

21. 海外住宅情報 (日本篇Ⅱ)

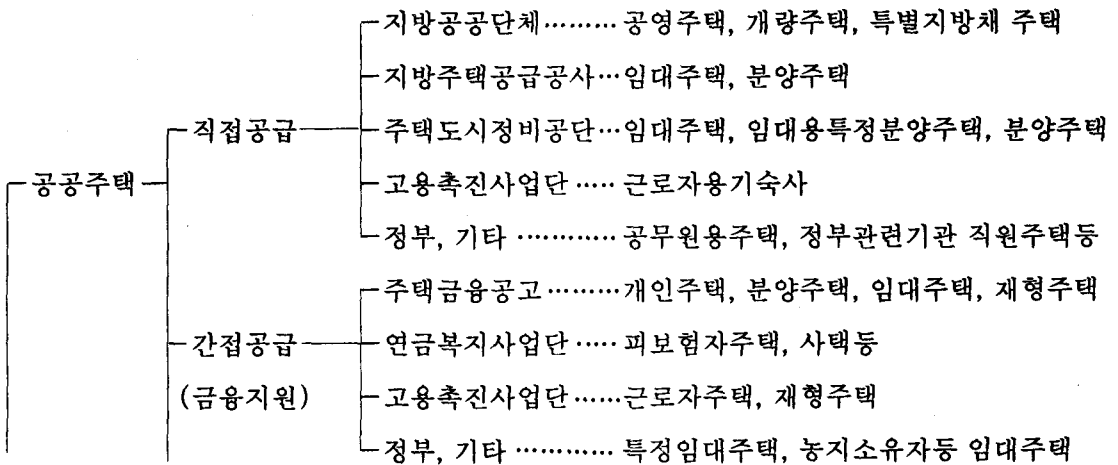
資料提供：韓國住宅銀行

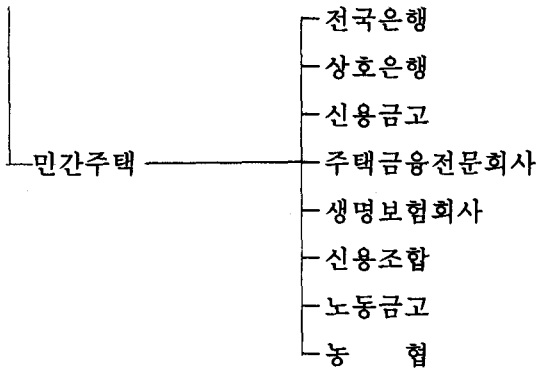
주 택 금 융

1. 주택금융의 개요

— 일본의 주택금융제도는 대출기관에 따라 공공주택금융과 민간주택금융으로 구분할 수 있으며 공공주택금융기관으로는 주택금융公庫, 연금복지사업단, 고용촉진사업단등의 정부 금융기관과 지방자치단체가 있으며 민간주택금융기관으로는 은행, 신용금고, 생명보험회사, 주택금융전문회사등이 있음.

[그림 2] 주택공급 및 금융지원기관 체계





—주택금융기관의 연도별 주택자금대출잔액을 보면 민간주택금융기관의 경우 '80년까지만 하더라도 총주택자금대출잔액의 2/3 이상을 차지하였으나 점차 감소하여 '89년 3월말 현재 총대출잔액 97조 3,173억엔의 56.2%에 해당하는 약 54조 6,500억엔을 주택자금대출잔액으로 보유하고 있으며 그 구성내용을 보면 전체의 절반이상이 전국은행 취급분이며 그 나머지가 상호은행, 신용금고, 보험회사, 주택금융전문회사등이 취급한 것임.

한편, 공공주택금융기관의 경우 '70년대 후반부터 점차 증가추세를 보여 '89. 3월말 현재 전체대출잔액의 43.8%를 차지하고 있으며 이중 주택금융공고가 약 78%를 취급하여 공공주택금융에 있어 중추적 역할을 수행하고 있음.

<표 11>

연도별 주택자금대출잔액 추이

(단위 : 억엔, %)

연도	민간기관		공공기관						계	
	금액	구성비	주택금융공고		기타		소계		금액	구성비
			금액	구성비	금액	구성비	금액	구성비		
1977.12	201,757	77.0	49,913	19.0	10,510	4.0	60,423	23.0	262,180	100.0
1980.12	311,562	69.0	111,077	24.6	28,616	6.4	139,693	31.0	451,255	100.0
1983.12	373,944	61.2	178,935	29.3	58,536	9.5	237,471	38.8	611,415	100.0
1985.12	400,155	57.8	216,658	31.3	75,579	10.9	292,237	42.2	692,392	100.0
1987.12	483,650	58.1	264,698	31.8	83,543	10.1	348,241	41.9	831,891	100.0
1989.3	546,457	56.2	331,144	34.0	95,572	9.8	426,716	43.8	973,173	100.0

주:개인주택자금대출실적임.

자료:주택금융공고, 「주택금융공고연보」 각년호

-신규주택자금대출실적을 보면 민간주택금융기관은 70년대 후반부터 점차 감소하여 '83년에는 총신규대출의 57.7%까지 낮아졌으나 이후 계속 증가하여 '87년에는 총신규대출실적인 약 23조엔의 73.1%에 해당하는 10조 8,300억엔의 대출실적을 나타내었으며 공공주택금융기관은 '80년대 중반부터 감소하여 '87년에는 전체대출의 26.9%인 6조 1,800억엔의 실적을 나타냈으며, 이중 주택금융공고가 전체의 21%인 4조 8,251억엔을 신규로 취급하였음.

<표 12>

연도별 신규주택자금대출실적추이

(단위 : 억엔, %)

연도	민간기관		공공기관						계	
	금액	구성비	주택금융공고		기타		소계		금액	구성비
			금액	구성비	금액	구성비	금액	구성비		
1977	59,667	78.3	12,928	17.0	3,617	4.7	16,545	21.7	76,212	100.0
1980	59,039	63.3	26,280	28.2	8,000	8.5	34,280	36.7	93,319	100.0
1983	58,510	57.7	30,006	29.6	12,843	12.7	42,849	42.3	101,359	100.0
1985	82,085	66.3	28,434	23.0	13,300	10.7	41,734	33.7	123,819	100.0
1986	123,884	72.1	34,756	20.2	13,214	7.7	47,970	27.9	171,854	100.0
1987	168,329	73.1	48,251	21.0	13,561	5.9	61,816	26.9	230,145	100.0

주:개인주택자금대출실적임.

자료:주택금융공고, 「주택금융공고연보」 각년호

-'85년이후 주택자금대출금리수준을 보면 민간주택금융기관(도시은행)의 경우 일반적으로 기준금리가 되는 장기 prime rate보다 1% 내외의 높은 수준을 보이고 있으며 공공기관인 주택금융공고의 경우는 주자금조달원인 재정투융자의 금리보다 낮은 저리의 주택자금을 대출하고 있으며 이에 대한 손실은 정부의 일반회계로부터 보전받고 있음.

<표 13>

주요금리수준변화추이

(단위 : %)

구 분	1985	1986	1987	1988	1989. 1~10.
장기 prime rate	7.0~7.7	6.2~7.2	4.9~5.8	5.5~5.7	5.7~6.0
도시은행주택자금대출금리	7.38~7.80	7.02~7.68	6.12~6.66	6.48~6.60	6.60
재정투융자금리	6.8~7.1	6.05~6.8	4.6~5.2	4.8~5.2	4.85~5.1
주택금융공고주택자금대출금리	5.5	5.25~5.40	4.2~5.25	4.35~4.6	4.25~4.4

자료: 주택산업신문사, 「주택경제 data집」 1989년.

2. 공공주택금융제도

- 전후 심각한 주택부족난을 해소하고 주택건설에 필요한 자금을 지원하기 위하여 1950년 6월에 정부가 전액대출하여 주택금융公庫를 설립, 장기저리의 주택자금대출을 실시함에 따라 공공주택금융제도가 본격적으로 시행되었음.
- 1961년 11월에 연금복지사업단을 설립하여 후생연금등으로 조달한 자금으로 연금피보험자를 대상으로 자가취득자금을 대출해 주는 제도를 시행하였으며, 그후 근로자의 고용촉진을 위하여 사택을 건설하거나 재형저축으로 조성된 자금을 사업주에게 전대하는 방식에 의해 자가취득자금을 대출해 주는 고용촉진사업단을 설립하여 공공부문에서의 주택자금대출을 지원함.
- 이밖에 지방자치단체가 당해지역 거주주민을 대상으로 주택의 신축이나 증·개축, 수선자금등을 대출해 주고 있으며 오끼나와지역의 재해복구를 위해 설립된 오끼나와 진흥개발금융공고 등도 공공주택금융의 일부를 담당하고 있음.
- 주택금융공고는 주택금융에 대한 질적·양적 영향이외에도 주택의 수준을 향상시키고 총수요를 창출할 뿐 아니라 주택건설을 촉진시키는 기능을 수행
 - 주택금융공고로부터 대출을 받은 개인은 소요자금의 약 50% 이상을 대출받게 되며 나머지는 자기부담금이나 민간주택금융기관으로부터 조달함에 따라 공고대출은 민간주택금융기관의 대출을 야기시키고 공고와 민간금융기관의 가중평균대출금리는 낮아지게 되어 차주의 자금부담을 경감시키는 효과 발생.
 - 한편, 100,000호의 주택건설에 필요한 자금을 공고에서 지원한다면 GNP가 0.8% 상승하며 세금수입도 6,600억엔이 증가될 것으로 예측됨.

〈참 고〉

일본주택금융공고개황

1. 설립 배경 및 일자

- 2차 세계대전 이후 산업재건 자금지원 차등으로 주택금융이 거의 중단됨에 따라 주택금융 전담 특수금융기관의 설립 필요성 대두
- 1949년 건설성내에 주택대책심의회를 구성하여 주택금융공고 설립요강(안) 마련
- 1950년 6월 5일 설립(주택금융공고법)

2. 자본금

- 설립시 : 150억엔(전액 정부 출자)
- 1989년말 현재 : 972억엔(1968년 이후 정부출자 중단)

3. 주무장관 : 대장성장관과 건설성장관

4. 조 직

- 가. 직원수 : 약 1,300명 (임원 9명)
- 나. 본 부 : 8부 3실(비서실, 감사실, 정보관리실)
- 다. 지 점 : 12지점 및 동경 주택센터 1개

5. 사업 및 자금계획과 자금조달방법

- 공고는 매사업년도에 당해 사업연도예산의 첨부서류에서 정하는 계획에 적합하도록 매분기마다의 사업계획 및 자금계획을 작성하여 이것을 주무부관에게 제출, 허가를 받아야 함.
- 공고의 자금은 정부가 공고의 예산으로 정한 금액 범위내에서 매분기마다 주무장관의 인가를 받아 차입하여 조달함.
 - 공고는 매년 필요 주택자금의 대부분을 재정투융자 특별회계로부터 차입하여 저리 주택자금으로 운용하고 있으며, 저리 주택자금 지원에 따른 이차를 정부의 일반회계로부터 매년 보전받고 있음.

6. 주요취급업무 및 실적

가. 취급업무

- 주택자금대출(개인, 집단, 재개발 등)
- 주택자금대출보험업무(공고주택융자보증협회의 주택자금 보증업무와는 별개의 제도임)
- 연금복지사업단등으로부터의 주택자금에 관련된 수탁업무

나. 창립후 지원실적 누계

- 1,154만호 59조 3,059억엔('90년 4월말 현재)

다. 주택자금 잔액

- 6,277천호 37조 3,156억엔('90년 4월말 현재)

라. '90년도 지원호수 및 금액

- 55만호 7조 506억엔

7. 기타 특징(업무의 위탁)

- 공고는 예금업무를 취급하지 않으며 주택자금 대출업무등도 일반 주택금융기관 및 지방자치단체에 위탁하여 처리함.
 - 일반주택금융기관에서는 대출신청에서부터 대출금 지급 및 관리업무까지 위탁(908개 금융기관 14,494점포)
 - 지방자치단체에게는 주택건설공사의 심사업무 위탁(171개 지방자치단체)

3. 민간주택금융제도

- 민간주택금융은 1953년에 설립된 동경노동금고가 회원인 근로자를 대상으로 1955년부터 주택자금대출제도를 실시한 것을 계기로 1960년에는 도시은행이 소비자금융의 일환으로서 단기(3~5년) 주택자금대출을 취급하기 시작하였음.
- 1961년에는 장기신용은행, 신탁은행등이 주택금융에 참여함으로써 주택자금대출이 본격적으로 증가하기 시작하였으며 그후 '70년대 들어 금융완화기와 석유파동, 인플레이등 금융환경변화에 따른 변혁기를 거치면서 양적인 확대와 더불어 상환방법의 다양화, 대출금액 확대등 대출제도개선이 이루어졌음.

- 한편 '72년 이후의 금융완화정책으로 인한 여유자금의 증가와 주택가격의 상승으로 인한 주택자금대출 차입의존도가 높아진 것등의 이유로 주택자금대출수요가 증가하자 도시는 행동이 공동대출하여 주택자금대출을 전문적으로 취급하는 주택금융전문회사를 설립하여 본격적인 영업활동을 개시하였고 이후 주택금융은 생명보험회사, 손해보험회사, 신용금고 등 전금융기관으로 확산되었음.

- 민간주택금융부문에서 전국은행이 차지하는 비율은 약 50% 정도이며, 1970년대에는 신용금고와 노동금고가 비교적 점유율이 높았으나 점차 증가하여 '87년말 현재 6조 5,700억원으로 민간부문 전체의 13.9%를 점하고 있어 착실한 성장을 보이고 있음.

<표 14> 민간주택금융기관의 주택자금대출잔액 추이

(연도말기준, 단위 : 백억엔, %)

구분	1970		1975		1980		1985		1986		1987	
	금액	구성비	금액	구성비	금액	구성비	금액	구성비	금액	구성비	금액	구성비
전국은행	70	42.7	619	50.8	1,474	48.5	1,773	45.1	1,963	47.4	2,362	49.9
도시은행	25	15.2	262	21.5	616	20.3	824	21.0	1,005	24.2	1,335	28.2
지방은행	24	14.6	221	18.1	541	17.8	622	15.8	642	15.5	718	15.2
신탁·장은	21	12.9	136	11.2	317	10.4	327	8.3	316	7.7	309	6.5
상호은행	10	6.1	118	9.7	275	9.0	341	8.7	348	8.4	385	8.2
신용금고	26	15.8	168	13.8	402	13.2	490	12.5	487	11.8	508	10.8
신용조합	-	-	21	1.7	59	1.9	79	2.1	76	1.8	76	1.6
노동금고	16	9.7	62	5.1	114	3.7	139	3.5	142	3.4	140	2.9
농협	33	20.1	118	9.7	183	6.0	204	5.1	194	4.7	204	4.3
생명보험회사	9	5.6	53	4.3	211	6.9	401	10.2	380	9.2	394	8.4
주전회사	-	-	60	4.9	323	10.8	504	12.8	553	13.3	657	13.9
합계	164	100.0	1,219	100.0	3,041	100.0	3,931	100.0	4,143	100.0	4,726	100.0

자료:일본은행 조사통계국, 「경제통계월보」 각월호

- 한편 일본에 있어서 주택저당채권 유통화제도는 자금사정이 어려웠던 지방은행의 자금고정화를 순화하고 민간주택금융기관의 자산·부채간 기간불일치의 완화, 민간주택자금의 확대공급등을 위하여 1931년 저당증권제도의 도입을 시작으로 1973년 주택 Loan 채권신

탁제도, 1974년 주택저당증서제도가 각기 다른 형태로 도입·발전되었으나 일반은행보다는 주택금융전문회사가 주로 자금조달수단으로 이용하여 왔으며 시장에서의 유동성과 환금성이 부족하여 민간주택금융기관의 비교적 풍부한 자금자정 등으로 인하여 취급실적이 거의 미미한 편임.

〈다음호는 일본편(Ⅲ)이 게재됩니다〉

주택건설 2백만호 너와나의 보금자리