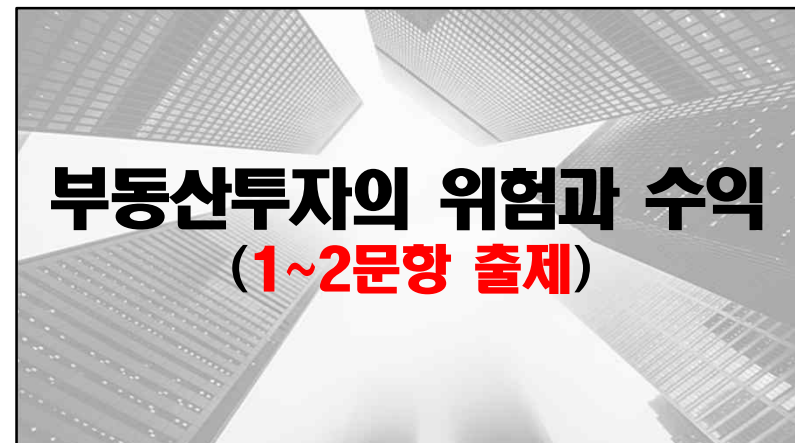




10년간 기출문제 분석

| 내용 | 21회 | 22회 | 23회 | 24회 | 25회 | 26회 | 27회 | 28회 | 29회 | 30회 |
|------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 투자의 수익과 위험 | 3 | 1 | 1 | 1 | 2 | 1 | 2 | 1 | 2 | 1 |
| 지렛대이론 | | | | | 1 | | 2 | | 1 | |
| 포트폴리오이론 | | | | | | 1 | | | | 1 |
| 화폐의 시간가치 | 1 | 1 | | | | 1 | | 1 | 1 | 2 |
| 현금흐름의 측정 | 1 | | 1 | 1 | 2 | | | 1 | 1 | 1 |
| 할인현금수지분석법 | 1 | 2 | 2 | 2 | 1 | 1 | 1 | 2 | 1 | 1 |
| 어림셈법 등 | 1 | 1 | 1 | 1 | | 2 | 1 | 3 | 1 | 1 |



위험의 개념 및 유형

- 01 수익률의 분포가 정규분포라면 수익률의 (분산)이나 (표준편차)로 위험을 측정할 수 있다.
- 02 부동산 투자위험은 부동산사업 자체로 연유하는 수익성에 관한 위험으로서 (사업상) 위험이 있다.
- 03 (위치적) 위험이란 환경이 변하면 대상부동산의 상대적 위치가 변화하는 위험이다.
- 04 부동산 투자위험은 투자기간동안의 전반적인 물가상승으로 인해 발생하는 구매력의 하락위험이 있다. (○) 인플레이션 위험
- 05 차입자에게 고정금리대출을 실행하면 대출자의 인플레이션 위험은 낮아진다. (×) 높아

위험의 개념 및 유형

- 06 투자재원의 일부인 부채가 증가함에 따라 원금과 이자에 대한 채무불이행의 가능성이 높아지며, 금리 상승기에 추가적인 비용부담이 발생하는 경우는 (금융적 위험, 재정적 위험) 해당한다.
- 07 (유동성) 위험이란 투자부동산을 현금으로 전환하는 과정에서 발생하는 시장가치의 손실가능성을 의미한다.
- 08 부동산 투자위험은 부동산 투자행태의 변화로 인한 (포트폴리오) 위험이 있다.

문제집 P.175 대표유형

다음과 같은 이유들로 인해 나타날 수 있는 부동산투자의 위험은?

- | | |
|---------------|--------------|
| · 근로자의 파업 가능성 | · 관리자의 관리 능력 |
| · 영업경비의 증가 | · 임대료의 연체 |

- ① 관리위험
- ② 금융위험
- ③ 유동성위험
- ④ 시장위험
- ☒ 운영위험

문제집 P.176 No.02

부동산투자에 따른 위험에 관한 다음 설명 중 틀린 것은?

- ① 운영위험(operating risk)이란 사무실 관리, 근로자 파업, 영업경비 변동 등으로 야기될 수 있는 수익성의 불확실성을 폭넓게 지칭한다.
- ② 위치적 위험(locational risk)이란 환경이 변하면서 대상부동산의 상대적 위치가 변화하는 위험이며, 부동산성에 따른 절대적 위치 때문이 아니다.
- ③ 투자금액을 모두 자기자본으로 조달할 경우 금융위험(financial risk)을 제거할 수 있다.
- ④ 법적 위험이란 정부의 정책이나 법률개정 등으로 인해 투자수익률이 변화하는 것을 말한다.
- ☒ 기준금리인상에 따른 이자율변화는 투자자의 요구수익률 변동과 부동산 가치에 영향을 미치는데 이는 금융적 위험에 해당한다. 법률적 위험

위험에 대한 투자자들의 태도

- 01 위험의 크기에 관계없이 기대수익률에만 의존해서 행동하는 투자유형을 위험선호형이라 한다. (×) 위험중립형
- 02 위험회피형 투자자는 위험 증가에 따른 보상으로 높은 기대수익률을 요구한다. (○)
- 03 부동산투자자가 위험회피형이라면 부동산투자의 위험이 증가할 때 요구 수익률을 낮춘다. (×) 높인다.


문제집 P.178 No.04

위험에 대한 투자자의 태도에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 투자자들이 위험혐오적이라고 할 때 기대수익률이 동일하다면 투자자들은 상대적으로 보다 위험이 낮은 투자안을 선택하려고 함을 의미한다.
- ② ☒ 투자자들이 위험혐오적이라고 하는 것은 투자자가 위험을 전혀 감수하려 하지 않는다는 것을 의미한다. 위험이 클수록 높은 수익을 요구하는 투자자
- ③ 위험혐오적인 투자자라고 할지라도, 위험에 대한 태도의 상대적 크기에 따라 보수적 투자자 또는 공격적 투자자로 구분하여 이해할 수 있다.
- ④ 위험의 크기에 관계없이 기대수익률에만 의존해서 행동하는 투자유형을 위험중립형이라 한다.
- ⑤ 위험회피형 투자자 중에서 공격적인 투자자는 보수적인 투자자에 비해 위험이 높더라도 기대수익률이 높은 투자안을 선호한다.

요구수익률

1. ○○수익률 \geq 요구수익률 \rightarrow 투자채택

 실현수익률 X

2. 요구수익률(위험조정률) = 무위험률 \pm 위험할증률

투자자의 개별적인 위험혐오도는 위험할증률에 반영되므로 위험혐오도가 클수록 위험할증률이 커진다.

기대수익률 > 요구수익률

기대수익률이 요구수익률보다 높을 경우 에는 기대수익률은 점차 하락

요구수익률

- 01 무위험률의 상승은 투자자의 요구수익률을 하락시키는 요인이다. (×) 상승

- 02 기대수익률이 요구수익률보다 작은 경우 투자안이 채택된다. (×) 기각

- 03 투자자의 요구수익률에는 위험할증률이 포함된다. (○)

- 04 투자자의 개별적인 위험혐오도에 따라 무위험률이 결정된다. (×) 위험할증률

문제집 P.183 No.11

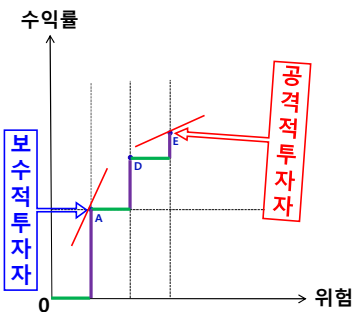
다음 중 투자자의 요구수익률(required rate of return)에 대한 설명으로 가장 옳지 않은 것은?

- ① 요구수익률은 투자에 대한 위험이 주어졌을 때 투자자가 대상부동산에 자금을 투자하기 위해 충족되어야 할 최소한의 목표수익률이다.
- ② 요구수익률에는 시간에 대한 비용과 위험에 대한 비용 그리고 예상 인플레이션을 등이 고려된다.
- ③ 위험조정률(risk-adjusted rate) 또는 위험조정할인율이란 위험에 대한 대가로 위험할증률이 가산된 요구수익률을 의미한다.
- ④ 무위험률은 국채의 실질이자율과 같은 것으로서, 무위험률의 상승은 투자자의 요구수익률을 하락시키는 요인이다. 상승
- ⑤ 요구수익률에 반영되는 위험할증률(risk premium)은 주로 시장위험에 대한 대가로서 투자안의 체계적 위험에 대한 것이다.

평균·분산 지배원리

- 01 (평균분산결정법)은 기대수익률의 평균과 분산을 이용하여 투자대안을 선택하는 방법이다.
- 02 평균-분산모형에서, 기대수익률이 같다면 위험이 작은 투자안을 선택하고, 위험이 같다면 기대수익률이 높은 투자안을 선택하는 투자안의 선택기준을 지배원리라고 한다. (○)
- 03 평균-분산 지배원리에 따르면, A투자안이 B투자안보다 기대수익률이 높고, B투자안보다 A투자안의 기대수익률의 표준편차가 더 크다면 A 투자안이 선호된다. (×) 평균-분산 지배원리를 적용할 수 없다.
- 04 평균-분산 지배원리로 투자 선택을 할 수 없을 때 (변이계수)를 활용하여 투자안의 우위를 판단할 수 있다.

공격적 투자자 vs 보수적 투자자



- ① 공격적인 투자자는 보수적인 투자자 보다 더 높은 수익률을 요구한다.
- ② 동일한 위험증가에 대해 보수적인 투자자는 공격적인 투자자보다 더 높은 수익률을 요구한다.
- ③ 위험회피형(보수적 투자자)의 경우 무차별곡선의 기울기는 가파르다.

문제집 P.187 No.17

위험과 수익의 측정 방법에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 일반적으로 수익성을 나타내는 지표로는 소득의 기대치를 사용하고, 위험은 분산을 이용한다.
- ② 두 개의 투자대안이 기대치는 같은데 표준편차가 다르다면, 표준편차가 작은 쪽이 위험이 작다는 것을 의미한다.
- ③ 두 개의 투자대안이 기대치가 같으면 위험이 적은 자산을 선택하고, 위험이 같으면 기대치가 큰 투자안에 투자하는 원리를 평균-분산의 지배원리라 한다.
- ④ 변이계수는 추가소득에 대한 추가위험의 정도로서 단위수익률당 위험도를 나타내므로 변이계수가 높을수록 위험이 낮은 투자안임을 의미한다. 높은
- ⑤ 평균 - 분산의 지배원리에 따른 효율적인 투자안들의 집합을 나타내는 곡선이 효율적 프론티어이다.

위험관리방법

- 01 위험관리방법 중 물가상승만큼 임대료가 인상되도록 임대계약을 하는 것은 (위험전가) 방법의 하나이다.
- 02 위험도가 높은 자산을 투자에서 제외시키는 것은 위험을 전가시키는 방법의 하나이다.(×) 위험회피
- 03 위험조정할인율을 적용하는 방법으로 장래 기대되는 소득을 현재 가치로 환산하는 경우, 위험한 투자일수록 낮은 할인율을 적용한다. (×) 높은
- 04 보수적 예측방법은 투자수익의 추계치를 하향조정함으로써, 미래에 발생할 수 있는 위험을 상당수 제거할 수 있다는 가정에 근거를 두고 있다. (○)

문제집 P.180 No.07

다음은 부동산투자에 있어서 위험관리 방안에 관한 설명이다. 틀린 것은?

- ☒ ① 위험관리 방법으로 요구수익률을 상향조정하는 방법이 많이 사용된다.
- ② 투자자 자신이 부담해야 할 위험을 제3자에게 떠넘기는 방법에는 물가상승만큼 임대료 인상, 이자율 스왑, 보험 등이 있다.
- ③ 위험으로 인한 장래의 손실을 자기 스스로 부담하는 방법에는 총당금 및 준비금 설정 등이 있다.
- ④ 손실발생 회수나 규모를 축소하는 방법에는 보수적 예측방법 및 감응도 분석 등이 있다.
- ⑤ 요구수익률을 결정하는데 있어 감수해야 하는 위험의 정도에 따라 위험할증률을 더한다.

문제집 P.181 No.09

부동산투자의 위험과 위험관리방안에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ☒ ① 위험회피형은 위험이 커질수록 더 높은 기대수익률을 요구하므로 위험(X축)과 기대수익률(Y축)의 관계를 나타낸 투자자의 무차별곡선의 기울기는 가파르게 된다.
- ② 위험관리방법 중 보수적 예측으로 기대수익률을 상향조정하는 방법이 많이 사용된다. 하향조정
- ③ 위험조정할인율로 조정하는 방법은 장래의 소득을 현재가치로 환원할 때 위험이 큰 투자일수록 할인율의 크기를 낮게 해서 수익의 크기를 조절하는 방법을 말한다. 높게
- ④ 부채의 비율이 커지면 지분수익률이 커질 수 있지만, 마찬가지로 유동성 위험도 커진다. 금융적 위험
- ⑤ 평균부산물결정법이란 모형의 투입요소가 변화함에 따라 그 결과치가 어떠한 영향을 받는가를 분석하는 기법이다. 민감도 분석

문제집 P.184 No.12

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

| 구분 | 자산비중 | 경제상황별 예상수익률 | | |
|------|------|-------------|-----|--|
| | | 호황 | 불황 | |
| 상가 | 20% | 20% | 10% | ① 11.5% |
| 오피스텔 | 30% | 25% | 10% | <input checked="" type="radio"/> ② 12.0% |
| 아파트 | 50% | 10% | 8% | ③ 12.5% |
| | | | | ④ 13.0% |
| | | | | ⑤ 13.5% |

상가=(0.4×20%)+(0.6×10%)=14%이고,

오피스텔=(0.4×25%)+(0.6×10%)=16%이고,

아파트=(0.4×10%)+(0.6×8%)=8.8%이다.

(0.2×14%)+(0.3×16%)+(0.5×8.8%)=2.8%+4.8%+4.4%=12.0%

문제집 P.185 No.14

시장상황별 수익률의 예상치가 다음과 같은 경우 기대수익률과 분산은?

| 시장상황 | 수익률 | 확률 |
|------|-----|-----|
| 호황 | 40% | 30% |
| 보통 | 30% | 40% |
| 불황 | 20% | 30% |

- ① 기대수익률 : 20%, 분산 : 0.004
 ② 기대수익률 : 20%, 분산 : 0.006
 ③ 기대수익률 : 30%, 분산 : 0.004
 ④ 기대수익률 : 30%, 분산 : 0.04
 ⑤ 기대수익률 : 30%, 분산 : 0.006

㉠ 기대수익률 $(40\% \times 0.3) + (30\% \times 0.4) + (20\% \times 0.3) = 30\%$

㉡ 분산 $[(0.4-0.3)^2 \times 0.3] + [(0.2-0.3)^2 \times 0.3] = 0.006$

문제집 P.186 No.15

다음은 위험과 수익에 대한 설명으로 옳은 것은?

- ① 기대수익률의 분산 또는 표준편차는 투자안의 수익을 측정하는 전통적인 방법이다. **위험**
 ② 포트폴리오의 결과 비체계적 위험을 회피할 수 있지만, 수익률이 감소하는 단점이 있다. **수익률의 희생 없이 위험을 감소**
 ③ 부동산투자 시 투자재원의 일부로 사용한 부채가 많을수록 지급해야 할 이자에 대한 부담이 커져서 발생하는 위험은 재정적 위험이다.
 ④ 요구수익률이 기대수익률보다 낮을 경우 대상부동산의 기대수익률은 점차 증가하게 된다. **감소**
 ⑤ 변이계수는 추가소득에 대한 추가위험의 정도로서 단위수익당 위험도를 나타내므로 변이계수가 높을수록 위험이 낮은 투자안임을 의미한다. **높은**

문제집 P.186 No.16

부동산투자의 수익과 위험에 관한 설명으로 옳은 것은? (단, 다른 조건은 동일함)

- ① 모든 부동산의 공통적 특성으로 인한 비체계적 위험은 포트폴리오의 구성을 통해 감소될 수 있다. **개별부동산의 특성**
 ② 무위험률의 하락은 투자자의 요구수익률을 상승시키는 요인이다. **하락**
 ③ 평균-분산 지배원리로 투자 선택을 할 수 없을 때 변동계수(변이계수)를 활용하여 투자안의 우위를 판단할 수 있다.
 ④ 투자자가 대상부동산을 원하는 시기에 현금화하지 못할 가능성은 시장 위험에 해당한다. **유동성 위험**
 ⑤ 내부수익률이 실현수익률보다 작은 경우 그 투자를 기각한다. **요구수익률**

문제집 P.188 No.18

부동산투자시 위험과 수익에 관한 설명으로 옳은 것은 모두 몇 개인가?

- ㄱ. 요구수익률은 투자대상이 지니고 있는 수익성의 정도로서, 미래의 가능한 수익률을 각각의 수익률이 발생할 확률로 가중평균하여 계산한 값을 말한다. **기대수익률**
 ㄴ. 위험관리방법 중 보수적 예측으로 요구수익률을 상향조정하는 방법이 많이 사용된다. **유동성위험**
 ㄷ. 구매력위험이란 부동산의 현금화가 어려워 손실이 발생하는 것을 말한다.
 ㄹ. 위험선호형 투자자란 위험의 크기에 관계없이 기대수익률에만 의존해서 행동하는 투자자 유형을 말한다. **위험중립형**
 ㅁ. 체계적 위험은 지역별 또는 용도별로 다양하게 포트폴리오를 구성하면 피할 수 있다. **비체계적위험**

- ① 1개 ② 2개 ③ 3개 ④ 4개 ⑤ 5개

지렛대이론

(1문항 출제)

지렛대이론

- 01 레버리지효과란 타인자본을 이용할 경우 부채비율의 증감이 자기자본 수익률에 미치는 효과를 말한다. (○)
- 02 부(-)의 레버리지효과가 발생할 경우 부채비율을 낮추어서 정(+)의 레버리지효과로 전환할 수 있다. (×) 부동산가치 상승, 금리인하
- 03 부(-)의 레버리지효과란 부채비율이 커질수록 자기자본수익률이 하락하는 것을 말한다. (○)
- 04 총투자수익률에서 지분투자수익률을 차감하여 정(+)의 수익률이 나오는 경우에는 정(+)의 레버리지가 발생한다. (×)

지렛대이론

- 05 차입이자율이 총투자수익률보다 높은 경우에는 부(-)의 레버리지가 발생한다. (○)
- 06 정(+)의 레버리지는 이자율의 변화 등에 따라 부(-)의 레버리지로 변화될 수 있다. (○)
- 07 부채비율이 상승할수록 레버리지 효과로 인한 지분투자자의 수익률 증대 효과가 있지만, 한편으로는 차입금리의 상승으로 지분투자자의 수익률 감소효과도 발생한다. (○)

문제집 P.189 No.20

부동산투자에 대한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 투자금액 대비 차입비율이 클수록 지렛대효과가 크다.
- ② 지렛대효과는 순자산 또는 지분투자액 대비 투자수익률의 진폭을 크게 한다.
- ③ 융자를 받아 아파트를 구입했을 때 차입금리보다 집값 상승률이 높아 자본이득을 보는 경우도 지렛대효과로 볼 수 있다.
- ④ 이자비용이 저렴한 부채를 활용하여 총자본수익률을 증가시키는 경우를 지렛대효과라 한다. 자기자본수익률
- ⑤ 정의 지렛대효과는 저당수익률 < 총자본수익률 < 자기자본수익률 크기 순으로 되어있다.

문제집 P.190 No.23

부동산투자자 타인자본을 활용하지 않는 경우(ㄱ)와 타인 자본을 50% 활용하는 경우(ㄴ), 각각의 1년간 자기자본수익률은? (단, 주어진 조건에 한함)

- 기간 초 부동산가격 : 10억원
- 1년간 운영업소득(NOI) : 연 5천만원(기간 말 발생)
- 1년간 부동산가격 상승률 : 연 5%
- 1년 후 부동산을 처분함
- 대출조건 : 이자율 연 4%, 대출기간 1년, 원리금은 만기 시 일시 상환함

- ① ㄱ : 5%, ㄴ : 10% ② ㄱ : 5%, ㄴ : 16% ☒ ③ ㄱ : 10%, ㄴ : 16%
 ④ ㄱ : 10%, ㄴ : 15% ⑤ ㄱ : 10%, ㄴ : 10%

문제집 P.190 No.23

- 기간 초 부동산가격 : 10억원
- 1년간 운영업소득(NOI) : 연 5천만원(기간 말 발생)
- 1년간 부동산가격 상승률 : 연 5%
- 1년 후 부동산을 처분함
- 대출조건 : 이자율 연 4%, 대출기간 1년, 원리금은 만기 시 일시 상환함

(ㄱ) 타인자본을 활용하지 않는 경우 $\frac{5\text{천만원} + (10\text{억} \times 0.05)}{10\text{억}} = 10\%$

(ㄴ) 타인 자본을 50% 활용하는 경우 $\frac{(5\text{천만원} + 5\text{천만원}) - (5\text{억} \times 0.04)}{5\text{억}} = 16\%$

문제집 P.191 No.24

다음 <보기>와 같은 상황에서 임대주택 투자자의 1년간 자기자본수익률은? (단, 소수점 2자리 이하는 절사함)

- ㄱ. 임대주택의 가격 10억 원 ㄴ. 대부비율 40%
- ㄷ. 차입조건 : 이자율 연 10%(대출기간 동안 매 1년 말에 이자만 지급하고 만기에 원금을 일시 상환)
- ㄹ. 1년간 운영업소득 : 1억 ㅁ. 1년간 임대주택의 가격상승률 : 5%

- ① 20%
☒ ② 18% $\frac{(1\text{억원} + 5\text{천만원}) - (4\text{억} \times 0.1)}{6\text{억}} = 18\%$
 ③ 13%
 ④ 10%
 ⑤ 7%

포트폴리오이론
(1문항 출제)

포트폴리오이론

- 01 효율적 프론티어(Efficient Frontier)는 동일한 위험에서 최고의 수익률을 나타내는 투자대안을 연결한 선이다. (○)
 효율적 포트폴리오
- 02 효율적 프론티어(efficient frontier)에서는 추가적인 위험을 감수하지 않으면 수익률을 증가시킬 수 없다. (○) 따라서 효율적 전선은 우상향한다.
- 03 효율적 프론티어와 투자자의 무차별곡선이 접하는 지점에서 최적 포트폴리오가 결정된다. (○)

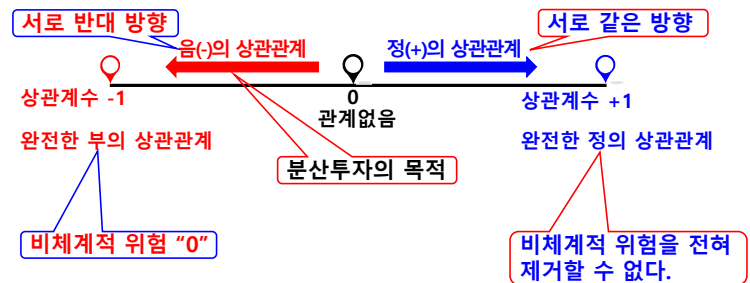
포트폴리오이론

- 04 개별부동산의 특성으로 인한 체계적인 위험은 포트폴리오를 통해 제거할 수 있다. (×) 비체계적 위험
- 05 인플레이션, 경기변동 등의 체계적 위험은 분산투자를 통해 제거가 가능하다. (×) 불가능

포트폴리오이론

- 06 2개의 투자자산의 수익률이 서로 다른 방향으로 움직일 경우, 상관계수는 양(+)의 값을 가지므로 위험분산 효과가 작아진다. (×)
 음(-) 커진다
- 07 포트폴리오 구성자산들의 수익률분포가 완전한 음의 상관관계(-1)에 있을 경우, 자산구성비율을 조정하면 비체계적 위험을 0까지 줄일 수 있다. (○)
- 08 투자자산 간의 상관계수가 1보다 작을 경우, 포트폴리오 구성을 통한 위험절감 효과가 나타나지 않는다. (×)
 상관계수가 +1만 아니면 정도의 차이는 있지만 분산효과가 있다.

상관계수의 의미



문제집 P.194 No.27

부동산 포트폴리오에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 위험회피형 투자자를 가정함)

- ① 두 자산으로 포트폴리오를 구성할 경우 포트폴리오에 포함된 개별자산의 수익률 간 상관계수가 1인 경우에는 분산투자효과가 없다.
- ② 최적의 포트폴리오는 효율적 전선과 투자자의 위험선호도를 나타내는 무차별곡선과의 접점에서 이루어진다.
- ③ 위험회피형 투자자 중에서 공격적인 투자자는 보수적인 투자자에 비해 위험이 높더라도 기대수익률이 높은 투자안을 선호한다.
- ④ 분산투자를 통해 비체계적 위험뿐만 아니라 체계적 위험도 상쇄시킬 수 있다.
- ⑤ 부동산상품을 지역·유형 등으로 구분하여 부동산 포트폴리오를 구성할 수 있다.

문제집 P.196 No.29

포트폴리오와 관련된 내용으로 가장 옳지 않은 것은?

- ① 상관계수 값은 '-1'부터 '+1'까지의 범위를 지니며 (+)의 영역 또는 상관계수 크기가 높은 영역에서 투자조합을 구성하는 것이 효율적이다.
- ② 포트폴리오 구성자산들의 수익률분포인 상관계수 값이 '1'만 아니면 비체계적 위험감소효과가 나타난다.
- ③ 상관계수 값이 '-1'인 경우 통계적으로 비체계적 위험을 0까지 줄일 수 있지만 그렇다고 체계적 위험까지 사라지는 것은 아니므로 반드시 위험이 0이 되는 것은 아니다.
- ④ 효율적 포트폴리오란 같은 위험에서 최고의 수익률을, 같은 수익률에서 최소의 위험을 가지는 포트폴리오를 말한다.
- ⑤ 최적 포트폴리오란 효율적 포트폴리오를 연결한 효율적 전선상에서 투자자의 무차별곡선과 접한 포트폴리오로서, 한 투자자에게 최적인 투자대안이 다른 투자자에게는 최적일 아닐 수 있다.

화폐의 시간가치

(1문항 출제)

화폐의 시간가치

- 01 일시불의 내가계수, 연금의 내가계수, (감채기금)에 관한 공식은 미래가치를 구하기 위한 공식이다.
- 02 10년 후에 1억원이 될 것으로 예상되는 토지의 현재가치를 계산할 경우 (일시불의 현재가치계수)를 사용한다.
- 03 정년퇴직자가 매월 연금형태로 받는 퇴직금을 일정기간 적립한 후에 달성되는 금액을 산정할 경우 (연금의 미래가치계수)를 사용한다.
- 04 현재 5억원인 주택가격이 매년 전년대비 5%씩 상승한다고 가정할 때, 5년 후의 주택가격은 일시불의 미래가치계수를 사용하여 계산할 수 있다. (○)

화폐의 시간가치

- 05 5년 후 주택구입에 필요한 자금 3억원을 모으기 위해 매 월말 불입해야 하는 **적금액**을 계산하려면, 3억원에 **연금의 현재가치계수**(월 기준)를 곱하여 구한다. (×) **감채기금계수**
- 06 매 월말 50만원씩 5년간 들어올 것으로 예상되는 임대료 수입의 **현재** 가치를 계산하려면, **저당상수**(월 기준)의 역수를 활용할 수 있다. (○) **연금의 현재가치계수**
- 07 주택마련을 위해 은행으로부터 (**원리금균등**)분할상환 방식으로 주택 구입자금을 대출한 가구가 매월 상환할 금액을 산정하는 경우 **저당상수**를 사용한다.

화폐의 시간가치

- 08 미래가치계수는 (**현재가치계수**)의 역수이다.
- 09 감채기금계수는 (**연금의 내가계수**)의 역수이다.
- 10 연금의 현재가치계수는 (**저당상수**)의 역수이다.
11. 잔금비율과 상환비율의 합은 '1'이 된다. (○)
12. 연금의 현재가치계수는 (**미상환저당잔금**)을 계산하는데 사용한다.

문제집 P.198 대표유형

화폐의 시간가치와 관련한 설명으로 옳은 것은? (단, 다른 조건은 동일함)

- ① 잔금비율과 상환비율의 합은 '0'이 된다. **1**
- ② ☒ 감채기금계수는 미래에 사용할 금액을 적립하기 위한 매월의 적립금을 계산하는 데 사용한다.
- ③ **원리금균등상환방식**으로 주택저당대출을 받은 경우 저당대출의 매 기간 원리금 상환액은 저당상수를 이용하여 계산한다. **원리금균등상환방식**
- ④ 연금의 현재가치계수와 **감채기금계수**는 역수관계에 있다. **저당상수**
- ⑤ 현재 5억 원인 주택 가격이 매년 전년대비 5%씩 상승한다고 가정할 때, 5년 후의 주택 가격은 **연금의 현재가치계수**를 사용하여 계산할 수 있다. **연금의 미래가치계수**

문제집 P.199 No.33

화폐의 시간가치 계산에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 10년 후에 1억 원이 될 것으로 예상되는 토지의 현재가치를 계산할 경우 일시불의 현재가치계수를 사용한다.
- ② 현재 5억 원인 주택이 매년 5%씩 가격이 상승한다고 가정할 때, 일시불의 미래가치계수를 사용하여 10년 후의 주택 가격을 산정할 수 있다.
- ③ ☒ 주택마련을 위해 은행으로부터 원리금균등분할상환방식으로 주택구입 자금을 대출한 가구가 매월 상환할 금액을 산정하는 경우 **감채기금**을 사용한다. **저당상수**
- ④ 정년퇴직자가 매월 연금 형태로 받는 퇴직금을 일정기간 적립한 후에 달성되는 금액을 산정할 경우 연금의 미래가치계수를 사용한다.
- ⑤ 연금의 미래가치계수의 역수는 감채기금계수이고, 저당상수의 역수는 연금의 현재가치계수이다.

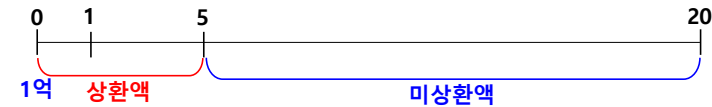
문제집 P.200 No.34

甲은 주택자금 1억원을 이자율 연 10%, 20년 상환조건으로 대출을 받았다. 그런데 5년 동안 원리금을 상환한 후 그해 이를 처분하려고 한다면 상환하여야 할 미상환저당잔금은 얼마(ㄱ)이며, 이때 잔금비율(ㄴ)은 얼마인가?

- ① (ㄱ) 부채서비스액 × 연금의 현가계수(10%, 20년), (ㄴ) $\frac{\text{연금의 현가계수}(10\%, 20\text{년})}{\text{연금의 현가계수}(10\%, 20\text{년})}$
- ② (ㄱ) 부채서비스액 × 연금의 내가계수(10%, 15년), (ㄴ) $\frac{\text{연금의 현가계수}(10\%, 15\text{년})}{\text{연금의 현가계수}(10\%, 20\text{년})}$
- ③ (ㄱ) 부채서비스액 × 연금의 현가계수(10%, 15년), (ㄴ) $\frac{\text{연금의 내가계수}(10\%, 15\text{년})}{\text{연금의 내가계수}(10\%, 20\text{년})}$
- ④ (ㄱ) 부채서비스액 × 연금의 현가계수(10%, 15년), (ㄴ) $\frac{\text{연금의 현가계수}(10\%, 15\text{년})}{\text{연금의 현가계수}(10\%, 20\text{년})}$
- ⑤ (ㄱ) 부채서비스액 × 연금의 내가계수(10%, 20년), (ㄴ) $\frac{\text{연금의 내가계수}(10\%, 15\text{년})}{\text{연금의 내가계수}(10\%, 20\text{년})}$

문제집 P.200 No.34

숨보기 P.85



1. 저당대부액(1억원) × 저당상수(10%, 20년) = 저당지불액
전 상환기간 동안
2. 저당지불액 × 연금의 현가계수(10%, 15년) = 미상환저당잔금
잔여기간 동안
3. 잔금비율 = $\frac{15\text{년}(\text{연금의 현가계수})}{20\text{년}(\text{연금의 현가계수})}$

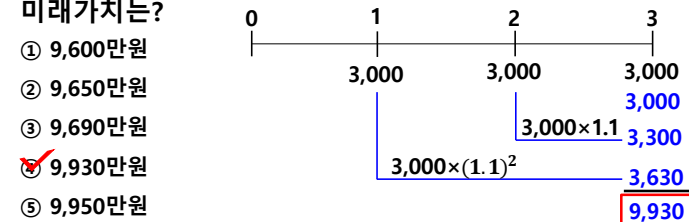
문제집 P.200 No.35

주택저당대출 2억 원을 상환기간 20년, 대출이자율 연 4.6%, 원리금균등분할상환조건으로 대출받아 주택을 취득한 후 5년이 경과되어 매도하려고 한다. 매도 시 미상환잔금을 구할 수 있는 올바른 수식은?

- ① 2억 원 × 저당상수(4.6%, 20년) × 연금의 현가계수(4.6%, 20년)
- ② 2억 원 ÷ 저당상수(4.6%, 20년) × 연금의 내가계수(4.6%, 15년)
- ③ 2억 원 × 저당상수(4.6%, 15년) × 연금의 내가계수(4.6%, 20년)
- ④ 2억 원 × 저당상수(4.6%, 15년) × 연금의 내가계수(4.6%, 15년)
- ⑤ 2억 원 × 저당상수(4.6%, 20년) × 연금의 현가계수(4.6%, 15년)

화폐의 시간가치

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?



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

화폐의 시간가치

A는 부동산자금을 마련하기 위하여 20×1년 1월 1일 현재, 2년 동안 매년 연말 2,000원씩 불입하는 투자상품에 가입했다. 투자 상품의 이자율이 연 10%라면, 이 상품의 현재가치는? (단, 십원단위 이하는 절사함)

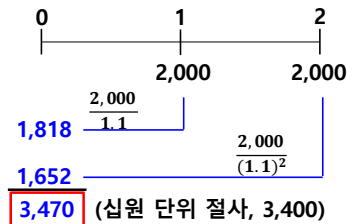
① 3,400원

② 3,600원

③ 3,700원

④ 3,200원

⑤ 3,300원



문제집 P.201 No.36

투자자 甲은 부동산 구입자금을 마련하기 위하여 3년 동안 매년 연말 1,000만 원씩을 불입하는 정기적금에 가입하였다. 이 적금의 이자율이 복리로 연 10%라면, 3년 후 이 적금의 미래가치는?

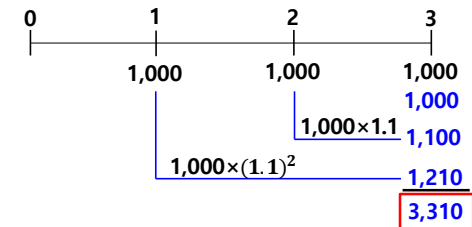
① 3,000만 원

② 3,300만 원

③ 3,310만 원

④ 3,993만 원

⑤ 4,150만 원



문제집 P.203 No.39

甲은 주택구입자금을 마련하기 위해 2018년 6월 현재, 4년 동안 매년 말 2,000만 원씩 불입하는 4년 만기의 정기적금에 가입하였다. 이 정기적금의 이자율이 복리로 연 10%라면 4년 후의 미래가치는?

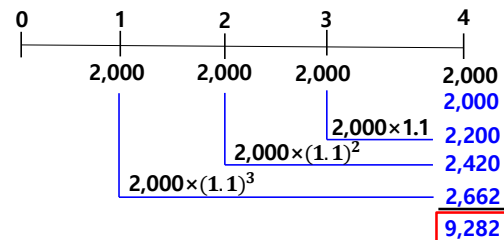
① 9,282만 원

② 9,100만 원

③ 8,900만 원

④ 8,800만 원

⑤ 8,000만 원



수고했습니다.