 반영한 관광시설별 자금 운용 및 자산구조에 대한 심층적 연구가 요구됨
- 또한 전문 운영사의 육성이 관광산업펀드의 핵심 사항이므로, 관광산업 부문별 특성에 대한 심층적 연구를 기초로 전문 운영사를 육성할 수 있는 추가적 정책 연구가 필요함

■ 관광산업펀드 출시를 위한 법률관계 명확화

- 금융투자법에 대한 통합 법률 등 변화하는 금융환경 등을 고려하여 관광산업펀드 관련 법률관계에 대한 명확한 진단과 대응방안의 마련이 필요함
- 관광 및 금융관련 중앙부처와 자산운용사 등 공공과 민간이 참여하는 관광산업펀드 준비위원회를 구성하여 실제로 시장환경에서 발생가능한 문제점과 개선사항 등을 도출할 필요가 있음

■ 정책적 관광개발사업과 연계성 강화

- 여러 중앙부처에서 분산되어 추진 중인 관광개발사업을 선택과 집종의 원리에 따라 “(가칭)관광산업펀드 심사위원회”를 통해 선별하여 각 사업의 민간자본 유치를 원활히 함
- 관광레저형 기업도시, 중저가 숙박시설 육성, 광역권 관광개발사업 등 정책적 추진 관광사업에 대한 투자를 유도하여 관광인프라의 확대와 국내국민관광 및 해외관광객 유치 활성화를 유도함

■ 민간 자체 추진 관광 관련 펀드 활성화 유도

- 민간에서 자체적으로 관광 관련 펀드를 조성할 경우에는 자산운용업법에 따라 펀드를 운용하는 모든 책임이 펀드 조성자에게 있기 때문에 문화관광부에서 추진하는 관광산업펀드의 혜택을 부여할 수 없음
- 다만 민간 자체 추진 관광 관련 펀드를 활성화하기 위해서는 “(가칭)관광산업펀드 심사위원회”의 심사를 거쳐 “관광에의 투자를 목적으로 하는 투자조합”이라는 검증을 받고, 관광진흥개발기금의 지원을 추진할 수 있음
- 실질적으로 민간 관광산업펀드는 자금 조성 및 투자기간에 한계가 있으므로 장기적이고 대규모의 자금을 필요로 하는 관광산업 프로젝트에 참여하는 것은 현실적으로 불가능하며, 500억에서 1,000억 미만이고 기간도 5년 미만의 단일 프로젝트 참여를 유도하는 것이 현실적임
- 또한 정기적으로 펀드매니저들을 대상으로 관광산업투자 조성을 위한 설명회를 개최하고, 관광산업에 대한 각종 정보를 제공함으로써 펀드매니저들의 관심을 관광산업투자로 유도할 필요가 있음

VI

부록

1. 관광산업 부문별 현황 및 전망
2. 국제자금 도입 방안

1. 관광산업 부문별 현황 및 전망

가. 호텔

- 국내 주요 특1급 호텔들은 골프코스, 휘트니스 센터, 수영장, 카지노 및 하나 이상의 레스토랑 등의 광범위한 시설들을 제공하고 있음
- 이는 호텔 이용객들이 단순한 숙박시설로의 호텔을 선호하기 보다는 해당 호텔을 선택함으로써 누릴 수 있는 여러 가지 서비스 프로그램과 주변 관광인프라를 동시에 요구하고 있음을 알 수 있음
- 현재 국내 관광호텔의 등록현황을 살펴보면 특1급 45개소 18,448객실, 특2급 73개소 13,278개소, 1등급 197개소 15,686객실, 그 외 등급이 247개소 12,706객실로 총 569개소 60118객실이 운영 중에 있음
- 지역별로는 서울이 가장 많은 113개소가 있으며, 부산이 60개소, 경남이 25개소가 운영 중에 있음

Ⅰ 관광호텔업의 시장 환경 및 전망

- 노동집약적인 식음 및 부대시설의 최소화를 통해 경영의 합리화를 도모하며 비즈니스고객을 타겟으로 하는 객실판매 중심형 호텔의 등장이 이루어지고 있음
- 주5일 근무제, 휴가분산제 등으로 체류형 관광의 증가, 소득수준 향상, 여가시간 증대로 고급화된 시설과 서비스를 갖춘 호텔 선호 등으로 인해 호텔의 대규모화 및 고급화가 이루어지고 있음
- 국제적인 스탠다드를 제공하는 이코노믹호텔(이비스호텔), 국제적 수준의 공항 트랜짓 호텔(인천 하얏트호텔), 도심속 리조트를 표방하는 호텔(메이필드호텔), 스타일리쉬호텔(W호텔), 부티크호텔(파크하얏트호텔) 등 다양한 호텔의 등장이 이루어지고 있음
- 주 40시간 근무제의 확산으로 인한 주말 개념의 변화로 주말 매출을 유지하기 위한 다양한 전략을 구상하고 있음

- 호텔의 전통적인 수입원인 객실 판매와 F&B만으로는 수익창출에 한계를 느끼게 됨으로서 이벤트 및 자체공연 기획 등 다양한 사업영역으로의 확대를 꾀하고 있음

I 특급호텔 증가세, 중저가호텔 감소세

- 2002년 이후 전 등급 호텔의 이용객이 감소 추세에 있으며, 특1급 호텔의 경우 2002년부터 이용객이 증가하는 반등세를 보이고 있음

<표 VI-1> 관광호텔 이용객 수 추이

(단위: 천명, %)

구분	이용객 수				증감율			
	2000	2001	2002	2003	2000	2001	2002	2003
특1급	7,277	6,568	6,839	7,723	21	-10	4	13
특2급	7,558	8,495	8,075	6,077	66	12	-5	-25
1급	7,932	7,106	6,747	6,076	35	-10	-5	-10
2급	2,519	2,165	2,132	2,092	27	-14	-2	-1.8
3급	1,169	1,092	1,285	1,142	64	-7	18	-11
계	26,455	25,426	25,078	23,114	38	-4	-1	-7.8

자료: 한국관광호텔업협회(2004). 2003년도 관광호텔 운영실적

I 외래관광객의 관광호텔 선호

- 특급호텔은 외국인 비중이 50%를 초과하고 있어 외국인 의존율이 매우 높은 것으로 나타났으며, 1~3급 호텔은 내국인 비중이 60~80% 수준에 이르는 것으로 나타남

<표 VI-2> 등급별 내·외국인 수입현황(객실 및 부대시설 수입)

(단위: 천원)

구분	외국인		내국인		합계
특1급	865,880,584	51%	846,205,163	49%	1,712,085,747
특2급	179,230,434	34%	351,957,911	66%	531,188,345
1급	107,073,513	34%	209,274,030	66%	316,347,543
2급	18,972,907	30%	45,199,080	70%	64,171,987
3급	6,790,150	23%	22,612,561	77%	29,402,711
계	1,177,947,588	44%	1,475,248,745	56%	2,653,196,333

자료: 한국관광호텔업협회(2004). 2003년도 관광호텔 운영실적

■ 관광수요증대에 따른 호텔 객실 수요 부족 전망

- 한국관광연구원(2002)에 따르면, 향후 2010년에는 외래객 1,000만 명이 입국할 것으로 예상되어 객실수요가 2010년 1일 6만여실이 부족할 전망이다

<표 VI-3> 2010년 1일 객실수급 전망

구 분	2006	2007	2008	2009	2010
1일 객실수요(수요)	112,395	114,726	117,294	120,667	124,221
객실 수(공급)	59,040	60,413	61,787	63,161	64,535
부족분(공급-수요)	53,355	54,313	55,507	57,506	59,686

주: 공급 예측은 1983-2001년까지 객실 수를 기초로 시계열 예측을 실시한 결과임.
자료: 한국관광연구원(2002). 중저가 관광숙박시설 확충 및 활성화 방안

■ 중저가 관광호텔 수요 증가 예상

- 주 5일 근무제 실시로 인한 여가시간 증가는 관광소비 증대로 이어지면서 비싼 요금의 특급호텔과 서비스가 낮은 호텔 사이의 중간 가격대를 선호할 것으로 예상됨
- 방한 비즈니스 관광객의 경우, 일일 경비가 180~215달러 정도로 제한되어 점차 저렴한 숙박시설 선호할 것으로 전망됨
- 아시아 지역 내 중저가 호텔 증가
 - 일본의 경우, 비즈니스맨을 대상으로 간소화된 실내설비와 청결함, 저렴함을 강조한 중저가 호텔시설이 크게 증가할 전망이다
 - 세계최대 체인을 소유한 중저가 호텔 브랜드인 베스트 웨스턴은 향후 2년간 50개의 호텔을 아시아 시장에 추가할 예정이며 프랑스 계열의 아코르 호텔 그룹은 2005년까지 5개의 소피텔과 2개의 노보텔을 포함해 9개의 새로운 호텔을 오픈 할 예정임

나. 콘도미니엄

■ 지속적인 객실 수 증가

- 국내 콘도미니엄의 객실 수를 살펴보면, 1984년 4개 업체 375실에서 2004년 116개 업체 26,190실로 증가함
- 콘도미니엄 업체 수는 1998년 이후 8.1%씩 증가하는 추세이며 객실 수는 8.5%씩 꾸준히 증가하고 있음

<표 VI-4> 국내 콘도미니엄 객실 수 추이

(단위: 개 업체, 실, %)

구분	2000	2001	2002	2003	2004년	연 증가율
업체수	80(11.1)	83(3.8)	85(2.4)	102(20.0)	116(13.7)	8.1
객실수	19,305(1.6)	19,968(3.4)	20,280(1.6)	24,320(19.9)	26,190(7.7)	8.5

자료: 문화관광부(2005). 관광통계현황 (<http://www.tour.go.kr>)

- 지역별 콘도 객실 수는 산수가 수려하고 레저시설이 많이 있는 강원도 지역이 13,651실(43개소)로 가장 많고, 다음으로 경기 2,573실(14개소), 제주 2,471실(20개소), 경북 1,741(9개소)의 순임

<표 VI-5> 지역별 콘도미니엄 현황(2004)

(단위: 개)

구분	부산	인천	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주	전체
업체 수	2	1	14	43	7	6	7	3	9	4	20	116
객실 수	665	150	2,573	13,651	1,646	1,082	1,057	510	1,741	644	2,471	26,190

주: 항목에서 제외된 서울, 대구는 콘도미니엄이 없음

자료: 문화관광부(2005). 관광통계현황 (<http://www.tour.go.kr>)

■ 매출액 규모 증가

- 콘도미니엄의 객실 부문 평균 매출액을 살펴보면, 1개 업체당 2004년 118억 원으로 전년대비 10.2% 증가한 수준이며 이는 주 5일제 실시 등으로 숙박수요가 증가하였기 때문으로 판단됨

<표 VI-6> 국내 콘도미니엄 객실부문 매출액 추이
(단위: 백만원, %)

구분	2000	2001	2002	2003	2004
평균매출액	7,625	8,952	9,946	10,819	11,847
증가율	13.1	17.5	11.0	8.8	10.2

자료: 문화관광부(2005). 관광통계현황 (<http://www.tour.go.kr>)

■ 높은 콘도미니엄 객실 분양률

- 국내 콘도미니엄 객실 분양률을 살펴보면, 평균 90%대에 이르는 것으로 나타나고 있으며, 특히 최근에 개장하는 콘도의 경우, 객실 수에 관계없이 분양률이 매우 높은 것으로 판단됨
- 콘도미니엄의 평당 가격은 9,410천 원이며 이 중 리조트형이 9,820천원으로 가장 높으며 그 다음으로 독립형 9,320천원, 다중위치형은 9,070천원 순으로 나타남

<표 VI-7> 국내 콘도미니엄 평당 가격 및 시세
(단위: 천원)

구분	평균	다중위치형	독립형	리조트형
평당 가격	9,410	9,070	9,320	9,820
평당 시세가	5,210	3,170	5,790	6,880

자료: 강원도개발공사(2005). 알펜시아(ALPENSIA) 조성사업

■ 주요 업체 경영실적

- 한화국토개발(주)의 영업실적을 살펴보면, 2004년 매출액이 2,623억 원으로 15.1% 증가하였음
 - 이 중, 골프장, 콘도 운영수입은 9.7%, 식음료 매출액은 25.0% 증가함
- 현재 국내 숙박관광여행의 실태를 살펴보면 1박이 주를 이루고 있으나, 주5일 근무제가 정착이 되면 숙박수요는 다음과 같이 늘어날 것으로 예상됨

<표 VI-8> 주5일 근무제 정착 후 숙박수요 추이변화

구분	현재시장	주5일 근무제 정착 후
1일 관광	66.8%	16.0%
1박 관광	28.2%	51.0%
2박 관광	4.1%	28.0%
3박 관광	0.9%	5.0%

자료 : 주5일 근무제 이후 관광산업의 추세변화. 2001. 한국관광협회

- 콘도는 현재 가장 인기 있는 숙박시설이며, 이러한 추세는 지속적으로 증가할 것으로 판단됨

<표 VI-9> 숙박시설 선호도

구분	1997	1999	2001	증감율(%)	비고
콘도	13.1	17.3	22.0	13.8	
호텔	10.0	10.0	14.2	9.2	
여관	19.3	19.3	16.4	-4.0	
기타	57.6	57.6	47.3	-4.8	

주 : 2004년 국민여행실태조사의 경우 조사방식의 변화로 인해 숙박시설의 이용률이 이전의 조사와 비교하여 현저한 차이를 보여 제외함.

자료 : 2001 국민여행실태조사. 한국관광공사

- 콘도이용객의 성향을 살펴보면 연령별로는 40대, 교육수준별로는 대재이상, 직업별로는 전문/기술/관리직, 소득별로는 400만원 이상, 근무형태별로는 격주 5일 근무를 하는 사람들의 이용률이 가장 높게 나타남
- 콘도 사업의 최근 추세는 보다 복잡하고 다양해진 리조트에서 제공하는 주요 숙박시설의 일부분이 되어가고 있으며, 최근 몇 년 사이 콘도에 대한 인식이 투자목표에서 가족에게 호텔과 같은 분위기를 제공하는 호텔의 대체품으로 바뀜
- 전통적으로 콘도 사업의 성공은 사유회원 구좌를 빨리 판매하는데 있었으나, 현재의 사업전략은 호텔 사업과 마찬가지로 점유율을 중요시하게 되어 객실 판매 마케팅에 좀 더 초점을 맞추고 있음

- 국내 특수계층에 의한 정주형 레지던스로서 콘도 판매에 대한 요구는 점차 높아지고 있으며 이는 중국, 일본 등의 소수계층들의 국외 별장식 콘도 수요도 반영하고 있음

■ 골프텔 각광 전망

- 콘도미니엄은 급격히 대중화되고 있는 골프장내의 숙박시설로 각광을 받을 전망이며 골프장내 빌라콘도인 골프텔이 평당 분양가가 1,000만원에서 1,500만원대의 고가임에도 불구하고 인기리에 분양되고 있는 실정임
- 골프장 운영업체 입장에서는 훌륭한 경관을 가진 확보된 토지에 골프텔을 건설할 경우, 투자자금 회수가 용이하고 고객들에 대한 서비스도 강화할 수 있기 때문임

■ 리조트형 콘도미니엄 확대 전망

- 상류층을 마케팅 대상으로 하는 사업은 분양이 쉽고 초기투자자금 회수가 용이하여 많은 업체들이 고급빌라콘도사업에 진출할 것으로 예상됨
- 레저 패턴이 고급화·다양화·개성화되면서 단순한 콘도보다는 스키장, 골프장 등이 구성되어 있는 리조트콘도가 꾸준한 인기를 끌 것으로 전망됨

다. 골프장·스키장

■ 국내 골프산업 1조 9,642억 원 규모로 성장

- 2004년 국내 골프산업 매출액은 1조 9,642억원으로 2000년 대비 80.7%의 급성장을 보임
 - 국내 골프장의 평균 매출액은 144억 3,600만 원으로 전년대비 6.0% 증가하였으며 영업이익률은 24.5%로 상장기업의 제조업 영업이익률 9.69%의 2.5배를 나타냄
- 퍼블릭 골프장이 전체 골프장 매출액에서 차지하는 비중은 9.6%이며 2004년 매출액은 1,887억원으로 전년보다 24.6% 증가했으나 군 골프장의 매출액은 633억원으로 전년에 비해 5.0% 증가함
 - 지역주민 생활체육시설로 이용되는 퍼블릭 골프장의 비중은 1998년 23.8%에서 2004년 29.9%로 높아졌지만 미국 69.8%, 일본 25.8%에 비해 낮은 수준으로 개선이 요구됨

<표 VI-10> 골프장 산업의 시장규모 추이

구분	1999년	2000년	2001년	2002년	2003년	2004년
계	851,398	1,087,015	1,269,447	1,532,380	1,713,687	1,964,239
회원제 골프장	759,730	972,510	1,130,622	1,353,748	1,501,875	1,712,137
퍼블릭 골프장	46,668	66,005	85,566	119,999	151,478	188,752
군 골프장	45,000	48,500	53,259	58,633	60,334	63,350

주 1) 퍼블릭 병설 골프장의 매출액은 회원제 골프장의 매출액에 포함시킴

2) 군 골프장의 매출액은 추정치임

자료 : 레저백서(2005). 한국레저산업연구소

- 2000년~2004년 동안 골프장은 42개소가 늘어났으며, 골프장 이용객수는 36.6% 증가하였음

<표 VI-11> 연도별 골프장수 추이

구분	1999년	2000년	2001년	2002년	2003년	2004년
계	141	152	158	165	181	194
회원제 골프장	103	108	110	113	122	132
퍼블릭 골프장	34	40	44	48	55	58
군 골프장	4	4	4	4	4	4

자료 : 한국골프장경영협회 내부자료(각년도)

<표 VI-12> 국내 골프장 현황(2004년)

구분	홀	경기	강원	충남 충북	경남 경북	전남 전북	제주	계	비중 (%)
회원제	36	11	2	0	4	0	1	18	11.7
	27	19	2	5	10	4	5	45	29
	18	47	8	11	12	7	7	92	59.3
	소계	77	12	16	26	11	13	155	100
퍼블릭	36	2	0	0	0	0	0	2	5.9
	27	0	0	1	0	0	0	1	2.9
	18	2	0	0	0	0	0	2	5.9
	9	13	3	4	0	1	5	26	76.5
	7	0	0	0	0	1	0	1	2.9
	6	0	1	0	0	0	1	2	5.9
	소계	17	4	5	0	2	6	34	100
계		94	16	21	26	13	19	189	
비중(%)		49.7	8.5	11.1	13.8	6.9	10	100	

자료 : 한국골프장경영협회

■ 골프장 이용객의 지속적 증가

- 2004년 골프장 이용객수는 전년에 비해 7.8% 증가한 1,635만명으로 나타남
 - 통계에 잡히지 않는 9홀 군골프장을 포함할 경우, 2004년의 골프장 이용객수는 1,700만 명에 달할 것으로 추정
- 회원제 골프장의 이용객수는 2004년에 1,217만명으로 전년보다 8.0%, 퍼블릭 골프장의 이용객수는 404만 명으로 전년보다 8.1% 증가함

<표 VI-13> 연도별 골프장 이용객수 추이

(단위: 천명)

구분	2000년		2001년		2002년		2003년		2004년	
	이용객수	증감률	이용객수	증감률	이용객수	증감률	이용객수	증감률	이용객수	증감률
계	11,978	15.8	12,870	7.4	14,407	11.9	15,151	5.2	16,350	7.9
회원제 골프장	9,458	13.1	9,871	4.0	10,841	9.8	11,268	3.9	12,172	8.0
퍼블릭 골프장	2,336	29.7	2,831	21.2	3,401	20.1	3,740	10.0	4,039	8.1
군 골프장	184	1.9	167	△9.1	164	△2.0	143	△12.6	138	△3.3

주 : 군골프장의 이용객수에는 일반인만 포함됨

자료 : 한국골프장경영협회의 내부자료(각년도)

- 골프 한사람이 쓰고 가는 객단가는 12만 4천원으로 2003년(11만 8천원)보다 4.9% 증가했는데, 이는 비회원 입장료의 상승 때문으로 분석됨

<표 VI-14> 연도별 골프장 운영 현황

(단위: 백만원, %)

구분	회원제 18홀 (34개사)		회원제 27홀 (24개사)		회원제 36홀 (18개사)		평균 (76개사)	
	금액	비중	금액	비중	금액	비중	금액	비중
매출액	11,115	100.0	14843	100.0	20167	100.0	14436	100.0
(입장수입)	(7,693)	(69.2)	(10747)	(72.4)	(14573)	(72.3)	(10287)	(71.3)
영업이익	2,441	22.0	3526	23.8	5592	27.7	3530	24.5
객단가(원)	130,300		120,000		122,400		124,200	

주: 군골프장의 이용객수에는 일반인만 포함됨

자료: 한국골프장경영협회 내부자료(각년도)

- 회원제 골프산업 시장규모의 지역별 비중을 보며 수도권·영남권의 비중이 낮아진 반면, 충청권·제주권의 비중이 높아짐
 - 전체 골프산업 시장규모 중 수도권의 비중은 1999년 64.4%에서 2004년에는 61.8%로 하락하였으며, 영남권의 비중도 16.4%에서 14.4%로 하락하였음
 - 반면 충청권의 비중은 6.4%에서 8.6%로, 제주권의 비중도 4.2%에서 5.1%로 상승함

■ 골프산업 시장규모의 지속적 성장

- 2010년 골프산업 시장규모는 3조 38억원으로 2004년보다 52.9% 증가할 전망이다
 - 이 중 회원제 골프장의 매출액은 2조 4,601억원으로 2004년보다 43.7% 늘어나지만 전체비중은 81.9%로 낮아질 것으로 전망됨
 - 이러한 골프인구의 증가는 소득수준의 향상과 골프에 대한 사회적 저항 저하, 여성 골프인구의 증가 등에 기인함

■ 퍼블릭 골프장의 확대 전망

- 늘어나는 중산층 골퍼들의 수요를 충족시키기 위해 저렴하게 이용할 수 있는 퍼블릭 골프장에 대한 정부 측의 세제, 금융, 행정 지원 확대가 예상됨

- 특히 지방의 경우 여유부지는 있으나 회원권 분양이 어려워지면서 자금력이 뛰어난 민간 기업들이나 공공기관들이 퍼블릭 골프장 진출을 확대할 것으로 예상됨
- 2014년 골프장산업 시장규모는 3조 6,411억원으로 2004년보다 65.0% 증가할 것으로 전망되며, 이중 회원제 골프장의 매출액은 2조 8,981억 원으로 2004년보다 51.5% 늘어나지만 전체비중은 81.9%로 낮아질 것으로 전망됨
- 퍼블릭 골프장의 매출액이 상대적으로 낮은 것은 회원제 골프장에 병설되어 있는 퍼블릭 골프장의 매출액이 회원제 골프장에 귀속되기 때문임

<표 VI-15> 골프장 산업의 시장규모 전망

(단위: 백만원)

구분	2005년	2006년	2008년	2010년	2014년
계	2,207,180	2,393,170	2,783,600	3,003,830	3,641,150
회원제 골프장	1,912,500	2,065,000	2,331,880	2,460,080	2,898,144
퍼블릭 골프장	230,880	263,670	386,120	477,450	674,706
군 골프장	63,800	64,500	65,600	66,300	68,300

주: 필요 골프장 수와 골프장 당 매출액을 감안해 산출함

자료: 레저백서(2005). 한국레저산업연구소

■ 골프산업의 영업이익률 제조업의 2.5배

- 회원제 평균 매출액은 2004년 144억 3,600만원(전년대비 6.0% 증가), 영업이익률은 2003년 26.3%에서 2004년 24.5%(제조업 영업이익률 9.69%의 2.5배)로 감소함

■ 골프장 이용객의 지속적 증가

- 2004년 골프장 이용객 수는 전년에 비해 7.8% 증가한 1,635만 명이며, 통계에 잡히지 않는 9홀 군 골프장을 포함할 경우, 2004년의 골프장 이용객 수는 1,700만명에 달할 것으로 추정됨
- 회원제 골프장의 이용객 수는 2004년에 1,217만명으로 전년대비 8.0%, 퍼블릭 골프장의 이용객 수는 404만명으로 전년대비 8.1% 증가함

<표 VI-16> 연도별 골프장 이용객 수 추이

(단위: 천명)

구분	2000		2001		2002		2003		2004	
	이용객수	증감률	이용객수	증감률	이용객수	증감률	이용객수	증감률	이용객수	증감률
계	11,978	15.8	12,870	7.4	14,407	11.9	15,151	5.2	16,350	7.9
회원제	9,458	13.1	9,871	4.0	10,841	9.8	11,268	3.9	12,172	8.0
퍼블릭	2,336	29.7	2,831	21.2	3,401	20.1	3,740	10.0	4,039	8.1
군 골프장	184	1.9	167	△9.1	164	△2.0	143	△12.6	138	△3.3

주: 골프장의 이용객 수에는 일반인만 포함됨

자료: 한국골프장경영협회 내부자료(각년도)

- 이용객 1인이 지출하는 객단가는 12만 4천원으로 2003년(11만 8천원)보다 4.9% 증가했는데, 이는 비회원 입장료의 상승 때문으로 분석됨
- 2000년~2004년 동안 골프장은 42개소가 늘어났으며, 골프장 이용객수는 36.6% 증가함

<표 VI-17> 연도별 골프장 수 추이

(단위: 개소)

구분	1999	2000	2001	2002	2003	2004
계	141	152	158	165	181	194
회원제 골프장	103	108	110	113	122	132
퍼블릭 골프장	34	40	44	48	55	58
군 골프장	4	4	4	4	4	4

자료: 한국골프장경영협회 내부자료(각년도)

■ 스키산업, 1990년 이후 양적·질적 성장

- 2005년 국내에서 운영 중인 스키장은 총 14개소로 대부분 경기도·강원도에 집중되어 있음

<표 VI-18> 국내 스키장 현황(운영 중)

스키장명	운영업체	위치	개장년월	슬로프 (면)	리프트 (기)	슬로프면적 (천㎡)
용평리조트	(주)용평리조트	강원 평창군	1975.12	28	15	3,413.7
파인리조트	(주)파인리조트	경기 용인시	1982.12	6	5	364.3
스타힐리조트	선진종합(주)	경기 남양주시	1982.12	3	7	502.4
알프스리조트	(주)우민	강원 고성군	1984.12	6	5	437.1
베어스타운	(주)베어스타운	경기 포천시	1985.12	7	10	698.2
사조블루벨리	(주)사조마을	충북 충주시	1990.12	7	4	657.0
무주리조트	(주)무주리조트	전북 무주군	1990.12	31	14	4,307.6
비발디파크	(주)대명레저산업	강원 홍천군	1993.12	10	10	1,140.1
휘닉스파크	(주)보광	강원 평창군	1995.12	12	9	2,026.9
현대성우리조트	(주)현대시멘트	강원 횡성군	1995.12	12	9	1,368.7
지산포레스트	지산리조트(주)	경기 이천시	1996.12	6	4	506.6
한국콘도스키장	(주)아시아나개발	강원 평창군	1998.12	3	2	115.5
서울스키리조트	(주)서울리조트	경기 남양주시	1992.12	4	4	278.2
강촌리조트	GS건설(주)	강원 춘천시	2002.12	10	6	608.0

자료: 문화관광부(2005). 2005 관광동향에 관한 연차보고서

■ 스키 시장규모 확대

- 2004/05시즌의 스키시장 규모는 1,540억 800만원으로 2003/04시즌보다 3.4% 증가하였으며 2001/02시즌보다 31.9% 증가한 것임

<표 VI-19> 스키산업의 시장규모 추이

(단위: 백만원, %)

구분	2001/02시즌	2002/03시즌	2003/04시즌	2004/05시즌
총매출액	107,045	139,198	149,961	1254,080
평균매출액	9,731	11,600	12,413	12,840
증가율	—	19.2	7.0	3.4
대상 업체 수	11개사	12개사	12개사	12개사

자료: 문화관광부(2005). 관광통계현황 (<http://www.tour.go.kr>)

- 국내 스키장 이용객(리프트 탑승객) 수는 2004/05시즌에 479만 7천명으로 전 시즌보다 8.5% 증가함

- 숙박형과 당일형 스키장으로 나뉘볼 때, 숙박형 스키장의 이용객 수는 전 시즌보다 16.0% 급증한 358만 1천명에 달했던 반면, 당일형 스키장의 이용객 수는 121만 6천명으로 전 시즌보다 9.0% 감소함

<표 VI-20> 국내 스키장 이용객 추이

(단위: 천명, %)

구분	99/00시즌	00/01시즌	01/02시즌	02/03시즌	03/04시즌	04/05시즌	연평균 증가율
숙박 (비중)	2,205.1 (69.2)	2,401.7 (66.2)	2,682.0 (70.6)	3,044.4 (69.5)	3,087.0 (69.8)	3,581.0 (74.7)	16.0
당일형 (비중)	983.5 (30.8)	1,223.9 (33.8)	1,118.0 (29.4)	1,338.8 (30.5)	1,336.0 (30.2)	1,216.0 (25.3)	△ 9.0
합계 (증가율)	3,188.6 (24.9)	3,620.4 (13.5)	3,800.0 (5.0)	4,383.2 (15.3)	4,423.0 (0.9)	4,797.0 (8.5)	7.0

자료: 문화관광부(2005). 2005 관광동향에 관한 연차보고서

■ 스키인구의 지속적 증가 전망

- 우리나라 스키장 이용객 수는 소득수준의 향상과 주 40시간 근무제 실시에 따른 여가시간의 확대 등으로 꾸준히 늘어날 것으로 전망됨
- 스키장 이용객 수는 2004/05시즌의 479만 7천 명에서 2006/07시즌의 529만명, 그리고 2010/11시즌에는 627만명에 달해 2004/05시즌보다 30.7% 증가할 것으로 예상됨

■ 실내 스키 시대 도래, 향후 지속적 성장 전망

- 현재 우리나라의 경우 대규모의 실내 스키장은 전무한 실정이나 2006년 4월 경기도 부천의 '부천스포츠문화센터'의 완공을 시작으로 지속적으로 공급될 예정임
- 현재 계획이 추진되고 있는 실내 스키장은 부천시 '부천스포츠문화센터(2006년 4월 완공 예정)', 부산광역시 '스노캐슬(2006년 5월 완공 예정)', 대전광역시의 '대덕테크노밸리(2007년 완공 예정)' 등이 있음

- 실내 스키장은 각 지자체 등이 관심을 지니고 있어 향후 지속적으로 증가할 것으로 예상됨

<표 VI-21> 조성 중인 실내 스키장 현황

구분	위치	규모	완공 예정일	주요내용
스노캐슬	부산시 대연동 황령산	30,000평	2006년 5월	<ul style="list-style-type: none"> - 실내 스키돔에는 길이 267m에 폭 40~60m인 스키 슬로프와 길이 110m에 폭 20m의 눈썰매 슬로프가 들어서 동시에 1,200명 가량 수용 가능 - 스키돔 이용요금은 1인당 2시간에 1만 5천 원 정도로 예정하고 있으며 연간 150만 명 가량 예상
대덕 테크노 밸리	대전시 대덕	30,000평 3,000억 원	2007년	<ul style="list-style-type: none"> - 300m 길이의 4계절 스키돔 3개 코스와 강습용 코스 등을 건립할 계획이며 호텔 건립에도 나설 예정 - 스키돔 개발에는 국제부동산 건축자문인 MDA가 프로젝트 매니저 겸 비용자문으로 참여하고 있는 것을 비롯해 세계적인 설계회사인 HOK가 설계 담당
부천 스포츠 문화센터	경기도 부천	25,600평 1,300억 원	2006년 4월	<ul style="list-style-type: none"> - 국내 최초로 건립될 이 스키돔은 길이 270m, 폭 35m의 직선형과 폭 25m의 S자형 슬로프 2개를 갖춘 4계절 스키장으로 인공눈이나 인조 눈 활용 - 200개 타석 규모의 골프연습장과 휘트니스클럽 등 체육시설, 4,000여 평 규모의 체육용품 및 의류 판매시설, 음식점, 1,400대 수용 주차장 등이 들어섬

주: 현재 소규모로 길동 미필실내스키장, 분당의 인공설스키장, 강남 서초실내스키장, 노원구 중계동 실내스키장, 일산 실내스키장 등이 운영 중이거나 운영 예정임

라. 테마형 시설

가) 자금조달 현황

- 테마형 시설은 일반적인 테마파크 및 리조트, 수족관, 자동차 경주장 등과 같은 단위 테마시설로 구분할 수 있으며, 민간주도의 개발이 점차 확대되는 부문임
- 테마파크 및 리조트에 대한 시장현황은 다음과 같음

■ 아시아에서 두 번째 테마파크시장으로 성장

- 우리나라는 세계 50대 테마파크에 3개가 포함되어 아시아에서 두 번째로 큰 시장으로, 2004년 세계 테마파크 시장에서 에버랜드 9위, 롯데월드 15위, 서울랜드 47위를 차지함
- 2004년 입장객 기준 상위 6개 테마파크의 2004년 입장객수는 경기침체 등으로 전년보다 9.1% 감소한 2,152만 4천명으로 나타남
 - 에버랜드, 롯데월드, 서울랜드 3사의 2004년 입장객은 전체 테마파크의시장의 53%를 차지하고 있음

<표 VI-22> 테마파크 연도별 입장객 추이

(단위: 천명, %)

구분	1999	2000	2001	2002	2003	2004	증감률
에버랜드	7,800	8,179	7,903	8,567	8,018	8,197	2.2
롯데월드	6,562	7,289	7,431	7,847	7,539	5,738	△23.9
서울랜드	2,713	2,820	2,969	2,709	2,415	2,080	△13.9
우방타워랜드	2,504	2,568	3,092	3,093	2,327	2,145	△7.8
한국민속촌	1,627	1,804	1,677	1,813	1,539	1,446	△6.0
서울어린이대공원	1,913	1,438	1,517	1,678	1,836	1,918	4.5
합계	23,119	24,097	24,589	25,707	23,674	21,524	△9.1

주: 유료입장객 기준이며, 에버랜드는 캐리비안베이 입장객을 포함한 수치임
자료: 각사 내부자료(각년도)

- 국내 테마파크산업의 규모는 집계되고 있지 않으나 대표적 업체(에버랜드, 롯데월드, 서울랜드 등)의 2004년 매출액을 감안할 경우 5천억원 이상의 시장규모를 형성하고 있는 것으로 추산됨

<표 VI-23> 연도별 매출액 추이

(단위: 백만원)

구분	2001	2002	2003	2004
에버랜드	228,286	261,927	264,241	228,146
롯데월드	160,487	176,721	180,573	180,634
서울랜드	33,333	34,297	35,047	37,034
합계	422,106	472,945	479,861	445,814

주: 에버랜드는 캐리비안베이 및 골프장 매출을 포함한 수치임

자료: 각사 감사보고서(각년도)

■ 대형 테마파크의 수도권지역 집중화

- 대규모 인구 도시를 배후시장으로 하는 테마파크의 특성한 국내 대규모 테마파크들이 서울 및 경기도 등 수도권 지역에 집중되어 있음
 - 2004년 유료입장객 100만명 이상의 대규모 테마파크 6곳 중 5곳이 수도권 지역에 위치하고 있음
- 지방 중소 테마파크의 경우 새로운 테마의 개발 보다는 미국식 유원시설 모방에만 그치거나 일정한 테마 없이 위락시설을 배치한 경우가 많아 수익성 악화의 원인이 되고 있음

■ 신규 테마파크 추진 활발

- 최근 지방자치단체들이 지역이미지 쇄신, 경제적 파급효과의 창출 등을 목적으로 테마파크 산업에 진출하고 있음
 - 현재 테마파크 산업을 추진 중인 지자체들은 강원 태백시 '국민 안전체험 테마파크', 강원 원주시 '한지테마파크', 충북 충주시 '세계무술 테마파크', 제주 '동물테마파크' 등 여러 곳임
- 양주 MBC 문화동산 내 대장금 세트장을 복원한 대장금 테마파크는 개장(04. 12) 후 현재까지 약 5만명의 외국인 관광객이 방문하였으며, 야인시대·태극기 휘날리며 등의 촬영지인 부천 판타스틱 스튜디오 관광객 또한 증가추세임

■ 레저산업은 지속적인 성장세 유지

- 레저산업은 가처분소득의 증가, 휴일의 증대에 따른 체재형 관광에 대한 욕구증가에 힘입은 수요확대와 적극적인 시설 투자로 1996년까지 매년 35% 이상의 성장세를 유지함

■ 테마파크 시장규모는 지속적으로 확대될 전망

- 주 5일제 근무제가 전면적으로 실시되고 및 1인당 국민소득의 증가됨에 따라 가족단위 관광객의 이용비율이 높은 테마파크 수요는 지속적으로 확대될 것으로 전망됨
- 과거 일본에서 테마파크가 붐을 이루었던 1980년대는 1인당 GNP가 2만달러에 달했던 시기였음을 상기할 때 현재 국내 테마파크 시장은 충분한 성장 가능성이 있음

■ 국가적 차원에서 세계적인 메이저 테마파크 유치 노력 활발

- 세계 메이저 테마파크의 아시아에 대한 관심이 증가하고 있으며 (도쿄 디즈니랜드, 홍콩 디즈니랜드 등) 서울시, 부산시에서 디즈니랜드, 유니버설 스튜디오 등 세계적 테마파크 유치를 추진하고 있음
- 경기회복과 더불어 국내 테마파크산업이 안정적 성장기에 접어들 것으로 예상됨에 따라 지자체의 이러한 시도는 더욱 늘어날 것으로 전망됨

2. 국제자금 도입 방안

가. GEF(Global Environmental Facility)

1) 설립 목적 및 주요 사업

- GEF는 UNDP(United Nations Development Programme), UNEP(United Nations Environment Programme), 세계은행(World Bank)의 합작프로젝트로 설립된 국제적 협력 재정기구로서 세계 환경 보호를 목적으로 하고 있음
- GEF는 150여개의 회원국으로부터 받은 기부금을 통해 GEF Trust Fund를 조성하여 환경 관련 각종 프로젝트 개발 및 재정 지원을 수행하고 있음
- GEF는 1994년 34개국으로부터 20억 달러, 1996년 36개국으로부터 27억 5천 달러를 지원 받았으며, 2006년 현재 약 73억 달러의 재원이 모집되었음
- GEF의 주요 사업 영역은 생물다양성, 기후변화, 국제수자원 보호, 오존 감소, 토지 보존 등 5개 분야임

<표 VI-24> GEF 주요 사업

구분	주요내용
생물다양성	<ul style="list-style-type: none"> - 지구의 생물학적 다양성을 보전하고 지속가능한 개발을 위한 프로젝트 - 주요 프로젝트 대상은 불모지, 연안 및 해안 지역, 삼림, 산악 지역임
기후변화	<ul style="list-style-type: none"> - 지속가능한 에너지 개발을 통한 기후 변화 위험을 줄이기 위한 프로젝트
국제수자원	<ul style="list-style-type: none"> - 각 국가들이 가지고 있는 수자원의 보전을 위한 프로젝트
오존	<ul style="list-style-type: none"> - 오존 파괴 물질을 줄이기 위한 프로젝트
토지	<ul style="list-style-type: none"> - 토양 붕괴 및 사막화를 막기 위한 프로젝트

2) 자금 도입 방안

- GEF 펀드를 지원받기 위해서는 UNEP GEF Coordination Office에 지역이 당면한 환경적 문제와 이를 해결할 수 있는 방안, 프로젝트 비용, 지역사회 참여 등이 포함된 project concept 이 제출되어야 함
- 또한 정부의 승인(endorsement)이 반드시 필요하며 프로젝트 컨셉 및 계획 작성을 위한 project preparation fund를 추가적으로 활용할 수 있음

<표 VI-25> Project preparation fund 주요 내용

구분	주요내용
Block A	- 프로젝트 컨셉 개발 및 컨설팅 비용 지원 - 프로젝트 당 최대 2만 5천 달러까지 지원 가능
Block B	- 프로젝트 준비 및 사업성 분석을 위한 비용 지원 - 프로젝트 당 최대 35만 달러까지 지원 가능
Block C	- 프로젝트의 세부적 디자인 및 사업성 분석에 활용 - 프로젝트 당 최대 100만 달러까지 지원 가능

자료: UNEP 홈페이지(www.unep.org/gef)

- GEF 펀드를 지원받기 위한 절차는 다음과 같음

<표 VI-26> GEF 펀드 승인 절차

구분	주요내용
Project concept 제출	- UNEP GEF Work Program 적합성 여부 심사
Project brief 작성	- 컨셉을 바탕으로 Project brief을 작성하여 GEF와 UNEP 간 협의
PAG(Project Approval Group) 심사	- Project brief를 PAG에 제출하여 적격성 심사 진행
GEF Council 심사	- GEF Council에서 프로젝트의 세부적 사항들을 심사
GEF CEO 심사	- GEF 최종 심사
FPMB(Fund Program Management Branch) 제출	- 프로젝트 추진

자료: UNEP 홈페이지(www.unep.org/gef)

- GEF 펀드는 주로 개발도상국의 환경문제를 해결하고 지속가능한 발전을 도모하기 위해 활용되고 있으나, 개발과 보전이 양립

할 수 있도록 유도한다는 측면에서 우리나라의 관광개발에도 적용 가능할 것으로 판단됨

- 관광레저형 기업도시 내에 환경적 영향으로 적극적 관광개발이 어려운 지역을 “생물다양성 보전 시범구역”으로 지정하여 GEF 펀드를 유치하고, 주변 관광시설과 연계하는 생태자원으로 활용하는 방안을 검토할 수 있음
- GEF 펀드의 유치는 국제재원의 활용뿐만 아니라 지속가능한 관광개발의 도입이라는 정책적 효과, 국제적 홍보 효과 등을 가져올 수 있으며, 환경과 관련된 국제기업 또는 단체가 투자하도록 적극적인 마케팅의 병행 추진이 가능함

나. UNESCO(United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization)

1) 설립 목적 및 주요 사업

- UNESCO는 교육, 과학 및 문화 등의 국제교류를 통하여 국가간의 이해 및 협력을 촉진하고, 민족문화의 창달, 세계평화의 확립, 인류의 복지증진을 목적으로 설립됨
- UNESCO의 주요 사업 영역은 교육, 자연과학, 인문사회과학, 문화, 커뮤니케이션 등으로 구성됨

<표 VI-27> UNESCO 주요 사업

구분	주요내용
교육사업	<ul style="list-style-type: none"> - UNESCO의 핵심 사업 분야로서 문맹퇴치, 국제이해 등을 위한 기술적 지원, 네트워크 활동 추진 - 지속가능한 발전 교육 10개년 사업 추진(2005~2014)
자연과학사업	<ul style="list-style-type: none"> - 저개발국의 과학기술 발전, 환경문제, 지속가능한 자원 활용 등의 사업 추진 - 인간과 자연의 조화로운 공존을 위한 인간과 생물권 사업 추진
인문사회과학사업	<ul style="list-style-type: none"> - 문명, 문화 상호간 이해증진 사업, 여성 인권 신장 등의 사업 추진
문화사업	<ul style="list-style-type: none"> - 문화 다양성의 보호, 문화정책의 선진화 추진 - 특히 세계문화유산 프로그램을 통해 국가별 유산을 보호하는 국제적 협력사업 진행
커뮤니케이션 및 문화사업	<ul style="list-style-type: none"> - 정보격차를 해소하기 위한 사업 추진

2) 자금 도입 방안

- UNESCO가 추진하는 사업 중에서 관광과 관련이 있는 분야는 세계문화유산 프로그램으로서, 세계문화유산, 세계자연유산으로 지정될 경우 유산관리 및 관광자원화를 위한 지원이 가능함
- 현재 우리나라에는 7개의 세계문화유산이 지정되어있으나(창덕궁, 수원화성, 석굴암·불국사, 해인사장경판전, 종묘, 경주역사문화지구, 고창·화순·강화 고인돌유적), 세계자연유산으로 지정된 곳은 없는 실정임
- 따라서 DMZ, 제주도, 울릉도 등 자연생태가 우수하게 보존되거나 지질학적으로 가치를 지닌 곳의 세계자연유산 지정을 추진하여 UNESCO의 지원을 유도하고 국제적 홍보 및 마케팅 효과를 유도할 필요가 있음
- 다만 세계유산은 엄격한 심사를 거쳐 선정될 뿐만 아니라 자원가치의 보전을 위한 자금지원이 우선이므로, 대규모 개발을 위한 자금의 모집보다는 국제적 위상 제고에 더 큰 의의가 있음

연구진

- 연구총괄 : 김 선 용
- 연구책임 : 최 승 용, 박 재 훈
- 연구원 : 송 창 현
- 책임감수 : 신 용 균(경영학 박사, 숭실대 겸임교수)