



1. 대부비율과 부채비율

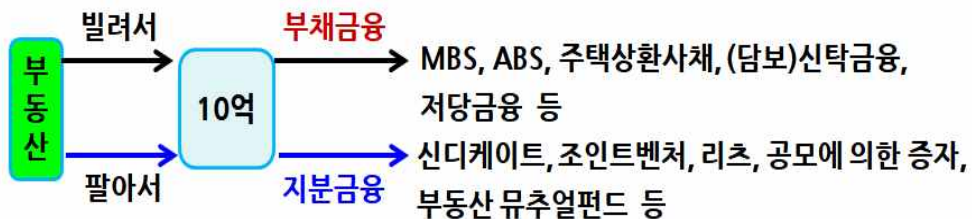
$$\text{① 대부비율(LTV)} : \frac{\text{부채잔금 (6억)}}{\text{부동산가격 (10억)}} = 60\%$$

$$\text{부채비율} : \frac{\text{부채잔금 (6억)}}{\text{지분 (4억)}} = 150\%$$

$$\begin{aligned} \text{〈 대부비율 〉} & \quad \frac{\text{부채잔금 (8억)}}{\text{부동산가격 (10억)}} = 80\% \quad \longrightarrow \quad \frac{\text{부채잔금 (8억)}}{\text{지분 (2억)}} = 400\% \\ \text{〈 부채비율 〉} & \end{aligned}$$

“ 대부비율이 높아지면 ⇨ 부채비율도 높아진다 ”

2. 지분금융과 부채금융



메자닌금융 : 배당 우선주, 신주인수권부사채, 전환사채 등

3. 저당의 상환방법



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

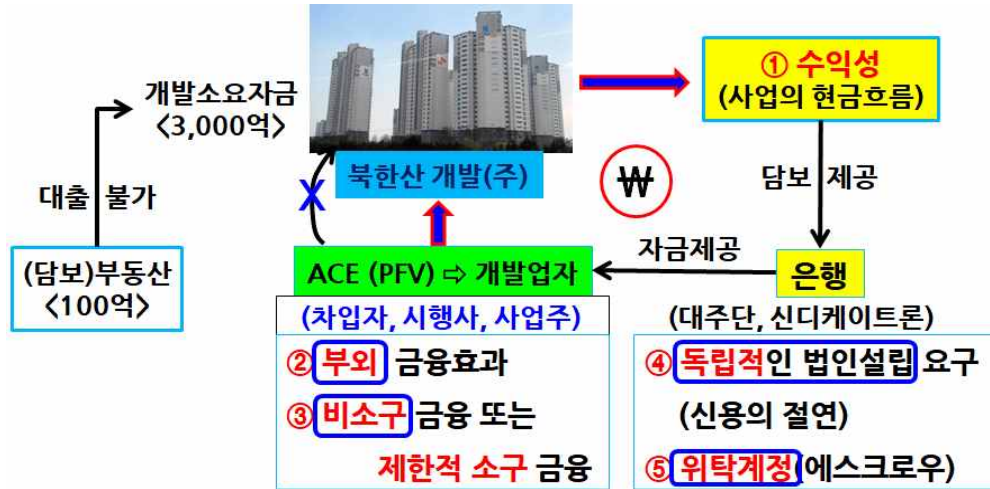
㉡ 은행의 대출원금 회수위험이 가장 낮은 것은? 원금균등

㉢ 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)

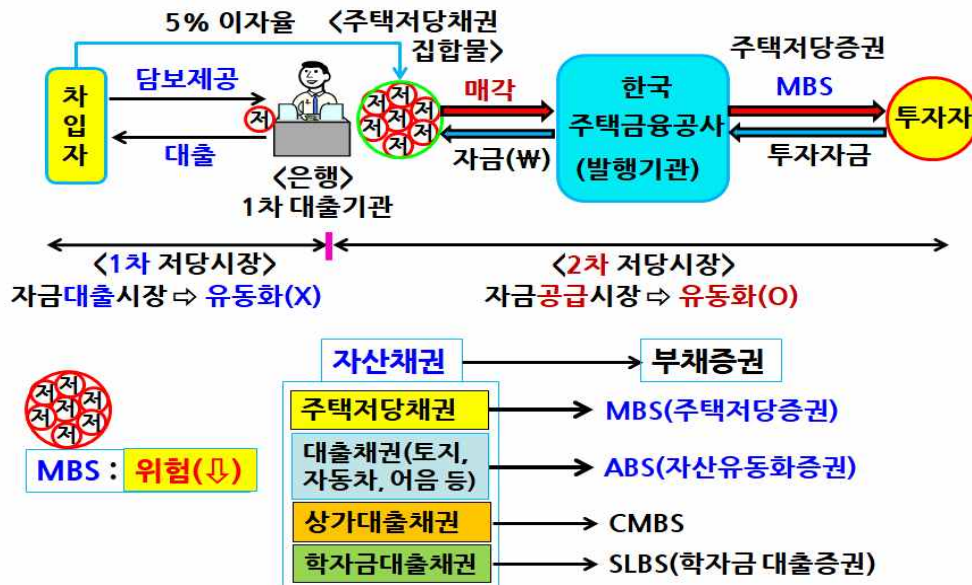
㉤ 누적 원리금 또는 총 이자의 크기 : 체증식 > 원리금균등 > 원금균등

4. 프로젝트 파이낸싱

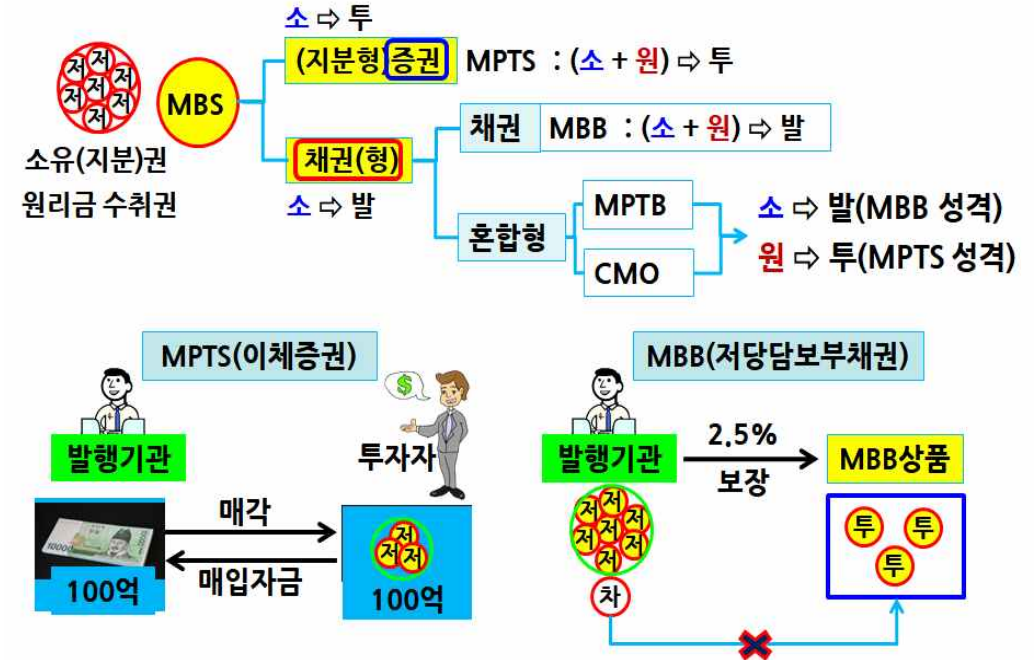


- ① PF에 의해 조달된 자금은 개발업자의 회계상 부채로 반영(X)
- ㉠ 부동산이 담보가 아닌 사업성(수익성, 현금흐름)이 담보
- ㉡ 부외 금융효과에 의한 채무수용능력 제고

5. 저당시장의 구조



6. 주택저당증권의 종류

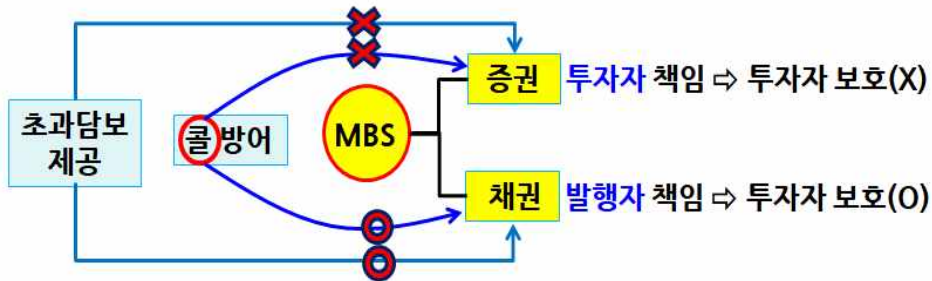


7. 다계층저당채권(CMO)



8. 콜방어와 초과담보

⑤ 콜방어, 초과담보 제공



⑦ 증권 : 투자자 보호(X) ⇒ 콜방어 효과(X), 초과담보 제공(X)

④ 채권 : 투자자 보호(O) ⇨ 콜방어 효과(O), 초과담보 제공(O)

9. 리츠와 펀드

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

6주차 한줄 마무리

01. 대부비율이 높아질수록 부채비율도 높아진다.
02. 부채감당률이 1보다 작으면 순영업소득으로 부채에 대한 할부금을 상환하고도 잔여액이 있다.(X)
03. 동일한 조건이라면 고정이자율이 변동이자율보다 높다. (X(기대)인플레이션)
04. 대출기간 총 이자의 크기 : 체증식 > 원리금균등 > 원금균등
05. 프로젝트 파이낸싱에 의한 부채는 사업주(차주, 개발업자)의 회계상 부채로 표시 (X)
06. 주택저당채권의 유동화로 은행의 유동성이 감소하고, 유동성위험은 증가한다. (X)
07. MBB의 투자자는 조기상환의 위험을 부담한다. (X)
08. 부채금융 : MBS, ABS, (담보)신탁금융, 저당금융, 주택상환사채
09. 자본금(설립) : 자기관리 5억, 위탁관리 3억, 기업구조조정 3억
10. 영업 또는 등록 후 : 자기관리 70억, 위탁관리 50억, 기업구조조정 50억