

1~2월 부동산학개론 D-Study(4)

01. 경기침체로 인해 부동산의 수익성이 악화되면서 야기되는 위험은 사업위험에 해당한다. ()
02. ()이란 투자부동산을 현금으로 전환하는 과정에서 발생하는 시장가치의 손실가능성을 의미한다.
03. 이자율위험은 이자율 변동에 의하여 부동산 수익률이 변동하는 것을 말한다. ()
04. 위험회피형 투자자는 높은 수익률을 획득한 기회를 얻기 위해 위험을 기꺼이 감수하는 투자자를 말한다. ()
05. 위험회피형 투자자 중에서 공격적인 투자자는 보수적인 투자자에 비해 위험이 높더라도 기대수익률이 높은 투자안을 선호한다. ()
06. 위험관리 방법으로 요구수익률을 하향조정하고, 민감도 분석, 평균 분산분석 등을 실시한다. ()
07. 동일한 위험증가에 대해 위험회피형 투자자 중에서 보수적 투자자는 공격적 투자자보다 더 높은 수익률을 요구하게 된다. ()
08. ()이란 투자효과를 분석하는 모형의 투입요소가 변화함에 따라 그 결과치가 어떠한 영향을 받는가를 분석하는 것이다.
09. 부동산 포트폴리오를 구성하는 것은 위험관리 중 () 방법의 하나이다.
10. 요구수익률은 무위험률과 ()을 합산하여 계산해야 한다.
11. 어떤 부동산에 대한 투자자의 요구수익률이 기대수익률 보다 큰 경우 대상부동산에 대한 기대수익률도 점차 하락하게 된다. ()
12. 부동산투자에서 예상한 결과와 실현된 결과가 달라질 가능성을 ()이라고 한다.

13. 부(-)의 레버리지효과가 발생할 경우 부채비율을 낮추어서 정(+)의 레버리지효과로 전환할 수 있다. ()
14. 효율적 프론티어(efficient frontier)는 평균분산기준에 의해 동일한 위험에서 최고의 기대 수익률을 나타내는 포트폴리오를 말한다. ()
15. 위험과 수익은 상충관계에 있으므로 효율적 투자선은 우하향하는 곡선이다. ()
16. 효율적 프론티어(efficient frontier)에서는 추가적인 위험을 감수하지 않으면 수익률을 증가시킬 수 없다. ()
17. “총임료 수입 - () + 기타수입 - 운영경비 = 순운영소득” ()에 들어갈 적당한 용어는 ()이다.
18. 가능총소득은 단위면적당 추정 임대료에 임대면적을 곱하여 구한 소득이다. ()
19. 순영업소득은 유효총소득에서 부채서비스액을 차감한 소득 이다.()
20. 영업경비에는 임대소득에 대한 소득세가 포함되어야 한다. ()
21. 현금흐름의 추계에서는 부동산 운영으로 인한 영업소득 뿐만 아니라 처분시의 지분복귀액도 포함된다. ()
22. 할인현금수지(discounted cash flow)법은 부동산 투자기간 동안의 현금흐름을 반영하지 못한다는 단점이 있다. ()
23. 할인현금흐름분석법은 장래 예상되는 현금수입과 지출을 현재가치로 할인하여 분석하는 방법이다. ()
24. 할인현금수지분석법은 예상되는 현금유입의 현가와 현금유출의 현가를 서로 비교하여 투자하는 방법으로 내부수익률법, 순현재가치법, 수익성지수법이 있다. ()