

6/21(화)수업자료

1 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 : []

2 저당의 유동화

p. 121

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

3 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

4 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 : [○, ×]

5 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 : [○, ×]

6 MPTB (혼합형)

p. 124

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

7 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

6/21(화)수업자료

8 부동산투자회사

p. 117

부동산투자신탁(REITs)

- 1) 설립목적: 부동산에 투자하여 운용하는 것이 목적
- 2) 지분금융, 간접투자, 소액투자, 분산투자, 주식투자
- 3) 자기관리리츠 [유형적 = 실체형]
자산운용 전문인력 포함, 임직원 상근, 자산관리 직접
- 4) 위탁관리, 기업구조조정리츠 [무형적 = 명목형]
→ 자산관리를 []에 위탁
- 5) **자산관리회사** : 위탁관리, 기업구조조정리츠로부터
위탁 받은 자산을 관리 [위·기의 자산관리]
- 6) 회사의 설립 : 현물출자 설립 [가능, 불가]
- 7) ★★★ **최저설립자본금 vs 최저자본금**

최저설립자본금	준비기간	최저자본금
자기관리: []이상	6개월후	[]이상
위탁관리: []이상	6개월후	[]이상
기업구조조정: []이상	6개월후	[]이상

- 8) 위탁관리리츠 : 본점 외 지점설치 [가능, 불가]
직원을 고용하거나 상근임원을 둘 수 [있다, 없다]
- 9) 자기관리리츠의 자산운용전문인력 [상근]
· 감정평가사, 공인중개사: 5년이상 종사
· 부동산 관련 석사학위 이상 소지자 O
- 10) 자산관리회사 : 국장의 인가필수
: 자기자본 70억 ↑, 자산운용인력 5인 ↑ 상근

9 프로젝트 파이낸싱

p. 115

원사업시행자가 프로젝트회사를 설립하여
대규모 개발사업을 진행하는 금융방식

- 1) 담보 : 사업성, 미래의 현금흐름, 프로젝트자체
- 2) PF 차입자 : [원사업시행자 vs 프로젝트회사]
- 3) 원사업주 재무상태표에 부채기재X : []
- 4) 원사업시행자에게 채권청구X : []금융
- 5) PF 자금관리 : [시공사자체 vs 에스프로]

금융기관의 PF 위험관리

- 1) 시공사 : 책임준공각서, PF채무인수, 대출보증
- 2) 시행사 : APT 토지담보 : 저당권X : []
- 3) 자금관리 : 에스프로, 시행사 이익가장 나중에

10 가치와 가격

p. 141

가격(price)	가치(value)
매수/매도: 교환의 대가	장래 이익의 현재화
과거의 값	현재의 값
1개 = 객관적	여러 개 = 주관적
가치와 가격은 단기괴리 / 장기일치	

- 1) 가치 : 다원적 개념
- 2) 감정평가의 기준가치 : []가치
: 통상적, 충분한, 정통한, 자발적 거래가치

11 가격제원칙

p. 123

- 1) 가격이 어떻게 형성되고 유지되는가?
- 2) 최우효이용: 합법적 / 합리적 / 최고최선이용
- 3) 변동의 원칙 : []을 중시
- 4) 예측의 원칙 : []예측을 중시
 - (1) 장래수익의 감정평가 : []법
 - (2) 장래이익의 현재화 : []의 정의
 - (3) 부동산의 특성 중 []과 관련
- 5) 경쟁의 원칙 : 초과이익의 소멸과 관련
- 6) 대체의 원칙 :
 - (1) 대체관계에 있는 두 재화의 가격연관성
 - (2) 감정평가기법 중 []과 관련

7) 적합의 원칙 vs 균형의 원칙

적합의 원칙	균형의 원칙
[외부 vs 내부]	[외부 vs 내부]
환경, 지역, 시장, 주변	구성요소, 생산요소
[지역분석 vs 개별분석]	[지역분석 vs 개별분석]
[경제적 vs 기능적]감가	[경제적 vs 기능적]감가

6/21(화)수업자료

12 가격 3면성과 3방식

p. 145

- 1) 가격의 3면성 : []성, []성, []성
- 2) 비용성에 근거 : [원가 vs 비교]방식
- 3) 시장성에 근거 : [원가 vs 비교]방식
- 4) 수익성에 근거 : 수익방식
- 5) 원가방식으로 가격 구하기 : [원가법 vs 적산법]
- 6) 원가방식으로 구한 가격 : []가액
- 7) 원가방식으로 임료 : [원가법 vs 적산법]
- 8) 원가방식으로 구한 임료 : []임료
- 9) 비교방식으로 가격 : 거래사례비교법
비교방식으로 토지가격 : []법
- 10) 비교방식으로 임료 : []사례비교법
- 11) 수익방식으로 가격 : 수익 []법
- 12) 수익방식으로 임료 : 수익 []법

13 시산가액의 조정

p. 145

- 1) 적산가액, 비준가액, 수익가액 :
[최종 평가액 vs 시산가액]
- 2) 위 3개의 가액은 등가성이 성립 [O, X]
- 3) 최종 확정가액이 되기 위해선 []이 필요
- 4) 3가지 가액을 [산술 vs 가중]평균하는게 원칙
[자료의 정확성, 적절성등을 고려하여 평균!]