

금응위원회

# 보도자료

## 보도

2018.10.24.(수) 16:00

배포

2018.10.24.(수)



· 김용감독원 ·

책 임 자	금융위원회 자산운용과장 강 영 수(02-2100-2660)	담 당 자	노 소 영 사무관 (02-2100-2662)
	금융감독원 자산운용감독국장 류 국 현(02-3145-6700)		이 종 기 팀장 (02-3145-6711)

금융위원회 자산운용과장  
강 영 수(02-2100-2660)

금융감독원 자산운용감독국장  
류 국 현(02-3145-6700)

**답 당 자**

노 소 영 사무관  
(02-2100-2662)

이 종 기 팀장  
(02-3145-6711)

## 제 목 : 부동산신탁업 경쟁 제고를 위한 신규인가 추진방안

- 09년 이후 10년만에 새로운 부동산 신탁회사가 탄생합니다.
- ① 경쟁력과 혁신성을 갖춘 업체를 대상으로 최대 3개까지 인가
- [10.30일] 인가설명회 개최, [11.26~27일] 예비인가 신청 접수
- ② 부동산 신탁회사에 대한 건전성 관리 강화도 병행

## 1 그간의 경과

- ☐ 금융산업내 경쟁과 혁신을 촉진하고, 진입정책에 대한 신뢰성을 제고하기 위한 「금융업 진입규제 개편방안\*」 발표('18.5.2)

- \* ❶ 추진배경 : “VIP 신년 기자회견”, “100대 국정과제”  
 ❷ 주요내용 : 금융업 진입정책 추진체계 확립, 은행·보험·증권 전업권에 걸쳐 진입장벽 완화(특화금융회사 설립 촉진 등), 인가절차 투명성 제고

- ☐ 동 방안의 후속조치로서 구성된 「금융산업 경쟁도평가위원회\*」에서 부동산신탁업에 대한 경쟁도 평가를 실시('18.7월~9월)

\* 각 분야 민간전문가로 구성, 진입정책 관련 의견을 권고하는 자문기구

- ☐ 경쟁도평가위원회는 부동산신탁업을 현재 경쟁이 충분하지 않은  
시장으로 평가

- '09년 이후 신규진입이 없이 11개사 체제를 유지해온 분야로서, 업계의 수익성 및 건전성 지표\*가 매우 양호

\* ROE(%) : ('14) 12.0 → ('15) 15.8 → ('16) 22.9 → ('17) 23.7

영업용순자본비율(NCR) : 부동산신탁업 924% >> 적기시정조치 기준 150%

- HHI지수\* 등으로 판단한 경쟁도는 타 업권 대비 낮은 수준

\* 차입형 토지신탁(2,478) > 은행(1,675) > 손해보험(1,367) > 토지신탁 이외 신탁(1,288) > 관리형 토지신탁(1,236) > 카드(1,163) > 생명보험(994) > 증권(752) > 자산운용(649)

- 이에, 경쟁도평가위원회는 부동산신탁업 경쟁 제고를 위한 진입 정책이 필요하며, 특히 차입형 토지신탁에 대해 적극적이고 유연한 진입정책을 활용할 것을 권고

- 향후 부동산 신탁회사의 건전성 관리를 강화해 나갈 필요성에 대해서도 권고

※ 보도자료 「보험업 및 부동산신탁업 경쟁도 평가결과」 ('18.9.27) 참조

- 10.24일 「부동산신탁업 신규인가 추진방안」을 마련하여 금융위원회 전체회의에 보고

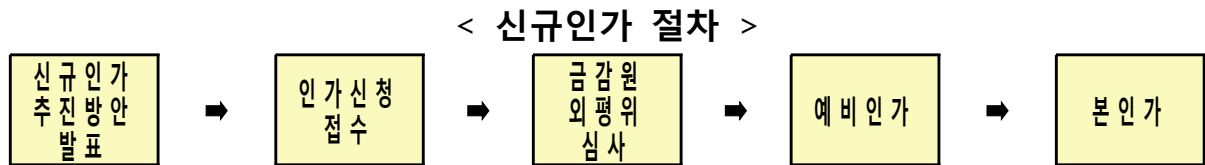
## 2 부동산신탁업 신규인가 추진방안

- ① 외부평가위원회 심사를 거쳐 금융위에서 인가회사 최종결정
- ② 경쟁력과 혁신성을 갖춘 업체(최대 3개사)에 신규 인가
- ③ 차입형 토지신탁은 금번 인가 후 2년 경과시부터 영위 가능
- ④ 심사항목은 법상 인가요건을 적용하고, 부동산신탁업의 특성을 감안하여 사업계획, 이해상충방지, 대주주적합성을 중점심사

### 1. 신규인가 절차

- 자본시장법령과 인터넷전문은행 등 종전 인가절차 등을 감안하여, 인가 신청 접수 후 외부평가위원회(이하 '외평위') 심사, 예비인가, 본인가 등의 절차로 진행될 예정
- 인가 심사의 공정성 및 투명성 확보를 위해 금융투자업규정 제2-4조에 따라 외평위를 구성·운영(금감원 내 설치)

- 리스크 관리, IT, 법률, 회계, 신탁업 등 분야별 전문가 7명으로  
구성하되 신청자와 이해관계가 있을 경우 제척·회피(명단은 비공개)
- 증선위·금융위는 외평위의 심사평가 결과를 참고하여 예비  
인가·본인가 회사를 최종 결정



## 2. 신규인가 업체수 및 인가범위

### ① 신규인가 업체수 : 최대 3개까지

- 신규진입이 시장 경쟁도에 미치는 영향과 기존사 대비 신규  
인가 수 비율 등을 감안, 최대 3개사까지 인가할 예정
- \* 요건에 부합하는 업체가 3개 미만인 경우는 최종 인가개수가 3개 미만이 될 수 있음

### ② 인가범위(차입형 토지신탁\* 허용여부)

- \* 수탁받은 토지에 택지조성, 건축 등의 사업시행 후 임대·분양하는 개발  
사업을 하면서 사업비 조달을 사업주가 아닌 신탁회사가 하는 신탁방식
- 종전 사례와 차입형 토지신탁 업무가 상대적으로 리스크가 있는  
점 등을 감안하여 최초 인가시는 차입형 토지신탁 업무를 제한
- 인가 후 2년 동안 업무 경험을 쌓은 후에는, 별도 인가절차  
없이 차입형 토지신탁 업무 수행 가능(정지조건부 인가)
- 다만, 차입형 토지신탁 업무가 제한되어 있는 2년중 금융당국  
으로부터 금융법령 위반으로 기관경고 이상의 조치를 받은  
경우, 차입형 토지신탁 업무를 일정 기간\* 동안 추가 제한

\* ① 기관경고 : 6개월, ② 일부영업정지 : 1년, ③ 전부영업정지 : 2년

※ (종전사례) 그간 인가시도 최초 인가시 (차입형)토지신탁 업무에 대해  
바로 인가하지 않고 제한을 두었음

- 일정 기간 경과 후 바로 제한을 해제\*하거나, 별도의 인가절차\*\*를 거쳐  
차후에 영업 허용

\* 예) 한국자산신탁 : '01.4월 인가, 토지신탁은 2년간 금지('03.3월 제한 해지)

\*\* 예) 무궁화신탁 : '09.8월 인가, 차입형은 제한, '14.2월 차입형을 별도 인가

### 3. 심사항목 및 배점

\* < 붙임 > ‘예비인가심사 주요 심사항목 및 배점’ 참조

#### < 심사항목 및 배점 >

□ 심사항목은 자본시장법령상 인가요건을 적용

- ①자기자본, ②인력·물적설비, ③사업계획, ④이해상충방지체계, ⑤대주주 적합성 등 총 5개 항목

□ 부동산신탁업의 특성을 감안하여 사업계획, 이해상충방지체계 및 대주주 적합성에 대해 중점을 두고 심사할 예정

#### < 심사항목별 배점 >

심사항목	자기자본	인력·물적설비	사업계획	이해상충방지체계	대주주 적합성
<b>배점</b> (총 1,000점)	100	150	400	150	200

※ 구체적인 평가방식 및 세부 배점은 향후 외평위에서 결정될 예정

#### < 주요항목 심사방향 >

① (사업계획) 경쟁력과 혁신성을 갖춘 업체에 대해 높은 점수를 부여할 예정

- 이에 사업계획은 ①사업영역의 확장성, ②사업방식의 혁신성, ③사업모델의 안정성 및 고용창출 가능성 등을 중점 고려

#### < 사업계획 중 주요 심사항목 >

주요 심사항목	내 용
①사업영역의 확장성	· 기존 부동산신탁시장에서 충분히 제공되지 못하던 서비스(예: 도심 낙후지역 개발, 서민주택 개발 등)를 사업 영역으로 확대할 수 있는지 여부 등
②사업방식의 혁신성	· 새로운 사업방식을 개발하여 더 나은 서비스를 제공할 수 있는지 여부
③사업모델의 안정성 고용창출 가능성	· 사업모델이 부동산신탁사 경영에 필요한 적정수익을 지속 창출할 수 있고 실현 가능한지, 신규 일자리를 많이 창출할 수 있고 실현 가능한지 여부 등

○ 금번 인가 2년 후 차입형 토지신탁 업무가 허용됨을 감안하여 차입형 토지신탁 관련 사업계획을 포함하여 심사

- 신청인은 차입형 토지신탁이 제한된 기간(2년)과 향후 차입형 토지신탁 업무 영위시(2년)의 총 4년간 사업계획을 제출할 필요

② (이해상충방지체계) 대주주계열회사 등 신탁회사 이해관계자와의 이해상충 문제를 파악·평가·방지하기 위한 방법 및 절차가 내부 통제기준에 적절히 반영되었는지 여부 등 평가

※ 대표적인(특히 차입형 영위시) 대주주로 인한 이해상충 문제(예시)

1) 대주주가 금융회사인 경우 : 대주주가 PF 대출 등을 한 사업장에 대해 신탁회사가 사업성 심사를 완화하게 되는 등 대주주가 신탁회사의 사업 관련 의사결정에 관여하는 경우 등

2) 대주주가 건설사인 경우 : 시공사 선정시 대주주에게 몰아주기, 대주주에게 유리한 조건(예: 공사비 과다계상)으로 공사계약 체결 등

③ (대주주 적합성) 참여주주간 장기적 협력관계가 가능한지 여부 등 대주주가 부동산 신탁회사의 주주로서 적합한지 심사

### 3 부동산신탁업 리스크 관리 방향

#### 1. 신탁계정대 건전성 분류기준 개선

※ 신탁계정대 : 부동산 신탁회사가 사업비 조달을 위해 자신의 고유계정에서 신탁계정으로 대여한 자금으로, 미회수시 신탁회사의 손실이 됨

□ (현행) 신탁계정대의 건전성 분류\*가 신탁회사의 주관적 판단에 의해 결정되고 있어 대손충당금이 과소 계상되는 경향

\* 공사 및 분양 진행정도가 원활한 순으로 사업장을 ①정상→ ②요주의→ ③고정 등으로 분류하고, 불량한 사업장일수록 충당금을 많이 쌓도록 하고 있음

### < 신탁계정대 건전성 분류기준 관련 문제점 >

- ❶ **요주의의 경우** : 신탁회사가 정한 '분양계획' 대비 '실적'에 따라 분류  
→ 신탁회사가 **분양계획을 보수적으로 설정함**에 따라 실제 분양률이 저조한 사업장이어도 정상사업장으로 분류되어 충당금 과소계상
- ❷ **고정의 경우** : 고정 분류시점에 대한 **명확한 기준이 없어** 신탁회사가 **준공시점 직전에서만** 분양률 저조사업장을 **고정**으로 분류 → 부실인식 시점이 늦어 충당금 과소계상

### □ (개선) 신탁계정대의 건전성 분류에 대한 객관적인 기준\* 마련

\* 분양 후 시점별로 실제 분양률 수준(%)에 따라 요주의·고정 사업장으로 분류  
(예, 분양 후 6~12개월 : 분양률 50% 미만→ 요주의, 30% 미만→ 고정)

## 2. 영업용순자본비율 산정방식 개선

※ 영업용순자본비율(NCR) = 영업용순자본 / 총위험액

### ① 영업용순자본 산정시 신탁계정대 차감방식 개선

- **(현행)** 신탁회사의 영업용순자본 산정시 신탁계정대의 건전성과 상관없이 신탁계정대 총액의 일정 비율(16%)을 자기자본에서 차감 → 신탁계정대 건전성이 악화되도 NCR에 충분히 미반영
- **(개선)** 영업용순자본 산정시 신탁계정대의 건전성(정상, 요주의, 고정 등)에 따라 자기자본 차감 비율을 다르게 적용

### ② 책임준공확약형 관리형 토지신탁\*의 위험액 반영

- \* 시공사가 부도 등으로 기한 내에 건축물 준공을 하지 못한 경우 신탁회사가 책임준공의무를 부담하는 신탁 (이하 '책임준공확약형 신탁')
- **(현행)** 책임준공확약형 신탁은 시공사 부도 등으로 계약기간 내 준공을 완료하지 못하면 신탁회사가 손해배상책임을 질 수 있으나, 이러한 위험이 NCR에 반영되지 않는 문제
- **(개선)** 책임준공확약형 신탁의 잠재적 지급위험에 따른 위험액을 산정하여 NCR에 반영할 수 있도록 개선

## 4 향후 계획

- 예비인가 신청서 준비와 관련된 상세내용은 금일(10.24) 금감원 금융소비자보호처 홈페이지\*에 공개하는 '금융투자업 인가매뉴얼', '부동산 신탁회사 인가신청 양식' 및 Q&A를 참조

\* [www.consumer.fss.or.kr](http://www.consumer.fss.or.kr), 금융생활길라잡이 > 금융관련법규 > 해설서-매뉴얼

\* (예비인가 심사 관련 문의) 금감원 신탁감독팀 ☎02-3145-6731

- 금융위(자산운용과)\*는 11.26(월) ~ 27(화) 중 부동산신탁업 예비인가 신청서를 접수할 예정

\* (예비인가 신청서 제출 관련 문의) 금융위 자산운용과 ☎02-2100-2662

- 예비인가를 희망하는 자는 접수일 18:00까지 예비인가 신청서 (3부)를 제출해야 함

- 금감원은 신청자의 예비인가 신청서 작성을 지원하기 위해 10.30(화)에 인가심사 설명회를 개최할 계획

- 설명회에서는 기본적인 인가요건, 심사기준·방식 및 예상일정 등을 설명하고, 참가자와 질의응답이 이루어질 예정

### < 인가심사 설명회 참가신청 >

- 일시 및 장소 : 10.30(화) 14:00, 금융감독원 9층 대회의실
- 신청기간 : 10.25(목)~10.29(월)
- 신청방법 : 신청자의 성명, 소속회사를 기재하여 이메일([trust@fss.or.kr](mailto:trust@fss.or.kr))로 송부

- 신청서 접수 이후에는 금감원 및 외평위 심사를 거쳐 금융위에서 예비인가를 의결할 예정

- 구체적인 예비인가 심사기간·일정 등은 인가신청 접수 후 실제 인가신청 회사 수를 감안하여 별도로 공표할 예정



본 자료를 인용 보도할 경우  
출처를 표기해 주십시오.  
<http://www.fsc.go.kr>

금융위원회 대 변 인  
[prfsc@korea.kr](mailto:prfsc@korea.kr)

넓게 들겠습니다  
바르게 알리겠습니다



심사항목	심사내용	배점
<b>① 자기자본 및 자금조달방안</b>		
자기자본 규모	<ul style="list-style-type: none"> <li>부동산 신탁회사의 건전경영에 충분한 자기자본을 보유할 예정인지 여부</li> <li>* 자본금 규모가 평가 가점요인이 될 수 있음</li> </ul>	100
자금조달방안의 적정성	<ul style="list-style-type: none"> <li>자금조달방안이 적정하고 현실성 있는지 여부</li> <li>설립시 예측한 수준을 초과하는 자금이 필요한 경우를 대비하여 마련한 추가적인 자본조달방안의 적정 여부 등</li> </ul>	
<b>② 인력 및 물적설비</b>		
인력보유계획의 적정성	<ul style="list-style-type: none"> <li>자격 소지자, 부동산운용전문인력 등 부동산신탁업 영위에 필요한 전문인력을 적절히 갖추었는지 여부 등</li> </ul>	150
임원의 적격성(-)	<ul style="list-style-type: none"> <li>선임(예정) 임원이 자본시장법상 요건을 충족하는지 여부</li> </ul>	
업무공간과 사무장비의 적정성(-)	<ul style="list-style-type: none"> <li>업무를 수행하기 충분한 업무공간과 사무장비를 확보하였는지 여부</li> </ul>	
전산설비 등 그 밖의 물적설비 보유 계획의 적정성	<ul style="list-style-type: none"> <li>전산설비, 통신수단 및 보안설비의 안정성 및 성능이 충분히 검증되었는지 여부, 사고 발생시 업무연속성 유지를 위한 보완설비와 비상계획 마련 여부 등</li> </ul>	
<b>③ 사업계획</b>		
사업영역의 확장성 및 사업 방식의 혁신성	<ul style="list-style-type: none"> <li>신규업체가 기존 부동산 신탁시장에서 충분히 제공되지 못하던 서비스를 사업영역으로 확대할 수 있는지 여부 등</li> <li>새로운 사업방식을 개발하여 더 나은 서비스를 제공할 수 있는지 여부 등</li> </ul>	400
사업모델의 안정성 및 고충 창출 가능성	<ul style="list-style-type: none"> <li>사업모델이 부동산신탁사 경영에 필요한 적정수익을 지속 창출할 수 있고 실현 가능한지 여부</li> <li>종합적인 경영전략이 마련되어 있는지 여부, 사업계획이 객관적인 근거가 있고 시장상황에 비추어 타당한지 여부, 추정재무제표가 일관되고 합리적으로 작성되었는지 여부</li> <li>구상하는 사업계획이 신규 일자리를 많이 창출할 수 있고 실현 가능한지 여부 등</li> </ul>	
위험관리의 적정성	<ul style="list-style-type: none"> <li>리스크관리체계 및 조직이 법령에 부합하고 적정한지 여부</li> <li>경영지배구조가 관련 규정에 부합하고 적정한지 여부</li> <li>내부통제·준법감시체계의 구성계획이 적정한지 여부 등</li> </ul>	
법령 및 건전 금융거래질서 준수	<ul style="list-style-type: none"> <li>영업내용 및 방법이 법령 및 건전한 금융거래질서에 부합하는지 여부</li> <li>임원의 법령 및 건전 금융거래질서 위반 가능성 여부 등</li> </ul>	
전문인력 양성계획 적정성(-)	<ul style="list-style-type: none"> <li>전문인력 양성계획이 마련되어 있고 그 계획이 실현 가능한지 여부</li> </ul>	
경영건전성 기준의 준수(-)	<ul style="list-style-type: none"> <li>사업계획에 따라 예상되는 재무상태가 금산법상 적기시정조치기준을 상회하는지 여부</li> </ul>	
<b>④ 이해상충방지체계</b>		
이해상충방지체계의 적정성	<ul style="list-style-type: none"> <li>대주주와의 이해상충 문제를 파악·평가·방지할 수 있는 방법 및 절차가 내부통제기준에 적절히 반영되어 있는지 여부 등</li> </ul>	150
<b>⑤ 대주주 적합성</b>		
대주주의 적격성(-)	<ul style="list-style-type: none"> <li>주주구성계획이 자본시장법에 부합하는지 여부</li> </ul>	200
부동산신탁사 주주로서의 적합성	<ul style="list-style-type: none"> <li>참여 주주간 장기적 협력관계가 가능하고 부동산 신탁 회사를 안정적으로 경영할 수 있는지 여부</li> <li>대주주가 사회적 신용과 경영능력 등에 비추어 부동산 신탁업 영위에 필요한 자격을 갖추고 있는지 여부 등</li> </ul>	
<b>합 계</b>		<b>1,000</b>

\* 세부 심사항목 및 세부배점은 외부평가위원회에서 결정

단, (-)표시 항목은 금융감독원에서 법령, 규정 등의 준수 여부를 심사하는 항목으로 별도 배점 없음