

「2022년 공인중개사 시험대비」 부동산학개론 모의고사 핵심 문제풀이(3)

| 출제진 : 김백중 교수, 이영섭 교수, 국승욱 교수, 홍진선 교수, 박상우 교수 | 박문각 공인중개사

24. 부동산 포트폴리오에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㉠. 효율적 프론티어(frontier)는 평균분산지배원리를 만족시키는 자산의 집합이다.
- ㉡. 투자자가 위험을 회피할수록 위험(표준편차, X축)과 기대수익률(Y축)의 관계를 나타낸 투자자의 무차별곡선의 기울기는 완만해진다.
- ㉢. 효율적 프론티어와 투자자의 무차별곡선이 접하는 점에서 최적 포트폴리오가 결정된다.
- ㉣. 효율적 프론티어에서 추가적인 위험을 감수해야 수익률을 증가시킬 수 있다.
- ㉤. 분산투자를 통해 제거할 수 있는 위험은 총위험에서 비체계적 위험을 뺀 값이다.

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

정답 : ①	부동산 투자이론 - 포트폴리오	난이도 : 중
해설	㉡. 완만해진다. → 가파르게 된다. ㉤. 총위험에서 비체계적 위험을 뺀 값 → 총위험에서 체계적 위험을 뺀 값	

25. 투자자 甲은 부동산 투자 종자돈을 마련하기 위해 5년 동안 매년 연말 3,000만 원씩 불입하는 정기적금에 가입하였다. 적금이자율이 복리로 연 10%라면, 5년 후 이 적금의 미래가치는?

- ① 175,233,000원 ② 183,153,000원
 ③ 200,000,000원 ④ 212,357,000원
 ⑤ 300,000,000원

정답 : ②	부동산 투자분석 및 기법 - 연금의 내가계수 산정	난이도 : 중
해설	$\text{연금의 미래가치계수} = \frac{(1+r)^n - 1}{r}$ $= \frac{(1+0.1)^5 - 1}{0.1} = \frac{1.61051 - 1}{0.1} = 6.1051$ ∴ 연금의 미래가치는 3,000만 원 × 6.1051 = 183,153,000원	

26. 부동산 투자분석기법 중 비율분석법에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 채무불이행률은 순영업소득이 영업경비와 부채서비스액을 감당할 수 있는 능력이 있는지를 측정하는 비율이다.
- ② 지분비율이란 부동산 가치에 대한 융자액의 비율을 말한다.
- ③ 비율분석법의 각종 비율은 여러 해의 예상 소득을 할인하여 산정한다.
- ④ 부채감당률은 부채서비스액에 대한 순영업소득의 비율을 말한다.
- ⑤ 부채비율은 부채에 대한 지분의 비율이다.

정답 : ④	부동산 투자분석 및 기법 - 어림셈법 및 비율분석법	난이도 : 중
해설	① 순영업소득이 → 유효총소득이 ② 지분비율 → 대부비율 ③ 여러 해 → 한 해 ⑤ 부채에 대한 지분의 비율 → 지분에 대한 부채의 비율	

27. 다음 자료를 통해 산정한 값으로 틀린 것은?(단, 주어진 조건에 한함)

- 총투자액 : 10억 원
 - 지분투자액 : 6억 원
 - 세전현금수지 : 6,000만 원/년
 - 부채서비스액 : 4,000만 원/년
 - (유효)총소득승수 : 5
- ① (유효)총소득 : 2억 원/년 ② 순소득승수 : 10
 ③ 세전현금수지승수 : 10 ④ (종합)자본환원율 : 10%
 ⑤ 지분환원율 : 7%

정답 : ⑤	부동산 투자분석 및 기법 - 부채감당률 계산	난이도 : 중
해설	$\text{① (유효)총소득승수} = \frac{\text{총투자액}}{\text{유효총소득}}, 5 = \frac{10\text{억}}{\text{유효총소득}}$ ∴ (유효)총소득=2억 원 $\text{② 순소득승수} = \frac{\text{총투자액}}{\text{순영업소득}} = \frac{10\text{억}}{1\text{억}} = 10$ $\text{③ 세전현금수지승수} = \frac{\text{지분투자액}}{\text{세전현금수지}} = \frac{6\text{억}}{6,000\text{만}} = 10$ $\text{④ (종합)자본환원율} = \frac{\text{순영업소득}}{\text{총 투자액}} = \frac{1\text{억}}{10\text{억}} = 10\%$ $\text{⑤ 지분환원율} = \frac{\text{세전현금수지}}{\text{지분투자액}} = \frac{6,000\text{만}}{6\text{억}} = 10\%$	

28. 부동산 투자분석에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 재투자수익률에 대한 가정에서 내부수익률법에서는 요구수익률로 재투자한다고 가정한다.
- ② 내부수익률이 요구수익률보다 큰 투자안의 경우 순현재가치는 0보다 작다.
- ③ 내부수익률이 요구수익률보다 크거나 같은 경우 투자타당성이 있다고 판단한다.
- ④ 회계적 이익률법에서는 목표이익률보다 회계적 이익률이 작은 투자안을 선택한다.
- ⑤ 현금유출의 현재합을 현금유입의 현재합으로 나눈 비율을 수익성지수라고 한다.

정답 : ③	부동산 투자분석 및 기법 - 할인현금수지분석법 및 회계적 이익률법	난이도 : 중
해설	① 재투자수익률에 대한 가정의 경우 순현재가치는 요구수익률, 내부수익률법은 내부수익률을 가정한다. ② 내부수익률이 요구수익률보다 큰 투자안의 경우 순현재가치는 0보다 크다. ④ 회계적 이익률법에서는 목표이익률보다 회계적 이익률이 큰 투자안을 선택한다. ⑤ 현금유입의 현재합을 현금유출의 현재합으로 나눈 비율을 수익성지수라고 한다.	

29. 다음 표와 같은 투자사업들이 있다. 이 사업들은 모두 사업기간이 1년이며, 사업 초기(1월 1일)에 현금 지출만 발생하고 사업 말기(12월 31일)에 현금유입만 발생한다고 한다. 할인율이 연 7%라고 할 때 다음 중 틀린 것은?

사업	초기 현금지출	말기 현금유입
A	3,000만 원	7,490만 원
B	1,000만 원	2,675만 원
C	1,500만 원	3,210만 원
D	1,500만 원	4,815만 원

- ① B와 C의 순현재가치(NPV)는 같다.
- ② 수익성지수(PI)가 가장 큰 사업은 D이다.
- ③ 순현재가치(NPV)가 가장 큰 사업은 A이다.
- ④ 수익성지수(PI)가 가장 작은 사업은 C이다.
- ⑤ A의 내부수익률은 7%보다 작다.

정답 : ⑤	부동산 투자분석 및 기법 - 순현재가, 수익성지수, 내부수익률 계산	난이도 : 중
---------------	--	----------------

투자대안 A의 순현가가 0보다 크므로 당연히 내부수익률은 7%보다 크다.

$$\text{내부수익률} = \frac{7,490 - 3,000}{3,000} = 1.5(150\%)$$

해설	사업	현금지출	현금유입의 현가	순현가	수익성지수
	A	3,000	7,490/1.07=7,000	4,000	2.3
	B	1,000	2,675/1.07=2,500	1,500	2.5
	C	1,500	3,210/1.07=3,000	1,500	2.0
	D	1,500	4,815/1.07=4,500	3,000	3.0

30. 자금조달 방법 중 부채금융에 해당하지 않는 것은?

- ① 주택상환사채
- ② 신탁증서금융
- ③ 부동산투자회사(REIT's)
- ④ 자산담보부기업어음(ABCP)
- ⑤ 주택저당채권담보부채권(MBB)

정답 : ③	부동산 금융의 개요 - 자본금융과 부채금융	난이도 : 하
해설	③ 부동산투자회사(REIT's)는 자본금융에 해당한다.	

31. 부동산 금융에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 주택개발금융은 주택을 구입하려는 사람이 부동산을 담보로 제공하고 자금을 융자해주는 실수요자 금융이다.
- ② 주택저당대출의 기준인 담보인정비율(LTV)과 차주상환능력(DTI)이 상향조정되면 주택수요가 감소될 수 있다.
- ③ 시장이자율 하락 시 고정금리 대출을 실행한 대출기관은 차입자의 조기상환으로 인한 위험이 커진다.

- ④ 다른 대출조건이 동일한 경우 통상적으로 대출초기에 고정금리 주택저당대출의 금리는 변동금리 주택저당대출의 금리보다 낮다.
- ⑤ 대출자 입장에서는 차입자에게 원금균등분할상환방식보다 원리금균등분할상환방식으로 대출해주는 것이 원금회수측면에서 보다 안전하다.

정답 : ③	부동산 금융 - 주택소비금융, 대출이자율, 저당상환방법	난이도 : 중
해설	① 주택개발금융 → 주택소비금융 ② 주택저당대출의 기준인 담보인정비율(LTV)과 차주상환능력(DTI)이 상향조정되면 주택수요가 증가될 수 있다. ④ 다른 대출조건이 동일한 경우 통상적으로 대출초기에 고정금리 주택저당대출의 금리는 변동금리 주택저당대출의 금리보다 높다. ⑤ 대출자 입장에서는 차입자에게 원리금균등분할상환방식보다 원금균등분할상환방식으로 대출해주는 것이 원금회수측면에서 보다 안전하다.(원금균등분할상환방식 ↔ 원리금균등분할상환방식)	

32. 주택저당채권의 유동화(MBS)에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 주택저당채권이 유동화 되면 주택금융이 확대되어 자가소유가구 비중이 증가할 것이다.
- ② 유동화 중개기관인 2차 대출기관은 1차 대출기관으로부터 매입한 저당채권을 자신의 포트폴리오로 보유할 수 있고 투자자들에게 매각할 수도 있다.
- ③ 주택저당채권이체증권(MPTS)의 조기상환위험은 투자자가 부담한다.
- ④ 주택저당채권담보부채권(MBB)은 채권형 증권으로 발행자는 초과담보를 제공하는 것이 일반적이다.
- ⑤ MPTB는 주택저당채권 집합물을 일정한 가공을 통해 위험-수익 구조가 다양한 트랜치로 발행한 증권이다.

정답 : ⑤	부동산 금융 - 저당담보증권-CMO(다계층채권)	난이도 : 중
해설	⑤ MPTB → CMO(다계층채권)	

< 다음호에 계속 ... >