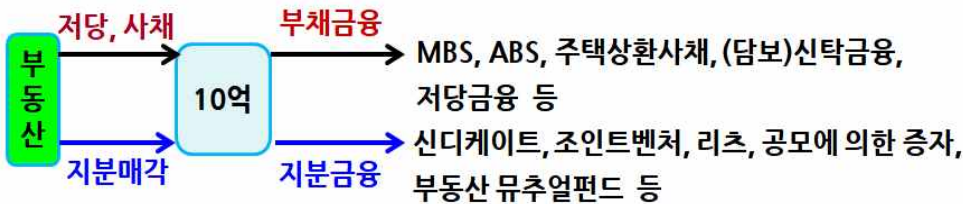




1. 지분금융과 부채금융



메자닌금융 : 배당 우선주, 신주인수권부사채, 전환사채 등

2. 이자율

① 고정 \Rightarrow 명목이자율 = 실질이자율(위험률 포함) + **예상 인플레이션**
6% 5% 1%

② 변동 \Rightarrow 실질이자율 = 실질이자율(위험률 포함) + **예상 인플레이션**

㉠ 이자율 크기 : 고정금리 > 변동금리

㉡ 변동이자율 = 기준금리(CD 또는 COFIX) + 가산금리
차입자에 따라 \Rightarrow 동일적용 차등적용

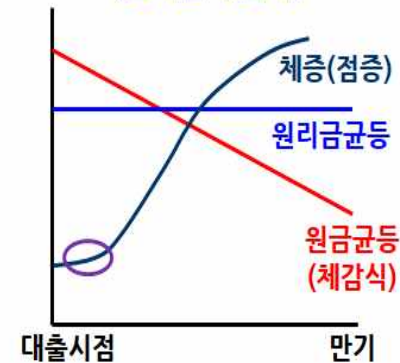
③ 이자율 위험(**고정금리**) **은행은 변동금리 선호**

약정(계약)이자율		시장이자율	
㉠ 5%	>	3%(↓)	\Rightarrow 조기상환(위험)
㉡ 5%	<	10%(↑)	\Rightarrow 인플레이 위험

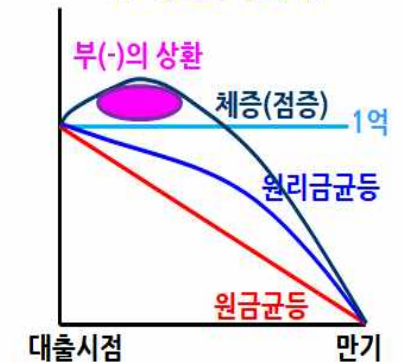
은행 : 손해, 차입자 : 이익

3. 저당의 상환방법

<원리금의 변화>



<부채잔금의 변화>



㉠ 초기 원리금(DTI)가 가장 높고, 일정기간 후 잔금이 가장 낮은 방식? 원금균등

㉡ 은행의 대출원금 회수위험이 가장 낮은 것은? 원금균등

㉢ 원금균등과 원리금균등의 1회 차 이자의 크기는 동일하다(○ X)

㉣ 원금균등과 원리금균등의 1회 차 이자의 비중은 동일하다(○, X)

원금균등 : 2,000만원(1,000만원), 원리금균등 : 1,627만원(1,000만원)

㉤ 누적 원리금 또는 총 이자의 크기 : 체증식 > 원리금균등 > 원금균등

4. (기출)원리금균등상환 계산

기출. 10억원인 아파트를 구입하기 위해 3억원을 대출받았다. 대출이자율은 연리 7%이며, 20년간 원리금 균등분할상환방식으로 매년 상환하기로 하였다. 첫 회에 상환해야 할 원금은? (단, 연리 7%-기간 20년의 저당상수는 0.094393이며, 매기 말에 상환하는 것으로 한다)

• 제17회

정답 7,317,900원



- ㉠ 매기 균등한 원리금 : 대출금(3억) × 저당상수(0.094393) = 원리금(28,317,900원)
 ㉡ 첫 회 이자 : 부채 잔금(3억) × 이자율(0.07) = 이자(21,000,000원)
 ㉢ 첫 회의 원금 : 원리금(28,317,900원) - 이자(21,000,000원) = 7,317,900원

5. (기출)원금균등상환 계산

기출. A씨는 주택을 구입하기 위해 은행으로부터 5억원을 대출받았다. 은행의 대출조건이 다음과 같을 때, 9회 차에 상환할 원리금상환액과 13회 차에 납부하는 이자납부액을 순서대로 나열한 것은?(단, 주어진 조건에 한함) • 제28회

- 대출조건 : 고정금리(연 5%, 대출기간 20년)
- 상환조건 : 원금균등분할상환, 연(年)단위 매기 말 상환

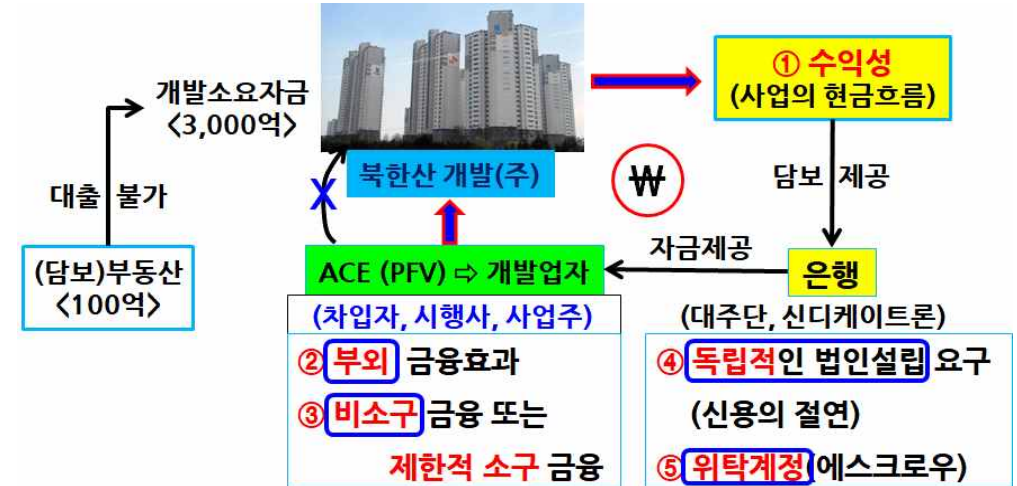
정답 9회 차 원리금 : 4,000만원, 13회 차 이자 : 1,000만원



- ㉠ 원금 : 5억원 \div 20년 = 2,500만원
 ㉡ 9회 차 이자 : 부채잔금(3억원) \times 이자율(0.05) = 1,500만원
 ㉢ 13회 차 이자 : 부채잔금(2억원) \times 이자율(0.05) = 1,000만원
 ㉣ 9회 원리금은 4,000만원이고, 13회 이자는 1,000만원 이다.

구분	1회 차	...	9회 차	...	13회 차
원금	2,500만원	...	2,500만원	...	2,500만원
이자	2,500만원	...	1,500만원	...	1,000만원
원리금	5,000만원	...	4,000만원	...	3,500만원

6. 프로젝트 파이낸싱



- ㉠ PF에 의해 조달된 자금은 개발업자의 회계상 부채로 반영(×)
㉡ 부동산이 담보가 아닌 사업성(수익성, 현금흐름)이 담보
㉢ 부외 금융효과에 의한 채무수용능력 제고

7. 주택연금

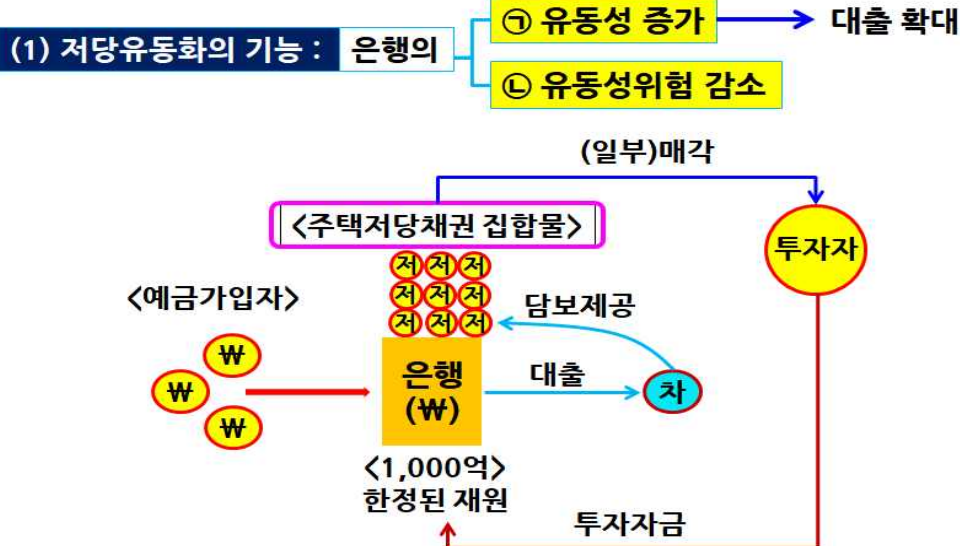
① 개념 및 가입조건



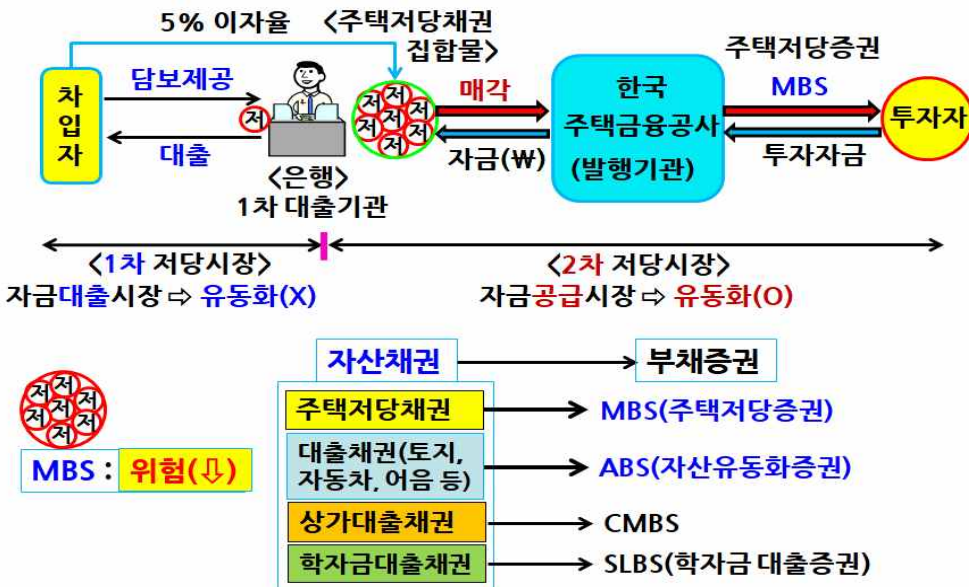
② 연금채권의 상환



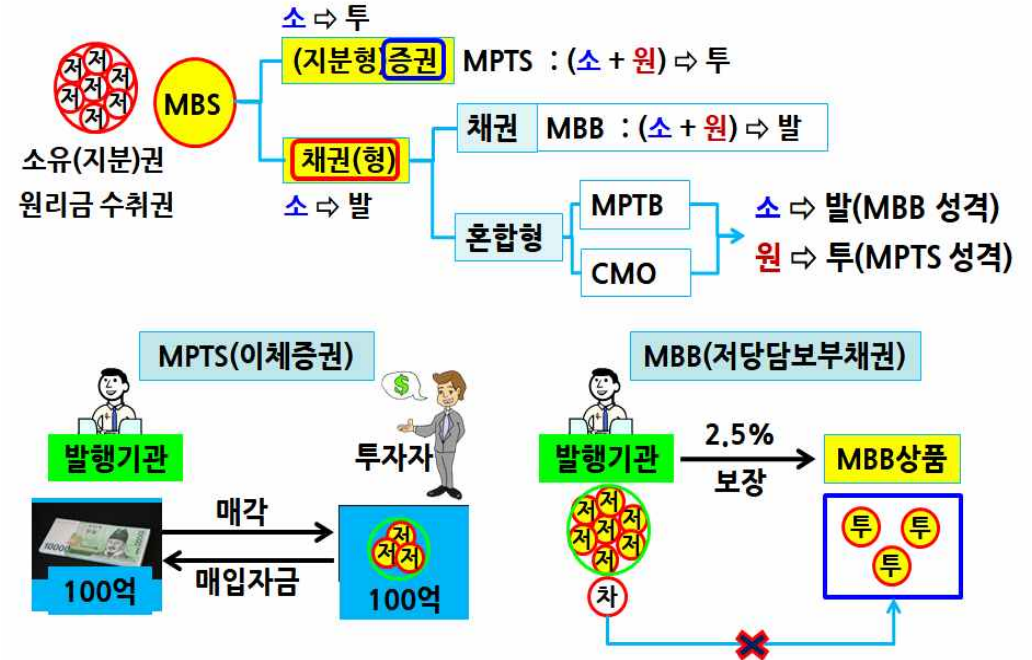
8. 저당의 유동화 개념



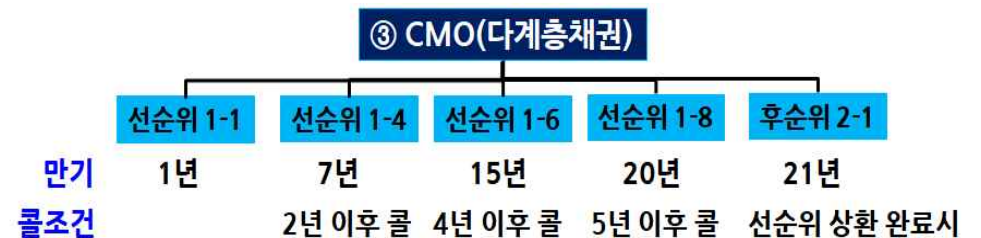
9. 저당시장의 구조



10. 주택저당증권의 종류



11. 다계층채권

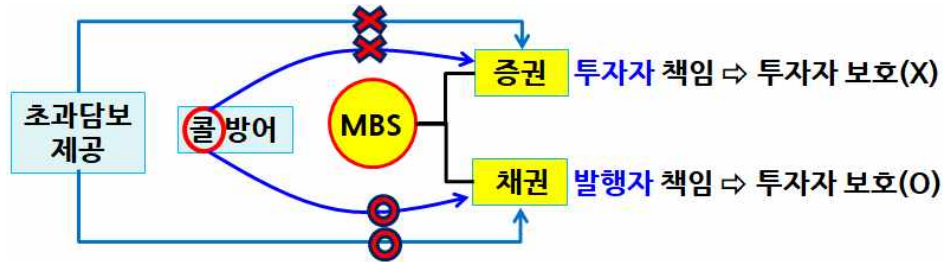


- ㉠ 만기 다양 + 고정 또는 유동이자율 적용, 트랜치별 상이한 이자율
- ㉡ 선 순위 → 신용등급이 높음(위험 ↓)

㉢ 원리금 수취권 : 투자자 보유 → 조기상환위험 : 투자자 부담

부분적 콜방어 가능

12. 콜방어, 초과담보



㉠ 증권 : 투자자 보호(X) ⇒ 콜방어 효과(X), 초과담보 제공(X)

㉡ 채권 : 투자자 보호(O) ⇒ 콜방어 효과(O), 초과담보 제공(O)

13. 부동산투자회사와 부동산펀드

구 분	부동산투자회사	부동산펀드
투자 범위와 대상	다양	제약(한정)
환금성	높다(↑)	낮다(↓)

7주차 한줄 마무리

- 동일한 조건이라면 고정이자율이 변동이자율보다 높다. ⇒ (기대)인플레이션
- 대출기간 총 이자의 크기 : 체증식 > 원리금균등 > 원금균등
- 프로젝트 파이낸싱에 의한 부채는 사업주(차주, 개발업자)의 회계상 부채로 표시 (X)
- 주택저당채권의 유동화로 은행의 유동성이 증가하고, 유동성위험은 감소한다. (대출 기회 확대)
- 1차 저당시장 ⇒ 자금대출시장, 2차 저당시장 ⇒ 자금공급시장(유동화)
- 주택저당채권의 발행금리는 주택대출 금리보다 높은 것이 일반적 (X)
- MBB의 투자자는 조기상환의 위험을 부담한다. (X)
- 주택저당담보이체채권(MPTB)은 발행기관이 주택저당채권 집합물을 보유하고, 원리금 수취권은 투자자에게 있다.
- 부채금융 : MBS, ABS, (담보)신탁금융, 저당금융, 주택상환사채
- 지분을 매각하여 자본 조달하는 것은 부채금융, 저당을 설정하여 자본 조달하는 것은 지분금융이라 한다.(X)
- 자본금(설립) : 자기관리 5억, 위탁관리 3억, 기업구조조정 3억
- 영업 또는 등록 후 : 자기관리 70억, 위탁관리 50억, 기업구조조정 50억
- 부동산개발 PF ABS vs PF ABCP

	부동산개발 PF ABS (자산유동화 증권)	부동산개발 PF ABCP (자산담보부 기업어음)
자금 조달	장기	단기
법률 적용	자산유동화에 관한 법률	상법