

1 투자분석기법의 분류

p. 98

할인법	할인현금흐름분석법 순현재가법, 수익성지수법 내부수익률, 현재회수기간법
비할인법	어림셈법, 비율분석법 회계이익률법, (단순)회수기간법

2 할인법 - 순현재가

p. 99

$$\text{순현재가} = \text{유입(현)} - \text{유출(현)}$$

- 1) 유입의 현재에서 유출의 현재를 차감
- 2) 할인율 : []로 할인
- 3) 순현재가 산정시 요구수익률 [필수O, 필수X]
- 4) 순현재가 $\geq$ []

3 할인법 - 수익성지수

p. 99

$$\text{수익성지수} = \text{유입(현)} \div \text{유출(현)}$$

- 1) 유입의 현재를 유출의 현재로 나눔
[유출의 현재에 대한 유입의 현재]
- 2) 할인율 : []로 할인
- 3) 수익성지수 $\geq$ []

4 할인법 - 내부수익률

p. 100

$$\text{내부수익률} : \text{유입(현)} = \text{유출(현)}$$

- 1) 유입의 현재 = 유출의 현재 [같이 만들]
- 2) 순현재가 = [], 수익성지수 = []로 만들
- 3) 내부수익률 할인율 : []로 할인
[재투자율 = 할인율로 해석하고 문제풀기!]
- 4) 내부수익률이 사전에 [필수다 vs 필수아니다]
- 5) 내부수익률 $\geq$ []

5 비할인법 - 어림셈법

p. 100

승수법과 수익률법으로 구성

- 1) 비할인법 [시간가치 고려X]

현재	1년뒤
100원투자	10원 순수익

- 2) 승수법 = 회수기간 = $[\frac{100}{10}]$: 작을수록 유리
- 3) 수익률법 = 수익률 = $[\frac{10}{100}]$: 클수록 유리

승수법	수익률법
순소득승수 = $\frac{\text{총투자}}{\text{순영업}}$	종합자본환원율 = $\frac{\text{순영업}}{\text{총투자}}$
세전현금승수 = $\frac{\text{지분투자}}{\text{세전}}$	지분환원율 = $\frac{\text{세전현금}}{\text{지분투자}}$

→ 총순하게 세집(세-지분) 들어간다!

6 다양한 비율 총정리

p. 103

- 1) 대부비율 : $\frac{\text{융자(잔금)액}}{\text{총투자액}} = \text{LTV}$
- 2) 부채비율 : 나에 대한 너 / 너를 나로 나눈다!
 $\frac{\text{융자액}}{\text{지분투자액}} = \frac{\text{타인자본}}{\text{자기자본}} = \frac{\text{부채총계}}{\text{자본총계}}$
[자본 + 부채 = 자산총계]
- 3) 대부비율이 50%라면 부채비율은 []이다.
- 4) 부채감당률 : ————— = 상업용 대출기준
- 5) 부채감당률 > 1 : 영업소득이 부채를 감당[O, X]
→ 금융기관은 차입자의 감당률이 [높, 낮]길 원함
- 6) 공실률 : $\frac{\text{공실}}{\text{가능}}$, 영업경비비율 : $\frac{\text{영업경비}}{\text{유효(가능총)}}$
- 7) 채무불이행률 : $\frac{\text{영업경비} + \text{부채서비스액}}{[]}$
- 8) 회계이익률법 : $\frac{\text{연평균순이익}}{\text{연평균투자액}} = \text{연평균이익률}$
[투자안의 회계이익률 [] 목표이익률]
- 9) 단순회수기간 : 자본의 회수기간 산정
[투자안의 회수기간 [] 목표회수기간]
→ 회계이익률법, 단순회수기간법은 비할인법

7 지분금융 vs 부채금융

p. 106

지분금융	부채금융
자기자본 : 주식	타인자본 : 저당, 채권
신디케이트 사모에 의한 조달 공모에 의한 조달 조인트벤처 리츠(REITs) 펀드	저당금융 주택상환사채 ABS MBB 신탁증서금융

메자닌 : 전환사채, 신주인수권부사채, 후순위대출등

8 고정금리 vs 변동금리

p. 109

고정금리	변동금리
만기까지 금리고정	일정주기로 변동
계약이자율 > 시장이자율	기준금리 + 가산금리
- 금리하락기 - 차입자: 조기상환고려 - 대출자: 조기상환위험	- 기준금리 : COFIX = 자금조달비용지수 - 가산금리 : 마진
계약이자율 < 시장이자율	1) 차입자에게 위험전가 2) 대출자를 보호 3) 초기금리 낮은편 4) 조정주기 짧을수록 차입자에게 더 전가
- 금리상승기 - 차입자: 기존대출유지 - 대출자: 수익률악화위험	

9 원금균등분할상환

p. 111

원금 : []
 이자 : []
 원리금 : []
 → 원리금채감식

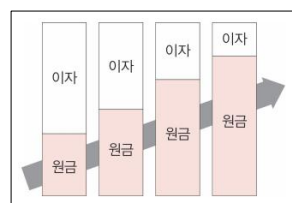


→ 초기상환부담 [], 누적이자 []

10 원리금균등분할상환

p. 111

원금 : []
 이자 : []
 원리금 : []
 → 원금채증식



1) 원리금균등 상환액 = 용자액 × []

2) 매기 이자가 []하는 만큼 원금이 []

11 점증식 상환

p. 112

1) 초기상환액을 낮추고 소득증가에 따라 점증식

2) 대출초기 소득이 낮은 차입자에게 유리

3) 초기상환부담 [], 누적이자 []

12 상환방식 3자비교

p. 112

1) 원금균등상환 : 매기 원리금 []

원리금균등상환 : 매기 원리금 []

점증식상환 : 매기 원리금 []

2) 다른 조건이 동일하다면 원금균등과

원리금균등의 1회차 [원금, 이자, 상환액] 동일

3) 초기 상환액 : 원금[]원리금[]점증식

4) 중도 상환액 : 원금[]원리금[]점증식

5) 누적 상환액 : 원금[]원리금[]점증식

6) 초기 DTI = [], 중도 LTV = []

13 주거용대출: LTV vs DTI

p. 107

1) LTV : []대비 최대 용자액 = $\frac{L}{V}$ 2) DTI : []대비 최대 상환액 = $\frac{D}{I}$

3) LTV기준 최대용자액= 담보가치 × LTV

4) DTI기준 최대용자액= 소득 × DTI ÷ ()

5) 대출규제강화 : LTV, DTI의 [상향, 하향]조정

6) 차입자의 연간소득대비

금융부채 원리금상환액의 비율 : []

14 상업용대출

p. 107

1) LTV기준 : 상가가치 × LTV

2) 부채감당률 기준

: 순영업 ÷ 저당상수 ÷ 부채감당률 [순/당/당]

15 주택연금 [역저당]

p. 114

- 1) 노년계층의 생활자금을 위한 주택담보대출
- 2) []에 의해 공급되는 역저당 대출
: 금융기관에게 보증서 제공
: HF앞으로 근저당권 설정
- 3) 자격조건 : 부부중 한명이 만 []세 이상
- 4) 대상주택 :
(1) 공시가격 9억이하 주택
(2) 지자체에 신고된 노인복지주택
(3) 주거목적 오피스텔 [가능 vs 불가]
(4) 상가등 복합용도주택 [주택면적: $\frac{1}{2}$ 이상]
- 5) 상환 :
(1) 주택처분액 > 연금지급액 : 법정상속인 귀속
(2) 주택처분액 < 연금지급액 : []

16 저당의 유동화

p. 121

- 1) 저당채권 → 증권화(상품화) → 현금화
- 2) 저당유동화 : 금융기관의 유동성 []
- 3) 저당유동화 : 차입자의 대출기회 []
- 4) 저당유동화 : 자가소유가구비중 []

17 저당시장의 구조

p. 121

1차	2차
차입자 - 금융기관	금융기관-[]-투자자
주택자금 []시장	주택자금 []시장
1차수익률 : []	2차시장 SPC: []
유동화와 무관	2차수익률 : []수익률

MBS의 전제조건 : 1차수익률 [] 2차수익률

- MBS의 구분 : 모기지(M)의 향방에 따라, 지분형, 채권형, 혼합형으로 구분됨

18 MPTS (지분형)

p. 123

- 1) [지분, 채권, 혼합]형 : 모기지 지분이 PASS!
- 2) 저당채권의 소유권 : [투자자, 발행기관]
- 3) 원리금수취권 : [투자자, 발행기관]
- 4) 조기상환위험 : [투자자, 발행기관]
- 5) 투자자의 콜방어(만기보장)권 : [○, ×]
- 6) 발행자의 초과담보제공 : [○, ×]

19 MBB (채권형)

p. 123

- 1) [지분, 채권, 혼합]형 : 투자자에게 돈을 빌림
- 2) 저당채권의 소유권 : [투자자, 발행기관]
- 3) 원리금수취권 : [투자자, 발행기관]
- 4) 조기상환위험 : [투자자, 발행기관]
- 5) 투자자의 콜방어(만기보장)권 : [○, ×]
- 6) 발행자의 초과담보제공 : [○, ×]

20 MPTB (혼합형)

p. 124

- 1) [지분, 채권, 혼합]형
- 2) MPTB = [] + []
- 3) 저당채권의 소유권 : [투자자, 발행기관]
- 4) 원리금수취권 : [투자자, 발행기관]
- 5) 조기상환위험 : [투자자, 발행기관]

21 CMO (혼합형)

p. 123

- 1) [지분, 채권, 혼합]형 = 다계층채권
- 2) 저당채권의 소유권 : [투자자, 발행기관]
- 3) 원리금수취권 : [투자자, 발행기관]
- 4) (투자자, 발행자)가 저당권을 보유
저당채권을 가공하여,
만기와 이자가 다양한 형태의 MBS로 발행
- 5) 만기그룹 : 트랜치
- 6) 트랜치별로 만기와 이자율이 서로 다름