

농촌형 역모기지제도 도입 방안

2006.12

농림수산물자료실



0017656



한국농촌공사
농어촌연구원

7
19L
06-203

농촌형 역모기지제도 도입 방안

2006.12

*전자파일 공개안함
농지라 (제도에 관한 처음 보고서라 수정부분 많음)

농림수산식품자료실

등록번호 : 17656

등록일 : 2009년 11월 13일

2006-203



한국농촌공사
농어촌연구원

제 출 문

농림부 장관 귀하

본 보고서를 농촌형 역모기지제도 도입 방안 연구의 보고서로 제출합니다.

2006년 12월

연구기관명 : 한국농촌공사 농어촌연구원
책임연구원 김병철
연구원 이정원

요 약

본 연구는 2005년 현재 전체 농가인구 중 65세 이상 노령인구가 29.1%로 나타나 농촌은 이미 초고령 사회로 접어들고 있는 현실임에도 불구하고 노후소득원 부족, 연금기능 미비 등 사회안전망 미흡으로 노후생활 보장책이 마련되지 못한 현실에서 농촌의 유일한 자산인 농지를 근간으로 하는 ‘(가칭)농촌형 역모기지제도’ 도입 방안을 검토함으로써 농촌노령인구에 대한 노후생활 안전망에 관한 정책수립 기초자료를 제공하는데 그 배경과 목적이 있다.

현재 신한·조흥은행, 농협 등 금융기관에서 주택을 담보로 하는 역모기지론(Reverse Mortgage Loan)을 금융상품으로 취급하고 있으나 여러 가지 문제점으로 판매실적은 저조한 것으로 나타나고 있다. 이 중 가입자가 제시하는 문제점에는 금융기관이 대출기간을 제한하고 있어 장수노령자는 대출 만기에 따른 퇴거 우려, 주택을 상속하려는 관습과의 마찰, 고령층 가입을 유인할 수 있는 세제지원책 미비 등이 제시되고 있으며, 취급 금융기관이 지적하는 문제점으로는 주택가격 하락, 금리상승 등 역모기지론 취급 위험에 대한 공적보증제도 불비 등을 지적하고 있다.

정부는 현재 판매되고 있는 금융기관의 주택역모기지론 상품에서 나타난 문제점을 바탕으로 하여 고령자 복지정책차원의 ‘역모기지 활성화 방안’을 마련하여 발표 한 바, 그 주요내용을 보면, 역모기지 리스크 부담경감을 위해서 한국주택금융공사를 공적보증기관으로 정하고 있는 것이 특징적이며, 역모기지 가입대상은 부부 모두 만 65세 이상으로 하고 가입자에 대해서는 종신연금형 지급, 세제지원 등의 혜택을 통해 주거안정과 노후생활안정을 보장하는 것으로 되어 있다.

현재 시행중인 정책사업중 농촌형 역모기지제도와 보완 또는 상충 가능성이 있는 정책에는 1997년부터 시행되고 있는 경영이양직불제가 있다. 경영이양직불제도는 농업노령인에게 노후자금을 마련할 수 있는 기회제공과 아울러 농업부문에서는 구조조정을 촉진하기 위한 정책사업이라고 할 수 있으며, 농지를 담보로 하는 농촌형 역모기지제도는 노령자 노후복지가 주된 기능인 한편 농업구조조정에도 일정 부분 기여할 수 있는 제도라고 판단되므로 이들 두 제도는 현재 나타나고 있는 다양한 문제점을 수용하여 차별화 되는 정책으로 개발해 나가야 할 것으로 판단되었다.

농지를 담보로 하는 ‘농촌형 역모기지제도’를 별도로 개발하려는 주된 사유는 크게 두 가지 사유로 분류 되는 바, 하나는 농촌지역의 경우 전체 고정자산중 토지자산 구성비는 약 67%, 건물자산은 약 22%로 건물자산 비율이 낮은 뿐만 아니라 가액도 낮아 사실상 노후생활자금 확보에 도움이 되지 않으므로 농촌고령자를 위해서는 농지를 담보로 하는 농촌형 역모기지제도를 별도로 도입할 필요성이 있는 것으로 판단되었으며, 다른 하나의 사유는 역모기지 담보로서 농지는 주택과는 다른 다양한 특성을 내포하고 있는 바, 농업생산요소중 하나로 취급되는 용도적 특성, 헌법 및 농지법상의 경자유전원칙 적용대상, 역모기지 가입자와 떨어져 있음으로 인한 사후관리상 어려움, 주택과는 달리 수십 필지에 달하는 분산농지의 관리상 문제점, 농지소유단계에 있어서의 농지법상 농지취득자격증명 발급 필요성 등 다양한 면에서 주택과는 다른 특수성을 가지고 있으므로 농촌형 역모기지제도는 주택 역모기지제도와는 다른 시행체계가 필요한 것으로 검토되었다.

현재 농협을 비롯한 시중 금융기관에서 역모기지 금융상품을 취급하고 있으나 단기인 지급기간, 역모기지 리스크에 대한 공적보증장치 미비 등으로 수요자인 노령계층이나 취급금융기관 모두에게 호응도가 낮은 것으로 나타나고 있다. 역모기지제도는 리스크 부담 가능성이 크기 때문에 선진국에서도 시행하는데 많은 시간이 걸린 것으로 파악되고 있다. 따라서 농촌형 역모기지제도는 농촌 노령인구에 대한 복지정책차원에서 접근하는 방안이 바람직한 것으로 판단되며, 이 경우 공공부문에서 역모기지 리스크에 대하여 보증을 해주는 제도적 장치가 마련되어야 할 것으로 판단된다.

공적보증기관 설립과 관련해서는 정부의 ‘역모기지 활성화 방안’에서는 현 한국주택금융공사에 공적보증기능을 부여하는 것으로 되어 있다. 농지를 담보로 하는 농촌형 역모기지제도에서 이 체계를 따를 경우 농가구당 약 13필지로 세분되어 있는 담보농지의 관리에 많은 어려움이 예상되므로 농촌형 역모기지제도는 복지정책사업으로 시행토록하고 현재 정부를 대행하여 농지관리기금을 관리하고 있는 ‘한국농촌공사’로 하여금 기금관리기능을 보강케 하고 ‘(가칭)농지역모기지신용보증기금’을 설치·운영토록 하여 공적보증기능을 부여하는 방안이 타당한 것으로 검토 되었다.

또한 농촌형 역모기지 취급은 업무체계의 효율성 제고를 위하여 농지 관련 정책사업을 대행하고 있는 ‘농지은행’으로 하여금 역모기지 대출 취급 및 담보농지의 보전·이용·관리업무를 담당케 함으로서 농지유동화 촉진을 통한 농업구조조정 기능 수행과 더불어 농지관리 체계를 일원화 해 나가야 할 것으로 판단되었다.

농촌형 역모기지제도의 대상연령, 지급기간, 세제지원 등 기본방향은 재정경제부의 '역모기지 활성화 방안'과 형평성을 맞추어 가입대상은 농지법상 농업인으로서 부부 모두 만 65세 이상으로 하고 지급기간은 중신연금형으로 하는 것이 타당할 것으로 판단된다.

본 제도 도입과 관련하여 예상되는 문제점으로는 농지를 담보로 하는 역모기지제도는 현행 헌법의 경자유전원칙과의 상충문제 등 농지에 대한 기존관념과의 마찰이 예상되는 한편, 대다수 영세소농계층에 있어서는 노후생활비 충당에 미흡하게 되는 등 노인계층에서 빈부격차가 심화될 가능성도 배제할 수 없으며, 담보농지의 가격변동, 금리변동, 역모기지 가입자의 수명연장 등 역모기지 리스크 발생에 따른 공적보증으로 재정 부담 가능성도 예상되고 있다.

목 차

1. 서 론	3
1.1 연구배경 및 목적	3
1.2 자료수집 및 연구방법	5
1.3 선행연구 검토	5
1.4 연구 범위	7
2. 현행 역모기지론 및 관련 정책 분석	11
2.1 역모기지 이해	11
2.2 금융기관의 주택담보 역모기지론	13
2.3 농협 연금형 생활자금대출	15
2.4 경영이양직불제도	15
3. 농촌형 역모기지제도 도입 필요성	21
3.1 농가자산 분포의 특성	21
3.2 역모기지 담보로서 농지가 갖는 특수성	23
4. 농촌형 역모기지제도 도입 방안	29
4.1 공적보증기관 필요성 및 설립 방안	29
4.2 농촌형 역모기지 취급기관	34
4.3 역모기지 지급대상 및 기간	37
4.4 세제 지원 방안	38
4.5 농지 소유·이용관련 법·제도	38
5. 농촌형 역모기지제도 도입에 따른 예상 문제점	45
5.1 관습과의 충돌	45
5.2 노후생활비 충당에 미흡	46
5.3 농지담보 제공에 대한 논란 예상	48
5.4 역모기지 리스크 부담	49
6. 결론 및 향후 과제	55
6.1 요약 및 결론	55
6.2 향후 과제	60

참고 문헌	61
<참고자료 1> 재정경제부 「역모기지 활성화 방안」	63
<참고자료 2> 주택 역모기지제도 해외사례	73
<참고자료 3> 미국 주택도시개발성(HUD) 홈페이지 소개	80
<참고자료 4> 가취표 해설 및 가취표	85

표 목 차

<표 2-1> 경영이양직불제 및 주택 역모기지 비교	18
<표 3-1> 경영주 연령별 고정자산 구성비(2005)	22
<표 3-2> 경영주 연령별 · 경영규모별 농가수(2004)	23
<표 3-3> 농가호당 필지수 및 필지당 면적(2005)	25
<표 3-4> 역모기지 담보로서의 주택 및 농지 특성 비교	26
<표 4-1> 검토 안별 장 · 단점 비교	34
<표 5-1> 경영주 연령별 연간 가계지출 현황	47
<표 5-2> 월별 지급금액 추정	47
<표 5-3> 경영주 연령별 부채 현황	48
<표 5-4> 농촌형 역모기지 가입자 가능 수입원	48

그림 목차

<그림 2-1> 주택 모기지 개념도	11
<그림 2-2> 주택 역모기지 개념도	12
<그림 4-1> '정책금융상품'으로 개발 시 업무체계도(I)	30
<그림 4-2> 정책사업으로 시행 시 업무체계도(II)	31
<그림 4-3> 정책사업으로 시행 시 업무체계도(III)	32
<그림 4-4> 정책사업으로 시행 시 업무체계도(IV)	33
<그림 4-5> 농촌형 역모기지제도의 농업구구조정 기능	36

1. 서 론

1.1 연구배경 및 목적	3
1.2 자료수집 및 연구방법	5
1.3 선행연구 검토	5
1.4 연구 범위	7

1. 서 론

1.1 연구배경 및 목적

역모기지(Reverse Mortgage)는 모기지(Forward Mortgage)와 대립되는 개념으로 현재 시중 금융기관이 상품으로 개발하여 판매하고 있는 주택구입자금대출을 기준으로 할 경우 모기지가 주택구입을 원하는 소비자를 위해 개발된 금융상품이라고 한다면 역모기지는 일종의 주택처분 수단으로 고안된 금융상품이라고 할 수 있을 것이다.

즉, 주택 모기지가 젊고 소득은 있으나 주택이 필요한 젊은 계층을 대상으로 하는 주택마련 금융상품이라고 한다면 주택 역모기지는 이와는 대조적으로 주택은 소유하고 있으나 소득이 적은 노령계층을 주 고객으로 하는 금융상품이라고 할 수 있다.

따라서 청장년기 중 가득소득으로 주택이라는 부동산 형태로 집적한 자산을 가득여력이 떨어지는 노년기에 이를 일정기간에 걸쳐 순차적으로 유동화 하여 사용하게 됨으로서 개인의 라이프 사이클과 관련시켜 볼 때 아주 자연스런 경제순환 과정이라고 할 수 있을 것이다.

통계청 장래인구추계(2005)에 의하면, 65세이상 노령인구 비중은 2000년에 7%의 고령화사회, 2018년 14%의 고령사회, 2026년 20%의 초고령사회에 도달하는 것으로 예상하고 있는 한편, 고령화사회에서 고령사회에 도달하는 기간은 18년, 고령사회에서 초고령사회로의 도달기간은 8년으로 증가속도에 있어서도 선진국에 비해 현저히 빨리 진행되는 것으로 나타나고 있다.¹⁾ 또한 금융연구원(최공필 등, 2005)의 분석에 의하면, 인구 100명당 생산가능인구의 총부양비율은 2005년 39%에서 2030

1) UN 분류기준에 의하면, 고령인구 비중이 7% 이상은 고령화사회(Aging society), 14% 이상은 고령사회(Aged society), 20% 이상은 초고령사회(Super-aged society)로 분류하고 있다.

년에는 55%로 부양에 대한 부담도 선진국에 비해 상대적으로 높은 것으로 나타나고 있다.

한편 통계청 농림어업 총조사에 의하면, 농촌지역의 고령화 진행은 도시에 비해 훨씬 빨라 2005년 현재 농가인구 3,434천명 중 65세 이상 노령인구는 29.1%인 999천명으로 이미 농촌은 초고령사회로 접어들고 있는 등 우리 농촌인구의 고령화추세는 세계에서 유래를 찾기 어려울 만큼 빠른 속도로 진행되고 있는 현실에 놓여 있다.

2005년 농림어업 총조사에 의하면, 후계자가 있는 농가는 전체농가 1,273천호중 3.6%인 45천호에 불과할 정도로 아주 낮아 자식에게 노후 생활을 의존해온 전통적 농업사회구조로 부터 거의 벗어나고 있는 현실임에도 불구하고 농촌부문은 고용안정성 및 연금기능 미비 등 사회안 전망 미흡으로 노후 생활보장책이 마련되어 있지 못한 것이 현실이다.

정부는 노령농업인의 노후생활자금마련, 농업구조개선 등을 목적으로 1997년부터 경영이양직불제를 시행하고 있으나 사업에 대한 호응도가 크지 않아 실질적인 노후생활자금 확보에는 큰 도움이 되지 못하는 것으로 나타나고 있다.

이러한 현실하에서 현재 농협을 비롯한 시중 금융기관에서는 부분적으로 주택을 담보로 하는 역모기지 대출상품을 금융상품으로 개발하여 판매하고 있으며, 정부도 주택을 담보로 하는 ‘역모기지 활성화 방안’²⁾을 발표한 바 있으나 농촌지역의 경우에는 낮은 주택가격으로 인하여 이러한 역모기지 제도의 수혜 대상에서 제외될 가능성이 높은 것으로 예상되고 있다.

또한 시행체계면에서 보더라도 농지는 헌법 또는 농지법상 경자유전의 원칙이 적용되는 등 농지제도 틀 안에 놓여 있어 주택과는 다른 다양한 특성을 내포하고 있으므로 농촌지역 고령자에게는 농지를 담보로 노후 생활자금을 연금형식으로 지급하는 ‘(가칭)농촌형 역모기지제도’를 현재

2) 재정경제부, ‘역모기지 활성화 방안’, 정례당정협의 자료, 2006. 2(참고자료 1).

정부가 추진중인 주택 역모기지제도와는 다른 시행체계로 고안할 필요성이 대두 되고 있다.

한편 농지를 담보로 하는 농촌형 역모기지제도는 장차 농지상속에서 오는 농지분산 문제를 일부분 해결할 수 있을 뿐만 아니라 매각을 통한 농지유동화가 촉진될 수 있다는 관점에서 본다면 장기적으로는 농촌형 역모기지제도는 농업구조조정에도 일익이 될 수 있다는 전망도 가능할 것이다.

이상과 같은 배경하에 본 연구는 현행 주택 역모기기 현황을 살펴보고 이를 바탕으로 농지를 담보로 하는 농촌형 역모기지 제도 도입의 필요성과 도입방안을 검토하는 것을 주요 과제로 한다.

1.2 자료수집 및 연구방법

본 연구수행을 위해서는 문헌, 자료조사 등을 통하여 선행 연구실적 파악 및 관련 법제도 검토 등을 수행하고 농협중앙회 등 현재 역모기지론 금융상품을 취급하고 있는 금융기관 조사를 통하여 주택역모기지 금융상품 현황을 파악코자 하며, 아울러 역모기지제도 도입의 경우 예상되는 문제점 도출을 위하여 관련 전문가로부터 자문을 받아 연구에 반영하는 것으로 하였다.

또한 현재 정책사업으로 시행되고 있는 경영이양직접지불제 사업현장조사를 통하여 현장 사업종사자로부터 농지를 담보로 하는 농촌형 역모기지제도에 대한 의견, 예상되는 문제점 등을 파악, 연구에 반영코자 한다.

1.3 선행연구 검토

역모기지제도 도입에 관한 선행연구를 보면, 강종만(한국금융연구원,

2006)은 고령자의 노후생활자금 등 생계비를 지원하는 역모기지 제도의 활성화를 위하여 관련 법률개정 등 제도적 기반구축을 추진하고는 있으나 역모기지 담보대상이 주택으로 한정되어 주택가격이 낮은 농촌 지역 노령자의 역모기지 이용은 매우 제한적일 것으로 예상하고 이에 따라 농지와 주택을 묶어서 하나의 담보로 취급하는 농촌형 역모기지 제도도입을 적극 검토할 필요가 있다는 제안을 하였다.

또한 강종만(한국금융연구원, 2005)은 ‘역모기지론 도입에 관한 소고’에서 역모기지론은 주택은 보유하고 있으나 일정한 소득이 없는 노인들이 보유주택을 담보로 하여 금융기관으로부터 매월 일정금액을 연금형태로 지급받아 생계비 등으로 사용하는 저소득 노인층을 위한 금융 제도로 정의하고, 우리나라는 이미 2000년에 65세 이상 고령자가 전체 인구의 7% 이상인 고령화사회에 진입하였으며, 2018년에는 노인인구 비중이 전체인구의 14% 이상을 차지하는 고령사회가 될 것이라는 예상에도 불구하고 저소득층지원을 위한 사회안전망이 불충분할 뿐만 아니라 노인층에 대한 가족들의 경제적인 지원이 점차 축소되고 있는 상황을 근거로 노인층에 대한 정부차원의 복지정책의 일환으로 역모기지론의 도입의 필요성을 제시하였다.

한편 이석호(한국금융연구원, 2005)는 ‘거시경제적 측면에서의 역모기지 활성화의 필요성’에서 역모기지 제도는 고령세대의 노후생활 안정에 있어 실질적 역할을 담당할 수 있을 뿐만 아니라 최근 저축률이 급증하고 소비지출이 급강하고 있는 것으로 알려지고 있는 40-50대 중·장년층의 노후생활에 대한 불만을 줄여 소비지출을 유인함으로써 내수 침체 회복에 기여할 수 있을 것으로 기대되는 한편, 역모기지를 통한 고령세대의 소득증가 및 소비지출 등을 통하여 국내 경제에 미치는 파급효과도 예상되므로 고령자 개인에 대한 사회복지적 차원에서 뿐만 아니라 거시경제적 측면에서 역모기지 효과 및 필요성을 제안하고 있다.

이상에서 살펴 본 역모기지 제도 도입에 관련된 선행연구에 의하면, 현재까지 농지를 담보로 하는 역모기지에 대한 구체적인 연구는 없는 것으로 파악되고 있다.

1.4 연구 범위

본 연구는 농지를 담보로 하는 농촌형 역모기지제도 도입 방안을 모색하기 위하여 시행되었다. 이를 위하여 우선 현재 시중 금융기관이 취급하고 있는 주택담보 역모기지론 및 연금형 대출제도, 그리고 정책사업으로 시행되고 있는 경영이양직불제 검토 등 현행 역모기지 및 관련제도 현황을 조사하였다.

다음으로 농가자산 구조분석, 농지소유 실태분석, 역모기지 담보로서의 주택 및 농지 특성 비교 등을 통하여 현재 정부가 추진중인 ‘역모기지 활성화 방안’의 주택 역모기지 제도(안)과는 다른 시행체제로 농지를 담보로 하는 농촌형 역모기지제도 도입의 필요성을 검토하였다.

세 번째로 현행 역모기지론 활용 가능성 검토, 역모기지제도 도입 시 공적보증기관 필요성 검토, 관련 법·제도 검토 등 농촌형 역모기지제도 도입 방안을 구상하여 보았다.

마지막으로 농지상속관습과의 마찰, 소농계층과의 소득불균형 초래, 역모기지 리스크 등 농촌형 역모기지제도 도입 시 예상되는 문제점에 대하여 논의하였다.

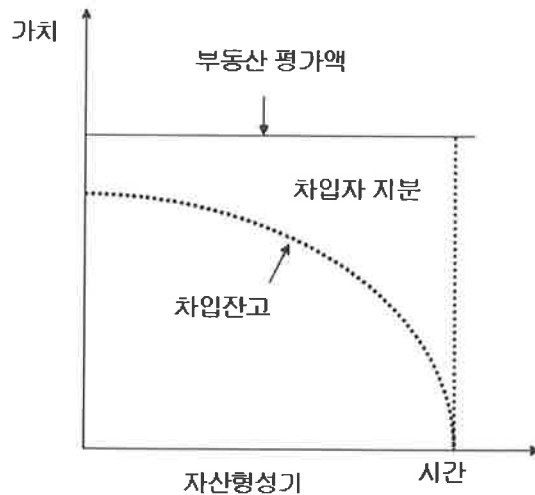
2. 현행 역모기지론 및 관련 정책 분석

2.1 역모기지 이해	11
2.2 금융기관의 주택담보 역모기지론	13
2.3 농협 연금형 생활자금대출	15
2.4 경영이양직불제도	15

2. 현행 역모기지론 및 관련 정책 분석

2.1 역모기지 이해

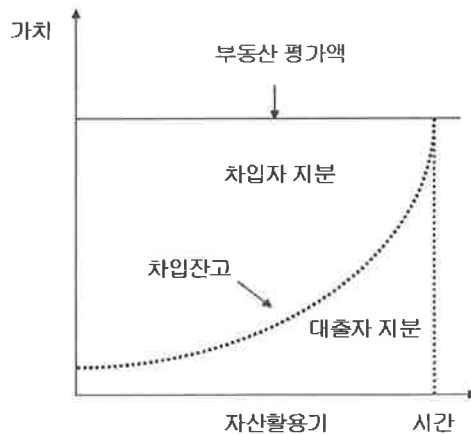
현행 금융상품인 주택 모기지(Forward Mortgage)는 주택구입자금 확보를 위해 금융기관으로부터 일시에 대출금을 지급받아 주택을 구입한 후 대출금 잔액에 대하여 일정기간 동안 원리금을 상환해 가는 방법이다. 역모기지는 대출금액을 상환약정기간에 따라 갚아가는 방식이므로 주택을 담보로 하는 다른 채무가 없다고 가정할 경우 <그림 2-1>과 같이 시간이 갈수록 차입자의 지분이 증가하게 되며, 모기지 차입금 완납시점에서 주택은 완전히 자신의 소유가 된다.



<그림 2-1> 주택 모기지 개념도

이와는 상반되는 개념인 주택 역모기지(Reverse Mortgage)는 현재 자신의 명의로 소유하고 있는 주택을 금융기관에 담보로 제공하는 조

건으로 일정금액을 연금형식으로 지급받은 후 일정기간 후 또는 사망 시 당해 주택을 처분케 하고 그 대금으로 그동안의 대출금을 일시에 상환 하는 금융상품이라고 할 수 있다. 역모기지는 약정기간 또는 생존기간 동안 약정한 대출금을 빌리는 형식이므로 <그림 2-2>에서 보는 바와 같이 시간의 흐름에 따라 금융기관의 대출잔액(대출자 지분)은 점차 증가하게 되는 반면, 차입자의 주택에 대한 지분은 점차 감소하게 된다. 이때 역모기지가 종신제인 경우 가입자의 사망 시점에서 주택 소유권은 완전히 소멸하게 된다.



<그림 2-2> 주택 역모기지 개념도

이상에서 볼 때 주택 모기지가 짧고 고정적인 소득이 있는 계층의 주택구입 수단이라고 한다면, 역모기지는 주택은 있으나 일정한 소득이 없는 노령계층이 특정기간 또는 사망 시까지 예정된 생활자금을 보장받을 수 있는 특별한 주택처분 방식이라고 할 수 있을 것이다.

따라서 ‘농촌형 역모기지제도’는 정책금융으로 부터 농지구입자금을 대출받아 농지를 구입한 이후 20-30년간 원리금을 상환해 나가는 영농

규모화사업 방식과는 반대되는 개념이라고 할 수 있으며, 자력으로 영농이 어려운 노령농업인을 대상으로 하는 일종의 농지처분방법이 될 수 있을 것이다.

2.2 금융기관의 주택담보 역모기지론

현재 국내에서는 농협 등 시중금융기관이 역모기지론 금융상품을 개발하여 판매 중에 있다. 현재 금융기관이 판매하고 있는 역모기지 상품은 가입기간 동안 주택가격이 하락하거나 금융기관이 파산할 경우 등 역모기지 취급기관에 대한 위험요인에 대해 정부가 보증해 주는 제도적 장치가 전혀 없으며, 주택 역모기지론 이자비용부담에 대한 세제 혜택 등 가입자에 대한 혜택도 없기 때문에 아주 제한적으로 개발·이용되고 있는 금융상품이라고 할 수 있다.

현행 주택을 담보로 하는 역모기지론(Reverse Mortgage Loan)은 가입연령은 자유로우며, 대출기간은 15~20년(최소 3년)으로 하고 있다. 그 밖에 조건으로는 기간 만료 시 주택을 매각하거나 일반 주택담보대출로의 전환 또는 자녀 명의로의 대출채무 이전 등을 선택하도록 되어 있다.

현재 주택 역모기지론을 판매하고 있는 금융기관에 따르면, 주택 역모기지론에 대하여 다양한 문제점이 나타나고 있는 바, 가입자가 제시하는 문제점으로는 금융기관이 대출기간을 제한하고 있어 장수노령자는 대출 만기에 따른 퇴거 우려, 주택을 상속하려는 관습과의 마찰, 고령층 가입을 유인할 수 있는 세제지원책 미비 등이 제시되고 있으며, 취급 금융기관이 지적하는 문제점으로는 주택가격 하락, 금리상승 등 역모기지론 취급 위험에 대한 보증제도가 불비 되어 있는 점을 지적하고 있다. 이러한 문제점으로 인하여 일부 금융기관에서 취급하고 있는

역모기지 상품의 판매실적은 저조한 것으로 나타나고 있다.³⁾

정부는 이러한 현행 제도에 대한 문제점을 바탕으로 하여 이를 보완하기 위하여 2006년 2월, 새로운 고령자 복지정책 차원의 ‘역모기지 활성화 방안’을 마련하여 발표한 바 있다.⁴⁾

본 정부 발표내용을 보면, 새로운 주택 역모기지 제도는 부부 모두 만 65세 이상으로 주택가격은 공시지가로 6억원 이하(대출한도 3억원)에 해당하는 중산·서민층 고령자를 대상으로 하고 있으며, 가입자에 대해서는 종신 연금지급, 세제지원 등의 혜택을 통해 주거안정과 노후 생활안정을 보장하는 것으로 되어 있다.

한편 역모기지 리스크 부담경감을 위해서 주택금융공사를 공적보증기관으로 하고 역모기지 보증재원의 독립적·효율적 관리를 위해 ‘역모기지 보증기금계정’을 설치하는 것으로 하였다.

이에 따라 주택금융공사를 통한 공적보증으로 역모기지 취급기관에 대한 지원방안이 마련됨으로서 주택가격과 금리 변동으로 인한 손실, 계약자 장수 등으로 인한 손실위험을 경감할 수 있는 장치는 마련되었다고 할 수 있다.

한편 가입자에 대한 세제지원으로는 서민층 고령자의 복지 수준을 상대적으로 높이기 위해 주택가격(3억원 이하), 주택규모(국민주택규모 이하), 소득수준(연간 1,200만원 이하)을 제한기준으로 두면서, 근저당 설정금액에 대한 등록세 면제, 국민주택채권매입의무 면제, 역모기지 담보주택에 대한 재산세 25% 감면, 역모기지 대출이자비용에 대한 소득공제(연간 200만원 한도) 등 혜택을 부여하는 것으로 구상하고 있다.

한편 역모기지 보증기금의 보증보험료 수익에 대한 법인세 비과세,

3) 역모기지를 상품 판매실적은 '05년말 현재 신한·조흥은행, 농협 등에서 총 411건, 계약금액 523억원인 것으로 조사되었다(재정경제부, '역모기지 활성화 방안', 정례당정협의 자료, 2006. 2).

4) 재정경제부, '역모기지 활성화 방안', 정례당정협의 자료, 2006. 2(자세한 내용은 <참고자료 1> 참조).

역모기지 보증기금에 납입하는 금융기관 출연금에 대한 증여세 비과세 등 세제지원책도 마련하고 있다.

2.3 농협 연금형 생활자금대출

농협이 취급하고 있는 연금형 생활자금대출 금융상품은 주택, 농지 등 부동산을 대출담보로 제공하고 대출금을 매월 연금형태로 수령하는 금융상품으로 판매하고 있다.

이 대출상품의 대출대상은 55세 이상의 농업인으로 하고 있으며, 대출기간은 최고 10년 이내의 범위에서 최소단위기간을 연간으로 하여 자유롭게 선택토록 하고 있다. 대출금 지급방법은 약정기간(대출기간) 이내에서 대출약정금액에 도달할 때까지 일정금액을 연금식으로 고객 지정계좌에 입금(연금지급액은 1개월 단위로 최저 10만원 이상 지급)토록 하고 있다.

본 대출상품에 대한 평가는 단기간의 대출기간, 낮은 담보인정 금액, 낮은 여신적용비율, 높은 대출금리 등으로 인하여 판매실적은 저조하다는 평가를 받고 있다.

2.4 경영이양직불제도

농촌형 역모기지 제도를 별도로 검토하는 것은 농촌거주자의 자산구조에 있어 주택보다는 농지자산 가액이 높게 형성되어 있는 특성에 근거한다고 할 수 있으며, 이러한 현실하에서 농지를 담보로 하는 농촌형 역모기지 제도 도입배경은 도시부문과의 형평성 차원에서 검토되는 농업인에 대한 노후복지정책의 일환이라고 할 수 있을 것이다.

이러한 배경에서 볼 때 1997년에 도입한 경영이양직불제의 시행배경

과 일정부분 관련된다고 볼 수 있다. 경영이양직불제도는 EU 등 선진국에서 먼저 도입하고 있는 직접지불제로 농업노령인에게 노후생활자금을 마련할 수 있는 기회제공과 아울러 농업부문에서는 구조조정을 촉진할 수 있는 정책이 된다는 시각에서 도입된 제도라고 판단된다.

이와 관련하여 본 연구에서 검토하고 있는 농지를 담보로 하는 농촌형 역모기지 제도 또한 공적보증기관을 통하여 집적된 농지를 규모화로 연결함으로써 농업구조조정 일정 부분 기여할 수 있는 제도라고 판단되므로 어떠한 형태로든 이러한 농업구조조정 기여분에 대한 보상도 함께 검토할 필요가 있다고 본다.

현장조사에 의하면, 현재 시행되고 있는 경영이양직불제는 그동안 정부의 노력에도 불구하고 사업 참여도는 그렇게 높지 않는 것으로 나타나고 있는데 이러한 사유로는 경영이양직불제도와 상충되는 여러 가지 정책과 농업경영현상에 기인하고 있다. 우선 농업경영에서 기인하는 요인으로는 농지를 소유하고 있다는 그 자체만으로도 얻을 수 있는 농지가격 상승으로 인한 지가차액, 임대료수입 등이 있으며, 직접 농사를 지을 경우 쌀소득보전직불금, 환경보조금 등을 받을 수 있기 때문에 경영이양 유인효과가 반감된다는 것이다. 다시 말하자면 경지소유자는 논을 가지고만 있어도 이상과 같은 다양한 형태의 보조금을 받을 수 있는데 현재 주어지는 직접지불금을 받고 구태여 이양할 필요가 없다는 것이다.⁵⁾

현재 경영이양직불제의 대상연령은 63세부터 72세까지로 되어 있으며, 직접지불금은 매도시 ha당 매년 2,896천원을 지급하고 임대시는 ha당 2,977천원을 한번 지급하는 것으로 되어 있다. 2ha까지만 지급하게 되어 있는 것은 소유계층간 형평성을 감안했다고 볼 수 있다. 현재 쌀소득보전직접지불제의 고정직접지불금으로 ha당 70만원이 지급되고 있으며, 휴경직접지불금도 매년 ha당 300만원이 지불되는 것으로 되어

5) 한국농촌공사 농지은행사업처, 2006년도 경영이양직불사업 토론회 자료, 2006. 7.

있다. 또한 지역에 따라 차이는 있겠지만 농지임차료도 200-300만원수준에서 거래되고 있다.⁶⁾

지금까지 경영이양직불제가 노령농업인 사이에서 큰 호응을 받지 못하고 있는 것은 소유만하고 있어도 경영이양직불금에 버금가는 수입이 발생하는데 구태여 이양할 필요가 없다는 데 기인한다고 본다. 또한 지급대상 연령도 72세까지로 되어 있어 오히려 노후대책이 필요한 시기는 72세이상 연령대인데 비해 지급대상 기간이 너무 짧다는 것도 경영이양직불제에 대한 주요 불만 사항중 하나인 것으로 나타나고 있다.

이상과 같은 농업인들의 반응으로 미루어 볼 때 농지를 담보로 하는 농촌형 역모기지 제도는 경영이양직접지불제도에서 나타난 문제점이나 수요자의 요구사항을 충분히 검토해서 입안되어야 할 것으로 보인다. 이를 위해 우선 경영이양직접지불제의 직불금액 상향조정, 지급기한 연장 등 현행 경영이양직불제의 지급조건을 수요자의 요구사항을 고려하여 확대할 것인지 아니면 농촌형 역모기지제도에서 이들 조건을 수용하고 경영이양직불제는 현행과는 다른 정책으로 차별화 할 것인지도 검토되어야 할 것이다.

경영이양직불제와 농촌형 역모기지제도는 노령농업인 입장에서 본다면 선택적 정책프로그램이 될 수 있을 것이다. 왜냐하면, 조기농업은퇴를 희망할 경우에는 경영이양직불제를 선택할 것이며, 이를 원하지 않을 경우에는 몇 년을 더 농사를 지으면서 기다리다가 농촌형 역모기지 제도를 이용할 것이기 때문이다.

어쨌든 고령농업인의 입장에서 보면, 경영이양직불금제도든 농촌형 역모기지제도든 우선은 실지로 지급받게 될 연금액이 현행 경영이양직불금보다 크고 지급기간도 충분히 길어야 호응이 있을 것이다. 따라서 새로이 도입되는 농촌형 역모기지제도의 지급조건은 정책목적 달성을

6) 김병철, '농지은행사업 활성화의 한계와 정책적 대안-농지수탁사업을 중심으로-', KRC/FBO 농지은행조사 2005년 겨울호(통권 제12호), 한국농촌공사 2006, 1.

위하여 현행 경영이양직접지불제도의 직불금 지급조건에서 파생하는 다양한 불만사항이 충분히 감안되어야 할 것이다.

<표 2-1> 경영이양직불제 및 주택 역모기지 비교

구 분	경영이양직불제	주택 역모기지
목 적	○고령농의 경영이양 지원을 통해 구조개선을 촉진하고 이를 통해 쌀산업의 경쟁력 확보	○주택을 담보로 하는 연금지급을 통한 고령층의 노후생활 안정화
지급기간	○최장 10년	○종신제
지급대상	○연령 : 63~72세('06년까지 한 시적으로 70~72세) ○영농경력 10년 이상 농업인	○연령 : 부부 모두 65세 이상 ○공시지가 6억원 이하 아파트·단독주택 소유자
지급범위	○매도시 : ha당 2,896천원/년 (매월 241천원 분할지급) ○임대시 : ha당 2,977천원 1회 지급(5년이상 임대기준) ○지급규모상한 : 2.0ha	○대출한도 3억원 이하
유사점	○고령층 대상 ○일정 부동산 소유자 대상 ○고령농계층 노후복지대책 성격	○고령층 대상 ○일정 부동산 소유자 대상 ○고령계층 노후복지대책 일환
차이점	○구조조정정책의 일환	○복지정책의 일환
효 과	○농업구조개선 주요 수단 ○전업농 조기 육성	○주택을 소유한 고령층의 노후생활 보장
문제점	○쌀소득보전직불제 시행, 농지 가격상승 등으로 경영이양 유인효과 저조 ○지급상한 면적(2ha)을 한정하여 대규모 고령농가 사업참여 제한 ○지급대상 연령제한(63~72세)으로 경영이양 가능계층 제한	○지급대상기간을 종신형으로 할 경우 공적보증기능이 없으면 시중은행 호응도 저조 예상 ○주택, 농지 등 부동산을 상속 대상으로 인식하는 관습과 마찰 ○역모기지 리스크에 따른 재정 부담 예상

3. 농촌형 역모기지제도 도입 필요성

3.1 농가자산 분포의 특성	21
3.2 역모기지 담보로서 농지가 갖는 특수성	23

3. 농촌형 역모기지제도 도입 필요성

3.1 농가자산 분포의 특성

현재 노후안전망정책 차원에서 주택을 담보로 하는 주택 역모기지제도 도입을 검토하는 시점에 맞추어 농지를 담보로 하는 농촌형 역모기지제도를 별도로 검토하게 된 주된 배경을 보면, 농지는 주택과 마찬가지로 부동산으로 취급은 되고 있지만 주택과는 다른 농지만의 특성이 있는 한편, 근본적으로는 현재 농촌 노령계층의 자산구조를 파악해 볼 때, 건물자산가액을 기준으로 할 경우 주택 역모기지에 가입한다 해도 연금액이 노후생활자금에 충당하기에 역부족이라는 현실과 자산 분포에 있어서도 토지자산가액이 건물자산가액에 비해 높다는 데 있다고 할 것이다.

<표 3-1>에서 농촌거주자의 고정자산 구성비를 보면, 토지자산이 평균 66.7%, 건물자산이 21.6%로 전체 고정자산중 토지자산 구성비가 건물에 비해 현저히 높게 나타나고 있다. 한편 60세 이상 연령계층의 농가자산 구조는 토지자산 67.5%-76.8%, 건물자산 17.9-22.4%로 나타나 자산구조에서는 중장년계층과 비교 시 토지자산비중이 건물자산에 비해 높게 나타나는 경향이 있으며, 특히 평가액에 있어서는 토지자산이나 건물자산 모두 중장년계층의 그것들에 비해 낮은 것으로 나타나고 있다.

농촌노령자가 주택을 담보로 역모기지 가입을 희망할 경우 현재 정부에서 검토중에 있는 주택 역모기지제도를 이용할 수는 있을 것이다. 그러나 농촌지역의 주택가액은 도시에 비해 상대적으로 낮게 평가됨으로서 도시인근에 위치하거나 특별한 주거형태가 아니면 연금수령금액이 소액이어서 실질적으로 노후생활자금에 충당하기에는 어려움이 예상된다.

한편 농지를 담보로 하는 농촌형 역모기지제도가 신규로 도입된다 해도 대부분 농촌노령자는 영세소농이어서 복지차원의 특별한 보조금이 추가로 지급되지 않는다면 농지만을 담보로 하는 농촌형 역모기지 연금만으로 노후생활을 하는 데는 어려움이 있을 것이다.

따라서 농지를 담보로 하는 농촌형 역모기지제도와 추진중인 주택 역모기지제도와 선택적·보완적으로 활용할 수 있도록 보다 유연성 있는 정책을 마련해 나갈 필요가 있다.

<표 3-1> 경영주 연령별 고정자산 구성비(2005)

(단위: 천원)

구 분	토 지		건 물		기 타		계	
	금액	%	금액	%	금액	%	금액	%
평 균	158,923	66.7	51,420	21.6	28,056	11.8	238,399	100.0
30세 미만	-	-	-	-	-	-	-	-
30 - 39세	177,286	63.4	62,968	22.5	39,384	14.1	279,638	100.0
40 - 49세	166,720	57.7	68,625	23.7	53,811	18.6	289,156	100.0
50 - 59세	175,922	61.8	64,604	22.7	44,365	15.6	284,891	100.0
60 - 69세	150,740	67.5	50,095	22.4	22,628	10.1	223,463	100.0
70세 이상	151,270	76.8	35,208	17.9	10,581	5.4	197,059	100.0

주1: 연도말 기준 평가액임.

2: 기타자산은 대동물, 대식물, 건축물, 기계 등임.

자료: 통계청 홈페이지(<http://kosis.nso.go.kr>).

한편 <표 3-2>에서 경영주 연령별·경영규모별 농가수 분포를 보면, 연령이 높을수록 경영규모가 줄어드는 현상이 뚜렷하게 나타나고 있다. 1ha미만 농지소유 경영주의 연령계층별 구성비를 보면, 54세 미만이 52.3%를 차지하는 반면, 65-69세는 63.8%, 70세 이상분포에서는 78%가 1ha미만 경영규모로 나타나 연령이 높을수록 영농규모는 현저히 줄어들고 있음을 알 수 있다.

이상의 자료로 농촌형 역모기지 대상자를 추정해 보면, 일단은 65세 이상 경영주 농가수 약 535천명 중 경지없는 농가 약 4천명을 제외한 약 531천명이 농지를 소유하고 있다고 볼 때 약 500천명 정도를 가입 대상자로 추정해 볼 수 있다.

농촌형 역모기지 제도를 도입할 경우에 있어서도 농지소유규모가 절대적으로 적어서 역모기지에 가입한다 해도 당해 연금수령액으로는 실질적 노후생활 혜택이 미미할 것으로 예상되는 영세소농계층에 대해서는 별도의 복지대책이 검토되어야 할 것으로 보인다.

<표 3-2> 경영주 연령별·경영규모별 농가수(2004)

(단위: 가구)

구 분	계	54세미만	55-59세	60-64세	65-69세	70세이상
계	1,240,406	346,878	159,191	199,726	249,758	284,853
무경지농가	19,643	10,489	2,728	2,418	2,091	1,917
1ha미만 (구성비, %)	767,047 (61.8)	181,586 (52.3)	87,817 (55.2)	116,006 (58.1)	159,436 (63.8)	222,208 (78.0)
1-2ha	279,874	76,012	39,317	52,522	63,860	48,163
2-3ha	91,360	34,296	14,516	17,485	16,350	8,713
3-5ha	54,044	26,424	10,414	8,252	6,327	2,627
5-7ha	16,238	9,676	2,776	1,934	1,020	832
7-10ha	7,723	5,085	1,181	629	483	345
10ha이상	4,476	3,310	444	481	192	49

주: 현재 경영하고 있는 경지면적을 기준으로 한 것으로 소유면적과는 다소 차이가 있음.

자료: 통계청 홈페이지(<http://kosis.nso.go.kr>).

3.2 역모기지 담보로서 농지가 갖는 특수성

농촌형 역모기지제도를 주택을 담보로 하는 주택 역모기지 제도와는 별개로 운영해야 하는 사유로는 위에서 언급한 바 농촌지역의 고정자산 분포가 도시와는 달리 농지자산 중심으로 되어 있다는 점이 주요 사유가 되겠으나 또 하나의 이유로는 자산분류에서는 농지가 주택과 마찬가지로 고정자산으로 분류되고 있으나 현실에 있어서는 농지와 주택은 전혀 다른 성격을 가지고 있다는 것이다. <표 3-4>는 역모기지 담보로서 가지는 주택과 농지의 일반적인 특성을 정리해 놓은 것으로 표에서 보는 바와 같이 농지는 역모기지 담보로서 주택과는 완전히 다른 특성을 가지고 있다.

우선 주택은 주거수단이나 농지는 농업생산수단으로서 농업경영학에서는 생산의 3요소 중 가장 중요한 생산수단으로 보고 있다.

둘째, 농지는 현행 헌법 제 121조 및 농지법 제 6조의 규정에 의하여 농사를 짓는 사람만 소유가 가능하다. 즉 경자유전의 원칙이 적용되고 있어 일반적인 토지 또는 주택과는 성격이 다른 부동산에 해당한다.

셋째, 주택은 역모기지 가입자가 직접 소유하면서 거주하고 있으나 농지는 일반적으로 역모기지 가입자와 떨어져 있어 역모기지 담보농지의 사후관리에는 많은 어려움이 예상된다는 점이다.

넷째, 우리 농업구조를 보면, 영세소농구조로 농가당 소유농지도 분산되어 있으며, 수개 또는 수십 필지로 나누어져 있는 것이 일반적이다. 2005년 현재 전국 농지의 필지규모 및 필지수는 <표 3-3>에서 보는 바와 같이 답·전·과수원의 평균 필지규모는 약 1,301m²로 소규모이어서 농가호당평균 논·밭·과수원의 필지수는 12.5필지로 나누어져 있는 것으로 추정되고 있다. 이와 같이 농지는 필지당 규모가 적을 뿐만 아니라 분산되어 있는 이러한 현실로 인해 농지의 관리에는 현장사정에 밝은 전문가의 도움이 필요하다.

<표 3-3> 농가 호당 필지수 및 필지당 면적(2005)

지목별	호당 필지수(필지)	호당 면적(m ²)
답	6.6	1,442
전	5.7	1,104
과수원	0.2	2,259
계/평균	12.5	1,301

주: 2005년 현재 지적통계상 지목별 필지수 및 면적을 농가호수로 나누어 계산.

자료: 행정자치부, 지적통계연보, 2006; 농림부, 농림주요통계, 2006.

다섯째, 농지는 주택에 비해 상대적으로 거래빈도가 낮아 적정가격평가가 용이하지 못한 단점이 있다. 농지는 일반적으로 주택과 같이 거래가 빈번하게 이루어지는 물건이 아니어서 담보가격 결정 등 농촌형 역모기지 담보농지 관리에는 많은 어려움이 예상되고 있다.

여섯째, 주택은 본인의 자금여력에 따라 주택시장에서 비교적 자유롭게 매매거래가 이루어 질 수 있으나 농지는 농지법의 적용을 받음으로서 거래에 있어서도 본인이 실질적인 영농자임을 증명하기 위하여 농지취득자격증명을 발급 받는 절차를 거쳐야만 농지소유가 가능하다.

마지막으로 주택은 부동산으로 인식되어 일반적으로 재산보유수단이나 증식수단으로 활용되고 있으나 농지는 농지법 규제 등으로 인하여 소유가 극히 제한됨으로서 부동산 시장에서 토지나 주택과는 다르게 취급되고 있다.

이 밖에도 농지는 실질적으로 영농이 이루어 지지 않으면 황폐화 되어 농지로서의 가치가 떨어지게 되므로 특별한 사후관리가 필요한 점 등도 감안 되어야 할 것이다.

<표 3-4> 역모기지 담보로서의 주택 및 농지 특성 비교

구분	주택	농지
용도	○주거 수단	○농업생산 수단(농업생산요 소로 취급)
소유·이용권	○누구나 소유·이용가능	○농사를 짓는 사람만 소 유·이용 가능
사후 관리	○역모기지 가입자가 직접 거주하고 있어 관리가 비 교적 용이함	○역모기지 가입자와 떨어 져 있으며, 많은 필지가 각지에 분산되어 있어 사 후관리에 어려움
공적 혜택	○원칙적으로 1세대 1주택 소유가능하며, 이 경우 세 제 등 공적 혜택 부여	○본인이 직접 농가를 짓는 경우 소유면적이나 필지 제한이 없으며, 농가당 수 필지 내지 수십 필지 소 유 가능
가격 평가	○거래사례가 많거나 거래 가 비교적 빈번하여 가격 평가가 비교적 용이함	○거래빈도가 낮지 못하여 가격평가에 어려움
소유 절차	○주택시장에서 비교적 자 유롭게 구입 가능	○헌법 제121조, 농지법 제6 조(농지의 소유제한) 등에 서 경자유전원칙을 규정 하고 있으며, 농지 거래 시 농지취득자격증명을 발급토록 하고 있는 등 소정의 법적절차를 거쳐 야 소유 가능
사회적 통념	○부동산으로 인식되며, 재 산보유·증식수단으로 활 용 가능	○농지법 등 법·제도적 규 제를 받고 있어 소유가 극히 제한됨으로서 부동 산 시장에서 일반적인 토 지, 주택 등과는 다르게 취급되고 있는 현실

4. 농촌형 역모기지제도 도입 방안

4.1 공적보증기관 필요성 및 설립 방안	29
4.2 농촌형 역모기지 취급기관	34
4.3 역모기지 지급대상 및 기간	37
4.4 세제 지원 방안	38
4.5 농지 소유 · 이용관련 법 · 제도	38

4. 농촌형 역모기지제도 도입 방안

4.1 공적보증기관 필요성 및 설립 방안

앞에서 살펴본 바와 같이 현재 금융기관이 취급하고 있는 주택 역모기지론 금융상품 취급과정에서 나타나고 있는 문제점을 보면, 금융기관측면에서는 공적보증제도가 불비한 현실에서 가입기간동안의 부동산 가격하락, 평균수명 점진적 연장, 금융기관 파산 등의 위험요인에 대한 우려로 역모기지론 지급기간을 종신지급형으로 확대하는 것을 기피하고 있어 소비자에게는 크게 매력있는 금융상품으로 취급되지 못하고 있는 점을 들 수 있다. 또한 가입자 입장에서는 종신지급형으로 하지 않을 경우, 나이가 들수록 생활력이 떨어짐에도 불구하고 후반기 노후 생활에 대한 안정이 보장되지 않는 등 실질적 혜택수준이 미흡하기 때문에 가입을 기피하고 있는 것으로 나타나고 있다.

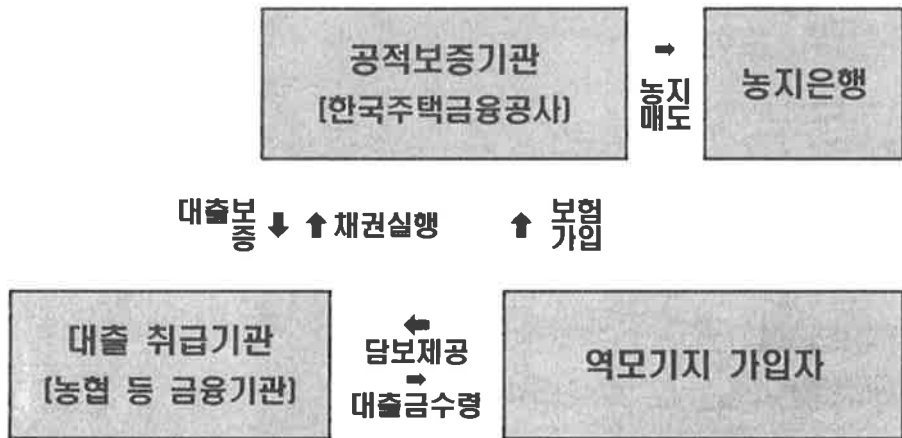
따라서 담보자산에 대한 가격변동, 금리변동, 수명연장 등으로 인한 취급기관의 손실 위험요인에 대하여 정부가 보증해 주는 제도가 필요한 것으로 판단되고 있다.

위험부담에 따르는 보증재원은 원칙적으로 역모기지 가입자가 내는 보증보험료로 충당해야 하나 복지정책의 일환으로 시행되는 농촌형 역모기지 제도의 특성상 상당부분 정부 재정에서 지원함으로써 공적보증 기능을 확고히 하는 한편 가입자의 보증보험료 부담을 최소화하는 방안이 마련되어야 할 것으로 보인다.⁷⁾ 이 경우 공적 보증재원 및 제도 시행 초기에 필요한 대출재원은 당분간 국고에서 출연하되 별도기금으로 운용되어야 할 것이다.

7) 미국 연방주택국(FHA)의 주택역모기지(HECM)의 선불보험료는 주택가액의 2%이며, 월별보험료는 대출잔액의 0.5%를 12개월로 나눈 금액으로 되어 있다(田中久義, 'リバース・モーゲージと農協: 新たな総合性發揮のために', 農林金融, 2000. 9).

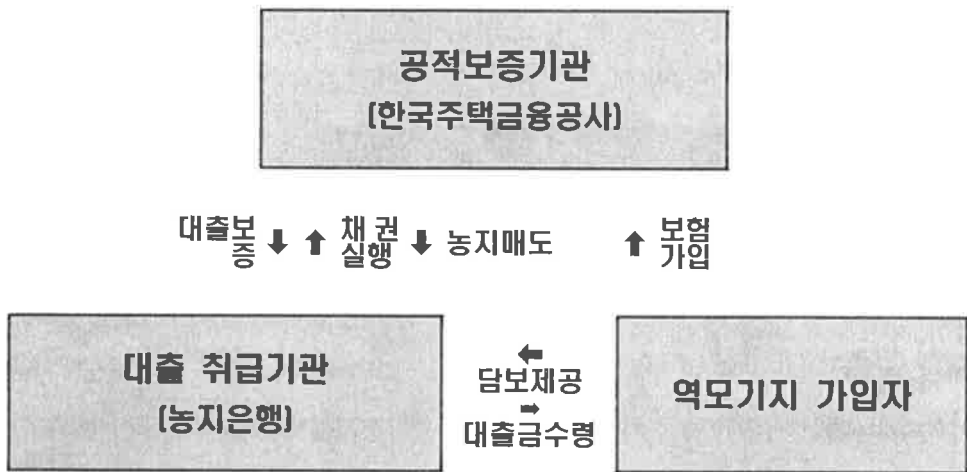
농촌형 역모기지제도를 현재 정부에서 추진중인 주택 역모기지제도와 같은 체계로 시행하는 방안과 농지의 특성을 감안하여 정책사업으로 별도로 시행하는 방안 등 2가지 안이 필요한데 우선 농촌형 역모기지를 주택 역모기지과 같이 ‘정책 금융상품’으로 개발할 경우에는 재정경제부의 역모기지 활성화 방안과 마찬가지로 한국주택금융공사에 공적보증기능 부여함으로써 동일한 체계로 시행할 수 있을 것이다. 물론 이 경우에도 농지의 취급과 관련해서는 대출기간중의 농지관리방안과 기간만료 시 담보농지의 처분방법 등에 필요한 법개정 절차가 필요할 것이다.

농촌형 역모기지제도는 정책방향에 따라 몇가지 시행체계를 생각해 볼 수 있는데 우선 <그림 4-1>을 보면, 한국주택금융공사가 농촌형 역모기지제도의 공적보증기관이 되고 역모기지 대출은 농협 등 금융기관이 취급하는 방안이다. 이 때 문제점은 공적보증기관이나 금융기관 모두 역모기지 담보농지를 관리하는데 많은 어려움이 예상된다. 이 경우에 역모기지 종료후 담보실행한 농지는 ‘농지은행’에 모두 매각토록 하는 방안이 필요할 것이다.



<그림 4-1> ‘정책금융상품’으로 개발 시 업무체계도(I)

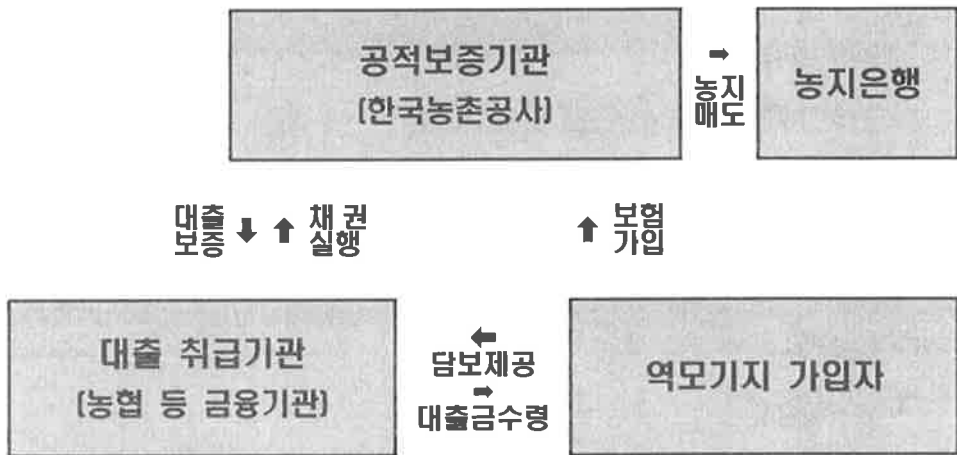
<그림 4-2>는 한국주택금융공사를 <그림 4-1>에서와 같이 공적보증기관으로 하고 역모기지 취급기관을 시중금융기관 대신 농지은행이 맞도록 하는 안이다. 이 경우 역모기지는 농지은행이 취급함으로써 농지관리상 문제점이 다소 해결될 수는 있겠으나 복잡한 농지관리업무로 인해 보증기관과 농지은행간 업무마찰이 예상되고 있다.



<그림 4-2> 정책사업으로 시행 시 업무체계도(II)

<그림 4-3>은 농촌형 역모기지제도를 현재 재정경제부의 주택 역모기지제도와는 별개의 정책사업으로 시행하는 업무체계다. 헌법에 명시된 경자유전 취지와 농지의 보전·이용·관리체계 확보 등 농지가 가지는 복잡한 업무처리문제 해소를 위하여 농지는 농지관리 전문기관이 일관성 있게 관리하는 것이 효율적이라고 할 수 있다. 따라서 현재 정부를 대신하여 ‘농지관리기금’을 관리하고 있는 한국농촌공사의 기금관리 기능을 확장하여 별도의 ‘(가칭)농지역모기지신용보증기금’을 설치·운영토록 하고 또한 역모기지 대출은 농협 등 시중금융기관이 담당하는 안이다.

이 경우 한국농촌공사는 정부투자기관으로 공적보증기관 관리가 가능하므로 ‘한국농촌공사 및 농지관리기금법’의 개정 과정을 거쳐 한국농촌공사로 하여금 ‘(가칭)농지역모기지신용보증기금’ 관리를 담당토록 하면 될 것이지만 시중은행이 대출금 취급자가 될 경우 역모기지 담보농지 관리상 문제점이 예상될 뿐만 아니라 공적보증기관과 취급은행간 업무상 마찰이 예상되며, 또한 역모기지 담보실행 농지를 다시 농지은행에 매각하는 절차 등 부수적 행정비용이 따른다.

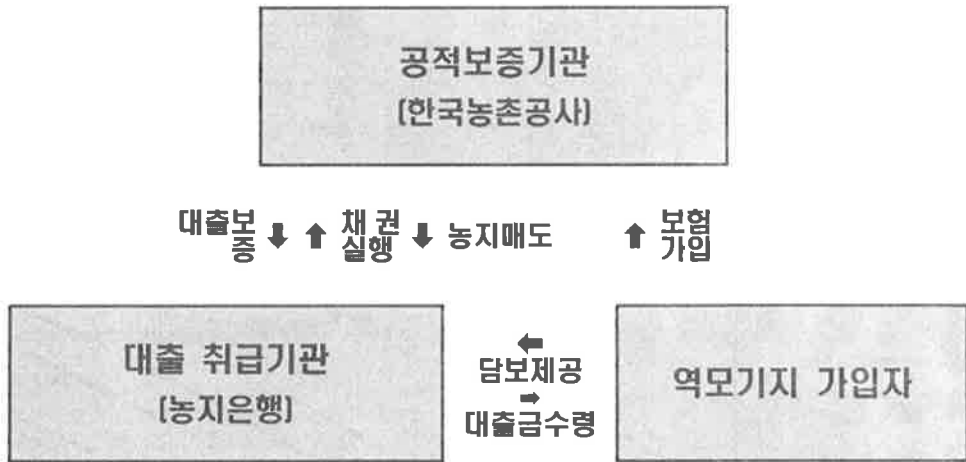


<그림 4-3> 정책사업으로 시행 시 업무체계도(III)

<그림 4-4>은 위 <그림 4-3>과 마찬가지로 농촌형 역모기지제도를 재정경제부의 주택 역모기지제도(안)과는 별개의 체계로 시행하는 업무체계이다. 이 경우는 역모기지 취급도 농지은행이 담당하는 업무체계이다. 헌법에 명시된 경자유전 취지와 농지의 보전·이용·관리체계 확보 등 농지가 가지는 복잡한 업무처리문제 해소를 위해 농지는 농지관리 전문기관이 일관성 있게 관리하는 것이 효율적이라고 할 수 있다. 따라서 현재 정부를 대신하여 ‘농지관리기금’을 관리하고 있는 한

국농촌공사의 기금관리 기능을 확장하여 별도의 '(가칭)농지역모기지신용보증기금'을 설치·운영토록 하며, 역모기지 대출금 취급은 현재 농지의 매입·비축, 장기임대차 등 농지관리업무를 하고 있는 농지은행으로 하여금 담당케 하는 안이다.

이 경우 한국농촌공사는 정부투자기관으로 공적보증기금관리가 가능하므로 '한국농촌공사 및 농지관리기금법'의 개정 과정을 거쳐 한국농촌공사로 하여금 '(가칭)농지역모기지신용보증기금' 관리를 담당토록 하고 농지관리업무를 담당하고 있는 농지은행 기능을 확대하여 역모기지대출 취급기관으로 선정하는 안이다.⁸⁾



<그림 4-4> 정책사업으로 시행 시 업무체계도(IV)

8) 이 경우 농지은행을 별도 법인으로 설립해야 할 필요성 등에 대해서는 관련법 개정과정에서 검토해야 할 것이다.

〈표 4-1〉 검토 안별 장·단점 비교

안 별	장 점	단 점
I 안 (그림 4-1)	○주택 역모기지제도 체계를 그대로 도입함으로써 일관된 정책수행 가능 ○대출취급 금융기관의 출연금 활용 가능	○역모기지 담보농지 관리과정에서 많은 어려움 예상 ○현행 헌법이 담고 있는 경자유전 취지와 농지법이 규정하고 있는 농지의 보전·이용·관리 규정과 마찰 예상
II 안 (그림 4-2)	○한국주택금융공사와 농지은행의 주요 기능 활용 가능	○공적보증기관과 농지은행간 업무상 마찰 예상
III 안 (그림 4-3)	○대출취급 금융기관의 출연금 활용 가능	○역모기지 담보농지 관리과정에서 많은 어려움 예상 ○공적보증기관과 대출취급 금융기관 간 업무상 마찰 예상
IV 안 (그림 4-4)	○농지관리를 주요 기능으로 하는 농지은행이 농촌형 역모기지 대상 농지를 총괄적으로 관리함으로써 농지관리 창구 일원화 ○농지유동화 촉진을 통한 구조조정기능 수행	○역모기지 금융에 대한 전문성 미흡

4.2 농촌형 역모기지 취급기관

농촌형 역모기지를 현행 주택 역모지와 같이 금융상품으로 개발할 경우 역모기지 대출 자체는 농협 등 금융기관이 취급할 수 있으나 담보물건인 농지는 주택과 같이 단순한 담보물건이 아니므로 관리상 많은 어려움이 예상된다.

만일 역모기지 가입자가 노령으로 영농이 불가하여 농지의 관리를 금융기관에 맡길 경우 역모기지 지급기간 동안 수 개 또는 수십 개 필지가 여러 곳에 분산되어 있는 농지를 시중 금융기관이 직접 관리하는

것은 거의 불가능할 것으로 예상되며, 만약 금융기관이 관리업무를 담당한다고 해도 별도의 전문인력이 필요할 것이다.

앞에서 언급한 바와 같이 현재 2005년 현재 전국 농가호당 농지 필지수는 12.5필지로 나뉘어져 있는 것으로 추정될 뿐만 아니라 적은 필지의 농지가 각지에 분산되어 있기 때문에 농지의 사후관리에는 현장 사정에 밝은 지역 전문가의 도움이 필요하다. 또한 농경지로서 가치를 유지하기 위해서는 매년 영농에 이용되고 있어야 하는 데 이러한 농경지 이용실태 점검 등 농촌형 역모기지 담보농지 사후관리에도 많은 어려움이 뒤 따른다. 이 밖에도 농지는 일반적으로 주택과 같이 거래가 빈번하게 이루어지는 물건이 아니어서 담보가격 평가에서도 어려움이 따를 것으로 예상된다.

한편 1988년 이후 농지매매사업, 장기임대차사업 등 영농규모화사업으로 지원한 농지 및 2006년부터 시작한 경영희생지원사업 등 농지은행사업의 시행에 따라 2005년말 현재 영농규모화로 연계된 농지면적이 약 15만ha에 달하며, 이들 농지면적 중 농지은행이 채권실행중인 농지가 농촌형 역모기지 대상이 될 경우 업무상 해결해야할 복잡한 절차가 뒤따라야 할 것이다.

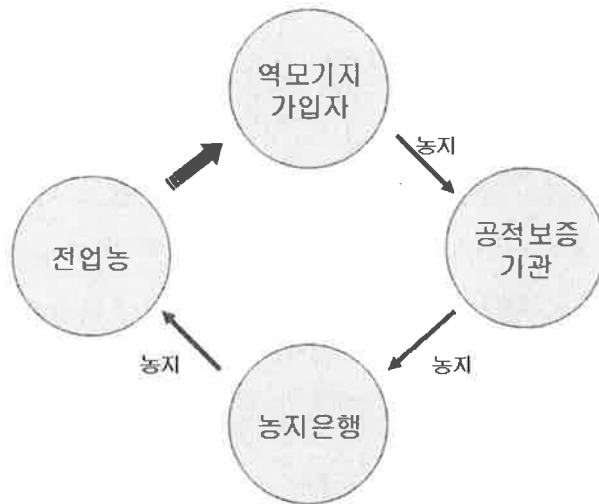
또한 역모기지 담보농지에 대해서는 원칙적으로 권리를 변경하는 행위를 할 수 없기 때문에 농지임대차 행위는 불가능한데 이 경우에도 농지은행을 통한 임대차 시에는 특별한 법적절차 없이 내부조정으로 권리이전이 용이하기 때문에 역모기지 담보농지라 하더라도 임대차를 허용할 수도 있을 것이다.

이와 같이 농지은행은 농지 소유·이용권에 이미 깊이 관여하고 있어 농촌형 역모기지제도 도입 시 기존 농지은행 업무의 활용이 가능할 뿐만 아니라 농지관리의 일원화 차원에서 농촌형 역모기지제도는 정책사업으로 시행토록 하고 취급기관은 현재 농지매입사업, 농지임대차사업 등을 담당하고 있는 농지은행이 맡는 것이 효율적이라고 할 수 있

을 것이다(그림 4-4).

한편 농업생산기반조성사업이나 기타 농업생산기반 정책사업의 시행으로 농지의 필지형태는 수시로 변할 가능성이 있기 때문에 금융기관이 이를 관리하는 데는 많은 어려움이 예상되므로 농지관리 전문기관이 일관되게 관리하는 것이 효율성이 높다고 할 것이다.

농지은행이 역모기지 취급기관이 될 경우 역모기지 지급기간 중 고령농업인의 담보농지는 농지은행이 임대차 등으로 관리하고 지급기간 종료 후에는 당해 농지를 농지은행이 인수하여 전업농 등에게 매도 또는 임대함으로써 구조조정사업에 활용할 수 있다.



<그림 4-5> 농촌형 역모기지제도의 농업구조조정 기능

이와 더불어 농촌형 역모기지제도가 활성화 될 경우 그동안 상속에 의해 농지가 분산됨으로서 농업구조조정에 걸림돌이 되어 왔던 농지상속문제가 자연스럽게 해결될 수도 있을 것으로 기대되는 한편, <그림 4-5>에서 보는 바와 같이 역모기지가입자의 소유농지가 공적보증기관을 통해 농지은행에 집적되어 전업농 등에게 유동화과정을 거침으로서

자연스럽게 농업구조조정으로 연계되어 구조개선을 촉진하는 기능을 수행하게 될 것이다. 이 농촌형 역모기지제도의 농업구조조정기능은 본 제도의 본래 목적인 복지정책적 기능과 함께 우수한 부수적 정책효과를 파생시키게 될 것으로 기대되고 있다.

4.3 역모기지 지급대상 및 기간

4.3.1 지급 대상

역모기지의 지급대상연령은 역모기지대출금 지급기간과 직접 관련되므로 역모기지 리스크 부담과 관련하여 중요한 의미를 가진다. 현행 경영이양직불제 대상연령은 63세 이상으로 정하고 있으나 이는 조기이양을 위해 정한 연령이므로 역모기지 연령과는 구별된다고 하겠다. 농촌형 역모기지 가입대상 연령은 재정경제부 ‘주택 역모기지제도(안)’에 서와 같이 ‘부부 모두’ 65세 이상의 경우로 하는 것이 정책적 일관성 측면에서 타당성이 있다고 판단된다.⁹⁾

지급대상 농업인 조건은 농지법상 농업인으로 신청일 현대 8년 이상 영농에 종사하고 있는 자만을 대상으로 할 것인지, 아니면 가입시점 현재에는 농업인이 아니더라도 영농경력 8년 이상인 고령자도 지급대상에 포함해야 할 것인지를 함께 검토해야 할 것이다.

4.3.2 지급 기간

역모기지의 가입 최초연령과 최종지급연령은 역모기지 보증기금의 손실과 직결되므로 매우 중요하다. 기존 금융기관의 주택 역모기지 상

9) 현행 미국의 주택역모기지(HECM) 경우는 부부 모두 62세 이상으로 하고 있다 (자료: 미국 주택도시개발청(HUD) 홈페이지(<http://www.hud.gov>)).

품판매에서 나타난 문제 중 역모기지 상품의 지급기간이 제한됨으로서 가입을 기피하고 있다는 수요조사에서 나타난 문제점 보완을 위하여 농촌형 역모기지제도의 지급기간은 재정경제부 ‘주택 역모기지제도(안)’에서와 같이 종신연금형으로 하는 것이 옳다고 판단된다.

다만 아직 역모기지제도의 경험이 일천한 우리로서는 역모기지 리스크 부담과 관련하여 적절한 보증보험 요율을 결정함으로써 최대 복지 혜택과 함께 재정적자를 최소화 할 수 있도록 면밀한 검토가 이루어져야 할 것이다.

4.4 세제 지원 방안

농촌형 역모기지제도와 관련하여 가입자에게 주는 세제 지원방안으로는 역모기지 근저당 설정 농지에 대하여 등록세, 인지세 등을 면제하는 방안이 있으며, 역모기지 가입 노령자 종합소득 중 연금소득금액에서 역모기지 대출이자비용 중 일정한도액을 소득공제 인정해 주는 방법이 있다.

재경부의 주택 역모기지제도(안)에서는 200만원 한도내에서 소득공제로 인정해 주는 것으로 하고 있다. 따라서 농촌형 역모기지제도에서도 관련 세법 개정을 통하여 이와 유사한 방법으로 세제를 지원하는 방안을 마련해야 할 것이다.

4.5 농지 소유·이용관련 법·제도

4.5.1 농지법

금융기관의 농지취득자격과 관련하여 농지법 제12조(담보농지의 취

득)에는 농지의 저당권자로서 농업협동조합법에 의한 조합, 한국농촌공사, 은행법에 의한 금융기관, 한국자산관리공사 등이 농지저당권의 실행을 위한 경매에서 경매기일을 2회 이상 진행하여도 경락인이 없을 때에는 그 후의 경매에 응하여 당해 담보농지를 취득할 수 있도록 규정하고 있다.

농지의 임대차와 관련하여서는 농지법 제9조(농지의 위탁경영)에는 자경중의 징집, 질병, 장기해외여행 등의 경우를 제외하고는 소유농지를 위탁경영할 수 없도록 하고 있으며, 또한 농지법 제22조(농지의 임대차 또는 사용대차)에서 질병, 징집, 취학, 고령 등 특별한 경우를 제외하고는 농지를 임대하거나 사용대할 수 없도록 하고 있다.

따라서 현행 농지법 테두리 내에서는 농지저당권 실행 금융기관이 당해 농지를 임대·사용대하거나 위탁경영을 할 수 없는 것으로 되어 있다.

4.5.2 은행법 등

금융기관의 농지취득·처분과 관련하여 농지법 제12조 및 은행법 제38조(금지업무) 규정에서는 저당권 등 담보권 실행에 의할 경우에 한하여 금융기관의 농지취득은 가능하나 은행법 제39조(비업무용 자산 등의 처분)에는 담보권의 실행으로 취득한 부동산이라 할지라도 업무용이 아닌 부동산은 처분토록 규정하고 있다.

한편 농업협동조합법에는 농지에 관하여 특별히 명시한 규정은 없으며, 다만, 농업협동조합법 제134조(사업)에 농업협동조합중앙회는 은행법에 의하여 은행 업무를 할 수 있도록 규정하고 있으므로 농지법 제12조 규정에 의한 담보농지 취득은 가능하나 농업협동조합중앙회의 신용사업은 은행법에 근거하여 운영되므로 담보권의 실행으로 취득한 농지는 업무용 부동산이 아니므로 처분해야 한다.

4.5.3 한국농촌공사 및 농지관리기금법

농지소유권과 관련하여 농지법 제6조(농지의 소유제한) 제2항 제9호에서 한국농촌공사 및 농지관리기금법에 의하여 한국농촌공사가 농지를 취득하여 소유하는 경우를 인정하고 있으며, 농지법 제12조 제2항에는 은행 또는 협동조합이 경매에 참가하여 취득한 농지는 당해 금융기관이 농지를 소유할 수 없으므로 취득한 농지에 대하여 한국농촌공사에 그 처분을 위임할 수 있도록 하고 있으므로 한국농촌공사의 농지소유자격은 인정된다고 할 수 있다.

또한 한국농촌공사 및 농지관리기금법에 의하여 한국농촌공사가 시행하는 농지매매사업 등(동법 18조) 영농규모화사업과 농지의 매입·매도 등(동법 제24조의 2) 농지은행사업을 통하여 취득한 농지는 소유할 수 있도록 하고 있다.

따라서 현행 법체두리에서 정책사업과 관련하여 농지를 소유할 수 있는 정부기관은 한국농촌공사가 유일하다고 할 수 있을 것이다. 또한 '06년부터 시행하고 있는 농지은행사업으로 농지매입·비축이나 간척농지의 관리 등 농지를 보유관리 할 수 있는 기능이 부여되어 있으므로 향후 농지은행이 보유·관리하는 농지는 점차적으로 늘어날 것으로 예상되고 있다.

4.5.4 한국주택금융공사법

한국주택금융공사법은 주택금융 등의 장기적·안정적 공급을 촉진하기 위해 한국주택금융공사를 설립하여 당해 공사로 하여금 주택저당채권 등의 유동화와 주택금융 신용보증업무를 담당할 수 있는 근거마련을 목적으로 제정된 법이다.

이와 같이 본 법은 주택금융 안정화를 통한 국민 복지증진과 경제발

전을 목적으로 하고 있으나 동법 제46조(학자금대출증권의 발행)에서 금융기관의 학자보조금대출을 보증하고 이 대출채권을 기초로 학자금 대출증권을 발행할 수 있도록 함으로서 교육정책차원의 복지업무에 까지 영역을 확장하고 있다.

역모기지제도와 관련된 주요 규정을 보면, 동법 제9조(주택금융운영위원회 설치 및 기능)에서 주택금융운영위원회를 설치하고 당해 위원회로 하여금 주택가격에 대한 주택담보대출 비율, 대출한도, 담보주택의 가격평가에 관한 사항 등 주택저당채권의 양수기준에 관한 사항을 심의·의결토록 함으로서 한국주택금융공사의 주요업무 운영사항에 관하여 견제기능을 두고 있다.

동법 제45조(공사의 업무위탁)에서는 주택저당채권의 추심업무 및 그에 부수하는 업무를 당해 채권관리자인 금융기관 등에게 위탁할 수 있도록 하여 창구를 일원화함으로써 업무처리의 효율성을 제고토록 하고 있다.

한편 신용보증으로 인한 손실과 한국주택금융공사 자체 경영성과와의 구분을 위하여 동법 제49조(구분계리)에서는 주택금융신용보증기금 회계를 한국주택금융공사 회계와 구분하여 계리토록 하고 있으며, 신용보증업무에 기인하는 손익금은 당해 기금의 손익에 귀속토록 하고 있다.

동법 제55조에서 한국주택금융공사에 주택금융신용보증기금을 설치토록 하고 기금의 재원으로서는 정부 출연금, 금융기관 출연금, 보증료 수입금 등으로 조성토록 하고 있으며, 당해 기금은 신용보증채무이행, 차입금 원리금 상환, 기금의 조성·운영·관리를 위한 경비 등의 용도에 사용토록 하고 있다. 또한 주택금융신용보증기금 재원마련을 위하여 동법 제41조(보증료 등)에서 주택수요자, 주택사업자 등 한국주택금융공사로부터 신용보증을 받는 자는 연간 보증금액의 100분의 2 이내에서 보증료를 납부토록 규정하고 있다.

재정부담 문제는 별개로 하고 제도적 측면에서만 고려할 경우, 현행 한국주택금융공사법을 그대로 적용하여 현재 정부가 추진중인 공적보증체계의 주택 역모기제제도를 도입하기는 어렵겠으나 필요하다면 현행 한국주택금융공사법에 주택 역모기지대출 관련사항을 관련규정에 삽입함으로써 주택 역모기지제도의 시행은 가능할 것으로 보인다.¹⁰⁾

그러나 앞서서도 검토한 바와 같이 농지는 주택과 같이 단순하게 소유·이용권 이전만으로 업무가 마무리되는 것이 아니라 역모기지 건당 수개 필지 또는 수십개 필지나 되는 농지의 사후관리문제가 뒤 따르기 때문에 효율적 업무처리를 위해서는 현장사정에 밝은 농지관리 전문기관이 이를 전담해야 할 것으로 판단되고 있다.

10) 재정경제부의 '역모기지 활성화 방안'에서는 공적보증기관을 별도로 설립하지 않고 한국주택금융공사법을 개정하여 한국주택금융공사로 하여금 공적보증업무를 수행케 하는 방안을 검토하고 있다(재정경제부, 역모기지 활성화 방안, 2006. 2. 16).

5. 농촌형 역모기지제도 도입에 따른 예상 문제점

5.1 관습과의 충돌	45
5.2 노후생활비 충당에 미흡	46
5.3 농지담보 제공에 대한 논란 예상	48
5.4 역모기지 리스크 부담	49

5. 농촌형 역모기지제도 도입에 따른 예상 문제점

5.1 관습과의 충돌

도시화 과정에서 농촌의 전통, 풍습, 관행 등의 변화에 따라 의식에 많은 변화가 있는 것은 사실이나 노령세대의 의식수준은 그다지 많은 변화가 있다고 보기는 어렵다.

전통적 관념과 시장경제가 혼재하는 가운데 농촌사회는 농지에 대한 애착, 자녀에게의 상속 등 관습과 노후대책을 위한 농지처분 불가피성 등과의 사이에서 농촌 고령자는 많은 갈등을 겪고 있는 것이 현실이라고 할 수 있다. 이러한 현상은 경영이양직불제의 정착·활성화 지연요인에도 나타나고 있는데 마찬가지로 농지를 담보로 하는 농촌형 역모기지제도의 시행과정에서도 문제점으로 대두될 가능성이 높다.

일본의 주택 역모기지제도의 경우도 실적이 저조한 것으로 평가되고 있는데 실적을 저해하는 주요 사유중 하나가 법정상속인의 이해를 구하는 것이 어렵다는 것을 들고 있다. 일본의 공적 주택역모기지제도의 경우 법정상속인 중 최저 2명을 연대보증인으로 요구하고 있는데 이와 같이 법정상속인의 동의를 구하는 것이 어렵기 때문에 역모기지 실적이 저조할 수밖에 없다는 것이다.¹¹⁾

우리나라의 경우 농지상속에 대한 관념정도가 일본에 비해 결코 덜하지 않다고 볼 때 이러한 사례를 무시한 채 정책을 입안해도 될런지도 검토대상이 된다고 하겠다.

11) 다나카 히사요시(田中久義), '리버스·모기지와 농협: 새로운 총합성發揮のために', 農林金融, 2000. 9.

5.2 노후생활비 충당에 미흡

농촌지역 노인계층의 지출 규모는 <표 5-1>에서 보는 바와 같이 월간 약 1백만원 수준으로 조사되고 있다. 앞의 <표 3-1>에서 2005년 현재 60-70대 경영주 고정자산 중 토지가액은 약 150백만원으로 추정되므로 70세에 가입하여 기대수명 83세까지 약 13년간 대출금을 수령할 경우를 가정할 때 중농 계층의 월별 지급금액 수준은 60-70만원 정도일 것으로 추정된다.¹²⁾

따라서 영세소농의 경우에는 담보물건인 농지자산 평가액이 낮아 역모기지 수령액만으로 생활비에 충당하기는 어려울 것으로 예상되어 복지정책으로 시행되는 농촌형 역모기지제도의 대상은 중대농계층보다는 오히려 소농에 대한 복지정책으로서의 기능이 더욱 중요하다고 볼 때 중대농 이상 농가만 실질적 수혜계층이 될 경우, 농촌노령계층의 소득격차가 심화될 우려와 함께 계층간 갈등 소지도 예상되므로 소농계층에 대한 대책도 포함되어야 할 것이다.

이 경우 경영이양직불제에서 조기 경영이양을 통한 구조개선 촉진기능 수행에 대한 대가형태로 지불되는 직접지불금을 농촌형 역모기지 제도에도 도입하여 연금 지급금에 추가하여 지급하는 방안도 검토대상이 될 수 있을 것이다.

한편 농촌형 역모기지제도를 농지은행사업과 직접지불제와 함께 복합적으로 운용한다면 다양한 가능성이 있을 수 있다. 즉, 농촌형 역모기지 가입자 본인의 사망시까지 담보농지에 농사를 지을 수 있으므로 역모기지 연금수령액외에도 농지은행에 장기임대할 경우 농지임대료 수익이 매년 발생하며, 장기임대형태로 경영이양을 할 경우에도 임대

12) 지가변동은 없다고 가정하고 금리는 6%를 적용하여 연부상환상각기금계수 (Uniform Series Sinking Fund Factor)를 적용하여 계략적으로 추정하였음(참고자료 4 : 가쉬표 참조).

료 수익이 발생한다. 또한 자신의 노동력이 허락한다면 직접 영농을 할 수 있는데 이 경우 농업소득과 함께 쌀소득보전직접지불금 등 다양한 직불금의 혜택을 받을 수 있다. 물론 관행 임대와 경우에도 농지임대료 수입을 얻을 수 있다<표 5-3>. 이러한 다양한 가능성을 본 제도에서 허용한다면 복지차원의 재정적 지출을 줄일 수 있는 여지가 있으므로 결국 재정부담을 덜 수 있는 방안이 될 수도 있을 것이다.

<표 5-1> 경영주 연령별 연간 가계지출 현황

(단위: 천원/년)

연령별	2003	2004	2005
평 균	24,063	24,691	26,649
30세 미만	21,703	-	-
30 - 39세	24,355	28,933	31,598
40 - 49세	29,364	31,880	33,866
50 - 59세	29,405	31,990	34,929
60 - 69세	23,024	22,007	24,592
70세 이상	15,575	17,527	19,427

자료: 통계청 홈페이지(<http://kosis.nso.go.kr>).

<표 5-2> 월별 지급금액 추정

(단위: 만원)

가입연령 \ 주택가격	주택가격 6억원일 경우		주택가격 3억원일 경우	
	대출한도	월지급금	대출한도	월지급금
65세	29,310	186	14,655	93
70세	30,000	198	17,882	118

주1: 주택가격 시가기준, 주택가격 상승률은 연 4%, 기대 여명은 83세 가정.

2: 대출한도 설정 할인율 8% : 주택가격하락, 長壽리스크 등을 감안하여 모기지론 금리(6.5%)에 1.5% 가산.

자료: 금융연구원.

<표 5-3> 경영주 연령별 부채 현황

(단위: 천원)

연령별	2003	2004	2005
평 균	26,619	26,892	27,210
30세 미만	-	-	-
30 - 39세	50,570	80,319	49,980
40 - 49세	50,775	58,577	58,380
50 - 59세	40,531	40,529	46,998
60 - 69세	16,522	17,267	18,867
70세 이상	6,454	7,312	7,764

주: 연도말 부채임.

자료: 통계청 홈페이지(<http://kosis.nso.go.kr>).

<표 5-4> 농촌형 역모기지 가입자 가능 수입원

수입원별	자경할 경우	농지은행에 맡길 경우	장기임대 경영이양 시
역모기지 연금	√	√	√
농업소득	√		
농지임대료 수입		√	√
쌀소득보전직불금 등	√		

5.3 농지담보 제공에 대한 논란 예상

최근 들어 도시화 과정에서 농경지가 도시개발용지로 편입되면서 개발예정지역 인근 농지가격이 급격히 상승함으로서 농지의 교환가치와 사용가치간 괴리가 급격히 벌어지는 현상을 초래하고 있다. 이러한 과

정에서 농지가 농산물 생산수단이라는 인식보다는 부동산이라는 인식이 크게 확산되는 분위기이다. 그러나 농업부문에서는 일반적으로 농지는 부동산이 아니라 생산요소수단으로 취급되어야 한다.

농지법 제12조에서 농지담보를 인정하고는 있으나 농지제도의 근간이 되는 경자유전의 원칙이 유지되고 있는 한 특별한 제도적 장치 없이 농지를 담보로 하는 금융상품을 개발하는 데는 한계가 있다고 판단된다.

따라서 현행 농지법 제12조를 근거로 하여 농지를 담보로 하는 농촌형 역모기지제도의 입안이 가능할 것인지 아니면 농지법 개정과정을 거쳐 별도의 조항을 두어야 할지에 대해서도 공론화 과정을 거칠 필요가 있다.

결국 농촌형 역모기지는 금융상품이라기 보다는 농촌노령자를 위한 복지정책으로 인식될 수 있는 방향으로 공감대가 형성되어야 실효성 있는 제도로 정착될 수 있을 것이다.

5.4 역모기지 리스크 부담

저소득 노령계층을 대상으로 하는 복지정책차원에서의 역모기지제도 시행에는 많은 정부예산이 소요될 것으로 예상된다. 이러한 막대한 정부예산 부담으로 인해 선진국에서도 시행하는 예는 거의 없는 것으로 조사되고 있으며, 현재 미국이 주택을 담보로 하는 역모기지(Home Equity Conversion Mortgage Program: HECM)를 미국 연방정부기관인 주택도시개발성(HUD)이 1987년부터 추진하고 있는 것으로 파악되고 있다.

역모기지의 위험요인은 크게 세가지로 지적되고 있는데 담보부동산의 가격변동, 역모기지 지급기간 중의 금리변동 그리고 가입자의 수명

연장 등이 그것이다. 먼저 담보부동산의 가격변동에 의한 손실요인을 보면, 최근 부동산가격은 상승추세에 있으나 과거 자료를 보면, 가격의 등락현상이 늘 반복되었음을 알 수 있다. 또한 현재와 같이 높게 형성되어 있는 부동산 가격이 어느 시점에 하락한다면 거액의 담보손실이 발생할 가능성이 있으므로 상당한 위험요인이 따른다고 할 수 있다.

다음으로 금리변동에 따른 리스크 발생요인을 보면, 금리가 상승하면 자연적으로 대출금액이 늘어나게 되는 데 이 경우 담보부동산의 가격이 오르지 않는다면 담보손실이 발생할 수 있다.

마지막으로 수명연장에 의한 손실발생요인을 보면, 최초 역모기지 대출금 산정은 예상수명을 근거로 하여 산정을 하게 되는데 이 때 종신제 역모기지의 경우 가입자의 사망시까지 대출금을 지급하여야 하므로 이 때 역모기지 가입자가 당초 예상한 수명보다 장수할 경우 담보손실이 발생할 수밖에 없게 된다.

따라서 이러한 리스크 부담 때문에 민간 금융기관이 역모기지를 취급하는 데는 한계가 있다. 앞서서도 언급한 바와 같이 현재 국내에서도 주택을 담보로 하는 역모기지를 금융상품이 개발되어 있으나 이러한 위험요인 때문에 취급금융기관은 대출기간제한, 담보부동산 저평가 등을 통하여 제한적인 대출을 하고 있어 활성화에는 한계가 있다는 것이다. 현재 노인복지정책 차원에서 정부가 추진중인 주택 역모기지제도는 이와 같은 한계점을 보완하는 차원에서 검토하고 있는 정책적 대안이라고 할 수 있을 것이다.

한편 복지정책으로 농촌형 역모기지제도를 입안할 경우 영세소농에게는 형평성 차원에서 별도의 보조금을 지급해야 할 필요성도 있을 것이므로 이 경우 추가부담이 발생 할 수 있다.

WTO 출범이후 DDA 쌀협상, 한·칠레 FTA 체결, 한·미 FTA 협상진행 등 국내외적 환경변화에 따른 어려운 농촌현실에 대해서는 국민적 공감대가 형성되어 있다고는 하나 지금까지 농지를 담보로 하는

역모기지제도 도입 사례가 없는 현실에서 주택 역모기지과 농촌형 역모기지제도를 병행하여 입안하는데 따르는 상당한 논의와 조정과정이 필요할 것으로 판단된다.

6. 결론 및 향후 과제

6.1 요약 및 결론	55
6.2 향후 과제	60

6. 결론 및 향후 과제

6.1 요약 및 결론

1. 본 과제는 2005년 현재 전체 농가인구중 65세 이상 노령인구는 29.1%로 나타나 농촌은 이미 초고령 사회로 접어들고 있는 현실임에도 불구하고 농촌부문은 노후소득원 부족, 연금기능 미비 등 사회안전망 미흡으로 노후생활 보장책이 마련되지 못한 현실에서 농촌의 유일한 자산인 농지를 근간으로 하는 ‘(가칭)농촌형 역모기지제도’ 도입을 검토함으로써 농촌노령인구에 대한 노후생활 안전망에 관한 정책수립 기초자료를 제공하는데 그 배경과 목적이 있다.

2. 농촌형 역모기지제도와 가장 유사한 정책으로는 1997년부터 시행되고 있는 경영이양직불제가 있으나 쌀소득보전직접지불제 등 직불제 상호간 마찰이 있는 한편, 직불금액이 적고 지급대상기간도 짧은 등의 사유로 인하여 정책호응도가 낮게 나타나고 있다. 농촌형 역모기지제도에서는 이러한 현장의 요구사항을 충분히 감안하여 정책을 마련하여야 할 것이다. 또한 농촌형 역모기지 제도와 경영이양직불제는 노령농업인 입장에서 본다면 선택적 정책프로그램이 될 수 있을 것이기 때문에 두 제도의 정책적 기능을 명확히 할 필요가 있다.

3. 국내 선행연구내용을 보면, 현행 시중금융기관이 취급하고 있는 주택 역모기지원 금융상품 취급과정에서 대두되고 있는 역모기지 리스크에 대한 문제점을 근거로 공적보증이 뒷받침되는 주택 역모기지제도 도입에 대한 필요성에 관한 연구, 재정경제부의 ‘역모기지 활성화 방안’ 등 주택을 담보로 하는 역모기지제도에 대한 연구 또는 논의는 진

행되고 있으나 농지를 담보로 하는 역모기지에 대한 구체적인 연구는 없는 것으로 파악되고 있다.

4. 현재 신한·조흥은행, 농협 등 금융기관에서 주택을 담보로 하는 역모기지를 금융상품으로 취급하고 있으나 다양한 문제점으로 판매 실적은 저조한 것으로 나타나고 있다. 이 중 가입자가 제시하는 문제점으로는 금융기관이 대출기간을 제한하고 있어 장수노령자는 대출 만기에 따른 퇴거 우려, 주택을 상속하려는 관습과의 마찰, 고령층 가입을 유인할 수 있는 세제지원책 미비 등이 제시되고 있으며, 취급 금융기관이 지적하는 문제점으로는 주택가격 하락, 금리상승 등 역모기지를 취급 위험에 대한 보증제도 불비 등을 지적하고 있다.

5. 정부는 현행 금융기관의 주택역모기지상품에서 나타난 문제점을 바탕으로 하여 고령자 복지정책차원의 '역모기지 활성화 방안'을 마련하여 발표 한 바, 그 주요내용을 보면, 역모기지 리스크 부담경감을 위해서 한국주택금융공사를 공적보증기관으로 하고 있으며, 가입대상은 부부 모두 만 65세 이상으로 하고 가입자에 대해서는 종신연금형 지급, 세제지원 등의 혜택을 통해 주거안정과 노후생활안정을 보장하는 것으로 되어 있다.

6. 현행 정책사업중 농촌형 역모기지제도와 보완 또는 상충 가능성이 있는 것에는 1997년부터 시행되고 있는 경영이양직불제가 있다. 경영이양직불제도는 농업노령인에게 노후자금을 마련할 수 있는 기회제공과 아울러 농업부문에서는 구조조정을 촉진하기 위한 정책사업이라고 할 수 있으며, 농지를 담보로 하는 농촌형 역모기지 제도는 노령자 노후복지가 주된 기능인 한편 농업구조조정에도 일정 부분 기여할 수 있는 제도라고 판단되므로 이들 두 제도는 현재 나타나고 있는 다양한

문제점을 수용함으로서 각각 차별화 되는 정책으로 개발해 나가야 할 것이다.

7. 현재 정부는 주택을 담보로 하는 주택 역모기지제도를 구상하고 있는 중에 있으나 농지를 담보로 하는 농촌형 역모기지제도를 별도로 개발하려는 주된 사유는 농촌지역의 경우 전체 고정자산중 토지자산 구성비는 약 67%, 건물자산은 약 22%로 건물자산 비율이 낮은 뿐만 아니라 가액도 낮아 사실상 노후생활자금 확보에 도움이 되지 않으므로 농지를 소유하고 있으나 별도의 소득이 없는 농촌고령자를 대상으로 농지를 담보로 하는 농촌형 역모기지제도를 별도로 도입할 필요가 있는 것으로 판단되었다.

8. 또한, 역모기지 담보로서 농지는 주택과는 다른 다양한 특성을 가지고 있는 바, 농업생산요소중 하나로 취급되는 용도적 특성, 헌법 및 농지법상 경자유전원칙의 적용대상, 역모기지 가입자와 떨어져 있음으로 인한 사후관리상 어려움, 주택과는 달리 수십 필지에 달하는 분산 농지의 관리상 문제점, 농지소유단계에 있어서의 농지법상 농지취득자격증명 발급 필요성 등 다양한 면에서 주택과는 다른 특수성을 가지고 있으므로 농촌형 역모기지제도는 주택 역모기지 제도와는 다른 시행체계가 필요한 것으로 검토되었다.

9. 현재 농협을 비롯한 시중 금융기관에서 역모기지 금융상품을 취급하고 있으나 단기인 지급기간, 역모기지 리스크에 대한 공적보증장치 미비 등으로 수요자인 노령계층이나 취급금융기관 모두에게 호응도가 낮은 것으로 조사되고 있다. 역모기지제도는 리스크 부담이 크기 때문에 선진국에서도 시행하는데 많은 시간이 걸린 것으로 알려지고 있다. 따라서 농촌형 역모기지제도는 농촌 노령인구에 대한 복지정책차원에

서 접근하는 방안이 바람직한 것으로 판단되며, 이 경우 공공부문에서 역모기지 리스크에 대한 공적 보증을 해주는 제도적 장치가 마련되어야 할 것으로 판단된다.

10. 공적보증기관 설립과 관련해서는 정부의 ‘역모기지 활성화 방안’에서는 현 한국주택금융공사에 공적보증기능을 부여하는 것으로 하고 있다. 농지를 담보로 하는 농촌형 역모기지제도에서 이 체계를 따를 경우 농가구당 약 13필지로 세분되어 있는 담보농지의 관리에 많은 어려움이 예상되므로 농촌형 역모기지제도는 농촌노령인구에 대한 복지 정책사업으로 시행토록하고 현재 정부를 대행하여 농지관리기금을 관리하고 있는 ‘한국농촌공사’로 하여금 기금관리기능을 보강케 하여 ‘(가칭)농지역모기지신용보증기금’을 설치·운영토록 하고 공적보증기능을 부여하는 방안이 타당한 것으로 검토 되었다(본문 <그림 4-4>).

11. 농촌형 역모기지 취급은 업무체계의 효율성 제고를 위하여 농지 관련 정책사업을 대행하고 있는 ‘농지은행’으로 하여금 역모기지 대출 취급 및 담보농지의 보전·이용·관리업무를 담당케 함으로서 농지유동화 촉진을 통한 농업구조조정 기능 수행과 더불어 농지관리 체계를 일원화 해 나가야 할 것으로 판단되었다(본문 <그림 4-4>).

12. 농촌형 역모기지제도의 대상연령, 지급기간, 세제지원 등 기본방향은 재정경제부의 ‘역모기지 활성화 방안’과 형평성을 맞추어 농지법상 농업인으로 대상연령은 부부 모두 만 65세 이상으로 하고 지급기간은 종신연금형으로 하는 것이 타당할 것으로 판단된다.

13. 본 제도 도입과 관련하여 예상되는 문제점으로는 농지를 담보로 하는 역모기지제도는 현행 헌법의 경자유전원칙과의 상충문제 등 농지

에 대한 기존관념과의 마찰이 예상되고 대다수 영세소농에게는 노후생활비 충당에 미흡하여 노인계층의 빈부격차가 나타날 가능성도 배재할 수 없으며, 담보농지의 가격변동, 금리변동, 역모기지 가입자의 수명연장 등 역모기지 리스크에 따른 재정 부담이 예상되고 있다.

이상에서 농촌형 역모기지제도 도입 방안에 관한 기본적인 구상을 요약해 보았다. 주요내용은 농가자산구조상의 특성과 농지담보가치로서 농지가 갖는 특수성으로 인해 농촌형 역모기지제도는 주택 역모기지제도와는 별도의 체계로 도입되어야 한다는 것과 이 경우에 있어서도 공적보증 필요성, 지급조건, 세제혜택 등 역모기지 기본조건은 원칙적으로 재정경제부가 발표한 ‘역모기지 활성화 방안’을 준용하도록 하였다는 점을 들 수 있다. 또한 농지보존·이용·관리상의 특성을 감안하여 본 제도는 정책사업으로 시행토록 하고 공적보증기능과 대출취급은 ‘한국농촌공사(농지은행)’가 담당하는 것이 타당할 것으로 판단한 점 등을 주요내용으로 들 수 있다.

한편 연구과정에서 본 제도의 당초 정책적 목적인 농촌 노령계층의 노후생활안전망 대책뿐만 아니라 본 제도를 통하여 역모기지 담보실행 농지를 농지은행에 집적, 규모화로 연계함으로써 구조조정 정책효과를 더불어 얻을 수 있음을 발견한 점도 본 연구의 성과라고 할 것이다.

또한 본 제도가 활성화 될 경우 담보실행농지를 자연스럽게 농지은행이 집적하여 관리하게 됨으로서 그 동안 상속에 의해 분산이 우려되어 왔던 농지상속문제도 일정부분 자연스럽게 해결할 수 있을 것으로 기대되고 있다. 이러한 기능은 본 제도의 부수적 정책효과로 평가되어야 할 것이다.

그러나 한편으로는 현재 국민연금·공무원연금 고갈예상 등으로 논란이 있고 이들 문제가 국민적 관심사가 되고 있는 시점에서 본 제도 도입방안이 더불어 검토됨으로서 정부의 부담이 될 수는 있을 것이다.

그러나 농촌형 역모기지제도는 도시부문 노후복지정책과의 균형차원에서 주택 역모기지제도와 병행하여 시행될 수 있도록 이 기회에 반드시 함께 검토되어야 할 것으로 판단되고 있다.

6.2 향후 과제

본 연구는 농촌형 역모기지제도 도입에 관한 구상단계의 연구로 추진되었다. 따라서 본 제도를 실제로 정책으로 도입하기 위해서는 여러 가지 구체적인 방안이 추가로 마련되어야 할 것이다.

우선 농촌노령계층을 대상으로 하는 수요자 분석, 필요 재원의 규모와 마련 대책, 관련 법률개정 방안, 공적보증기관·대출취급기관에 대한 세부적 지원대책, 보증보험료율 등 납입조건 결정, 영세소농에 대한 추가지원대책 등이다.

이러한 과제는 향후 추가 연구과제로 지속적으로 수행해 나가야 할 분야도 있을 것이며, 본 제도 도입에 따르는 관련 법·규정·절차 등을 마련하는 과정에서 해결해야 할 과제도 있다.

결과적으로 농촌형 역모기지제도를 시행하는 데는 많은 어려움이 예상되므로 현재 정부가 구상하고 있는 '복지정책형 주택 역모기지제도'를 지속적으로 벤치마킹함으로써 시행착오를 최소화 하는 방향으로 추진해야 할 것으로 보인다.

참고 문헌

1. 강경만, 2006. 11, 고령농업인 복지지원을 위한 농촌형 역모기지 도입, 주간금융브리프 15권 43호, 한국금융연구원.
2. 강경만, 2005. 2, 역모기지론 도입에 관한 소고, 주간금융브리프 제 14권 9호, 한국금융연구원.
3. 강경만, 2005. 8, 인구 고령화와 역모기지 도입, 주간금융브리프 제 14권 32호, 한국금융연구원.
4. 손상호, 2004. 6, 역모기지 상품의 이해, 주간금융동향 제13권 21호, 한국금융연구원.
5. 이석호, 2005. 11, 거시경제적 측면에서의 역모기지 활성화의 필요성, 주간금융브리프 제14권 46호, 한국금융연구원.
6. 이석호, 2005. 10, 역모기지 활성화를 위한 공적보증체계의 필요성, 주간금융브리프 제14권 43호, 한국금융연구원.
7. 최공필·박대근·이창용·남재현, 2005. 8, 고령화에 대비하기 위한 금융부문의 대응, 금융연구 19권 별책, 한국금융연구원.
8. 남재현, 2005. 2, 고령화에 따른 금융부문의 대응, 주간금융브리프 제14권 9호, 한국금융연구원.
9. 재정경제부, 「역모기지 활성화 방안」, 정례당정협의 자료, 2006. 2.

<참고자료 1> 재정경제부 「역모기지 활성화 방안」 13)

정례당정협의 자료

역모기지 활성화 방안

2006. 2. 16

재 정 경 제 부

13) 재정경제부, 「역모기지 활성화 방안」, 정례당정협의 자료, 2006. 2.

I. 추진배경

◇ '05.1.21 제57차 국정과제회의(대통령주재)에서 「고령친화 산업 활성화 전략」 주요과제로 '역모기지 활성화' 선정

* '06~'07년간 세제지원 등 제도개선, '08년까지 역모기지 보증기구 설립 추진

◇ 역모기지 활성화는 '저출산·고령사회위원회'(대통령 위원장)에서 수립 중인 「저출산·고령사회 기본계획」('06~'10)의 핵심과제

□ 우리나라의 인구고령화는 세계에서 유례를 찾기 어려울 만큼 빠른 속도*로 진행

* 2000년 고령화(65세이상 비중 7%)사회에 진입한 데 이어 18년 후인 2018년 고령사회(65세이상 14%)에 도달할 전망

[미국: 72년(1943→2014), 일본: 24년(70→94), 프랑스 115년(1864→1979)]

□ 고령화가 급진전되는 가운데 고용안정성의 약화 및 연금 기능의 미흡으로 노후소득 불안정 문제 등 심화 예상

① 고령자는 심각한 노후생활비 부족*에 직면

* '04년 기준 45세인 근로자(도시근로자 평균소득)의 경우, 60~83세 동안 노후 생활·의료비에 비해 연금소득이 연간 918만원 부족 예상(보험개발원)

② 사회적으로는 생산가능인구의 감소, 소비위축, 재정수지의 악화 등으로 성장잠재력의 둔화*를 초래

* GDP증가율 전망('00~'50년간 평균, OECD Economic Outlook) : 한국(2.9%), 미국(2.3%), 일본(1.0%), 독일(1.4%)

⇒ 주택을 소유하고 있으나 별도의 소득이 없는 고령자의 노후소득 지원을 위해 역모기지 활성화 여건 조성 필요

II. 역모기지 현황 및 문제점

(1) 현황

- 역모기지란 고령자가 보유한 주택을 담보로 노후생활 자금을 연금형식으로 지급하는 제도

* 65세 이상 노인이 가구주인 주택(268만호) 중 자기보유비율은 76%(204만호)

- 현재 일부 금융기관*에서 역모기지 상품을 취급하고 있으나 판매실적이 매우 저조

* 역모기지 판매실적('05년말): 신한·조흥은행, 농협에서 총 411건, 계약금액 523억원

(2) 문제점

■ ■ 이용자 측면에서는

- 대출기간을 제한(5~15년 만기)하고 있어 퇴거를 우려하여 이용을 기피
- 고령자의 가입을 유인할 수 있는 세제지원 및 상품에 대한 홍보 부족

* 우리나라는 부동산을 상속 수단으로 간주하는 인식이 보편화

■ ■ 금융기관 측면에서는

- 주택가격하락, 금리상승, 기대수명보다 계약자의 장수 등 역모기지 취급 위험에 대한 불확실성 상존

⇒ 종신까지 대출금을 지급하는 역모기지 상품의 취급을 기피

III. 역모기지 활성화 방안

기본 방향

- ◇ 역모기지는 리스크 부담이 커서 시장에만 맡길 경우, 수요와 공급의 불일치로 시장형성이 곤란
- 일정부분 정부개입을 통해 시장이 형성될 수 있는 여건 조성이 불가피
- ⇒ 정부가 고령자의 복지 차원에서 역모기지를 활용한 사회안전망 구축을 지원하는 방안을 강구할 필요

<정부의 역할>

- ■ 정부는 중저가 주택 등을 중심으로 공적보증과 세제지원 등을 통해 역모기지 활성화 기반을 마련
- 이를 통해 고령자의 주거안정과 노후소득보장을 달성하고 소비와 투자활성화를 통해 경제의 선순환 구조 구축

<민간부문의 역할>

- ■ 역모기지 리스크 정보 제공 등을 통해 상업적 판단에 의한 역모기지 시장이 활성화될 수 있는 인프라 구축
- 고가주택 등에 대해서는 민간금융기관에서 리스크 정보 등을 활용하여 역모기지 상품 개발 촉진

* 미국의 경우 공적보증 역모기지(Home Equity Conversion Mortgage)가 도입('89)된 이후, 고가주택 등을 대상으로 하는 민간역모기지(Financial Freedom Plan)가 도입('93)되었고, '02년 이후 역모기지시장이 전반적으로 활성화

1

역모기지 상품설계

(1) 역모기지 이용연령 및 대상주택

적용연령 : 부부 모두 만65세 이상*인 고령자

* UN 고령사회 분류기준(65세 이상)

대상주택의 범위는 중산·서민층 중심으로 설계

① 고령자가 주거지로 소유(1년 이상)하고 있는 1세대 1주택 대상

② ‘주택가격(공시가격) 6억원*, 대출한도”(월지급금 총액의 현재) 3억원’ 이하로 설정하여 고가주택 제외

* 고가주택기준 : 소득세법상 6억원 초과, 종부세 대상 6억원 초과

** 미국 HECM의 경우 서민층지원을 위해 대출한도 31만불(약 3억원) 설정

(2) 역모기지 대출방식

종신으로 매월 연금형식으로 지급하는 것을 원칙

* 단, 고령자의 예기치 못한 거액자금 수요를 충족하기 위해 일정목적(예: 의료비, 자녀결혼비 등)에 한해 일시금 허용(예: 총대출액의 30%이내)

대출한도액의 설정

○ 공적보증을 통해 리스크를 최소화함으로써 고령자에게 가능한 한 많은 월지급금이 지급될 수 있도록 설계

* 공적보증을 담당하게 될 기관이 대출한도 등 상품설계 확정

<월 지급금 규모 추정(만원)>

가입연령	주택가격	주택가격 6억원		주택가격 3억원	
		대출한도	월지급금	대출한도	월지급금
65세		29,310	186	14,655	93
70세		30,000	198	17,882	118

주) 1. 주택가격 시가기준, 주택가격 상승률: 연 4%, 기대 여명: 83세

2. 대출한도 설정 할인율 8% :주택가격하락, 長壽리스크 등을 감안하여 모기지론 금리(6.5%)에 1.5% 가산 [자료 : 금융연구원]

2

역모기지 대출에 대한 지급보증

(1) 역모기지 보증기관의 선정

□ 공적보증기관*은 새로 설립하는 것보다 주택보증업무를 수행하고 있는 주택금융공사에서 담당(→주택금융공사법 개정)

* 대출원리금이 담보가액을 초과하여 손실이 발생할 경우 보증기관이 대출금융기관으로부터 대출채권을 매입한 후 월지급금을 지급

※ 미국의 경우도 연방주택청(FHA)에서 공적보증 역모기지(HECM) 도입이후 시장이 활성화 (HECM이 전체 역모기지 시장의 80%이상 점유)

(2) 역모기지 재원의 조성

□ 금융기관의 풍부한 유동성과 초기에 대출규모가 크지 않을 것을 감안하여 대출재원은 역모기지 취급 금융기관에서 자체 조달

□ 보증재원의 조성

① 역모기지 보증재원의 독립적이고 효율적인 관리를 위해 '역모기지 보증기금' 계정 설치(→주택금융공사법 개정)

② 보증재원은 원칙적으로 가입자가 내는 보증보험료*로 충당 하되, 손실 발생시 부족한 부분은 재정에서 지원(제보험적 성격)

* 초기보험료(예: 주택가액의 1~2%)와 월별 보험료(예 : 대출잔액의 연 0.5%의 1/12)로 구성 (미국 HECM의 보증보험료: 초기 2%, 연 0.5%)

③ 고령자 복지지원, 시장의 신뢰 확보 등을 위해 도입 후 일정기간 동안 정부 출연금 지원 필요

④ 리스크 부담을 공유하기 위해 취급 금융기관에서 역모기지 대출로 인한 수익금의 일부*를 출연(→ 주택금융공사법 개정)

* 주택신용보증기금: 주택자금대출의 연0.2%수준('05년도 1,036억원 출연)

3

역모기지에 대한 세제지원

(1) 수요측면의 지원

◇ 세제지원을 통해 서민층 고령자의 복지수준을 제고

- ① 국민주택규모(85㎡)이하이고 주택가격(공시가격)이 3억원 이하인 주택에 거주하며,
- ② 연간 종합소득이 1,200만원 이하인 고령자에게 지원

■ ■ ■ 근저당 설정에 대한 등록세(설정금액의 0.2%) 면제

* 단, 등록세 면제는 주택가격 3억원 이하인 요건만 충족하면 지원

■ ■ ■ 근저당 설정시 국민주택채권 매입의무(설정금액의 1%) 면제

■ ■ ■ 역모기지 이용주택에 대해 재산세 25% 감면

■ ■ ■ 역모기지 대출이자비용에 대해 고령자의 종합소득 중 연금소득에서 200만원 한도로 소득공제

(2) 공급측면의 지원

◇ ‘역모기지 보증기금’에 대한 세제지원을 통해 보증재원을 확충

■ ■ ■ 보증기금의 보증보험료 수익에 대해 법인세 비과세

■ ■ ■ 보증기금에 납입하는 금융기관의 출연금에 대해 증여세 비과세

■ ■ ■ 보증기금의 운용수익은 고유목적사업준비금으로 인정하여 법인세 부담 완화

○ 이자·배당소득은 일정기간(5년) 동안 전액 과세를 유예

* 일정기간(5년) 경과 후 손실과 상계되지 않은 금액은 법인세 과세

□ ‘역모기지 전문상담사’ 제도 운영

- 역모기지 신청전에 역모기지상품에 대한 정보제공 및 상담*을 제공하는 ‘역모기지 전문상담사’ 제도 운영 (→주택금융공사법에 신설)

* 미국(HECM) : 민원 및 소송예방을 위해 정부[주택개발부(HUD)]가 승인한 전문상담사의 카운슬링을 의무화

※ 미국(HECM) : '03년 현재 850여명의 전문상담사를 운영

- 금융분야 등 전문직 퇴직자(60세 이상)를 대상으로 전문상담사를 선발함으로써 고령층 일자리 창출에 기여

<‘역모기지 전문상담사’ 운영 체계>

- 운영방식 : 주택금융공사에서 상담사의 자격관리 및 교육실시
- 담당기능 : 역모기지 상품설명, 대출신청 대행, 역모기지 이용주택 점검 등
- 소요자원 : ‘역모기지 보증자원’에서 부담
 - * 도입초기에는 소규모로 선발
 - 향후 역모기지 수요확대를 반영하여 상담사를 확충

□ 역모기지 정보인프라 구축

- 역모기지 보증기관을 중심으로 리스크 추정 등 관련 정보를 축적·관리하는 DB를 구축하고 민간금융기관에 공유

- i) 주택가격 변동, 예정사망률 등 리스크관련 정보를 분석·관리
- ii) 주택담보가치 평가, 대출한도 결정, 손실률 추정 등 역모기지 상품설계 정보 제공
- iii) 역모기지 취급실적, 보증실적 등 이용현황 정보 파악

IV. 향후 추진일정

◇ 「고령화 미래사회위원회」에서는 2008년 이후부터 역모기지제도를 시행하도록 일정을 제시하였으나, 가급적 2007년 중 시행될 수 있도록 추진

추진과제	필요조치	소관기관	추진일정
1. 역모기지 상품 설계			
○ 역모기지 실수요조사	-	주택금융공사	'06.상반기
○ 역모기지 상품 설계 구체화	상품설계T/F운영	주택금융공사	'06.상반기
2. 역모기지 대출에 대한 지급보증			
○ 역모기지 보증기관 선정	주택금융공사법 개정	재정경제부	'06년 중
○ 역모기지 보증기금 계정 설정	주택금융공사법 개정	재정경제부	'06년 중
○ 보증기금 정부출연금 지원	예산사업	기획예산처	'07년~
○ 보증기금 금융기관 출연	주택금융공사법 개정	재정경제부	'06년 중
3. 역모기지에 대한 세제지원			
○ 등록세 면제	지방세법 개정	행정자치부	'06년 중
○ 국민주택채권 매입의무 면제	주택법시행령 개정	건설교통부	'06년 중
○ 역모기지 주택 재산세 경감	지방세 감면조례	행정자치부	'06년 중
○ 역모기지 대출이자 소득공제	소득세법 개정	재정경제부	'06년 중
○ 보증기금 수익 법인세 비과세	법인세법시행령 개정	재정경제부	'06년 중
○ 보증기금 운용수익 고유목적 사업준비금 손금 산입	법인세법시행령 개정	재정경제부	'06년 중
○ 금융기관 출연금 증여세 비과세	상속세및증여세법 개정	재정경제부	'06년 중
4. 역모기지 교육 및 정보인프라 구축			
○ 역모기지 전문상담사 운영	주택금융공사법 개정	재정경제부	'06년 중
○ 역모기지 정보인프라 구축	DB구축	주택금융공사	'06.하반기

<참고자료 2> 주택 역모기지제도 해외사례14)

1. 미국의 주택 역모기지 제도

주택 역모기지의 기원은 1929년 세계대공황의 영향 아래 영국에서 시작된 「주택자산전환(Home Equity Reversion)」이라는 개인간의 계약제도로 거슬러 올라가며, 이 제도가 미국에 영향을 미쳐 주택 역모기지로 이어진 것이다.

비슷한 효과를 가진 제도가 그 밖의 나라에서도 있었는데, 여기에서는 공적 영역에서 정보를 입수하기 용이한 미국의 예에 한정하여 소개하면 다음과 같다.

미국에서 주택 역모기지는 이용대상층에 따라 크게 3종류로 구분된다.

첫째, 저소득·저자산 계층을 대상으로 정부가 주도하는 주택자산전환 주택융자프로그램(Home Equity Conversion Mortgage Program: 이하에서는 HECM으로 함)이 있다. HECM은 공적인 색채가 강하다. 이와 상반되는 것이 고액자산보유층을 대상으로 하는 민간상품인데, 이는 은행을 중심으로 이루어지는 민간기관의 융자상품이다. 또 이들 중간에 놓은 것으로 반관반민(半官半民)의 연방저당금고가 제공하고 있는 「홈키퍼(Home Keeper)」라는 상품이 있다.

이 중 HECM은 시범사업으로서 주목을 받고 있다. HECM의 개요는 다음과 같다.

HECM은 연방정부기관인 주택도시개발청(이하 HUD로 함)이 1987년부터 추진해온 시범사업이다. 당초 1991년에 종료 예정이었는데 연장되어 2000년 9월 현재까지 신규계약이 계속 이루어지고 있다. HECM의 취급기관은 HUD 보험대출의 취급을 인정받은 주택저당융자회사와 저축대부조합이다.

HECM 프로그램의 취급실적은 1996년 3,604건, 약 369백만 달러였다. 1996년 9월 30일 이후에는 약 16,000건의 HECM용자가 실행되었다.

14) 이 자료는 농협 조사월보(2000년 11월호)의 일부 내용을 인용한 것으로 원문은 다나카 히사요시(田中久義)의 논문 「リバース・モーゲージと農協: 新たな総合性發揮のために」(農林金融, 2000. 9) 임.

가. 제도의 개요

HECM의 목적은 고령의 주택소유자가 그 때까지 축적한 자산가치의 일정부분을 이용하면서 그 주택에 살 수 있도록 하는 것이다. 구체적으로는 고령의 주택소유자가 보험부 역주택융자, 결국 자산을 수입으로 전환하는 부동산저당부 융자를 받는 것이 가능하다.

HECM의 이용 면에서 HUD의 인정을 받을 필요가 있는 점, 그리고 융자기관의 리스크를 경감하기 위하여 HUD 산하의 연방주택국(Federal Housing Administration: FHA)이 HECM 융자에 대하여 보험을 가입하고 있는 점이 제도상의 특징이다.

나. 차입자

차입자는 다음 3가지 조건을 갖춰야 한다. 우선 연령이 62세 이상일 것, 다음으로 주택에 대한 저당차입잔고가 매우 적고 그 주택이 저당되기 전 소유하고 있을 것, 그리고 HUD가 인정한 카운슬링을 받을 것이다.

다. 담보 가능 자산

담보 가능한 자산은 현재 거주하고 있는 주택이어야 한다. 구체적으로는 단독가족주택, 차입자가 거주하고 있는 공동주택, 이동주택, FHA가 승인한 분양 아파트 등이 인정되고 있다.

라. 차입 가능 금액과 금리

HECM의 차입 가능 총액은 최대 클레임 금액이라 하며, 소유자의 연령, 이자율, 그리고 주택의 가치를 고려하여 산출된다. 가령, 최근의 이율을 기준으로 융자 가능 금액을 살펴보면, 65세의 고령자는 주택의 가치 중 26%까지, 75세의 고령자는 39%까지, 85세는 56%까지 차입할 수 있다.

금리는 변동금리이고 이율의 조정은 2% 상한까지 매월 이루어지며 용자기 간 중 상승·하강폭은 10%까지로 되어있다.

마. 차입 방법

차입자는 종신분할, 고정기간분할, 일괄 및 일괄과 앞의 두 가지 방법을 절충한 것 등 5가지 차입방법 중 하나를 선택한다.

차입자는 주택역모기지의 잔액을 상회하여 매각액을 확보할 수 있다면 차입방법에 관계없이 언제라도 그것을 매각하고 이사할 수 있다. 이 시점에서 HECM은 종료된다.

바. 자금의 용도

자금의 용도는 차입자의 생활을 유지·향상하기 위한 것이라면 문제가 없다. 또한 저당주택의 보수·수선비에 충당하는 것도 가능하며, 용자조성비용 중 1,800달러까지 주택의 평가·검사비용, 그리고 다음에 서술하게 될 주택역모기지 보험의 선불보험료 등 차입시 소요된 제비용에 충당하는 것도 가능하다.

사. 주택융자보험

주택융자의 잔액이 담보재산의 평가액을 초과하여도 차입자가 융자금을 상환하기 위하여 주택을 매각시키지 않는다. 또 상환시에 융자잔액이 자산가치를 초과하였더라도 차입자와 그 상속인은 자산가치를 초과하여 지불할 의무는 없다. 이는 연방주택국(FHA)의 보험이 융자기관의 모든 채무를 대상으로 하고 있기 때문이다.

FHA는 차입자에게 2종류의 주택융자 보험료를 받는다. 첫째는 선불보험료로 주택가치의 2%이다. 다른 하나는 월부보험료인데, 이는 주택저당융자잔액의 연 0.5%를 월로 나눈 것이다.

HECM이 시범 사업인 이유 중 하나는 이러한 보험료 수준이 리스크를 충당하기에 충분한가를 검증하는 것이기 때문이다. HUD가 연방회의에 제출한 보고서에 따르면, 현재 보험료율은 리스크를 충분히 헷지(hedge)할 수 있다고 한다.

2. 일본의 주택 역모기지 제도

가. 개요

일본에서 주택 역모기지의 최초 사례는 HECM보다 이른 1981년 동경도 무사시노(武藏野)시에서 나타났다. 그후 현재까지 주택 역모기지는 지방자치체가 중심이 되어 고령자를 위한 복지와 결부·추진되어 왔는데, 이들을 「공적 계획(公的計劃)」이라 부르고 있다.

공적 계획은 용자주체에 따라 2가지로 구분한다. 첫째는 「무사시노(武藏野)의 방식」으로 지방공공단체 자신이 직접 대출하는 직접용자방식이다. 다른 하나는 「세타가야(世田谷)의 방식」으로 지방공공단체의 알선에 따라 민간금융기관이 대부하는 간접용자방식 또는 용자알선방식이다.

민간 계획은 부동산신탁방식과 부동산담보의 연금용자방식 등이 있으며, 주로 신탁은행에서 취급하고 있다. 그 예로 식산은행이 1999년부터 취급하기 시작한 「장수(長壽)」라는 상품이 있다.

나. 무사시노(武藏野)

무사시노(武藏野) 방식은 지방공공단체가 직접 자금을 대출하는 직접용자방식의 대표적 사례인데, 무사시노시 지역 외에 나카노(中野)구 지역에서도 비슷한 방식을 채택하고 있다. 이 방식은 원천자금이 지방공공단체의 자금인 점 외에 복지공사¹⁵⁾가 큰 역할을 담당하고 있다는 점이 특징이다.

15) 복지공사는 모든 서비스를 무상으로 제공하고 있는 지방자치체의 복지사업을 보완하기 위하여 설립된 재단법인으로 고령자와 신체장애자가 지역에서 충실한 생

이용자의 자격은 시내에 1년 이상 거주한 65세 이상의 고령자로 주택소유자이다. 여기에 해당되는 시민은 우선 복지공사와 유상주택 서비스 제공을 내용으로 하는 가정원조 등 급부계약을 체결하고 그 계약서를 첨부하여 시에 차입신청을 낸다. 시는 조례로 정한 기준에 따라 담보 등을 심사한다. 대출이 결정되면 시와 금전소비대차계약을 체결하게 된다.

담보는 단독주택 외에 아파트도 인정된다. 주택 등에는 근저당권이 설정되는 외에 대물변제예약, 소유권이전청구권의 가등기도 이루어진다. 자금은 이용자의 위임에 따라 3개월 단위로 복지공사가 이용자를 대신하여 시에 청구하고, 공사가 복지 서비스를 제공하고 이용자 구좌에 자금을 입금한다. 대출이율은 연리 5% 단리이다.

다. 세타가야(世田谷) 방식

세타가야의 방식은 간접융자방식이다. 하지만 무사시노 방식과 비슷하게 여기에서도 세타가야 관련공사가 큰 역할을 맡고 있다.

이용자의 자격은 구내에서 1년 이상 거주한 70세 이상의 고령자이고, 신청에 따라 공사가 민간금융기관의 융자를 알선 해준다. 민간금융기관의 융자방법은 근저당권 설정에 의한 융자, 신탁이용융자 중 하나를 따른다. 전자는 공사가 제1순위의 근저당권자로 되고, 후자는 공사에게 신탁수익권을 질권 설정하는 것이다.

대출금은 공사가 제공하는 유료주택 서비스에 충당되는 외에 주택지원 서비스를 받기 위한 자금으로도 충당된다. 대부기간 중 이자는 공사가 입체하여 금융기관에 지불하기 때문에 차입 측에서 보면 무이자 차입의 형태를 띤다.

라. 공적 계획의 이용 현황과 문제점

공적 계획은 선구적인 사례이지만 이제까지의 조사결과 실적이 저조하다.

활을 할 수 있도록 유상으로 각종 지원사업을 행하고 있다.

1993년 3월 말 취급실적은 취급개시 후 약 20년이 지난 무사시노시가 총 76건(당시 계약건수는 18건)으로 나타났다. 그리고 세타가야구가 21건(계약건수는 16건), 나카노구가 13건(계약건수는 7건)이며 기타 지방공공단체는 한 자리수의 실적에 머물러 있다.

가장 취급실적이 많은 무사시노시를 살펴보면, 52건이 해약되었고 약 7억4천3백만엔이 상환되었다. 그 중 사망에 의한 해약시 상환방법을 살펴보면, 모두가 상속인이 채무를 계승한 후 상환한 것으로 나타났다. 그 이유는 경매가격이 시장가격보다 20~30% 낮기 때문인 것으로 분석되고 있다.

무사시노시의 경우 지가하락으로 인한 담보손이 발생하였다. 이에 따라 담보손을 이유로 용자를 거절한 경우가 6건으로 나타났다. 하지만 이들은 용자의 거절이었으며, 상환을 요구한 경우는 없었다¹⁶⁾.

이용이 저조한 이유는 우선 법정상속인의 이해를 얻는 것이 어려운 경우가 많다는 점이다. 공적인 제도에서는 법정상속인 중 최저 2명을 연대보증인으로 요구하기 때문에 이해를 얻기 어렵다고 한다.

이 밖에 자치체에 따라 아파트를 대상으로 하는 경우와 그렇지 않은 경우가 다르고, 세타가야 방식에서처럼 토지평가액이 5천만엔 이상일 것을 요구하는 등 대상자가 한정되어 있는 점 등이 문제점이다.

마. 민간의 사례

민간의 주택 역모기지 유형으로 금융기관이 채권자인 세타가야 방식이 있다. 실제로 이제까지 각 신탁은행이 취급하고 있는 주택 역모기지는 이러한 방식이 발전된 것으로 볼 수 있다.

이 중 최근 새롭게 상품화된 것으로 주목받는 식산은행의 「장수(長壽)」의 개요를 소개하면 다음과 같다.¹⁷⁾

16) 劉銑鐘・小島勝衛・根上彰夫・宇於崎勝也, “高齢者の持家を活用した生活安定に関する研究”, (財)住宅総合研究財團. 研究年報 No.26. 1999年版.

17) 식산은행의 인터넷 홈페이지(www.shokusan.co.jp)의 news release에 게재된 것으로 식산은행 총합기획부 홍보과의 양해를 얻어 소개한 것임.

차입자는 현내에 거주하는 65세 이상의 고령자로 추정상속인 전원의 동의를 받아야 한다. 자금의 용도는 노후생활자금이고 사업자금은 제외된다.

융자의 형태는 당좌대월이며 연2회, 6개월 단위로 분할 융자하는 방식을 따른다. 대월의 담보는 자기소유의 거택 및 그 토지를 대상으로 하며 차지(借地)와 아파트는 제외된다. 담보권 설정은 제1순위의 근저당권 설정과 함께 조건부 소유권이전가등기도 이루어진다. 또 보증인에 대해서는 원칙적으로 추정상속인 중 2명의 연대보증인이 필요하다. 추정상속인이 배우자뿐인 경우 연대채무자로 된다. 추정상속인이 없는 경우에는 본인과 계약한 임의대리인이 연대보증인으로 된다. 이와 함께 동행계 보증회사의 보증도 첨부된다.

대월한도액은 300만엔 이상 5천만엔 이내로 근저당권 설정액의 90%까지로 되어 있다. 융자이율은 주택대출 10년분의 고정금리가 적용되고 발매 시점(1999년 6월)에 3.6%였다.

계약기간은 당초 계약일부터 10년 이내로 되어 있고 최장 10년 경과시 담보물건을 재평가한 후에 기간을 연장할 수 있다. 하지만 최종 융자는 100세를 초과하지 못하며, 실질적으로 최장 25년이다.

상환방법은 계약기간 만료 또는 본인사망 후 원리금 전액을 일괄 상환하는 방식이다. 담보물건의 처분에 의해 변제하는 경우 상속이 확정된 6개월 이내의 기간 동안 상환이 유예된다. 나아가 본인의 희망에 따라 매월 1만엔 이상을 상환하는 것도 가능하다.

<참고자료 3> 미국 주택도시개발성(HUD) 홈페이지 소개

About Reverse Mortgages¹⁸⁾

for Seniors - Section 255 - Home Equity Conversion Mortgages (HECM)

About the HECM Program:

The HECM FHA(Federal Housing Administration) insured reverse mortgage can be used by senior homeowners age 62 and older to convert the equity in their home into monthly streams of income and/or a line of credit to be repaid when they no longer occupy the home. The loan, commonly known as HECM, is funded by a lending institution such as a mortgage lender, bank, credit union or savings and loan association. To assist the homeowner in making an informed decision of whether this program meets their needs, they are required to receive consumer education and counseling by a HUD (U.S. Department of Housing and Urban Development) -approved HECM counselor.

HECM counselors will discuss program eligibility requirements, financial implications and alternatives to obtaining a HECM and provisions for the mortgage becoming due and payable. Upon the completion of HECM counseling, the homeowner should be able to make an independent, informed decision of whether this product will meet their needs. You can also use this handy Reverse Mortgage Calculator to help you see if you qualify.

18) 본 자료는 미국 연방정부 주택도시개발성(U.S. Department of Housing and Urban Development, HUD)이 시행하고 있는 주택역모기지(Home Equity Conversion Mortgages, HECM)를 소개하는 내용임(자료 : <http://www.hud.gov/>)

Homeowners who meet the eligibility criteria can complete a reverse mortgage application by contacting a FHA-approved lending institution such as a bank, mortgage company, or savings and loan association. If you need assistance locating a FHA-approved lender, you can request a listing of FHA-approved lenders from the HECM counselor or use HUD's searchable listing.

Borrower Requirements:

- Age 62 years of age or older
- Own your property
- Occupy your property as primary residence
- Participation in a consumer information session given by an approved HECM counselor

Mortgage Amount Based On:

- Age of the youngest borrower
- Current interest rate
- Lesser of appraised value or the FHA insurance limit

Financial Requirements:

- No income or credit qualifications are required of the borrower
- No repayment as long as the property is the primary residence
- Closing costs may be financed in the mortgage

Property Requirements:

- Single family home or 1-4 unit home with one unit occupied by the borrower
- HUD-approved condominiums
- Manufactured homes and leased land

Meet FHA property standards and flood requirements

How the Home Equity Conversion Mortgage Program Works:

Homeowners 62 and older who have paid off their mortgages or have only small mortgage balances remaining, and are currently living in the home are eligible to participate in HUD's reverse mortgage program. The program allows homeowners to borrow against the equity in their homes. Homeowners can select from five payment plans:

Tenure - equal monthly payments as long as at least one borrower lives and continues to occupy the property as a principal residence.

Term - equal monthly payments for a fixed period of months selected.

Line of Credit - unscheduled payments or in installments, at times and in amount of borrower's choosing until the line of credit is exhausted.

Modified Tenure - combination of line of credit with monthly payments for as long as the borrower remains in the home.

Modified Term - combination of line of credit with monthly payments for a fixed period of months selected by the borrower.

Homeowners whose circumstances change can restructure their payment options for a nominal fee of \$20.

Unlike ordinary home equity loans, a HUD reverse mortgage does not require repayment as long as the home is the borrower's principal residence. Lenders recover their principal, plus interest, when the home is sold. The remaining value of the home goes to the homeowner or to his or her survivors. You can never owe more than your home's value.

If the sales proceeds are insufficient to pay the amount owed, HUD will pay the lender the amount of the shortfall. HUD's Federal Housing Administration (FHA) collects an insurance premium from all borrowers to provide this coverage.

The amount a homeowner can borrow depends on their age, the current interest rate, other loan fees and the appraised value of their home or FHA's mortgage limits for their area, whichever is less. Generally, the more valuable your home is, the older you are, the lower the interest, the more you can borrow.

For example, based on a loan with an interest rates of approximately 9 percent, and a home qualifying for \$100,000, a 65-year-old could borrow up to 22 percent of the home's value; a 75-year-old could borrow up to 41 percent of the home's value; and, an 85-year-old could borrow up to 58 percent of the home's value. The percentages do not include closing costs because these charges can vary.

There are no asset or income limitations on borrowers receiving HUD's reverse mortgages.

There are also no limits on the value of homes qualifying for a HUD reverse mortgage. The value of the home will be determined by an appraisal. However, the amount that may be borrowed is derived from the lower of the appraisal amount or FHA mortgage limit for the area, which varies from \$200,160 to \$362,790. For Alaska, Guam, Hawaii and the Virgin Islands, the FHA mortgage limits may be adjusted up to 150 percent of the ceiling depending on the area. The FHA limits usually increase each year. As a result, owners of higher-priced homes can't

borrow any more than owners of homes valued at the FHA limit.

HUD's reverse mortgage program collects funds from insurance premiums charged to the homeowners. Homeowners are charged an upfront insurance premium which is 2 percent of the maximum claim amount that may be borrowed plus a .5 percent annual premium.

Technical Guidance:

This program is authorized by the Housing and Community Development Act of 1987, Section 417, Public law 100-242 (12 U.S.C. 1715z-20). Program regulations are in 24 CFR 206. This program is administered by the Office of Single Family Program Development in HUD's Office of Housing-Federal Housing Administration (자료 : <http://www.hud.gov/>, 2006. 12. 14).

<참고자료 4> 가취표 해설 및 가취표

구 분	내용 및 해설	공 식	비 고
1.一時償還終價係數 (Single Payment Capital Amount Factor)	○ 1원이 複利로 어떻게 늘어나는가? : 일정한 이자율과(i) 상환기간(n)이 주어졌을 때 대여해준 1원의 복리율에 의한 상환기간종료시의 원리금상환액	$S = P(1+i)^n$	S=대부기간종료시의 복리에 의한 일시상환액 P=대부금 i = 년이자율 n= 대부기간
2.年賦償還終價係數 (Uniform Series Present Worth Factor)	○ 1원을 주기적으로 예금하면 어떻게 늘어나는가? : 어떤이자율을 가정하고 매년 일정한 예금 1원을 계속해나갈 때 사업기간종료시에 어떻게 늘어나는가를 표시하는 계수	$S = R * \frac{(1+i)^n - 1}{i}$	S=총 년부상환액 R=년간 상환액 i = 년 이자율 n= 상환기간
3.年賦償還基金係數 (Uniform Series Sinking Fund Factor)	○ 주기적으로 예금을 해나 가면 장차 어떻게 1원까지 늘어나는가? : 어떤 이자율과 상환기간이 주어졌을 때 장차 1원의 기금에 도달하기 위한 년차별 년부상환상각액을 구하는 계수	$R = S * \frac{i}{(1+i)^n - 1}$	R=년부상환상각액 S=총 상환기금액 i= 년 이자율 n=상환기간
4.一時償還現價係數 (Single Payment Present Worth Factor)	○ 장차 1원의 현재가치(일시상환중가계수의 역수) : 일정한 할인율이 주어졌을 때 각년도의 1원의 비용이나 수익의 현재가치를 표시하는 계수	$P = S * \frac{1}{(1+i)^n}$	P=비용, 수익총액의 현재가치 S=명목비용, 수익의 총액 i = 할인율, 이자율 n=사업기간
5.年賦償還現價係數 (Uniform Series Present Worth Factor)	○ 주기적으로 지불한 1원의 현재가치(일시상환현가계수의 누적치임) : 주기적(년부)으로 상환할 1원의 현재가치표시하는 것으로, 특히 비용 및 수익의 흐름이 일정기간중 동일할 때 적용하는 계수임	$P = R * \frac{(1+i)^n - 1}{i(1+i)^n}$	P=비용(수익)의 현재가치총액 R=년부수익(비용) i=할인율, 이자율 n=사업기간
6.年賦償還資本回收係數 (Uniform Series Capital Recovery Factor)	○ 1원의 융자금을 상환하기 위한 주기적(년부) 지불액 : 어떤이자율과 사업기간이 주어졌을 때 1원의 융자금을 상환하기 위해 필요한 년부금을 산출하는 계수	$R = P * \frac{i(1+i)^n}{(1+i)^n - 1}$	R=회수년부액 P=투자액 i=할인율, 이자율 n=사업기간

이자율 1.0%

년차	일시상환 증가계수	년부상환 증가계수	년부상환 상각기금계수	일시상환 현가계수	년부상환 현가계수	년부상환 자본회수계수	년차
1	1.0100	1.0000	1.0000	0.9901	0.9901	1.0100	1
2	1.0201	2.0100	0.4975	0.9803	1.9704	0.5075	2
3	1.0303	3.0301	0.3300	0.9706	2.9410	0.3400	3
4	1.0406	4.0604	0.2463	0.9610	3.9020	0.2563	4
5	1.0510	5.1010	0.1960	0.9515	4.8534	0.2060	5
6	1.0615	6.1520	0.1625	0.9420	5.7955	0.1725	6
7	1.0721	7.2135	0.1386	0.9327	6.7282	0.1486	7
8	1.0829	8.2857	0.1207	0.9235	7.6517	0.1307	8
9	1.0937	9.3685	0.1067	0.9143	8.5660	0.1167	9
10	1.1046	10.4622	0.0956	0.9053	9.4713	0.1056	10
11	1.1157	11.5668	0.0865	0.8963	10.3676	0.0965	11
12	1.1268	12.6825	0.0788	0.8874	11.2551	0.0888	12
13	1.1381	13.8093	0.0724	0.8787	12.1337	0.0824	13
14	1.1495	14.9474	0.0669	0.8700	13.0037	0.0769	14
15	1.1610	16.0969	0.0621	0.8613	13.8651	0.0721	15
16	1.1726	17.2579	0.0579	0.8528	14.7179	0.0679	16
17	1.1843	18.4304	0.0543	0.8444	15.5623	0.0643	17
18	1.1961	19.6147	0.0510	0.8360	16.3983	0.0610	18
19	1.2081	20.8109	0.0481	0.8277	17.2260	0.0581	19
20	1.2202	22.0190	0.0454	0.8195	18.0456	0.0554	20
21	1.2324	23.2392	0.0430	0.8114	18.8570	0.0530	21
22	1.2447	24.4716	0.0409	0.8034	19.6604	0.0509	22
23	1.2572	25.7163	0.0389	0.7954	20.4558	0.0489	23
24	1.2697	26.9735	0.0371	0.7876	21.2434	0.0471	24
25	1.2824	28.2432	0.0354	0.7798	22.0232	0.0454	25
26	1.2953	29.5256	0.0339	0.7720	22.7952	0.0439	26
27	1.3082	30.8209	0.0324	0.7644	23.5596	0.0424	27
28	1.3213	32.1291	0.0311	0.7568	24.3164	0.0411	28
29	1.3345	33.4504	0.0299	0.7493	25.0658	0.0399	29
30	1.3478	34.7849	0.0287	0.7419	25.8077	0.0387	30
31	1.3613	36.1327	0.0277	0.7346	26.5423	0.0377	31
32	1.3749	37.4941	0.0267	0.7273	27.2696	0.0367	32
33	1.3887	38.8690	0.0257	0.7201	27.9897	0.0357	33
34	1.4026	40.2577	0.0248	0.7130	28.7027	0.0348	34
35	1.4166	41.6603	0.0240	0.7059	29.4086	0.0340	35
36	1.4308	43.0769	0.0232	0.6989	30.1075	0.0332	36
37	1.4451	44.5076	0.0225	0.6920	30.7995	0.0325	37
38	1.4595	45.9527	0.0218	0.6852	31.4847	0.0318	38
39	1.4741	47.4123	0.0211	0.6784	32.1630	0.0311	39
40	1.4889	48.8864	0.0205	0.6717	32.8347	0.0305	40
45	1.5648	56.4811	0.0177	0.6391	36.0945	0.0277	45
50	1.6446	64.4632	0.0155	0.6080	39.1961	0.0255	50
55	1.7285	72.8525	0.0137	0.5785	42.1472	0.0237	55
60	1.8167	81.6697	0.0122	0.5504	44.9550	0.0222	60
65	1.9094	90.9366	0.0110	0.5237	47.6266	0.0210	65
70	2.0068	100.6763	0.0099	0.4983	50.1685	0.0199	70
75	2.1091	110.9128	0.0090	0.4741	52.5871	0.0190	75
80	2.2167	121.6715	0.0082	0.4511	54.8882	0.0182	80
90	2.4486	144.8633	0.0069	0.4084	59.1609	0.0169	90
100	2.7048	170.4814	0.0059	0.3697	63.0289	0.0159	100

이자율 1.25%

년차	일시상환 증가계수	년부상환 증가계수	년부상환 상각기금계수	일시상환 현가계수	년부상환 현가계수	년부상환 자본회수계수	년차
1	1.0125	1.0000	1.0000	0.9877	0.9877	1.0125	1
2	1.0252	2.0125	0.4969	0.9755	1.9631	0.5094	2
3	1.0380	3.0377	0.3292	0.9634	2.9265	0.3417	3
4	1.0509	4.0756	0.2454	0.9515	3.8781	0.2579	4
5	1.0641	5.1266	0.1951	0.9398	4.8178	0.2076	5
6	1.0774	6.1907	0.1615	0.9282	5.7460	0.1740	6
7	1.0909	7.2680	0.1376	0.9167	6.6627	0.1501	7
8	1.1045	8.3589	0.1196	0.9054	7.5681	0.1321	8
9	1.1183	9.4634	0.1057	0.8942	8.4623	0.1182	9
10	1.1323	10.5817	0.0945	0.8832	9.3455	0.1070	10
11	1.1464	11.7139	0.0854	0.8723	10.2178	0.0979	11
12	1.1608	12.8604	0.0778	0.8615	11.0793	0.0903	12
13	1.1753	14.0211	0.0713	0.8509	11.9302	0.0838	13
14	1.1900	15.1964	0.0658	0.8404	12.7706	0.0783	14
15	1.2048	16.3863	0.0610	0.8300	13.6005	0.0735	15
16	1.2199	17.5912	0.0568	0.8197	14.4203	0.0693	16
17	1.2351	18.8111	0.0532	0.8096	15.2299	0.0657	17
18	1.2506	20.0462	0.0499	0.7996	16.0295	0.0624	18
19	1.2662	21.2968	0.0470	0.7898	16.8193	0.0595	19
20	1.2820	22.5630	0.0443	0.7800	17.5993	0.0568	20
21	1.2981	23.8450	0.0419	0.7704	18.3697	0.0544	21
22	1.3143	25.1431	0.0398	0.7609	19.1306	0.0523	22
23	1.3307	26.4574	0.0378	0.7515	19.8820	0.0503	23
24	1.3474	27.7881	0.0360	0.7422	20.6242	0.0485	24
25	1.3642	29.1354	0.0343	0.7330	21.3573	0.0468	25
26	1.3812	30.4996	0.0328	0.7240	22.0813	0.0453	26
27	1.3985	31.8809	0.0314	0.7150	22.7963	0.0439	27
28	1.4160	33.2794	0.0300	0.7062	23.5025	0.0425	28
29	1.4337	34.6954	0.0288	0.6975	24.2000	0.0413	29
30	1.4516	36.1291	0.0277	0.6889	24.8889	0.0402	30
31	1.4698	37.5807	0.0266	0.6804	25.5693	0.0391	31
32	1.4881	39.0504	0.0256	0.6720	26.2413	0.0381	32
33	1.5067	40.5386	0.0247	0.6637	26.9050	0.0372	33
34	1.5256	42.0453	0.0238	0.6555	27.5605	0.0363	34
35	1.5446	43.5709	0.0230	0.6474	28.2079	0.0355	35
36	1.5639	45.1155	0.0222	0.6394	28.8473	0.0347	36
37	1.5835	46.6794	0.0214	0.6315	29.4788	0.0339	37
38	1.6033	48.2629	0.0207	0.6237	30.1025	0.0332	38
39	1.6233	49.8662	0.0201	0.6160	30.7185	0.0326	39
40	1.6436	51.4896	0.0194	0.6084	31.3269	0.0319	40
45	1.7489	59.9157	0.0167	0.5718	34.2582	0.0292	45
50	1.8610	68.8818	0.0145	0.5373	37.0129	0.0270	50
55	1.9803	78.4225	0.0128	0.5050	39.6017	0.0253	55
60	2.1072	88.5745	0.0113	0.4746	42.0346	0.0238	60
65	2.2422	99.3771	0.0101	0.4460	44.3210	0.0226	65
70	2.3859	110.8720	0.0090	0.4191	46.4697	0.0215	70
75	2.5388	123.1035	0.0081	0.3939	48.4890	0.0206	75
80	2.7015	136.1188	0.0073	0.3702	50.3867	0.0198	80
90	3.0588	164.7050	0.0061	0.3269	53.8461	0.0186	90
100	3.4634	197.0723	0.0051	0.2887	56.9013	0.0176	100

이자율 1.5%

년차	일시상환 종가계수	년부상환 종가계수	년부상환 상각기금계수	일시상환 현가계수	년부상환 현가계수	년부상환 자본회수계수	년차
1	1.0150	1.0000	1.0000	0.9852	0.9852	1.0150	1
2	1.0302	2.0150	0.4963	0.9707	1.9559	0.5113	2
3	1.0457	3.0452	0.3284	0.9563	2.9122	0.3434	3
4	1.0614	4.0909	0.2444	0.9422	3.8544	0.2594	4
5	1.0773	5.1523	0.1941	0.9283	4.7826	0.2091	5
6	1.0934	6.2296	0.1605	0.9145	5.6972	0.1755	6
7	1.1098	7.3230	0.1366	0.9010	6.5982	0.1516	7
8	1.1265	8.4328	0.1186	0.8877	7.4859	0.1336	8
9	1.1434	9.5593	0.1046	0.8746	8.3605	0.1196	9
10	1.1605	10.7027	0.0934	0.8617	9.2222	0.1084	10
11	1.1779	11.8633	0.0843	0.8489	10.0711	0.0993	11
12	1.1956	13.0412	0.0767	0.8364	10.9075	0.0917	12
13	1.2136	14.2368	0.0702	0.8240	11.7315	0.0852	13
14	1.2318	15.4504	0.0647	0.8118	12.5434	0.0797	14
15	1.2502	16.6821	0.0599	0.7999	13.3432	0.0749	15
16	1.2690	17.9324	0.0558	0.7880	14.1313	0.0708	16
17	1.2880	19.2014	0.0521	0.7764	14.9076	0.0671	17
18	1.3073	20.4894	0.0488	0.7649	15.6726	0.0638	18
19	1.3270	21.7967	0.0459	0.7536	16.4262	0.0609	19
20	1.3469	23.1237	0.0432	0.7425	17.1686	0.0582	20
21	1.3671	24.4705	0.0409	0.7315	17.9001	0.0559	21
22	1.3876	25.8376	0.0387	0.7207	18.6208	0.0537	22
23	1.4084	27.2251	0.0367	0.7100	19.3309	0.0517	23
24	1.4295	28.6335	0.0349	0.6995	20.0304	0.0499	24
25	1.4509	30.0630	0.0333	0.6892	20.7196	0.0483	25
26	1.4727	31.5140	0.0317	0.6790	21.3986	0.0467	26
27	1.4948	32.9867	0.0303	0.6690	22.0676	0.0453	27
28	1.5172	34.4815	0.0290	0.6591	22.7267	0.0440	28
29	1.5400	35.9987	0.0278	0.6494	23.3761	0.0428	29
30	1.5631	37.5387	0.0266	0.6398	24.0158	0.0416	30
31	1.5865	39.1018	0.0256	0.6303	24.6461	0.0406	31
32	1.6103	40.6883	0.0246	0.6210	25.2671	0.0396	32
33	1.6345	42.2986	0.0236	0.6118	25.8790	0.0386	33
34	1.6590	43.9331	0.0228	0.6028	26.4817	0.0378	34
35	1.6839	45.5921	0.0219	0.5939	27.0756	0.0369	35
36	1.7091	47.2760	0.0212	0.5851	27.6607	0.0362	36
37	1.7348	48.9851	0.0204	0.5764	28.2371	0.0354	37
38	1.7608	50.7199	0.0197	0.5679	28.8051	0.0347	38
39	1.7872	52.4807	0.0191	0.5595	29.3646	0.0341	39
40	1.8140	54.2679	0.0184	0.5513	29.9158	0.0334	40
45	1.9542	63.6142	0.0157	0.5117	32.5523	0.0307	45
50	2.1052	73.6828	0.0136	0.4750	34.9997	0.0286	50
55	2.2679	84.5296	0.0118	0.4409	37.2715	0.0268	55
60	2.4432	96.2147	0.0104	0.4093	39.3803	0.0254	60
65	2.6320	108.8028	0.0092	0.3799	41.3378	0.0242	65
70	2.8355	122.3638	0.0082	0.3527	43.1549	0.0232	70
75	3.0546	136.9728	0.0073	0.3274	44.8416	0.0223	75
80	3.2907	152.7109	0.0065	0.3039	46.4073	0.0215	80
90	3.8189	187.9299	0.0053	0.2619	49.2099	0.0203	90
100	4.4320	228.8030	0.0044	0.2256	51.6247	0.0194	100

이자율 1.75%

년차	일시상환 증가계수	년부상환 증가계수	년부상환 상각기금계수	일시상환 현재계수	년부상환 현재계수	년부상환 자본회수계수	년차
1	1.0175	1.0000	1.0000	0.9828	0.9828	1.0175	1
2	1.0353	2.0175	0.4957	0.9659	1.9487	0.5132	2
3	1.0534	3.0528	0.3276	0.9493	2.8980	0.3451	3
4	1.0719	4.1062	0.2435	0.9330	3.8309	0.2610	4
5	1.0906	5.1781	0.1931	0.9169	4.7479	0.2106	5
6	1.1097	6.2687	0.1595	0.9011	5.6490	0.1770	6
7	1.1291	7.3784	0.1355	0.8856	6.5346	0.1530	7
8	1.1489	8.5075	0.1175	0.8704	7.4051	0.1350	8
9	1.1690	9.6564	0.1036	0.8554	8.2605	0.1211	9
10	1.1894	10.8254	0.0924	0.8407	9.1012	0.1099	10
11	1.2103	12.0148	0.0832	0.8263	9.9275	0.1007	11
12	1.2314	13.2251	0.0756	0.8121	10.7395	0.0931	12
13	1.2530	14.4565	0.0692	0.7981	11.5376	0.0867	13
14	1.2749	15.7095	0.0637	0.7844	12.3220	0.0812	14
15	1.2972	16.9844	0.0589	0.7709	13.0929	0.0764	15
16	1.3199	18.2817	0.0547	0.7576	13.8505	0.0722	16
17	1.3430	19.6016	0.0510	0.7446	14.5951	0.0685	17
18	1.3665	20.9446	0.0477	0.7318	15.3269	0.0652	18
19	1.3904	22.3112	0.0448	0.7192	16.0461	0.0623	19
20	1.4148	23.7016	0.0422	0.7068	16.7529	0.0597	20
21	1.4395	25.1164	0.0398	0.6947	17.4475	0.0573	21
22	1.4647	26.5559	0.0377	0.6827	18.1303	0.0552	22
23	1.4904	28.0207	0.0357	0.6710	18.8012	0.0532	23
24	1.5164	29.5110	0.0339	0.6594	19.4607	0.0514	24
25	1.5430	31.0275	0.0322	0.6481	20.1088	0.0497	25
26	1.5700	32.5704	0.0307	0.6369	20.7457	0.0482	26
27	1.5975	34.1404	0.0293	0.6260	21.3717	0.0468	27
28	1.6254	35.7379	0.0280	0.6152	21.9870	0.0455	28
29	1.6539	37.3633	0.0268	0.6046	22.5916	0.0443	29
30	1.6828	39.0172	0.0256	0.5942	23.1858	0.0431	30
31	1.7122	40.7000	0.0246	0.5840	23.7699	0.0421	31
32	1.7422	42.4122	0.0236	0.5740	24.3439	0.0411	32
33	1.7727	44.1544	0.0226	0.5641	24.9080	0.0401	33
34	1.8037	45.9271	0.0218	0.5544	25.4624	0.0393	34
35	1.8353	47.7308	0.0210	0.5449	26.0073	0.0385	35
36	1.8674	49.5661	0.0202	0.5355	26.5428	0.0377	36
37	1.9001	51.4335	0.0194	0.5263	27.0690	0.0369	37
38	1.9333	53.3336	0.0187	0.5172	27.5863	0.0362	38
39	1.9672	55.2670	0.0181	0.5083	28.0946	0.0356	39
40	2.0016	57.2341	0.0175	0.4996	28.5942	0.0350	40
45	2.1830	67.5986	0.0148	0.4581	30.9663	0.0323	45
50	2.3808	78.9022	0.0127	0.4200	33.1412	0.0302	50
55	2.5965	91.2302	0.0110	0.3851	35.1354	0.0285	55
60	2.8318	104.6752	0.0096	0.3531	36.9640	0.0271	60
65	3.0884	119.3386	0.0084	0.3238	38.6406	0.0259	65
70	3.3683	135.3308	0.0074	0.2969	40.1779	0.0249	70
75	3.6735	152.7721	0.0065	0.2722	41.5875	0.0240	75
80	4.0064	171.7938	0.0058	0.2496	42.8799	0.0233	80
90	4.7654	215.1646	0.0046	0.2098	45.1516	0.0221	90
100	5.6682	266.7518	0.0037	0.1764	47.0615	0.0212	100

이자율 2.0%

년차	일시상환 증가계수	년부상환 증가계수	년부상환 상각기금계수	일시상환 현가계수	년부상환 현가계수	년부상환 자본회수계수	년차
1	1.0200	1.0000	1.0000	0.9804	0.9804	1.0200	1
2	1.0404	2.0200	0.4950	0.9612	1.9416	0.5150	2
3	1.0612	3.0604	0.3268	0.9423	2.8839	0.3468	3
4	1.0824	4.1216	0.2426	0.9238	3.8077	0.2626	4
5	1.1041	5.2040	0.1922	0.9057	4.7135	0.2122	5
6	1.1262	6.3081	0.1585	0.8880	5.6014	0.1785	6
7	1.1487	7.4343	0.1345	0.8706	6.4720	0.1545	7
8	1.1717	8.5830	0.1165	0.8535	7.3255	0.1365	8
9	1.1951	9.7546	0.1025	0.8368	8.1622	0.1225	9
10	1.2190	10.9497	0.0913	0.8203	8.9826	0.1113	10
11	1.2434	12.1687	0.0822	0.8043	9.7868	0.1022	11
12	1.2682	13.4121	0.0746	0.7885	10.5753	0.0946	12
13	1.2936	14.6803	0.0681	0.7730	11.3484	0.0881	13
14	1.3195	15.9739	0.0626	0.7579	12.1062	0.0826	14
15	1.3459	17.2934	0.0578	0.7430	12.8493	0.0778	15
16	1.3728	18.6393	0.0537	0.7284	13.5777	0.0737	16
17	1.4002	20.0121	0.0500	0.7142	14.2919	0.0700	17
18	1.4282	21.4123	0.0467	0.7002	14.9920	0.0667	18
19	1.4568	22.8406	0.0438	0.6864	15.6785	0.0638	19
20	1.4859	24.2974	0.0412	0.6730	16.3514	0.0612	20
21	1.5157	25.7833	0.0388	0.6598	17.0112	0.0588	21
22	1.5460	27.2990	0.0366	0.6468	17.6580	0.0566	22
23	1.5769	28.8450	0.0347	0.6342	18.2922	0.0547	23
24	1.6084	30.4219	0.0329	0.6217	18.9139	0.0529	24
25	1.6406	32.0303	0.0312	0.6095	19.5235	0.0512	25
26	1.6734	33.6709	0.0297	0.5976	20.1210	0.0497	26
27	1.7069	35.3443	0.0283	0.5859	20.7069	0.0483	27
28	1.7410	37.0512	0.0270	0.5744	21.2813	0.0470	28
29	1.7758	38.7922	0.0258	0.5631	21.8444	0.0458	29
30	1.8114	40.5681	0.0246	0.5521	22.3965	0.0446	30
31	1.8476	42.3794	0.0236	0.5412	22.9377	0.0436	31
32	1.8845	44.2270	0.0226	0.5306	23.4683	0.0426	32
33	1.9222	46.1116	0.0217	0.5202	23.9886	0.0417	33
34	1.9607	48.0338	0.0208	0.5100	24.4986	0.0408	34
35	1.9999	49.9945	0.0200	0.5000	24.9986	0.0400	35
36	2.0399	51.9944	0.0192	0.4902	25.4888	0.0392	36
37	2.0807	54.0343	0.0185	0.4806	25.9695	0.0385	37
38	2.1223	56.1149	0.0178	0.4712	26.4406	0.0378	38
39	2.1647	58.2372	0.0172	0.4619	26.9026	0.0372	39
40	2.2080	60.4020	0.0166	0.4529	27.3555	0.0366	40
45	2.4379	71.8927	0.0139	0.4102	29.4902	0.0339	45
50	2.6916	84.5794	0.0118	0.3715	31.4236	0.0318	50
55	2.9717	98.5865	0.0101	0.3365	33.1748	0.0301	55
60	3.2810	114.0515	0.0088	0.3048	34.7609	0.0288	60
65	3.6225	131.1262	0.0076	0.2761	36.1975	0.0276	65
70	3.9996	149.9779	0.0067	0.2500	37.4986	0.0267	70
75	4.4158	170.7918	0.0059	0.2265	38.6771	0.0259	75
80	4.8754	193.7720	0.0052	0.2051	39.7445	0.0252	80
90	5.9431	247.1567	0.0040	0.1683	41.5869	0.0240	90
100	7.2446	312.2323	0.0032	0.1380	43.0984	0.0232	100

이자율 2.5%

년차	일시상환 종가계수	년부상환 종가계수	년부상환 상각기금계수	일시상환 현가계수	년부상환 현가계수	년부상환 자본회수계수	년차
1	1.0250	1.0000	1.0000	0.9756	0.9756	1.0250	1
2	1.0506	2.0250	0.4938	0.9518	1.9274	0.5188	2
3	1.0769	3.0756	0.3251	0.9286	2.8560	0.3501	3
4	1.1038	4.1525	0.2408	0.9060	3.7620	0.2658	4
5	1.1314	5.2563	0.1902	0.8839	4.6458	0.2152	5
6	1.1597	6.3877	0.1565	0.8623	5.5081	0.1815	6
7	1.1887	7.5474	0.1325	0.8413	6.3494	0.1575	7
8	1.2184	8.7361	0.1145	0.8207	7.1701	0.1395	8
9	1.2489	9.9545	0.1005	0.8007	7.9709	0.1255	9
10	1.2801	11.2034	0.0893	0.7812	8.7521	0.1143	10
11	1.3121	12.4835	0.0801	0.7621	9.5142	0.1051	11
12	1.3449	13.7956	0.0725	0.7436	10.2578	0.0975	12
13	1.3785	15.1404	0.0660	0.7254	10.9832	0.0910	13
14	1.4130	16.5190	0.0605	0.7077	11.6909	0.0855	14
15	1.4483	17.9319	0.0558	0.6905	12.3814	0.0808	15
16	1.4845	19.3802	0.0516	0.6736	13.0550	0.0766	16
17	1.5216	20.8647	0.0479	0.6572	13.7122	0.0729	17
18	1.5597	22.3863	0.0447	0.6412	14.3534	0.0697	18
19	1.5987	23.9460	0.0418	0.6255	14.9789	0.0668	19
20	1.6386	25.5447	0.0391	0.6103	15.5892	0.0641	20
21	1.6796	27.1833	0.0368	0.5954	16.1845	0.0618	21
22	1.7216	28.8629	0.0346	0.5809	16.7654	0.0596	22
23	1.7646	30.5844	0.0327	0.5667	17.3321	0.0577	23
24	1.8087	32.3490	0.0309	0.5529	17.8850	0.0559	24
25	1.8539	34.1578	0.0293	0.5394	18.4244	0.0543	25
26	1.9003	36.0117	0.0278	0.5262	18.9506	0.0528	26
27	1.9478	37.9120	0.0264	0.5134	19.4640	0.0514	27
28	1.9965	39.8598	0.0251	0.5009	19.9649	0.0501	28
29	2.0464	41.8563	0.0239	0.4887	20.4535	0.0489	29
30	2.0976	43.9027	0.0228	0.4767	20.9303	0.0478	30
31	2.1500	46.0003	0.0217	0.4651	21.3954	0.0467	31
32	2.2038	48.1503	0.0208	0.4538	21.8492	0.0458	32
33	2.2589	50.3540	0.0199	0.4427	22.2919	0.0449	33
34	2.3153	52.6129	0.0190	0.4319	22.7238	0.0440	34
35	2.3732	54.9282	0.0182	0.4214	23.1452	0.0432	35
36	2.4325	57.3014	0.0175	0.4111	23.5563	0.0425	36
37	2.4933	59.7339	0.0167	0.4011	23.9573	0.0417	37
38	2.5557	62.2273	0.0161	0.3913	24.3486	0.0411	38
39	2.6196	64.7830	0.0154	0.3817	24.7303	0.0404	39
40	2.6851	67.4026	0.0148	0.3724	25.1028	0.0398	40
45	3.0379	81.5161	0.0123	0.3292	26.8330	0.0373	45
50	3.4371	97.4843	0.0103	0.2909	28.3623	0.0353	50
55	3.8888	115.5509	0.0087	0.2572	29.7140	0.0337	55
60	4.3998	135.9916	0.0074	0.2273	30.9087	0.0324	60
65	4.9780	159.1183	0.0063	0.2009	31.9646	0.0313	65
70	5.6321	185.2841	0.0054	0.1776	32.8979	0.0304	70
75	6.3722	214.8883	0.0047	0.1569	33.7227	0.0297	75
80	7.2096	248.3827	0.0040	0.1387	34.4518	0.0290	80
90	9.2289	329.1543	0.0030	0.1084	35.6658	0.0280	90
100	11.8137	432.5487	0.0023	0.0846	36.6141	0.0273	100

이자율 3.0%

년차	일시상환 증가계수	년부상환 증가계수	년부상환 상각기금계수	일시상환 현가계수	년부상환 현가계수	년부상환 자본회수계수	년차
1	1.0300	1.0000	1.0000	0.9709	0.9709	1.0300	1
2	1.0609	2.0300	0.4926	0.9426	1.9135	0.5226	2
3	1.0927	3.0909	0.3235	0.9151	2.8286	0.3535	3
4	1.1255	4.1836	0.2390	0.8885	3.7171	0.2690	4
5	1.1593	5.3091	0.1884	0.8626	4.5797	0.2184	5
6	1.1941	6.4684	0.1546	0.8375	5.4172	0.1846	6
7	1.2299	7.6625	0.1305	0.8131	6.2303	0.1605	7
8	1.2668	8.8923	0.1125	0.7894	7.0197	0.1425	8
9	1.3048	10.1591	0.0984	0.7664	7.7861	0.1284	9
10	1.3439	11.4639	0.0872	0.7441	8.5302	0.1172	10
11	1.3842	12.8078	0.0781	0.7224	9.2526	0.1081	11
12	1.4258	14.1920	0.0705	0.7014	9.9540	0.1005	12
13	1.4685	15.6178	0.0640	0.6810	10.6350	0.0940	13
14	1.5126	17.0863	0.0585	0.6611	11.2961	0.0885	14
15	1.5580	18.5989	0.0538	0.6419	11.9379	0.0838	15
16	1.6047	20.1569	0.0496	0.6232	12.5611	0.0796	16
17	1.6528	21.7616	0.0460	0.6050	13.1661	0.0760	17
18	1.7024	23.4144	0.0427	0.5874	13.7535	0.0727	18
19	1.7535	25.1169	0.0398	0.5703	14.3238	0.0698	19
20	1.8061	26.8704	0.0372	0.5537	14.8775	0.0672	20
21	1.8603	28.6765	0.0349	0.5375	15.4150	0.0649	21
22	1.9161	30.5368	0.0327	0.5219	15.9369	0.0627	22
23	1.9736	32.4529	0.0308	0.5067	16.4436	0.0608	23
24	2.0328	34.4265	0.0290	0.4919	16.9355	0.0590	24
25	2.0938	36.4593	0.0274	0.4776	17.4131	0.0574	25
26	2.1566	38.5530	0.0259	0.4637	17.8768	0.0559	26
27	2.2213	40.7096	0.0246	0.4502	18.3270	0.0546	27
28	2.2879	42.9309	0.0233	0.4371	18.7641	0.0533	28
29	2.3566	45.2189	0.0221	0.4243	19.1885	0.0521	29
30	2.4273	47.5754	0.0210	0.4120	19.6004	0.0510	30
31	2.5001	50.0027	0.0200	0.4000	20.0004	0.0500	31
32	2.5751	52.5028	0.0190	0.3883	20.3888	0.0490	32
33	2.6523	55.0778	0.0182	0.3770	20.7658	0.0482	33
34	2.7319	57.7302	0.0173	0.3660	21.1318	0.0473	34
35	2.8139	60.4621	0.0165	0.3554	21.4872	0.0465	35
36	2.8983	63.2759	0.0158	0.3450	21.8323	0.0458	36
37	2.9852	66.1742	0.0151	0.3350	22.1672	0.0451	37
38	3.0748	69.1594	0.0145	0.3252	22.4925	0.0445	38
39	3.1670	72.2342	0.0138	0.3158	22.8082	0.0438	39
40	3.2620	75.4013	0.0133	0.3066	23.1148	0.0433	40
45	3.7816	92.7199	0.0108	0.2644	24.5187	0.0408	45
50	4.3839	112.7969	0.0089	0.2281	25.7298	0.0389	50
55	5.0821	136.0716	0.0073	0.1968	26.7744	0.0373	55
60	5.8916	163.0534	0.0061	0.1697	27.6756	0.0361	60
65	6.8300	194.3328	0.0051	0.1464	28.4529	0.0351	65
70	7.9178	230.5941	0.0043	0.1263	29.1234	0.0343	70
75	9.1789	272.6309	0.0037	0.1089	29.7018	0.0337	75
80	10.6409	321.3630	0.0031	0.0940	30.2008	0.0331	80
90	14.3005	443.3489	0.0023	0.0699	31.0024	0.0323	90
100	19.2186	607.2877	0.0016	0.0520	31.5989	0.0316	100

이자율 3.5%

년차	일시상환 증가계수	년부상환 증가계수	년부상환 상각기금계수	일시상환 현가계수	년부상환 현가계수	년부상환 자본회수계수	년차
1	1.0350	1.0000	1.0000	0.9662	0.9662	1.0350	1
2	1.0712	2.0350	0.4914	0.9335	1.8997	0.5264	2
3	1.1087	3.1062	0.3219	0.9019	2.8016	0.3569	3
4	1.1475	4.2149	0.2373	0.8714	3.6731	0.2723	4
5	1.1877	5.3625	0.1865	0.8420	4.5151	0.2215	5
6	1.2293	6.5502	0.1527	0.8135	5.3286	0.1877	6
7	1.2723	7.7794	0.1285	0.7860	6.1145	0.1635	7
8	1.3168	9.0517	0.1105	0.7594	6.8740	0.1455	8
9	1.3629	10.3685	0.0964	0.7337	7.6077	0.1314	9
10	1.4106	11.7314	0.0852	0.7089	8.3166	0.1202	10
11	1.4600	13.1420	0.0761	0.6849	9.0016	0.1111	11
12	1.5111	14.6020	0.0685	0.6618	9.6633	0.1035	12
13	1.5640	16.1130	0.0621	0.6394	10.3027	0.0971	13
14	1.6187	17.6770	0.0566	0.6178	10.9205	0.0916	14
15	1.6753	19.2957	0.0518	0.5969	11.5174	0.0868	15
16	1.7340	20.9710	0.0477	0.5767	12.0941	0.0827	16
17	1.7947	22.7050	0.0440	0.5572	12.6513	0.0790	17
18	1.8575	24.4997	0.0408	0.5384	13.1897	0.0758	18
19	1.9225	26.3572	0.0379	0.5202	13.7098	0.0729	19
20	1.9898	28.2797	0.0354	0.5026	14.2124	0.0704	20
21	2.0594	30.2695	0.0330	0.4856	14.6980	0.0680	21
22	2.1315	32.3289	0.0309	0.4692	15.1671	0.0659	22
23	2.2061	34.4604	0.0290	0.4533	15.6204	0.0640	23
24	2.2833	36.6665	0.0273	0.4380	16.0584	0.0623	24
25	2.3632	38.9499	0.0257	0.4231	16.4815	0.0607	25
26	2.4460	41.3131	0.0242	0.4088	16.8904	0.0592	26
27	2.5316	43.7591	0.0229	0.3950	17.2854	0.0579	27
28	2.6202	46.2906	0.0216	0.3817	17.6670	0.0566	28
29	2.7119	48.9108	0.0204	0.3687	18.0358	0.0554	29
30	2.8068	51.6227	0.0194	0.3563	18.3920	0.0544	30
31	2.9050	54.4295	0.0184	0.3442	18.7363	0.0534	31
32	3.0067	57.3345	0.0174	0.3326	19.0689	0.0524	32
33	3.1119	60.3412	0.0166	0.3213	19.3902	0.0516	33
34	3.2209	63.4532	0.0158	0.3105	19.7007	0.0508	34
35	3.3336	66.6740	0.0150	0.3000	20.0007	0.0500	35
36	3.4503	70.0076	0.0143	0.2898	20.2905	0.0493	36
37	3.5710	73.4579	0.0136	0.2800	20.5705	0.0486	37
38	3.6960	77.0289	0.0130	0.2706	20.8411	0.0480	38
39	3.8254	80.7249	0.0124	0.2614	21.1025	0.0474	39
40	3.9593	84.5503	0.0118	0.2526	21.3551	0.0468	40
45	4.7024	105.7817	0.0095	0.2127	22.4955	0.0445	45
50	5.5849	130.9979	0.0076	0.1791	23.4556	0.0426	50
55	6.6331	160.9469	0.0062	0.1508	24.2641	0.0412	55
60	7.8781	196.5169	0.0051	0.1269	24.9447	0.0401	60
65	9.3567	238.7629	0.0042	0.1069	25.5178	0.0392	65
70	11.1128	288.9379	0.0035	0.0900	26.0004	0.0385	70
75	13.1986	348.5300	0.0029	0.0758	26.4067	0.0379	75
80	15.6757	419.3068	0.0024	0.0638	26.7488	0.0374	80
90	22.1122	603.2050	0.0017	0.0452	27.2793	0.0367	90
100	31.1914	862.6117	0.0012	0.0321	27.6554	0.0362	100

이자율 4.0%

년차	일시상환 증가계수	년부상환 증가계수	년부상환 상각기금계수	일시상환 현가계수	년부상환 현가계수	년부상환 자본회수계수	년차
1	1.0400	1.0000	1.0000	0.9615	0.9615	1.0400	1
2	1.0816	2.0400	0.4902	0.9246	1.8861	0.5302	2
3	1.1249	3.1216	0.3203	0.8890	2.7751	0.3603	3
4	1.1699	4.2465	0.2355	0.8548	3.6299	0.2755	4
5	1.2167	5.4163	0.1846	0.8219	4.4518	0.2246	5
6	1.2653	6.6330	0.1508	0.7903	5.2421	0.1908	6
7	1.3159	7.8983	0.1266	0.7599	6.0021	0.1666	7
8	1.3686	9.2142	0.1085	0.7307	6.7327	0.1485	8
9	1.4233	10.5828	0.0945	0.7026	7.4353	0.1345	9
10	1.4802	12.0061	0.0833	0.6756	8.1109	0.1233	10
11	1.5395	13.4864	0.0741	0.6496	8.7605	0.1141	11
12	1.6010	15.0258	0.0666	0.6246	9.3851	0.1066	12
13	1.6651	16.6268	0.0601	0.6006	9.9856	0.1001	13
14	1.7317	18.2919	0.0547	0.5775	10.5631	0.0947	14
15	1.8009	20.0236	0.0499	0.5553	11.1184	0.0899	15
16	1.8730	21.8245	0.0458	0.5339	11.6523	0.0858	16
17	1.9479	23.6975	0.0422	0.5134	12.1657	0.0822	17
18	2.0258	25.6454	0.0390	0.4936	12.6593	0.0790	18
19	2.1068	27.6712	0.0361	0.4746	13.1339	0.0761	19
20	2.1911	29.7781	0.0336	0.4564	13.5903	0.0736	20
21	2.2788	31.9692	0.0313	0.4388	14.0292	0.0713	21
22	2.3699	34.2480	0.0292	0.4220	14.4511	0.0692	22
23	2.4647	36.6179	0.0273	0.4057	14.8568	0.0673	23
24	2.5633	39.0826	0.0256	0.3901	15.2470	0.0656	24
25	2.6658	41.6459	0.0240	0.3751	15.6221	0.0640	25
26	2.7725	44.3117	0.0226	0.3607	15.9828	0.0626	26
27	2.8834	47.0842	0.0212	0.3468	16.3296	0.0612	27
28	2.9987	49.9676	0.0200	0.3335	16.6631	0.0600	28
29	3.1187	52.9663	0.0189	0.3207	16.9837	0.0589	29
30	3.2434	56.0849	0.0178	0.3083	17.2920	0.0578	30
31	3.3731	59.3283	0.0169	0.2965	17.5885	0.0569	31
32	3.5081	62.7015	0.0159	0.2851	17.8736	0.0559	32
33	3.6484	66.2095	0.0151	0.2741	18.1476	0.0551	33
34	3.7943	69.8579	0.0143	0.2636	18.4112	0.0543	34
35	3.9461	73.6522	0.0136	0.2534	18.6646	0.0536	35
36	4.1039	77.5983	0.0129	0.2437	18.9083	0.0529	36
37	4.2681	81.7022	0.0122	0.2343	19.1426	0.0522	37
38	4.4388	85.9703	0.0116	0.2253	19.3679	0.0516	38
39	4.6164	90.4091	0.0111	0.2166	19.5845	0.0511	39
40	4.8010	95.0255	0.0105	0.2083	19.7928	0.0505	40
45	5.8412	121.0294	0.0083	0.1712	20.7200	0.0483	45
50	7.1067	152.6671	0.0066	0.1407	21.4822	0.0466	50
55	8.6464	191.1592	0.0052	0.1157	22.1086	0.0452	55
60	10.5196	237.9907	0.0042	0.0951	22.6235	0.0442	60
65	12.7987	294.9684	0.0034	0.0781	23.0467	0.0434	65
70	15.5716	364.2905	0.0027	0.0642	23.3945	0.0427	70
75	18.9453	448.6314	0.0022	0.0528	23.6804	0.0422	75
80	23.0498	551.2450	0.0018	0.0434	23.9154	0.0418	80
90	34.1193	827.9833	0.0012	0.0293	24.2673	0.0412	90
100	50.5049	1,237.6237	0.0008	0.0198	24.5050	0.0408	100

이자율 4.5%

년차	일시상환 증가계수	년부상환 증가계수	년부상환 상각기금계수	일시상환 현재계수	년부상환 현재계수	년부상환 자본회수계수	년차
1	1.0450	1.0000	1.0000	0.9569	0.9569	1.0450	1
2	1.0920	2.0450	0.4890	0.9157	1.8727	0.5340	2
3	1.1412	3.1370	0.3188	0.8763	2.7490	0.3638	3
4	1.1925	4.2782	0.2337	0.8386	3.5875	0.2787	4
5	1.2462	5.4707	0.1828	0.8025	4.3900	0.2278	5
6	1.3023	6.7169	0.1489	0.7679	5.1579	0.1939	6
7	1.3609	8.0192	0.1247	0.7348	5.8927	0.1697	7
8	1.4221	9.3800	0.1066	0.7032	6.5959	0.1516	8
9	1.4861	10.8021	0.0926	0.6729	7.2688	0.1376	9
10	1.5530	12.2882	0.0814	0.6439	7.9127	0.1264	10
11	1.6229	13.8412	0.0722	0.6162	8.5289	0.1172	11
12	1.6959	15.4640	0.0647	0.5897	9.1186	0.1097	12
13	1.7722	17.1599	0.0583	0.5643	9.6829	0.1033	13
14	1.8519	18.9321	0.0528	0.5400	10.2228	0.0978	14
15	1.9353	20.7841	0.0481	0.5167	10.7395	0.0931	15
16	2.0224	22.7193	0.0440	0.4945	11.2340	0.0890	16
17	2.1134	24.7417	0.0404	0.4732	11.7072	0.0854	17
18	2.2085	26.8551	0.0372	0.4528	12.1600	0.0822	18
19	2.3079	29.0636	0.0344	0.4333	12.5933	0.0794	19
20	2.4117	31.3714	0.0319	0.4146	13.0079	0.0769	20
21	2.5202	33.7831	0.0296	0.3968	13.4047	0.0746	21
22	2.6337	36.3034	0.0275	0.3797	13.7844	0.0725	22
23	2.7522	38.9370	0.0257	0.3634	14.1478	0.0707	23
24	2.8760	41.6892	0.0240	0.3477	14.4955	0.0690	24
25	3.0054	44.5652	0.0224	0.3327	14.8282	0.0674	25
26	3.1407	47.5706	0.0210	0.3184	15.1466	0.0660	26
27	3.2820	50.7113	0.0197	0.3047	15.4513	0.0647	27
28	3.4297	53.9933	0.0185	0.2916	15.7429	0.0635	28
29	3.5840	57.4230	0.0174	0.2790	16.0219	0.0624	29
30	3.7453	61.0071	0.0164	0.2670	16.2889	0.0614	30
31	3.9139	64.7524	0.0154	0.2555	16.5444	0.0604	31
32	4.0900	68.6662	0.0146	0.2445	16.7889	0.0596	32
33	4.2740	72.7562	0.0137	0.2340	17.0229	0.0587	33
34	4.4664	77.0303	0.0130	0.2239	17.2468	0.0580	34
35	4.6673	81.4966	0.0123	0.2143	17.4610	0.0573	35
36	4.8774	86.1640	0.0116	0.2050	17.6660	0.0566	36
37	5.0969	91.0413	0.0110	0.1962	17.8622	0.0560	37
38	5.3262	96.1382	0.0104	0.1878	18.0500	0.0554	38
39	5.5659	101.4644	0.0099	0.1797	18.2297	0.0549	39
40	5.8164	107.0303	0.0093	0.1719	18.4016	0.0543	40
45	7.2482	138.8500	0.0072	0.1380	19.1563	0.0522	45
50	9.0326	178.5030	0.0056	0.1107	19.7620	0.0506	50
55	11.2563	227.9180	0.0044	0.0888	20.2480	0.0494	55
60	14.0274	289.4980	0.0035	0.0713	20.6380	0.0485	60
65	17.4807	366.2378	0.0027	0.0572	20.9510	0.0477	65
70	21.7841	461.8697	0.0022	0.0459	21.2021	0.0472	70
75	27.1470	581.0444	0.0017	0.0368	21.4036	0.0467	75
80	33.8301	729.5577	0.0014	0.0296	21.5653	0.0464	80
90	52.5371	1,145.2690	0.0009	0.0190	21.7992	0.0459	90
100	81.5885	1,790.8560	0.0006	0.0123	21.9499	0.0456	100

이자율 5.0%

년차	일시상환 증가계수	년부상환 증가계수	년부상환 상각기금계수	일시상환 현가계수	년부상환 현가계수	년부상환 자본회수계수	년차
1	1.0500	1.0000	1.0000	0.9524	0.9524	1.0500	1
2	1.1025	2.0500	0.4878	0.9070	1.8594	0.5378	2
3	1.1576	3.1525	0.3172	0.8638	2.7232	0.3672	3
4	1.2155	4.3101	0.2320	0.8227	3.5460	0.2820	4
5	1.2763	5.5256	0.1810	0.7835	4.3295	0.2310	5
6	1.3401	6.8019	0.1470	0.7462	5.0757	0.1970	6
7	1.4071	8.1420	0.1228	0.7107	5.7864	0.1728	7
8	1.4775	9.5491	0.1047	0.6768	6.4632	0.1547	8
9	1.5513	11.0266	0.0907	0.6446	7.1078	0.1407	9
10	1.6289	12.5779	0.0795	0.6139	7.7217	0.1295	10
11	1.7103	14.2068	0.0704	0.5847	8.3064	0.1204	11
12	1.7959	15.9171	0.0628	0.5568	8.8633	0.1128	12
13	1.8856	17.7130	0.0565	0.5303	9.3936	0.1065	13
14	1.9799	19.5986	0.0510	0.5051	9.8986	0.1010	14
15	2.0789	21.5786	0.0463	0.4810	10.3797	0.0963	15
16	2.1829	23.6575	0.0423	0.4581	10.8378	0.0923	16
17	2.2920	25.8404	0.0387	0.4363	11.2741	0.0887	17
18	2.4066	28.1324	0.0355	0.4155	11.6896	0.0855	18
19	2.5270	30.5390	0.0327	0.3957	12.0853	0.0827	19
20	2.6533	33.0660	0.0302	0.3769	12.4622	0.0802	20
21	2.7860	35.7193	0.0280	0.3589	12.8212	0.0780	21
22	2.9253	38.5052	0.0260	0.3418	13.1630	0.0760	22
23	3.0715	41.4305	0.0241	0.3256	13.4886	0.0741	23
24	3.2251	44.5020	0.0225	0.3101	13.7986	0.0725	24
25	3.3864	47.7271	0.0210	0.2953	14.0939	0.0710	25
26	3.5557	51.1135	0.0196	0.2812	14.3752	0.0696	26
27	3.7335	54.6691	0.0183	0.2678	14.6430	0.0683	27
28	3.9201	58.4026	0.0171	0.2551	14.8981	0.0671	28
29	4.1161	62.3227	0.0160	0.2429	15.1411	0.0660	29
30	4.3219	66.4388	0.0151	0.2314	15.3725	0.0651	30
31	4.5380	70.7608	0.0141	0.2204	15.5928	0.0641	31
32	4.7649	75.2988	0.0133	0.2099	15.8027	0.0633	32
33	5.0032	80.0638	0.0125	0.1999	16.0025	0.0625	33
34	5.2533	85.0670	0.0118	0.1904	16.1929	0.0618	34
35	5.5160	90.3203	0.0111	0.1813	16.3742	0.0611	35
36	5.7918	95.8363	0.0104	0.1727	16.5469	0.0604	36
37	6.0814	101.6281	0.0098	0.1644	16.7113	0.0598	37
38	6.3855	107.7095	0.0093	0.1566	16.8679	0.0593	38
39	6.7048	114.0950	0.0088	0.1491	17.0170	0.0588	39
40	7.0400	120.7998	0.0083	0.1420	17.1591	0.0583	40
45	8.9850	159.7002	0.0063	0.1113	17.7741	0.0563	45
50	11.4674	209.3480	0.0048	0.0872	18.2559	0.0548	50
55	14.6356	272.7126	0.0037	0.0683	18.6335	0.0537	55
60	18.6792	353.5837	0.0028	0.0535	18.9293	0.0528	60
65	23.8399	456.7980	0.0022	0.0419	19.1611	0.0522	65
70	30.4264	588.5285	0.0017	0.0329	19.3427	0.0517	70
75	38.8327	756.6537	0.0013	0.0258	19.4850	0.0513	75
80	49.5614	971.2288	0.0010	0.0202	19.5965	0.0510	80
90	80.7304	1,594.6073	0.0006	0.0124	19.7523	0.0506	90
100	131.5013	2,610.0252	0.0004	0.0076	19.8479	0.0504	100

이자율 5.5%

년차	일시상환 증가계수	년부상환 증가계수	년부상환 상각기금계수	일시상환 현가계수	년부상환 현가계수	년부상환 자본회수계수	년차
1	1.0550	1.0000	1.0000	0.9479	0.9479	1.0550	1
2	1.1130	2.0550	0.4866	0.8985	1.8463	0.5416	2
3	1.1742	3.1680	0.3157	0.8516	2.6979	0.3707	3
4	1.2388	4.3423	0.2303	0.8072	3.5052	0.2853	4
5	1.3070	5.5811	0.1792	0.7651	4.2703	0.2342	5
6	1.3788	6.8881	0.1452	0.7252	4.9955	0.2002	6
7	1.4547	8.2669	0.1210	0.6874	5.6830	0.1760	7
8	1.5347	9.7216	0.1029	0.6516	6.3346	0.1579	8
9	1.6191	11.2563	0.0888	0.6176	6.9522	0.1438	9
10	1.7081	12.8754	0.0777	0.5854	7.5376	0.1327	10
11	1.8021	14.5835	0.0686	0.5549	8.0925	0.1236	11
12	1.9012	16.3856	0.0610	0.5260	8.6185	0.1160	12
13	2.0058	18.2868	0.0547	0.4986	9.1171	0.1097	13
14	2.1161	20.2926	0.0493	0.4726	9.5896	0.1043	14
15	2.2325	22.4087	0.0446	0.4479	10.0376	0.0996	15
16	2.3553	24.6411	0.0406	0.4246	10.4622	0.0956	16
17	2.4848	26.9964	0.0370	0.4024	10.8646	0.0920	17
18	2.6215	29.4812	0.0339	0.3815	11.2461	0.0889	18
19	2.7656	32.1027	0.0312	0.3616	11.6077	0.0862	19
20	2.9178	34.8683	0.0287	0.3427	11.9504	0.0837	20
21	3.0782	37.7861	0.0265	0.3249	12.2752	0.0815	21
22	3.2475	40.8643	0.0245	0.3079	12.5832	0.0795	22
23	3.4262	44.1118	0.0227	0.2919	12.8750	0.0777	23
24	3.6146	47.5380	0.0210	0.2767	13.1517	0.0760	24
25	3.8134	51.1526	0.0195	0.2622	13.4139	0.0745	25
26	4.0231	54.9660	0.0182	0.2486	13.6625	0.0732	26
27	4.2444	58.9891	0.0170	0.2356	13.8981	0.0720	27
28	4.4778	63.2335	0.0158	0.2233	14.1214	0.0708	28
29	4.7241	67.7114	0.0148	0.2117	14.3331	0.0698	29
30	4.9840	72.4355	0.0138	0.2006	14.5337	0.0688	30
31	5.2581	77.4194	0.0129	0.1902	14.7239	0.0679	31
32	5.5473	82.6775	0.0121	0.1803	14.9042	0.0671	32
33	5.8524	88.2248	0.0113	0.1709	15.0751	0.0663	33
34	6.1742	94.0771	0.0106	0.1620	15.2370	0.0656	34
35	6.5138	100.2514	0.0100	0.1535	15.3906	0.0650	35
36	6.8721	106.7652	0.0094	0.1455	15.5361	0.0644	36
37	7.2501	113.6373	0.0088	0.1379	15.6740	0.0638	37
38	7.6488	120.8873	0.0083	0.1307	15.8047	0.0633	38
39	8.0695	128.5361	0.0078	0.1239	15.9287	0.0628	39
40	8.5133	136.6056	0.0073	0.1175	16.0461	0.0623	40
45	11.1266	184.1192	0.0054	0.0899	16.5477	0.0604	45
50	14.5420	246.2175	0.0041	0.0688	16.9315	0.0591	50
55	19.0058	327.3775	0.0031	0.0526	17.2252	0.0581	55
60	24.8398	433.4504	0.0023	0.0403	17.4499	0.0573	60
65	32.4646	572.0834	0.0017	0.0308	17.6218	0.0567	65
70	42.4299	753.2712	0.0013	0.0236	17.7533	0.0563	70
75	55.4542	990.0764	0.0010	0.0180	17.8539	0.0560	75
80	72.4764	1,299.5714	0.0008	0.0138	17.9310	0.0558	80
90	123.8002	2,232.7310	0.0004	0.0081	18.0350	0.0554	90
100	211.4686	3,826.7025	0.0003	0.0047	18.0958	0.0553	100

이자율 6.0%

년차	일시상환 종가계수	년부상환 종가계수	년부상환 상각기금계수	일시상환 현가계수	년부상환 현가계수	년부상환 자본회수계수	년차
1	1.0600	1.0000	1.0000	0.9434	0.9434	1.0600	1
2	1.1236	2.0600	0.4854	0.8900	1.8334	0.5454	2
3	1.1910	3.1836	0.3141	0.8396	2.6730	0.3741	3
4	1.2625	4.3746	0.2286	0.7921	3.4651	0.2886	4
5	1.3382	5.6371	0.1774	0.7473	4.2124	0.2374	5
6	1.4185	6.9753	0.1434	0.7050	4.9173	0.2034	6
7	1.5036	8.3938	0.1191	0.6651	5.5824	0.1791	7
8	1.5938	9.8975	0.1010	0.6274	6.2098	0.1610	8
9	1.6895	11.4913	0.0870	0.5919	6.8017	0.1470	9
10	1.7908	13.1808	0.0759	0.5584	7.3601	0.1359	10
11	1.8983	14.9716	0.0668	0.5268	7.8869	0.1268	11
12	2.0122	16.8699	0.0593	0.4970	8.3838	0.1193	12
13	2.1329	18.8821	0.0530	0.4688	8.8527	0.1130	13
14	2.2609	21.0151	0.0476	0.4423	9.2950	0.1076	14
15	2.3966	23.2760	0.0430	0.4173	9.7122	0.1030	15
16	2.5404	25.6725	0.0390	0.3936	10.1059	0.0990	16
17	2.6928	28.2129	0.0354	0.3714	10.4773	0.0954	17
18	2.8543	30.9057	0.0324	0.3503	10.8276	0.0924	18
19	3.0256	33.7600	0.0296	0.3305	11.1581	0.0896	19
20	3.2071	36.7856	0.0272	0.3118	11.4699	0.0872	20
21	3.3996	39.9927	0.0250	0.2942	11.7641	0.0850	21
22	3.6035	43.3923	0.0230	0.2775	12.0416	0.0830	22
23	3.8197	46.9958	0.0213	0.2618	12.3034	0.0813	23
24	4.0489	50.8156	0.0197	0.2470	12.5504	0.0797	24
25	4.2919	54.8645	0.0182	0.2330	12.7834	0.0782	25
26	4.5494	59.1564	0.0169	0.2198	13.0032	0.0769	26
27	4.8223	63.7058	0.0157	0.2074	13.2105	0.0757	27
28	5.1117	68.5281	0.0146	0.1956	13.4062	0.0746	28
29	5.4184	73.6398	0.0136	0.1846	13.5907	0.0736	29
30	5.7435	79.0582	0.0126	0.1741	13.7648	0.0726	30
31	6.0881	84.8017	0.0118	0.1643	13.9291	0.0718	31
32	6.4534	90.8898	0.0110	0.1550	14.0840	0.0710	32
33	6.8406	97.3432	0.0103	0.1462	14.2302	0.0703	33
34	7.2510	104.1838	0.0096	0.1379	14.3681	0.0696	34
35	7.6861	111.4348	0.0090	0.1301	14.4982	0.0690	35
36	8.1473	119.1209	0.0084	0.1227	14.6210	0.0684	36
37	8.6361	127.2681	0.0079	0.1158	14.7368	0.0679	37
38	9.1543	135.9042	0.0074	0.1092	14.8460	0.0674	38
39	9.7035	145.0585	0.0069	0.1031	14.9491	0.0669	39
40	10.2857	154.7620	0.0065	0.0972	15.0463	0.0665	40
45	13.7646	212.7435	0.0047	0.0727	15.4558	0.0647	45
50	18.4202	290.3359	0.0034	0.0543	15.7619	0.0634	50
55	24.6503	394.1720	0.0025	0.0406	15.9905	0.0625	55
60	32.9877	533.1282	0.0019	0.0303	16.1614	0.0619	60
65	44.1450	719.0829	0.0014	0.0227	16.2891	0.0614	65
70	59.0759	967.9322	0.0010	0.0169	16.3845	0.0610	70
75	79.0569	1,300.9487	0.0008	0.0126	16.4558	0.0608	75
80	105.7960	1,746.5999	0.0006	0.0095	16.5091	0.0606	80
90	189.4645	3,141.0752	0.0003	0.0053	16.5787	0.0603	90
100	339.3021	5,638.3681	0.0002	0.0029	16.6175	0.0602	100

이자율 7.0%

년차	일시상환 증가계수	년부상환 증가계수	년부상환 상각기금계수	일시상환 현가계수	년부상환 현가계수	년부상환 자본회수계수	년차
1	1.0700	1.0000	1.0000	0.9346	0.9346	1.0700	1
2	1.1449	2.0700	0.4831	0.8734	1.8080	0.5531	2
3	1.2250	3.2149	0.3111	0.8163	2.6243	0.3811	3
4	1.3108	4.4399	0.2252	0.7629	3.3872	0.2952	4
5	1.4026	5.7507	0.1739	0.7130	4.1002	0.2439	5
6	1.5007	7.1533	0.1398	0.6663	4.7665	0.2098	6
7	1.6058	8.6540	0.1156	0.6227	5.3893	0.1856	7
8	1.7182	10.2598	0.0975	0.5820	5.9713	0.1675	8
9	1.8385	11.9780	0.0835	0.5439	6.5152	0.1535	9
10	1.9672	13.8164	0.0724	0.5083	7.0236	0.1424	10
11	2.1049	15.7836	0.0634	0.4751	7.4987	0.1334	11
12	2.2522	17.8885	0.0559	0.4440	7.9427	0.1259	12
13	2.4098	20.1406	0.0497	0.4150	8.3577	0.1197	13
14	2.5785	22.5505	0.0443	0.3878	8.7455	0.1143	14
15	2.7590	25.1290	0.0398	0.3624	9.1079	0.1098	15
16	2.9522	27.8881	0.0359	0.3387	9.4466	0.1059	16
17	3.1588	30.8402	0.0324	0.3166	9.7632	0.1024	17
18	3.3799	33.9990	0.0294	0.2959	10.0591	0.0994	18
19	3.6165	37.3790	0.0268	0.2765	10.3356	0.0968	19
20	3.8697	40.9955	0.0244	0.2584	10.5940	0.0944	20
21	4.1406	44.8652	0.0223	0.2415	10.8355	0.0923	21
22	4.4304	49.0057	0.0204	0.2257	11.0612	0.0904	22
23	4.7405	53.4361	0.0187	0.2109	11.2722	0.0887	23
24	5.0724	58.1767	0.0172	0.1971	11.4693	0.0872	24
25	5.4274	63.2490	0.0158	0.1842	11.6536	0.0858	25
26	5.8074	68.6765	0.0146	0.1722	11.8258	0.0846	26
27	6.2139	74.4838	0.0134	0.1609	11.9867	0.0834	27
28	6.6488	80.6977	0.0124	0.1504	12.1371	0.0824	28
29	7.1143	87.3465	0.0114	0.1406	12.2777	0.0814	29
30	7.6123	94.4608	0.0106	0.1314	12.4090	0.0806	30
31	8.1451	102.0730	0.0098	0.1228	12.5318	0.0798	31
32	8.7153	110.2182	0.0091	0.1147	12.6466	0.0791	32
33	9.3253	118.9334	0.0084	0.1072	12.7538	0.0784	33
34	9.9781	128.2588	0.0078	0.1002	12.8540	0.0778	34
35	10.6766	138.2369	0.0072	0.0937	12.9477	0.0772	35
36	11.4239	148.9135	0.0067	0.0875	13.0352	0.0767	36
37	12.2236	160.3374	0.0062	0.0818	13.1170	0.0762	37
38	13.0793	172.5610	0.0058	0.0765	13.1935	0.0758	38
39	13.9948	185.6403	0.0054	0.0715	13.2649	0.0754	39
40	14.9745	199.6351	0.0050	0.0668	13.3317	0.0750	40
45	21.0025	285.7493	0.0035	0.0476	13.6055	0.0735	45
50	29.4570	406.5289	0.0025	0.0339	13.8007	0.0725	50
55	41.3150	575.9286	0.0017	0.0242	13.9399	0.0717	55
60	57.9464	813.5204	0.0012	0.0173	14.0392	0.0712	60
65	81.2729	1,146.7552	0.0009	0.0123	14.1099	0.0709	65
70	113.9894	1,614.1342	0.0006	0.0088	14.1604	0.0706	70
75	159.8760	2,269.6574	0.0004	0.0063	14.1964	0.0704	75
80	224.2344	3,189.0627	0.0003	0.0045	14.2220	0.0703	80
90	441.1030	6,287.1854	0.0002	0.0023	14.2533	0.0702	90
100	867.7163	12,381.6618	0.0001	0.0012	14.2693	0.0701	100

이자율 8.0%

년차	일시상환 종가계수	년부상환 종가계수	년부상환 상각기금계수	일시상환 현가계수	년부상환 현가계수	년부상환 자본회수계수	년차
1	1.0800	1.0000	1.0000	0.9259	0.9259	1.0800	1
2	1.1664	2.0800	0.4808	0.8573	1.7833	0.5608	2
3	1.2597	3.2464	0.3080	0.7938	2.5771	0.3880	3
4	1.3605	4.5061	0.2219	0.7350	3.3121	0.3019	4
5	1.4693	5.8666	0.1705	0.6806	3.9927	0.2505	5
6	1.5869	7.3359	0.1363	0.6302	4.6229	0.2163	6
7	1.7138	8.9228	0.1121	0.5835	5.2064	0.1921	7
8	1.8509	10.6366	0.0940	0.5403	5.7466	0.1740	8
9	1.9990	12.4876	0.0801	0.5002	6.2469	0.1601	9
10	2.1589	14.4866	0.0690	0.4632	6.7101	0.1490	10
11	2.3316	16.6455	0.0601	0.4289	7.1390	0.1401	11
12	2.5182	18.9771	0.0527	0.3971	7.5361	0.1327	12
13	2.7196	21.4953	0.0465	0.3677	7.9038	0.1265	13
14	2.9372	24.2149	0.0413	0.3405	8.2442	0.1213	14
15	3.1722	27.1521	0.0368	0.3152	8.5595	0.1168	15
16	3.4259	30.3243	0.0330	0.2919	8.8514	0.1130	16
17	3.7000	33.7502	0.0296	0.2703	9.1216	0.1096	17
18	3.9960	37.4502	0.0267	0.2502	9.3719	0.1067	18
19	4.3157	41.4463	0.0241	0.2317	9.6036	0.1041	19
20	4.6610	45.7620	0.0219	0.2145	9.8181	0.1019	20
21	5.0338	50.4229	0.0198	0.1987	10.0168	0.0998	21
22	5.4365	55.4568	0.0180	0.1839	10.2007	0.0980	22
23	5.8715	60.8933	0.0164	0.1703	10.3711	0.0964	23
24	6.3412	66.7648	0.0150	0.1577	10.5288	0.0950	24
25	6.8485	73.1059	0.0137	0.1460	10.6748	0.0937	25
26	7.3964	79.9544	0.0125	0.1352	10.8100	0.0925	26
27	7.9881	87.3508	0.0114	0.1252	10.9352	0.0914	27
28	8.6271	95.3388	0.0105	0.1159	11.0511	0.0905	28
29	9.3173	103.9659	0.0096	0.1073	11.1584	0.0896	29
30	10.0627	113.2832	0.0088	0.0994	11.2578	0.0888	30
31	10.8677	123.3459	0.0081	0.0920	11.3498	0.0881	31
32	11.7371	134.2135	0.0075	0.0852	11.4350	0.0875	32
33	12.6760	145.9506	0.0069	0.0789	11.5139	0.0869	33
34	13.6901	158.6267	0.0063	0.0730	11.5869	0.0863	34
35	14.7853	172.3168	0.0058	0.0676	11.6546	0.0858	35
36	15.9682	187.1021	0.0053	0.0626	11.7172	0.0853	36
37	17.2456	203.0703	0.0049	0.0580	11.7752	0.0849	37
38	18.6253	220.3159	0.0045	0.0537	11.8289	0.0845	38
39	20.1153	238.9412	0.0042	0.0497	11.8786	0.0842	39
40	21.7245	259.0565	0.0039	0.0460	11.9246	0.0839	40
45	31.9204	386.5056	0.0026	0.0313	12.1084	0.0826	45
50	46.9016	573.7702	0.0017	0.0213	12.2335	0.0817	50
55	68.9139	848.9232	0.0012	0.0145	12.3186	0.0812	55
60	101.2571	1,253.2133	0.0008	0.0099	12.3766	0.0808	60
65	148.7798	1,847.2481	0.0005	0.0067	12.4160	0.0805	65
70	218.6064	2,720.0801	0.0004	0.0046	12.4428	0.0804	70
75	321.2045	4,002.5566	0.0002	0.0031	12.4611	0.0802	75
80	471.9548	5,886.9354	0.0002	0.0021	12.4735	0.0802	80
90	1,018.9151	12,723.9386	0.0001	0.0010	12.4877	0.0801	90
100	2,199.7613	27,484.5157	0.0000	0.0005	12.4943	0.0800	100

이자율 10.0%

년차	일시상환 증가계수	년부상환 증가계수	년부상환 상각기금계수	일시상환 현가계수	년부상환 현가계수	년부상환 자본회수계수	년차
1	1.1000	1.0000	1.0000	0.9091	0.9091	1.1000	1
2	1.2100	2.1000	0.4762	0.8264	1.7355	0.5762	2
3	1.3310	3.3100	0.3021	0.7513	2.4869	0.4021	3
4	1.4641	4.6410	0.2155	0.6830	3.1699	0.3155	4
5	1.6105	6.1051	0.1638	0.6209	3.7908	0.2638	5
6	1.7716	7.7156	0.1296	0.5645	4.3553	0.2296	6
7	1.9487	9.4872	0.1054	0.5132	4.8684	0.2054	7
8	2.1436	11.4359	0.0874	0.4665	5.3349	0.1874	8
9	2.3579	13.5795	0.0736	0.4241	5.7590	0.1736	9
10	2.5937	15.9374	0.0627	0.3855	6.1446	0.1627	10
11	2.8531	18.5312	0.0540	0.3505	6.4951	0.1540	11
12	3.1384	21.3843	0.0468	0.3186	6.8137	0.1468	12
13	3.4523	24.5227	0.0408	0.2897	7.1034	0.1408	13
14	3.7975	27.9750	0.0357	0.2633	7.3667	0.1357	14
15	4.1772	31.7725	0.0315	0.2394	7.6061	0.1315	15
16	4.5950	35.9497	0.0278	0.2176	7.8237	0.1278	16
17	5.0545	40.5447	0.0247	0.1978	8.0216	0.1247	17
18	5.5599	45.5992	0.0219	0.1799	8.2014	0.1219	18
19	6.1159	51.1591	0.0195	0.1635	8.3649	0.1195	19
20	6.7275	57.2750	0.0175	0.1486	8.5136	0.1175	20
21	7.4002	64.0025	0.0156	0.1351	8.6487	0.1156	21
22	8.1403	71.4027	0.0140	0.1228	8.7715	0.1140	22
23	8.9543	79.5430	0.0126	0.1117	8.8832	0.1126	23
24	9.8497	88.4973	0.0113	0.1015	8.9847	0.1113	24
25	10.8347	98.3471	0.0102	0.0923	9.0770	0.1102	25
26	11.9182	109.1818	0.0092	0.0839	9.1609	0.1092	26
27	13.1100	121.0999	0.0083	0.0763	9.2372	0.1083	27
28	14.4210	134.2099	0.0075	0.0693	9.3066	0.1075	28
29	15.8631	148.6309	0.0067	0.0630	9.3696	0.1067	29
30	17.4494	164.4940	0.0061	0.0573	9.4269	0.1061	30
31	19.1943	181.9434	0.0055	0.0521	9.4790	0.1055	31
32	21.1138	201.1378	0.0050	0.0474	9.5264	0.1050	32
33	23.2252	222.2515	0.0045	0.0431	9.5694	0.1045	33
34	25.5477	245.4767	0.0041	0.0391	9.6086	0.1041	34
35	28.1024	271.0244	0.0037	0.0356	9.6442	0.1037	35
36	30.9127	299.1268	0.0033	0.0323	9.6765	0.1033	36
37	34.0039	330.0395	0.0030	0.0294	9.7059	0.1030	37
38	37.4043	364.0434	0.0027	0.0267	9.7327	0.1027	38
39	41.1448	401.4478	0.0025	0.0243	9.7570	0.1025	39
40	45.2593	442.5926	0.0023	0.0221	9.7791	0.1023	40
45	72.8905	718.9048	0.0014	0.0137	9.8628	0.1014	45
50	117.3909	1,163.9085	0.0009	0.0085	9.9148	0.1009	50
55	189.0591	1,880.5914	0.0005	0.0053	9.9471	0.1005	55
60	304.4816	3,034.8164	0.0003	0.0033	9.9672	0.1003	60
65	490.3707	4,893.7073	0.0002	0.0020	9.9796	0.1002	65
70	789.7470	7,887.4696	0.0001	0.0013	9.9873	0.1001	70
75	1,271.8954	12,708.9537	0.0001	0.0008	9.9921	0.1001	75
80	2,048.4002	20,474.0021	0.0000	0.0005	9.9951	0.1000	80
90	5,313.0226	53,120.2261	0.0000	0.0002	9.9981	0.1000	90
100	13,780.6123	137,796.1234	0.0000	0.0001	9.9993	0.1000	100

이자율 12.0%

년차	일시상환 증가계수	년부상환 증가계수	년부상환 상각기금계수	일시상환 현가계수	년부상환 현가계수	년부상환 자본회수계수	년차
1	1.1200	1.0000	1.0000	0.8929	0.8929	1.1200	1
2	1.2544	2.1200	0.4717	0.7972	1.6901	0.5917	2
3	1.4049	3.3744	0.2963	0.7118	2.4018	0.4163	3
4	1.5735	4.7793	0.2092	0.6355	3.0373	0.3292	4
5	1.7623	6.3528	0.1574	0.5674	3.6048	0.2774	5
6	1.9738	8.1152	0.1232	0.5066	4.1114	0.2432	6
7	2.2107	10.0890	0.0991	0.4523	4.5638	0.2191	7
8	2.4760	12.2997	0.0813	0.4039	4.9676	0.2013	8
9	2.7731	14.7757	0.0677	0.3606	5.3282	0.1877	9
10	3.1058	17.5487	0.0570	0.3220	5.6502	0.1770	10
11	3.4785	20.6546	0.0484	0.2875	5.9377	0.1684	11
12	3.8960	24.1331	0.0414	0.2567	6.1944	0.1614	12
13	4.3635	28.0291	0.0357	0.2292	6.4235	0.1557	13
14	4.8871	32.3926	0.0309	0.2046	6.6282	0.1509	14
15	5.4736	37.2797	0.0268	0.1827	6.8109	0.1468	15
16	6.1304	42.7533	0.0234	0.1631	6.9740	0.1434	16
17	6.8660	48.8837	0.0205	0.1456	7.1196	0.1405	17
18	7.6900	55.7497	0.0179	0.1300	7.2497	0.1379	18
19	8.6128	63.4397	0.0158	0.1161	7.3658	0.1358	19
20	9.6463	72.0524	0.0139	0.1037	7.4694	0.1339	20
21	10.8038	81.6987	0.0122	0.0926	7.5620	0.1322	21
22	12.1003	92.5026	0.0108	0.0826	7.6446	0.1308	22
23	13.5523	104.6029	0.0096	0.0738	7.7184	0.1296	23
24	15.1786	118.1552	0.0085	0.0659	7.7843	0.1285	24
25	17.0001	133.3339	0.0075	0.0588	7.8431	0.1275	25
26	19.0401	150.3339	0.0067	0.0525	7.8957	0.1267	26
27	21.3249	169.3740	0.0059	0.0469	7.9426	0.1259	27
28	23.8839	190.6989	0.0052	0.0419	7.9844	0.1252	28
29	26.7499	214.5828	0.0047	0.0374	8.0218	0.1247	29
30	29.9599	241.3327	0.0041	0.0334	8.0552	0.1241	30
31	33.5551	271.2926	0.0037	0.0298	8.0850	0.1237	31
32	37.5817	304.8477	0.0033	0.0266	8.1116	0.1233	32
33	42.0915	342.4294	0.0029	0.0238	8.1354	0.1229	33
34	47.1425	384.5210	0.0026	0.0212	8.1566	0.1226	34
35	52.7996	431.6635	0.0023	0.0189	8.1755	0.1223	35
36	59.1356	484.4631	0.0021	0.0169	8.1924	0.1221	36
37	66.2318	543.5987	0.0018	0.0151	8.2075	0.1218	37
38	74.1797	609.8305	0.0016	0.0135	8.2210	0.1216	38
39	83.0812	684.0102	0.0015	0.0120	8.2330	0.1215	39
40	93.0510	767.0914	0.0013	0.0107	8.2438	0.1213	40
45	163.9876	1,358.2300	0.0007	0.0061	8.2825	0.1207	45
50	289.0022	2,400.0182	0.0004	0.0035	8.3045	0.1204	50
55	509.3206	4,236.0050	0.0002	0.0020	8.3170	0.1202	55
60	897.5969	7,471.6411	0.0001	0.0011	8.3240	0.1201	60
65	1,581.8725	13,173.9374	0.0001	0.0006	8.3281	0.1201	65
70	2,787.7998	23,223.3319	0.0000	0.0004	8.3303	0.1200	70
75	4,913.0558	40,933.7987	0.0000	0.0002	8.3316	0.1200	75
80	8,658.4831	72,145.6925	0.0000	0.0001	8.3324	0.1200	80
90	26,891.9342	224,091.1185	0.0000	0.0000	8.3330	0.1200	90
100	83,522.2657	696,010.5477	0.0000	0.0000	8.3332	0.1200	100

이자율 15.0%

년차	일시상환 증가계수	년부상환 증가계수	년부상환 상각기금계수	일시상환 현가계수	년부상환 현가계수	년부상환 자본회수계수	년차
1	1.1500	1.0000	1.0000	0.8696	0.8696	1.1500	1
2	1.3225	2.1500	0.4651	0.7561	1.6257	0.6151	2
3	1.5209	3.4725	0.2880	0.6575	2.2832	0.4380	3
4	1.7490	4.9934	0.2003	0.5718	2.8550	0.3503	4
5	2.0114	6.7424	0.1483	0.4972	3.3522	0.2983	5
6	2.3131	8.7537	0.1142	0.4323	3.7845	0.2642	6
7	2.6600	11.0668	0.0904	0.3759	4.1604	0.2404	7
8	3.0590	13.7268	0.0729	0.3269	4.4873	0.2229	8
9	3.5179	16.7858	0.0596	0.2843	4.7716	0.2096	9
10	4.0456	20.3037	0.0493	0.2472	5.0188	0.1993	10
11	4.6524	24.3493	0.0411	0.2149	5.2337	0.1911	11
12	5.3503	29.0017	0.0345	0.1869	5.4206	0.1845	12
13	6.1528	34.3519	0.0291	0.1625	5.5831	0.1791	13
14	7.0757	40.5047	0.0247	0.1413	5.7245	0.1747	14
15	8.1371	47.5804	0.0210	0.1229	5.8474	0.1710	15
16	9.3576	55.7175	0.0179	0.1069	5.9542	0.1679	16
17	10.7613	65.0751	0.0154	0.0929	6.0472	0.1654	17
18	12.3755	75.8364	0.0132	0.0808	6.1280	0.1632	18
19	14.2318	88.2118	0.0113	0.0703	6.1982	0.1613	19
20	16.3665	102.4436	0.0098	0.0611	6.2593	0.1598	20
21	18.8215	118.8101	0.0084	0.0531	6.3125	0.1584	21
22	21.6447	137.6316	0.0073	0.0462	6.3587	0.1573	22
23	24.8915	159.2764	0.0063	0.0402	6.3988	0.1563	23
24	28.6252	184.1678	0.0054	0.0349	6.4338	0.1554	24
25	32.9190	212.7930	0.0047	0.0304	6.4641	0.1547	25
26	37.8568	245.7120	0.0041	0.0264	6.4906	0.1541	26
27	43.5353	283.5688	0.0035	0.0230	6.5135	0.1535	27
28	50.0656	327.1041	0.0031	0.0200	6.5335	0.1531	28
29	57.5755	377.1697	0.0027	0.0174	6.5509	0.1527	29
30	66.2118	434.7451	0.0023	0.0151	6.5660	0.1523	30
31	76.1435	500.9569	0.0020	0.0131	6.5791	0.1520	31
32	87.5651	577.1005	0.0017	0.0114	6.5905	0.1517	32
33	100.6998	664.6655	0.0015	0.0099	6.6005	0.1515	33
34	115.8048	765.3654	0.0013	0.0086	6.6091	0.1513	34
35	133.1755	881.1702	0.0011	0.0075	6.6166	0.1511	35
36	153.1519	1,014.3457	0.0010	0.0065	6.6231	0.1510	36
37	176.1246	1,167.4975	0.0009	0.0057	6.6288	0.1509	37
38	202.5433	1,343.6222	0.0007	0.0049	6.6338	0.1507	38
39	232.9248	1,546.1655	0.0006	0.0043	6.6380	0.1506	39
40	267.8635	1,779.0903	0.0006	0.0037	6.6418	0.1506	40
45	538.7693	3,585.1285	0.0003	0.0019	6.6543	0.1503	45
50	1,083.6574	7,217.7163	0.0001	0.0009	6.6605	0.1501	50
55	2,179.6222	14,524.1479	0.0001	0.0005	6.6636	0.1501	55
60	4,383.9987	29,219.9916	0.0000	0.0002	6.6651	0.1500	60
65	8,817.7874	58,778.5826	0.0000	0.0001	6.6659	0.1500	65
70	17,735.7200	118,231.4669	0.0000	0.0001	6.6663	0.1500	70
75	35,672.8680	237,812.4532	0.0000	0.0000	6.6665	0.1500	75
80	71,750.8794	478,332.5293	0.0000	0.0000	6.6666	0.1500	80
90	290,272.3252	1,935,142.1680	0.0000	0.0000	6.6666	0.1500	90
100	1,174,313.4507	7,828,749.6713	0.0000	0.0000	6.6667	0.1500	100

주 의

1. 이 보고서는 농림부로부터 연구비를 지원받아 한국농촌공사 농어촌 연구원에서 수행한 연구보고서입니다.
2. 이 보고서의 내용은 농어촌연구원의 공식 견해와 반드시 일치하는 것은 아닙니다.

■ 발 행 처

제 목 : 농촌형 역모기지제도 도입 방안	
발 행	2006. 12
발행인	김 현 영
발행처	한국농촌공사 농어촌연구원
주 소	경기도 안산시 상록구 사동 1031-7번지
	전 화 031 - 400 - 1700
	FAX 031 - 409 - 6055
■ 이책의 내용을 무단 전재하거나 복사하면 법에 저촉됩니다. 단, 이 책의 출처를 명시하면 인용이 가능합니다.	