

재일지점 부동산 담보대출

 RML (Residential Mortgage Loans)	 CML (Commercial Mortgage Loans)
주거용 건물 (아파트 등)	상업용 건물 (빌딩 등)
(변동금리) 1.8~ 2.5 %	(변동금리) 1.8~ 2.5 %
(대출금액 의) 1.5%	(대출금액 의) 1.5%
제한 없음	제한 없음
최대 80%, 최장 35년	최대 70%, 최장 25년
동경도, 사이타마, 치바현 오사카부, 교토부, 후쿠오카 등	RML 과 동일, 주거용 건물 2호이상 상업용 CML 로 취급
일본계은행은 본인거주목적만 허용, 당행 RML 은 임대목적도 OK	개인 또는 기업 차주 가능. 일본 비거주자 도 대출가능.

* 2025.02.28 기준 금리, 대출 조건은 변경될 수 있습니다.

<일본 부동산 종류>



자금용도

1. 상업용 부동산대출 (Commercial Mortgage Loans)

- 상업용 건물구입을 위한 자금

2. 주택담보대출 (Residential Mortgage Loans)

- 주거용 건물구입을 위한 자금

대상차주

1. 상업용 부동산대출

- 상업용 부동산을 소유할 기업 또는 개인(국내기업 및 국민인거주자 개인포함)

2. 주택담보대출

- 주거용 부동산을 소유할 기업 또는 개인(국내기업 및 국민인거주자 개인포함)

대상 담보부동산

1. 상업용 부동산대출

- 차주가 소유할 상업용 건물 및 토지
- 선순위 저당권설정이 있는 부동산은 Mortgage Loan 으로 취급 불가함.

2. 주택담보대출

- 차주가 소유할 주거용 건물 및 토지

대출한도 (L T V)

1. 상업용부동산대출

- 담보로 취득한 부동산의 감정가로부터 선순위채권 등을 제외한 가용감정가액의 70%(지방 60%)

등 이내

2. 주택담보대출

- 위와 같음. 단 아래 지역에 소재하는 맨션*에 대해서는 가용감점가액의 80%로 함.

관동지역 : 동경도, 카나가와현, 사이타마현, 치바현 소재 맨션

관서지역 : 오사카부, 교토부, 효고현 소재 맨션

후쿠오카지역 : 후쿠오카도시권(무나카타시, 훗쓰시를 제외) 소재 맨션

대출기간

1. 상업용 부동산대출

- 10 년이내 다만 분할상환기간 (Amortization) 은 최장 25 년

2. 주택담보대출

- 위와 같음 (맨션 담보대출은 분할상환 기간 최장 35 년)

상환방법

1. 상업용 부동산대출

- 거치기간 없이 매월 원(리)금 분할상환. 다만, 신축 또는 건물수리 등 불가피한 사유가 있는 경우, 최장 1 년이내로 거치기간운용 가능함.

2. 주택담보대출

- 거치기간 없이 매월 원(리)금 분할상환.

적용금리

1. 상업용 부동산대출

- 변동금리 적용

2. 주택담보대출

- 위와 같음

추가. (1)적용금리

기준금리인 단기 Prime Rate 에 Spread 를 가산한 금리를 적용한다.

(2)우대금리

대상 고객의 신용상태에 따라 아래 기재와 같이 각각 적용금리로부터 우대(마이너스)할 수 있다.

①연수입 기준에 의한 우대금리

연수입 600 만엔 이상: 적용금리로부터 0.15%

연수입 800 만엔 이상: 적용금리로부터 0.20%

②직종 기준에 의한 우대금리

JPX 동경증권거래소 등 각증권거래소 상장기업근무 또는 공무원

: 적용금리로부터 0.15%(단, 상장기업의 자회사근무자는 대상 외)

의사, 기탁전문직(변호사, 회계사, 세무사): 적용금리로부터 0.20%

(3)기타 우대금리

지점장은, 상기(2)의 우대금리와 별도로, 고객의 속성에 따라 별도 우대금리를 적용할 수 있다.

단, 이 경우에는, 우대금리의 내용과 우대금리를 적용하는 근거를 품의 서에 명기하고,

사전심사보고서에 명기하고 재일지점 리스크관리책임자의 승인을

받음과 동시에 리스크관리위원회에 보고한다.

여신취급수수료

여신 취급시에는 차주와 협의하여 일정요율의 여신취급수수료를 취득할 수 있다. 이 경우 여신금액에 일정요율을 곱하여 산출한 금액을 수수료로 취득하여 당해 수수료에 대해 소비세를 가산한 금액을 차주로부터 취득한다. 담보부동산평가, 담보부동산조사, 사무 취급 등의 대가로서 여신금액의 1.50%(소비세, 별도)를 여신취급수수료로 고객으로부터 취득할 수 있다. 단, 여신 금액이 10 백만엔 미만인 경우에는 10 백만엔에 1.50%(소비세, 별도)를 곱한 금액을 여신취급수수료로 취득한다.

단 여신실행후 차주가 대상여신을 조기상환함에 따라 대상여신의 실질적인 금리수준(연간기준)이 이자제한법상에서 정하는 상한금리*를 초과할 경우에는 당해 초과부분을 차주에게 반납한다.

*이자제한법

여신원금이 10 만엔 미만인 경우 20%

여신원금이 10-100 만엔 미만의인 경우 18%

여신원금이 100 만엔 이상인 경우 15%

중도상환수수료

1. 상업용 부동산대출

- 대출기간이 3년을 초과하는 대출인 경우, 중도상환시 중도상환수수료를 징구하는 것이 원칙임.

* 취급후 1년 이내 상환시 : 상환금액의 1.5%

* 취급후 2년 이내 상환시 : 상환금액의 1.0%

* 취급후 3년 이내 상환시 : 상환금액의 0.5%

※ 대출경과기간은 최초 취급개시일을 기준으로 하여 연장기간을 포함하여 산출

※ 중도상환수수료는 일정율을 곱하여 수수료 계산을 하는 경우, 일실 이익의 보전을 위하여 수취하는 손해배상금과 같은 성격으로 볼 수 있으므로 소비세 과세 대상이 아닌 점에 유의할 것.

2. 주택담보대출

- 위와 같음

- 상환능력에 비해 대출금이 과도할 경우 귀하의 신용 점수가 하락할 수 있습니다.
- 신용등급 또는 개인신용평점의 하락으로 금융거래 관련 불이익을 받을 수 있습니다.
- 원리금 연체 시 계약 기간 만료 전에 원리금을 변제 해야할 의무가 발생할 수 있습니다.