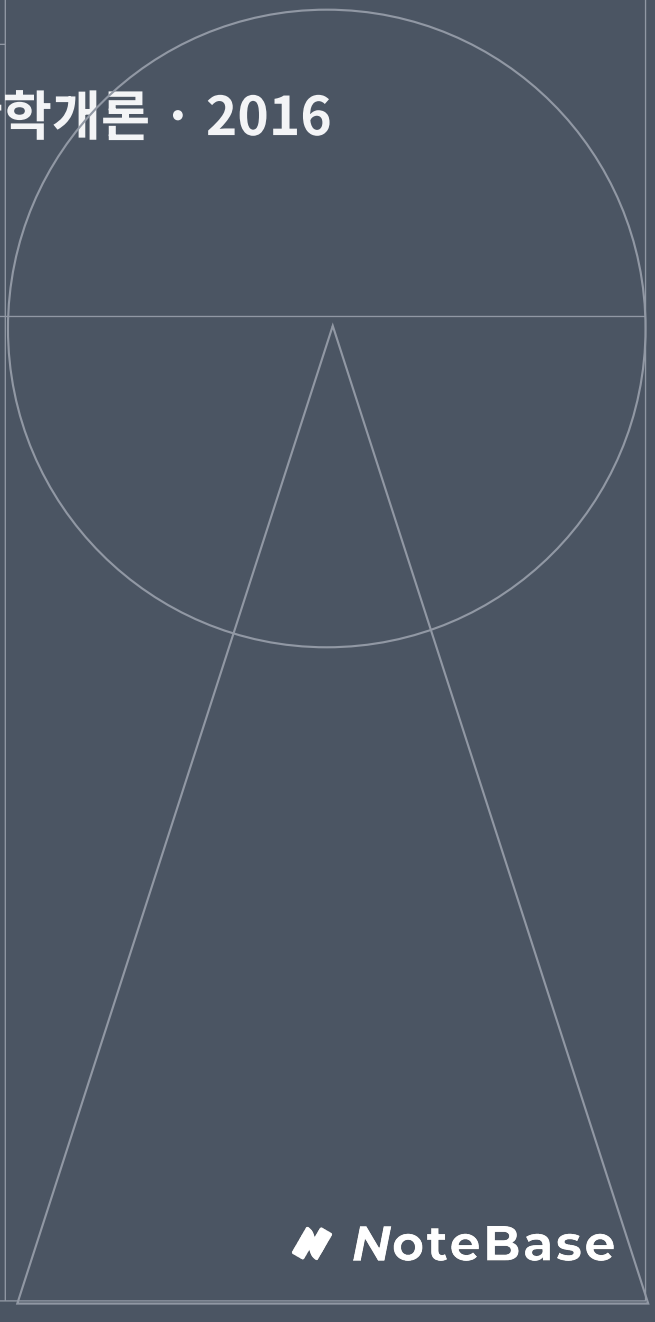
기출OX 해설집

자격증/공인중개사 · 부동산학개론 · 2016



NoteBase

기출OX 해설집

자격증/공인중개사 · 부동산학개론 · 2016

자격증/공인중개사 · 부동산학개론 · 2016

문 1. 다음의 파생현상을 모두 발생시키는 토지 특성은?

◯ 소유함으로써 생기는 자본이익(capital gain)과 이용하여 생기는 운용이익(income gain)을 발생시킨다.
◯ 가격이 하락해도 소모되지 않기 때문에 차후에 가격상승을 기대하여 매각을 미룰 수 있다.
◯ 부동산관리의 중요성을 강조하게 한다.

① 부동성
② 개별성
③ 인접성
④ 영속성
⑤ 적재성

정답 4번

출제 포인트

토지의 자연적 특성 가운데 영속성에서 파생되는 현상을 구별하는 문제이다.

핵심 개념

영속성은 토지가 물리적으로 소모되거나 없어지지 않고 장기간 존속하는 성질이다. 이 때문에 토지는 장기간 이용하면서 운용이익을 얻을 수 있고, 보유 후 매각하여 자본이익을 얻을 수도 있다. 가격이 내려가도 토지 자체가 소모되지 않으므로 매각 시기를 늦출 수 있으며, 장기간 효율적으로 이용하기 위한 관리의 중요성도 커진다.
부동성은 토지의 위치를 옮길 수 없는 성질, 개별성은 같은 토지가 하나도 없는 성질, 인접성은 각 토지가 다른 토지와 서로 연결되어 영향을 주고받는 성질이다.

NoteBase

선지별 해설

① X — 부동성은 토지를 다른 장소로 옮길 수 없다는 성질로, 시장의 지역화·국지화 등을 낳는다. 제시된 자본이익과 운용이익, 매각 유보, 관리의 중요성은 부동성이 아니라 영속성의 파생현상이다. 따라서 '부동성'은 '영속성'으로 고쳐야 한다.
② X — 개별성은 위치·면적·형상 등이 완전히 같은 토지가 없어 각 부동산이 개별적인 가격을 형성하는 성질이다. 제시된 현상을 발생시키는 특성은 개별성이 아니라 영속성이므로 '개별성'을 '영속성'으로 고쳐야 한다.
③ X — 인접성은 토지가 서로 이어져 있어 인접 토지의 이용이나 환경으로부터 영향을 주고받는 성질이다. 제시된 현상은 인접성의 파생현상이 아니므로 '인접성'을 '영속성'으로 고쳐야 한다.
④ O — 영속성 때문에 토지는 장기간 보유·이용할 수 있어 자본이익과 운용이익이 발생하고, 가격이 하락해도 매각을 미룰 수 있으며, 장기적인 부동산관리가 중요해진다.
⑤ X — 적재성은 제시된 현상을 설명하는 토지의 자연적 특성이 아니다. 제시된 세 현상의 공통 원인은 토지가 소모되지 않고 존속한다는 영속성이므로 '적재성'을 '영속성'으로 고쳐야 한다.

오답 포인트

'가격상승'이나 '매각'이라는 말만 보고 개별성에 따른 개별가격 형성으로 연결하면 틀리기 쉽다. 이 문항의 결정적 표현은 '가격이 하락해도 소모되지 않는다'이다. 소모되지 않아 오래 보유·이용할 수 있다는 점은 영속성을 가리킨다.

다시 나오면 이렇게 판단

소모되지 않음, 장기 보유, 매각 시기 조절, 자본이익·운용이익, 관리의 중요성이 함께 나오면 영속성으로 판단한다. 이동 불가능은 부동성, 서로 다름은 개별성, 이웃 토지와의 상호 영향은 인접성으로 구별한다.

암기 포인트

영속성은 '안 닳는다 → 오래 보유·이용한다 → 이익·매각 유보·관리가 생긴다'로 연결한다.

NoteBase

문 2. 부동산을 다양한 기준에 따라 분류하여 설명한 것으로 옳은 것은?

① 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 용수를 위하여 일정한 형태를 갖춘 인공적인 수로·둑 및 그 부속시설물의 부지의 지목을 유지(溜池)라고 한다.

② 건축법령상 용도별 건축물의 종류에 따라 운전학원 및 정비학원은 자동차 관련 시설로, 무도학원은 위락시설로 분류한다.

③ 택지지역, 농지지역, 임지지역 상호 간에 다른 지역으로 전환되고 있는 지역의 토지를 이행지라고 한다.

④ 주택법령상 도시형 생활주택은 주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용가능한 시설 등을 말한다.

⑤ 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 공용시설을 보호하고 공공업무기능을 효율화하기 위하여 필요한 지구에 대해 중요시설물보존지구로 지정한다.

정답 2번

쟁점

이 문제는 부동산 관련 법령의 토지·건축물·주택·용도지구 분류와 부동산학상 후보지·이행지의 구분에 관한 문제이다. 핵심은 각 설명이 가리키는 정확한 법정 명칭과 개념을 대응시키는 것이다.

용어 풀이

구거 = 용수 또는 배수를 위한 인공적인 수로·둑 등의 부지이다.
준주택 = 주택 외의 건축물과 그 부속토지 중 주거시설로 이용할 수 있는 시설 등이다.
후보지 = 택지지역·농지지역·임지지역 등 용도적 지역 상호 간 전환이 진행되는 토지이다.
이행지 = 같은 용도적 지역 안에서 세부 용도가 바뀌는 토지이다.

핵심 구분

인공적인 용수·배수 수로는 구거이고, 물이 고이거나 상시 저장되는 댐·저수지·호수·연못 등의 토지는 유지이다. 도시형 생활주택은 300세대 미만의 국민주택규모에 해당하는 주택 중 대통령령으로 정하는 주택이고, 주택 외 시설의 주거 이용 가능성을 설명한 개념은 준주택이다. 공용시설 보호와 공공업무기능 효율화라는 목적은 공용중요시설물보호지구에 대응한다.

NoteBase

선지별 해설

① X
용수 또는 배수를 위하여 일정한 형태를 갖춘 인공적인 수로·둑 및 그 부속시설물의 부지는 구거이다. 유지는 물이 고이거나 상시적으로 물을 저장하는 댐·저수지·소류지·호수·연못 등의 토지 등을 뜻한다.
틀린 표현: 지목을 유지라고 한다.
올바른 표현: 지목을 구거라고 한다.

② O
건축법령상 운전학원 및 정비학원은 자동차 관련 시설에 속하고, 무도학원은 위락시설에 속한다. 두 시설의 용도별 건축물 분류를 정확히 연결한 설명이다.

③ X
택지지역·농지지역·임지지역 상호 간에 다른 용도적 지역으로 전환되는 토지는 후보지이다. 이행지는 같은 용도적 지역 안에서 세부 용도가 전환되는 토지이다.
틀린 표현: 이행지라고 한다.
올바른 표현: 후보지라고 한다.

④ X
주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용 가능한 시설 등이라는 설명은 준주택의 정의이다. 도시형 생활주택은 300세대 미만의 국민주택규모에 해당하는 주택으로서 대통령령으로 정하는 주택이다.
틀린 표현: 도시형 생활주택은 주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용 가능한 시설 등을 말한다.
올바른 표현: 준주택은 주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용 가능한 시설 등을 말한다.

⑤ X
공용시설을 보호하고 공공업무기능을 효율화하기 위하여 필요한 지구는 공용중요시설물보호지구이다. 선지의 ‘중요시설물보존지구’는 정확한 명칭이 아니다.
틀린 표현: 중요시설물보존지구로 지정한다.
올바른 표현: 중요시설물보호지구를 세분한 공용중요시설물보호지구로 지정한다.

오답 포인트

①은 유지와 구거, ③은 후보지와 이행지, ④는 도시형 생활주택과 준주택을 서로 바꾸어 제시했다. ⑤는 ‘보존’과 ‘보호’라는 유사한 표현에 더해 공용중요시설물보호지구의 명칭까지 흐린 것이 함정이다.

NoteBase

다시 나오면 이렇게 판단

선지의 정의에서 핵심 기능을 먼저 찾는다. 수로·배수는 구거, 물의 저장은 유지, 용도적 지역 간 전환은 후보지, 같은 지역 내부 전환은 이행지, 주택 외 시설의 주거 이용은 준주택으로 판단한다. 용도지구는 보호 대상과 목적을 정확한 법정 명칭에 대응시킨다.

암기 포인트

수로는 구거, 고인 물은 유지, 지역 간은 후보지, 지역 안은 이행지, 주택 밖 주거시설은 준주택이다.

NoteBase

문 3. 부동산의 개념에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 복합개념의 부동산이란 부동산을 법률적 · 경제적 · 기술적 측면 등이 복합된 개념으로 이해하는 것을 말한다.

② 민법상 부동산은 토지 및 그 정착물을 말한다.

③ 기술적 개념의 부동산은 생산요소, 자산, 공간, 자연 등을 의미한다.

④ 준부동산은 등기 · 등록의 공시방법을 갖춤으로써 부동산에 준하여 취급되는 특정의 동산 등을 말한다.

⑤ 토지와 건물이 각각 독립된 거래의 객체이면서도 마치 하나의 결합된 상태로 다루어져 부동산활동의 대상으로 인식될 때 이를 복합부동산이라 한다.

정답 3번

출제 포인트

부동산의 복합개념·법률적 개념·경제적 개념·기술적 개념과 복합부동산·준부동산의 뜻을 구별하는 문제이다.

핵심 개념

복합개념은 부동산을 법률적·경제적·기술적 측면을 종합하여 이해하는 관점이다.
법률적 개념에서 민법상 부동산은 토지와 그 정착물이며, 준부동산은 등기·등록이라는 공시방법을 갖추어 부동산에 준하여 다루는 특정 동산 등이다.
경제적 개념은 부동산을 생산요소·자산·자본·소비재·상품으로 파악하고, 기술적 개념은 부동산을 자연·공간·위치·환경으로 파악한다.
복합부동산은 토지와 건물이 각각 독립된 부동산이지만 부동산활동에서는 하나로 결합하여 다루는 부동산이다.

NoteBase

선지별 해설

① O
복합개념은 부동산을 법률적·경제적·기술적 측면이 결합된 대상으로 이해하는 개념이므로 옳다.

② O
민법 제99조 제1항은 토지 및 그 정착물을 부동산으로 정하므로 옳다.

③ X
틀린 표현은 생산요소와 자산까지 기술적 개념에 포함한 부분이다. 생산요소와 자산은 경제적 개념이고, 공간과 자연은 기술적 개념이다. 올바르게는 '기술적 개념의 부동산은 자연·공간·위치·환경 등을 의미한다'라고 고쳐야 한다.

④ O
준부동산은 본래 동산 등에 등기·등록의 공시방법을 인정하여 부동산에 준해 취급하는 것이므로 옳다.

⑤ O
토지와 건물은 각각 독립된 거래 객체이지만 부동산활동에서 결합된 하나의 상태로 다루면 복합부동산이므로 옳다.

오답 포인트

③은 기술적 개념의 '공간·자연'에 경제적 개념의 '생산요소·자산'을 섞었다. 또한 '복합개념'은 여러 관점을 종합하는 사고방식이고, '복합부동산'은 토지와 건물을 결합하여 활동 대상으로 삼는 부동산이라는 점을 구별해야 한다.

다시 나오면 이렇게 판단

선지의 용어를 먼저 분류한다. 생산요소·자산·자본·소비재·상품이면 경제적 개념, 자연·공간·위치·환경이면 기술적 개념으로 판단한다. 법률적·경제적·기술적 관점의 종합은 복합개념이고, 토지와 건물의 결합은 복합부동산이다.

암기 포인트

경제적 개념은 생산요소·자산, 기술적 개념은 자연·공간이다. 관점의 결합은 복합개념, 토지와 건물의 결합은 복합부동산이다.

NoteBase

문 4. 아파트 매매가격이 16% 상승함에 따라 다세대주택의 매매수요량이 8% 증가하고 아파트 매매수요량이 4% 감소한 경우에, 아파트 매매수요의 가격탄력성(A), 다세대주택 매매수요의 교차탄력성(B), 아파트에 대한 다세대주택의 관계(C)는? (단, 수요의 가격탄력성은 절대값으로 표시하며, 다른 조건은 불변이라고 가정함)

① A: 0.25, B: 0.5, C: 대체재

② A: 0.25, B: 2, C: 보완재

③ A: 0.5, B: 0.25, C: 대체재

④ A: 0.5, B: 2, C: 보완재

⑤ A: 2, B: 0.5, C: 대체재

정답 1번

출제 포인트

수요의 가격탄력성과 교차탄력성을 계산하고, 교차탄력성의 부호로 두 재화의 관계를 판단하는 문제이다.

조건 정리

주어진 값: 아파트 가격 16% 상승, 아파트 수요량 4% 감소, 다세대주택 수요량 8% 증가
구해야 할 값: 아파트 매매수요의 가격탄력성 A, 다세대주택 매매수요의 교차탄력성 B, 두 재화의 관계 C
주의할 조건: 가격탄력성은 절대값으로 표시하지만, 교차탄력성은 부호가 재화의 관계를 결정한다.

사용할 공식

A=≤ft|아파트 수요량 변화율아파트 가격 변화율|
B=다세대주택 수요량 변화율아파트 가격 변화율
가격탄력성은 자기 재화의 가격 변화에 대한 자기 수요량의 반응을 측정하므로 첫 번째 공식을 사용한다.
교차탄력성은 한 재화의 가격 변화에 대한 다른 재화의 수요량 반응을 측정하므로 두 번째 공식을 사용한다.

계산 과정

1. 아파트 매매수요의 가격탄력성은 $A = |-4\%/16\%| = 0.25$이다.
2. 다세대주택 매매수요의 교차탄력성은 $B = 8\%/16\% = 0.5$이다.
3. 교차탄력성이 양수이므로 아파트 가격이 오를 때 다세대주택 수요가 증가한다. 따라서 두 재화는 대체재이다.

NoteBase

선지 판단

① O — $A = 0.25$, $B = 0.5$이고 교차탄력성이 양수이므로 대체재라는 계산 결과와 모두 일치한다.
② X — $A = 0.25$는 맞지만 $B = 2$와 보완재가 틀리다. 올바르게는 $B = 0.5$이고 대체재이다. 2는 가격 변화율을 수요량 변화율로 나누어 분모와 분자를 뒤바꾼 값이다.
③ X — 대체재라는 관계는 맞지만 $A = 0.5$, $B = 0.25$가 틀리다. 올바르게는 $A = 0.25$, $B = 0.5$이다. 두 수요량 변화율을 각각 잘못 대응한 값이다.
④ X — $A = 0.5$, $B = 2$, 보완재가 모두 틀리다. 올바르게는 $A = 0.25$, $B = 0.5$, 대체재이다.
⑤ X — $B = 0.5$와 대체재는 맞지만 $A = 2$가 틀리다. 올바르게는 $A = 0.25$이다. 2는 가격 변화율 16%를 다세대주택 수요량 변화율 8%로 나눈 값으로, 아파트 가격탄력성의 분자·분모가 아니다.

오답 포인트

가격탄력성의 분모는 가격 변화율이고 분자는 같은 재화의 수요량 변화율이다. 교차탄력성에서는 다른 재화의 수요량 변화율을 분자로 사용한다. 또한 교차탄력성이 양수이면 대체재, 음수이면 보완재라는 부호 판단이 핵심 함정이다.

다시 나오면 이렇게 판단

먼저 분모에 원인인 가격 변화율, 분자에 결과인 수요량 변화율을 놓는다. 자기 가격탄력성은 절대값을 취하고, 교차탄력성은 계산한 부호를 유지하여 양수이면 대체재, 음수이면 보완재로 판단한다.

암기 포인트

탄력성은 결과 변화율을 원인 변화율로 나눈다. 교차탄력성은 양수이면 대체재, 음수이면 보완재이다.

NoteBase

문 5. 수요의 가격탄력성에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 수요의 가격탄력성은 절대값을 의미하며, 다른 조건은 불변이라고 가정함)

① 미세한 가격변화에 수요량이 무한히 크게 변화하는 경우 완전탄력적이다.

② 대체재의 존재여부는 수요의 가격탄력성을 결정하는 중요한 요인 중 하나이다.

③ 일반적으로 부동산 수요에 대한 관찰기간이 길어질수록 수요의 가격탄력성은 작아진다.

④ 일반적으로 재화의 용도가 다양할수록 수요의 가격탄력성은 커진다.

⑤ 수요의 가격탄력성이 비탄력적이라는 것은 가격의 변화율에 비해 수요량의 변화율이 작다는 것을 의미한다.

정답 3번

출제 포인트

수요의 가격탄력성의 의미와 대체재, 용도의 다양성, 관찰기간이 탄력성의 크기에 미치는 영향을 묻는 문제이다.

핵심 개념

수요의 가격탄력성은 가격의 변화율에 대한 수요량 변화율의 절대값으로, E_d=≤ft|수요량 변화율가격 변화율|이다.
탄력성이 클수록 가격 변화에 수요량이 민감하게 반응한다. 대체재가 많고 재화의 용도가 다양하며 소비자가 조정할 수 있는 기간이 길수록 일반적으로 수요의 가격탄력성이 커진다.

선지별 해설

① O. 완전탄력적 수요는 아주 작은 가격 변화에도 수요량이 무한히 크게 반응하는 경우로, 수요의 가격탄력성은 무한대이다.
② O. 대체재가 있으면 가격이 상승할 때 소비자가 다른 재화로 쉽게 전환할 수 있으므로 수요량의 반응이 커진다. 따라서 대체재의 존재 여부는 가격탄력성의 중요한 결정 요인이다.
③ X. 틀린 부분은 '관찰기간이 길어질수록 수요의 가격탄력성은 작아진다'이다. 실제로는 관찰기간이 길수록 소비자가 대체재를 찾거나 소비 방식을 조정할 시간이 충분해지므로 일반적으로 수요의 가격탄력성은 커진다.
④ O. 재화의 용도가 다양하면 가격 변화에 따라 일부 용도의 소비를 줄이거나 다른 용도로 전환할 여지가 커지므로 일반적으로 수요의 가격탄력성이 커진다.
⑤ O. 수요의 가격탄력성이 비탄력적이라는 것은 $E_d < 1$이라는 뜻이다. 따라서 가격의 변화율보다 수요량의 변화율이 작다.

오답 포인트

③은 관찰기간과 탄력성의 관계를 반대로 제시한 선지이다. 단기에는 소비 습관과 대체수단을 곧바로 바꾸기 어렵지만, 장기에는 조정 가능성이 커지므로 수요가 더 탄력적으로 변한다.

NoteBase

다시 나오면 이렇게 판단

가격 변화 뒤에 소비자가 대체하거나 조정할 여지가 커지는 조건인지를 판단한다. 대체재가 많거나 용도가 다양하거나 관찰기간이 길면 일반적으로 수요의 가격탄력성은 커진다. 또한 수요량 변화율이 가격 변화율보다 작으면 비탄력적이고, 더 크면 탄력적이다.

암기 포인트

대체재·다양한 용도·긴 기간은 수요의 가격탄력성을 크게 한다.

NoteBase

문 6. A, B, C부동산시장이 다음과 같을 때 거미집이론에 따른 각 시장의 모형형태는? (단, X축은 수량, Y축은 가격을 나타내며, 다른 조건은 동일함)

구 분	A시장	B시장	C시장
수요곡선 기울기	-0.8	-0.3	-0.6
공급곡선 기울기	0.6	0.3	1.2

① A: 수렴형, B: 발산형, C: 순환형

② A: 순환형, B: 발산형, C: 수렴형

③ A: 발산형, B: 수렴형, C: 순환형

④ A: 수렴형, B: 순환형, C: 발산형

⑤ A: 발산형, B: 순환형, C: 수렴형

정답 5번

출제 포인트

가격을 세로축, 수량을 가로축에 둔 거미집모형에서 수요곡선 기울기의 절댓값과 공급곡선 기울기를 비교하여 수렴형·발산형·순환형을 판정하는 문제이다.

조건 정리

A시장: 수요곡선 기울기 -0.8, 공급곡선 기울기 0.6
B시장: 수요곡선 기울기 -0.3, 공급곡선 기울기 0.3
C시장: 수요곡선 기울기 -0.6, 공급곡선 기울기 1.2
수요곡선은 우하향하므로 부호를 제외한 기울기의 절댓값을 공급곡선의 양(+)의 기울기와 비교한다.

사용할 공식

조정비율의 절댓값은 $|m_D|/m_S$이다.
$|m_D|/m_S < 1$이면 수렴형, $|m_D|/m_S = 1$이면 순환형, $|m_D|/m_S > 1$이면 발산형이다.
이는 한 기의 가격 변동이 다음 기의 수량과 가격 변동으로 이어질 때 변동 폭이 줄어드는지, 그대로인지, 커지는지를 나타내기 때문이다.

NoteBase

계산 과정

A시장: 0.8/0.6 = 4/3 > 1이므로 발산형이다.
B시장: 0.3/0.3 = 1이므로 순환형이다.
C시장: 0.6/1.2 = 1/2 < 1이므로 수렴형이다.
따라서 A는 발산형, B는 순환형, C는 수렴형이다.

선지 판단

① X — A를 수렴형, B를 발산형으로 분류한 부분이 틀렸다. 올바르게는 A는 발산형, B는 순환형, C는 수렴형이다.
② X — A를 순환형, B를 발산형으로 분류한 부분이 틀렸다. 올바르게는 A는 발산형, B는 순환형, C는 수렴형이다.
③ X — B를 수렴형, C를 순환형으로 분류한 부분이 틀렸다. 올바르게는 A는 발산형, B는 순환형, C는 수렴형이다.
④ X — A를 수렴형, C를 발산형으로 분류한 부분이 틀렸다. 올바르게는 A는 발산형, B는 순환형, C는 수렴형이다.
⑤ O — A는 0.8 > 0.6이므로 발산형, B는 0.3 = 0.3이므로 순환형, C는 0.6 < 1.2이므로 수렴형이라는 판정과 모두 일치한다.

오답 포인트

수요곡선의 기울기에 붙은 음(-)의 부호를 그대로 공급곡선 기울기와 비교하면 안 된다. 수요곡선 기울기의 절댓값이 공급곡선 기울기보다 작을 때 수렴하고, 클 때 발산한다. 특히 B시장은 두 기울기의 크기가 같으므로 수렴도 발산도 아닌 순환형이다.

다시 나오면 이렇게 판단

먼저 수요곡선 기울기의 절댓값을 취한 뒤 공급곡선 기울기와 비교한다. 수요 기울기의 절댓값이 공급 기울기보다 작으면 수렴형, 같으면 순환형, 크면 발산형으로 판정한다.

암기 포인트

가격이 세로축일 때 '수요 절댓값 < 공급: 수렴, =: 순환, >: 발산'이다.

NoteBase

문 7. 부동산 공급 및 공급곡선에 관한 설명으로 틀린 것은? (단, 다른 조건은 동일함)

① 부동산 수요가 증가할 때 부동산 공급곡선이 탄력적일수록 부동산가격은 더 크게 상승한다.

② 공급량은 주어진 가격수준에서 공급자가 공급하고자 하는 최대수량이다.

③ 해당 부동산 가격 변화에 의한 공급량의 변화는 다른 조건이 불변일 때 동일한 공급곡선상에서 점의 이동으로 나타난다.

④ 물리적 토지공급량이 불변이라면 토지의 물리적 공급은 토지가격 변화에 대해 완전비탄력적이다.

⑤ 용도변경을 제한하는 법규가 강화될수록 공급곡선은 이전에 비해 비탄력적이 된다.

정답 1번

출제 포인트

부동산 공급의 의미, 공급량의 변화와 공급의 변화, 공급탄력성이 가격 조정에 미치는 영향을 구분하는 문제이다.

핵심 개념

공급량은 주어진 가격에서 공급자가 일정 기간 공급할 의사와 능력이 있는 최대수량이다.
해당 부동산 자체의 가격이 변하면 동일한 공급곡선 위에서 점이 이동하고, 가격 이외의 공급조건이 변하면 공급곡선 자체가 이동한다.
공급이 탄력적일수록 수요 증가에 수량이 크게 반응하므로 가격 상승폭은 작아진다.

NoteBase

선지별 해설

① X
틀린 표현은 “공급곡선이 탄력적일수록 부동산가격은 더 크게 상승한다”이다. 수요가 증가할 때 공급이 탄력적이면 공급량이 비교적 크게 늘어 가격 상승폭이 작아진다. 올바르게는 공급곡선이 비탄력적일수록 부동산가격이 더 크게 상승한다.

② O
공급량은 주어진 가격수준에서 공급자가 시장에 내놓을 의사와 능력이 있는 최대수량을 뜻한다.

③ O
해당 부동산 자체의 가격 변화는 공급의 다른 조건을 바꾸지 않으므로 공급곡선 자체를 이동시키지 않고 동일한 공급곡선 위에서 공급량의 변화를 일으킨다.

④ O
물리적 토지공급량이 고정되어 가격이 변해도 수량이 변하지 않으면 공급곡선은 수직이며 공급탄력성은 0인 완전비탄력적 공급이 된다.

⑤ O
용도변경 제한이 강화되면 토지를 다른 용도로 전환하여 공급량을 조절하기 어려워진다. 따라서 가격 변화에 대한 공급량의 반응이 작아져 공급곡선이 이전보다 비탄력적이 된다.

오답 포인트

①은 ‘탄력적이면 가격도 크게 움직인다’고 오해하게 만드는 선지이다. 공급이 탄력적이라는 말은 가격 변화에 비해 공급량이 크게 반응한다는 뜻이므로, 수요 증가의 충격은 가격보다 수량 조정으로 더 많이 흡수된다.

다시 나오면 이렇게 판단

먼저 변화 원인이 해당 부동산의 가격인지 가격 외 조건인지 확인한다. 자체 가격 변화이면 곡선 위의 이동, 가격 외 조건 변화이면 곡선의 이동으로 판단한다. 수요 증가 시에는 공급이 탄력적일수록 수량 변화는 크고 가격 변화는 작다고 판단한다.

암기 포인트

탄력적 공급은 수량으로 조정되고, 비탄력적 공급은 가격으로 조정된다.

NoteBase

문 8. 각 도시의 산업별 고용자 수가 다음과 같을 때 X산업의 입지계수(locational quotient)가 1을 초과하는 도시를 모두 고른 것은? (단, 주어진 조건에 한함)

(단위:명)

구 분	A도시	B도시	C도시	D도시	전 국
X산업	400	1,200	650	1,100	3,350
Y산업	600	800	500	1,000	2,900
합 계	1,000	2,000	1,150	2,100	6,250

① A, B

② A, C

③ B, C

④ B, D

⑤ C, D

정답 3번

출제 포인트

입지계수는 특정 도시에서 X산업이 차지하는 고용 비중을 전국의 X산업 고용 비중과 비교하는 지표이다.
입지계수가 1을 초과하면 그 도시의 X산업 고용 비중이 전국보다 높다.

조건 정리

전국의 X산업 고용 비중은 3,350/6,250 = 0.536이다.
각 도시의 X산업 고용 비중은 A도시 0.4, B도시 0.6, C도시 약 0.565, D도시 약 0.524이다.
각 도시의 비중을 전국 비중 0.536으로 나눈 값이 1을 초과하는지 판단한다.

사용할 공식

LQ_i=도시 i의 X산업 고용자 수/도시 i의 전체 고용자 수전국 X산업 고용자 수/전국 전체 고용자 수
도시의 X산업 고용 비중과 전국의 X산업 고용 비중을 비교하는 문제이므로 이 공식을 사용한다.

NoteBase

계산 과정

A도시: $LQ_A = (400/1{,}000)/(3{,}350/6{,}250) \approx 0.746$
B도시: $LQ_B = (1{,}200/2{,}000)/(3{,}350/6{,}250) \approx 1.119$
C도시: $LQ_C = (650/1{,}150)/(3{,}350/6{,}250) \approx 1.054$
D도시: $LQ_D = (1{,}100/2{,}100)/(3{,}350/6{,}250) \approx 0.977$
따라서 입지계수가 1을 초과하는 도시는 B도시와 C도시이다.

선지 판단

① X — A도시의 입지계수는 약 0.746으로 1보다 작으므로 A, B는 해당하지 않는다. 틀린 표현 ‘A, B’는 ‘B, C’로 고쳐야 한다.
② X — A도시의 입지계수는 약 0.746으로 1보다 작으므로 A, C는 해당하지 않는다. 틀린 표현 ‘A, C’는 ‘B, C’로 고쳐야 한다.
③ O — B도시와 C도시의 입지계수는 각각 약 1.119와 1.054로 모두 1을 초과한다.
④ X — D도시의 입지계수는 약 0.977로 1보다 작으므로 B, D는 해당하지 않는다. 틀린 표현 ‘B, D’는 ‘B, C’로 고쳐야 한다.
⑤ X — D도시의 입지계수는 약 0.977로 1보다 작으므로 C, D는 해당하지 않는다. 틀린 표현 ‘C, D’는 ‘B, C’로 고쳐야 한다.

오답 포인트

도시별 X산업 고용자 수 자체가 아니라 도시 전체 고용에서 X산업이 차지하는 비중을 전국 비중과 비교해야 한다. D도시는 X산업 고용자 수가 1,100명으로 많지만 전체 고용 대비 비중은 약 0.524이므로 입지계수가 1보다 작다.

다시 나오면 이렇게 판단

먼저 전국의 해당 산업 비중을 구하고, 각 지역의 해당 산업 비중이 전국 비중보다 큰지를 비교한다. 지역 비중이 전국 비중보다 크면 입지계수는 1을 초과하고, 같으면 1이며, 작으면 1 미만이다.

암기 포인트

입지계수는 ‘지역 산업 비중 ÷ 전국 산업 비중’이며, 1 초과는 해당 산업의 지역 특화이다.

NoteBase

문 9. 주거분리에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 다른 조건은 동일함)

① 고소득층 주거지와 저소득층 주거지가 서로 분리되는 현상을 의미한다.

② 고소득층 주거지와 저소득층 주거지가 인접한 경우, 경계지역 부근의 저소득층 주택은 할인되어 거래되고 고소득층 주택은 할증되어 거래된다.

③ 저소득층은 다른 요인이 동일할 경우 정(+)의 외부효과를 누리고자 고소득층 주거지에 가까이 거주하려 한다.

④ 고소득층 주거지와 저소득층 주거지가 인접한 지역에서는 침입과 천이 현상이 발생할 수 있다.

⑤ 도시 전체에서 뿐만 아니라 지리적으로 인접한 근린지역에서도 발생할 수 있다.

정답 2번

출제 포인트

주거분리의 의미와 소득계층별 주거지가 맞닿은 경계지역에서 나타나는 주택가격의 외부효과를 묻는 문제이다.

핵심 개념

주거분리는 소득수준 등 사회·경제적 특성이 다른 집단의 주거지가 공간적으로 나뉘는 현상이다.
경계지역에서는 고소득층 주거지가 저소득층 주택에 정(+)의 외부효과를 주므로 저소득층 주택은 할증되고, 저소득층 주거지가 고소득층 주택에 부(-)의 외부효과를 주므로 고소득층 주택은 할인된다.

선지별 해설

① O — 고소득층 주거지와 저소득층 주거지가 공간적으로 분리되는 것은 주거분리의 대표적인 모습이다.
② X — 저소득층 주택이 할인되고 고소득층 주택이 할증된다는 부분이 반대이다. 올바르게는 경계지역의 저소득층 주택은 고소득층 주거지의 정(+)의 외부효과로 할증되고, 고소득층 주택은 저소득층 주거지의 부(-)의 외부효과로 할인된다.
③ O — 저소득층은 다른 조건이 같다면 고소득층 주거지가 제공하는 양호한 환경 등의 정(+)의 외부효과를 얻기 위해 그 주거지 가까이에 거주하려는 유인이 있다.
④ O — 서로 다른 소득계층의 주거지가 인접하면 한 계층이 기존 지역으로 들어오는 침입과 그에 따라 기존 집단이 다른 집단으로 대체되는 천이가 나타날 수 있다.
⑤ O — 주거분리는 도시 전체의 큰 공간구조뿐 아니라 서로 인접한 근린지역 사이의 작은 공간범위에서도 나타날 수 있다.

오답 포인트

②는 외부효과를 받는 주택과 가격 변화를 서로 뒤바꾼 선지이다. 경계지역에서는 저소득층 주택이 고소득층 주거지의 편익을 받아 할증되고, 고소득층 주택은 저소득층 주거지의 영향을 받아 할인된다.

NoteBase

다시 나오면 이렇게 판단

경계지역의 가격 문제는 각 주택이 인접 주거지로부터 어떤 외부효과를 받는지 판단한다. 정(+)의 외부효과를 받으면 할증, 부(-)의 외부효과를 받으면 할인으로 연결한다.

암기 포인트

경계에서는 저소득층 주택은 고소득층 효과로 할증, 고소득층 주택은 저소득층 영향으로 할인이다.

NoteBase

문 10. 다음의 내용을 모두 설명하는 지대는?

◯ 지대는 토지소유자가 토지를 소유하고 있다는 독점적 지위 때문에 받는 수입이므로 최열등지에서도 발생함
◯ 지대란 토지의 비옥도나 생산력에 관계없이 발생함
◯ 지대는 토지의 사유화로 인해 발생함

① 마샬(A.Marshall)의 준지대
② 리카도(D.Ricardo)의 차액지대
③ 알론소(W.Alonso)의 입찰지대
④ 튀넨(J.H.von Thünen)의 위치지대
⑤ 마르크스(K.Marx)의 절대지대

정답 5번

출제 포인트

이 문제는 지대 발생 원인과 핵심 키워드를 학자별 지대이론에 연결하는 문제이다. 최열등지에서도 발생하고 토지의 비옥도·생산력과 무관하며 토지 사유화에서 생기는 지대는 마르크스의 절대지대이다.

핵심 정리

마샬의 준지대: 단기적으로 공급이 고정된 기계·설비 등 인공적 생산요소에 귀속되는 일시적 초과수입이다.
리카도의 차액지대: 토지의 비옥도나 위치 등 생산성 차이에서 발생하며, 한계지인 최열등지에서는 지대가 발생하지 않는다고 본다.
알론소의 입찰지대: 토지이용자가 특정 위치의 토지에 지불할 의사가 있는 최대 지대로, 접근성과 거리에 따라 달라진다.
튀넨의 위치지대: 시장까지의 거리와 운송비 차이로 생기며, 농업적 토지이용의 배치를 설명한다.
마르크스의 절대지대: 토지 사유화와 토지소유의 독점 때문에 생산력과 관계없이 최열등지에서도 발생하는 지대이다.

NoteBase

선지별 해설

① X — 마샬의 준지대는 토지소유의 독점 때문에 최열등지에서도 생기는 지대가 아니다. 틀린 연결은 제시문의 내용을 '준지대'로 본 부분이며, 올바르게는 단기적으로 공급이 고정된 인공적 생산요소에서 발생하는 일시적 초과수입이다.
② X — 리카도의 차액지대는 토지의 비옥도·위치에 따른 생산성 차이에서 발생한다. 틀린 연결은 '비옥도나 생산력과 관계없이 최열등지에서도 발생한다'는 설명이며, 올바르게는 한계지인 최열등지의 지대를 0으로 보고 우등지와 한계지의 생산성 차이에서 지대가 발생한다고 본다.
③ X — 알론소의 입찰지대는 토지이용자가 위치별로 지불할 의사가 있는 최대 지대이다. 틀린 연결은 '토지 사유화 때문에 발생하는 지대'로 본 부분이며, 올바르게는 접근성, 도심까지의 거리, 이용자의 수익 능력에 따라 입찰지대가 달라진다.
④ X — 튀넨의 위치지대는 시장까지의 거리와 운송비 차이에서 발생한다. 틀린 연결은 '비옥도나 생산력과 관계없이 최열등지에서도 발생하는 지대'로 본 부분이며, 올바르게는 시장에 가까울수록 운송비가 절감되어 위치지대가 커진다고 본다.
⑤ O — 마르크스의 절대지대는 토지의 사유화와 토지소유자의 독점적 지위 때문에 발생한다. 따라서 토지의 비옥도나 생산력 차이와 관계없이 최열등지에서도 발생한다.

출제자가 노린 함정

'최열등지'라는 표현만 보고 리카도의 차액지대를 고르기 쉽다. 그러나 리카도는 최열등지의 지대를 0으로 보는 반면, 마르크스의 절대지대는 토지소유의 독점 때문에 최열등지에서도 발생한다.

다시 나오면 이렇게 판단

지대의 원인을 먼저 확인한다. 비옥도·생산성의 차이는 차액지대, 거리·운송비는 위치지대, 위치별 최대 지불의사는 입찰지대, 단기 고정 생산요소의 초과수입은 준지대, 토지 사유화·소유독점과 최열등지의 지대는 절대지대로 판단한다.

암기 포인트

마르크스의 절대지대 = 토지 사유화·소유독점 = 최열등지에서도 발생한다.

NoteBase

문 11. 부동산시장의 효율성에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 효율적 시장은 어떤 정보를 지체 없이 가치에 반영하는가에 따라 구분될 수 있다.

② 강성 효율적 시장은 공표된 정보는 물론이고 아직 공표되지 않은 정보까지도 시장가치에 반영되어 있는 시장이므로 이를 통해 초과이윤을 얻을 수 없다.

③ 강성 효율적 시장은 완전경쟁시장의 가정에 가장 근접하게 부합되는 시장이다.

④ 약성 효율적 시장에서는 현재가치에 대한 과거의 역사적 자료를 분석하여 정상이윤을 초과하는 이윤을 획득할 수 있다.

⑤ 준강성 효율적 시장은 과거의 추세적 정보뿐만 아니라 현재 새로 공표되는 정보가 지체 없이 시장가치에 반영되므로 공식적으로 이용가능한 정보를 기초로 기본적 분석을 하여 투자해도 초과이윤을 얻을 수 없다.

정답 4번

출제 포인트

효율적 시장을 가격에 반영되는 정보의 범위에 따라 약성·준강성·강성으로 구분하고, 각 시장에서 어떤 정보로도 초과이윤을 얻기 어려운지를 묻는 문제이다.

핵심 개념

효율적 시장은 이용 가능한 정보가 지체 없이 시장가치에 반영되는 시장이다.
약성 효율적 시장: 과거의 가격·거래량 등 역사적 정보가 이미 반영된다. 따라서 과거 자료를 이용하는 기술적 분석으로 초과이윤을 얻기 어렵다.
준강성 효율적 시장: 역사적 정보와 현재 공개된 정보가 모두 반영된다. 따라서 공표된 정보를 이용하는 기본적 분석으로 초과이윤을 얻기 어렵다.
강성 효율적 시장: 공개 정보뿐 아니라 미공개 정보까지 모두 반영된다. 어떤 정보로도 초과이윤을 얻기 어렵다.

선지별 해설

① O. 효율적 시장은 시장가치에 반영되는 정보의 범위에 따라 약성·준강성·강성으로 구분된다.
② O. 강성 효율적 시장에서는 공표된 정보와 미공표 정보까지 이미 시장가치에 반영되므로 이를 이용해 초과이윤을 얻을 수 없다.
③ O. 강성 효율적 시장은 모든 정보가 즉시 가격에 반영된다고 보므로 정보가 완전히 공유되는 완전경쟁시장의 가정에 가장 가깝다.
④ X. 틀린 표현은 '과거의 역사적 자료를 분석하여 정상이윤을 초과하는 이윤을 획득할 수 있다'이다. 약성 효율적 시장에서는 과거의 가격·거래량 정보가 현재가치에 이미 반영되어 있으므로 역사적 자료를 이용한 기술적 분석으로 초과이윤을 얻을 수 없다.
⑤ O. 준강성 효율적 시장에서는 과거의 추세적 정보와 새로 공표된 정보가 지체 없이 시장가치에 반영되므로 공개 정보를 이용한 기본적 분석으로 초과이윤을 얻을 수 없다.

NoteBase

오답 포인트

④는 약성 효율적 시장이 과거 자료만 반영한다는 사실을 '과거 자료를 분석하면 초과이윤을 얻을 수 있다'는 뜻으로 뒤집었다. 과거 자료가 반영된다는 것은 그 정보가 이미 가격에 들어가 있어 그 자료만으로는 초과이윤을 얻기 어렵다는 의미이다.

다시 나오면 이렇게 판단

정보의 범위를 단계적으로 판단한다. 약성은 과거 정보, 준강성은 과거 정보와 공개 정보, 강성은 공개 정보와 미공개 정보를 포함한 모든 정보가 반영된다. 어떤 단계에서 이미 반영된 정보라면 그 정보를 분석하는 방법으로는 초과이윤을 얻을 수 없다.

암기 포인트

약성은 과거 정보·기술적 분석, 준강성은 공개 정보·기본적 분석, 강성은 모든 정보이며, 각 단계에서 반영된 정보로는 초과이윤을 얻을 수 없다.

문 12. 부동산시장에 영향을 미치는 요인 중 하나로, 불황과 물가상승이 동시에 나타나는 현상은?

① 콘드라티에프 파동(kondratiev wave)

② 스태그플레이션(stagflation)

③ 디플레이션(deflation)

④ 주글라 파동(juglar wave)

⑤ 키친 파동(kitchin wave)

정답 2번

출제 포인트

이 문제는 경기침체와 물가상승이 동시에 나타나는 스태그플레이션을 경기변동·물가 관련 개념과 구별할 수 있는지를 묻는다.

핵심 개념

스태그플레이션: 경기침체를 뜻하는 스태그네이션과 물가상승을 뜻하는 인플레이션이 동시에 나타나는 현상이다.
디플레이션: 전반적인 물가수준이 지속적으로 하락하는 현상이다.
콘드라티에프 파동은 약 50~60년의 장기파동, 주글라 파동은 설비투자와 관련된 약 7~11년의 중기파동, 키친 파동은 재고변동과 관련된 약 3~4년의 단기파동이다.

선지별 해설

① X — '콘드라티에프 파동'은 기술혁신이나 대규모 자본투자 등과 관련하여 장기간에 걸쳐 나타나는 경기파동이므로 불황과 물가상승의 동시 발생을 뜻하지 않는다. 틀린 표현인 '콘드라티에프 파동'은 '스태그플레이션'으로 고쳐야 한다.
② O — 스태그플레이션은 경기침체 또는 불황과 인플레이션, 즉 물가상승이 동시에 나타나는 현상이다.
③ X — '디플레이션'은 전반적인 물가수준이 지속적으로 하락하는 현상이므로 물가상승이라는 지문과 반대이다. 틀린 표현인 '디플레이션'은 '스태그플레이션'으로 고쳐야 한다.
④ X — '주글라 파동'은 주로 설비투자 변동과 관련된 중기 경기파동이므로 불황과 물가상승의 동시 발생을 뜻하지 않는다. 틀린 표현인 '주글라 파동'은 '스태그플레이션'으로 고쳐야 한다.
⑤ X — '키친 파동'은 주로 기업의 재고변동과 관련된 단기 경기파동이므로 불황과 물가상승의 동시 발생을 뜻하지 않는다. 틀린 표현인 '키친 파동'은 '스태그플레이션'으로 고쳐야 한다.

오답 포인트

'불황'이라는 말만 보고 물가가 하락하는 디플레이션을 선택하기 쉽다. 이 문항의 결정적 단서는 '물가상승이 동시에'이며, 경기파동의 주기를 가리키는 콘드라티에프·주글라·키친 파동과도 구별해야 한다.

NoteBase

다시 나오면 이렇게 판단

경기침체와 물가상승이 함께 제시되면 스태그플레이션으로 판단한다. 물가의 지속적 하락이면 디플레이션이고, 장기·중기·단기의 경기변동 주기를 물으면 각각 콘드라티에프·주글라·키친 파동을 검토한다.

암기 포인트

스태그플레이션은 경기 정체와 물가 상승의 동시 발생이다.

NoteBase

문 13. A, B도시 사이에 C도시가 위치한다. 레일리(W.Reilly)의 소매인력법칙을 적용할 경우, C도시에서 A, B도시로 구매활동에 유인되는 인구규모는?(단, C도시의 인구는 모두 구매자이고, A, B도시에서만 구매하는 것으로 가정하며, 주어진 조건에 한함)

◯ A도시 인구 수: 400,000명
◯ B도시 인구 수: 100,000명
◯ C도시 인구 수: 50,000명
◯ C도시와 A도시 간의 거리: 10km
◯ C도시와 B도시 간의 거리: 5km

① A: 15,000명, B: 35,000명
② A: 20,000명, B: 30,000명
③ A: 25,000명, B: 25,000명
④ A: 30,000명, B: 20,000명
⑤ A: 35,000명, B: 15,000명

정답 3번

출제 포인트

레일리의 소매인력법칙을 이용하여 두 도시의 인구와 거리로 C도시 구매자의 유인 비율을 구하는 문제이다.

조건 정리

A도시 인구는 400,000명, B도시 인구는 100,000명이다.
C도시에서 A도시까지의 거리는 10km, B도시까지의 거리는 5km이다.
C도시의 구매자 50,000명은 모두 A도시 또는 B도시에서만 구매하므로 두 도시로 유인되는 인구의 합은 50,000명이다.

사용할 공식

A도시와 B도시로 유인되는 구매자 수를 각각 Q_A, Q_B, 두 도시의 인구를 P_A, P_B, C도시에서 두 도시까지의 거리를 d_A, d_B라 하면 다음 비율을 적용한다.

$$\frac{Q_A}{Q_B} = \frac{P_A}{P_B}\left(\frac{d_B}{d_A}\right)^2$$

소매인력은 도시의 인구에 비례하고 거리의 제곱에 반비례하므로 이 공식을 사용한다.

NoteBase

계산 과정

유인 인구의 비율은 다음과 같다.
$\frac{Q_A}{Q_B} = \frac{400{,}000}{100{,}000}\left(\frac{5}{10}\right)^2 = 4 \times \frac{1}{4} = 1$
따라서 $Q_A : Q_B = 1 : 1$이다. 두 도시로 유인되는 인구의 합이 50,000명이므로 A도시와 B도시로 각각 25,000명이 유인된다.

선지 판단

① X. A 15,000명, B 35,000명은 1 : 1이 아니라 3 : 7이므로 계산 결과와 다르다. 올바르게는 A 25,000명, B 25,000명이다.
② X. A 20,000명, B 30,000명은 1 : 1이 아니라 2 : 3이므로 계산 결과와 다르다. 올바르게는 A 25,000명, B 25,000명이다.
③ O. A 25,000명, B 25,000명은 계산된 유인 비율 1 : 1로 50,000명을 정확히 나눈 값이다.
④ X. A 30,000명, B 20,000명은 1 : 1이 아니라 3 : 2이므로 계산 결과와 다르다. 올바르게는 A 25,000명, B 25,000명이다.
⑤ X. A 35,000명, B 15,000명은 1 : 1이 아니라 7 : 3이므로 계산 결과와 다르다. 올바르게는 A 25,000명, B 25,000명이다.

오답 포인트

A도시는 B도시보다 인구가 4배 많지만 C도시에서의 거리는 2배 멀다. 거리에는 제곱이 적용되므로 A도시의 인구 효과 4배가 거리 효과 $2^2 = 4$배와 정확히 상쇄된다. 인구만 비교하거나 거리를 제곱하지 않으면 A도시의 유인력을 실제보다 크게 판단하게 된다.

다시 나오면 이렇게 판단

먼저 각 도시의 인구 비와 반대 방향의 거리 비의 제곱을 곱해 유인 인구의 비율을 구한다. 그다음 전체 구매자 수를 계산된 비율에 따라 배분하고, 배분된 인구의 합이 전체 구매자 수와 같은지 검산한다.

암기 포인트

소매인력은 인구에 비례하고 거리의 제곱에 반비례한다. 인구 4배와 거리 2배가 함께 주어지면 $4 \div 2^2 = 1$이므로 유인력은 같다.

NoteBase

문 14. 정부의 부동산 시장개입에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 개발부담금 부과 제도는 정부의 직접적 시장개입수단이다.

② 공공임대주택의 공급은 소득재분배 효과를 기대할 수 있다.

③ 정부가 주택가격 안정을 목적으로 신규주택의 분양가를 규제할 경우, 신규주택 공급량이 감소하면서 사회적 후생 손실이 발생할 수 있다.

④ 시장에서 어떤 원인으로 인해 자원의 효율적 배분에 실패하는 현상을 시장의 실패라 하는데, 이는 정부가 시장에 개입하는 근거가 된다.

⑤ 토지수용과 같은 시장개입수단에서는 토지매입과 보상과정에서 사업시행자와 피수용자 간에 갈등이 발생하기도 한다.

정답 1번

출제 포인트

정부의 부동산 시장개입 근거와 직접적·간접적 개입수단의 구분을 묻는 문제이다.

핵심 개념

시장실패는 시장기구만으로 자원이 효율적으로 배분되지 않는 현상이며, 정부가 시장에 개입하는 대표적 근거가 된다.
직접적 개입은 정부가 토지의 취득·개발이나 주택 공급 등 시장 참여자의 역할을 직접 수행하는 방식이다. 간접적 개입은 조세·부담금·보조금·금융규제 등으로 민간의 의사결정에 영향을 주는 방식이다.

NoteBase

선지별 해설

① X
개발부담금은 개발이익의 일부를 부담금으로 환수하여 민간의 개발행위와 의사결정에 영향을 주는 간접적 시장개입수단이다. 틀린 표현은 '직접적 시장개입수단'이며, 올바르게는 '간접적 시장개입수단'이다.

② O
공공임대주택은 주거비 부담이 큰 계층에 시세보다 낮은 비용으로 주거서비스를 제공할 수 있으므로 실질소득을 높이는 소득재분배 효과를 기대할 수 있다.

③ O
신규주택의 분양가를 규제하여 가격을 시장균형보다 낮게 제한하면 사업자의 수익성이 낮아져 공급량이 감소할 수 있다. 이때 거래되지 못하는 주택에서 발생할 편익이 사라지므로 사회적 후생 손실도 발생할 수 있다.

④ O
시장실패는 시장이 자원을 효율적으로 배분하지 못하는 현상이다. 외부효과, 공공재, 정보의 비대칭 등이 이에 해당하며 정부 개입의 경제적 근거가 된다.

⑤ O
토지수용은 공익사업을 위해 토지를 강제로 취득하는 직접적 개입수단이다. 보상액과 보상범위 등을 둘러싸고 사업시행자와 피수용자 사이에 갈등이 발생할 수 있다.

오답 포인트

①의 '개발'이라는 말 때문에 정부가 직접 개발하는 수단으로 오인하기 쉽다. 그러나 개발부담금은 정부가 부동산을 직접 취득·개발하는 제도가 아니라 금전적 부담을 부과하여 민간의 행동을 조정하는 제도이므로 간접적 개입이다.

다시 나오면 이렇게 판단

정부가 토지를 취득·개발하거나 주택을 직접 공급하면 직접적 개입으로 판단한다.
조세·부담금·보조금·금융규제처럼 경제적 유인을 바꾸어 민간의 행동에 영향을 주면 간접적 개입으로 판단한다.

암기 포인트

정부가 직접 사고·짓고·공급하면 직접적 개입, 세금·부담금·보조금으로 유도하면 간접적 개입이다.

NoteBase

문 15. 용도지역·지구제에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 토지이용에 수반되는 부(-)의 외부효과를 제거하거나 감소시킬 수 있다.

② 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 제2종일반주거지역은 공동주택 중심의 양호한 주거환경을 보호하기 위해 필요한 지역이다.

③ 사적 시장이 외부효과에 대한 효율적인 해결책을 제시하지 못할 때, 정부에 의해 채택되는 부동산정책의 한 수단이다.

④ 용도지구는 하나의 대지에 중복지정될 수 있다.

⑤ 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 국토는 토지의 이용실태 및 특성 등을 고려하여 도시지역, 관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역과 같은 용도지역으로 구분한다.

정답 2번

쟁점

이 문제는 용도지역·용도지구제의 정책적 기능과 국토계획법령상 용도지역의 구분을 묻는다. 핵심은 제2종전용주거지역과 제2종일반주거지역의 지정 목적을 구별하는 것이다.

용어 풀이

용도지역은 토지의 이용과 건축물의 용도·건폐율·용적률 등을 제한하기 위해 서로 중복되지 않게 구분하여 지정하는 지역이다.
용도지구는 용도지역의 제한을 강화하거나 완화하여 용도지역의 기능을 증진하고 미관·경관·안전 등을 도모하기 위해 지정하는 지구이다.

핵심 구분

국토계획법 시행령상 제2종전용주거지역은 공동주택 중심의 양호한 주거환경을 보호하기 위해 필요한 지역이다.
반면 제2종일반주거지역은 중층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위해 필요한 지역이다.
또한 국토계획법은 국토를 도시지역, 관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역의 네 용도지역으로 구분한다.

NoteBase

선지별 해설

① O
토지이용에서 발생하는 소음·혼잡·환경오염과 같은 부(-)의 외부효과는 시장가격에 충분히 반영되지 않을 수 있다. 용도지역·지구제는 토지이용을 공간적으로 분리하거나 제한하여 이러한 외부효과를 제거하거나 감소시키는 수단이다.

② X
제2종일반주거지역의 목적을 제2종전용주거지역의 목적과 바꾸어 서술하였다.
틀린 표현: "제2종일반주거지역은 공동주택 중심의 양호한 주거환경을 보호하기 위해 필요한 지역"
올바른 표현: 제2종일반주거지역은 중층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위해 필요한 지역이다. 공동주택 중심의 양호한 주거환경을 보호하기 위해 필요한 지역은 제2종전용주거지역이다.

③ O
외부효과가 존재하면 사적 시장의 자원배분이 사회적으로 효율적인 수준에 이르지 못할 수 있다. 이때 정부는 용도지역·지구제와 같은 토지이용규제를 부동산정책 수단으로 채택할 수 있다.

④ O
용도지역은 한 토지에 중복하여 지정하지 않는 것이 원칙이지만, 용도지구는 용도지역의 기능을 보완하는 별도의 규제이므로 하나의 대지에 둘 이상이 중복 지정될 수 있다.

⑤ O
국토계획법상 국토의 네 용도지역은 도시지역, 관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역이다. 이는 토지의 이용실태와 특성, 장래의 토지 이용 방향, 지역 간 균형발전 등을 고려한 구분이다.

오답 포인트

②의 "공동주택 중심"과 "양호한 주거환경 보호"는 제2종전용주거지역의 표지이다. 제2종일반주거지역의 "중층주택 중심"과 "편리한 주거환경 조성"으로 바뀌어야 한다. 전용주거지역의 보호와 일반주거지역의 조성을 혼동하도록 만든 선지이다.

다시 나오면 이렇게 판단

주거지역 선지는 주택 유형과 목적을 함께 확인한다. 제2종전용은 공동주택·양호한 환경 보호이고, 제2종일반은 중층주택·편리한 환경 조성이다. 용도지역은 기본적 토지이용 구분이고 용도지구는 그 제한을 강화하거나 완화하는 보완 수단이라는 차이도 함께 적용한다.

암기 포인트

2종전용은 공동주택 보호, 2종일반은 중층주택 조성이다.

NoteBase

문 16. 분양가상한제에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 주택법령상 분양가상한제 적용주택의 분양가격은 택지비와 건축비로 구성된다.

② 도입배경은 주택가격을 안정시키고, 무주택자의 신규주택구입 부담을 경감시키기 위해서이다.

③ 현재 정부가 시행중인 정책이다.

④ 신규분양주택의 공급위축 현상과 질이 하락하는 문제점이 나타날 수 있다.

⑤ 주택법령상 사업주체가 일반인에게 공급하는 공동주택 중 공공택지에서 공급하는 도시형 생활주택은 분양가상한제를 적용한다.

정답 5번

쟁점

이 문제는 분양가상한제의 목적·효과와 적용 대상에 관한 문제이다. 핵심은 공공택지에서 공급되는 공동주택이라는 원칙적 적용 범위와 도시형 생활주택이라는 적용 제외 대상을 구별하는 것이다.

용어 풀이

분양가상한제는 일정한 주택의 분양가격이 법정 기준에 따라 산정된 상한을 넘지 못하도록 제한하는 제도이다.

핵심 구분

현행 주택법 제57조에 따르면 사업주체가 일반인에게 공급하는 공동주택 중 공공택지에서 공급하는 주택은 원칙적으로 분양가상한제 적용 대상이다. 그러나 도시형 생활주택은 같은 조의 명시적인 적용 제외 대상이므로, 공공택지에서 공급되더라도 분양가상한제를 적용하지 않는다. 분양가상한제 적용주택의 분양가격은 원칙적으로 택지비와 건축비로 구성된다.

NoteBase

선지별 해설

① O
분양가상한제 적용주택의 분양가격은 원칙적으로 택지비와 건축비로 구성되므로 옳다.

② O
분양가격의 상한을 두면 주택가격의 급격한 상승을 억제하고 신규주택을 구입하려는 무주택자의 부담을 낮추는 효과를 기대할 수 있으므로 제도의 도입 취지에 부합한다.

③ O
분양가상한제는 현행 주택법에 근거를 두고 시행되는 제도이므로 옳다.

④ O
분양가격을 제한하면 사업자의 수익성이나 비용 회수 가능성이 낮아져 신규분양주택 공급이 위축될 수 있고, 비용 절감을 위해 주택의 품질이 낮아질 가능성도 있으므로 옳다.

⑤ X
공공택지에서 공급하는 공동주택은 원칙적으로 적용 대상이지만, 도시형 생활주택은 법에서 분양가상한제 적용을 제외한다.
틀린 표현: 공공택지에서 공급하는 도시형 생활주택은 분양가상한제를 적용한다.
올바른 표현: 공공택지에서 공급하는 도시형 생활주택도 분양가상한제 적용 대상에서 제외된다.

오답 포인트

⑤는 '공공택지이면 적용한다'는 원칙만 제시하고 도시형 생활주택이라는 법정 예외를 숨긴 선지이다. 적용 지역에 해당하는지 확인한 뒤에도 주택 유형별 적용 제외 규정이 있는지를 별도로 살펴야 한다.

다시 나오면 이렇게 판단

분양가상한제 문제는 먼저 적용 지역인지 확인하고, 다음으로 해당 주택이 도시형 생활주택 등 적용 제외 대상인지 확인한다. '공공택지'라는 표현만으로 결론을 내리지 않고 원칙과 예외를 차례로 대조한다.

암기 포인트

공공택지는 원칙적으로 적용되지만, 도시형 생활주택은 적용 제외 대상이다.

NoteBase

문 17. 정부가 시행중인 부동산정책에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 부동산가격공시제도에 따라 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법령상 시장·군수·구청장은 공동주택가격을 공시하기 위하여 공동주택의 가격을 산정한 때에는 국토교통부장관의 의견을 들어야 한다.

② 토지선매는 국토의 계획 및 이용에 관한 법령에 따라 시장·군수·구청장이 토지거래계약허가를 받아 취득한 토지를 그 이용목적대로 이용하고 있지 아니한 토지에 대해서 선매자에게 강제로 수용하게 하는 제도이다.

③ 부동산거래신고는 부동산 거래신고에 관한 법령에 따라 거래당사자가 매매계약을 체결한 경우 잔금지급일로부터 60일 이내에 신고하는 제도이다.

④ 주택선분양제도는 후분양제도에 비해 주택공급을 감소시켜 주택시장을 위축시킬 가능성이 있고, 건설업체가 직접 조달해야 하는 자금도 더 많음으로써 사업부담도 증가될 수 있다.

⑤ 준공공임대주택은 민간임대주택에 관한 특별법령상 일반형임대사업자가 8년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간임대주택을 말한다.

정답 5번

쟁점

이 문제는 부동산가격공시, 토지선매, 부동산거래신고, 주택선분양, 준공공임대주택의 제도 내용을 구별하는 문제이다. 핵심은 각 제도의 주체, 절차, 기간 및 자금조달 효과를 정확히 연결하는 것이다.

용어 풀이

토지선매 = 토지거래계약 허가신청이 있는 토지에 대하여 공공기관 등이 매수를 원할 때 선매자를 지정하여 토지소유자와 협의매수하게 하는 제도이다.
주택선분양 = 주택이 완공되기 전에 입주자를 모집하고 분양대금을 받아 건설자금으로 활용하는 공급 방식이다.
준공공임대주택 = 이 문항이 전제한 당시 법령상 일반형임대사업자가 8년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간임대주택이다.

핵심 구분

공동주택가격은 국토교통부장관이 조사·산정하여 공시하고 공동주택소유자와 그 밖의 이해관계인의 의견을 듣는다. 토지선매는 강제수용이 아니라 선매자를 지정한 뒤 이루어지는 협의매수이다. 부동산거래신고의 기간은 잔금지급일이 아니라 거래계약 체결일부터 계산한다. 선분양은 분양대금을 건설자금으로 활용할 수 있어 후분양보다 건설업체의 직접 자금조달 부담이 작다.

NoteBase

선지별 해설

① X
공동주택가격을 공시하는 주체와 의견을 듣는 대상을 뒤바꾸었다. 국토교통부장관이 공동주택가격을 조사·산정하여 공시하면서 공동주택소유자와 그 밖의 이해관계인의 의견을 듣는다.
틀린 표현: 시장·군수·구청장이 국토교통부장관의 의견을 들어야 한다.
올바른 표현: 국토교통부장관이 공동주택소유자와 그 밖의 이해관계인의 의견을 들어야 한다.

② X
토지선매는 선매자에게 토지를 강제로 수용하게 하는 제도가 아니다. 토지거래계약 허가신청이 있는 경우 법정 대상 토지에 대해 선매자를 지정하고 그 선매자가 토지소유자와 협의매수하게 하는 제도이다.
틀린 표현: 선매자에게 강제로 수용하게 한다.
올바른 표현: 선매자를 지정하여 토지소유자와 협의매수하게 할 수 있다.

③ X
신고기간의 기산점을 잘못 제시하였다. 이 문항이 전제한 당시 법령상 부동산거래신고는 거래계약 체결일부터 60일 이내에 하며, 잔금지급일부터 계산하지 않는다.
틀린 표현: 잔금지급일로부터 60일 이내
올바른 표현: 거래계약 체결일부터 60일 이내

④ X
선분양과 후분양의 효과를 반대로 설명하였다. 선분양은 수분양자가 낸 분양대금을 건설자금으로 활용할 수 있으므로 후분양보다 주택공급을 촉진할 가능성이 크고 건설업체의 직접 자금조달 부담도 작다.
틀린 표현: 선분양이 주택공급을 감소시키고 건설업체의 직접 자금조달 부담을 증가시킨다.
올바른 표현: 후분양이 선분양보다 주택공급을 위축시킬 가능성이 있고 건설업체의 직접 자금조달 부담을 증가시킬 수 있다.

⑤ O
이 문항이 전제한 당시 민간임대주택에 관한 특별법령상 준공공임대주택은 일반형임대사업자가 8년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간임대주택을 말하므로 옳다.

오답 포인트

①은 주체와 의견청취 대상을, ②는 협의매수와 강제수용을, ③은 계약체결일과 잔금지급일을 서로 바꾼 선지이다. ④는 선분양과 후분양의 공급 및 금융 효과를 통째로 뒤집었다. ⑤의 준공공임대주택은 이후 법령 개정으로 명칭과 요건 체계가 달라졌으므로 이 문항이 전제한 당시 법령의 정의로 판단한다.

NoteBase

다시 나오면 이렇게 판단

제도별로 '누가 하는가, 누구의 의견을 듣는가, 강제인가 협의인가, 언제부터 기간을 세는가, 건설자금을 누가 먼저 부담하는가'를 차례로 확인한다. 과거 기출의 법령 용어는 해당 문항이 전제한 법령의 정의와 연결한다.

암기 포인트

공동주택가격은 장관·소유자 의견, 선매는 협의매수, 신고는 계약체결일, 선분양은 건설자금 선확보, 당시 준공공임대는 일반형·8년이다.

NoteBase

문 18. 부동산투자분석기법에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 다른 조건은 동일함)

① 동일한 현금흐름의 투자안이라도 투자자의 요구수익률에 따라 순현재가치(NPV)가 달라질 수 있다.

② 투자규모에 차이가 있는 상호 배타적인 투자안의 경우 순현재가치법과 수익성지수법을 통한 의사결정이 달라질 수 있다.

③ 순현재가치법은 가치가산원리가 적용되나 내부수익률법은 적용되지 않는다.

④ 재투자율의 가정에 있어 순현재가치법보다 내부수익률법이 더 합리적이다.

⑤ 회수기간법은 회수기간 이후의 현금흐름을 고려하지 않는다는 단점이 있다.

정답 4번

출제 포인트

이 문제는 순현재가치법(NPV), 수익성지수법(PI), 내부수익률법(IRR), 회수기간법의 판단 기준과 재투자율 가정을 비교하는 문제이다.

핵심 개념

순현재가치법은 미래 현금흐름을 요구수익률로 할인한 현재가치에서 최초 투자액을 뺀 금액으로 투자안을 평가하며, 부의 증가액을 직접 나타낸다.
수익성지수법은 현금유입 현재가치를 투자액으로 나눈 비율로 투자효율을 평가한다.
내부수익률법은 순현재가치를 0으로 만드는 할인율과 요구수익률을 비교한다.
회수기간법은 최초 투자액을 회수하는 데 걸리는 기간을 기준으로 평가한다.
재투자율 가정은 순현재가치법이 요구수익률, 내부수익률법이 내부수익률이라는 점이 핵심 차이이다.

선지별 해설

① O. 동일한 현금흐름이라도 이를 현재가치로 바꾸는 할인율인 요구수익률이 달라지면 현금흐름의 현재가치와 순현재가치가 달라질 수 있다.
② O. 순현재가치법은 부의 증가액이라는 절대금액을, 수익성지수법은 투자액 대비 편익이라는 비율을 기준으로 한다. 투자규모가 다른 상호 배타적 투자안에서는 두 방법의 투자안 순위가 달라질 수 있다.
③ O. 서로 독립적인 투자안의 순현재가치는 합산할 수 있으므로 순현재가치법에는 가치가산원리가 적용된다. 내부수익률은 수익률이므로 개별 투자안의 내부수익률을 단순히 더할 수 없다.
④ X. 틀린 표현은 '순현재가치법보다 내부수익률법이 더 합리적이다'이다. 올바르게는 중간 현금흐름을 요구수익률로 재투자한다고 가정하는 순현재가치법이, 내부수익률로 재투자한다고 가정하는 내부수익률법보다 일반적으로 더 합리적이다.
⑤ O. 회수기간법은 투자액이 회수되는 시점까지만 중시하므로 회수기간 이후에 발생하는 현금흐름을 반영하지 못한다.

NoteBase

오답 포인트

④는 내부수익률이 투자안 자체의 수익성을 나타낸다는 점 때문에 재투자율 가정도 더 현실적이라고 착각하게 만든다. 그러나 재투자율의 현실성은 '어떤 비율로 재투자한다고 보는가'로 판단하며, 시장의 기회비용을 반영한 요구수익률을 사용하는 순현재가치법이 일반적으로 더 합리적이다.

다시 나오면 이렇게 판단

투자분석기법을 비교할 때는 평가단위, 가치가산 가능 여부, 중간 현금흐름의 재투자율, 회수기간 이후 현금흐름 반영 여부를 차례로 확인한다. 재투자율은 '순현재가치법=요구수익률, 내부수익률법=내부수익률'로 구분한다.

암기 포인트

NPV는 금액·가산 가능·요구수익률 재투자, IRR은 수익률·가산 불가·내부수익률 재투자이다. 회수기간법은 회수 뒤 현금흐름을 버린다.

NoteBase

문 20. 부동산의 수익과 수익률에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 요구수익률은 해당 부동산에 투자해서 획득할 수 있는 최대한의 수익률이다.

② 총투자수익률은 세전현금수지를 지분투자액으로 나누어서 산정한다.

③ 기대수익률이 요구수익률보다 작은 경우 투자안이 채택된다.

④ 순영업소득의 산정과정에서 해당 부동산의 재산세는 차감하나 영업소득세는 차감하지 않는다.

⑤ 회수 불가능한 임대료수입은 영업경비에 포함하여 순영업소득을 산정한다.

정답 4번

출제 포인트

이 문제는 요구수익률과 기대수익률의 투자판단 기준, 총투자수익률과 지분배당률의 산식, 순영업소득 산정 항목을 구별하는 문제이다.

핵심 개념

요구수익률: 투자자가 위험을 감수하는 대가로 최소한 확보하려는 수익률이다.
기대수익률: 해당 투자로부터 얻을 것으로 예상하는 수익률이며, 기대수익률이 요구수익률 이상이면 투자안의 채택이 가능하다.
총투자수익률: 순영업소득을 총투자액으로 나눈 비율이다.
지분배당률: 세전현금수지를 지분투자액으로 나눈 비율이다.
순영업소득: 유효총소득에서 부동산 운영에 필요한 영업경비를 차감한 소득이다. 재산세는 영업경비에 포함되지만 소득세, 감가상각비, 부채서비스액은 포함되지 않는다.

NoteBase

선지별 해설

① X
틀린 표현은 '최대한의 수익률'이다. 요구수익률은 투자자가 투자를 받아들이기 위해 최소한 확보하려는 수익률이다.

② X
틀린 표현은 '총투자수익률'이다. 세전현금수지를 지분투자액으로 나누어 산정하는 것은 지분배당률이다. 총투자수익률은 순영업소득을 총투자액으로 나누어 산정한다.

③ X
틀린 표현은 '투자안이 채택된다'이다. 기대수익률이 요구수익률보다 작으면 투자자의 최소 요구수준을 충족하지 못하므로 투자안은 기각된다. 기대수익률이 요구수익률 이상일 때 채택할 수 있다.

④ O
재산세는 부동산을 운영하면서 발생하는 영업경비이므로 순영업소득 산정 시 차감한다. 반면 영업소득세와 같은 소득세는 투자자 개인의 조세 항목이므로 순영업소득 산정 시 차감하지 않는다.

⑤ X
틀린 표현은 '영업경비에 포함'이다. 회수 불가능한 임대료수입은 공실 및 대손충당금으로 보아 가능총소득에서 차감하여 유효총소득을 산정하며, 영업경비로 차감하지 않는다.

오답 포인트

②는 분자와 분모가 모두 지분투자자의 현금흐름을 나타내는데도 이를 총투자수익률이라고 바꿔 놓았다. ⑤는 회수 불가능한 임대료를 영업경비처럼 보이게 하지만, 이는 소득 형성 단계에서 가능총소득을 줄이는 공실·대손 항목이다.

다시 나오면 이렇게 판단

수익률 선지는 '누구의 수익인가'와 '분모가 총투자액인지 지분투자액인지'를 먼저 확인한다. 순영업소득 선지는 공실·대손은 가능총소득에서, 재산세 등 운영비는 유효총소득에서 차감하고,
소득세·감가상각비·부채서비스액은 영업경비에서 제외한다.

암기 포인트

요구수익률은 최소 요구선, 총투자수익률은 순영업소득÷총투자액, 지분배당률은
세전현금수지÷지분투자액이다.

NoteBase

문 21. 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

정답 1번

출제 포인트

부동산투자의 사업위험·인플레이션위험·효율적 프론티어·분산투자 가능 위험을 정확히 구분하는 문제이다.

핵심 개념

사업위험은 경기변동이나 시장상황 등으로 부동산의 영업수익이 달라질 위험이다.
인플레이션위험은 물가상승으로 화폐의 실질가치와 투자수익의 구매력이 떨어질 위험이다. 고정금리대출에서는 물가가 오를수록 대출자가 돌려받는 원리금의 실질가치가 하락한다.
효율적 프론티어는 같은 위험에서 기대수익률이 가장 높거나, 같은 기대수익률에서 위험이 가장 낮은 포트폴리오의 집합이다.
체계적 위험은 시장 전체에 영향을 미쳐 분산투자로 제거할 수 없고, 비체계적 위험은 개별 부동산의 고유한 특성에서 생겨 분산투자로 줄이거나 제거할 수 있다.

NoteBase

선지별 해설

① O
ㄱ과 ㄷ이 모두 옳다. 경기침체로 부동산의 수익성이 악화되는 것은 사업위험이고, 효율적 프론티어에서 더 높은 기대수익률을 얻으려면 더 큰 위험을 감수해야 한다.

② X
ㄴ이 틀렸다. 고정금리대출에서는 인플레이션이 발생하면 대출자가 받는 원리금의 실질가치가 하락하므로 대출자의 인플레이션위험이 높아진다. 올바르게는 '차입자에게 고정금리대출을 실행하면 대출자의 인플레이션위험은 커진다'이다.

③ X
ㄴ과 ㄹ이 모두 틀렸다. 고정금리대출은 대출자의 인플레이션위험을 낮추지 않으며, 개별 부동산의 특성에서 생기는 위험은 체계적 위험이 아니라 비체계적 위험이다. 올바르게는 '개별 부동산의 특성으로 인한 비체계적 위험은 포트폴리오를 통해 줄이거나 제거할 수 있다'이다.

④ X
ㄴ과 ㄹ이 틀렸으므로 옳은 진술의 조합이 아니다. ㄴ의 '낮아진다'는 '커진다'로, ㄹ의 '체계적인 위험'은 '비체계적인 위험'으로 고쳐야 한다.

⑤ X
ㄴ과 ㄹ이 틀렸으므로 옳은 진술의 조합이 아니다. ㄷ만 옳고, ㄴ은 고정금리대출에서 대출자의 인플레이션위험이 커진다는 내용으로, ㄹ은 개별 부동산의 특성에 따른 비체계적 위험을 분산투자로 줄이거나 제거할 수 있다는 내용으로 고쳐야 한다.

오답 포인트

ㄴ은 고정금리 때문에 위험이 작아진다고 착각하기 쉽지만, 물가상승 시 고정된 원리금을 받는 대출자가 실질가치 하락을 부담한다. ㄹ은 '개별 부동산의 특성'과 '체계적 위험'을 연결한 것이 함정이다. 개별성에서 생기는 위험은 비체계적 위험이다.

다시 나오면 이렇게 판단

경기·시장 변화로 수익성이 흔들리면 사업위험, 고정금리에서 물가상승의 손해를 보는 쪽은 대출자, 효율적 프론티어에서 수익률 상승에는 위험 증가가 수반된다고 판단한다. 위험의 원인이 시장 전체이면 체계적 위험, 특정 부동산이면 비체계적 위험으로 구분한다.

NoteBase

암기 포인트

고정금리의 인플레이션 손해는 대출자, 개별 부동산 위험은 비체계적 위험, 효율적 프론티어는 고수익·고위험의 관계이다.

NoteBase

문 22. 부동산투자에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 부동산은 실물자산의 특성과 토지의 영속성으로 인해 가치 보존력이 양호한 편이다.

② 임대사업을 영위하는 법인은 건물에 대한 감가상각과 이자비용을 세금산정 시 비용으로 인정받을 수 있다.

③ 부동산투자자는 저당권과 전세제도 등을 통해 레버리지를 활용할 수 있다.

④ 부동산가격이 물가상승률과 연동하여 상승하는 기간에는 인플레이션을 방어하는 효과가 있다.

⑤ 부동산은 주식 등 금융상품에 비해서 단기간에 현금화할 수 있는 가능성이 높다.

정답 5번

출제 포인트

부동산투자의 일반적 장점과 단점을 구별하는 문제이다. 특히 가치 보존성·세제상 비용 인정·레버리지·인플레이션 방어라는 장점과 낮은 환금성이라는 단점을 구분해야 한다.

핵심 개념

부동산투자는 토지와 건물 등 부동산에 자금을 투입하여 임대수익이나 가치 상승을 기대하는 투자이다.
가치 보존성은 실물자산의 성격과 토지의 영속성 때문에 장기간 가치가 유지될 가능성이 있다는 뜻이다.
레버리지는 자기자본 외에 차입금이나 임대보증금 등을 활용하여 더 큰 규모의 자산에 투자하는 것이다.
환금성은 자산을 원하는 시점에 큰 가격 손실 없이 현금으로 바꿀 수 있는 정도이다. 부동산은 거래금액이 크고 거래 절차와 비용이 필요하므로 일반적으로 금융상품보다 환금성이 낮다.

선지별 해설

① O — 부동산은 실물자산이고 토지는 물리적으로 소멸하지 않는 영속성이 있으므로, 일반적으로 장기적인 가치 보존력이 양호한 편이다. 다만 개별 부동산의 가격이 항상 유지된다는 의미는 아니다.
② O — 임대사업용 건물의 감가상각비는 세법상 한도 등 요건을 충족하면 손금으로 인정될 수 있고, 사업과 관련된 차입금의 이자도 손금불산입 사유에 해당하지 않는 범위에서 비용으로 인정될 수 있다.
③ O — 저당대출을 이용하면 차입금으로 투자 규모를 확대할 수 있고, 전세보증금도 임대인이 활용할 수 있는 타인자본의 성격을 가지므로 레버리지 수단이 될 수 있다.
④ O — 부동산가격이 물가상승률과 함께 오르는 기간에는 화폐가치 하락에 따른 실질자산 가치의 감소를 줄일 수 있으므로 인플레이션 방어 효과가 있다.
⑤ X — 부동산은 주식 등 금융상품보다 단기간에 현금화할 가능성이 높다는 부분이 틀렸다. 부동산은 매수자 탐색, 계약과 등기 등의 절차, 큰 거래금액과 거래비용 때문에 일반적으로 환금성이 낮다. 올바른 표현은 '부동산은 주식 등 금융상품에 비해 단기간에 현금화할 가능성이 낮다'이다.

NoteBase

오답 포인트

⑤의 '가능성이 높다'가 함정이다. 부동산은 가치 보존력이 비교적 양호하다는 장점이 있지만, 가치 보존성과 환금성은 서로 다른 개념이다. 가치가 잘 보존될 수 있어도 원하는 시점에 신속하게 팔 수 있다는 뜻은 아니다.

다시 나오면 이렇게 판단

부동산투자의 특성을 판단할 때는 장점과 단점을 나누어 본다. 실물자산·영속성·레버리지·인플레이션 방어는 대표적 장점이고, 큰 거래단위·복잡한 절차·높은 거래비용·낮은 환금성은 대표적 단점이다.

암기 포인트

부동산은 가치 보존성은 비교적 높지만 환금성은 낮다.

NoteBase

문 24. 부동산금융에 관한 설명으로 틀린 것은?

① CMO(collateralized mortgage obligations)는 트랜치별로 적용되는 이자율과 만기가 다른 것이 일반적이다.

② MBB(mortgage backed bond)는 채권형 증권으로 발행자는 초과담보를 제공하는 것이 일반적이다.

③ MPTS(mortgage pass-through securities)의 조기상환위험은 투자자가 부담한다.

④ 고정금리대출을 실행한 대출기관은 금리상승 시 차입자의 조기상환으로 인한 위험이 커진다.

⑤ 2차 저당시장은 1차 저당시장에 자금을 공급하는 역할을 한다.

정답 4번

출제 포인트

저당대출의 유동화 상품인 CMO·MBB·MPTS의 구조와 고정금리대출의 금리변동위험, 1차·2차 저당시장의 관계를 구별하는 문제이다.

핵심 개념

CMO는 저당대출에서 발생하는 현금흐름을 상환순위·만기 등이 다른 여러 트랜치로 나누어 발행한 증권이다.
MBB는 금융기관이 저당대출채권을 담보로 발행하는 채권형 증권이며, 원리금 지급의 안정성을 높이기 위해 발행액보다 많은 담보를 두는 초과담보가 일반적이다.
MPTS는 저당대출 원리금에서 수수료 등을 뺀 현금흐름을 투자자에게 통과시키는 지분형 증권이므로 조기상환위험이 투자자에게 이전된다.
고정금리대출은 시장금리가 하락할 때 차입자의 차환과 조기상환이 늘기 쉽고, 시장금리가 상승할 때에는 대출기관이 기존의 낮은 고정금리에 자금이 묶이는 금리위험을 부담한다.

선지별 해설

① O. CMO는 저당대출의 현금흐름을 여러 트랜치로 재구성하며, 트랜치마다 이자율·만기·원금상환순위 등이 다르게 설계되는 것이 일반적이다.
② O. MBB는 저당대출채권을 담보로 발행하는 채권형 증권이다. 발행자가 원리금 지급의무를 지며, 신용보강을 위해 초과담보를 제공하는 것이 일반적이다.
③ O. MPTS에서는 차입자가 원금을 조기에 갚으면 그 현금흐름이 투자자에게 전달된다. 따라서 예상보다 빨리 원금을 돌려받아 재투자해야 하는 조기상환위험은 투자자가 부담한다.
④ X. 틀린 표현은 "금리상승 시 차입자의 조기상환으로 인한 위험이 커진다"이다. 실제로 차입자의 차환과 조기상환은 기존 대출금리보다 시장금리가 낮아질 때 늘기 쉬우므로 조기상환위험은 금리하락 시 커진다. 금리상승 시 대출기관이 주로 부담하는 것은 기존의 낮은 고정금리에 자금이 묶여 발생하는 금리위험이다.
⑤ O. 2차 저당시장은 1차 저당시장에서 취급된 저당대출채권을 매입하거나 유동화한다. 그 대가로 자금이 1차 저당시장에 환류되어 새로운 대출 재원이 된다.

NoteBase

오답 포인트

④는 금리상승 때 대출기관의 위험이 커질 수 있다는 앞부분과 조기상환이라는 원인을 결합한 함정이다. 금리상승 시에는 낮은 고정금리 자산을 계속 보유하는 위험이 커지고, 조기상환은 차입자가 더 낮은 금리로 갈아탈 유인이 생기는 금리하락 시 늘어난다.

다시 나오면 이렇게 판단

증권별 위험 부담자를 먼저 구분한다. MBB는 발행자가 원리금 지급의무를 지는 채권형이고, MPTS는 현금흐름과 조기상환위험이 투자자에게 통과되는 지분형이며, CMO는 현금흐름을 여러 트랜치로 재구성한다. 금리와 조기상환의 관계는 시장금리 하락 → 차환 유인 증가 → 조기상환 증가의 순서로 판단한다.

암기 포인트

CMO는 트랜치, MBB는 채권형·초과담보, MPTS는 투자자가 조기상환위험 부담, 조기상환은 금리하락 때 증가한다.

NoteBase

문 25. 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

정답 2번

출제 포인트

LTV 기준과 DCR 기준으로 각각 총대출한도를 구한 뒤 기존 대출금을 차감하고, 두 추가대출한도 중 작은 금액을 선택하는 문제이다.

조건 정리

시장가격은 5억원, 순영업소득은 연 1억원, 연간 저당상수는 0.2이다.
LTV는 60% 이하이고 DCR은 2 이상이어야 하며, 기존 저당대출금은 1억원이다.
두 대출승인조건을 모두 충족해야 하므로 LTV 한도와 DCR 한도 중 더 작은 금액이 최종 한도가 된다.

사용할 공식

LTV=(대출금액)/(시장가격)
DCR=(순영업소득)/(연간 부채서비스액)
저당상수=(연간 부채서비스액)/(대출금액)
LTV는 담보가치에 따른 대출한도를 구하는 공식이고, DCR은 순영업소득으로 감당할 수 있는 연간 부채서비스액과 그에 대응하는 대출한도를 구하는 공식이다.

NoteBase

계산 과정

1. LTV 기준 총대출한도는 5억원 × 0.6 = 3억원이다. 기존 대출금 1억원을 차감하면 추가대출한도는 2억원이다.
2. DCR이 2 이상이어야 하므로 허용되는 최대 연간 부채서비스액은 1억원 ÷ 2 = 5천만원이다.
3. 저당상수가 0.2이므로 DCR 기준 총대출한도는 5천만원 ÷ 0.2 = 2억 5천만원이다. 기존 대출금 1억원을 차감하면 추가대출한도는 1억 5천만원이다.
4. 두 조건을 모두 충족하는 추가대출액은 2억원과 1억 5천만원 중 작은 금액인 1억 5천만원이다.

선지 판단

① X — 1억원은 두 조건을 충족하지만 받을 수 있는 최대 금액이 아니다. 올바른 최대 추가대출액은 1억 5천만원이다.
② O — LTV 기준 추가한도는 2억원이고 DCR 기준 추가한도는 1억 5천만원이므로, 더 작은 1억 5천만원이 최대 추가대출액이다.
③ X — 2억원은 LTV 기준 추가한도만 적용한 금액이다. DCR 기준 추가한도 1억 5천만원도 충족해야 하므로 올바른 금액은 1억 5천만원이다.
④ X — 2억 5천만원은 DCR 기준 총대출한도이며 기존 대출금 1억원을 차감하지 않은 금액이다. 올바른 추가대출액은 1억 5천만원이다.
⑤ X — 3억원은 LTV 기준 총대출한도이며 기존 대출금 1억원을 차감하지 않았고 DCR 한도도 반영하지 않은 금액이다. 올바른 추가대출액은 1억 5천만원이다.

오답 포인트

LTV로 계산한 3억원이나 DCR로 계산한 2억 5천만원은 모두 총대출한도이다. 문제는 추가 대출가능 금액을 묻고 있으므로 기존 대출금 1억원을 반드시 차감해야 한다. 또한 승인조건을 모두 충족해야 하므로 두 한도 중 큰 금액이 아니라 작은 금액을 선택한다.

다시 나오면 이렇게 판단

각 규제 기준별로 총대출한도를 계산하고, 기존 대출금을 차감해 추가한도로 바꾼 다음, 모든 조건을 동시에 충족하도록 가장 작은 추가한도를 선택한다.

암기 포인트

추가대출한도는 '각 기준의 총대출한도 - 기존 대출금'이며, 복수의 승인조건은 계산값 중 최솟값을 적용한다.

NoteBase

문 26. 대출상환방식에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 대출금액과 기타 대출조건은 동일함)

① 원리금균등상환방식은 매기 이자상환액이 감소하는 만큼 원금상환액이 증가한다.

② 원금균등상환방식은 원리금균등상환방식에 비해 전체 대출기간 만료 시 누적원리금상환액이 더 크다.

③ 대출실행시점에서 총부채상환비율(DTI)은 체증(점증)상환방식이 원금균등상환방식보다 항상 더 크다.

④ 대출금을 조기상환하는 경우 원리금균등상환방식에 비해 원금균등상환방식의 상환액이 더 크다.

⑤ 체증(점증)상환방식은 대출잔액이 지속적으로 감소하므로 다른 상환방식에 비해 이자부담이 작다.

정답 1번

출제 포인트

원리금균등상환, 원금균등상환, 체증상환의 원금 감소 속도와 이자 부담을 비교하는 문제이다.

핵심 개념

원리금균등상환: 매기 원금과 이자의 합계가 일정한 방식이다. 대출잔액이 줄면서 이자는 감소하고, 그만큼 원금상환액은 증가한다.
원금균등상환: 매기 같은 원금을 갚는 방식이다. 원금이 빠르게 줄어 이자와 원리금상환액이 계속 감소하며, 총이자도 원리금균등상환보다 작다.
체증상환: 초기 상환액을 작게 하고 시간이 갈수록 상환액을 늘리는 방식이다. 원금 감소가 늦거나 초기에는 원금이 늘어날 수도 있어 총이자 부담이 커질 수 있다.

선지별 해설

① O. 원리금균등상환은 매기 원리금 합계가 일정하다. 대출잔액 감소로 이자상환액이 줄면 같은 금액만큼 원금상환액이 늘어난다.
② X. 틀린 표현은 '누적원리금상환액이 더 크다'이다. 원금균등상환은 원금을 더 빨리 줄여 총이자가 작으므로, 만기까지의 누적원리금상환액은 원리금균등상환보다 작다.
③ X. 틀린 표현은 '체증상환방식이 원금균등상환방식보다 항상 더 크다'이다. 체증상환은 초기 상환액이 작으므로 대출 실행 초기의 연간 원리금상환액을 기준으로 한 DTI는 원금균등상환보다 작게 나타날 수 있다.
④ X. 틀린 표현은 '원금균등상환방식의 상환액이 더 크다'이다. 같은 시점까지 원금균등상환이 원금을 더 많이 갚았으므로 남은 대출잔액과 조기상환액은 원리금균등상환보다 작다.
⑤ X. 틀린 표현은 '대출잔액이 지속적으로 감소'하고 '이자부담이 작다'는 부분이다. 체증상환은 초기 상환액이 이자에도 못 미치면 대출잔액이 증가할 수 있으며, 원금 회수가 늦어 다른 균등상환방식보다 총이자 부담이 커질 수 있다.

NoteBase

오답 포인트

매기 상환액과 총상환액을 혼동하면 ②와 ④를 틀리기 쉽다. 원금균등상환은 초기의 매기 상환액은 크지만 원금이 빨리 줄기 때문에 총이자와 중도시점의 남은 대출잔액은 더 작다. ③과 ⑤의 '항상', '지속적으로' 같은 단정 표현도 핵심 함정이다.

다시 나오면 이렇게 판단

먼저 원금이 얼마나 빨리 줄어드는지를 비교한다. 원금이 빨리 줄수록 이후 이자, 총이자, 조기상환 시 남은 대출잔액이 작아진다. 상환 순서는 초기 부담이 큰 쪽부터 원금균등, 원리금균등, 체증상환으로 판단한다.

암기 포인트

원금균등은 원금 감소가 가장 빠르고 총이자는 가장 작다. 원리금균등은 총액 고정·이자 감소·원금 증가, 체증상환은 초기 부담은 작지만 원금 감소가 늦고 총이자는 커진다.

NoteBase

문 27. 부동산투자회사법령상 부동산투자회사에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 부동산투자회사는 자기관리, 위탁관리, 기업구조조정 부동산투자회사로 구분할 수 있다.

② 자기관리 부동산투자회사의 설립 자본금은 3억원 이상으로 한다.

③ 감정평가사 또는 공인중개사로서 해당 분야에 5년 이상 종사한 사람은 자기관리 부동산투자회사의 상근 자산운용 전문인력이 될 수 있다.

④ 위탁관리 부동산투자회사는 본점 외의 지점을 설치할 수 없으며, 직원을 고용하거나 상근 임원을 둘 수 없다.

⑤ 영업인가를 받거나 등록을 한 날부터 6개월이 지난 기업구조조정 부동산투자회사의 자본금은 50억원 이상이 되어야 한다.

정답 2번

쟁점

이 문제는 「부동산투자회사법」상 부동산투자회사의 유형, 설립 자본금, 자산운용 전문인력, 조직 제한 및 최저자본금을 구별하는 문제이다.

용어 풀이

설립 자본금은 회사를 처음 설립할 때 갖추어야 하는 자본금이다.
최저자본금은 영업인가 또는 등록 후 법정 준비기간이 지난 뒤 유지하여야 하는 최소 자본금이다.

핵심 구분

자기관리 부동산투자회사는 자산운용 전문인력을 포함한 임직원을 상근으로 두고 자산을 직접 투자·운용한다.
위탁관리 부동산투자회사와 기업구조조정 부동산투자회사는 자산의 투자·운용을 자산관리회사에 위탁한다.
설립 자본금은 자기관리형이 5억원 이상이고, 위탁관리형과 기업구조조정형이 각각 3억원 이상이다. 영업인가 또는 등록 후 6개월이 지난 때의 최저자본금은 자기관리형이 70억원 이상이고, 위탁관리형과 기업구조조정형이 각각 50억원 이상이다.

NoteBase

선지별 해설

① O
부동산투자회사는 자기관리 부동산투자회사, 위탁관리 부동산투자회사, 기업구조조정 부동산투자회사의 세 유형으로 구분된다.

② X
자기관리 부동산투자회사의 설립 자본금은 5억원 이상이어야 한다.
틀린 표현: 자기관리 부동산투자회사의 설립 자본금은 3억원 이상이다.
올바른 표현: 자기관리 부동산투자회사의 설립 자본금은 5억원 이상이다.

③ O
감정평가사 또는 공인중개사로서 해당 분야에 5년 이상 종사한 사람은 자기관리 부동산투자회사가 상근으로 두는 자산운용 전문인력의 법정 자격에 해당한다. 실제로 자산운용 전문인력이 되려는 사람은 법정 사전교육도 이수하여야 한다.

④ O
위탁관리 부동산투자회사는 자산운용 등을 외부에 위탁하는 명목회사이므로 본점 외의 지점을 설치할 수 없고, 직원을 고용하거나 상근 임원을 둘 수 없다.

⑤ O
영업인가를 받거나 등록한 날부터 6개월이 지난 기업구조조정 부동산투자회사는 50억원 이상의 최저자본금을 갖추어야 한다.

오답 포인트

②의 3억원은 위탁관리형과 기업구조조정형의 설립 자본금이다. 이를 자기관리형의 설립 자본금 5억원과 바꾸어 놓은 것이 함정이다. 또한 ⑤의 50억원은 설립 시 금액이 아니라 영업인가 또는 등록 후 6개월이 지난 때의 최저자본금이다.

다시 나오면 이렇게 판단

먼저 설립 시 자본금인지 영업인가·등록 후 6개월이 지난 때의 최저자본금인지 구분한다. 그다음 자기관리형인지 위탁관리형·기업구조조정형인지 확인하면 금액을 정확히 판단할 수 있다.

암기 포인트

설립 자본금은 자기관리 5억원, 위탁·기업구조조정 3억원이고, 6개월 후 최저자본금은 자기관리 70억원, 위탁·기업구조조정 50억원이다.

NoteBase

문 28. 프로젝트 금융에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 특정 프로젝트로부터 향후 일정한 현금흐름이 예상되는 경우, 사전 계약에 따라 미래에 발생할 현금흐름과 사업자체자산을 담보로 자금을 조달하는 금융기법이다.

② 일반적으로 기업대출보다 금리 등이 높아 사업이 성공할 경우 해당 금융기관은 높은 수익을 올릴 수 있다.

③ 프로젝트 금융의 자금은 건설회사 또는 시공회사가 자체계좌를 통해 직접 관리한다.

④ 프로젝트 금융이 부실화될 경우 해당 금융기관의 부실로 이어질 수 있다.

⑤ 비소구 또는 제한적 소구 금융의 특징을 가지고 있다.

정답 3번

출제 포인트

프로젝트 금융의 상환 재원, 담보, 자금관리 방식, 대주에 대한 소구 범위를 구별하는 문제이다.

핵심 개념

프로젝트 금융은 특정 프로젝트에서 발생할 미래 현금흐름을 주된 상환 재원으로 삼고, 프로젝트의 자산과 사업권 등을 바탕으로 자금을 조달하는 금융기법이다.
일반 기업금융은 기업 전체의 신용과 자산을 중심으로 대출하지만, 프로젝트 금융은 프로젝트 자체의 사업성과 현금흐름을 중심으로 심사하며 비소구 또는 제한적 소구 구조를 취한다.
사업자금을 시공회사의 자체계좌에 맡기는 것이 아니라 별도의 계좌를 통해 관리하여 자금이 해당 프로젝트에 사용되는지를 통제한다.

NoteBase

선지별 해설

① O
특정 프로젝트의 미래 현금흐름을 주된 상환 재원으로 하고 프로젝트 자체의 자산 등을 담보로 자금을 조달한다는 설명은 프로젝트 금융의 핵심 구조에 해당한다.

② O
프로젝트의 사업 위험을 중심으로 대출하므로 일반 기업대출보다 금리와 수수료 등이 높게 책정될 수 있고, 사업이 성공하면 금융기관은 그에 따른 높은 금융수익을 얻을 수 있다.

③ X
틀린 부분은 '건설회사 또는 시공회사가 자체계좌를 통해 직접 관리한다'는 표현이다. 실제로는 사업자금의 전용을 막고 자금의 유입·지출을 통제하기 위해 별도의 관리계좌를 두고 금융기관 등의 통제 아래 관리한다.

④ O
상환이 프로젝트의 현금흐름에 크게 의존하므로 사업이 실패하거나 현금흐름이 악화되면 대출금 회수가 어려워지고, 규모가 큰 경우 해당 금융기관의 건전성 악화로 이어질 수 있다.

⑤ O
대주는 원칙적으로 프로젝트의 현금흐름과 자산에서 채권을 회수하며, 사업주에게 전액 상환을 청구하지 않거나 일정 범위에서만 청구하는 비소구 또는 제한적 소구의 특징을 가진다.

오답 포인트

③은 건설회사나 시공회사가 공사를 수행한다는 사실을 자금관리 주체와 혼동하게 만든다. 프로젝트 금융에서는 자금의 용도 외 사용을 막는 통제 구조가 중요하므로 시공회사의 자체계좌에서 자율적으로 관리한다는 표현이 틀리다.

다시 나오면 이렇게 판단

프로젝트 금융 선지는 '프로젝트 현금흐름이 상환 재원인가', '프로젝트 자산을 기초로 하는가', '별도 계좌로 자금을 통제하는가', '사업주에 대한 소구가 제한되는가'를 기준으로 판단한다.

암기 포인트

프로젝트 금융은 프로젝트의 돈으로 갚고, 별도 계좌로 관리하며, 사업주에 대한 소구는 없거나 제한된다.

NoteBase

문 29. 2년 전 연초(1월 1일)에 받은 주택담보대출의 대환(refinancing)을 고려하고 있는 A가 대출 후 2년차 말에 대환을 통해 얻을 수 있는 이익의 현재가치는? (단, 주어진 조건에 한함)

◯ 기존대출 조건
- 대출금액: 1억원
- 이자율: 연 4%
- 만기 10년, 원금 만기일시상환조건(매년 말 연단위 이자 지급)
- 조기상환수수료: 대출잔액의 1%

◯ 신규대출 조건
- 대출금액: 기존대출의 잔액
- 이자율: 연 3%
- 만기 8년, 원금 만기일시상환조건(매년 말 연단위 이자 지급)
- 취급수수료: 대출금액의 1%

◯ 8년간 연금의 현재가치계수(3% 연복리): 7

① 3백만원
② 4백만원
③ 5백만원
④ 6백만원
⑤ 7백만원

정답 3번

출제 포인트

대환으로 절약되는 이자의 현재가치에서 조기상환수수료와 신규대출 취급수수료를 차감하여 대환의 순이익 현재가치를 구하는 문제이다.

조건 정리

대환 시점의 기존대출 잔액: 1억원
남은 기간: 8년
기존대출 이자율: 연 4%
신규대출 이자율: 연 3%
8년간 연금의 현재가치계수: 7
조기상환수수료: 대출잔액의 1%인 1백만원
신규대출 취급수수료: 대출금액의 1%인 1백만원

NoteBase

사용할 공식

대환 이익의 현재가치=이자 절감액의 현재가치-대환 관련 비용
이자 절감액의 현재가치=대출잔액×(기존 이자율-신규 이자율)×연금의 현재가치계수
원금 만기일시상환 방식에서는 대환 전후의 원금이 동일하고 남은 만기도 8년으로 같으므로, 매년 발생하는 이자 차액을 8년 연금으로 현재가치화한다.

계산 과정

1. 1억원에 이자율 차이 4% − 3% = 1%를 적용하면 연간 이자 절감액은 1백만원이다.
2. 1백만원에 연금의 현재가치계수 7을 곱하면 8년간 이자 절감액의 현재가치는 7백만원이다.
3. 대환 관련 비용은 조기상환수수료 1백만원과 신규대출 취급수수료 1백만원을 합한 2백만원이다.
4. 이자 절감액의 현재가치 7백만원에서 대환 관련 비용 2백만원을 차감하면 대환 이익의 현재가치는 5백만원이다.

선지 판단

① X — 3백만원이라는 값은 틀리다. 이자 절감액의 현재가치 7백만원에서 실제 수수료 합계 2백만원을 차감하면 올바른 값은 5백만원이다.
② X — 4백만원이라는 값은 틀리다. 대환 관련 비용은 3백만원이 아니라 2백만원이므로 올바른 값은 5백만원이다.
③ O — 이자 절감액의 현재가치 7백만원에서 두 수수료 2백만원을 차감한 5백만원과 일치한다.
④ X — 6백만원이라는 값은 틀리다. 이는 두 수수료 중 하나만 차감할 때 나오는 값이며, 올바르게는 두 수수료를 모두 차감한 5백만원이다.
⑤ X — 7백만원이라는 값은 틀리다. 이는 수수료를 전혀 차감하지 않은 총이자 절감액의 현재가치이며, 올바른 순이익 현재가치는 5백만원이다.

오답 포인트

연간 이자 절감액 1백만원을 8년간 단순 합산하지 않고 주어진 연금의 현재가치계수 7을 적용해야 한다. 또한 7백만원은 비용 차감 전 절감액이므로 조기상환수수료와 신규대출 취급수수료를 모두 차감해야 한다.

다시 나오면 이렇게 판단

대환 문제에서는 먼저 기존대출과 신규대출의 연간 이자 차액을 구하고, 남은 기간에 맞는 연금의 현재가치계수를 적용한 뒤, 대환 시점에 발생하는 모든 수수료를 차감한다.

암기 포인트

대환 순이익은 이자 절감액의 현재가치에서 기존대출 종료비용과 신규대출 실행비용을 모두 뺀 값이다.

NoteBase

문 30. 다음 설명에 모두 해당하는 부동산관리 방식은?

◯ 소유자의 의사능력 및 지휘통제력이 발휘된다.
◯ 업무의 기밀유지에 유리하다.
◯ 업무행위의 안일화를 초래하기 쉽다.
◯ 전문성이 낮은 경향이 있다.

① 외주관리
② 혼합관리
③ 신탁관리
④ 위탁관리
⑤ 직접관리

정답 5번

출제 포인트

소유자가 자신의 조직과 인력으로 부동산을 관리하는 직접관리의 장점과 단점을 구별하는 문제이다.

핵심 개념

직접관리는 소유자가 관리조직을 두고 직접 지휘·통제하는 방식이다. 소유자의 의사를 신속하게 반영하고 기밀을 유지하기 쉽지만, 전문성이 부족해지거나 업무가 안일해질 수 있다.
위탁관리는 전문 관리업자에게 관리를 맡기는 방식으로 전문성과 효율성을 활용할 수 있지만, 소유자의 직접적인 지휘·통제와 기밀유지에는 상대적으로 불리할 수 있다.
혼합관리는 직접관리와 위탁관리의 장점을 결합하여 일부 업무는 직접 수행하고 나머지는 외부에 맡기는 방식이다.

NoteBase

선지별 해설

① X — 외주관리는 청소·경비·시설관리 등 일부 업무를 외부 전문업체에 맡기는 방식이다. 틀린 표현은 '외주관리'이며, 제시된 네 특징에 해당하는 올바른 표현은 '직접관리'이다.
② X — 혼합관리는 소유자가 일부 업무를 직접 관리하고 나머지 업무를 전문업체에 맡기는 방식이다. 틀린 표현은 '혼합관리'이며, 소유자의 지휘·통제가 강한 대신 전문성이 낮고 업무가 안일해지기 쉬운 방식은 '직접관리'이다.
③ X — 신탁관리는 소유자가 부동산을 수탁자에게 신탁하고 수탁자가 신탁 목적에 따라 관리·운용하는 방식이다. 틀린 표현은 '신탁관리'이며, 제시된 특징의 올바른 표현은 '직접관리'이다.
④ X — 위탁관리는 부동산 관리업무를 전문 관리업자에게 맡기는 방식이므로 일반적으로 전문성을 활용하는 데 유리하다. 틀린 표현은 '위탁관리'이며, 전문성이 낮아질 수 있고 소유자의 의사와 지휘·통제가 직접 반영되는 방식은 '직접관리'이다.
⑤ O — 직접관리는 소유자가 자신의 조직과 인력으로 관리하므로 의사 반영, 지휘·통제, 기밀유지에 유리하다. 반면 경쟁과 외부 전문성이 부족하여 업무가 안일해지고 전문성이 낮아질 수 있으므로 제시된 설명과 모두 일치한다.

오답 포인트

'기밀유지에 유리하다'만 보고 전문업체의 보안성을 떠올리기 쉽지만, 이 문항의 결정적 단서는 '소유자의 의사능력 및 지휘통제력'과 '전문성이 낮다'는 표현이다. 이는 외부 전문가에게 맡기는 위탁관리가 아니라 소유자가 직접 수행하는 직접관리의 전형적인 장단점이다.

다시 나오면 이렇게 판단

소유자의 의사 반영·강한 통제·기밀유지가 강조되고 전문성 부족·업무의 안일화가 함께 제시되면 직접관리로 판단한다. 전문성·규모의 경제가 강조되면 위탁관리, 양자의 장점을 결합하면 혼합관리로 구별한다.

암기 포인트

직접관리는 '통제와 기밀은 강하고, 전문성과 긴장감은 약하다'로 기억한다.

NoteBase

문 31. 부동산개발에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법령상 부동산개발업이란 타인에게 공급할 목적으로 부동산개발을 수행하는 업을 말한다.

② 법률적 위험을 줄이는 하나의 방법은 이용계획이 확정된 토지를 구입하는 것이다.

③ 시장성분석 단계에서는 향후 개발될 부동산이 현재나 미래의 시장상황에서 매매되거나 임대될 수 있는지에 대한 경쟁력을 분석한다.

④ 토지(개발)신탁방식은 신탁회사가 토지소유권을 이전받아 토지를 개발한 후 분양하거나 임대하여 그 수익을 신탁자에게 돌려주는 것이다.

⑤ BTO(build-transfer-operate)방식은 민간이 개발한 시설의 소유권을 준공과 동시에 공공에 귀속시키고 민간은 시설관리운영권을 가지며, 공공은 그 시설을 임차하여 사용하는 민간투자 사업방식이다.

정답 5번

쟁점

이 문제는 부동산개발의 기본 개념과 개발방식에 관한 문제이다.
핵심은 BTO와 BTL에서 민간사업자의 투자비 회수 구조를 구별하는 것이다.

용어 풀이

BTO = 민간이 시설을 건설한 뒤 소유권을 공공에 이전하고, 일정 기간 직접 운영하여 이용료 등으로 투자비를 회수하는 방식이다.
BTL = 민간이 건설한 시설의 소유권을 공공에 이전한 뒤, 공공이 그 시설을 임차하여 사용하는 방식이다.

핵심 구분

「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」상 부동산개발업은 타인에게 공급할 목적으로 부동산개발을 수행하는 업이다.
BTO와 BTL은 모두 준공과 동시에 시설 소유권이 공공에 귀속되고 민간사업자에게 시설관리운영권이 인정될 수 있다. 다만 BTO는 민간이 시설을 운영하여 이용료 등으로 투자비를 회수하고, BTL은 국가 또는 지방자치단체 등이 시설을 임차하여 사용·수익한다.

NoteBase

선지별 해설

① O
법률상 부동산개발업의 정의와 일치한다. 타인에게 공급할 목적이 핵심 요건이다.

② O
이용계획이 확정된 토지는 개발 가능 용도와 규제 조건의 불확실성이 줄어들므로 법률적 위험을 낮출 수 있다.

③ O
시장성분석은 개발될 부동산이 현재 또는 미래 시장에서 매매·임대될 가능성과 경쟁력을 검토하는 단계이다.

④ O
토지(개발)신탁방식에서는 토지소유자가 신탁회사에 토지소유권을 이전하고, 신탁회사가 개발·분양 또는 임대를 수행한 뒤 그 수익을 신탁자에게 돌려준다.

⑤ X
준공과 동시에 소유권을 공공에 귀속시키고 민간에 시설관리운영권을 인정하는 부분은 BTO의 설명이지만, 공공이 시설을 임차하여 사용한다는 부분은 BTL의 특징이다.
틀린 표현: 공공은 그 시설을 임차하여 사용하는 BTO 방식이다.
올바른 표현: BTO 방식에서는 민간이 시설을 운영하며 이용료 등으로 투자비를 회수한다. 공공이 시설을 임차하여 사용하는 방식은 BTL이다.

오답 포인트

⑤는 BTO와 BTL이 모두 건설 후 소유권을 공공에 이전한다는 공통점을 이용해 두 방식을 섞었다. ‘공공이 임차하여 사용한다’는 표현은 Lease가 포함된 BTL을 가리킨다.

다시 나오면 이렇게 판단

민간투자사업의 영문 약어에서 마지막 글자를 확인한다. O(Operate)는 민간 운영, L(Lease)는 공공 임차에 대응한다.

암기 포인트

BTO는 민간 운영, BTL은 공공 임차이다.

NoteBase

문 32. 부동산개발과 관련하여 다음 설명에 해당하는 도시 및 주거환경정비법령상의 정비사업은?

단독주택 및 다세대주택 등이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설의 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위하여 시행하는 사업

① 주거환경관리사업
② 주택재건축사업
③ 주택재개발사업
④ 주거환경개선사업
⑤ 가로주택정비사업

정답 1번

쟁점

이 문제는 문항이 전제한 당시 「도시 및 주거환경정비법」상 정비사업의 정의에 관한 문제이다. 핵심은 대상 지역의 상태와 사업 방식을 근거로 주거환경관리사업을 다른 정비사업과 구별하는 것이다.

용어 풀이

정비기반시설은 도로·상하수도처럼 주거지의 기능을 뒷받침하는 기반시설이고, 공동이용시설은 주민이 함께 이용하는 시설이다. 주거환경관리사업은 기존 저층 주거지의 구조와 공동체를 유지하면서 이러한 시설을 확충하고 주민의 주택 개량을 지원하는 보전·정비·개량형 사업이다.

핵심 구분

단독주택 및 다세대주택 등이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설을 확충하여 주거환경을 보전·정비·개량하는 사업은 주거환경관리사업이다. 전면 철거와 공동주택 건설이 중심인 재개발·재건축과 달리 기존 저층 주거지를 보전하면서 점진적으로 개선한다는 점이 핵심이다.

NoteBase

선지별 해설

① O
제시문의 '단독주택 및 다세대주택 등이 밀집한 지역', '정비기반시설과 공동이용시설의 확충', '보전·정비·개량'은 당시 법령상 주거환경관리사업의 정의에 그대로 대응한다.

② X
주택재건축사업은 정비기반시설이 양호하지만 노후·불량 공동주택이 밀집한 지역에서 공동주택을 다시 건설하여 주거환경을 개선하는 사업이다.
틀린 표현: 주택재건축사업
올바른 표현: 제시된 설명에 해당하는 사업은 주거환경관리사업이다.

③ X
주택재개발사업은 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하는 사업으로, 제시문의 보전·정비·개량형 사업과 구별된다.
틀린 표현: 주택재개발사업
올바른 표현: 제시된 설명에 해당하는 사업은 주거환경관리사업이다.

④ X
당시 법령상 주거환경개선사업은 도시저소득주민이 집단으로 거주하고 정비기반시설이 극히 열악하며 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경을 개선하는 사업이다.
틀린 표현: 주거환경개선사업
올바른 표현: 단독·다세대주택 밀집지역에서 기반시설과 공동이용시설을 확충하여 주거환경을 보전·정비·개량하는 사업은 주거환경관리사업이다.

⑤ X
가로주택정비사업은 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하는 사업이다.
틀린 표현: 가로주택정비사업
올바른 표현: 제시된 설명에 해당하는 사업은 주거환경관리사업이다.

오답 포인트

'주거환경을 개선한다'는 공통 표현만 보고 ④ 주거환경개선사업을 고르기 쉽다. 그러나 이 문항의 결정적 단서는 '단독·다세대주택 밀집지역', '공동이용시설 확충', '보전·정비·개량'의 결합이며, 이는 주거환경관리사업을 가리킨다.

NoteBase

다시 나오면 이렇게 판단

정비사업의 명칭을 묻는 문제에서는 대상 지역, 기반시설의 상태, 대상 건축물, 정비 방식의 네 요소를 확인한다. ‘저층 단독·다세대 밀집 + 공동이용시설 확충 + 보전·정비·개량’이 함께 나오면 주거환경관리사업으로 판단한다.

암기 포인트

단독·다세대 저층 주거지를 보전하며 기반시설과 공동이용시설을 확충하면 주거환경관리사업이다.

NoteBase

문 33. 다음은 임대주택의 1년간 운영실적 자료이다. 가능총소득에 대한 영업경비 비율은?(단, 주어진 조건에 한함)

◯ 호당 임대료 : 연 5백만원
◯ 임대가능호수: 60호
◯ 공실률 : 10%
◯ 순영업소득 : 연 2억 1천만원

① 2.38%
② 10%
③ 20%
④ 22.22%
⑤ 30%

정답 3번

출제 포인트

가능총소득에서 공실손실을 차감해 유효총소득을 구하고, 유효총소득에서 순영업소득을 차감해 영업경비를 구한 뒤 가능총소득에 대한 비율을 계산하는 문제이다.

조건 정리

호당 연 임대료: 5백만원
임대가능호수: 60호
공실률: 10%
순영업소득: 연 2억 1천만원
구해야 할 값: 영업경비 ÷ 가능총소득 × 100

사용할 공식

가능총소득=호당 임대료×임대가능호수
유효총소득=가능총소득×(1-공실률)
영업경비=유효총소득-순영업소득
영업경비 비율=영업경비가능총소득×100
순영업소득은 유효총소득에서 영업경비를 차감한 금액이므로 이 공식을 사용한다.

NoteBase

계산 과정

1. 가능총소득은 5백만원 × 60호 = 3억원이다.
2. 공실손실은 3억원 × 10% = 3천만원이므로 유효총소득은 3억원 - 3천만원 = 2억 7천만원이다.
3. 영업경비는 2억 7천만원 - 2억 1천만원 = 6천만원이다.
4. 가능총소득에 대한 영업경비 비율은 (6천만원)/(3억원)×100=20\%이다.

선지 판단

① X — 2.38%는 호당 임대료 5백만원을 순영업소득 2억 1천만원으로 나누면 나오는 값으로, 비교 대상과 분모가 모두 잘못되었다. 올바르게는 영업경비 6천만원을 가능총소득 3억원으로 나눈 20%이다.
② X — 10%는 영업경비 비율이 아니라 주어진 공실률이다. 올바르게는 영업경비 비율이 20%이다.
③ O — 영업경비 6천만원을 가능총소득 3억원으로 나누면 20%가 된다.
④ X — 22.22%는 영업경비 6천만원을 유효총소득 2억 7천만원으로 나눈 비율이다. 문제의 분모는 유효총소득이 아니라 가능총소득이므로 올바르게는 20%이다.
⑤ X — 30%는 가능총소득 3억원과 순영업소득 2억 1천만원의 차이 9천만원을 모두 영업경비로 본 값이다. 이 차이에는 공실손실 3천만원이 포함되므로, 공실손실을 제외한 영업경비 6천만원을 사용하면 20%이다.

오답 포인트

공실률 10%를 곧바로 영업경비 비율로 선택하거나, 가능총소득과 순영업소득의 차이에 포함된 공실손실까지 영업경비로 처리하면 틀린다. 또한 ④처럼 유효총소득을 분모로 쓰지 않고 문제에서 요구한 가능총소득을 분모로 사용해야 한다.

다시 나오면 이렇게 판단

가능총소득 → 공실손실 차감 → 유효총소득 → 순영업소득 차감 → 영업경비의 순서로 금액을 구한 뒤, 비율의 분모가 가능총소득인지 유효총소득인지 확인한다.

암기 포인트

가능총소득에서 공실손실을 빼면 유효총소득이고, 유효총소득에서 영업경비를 빼면 순영업소득이다.

NoteBase

문 34. 부동산 마케팅 4P[가격(price), 제품(product), 유통경로(place), 판매촉진(promotion)]전략과 다음 부동산 마케팅 활동의 연결이 옳은 것은?

ㄱ. 아파트 단지 내 자연친화적 실개천 설치
ㄴ. 부동산 중개업소 적극 활용
ㄷ. 시장분석을 통한 적정 분양가 책정
ㄹ. 주택청약자 대상 경품추첨으로 가전제품 제공

① ㄱ: 제품, ㄴ: 판매촉진, ㄷ: 가격, ㄹ: 유통경로
② ㄱ: 유통경로, ㄴ: 판매촉진, ㄷ: 가격, ㄹ: 제품
③ ㄱ: 유통경로, ㄴ: 제품, ㄷ: 가격, ㄹ: 판매촉진
④ ㄱ: 제품, ㄴ: 유통경로, ㄷ: 가격, ㄹ: 판매촉진
⑤ ㄱ: 제품, ㄴ: 유통경로, ㄷ: 판매촉진, ㄹ: 가격

정답 4번

출제 포인트

이 문제는 부동산 마케팅 활동을 4P인 제품, 가격, 유통경로, 판매촉진으로 정확히 분류할 수 있는지를 묻는다.

핵심 개념

제품(product)은 소비자에게 제공하는 부동산 자체와 그 품질·설계·부대시설을 구성하는 전략이다.
가격(price)은 분양가·임대료 등 거래 대가의 수준과 조건을 정하는 전략이다.
유통경로(place)는 부동산이 소비자에게 전달되도록 중개업소·분양대행사 등 판매 경로를 선택하고 활용하는 전략이다.
판매촉진(promotion)은 광고, 홍보, 경품 등으로 구매를 유도하고 상품 정보를 알리는 전략이다.
따라서 ㄱ은 제품, ㄴ은 유통경로, ㄷ은 가격, ㄹ은 판매촉진에 해당한다.

NoteBase

선지별 해설

① X - ㄱ의 실개천 설치는 제품, ㄷ의 적정 분양가 책정은 가격으로 맞지만, ㄴ과 ㄹ의 연결이 바뀌었다. 틀린 표현은 'ㄴ: 판매촉진, ㄹ: 유통경로'이며, 올바르게는 'ㄴ: 유통경로, ㄹ: 판매촉진'이다.
② X - ㄷ의 적정 분양가 책정만 가격으로 맞다. 틀린 표현은 'ㄱ: 유통경로, ㄴ: 판매촉진, ㄹ: 제품'이며, 올바르게는 'ㄱ: 제품, ㄴ: 유통경로, ㄹ: 판매촉진'이다.
③ X - ㄷ의 적정 분양가 책정과 ㄹ의 경품 제공은 각각 가격과 판매촉진으로 맞다. 틀린 표현은 'ㄱ: 유통경로, ㄴ: 제품'이며, 올바르게는 'ㄱ: 제품, ㄴ: 유통경로'이다.
④ O - 실개천은 아파트 단지의 물리적 특성과 효용을 높이므로 제품, 중개업소 활용은 소비자에게 도달하는 판매 경로이므로 유통경로, 적정 분양가 책정은 가격, 경품 제공은 구매를 유도하므로 판매촉진에 해당한다.
⑤ X - ㄱ의 실개천 설치와 ㄴ의 중개업소 활용은 각각 제품과 유통경로로 맞다. 틀린 표현은 'ㄷ: 판매촉진, ㄹ: 가격'이며, 올바르게는 'ㄷ: 가격, ㄹ: 판매촉진'이다.

오답 포인트

중개업소를 활용한다는 말에서 '적극 활용'만 보고 판매촉진으로 오해하기 쉽다. 그러나 중개업소는 고객에게 상품을 전달하는 판매 경로이므로 유통경로이고, 경품 제공처럼 직접 구매를 유도하는 활동이 판매촉진이다.

다시 나오면 이렇게 판단

부동산의 시설·설계·품질을 바꾸면 제품, 분양가나 임대료를 정하면 가격, 중개업소나 판매망을 이용하면 유통경로, 광고·홍보·경품으로 구매를 유도하면 판매촉진으로 판단한다.

암기 포인트

시설은 제품, 금액은 가격, 중개망은 유통경로, 광고·경품은 판매촉진이다.

NoteBase

문 35. 감정평가에 관한 규칙에 규정된 내용이 아닌 것은?

① 감정평가업자는 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우에는 대상물건의 감정평가액을 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있다.

② 시장가치란 한정된 시장에서 성립될 가능성이 있는 대상물건의 최고가액을 말한다.

③ 감정평가는 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 한다.

④ 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.

⑤ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.

정답 2번

쟁점

이 문제는 「감정평가에 관한 규칙」상 시장가치의 정의와 감정평가의 기본 원칙에 관한 문제이다. 핵심은 시장가치가 '한정된 시장의 최고가액'이 아니라 통상적인 시장에서 성립할 가능성이 가장 높은 가액이라는 점이다.

용어 풀이

시장가치 = 대상물건이 통상적인 시장에 충분한 기간 공개되고, 그 물건을 잘 아는 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 이루어질 경우 성립할 가능성이 가장 높다고 인정되는 가액이다.
일괄감정평가 = 서로 밀접하게 결합된 둘 이상의 대상물건을 하나로 묶어 감정평가하는 것이다.
구분감정평가 = 하나의 대상물건 중 가치가 서로 다른 부분을 나누어 감정평가하는 것이다.

핵심 구분

「감정평가에 관한 규칙」 제2조는 시장가치를 통상적인 시장에서 성립할 가능성이 가장 높은 가액으로 정의한다. 제5조는 시장가치를 원칙적인 기준으로 삼되, 의뢰인의 요청 등이 있으면 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있도록 한다. 제6조는 기준시점의 적법하고 정상적인 이용상황과 공법상 제한을 반영하는 현황기준 원칙을, 제7조는 개별물건기준 원칙과 일괄·구분감정평가의 예외를 규정한다.

NoteBase

선지별 해설

① O
의뢰인이 요청하는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있다. 선지의 '감정평가업자'는 출제 당시 표현이고 현행 규칙은 주체를 '감정평가법인등'으로 표현하지만, 규정의 실질은 같다.

② X
시장가치는 한정된 시장에서의 최고가액이 아니다.
틀린 표현: '한정된 시장에서 성립될 가능성이 있는 대상물건의 최고가액'
올바른 표현: '통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 공개된 후, 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이의 신중하고 자발적인 거래에서 성립할 가능성이 가장 높다고 인정되는 가액'이다.

③ O
감정평가는 기준시점의 이용상황과 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 하며, 불법적이거나 일시적인 이용은 이용상황에서 제외한다. 이는 현황기준 원칙에 해당한다.

④ O
둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 서로 용도상 불가분의 관계에 있으면 일괄하여 감정평가할 수 있다. 이는 개별물건기준 원칙의 예외이다.

⑤ O
하나의 대상물건이라도 부분별 가치가 다르면 그 부분을 나누어 구분감정평가할 수 있다.

오답 포인트

②의 '최고가액'이라는 표현에 끌리기 쉽다. 시장가치는 가장 높은 가격이 아니라 정상적인 거래 조건 아래에서 성립할 가능성이 가장 높은 가액이다. 또한 '한정된 시장'이 아니라 '통상적인 시장'을 전제로 한다.

다시 나오면 이렇게 판단

시장가치 정의에서는 '통상적인 시장·충분한 공개기간·정통한 당사자·신중하고 자발적인 거래·성립 가능성이 가장 높은 가액'을 확인한다. 일괄평가는 여러 물건의 결합 관계를, 구분평가는 한 물건 내부의 가치 차이를 기준으로 판단한다.

암기 포인트

시장가치는 '한정 시장의 최고가'가 아니라 '통상 시장의 최빈 가능가액'이다.

NoteBase

문 36. 감정평가 과정상 지역분석과 개별분석에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 지역분석을 통해 해당 지역 내 부동산의 표준적 이용과 가격수준을 파악할 수 있다.

② 지역분석에 있어서 중요한 대상은 인근지역, 유사지역 및 동일수급권이다.

③ 대상부동산의 최유효이용을 판정하기 위해 개별분석이 필요하다.

④ 지역분석보다 개별분석을 먼저 실시하는 것이 일반적이다.

⑤ 지역분석은 대상지역에 대한 거시적인 분석인 반면, 개별분석은 대상부동산에 대한 미시적인 분석이다.

정답 4번

출제 포인트

이 문제는 감정평가에서 지역분석과 개별분석의 대상·목적·실시 순서를 구별하는 문제이다.

핵심 개념

지역분석: 대상부동산이 속한 지역의 지역요인을 분석하여 부동산의 표준적 이용과 일반적인 가격수준을 판정하는 작업이다. 인근지역을 중심으로 유사지역 및 동일수급권을 함께 파악하며, 거시적 분석에 해당한다.
개별분석: 대상부동산 자체의 개별요인을 분석하여 최유효이용과 구체적인 가격을 판정하는 작업이다. 미시적 분석에 해당한다.
분석 순서: 지역의 일반적 기준을 먼저 파악한 뒤 대상부동산의 개별성을 검토하므로, 일반적으로 지역분석을 먼저 하고 개별분석을 실시한다.

선지별 해설

① O. 지역분석을 통해 해당 지역에서 일반적으로 성립하는 부동산의 표준적 이용과 가격수준을 파악할 수 있다.
② O. 지역분석은 대상부동산이 속한 인근지역을 중심으로 유사지역과 동일수급권의 관계까지 살피는 분석이다.
③ O. 대상부동산의 개별요인을 검토하여 그 부동산에 가장 적합한 이용, 즉 최유효이용을 판정하려면 개별분석이 필요하다.
④ X. 틀린 표현은 '지역분석보다 개별분석을 먼저 실시'한다는 부분이다. 올바르게는 지역분석을 먼저 실시하여 지역의 표준적 이용과 가격수준을 파악한 다음 개별분석을 실시한다.
⑤ O. 지역분석은 대상지역의 지역요인을 살피는 거시적 분석이고, 개별분석은 대상부동산의 개별요인을 살피는 미시적 분석이다.

오답 포인트

④는 분석의 범위와 실시 순서를 뒤바꾼 선지이다. 대상부동산을 직접 다루는 개별분석이 더 구체적이어서 먼저 할 것처럼 보이지만, 개별성을 판단할 기준이 되는 지역의 표준적 상태를 먼저 확정해야 한다.

NoteBase

다시 나오면 이렇게 판단

‘지역 전체·표준적 이용·가격수준·인근지역·거시’는 지역분석에, ‘대상부동산 자체·개별요인·최유효이용·미시’는 개별분석에 연결한다. 순서는 넓은 범위인 지역분석에서 좁은 범위인 개별분석으로 진행된다.

암기 포인트

지역은 먼저·넓게·표준을, 개별은 나중·좁게·최유효이용을 분석한다.

NoteBase

문 37. 다음 자료를 활용하여 시산가액 조정을 통해 구한 감정평가액은?(단, 주어진 조건에 한함)

◯ 거래사례를 통해 구한 시산가액(가치): 1.2억원
◯ 조성비용을 통해 구한 시산가액(가치): 1.1억원
◯ 임대료를 통해 구한 시산가액(가치): 1.0억원
◯ 시산가액 조정 방법: 가중치를 부여하는 방법
◯ 가중치: 원가방식 20%, 비교방식 50%, 수익방식 30%를 적용함

① 1.09억원
② 1.10억원
③ 1.11억원
④ 1.12억원
⑤ 1.13억원

정답 4번

출제 포인트

이 문제는 각 평가방식으로 구한 시산가액에 해당 방식의 가중치를 곱한 뒤 합산하여 감정평가액을 구하는 문제이다.

조건 정리

거래사례를 통해 구한 1.2억원은 비교방식의 시산가액이므로 가중치 50%를 적용한다.
조성비용을 통해 구한 1.1억원은 원가방식의 시산가액이므로 가중치 20%를 적용한다.
임대료를 통해 구한 1.0억원은 수익방식의 시산가액이므로 가중치 30%를 적용한다.
세 가중치의 합은 100%이다.

사용할 공식

감정평가액=Σ(각 시산가액×해당 가중치)
시산가액 조정 방법으로 가중치를 부여한다고 제시되어 있으므로 각 방식의 시산가액을 해당 가중치만큼 반영한다.

계산 과정

1. 원가방식 반영액은 $1.1 \times 0.20 = 0.22$억원이다.
2. 비교방식 반영액은 $1.2 \times 0.50 = 0.60$억원이다.
3. 수익방식 반영액은 $1.0 \times 0.30 = 0.30$억원이다.
4. 세 반영액을 합하면 $0.22 + 0.60 + 0.30 = 1.12$억원이다.

NoteBase

선지 판단

① X — 1.09억원이라는 값이 틀렸다. 각 시산가액에 해당 가중치를 정확히 대응하여 합산한 값은 1.12억원이다.
② X — 1.10억원이라는 값이 틀렸다. 단순한 시산가액 하나를 택하는 것이 아니라 세 시산가액의 가중합을 구해야 하며, 올바른 값은 1.12억원이다.
③ X — 1.11억원이라는 값이 틀렸다. 원가방식·비교방식·수익방식의 반영액을 모두 합하면 1.12억원이다.
④ O — 가중합이 $1.1 \times 0.20 + 1.2 \times 0.50 + 1.0 \times 0.30 = 1.12$억원이므로 옳다.
⑤ X — 1.13억원이라는 값이 틀렸다. 가중합의 올바른 값은 1.12억원이다.

오답 포인트

거래사례에는 비교방식, 조성비용에는 원가방식, 임대료에는 수익방식의 가중치를 대응해야 한다. 자료에 적힌 시산가액의 제시 순서와 가중치의 제시 순서가 다르다는 점이 함정이다.

다시 나오면 이렇게 판단

먼저 각 시산가액이 어느 평가방식에서 나온 값인지 연결한 뒤, 해당 가중치를 곱하고 모두 합산한다. 마지막에는 가중치의 합이 100%인지 확인한다.

암기 포인트

거래사례는 비교방식, 조성비용은 원가방식, 임대료는 수익방식에 대응하며, 시산가액 조정은 각 시산가액의 가중합으로 계산한다.

NoteBase

문 38. 다음은 임대료 감정평가방법의 종류와 산식이다. ( )에 들어갈 내용으로 옳은 것은?

◯ 적산법: 적산임료 = 기초가액 × (ㄱ) + 필요제경비
◯ 임대사례비교법: (ㄴ) = 임대사례의 임대료 × 사정보정치 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치
◯ (ㄷ): 수익임료 = 순수익 + 필요제경비

① ㄱ: 기대이율, ㄴ: 비준임료, ㄷ: 수익분석법
② ㄱ: 환원이율, ㄴ: 지불임료, ㄷ: 수익분석법
③ ㄱ: 환원이율, ㄴ: 지불임료, ㄷ: 수익환원법
④ ㄱ: 기대이율, ㄴ: 비준임료, ㄷ: 수익환원법
⑤ ㄱ: 환원이율, ㄴ: 실질임료, ㄷ: 수익환원법

정답 1번

출제 포인트

임대료의 세 가지 감정평가방법과 각 방법에서 사용하는 이율 및 산출 임료의 명칭을 정확히 대응하는 문제이다.

핵심 개념

적산법은 기초가액에 기대이율을 곱한 뒤 필요제경비를 더하여 적산임료를 구하는 원가방식의 임대료 평가방법이다. 산식은 적산임료=기초가액×기대이율+필요제경비이다.
임대사례비교법은 임대사례의 임대료를 사정보정·시점수정하고 지역요인과 개별요인을 비교하여 비준임료를 구하는 비교방식이다.
수익분석법은 대상 부동산이 일정 기간에 산출할 것으로 기대되는 순수익에 필요제경비를 더하여 수익임료를 구하는 수익방식이다.

NoteBase

선지별 해설

① O — 적산법에는 기대이율, 임대사례비교법의 산출 임료에는 비준임료, 수익임료를 구하는 방법에는 수익분석법이 각각 들어가므로 세 항목이 모두 옳다.
② X — ㄱ의 '환원이율'과 ㄴ의 '지불임료'가 틀렸다. 올바르게는 'ㄱ: 기대이율, ㄴ: 비준임료, ㄷ: 수익분석법'이다.
③ X — ㄱ의 '환원이율', ㄴ의 '지불임료', ㄷ의 '수익환원법'이 모두 틀렸다. 올바르게는 'ㄱ: 기대이율, ㄴ: 비준임료, ㄷ: 수익분석법'이다.
④ X — ㄷ의 '수익환원법'이 틀렸다. 수익임료를 순수익과 필요제경비로 구하는 임대료 평가방법은 수익분석법이므로, 올바르게는 'ㄱ: 기대이율, ㄴ: 비준임료, ㄷ: 수익분석법'이다.
⑤ X — ㄱ의 '환원이율', ㄴ의 '실질임료', ㄷ의 '수익환원법'이 모두 틀렸다. 올바르게는 'ㄱ: 기대이율, ㄴ: 비준임료, ㄷ: 수익분석법'이다.

오답 포인트

적산법의 '기대이율'을 수익환원법에서 사용하는 '환원이율'과 혼동하거나, 임대사례비교법의 산출액인 '비준임료'를 지불임료·실질임료로 바꾸어 놓은 표현이 함정이다. 또한 '수익임료'라는 결과 명칭 때문에 평가방법까지 수익환원법이라고 판단하면 안 되며, 임대료를 구하는 방법은 수익분석법이다.

다시 나오면 이렇게 판단

방법과 산출 결과를 한 쌍으로 대응한다. 적산법은 기대이율을 사용하여 적산임료를 구하고, 임대사례비교법은 사례를 보정하여 비준임료를 구하며, 수익분석법은 순수익에 필요제경비를 더하여 수익임료를 구한다.

암기 포인트

적산법-기대이율-적산임료, 임대사례비교법-비준임료, 수익분석법-수익임료의 세 묶음으로 기억한다.

NoteBase

문 39. 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법령에 규정된 내용으로 옳은 것은?

① 개별공시지가에 대하여 이의가 있는 자는 개별공시지가의 결정·공시일부터 60일 이내에 이의를 신청할 수 있다.

② 국토교통부장관은 표준지의 가격을 산정한 때에는 그 타당성에 대하여 행정자치부장관의 검증을 받아야 한다.

③ 국토교통부장관은 일단의 공동주택 중에서 선정한 표준주택에 대하여 매년 공시기준일 현재의 적정가격을 조사·평가한다.

④ 시장·군수·구청장은 공시기준일 이후에 토지의 분할·합병이 발생한 경우에는 7월 1일을 기준으로 하여 개별주택가격을 결정·공시하여야 한다.

⑤ 동 법령에 따라 공시한 공동주택가격은 주택시장의 가격정보를 제공하고, 국가·지방자치단체 등의 기관이 과세 등의 업무와 관련하여 주택의 가격을 산정하는 경우에 그 기준으로 활용될 수 있다.

정답 5번

쟁점

이 문제는 부동산 가격공시제도에서 이의신청 기간, 가격 조사·평가의 대상과 주체, 공시기준일 및 공시가격의 효력을 구별하는 문제이다.

용어 풀이

개별공시지가 = 시장·군수 또는 구청장이 개별 토지의 단위면적당 가격을 결정·공시한 가격이다.
표준주택 = 일단의 단독주택 가운데 대표성이 있도록 선정하여 가격을 공시하는 주택이다.
공동주택가격 = 아파트·연립주택·다세대주택 등 공동주택에 대하여 공시한 적정가격이다.

핵심 구분

개별공시지가에 대한 이의신청 기간은 결정·공시일부터 30일 이내이다. 표준지의 적정가격은 국토교통부장관이 조사·평가하여 중앙부동산평가위원회의 심의를 거쳐 공시하며, 표준주택은 공동주택이 아니라 단독주택 중에서 선정한다. 개별주택가격과 공동주택가격은 주택시장의 가격정보를 제공하고 국가·지방자치단체 등이 과세 등의 업무와 관련하여 주택가격을 산정할 때 기준으로 활용될 수 있다.

NoteBase

선지별 해설

① X
개별공시지가에 대한 이의신청은 그 결정·공시일부터 30일 이내에 할 수 있으므로 60일은 틀리다.
틀린 표현: 60일 이내
올바른 표현: 30일 이내

② X
표준지의 적정가격은 국토교통부장관이 조사·평가하고 중앙부동산평가위원회의 심의를 거쳐 공시한다.
행정자치부장관의 검증을 받는 절차가 아니다.
틀린 표현: 행정자치부장관의 검증을 받아야 한다
올바른 표현: 중앙부동산평가위원회의 심의를 거쳐 공시하여야 한다

③ X
표준주택은 일단의 공동주택이 아니라 일단의 단독주택 중에서 선정한다.
틀린 표현: 일단의 공동주택 중에서 선정한 표준주택
올바른 표현: 일단의 단독주택 중에서 선정한 표준주택

④ X
공시기준일인 1월 1일부터 5월 31일까지 토지의 분할·합병 등의 사유가 발생한 단독주택은 6월 1일을 기준으로 개별주택가격을 결정·공시한다. 7월 1일이 아니다.
틀린 표현: 7월 1일을 기준으로
올바른 표현: 6월 1일을 기준으로

⑤ O
공시된 공동주택가격은 주택시장의 가격정보를 제공하며, 국가·지방자치단체 등이 과세 등의 업무와 관련하여 주택가격을 산정할 때 그 기준으로 활용될 수 있다.

오답 포인트

①의 60일과 법정 이의신청 기간인 30일, ③의 공동주택과 표준주택 선정 대상인 단독주택, ④의 7월 1일과 실제 기준일인 6월 1일을 바꾸어 놓은 표현이 함정이다. ②는 표준지공시지가의 공시 절차에 행정자치부장관의 검증을 끼워 넣은 주체·절차 바꾸기이다.

다시 나오면 이렇게 판단

가격공시 문제에서는 먼저 대상이 토지인지 주택인지 구분하고, 주체·기간·기준일·절차·활용효과를 차례로 확인한다. 표준주택이라는 표현이 나오면 단독주택을, 개별공시지가 이의신청이 나오면 30일을 연결한다.

NoteBase

암기 포인트

개별공시지가 이의신청은 30일, 표준주택은 단독주택, 1월부터 5월까지 발생한 변동의 추가 공시기준일은 6월 1일이다.

NoteBase

문 40. 감정평가에 관한 규칙 제8조에 규정된 감정평가의 절차에 해당하지 않는 것은?

① 감정평가 의뢰
② 처리계획 수립
③ 대상물건 확인
④ 감정평가방법의 선정 및 적용
⑤ 감정평가액의 결정 및 표시

정답 1번

쟁점

이 문제는 「감정평가에 관한 규칙」 제8조가 정한 감정평가 절차에 관한 문제이다. 핵심은 감정평가를 맡기는 행위와 법령상 감정평가 절차의 첫 단계를 구별하는 것이다.

용어 풀이

기본적 사항의 확정은 감정평가를 시작하기 전에 의뢰인, 대상물건, 감정평가 목적, 기준시점 등 평가의 전제가 되는 사항을 정하는 단계이다.

핵심 구분

「감정평가에 관한 규칙」 제8조의 절차는 ① 기본적 사항의 확정, ② 처리계획 수립, ③ 대상물건 확인, ④ 자료수집 및 정리, ⑤ 자료검토 및 가치형성요인의 분석, ⑥ 감정평가방법의 선정 및 적용, ⑦ 감정평가액의 결정 및 표시의 순서이다. 감정평가 의뢰는 감정평가가 시작되는 계기이지만, 제8조에 열거된 절차 자체는 아니다.

선지별 해설

① X — '감정평가 의뢰'는 제8조에 열거된 감정평가 절차가 아니다. 틀린 표현: 감정평가 의뢰. 올바른 표현: 첫 번째 절차는 기본적 사항의 확정이다.
② O — '처리계획 수립'은 제8조의 두 번째 절차이다. 평가 업무의 진행 계획을 세우는 단계이다.
③ O — '대상물건 확인'은 제8조의 세 번째 절차이다. 평가할 물건의 현황과 동일성 등을 확인하는 단계이다.
④ O — '감정평가방법의 선정 및 적용'은 제8조의 여섯 번째 절차이다. 대상물건에 적합한 평가방법을 선택하여 적용한다.
⑤ O — '감정평가액의 결정 및 표시'는 제8조의 일곱 번째이자 마지막 절차이다. 산정 결과를 조정하여 최종 가액을 결정하고 표시한다.

오답 포인트

'감정평가 의뢰'가 시간상 가장 먼저 이루어진다는 점 때문에 이를 법령상 절차의 첫 단계로 오인하기 쉽다. 제8조는 의뢰 이후 감정평가법인등이 수행하는 절차를 '기본적 사항의 확정'부터 열거한다.

NoteBase

다시 나오면 이렇게 판단

감정평가 절차 문항에서는 일상적인 업무의 시작점이 아니라 제8조에 열거된 7단계에 포함되는지를 판단한다. 첫 단계는 기본적 사항의 확정이고 마지막 단계는 감정평가액의 결정 및 표시이다.

암기 포인트

의뢰는 계기, 절차의 시작은 기본적 사항의 확정이다.

NoteBase