

5. 최근 不動産景氣不振의 金融機關 經營에 대한 影響分析

資料提供：韓國銀行

〈요 약〉

- 최근 일본에서는 계속되는 부동산경기 침체로 금융기관의 부실채권이 크게 늘어남으로써 금융시스템의 안정성을 위협하고 있음
- 우리나라에서도 1992년 이후 부동산경기가 부진한데다 건설업체의 난립에 따른 과당경쟁으로 건설업체의 부도가 늘어나고 금융기관 부실채권이 증가하였으나 그 정도는 일본보다 훨씬 약함
 - 일본은 지가(6대 도시)가 1995년 현재 정점 대비 49% 수준으로 하락한 반면 우리나라는 89% 수준으로 하락하는 데 그침
 - 또한 우리나라에서는 부동산업에 대한 대출이 금지되어 있어 전체 부동산관련 대출비율(17%)도 일본(29%)보다 작을 뿐만 아니라 금융기관의 총대출에 대한 부실채권의 비율도 1%로서 일본(2.6%)보다 낮음
- 따라서 우리나라에서의 부동산경기 부진이 일본에서처럼 금융시스템의 안정성을 위협하는 사태로 발전할 가능성은 크지 않은 것으로 보임

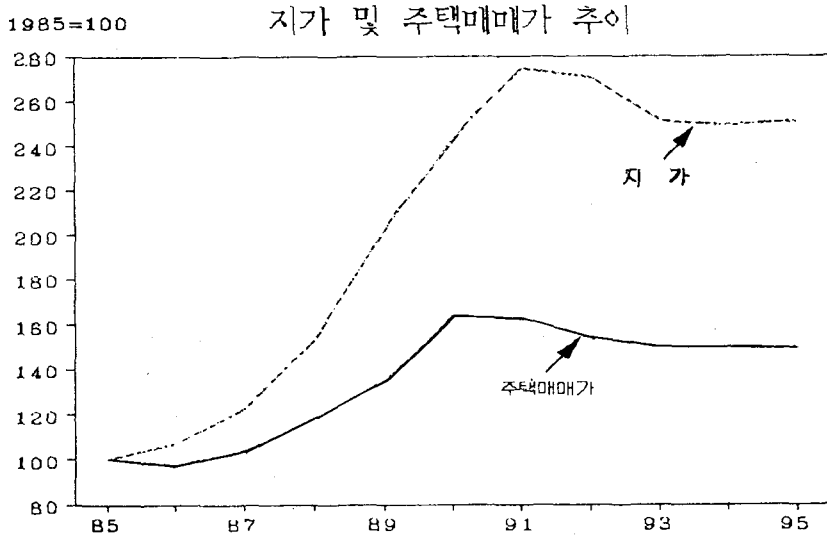
I. 문제의 제기

- 최근 일본에서는 거품경제의 소멸과 더불어 금융기관의 부실채권이 누증됨으로써 금융시스템의 불안정이 증대됨
 - 특히 금융기관으로부터 대출을 받아 주택금융, 부동산업대출 등을 취급해 온 주택금융전회사(이하 “주전”으로 표기)가 부동산경기의 장기침체로 파탄상태에 이룸에 따라 문제가 더욱 악화됨
 - * 1995년 9월말 현재 전체 금융기관의 7개 주전에 대한 대출은 13조 1,000억엔에 이르고 있으며, 금융기관의 총 회수불능채권 18조 2,890억엔 중 주전분이 42%에 해당하는 7조 7,000억엔을 차지함
 - 일본 정부는 금융시스템의 안정성 확보를 위하여 재정자금 투입 및 관련 금융기관의 채권 포기 등을 주내용으로 하는 주전처리방안을 발표하였으며 일본은행에 대해서도 주전처리기구에 대한 출자를 요청함(부록 참조)
- 우리나라에서도 계속되는 주택경기 침체로 삼익, 우성건설 등 주택건설업체의 부도가 속출하여 금융기관의 부실채권을 증가시키는 요인으로 작용하고 있음
- 따라서 우리나라에서도 일본과 같은 사태가 발생할 가능성은 없는지 최근 부동산경기 실태와 관련 금융기관의 경영상황을 점검하고 대응방안을 살펴보고자 함

II. 최근의 부동산경기 동향과 전망

1. 부동산경기 동향

- 1980년대 후반 높은 상승세를 보였던 토지와 주택가격은 1990년대 들어 3년간 하락세를 나타낸 후 최근에는 안정세를 유지하고 있음
 - 지가는 1986~91년중 2.7배로 상승(연평균 18.3% 상승)한 후 1992년부터 하락세를 보여 1995년 현재 정점 대비 8.6% 하락함
 - 주택 매매가격은 1987~90년중 1.7배로 상승(연평균 13.9% 상승)한 후 1991년부터 하락세로 돌아서 1995년 현재 정점 대비 8.5% 하락함



- 건축허가연면적은 1986~90년중 연평균 25.6% 증가에서 1991년 이후 0.9% 증가로 대폭 둔화됨
- 특히 주거용이 연평균 1.4% 감소함으로써 신장세 둔화를 주도함

〈용도별 건축허가연면적 추이〉

(증가율, %)

	1986~90	91	92	93 ¹⁾	94	95
주거용	30.3	-16.7	-7.4	26.7	-8.5	-1.2
상업용	24.3	-3.4	-26.1	31.3	11.0	3.8
공업용	21.8	6.7	-12.4	15.2	16.8	3.3
기 타	17.4	9.6	19.9	10.4	-2.5	3.3
계	25.6	-9.7	-10.0	24.5	-1.3	1.0

주 : 1) 1993년중 이례적으로 높은 증가율을 나타낸 것은 경기부양책의 일환으로 상업용 건축 제한 등 건축규제조치를 해제한 데 기인함

- 건설수주액은 1991년 이후 신장세가 둔화되긴 하였으나 연평균 18%의 비교적 높은 증가를 유지하였음

-이는 1994~95년중 주택건설 수주가 10% 내외의 낮은 증가에 그쳤음에도 불구하고 토목과 기타건물 수주가 30% 내외의 높은 증가를 보인 데 기인함

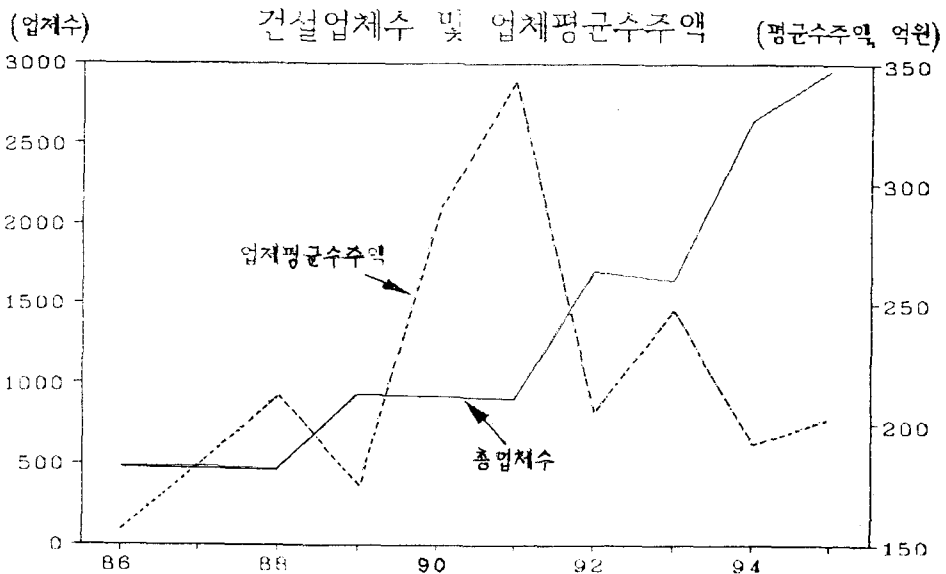
〈용도별 국내 건설수주액 추이〉

(증가율, %)

	1986~90	91	92	93	94	95
건축	37.6	21.9	4.6	36.6	15.3	17.0
주택	51.7	19.7	8.1	47.8	6.7	10.1
비주택	27.3	25.2	-0.2	19.8	31.1	27.6
토목	34.9	22.0	16.1	-8.3	26.7	30.0
계	34.6	22.0	9.0	19.3	18.5	21.2

2. 건설업체 경영상황

○ 1989년 이후 건설업 면허발급 제한 완화로 건설업체 수가 급속히 늘어나 업체간 수주 경쟁이 심화됨에 따라 건설업체의 수지가 악화됨



-1988년까지 480개 내외였던 일반건설업체수가 1995년에는 3,000개로 늘어났으며 그 결과 1995년중 업체당 평균수주액이 1988년 수준에도 미달함

* 일반건설업체는 토목 및 건축업을 종합적으로 수행하는 건설업체를 말하며 이밖에 전문건설업체는 도장, 조적, 창호, 상하수도설비 등의 단일업종에 한해 사업을 수행하는 업체를 말함

○ 규모별 지역별 수요상황을 고려하지 않은 아파트의 대규모 공급*으로 소형 및 지방을 중심으로 미분양아파트가 늘어남으로써 주택건설업체의 자금난이 심화됨

* 주택보급율이 높은 데다 자금력 부족으로 주택수요가 적은 지방에 아파트가 상대적으로 더 많이 건설된 데다 1990년 이후 소형주택 의무건축비율(18평 이하 40%, 27.5평 이하 75% 이상) 실시로 전반적인 중·대형주택 선호경향에 반해 소형주택이 과잉공급됨

	1991	92	93	94	95
아파트건설(만 가구)	42.4	47.0	54.0	52.1	49.7
미분양아파트(만, 연말기준)	1.1	3.7	7.7	10.6	15.2

○ 이에 따라 건설업체의 부도가 확대되어 왔는데 특히 1995년 중에는 부도업체수가 크게 늘어났을 뿐만 아니라 중견건설업체의 부도가 두드러짐*

* 1995년중 무등건설, 덕산종합건설, 유원건설, 대륙토건, 영진건설, 삼익, 삼보건설 등에 이어 금년 들어서는 우성건설의 부도가 발생하였음

1990	91	92	93	94	95	96
건설업 당좌거래정지업체수	294	582	1,131	1,135	1,201	1,751
(총당좌거래정지업체수 대비, %)	(7.2)	(9.4)	(10.5)	(11.9)	(10.7)	(12.5)
일반건설업 부도업체수	3	9	23	49	50	145
(총일반건설업체수 대비, %)	(0.3)	(1.0)	(1.4)	(3.0)	(1.9)	(4.9)

○ 또한 1994년 이후 건설업체의 주요 경영지표가 계속 악화되었는데 특히 차입금 증가와 이로 인한 금융비용 부담의 상승으로 매출액경상이익율의 하락이 두드러짐

건설업체 주요 경영지표 추이

(%)

	건설업			제조업		
	93	94	95	93	94	95
매출액 증가율	5.5	13.7	16.1	9.9	18.2	20.4
매출액영업이익율	6.4	6.5	5.5	7.0	7.7	8.3
매출액경상이익율	2.9	2.6	1.1	1.7	2.7	3.6
차입금 의존도	42.6	44.4	46.4	46.8	44.5	44.8
금융비용 / 매출액	4.7	5.7	6.0	5.9	5.9	5.6

자료 : 한국은행, 기업경영분석, 각년호.

- 같은 건설업종 내에서도 종합건설업체가 꾸준한 매출신장과 함께 흑자를 지속한 반면 주택건설업체는 1995년 들어 매출액 감소와 큰 폭의 적자를 기록한 것으로 나타남

1995년 건설업체 영업실적 분석 (12월 결산법인 47개사 기준)

(%)

	종합건설(37개)		주택건설(10개) ¹⁾		합계(47개)	
	94	95	94	95	94	95
매출액 증가율	14.5	16.2	11.0	-11.1	13.9	12.1
매출액 경상이익율	2.0	1.3	2.7	-8.7	2.1	0.1
매출액 순이익율	1.4	0.8	2.4	-8.9	1.6	-0.5
금융비용 / 매출액	7.7	9.2	8.5	13.4	7.8	9.7

주 : 매출액중 주택부문의 비중이 50% 이상인 유원건설, 삼익주택, 한양, 라이프주택, 삼호, 삼익건설, 건영, 삼환까뮤, 성원, 청구, 단 1994년에는 우성 포함

자료 : 증권감독원

3. 향후 부동산경기 전망

○ 최근 부동산가격이 강보합국면으로 접어든 데다 정부의 다각적인 주택시장 안정대책과 경기 연착륙을 위한 공공사업 조기발주의 효과가 나타남에 따라 앞으로 건설경기가 점차 회복세를 나타낼 것으로 전망됨

* 1995년 11월 96년 3월 두 차례에 걸쳐 주택분양가의 단계적인 자율화, 소형주택의 무건축비율 완화, 미분양주택 구입자에 대한 금융·세제 지원, 업체보유토지 매입, 임대주택사업 활성화 등을 내용으로 하는 주택시장 안정대책을 발표함

- 미분양주택 구입자금 지원 확대 등에 힘입어 지난해 10월을 고비로 미분양 아파트 수가 줄어들고 있음

	1995.10월	11월	12월	96.1월	2월	3월
미분양아파트(만 가구)	15.9	15.8	15.2	14.5	13.5	12.6

- 금년 1-3월중 국내 건설수주가 공공부문을 중심으로 큰 폭으로 증가함

최근의 국내 건설수주 및 건축허가연면적 동향

(전년동기대비 증가율, %)

	95. 1/4	2/4	3/4	4/4	96. 1/4
국내 건설수주	14.3	21.9	29.8	18.7	47.4
공공	27.7	-8.9	51.9	14.6	156.9
민간	10.8	40.0	17.2	22.1	14.0
건축허가연면적	16.2	36.3	-25.6	-12.2	

* 4월 9일 발표된 주택은행의 주택건설경기 전망지수(BSI)가 지난해 4·4분기의 76.4, 금년 1·4분기의 112.5에서 2·4분기 120.8, 3·4분기 143.9로 높아진 것으로 나타남

○ 그러나 다음과 같은 주택시장의 수급사정을 감안할 때 주택경기의 급속한 회복을 기대하기는 곤란할 것으로 전망됨

- ①미분양아파트가 줄어들고는 있지만 여전히 13만호에 이르러 특히 지방의 경우 신규 사업 추진에 부담이 큼
- ②신규아파트의 분양가능성이 높은 수도권지역에서는 사업성 있는 대단위 택지의 공급이 한계에 부딪힘
- ③최근 수년간 주택보급률이 크게 높아져 주택에 대한 수요수가 줄어든 데다 부동산실명제 실시, 부동산전산망 가동 등에 따라 투기수요가 발생하기 어려움

	1989	90	91	92	93	94	95
주택 건설 (만 호)	46.2	75.0	61.3	57.5	69.5	62.3	61.9
주택 보급 율 (%)	70.9	72.4	74.5	76.0	79.1	81.7	84.2

- 한편 금년 1·4분기중 해외건설 수주액이 전년동기 대비 4배 가까이 늘어난 29.4억달러에 달하고 있어 금년에도 토목 중심 대형건설업체와 주택건설업체간의 경기 양극화 현상은 계속될 것으로 전망됨

	1995.1/4	2/4	3/4	4/4	1996.1/4
해외건설 수주액(억달러)	7.8	20.5	19.2	37.5	29.4

Ⅲ. 부동산경기 부진이 금융기관 경영에 미치는 영향

1. 금융기관의 부동산관련 대출현황

- 제2금융권*을 포함한 전 금융기관의 부동산관련 대출잔액(1995년말 기준)은 53조원으로로서 총대출잔액(315조원)의 약 17%에 달하고 있음
- * 상호신용금고는 통계의 미비로 제외, 은행신탁계정과 단자, 종금, 생보사 및 개발기관만 포함
- 이 중 건설업체에 대한 대출이 34조원, 가계주택자금 대출이 19조원으로로서 각각 총대출잔액의 10.7%와 6.1%를 차지하고 있는데 1993년 이후 건설업체 대출 비중이 꾸준히 상승하고 있음

금융기관의 부동산관련 대출 추이

(연말 잔액 기준, 조원)

	1990	91	92	93	94	95
건설업체 대출	10.6 (8.5)	11.9 (7.8)	14.3 (7.8)	18.7 (8.7)	26.5 (9.9)	33.9 (10.7)
가계주택자금대출	7.3 (5.8)	12.8 (7.0)	12.8 (7.0)	15.1 (7.0)	17.3 (6.5)	19.2 (6.1)
합 계	17.9 (14.3)	27.1 (14.8)	27.1 (14.8)	33.8 (15.8)	43.7 (16.4)	53.0 (16.8)

주: ()내는 총대출에 대한 구성비, %

◦ 금융기관별로는 주택은행이 86%로 가장 높고 단자·종금이 24%, 일반은행이 15% 수준임

- 주택은행은 가계주택자금 대출에, 일반은행과 단자·종금은 건설업체 대출에 각각 치중하고 있음

금융기관별 관련 지출 비중¹⁾ 추이

(연말 잔액 기준, %)

	1992	93	94	95
[일반은행] ¹⁾				
건설업체 대출	10.6	12.0	13.3	13.5
가계주택자금	1.2	1.0	0.9	1.8
계	11.9	13.0	14.3	15.3
[주택은행] ²⁾				
건설업체 대출	7.2	6.2	6.5	8.8
가계주택자금	84.4	83.4	81.2	77.2
계	91.5	89.6	87.6	86.1
[단자·종금]				
건설업체 대출	15.9	17.6	21.0	23.5

주: 1) 각 금융기관별 총대출에 대한 구성비임

2) 신탁계정대출을 포함한 것으로서 일반은행은 시중은행 및 지방은행 합계임

2. 금융기관 부실채권에 미치는 영향

- 건설업체 부도 등의 영향으로 1995년중 일반은행의 부실채권* 신규 발생액이 1조 3,190 억원으로 1994년에 비해 배증함
 - * 여신건전성 분류상 회수의문 및 추정손실 여신의 합계액
 - 이에 따라 1995년말 현재 일반은행의 부실채권 잔액은 2조 3천억원으로 늘어났으며 총여신에 대한 비율도 0.95%로 약간 높아짐
- 1995년말 현재 부실채권 상각재원인 대손충당금 규모는 3조 165억원으로 부실채권 잔액의 138%에 달하고 있음

금융기관 부실채권 및 관련지표 추이

(일반은행 기준, 십억원)

	1991	92	93	94	95
부 실 채 권	2,091	2,437	2,955	1,925	2,294
(총여신대비, %)	(1.65)	(1.58)	(1.70)	(0.92)	(0.95)
부실채권신규발생액 ¹⁾	578	746	1,154	674	1,319
대 손 충 당 금 적 립 액	709	751	974	2,063	1,756
대 손 상 각 액	397	400	636	1,704	950
대 손 충 당 금 잔 액	1,211	1,662	2,000	2,359	3,165
(부실채권대비, %)	(62.7)	(68.2)	(67.7)	(122.5)	(137.9)

주 : 1) 당기말 부실채권 잔액 - (전기말 부실채권 잔액 - 당기중 대손상각액)

2) 부실채권은 여신 건전성 분류상 회수의문 및 추정손실 여신의 합계액임

자료 : 한국은행, 은행경영통계, 각년호.

- 따라서 주택건설경기의 부진으로 금융기관의 부실채권이 늘어난다고 하더라도 현재의 대손충당금 규모 등에 비추어 이에 대응하는데에 큰 어려움이 없을 것으로 보임
 - 주택은행은 부동산관련 대출비중은 높으나 비교적 부실가능성이 낮은 가계주택자금 이 대부분이므로 큰 문제가 없을 것으로 보임*

*일본 주전의 경우를 예로 보더라도 부동산업자 및 건설업자 등 사업자대출은 89%가 부실채권인 데 비하여 개인 주택자금대출 중 부실채권은 17%에 불과함(회수불능채권의 비율도 사업자대출은 55%, 개인 주택자금대출은 7%로서 큰 차이가 있음)

-다만, 제2금융권은 은행금융기관에 비해 건설업체에 대한 대출비중이 높은 데다 담보대출의 비율이 낮아 건설업체 부도가 발생할 경우 부실채권 증가 규모가 상대적으로 커질 가능성이 있음

○한편 부동산가격 하락에 따른 담보가치 보전문제는 대출금액이 통상 시가의 60% 정도이므로 최근의 부동산가격 하락(정점 대비 8-9%)으로는 큰 문제가 되지 않음

*1995년말 현재 은행의 부동산담보대출(일반은행 기준)은 37조원으로서 총대출금 잔액의 37.8%에 달하고 있음

-그러나 채무불이행으로 인해 담보부동산을 처분할 경우 임금채무, 소액입차보증금, 조세 등을 우선 변제해야 하기 때문에 채권을 전액 회수하기 어려운 경우가 발생할 수 있음

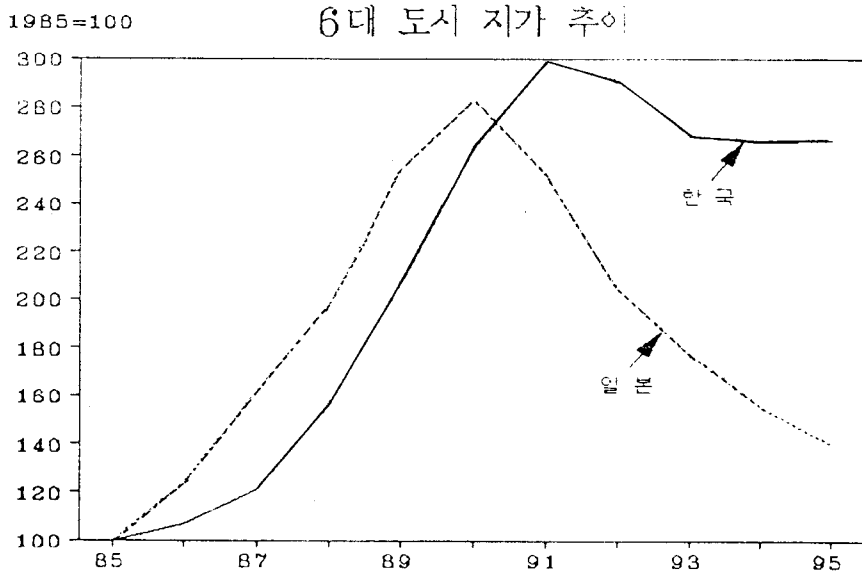
IV. 정책적 시사점

1. 일본 상황과의 비교

(부동산 경기)

○일본의 경우 지가(6대 도시 기준)가 1990년까지 1985년 대비 2.8배로 상승한 후 1995년에는 정점 대비 49% 수준으로 떨어졌으며 최근에도 큰 폭의 하락세를 지속하고 있음

우리나라는 1991년까지 1985년 대비 3.0배로 상승한 후 1994년에는 정점 대비 89% 수준으로 하락하는데 그쳤으며 1995년부터 소폭반등세로 바뀐



◦ 국내 건설수주액도 일본은 1991년 이후 감소 또는 미증에 그치고 있으나 우리나라는 18%의 견실한 증가세를 유지하고 있음

일본과 한국의 국내 건설수주액 추이 비교

(증가율, %)

	1986-90	91	92	93	94	95
〈일본〉						
건설수주	17.3	0.0	-14.6	-17.4	0.7	2.2
(민간)	(22.3)	(-3.4)	(-25.4)	(-22.7)	(0.5)	(-1.4)
(공공)	(10.2)	(12.4)	(17.5)	(-10.7)	(-2.8)	(7.1)
〈한국〉						
건설수주	34.6	22.0	9.0	19.3	18.5	21.2
(민간)	(48.3)	(13.4)	(2.7)	(42.3)	(8.6)	(22.6)
(공공)	(27.0)	(34.2)	(16.7)	(-5.3)	(17.3)	(15.4)

- 건설업체 도산이 전체 도산업체에서 차지하는 비중도 일본이 35%에 이르고 있는데 비해 우리나라는 그 절반인 12.5%에 그치고 있음

건설업 도산업체수

	1991	92	93	94	95
일본	2,125 (19.8)	2,845 (20.1)	2,868 (20.4)	3,206 (23.0)	3,786 (25.1)
한국	582 (9.4)	1,131 (10.5)	1,135 (11.9)	1,201 (10.7)	1,751 (12.5)

주 : 일본은 도산업체, 한국은 당좌거래 정지업체 기준으로 ()내는 총 도산업체수 또는 당좌거래 정지업체수에 대한 비율(%)임

(금융기관 대출)

- 일본의 경우 부동산관련 대출비중이 29%로 우리나라의 17%보다 크게 높아 부동산경기의 영향을 더욱 크게 받음
- 부동산업에 대한 대출이 일본에서는 12%에 이르고 있으나 우리나라에서는 원칙적으로 금지되고 있음

부동산관련 대출의 한·일간 비교¹⁾

(연말 기준, 총대출 대비, %)

	일본			한국		
	1993	94	95	1993	94	95
건설업체대출	6.1	6.3	6.2	8.7	9.9	10.7
가계주택자금대출	8.7	8.9	10.1	7.0	6.5	6.1
부동산업대출	11.7	12.0	12.3			
계	26.5	27.1	28.6	15.8	16.4	16.8

주 : 1) 일본은 전국은행 은행계정과 신탁계정의 합으로써 도시은행 지방은행 제2지방은행 신탁은행 장기신용은행을 한국은 제2금융권(은행신탁계정, 단자사, 종금사, 생보사와 개발기관만 포함)을 포함한 전 금융기관의 총대출 대비 대출 비중임

- 한편 일본 금융기관의 총대출에 대한 부실채권 비율이 2.6%(회수불능채권 기준)로 우리나라의 1% 수준(회수의문 및 추정손실 채권 기준)에 비해 높으며 자기자본이익율 및 총자산이익율도 우리나라 보다 훨씬 낮음

금융기관 건전성 및 수익성 지가의 한·일간 비교¹⁾

(%)

	일본	한 국				
	1994	1991	92	93	94	95
부 실 여 신 비 율 ²⁾	2.60	1.65	1.58	1.70	0.92	0.95
자 기 자 본 이 익 율	0.49	6.58	6.69	5.90	6.09	4.19
총 자 산 이 익 율	0.02	0.59	0.56	0.45	0.42	0.32

주 : 1) 일본은 전국은행(도시은행 지방은행 신탁은행 장기신용 은행), 한국은 일반은행(시중은행 및 지방은행) 기준

2) 일본은 회수불능채권, 한국은 회수의문 및 추정손실 채권 기준

2. 향후 정책대응방향

- 우리나라의 부동산경기 침체는 일본보다 그 정도가 훨씬 약할 뿐만 아니라 금융기관의 부동산관련 대출비중도 작기 때문에 우리나라에서 현재의 부동산경기 침체가 일본에서 처럼 금융시스템의 안정성을 위협하는 사태로 발전할 가능성은 희박하다고 판단됨
- 다만, 금년에도 주택경기의 급속한 회복을 기대하기는 어려워 주택건설업체의 부도가 당분간 계속될 것으로 보이지만 전반적인 건설경기의 회복과 더불어 은행의 부실채권 증가는 그다지 크지 않을 것으로 전망됨. 더욱이 현재 은행의 대손충당금 비율이 138%에 이르고 있어 그 충격을 충분히 흡수할 수 있을 것으로 보임
- 이러한 점에 비추어 부실건설업체에 대한 직접적인 금융 및 세제지원보다는 건설업체의 체질강화를 촉진하는 방향에서 대책을 강구해 나가도록 해야 할 것임
 - 최근의 주택경기 부진이 장기활황에 뒤이은 조정국면으로서의 성격이 강한 데다 건설업체 부도가 대부분 업체간 과당경쟁 및 출혈수주^나 무리한 사업확장 또는 경영부

실에 기인한 것이기 때문에 부실건설업체에 대한 직접적인 지원은 바람직하지 않음

* 최근 대한건설협회의 설문조사 결과에 따르면 건설업체 자금난이 원가상승이나 금융기관 대출 곤란, 공사대금 연체 및 장기어음 수령보다는 업체간 과당경쟁에 기인한 것으로 보는 비중이 훨씬 높았음

- 따라서 시장의 자율 조정기능에 따라 건설업의 구조조정과 경쟁력 강화가 이루어질 수 있도록 분양가격 자율화*, 표준건축비 현실화, 중소형 주택건설 의무비율 하향 조정 등 건설업에 대한 각종 행정규제를 완화하고 해외시장 개척을 위한 지원 강화 방안 등이 추진되어야 할 것임

* 분양가격 자율화에 따른 초과이익은 세금으로 흡수토록 함

- 자금난을 겪고 있는 일부 주택건설업체에 대해서는 보유부동산 처분등 자구여력을 통하여 자금난을 해결하도록 유도하고 추가 금융지원이 필요할 경우 금융기관의 자율적인 판단에 따라 이루어지도록 하는 것이 바람직함

○ 한편 금융기관들은 과거와 같이 부동산담보 위주의 대출관행을 지양하고 기업의 전반적인 경영실태와 장래성, 경영인의 자질 등에 대한 평가를 기초로 하는 대출관행을 점차 정착시킬 필요가 있음

(부록) 일본 주택금융전문회사(주전)의 부실화 현황과 처리대책

1. 주전의 설립 및 운영

- 1970년대 들어 크게 늘어난 주택자금 수요를 충족시키기 위해 도시은행, 지방은행, 신탁은행(母體行) 등 금융기관군별 출자에 의해 설립되기 시작한 비은행(non-bank) 금융회사로서 1971년 6월부터 1979년 8월까지 8개사가 설립됨

- 이들 주전은 주로 금융기관으로부터 자금을 차입하여 대부분을 개인 주택자금 대출로 운용하였으나 1980년대 후반 들어서부터 부동산업에 대한 대출을 급속히 확대하기 시작하였음

• 이와 같은 부동산업에 대한 대출 확대는 1991년까지 큰 폭의 이익신장을 가져왔으나 그 이후 부동산업이 침체에 빠지면서 경영실적의 급속한 악화를 초래, 1995년 들어

과탄을 가져왔음

2. 부실화 현황

-주 자금운용 대상인 부동산업에 대한 대출채권이 부실화되면서 주전 7사의 총자산 12조 9,262억엔 중 74%인 9조 5,626억엔이 부실화되고 이 중 회수불능채권이 약 6조 2,738억엔에 달하였음

· 이와 같은 주전의 경영과탄으로 금융기관의 주전에 대한 대출채권 13조 1,000억엔 (1995년 9월말 현재)중 7조 7,000억엔이 회수불능인 것으로 추정되고 있으며 이는 금융기관의 회수불능 채권총액의 42.1%에 해당됨

따라서 주전처리 문제는 일본금융의 최대 현안인 금융기관 부실채권 정리문제의 핵심을 차지할 뿐만 아니라 금융시스템의 안정성확보 문제와도 직결됨

주전 7사의 부실채권 현황(1995년 6월말 현재)

(억엔)

	대 출			유가증권 및 동산·부동산	기타자산	합 계
	부동산업	개인주택자금	합 계			
잔 액	87,398 (100.0)	19,798 (100.0)	107,196 (100.0)	12,293 (100.0)	9,771 (100.0)	129,262 (100.0)
부 실	77,882 (89.1)	3,438 (17.4)	81,322 (75.9)	6,252 (50.9)	8,056 (82.4)	95,626 (74.0)
(회수불능)	48,078 (55.0)	1,378 (7.0)	49,457 (46.1)	6,252 (50.9)	7,033 (72.0)	62,738 (48.5)

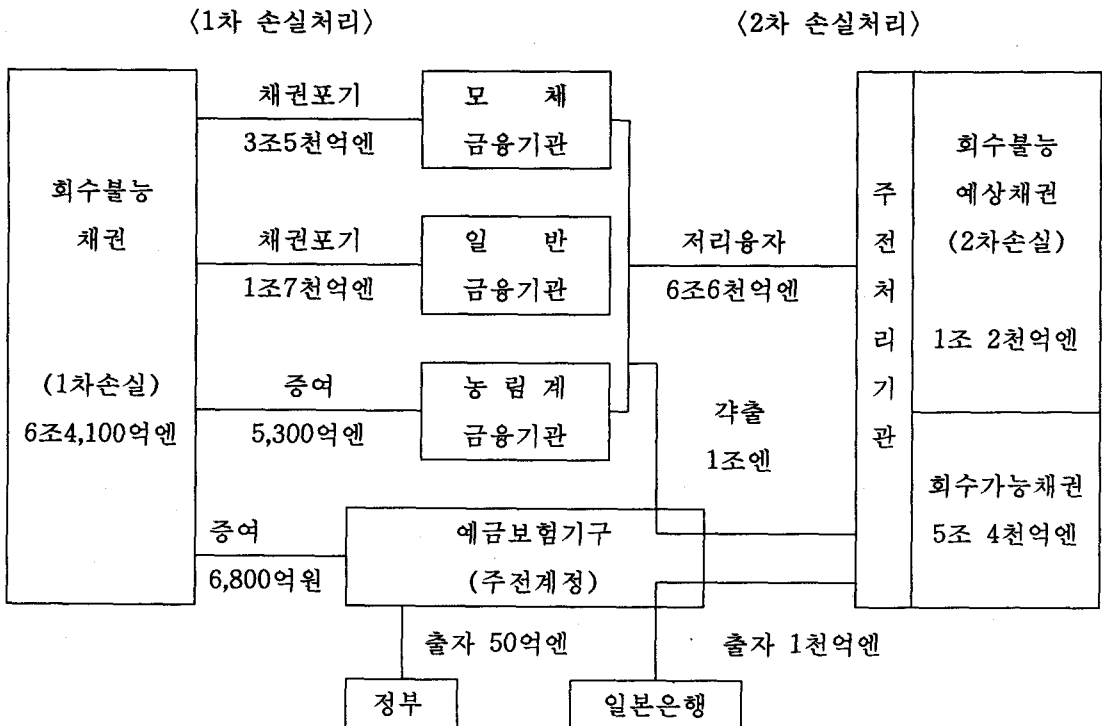
주 : 일본주택금융, 주택론서비스, 총합주금, 주총, 제일주택금융, 일본하우징론, 지은생보 주택론, 협동주택론 등 8개사중 농림계인 협동주택론을 제외한 7개사임

3. 부실채권 처리대책의 주요내용

-대장성은 1995년 12월 주전의 잔여 채권·채무를 인수할 「주전처리기구」 설치, 6,800억엔 규모의 재정자금 투입 등을 주요 내용으로 하는 주전 정리대책을 마련하였음

- 우선 주전의 채권등 회수불능 채권 6조 4,100억엔(1차 손실)을 모체행과 일반행의 주전에 대한 채권포기(5조 2,000억엔), 농림계 금융기관의 증여(5,300억엔)와 재정자금 지원(6,800억엔)을 통하여 처리
- 나머지 채권 약 6조 6,000억엔은 신설되는 주전처리기구에서 인수하여 회수에 나서되 채권 인수에 필요한 자금은 금융기관의 저리용자(모체행, 일반행, 농림계가 각각 2조 2,000억엔씩 용자)에 의하여 조달
- 이와는 별도로 예금보험기구 내에 주전계정을 설치, 금융기관(1조엔) 각출 및 일본금(1,000억엔) 출자금과 예금보험기구 일반계정으로부터의 이월금을 재원으로 주전처리기구 채권회수 업무와 최종 손실보전에 필요한 자금을 조달
- 향후 15년에 걸친 주전처리기구의 채권회수 노력에도 불구하고 약 1조2,000억엔의 채권이 여전히 회수불능(2차 손실)이 될 가능성이 높는데 이중 절반은 재정자금, 나머지 절반은 주전계정 운용익으로 보전

7개 주전의 손실 처리구조



4. 영향

-1990년대 들어 계속 악화되어 온 금융기관의 수익성이 주전 정리가 본격화되면서 더욱 악화될 전망이다

- 1995 회계연도중 주전 관련 부실채권의 상각 등으로 도시은행, 장기신용은행, 신탁은행의 17행이 적자를 기록할 것으로 예상됨

-이를 계기로 금융기관들은 인원조정 점포통폐합 등 리스트럭처어링(restructuring) 노력을 강화함

주택회보