2026 2분기 경영현황

KOREA REAL ESTATE INVESTMENT & TRUST
한국토지신탁



주의사항

Caution

1. 본 자료는 투자자 여러분의 편의와 이해증진을 위하여 작성되었으며 이의 반출, 복사 또는 타인에 대한 재 배포는 금지됨을 알려드립니다.

2. 본 자료에 포함된 수주실적(잔고) 및 토지신탁사업 현황 등의 일부 정보는 회사의 내부자료에 근거하여 작성된 것이고 재무상태표 등의 정보는 금융감독원 전자공시시스템에 공시된 사업보고서에 근거하여 작성된 것임을 알려드립니다. 또한, 본 자료에 포함된 정보는 제공일 현재를 기준으로 작성된 것이며, 본 자료에 제시 또는 포함된 정보는 별도의 통지 없이 변경될 수 있습니다.

3. 본 자료는 미래에 대한 "예측정보"를 포함하고 있습니다. 이는 과거가 아닌 미래의 사건과 관계된 것으로 회사의 향후 예상되는 경영현황 및 재무실적을 의미하고, 표현상으로는 "예상", "전망", "계획", "기대", “목표”, “Target”, “E” ,”F”, “To-Be” 등과 같은 단어 및 약어를 포함합니다.

4. "예측정보"는 향후 경영환경의 변화 등에 따라 영향을 받으며, 본질적으로 그 성격상 불확실한 사건들을 내포하는데, 이러한 불확실성으로 인해 회사의 실제 미래 실적은 "예측정보"에 명시적 또는 묵시적으로 포함된 내용과 중대한 차이가 있을 수 있으며, 향후 사업환경의 변화와 회사의 경영방향 · 전략 수정 등에 따라 변경될 수 있으며, 별도의 고지 없이 변경될 수 있음을 양지하시기 바랍니다.

5. 본 자료의 활용으로 인해 발생하는 손실에 대하여 회사 및 회사의 임직원들은 그 어떠한 책임도 부담하지 않음을 알려드립니다.

6. 본 자료는 주식의 모집 또는 매출, 매매 및 청약을 위한 권유를 구성하지 아니하며 자료의 그 어느 부분도 관련 계약 및 약정 또는 투자결정을 위한 기초 또는 근거가 될 수 없음을 알려드립니다.

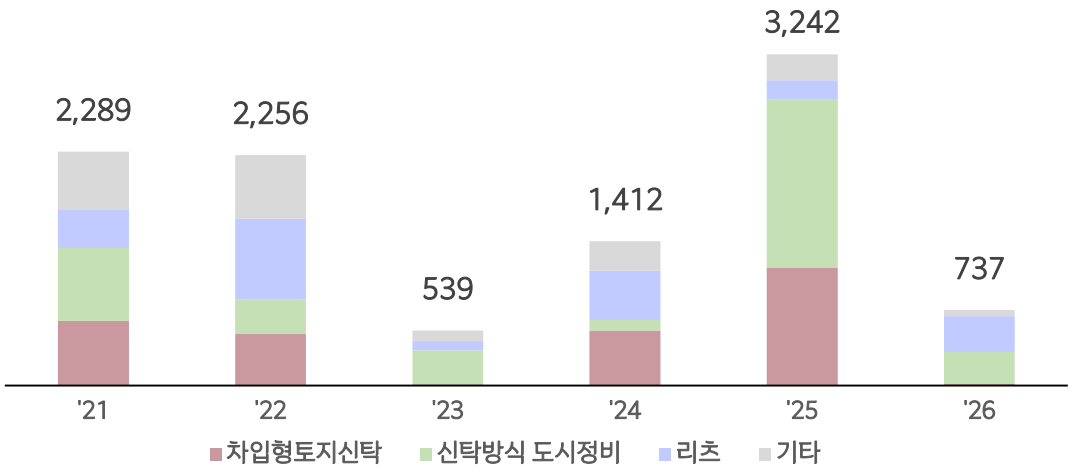
수주현황

01

- 전년 동기대비 신탁방식 정비사업(+196억원), 리츠(+301억원) 수주 증대로 사업 포트폴리오 다변화
- 전년도 최근 5개년 역대 최고 수주 실적(3,242억원) 기록하며 외형 성장 기틀 마련

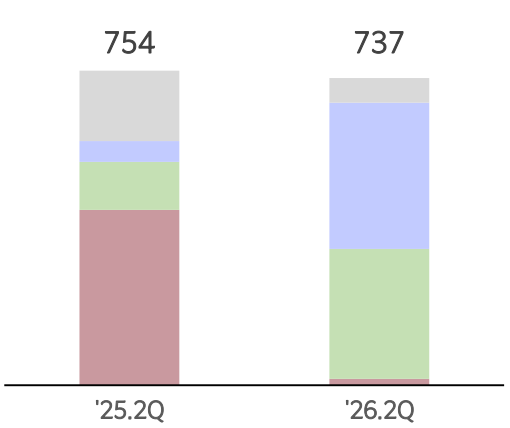
연도별

(단위: 억 원, 누계)



분기별

(단위: 억 원, 누계)



(단위: 억 원, 누계)

구 분	2021년	2022년	2023년	2024년	2025년	2026년
차입형 토지신탁	632	504	10	539	1,154	16
신탁방식 도시정비	715	341	334	101	1,649	311
리 츠	379	787	91	484	186	351
기 타(*)	563	624	104	288	253	59
합 계	**2,289**	**2,256**	**539**	**1,412**	**3,242**	**737**

(단위: 억 원, 누계)

'25.2Q	'26.2Q
421	16
115	311
50	351
168	59
754	**737**

❖ 기타 : 관리형토지신탁, 비토지신탁, 컨설팅, 대리사무 등

수주현황

01

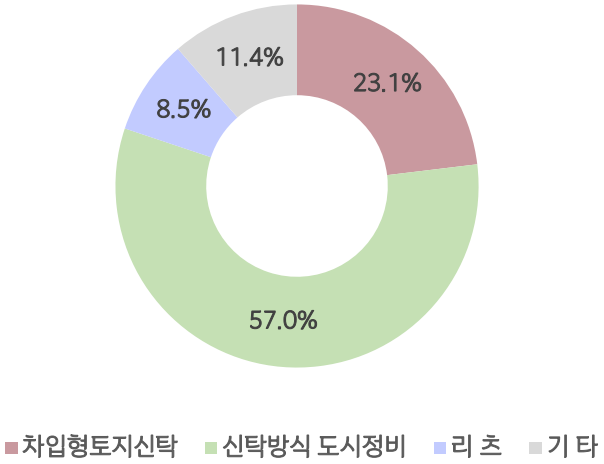
- 토지신탁, 도시정비, 리츠, 투자사업 4가지 축을 중심으로 포트폴리오 다변화 및 안정적 수익 창출
- 연내 착공 개시 및 분양(예정)된 신탁방식 정비사업장 2개 감안 시, 매출 외형 확장 기대

사업유형별 수주잔고 현황

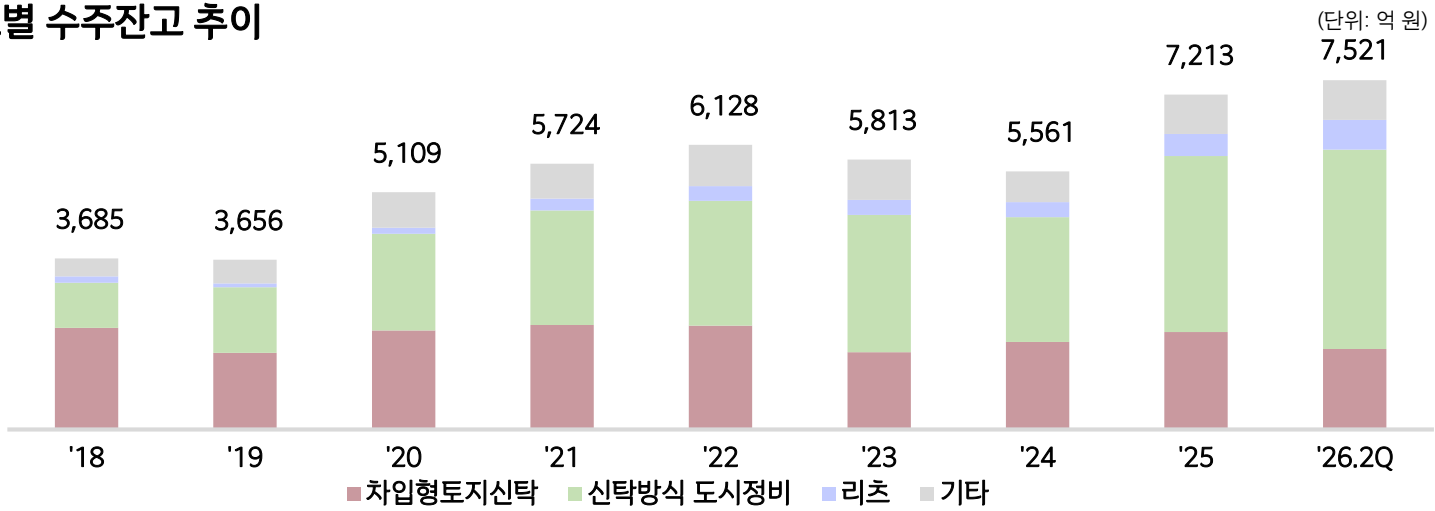
(단위: 억 원, '26년 06월말 기준)

구 분	수주잔고	비 중
차입형토지신탁	1,737	23.1%
신탁방식 도시정비	4,290	57.0%
리츠	638	8.5%
기타(*)	856	11.4%
합 계	7,521	100.0%

❖ 기타 : 관리형토지신탁, 비토지신탁, 컨설팅, 대리사무 등



연도별 수주잔고 추이



재무상태표(별도)

(단위 : 백만 원)

구 분	2023	2024	2025	'26.2Q
자산총계	**1,601,297**	**1,663,696**	**1,731,083**	**1,754,527**
현금 및 예치금	134,690	219,256	102,985	62,456
유가증권	543,103	601,002	615,553	619,788
대출채권	812,723	695,687	823,887	890,032
- 신탁계정대	820,256	794,118	956,507	1,042,846[1] (기금차감후 891,275)
유형자산	32,141	61,307	56,453	57,702
기타자산	78,639	86,445	132,204	124,549
부채총계	**731,887**	**783,225**	**838,173**	**860,185**
차입부채	615,321	627,550	677,193	736,243 (기금차감후 584,672)
기타부채	116,566	155,675	160,980	123,942
자본총계	**869,410**	**880,471**	**892,910**	**894,343**
자본금	252,489	252,489	252,489	252,489
이익잉여금	681,324	694,165	703,158	698,548

1) 사업시행자방식 정비사업의 경우, 당사 실제 사용액이 아님에도 **HUG보증 통한 사업비 대여액 (151,571백만원)이 대출채권&차입부채에 동시계상** **(부채비율·신탁계정대 흐름 확인시 고려필요)**

손익계산서(별도)

(누적 기준, 단위 : 백만 원)

구 분	2023	2024	2025	'25.2Q	'26.2Q
영업수익	**187,135**	**220,986**	**193,915**	**96,568**	**90,560**
수수료수익	101,728	129,912	97,877	40,755	50,919
증권평가및처분이익	11,960	12,472	11,397	259	1,088
이자수익	62,292	53,404	52,321	24,473	36,442
기타의 영업수익	11,155	25,198	32,320	31,081	2,111
영업비용	**153,407**	**154,671**	**165,558**	**67,352**	**76,266**
증권평가및 처분손실	10,724	15,106	11,733	89	7,107
이자비용	27,678	33,305	32,658	16,685	16,248
- 차입금이자	26,740	32,464	29,118	14,887	14,504
대출평가및 처분손실	44,219	31,611	29,777	14,649	12,142
판매관리비	64,921	67,821	77,714	33,184	36,171
기타의 영업비용	5,866	6,828	13,677	2,744	4,598
영업이익	**33,728**	**66,315**	**28,356**	**29,216**	**14,294**
영업외수익	1,010	2,338	13,446	398	330
영업외비용	1,282	34,513	11,104	387	407
법인세차감전순이익	**33,456**	**34,139**	**30,699**	**29,227**	**14,218**
법인세비용	8,209	6,217	6,624	7,073	3,540
당기순이익	**25,247**	**27,922**	**24,074**	**22,153**	**10,678**

재무상태표(연결)

(단위 : 백만 원)

구 분	2023	2024	2025	'26.2Q
자산총계	**1,886,596**	**1,832,132**	**1,990,908**	**2,027,373**
현금 및 예치금	153,822	228,421	112,614	70,550
유가증권	628,854	618,572	740,562	783,102
대출채권	860,806	748,870	878,596	925,008
- 신탁계정대	820,256	794,118	956,507	1,042,846[1] (기금차감후 891,275)
유형자산	80,047	71,785	66,986	65,211
기타자산	163,066	164,485	192,150	183,502
부채총계	**879,259**	**873,901**	**952,914**	**968,226**
차입부채	674,146	659,376	708,018	767,068 (기금차감후 615,497)
기타부채	205,113	214,526	244,896	201,158
자본총계	**1,007,338**	**958,230**	**1,037,994**	**1,059,147**
자본금	252,489	252,489	252,489	252,489
이익잉여금	845,186	814,068	826,042	842,754

1) 사업시행자방식 정비사업의 경우, 당사 실제 사용액이 아님에도 **HUG보증 통한 사업비 대여액 (151,571백만원)이 대출채권&차입부채에 동시계상** **(부채비율·신탁계정대 흐름 확인시 고려필요)**

손익계산서(연결)

(누적 기준, 단위 : 백만 원)

구 분	2023	2024	2025	'25.2Q	'26.2Q
영업수익	**270,086**	**236,338**	**184,360**	**77,186**	**98,911**
수수료수익	120,971	146,835	113,179	48,981	58,969
증권평가및처분이익	84,057	12,917	12,587	329	1,250
이자수익	62,598	55,318	52,685	24,587	36,510
기타의 영업수익	2,460	21,268	5,909	3,290	2,182
영업비용	**238,851**	**202,394**	**205,239**	**77,783**	**94,028**
증권평가및 처분손실	12,201	28,828	12,620	349	12,751
이자비용	75,425	36,766	35,566	18,177	17,495
대출평가및 처분손실	56,332	35,707	34,492	14,911	12,727
판매관리비	87,290	84,704	92,064	40,578	43,239
기타의 영업비용	7,602	16,391	30,497	3,767	7,816
영업이익	**31,235**	**33,943**	**(20,880)**	**(596)**	**4,883**
영업외수익	2,329	7,362	58,777	24,710	39,451
영업외비용	43,110	67,722	6,335	11,616	3,243
법인세차감전순이익	**(9,545)**	**(26,417)**	**31,563**	**12,498**	**41,090**
법인세비용	(1,886)	(7,557)	12,134	3,161	12,048
당기순이익	**(7,659)**	**(18,860)**	**19,428**	**9,337**	**29,043**

배당현황

03

- ‘23~ ‘25년 3개년 평균 배당수익률 6%대 이상 유지
- 최근 5개년 별도 기준 평균 50% 수준 이상의 현금배당 실시하며 적극적인 주주환원 시행

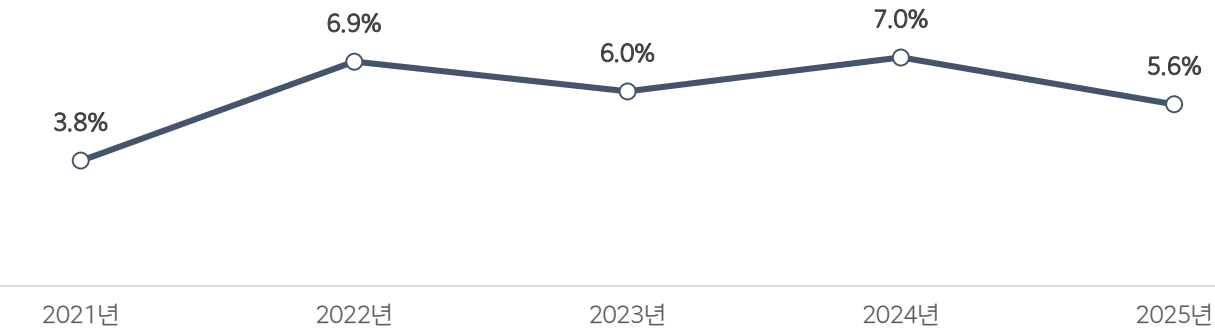
배당현황

(별도 재무제표 기준)

구 분	2021년	2022년	2023년	2024년	2025년
배당종류	현금배당				
당기순이익 (억원)	682	414	252	279	241
배당금총액 (억원)	228	204	151	151	153
1주당 배당금 (원)	100	90	70	70	70
배당성향 (%)	33.5	49.3	59.9	54.1	63.5

❖ 배당성향 :
배당금총액 / 당기순이익(별도)

배당수익률 (해당년도 주당 배당금 / 해당년도 12월말 종가)



토지신탁사업 현황 (정비사업 제외)

04

- 공동주택 중심의 토지신탁사업 수주를 토대로 사업 안정성 확보
- '26년도 2분기 차입형토지신탁 준공 사업장 2개 및 신규 분양 사업장 3개
- 모든 책임준공 관리형토지신탁 사업 준공 완료

진행사업 현황

('26년 06월말 기준)

구 분	사업 수	세대수	분양외형	분양률	공정률
차입형토지신탁	20	10,009	5조 5,050억	50.7%	15.1%
관리형토지신탁	8	2,975	5조 8,754억	47.6%	31.1%

※ 준공사업장 제외 / 분양률 및 공정률은 평균 수치 (미착수 사업 및 후분양사업 제외)

신탁사업 지역별 분포

('26년 06월말 기준)

서울·수도권	광역시	그 외 시·군·구
12개 사업	4개 사업	12개 사업
42.8%	14.4%	42.8%

신탁사업 대상물건

('26년 06월말 기준)

공동주택	오피스텔	업무시설	기타
21개 사업	2개 사업	3개 사업	2개 사업
75.0%	7.1%	10.8%	7.1%

신탁방식 정비사업 현황

05

- 수도권 32개 사업장(37,865세대)의 사업시행자 및 사업대행자 지정고시 완료
- 대방동 역세권활성화사업(07월), 부천 중동 은하마을 통합재건축(08월) 사업시행자 지정고시 완료
- 수원 우만나구역 재개발, 부산 수안역 도심복합개발 등 수도권·광역시 내 신규 신탁방식 정비사업 연내 추가 수주 예정

수도권 도시정비사업 수주현황

('26년 06월말 기준)

- 마곡 신안빌라 재건축 (362)
- 방화2구역 재개발 (740)
- 서대문 천연 89-16 모아타운 (506)
- 북가좌 제6구역 재건축 (1,953)
- 새절역세권 재개발 (519)
- e편한세상 동인천 베이프런트 재개발 (667)
- 인천 경동구역 재개발 (1,224)
- 양천 신정 수정아파트 재건축 (276)
- 목동 10단지 재건축 (4,248)
- 양천 신월시영 재건축 (3,149)
- 구로 서울가든빌라 재건축 (653)
- 여의도 삼익아파트 재건축(630)
- 여의도 장미아파트 재건축 (374)
- 영등포 신길10구역 재건축 (812)
- 영등포1-11구역 도시환경 (818)



- 신길음1구역 재개발 (405)
- 중화우성타운 재건축 (219)
- 광진 강변역 센트럴 아이파크 (215)
- 서초 내방 역세권활성화 사업(252)
- 흑석11구역 재개발 (1,515)
- 대방동 역세권 활성화사업(792)
- 사당동252-15일대 역세권활성화 도시정비형 재개발 (667)
- 신림1구역 재개발 (4,185)
- 서울 신림 미성 재건축 (490)
- 봉천1-1구역 재건축 (807)
- 하안주공 6·7단지 재건축(3,263)
- 군포 금정역 역세권 재개발 (1,293)
- 안산 주공6단지 재건축 (1,017)
- 부천 중동 은하마을 재건축 (3,432)

❖ 부천 중동 은하마을 재건축, 대방동 역세권 활성화사업 지정고시 시점은 자료 작성일 현재 기준

❖ 인천 SK VIEW 재개발(1,581세대), 영등포동2가 센트레빌 아스테리움 가로주택(156세대), 인천 석남 브라운스톤 재건축(645세대) 준공 완료

신탁방식 정비사업 현황

05

- 전국 40개 사업장(44,633세대)에서 사업대행자 및 사업시행자로 사업 관리중
- 대단지 사업장(대전 용운 재건축) 사업 완수 이력 바탕으로 전국 주요 단지 사업 추진중
- '26년 2분기 주요 사업장 착공(신길10구역) 및 분양(흑석11구역) 완료

('26년 06월말 기준)

사업 방식	사업명	개발전 세대수	개발후 세대수	시공사	진행현황	착공	비 고
사업 대행자 (17건)	대전 용운 e편한세상 에코포레 재건축	1,130	2,267	DL이앤씨/DL건설	입주 完	'17.12	사업 종료
	영등포동2가 센트레빌 아스테리움 가로주택	37	156	동부건설	입주 完	'21.07	사업 종료
	인천 학익 SK VIEW 재개발	267	1,581	SK에코플랜트	입주 完	'21.09	사업 종료
	인천 석남 브라운스톤 더 프라임 재건축	315	645	이수건설	입주 진행중	'21.12	사업 종료 추진 중
	부산 e편한세상 범일 국제금융시티 도시환경	472	1,080	DL이앤씨/DL건설	공사 진행중 (공정률 : 43.2%)	'23.12	'24년 상반기분양
	대전 e편한세상 서대전역 센트로 재개발	218	749	DL이앤씨/DL건설	공사 진행중 (공정률 : 98.5%)	'24.03	'24년상반기분양
	e편한세상 동인천 베이프런트 재개발	87	667	DL건설	공사 진행중 (공정률 : 40.9%)	'24.11	'24년하반기분양
	흑석11구역 재개발	**705**	**1,515**	**대우건설**	**공사 진행중 (공정률 : 3.6%)**	**'26.03**	**'26년상반기분양**
	양천 신정 수정아파트 재건축	220	276	금호건설	관리처분인가 완료	'27.03	
	신림 미성 재건축	280	490	HDC 현대산업개발	관리처분인가 준비중	'27.12	
	봉천1-1구역 재건축	367	807	롯데건설	관리처분인가 준비중	'28.02	
	영등포1-11 도시환경	306	818	대우건설	사업시행인가 완료	'28.06	
	부산 대평1구역 도시환경	529	1,209	DL이앤씨/DL건설	관리처분인가 준비중	'28.11	
	인천 경동구역 재개발	249	1,224	코오롱글로벌	관리처분인가 준비중	'28.12	
	신림1구역 재개발	2,157	4,185	GS건설/현엔/DL이앤씨	관리처분인가 준비중	'29.01	
	신길음1구역 재개발	79	405	DL건설/DL이앤씨	사업시행인가 준비중	'29.12	
	북가좌 제6구역 재건축	1,213	1,953	DL이앤씨	사업시행인가 준비중	'31.01	
	소 계	**8,631**	**20,027**				
사업 시행자 (23건)	광진 강변역 센트럴 아이파크 가로주택	103	215	HDC 현대산업개발	공사 진행중 (공정률 : 96.1%)	'24.02	'24년상반기분양
	영등포 신길10구역 재건축	**595**	**812**	**대우건설**	**공사 진행중 (공정률 : 0.3%)**	**'26.07**	**'26년 하반기분양예정**
	대구 동인(태평상가아파트) 가로주택	168	434	-	이주 완료	'27.12	
	중화우성타운 재건축	98	219	SK에코플랜트	사업시행인가 준비중	'28.08	
	마곡 신안빌라 재건축	234	362	두산건설	관리처분인가 준비중	'29.01	
	방화2구역 재개발	347	740	-	사업시행인가 준비중	'29.02	
	서대문 천연 89-16일대 모아타운	200	506	-	통합심의 준비중	'29.02	
	안산 주공6단지 재건축	590	999	포스코이앤씨	건축심의 진행중	'29.06	
	대구 도원 가로주택	157	316	현대건설	관리처분인가 완료	'29.09	
	대전 유천 가로주택(1·2BL)	75	604	DL건설	경관상세계획심의	'29.12	
	대구 수창 가로주택	84	219	DL건설	사업시행인가 준비중	'30.01	
	군포 금정역 역세권 재개발	802	1,293	DL이앤씨/현엔	사업시행인가 준비중	'30.03	
	여의도 삼익아파트 재건축	360	630	-	정비계획 변경 완료	'30.04	
	동작 사당동 252-15일대 역세권활성화	154	575	-	통합심의 준비 중	'30.06	
	양천 신월시영아파트 재건축	2,256	3,149	-	통합심의 준비 중	'30.08	
	서초 내방역 역세권 활성화(재개발)	56	252	-	통합심의 준비 중	'30.12	
	목동10단지 재건축	2,245	4,248	-	통합심의 준비 중	'30.12	
	광명 하안주공 6·7단지 재건축	2,570	3,263	-	통합심의 준비 중	'30.12	
	새절역세권 재개발	192	519	-	통합심의 준비 중	'31.11	
	구로 서울가든빌라 재건축	361	653	-	정비계획 변경 준비 중	'31.11	
	여의도 장미아파트 재건축	206	374	-	건축심의 준비 중	'32.10	
	부천 중동 은하마을 통합재건축	**2,243**	**3,432**	**-**	**건축심의 준비 중**	**'31.12**	
	동작 대방 역세권활성화사업	**287**	**792**	**-**	**건축심의 준비 중**	**'32.03**	
	소 계	**14,383**	**24,606**				

- 사업 목록은 사업대행자 및 사업시행자 지정고시 완료 기준
- 사업규모 및 진행여부는 추진과정에서 변경될 수 있음

▪ ‘26년 2Q 현재 리츠 21개 사업 투자 및 운영중

(단위 : 억 원)

구 분	사업명	투자 대상자산	영업인가 시기	AUM*
매입리츠	케이원제3호 (롯데마트)	리테일	2013	381
	케이원제8호 (대연 합성)	주거시설	2018	601
	코레이트타워	오피스	2020	4,012
	케이원제15호 (판교H스퀘어)	오피스	2021	7,389
	케이원제17호 (안성 죽산물류)	물류센터	2021	1,583
	케이원제19호 (위믹스타워)	오피스	2022	1,631
	케이원제23호 (역삼 멀티캠퍼스)	오피스	2022	2,916
	케이원제24호 (HJ중공업 서울사옥)	오피스	2023	2,552
	케이원제26호 (보령빌딩)	오피스	2024	1,595
	케이원제29호 (동탄 오피스)	오피스	2025	2,547
	케이원제32호 (강남역 오피스)	오피스	2026	510
소 계				25,717
개발리츠	케이원제7호 (천안 두정)	주거시설	2017	1,610
	케이원제9호 (수원 고등)	주거시설	2019	1,519
	케이원제10호 (파주 운정)	주거시설	2020	1,764
	케이원제18호 (파주 운정)	주거시설	2022	2,888
	케이원감만1	주거시설	2022	3
	케이원프리미어 (블라인드)	기타(증권 등)	2022	795
	케이원제25호 (인천 검단)	주거시설	2024	2,167
	케이원제27호 (파주 운정)	주거시설	2024	2,695
	케이원제28호(여수 죽림)	주거시설	2025	601
	개발앵커리츠	주거시설	2026	50
소 계				14,092
합 계				39,809

❖ AUM(운용자산) : 재무제표상 총자산 기준


역삼 코레이트타워


15호 판교 H스퀘어


19호 판교 위믹스타워


23호 역삼 멀티캠퍼스


24호 용산 오피스

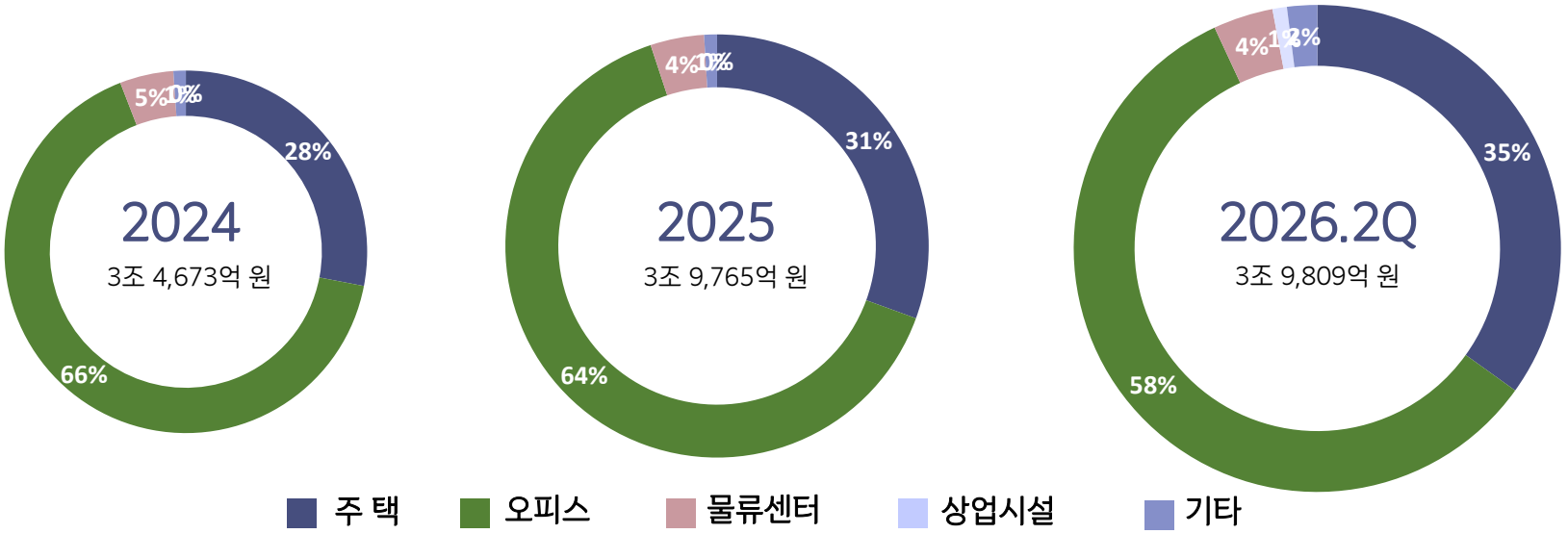

26호 종로 보령빌딩


29호 동탄 오피스

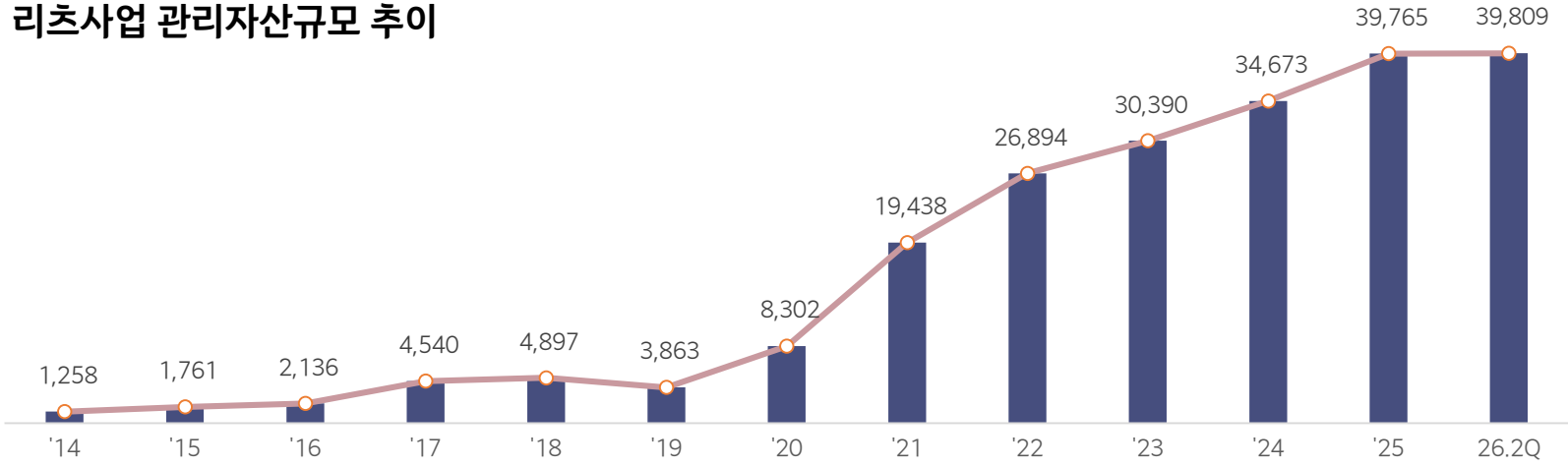
리츠 운용자산 현황

06

- 최근 10년간 관리자산규모의 지속적인 증가로 리츠 운용 외연 확장
- 수도권 주요 업무 권역 내 오피스가 총 운용자산의 약 60% 수준으로 안정적 운용 추진
- 오피스 · 임대주택 등 다양한 우량 자산 확보 및 신규 사업장 수주로 리츠 시장 점유율 확대 계획



리츠사업 관리자산규모 추이



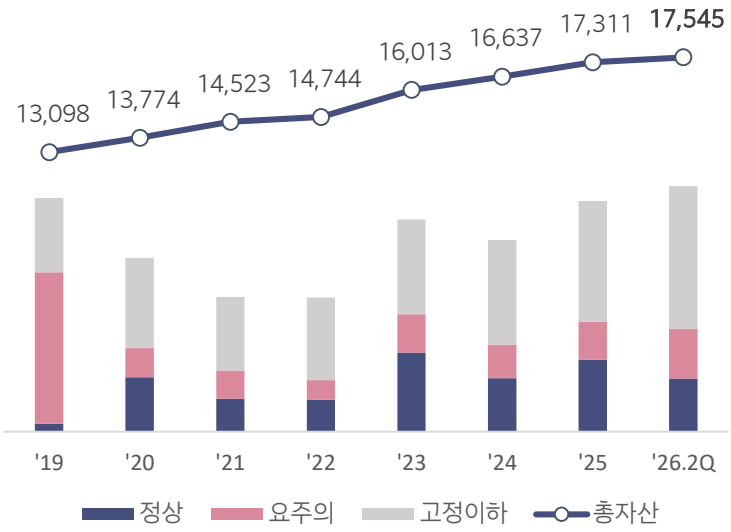
❖ 사업 추진 일정에 따라 자산규모 등 변동 가능성 있음

자산 건전성 07

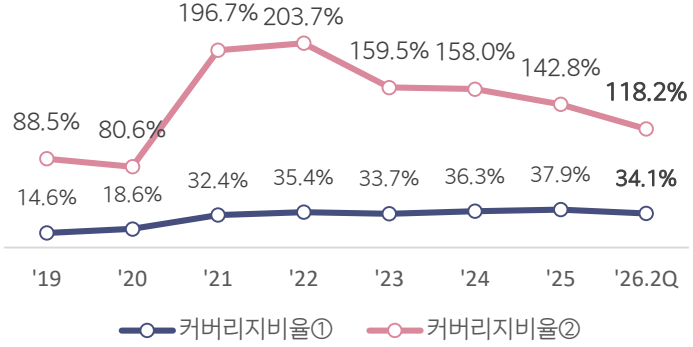
- 전년 동기 대비 자산건전성 분류대상 자산 및 정상 분류 자산 증가
- 요주의 이하 자산 비율 증가에도 불구, 유사시에 대비한 안정적인 자본완충력 유지

연도별 자산 건전성 현황

(단위 : 억 원)



요주의 이하 자산 커버리지 비율



(단위 : 억 원, 별도 재무제표 기준)

구 분	'26.2Q	'26.1Q	QoQ	'25.2Q	YoY
총 자산	**17,545**	**17,724**	**-1.0%**	**16,132**	**8.8%**
자산건전성 분류대상 자산	**11,497**	**11,243**	**2.3%**	**9,879**	**16.4%**
- 정상	2,482	3,621	-31.5%	2,041	21.6%
- 요주의	2,349	1,096	114.4%	2,594	-9.4%
- 고정	5,113	4,903	4.3%	3,806	34.3%
- 회수의문	1,484	1,557	-4.7%	1,367	8.6
- 추정손실	69	66	4.3%	71	-2.5%
요주의 이하 여신 계	**9,015**	**7,622**	**18.3%**	**7,838**	**15.0%**
비율	78.4%	67.8%	10.6%	79.3%	-0.9%
충당금 설정액	**3,072**	**2,990**	**2.7%**	**2,591**	**18.6%**
- 대손충당금	1,789	1,773	0.9%	1,544	15.9%
- 대손준비금	1,283	1,217	5.4%	1,047	22.5%
커버리지비율①	**34.1%**	**39.2%**	**-5.2%**	**33.1%**	**1.0%**
커버리지비율②	**118.2%**	**139.6%**	**-21.4%**	**132.9%**	**-14.7%**

※ 커버리지비율① = 충당금 설정액/요주의 이하 자산
커버리지비율② = (대손충당금+자기자본)/요주의 이하 자산
※ 신탁계정대여금 건전성 분류 : 여신금융기관의 통상적 채권 분류와 달리, 분양률·공정률 등 고려해 산출

참고자료(일반현황)

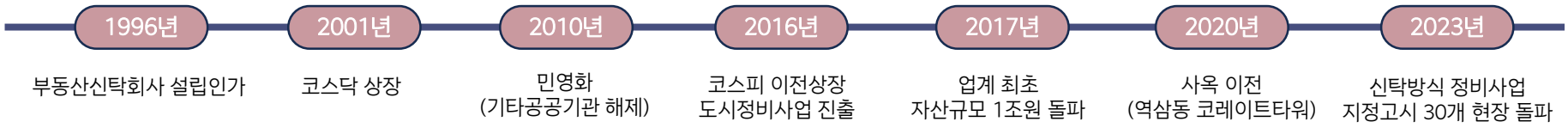


KOREA REAL ESTATE INVESTMENT & TRUST
한국토지신탁

회사 연혁 & 부동산신탁업계 현황

01

연혁



부동산신탁업계 현황(14개사)

(단위 : 억 원, '26년 2분기 별도 재무제표 기준)

구분	한국 토지신탁	한국 자산신탁	대한 토지신탁	코람코 자산신탁	KB 부동산신탁	하나 자산신탁	우리 자산신탁	신한 자산신탁	교보 자산신탁	무궁화 신탁	코리아 신탁	대신 자산신탁	한국투자 부동산 신탁	신영 부동산 신탁
설립 인가	'96.03.05 (상장사)	'01.03.20 (상장사)	'97.12.08	'01.10.24	'96.12.03	'99.06.15	'00.06.21	'06.10.18	'98.12.08	'03.10.01	'09.04.27	'19.05.30	'19.05.31	'19.10.23
자본금	2,525	620	1,100	161	1,675	100	169	137	464	194	150	1,110	2,000	1,500
자 산	17,545	12,283	11,317	6,752	13,334	11,048	3,193	10,249	9,180	2,079	2,883	3,405	9,302	2,463
부 채	8,602	3,583	6,646	1,871	9,499	5,042	661	5,832	5,593	1,940	1,502	1,795	6,824	602
자 본	8,943	8,700	4,671	4,881	3,835	6,006	2,532	4,417	3,587	139	1,381	1,610	2,478	1,861

조직구성

02

('26년 06월말 기준)



사업의 내용

03

1. 차입형 토지신탁

부동산 개발 노하우나 자금이 부족한 경우, 토지 소유자가 공신력 있는
한국토지신탁에 토지를 위탁하면 한국토지신탁의 자금 및 개발경험을 바탕으로
토지를 가장 효율적으로 이용할 수 있는 방안을 마련, 개발에 필요한 자금 및 공사발주,
관리·운영 등을 대신하고 발생한 수익을 토지 소유자에 돌려주는 제도

❖ 장점

전문성 활용

사업기획, 자금조달, 시공사선정, 건축공사의 발주 및 관리, 분양 등
부동산 개발사업에 대한 일체를 전문성을 갖춘 신탁사가 대행

자금조달 용이

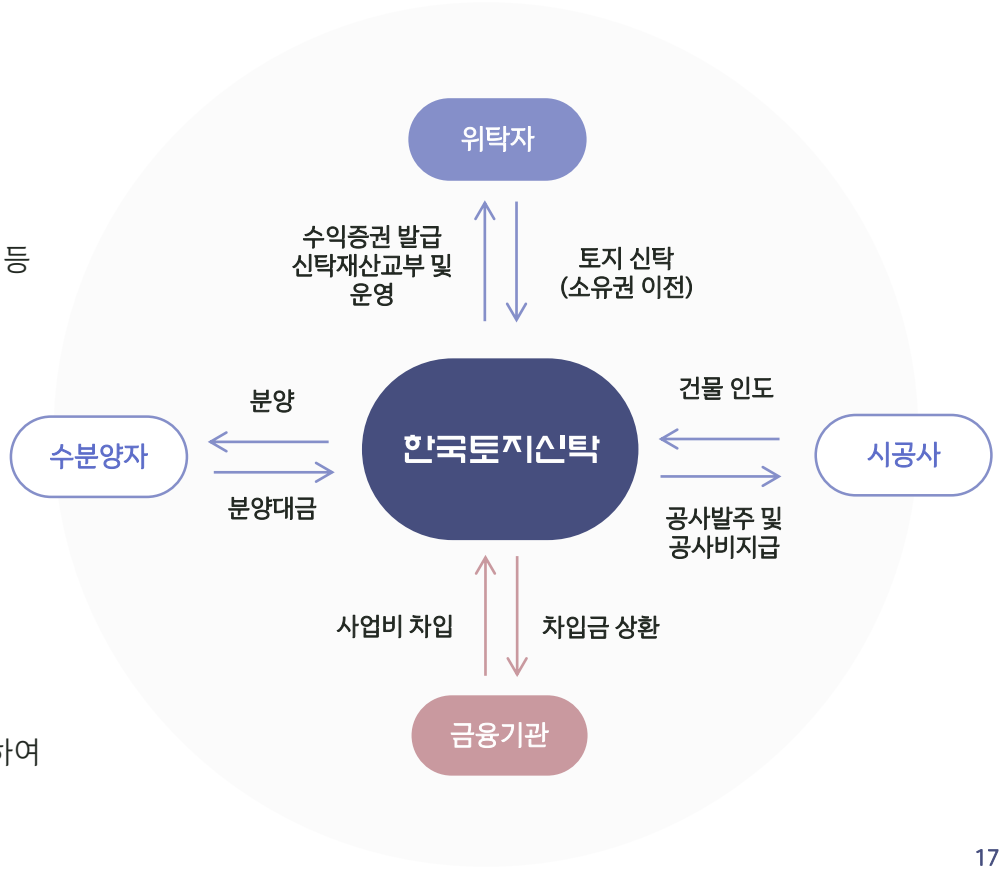
사업의 소요자금을 신탁사에서 조달하기 때문에
토지 소유자는 자금의 직접 조달없이 토지의 유효 이용 가능

안전성 확보

신탁사의 공신력을 바탕으로 분양 및 임대 시 수분양자의
불안감 해소 위탁자의 부도 등 외부 요인에 의한 위험 회피 가능

사업이익 극대화

신탁사의 공신력과 전문성을 활용하여 부동산 최유효이용 달성하여
분양성 제고 및 사업이익 극대화 도모



사업의 내용

03

2. 관리형 토지신탁

토지대금과 사업비를 PF 또는 시공사의 지급보증 등에 의해 조달하고
당사는 자금 투입없이 공정 및 분양관리 등을 대행하는 사업방식으로,
개발사업 안정성 증대를 위해 시공사 + 시행사 구조의 단순개발 사업형태에서 나아간
신탁사 + 시행사(위탁사) + 시공사의 복합개발 사업형태

❖ 장점

사업의 안전성 확보

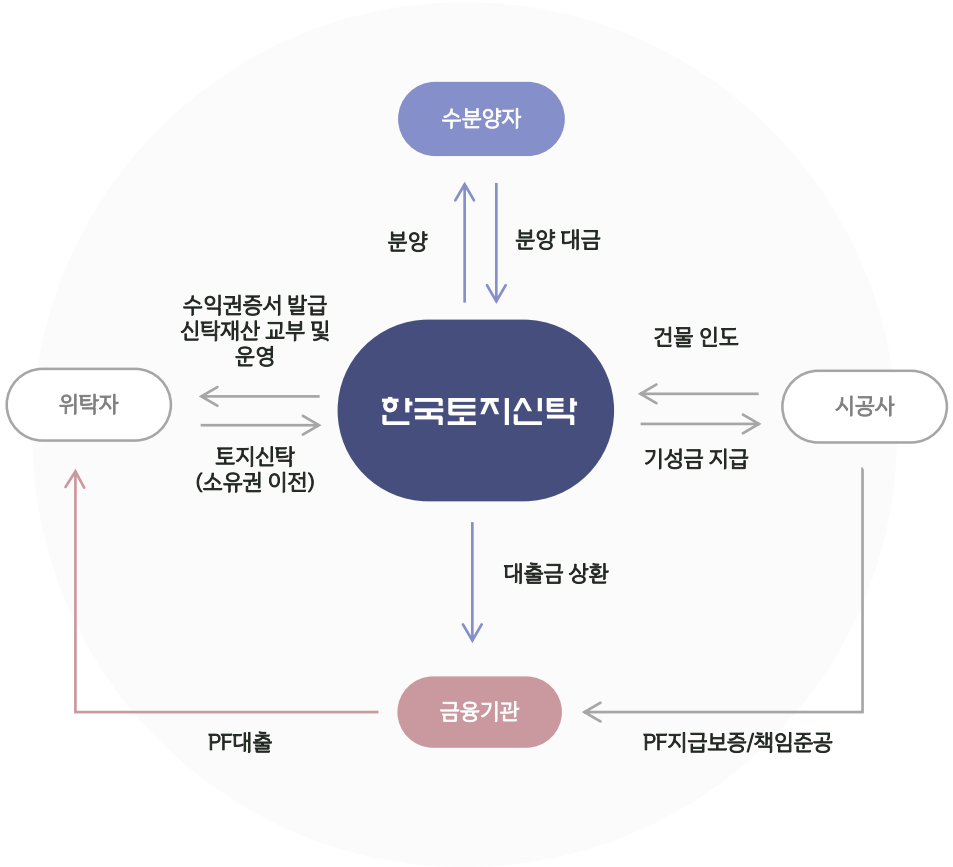
공신력 있는 당사 명의로 사업을 시행해 위탁자의
부도와 같은 외부 요인에 의한 위험 회피 가능

수분양자 보호

당사가 주체가 되어 분양계약서 등을 작성함으로써
사기분양 방지 등 수분양자 보호

투명성 확보

분양대금 수납, 공사대금 지급 등 자금관리를 대행함으로써
사업의 투명성 증대



3. 신탁방식 정비사업

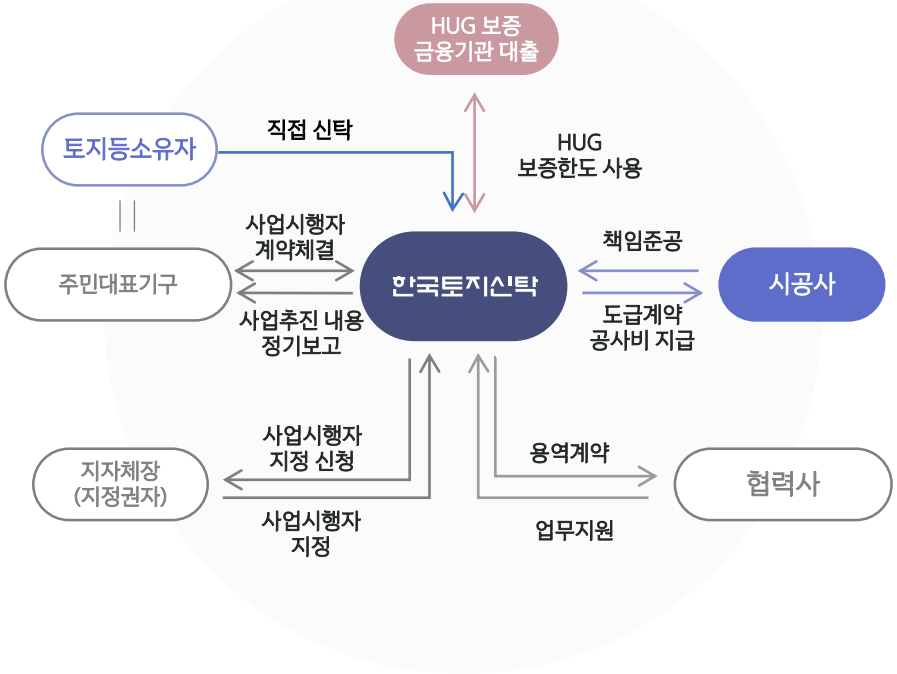
토지등소유자(조합)가 한국토지신탁을 지정개발자로 선정해 고시를 받으면
신탁사가 주택도시보증공사(HUG)의 대출보증 또는 자체자금을 이용,
자금조달 및 공사발주, 관리, 운영 등을 시행/대행하고 발생한 수익을
토지등소유자에 돌려주는 사업방식

❖장점

- 조합의 확실한 주도권 확보
- 사업 투명성 강화
- 공사비 절감 가능
- RISK 분산 통한 시공사 의존도 탈피
- 신속한 사업 추진
- 조합의 업무부담 경감 및 전문성 강화 등

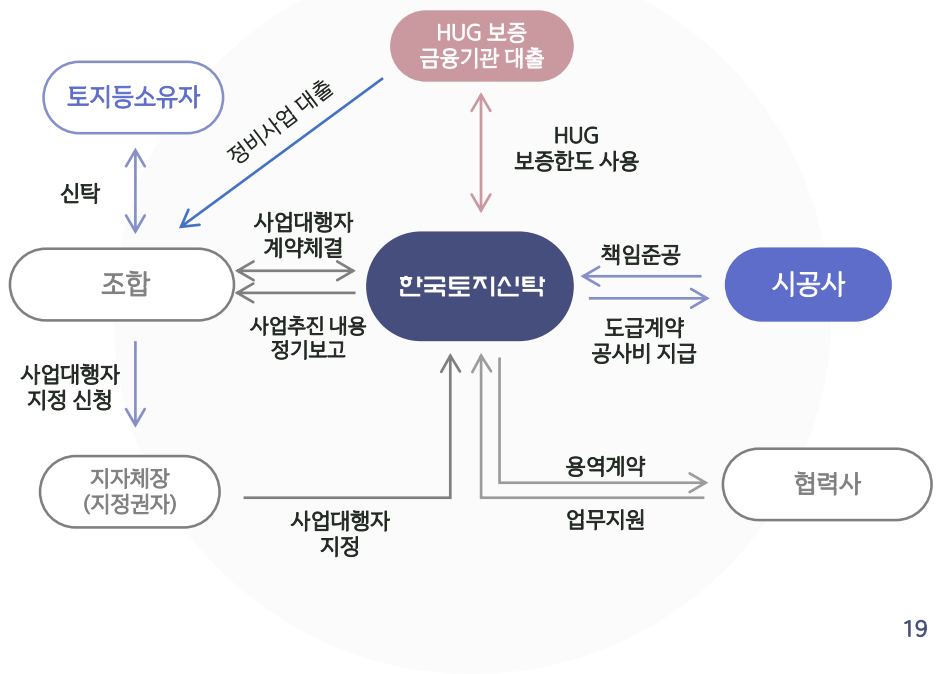
사업시행자 방식

한국토지신탁이 사업시행자로서 토지등소유자 대표기구와
협업해 사업 추진



사업대행자 방식

한국토지신탁이 대행자로서 조합과 상호 협력해 사업 추진



4. 리츠(REITs)

'Real Estate Investment Trusts' 의 약자로, 다수의 투자자로부터 자금을 모아 부동산 및 부동산 관련 증권 등에 투자 및 이를 운영하고 그 수익을 투자자에게 배당하는 것을 목적으로 운영되는 주식회사 형태의 부동산 간접투자기구

❖ 장점

투자 안정성

실물자산(부동산 70% 이상)에 투자해 주식 대비 원금 손실 최소화 및 예상수익과 비용, 리스크 관리 통해 안정적 배당 추구

운용 전문성 및 투명성

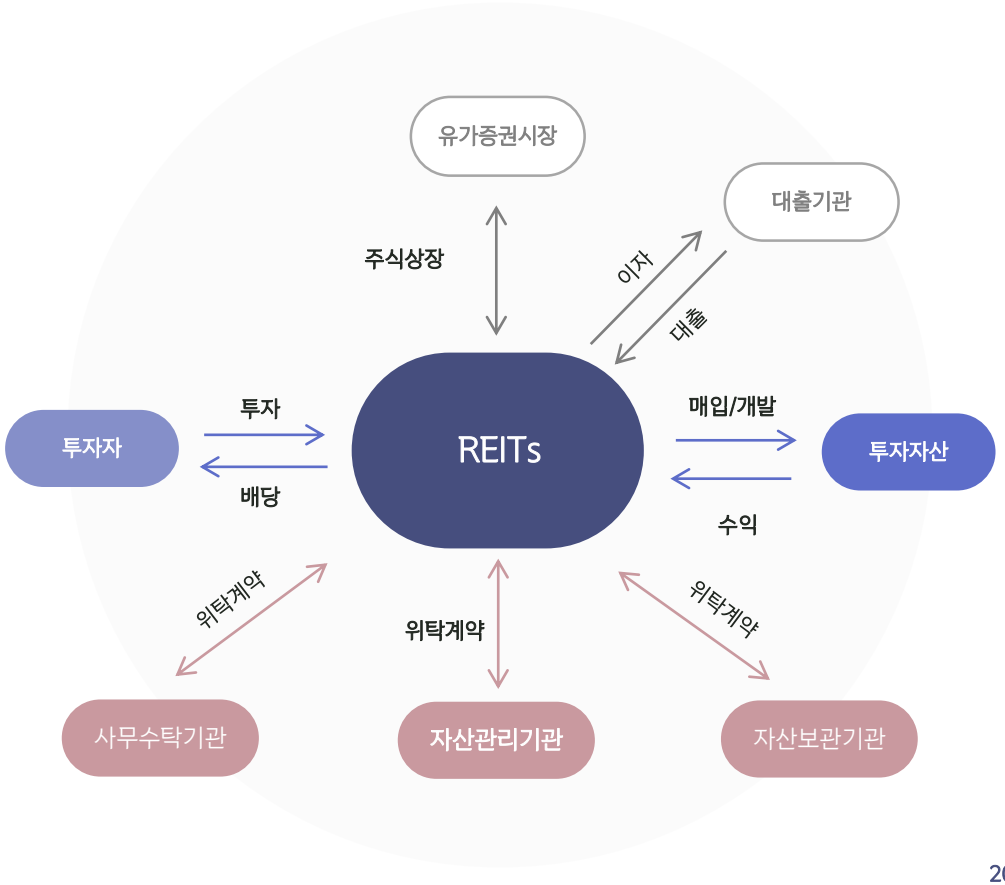
자산운용전문인력에 의해 체계적으로 운영되며, 주요 현안 관련 보고 공시 의무화로 투명한 자산운용 및 관리/감독

투자기회 확대

개인 투자자 등이 소규모 자금으로 대형 부동산 투자 기회 확보 가능

편리한 유동성

상장 리츠의 경우, 필요 시 보유 주식 현금화



KOREA REAL ESTATE INVESTMENT & TRUST

한국토지신탁

www.koreit.co.kr