

일본의 세대간 주택자산 이전: 증여세 면세를 통한 부모의 주택자금 지원*

Intergenerational Asset Transfers in Japan:
Parental Aid for Housing Purchases through Gift Tax Exemption

조신아스카(常信飛鳥, Joshin Asuka)** · 최 막 중 (Mack Joong Choi)***

〈 Abstract 〉

Since 2003, the Japanese government has facilitated intergenerational asset transfers by granting gift tax exemptions on money that parents give to their offspring for the purchase of housing. This study explores the factors affecting this type of parental financial support, ranging from the offspring's age, income and financial assets, which are associated with their capabilities for purchasing housing, to liabilities and house purchase prices which are related to housing finance. The sample was collected from 2004–2013 Keio Household Panel Survey data. Two exploratory models were set up to examine determinants of parental aid using a Tobit model and determinants of house purchase prices using a multiple regression model, which were converged and incorporated by a path model. The estimation results demonstrate that, as the children's age increases, parental aid decreases. This implies that parents exercise their discretion by providing more housing subsidy to those who are younger. The results also demonstrate that the levels of parental monetary assistance do not correspond to the children's incomes and financial assets, and thus are not a reflection of economic capabilities and needs. Furthermore, parental aid is not affected by house purchase prices and liabilities, but rather has an effect on the house purchase prices. This implies that parental aid is not used as a financial vehicle to purchase houses of higher prices, which otherwise would aggravate the social inequality caused by parental aid.

키워드 : 세대간 자산 이전, 증여세 면세, 부모 지원금, 주택자금 조달, 일본

Keyword : Intergenerational Asset Transfer, Gift Tax Exemption, Parental Aid, Housing Finance, Japan

* 본 연구는 조신아스카의 석사학위논문을 수정·보완, 발전시킨 결과임.

** 일본 도시재생기구(Urban Renaissance Agency), asukajoshin@gmail.com, 주저자

*** 서울대학교 환경대학원 교수, macks@snu.ac.kr, 교신저자

I. 서론

최근 한국에서는 자녀세대가 부모세대의 지원을 받아 신혼주택을 마련하는 현상을 세대 간 자산 이전(intergenerational asset transfers)의 관점에서 주목해 왔다(마강래·권오규, 2013; Ma and Kang, 2015; 고진수 외, 2015; 이길제·최막중, 2017). 이러한 현상을 실증적으로 뒷받침하는 증거는 기본적으로 부모세대의 자산 규모와 자녀세대의 주택자산 규모 사이에 통계적으로 유의한 비례관계가 존재한다는 사실이다(마강래·권오규, 2013; Ma and Kang, 2015; 이길제·최막중, 2017). 그렇지만 이는 간접적이고 정황적인 증거로서,¹⁾ 부모세대가 자녀세대에게 실제 지원해 준 주택자금의 규모라는 직접적이고 실체적인 증거(hard evidence)가 있다면 세대간 자산 이전 그 자체가 추정 대상이 될 필요는 없다. 대신 부모세대가 자녀세대에게 주택자금을 지원해 주고 있는지의 문제를 넘어, 그러한 지원이 어떠한 특징을 갖고 이루어지는지 등과 같은 행태적인 질문에 대한 답을 구해볼 수 있다.

그럼에도 자녀의 주택자산을 매개로 한 세대간 자산 이전에 대해 직접적이고 구체적인 정보를 취득하기란 매우 어렵다. 특히 한국의 상황에서 부모세대가 자녀세대의 신혼주택 마련을 위해 지원한 주택자금은 사회적 분위기나 증여세 등 관련 제도의 미비로 공공연하게 공개될 수 있는 자료가 아니기 때문이다.²⁾ 물론 세대간 자산 이전에 대해서는 자녀세대에게 주거안정망을 제공한다는 측면에서 긍정적인 평가도 있다(Swartz et al., 2011). 그렇지만 세대간 자산 이전은 출발선부터 부모세대의 경제적 능력에 따라 차별적으로 이루어지기 때문에 부(富)의 대물림이라는 측면에서 사회적 불평등을 심화시키는 부정적 영향을 초래하는 것으로 인식되어왔다(이정우 외, 2015; 최연실 외, 2015). 특히 취업난, 고용 불안정성 등으로 인해 젊은 세대의 소득기회와 소비여력이 동시에 감소하는 경제적 상황에서는 자녀가 성년에 진입하면서 분가를 통해 직면하는 최초의 대규모 자금 지출원인 주택가격, 주거비를 감당하기 어렵기 때문에 세대간 자산 이전에 의한 주거불평등이 더욱 심화될

1) 이러한 점에서 부모세대와 자녀세대의 거주부동산자산 규모 등이 유사하게 나타나는 현상은 '세대 간 전이 현상'이라고도 부름(마강래·권오규, 2013; Ma and Kang, 2015).

2) 국토교통부의 주거실태조사에서 주택구입자금에 대한 설문항목에 부모·친지 등으로부터 무상으로 받은 금액을 기입하도록 되어있으나, 응답편의(response bias) 등 신뢰성을 고려할 때 이는 지금까지 공식통계로 활용된 바가 없음.

수 있다. 나아가 신혼주택은 생애 첫 주택이므로 '주거사다리(housing ladder)'의 첫 단계에서부터 세대간 자산 이전으로 주거수준의 격차가 벌어지면 이후 생애주기(life-cycle)를 따라 사다리를 오를수록 그 격차는 더 커질 수 있다.³⁾

그런데 이러한 부정적인 이미지에도 불구하고 오랫동안 '버블붕괴'에 따른 경제침체를 경험해 왔던 일본의 경우에는 오히려 사회경제활력을 진작하기 위해 정책적으로 세대간 자산 이전을 추진해 왔다. 그 핵심에는 부모세대가 자녀세대에게 제공하는 주택자금 지원금에 대한 증여세 면세 제도가 있는데, 여기서 주목할 것은 이러한 제도적 준비를 통해 주택자금 지원금의 규모에 대한 정보를 개방적이고 공식적으로 수집할 수 있는 사회적 여건이 조성되었다는 점이다. 이에 게이오가구패널조사(Keio Household Panel Survey, 이하 'KHPS' 자료)에는 주택자금 지원금의 규모에 대한 정보가 2004~2013년의 10년간 축적되어 왔다.

따라서 본 연구는 KHPS 자료를 이용하여 부모세대가 자녀세대에게 지원하는 주택자금이 자녀가구의 연령 및 소득과 자산의 경제적 특성, 주택구입비용 및 주택금융구조와 어떠한 관계 하에서 결정되는지를 탐색적으로 살펴보도록 한다. 이 과정에서 답하고자 하는 두 가지 연구질문은 부모의 주택자금이 연령이나 소득과 자산이 낮아 주택구입능력이 상대적으로 떨어지는 자녀에게 더 많이 지원되는지, 아니면 상대적으로 높은 가격의 주택을 구입하거나 높은 대출금의 부담을 완화하려는 자녀에게 더 많이 지원되는지이다.⁴⁾

첫 번째 연구질문은 기존의 논의 가운데 자녀로의 자산 이전 확률과 규모가 자녀의 항상 소득이 낮을수록 증가한다는 사실(Altonji et al., 1996)과 연계되어 있는데, 부모세대의 주택자금 지원은 소요(needs)에 기반하여 배분된 것으로 자녀가구의 주거안전망 제공을 위한 부모의 재량적 선택의 결과인지에 대한 의문에서 비롯되었다. 이에 비해 두 번째 연구질문은 부모의 지원금이 주택구입을 위한 계약금을 마련하고 모기지 조건을 향상시키는 재무적 기능을 갖는다는 결과(Engelhardt and Mayer, 1998)의 연장선에 있다. 이렇게 기능적 측면에서 보면 부모의 지원금은 주택금융 포트폴리오(portfolio) 구성에 있어 자녀의

3) 이와 관련하여 지역 주택가격이 결혼과 출산 및 출산시기에 미치는 영향에 대해서는 임보영 외(2018), 도난영·최막중(2018)을 참조.

4) 고진수 외(2015)의 설문조사 결과에 의하면 자녀의 특성이나 주택의 특성은 자녀로의 주택자산 이전 경험이나 의향에 대체적으로 유의한 영향을 미치지 않은 것으로 나타났다.

자기자금을 보완하는 요소로서, 자녀가구가 선택한 주택의 구입비용과 금융기관의 대출금 규모에 따라 부족한 자금을 부모로부터 지원받기 위한 협상의 결과일 수도 있다.

본 연구는 전형적인 자료의존형(data-driven) 연구로, 분석의 대상과 범위는 전적으로 KHPS 자료에 의거한다. 이에 따라 연구방법도 탐색적이며, KHPS 자료에 대한 다양한 분석을 시도하고 그 결과를 종합하여 결론을 도출하는 귀납법적 접근방식을 취한다. 이 과정에서 분석모형으로는 다중회귀모형, 토빗모형이 사용되며, 최종적으로 경로모형을 통해 분석결과를 종합한다. 한편 일본의 증여세 면세의 취지에 비추어 부모세대의 주택자금 지원금은 젊은 신혼자녀만을 위한 것이 아니라 자녀세대라면 누구나 새로운 주택 수요가 있는 한 어떤 연령계층이라도 포함할 수 있음에 미리 유의할 필요가 있다.

이후 제II장에서는 전후 일본의 주택정책의 맥락에서 증여세 면세를 통해 부모의 주택자금 지원을 유도한 정책논리를 살펴본다. 제III장에서는 실제 KHPS 자료에 근거하여 부모가 지원한 주택자금의 특성을 살펴보고, 자녀의 연령, 소득, 자산, 부채, 주택구입비용과의 관계를 교차분석한다. 제IV장에서는 모든 변인들을 동시에 고려하여 주택자금 지원금과 주택구입비용을 중심으로 한 토빗분석과 다중회귀분석, 그리고 경로분석 결과를 해석하고, 제V장에서 결론과 함께 시사점을 도출한다.

II. 증여세 면세를 통한 부모의 주택자금 지원

1. 일본의 주택정책과 증여세 면세

제2차 세계대전 후 일본은 급속한 경제성장 속에 중산층이 대폭 확대되어 1970년대 당시 특징적으로 '1억명 모두가 중산층인 사회'로 묘사될 만큼 사회적 격차가 크게 좁아진 사회가 되었다. 이에 따라 일본의 주택정책도 자유방임적(*laissez-faire*) 접근방식에 기초하여 중산층을 중심으로 자가소유(homeownership)를 촉진하는데 초점을 맞추었는데(Hirayama, 2003; Ronald, 2004), 자가소유는 개인이 재산을 획득하고 자산축적을 통해 가구의 안정성을 확보할 수 있는 수단이었기 때문이었다. 특히 중산층의 자가소유를 끌어올리는데 가장 중요한 역할을 담당했던 기제는 1951년에 설립된 주택금융공고(住宅金融公庫, Government Housing Loan Corporation, 이하 'GHLC')가 제공해온 장기 고정 저리의 모

기지(mortgage)로, 이를 통해 일본의 자가보유율은 1983년 60% 이상에 도달한 이래 줄곧 60%선을 유지할 수 있었다.⁵⁾ 그 밖에도 다른 공공 및 민간금융기관의 모기지금융과 정부 기관이나 개별 회사에서 종업원에게 제공하는 장기 저리 주택금융이 있다. 그러나 이에 비해 공공 및 민간 임대주택 건설에 대해서는 정부보조가 제한되어 있어 임대주택시장은 상대적으로 발전하지 못했고, 그 결과 일본은 ‘자가소유자 사회(持ち家社會, homeowner society)’로 진화되면서 자가소유주택과 임대주택간 차이가 분명하게 드러나게 된 것으로 평가되고 있다(Sumita, 1992).

일본의 사회경제적 맥락에서 주거용 부동산을 보유하는 것은 주거안정성, 자산관리, 담보물의 측면에서 중요한 의미를 갖는다. 일본은 공공임대주택시장이 자가주택시장에 비해 상대적으로 덜 발전되어 있기 때문에 주택에 기투자된 자기지분(home equity)이 주거안정성에 중요한 역할을 하며, 특히 소득이 감소하는 은퇴 후 시기에 더욱 그러하다(Kemeny, 2005). 일본의 임대주택시장에서는 민간토지소유주가 지배적인 영향력을 갖고 있는데, 노년의 임차인은 임대료 체납과 갑작스러운 죽음 등으로 임대 위험이 높은 계층으로 여겨져 안정적인 주거를 확보하는데 어려움을 겪어왔다. 이에 비해 모기지금융으로 주택을 구입한 경우는 연령이 증가하더라도 모기지 대출금 잔고는 감소하므로 주거안정성은 지속적으로 커질 뿐 아니라 소득 감소에 대응하여 임대료 지출도 줄일 수 있다. 그러므로 소득이 감소하는 고령기에 접어들면 주택모기지를 완전 상환한 자가소유(outright home ownership)의 경우 가구의 주거안정성이 보장될 뿐 아니라, 주거비 부담을 감소시킬 수 있다(Hirayama, 2010). 또한 주거용 부동산을 보유하는 경우 역모기지에서도 같이 자기지분을 줄여나가거나 또는 담보물건화함으로써 현금자본으로 교환하여 재무적 안정성을 확보할 수 있고, 나아가 임대수입을 얻을 수 있는 수단이 되기도 한다.

Hirayama(2007)에 의하면 자가소유는 결혼 및 가구구성, 안정된 고용 및 소득과 함께 당시 일본의 중산층이라면 누구나 갖추었어야 할 ‘표준화 인생코스(標準化ライフコース, standard life-course)’의 중심적 구성요소였다. 그러나 1990년대에 들어 소위 ‘버블경제(bubble economy)’가 붕괴되고 경제침체가 장기화되면서부터 특히 젊은 세대를 비롯하여 많은 사람들이 더 이상 중산층의 ‘표준화 인생코스’를 따르기 힘들어졌다(Iwakami,

5) 일본 정부 통계국(2013), ‘주택 및 토지 통계조사 결과’, <http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2013/pdf/kgiy03.pdf>

1999; Hirayama and Kawata, 2015). 대표적으로 1997년에 이루어진 노동시장의 자유화(deregulation)로 인해 비정규고용비율이 증가함에 따라 많은 일본인들이 안정된 고용과 소득을 달성하기가 어려워졌다(후지타 다카노리, 2016). 이는 다시 결혼과 가족구성, 자가소유와 같은 나머지 '표준화 인생코스'의 구성요소들에도 영향을 미치게 되어, 미·비혼가구가 증가하고 주택을 구입할 의사와 부담능력을 갖춘 가구가 감소하여 자가보유율이 감소하였다. 그리고 이로 인해 사회적 격차가 증가함으로써 1990년대 이후 일본의 사회경제적 안정성을 위태롭게 만들 수 있는 주요 이슈가 되었다(Tachibanaki, 2006).

1990년대 경제침체의 영향으로 나타난 주목해야 할 현상은 당시 '잃어버린 세대(失われた世代, the Lost Generation)'로 알려져 있던(Asahi Shimbun Investigation Team, 2007; Brinton, 2010) 젊은 세대가 자가소유를 달성하지 못하게 된 결과이다(Iwakami, 1999; Hirayama and Kawata, 2015). 이는 일본에서 주택에 투입된 자기자본이 가구자산의 70%를 넘을 만큼 대부분을 차지하고 있음에도 불구하고⁶⁾ 젊은 세대가 주거용 재산을 통해 자산을 축적할 수 있는 기회가 20세기 말 이래 점점 더 어려워지게 되었음을 의미한다. 따라서 젊은 세대가 자가소유에 접근하지 못하게 되면서 연령층에 상관없이 중산층이면 누릴 수 있었던 '표준화 인생코스'에서 이탈하고, 청·장년층과 노년층 사이에 새로운 세대간 사회경제적 격차가 발생하게 되었다.

2000년대에 들어와서도 일본 정부는 중산층을 대상으로 한 자가소유 주택정책은 지속적으로 추진하였다. 그렇지만 젊은 세대의 자가소유를 촉진시키기 위해 자녀세대가 주택을 구입할 때 부모세대로부터 주택자금 지원을 받는 세대간 자산 이전이 활성화될 수 있도록 2003년 정책목표계층을 부모세대(조부모세대 포함)와 자녀세대를 통합한 '대가족(extended families)' 범위로까지 확장하였다(Idee, 2004). 그리고 이에 상응하여 증여세 면세 정책을 확대하여 부모세대의 주택자금 지원금에 대한 증여세를 대폭 면세함으로써 세대간 자산 이전이 부모세대의 생전(生前)에, 그리고 좀 더 이른 시기에 공개적이고 자유롭게 이루어질 수 있도록 하였다. 증여세 면세 정책은 주택구입뿐 아니라 결혼, 돌봄·부양, 교육 등에 있어서도 적용되지만, 주택구입이 일생에 있어 가장 높은 비용을 지불하는 구매행위에 해당하므로 자산 이전 효과가 가장 크다.

6) 일본 정부 통계국(2016), '2014년 전국 소비실태조사: 가계자산에 관한 결과', <http://www.stat.go.jp/data/zensho/2014/pdf/gaiyo4.pdf>

주택구입에 적용되는 증여세 면세 제도는 1984년 ‘주택취득자금증여특례’로 처음 도입된 바 있는데, 이때만 하더라도 주택자금 지원금의 면세 범위는 자녀당 300만¥ (약 26,680\$, 2018.7 환율 기준)까지였다. 그러나 버블경제에 따른 주택가격 양등으로 2003년 ‘증여세특별면세제도(直系尊屬から住宅取得等資金の贈與を受けた場合の非課税, Special Exemption for Gift Tax under the Taxation System for Settlement at the Time of Inheritance)’가 새로이 도입됨에 따라 면세 범위가 2003~2005년 550만¥으로 확대되었다.⁷⁾ 이후 ‘서브프라임(subprime) 사태’나 ‘소비세 증세’ 등의 영향을 받아 일시적으로 제도의 부침을 겪다가, 급기야 2010년에 면세 범위가 1,500만¥으로 대폭 확대되었다. 2010년 이래에는 1,000만¥~1,500만¥ 사이에서 조정되고 있다.⁸⁾

2. 부모의 주택자금 지원 논리

증여세 면세를 통해 부모의 주택자금을 유입시키는 정책은 젊은 세대의 주택금융구조에 변화를 초래하여 자가소유를 진작시키기 위해서이다. 주택자금 지원금은 자기자금과 같은 성격을 갖고 있기 때문에 모기지금융에서 대출금을 대체하는 효과를 갖는다. 그러므로 주택자금 지원금은 젊은 세대가 동원할 수 있는 자기자금의 부족분을 메워 결과적으로 대출금의 규모를 줄일 수 있고, 이에 따라 시간이 흐름에 따라 발생하는 원리금 상환액의 규모를 감소시킬 수 있다. 이것이 상대적으로 소득이 낮은 젊은 세대에게 주택구입에 따른 경제적 부담을 경감시켜 자가소유를 촉진하게 만드는 기본적인 논리이다.

나아가 주택자금 지원금은 2008년 ‘서브프라임 사태’로 노정되었던 것처럼 모기지금융이 안고 있는 위험을 저감시킬 수 있다. 일본에서는 연공제 임금체제를 기본으로 시간이 흐름에 따라 봉급은 지속적으로 상승할 것으로 예상하고 원리금 상환금을 설계하기 때문에, 그동안 고착화되어 왔던 경제불황 상황에서처럼 소득 상승이 기대에 미치지 못한다면

7) 또한 2003~2007년에는 ‘상속시 정산 과세 제도’를 유연하게 적용하여, 증여세를 상속시까지 비과세하여 일괄 정산할 수 주택구입 지원금의 범위를 통상 2,500만¥에서 3,500만¥으로 확대하는 등의 조치가 뒤따랐음(일본 정부 국토교통성(2003)), ‘주택취득 등 자금증여를 받은 경우의 특례’, <http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/totizeisei.pdf>)

8) 일본 정부 재무성(2015), ‘Japan Tax Reform’, https://www.mof.go.jp/english/tax_policy/publication/tax006/E27_all.pdf.

채무불이행(default)이 발생할 위험이 크다(Kutsuzawa and Mizutani, 2006). 그런데 버블경제 종료후 주택가격이 점진적으로 하락해 온 경험에 비추어보면 채무불이행 발생시 담보물인 주택을 처분하여 회수할 수 있는 담보가치가 대출금 잔고보다 낮아질 위험도 상존한다(Yamada, 2007). 이러한 경우 미국의 모기지금융이 주택처분으로 모든 상황이 종료되는 비소구금융(non-recourse loan)인 것과는 달리, 일본에서는 주택처분 후에도 남아 있는 대출금 잔고를 소구금융(recourse loan)을 통해 채무자로부터 회수하기 때문에 그 피해가 개별 가구 차원으로 확산되는 문제점을 노정하게 된다(Seshimo, 2009). 이러한 점에서 부모의 주택자금은 대출금을 대체해 주는 만큼 채무불이행 위험을 줄여주는 효과가 있다.

좀 더 거시적인 측면에서는 증여세 면세 정책이 개별 가구들간 자원 재배분뿐 아니라 국가적 차원의 자원 재배분 기제로서 갖는 전략적 중요성에 주목할 필요가 있다. 세대간 자산 이전에는 크게 사후에 이루어지는 상속(bequest)과 생전에 이루어지는 증여(*inter vivos*)가 있다(Gale and Scholz, 1994). 일본에서는 상속에 대해 상속세(inheritance tax), 증여에 대해 증여세(gift tax)를 사회적 불평등을 시정하기 위한 부의 재분배 목적으로 높은 세율로 부과하고 있다. 이 때 증여세는 상속세를 보완하는 성격을 갖는데, 조세 회피를 목적으로 생전에 증여가 이루어지는 것을 방지하기 위해 증여세가 상속세보다 높은 세율로 부과된다(Zhou, 2006). 그렇지만 상속에 의한 승계가 기본이라는 개념은 초고령화(super aging)와 저출산 사회로의 이행이라는 일본의 인구구조 변화와 함께 크게 전환되었다.

국가통계상 일본의 남·녀 평균수명이 1947년 각각 50.1세와 54.0세에서 2016년 각각 85.0세와 91.4세로 늘어났듯이, 의학기술과 공중위생의 발달에 따른 평균 기대여명의 증가는 상속의 발생 시점을 늦추어 놓았고 단위 기간당 상속의 발생 빈도도 줄여놓았다. 따라서 1970년대까지만 해도 부모의 재산을 상대적으로 인생의 이른 단계에서 상속받을 수 있어, 이를 결혼, 출산, 주택구입을 통한 새로운 가구형성의 지렛대로 활용할 수 있었다. 그러나 근년에 들어올수록 상속 시점이 늦어짐에 따라 초고령의 노인들이 이미 고령이 된 자녀 세대에게 상속을 하게 되는 현상이 가속화되었다(Hirayama, 2003). 그리고 이러한 사회적 변천은 일본의 국부(national wealth)가 가구부문 중에서도 노년가구에 과도하게 집중되는 문제점으로 이어졌다. 따라서 조세정책과 연계하여 상속보다 생전의 사전 증여를 통

해 부모의 부를 승계받은 가구들을 더욱 유리하게 만드는 새로운 주택정책은 노년가구 부문에 매몰되어 있는 국부를 젊은 세대의 자원으로 활용할 수 있는 기회를 제공한다는 점에서 Syu and Maekawa(2012) 등은 그 정책 방향에 찬동하고 있다.

최근 들어 일본 사회에서는 증여세 면세의 영향과 젊은 신혼가구들의 부족한 소득 및 저축으로 인해 부모세대의 금전적 도움이 주택구입 여부를 결정할 때 점점 더 중요한 고려요인이 되고 있다. 개별 가구의 관점에서 주택자금을 지원받는다든 것은 곧 주택에 투입된 부모세대의 자본(home equity)을 승계하는 것이자 주택구입을 통한 절세를 의미하는 것으로, 주택구입은 부모세대의 자산을 자녀세대에게 효과적으로 이전하기 위한 개별 가구의 전략이 된다. 또한 이는 자가점유를 촉진시켜 자가보유율을 제고하려는 국가전략과도 일치한다. 이에 따라 부모세대의 주택자금 지원금은 전통적인 자기자금과 부채 외에 주택금융의 주요 재원으로 역할을 담당하게 되었다(Izuhara, 2010). 다만 일본의 사회복지체제가 가족주의적 복지가 혼합된 체제로 특징지어지듯이 부모세대의 주택자금 지원의 대가는 자녀세대에 의한 부모세대의 돌봄으로 이어지기도 한다(Izuhara, 2002; Izuhara and Forrest, 2012).⁹⁾

Ⅲ. 기초통계분석

1. 분석표본 및 변수

본 연구에서 사용하는 KHPS 자료는 2004년부터 게이오대학교 패널자료연구센터에서 전국의 4,000가구를 대상으로 조사해온 것으로, 2009년부터 조사되어온 일본가구패널조사(Japan Household Panel Survey, JHPS)와 2014년 통합되면서 'KHPS/JHPS' 자료로 명칭이 바뀌었다. 2003년 '증여세특별면세제도'의 도입 이래 2004년부터 조사된 KHPS 자료는 특징적으로 주택구입비용의 조달내역을 자세하게 조사해 왔는데, 이는 해당 가구의 저축액, 남성 부모의 지원금, 여성 부모의 지원금, 남성 부모로부터의 차입금, 여성 부모로부터의 차입금, 주택금융자원기구(구(舊) GHLC) 대출금, 다른 공공금융기관 대출금, 민간

9) 이러한 점에서 일본의 세대간 자산 이전은 Altonji et al.(1996)이 분류한 이타주의(altruism)와 교환(exchange) 이론을 혼합 적용할 수 있는 것으로 볼 수 있음.

금융기관 대출금, 회사 대출금, 기타의 10개 항목으로 세분될 만큼 상세한 수준이다. 다만 본 연구의 관심은 부모의 주택자금 지원에 있으므로, 분석의 명료성을 높이기 위해 부모와의 사적(私的) 차입계약조건은 시중 기관으로부터의 차입조건보다 유리할 것이라는 전제하에 부모로부터의 지원금에 차입금을 더해 '부모지원금'으로 통합, 변수화하였다. 다만 2014년 JHPS와의 통합에 따라 부모지원금에 관한 항목이 없어서 아쉽게도 자료의 시간적 범위는 2004~2013년의 10년간으로 한정할 수밖에 없었다. 이상의 주택구입자금 정보를 주택구입의 수요자인 응답가구의 특성 및 구입대상인 주택의 특성과 상호 연계하여 살펴보면 어떠한 특성의 가구가 부모지원금을 포함하여 어떠한 주택금융구조를 통해 어떠한 특성의 주택을 구입하였는지를 이해할 수 있는데, 이를 위해 KHPS 자료에서 주택구입 시점에서의 가구주의 연령과 가구소득 및 자산, 주택구입비용 등을 동시에 취합하였다. 구체적으로는 주택구입자금 정보 외에 가구특성으로 가구주의 연령, 연 총가구소득, 총 재무적 자산, 총부채, 그리고 주택특성으로 주택의 구입비용을 추출하였다. 이 외에 주택이 위치한 도시의 규모(인구 50만명 이상의 대도시권지역 여부)도 확인할 수 있었다. 그런데 주택구입이 드물게 발생하는 사건(event)이라는 점을 고려하면, 이렇게 주택구입 시점을 기준으로 분석을 하게 되는 경우 관련 정보가 패널자료에서 추출되었다 하더라도 실제 분석대상이 되는 표본은 다양한 주택구입 시점에 따라 나열된 횡단면 자료로 구성된다. 이에 2004~2013년간 주택구입 시점의 차이에 따른 불가변동을 보정하기 위해 모든 재무적 변수들은 소비자물가지수를 이용하여 불변가격으로 환산하였다.

2. 기술통계 및 교차분석

2004~2013년 동안 주택을 구입한 경험이 있는 가구는 총 525가구로, 이들 가구가 본 연구의 표본을 구성한다. 이 중 주택구입시 부모지원금을 받은 가구는 105가구로 수혜율은 20%, 즉 5가구 중 한 가구에 해당한다. 이에 따라 <표 1>에서와 같이 모든 통계와 분석결과는 필요에 따라 표본 전체를 기준으로 하는 경우(A)와 부모지원금을 받은 가구만을 기준으로 하는 경우(B)로 구분하여 제시하도록 한다. 부모지원금의 규모는 최소 약 20만 원(2013년 불변가격 기준)에서 최대 3,984만 원까지 다양한 분포를 보인다. 평균값은 A 기준으로 약 200만 원, B 기준으로 약 1,000만 원으로 나타나는데, 후술하는 평균 주택구입가격 3,407만 원(B 기준)과 비교하면 부모가 자녀의 주택구입을 지원할 때 평균적으로 주택가

격의 약 30%를 부담하고 있음을 알 수 있다.

다른 주요 변수들의 기술통계량은 <표 2>에, 그리고 부모지원금과 주요 변수들간 교차분포는 <표 3>에 각각 제시되어 있다. 먼저 주택을 구입한 가구주의 연령은 30대가 36%로 가장 큰 비중을 차지하고 40대, 50대, 60대 이상이 비교적 고른 분포를 보이고 있음에 비해, 부모지원금을 받은 경우는 30대가 58%로 절대적인 비중을 차지하고 있다. 따라서 부모지원금은 상대적으로 젊은 연령에 집중되어 있는 경향을 보이지만, 여전히 수혜 연령은 24세부터 69세까지 폭넓게 분포되어 있음도 알 수 있다. 평균 지원금 규모는 모든 연령대에서 유사하지만(816~969만¥), 20대만이 1,534만¥으로 다른 연령대에 비해 훨씬 큰 지원을 받고 있는 것으로 나타난다.

연 총가구소득(이하 '소득')의 경우 300~700만¥ 소득구간에 표본 가구나 부모지원금을 받은 가구의 절반가량이 집중되어 있다. 표본 평균은 817만¥이고 부모지원금을 받은 가구의 평균은 727만¥이므로 상대적으로 소득수준이 낮은 가구에 부모의 지원이 이루어진 것으로 보이지만, 이는 연령의 영향이 통제되지 않은 상태에서 나온 결과임에 주의하여야 한다. 눈에 띄는 것은 부모지원금의 평균 규모가 300만¥이하의 최저 소득구간과 1,000만¥이상의 최고 소득구간 양 극단에서 가장 높게 나타나고 있다는 점이다.

주택구입 시점에서의 총 재무적 자산(이하 '자산')은 실물자산인 주택에 투입되지 않고 남아있는 자산이지만, 여전히 자기자금 동원능력을 나타내는 변수로 이해할 수 있다. 전체 표본의 경우 주택구입 후 남아있는 자산의 평균 규모(877만¥)는 연평균소득(817만¥)과 유사한 수준인데, 오히려 부모지원금을 받은 가구의 평균 자산 규모(476만¥)는 연평균소득(727만¥)보다 훨씬 작다. 동일한 맥락에서 부모지원금을 받은 가구의 자산 분포는 표본에 비해 상대적으로 작은 규모에 치우쳐 있다. 총부채(이하 '부채')는 주택구입시 대출금이 대부분을 차지하므로 부채의 규모가 자산보다 크게 나타나는데, 부모지원금을 받은 가구의 평균 부채 규모(1,482만¥)는 전체 표본(1,618만¥)보다 작아 부모지원금이 금융기관의 대출금을 일정 대체하였음을 짐작케 한다. 이러한 대체관계는 부모지원금을 받은 가구의 경우 부채 규모가 작을수록 지원금의 평균 규모가 커진다는 사실에서 뚜렷이 확인할 수 있다.

주택구입비용은 표본 평균(2,840만¥)보다 부모지원금을 받은 가구의 평균(3,407만¥)이 높아, 지원금을 통해 상대적으로 비싼 주택을 구입할 수 있었음을 시사하고 있다. 이는 앞서 부모지원금을 받은 가구들이 상대적으로 연령이 낮거나 소득과 자산 규모가 작다는 점

〈표 1〉 부모지원금 기술통계량

기준	빈도	평균 (만¥)	표준편차	최소값	최대값
표본 (A)	525 (100.0%)	198.0	535.9	0.0	3,984.1
부모지원금 (B)	105 (20.0%)	989.9	809.7	19.9	3,984.1

〈표 2〉 주요 변수 기술통계량

변수	표본 (A)		부모지원금 (B)			
	평균	표준편차	평균	표준편차	최소값	최대값
연령 (세)	45.4	13.2	39.4	9.7	24.0	69.0
소득 (만¥)	816.6	760.4	727.3	503.2	68.6	4,036.7
자산 (만¥)	876.5	1,658.3	476.3	642.2	1.0	3,623.9
부채 (만¥)	1,617.7	1,835.4	1,481.6	1,528.9	1.0	8,024.1
주택구입비용 (만¥)	2,839.9	1,650.6	3,406.7	1,587.1	702.1	8,500.0

〈표 3〉 부모지원금과 주요 변수간 교차분포

구분	빈도 분포		평균 부모지원금 (만¥)		
	(A)	(B)	(A)	(B)	
연령	20대 이하	44 (8.4%)	9 (8.6%)	313.7	1,533.6
	30대	189 (36.0%)	61 (58.1%)	312.7	969.0
	40대	96 (18.3%)	15 (14.3%)	127.4	815.6
	50대	92 (17.5%)	16 (15.2%)	163.2	938.4
	60대 이상	104 (19.8%)	4 (3.8%)	36.4	946.0
소득 (만¥)	300 미만	43 (8.2%)	6 (5.7%)	217.3	1,557.1
	300~700	247 (47.1%)	61 (58.1%)	227.1	919.7
	700~1,000	127 (24.2%)	19 (18.1%)	120.3	804.1
	1,000 이상	108 (20.6%)	19 (18.1%)	215.0	1,222.0
자산 (만¥)	500 미만	334 (63.6%)	77 (73.3%)	218.5	948.0
	500~1000	71 (13.5%)	11 (10.5%)	166.3	1,073.6
	1000~2000	59 (11.2%)	11 (10.5%)	227.2	1,218.4
	2000 이상	61 (11.6%)	6 (5.7%)	94.0	956.1
부채 (만¥)	1000 미만	230 (43.8%)	49 (46.7%)	258.2	1,211.8
	1000~2000	113 (21.5%)	22 (21.0%)	168.8	867.2
	2000~4000	146 (27.8%)	29 (27.6%)	150.6	758.4
	4000 이상	36 (6.9%)	5 (4.8%)	97.0	698.2
주택구입비용 (만¥)	2000 미만	159 (30.3%)	14 (13.3%)	65.0	738.6
	2000~4000	283 (53.9%)	64 (61.0%)	184.4	815.3
	4000~6000	62 (11.8%)	20 (19.1%)	509.5	1,579.3
	6000 이상	21 (4.0%)	7 (6.7%)	468.5	1,405.4

에 비추어보면 더욱 그러하다. 마찬가지로 부모지원금을 받은 가구의 경우 주택구입비용이 클수록 지원금의 평균 규모도 커지는 비례관계를 보이고 있다. 다만 그 선후관계나 인과관계, 즉 부모지원금이 많아 상대적으로 높은 가격의 주택을 구입할 수 있었던 것인지, 아니면 상대적으로 높은 가격의 주택을 구입해야 해서 부모지원금이 많았던 것인지는 알 수 없다. 이는 모든 변수들간의 관계를 종합적으로 고려하여 접근해야 할 문제이다.

확실한 것은 부모지원금을 받은 가구들의 경우 상대적으로 높은 주택구입비용에도 불구하고 대출금에 의한 부채 규모가 작고, 자기자금도 덜 투입되었다는 점이다. 이러한 관계를 간단히 평균값을 기준으로 예시하면 다음과 같이 산정할 수 있다. 전체 표본의 경우 주택구입비용(2,840만 ¥)-부채(1,618만 ¥)=자기자금(1,222만 ¥)임에 비해, 부모지원금을 받은 가구들의 경우에는 주택구입비용(3,407만 ¥)-부모지원금(990만 ¥)-부채(1,482만 ¥)=자기자금(935만 ¥)이다. 따라서 부모지원금(990만 ¥)의 존재로 인해 전체 표본에 비해 주택구입비용은 증가하고, 동시에 자기자금과 부채는 모두 감소하는 효과가 나타난다.

IV. 다변량분석 결과 및 해석

1. 부모지원금 및 주택구입비용 결정요인

다변량(multivariate) 분석의 틀에서 부모지원금과 다른 주요 변수들간의 상호관계는 궁극적으로 경로모형을 통해 구조화할 수 있는데, 여기서는 먼저 그 중간 단계로서 탐색적 모형들을 살펴보도록 한다. 기초통계분석 결과를 토대로 주요 변수들간의 관계를 부모지원금을 중심으로 엮어보면, 본 연구의 두 가지 연구질문은 부모지원금과 자녀의 연령 및 소득, 자산과의 관계에 기초한 주택구입능력 영역, 그리고 부모지원금과 주택구입비용, 부채와의 관계에 의거한 주택금융구조 영역에 각각 근거한 것으로 이해할 수 있다. 이 두 영역간 상호작용을 관찰하기 위해 전자를 부모지원금 결정요인 모형, 그리고 후자를 주택구입비용 결정요인 모형으로 구체화하여 종속변수와 독립변수의 관계를 상이한 각도에서 살펴 보도록 한다. 즉, 전자의 경우 부모지원금이 종속변수가 되고 주택구입비용을 포함한 다른 모든 변수들이 설명변수가 되는 반면, 후자의 경우에는 주택구입비용이 종속변수가 되고 부모지원금을 포함한 다른 모든 변수들이 설명변수가 된다. 이 과정에서 설명변수에는 통

제변수로서 인구 50만명 이상의 대도시권지역¹⁰⁾ 입지 여부를 추가한다.

부모지원금 결정요인 모형은 지원금을 받지 않은 표본의 경우 종속변수의 값이 '0'이 되어 중도절단된 특성을 갖고 있으므로 토빗(Tobit)모형을 적용한다. 이에 비해 주택구입비용 결정모형은 통상적인 다중회귀(multiple regression)모형을 사용한다. 추정방법은 전자의 경우 최우추정법(ML), 후자의 경우 최소자승법(OLS)에 각각 의거하였으며, 추정결과 는 <표 4>, <표 5>에 각각 정리되어 있다.¹¹⁾

먼저 부모지원금의 결정요인에 관한 토빗모형의 추정결과를 살펴보면 주요 변수들이 대부분 통계적으로 유의하게 부모지원금에 영향을 미치는 것으로 나타난다. 다른 모든 변수들의 값이 일정할 때(*ceteris paribus*) 주택구입 시점에서의 가구주 연령이 낮을수록 부모 지원금은 유의하게 증가하는 것으로 나타나, 부모의 주택자금 지원은 상대적으로 젊은 자녀를 도와주기 위해 활용되고 있음을 알 수 있다. 이와 유사하게 자녀의 소득과 자산이 낮을수록 부모지원금이 증가하여, 부모의 주택자금 지원은 자녀의 경제적 능력에 반비례하고 있음을, 즉 자녀의 부족한 경제적 능력을 보충하기 위한 목적으로 이루어지고 있음을 시사하고 있다. 다만 자산의 영향은 통계적으로 유의하나 소득의 영향은 그렇지 않다.

부채 역시 부모지원금과 통계적으로 유의한 음(-)의 관계를 보이고 있으나, 이는 주택금융구조에 있어 대출금과 부모지원금간의 대체관계를 포착한 것으로 해석된다. 즉, 주택구입을 위한 대출금을 줄이면 부채는 감소하는 대신 부모지원금은 증가하는 관계로, 부모의 주택자금이 주택구입시 자녀의 대출금과 이에 따른 부채 규모를 줄여주기 해 지원되는 기능적 측면이 강조된 것이다. 주택구입비용이 증가하면 부모지원금도 통계적으로 유의하게 증가한다는 추정결과도 동일한 맥락에서 이해할 수 있다. 상대적으로 높은 가격의 주택을 구입하면 자기자금이나 대출금으로 충당할 수 없는 부족분을 보충하기 위해 기능적으로 부모지원금이 증가한다는 해석으로, 부모의 주택자금 지원 규모가 자녀가 선택한 주택의 구입비용에 대응하여 수동적으로 결정되는 것으로 이해될 수도 있다. 이 외에 인구 50만명

10) 동경 23구와 오사카시, 나고야시 등 20개의 정령지정도시(政令指定都市)를 지칭함.

11) <표 1>과 <표 2>의 평균값, 최소값, 최대값을 살펴보면 전반적으로 모든 변수가 오른쪽으로 꼬리 긴 분포를 보이고 있어 자연로그값을 취해 정규분포화를 시도할 수 있으나, 그러한 경우 특히 부모 지원금의 값이 '0'인 가구들이 표본에서 누락됨. 이에 분석의 목적이 정확한 계수값을 추정하는데 있는 것이 아니고 추정계수의 유의성과 방향성을 확인하는데 있으므로, 원자료를 가공하지 않고 그대로 사용함. 동일한 맥락에서 추정된 토빗모형과 다중회귀모형의 적합도 등에 대한 설명은 생략함.

이상의 대도시권에 입지하는 경우 부모지원금의 규모가 상대적으로 크다.

한편 주택구입비용 결정요인에 관한 다중회귀모형의 추정결과를 보면, 연령과 구입한 주택의 가격 사이에는 통계적으로 유의한 관계가 발견되지 않는다. 이에 비해 주택구입가격은 소득과 자산의 경제적 능력에 비례하여, 소득이 높고 자산이 많을수록 주택구입비용이 증가하는 소득효과와 자산효과가 통계적으로 유의하게 나타난다. 부채의 경우 주택구입비용이 부채에 비례하여 유의하게 증가하는 것은, 주택구입을 위한 대출금의 증가가 한편으로 가구부채의 증가로 이어지고 다른 한편으로 주택구입비용의 증가로 이어지는 기능적 관계를 포착한 것으로 해석된다. 동일한 논리의 연장선에서 부모지원금이 많을수록 주택구입

〈표 4〉 부모지원금 결정요인에 관한 토빗모형 추정결과

구분	Coef.	Std. Err.	t	p>t
연령 (세)	-41.50	8.758	-4.740	0.000***
소득 (만₩)	-0.155	0.165	-0.940	0.346
자산 (만₩)	-0.307	0.116	-2.640	0.008***
부채 (만₩)	-0.396	0.070	-5.680	0.000***
주택구입비용 (만₩)	0.488	0.068	7.200	0.000***
대도시권=1	-453.2	206.8	-2.190	0.029**
상수	243.9	400.5	0.610	0.543
N=525, Pseudo-R ² =0.047				

* p<0.1, ** p<0.05, *** p<0.01

〈표 5〉 주택구입비용 결정요인에 관한 다중회귀모형 추정결과

	Coef.	Std. Err.	t	p>t	Beta	VIF
연령 (세)	-1.086	5.123	-0.210	0.832	-0.009	1.31
소득 (만₩)	0.217	0.079	2.740	0.006***	0.100	1.04
자산 (만₩)	0.173	0.039	4.450	0.000***	0.173	1.20
부채 (만₩)	0.429	0.034	12.700	0.000***	0.477	1.11
부모지원금 (만₩)	0.920	0.113	8.110	0.000***	0.299	1.07
대도시권=1	510.6	130.8	3.910	0.000***	0.140	1.01
상수	1,538	258.3	5.950	0.000	.	.
N=525, R ² =0.342						

* p<0.1, ** p<0.05, *** p<0.01

비용이 유의하게 증가하는 것도 기능적으로 부모지원금이 주택구입을 위한 추가적인 자금으로 더해지기 때문인데, 다만 추정계수값이 1보다 조금 작아 지원금 전액이 주택구입비용에 반영되는 것은 아니다. 중요한 것은 부모지원금 결정요인 모형과 연계해서 살펴볼 때 부모지원금과 주택구입비용간에는 양방향 관계가 존재한다는 점이다. 즉, 주택구입비용이 높아 부모지원금이 많아지는 측면과 부모지원금이 많아 주택구입비용이 증가하는 측면이 동시에 존재할 수 있다는 점이다.

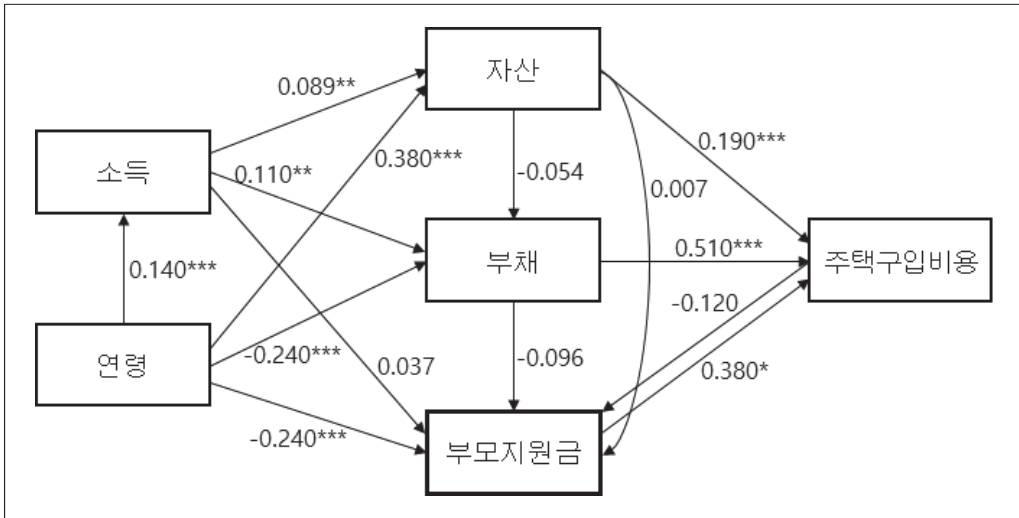
2. 경로분석

이제 부모지원금 결정요인과 주택구입비용 결정요인에 관한 두 추정결과를 복합적으로 고려하여 부모지원금과 다른 주요 변수들간의 상호관계를 경로(path)형으로 구조화하도록 한다. 먼저 주택구입능력 영역에서 상정해 볼 수 있는 경로는 자녀의 연령 및 소득, 자산이 부모지원금에 영향을 주는 경로이다. 연령, 소득, 자산은 각각 직접적으로 부모지원금에 영향을 미칠 수도 있지만(연령→부모지원금, 소득→부모지원금, 자산→부모지원금), 이들 간에는 연령이 높아지면 소득과 자산이 증가하고, 소득이 증가하면 자산이 늘어나는 연령→소득→자산의 경로가 존재할 수 있기에 연령→소득→부모지원금, 연령→소득→자산→부모지원금, 연령→자산→부모지원금의 경로를 통해 간접적으로 부모지원금에 영향을 미칠 수도 있다.

주택금융구조 영역에서는 부채가 매개(mediating, intervening)변수가 되어 연령, 소득, 자산이 각각 부채에 영향을 미치고, 부채가 부모지원금에 영향을 주는 경로를 상정할 수 있다(연령→부채→부모지원금, 소득→부채→부모지원금, 자산→부채→부모지원금). 주택구입비용의 경우는 주택금융구조상 자산, 부채, 부모지원금의 영향을 받지만(자산→주택구입비용, 부채→주택구입비용, 부모지원금→주택구입비용), 주택구입비용을 경로모형에 포함하는 이유는 부모지원금과 양방향 관계가 존재할 가능성 때문이다(부모지원금↔주택구입비용). 양방향 관계가 성립한다면 주택구입비용도 매개변수가 되어 자산과 부채가 주택구입비용에 미치는 영향이 궁극적으로 부모지원금에도 영향을 미칠 수 있다(자산→주택구입비용→부모지원금, 부채→주택구입비용→부모지원금).

〈표 6〉 경로모형 적합도 지수

χ^2 검정통계량	RMSEA	TII	CFI
$\chi^2=7.634, DF=3, p=0.054$	0.054	0.937	0.987



〈그림 1〉 경로모형 추정결과

이러한 경로모형의 추정결과는 〈표 6〉과 〈그림 1〉에 정리되어 있는데, χ^2 검정 통계량이 $p > 0.05$ 이고, RMSEA는 0에 가깝고 TLI와 CFI가 모두 0.9 이상으로 모형의 적합도는 우수한 편이다. 추정결과를 부모지원금을 중심으로 해석하면, 주택구입능력 관련 변수인 연령과 소득, 자산이 각각 부모지원금에 영향을 주는 직접경로에 있어서는 연령→부모지원금 경로만이 통계적으로 유의하게 나타난다. 이에 따라 자녀가구의 연령이 낮을수록 주택구입을 위한 부모지원금이 증가하는 반면 자녀가구의 연령이 높아지면 지원금이 감소하는데, 이는 연령이 낮을수록 주택구입을 위한 제반 여건이 부족하므로 이를 보완해 주기 위한 부모의 선택적 재량행위로 이해된다. 그렇지만 직접적으로 주택구입의 경제적 능력을 나타내는 소득과 자산은 부모지원금에 유의한 영향을 미치지 못하고 있어 부모의 주택자금 지원 선택에 있어 경제외적 고려사항이 보다 크게 작용하고 있음을 알 수 있다. 소득과 자산이 부모지원금에 유의한 영향을 미치지 못하므로, 소득과 자산을 매개변수로 하는 그 어떤 간접경로도 부모지원금에 영향을 주지 못한다.

주택금융구조 관련 변수인 주택구입비용과 부채가 부모지원금에 직접적으로 영향을 미

치는 경로는 모두 유의하지 않다. 대신 부모지원금과 주택구입비용간 양방향 관계에서 부모지원금이 주택구입비용에 미치는 경로는 유의하게 나타난다. 이러한 결과는 부모지원금의 규모가 자녀가구가 선택한 주택의 구입비용이나 금융기관의 대출금 규모에 따라 부족한 자금을 보충하기 위해 기능적으로 결정되는 것은 아니며, 부모지원금의 규모에 따라 주택구입비용이 결정되는 구조로 되어 있음을 보여주고 있다. 부채와 주택구입비용이 부모지원금에 유의한 영향을 미치지 못하므로, 부채와 주택구입비용을 매개변수로 하는 그 어떤 간접경로도 부모지원금에 영향을 주지는 못한다.

V. 결론

일본에서는 2000년대 들어 증여세 면세를 통해 부모세대가 자녀세대에게 주택자금을 지원하는 세대간 자산 이전을 진작시켜 왔는데, 본 연구에서는 이렇게 부모세대가 지원해온 주택자금이 자녀가구의 연령 및 소득과 자산의 경제적 특성, 주택구입비용 및 주택금융구조와 어떠한 관계 하에서 결정되었는지를 탐색적으로 살펴보았다. 부모지원금 결정요인에 관한 토빗분석과 주택구입비용 결정요인에 관한 다중회귀분석을 토대로 최종적으로 경로모형에 의해 구조화한 추정결과에 의하면, 부모지원금은 연령에 의해서만 통계적으로 유의한 (-)의 영향을 받고, 소득과 자산의 경제적 특성에는 유의한 영향을 받지 않는 것으로 나타났다. 또한 부채와 주택구입비용에도 유의한 영향을 받지 않은 대신, 부모지원금은 주택구입비용에 유의한 영향을 미치는 것으로 추정되었다. 이러한 결과는 두 가지 연구질문과 관련하여 다음과 같은 결론 및 시사점을 제공하고 있다.

첫째, 부모의 주택자금은 주거자립기반이 상대적으로 취약한 낮은 연령의 자녀가구에게 더 많이 지원되고 있어 자녀세대의 소요에 기반하여 주거안전망을 확보하는데 기여한 것으로 평가된다. 둘째, 그럼에도 부모의 주택자금은 자녀가구의 소득이나 자산과 같은 경제적 능력과 관계없이 지원되고 있어, 부모지원금의 사회적 정당성을 확보하기 위해서는 자녀가구의 주택구입능력을 고려한 차등적 지원이 이루어져야 한다는 조건을 충분히 충족시키고 있는 것은 아니다. 셋째, 그렇다고 해서 부모의 주택자금이 상대적으로 높은 가격의 주택을 구입하거나 높은 대출금의 부담을 완화하려는 자녀에게 더 많이 지원되는 것은 아니다. 그러므로 이미 부의 대물림이라는 부정적 이미지를 가지고 있는 부모지원금이 주거지원 소요

와는 관계없이 주택금융의 한 요소로서 재무적 수단으로만 이용될 때 초래할 수 있는 사회적 불평등의 악화 문제는 피할 수 있었을 것으로 보인다.

이상에서 살펴본 일본의 증여세 면세 사례는 버블경제 붕괴에 따른 경제침체에 대응하는 수단으로 도입된 특수성을 갖지만, 장기적으로 보면 저출산·고령화의 심각한 사회문제를 공유하고 한국에 대해서도 보편적으로 시사하는 바가 크다. 저출산·고령화에도 불구하고 사회경제적 활력을 잃지 않기 위해서는 노년가구에 매몰되어 장기간 동결되어 있을 수 있는 주택자산을 사회적으로 젊은 세대의 자원으로 활용할 수 있는 세대간 자산 순환의 기회를 폭넓게 제공하여야 하기 때문이다. 특히 노년가구의 대부분의 자산이 주택으로 구성되어 있는 현실에서는 증여와 상속간 유연한 관계 설정을 통해 사후(死後) 상속 이전에 세대간 주택자산의 승계·순환 시점을 생전(生前)으로 앞당기거나 유동화할 수 있는 다양한 정책수단을 개발할 필요가 있다.

세계적으로도 증여에 의한 자산 이전은 상속에 의한 이전만큼 중요해지고 있으며, 증여의 대부분이 부동산을 매개로 이루어지는 것으로 나타난다(Piketty, 2014). 이러한 점에서 특히 영국에서 2013년에 도입한 'Help to Buy' 제도는 부모세대의 주택자산을 담보물권화하여 자녀세대의 주택구입에 연계 활용할 수 있도록 함으로써 젊은 세대의 주택문제에 대해 공공과 가족이 공동으로 대응하는 체제를 구축하였다는 점에서 주목할 만하다(Homes England, 2018). 따라서 주택자산을 매개로 한 세대간 자산 이전의 문제는 Zhu and Yi(2002)가 시사한 바와 같이 세대간 불평등의 지속이라는 사회적 측면뿐 아니라 세대간 자원 배분의 효율성 제고라는 경제적 측면을 종합적이고 균형있게 고려하여 접근해야 할 것이다.

본 연구의 한계는 매우 귀중한 자료임에도 불구하고 여전히 표본이 한정되어 있다는 점에 있다. KHPS 자료는 10년간 축적된 자료임에도 불구하고 표본수는 주택구입 525가구, 부모지원금을 받은 105가구에 불과하다. 향후 여건 변화와 함께 보다 풍부한 자료를 확보할 수 있다면 통계적으로 보다 의미있는 분석이 가능할 것으로 기대한다.

참고문헌

1. 고진수·김준형·강민규, “서울 중고령가구의 주택자산 이전에 관한 연구,” 『서울도시연구』, 제16권 제1호, 서울연구원, 2015, pp.41-55.
2. 도난영·최막중, “지역주택가격이 결혼연령 및 첫째, 둘째 자녀 출산시점에 미치는 영향,” 『주택연구』, 제26권 제2호, 한국주택학회, 2018, pp.163-189.
3. 마강래·권요규, “주택자산의 세대간 이동성에 관한 연구,” 『주택연구』, 제21권 제2호, 한국주택학회, 2013, pp.169-188.
4. 이길제·최막중, “신혼가구의 주택소비에 나타나는 세대간 자산 이전과 성별 효과,” 『주택연구』, 제25권 제1호, 한국주택학회, 2017, pp.35-62.
5. 이정우 외, 『불평등 한국, 복지국가를 꿈꾸다』, 후마니타스, 2015.
6. 일본 정부 국토교통성, 『주택취득 등 자금증여를 받은 경우의 특례』, 2003.
7. 일본 정부 통계국, 『주택 및 토지 통계조사 경과』, 2013.
8. 일본 정부 통계국, 『2014년 전국 소비실태조사: 가계자산에 관한 결과』, 2016.
9. 일본 정부 재무성, 『Japan Tax Reform』, 2015.
10. 임보영·강정구·마강래, “지역의 주택가격이 결혼과 자녀 출산에 미치는 영향,” 『국토계획』, 제53권 제1호, 대한국토·도시계획학회, 2018, pp.137-151.
11. 최연실 외, 『한국가족을 말한다: 현상과 쟁점』, 도서출판 하우, 2015.
12. 후지타 다카노리, 『우리는 빈곤세대입니다: 평생 가난할 운명에 놓인 청년들』, 박성민·역, 시공사, 2016.
13. Altonji, T. G., F. Hayashi, and L. Kotlikoff, “The Effects of Income and Wealth on Time and Money Transfers Between Parents and Children,” Working Paper 5522, National Bureau of Economic Research, 1996.
14. Asahi Shimbun Investigation Team, *The Lost Generation* (in Japanese), Tokyo: Asahi Shimbunsha, 2007.
15. Brinton, M., *Lost in transition: youth, work, and instability in post-industrial Japan*, New York: Cambridge University Press, 2010.
16. Engelhardt, G. and C. Mayer, “Intergenerational Transfers, Borrowing Constraints and Saving Behavior: Evidence from the Housing Market,” *Journal of Urban Economics*, Vol. 44, 1998, pp.135-157.
17. Gale, W. and J. Scholz, “Intergenerational Transfers and the Accumulation of Wealth,” *Journal of Economic Perspectives*, Vol. 8, 1994, pp.145-160.
18. Hirayama, Y., Housing policy and social inequality in Japan, In M. Izuhara (ed.), *Comparing Social Policies: Exploring new perspectives in Britain and Japan*, pp. 151-171, Bristol: Polity Press, 2003.

19. Hirayama, Y., "Reshaping the housing system," In Hirayama, Y. and R. Ronald (eds.), *Housing and social transition in Japan*, London: Routledge, 2007, pp.15-46.
20. Hirayama, Y., "The role of home ownership in Japan's aged society," *Journal of Housing and the Built Environment*, Vol. 25, No. 2, 2010, pp.175-191.
21. Hirayama, Y. and N. Kawata, "Housing Conditions of Young, Unmarried, Low-income People," *Journal of Architecture and Planning* (in Japanese), Vol. 80, No. 716, 2015, pp.2303-2313.
22. Homes England, *Help to Buy Buyers' Guide*, 2018. (Available at [https:// www.helptobuy.gov.uk/wp-content/uploads/Help-to-Buy-Buyers-Guide-Feb-2018-FINAL.pdf](https://www.helptobuy.gov.uk/wp-content/uploads/Help-to-Buy-Buyers-Guide-Feb-2018-FINAL.pdf).)
23. Idee, T., "Family Transfer and Housing Purchases in Tokyo," *Urban Housing Sciences* (in Japanese), Vol. 2004, No. 44, 2004, pp.136-147.
24. Iwakami, M., "The Research about Unmarried People in their Twenties and Thirties Coresiding with Own Parents in Japan," *Journal of Population Problem*, (in Japanese) Vol. 55, No. 4, 1999, pp.1-15.
25. Izuhara, M., "Care and inheritance: Japanese and English perspectives on the 'generational contract'," *Ageing and Society*, Vol. 22, No. 1, 2002, pp.61-77.
26. Izuhara, M. "Ageing and intergenerational relations in Japan," In M. Izuhara (ed.), *Comparing social policies: Exploring new perspectives in Britain and Japan*, Bristol: Polity Press, 2010, pp.73-94.
27. Izuhara, M. and R. Forrest, "'Active Families': Familization, Housing and Welfare across Generations in East Asia," *Social Policy and Administration*, Vol. 47, No. 5, 2012, pp.520-541.
28. Kemeny, J. "The Really Big Trade-Off between Home Ownership and Welfare: Castles' Evaluation of the 1980 Thesis, and a Reformulation 25 Years on," *Housing, Theory and Society*, Vol. 22, No. 2, 2005, pp.59-75.
29. Kutsuzawa, R. and N. Mizutani, "The Housing Loan Market and Mortgage Choice After the Reform of Government Housing Loan Corporation," *Urban Housing Science* (in Japanese), Vol. 2006, No. 53, 2006, pp.98-107.
30. Ma, K. R. and Kang E. T., "Intergenerational Effects of Parental Wealth on Children's Housing Wealth," *Environment and Planning A*, Vol. 47, No. 8, 2015, pp.1756-1775.
31. Piketty, T., *Capital in the twenty-first century*, Translated by Goldhammer, A., Cambridge Massachusetts: The Belknap Press of Harvard University Press, 2014.
32. Ronald, R., "Home ownership, ideology and diversity: re-evaluating concepts of housing ideology in the case of Japan," *Housing, Theory and Society*, Vol. 21, No. 2, 2004, pp.49-64.
33. Seshimo, H., "The Housing Finance in the US and Suggestion for Japan observed

- from Subprime Issues,” *Urban Housing Science* (in Japanese), Vol. 2009, No. 65, 2009, pp.4-10.
34. Sumita, S., “The Verification and Perspective of Post-war Housing Provision,” *Journal of Housing Research Foundation* (in Japanese), Vol. 1992, No. 18, 1992, pp.29-52.
35. Swartz, T., M. Kim, M. Uno, J. Mortimer, and K. O’Brien, “Safety Nets and Scaffolds: Parental Support in the Transition to Adulthood,” *Journal of Marriage and Family*, Vol. 73, 2011, pp.414-419.
36. Syu, G. and S. Maekawa, “A Study about the Effect of Tax System to Parent’s Selection between Gifts and Bequests,” *Journal of Real Estate Science* (in Japanese), Vol. 25, No. 4, 2012, pp.92-101.
37. Tachibanaki, T. *Gap Society* (in Japanese), Tokyo: Iwanami Shinsho, 2006.
38. Yamada, C., “Reverse Mortgage: Moving Forward in the Head Winds,” *Journal of Real Estate Science* (in Japanese), Vol. 20, No. 4, 2007, pp.100-107.
39. Zhou, Y., “The condition and motive of inter vivos,” *The Japan Society of Household Economics* (in Japanese), Vol. 22, No. 23, 2006, pp.123-135.
40. Zhu, X. and Y. Yi, “Intergenerational Wealth Transfer and Its Impact on Housing,” Working Paper W02-2, Joint Center for Housing Studies of Harvard University, 2002, pp.1-43.

-
- 접수일 2018. 08. 01.
 - 심사일 2018. 08. 09.
 - 심사완료일 2018. 10. 16.

국문요약

일본의 세대간 주택자산 이전: 증여세 면세를 통한 부모의 주택자금 지원

일본에서는 2000년대 들어 증여세 면세를 통해 부모세대가 자녀세대에게 주택자금을 지원하는 세대간 자산 이전을 진작시켜 왔는데, 본 연구에서는 이렇게 부모세대가 지원해온 주택자금이 자녀가구의 연령 및 소득과 자산의 경제적 특성, 주택구입비용 및 주택금융구조와 어떠한 관계 하에서 결정되었는지를 탐색적으로 살펴보았다. 이를 위해 2004~2013년 게이오가구패널조사(Keio Household Panel Survey)에서 추출한 정보를 이용하여 부모지원금 결정요인에 관한 토빗분석과 주택구입비용 결정요인에 관한 다중회귀분석을 수행한 다음, 최종적으로 경로모형을 통해 그 상호관계를 구조화하였다. 그 결과 부모지원금은 연령에 의해서만 통계적으로 유의한 (-)의 영향을 받고, 소득과 자산의 경제적 특성에는 유의한 영향을 받지 않는 것으로 나타났다. 또한 부채와 주택구입비용에도 유의한 영향을 받지 않은 대신, 부모지원금은 주택구입비용에 유의한 영향을 미치는 것으로 추정되었다.