

PART 06 부동산금융

기출테마 44 이자율

I 부동산금융의 개요

- 01** 부동산금융에는 담보기능, 감가상각 및 차입금 이자에 대한 세금감면의 혜택 등이 있다. (○ / X)
- 02** 주택금융제도의 목적은 국민주거복지 및 생활안정, 주택경기 및 주택가격 조절기능 등을 들 수 있다. (○ / X)
- 03** 주택금융은 주택자금조성, 자가주택공급확대, 주거안정 등의 기능이 있다. (○ / X)
- 04** 주택금융신용보증기금은 신용보증채무의 이행, 차입금의 원리금 상환, 기금의 조성·운용 및 관리를 위한 경비, 기금의 육성을 위한 연구·개발 등에 사용된다. (○ / X)
- 05** 주택시장이 침체하여 주택거래가 부진하면 수요자 금융을 확대하여 주택수요를 증가시킴으로써 주택 경기를 활성화시킬 수 있다. (○ / X)
- 06** 주택금융시장은 금융기관이 수취한 예금 등으로 주택담보대출을 제공하는 주택자금 공급시장, 투자자로부터 자금을 조달하여 주택자금 대출기관에 공급해주는 주택자금 대출시장, 신용보강이 일어나는 신용보증시장 및 기타의 간접투자시장으로 구분할 수 있다. (○ / X)
- 07** 주택소비금융은 주택을 구입하려는 사람이 주택을 담보로 제공하고 자금을 제공받는 형태의 금융을 의미한다. (○ / X)
- 08** 대출금이 많으면 차입자의 채무불이행 가능성이 커질 위험이 있다. (○ / X)
- 09** 일반적으로 차입자의 소득과 담보부동산의 가치는 시간이 지날수록 증가하는 경향으로 인해 차입자의 채무불이행 위험이 높아진다. (○ / X)

I 이자율

- 10** 주택담보 대출금리가 하락하면 정상재인 주택수요는 줄어든다. (○ / X)
- 11** 대출비율이 높아질수록 주택담보대출금리는 낮아진다. (○ / X)
- 12** 대출시점에 고정금리 주택담보대출의 금리가 변동금리 주택담보대출의 금리보다 높다. (○ / X)

- 13 CD연동주택담보대출보다 한국주택금융공사의 보금자리론(고정금리)의 매월 월부금이 더 높다. (○ / X)
- 14 시장이자율이 대출약정이자율보다 높아지면 차입자는 기존대출금을 조기상환하는 것이 유리하다. (○ / X)
- 15 대출금리가 고정금리일 때, 대출시점의 예상 인플레이션보다 실제 인플레이션이 높으면 금융기관에게는 이익이고 차입자에게는 손해다. (○ / X)
- 16 고정금리대출을 실행한 대출기관은 금리상승 시 차입자의 조기상환으로 인한 위험이 커진다. (○ / X)
- 17 인플레이션 위험에 대처하기 위해서 은행은 변동금리 대출을 선호한다. (○ / X)
- 18 변동금리 주택담보대출은 이자율 변동으로 인한 위험을 차입자에게 전가하는 방식으로 금융기관의 이자율 변동위험을 줄일 수 있는 장점이 있다. (○ / X)
- 19 다른 조건이 동일할 때 변동금리 주택담보대출의 조정주기가 짧을수록 금융기관은 금리변동위험을 차입자에게 더 전가하게 된다. (○ / X)
- 20 변동금리부 주택담보대출 이자율의 조정주기가 짧을수록 이자율변동의 위험은 차입자에서 대출자로 전가된다. (○ / X)
- 21 변동금리이자율과 고정금리이자율이 같고 향후 금리상승이 예상되는 경우 차입자는 변동금리 대출이 고정금리 대출보다 유리하다. (○ / X)
- 22 차입자에게 고정금리대출을 실행하면 대출자의 인플레이션 위험은 낮아진다. (○ / X)
- 23 금리상한 변동금리 주택담보대출을 받은 차입자는 금리상한 이상으로 금리가 상승할 때 생기는 금리변동위험을 줄일 수 있다. (○ / X)
- 24 은행은 금리변동 위험을 방어하기 위해 이자율 스왑(swap) 등의 방법으로 위험을 전가한다. (○ / X)
- 25 CD(양도성예금증서)금리가 상승하면 CD금리를 기준금리로 하는 변동금리 주택담보대출의 금리는 반대로 하락한다. (○ / X)

정답 01 ○ 02 ○ 03 ○ 04 ○ 05 ○ 06 X 07 ○ 08 ○ 09 X 10 X 11 X 12 ○ 13 ○ 14 X 15 X 16 X
17 ○ 18 ○ 19 ○ 20 X 21 X 22 X 23 ○ 24 ○ 25 X

X해설 06 주택자금 공급시장과 주택자금 대출시장의 설명이 바뀌었다.

- 09 차입자의 채무불이행 위험이 낮아진다.
10 대출금리가 하락하면 주택수요는 증가한다.
11 대출비율이 높아질수록 은행의 위험은 증가하므로 대출금리는 높아진다.
14 시장이자율이 대출약정이자율보다 낮아지면 조기상환하는 것이 차입자에게 유리하다.
15 차입자는 이익이고, 금융기관은 손해다.
16 고정금리 대출에서 약정금리보다 시장금리가 상승할 경우 차입자는 조기상환을 하지 않는다.
20 이자율의 조정주기가 짧을수록 이자율변동 위험이 더 많이 차입자에게 이전된다.
21 차입자는 고정금리 대출이 더 유리하다.
22 고정금리 대출로 대출자의 인플레이션 위험이 더 높아진다.
25 주택담보대출의 금리는 상승한다.

기출테마 45 부동산금융상품과 주택도시기금

- 01 역저당제도란 대출자가 차입자의 주택을 담보로 매 기간마다 정기적으로 일정액을 지불하는 제도이다. (○ / X)
- 02 주택연금이라 함은 주택소유자가 주택에 저당권을 설정하고, 금융기관으로부터 연금의 방식으로 노후 생활자금을 대출 받는 것을 말한다. (○ / X)
- 03 주택연금은 주택소유자가 생존하거나 선택하는 일정한 기간 동안 노후생활자금을 매월 지급받는 방식으로 주택소유여부에 관계없이 부부 중 1인이 근저당설정일 기준 만 55세 이상이어야 하며, 변동금리를 적용한다. (○ / X)
- 04 주택연금은 수령기간이 경과할수록 대출 잔액이 누적된다. (○ / X)
- 05 주택법상 주택연금을 받을 수 있는 주택의 유형에는 단독주택, 다세대주택, 연립주택 및 아파트 등이 해당된다. (○ / X)
- 06 주택연금의 담보주택의 대상으로 업무시설인 오피스텔도 포함된다. (○ / X)
- 07 주택담보노후연금은 연금개시 시점에서 주택소유권이 연금지급기관으로 이전된다. (○ / X)
- 08 연금가입자는 주택연금의 전액 또는 일부 정산 시 중도상환수수료를 부담한다. (○ / X)
- 09 주택연금지급방식은 종신지급방식과 확정기간방식, 대출상환방식, 우대방식 등이 있다. (○ / X)

- 10 한국주택금융공사는 연금가입자를 위해 은행에 보증서를 발급하고, 은행은 한국주택금융공사의 보증서에 근거하여 연금가입자에게 주택연금을 지급한다. (○ / X)
- 11 종신지급방식에서 가입자가 사망할 때까지 지급된 주택연금 대출원리금이 담보주택 처분가격을 초과하더라도 초과 지급된 금액을 법정상속인이 상환하지 않는다. (○ / X)
- 12 종신지급방식에서 가입자가 사망할 때까지 지급된 주택연금 대출 원리금이 담보주택가격을 초과하는 경우에는 초과 지급된 금액은 법정상속인이 상환해야 한다. (○ / X)
- 13 주택의 처분가격으로 연금채권을 상환함에 있어 부족분이 발생하더라도 항상 담보주택의 처분가격에만 한정한다. (○ / X)
- 14 주택도시시기금은 국민주거생활의 안정과 향상을 도모하기 위하여 국민주택의 건설이나 국민주택을 건설하기 위한 대지조성사업에 소요되는 자금을 지원하는 데 사용된다. (○ / X)
- 15 국민주택규모를 초과하는 주택의 구입자 또는 임차자에 대해서도 주택도시시기금 대출이 가능하다. (○ / X)
- 16 한국주택금융공사는 주택저당채권의 평가 및 실사업무 등을 수행하고 주택저당채권을 매입하여 일정 기간 보유하고 장기주택금융활성화를 위하여 금융기관에 대하여 주택자금대출을 지원한다. (○ / X)
- 17 주택도시보증공사는 주택관련 각종 보증을 통하여 분양계약자의 안전한 입주와 주택건설사업자의 원활한 사업수행을 지원한다. (○ / X)
- 18 공공주택금융은 일반적으로 민간주택금융에 비하여 대출금리가 낮고 대출기간도 장기이다. (○ / X)
- 19 한국주택금융공사의 주택저당대출은 변동금리이고, 만기가 3년 이내인 경우가 많다. (○ / X)

정답 01 ○ 02 ○ 03 ○ 04 ○ 05 ○ 06 X 07 X 08 X 09 ○ 10 ○ 11 ○ 12 X 13 X 14 ○ 15 X 16 ○
17 ○ 18 ○ 19 X

X해설 06 업무시설인 오피스텔은 포함되지 않는다.

07 주택소유권이 연금지급기관으로 이전되지 않는다.

08 주택연금은 중도상환수수료가 없다.

12 법정상속인이 부담하지 않고, 주택연금 대출 원리금의 상환은 담보주택의 처분가격에만 한정한다.

13 조세채권, 임금채권 등의 사유에 의해 연금채권 상환에 부족분이 발생할 경우에는 다른 재산에도 구상권을 행사할 수 있다.

15 국민주택규모 이하의 주택에 대해 대출이 가능하다.

19 한국주택금융공사의 보증자리론은 고정금리이고, 대출만기는 최대 10년이다.

기출테마 46 **저당의 상환방법**

- 01** 원금균등분할상환방식은 대출실행시점의 총부채상환비율(DTI)이 가장 높고, 대출실행 후 일정 기간이 지난 시점에서 대출비율이 가장 낮다. (○ / X)
- 02** 원금균등상환방식의 경우, 매기간에 상환하는 원리금상환액과 대출잔액이 점차적으로 감소한다. (○ / X)
- 03** 원금균등상환방식은 원리금균등상환방식에 비해 전체 대출기간 만료 시 누적원리금상환액이 더 크다. (○ / X)
- 04** 대출실행시점에서 총부채상환비율(DTI)은 체증(점증)상환방식이 원금균등상환방식보다 항상 크다. (○ / X)
- 05** 원리금균등상환방식으로 주택저당대출을 받은 경우, 저당대출의 매기 원리금상환액을 계산하려면, 저당상수를 활용할 수 있다. (○ / X)
- 06** 원리금균등상환방식에서는 상환초기보다 후기로 갈수록 부채잔금의 감소로 이자지불액이 감소하여 매기 상환액 중 원금상환액이 커진다. (○ / X)
- 07** 원리금균등상환방식의 경우, 매 기간에 상환하는 원금상환액이 점차적으로 감소한다. (○ / X)
- 08** 원리금균등분할상환방식은 원금균등분할상환방식에 비해 대출 직후에는 원리금의 상환액이 적으므로 소득이 낮은 차입자에게 유리하다. (○ / X)
- 09** 원리금균등분할상환방식은 원금균등분할상환방식에 비해 초기 원리금에서 이자가 차지하는 비중이 크다. (○ / X)
- 10** 원금균등분할상환방식과 원리금균등분할상환방식의 1회차 월 불입액은 동일하다. (○ / X)
- 11** 상환 첫 회의 원리금상환액은 원리금균등상환방식이 원금균등상환방식보다 크다. (○ / X)
- 12** 차입자가 대출액을 중도상환 할 경우 원금균등상환방식은 원리금균등상환방식보다 대출잔액이 적다. (○ / X)
- 13** 중도상환 시 차입자가 상환해야 하는 저당잔금은 원리금균등분할상환방식이 원금균등분할상환방식보다 적다. (○ / X)

- 14 대출금을 조기상환하는 경우 원리금균등상환방식에 비해 원금균등상환방식의 상환액이 더 크다. (○ / X)
- 15 대출자 입장에서는 차입자에게 원리금균등분할상환방식보다 원금균등분할상환방식으로 대출해주는 것이 원금회수측면에서 보다 안전하다. (○ / X)
- 16 체증식상환방식은 일정 기간 동안 상환액을 특정 비율로 증액하여 원리금상환액을 초기에는 적게 부담하고, 시간의 경과에 따라 부담을 늘려가는 방식이다. (○ / X)
- 17 체증(점증)상환방식은 대출잔액이 지속적으로 감소하므로 다른 상환방식에 비해 이자부담이 작다. (○ / X)
- 18 점증(체증)상환방식의 경우, 미래 소득이 증가될 것으로 예상되는 차입자에게 적합하다. (○ / X)
- 19 체증(점증)상환방식의 경우, 미래 소득이 감소될 것으로 예상되는 은퇴 예정자에게 적합하다. (○ / X)
- 20 대출기간 만기까지 대출기관의 총 이자수입 크기는 원금균등상환방식 > 점증(체증)상환방식 > 원리금균등상환방식 순이다. (○ / X)

정답 01 ○ 02 ○ 03 X 04 X 05 ○ 06 ○ 07 X 08 ○ 09 ○ 10 X 11 X 12 ○ 13 X 14 X 15 ○ 16 ○
17 X 18 ○ 19 X 20 X

X해설 03 원리금균등상환방식은 대출원금의 상환이 상대적으로 더디게 나타나므로 이자지불액이 더 크기 때문에 누적원리금상환액이 더 크다.
04 동일한 조건에서는 원금균등상환방식이 다른 방식보다 총부채상환비율이 더 높다.
07 원금상환액이 점점 증가한다.
10 1회차의 월 불입액은 원금균등상환방식이 원리금균등상환방식보다 더 크다. 하지만 일정 기간이 경과한 후에는 원리금균등분할상환방식의 월 불입액이 더 커지게 된다.
11 원금균등상환방식이 더 크다.
13 원리금균등상환방식의 저장잔금이 더 크다.
14 원리금균등상환방식의 상환액(부채잔액)이 더 크다.
17 체증상환방식은 대출초기에는 대출원금보다 부채잔금이 더 높아지는 부(-)의 상황이 나타나기 때문에 대출잔액이 지속적으로 감소하는 것은 아니며, 다른 방식에 비해 이자부담이 더 크다.
19 체증(점증)상환방식의 경우 차후 소득증가가 예상되는 젊은 계층에게 유리하다.
20 대출기관의 이자수입의 크기는 체증 > 원리금균등 > 원금균등의 순이다.

기출테마 48 부동산개발금융

I 지분금융과 부채금융

- 01 부동산투자회사(REITs)와 조인트벤처(joint venture), 공모에 의한 증자는 자금조달방법 중 지분금융에 해당한다. (○ / X)
- 02 자금조달방법 중 부동산 신디케이트는 지분금융에 해당한다. (○ / X)
- 03 주택상환사채, MBS, ABS, 자산담보부 기업어음(ABCP), 담보신탁금융은 부채금융방식이다. (○ / X)
- 04 신주인수권부사채, 전환사채, 배당우선주 등 지분(주식)으로 받을 수 있는 권리를 확보하고 무담보로 자금을 제공하는 것을 메자닌 금융이라 한다. (○ / X)

I 프로젝트 파이낸싱

- 05 프로젝트 파이낸싱은 사업자의 신용이나 부동산을 담보로 대출하는 것이 아니라 사업성을 기초로 자금을 조달하는 방식이다. (○ / X)
- 06 프로젝트 금융은 특정 프로젝트로부터 향후 일정한 현금흐름이 예상되는 경우, 사전 계약에 따라 미래에 발생할 현금흐름과 사업자체자산을 담보로 자금을 조달하는 금융기법이다. (○ / X)
- 07 프로젝트 금융의 상환재원은 사업주의 모든 자산을 기반으로 하며, 사업주의 재무상태표에 해당 부채가 표시된다. (○ / X)
- 08 프로젝트 금융은 비소구 또는 제한적 소구 금융의 특징이 있다. (○ / X)
- 09 부동산 프로젝트 금융에서는 대상부동산을 담보로 제공받으며, 소구금융이 일반적이다. (○ / X)
- 10 프로젝트 파이낸싱(PF)은 예상되는 제반 위험이 프로젝트회사와 이해당사자 간의 계약에 의해 적절하게 배분되며, 프로젝트 금융이 부실화될 경우 해당 금융기관의 부실로 이어질 수 있다. (○ / X)
- 11 해당 프로젝트가 부실화되더라도 대출기관의 채권회수에는 영향이 없다. (○ / X)
- 12 프로젝트 파이낸싱은 일반적으로 기업대출보다 금리 등이 높아 사업이 성공할 경우 해당 금융기관은 높은 수익을 올릴 수 있다. (○ / X)
- 13 일반 기업대출의 차입자는 일반기업이고 부동산 프로젝트 금융의 차입자는 특수법인이다. (○ / X)
- 14 일반 기업대출의 자금은 차입자가 관리하고 부동산 프로젝트 금융의 자금은 위탁계좌에 의해 관리된다. (○ / X)

- 15 개발사업의 현금흐름을 통제하기 위해서 에스크로우 계정을 운영한다. (○ / X)
- 16 프로젝트 금융의 자금은 건설회사 또는 시공회사가 자체계좌를 통해 직접 관리한다. (○ / X)
- 17 프로젝트 사업의 자금은 차주가 임의로 관리한다. (○ / X)
- 18 일정한 요건을 갖춘 프로젝트 회사는 법인세 감면을 받을 수 있다. (○ / X)
- 19 부동산 개발사업의 자금지출 우선순위를 정할 때, 주로 시행사의 개발이익이 공사비보다 먼저 인출되도록 한다. (○ / X)
- 20 시행사와 시공사의 부도 등과 같은 사유가 발생할 경우 사업권이나 시공권을 포기하겠다는 각서를 받는다. (○ / X)
- 21 시공사에게 책임준공 의무를 지우는 동시에 PF 대출의 채무를 인수하게 하거나 이에 대한 보증을 제공하도록 한다. (○ / X)
- 22 부동산 개발사업지를 부동산신탁회사에 담보신탁하고 받은 수익권 증서에 질권을 설정한다. (○ / X)
- 23 부동산개발 PF ABS는 부동산개발 PF ABCP에 비해 장기로 자금조달이 가능하다. (○ / X)
- 24 프로젝트 파이낸싱의 유동화는 자산유동화에 관한 법령에 의해서만 가능하다. (○ / X)
- 25 유동화자산의 양도방식은 매매 또는 교환에 의하며, 양도인은 유동화자산에 대한 반환청구권을 가지지 아니하고, 양수인은 유동화자산에 대한 대가의 반환청구권을 가지지 아니한다. (○ / X)
- 26 프로젝트의 채무불이행위험이 높아질수록 대출기관이 요구하는 금리가 높아지며, 프로젝트는 자본시장 내 다른 투자수단들과 경쟁하므로 동일 위험수준의 투자수익률에 수렴하는 경향이 있다. (○ / X)

Ⅰ 민간투자 개발방식

- 27 BOT 방식은 민간사업자가 스스로 자금을 조달하여 시설을 건설하고, 일정 기간 소유·운영한 후, 사업이 종료한 때 국가 또는 지방자치단체 등에게 시설의 소유권을 이전하는 것을 말한다. (○ / X)
- 28 BTO 방식은 시설의 준공과 함께 시설의 소유권이 국가 또는 지방자치단체에 귀속되지만, 사업시행자가 정해진 기간 동안 시설에 대한 운영권을 가지고 수익을 내는 방식이다. (○ / X)
- 29 BTL 방식은 민간이 개발한 시설의 소유권을 준공과 동시에 공공에 귀속시키고 민간은 시설관리운영권을 동시에 가지며, 공공은 그 시설을 임차하여 사용하는 민간투자 사업방식이다. (○ / X)

- 30 BTL 방식은 학교시설, 문화시설 등 시설이용자로부터 사용료를 징수하기 어려운 사회기반시설 건설의 사업방식으로 활용된다. (○ / X)
- 31 BOO방식은 시설의 준공과 함께 사업시행자가 소유권과 운영권을 갖는 방식이다. (○ / X)

정답 01 ○ 02 ○ 03 ○ 04 ○ 05 ○ 06 ○ 07 X 08 ○ 09 X 10 ○ 11 X 12 ○ 13 ○ 14 ○ 15 ○ 16 X
17 X 18 ○ 19 X 20 ○ 21 ○ 22 ○ 23 ○ 24 X 25 ○ 26 ○ 27 ○ 28 ○ 29 ○ 30 ○ 31 ○

X해설 07 프로젝트 금융의 상환재원은 사업의 수익성에 기초하므로 사업주의 재무상태표에 해당 부채가 표시되지 않는다.
09 프로젝트 금융방식은 해당 사업의 수익성을 담보로 하며, 비소구금융 또는 제한적 소구금융으로 나타난다.
11 해당 프로젝트가 부실화되면 대출기관의 채권회수가 어려운 문제가 있다.
16 결제위탁계정(escrow account)으로 관리한다.
17 결제위탁계정(escrow account)으로 관리한다.
19 시행사의 이익보다 공사비가 먼저 인출되도록 통제한다.
24 부동산개발 PF ABCP는 상법의 적용을 받고, PF ABS는 자산유동화법에 근거해서 발행된다.

기출테마 49 주택저당채권의 유동화

I 주택저당채권의 유동화

- 01 저당채권유동화제도에 의해 금융기관의 유동성은 감소하고, 유동성위험은 증가한다. (○ / X)
- 02 저당담보부증권(MBS)에 의해 주택금융이 확대됨에 따라 은행의 자금(유동성)이 풍부해져 대출이자율은 하락하고, 대출가능금액이 증가하여 소비자의 담보대출에 대한 접근성이 개선될 수 있다. (○ / X)
- 03 저당채권유동화제도에 의해 주택금융의 활성화로 주택공급이 증가하지만, 자가(自家)소유가구 비중은 감소한다. (○ / X)
- 04 2차 주택저당시장(secondary mortgage market)제도가 도입되어 운영되고 있다. (○ / X)
- 05 2차 저당시장은 1차 저당시장에 자금을 공급하는 역할을 한다. (○ / X)
- 06 2차 주택저당대출시장은 특별목적회사(SPC)를 통해 투자자로부터 자금을 조달하여 주택자금 대출기관에 공급해주는 시장을 말한다. (○ / X)
- 07 제2차 저당대출시장은 저당대출을 원하는 수요자와 저당대출을 제공하는 금융기관으로 형성되는 시장을 말하며, 주택담보대출시장이 여기에 해당한다. (○ / X)
- 08 유동화자산은 자산유동화의 대상이 되는 자산으로서 채권, 부동산, 기타 재산권을 말한다. (○ / X)
- 09 다양한 부동산관련 자산을 기초로 한 자산유동화증권(ABS)이 발행되고 있다. (○ / X)
- 10 부동산 개발관련 대출채권이 증권화되면서 개발사업의 자금조달방법이 다양해지고 있다. (○ / X)

- 11 금융기관이 부동산개발업체에게 대출을 실행하고, 이 대출채권을 유동화전문회사에 매각하여 자산유동화증권을 발행한다. (○ / X)

■ 주택저당증권(MBS)

- 12 한국주택금융공사는 장기모기지론에 소요되는 자금을 주로 주택저당채권 담보부채권과 주택저당증권의 발행을 통해서 조달하고 있다. (○ / X)
- 13 한국주택금융공사는 주택저당채권을 기초로 하여 주택저당증권을 발행하고 있다. (○ / X)
- 14 우리나라 자산유동화증권(asset backed securities)제도는 「자산유동화에 관한 법률」에 의해 도입되었다. (○ / X)
- 15 MPTS(Mortgage Pass-Through Securities)의 조기상환위험은 투자자가 부담한다. (○ / X)
- 16 MPTS는 지분형 증권이기 때문에 증권의 수익은 기초자산인 주택저당채권집합물의 현금흐름(저당지불액)에 의존한다. (○ / X)
- 17 MBB(Mortgage Backed Bond)는 채권형 증권으로, 발행자는 초과담보를 제공하는 것이 일반적이다. (○ / X)
- 18 주택저당담보부채권(MBB)은 주택저당대출차입자의 채무불이행이 발생하더라도 MBB에 대한 원리금을 발행자가 투자자에게 지급하여야 한다. (○ / X)
- 19 MBB의 투자자는 최초의 주택저당채권 집합물에 대한 소유권을 갖는다. (○ / X)
- 20 주택저당채권담보부채권(MBB)의 투자자는 대출금의 조기상환에 따른 위험을 부담한다. (○ / X)
- 21 주택저당담보부채권(MBB)은 조기상환의 위험부담을 투자자에게 전가한다. (○ / X)
- 22 다계층저당증권(collateralized mortgage obligation)의 발행자는 저당채권의 풀(pool)에 대한 소유권을 가지면서 동 풀(pool)에 대해 채권을 발행하는 것이다. (○ / X)
- 23 다계층저당증권(CMO)의 발행자는 동일한 저당풀(mortgage pool)에서 상환우선순위와 만기가 다른 다양한 저당담보부증권(MBS)을 발행할 수 있다. (○ / X)

- 24 CMO의 발행자는 주택저당채권 집합물을 가지고 일정한 가공을 통해 위험-수익 구조(만기와 이자율)가 다양한 트랜치의 증권을 말하며, 선순위 증권은 후순위 증권보다 신용등급이 높다. (○ / X)
- 25 저당대출자동이체채권(mortgage pay through bonds)은 하나의 저당집합에서 만기와 이자율을 다양화하여 발행한 여러 종류의 채권을 말한다. (○ / X)
- 26 MPTB는 MPTS와 MBB를 혼합한 특성을 지닌다. (○ / X)
- 27 저당대출자동이체채권은 저당채권이체증권(mortgage pass through securities)과 주택저당담보부채권(mortgage backed bonds)을 혼합한 성격의 주택저당증권(mortgage backed securities)이다. (○ / X)
- 28 CMBS란 금융기관이 보유한 상업용 부동산 모기지를 기초자산으로 하여 발행하는 증권이다. (○ / X)

정답 01 X 02 ○ 03 X 04 ○ 05 ○ 06 ○ 07 X 08 ○ 09 ○ 10 ○ 11 ○ 12 ○ 13 ○ 14 ○ 15 ○ 16 ○
17 ○ 18 ○ 19 X 20 X 21 X 22 ○ 23 ○ 24 ○ 25 X 26 ○ 27 ○ 28 ○

X해설 01 유동성은 증가하고, 유동성위험은 감소한다.

03 은행의 대출여력이 높아짐에 따라 더 많은 자금대출이 가능하므로 자가소유비중이 높아진다.

07 제1차 저당대출시장에 관한 설명이다. 2차 저당시장에서는 1차 저당시장에서 형성된 주택저당채권을 유동화하여 자금조달을 한다.

19 MBB는 모든 권리가 발행기관에게 있다.

20 MBB는 주택저당채권집합물의 소유권과 원리금수취권 모두 발행기관에게 있으므로, 발행기관이 조기상환에 따른 위험을 부담한다.

21 MBB는 조기상환의 위험을 발행기관이 부담한다.

25 CMO에 관한 설명이다.

기출테마 50 부동산 간접투자제도

I 부동산투자회사(REITs)

- 01 부동산투자회사란 자산을 부동산에 투자하여 운용하는 것을 주된 목적으로 부동산투자회사법의 규정에 의하여 설립된 회사를 말한다. (○ / X)
- 02 부동산투자회사는 「부동산투자회사법」에서 특별히 정한 경우를 제외하고는 「상법」의 적용을 받는다. (○ / X)
- 03 부동산투자회사는 주식회사로 하며, 그 상호에 부동산투자회사라는 명칭을 사용하여야 한다. (○ / X)
- 04 부동산투자회사제도가 도입되면서 소액투자자도 대규모 부동산에 투자할 수 있게 되었다. (○ / X)
- 05 부동산투자회사의 주식에 투자한 자는 배당에 따른 이익과 주식매매차익을 향유할 수 있다. (○ / X)
- 06 부동산투자회사에 투자하면 투자원금의 손실이 발생할 수도 있다. (○ / X)

- 07 부동산투자자 중 유동성을 선호하는 사람은 부동산 직접투자보다 증권거래소에 상장되어 있는 부동산 투자회사에 대한 투자를 선호한다. (○ / X)
- 08 부동산투자회사는 그 자산을 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산개발사업 등의 방법으로 투자·운용하여야 한다. (○ / X)
- 09 금융위원회는 공익을 위하여 또는 부동산투자회사의 주주를 보호하기 위하여 필요하면 부동산투자회사 등에 금융감독 관련 업무에 관한 자료 제출이나 보고를 명할 수 있다. (○ / X)
- 10 부동산투자회사는 부동산투자회사가 아닌 회사와 합병할 수 없다. (○ / X)
- 11 부동산투자회사는 영업인가를 받거나 등록을 하기 전에는 현물출자를 받는 방식으로 신주를 발행할 수 없다. (○ / X)
- 12 부동산투자회사는 현물출자에 의한 설립이 가능하다. (○ / X)
- 13 부동산투자회사는 주거용 부동산보다 업무용 부동산에 더 많이 투자하고 있다. (○ / X)
- 14 대다수의 부동산투자회사는 금융기관으로부터 자금을 차입하지 않고 있다. (○ / X)
- 15 부동산투자자문회사는 부동산투자회사의 부동산을 개발, 관리, 처분하는 업무를 담당한다. (○ / X)
- 16 부동산투자회사는 자기관리, 위탁관리, 기업구조조정 부동산투자회사로 구분할 수 있는데 자기관리 부동산투자회사와 기업구조조정 부동산투자회사는 모두 실체형 회사의 형태로 운영된다. (○ / X)
- 17 자기관리부동산투자회사의 설립 자본금은 3억원, 위탁관리 부동산투자회사의 설립 자본금은 5억원 이상으로 한다. (○ / X)
- 18 자기관리 부동산투자회사는 자산운용 전문인력을 포함한 임직원을 상근으로 두고 자산의 투자·운용을 직접 수행하는 회사를 말한다. (○ / X)
- 19 영업인가를 받거나 등록한 날로부터 6개월이 지난 자기관리 부동산투자회사의 최저자본금은 70억원 이상이 되어야 한다. (○ / X)
- 20 자기관리 부동산투자회사란 다수투자자의 자금을 받아 기업이 구조조정을 위해 매각하는 부동산을 매입하고, 개발·관리·운영하여 수익을 분배하는 뮤추얼펀드(Mutual Fund)로서 서류상으로 존재하는 명목회사(Paper Company)다. (○ / X)

- 21** 자기관리 부동산투자회사는 설립등기일부터 10일 이내에 대통령령으로 정하는 바에 따라 설립보고서를 작성하여 국토교통부장관에게 제출하여야 한다. (○/X)
- 22** 감정평가사 또는 공인중개사로서 해당 분야에 5년 이상 종사한 사람은 자기관리 부동산투자회사의 상근 자산운용전문인력이 될 수 있다. (○/X)
- 23** 위탁관리 부동산투자회사의 설립자본금은 3억원 이상이며, 영업인가 후 6개월 이내에 30억원을 모집하여야 한다. (○/X)
- 24** 위탁관리 부동산투자회사는 본점 외의 지점을 설치할 수 있으며, 직원을 고용하거나 상근 임원을 둘 수 있다. (○/X)
- 25** 위탁관리부동산투자회사는 자산의 투자운용을 자산관리회사에 위탁하여야 하며, 주요 주주의 대리인은 미공개 자산운용정보를 이용하여 부동산을 매매하거나 타인에게 이용하게 할 수 없다. (○/X)
- 26** 부동산투자회사 중에서 기업구조조정 부동산투자회사의 수가 자기관리 부동산투자회사의 수보다 적다. (○/X)
- 27** 기업구조조정 부동산투자회사는 모두 증권시장에 상장되어 있다. (○/X)
- 28** 기업구조조정 부동산투자회사는 상법상의 실체회사인 주식회사로 자산운용 전문인력을 두고 자산의 투자·운용을 직접 수행하여 그 수익금을 주식으로 배분하는 회사를 말한다. (○/X)
- 29** 기업구조조정 부동산투자회사는 자산운용 전문인력을 포함한 임직원을 상근으로 두고 자산의 투자·운용을 직접 수행하는 회사이다. (○/X)
- 30** 기업구조조정 부동산투자회사의 설립자본금은 10억원 이상으로, 자기관리 부동산투자회사의 설립자본금은 5억원 이상으로 한다. (○/X)
- 31** 위탁관리 부동산투자회사는 주주를 보호하기 위해서 직원이 준수해야 할 내부통제 기준을 제정하여야 한다. (○/X)
- 32** 영업인가를 받거나 등록한 날로부터 6개월이 지난 위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사의 최저자본금은 각각 50억원 이상이 되어야 한다. (○/X)

I 부동산펀드

- 33 부동산투자회사와 부동산펀드는 투자자를 대신하여 투자자의 자금을 부동산에 투자하고, 그 운영성과를 투자자에게 배분한다. (○ / X)
- 34 부동산투자회사의 경우에는 원금손실의 위험이 없는 반면, 부동산펀드의 경우에는 원금손실의 위험이 있다. (○ / X)
- 35 부동산투자회사에 비해 부동산펀드는 환금성이 낮은 단점이 있다. (○ / X)

정답 01 ○ 02 ○ 03 ○ 04 ○ 05 ○ 06 ○ 07 ○ 08 ○ 09 ○ 10 ○ 11 ○ 12 X 13 ○ 14 X 15 X 16 X
 17 X 18 ○ 19 ○ 20 X 21 ○ 22 ○ 23 X 24 X 25 ○ 26 X 27 X 28 X 29 X 30 X 31 X 32 ○
 33 ○ 34 X 35 ○

X해설 12 부동산투자회사의 설립자본금은 현물출자가 허용되지 않는다.
 14 부동산투자회사는 금융기관으로부터의 차입과 사채가 가능하다.
 15 부동산투자자문회사는 부동산투자회사의 자문 및 평가를 해주는 회사이다.
 16 자기관리부동산투자회사만 실체가 있다.
 17 자기관리 부동산투자회사의 설립 자본금은 5억원, 위탁관리와 기업구조조정 부동산투자회사는 3억원 이상으로 한다.
 20 기업구조조정 부동산투자회사에 관한 설명이다.
 23 영업인가를 받거나 등록한 날로부터 6개월 이내에 50억원 이상을 모집하여야 한다.
 24 실체가 없는 회사이므로 본점 외의 지점을 설치하거나, 상근 직원을 둘 수 없다.
 26 기업구조조정 부동산투자회사의 수가 더 많다.
 27 부동산투자회사(기업구조조정 부동산투자회사 포함)는 상장조건을 갖춘 후 상장이 가능하다.
 28 자기관리 부동산투자회사에 관한 설명이다.
 29 자기관리 부동산투자회사에 관한 설명이다.
 30 기업구조조정 부동산투자회사의 설립자본금은 3억원 이상으로 한다.
 31 위탁관리 부동산투자회사는 상근임직원이 없으므로 내부통제 기준이 없다.
 34 부동산투자회사와 부동산펀드는 모두 원금 손실의 위험이 있다.