

[예제1] 다음 <보기>와 같은 상황에서 임대주택 투자자의 1년간 자기자본 수익률은? 제18회

- 임대주택 총투자액 : 100백만원 - 차입금 : 60백만원 - 자기자본 : 40백만원
- 차입조건 : 이자율 연 8%, 대출기간 동안 매 1년말에 이자만 지급하고 만기에 원금을 일시 상환
- 1년간 순영업소득 : 8백만원
- 1년간 임대주택의 가격 상승률 : 2%

- ① 7%    ② 10%    ③ 13%    ④ 16%    ⑤ 20%

[예제2] 가상적인 아파트 투자사업에 대해 미래의 경제환경 조건에 따라 추정된 수익률의 예상치가 아래와 같다고 가정할 때 기대수익률은? (단, 다른 조건은 동일함) 제19회

경제환경변수	발생확률(%)	수익률(%)
비관적	20	4.0
정상적	60	8.0
낙관적	20	13.0

- ① 4.8%    ② 6.8%    ③ 7.4%    ④ 8.2%    ⑤ 9.6%

[예제3] 상가 경제상황별 예측된 확률이 다음과 같을 때 상가의 기대수익률이 8%라고 한다. 정상적 경제상황의 경우 ( )에 들어갈 예상수익률은? (단 주어진 조건에 한함) 제30회

상가의 경제상황		경제상황별 예상수익률(%)	상가의 기대수익률(%)
상황별	확률(%)		
비관적	20	4	8
정상적	40	( )	
낙관적	40	10	

- ① 4    ② 6    ③ 8    ④ 10    ⑤ 12

[예제4] A, B, C 3개의 부동산자산으로 이루어진 포트폴리오가 있다. 이 포트폴리오의 자산비중 및 경제상황별 예상 수익률 분포가 다음 표와 같을 때 전체 포트폴리오의 기대수익률은? (다만, 호황과 불황의 확률은 각각 50%임) 제21회

구분	포트폴리오 비중(%)	경제상황별 수익률(%)	
		호황	불황
A부동산	20	6	4
B부동산	30	8	4
C부동산	50	10	2

- ① 5.0%    ② 5.2%    ③ 5.4%    ④ 5.6%    ⑤ 5.8%

[예제5] 자산비중 및 경제상황별 예상수익률이 다음과 같을 때, 전체 구성자산의 기대수익률은?(단, 확률은 호황 40%, 불황 60%임) 제25회

구분	자산비중	경제상황별 예상수익률	
		호황	불황
상가	20%	20%	10%
오피스텔	30%	25%	10%
아파트	50%	10%	8%

- ① 11.5%    ② 12.0%    ③ 12.5%    ④ 13.0%    ⑤ 13.5%

[예제6] 5년 후 1억원의 현재가치는?(단, 주어진 조건에 한함) 제28회

- ㉠ 할인율: 연 7%(복리 계산)
- ㉡ 최종 현재가치 금액은 십만원 자리 반올림함

- ① 6,100만원    ② 6,600만원    ③ 7,100만원    ④ 7,600만원    ⑤ 8,100만원

[예제7] 투자자 甲은 부동산 구입자금을 마련하기 위하여 3년 동안 매년 연말 3,000만원씩을 불입하는 정기적금에 가입하였다. 이 적금의 이자율이 복리로 연 10%라면, 3년 후 이 적금의 미래가치는? 제24회

- ① 9,600만원      ② 9,650만원      ③ 9,690만원      ④ 9,930만원      ⑤ 9,950만원

[예제8] A는 연소득이 5,000만원이고 시장가치가 3억원인 주택을 소유하고 있다. 현재 A가 이 주택을 담보로 5,000만원을 대출받고 있을 때, 추가로 대출 가능한 최대금액은? (단, 주어진 조건에 한함) 제31회

- 연간 저당상수: 0.1  
• - 담보인정비율(LTV): 시장가치기준 50% 이하 - 총부채상환비율(DTI): 40% 이하

- ① 5,000만원      ② 7,500만원      ③ 1억원      ④ 1억 5,000만원      ⑤ 2억원

[예제9] 시장가격이 5억원이고 순영업소득이 연 1억원인 상가를 보유하고 있는 A가 추가적으로 받을 수 있는 최대 대출가능 금액은?(단, 주어진 조건에 한함) 제27회

- ㉠ 연간 저당상수: 0.2  
㉡ - 담보인정비율(LTV): 시장가격기준 60%이하 - 부채감당률(DCR): 2이상  
㉢ 상가의 기존 저당대출금: 1억원

- ① 1억원      ② 1억5천만원      ③ 2억원      ④ 2억5천만      ⑤ 3억원

[예제10] 다음은 임대주택의 1년간 운영실적에 관한 자료이다. 이와 관련하여 틀린 것은? 제23회

- ㉠ 호당 임대료 6,000,000원      ㉡ 임대가능호수 40호  
㉢ 공실률 10%      ㉣ 운영비용 16,000,000원  
㉤ 원리금상환액 90,000,000원      ㉥ 용자이자 20,000,000원  
㉦ 감가상가액 10,000,000원      ㉧ 소득세율 30%

- ① 유효총소득은 216,000,000원이다.      ② 순영업소득은 200,000,000원이다.  
③ 세전현금수지는 110,000,000원이다.      ④ 영업소득세는 50,000,000원이다.      ⑤ 세후현금수지는 59,000,000원이다.

[예제11] 다음과 같은 현금흐름을 갖는 투자안 A의 순현재가치(NPV)와 내부수익률(IRR)은?[단, 할인율은 연 20%, 사업기간은 1년이며, 사업 초기(1월 1일)에 현금지출만 발생하고 사업 말기(12월 31일)에 현금유입만 발생함] 제24회

투자안	초기 현금지출	말기 현금유입
A	5,000원	6,000원

- |   |        |     |
|---|--------|-----|
|   | NPV    | IRR |
| ① | 0원     | 20% |
| ② | 0원     | 25% |
| ③ | 0원     | 30% |
| ④ | 1,000원 | 20% |
| ⑤ | 1,000원 | 25% |

[예제12] 다음 표와 같은 투자사업들이 있다. 이 사업들은 모두 사업기간이 1년이며, 사업 초기(1월 1일)에 현금지출만 발생하고 사업 말기(12월 31일)에 현금유입만 발생한다고 한다. 할인율이 연 7%라고 할 때 다음 중 틀린 것은? 제23회

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

- 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 순현재가치(NPV)는 D의 2배이다.

1. 부동산시장에서 시장실패의 원인으로 틀린 것은? 제29회

- ① 공공재
- ② 정보의 비대칭성
- ③ 외부효과
- ④ 불완전경쟁시장
- ⑤ 재화의 동질성

2. 공공재에 관한 일반적인 설명으로 틀린 것은? 제30회

- ① 소비의 비경합적 특성이 있다.
- ② 비내구재이기 때문에 정부만 생산비용을 부담한다.
- ③ 무임승차 문제와 같은 시장실패가 발생한다.
- ④ 생산을 시장기구에 맡기면 과소생산되는 경향이 있다.
- ⑤ 비배제성에 의해 비용을 부담하지 않은 사람도 소비할 수 있다.

3. 다음 중 법령을 기준으로 현재 우리나라에서 시행되고 있는 제도를 모두 고른 것은? 제31회

- |            |             |
|------------|-------------|
| ㄱ. 개발행위허가제 | ㄴ. 택지소유상한제  |
| ㄷ. 용도지역제   | ㄹ. 토지초과이득세제 |

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

4. 정부의 부동산시장 직접개입 유형에 해당하는 것을 모두 고른 것은? 제31회

- |                 |           |
|-----------------|-----------|
| ㄱ. 토지은행         | ㄴ. 공영개발사업 |
| ㄷ. 총부채상환비율(DTI) | ㄹ. 종합부동산세 |
| ㅁ. 개발부담금        | ㅂ. 공공투자사업 |

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

5. 용도지역지구제에 관한 설명으로 틀린 것은? 제27회

- ① 토지이용에 수반되는 부(-)의 외부효과를 제거하거나 감소시킬 수 있다.
- ② 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 제2종일반주거지역은 공동주택 중심의 양호한 주거환경을 보호하기 위해 필요한 지역이다.
- ③ 사적 시장이 외부효과에 대한 효율적인 해결책을 제시하지 못할 때, 정부에 의해 채택되는 부동산정책의 한 수단이다.
- ④ 용도지구는 하나의 대지에 중복지정될 수 있다.
- ⑤ 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 국토는 토지의 이용실태 및 특성 등을 고려하여 도시지역, 관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역과 같은 용도지역으로 구분한다.

6. 주거복지정책에 관한 설명으로 틀린 것은? 제29회

- ① 공공임대주택의 공급은 소득재분배효과를 기대할 수 있다.
- ② 주거급여는 생활이 어려운 사람에게 주거안정에 필요한 임차료 등을 지급하는 것을 말한다.
- ③ 정부가 임대료를 균형가격 이하로 규제하면 민간임대주택의 공급량은 감소할 수 있다.
- ④ 정부가 저소득층에게 임차료를 보조해주면 저소득층 주거의 질적 수준이 높아질 수 있다.
- ⑤ 공공임대주택은 한국토지주택공사가 외부재원의 지원 없이 자체자금으로 건설하여 임대를 목적으로 공급하는 주택을 말한다.

7. 토지정책에 관한 설명으로 옳은 것은? 제28회

- ① 토지정책수단 중 도시개발사업, 토지수용, 금융지원, 보조금 지급은 직접개입방식이다.
- ② 개발권양도제는 개발사업의 시행으로 이익을 얻은 사업시행자로부터 불로소득적 증가분의 일정액을 환수하는 제도다.
- ③ 토지선매란 토지거래허가구역에서 토지거래계약의 허가신청이 있을 때 공익목적을 위하여 사적거래에 우선하여 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 등이 그 토지를 매수할 수 있는 제도다.
- ④ 토지적성평가제는 미개발 토지를 토지이용계획에 따라 구획정리하고 기반시설을 갖추으로써 이용가치가 높은 토지로 전환시키는 제도다.
- ⑤ 토지거래허가제는 토지에 대한 개발과 보전의 문제가 발생했을 때 이를 합리적으로 조정하는 제도다.

8. 임대주택정책에 관한 설명으로 틀린 것은? 제28회

- ① 임대료 보조정책은 저소득층의 실질소득 향상에 기여할 수 있다.
- ② 임대료 상한을 균형가격 이하로 규제하면 임대주택의 공급과잉현상을 초래한다.
- ③ 임대료 보조정책은 장기적으로 임대주택의 공급을 증가시킬 수 있다.
- ④ 정부의 규제임대료가 균형임대료보다 낮아야 저소득층의 주거비 부담 완화효과를 기대할 수 있다.
- ⑤ 임대료 규제란 주택 임대인이 일정수준 이상의 임대료를 임차인에게 부담시킬 수 없도록 하는 제도다.

9. 공공주택 특별법령상 공공임대주택의 용어 정의로 틀린 것은? 제31회

- ① 국민임대주택은 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 대학생, 사회초년생, 신혼부부 등 젊은 층의 주거안정을 목적으로 공급하는 공공임대주택을 말한다.
- ② 영구임대주택은 국가나 지방자치단체의 재정을 지원받아 최저소득 계층의 주거안정을 위하여 50년 이상 또는 영구적인 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택을 말한다.
- ③ 장기전세주택은 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 전세계약의 방식으로 공급하는 공공임대주택을 말한다.
- ④ 분양전환공공임대주택은 일정 기간 임대 후 분양전환할 목적으로 공급하는 공공임대주택을 말한다.
- ⑤ 기존주택전세임대주택은 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 기존주택을 임차하여 「국민기초생활 보장법」에 따른 수급자 등 저소득층과 청년 및 신혼부부 등에게 전대(轉貸)하는 공공임대 주택을 말한다.

10. 분양가상한제에 관한 설명으로 틀린 것은? 제27회

- ① 주택법령상 분양가상한제 적용주택의 분양가격은 택지비와 건축비로 구성된다.
- ② 도입배경은 주택가격을 안정시키고 무주택자의 신규주택구입 부담을 경감시키기 위해서이다.
- ③ 현재 정부가 시행중인 정책이다.
- ④ 신규분양주택의 공급위축 현상과 질이 하락하는 문제점이 나타날 수 있다.
- ⑤ 주택법령상 사업주체가 일반인에게 공급하는 공동주택 중 공공택지에서 공급하는 도시형 생활주택은 분양가상한제를 적용한다.

11. 부동산 관련 조세에서 ( )에 들어갈 내용으로 옳은 것은? 제30회

구분	보유단계	취득단계	처분단계
국세	( ㄱ )	상속세	( ㄷ )
지방세	( ㄴ )	취득세	-

- ① ㄱ: 종합부동산세, ㄴ: 재산세, ㄷ: 양도소득세
- ② ㄱ: 종합부동산세, ㄴ: 양도소득세, ㄷ: 재산세
- ③ ㄱ: 재산세, ㄴ: 종합부동산세, ㄷ: 양도소득세
- ④ ㄱ: 재산세, ㄴ: 양도소득세, ㄷ: 종합부동산세
- ⑤ ㄱ: 양도소득세, ㄴ: 재산세, ㄷ: 종합부동산세

12. 부동산조세에 관한 설명으로 옳은 것은? 제28회

- ① 소유자가 거주하는 주택에 재산세를 부과하면, 주택수요가 증가하고 주택가격은 상승하게 된다.
- ② 임대주택에 재산세를 부과하면 임대주택의 공급이 증가하고 임대료는 하락할 것이다.
- ③ 주택의 취득세율을 낮추면, 주택의 수요가 감소한다.
- ④ 주택공급의 동결효과(lock-in effect)란 가격이 오른 주택의 소유자가 양도소득세를 납부하기 위해 주택의 처분을 적극적으로 추진함으로써 주택의 공급이 증가하는 효과를 말한다.
- ⑤ 토지공급의 가격탄력성이 '0'인 경우, 부동산조세 부과시 토지소유자가 전부 부담하게 된다.

정답

1	⑤	2	②	3	①	4	②	5	②
6	⑤	7	③	8	②	9	①	10	⑤
11	①	12	⑤						

정답 : \_\_\_\_\_ 개