

18. 海外住宅情報 (日本篇 Ⅲ)

資料提供 : 韓國住宅銀行

주택관련지원제도

1. 주택금융지원제도

가. 장기 안정적 공공주택자금의 지원

- 정부는 공공부문에 대한 주택자금을 장기 안정적으로 지원하기 위하여 “자금운용부 자금법”에 의거 우편연금, 후생연금 및 우편저축 등으로 조성된 자금 전액을 대장성 자금운용부에 의무적으로 예탁케하여 이중 약 30% 정도를 주택부문에 투자함으로써 재정투융자 계획중 주택부문에 가장 큰 비중을 두고 있음.

• '88년말 현재 재정투융자 특별회계 예탁잔액은 총 234.2조엔으로(우편저금 125조엔, 후생연금 및 국민연금 67.7조엔, 간이보험 및 우편연금 41.5조엔) '88년 3월말 현재 일본 12개 도시은행의 예금잔액 176조엔을 감안할 때 막대한 규모의 자금이 예탁되어 있음.

- 또한 정부는 이상과 같이 조성된 자금을 예탁금리와 동일한 수준으로 공공주택 금융기관들에게 최고 35년의 장기대출을 실시함으로써 실질적인 금융지원을 하고 있음.

<표 15>

재정투융자중 주택부문 예산현황

(단위 : 억엔, %)

구 분	'86	'87	'88	'89	'90
총 재정투융자(A)	221,826	270,813	296,140	322,705	345,724
주택부문예산(B)	85,562	63,682	69,215	74,606	83,659
비율(B/A)	26.4	26.7	27.3	28.3	30.3

자료 : 대장성 주계국, 「재정총계」 각년호

나. 주택대책비 지원 및 이차보전

-정부는 일반회계에서도 주택금융공고등 공공주택금융기관에 대한 주택금융 이차보전 및 각종 주택관련 지원을 위한 보조금 지급등을 위하여 주택대책비를 책정운용하고 있으며 이중 공공주택금융기관의 저리주택자금대출에 따른 이차보전에 전체의 약 50% 정도를 사용하고 있음.

-'89년도의 경우 총주택대책비 7,644억엔중 주택금융公庫의 이차보전에만 46.3%인 3,539억엔을 사용하였음.

<표 16>

'89 일반회계중 주택대책비 운용내역

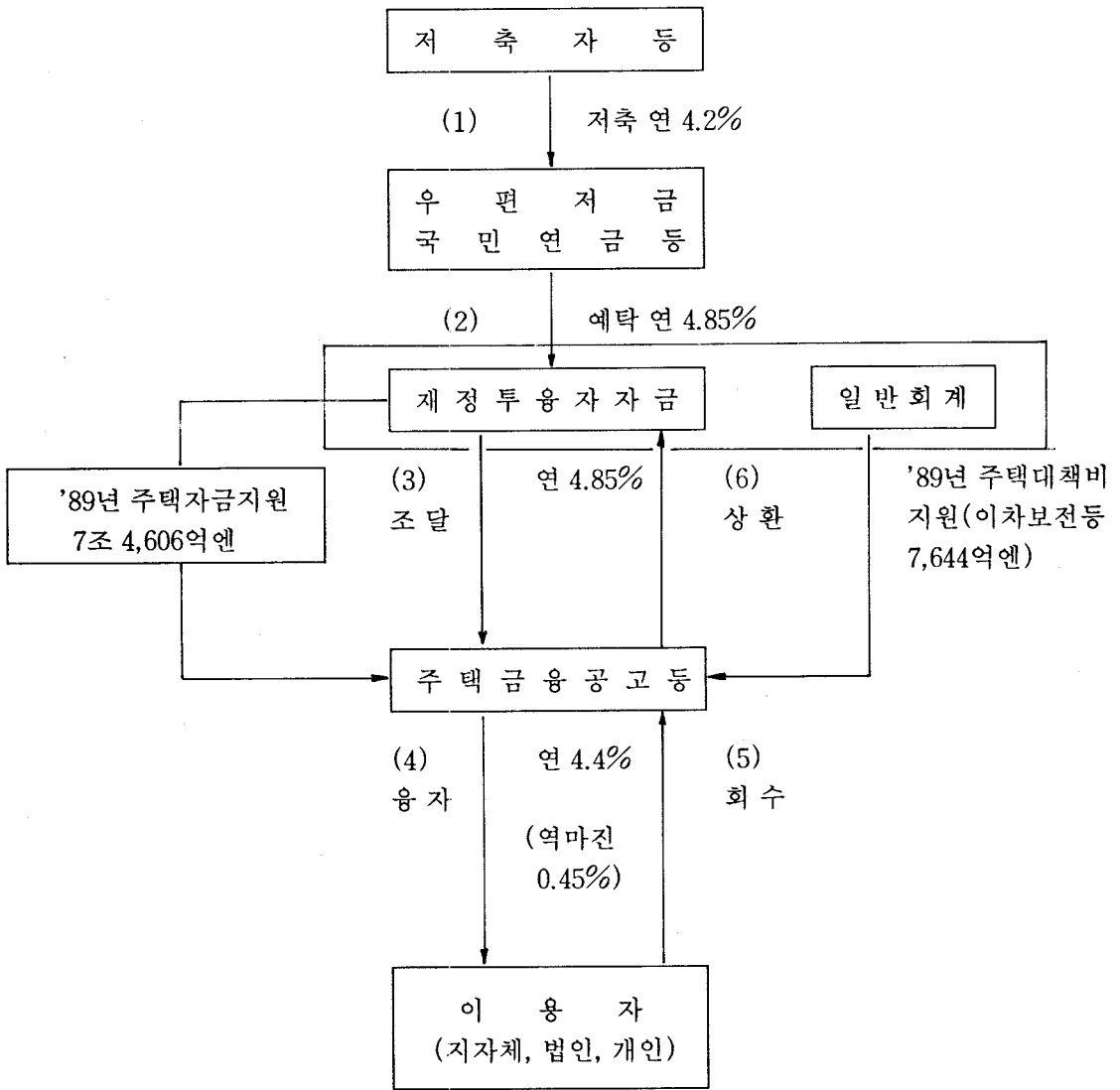
(단위 : 억엔, %)

전 체 규 모	60조 4,142	
주 택 대 책 비	7,644 (1.26%)	구 성 비 (100%)
-주택금융공고이차보전	3,539	46.3
-지방자치단체의 공영주택	2,599	34.0
-개량주택	838	10.9
-택지관련 공공시설정비 촉진사업비 보조	460	6.0
-특정주택 시가지종합 정비촉진사업비 보조	73	1.0
-특정임대주택건설융자이자보조	44	0.6
-기 타	91	1.2

자료 : 대장성 주계국·이재국, 「1990년도 예산 및 재정투융자계획 설명」 1990년.

[그림 3]

정부의 저리주택자금지원과 주택대책비 지원흐름도



(금리는 '89. 7. 1 현재 기준)

2. 세제지원제도

가. 주택취득촉진세제

- 주택구입자의 부담을 경감함으로써 자가취득을 촉진하기 위하여 1986년의 세제개정시 신설된 제도로 본제도는 주택건설을 촉진하고 주거수준의 향상을 도모함과 동시에 국가정책상 최근현안으로 대두된 내수확대를 진작시키기 위한 것을 기본목적으로 하고 있는바 주요내용을 살펴보면 다음과 같음. (조특법 41조)

- 이 제도의 개요는 개인이

- 일정의 신축주택 또는 기존주택을 취득하거나 주거용으로 사용하고 있는 주택에 대하여 증·개축공사를 하고
- '88. 1. 1부터 '89. 12. 31까지 또는 취득일로부터 6개월이내에 주거용으로 제공하며
- 세액공제를 받고자 하는 해의 12. 31까지 계속 거주한 경우로서
- 주택취득등을 위한 대출금이 있는 경우

입주한 날로부터 작년도 소득세액에 대하여 주택자금대출 연말잔액의 1%에 해당 하는 금액을 연간 최고 20만엔까지 5년간에 걸쳐('87년의 세제개정에서 3년 → 5년으로 연장) 공제

- 세액공제대상이 되는 주택자금대출은 상환기간이 10년 이상으로 민간·공공주택자금대출은 물론 년금대출, 공제조합대출, 사내대출등도 포함되며 각종 대출의 연말잔액합계중 2,000만엔이 한도가 됨.

- 다만 사내대출의 경우 차입금리가 연3% 미만이거나 주택가격의 1/2미만으로 양수 받은 경우의 할부변제부 대출에 대하여는 적용되지 않으며 또한 은행대출금에 있어서도 차주가 근무하는 회사등에서 이자보조를 받는 경우 자기 부담금리가 연3% 미만 이 되는 것은 적용대상에서 제외.
- '88년의 세제개정에서 공공주택자금대출의 공제대상부분이 종래의 1/2에서 전액으로 인상

- 대상주택은 주거전용면적이 40㎡ 이상이고 기존주택은 건물등기 부상 구조가 철골, 철근콘크리트, 철물철근콘크리트구조등의 경우에는 취득일변 15년이내, 기타 구조는 10년이내에 건축된 주택이어야 하고 점포등 주거겸용주택을 취득할 경우의 주거전용면적

계산은 비주택부문을 포함한 전체면적의 1/2이상이 주거전용면적이어야 하며 공제대상이 되는 금액은 가옥전체면적에 대한 주택부문의 주거전용면적비율에 상당하는 금액임.

- '88년의 세제개정으로 새로 공제대상이 된 증·개축등 공사는 공사비가 200만엔을 초과하는 증축·개축·대규모수선 및 형태변경이 해당되며 또한 주택전체의 효용을 증가시키는 설비의 교환, 부속공사도 이들 공사와 병행할 경우에는 공제대상이 되며 주택의 주거전용면적은 공사실시후 40㎡ 이상이 되어야 함.
- 공제대상이 되는 대출금은 건물부분에 관계되는 것으로 되어 있지만 자기자금을 우선적으로 토지비에 충당하는 것으로 간주하여 건물가격을 초과하지 않는 한 대출금 전액이 공제대상이 되며 또한 APT와 같이 건물과 토지의 가격이 구분되지 않은 경우에는 건물의 구조와 경과연수에 의한 일정의 안분비례가 정해져 있어 이 식에 의해 건물가격을 사정함.
- 한편 차주의 연간수입이 3,000만엔(소득공제전 연간수입 약 3,325만엔)을 초과한 연도에 대하여는 적용되지 않으며 주택을 주거용으로 사용한 연도나 또는 해당년도 전후 각 2년에 걸쳐 주거용재산을 양도한 경우 3,000만엔 특별공제, 주거용재산의 양도소득 저율분리과세, 매환·교환특별등의 적용을 받는 경우에는 입주후 5년간의 각년도분에 대하여는 세액공제를 받을 수 없음.

* 매환 : 현재 살던 집을 팔고 다른 집을 구입하는 것을 말함.

나. 기타 주택관련세제

(1) 소득세

A. 급여소득자등에 대한 과세특례(조특법 29조)

- 급여소득자등이 사용자로부터 무이자 또는 저이자로 주택·토지등의 취득에 필요한 자금을 대출받는등 일정한 경제적 이익을 받는 경우 통상 현물급여로서 과세되나 이러한 경제적 이익에 대하여는 비과세

B. 주거용재산의 양도소득에 대한 특별공제(조특법35조, 31조의4)

- 개인이 주거용도로 이용하고 있는 가옥과 함께 토지등을 양도한 경우 양도소득에서 3,000만엔을 특별공제하며 '88. 4. 1 이후 소유기간이 10년을 초과하는 주거용 재산을 양도할 경우에는 3,000만엔 공제후의 양도소득에 대하여 4,000만엔 이하의

경우에는 10%를, 4,000만원 초과시에는 15%의 저율로 분리과세.

C. 주거용재산의 매환특례(조특법 36조의2)

-부모 또는 조부모로부터의 상속등에 의하여 취득하고 30년 이상 주거용으로 사용되고 있는 재산으로서, 소유기간이 10년을 초과하는 주거용재산에 적용되며 양도한 해 또는 그 전년도에 주거용재산을 취득한 경우 양도에 의한 수입금액이 매환자산의 취득가격 이하인 경우에는 양도가 없는 것으로 간주하며 이 제도는 앞에서 언급한 3,000만원 특별공제제도와 선택적으로 적용됨.

(2) 소득세 · 법인세

A. 민간재개발사업촉진에 관한 자산매환특례(조특법 37조의5, 65조의7)

-3대도시권의 기성시가지등과 고도이용지구등에 있어서 특정민간재개발사업을 위한 토지·건물등을 양도할 경우 양도에 의한 수입금액이 매환자산의 취득가격이하인 경우 양도가 없는 것으로 간주하며 법인세의 경우에는 양도소득의 20%에 대하여 과세.

-한편 당해사업에 의한 부지공동화에 따라 건축된 4층이상의 내화건축물을 취득한 경우나 일정의 부득이한 사정에 의해 다른 곳으로 전출한 경우에는 사업용자산에 대하여 부매환특례를 적용하고 주거용재산에 대하여는 저율의 분리과세특례를 적용.

B. 신축임대주택의 할증상각(조특법 14조, 47조)

-임대주택을 신축할 경우 주거전용면적이 40㎡(단독건물 50㎡)이상 200㎡ 이하이고 취득가격이 3.3㎡당 내화구조 60만원, 기타구조 55만원 이하인 경우에는 내용년수 45년 이상의 건물에 대하여는 5년간 50% 할증상각, 45년 미만의 건물에 대하여는 5년간 30% 할증상각을 인정

C. 우량재개발건축물에 대한 할증상각(조특법 14, 47조)

-3대도시권의 기성시가지등 일정한 지역에 있어서 시가지재개발에 관한 시설물건축, 고도이용지구 적합건축물, 지구계획적합건축물 또는 특정지구적합건축물 등 일정한 요건을 갖춘 건축물을 취득하여 사업용으로 사용하는 경우에는 5년간 20% 할증상각을 인정.

(3) 증여세

A. 주택자금증여제도(조특법 70조의3)

-부모 또는 조부모로부터 주택구입자금을 증여받았을 경우 증여를 받은자는 증여전 5년 이내에 자기 또는 배우자가 소유한 주택에 거주한 사실이 없는 자로서 소득금액이 800만엔 이하이어야 하며 증여를 받은 해의 다음해 3월 15일까지 주거전용면적 40㎡ 이상 200㎡ 이하의 신축 또는 기존주택을 취득하여 주거용으로 사용할 경우 주택구입자금증여액 중에서 500만엔까지의 부분에 대하여 증여세액을 계산하여 300만엔까지는 비과세, 300만엔초과 500만엔의 부분에 대하여는 세액을 경감.

(4) 등록면허세

A. 소유권 보존등기(조특법 72조)

-주거전용면적 40~200㎡인 경우등 일정한 요건을 충족할 경우 개인이 건축 또는 취득한 신축주택의 소유권 보존등록시 6/1000의 세율을 3/1000으로 경감.

B. 소유권이전등기(조특법 73조)

-주거전용면적 40~200㎡인 경우등 일정한 요건을 충족할 경우 개인이 취득한 신축 주택 또는 기존주택의 소유권이전등기시 50/1000의 세율을 6/1000으로 경감.

C. 저당권 설정등기(조특법 74조)

-주거전용면적 40~200㎡인 경우등 일정한 요건을 충족하고 개인이 주택을 건설하거나 신축 또는 기존주택의 취득을 위한 자금을 대출받은 경우 그 대출에 관한 채권을 확보하기 위하여 저당권을 설정등기한 경우(대출보증에 관한 청구권의 보존을 위한 경우 포함) 4/1000의 세율을 2/1000로 경감

(5) 부동산취득세

A. 신축주택취득(지방세법 73조의14)

-주거전용면적 40㎡(공동임대주택의 경우 30㎡)이상 200㎡이하등 일정요건을 충족하고 주택신축 또는 신축주택을 구입한 경우 과세표준액에 주택1호에 대하여 1,000만엔을 공제

B. 기존주택취득(지방세법 73조의14)

-주거전용면적 40~200㎡이고 주택가격이 ㎡당 10.9만엔 이하인 경우 본인의 주거용으로 사용하기 위하여 기존주택을 취득할 때 과세표준액에서 1,000만엔을 공제
-한편 '92. 6. 30까지 한시적으로 신축 또는 기존주택의 취득시 표준세율 4/100를 3/100으로 경감(지방세법 부칙 11조의2)

C. 주택용토지의 취득(지방세법 73조의24)

-앞에서 언급한 주택의 취득에 따른 과세표준의 특례조치에 해당하는 신축 또는 기존주택의 요건에 적합하고 아래의 경우에 해당할 때 1㎡당 토지가격 × 주거전용면적 × 2 × $\frac{3}{100}$ 에 해당하는 금액이나 45,000엔(150만엔 × $\frac{3}{100}$) 중에서 높은 금액을 세액공제.

- 토지를 취득한 자가 당해 토지를 취득한 날로부터 2년 이내에 주택을 신축하거나 또는 토지를 취득한 날로부터 1년전의 기간내에 당해 토지에 주택을 신축할 경우
- 신축주택 및 당해주택에 관련된 토지를 주택이 신축된 날로부터 원칙적으로 1년 이내에 취득한 경우
- 토지를 취득한 자가 당해토지를 취득한 날로부터 1년 이내에 토지 위에 있는 기존주택을 취득한 경우 또는 당해토지를 취득하기 1년전의 기간내에 당해토지상에 있는 기존주택을 취득할 경우

-한편 '92. 6. 30까지 한시적으로 주택용토지를 취득한 경우 해당세액의 1/4을 감액

(6) 고정자산세

A. 신축주택에 대한 세금감액(지방세법부칙 16조)

-신축주택(병용주택에 있어서는 주택부분이 1/2이상인 것의 해당부분)으로 전용면적이 40㎡(공동임대주택은 35㎡) 이상 200㎡ 이하이고 또한 등록가격이 일정액 이하인 것에 대하여 100㎡ 상당분에 대하여 일반주택에 대하여는 3년간 세액을 1/2로 감액하고 중·고층주택에 대하여는 5년간 1/2을 감액

B. 주택용지에 대한 과세표준특례(지방세법 349조3의2)

-전부 또는 일부를 주거용으로 사용하는 주택의 부지용도로 이용하고 있는 일정한 토지로 면적이 200㎡ 이하인 경우 주택용지에 대한 과세표준을 1/2로 인하.

(소규모주택용지의 경우에는 1/4)

다. 주택관련소비세제

-소비세는 일본 국내에 있는 사업자가 사업에 의하여 대가를 획득하게 되는 자산양도, 자산대부 및 용역제공을 과세대상으로 하여 대가액의 3%를 세금으로 징수하는 제도로서 과세성격상 또는 사회정책적인 배려에서 여러가지 비과세법래가 인정되고 있는 바 주택관련소비세의 주요내용을 살펴보면 다음과 같음.

<참고>

주택 관련 소비세제

- ① 토지구입 :
토지구입대금은 비과세
- ② 토지의 임대차 :
토지임대료는 비과세이나 시설이용등에 따른 토지를 사용하는 경우의 임대료는 과세
- ③ 주택건축 :
설계등을 포함한 주택건축공사는 과세대상
- ④ 분양주택구입 :
양도대금을 건물분과 토지분으로 나누어 건물분만을 과세대상
- ⑤ 개인으로부터의 중고주택구입 :
사업으로서 시행되지 않는 개인간의 매매는 비과세
- ⑥ 택지·건물거래업자등으로부터의 중고주택구입 :
양도대금을 건물분과 토지분으로 나누어 건물분만을 과세대상
- ⑦ 중개수수료 :
과세대상 (중개한 거래의 과세, 비과세여부에 관계없이)
- ⑧ 주택자금대출등 :
금융기관등으로부터의 차입금에 대한 이자에 대해서는 비과세, 단, 차입수수료등은 과세대상
- ⑨ 세금공과등 :
주택취득시의 등록면허세, 부동산취득세나 매년의 고정자산세등은 비과세
- ⑩ 관리조합의 수입 :
관리비, 조합비등의 대가성이 없는 수입은 비과세
- ⑪ 관리위탁비 및 수선공사비 :
관리회사에 지불하는 관리위탁비나 건설업자등에 지불하는 수선공사비는 과세대상
- ⑫ 임대료 및 공익비(共益費)
임대주택의 임대료 및 공익비는 과세대상
- ⑬ 보증금, 사례금의 일시금 :
임대차계약의 종료에 따라 반환하기로 되어 있는 것은 비과세, 반환하지 않기로 되어있는 것은 과세대상

3. 이자보조제도

- 국가가 양질의 주택공급, 도시재개발, 주거환경개선등의 정책적목적을 수행하기 위하여 지방자치단체, 공공금융기관 및 건설업자 등에 대하여 보조금을 지급하거나 관련대출에 대하여 금리를 감면해 주는등 여러형태의 지원제도를 시행하고 있는바, 이중 주택관련 지원제도를 요약해 보면 다음과 같음.

가. 특정 임대주택 건설자금대출이자 보조제도

- 미이용토지를 주택용지로서 유효이용하고 저질임대주택의 개축을 촉진하기 위하여 토지소유자가 자신이 소유하고 있는 토지에다 임대주택을 건설할때의 필요자금 대출분에 대한 이자의 일부를 지방공공단체가 보조해주는 제도

• 대상지역 :

동경, 대판, 명고옥등 3대도시권 및 인구는 40만이상시의 시가화 지구

• 요 건 :

- 대지면적 500㎡이상, 단 3대도시의 시가지 및 기타 시중에서 방화, 준방화지역의 경우는 330㎡이상
- 주택 연면적이 1,000㎡이상
- 상환기간 20년이상 은행 및 농협대출일 것

• 이자 보조 범위 :

- 주택 부분에 대해서는 대출잔액에 대해 대출일로부터 10년간 년 2.1%이하, 비주택 부분에 대해서는 대출잔액에 대해 대출일로부터 7년간 년 0.85%를 해당 지방공공단체가 대출기관에 이자보조를 행하며 동이자보조액의 1/2을 국가가 지방자치단체에 보조함

• 대출이자 :

- 대출실행후 10년간은 국가와 공공단체가 각각 1.05%이하(합계 2.1%)를 보조하며 10년이후부터 대출기한까지는 토지소유자가 이자를 전액부담

• 1989년도 지원호수 및 금액 :

- 호 수 : 15,000호
- 금 액 : 44억 2,900만엔

나. 농지 소유자등 임대주택 건설자금대출이자 보조제도

-비교적 임대료가 싼 양질의 임대주택 공급을 촉진하기 위하여, 농지의 소유자가 자신이 소유하고 있는 농지를 전용하여 임대주택을 건설하고자 할때 소요되는 자금을 대출할 경우에 정부가 이자를 보조하는 제도

• 대상지역 :

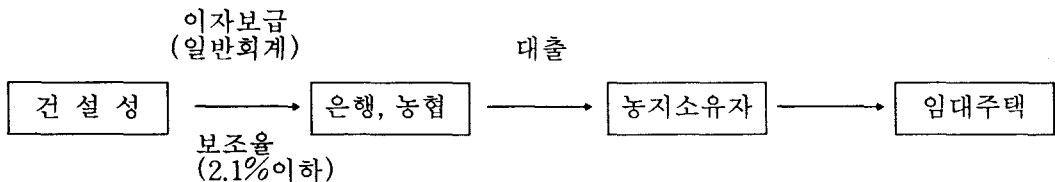
동경, 대판, 명고육등 3대도시권 및 인구 25만이상 시의 시가화 지역

• 요 건 :

- 1단지외 규모가 0.5ha이상 또는 주택호수가 50호이상
- 임대주택 비율이 전체호수의 1/2이상
- 전체 대지 1/2이상 또는 0.25ha이상의 농지를 주택화할 것
- 상환기간 25년이상의 은행이나 농협대출일 것

• 이자보조범위

대출일로부터 10년간 정부가 은행·농협등의 대출기관에 대하여 년 2.1%이상의 이자보조를 실시함



• 1989년도 지원 호수 및 금액

호 수 : 4,000호

국 비 : 31억 6,400만엔

다. 지역특별분양주택제도

-소득수준이 낮은 계층에 대한 주택취득을 촉진하여 전체적인 주거수준의 향상을 도모하기 위하여 지방주택공급공사등이 공급하는 특정분양주택의 구입자금에 대하여 주택금융공고의 대출과 더불어 지방 공공단체의 이자보조를 실시

(1) 요 건

〈표 17〉 지역특별분양주택자금대출이자 보조요건

지 역 별	수 입 기 준 의 상 한	
	급여소득자	급여소득자이외의자
특정대도시지역	년 수입 587만엔 이하 • 타지역 전입자 : 년 616만엔	년 소득 420만엔 이하 • 타지역 전입자는 445만엔
대 도시 지역	년 수입 557만엔 이하 • 타지역 전입자 : 년 587만엔	년소득 396만엔 이하 • 타지역 전입자는 420만엔이하
기 타 지 역	년 수입 526만엔 이하 • 지역진흥주택은 년 557만엔 이하	년소득 371만엔 이하 • 지역진흥주택은 396만엔 이하

주 : 지역진흥주택은 지역특별 분양주택중 지역경제의 활성화, 인구의 정착화등 지역의 진흥에 기여하는 주택공급계획에 의하여 건설된 주택을 말하며, 이러한 주택에 대해서는 주택금융공고의 대출 및 지방공공단체의 지원을 행함.

(2) 지원 및 이자보조범위

-주택금융공고등에 의한 대출우대

- 지역특별분양주택제도에 의한 대출대상주택의 구입자에 대해서는 다음의 산식에 의하여 산정된 금액까지 통상의 대출한도액을 초과하여 대출이 가능

대출액 = ㉑ 기본대출액 = 양도가격 × 기본대출비율

㉒ 가격보정액 = 통상한도액 × (단독주택의 경우 130%, 공동주택의 경우 120%) 또는

양도가격 × (단독주택의 경우 65%, 공동주택의 경우 120%) 중 적은 금액

㉓㉒중 많은 금액 + 특례가산액 + 지역진흥주택 가산액

• 특례가산액 : 양도가격 × 10%이내의 필요한 금액

• 주택진흥주택가산액 : 양도가액 × 15%

※ 특례가산은 다음의 요건에 부합하는 경우를 말함

- 노인, 심신장애자 동거세대

- 주거환경의 정비, 양호한 지역개발을 위한 주택건설
- 주택생산기술 합리화에 의한 주택가격 저렴화를 도모한 주택

〈표 18〉 지역특별분양주택제도의 기본대출비율

연 면 적	기 본 대 출 비 율 (%)	
	단 독 주 택	공 동 주 택
85㎡ 이상	60	70
95㎡ 이상	55	60
125㎡ 이상	45	45
155㎡ 이상	40	40

-이자보조 :

대상주택의 구입자에 대하여 지방공공단체로부터 당초 5년간 공고대출잔액의 1%에 해당하는 이자보조를 하거나 이에 준하는 대출을 실시함

라. 지역특별 임대주택 제도

-지역의 특성에 맞는 다양한 임대주택수요에 부응하여 양질의 임대주택 stock형성을 촉진하고 지역의 주거생활안정 및 향상을 도모하기 위하여 이러한 임대주택의 건설에 대하여 국가가 지방자치단체나 지방주택공급공사등에 대하여 건설비 및 임대료의 일부를 보조하는 제도

(1) 공급방식 및 보조형태

-지역 특별 임대주택 (A형)

- 지방공공단체가 정부로부터 건설비등을 보조받아 직접 건설하거나 민간주택을 매입 관리하는 방식
- 국가의 보조형태 : 건설비 보조 + 임대료 보조

-지역특별 임대주택 (B형)

- 민간의 토지소유자가 주택금융공고대출에 의하여 양질의 임대주택을 건설하여 지방 주택공급공사등에 의한 공적관리를 통하여 일정기간 공공 임대주택으로서 활용하거나 지방주택공급공사가 직접 공급자가 되어 건설에서 관리까지 하는 방식
- 국가의 보조형태 : 주택금융공고대출 + 임대료 보조

(2) 대출대상

- 소득 수준이 하위 25%~40%에 해당하는 자(중간소득계층중의 하위수준에 있는자 : 4인세대인 경우, 연수 396만엔~496만엔)
- 장기간의 거주에 손색이 없는 양질의 stock으로서 3DK, 3LDK 수준

(3) 국가의 지원 범위

- 지역 특별 임대주택 A형의 건설 및 매입에 대한 건설비보조(보조율 1/3)
- 지역 특별 임대주택 B형의 건설에 대해서는 주택금융공고대출
- 지방 공공단체가 행하는 임대료 보조에 필요한 비용에 대한 임대료 보조(보조율 1/2)
- 지방 공공단체가 지역특별 임대주택 공급계획의 책정에 소요되는 비용에 대한 보조(보조율 1/2)

(4) 기 타

지방공공단체는 지역특별임대주택 A형의 건설에 대하여, 국가의 건설비 보조를 제외한 건설비 또는 토지의 취득 및 조성에 필요한 비용에 대하여 지방채를 발행하여 이에 충당할 수 있음.

마. Silver House Project제도

- 고령화 사회의 도래에 대비하여 고령자가 안전하고 쾌적한 주거생활을 영위하도록 하기 위하여 지역 고령자 주택계획에 의한 공공기관이 공급주체가 되어 공급하는 주택에 대한 사업비를 보조하는 제도
 - 사업 주체 :
공공 주택 공급주체(지방공공단체, 주택·신도시정비공단, 지방주택공급공사)
 - 입주대상자 :
자립 가능한 60세이상의 단신세대 및 부부세대
(부부세대인 경우는 부부중 어느 한쪽이 60세이상이면 가능)
 - 대상 주택 :
집단 임대주택으로 손잡이, 긴급연락조치등 고령자 생활특성에 맞는 설비를 갖춘 주택
 - 주택 관련 보조 :
 - 사업 계획 책정비 보조
 - 사업 주체가 지방공공단체인 경우에 한함
 - 보조율 : 1/3

● 추진계획책정비 보조 :

- 사업주체가 주택이 건설되는 당해 지방자치단체와의 사업추진을 위한 조정등에 필요한 경비를 보조함
- 보조율 : 1/2

● 사업비 보조의 확충 :

- 고령자 이용을 위한 상담실, 휴게실 및 긴급연락장치의 설치 비용등의 공사비용에 대해서는 특례가산항목으로 추가 보조함

4. 기타 지원제도

일본정부는 주택부족과 지가폭등에 따른 근로자의 주택취득곤란으로 인한 근로의욕감퇴, 경제활력 저하등을 방지하기 위하여 근로자 주거복지계획을 추진하고 있는 바, 그 주요내용을 살펴보면 아래와 같음

가. 종신사택건설지원계획

- 근로자가 퇴직후에도 평생토록 주택을 사용할 수 있도록 정부가 종신사택건설자금의 저리대출 및 사택건설시 근로자에게 감세혜택을 부여하고 근로자 재산형성자금의 운용범위를 확대하여 사택건설시에도 자금을 지원할 계획으로 있음
- 한편 재형자금의 지원에 의한 자가주택자금대출뿐 아니라 고용촉진사업단등이 임대용 공동주택을 건설시 재형이용자에게 우선 입주권을 부여하는 방안이 검토중에 있으며 이 밖에도 근로자가 지급한 임차료에 대하여 매년 일정액 범위내에서 소득공제하는 임차료 공제제도와 임차료도 통근수당등과 마찬가지로 소득의 과세대상에서 비과세취급하는 주택비 비과세제도등을 실시할 계획으로 있음

나. 사택의 자가화 계획

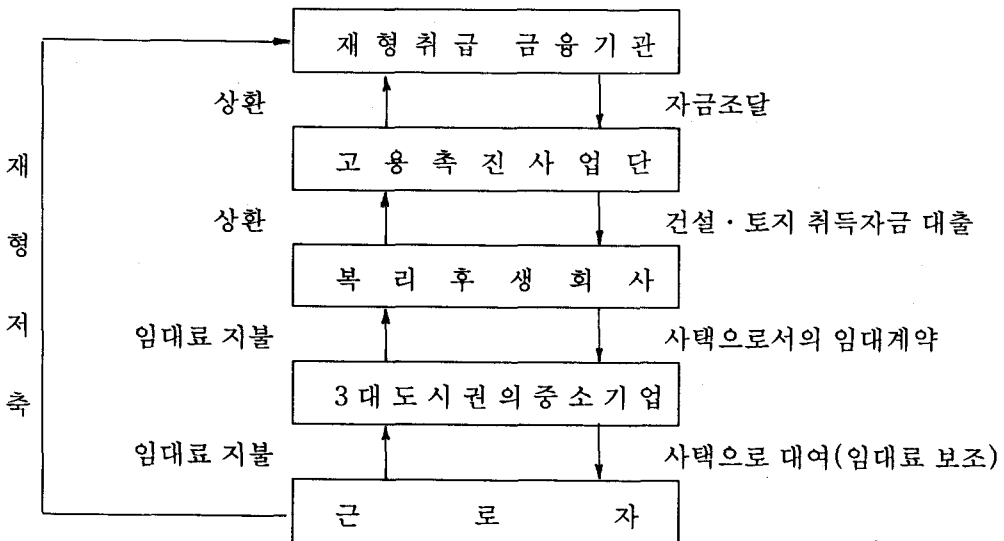
- 기업이 건설 또는 구입한 사택에 입주한 근로자가 주택구입능력이 생겼을 때에 그 사택을 구입토록하여 근로자의 자가욕구를 해소하기 위한 제도로써 사택을 자가로 취득하고자 하는 근로자는 기업에게 계약금을 지불하여 일정한 지분을 확보하며 잔금은 퇴직금등을 감안하여 적절한 상환방법을 선택토록 함

- 이 제도에 의하면 기업은 사택건설의 형태를 취하고 있기 때문에 세제상 혜택을 받게 되며 근로자의 계약금 지급으로 건설비부담이 감소되며 특히 자사보유지를 사용하거나 자사가 택지를 개발하면 더욱 저렴한 가격으로 근로자에게 자가를 지원할 수 있음
- 한편 정부(건설성)에서는 이 제도를 효율적으로 지원하기 위하여 기업이 저렴한 가격으로 사택을 근로자에게 양도할 경우에 근로자의 소득세를 감해주거나 근로자가 계약금을 지불하고 사택을 구입하는 경우에는 등록면허세를 할인해주는 방안을 검토중임

다. 중소기업용 공동사택 건설자금대출 지원계획

- 대기업에 비하여 양질의 사택을 확보하기 어려운 3대도시권의 중소기업을 대상으로하여 현재 자가취득에 한정되어 있는 재형자금을 취급하는 고용촉진사업단이 근로자를 위한 주택자금대출 및 주택분양을 목적으로 설립된 복리후생사회에 저리대출을 실행한 후 복리후생사회는 기업의 유휴지 또는 시가화 구역의 통지등을 빌려서 임대주택을 건설하여 중소기업에 임대하고 각 기업은 재형에 가입한 사원에게 사택으로서 전대 및 사원에 대한 임차료 보조를 행함

[그림 4] 중소기업용 공동사택 건설자금 대출 제도의 업무흐름도



〈참 고〉

각국제도 상호비교

1. 주택관련통계

구분	인구1천명당 주택호수	1호당 평균 방 수	방1개당 거주인원	1호당전용면적 (㎡)			자가율 (%)	인구1천명당주택 건설호수	명목GDP중 주택투자액 구성비(%)
				자가	임대	계			
미국	419 ('87)	5.3 ('85)	0.4 ('85)	158.2 ('85)	115.0 ('85)	151.2 ('85)	63.5 ('85)	6.8 ('87)	5.2 ('87)
영국	399 ('86)	5.0 ('81)	0.5 ('88)	-	-	95 ('88)	64.1 ('87)	3.8 ('85)	3.7 ('87)
일본	342 ('88)	4.9 ('88)	0.66 ('88)	117.3 ('88)	44.8 ('88)	89.9 ('88)	61.4 ('88)	14.1 ('87)	5.9 ('87)

자료 : 「Annual Bulletin of Housing and Building statistics for Europe」·「세계통계년감」, UN.
 「American Housing Survey」·「Statistical Abstract of the U. S.」
 「Characteristics of New Housing 1987」, 미국.
 「Census 1981」·「Housing & Construction Statistics」
 「Labour Force Survey 1988」·「English House Condition Survey 1986」, 영국.
 「주택통계조사」·「국민경제계산연보」·「건축착공통계」·「인구추계월보」, 일본.

2. 주택관련예산 및 감면세액비교

구분		미 국	영 국	일 본
년	도	1989(추정)	1987(예산)	1989(예산)
(단	위)	(\$백만)	(£백만)	(억엔)
세	출 총 액(A)	1,137,000	121,000	604,142
주	택 대 책 비(B)	16,667	2,561	8,397
	B/A	1.5%	2.1%	1.4%
보	통 세 입(C)	979,500	123,200	510,100
주	택 관련 감면세액 (D)	43,130	5,600	2,930
	D/C	4.4%	4.5%	0.6%
기	B+D	59,797	8,161	11,327
타	B+D/A	5.3%	6.7%	1.9%

- 주1. 주택관련감면세액은 주택취득에 대한 국세의 감면세액으로 자본이익(Capital Gain)등에 관한 감면분은 제외
2. 보통세입은 조세수입과 인지세수입등의 일반회계분임.
3. 세출총액은 국가예산으로 지방예산은 제외
(미국은 HUD 예산, 영국은 국가예산중 주택대책비)

자료 : Budget of the United States Government Fiscal Year 1990(미국)
Financial Statement and Budget Report 1988~89(영국) 1989년도 예산서(일본)

3. 각국의 자가소유 촉진을 위한 세제비교

구 분	미 국	영 국	일 본
제 도 명	주택자금대출이자세액 공제	주택자금대출이자감액	주택취득촉진세제
대 상 주 택	주택 및 부지 (2채까지 허용)	주로 주거용으로 사용하는 주택 및 부지	주로 주거용으로 사용하는 주택
공 제 대 상	주택자금대출이자	주택자금대출이자	민간·공공주택자금 대출의 대출금잔액
공 제 대 상 한도	US \$100만(대출금)	£ 30,000(대출금)	¥2000 만(대출금 잔액)
공 제 율 등	소득 공 제	주택자금대출이자의 25%를 감액하며 국세당국이 감액분을 금융기관에 일괄 지급	1% 세액공제
공 제 기 간	대 출 기 간	대 출 기 간	5 년
비 고	1986년의 세계개혁법에 의거 주택의 범위를 2채(second house)까지 한정	1983. 3 이전에는 주택자금대출 이자소득공제와 이자보조제도중 선택(선택저당대출제도)	1986. 12 이전에는 공제기간 3년, 공제율은 민간주택자금대출 1.0%, 공공주택자금대출 0.5%