



문제집 P.134 No.03

<보기>의 내용은 부동산금융의 자금조달방법들을 열거한 것이다. 메자닌 금융은 모두 몇 개인가?

<보기>

- ㄱ. 공모(public offering)에 의한 증자
- ㄴ. 부동산 신디케이트(syndicate)
- ㄷ. 신주인수권부사채
- ㄹ. 이체증권(MPTS)
- ㄴ. 간접투자자산운용법에 의한 부동산간접투자펀드
- ㅂ. 조인트벤처(joint venture)
- ㅅ. 자산유동화증권(ABS)
- ㅇ. 전환사채

- ① 2개 ② 3개 ③ 4개 ④ 5개 ⑤ 6개

문제집 P.135 No.04

부동산금융에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 한국주택금융공사(HF)는 주택저당채권을 기초로 하여 주택저당증권을 발행하고 있다.
- ② 신디케이트(syndicate)는 소수의 소액투자자로 구성되지만, 조인트벤처(joint venture)는 다수의 개인이나 기관투자자로 구성된다.
- ③ 자금조달방법 중 부동산 신디케이트(syndicate)는 지분금융에 해당한다.
- ④ 부동산금융은 부동산을 운용대상으로 하여 필요한 자금을 조달하는 일련의 과정이라 할 수 있다.
- ⑤ 명목이자율이란 물가상승에 따른 구매력의 변화를 감안하지 않은 이자율로서 실질이자율에 예상인플레이션을 더한 이자율이다.

부동산금융의 개념 및 자금조달방법

- 01 부동산금융은 부동산을 운용대상으로 하여 필요한 자금을 조달하는 일련의 과정이라 할 수 있다.(○)
- 02 부동산금융은 부동산거래의 활성화를 통해 부동산 개발 및 건설 활동을 촉진시키는 기능이 있다.(○)
- 03 주택시장이 침체하여 주택거래가 부진하면 수요자 금융을 확대하여 주택 수요를 증가시킴으로써 주택경기를 활성화 시킬 수 있다. (○)

부동산금융의 개념 및 자금조달방법

- 04 자금조달방법인 “조인트벤처(joint venture), 자산유동화증권(asset-backed securities), 주택상환사채, 공모에 의한 증자, 부동산 신디케이트” 중 부채 금융은 (자산유동화증권 , 주택상환사채)이다.
- 05 신주인수권부사채는 부동산개발사업의 자원조달방안 중 하나인 메자닌 금융(mezzanine financing)의 유형에 해당한다.(○)

문제집 P.134 No.03

<보기>의 내용은 부동산금융의 자금조달방법들을 열거한 것이다. 메자닌 금융은 모두 몇 개인가?

<보기>

- ㄱ. 공모(public offering)에 의한 증자
- ㄴ. 부동산 신디케이트(syndicate)
- ㄷ. 신주인수권부사채
- ㄹ. 이체증권(MPTS)
- ㅁ. 간접투자자산운용법에 의한 부동산간접투자펀드
- ㅂ. 조인트벤처(joint venture)
- ㅅ. 자산유동화증권(ABS)
- ㅇ. 전환사채

지분금융

메자닌 금융

부채금융

① 2개 ② 3개 ③ 4개 ④ 5개 ⑤ 6개

문제집 P.135 No.04

부동산금융에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 한국주택금융공사(HF)는 주택저당채권을 기초로 하여 주택저당증권을 발행하고 있다.
- ② 신디케이트(syndicate)는 소수의 소액투자자로 구성되지만, 조인트벤처(joint venture)는 다수의 개인이나 기관투자자로 구성된다.
- ③ 자금조달방법 중 부동산 신디케이트(syndicate)는 지분금융에 해당한다.
- ④ 부동산금융은 부동산을 운용대상으로 하여 필요한 자금을 조달하는 일련의 과정이라 할 수 있다.
- ⑤ 명목이자율이란 물가상승에 따른 구매력의 변화를 감안하지 않은 이자율로서 실질이자율에 예상인플레이션을 더한 이자율이다.

계산 Point

1. 무엇을 구하는지를 파악한다.(저당대부액 or 저당지불액)

2. 그림을 드린다.

$$(1) LTV = \frac{\text{저당대부액}}{\text{부동산가치, 총투자액}} = 00\%$$

$$(2) DTI = \frac{\text{저당지불액}}{\text{연소득}} = 00\%$$

$$(3) DCR = \frac{\text{순영업소득}}{\text{저당지불액}} = 0$$

3. 자료를 대입한다.

4. 빈칸을 채운다.

$$\text{저당대부액} \times \text{저당상수} = \text{저당지불액}$$

문제집 P.136 No.06

주택담보대출을 희망하는 A의 소유 주택 시장가치가 5억 원이고 연소득이 8,000만 원이며 다른 부채가 없다면, A가 받을 수 있는 최대 대출가능금액은?

- 연간저당상수 : 0.1
- 대출승인기준(두 가지 기준을 모두 충족시켜야 함)
 - 담보인정비율(LTV) : 시장가치기준 60%
 - 총부채상환비율(DTI) : 40%

- ① 3천 200만 원 ② 1억만 원 ③ 1억 5,000만 원
☒ ④ 3억 원 ⑤ 3억 2,000만 원

1. 저당대부액

$$2. LTV = \frac{3\text{억}^{(1)}}{5\text{억원}} = 60\%$$

$$3. DTI = \frac{3,200\text{만원}^{(2)}}{8,000\text{만원}} = 40\% \quad \frac{3,200\text{만원}}{0.1} = 320,000,000$$

$$1) 5\text{억} \times 60\% = 3\text{억}$$

따라서 저당대부액 3억과 3.2억 중 적은 금액인 3억 원이 정답이다.

문제집 P.137 No.08

시장가격이 10억 원이고 순영업소득이 연 2억 원인 상가를 보유하고 있는 A가 추가적으로 받을 수 있는 최대 대출가능 금액은? (단, 주어진 조건에 한함)

- 연간저당상수 : 0.2
- 대출승인조건(모두 충족하여야 함)
 - 담보인정비율(LTV) : 시장가격기준 60% 이하
 - 부채감당률(DCR) : 2 이상
- 상가의 기존 저당대출금 : 1억 원

- ① 2억 원 ② 3억 원 ☒ ③ 4억 원 ④ 5억 원 ⑤ 6억 원

1. (추가)저당대부액

$$2. LTV = \frac{6\text{억}^{1)}}{10\text{억원}} = 60\%$$

$$1) 10\text{억} \times 60\% = 6\text{억}$$

$$3. DCR = \frac{2\text{억원}}{1\text{억원}^{2)}} = 2$$

$$2) 2\text{억 원} \div 2 = 1\text{억원}$$

$$1\text{억원} \div 0.2 = 5\text{억}$$

따라서 6억과 5억 중 적은 금액인 5억 원이 최대대출금액이다.

그런데 기존 대출이 1억원 있으므로 추가적으로 받을 수 있는 최대 대출가능금액은 5억 - 1억 = 4억원이 정답이다.

문제집 P.136 No.07

금융기관이 대출비율(loan to value) 60%와 총부채상환비율(debt to income) 40% 중에서 적은 금액을 한도로 주택담보대출을 제공하고 있다. 다음과 같은 상황일 때 차입자의 첫 연불입액은?

- 주택 가격이 5억 원이고 차입자의 연소득은 5천만 원이다.
- 대출기간은 20년, 대출이자율은 연 7%
- 그리고 원리금균등분할상환방식이다(연저당상수=0.094393).
- 차입자는 대출을 최대한 많이 받고 싶어 한다.
- 숫자는 소수점 첫째 자리 이하에서 절상한다.

- ① 300,000,000원 ② 211,880,118원 ☒ 20,000,000원
 ④ 18,317,900원 ⑤ 15,000,000원

1. (연) 저당지불액

$$2. LTV = \frac{3\text{억}^{1)}}{5\text{억원}} = 60\%$$

$$1) 5\text{억} \times 60\% = 3\text{억}$$

$$3\text{억(저당대부액)} \times 0.094393(\text{저당상수}) = 28,317,900(\text{연 저당지불액})$$

$$3. DTI = \frac{2,000\text{만원}^{2)}}{5,000\text{만원}} = 40\%$$

$$2) 5,000\text{만원} \times 40\% = 2,000\text{만원(저당지불액)}$$

따라서 28,317,900원과 2,000만 원 중 적은 금액인 2,000만 원이 정답

문제집 P.137 No.09

금융기관이 LTV 50%와 DTI 30% 중에서 적은 금액을 한도로 주택담보대출을 제공하고 있다. 다음과 같은 상황일 때 차입자의 첫 월불입액은?

- 주택가격이 1억원이고 차입자의 연소득은 1천만원이다.
- 대출기간은 25년, 이자율은 연 6%, 원리금균등분할상환방식(월 저당상수=0.006443)
- 차입자는 대출을 최대한 많이 받고 싶어 한다.

- ① 322,150원 ② 290,000원 ③ 270,000원 ☒ 250,000원 ⑤ 230,000원

1. 저당지불액

$$2. LTV = \frac{5\text{천}^1}{1\text{억원}} = 50\%$$

$$1) 1\text{억} \times 50\% = 5\text{천만 원 (저당대부액)}$$

$$5\text{천만원(저당대부액)} \times 0.006443 = 322,150$$

$$3. DTI = \frac{300\text{만 원}^2}{1,000\text{만원}} = 30\%$$

$$2) 1,000\text{만원} \times 30\% = 300\text{만원(연저당지불액)}$$

$$\frac{300\text{만원(연저당지불액)}}{12} = 250,000\text{(월저당지불액)}$$

따라서 322,150과 250,000 중 적은
금액인 250,000만원이 정답이다.

문제집 P.139 No.012

주택저당대출방식 중에서 원금균등분할상환과 원리금균등분할상환에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 다른 대출조건은 동일하다고 가정함)

- ① 대출기간 초기에는 원금균등분할상환방식의 원리금이 원리금균등분할상환방식의 원리금보다 많다.
- ② 원금균등상환방식은 원리금균등상환방식에 비해 초기에 대출원금 회수가 빨라 대출기관의 위험이 낮다.
- ③ 원리금균등분할상환방식은 원금균등분할상환방식에 비해 대출 초기에 소득이 낮은 차입자에게 유리하다.
- ④ 인플레이션이 발생하는 경우 고정이자율 저당에서 변동이자율 저당으로 전환하였다면 이는 대출기관이 위험을 전가한 형태라고 볼 수가 있다.
- ⑤ 중도상환 시 차입자가 상환해야 하는 저당잔금은 원리금균등분할상환방식이 원금균등분할상환방식보다 적다.

문제집 P.139 No.13

주택저당대출방식에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 첫 회 월불입액이 가정 적은 대출상환방식은 원금균등분할상환방식이다.
- ② 원리금균등분할상환방식의 원리금은 대출금에 감채기금계수를 곱하여 산출한다.
- ③ 물가가 상승하는 경우에는 일반적으로 채무불이행위험도는 고정이자율 저당방식이 변동이자율 저당방식보다 높다.
- ④ 첫 회 월 불입액을 납부 후 만기 이전에 중도상환할 경우 미상환대출잔액이 가장 적게 되는 대출상환방식은 원금균등분할상환방식이다.
- ⑤ 변동금리부 주택담보대출 이자율은 기준금리에 가산금리를 합하여 결정되며, 대출이자율은 가산금리가 변동됨에 따라 조정된다.

문제집 P.140 No.15

다음의 내용에 적합한 상환방식을 순서대로 나열하면?

- 매기 대출잔액이 지속적으로 감소해가지만 다른 상환방식에 비해 이자 부담이 크다.
- 용자기간 초기에 저당잔액이 오히려 증가할 수 있는 대출상환방식이다.
- 용자기간 중간에 다른 조건이 같다면 조기상환을 고려하는 자에게 유리한 방식이다.

- ① 체증식 상환방식 - 체증식 상환방식 - 원금균등상환방식
- ② 체증식 상환방식 - 원금균등상환방식 - 체증식 상환방식
- ③ 원금균등상환방식 - 원리금균등상환방식 - 체증식 상환방식
- ④ 원리금균등상환방식 - 체증식 상환방식 - 원금균등상환방식
- ⑤ 체증식 상환방식 - 체증식 상환방식 - 체증식 상환방식

문제집 P.141 No.16

주택담보대출 및 상환방법에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 첫 회 월불입액 납부 후 만기 이전에 중도상환할 경우, 잔금상환액이 가장 적은 대출상환방식은 체증식 상환이며 가장 많은 대출상환방식은 원금균등상환이다.
- ② 원리금균등상환방식에서 매 기간 상환액은 융자원금에 저당상수를 곱하여 계산한다.
- ③ 통화당국에서 지급준비율을 올리면 대출금리가 인상된다.
- ④ 부(-)의 상환이 발생하는 상환방식은 체증식 상환방식(GPM)과 가격수준조정저당(PLAM)이 있다.
- ⑤ 원리금균등분할상환방식은 원금이 상환됨에 따라 매기 이자액의 비중은 점차적으로 줄고 매기 원금상환액 비중은 점차적으로 증가하므로 원리금상환액은 일정하다.

상환방법

- 01 대출금리가 고정금리일 때, 대출시점의 예상 인플레이션 보다 실제 인플레이션이 높으면 금융기관에게는 이익이고 차입자에게는 손해다.(×)
Inflation 손해 이익
- 02 부동산금융에서 변동이자율을 적용하는 융자는 대출자를 인플레이션으로부터 보호해 준다.(○)
- 03 원금균등상환 방식의 경우, 매기에 상환하는 원리금이 점차적으로 감소한다.(○)
원금 일정, 이자 감소

상환방법

- 04 원리금균등상환방식은 매기 이자상환액이 감소하는 만큼 원금상환액이 증가한다.(○)
- 05 원리금균등상환방식에서는 상환초기보다 후기로 갈수록 매기상환액 중 원금상환액이 커진다.(○)
- 06 원금균등분할상환방식과 원리금균등분할상환방식의 1회차 월 불입액은 동일하다.(×)
이자지급액

상환방법

- 07 체증상환 방식의 경우, 미래 소득이 (증가)될 것으로 예상되는 젊은층에게 적합하다.
- 08 대출기간 만기까지 대출기관의 총 이자수입 크기는 (점증상환방식 > 원리금균등상환방식 > 원금균등상환식)이다.
- 09 원금균등상환방식은 원리금균등상환방식에 비해 전체 대출기간 만료 시 누적원금상환액이 더 (작다).

상환방법

10 대출실행시점에서 총부채상환비율(DTI)은 점증상환방식이 원금균등상환 방식보다 항상 더 (작다).

11 변동금리부 주택담보대출 이자율의 조정주기가 짧을수록 이자율변동의 위험은 대출자에서 차입자로 빨리 전가된다. (○)

상환방법

12 변동금리부 주택담보대출 이자율은 (기준금리)에 (가산금리)를 합하여 결정 된다.

13 CD(양도성 예금증서) 및 COFIX(자금조달비용지수)연동 주택담보대출은 변동금리부 주택담보대출이다. (○)

14 CD(양도성예금증서) 금리가 상승하면 CD금리를 기준금리로 하는 변동금리 주택담보대출의 금리는 반대로 **하락**한다. (×)
상승

문제집 P.139 No.012

주택저당대출방식 중에서 원금균등분할상환과 원리금균등분할상환에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 다른 대출조건은 동일하다고 가정함)

- ① 대출기간 초기에는 원금균등분할상환방식의 원리금이 원리금균등분할상환방식의 원리금보다 많다.
- ② 원금균등상환방식은 원리금균등상환방식에 비해 초기에 대출원금 회수가 빨라 대출기관의 위험이 낮다.
- ③ 원리금균등분할상환방식은 원금균등분할상환방식에 비해 대출 초기에 소득이 낮은 차입자에게 유리하다.
- ④ 인플레이션이 발생하는 경우 고정이자율 저당에서 변동이자율 저당으로 전환하였다면 이는 대출기관이 위험을 전가한 형태라고 볼 수가 있다.
- ⑤ ☒ 중도상환 시 차입자가 상환해야 하는 저당잔금은 원리금균등분할상환방식이 원금균등분할상환방식보다 **적다**.

문제집 P.139 No.13

주택저당대출방식에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 첫 회 월불입액이 가정 적은 대출상환방식은 **점증상환방식**이다.
- ② 원리금균등분할상환방식의 원리금은 대출금에 **감채가금계수**를 곱하여 산출한다. **저당상수**
- ③ 물가가 상승하는 경우에는 일반적으로 채무불이행위험도는 고정이자율 저당방식이 변동이자율 저당방식보다 **높다**. **낮다**
- ④ ☒ 첫 회 월 불입액을 납부 후 만기 이전에 중도상환할 경우 미상환대출잔액이 가장 적게 되는 대출상환방식은 원금균등분할상환방식이다.
- ⑤ 변동금리부 주택담보대출 이자율은 기준금리에 가산금리를 합하여 결정되며, 대출이자율은 **가산금리**가 변동됨에 따라 조정된다. **기준금리**

문제집 P.140 No.15

다음의 내용에 적합한 상환방식을 순서대로 나열하면?

- 매기 대출잔액이 지속적으로 감소해가지만 다른 상환방식에 비해 이자 부담이 크다.
- 용자기간 초기에 저당잔액이 오히려 증가할 수 있는 대출상환방식이다.
- 용자기간 중간에 다른 조건이 같다면 조기상환을 고려하는 자에게 유리한 방식이다.

- ① 체증식 상환방식 - 체증식 상환방식 - 원금균등상환방식
- ② 체증식 상환방식 - 원금균등상환방식 - 체증식 상환방식
- ③ 원금균등상환방식 - 원리금균등상환방식 - 체증식 상환방식
- ④ 원리금균등상환방식 - 체증식 상환방식 - 원금균등상환방식
- ⑤ 체증식 상환방식 - 체증식 상환방식 - 체증식 상환방식

문제집 P.141 No.16

주택담보대출 및 상환방법에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 첫 회 월불입액 납부 후 만기 이전에 중도상환할 경우, 잔금상환액이 가장 적은 대출상환방식은 체증식 상환이며 가장 많은 대출상환방식은 원금균등상환이다.
- ② 원리금균등상환방식에서 매 기간 상환액은 용자원금에 저당상수를 곱하여 계산한다.
- ③ 통화당국에서 지급준비율을 올리면 대출금리가 인상된다.
- ④ 부(-)의 상환이 발생하는 상환방식은 체증식 상환방식(GPM)과 가격수준 조정저당(PLAM)이 있다.
- ⑤ 원리금균등분할상환방식은 원금이 상환됨에 따라 매기 이자액의 비중은 점차적으로 줄고 매기 원금상환액 비중은 점차적으로 증가하므로 원리금상환액은 일정하다.

문제집 P.142 No.18

A씨는 8억원의 아파트를 구입하기 위해 은행으로부터 4억원을 대출받았다. 은행의 대출조건이 다음과 같을 때, A씨가 2회차에 상환할 원금과 3회차에 납부할 이자액을 순서대로 나열한 것은?(단, 주어진 조건에 한함)

- 대출금리: 고정금리, 연 6%
- 대출기간: 20년
- 저당상수: 0.087
- 원리금 상환조건: 원리금균등상환방식, 연 단위 매기간 말 상환

- ① 10,800,000원, 23,352,000원
- ② 11,448,000원, 23,352,000원
- ③ 12,134,880원, 23,352,000원
- ④ 11,448,000원, 22,665,120원
- ⑤ 12,134,880원, 22,665,120원

문제집 P.142 No.18

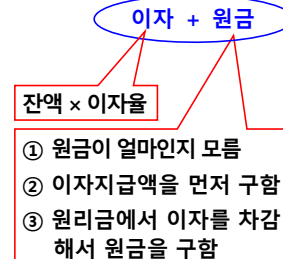
(매년) 원리금상환액 = 저당대부액(4억원) × 저당상수(0.087) = 3,480만원

- ① 1회차 이자지급액

$$\text{잔액}(4\text{억원}) \times \text{이자율}(0.06) = 2,400\text{만원}$$

- ② 1회차 원금상환액

$$\text{원리금}(3,480\text{만원}) - \text{이자}(2,400\text{만원}) = 1,080\text{만원}$$



문제집 P.142 No.18

(매년) 원리금상환액 = 저당대부액(4억원) × 저당상수(0.087) = 3,480만원

1. 조건 - 2회차 원금

- ① 2회차 이자지급액 : 잔액(4억원 - 1,080만원) × 이자율(0.06) = 23,352,000원
 ② 2회차 원금상환액 : 원리금(3,480만원) - 이자(23,352,000원) = 11,448,000원

2. 조건 - 3회차 이자

잔액(4억원 - 1,080만원 - 11,448,000원) × 이자율(0.06) = 22,665,120원

문제집 P.144 No.21

A씨는 주택을 구입하기 위해 은행으로부터 5억원을 대출받았다. 은행의 대출조건이 다음과 같을 때, 9회차에 상환할 원리금상환액과 13회차에 납부하는 이자납부액을 순서대로 나열한 것은? (단, 주어진 조건에 한함)

- 대출금리: 고정금리, 연 5%
 ○ 대출기간: 20년
 ○ 원리금 상환조건 : 원금균등상환이고, 연단위 매 기말 상환

- ① 4,000만원, 1,000만원 ② 4,000만원, 1,100만원
 ③ 4,500만원, 1,000만원 ④ 4,500만원, 1,100만원
 ⑤ 5,000만원, 1,100만원

문제집 P.144 No.21

1. 원금상환액

$$\frac{5\text{억 원}}{20\text{년}} = 2,500\text{만원}$$

2. 이자지급액

- ① 1회차 : 5억 원 × 0.05 = 2,500만원
 ② 9회차 원리금상환액 4,000만원 : 원금(2,500만원) + 이자(1,500만원)
 ① 9회차 이자지급액 : [5억 원 - (2,500만원×8)] × 0.05 = 1,500만원
 ③ 13회차 이자지급액 : [5억 원 - (2,500만원×12)] × 0.05 = 1,000만원

문제집 P.146 No.25

다음은 저당유동화제도에 관한 설명이다. 내용 중에 바르게 설명된 것은?

- ① 저당유동화는 저당증권화의 하나의 방법으로써 증권화가 이루어지는 시장은 1차 저당시장이다.
 ② 저당권이 매매되는 시장인 2차 저당시장은 차입자와 2차 대출기관 사이에 이루어지는 시장이다.
 ③ 주택자금 대출시장은 주택저당담보채권의 유동화가 되는 시장이다.
 ④ 저당채권유동화는 금융기관의 유동성위험을 증가시킨다.
 ⑤ 금융기관입장에서는 저당권을 유동화함으로써 자기자본비율이 제고되므로 재무건전성이 강화된다.

문제집 P.146 No.26

부동산 저당채권 유동화제도에 관한 기술이다. 틀린 것은?

- ① 2차 저당대출자들은 자금의 여유가 있더라도 저당을 자신들의 자산 포트폴리오의 일부로 보유해서는 안 된다.
- ② 저당의 유동화제도는 저당권자체를 하나의 상품으로 유통하게 하는 것을 말하고 부동산 저당권을 통한 파생상품을 발행하는 것을 말한다.
- ③ 주택자금 대출채권을 유동화할 경우 금융기관은 자산구조의 변화를 통한 자금의 고정화 방지 및 효율적인 자금운용을 도모할 수 있다.
- ④ 유동화제도의 가장 중요한 특징은 저당권을 매개로 자금을 재조달하여 신규대출수요에 대처할 수 있다는 점이다.
- ⑤ 한국주택금융공사(HF)는 자본시장의 여유자금이 주택금융시장으로 유입 되도록 대출금융회사와 투자자 사이에서 중개역할을 하고 있다.

주택저당증권의 유동화

- 01 제(1)차 저당대출시장은 저당대출을 원하는 수요자와 저당대출을 제공하는 금융기관으로 형성되는 시장을 말하며, 주택담보(대출시장)이 여기에 해당한다.
- 02 (2)차 주택저당 대출시장은 특별목적회사(SPC)를 통해 투자자로부터 자금을 조달하여 주택자금 대출기관에 공급해주는 시장을 말한다.
- 03 2차 저당시장은 1차 저당시장에 자금을 공급하는 역할을 한다. (○)
- 04 부동산저당담보채권이 설정되는 것은 (1차)저당시장이며, 부동산저당 담보채권의 유동화가 이루어지는 것은 (2차)저당시장이다.

문제집 P.146 No.25

다음은 저당유동화제도에 관한 설명이다. 내용 중에 바르게 설명된 것은?

- ① 저당유동화는 저당증권화의 하나의 방법으로써 증권화가 이루어지는 시장은 1차 저당시장이다. 2차
- ② 저당권이 매매되는 시장인 2차 저당시장은 차입자와 2차 대출기관 사이에 이루어지는 시장이다. 투자자
- ③ 주택자금 대출시장은 주택저당담보채권의 유동화가 되는 시장이다. 공급시장
- ④ 저당채권유동화는 금융기관의 유동성위험을 증가시킨다. 감소
- ⑤ ☒ 금융기관입장에서는 저당권을 유동화함으로써 자기자본비율이 제고되므로 재무건전성이 강화된다.

문제집 P.146 No.26

부동산 저당채권 유동화제도에 관한 기술이다. 틀린 것은?

- ① ☒ 2차 저당대출자들은 자금의 여유가 있더라도 저당을 자신들의 자산 포트폴리오의 일부로 보유해서는 안 된다. 1차 & 2차 - 자금여유 P, 자금부족 유동화
- ② 저당의 유동화제도는 저당권자체를 하나의 상품으로 유통하게 하는 것을 말하고 부동산 저당권을 통한 파생상품을 발행하는 것을 말한다.
- ③ 주택자금 대출채권을 유동화할 경우 금융기관은 자산구조의 변화를 통한 자금의 고정화 방지 및 효율적인 자금운용을 도모할 수 있다.
- ④ 유동화제도의 가장 중요한 특징은 저당권을 매개로 자금을 재조달하여 신규대출수요에 대처할 수 있다는 점이다.
- ⑤ 한국주택금융공사(HF)는 자본시장의 여유자금이 주택금융시장으로 유입 되도록 대출금융회사와 투자자 사이에서 중개역할을 하고 있다.

문제집 P.149 No.32

부동산금융에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① CMO(collateralized mortgage obligations)는 트랜치별로 적용되는 이자율과 만기가 다른 것이 일반적이다.
- ② 주택저당채권담보부채권(Mortgage Backed Bond : MBB)은 채권형 증권으로 발행자는 초과담보를 제공하는 것이 일반적이다.
- ③ MPTS (Mortgage Pass-Through Securities)의 조기상환위험은 투자자가 부담한다.
- ④ 주택저당채권원리금이체채권(Mortgage Pay - Through Bond : MPTB)은 주택저당채권의 집합물의 현금흐름에 대한 지분권(원리금수취권)은 발행기관이 가지고 저당대출에 대한 소유권(저당권)은 투자자에게 이전하는 형태의 증권이므로, 혼합형 형태의 저당채권이다.
- ⑤ 주택저당채권담보부채권(Mortgage Backed Bond : MBB)은 발행기관의 재무상태표에는 채권발행액만큼 현금(자산)이 증가하지만 저당대출 채권은 그대로 존속하므로 부채도 증가한다. 따라서 채권형 MBS라 한다.

문제집 P.150 No.34

다음에 알맞은 모기지(Mortgage) 증권은?

- 이자율위험과 조기상환위험 그리고 채무불이행위험을 투자자가 부담한다.
- 초과담보가 없으므로 주택저당채권의 총액과 이체증권(MPTS)의 발행액이 같아진다.
- 주택저당채권의 집합물을 담보로 하는 지분형 MBS로 발행자의 재무상태표에 자산의 매각으로 처리된다.

- ① MPTS(Mortgage Pass-Through Securities)
- ② MBB(Mortgage Backed Bond)
- ③ MPTB(Mortgage Pay-Through Bond)
- ④ CMO(Collateralized Mortgage Obligation)
- ⑤ CMBS(Commercial Mortgage Backed Securities)

문제집 P.151 No.35

주택저당담보부증권(MBS)은 현금흐름에 대한 지분권과 저당대출에 대한 소유권을 누가 가지는가 하는 기준에 따라 지분형, 채권형, 혼합형의 세 가지 형태로 나눌 수 있다. 옳은 것은?

- ① CMO는 다양한 만기구조를 갖고 만기구조별로 수익률이 다르며, 조기상환위험은 투자자가 부담하나 계층선택에 따라 조기상환위험이 달라진다.
- ② MBB(주택담보채권)는 발행기관이 투자의 안정성을 높이기 위해 초과담보를 확보하므로 MBB발행액보다 주택저당대부액이 적게 된다.
- ③ MPTS(이체증권)는 위험이 투자자에게 이전되므로 초과담보 제공이 필요하며 높은 위험에 따라 높은 수익이 제공된다.
- ④ CMO는 트랜치의 규모, 수의 조정을 통해 장기투자자들이 원하는 콜방어를 실현시킬 수는 없다.
- ⑤ MPTB(Mortgage Pay-Through Bond; 이체채권)는 지분 · 채권 혼합형으로 MBB 정도의 초과담보가 필요하다.

저당유동화증권

01 발행형태

주택저당증권 중 지분형은 (MPTS), 채권형은 (MBB), 혼합형은 (MPTB, CMO)이다.

02 투자자가 채무불이행위험(주택저당채권의 소유권)을 부담하는 MBS: MPTS

03 투자자가 조기상환위험을 회피(콜방어)할 수 있는 MBS: MBB

04 초과담보

① 발행자가 초과담보를 설정하지 않는 MBS(채권담보액 = 증권발행액): MPTS

② 발행자가 초과담보를 설정 = 채권담보액 > 증권발행액

05 CMO - (다양한), (트랜치(tranche))

문제집 P.149 No.32

부동산금융에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① CMO(collateralized mortgage obligations)는 트랜치별로 적용되는 이자율과 만기가 다른 것이 일반적이다.
- ② 주택저당채권담보부채권(Mortgage Backed Bond : MBB)은 채권형 증권으로 발행자는 초과담보를 제공하는 것이 일반적이다.
- ③ MPTS (Mortgage Pass-Through Securities)의 조기상환위험은 투자자가 부담한다.
- ④ 주택저당채권원리금이체채권(Mortgage Pay - Through Bond : MPTB)은 주택저당채권의 집합물의 현금흐름에 대한 지분권(원리금수취권)은 발행기관이 가지고 저당대출에 대한 소유권(저당권)은 투자자에게 이전하는 형태의 증권이므로, 혼합형 형태의 저당채권이다.
- ⑤ 주택저당채권담보부채권(Mortgage Backed Bond : MBB)은 발행기관의 재무상태표에는 채권발행액만큼 현금(자산)이 증가하지만 저당대출 채권은 그대로 존속하므로 부채도 증가한다. 따라서 채권형 MBS라 한다.

문제집 P.150 No.34

다음에 알맞은 모기지(Mortgage) 증권은?

- 이자율위험과 조기상환위험 그리고 채무불이행위험을 투자자가 부담한다.
- 초과담보가 없으므로 주택저당채권의 총액과 이체증권(MPTS)의 발행액이 같아진다.
- 주택저당채권의 집합물을 담보로 하는 지분형 MBS로 발행자의 재무상태표에 자산의 매각으로 처리된다.

- ① MPTS(Mortgage Pass-Through Securities)
- ② MBB(Mortgage Backed Bond)
- ③ MPTB(Mortgage Pay-Through Bond)
- ④ CMO(Collateralized Mortgage Obligation)
- ⑤ CMBS(Commercial Mortgage Backed Securities)

문제집 P.151 No.35

주택저당담보부증권(MBS)은 현금흐름에 대한 지분권과 저당 대출에 대한 소유권을 누가 가지는가 하는 기준에 따라 지분형, 채권형, 혼합형의 세 가지 형태로 나눌 수 있다. 옳은 것은?

- ① CMO는 다양한 만기구조를 갖고 만기구조별로 수익률이 다르며, 조기상환위험은 투자자가 부담하나 계층선택에 따라 조기상환위험이 달라진다.
- ② MBB(주택담보채권)는 발행기관이 투자의 안정성을 높이기 위해 초과담보를 확보하므로 MBB발행액보다 주택저당대부액이 적게 된다. 많게
- ③ MPTS(이체증권)는 위험이 투자자에게 이전되므로 초과담보 제공이 필요하며 높은 위험에 따라 높은 수익이 제공된다. 불필요
- ④ CMO는 트랜치의 규모, 수의 조정을 통해 장기투자자들이 원하는 쿨방어를 실현시킬 수는 없다. 있다
- ⑤ MPTB(Mortgage Pay-Through Bond; 이체채권)는 지분 · 채권 혼합형으로 MBB 정도의 초과담보가 필요하다. 보다 적은

문제집 P.153 No.39

「부동산투자회사법」상의 규정에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 위탁관리 부동산투자회사의 설립 자본금은 3억 원 이상으로 한다.
- ② 자기관리 부동산투자회사의 경우 주주 1인과 그 특별관계자는 발행주식 총수의 30%를 초과하여 주식을 소유하지 못한다.
- ③ 자산관리회사는 자본금이 50억 원 이상이어야 하고 자산운용전문인력을 5인 이상 확보하여야 한다.
- ④ 부동산투자회사는 발기설립의 방법으로 하여야 하며, 현물출자에 의한 설립을 할 수 있다.
- ⑤ 자기관리 부동산투자회사는 설립등기일부터 3개월 후에 국토교통부장관에게 인가를 신청하여야 한다.

문제집 P.153 No.40

우리나라의 부동산투자회사(REITs)에 관한 설명으로 틀린 것은?

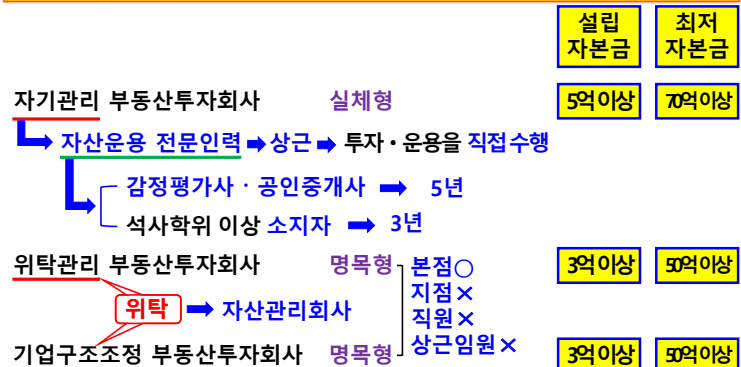
- ① 부동산투자회사는 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하여 취득하여서는 아니 된다.
- ② 부동산투자회사는 주식회사로 하며, 그 상호에 부동산투자회사라는 명칭을 사용하여야 한다.
- ③ 기업구조조정 부동산투자회사는 본점 외의 지점을 설치할 수 없으며, 직원을 고용하거나 상근 임원을 둘 수 없다.
- ④ 부동산투자회사는 영업인가를 받거나 등록을 한 날부터 1년 이내에 발행하는 주식 총수의 100분의 30 이상을 일반의 청약에 제공하여야 한다.
- ⑤ 부동산투자자문회사는 자산의 투자·운용에 관한 자문 및 평가 등의 업무를 행하며, 국토교통부장관에게 등록하여야 한다.

문제집 P.155 No.44

부동산투자회사의 영업인가 또는 등록 후에 부동산투자회사에 현물출자를 하는 재산이 아닌 것은?

- ① 부동산
- ② 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리
- ③ 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권
- ④ 부동산소유권의 이전등기청구권
- ⑤ 부동산관련 증권

부동산투자회사



부동산투자회사

	등록·인가	자산운용전문인력	1인당 주식소유한도
자기관리	인가	5인 이상	100분의 50을 초과할 수 없다.
위탁관리	등록	無	100분의 50을 초과할 수 없다.
기업구조	등록	無	제한 없다.
자산관리	인가	5인 이상	
투자자문	등록	3인 이상	

제5조(부동산투자회사의 설립)

- ① 부동산투자회사는 (**발기**)설립의 방법으로 하여야 한다.
- ② 부동산투자회사는 (**현물출자**)에 의한 설립을 할 수 없다.

제14조의8(주식의 공모)

- ① 부동산투자회사는 영업인가를 받거나 등록을 하기 전까지는 발행하는 주식을 일반의 청약에 제공할 수 없다.
- ② 부동산투자회사는 (**영업인가를 받거나 등록을 한 날**)부터 (**2년 이내**)에 발행하는 주식 총수의 (**100분의 30**)이상을 일반의 청약에 제공하여야 한다.
- ③ 다음의 경우에는 제2항에도 불구하고 주식을 일반의 청약에 제공하지 아니할 수 있다.
 1. 부동산투자회사가 영업인가를 받거나 등록을 한 날부터 2년 이내에 국민연금공단이나 그 밖에 대통령령으로 정하는 주주가 단독이나 공동으로 인수 또는 매수한 주식의 합계가 부동산투자회사가 발행하는 주식 총수의 **100분의 50** 이상인 경우

제19조(현물출자)

- ① 부동산투자회사는 (**영업인가를 받거나 등록**)을 하고 (**최자본금이상을갖추기전**)에는 현물출자를 받는 방식으로 신주를 발행할 수 없다.
- ② 현물출자를 하는 재산은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하여야 한다.
 1. (**부동산**)
 2. 지상권 · 임차권 등 (**부동산 사용에 관한 권리**)
 3. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 (**부동산 신탁의 수익권**)
 4. 부동산소유권의 (**이전등기청구권**)
 5. (**대토보상권**)

제8조의2(자기관리 부동산투자회사의 설립보고등)

- ① 자기관리 부동산투자회사는 그 (**설립등기일**)부터 (**10일 이내**)에 대통령령으로 정하는 바에 따라 (**설립보고서**)를 작성하여 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.
- ② 자기관리 부동산투자회사는 (**설립보고서 설립보고서를 제출한 날**)부터 (**3개월 후**) 대통령령으로 정하는 바에 따라 설립 이후의 회사 (**현황에 관한 보고서**)를 작성하여 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.
- ④ 자기관리 부동산투자회사는 (**설립등기일**)부터 (**6개월 이내**)에 국토교통부장관에게 (**인가를 신청**)하여야 한다.

제21조(자산의 투자·운용방법)

1. 부동산
2. 부동산개발사업
3. 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리
4. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁 수익권
5. 증권, 채권
6. 현금(금융기관의 예금을 포함한다)

다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자·운용하여야 한다.

1. 취득, 개발, 개량 및 처분
2. 관리(시설운동을 포함한다), 임대차 및 전대차
3. 대통령령으로 정한 방법에 따른 대출, 예치

제25조(자산의 구성)

- ① 부동산투자회사는 최저자본금준비기간이 끝난 후에는 매 분기 말 현재 총자산의 (100분의 80) 이상을 (부동산, 부동산 관련 증권 및 현금) 으로 구성하여야 한다. 이 경우 총자산의 (100분의 70) 이상은 부동산 (건축 중인 건축물을 포함한다)이어야 한다.

제28조(배당)

- ① 부동산투자회사는 해당 연도 이익배당한도의 (100분의 90) 이상을 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 이익준비금은 적립(하지 아니한다).
- ② 제1항에도 불구하고 (자기관리) 부동산투자회사의 경우 2021년 12월 31일까지 해당 연도 이익배당한도의 (100분의 50) 이상을 주주에게 배당하여야 하며 이익준비금을 적립할 수 있다.
- ③ (위탁관리) 부동산투자회사는 이익을 초과하여 배당할 수 있다. 이 경우 초과배당금의 기준은 해당 연도 감가상각비의 범위에서 대통령령으로 정한다.

제29조(차입 및 사채 발행)

- ① 부동산투자회사는 (영업인가를 받거나 등록을 한 후)에 자산을 투자·운용하기 위하여 또는 기존 차입금 및 발행사채를 상환하기 위하여 자금을 차입하거나 사채를 발행할 수 있다.
- ② 자금차입 및 사채발행은 (자기자본의 2배)를 초과할 수 없다. 다만, 주주총회의 특별결의를 한 경우에는 (그 합계가 자기자본의 10배)를 넘지 아니하는 범위에서 자금차입 및 사채발행을 할 수 있다.

문제집 P.153 No.39

「부동산투자회사법」상의 규정에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ☒ 위탁관리 부동산투자회사의 설립 자본금은 3억 원 이상으로 한다.
- ② 자기관리 부동산투자회사의 경우 주주 1인과 그 특별관계자는 발행주식 총수의 30%를 초과하여 주식을 소유하지 못한다. 50%
- ③ 자산관리회사는 자본금이 50억 원 이상이어야 하고 자산운용전문인력을 5인 이상 확보하여야 한다. 70억
- ④ 부동산투자회사는 발기설립의 방법으로 하여야 하며, 현물출자에 의한 설립을 할 수 있다. 영업인가를 받거나 등록 + 최저자본금
- ⑤ 자기관리 부동산투자회사는 설립등기일부터 3개월 후에 국토교통부장관에게 인가를 신청하여야 한다. 6개월 이내

문제집 P.153 No.40

우리나라의 부동산투자회사(REITs)에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 부동산투자회사는 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하여 취득하여서는 아니 된다.
- ② 부동산투자회사는 주식회사로 하며, 그 상호에 부동산투자회사라는 명칭을 사용하여야 한다.
- ③ 기업구조조정 부동산투자회사는 본점 외의 지점을 설치할 수 없으며, 직원을 고용하거나 상근 임원을 둘 수 없다. 2년
- ☒ 부동산투자회사는 영업인가를 받거나 등록을 한 날부터 4년 이내에 발행하는 주식 총수의 100분의 30 이상을 일반의 청약에 제공하여야 한다.
- ⑤ 부동산투자자문회사는 자산의 투자·운용에 관한 자문 및 평가 등의 업무를 행하며, 국토교통부장관에게 등록하여야 한다.

문제집 P.155 No.44

부동산투자회사의 영업인가 또는 등록 후에 부동산투자회사에 현물출자를 하는 재산이 아닌 것은?

- ① 부동산
- ② 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리
- ③ 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권
- ④ 부동산소유권의 이전등기청구권
- ☒ 부동산관련 증권 대토보상권

문제집 P.157 No.47

프로젝트금융에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 특정 프로젝트로부터 향후 일정한 현금흐름이 예상되는 경우, 사전 계약에 따라 미래에 발생할 현금흐름과 사업자체자산을 담보로 자금을 조달하는 금융기법이다.
- ② 특정 프로젝트의 현금수지에 기초한 여신이므로 자금관리가 철저하다.
- ③ 프로젝트금융의 자금은 건설회사 또는 시공회사가 자체계좌를 통해 직접 관리한다.
- ④ 프로젝트금융이 부실화될 경우 해당 금융기관의 부실로 이어질 수 있다.
- ⑤ 비소구 또는 제한적 소구금융의 특징을 가지고 있다.

문제집 P.158 No.50

프로젝트 파이낸싱(PF)에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 부동산개발로 인해 발생하는 현금흐름을 담보로 개발에 필요한 자금을 조달한다.
- ㄴ. 프로젝트 파이낸싱은 절차가 복잡하고 위험이 큰 개발사업과 관련 되고 대출기관은 상대적으로 높은 이자율과 수수료를 요구하므로 다른 금융기법에 비해 금융비용이 낮은 편이다.
- ㄷ. 사업주가 파산하더라도 당해 프로젝트사업에 직접적인 영향을 미치지 않으며, 프로젝트사업의 실패가 사업주의 도산으로 이어지는 것도 아니다.
- ㄹ. 금융기관은 개발사업의 장래수익성을 평가해 필요한 자금을 제공 하므로, 별도의 물적 담보를 요구하지 않는다.
- ㅁ. 금융지원단의 에스크로우 계정 설치 후 관리하므로 사후관리가 엄격하다.

- ① ㄱ, ㄴ, ㄹ ② ㄱ, ㄷ, ㄹ ③ ㄱ, ㄷ, ㅁ
 ④ ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ ⑤ ㄱ, ㄷ, ㄹ, ㅁ

PF(Project Financing)

- 01 특정 프로젝트의 미래에 발생할 현금흐름과 사업자체자산을 담보로 자금을 조달하는 금융기법을 프로젝트 금융이라 한다. (○)
- 02 프로젝트 금융은 비소구 또는 제한적 소구 금융의 특징을 가지고 있다. (○)
- 03 프로젝트 파이낸싱(Project Financing)은 사업자의 신용이나 부동산을 담보로 대출하는 것이 아니라 사업성을 기초로 자금을 조달하는 방식이다. (○)
- 04 프로젝트 금융은 사업시행자의 원리금상환은 해당 프로젝트에서 발생하는 현금흐름에 의존한다. (○)
- 05 프로젝트 금융의 상환재원은 사업주의 모든 자산을 기반으로 한다. (×)

PF(Project Financing)

- 06 프로젝트 금융은 (사업주)의 재무상태표에 해당 부채가 표시되지 않는다. 부외금융
- 07 프로젝트 금융은 금융기관이 부외금융효과를 누릴 수 있어, 채무수용 능력이 제고된다. (×) 사업주
- 08 부동산 개발사업의 현금흐름을 통제하기 위해서 금융기관이 에스크로우 계정(escrow account)을 운영한다. (○)
- 09 프로젝트 사업의 자금은 ~~차주가~~ 임의로 관리한다. (×) 금융기관이 e
- 10 프로젝트 금융이 부실화될 경우 (사업주)는 영향이 없으며, (금융기관)은 부실로 이어질 수 있다.

문제집 P.157 No.47

프로젝트금융에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 특정 프로젝트로부터 향후 일정한 현금흐름이 예상되는 경우, 사전 계약에 따라 미래에 발생할 현금흐름과 사업자체자산을 담보로 자금을 조달하는 금융기법이다.
- ② 특정 프로젝트의 현금수지에 기초한 여신이므로 자금관리가 철저하다.
- ③ 프로젝트금융의 자금은 ~~건설회사 또는 시공회사가 자체계좌를 통해 직접 관리한다.~~ 금융기관이 에스크로우계정(escrow account)을 운영한다.
- ④ 프로젝트금융이 부실화될 경우 해당 금융기관의 부실로 이어질 수 있다.
- ⑤ 비소구 또는 제한적 소구금융의 특징을 가지고 있다.

문제집 P.158 No.50

프로젝트 파이낸싱(PF)에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 부동산개발로 인해 발생하는 현금흐름을 담보로 개발에 필요한 자금을 조달한다.
- ㄴ. 프로젝트 파이낸싱은 절차가 복잡하고 위험이 큰 개발사업과 관련 되고 대출기관은 상대적으로 높은 이자율과 수수료를 요구하므로 다른 금융기법에 비해 금융비용이 **낮은** 편이다. 높은
- ㄷ. 사업주가 파산하더라도 당해 프로젝트사업에 직접적인 영향을 미치지 않으며, 프로젝트사업의 실패가 사업주의 도산으로 이어지는 것도 아니다.
- ㄹ. 금융기관은 개발사업의 장래수익성을 평가해 필요한 자금을 제공 하므로, 별도의 물적 담보를 요구하지 않는다.
- ㅁ. 금융지원단의 에스크로우 계정 설치 후 관리하므로 사후관리가 엄격하다.

① ㄱ, ㄴ, ㄹ
④ ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ

② ㄱ, ㄷ, ㄹ
⑤ ㄱ, ㄷ, ㄹ, ㅁ

③ ㄱ, ㄷ, ㅁ

수고했습니다.

Bonus

Bonus 01

다음과 같은 조건에서 대상부동산의 수익가치 산정시 적용할 환원이율(capitalization rate, %)은?

- 운영업소득(NOI) : 연 30,000,000원
- 부채서비스액(debt service) : 연 15,000,000원
- 지분비율 : 대부비율 = 60% : 40%
- 대출조건 : 이자율 연 12%로 10년간 매년 원리금균등상환
- 저당상수(이자율 연 12%, 기간 10년) : 0.177

① 3.54

② 5.31

③ 14.16

④ 20.40

⑤ 21.24

Bonus 01

- 순영업소득(NOI) : 연 30,000,000원
- 부채서비스액(debt service) : 연 15,000,000원
- 지분비율 : 대부비율 = 60% : 40%
- 대출조건 : 이자율 연 12%로 10년간 매년 원리금균등상환
- 저당상수(이자율 연 12%, 기간 10년) : 0.177

부채감당법 = 부채감당률¹⁾ × 대부비율 × 저당상수

$$1) \frac{30,000,000}{15,000,000} = 2$$

$$2 \times 0.4 \times 0.177 = 0.1416(14.16)$$

Bonus 02

다음과 같은 조건에서 대상부동산의 수익가액 산정시 적용할 환원이율은? (단, 소수점 셋째자리에서 반올림하여 둘째자리까지 구함)

- 유효총소득(EGI): 80,000,000원
- 화재보험료: 1,000,000원
- 유틸리티 비용(전기, 가스, 난방 등 공익시설에 따른 비용): 1,000,000원
- 소득세: 2,000,000원
- 부채서비스액(debt service): 연 40,000,000원
- 대부비율: 30 %
- 대출조건: 이자율 연 4 %로 15년간 매년 원리금균등분할상환(고정금리)
- 저당상수(이자율 연 4 %, 기간 15년): 0.09
- 재산세: 2,000,000원
- 재산관리 수수료: 1,000,000원
- 관리직원 인건비: 2,000,000원

- ① 3.93 % ☒ ② 4.93 % ③ 5.93 % ④ 6.93 % ⑤ 7.93 %

Bonus 02

부채감당법 = 부채감당률¹⁾ × 대부비율 × 저당상수

$$1) \frac{73,000,000}{40,000,000} = 1.825$$

- 2) 유효총소득 : 8,000만원
 영업비용³⁾ (700만원)
 순영업소득 7,300만원

3) 700만원

- 재산세: 2,000,000원
- 화재보험료: 1,000,000원
- 재산관리 수수료: 1,000,000원
- 유틸리티 비용: 1,000,000원
- 관리직원 인건비: 2,000,000원

$$1.825 \times 0.3 \times 0.09 = 0.049275(4.93\%)$$

Bonus 03

다음과 같은 조건에서 수익환원법에 의해 평가한 대상 부동산의 가치는?

- 유효총소득(EGI) : 38,000,000원
- 영업경비(OE) : 8,000,000원
- 토지가액 : 건물가액 = 40% : 60%
- 토지환원이율 : 5%
- 건물환원이율 : 10%

- ① 325,000,000원 ☒ ② 375,000,000원 ③ 425,000,000원
 ④ 475,000,000원 ⑤ 500,000,000원

Bonus 03

- 유효총소득(EGI) : 38,000,000원
- 영업경비(OE) : 8,000,000원
- 토지가액 : 건물가액 = 40% : 60%
- 토지환원율 : 5%
- 건물환원율 : 10%

$$\text{수익가액} = \frac{\text{순영업소득}^1)}{\text{환원율}^2)} = \frac{30,000,000}{0.08} = 375,000,000$$

$$1) 38,000,000 - 8,000,000 = 30,000,000\text{원}$$

$$2) (5\% \times 0.4) + (10\% \times 0.6) = 8\%$$

Bonus 04

다음 자료를 활용하여 산정한 부동산가격은?

- 순영업소득 : 21,000,000원
- 저당상수 0.3
- 부채서비스액(debt service) : 12,000,000원
- 대출비율: 40%

$$\text{① 1억원} \quad \text{수익가액} = \frac{\text{순영업소득}^1)}{\text{환원율}^2)} = \frac{21,000,000}{0.21} = 100,000,000$$

② 1.5억원

③ 2억원

④ 2.1억원

⑤ 3억원

$$1) 21,000,000$$

$$2) \text{부채감당법} = \text{부채감당률}^1) \times \text{대부비율} \times \text{저당상수}$$

$$1) \frac{21,000,000}{12,000,000} = 1.75$$

$$1.75 \times 0.4 \times 0.3 = 0.21$$

Bonus 05

다음과 같은 조건에서 수익환원법에 의해 평가한 대상부동산의 가액은? (단, 주어진 조건에 한함)

- 가능총소득(PGI): 1억원
- 공실손실상당액 및 대손충당금: 가능총소득의 5 %
- 재산세: 300만원
- 화재보험료: 200만원
- 영업소득세: 400만원
- 건물주 개인업무비: 500만원
- 토지가액 : 건물가액 = 40 % : 60 %
- 토지환원율: 5 %
- 건물환원율: 10 %

$$\text{① } 1,025,000,000\text{원}$$

$$\text{② } 1,075,000,000\text{원}$$

$$\text{③ } 1,125,000,000\text{원}$$

$$\text{④ } 1,175,000,000\text{원}$$

$$\text{⑤ } 1,225,000,000\text{원}$$

Bonus 05

$$\text{수익가액} = \frac{\text{순영업소득}^1)}{\text{환원율}^2)} = \frac{90,000,000}{0.08} = 1,125,000,000$$

$$1) \text{가능총소득 : } 1\text{억원}$$

$$\times 0.95$$

$$\text{유효총소득 : } 9,500\text{만원}$$

$$\text{영업비용}^2) (500\text{만원})$$

$$\text{순영업소득 } 9,000\text{만원}$$

$$2) 500\text{만원}$$

$$\text{○ 재산세 : } 300\text{만원}$$

$$\text{○ 화재보험료 : } 200\text{만원}$$

$$2) (5\% \times 0.4) + (10\% \times 0.6) = 8\%$$

Bonus 06

다음 자료를 활용하여 직접환원법으로 평가한 대상 부동산의 수익가액은? (단, 주어진 조건에 한하며, 연간 기준)

- | | |
|--------------------------------|-----------------|
| ○ 가능총소득 : 8,000만원 | |
| ○ 공실손실상당액 및 대손충당금 : 가능총소득의 10% | |
| ○ 수선유지비 : 400만원 | ○ 화재보험료 : 100만원 |
| ○ 재산세 : 200만원 | ○ 영업소득세 : 300만원 |
| ○ 부채서비스액 : 500만원 | ○ 환원율 : 10% |

- ① 5억 7천만원 ② 6억원 ☒ ③ 6억 5천만원
 ④ 6억 7천만원 ⑤ 6억 8천만원

Bonus 06

$$\text{수익가액} = \frac{\text{순영업소득}^1)}{\text{환원이율}^2)} = \frac{65,000,000}{0.1} = 650,000,000$$

1) 가능총소득 : 8,000만원

$$\times 0.9$$

유효총소득 : 7,200만원

영업비용²⁾ (700만원)

순영업소득 6,500만원

2) 700만원

○ 수선유지비 : 400만원

○ 화재보험료 : 100만원

○ 재산세 : 200만원

2) 10%

Bonus 07

다음 자료를 활용하여 수익환원법을 적용한 평가대상 근린생활 시설의 수익가액은? (단, 주어진 조건에 한하며 연간 기준임)

- | | |
|-------------------|----------------------|
| ○ 가능총소득: 5,000만원 | ○ 공실손실상당액: 가능총소득의 5% |
| ○ 부채서비스액: 1,000만원 | ○ 유지관리비: 가능총소득의 3% |
| ○ 화재보험료: 100만원 | ○ 개인업무비: 가능총소득의 10% |
| ○ 기대이율 4%, 환원율 5% | |

- ① 6억원 ② 7억 2,000만원 ③ 8억 2,000만원 ☒ ④ 9억원 ⑤ 11억 2,500만원

Bonus 07

$$\text{수익가액} = \frac{\text{순영업소득}^1)}{\text{환원이율}^2)} = \frac{45,000,000}{0.05} = 900,000,000$$

1) 가능총소득 : 5,000만원

$$\times 0.95$$

유효총소득 : 4,750만원

영업비용²⁾ (250만원)

순영업소득 4,500만원

2) 250만원

○ 유지관리비 : 150만원

○ 화재보험료 : 100만원

2) 5%

