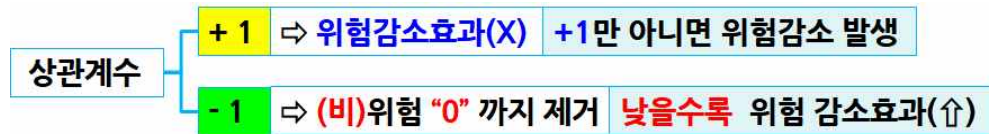




1. 상관계수



		A	+	B		A	+	B
+1	X	+3		+3	-1	X	+3	-3
	Y	-5		-5		Y	-5	+5
수익률 변동 ⇒		100% 일치					완전 반대	

구 분	수익률의 변동	상관계수	위험감소효과
A. 현대차 + 기아차	유사, 양(+)	높다	작다(↓)
B. 현대차 + 삼천리	상이, 음(-)	낮다	크다(↑)

2. 현재가치와 미래가치

<현재가치 계산>

일시불의 현재가치
= 일시불 × 일시불의 **현재가계수**

연금의 현재가치
= 연금 × 연금의 **현재가계수**

원리금(균등)
= (현재)대출금 × **저당상수**

<미래가치 계산>

일시불의 미래가치
= 일시불 × 일시불의 **내가계수**

연금의 미래가치
= 연금 × 연금의 **내가계수**

적립금(충당금)
= (미래)목표액 × **감채기금계수**

3. 자본환원계수 역수관계



4. 기출문제 계산

문. A는 부동산자금을 마련하기 위해 20×1년 1월 1일 현재, 2년 동안 매년 연말 2,000원을 불입하는 투자상품에 가입했다. 투자상품의 이자(할인)율이 연 10% 이 상품의 현재가치는?(단, 십원 단위 이하는 절사함)

① 3,400원 ② 3,600원 ③ 3,700원 ④ 3,200원 ⑤ 3,300원

현재가치 (2021. 1. 1)	1년 말 (2021. 12. 31)	2년 말 (2022. 12. 31)
÷ 1.1	2,000원	2,000원
≒ 1,818원	÷ 1.1	÷ 1.1
≒ 1,652원		

5. 재투자율



내부수익률법 : A 내부수익률(10%) < B 내부수익률(11%) \Rightarrow "채택" \Rightarrow 기각이 타당

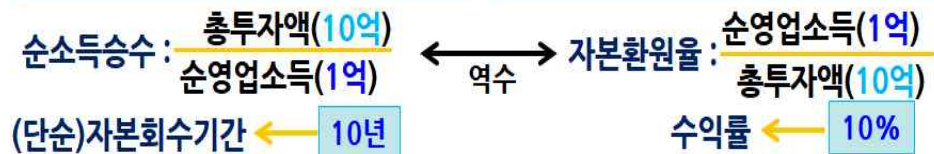
순현재가법 : 요구수익률(13%) > B의 내부수익률(11%) \Rightarrow "기각" \Rightarrow 합리적 결정

6. 어림셈법

<승수> \downarrow	"역수"	\uparrow <수익률>
총(조)소득승수 = $\frac{\text{총투자액}}{\text{총(조)소득}}$	$2 \times A = 4 \Rightarrow A \text{ "2" 승수} = \frac{4}{2}$	
순소득승수 = $\frac{\text{총투자액}}{\text{순영업소득}}$	$\xleftrightarrow{\text{역수}}$ 종합자본환원율 = $\frac{\text{순영업소득}}{\text{총투자액}}$	
세전~승수 = $\frac{\text{지분투자액}}{\text{세전현금수지}}$	\longleftrightarrow 지분배당률 = $\frac{\text{세전현금수지}}{\text{지분투자액}}$	
세후~승수 = $\frac{\text{지분투자액}}{\text{세후현금수지}}$	\longleftrightarrow 세후수익률 = $\frac{\text{세후현금수지}}{\text{지분투자액}}$	

① 총소득, 순영업소득 \Rightarrow 총 투자액

② 세전·세후 현금수지 \Rightarrow 지분 투자액



5주차 한줄 마무리

01. 분산투자 \Rightarrow 비체계적 위험 감소 (O), 체계적 위험 감소 (X)
02. 수익률 변동 : 상이한 음(-)의 관계일수록 위험감소효과 커진다.
03. 효율적 전선이 우상향 \Rightarrow (체계적)위험과 수익은 (비례)
04. 최적의 포트폴리오 \Rightarrow 두 곡선의 (접점)
05. 5년 후 10억 원이 예상되는 토지의 현재가(10%)? 일시불의 현재가계수
06. 현재 5억 원인 주택가격이 매년 5% 상승하면 10년 후? 일시불의 내가계수
07. 주택담보대출에 대해 매기 상환할 동일한 원리금 계산? **저당상수**
08. 일시불의 현재가계수, 연금의 현재가계수, **감채기금계수**는 현재가치계수? (X)
09. 잔금비율과 상환비율을 합하면 '0' 이 된다. (X)
10. 연금의 현재가계수의 **역수**는 연금의 내가계수? (X)
11. 연금의 현재가계수 \times 저당상수 = 1
12. 영업경비에는 재산세, 전기료, **감가상각비**, 유지관리비 등이 포함 (X)
13. 순영업소득과 세전현금수지는 **동일**할 수 있다. \Rightarrow 100% 지분투자
14. 순현재가법, 연평균순현재가법, **현재회수기간법**은 **할인율**을 적용한다.
15. 내부수익률은 순현재가를 "0" 으로, 수익성지수를 "1" 로 만드는 할인율
16. 순현재가법과 내부수익률법에 의한 **투자우선순위** \Rightarrow **달라질 수 있다.**
17. **재투자율** : 순현재가법은 **요구수익률**, 내부수익률법은 **내부수익률**
18. 승수 값이 클수록 투자한 자본회수기간이 (**길다** or 짧다).
19. 회수기간법은 **자본회수기간 이후**의 현금흐름을 **고려하지 않는다.**
20. **총투자액** : 총(조)소득, 순영업소득 **지분투자액** : 세전, 세후현금수지