

공급자 관점의 일본 공적리버스모기지제도 분석*

Analysis on Public Reverse Mortgage System in Japan by the Supplier's Point of View

노 유 나 (Ro, Yuna)**

오 동 훈 (Oh, Dong-Hoon)***

< Abstract >

The welfare for the elderly is becoming an important topic. The population of the elderly has been increasing due to both the improvement on medical treatment and the decrease in birth rate. Especially Korea has traditional custom that people supports parents when they become grown-up, so old people used to be controlled within the family itself. However, through civilization, Korean traditional large families have changed to small, nuclear families. Therefore the aged who have lack of money to live or no family to support them, have been becoming a big burden of a society.

This study aims at performing a comparative research between Japan and Korea's public reverse mortgage system for one of the alternative solutions of the elderly welfare problems. The speed of becoming an aged society is very fast in Korea and also Japan with similar custom and social system. Japan has been operating a reverse mortgage system since 1980's from some local governments for guaranteeing the welfare for the elderly. Compared to Japan, Korea has been having a short history of public reverse mortgage system since 1997. 'Korea Housing Finance Corporation' offers a public reverse mortgage loan named 'housing pension'. This study tries to find implications suitable to an elderly housing welfare system in Korea by analyzing Japanese public reverse mortgage system which has a longer history.

주 제 어 : 고령화 사회, 리버스모기지 제도, 일본 공적 리버스모기지 제도

Keywords : public reverse mortgage system, elderly housing welfare system

* 본 논문은 2009년 8월 27일 Taiwan, Tainan에서 개최된 International Symposium on City Planning에서 발표한 원고를 기초로 하여 발전시킨 내용임.

** 서울시립대 도시행정학과 석사

*** 본 학회 상임이사, 서울시립대 도시행정학과 교수 (교신저자)

I. 서론

요즘 우리 사회가 당면한 여러 가지 문제들 중에서 저출산과 함께 인구의 고령화는 미래 국가경쟁력 강화에 가장 큰 걸림돌로 작용할 것으로 예상되고 있다. 그 이유는 경제활동의 주축이 되는 젊은 층의 인구가 줄어드는 동시에 경제활동을 할 수 없거나 경제력이 부족한 노년층의 증가는 의료 및 생활 복지서비스 등의 소비를 크게 필요로 하기 때문에 그만큼 정부의 수입은 줄고 지출이 많아질 수밖에 없기 때문이다. 특히 우리나라는 고령화 사회에 접어든 다른 나라들에 비해서 초고령 사회로의 진입속도가 눈에 띄게 빠른 편이기 때문에 이를 간과해서는 가까운 미래에 사회적 혼란이 야기될 가능성이 낮지 않다고 본다. 따라서 정부는 저출산과 고령화 사회에 대비하기 위하여 갖가지 사회정책을 고심하고 있는 실정이다.

일반적으로 노년층의 자가소유율¹⁾은 다른 계층에 비해 높은 편이나 경제활동의 중단으로 정기적인 수입이 줄어들게 된다. 하지만 노화로 인한 병원비 지출이나 간병 및 생활보조 도우미 등의 도움을 필요로 하는 경우가 많기 때문에 정기적인 수입이 없고, 저축자금이 부족할 때에는 경제적으로 큰 어려움을 겪을 수 있다. 정부가 기본적으로 사회복지에 사용할 수 있는 자금은 한정되어 있다고 볼 수 있기 때문에, 정부의 지원이 부족하다면 저소득의 노년층은 생활비를 마련

하기 위해 자식이나 친지의 도움에 의존하거나 자기 집을 팔고 더 작은 집으로 이사할 수밖에 없다. 하지만 현대사회가 되면서 가족 내에서 노인부양을 주로 담당했던 여성의 경제활동 참여가 증가하는 동시에 자녀가 부모를 모셔야 한다는 의식은 점점 흐려져 가고 있으며, 더 작은 집으로 이사하는 것은 노년층의 주거생활의 안정을 방해한다는 문제점을 안고 있다.

이러한 고령사회의 한 가지 대안으로서 리버스모기지²⁾ 제도의 활용을 들 수 있다. 리버스모기지 제도는 고령자들이 소유하고 있는 주택 및 택지를 담보로 하여 연금과 같은 형태로 노후생활 자금을 지급하고, 이들의 사망 후 또는 이주 후에 담보로 제공된 부동산을 처분하여 상환하는 주택담보연금제도인 것이다. 이러한 리버스모기지가 광범위하게 활용된다면, 국가적인 측면으로는 개인의 자산을 통해 고령계층의 복지를 확대한다는 점에서 국가의 복지예산지출의 절감효과를 얻을 수 있다.³⁾ 또한 자기 소유의 주택이나 부동산을 가지고 있으나 정기적인 수입이 없는 노년층이 이 제도를 이용하여 일정한 생활비를 충당할 수 있으며, 자신의 터전을 떠나지 않고 안정적인 노후생활을 보낼 수 있도록 하는 장점을 가지고 있다.

리버스모기지제도는 1920년대 영국에서 처음 시작하여, 현재 미국, 호주, 캐나다, 일본 등의 선진국에서도 시행되고 있으며, 우리나라도 공공부문에서는 2007년 한국주택금융공사에서 주택연

1) 65세 이상 노인가구의 자가소유율은 73.1%, 통계청 2005년 인구주택총조사

2) 연구자에 따라서는 리버스모기지란 용어를 번역하여 역모기지로도 사용하나, 일본의 경우 영문 그대로 사용하고 있어 본 연구에서는 일본 제도를 분석하고자 하므로 혼선을 피하기 위해 그대로 사용하기로 하였음.

3) 유선중(2005), “일본 공적역모기지의 변화와 시사점”, 한국주거학회논문집, 제 16권 제 5호, pp. 49-56.

금이라는 이름으로 동 제도가 도입되었다.

본 연구는 일본의 공적 리버스모기지 제도를 자세히 분석하여 그것을 토대로 시사점을 도출하고, 한국의 공적 리버스모기지 제도에 정책적 제안을 하는 것을 그 목적으로 한다. 일본은 한국과 비슷하게 고령화 사회에 접어들어 빠른 속도로 고령화 문제에 대처하고 있으며, 사회복지차원에서 노년층의 주거생활안정에 기여할 수 있도록 공적 리버스모기지 제도를 운영하고 있다. 따라서 일본의 제도를 분석하고 정책적 시사점을 도출하는 것은 우리에게 나름대로 의미가 있다고 하겠다.

일본은 공공기관에서 시행하는 리버스모기지 제도의 종류가 크게 지방자치단체에서 시행하는 방식과 국가(중앙정부)에서 시행하는 방식이 있으므로 이 두 가지 방식 모두를 조사하고자 한다. 세부적으로는 도쿄도 지방자치단체에서 시행하는 방식 중 직접대출방식의 대표적 사례로 꼽히는 무사시노시(武蔵野市), 간접대출 방식의 세타가야구(世田谷区)의 사례를 중심으로 조사하며, 일본 중앙정부에서 전국적으로 시행하는 국토교통성의 고령자용반채특례제도(高齢者向け反債特例制度)와 후생노동성의 장기생활지원자금대출제도(長期生活支援資金貸付制度)를 조사하고자 한다.

일본은 지방자치단체에서 리버스모기지 제도를 1981년부터 실시하였으므로 연구의 시간적 범위는 그 때부터 현재까지로 한다. 특히 일본에서는 2003년에 전국적으로 리버스모기지 제도를 시행하였기에 그 시기부터 시행된 공적 제도의 변화에 중점을 두기로 한다. 연구방법으로는 관련 연구논문, 웹사이트 등을 참고하는 문헌정리의 방법 외에도, 공적 리버스모기지 제도를 시행하고 있는 일본의 몇몇 공공기관의 담당자들을

직접 방문하여 인터뷰한 내용을 포함한다.

인터뷰 방법은 인터뷰를 실시하기 전에 미리 관련 질문서를 보내어 담당자가 그 질문서에 답변하는 형식으로 진행하였고, 실시기간은 2009년 1월이다. 인터뷰에 응한 기관은 도쿄도 무사시노시 복지공사(武蔵野市福祉公社), 도쿄도 세타가야구 사회복지협의회(世田谷区社会福祉協議会), 일본 국토교통성 산하 고령자주택재단(国土交通省高齢者住宅財団) 등이다. 인터뷰를 시도하였으나 업무의 제약 상 직접 인터뷰에 응하지 못한 일본 국토교통성 산하 주택금융지원기구(住宅金融支援機構)와 후생노동성(厚生労働省)의 답변은 전화 응답을 통하여 진행하였다.

II. 이론적 고찰

아직까지 국내에서 일본의 공적리버스모기지 관련 연구는 극히 제한적이어서 이에 대한 연구가 요구되는 상황이다. 유선종(2005)은 일본의 공적 리버스모기지의 현황과 구성을 고찰하고, 저소득층에서 리버스모기지를 이용하는 경우 정부와 지자체의 자금을 분담하는 취지에서 2003년 이후 시행되고 있는 장기생활지원자금제도의 현황을 분석(2003년 이후의 제도내용에 대해서는 2004년 9월에 장기생활지원자금대출제도를 시행하고 있는 8개 기관의 사회복지협의회를 대상으로 한 우편조사를 바탕으로 기술)하여 우리나라에서도 저소득층을 위한 리버스모기지는 사회복지적 차원에서 공적리버스모기지의 형태로 도입하는 방안을 모색하는 것이 필요하다고 주장하였다.

김진, 정재호(2005)는 우리나라 민간 리버스모기지의 운용상 이용자 중심이 아닌 금융기관의

이익에 유리한 문제점들을 지적하고 일본 리버스모기지의 공적플랜과 민간플랜의 현황과 분석을 통해 2003년부터 실시하고 있는 일본의 장기생활지원자금대출제도와 같이 정부와 지방자치단체가 주도하는 유형으로 우리나라의 리버스모기지 변환이 요구된다고 하였다.

서윤규(2007)는 리버스모기지에 대한 논의 및 사회적 배경 등을 소개하고 제도의 활성화를 위해 부동산증권화의 적극적 도입을 주장하였다. 리버스모기지가 만기가 되어 보유 부동산의 처분을 위하여 부동산시장으로 나오는 매물에 대한 원활한 처리가 이루어지지 않는다면 부동산시장 뿐만 아니라 금융시장, 경제 전체에 대하여 커다란 시장실패의 위험으로 다가올 것이라는 이유 때문이다. 따라서 우리나라에서 거래가 활성화되지 못하고 있는 REITs 활성화를 위한 제도개선에 힘써 리버스모기지의 만기 후 매물로 나온 부동산에 대한 원활한 매도와 매수가 이루어질 수 있도록 해야 한다고 제안하였다.

본 연구는 직접 일본 리버스모기지 제도 관련 종사자 및 전문가와의 인터뷰를 통해 기존 연구들에서는 잘 찾아보기 힘든 운영상의 문제점이나, 특정 사례들에 초점을 맞추어 보다 실증적으로 접근하고 자 한다. 따라서 이 연구가 일본의 공적 리버스모기지 제도의 최신 경향과 실제 운영의 흐름을 파악할 수 있는 자료로서 활용될 수 있기를 기대한다.

III. 일본의 공적 리버스모기지제도 분석

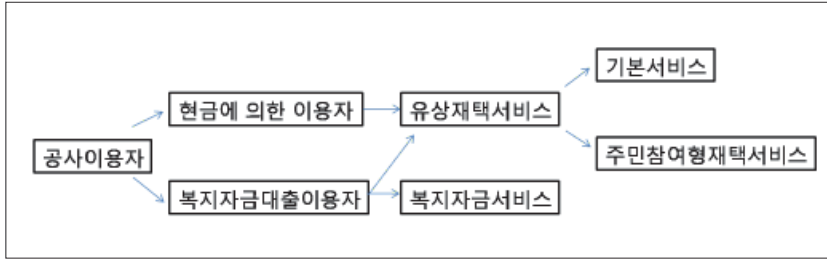
일본의 공적 리버스모기지 제도의 도입은 1980년대까지 거슬러 올라가지만, 2002년도까지는 일부 지방자치단체들이 해당 지역주민을 대상으로 각각의 시스템을 가지고 운영하는 것이 대부분이었다. 하지만 리버스모기지 상품의 운용을 위한 자원조달에 애로를 안고 있던 대부분의 지방자치단체가 자원부담이 덜한 민간금융기관의 알선방식(간접대출방식)을 취하고 있었기 때문에 금융기관의 심사요건이 그대로 리버스모기지의 이용기준으로 적용되고 이것이 계약 성사 여부에 반영되어 실질적인 리버스모기지 이용에 한계를 가져왔다.⁴⁾ 또한 리버스모기지의 보급이 늦은 배경에는, 상품 고유의 리스크나, 짧은 주택수명과 주택유통시장의 비활성화 등의 문제점도 있었다고 볼 수 있다.⁵⁾ 그러므로 일본 정부는 2003년 이후 자기 소유의 부동산을 가진 전국의 저소득층 고령자들을 위하여 정부개입의 리버스모기지 제도를 실시하게 되었다. 종래에 비해 부동산 평가액이 작은 물건도 대상에 들어가는 등 고령자의 요구를 반영하는 형태로 변화하고 있다.

村林正次(2005)의 연구에 따르면, 현재 일본의 리버스모기지 제도는 크게 자치단체의 공적플랜, 국가의 공적플랜, 민간플랜의 리버스모기지로 나누어 볼 수 있다. 따라서 본 연구에서는 민간플랜은 제외한 자치단체의 공적 리버스모기지와 국가의 공적 리버스모기지에 대해 살펴보기로 한

4) 유선중(2005), “일본 공적역모기지의 변화와 시사점”, 한국주거학회논문집 Vol.16, No.5, p. 53.

5) UFG総合研究所 調査レポート 04/37 (2004) “改めて注目されるリバ”-スモ”-ゲ”-ジ~本格的普及に向けた政策課題~”, p. 1.

〈그림 1〉 무사시노시 복지공사 서비스



자료: 무사시노시 복지공사 내부자료

다. 자치단체의 공적 리버스모기지 제도는 크게 직접금융방식으로 알려진 무사시노방식과 간접금융방식으로 알려진 세타가야방식으로 구분되고, 국가의 공적 리버스모기지 제도는 국토교통성의 고령자반제특례제도, 후생노동성의 장기생활지원 자금대출제도로 구분된다.

1. 일본 지방정부 리버스모기지 제도

일본의 무사시노시 복지자금대출서비스는 일

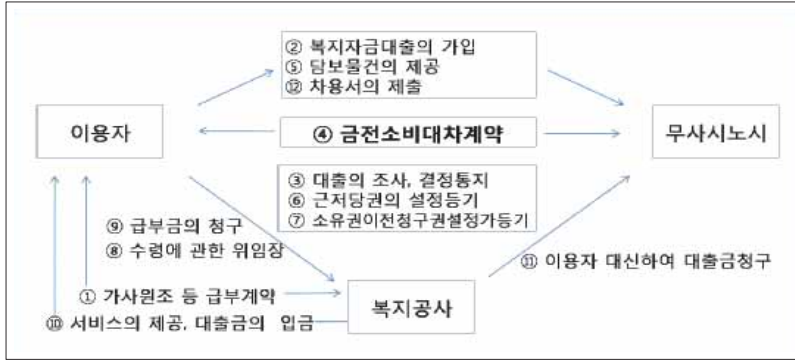
본에서 처음으로 지방자치단체에서 도입한 리버스모기지 제도라는 것에 큰 의의가 있다. 시에서 설립한 무사시노시복지공사의 유상복지서비스의 이용자로서, 부동산을 가지고 있지만 복지서비스의 금액 및 생활비가 부족한 65세 이상의 고령자들을 위해 복지공사의 서비스 중 하나로 리버스모기지 제도를 시행하고 있다. 대출금에 해당하는 금액은 무사시노시에서 직접대출하고, 이는 무사시노 방식 또는 직접대출 방식으로 불리며 이후 다른 지방자치단체들이 리버스모기지 제도

〈표 1〉 무사시노시 복지공사의 서비스

서비스 구분	내용
기본서비스 ⁶⁾	소셜워커(social worker)에 의한 포괄적 생활 지원 서비스
	간호사에 의한 건강 장수 생활의 지원 서비스
	긴급시 대응 서비스
가사 원조·시중 서비스	주민참가형 재택 서비스, 주로 시내 또는 근린에 사는 주부들이 협력원으로 복지 공사에 등록해, 상호부조의 정신에 기인해 노인들의 가사 활동 등을 도움
복지 자금대출 서비스	고령자의 현재 살고 있는 토지·가옥이나 맨션을 담보로, 생활에 필요한 자금을 융자하는 제도(리버스모기지 제도) 실시
권리옹호사업	생활에 불안을 느끼고 있는 고령자·신체장애가 있는 사람 등이나, 판단 능력이 충분하지 못한 고령자, 지적, 정신장애인들의 권리를 지켜, 안심하고 자립하여 생활할 수 있도록 지원

6) 복지공사의 기본서비스란, 성년후견제도에 있어서의 신상 배려와 같은 의미를 가지고 있다. 친족이 없고, 또는 친족에게 의지하지 않고 자기 힘만으로 노후 생활을 보내고 싶은 노인들의 생활을, 복지 공사는 30년 가까이 사회적·포괄적으로 지원해 오고 있다. 세부적으로는 이용자의 재택 생활뿐만 아니라, 장기 입원, 시설 입소에의 도움 같은 서비스를 제공하고, 희망자에 의해, 장의, 납골, 사후의 처리까지 담당하기도 한다. 항상 이용자의 가까이에서 그 생활의 기둥이 되는 것이 무사시노시 복지 공사의 역할이라고 할 수 있다.

〈그림 2〉 무사시노시 복지자금대출 서비스과정



자료: 무사시노시 복지공사 내부자료

를 도입하는데 하나의 모델이 되고 있다.

〈표 2〉 복지자금대출서비스 제도 분석

구분		내용	
정책 배경	도입시기	1981년 4월	
	도입목적	자산활용 통한 노후생활 보장+복지서비스제공	
시행 주체	실시주체	무사시노시 복지공사	
	법조항	무사시노시 복지자금 대출조례	
제도 운영	대출 내용	대상연령	65세 이상
		대상부동산	토지나 건물
		대출한도	토지평가액의 8할, 맨션평가액의 5할
	계약종료 발생요건	본인 사망	
홍보수단	홈페이지		

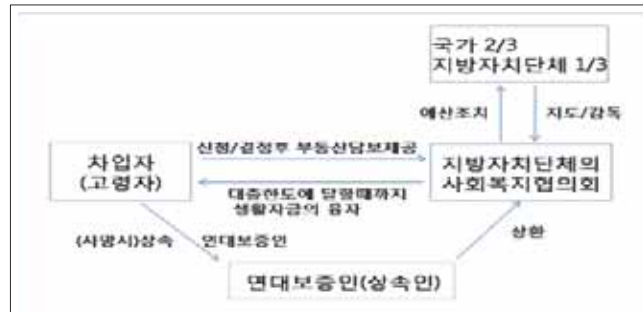
세타가야구 실버자금 융자제도는 무사시노시 리버스모기지 제도의 도입 이후 두 번째로 지방자치단체에서 도입한 공적 리버스모기지 제도이다. 세타가야구의 특징은 무사시노시와는 다르게 세타가야구 사회복지협의회가 금융기관과 협력하여 대출을 알선해 주는 간접대출 형식을 띠고 있다는 점이다. 또한 제도의 가입 시에 2명의 연대

보증인이 필요하고, 맨션저당대출은 불가능하다. 세타가야구 리버스모기지 제도는 이용자의 대출은 민간은행에서 담당하고, 사회복지협의회에서는 계약종료 시까지 대출금에 해당하는 이자만을 대신 갚는 형식이기 때문에 직접대출을 하는 무사시노시보다 시에서 부담하는 금액이 적어진다는 장점이 있어 리버스모기지 제도를 시행하고 있는 대부분의 지방자치단체들이 세타가야구의 방식을 따르고 있다. 두 사례 모두 각기 다른 형식의 리버스모기지를 지방자치단체에서 자체적으로 도입하여 지역민의 고령복지 향상에 도움을

〈표 3〉 실버자금융자 제도 분석

구분		내용	
정책 배경	도입시기	1990년 4월	
	도입목적	자산활용 통한 노후생활 보장+복지서비스제공	
시행 주체	실시주체	세타가야구 사회복지협의회	
	법조항	N.A.	
제도 운영	대출 내용	대상연령	70세 이상
		대상부동산	토지나 건물(맨션 불가)
		대출한도	월 최고 10만 엔
	계약종료 발생요건	본인 사망	
홍보수단	홈페이지		

〈그림 3〉 장기생활자금대출제도



자료: 유선중(2005), "일본 공적역모기지의 변화와 시사점", 한국주거학회논문집 Vol.16, No.5, p. 53.

주고 있다는 것은 바람직하고 의의가 있다고 생각되지만, 무사시노시는 실제 가입자 수(22가구)가 적고, 세타가야구는 은행의 사정으로 신규가입이 중지되고 있어 두 경우 모두 리버스모기지 제도로서 크게 성공한 사례라고 판단하기는 어렵다.

2. 일본 중앙정부 리버스모기지 제도

일본에서 중앙정부가 전국적으로 시행하고 있는 공적 리버스모기지 제도는 후생노동성의 장기생활지원자금대출제도와 국가교통성의 고령자반제특례제도를 들 수 있다. 지방자치단체들이 자체적으로 운영하는 리버스모기지 제도가 있지만, 리버스모기지 제도를 실시하지 않는 지역에 살고 있는 고령자들은 그 혜택을 누릴 수가 없기 때문에 후생노동성은 2003년 장기생활지원자금대출제도를 통해 부동산을 소유한 저소득층 65세 이상 고령자를 대상으로 리버스모기지 제도를 전국적으로 시행하기 시작하였다. 대체로 지방자치단체에서 운영하는 리버스모기지 제도는 소득이 많고 적음을 고려하지 않고 저당가능한 부동산을 가진 고령자들이 이용할 수 있도록 하고 있지만, 장기생활지원자금대출제도는 세대원의 수입이 도도부

현세 비과세 또는 균등할 과세정도의 저소득 세대를 대상으로 제도를 이용하도록 하여 저소득층 복지에 초점을 맞추고 있음을 알 수 있다. 하지만 부동산 평가액이 도시에 비해 현저하게 낮은 일부 산간지역에 살고 있는 고령자들에게는 적절한 도움이 되지 못하고 있다는 점과 보험시스템이 부족하여 리버스모기지의 리스크에 철저히 대비하지 못하고 있다는 점이 문제점으로 지적된다.

〈표 4〉 장기생활자금대출제도 분석

구분		내용	
정책배경	도입시기	2002년 12월	
	도입목적	소유 부동산이 있는 저소득 고령자의 노후생활 보장	
시행주체	실시주체	각 지방자치단체 사회복지협의회	
	법조항	후생노동성 발사원 제 1224001호 후생노동성 사무차관통지 「생활복지자금(장기생활지원자금)의 대출에 대해」	
제도운영	대출내용	대상연령	65세 이상
		대상부동산	토지나 건물
		대출한도	월 30만 엔
	계약종료 발생요건	본인 사망	
	홍보수단	홈페이지	

국토교통성의 고령자반제특례제도는 60세 이상의 고령자가 소유한 건물이나 토지를 담보로 고령자가 거주하고 있는 주택을 고령자가 안전하고 편안한 생활을 영위할 수 있도록 개조하는 비용을 대출해 주는 제도이다. 이 제도의 특징으로는 일반적으로 고령자로 분류되는 65세 이상이 되기 전인 60세부터 이용이 가능한데, 이는 거동이 불편해지기 전 미리 대비하여 주택공사를 하도록 하기 위함이다. 그리고 연대 보증인이 필요한 장기생활지원자금대출과는 달리 고령자주택재단이 제도의 이용자격을 갖춘 고령자의 연대보증인이 된다는 점에서 보증인을 구할 수 없어 제도를 이용하기 어려운 고령자들에게 이용의 장벽을 제거했다는 장점이 있다.

이와 같이 후생노동성과 국토교통성의 리버스모기지 제도는 일본 전역에서 고령자의 편의에 맞게 리버스모기지 제도를 이용할 수 있도록 제도 선택의 폭을 넓혔다는 점에서 의의가 있으며, 국토교통성의 고령자반제특례제도의 경우 고령자 주거환경 개선을 위한 대책으로 우리나라에 도입하는 것도 고려해 볼 수 있을 것이다.

〈표 5〉 고령자반제특례제도 분석

구분		내용	
정책배경	도입시기	2001년 10월	
	도입목적	자산을 담보로 한 고령자의 주택보수	
시행주체	실시주체	고령자주택재단, 주택금융지원기구	
	법조항	고령자의 거주 안정확보에 관한 법률	
제도운영	대출내용	대상연령	60세 이상
		담보부동산	토지나 건물
	대출한도	최저 10만 엔~최고 1,000만 엔	
	계약종료 발생요건	본인 사망	
	홍보수단	홈페이지, 페어참가, 브로슈어	

IV. 일본의 공적 리버스모기지 제도 종합

일본의 무사시노시는 1981년 일본에서는 처음으로 지자체에서 실시하는 공적 리버스모기지 제도를 도입하였으며, 일반적인 리버스모기지 제도의 목적인 자신소유의 부동산을 담보로 하여 일정한 고령자의 소득을 보장하기 위한 목적뿐만 아니라, 무사시노시 복지공사에서 제공하는 유상 복지서비스를 함께 이용하도록 함으로써 고령자 시민을 위한 복지서비스 확충이라는 목적도 포함하고 있는 것이 특징이다.

세타가야구는 1990년 무사시노시 다음으로 공적 리버스모기지 제도를 도입하였고, 무사시노시와는 달리 민간 금융기관과 연계한 간접금융방식의 특징을 가진다. 도입의 목적으로는 무사시노시와 유사하게 고령자 스스로 자산을 활용한 고령자 생활소득보장과 복지서비스 제공이라는 측면을 모두 가지고 있다. 장기생활자금대출제도는 2002년 국가기관인 후생노동성이 도입하여 전국적으로 시행하는 공적 리버스모기지 제도로서 고령자들 중에서도 부동산을 가지고 있으나 소득이 적은 저소득 고령자들을 대상으로 시행하고 있어 저소득 고령자의 소득보조의 성격을 가지고 있다. 고령자반제특례제도는 고령자의 거주안정을 위하여 소유 부동산을 담보로 주택의 보수(리폼) 금액을 대출해주는 제도로서, 매월 일정한 금액을 지급받고 사망 후 담보부동산을 처분하여 대출금을 상환하는 일반적인 리버스모기지 제도와는 달리, 주택의 공사비를 한꺼번에 대출받는 제도이다.(〈표 6〉 참조)

시행주체의 측면에서 볼 때, 일본의 무사시노시는 무사시노 복지자금대출조례에 근거하여 무

(표 6) 일본의 공적 리버스모기지 제도 종합

구분		일본 무사시노시 복지자금대출서비스	일본 세타가야구 실버자금융자제도	장기생활자금대출제도	고령자반제특례제도	
		일본 지방자치단체별 시행			일본 전국적인 시행	
정책 배경	도입시기	1981년 4월	1990년 4월	2002년 12월	2001년 4월	
	도입목적	자산활용 통한 노후생활 보장 +복지서비스제공	자산활용 통한 노후생활 보장 +복지서비스제공	소유 부동산이 있는 저소득 고령자의 노후생활 보장	자산을 담보로 한 고령자의 주택보수	
시행 주체	실시주체	무사시노시 복지공사	세타가야구 사회복지협의회	각 지방자치단체 사회복지협의회	고령자주택재단, 주택금융지원기구	
	법조항	무사시노시 복지자금 대출조례	N.A.	후생노동성 발사원 제 1224001호 후생노동성 사무차관통지 「생활복지자금(장기생활지 원 자금)의 대출에 대해」	고령자 거주 안정 확보에 관한 법률	
제도 운영	대출 내용	대상연령	65세 이상	70세 이상	65세 이상	60세 이상
		담보 부동산	토지나 건물	토지나 건물(맨션 불가)	토지나 건물	토지나 건물
	대출 한도	토지평가액의 8할, 맨션평가액의 5할	월 최고 10만 엔	월 30만 엔	최저 10만 엔~최고 1,000만 엔	
	계약종료	본인 사망	본인 사망	본인 사망	본인 사망	
	홍보수단	홈페이지	홈페이지	홈페이지, 브로슈어	홈페이지, 페어참가, 브로슈어	

사시노시 복지공사가, 세타가야구는 세타가야구 사회복지협의회가, 장기생활자금대출제도는 후생노동성이 제도를 창설, 전국의 각 지방자치단체 사회복지협의회가 시행주체이며, 고령자반제특례제도는 국토교통성 주도로 제도를 창설, 고령자 거주 안정 확보에 관한 법률에 근거하여 고령자주택재단과 주택금융지원기구가 시행주체가 되고 있다.

한편, 제도운영의 측면으로는, 일본의 무사시노시는 일반적으로 고령자로 분류되는 65세 이상의 무사시노시 시민을 대상으로 토지나 건물을 담보로 사망시 까지 가사도움 및 의료간호 혜택 등의 유상복지서비스와 함께 리버스모기지 제도를 이용가능하도록 하였으며, 홈페이지 이외 별

도의 홍보는 별이지 않고 있다. 세타가야구는 무사시노시와는 조금 다르게 70세 이상의 고령자 주민을 대상으로 맨션을 제외한 토지나 건물을 담보로 리버스모기지를 운영하고 있고, 홈페이지 이외 별도의 홍보는 없다. 장기생활자금대출제도는 저소득 고령자를 위한 전국적인 공적 리버스모기지로, 65세 이상의 고령자를 대상으로 토지나 건물을 담보로 생활비를 지급하며, 고령자반제특례제도는 60세 이상의 토지와 건물을 담보 가능한 고령자를 대상으로 고령자주택에 알맞게 배리어프리공사를 할 수 있도록 공사비를 대출하고 있다. 고령자반제특례제도는 일본의 다른 세가지 종류의 리버스모기지 제도와는 다르게 대출금액의 용도가 주택의 배리어프리 공사비에 충당

하기 위해 대출을 실시하고 있으며, 한꺼번에 많은 돈을 대출받고 계약의 종료까지는 해당 이자만을 갚아나가다가 사망 후 주택을 처분하여 원금을 갚는 방식이다.

일본의 국가기관인 후생노동성과 국토교통성에서 각각의 리버스모기지 제도를 창설한 것은 기관간의 중복적인 제도운영으로 오해할 수도 있으나, 앞서 설명한 대로 장기생활자금대출제도는 저소득 고령자를 위한 생활비 보조 측면에서 볼 때 사회복지, 사회보장관련 사무를 담당하는 후생노동성이, 고령자반제특례제도는 고령자의 주택개량을 통해 주거안정을 도모할 수 있도록 주택개량공사를 유도한다는 측면에서 주택, 건설 부문 사무를 담당하는 국토교통성의 주도로 이루어진 것은 시행목적에 분명한 차별성이 존재하기 때문에 제도의 운영에 있어 보다 합리적인 결정이라고 볼 수 있다.

V. 우리나라 주택연금에의 정책적 시사점

1. 운영측면에서의 정책적 시사점

1) 국내 주택연금 대상연령 완화의 적합성 판단

2009년 2월에 금융위원회가 발표한 ‘주택연금 활성화 추진방안’에서는 주택연금의 이용요건을 완화하는 것에 초점이 맞춰져 있다. 그 중 이용가능연령을 기존 65세 이상에서 60세 이상으로

완화하여 80만 가구가 추가로 이용가능범위 내로 들어오게 되었다. 우리나라 법에 명시된 고령자의 기준은 노인복지법, 기초생활보장법에 의하면 65세 이상, 국민연금법과 노령연금법에는 60세 이상, 고령자고용촉진법에서는 55세 이상으로 서로 상이한 실정이어서 주택연금 가입연령이 60세 이상으로 바뀐 것은 법적으로 크게 문제가 될 소지는 없다. 하지만 인구조사통계에서는 인구구조를 통상 유소년인구(0-14세), 생산가능인구(15-64세), 고령인구(65세 이상)로 분류하고 있으며, 이는 UN 및 세계 대부분 국가의 분류 기준과도 연관되어 있다. 본 연구에서 살펴본 일본 리버스모기지 제도의 가입연령도 고령자반제특례제도를 제외하고 65세 이상임을 알 수 있다.

의료기술수준이 높아지고, 사회 전반적으로 삶의 질이 향상되면서 평균수명이 계속 높아지고 있으며, 그에 비해 출산율은 점점 하락하여 고령화 비율이 빠르게 증가하고 있다. 이를 대비하여 주택연금의 가입활성화를 도모하는 것 자체는 바람직하지만, 가입연령을 제도 시행 2년 만에 5년이나 낮추는 것은 제도의 시행추이를 좀 더 지켜보지 않고, 초기에 가입자 수 늘리기에 초점을 둔 변화로 오해를 살 여지가 있다. 또한 가입연령 완화는 가입자들이 대출금을 상환할 때까지의 기간이 길어져 발생할 수 있는 리버스모기지의 장수리스크가 더 커질 가능성을 가지고 있다고 판단된다. 따라서 이후의 제도변화는 미래에 발생할 수 있는 문제점들에 대한 철저한 대비책을 강구하면서 이루어져야 할 것으로 생각된다.

7) 고령자반제특례제도는 거동이 불편해지기 전 미리 주택을 고령자형으로 리폼(리모델링)한다는 개념으로 일반적인 고령자기준보다 연령을 더 낮춘 것이다.

2) 주택금융신용보증기금 내 주택담보노후연금보증계정의 별도 기금화 필요성

리버스모기지 보증의 보전재원은 대출기관의 손실을 보전해 주기 위한 것인 동시에, 금융기관의 파산 등으로 인해 계속하여 차입자에게 대출금을 지급할 수 없는 상황이 발생한 경우 한국주택금융공사에서 대출채권을 양수하여 대출기관의 권리와 의무를 승계하기 위한 재정적 기반이 된다. 2007년도에 한국주택금융공사의 리버스모기지 보증재원으로 주택금융신용보증기금내에 주택담보노후연금보증계정을 설치하여, 이 계정에 100억원을 출연하였고, 향후 3년간 250억원을 추가적으로 출연하는 것으로 되어 있었으나⁸⁾, 실제로는 2008년 정부출연금이 63억원이었고, 2009년에는 30억원을 예상하고 있는 등 당초의 계획보다 훨씬 적은 금액을 출연하였다. 주택연금이 한꺼번에 많은 금액을 대출하는 것이 아니고, 공사가 시행초기에 크게 손실을 볼 가능성은 거의 없다고 본다. 하지만 주택연금의 활성화 방안으로 인하여 예상가입대상이 크게 늘어났고, 시간이 지날수록 더 많은 사람들이 노후생활비 대책으로 리버스모기지 제도를 선택하게 될 것으로 예상되는바, 출연금의 규모를 제한하거나 줄이는 조치는 중·장기적으로 바람직하지 않다고 생각된다. 따라서 주택금융신용보증기금 내의 주택담보노후연금보증계정을 분리하여 별도의 기금으로 설치하고, 발생 가능한 리스크를 적절하게 관리하면서 예상손실금액을 추가적으로 출연하도록 하는

것이 필요하다.

3) 노인복지주택의 주택연금 가입대상 확대 필요성

노인복지주택은 노인에게 주거시설을 분양 또는 임대하여 주거의 편의·생활지도·상담 및 안전관리 등 일상생활에 필요한 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설을 말한다. 일명 ‘실버주택’이라고 불리는 노인복지주택은 노인복지법 제 32조에 의거 노인주거복지시설로 분류되어 주택에 해당되지 않고 건축법상 용도도 노유자시설로 분류된다. 따라서 주택연금의 가입조건인 ‘주택법상 주택’에 해당되지 않기 때문에 노인복지주택에 살고 있는 고령자들은 주택연금에 가입할 수 없다는 문제점을 안고 있다.

또한 노인복지주택의 경우 ‘주택법상 주택’은 아니지만 재산세와 부동산세, 양도소득세 등 주택 관련 세금이 부과되며, 노인복지주택과 일반주택을 2채 갖고 있는 경우 양도세도 증과하고 있다.⁹⁾ 각종 세금은 일반주택과 같이 부과하면서 주택연금의 혜택은 누릴 수 없게 하는 것은 고령자의 주거복지를 위하여 지어진 노인복지주택의 목적에도 상반되는 일이며, 이로 인하여 노인복지주택의 거래에도 악영향을 끼칠 것으로 예상된다. 현재 이와 같은 문제를 인식하여 노인복지주택도 주택연금 대상에 포함하는 법안 개정이 추진 중이므로 긍정적인 결과를 기대해 본다.

8) 황성덕(2008), “역모기지 활성화 방안에 관한 연구 :한국주택금융공사의 ‘주택연금’을 중심으로”, 한남대학교 사회문화대학원 석사학위논문, p. 51.

9) “실버주택도 주택연금 대상 포함’ 법 개정 추진”, 뉴시스, 2009. 03. 31, [http://www.newsis.com/article/view.htm?clD=&ar_id=NISX20090331_0001781510], (2009. 06. 16)

2. 신규제도 도입 제안

1) 농촌형 리버스모기지 도입

일본 후생노동성의 장기생활자금대출제도의 담당자 인터뷰 당시 전국적으로 살펴보면 산간지역의 토지평가액이 너무 낮아 실질적으로 제도를 이용하지 못하는 경우가 많다는 것을 알 수 있었다. 이와 같은 상황은 우리나라의 주택연금제도에서도 볼 수 있는데, '2005년 농가경제지표'에 따르면 60세 이상의 농촌노인들이 소유한 건물 가치는 평균적으로 3,500~5,000만원 정도로 주택연금제도가 실질적인 노후보장장치로서의 역할을 수행하기 어렵다. 그렇지만 농촌노인들이 보유한 농지자산은 평균 1억 5천만 원 정도의 규모를 보이고 있어 주택자산과 토지자산을 합친 경우 평균 1억 8천만 원 정도로 상당한 수준의 자산을 보유하고 있는 것으로 나타났다.¹⁰⁾

그러므로 최근 농촌의 주택담보와 함께 농지를 담보하거나 또는 매각해 이용하는 농촌형 리버스모기지제도의 도입의 필요성을 깨닫고, 금년 4월 농림수산식품부는 '한국농어촌공사 및 농지관리기금법'시행령 개정안을 입법 예고하였고, 2011년부터 시행될 예정이다.

2) 지역적 특성이 반영될 수 있는 지방자치단체 자체의 리버스모기지 제도 도입

1991년 지방자치의회 선거를 시작으로 우리나라의 지방자치는 현재 20주년을 향해가고 있다. 하지만 비효율적인 행정관행, 재정의 중앙의존도

심화, 국가사무의 하청기관 역할 등 아직까지 진정한 지방자치 시행에 있어 여러 가지 문제점이 상존하고 있다. 하지만 세방화(Glocalization)로 인해 국제화에 있어서 지방의 중요성 등이 부각되면서 지역 고유의 사무가 증가하고 있고, 점점 주민들의 정치의식이 향상되면서 지방자치행정에 주민의 참여가 증가되는 추세이다. 이는 형식적인 지방행정으로부터 지역중심의 진정한 지방행정으로 이전되고 있는 바람직한 변화로 해석할 수 있다.

따라서 앞으로 예상되는 정치·행정적 변화는 지방자치의 활성화이다. 지방자치의 정착으로 인하여 지역 단위의 각종 정책이 지역의 특수성을 감안해서 수립될 것이고 정책의 집행도 지방재정의 자체재원의 확보 없이는 불가능할 것이다.¹¹⁾

지역의 특성에 맞는 고유정책을 개발하는 것은 지역의 고령 복지수요에 알맞게 대응하기 위해 지방자치단체 수준에서의 복지정책을 수립하는 것에도 적용될 수 있다. 지방자치단체인 무사시노시에서 처음으로 도입하여 전국적으로 리버스모기지 제도가 확대되어 온 일본과는 달리, 우리나라는 중앙정부 차원에서 전국적으로 시행하는 주택연금제도를 도입하였는데, 지방행정의 중요성이 부각되고 있는 추세에 발맞추어 우리나라에서도 지방자치단체에서 고유의 리버스모기지 제도를 도입할 필요성이 있다고 판단된다.

일본 도쿄의 경우를 보면 무사시노시(1981년)를 시작으로 리버스모기지 제도의 도입시기는 세타가야구(1990년), 나카노구(1991년), 초후구(1991년), 신주쿠구(1991년), 스기나미구(1993년), 네리마구(1997년)의 순이다. 무사시노시를 제외하면

10) 마승렬외 2인(2008), "농촌형 역모기지 모형개발 및 효과 측정", 「국토계획」 제43권 제1호, p. 171.

11) 박중화, 윤대식, 이종열, 「도시행정론 이론과 정책」, 대영문화사, 1999, p. 543.

모두 1990년대에 도입한 것을 알 수 있다. 일본이 1994년에 고령사회에 진입하였으므로, 무사시노시를 제외한 일본 도쿄 지자체 리버스모기지의 도입은 고령사회에 진입하기 약 3년 전후로 이루어졌음을 알 수 있다.

이와 같은 고령인구비율의 비교를 통하여 우리나라 지방자치단체 리버스모기지 제도의 바람직한 도입시기를 예측하여 본다면, 우리나라는 고령인구비율이 14% 이상이 되는 고령사회에 진입하는 시기가 대략 2019년경이라고 볼 때, 우리나라의 고령화속도¹²⁾가 매우 빠른 점을 고려하여 3~5년 전인 2014년~2016년 정도가 바람직하다고 판단된다.

일본은 우리나라보다 약 30년 빠르게 고령사회에 진입하였고 1980년대 말에서 1990년대 초에는 이미 고령사회의 문제점을 인식하여 그에 따른 대안으로 지자체에서 리버스모기지 제도를 도입한 것으로 보인다. 우리나라에서도 고령사회에 진입에 대비하여 지역의 특색에 맞게 고령사회의 복지문제를 해결하고 지역민의 복리를 증진시키기 위하여 지방자치단체 자체만의 리버스모기지 제도 도입도 필요하다고 본다.

3) 고령자의 주택개량자금지원이 가능한 일본 고령자반제특례제도의 도입

대부분의 노인들은 자신이 태어나고 성장하여 오랫동안 생활해온 지역과 주택에서 생활하려는 경향이 강하다. 하지만 주택의 구조가 생활에 많은 불편을 초래하고, 안전사고나 건강을 저해할 우려가 있을 경우 노인들이 생활하기에 편리한 주거생활을 구축할 필요가 있다. 즉, 노화로 인한 기능 저하를 보완하면서 노인들의 독립적이고 안전한 생활을 보장하고, 사생활을 유지하면서 원만한 사회적 관계를 맺을 수 있도록 특별히 계획된 주거환경을 갖추어야 할 것이다.¹³⁾ 2005년 한국보건산업진흥원의 조사에 따르면 노후의 풍요로운 생활을 위해 선호하는 주거공간으로 개조한 현재의 주택에서 살고 싶어하는 고령자의 비율이 전체의 30.4%로 노인전용주택(25.9%), 서비스부가 노인전용주택(28.6%), 양로시설(7.4%), 요양시설(7.7%) 중에 제일 높게 나타났다.

위와 같은 사실로 미루어 볼 때, 많은 예산을 들여 노인복지시설을 세우는 것도 필요하지만 자신의 생활터전을 버리지 않으면서, 보다 나은 주거환경을 필요로 하는 우리나라 고령자들을 위해서 일본의 고령자반제특례제도의 도입을 생각해

12) 인구 고령화 속도 국제비교

	진입(예상)년도			진입소요연수	
	7%(고령화사회)	14%(고령사회)	20%(초고령사회)	7%→14%	14%→20%
프랑스	1864	1979	2019	115	40
미국	1942	2014	2030	72	16
영국	1929	1976	2020	47	44
독일	1932	1972	2010	40	38
일본	1970	1994	2006	24	12
한국	2000	2019	2026	19	7

자료 : OECD(2004), 「OECD Health Data」 재구성

13) 보건복지가족부 교육자료, 「노인돌봄기본서비스의 실제 : 기본서비스」, 2009. p. 152.

볼 수 있다. 일본 국토교통성의 고령자반제특별 제도는 앞서 살펴보았듯이 자신이 살고 있는 주택을 노년기의 생활에 알맞도록 안전하고 편리하게 개조하여 계속해서 살 수 있도록 주택을 담보로 주택개량비를 대출해주는 제도이므로, 고령자형 주택의 정비제도가 아직 발달되지 못한 우리나라에 해당 제도를 도입을 고려해보는 것이 바람직하다고 생각된다.

4) 대국민 홍보강화 방안 모색

주택연금이 시행된 이후 홈페이지, TV, 신문, 지하철 광고 등 여러 매체를 통하여 주택연금의 장점을 홍보하고 있다. 하지만 리버스모기지 제도의 개념자체가 우리나라 사람들에게는 매우 생소하고, 주택은 자녀에게 유산으로 물려주어야 된다는 인식이 강하여 이용대상자인 고령자들이 리버스모기지 제도를 이해하고 이용이 활성화되기까지 많은 시간과 홍보 및 교육이 필요할 것으로 보인다.

홍보는 고령세대 뿐만 아니라 몇 년 내에 이용대상이 되는 중·장년층을 대상으로 집중적으로 이루어져야 할 것으로 생각되며, 장기적으로 고령화가 지속적인 사회문제로 대두될 것으로 예상되므로 중·고등학교의 사회, 경제 교과서에 모기지과 리버스모기지의 개념을 소개하고 교육하는 등의 조기교육에도 관심을 기울여야 하겠다.

VI. 결론

의료 과학기술의 발달로 인한 평균수명의 연장과 여성권리의 신장으로 인한 여성의 사회진출

이 활발하게 되면서 고령인구는 많아지고 출산율은 적어지는 인구의 고령화 문제가 일부 후진국을 제외한 전 세계적인 사회문제로 대두되고 있다. 이러한 현상은 우리나라도 예외가 아니어서, 특히 사회의 고령화 인구의 비율증가를 보여주는 고령화속도가 세계에서 제일 높아 향후 고령사회를 대비해서 복지정책 및 고령사회의 인식 등의 조속한 사회적 개편이 이루어져야 한다. 하지만 아직은 고령자를 위한 사회안전망이 부족하여 노후생활에 대한 불안감이 증대되고 있어 이를 위한 제도 및 정책의 도입과 개선이 여러 방면으로 검토되고 있다. 그 중 하나로 리버스모기지 제도를 들 수 있다.

리버스모기지 제도는 주택이라는 자산의 유동화를 통하여 일정 수준의 생활과 안정된 주거환경이 구현될 수 있으며, 고령자가 사망한 뒤에는 해당주택을 처분하여 일시불로 상환하는 시스템으로 주택의 소유권이 보장되는 동시에 현금을 유동화시키는 고령자주택정책의 하나이다. 이것은 부동산의 가치와 가격의 측면에서 양자를 모두 포함한 제도라고 할 수 있다.¹⁴⁾

본 연구에서는 이러한 취지로 1980년대 초부터 공적 리버스모기지를 도입 시행하여 온 일본의 제도분석을 통하여 2007년 우리나라가 도입한 공적 리버스모기지인 주택연금에 정책적 시사점의 도출을 목적으로 공급자 관점에서 일본의 공적 리버스모기지 제도를 분석하였다.

2우리나라의 주택연금은 자기소유의 집을 담보로 맡기고 노후에 죽을 때까지 매달 연금을 받는 선진국형 복지제도로 주택금융공사가 2007년에 도입되었지만 2009년 11월 현재, 가입자가 2300여명에 불과할 정도로 실적이 저조하다. 하

14) 유선종, 「외국의 역모기지 사례」, 집문당, 2006, p. 20.

지만 현행 주택연금은 우리 정부가 제로마진으로 운영하기 때문에 소비자에게 절대적으로 유리하며 동 제도는 매년 집값이 3.5%씩 상승한다는 가정 하에 설계되었기 때문에 향후 집값이 폭락하거나 그만큼 오르지 않아도 그 위험을 모두 국가가 부담하게 된다. 또한 주택연금은 일찍 사망하면 손해라는 잘못된 생각이 팽배해 있는데 사실은 가입자가 예상보다 일찍 사망하면 배우자가 연금을 물려받으며, 배우자마저 일찍 사망해 집값만큼 연금 혜택을 받지 못하게 된다면 남은 금액을 정산해서 상속인(자식들)에게 돌려주게 된다. 이와 아울러 혹시 가입 이후에 생각이 달라져 집을 다시 보전하고 싶으면 그동안 받은 연금을 갚아버리고 계약을 해지할 수도 있다.

노인들은 자식들이 부모에게 용돈도 주지 않는다고 주위로부터 질시를 받을지도 모른다고 걱정하는 경우가 적지 않기 때문에 자식들이 먼저 나서서 가입을 권해야 부모의 노후가 편안해질 수 있을 것이다. 사실 부모의 입장에서든 나이가 들어 자식들에게 부담 끼치지 않고 스스로 품위유지를 하면서 사는 것이 자식을 위하는 길임을 널리 홍보하여 인식 변화를 유도해 나가야 함이 우리의 당면 과제이다.

논문접수일 : 2009년 10월 30일

심사완료일 : 2009년 12월 10일

참고문헌

1. 고성수(2003), 장기저당채권시장의 도입과 금융시장 안정성 제고에 대한 연구, 한국부동산분석학회, 부동산학연구, 제9권 2호
2. 고성수 윤여선(2008), 주택금융규제가 소득분위별 주택소비에 미치는 영향, 한국부동산분석학회, 부동산학연구, 제14권 2호
3. 김진, 정재호(2005), “우리나라 역모기지의 운용상 문제점과 일본 역모기지 현황과 구성에 관한 연구”, 주택환경 논문집, 통권 제3호, pp. 29-48.
4. 미승렬 외 2인(2008), “농촌형 역모기지 모형 개발 및 효과 측정”, 「국토계획」 제43권 제1호, p. 171.
5. 박종화 외 2인(1999), 「도시행정론 이론과 정책」, 대영문화사
6. 보건복지가족부 (2009), 「노인돌봄기본서비스의 실제 : 기본서비스」 교육자료
7. 서운규(2007), “고령화 사회 대비를 위한 역모기지(reverse mortgage)제도 고찰 -부동산증권화(Real Estate Investment Trusts)를 중심으로-”, 한국부동산학회 논문집, 제31호, pp. 42-55.
8. 성주호, 김준석(2005), “생명보험회사의 역모기지론 운용리스크 분석”, 보험개발연구, 제16권, 제1호, pp. 3-32.
9. 유선중(2005), “일본 공적역모기지의 변화와 시사점”, 한국주거학회논문집, 제16권, 제5호, pp. 49-56.
10. _____(2006), 「외국의 역모기지 사례」, 집문당, 2006
11. 유선중, 구본영(2005), “역모기지제도가 국민경제에 미치는 파급효과”, 한국노년학, 제25

- 권, 제3호, 한국노년학회, pp. 23-41.
12. 村林正次(2005), “リバースモーゲージ (その1) -わか国のリバースモーゲージの仕組みと現状-”, Lives-navi 価値總研 レポート Vol.1.
 - 13) UFG總合研究所 調査レポート 04/37 (2004), “改めて注目されるリバ"-スモ"-ゲ"-ジ~本格的普及に向けた政策課題~”
 - 14) 일본 고령자주택재단 www.koujuuzai.or.jp
 - 15) 일본 무사시노시 <http://www.city.musashino.lg.jp/>
 - 16) 일본 세타가야구 <http://www.city.setagaya.tokyo.jp>
 - 17) 일본 세타가야구 사회복지협의회 <http://www.setagayashakyo.or.jp/>
 - 18) 일본 주택금융지원기구 <http://www.jhf.go.jp>
 - 19) 일본 주식회사 鈴木工務店 <http://www.suzu-k.com/tokutoku/>
 - 20) OECD(2004), 「OECD Health Data」