

「2021년 제32회 공인중개사」 부동산학개론(A형) 기출문제 및 가답안(2)

| 편집 : 고시기획 | 출처 : 한국산업인력공단 Q-NET

16. 부동산 거래규제에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 주택취득 시 자금조달계획서의 제출을 요구하는 것은 주택취득을 제한하는 방법이라 볼 수 있다.
- ② 투기지역으로 지정되면 그 지역에서 건설·공급하는 도시형생활주택에 대해 분양가상한제가 적용된다.
- ③ 농지취득자격증명제는 농지취득을 제한하는 제도다.
- ④ 토지거래허가구역으로 지정된 지역에서 토지거래계약을 체결할 경우 시장·군수 또는 구청장의 허가를 받아야 한다.
- ⑤ 부동산거래신고제는 부동산 매매계약을 체결하는 경우 그 실제 거래가격 등을 신고하게 하는 제도다.

17. 현재 우리나라에서 시행되고 있는 주택정책수단이 아닌 것은?

- ① 공공임대주택제도
- ② 주거급여제도
- ③ 주택청약종합저축제도
- ④ 개발권양도제도
- ⑤ 재건축초과이익환수제도

18. 주택담보대출에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 담보인정비율(LTV)은 주택담보대출 취급시 담보가치에 대한 대출취급가능금액의 비율을 말한다.
- ② 총부채상환비율(DTI)은 차주의 소득을 중심으로 대출규모를 결정하는 기준이다.
- ③ 담보인정비율이나 총부채상환비율에 대한 구체적인 기준은 한국은행장이 정하는 기준에 의한다.
- ④ 총부채원리금상환비율(DSR)은 차주의 총 금융부채 상환부담을 판단하기 위하여 산정하는 차주의 연간 소득대비 연간 금융부채 원리금 상환액 비율을 말한다.
- ⑤ 변동금리 주택담보대출은 이자율 변동으로 인한 위험을 차주에게 전가하는 방식으로 금융기관의 이자율 변동위험을 줄일 수 있다.

19. 다음은 투자부동산의 매입, 운영 및 매각에 따른 현금흐름이다. 이에 기초한 순현재가치는?(단, 0년차 현금흐름은 초기투자액, 1년차부터 7년차까지 현금흐름은 현금유입과 유출을 감안한 순현재금흐름이며, 기간이 7년인 연금의 현재계수는 3.50, 7년 일시불의 현재계수는 0.60이고, 주어진 조건에 한함)

(단위: 만원)

기간 (년)	0	1	2	3	4	5	6	7
현금 흐름	-1,100	120	120	120	120	120	120	1,420

- ① 100 만원
- ② 120 만원
- ③ 140 만원
- ④ 160 만원
- ⑤ 180 만원

20. 화폐의 시간가치 계산에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 현재 10억 원인 아파트가 매년 2%씩 가격이 상승한다고 가정할 때, 5년 후의 아파트가격을 산정하는 경우 연금의 미래가치계수를 사용한다.
- ② 원리금균등상환방식으로 담보대출 받은 가구가 매월 상환할 금액을 산정하는 경우, 일시불의 현재가치계수를 사용한다.
- ③ 연금의 현재가치계수에 감채기금계수를 곱하면 일시불의 현재가치계수이다.
- ④ 임대기간 동안 월임대료를 모두 적립할 경우, 이 금액의 현재시점 가치를 산정한다면 감채기금계수를 사용한다.

- ⑤ 내대지에 투자하여 5년 후 8억 원에 매각하고 싶은 투자자는 현재 이 내대지의 구입금액을 산정하는 경우, 저당상수를 사용한다.

21. 부동산 투자수익률에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 위험회피형 투자자를 가정함)

- ① 기대수익률이 요구수익률보다 높을 경우 투자자는 투자가치가 있는 것으로 판단한다.
- ② 기대수익률은 투자에 대한 위험이 주어졌을 때, 투자자가 투자부동산에 대하여 자금을 투자하기 위해 충족되어야 할 최소한의 수익률을 말한다.
- ③ 요구수익률은 투자가 이루어진 후 현실적으로 달성된 수익률을 말한다.
- ④ 요구수익률은 투자에 수반되는 위험이 클수록 작아진다.
- ⑤ 실현수익률은 다른 투자의 기회를 포기한다는 점에서 기회비용이라고도 한다.

22. 포트폴리오이론에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 위험회피형 투자자를 가정함)

- ① 포트폴리오 분산투자를 통해 체계적 위험뿐만 아니라 비체계적 위험도 감소시킬 수 있다.
- ② 효율적 프론티어(efficient frontier)는 평균-분산 지배원리에 의해 동일한 기대수익률을 얻을 수 있는 상황에서 위험을 최소화할 수 있는 포트폴리오의 집합을 말한다.
- ③ 분산투자효과는 포트폴리오를 구성하는 투자자산 비중을 늘릴수록 체계적 위험이 감소되어 포트폴리오 전체의 위험이 감소되는 것이다.
- ④ 최적의 포트폴리오는 투자자의 무차별곡선과 효율적 프론티어의 접점에서 선택된다.
- ⑤ 두 자산으로 포트폴리오를 구성할 경우, 포트폴리오에 포함된 개별자산의 수익률 간 상관관계에 상관없이 분산투자효과가 있다.

23. 부동산 투자분석기법에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 부동산 투자분석기법 중 화폐의 시간가치를 고려한 방법에는 순현재가치법, 내부수익률법, 회계적이익률법이 있다.
- ② 내부수익률이란 순현재가치를 '1'로 만드는 할인율이고, 기대수익률은 순현재가치를 '0'으로 만드는 할인율이다.
- ③ 어림셈법 중 순소득승수법의 경우 승수값이 작을수록 자본회수기간이 길어진다.
- ④ 순현재가치법에서는 재투자율로 시장수익률을 사용하고, 내부수익률법에서는 요구수익률을 사용한다.
- ⑤ 내부수익률법에서는 내부수익률이 요구수익률보다 작은 경우 해당 투자안을 선택하지 않는다.

24. 다음 표와 같은 투자사업(A~C)이 있다. 모두 사업기간이 1년이며, 사업 초기(1월 1일)에 현금지출만 발생하고 사업 말기(12월 31일)에는 현금유입만 발생한다고 한다. 할인율이 연 5% 라고 할 때 다음 중 옳은 것은?

투자사업	초기 현금지출	말기 현금유입
A	3,800 만원	6,825 만원
B	1,250 만원	2,940 만원
C	1,800 만원	4,725 만원

- ① 수익성지수(PI)가 가장 큰 사업은 A이다.
- ② 순현재가치(NPV)가 가장 큰 사업은 B이다.
- ③ 수익성지수가 가장 작은 사업은 C이다.
- ④ A의 순현재가치는 B의 순현재가치의 2.5배이다.
- ⑤ A와 C의 순현재가치는 같다.

