

1~2월 부동산학개론 D-Study(5)

01. 부동산금융은 부동산의 개발, 취득 등의 목적으로 화폐와 신용을 이전하기 위하여 사용되는 제도, 시장, 수단과 관계된 영역을 말한다. ()
02. 자금조달방법인 “조인트벤처(joint venture), 자산유동화증권(asset-backed securities), 주택상환사채, 공모(public offering)에 의한 증자, 부동산 신디케이트(syndicate)” 중 부채금융(debt financing)은 ()개 이다.
03. 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
04. 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 ③ 20,000,000원 ④ 18,317,900원 ⑤ 15,000,000원
05. 대출기간 초기에는 원금균등분할상환방식의 원리금이 원리금균등분할상환방식의 원리금보다 많다. ()
06. 원금균등상환방식은 원리금균등상환방식에 비해 초기에 대출원금 회수가 빨라 대출기관의 위험이 낮다. ()
07. 원리금균등분할상환방식은 원금균등분할상환방식에 비해 대출 초기에 소득이 낮은 차입자에게 유리하다. ()
08. 인플레이션이 발생하는 경우 고정이자율 저당에서 변동이자율 저당으로 전환하였다면 이는 대출기관이 위험을 전가한 형태라고 볼 수가 있다. ()

09. 중도상환 시 차입자가 상환해야 하는 저당잔금은 원리금균등분할상환방식이 원금균등분할 상환방식보다 적다. ()
10. 첫 회 월불입액 납부 후 만기 이전에 중도상환할 경우, 잔금상환액이 가장 적은 대출상환 방식은 체증식 상환이며 가장 많은 대출상환방식은 원금균등상환이다. ()
11. 원리금균등상환방식에서 매 기간 상환액은 융자원금에 저당상수를 곱하여 계산한다. ()
12. 통화당국에서 지급준비율을 올리면 대출금리가 인상된다. ()
13. 부(-)의 상환이 발생하는 상환방식은 체증식 상환방식(GPM)과 가격수준조정저당(PLAM)이 있다. ()
14. 원리금균등분할상환방식은 원금이 상환됨에 따라 매기 이자액의 비중은 점차적으로 줄고 매기 원금상환액 비중은 점차적으로 증가하므로 원리금상환액은 일정하다. ()
15. 2차 저당대출자들은 자금의 여유가 있더라도 저당을 자신들의 자산 포트폴리오의 일부로 보유해서는 안 된다. ()
16. 유동화제도의 가장 중요한 특징은 저당권을 매개로 자금을 재조달하여 신규대출수요에 대처할 수 있다는 점이다. ()
17. 주택자금 대출시장은 주택저당담보채권의 유동화가 되는 시장이다. ()
18. 부동산투자회사는 자기관리, 위탁관리, 기업구조조정 부동산투자회사로 구분할 수 있다. ()
19. 자기관리 부동산투자회사는 실체가 있는 회사이고, 기업구조조정 부동산투자회사는 명목 회사(paper company)이다. ()
20. ()는 자산운용 전문인력을 포함한 임직원을 상근으로 두고 자산의 투자 .운용을 직접 수행하는 회사를 말한다.
21. 위탁관리 부동산투자회사의 설립 자본금은 3억 원 이상으로 한다. ()
22. 부동산투자회사는 발기설립의 방법으로 하여야 하며, 현물출자에 의한 설립을 할 수 있다. ()
23. 기업구조조정 부동산투자회사는 본점 외의 지점을 설치할 수 없으며, 직원을 고용하거나 상근 임원을 둘 수 없다. ()
24. 감정평가사 또는 공인중개사로서 해당 분야에 5년 이상 종사한 사람은 자기관리 부동산 투자회사의 상근 자산운용 전문인력이 될 수 있다. ()