

최근 일본 민간 역모기지 상품 특징

고제현
강영신

ISSUE REPORT



최근 일본 민간 역모기지 상품 특징

고제현 연구위원(thehp@hf.go.kr)

강영신 연구주임 (6094@hf.go.kr)

상대적으로 역모기지 시장이 활성화되어 있지 않았던 일본에서도 2012년 금융산업 중장기 발전 방향의 하나로 역모기지 활성화를 선택한 이후 2013년도부터 대형은행들이 역모기지를 취급하기 시작함.

취급 은행에 상관없이 주택연금이라는 동질적 상품을 공급하는 한국과 달리 일본 민간 역모기지 상품의 경우 금융기관의 리스크 최소화가 강조되며 은행별 차별적인 상품이 공급되고 있음. 주요 은행들의 대표적인 역모기지 상품의 특성을 살펴봄.

일본 민간 역모기지 상품들은 대체로 고령층의 소득 및 자산 요건이 한국에 비하여 엄격하고, 상품의 기능도 주된 소득원이라기보다 고령층 주거(주택 구입·리모델링·고령자용 서비스 입주 등)에 특화된 자금 마련에 한정하고 있어 일본 고령층들이 역모기지 상품을 이용할 유인이 크지 않음.

본고의 내용은 집필자의 개인의견으로 주택금융연구원의 공식적인 견해와 다를 수 있습니다.

I. 논의배경

- **고령사회에서 역모기지는 고령층 주택자산 유동화의 대표적인 수단으로 기능함. 하지만 국가별 고령층의 상황에 따라 활용 목적과 발전 양상은 다르게 나타남.**
- 글로벌 금융위기로 급침체 되었던 역모기지 시장이 글로벌 주택시장과 더불어 회복세를 보이는 가운데 국가별 역모기지 시장 방향성 차이가 두드러지기 시작함.
 - (미국) 공적 역모기지 중심으로 시장이 형성되어, 상품의 지속적 공급이 가능할 수 있도록 재정건전성에 초점이 맞추어져 재정비가 이루어지고 있음.
 - (영국) 민간 역모기지 시장이 발달되어 있는 가운데, 최근 역모기지 상품의 옵션이 다양해지며 역모기지 가입자가 빠르게 증가하고 있음.

[표 1] 영국 역모기지 상품 옵션 갯수

년도	2007	2012	2014	2016	2017
옵션 수	24	17	27	58	78

※ 자료 : Equity Release Market Report Autumn 2017

■ 일본의 경우 주택시장의 특수성으로 인하여 상대적으로 역모기지 시장 성장이 더뎠음¹⁾.

- 일본 주택시장에서는 신규주택에 비하여 재고주택의 가격이 매우 낮게 평가되고, 1990년대 자산 가격 급락을 경험하며 미래 주택가격 변화에 대한 부정적 전망이 존재함.
- 일본 재고 주택의 거래 비중이 현격히 낮아 연간 약 5백만 호의 주택이 신규 공급된다면, 거래되는 재고 주택 수는 약 30만 호~50만 호로 예상됨.
- 이에 역모기지 대상이 되는 고령가구의 주택평가 가치가 낮아 일본 공적 역모기지는 매우 제한적으로 운용되었고, 민간 금융기관들 또한 역모기지 시장 진입을 꺼려왔음.

■ 반면 일본 금융감독청이 중장기 일본 금융 산업 목표로 역모기지 활성화를 선정²⁾한 이후 대형은행들이 역모기지를 취급하기 시작함.

- 취급 은행에 상관없이 주택연금이라는 동질적 상품을 공급하는 한국과 달리 일본 민간 역모기지 상품은 금융기관의 리스크 최소화와 시장성에 초점이 맞추어 은행별 차별성을 갖는바 이에 대하여 살펴보고자 함.

1) 일본 역모기지시장의 구조적 제약 요인에 대하여는 HF 이슈 리포트 16-03호 ‘일본의 역모기지 시장은 왜 활성화되지 않았나’ 참조

2) 일본 금융산업: 현재와 미래전망(2012년 5월)

II. 일본 주요은행 역모기지 상품

- 80년대 중반이후 중소 신탁은행에서 역모기지 상품이 공급되기 시작하였으나 그 실적은 미미하였음. 2000년대 중반이후 역모기지 취급 은행들이 증가하기 시작함.
- 특히 2005년 도쿄스타뱅크의 예금담보 역모기지(deposit collateralized reverse mortgage) 상품 출시 이후 이용 역모기지 상품에 대한 인지도가 증가하기 시작함.
 - 도쿄스타뱅크 역모기지 시장 점유율은 약 50%로 추정되는데, '15년 11월 기준 약 4,700건의 상품이 공급됨³⁾.
- 2013년 대형은행 최초로 미즈호 은행이 역모기지 상품을 공급하기 시작⁴⁾, 2017년 기준 3개 대형은행(미즈호, 미츠비시 UFJ, 스미토모 미츠이)포함 약 45개 금융기관에서 민간 역모기지 상품을 공급함.
 - 3개 대형은행 중 미츠비시 도쿄 UFJ, 스미토모 미츠이신탁 은행은 일본주택금융공사(JHF, Japan Housing Finance Agency)의 공적보증과 결합된 역모기지 상품을 공급하고 있음.
 - 스미토모 미츠이 은행은 JHF보증 결합상품이 아닌 은행 자체의 역모기지 상품을 운용 중임.

1. 도쿄스타뱅크(Tokyo Star Bank)

- 예금담보 역모기지 상품(deposit collateralized reverse mortgage)
 - 상품의 주요 특징은 예금을 추가 담보로 설정하고 역모기지 대출금액이 담보예금액을 초과하지 않을 때까지 0%의 이자율을 적용하는 것임.

3) The Reverse Mortgage Market in Japan and Its Challenges(Masahiro Kobayashi etl, JHFA)

4) 미즈호 은행은 2013년 7월 도쿄를 중심으로 공급 시작 10월 지바, 사이타마로 확대

미츠비시 UFJ는 2014년 2월, 스미토모미츠이 은행은 2015년 공급 시작

- **(주요 타겟층)** 통상적으로 역모기지에는 보유자산이 주택에 집중된 고령층을 대상으로 하는데 반하여, 예금담보 역모기지 상품은 고정자산, 금융자산을 보유하고 있으나 현금이 부족한 고령층을 대상으로 함.
- 이는 상대적으로 금융자산을 많이 보유하고 있는 일본 고령층들의 특성과 금융기관들의 리스크 회피 수요에 기인함.
- **(가입주택 범위 확장)** 2010년 8월 도쿄스타뱅크는 일본 은행 최초로 아파트의 역모기지 가입을 허용함.
- 단, 수도권(도쿄, 카나가와, 치바, 사이타마)에서만 가입이 가능함.
- 일본의 경우 주택 재고시장이 활성화 되지 않아, 통상적으로 재고 주택은 토지의 가치만 평가됨. 이에 중고 아파트의 경우 가치 평가에 어려움이 있어 대출이 힘든 경우가 많음.

■ 상시인출 역모기지 상품

- 상시인출이 가능한 유형으로 이용 목적 외 일상생활에 필요한 자금을 위해 도쿄스타은행 ATM 및 제휴 금융기관에서 카드로 수시인출이 가능한 상품

■ 주요 가입조건

- 55세 이상 고령층의 경우 생활자금 용도로 가입이 가능함. 단 대출 방식은 대출한도를 설정하고 일괄 차입 후 수시인출 방식으로 이용함.
- (연령제한) 계약자 연령 55세 이상, 배우자가 있을 경우 배우자의 나이가 50세 이상인 사람을 대상으로 함.
- (이용조건) 융자금액은 500만 엔 이상 1,000만 엔 이내, 최초 계약 시 최소 이용금액은 100만 엔 이상
- (이용방법) 대출한도 범위에서 대출카드를 이용하여 필요시마다 은행 ATM 및 전국 제휴 금융 기관 ATM에서 인출, 상환 가능함.
- **(담보가치 재평가 및 융자액 조정)** 융자채권을 담보 평가에 기반하여 1년 주기로 재평가

- 담보 평가를 실시 후 평가액이 전년보다 낮은 경우, 용자 채권 최고액을 담보 평가액까지 감축가능, 차입 잔액이 용자 채권을 초과하는 경우 1년 이내에 일괄 또는 분할 상환

[표 2] 도쿄스타은행 역모기지 가입조건

구분	내용
이용대상	- 연령조건 : 만 55세 이상이며 배우자의 나이가 50세 이상 - 담보조건: 단독(토지, 건물) 아파트(특정 조건 충족 필요) - 지역조건 ▶단독: 도쿄도, 카나가와현, 사이타마현, 치바현, 오사카, 교토, 홋카이도, 미야기현, 효고현, 후쿠오카현, 히로시마현, 아이치현 ▶아파트: 도쿄도, 카나가와현, 사이타마현, 치바현, 오사카, 교토, 고베 시내 - 소득조건: 연수입 120만 엔 이상 (유료 양로원 입주자는 가입 불가능할 수 있음)
대출목적	- 원칙적으로 자유: 사업 및 투자자금 용도의 대출은 불허 • 의료비, 간호비 등 • 노후 생활자금(고령자용 서비스주택 일시 입주금 등) • 주택 건설, 리모델링 등
대출가능금액	- 500만 엔 이상 1억 엔 이내
대출 조건	- 금리: 변동금리형, 기준금리(스타 원 모기지 기준금리) + 조정폭 0.6%(예금연동형) - 대출방법: 일괄차입 - 대출기한: 고객의 사망 또는 담보물 매각 시까지 - 상환방법: 일괄상환(계약자 사망 시 6개월 후), 상속인은 현금 또는 담보 부동산 처분으로 상환 * 계약자가 사망 시 배우자가 역모기지계약 인계 가능 - 이자상환: 매월 - 담보조건: 용자 채권 최고액의 120% 금액에 대해 은행을 1순위 근저당권 설정 필요 - 수수료: 대출이용수수료, 담보관리료
수수료	- 첫 회 이용 시 최고 대출 이용 수수료 108,000엔(세금 포함) - 담보 관리료 2년 이후 12,960엔 (세금 포함) - 조기 상환 수수료 무료 / 기타 등기 비용, 인지세 등의 비용 청구

※ 자료 : 도쿄스타은행 홈페이지(18년 1월 기준)

2. 공적 보증과 주요 역모기지 공급 은행

- **일본 주택금융공사(JHF, Japan Housing Finance Agency's)의 보증 하에 역모기지 상품을 공급함.**
 - 2018년 1월 기준 32개의 금융기관들이 공적보증에 의한 역모기지를 취급하고 있음. 주로 중소 은행들이 주를 차지하고 있음.
 - 공적 보증을 통한 역모기지 상품의 경우 대출조건, 대출 목적 등 상품의 특성은 큰 차이가 없음.
 - 대형은행인 미즈비시 도쿄 UFJ, 스미토모 미츠이 신탁은행을 중심으로 역모기지 상품을 살펴보고자 함.

(1) 일본 주택금융공사(JHF) 모기지 보증

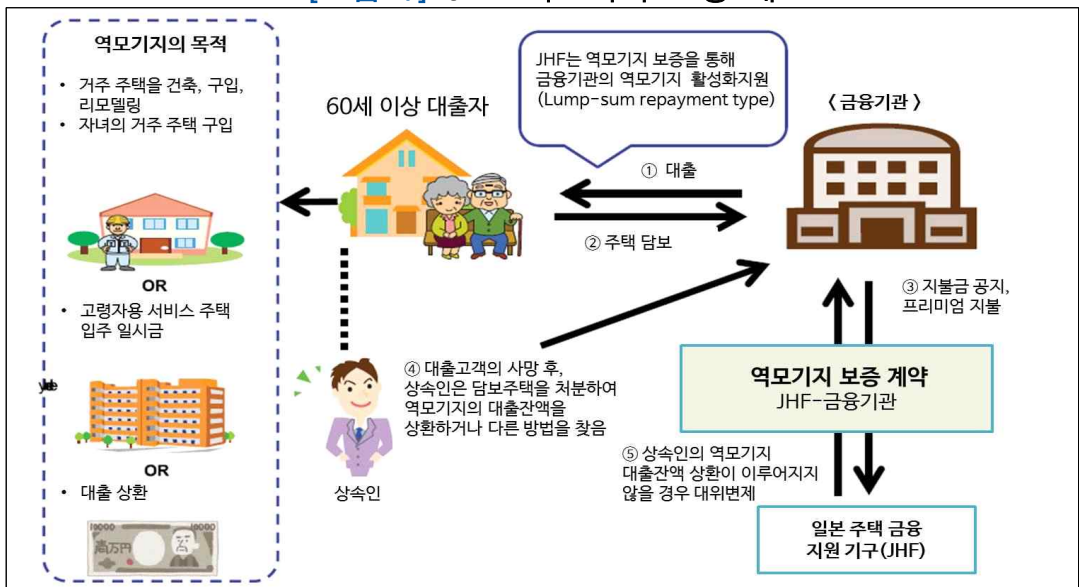
■ 주요내용

- 한국주택금융공사가 주택연금을 공급하는 은행에 공적보증을 제공하듯이 일본 주택금융공사(JHF)도 2009년 이후 민간 금융기관에 공적 보증을 제공함.
 - 주택금융공사(JHF)는 사전에 금융기관과 계약을 체결하며 개인 채무자와 주택금융공사와의 직접적 계약은 없음.
 - 계약자의 사망 후 상속자의 일시 상환이 어려운 경우 JHF에서 금융기관에 대출잔액을 대신 상환하고 JHF는 부동산 매각으로 이를 회수함.
- 일본 역모기지 상품은 이자 상환방식에 따라 두 가지로 구분할 수 있음.
 - 매월 이자상환방식은 매월 대출이자를 상환하고, 계약 종료 시 원금을 상환
 - 잔액합산 방식은 매월 이자상환 없이 이자가 대출 잔액에 포함되어 계약 종료 시 원금과 이자를 상환
- **(이용조건)** 신청일 기준 만 60세 이상, 매월 이자상환방식의 상환 부담률은 연수입이 400만 엔 이상의 경우 35%, 400만 엔 미만의 경우

40%가 적용됨.

- 매 월 이자 상환 역모기지 상품의 상환부담률은 소득대비 이자지급액임.
- **(대출용도 제한)** 일본 주택금융공사가 공적보증을 제공하는 역모기지 대출의 용도는 제한적임.
 - 주택건설·구입(자녀가구 포함⁵⁾), 주택 리모델링
 - 고령자용 서비스 대출 입주 일시금
 - 대출 상환

[그림 1] JHF 역모기지 보증 개요



※ 자료 : JHF 홈페이지

- **(대출가능 금액)** 대출 용도별 최대대출금액에 차이가 존재함.
 - 주택건설·구입과 관련된 경우 대출액은 5,000만 엔 이하이나 주택 리모델링, 고령자용서비스 주택 일시입주금을 위한 용도의 경우 1,500만 엔 이하임.
 - 대출상환의 경우 기존모기지 잔액을 초과할 수 없고, 기존 모기지가 주택건설·구입과 관련된 경우 대출액은 5,000만 엔 이하, 주택 리모델링

5) 고령 가구가 자녀들을 위해 주택을 구입하는 경우도 허용

비용의 경우 1,500만 엔 이하임.

- 단, 담보평가액의 50~60%을 초과할 수 없음

[표 3] 용도별 대출 가능 금액

	주택건설·구입	주택 리모델링	고령자용 서비스 주택	대출 상환*
조건1	5,000만 엔 이하	1,500만 엔 이하	1,500만 엔 이하	주택건설, 구입: 5,000만 엔 이하 리모델링, 입주일시금: 1,500만 엔 이하
조건2	담보평가액의 50~60%			

* 대출 상환의 경우 기존 모기지 잔액을 초과하여 상환 불가

※ 자료 : JHF 홈페이지

(2) 미츠비시 도쿄 UFJ 은행(Bank of Tokyo-mitsubishi UFJ: MUFG)

■ 가입조건

- 이용연령은 상한을 두고 있어 만 60세 이상에서 만 80세 미만 고령층만 이용가능함.
- 매월 이자 상환을 부담할 수 있도록 고령가구의 안정적인 수입을 요건으로 하고 있음.

■ 대출목적 및 대출가능금액

- JHF 공적보증을 위해 대출 목적은 주택 건설·구입·리모델링, 고령자용 서비스주택 입주 일시금 등으로 제한됨.
- 대출 가능금액도 JHF의 대출상한과 동일, 단 최소 대출금을 100만 엔 이상으로 제한함.

■ 대출조건 및 수수료

- 대출은 일괄차입 방식으로, 매월 이자지급 계약 종료 시 원금을 상환함.

- JHF와 보증보험은 은행이 수수료를 부담함.
- 이용자가 부담하는 수수료는 건당 108,000엔(인지세, 등록세 등 별도), 조기 상환 수수료는 32,400엔, 일부 상환 수수료는 16,200엔, 기타조건 변경의 경우 5,400엔임(2017년 5월 기준).

[표 4] 미츠비시 도쿄 UFJ 은행 역모기지 가입조건

구분	내용
이용대상	- 연령조건: 만 60세 이상 만 80세 미만 - 담보조건: 단독(토지, 건물) - 지역조건: 도쿄도, 카나가와현, 사이타마현, 치바현 - 소득조건: 안정적 수입 - 주택금융지원기구(JHF)의 주택융자보증보험 승인 필요
대출목적	- 거주 주택 건설 · 구입 · 리모델링 - 고령자용 서비스주택 입주 일시금
대출가능금액	• 목적에 따라 다르나 부동산 평가액의 50% 미만 - 건설 · 구입: 100만 엔 이상 5,000만 엔 미만 - 리모델링, 입주 일시금: 100만 엔 이상 1,500만 엔 미만
대출 조건	- 금리: “단기 프라임 레이트 연동 장기 대출 금리”를 기준으로 하는 변동 이율을 기준으로 하나 목적에 따라 금리 상이(고령자용 서비스주택 입주 일시금을 위한 대출은 그 외의 대출에 비하여 금리가 50bp 저렴) - 대출방법: 일괄차입 - 대출기한: 고객의 사망 또는 담보물 매각 시까지 (*계약자 사망 후 최장 3년간 배우자의 거주 가능) - 상환방법: 일괄상환 (상속포기 가능) - 이자상환: 매월 - 담보조건: 담보주택에 제 1순위 저당권 설정 - 수수료(17년5월 기준): 건당 108,000엔(세금포함), 조기상환수수료(일부): 32,400엔(16,200엔), 조건변경수수료: 5,400엔/기타 등록세 · 인지세 별도 청구

※ 자료 : 미츠비시 도쿄 UFJ 은행 홈페이지

(3) 스미토모 미츠이 신탁 은행(Sumitomo Mitsui trust bank)

■ 스미토모 미츠이 신탁 은행의 역모기지 상품 특성은 미츠비시 도쿄 UFJ은행의 상품과 유사함.

- JHF의 보증을 기반으로 하는 상품으로 가입조건 및 대출조건이 유사함.

■ 가입조건 및 대출조건

- 만 60세 이상 가입가능, 가입 연령 상한은 없음.
- JHF에서 인정하는 용도로만 대출이 가능함.
- 매월 이자를 상환하는 방식으로, 대출한도는 담보 평가액의 50% 이내로 목적에 따라 주택건설 구입 및 구입은 5,000만 엔, 주택 리모델링 및 고령자용 서비스 주택 입주 일시금은 1,500만 엔 미만임.

[표 5] 스미토모 미츠이 신탁은행 역모기지 가입조건

구분	내용
이용대상	-연령조건: 만 60세 이상 -주택금융지원기구(JHF)의 주택용자보증보험 승인 필요
대출목적	-거주 주택 건설 · 구입 · 리모델링 -고령자용 서비스주택 입주 일시금
대출가능금액	-부동산 담보 평가액의 50% 이내 -건설 · 구입: 5,000만 엔 미만 -리모델링, 입주일시금: 1,500만 엔 미만
대출 조건	-금리: 은행 단기 우대금리에 연동하는 변동금리형 -대출방법: 일괄차입 -대출기한: 고객의 사망 또는 담보물 매각 시까지 -상환방법: 일괄상환 -이자상환: 매월 -담보조건: 담보주택에 제 1순위 저당권 설정 -수수료: 사무수수료(108,000엔)

※ 자료 : 스미토모 미츠이 신탁은행 홈페이지

3. 대형은행 역모기지 공급

- JHF의 공적보증과 결합되지 않은 대형은행의 역모기지 상품들은 대출용도가 자유롭고, 대출 상한이 높게 설정됨. 단, 수도권 중심으로 주택 거주지 제한이 존재함.

(1) 미즈호 은행(Mizuho bank)

■ 가입조건

- 만 55세 이상 고령층 이용가능, 안정적인 수입과 일정 수준이상⁶⁾ 금융자산을 보유해야 함.

■ 상품유형

- 대출 용도에 따라 금리의 차이가 존재함. 일본 주택금융공사의 보증으로 고령층에 특화된 주택, 의료 등과 같은 서비스에 지출에 사용하는 경우 금리가 50bp 낮음.
- (유형 1) 대출 용도가 자유로운 상품(단, 사업투자, 금융 투자 불허) :
기준금리+연 2.0%+0.2%(보증료)
- (유형 2) 고령자용 서비스 주택 입주 보증금, 거주 주택 건축·구입·리모델링, 입원·의료·개호비용, 납세 자금 등 자금 용도가 확인 가능한 경우 :
기준금리+1.5%+0.2%(보증료)

■ 이자 상환

- 미즈호 은행은 타 대형은행에서 대부분 사용하는 이자 매월 상환 방식과 달리 역모기지 대출 잔금에 가산되는 방식을 사용함.
- 미국이나 한국의 이자 상환 방식과 흡사한 구조로 원금과 이자를 상환 시에 일괄 상환하게 됨.

6) 구체적으로 기준 소득과 자산규모를 명시하지 않고 있음

[표 6] 미즈호 은행 역모기지 가입조건

구분	내용
이용대상	- 연령조건: 만 55세 이상 - 담보조건: 단독(토지, 건물) 아파트(특정 조건 충족 필요) - 지역조건: 도교도, 카나가와현, 치바현, 사이타마현 - 소득조건: 안정적 수입과 금융자산을 보유해야 함 - 보증 회사의 보증을 받을 수 있는 분 - 호적등본에 의한 추정 상속인이 확정
대출목적	- 유형1 : 자유로움 - 유형2: 거주 주택 건설·구입·리모델링, 고령자용 서비스주택 입주 일시금
대출가능금액	• 원칙적으로는 자유이나 - 유형 1: 1,000만 엔~4,000만 엔 - 유형 2: 1,000만 엔~2억 엔 이내
보증료	- 차입금리에 0.2%p 추가
대출 조건	- 대출방법: 일괄차입 - 대출기한: 고객의 사망 또는 담보물 매각 시까지 - 상환방법: 일괄상환 - 이자상환: 매월 상환 없이 대출 잔액에 합산 - 담보조건: 담보주택에 제 1순위 저당권 설정, 설정금액은 대출 채권 최고액의 120% - 수수료: 계약에 대한 사무수수료는 무료이나 저당권 설치 등으로 인한 비용은 고객 부담

※ 자료 : 미즈호 은행 홈페이지

• 담보주택유형에 따라 가입조건에 차이가 존재함.

- 단독주택의 경우 동은행 평가기준에 의거 2,000엔 이상
- 아파트의 경우 다음의 조건들을 만족시켜야 함
 - ① 건축 연수가 가입자 연령 100세 시점 45년 이내가 되는 주택
 - ② 면적이 50㎡ 이상 주택
 - ③ 동은행 평가기준에 의거 평당 250만엔 이상, 총액 5000 만엔 이상

(2) 스미토모 미츠이 은행(Sumitomo Mitsui bank)

■ 가입조건

- 계약시점 기준 만 60세 이상이며 독신 또는 부부가구로 한정함.
- 안정적이고 지속적으로 일정한 소득이 있어야 함.
- 스미토모 미츠이 은행에서 담보로 인정하는 지역은 대형은행 중 가장 광범위한 편이나 담보물의 평가액은 6,000만 엔 이상으로 제한됨.

■ 대출목적 및 대출조건

- 투자나 저축 목적으로 사용하지 않는 한 대출용도의 제한은 없음.
- 스미토모 미츠이 은행의 경우 대출가능금액의 상한은 미즈호 은행과 유사하나, 실제 대출액은 가입자의 연령을 고려하여 설정함.
- 배우자와 동거할 경우 배우자가 연대채무자가 되며, 계약자의 사망 후 배우자의 상환책임이 남아 있으므로 계약 연계 또한 가능함.
- 사무수수료는 따로 부담하지 않으며 저당권 설치에 대한 비용만 부담함.

[표 7] 스미토모 미츠이 은행 역모기지 가입조건

구분	내용
이용대상	- 가입자특성: 만 60세 이상 / 독신 또는 부부가구 - 담보조건: 단독주택으로 평가액 6,000만 엔 이상 - 지역조건: 도쿄도 카나가와현, 치바현, 사이타마현, 아이치현, 오사카부, 교토부, 효고현 - 소득조건: 안정적 수입
대출목적	- 사업성 자금, 금융상품(예금, 투자, 보험 등)가입 비용을 제외하고 모든 목적 가능
대출가능금액	- 1,000만 엔 이상 2억 엔 미만
이용 가능액	- 대출가능금액과는 별도로 실제 차입 가능한 이용 가능액을 설정 : 대출 채권 최고액* 연령에 따라 은행이 정하는 비율

대출 조건	-금리: 은행 단기 우대금리에 연동하는 장기 대출 금리를 기준으로 한 변동금리형 -대출방법: 일괄차입 -대출기한: 고객의 사망 또는 담보물 매각 시까지 (배우자가 연대 채무자로 등록되어 고객 사망 이후 계약 지속 선택 가능) -상환방법: 일괄상환 -이자상환: 매월 상환 없이 대출 잔액에 합산 -담보조건: 담보주택에 제 1순위 저당권 설정, 대출 채권최고액의 120% -수수료: 사무수수료 부담 없이 저당권 수수료만 부담
-------	---

※ 자료 : 스미토모 미츠이 은행 홈페이지

III. 정리

- 주택연금과 같이 일본 주택금융공사의 보증을 받는 역모기지 상품의 경우 공급 기관에 상관없이 상품의 특성이 동질적인 반면, 금융기관이 자율적으로 공급하는 역모기지 상품의 경우 금융기관별로 이용자, 담보주택 등 대출 조건에 따라 차이가 있음.
- 이자지급과 원금 상환을 계약 종료 시에 하는 한국, 미국 공적보증 역모기지 상품과 달리 일본의 경우 공적 보증 역모기지 상품의 경우에도 매월 이자상환을 해야함.
- 일본 역모기지 공급 금융기관들은 가입조건을 엄격히 함으로써 역모기지 리스크를 회피하고 있음.
- 일본 민간 역모기지 상품은 공통적으로 가입고령가구의 안정적 수입원, 금융자산 보유 등을 요구하고 있고, 담보물에 대한 조건이 엄격함.
- 일본 역모기지 상품의 대부분은 일정기간 경과 후 주기적으로 담보 가치를 재평가하고, 담보가치가 대출 누적액을 초과하게 되는 경우

일시 대출 상환을 요구하는 조건을 갖고 있음.

- 역모기지 공급에 대한 공적보증이 제공되는 경우에 있어서도 가입자의 소득 및 금융자산에 대한 제약, 담보물의 지속적 재평가 등 금융기관의 리스크를 최소화하기 위한 다양한 제약을 두고 있음.
- 일본 3대 대형은행(도쿄스타뱅크, 미즈호은행, 미츠비시 도쿄 UFJ은행)과 미쓰이 스미모토 은행의 각 대출 조건 차이는 아래 표와 같음.

[표 8] 일본 주요 은행 역모기지 상품

구분	도쿄스타뱅크	미즈호 은행	미츠비시 도쿄 UFJ 은행	스미모토 미츠이 은행
상품명	신형 리버스 모기지 '충실한 인생'	미즈호 프라임 에이지	역모기지형 주택관련 대출	SMBC 역모기지
대출 대상	만 55세 이상		만 60세 이상	
대출 금액	500만 엔 이상 1억 엔 미만	1,000만 엔 이상 최대는 목적별 상이	100만 엔 이상 최대는 목적별 상이	1,000만 엔 이상 2억 엔 미만
담보물	단독(토지, 건물), 아파트		단독(토지, 건물)	
사용처	원칙적으로 자유		주택 리모델링 주택의 건설·구입, 서비스·고령자 주택의 입주 일시금	원칙적으로 자유
이자 상환	매월 상환	대출잔금에 합산	매월 상환	대출잔금에 합산
금리	변동금리 (예금연동형)	변동금리 (대출 목적에 따라 금리 상이)		변동금리
배우자 계약 인계	계약자 사망 후 배우자 계약 인계 가능	배우자 계약 인계는 계약에 따라 상이	계약인계는 불가능, 3년간 추가 거주 가능 60세 이상 배우자는 연대채무자	배우자가 연대채무자
기타	-	-	JHF 보증	담보물 평가액 6,000만 엔 이상 필요

※ 자료: 각 은행 홈페이지

- 아파트를 담보물로 인정하는 도쿄스타뱅크나 미즈호 은행의 경우 아파트와 단독주택의 지역 조건에 차이가 있었으며, 가장 광범위한

지역의 주택을 담보로 하는 스미토모 미츠이 은행은 6,000만 엔 이상 (평가액)의 단독주택으로 한정하였음.

- 아파트의 경우 도쿄도, 카나가와현, 사이타마현, 치바현, 오사카, 교토, 고베 시내 등 도시 지역에 위치할 경우만 담보물로 인정함.
- 도시지역 주민의 경우 대출 목적에 따라 낮은 금리의 상품을 선택할 수 있으나 그 외 도서지역의 주민은 선택의 폭이 좁거나 없는 편임.
- JHF에서 보증하는 상품의 경우 지역조건이 도쿄도 및 인접하고 있는 3개 현 (카나카와, 사이타마, 치바)으로 제한되어있고, 아파트를 제외하고 단독주택만 담보로 인정하는 등 가입요건의 제한이 강함.

■ **한국 공적보증 역모기지인 주택연금의 경우 생활비가 절대적으로 부족한 고령층의 주된 소득원으로서 활용되는 경향이 강한데 반하여, 일본 역모기지 상품의 경우 보충적 자금원으로써 고령층에 적합한 주거서비스에 특화되어 제공됨.**

- 일반 생활자금 보다는 주택건설·구입, 주택 리모델링, 고령자 주택 입주 등 특정 용도에 상대적으로 낮은 금리의 대출을 운용함.

■ **일반적으로 역모기지 상품이 부동산 자산은 있되 현금이 부족한 고령층을 타겟으로 하는데 반하여, 일본 역모기지의 경우 금융기관의 리스크 최소화를 위하여 일정수준이상 소득과 금융자산을 요구하고 있어 역모기지 성장에 제약요인으로 작용하고 있음.**

- 작성자 : 고제현 연구위원 (051-663-8174/ thehp@hf.go.kr)
강영신 연구주임 (051-663-8178/ 6094@hf.go.kr)
- 본고의 내용은 집필자의 개인의견으로 주택금융연구원의 공식적인 견해와 다를 수 있습니다.