



1. 현금흐름 분석

- ① 영업경비에 포함시키는 항목 : 유지관리비, 수도·전기료, 화재보험료, 광고료, 재산세, 수수료 등
- ② 영업경비에 포함시키지 않는 항목
 - ㉠ 공실, 부채서비스액, 영업소득세
 - ㉡ 감가상각비, 개인업무비, 소유자 급여

예제. 임대용 부동산의 1년 간 소득 및 비용명세서이다. 다음 자료를 이용하여 순영업소득을 구하면?

| | |
|-------------------|--------------------|
| 유효총소득 50,000,000원 | 유지관리비 9,000,000원 |
| 화재보험료 2,000,000원 | 영업소득세 8,000,000원 |
| 수도료 2,000,000원 | 전기료 3,000,000원 |
| 재산세 8,000,000원 | 부채서비스액 10,000,000원 |
| 감가상각비 3,000,000원 | |

$$\begin{aligned} & \text{5,000만} \quad \text{2,400만} \\ \text{순영업소득} &: \text{유효총소득} - \text{영업경비} = \\ & \quad \text{2,600만} \end{aligned}$$

③ 영업소득세 계산

$$\begin{aligned} & \text{순영업소득} \\ & + \text{대체총당금} \\ & - \text{이자지급분} \Rightarrow \text{비용으로 처리(절세)} \\ & - \text{감가상각액} \Rightarrow \text{비용으로 처리(절세)} \\ & = \text{과세대상소득} \times \text{영업소득세율} \\ & = \text{영업소득세} \end{aligned}$$

2. 순현가와 수익성지수 계산

예. 다음은 부동산투자의 예상 현금흐름표이다. 이 투자안의 수익성 지수(PI)는?

[단, 할인율은 10%] 감평 27회

(단위 : 만원)

| 사업기간 | 0년 | 1년 | 2년 | 3년 |
|------|-------|-----|-------|-------|
| 현금흐름 | 2,000 | 550 | 1,210 | 1,331 |

- ① 1.15 ② 1.25 ③ 1.35 ④ 1.40 ⑤ 1.45

㉠ 1년 후 가치의 현가 : $550 \div 1.1 = 500$

㉡ 2년 후 가치의 현가 : $1,210 \div 1.1 \div 1.1 = 1,000$

㉢ 3년 후 가치의 현가 : $1,331 \div 1.1 \div 1.1 \div 1.1 = 1,000$

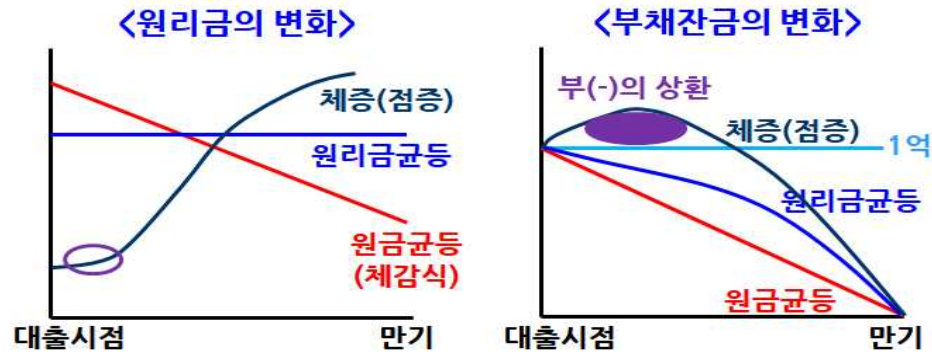
㉣ 수익성지수 : $\frac{\text{현금유입의 현가 } 2,500\text{만}}{\text{현금유출 } 2,000\text{만}} = 1.25$

㉤ 순현가 : 현금유입의 현가(2,500만) - 현금유출(2,000만) = 500만

3. 인플레이험

| | | |
|-----------|--------------------|-----------------|
| 약정(계약)이자율 | 시장이자율 | 은행은 변동금리 선호 |
| ① 5% | > 3%(↓) ⇒ 조기상환(위험) | |
| ② 5% | < 10%(↑) ⇒ 인플레이 위험 | |
| | | 은행은 손해, 차입자는 이익 |

4. 저당의 상환방식



① 원금균등(체감식)상환방식

매기 동일한 원금, 매기 감소하는 이자 \Rightarrow 원리금은 점점 감소

예 대출금 : 1억, 기간 : 10년(10%), 연 1회 상환, 저당상수 : 0.1627

| 구분 | 원금 | 이자 | 원리금 |
|------|---------|------------------------------|---------|
| 1회차 | 1,000만원 | 1억 원 \times 10% = 1,000만원 | 2,000만원 |
| 2회차 | 1,000만원 | 9,000만원 \times 10% = 900만원 | 1,900만원 |
| 3회차 | 1,000만원 | 8,000만원 \times 10% = 800만원 | 1,800만원 |
| ... | ... | ... | ... |
| 10회차 | 1,000만원 | 1,000만원 \times 10% = 100만원 | 1,100만원 |
| 변화 | 균등함 | 부채잔금이 감소하므로 이자 감소 | 원리금 감소 |

② 원리금균등분할상환방식

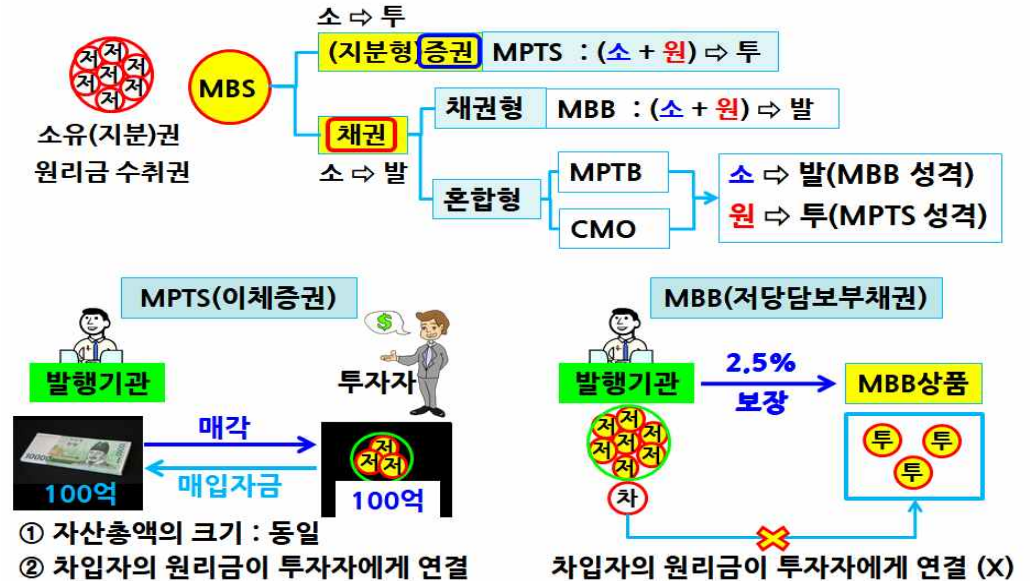
① 매기 지불되는 원리금은 동일

② 초기 : 원금(↓) - 이자(↑) \Rightarrow 후기 : 원금비중(↑), 이자비중(↓)

(단위 : 만원)

| 기 간 | 1년 | 2년 | | 9년 | 10년 |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 원리금 | 1,627 | 1,627 | | 1,627 | 1,627 |
| 이자지급액 | 1,000 | 937 | | 283 | 148 |
| 원금상환액 | 627 | 690 | | 1,344 | 1,479 |
| 기말잔금 | 9,373 | 8,683 | | 1,479 | 0 |

5. 주택저당증권(MBS)



6. 부동산투자회사(REITs) \Rightarrow 상법상 주식회사

| 구 분 | 일반리츠(K-REITs) | | 기업 구조조정 리츠(CR-REITs) |
|---------------------|--|----------------|----------------------|
| | 자기관리 부동산투자회사 | 위탁관리 | |
| 실체형태 | · 실체회사(상근 임직원) | · 명목회사(비상근) | |
| 설립자본금 (영업인가 또는 등록시) | · 5억 원 (70억 원) | · 3억 원 (50억 원) | · 3억 원 (50억 원) |
| 현물출자 | · 영업인가 또는 등록 후 현물출자는 가능 | · 작 동 | · 작 동 |
| | ※ 부동산 + 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리, 신탁 수익권 등도 허용 | | |
| 주식의 분산 (1인당 보유 한도) | · 발행주식의 100분의 50을 초과하지 못함 | | · 제한 없음 |
| 주식공모 | · 발행주식의 100분의 30 이상 | · 작 동 | · 의무사항 아님 |