

1 지렛대 효과

1. □□사용 ⇨ 지분수익률 □□, 위험 □□

정(+)	지분 □	총자본 □	저당 □	지분수익률□□
부(-)	지분 □	총자본 □	저당 □	지분수익률□□
중립(0)	지분 □	총자본 □	저당 □	지분수익률□□

2. 지분(자기자본)수익률 계산

① 지분수익률 = $\frac{\square\square + \square\square\square - \square\square}{\square\square}$

② 지분수익률 = $\square + (\square - \square) \times \square\square\text{비율}$

3. 지렛대전환: 부채비율변화 □□□, 이자율변화 □□

4. ○ 부동산가격: 10억원 ○ 1년간 순영업소득: 3천만원

○ 부동산가격 상승률: 연 2% ○ 이자율 연 4%

① 부채 활용 않는 경우 자기자본수익률 = □%

② 부채 60% 활용하는 경우 자기자본수익률 = □.□%

5. ○ 총자본수익률이 10% ○ 저당수익률이 8%

① 대부비율 50%인 경우 자기자본수익률 = □□%

② 부채비율 50%인 경우 자기자본수익률 = □□%

정답 1. 부채 증가, 증가 >, >, 상승 <, <, 하락 =, =, 불변

2. 수익 + 상승분 - 이자 / 내돈 총 + 총 - 저 × 부채 3. 불가능, 가능

4. ① 5% ② 6.5% 5. ① 12% ② 11%

2 위험과 수익

1. 수익과 위험의 측정

① 수익: □□, □□□□□(□□·□□□ □, □)

② 위험: □□, □□□□, □□□□($\frac{\square\square}{\square\square}$)

경제환경변수	발생확률(%)	수익률(%)
비관적	30	4.0
정상적	50	8.0
낙관적	20	13.0

③ 요구수익률 8%, 기대수익률 □.□% ⇨ 투자□□

2. 부동산투자위험

① □□상위험: □□위험, □□위험, □□적위험

② □□적위험: □□사용

③ □□위험: 정책

④ □□□위험: 대출자 - □□이자율 선호

⑤ □□□위험: □□□↓

3. 총위험

① 체계적위험 피할수□□위험 □□□·□□□·□□□□	② 비체계적위험 피할수□□위험 □□·□□□□·□□□□
------------------------------------	-------------------------------------

4. 수익률

① 기대수익률: □□·□□수익률 ⇨ □□·□□□ □, □

② 요구수익률: □□수익률, □□□□, □□적

$\square\square\square\text{를} + \square\square\square\text{를} + \square\square\text{인플레이션}$

③ ○ 무위험률: 5% ○ 위험할증률: 6% ○ 가치상승: 3%

○ 예상된 인플레이: 4% ⇨ 요구수익률 □□%

④ 투자결정: 기대수익률 □ 요구수익률

⑤ 투자균형

① 기대>요구: 수요□□, 가격□□, 기대수익률 점차□□

② 기대<요구: 수요□□, 가격□□, 기대수익률 점차□□

5. 요구수익률

① 무위험률: □□대가, 무위험률↑ ⇨ 요구수익률□

② 위험할증률: □□대가, 위험할증률↑ ⇨ 요구수익률□

③ 동일한 위험 증가

① 보수적투자자: □□수익 요구, 기율기 □□□

② 공격적투자자: □□수익 요구, 기율기 □□□

6. 위험과 수익 관계: 위험↑ - 수익□

위험과 수익 □□관계, □□관계, □·□관계

7. 투자가치와 시장가치

① 투자가치: □□가치, □□적, $\frac{\square\square\square}{\square\square\square\square}$

② 시장가치: □□가치, □□적

③ 투자결정: 투자가치 □ 시장가치

④ 위험↑: □□할인율, 요구수익률□□조정, 투자가치 □□

8. 위험의 처리방법

① 위험한 투자안 □□(□□): □□□자산에만 투자

② □□적 예측방법: 수익□□, 비용□□예측

③ □□□□할인율: 위험↑ - □□할인율 적용

9. 위험의 관리방법

① 위험□□(□□): □□□자산에만 투자

② 위험□□: □□□·□□□설정

③ 위험□□(□□□): 임대료□□, □□계약, 이자율□□

④ 위험□□: □□□분석 ⇨ □□□□가 변화함에 따라 □□□□가 어떠한 영향을 받는가를 분석

정답 1. ① 평균 기대수익률 확률수익률 ×, + ② 분산, 표준편차,

변이계수 위험 / 수익 ③ 7.8%, 각각 2. ① 사업 시장, 운영, 위치

② 금융 부채 ③ 법적 ④ 인플레이 변동 ⑤ 유동성 환금성

3. ① 없는 이자율·인플레이·경기변동 ② 있는 파업·법적소송·영업경비

4. ① 예상·내부 확률·수익률 ×, + ② 최소, 기회비용, 주관

무위험, 위험할증, 예상 ③ 12% ④ > ⑤ ① 증가, 상승, 하락

⑥ 감소, 하락, 상승 5. ① 시간 ↑ ② 위험 ↑ ③ ① 높은, 가파름

④ 낮은, 완만함 6. ↑ 상쇄 비례, 정+ 7. ① 사용, 주관

순수익 / 요구수익률 ② 교환, 객관 ③ > ④ 높은, 상향, 하락

8. ① 제외(회피), 무위험 ② 보수, 낮게, 높게 ③ 위험조정, 높은

9. ① 회피(제외), 무위험 ② 보유, 준비금·충당금 ③ 전가(제3자)

인상, 보험, 스왑 ④ 통제 민감도 투입요소, 결과치

3 포트폴리오 이론

1. 의미: □□투자, □□□□위험제거, □□□수익
2. 효과: 자산수□, 수익률 □□방향, 상관계수□
3. 부동산·용도多: □□별·□□별 포트폴리오구성 □□
4. 포트폴리오기대수익률 ⇒ □□·□□□ □, □

경제환경변수	자산비중(%)	예상 수익률(%)	
		호황	불황
상가	20	6	4
오피스텔	30	8	4
아파트	50	10	2

- ① 호황 50%, 불황 50% 경우 P 기대수익률 = □.□%
- ② 호황 40%, 불황 60% 경우 P 기대수익률 = □.□□%
5. 상관계수

①	□	P효과 없음
②	+	□□방향, 효과□
③	-	□□방향, 효과□
④	□	비체계적 위험 zero

6. 평균분산지배원리

- ① 동일수익: □□위험이 □□위험을 지배
- ② 동일위험: □□수익이 □□수익을 지배
- ③ 효율적 포트폴리오: 동일수익인 경우 □□위험의 자산, 동일위험인 경우 □□수익의 자산

7. 효율적 □□(□□□□)

- ① 의미: 효율적 포트폴리오의 집합
- ② 모양: □□□ ⇒ □□과 □□ 비례

8. □□□ 곡선

- ① 투자자의 위험에 대한 태도
- ② □□□□□□□□□ ⇒ □□□□□
- ③ 무차별 곡선의 기울기
 - ㉠ 보수적투자자: 무차별 곡선의 기울기 □□□
 - ㉡ 공격적투자자: 무차별 곡선의 기울기 □□□

9. 최적포트폴리오

□□□ □□□□□와 □□□ □□□이 □하는 지점

- 정답** 1. 분산, 비체계적, 안정된 2. 多, 다른, ↓ 3. 지역·유형, 가능
4. 비중·수익률, ×, + ① 5.8% ② 5.24% 5. ① +1 ② 유사, ↓
- ③ 다른, ↑ ④ -1 6. ① 낮은, 높은 ② 높은, 낮은 ③ 낮은, 높은
7. 전선(프론티어) ② 우상향, 위험, 수익 8. 무차별 ② 아래로볼록한, 위험혐오적 ③ ㉠ 가파름 ㉡ 완만함 9. 효율적 프론티어, 무차별 곡선, 점

4 화폐의 시간가치 계산

1. 미래가치와 현재가치

미래가치	의의	공식	역수
① 일·내	□□, □□□	□	□·□
② 연·내	□□□□□, □□□	□	□·□
③ 감·기	□□□□□, □□	□	□·□
현재가치	의의	공식	역수
④ 일·현	□□, □□	□	□·□
⑤ 연·현	□□□□□, □□		□·□
⑥ 저·상	□□, □□ □□□		□·□

- ⑦ 매년 300만원을 계속해서 불입하는 경우 n년 후 달성 금액: 300만원 × □·□ 또는 300만원 ÷ □·□
- ⑧ n년 후에 1억원이 현재 얼마인가: 1억원 × □·□ 또는 1억원 ÷ □·□

2. 잔금, 잔금비율

- ① 잔금 = □□□ × □·□(□□기간)
- ② 잔금비율 = $\frac{\square \cdot \square (\square \square \text{기간})}{\square \cdot \square (\square \square \text{기간})}$
- ③ □□비율 + □□비율 = 1

3. 부채, 부채서비스액

- ① 부채서비스액 = 부채 × □□□□
- ② 부채 = $\frac{\text{부채서비스액}}{\square \square \square \square}$

4. 부채서비스액 ① □□□□□□□ ② □□□ ③ □□ □□□ ④ □□+□□

5. 현재 5,000만원을 불입하는 정기예금 가입, 이자율 연 10%(복리), 3년후 이 예금의 미래가치 = □□,□□□,□□□원

6. 할인율 연8%(복리), 5년 후 2억원의 현재가치는? = □□□,□□□,□□□원

7. 매년 연말 5,000만원씩을 불입하는 정기적금 가입, 이자율 연 10%(복리), 3년후 이 적금의 미래가치 = □□□,□□□,□□□원

- 정답** 1. ① 1원, n년후 $(1+r)^n$ 일·현 ② 매년1원씩, n년후 $(1+r)^n - 1 / r$ 감·기 ③ 만들기위해, 불입 $r / (1+r)^n - 1$ 연·내 ④ 1원, 현재 $1 / (1+r)^n$ 일·내 ⑤ 매년1원씩, 환원 저·상 ⑥ 차입, 상환, 원리금 연·현 ⑦ 연·내, 감·기 ⑧ 일·현, 일·내
2. ① 원리금 × 연·현(잔여) ② 연·현(잔여) / 연·현(전) ③ 잔금, 상환
3. ① 저당상수 ② 저당상수 4. ① 원리금상환액 ② 월부금 ③ 저당지불액 ④ 원금 + 이자

5. **계산기** $1.1 \times 1.1 = = \times 50,000,000 = 66,550,000$ 원
6. **계산기** $200,000,000 \div 1.08 = = = = 136,116,639$ 원
7. **계산기** $1.1 \times 1.1 = = -1 \div 0.1 \times 50,000,000 = 165,500,000$ 원

5 현금수지의 측정

1. 영업 현금흐름 계산	2. 매각 현금흐름 계산
□□□소득	
- □□ 및 □□□□	
+ □□□□	
□□□소득	□□□□(총매각대금)
- □□□□	- □□□□
□□□소득	□□□□□
- □□□□□□	- □□□□□□□
□□□□수지(흐름)	□□□□복귀액
- □□□□세	- □□□□세
□□□□수지(흐름)	□□□□복귀액

3. 영업경비

① 영업경비 포함	② 영업경비 불포함
□□□□비	□□ 및 □□□□
□□□□료	□□□□□액
□□세, □□□□□세	□□□□비
□□료, □□비	□□세, □□세

4. 크기

- ① 유효총소득 □ 순영업소득
- ② (부채0) 순영업소득 □ 세전현금수지
- ③ (부채X) 순영업소득 □ 세전현금수지
- ④ (흑자·과세) 세전현금수지 □ 세후현금수지
- ⑤ (적자·비과세) 세전현금수지 □ 세후현금수지

5. 영업소득세

- ① (순영업소득 + □□□□□ - □□□□□ - □□□□□) × □□
- ② (세전현금수지 + □□□□□ + □□□□□ - □□□□□) × □□

6. 세후현금수지 = □□, □□□□, □□□□원

- 가능총소득: 5,000만원
- 공실: 가능총소득의 10%
- 영업소득세율: 연 30%
- 원금상환액: 200만원
- 이자비용: 800만원
- 영업경비: 500만원
- 감가상각비: 200만원

7. 순영업소득: 7,000만원, 대체충당금: 2,000만원, 이자상환액: 1,000만원, 원금상환액: 2,000만원, 감가상각비: 3,000만원, 세율 20%, 영업소득세? □□, □□□□, □□□□원
8. 세전현금수지 : 4,000만원, 대체충당금 : 350만원, 원금상환액 : 400만원, 감가상각액 : 250만원, 세율 : 20%, 영업소득세? □□, □□□□, □□□□원

정답 1. 가능총, 공실·불량부채, 기타소득 유효총, 영업경비 순영업, 부채서비스액 세전현금, 영업소득 세후현금 2. 매도가액, 매도경비 순매도가액, 미상환저당잔금 세전지분, 자본이득세 세후지분 3. ① 유지수선 화재보험 재산, 중합부동산 전기, 광고 ② 공실·불량부채 부채서비스 감가상각 소득, 법인 4. ① > ② > ③ = ④ > ⑤ = 5. ① 대체충당금 - 이자지급분 - 감가상각비 × 세율 ② 대체충당금 + 원금상환분 - 감가상각비 × 세율 6. 21,000,000원 7. 10,000,000원 8. 9,000,000원

6 부동산투자분석기법

1. 할인현금수지분석법(DCF법)

- ① □□□법 ② □□□□□법 ③ □□□□□법

2. 어림셈법

- ① □□법 ② □□□법

3. 비율분석법

- ① □□비율 ② □□비율 ③ □□□□를
- ④ □□□□□를 ⑤ □□□□□를 ⑥ □□□□비율

4. 시간가치고려

- ① □□□법 ② □□□□□법 ③ □□□□□법
- ④ □□□□□□법

정답 1. ① 순현재가 ② 내부수익률 ③ 수익성지수 2. ① 승수 ② 수익률 3. ① 대부 ② 부채 ③ 부채감당 ④ 채무불이행 ⑤ 총자산회전 ⑥ 영업경비 4. ① 순현재가 ② 내부수익률 ③ 수익성지수 ④ 현재회수기간

7 할인현금수지분석법(DCF법)

1. 순현재가법

- ① 순현재가 = 현금수입현재가 □ 현금지출현재가
- ② 투자결정: 순현재가 > □
- ③ 할인율 □□수익률, 사전에 요구수익률 결정 □, 부의극대화 □, 합 □, 투자판단 □□

2. 내부수익률법

- ① 내부수익률 = 현금수입현재가 □ 현금지출현재가, 순현재가□·수익성지수□로 만드는 할인율
- ② 투자결정: 내부수익률 > □□□□□
- ③ 할인율 □□수익률, 사전에 요구수익률 결정 □, 부의극대화 □, 합 □, 투자판단 □□□(복수)

3. 수익성지수

- ① 수익성지수 = 현금수입현재가 □ 현금지출현재가
- ② □□현재가를 □□현재가로 나눈값
- ③ □□현재가에 대한 □□현재가
- ④ 투자결정: 수익성지수 > □

4. 순현재가법과 내부수익률법 비교

- ① 독립(단일): □□
- ② 배타(여러): □□ 또는 □□ ⇨ □□□법이 합리적
5. 투자기간 1년, 현금지출 2,000만원, 1년후 현금수입 3,000만원, 요구수익률 20%

- ① 순현재가 □□□□□□□원
- ② 내부수익률 □□%
- ③ 수익성지수 □□□□

정답 1. ① - ② 0 ③ 요구 0, 0, 0 가능 2. ① = 0, 1 ② 요구수익률 ③ 내부 X, X, X 불가능 3. ① ÷ ② 수입, 지출 ③ 지출, 수입 ④ 1 4. ① 동일 ② 동일, 상반 순현재가 5. ① 5,000,000원 ② 50% ③ 1.25

사업	1월1일 현금지출	12월31일 현금유입
A	3,000만원	7,490만원
B	1,000만원	2,675만원
C	1,500만원	3,210만원
D	1,500만원	4,815만원

A, B, C, D의 순현가와 수익성지수를 각각 구하면?

사업	순현가	수익성지수
A	4,000만원	2.33
B	1,500만원	2.5
C	1,500만원	2
D	3,000만원	3

8 어림셈법

승수법		수익률법
1. □ 승수 $\frac{\square}{\square}$	⇔	1. □□□회전율 $\frac{\square}{\square}$
2. □ 승수 $\frac{\square}{\square}$ (□□□□□□)	⇔	2. □□자본환원율 $\frac{\square}{\square}$
3. □□ 승수 $\frac{\square\square}{\square\square}$	⇔	3. 지분□□률 $\frac{\square\square}{\square\square}$
4. □□ 승수 $\frac{\square\square}{\square\square}$	⇔	4. □□수익률 $\frac{\square\square}{\square\square}$

- 총소득승수: □□□□을 □□□□으로 나눈 값
- 순소득승수: □□□□을 □□□□□□으로 나눈 값
- 세전현금흐름승수: □□□□□□을 □□□□□□□□으로 나눈 값
- 세후현금흐름승수: □□□□□□을 □□□□□□□□으로 나눈 값
- 크기

- 총소득승수 □ 순소득승수
- 세전현금수지승수 □ 세후현금수지승수
- 총자산회전율 □ 종합자본환원율
- 지분배당률 □ 세후수익률
- 일반적으로 순소득승수가 총소득승수보다 □□.
- 세전현금수지승수가 세후현금수지승수보다 □□.

6. 회수기간법

- 단순회수기간법: 시간가치 □□□
- 현가회수기간법: 시간가치 □□
- 투자결정: 투자안 회수기간 □ 목표 회수기간
- 투자액 1억원, 회수기간은? □년□개월

1기	2기	3기	4기	5기
3,000만원	2,000만원	2,000만원	6,000만원	1,000만원

- 정답** 1. 총 / 총 1. 총자산 총 / 총 2. 순, 자본회수기간, 총 / 순
2. 종합, 순 / 총 3. 세전 지분/세전 3. 배당 세전/지분 4. 세후 지분/세후
4. 세후 세후/지분 ① 총투자액, 총소득 ② 총투자액, 순영업소득
③ 지분투자액, 세전현금흐름 ④ 지분투자액, 세후현금흐름
5. ① < ② < ③ > ④ > ⑤ 크다 ⑥ 적다 6. ① 불고려 ② 고려
③ > ④ 3년6개월

9 비율분석법

1. 대부비율과 부채비율

$$\text{① 대부비율} = \frac{\square\square}{\square\square\square\square}$$

$$\text{② 부채비율} = \frac{\square\square}{\square\square}$$

㉠ □□에 대한 □□

㉡ □□총계를 □□총계로 나눈 값

③ 대부비율과 부채비율의 관계

대부비율	20%	50%	60%	80%	100%
부채비율	□□%	□□□%	□□□%	□□□%	□

- 대부비율↑: 부채비율□, 지분수익률□, 지렛대효과□, 위험□

$$\text{2. 부채감당률} = \frac{\square\square\square\square\square}{\square\square\square\square\square\square}$$

① 1보다 클 경우: 잔여액 □

② 1보다 작을 경우: 잔여액 □

$$\text{3. 채무불이행률} = \frac{\square\square\square\square + \square\square\square\square\square\square}{\square\square\square\square}$$

$$\text{4. 총자산회전율} = \frac{\square\square\square}{\square\square\square\square}, \square\square\square\square\square\text{의 역수}$$

$$\text{5. 영업경비비율} = \frac{\text{영업경비}}{\square\square\square}$$

$$\text{6. 총부채상환비율(DTI)} = \frac{\text{연간}\square\square\square\square\square\square}{\text{연간}\square\square}$$

7. 부채상정

$$\text{① 부채} = \text{부채서비스액} \div \square\square\square\square$$

$$\text{② 부채} = \text{순영업소득} \div \square\square\square\square\square \div \square\square\square\square$$

8. 순소득승수□□, 채무불이행률□□%, 세후현금흐름승수□

- 총투자액: 15억원, 지분투자액: 4억원
- 유효총소득승수: 6, 부채서비스액: 6천만원/년
- 영업경비비율(유효총소득 기준): 40%
- 영업소득세: 1천만원/년

- 연소득이 5,000만원, 시장가치 3억원, 저당상수 0.1, LTV 50%, DTI 40%, 기존대출 5,000만원, 추가로 가능한 대출 최대금액은? □□□,□□□,□□□원

- 시장가격 5억원, 순영업소득 1억원, 저당상수 0.2, LTV 60%, 부채감당률 2, 기존대출 1억원, 추가로 가능한 대출 최대금액은? □□□,□□□,□□□원

- 정답** 1. ① 부채 / 부동산가치 ② 부채 / 지분 ③ 지분, 부채
㉡ 부채, 자본 ③ 25, 100, 150, 400, ∞ ④ ↑, ↑, ↑, ↑
2. 순영업소득 / 부채서비스액 ① O ② X 3. 영업경비+부채서비스액 / 유효총소득 4. 총소득 / 총투자액 총소득승수 5. 총소득
6. 부채서비스액 / 소득 7. ① 저당상수 ② 부채감당률 ÷ 저당상수
8. 10, 64%, 5 9. 100,000,000원 10. 150,000,000원