

< 차 례 >

요 약	i
I. 서 론	1
1. 연구의 배경과 목적	1
2. 연구 범위 및 구성	2
II. 선분양제와 후분양제의 금융체계에서의 의미	3
1. 주택 후분양제 추진 일정	3
2. 선분양제와 후분양제 비교	5
(1) 선분양제하의 주택 금융 체계	5
(2) 후분양제 전환의 주택 금융에서의 의미	6
(3) 후분양제하의 주택 금융 체계	7
III. 공급자 금융 관련 제도의 최근 변화	9
1. ABS 제도 도입	9
2. 은행부동산투자신탁 도입	10
3. 부동산투자회사의 도입	11
4. 프로젝트금융투자회사에 대해 법인세 비과세	14
5. 간접투자자산운용업법의 제정	16
(1) 도입 배경	16
(2) 주요 내용	16
(3) 건설사업의 공급자 금융에서의 의미	19
(4) 부동산펀드와 REITs의 비교	20
6. 요약	25
IV. 건설사업의 공급자 금융 현황	27
1. 간접금융 현황	27
(1) 예금은행	27
(2) 비통화 금융기관	27

(3) 전체 간접금융	7
2. 직접금융 현황	28
(1) 주식 발행	8
(2) 회사채 발행	8
(3) ABS 발행	29
3. 은행의 부동산투자신탁	30
4. 부동산투자회사	31
5. 부동산펀드	33
6. 프로젝트 파이낸싱 현황	35
(1) 은행권	3
(2) 보험업계	3
7. 국내 연기금의 직·간접 부동산 투자	38

V. 미국의 공급자 금융 형태 41

1. 공급자 금융의 기본 구조	41
2. 미국의 기업 형태	42
(1) 개인기업(sole proprietorship)	24
(2) C형 법인(C corporation)	24
(3) S형 법인(S corporation)	24
(4) 일반파트너쉽(general partnership)	24
(5) 유한책임파트너쉽(limited partnership)	34
(6) 유한책임회사(limited liability company)	44
3. 공급자 금융 대출	44
(1) 대출의 구분	4
(2) 자금의 원천	45
4. 사례: 시카고 Heller International Tower 프로젝트	74
(1) 프로젝트 개요	74
(2) 프로젝트 금융 구조	74
(3) 후지은행에서 파이낸싱을 결정하게 된 이유	99
5. 미국 공급자 금융의 특징	49

VI. 공급자 금융 발전 방안	51
1. 기본 방향	51
(1) 프로젝트 수익성에 근거한 자금 조달	51
(2) 투자자에게 다양한 투자 기회 제공	51
(3) 자본시장을 활용	52
2. 공급자 금융 발전 방안	52
(1) 유한책임파트너십(limited partnership) 제도의 도입	55
(2) 후순위 자본의 활용	56
(3) CMBS 제도 활성화	56
(4) 개발사업 관련 기관의 전문성 제고	58
(5) 건설산업 활성화를 위한 연기금 투자	58
VII. 결론	61
참고문헌	62
Abstract	65