

1 부동산금융

1. 부동산금융

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

2. 고정금리

- 초기금리□□
- 시장이자율□□·금리□□: 차입자 - 기존융자유지
- 시장이자율□□·금리□□: 차입자 - 조기상환

3. 변동금리

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

4. 자금의 상환방법

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

- 원금균등: 회수□□, 잔금□□, 총이자상환액·누적원리금 상환액□□, □경과 □상환, □·□□층 유리
 - 원리금균등: □경과 □상환
 - 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

- 원금 균등상환 10회차 원리금 = □□,□□□,□□□원
① 원금 = 4억원 ÷ 20년 = □□□□만원
② 이자 = {4억원 - (2,000만원 × 9년)} × 6% = □□□□만원
- 원금 균등상환 15회차 이자 = □,□□□,□□□원
이자 = {4억원 - (2,000만원 × 14년)} × 6%
- 원리금 균등상환 3회차 원금 = □□,□□□,□□□원
원금 = 4억원 × 0.027 × 1.06 × 1.06 =
- 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 2,000 ③ 1,320 ④ 7,200,000원 ⑤ 12,134,880원 ⑥ 22,665,120원

2 부동산 증권

1. 한국주택금융공사(HF) 역할

- 론과 □□대출 공급
- 공급
- 공급
- 유동화증권(□□□·□□□)발행

2. 주택연금

- 신청자격: 소유자 □□ 배우자가 만□□세 이상
- 대상주택
① □□□□ □억원이하 주택
② □□□□주택
③ 복합용도주택의 경우 주택부분 면적 □이상
④ □□목적 오피스텔
- 상환: 잉여금□□, 부족분청구□, 중도상환수수료□

3. 저당의 유동화

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

4. 부동산증권

- 지분증권: □□□□□, □□□□□, □□□□□
 - 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 ① 공시가격, 9 ③ 노인복지 ④ 1/2 ⑤ 주거 ③ 배당, X, X 3. ① 대출, 수요자, 금융기관, 형성 ② 공급, 대출기관, HF, 투자자, 유동화 ③ ① 증가, 촉진, 안정 ④ 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 부동산 개발

1. 부동산개발의 의의

- 토지를 건설공사의 수행 또는 형질변경의 방법으로 조성하는 행위 또는 건축물을 건축·대수선·리모델링 또는 용도변경 하거나 공작물을 설치하는 행위를 말한다. 단, □□을 담당하는 행위를 제외한다.
- 부동산개발업: □□에게 공급할 목적으로 부동산개발을 수행하는 업을 말한다.

2. 부동산개발의 주체

- 공적주체(제□□□): □□, □□□, □□
- 사적주체(제□□□): □□, □□, □□
- 제3섹터: □□□ + □□□

3. 부동산개발의 단계

- ⇒ ② □□ ⇒ ③ 계획□□ ⇒ ④ 시행 ⇒ ⑤ 처분
- 아이디어 ⇒ ② □□□□□□ ⇒ ③ □□□□ ⇒ ④ □□□ ⇒ ⑤ 금융 ⇒ ⑥ 건설 ⇒ ⑦ 마케팅

4. 부동산개발의 위험

- 법적위험
 - 법적 측면(이용규제), □법적 측면(소유권 관계)
 - 토지 구입
- 시장위험
 - 연구: 특정부동산, 수요와 공급, □행
 - 연구: 개발부동산, 매매·임대, □행
 - 분석: □□적·□□적분석, □□파악, □□□□목적
- 비용위험: □□□□□□계약, □□위험↓, □□□↑

5. 부동산개발의 타당성분석

① □□□□분석		□□제공
② □□분석	□□분석	□□조건
③ □□□□분석		□□□□가능성
④ □□□□분석	□□□□분석	□□성
⑤ □□□□분석		□□□□결정

정답 1. ① 시공 ② 타인 2. ① (1섹터) 국가, 지자체, 공사 ② (2섹터) 개인, 기업, 조합 3. ① 1섹터+2섹터 3. ① 계획 ② 협의 ③ 인가 ④ 예비적타당성 ⑤ 부지매입 ⑥ 타당성 4. ① ㉠ 공, 사 ㉡ 이용계획 확정 ② ㉠ 시장, 선 ㉡ 시장성, 후 ㉢ 흡수율, 구채·미시, 추세, 미래예측 ③ 최대가격보증, 비용, 사업비 5. ① 지역경제 ② 시장 ③ 시장성 ④ 타당성 ⑤ 투자 시장, 경제성 정보, 제약, 시장채택 수익, 최종투자

2 부동산개발의 유형

1. 공영개발: 공적주체, □□방식

- 장점: □□, □□, □□□
- 단점: □□□, □□, □□

2. 민간개발

- 대물변제방식(□□□□): 지분□□, 수수료□
- 분양금공사비지급방식: 수익□□, 수수료□
- 사업수탁방식: 수익 ⇒ □□□□자, 소유권이전□, □□□□자명의·자금조달, 수수료□
- 토지신탁방식: 수익 ⇒ □□자, 소유권이전□, □□□□명의·자금조달, 수수료□

3. 재개발: 시행방법에 따른 분류

- 재개발: 사전, 노후·불량 진행 방지
- 재개발: 보전, 노후·불량요인만 제거
- 재개발: 확장, 개선, 첨가
- 재개발: 완전히 제거, 새로운 시설물로 대체

4. 정비사업

- 사업: 극히열악, 과도밀집, 단독주택·다세대주택
- 사업: 열악, 밀집, 상업·공업지역
- 사업: 양호, 공동주택

5. □□□□사업: □□□□구역에서 주거·상업·산업·유통 등의 기능이 있는 단지·시가지 조성하기 위하여 시행하는 사업 ⇒ □□·□□방식, □□방식, □□하는 방식

6. 환지방식: □□□방식

- 택지가 개발되기 전 토지의 위치·지목·면적·등급·이용도를 고려하여, 택지가 개발된 후 개발된 토지 중 사업에 소요된 비용과 공공용지를 제외한 토지를 당초의 토지소유자에게 □□□하는 것
- 미개발 토지를 토지이용계획에 따라 □□정리하고 □□□□을 갖추으로써 이용가치가 높은 토지로 전환시키는 제도

7. 민간자본유치 사업방식

- BTO: 짓고·□□·□□□ ⇒ 도로, 터널, 철도, 항만 등 □□시설
- BTL: 짓고·□□·□□□·□□(□□) ⇒ 학교건물, 기숙사, 도서관, 군인아파트 등 ⇒ □□·□□·□□시설
- BOT: 짓고·□□·□□
- BLT: 짓고·□□(□□)·□□
- BOO: 짓고·□□·□□

정답 1. 매수 ① 계획·환수·값싸게 ② 매입비·민원·투기 2. ① 등가교환, 공유, X ② 공유, X ③ 토지소유, X, 토지소유, O ④ 수익, O, 신탁회사, O 3. ① 보전 ② 수복 ③ 개량 ④ 철거 4. ① 주거환경개선 ② 재개발 ③ 재건축 5. 도시개발, 도시개발, 수용·사용, 환지, 혼용 6. 신개발 ① 재분배 ② 구획, 기반시설 7. ① 이전, 운영권 교통 ② 이전, 운영권, 임대(임차) 교육·문화·복지 ③ 운영, 이전 ④ 임대(임차), 이전 ⑤ 소유, 운영

3 부동산관리

1. 부동산관리의 의의: 부동산을 유지·보존하고 그 성질을 변화□□□ □□범위 내에서 이용, 개량

- ① □□: 외형·형태를 변화시키지 않으면서 부동산의 양호한 상태 유지
- ② □□: 외형·형태를 변화시키면서 부동산의 양호한 상태 유지

2. 부동산관리의 세가지 영역

- ① □□(□□)관리(□M): 설비운전·보수, 에너지, 청소, 방법·방재, 외주
- ② □□□□□(□□)관리(□M): 수입목표수립, 비용통제, 지출계획, 임대차유치·유지
- ③ □□(□□)관리(□M): 매입매각, 재투자·재개발, 포트폴리오, 투자리스크, 프로젝트파이낸싱

3. 복합적관리

- ① □□□관리: 위생, 설비, 보안, 보전, □□과 □□의
부적응 개선, □□적·□□적 하자 판단·조치
- ② □□□관리: 손익분기점, 회계관리, 수지관리, □□
관리
- ③ □□□관리: 권리관계조정, 공법상 규제사항, 토지
도난방지대책, □□관리

4. 부동산관리의 방식

- ① 자기관리: 기밀□, 친절□, 종합□, 신속□, 신뢰□
본업□, 타성화□, 전문성□
- ② 위탁관리: 기밀□, 친절□, 종합□, 신속□, 신뢰□
본업□, 타성화□, 전문성□
- ③ 혼합관리: 책임소재 □□□

5. 임차자선정과 임대차유형

- ① 주거용: □□성, □(□)임대차
② 매장용: □□□□□, □□임대차
③ 공업용: □□성, □임대차, □차

6. 건물의 생애주기

- ① 전개발단계: □□상태
② 신축단계: □□, □□□↑
③ 안정단계: □□, 수명□□, □□
④ 노후단계: □□, 지출□□, 교체□□
⑤ 완전폐물단계: □□□, 교체□□

정답 1. 시키지 않는 ① 유지 ② 개량 2. ① 시설(유지), F
② 건물임대차(재산), P ③ 자산(투자), A 3. ① 기술적 건물, 부지
물리·기능 ② 경제적 인력 ③ 법률적 계약 4. ① O, ↑, O, O, ↑
X, O, ↓ ② X, ↓, X, X, ↓ O, X, ↑ ③ 불분명 5. ① 유대, 총(조)
② 가능매상고, 비율 ③ 적합, 순, 3 6. ① 용지 ② 완성, 유용성
③ 장기, 결정, 지출 ④ 악화, 억제, 계획 ⑤ 쓸모X, 전제

4 부동산마케팅

1. 부동산마케팅의 세가지 차원

- ① □□□□마케팅: □□□중심, 표적시장 선점·틈새 시장 점유 ⇒ □□□□전략, □□□전략
- ② □□□□마케팅: □□□의 구매의사결정과정의 각 단계, 소비자와의 심리적 접점 ⇒ □□□□의 각 단계
- ③ □□마케팅: □□□·□□□ 장기적·지속적 관계를 유지하려는 전략 ⇒ □□□□□ 문제와 연관

2. STP전략

- ① □□□□□·(S□□□□□□□□□□): 수요자집단
인구·경제학적 특성상 세분, 판매지향점을 분명히
하는 전략
- ② □□시장선정·(T□□□□□□): 세분화된 수요자집단,
경쟁상황과 자신능력 고려, 가장자신 있는 수요자
집단을 확인
- ③ □□□□□·(P□□□□□□□□): 동일한 표적시장 갖는
다양한 공급경쟁자 사이에서 자신의 상품 어디에
위치시킬 것인가

3. 마케팅(4P)믹스

- ① □□□□전략(P□□□□□): 현입주자, 직접분양, □□□□□, □□□□□, □□□□□(□□□□□)
- ② □□전략(P□□□□□□□): 지상주차장 지하화, 자연친화적 설비설치, 거주자 라이프스타일 반영 평면설계, 보안설비 디지털화
- ③ □□전략(P□□□□□)
- ㉞ □□정책: 경쟁업자와 동일한 시장가격으로 책정
- ㉟ □□정책: 다수고객확보, 지역구매자의 구매력↓
- ㊱ □□정책: 제품차별성, 우수한 고객 파악
- ㊲ □□□□정책: 동일한 자재와 시공, 다른 가격
- ④ □□□□전략(P□□□□□□□□□□): 표적시장의 반응을 빠르고 강하게 자극·유인하기 위한 전략, □□제공

정답 1. ① 시장점유, 공급자, 4PMIX, STP ② 고객점유, 소비자, AIDA
 ③ 관계, 공급자-수요자, Brand 2. ① 시장세분화, segmentation
 ② 표적, target ③ 시장차별화, positioning 3. ① 유통경로, place
 분양대행사, 금융기관, 중개업소(중개업자) ② 제품, product
 ③ 가격, price ㉠ 시기 ㉡ 저가 ㉢ 고가 ㉣ 신축가격 ④ 판매촉진
 promotion, 경험