

F-03 은퇴 전 부채와 주거자산 정리

집값 전망보다 은퇴 뒤 원리금·주거비·현금화 가능성을 기준으로 대안을 비교합니다.

교수자 지도서

가상자료만 사용해 판단 근거와 행동 수행을 평가하는 50분 수업안

판본 1.0.0 · 기준일 2026-09-01 · 다음 점검 2026-12-01

일반 교육자료입니다. 실제 계약·신청·세금·연금에는 최신 공식 안내를 다시 확인하십시오.

수업 이유와 성취목표

은퇴 뒤 소득이 줄어도 대출 원리금과 주거유지비는 계속됩니다. 주택가격만 보지 않고 부채만기, 이사비용, 세금, 가족관계와 생활편의를 함께 비교해야 합니다.

- 주택자산과 유동자산을 구분한다
- 부채감축과 비상유동성의 균형을 설명한다
- 주거대안을 비용과 권리로 비교한다

50분 수업 순서

- 도입 5분: 은퇴 뒤 소득이 줄어도 대출 원리금과 주거유지비는 계속됩니다. 주택가격만 보지 않고 부채만기, 이사비용, 세금, 가족관계와 생활편의를 함께 비교해야 합니다.
- 개념 10분: 주거자산 유동성·부채감축·거주안정을 생활사례로 설명
- 시범 10분: 은퇴 뒤 주거유지비와 원리금을 계산한다 → 주택의 현금화 기간과 거래비용을 적는다 → 상환·매각·이사·임대·연금화 대안을 나눈다 → 거주안정과 가족의 권리를 확인한다 → 비상자금을 남기는 실행순서를 정한다
- 연습 20분: 가상가구의 주택·대출·금융자산을 이용해 유지·상환·다운사이징 세 대안의 10년 현금흐름을 비교합니다.
- 정리 5분: 은퇴 뒤에도 남은 대출과 월 주거비를 적습니다.

오개념과 발문

- 오개념: 주택가격이 높으면 은퇴생활비는 충분히 확보된 것이다
- 오개념: 은퇴 전에는 금융자산을 모두 써서 대출부터 없애야 한다
- 오개념: 가장 싼 집으로 옮기면 주거대안은 항상 개선된다
- 발문: 어떤 사실을 확인했나요?
- 발문: 지금 선택의 총비용과 최악의 결과는 무엇인가요?
- 발문: 어떤 권리와 기록이 다음 행동을 가능하게 하나요?

안전장치와 접근성

- 실제 소득·자산·채무·피해·가족갈등을 공개 발표시키지 않습니다.
- 특정 회사·상품·수익률을 추천하지 않습니다.
- 도움이 필요한 학습자는 수업 뒤 비공개 공식 상담 경로로 연결합니다.
- 웹 17px 이상, PDF 11pt 이상을 기본으로 하고 말하기·표시하기·큰글자 자료를 선택할 수 있게 합니다.

수행평가 루브릭

수준	판정	관찰 근거
4	독립 수행	가상자료에서 핵심 조건을 찾아 비교하고 선택 이유와 다음 행동을 스스로 설명한다.
3	대체로 수행	핵심 판단과 행동은 수행하지만 한 단계에서 확인 질문이 필요하다.

수준	판정	관찰 근거
2	도움 받아 수행	보기·예시·질문을 받아 핵심 조건과 다음 행동을 찾는다.
1	재학습 필요	중요 조건이나 위험 신호를 놓쳐 시범 단계부터 다시 학습한다.

수업 전 점검

- 법령·제도·연락처·상품요건을 수업일 기준 공식 출처에서 다시 확인합니다.
- 모든 링크와 PDF가 열리는지 확인합니다.
- 활동지에 실제 개인정보 입력란이 없는지 확인합니다.

공식 근거와 이용 전 확인

신용회복위원회 채무조정제도 비교

https://www.ccrs.or.kr/cms/com/index.do?MENU_ID=490

한국주택금융공사 주택연금 개요

https://www.hf.go.kr/ko/sub03/sub03_01_01_01.do

한국주택금융공사 주택금융 안내

<https://www.hf.go.kr/>

국가법령정보센터

<https://www.law.go.kr/>

일반 교육자료이며 개인별 계약·세금·법률·투자 판단을 대신하지 않습니다. 실제 적용 전 최신 공식 원문을 확인합니다.