

1. 부동산투자에 대한 설명 중 가장 틀린 것은?

- ① 보수적 예측방법이란 기대수익률을 가능한 한 낮게 추정하여 투자결정에 반영하는 방법을 말한다.
- ② 투자자가 위험을 회피할수록 위험(X축)과 기대수익률(Y축)의 관계를 나타낸 투자자의 무차별곡선의 기울기는 가파르게 된다.
- ③ 포트폴리오 자산수를 늘리면 체계적인 위험이 감소되는 것을 포트폴리오효과라고 한다.
- ④ 요구수익률이 기대수익률보다 큰 경우 대상부동산에 대한 기대수익률도 점차 상승하게 된다.
- ⑤ 상관관계수가 1보다 작을 경우, 포트폴리오 구성을 통한 위험절감 효과가 나타난다.

- ① 280,255,000
- ② 305,255,000
- ③ 306,255,000
- ④ 310,525,500
- ⑤ 315,952,500

2. 다음 자료를 활용한 포트폴리오의 기대수익률은?

구분	포트폴리오 비중(%)	경제상황별 수익률(%)	
		호황(60%)	불황(40%)
A부동산	30	6	4
B부동산	30	8	5
C부동산	40	10	6

- ① 6.96%
- ② 7.28%
- ③ 7.52%
- ④ 7.61%
- ⑤ 8.15%

3. 화폐의 시간가치와 관련한 설명으로 옳은 것은? 제29회

- ① 잔금비율과 상환비율의 합은 '0'이 된다.
- ② 연금의 현재가치계수와 감채기금계수는 역수관계에 있다.
- ③ 원금균등상환방식으로 주택저당대출을 받은 경우 저당대출의 매기간 원리금 상환액은 저당상수를 이용하여 계산한다.
- ④ 원금에 대한 이자뿐만 아니라 이자에 대한 이자도 함께 계산하는 것은 단리 방식이다.
- ⑤ 현재 5억원인 주택가격이 매년 전년대비 5%씩 상승한다고 가정할 때, 5년 후의 주택가격은 일시불의 미래가치계수를 사용하여 계산할 수 있다.

4. 회사원 A씨는 주택자금을 마련하기 위하여, 매년말 50,000,000원씩을 불입하는 5년 만기의 정기적금에 가입했다. 은행이자율이 연 10%이라면 5년 후에 얼마를 찾을 수 있는가?

5. 다음 자료를 보고 임대상가의 세후현금수지를 계산하면 얼마인가?

㉠ 운영업소득 : 9,000만원	㉡ 대체충당금 : 2,000만원
㉢ 감가상각비 : 3,000만원	㉣ 원리금상환액 : 3,000만원
㉤ 이자지급액 : 1,000만원	㉥ 영업소득세의 세율 : 20%

- ① 3,900만원
- ② 4,000만원
- ③ 4,200만원
- ④ 4,600만원
- ⑤ 4,900만원

6. 부동산투자의 할인현금흐름기법(DCF)과 관련된 설명으로 틀린 것은? 제30회

- ① 내부수익률(IRR)은 투자로부터 발생하는 현재와 미래 현금흐름의 순현재가치를 1로 만드는 할인율을 말한다.
- ② 순현재가치(NPV)는 투자자의 요구수익률로 할인한 현금유입의 현재에서 현금유출의 현재를 뺀 값이다.
- ③ 할인현금흐름기법이란 부동산투자로부터 발생하는 현금흐름을 일정한 할인율로 할인하는 투자의사결정 기법이다.
- ④ 수익성지수(PI)는 투자로 인해 발생하는 현금유입의 현재를 현금유출의 현재로 나눈 비율이다.
- ⑤ 민감도분석은 모형의 투입요소가 변화함에 따라 그 결과치인 순현재가치와 내부수익률이 어떻게 변화하는지를 분석하는 것이다.

7. 어림셈법에 대한 설명으로 가장 틀린 것은?

- ① 지분배당률은 세전현금흐름을 지분투자액으로 나눈 값이다.
- ② 종합자본환원율의 역수는 총소득승수이다.
- ③ 일반적으로 순소득승수가 총소득승수보다 크고, 세후 현금수지승수가 세전현금수지승수보다 크다.
- ④ 순소득승수가 작을수록 유리하다.
- ⑤ 세후현금수지승수가 4이면 세후수익률은 25%가 된다.

8. A의 순현재가치(NPV)와 B의 수익성지수(PI)는 얼마인가? (단, 할인율 연 7%, 사업기간은 1년임)

투자안	금년의 현금지출	내년의 현금유입
A	3,000만원	7,490만원
B	1,000만원	2,675만원

	ㄱ	ㄴ
①	1,500만원	3
②	4,000만원	2.33
③	1,500만원	2.5
④	3,000만원	2.33
⑤	4,000만원	2.5

9. 비율분석법에 대한 설명으로 가장 옳은 것은?

- ① 부채비율이란 부동산가치에 대한 융자액의 비율을 말하며, 저당비율이라고도 한다.
- ② 부채감당률이란 순영업소득이 부채서비스액의 몇 배가 되는 가를 나타낸다. 부채감당률이 1보다 작으면, 순영업소득이 매기간의 원리금 상환액을 감당하기에 충분하다는 것을 의미한다.
- ③ 총자산회전율이란 투자된 총자산, 즉 부동산가치에 대한 순영업소득의 비율이다.
- ④ 채무불이행률은 유효총소득이 영업경비와 부채서비스액을 감당할 수 있는 능력이 있는가를 측정하는데 사용된다.
- ⑤ 대부비율이 커지면, 부채비율은 커지지만 자기자본수익률은 하락하게 된다.

10. A씨가 추가로 받을 수 있는 최대 담보대출금액은?

- ㄱ. 주택 시장가치 5억원, 연소득 6천만원, 저당상수 0.1, LTV 50%, DTI 40%, 기존 대출금 5천만원
- ㄴ. 상가 시장가치 5억원, 순영업소득 1억2천만원, 저당상수 0.2, LTV 70%, 부채감당률(DCR) 3이상, 기존 대출금 1억원

	ㄱ	ㄴ
①	2억4천만원	1억원
②	2억원	2억5천만원
③	1억9천만원	1억원
④	2억원	2억원
⑤	1억9천만원	2억원

TIP 화폐의 시간가치 계산

1. 일시불의 내가계수: $(1 + r)^n$
2. 일시불의 현재가계수: $\frac{1}{(1+r)^n}$
3. 연금의 내가계수: $\frac{(1+r)^n - 1}{r}$

TIP 현금수지의 측정

가	가능총소득
-	공실, 불량부채
+	기타소득
유	효총소득
-	영업경비
순	영업소득
-	부채서비스액
세	전현금수지
-	영업소득세
세	후현금수지

<영업소득세>	
순	영업소득
+	대체총당금
-	이자지급분
-	감가상각액
과세소득	
×	세율
영업소득세	

TIP 대출가능금액 산정

1. 주택 대출가능금액 산정

① 대부비율(LTV) = $\frac{\text{부채}}{\text{부동산가치}}$

② 총부채상환비율(DTI) = $\frac{\text{연간 부채서비스액}}{\text{연간 소득}}$

✦ 부채 = 소득 × DTI ÷ 저당상수

2. 상가 대출가능금액 산정

① 대부비율(LTV) = $\frac{\text{부채}}{\text{부동산가치}}$

② 부채감당률(DCR) = $\frac{\text{순영업소득}}{\text{부채서비스액}}$

✦ 부채 = 순영업소득 ÷ 부채감당률 ÷ 저당상수

1	③	2	①	3	⑤	4	②	5	④
6	①	7	②	8	⑤	9	④	10	③

정답 : _____ 개