

3~4월 부동산학개론 D-Study(5) 정답 및 해설

문항	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
정답	⑤	①	③	④	②	③	①	④	⑤	②

1.

- ① 관리위험이란 경제상황이나 시장환경이 변했을 때, 정확한 예측을 못하여 잘못된 결정을 내릴 수 있는 가능성을 말한다.
- ② 금융위험이란 부채가 많으면 많을수록 원금과 이자에 대한 채무불이행의 가능성이 커지며 파산할 위험도 커지게 되는 것을 말한다.
- ③ 유동성위험이란 대상부동산을 현금화하는 과정에서 발생하는 시장가치의 손실가능성을 말한다.
- ④ 시장위험이란 시장상황으로부터 야기되는 위험으로서 부동산투자의 수익에 근본적인 영향을 미치는 위험이다.
- ⑤ 운영위험이란 사무실의 관리미숙, 근로자의 파업, 영업경비의 변동 등으로 야기될 수 있는 수익성의 불확실성을 폭넓게 지칭하는 개념이다.

2.

- ① 보수적 예측은 수익은 낮게 비용은 높게 처리한다.
따라서 요구수익률을 하향조정 ⇨ 요구수익률을 상향조정

3.

- (1) 기대수익률 : $(40\% \times 0.5) + (20\% \times 0.5) = 30\%$
- (2) 분산 : $[(0.4-0.3)^2 \times 0.5] + [(0.2-0.3)^2 \times 0.5] = 0.01$

4.

- ④ 총자본수익률 ⇨ 자기자본수익률
부채를 이용하여 발생한 수익으로 부채서비스액을 상환하고도 남는 것이 있다는 것이다.
그러므로 세전현금수지가 순영업소득보다 커야 한다.
따라서 지분투자액 대비 수익률이 커야 하고, 자기자본수익률을 증가시키는 경우를 의미한다.

5.

② 효율적 포트폴리오 ⇨ 효율적 전선

⑤ 분산투자를 하는 경우에는 위험이 확률적으로 제거되지만 각각의 자산이 가진 위험이 제거되는 것이 아니라 자산 상호 간의 위험을 분산시키는 것에 불과하다.

이와 같이 분산투자를 통한 위험의 제거효과를 위험분산효과 또는 포트폴리오효과라 한다.

6.

③ 감채기금 ⇨ 저당상수

7.

2,000만 원×연금의 미래가치계수 = 4년 후의 미래가치

$$2,000\text{만 원} \times \frac{(1.1)^4 - 1}{0.1} = 9,282\text{만 원}$$

8.

세전현금수지 = 순영업소득 - 부채서비스액¹⁾

1) 부채서비스액 = 원금상환액 + 이자지급액

④ 대출원금 상환액 ⇨ 대출원금 상환액과 이자지급액

9.

① 미래가치 ⇨ 현재가치

② 합리적이다. ⇨ 합리적이지 못하다.

③ 내부수익률법 ⇔ 순현재가치법

④ 현금유출의 현가 ⇔ 현금유입의 현가, 0보다 크거나 같으면 ⇨ 1보다 크거나 같으면

⑤ 투자규모에 차이가 있는(하나를 선택하면 나머지를 포기해야 하는) 상호 배타적인 투자안의 경우 순현재가치법과 수익성지수법을 통한 의사결정이 달라질 수 있다.

예를 들어 순현재가법을 따를 경우 ㉠ NPV = (3,000 - 2,000) = 1,000 ㉡ NPV = (300 - 100) = 200인 경우,

㉠이 채택되지만

수익성지수법에 따르면 ㉠ $3,000/2,000 = 1.5$, ㉡ $300/100 = 3$ 이 되어 ㉡이 채택된다.

하지만 부의 극대화를 목표로 할 경우 단지 비율에 따른 수익성지수(PI)법보다는 NPV법에 따라 ㉠을 채택하는 것이 보다 바람직하다.

10.

㉠ 순현재가(NPV) = 현금유입의 현재가 - 현금유출의 현재가

$$\text{현금유입의 현재가} = \frac{6,600}{1+0.1} = 6,000\text{원}$$

현금유출의 현재가 6,000원

따라서 순현재가는 $6,000 - 6,000 = 0$ 이 된다.

$$\text{㉡ } \frac{600}{6,000} = 10\%$$