

「2021년 공인중개사 시험 대비」 부동산학개론 최근 5년간 기출 훑어보기 - 홀수편(5)

| 편집 : 고시기획 | 출처 : 한국산업인력공단 Q-NET

67. 저당담보부증권(MBS) 도입에 따른 부동산시장의 효과에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 다른 조건은 동일함)

- ① 주택금융이 확대됨에 따라 대출기관의 자금이 풍부해져 궁극적으로 주택자금대출이 확대될 수 있다.
- ② 주택금융의 대출이자율 하락과 다양한 상품설계에 따라 주택 구입 시 용자받을 수 있는 금액이 증가될 수 있다.
- ③ 주택금융의 활성화로 주택건설이 촉진되어 주거 안정에 기여할 수 있다.
- ④ 주택금융의 확대로 자가소유가구 비중이 감소한다.
- ⑤ 대출기관의 유동성이 증대되어 소비자의 담보대출 접근성이 개선될 수 있다.

68. 부동산 개발사업에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 프로젝트 파이낸싱(PF)은 예상되는 제반 위험을 프로젝트회사와 이해당사자 간의 계약에 의해 적절하게 배분 한다.
- ② 부동산소유자가 소유권을 신탁회사에 이전하고 신탁회사로부터 수익증권을 교부받아 수익증권을 담보로 금융기관에서 대출을 받는 상품을 토지신탁이라 한다.
- ③ 도시개발법령상 도시개발사업의 시행방식에는 환지방식, 수용 또는 사용방식, 혼용방식이 있다.
- ④ 지방자치단체와 민간기업이 합동으로 개발하는 방식은 민관합동개발사업에 해당한다.
- ⑤ 도시개발법령상 도시개발구역에서 주거, 상업, 산업, 유통 등의 기능이 있는 단지 또는 시가지를 조성하기 위하여 시행하는 사업을 도시개발사업이라 한다.

69. 부동산 관리에 관하여 다음 설명과 모두 관련이 있는 것은?

- 포트폴리오 관리 및 분석
- 부동산 투자의 위험 관리
- 채투자·재개발 과정분석
- 임대마케팅 시장분석

- ① 재산관리 (property management)
- ② 시설관리 (facility management)
- ③ 자산관리 (asset management)
- ④ 건설사업관리 (construction management)
- ⑤ 임대차관리 (leasing management)

70. 부동산신탁에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 부동산신탁에 있어서 당사자는 부동산 소유자인 위탁자와 부동산 신탁사인 수탁자 및 신탁재산의 수익권을 배당 받는 수익자로 구성되어 있다.
- ② 부동산의 소유권관리, 건물수선 및 유지, 임대차관리 등 제반 부동산 관리업무를 신탁회사가 수행하는 것을 관리신탁이라 한다.

- ③ 처분신탁은 처분방법이나 절차가 까다로운 부동산에 대한 처분업무 및 처분완료시까지의 관리업무를 신탁회사가 수행하는 것이다.
- ④ 관리신탁에 의하는 경우 법률상 부동산 소유권의 이전 없이 신탁회사가 부동산의 관리업무를 수행하게 된다.
- ⑤ 분양신탁관리는 상가 등 건축물 분양의 투명성과 안정성을 확보하기 위하여 신탁회사에게 사업부지의 신탁과 분양에 따른 자금관리업무를 부담시키는 것이다.

71. 부동산투자의 현금흐름 추정에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 순영업소득은 유효총소득에서 영업경비를 차감한 소득을 말한다.
- ② 영업경비는 부동산 운영과 직접 관련 있는 경비로, 광고비, 전기세, 수선비가 이에 해당된다.
- ③ 세전현금흐름은 지분투자자에게 귀속되는 세전소득을 말하는 것으로, 순영업소득에 부채서비스액(원리금상환액)을 가산한 소득이다.
- ④ 세전지분복귀액은 자산의 순매각금액에서 미상환 저당잔액을 차감하여 지분투자자의 몫으로 되돌아오는 금액을 말한다.
- ⑤ 부동산투자에 대한 대가는 보유 시 대상부동산의 운영으로부터 나오는 소득이득과 처분 시의 자본이득의 형태로 나타난다.

72. 포트폴리오이론에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 분산투자효과는 포트폴리오를 구성하는 투자자산 종목의 수를 늘릴수록 체계적 위험이 감소되어 포트폴리오 전체의 위험이 감소되는 것이다.
- ② 포트폴리오전략에서 구성자산 간에 수익률이 반대 방향으로 움직일 경우 위험감소의 효과가 크다.
- ③ 효율적 프런티어(효율적 전선)란 평균-분산 지배원리에 의해 모든 위험수준에서 최대의 기대수익률을 얻을 수 있는 포트폴리오의 집합을 말한다.
- ④ 효율적 프런티어(효율적 전선)의 우상향에 대한 의미는 투자자가 높은 수익률을 얻기 위해 많은 위험을 감수하는 것이다.
- ⑤ 포트폴리오이론은 투자 시 여러 종목에 분산투자함으로써 위험을 분산시켜 안정된 수익을 얻으려는 자산투자 이론이다.

73. 비율분석법을 이용하여 산출한 것으로 틀린 것은?(단, 주어진 조건에 한하며, 연간 기준임)

- 주택담보대출액: 1억원
- 주택담보대출의 연간 원리금상환액: 500만원
- 부동산가치: 2억원
- 차입자의 연소득: 1,250만원
- 가능총소득: 2,000만원
- 공실손실상당액 및 대손충당금: 가능총소득의 25%
- 영업경비: 가능총소득의 50%

- ① 담보인정비율(LTV)= 0.5
- ② 부채감당률(DCR)= 1.0
- ③ 총부채상환비율(DTI)= 0.4
- ④ 채무불이행률(DR)= 1.0
- ⑤ 영업경비비율(OER, 유효총소득 기준)= 0.8

74. 부동산투자회사법상 위탁관리 부동산투자회사(REITs)에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 주주 1인당 주식소유의 한도가 제한된다.
- ② 주주를 보호하기 위해서 직원이 준수해야 할 내부통제 기준을 제정하여야 한다.
- ③ 자산의 투자·운용을 자산관리회사에 위탁하여야 한다.
- ④ 주요 주주의 대리인은 미공개 자산운용정보를 이용하여 부동산을 매매하거나 타인에게 이용하게 할 수 없다.
- ⑤ 설립 자본금은 3억원 이상으로 한다.

75. 부동산 금융 및 투자에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 다른 조건은 동일함)

- ① 프로젝트의 채무불이행위험이 높아질수록 대출기관이 요구하는 금리가 높아진다.
- ② 자본환원율은 자본의 기회비용과 프로젝트의 투자위험을 반영한다.
- ③ 분양형 개발사업의 핵심 상환재원은 준공 이후 발생하는 임대료·관리비 등의 영업현금흐름이다.
- ④ 프로젝트는 자본시장 내 다른 투자수단들과 경쟁하므로 동일 위험수준의 투자수익률에 수렴하는 경향이 있다.
- ⑤ 자본환원율이 상승하면 부동산자산의 가격이 하락 압력을 받으므로 신규개발사업 추진이 어려워진다.

76. 감정평가에 관한 규칙에 규정된 내용으로 틀린 것은?

- ① 감정평가업자는 법령에 다른 규정이 있는 경우에는 대상물건의 감정평가액을 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있다.
- ② 감정평가업자는 법령에 다른 규정이 있는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있다.
- ③ 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ⑤ 기준시점은 대상물건의 가격조사를 개시한 날짜로 한다. 다만, 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다.

77. 다음 자료를 활용하여 직접환원법으로 평가한 대상 부동산의 수익가액은?(단, 주어진 조건에 한하며, 연간 기준임)

- 가능총소득: 8,000만원
- 공실손실상당액 및 대손충당금: 가능총소득의 10%
- 수선유지비: 400만원
- 화재보험료: 100만원
- 재산세: 200만원
- 영업소득세: 300만원
- 부채서비스액: 500만원
- 환원율: 10%

- ① 5억 7천만원 ② 6억원
- ③ 6억 5천만원 ④ 6억 7천만원
- ⑤ 6억 8천만원

78. 다음 자료를 활용하여 공시지가기준법으로 평가한 대상 토지의 가액(원/m²)은?(단, 주어진 조건에 한함)

- 소재지 등: A시 B구 C동 100, 일반상업지역, 상업용
- 기준시점: 2019.10.26
- 표준지공시지가(A시 B구 C동, 2019.01.01.기준)

기호	소재지	용도지역	이용상황	공시지가 (원/m ²)
1	C동 90	일반공업 지역	상업용	1,000,000
2	C동 110	일반상업 지역	상업용	2,000,000

- 지가변동률(A시 B구, 2019.01.01-2019.10.26)
 - 공업지역: 4% 상승
 - 상업지역: 5% 상승
- 지역요인: 표준지와 대상토지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함
- 개별요인: 대상토지는 표준지 기호 1, 2에 비해 각각 가로조건에서 10% 우세하고, 다른 조건은 동일함(상승식으로 계산할 것)
- 그 밖의 요인으로 보정할 사항 없음

- ① 1,144,000 ② 1,155,000
- ③ 2,100,000 ④ 2,288,000
- ⑤ 2,310,000

79. 부동산개발사업의 분류상 다음 ()에 들어갈 내용으로 옳은 것은?

- 토지소유자가 조합을 설립하여 농지를 택지로 개발한 후 보류지(채비지·공공시설 용지)를 제외한 개발토지 전체를 토지소유자에게 배분하는 방식
- 개발 형태에 따른 분류: ()
- 토지취득방식에 따른 분류: ()

- ① ㄱ: 신개발방식, ㄴ: 수용방식
- ② ㄱ: 재개발방식, ㄴ: 환지방식
- ③ ㄱ: 신개발방식, ㄴ: 혼용방식
- ④ ㄱ: 재개발방식, ㄴ: 수용방식
- ⑤ ㄱ: 신개발방식, ㄴ: 환지방식

80. 토지의 특성에 관련된 설명으로 옳은 것은 모두 고른 것은?

- ㄱ. 개별성은 토지시장을 불완전경쟁시장으로 만드는 요인이다.
- ㄴ. 부증성은 토지이용을 집약화시키는 요인이다.
- ㄷ. 부동산성은 부동산활동에서 입장활동 필요성의 근거가 된다.
- ㄹ. 영속성은 부동산활동에서 감가상각 필요성의 근거가 된다.

- ① ㄱ ② ㄴ, ㄹ
- ③ ㄱ, ㄴ, ㄷ ④ ㄴ, ㄷ, ㄹ
- ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ

81. 다음 부동산정책 중 금융규제에 해당하는 것은?

- ① 담보인정비율(LTV) 강화
- ② 양도소득세 강화
- ③ 토지거래허가제 시행
- ④ 개발제한구역 해제
- ⑤ 개발양도제(TDR) 시행

【 정답 】

67. ④	68. ②	69. ③	70. ④	71. ③
72. ①	73. ⑤	74. ②	75. ③	76. ⑤
77. ③	78. ⑤	79. ⑤	80. ③	81. ①

< 다음호에 계속 ... >