

3~4월 부동산학개론 D-Study(5)

1. 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
⑤ 운영위험

2. 다음은 부동산투자에 있어서 위험관리 방안에 관한 설명이다. 틀린 것은?

- ① 위험관리 방법으로 요구수익률을 하향조정하는 방법이 많이 사용된다.
② 투자자 자신이 부담해야 할 위험을 제3자에게 떠넘기는 방법에는 물가상승률만큼 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.

3. 시장상황별 추정 수익률의 예상치가 다음과 같은 투자자산의 분산은?

시장상황	수익률	확률
호황	40 %	0. 5
불황	20 %	0. 5

- ① 0.3 ② 0.1 ③ 0.01 ④ 0.001 ⑤ 0.0001

4. 부동산투자에 대한 설명이다. 틀린 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.
⑤ 정의 지렛대효과는 저당수익률 < 총자본수익률 < 자기자본수익률 크기 순으로 되어있다.

5. 부동산 포트폴리오에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 평균-분산의 지배원리에 의해 선택된 포트폴리오를 효율적 포트폴리오라고 한다.
- ② 효율적 포트폴리오란 평균분산기준에 의해 동일한 위험에서 최고의 기대수익률을 나타내는 포트폴리오를 선택하여 연결한 선이다.
- ③ 경기변동, 이자율 변동 등에 의해 야기되는 위험을 체계적 위험이라 하며, 이는 요구수익률에 반영된다.
- ④ 상관계수가 +1에 접근할수록 수익률의 움직임 방향이 유사하다는 것이다.
- ⑤ 포트폴리오효과는 상관계수가 -1에 가까울수록 크게 나타나고 +1에 가까울수록 작게 나타난다.

6. 화폐의 시간가치 계산에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 10년 후에 1억 원이 될 것으로 예상되는 토지의 현재가치를 계산할 경우 일시불의 현재가치 계수를 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 주택구입자금을 대출한 가구가 매월 상환할 금액을 산정하는 경우 감채기금을 사용한다.
- 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.

7. 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

8. 부동산의 현금흐름분석에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 매각시점에 자본이득세가 있다면 세전매각현금흐름이 세후매각현금흐름보다 크다.
- ② 영업경비에는 소유주 급여가 삭제되어야 한다.
- ③ A상가의 순영업소득을 추정할 경우에 임대료 수입, 주차료 수입, 화재보험료 등은 필요한 항목이다.
- ④ 세전현금흐름은 순영업소득에서 대출원금상환액을 차감하여 계산한다.
- ⑤ 미상환저당잔금은 연금의 현재계수를 이용하여 구한다.

9. 부동산투자분석기법(不動産投資分析技法)에 관한 설명이다. 맞는 설명은?

- ① 내부수익률이란 예상된 현금유입의 미래가치와 현금유출의 미래가치를 서로 같게 만드는 할인율이며, 순현가를 0, 수익성지수를 1로 만드는 할인율이다.
- ② 재투자의 할인율로 내부수익률을 사용하는 내부수익률법은 순현재가치법보다 투자 판단의 준거로서 합리적이다.
- ③ 내부수익률법은 가치가산원리가 적용되나 순현재가치법은 적용되지 않는다.
- ④ 수익성지수란 투자로 인하여 발생하는 현금유출의 현가를 현금유입의 현가로 나눈 비율이며, 그 값이 0보다 크거나 같으면 투자안으로 채택한다.
- ⑤ 상호 배타적인 투자안에서 수익성지수법과 순현재가치법이 상반된 결과를 가져올 경우 부의 극대화를 위해서 순현재가치법을 따르는 것이 타당하다.

10. 다음과 같은 현금흐름을 갖는 투자안 A의 순현재가치(NPV)와 내부수익률(IRR)은? [단, 할인율은 연 10%, 사업기간은 1년이며, 사업 초기(1월 1일)에 현금지출만 발생하고 사업 말기(12월 1일)에 현금유입만 발생함]

투자안	초기 현금지출	말기 현금유입
A	6,000만원	6,600만원

- | | NPV | IRR |
|---|--------|-----|
| ① | 0원 | 5% |
| ② | 0원 | 10% |
| ③ | 600원 | 10% |
| ④ | 1,000원 | 20% |
| ⑤ | 6,000원 | 20% |