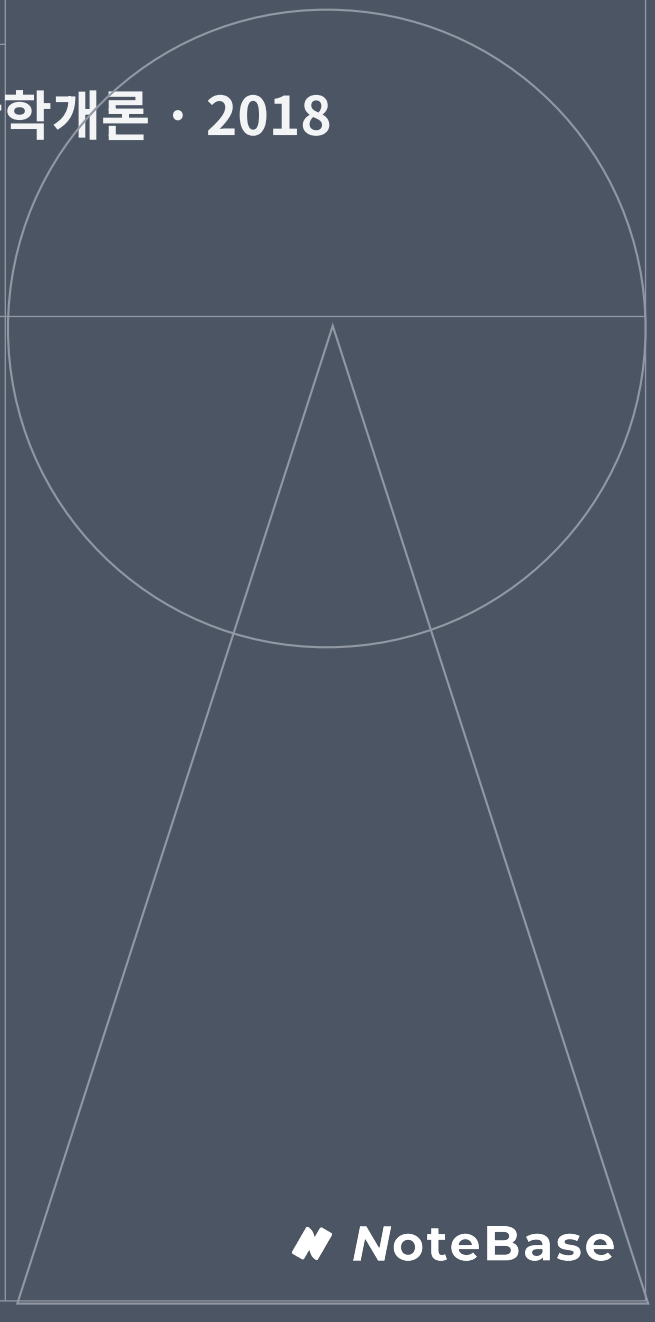
기출OX 해설집

자격증/공인중개사 · 부동산학개론 · 2018



NoteBase

기출OX 해설집

자격증/공인중개사 · 부동산학개론 · 2018

자격증/공인중개사 · 부동산학개론 · 2018

문 1. 토지의 자연적 특성 중 다음 설명에 모두 관련 있는 것은?

◯ 토지이용을 집약화시킨다.
◯ 토지의 공급조절을 곤란하게 한다.
◯ 토지의 소유 욕구를 증대시킨다.

① 인접성
② 부증성
③ 영속성
④ 개별성
⑤ 적재성

정답 2번

출제 포인트

토지의 자연적 특성 가운데 물리적으로 토지의 양을 늘릴 수 없다는 부증성과 그 파생 현상을 연결하는 문제이다.

핵심 개념

부증성은 토지를 생산하여 물리적 공급량을 늘릴 수 없다는 특성이다. 토지가 한정되어 있으므로 이용을 더 집약하게 되고, 수요 변화에 맞춘 공급 조절이 어려우며, 희소성 때문에 소유 욕구도 커진다.
인접성은 각 토지가 다른 토지와 연결되어 영향을 주고받는 특성이고, 영속성은 토지가 물리적으로 소모되거나 없어지지 않는 특성이며, 개별성은 같은 토지가 하나도 없다는 특성이다.

NoteBase

선지별 해설

① X — 인접성은 토지가 서로 연속·인접하여 주변 토지와 영향을 주고받는 특성이다. 제시된 세 현상을 공통으로 낳는 특성이라는 표현이 틀렸으며, 올바르게는 부증성이다.
② O — 부증성 때문에 토지의 물리적 공급은 제한된다. 그 결과 한정된 토지를 집약적으로 이용하고, 공급을 탄력적으로 조절하기 어려우며, 희소한 토지를 소유하려는 욕구가 커진다.
③ X — 영속성은 토지가 물리적으로 소모되거나 소멸하지 않는 특성이다. 제시된 세 현상의 공통 원인이라는 표현이 틀렸으며, 올바르게는 부증성이다.
④ X — 개별성은 위치·면적·형상 등에서 완전히 같은 토지가 존재하지 않는 특성이다. 제시된 세 현상의 공통 원인이라는 표현이 틀렸으며, 올바르게는 부증성이다.
⑤ X — 적재성은 토지의 대표적인 자연적 특성으로 분류되지 않는다. 제시된 세 현상에 해당하는 올바른 특성은 부증성이다.

오답 포인트

‘토지이용의 집약화’만 보고 이용 방식에 관한 다른 특성을 고르기 쉽다. 그러나 공급 조절의 곤란과 소유 욕구의 증대까지 함께 나타나면 토지의 물리적 양이 한정된 부증성을 가리킨다.

다시 나오면 이렇게 판단

토지의 공급 제한·희소성·집약적 이용이 함께 제시되면 부증성으로 판단한다. 주변 토지와의 영향은 인접성, 소멸하지 않음은 영속성, 서로 같지 않음은 개별성으로 구분한다.

암기 포인트

부증성은 ‘늘릴 수 없음 → 공급 제한 → 집약 이용·소유 욕구 증가’로 연결된다.

NoteBase

문 2. 토지 관련 용어의 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 택지는 주거·상업·공업용지 등의 용도로 이용되고 있거나 해당 용도로 이용할 목적으로 조성된 토지를 말한다.
ㄴ. 획지는 용도상 불가분의 관계에 있는 2필지 이상의 일단의 토지를 말한다.
ㄷ. 표본지는 지가의 공시를 위해 가치형성요인이 같거나 유사하다고 인정되는 일단의 토지 중에서 선정한 토지를 말한다.
ㄹ. 이행지는 택지지역·농지지역·임지지역 상호간에 다른 지역으로 전환되고 있는 일단의 토지를 말한다.

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

정답 1번

출제 포인트

택지·획지·일단지·표본지·표준지·후보지·이행지의 정의를 구별하는 문제이다.

핵심 개념

택지: 주거·상업·공업용지로 이용되고 있거나 그러한 용도로 이용할 목적으로 조성된 토지이다.
획지: 인위적·자연적·행정적 조건에 따라 다른 토지와 구별되고 가격수준이 비슷한 일단의 토지이다.
일단지: 용도상 불가분의 관계에 있는 둘 이상의 필지가 하나의 토지처럼 이용되는 경우의 토지이다.
표본지: 지가변동률을 조사하기 위하여 표본으로 선정한 토지이다. 지가 공시를 위하여 일단의 유사한 토지 중에서 선정하는 것은 표준지이다.
후보지: 택지지역·농지지역·임지지역 상호 간에 다른 지역으로 전환되고 있는 토지이다. 이행지는 같은 용도지역 안에서 세부 용도가 바뀌고 있는 토지이다.

NoteBase

선지별 해설

① O — ㄱ만 옳다. 택지는 주거·상업·공업용지로 이용 중이거나 그 목적으로 조성된 토지라는 설명이 맞다.
② X — ㄱ은 옳지만 ㄴ이 틀렸다. ㄴ의 '용도상 불가분의 관계에 있는 2필지 이상의 일단의 토지'는 획지가 아니라 일단지의 설명이다. 올바른 조합은 ㄱ이다.
③ X — ㄴ과 ㄹ이 모두 틀렸다. ㄴ은 일단지의 설명이고, ㄹ의 '택지지역·농지지역·임지지역 상호 간 전환'은 이행지가 아니라 후보지의 설명이다. 올바른 조합은 ㄱ이다.
④ X — ㄴ·ㄷ·ㄹ이 모두 틀렸다. ㄴ은 일단지, ㄷ은 표준지, ㄹ은 후보지의 설명이다. 올바른 조합은 ㄱ이다.
⑤ X — ㄱ만 옳고 ㄴ·ㄷ·ㄹ은 틀렸다. 각 설명의 올바른 용어는 차례로 일단지·표준지·후보지이다. 올바른 조합은 ㄱ이다.

오답 포인트

용어의 정의를 서로 바꿔 놓은 것이 함정이다. 특히 '2필지 이상'은 일단지, '지가의 공시'는 표준지, '택지·농지·임지 상호 간 전환'은 후보지를 가리킨다.

다시 나오면 이렇게 판단

토지의 이용 상태를 말하면 택지, 여러 필지가 한 용도로 묶이면 일단지, 가격수준이 비슷한 일단의 토지이면 획지로 구별한다. 지가변동률 조사이면 표본지, 지가 공시이면 표준지이며, 용도지역 상호 간 전환이면 후보지, 같은 용도지역 내부의 세부 용도 전환이면 이행지로 판단한다.

암기 포인트

변동률은 표본지, 공시는 표준지, 큰 지역 간 전환은 후보지, 같은 지역 안의 전환은 이행지이다.

NoteBase

문 3. 우리나라에서 부동산과 소유권에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 토지소유자는 법률의 범위내에서 토지를 사용, 수익, 처분할 권리가 있다.

② 민법에서 부동산이란 토지와 그 정착물을 말한다.

③ 토지의 소유권은 정당한 이익있는 범위내에서 토지의 상하에 미친다.

④ 토지의 소유권 공시방법은 등기이다.

⑤ 토지의 정착물 중 토지와 독립된 물건으로 취급되는 것은 없다.

정답 5번

쟁점

이 문제는 부동산의 범위, 토지소유권의 내용과 범위, 부동산 소유권의 공시방법에 관한 문제이다. 핵심은 토지의 정착물 중 토지와 별개의 독립한 부동산으로 취급되는 것이 있는지를 구별하는 것이다.

용어 풀이

정착물 = 토지에 부착되어 그 상태로 계속 사용되는 것이 사회통념상 성질에 맞는 물건이다.
공시 = 물권의 존재와 변동을 외부에서 알 수 있도록 드러내는 것이다.

핵심 구분

민법상 부동산은 토지와 그 정착물이다. 정착물은 원칙적으로 토지의 일부가 될 수 있지만, 건물은 토지와 별개의 독립한 부동산으로 취급되고 등기된 입목도 토지와 분리된 부동산으로 취급된다. 따라서 정착물 중 독립한 물건이 전혀 없다는 표현은 틀리다.

NoteBase

선지별 해설

① O
토지소유자는 민법 제211조에 따라 법률의 범위 안에서 소유 토지를 사용·수익·처분할 권리가 있다.

② O
민법 제99조 제1항은 토지와 그 정착물을 부동산으로 규정한다.

③ O
민법 제212조에 따라 토지소유권은 정당한 이익이 있는 범위에서 토지의 지상과 지하에 미친다.

④ O
토지 소유권의 공시방법은 등기이다. 민법 제186조는 법률행위로 인한 부동산 물권의 득실변경이 등기해야 효력이 생긴다고 규정하고, 부동산등기법은 소유권의 보존·이전 등을 등기 대상으로 정한다.

⑤ X
건물은 토지의 정착물이지만 토지와 별개의 독립한 부동산으로 취급되며, 소유권보존등기를 한 입목도 토지와 분리된 부동산으로 취급된다.
틀린 표현: "토지와 독립된 물건으로 취급되는 것은 없다."
올바른 표현: "토지의 정착물 중에는 건물이나 등기된 입목처럼 토지와 독립된 부동산으로 취급되는 것이 있다."

오답 포인트

민법이 토지와 그 정착물을 모두 부동산이라고 규정한다는 사실만 보고, 모든 정착물이 언제나 토지의 일부가 된다고 단정하기 쉽다. ⑤의 "없다"라는 전면 부정 표현과 건물·입목의 독립성을 함께 확인해야 한다.

다시 나오면 이렇게 판단

정착물에 관한 선지는 먼저 토지의 일부인지, 별개의 독립한 부동산인지 구분한다. 건물과 등기된 입목이 제시되면 토지와 독립하여 거래·등기될 수 있는 예외로 판단한다.

암기 포인트

토지와 정착물은 부동산이지만, 건물과 등기된 입목은 토지와 별개의 부동산이다.

NoteBase

문 4. 다음 중 아파트개발사업을 추진하고 있는 시행사의 사업성에 긍정적 영향을 주는 요인은 모두 몇 개인가?(단, 다른 조건은 동일함)

◯ 공사기간의 연장
◯ 대출이자율의 상승
◯ 초기 분양률의 저조
◯ 인·허가시 용적률의 증가
◯ 매수예정 사업부지가격의 상승

① 1개
② 2개
③ 3개
④ 4개
⑤ 5개

정답 1번

출제 포인트

아파트개발사업의 수익을 늘리거나 비용·위험을 줄이는 요인이 사업성에 긍정적인지를 판단하는 문제이다.

핵심 개념

사업성은 예상 수익이 커지거나 사업비와 금융비용이 줄고 자금 회수가 빨라질수록 좋아진다.
공사기간의 연장, 대출이자율의 상승, 초기 분양률의 저조, 매수예정 사업부지가격의 상승은 비용·금융부담 또는 미분양 위험을 키우므로 부정적 요인이다.
인·허가 시 용적률의 증가는 같은 대지에서 개발할 수 있는 연면적과 분양 가능 규모를 늘릴 수 있으므로 긍정적 요인이다. 따라서 긍정적 요인은 1개이다.

NoteBase

선지별 해설

① O
긍정적 요인은 인·허가 시 용적률의 증가뿐이므로 1개가 맞다.

② X
틀린 표현은 '2개'이다. 공사기간 연장, 대출이자율 상승, 초기 분양률 저조, 사업부지가격 상승은 모두 사업성을 떨어뜨리므로, 올바르게는 '1개'이다.

③ X
틀린 표현은 '3개'이다. 수익 증가 요인으로 볼 수 있는 것은 용적률 증가 하나뿐이므로, 올바르게는 '1개'이다.

④ X
틀린 표현은 '4개'이다. 나머지 네 요인은 공사비·금융비용·미분양 위험·토지매입비 부담을 키우는 부정적 요인이므로, 올바르게는 '1개'이다.

⑤ X
틀린 표현은 '5개'이다. 제시된 모든 요인이 긍정적인 것이 아니며, 용적률 증가만 긍정적이므로 올바르게는 '1개'이다.

오답 포인트

용적률 증가와 사업부지가격 상승을 모두 자산가치 상승으로 묶어 긍정적으로 판단하면 안 된다. 시행사 관점에서 용적률 증가는 분양 가능 규모를 늘리지만, 매수할 토지의 가격 상승은 사업비를 늘린다.

다시 나오면 이렇게 판단

각 요인을 수익, 사업비, 금융비용, 분양·회수 위험으로 나누어 방향을 판단한다. 수익과 개발 가능 규모의 증가는 긍정적이고, 비용·기간·이자·미분양 위험의 증가는 부정적이다.

암기 포인트

용적률 증가는 수익 기회 증가, 기간·이자·토지가격 증가는 비용 증가, 분양률 저하는 회수 위험 증가이다.

NoteBase

문 5. 민간임대주택에 관한 특별법상 위탁관리형 주택임대관리업으로 등록한 경우 주택임대관리업자가 임대를 목적으로 하는 주택에 대해 할 수 있는 업무에 해당하지 않는 것은?

① 임차인의 대출알선

② 임대차계약의 체결·갱신

③ 임차인의 입주·명도

④ 임대료의 부과·징수

⑤ 시설물 유지·개량

정답 1번

쟁점

이 문제는 주택임대관리업자가 임대 목적 주택에 대하여 수행할 수 있는 법정 업무의 범위를 묻는다. 핵심은 임대관리 업무와 임차인의 자금조달 지원을 구별하는 것이다.

용어 풀이

위탁관리형 주택임대관리업은 주택 소유자로부터 수수료를 받고 임대료 부과·징수와 시설물 유지·관리 등을 대신 수행하는 형태의 업이다.

핵심 구분

「민간임대주택에 관한 특별법」 제11조는 임대차계약의 체결·해제·해지·갱신·갱신거절, 임대료의 부과·징수, 임차인의 입주·명도·퇴거를 업무로 정한다. 또한 시설물 유지·보수·개량 등 주택관리 업무와 임차인의 주거 편익을 위한 일정한 업무를 부수적으로 수행할 수 있다. 임차인의 대출알선은 이러한 법정 업무에 포함되지 않는다.

NoteBase

선지별 해설

① X
임차인의 대출알선은 법과 시행령이 정한 주택임대관리업자의 업무 범위에 포함되지 않는다.
틀린 표현: 임차인의 대출알선
올바른 표현: 임차인의 대출알선은 주택임대관리업자가 수행할 수 있는 법정 업무에 해당하지 않는다.

② O
임대차계약의 체결과 갱신은 법이 명시한 주택임대관리업자의 업무이다.

③ O
임차인의 입주와 명도는 법이 명시한 주택임대관리업자의 업무이다. 다만 공인중개사법상 중개업은 제외된다.

④ O
임대료의 부과와 징수는 위탁관리형 주택임대관리업의 대표적인 업무이다.

⑤ O
시설물의 유지와 개량은 시설물 유지·보수·개량 및 그 밖의 주택관리 업무에 포함되는 부수 업무이다.

오답 포인트

‘임차인의 주거 편익을 위한 업무’라는 표현을 넓게 해석하여 ①의 대출알선까지 포함한다고 판단하기 쉽다. 그러나 시행령이 정한 주거 편익 관련 업무는 주거공간 관리, 안전 확보, 입주 지원이며 대출알선은 포함하지 않는다.

다시 나오면 이렇게 판단

계약 관리, 임대료 관리, 입주·명도 관리, 시설물 관리는 주택임대관리업의 범위로 판단한다. 대출알선처럼 임차인의 금융조달을 돕는 업무는 별도의 명시가 없으므로 포함하지 않는다.

암기 포인트

계약·임대료·입주명도·시설관리는 가능하고, 임차인 대출알선은 제외된다.

NoteBase

문 6. 부동산개발사업의 방식에 관한 설명 중 (ㄱ)과 (ㄴ)에 해당하는 것은?

ㄱ: 토지소유자가 토지소유권을 유지한 채 개발업자에게 사업시행을 맡기고 개발업자는 사업시행에 따른 수수료를 받는 방식
ㄴ: 토지소유자로부터 형식적인 토지소유권을 이전받은 신탁회사가 사업주체가 되어 개발·공급하는 방식

① ㄱ: 사업위탁(수탁)방식, ㄴ: 등가교환방식
② ㄱ: 사업위탁(수탁)방식, ㄴ: 신탁개발방식
③ ㄱ: 등가교환방식, ㄴ: 합동개발방식
④ ㄱ: 자체개발방식, ㄴ: 신탁개발방식
⑤ ㄱ: 자체개발방식, ㄴ: 합동개발방식

정답 2번

출제 포인트

토지소유권의 유지·이전 여부와 사업시행 주체를 기준으로 부동산개발사업의 방식을 구별하는 문제이다.

핵심 개념

사업위탁(수탁)방식: 토지소유자가 소유권을 유지하면서 개발업자에게 사업시행을 맡기고 수수료를 지급하는 방식이다. 키워드는 '소유권 유지·사업 위탁·수수료'이다.
신탁개발방식: 토지소유자가 신탁회사에 형식적인 소유권을 이전하고, 신탁회사가 사업주체가 되어 개발·공급하는 방식이다. 키워드는 '신탁회사에 소유권 이전·신탁회사가 사업주체'이다.
등가교환방식: 토지소유자는 토지를 제공하고 개발업자는 사업비를 부담하여 개발한 뒤, 토지와 건물의 권리를 약정한 비율로 나누는 방식이다.
합동개발방식: 토지소유자와 개발업자가 공동으로 사업주체가 되어 개발하는 방식이다.
자체개발방식: 토지소유자가 스스로 사업주체가 되어 개발하는 방식이다.

NoteBase

선지별 해설

① X
ㄱ은 사업위탁(수탁)방식으로 맞지만, ㄴ을 등가교환방식이라고 한 부분이 틀리다. ㄴ은 신탁회사가 소유권을 이전받아 사업주체가 되므로 신탁개발방식이다.

② O
ㄱ은 토지소유자가 소유권을 유지한 채 개발업자에게 시행을 맡기고 수수료를 지급하므로 사업위탁(수탁)방식이다. ㄴ은 신탁회사가 형식적인 소유권을 이전받아 직접 사업주체가 되므로 신탁개발방식이다.

③ X
ㄱ을 등가교환방식, ㄴ을 합동개발방식이라고 한 부분이 모두 틀리다. ㄱ은 사업위탁(수탁)방식이고, ㄴ은 신탁개발방식이다.

④ X
ㄴ은 신탁개발방식으로 맞지만, ㄱ을 자체개발방식이라고 한 부분이 틀리다. 자체개발방식은 토지소유자가 직접 사업을 시행하는 방식이며, ㄱ처럼 개발업자에게 시행을 맡기는 것은 사업위탁(수탁)방식이다.

⑤ X
ㄱ을 자체개발방식, ㄴ을 합동개발방식이라고 한 부분이 모두 틀리다. ㄱ은 사업위탁(수탁)방식이고, ㄴ은 신탁개발방식이다.

오답 포인트

'소유권을 유지한다'는 표현만 보고 자체개발방식으로 판단하거나, 개발업자가 관여한다는 이유만으로 합동개발방식으로 판단하기 쉽다. ㄱ의 결정적 표현은 '사업시행을 맡기고 수수료를 받는다'이고, ㄴ의 결정적 표현은 '신탁회사가 소유권을 이전받아 사업주체가 된다'이다.

다시 나오면 이렇게 판단

먼저 토지소유권이 누구에게 있는지 확인하고, 다음으로 누가 사업주체인지 확인한다. 소유권을 유지한 채 개발업자에게 맡기면 사업위탁(수탁)방식이고, 신탁회사에 소유권을 이전하여 신탁회사가 시행하면 신탁개발방식이다.

암기 포인트

소유권 유지·수수료는 위탁, 소유권 이전·신탁회사가 시행하면 신탁개발이다.

NoteBase

문 7. 어느 지역의 수요와 공급함수가 각각 A부동산상품시장에서는 $Q_d = 100 - P$, $2Q_s = -10 + P$, B부동산상품시장에서는 $Q_d = 500 - 2P$, $3Q_s = -20 + 6P$이며, A부동산상품의 가격이 5% 상승하였을 때 B부동산상품의 수요가 4% 하락하였다. 거미집이론(Cob-web theory)에 의한 A와 B 각각의 모형 형태와 A부동산상품과 B부동산상품의 관계는?(단, x축은 수량, y축은 가격, 각각의 시장에 대한 P는 가격, Q_d는 수요량, Q_s는 공급량이며, 다른 조건은 동일함)

① A: 수렴형, B: 순환형, A와 B의 관계: 보완재

② A: 수렴형, B: 발산형, A와 B의 관계: 보완재

③ A: 발산형, B: 순환형, A와 B의 관계: 대체재

④ A: 발산형, B: 수렴형, A와 B의 관계: 대체재

⑤ A: 순환형, B: 발산형, A와 B의 관계: 대체재

정답 1번

출제 포인트

수요·공급함수를 역함수로 바꾸어 두 곡선의 기울기 절댓값을 비교하고, 교차가격탄력성의 부호로 두 상품의 관계를 판정하는 문제이다.

조건 정리

거미집모형에서는 세로축이 가격, 가로축이 수량이므로 각 함수를 P에 관하여 정리한다.
A시장: $P = 100 - Q_d$, $P = 10 + 2Q_s$
B시장: $P = 250 - \frac{1}{2}Q_d$, $P = \frac{10}{3} + \frac{1}{2}Q_s$
또한 A상품 가격이 5% 상승할 때 B상품 수요가 4% 감소한다.

사용할 공식

가격을 세로축에 둔 거미집모형의 판정 기준은 다음과 같다.
공급곡선 기울기 절댓값 > 수요곡선 기울기 절댓값: 수렴형
공급곡선 기울기 절댓값 = 수요곡선 기울기 절댓값: 순환형
공급곡선 기울기 절댓값 < 수요곡선 기울기 절댓값: 발산형
두 상품의 관계는 교차가격탄력성 E_BA=B상품 수요량의 변화율A상품 가격의 변화율의 부호로 판단한다.
음수이면 보완재이고 양수이면 대체재이다.

NoteBase

계산 과정

1. A시장의 수요곡선 기울기 절댓값은 1, 공급곡선 기울기는 2이다. $2 > 1$이므로 A시장은 수렴형이다.
2. B시장의 수요곡선 기울기 절댓값과 공급곡선 기울기는 모두 $\frac{1}{2}$이다. 두 기울기 절댓값이 같으므로 B시장은 순환형이다.
3. 교차가격탄력성은 $E_{BA} = \frac{-4\%}{5\%} = -0.8$이다. 부호가 음수이므로 A상품과 B상품은 보완재이다.

선지 판단

① O — A는 수렴형, B는 순환형이고 두 상품은 보완재이므로 세 판단이 모두 옳다.
② X — 'B: 발산형'이 틀렸다. B시장은 수요와 공급의 기울기 절댓값이 같으므로 'B: 순환형'으로 고쳐야 한다. 올바른 문장은 'A: 수렴형, B: 순환형, A와 B의 관계: 보완재'이다.
③ X — 'A: 발산형'과 '대체재'가 틀렸다. A시장은 공급곡선이 수요곡선보다 가파르므로 수렴형이고, 교차가격탄력성이 음수이므로 보완재이다. 올바른 문장은 'A: 수렴형, B: 순환형, A와 B의 관계: 보완재'이다.
④ X — 'A: 발산형', 'B: 수렴형', '대체재'가 모두 틀렸다. 각각 수렴형, 순환형, 보완재로 고쳐야 한다. 올바른 문장은 'A: 수렴형, B: 순환형, A와 B의 관계: 보완재'이다.
⑤ X — 'A: 순환형', 'B: 발산형', '대체재'가 모두 틀렸다. 각각 수렴형, 순환형, 보완재로 고쳐야 한다. 올바른 문장은 'A: 수렴형, B: 순환형, A와 B의 관계: 보완재'이다.

오답 포인트

수량을 세로축에 둔 원래 함수의 계수를 그대로 비교하면 거미집모형을 반대로 판정하기 쉽다. 이 문항은 가격이 세로축이므로 반드시 P에 관한 식으로 바꾼 뒤 기울기를 비교한다. 또한 B상품 수요가 '하락'했으므로 변화율에 음의 부호를 붙여야 하며, 이 부호를 빠뜨리면 보완재를 대체재로 잘못 판단한다.

다시 나오면 이렇게 판단

먼저 수요·공급함수를 $P = f(Q)$ 형태로 바꾸고 두 기울기 절댓값을 비교한다. 그다음 교차가격탄력성은 '다른 상품 수요량 변화율 ÷ 기준 상품 가격 변화율'로 계산하여 부호가 음수이면 보완재, 양수이면 대체재로 판단한다.

암기 포인트

가격이 세로축인 거미집모형은 '공급이 더 가파르면 수렴, 같으면 순환, 더 완만하면 발산'이다.
교차가격탄력성은 '음수 보완재, 양수 대체재'이다.

NoteBase

문 8. 부동산매매시장에서 수요와 공급의 가격탄력성에 관한 설명으로 틀린 것은? (단, x축은 수량, y축은 가격, 수요의 가격탄력성은 절대값을 의미하며, 다른 조건은 동일함)

① 수요의 가격탄력성이 완전탄력적이면 가격의 변화와는 상관없이 수요량이 고정된다.

② 공급의 가격탄력성이 '0'이면 완전비탄력적이다.

③ 수요의 가격탄력성이 비탄력적이면 가격의 변화율보다 수요량의 변화율이 더 작다.

④ 수요곡선이 수직선이면 수요의 가격탄력성은 완전비탄력적이다.

⑤ 공급의 가격탄력성이 탄력적이면 가격의 변화율보다 공급량의 변화율이 더 크다.

정답 1번

출제 포인트

가격탄력성의 값과 수요·공급곡선의 형태, 그리고 가격 변화율에 대한 수량 변화율의 크기를 연결하는 문제이다.

핵심 개념

수요의 가격탄력성은 가격 변화율에 대한 수요량 변화율의 절대값으로, $E_d = \left|\frac{\%\Delta Q_d}{\%\Delta P}\right|$이다.
공급의 가격탄력성은 가격 변화율에 대한 공급량 변화율의 비율로, $E_s = \frac{\%\Delta Q_s}{\%\Delta P}$이다.
완전비탄력적이면 탄력성이 0이고 곡선은 수직선이며, 완전탄력적이면 탄력성이 무한대이고 곡선은 수평선이다.

NoteBase

선지별 해설

① X
틀린 표현은 '완전탄력적이면 가격의 변화와 상관없이 수요량이 고정된다'이다. 수요량이 가격 변화에도 고정되는 것은 완전비탄력적 수요이다. 완전탄력적 수요는 일정한 가격에서 수평선으로 나타나며, 가격의 미세한 변화에도 수요량이 매우 크게 반응한다.

② O
공급의 가격탄력성이 0이면 가격이 변해도 공급량이 전혀 변하지 않으므로 완전비탄력적이다.

③ O
수요가 비탄력적이면 $0 < E_d < 1$이므로 수요량의 변화율이 가격의 변화율보다 작다.

④ O
수직인 수요곡선에서는 가격이 변해도 수요량이 고정되므로 $E_d = 0$, 즉 완전비탄력적이다.

⑤ O
공급이 탄력적이면 $E_s > 1$이므로 공급량의 변화율이 가격의 변화율보다 크다.

오답 포인트

①은 완전탄력적과 완전비탄력적의 특징을 뒤바꾼 선지이다. '수량 고정·수직선·탄력성 0'은 완전비탄력적이고, '수평선·탄력성 무한대'는 완전탄력적이다.

다시 나오면 이렇게 판단

먼저 탄력성을 '수량 변화율 ÷ 가격 변화율'로 놓는다. 값이 0이면 완전비탄력적, 1보다 작으면 비탄력적, 1보다 크면 탄력적, 무한대이면 완전탄력적으로 판단한다. 곡선 형태는 수직선이 완전비탄력적이고 수평선이 완전탄력적이다.

암기 포인트

수직은 수량 고정이라 탄력성 0, 수평은 가격 고정이라 탄력성 무한대이다.

NoteBase

문 9. 주택매매시장의 수요와 공급에 관한 설명으로 틀린 것은? (단, x축은 수량, y축은 가격, 수요의 가격탄력성은 절대값을 의미하며, 다른 조건은 동일함)

① 주택의 수요와 공급이 모두 증가하게 되면 균형거래량은 증가한다.

② 주택수요의 가격탄력성이 완전탄력적인 경우에 공급이 증가하면 균형가격은 변하지 않고 균형거래량은 증가한다.

③ 해당 주택가격 변화에 의한 수요량의 변화는 동일한 수요곡선상의 이동으로 나타난다.

④ 주택수요가 증가하면 주택공급이 탄력적일수록 균형가격이 더 크게 상승한다.

⑤ 주택공급의 가격탄력성은 단기에 비해 장기에 더 크게 나타난다.

정답 4번

출제 포인트

수요·공급 곡선의 이동이 균형가격과 균형거래량에 미치는 영향, 곡선상의 이동과 곡선 자체의 이동, 공급의 가격탄력성에 따른 가격 변동 폭을 구별하는 문제이다.

핵심 개념

수요량의 변화: 해당 재화의 가격 변화로 동일한 수요곡선 위에서 이동하는 것이다.
수요의 변화: 소득, 선호 등 가격 이외의 요인으로 수요곡선 자체가 이동하는 것이다.
공급의 가격탄력성: 가격 변화율에 대한 공급량 변화율의 민감도이다. 공급이 탄력적일수록 수요 증가분을 수량 증가로 더 많이 흡수하므로 가격 상승 폭은 작아진다.
완전탄력적 수요: 일정한 가격에서 수요량이 매우 민감하게 변하는 수평의 수요곡선이다.

NoteBase

선지별 해설

① O
수요가 증가하면 균형거래량이 늘고, 공급이 증가해도 균형거래량이 늘어난다. 두 곡선이 모두 증가 방향으로 이동하면 균형가격의 변화 방향은 확정할 수 없지만 균형거래량은 증가한다.

② O
완전탄력적인 수요곡선은 수평이므로 공급곡선이 오른쪽으로 이동해도 균형가격은 그 수평선의 가격에 머문다. 공급 증가분은 균형거래량 증가로 나타난다.

③ O
해당 주택 자체의 가격이 변하면 수요곡선 자체가 이동하는 것이 아니라 동일한 수요곡선 위에서 수요량이 변한다.

④ X
틀린 표현은 "주택공급이 탄력적일수록 균형가격이 더 크게 상승한다"이다. 실제로는 주택수요가 증가할 때 공급이 탄력적일수록 공급량이 크게 늘어 균형가격의 상승 폭은 작아지고, 공급이 비탄력적일수록 균형가격의 상승 폭이 커진다.

⑤ O
장기에는 생산설비 확충, 신규 주택 건설, 생산요소 조정 등이 가능하므로 가격 변화에 대응한 공급량 조정 폭이 커진다. 따라서 주택공급의 가격탄력성은 일반적으로 단기보다 장기에 더 크다.

오답 포인트

④는 수요 증가 자체가 가격을 올린다는 사실과 공급탄력성이 가격 상승 폭에 미치는 영향을 혼동하게 만든다. 공급이 탄력적이면 수요 증가에 대해 수량이 더 크게 조정되므로 가격은 오히려 덜 상승한다.

다시 나오면 이렇게 판단

수요가 증가한 뒤 공급곡선의 기울기를 비교한다. 공급이 탄력적이면 수량 변화는 크고 가격 변화는 작으며, 공급이 비탄력적이면 수량 변화는 작고 가격 변화는 크다. 또한 해당 재화의 가격 변화는 곡선상의 이동, 가격 이외 요인의 변화는 곡선 자체의 이동으로 판단한다.

암기 포인트

공급이 탄력적이면 수량은 많이, 가격은 적게 변한다. 단기보다 장기의 공급이 더 탄력적이다.

NoteBase

문 10. 어느 지역의 오피스텔에 대한 수요의 가격탄력성은 0.6이고 소득탄력성은 0.5이다. 오피스텔 가격이 5% 상승함과 동시에 소득이 변하여 전체 수요량이 1% 감소하였다면, 이때 소득의 변화율은? (단, 오피스텔은 정상재이고, 수요의 가격탄력성은 절대값으로 나타내며, 다른 조건은 동일함)

① 1% 증가

② 2% 증가

③ 3% 증가

④ 4% 증가

⑤ 5% 증가

정답 4번

출제 포인트

가격 변화와 소득 변화가 수요량에 미치는 효과를 각각 탄력성으로 계산한 뒤 합산하여 소득의 변화율을 구하는 문제이다.

조건 정리

주어진 값: 수요의 가격탄력성 0.6, 소득탄력성 0.5, 가격 5% 상승, 전체 수요량 1% 감소이다.
구해야 할 값: 소득의 변화율이다.
주의할 조건: 가격탄력성은 절대값이므로 가격 상승에 따른 수요량 변화에는 음의 부호를 붙인다. 오피스텔은 정상재이므로 소득이 증가하면 수요량이 증가한다.

사용할 공식

가격에 따른 수요량 변화율=-가격탄력성×가격 변화율
소득에 따른 수요량 변화율=소득탄력성×소득 변화율
전체 수요량 변화율=가격 효과+소득 효과
가격과 소득이 동시에 변하고 다른 조건은 동일하므로 두 변화가 수요량에 미치는 효과를 합산한다.

계산 과정

1. 가격 5% 상승에 따른 수요량 변화율은 $-0.6 \times 5\% = -3\%$이다.
2. 소득 변화율을 x%라 하면 소득에 따른 수요량 변화율은 $0.5x$%이다.
3. 전체 수요량이 1% 감소했으므로 $-3\% + 0.5x\% = -1\%$이다.
4. $0.5x = 2$이므로 $x = 4$이다. 따라서 소득은 4% 증가하였다.

NoteBase

선지 판단

① X — 소득이 1% 증가하면 소득 효과는 0.5% 증가이므로 전체 수요량은 −3% + 0.5% = −2.5%가 된다. ‘1% 증가’는 틀린 표현이며, 올바르게는 ‘4% 증가’이다.
② X — 소득이 2% 증가하면 소득 효과는 1% 증가이므로 전체 수요량은 −3% + 1% = −2%가 된다. ‘2% 증가’는 틀린 표현이며, 올바르게는 ‘4% 증가’이다.
③ X — 소득이 3% 증가하면 소득 효과는 1.5% 증가이므로 전체 수요량은 −3% + 1.5% = −1.5%가 된다. ‘3% 증가’는 틀린 표현이며, 올바르게는 ‘4% 증가’이다.
④ O — 소득이 4% 증가하면 소득 효과는 2% 증가이고, 가격 효과 -3%와 합하면 전체 수요량 변화율이 -1%가 되어 조건과 일치한다.
⑤ X — 소득이 5% 증가하면 소득 효과는 2.5% 증가이므로 전체 수요량은 −3% + 2.5% = −0.5%가 된다. ‘5% 증가’는 틀린 표현이며, 올바르게는 ‘4% 증가’이다.

오답 포인트

가격탄력성 0.6이 절대값으로 주어졌다는 점이 함정이다. 가격이 상승하면 수요량은 감소하므로 가격 효과는 +3%가 아니라 -3%이다. 또한 전체 감소율 -1%를 소득 효과로 바로 사용하지 않고, 가격 효과 -3%를 소득 효과 +2%가 일부 상쇄한 결과로 보아야 한다.

다시 나오면 이렇게 판단

가격 효과와 소득 효과의 방향을 먼저 정하고, 각각 ‘탄력성×원인 변수의 변화율’로 계산한 뒤 전체 수요량 변화율과 같게 놓는다. 정상재는 소득과 수요가 같은 방향이고, 가격과 수요는 반대 방향이다.

암기 포인트

가격 상승은 수요 감소, 정상재의 소득 상승은 수요 증가이다. 이 문제에서는 가격 효과 -3%를 소득 효과 +2%가 상쇄하여 전체 효과가 -1%가 된다.

NoteBase

문 11. 아파트매매시장에서 수요량과 수요의 변화에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, x축은 수량, y축은 가격이고, 아파트와 단독주택은 정상재이며, 다른 조건은 동일함)

① 아파트가격 하락이 예상되면 수요량의 변화로 동일한 수요곡선상에서 하향으로 이동하게 된다.

② 실질소득이 증가하면 수요곡선은 좌하향으로 이동하게 된다.

③ 대체재인 단독주택의 가격이 상승하면 아파트의 수요곡선은 우상향으로 이동하게 된다.

④ 아파트 담보대출 금리가 하락하면 수요량의 변화로 동일한 수요곡선상에서 상향으로 이동하게 된다.

⑤ 아파트 거래세가 인상되면 수요곡선은 우상향으로 이동하게 된다.

정답 3번

출제 포인트

이 문제는 아파트 자체의 현재 가격이 변할 때 나타나는 수요량의 변화와 소득·대체재 가격·가격 예상·금리·조세 등 가격 이외의 요인이 변할 때 나타나는 수요의 변화를 구별하는 문제이다.

핵심 개념

수요량의 변화: 해당 재화의 현재 가격 변화 때문에 동일한 수요곡선 위의 점이 이동하는 현상이다. 가격이 하락하면 수요량이 늘어 곡선상에서 우하향하고, 가격이 상승하면 수요량이 줄어 좌상향한다.
수요의 변화: 해당 재화의 현재 가격 이외의 요인이 변하여 수요곡선 자체가 이동하는 현상이다. 수요 증가는 우상향 이동, 수요 감소는 좌하향 이동으로 나타난다.

NoteBase

선지별 해설

① X
틀린 표현은 '수요량의 변화로 동일한 수요곡선상에서 하향으로 이동'이다. 아파트가격의 하락 예상은 현재 아파트 구입을 미루게 하는 가격 이외의 요인이므로 현재 수요가 감소한다. 올바르게는 수요곡선 자체가 좌하향으로 이동한다.

② X
틀린 표현은 '수요곡선은 좌하향으로 이동'이다. 아파트는 정상재이므로 실질소득이 증가하면 아파트 수요가 증가한다. 올바르게는 수요곡선이 우상향으로 이동한다.

③ O
단독주택은 아파트의 대체재이다. 단독주택 가격이 상승하면 상대적으로 아파트를 선택하려는 수요가 증가하므로 아파트 수요곡선이 우상향으로 이동한다.

④ X
틀린 표현은 '수요량의 변화로 동일한 수요곡선상에서 상향으로 이동'이다. 담보대출 금리는 아파트 자체의 현재 가격이 아닌 자금조달비용이므로, 금리 하락은 아파트 수요를 증가시키는 수요의 변화이다. 올바르게는 수요곡선 자체가 우상향으로 이동한다.

⑤ X
틀린 표현은 '수요곡선은 우상향으로 이동'이다. 거래세 인상은 아파트 구입에 드는 거래비용을 높여 수요를 감소시킨다. 올바르게는 수요곡선이 좌하향으로 이동한다.

오답 포인트

①의 '아파트가격 하락이 예상'과 실제 '아파트가격 하락'을 혼동하기 쉽다. 예상가격, 소득, 대체재 가격, 대출금리, 거래세는 모두 아파트 자체의 현재 가격 이외의 요인이므로 동일한 수요곡선 위의 이동이 아니라 수요곡선 자체의 이동을 일으킨다.

다시 나오면 이렇게 판단

먼저 변한 것이 해당 재화의 현재 가격인지 확인한다. 현재 가격이면 수요곡선상의 이동이고, 그 밖의 요인이면 수요곡선 자체의 이동이다. 그다음 그 요인이 구입 유인을 높이면 우상향, 낮추면 좌하향으로 판단한다.

암기 포인트

자기 재화의 현재 가격 변화는 곡선 위 이동, 가격 이외의 요인 변화는 곡선 자체 이동이다.

NoteBase

문 12. 지대이론에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 차액지대는 토지의 위치를 중요시하고 비옥도와는 무관하다.

② 준지대는 토지사용에 있어서 지대의 성질에 준하는 잉여로 영구적 성격을 가지고 있다.

③ 절대지대는 토지의 생산성과 무관하게 토지가 개인에 의해 배타적으로 소유되는 것으로부터 발생한다.

④ 경제지대는 어떤 생산요소가 다른 용도로 전용되지 않고 현재의 용도에 그대로 사용되도록 지급하는 최소한의 지급액이다.

⑤ 입찰지대는 토지소유자의 노력과 희생 없이 사회 전체의 노력에 의해 창출된 지대이다.

정답 3번

출제 포인트

차액지대·준지대·절대지대·경제지대·입찰지대의 발생 원인과 정의를 구별하는 문제이다.

핵심 개념

차액지대는 토지의 비옥도나 위치 차이에서 생기는 생산성의 격차로 발생하는 지대이다.
준지대는 단기적으로 공급이 고정된 기계·설비 등에서 일시적으로 발생하는 잉여이다.
절대지대는 토지의 사적 소유와 배타적 독점 때문에 토지의 생산성과 관계없이 발생하는 지대이다.
경제지대는 생산요소의 실제 보수 중 그 요소를 현재 용도에 붙잡아 두는 데 필요한 최소 보수인 전용수입을 초과하는 부분이다.
입찰지대는 토지이용자가 특정 토지에 지급할 의사가 있는 최대 지대이다.

NoteBase

선지별 해설

① X
차액지대는 토지의 위치뿐 아니라 비옥도의 차이도 중요하게 본다. 틀린 표현은 '비옥도와는 무관하다'이며, 올바르게는 '토지의 비옥도와 위치의 차이에서 발생한다'이다.

② X
준지대는 단기적으로 공급이 고정된 생산설비 등에서 발생하는 일시적 잉여이므로 영구적이지 않다. 틀린 표현은 '토지사용'과 '영구적 성격'이며, 올바르게는 '토지 이외의 고정된 생산요소에서 단기적·일시적으로 발생한다'이다.

③ O
절대지대는 토지의 생산성 차이가 아니라 토지의 사적 소유와 배타적 독점에서 발생한다.

④ X
현재 용도에 계속 사용되도록 지급해야 하는 최소액은 전용수입이다. 틀린 표현은 '경제지대'이며, 올바르게는 '경제지대는 실제 지급액에서 전용수입을 뺀 초과분이다'이다.

⑤ X
특정 토지에 대해 토지이용자가 지급할 의사가 있는 최대액이 입찰지대이다. 틀린 표현은 '토지소유자의 노력과 희생 없이 사회 전체의 노력에 의해 창출된 지대'이며, 이는 불로소득적 지대 또는 토지가치의 사회적 증가에 관한 설명이다.

오답 포인트

④는 경제지대와 전용수입을 뒤바꾼 선지이다. ⑤는 입찰지대의 정의 대신 토지소유자의 노력 없이 발생하는 불로소득적 증가를 제시한 선지이다. 또한 차액지대는 위치만이 아니라 비옥도 차이도 원인이 된다는 점을 놓치기 쉽다.

다시 나오면 이렇게 판단

지대의 발생 원인을 기준으로 구별한다. 비옥도·위치의 차이는 차액지대, 사적 소유는 절대지대, 단기 고정요소의 일시적 잉여는 준지대, 전용수입 초과분은 경제지대, 토지이용자의 최대 지불의사는 입찰지대이다.

암기 포인트

차액은 차이, 절대는 소유, 준지대는 단기, 경제지대는 전용수입 초과분, 입찰지대는 최대 지불의사이다.

NoteBase

문 13. 다음 내용을 모두 만족시키는 도시공간구조이론은?

◯ 유사한 도시활동은 집적으로부터 발생하는 이익 때문에 집중하려는 경향이 있다.
◯ 서로 다른 도시활동 중에서는 집적 불이익이 발생하는 경우가 있는데, 이러한 활동은 상호 분리되는 경향이 있다.
◯ 도시활동 중에는 교통이나 입지의 측면에서 특별한 편익을 필요로 하는 기능들이 있다.
◯ 해리스(C. Harris)와 울만(E. Ullman)이 주장하였다.

① 동심원이론
② 선형이론
③ 다핵심이론
④ 입지지대이론
⑤ 최소비용이론

정답 3번

출제 포인트

이 문제는 해리스와 울만을 도시 기능의 집적·분리 및 특수 입지 필요성이라는 핵심 주장과 연결하는 문제이다.

핵심 정리

다핵심이론은 도시가 하나의 중심만을 축으로 성장하는 것이 아니라 여러 핵을 중심으로 형성된다고 본다.
유사한 활동은 집적의 이익 때문에 모이고, 서로 양립하기 어려운 활동은 분리되며, 특정 기능은 교통·입지상 특별한 편익이 있는 곳에 자리 잡는다는 설명이 핵심이다.
버제스: 동심원이론 — 도시는 중심업무지구를 중심으로 여러 지대가 동심원 모양으로 확대된다고 본다.
호이트: 선형이론 — 도시의 토지이용은 주요 교통로를 따라 중심에서 바깥쪽으로 부채꼴 모양의 부문을 이루며 성장한다고 본다.
해리스·울만: 다핵심이론 — 서로 다른 기능을 담당하는 여러 핵을 중심으로 도시공간이 조직된다고 본다.
알론소: 입지지대이론 — 도심 접근성과 지대 부담의 상충관계를 바탕으로 토지이용자의 입지를 설명한다.
베버: 최소비용이론 — 운송비와 노동비 등을 고려하여 공업의 비용이 최소가 되는 입지를 설명한다.

NoteBase

선지별 해설

① X. 틀린 표현은 '동심원이론'이다. 동심원이론은 버제스가 도시가 중심업무지구에서 바깥쪽으로 동심원 형태의 지대를 이루며 성장한다고 설명한 이론이다. 제시문의 해리스·울만 및 집적·분리 조건과 연결되는 올바른 이론은 다핵심이론이다.
② X. 틀린 표현은 '선형이론'이다. 선형이론은 호이트가 주요 교통로를 따라 특정 토지이용이 부채꼴 형태로 뻗어 나간다고 설명한 이론이다. 제시문의 해리스·울만 및 여러 기능의 집적과 분리에 해당하는 올바른 이론은 다핵심이론이다.
③ O. 다핵심이론은 해리스와 울만이 주장하였다. 유사한 활동의 집적, 양립하기 어려운 활동의 분리, 특정 기능의 특수 입지 필요성은 도시 안에 여러 핵이 형성되는 이유를 설명한다.
④ X. 틀린 표현은 '입지지대이론'이다. 입지지대이론은 알론소와 연결되며 접근성이 높은 토지의 지대와 입지 선택의 관계를 설명한다. 제시문의 학자와 조건에 해당하는 올바른 이론은 다핵심이론이다.
⑤ X. 틀린 표현은 '최소비용이론'이다. 최소비용이론은 베버와 연결되며 운송비·노동비 등을 고려하여 공업의 비용이 최소가 되는 입지를 설명한다. 제시문의 학자와 도시 내부의 여러 핵 형성에 해당하는 올바른 이론은 다핵심이론이다.

출제자가 노린 함정

제시문에 '집적 이익'과 '교통'이 있어 최소비용이론이나 선형이론으로 오인하기 쉽다. 그러나 유사 활동의 집적, 상충 활동의 분리, 특수 입지의 필요성과 해리스·울만이라는 단서가 함께 나오면 다핵심이론이다.

다시 나오면 이렇게 판단

학자명과 공간 형태를 먼저 연결한다. 버제스는 동심원, 호이트는 부채꼴 모양의 부문, 해리스·울만은 여러 핵으로 판단한다. 특히 집적·분리·특수 입지가 함께 제시되면 다핵심이론으로 판단한다.

암기 포인트

해리스·울만 = 집적과 분리 = 여러 핵 = 다핵심이론이다.

NoteBase

문 14. 복합쇼핑몰 개발사업이 진행된다는 정보가 있다. 다음과 같이 주어진 조건 하에서 합리적인 투자자가 최대한 지불할 수 있는 이 정보의 현재가치는?(단, 주어진 조건에 한함)

◯ 복합쇼핑몰 개발예정지 인근에 일단의 A토지가 있다.
◯ 2년 후 도심에 복합쇼핑몰이 개발될 가능성은 50%로 알려져 있다.
◯ 2년 후 도심에 복합쇼핑몰이 개발되면 A토지의 가격은 6억 500만원, 개발되지 않으면 3억 250만원으로 예상된다.
◯ 투자자의 요구수익률(할인율)은 연 10%이다.

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

정답 5번

출제 포인트

개발정보로 기대되는 토지가격의 증가분을 확률로 가중한 뒤 현재가치로 할인하는 문제이다.

조건 정리

개발확률: 50%
개발 시 2년 후 가격: 6억 500만원
미개발 시 2년 후 가격: 3억 250만원
연 할인율: 10%
구해야 할 값: 개발정보가 만드는 기대 가격증가분의 현재가치
주의할 조건: 토지 전체의 기대가격이 아니라 개발정보로 추가되는 가격증가분만 계산한다.

사용할 공식

정보의 현재가치=개발확률×(개발 시 가격-미개발 시 가격)(1+할인율)^2
개발 여부에 따라 달라지는 추가 가격에 개발확률을 적용하면 기대 증가액이 되고, 그 금액은 2년 후 금액이므로 2년간 현재가치로 할인한다.

NoteBase

계산 과정

1. 개발 시 가격증가분은 6억 500만원 - 3억 250만원 = 3억 250만원이다.
2. 2년 후 기대 가격증가분은 3억 250만원 × 0.5 = 1억 5,125만원이다.
3. 2년 후 금액의 할인계수는 $(1 + 0.10)^2 = 1.21$이므로, 현재가치는 1억 5,125만원 ÷ 1.21 = 1억 2,500만원이다.

선지 판단

① X — 1억 500만원은 계산된 현재가치 1억 2,500만원과 다르다. 올바른 금액은 1억 2,500만원이다.
② X — 1억 1,000만원은 기대 가격증가분을 2년간 10%로 할인한 값이 아니다. 올바른 금액은 1억 2,500만원이다.
③ X — 1억 1,500만원은 할인계수 $(1.10)^2 = 1.21$를 적용한 결과와 다르다. 올바른 금액은 1억 2,500만원이다.
④ X — 1억 2,000만원은 1억 5,125만원을 1.21로 나눈 값이 아니다. 올바른 금액은 1억 2,500만원이다.
⑤ O — 기대 가격증가분 1억 5,125만원을 2년간 현재가치로 할인하면 1억 2,500만원이 된다.

오답 포인트

6억 500만원과 3억 250만원의 단순 평균을 현재가치로 바꾸는 문제가 아니다. 미개발 시에도 형성될 가격은 정보가 없어도 얻는 가치이므로 제외하고, 개발로 추가되는 3억 250만원에 개발확률 50%를 적용해야 한다. 또한 2년 후 금액이므로 할인율을 한 번만 적용하지 않고 $(1.10)^2$로 할인한다.

다시 나오면 이렇게 판단

정보가 특정 사건의 발생으로 만드는 가치라면 먼저 사건 발생 시 가치와 미발생 시 가치의 차이를 구하고, 그 차이에 발생확률을 곱한 뒤 실현 시점까지 현재가치로 할인한다.

암기 포인트

정보가치 = 가치증가분 × 발생확률 × 현재가치계수이다.

NoteBase

문 15. 다음 이론에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 레일리(W. Reilly)는 두 중심지가 소비자에게 미치는 영향력의 크기는 두 중심지의 크기에 반비례하고 거리의 제곱에 비례한다고 보았다.

② 베버(A. Weber)는 운송비·노동비·집적이익을 고려하여 비용이 최소화되는 지점이 공장의 최적입지가 된다고 보았다.

③ 컨버스(P. Converse)는 경쟁관계에 있는 두 소매시장간 상권의 경계지점을 확인할 수 있도록 소매중력모형을 수정하였다.

④ 허프(D. Huff)는 소비자가 특정 점포를 이용할 확률은 소비자와 점포와의 거리, 경쟁점포의 수와 면적에 의해서 결정된다고 보았다.

⑤ 크리스탈러(W. Christaller)는 재화와 서비스에 따라 중심지가 계층화되며 서로 다른 크기의 도달범위와 최소요구범위를 가진다고 보았다.

정답 1번

출제 포인트

이 문제는 상권·공업입지·중심지 이론의 학자와 대표 주장을 정확히 연결하는 문제이다.

핵심 정리

레일리: 소매인력법칙 — 두 도시의 소매 영향력은 도시의 크기에 비례하고 거리의 제곱에 반비례한다.
베버: 최소비용입지론 — 운송비, 노동비, 집적이익을 종합하여 총비용이 최소가 되는 곳을 공장의 최적입지로 본다.
컨버스: 수정 소매인력법칙 — 레일리의 모형을 수정하여 두 경쟁 도시 사이의 상권 분기점을 구한다.
허프: 확률적 상권모형 — 소비자가 특정 점포를 선택할 확률은 점포의 매력도에는 비례하고 거리 저항에는 반비례하며, 경쟁점포와의 상대적 관계로 결정된다.
크리스탈러: 중심지이론 — 재화와 서비스의 차이에 따라 중심지가 계층화되고, 각 재화는 서로 다른 도달범위와 최소요구범위를 가진다.

NoteBase

선지별 해설

① X — 레일리의 소매인력법칙은 영향력이 중심지의 크기에 비례하고 거리의 제곱에 반비례한다고 본다. 틀린 표현은 '크기에 반비례하고 거리의 제곱에 비례'이며, 올바르게는 '크기에 비례하고 거리의 제곱에 반비례'이다.
② O — 베버는 운송비와 노동비의 절감 및 집적이익을 고려하여 총비용이 최소가 되는 지점을 공장의 최적입지로 보았다.
③ O — 컨버스는 레일리의 소매중력모형을 수정하여 경쟁하는 두 소매시장 사이에서 상권이 나뉘는 경계지점, 즉 분기점을 구할 수 있게 하였다.
④ O — 허프 모형은 점포의 면적과 같은 매력도, 소비자와 점포 사이의 거리, 경쟁점포들의 매력도를 함께 고려하여 특정 점포를 이용할 확률을 산정한다.
⑤ O — 크리스탈러는 중심지가 제공하는 재화와 서비스의 수준에 따라 계층을 이루며, 재화별로 소비자가 이동할 수 있는 최대거리인 도달범위와 공급이 성립하는 데 필요한 최소수요인 최소요구범위가 다르다고 보았다.

출제자가 노린 함정

①은 레일리 모형의 핵심 관계인 '크기에는 비례, 거리의 제곱에는 반비례'를 서로 뒤집어 제시하였다. '중력'이라는 명칭에서 질량이 클수록 힘이 커지고 거리가 멀수록 힘이 약해진다는 방향을 떠올리면 구별할 수 있다.

다시 나오면 이렇게 판단

학자명과 대표 기능을 연결한다. 레일리는 도시 간 소매인력, 컨버스는 두 도시 사이의 상권 분기점, 허프는 점포 선택확률, 베버는 공업입지의 최소비용, 크리스탈러는 중심지의 계층과 도달범위·최소요구범위로 판단한다.

암기 포인트

레일리=크기에 비례·거리 제곱에 반비례, 컨버스=분기점, 허프=확률, 베버=최소비용, 크리스탈러=중심지 계층이다.

NoteBase

문 16. 부동산시장에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 다른 조건은 모두 동일함)

① 불완전경쟁시장에서도 할당효율적 시장이 이루어질 수 있다.

② 진입장벽의 존재는 부동산시장을 불완전하게 만드는 원인이다.

③ 부동산시장의 분화현상은 경우에 따라 부분시장(sub-market)별로 시장의 불균형을 초래하기도 한다.

④ 강성 효율적 시장에서도 정보를 이용하여 초과이윤을 얻을 수 있다.

⑤ 부동산에 가해지는 다양한 공적 제한은 부동산시장의 기능을 왜곡할 수 있다.

정답 4번

출제 포인트

부동산시장의 불완전성 원인과 시장효율성의 의미를 구분하고, 강성 효율적 시장에서 초과이윤을 얻을 수 있는지를 판단하는 문제이다.

핵심 개념

할당효율적 시장: 부동산 자원이 가장 가치 있게 이용될 곳에 배분되는 시장이다.
강성 효율적 시장: 공개정보뿐 아니라 내부정보를 포함한 모든 정보가 가격에 반영된 시장이다. 어떤 정보를 이용하더라도 지속적인 초과이윤을 얻을 수 없다.
부분시장: 지역, 용도, 가격대 등 일정한 기준에 따라 분화된 개별 시장이다. 부분시장별 수요와 공급 여건이 달라 서로 다른 불균형이 나타날 수 있다.

선지별 해설

① O — 시장이 불완전경쟁적이라는 사실만으로 할당효율성이 반드시 배제되는 것은 아니다. 경쟁의 정도와 자원배분의 효율성은 서로 다른 판단 기준이므로 불완전경쟁시장에서도 자원이 가장 가치 있는 용도에 배분되면 할당효율적 시장이 이루어질 수 있다.
② O — 진입장벽은 새로운 공급자나 투자자의 시장 진입을 제한하여 경쟁을 약화하므로 부동산시장을 불완전하게 만드는 원인이 된다.
③ O — 부동산시장은 지역·용도·가격대 등에 따라 부분시장으로 분화된다. 각 부분시장의 수요와 공급이 서로 달라 일부 시장에는 초과수요, 다른 시장에는 초과공급이 나타나는 등 불균형이 생길 수 있다.
④ X — 틀린 표현은 '강성 효율적 시장에서도 정보를 이용하여 초과이윤을 얻을 수 있다'이다. 강성 효율적 시장에서는 공개정보와 내부정보를 포함한 모든 정보가 이미 가격에 반영되므로 어떠한 정보를 이용하더라도 지속적인 초과이윤을 얻을 수 없다.
⑤ O — 이용·개발·거래 등에 대한 다양한 공적 제한은 수요와 공급의 자유로운 조정을 제약하여 부동산시장의 기능을 왜곡할 수 있다.

NoteBase

오답 포인트

④의 함정은 '강성'이라는 말을 정보가 많아 초과이윤의 기회도 많다는 뜻으로 오해하게 만드는 데 있다. 시장효율성이 강해질수록 가격에 반영되는 정보의 범위가 넓어지므로 정보를 이용한 초과이윤의 가능성은 오히려 작아진다.

다시 나오면 이렇게 판단

시장효율성 선지는 '어떤 범위의 정보가 가격에 반영되는가'와 '그 정보로 초과이윤을 얻을 수 있는가'를 연결해 판단한다. 강성 효율적 시장은 모든 정보가 반영되므로 어떤 정보로도 지속적인 초과이윤을 얻을 수 없다고 판단한다.

암기 포인트

강성 효율은 모든 정보 반영, 정보 이용 초과이윤 불가이다.

NoteBase

문 17. 부동산경기변동에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 부동산경기는 지역별로 다르게 변동할 수 있으며 같은 지역에서도 부분시장(sub-market)에 따라 다른 변동양상을 보일 수 있다.

② 부동산경기변동은 건축착공량, 거래량 등으로 확인할 수 있다.

③ 부동산경기와 일반경기는 동일한 주기와 진폭으로 규칙적·반복적으로 순환한다.

④ 부동산경기가 상승국면일 경우, 직전에 거래된 거래사례가격은 현재 시점에서 새로운 거래가격의 하한이 되는 경향이 있다.

⑤ 업무용 부동산의 경우, 부동산경기의 하강국면이 장기화되면 공실률이 증가하는 경향이 있다.

정답 3번

출제 포인트

부동산경기변동의 국지성·부분시장성, 측정 지표, 일반경기와의 관계, 국면별 시장 현상을 구별하는 문제이다.

핵심 개념

부동산경기변동은 부동산시장의 확장과 수축이 반복되는 현상이다. 부동산은 위치가 고정되고 시장이 용도·지역별로 나뉘므로 경기변동도 지역과 부분시장에 따라 다르게 나타난다. 또한 일반경기와 관련되지만 주기와 진폭이 반드시 같지는 않다.

선지별 해설

① O. 부동산시장은 지역별로 분화되고 같은 지역 안에서도 주거용·상업용 등 부분시장별 수급 여건이 다르므로 경기변동 양상이 서로 다를 수 있다.
② O. 건축착공량과 거래량은 부동산시장의 활동 수준과 경기 국면을 파악하는 대표적인 지표이다.
③ X. 틀린 표현은 "동일한 주기와 진폭으로 규칙적·반복적으로 순환한다"이다. 부동산경기는 일반경기와 관련되어 순환하지만 주기와 진폭이 동일하지 않고, 지역·용도별 특성 때문에 변동 양상도 불규칙할 수 있다.
④ O. 상승국면에서는 가격이 오르는 경향이 있으므로 직전 거래사례가격이 새 거래가격보다 낮게 형성되어 현재 거래가격의 하한으로 작용하는 경향이 있다.
⑤ O. 업무용 부동산의 하강국면이 장기화되면 기업의 공간 수요와 임차 수요가 위축되어 공실률이 증가하는 경향이 있다.

오답 포인트

③은 부동산경기도 순환한다는 사실을 일반경기와 주기·진폭까지 동일하다는 표현으로 과장한 선지이다. 핵심 함정은 "동일한"과 "규칙적"이라는 단정적 표현이다.

NoteBase

다시 나오면 이렇게 판단

부동산경기 선지는 먼저 지역·용도별 차이를 인정하는지 확인하고, 일반경기와 완전히 동일하다고 단정하는 표현은 틀린 것으로 판단한다. 상승국면에서는 가격 상승과 직전 가격의 하한화, 하강국면에서는 수요 위축과 공실 증가를 연결한다.

암기 포인트

부동산경기는 국지적·부분시장별로 움직이며, 일반경기와 관련은 있어도 주기와 진폭이 같지는 않다.

NoteBase

문 18. 법령을 기준으로 현재 우리나라에서 시행되고 있는 제도를 모두 고른 것은?

ㄱ. 실거래가신고제
ㄴ. 택지소유상한제
ㄷ. 분양가상한제
ㄹ. 토지초과이득세제

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

정답 2번

쟁점

법령상 현재 시행 중인 부동산 제도와 폐지된 제도를 구별하는 문제이다. 제도의 과거 시행 여부가 아니라 현행 근거 법률의 존속 여부를 기준으로 판단한다.

용어 풀이

실거래가신고제는 부동산 거래계약을 체결하면 실제 거래가격 등을 신고하게 하는 제도이다.
분양가상한제는 일정한 공동주택을 법정 기준에 따라 산정한 분양가격 이하로 공급하게 하는 제도이다.

핵심 구분

ㄱ 실거래가신고제는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조에 근거하여 시행 중이다.
ㄷ 분양가상한제는 「주택법」 제57조에 근거하여 시행 중이다.
ㄴ 택지소유상한제의 근거 법률은 1998년 9월 19일 폐지되었고, ㄹ 토지초과이득세제의 근거 법률은 1998년 12월 28일 폐지되었다. 따라서 현재 시행 중인 것은 ㄱ과 ㄷ이다.

NoteBase

선지별 해설

① X
ㄱ은 시행 중이지만 ㄷ도 시행 중이므로 현재 시행 중인 제도를 모두 고른 것이 아니다.
틀린 표현: ㄱ
올바른 표현: ㄱ, ㄷ

② O
ㄱ 실거래가신고제와 ㄷ 분양가상한제는 모두 현행 법률에 근거하여 시행 중이고, 폐지된 ㄴ과 ㄹ을 제외하였다.

③ X
ㄴ 택지소유상한제와 ㄹ 토지초과이득세제는 모두 근거 법률이 폐지되어 현재 시행 중인 제도가 아니다.
틀린 표현: ㄴ, ㄹ
올바른 표현: ㄱ, ㄷ

④ X
ㄱ과 ㄷ은 시행 중이지만 ㄴ 택지소유상한제는 폐지된 제도이므로 ㄴ을 포함한 것이 잘못이다.
틀린 표현: ㄱ, ㄴ, ㄷ
올바른 표현: ㄱ, ㄷ

⑤ X
ㄱ과 ㄷ은 시행 중이지만 ㄴ 택지소유상한제와 ㄹ 토지초과이득세제는 폐지된 제도이므로 모두 포함한 것이 잘못이다.
틀린 표현: ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ
올바른 표현: ㄱ, ㄷ

오답 포인트

택지소유상한제와 토지초과이득세제가 과거에 시행되었다는 사실을 현재도 시행 중이라는 뜻으로 오해하기 쉽다. 이 문항에서는 제도의 도입 목적이나 과거 시행 여부가 아니라 현행 근거 법률이 존재하는지를 확인해야 한다.

다시 나오면 이렇게 판단

제도별 근거 법률의 현행 여부를 먼저 나눈다. 실거래가신고제와 분양가상한제는 현행, 택지소유상한제와 토지초과이득세제는 폐지로 분류한 뒤 조합 선지에서 ㄱ과 ㄷ만 남긴다.

암기 포인트

현행은 실거래가신고제·분양가상한제, 폐지는 택지소유상한제·토지초과이득세제이다.

NoteBase

문 19. 부동산시장에서 시장실패의 원인으로 틀린 것은?

① 공공재
② 정보의 비대칭성
③ 외부효과
④ 불완전경쟁시장
⑤ 재화의 동질성

정답 5번

출제 포인트

시장기구에 맡겨도 자원이 효율적으로 배분되지 않는 시장실패의 원인과 완전경쟁시장의 전제를 구별하는 문제이다.

핵심 개념

시장실패는 시장의 가격기구만으로 자원이 효율적으로 배분되지 않는 상태이다.
대표 원인은 공공재, 정보의 비대칭성, 외부효과, 불완전경쟁이다.
재화의 동질성은 거래되는 재화의 품질이 같다는 뜻으로, 완전경쟁시장의 전제에 해당한다.

선지별 해설

① O — 공공재는 비배제성과 비경합성 때문에 무임승차가 발생하여 시장에서 필요한 만큼 공급되기 어렵다.
② O — 정보의 비대칭성은 거래 당사자가 가진 정보의 양이나 질이 달라 역선택이나 도덕적 해이를 일으키므로 시장실패의 원인이다.
③ O — 외부효과는 거래의 편익이나 비용이 제3자에게 보상 없이 미쳐 시장가격에 사회적 편익이나 비용이 충분히 반영되지 않으므로 시장실패의 원인이다.
④ O — 불완전경쟁시장에서는 독점력 등으로 가격과 생산량이 경쟁시장 수준에서 벗어나 자원배분의 비효율이 발생할 수 있다.
⑤ X — 틀린 표현은 '재화의 동질성'이다. 재화의 동질성은 시장실패의 원인이 아니라 완전경쟁시장의 전제이다.

오답 포인트

⑤의 '재화의 동질성'을 시장의 불완전성과 혼동하기 쉽다. 재화가 동질적이면 소비자가 판매자별 상품 차이를 두지 않으므로 오히려 완전경쟁의 조건에 가까워진다.

NoteBase

다시 나오면 이렇게 판단

선지가 가격기구의 효율적 작동을 방해하는 요인인지 확인한다. 공공재·정보 비대칭·외부효과·시장지배력은 시장실패 원인이고, 다수의 수요자와 공급자·재화의 동질성·자유로운 진입과 퇴출·완전한 정보는 완전경쟁시장의 전제이다.

암기 포인트

시장실패는 공공재·정보 비대칭·외부효과·불완전경쟁, 재화의 동질성은 완전경쟁의 전제이다.

NoteBase

문 20. 부동산 관련 조세 중 국세, 보유과세, 누진세 유형에 모두 해당하는 것은?

① 취득세

② 재산세

③ 종합부동산세

④ 상속세

⑤ 양도소득세

정답 3번

쟁점

부동산 관련 조세를 과세권자에 따른 국세·지방세, 과세시점에 따른 취득·보유·양도과세, 세율 구조에 따른 누진세로 구분하는 문제이다.

용어 풀이

보유과세는 부동산을 소유하고 있다는 사실을 기준으로 반복하여 부과하는 조세이다.
누진세는 과세표준이 커질수록 더 높은 세율이 적용되는 구조의 조세이다.

핵심 구분

현행 국세기본법상 종합부동산세는 국세이다. 종합부동산세는 매년 과세기준일 현재 보유한 주택과 토지를 대상으로 하므로 보유과세이고, 개인에게 적용되는 세율은 과세표준 구간이 높아질수록 상승하므로 누진세이다. 따라서 세 기준을 모두 충족하는 세목은 종합부동산세이다.

NoteBase

선지별 해설

① X
취득세는 부동산 등을 취득할 때 부과되는 지방세이므로 국세도, 보유과세도 아니다.
틀린 표현: 취득세가 국세·보유과세에 해당한다.
올바른 표현: 취득세는 지방세·취득과세에 해당한다.

② X
재산세는 부동산 보유에 대해 부과되지만 지방자치단체가 부과하는 지방세이므로 국세라는 조건을 충족하지 않는다.
틀린 표현: 재산세가 국세에 해당한다.
올바른 표현: 재산세는 지방세·보유과세에 해당한다.

③ O
종합부동산세는 국세이고, 일정 기준을 넘는 주택·토지의 보유에 대해 과세하며, 개인의 과세표준 구간이 높아질수록 세율이 상승하므로 세 조건을 모두 충족한다.

④ X
상속세는 국세이고 누진세 구조이지만, 재산을 계속 보유한다는 사실이 아니라 상속으로 재산이 이전되는 때 부과되므로 보유과세가 아니다.
틀린 표현: 상속세가 보유과세에 해당한다.
올바른 표현: 상속세는 상속에 따른 재산의 무상이전 단계에 부과되는 국세이다.

⑤ X
양도소득세는 국세이고 누진세 구조가 적용될 수 있지만, 부동산을 보유하는 동안이 아니라 양도하여 발생한 소득에 부과되므로 보유과세가 아니다.
틀린 표현: 양도소득세가 보유과세에 해당한다.
올바른 표현: 양도소득세는 부동산의 양도 단계에서 발생한 소득에 부과되는 국세이다.

오답 포인트

재산세와 종합부동산세가 모두 보유세라는 점만 보고 ②를 고르기 쉽다. 둘의 결정적 차이는 재산세는 지방세이고 종합부동산세는 국세라는 점이다. 또한 상속세와 양도소득세는 국세이면서 누진 구조를 갖지만 보유과세가 아니라는 점을 구별해야 한다.

다시 나오면 이렇게 판단

각 세목을 먼저 국세인지 지방세인지 구분하고, 다음으로 취득·보유·양도 중 어느 시점에 과세하는지 확인한 뒤, 마지막으로 과세표준 증가에 따라 세율이 상승하는지를 판단한다. 세 조건은 하나라도 빠지면 정답이 될 수 없다.

NoteBase

암기 포인트

취득세는 지방세·취득, 재산세는 지방세·보유, 종합부동산세는 국세·보유·누진, 상속세는 국세·무상이전, 양도소득세는 국세·양도이다.

문 21. 토지정책에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 개발부담금제는 개발사업의 시행으로 이익을 얻은 사업시행자로부터 개발이익의 일정액을 환수하는 제도이다.

② 용도지역 · 지구제는 토지이용계획의 내용을 구현하는 법적 수단이다.

③ 개발권양도제(TDR)는 개발이 제한되는 지역의 토지소유권에서 개발권을 분리하여 개발이 필요한 다른 지역에 개발권을 양도할 수 있도록 하는 제도이다.

④ 부동산 가격공시제도에 있어 개별공시지가는 국토교통부장관이 공시한다.

⑤ 토지비축제도는 정부가 직접적으로 부동산시장에 개입하는 정책수단이다.

정답 4번

쟁점

이 문제는 토지정책 수단의 의미와 부동산 가격공시제도의 공시 주체에 관한 문제이다. 핵심은 표준지공시지가와 개별공시지가의 공시 주체를 구별하는 것이다.

용어 풀이

개별공시지가 = 시장·군수 또는 구청장이 관할 구역 안의 개별 토지에 대하여 결정·공시하는 단위면적당 가격이다.
표준지공시지가 = 국토교통부장관이 대표성이 있는 표준지에 대하여 조사·평가하고 공시하는 단위면적당 적정가격이다.

핵심 구분

「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따르면 표준지공시지가는 국토교통부장관이 공시하지만, 개별공시지가는 시장·군수 또는 구청장이 시·군·구부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 결정·공시한다. 따라서 ④는 두 공시지가의 공시 주체를 바꾼 설명이다.

NoteBase

선지별 해설

① O
개발부담금제는 개발사업에서 발생하여 사업시행자나 토지소유자에게 귀속되는 개발이익의 일부를 부담금으로 환수하는 제도이다.

② O
용도지역·지구제는 토지의 용도와 건축물의 용도·규모 등을 법적으로 제한하여 토지이용계획을 실제 공간에 구현하는 규제 수단이다.

③ O
개발권양도제(TDR)는 보전 등의 이유로 개발이 제한된 토지에서 개발권을 분리하여 개발을 수용할 수 있는 다른 지역으로 이전하는 제도이다. 제한지역 소유자의 손실을 완화하면서 보전 목적을 달성할 수 있다.

④ X
개별공시지가를 공시하는 주체를 국토교통부장관이라고 한 부분이 틀렸다.
틀린 표현: 개별공시지가는 국토교통부장관이 공시한다.
올바른 표현: 개별공시지가는 시장·군수 또는 구청장이 결정·공시한다. 국토교통부장관은 표준지공시지가를 공시한다.

⑤ O
토지비축제도는 공공이 장래의 공익사업이나 수급조절 등에 필요한 토지를 미리 취득·관리·공급하는 제도이다. 공공이 시장에서 직접 토지를 취득하므로 직접적 시장개입 수단에 해당한다.

오답 포인트

④의 '국토교통부장관'은 표준지공시지가의 공시 주체라는 점을 이용한 함정이다. '표준지'와 '개별지'를 구별하지 않으면 공시 주체를 뒤바꾸기 쉽다.

다시 나오면 이렇게 판단

가격공시제도의 주체를 묻는 선지는 먼저 공시 대상이 표준지인지 개별 토지인지 확인한다. 표준지공시지가는 국토교통부장관, 개별공시지가는 시장·군수 또는 구청장으로 대응시킨다.

암기 포인트

표준지는 장관, 개별지는 시·군·구이다.

NoteBase

문 22. 주거복지정책에 관한 설명으로 틀린 것은? (단, 다른 조건은 동일함)

① 공공임대주택의 공급은 소득재분배효과를 기대할 수 있다.

② 주거급여는 생활이 어려운 사람에게 주거안정에 필요한 임차료 등을 지급하는 것을 말한다.

③ 정부가 임대료를 균형가격 이하로 규제하면 민간임대주택의 공급량은 감소할 수 있다.

④ 정부가 저소득층에게 임차료를 보조해주면 저소득층 주거의 질적 수준이 높아질 수 있다.

⑤ 공공임대주택은 한국토지주택공사가 외부재원의 지원 없이 자체자금으로 건설하여 임대를 목적으로 공급하는 주택을 말한다.

정답 5번

쟁점

이 문제는 공공임대주택 공급, 주거급여, 임대료 규제, 임차료 보조의 효과를 구별하는 문제이다. 핵심은 수요자 지원과 공급자 지원의 효과를 구분하고 공공임대주택의 공급 주체와 재원을 정확히 파악하는 것이다.

용어 풀이

주거급여 = 생활이 어려운 사람의 주거 안정을 위해 임차료, 수선유지비 등의 수급품을 지급하는 제도이다.
공공임대주택 = 공공주택사업자가 공적 재원 등의 지원을 받아 공급하는 공공주택 중 임대하거나 임대한 뒤 분양전환할 목적으로 공급하는 주택이다.

핵심 구분

주거급여와 임차료 보조는 저소득층의 주거비 부담을 낮추는 수요자 지원이고, 공공임대주택 공급은 낮은 임대료 등의 편익을 제공하는 공급자 지원이다. 반면 균형가격보다 낮은 임대료 상한은 임대주택의 공급 유인을 약화시킬 수 있다.
현행 주거급여법은 주거급여를 주거 안정에 필요한 임차료, 수선유지비 등의 지급으로 정하고, 공공주택 특별법은 공공주택사업자가 국가·지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 지원을 받아 건설·매입·임차하여 공급하는 공공주택의 범주를 정한다.

NoteBase

선지별 해설

① O
공공임대주택을 시장임대료보다 낮은 수준으로 저소득층에 공급하면 입주자가 주거비 절감이라는 현물성 편익을 얻으므로 소득재분배효과를 기대할 수 있다.

② O
주거급여는 생활이 어려운 사람의 주거 안정을 위해 임차료, 수선유지비 등을 지급하는 제도이므로 옳다.

③ O
균형가격보다 낮은 임대료 상한은 임대사업자의 수익성과 신규 공급 유인을 낮추므로 민간임대주택의 공급량이 감소할 수 있다. 이때 수요량은 늘어 초과수요가 발생할 수도 있다.

④ O
저소득층에게 임차료를 보조하면 주거비 지불능력이 커져 더 나은 주택이나 주거서비스를 선택할 수 있으므로 주거의 질적 수준이 높아질 수 있다.

⑤ X
공공임대주택의 공급 주체를 한국토지주택공사로만 한정하고, 외부재원 없이 자체자금으로 건설한다고 한 부분이 틀렸다. 공공주택사업자에는 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사, 지방공사 등이 포함될 수 있고, 국가·지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 지원을 받아 건설뿐 아니라 매입·임차 방식으로도 공급할 수 있다.
틀린 표현: 한국토지주택공사가 외부재원의 지원 없이 자체자금으로 건설하여 공급한다.
올바른 표현: 공공임대주택은 공공주택사업자가 공적 재원 등의 지원을 받아 건설·매입·임차하여 임대하거나 임대한 후 분양전환할 목적으로 공급하는 주택이다.

오답 포인트

⑤는 공공임대주택이라는 명칭 때문에 공급 주체를 한국토지주택공사 하나로만 생각하게 하고, 공공기관의 주택은 자체자금으로만 건설한다는 오해를 유도한다. 실제로는 공급 주체가 다양하고 공적 재원 지원과 매입·임차 방식도 가능하다.

다시 나오면 이렇게 판단

주거복지정책은 먼저 수요자 지원인지 공급자 지원인지 구분한다. 임차료 보조는 수요자의 지불능력을 높이고, 임대료 상한은 공급 유인을 낮출 수 있다. 공공임대주택의 정의에서는 공급 주체를 특정 기관 하나로 한정하는지, 자체자금·건설 방식만 인정하는지를 확인한다.

NoteBase

암기 포인트

공공임대는 ‘LH만·자체자금만·건설만’이 아니다.

NoteBase

문 23. 부동산투자의 수익과 위험에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 다른 조건은 동일함)

① 기대수익률이 요구수익률보다 클 경우 투자안이 채택된다.

② 개별부동산의 특성으로 인한 비체계적 위험은 포트폴리오의 구성을 통해 감소될 수 있다.

③ 무위험률의 하락은 투자자의 요구수익률을 상승시키는 요인이다.

④ 투자자가 대상부동산을 원하는 시기에 현금화하지 못할 가능성은 유동성위험에 해당한다.

⑤ 평균-분산 지배원리로 투자 선택을 할 수 없을 때 변동계수(변이계수)를 활용하여 투자안의 우위를 판단할 수 있다.

정답 3번

출제 포인트

이 문제는 부동산투자의 채택 기준과 체계적·비체계적 위험, 유동성위험, 변동계수의 의미를 구별하는 문제이다.

핵심 개념

요구수익률은 투자자가 위험을 부담하는 대가로 최소한 얻고자 하는 수익률이며, 무위험률과 위험프리미엄으로 구성된다.
비체계적 위험은 개별 부동산에 고유한 위험으로 분산투자를 통해 줄일 수 있고, 체계적 위험은 시장 전체에 공통으로 작용하여 분산투자로 제거하기 어렵다.
유동성위험은 원하는 시기에 적정한 가격으로 현금화하기 어려울 가능성이다.
변동계수는 기대수익률 한 단위당 위험을 나타내는 지표로서 $CV = \frac{\sigma}{E(R)}$이며, 다른 조건이 같다면 값이 작을수록 유리하다.

선지별 해설

① O. 기대수익률이 요구수익률보다 크면 예상되는 보상이 투자자가 요구하는 최소 보상보다 크므로 투자안을 채택한다.
② O. 개별 부동산의 입지·임차인·관리 상태 등에서 발생하는 비체계적 위험은 서로 다른 부동산으로 포트폴리오를 구성하면 감소할 수 있다.
③ X. 틀린 부분은 '무위험률의 하락은 요구수익률을 상승시킨다'는 표현이다. 실제로는 위험프리미엄 등 다른 조건이 동일하면 무위험률의 하락은 요구수익률을 하락시킨다.
④ O. 대상 부동산을 원하는 시기에 현금으로 바꾸지 못할 가능성은 환금성 부족에서 생기는 유동성위험이다.
⑤ O. 평균-분산 지배원리만으로 우열을 정하기 어려운 투자안은 변동계수를 이용하여 수익 한 단위당 부담하는 위험을 비교할 수 있다.

NoteBase

오답 포인트

③은 무위험률과 요구수익률의 방향을 반대로 제시한 함정이다. 위험프리미엄이 일정할 때 무위험률과 요구수익률은 같은 방향으로 움직인다.

다시 나오면 이렇게 판단

먼저 기대수익률과 요구수익률을 비교하여 투자 채택 여부를 판단한다. 위험은 분산 가능한 비체계적 위험과 분산으로 제거하기 어려운 체계적 위험으로 나누고, 현금화의 어려움은 유동성위험으로 판단한다. 기대수익률과 위험이 함께 커서 평균-분산 기준으로 우열이 명확하지 않으면 변동계수를 비교한다.

암기 포인트

기대수익률이 요구수익률보다 크면 채택하고, 무위험률이 내려가면 요구수익률도 내려간다. 비체계적 위험은 분산 가능하며, 변동계수는 작을수록 유리하다.

NoteBase

문 24. 부동산투자시 (ㄱ) 타인자본을 활용하지 않는 경우와 (ㄴ) 타인자본을 50% 활용하는 경우, 각각의 1년간 자기자본수익률은? (단, 주어진 조건에 한함)

◯ 기간 초 부동산가격: 10억원
◯ 1년간 순영업소득(NOI): 연 3천만원 (기간 말 발생)
◯ 1년간 부동산가격 상승률: 연 2%
◯ 1년 후 부동산을 처분함
◯ 대출조건: 이자율 연 4%, 대출기간 1년, 원리금은 만기시 일시 상환함

① ㄱ: 3%, ㄴ: 6%
② ㄱ: 3%, ㄴ: 8%
③ ㄱ: 5%, ㄴ: 6%
④ ㄱ: 5%, ㄴ: 8%
⑤ ㄱ: 7%, ㄴ: 8%

정답 3번

출제 포인트

이 문제는 부동산가격 상승에 따른 자본이득과 순영업소득을 합산하고, 차입한 경우에는 이자비용을 차감하여 자기자본수익률을 구하는 문제이다.

조건 정리

기간 초 부동산가격은 10억원이고, 1년간 순영업소득은 3천만원이며, 가격 상승률은 2%이다.
따라서 1년 후 매각가격은 10억 2천만원이고 자본이득은 2천만원이다.
ㄱ은 자기자본 10억원으로 전액 투자한다.
ㄴ은 5억원을 차입하고 자기자본 5억원을 투자하며, 1년간 이자는 2천만원이다.
대출원금 5억원의 상환은 투자 종료 시 남아 있는 자기자본을 계산할 때 반영하지만, 원금 자체는 투자수익이나 비용이 아니다.

사용할 공식

ROE=자기자본에 귀속되는 순수익기간 초 자기자본× 100\%
무차입 투자에서는 순영업소득과 자본이득이 모두 자기자본에 귀속된다. 차입 투자에서는 여기에 이자비용을 차감해야 하므로 이 공식을 사용한다.

NoteBase

계산 과정

1. 가격 상승에 따른 자본이득은 10억원의 2%인 2천만원이다.
2. ㄱ의 순수익은 순영업소득 3천만원과 자본이득 2천만원을 합한 5천만원이다. 두 금액을 모두 억원 단위로 맞추면 $\frac{0.5}{10} \times 100\% = 5\%$이다.
3. ㄴ의 차입금은 5억원이고 이자비용은 그 4%인 2천만원이다. 자기자본에 귀속되는 순수익은 순영업소득 3천만원과 자본이득 2천만원에서 이자비용 2천만원을 뺀 3천만원이다. 두 금액을 모두 억원 단위로 맞추면 $\frac{0.3}{5} \times 100\% = 6\%$이다.

따라서 ㄱ은 5%, ㄴ은 6%이다.

선지 판단

① X — ㄴ의 6%는 맞지만 ㄱ의 3%가 틀렸다. ㄱ에서 순영업소득 3천만원만 반영하고 자본이득 2천만원을 누락한 값이다. 올바르게는 'ㄱ: 5%, ㄴ: 6%'이다.

② X — ㄱ의 3%는 자본이득을 누락한 값이고, ㄴ의 8%도 이자비용을 반영한 계산 결과와 다르다. 올바르게는 'ㄱ: 5%, ㄴ: 6%'이다.

③ O — 무차입 시 자기자본수익률은 5%이고, 50% 차입 시 자기자본수익률은 6%이므로 두 값이 모두 맞다.

④ X — ㄱ의 5%는 맞지만 ㄴ의 8%가 틀렸다. ㄴ은 3천만원의 순수익을 자기자본 5억원으로 나누므로 6%이다. 올바르게는 'ㄱ: 5%, ㄴ: 6%'이다.

⑤ X — ㄱ의 7%와 ㄴ의 8%가 모두 계산 결과와 다르다. ㄱ에서는 순영업소득과 자본이득만 합산하여 5%가 되고, ㄴ에서는 이자비용까지 차감하여 6%가 된다. 올바르게는 'ㄱ: 5%, ㄴ: 6%'이다.

오답 포인트

ㄱ의 3%는 순영업소득수익률만 계산하고 가격 상승에 따른 자본이득 2%를 빠뜨릴 때 나오는 값이다. ㄴ에서는 차입금 때문에 기간 초 자기자본이 5억원으로 줄어드는 효과와 이자비용 2천만원이 발생하는 효과를 함께 반영해야 한다. 대출원금 상환액을 이자비용처럼 순수익에서 다시 차감하면 안 된다.

다시 나오면 이렇게 판단

자기자본수익률은 먼저 '순영업소득 + 자본이득 - 이자비용'으로 자기자본 귀속 순수익을 구한 뒤, 이를 기간 초 자기자본으로 나누어 판단한다. 차입 여부에 따라 이자비용과 자기자본의 크기가 동시에 달라지는지를 확인한다.

암기 포인트

자기자본수익률은 'NOI + 가격변동이익 - 이자비용'을 '기간 초 자기자본'으로 나눈 값이다.

NoteBase

문 25. 부동산투자분석의 현금흐름 계산에서 (가)순영업소득과 (나)세전지분복귀액을 산정하는 데 각각 필요한 항목을 모두 고른 것은?(단, 투자금의 일부를 타인자본으로 활용하는 경우를 가정함)

ㄱ. 기타소득
ㄴ. 매도비용
ㄷ. 취득세
ㄹ. 미상환저당잔금
ㅁ. 재산세
ㅂ. 양도소득세

① 가: ㄷ, 나: ㄹ
② 가: ㄱ, ㅁ, 나: ㄴ, ㄹ
③ 가: ㄱ, ㅁ, 나: ㄴ, ㅂ
④ 가: ㄱ, ㄷ, ㅁ, 나: ㄴ, ㅂ
⑤ 가: ㄱ, ㄷ, ㅁ, 나: ㄴ, ㄹ, ㅂ

정답 2번

출제 포인트

순영업소득에는 부동산의 운영 단계에서 발생하는 소득과 비용을 반영하고, 세전지분복귀액에는 매각 단계의 비용과 미상환 대출잔액을 반영한다는 점을 구분하는 문제이다.

조건 정리

순영업소득은 부채조달과 무관하게 부동산 자체의 영업성과를 나타내므로 기타소득은 더하고 재산세는 영업경비로 차감한다. 취득세는 취득 단계의 비용이므로 순영업소득 산정 항목이 아니다.
세전지분복귀액은 매각으로 회수하는 지분의 세전 현금흐름이므로 매도비용과 미상환저당잔금을 차감한다.
양도소득세는 세후지분복귀액을 구할 때 반영한다.

사용할 공식

순영업소득=유효총소득-영업경비
따라서 제시 항목 중 순영업소득 산정에는 기타소득과 재산세가 필요하다.
세전지분복귀액=매도가격-매도비용-미상환저당잔금
따라서 제시 항목 중 세전지분복귀액 산정에는 매도비용과 미상환저당잔금이 필요하다.

NoteBase

선지 판단

① X — (가)의 취득세는 취득 단계의 비용이므로 순영업소득에 반영하지 않는다. (나)도 미상환저당잔금만 제시하여 매도비용이 빠졌다. 올바르게는 (가) ㄱ·ㅁ, (나) ㄴ·ㄹ이다.
② O — 기타소득은 부동산 운영수입에 포함되고 재산세는 영업경비로 차감된다. 매각 시에는 매도비용과 미상환저당잔금을 차감하므로 (가) ㄱ·ㅁ, (나) ㄴ·ㄹ이 모두 맞다.
③ X — (가)의 ㄱ·ㅁ은 맞지만, (나)의 양도소득세는 세전지분복귀액이 아니라 세후지분복귀액 산정에 반영한다. 올바르게는 (나) ㄴ·ㄹ이다.
④ X — (가)의 취득세는 순영업소득 산정 항목이 아니고, (나)의 양도소득세는 세전 산정 항목이 아니며 미상환저당잔금이 누락되었다. 올바르게는 (가) ㄱ·ㅁ, (나) ㄴ·ㄹ이다.
⑤ X — (가)에 취득세를 포함한 점과 (나)에 양도소득세를 포함한 점이 틀렸다. 올바르게는 (가) ㄱ·ㅁ, (나) ㄴ·ㄹ이다.

오답 포인트

취득세와 양도소득세가 모두 세금이라는 이유로 재산세와 함께 묶으면 틀린다. 재산세는 보유·운영 단계의 영업경비이지만 취득세는 취득 단계의 비용이고, 양도소득세는 매각 후 세후 현금흐름을 구할 때 반영한다. 또한 타인자본을 활용했으므로 매각대금 중 채권자에게 상환할 미상환저당잔금을 반드시 차감해야 한다.

다시 나오면 이렇게 판단

항목이 발생하는 시점을 취득·운영·매각으로 먼저 나눈다. 순영업소득에는 운영수입과 영업경비만 반영하고, 세전지분복귀액에는 매도비용과 미상환저당잔금을 반영하되 양도소득세는 제외한다.

암기 포인트

순영업소득은 기타소득·재산세, 세전지분복귀액은 매도비용·미상환저당잔금이다. 취득세는 취득 단계, 양도소득세는 세후 단계이다.

NoteBase

문 26. 화폐의 시간가치와 관련한 설명으로 옳은 것은?(단, 다른 조건은 동일함)

① 잔금비율과 상환비율의 합은 '0'이 된다.

② 연금의 현재가치계수와 감채기금계수는 역수관계에 있다.

③ 원금균등상환방식으로 주택저당대출을 받은 경우 저당대출의 매기간 원리금 상환액은 저당상수를 이용하여 계산한다.

④ 원금에 대한 이자뿐만 아니라 이자에 대한 이자도 함께 계산하는 것은 단리 방식이다.

⑤ 현재 5억원인 주택가격이 매년 전년대비 5%씩 상승한다고 가정할 때, 5년 후의 주택가격은 일시불의 미래가치계수를 사용하여 계산할 수 있다.

정답 5번

출제 포인트

화폐의 시간가치계수 사이의 관계와 대출 상환방식별 계산 원리를 구분하고, 일정한 비율로 증가하는 금액에 알맞은 미래가치계수를 선택하는 문제이다.

조건 정리

주택의 현재가격은 5억원이고 매년 전년 대비 5%씩 상승하므로, 매년 원금에 이자가 더해진 금액을 다시 기준으로 삼는 복리 증가이다.
구해야 할 값은 5년 후 주택가격이며, 한 번에 맡긴 현재금액이 미래에 얼마가 되는지를 나타내는 일시불의 미래가치계수를 적용한다.

사용할 공식

일시불의 미래가치는 다음과 같다.
$FV = PV(1 + i)^n$
여기서 PV는 현재가치, i는 기간당 이자율 또는 상승률, n은 기간 수이다. 현재의 주택가격 전체가 매년 5%씩 복리로 증가하므로 이 공식을 사용한다.

계산 과정

금액의 단위를 억원으로 두면 다음과 같다.
$FV = 5 \times (1 + 0.05)^5 = 5 \times 1.2762815625 = 6.3814078125$
따라서 5년 후 주택가격은 약 6.3814억원이다. 이는 현재가격에 일시불의 미래가치계수 $(1.05)^5$를 곱한 결과이다.

NoteBase

선지 판단

① X — 잔금비율은 처음 빌린 원금 중 아직 갚지 않은 비율이고, 상환비율은 지금까지 갚은 원금의 비율이므로 두 비율의 합은 0이 아니라 1이다. 올바르게는 '잔금비율과 상환비율의 합은 1이 된다'이다.
② X — 연금의 현재가치계수의 역수는 저당상수 또는 자본회수계수이다. 감채기금계수는 연금의 미래가치계수의 역수이므로 두 계수를 역수관계라고 한 부분이 틀렸다. 올바르게는 '연금의 미래가치계수와 감채기금계수는 역수관계에 있다'이다.
③ X — 원금균등상환방식은 매기 같은 원금을 상환하고 남은 원금에 대한 이자를 더하므로 원리금 상환액이 기간이 지날수록 감소한다. 저당상수는 원리금균등상환방식의 일정한 매기 원리금 상환액을 계산할 때 이용한다. 올바르게는 '원리금균등상환방식의 매기 원리금 상환액은 저당상수를 이용하여 계산한다'이다.
④ X — 원금의 이자뿐 아니라 이미 발생한 이자에도 다시 이자가 붙는 방식은 복리이다. 단리는 매 기간 최초 원금에 대해서만 이자를 계산하므로, 올바르게는 '이자에 대한 이자도 함께 계산하는 것은 복리 방식이다'이다.
⑤ O — 현재의 한 금액이 매년 일정률로 복리 증가한 미래금액은 일시불의 미래가치계수로 계산한다. 따라서 5년 후 가격은 5억원에 $(1.05)^5$를 곱하여 구할 수 있다.

오답 포인트

②에서는 현재가치계수와 미래가치계수의 짝을 바꾸어 놓았고, ③에서는 원금균등상환과 원리금균등상환을 혼동하게 했다. ④의 '이자에 대한 이자'는 복리를 가리키는 결정적 표현이다. ⑤는 매년 전년 가격을 기준으로 상승하므로 단순히 5%를 5번 더하는 것이 아니라 복리계수 $(1.05)^5$를 적용한다.

다시 나오면 이렇게 판단

계수 문제에서는 먼저 현재가치와 미래가치, 일시불과 연금을 구분한다. 대출 문제에서는 원금이 일정한지 원리금이 일정한지 확인한다. '매년 전년 대비 일정률 증가'는 복리이므로 현재금액에 $(1+i)^n$을 곱한다.

암기 포인트

잔금비율＋상환비율＝1, 연금현가계수↔저당상수, 연금종가계수↔감채기금계수, 이자에 이자＝복리, 일시불 미래가치＝$PV(1+i)^n$이다.

NoteBase

문 27. 부동산투자의 위험과 관련하여 ( )에 들어갈 용어로 옳은 것은?

투자재원의 일부인 부채가 증가함에 따라 원금과 이자에 대한 채무불이행의 가능성이 높아지며, 금리 상승기에 추가적인 비용부담이 발생하는 경우는 ( )에 해당한다.

① 기술위험
② 입지위험
③ 시장위험
④ 법적위험
⑤ 금융위험

정답 5번

출제 포인트

부채 사용, 원리금 채무불이행 가능성, 금리 상승에 따른 비용 증가가 금융위험의 핵심 징표임을 묻는 문제이다.

핵심 개념

금융위험은 차입금 사용으로 원금과 이자를 갚지 못하거나 금리 변동으로 금융비용이 커질 수 있는 위험이다.
기술위험은 건축·설비 기술의 변화나 기술적 진부화로 부동산의 기능과 경쟁력이 떨어지는 위험이다.
입지위험은 주변 환경이나 접근성 등 입지 조건의 변화로 부동산의 수익성과 가치가 하락하는 위험이다.
시장위험은 경기, 수요·공급, 임대료, 공실률 등 시장 여건의 변화로 수익과 가치가 변동하는 위험이다.
법적위험은 법령·규제·계약·권리관계로 인해 이용이나 거래, 수익 실현에 제약이 생기는 위험이다.

NoteBase

선지별 해설

① X
기술위험은 기술 변화나 기술적 진부화에 따른 위험이다. 이 지문의 '부채 증가에 따른 채무불이행 가능성과 금리 상승기의 추가 비용'은 기술위험이 아니라 금융위험이다.

② X
입지위험은 주변 환경, 접근성, 상권 등 입지 조건의 변화에서 발생한다. 지문의 위험은 입지위험이 아니라 차입과 원리금 부담에서 생기는 금융위험이다.

③ X
시장위험은 경기와 부동산 수요·공급 등 시장 전반의 변화에서 발생한다. 지문은 시장의 수요·공급 변화가 아니라 부채와 금리로 인한 금융위험을 설명한다.

④ X
법적위험은 법령·규제·계약 또는 권리관계의 변화와 하자에서 발생한다. 지문에는 이러한 법적 요인이 없으며, 올바른 용어는 금융위험이다.

⑤ O
부채가 늘면 원리금 상환 부담과 채무불이행 가능성이 커지고, 금리가 오르면 이자비용도 증가한다. 이는 차입금 사용에서 발생하는 금융위험에 해당한다.

오답 포인트

'금리 상승'이 시장 전체의 변화라는 점만 보고 시장위험으로 고르기 쉽다. 그러나 지문이 강조하는 직접 원인은 부채 사용과 원리금 상환 부담이므로 금융위험이다.

다시 나오면 이렇게 판단

부채, 원금·이자, 채무불이행, 금리 상승에 따른 금융비용이 제시되면 금융위험으로 판단한다. 수요·공급이나 경기 변동이 중심이면 시장위험으로 구분한다.

암기 포인트

부채·원리금·금리·채무불이행은 금융위험의 핵심 키워드이다.

NoteBase

문 28. 다음 자료를 활용하여 산정한 순소득승수, 채무불이행률, 세후현금흐름승수를 순서대로 나열한 것은? (단, 주어진 조건에 한함)

◯ 총투자액: 15억원
◯ 지분투자액: 4억원
◯ 유효총소득승수: 6
◯ 영업경비비율(유효총소득 기준): 40%
◯ 부채서비스액: 6천만원/년
◯ 영업소득세: 1천만원/년

① 10, 64%, 5
② 10, 64%, 5.5
③ 10, 65%, 5.5
④ 11, 65%, 6
⑤ 11, 66%, 6

정답 1번

출제 포인트

유효총소득승수로 유효총소득을 역산한 뒤 순영업소득, 채무불이행률, 세후현금흐름을 차례로 구하여 세 가지 승수·비율을 산정하는 문제이다.

조건 정리

총투자액은 15억원, 지분투자액은 4억원, 유효총소득승수는 6이다.
영업경비비율은 유효총소득의 40%이고, 부채서비스액은 연 6천만원, 영업소득세는 연 1천만원이다.
금액 단위를 억원으로 통일하면 부채서비스액은 0.6억원, 영업소득세는 0.1억원이다.

사용할 공식

유효총소득승수=총투자액유효총소득
순소득승수=총투자액순영업소득
채무불이행률=영업경비+부채서비스액유효총소득× 100
세후현금흐름승수=지분투자액세후현금흐름
유효총소득승수는 총투자액과 유효총소득의 관계를 나타내므로 먼저 유효총소득을 역산한다. 순소득승수에는 순영업소득을, 세후현금흐름승수에는 지분투자액과 세후현금흐름을 사용한다.

NoteBase

계산 과정

1. 유효총소득은 다음과 같다.
유효총소득=(15)/(6)=2.5억원
2. 영업경비와 순영업소득은 다음과 같다.
영업경비=2.5× 0.4=1억원
순영업소득=2.5-1=1.5억원
3. 순소득승수는 다음과 같다.
$\frac{15}{1.5} = 10$
4. 채무불이행률은 다음과 같다.
$\frac{1+0.6}{2.5} \times 100 = 64\%$
5. 세후현금흐름은 순영업소득에서 부채서비스액과 영업소득세를 뺀 금액이다.
세후현금흐름=1.5-0.6-0.1=0.8억원
6. 세후현금흐름승수는 다음과 같다.
$\frac{4}{0.8} = 5$
따라서 순소득승수, 채무불이행률, 세후현금흐름승수는 차례로 10, 64%, 5이다.

선지 판단

① O — 10, 64%, 5는 세 계산 결과와 모두 일치한다.
② X — 순소득승수 10과 채무불이행률 64%는 맞지만 세후현금흐름승수 5.5가 틀렸다. 4억원을 세후현금흐름 0.8억원으로 나누므로 올바른 배열은 10, 64%, 5이다.
③ X — 채무불이행률 65%와 세후현금흐름승수 5.5가 틀렸다. 영업경비 1억원과 부채서비스액 0.6억원의 합계를 유효총소득 2.5억원으로 나누면 64%이고, 세후현금흐름승수는 5이므로 올바른 배열은 10, 64%, 5이다.
④ X — 순소득승수 11, 채무불이행률 65%, 세후현금흐름승수 6이 모두 틀렸다. 각각 올바른 값은 10, 64%, 5이다.
⑤ X — 순소득승수 11, 채무불이행률 66%, 세후현금흐름승수 6이 모두 틀렸다. 각각 올바른 값은 10, 64%, 5이다.

오답 포인트

채무불이행률의 분자에는 영업경비뿐 아니라 부채서비스액도 포함한다. 세후현금흐름을 구할 때는 순영업소득에서 부채서비스액과 영업소득세를 모두 차감하며, 세후현금흐름승수의 분자는 총투자액이 아니라 지분투자액이다.

다시 나오면 이렇게 판단

유효총소득승수로 유효총소득을 먼저 역산하고, 영업경비비율로 영업경비와 순영업소득을 구한다. 이후 순소득승수는 총투자액을 순영업소득으로 나누고, 채무불이행률은 영업경비와 부채서비스액의 합계를 유효총소득으로 나누며, 세후현금흐름승수는 지분투자액을 세후현금흐름으로 나눈다.

NoteBase

암기 포인트

순소득승수는 총투자액 기준, 세후현금흐름승수는 지분투자액 기준이다. 채무불이행률의 분자는 영업경비와 부채서비스액의 합계이다.

NoteBase

문 29. 부동산투자분석기법에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (단, 다른 조건은 동일함)

ㄱ. 내부수익률법, 순현재가치법, 수익성지수법은 할인현금흐름기법에 해당한다.
ㄴ. 순현재가치가 '0'이 되는 단일 투자안의 경우 수익성지수는 '1'이 된다.
ㄷ. 재투자율로 내부수익률법에서는 요구수익률을 사용하지만, 순현재가치법에서는 시장이자율을 사용한다.
ㄹ. 회계적 이익률법에서는 투자안의 이익률이 목표이익률보다 높은 투자안 중에서 이익률이 가장 높은 투자안을 선택하는 것이 합리적이다.
ㅁ. 내부수익률법에서는 내부수익률과 실현수익률을 비교하여 투자 여부를 결정한다.

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

정답 2번

출제 포인트

부동산투자분석기법의 분류와 투자안 선택 기준, 재투자율 가정을 구별하는 문제이다.

핵심 개념

할인현금흐름기법은 화폐의 시간가치를 반영하여 투자안을 평가하는 방법으로,
순현재가치법·내부수익률법·수익성지수법이 이에 해당한다.
순현재가치(NPV)는 현금유입의 현재가치에서 현금유출의 현재가치를 뺀 값이고, 수익성지수(PI)는 현금유입의 현재가치를 현금유출의 현재가치로 나눈 값이다. 따라서 NPV가 0이면 PI는 1이다.
내부수익률법은 재투자수익률을 내부수익률로 가정하고, 순현재가치법은 요구수익률로 가정한다. 투자 여부는 내부수익률을 요구수익률과 비교하여 판단한다.
회계적 이익률법은 회계상 이익을 투자액과 비교한 이익률로 투자안을 평가하며, 목표이익률을 넘는 투자안 중 이익률이 가장 높은 안을 선택할 수 있다.
따라서 ㄱ·ㄴ·ㄹ은 옳고, ㄷ·ㅁ은 옳지 않다.

NoteBase

선지별 해설

① X — ㄱ과 ㄴ은 옳지만 옳은 ㄹ이 빠져 있다. 올바른 조합은 'ㄱ, ㄴ, ㄹ'이다.
② O — ㄱ의 세 기법은 모두 할인현금흐름기법이고, NPV가 0이면 PI는 1이며, 회계적 이익률법에서는 목표이익률을 넘는 안 중 이익률이 가장 높은 안을 선택하는 것이 합리적이다.
③ X — ㄷ과 ㅁ이 틀리고, 옳은 ㄴ과 ㄹ이 빠져 있다. ㄷ은 '내부수익률법은 내부수익률, 순현재가치법은 요구수익률을 재투자율로 가정한다'로, ㅁ은 '내부수익률과 요구수익률을 비교한다'로 고쳐야 한다. 올바른 조합은 'ㄱ, ㄴ, ㄹ'이다.
④ X — ㄴ과 ㄹ은 옳지만 ㅁ은 틀리고, 옳은 ㄱ이 빠져 있다. ㅁ의 '실현수익률'은 '요구수익률'로 고쳐야 하며, 올바른 조합은 'ㄱ, ㄴ, ㄹ'이다.
⑤ X — ㄱ·ㄴ·ㄹ은 옳지만 ㅁ이 틀리다. 내부수익률법은 내부수익률과 실현수익률이 아니라 요구수익률을 비교하여 투자 여부를 결정하므로 올바른 조합은 'ㄱ, ㄴ, ㄹ'이다.

오답 포인트

ㄷ은 내부수익률법과 순현재가치법의 재투자율 가정을 뒤섞은 표현이고, ㅁ은 투자판단의 비교 기준인 '요구수익률'을 '실현수익률'로 바꾼 표현이다. 특히 재투자율과 투자판단 기준을 같은 개념으로 오인하기 쉽다.

다시 나오면 이렇게 판단

먼저 DCF 기법인지 확인하고, NPV가 0이면 PI가 1이라는 관계를 적용한다. 이어 재투자율은 'IRR법은 IRR, NPV법은 요구수익률', 투자판단은 'IRR과 요구수익률 비교'로 구분한다.

암기 포인트

NPV 0이면 PI 1, 재투자는 IRR법의 IRR·NPV법의 요구수익률, 투자판단은 IRR 대 요구수익률이다.

NoteBase

문 30. 저당상환방법에 관한 설명 중 옳은 것을 모두 고른 것은?(단, 대출금액과 기타 대출조건은 동일함)

ㄱ. 원금균등상환방식의 경우, 매기간에 상환하는 원리금상환액과 대출잔액이 점차적으로 감소한다.
ㄴ. 원리금균등상환방식의 경우, 매기간에 상환하는 원금상환액이 점차적으로 감소한다.
ㄷ. 점증(체증)상환방식의 경우, 미래 소득이 증가될 것으로 예상되는 차입자에게 적합하다.
ㄹ. 대출기간 만기까지 대출기관의 총 이자수입 크기는 '원금균등상환방식 > 점증(체증)상환방식 > 원리금균등상환방식' 순이다.

① ㄱ, ㄴ
② ㄱ, ㄷ
③ ㄱ, ㄹ
④ ㄴ, ㄹ
⑤ ㄷ, ㄹ

정답 2번

출제 포인트

원금균등상환, 원리금균등상환, 점증(체증)상환에서 원금·이자·원리금상환액이 어떻게 변하는지와 총이자 부담의 차이를 묻는 문제이다.

핵심 개념

원금균등상환은 매 기간 같은 원금을 갚는 방식이다. 대출잔액이 빠르게 줄어 이자가 감소하므로 원리금상환액도 점차 감소한다.
원리금균등상환은 매 기간 같은 원리금상환액을 갚는 방식이다. 시간이 지날수록 이자는 감소하고 그만큼 원금상환액은 증가한다.
점증(체증)상환은 초기 상환액을 작게 하고 시간이 지날수록 상환액을 늘리는 방식이다. 장래 소득 증가가 예상되는 차입자에게 적합하다.
동일한 대출조건에서는 원금 회수가 늦을수록 이자가 더 오래 발생한다. 따라서 총이자는 일반적으로 점증(체증)상환, 원리금균등상환, 원금균등상환 순으로 크다.

NoteBase

선지별 해설

① X — ㄱ은 옳지만 ㄴ이 틀리다. 원리금균등상환에서는 원금상환액이 감소하는 것이 아니라 점차 증가한다. 따라서 'ㄱ, ㄴ'은 'ㄱ, ㄷ'으로 고쳐야 한다.
② O — ㄱ과 ㄷ이 모두 옳다. 원금균등상환에서는 원리금상환액과 대출잔액이 감소하고, 점증(체증)상환은 미래 소득 증가가 예상되는 차입자에게 적합하다.
③ X — ㄱ은 옳지만 ㄹ이 틀리다. 총이자의 크기는 일반적으로 '점증(체증)상환방식 > 원리금균등상환방식 > 원금균등상환방식' 순이다. 따라서 'ㄱ, ㄹ'은 'ㄱ, ㄷ'으로 고쳐야 한다.
④ X — ㄴ과 ㄹ이 모두 틀리다. 원리금균등상환의 원금상환액은 점차 증가하며, 총이자는 점증(체증)상환, 원리금균등상환, 원금균등상환 순으로 크다. 따라서 'ㄴ, ㄹ'은 'ㄱ, ㄷ'으로 고쳐야 한다.
⑤ X — ㄷ은 옳지만 ㄹ이 틀리다. 원금 상환이 늦은 점증(체증)상환이 원금을 빠르게 줄이는 원금균등상환보다 총이자가 크다. 따라서 'ㄷ, ㄹ'은 'ㄱ, ㄷ'으로 고쳐야 한다.

오답 포인트

ㄴ에서는 '원리금상환액이 일정하다'는 특징을 '원금상환액이 감소한다'로 잘못 연결하기 쉽다.
원리금균등상환에서는 이자가 줄어드는 만큼 원금상환액이 증가한다. ㄹ에서는 초기 상환액이 작은 방식일수록 원금 회수가 늦어져 총이자가 커진다는 관계를 반대로 제시하였다.

다시 나오면 이렇게 판단

먼저 매 기간 고정되는 항목을 확인한다. 원금이 고정되면 원리금상환액은 감소하고, 원리금상환액이 고정되면 원금상환액은 증가한다. 총이자는 원금이 늦게 회수될수록 커진다고 판단한다.

암기 포인트

원금균등은 원리금 감소, 원리금균등은 원금 증가, 체증상환은 미래 소득 증가형이며 총이자는 체증 > 원리금균등 > 원금균등이다.

NoteBase

문 31. 우리나라 부동산투자회사(REITs)에 관한 설명 중 틀린 것은?

① 자기관리 부동산투자회사의 설립 자본금은 5억원 이상으로 한다.

② 위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사의 설립 자본금은 3억원 이상으로 한다.

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

④ 위탁관리 부동산투자회사는 본점 외의 지점을 설치할 수 없다.

⑤ 부동산투자회사는 현물출자에 의한 설립이 가능하다.

정답 5번

쟁점

이 문제는 부동산투자회사의 유형별 설립 자본금, 자산운용 전문인력, 지점 설치 및 현물출자에 관한 문제이다. 핵심은 설립 단계와 회사 성립 후의 현물출자를 구별하는 것이다.

용어 풀이

자기관리 부동산투자회사는 상근 임직원이 자산을 직접 투자·운용하는 회사이고, 위탁관리 부동산투자회사는 그 업무를 자산관리회사에 맡기는 회사이다. 현물출자는 금전이 아니라 부동산 등의 재산으로 출자하는 것을 말한다.

핵심 구분

「부동산투자회사법」상 자기관리 부동산투자회사의 설립 자본금은 5억원 이상이고, 위탁관리 부동산투자회사와 기업구조조정 부동산투자회사의 설립 자본금은 3억원 이상이다. 부동산투자회사는 발기설립 방식으로 설립하며 현물출자에 의한 설립은 금지된다. 다만 회사가 성립한 뒤에는 영업인가 또는 등록과 최저자본금 등 법정 요건을 갖춘 후 현물출자를 받는 방식으로 신주를 발행할 수 있다.

NoteBase

선지별 해설

① O
자기관리 부동산투자회사의 설립 자본금은 5억원 이상이므로 옳다.

② O
위탁관리 부동산투자회사와 기업구조조정 부동산투자회사의 설립 자본금은 각각 3억원 이상이므로 옳다.

③ O
감정평가사 또는 공인중개사로서 해당 분야에 5년 이상 종사한 사람은 자기관리 부동산투자회사의 자산운용 전문인력이 될 수 있는 법정 경력요건에 해당한다. 실제로 자산운용 전문인력이 되려면 법정 사전교육도 이수해야 한다.

④ O
위탁관리 부동산투자회사는 자산운용을 외부 자산관리회사에 위탁하는 명목회사이므로 본점 외의 지점을 설치할 수 없고, 직원을 고용하거나 상근 임원을 둘 수도 없다.

⑤ X
부동산투자회사는 현물출자에 의하여 설립할 수 없다. 현물출자는 회사 성립 후 법정 요건을 갖추어 신주를 발행하는 경우에만 허용될 수 있다.
틀린 표현: 부동산투자회사는 현물출자에 의한 설립이 가능하다.
올바른 표현: 부동산투자회사는 현물출자에 의한 설립을 할 수 없다.

오답 포인트

⑤의 함정은 현물출자가 일정한 요건 아래 허용된다는 사실을 설립 단계에도 그대로 적용한 데 있다. 현물출자에 의한 설립은 금지되지만, 회사 성립 후의 현물출자 방식 신주발행은 별개의 문제이다.

다시 나오면 이렇게 판단

부동산투자회사의 현물출자 선지는 먼저 시점을 확인한다. ‘설립할 때’라면 금지이고, ‘성립 후 신주발행’이라면 영업인가 또는 등록과 최저자본금 등 법정 요건 충족 여부를 판단한다.

암기 포인트

설립 자본금은 자기관리 5억원, 위탁관리·기업구조조정 3억원이며, 현물출자 설립은 금지된다.

NoteBase

문 32. 사업주(sponsor)가 특수목적회사인 프로젝트 회사를 설립하여 프로젝트 금융을 활용하는 경우에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 프로젝트 회사를 위한 별도의 보증이나 담보 제공은 없음)

① 프로젝트 금융의 상환재원은 사업주의 모든 자산을 기반으로 한다.

② 사업주의 재무상태표에 해당 부채가 표시된다.

③ 해당 프로젝트가 부실화되더라도 대출기관의 채권회수에는 영향이 없다.

④ 일정한 요건을 갖춘 프로젝트 회사는 법인세 감면을 받을 수 있다.

⑤ 프로젝트 사업의 자금은 차주가 임의로 관리한다.

정답 4번

쟁점

이 문제는 프로젝트금융의 비소구·제한소구 구조와 프로젝트회사의 세제상 혜택을 묻는다. 핵심은 사업주와 프로젝트회사를 분리하고, 대출금의 상환이 프로젝트 자체의 현금흐름과 자산에 의존한다는 점이다.

용어 풀이

프로젝트금융은 특정 프로젝트에서 장래 발생할 현금흐름을 주된 상환재원으로 삼는 금융방식이다.
프로젝트회사는 해당 사업을 수행하기 위해 별도로 설립한 특수목적회사이다.
비소구·제한소구 금융은 채권자가 원칙적으로 프로젝트의 현금흐름과 자산을 중심으로 채권을 회수하고, 사업주의 일반재산에 대한 청구는 없거나 제한되는 구조이다.

핵심 구분

사업주가 별도 보증이나 담보를 제공하지 않은 프로젝트금융에서는 사업주의 모든 자산이 아니라 프로젝트의 현금흐름과 자산이 상환의 기초가 된다. 차입금은 원칙적으로 별도 법인인 프로젝트회사의 부채이며, 대출기관은 자금의 목적 외 사용을 막기 위해 자금 집행과 계좌를 통제한다.
현행 「조세특례제한법」 제104조의31은 법정 요건을 모두 갖춘 프로젝트금융투자회사가 배당가능이익의 90% 이상을 배당하는 등의 요건을 충족하면 배당금액을 해당 사업연도의 소득금액에서 공제하도록 한다.
따라서 일정한 요건을 갖춘 프로젝트회사는 법인세 부담이 줄어드는 혜택을 받을 수 있다.

NoteBase

선지별 해설

① X
프로젝트금융의 주된 상환재원은 사업주의 모든 자산이 아니라 해당 프로젝트에서 발생하는 현금흐름과 프로젝트 자산이다.
틀린 표현: 사업주의 모든 자산을 기반으로 한다.
올바른 표현: 해당 프로젝트의 현금흐름과 자산을 기반으로 한다.

② X
프로젝트회사는 사업주와 별개의 법인이므로 차입금은 원칙적으로 프로젝트회사의 재무상태표에 부채로 표시된다.
틀린 표현: 사업주의 재무상태표에 해당 부채가 표시된다.
올바른 표현: 프로젝트회사의 재무상태표에 해당 부채가 표시된다.

③ X
별도의 사업주 보증이나 담보가 없다면 대출기관은 프로젝트의 현금흐름과 자산에 주로 의존한다. 따라서 프로젝트가 부실화되면 채권회수 가능성과 회수액에 직접적인 영향을 받는다.
틀린 표현: 대출기관의 채권회수에는 영향이 없다.
올바른 표현: 프로젝트의 부실화는 대출기관의 채권회수에 영향을 준다.

④ O
법정 요건을 갖춘 프로젝트금융투자회사는 배당금액에 대한 소득공제를 적용받아 법인세 부담을 줄일 수 있다. 선지의 '법인세 감면'은 이러한 세 부담 경감 효과를 가리킨다.

⑤ X
프로젝트금융에서는 대출금이 정해진 사업 목적에 사용되도록 대출기관이 계좌와 자금 집행을 엄격히 통제하는 것이 일반적이다.
틀린 표현: 차주가 임의로 관리한다.
올바른 표현: 대출기관의 통제 아래 약정된 용도와 절차에 따라 관리한다.

오답 포인트

프로젝트회사를 세운 뒤에도 사업주의 일반재산과 프로젝트회사의 재산을 한 덩어리로 보는 것이 함정이다. 특히 ③처럼 사업주의 별도 보증이 없는데도 프로젝트 부실이 채권회수에 영향이 없다고 판단하면 비소구·제한소구 구조를 거꾸로 이해한 것이다. 또한 ④의 세제상 혜택은 아무 프로젝트회사에나 적용되는 것이 아니라 법정 요건을 충족한 경우에 적용된다.

NoteBase

다시 나오면 이렇게 판단

프로젝트금융 문항은 '누가 빌리는가, 무엇으로 갚는가, 누구의 재무제표에 기록되는가, 누가 자금을 통제하는가'를 차례로 구분한다. 별도 보증이 없다면 차주는 프로젝트회사, 상환재원은 프로젝트 현금흐름과 자산, 부채의 귀속은 프로젝트회사, 자금관리는 대출기관의 통제로 판단한다.

암기 포인트

프로젝트금융은 사업주 전체 신용이 아니라 프로젝트의 현금흐름으로 갚고, 부채와 자금관리는 프로젝트회사에 묶인다.

NoteBase

문 33. 다음 자금조달 방법 중 지분금융(equity financing)에 해당하는 것은?

① 주택상환사채

② 신탁증서금융

③ 부동산투자회사(REITs)

④ 자산담보부기업어음(ABCP)

⑤ 주택저당채권담보부채권(MBB)

정답 3번

출제 포인트

이 문제는 자금을 조달한 대가로 소유지분을 제공하는 지분금융과 원리금 상환의무를 부담하는 부채금융을 구분하는 문제이다.

핵심 개념

지분금융: 주식이나 출자지분을 발행하여 자기자본을 조달하는 방식이다. 투자자는 소유지분을 갖고 수익과 위험을 함께 부담하며, 원리금의 확정적 상환청구권은 없다.
부채금융: 채권 발행이나 차입을 통해 타인자본을 조달하는 방식이다. 자금조달자는 원금과 이자를 약정에 따라 상환해야 한다.
구별 기준은 명칭이 아니라 자금 제공자가 소유지분을 취득하는지, 원리금 상환청구권을 갖는지이다.

선지별 해설

① X — 주택상환사채는 사채를 발행하여 자금을 빌리고 상환의무를 부담하는 방식이므로 부채금융이다. 지분금융으로 보는 것이 틀렸으며, 올바르게는 부채금융에 해당한다.
② X — 신탁증서금융은 부동산을 담보로 신탁증서를 이용하여 자금을 차입하는 방식으로, 차입금 상환의무가 있으므로 부채금융이다. 지분금융이라는 분류가 틀렸으며, 올바르게는 부채금융에 해당한다.
③ O — 부동산투자회사(REITs)는 다수 투자자로부터 주식 발행을 통해 자기자본을 조달한다. 투자자는 회사의 지분을 취득하므로 지분금융에 해당한다.
④ X — 자산담보부기업어음(ABCP)은 자산을 기초로 발행하는 단기 기업어음으로, 만기에 상환해야 하는 채무성 자금이다. 지분금융으로 보는 것이 틀렸으며, 올바르게는 부채금융에 해당한다.
⑤ X — 주택저당채권담보부채권(MBB)은 주택저당채권을 담보로 채권을 발행하여 자금을 조달하는 방식이다. 채권 원리금의 상환의무가 있으므로 지분금융이 아니라 부채금융이다.

NoteBase

오답 포인트

각 선지에 부동산이나 자산이라는 말이 들어 있다는 점이 아니라, 주식·출자지분을 발행하는지 사채·기업어음·담보부채권처럼 상환해야 할 증권을 발행하는지를 보아야 한다. 특히 부동산투자회사 자체의 명칭보다 투자자가 주식을 취득한다는 점이 핵심이다.

다시 나오면 이렇게 판단

투자자가 소유지분을 취득하고 사업성과에 따라 수익과 위험을 부담하면 지분금융으로 판단한다. 원금·이자의 상환의무가 있거나 사채·어음·담보부채권을 발행하면 부채금융으로 판단한다.

암기 포인트

주식·출자는 지분금융, 사채·어음·담보부채권은 부채금융이다. REITs는 주식 발행을 통한 지분금융이다.

NoteBase

문 34. A씨는 8억원의 아파트를 구입하기 위해 은행으로부터 4억원을 대출받았다. 은행의 대출조건이 다음과 같을 때, A씨가 2회차에 상환할 원금과 3회차에 납부할 이자액을 순서대로 나열한 것은?(단, 주어진 조건에 한함)

◯ 대출금리: 고정금리, 연 6%
◯ 대출기간: 20년
◯ 저당상수: 0.087
◯ 원리금 상환조건: 원리금균등상환방식, 연 단위 매기간 말 상환

① 10,800,000원, 23,352,000원
② 11,448,000원, 22,665,120원
③ 11,448,000원, 23,352,000원
④ 12,134,880원, 22,665,120원
⑤ 12,134,880원, 23,352,000원

정답 2번

출제 포인트

원리금균등상환에서 매회 상환액은 일정하지만, 매회 이자는 직전 회차 상환 후의 대출잔액에 금리를 곱하고 원금 상환액은 일정 상환액에서 이자를 빼서 구한다.

조건 정리

대출원금은 400,000,000원, 연이율은 6%, 저당상수는 0.087이다.
연 단위로 매기간 말에 원리금을 상환하므로, 각 회차 이자는 해당 회차가 시작될 때의 대출잔액을 기준으로 계산한다.
구해야 하는 값은 2회차 원금 상환액과 3회차 이자액이다.

사용할 공식

$A = P \times MC$
$I_t = B_{t-1} \times r$
$C_t = A - I_t$
$B_t = B_{t-1} - C_t$
여기서 A는 매회 원리금 상환액, P는 최초 대출원금, MC는 저당상수, I_t는 t회차 이자액, C_t는 t회차 원금 상환액, B_t는 t회차 상환 후 잔액이다. 원리금균등상환이므로 저당상수로 일정 상환액을 먼저 구한 뒤, 회차별 잔액을 기준으로 이자와 원금을 나눈다.

NoteBase

계산 과정

1. 매회 원리금 상환액은 400,000,000원 × 0.087 = 34,800,000원이다.
2. 1회차 이자는 400,000,000원 × 0.06 = 24,000,000원이고, 1회차 원금 상환액은 34,800,000원 - 24,000,000원 = 10,800,000원이다. 따라서 1회차 상환 후 잔액은 389,200,000원이다.
3. 2회차 이자는 389,200,000원 × 0.06 = 23,352,000원이고, 2회차 원금 상환액은 34,800,000원 - 23,352,000원 = 11,448,000원이다. 따라서 2회차 상환 후 잔액은 377,752,000원이다.
4. 3회차 이자는 377,752,000원 × 0.06 = 22,665,120원이다.

따라서 요구한 두 값은 11,448,000원과 22,665,120원이다.

선지 판단

① X

- 10,800,000원은 1회차 원금 상환액이고, 23,352,000원은 2회차 이자액이다. 틀린 두 값을 올바르게 고치면 2회차 원금 상환액은 11,448,000원이고 3회차 이자액은 22,665,120원이다.

② O

- 2회차 원금 상환액 11,448,000원과 3회차 이자액 22,665,120원이 계산 결과와 모두 일치한다.

③ X

- 11,448,000원은 2회차 원금 상환액으로 맞지만, 23,352,000원은 3회차가 아니라 2회차 이자액이다. 두 번째 값은 22,665,120원으로 고쳐야 한다.

④ X

- 22,665,120원은 3회차 이자액으로 맞지만, 12,134,880원은 2회차가 아니라 3회차 원금 상환액이다. 첫 번째 값은 11,448,000원으로 고쳐야 한다.

⑤ X

- 12,134,880원은 3회차 원금 상환액이고, 23,352,000원은 2회차 이자액이므로 요구한 회차가 모두 다르다. 올바른 두 값은 11,448,000원과 22,665,120원이다.

오답 포인트

이 문제의 함정은 계산 자체보다 회차를 한 칸씩 잘못 대응하는 데 있다. ①은 1회차 원금과 2회차 이자, ⑤는 3회차 원금과 2회차 이자를 묶었다. 또한 3회차 이자는 2회차 상환 후 잔액 377,752,000원에 6%를 곱해야 하며, 2회차 상환 전 잔액 389,200,000원을 사용하면 ③의 23,352,000원이 나온다.

다시 나오면 이렇게 판단

먼저 저당상수로 일정한 원리금 상환액을 구한다. 그다음 각 회차마다 '직전 잔액 × 이율 = 이자, 일정 상환액 - 이자 = 원금, 직전 잔액 - 원금 = 새 잔액'의 순서로 표처럼 이어 계산하고, 문제에서 요구한 원금 회차와 이자 회차를 마지막에 다시 대조한다.

NoteBase

암기 포인트

원리금균등상환은 총상환액이 일정하고, 잔액이 줄수록 이자는 감소하며 원금 상환액은 증가한다.

NoteBase

문 35. 감정평가에 관한 규칙상 용어의 정의로 틀린 것은?

① 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

② 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

③ 가치형성요인이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인 및 개별요인 등을 말한다.

④ 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

⑤ 인근지역이란 감정평가의 대상이 된 부동산이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 개별요인을 공유하는 지역을 말한다.

정답 5번

쟁점

이 문제는 「감정평가에 관한 규칙」상 감정평가방법과 가치형성요인·인근지역의 정의에 관한 문제이다. 핵심은 인근지역이 공유하는 요인이 지역요인인지 개별요인인지 구별하는 것이다.

용어 풀이

가치형성요인은 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인 및 개별요인 등을 말한다. 인근지역은 대상부동산이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 지역을 말한다.

핵심 구분

현행 「감정평가에 관한 규칙」 제2조는 원가법·거래사례비교법·수익환원법과 가치형성요인·인근지역의 정의를 규정한다. 지역요인은 해당 지역의 부동산 가치에 공통으로 영향을 주는 요인이고, 개별요인은 개별 부동산의 고유한 조건에 따른 요인이다. 따라서 인근지역은 지역요인을 공유하는 지역이다.

NoteBase

선지별 해설

① O — 원가법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법이므로 규칙의 정의와 일치한다.
② O — 수익환원법은 장래 기대되는 순수익이나 미래 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법이므로 옳다.
③ O — 가치형성요인은 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인 및 개별요인 등을 뜻하므로 옳다.
④ O — 거래사례비교법은 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하고 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등을 거쳐 가액을 산정하는 방법이므로 옳다.
⑤ X — 인근지역이 공유하는 것은 개별요인이 아니라 지역요인이다. 틀린 표현: 가치형성요인 중 개별요인을 공유하는 지역. 올바른 표현: 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 지역.

오답 포인트

⑤의 '개별요인'은 문장 전체가 자연스러워 보여 놓치기 쉽다. 인근지역은 여러 부동산이 공통으로 속하는 공간적 범위이므로 공통된 지역 특성인 지역요인을 공유한다. 개별요인은 각 부동산의 고유한 조건에 관한 요인이다.

다시 나오면 이렇게 판단

감정평가 용어 정의 문제에서는 대상이 지역 전체인지 개별 물건인지 먼저 구분한다. 지역 전체가 공유하는 특성이면 지역요인이고, 각 물건마다 달라지는 특성이면 개별요인이다.

암기 포인트

인근지역은 이용이 동질적이고 '지역요인'을 공유한다.

NoteBase

문 36. 감정평가의 대상이 되는 부동산(이하 대상부동산이라 함)과 거래사례부동산의 개별요인 항목별 비교내용이 다음과 같은 경우 상승식으로 산정한 개별요인 비교치는?(단, 주어진 조건에 한하며, 결과값은 소수점 넷째 자리에서 반올림함)

◯ 가로의 폭·구조등의 상태에서 대상부동산이 5% 우세함
◯ 고객의 유동성과의 적합성에서 대상부동산이 3% 열세함
◯ 형상 및 고저는 동일함
◯ 행정상의 규제정도에서 대상부동산이 4% 우세함

① 1.015
② 1.029
③ 1.035
④ 1.059
⑤ 1.060

정답 4번

출제 포인트

이 문제는 각 개별요인 격차율을 우세는 1보다 큰 지수, 열세는 1보다 작은 지수로 바꾸어 차례로 곱하는 상승식으로 개별요인 비교치를 산정하는 문제이다.

조건 정리

가로 조건 5% 우세: 1.05
고객 유동성과의 적합성 3% 열세: 0.97
형상 및 고저 동일: 1.00
행정상 규제정도 4% 우세: 1.04
구해야 할 값은 네 항목의 상승식 개별요인 비교치이며, 소수점 넷째 자리에서 반올림한다.

사용할 공식

개별요인 비교치=1.05×0.97×1.00×1.04
상승식은 각 항목의 우열을 서로 독립된 비율로 보아 각 비교지수를 곱하므로 이 공식을 사용한다.

계산 과정

1. 우세 5%는 1.05, 열세 3%는 0.97, 동일은 1.00, 우세 4%는 1.04로 바꾼다.
2. $1.05 \times 0.97 \times 1.00 \times 1.04 = 1.05924$
3. 1.05924를 소수점 넷째 자리에서 반올림하면 1.059이다.

NoteBase

선지 판단

① X — 1.015는 상승식 계산값 1.059와 다르다. 올바른 비교치는 1.059이다.
② X — 1.029는 네 개의 비교지수를 모두 곱한 값이 아니다. 올바르게는
$1.05 \times 0.97 \times 1.00 \times 1.04 = 1.05924$를 반올림하여 1.059이다.
③ X — 1.035는 상승식 계산값과 다르다. 올바른 값은 1.059이다.
④ O — 1.059는 1.05924를 소수점 넷째 자리에서 반올림한 값이다.
⑤ X — 1.060은 5% 우세, 3% 열세, 4% 우세를 단순히 가감하여 $1 + 0.05 - 0.03 + 0.04$로 계산한 값이다. 상승식에서는 비율을 곱하므로 올바른 값은 1.059이다.

오답 포인트

⑤처럼 우세율과 열세율을 단순 가감하면 1.060이 나오지만, 문제는 상승식을 요구하므로 각 항목의 지수를 곱해야 한다. 또한 3% 열세를 0.03으로 곱하는 것이 아니라 기준 1에서 3%를 뺀 0.97로 바꾸어야 한다.

다시 나오면 이렇게 판단

상승식 문제는 우세 x%를 $1 + x/100$, 열세 x%를 $1 - x/100$, 동일을 1로 바꾼 뒤 전부 곱하고 마지막에만 반올림한다.

암기 포인트

상승식은 격차율의 합이 아니라 비교지수의 곱이다.

NoteBase

문 37. 부동산 가격공시에 관한 법률상 표준지공시지가의 효력으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 토지시장에 지가정보를 제공
ㄴ. 일반적인 토지거래의 지표
ㄷ. 국가 · 지방자치단체 등이 과세 등의 업무와 관련하여 주택의 가격을 산정하는 경우에 기준
ㄹ. 감정평가업자가 지가변동률을 산정하는 경우에 기준

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

정답 1번

쟁점

이 문제는 표준지공시지가의 법정 효력에 관한 문제이다. 핵심은 표준지공시지가가 토지의 가격 산정과 개별토지의 감정평가에 쓰이는 기준이라는 점을 주택가격이나 지가변동률의 산정 기준과 구별하는 것이다.

용어 풀이

표준지공시지가는 대표성이 있는 표준지에 대하여 조사·평가하여 공시한 단위면적당 적정가격이다.

핵심 구분

「부동산 가격공시에 관한 법률」 제9조에 따르면 표준지공시지가는 토지시장에 지가정보를 제공하고, 일반적인 토지거래의 지표가 되며, 국가·지방자치단체 등이 업무와 관련하여 지가를 산정하거나 감정평가법인등이 개별적으로 토지를 감정평가하는 경우에 기준이 된다. 따라서 ㄱ과 ㄴ은 맞지만, '주택의 가격'이라고 한 ㄷ과 '지가변동률'이라고 한 ㄹ은 틀리다.

NoteBase

선지별 해설

① O
ㄱ의 '토지시장에 지가정보를 제공'과 ㄴ의 '일반적인 토지거래의 지표'는 모두 표준지공시지가의 효력이다.

② X
ㄱ은 맞지만 ㄹ은 틀리다. 법이 정한 기준 대상은 지가변동률 산정이 아니라 감정평가법인등의 개별 토지 감정평가이다.
틀린 표현: ㄱ, ㄹ
올바른 표현: ㄱ, ㄴ

③ X
ㄴ은 맞지만 ㄷ은 틀리다. 국가·지방자치단체 등이 업무와 관련하여 산정할 때 기준으로 삼는 것은 주택의 가격이 아니라 지가이다.
틀린 표현: ㄴ, ㄷ
올바른 표현: ㄱ, ㄴ

④ X
ㄱ은 맞지만 ㄷ과 ㄹ은 틀리다. 표준지공시지가는 업무상 지가 산정과 개별 토지 감정평가의 기준이지, 주택가격이나 지가변동률 산정의 기준이 아니다.
틀린 표현: ㄱ, ㄷ, ㄹ
올바른 표현: ㄱ, ㄴ

⑤ X
ㄷ과 ㄹ이 틀리므로 네 항목을 모두 고를 수 없다. 표준지공시지가의 효력에 해당하는 것은 ㄱ과 ㄴ뿐이다.
틀린 표현: ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ
올바른 표현: ㄱ, ㄴ

오답 포인트

ㄷ의 '주택의 가격'과 ㄹ의 '지가변동률'은 제9조의 '지가'와 '개별적으로 토지를 감정평가'라는 문구를 비슷한 부동산 용어로 바꾼 함정이다.

다시 나오면 이렇게 판단

표준지공시지가의 효력을 묻는 경우 '토지시장 정보 제공 → 일반 토지거래의 지표 → 업무상 지가 산정 및 개별 토지 감정평가의 기준'이라는 연결 구조로 판단한다. 주택가격이나 지가변동률이 제시되면 법정 문구와 다른지 확인한다.

NoteBase

암기 포인트

표준지공시지가는 '지가정보·토지거래 지표·지가 산정·개별 토지 감정평가'로 기억한다.

NoteBase

문 38. 감정평가에 관한 규칙상 ( )에 들어갈 내용으로 옳은 것은?

◯ 원가방식: 원가법 및 적산법 등 (ㄱ)의 원리에 기초한 감정평가방식
◯ 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 (ㄴ)
◯ (ㄷ): 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

① ㄱ: 비용성, ㄴ: 공시지가비교법, ㄷ: 수익방식
② ㄱ: 비교성, ㄴ: 공시지가비교법, ㄷ: 환원방식
③ ㄱ: 비용성, ㄴ: 공시지가비교법, ㄷ: 환원방식
④ ㄱ: 비용성, ㄴ: 공시지가기준법, ㄷ: 수익방식
⑤ ㄱ: 비교성, ㄴ: 공시지가기준법, ㄷ: 수익방식

정답 4번

쟁점

이 문제는 「감정평가에 관한 규칙」상 감정평가방식의 명칭, 기초 원리, 소속 감정평가방법을 정확히 연결하는 문제이다.

용어 풀이

감정평가방식은 가격의 세 측면인 비용성·시장성·수익성 가운데 어느 측면을 중심으로 가치를 파악하는지에 따른 분류이다.
공시지가기준법은 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법이다.

핵심 구분

현행 「감정평가에 관한 규칙」 제11조는 원가방식을 비용성의 원리에 기초한 방식, 비교방식을 시장성의 원리에 기초한 방식 및 공시지가기준법, 수익방식을 수익성의 원리에 기초한 방식으로 규정한다.
따라서 (ㄱ)은 비용성, (ㄴ)은 공시지가기준법, (ㄷ)은 수익방식이다.

NoteBase

선지별 해설

① X
- (ㄱ) 비용성과 (ㄷ) 수익방식은 맞지만, (ㄴ)의 공식 명칭은 공시지가비교법이 아니라 공시지가기준법이다.
- 틀린 표현: ㄴ 공시지가비교법
- 올바른 표현: ㄴ 공시지가기준법

② X
- 원가방식은 비교성이 아니라 비용성의 원리에 기초하고, 비교방식에 포함되는 방법의 명칭은 공시지가기준법이며, 수익환원법과 수익분석법이 속하는 방식은 수익방식이다.
- 틀린 표현: ㄱ 비교성, ㄴ 공시지가비교법, ㄷ 환원방식
- 올바른 표현: ㄱ 비용성, ㄴ 공시지가기준법, ㄷ 수익방식

③ X
- (ㄱ) 비용성은 맞지만, (ㄴ)과 (ㄷ)의 법정 명칭이 틀렸다.
- 틀린 표현: ㄴ 공시지가비교법, ㄷ 환원방식
- 올바른 표현: ㄴ 공시지가기준법, ㄷ 수익방식

④ O
- 비용성은 원가방식의 기초 원리이고, 공시지가기준법은 비교방식에 포함되며, 수익환원법과 수익분석법은 수익방식에 속하므로 세 항목이 모두 맞다.

⑤ X
- (ㄴ) 공시지가기준법과 (ㄷ) 수익방식은 맞지만, 원가방식의 기초 원리는 비교성이 아니라 비용성이다.
- 틀린 표현: ㄱ 비교성
- 올바른 표현: ㄱ 비용성

오답 포인트

공시지가기준법을 거래사례비교법과 비슷한 말인 공시지가비교법으로 바꾸거나, 수익환원법의 일부 명칭을 따서 상위 분류를 환원방식이라고 바꾼 표현이 함정이다. 규칙상 정확한 명칭은 공시지가기준법과 수익방식이다.

다시 나오면 이렇게 판단

각 방식은 원가방식-비용성-원가법·적산법,
비교방식-시장성-거래사례비교법·임대사례비교법·공시지가기준법,
수익방식-수익성-수익환원법·수익분석법의 세 묶음으로 판단한다.

NoteBase

암기 포인트

원가는 비용성, 비교는 시장성과 공시지가기준법, 수익은 수익성이다.

NoteBase

문 39. 원가법에 의한 대상물건의 적산가액은?(단, 주어진 조건에 한함)

◯ 신축에 의한 사용승인시점: 2016. 9. 20.
◯ 기준시점: 2018. 9. 20.
◯ 사용승인시점의 신축공사비: 3억원 (신축공사비는 적정함)
◯ 공사비 상승률: 매년 전년대비 5%씩 상승
◯ 경제적 내용년수: 50년
◯ 감가수정방법: 정액법
◯ 내용년수 만료시 잔존가치 없음

① 288,200,000원
② 302,400,000원
③ 315,000,000원
④ 317,520,000원
⑤ 330,750,000원

정답 4번

출제 포인트

원가법의 적산가액을 구할 때 기준시점의 재조달원가를 먼저 산정하고, 정액법에 따른 감가수정액을 차감하는 문제이다.

조건 정리

사용승인시점의 신축공사비: 3억원
사용승인시점부터 기준시점까지의 기간: 2년
공사비 상승률: 매년 5%
경제적 내용연수: 50년
감가수정방법: 정액법
잔존가치: 없음

사용할 공식

재조달원가=신축공사비×(1+공사비 상승률)^2
감가수정액=재조달원가×경과연수경제적 내용연수
적산가액=재조달원가-감가수정액
원가법에서는 기준시점에 대상물건을 다시 만드는 데 드는 재조달원가를 기준으로 감가수정을 하므로 이 공식을 사용한다.

NoteBase

계산 과정

1. 기준시점의 재조달원가는 $300,000,000 \times 1.05^2 = 330,750,000$원이다.
2. 정액법의 감가율은 $\frac{2}{50} = 0.04$, 즉 4%이다.
3. 감가수정액은 $330,750,000 \times 0.04 = 13,230,000$원이다.
4. 적산가액은 $330,750,000 - 13,230,000 = 317,520,000$원이다.

선지 판단

① X — 288,200,000원은 기준시점의 재조달원가에 2년의 감가를 적용한 결과가 아니다. 신축공사비 3억원에 감가율 4%만 적용해도 288,000,000원이며, 공사비 상승까지 반영한 올바른 값은 317,520,000원이다. 틀린 값 288,200,000원 → 올바르게는 317,520,000원이다.
② X — 302,400,000원은 공사비 상승을 1년분만 반영한 315,000,000원에 감가율 4%를 적용한 값이다. 상승률은 2016년부터 2018년까지 2년간 복리로 반영해야 한다. 틀린 값 302,400,000원 → 올바르게는 317,520,000원이다.
③ X — 315,000,000원은 신축공사비에 공사비 상승률을 1년분만 적용한 값이며 감가수정도 하지 않은 값이다. 2년간의 공사비 상승과 감가수정을 모두 반영해야 한다. 틀린 값 315,000,000원 → 올바르게는 317,520,000원이다.
④ O — 기준시점 재조달원가 330,750,000원에서 정액법에 따른 감가수정액 13,230,000원을 차감하면 317,520,000원이 된다.
⑤ X — 330,750,000원은 2년간의 공사비 상승만 반영한 재조달원가로서 감가수정액을 차감하지 않은 값이다. 틀린 값 330,750,000원 → 올바르게는 317,520,000원이다.

오답 포인트

공사비 상승을 1년만 반영하면 ② 또는 ③으로 유도되고, 기준시점의 재조달원가에서 감가수정액을 차감하지 않으면 ⑤로 유도된다. 이 문항에서는 상승기간과 경과연수가 모두 2년이지만, 공사비 상승은 재조달원가 산정에 쓰고 경과연수는 감가율 산정에 쓴다는 점을 구분해야 한다.

다시 나오면 이렇게 판단

원가법 계산은 기준시점 재조달원가 산정 → 경과연수에 따른 감가율 계산 → 감가수정액 차감의 순서로 판단한다. 공사비가 매년 일정 비율로 상승하면 기간만큼 복리로 반영한다.

암기 포인트

적산가액은 기준시점의 재조달원가에서 감가수정액을 뺀 값이다.

NoteBase

문 40. 다음 자료를 활용하여 거래사례비교법으로 산정한 대상토지의 감정평가액은?(단, 주어진 조건에 한함)

◯ 대상토지: A시 B동 150번지, 토지 120m² 제3종일반주거지역
◯ 기준시점: 2018. 9. 1.
◯ 거래사례의 내역
- 소재지 및 면적: A시 B동 123번지, 토지 100m²
- 용도지역: 제3종일반주거지역
- 거래사례가격: 3억원
- 거래시점: 2018. 3. 1.
- 거래사례의 사정보정 요인은 없음
◯ 지가변동률(2018. 3. 1. ~ 9. 1.): A시 주거지역 4% 상승함
◯ 지역요인: 대상토지는 거래사례의 인근지역에 위치함
◯ 개별요인: 대상토지는 거래사례에 비해 5% 열세함
◯ 상승식으로 계산할 것

① 285,680,000원
② 296,400,000원
③ 327,600,000원
④ 355,680,000원
⑤ 360,400,000원

정답 4번

출제 포인트

거래사례의 단가에 사정보정, 시점수정, 지역요인 비교, 개별요인 비교를 차례로 적용한 뒤 대상토지의 면적을 곱하여 감정평가액을 구하는 문제이다.

조건 정리

거래사례가격: 300,000,000원
거래사례 면적: 100m²
대상토지 면적: 120m²
사정보정치: 1.00
시점수정치: 1.04
지역요인 비교치: 1.00
개별요인 비교치: 대상토지가 거래사례보다 5% 열세이므로 상승식에 따라 0.95

NoteBase

사용할 공식

대상토지 감정평가액=거래사례가격거래사례 면적×사정보정치×시점수정치×지역요인 비교치×개별요인 비교치×대상토지 면적
거래사례가 총액으로 제시되었으므로 먼저 사례의 단가를 구하고, 두 토지와 두 시점의 차이를 보정한 단가에 대상토지 면적을 곱한다.

계산 과정

1. 거래사례 단가는 300,000,000원 ÷ $100m^2$ = 3,000,000원/m^2이다.
2. 보정 후 대상토지 단가는 3,000,000원/m^2 × 1.00 × 1.04 × 1.00 × 0.95 = 2,964,000원/m^2이다.
3. 대상토지의 감정평가액은 2,964,000원/m^2 × $120m^2$ = 355,680,000원이다.

선지 판단

① X — 285,680,000원은 모든 보정치와 면적을 적용한 355,680,000원과 일치하지 않는다. 틀린 값 285,680,000원 → 올바르게는 355,680,000원이다.
② X — 296,400,000원은 300,000,000 × 1.04 × 0.95까지만 계산하여 거래사례와 대상토지의 면적비 120/100을 반영하지 않은 값이다. 틀린 값 296,400,000원 → 올바르게는 355,680,000원이다.
③ X — 327,600,000원은 대상토지가 5% 열세라는 조건을 1.05로 반대로 적용하고 면적비도 반영하지 않은 300,000,000 × 1.04 × 1.05의 값이다. 틀린 값 327,600,000원 → 올바르게는 355,680,000원이다.
④ O — 모든 보정치와 대상토지 면적을 적용하면 355,680,000원이므로 계산 결과와 일치한다.
⑤ X — 360,400,000원은 정해진 보정식을 적용한 결과와 일치하지 않는다. 틀린 값 360,400,000원 → 올바르게는 355,680,000원이다.

오답 포인트

거래사례가격 300,000,000원은 $100m^2$ 토지의 총액이다. 보정만 하고 끝내면 ②가 되므로, 마지막에 대상토지와 거래사례의 면적비 120/100을 반드시 반영한다. 또한 '대상토지가 5% 열세'는 가치를 낮추는 0.95이지 높이는 1.05가 아니다.

다시 나오면 이렇게 판단

거래사례 총액을 사례 면적으로 나누어 단가를 만든 뒤, 사정·시점·지역·개별요인을 보정하고 대상토지 면적을 곱한다. 우세는 1보다 큰 비교치, 열세는 1보다 작은 비교치로 반영한다.

암기 포인트

거래사례비교법의 계산 흐름은 '사례 단가 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 대상면적'이다.

NoteBase