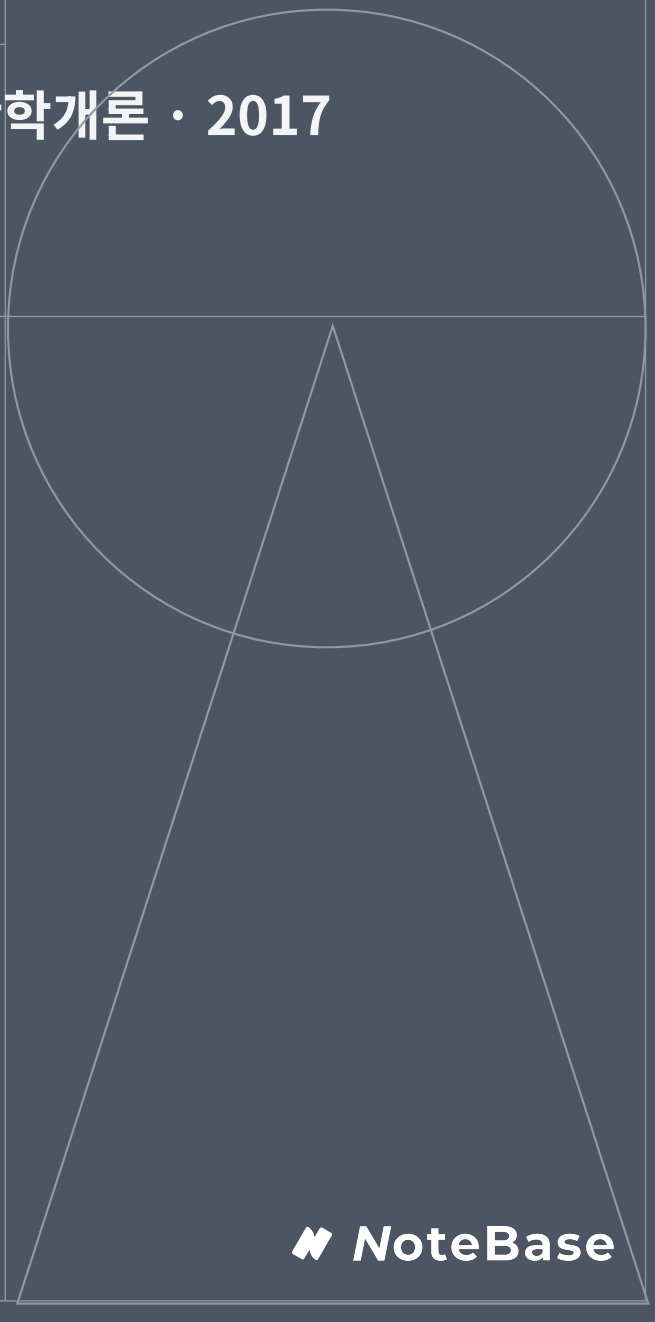
기출OX 해설집

자격증/공인중개사 · 부동산학개론 · 2017



NoteBase

기출OX 해설집

자격증/공인중개사 · 부동산학개론 · 2017

자격증/공인중개사 · 부동산학개론 · 2017

문 1. 이용상태에 따른 토지용어의 설명으로 틀린 것은?

① 부지(敷地)는 도로부지, 하천부지와 같이 일정한 용도로 이용되는 토지를 말한다.

② 선하지(線下地)는 고압선 아래의 토지로 이용 및 거래의 제한을 받는 경우가 많다.

③ 맹지(盲地)는 도로에 직접 연결되지 않은 한 필지의 토지다.

④ 후보지(候補地)는 임지지역, 농지지역, 택지지역 상호간에 다른 지역으로 전환되고 있는 어느 지역의 토지를 말한다.

⑤ 빈지(濱地)는 물에 의한 침식으로 인해 수면 아래로 잠기거나 하천으로 변한 토지를 말한다.

정답 5번

출제 포인트

이 문제는 토지의 이용상태에 따른 용어를 구별하고, 특히 빈지와 포락지의 차이를 판단하는 문제이다.

핵심 개념

부지는 건축용지뿐 아니라 도로·하천 등 일정한 용도로 제공되는 토지를 뜻한다.
선하지는 고압선 아래에 있어 이용이나 거래에 제약을 받기 쉬운 토지이다.
맹지는 다른 토지에 둘러싸여 도로에 직접 접하지 않는 토지이다.
후보지는 택지지역·농지지역·임지지역 상호 간에 용도가 전환되고 있는 토지이다.
빈지는 지적공부에 등록된 토지와 바다 사이에 있는, 지적공부에 등록되지 않은 바닷가 토지이다. 반면 포락지는 지적공부에 등록되었던 토지가 물에 침식되어 수면 아래에 잠기거나 하천으로 변한 토지이다.

NoteBase

선지별 해설

① O. 부지는 일정한 용도에 제공되는 토지를 뜻하므로 도로부지와 하천부지도 부지에 포함된다.
② O. 선하지는 고압선 아래의 토지이므로 건축물의 높이 등 이용상 제약이 생기고 거래에도 제한 요인이 될 수 있다.
③ O. 맹지는 도로에 직접 접하지 않는 한 필지의 토지이다.
④ O. 후보지는 택지지역·농지지역·임지지역이라는 용도적 지역 상호 간에 다른 지역으로 전환되는 과정에 있는 토지이다.
⑤ X. 틀린 표현은 빈지를 '물에 의한 침식으로 인해 수면 아래로 잠기거나 하천으로 변한 토지'라고 한 부분이다. 이는 포락지의 설명이며, 빈지는 지적공부에 등록된 토지와 바다 사이에 있는 미등록 바닷가 토지이다.

오답 포인트

⑤는 물가와 관련된 토지라는 공통점 때문에 빈지와 포락지를 바꾸어 제시한 선지이다. 원래부터 지적공부에 등록되지 않은 바닷가 토지는 빈지이고, 등록되었던 토지가 침식으로 물에 잠긴 것은 포락지이다.

다시 나오면 이렇게 판단

토지용어는 현재 모습만 보지 않고 형성 경위를 함께 판단한다. 바다와 등록 토지 사이의 미등록 토지이면 빈지, 등록되었던 토지가 침식으로 수면 아래에 들어갔다면 포락지로 구별한다.

암기 포인트

빈지는 바닷가의 미등록 토지, 포락지는 물에 잠긴 종전 등록 토지이다.

NoteBase

문 2. 부동산개발의 위험에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 워포드(L. Wofford)는 부동산개발위험을 법률위험, 시장위험, 비용위험으로 구분하고 있다.

② 부동산개발사업의 추진에는 많은 시간이 소요되므로, 개발사업기간 동안 다양한 시장위험에 노출된다.

③ 부동산개발사업의 진행과정에서 행정의 변화에 의한 사업 인 · 허가 지연위험은 시행사 또는 시공사가 스스로 관리할 수 있는 위험에 해당한다.

④ 법률위험을 최소화하기 위해서는 이용계획이 확정된 토지를 구입하는 것이 유리하다.

⑤ 예측하기 어려운 시장의 불확실성은 부동산개발사업에 영향을 주는 시장위험요인이 된다.

정답 3번

출제 포인트

부동산개발위험의 유형과 사업주체가 통제할 수 있는 위험인지 여부를 구분하는 문제이다.

핵심 개념

법률위험은 토지이용규제, 인 · 허가 등 법적 · 행정적 조건 때문에 사업에 차질이 생길 위험이다.
시장위험은 장기간의 개발 과정에서 수요, 가격, 경기 등 시장 여건이 예상과 달라질 위험이다.
비용위험은 공사비, 금융비용 등 개발비용이 예상보다 늘어날 위험이다.
사업주체가 내부적으로 조정할 수 있는 위험과 행정 · 시장 환경의 변화처럼 스스로 통제하기 어려운 위험을 구분해야 한다.

선지별 해설

① O — 워포드(L. Wofford)는 부동산개발위험을 법률위험, 시장위험, 비용위험으로 구분한다.
② O — 부동산개발은 기획부터 준공 · 분양까지 장기간이 걸리므로 그 사이 수요, 가격, 경기 등이 변하는 시장위험에 노출된다.
③ X — 틀린 표현은 '시행사 또는 시공사가 스스로 관리할 수 있는 위험'이다. 행정의 변화로 인 · 허가가 지연되는 위험은 사업주체의 내부 노력만으로 통제하기 어려운 외부적 위험에 해당한다.
④ O — 이용계획이 확정된 토지는 허용되는 개발 용도와 범위의 불확실성이 상대적으로 작으므로 법률위험을 줄이는 데 유리하다.
⑤ O — 시장의 불확실성으로 수요, 가격, 분양 여건 등이 예상과 달라질 수 있으므로 이는 시장위험요인에 해당한다.

오답 포인트

인 · 허가는 개발업자가 준비하여 신청한다는 이유만으로 모든 인 · 허가 지연을 관리 가능한 위험으로 보기 쉽다. 그러나 ③은 지연의 원인을 '행정의 변화'로 한정하므로 사업주체가 스스로 통제하기 어려운 위험이다.

NoteBase

다시 나오면 이렇게 판단

위험의 원인이 사업주체의 내부 의사결정 · 관리에서 생기는지, 법 · 행정 · 시장 같은 외부 환경의 변화에서 생기는지를 먼저 판단한다. 외부 환경의 변화가 원인이면 사업주체가 통제하기 어려운 위험으로 분류한다.

암기 포인트

워포드의 개발위험은 법률 · 시장 · 비용이며, 행정 변화에 따른 인 · 허가 지연은 통제하기 어려운 외부 위험이다.

NoteBase

문 3. 토지의 자연적 특성으로 인해 발생되는 부동산활동과 현상에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 토지의 부증성은 지대 또는 지가를 발생시키며, 최유효 이용의 근거가 된다.

② 토지의 개별성은 부동산활동과 현상을 개별화시킨다.

③ 토지의 부동성은 지방자치단체 운영을 위한 부동산조세 수입의 근거가 될 수 있다.

④ 토지의 영속성은 미래의 수익을 가정하고 가치를 평가하는 직접환원법의 적용을 가능하게 한다.

⑤ 토지의 부증성으로 인해 이용전환을 통한 토지의 용도적 공급을 더 이상 늘릴 수 없다.

정답 5번

출제 포인트

토지의 자연적 특성인 부증성·개별성·부동성·영속성이 각각 어떤 부동산활동과 현상을 발생시키는지 구별하는 문제이다.

핵심 개념

부증성은 토지의 물리적 총량을 인위적으로 늘릴 수 없다는 특성이다. 토지의 희소성을 만들지만, 용도 변경이나 이용의 집약화를 통한 용도적·경제적 공급까지 불가능하게 하지는 않는다.
개별성은 위치·면적·형상·환경 등이 완전히 같은 토지가 없어 각 토지가 서로 대체되기 어렵다는 특성이다.
부동성은 토지를 다른 장소로 옮길 수 없다는 특성이다.
영속성은 토지가 사용으로 소모되지 않고 장기간 존속하는 특성이다.

선지별 해설

① O — 부증성은 토지를 희소하게 하므로 지대와 지가가 발생하는 근거가 된다. 한정된 토지를 가장 유용하게 이용하려는 최유효이용 원칙도 여기에서 나온다.
② O — 개별성 때문에 각 부동산은 가격·평가·거래 조건이 달라지므로 부동산활동과 현상이 개별화된다.
③ O — 부동성으로 부동산의 위치와 과세 대상이 고정되어 있으므로 지방자치단체가 부동산을 안정적인 지방세 과세 대상으로 삼을 수 있다.
④ O — 영속성으로 토지에서 장기간 수익이 발생할 수 있다고 전제할 수 있으므로 미래 수익을 현재가치로 환원하는 직접환원법의 적용이 가능하다.
⑤ X — 틀린 표현은 "용도적 공급을 더 이상 늘릴 수 없다"이다. 부증성은 토지의 물리적 총량을 늘릴 수 없다는 뜻일 뿐이며, 용도 전환이나 이용의 집약화를 통해 특정 용도의 토지 공급은 늘릴 수 있다.

오답 포인트

⑤는 물리적 공급과 용도적 공급을 같은 것으로 취급한 선지이다. 특히 "더 이상 늘릴 수 없다"라는 절대적 표현이 함정이다. 토지 자체의 총량은 늘지 않더라도 주거용 토지를 상업용으로 전환하는 방식처럼 특정 용도의 공급은 변할 수 있다.

NoteBase

다시 나오면 이렇게 판단

부증성 선지는 먼저 무엇을 늘릴 수 없다고 하는지 확인한다. 토지의 물리적 총량을 늘릴 수 없다는 설명은 맞지만, 용도 변경·집약적 이용으로 용도적 또는 경제적 공급도 늘릴 수 없다는 설명은 틀리다.

암기 포인트

부증성은 물리적 공급 불가, 용도적 공급 가능이다. 개별성은 개별화, 부동성은 위치 고정, 영속성은 장기 수익과 환원평가로 연결된다.

NoteBase

문 4. 한국표준산업분류상 부동산 관리업의 분류체계 또는 세부 예지에 해당하지 않는 것은?

① 주거용 부동산 관리

② 비주거용 부동산 관리

③ 사무용 건물 관리

④ 사업시설 유지·관리

⑤ 아파트 관리

정답 4번

출제 포인트

한국표준산업분류상 부동산 관리업의 하위 분류와 구체적 예시를 별도의 사업시설 유지·관리 서비스업과 구별하는 문제이다.

핵심 개념

부동산 관리업은 타인을 위하여 부동산을 관리하는 산업활동이며, 관리 대상에 따라 주거용 부동산 관리업과 비주거용 부동산 관리업으로 나뉜다.
주거용 부동산 관리업에는 아파트 관리가, 비주거용 부동산 관리업에는 사무용 건물 관리가 대표적으로 포함된다.
사업시설 유지·관리 서비스업은 여러 업무를 결합하여 고객의 사업시설을 전반적으로 운영·관리하는 별도의 산업분류이다.

선지별 해설

① O — 주거용 부동산 관리업은 부동산 관리업의 하위 분류에 해당한다.
② O — 비주거용 부동산 관리업은 부동산 관리업의 하위 분류에 해당한다.
③ O — 사무용 건물 관리는 비주거용 부동산 관리업의 세부 예시에 해당한다.
④ X — '사업시설 유지·관리'는 부동산 관리업의 분류나 세부 예시가 아니라 별도의 사업시설 유지·관리 서비스업에 해당한다. 올바르게는 '사업시설 유지·관리는 부동산 관리업과 구분되는 별도 산업분류이다'라고 해야 한다.
⑤ O — 아파트 관리는 주거용 부동산 관리업의 세부 예시에 해당한다.

오답 포인트

④도 건물이나 시설을 관리한다는 점 때문에 부동산 관리업처럼 보이는 것이 함정이다. 그러나 분류에서는 관리 대상이 주거용·비주거용 부동산인지, 여러 업무를 결합하여 사업시설 전체를 운영·관리하는지에 따라 구분한다.

NoteBase

다시 나오면 이렇게 판단

먼저 '주거용·비주거용 부동산 자체의 관리'인지 확인한다. 아파트와 사무용 건물의 관리는 부동산 관리업으로 보고, 사업시설 전반을 복합적으로 유지·관리하는 활동은 별도의 사업시설 유지·관리 서비스업으로 판단한다.

암기 포인트

아파트는 주거용, 사무용 건물은 비주거용, 사업시설 유지·관리는 별도 분류이다.

NoteBase

문 5. 부동산마케팅전략에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 부동산마케팅에서 시장세분화(market segmentation)란 부동산시장에서 마케팅활동을 수행하기 위하여 구매자의 집단을 세분하는 것이다.

② 부동산마케팅에서 표적시장(target market)이란 세분된 시장중에서 부동산기업이 표적으로 삼아 마케팅활동을 수행하는 시장을 말한다.

③ 마케팅믹스(marketing mix)는 마케팅 목표의 효과적인 달성을 위하여 이용하는 마케팅 구성요소인 4P(Place, Product, Price, Promotion)의 조합을 말한다.

④ 판매촉진(promotion)은 표적시장의 반응을 빠르고 강하게 자극 · 유인하기 위한 전략을 말한다.

⑤ 부동산마케팅의 가격전략 중 빠른 자금회수를 원하고 지역구매자의 구매력이 낮은 경우, 고가전략을 이용한다.

정답 5번

출제 포인트

부동산마케팅의 시장세분화·표적시장·마케팅믹스와 가격전략의 개념을 구별하는 문제이다.

핵심 개념

시장세분화는 구매자의 특성이나 욕구에 따라 전체 시장을 여러 집단으로 나누는 것이다.
표적시장은 세분된 시장 가운데 기업이 마케팅활동의 대상으로 선택한 시장이다.
마케팅믹스는 표적시장에서 마케팅 목표를 달성하기 위해 제품(Product), 가격(Price), 유통(Place), 촉진(Promotion)을 조합하는 4P 전략이다.
저가전략은 낮은 가격으로 수요를 넓혀 판매량을 늘리는 전략이므로 지역구매자의 구매력이 낮거나 빠른 자금회수가 필요한 경우에 적합하다.

선지별 해설

① O — 시장세분화는 마케팅활동을 효율적으로 수행하기 위해 구매자 집단을 일정한 기준으로 세분하는 것이다.
② O — 표적시장은 세분시장 중 부동산기업이 공략 대상으로 선택하여 마케팅활동을 수행하는 시장이다.
③ O — 마케팅믹스는 제품(Product), 가격(Price), 유통(Place), 촉진(Promotion)의 4P를 효과적으로 조합하는 전략이다.
④ O — 판매촉진은 표적시장의 반응을 신속하고 강하게 유도하기 위해 구매를 자극하고 유인하는 촉진전략이다.
⑤ X — 틀린 표현은 구매력이 낮고 빠른 자금회수를 원할 때 '고가전략'을 이용한다는 부분이다. 실제로는 낮은 가격으로 구매 가능성을 높이고 판매량을 확대할 수 있는 저가전략을 이용한다.

NoteBase

오답 포인트

⑤는 '빠른 자금회수'를 건당 높은 이익과 연결하여 고가전략으로 착각하게 만든다. 그러나 구매력이 낮은 시장에서는 고가로 인해 판매가 지연될 수 있으므로, 판매량을 늘려 자금을 빨리 회수하는 저가전략이 적합하다.

다시 나오면 이렇게 판단

구매력이 낮고 대량판매·시장침투·빠른 자금회수가 제시되면 저가전략으로 판단한다. 희소성·고급 이미지·가격 비탄력적 수요·높은 구매력이 제시되면 고가전략과 연결한다.

암기 포인트

낮은 구매력과 빠른 회수는 저가전략, 희소성과 고급화는 고가전략이다.

NoteBase

문 6. 다음 법률적 요건을 모두 갖춘 주택은?

◯ 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적의 합계가 330m² 이하이고, 주택으로 쓰는 층수(지하층은 제외)가 3개 층 이하일 것
◯ 독립된 주거의 형태를 갖추지 아니한 것(각 실별로 욕실은 설치할 수 있으나, 취사시설은 설치하지 아니한 것을 말함)
◯ 학생 또는 직장인 등 여러 사람이 장기간 거주할 수 있는 구조로 되어 있는 것

① 연립주택
② 다중주택
③ 다가구주택
④ 다세대주택
⑤ 기숙사

정답 2번

쟁점

이 문제는 「건축법 시행령」상 주택의 세부 종류를 구별하는 문제이다. 핵심은 여러 사람이 장기간 거주하면서 각 실에 취사시설이 없어 독립된 주거 형태를 갖추지 않은 주택이 다중주택이라는 점이다.

용어 풀이

독립된 주거의 형태를 갖추지 않은 주택 = 각 실별 욕실은 설치할 수 있지만 각 실별 취사시설은 설치하지 않은 주택을 말한다.

핵심 구분

「건축법 시행령」 별표 1은 다중주택과 다가구주택을 단독주택으로, 연립주택·다세대주택·기숙사를 공동주택으로 분류한다. 제시된 면적·층수 요건과 '여러 사람의 장기 거주, 각 실별 취사시설 없음'이라는 구조를 결합하면 다중주택이다.
제시문의 330m² 기준은 출제 당시의 규정이다. 현행 규정은 다중주택의 바닥면적 합계 상한을 660m²로 정하고, 주택으로 쓰는 층수는 3개 층 이하로 하며, 건축조례가 정하는 실별 최소 면적과 창문 등의 기준도 요구한다.

NoteBase

선지별 해설

① X — 연립주택은 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660m²를 초과하고 층수가 4개 층 이하인 공동주택이다. '여러 사람의 장기 거주와 각 실별 취사시설 없음'을 핵심으로 하는 제시문의 유형과 다르다.
틀린 표현: 연립주택
올바른 표현: 제시된 요건을 갖춘 주택은 다중주택이다.

② O — 여러 사람이 장기간 거주할 수 있고, 각 실별 욕실은 둘 수 있으나 취사시설은 둘 수 없으며, 제시된 면적·층수 기준을 갖춘 주택은 다중주택이다.

③ X — 다가구주택은 공동주택에 해당하지 않는 주택으로서 주택으로 쓰는 층수가 3개 층 이하이고, 1개 동의 주택 바닥면적 합계가 660m² 이하이며, 19세대 이하가 거주할 수 있는 주택이다. 제시문의 결정적 기준인 각 실별 취사시설 금지는 다중주택의 요건이다.
틀린 표현: 다가구주택
올바른 표현: 각 실별 취사시설이 없고 여러 사람이 장기간 거주하는 제시문의 주택은 다중주택이다.

④ X — 다세대주택은 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660m² 이하이고 층수가 4개 층 이하인 공동주택이다. 제시문처럼 독립된 주거 형태를 갖추지 않는다는 요건으로 정의되는 주택이 아니다.
틀린 표현: 다세대주택
올바른 표현: 제시된 요건을 갖춘 주택은 단독주택의 한 종류인 다중주택이다.

⑤ X — 기숙사는 일반기숙사 또는 임대형기숙사의 법정 요건을 갖추고 공동취사시설 이용 세대 수가 전체 세대 수의 50퍼센트 이상인 공동주택이다. 제시문은 학교·공장 등의 특정 이용자와 공동취사시설 이용 비율이 아니라 다중주택의 요건을 열거한다.
틀린 표현: 기숙사
올바른 표현: 여러 사람이 장기간 거주하고 각 실별 취사시설을 두지 않는 제시문의 주택은 다중주택이다.

오답 포인트

'여러 사람이 거주한다'는 말만 보고 기숙사를 고르거나, 3개 층 이하라는 조건만 보고 다가구주택을 고르기 쉽다. 이 문항의 결정적 표현은 '각 실별 욕실은 가능하지만 취사시설은 불가'이다.

다시 나오면 이렇게 판단

주택 유형 문제에서는 먼저 각 실의 독립 취사 가능 여부를 확인한다. 여러 사람이 장기간 거주하고 각 실별 취사시설이 없으면 다중주택을 우선 판단한 뒤, 면적·층수와 조례상 추가 요건을 확인한다.

암기 포인트

다중주택은 '다수가 장기 거주, 실별 욕실 가능, 실별 취사 불가'로 기억한다.

NoteBase

문 7. 부동산시장에 관한 설명으로 틀린 것은? (단, 다른 조건은 동일함)

① 준강성 효율적 시장은 공표된 것이건 그렇지 않은 것이건 어떠한 정보도 이미 가치에 반영되어 있는 시장이다.

② 부동산시장에서 정보의 비대칭성은 가격형성의 왜곡을 초래할 수 있다.

③ 부동산시장에서 기술의 개발로 부동산 공급이 증가하는 경우, 수요의 가격탄력성이 작을수록 균형가격의 하락폭은 커진다.

④ 일반적으로 부동산은 일반재화에 비해 거래비용이 많이 들고, 부동산이용의 비가역적 특성 때문에 일반재화에 비해 의사결정지원분야의 역할이 더욱 중요하다.

⑤ 부동산은 다양한 공·사적 제한이 존재하며, 이는 부동산가격 변동에 영향을 미칠 수 있다.

정답 1번

출제 포인트

효율적 시장의 정보 반영 범위와 부동산시장의 특성, 공급 증가 시 수요의 가격탄력성에 따른 균형가격 변화를 구별하는 문제이다.

핵심 개념

준강성 효율적 시장은 과거의 가격정보뿐 아니라 공표된 모든 정보가 현재 가치에 반영된 시장이다. 강성 효율적 시장은 공표 여부와 관계없이 내부정보를 포함한 모든 정보가 가치에 반영된 시장이다.
수요의 가격탄력성이 작을수록 수요량이 가격 변화에 덜 민감하므로, 공급 증가분을 흡수하려면 가격이 더 크게 하락해야 한다.

NoteBase

선지별 해설

① X
준강성 효율적 시장에 반영되는 것은 공표된 정보이다. 틀린 부분은 "공표된 것이건 그렇지 않은 것이건 어떠한 정보도"이며, 공표되지 않은 내부정보까지 모든 정보가 반영되는 시장은 강성 효율적 시장이다.

② O
정보의 비대칭성은 거래 당사자 사이에 보유 정보의 차이를 만들고, 그 결과 부동산의 가치가 가격에 정확히 반영되지 않아 가격형성이 왜곡될 수 있다.

③ O
기술 개발로 공급이 증가하면 공급곡선이 오른쪽으로 이동한다. 수요의 가격탄력성이 작을수록 수요량이 가격 하락에 적게 반응하므로 늘어난 공급량이 거래되기 위해 균형가격이 더 크게 하락한다.

④ O
부동산은 탐색·계약·등기 등 거래비용이 크고 이용 전환이 쉽지 않은 비가역성이 있으므로,
시장분석·감정평가·투자분석 등 의사결정지원의 역할이 일반재화보다 중요하다.

⑤ O
부동산에는 용도·개발·거래 등에 관한 공적 제한과 사적 제한이 존재한다. 이러한 제한은 이용 가능성과 수익성에 영향을 주므로 부동산가격 변동에도 영향을 미칠 수 있다.

오답 포인트

①의 함정은 준강성과 강성의 정보 범위를 바꾼 데 있다. "공표된 모든 정보"는 준강성이고, "공표 여부와 관계없는 모든 정보"는 강성이다. 또한 ③에서는 탄력성이 작을수록 가격 변화도 작다고 오해하기 쉽지만, 공급 증가분을 흡수하려면 오히려 더 큰 가격 하락이 필요하다.

다시 나오면 이렇게 판단

효율적 시장은 정보 범위를 먼저 확인한다. 과거 가격정보는 약성, 공표된 모든 정보는 준강성, 내부정보까지 포함한 모든 정보는 강성으로 판단한다. 공급 증가 문제에서는 수요가 비탄력적일수록 수량 반응이 작아 가격 조정폭이 커진다고 판단한다.

암기 포인트

약성은 과거정보, 준강성은 공개정보, 강성은 모든 정보이다. 공급 증가와 비탄력적 수요가 만나면 가격 하락폭이 커진다.

NoteBase

문 8. 부동산정책에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 공공재 또는 외부효과의 존재는 정부의 시장개입 근거가 된다.
ㄴ. 부(-)의 외부효과는 사회가 부담하는 비용을 감소시킨다.
ㄷ. 부동산조세는 소득재분배 효과를 기대할 수 있다.
ㄹ. 용도지역은 토지를 경제적·효율적으로 이용하고 공공복리의 증진을 도모하기 위하여 지정한다.

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

정답 4번

출제 포인트

시장실패에 대한 정부개입의 근거, 부(-)의 외부효과가 사회적 비용에 미치는 영향, 부동산조세의 소득재분배 기능, 용도지역의 지정 목적을 구별하는 문제이다.

핵심 개념

공공재와 외부효과: 시장기구만으로 자원이 효율적으로 배분되지 않을 수 있는 시장실패의 원인이므로 정부개입의 근거가 된다.
부(-)의 외부효과: 경제활동이 제3자에게 보상 없는 피해를 주는 현상이다. 외부비용이 발생하므로 사회적 비용은 사적 비용보다 커진다.
부동산조세: 조세부담을 조정하여 부와 소득의 편중을 완화하는 소득재분배 수단으로 활용할 수 있다.
용도지역: 토지 이용과 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등을 제한하여 토지를 경제적·효율적으로 이용하고 공공복리를 증진하기 위해 도시·군관리계획으로 결정하는 지역이다.

NoteBase

선지별 해설

① X
ㄱ은 옳지만 ㄴ은 틀리다. 부(-)의 외부효과는 외부비용을 발생시켜 사회가 부담하는 비용을 증가시킨다. 틀린 구성은 'ㄱ, ㄴ'이고, 올바른 구성은 'ㄱ, ㄷ, ㄹ'이다.

② X
ㄱ과 ㄷ은 모두 옳지만 옳은 ㄹ이 빠져 있다. 용도지역은 토지의 경제적·효율적 이용과 공공복리 증진을 위해 지정된다. 틀린 구성은 'ㄱ, ㄷ만 선택'한 것이고, 올바른 구성은 'ㄱ, ㄷ, ㄹ'이다.

③ X
ㄱ과 ㄹ은 모두 옳지만 옳은 ㄷ이 빠져 있다. 부동산조세는 소득재분배 효과를 기대할 수 있다. 틀린 구성은 'ㄱ, ㄹ만 선택'한 것이고, 올바른 구성은 'ㄱ, ㄷ, ㄹ'이다.

④ O
ㄱ은 공공재와 외부효과가 시장실패를 일으킬 수 있으므로 옳다. ㄷ은 부동산조세가 소득재분배 수단이 될 수 있으므로 옳다. ㄹ은 용도지역의 법정 목적에 부합하므로 옳다. 따라서 옳은 문장을 모두 고른 조합은 'ㄱ, ㄷ, ㄹ'이다.

⑤ X
ㄷ과 ㄹ은 옳지만 ㄴ은 틀리고 옳은 ㄱ이 빠져 있다. 부(-)의 외부효과는 사회적 비용을 감소시키는 것이 아니라 증가시킨다. 틀린 구성은 'ㄴ을 포함하고 ㄱ을 제외'한 것이고, 올바른 구성은 'ㄱ, ㄷ, ㄹ'이다.

오답 포인트

ㄴ의 '비용을 감소시킨다'가 핵심 함정이다. 부(-)의 외부효과에서 행위자가 직접 부담하지 않은 외부비용까지 사회 전체의 비용에 포함되므로 사회적 비용은 증가한다. 또한 이 문항은 옳은 개별 문장을 찾는 데서 끝나지 않고, 옳은 문장이 모두 포함된 조합인지 확인해야 한다.

다시 나오면 이렇게 판단

각 문장을 먼저 독립적으로 O/X 판단한 뒤 조합을 대조한다. 공공재·외부효과는 시장실패와 정부개입, 부(-)의 외부효과는 외부비용과 사회적 비용 증가, 부동산조세는 소득재분배 가능성, 용도지역은 토지의 경제적·효율적 이용과 공공복리 증진으로 연결한다.

암기 포인트

공공재·외부효과는 정부개입의 근거이고, 부(-)의 외부효과는 사회적 비용을 늘린다. 조세는 재분배, 용도지역은 효율적 이용과 공공복리이다.

NoteBase

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

① 임대료 보조정책은 저소득층의 실질소득 향상에 기여할 수 있다.

② 임대료 상한을 균형가격 이하로 규제하면 임대주택의 공급과잉현상을 초래한다.

③ 임대료 보조정책은 장기적으로 임대주택의 공급을 증가시킬 수 있다.

④ 정부의 규제임대료가 균형임대료보다 낮아야 저소득층의 주거비 부담 완화효과를 기대할 수 있다.

⑤ 임대료 규제란 주택 임대인이 일정수준 이상의 임대료를 임차인에게 부담시킬 수 없도록 하는 제도다.

정답 2번

출제 포인트

임대료 보조정책과 임대료 상한제의 효과를 구분하고, 균형임대료보다 낮은 가격상한이 임대주택시장의 초과수요를 발생시킨다는 점을 판단하는 문제이다.

핵심 개념

임대료 보조정책은 임차인의 임대료 부담 일부를 보조하여 주거서비스에 대한 구매력을 높이는 정책이다.
임대료 상한제는 임대인이 받을 수 있는 임대료의 최고 수준을 정하는 가격규제이다. 상한이 균형임대료보다 낮으면 수요량은 증가하고 공급량은 감소하므로 초과수요, 즉 임대주택 부족이 발생한다.
임대료 보조는 임차인의 구매력을 높여 수요 측면에 작용하고, 임대료 상한은 시장임대료를 직접 제한한다.

선지별 해설

① O — 임대료 보조를 받으면 저소득층이 같은 소득으로 부담할 수 있는 주거비의 범위가 넓어지므로 실질적인 구매력이 향상될 수 있다.
② X — 틀린 표현은 '공급과잉현상'이다. 임대료 상한을 균형가격 이하로 규제하면 낮아진 임대료 때문에 수요량은 늘고 공급량은 줄어 임대주택의 초과수요, 즉 공급부족현상이 발생한다.
③ O — 임대료 보조로 임대주택 수요가 증가하면 장기적으로 임대료 수입과 시장 유인이 높아져 임대주택 공급이 증가할 수 있다.
④ O — 규제임대료가 균형임대료보다 낮아야 시장에서 형성될 임대료보다 싼 수준이 되므로, 규제의 적용을 받는 저소득 임차인의 주거비 부담 완화효과를 기대할 수 있다.
⑤ O — 임대료 규제는 임대인이 일정 수준을 초과하는 임대료를 임차인에게 부과하지 못하도록 임대료의 상한을 정하는 제도이다.

오답 포인트

②는 낮은 임대료를 보고 공급이 많아진다고 착각하게 만든다. 가격상한이 균형가격보다 낮으면 임대인의 공급 유인은 약해지는 반면 임차인의 수요는 늘어나므로 결과는 공급과잉이 아니라 공급부족이다.

NoteBase

다시 나오면 이렇게 판단

가격상한이 균형가격보다 낮게 설정되면 '가격 하락 → 수요량 증가·공급량 감소 → 초과수요'의 순서로 판단한다. 임대료 보조는 임차인의 구매력을 높여 수요를 늘리고, 장기에는 그 수요 증가가 공급 증가를 유도할 수 있다고 판단한다.

암기 포인트

균형 이하의 임대료 상한은 초과수요·공급부족, 임대료 보조는 구매력·수요 증가이다.

NoteBase

문 10. 토지비축제도에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 토지비축제도는 정부가 직접적으로 부동산시장에 개입하는 정책수단이다.

② 토지비축제도의 필요성은 토지의 공적 기능이 확대됨에 따라 커질 수 있다.

③ 토지비축사업은 토지를 사전에 비축하여 장래 공익사업의 원활한 시행과 토지시장의 안정에 기여할 수 있다.

④ 토지비축제도는 사적 토지소유의 편중현상으로 인해 발생 가능한 토지보상비 등의 고비용 문제를 완화시킬 수 있다.

⑤ 공공토지의 비축에 관한 법령상 비축토지는 각 지방자치단체에서 직접 관리하기 때문에 관리의 효율성을 기대할 수 있다.

정답 5번

쟁점

이 문제는 토지비축제도의 정책적 기능과 비축토지의 법정 관리 주체를 구별하는 문제이다. 핵심은 토지를 미리 확보하는 제도의 효과와 실제 관리 주체를 정확히 아는 것이다.

용어 풀이

토지비축제도는 공공이 장래의 공익사업이나 토지시장 안정을 위해 필요한 토지를 미리 취득하여 관리·공급하는 제도이다.

핵심 구분

토지비축은 정부가 토지를 취득·관리하는 직접적 시장개입 수단이다. 「공공토지의 비축에 관한 법률」상 비축토지는 각 지방자치단체가 아니라 한국토지주택공사가 관리한다.

NoteBase

선지별 해설

① O
정부 또는 공공기관이 토지를 직접 취득하여 관리·공급하므로 직접적 시장개입에 해당한다.

② O
토지의 공공성이 강조되고 공익사업용지와 시장안정용 토지의 확보 필요가 커질수록 토지비축의 필요성도 커질 수 있다.

③ O
필요한 토지를 사전에 확보하면 공익사업용지를 적기에 공급할 수 있고, 급격한 토지가격 상승이나 수급 불안에 대응하여 토지시장 안정에 기여할 수 있다.

④ O
토지를 미리 확보하면 사업 시행 단계에서 토지를 한꺼번에 취득할 때 발생할 수 있는 높은 보상비와 사업 지연 부담을 완화할 수 있다.

⑤ X
비축토지를 각 지방자치단체가 직접 관리한다는 부분이 틀렸다.
틀린 표현: 각 지방자치단체에서 직접 관리한다.
올바른 표현: 한국토지주택공사가 비축토지를 관리한다.

오답 포인트

토지를 공익 목적으로 비축한다는 점 때문에 관리 주체도 지방자치단체라고 오해하기 쉽다. ⑤는 제도의 효과가 아니라 법률상 관리 주체를 바꾸어 놓은 선지이다.

다시 나오면 이렇게 판단

토지비축 선지는 먼저 사전 취득·관리·공급이라는 제도의 기능을 확인하고, 주체를 묻는 선지는 한국토지주택공사인지 별도로 확인한다.

암기 포인트

토지는 미리 비축하고, 비축토지는 한국토지주택공사가 관리한다.

NoteBase

문 11. A씨는 주택을 구입하기 위해 은행으로부터 5억원을 대출받았다. 은행의 대출조건이 다음과 같을 때, 9회차에 상환할 원리금상환액과 13회차에 납부하는 이자납부액을 순서대로 나열한 것은?(단, 주어진 조건에 한함)

◯ 대출금리: 고정금리, 연 5%
◯ 대출기간: 20년
◯ 원리금 상환조건: 원금균등상환이고, 연단위 매 기말 상환

① 4,000만원, 1,000만원
② 4,000만원, 1,100만원
③ 4,500만원, 1,000만원
④ 4,500만원, 1,100만원
⑤ 5,000만원, 1,100만원

정답 1번

출제 포인트

원금균등상환에서 매회 상환하는 원금은 일정하지만, 이자는 각 회차 상환 직전의 대출잔액을 기준으로 계산한다.

조건 정리

대출원금: 5억원
연이자율: 5%
대출기간 및 상환 횟수: 20년, 연 1회 매 기말 상환
상환방식: 원금균등상환
구할 값: 9회차 원리금상환액과 13회차 이자납부액

사용할 공식

매회 상환원금=대출원금총 상환횟수
n회차 이자=\대출원금-(n-1)×매회 상환원금\×이자율
n회차 원리금상환액=매회 상환원금+n회차 이자
원금균등상환은 매회 같은 원금을 갚고, 해당 회차의 이자는 그 회차가 시작될 때 남아 있는 원금에 부과되므로 이 공식을 사용한다.

NoteBase

계산 과정

1. 매회 상환원금은 5억원 ÷ 20회 = 2,500만원이다.
2. 9회차 직전에는 원금을 8회 상환했으므로 대출잔액은 5억원 - 2,500만원 × 8 = 3억원이다. 9회차 이자는 3억원 × 5% = 1,500만원이고, 원리금상환액은 2,500만원 + 1,500만원 = 4,000만원이다.
3. 13회차 직전에는 원금을 12회 상환했으므로 대출잔액은 5억원 - 2,500만원 × 12 = 2억원이다. 따라서 13회차 이자납부액은 2억원 × 5% = 1,000만원이다.

선지 판단

① O. 9회차 원리금상환액은 4,000만원이고 13회차 이자납부액은 1,000만원이므로 계산 결과와 모두 일치한다.
② X. 9회차 원리금상환액 4,000만원은 맞지만, 13회차 이자납부액 1,100만원이 틀렸다. 올바르게는 1,000만원이다.
③ X. 13회차 이자납부액 1,000만원은 맞지만, 9회차 원리금상환액 4,500만원이 틀렸다. 올바르게는 4,000만원이다.
④ X. 9회차 원리금상환액 4,500만원과 13회차 이자납부액 1,100만원이 모두 틀렸다. 올바르게는 각각 4,000만원과 1,000만원이다.
⑤ X. 9회차 원리금상환액 5,000만원과 13회차 이자납부액 1,100만원이 모두 틀렸다. 올바르게는 각각 4,000만원과 1,000만원이다.

오답 포인트

9회차 이자를 계산할 때는 9회분이 아니라 이미 갚은 8회분의 원금을 차감한다. 같은 원리로 13회차 이자는 12회 상환 후 남은 2억원에 5%를 곱한다. 또한 문제는 9회차에는 원금과 이자의 합계를, 13회차에는 이자만 묻고 있으므로 두 금액의 범위를 혼동하면 안 된다.

다시 나오면 이렇게 판단

원금균등상환 문제에서는 먼저 매회 상환원금을 구한 뒤, n회차 직전 잔액에서 이미 상환한 원금이 (n-1)회분임을 반영한다. 그 잔액에 이자율을 곱해 당회 이자를 구하고, 원리금상환액을 묻는 경우에만 일정한 상환원금을 더한다.

암기 포인트

원금균등상환은 원금은 일정하고 이자는 감소한다. n회차 이자의 기준 잔액은 (n-1)회 상환 후의 잔액이다.

NoteBase

문 12. 부동산조세에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 우하향하는 수요곡선을 가정함)

① 소유자가 거주하는 주택에 재산세를 부과하면, 주택수요가 증가하고 주택가격은 상승하게 된다.

② 임대주택에 재산세를 부과하면 임대주택의 공급이 증가하고 임대료는 하락할 것이다.

③ 주택의 취득세율을 낮추면, 주택의 수요가 감소한다.

④ 주택공급의 동결효과(lock-in effect)란 가격이 오른 주택의 소유자가 양도소득세를 납부하기 위해 주택의 처분을 적극적으로 추진함으로써 주택의 공급이 증가하는 효과를 말한다.

⑤ 토지공급의 가격탄력성이 '0'인 경우, 부동산조세 부과시 토지소유자가 전부 부담하게 된다.

정답 5번

출제 포인트

부동산조세가 수요·공급과 가격에 미치는 영향, 양도소득세의 동결효과, 공급의 가격탄력성에 따른 조세 부담의 귀착을 묻는 문제이다.

핵심 개념

보유세·취득세 등 거래비용이나 보유비용이 커지면 해당 부동산의 수요 또는 공급을 위축시키는 방향으로 작용한다.
동결효과는 양도소득세 부담을 미루기 위해 소유자가 매각을 보류하여 시장의 공급이 감소하는 현상이다.
조세 부담은 가격탄력성이 더 작은 쪽에 더 많이 귀착되며, 공급의 가격탄력성이 0이면 공급자가 전부 부담한다.

NoteBase

선지별 해설

① X
소유자가 거주하는 주택에 재산세를 부과하면 주택 보유비용이 증가하므로 수요는 감소하고 주택가격은 하락하는 방향으로 작용한다. 틀린 표현은 '주택수요가 증가하고 주택가격은 상승'이며, 올바르게는 '주택수요가 감소하고 주택가격은 하락'이다.

② X
임대주택에 재산세를 부과하면 임대사업자의 비용이 증가하므로 임대주택 공급은 감소하고 임대료는 상승하는 방향으로 작용한다. 틀린 표현은 '공급이 증가하고 임대료는 하락'이며, 올바르게는 '공급이 감소하고 임대료는 상승'이다.

③ X
주택의 취득세율을 낮추면 주택 취득에 드는 거래비용이 줄어 주택 수요가 증가하는 방향으로 작용한다. 틀린 표현은 '수요가 감소'이며, 올바르게는 '수요가 증가'이다.

④ X
동결효과는 가격이 오른 주택을 팔 때 발생할 양도소득세를 피하거나 이연하려고 소유자가 처분을 미루는 현상이다. 틀린 표현은 '처분을 적극적으로 추진하여 공급이 증가'이며, 올바르게는 '처분을 보류하여 공급이 감소'이다.

⑤ O
토지공급의 가격탄력성이 0이면 공급량이 가격 변화에 전혀 반응하지 않는다. 공급자가 조세를 피하려고 공급량을 줄일 수 없으므로 조세 부담은 토지소유자에게 전부 귀착된다.

오답 포인트

세금 부과를 곧바로 공급 증가와 연결하거나, 세율 인하를 수요 감소와 연결하면 방향을 거꾸로 판단하게 된다. 특히 ④는 양도소득세를 내기 위해 매각하는 효과가 아니라 양도소득세 납부를 미루기 위해 매각을 보류하는 효과라는 점이 함정이다.

다시 나오면 이렇게 판단

세금의 영향을 묻는 선지는 먼저 비용이 증가하는지 감소하는지를 확인한 뒤 수요·공급곡선의 이동 방향을 판단한다. 조세 귀착은 법정 납세자가 아니라 수요와 공급 중 가격탄력성이 더 작은 쪽이 더 많이 부담한다는 기준으로 판단한다.

NoteBase

암기 포인트

세금은 비용을 높여 수요·공급을 위축시키고, 동결효과는 매각 보류·공급 감소이며, 완전비탄력적 공급자는 조세를 전부 부담한다.

NoteBase

문 13. 허프(D. Huff)모형을 활용하여, X지역의 주민이 할인점 A를 방문할 확률과 할인점 A의 월 추정매출액을 순서대로 나열한 것은?(단, 주어진 조건에 한함)

◯ X지역의 현재 주민: 4,000명
◯ 1인당 월 할인점 소비액: 35만원
◯ 공간마찰계수: 2
◯ X지역의 주민은 모두 구매자이고, A, B, C 할인점에서만 구매한다고 가정

구 분	할인점 A	할인점 B	할인점 C
면 적	$500m^2$	$300m^2$	$450m^2$
X지역 거주지로부터의 거리	5km	10km	15km

① 80%, 10억 9,200만원
② 80%, 11억 2,000만원
③ 82%, 11억 4,800만원
④ 82%, 11억 7,600만원
⑤ 82%, 12억 400만원

정답 2번

출제 포인트

허프모형에서 점포의 매력도를 거리의 공간마찰계수 제곱으로 나눈 뒤, 그 비중으로 방문확률과 추정매출액을 계산하는 문제이다.

조건 정리

주어진 값: A·B·C의 면적은 각각 $500m^2$, $300m^2$, $450m^2$이고, 거리는 각각 $5km$, $10km$, $15km$이다.
구해야 할 값: X지역 주민의 A 방문확률과 A의 월 추정매출액이다.
주의할 조건: 공간마찰계수가 2이므로 거리는 제곱하여 반영하며, 주민 4,000명 전원이 세 할인점에서만 구매한다.

NoteBase

사용할 공식

점포 i의 방문확률은 다음과 같다.
$P_i = \frac{S_i / d_i^2}{\sum_j S_j / d_j^2}$
여기서 S_i는 점포 면적, d_i는 거리이다. 점포의 매력도는 면적에 비례하고 거리의 제곱에 반비례한다는 허프모형의 조건이므로 이 공식을 사용한다.
A의 월 추정매출액은 전체 주민의 월 할인점 소비액에 A 방문확률을 곱하여 구한다.

계산 과정

1. 각 할인점의 상대적 매력도를 계산한다.
$A : \frac{500}{5^2} = 20, \quad B : \frac{300}{10^2} = 3, \quad C : \frac{450}{15^2} = 2$
2. 세 할인점의 상대적 매력도 합은 $20 + 3 + 2 = 25$이므로 A 방문확률은 다음과 같다.
$P_A = \frac{20}{25} = 0.8 = 80\%$
3. X지역 전체의 월 할인점 소비액은 4,000명 × 35만원 = 14억원이다.
4. A의 월 추정매출액은 14억원 × 80% = 11억 2,000만원이다.

선지 판단

① X — 방문확률 80%는 맞지만 10억 9,200만원이 틀렸다. 올바르게는 80%, 11억 2,000만원이다.
② O — A 방문확률은 80%이고, 전체 월 소비액 14억원의 80%는 11억 2,000만원이다.
③ X — 82%와 11억 4,800만원이 모두 틀렸다. 올바르게는 80%, 11억 2,000만원이다.
④ X — 82%와 11억 7,600만원이 모두 틀렸다. 올바르게는 80%, 11억 2,000만원이다.
⑤ X — 82%와 12억 400만원이 모두 틀렸다. 올바르게는 80%, 11억 2,000만원이다.

오답 포인트

거리 5, 10, 15를 그대로 분모에 넣으면 안 된다. 공간마찰계수가 2이므로 각각 5^2, 10^2, 15^2로 반영해야 한다. 또한 확률을 구한 뒤에는 주민 수와 1인당 소비액으로 계산한 전체 시장규모 14억원에 그 확률을 곱해야 한다.

다시 나오면 이렇게 판단

각 점포의 상대적 매력도 S/d^{λ}를 먼저 계산하고, 해당 점포 값이 전체 합에서 차지하는 비율을 방문확률로 구한 뒤, 전체 시장규모에 그 확률을 곱한다. 여기서 S는 면적, d는 거리, λ는 공간마찰계수이다.

암기 포인트

허프모형은 '매력도는 면적에 비례, 거리의 거듭제곱에 반비례'하며, 점포 매출은 '전체 시장규모 × 방문확률'이다.

NoteBase

문 14. 지대이론에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 리카도(D. Ricardo)는 지대 발생의 원인을 비옥한 토지의 희소성과 수확체감현상으로 설명하고, 토지의 질적 차이에서 발생하는 임대료의 차이로 보았다.
ㄴ. 마셜(A. Marshall)은 일시적으로 토지와 유사한 성격을 가지는 생산요소에 귀속되는 소득을 준지대로 설명하고, 단기적으로 공급량이 일정한 생산요소에 지급되는 소득으로 보았다.
ㄷ. 튀넨(J.H.von Thünen)은 한계지의 생산비와 우등지의 생산비 차이를 절대지대로 보았다.
ㄹ. 마르크스(K. Marx)는 도시로부터 거리에 따라 농작물의 재배형태가 달라진다는 점에 착안하여, 수송비의 차이가 지대의 차이를 가져온다고 보았다.

① ㄱ, ㄴ

② ㄴ, ㄷ

③ ㄱ, ㄴ, ㄹ

④ ㄱ, ㄷ, ㄹ

⑤ ㄴ, ㄷ, ㄹ

정답 1번

출제 포인트

리카도, 마셜, 튀넨, 마르크스의 지대이론을 각 학자의 대표 개념과 정확히 연결하는 문제이다.

핵심 정리

• 리카도: 차액지대론 — 토지의 비옥도와 위치 등 생산성의 차이, 비옥한 토지의 희소성 및 수확체감으로 우등지와 한계지 사이에 지대 차이가 생긴다고 본다.
• 마셜: 준지대론 — 단기적으로 공급량을 늘릴 수 없는 기계·설비 등 생산요소가 일시적으로 얻는 소득을 준지대라고 본다.
• 튀넨: 위치지대론 — 시장과의 거리 및 수송비 차이가 토지이용과 지대의 차이를 만든다고 본다.
• 마르크스: 절대지대론·차액지대론 — 토지의 사적 소유로 인해 한계지에도 절대지대가 발생할 수 있다고 본다.

NoteBase

선지별 해설

① O — ㄱ은 리카도의 차액지대론, ㄴ은 마셜의 준지대론을 바르게 설명하므로 옳은 조합이다.
② X — ㄴ은 옳지만 ㄷ의 '한계지와 우등지의 생산비 차이를 절대지대로 보았다'는 표현이 틀리다. 그 차이는 리카도의 차액지대와 연결되며, 튀넨은 거리와 수송비에 따른 위치지대를 설명한다. 올바른 조합은 ㄱ, ㄴ이다.
③ X — ㄱ과 ㄴ은 옳지만 ㄹ의 '마르크스가 거리와 수송비에 따른 농작물 재배형태와 지대 차이를 설명했다'는 표현이 틀리다. 이는 튀넨의 위치지대론이다. 올바른 조합은 ㄱ, ㄴ이다.
④ X — ㄷ과 ㄹ이 모두 틀리고, 옳은 ㄴ이 빠져 있다. ㄷ은 튀넨이 아니라 리카도의 차액지대와 관련되고, ㄹ의 내용은 마르크스가 아니라 튀넨의 이론이다. 올바른 조합은 ㄱ, ㄴ이다.
⑤ X — ㄴ만 옳고 ㄷ과 ㄹ은 틀리다. ㄷ의 생산비 차이는 차액지대로, ㄹ의 거리·수송비 설명은 튀넨의 위치지대론으로 고쳐야 한다. 올바른 조합은 ㄱ, ㄴ이다.

출제자가 노린 함정

ㄷ은 '생산비 차이'라는 차액지대의 설명에 '절대지대'라는 명칭과 튀넨을 섞었고, ㄹ은 튀넨의 거리·수송비 이론에 마르크스의 이름을 붙였다. 이처럼 개념의 내용과 학자 이름을 교차해 놓은 것이 핵심 함정이다.

다시 나오면 이렇게 판단

학자별 대표 연결어로 판단한다. 리카도는 비옥도·생산성 차이와 차액지대, 마셜은 단기 고정공급과 준지대, 튀넨은 거리·수송비와 위치지대, 마르크스는 토지소유와 절대지대로 연결한다.

암기 포인트

리카도=차액, 마셜=준지대, 튀넨=거리·수송비, 마르크스=절대지대이다.

NoteBase

문 15. 투자타당성분석에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 내부수익률은 순현가를 '0'보다 작게 하는 할인율이다.

② 수익성지수는 순현금 투자지출 합계의 현재가치를 사업기간중의 현금수입 합계의 현재가치로 나눈 상대지수이다.

③ 순현가는 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 순현가법과 내부수익률법에서는 투자판단기준을 위한 할인율로써 요구수익률을 사용한다.

정답 3번

출제 포인트

투자타당성분석에서 순현가, 내부수익률, 수익성지수, 회수기간의 정의와 투자안 선택기준을 구별하는 문제이다.

핵심 개념

순현가(NPV): 현금유입의 현재가치에서 현금유출의 현재가치를 뺀 금액이며, 요구수익률을 할인율로 사용한다.
내부수익률(IRR): 순현가를 0으로 만드는 할인율이며, 계산된 내부수익률을 요구수익률과 비교한다.
수익성지수(PI): 현금유입 현재가치를 현금유출 현재가치로 나눈 비율이다.
회수기간: 최초 투자액을 현금유입으로 회수하는 데 걸리는 기간이다.

선지별 해설

① X — 틀린 표현은 '순현가를 0보다 작게 하는 할인율'이다. 내부수익률은 순현가를 정확히 0으로 만드는 할인율이다.
② X — 분자와 분모가 뒤바뀌었다. 수익성지수는 사업기간 중 현금유입 합계의 현재가치를 순현금 투자지출, 즉 현금유출 합계의 현재가치로 나눈 값이다.
③ O — 순현가는 현금유입의 현재가치에서 현금유출의 현재가치를 뺀 값이다. 따라서 순현가가 0보다 크면 요구수익률을 충족하고도 가치가 증가하는 투자안이다.
④ X — 틀린 표현은 '회수기간이 가장 장기인 투자안을 선택한다'이다. 회수기간법에서는 일반적으로 기준 회수기간 이내인 투자안을 채택하며, 상호 배타적 투자안이라면 회수기간이 더 짧은 투자안을 선호한다.
⑤ X — 내부수익률법의 할인율은 미리 주어진 요구수익률이 아니다. 내부수익률법은 순현가가 0이 되도록 할인율인 내부수익률을 먼저 구한 뒤 이를 요구수익률과 비교한다. 요구수익률을 직접 할인율로 사용하는 것은 순현가법이다.

NoteBase

오답 포인트

①은 '0보다 작게'와 '0으로'를, ②는 수익성지수의 분자와 분모를 바꾸었다. ⑤는 순현가법의 할인율과 내부수익률법의 비교기준을 모두 요구수익률이라고 표현한 점이 함정이다.

다시 나오면 이렇게 판단

정의의 방향을 먼저 확인한다. 순현가는 유입 현재가치에서 유출 현재가치를 빼고, 수익성지수는 유입 현재가치를 유출 현재가치로 나누며, 내부수익률은 순현가를 0으로 만드는 할인율이다. 회수기간은 짧을수록 유동성 측면에서 유리하다.

암기 포인트

NPV는 유입−유출, PI는 유입÷유출, IRR은 NPV=0, 회수기간은 짧게이다.

NoteBase

문 16. 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.

정답 3번

출제 포인트

부동산 운영수지분석에서 가능총소득부터 세후현금흐름까지 각 소득의 산정 순서와 차감 항목을 구별하는 문제이다.

핵심 개념

가능총소득: 임대 가능한 공간이 전부 임대되어 임대료가 모두 걷힌다고 가정한 잠재적 임대소득이다.
유효총소득: 가능총소득에서 공실·불량부채에 따른 손실을 빼고 기타 수입을 더한 실제 기대 총소득이다.
순영업소득: 유효총소득에서 부동산 운영에 필요한 영업경비를 뺀 소득이다.
세전현금흐름: 순영업소득에서 부채서비스액을 뺀 금액이다.
세후현금흐름: 세전현금흐름에서 영업소득세를 뺀 금액이다.
산정 흐름은 '가능총소득 → 공실·불량부채 손실 차감 및 기타 수입 가산 → 유효총소득 → 영업경비 차감 → 순영업소득 → 부채서비스액 차감 → 세전현금흐름 → 영업소득세 차감 → 세후현금흐름'이다.

선지별 해설

① O. 단위면적당 추정 임대료에 임대면적을 곱하면 모든 임대공간에서 얻을 수 있는 가능총소득이 산정된다.
② O. 유효총소득은 가능총소득에서 공실손실상당액과 불량부채액을 차감하고, 주차료 등 기타 수입을 가산하여 구한다.
③ X. 틀린 표현은 '유효총소득에 각종 영업외수입을 더한 소득'이다. 올바르게는 순영업소득은 유효총소득에서 영업경비를 차감한 소득이며, 부동산 운영으로부터 귀속되는 순수한 영업소득이다.
④ O. 부채서비스액은 원리금 상환액이므로 순영업소득에서 이를 차감하면 세전현금흐름이 된다.
⑤ O. 세전현금흐름에서 영업소득세를 차감하면 투자자에게 귀속되는 세후현금흐름이 된다.

NoteBase

오답 포인트

③은 순영업소득을 계산할 때 영업외수입을 더한다고 바꾸어 놓았다. 순영업소득 직전 단계에서는 유효총소득에서 영업경비를 차감하며, 기타 수입의 가산은 이미 유효총소득을 산정하는 단계에서 이루어진다.

다시 나오면 이렇게 판단

각 단계의 차감·가산 항목을 순서대로 대응한다. 공실·불량부채 손실과 기타 수입은 유효총소득, 영업경비는 순영업소득, 부채서비스액은 세전현금흐름, 영업소득세는 세후현금흐름을 결정한다.

암기 포인트

공실·불량부채·기타 수입은 유효총소득, 영업경비는 순영업소득, 빚은 세전현금흐름, 세금은 세후현금흐름이다.

NoteBase

문 17. 도시공간구조이론에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 도시공간구조의 변화를 야기하는 요인은 교통의 발달이나 소득의 증가와는 관계가 없다.

② 버제스(E. Burgess)는 도시의 성장과 분화가 주요 교통망에 따라 확대되면서 나타난다고 보았다.

③ 호이트(H. Hoyt)는 도시의 공간구조형성을 침입, 경쟁, 천이 등의 과정으로 나타난다고 보았다.

④ 동심원이론에 의하면 점이지대는 고급주택지구보다 도심으로부터 원거리에 위치한다.

⑤ 다핵심이론의 핵심요소에는 공업, 소매, 고급주택 등이 있으며, 도시성장에 맞춰 핵심의 수가 증가하고 특화될 수 있다.

정답 5번

출제 포인트

도시공간구조이론의 대표 학자와 공간 확장 방식, 핵심 개념을 정확히 연결하는 문제이다.

핵심 정리

버제스의 동심원이론: 도시는 중심업무지구를 중심으로 점이지대, 근로자주택지대, 중산층주택지대, 통근자지대 등이 동심원처럼 바깥쪽으로 확장한다고 본다.
호이트의 선형이론: 도시는 주요 교통축을 따라 특정 토지이용이 부채꼴 모양의 선형 지대를 이루며 성장한다고 본다.
해리스와 울만의 다핵심이론: 도시는 하나의 중심만이 아니라 공업·소매·주거 등 여러 기능별 핵심을 중심으로 성장하며, 도시가 커지면 핵심이 늘어나고 특화될 수 있다고 본다.

NoteBase

선지별 해설

① X
도시공간구조는 교통의 발달, 소득의 증가, 인구 변화, 기술 발전 등의 영향을 받는다. 틀린 표현은 '교통의 발달이나 소득의 증가와는 관계가 없다'이며, 올바르게는 '교통의 발달이나 소득의 증가는 도시공간구조의 변화를 야기하는 요인이다'이다.

② X
주요 교통망을 따라 도시가 선형 또는 부채꼴로 확대된다고 본 학자는 호이트이다. 틀린 표현은 '버제스'이며, 올바르게는 '호이트는 도시가 주요 교통망을 따라 확대된다고 보았다'이다.

③ X
침입·경쟁·천이 등의 생태학적 과정으로 도시의 성장과 분화를 설명한 것은 버제스의 동심원이론이다. 틀린 표현은 '호이트'이며, 올바르게는 '버제스는 도시의 공간구조 형성을 침입·경쟁·천이 등의 과정으로 설명하였다'이다.

④ X
동심원이론에서 점이지대는 중심업무지구 바로 바깥에 있고, 고급주택이 입지하는 중산층주택지대보다 도심에 가깝다. 틀린 표현은 '고급주택지구보다 도심으로부터 원거리에 위치한다'이며, 올바르게는 '점이지대는 고급주택지구보다 도심에 가까이 위치한다'이다.

⑤ O
다핵심이론은 공업·소매·고급주택 등 서로 다른 기능의 핵심이 형성되고, 도시의 성장에 따라 핵심의 수가 증가하거나 기능별로 특화될 수 있다고 본다.

출제자가 노린 함정

②와 ③은 버제스와 호이트의 핵심 설명을 서로 바꾸어 놓았다. 교통축을 따라 성장하는 것은 호이트이고, 침입·경쟁·천이의 도시생태학적 과정은 버제스와 연결된다.

다시 나오면 이렇게 판단

'동심원·침입·경쟁·천이'는 버제스, '교통축·부채꼴·선형 지대'는 호이트, '여러 기능별 핵심·핵심의 증가와 특화'는 해리스와 울만으로 연결한다.

암기 포인트

버제스는 동심원, 호이트는 교통축을 따른 선형, 해리스와 울만은 여러 핵심이다.

NoteBase

문 18. 다음 아파트에 대한 다세대주택 수요의 교차탄력성은?(단, 주어진 조건에 한함)

◯ 가구소득이 10% 상승하고 아파트가격은 5% 상승했을 때, 다세대주택 수요는 8% 증가
◯ 다세대주택 수요의 소득탄력성은 0.6이며, 다세대주택과 아파트는 대체관계임

① 0.1
② 0.2
③ 0.3
④ 0.4
⑤ 0.5

정답 4번

출제 포인트

소득 변화와 관련 재화의 가격 변화가 동시에 수요량에 미친 영향을 분리하여 다세대주택 수요의 교차탄력성을 구하는 문제이다.

조건 정리

가구소득 증가율: 10%
아파트가격 증가율: 5%
다세대주택 수요 증가율: 8%
다세대주택 수요의 소득탄력성: 0.6
구해야 할 값: 아파트가격 변화에 대한 다세대주택 수요의 교차탄력성
다세대주택과 아파트는 대체재이므로 교차탄력성의 부호는 양(+)이다.

사용할 공식

수요 증가율=소득탄력성×소득 증가율+교차탄력성×관련 재화 가격 증가율
소득과 아파트가격이 함께 변했으므로 전체 수요 증가율에서 소득 변화의 효과를 먼저 분리한 뒤, 남은 수요 변화율을 아파트가격 증가율로 나눈다.

계산 과정

1. 소득 증가에 따른 다세대주택 수요 증가율은 $0.6 \times 10\% = 6\%$이다.
2. 전체 수요 증가율 8% 중 아파트가격 상승이 유발한 부분은 $8\% - 6\% = 2\%$이다.
3. 교차탄력성을 E_c라 하면 $2\% = E_c \times 5\%$이므로 $E_c = 2\%/5\% = 0.4$이다.
4. 계산값이 양수이므로 두 주택이 대체관계라는 조건과도 일치한다.

NoteBase

선지 판단

① X — 0.1은 계산값 0.4와 다르다. 올바른 교차탄력성은 0.4이다.
② X — 0.2는 아파트가격 상승에 따른 수요 증가율 2%를 탄력성으로 잘못 본 값이다. 올바르게는 2%를 아파트가격 증가율 5%로 나눈 0.4이다.
③ X — 0.3은 계산값 0.4와 다르다. 올바른 교차탄력성은 0.4이다.
④ O — 소득 효과 6%를 제외한 수요 증가율 2%를 아파트가격 증가율 5%로 나누면 0.4이다.
⑤ X — 0.5는 계산값 0.4와 다르다. 올바른 교차탄력성은 0.4이다.

오답 포인트

전체 수요 증가율 8%를 곧바로 아파트가격 증가율 5%로 나누면 소득 증가가 만든 수요 효과까지 교차탄력성에 포함하게 된다. 먼저 소득탄력성으로 소득 효과 6%를 계산해 제외해야 한다. 또한 대체재의 교차탄력성은 양수라는 조건으로 계산 부호를 검산할 수 있다.

다시 나오면 이렇게 판단

소득과 관련 재화의 가격이 동시에 변한 문제에서는 전체 수요 변화율을 소득 효과와 교차가격 효과로 분해한다. 소득 효과를 먼저 빼고, 남은 변화율을 관련 재화의 가격 변화율로 나누어 교차탄력성을 구한다.

암기 포인트

전체 수요 변화율 = 소득 효과 + 교차가격 효과이며, 대체재의 교차탄력성은 양수이다.

NoteBase

문 19. 수요의 가격탄력성에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 수요의 가격탄력성은 절대값을 의미하며, 다른 조건은 동일함)

① 수요의 가격탄력성이 1보다 작을 경우 전체 수입은 임대료가 상승함에 따라 감소한다.

② 대체재가 있는 경우 수요의 가격탄력성은 대체재가 없는 경우보다 비탄력적이 된다.

③ 우하향하는 선분으로 주어진 수요곡선의 경우, 수요곡선상의 측정지점에 따라 가격탄력성은 다르다.

④ 일반적으로 부동산 수요의 가격탄력성은 단기에서 장기로 갈수록 더 비탄력적이 된다.

⑤ 부동산의 용도전환이 용이할수록 수요의 가격탄력성은 작아진다.

정답 3번

출제 포인트

수요의 가격탄력성과 총수입의 관계, 대체재·조정기간·용도전환 가능성이 탄력성에 미치는 영향, 선형 수요곡선에서 측정지점별 탄력성의 차이를 묻는 문제이다.

핵심 개념

수요의 가격탄력성은 가격의 변화율에 대한 수요량의 변화율의 크기이다. 값이 1보다 작으면 비탄력적, 1이면 단위탄력적, 1보다 크면 탄력적이다.
비탄력적 수요에서는 가격과 총수입이 같은 방향으로 움직이고, 탄력적 수요에서는 반대 방향으로 움직인다.
우하향하는 직선 수요곡선은 기울기가 일정해도 가격과 수요량의 비율이 지점마다 달라지므로 위쪽은 탄력적, 중점은 단위탄력적, 아래쪽은 비탄력적이다.

NoteBase

선지별 해설

① X
수요의 가격탄력성이 1보다 작으면 임대료가 올라도 수요량의 감소율이 더 작으므로 전체 수입은 증가한다. 틀린 표현은 '감소한다'이며, 올바르게는 '임대료가 상승함에 따라 증가한다'이다.

② X
대체재가 있으면 가격이 상승할 때 다른 재화로 옮겨 가기 쉬워 수요량이 더 크게 변하므로 수요는 더 탄력적이다. 틀린 표현은 '비탄력적이 된다'이며, 올바르게는 '탄력적이 된다'이다.

③ O
우하향하는 선형 수요곡선은 기울기가 일정하더라도 측정지점의 가격과 수요량이 달라지므로 점탄력성도 달라진다. 일반적으로 위쪽에서는 탄력적이고, 중점에서는 단위탄력적이며, 아래쪽에서는 비탄력적이다.

④ X
장기에는 소비자가 가격 변화에 적응하고 대체재를 찾을 시간이 늘어나므로 일반적으로 수요의 가격탄력성이 더 커진다. 틀린 표현은 '더 비탄력적이 된다'이며, 올바르게는 '더 탄력적이 된다'이다.

⑤ X
용도전환이 쉬우면 가격 변화에 따라 다른 용도로 전환하거나 대체할 가능성이 커져 수요량의 반응도 커진다. 틀린 표현은 '작아진다'이며, 올바르게는 '커진다'이다.

오답 포인트

①에서는 비탄력적 수요일 때 가격 상승으로 줄어드는 수요량의 비율보다 가격 상승률이 더 크다는 점을 놓치기 쉽다. 또한 ③에서는 직선 수요곡선의 일정한 기울기와 가격탄력성이 일정하다는 말을 혼동하기 쉽다. 기울기는 일정하지만 탄력성은 측정지점에 따라 달라진다.

다시 나오면 이렇게 판단

먼저 탄력성이 1보다 작은지 큰지를 확인해 가격과 총수입의 방향을 판단한다. 이어 대체 가능성, 조정기간, 용도전환 가능성이 커질수록 가격 변화에 대한 수요량의 반응이 커져 수요가 더 탄력적이 된다고 판단한다. 직선 수요곡선에서는 기울기가 아니라 측정지점의 가격과 수요량 비율을 확인한다.

암기 포인트

비탄력적이면 가격과 총수입은 같은 방향, 탄력적이면 반대 방향이다. 대체재·시간·용도전환 가능성이 늘면 수요는 더 탄력적이다. 직선 수요곡선의 탄력성은 위쪽이 크고 아래쪽이 작다.

NoteBase

문 20. 부동산의 수요 및 공급에 관한 설명으로 틀린 것은? (단, 다른 조건은 동일함)

① 수요곡선이 변하지 않을 때, 세금부과에 의한 경제적 순손실은 공급이 비탄력적일수록 커진다.

② 부동산수요가 증가하면, 부동산공급이 비탄력적일수록 시장균형가격이 더 크게 상승한다.

③ 용도변경을 제한하는 법규가 강화될수록, 공급은 이전에 비해 비탄력적이 된다.

④ 수요와 공급이 모두 증가하는 경우, 균형가격의 상승 여부는 수요와 공급의 증가폭에 의해 결정되고 균형량은 증가한다.

⑤ 부동산수요곡선상 수요량은 주어진 가격수준에서 부동산 구매 의사와 구매 능력이 있는 수요자가 구매하고자 하는 수량이다.

정답 1번

출제 포인트

수요·공급의 탄력성이 조세의 경제적 순손실과 시장균형의 가격·거래량 변화에 미치는 영향을 구분하는 문제이다.

핵심 개념

공급의 가격탄력성은 가격 변화에 대해 공급량이 얼마나 민감하게 반응하는지를 나타낸다. 공급이 탄력적이면 가격 변화에 따른 거래량 감소가 크고, 공급이 비탄력적이면 거래량 감소가 작다.
경제적 순손실은 세금 때문에 사라진 거래에서 발생하는 총잉여의 감소이다. 세율이 같다면 수요나 공급이 더 탄력적일수록 거래량이 더 크게 줄어 순손실이 커진다.
수요와 공급이 함께 증가하면 균형거래량은 반드시 증가하지만, 균형가격은 두 곡선의 이동 폭에 따라 상승·하락하거나 변하지 않을 수 있다.

NoteBase

선지별 해설

① X
틀린 표현은 '공급이 비탄력적일수록 커진다'이다. 수요곡선과 세율이 같을 때 공급이 비탄력적이면 세금으로 인한 거래량 감소가 작아 경제적 순손실도 작다. 올바르게는 '공급이 탄력적일수록 경제적 순손실이 커진다'이다.

② O
수요 증가로 수요곡선이 오른쪽으로 이동할 때 공급이 비탄력적이면 공급량이 가격 상승에 작게 반응한다. 따라서 동일한 수요 증가에도 균형가격의 상승 폭이 더 크다.

③ O
용도변경 제한이 강화되면 부동산을 다른 용도로 전환하여 공급을 조정하기 어려워진다. 가격 변화에 대한 공급량의 반응이 작아지므로 공급은 이전보다 비탄력적이 된다.

④ O
수요 증가와 공급 증가는 모두 균형거래량을 늘리는 방향으로 작용하므로 균형량은 증가한다. 수요 증가는 가격을 올리고 공급 증가는 가격을 내리는 방향으로 작용하므로 균형가격의 변화 방향은 두 증가폭의 상대적 크기에 따라 결정된다.

⑤ O
수요량은 특정 가격에서 구매 의사와 구매 능력을 모두 갖춘 수요자가 구매하고자 하는 수량이다. 단순한 구매 욕구가 아니라 구매 능력까지 갖춘 유효수요를 뜻한다.

오답 포인트

①은 '비탄력적이면 부담이 커질 수 있다'는 조세부담의 귀착과 '비탄력적이면 순손실이 커진다'는 주장을 혼동하게 만든다. 조세부담과 달리 순손실은 거래량 감소가 클수록 커지므로 탄력적인 쪽에서 더 크게 나타난다.

다시 나오면 이렇게 판단

조세의 순손실은 탄력성이 클수록 거래량 감소가 커져 확대된다고 판단한다. 곡선 이동 문제에서는 수요 증가를 가격·거래량의 증가 방향, 공급 증가를 가격 하락·거래량 증가 방향으로 나누어 공통 방향과 충돌 방향을 구분한다.

암기 포인트

탄력적일수록 거래량 반응과 조세 순손실이 크다. 수요·공급이 함께 증가하면 거래량은 증가하고 가격은 이동 폭에 따라 달라진다.

NoteBase

문 21. 주택 공급 변화요인과 공급량 변화요인이 옳게 묶인 것은?

① 공급 변화요인: 주택건설업체수의 증가, 공급량 변화요인: 주택가격 상승

② 공급 변화요인: 정부의 정책, 공급량 변화요인: 건설기술개발에 따른 원가절감

③ 공급 변화요인: 건축비의 하락, 공급량 변화요인: 주택건설용 토지가격의 하락

④ 공급 변화요인: 노동자임금 하락, 공급량 변화요인: 담보대출이자율의 상승

⑤ 공급 변화요인: 주택경기 전망, 공급량 변화요인: 토지이용규제 완화

정답 1번

출제 포인트

이 문제는 주택 자체의 가격 변화에 따른 공급량의 변화와 주택가격 이외 요인에 따른 공급의 변화를 구별하는 문제이다.

핵심 개념

공급의 변화: 주택가격 이외의 공급 결정요인이 변하여 공급곡선 자체가 이동하는 현상이다. 생산요소가격, 기술, 정부정책, 공급자 수, 미래 전망 등이 원인이 된다.
공급량의 변화: 다른 조건이 일정할 때 주택 자체의 가격이 변하여 동일한 공급곡선 위에서 이동하는 현상이다.
결정 기준은 변한 것이 '주택 자체의 가격'인지 여부이다.

선지별 해설

① O — 주택건설업체 수의 증가는 공급자 수의 변화이므로 공급곡선 자체를 이동시키는 공급 변화요인이다. 주택가격 상승은 동일한 공급곡선 위에서 공급량을 증가시키는 공급량 변화요인이다.
② X — 정부의 정책은 공급 변화요인이지만, '건설기술개발에 따른 원가절감'을 공급량 변화요인으로 분류한 부분이 틀렸다. 기술개발과 원가절감도 공급곡선을 이동시키는 공급 변화요인이며, 공급량 변화요인은 주택 자체의 가격 변화이다.
③ X — 건축비 하락과 주택건설용 토지가격 하락은 모두 생산요소비용을 낮추므로 공급 변화요인이다. '주택건설용 토지가격의 하락'을 공급량 변화요인으로 분류한 부분이 틀렸으며, 공급량 변화요인으로는 주택 자체의 가격 변화가 와야 한다.
④ X — 노동자 임금 하락은 생산비를 낮추는 공급 변화요인이다. '담보대출이자율의 상승'을 공급량 변화요인으로 분류한 부분이 틀렸다. 담보대출이자율은 주택 수요에 영향을 주는 요인이며, 주택 공급량의 변화는 주택 자체의 가격 변화로 발생한다.
⑤ X — 주택경기 전망은 공급자의 예상에 영향을 주는 공급 변화요인이다. '토지이용규제 완화'를 공급량 변화요인으로 분류한 부분이 틀렸으며, 규제 완화도 주택 공급곡선을 이동시키는 공급 변화요인이다. 공급량 변화요인은 주택 자체의 가격 변화이다.

NoteBase

오답 포인트

건설기술개발, 원가절감, 토지가격 하락, 임금 하락, 규제 완화처럼 공급량을 늘릴 수 있는 요인을 '공급량의 변화'라고 착각하기 쉽다. 결과적으로 공급되는 양이 늘더라도 원인이 주택가격 이외의 요인이면 경제학적 분류는 공급의 변화이다.

다시 나오면 이렇게 판단

원인부터 확인한다. 주택 자체의 가격이 변하면 공급량의 변화이고, 비용·기술·정책·규제·공급자 수·미래 전망이 변하면 공급의 변화이다.

암기 포인트

자기 가격은 곡선 위 이동인 공급량 변화, 가격 이외 요인은 곡선 이동인 공급 변화이다.

NoteBase

문 22. 주택도시기금법령상 주택도시기금 중 주택계정의 용도가 아닌 것은?

① 국민주택의 건설에 대한 융자

② 준주택의 건설에 대한 융자

③ 준주택의 구입에 대한 융자

④ 국민주택규모 이상인 주택의 리모델링에 대한 융자

⑤ 국민주택을 건설하기 위한 대지조성사업에 대한 융자

정답 4번

쟁점

이 문제는 주택도시기금의 주택계정이 출자 또는 융자할 수 있는 용도를 구별하는 문제이다. 핵심은 주택 리모델링의 지원 범위가 국민주택규모 이하인 주택으로 한정된다는 점이다.

용어 풀이

주택계정은 주택도시기금 중 주택의 건설·구입·개량과 주거복지 사업 등을 지원하는 계정이다.

핵심 구분

「주택도시기금법」 제9조 제1항 제1호는 국민주택의 건설, 준주택의 건설 및 구입·임차·개량, 국민주택규모 이하인 주택의 리모델링, 국민주택 건설을 위한 대지조성사업 등을 주택계정의 용도로 정한다. 따라서 리모델링은 '국민주택규모 이상'이 아니라 '국민주택규모 이하'가 기준이다.

NoteBase

선지별 해설

① O
국민주택의 건설에 대한 융자는 주택계정의 용도에 포함된다.

② O
준주택의 건설에 대한 융자는 주택계정의 용도에 포함된다.

③ O
준주택의 구입에 대한 융자는 주택계정의 용도에 포함된다. 법은 준주택의 구입뿐 아니라 임차 또는 개량도 지원 대상으로 정한다.

④ X
주택 리모델링에 대한 융자는 국민주택규모 이하인 주택을 대상으로 한다.
틀린 표현: 국민주택규모 이상인 주택의 리모델링
올바른 표현: 국민주택규모 이하인 주택의 리모델링에 대한 융자

⑤ O
국민주택을 건설하기 위한 대지조성사업에 대한 융자는 주택계정의 용도에 포함된다.

오답 포인트

④의 '이상'과 법령상 기준인 '이하'를 바꾸어 놓은 것이 함정이다. 리모델링이라는 사업 종류만 보고 판단하면 지원 대상 주택의 규모 제한을 놓치기 쉽다.

다시 나오면 이렇게 판단

주택계정의 용도를 묻는 문항에서는 먼저 사업 종류를 확인하고, 이어 규모 제한을 확인한다. 리모델링은 국민주택규모 이하인지 여부가 정답을 가르는 기준이다.

암기 포인트

주택계정의 리모델링 지원은 '국민주택규모 이하'이다.

NoteBase

문 23. 다음 조건에서 A지역 아파트시장이 t시점에서 (t+1)시점으로 변화될 때, 균형가격과 균형량의 변화는? (단, 주어진 조건에 한하며, P는 가격, Q_S는 공급량이며, Q_{d1}과 Q_{d2}는 수요량임)

◯ 아파트 공급함수: $Q_S = 2P$
◯ t시점 아파트 수요함수: $Q_{d1} = 900 - P$
◯ (t+1)시점 아파트 수요함수: $Q_{d2} = 1{,}500 - P$

① 균형가격: 200 상승, 균형량: 400 감소
② 균형가격: 200 상승, 균형량: 400 증가
③ 균형가격: 200 하락, 균형량: 400 감소
④ 균형가격: 200 하락, 균형량: 400 증가
⑤ 균형가격: 100 상승, 균형량: 200 증가

정답 2번

출제 포인트

각 시점의 수요량과 공급량이 같아지는 균형가격과 균형량을 구한 뒤, 두 시점의 차이를 비교하는 문제이다.

조건 정리

공급함수는 두 시점 모두 $Q_S = 2P$이다.
t시점 수요함수는 $Q_{d1} = 900 - P$이고, (t+1)시점 수요함수는 $Q_{d2} = 1{,}500 - P$이다.
구해야 할 값은 (t+1)시점의 균형가격·균형량에서 t시점의 균형가격·균형량을 각각 뺀 변화량이다.

사용할 공식

시장균형에서는 수요량과 공급량이 같으므로 각 시점에 $Q_S = Q_d$를 적용한다.
가격 변화량은 $P_{t+1} - P_t$, 수량 변화량은 $Q_{t+1} - Q_t$로 계산한다.

계산 과정

1. t시점에는 $2P = 900 - P$이므로 $3P = 900$, 따라서 $P_t = 300$이다. 이를 공급함수에 대입하면 $Q_t = 2 \times 300 = 600$이다.
2. (t+1)시점에는 $2P = 1{,}500 - P$이므로 $3P = 1{,}500$, 따라서 $P_{t+1} = 500$이다. 이를 공급함수에 대입하면 $Q_{t+1} = 2 \times 500 = 1{,}000$이다.
3. 균형가격 변화량은 $500 - 300 = 200$, 균형량 변화량은 $1{,}000 - 600 = 400$이다. 두 값이 모두 양수이므로 균형가격은 200 상승하고 균형량은 400 증가한다.

NoteBase

선지 판단

① X — 균형가격이 200 상승한다는 부분은 맞지만, "균형량: 400 감소"가 틀리다. 올바르게는 균형량이 400 증가한다.
② O — 계산 결과와 같이 균형가격은 200 상승하고 균형량은 400 증가한다.
③ X — "균형가격: 200 하락"과 "균형량: 400 감소"가 모두 틀리다. 올바르게는 균형가격이 200 상승하고 균형량이 400 증가한다.
④ X — 균형량이 400 증가한다는 부분은 맞지만, "균형가격: 200 하락"이 틀리다. 올바르게는 균형가격이 200 상승한다.
⑤ X — 상승·증가의 방향은 맞지만, "균형가격: 100"과 "균형량: 200"이라는 변화폭이 모두 틀리다. 올바르게는 균형가격이 200 상승하고 균형량이 400 증가한다.

오답 포인트

수요함수의 상수항이 900에서 1,500으로 커졌다는 사실만 보고 변화량을 바로 정하면 안 된다. 각 시점의 균형을 따로 계산해야 한다. 또한 변화량이 양수이면 상승·증가이고, 음수이면 하락·감소이므로 크기와 방향을 함께 확인한다.

다시 나오면 이렇게 판단

두 시점 각각에서 수요량과 공급량을 같게 놓아 균형가격을 구하고, 그 가격을 함수에 대입해 균형량을 구한 다음, 반드시 나중 시점 값에서 이전 시점 값을 뺀다.

암기 포인트

균형은 $Q_d = Q_S$, 변화량은 나중 값에서 이전 값을 뺀 값이다.

NoteBase

문 24. 다음에서 설명하는 사회기반시설에 대한 민간투자방식을 <보기>에서 올바르게 고른 것은?

ㄱ: 사회기반시설의 준공과 동시에 해당 시설의 소유권이 국가 또는 지방자치단체에 귀속되며, 사업시행자에게 일정기간의 시설관리운영권을 인정하되, 그 시설을 국가 또는 지방자치단체 등이 협약에서 정한 기간 동안 임차하여 사용·수익하는 방식
ㄴ: 사회기반시설의 준공과 동시에 해당 시설의 소유권이 국가 또는 지방자치단체에 귀속되며, 사업시행자에게 일정기간의 시설관리운영권을 인정하는 방식

<보기>
가: BOT(build-operate-transfer) 방식
나: BOO(build-own-operate) 방식
다: BLT(build-lease-transfer) 방식
라: BTL(build-transfer-lease) 방식
마: BTO(build-transfer-operate) 방식
바: BTOT(build-transfer-operate-transfer) 방식

① ㄱ: 가, ㄴ: 나
② ㄱ: 나, ㄴ: 다
③ ㄱ: 다, ㄴ: 라
④ ㄱ: 라, ㄴ: 마
⑤ ㄱ: 마, ㄴ: 바

정답 4번

쟁점

이 문제는 사회기반시설 민간투자사업의 추진방식을 소유권 이전 시점과 운영·임차 구조에 따라 구별하는 문제이다. 핵심은 BTL과 BTO에서 준공 즉시 소유권이 국가 또는 지방자치단체에 귀속된다는 공통점과 정부 등의 임차 여부라는 차이점을 파악하는 것이다.

용어 풀이

BTL(Build-Transfer-Lease)은 민간이 시설을 건설한 뒤 소유권을 공공에 이전하고, 공공이 그 시설을 임차하여 사용하는 방식이다.
BTO(Build-Transfer-Operate)는 민간이 시설을 건설한 뒤 소유권을 공공에 이전하고, 민간 사업시행자가 관리운영권을 받아 운영하는 방식이다.

NoteBase

핵심 구분

「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제4조와 민간투자사업기본계획에 따르면, 준공과 동시에 소유권이 국가 또는 지방자치단체에 귀속되고 공공이 협약 기간 동안 시설을 임차하여 사용·수익하는 ㄱ은 BTL 방식이다. 준공과 동시에 소유권이 공공에 귀속되고 사업시행자에게 일정 기간 시설관리운영권만 인정하는 ㄴ은 BTO 방식이다. 따라서 ㄱ은 라, ㄴ은 마에 해당한다.

선지별 해설

① X
ㄱ을 BOT, ㄴ을 BOO로 연결하여 모두 틀렸다. 틀린 표현은 'ㄱ: 가, ㄴ: 나'이며, 올바른 표현은 'ㄱ: 라(BTL), ㄴ: 마(BTO)'이다.

② X
ㄱ을 BOO, ㄴ을 BLT로 연결하여 모두 틀렸다. ㄱ과 ㄴ은 모두 준공 즉시 소유권이 공공에 귀속되는 방식이므로, 올바른 표현은 'ㄱ: 라(BTL), ㄴ: 마(BTO)'이다.

③ X
ㄱ을 BLT, ㄴ을 BTL로 연결하여 틀렸다. 공공이 시설을 임차하는 것은 ㄱ이므로 BTL은 ㄱ에 연결되어야 한다. 올바른 표현은 'ㄱ: 라(BTL), ㄴ: 마(BTO)'이다.

④ O
ㄱ을 BTL, ㄴ을 BTO로 연결하였다. ㄱ에는 공공의 임차가 명시되어 있고, ㄴ에는 사업시행자의 시설관리운영권만 명시되어 있으므로 정확한 연결이다.

⑤ X
ㄱ을 BTO, ㄴ을 BTOT로 연결하여 틀렸다. 임차가 포함된 ㄱ은 BTL이고, 준공 즉시 공공에 소유권이 귀속된 뒤 민간이 운영하는 ㄴ은 BTO이다. 올바른 표현은 'ㄱ: 라(BTL), ㄴ: 마(BTO)'이다.

오답 포인트

ㄱ과 ㄴ 모두 '준공 즉시 공공에 소유권 귀속'이라는 문구가 있어 Transfer의 위치만 보고 판단하면 혼동하기 쉽다. ㄱ의 결정적 표현은 '국가 또는 지방자치단체 등이 임차'이므로 Lease가 들어간 BTL이고, ㄴ의 결정적 표현은 '사업시행자에게 시설관리운영권 인정'이므로 Operate가 들어간 BTO이다.

다시 나오면 이렇게 판단

먼저 소유권이 언제 누구에게 귀속되는지를 확인하고, 그다음 운영 구조를 확인한다. 준공 즉시 공공에 귀속된다는 조건이 같다면 공공의 임차가 있는 경우는 BTL, 민간의 관리운영권만 인정되는 경우는 BTO로 판단한다.

NoteBase

암기 포인트

공공이 빌려 쓰면 BTL의 L(Lease), 민간이 운영하면 BTO의 O(Operate)이다.

NoteBase

문 25. 부동산금융에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 부동산투자회사(REITs)와 조인트벤처(joint venture)는 자금조달방법 중 지분금융에 해당한다.

② 원리금균등상환방식에서는 상환초기보다 후기로 갈수록 매기상환액 중 원금상환액이 커진다.

③ 주택담보노후연금은 연금개시 시점에 주택소유권이 연금지급기관으로 이전된다.

④ 주택저당담보부채권(MBB)은 주택저당대출차입자의 채무불이행이 발생하더라도 MBB에 대한 원리금을 발행자가 투자자에게 지급하여야 한다.

⑤ 다층저당증권(CMO)의 발행자는 동일한 저당풀(mortgage pool)에서 상환우선순위와 만기가 다른 다양한 저당담보부증권(MBS)을 발행할 수 있다.

정답 3번

출제 포인트

부동산금융의 지분금융, 대출상환방식, 주택연금의 담보제공방식, 주택저당증권의 위험부담 구조를 구별하는 문제이다.

핵심 개념

지분금융은 출자지분을 제공받아 자금을 조달하는 방식이다.
원리금균등상환은 매기의 원리금 합계가 일정하지만, 시간이 지날수록 이자는 줄고 원금상환액은 늘어나는 방식이다.
주택연금은 주택을 담보로 노후생활자금을 지급받는 제도이다. 저당권방식에서는 가입자가 소유권을 유지하고 공사가 근저당권을 설정하며, 신탁방식에서는 신탁등기로 소유권이 공사에 이전된다.
MBB는 저당대출채권을 담보로 발행하는 채권이므로 발행자가 투자자에게 원리금을 지급할 의무를 진다.
CMO는 하나의 저당풀에서 상환순위와 만기가 다른 여러 트랜치로 발행되는 증권이다.

NoteBase

선지별 해설

① O
부동산투자회사(REITs)는 투자자로부터 지분성 자금을 모아 부동산에 투자하고, 조인트벤처는 공동사업자가 지분을 출자하는 방식이므로 모두 지분금융에 해당한다.

② O
원리금균등상환에서는 매기상환액이 일정하다. 대출잔액이 감소하면서 이자액은 줄어들므로, 그만큼 매기상환액에서 원금상환액이 차지하는 부분은 후기로 갈수록 커진다.

③ X
틀린 부분은 "연금개시 시점에 주택소유권이 연금지급기관으로 이전된다"는 표현이다. 저당권방식에서는 주택소유권이 가입자에게 유지되고 공사는 근저당권만 설정한다. 신탁방식을 선택한 경우에만 신탁등기로 소유권이 공사에 이전된다.

④ O
MBB는 발행자가 저당대출채권을 담보로 발행한 자신의 채무이다. 기초 저당대출 차입자가 채무불이행을 하더라도 투자자에 대한 MBB 원리금 지급의무는 발행자에게 있다.

⑤ O
CMO는 동일한 저당풀에서 발생하는 현금흐름을 상환우선순위와 만기가 서로 다른 트랜치로 나누어 발행할 수 있는 구조화된 MBS이다.

오답 포인트

③은 주택을 담보로 제공한다는 사실을 곧바로 소유권 이전으로 바꾸어 표현한 선지이다. 담보 제공과 소유권 이전은 같은 뜻이 아니며, 저당권방식과 신탁방식을 구분해야 한다. 또한 ④는 기초자산 차입자의 채무불이행과 MBB 발행자의 투자자에 대한 지급의무를 혼동하게 만든다.

다시 나오면 이렇게 판단

부동산금융 선지는 자금의 성격, 현금흐름, 소유권, 위험부담의 주체를 차례로 확인한다. 주택연금은 저당권방식이면 가입자 소유권 유지, 신탁방식이면 공사로 소유권 이전으로 구분한다. MBB는 발행자 지급책임, CMO는 트랜치별 상환순위와 만기의 차이를 기준으로 판단한다.

암기 포인트

원리금균등은 뒤로 갈수록 원금 비중 증가, 주택연금은 저당권이면 소유권 유지·신탁이면 소유권 이전, MBB는 발행자 책임, CMO는 여러 트랜치이다.

NoteBase

문 26. 토지정책에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 토지정책수단 중 도시개발사업, 토지수용, 금융지원, 보조금 지급은 직접개입방식이다.

② 개발권양도제는 개발사업의 시행으로 이익을 얻은 사업시행자로부터 불로소득적 증가분의 일정액을 환수하는 제도다.

③ 토지선매란 토지거래허가구역내에서 토지거래계약의 허가신청이 있을 때 공익목적을 위하여 사적 거래에 우선하여 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 등이 그 토지를 매수할 수 있는 제도다.

④ 토지적성평가제는 미개발 토지를 토지이용계획에 따라 구획정리하고 기반시설을 갖춤으로써 이용가치가 높은 토지로 전환시키는 제도다.

⑤ 토지거래허가제는 토지에 대한 개발과 보전의 문제가 발생했을 때 이를 합리적으로 조정하는 제도다.

정답 3번

출제 포인트

토지정책수단의 분류와 개발권양도제·토지선매·토지적성평가제·토지거래허가제의 정의를 구별하는 문제이다.

핵심 개념

직접개입은 정부가 토지의 취득·개발·공급 등 시장행위의 주체로 참여하는 방식이고, 간접개입은 조세·금융·보조금 등으로 민간의 행동을 유도하는 방식이다.
개발권양도제는 보전이 필요한 토지의 개발권을 다른 토지로 이전하여 보전과 개발을 조정하는 제도이다.
토지선매는 토지거래계약의 허가신청이 있는 일정 토지에 대하여 공공기관 등이 사적 거래에 앞서 협의 매수할 수 있게 하는 제도이다.
토지적성평가제는 토지의 환경생태적·물리적·공간적 특성을 평가하여 보전할 지역과 개발 가능한 지역을 판단하는 제도이다.
토지거래허가제는 투기적 거래를 억제하고 합리적인 토지 이용을 도모하기 위하여 허가구역 내 일정한 토지거래계약에 허가를 요구하는 제도이다.

NoteBase

선지별 해설

① X
도시개발사업과 토지수용은 정부가 직접 시장에 참여하는 직접개입에 해당하지만, 금융지원과 보조금 지급은 경제적 유인을 제공하는 간접개입이다. 틀린 표현은 '금융지원, 보조금 지급은 직접개입방식'이며, 올바르게는 '금융지원과 보조금 지급은 간접개입방식'이다.

② X
개발사업으로 생긴 개발이익의 일정액을 사업시행자 등에게서 환수하는 것은 개발이익환수제에 관한 설명이다. 틀린 표현은 '개발권양도제'이며, 올바르게는 개발권양도제는 보전지역의 개발권을 개발이 허용되는 다른 지역으로 이전하는 제도이다.

③ O
현행 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 상 시장·군수 또는 구청장은 토지거래계약의 허가신청이 있는 일정 토지에 대하여 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 등 중 선매자를 지정해 협의 매수하게 할 수 있다. 따라서 공익목적을 위해 사적 거래보다 공공의 매수 기회를 우선시키는 토지선매의 설명으로 옳다.

④ X
제시된 내용은 토지를 구획하고 기반시설을 설치하는 물리적 토지개발에 관한 설명이지 토지적성평가가 아니다. 틀린 표현은 '토지적성평가제'이며, 올바르게는 토지적성평가제는 토지의 환경생태적·물리적·공간적 특성을 종합적으로 평가하여 보전할 지역과 개발 가능한 지역을 판단·구분하는 제도이다.

⑤ X
개발과 보전의 조화를 위해 토지의 적성을 평가하고 지역을 구분하는 것은 토지적성평가제의 기능이다. 틀린 표현은 '토지거래허가제'이며, 올바르게는 토지거래허가제는 투기적 토지거래가 성행하거나 지가가 급격히 상승한 지역과 그 우려가 있는 지역에서 일정한 토지거래계약을 허가 대상으로 하는 제도이다.

오답 포인트

②는 개발권의 '이전'을 개발이익의 '환수'로 바꾸었고, ④와 ⑤는 토지적성평가의 평가·조정 기능을 토지개발 및 토지거래허가의 기능과 뒤섞었다. 제도명보다 선지의 핵심 동사가 이전·환수·평가·허가 중 무엇인지 확인해야 한다.

다시 나오면 이렇게 판단

정부가 토지를 직접 취득·개발하면 직접개입, 조세·금융·보조금으로 유도하면 간접개입으로 판단한다. 개별 제도는 개발권을 옮기면 개발권양도제, 개발이익을 거두면 개발이익환수제, 토지 특성을 평가하면 토지적성평가제, 거래계약을 허가하면 토지거래허가제로 구별한다.

NoteBase

암기 포인트

양도는 개발권 이전, 환수는 개발이익 회수, 적성은 개발·보전 평가, 허가는 투기거래 억제, 선매는 공공의 우선 협의매수이다.

NoteBase

문 27. A씨는 이미 은행에서 부동산을 담보로 7,000만원을 대출받은 상태이다. A씨가 은행으로부터 추가로 받을 수 있는 최대 담보대출금액은?(단, 주어진 조건에 한함)

◯ 담보 부동산의 시장가치: 5억원
◯ 연소득: 6,000만원
◯ 연간 저당상수: 0.1
◯ 대출승인기준
- 담보인정비율(LTV): 시장가치기준 50%
- 총부채상환비율(DTI): 40%
※ 두 가지 대출승인기준을 모두 충족시켜야 함

① 1억 5,000만원
② 1억 7,000만원
③ 1억 8,000만원
④ 2억 4,000만원
⑤ 2억 5,000만원

정답 2번

출제 포인트

LTV와 DTI가 허용하는 총대출액을 각각 구한 뒤, 기존 대출금을 차감하고 더 작은 추가대출 한도를 선택하는 문제이다.

조건 정리

주어진 값: 시장가치 5억원, 연소득 6,000만원, 연간 저당상수 0.1, 기존 대출금 7,000만원이다.
구해야 할 값: LTV 50%와 DTI 40%를 모두 충족하는 최대 추가대출금액이다.
주의할 조건: 두 기준 중 더 엄격한 한도를 적용하며, 각 기준으로 구한 총대출 한도에서 기존 대출금 7,000만원을 차감한다.

사용할 공식

LTV 기준 총대출 한도=시장가치×LTV
DTI 기준 연간 원리금상환 한도=연소득×DTI
DTI 기준 총대출 한도=연간 원리금상환 한도연간 저당상수
LTV는 담보가치에 비례한 대출 한도를, DTI는 소득으로 감당할 수 있는 연간 원리금상환액에 기초한 대출 한도를 정하므로 두 공식을 각각 적용한다.

NoteBase

계산 과정

1. LTV 기준 총대출 한도는 5억원 × 0.5 = 2억 5,000만원이다. 기존 대출금 7,000만원을 차감하면 추가대출 한도는 1억 8,000만원이다.
2. DTI 기준 연간 원리금상환 한도는 6,000만원 × 0.4 = 2,400만원이다.
3. 연간 저당상수가 0.1이므로 DTI 기준 총대출 한도는 2,400만원 ÷ 0.1 = 2억 4,000만원이다. 기존 대출금 7,000만원을 차감하면 추가대출 한도는 1억 7,000만원이다.
4. 두 기준을 모두 충족해야 하므로 1억 8,000만원과 1억 7,000만원 중 작은 금액인 1억 7,000만원이 최대 추가대출금액이다.

선지 판단

① X — 1억 5,000만원은 두 기준을 모두 충족할 수는 있지만 DTI가 허용하는 1억 7,000만원보다 2,000만원 적으므로 최대금액이 아니다. 올바른 최대 추가대출금액은 1억 7,000만원이다.
② O — DTI 기준 추가대출 한도 1억 7,000만원이 LTV 기준 추가대출 한도 1억 8,000만원보다 작으므로 두 기준을 모두 충족하는 최대금액이다.
③ X — 1억 8,000만원은 LTV 기준만 적용한 추가대출 한도이다. DTI 기준 한도 1억 7,000만원을 초과하므로 올바르게는 1억 7,000만원이다.
④ X — 2억 4,000만원은 DTI로 계산한 총대출 한도이며 기존 대출금 7,000만원을 차감하지 않은 값이다. 올바른 추가대출 한도는 1억 7,000만원이다.
⑤ X — 2억 5,000만원은 LTV로 계산한 총대출 한도이며 기존 대출금도 차감하지 않았고 DTI 기준도 반영하지 않은 값이다. 올바른 최대 추가대출금액은 1억 7,000만원이다.

오답 포인트

③은 LTV 기준만 적용한 값이고, ④와 ⑤는 각각 DTI와 LTV에 따른 총대출 한도이다. 기존 대출금을 차감하지 않거나 두 기준 중 하나만 적용하면 오답이 된다.

다시 나오면 이렇게 판단

LTV 기준 총대출 한도와 DTI 기준 총대출 한도를 각각 계산하고, 각 한도에서 기존 대출금을 차감한 뒤 두 추가대출 한도 중 작은 금액을 선택한다.

암기 포인트

복수의 대출승인기준을 모두 충족해야 할 때는 기준별 추가대출 한도 중 최솟값이 정답이다.

NoteBase

문 28. 부채감당률(debt coverage ratio)에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 부채감당률이란 순영업소득이 부채서비스액의 몇 배가 되는가를 나타내는 비율이다.

② 부채서비스액은 매월 또는 매년 지불하는 이자지급액을 제외한 원금상환액을 말한다.

③ 부채감당률이 2, 대부비율이 50%, 연간 저당상수가 0.1이라면 (종합)자본환원율은 10%이다.

④ 부채감당률이 1보다 작다는 것은 순영업소득이 부채서비스액을 감당하기에 부족하다는 것이다.

⑤ 대출기관이 채무불이행 위험을 낮추기 위해서는 해당 대출조건의 부채감당률을 높이는 것이 유리하다.

정답 2번

출제 포인트

부채감당률의 정의와 부채서비스액의 구성, 부채감당률·대부비율·저당상수·자본환원율의 관계를 묻는 문제이다.

핵심 개념

부채감당률은 순영업소득이 원금과 이자를 합한 부채서비스액의 몇 배인지를 나타내는 비율이다.
부채감당률=순영업소득부채서비스액
부채서비스액은 일정 기간에 지급하는 원금상환액과 이자지급액의 합계이다. 또한
부채감당률×대부비율×저당상수=자본환원율의 관계가 성립한다.

선지별 해설

① O — 부채감당률은 순영업소득을 부채서비스액으로 나눈 값이므로, 순영업소득이 부채서비스액의 몇 배인지를 나타낸다.
② X — 틀린 표현은 '이자지급액을 제외한 원금상환액'이다. 부채서비스액은 원금상환액뿐 아니라 이자지급액까지 포함한 원리금 상환액이다.
③ O — 자본환원율은 $2 \times 0.50 \times 0.10 = 0.10$이므로 10%이다.
④ O — 부채감당률이 1보다 작으면 순영업소득이 부채서비스액보다 작으므로 영업소득만으로 원리금 상환액을 충당하지 못한다.
⑤ O — 부채감당률이 높을수록 순영업소득의 부채상환 여력이 크므로 대출기관의 채무불이행 위험은 낮아진다.

오답 포인트

②는 '부채서비스'를 원금만 갚는 것으로 오해하게 만든다. 부채서비스액은 원금과 이자를 모두 포함하며, ③에서는 세 비율을 단순히 더하는 것이 아니라 부채감당률·대부비율·저당상수를 곱한다.

NoteBase

다시 나오면 이렇게 판단

먼저 부채감당률의 분자는 순영업소득, 분모는 원금과 이자를 합한 부채서비스액인지 확인한다. 비율 간 관계를 묻는 경우에는 부채감당률·대부비율·저당상수의 곱으로 자본환원율을 계산한다.

암기 포인트

부채감당률은 '순영업소득 ÷ 원리금', 자본환원율은 '부채감당률 × 대부비율 × 저당상수'이다.

NoteBase

문 29. 다음 부동산 투자안에 관한 단순회수기간법의 회수기간은?(단, 주어진 조건에 한함)

기 간	1기	2기	3기	4기	5기
초기 투자액 1억원(유출)					
순현금흐름	3,000 만원	2,000 만원	2,000 만원	6,000 만원	1,000 만원

※ 기간은 연간 기준이며, 회수기간은 월단위로 계산함

※ 초기투자액은 최초시점에 전액 투입하고, 이후 각 기간 내 현금흐름은 매월말 균등하게 발생

① 2년 6개월

② 3년

③ 3년 6개월

④ 4년

⑤ 4년 6개월

정답 3번

출제 포인트

이 문제는 할인하지 않은 순현금흐름을 초기투자액에 도달할 때까지 누적하고, 마지막 회수 연도의 일부 기간을 월 단위로 환산하는 문제이다.

조건 정리

초기투자액: 1억원 유출, 즉 10,000만원

연도별 순현금흐름: 1기 3,000만원, 2기 2,000만원, 3기 2,000만원, 4기 6,000만원, 5기 1,000만원

주의할 조건: 각 기간의 현금흐름은 매월 말 균등하게 발생하며, 회수기간은 월 단위로 계산한다.

사용할 공식

회수기간=회수 직전까지의 연수+회수 직전의 미회수액다음 연도의 순현금흐름

이 공식을 쓰는 이유는 3기 말까지 초기투자액이 전부 회수되지 않고, 4기의 현금흐름이 매월 균등하게 발생하여 4기 중 필요한 기간을 비례 계산할 수 있기 때문이다.

NoteBase

계산 과정

1. 3기 말까지의 누적 순현금흐름은 3,000만원 + 2,000만원 + 2,000만원 = 7,000만원이다.
2. 3기 말의 미회수액은 10,000만원 - 7,000만원 = 3,000만원이다.
3. 4기의 순현금흐름 6,000만원은 매월 균등하게 발생하므로 월 순현금흐름은 6,000만원 ÷ 12개월 = 500만원이다.
4. 미회수액 3,000만원을 회수하는 데 필요한 기간은 3,000만원 ÷ 500만원 = 6개월이다.
5. 따라서 단순회수기간은 3년 6개월이다.

선지 판단

① X — 2년 6개월에는 누적 순현금흐름이 6,000만원에 불과하여 초기투자액 10,000만원을 회수하지 못한다. 올바른 회수기간은 3년 6개월이다.
② X — 3년 말 누적액은 7,000만원으로 3,000만원이 미회수 상태이다. 올바른 회수기간은 3년 6개월이다.
③ O — 3년 말 미회수액 3,000만원을 4기의 월 순현금흐름 500만원으로 나누면 6개월이므로 회수기간은 3년 6개월이다.
④ X — 4기 현금흐름 전액을 기다릴 필요가 없으며, 4기 중 6개월이면 미회수액이 모두 회수된다. 올바른 회수기간은 3년 6개월이다.
⑤ X — 초기투자액은 이미 4기 중 6개월에 모두 회수되므로 4년 6개월까지 걸리지 않는다. 올바른 회수기간은 3년 6개월이다.

오답 포인트

3기 말 누적액 7,000만원을 초기투자액과 같다고 보아 3년을 고르거나, 회수가 이루어지는 4기 전체를 더해 4년을 고르기 쉽다. 핵심은 3기 말 미회수액 3,000만원만 계산하고, 4기 현금흐름이 월별로 균등하다는 조건에 따라 6개월로 환산하는 데 있다.

다시 나오면 이렇게 판단

연도별 현금흐름을 누적하여 초기투자액을 처음 초과하는 연도를 찾고, 그 직전의 미회수액을 다음 연도의 월 현금흐름으로 나누어 남은 개월 수를 구한다.

암기 포인트

단순회수기간은 '회수 직전까지의 완전한 연수 + 미회수액 ÷ 다음 기간의 현금흐름'이며, 월 단위 문제에서는 마지막 비율에 12개월을 반영한다.

NoteBase

문 30. 부동산투자의 위험분석에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 위험회피형 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.

정답 4번

출제 포인트

부동산투자의 위험분석 기법별 의미와 위험조정할인율이 투자위험에 따라 어느 방향으로 변하는지를 묻는 문제이다.

핵심 개념

위험조정할인율법은 투자안의 위험을 할인율에 반영하여 미래소득의 현재가치를 구하는 방법이다. 위험이 클수록 더 높은 할인율을 적용하므로 현재가치는 낮아진다.
평균분산결정법은 기대수익률의 평균과 위험을 나타내는 분산을 함께 비교하는 방법이다.
보수적 예측방법은 수익을 낮게 추계하는 방식이고, 민감도분석은 투입요소의 변화가 결과에 미치는 영향을 살펴보는 방식이다.

선지별 해설

① O — 일반적으로 투자자가 더 큰 위험을 부담하려면 그에 상응하는 더 높은 기대수익을 요구하므로 위험과 수익은 비례관계에 있다.
② O — 평균분산결정법은 기대수익률의 평균으로 수익을, 분산으로 위험을 측정하여 투자대안을 비교한다.
③ O — 보수적 예측방법은 예상 수익을 하향 조정하여 미래의 불확실성과 손실 가능성을 보수적으로 평가하는 방법이다.
④ X — 틀린 표현은 '위험한 투자일수록 낮은 할인율'이다. 실제로는 위험한 투자일수록 위험 프리미엄을 반영한 높은 할인율을 적용하며, 그 결과 미래소득의 현재가치는 더 낮아진다.
⑤ O — 민감도분석은 임대료, 공실률, 비용, 할인율 등 투입요소가 변할 때 투자분석의 결과치가 얼마나 변하는지를 분석한다.

NoteBase

오답 포인트

④에서 높은 위험은 낮은 현재가치로 이어지므로 할인율도 낮을 것이라고 혼동하기 쉽다. 현재가치를 낮추는 것은 낮은 할인율이 아니라 높은 할인율이다.

다시 나오면 이렇게 판단

위험조정할인율 문제에서는 '위험 증가 → 요구수익률 증가 → 할인율 증가 → 현재가치 감소'의 연결관계로 판단한다.

암기 포인트

고위험은 고수익 요구, 고할인율 적용, 저현재가치로 연결된다.

NoteBase

문 31. 부동산투자분석기법 중 비율분석법에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 채무불이행률은 유효총소득이 영업경비와 부채서비스액을 감당할 수 있는 능력이 있는지를 측정하는 비율이며, 채무불이행률을 손익분기율이라고도 한다.

② 대부비율은 부동산가치에 대한 융자액의 비율을 가리키며, 대부비율을 저당비율이라고도 한다.

③ 부채비율은 부채에 대한 지분의 비율이며, 대부비율이 50%일 경우에는 부채비율은 100%가 된다.

④ 총자산회전율은 투자된 총자산에 대한 총소득의 비율이며, 총소득으로 가능총소득 또는 유효총소득이 사용된다.

⑤ 비율분석법의 한계로는 요소들에 대한 추계산정의 오류가 발생하는 경우에 비율 자체가 왜곡될 수 있다는 점을 들 수 있다.

정답 3번

출제 포인트

부동산투자 비율분석에서 각 비율의 분자와 분모를 정확히 구분하는 문제이다.

핵심 개념

채무불이행률(손익분기율): 유효총소득 중 영업경비와 부채서비스액이 차지하는 비율이다. 즉, (영업경비+부채서비스액)/유효총소득이다.
대부비율(저당비율): 부동산가치 중 융자액이 차지하는 비율이다. 즉, 융자액/부동산가치이다.
부채비율: 지분에 대한 부채의 비율이다. 즉, 부채/지분이다.
총자산회전율: 투자된 총자산이 총소득을 얼마나 창출하는지를 나타내는 비율로, 총소득/총자산이다.

선지별 해설

① O. 채무불이행률은 유효총소득으로 영업경비와 부채서비스액을 감당할 수 있는지를 측정하며, 손익분기율이라고도 한다.
② O. 대부비율은 부동산가치에 대한 융자액의 비율이며, 저당비율이라고도 한다.
③ X. 틀린 표현은 '부채에 대한 지분의 비율'이다. 부채비율은 반대로 '지분에 대한 부채의 비율', 즉 부채/지분이다. 다만 대부비율이 50%이면 부채와 지분이 같으므로 부채비율이 100%가 된다는 수치 자체는 맞다.
④ O. 총자산회전율은 투자된 총자산에 대한 총소득의 비율이며, 총소득에는 가능총소득 또는 유효총소득을 사용할 수 있다.
⑤ O. 비율은 기초가 되는 추계값으로 계산하므로, 요소의 추계가 잘못되면 계산된 비율도 왜곡될 수 있다.

NoteBase

오답 포인트

③은 대부비율 50%에서 부채비율이 100%가 된다는 계산은 맞게 제시하고, 부채비율의 정의만 거꾸로 바꾸었다. 결과값이 맞더라도 분자와 분모의 정의가 뒤바뀌면 틀린 선지이다.

다시 나오면 이렇게 판단

비율 명칭만 보지 않고 '무엇에 대한 무엇의 비율인가'를 분수로 바꾸어 판단한다. 부채비율은 부채/지분, 대부비율은 융자액/부동산가치로 구분한다.

암기 포인트

대부비율은 가치 대비 대부, 부채비율은 지분 대비 부채이다.

NoteBase

문 32. 5년 후 1억원의 현재가치는?(단, 주어진 조건에 한함)

◯ 할인율: 연 7%(복리 계산)
◯ 최종 현재가치 금액은 십만원 자리 반올림함

① 6,100만원
② 6,600만원
③ 7,100만원
④ 7,600만원
⑤ 8,100만원

정답 3번

출제 포인트

이 문제는 미래에 받을 금액을 복리 할인하여 현재가치를 구하는 문제이다.

조건 정리

주어진 값: 5년 후 미래가치 1억원, 연 할인율 7%, 복리 계산
구해야 할 값: 1억원의 현재가치
주의할 조건: 5년 동안 매년 복리로 할인하고, 계산한 금액은 십만원 자리에서 반올림한다.

사용할 공식

$PV = \frac{FV}{(1+r)^n}$
여기서 PV는 현재가치, FV는 미래가치, r은 연 할인율, n은 기간이다.
미래의 1억원을 현재 시점의 금액으로 환산해야 하므로 미래가치를 5년간의 복리 할인계수로 나눈다.

계산 과정

1. 할인율 7%를 소수로 바꾸면 $r = 0.07$이다.
2. 5년간의 복리 할인계수는 $(1 + 0.07)^5 = 1.07^5 \approx 1.4025517$이다.
3. 현재가치는 다음과 같다.
PV=(100,000,000)/(1.07^5)≈71,298,619원
4. 십만원 자리에서 반올림하면 71,000,000원, 즉 7,100만원이다.

NoteBase

선지 판단

① X — 6,100만원은 계산값 약 7,129.9만원과 일치하지 않는다. 틀린 금액 6,100만원은 7,100만원으로 고쳐야 한다.
② X — 6,600만원은 계산값 약 7,129.9만원과 일치하지 않는다. 틀린 금액 6,600만원은 7,100만원으로 고쳐야 한다.
③ O — 계산값 약 7,129.9만원을 십만원 자리에서 반올림하면 7,100만원이 된다.
④ X — 7,600만원은 계산값 약 7,129.9만원과 일치하지 않는다. 틀린 금액 7,600만원은 7,100만원으로 고쳐야 한다.
⑤ X — 8,100만원은 계산값 약 7,129.9만원과 일치하지 않는다. 틀린 금액 8,100만원은 7,100만원으로 고쳐야 한다.

오답 포인트

현재가치를 구하면서 1억원에 1.07^5를 곱하면 미래가치를 다시 키우는 계산이 된다. 현재가치는 미래가치보다 작아야 하므로 1.07^5로 나누어야 한다. 또한 약 7,129.9만원을 구한 뒤 문제에서 요구한 십만원 자리 반올림까지 적용해야 한다.

다시 나오면 이렇게 판단

미래 금액을 현재로 가져올 때는 $(1+r)^n$으로 나누고, 현재 금액을 미래로 보낼 때는 $(1+r)^n$을 곱한다. 계산 후에는 문제에서 지정한 반올림 자리를 확인한다.

암기 포인트

미래에서 현재로 이동하면 복리로 나눈다: $PV = FV/(1+r)^n$.

NoteBase

문 33. 부동산투자분석기법 중 할인현금흐름분석법(discounted cash flow analysis)에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 장래 예상되는 현금수입과 지출을 현재가치로 할인하여 분석하는 방법이다.

② 장래 현금흐름의 예측은 대상부동산의 과거 및 현재자료와 비교부동산의 시장자료를 토대로, 여러 가지 미래 예측기법을 사용해서 이루어진다.

③ 현금흐름의 추계에서는 부동산 운영으로 인한 영업소득 뿐만 아니라 처분시의 지분복귀액도 포함된다.

④ 순현가법, 내부수익률법 및 수익성지수법 등은 현금흐름을 할인하여 투자분석을 하는 방법이다.

⑤ 할인현금흐름분석법에서 사용하는 요구수익률에는 세후수익률, (종합)자본환원율 및 지분배당률 등이 있다.

정답 5번

출제 포인트

할인현금흐름분석법의 계산 구조와 할인율을 직접환원법의 환원율과 구별하는 문제이다.

핵심 개념

할인현금흐름분석법은 보유기간 동안 예상되는 순현금흐름과 처분 시 지분복귀액을 각각 요구수익률로 할인하여 현재가치를 구하는 방법이다.
직접환원법은 한 기간의 소득을 환원율로 나누어 가치를 구한다. 종합자본환원율과 지분배당률은 직접환원법에서 사용하는 환원율이라는 점이 핵심 구별 기준이다.

선지별 해설

① O — 장래의 현금수입과 현금지출을 시점별로 추정한 뒤 현재가치로 할인하므로 할인현금흐름분석법의 기본 구조에 맞는다.
② O — 장래 현금흐름은 대상부동산의 과거·현재 자료와 비교부동산의 시장자료를 기초로 미래의 임대수입, 운영비용 등을 예측하여 추계한다.
③ O — 투자기간 중 부동산 운영에서 발생하는 영업소득뿐 아니라 보유기간 말 처분으로 회수하는 지분복귀액도 현금흐름에 포함한다.
④ O — 순현가법, 내부수익률법, 수익성지수법은 모두 여러 시점의 현금흐름과 화폐의 시간가치를 반영하는 할인현금흐름분석기법이다.
⑤ X — 틀린 표현은 요구수익률에 '(종합)자본환원율 및 지분배당률'이 포함된다는 부분이다.
할인현금흐름분석법에서는 세후수익률과 같은 투자자의 요구수익률을 할인율로 사용하고, 종합자본환원율과 지분배당률은 직접환원법에서 사용하는 환원율이다.

NoteBase

오답 포인트

⑤는 할인율과 환원율을 모두 수익률처럼 보이는 용어로 묶어 놓은 것이 함정이다. 할인율은 여러 기간의 현금흐름을 현재가치로 바꾸고, 환원율은 한 기간의 소득을 가치로 바꾼다.

다시 나오면 이렇게 판단

여러 기간의 현금흐름과 처분가치를 각각 현재가치로 바꾸면 할인현금흐름분석법이고, 한 기간의 소득을 하나의 비율로 가치화하면 직접환원법이다. 종합자본환원율·지분배당률이 할인현금흐름분석의 요구수익률로 제시되면 틀린 표현으로 판단한다.

암기 포인트

DCF는 여러 기간의 현금흐름을 요구수익률로 할인하고, 직접환원은 한 기간의 소득에 환원율을 적용한다.

NoteBase

문 34. 다음 ( )에 들어갈 숫자를 순서대로 나열한 것은? (단, 주어진 조건에 한함)

◯ 원가법 적용시, 경제적 내용연수 30년, 최종잔가율 10%, 정액법으로 감가수정 할 경우, 재조달원가 대비 매년 감가액의 비율은 ( )%다.
◯ 거래사례비교법 적용시, 거래사례가 인근 정상거래가격 대비 20% 저가(低價)에 매도된 것을 확인하고 사정보정치에 ( )를(을) 적용했다.

① 3, 0.80
② 3, 1.25
③ 3.33, 0.80
④ 3.33, 1.20
⑤ 3.33, 1.25

정답 2번

출제 포인트

정액법의 연간 감가액 비율과 저가 거래사례의 사정보정치를 계산하는 문제이다.

조건 정리

주어진 값: 경제적 내용연수 30년, 최종잔가율 10%, 거래사례의 저가 비율 20%이다.
구해야 할 값: 재조달원가 대비 매년 감가액의 비율과 사정보정치이다.
주의할 조건: 감가 대상은 재조달원가 전부가 아니라 최종잔가를 제외한 90%이며, 사정보정치는 거래사례가격을 정상가격 수준으로 올리는 배수이다.

사용할 공식

연간 감가액 비율=1-최종잔가율경제적 내용연수× 100
사정보정치=정상거래가격거래사례가격
정액법은 감가 대상액을 내용연수에 걸쳐 매년 같은 비율로 배분하므로 첫 번째 공식을 사용한다.
거래사례가격이 정상가격보다 낮으면 이를 정상가격 수준으로 환산해야 하므로 두 번째 공식을 사용한다.

계산 과정

1. 최종잔가율이 10%이므로 감가 대상 비율은 $100\% - 10\% = 90\%$이다.
2. 연간 감가액 비율은 $90\% \div 30 = 3\%$이다.
3. 거래사례가 정상거래가격보다 20% 낮으므로 거래사례가격은 정상거래가격의 $80\% = 0.80$이다.
4. 사정보정치는 $1 \div 0.80 = 1.25$이다.

따라서 두 값은 순서대로 3과 1.25이다.

NoteBase

선지 판단

① X — 첫째 값 3은 맞지만, 0.80은 저가 거래사례의 가격비율이지 사정보정치가 아니다. 올바르게는 3, 1.25이다.
② O — 연간 감가액 비율은 3%이고 사정보정치는 1.25이므로 두 값이 모두 맞다.
③ X — 3.33은 잔가율 10%를 빼지 않고 100% ÷ 30으로 계산한 값이고, 0.80도 사정보정치가 아니라 거래사례가격의 비율이다. 올바르게는 3, 1.25이다.
④ X — 3.33은 잔가를 제외하지 않은 값이며, 1.20은 20% 저가를 단순히 더한 값이다. 올바르게는 3, 1.25이다.
⑤ X — 사정보정치 1.25는 맞지만, 연간 감가액 비율 3.33은 최종잔가율을 반영하지 않은 값이다. 올바르게는 3, 1.25이다.

오답 포인트

감가율 계산에서 최종잔가율 10%를 무시하면 3.33이 나온다. 또한 20% 저가라는 말만 보고 0.80 또는 1.20을 고르기 쉽지만, 사정보정치는 정상가격을 거래사례가격으로 나눈 역수 관계이므로 1/0.80 = 1.25이다.

다시 나오면 이렇게 판단

정액법은 먼저 전체에서 잔가율을 뺀 뒤 내용연수로 나눈다. 저가·고가 거래의 사정보정은 거래사례가격에 어떤 배수를 곱해야 정상가격이 되는지를 기준으로 판단한다.

암기 포인트

정액법 감가율은 '잔가를 빼고 내용연수로 나누기', 20% 저가의 사정보정치는 '0.80의 역수인 1.25'이다.

NoteBase

문 35. 부동산 가격공시에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 표준지의 도로상황은 표준지공시지가의 공시사항에 포함될 항목이다.

② 표준지공시지가에 대한 이의신청의 내용이 타당하다고 인정될 때에는 해당 표준지공시지가를 조정하여 다시 공시하여야 한다.

③ 시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말함)은 표준지로 선정된 토지에 대해서는 개별공시지가를 결정·공시하지 아니할 수 있다.

④ 표준주택을 선정할 때에는 일반적으로 유사하다고 인정되는 일단의 단독주택 및 공동주택에서 해당 일단의 주택을 대표할 수 있는 주택을 선정하여야 한다.

⑤ 시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말함)이 개별주택가격을 결정·공시하는 경우에는 해당 주택과 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준주택가격을 기준으로 주택가격비준표를 사용하여 가격을 산정하되, 해당 주택의 가격과 표준주택가격이 균형을 유지하도록 하여야 한다.

정답 4번

쟁점

이 문제는 표준지공시지가와 표준주택·개별주택가격의 공시 기준에 관한 문제이다. 핵심은 토지와 주택의 공시 대상, 표준주택의 선정 범위, 이의신청의 효과를 구별하는 것이다.

용어 풀이

표준지는 개별토지 가격 산정의 기준이 되는 대표 토지이다.
표준주택은 개별주택가격 산정의 기준이 되도록 일단의 단독주택 중에서 선정한 대표 주택이다.

핵심 구분

표준지공시지가의 공시사항에는 표준지의 도로 상황이 포함된다. 표준주택은 단독주택 공시제도의 기준이므로 공동주택을 포함한 집단이 아니라 일단의 단독주택 중에서 선정한다. 표준지공시지가에 대한 이의신청이 타당하면 해당 공시지가를 조정하여 다시 공시하고, 개별주택가격은 유사한 이용가치를 지닌 표준주택가격과 균형을 유지하도록 산정한다.

NoteBase

선지별 해설

① O
표준지의 도로 상황은 「부동산 가격공시에 관한 법률 시행령」이 정한 표준지공시지가 공시사항에 해당한다.

② O
표준지공시지가에 대한 이의신청을 심사한 결과 그 내용이 타당하다고 인정되면 해당 표준지공시지가를 조정하여 다시 공시하여야 한다.

③ O
표준지로 선정된 토지는 개별공시지가를 결정·공시하지 아니할 수 있다. 이 경우 해당 토지의 표준지공시지가를 개별공시지가로 본다.

④ X
표준주택은 공동주택을 포함하여 선정하는 것이 아니라 일반적으로 유사하다고 인정되는 일단의 단독주택 중에서 그 일단을 대표할 수 있는 주택을 선정한다.
틀린 표현: '일단의 단독주택 및 공동주택에서'
올바른 표현: '일단의 단독주택 중에서'

⑤ O
개별주택가격은 해당 주택과 유사한 이용가치를 지닌 표준주택가격을 기준으로 주택가격비준표를 사용하여 산정하고, 개별주택가격과 표준주택가격이 균형을 유지하도록 하여야 한다.

오답 포인트

④의 '단독주택 및 공동주택'이라는 표현이 함정이다. 표준주택은 개별 단독주택의 가격 산정 기준이고, 공동주택가격은 별도의 공시 체계에 따른다.

다시 나오면 이렇게 판단

표준주택 관련 선지에서는 먼저 선정 대상이 '단독주택'으로 한정되는지 확인한다. 이어 표준지·표준주택은 기준 부동산이고 개별공시지가·개별주택가격은 그 기준과의 균형을 맞추어 산정한다는 구조로 판단한다.

암기 포인트

표준지는 토지의 기준, 표준주택은 단독주택의 기준이다.

NoteBase

문 36. 다음 부동산현상 및 부동산활동을 설명하는 감정평가이론상 부동산가격원칙을 순서대로 나열한 것은?

◯ 복도의 천정 높이를 과대개량한 전원주택이 냉·난방비 문제로 시장에서 선호도가 떨어진다.
◯ 판매시설 입점부지 선택을 위해 후보지역분석을 통해 표준적 사용을 확인한다.

① 균형의 원칙, 적합의 원칙
② 예측의 원칙, 수익배분의 원칙
③ 적합의 원칙, 예측의 원칙
④ 수익배분의 원칙, 균형의 원칙
⑤ 적합의 원칙, 변동의 원칙

정답 1번

출제 포인트

이 문제는 부동산의 구성요소가 지나치거나 부족한 사례와 지역의 표준적 사용을 확인하는 사례에 각각 어떤 부동산가격원칙이 적용되는지를 묻는 문제이다.

사례 정리

첫째 사례: 복도 천장 높이를 과도하게 높여 냉·난방비가 늘고 시장 선호도가 낮아졌다.
둘째 사례: 판매시설 입점부지를 고르기 위해 후보지역의 표준적 사용을 확인했다.
판단에 중요한 조건: 과대개량은 구성요소 사이의 균형 문제이고, 표준적 사용과의 조화는 지역과의 적합 문제이다.

핵심 개념

균형의 원칙은 부동산의 구성요소나 생산요소가 서로 균형 있게 결합될 때 부동산의 가치가 최대가 된다는 원칙이다. 어느 한 요소를 과도하게 투입해도 그 비용만큼 가치가 늘지는 않는다.
적합의 원칙은 부동산이 주변 환경이나 지역의 표준적 사용과 적합할수록 가치가 높아진다는 원칙이다.
예측의 원칙은 부동산의 가치가 장래의 이용·수익·시장변화에 대한 예측의 영향을 받는다는 원칙이다.
수익배분의 원칙은 부동산에서 발생한 총수익이 토지·자본·노동·경영 등 각 생산요소에 배분된다는 원칙이다.
변동의 원칙은 부동산가격이 사회적·경제적·행정적 요인의 변화 과정에서 형성된다는 원칙이다.

적용 기준

첫째 사례에서는 천장 높이라는 한 구성요소를 과도하게 개량하여 효용과 비용의 조화가 깨졌으므로 균형의 원칙이 적용된다. 둘째 사례에서는 후보지역의 표준적 사용과 판매시설의 용도가 조화를 이루는지를 확인하므로 적합의 원칙이 적용된다.

NoteBase

선지별 해설

① O — 과대개량은 구성요소 사이의 균형이 깨진 경우이므로 균형의 원칙에 해당하고, 지역의 표준적 사용을 확인하는 것은 적합의 원칙에 해당한다.
② X — '예측의 원칙, 수익배분의 원칙'이 잘못되었다. 장래의 이용이나 수익을 전망하거나 총수익을 생산요소별로 나누는 사례가 아니다. 올바르게는 '균형의 원칙, 적합의 원칙'이다.
③ X — '적합의 원칙, 예측의 원칙'이 잘못되었다. 첫째 사례는 주변 환경과의 부적합이 아니라 과대개량으로 내부 구성의 균형이 깨진 경우이고, 둘째 사례는 장래를 예측하는 것이 아니라 지역의 표준적 사용과의 조화를 확인하는 경우이다. 올바르게는 '균형의 원칙, 적합의 원칙'이다.
④ X — '수익배분의 원칙, 균형의 원칙'이 잘못되었다. 첫째 사례에는 생산요소별 수익 배분이 나타나지 않고, 둘째 사례에는 구성요소 간 과잉·부족의 문제가 나타나지 않는다. 올바르게는 '균형의 원칙, 적합의 원칙'이다.
⑤ X — '적합의 원칙, 변동의 원칙'이 잘못되었다. 첫째 사례는 과대개량에 따른 균형의 문제이고, 둘째 사례는 시간의 흐름에 따른 가격요인의 변화가 아니라 표준적 사용과의 적합성을 확인하는 문제이다. 올바르게는 '균형의 원칙, 적합의 원칙'이다.

오답 포인트

첫째 사례의 '시장 선호도 저하'를 주변 지역과의 부적합으로 오해하기 쉽다. 그러나 원인은 복도 천장 높이의 과대개량과 냉·난방비 증가이므로 균형의 원칙이다. 둘째 사례의 '후보지역분석'을 장래 예측으로 오해하기 쉽지만, 직접 확인하는 대상이 '표준적 사용'이므로 적합의 원칙이다.

다시 나오면 이렇게 판단

과대·과소투입이나 구성요소 간 조화가 핵심이면 균형의 원칙으로 판단한다. 주변 환경, 인근지역, 표준적 사용과의 조화가 핵심이면 적합의 원칙으로 판단한다.

암기 포인트

과대개량은 균형, 표준적 사용과의 조화는 적합이다.

NoteBase

문 37. 다음 자료를 활용하여 수익환원법을 적용한 평가대상 근린생활시설의 수익가액은? (단, 주어진 조건에 한하며 연간 기준임)

◯ 가능총소득: 5,000만원
◯ 공실손실상당액: 가능총소득의 5%
◯ 유지관리비: 가능총소득의 3%
◯ 부채서비스액: 1,000만원
◯ 화재보험료: 100만원
◯ 개인업무비: 가능총소득의 10%
◯ 기대이율 4%, 환원이율 5%

① 6억원
② 7억 2,000만원
③ 8억 2,000만원
④ 9억원
⑤ 11억 2,500만원

정답 4번

출제 포인트

수익환원법의 직접환원법을 적용하여 순영업소득을 환원이율로 나눈 수익가액을 구하는 문제이다.

조건 정리

가능총소득은 5,000만원이다.
공실손실상당액은 가능총소득의 5%인 250만원이다.
운영경비에 포함되는 유지관리비는 150만원, 화재보험료는 100만원이다.
부채서비스액과 소유자의 개인업무비는 부동산 자체의 순영업소득을 구할 때 차감하지 않는다.
수익가액 계산에는 기대이율 4%가 아니라 환원이율 5%를 적용한다.

사용할 공식

수익가액=순영업소득환원이율
순영업소득은 부동산의 유효총소득에서 부동산 운영에 필요한 경비를 뺀 금액이다. 따라서 금융조달 방식에 따른 부채서비스액과 소유자 개인의 업무비는 제외하고 계산한다.

NoteBase

계산 과정

1. 공실손실상당액을 계산한다.
5,000만원× 0.05=250만원
2. 유효총소득을 계산한다.
5,000만원-250만원=4,750만원
3. 운영경비를 계산한다.
5,000만원× 0.03+100만원=250만원
4. 순영업소득을 계산한다.
4,750만원-250만원=4,500만원
5. 환원이율 5%로 직접 환원한다.
4,500만원0.05=90,000만원=9억원

선지 판단

① X — 6억원은 순영업소득 4,500만원에서 부채서비스액 1,000만원과 개인업무비 500만원까지 잘못 차감한 뒤 5%로 환원할 때 나오는 값이다. 부채서비스액과 개인업무비를 차감하지 않아야 하므로 올바른 수익가액은 9억원이다.
② X — 7억 2,000만원은 올바르게 산정한 순영업소득 4,500만원을 환원이율 5%로 나눈 결과와 일치하지 않는다. 올바른 수익가액은 9억원이다.
③ X — 8억 2,000만원은 순영업소득 4,500만원과 환원이율 5%를 적용한 결과가 아니다. 올바른 수익가액은 9억원이다.
④ O — 순영업소득 4,500만원을 환원이율 5%로 나누면 9억원이 된다.
⑤ X — 11억 2,500만원은 환원이율 5% 대신 기대이율 4%로 나눈 값이다. 수익가액 산정에는 환원이율 5%를 적용하므로 올바른 수익가액은 9억원이다.

오답 포인트

부채서비스액과 개인업무비를 운영경비로 보아 차감하는 오류, 환원이율 5% 대신 기대이율 4%를 적용하는 오류가 핵심 함정이다. 특히 ⑤는 순영업소득은 맞게 구했지만 적용 이율을 바꾼 오답이다.

다시 나오면 이렇게 판단

가능총소득에서 공실손실을 빼 유효총소득을 구하고, 여기서 부동산 운영경비만 차감하여 순영업소득을 산정한 뒤 환원이율로 나눈다. 금융비용과 소유자 개인비용은 순영업소득 계산에서 제외한다.

암기 포인트

수익가액은 순영업소득을 환원이율로 나눈 값이며, 부채서비스액과 개인업무비는 순영업소득에서 차감하지 않는다.

NoteBase

문 38. 감정평가에 관한 규칙상 평가대상의 주된 감정평가 방법으로 틀린 것은?

① 건설기계 - 거래사례비교법

② 저작권 - 수익환원법

③ 건물 - 원가법

④ 임대료 - 임대사례비교법

⑤ 광업재단 - 수익환원법

정답 1번

쟁점

이 문제는 「감정평가에 관한 규칙」이 평가대상별로 정한 주된 감정평가방법을 구별하는 문제이다. 핵심은 대상의 비용성·수익성·시장성 중 어느 성격을 중심으로 평가하는지를 구분하는 것이다.

용어 풀이

주된 방법은 규칙이 평가대상별로 우선 적용하도록 정한 감정평가방법이다.
원가법은 재조달원가에서 감가요인을 반영하여 가액을 산정하는 방법이고, 수익환원법은 장래의 순수익이나 현금흐름을 환원·할인하여 가액을 산정하는 방법이다.

핵심 구분

현행 「감정평가에 관한 규칙」에 따르면 건물과 건설기계에는 원가법, 광업재단과 저작권에는 수익환원법, 임대료에는 임대사례비교법을 적용한다. 이는 각각 제15조, 제19조제2항, 제20조제2항, 제22조 및 제23조제3항에서 정한 주된 방법이다.

NoteBase

선지별 해설

① X
건설기계의 주된 방법은 거래사례비교법이 아니라 원가법이다. 건설기계는 재조달원가에 감가수정을 반영하여 평가한다.
틀린 표현: 건설기계 - 거래사례비교법
올바른 표현: 건설기계 - 원가법

② O
저작권은 장래에 발생할 것으로 기대되는 수익을 기초로 평가하는 무형자산이므로 수익환원법을 적용한다.

③ O
건물은 신축에 드는 재조달원가에서 물리적·기능적·경제적 감가요인을 반영하는 원가법을 적용한다.

④ O
임대료는 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 임대사례와 비교하는 임대사례비교법을 적용한다.

⑤ O
광업재단은 광산에서 기대되는 장래 수익을 기초로 가액을 산정하므로 수익환원법을 적용한다.

오답 포인트

①의 건설기계를 일반 동산이나 자동차처럼 생각하여 거래사례비교법으로 연결하기 쉽다. 자동차는 거래사례비교법이지만 건설기계는 원가법이라는 구분이 실제 함정이다.

다시 나오면 이렇게 판단

대상별 주된 방법을 짝으로 판단한다. 건물·건설기계는 원가법, 저작권·광업재단은 수익환원법, 임대료는 임대사례비교법으로 분류한다.

암기 포인트

건물·건설기계는 원가, 권리·광업재단은 수익, 임대료는 임대사례이다.

NoteBase

문 39. 감정평가에 관한 규칙상 용어 정의로 틀린 것은?

① 시장가치는 감정평가의 대상이 되는 토지등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말한다.

② 동일수급권은 대상부동산과 대체·경쟁관계가 성립하고 가치 형성에 서로 영향을 미치는 관계에 있는 다른 부동산이 존재하는 권역을 말하며, 인근지역과 유사지역을 포함한다.

③ 기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말한다.

④ 적산법은 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말한다.

⑤ 감가수정이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에 가산하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말한다.

정답 5번

쟁점

이 문제는 「감정평가에 관한 규칙」 제2조에 규정된 감정평가 용어의 정의에 관한 문제이다. 핵심은 감가수정이 재조달원가에 금액을 더하는 작업인지 빼는 작업인지 구별하는 것이다.

용어 풀이

감가수정은 대상물건의 물리적·기능적·경제적 감가요인을 반영하여 재조달원가를 기준시점의 적정한 가액으로 조정하는 작업이다.

핵심 구분

「감정평가에 관한 규칙」 제2조에 따르면 감가수정은 감가에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하는 작업이다. 감가요인이 있으면 가액을 낮추는 것이므로 가산이 아니라 공제이다.

NoteBase

선지별 해설

① O
시장가치는 대상물건이 통상적인 시장에 충분한 기간 공개된 후, 그 내용에 정통한 당사자 사이의 신중하고 자발적인 거래에서 성립될 가능성이 가장 높은 가액이다. 규칙의 정의와 일치한다.

② O
동일수급권은 대상부동산과 대체·경쟁 관계가 성립하고 가치 형성에 서로 영향을 미치는 다른 부동산이 존재하는 권역이며, 인근지역과 유사지역을 포함한다. 규칙의 정의와 일치한다.

③ O
기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜이다. 규칙의 정의와 일치한다.

④ O
적산법은 기초가액에 기대이율을 곱한 기대수익에 계속 임대하는 데 필요한 경비를 더하여 임대료를 산정하는 방법이다. 규칙의 정의와 일치한다.

⑤ X
감가요인을 반영한 금액은 재조달원가에 가산하는 것이 아니라 재조달원가에서 공제한다.
틀린 표현: 그에 해당하는 금액을 재조달원가에 가산한다.
올바른 표현: 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점의 대상물건 가액을 적정화한다.

오답 포인트

⑤의 '가산'은 적산법에서 기대수익에 필요경비를 더한다는 표현과 혼동하도록 만든 함정이다. 적산법은 필요경비를 더하지만, 감가수정은 감가액을 재조달원가에서 뺀다.

다시 나오면 이렇게 판단

용어의 작용 방향을 확인한다. 적산법은 '기초가액×기대이율+필요경비'로 임대료를 산정하고, 감가수정은 감가액을 재조달원가에서 공제한다.

암기 포인트

적산법은 경비를 더하고, 감가수정은 감가액을 뺀다.

NoteBase

문 40. 원가법에 의한 공장건물의 적산가액은?(단, 주어진 조건에 한함)

◯ 신축공사비: 8,000만원
◯ 준공시점: 2015년 9월 30일
◯ 기준시점: 2017년 9월 30일
◯ 건축비지수
- 2015년 9월: 100
- 2017년 9월: 125
◯ 전년대비 잔가율: 70%
◯ 신축공사비는 준공당시 재조달원가로 적정하며, 감가수정방법은 공장건물이 설비에 가까운 점을 고려하여 정률법을 적용함

① 3,920만원
② 4,900만원
③ 5,600만원
④ 7,000만원
⑤ 1억원

정답 2번

출제 포인트

준공 당시 재조달원가를 기준시점의 건축비지수로 시점수정한 뒤, 정률법에 따른 2년간의 잔가율을 적용하여 적산가액을 구하는 문제이다.

조건 정리

주어진 값: 신축공사비 8,000만원, 건축비지수 100에서 125로 상승, 경과연수 2년, 전년 대비 잔가율 70%
구해야 할 값: 기준시점의 공장건물 적산가액
주의할 조건: 먼저 재조달원가를 기준시점으로 수정하고, 정률법이므로 잔가율을 경과연수만큼 거듭제곱하여 적용한다.

사용할 공식

기준시점 재조달원가=준공 당시 재조달원가×기준시점 지수준공시점 지수
적산가액=기준시점 재조달원가×(연간 잔가율)^경과연수
건축비지수의 변동을 반영하여 기준시점의 재조달원가를 구해야 하며, 정률법은 매년 전년도 잔존가액에 같은 비율을 적용하므로 잔가율을 경과연수만큼 누적한다.

NoteBase

계산 과정

1. 기준시점 재조달원가는 $8,000 \times \frac{125}{100} = 10,000$이므로 1억원이다.
2. 준공시점부터 기준시점까지 2년이 경과했으므로 누적 잔가율은 $0.7^2 = 0.49$이다.
3. 적산가액은 $10,000 \times 0.49 = 4,900$이므로 4,900만원이다.

선지 판단

① X — 3,920만원은 준공 당시 공사비 8,000만원에 누적 잔가율 49%만 적용하여 건축비지수 상승을 빠뜨린 값이다. 기준시점 재조달원가 1억원에 49%를 적용한 4,900만원으로 고쳐야 한다.
② O — 시점수정한 재조달원가 1억원에 2년간의 누적 잔가율 49%를 적용하면 4,900만원이 된다.
③ X — 5,600만원은 준공 당시 공사비 8,000만원에 1년분 잔가율 70%만 적용한 값이다. 지수로 시점수정하고 2년분 잔가율을 누적한 4,900만원으로 고쳐야 한다.
④ X — 7,000만원은 기준시점 재조달원가 1억원에 1년분 잔가율 70%만 적용한 값이다. 경과연수는 2년이므로 잔가율을 두 번 적용한 4,900만원으로 고쳐야 한다.
⑤ X — 1억원은 건축비지수로 시점수정한 재조달원가일 뿐 감가수정을 하지 않은 값이다. 2년간의 누적 잔가율 49%를 적용한 4,900만원으로 고쳐야 한다.

오답 포인트

①처럼 건축비지수에 의한 시점수정을 생략하거나, ③·④처럼 2년 경과를 무시하고 잔가율 70%를 한 번만 적용하기 쉽다. 정률법에서는 2년간 잔가율이 140%나 70%가 아니라 $70\% \times 70\% = 49\%$이다.

다시 나오면 이렇게 판단

원가법 계산에서는 준공 당시 원가를 가격지수로 기준시점에 맞춘 뒤, 감가방법을 확인하고 경과연수만큼 잔가율을 적용한다. 정률법이면 연간 잔가율을 거듭제곱하고, 마지막에 금액 단위를 검산한다.

암기 포인트

적산가액은 '시점수정한 재조달원가 × 누적 잔가율'이며, 정률법의 누적 잔가율은 (1-상각률)^경과연수이다.

NoteBase