

「2024년 공인중개사 시험대비」 부동산학개론 출제영역별 모의고사 풀이(2)

| 출제진: 김백중 교수, 이영섭 교수, 국승옥 교수, 박상우 교수 | 박문각 공인중개사

출제영역 정부의 시장개입-시장의 실패

18. 시장의 실패 원인으로 볼 수 있는 것은 모두 몇 개인가?

- | | |
|-------------|-------------|
| ㄱ. 정의 외부효과 | ㄴ. 정보의 비대칭성 |
| ㄷ. 재화의 동질성 | ㄹ. 공급독점 |
| ㅁ. 무임승차의 문제 | ㅂ. 개발부담금 부과 |

- ① 1개 ② 2개 ③ 3개
 ④ 4개 ⑤ 5개

해설 나이도-하 정답 ④

시장의 실패 원인: ㄱ. 정의 외부효과, ㄴ. 정보의 비대칭성, ㄹ. 공급독점, ㅁ. 무임승차의 문제 등

출제영역 정부의 시장개입-공공재, 외부효과

19. 공공재와 외부효과에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 공공재는 소비의 비배제성과 경합성의 특성을 갖는 재화로 비용을 부담하지 않은 사람도 소비할 수 있다.
- ② 공공재의 생산을 시장기구에 맡길 경우 사회적 최적 생산량보다 조금 생산되는 경향이 있다.
- ③ 생산에 있어서 외부불경제를 발생시키는 재화의 생산을 시장기구에 맡기면 사회적 적정생산량보다 많이 생산되는 문제가 발생한다.
- ④ 외부경제를 유발하는 재화의 생산은 사회적비용보다 사적비용이 크다.
- ⑤ 부(-)의 외부효과가 발생하는 경우 세금 부과나 규제 등을 통해 자원분배의 비효율성을 감소시킬 수 있다.

해설 나이도-중 정답 ①

① 공공재는 소비의 비배제성과 비경합성의 특성을 갖는 재화이다.

출제영역 토지정책-용도지역지구제

20. 토지정책에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 토지은행제도, 공영개발, 토지수용은 정부가 토지시장에 직접개입하는 방법이다.
- ② 토지선매제도, 개발행위허가제도, 실거래가신고제도는 현재 우리나라에서 시행하는 제도이다.
- ③ 준주거지역, 준상업지역, 전용공업지역은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법령」 용도지역이다.
- ④ 기반시설을 설치·정비·개량하는 계획과 용도지역·용도지구의 지정 또는 변경하는 것은 도시·군관리계획의 내용이다.
- ⑤ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법령」 상 도시지역이 세분되지 아니한 경우 토지는 보전녹지지역의 건폐율과 용적률에 관한 건축제한을 받는다.

해설 나이도-중 정답 ③

③ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법령」 상 준상업지역은 없다.

출제영역 주택정책-임대료규제

21. 임대주택 단기공급함수는 $Q_{s1} = 200$, 장기공급함수는 $Q_{s2} = 2P - 100$ 이다. 임대주택에 대한 수

요함수는 $Q_d = 400 - P$ 이다. 수요함수는 장기·단기 동일하다. 만일 정부가 임대주택의 호당 임대료를 월 100만원으로 통제할 경우, 임대주택의 부족량은 단기와 장기에 각각 얼마인가? [단, Q 는 임대주택 수(단위: 호), P 는 임대주택 호당 월 임대료(단위: 만원), 모든 임대주택은 동일한 양과 질의 주거서비스를 제공한다고 가정함]

- ① 단기 100호, 장기 150호
 ② 단기 100호, 장기 200호
 ③ 단기 150호, 장기 150호
 ④ 단기 150호, 장기 200호
 ⑤ 단기 200호, 장기 250호

해설 나이도-중 정답 ②

* (단기, 장기) 수요함수와 (단기, 장기) 공급함수에 규제 임대료(100만원)를 대입하여 수요량과 공급량을 계산한다.

1. 단기

- 수요량: $Q_d = 400 - P \rightarrow 400 - 100 = 300$
 공급량: $Q_{s1} = 200$
 → 수요량 300, 공급량 200이므로 공급부족(초과수요): 100
 2. 장기
 - 수요량: $Q_d = 400 - P \rightarrow 400 - 100 = 300$
 공급량: $Q_{s2} = 2P - 100 \rightarrow (2 \times 100) - 100 = 100$
 → 수요량 300, 공급량 100이므로 공급부족(초과수요): 200

출제영역 조세정책-조세의 전가와 귀착

22. 부동산 조세정책에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 주택 취득세율 인하는 주택수요를 증가시키고, 주택에 대한 보유세 감면은 자가소유를 촉진시킨다.
- ② 주택 수요자의 수요탄력성이 0.8이고 주택 공급자의 공급탄력성이 1.2이면 부과되는 조세는 상대적으로 주택공급자가 많이 부담한다.
- ③ 임대주택에 재산세가 부과되면, 부과된 세금은 장기적으로 임차인에게 전가될 수 있다.
- ④ 주택구입에 대한 거래세가 인상되면 수요자가 실질적으로 지불하는 금액이 상승하므로 소비자 임여는 감소하고, 공급자가 받는 실질 가격이 하락하므로 생산자 임여도 감소한다.
- ⑤ 헨리 조지는 토지에서 나오는 지대수입을 100% 징세할 경우, 토지세 수입만으로 재정을 충당할 수 있다고 주장했다.

해설 나이도-중 정답 ②

② 조세부담액은 수요와 공급의 상대적 탄력성의 크기로 결정된다. 상대적으로 비탄력적일수록 조세부담이 많다. 수요탄력성 0.8이 공급탄력성 1.2보다 더 작아, 상대적으로 비탄력적이기 때문에 수요자가 상대적으로 조세를 많이 부담한다.

출제영역 부동산 투자이론-지렛대 효과

23. 부동산 투자의 레버리지(leverage) 효과에 관한 설명으로 틀린 것을 모두 고른 것은?(단, 주어진 조건에 한함)

그. 레버리지 효과란 타인자본을 이용할 경우 부채비율의 증감이 총투자수익률에 미치는 효과를 말한다.

ㄴ. 저당수익률이 총자본수익률보다 클 경우, 부채비율이 증가할수록 자기자본수익률은 하락한다.

ㄷ. 총투자수익률이 10%일 때, 저당수익률이 8%인 경우에 대부비율이 50%라면 자기자본수익률은 12%이다.

ㄹ. 총자본수익률이 차입이자율보다 크다면 차입을 통해서 정(+)의 지렛대 효과를 얻을 수 있다.

ㅁ. 총자본수익률과 차입이자율이 동일할 경우 부채비율의 변화는 자기자본수익률에 영향을 미치지 못한다.

① ㄱ ② ㄱ, ㄷ ③ ㄷ, ㄹ
 ④ ㄹ, ㅁ ⑤ ㄴ, ㄹ

해설 나이도-중 정답 ①

① ㄱ. 총투자수익률 \Rightarrow 자기자본수익률
 ㄱ. 레버리지 효과란 타인자본을 이용할 경우 부채비율의 증감이 자기자본수익률에 미치는 효과를 말한다.

출제영역 부동산 투자분석 및 기법-비율분석법

24. 부동산 투자분석기법 중 비율분석법에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 대부비율(LTV)이란 부동산 가치에 대한 융자액의 비율을 말하며 저당비율이라고도 한다.
- ② 부채감당률(debt-coverage ratio)이란 순영업소득이 부채서비스액의 몇 배가 되는가를 나타낸다. 부채감당률이 1보다 크다면 대출자로서는 긍정적으로 해석해야 한다.
- ③ 채무불이행률(default ratio)은 유효조소득이 영업경비와 부채서비스액을 감당할 수 있는 능력이 있는가를 측정하는 데 사용된다.
- ④ 총자산회전율(total asset turnover ratio)이란 투자된 총자산, 즉 부동산 가치에 대한 순영업소득의 비율이다.
- ⑤ 영업경비비율(operating expense ratio)이란 영업경비가 총소득에서 차지하는 비율을 말한다.

해설 나이도-하 정답 ④

④ 총자산회전율(total asset turnover ratio)이란 총투자액(부동산 가치)에서 총소득이 차지하는 비율로, 여기서 총소득은 가능총소득, 유효총소득을 말한다.

출제영역 부동산 투자이론-포트폴리오 기대수익률

25. 투자 자산비중 및 경제상황별 추정수익률이 다음과 같을 때, 포트폴리오 기대수익률은?(단, 확률은 호황 40%, 불황 60%며, 다른 조건은 일정함)

구 분	자산비중	경제상황별 추정수익률	
		호 황	불 황
상 가	20%	20%	12%
오피스텔	30%	20%	10%
아파트	50%	12%	10%

- ① 11.52% ② 12.00%
 ③ 12.64% ④ 13.05%
 ⑤ 13.50%

해설	난이도-중	정답 ③
----	-------	------

1. 상가: $(0.4 \times 20\%) + (0.6 \times 12\%) = 15.2\%$
 2. 오피스텔: $(0.4 \times 20\%) + (0.6 \times 10\%) = 14\%$
 3. 아파트: $(0.4 \times 12\%) + (0.6 \times 10\%) = 10.8\%$
 ∴ $(0.2 \times 15.2\%) + (0.3 \times 14\%) + (0.5 \times 10.8\%) = 12.64\%$

출제영역 부동산 투자분석 및 기법-할인현금흐름분석법

26. 부동산 투자의 할인현금흐름분석법(DCF)에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 다른 조건은 일정함)

- ① 투자대안의 내부수익률(IRR)은 요구수익률이 주어지지 않아도 추계할 수 있다.
- ② 흡수율분석은 모형의 투입요소가 변화함에 따라, 그 결과치인 순현재가치와 내부수익률이 어떻게 변화하는지를 분석하는 것이다.
- ③ 장래 현금흐름의 예측은 대상부동산의 과거 및 현재자료와 비교부동산의 시장자료를 토대로, 여러 가지 미래예측기법을 사용해서 이루어진다.
- ④ 투자의 현금흐름에는 부동산 운영으로 인한 소득이득뿐만 아니라 처분 시의 자본이득도 포함된다.
- ⑤ 수익성지수(PI)는 투자로 인해 발생하는 현금 유입의 현가를 현금유출의 현가로 나눈 비율이다.

해설	난이도-중	정답 ②
----	-------	------

- ② 흡수율 ⇨ 민감도
 흡수율분석이란 특정유형의 부동산이 특정지역에서 일정 기간 동안 흡수된 비율을 말한다.

출제영역 부동산 투자분석 및 기법-할인현금흐름분석법, 어림셈법

27. 부동산투자분석기법에 관한 설명으로 틀린 것을 모두 고른 것은?(단, 다른 조건은 동일함)

- ㄱ. 순소득승수가 10인 경우 종합자본환원율은 10%이다.
- ㄴ. 순소득승수가 클수록 자본회수기간은 짧아진다.
- ㄷ. 재투자수익률로 내부수익률법(IRR)과 순현재가치법(NPV)은 모두 요구수익률을 사용한다.
- ㄹ. 회계적이익률법에서는 상호배타적인 투자인 중 투자인의 회계적이익률이 목표이익률보다 높은 투자인 중에서 회계적이익률이 가장 높은 투자인을 선택하는 것이 합리적이다.
- ㅁ. 내부수익률법(IRR)에서는 내부수익률과 실현수익률을 비교하여 투자 여부를 결정한다.

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

해설	난이도-중	정답 ②
----	-------	------

- ㄴ. 순소득승수가 클수록 자본회수기간은 길어진다.
 ㄷ. 재투자수익률로 내부수익률법(IRR)은 내부수익률을, 순현재가치법(NPV)은 요구수익률을 사용한다.
 ㅁ. 내부수익률법(IRR)에서는 내부수익률과 요구수익률을 비교하여 투자 여부를 결정한다.

출제영역 부동산 투자분석 및 기법-화폐의 시간가치 중 현금의 현가계수

28. 투자자 甲은 투자자금을 마련하기 위해 5년 동안 매년 연말 1,000만원씩을 불입하는 투자상품에 가입하였다. 이 투자상품의 이자율이 연 10%라면, 이 상품의 현재가치는?(단, 만원 단위 이하는 절사함)

- ① 37,900,000원
 ② 38,500,000원
 ③ 39,300,000원
 ④ 40,000,000원
 ⑤ 41,700,000원

해설	난이도-중	정답 ①
----	-------	------

$$\cdot \text{연금의 현가계수} = \frac{(1+r)^n - 1}{r(1+r)^n} = \frac{(1+0.1)^5 - 1}{0.1(1+0.1)^5}$$

$$\cdot (1+0.1)^5 = 1.61051 \text{이므로 } \frac{1.61051 - 1}{0.1 \times 1.61051} = 3.790$$

$$\therefore 1,000\text{만원} \times 3.790 = 37,900,000\text{원}$$

출제영역 부동산 투자분석 및 기법-어림셈법

29. 부동산투자분석기법 중 어림셈법에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 다른 조건은 동일함)

- ① 총소득승수(GIM)는 총투자액을 총소득으로 나눈 값이다.
- ② 지분배당률(EDR)이란 지분투자액에 대한 세전현금흐름의 비율이다.
- ③ 순소득승수(NIM)는 총투자액을 순영업소득으로 나눈 값이다.
- ④ 동일한 투자안의 경우, 일반적으로 순소득승수가 총소득승수보다 작다.
- ⑤ 종합자본환원율(overall capitalization rate)은 총투자액에 대한 순영업소득의 비율이다.

해설	난이도-중	정답 ④
----	-------	------

순소득승수 = 총투자액/순영업소득

총소득승수 = 총투자액/총소득

따라서 총투자액이 일정할 때, 순영업소득이 총소득보다 작으므로 순소득승수가 총소득승수보다 크다.

출제영역 부동산 금융-고정이자율저당과 변동이자율 저당

30. 부동산 금융시장에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 소득대비부채상환비율(DTI)을 높이면 주택수요는 증가한다.
- ② 융자비율(LTV비율)이 높아질수록 대출자의 금융위험은 증가한다.
- ③ 물가 상승하는 시기에 차입자는 고정금리저당을 선택하는 것이 유리하다.
- ④ 변동이자율을 적용하는 융자는 대출자를 인플레 위험으로부터 보호해 준다.
- ⑤ 동일한 조건일 때 대출 초기(대출시점)에는 고정이자율저당이 변동이자율저당에 비해 이자율이 낮다.

해설	난이도-하	정답 ⑥
----	-------	------

- ⑤ 동일한 조건일 때 대출 초기(대출시점)에는 고정이자율저당이 변동이자율저당에 비해 이자율이 높다.

출제영역 부동산 금융-저당상환방법

31. 저당상환방법에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(단, 대출금액과 기타 대출조건은 동일함)

- ㄱ. 원리금균등상환방식의 경우, 매 기간에 상환하는 원리금상환액과 대출잔액이 점차적으로 감소한다.
- ㄴ. 1회차 상환 후 만기 이전에 중도상환 할 경우, 원리금균등분할상환방식이 원리금균등분할상환방식보다 상환해야 할 금액이 많다.
- ㄷ. 점증(체증)상환방식의 경우, 주택보유기간이 짧을 것으로 예상되는 차입자에게 적합하다.
- ㄹ. 대출기간 만기까지 대출기관의 총 이자수입크기는 '원리금균등상환방식 > 원리금균등상환방식 > 점증(체증)상환방식' 순이다.

ㅁ. 원금균등분할상환방식은 대출기간 절반이 지난 시점에서 원금의 절반이 상환된다.

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

해설	난이도-중	정답 ⑤
----	-------	------

ㄱ. 원리금균등상환방식의 경우, 매 기간에 상환하는 원리금상환액은 항상 일정하다.

ㄹ. 대출기간 만기까지 대출기관의 총 이자수입크기는 '점증(체증)상환방식 > 원리금균등상환방식 > 원리금균등상환방식' 순이다.

출제영역 부동산 금융-상가 최대대출가능금액 계산

32. 시장가격이 5억원이고 순영업소득이 연 1억원인 상가를 보유하고 있는 A가 추가적으로 받을 수 있는 최대 대출가능 금액은?(단, 주어진 조건에 한함)

- 연간 저당상수: 0.2
- 대출승인조건(모두 충족하여야 함)
 - 담보인정비율(LTV): 시장가격기준 60% 이하
 - 부채감당률(DCR): 2 이상
 - 상가의 기존 저당대출금: 1억원

- ① 1억원
 ② 1억 5천만원
 ③ 2억원
 ④ 2억 5천만원
 ⑤ 3억원

해설	난이도-상	정답 ②
----	-------	------

1. 담보인정비율 기준
 융자액 = 부동산(상가)가격 × 담보인정비율(대부비율)
 5억원 × 0.6 = 3억원

2. 부채감당률을 이용한 융자액(최대가능금액) 산정
 1) 원리금상환액 산정: 순영업소득 ÷ 부채감당률
 1억원 ÷ 2 = 5천만원
 2) 융자액(최대가능금액) 산정: 원리금상환액 ÷ 저당상수
 5천만원 ÷ 0.2 = 2억 5천만원
 3. 2개의 조건을 모두 충족하는 것은 3억 원과 2억 5천만원 중 작은 금액인 2억 5천만원이다.
 4. A가 추가적으로 받을 수 있는 최대 대출가능 금액은 2억 5천만원에서 기존 대출금 1억원을 차감한 1억 5천만원이다.

출제영역 부동산 증권-저당담보증권의 유형

33. 부동산 증권에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 저당이체증권(MPTS)의 모기지 소유권과 원리금 수취권은 모두 투자자에게 이전된다.
- ② 지불이체채권(MPTB)의 모기지 소유권은 발행자가 보유하고, 원리금 수취권은 투자자에게 이전된다.
- ③ 저당담보부채권(MBB)의 조기상환위험과 채무불이행 위험은 발행자가 부담한다.
- ④ 저당담보부채권(MBB)은 채권형으로 초과담보가 필요없고, 콜방어가 불가능하다.
- ⑤ 다계층증권(CMO)은 트랜치의 규모와 수를 조정함으로써 저당채권처럼 그 존속기간을 다양하게 하여, 장기투자자들이 원하는 콜방어(call protection)를 실현시킬 수 있다.

해설	난이도-중	정답 ④
----	-------	------

④ 저당담보부채권(MBB)은 채권형으로 초과담보가 필요하고, 콜방어가 가능하다.