

## 1 부동산금융

### 1. 부동산금융

① 지분금융	② 부채금융	③ 메자닌금융
□□□□□	□□□□	
□□□□□	□□□□	□□□□□□□□
□□□□□	□□□□□□	□□□□
□□, □□	□□□, □□□	

### 2. 고정금리

- ① 초기금리□□  
 ② 시장이자율□□·금리□□: 차입자 - 기존융자유지  
 ③ 시장이자율□□·금리□□: 차입자 - 조기상환

### 3. 변동금리

- ① 초기금리□□  
 ② □□금리 + □□금리 ⇒ □□금리가 변동  
 ③ 이자율조정주기 □□수륙, □□□ ⇒ □□□에게 위험 □전가

### 4. 자금의 상환방법

원금균등 상환	원리금균등 상환
원금□□(□□□□÷□□□□) 이자□□(□□□□×□□□□) 원리금□□(□□+□□)	원금□□(□□□ - □□) 이자□□(□□□□×□□□□) 원리금□□(□□□□×□□□□)

- ① 원금균등: 회수□□, 잔금□□, 총이자상환액·누적원리금 상환액□□, □경과 □상환, □·□□층 유리  
 ② 원리금균등: □경과 □상환  
 ③ 체증(점증)식: □기 ⇒ □의상환, 회수□□ 잔금□□, 총이자상환액·누적원리금상환액□□, □□·□□·□□유리  
 5. 4억원 대출, 대출기간 20년, 대출금리 연 6%, 저당상수 0.087, 연단위 매 기말 상환

- ① 원금 균등상환 10회차 원리금 = □□,□□□,□□□원  
 ㉠ 원금 = 4억원 ÷ 20년 = □□□□만원  
 ㉡ 이자 = {4억원 - (2,000만원 × 9년)} × 6% = □□□□만원  
 ② 원금 균등상환 15회차 이자 = □,□□□,□□□원  
 이자 = {4억원 - (2,000만원 × 14년)} × 6%  
 ③ 원리금 균등상환 3회차 원금 = □□,□□□,□□□원  
 원금 = 4억원 × 0.027 × 1.06 × 1.06 =  
 ④ 원리금 균등상환 3회차 이자 = □□,□□□,□□□원  
 이자 = 4억원 × 0.087 - 12,134,880 =

**정답** 1. ① 신디케이트, 조인트벤처, REITs, 증자, 펀드 ② 저당금융, 신탁금융, 주택상환사채, MBS, ABS ③ 신주인수권부사채, 전환사채  
 2. ① 높음 ② 상승, 상승 ③ 하락, 하락 3. ① 낮음 ② 기준, 가산, 기준 ③ 짧을, 대출자, 차입자, 더 4 불변(융자원금, 상환기간) 감소(융자잔고, 이자율) 감소(원금, 이자) 증가(원리금, 이자) 감소(융자잔고, 이자율) 불변(융자원금, 저당상수) ① 빠름, 적음, 적음, 1/2, 1/2 중·장년 ② 3/4, 1/2 ③ 초, 부, 느림, 많음, 많음, 미래·젊은·젊은 5. ① 33,200,000원 ㉠ 2,000 ㉡ 1,320 ② 7,200,000원 ③ 12,134,880원 ④ 22,665,120원

## 2 부동산 증권

### 1. 한국주택금융공사(HF) 역할

- ① □□□□론과 □□대출 공급  
 ② □□□□공급  
 ③ □□□□공급  
 ④ 유동화증권(□□□·□□□)발행

### 2. 주택연금

- ① 신청자격: 소유자 □□ 배우자가 만□□세 이상  
 ② 대상주택  
 ㉠ □□□□ □억원이하 주택  
 ㉡ □□□□주택  
 ㉢ 복합용도주택의 경우 주택부분 면적 □이상  
 ㉣ □□목적 오피스텔  
 ③ 상환: 잉여금□□, 부족분청구□, 중도상환수수료□

### 3. 저당의 유동화

- ① 1차저당시장(자금□□시장): □□□-□□□□  
 저당채권이 □□되는 시장  
 ② 2차저당시장(자금□□시장): □□□□-□□-□□□□  
 저당채권이 □□□되는 시장  
 ③ 저당유동화의 효과  
 ㉠ 자가소유가구비중□□, 주택건설□□, 주거□□  
 ㉡ 금융기관: 대출여력□□·유동성□□·유동성위험□□

### 4. 부동산증권

- ① 지분증권: □□□□□, □□□□□, □□□□□  
 ② 부채증권: 주택저당증권(□□□), 자산유동화증권(□□□)  
 5. 주택저당증권(MBS)

구분	저당권	원리금	위험	콜방어	초과담보
MPTS(□□형)	□□자	□□자	□□자	□	□
MBB(□□형)	□□자	□□자	□□자	□	□
MPTB, CMO(□□형)	□□자	□□자	□□자	□	□

**정답** 1. ① 보금자리, 적격 ② 주택연금 ③ 주택보증 ④ MBS, MBB 2. ① 또는, 55 ② ㉠ 공시가격, 9 ㉡ 노인복지 ㉢ 1/2 ㉣ 주거 ③ 배당, X, X 3. ① 대출, 수요자, 금융기관, 형성 ② 공급, 대출기관, HF, 투자자, 유동화 ③ ㉠ 증가, 촉진, 안정 ㉡ 확대, 증가, 감소 4. ① 신디케이트, 조인트벤처, REITs ② MBS, ABS 5. 지분, 투자, 투자, 투자, X, X 채권, 발행, 발행, 발행, O, O 혼합, 발행, 투자, 투자, X, △

### 3 부동산금융의 동원방법

#### 1. 지분증권

- ① 신디케이트: □□투자, □□투자, 투자자 □□
- ② 조인트벤처: □□투자, □□투자, 투자자 □□
- ③ REITs(리츠): □□투자, □□투자, 투자자 □□

2. 신디케이트(투자자□□형, 투자자합동□□): 여러명의 투자자 부동산전문가의 경험을 동원하여 공동의 프로젝트를 수행, 투자자 - □□책임, 개발업자 - □□책임

#### 3. 프로젝트금융(PF)

- ① □□□담보: □□발생할 현금흐름과 사업자자산 근거
- ② □□□ 또는 □□□□금융: 프로젝트금융 부실 ⇨ 채권회수□□, 금융기관부실□
- ③ 자금은 시공회사 □□·□□·□□□□□계좌로 관리
- ④ □□금융: 사업주의 재무상태표에 부채가 표시□, □□□·□□□ 채무수용능력 제고
- ⑤ 금리□, 수수료□, 사업 성공시 금융기관수익□
- ⑥ 정보비대칭성문제□□: 정보의 □□성
- ⑦ 프로젝트회사 법인세 감면□

#### 4. 부동산투자회사(REITs): □□투자·□□투자·□□투자자

- ① 자기관리 부동산투자회사
  - ㉠ □□회사, 자산 □□운용, 직원□, 지점□, 법인세□
  - ㉡ 자본금: 설립□억, 인가·등록 후 □□억
  - ㉢ 설립등기일부터 □□일 이내에 설립보고서를 작성하여 □□□□□□에게 제출
  - ㉣ 감정평가사·공인중개사로 해당 분야에 □년 이상 종사한 사람은 자산운용전문인력이 될 수 있음
- ② 위탁관리·기업구조조정 부동산 투자회사
  - ㉠ □□회사, □□□□□□에 위탁, 직원□, 지점□, 법인세□
  - ㉡ 자본금: 설립□억, 인가·등록 후 □□억
  - ③ 현물출자: 설립시□□, 인가·등록⇨자본금갓춘후□□
  - ④ 배당: □□%, □□%, □□%
  - ⑤ 주식공모: 인가·등록 후 □년내 □□%, □□%, □
  - ⑥ 1인한도: □□%, □□%, □
  - ⑦ 자산의 구성: 부동산, 부동산관련 증권 및 현금 총자산 □□%이상, 부동산 총자산 □□%이상
  - ⑧ 회계처리: □□□□□가 정하는 회계처리기준에 따라야 한다.
  - ⑨ 증권투자: 다른 회사 발행주식 □□% 초과 X
  - ⑩ □□□□부동산투자회사 및 □□□□□□는 내부 통제기준을 제정하여 시행하여야 한다.

⑪ 자산관리회사	⑫ 부동산투자 자문회사
국토교통부장관 □□	국토교통부장관 □□
자본금 □□억 이상	자본금 □□억 이상
전문인력 □인 이상	전문인력 □인 이상

- 정답 1. ① 지분, 직접, 다수 ② 지분, 직접, 소수 ③ 지분, 간접, 다수  
 2. 모집, 조합 유한, 무한 3. ① 사업성, 장래 ② 비소구, 제한소구, 곤란, O ③ 독립, 위탁, 에스크로우 ④ 부외, X, 차입자·사업주  
 ⑤ ↑, ↑, ↑ ⑥ 감소, 대칭 ⑦ O 4. 지분, 간접, 다수 ① ㉠ 실체, 직접, O, O, O ㉡ 5, 70 ㉢ 10, 국토교통부장관 ㉣ 5 ② ㉠ 명목, 자산관리회사, X, X, X ㉡ 3, 50 ③ 불가, 가능 ④ 50, 90, 90  
 ⑤ 2, 30, 30, X ⑥ 50, 50, X ⑦ 80, 70 ⑧ 금융위원회 ⑨ 10  
 ⑩ 자기관리, 자산관리회사 ⑪ 인가, 70, 5 ⑫ 등록 10, 3

1. 자금조달방법 중 부채금융은 모두 몇 개인가?

- |                  |                        |
|------------------|------------------------|
| ㉠ 조인트벤처          | ㉡ 자산유동화증권(ABS)         |
| ㉢ 주택상환사채         | ㉣ 공모·사모에 의한 증자         |
| ㉤ 부동산신탁계약        | ㉥ 신탁증서금융(담보신탁)         |
| ㉦ 부동산투자회사(REITs) | ㉧ MPTs, MBB, MPTB, CMO |
| ㉨ 신주인수권부사채(BW)   | ㉩ 전환사채(CB)             |

- ① 2개    ② 3개    ③ 4개    ④ 5개    ⑤ 6개

2. 주택담보대출에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 일반적으로 대출일 기준 시 이자율은 변동금리 대출이 고정금리대출보다 낮다.
- ② 고정이자율저당시 시장이자율이 상승하는 경우 차입자는 조기상환하는 것이 유리하다.
- ③ 변동금리부 주택담보대출 이자율의 조정주기가 짧을수록 이자율변동의 위험은 대출자에서 차입자로 더 전가된다.
- ④ 변동금리부 주택담보대출의 이자율은 기준금리에 가산금리를 합하여 결정된다.
- ⑤ 차입자가 대출액을 중도상환 할 경우 원금 균등상환방식은 원리금균등상환방식보다 대출잔액이 적다.

3. 대출상환방식에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 원리금균등상환방식은 매기 이자상환액이 증가하는 만큼 원금상환액이 감소한다.
- ② 대출금을 조기상환하는 경우 원리금균등상환방식에 비해 원금균등상환방식의 상환액이 더 많다.
- ③ 대출실행 시점에서 총부채상환비율(DTI)은 체증상환방식이 원금균등상환방식보다 더 크다.
- ④ 체증상환방식은 대출 잔액이 지속적으로 감소하므로 다른 상환방식에 비해 이자부담이 작다.
- ⑤ 원금균등상환방식은 원리금균등상환방식에 비해 전체 대출기간 만료시 누적원리금상환액이 더 적다.

4. 3회차 불입할 ㉠ 원금과 ㉡ 이자를 구하시오.

- |                       |
|-----------------------|
| ○ 대출금액: 1억2천만원        |
| ○ 대출만기: 20년           |
| ○ 대출이자율: 연 10%(원리금균등) |
| ○ 저당상수: 0.156         |

- |                 |               |
|-----------------|---------------|
| ① ㉠ 6,720,000원, | ㉡ 11,328,000원 |
| ② ㉠ 7,392,000원, | ㉡ 11,328,000원 |
| ③ ㉠ 8,131,200원, | ㉡ 10,588,800원 |
| ④ ㉠ 8,131,200원, | ㉡ 12,000,000원 |
| ⑤ ㉠ 7,392,000원, | ㉡ 18,720,000원 |

5. 대출금리(㉠)와 2회차에 상환할 원금(㉡)은? 제31회

- |                              |             |
|------------------------------|-------------|
| •대출금액: 4억원                   | •대출금리: 고정금리 |
| •대출기간: 20년                   |             |
| •연간 저당상수: 0.09               |             |
| •1회차 원금 상환액: 1,000만원         |             |
| •상환조건: 원리금균등상환방식, 매년말 연단위 상환 |             |

- ① ㉠: 연간 5.5%, ㉡: 1,455만원
- ② ㉠: 연간 6.0%, ㉡: 1,260만원
- ③ ㉠: 연간 6.0%, ㉡: 1,455만원
- ④ ㉠: 연간 6.5%, ㉡: 1,065만원
- ⑤ ㉠: 연간 6.5%, ㉡: 1,260만원

6. 7억원을 대출, 이자율은 연리 6%, 20년간 원금 균등상환방식으로 매년 상환방식으로 대출을 받았다. 15회차에 상환해야 할 원리금은?

- ① 4,760만원
- ② 4,940만원
- ③ 5,460만원
- ④ 5,760만원
- ⑤ 5,940만원

7. 한국주택금융공사의 주택담보노후연금(주택연금)에 관한 설명으로 틀린 것은? 제31회

- ① 주택연금은 주택소유자가 주택에 저당권을 설정하고 연금방식으로 노후생활자금을 대출받는 제도이다.
- ② 주택연금은 수령기간이 경과할수록 대출잔액이 누적된다.
- ③ 주택소유자(또는 배우자)가 생존하는 동안 노후생활자금을 매월 지급받는 방식으로 연금을 받을 수 있다.
- ④ 담보주택의 대상으로 업무시설인 오피스텔도 포함된다.
- ⑤ 한국주택금융공사는 주택연금 담보주택의 가격 하락에 대한 위험을 부담할 수 있다.

8. 주택저당증권(MBS)에 관한 설명으로 가장 틀린 것은?

- ① MPTS의 발행자는 원리금수취권에 대한 지분권과 주택저당채권 집합물의 소유권을 모두 투자자에게 이전시킨다.
- ② MBB의 발행자는 원리금수취권에 대한 지분권과 주택저당채권 집합물의 소유권을 보유한다.
- ③ MPTS의 투자자는 발행자의 조기상환에 콜방어가 가능하고 초과담보가 제공된다.
- ④ MPTB의 발행자는 주택저당채권 집합물의 소유권을 갖는다.
- ⑤ CMO의 투자자는 주택저당채권 집합물의 소유권을 갖지 않으며, 조기상환위험은 투자자가 부담하지만 장기투자자는 콜방어를 실현시킬 수 있다.

9. 사업주(sponsor)가 특수목적회사인 프로젝트 회사를 설립하여 프로젝트 금융을 활용하는 경우에 관한 설명으로 옳은 것은? 제29회

- ① 프로젝트 금융의 상환재원은 사업주의 모든 자산을 기반으로 한다.
- ② 사업주의 재무상태표에 해당 부채가 표시된다.
- ③ 해당 프로젝트가 부실화되더라도 대출기관의 채권회수에는 영향이 없다.
- ④ 일정한 요건을 갖춘 프로젝트 회사는 법인세 감면을 받을 수 있다.
- ⑤ 프로젝트 사업의 자금은 차주가 임의로 관리한다.

10. 부동산투자회사법에 대한 내용으로 틀린 것은?

- ① 자기관리 부동산투자회사의 설립 자본금은 5억원 이상, 영업인가 후 자본금은 70억원 이상이어야 한다.
- ② 위탁관리 부동산투자회사와 기업구조조정 부동산투자회사는 본점 외의 지점을 설치할 수 없으며, 직원을 고용하거나 상근 임원을 둘 수 없다.
- ③ 부동산투자회사는 영업인가를 받거나 등록을 하고 최저자본금을 갖추기 전에는 현물출자를 받는 방식으로 신주를 발행할 수 없다.
- ④ 자기관리부동산투자회사는 해당 연도 이익배당한도의 100분의 50 이상을 주주에게 배당하여야 한다.

- ⑤ 자기관리 부동산투자회사는 1인과 그 특별관계자는 최저자본금준비기간이 끝난 후에는 부동산투자회사의 발행주식 총수의 100분의 30을 초과하여 주식을 소유하지 못한다.

TIP 계산문제 풀이

4. 3회차 ㄱ 원금: 8,131,200원 ㄴ 이자: 10,588,800원

구분	1회차	2회차	3회차
원금	6,720,000원 (1억2천×0.056)	7,392,000원 (6,720,000×1.1)	8,131,200원 (7,392,000×1.1)
이자	12,000,000원 (1억2천×10%)	11,328,000원 (원리금 - 원금)	10,588,800원 (원리금 - 원금)
원리금	18,720,000원 (1억2천×0.156)	18,720,000원 (1억2천×0.156)	18,720,000원 (1억2천×0.156)

5. ㄱ 대출금리: 6.5%, ㄴ 2회차 원금: 1,065만원

ㄱ. 4억원 × □ = 26,000,000원, □ = 6.5%

ㄴ. 1000만원 × 1.065(1+0.065) = 10,650,000원

구분	1회차	2회차
원금	10,000,000원	10,650,000원 (10,000,000×1.065)
이자	26,000,000원 (4억×6.5%)	25,350,000원
원리금	36,000,000원 (4억×0.09)	36,000,000원 (4억×0.09)

6. 15회차 원리금 = 3,500만원 + 1,260만원 = 4,760만원

① 원금 = 7억원 ÷ 20년 = 3,500만원

② 이자 = 7억원 - (3,500만원 × 14) × 6% = 1,260만원

TIP 주택저당증권(MBS)의 종류

구분	저당권	원리금	위험 부담	콜방어	초과 담보
MPTS	투자자	투자자	투자자	X	X
MBB	발행자	발행자	발행자	O	O
MPTB	발행자	투자자	투자자	X	△
CMO	발행자	투자자	투자자	X	△

1. 주택저당채권 집합물의 소유권 = 저당권

2. 원리금수취권에 대한 지분권 = 원리금

3. 조기상환 위험부담 = 위험부담

1	③	2	②	3	⑤	4	③	5	④
6	①	7	④	8	③	9	④	10	⑤

정답 : \_\_\_\_\_ 개