



### 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

## 부동산투자의 위험과 수익 (1~2문항 출제)

### 29회 기출문제

부동산투자의 위험과 관련하여 ( )에 들어갈 용어로 옳은 것은?

투자재원의 일부인 부채가 증가함에 따라 원금과 이자에 대한 채무불이행의 가능성이 높아지며, 금리 상승기에 추가적인 비용부담이 발생하는 경우는 ( )에 해당한다.

- ① 기술위험
- ② 입지위험
- ③ 시장위험
- ④ 법적위험
- ⑤ 금융위험

### 23회 기출문제

부동산 투자의 위험에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 장래에 인플레이션이 예상되는 경우 대출자는 변동이자율 대신 고정이자율로 대출하기를 선호한다.
- ② 부채의 비율이 크면 지분수익률이 커질 수 있지만, 마찬가지로 부담해야 할 위험도 커진다.
- ③ 운영위험(operating risk)이란 사무실의 관리, 근로자의 파업, 영업경비의 변동 등으로 인해 야기될 수 있는 수익성의 불확실성을 폭넓게 지칭하는 개념이다.
- ④ 위치적 위험(locational risk)이란 환경이 변하면 대상부동산의 상대적 위치가 변화하는 위험이다.
- ⑤ 유동성위험(liquidity risk)이란 대상부동산을 현금화하는 과정에서 발생하는 시장가치의 손실가능성을 말한다.

### 29회 기출문제


부동산투자의 위험과 관련하여 ( )에 들어갈 용어로 옳은 것은?

투자재원의 일부인 부채가 증가함에 따라 원금과 이자에 대한 채무불이행의 가능성이 높아지며, 금리 상승기에 추가적인 비용부담이 발생하는 경우는 ( )에 해당한다.

- ① 기술위험
- ② 입지위험
- ③ 시장위험
- ④ 법적위험
- ⑤ ☒ 금융위험

### 23회 기출문제

부동산 투자의 위험에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① ☒ 장래에 인플레이션이 예상되는 경우 대출자는 변동이자율 대신 고정이자율로 대출하기를 선호한다. 
- ② 부채의 비율이 크면 지분수익률이 커질 수 있지만, 마찬가지로 부담해야 할 위험도 커진다.
- ③ 운영위험(operating risk)이란 사무실의 관리, 근로자의 파업, 영업경비의 변동 등으로 인해 야기될 수 있는 수익성의 불확실성을 폭넓게 지칭하는 개념이다.
- ④ 위치적 위험(locational risk)이란 환경이 변하면 대상부동산의 상대적 위치가 변화하는 위험이다.
- ⑤ 유동성위험(liquidity risk)이란 대상부동산을 현금화하는 과정에서 발생하는 시장가치의 손실가능성을 말한다.

### 26회 기출문제

부동산 투자의 기대수익률과 위험에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 위험회피형 투자자라고 가정함)

- ① 부동산 투자안이 채택되기 위해서는 요구수익률이 기대수익률보다 커야 한다.
- ② 평균-분산 지배원리에 따르면, A투자안과 B투자안의 기대수익률이 같은 경우, A투자안보다 B투자안의 기대수익률의 표준편차가 더 크다면 A 투자안이 선호된다.
- ③ 투자자가 위험을 회피할수록 위험(표준편차, X축)과 기대수익률(Y축)의 관계를 나타낸 투자자의 무차별곡선의 기울기는 완만해진다.
- ④ 투자 위험(표준편차)과 기대수익률은 부(-)의 상관관계를 가진다.
- ⑤ 무위험(수익)률의 상승은 투자자의 요구수익률을 하락시키는 요인이다.

### 29회 기출문제

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

- ① 기대수익률이 요구수익률보다 클 경우 투자안이 채택된다.
- ② 개별부동산의 특성으로 인한 비체계적 위험은 포트폴리오의 구성을 통해 감소될 수 있다.
- ③ 무위험률의 하락은 투자자의 요구수익률을 상승시키는 요인이다.
- ④ 투자자가 대상부동산을 원하는 시기에 현금화하지 못할 가능성은 유동성 위험에 해당한다.
- ⑤ 평균-분산 지배원리로 투자 선택을 할 수 없을 때 변동계수(변이계수)를 활용하여 투자안의 우위를 판단할 수 있다.

### 27회 기출문제

부동산투자의 위험에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?  
(단, 위험회피형 투자자라고 가정함)

- ㄱ. 경기침체로 인해 부동산의 수익성이 악화되면서 야기되는 위험은 사업위험에 해당한다.
- ㄴ. 차입자에게 고정금리대출을 실행하면 대출자의 인플레이션 위험은 낮아진다.
- ㄷ. 효율적 프론티어(efficient frontier)에서는 추가적인 위험을 감수하지 않으면 수익률을 증가시킬 수 없다.
- ㄹ. 개별 부동산의 특성으로 인한 체계적인 위험은 포트폴리오를 통해 제거할 수 있다.

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

### 26회 기출문제

부동산 투자의 기대수익률과 위험에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 위험회피형 투자자라고 가정함)

- ① 부동산 투자안이 채택되기 위해서는 요구수익률이 기대수익률보다 ~~작아~~ **작아야** 한다.
- ② ☒ 평균-분산 지배원리에 따르면, A투자안과 B투자안의 기대수익률이 같은 경우, A투자안보다 B투자안의 기대수익률의 표준편차가 더 크다면 A투자안이 선호된다. **가파르다**
- ③ 투자자가 위험을 회피할수록 위험(표준편차, X축)과 기대수익률(Y축)의 관계를 나타낸 투자자의 무차별곡선의 기울기는 ~~완만해진다~~.
- ④ 투자 위험(표준편차)과 기대수익률은 ~~부(-)~~ **정(+)**의 상관관계를 가진다.
- ⑤ 무위험(수익)률의 상승은 투자자의 요구수익률을 ~~하락~~시키는 요인이다.



### 29회 기출문제

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

- ① 기대수익률이 요구수익률보다 클 경우 투자안이 채택된다.
- ② 개별부동산의 특성으로 인한 비체계적 위험은 포트폴리오의 구성을 통해 감소될 수 있다.
- ③ 무위험률의 하락은 투자자의 요구수익률을 상승시키는 요인이다.
- ④ 투자자가 대상부동산을 원하는 시기에 현금화하지 못할 가능성은 유동성 위험에 해당한다.
- ⑤ 평균-분산 지배원리로 투자 선택을 할 수 없을 때 변동계수(변이계수)를 활용하여 투자안의 우위를 판단할 수 있다.

### 27회 기출문제

부동산투자의 위험에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (단, 위험회피형 투자자라고 가정함)

- ㄱ. 경기침체로 인해 부동산의 수익성이 악화되면서 야기되는 위험은 사업위험에 해당한다.
- ㄴ. 차입자에게 고정금리대출을 실행하면 대출자의 인플레이션 위험은 낮아진다. **높아진다**
- ㄷ. 효율적 프론티어(efficient frontier)에서는 추가적인 위험을 감수하지 않으면 수익률을 증가시킬 수 없다. **비체계적 위험**
- ㄹ. 개별 부동산의 특성으로 인한 체계적인 위험은 포트폴리오를 통해 제거할 수 있다.

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

### 28회 기출문제

부동산투자의 위험분석에 관한 설명으로 틀린 것은? (단, 위험 회피형 투자자라고 가정함)

- ① 부동산투자에서 일반적으로 위험과 수익은 비례관계에 있다.
- ② 평균분산결정법은 기대수익률의 평균과 분산을 이용하여 투자대안을 선택하는 방법이다.
- ③ 보수적 예측방법은 투자수익의 추계치를 하향 조정함으로써, 미래에 발생할 수 있는 위험을 상당수 제거할 수 있다는 가정에 근거를 두고 있다.
- ④ 위험조정할인율을 적용하는 방법으로 장래 기대되는 소득을 현재가치로 환산하는 경우, 위험한 투자일수록 낮은 할인율을 적용한다.
- ⑤ 민감도분석은 투자효과를 분석하는 모형의 투입요소가 변화함에 따라, 그 결과치에 어떠한 영향을 주는가를 분석하는 기법이다.

### 28회 기출문제

부동산투자의 위험분석에 관한 설명으로 틀린 것은? (단, 위험 회피형 투자자라고 가정함)

- ① 부동산투자에서 일반적으로 위험과 수익은 비례관계에 있다.
- ② 평균분산결정법은 기대수익률의 평균과 분산을 이용하여 투자대안을 선택하는 방법이다.
- ③ 보수적 예측방법은 투자수익의 추계치를 하향 조정함으로써, 미래에 발생할 수 있는 위험을 상당수 제거할 수 있다는 가정에 근거를 두고 있다.
- ④ 위험조정할인율을 적용하는 방법으로 장래 기대되는 소득을 현재가치로 환산하는 경우, 위험한 투자일수록 ~~낮은~~ 할인율을 적용한다. 높은
- ⑤ 민감도분석은 투자효과를 분석하는 모형의 투입요소가 변화함에 따라, 그 결과치에 어떠한 영향을 주는가를 분석하는 기법이다.



### 21회 기출문제

A, B, C 3 개의 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)

구분	포트폴리오비중(%)	경제상황별 예상 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%

### 25회 기출문제

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

구분	자산비중	경제상황별 예상 수익률	
		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%

### 22회 기출문제

시장상황별 추정 수익률의 예상치가 다음과 같은 부동산의 기대수익률과 분산은?

시장상황	수익률	확률
불황	10%	30%
보통	20%	40%
호황	30%	30%

- ① 기대수익률 : 20%, 분산 : 0.006
- ② 기대수익률 : 20%, 분산 : 0.004
- ③ 기대수익률 : 25%, 분산 : 0.04
- ④ 기대수익률 : 25%, 분산 : 0.05
- ⑤ 기대수익률 : 25%, 분산 : 0.06

### 21회 기출문제

A, B, C 3 개의 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)

구분	포트폴리오비중(%)	경제상황별 예상 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%

(호황과 불황의 확률은 각각 50%임)

구분	포트폴리오비중(%)	경제상황별 예상 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%

A부동산 수익률 :  $(6\% \times 0.5) + (4\% \times 0.5) = 5\%$

B부동산 수익률 :  $(8\% \times 0.5) + (4\% \times 0.5) = 6\%$

C부동산 수익률 :  $(10\% \times 0.5) + (2\% \times 0.5) = 6\%$

기대수익률 :  $(5\% \times 0.2) + (6\% \times 0.3) + (6\% \times 0.5) = 5.8\%$

### 25회 기출문제

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

구분	자산비중	경제상황별 예상 수익률	
		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%

단, 확률은 호황 40%, 불황 60%임

구분	자산비중	경제상황별 예상 수익률	
		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%

상가 수익률 :  $(20\% \times 0.4) + (10\% \times 0.6) = 14\%$

OP 수익률 :  $(25\% \times 0.4) + (10\% \times 0.6) = 16\%$

APT 수익률 :  $(10\% \times 0.4) + (8\% \times 0.6) = 8.8\%$

기대수익률 :  $(14\% \times 0.2) + (16\% \times 0.3) + (8.8\% \times 0.5) = 12\%$

## 22회 기출문제

시장상황별 추정 수익률의 예상치가 다음과 같은 부동산의 기대수익률과 분산은?

시장상황	수익률	확률
불황	10%	30%
보통	20%	40%
호황	30%	30%

- ① 기대수익률 : 20%, 분산 : 0.006  
 ② 기대수익률 : 20%, 분산 : 0.004  
 ③ 기대수익률 : 25%, 분산 : 0.04  
 ④ 기대수익률 : 25%, 분산 : 0.05  
 ⑤ 기대수익률 : 25%, 분산 : 0.06

시장상황	수익률	확률
불황	10%	30%
보통	20%	40%
호황	30%	30%

① 기대수익률 : 20%, 분산 : 0.006

② 기대수익률 : 20%, 분산 : 0.004

③ 기대수익률 : 25%, 분산 : 0.04

④ 기대수익률 : 25%, 분산 : 0.005

⑤ 기대수익률 : 25%, 분산 : 0.06

1. 기대수익률 :  $(10\% \times 0.3) + (20\% \times 0.4) + (30\% \times 0.3) = 20\%$

2. 분산  $[(0.1 - 0.2)^2 \times 0.3] + [(0.3 - 0.2)^2 \times 0.3] = 0.006$

# 지렛대이론

### 25회 기출문제

부동산투자에 따른 1년간 자기자본수익률은? (단, 주어진 조건에 한함)

- 투자 부동산가격 : 3억원
- 금융기관 대출 : 2억원, 자기자본 : 1억원
- 대출조건 - 대출기간: 1년
  - 대출이자율: 연 6%
  - 대출기간 만료시 이자지급과 원금은 일시상환
- 1년간 순영업이익(NOI) : 2천만원
- 1년간 부동산가격 상승률 : 0%

☒ 8%

☐ 9%

☐ 10%

☐ 11%

☐ 12%

### 25회 기출문제

- 투자 부동산가격 : 3억원
- 금융기관 대출 : 2억원, 자기자본 : 1억원
- 대출조건 - 대출기간: 1년
  - 대출이자율: 연 6%
  - 대출기간 만료시 이자지급과 원금은 일시상환
- 1년간 순영업이익(NOI) : 2천만원
- 1년간 부동산가격 상승률 : 0%

$$\frac{2\text{천만원} - (2\text{억} \times 0.06)}{1\text{억}} = 8\%$$

### 29회 기출문제

부동산투자시 (ㄱ)타인자본을 활용하지 않는 경우와 (ㄴ)타인자본을 50% 활용하는 경우, 각각의 1년간 자기자본수익률은?  
(단, 주어진 조건에 한함)

- 기간 초 부동산가격: 10억원
- 1년간 순영업 소득(NOI): 연 3천만원(기간 말 발생)
- 1년간 부동산가격 상승률: 연 2%
- 1년 후 부동산을 처분함
- 대출조건: 이자율 연 4%, 대출기간 1년, 원리금은 만기시 일시 상환함

- ① ㄱ:3%, ㄴ:6%                      ② ㄱ:3%, ㄴ:8%                      ☒ ㄱ:5%, ㄴ:6%
- ④ ㄱ:5%, ㄴ:8%                      ⑤ ㄱ:7%, ㄴ:8%

### 29회 기출문제

- 기간 초 부동산가격: 10억원
- 1년간 순영업 소득(NOI): 연 3천만원(기간 말 발생)
- 1년간 부동산가격 상승률: 연 2%
- 1년 후 부동산을 처분함
- 대출조건: 이자율 연 4%, 대출기간 1년, 원리금은 만기시 일시 상환함

(ㄱ) 타인자본을 활용  
하지않는 경우                       $\frac{3\text{천만원} + (10\text{억} \times 0.02)}{10\text{억}} = 5\%$

(ㄴ) 타인 자본을 50%  
활용하는 경우                       $\frac{(3\text{천만원}+2\text{천만원}) - (5\text{억} \times 0.04\%)}{5\text{억}} = 6\%$





# 포트폴리오이론

## 26회 기출문제

포트폴리오 이론에 따른 부동산 투자의 포트폴리오 분석에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 인플레이션, 경기변동 등의 체계적 위험은 분산투자를 통해 제거가 가능하다.
- ② 투자자산 간의 상관계수가 1보다 작을 경우, 포트폴리오 구성을 통한 위험절감 효과가 나타나지 않는다.
- ③ 2개의 투자자산의 수익률이 서로 다른 방향으로 움직일 경우, 상관계수는 양(+)의 값을 가지므로 위험분산 효과가 작아진다.
- ④ 효율적 프론티어와 투자자의 무차별곡선이 접하는 지점에서 최적 포트폴리오가 결정된다.
- ⑤ 포트폴리오에 편입되는 투자자산 수를 늘림으로써 체계적 위험을 줄여 나갈 수 있으며, 그 결과로 총 위험은 줄어들게 된다.

### 30회 기출문제

포트폴리오이론에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 분산투자효과는 포트폴리오를 구성하는 투자자산 종목의 수를 늘릴수록 체계적 위험이 감소되어 포트폴리오 전체의 위험이 감소되는 것이다.
- ② 포트폴리오전략에서 구성자산 간에 수익률이 반대 방향으로 움직일 경우 위험감소의 효과가 크다.
- ③ 효율적 프런티어(효율적 전선)란 평균-분산 지배원리에 의해 모든 위험수준에서 최대의 기대수익률을 얻을 수 있는 포트폴리오의 집합을 말한다.
- ④ 효율적 프런티어(효율적 전선)의 우상향에 대한 의미는 투자자가 높은 수익률을 얻기 위해 많은 위험을 감수하는 것이다.
- ⑤ 포트폴리오이론은 투자 시 여러 종목에 분산투자함으로써 위험을 분산시켜 안정된 수익을 얻으려는 자산투자 이론이다.

### 25회 기출문제

부동산투자의 위험과 수익에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 부동산은 인플레이션 상황에서 화폐가치 하락에 대한 방어수단으로 이용될 수 있다.
- ② 체계적 위험은 지역별 또는 용도별로 다양하게 포트폴리오를 구성하면 피할 수 있다.
- ③ 위험조정할인율은 장래 기대되는 수익을 현재가치로 환원할 때 위험에 따라 조정된 할인율이다.
- ④ 투자자의 요구수익률은 체계적 위험이 증대됨에 따라 상승한다.
- ⑤ 효율적 프론티어(Efficient Frontier)는 동일한 위험에서 최고의 수익률을 나타내는 투자대안을 연결한 선이다.

### 26회 기출문제

포트폴리오 이론에 따른 부동산 투자의 포트폴리오 분석에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 인플레이션, 경기변동 등의 체계적 위험은 분산투자를 통해 제거가 가능하다. 불가능하다.
- ② 투자자산 간의 상관계수가 1보다 작을 경우, 포트폴리오 구성을 통한 위험절감 효과가 나타나지 않는다. 1일 경우를 제외하면 효과는 있다.
- ③ 2개의 투자자산의 수익률이 서로 다른 방향으로 움직일 경우, 상관계수는 양(+)의 값을 가지므로 위험분산 효과가 작아진다. 음(-) 커진다
- ④ ☒ 효율적 프런티어와 투자자의 무차별곡선이 접하는 지점에서 최적 포트폴리오가 결정된다.
- ⑤ 포트폴리오에 편입되는 투자자산 수를 늘림으로써 체계적 위험을 줄여 나갈 수 있으며, 그 결과로 총 위험은 줄어들게 된다. 비체계적 위험

### 30회 기출문제

포트폴리오이론에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① ☒ 분산투자효과는 포트폴리오를 구성하는 투자자산 종목의 수를 늘릴수록 체계적 위험이 감소되어 포트폴리오 전체의 위험이 감소되는 것이다.
- ② 포트폴리오전략에서 구성자산 간에 수익률이 반대 방향으로 움직일 경우 위험감소의 효과가 크다. 비체계적 위험
- ③ 효율적 프런티어(효율적 전선)란 평균-분산 지배원리에 의해 모든 위험수준에서 최대의 기대수익률을 얻을 수 있는 포트폴리오의 집합을 말한다.
- ④ 효율적 프런티어(효율적 전선)의 우상향에 대한 의미는 투자자가 높은 수익률을 얻기 위해 많은 위험을 감수하는 것이다.
- ⑤ 포트폴리오이론은 투자 시 여러 종목에 분산투자함으로써 위험을 분산시켜 안정된 수익을 얻으려는 자산투자 이론이다.

## 25회 기출문제

부동산투자의 위험과 수익에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 부동산은 인플레이션 상황에서 화폐가치 하락에 대한 방어수단으로 이용될 수 있다.
- ② ~~체계적 위험은 지역별 또는 용도별로 다양하게 포트폴리오를 구성하면 피할 수 있다.~~ 비체계적 위험
- ③ 위험조정할인율은 장래 기대되는 수익을 현재가치로 환원할 때 위험에 따라 조정된 할인율이다.
- ④ 투자자의 요구수익률은 체계적 위험이 증대됨에 따라 상승한다.
- ⑤ 효율적 프론티어(Efficient Frontier)는 동일한 위험에서 최고의 수익률을 나타내는 투자대안을 연결한 선이다.



# 화폐의 시간가치

### 21회 기출문제

화폐의 시간가치 계산에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 주택마련을 위해 은행으로부터 원리금균등분할상환 방식으로 주택구입 자금을 대출한 가구가 매월 상환할 금액을 산정하는 경우 저당상수를 사용한다.
- ② 현재 5억원인 주택이 매년 5%씩 가격이 상승한다고 가정할 때, 일시불의 미래가치계수를 사용하여 10년 후의 주택가격을 산정할 수 있다.
- ③ 정년퇴직자가 매월 연금형태로 받는 퇴직금을 일정기간 적립한 후에 달성되는 금액을 산정할 경우 연금의 미래 가치계수를 사용한다.
- ④ 10년 후에 1억원이 될 것으로 예상되는 토지의 현재가치를 계산할 경우 일시불의 현재가치계수를 사용한다.
- ⑤ 연금의 미래가치계수는 저당상수의 역수이다.

### 26회 기출문제

화폐의 시간가치에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 연금의 미래가치계수를 계산하는 공식에서는 이자 계산 방법으로 복리 방식을 채택한다,
- ② 원리금균등상환 방식으로 주택저당대출을 받은 경우, 저당대출의 매기 원리금 상환액을 계산하려면, 저당상수를 활용할 수 있다.
- ③ 5년 후 주택구입에 필요한 자금 3억원을 모으기 위해 매 월말 불입해야 하는 적금액을 계산하려면, 3억원에 연금의 현재가치계수(월 기준)를 곱하여 구한다.
- ④ 매 월말 50만원씩 5년간 들어올 것으로 예상되는 임대료 수입의 현재 가치를 계산하려면, 저당상수(월 기준)의 역수를 활용할 수 있다.
- ⑤ 상환비율과 잔금비율을 합하면 1이 된다.

### 30회 기출문제

화폐의 시간가치에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?  
(단, 다른 조건은 동일함)

- ㄱ. 은행으로부터 주택구입자금을 대출한 가구가 매월 상환할 금액을 산정하는 경우 감채기금계수를 사용한다.
- ㄴ. 연금의 현재가치계수와 저당상수는 역수관계이다.
- ㄷ. 연금의 미래가치란 매 기간마다 일정 금액을 불입해 나갈 때, 미래의 일정시점에서의 원금과 이자의 총액을 말한다.
- ㄹ. 일시불의 현재가치계수는 할인율이 상승할수록 작아진다.

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

### 29회 기출문제

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

- 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 단리방식이다.
- ⑤ 현재 5억원인 주택가격이 매년 전년대비 5%씩 상승한다고 가정할 때, 5년 후의 주택가격은 일시불의 미래가치계수를 사용하여 계산할 수 있다.

### 21회 기출문제

화폐의 시간가치 계산에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 주택마련을 위해 은행으로부터 원리금균등분할상환 방식으로 주택구입 자금을 대출한 가구가 매월 상환할 금액을 산정하는 경우 저당상수를 사용한다.
- ② 현재 5억원인 주택이 매년 5%씩 가격이 상승한다고 가정할 때, 일시불의 미래가치계수를 사용하여 10년 후의 주택가격을 산정할 수 있다.
- ③ 정년퇴직자가 매월 연금형태로 받는 퇴직금을 일정기간 적립한 후에 달성되는 금액을 산정할 경우 연금의 미래 가치계수를 사용한다.
- ④ 10년 후에 1억원이 될 것으로 예상되는 토지의 현재가치를 계산할 경우 일시불의 현재가치계수를 사용한다.
- ⑤ 연금의 미래가치계수는 ~~저당상수의 역수~~이다. 감채기금의 역수

### 26회 기출문제

화폐의 시간가치에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 연금의 미래가치계수를 계산하는 공식에서는 이자 계산 방법으로 복리 방식을 채택한다,
- ② 원리금균등상환 방식으로 주택저당대출을 받은 경우, 저당대출의 매기 원리금 상환액을 계산하려면, 저당상수를 활용할 수 있다.
- ③ 5년 후 주택구입에 필요한 자금 3억원을 모으기 위해 매 월말 불입해야 하는 적금액을 계산하려면, 3억원에 ~~연금의 현재가치계수~~(월 기준)를 곱하여 구한다. 감채기금계수
- ④ 매 월말 50만원씩 5년간 들어올 것으로 예상되는 임대료 수입의 현재 가치를 계산하려면, 저당상수(월 기준)의 역수를 활용할 수 있다.
- ⑤ 상환비율과 잔금비율을 합하면 1이 된다.



### 30회 기출문제

화폐의 시간가치에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?  
(단, 다른 조건은 동일함)

- ㄱ. 은행으로부터 주택구입자금을 대출한 가구가 매월 상환할 금액을 산정하는 경우 ~~감채기금계수~~를 사용한다. 저당상수
- ㄴ. 연금의 현재가치계수와 저당상수는 역수관계이다.
- ㄷ. 연금의 미래가치란 매 기간마다 일정 금액을 불입해 나갈 때, 미래의 일정시점에서의 원금과 이자의 총액을 말한다.
- ㄹ. 일시불의 현재가치계수는 할인율이 상승할수록 작아진다.

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

### 29회 기출문제

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

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

**24회 기출문제**

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

**22회 기출문제**

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

### 24회 기출문제

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

$$A \times B = C$$

3,000만원	$\frac{1.1^3 - 1}{0.1}$	9,930만원
---------	-------------------------	---------

### 22회 기출문제

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)

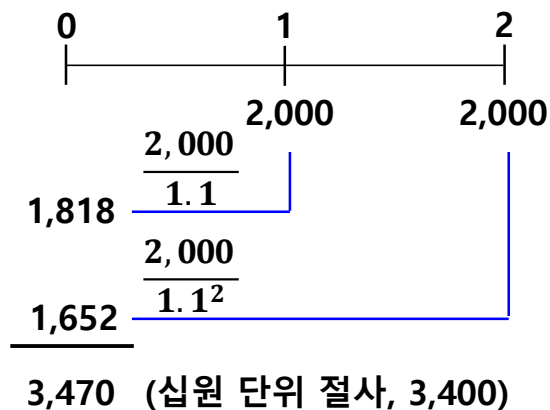
① 3,400원

② 3,600원

③ 3,700원

④ 3,200원

⑤ 3,300원



# 현금수지의 측정

## 23회 기출문제

다음은 임대주택의 1년간 운영실적에 관한 자료이다. 이와 관련하여 틀린 것은?(단, 문제에서 제시한 것 외의 기타 조건은 고려하지 않음)

- |  |  |
|--|--|
| <input type="radio"/> 호당 임대료 6,000,000원  | <input type="radio"/> 임대가능호수 40호       |
| <input type="radio"/> 공실률 10%            | <input type="radio"/> 운영비용 16,000,000원 |
| <input type="radio"/> 원리금상환액 90,000,000원 | <input type="radio"/> 융자이자 20,000,000원 |
| <input type="radio"/> 감가상각액 10,000,000원  | <input type="radio"/> 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.

**25회 기출문제**

어느 회사의 1년 동안의 운영수지다. 세후현금수지는?

- |                                       |                                      |
|---------------------------------------|--------------------------------------|
| <input type="radio"/> 가능총소득 : 4,800만원 | <input type="radio"/> 공실 : 가능총소득의 5% |
| <input type="radio"/> 영업소득세율 : 연 20%  | <input type="radio"/> 원금상환액 : 200만원  |
| <input type="radio"/> 이자비용 : 800만원    | <input type="radio"/> 영업경비 : 240만원   |
| <input type="radio"/> 감가상각비 : 200만원   |                                      |

- ① 2,496만원  
 ② 2,656만원  
 ③ 2,696만원  
 ④ 2,856만원  
 ⑤ 2,896만원

**29회 기출문제**

부동산투자분석의 현금흐름 계산에서 (가)순영업소득과 (나)세전지분복귀액을 산정하는 데 각각 필요한 항목을 모두 고른 것은?(단, 투자금의 일부를 타인자본으로 활용함)

- |            |         |          |
|------------|---------|----------|
| ㄱ. 기타소득    | ㄴ. 매도비용 | ㄷ. 취득세   |
| ㄹ. 미상환저당잔금 | ㅁ. 재산세  | ㅂ. 양도소득세 |

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

### 30회 기출문제

**부동산투자의 현금흐름 추정에 관한 설명으로 틀린 것은?**

- ① 순영업소득은 유효총소득에서 영업경비를 차감한 소득을 말한다.
- ② 영업경비는 부동산 운영과 직접 관련 있는 경비로, 광고비, 전기세, 수선비가 이에 해당된다.
- ③ 세전현금흐름은 지분투자자에게 귀속되는 세전소득을 말하는 것으로, 순영업소득에 부채서비스액(원리금상환액)을 가산한 소득이다.
- ④ 세전지분복귀액은 자산의 순매각금액에서 미상환 저당잔액을 차감하여 지분투자자의 몫으로 되돌아오는 금액을 말한다.
- ⑤ 부동산투자에 대한 대가는 보유 시 대상부동산의 운영으로부터 나오는 소득이득과 처분 시의 자본이득의 형태로 나타난다.

### 28회 기출문제

**부동산 운영수지분석에 관한 설명으로 틀린 것은?**

- ① 가능총소득은 단위면적당 추정 임대료에 임대면적을 곱하여 구한 소득이다.
- ② 유효총소득은 가능총소득에서 공실손실상당액과 불량부채액(충당금)을 차감하고, 기타 수입을 더하여 구한 소득이다.
- ③ 순영업소득은 유효총소득에 각종 영업외수입을 더한 소득으로 부동산 운영을 통해 순수하게 귀속되는 영업소득이다.
- ④ 세전현금흐름은 순영업소득에서 부채서비스액을 차감한 소득이다.
- ⑤ 세후현금흐름은 세전현금흐름에서 영업소득세를 차감한 소득이다.

### 23회 기출문제

다음은 임대주택의 1년간 운영실적에 관한 자료이다. 이와 관련하여 틀린 것은?(단, 문제에서 제시한 것 외의 기타 조건은 고려하지 않음)

- |  |  |
|--|--|
| <input type="radio"/> 호당 임대료 6,000,000원  | <input type="radio"/> 임대가능호수 40호       |
| <input type="radio"/> 공실률 10%            | <input type="radio"/> 운영비용 16,000,000원 |
| <input type="radio"/> 원리금상환액 90,000,000원 | <input type="radio"/> 융자이자 20,000,000원 |
| <input type="radio"/> 감가상각액 10,000,000원  | <input type="radio"/> 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.

### 23회 기출문제

- |  |  |
|--|--|
| <input type="radio"/> 호당 임대료 6,000,000원  | <input type="radio"/> 임대가능호수 40호       |
| <input type="radio"/> 공실률 10%            | <input type="radio"/> 운영비용 16,000,000원 |
| <input type="radio"/> 원리금상환액 90,000,000원 | <input type="radio"/> 융자이자 20,000,000원 |
| <input type="radio"/> 감가상각액 10,000,000원  | <input type="radio"/> 소득세율 30%         |

가능총소득 : 600만원 × 40호 = 2억4,000만원

유효총소득 : 2억 4,000만원 × 0.9 = 2억1,600만원

순영업소득 : 2억1,600만원 - 1,600만원 = 2억원

세전현금수지 : 2억원 - 9,000만원 = 1억1,000만원

세후현금수지 : 1억1천만원 - 5,100만원 = 5,900만원

세전현금수지	1억1천만원
+ 대체충당금	
+ 원금상환분	7,000만원
- 감가상각액	(1,000만원)
과세소득	1억7천만원
× 세율	× 0.3
영업소득세	5,100만원



### 25회 기출문제

어느 회사의 1년 동안의 운영수지다. 세후현금수지는?

- |                                       |                                      |
|---------------------------------------|--------------------------------------|
| <input type="radio"/> 가능총소득 : 4,800만원 | <input type="radio"/> 공실 : 가능총소득의 5% |
| <input type="radio"/> 영업소득세율 : 연 20%  | <input type="radio"/> 원금상환액 : 200만원  |
| <input type="radio"/> 이자비용 : 800만원    | <input type="radio"/> 영업경비 : 240만원   |
| <input type="radio"/> 감가상각비 : 200만원   |                                      |

- ① 2,496만원 유효총소득 : 4,800만원  $\times$  0.95 = 4,560만원
- ② 2,656만원 ☒ 순영업소득 : 4,560,000 - 240만원 = 4,320만원
- ③ 2,696만원 세전현금수지 : 4,320만원 - 1,000만원 = 3,320만원
- ④ 2,856만원 세후현금수지 : 3,320만원 - 664만원 = 2,656만원
- ⑤ 2,896만원

세전현금수지	3,320만원
+ 대체충당금	
+ 원금상환분	200만원
- 감가상각액	(200만원)
과세소득	3,320만원
$\times$ 세율	$\times$ 0.2
영업소득세	664만원

### 29회 기출문제

부동산투자분석의 현금흐름 계산에서 (가)순영업소득과 (나)세전지분복귀액을 산정하는 데 각각 필요한 항목을 모두 고른 것은?(단, 투자금의 일부를 타인자본으로 활용함)

- |            |         |          |
|------------|---------|----------|
| ㄱ. 기타소득    | ㄴ. 매도비용 | ㄷ. 취득세   |
| ㄴ. 미상환저당잔금 | ㄹ. 재산세  | ㄹ. 양도소득세 |

- ① 가: ㄷ 나: ㄹ
- ② 가: ㄱ, ㄹ 나: ㄴ, ㄹ
- ③ 가: ㄱ, ㄹ 나: ㄴ, ㄹ
- ④ 가: ㄱ, ㄷ, ㄹ 나: ㄴ, ㄹ
- ⑤ 가: ㄱ, ㄷ, ㄹ 나: ㄴ, ㄹ, ㄹ

순영업소득

세전지분복귀액

### 30회 기출문제

부동산투자의 현금흐름 추정에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 순영업소득은 유효총소득에서 영업경비를 차감한 소득을 말한다.
- ② 영업경비는 부동산 운영과 직접 관련 있는 경비로, 광고비, 전기세, 수선비가 이에 해당된다.
- ③ ☒ 세전현금흐름은 지분투자자에게 귀속되는 세전소득을 말하는 것으로, 순영업소득에 부채서비스액(원리금상환액)을 ~~가산~~한 소득이다. **차감한**
- ④ 세전지분복귀액은 자산의 순매각금액에서 미상환 저당잔액을 차감하여 지분투자자의 몫으로 되돌아오는 금액을 말한다.
- ⑤ 부동산투자자에 대한 대가는 보유 시 대상부동산의 운영으로부터 나오는 소득이득과 처분 시의 자본이득의 형태로 나타난다.

### 28회 기출문제

부동산 운영수지분석에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 가능총소득은 단위면적당 추정 임대료에 임대면적을 곱하여 구한 소득이다.
- ② 유효총소득은 가능총소득에서 공실손실상당액과 불량부채액(충당금)을 차감하고, 기타 수입을 더하여 구한 소득이다.
- ③ ☒ 순영업소득은 유효총소득에 각종 ~~영업외수입~~을 더한 소득으로 부동산 운영을 통해 순수하게 귀속되는 영업소득이다. **영업비용을 차감한**
- ④ 세전현금흐름은 순영업소득에서 부채서비스액을 차감한 소득이다.
- ⑤ 세후현금흐름은 세전현금흐름에서 영업소득세를 차감한 소득이다.

# 할인현금수지분석법

## 22회 기출문제

다음 부동산투자 타당성분석 방법 중 할인기법이 아닌 것은?

- ㄱ. 순현재가(net present value)법
- ㄴ. 회수기간(payback period)법
- ㄷ. 내부수익률(internal rate of return)법
- ㄹ. 수익성지수(profitability index)법
- ㅁ. 회계적수익률(accounting rate of return)법

① ㄱ, ㅁ

② ㄴ, ㄷ

③ ㄴ, ㄹ

④ ㄴ, ㅁ

⑤ ㄷ, ㄹ

### 24회 기출문제

부동산 투자타당성 평가에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 회계적 이익률(accounting rate of return)은 연평균순이익을 연평균 투자액으로 나눈 비율이다.
- ② 내부수익률(IRR)이란 투자로부터 기대되는 현금유입의 현재가치와 현금 유출의 현재가치를 같게 하는 할인율이다.
- ③ 순현재가(NPV)는 화폐의 시간적 가치를 고려한다.
- ④ 이론적으로 순현재가(NPV)가 '0'보다 작으면 투자타당성이 없다고 할 수 있다.
- ⑤ 수익성지수(PI)는 화폐의 시간적 가치를 고려하지 않는다.

### 30회 기출문제

부동산투자의 할인현금흐름기법(DCF)과 관련된 설명으로 틀린 것은?

- 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.

### 29회 기출문제

부동산투자분석기법에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?  
(단, 다른 조건은 동일함)

- ㄱ. 내부수익률법, 순현재가치법, 수익성지수법은 할인현금흐름기법에 해당한다.
- ㄴ. 순현재가치가 '0'이 되는 단일 투자안의 경우 수익성지수는 1'이 된다.
- ㄷ. 재투자율로 내부수익률법에서는 요구수익률을 사용하지만, 순현재가치법에서는 시장이자율을 사용한다.
- ㄹ. 회계적 이익률법에서는 투자안의 이익률이 목표이익률보다 높은 투자안 중에서 이익률이 가장 높은 투자안을 선택하는 것이 합리적이다.
- ㅁ. 내부수익률법에서는 내부수익률과 실현수익률을 비교하여 투자 여부를 결정한다.

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

### 28회 기출문제

투자타당성분석에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 내부수익률은 순현재가치를 '0'보다 작게 하는 할인율이다.
- ② 수익성지수는 순현재금 투자지출 합계의 현재가치를 사업기간중의 현금 수입 합계의 현재가치로 나눈 상대지수이다.
- ③ 순현재가는 현금유입의 현재가치에서 현금유출의 현재가치를 뺀 값이다.
- ④ 회수기간은 투자시점에서 발생한 비용을 회수하는 데 걸리는 기간을 말하며, 회수기간법에서는 투자안 중에서 회수기간이 가장 장기인 투자안을 선택한다.
- ⑤ 순현재가법과 내부수익률법에서는 투자판단기준을 위한 할인율로써 요구수익률을 사용한다.

## 22회 기출문제

다음 부동산투자 타당성분석 방법 중 할인기법이 아닌 것은?

- ㄱ. 순현재가(net present value)법
- ㄴ. 회수기간(payback period)법
- ㄷ. 내부수익률(internal rate of return)법
- ㄹ. 수익성지수(profitability index)법
- ㅁ. 회계적수익률(accounting rate of return)법

할인기법

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

## 22회 기출문제

### 화폐의 시간가치(할인기법)

미래 각기 다른 시점에서 발생하는 이익을 적절히 평가할 수 없다면 이윤의 극대화는 곤란하다.

즉, 1년 후의 이익 500만 원과 3년 후의 이익 600만 원 중 어느 것이 더 가치가 있는가를 판단하고자 할 때 이윤극대화라는 목표는 판단의 기준이 되지 못한다.

이 경우 올바른 판단을 내리기 위해서는 화폐의 시간가치를 계산하여 두 이익 중 어느 것이 더 가치가 있는가를 검토하여야 한다.

### 24회 기출문제

부동산 투자타당성 평가에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 회계적 이익률(accounting rate of return)은 연평균순이익을 연평균 투자액으로 나눈 비율이다.
- ② 내부수익률(IRR)이란 투자로부터 기대되는 현금유입의 현재가치와 현금 유출의 현재가치를 같게 하는 할인율이다.
- ③ 순현재가(NPV)는 화폐의 시간적 가치를 고려한다.
- ④ 이론적으로 순현재가(NPV)가 '0'보다 작으면 투자타당성이 없다고 할 수 있다.
- ⑤ 수익성지수(PI)는 화폐의 시간적 가치를 ~~고려하지 않는다~~. 고려한다.

### 30회 기출문제

부동산투자의 할인현금흐름기법(DCF)과 관련된 설명 으로 틀린 것은?

- ① 내부수익률(IRR)은 투자로부터 발생하는 현재와 미래 현금흐름의 순현재가치를 '0'으로 ~~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.



### 29회 기출문제

부동산투자분석기법에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?  
(단, 다른 조건은 동일함)

- ㄱ. 내부수익률법, 순현재가치법, 수익성지수법은 할인현금흐름기법에 해당한다. 내부수익률
- ㄴ. 순현재가치가 '0'이 되는 단일 투자안의 경우 수익성지수는 1'이 된다.
- ㄷ. 재투자율로 내부수익률법에서는 ~~요구수익률~~을 사용하지만, 순현재가치법에서는 ~~시장이자율~~을 사용한다. 요구수익률
- ㄹ. 회계적 이익률법에서는 투자안의 이익률이 목표이익률보다 높은 투자안 중에서 이익률이 가장 높은 투자안을 선택하는 것이 합리적이다.
- ㅁ. 내부수익률법에서는 내부수익률과 ~~실현수익률~~을 비교하여 투자 여부를 결정한다. 요구수익률

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

### 28회 기출문제

투자타당성분석에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 내부수익률은 순현재가를 '0'보다 작게 하는 할인율이다. '0'이 되게
- ② 수익성지수는 순현재금 투자지출 합계의 현재가치를 사업기간중의 현금 수입 합계의 현재가치로 나눈 상대지수이다. ↔
- ☒ ③ 순현재가는 현금유입의 현재가치에서 현금유출의 현재가치를 뺀 값이다.
- ④ 회수기간은 투자시점에서 발생한 비용을 회수하는 데 걸리는 기간을 말하며, 회수기간법에서는 투자안 중에서 회수기간이 가장 장기인 투자안을 선택한다. 내부수익률
- ⑤ 순현재가법과 ~~내부수익률법~~에서는 투자판단기준을 위한 할인율로써 요구수익률을 사용한다.

**22회 기출문제**

현금흐름이 다음과 같은 투자안을 순현재가치가 큰 순서대로 나열한 것?(단, 할인율 연 10%, 사업기간은 1년임)

투자안	금년의 현금지출	내년의 현금유입
A	5,000	5,786
B	4,000	4,730
C	3,000	3,575
D	2,000	2,398

- ① B > C > A > D                      ② B > A > C > D  
 ③ A > C > B > D                      ④ A > C > D > B  
 ⑤ C > B > D > A

**24회 기출문제**

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

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% |

### 22회 기출문제

현금흐름이 다음과 같은 투자안을 순현재가치가 큰 순서대로 나열한 것?(단, 할인율 연 10%, 사업기간은 1년임)

투자안	금년의 현금지출	내년의 현금유입
A	5,000	5,786
B	4,000	4,730
C	3,000	3,575
D	2,000	2,398

- ① B > C > A > D                      ② B > A > C > D  
 ③ A > C > B > D                      ④ A > C > D > B  
 ⑤ C > B > D > A

### 22회 기출문제

투자안	① 현금유출의 현재가	현금유입	② 현금유입의 현재가	NPV(② - ①)
A	5,000	5,786	$\frac{5,786}{1.1} = 5,260\text{만원}$	260
B	4,000	4,730	$\frac{4,730}{1.1} = 4,300\text{만원}$	300
C	3,000	3,575	$\frac{3,575}{1.1} = 3,250\text{만원}$	250
D	2,000	2,398	$\frac{2,398}{1.1} = 2,180\text{만원}$	180

### 22회 기출문제

현금흐름이 다음과 같은 투자안을 순현재가치가 큰 순서대로 나열한 것?(단, 할인율 연 10%, 사업기간은 1년임)

투자안	금년의 현금지출	내년의 현금유입
A	5,000	5,786
B	4,000	4,730
C	3,000	3,575
D	2,000	2,398

- ① B > C > A > D  
 ③ A > C > B > D  
 ⑤ C > B > D > A

- ② B > A > C > D  
 ④ A > C > D > B

### 24회 기출문제

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

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%

$$\frac{1,000}{5,000} = 20\%$$

$$\left[ \frac{6,000}{1.2} = 5,000 \right] - 5,000 = 0$$

