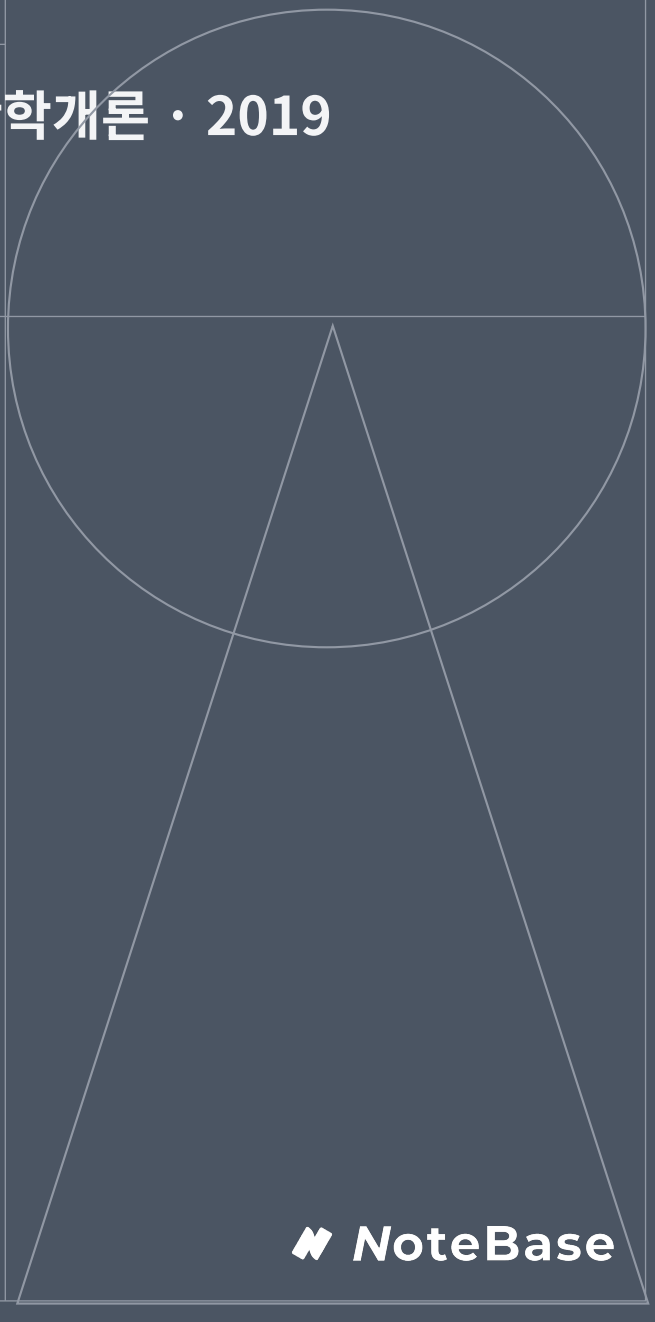
기출OX 해설집

자격증/공인중개사 · 부동산학개론 · 2019



NoteBase

기출OX 해설집

자격증/공인중개사 · 부동산학개론 · 2019

자격증/공인중개사 · 부동산학개론 · 2019

문 1. 부동산의 개념에 관한 것으로 옳은 것으로만 짝지어진 것은?

ㄱ. 자본
ㄴ. 소비재
ㄷ. 공간
ㄹ. 생산요소
ㅁ. 자연
ㅂ. 자산
ㅅ. 위치

① 경제적 개념: ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㅂ, 물리적(기술적) 개념: ㄹ, ㅁ, ㅅ
② 경제적 개념: ㄱ, ㄴ, ㄹ, ㅂ, 물리적(기술적) 개념: ㄷ, ㅁ, ㅅ
③ 경제적 개념: ㄱ, ㄹ, ㅁ, ㅅ, 물리적(기술적) 개념: ㄴ, ㄷ, ㅂ
④ 경제적 개념: ㄴ, ㄹ, ㅁ, ㅂ, 물리적(기술적) 개념: ㄱ, ㄷ, ㅅ
⑤ 경제적 개념: ㄷ, ㄹ, ㅂ, ㅅ, 물리적(기술적) 개념: ㄱ, ㄴ, ㅁ

정답 2번

출제 포인트

부동산의 경제적 개념과 물리적(기술적) 개념을 구분하는 문제이다.

핵심 개념

경제적 개념은 부동산을 경제활동의 대상이나 수단으로 파악하는 것으로, 자본·소비재·생산요소·자산이 해당한다.
물리적(기술적) 개념은 부동산의 자연적·공간적 실체와 자리 잡은 곳을 기준으로 파악하는 것으로, 공간·자연·위치가 해당한다.

NoteBase

선지별 해설

① X
경제적 개념에 포함된 'ㄷ. 공간'과 물리적(기술적) 개념에 포함된 'ㄹ. 생산요소'가 서로 잘못 분류되었다. 공간은 물리적(기술적) 개념이고, 생산요소는 경제적 개념이다. 올바른 분류는 경제적 개념 ㄱ·ㄴ·ㄹ·ㅂ, 물리적(기술적) 개념 ㄷ·ㅁ·ㅅ이다.

② O
자본·소비재·생산요소·자산은 부동산의 경제적 개념이고, 공간·자연·위치는 물리적(기술적) 개념이므로 모든 항목이 올바르게 분류되었다.

③ X
경제적 개념에 들어간 'ㅁ. 자연'과 'ㅅ. 위치', 물리적(기술적) 개념에 들어간 'ㄴ. 소비재'와 'ㅂ. 자산'이 잘못되었다. 자연·위치는 물리적(기술적) 개념이고, 소비재·자산은 경제적 개념이다. 올바른 분류는 경제적 개념 ㄱ·ㄴ·ㄹ·ㅂ, 물리적(기술적) 개념 ㄷ·ㅁ·ㅅ이다.

④ X
경제적 개념에 들어간 'ㅁ. 자연'과 물리적(기술적) 개념에 들어간 'ㄱ. 자본'이 잘못되었다. 자연은 물리적(기술적) 개념이고, 자본은 경제적 개념이다. 올바른 분류는 경제적 개념 ㄱ·ㄴ·ㄹ·ㅂ, 물리적(기술적) 개념 ㄷ·ㅁ·ㅅ이다.

⑤ X
경제적 개념에 들어간 'ㄷ. 공간'과 'ㅅ. 위치', 물리적(기술적) 개념에 들어간 'ㄱ. 자본'과 'ㄴ. 소비재'가 잘못되었다. 공간·위치는 물리적(기술적) 개념이고, 자본·소비재는 경제적 개념이다. 올바른 분류는 경제적 개념 ㄱ·ㄴ·ㄹ·ㅂ, 물리적(기술적) 개념 ㄷ·ㅁ·ㅅ이다.

오답 포인트

'생산요소'는 토지의 물리적 모습처럼 느껴질 수 있지만 생산 활동에 투입된다는 경제적 관점의 표현이다. 반대로 '공간'과 '위치'는 경제적 가치에 영향을 주더라도 부동산의 물리적·공간적 실체를 나타내므로 물리적(기술적) 개념이다.

다시 나오면 이렇게 판단

경제활동에서 어떤 역할을 하는지를 나타내면 경제적 개념, 부동산 자체의 자연적·공간적 상태를 나타내면 물리적(기술적) 개념으로 판단한다.

암기 포인트

경제는 자본·소비재·생산요소·자산, 물리는 공간·자연·위치이다.

NoteBase

문 2. 토지의 자연적 특성 중 다음 설명과 모두 관련 있는 것은?

◯ 부동산관리의 의의를 높게 한다.
◯ 장기투자를 통해 자본이득과 소득이득을 얻을 수 있다.
◯ 부동산활동에 있어서 장기배려를 하게 한다.

① 적재성
② 부동성
③ 영속성
④ 개별성
⑤ 인접성

정답 3번

출제 포인트

토지의 자연적 특성 가운데 영속성이 부동산관리, 장기투자, 장기배려를 낳는 이유를 묻는 문제이다.

핵심 개념

영속성은 토지가 물리적으로 소모되거나 소멸하지 않아 이용 기간이 매우 길게 지속되는 성질이다. 이 때문에 토지는 장기간 보유·이용할 수 있고, 장기투자를 통한 소득이득과 자본이득을 기대할 수 있으며, 장기간에 걸친 관리와 의사결정이 중요해진다.
부동성은 위치가 고정된 성질, 개별성은 각 토지가 서로 완전히 같지 않은 성질, 인접성은 토지가 다른 토지와 이어져 상호 영향을 주고받는 성질이다.

선지별 해설

① X — 적재성은 토지가 건물이나 시설물 등을 지탱하고 수용할 수 있는 성질이므로, 장기투자·부동산관리·장기배려의 공통 원인이 아니다. 틀린 표현은 '적재성'이며, 올바르게는 '영속성'이다.
② X — 부동성은 토지의 지리적 위치를 옮길 수 없는 성질로서 지역시장 형성, 임장활동 및 지역분석의 필요성과 관련된다. 틀린 표현은 '부동성'이며, 제시된 설명에 올바른 것은 '영속성'이다.
③ O — 영속성으로 인해 토지는 장기간 존속하고 이용되므로 지속적인 관리가 중요해지며, 장기투자를 통해 소득이득과 자본이득을 얻을 수 있고, 부동산활동에서도 장기적 관점이 필요해진다.
④ X — 개별성은 위치·면적·형상·환경 등이 같은 토지가 존재하지 않는다는 성질로서 개별분석과 개별가격 형성의 근거가 된다. 틀린 표현은 '개별성'이며, 제시된 설명에 올바른 것은 '영속성'이다.
⑤ X — 인접성은 토지가 서로 이어져 있어 인접 토지와 상호 영향을 주고받는 성질로서 외부효과와 경계 문제 등에 관련된다. 틀린 표현은 '인접성'이며, 제시된 설명에 올바른 것은 '영속성'이다.

NoteBase

오답 포인트

‘관리’라는 표현만 보고 위치가 고정된 부동성이나 주변 토지의 영향을 받는 인접성을 고르기 쉽다. 그러나 장기투자, 장기배려, 지속적 관리라는 세 단서는 토지가 오래 존속한다는 영속성에서 함께 파생된다.

다시 나오면 이렇게 판단

선지의 결과를 낳는 공통 원인을 찾는다. 장기 이용·장기투자·소득이득과 자본이득·관리의 중요성은 영속성, 위치 고정·지역시장·임장활동은 부동성, 개별가격·대체 곤란은 개별성, 외부효과·경계 문제는 인접성으로 판단한다.

암기 포인트

영속성은 오래 존속하므로 장기투자·장기배려·지속적 관리와 연결된다.

NoteBase

문 3. 부동산정책에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 개발이익환수제에서 개발이익은 개발사업의 시행에 의해 물가상승분을 초과해 개발사업을 시행하는 자에게 귀속되는 사업이윤의 증가분이다.

② 도시·군관리계획은 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 특별시·광역시 또는 군의 관할 구역에 대하여 기본적인 공간구조와 장기발전방향을 제시하는 종합계획이다.

③ 개발손실보상제는 토지이용계획의 결정 등으로 종래의 용도규제가 완화됨으로 인해 발생한 손실을 보상하는 제도로 대표적인 것 중에 개발부담금제도가 있다.

④ 주택마련 또는 리모델링하기 위해 결성하는 주택조합에는 주택법령상 지역주택조합, 직장주택조합, 리모델링주택조합이 있다.

⑤ 재건축부담금은 정비사업 중 재건축사업 및 재개발사업에서 발생되는 초과이익을 환수하기 위한 제도로 도시 및 주거환경정비법령에 의해 시행되고 있다.

정답 4번

쟁점

이 문제는 부동산정책 관련 제도의 법적 개념과 적용 대상을 구별하는 문제이다. 핵심은 개발이익과 개발손실, 도시·군기본계획과 도시·군관리계획, 재건축사업과 재개발사업을 각각 구분하는 것이다.

용어 풀이

개발이익 = 정상적인 지가상승분을 넘어서 사업시행자나 토지 소유자에게 귀속되는 토지가액의 증가분이다.
개발손실보상 = 토지이용규제가 강화되어 토지 소유자에게 특별한 손실이 생긴 경우 이를 조정하거나 보상하는 제도이다.
주택조합 = 여러 구성원이 주택을 마련하거나 공동주택을 리모델링하기 위하여 결성하는 조합이다.

핵심 구분

도시·군기본계획은 관할 구역과 생활권의 기본적인 공간구조 및 장기발전방향을 제시하는 종합계획이고,
도시·군관리계획은 해당 지역의 개발·정비·보전을 위한 토지 이용 등에 관한 구체적 계획이다.
개발부담금은 개발이익을 환수하는 수단이지 개발손실을 보상하는 수단이 아니다.
주택법상 주택조합은 지역주택조합, 직장주택조합, 리모델링주택조합으로 구분된다.
재건축부담금은 재개발사업이 아니라 재건축사업에서 발생한 재건축초과이익을 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」에 따라 환수하는 부담금이다.

NoteBase

선지별 해설

① X
개발이익은 사업이윤의 증가분이 아니라 정상지가상승분을 초과하여 사업시행자나 토지 소유자에게 귀속되는 토지가액의 증가분이다.
틀린 표현: 사업이윤의 증가분
올바른 표현: 토지가액의 증가분

② X
기본적인 공간구조와 장기발전방향을 제시하는 종합계획은 도시·군관리계획이 아니라 도시·군기본계획이다. 도시·군관리계획은 개발·정비·보전을 위한 토지 이용 등에 관한 계획이다.
틀린 표현: 도시·군관리계획
올바른 표현: 도시·군기본계획

③ X
개발손실은 용도규제가 완화될 때가 아니라 강화될 때 발생하며, 개발부담금은 손실보상제도가 아니라 개발이익환수제도이다.
틀린 표현: 용도규제가 완화됨으로 인해 발생한 손실, 개발부담금제도
올바른 표현: 용도규제가 강화됨으로 인해 발생한 손실, 개발권양도제 등

④ O
주택을 마련하거나 리모델링하기 위하여 결성하는 주택법상 주택조합에는 지역주택조합, 직장주택조합, 리모델링주택조합이 있다.

⑤ X
재건축부담금은 재건축사업에서 발생하는 재건축초과이익을 환수하는 제도이며 재개발사업에는 적용되지 않는다. 그 직접적인 근거법도 「도시 및 주거환경정비법」이 아니라 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」이다.
틀린 표현: 재건축사업 및 재개발사업, 도시 및 주거환경정비법령
올바른 표현: 재건축사업, 재건축초과이익 환수에 관한 법률

오답 포인트

②는 장기발전방향이라는 문구를 도시·군관리계획에 붙여 두었고, ③은 규제의 완화와 강화를 뒤바꾸면서 개발부담금을 손실보상수단으로 제시하였다. ⑤는 재건축과 재개발을 한데 묶고 재건축부담금의 직접 근거법까지 바꾼 이중 함정이다.

NoteBase

다시 나오면 이렇게 판단

장기발전방향은 도시·군기본계획, 구체적인 토지 이용과 정비는 도시·군관리계획으로 판단한다. 규제 강화로 생긴 불이익은 개발손실보상, 개발로 생긴 초과이익의 환수는 개발부담금으로 구분한다. 재건축부담금은 명칭 그대로 재건축사업과 별도의 재건축이익환수법을 연결한다.

암기 포인트

주택조합은 지역·직장·리모델링, 개발부담금은 이익 환수, 재건축부담금은 재건축만 해당한다.

NoteBase

문 4. 토지의 이용목적과 활동에 따른 토지 관련 용어에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 부지(敷地)는 건부지 중 건물을 제외하고 남은 부분의 토지로, 건축법령에 의한 건폐율 등의 제한으로 인해 필지 내에 비어있는 토지를 말한다.

② 대지(垈地)는 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령과 부동산등기법령에서 정한 하나의 등록단위로 표시하는 토지를 말한다.

③ 빈지(濱地)는 과거에는 소유권이 인정되는 전·답 등이었으나, 지반이 절토되어 무너져 내린 토지로 바다나 하천으로 변한 토지를 말한다.

④ 포락지(浦落地)는 소유권이 인정되지 않는 바다와 육지 사이의 해변토지를 말한다.

⑤ 소지(素地)는 대지 등으로 개발되기 이전의 자연 상태로서의 토지를 말한다.

정답 5번

쟁점

이 문제는 이용 상태와 법적 등록단위에 따라 구분되는 토지 용어에 관한 문제이다. 핵심은 부지와 공지, 대지와 필지, 빈지와 포락지를 서로 구별하는 것이다.

용어 풀이

부지는 일정한 용도에 제공되는 바닥 토지를 넓게 이르는 말이고, 공지는 건부지에서 건축물이 차지하지 않은 부분이다.
필지는 지적공부에 등록하는 토지의 단위이고, 대지는 건축법상 원칙적으로 각 필지로 나눈 토지이다.
빈지는 바다와 육지 사이의 해변 토지로서 사적 소유권이 인정되지 않는 토지이고, 포락지는 종전에 소유권이 인정되던 토지가 물에 침식되어 수면 아래로 잠긴 토지이다.
소지는 택지 등으로 개발되기 전의 자연 상태 토지이다.

핵심 구분

현행 공간정보관리법은 '필지'를 토지의 등록단위로 정의하고, 부동산등기법은 1필의 토지마다 1개의 등기기록을 두도록 한다. 따라서 '하나의 등록단위'라는 표현은 대지가 아니라 필지를 가리킨다. 또한 공지는 건부지의 비어 있는 부분이고, 부지는 일정한 용도에 제공되는 토지 전체를 뜻한다.

NoteBase

선지별 해설

① X
건부지에서 건물을 제외하고 남은 부분은 부지가 아니라 공지이다.
틀린 표현: '부지는 건부지 중 건물을 제외하고 남은 부분의 토지'
올바른 표현: '공지는 건부지 중 건축물을 제외하고 남은 부분의 토지이고, 부지는 일정한 용도에 제공되는 토지이다.'

② X
토지의 하나의 등록단위는 대지가 아니라 필지이다. 건축법상 대지는 원칙적으로 공간정보관리법에 따라 각 필지로 나눈 토지를 말한다.
틀린 표현: '대지는 … 하나의 등록단위로 표시하는 토지'
올바른 표현: '필지는 공간정보관리법상 구획되는 토지의 등록단위이고, 부동산등기법상 1필의 토지마다 1개의 등기기록을 둔다.'

③ X
설명된 토지는 빈지가 아니라 포락지이다. 포락지는 종전에 전·답 등으로 소유권이 인정되던 토지가 물에 침식되어 수면 아래로 잠긴 토지이다.
틀린 표현: '빈지는 과거 소유권이 인정되던 토지가 바다나 하천으로 변한 토지'
올바른 표현: '포락지는 종전에 소유권이 인정되던 토지가 물에 침식되어 수면 아래로 잠긴 토지이다.'

④ X
소유권이 인정되지 않는 바다와 육지 사이의 해변 토지는 포락지가 아니라 빈지이다.
틀린 표현: '포락지는 소유권이 인정되지 않는 바다와 육지 사이의 해변토지'
올바른 표현: '빈지는 소유권이 인정되지 않는 바다와 육지 사이의 해변토지이다.'

⑤ O
소지는 대지나 택지 등으로 개발되기 이전의 자연 상태 토지를 말하므로 옳다.

오답 포인트

①은 '비어 있는 토지'라는 말에 끌려 부지와 공지를 혼동하게 하고, ②는 대지와 필지를 바꾸어 놓았다. ③과 ④는 빈지와 포락지의 정의를 서로 맞바꾼 선지이다.

다시 나오면 이렇게 판단

건부지의 빈 부분이면 공지, 지적공부의 등록단위이면 필지, 소유권 없는 해변이면 빈지, 종전 소유 토지가 물에 잠겼으면 포락지, 개발 전 자연 상태이면 소지로 판단한다.

NoteBase

암기 포인트

공지=건물 밖 빈 부분, 필지=등록단위, 빈지=해변·소유권 없음, 포락지=침식·수면 아래, 소지=개발 전 자연 상태이다.

NoteBase

문 5. 주택정책과 관련하여 다음에서 설명하는 도시 및 주거환경정비법령상 정비사업은?

정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업

① 재개발사업
② 주거환경개선사업
③ 도시환경사업
④ 재건축사업
⑤ 가로주택정비사업

정답 1번

쟁점

이 문제는 「도시 및 주거환경정비법」상 정비사업의 정의를 구별하는 문제이다. 핵심은 정비기반시설의 상태, 건축물의 유형, 사업 규모와 목적을 기준으로 재개발사업·주거환경개선사업·재건축사업을 구분하는 것이다.

용어 풀이

정비기반시설은 도로·상하수도·공원·공용주차장 등 주민 생활과 도시 기능에 필요한 기반시설을 말한다.
노후·불량건축물은 안전, 구조, 효용, 도시미관 등의 측면에서 법령상 정비가 필요하다고 인정되는 건축물을 말한다.

핵심 구분

「도시 및 주거환경정비법」 제2조 제2호 나목은 재개발사업을 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역의 주거환경을 개선하거나, 상업지역·공업지역 등에서 도시기능 회복과 상권 활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하는 사업으로 정의한다. 제시문은 이 정의와 일치한다.
주거환경개선사업은 도시저소득 주민 집단거주지역 등의 열악한 주거환경 개선에, 재건축사업은 정비기반시설은 양호하지만 노후·불량 공동주택이 밀집한 지역의 주거환경 개선에 초점이 있다.

NoteBase

선지별 해설

① O — 제시문의 '정비기반시설이 열악', '노후·불량건축물이 밀집', '상업지역·공업지역', '도시기능 회복 및 상권활성화'는 재개발사업의 법정 정의에 해당한다.
② X — 주거환경개선사업은 도시저소득 주민이 집단거주하면서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역을 개선하거나, 단독주택·다세대주택 밀집지역에서 기반시설을 확충하여 주거환경을 보전·정비·개량하는 사업이다.
틀린 표현: 주거환경개선사업
올바른 표현: 제시문에 해당하는 사업은 재개발사업이다.
③ X — '도시환경사업'은 현행 「도시 및 주거환경정비법」 제2조 제2호가 열거하는 정비사업 명칭이 아니며, 제시문의 도시환경 개선 내용도 재개발사업의 정의에 포함된다.
틀린 표현: 도시환경사업
올바른 표현: 재개발사업
④ X — 재건축사업은 정비기반시설은 양호하지만 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하는 사업이다. 제시문은 정비기반시설이 열악한 지역을 전제로 하므로 재건축사업과 다르다.
틀린 표현: 재건축사업
올바른 표현: 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역의 사업은 재개발사업이다.
⑤ X — 가로주택정비사업은 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」상 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하는 사업이다. 제시문에는 '종전의 가로 유지'와 '소규모'라는 요건이 없다.
틀린 표현: 가로주택정비사업
올바른 표현: 제시문에 해당하는 사업은 재개발사업이다.

오답 포인트

제시문의 '상업지역·공업지역에서 도시환경을 개선'이라는 표현만 보고 ③을 고르기 쉽다. 그러나 현행 법은 이 내용을 재개발사업의 정의 안에 포함하며, 정식 사업 명칭도 '도시환경사업'이 아니다.

다시 나오면 이렇게 판단

정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집했다면 재개발사업을 우선 판단한다. 기반시설이 양호하고 노후 공동주택이 밀집했다면 재건축사업, 도시저소득 주민 집단거주지역에서 기반시설이 극히 열악하다면 주거환경개선사업, 종전 가로를 유지하는 소규모 정비라면 가로주택정비사업으로 구분한다.

암기 포인트

기반시설 열악·노후건축물 밀집·상권 활성화는 재개발, 기반시설 양호·노후 공동주택은 재건축이다.

NoteBase

문 6. 부동산 관련 조세에서 ( )에 들어갈 내용으로 옳은 것은?

구분	보유단계	취득단계	처분단계
국세	(ㄱ)	상속세	(ㄷ)
지방세	(ㄴ)	취득세	-

① ㄱ: 종합부동산세, ㄴ: 재산세, ㄷ: 양도소득세

② ㄱ: 종합부동산세, ㄴ: 양도소득세, ㄷ: 재산세

③ ㄱ: 재산세, ㄴ: 종합부동산세, ㄷ: 양도소득세

④ ㄱ: 재산세, ㄴ: 양도소득세, ㄷ: 종합부동산세

⑤ ㄱ: 양도소득세, ㄴ: 재산세, ㄷ: 종합부동산세

정답 1번

쟁점

부동산 관련 조세를 과세 주체인 국세·지방세와 과세 시점인 취득·보유·처분 단계로 구분하는 문제이다.

용어 풀이

보유단계 조세는 부동산을 소유하고 있는 동안 부과되는 세금이고, 취득단계 조세는 부동산을 취득할 때, 처분단계 조세는 부동산을 양도할 때 부과되는 세금이다.

핵심 구분

보유단계의 국세는 종합부동산세이고 지방세는 재산세이다. 취득단계에서는 상속세가 국세이고 취득세가 지방세이다. 처분단계의 국세는 양도소득세이다. 현행 지방세기본법 제8조는 취득세와 재산세를 지방세 세목으로 규정하고, 국세청의 현행 신고 안내는 종합부동산세와 양도소득세를 국세로 다룬다. 따라서 ㄱ은 종합부동산세, ㄴ은 재산세, ㄷ은 양도소득세이다.

NoteBase

선지별 해설

① O
ㄱ을 종합부동산세, ㄴ을 재산세, ㄷ을 양도소득세로 연결하여 과세 주체와 과세 단계가 모두 맞는다.

② X
ㄴ과 ㄷ을 서로 바꾸어 연결하였다.
틀린 표현: ㄴ은 양도소득세이고 ㄷ은 재산세이다.
올바른 표현: ㄴ은 보유단계 지방세인 재산세이고, ㄷ은 처분단계 국세인 양도소득세이다.

③ X
보유단계의 국세와 지방세를 서로 바꾸어 연결하였다.
틀린 표현: ㄱ은 재산세이고 ㄴ은 종합부동산세이다.
올바른 표현: ㄱ은 보유단계 국세인 종합부동산세이고, ㄴ은 보유단계 지방세인 재산세이다. ㄷ을 양도소득세로 연결한 부분만 맞는다.

④ X
ㄱ·ㄴ·ㄷ의 연결이 모두 틀렸다.
틀린 표현: ㄱ은 재산세, ㄴ은 양도소득세, ㄷ은 종합부동산세이다.
올바른 표현: ㄱ은 종합부동산세, ㄴ은 재산세, ㄷ은 양도소득세이다.

⑤ X
ㄱ·ㄴ·ㄷ의 연결이 모두 틀렸다.
틀린 표현: ㄱ은 양도소득세, ㄴ은 재산세, ㄷ은 종합부동산세이다.
올바른 표현: ㄱ은 종합부동산세, ㄴ은 재산세, ㄷ은 양도소득세이다.

오답 포인트

재산세와 종합부동산세가 모두 부동산 보유단계 조세라는 점만 보고 과세 주체를 바꾸기 쉽다. 재산세는 지방세이고 종합부동산세는 국세이다. 또한 양도소득세는 취득할 때가 아니라 처분하여 양도차익이 생길 때 문제되는 국세이다.

다시 나오면 이렇게 판단

먼저 열에서 취득·보유·처분 단계를 확인하고, 다음으로 행에서 국세·지방세를 확인한다. 보유단계는 종합부동산세와 재산세를 국세·지방세 순서로 배치하고, 처분단계 국세에는 양도소득세를 배치한다.

암기 포인트

보유는 국세 종부세·지방세 재산세, 처분은 국세 양도소득세이다.

NoteBase

문 7. 부동산의 수요와 공급에 관한 설명으로 옳은 것은? (단, 수요곡선은 우하향하고 공급곡선은 우상향하며, 다른 조건은 동일함)

① 가격이 상승하면 공급량이 감소한다.

② 수요량은 일정기간에 실제로 구매한 수량이다.

③ 공급량은 주어진 가격수준에서 실제로 매도한 수량이다.

④ 건설종사자들의 임금상승은 부동산가격을 하락시킨다.

⑤ 가격 이외의 다른 요인이 수요량을 변화시키면 수요곡선이 좌측 또는 우측으로 이동한다.

정답 5번

출제 포인트

이 문제는 수요량·공급량의 의미, 가격 변화에 따른 곡선상의 이동, 가격 이외 요인에 따른 수요·공급곡선의 이동을 구분하는 문제이다.

핵심 개념

수요량은 일정 기간에 주어진 가격에서 소비자가 구매할 의사와 능력이 있는 수량이고, 공급량은 생산자가 판매할 의사와 능력이 있는 수량이다.
해당 재화의 가격이 변하면 동일한 곡선 위에서 수요량 또는 공급량이 변한다. 소득, 선호, 생산요소가격 등 가격 이외의 조건이 변하면 수요 또는 공급 자체가 변하여 곡선이 이동한다.

선지별 해설

① X. 공급곡선이 우상향하므로 가격이 상승하면 공급량은 증가한다. 틀린 표현은 '공급량이 감소한다'이며, 올바르게는 '공급량이 증가한다'이다.
② X. 수요량은 실제 구매가 완료된 수량이 아니라 일정 기간에 주어진 가격에서 구매할 의사와 능력이 있는 수량이다. 틀린 표현은 '실제로 구매한 수량'이며, 올바르게는 '구매할 의사와 능력이 있는 수량'이다.
③ X. 공급량은 실제 매도가 완료된 수량이 아니라 일정 기간에 주어진 가격에서 판매할 의사와 능력이 있는 수량이다. 틀린 표현은 '실제로 매도한 수량'이며, 올바르게는 '판매할 의사와 능력이 있는 수량'이다.
④ X. 건설종사자의 임금 상승은 부동산 생산비를 높여 공급곡선을 좌측으로 이동시킨다. 수요가 그대로라면 균형가격은 상승한다. 틀린 표현은 '부동산가격을 하락시킨다'이며, 올바르게는 '부동산가격을 상승시킨다'이다.
⑤ O. 가격 이외의 수요 결정요인이 변하면 각 가격수준에서의 수요량이 달라져 수요 자체가 변하고, 수요곡선은 좌측 또는 우측으로 이동한다.

오답 포인트

②와 ③은 수요량·공급량을 실제 거래량으로 바꿔 쓴 함정이다. 또한 해당 재화의 가격 변화는 곡선상의 이동이지만, 가격 이외 요인의 변화는 곡선 자체의 이동이라는 점을 구분해야 한다.

NoteBase

다시 나오면 이렇게 판단

해당 재화의 가격이 원인이면 동일한 곡선 위의 수량 변화로 판단하고, 소득·선호·생산비처럼 가격 이외의 요인이 원인이면 곡선 자체의 이동으로 판단한다. 수요량과 공급량은 실제 거래량이 아니라 구매 또는 판매의 의사와 능력이 있는 수량이다.

암기 포인트

가격 변화는 곡선 위의 이동, 가격 이외 요인의 변화는 곡선 자체의 이동이다.

NoteBase

문 8. 아파트에 대한 수요의 가격탄력성은 0.6, 소득탄력성은 0.4이고, 오피스텔가격에 대한 아파트 수요량의 교차탄력성은 0.2이다. 아파트가격, 아파트 수요자의 소득, 오피스텔가격이 각각 3%씩 상승할 때, 아파트 전체 수요량의 변화율은?(단, 두 부동산은 모두 정상재이고 서로 대체재이며, 아파트에 대한 수요의 가격탄력성은 절댓값으로 나타내며, 다른 조건은 동일함)

① 1.2% 감소

② 1.8% 증가

③ 2.4% 감소

④ 3.6% 증가

⑤ 변화 없음

정답 5번

출제 포인트

가격탄력성·소득탄력성·교차탄력성에 각각의 원인 변수 변화율을 곱한 뒤, 수요량 변화의 방향에 맞게 부호를 붙여 합산하는 문제이다.

조건 정리

주어진 값: 아파트 수요의 가격탄력성 0.6, 소득탄력성 0.4, 오피스텔가격에 대한 교차탄력성 0.2이다.
변화율: 아파트가격, 소득, 오피스텔가격이 각각 3% 상승한다.
주의할 조건: 가격탄력성 0.6은 절댓값이므로 아파트가격 상승의 효과에는 음(-)의 부호를 붙인다. 아파트는 정상재이므로 소득 상승 효과는 양(+)이고, 오피스텔과 아파트는 대체재이므로 오피스텔가격 상승의 교차효과도 양(+)이다.

사용할 공식

아파트 수요량 변화율=(-가격탄력성×아파트가격 변화율)+(소득탄력성×소득 변화율)+(교차탄력성×오피스텔가격 변화율)
각 탄력성은 해당 원인 변수가 1% 변할 때 아파트 수요량이 몇 % 변하는지를 나타내므로, 각 효과를 계산하여 합산한다.

계산 과정

1. 아파트가격 상승 효과는 $-0.6 \times 3\% = -1.8\%$이다.
2. 정상재의 소득 상승 효과는 $0.4 \times 3\% = +1.2\%$이다.
3. 대체재인 오피스텔가격 상승 효과는 $0.2 \times 3\% = +0.6\%$이다.
4. 전체 변화율은 $-1.8\% + 1.2\% + 0.6\% = 0\%$이다.

NoteBase

선지 판단

① X — 1.2% 감소는 소득 상승에 따른 1.2% 증가 효과를 누락하고 가격효과와 교차효과만 합산한 값이다. 올바르게는 세 효과를 모두 합산하여 변화 없음이다.
② X — 1.8% 증가는 아파트가격 상승에 따른 1.8% 감소 효과를 누락하고 소득효과와 교차효과만 더한 값이다. 올바르게는 가격효과까지 포함하여 변화 없음이다.
③ X — 2.4% 감소는 정상재의 소득 상승 효과를 감소로 잘못 처리하면 나오는 값이다. 올바르게는 소득효과를 1.2% 증가로 처리하여 변화 없음이다.
④ X — 3.6% 증가는 절댓값으로 제시된 가격탄력성에 음의 부호를 붙이지 않고 세 효과를 모두 증가로 계산한 값이다. 올바르게는 아파트가격 상승 효과를 1.8% 감소로 처리하여 변화 없음이다.
⑤ O — 가격에 따른 1.8% 감소가 소득과 오피스텔가격에 따른 1.2% 및 0.6% 증가와 정확히 상쇄되므로 전체 수요량은 변하지 않는다.

오답 포인트

핵심 함정은 가격탄력성이 절댓값 0.6으로 제시되었다는 점이다. 이를 그대로 양(+)으로 계산하면 ④가 나오며, 세 탄력성 중 하나의 효과를 빠뜨리거나 정상재·대체재의 방향을 반대로 잡으면 ①~③과 같은 오답이 나온다.

다시 나오면 이렇게 판단

먼저 각 탄력성에 대응하는 원인 변수의 변화율을 곱하고, 자기 가격 상승은 음(-), 정상재의 소득 상승은 양(+), 대체재 가격 상승은 양(+)으로 방향을 정한 뒤 모든 효과를 합산한다.

암기 포인트

자기 가격 상승은 수요 감소, 정상재의 소득 상승은 수요 증가, 대체재 가격 상승은 해당 재화의 수요 증가이다.

NoteBase

문 9. 공공재에 관한 일반적인 설명으로 틀린 것은?

① 소비의 비경합적 특성이 있다.

② 비내구재이기 때문에 정부만 생산비용을 부담한다.

③ 무임승차 문제와 같은 시장실패가 발생한다.

④ 생산을 시장기구에 맡기면 과소생산되는 경향이 있다.

⑤ 비배제성에 의해 비용을 부담하지 않은 사람도 소비할 수 있다.

정답 2번

출제 포인트

공공재의 핵심 성질인 비경합성과 비배제성, 그리고 이로 인해 발생하는 무임승차와 과소생산을 구별하는 문제이다.

핵심 개념

공공재는 한 사람의 소비가 다른 사람의 소비 가능량을 줄이지 않는 비경합성과, 대가를 내지 않은 사람을 소비에서 배제하기 어려운 비배제성을 지닌 재화이다.
비경합성은 함께 소비해도 서로의 소비가 줄지 않는다는 뜻이고, 비배제성은 비용을 내지 않은 사람의 이용을 막기 어렵다는 뜻이다.
이러한 성질 때문에 무임승차가 발생하며, 시장에만 맡기면 사회적으로 필요한 양보다 적게 공급되는 경향이 있다.

선지별 해설

① O — 공공재는 소비의 비경합성을 지닌다. 한 사람의 소비가 다른 사람의 소비 기회를 감소시키지 않는다.
② X — 틀린 표현은 '비내구재이기 때문에 정부만 생산비용을 부담한다'이다. 공공재 여부는 내구성이나 비내구성으로 결정되지 않으며, 공공재의 생산 주체도 정부로 한정되지 않는다. 올바르게는 공공재는 비경합성과 비배제성 때문에 시장에서 충분히 공급되기 어려워 정부가 공급하거나 재원을 부담할 수 있다고 표현한다.
③ O — 비배제성 때문에 비용을 부담하지 않고도 소비하려는 무임승차가 발생하며, 이는 자원배분의 비효율을 초래하는 시장실패의 원인이 된다.
④ O — 시장에서는 소비자에게 대가를 모두 걷기 어려우므로 공급자의 수익이 사회적 편익보다 작게 반영된다. 따라서 시장기구에만 맡기면 공공재가 사회적 최적 수준보다 과소생산되는 경향이 있다.
⑤ O — 비배제성이 있으면 비용을 부담하지 않은 사람을 소비에서 배제하기 어려우므로 그 사람도 공공재를 소비할 수 있다.

NoteBase

오답 포인트

②는 공공재의 판단 기준을 '비내구재'로 바꾸고, 정부의 역할을 '정부만 생산비용을 부담한다'고 절대화한 것이 함정이다. 공공재의 기준은 내구성이 아니라 비경합성과 비배제성이다.

다시 나오면 이렇게 판단

공공재 선지는 먼저 비경합성과 비배제성에 해당하는지 확인한다. 이어 비배제성에서 무임승차가, 무임승차에서 시장의 과소공급이 이어지는지를 판단한다. 내구성이나 특정 생산 주체를 공공재의 필수 조건으로 제시하면 틀린 표현이다.

암기 포인트

공공재는 비경합·비배제, 그 결과는 무임승차·과소공급이다.

NoteBase

문 10. 다음의 ( )에 들어갈 내용으로 옳은 것은? (단, P는 가격, Q_d는 수요량이며, 다른 조건은 동일함)

어떤 도시의 이동식 임대주택 시장의 수요함수는 $Q_d = 800 - 2P$, 공급함수는 $P_1 = 200$이다. 공급함수가 $P_2 = 300$으로 변할 경우 균형거래량의 변화량은 (ㄱ)이고, 공급곡선은 가격에 대하여 (ㄴ)이다.

① ㄱ: 100 증가, ㄴ: 완전탄력적

② ㄱ: 100 증가, ㄴ: 완전비탄력적

③ ㄱ: 100 증가, ㄴ: 단위탄력적

④ ㄱ: 200 감소, ㄴ: 완전비탄력적

⑤ ㄱ: 200 감소, ㄴ: 완전탄력적

정답 5번

출제 포인트

수평인 공급곡선의 가격이 변할 때 각 가격을 수요함수에 대입하여 균형거래량의 변화량을 구하고, 수평 공급곡선의 가격탄력성을 판단하는 문제이다.

조건 정리

수요함수: $Q_d = 800 - 2P$
변경 전 공급가격: $P_1 = 200$
변경 후 공급가격: $P_2 = 300$
구해야 할 값: 균형거래량의 변화량과 공급곡선의 가격탄력성

사용할 공식

각 균형거래량은 수평 공급곡선이 정한 가격을 수요함수에 대입하여 구한다.
$Q_1 = 800 - 2P_1, \qquad Q_2 = 800 - 2P_2$
거래량의 변화량은 $\Delta Q = Q_2 - Q_1$이다. 공급가격이 일정한 수평 공급곡선에서는 그 가격에 공급량이 얼마든지 변할 수 있으므로 공급은 완전탄력적이다.

계산 과정

1. 변경 전 균형거래량은 $Q_1 = 800 - 2(200) = 400$이다.
2. 변경 후 균형거래량은 $Q_2 = 800 - 2(300) = 200$이다.
3. 변화량은 $\Delta Q = 200 - 400 = -200$이므로 균형거래량은 200 감소한다.
4. $P_1 = 200$, $P_2 = 300$으로 표시된 공급함수는 각각 가격축의 한 값에서 수평인 공급곡선이므로 가격에 대하여 완전탄력적이다.

NoteBase

선지 판단

① X — '100 증가'가 틀렸다. 올바르게는 균형거래량이 200 감소하며, 완전탄력적이라는 부분만 맞다.
② X — '100 증가'와 '완전비탄력적'이 모두 틀렸다. 올바르게는 균형거래량이 200 감소하고 공급곡선은 완전탄력적이다.
③ X — '100 증가'와 '단위탄력적'이 모두 틀렸다. 올바르게는 균형거래량이 200 감소하고 공급곡선은 완전탄력적이다.
④ X — '완전비탄력적'이 틀렸다. 200 감소는 맞지만, 올바르게는 공급곡선이 완전탄력적이다.
⑤ O — 가격이 200에서 300으로 올라가면 수요량이 400에서 200으로 줄어 균형거래량은 200 감소하고, 수평 공급곡선은 완전탄력적이다.

오답 포인트

가격의 증가분 100을 거래량의 증가로 착각하기 쉽다. 수요함수의 기울기가 -2이므로 가격이 100 상승하면 수요량은 $(-2) \times 100 = -200$만큼 변한다. 또한 수평선은 완전탄력적이고 수직선은 완전비탄력적이라는 구분이 핵심이다.

다시 나오면 이렇게 판단

수평 공급곡선이 이동한 문제에서는 먼저 변경 전후의 공급가격을 수요함수에 각각 대입한 뒤 $Q_2 - Q_1$의 부호와 크기를 확인한다. 탄력성은 수평선이면 완전탄력적, 수직선이면 완전비탄력적으로 판단한다.

암기 포인트

수평 공급은 완전탄력적, 수직 공급은 완전비탄력적이다. 이 문항에서는 가격 100 상승에 수요량이 200 감소한다.

NoteBase

문 11. 부동산에 관한 수요와 공급의 가격탄력성에 관한 설명으로 틀린 것은? (단, 다른 조건은 동일함)

① 수요의 가격탄력성이 완전탄력적일 때 수요가 증가할 경우 균형가격은 변하지 않는다.

② 오피스텔에 대한 대체재가 감소함에 따라 오피스텔 수요의 가격탄력성이 작아진다.

③ 공급의 가격탄력성이 수요의 가격탄력성보다 작은 경우 공급자가 수요자보다 세금부담이 더 크다.

④ 임대주택 수요의 가격탄력성이 1인 경우 임대주택의 임대료가 하락하더라도 전체 임대료 수입은 변하지 않는다.

⑤ 일반적으로 임대주택을 건축하여 공급하는 기간이 짧을수록 공급의 가격탄력성은 커진다.

정답 1번

출제 포인트

이 문제는 수요·공급의 가격탄력성을 결정하는 요인과 탄력성이 균형가격, 조세 부담, 총수입에 미치는 영향을 묻는 문제이다.

핵심 개념

가격탄력성은 가격이 변할 때 수요량 또는 공급량이 얼마나 민감하게 변하는지를 나타낸다.
수요의 가격탄력성은 대체재가 많을수록 커지고, 공급의 가격탄력성은 생산·공급 조정에 필요한 기간이 짧을수록 커진다.
조세는 수요자와 공급자 중 가격탄력성이 더 작은 쪽이 더 많이 부담하며, 단위탄력적 수요에서는 가격 변화율과 수요량 변화율이 반대 방향으로 같아 총수입이 변하지 않는다.

NoteBase

선지별 해설

① X
틀린 표현은 '수요가 증가할 경우 균형가격은 변하지 않는다'이다. 완전탄력적이라는 것은 주어진 수요곡선이 일정한 가격에서 수평이라는 뜻이지, 수요곡선 자체가 증가해 이동해도 균형가격이 고정된다는 뜻이 아니다. 수요가 증가하면 균형가격은 상승할 수 있다. 올바르게는 수요가 완전탄력적인 상태에서 공급이 증가하면 균형가격은 변하지 않고 균형거래량이 증가한다고 표현한다.

② O
대체재가 줄면 오피스텔 가격이 올라도 다른 재화로 바꾸기 어려워지므로 수요량의 반응이 작아지고 수요의 가격탄력성도 작아진다.

③ O
조세 부담은 상대적으로 비탄력적인 쪽에 더 크게 귀착된다. 공급의 가격탄력성이 수요의 가격탄력성보다 작으면 공급자가 가격 변화에 덜 대응하므로 공급자의 세금 부담이 더 크다.

④ O
수요의 가격탄력성이 1이면 임대료 하락률과 수요량 증가율이 서로 상쇄되므로 임대료와 임대량의 곱인 전체 임대료 수입은 변하지 않는다.

⑤ O
임대주택을 건축해 공급하는 기간이 짧으면 임대료 변화에 맞추어 공급량을 더 쉽게 조정할 수 있으므로 공급의 가격탄력성이 커진다.

오답 포인트

①은 '수요곡선 위에서 가격 변화에 반응하는 정도'와 '수요곡선 자체의 이동'을 혼동하게 만든다. 완전탄력적 수요에서 가격이 고정되는 대표적인 비교는 수요 증가가 아니라 공급 증가이다.

다시 나오면 이렇게 판단

먼저 선지가 가격 변화에 따른 수요량·공급량의 변화인지, 수요·공급곡선 자체의 이동인지 구분한다. 조세 귀착은 더 비탄력적인 쪽이 더 부담하고, 총수입은 단위탄력적일 때 일정하며, 대체 가능성과 공급 조정 가능성이 클수록 탄력성이 커진다고 판단한다.

암기 포인트

대체재가 많으면 수요는 탄력적이고, 공급기간이 짧으면 공급은 탄력적이다. 세금은 덜 탄력적인 쪽이 더 부담하며, 단위탄력적 수요의 총수입은 일정하다.

NoteBase

문 12. 다음에서 설명하는 내용을 <보기>에서 올바르게 고른 것은?

ㄱ. 토지이용이 도시를 중심으로 지대지불능력에 따라 달라진다는 튀넨(J.H.von Thünen)의 이론을 도시 내부에 적용하였다.
ㄴ. 공간적 중심지 규모의 크기에 따라 상권의 규모가 달라진다는 것을 실증하였다.
ㄷ. 특정 점포가 최대 이익을 얻을 수 있는 매출액을 확보하기 위해서는 어떤 장소에 입지하여야 하는지를 제시하였다.

<보기>
가: 버제스(E. Burgess)의 동심원이론
나: 레일리(W. Reilly)의 소매인력법칙
다: 크리스탈러(W. Christaller)의 중심지이론
라: 넬슨(R. Nelson)의 소매입지이론

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

정답 3번

출제 포인트

도시구조·상권·소매입지에 관한 설명을 대표 학자와 이론에 연결하는 문제이다.

핵심 정리

버제스의 동심원이론: 튀넨의 지대 및 토지이용 논리를 도시에 적용하여 도시가 중심업무지구를 중심으로 동심원 모양의 지대로 분화·확대된다고 본다.
레일리의 소매인력법칙: 두 도시가 중간 지역의 소비자를 끌어당기는 힘은 도시의 인구에 비례하고 거리의 제곱에 반비례한다고 본다.
크리스탈러의 중심지이론: 중심지는 제공하는 재화와 서비스의 범위에 따라 위계가 형성되며, 중심지의 규모와 위계가 클수록 배후 상권도 넓어진다고 본다.
넬슨의 소매입지이론: 특정 점포가 최대 이익을 얻는 데 필요한 매출액을 확보할 수 있는 입지의 조건을 제시한다.
따라서 ㄱ은 가, ㄴ은 다, ㄷ은 라에 해당한다.

NoteBase

선지별 해설

① X — ㄱ을 가로 연결한 것은 맞지만, ㄴ과 ㄷ의 연결이 틀렸다. ‘ㄴ: 나, ㄷ: 다’가 아니라 ‘ㄴ: 다, ㄷ: 라’가 옳다.
② X — ㄱ과 ㄷ의 연결은 맞지만, ‘ㄴ: 나’가 틀렸다. 중심지 규모에 따라 상권 규모가 달라진다는 ㄴ은 레일리가 아니라 크리스탈러의 중심지이론인 다와 연결된다.
③ O — 버제스의 동심원이론은 ㄱ, 크리스탈러의 중심지이론은 ㄴ, 넬슨의 소매입지이론은 ㄷ의 설명과 각각 일치한다.
④ X — ‘ㄱ: 나’와 ‘ㄷ: 가’가 틀렸다. ㄱ은 버제스의 동심원이론인 가, ㄷ은 넬슨의 소매입지이론인 라와 연결된다. ㄴ을 다로 연결한 부분만 옳다.
⑤ X — ‘ㄱ: 나’가 틀렸다. ㄱ은 레일리의 소매인력법칙이 아니라 버제스의 동심원이론인 가와 연결되므로, 올바른 조합은 ‘ㄱ: 가, ㄴ: 다, ㄷ: 라’이다.

출제자가 노린 함정

레일리와 크리스탈러가 모두 상권을 설명한다는 점을 이용한 함정이다. 도시 사이의 소매 흡인력을 인구와 거리로 설명하면 레일리이고, 중심지의 위계와 배후 상권의 규모를 설명하면 크리스탈러이다.

다시 나오면 이렇게 판단

‘동심원·도시 내부 토지이용’은 버제스, ‘인구·거리·소매 흡인력’은 레일리, ‘중심지 위계·배후 상권’은 크리스탈러, ‘점포의 최대 이익·필요 매출액·입지 선정’은 넬슨으로 연결한다.

암기 포인트

버제스=동심원, 레일리=소매인력, 크리스탈러=중심지 위계, 넬슨=점포의 최대 이익 입지이다.

NoteBase

문 13. 허프(D. Huff)모형에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 다른 조건은 동일함)

① 중력모형을 활용하여 상권의 규모 또는 매장의 매출액을 추정할 수 있다.

② 모형의 공간(거리)마찰계수는 시장의 교통조건과 쇼핑물건의 특성에 따라 달라지는 값이다.

③ 모형을 적용하기 전에 공간(거리)마찰계수가 먼저 정해져야 한다.

④ 교통조건이 나쁠 경우, 공간(거리)마찰계수가 커지게 된다.

⑤ 전문품점의 경우는 일상용품점보다 공간(거리)마찰계수가 크다.

정답 5번

출제 포인트

허프모형에서 점포의 매력도와 거리저항이 소비자의 점포 선택확률에 미치는 영향, 특히 상품 유형에 따른 공간(거리)마찰계수의 차이를 묻는 문제이다.

핵심 개념

허프모형은 소비자가 특정 점포를 선택할 확률이 점포의 매력도가 클수록 높아지고 이동거리 또는 이동시간의 저항이 클수록 낮아진다고 보는 확률적 중력모형이다.
공간(거리)마찰계수는 거리가 점포 선택을 억제하는 정도를 나타낸다. 이 값이 클수록 거리가 조금만 늘어도 해당 점포의 선택확률이 더 크게 감소한다.
일상용품은 가까운 곳에서 자주 구매하므로 거리저항이 크고, 전문품은 비교·탐색을 위해 먼 곳까지 이동할 수 있으므로 거리저항이 상대적으로 작다.

선지별 해설

① O. 허프모형은 점포의 매력도와 거리에 따른 소비자의 점포 선택확률을 구하는 중력모형이다. 이 확률을 상권의 소비자 수나 구매력에 적용하면 상권 규모 또는 매장 매출액을 추정할 수 있다.
② O. 공간(거리)마찰계수는 거리가 소비자의 점포 선택을 얼마나 방해하는지를 나타내므로 교통의 편리성 및 구매하려는 상품의 특성에 따라 달라진다.
③ O. 공간(거리)마찰계수는 거리저항을 계산하는 모형의 매개변수이므로 허프모형을 실제 상권에 적용하기 전에 대상 시장과 상품 특성에 맞는 값이 먼저 정해져야 한다.
④ O. 교통조건이 나쁘면 같은 거리도 소비자가 느끼는 이동부담이 커진다. 따라서 거리가 점포 선택확률을 낮추는 정도인 공간(거리)마찰계수도 커진다.
⑤ X. 틀린 표현은 '전문품점의 경우는 일상용품점보다 공간(거리)마찰계수가 크다'이다. 전문품은 소비자가 비교·탐색을 위해 더 먼 거리까지 이동할 의사가 있으므로 거리저항이 상대적으로 작다. 올바르게는 '전문품점의 공간(거리)마찰계수는 일상용품점보다 작다'이다.

NoteBase

오답 포인트

⑤에서 전문품의 희소성이나 높은 가격 때문에 이동부담도 클 것이라고 판단하기 쉽다. 그러나 공간(거리)마찰계수는 상품 자체의 가격이나 희소성이 아니라 거리가 점포 선택을 억제하는 정도이다. 전문품은 먼 거리도 감수하므로 계수가 작고, 일상용품은 가까운 점포를 선호하므로 계수가 크다.

다시 나오면 이렇게 판단

소비자가 먼 곳까지 이동할 의사가 큰 상품인지부터 판단한다. 이동을 많이 감수하는 전문품은 거리저항과 공간마찰계수가 작고, 가까운 곳에서 구매하려는 일상용품은 거리저항과 공간마찰계수가 크다.

암기 포인트

전문품은 멀리까지 가므로 마찰계수는 작고, 일상용품은 가까워야 하므로 마찰계수는 크다.

NoteBase

문 14. 다음 이론에 관한 설명 중 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 호이트(H. Hoyt)에 의하면 도시는 전체적으로 원을 반영한 부채꼴 모양의 형상으로 그 핵심의 도심도 하나이나 교통의 선이 도심에서 방사되는 것을 전제로 하였다.
ㄴ. 뢰시(A. Lösch)는 수요측면의 입장에서 기업은 시장확대 가능성이 가장 높은 지점에 위치해야 한다고 보았다.
ㄷ. 튀넨(J.H.von Thünen)은 완전히 단절된 고립국을 가정하여 이곳의 작물재배활동은 생산비와 수송비를 반영하여 공간적으로 분화된다고 보았다.

① ㄱ
② ㄷ
③ ㄱ, ㄷ
④ ㄴ, ㄷ
⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

정답 5번

출제 포인트

이 문제는 도시·산업·농업의 입지이론을 제시한 학자와 각 이론의 핵심 내용을 연결하는 문제이다.

핵심 정리

호이트: 선형의 교통로를 따라 동질적인 토지이용이 도심에서 외곽으로 부채꼴 모양으로 뻗는 선형이론을 제시하였다.
뢰시: 수요 측면을 중시하여 기업이 시장을 가장 넓게 확보하고 이윤을 극대화할 수 있는 지점을 입지로 보았다.
튀넨: 외부와 단절되고 중심도시가 하나인 고립국을 가정하고, 생산비와 시장까지의 수송비 차이에 따라 농업활동이 동심원 형태로 분화된다고 보았다.

NoteBase

선지별 해설

① X
ㄱ은 옳지만 ㄴ과 ㄷ도 모두 옳으므로 'ㄱ'만 고른 구성이 틀렸다. 올바르게는 ㄱ, ㄴ, ㄷ을 모두 골라야 한다.

② X
ㄷ은 옳지만 ㄱ과 ㄴ도 모두 옳으므로 'ㄷ'만 고른 구성이 틀렸다. 올바르게는 ㄱ, ㄴ, ㄷ을 모두 골라야 한다.

③ X
ㄱ과 ㄷ은 옳지만 ㄴ도 옳으므로 'ㄱ, ㄷ'만 고른 구성이 틀렸다. 올바르게는 ㄱ, ㄴ, ㄷ을 모두 골라야 한다.

④ X
ㄴ과 ㄷ은 옳지만 ㄱ도 옳으므로 'ㄴ, ㄷ'만 고른 구성이 틀렸다. 올바르게는 ㄱ, ㄴ, ㄷ을 모두 골라야 한다.

⑤ O
ㄱ은 호이트의 선형이론, ㄴ은 뢰시의 수요 중심 입지론, ㄷ은 튀넨의 고립국 농업입지론과 각각 일치한다. 따라서 ㄱ, ㄴ, ㄷ을 모두 고른 ⑤가 옳다.

출제자가 노린 함정

뢰시의 이론을 비용 중심의 공업입지론과 혼동하여 ㄴ을 제외하기 쉽다. 뢰시는 수요와 시장확대 가능성을 중시하고, 호이트는 교통로를 따른 부채꼴 확장, 튀넨은 수송비에 따른 농업의 공간적 분화를 설명한다.

다시 나오면 이렇게 판단

학자 이름을 보면 먼저 대표 판단축을 연결한다. 호이트는 교통로와 부채꼴, 뢰시는 수요와 시장확대, 튀넨은 고립국과 농업의 동심원적 분화로 판단한다.

암기 포인트

호이트는 부채꼴, 뢰시는 시장, 튀넨은 고립국 농업이다.

NoteBase

문 15. 주택여과과정과 주거분리에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 주택여과과정은 주택의 질적 변화와 가구의 이동과의 관계를 설명해 준다.

② 상위계층에서 사용되는 기존주택이 하위계층에서 사용되는 것을 상향여과라 한다.

③ 공가(空家)의 발생은 주거지 이동과는 관계가 없다.

④ 주거분리는 소득과 무관하게 주거지역이 지리적으로 나뉘는 현상이다.

⑤ 저급주택이 수선되거나 재개발되어 상위계층에서 사용되는 것을 하향여과라 한다.

정답 1번

출제 포인트

주택여과과정의 의미와 상향·하향여과의 방향, 주거이동 및 소득에 따른 주거분리의 관계를 구별하는 문제이다.

핵심 개념

주택여과과정: 시간이 지나면서 주택의 질과 가격이 변하고, 그에 따라 해당 주택을 사용하는 가구의 계층도 달라지는 과정이다.
하향여과: 상위계층이 사용하던 기존주택이 노후화·가격 하락 등을 거쳐 하위계층의 주택으로 전환되는 현상이다.
상향여과: 저급주택이 수선·개량 또는 재개발되어 상위계층이 사용하는 주택으로 전환되는 현상이다.
주거분리: 소득 등 사회·경제적 차이에 따라 계층별 주거지역이 공간적으로 나뉘는 현상이다.

선지별 해설

① O. 주택여과과정은 주택의 질적 변화에 따라 그 주택을 점유하는 가구가 이동하고 계층이 달라지는 관계를 설명한다.
② X. 틀린 표현은 '상향여과'이다. 상위계층이 사용하던 기존주택이 하위계층에서 사용되는 것은 하향여과이다.
③ X. 틀린 표현은 '주거지 이동과는 관계가 없다'이다. 공가는 가구가 다른 주택으로 이동할 때 생길 수 있으며, 빈 주택이 다음 가구의 이동을 가능하게 하므로 주거이동과 밀접한 관계가 있다.
④ X. 틀린 표현은 '소득과 무관하게'이다. 주거분리는 소득 등 사회·경제적 차이에 따라 서로 다른 계층의 주거지역이 지리적으로 나뉘는 현상이다.
⑤ X. 틀린 표현은 '하향여과'이다. 저급주택이 수선·개량 또는 재개발되어 상위계층에서 사용되는 것은 상향여과이다.

오답 포인트

②와 ⑤는 상향여과와 하향여과의 명칭을 서로 바꾼 함정이다. 또한 ③은 공가와 주거이동의 연결을 부정하고, ④는 주거분리의 핵심 원인인 소득 등 사회·경제적 차이를 제거하여 틀리게 만든다.

NoteBase

다시 나오면 이렇게 판단

주택을 사용하는 계층의 이동 방향을 기준으로 판단한다. 상위계층에서 하위계층으로 내려가면 하향여과이고, 저급주택이 개량되어 상위계층으로 올라가면 상향여과이다. 주거분리는 소득 등 계층 차이에 따른 공간적 분리로 판단한다.

암기 포인트

상위에서 하위로 내려가면 하향여과, 개량되어 상위로 올라가면 상향여과이다.

문 16. 각 지역과 산업별 고용자수가 다음과 같을 때, A지역 X산업과 B지역 Y산업의 입지계수(LQ)를 올바르게 계산한 것은?(단, 주어진 조건에 한하며, 결과값은 소수점 셋째자리에서 반올림함)

구 분		A지역	B지역	전지역 고용자수
X산업	고용자수	100	140	240
	입지계수	(ㄱ)	1.17	
Y산업	고용자수	100	60	160
	입지계수	1.25	(ㄴ)	
고용자수 합계		200	200	400

① ㄱ: 0.75, ㄴ: 0.83

② ㄱ: 0.75, ㄴ: 1.33

③ ㄱ: 0.83, ㄴ: 0.75

④ ㄱ: 0.83, ㄴ: 1.20

⑤ ㄱ: 0.83, ㄴ: 1.33

정답 3번

출제 포인트

입지계수는 특정 지역에서 해당 산업이 차지하는 고용 비중을 전국에서 해당 산업이 차지하는 고용 비중으로 나누어 구한다. 이 문제는 A지역 X산업의 입지계수 ㄱ과 B지역 Y산업의 입지계수 ㄴ을 계산하는 문제이다.

조건 정리

A지역 전체 고용자 수는 200명이고 X산업 고용자 수는 100명이다.
B지역 전체 고용자 수는 200명이고 Y산업 고용자 수는 60명이다.
전 지역 전체 고용자 수는 400명이며, X산업은 240명, Y산업은 160명이다.
계산 결과는 소수점 셋째 자리에서 반올림하여 소수점 둘째 자리까지 표시한다.

사용할 공식

LQ_ij=지역 i의 산업 j 고용자 수/지역 i의 전체 고용자 수전 지역의 산업 j 고용자 수/전 지역의 전체 고용자 수
지역의 산업 고용 비중이 전국의 같은 산업 고용 비중보다 상대적으로 큰지를 측정하므로 이 공식을 사용한다.

NoteBase

계산 과정

ㄱ인 A지역 X산업의 입지계수는 다음과 같다.
$\frac{100/200}{240/400} = \frac{0.5}{0.6} = 0.8333\ldots \approx 0.83$
ㄴ인 B지역 Y산업의 입지계수는 다음과 같다.
$\frac{60/200}{160/400} = \frac{0.3}{0.4} = 0.75$
따라서 ㄱ은 0.83, ㄴ은 0.75이다.

선지 판단

① X — ㄱ의 0.75와 ㄴ의 0.83이 모두 계산 결과와 반대로 제시되었다. 올바르게는 ㄱ 0.83, ㄴ 0.75이다.
② X — ㄱ의 0.75와 ㄴ의 1.33이 모두 틀렸다. 올바르게는 ㄱ 0.83, ㄴ 0.75이다. ㄴ의 1.33은 전국 Y산업 비중을 지역 Y산업 비중으로 나누어 분자와 분모를 뒤집은 값이다.
③ O — ㄱ 0.83, ㄴ 0.75로 두 계산 결과가 모두 일치한다.
④ X — ㄱ의 0.83은 맞지만 ㄴ의 1.20이 틀렸다. 올바르게는 ㄴ 0.75이다.
⑤ X — ㄱ의 0.83은 맞지만 ㄴ의 1.33이 틀렸다. 올바르게는 ㄴ 0.75이다. ㄴ의 1.33은 입지계수의 분자와 분모를 거꾸로 계산한 값이다.

오답 포인트

지역 내 산업 비중을 전국 산업 비중으로 나누어야 한다. 두 비중의 순서를 뒤집으면 ㄴ에서 0.4/0.3 = 1.33이 되어 ②나 ⑤를 고르게 된다. 또한 ㄱ과 ㄴ의 값을 서로 바꾸면 ①을 고르게 되므로 계산 대상 산업과 지역을 각각 대응시켜야 한다.

다시 나오면 이렇게 판단

각 값에 대해 먼저 '지역의 해당 산업 고용자 수÷지역 전체 고용자 수'를 구하고, 이를 '전국의 해당 산업 고용자 수÷전국 전체 고용자 수'로 나눈다. 마지막에 문제에서 요구한 자리에서 반올림하고 각 기호와 계산값의 대응을 확인한다.

암기 포인트

입지계수는 '지역 산업 비중÷전국 산업 비중'이다. $LQ > 1$이면 상대적 특화, $LQ < 1$이면 상대적 비특화로 판단한다.

NoteBase

문 17. 저당담보부증권(MBS) 도입에 따른 부동산시장의 효과에 관한 설명으로 틀린 것은? (단, 다른 조건은 동일함)

① 주택금융이 확대됨에 따라 대출기관의 자금이 풍부해져 궁극적으로 주택자금대출이 확대될 수 있다.

② 주택금융의 대출이자율 하락과 다양한 상품설계에 따라 주택 구입 시 융자받을 수 있는 금액이 증가될 수 있다.

③ 주택금융의 활성화로 주택건설이 촉진되어 주거안정에 기여할 수 있다.

④ 주택금융의 확대로 자가소유가구 비중이 감소한다.

⑤ 대출기관의 유동성이 증대되어 소비자의 담보대출 접근성이 개선될 수 있다.

정답 4번

출제 포인트

저당담보부증권(MBS)의 도입이 대출기관의 유동성, 주택금융 공급, 주택 수요와 공급, 자가소유에 미치는 효과를 묻는 문제이다.

핵심 개념

저당담보부증권(MBS)은 주택담보대출에서 발생하는 원리금 상환 현금흐름을 기초로 발행하는 증권이다. 대출기관은 보유한 주택담보대출채권을 유동화하여 자금을 조기에 회수하고, 회수한 자금으로 다시 대출할 수 있다. 따라서 MBS 도입은 대출기관의 유동성과 주택금융 공급을 늘리고, 소비자의 대출 접근성을 높이는 방향으로 작용한다.

선지별 해설

① O — 주택담보대출채권의 유동화로 대출기관이 자금을 회수하면 다시 주택자금대출에 활용할 수 있으므로 대출 여력이 커질 수 있다.
② O — 주택금융 공급 확대와 상품 다양화는 대출 조건을 개선할 수 있으므로 대출이자율이 낮아지고 주택 구입자가 융자받을 수 있는 금액이 증가할 수 있다.
③ O — 주택금융이 활성화되면 주택 구매 수요와 주택건설 자금 조달이 뒷받침되어 주택건설이 촉진되고 주거안정에 기여할 수 있다.
④ X — 틀린 부분은 '자가소유가구 비중이 감소한다'이다. 실제로는 주택금융 확대가 주택 구입자의 자금조달과 담보대출 접근성을 높이므로 자가소유가구 비중이 증가할 수 있다.
⑤ O — MBS를 통해 대출채권이 현금화되면 대출기관의 유동성과 재대출 여력이 커지므로 소비자의 담보대출 접근성이 개선될 수 있다.

NoteBase

오답 포인트

④는 '주택금융 확대'의 효과 방향을 반대로 제시한 선지이다. 금융 공급과 대출 접근성이 확대되면 주택 구입의 자금 제약이 완화되므로 자가소유가구 비중은 감소가 아니라 증가하는 방향으로 움직일 수 있다.

다시 나오면 이렇게 판단

MBS 도입의 효과는 '대출채권 유동화 → 대출기관의 자금 회수와 유동성 증가 → 재대출 여력 확대 → 소비자의 주택담보대출 접근성 개선'의 흐름으로 판단한다. 이 흐름과 반대되는 효과를 제시한 선지가 틀린 선지이다.

암기 포인트

MBS는 묶인 대출채권을 현금화하여 유동성·대출 여력·주택금융 접근성을 높인다.

NoteBase

문 18. 정부가 시행중인 부동산정책에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 국토교통부장관은 도시의 무질서한 확산을 방지하고 도시주변의 자연환경을 보전하여 도시민의 건전한 생활환경을 확보하기 위하여 개발제한구역을 지정할 수 있다.

② 도시계획구역안의 택지에 한하여 가구별 소유상한을 초과하는 해당 택지에 대하여는 초과소유부담금을 부과한다.

③ 정부는 한국토지주택공사를 통하여 토지비축업무를 수행할 수 있다.

④ 토지를 경제적·효율적으로 이용하고 공공복리의 증진을 도모하기 위하여 용도지역제를 실시하고 있다.

⑤ 국토교통부장관은 주택가격의 안정을 위하여 필요한 경우 일정한 지역을 투기과열지구로 지정할 수 있다.

정답 2번

쟁점

이 문제는 정부가 시행하는 부동산정책과 그 법적 근거에 관한 문제이다.
핵심은 현재 시행되는 개발제한구역·토지비축·용도지역·투기과열지구 제도와 이미 폐지된 택지소유상한제를 구별하는 것이다.

용어 풀이

택지소유상한제는 가구 등이 일정 한도를 넘는 택지를 소유하는 것을 제한하고 초과 소유분에 부담금을 부과하던 제도이다.
토지비축은 장래의 공익사업이나 토지시장 안정을 위하여 공공기관이 토지를 미리 취득하여 관리하는 정책이다.

핵심 구분

개발제한구역, 한국토지주택공사를 통한 공공토지 비축, 용도지역제, 투기과열지구는 현행 법률에 근거한 제도이다. 반면 택지소유상한제의 근거였던 「택지소유상한에관한법률」은 1998년 9월 19일 폐지되었으므로 현재 시행되는 부동산정책이 아니다.

NoteBase

선지별 해설

① O
「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」에 따라 국토교통부장관은 도시의 무질서한 확산 방지, 도시 주변 자연환경 보전 및 도시민의 건전한 생활환경 확보를 위하여 개발제한구역의 지정과 해제를 결정할 수 있다.

② X
가구별 택지 소유상한을 초과한 택지에 초과소유부담금을 부과하던 제도는 「택지소유상한에관한법률」에 따른 것이지만, 이 법률은 폐지되었다.
틀린 표현: "초과하는 해당 택지에 대하여는 초과소유부담금을 부과한다."
올바른 표현: 택지소유상한제와 초과소유부담금 제도는 현재 시행되지 않는다.

③ O
「공공토지의 비축에 관한 법률」은 한국토지주택공사에 토지은행계정을 두고, 한국토지주택공사가 토지은행을 운용하여 공공토지의 취득·관리·공급 업무를 수행하도록 한다. 따라서 정부는 한국토지주택공사를 통하여 토지비축업무를 수행할 수 있다.

④ O
「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」은 국토를 용도지역으로 구분하고 용도지역을 도시·군관리계획으로 지정하도록 한다. 이는 토지를 계획적·효율적으로 이용·관리하고 공공복리를 증진하기 위한 용도지역제에 해당한다.

⑤ O
「주택법」에 따라 국토교통부장관은 주택가격의 안정을 위하여 필요한 경우 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 일정한 지역을 투기과열지구로 지정할 수 있다.

오답 포인트

②는 과거 실제로 시행되었던 제도를 현재도 시행 중인 것처럼 서술한 점이 함정이다. 제도의 내용 자체가 익숙하더라도 근거 법률이 폐지되어 현행 제도인지까지 확인해야 한다.

다시 나오면 이렇게 판단

부동산정책 문제에서는 각 제도의 목적만 보지 않고 현재의 존속 여부와 시행 주체를 함께 판단한다. 특히 토지공개념 관련 제도는 과거 도입된 제도와 현재 시행되는 제도를 구분한다.

암기 포인트

개발제한·토지비축·용도지역·투기과열은 현행, 택지소유상한은 폐지이다.

NoteBase

문 19. 부동산 개발사업에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 프로젝트 파이낸싱(PF)은 예상되는 제반 위험을 프로젝트회사와 이해당사자 간의 계약에 의해 적절하게 배분한다.

② 부동산소유자가 소유권을 신탁회사에 이전하고 신탁회사로부터 수익증권을 교부받아 수익증권을 담보로 금융기관에서 대출을 받는 상품을 토지신탁이라 한다.

③ 도시개발법령상 도시개발사업의 시행방식에는 환지방식, 수용 또는 사용방식, 혼용방식이 있다.

④ 지방자치단체와 민간기업이 합동으로 개발하는 방식은 민관합동개발사업에 해당한다.

⑤ 도시개발법령상 도시개발구역에서 주거, 상업, 산업, 유통 등의 기능이 있는 단지 또는 시가지를 조성하기 위하여 시행하는 사업을 도시개발사업이라 한다.

정답 2번

쟁점

이 문제는 부동산 개발금융과 신탁의 유형, 도시개발사업의 시행방식 및 법정 정의를 구별하는 문제이다. 핵심은 담보신탁과 토지신탁을 구분하는 것이다.

용어 풀이

담보신탁은 부동산을 신탁회사에 이전하고 그 수익권을 금융기관에 담보로 제공하여 대출받는 방식이다.
토지신탁은 토지소유자가 토지를 신탁회사에 맡기고 신탁회사가 개발·관리·처분하여 그 성과를 수익자에게 돌려주는 방식이다.

핵심 구분

부동산을 신탁하고 수익권을 담보로 대출받는 데 초점이 있으면 담보신탁이고, 신탁회사가 토지를 개발·관리·처분하는 데 초점이 있으면 토지신탁이다. 현행 「도시개발법」은 도시개발사업을 수용 또는 사용방식, 환지 방식 또는 이들을 혼용하는 방식으로 시행할 수 있도록 하고, 도시개발사업을 도시개발구역에서 주거·상업·산업·유통 등의 기능이 있는 단지 또는 시가지를 조성하는 사업으로 정의한다.

NoteBase

선지별 해설

① O
프로젝트 파이낸싱은 사업주의 일반적인 신용보다 프로젝트에서 발생할 미래 현금흐름을 주된 상환재원으로 삼으며, 공사·분양·운영 등 여러 위험을 프로젝트회사와 금융기관·시공사 등 이해당사자 사이의 계약으로 배분한다.

② X
소유권을 신탁회사에 이전하고 교부받은 수익권을 담보로 금융기관에서 대출받는 구조는 담보신탁이다.
틀린 표현: 토지신탁
올바른 표현: 담보신탁

③ O
현행 「도시개발법」 제21조와 같은 법 시행령 제43조에 따르면 도시개발사업의 시행방식은 환지 방식, 수용 또는 사용 방식, 혼용 방식으로 구분된다.

④ O
지방자치단체와 민간기업이 공동으로 출자하거나 역할을 분담하여 개발하는 방식은 공공과 민간이 함께 참여하는 민관합동개발사업에 해당한다.

⑤ O
현행 「도시개발법」 제2조는 도시개발사업을 도시개발구역에서 주거·상업·산업·유통 등의 기능이 있는 단지 또는 시가지를 조성하기 위하여 시행하는 사업으로 정의한다.

오답 포인트

②의 '수익권을 담보로 대출'이라는 문구를 놓치고 부동산을 신탁회사에 이전한다는 공통점만 보고 토지신탁으로 판단하기 쉽다. 대출 담보가 목적이면 담보신탁이고, 개발사업의 수행이 목적이면 토지신탁이다.

다시 나오면 이렇게 판단

신탁 관련 선지에서는 먼저 목적을 확인한다. '대출·담보·금융기관·수익권'이 중심이면 담보신탁이고, '개발·건설·분양·관리·처분'이 중심이면 토지신탁으로 판단한다. 도시개발사업의 방식은 '수용 또는 사용·환지·혼용'의 세 가지로 정리한다.

암기 포인트

대출을 위한 신탁은 담보신탁, 개발을 맡기는 신탁은 토지신탁이다.

NoteBase

문 20. 분양가규제에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 주택법령상 분양가상한제 적용주택의 분양가격은 택지비와 건축비로 구성된다.

② 주택법령상 분양가상한제 적용주택 및 그 주택의 입주자로 선정된 지위에 대하여 전매를 제한할 수 있다.

③ 분양가상한제의 목적은 주택가격을 안정시키고 무주택자의 신규주택 구입부담을 경감시키기 위해서이다.

④ 주택법령상 국민주택건설사업을 추진하는 공공사업에 의하여 개발 · 조성되는 공동주택이 건설되는 용지에는 주택의 분양가격을 제한할 수 없다.

⑤ 분양가규제는 신규분양주택의 분양가격을 정부가 통제하는 것이다.

정답 4번

쟁점

이 문제는 분양가상한제의 가격 구성, 적용 대상 및 전매제한에 관한 문제이다. 핵심은 국민주택건설사업 등에 의하여 개발·조성되는 용지가 공공택지에 해당한다는 점을 구별하는 것이다.

용어 풀이

분양가상한제 = 일정한 주택을 법정 기준에 따라 산정한 분양가격 이하로 공급하게 하는 제도이다.
공공택지 = 주택법에서 정한 공공사업에 의하여 개발·조성되는 공동주택 건설용지이다.

핵심 구분

주택법 제2조 제24호는 국민주택건설사업 또는 대지조성사업 등에 의하여 개발·조성되는 공동주택 건설용지를 공공택지로 규정한다. 주택법 제57조에 따르면 공공택지에서 공급하는 공동주택은 원칙적으로 분양가상한제 적용 대상이고, 그 분양가격은 원칙적으로 택지비와 건축비로 구성된다. 또한 주택법 제64조는 분양가상한제 적용주택과 그 주택의 입주자로 선정된 지위를 전매제한 대상에 포함한다.

NoteBase

선지별 해설

① O
분양가상한제 적용주택의 분양가격은 원칙적으로 택지비와 건축비로 구성된다. 현행법상 토지임대부 분양주택은 건축비만 해당하는 예외가 있다.

② O
분양가상한제 적용주택은 주택 자체뿐 아니라 그 주택의 입주자로 선정된 지위도 법정 전매제한기간 동안 전매가 제한될 수 있다.

③ O
분양가격에 상한을 두면 신규주택의 과도한 가격 상승을 억제하고 무주택자의 주택 구입 부담을 낮추는 기능을 한다.

④ X
국민주택건설사업 등에 의하여 개발·조성되는 공동주택 건설용지는 공공택지에 해당하므로, 그곳에서 공급하는 공동주택은 원칙적으로 분양가상한제의 적용을 받아 분양가격이 제한된다.
틀린 표현: "주택의 분양가격을 제한할 수 없다."
올바른 표현: "해당 용지는 공공택지에 해당하므로 그곳에서 공급하는 공동주택의 분양가격은 원칙적으로 제한된다."

⑤ O
분양가규제는 정부가 법정 산정기준과 상한을 두어 신규분양주택의 분양가격을 통제하는 가격규제이다.

오답 포인트

④의 '공공사업에 의하여 개발·조성되는 용지'를 분양가규제의 제외 대상으로 오해하기 쉽다. 이 표현은 오히려 공공택지의 정의에 해당하며, 공공택지는 분양가상한제가 원칙적으로 적용되는 대표적인 대상이다.

다시 나오면 이렇게 판단

먼저 해당 용지가 공공택지인지 판단한다. 국민주택건설사업 등 법정 공공사업으로 개발·조성된 공동주택 건설용지라면 공공택지이므로, 분양가상한제의 원칙적 적용 대상으로 연결한다.

암기 포인트

공공사업으로 조성된 공동주택 용지 → 공공택지 → 분양가상한제 원칙 적용이다.

NoteBase

문 21. 부동산 관리에 관하여 다음 설명과 모두 관련이 있는 것은?

◯ 포트폴리오 관리 및 분석
◯ 부동산 투자의 위험 관리
◯ 재투자 · 재개발 과정분석
◯ 임대마케팅 시장분석

① 재산관리(property management)
② 시설관리(facility management)
③ 자산관리(asset management)
④ 건설사업관리(construction management)
⑤ 임대차관리(leasing management)

정답 3번

출제 포인트

포트폴리오·투자위험·재투자 및 재개발·임대마케팅 시장분석을 종합적으로 수행하는 부동산 관리 영역이 무엇인지 묻는 문제이다.

핵심 개념

자산관리(asset management)는 부동산을 투자자산으로 보고 수익과 가치를 높이기 위해 포트폴리오, 투자위험, 재투자·재개발, 임대마케팅과 시장을 분석하는 관리이다.
재산관리(property management)는 개별 부동산의 임대운영, 수입·지출, 계약 등 일상적인 운영을 관리한다.
시설관리(facility management)는 건물의 설비·시설을 유지·보수하여 물리적 기능과 이용 상태를 관리한다.
건설사업관리(construction management)는 건설사업의 공정·원가·품질 등을 관리하며,
임대차관리(leasing management)는 임차인 유치와 임대차계약·임대료 등 임대업무를 관리한다.

NoteBase

선지별 해설

① X — 재산관리는 개별 부동산의 일상적 임대운영과 수입·지출 등을 다루므로, 제시된 포트폴리오 및 투자위험 분석 전체를 포괄하는 개념이 아니다. 이 선지는 '재산관리'가 아니라 '자산관리'로 고쳐야 한다.
② X — 시설관리는 설비의 운전, 점검, 유지·보수 등 부동산의 물리적 기능을 관리하는 영역이다. 이 선지는 '시설관리'가 아니라 '자산관리'로 고쳐야 한다.
③ O — 자산관리는 투자자의 관점에서 부동산 포트폴리오와 위험을 관리하고, 재투자·재개발 및 임대마케팅 시장을 분석하여 자산가치와 수익을 높이는 활동이다. 제시된 네 가지 업무가 모두 이에 해당한다.
④ X — 건설사업관리는 건설사업의 공정·원가·품질 등을 관리하는 영역이므로, 완성된 부동산의 투자 포트폴리오와 임대시장 분석을 총괄하는 개념이 아니다. 이 선지는 '건설사업관리'가 아니라 '자산관리'로 고쳐야 한다.
⑤ X — 임대차관리는 임차인 유치, 임대차계약, 임대료 등 임대업무에 초점을 두므로 포트폴리오·투자위험·재개발 분석까지 모두 포괄하지 않는다. 이 선지는 '임대차관리'가 아니라 '자산관리'로 고쳐야 한다.

오답 포인트

'임대마케팅'만 보고 임대차관리나 재산관리를 고르기 쉽다. 그러나 포트폴리오, 투자위험, 재투자·재개발처럼 투자성과와 자산가치를 다루는 표현이 함께 제시되면 자산관리이다.

다시 나오면 이렇게 판단

투자·포트폴리오·위험·자산가치·재개발·시장분석이 핵심이면 자산관리, 일상적 임대운영이면 재산관리, 설비의 유지·보수이면 시설관리로 구분한다.

암기 포인트

자산관리는 투자와 가치, 재산관리는 운영, 시설관리는 물리적 유지·보수이다.

NoteBase

문 22. 주택공급제도에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 후분양제도는 초기 주택건설자금의 대부분을 주택구매자로부터 조달하므로 건설자금에 대한 이자의 일부를 주택구매자가 부담하게 된다.

② 선분양제도는 준공 전 분양대금의 유입으로 사업자의 초기자금부담을 완화할 수 있다.

③ 후분양제도는 주택을 일정 절차에 따라 건설한 후에 분양하는 방식이다.

④ 선분양제도는 분양권 전매를 통하여 가수요를 창출하여 부동산시장의 불안을 야기할 수 있다.

⑤ 소비자측면에서 후분양제도는 선분양제도보다 공급자의 부실시공 및 품질저하에 대처할 수 있다.

정답 1번

출제 포인트

선분양제도와 후분양제도의 분양 시점, 건설자금 조달 주체, 소비자 보호 효과를 구별하는 문제이다.

핵심 개념

선분양제도는 주택이 완공되기 전에 분양하여 계약금·중도금 등 분양대금을 건설자금으로 활용하는 방식이다.
후분양제도는 주택을 일정 수준 이상 건설한 뒤 분양하는 방식으로, 사업자가 자기자금이나 차입금 등으로 초기 건설자금을 먼저 조달한다.
선분양은 사업자의 자금 부담을 줄이는 대신 소비자가 완성 전 주택의 품질과 사업 위험을 부담할 수 있고,
후분양은 소비자가 실제 주택의 상태를 확인하기 쉬운 대신 사업자의 자금 부담이 커진다.

선지별 해설

① X - 틀린 표현은 '후분양제도는 초기 주택건설자금의 대부분을 주택구매자로부터 조달한다'는 부분이다.
주택구매자의 분양대금으로 건설자금을 미리 조달하는 것은 선분양제도의 특징이다. 올바르게는
후분양제도에서는 사업자가 자기자금이나 차입금 등으로 초기 건설자금을 먼저 조달하며, 그에 따른 금융비용은 분양가격에 반영될 수 있다.
② O - 선분양제도에서는 준공 전에 계약금·중도금 등 분양대금이 유입되므로 사업자의 초기 자금조달 부담이 완화된다.
③ O - 후분양제도는 주택을 일정 수준 이상 건설한 뒤 소비자에게 분양하는 방식이다.
④ O - 선분양제도에서는 준공 전에 형성된 분양권이 전매될 수 있어 투기적 가수요가 생기고 시장 불안이 커질 수 있다.
⑤ O - 후분양제도에서는 소비자가 완성되었거나 상당 부분 건설된 주택의 상태를 확인한 뒤 계약할 수 있으므로 부실시공과 품질저하에 대응하기가 선분양보다 유리하다.

NoteBase

오답 포인트

①은 선분양의 자금조달 특징을 후분양의 특징으로 바꾸어 제시한 선지이다. 후분양의 금융비용이 분양가격에 반영될 수 있다는 점과 초기 건설자금을 주택구매자에게서 조달한다는 주장은 서로 다른 내용이다.

다시 나오면 이렇게 판단

분양대금이 공사 전에 들어오면 선분양, 사업자가 먼저 건설하고 소비자가 주택 상태를 확인한 뒤 계약하면 후분양으로 판단한다. 자금조달 부담은 선분양에서 사업자가 작고, 후분양에서 사업자가 크다.

암기 포인트

선분양은 소비자 돈으로 먼저 짓고, 후분양은 사업자 돈으로 먼저 지은 뒤 판다.

NoteBase

문 23. 부동산신탁에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 부동산신탁에 있어서 당사자는 부동산 소유자인 위탁자와 부동산 신탁자인 수탁자 및 신탁재산의 수익권을 배당 받는 수익자로 구성되어 있다.

② 부동산의 소유권관리, 건물수선 및 유지, 임대차관리 등 제반 부동산 관리업무를 신탁회사가 수행하는 것을 관리신탁이라 한다.

③ 처분신탁은 처분방법이나 절차가 까다로운 부동산에 대한 처분업무 및 처분완료시까지의 관리업무를 신탁회사가 수행하는 것이다.

④ 관리신탁에 의하는 경우 법률상 부동산 소유권의 이전 없이 신탁회사가 부동산의 관리업무를 수행하게 된다.

⑤ 분양신탁관리는 상가 등 건축물 분양의 투명성과 안정성을 확보하기 위하여 신탁회사에게 사업부지의 신탁과 분양에 따른 자금관리업무를 부담시키는 것이다.

정답 4번

쟁점

이 문제는 부동산신탁의 당사자와 관리신탁·처분신탁·분양관리신탁의 기능에 관한 문제이다. 핵심은 관리업무를 맡기는 신탁도 단순한 관리위임과 달리 신탁회사에 부동산 소유권을 이전한다는 점이다.

용어 풀이

부동산신탁 = 부동산 소유자인 위탁자가 수탁자에게 부동산을 신탁하고, 수탁자가 수익자나 정해진 목적을 위하여 그 부동산을 관리·처분·개발하는 법률관계이다.

핵심 구분

신탁법 제2조는 위탁자가 수탁자에게 특정 재산을 이전하거나 그 밖의 처분을 하고 수탁자가 신탁 목적에 따라 관리·처분 등을 하는 관계를 신탁으로 정한다. 따라서 부동산 관리신탁에서는 소유권이 신탁회사에 이전되고 신탁회사가 관리업무를 수행한다. 소유권을 이전하지 않은 채 관리만 맡기는 것은 관리신탁이 아니라 단순한 관리위임과 구별된다.

NoteBase

선지별 해설

① O
부동산신탁의 기본 당사자는 재산을 맡기는 위탁자, 신탁을 인수해 업무를 수행하는 수탁자, 신탁이익을 받을 수익자이다. 위탁자와 수익자가 같은 사람이 될 수 있지만 각 지위의 기능은 구별된다.

② O
관리신탁은 신탁회사가 신탁부동산의 소유권 관리뿐 아니라 건물의 유지·수선과 임대차 등 종합적인 관리업무를 수행하는 신탁이다.

③ O
처분신탁은 권리관계나 처분 절차가 복잡한 부동산을 신탁회사의 전문성을 이용해 처분하고, 처분이 끝날 때까지 해당 부동산을 관리하는 신탁이다.

④ X
관리신탁도 부동산을 신탁회사에 신탁하므로 법률상 소유권이 수탁자인 신탁회사로 이전된다.
틀린 표현: "부동산 소유권의 이전 없이"
올바른 표현: "부동산 소유권을 신탁회사에 이전하고 신탁회사가 부동산의 관리업무를 수행한다."

⑤ O
선지의 분양신탁관리는 통상 분양관리신탁을 뜻한다. 이는 상가 등 분양건축물의 분양 과정에서 사업부지를 신탁회사에 신탁하고 분양대금 등 자금을 신탁회사가 관리하게 하여 분양의 투명성과 안정성을 확보하는 방식이다.

오답 포인트

④의 "관리"라는 말만 보고 소유권은 위탁자에게 그대로 남는다고 판단하기 쉽다. 그러나 관리신탁은 관리대행이 아니라 신탁이므로 소유권 이전을 수반한다.

다시 나오면 이렇게 판단

부동산신탁의 유형을 묻는 문항에서는 먼저 소유권이 수탁자에게 이전되는 신탁인지, 소유권 이전 없이 업무만 맡기는 대리·위임인지 구별한다. 그다음 관리신탁은 관리, 처분신탁은 처분, 분양관리신탁은 사업부지와 분양자금의 안전한 관리에 초점을 둔다.

암기 포인트

관리신탁은 "소유권 이전 후 관리", 처분신탁은 "어려운 부동산의 처분", 분양관리신탁은 "사업부지와 분양자금 관리"이다.

NoteBase

문 24. 화폐의 시간가치에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(단, 다른 조건은 동일함)

ㄱ. 은행으로부터 주택구입자금을 대출한 가구가 매월 상환할 금액을 산정하는 경우 감채기금계수를 사용한다.
ㄴ. 연금의 현재가치계수와 저당상수는 역수관계이다.
ㄷ. 연금의 미래가치란 매 기간마다 일정 금액을 불입해 나갈 때, 미래의 일정시점에서의 원금과 이자의 총액을 말한다.
ㄹ. 일시불의 현재가치계수는 할인율이 상승할수록 작아진다.

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

정답 4번

출제 포인트

화폐의 시간가치계수 가운데 감채기금계수, 저당상수, 연금의 현재·미래가치계수, 일시불의 현재가치계수의 의미와 관계를 구분하는 문제이다.

조건 정리

ㄱ은 대출금을 매월 원리금으로 상환하는 상황이다.
ㄴ은 연금의 현재가치계수와 저당상수의 관계를 묻는다.
ㄷ은 매 기간 일정액을 적립한 경우의 미래가치를 묻는다.
ㄹ은 할인율 변화가 일시불의 현재가치계수에 미치는 영향을 묻는다.

사용할 공식

연금의 현재가치계수는 $PVAF = \frac{1-(1+i)^{-n}}{i}$이고, 저당상수는 $MC = \frac{i}{1-(1+i)^{-n}}$이므로 두 계수는 역수관계이다.
연금의 미래가치는 매 기간 불입액에 연금의 미래가치계수 $\frac{(1+i)^n-1}{i}$를 곱해 구한다.
일시불의 현재가치계수는 $\frac{1}{(1+i)^n}$이다.

NoteBase

선지 판단

ㄱ X: 대출받은 원금을 매월 일정액으로 상환할 금액은 저당상수를 사용해 계산한다. 틀린 표현인 '감채기금계수'는 '저당상수'로 고쳐야 한다. 감채기금계수는 미래의 목표액을 만들기 위해 매 기간 적립할 금액을 구할 때 사용한다.
ㄴ O: 연금의 현재가치계수에 저당상수를 곱하면 1이 되므로 서로 역수관계이다.
ㄷ O: 연금의 미래가치는 매 기간 일정액을 불입할 때 미래의 일정 시점에 축적되는 원금과 이자의 합계이다.
ㄹ O: 일시불의 현재가치계수 $\frac{1}{(1+i)^n}$는 할인율 i가 상승하면 분모가 커지므로 작아진다.
① X: ㄱ은 틀린 진술이므로 'ㄱ'만 고른 것은 옳지 않다. 올바른 조합은 ㄴ, ㄷ, ㄹ이다.
② X: ㄴ과 ㄷ은 옳지만 옳은 ㄹ이 빠져 있다. 올바른 조합은 ㄴ, ㄷ, ㄹ이다.
③ X: 틀린 ㄱ을 포함하고 옳은 ㄷ을 제외하였다. 올바른 조합은 ㄴ, ㄷ, ㄹ이다.
④ O: 옳은 진술인 ㄴ, ㄷ, ㄹ을 모두 고르고 틀린 ㄱ을 제외하였다.
⑤ X: ㄴ, ㄷ, ㄹ은 옳지만 틀린 ㄱ까지 포함하였다. 올바른 조합은 ㄴ, ㄷ, ㄹ이다.

오답 포인트

ㄱ의 '대출 상환액'과 '목표액 마련을 위한 적립액'을 혼동하기 쉽다. 대출 원리금의 정기 상환액에는 저당상수를 사용하고, 미래 목표액을 만들기 위한 정기 적립액에는 감채기금계수를 사용한다. 또한 ㄹ은 할인율이 오르면 미래금액의 현재가치가 낮아진다는 방향까지 확인해야 한다.

다시 나오면 이렇게 판단

먼저 현금흐름의 목적을 구분한다. 현재의 대출금을 정기적으로 갚는 경우에는 저당상수, 미래 목표액을 정기적으로 모으는 경우에는 감채기금계수를 적용한다. 이어서 현재가치계수와 자본회수계수의 역수관계, 할인율과 현재가치의 반대 방향을 확인한다.

암기 포인트

대출 상환은 저당상수, 목표액 적립은 감채기금계수이다. 연금의 현재가치계수와 저당상수는 서로 역수이고, 할인율이 오르면 일시불의 현재가치계수는 내려간다.

NoteBase

문 25. 부동산투자의 현금흐름 추정에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 순영업소득은 유효총소득에서 영업경비를 차감한 소득을 말한다.

② 영업경비는 부동산 운영과 직접 관련 있는 경비로, 광고비, 전기세, 수선비가 이에 해당된다.

③ 세전현금흐름은 지분투자자에게 귀속되는 세전소득을 말하는 것으로, 순영업소득에 부채서비스액(원리금상환액)을 가산한 소득이다.

④ 세전지분복귀액은 자산의 순매각금액에서 미상환 저당잔액을 차감하여 지분투자자의 몫으로 되돌아오는 금액을 말한다.

⑤ 부동산투자에 대한 대가는 보유 시 대상부동산의 운영으로부터 나오는 소득이득과 처분 시의 자본이득의 형태로 나타난다.

정답 3번

출제 포인트

부동산투자의 영업소득, 부채서비스액, 세전현금흐름 및 처분 시 지분복귀액 사이의 관계를 구분하는 문제이다.

현금흐름 관계식

순영업소득은 유효총소득에서 영업경비를 차감한 금액이다.
순영업소득=유효총소득-영업경비
세전현금흐름은 순영업소득에서 부채서비스액, 즉 원리금상환액을 차감한 금액이다.
세전현금흐름=순영업소득-부채서비스액
처분 시 세전지분복귀액은 순매각금액에서 미상환 저당잔액을 차감하여 구한다.

선지별 해설

① O — 순영업소득은 유효총소득에서 부동산 운영에 필요한 영업경비를 차감한 소득이다.
② O — 광고비, 전기세, 수선비는 부동산의 운영과 직접 관련된 영업경비에 해당한다.
③ X — '부채서비스액을 가산한 소득'이라는 표현이 틀렸다. 부채서비스액은 지분투자자에게 귀속되기 전에 채권자에게 지급되는 원금과 이자이므로, 올바르게는 순영업소득에서 부채서비스액을 차감하여 세전현금흐름을 구한다.
④ O — 자산 처분으로 얻은 순매각금액 가운데 미상환 저당잔액을 상환하고 남은 금액이 지분투자자에게 귀속되는 세전지분복귀액이다.
⑤ O — 부동산투자의 수익은 보유기간 중 운영에서 생기는 소득이득과 처분할 때 생기는 자본이득으로 구분할 수 있다.

NoteBase

오답 포인트

③은 순영업소득에서 세전현금흐름으로 내려가는 과정의 부호를 바꾼 선지이다. 부채서비스액은 투자자의 수입이 아니라 채권자에게 지급하는 원리금이므로 가산하지 않고 차감한다.

다시 나오면 이렇게 판단

현금흐름 항목은 '누구에게 귀속되는 돈인가'를 기준으로 판단한다. 운영수입에서 운영비를 빼면 순영업소득이고, 여기서 채권자 몫인 원리금을 다시 빼면 지분투자자의 세전현금흐름이 된다.

암기 포인트

유효총소득 − 영업경비 = 순영업소득, 순영업소득 − 원리금상환액 = 세전현금흐름이다.

NoteBase

문 26. 상가 경제상황별 예측된 확률이 다음과 같을 때, 상가의 기대수익률이 8%라고 한다. 정상적 경제상황의 경우 ( )에 들어갈 예상수익률은?(단, 주어진 조건에 한함)

상가의 경제상황		경제상황별 예상수익률(%)	상가의 기대수익률(%)
상황별	확률(%)		
비관적	20	4	8
정상적	40	( )	
낙관적	40	10	

① 4

② 6

③ 8

④ 10

⑤ 12

정답 3번

출제 포인트

경제상황별 확률을 가중치로 사용한 기대수익률의 가중평균식에서 미지의 예상수익률을 구하는 문제이다.

조건 정리

비관적 상황: 확률 20%, 예상수익률 4%
정상적 상황: 확률 40%, 예상수익률 x%
낙관적 상황: 확률 40%, 예상수익률 10%
상가의 전체 기대수익률: 8%

사용할 공식

기대수익률은 각 상황의 발생확률과 예상수익률을 곱한 값의 합이다.
$E(R) = \sum p_i R_i$
각 경제상황은 서로 배타적이고 확률의 합이 100%이므로 이 가중평균식을 사용한다.

NoteBase

계산 과정

정상적 상황의 예상수익률을 x%라고 두면 다음과 같다.

$0.2 \times 4 + 0.4 \times x + 0.4 \times 10 = 8$

$0.8 + 0.4x + 4 = 8$

$0.4x = 3.2$

$x = 8$

따라서 정상적 경제상황의 예상수익률은 8%이다.

선지 판단

① X — 4%를 대입하면 전체 기대수익률은 $0.2 \times 4 + 0.4 \times 4 + 0.4 \times 10 = 6.4$%가 된다. '4'는 틀리며, 올바른 값은 8이다.

② X — 6%를 대입하면 전체 기대수익률은 $0.2 \times 4 + 0.4 \times 6 + 0.4 \times 10 = 7.2$%가 된다. '6'은 틀리며, 올바른 값은 8이다.

③ O — 8%를 대입하면 전체 기대수익률이 $0.2 \times 4 + 0.4 \times 8 + 0.4 \times 10 = 8$%로 주어진 값과 일치한다.

④ X — 10%를 대입하면 전체 기대수익률은 $0.2 \times 4 + 0.4 \times 10 + 0.4 \times 10 = 8.8$%가 된다. '10'은 틀리며, 올바른 값은 8이다.

⑤ X — 12%를 대입하면 전체 기대수익률은 $0.2 \times 4 + 0.4 \times 12 + 0.4 \times 10 = 9.6$%가 된다. '12'는 틀리며, 올바른 값은 8이다.

오답 포인트

각 상황의 예상수익률을 단순평균하면 안 된다. 비관적·정상적·낙관적 상황의 발생확률이 각각 20%, 40%, 40%이므로 각 수익률에 해당 확률을 곱해야 한다. 또한 20, 40, 40을 그대로 곱하지 않고 0.2, 0.4, 0.4로 바꾸어 계산한다.

다시 나오면 이렇게 판단

상황별 확률과 수익률이 제시되면 먼저 확률의 합이 1인지 확인하고, $E(R) = \sum p_i R_i$에 대입한 뒤 미지수를 푼다. 마지막으로 구한 값을 원래 식에 대입해 전체 기대수익률과 일치하는지 검산한다.

암기 포인트

기대수익률은 '확률 × 상황별 수익률'의 합인 확률가중평균이다.

NoteBase

문 27. 포트폴리오이론에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 분산투자효과는 포트폴리오를 구성하는 투자자산 종목의 수를 늘릴수록 체계적 위험이 감소되어 포트폴리오 전체의 위험이 감소되는 것이다.

② 포트폴리오전략에서 구성자산 간에 수익률이 반대 방향으로 움직일 경우 위험감소의 효과가 크다.

③ 효율적 프런티어(효율적 전선)란 평균-분산 지배원리에 의해 모든 위험수준에서 최대의 기대수익률을 얻을 수 있는 포트폴리오의 집합을 말한다.

④ 효율적 프런티어(효율적 전선)의 우상향에 대한 의미는 투자자가 높은 수익률을 얻기 위해 많은 위험을 감수하는 것이다.

⑤ 포트폴리오이론은 투자 시 여러 종목에 분산투자함으로써 위험을 분산시켜 안정된 수익을 얻으려는 자산투자이론이다.

정답 1번

출제 포인트

분산투자로 줄일 수 있는 위험의 종류와 효율적 프런티어의 의미를 구분하는 문제이다.

핵심 개념

분산투자는 수익률의 움직임이 서로 다른 여러 자산을 결합하여 포트폴리오의 위험을 낮추는 방법이다.
비체계적 위험은 개별 기업이나 종목에 고유한 위험이므로 종목 수를 늘리는 분산투자로 줄일 수 있다.
체계적 위험은 경기·금리·시장 전체의 변동에서 발생하는 위험이므로 충분히 분산해도 제거되지 않는다.
효율적 프런티어는 동일한 위험에서 기대수익률이 가장 높거나, 동일한 기대수익률에서 위험이 가장 낮은 효율적 포트폴리오의 집합이다.

NoteBase

선지별 해설

① X
분산투자로 감소하는 것은 체계적 위험이 아니라 개별 종목에 고유한 비체계적 위험이다. 틀린 표현은 '체계적 위험이 감소'이다. 올바르게는 '투자자산 종목의 수를 늘릴수록 비체계적 위험이 감소하여 포트폴리오 전체의 위험이 감소한다'이다.

② O
구성자산의 수익률이 반대 방향으로 움직이면 한 자산의 손실이 다른 자산의 이익으로 상쇄되기 쉬우므로 위험감소 효과가 커진다.

③ O
효율적 프런티어는 평균-분산 지배원리에 따라 각 위험수준에서 최대 기대수익률을 제공하는 포트폴리오들의 집합이다.

④ O
효율적 프런티어가 우상향한다는 것은 더 높은 기대수익률을 얻으려면 일반적으로 더 큰 위험을 감수해야 한다는 위험-수익의 상충관계를 뜻한다.

⑤ O
포트폴리오이론은 여러 자산에 분산투자하여 개별 자산의 위험을 상쇄하고, 주어진 위험에서 더 나은 기대수익을 추구하는 자산투자이론이다.

오답 포인트

①은 '포트폴리오 전체의 위험이 감소한다'는 결론은 맞지만, 감소하는 위험을 '체계적 위험'으로 바꾸어 놓았다. 분산투자가 제거하는 위험은 비체계적 위험이고 체계적 위험은 남는다는 점이 함정이다.

다시 나오면 이렇게 판단

분산투자 문항에서는 먼저 위험의 원인을 구분한다. 개별 기업·종목에서 생기는 위험이면 비체계적 위험으로서 분산 가능하고, 시장 전체에서 생기는 위험이면 체계적 위험으로서 분산만으로 제거할 수 없다. 효율적 프런티어는 '같은 위험에서는 수익 최대, 같은 수익에서는 위험 최소'로 판단한다.

암기 포인트

분산으로 줄이는 것은 비체계적 위험이고, 시장의 체계적 위험은 남는다.

문 28. 부동산투자의 할인현금흐름기법(DCF)과 관련된 설명으로 틀린 것은?

① 내부수익률(IRR)은 투자로부터 발생하는 현재와 미래 현금흐름의 순현재가치를 1로 만드는 할인율을 말한다.

② 순현재가치(NPV)는 투자자의 요구수익률로 할인한 현금유입의 현가에서 현금유출의 현가를 뺀 값이다.

③ 할인현금흐름기법이란 부동산투자로부터 발생하는 현금흐름을 일정한 할인율로 할인하는 투자의사결정 기법이다.

④ 수익성지수(PI)는 투자로 인해 발생하는 현금유입의 현가를 현금유출의 현가로 나눈 비율이다.

⑤ 민감도분석은 모형의 투입요소가 변화함에 따라, 그 결과치인 순현재가치와 내부수익률이 어떻게 변화하는지를 분석하는 것이다.

정답 1번

출제 포인트

할인현금흐름기법에서 순현재가치(NPV), 내부수익률(IRR), 수익성지수(PI)의 정의와 민감도분석의 의미를 구별하는 문제이다.

핵심 공식

순현재가치는 미래의 순현금흐름을 요구수익률로 할인한 현재가치의 합이다.

$$NPV = \sum_{t=0}^{n} \frac{CF_t}{(1+r)^t}$$

내부수익률은 이 식의 순현재가치를 0으로 만드는 할인율이다.

$$0 = \sum_{t=0}^{n} \frac{CF_t}{(1+IRR)^t}$$

수익성지수는 현금유입 현재가치를 현금유출 현재가치로 나눈 비율이다.

선지별 해설

① X — 내부수익률(IRR)은 투자안의 순현재가치를 1이 아니라 0으로 만드는 할인율이다. 틀린 표현인 '순현재가치를 1로 만드는 할인율'은 '순현재가치를 0으로 만드는 할인율'로 고쳐야 한다.

② O — 순현재가치(NPV)는 요구수익률을 할인율로 사용하여 구한 현금유입의 현재가치에서 현금유출의 현재가치를 차감한 값이다.

③ O — 할인현금흐름기법은 투자에서 예상되는 미래 현금흐름을 할인하여 현재가치로 환산하고 투자안의 경제성을 판단하는 기법이다.

④ O — 수익성지수(PI)는 현금유입 현재가치를 현금유출 현재가치로 나눈 값이므로 투자액 1단위당 현금유입의 현재가치를 나타낸다.

⑤ O — 민감도분석은 임대료, 공실률, 비용, 할인율 등 투입요소를 변화시켰을 때 NPV나 IRR 같은 결과치가 어떻게 달라지는지를 살피는 분석이다.

NoteBase

오답 포인트

①의 '1'은 수익성지수의 채택 기준인 PI 1과 혼동하도록 만든 표현이다. IRR의 정의에는 NPV 0이 연결되고, PI의 투자안 채택 기준에는 PI 1이 연결된다.

다시 나오면 이렇게 판단

DCF 지표는 기준값을 짝지어 판단한다. NPV는 0보다 큰지, IRR은 요구수익률보다 큰지, PI는 1보다 큰지를 확인한다. 특히 IRR 자체의 정의를 묻는 경우에는 NPV를 0으로 만드는 할인율인지 확인한다.

암기 포인트

IRR은 NPV를 0으로, PI의 채택 기준은 1로 기억한다.

NoteBase

문 29. 비율분석법을 이용하여 산출한 것으로 틀린 것은? (단, 주어진 조건에 한하며, 연간 기준임)

◯ 주택담보대출액: 1억원
◯ 주택담보대출의 연간 원리금상환액: 500만원
◯ 부동산가치: 2억원
◯ 차입자의 연소득: 1,250만원
◯ 가능총소득: 2,000만원
◯ 공실손실상당액 및 대손충당금: 가능총소득의 25%
◯ 영업경비: 가능총소득의 50%

① 담보인정비율(LTV)= 0.5
② 부채감당률(DCR)= 1.0
③ 총부채상환비율(DTI)= 0.4
④ 채무불이행률(DR)= 1.0
⑤ 영업경비비율(OER, 유효총소득 기준)= 0.8

정답 5번

출제 포인트

이 문제는 가능총소득에서 공실손실상당액·대손충당금과 영업경비를 차감하여 유효총소득과 순영업소득을 구한 뒤, 각 비율의 분자와 분모를 정확히 적용하는 문제이다.

조건 정리

주택담보대출액은 1억원, 부동산가치는 2억원, 연간 원리금상환액은 500만원, 차입자의 연소득은 1,250만원이다.
가능총소득은 2,000만원이다. 공실손실상당액 및 대손충당금은 500만원(2,000만원의 25%)이고, 영업경비는 1,000만원(2,000만원의 50%)이다.
유효총소득은 1,500만원이고, 순영업소득은 500만원이다.

NoteBase

사용할 공식

LTV=주택담보대출액부동산가치
DCR=순영업소득연간 원리금상환액
DTI=연간 원리금상환액차입자의 연소득
DR=영업경비+연간 원리금상환액유효총소득
OER=영업경비유효총소득
각 지표는 담보가치, 소득, 부동산의 영업성과 가운데 무엇을 기준으로 상환 위험을 측정하는지가 다르므로 해당 분모를 구분하여 적용한다.

계산 과정

1. 공실손실상당액 및 대손충당금은 가능총소득 2,000만원의 25%이므로 500만원이다.
2. 유효총소득은 2,000만원에서 500만원을 뺀 1,500만원이다.
3. 영업경비는 가능총소득 2,000만원의 50%이므로 1,000만원이다.
4. 순영업소득은 1,500만원에서 1,000만원을 뺀 500만원이다.
5. 각 비율을 계산하면 $LTV = 0.5$, $DCR = 1.0$, $DTI = 0.4$, $DR = 1.0$, $OER = \frac{2}{3} \approx 0.67$이다.

선지 판단

① O — 대출액 1억원을 부동산가치 2억원으로 나누면 $LTV = 1/2 = 0.5$이므로 옳다.
② O — 순영업소득 500만원을 연간 원리금상환액 500만원으로 나누면 $DCR = 500/500 = 1.0$이므로 옳다.
③ O — 연간 원리금상환액 500만원을 연소득 1,250만원으로 나누면 $DTI = 500/1{,}250 = 0.4$이므로 옳다.
④ O — 영업경비 1,000만원과 연간 원리금상환액 500만원의 합을 유효총소득 1,500만원으로 나누면 $DR = (1{,}000 + 500)/1{,}500 = 1.0$이므로 옳다.
⑤ X — 영업경비 1,000만원을 유효총소득 1,500만원으로 나누면 $OER = 1{,}000/1{,}500 = \frac{2}{3} \approx 0.67$이다. 따라서 '0.8'은 틀린 표현이고, 올바르게는 '영업경비비율(OER, 유효총소득 기준)은 약 0.67이다'이다.

오답 포인트

⑤의 함정은 영업경비비율의 분모를 차입자의 연소득 1,250만원으로 잘못 잡으면 $1{,}000/1{,}250 = 0.8$이 나온다는 점이다. 유효총소득 기준 OER의 분모는 차입자 연소득이 아니라 유효총소득 1,500만원이다.

다시 나오면 이렇게 판단

먼저 가능총소득에서 공실손실상당액과 대손충당금을 빼 유효총소득을 구하고, 다시 영업경비를 빼 순영업소득을 구한다. 그다음 LTV는 부동산가치, DTI는 차입자 연소득, DCR은 순영업소득, DR과 OER은 유효총소득을 기준으로 분모를 구분한다.

암기 포인트

LTV는 담보가치, DTI는 차입자소득, DCR은 순영업소득, DR·OER은 유효총소득을 기준으로 한다.

NoteBase

문 30. 자산유동화에 관한 법령상 부동산 프로젝트 파이낸싱(PF)의 유동화에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 프로젝트 파이낸싱의 유동화는 자산유동화에 관한 법령에 의해서만 가능하다.

② 유동화자산의 양도방식은 매매 또는 교환에 의한다.

③ 유동화전문회사는 상법상 주식회사로 한다.

④ 자산담보부 기업어음(ABCP)은 금융위원회에 등록한 유동화계획의 기재내용대로 유사자산을 반복적으로 유동화한다.

⑤ 자산보유자(양도인)는 유동화자산에 대한 양수인의 반환청구권을 보장해야 한다.

정답 2번

쟁점

이 문제는 부동산 PF 유동화에 적용되는 법적 방식과 유동화자산의 양도 요건에 관한 문제이다.
핵심은 자산유동화법상 등록유동화의 요건과 유동화 일반의 개념을 구별하는 것이다.

용어 풀이

자산유동화 = 대출채권·부동산 등 자산에서 생기는 현금흐름을 기초로 증권이나 기업어음 등을 발행하여 자금을 조달하는 구조이다.
유동화전문회사 = 유동화자산을 넘겨받아 유동화증권을 발행하고 그 자산의 수익 등으로 증권을 상환하는 특수목적회사이다.

핵심 구분

「자산유동화에 관한 법률」의 적용을 받으려는 유동화전문회사 등은 자산유동화계획을 금융위원회에 등록하여야 하지만, 모든 PF 유동화가 이 법에 따른 등록유동화로만 가능한 것은 아니다.
같은 법 제13조에 따르면 유동화자산은 자산유동화계획에 따라 매매 또는 교환으로 양도하여야 한다. 또한 양도인은 유동화자산의 반환청구권을, 양수인은 그 대가의 반환청구권을 가지지 않아야 한다.
현행 같은 법 제17조에 따르면 유동화전문회사의 형태는 주식회사 또는 유한회사이다.

NoteBase

선지별 해설

① X
- 자산유동화법상 등록유동화 외의 유동화 가능성을 배제한 표현이다. 현행법도 자산유동화계획을 등록하지 않은 회사가 발행한 유동화증권에 준하는 증권을 별도로 규율한다.
- 틀린 표현: 자산유동화에 관한 법령에 의해서만 가능하다.
- 올바른 표현: 부동산 PF의 유동화는 자산유동화법에 따른 등록유동화 외의 방식으로도 이루어질 수 있다.

② O
- 자산유동화법 제13조는 유동화자산의 양도를 매매 또는 교환으로 하도록 규정한다.

③ X
- 현행 자산유동화법 제17조는 유동화전문회사를 주식회사 또는 유한회사로 할 수 있도록 규정한다.
- 틀린 표현: 상법상 주식회사로 한다.
- 올바른 표현: 유동화전문회사는 주식회사 또는 유한회사로 한다.

④ X
- ABCP는 유동화자산을 기초로 발행하는 기업어음이지만, ABCP 발행이 곧 금융위원회에 등록한 자산유동화계획에 따라 유사자산을 반복적으로 유동화한다는 뜻은 아니다. 자산유동화법의 적용을 받으려는 경우에 자산유동화계획 등록 의무가 생긴다.
- 틀린 표현: 금융위원회에 등록한 유동화계획의 기재내용대로 유사자산을 반복적으로 유동화한다.
- 올바른 표현: ABCP의 발행 구조와 자산유동화계획의 등록 여부는 구별하여 판단하며, 반복적 유동화는 ABCP의 법정 성립요건이 아니다.

⑤ X
- 자산유동화법 제13조는 양도인이 유동화자산의 반환청구권을 가지지 않고, 양수인도 유동화자산 대가의 반환청구권을 가지지 않도록 한다. 양도인이 양수인의 반환청구권을 보장하는 구조가 아니다.
- 틀린 표현: 양수인의 반환청구권을 보장해야 한다.
- 올바른 표현: 양도인은 유동화자산의 반환청구권을 가지지 않고, 양수인은 유동화자산 대가의 반환청구권을 가지지 않는다.

오답 포인트

①의 '법령에 의해서만', ③의 '주식회사로', ④의 '등록계획에 따른 반복 유동화', ⑤의 '반환청구권 보장'처럼 범위를 단정하거나 서로 다른 제도를 섞은 표현이 함정이다. 특히 ③은 현행법상 주식회사와 유한회사가 모두 가능하다는 점을 반영해야 한다.

NoteBase

다시 나오면 이렇게 판단

유동화 문제에서는 먼저 등록유동화인지 비등록유동화인지 구별한 뒤, 양도 방식·권리 귀속·반환청구권·위험 부담을 차례로 확인한다. ‘오직’, ‘반드시’, ‘반복적으로’ 같은 단정 표현은 법정 요건과 정확히 일치하는지 검토한다.

암기 포인트

유동화자산 양도는 매매·교환, 반환청구권은 배제, 유동화전문회사는 주식회사·유한회사이다.

NoteBase

문 31. 부동산투자회사법상 위탁관리 부동산투자회사(REITs)에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 주주 1인당 주식소유의 한도가 제한된다.

② 주주를 보호하기 위해서 직원이 준수해야 할 내부통제기준을 제정하여야 한다.

③ 자산의 투자 · 운용을 자산관리회사에 위탁하여야 한다.

④ 주요 주주의 대리인은 미공개 자산운용정보를 이용하여 부동산을 매매하거나 타인에게 이용하게 할 수 없다.

⑤ 설립 자본금은 3억원 이상으로 한다.

정답 2번

쟁점

이 문제는 위탁관리 부동산투자회사의 주식소유 제한, 내부통제, 업무 위탁, 미공개 정보 이용 금지 및 설립 자본금을 구별하는 문제이다. 핵심은 위탁관리 부동산투자회사와 실제 자산운용을 담당하는 자산관리회사의 의무를 구분하는 것이다.

용어 풀이

위탁관리 부동산투자회사 = 자산의 투자·운용을 직접 하지 않고 자산관리회사에 맡기는 부동산투자회사이다.
내부통제기준 = 법령 준수, 건전한 자산운용 및 주주 보호를 위해 임직원이 따라야 하는 기본 절차와 기준이다.

핵심 구분

「부동산투자회사법」 제22조의2에 따라 위탁관리 부동산투자회사는 자산의 투자·운용업무를 자산관리회사에 위탁하여야 한다. 반면 같은 법 제47조에 따라 내부통제기준을 제정·시행하여야 하는 주체는 자기관리 부동산투자회사와 자산관리회사이다. 위탁관리 부동산투자회사 자체를 내부통제기준 제정 주체로 규정한 것이 아니다.

NoteBase

선지별 해설

① O
주주 1인과 그 특별관계자가 소유할 수 있는 주식에는 법정 한도가 있으므로 옳다. 현행법은 주식 공모 완료 후 발행주식 총수의 50%를 1인당 주식소유한도로 정한다.

② X
내부통제기준을 제정·시행하여야 하는 주체는 위탁관리 부동산투자회사 자체가 아니라 자기관리 부동산투자회사와 자산관리회사이므로 틀리다.
틀린 표현: 위탁관리 부동산투자회사가 직원이 준수해야 할 내부통제기준을 제정하여야 한다.
올바른 표현: 자기관리 부동산투자회사와 자산관리회사는 주주 보호 등을 위하여 임직원이 따라야 할 내부통제기준을 제정·시행하여야 한다.

③ O
위탁관리 부동산투자회사는 자산의 투자·운용업무를 자산관리회사에 위탁하여야 하므로 옳다.

④ O
주요주주의 대리인은 미공개 자산운용정보를 이용하여 부동산 또는 증권을 매매하거나 그 정보를 타인에게 이용하게 할 수 없으므로 옳다.

⑤ O
위탁관리 부동산투자회사의 설립 자본금은 3억원 이상이므로 옳다.

오답 포인트

②의 함정은 위탁관리 부동산투자회사와 자산관리회사를 같은 주체로 보는 데 있다. 위탁관리 부동산투자회사는 자산운용을 위탁하는 회사이고, 내부통제기준을 마련하는 주체는 그 업무를 실제로 수행하는 자산관리회사이다.

다시 나오면 이렇게 판단

위탁관리형 문제가 나오면 먼저 업무의 주체를 나눈다. 자산의 투자·운용은 자산관리회사에 위탁하고, 내부통제기준 제정 의무도 위탁관리 부동산투자회사 자체가 아니라 자기관리 부동산투자회사와 자산관리회사에 있다.

암기 포인트

위탁관리형은 자산운용을 자산관리회사에 맡기고, 내부통제도 자산관리회사가 담당한다.

NoteBase

문 32. 임대인 A와 임차인 B는 임대차계약을 체결하려고 한다. 향후 3년간 순영업소득의 현재가치 합계는? (단, 주어진 조건에 한하며, 모든 현금유출입은 매 기간말에 발생함)

◯ 연간 임대료는 1년차 5,000만원에서 매년 200만원씩 증가
◯ 연간 영업경비는 1년차 2,000만원에서 매년 100만원씩 증가
◯ 1년 후 일시불의 현가계수 0.95
◯ 2년 후 일시불의 현가계수 0.90
◯ 3년 후 일시불의 현가계수 0.85

① 8,100만원
② 8,360만원
③ 8,620만원
④ 9,000만원
⑤ 9,300만원

정답 2번

출제 포인트

연도별 순영업소득을 구한 뒤 각 연도의 일시불 현가계수를 곱하여 현재가치를 합산하는 문제이다.

조건 정리

순영업소득은 임대료에서 영업경비를 차감한 금액이다.
1년차 순영업소득: 5,000만원 - 2,000만원 = 3,000만원
2년차 순영업소득: 5,200만원 - 2,100만원 = 3,100만원
3년차 순영업소득: 5,400만원 - 2,200만원 = 3,200만원
각 연도 말에 현금흐름이 발생하므로 각 연도에 해당하는 현가계수를 적용한다.

사용할 공식

순영업소득=임대료-영업경비
현재가치 합계=Σ_t=1^3(해당 연도 순영업소득×해당 연도 현가계수)
기간마다 임대료와 영업경비가 달라지므로 연도별 순영업소득을 각각 계산한 다음 할인해야 한다.

NoteBase

계산 과정

1년차 현재가치: 3,000만원 × 0.95 = 2,850만원
2년차 현재가치: 3,100만원 × 0.90 = 2,790만원
3년차 현재가치: 3,200만원 × 0.85 = 2,720만원
따라서 현재가치 합계는 2,850만원 + 2,790만원 + 2,720만원 = 8,360만원이다.

선지 판단

① X - 8,100만원은 연도별 순영업소득에 해당 현가계수를 적용한 합계가 아니다. 올바른 현재가치 합계는 8,360만원이다.
② O - 연도별 현재가치 2,850만원, 2,790만원, 2,720만원을 합하면 8,360만원이다.
③ X - 8,620만원은 계산 결과와 일치하지 않는다. 올바르게는 8,360만원이다.
④ X - 9,000만원은 1년차 순영업소득 3,000만원을 3년간 동일하게 보고 할인도 하지 않은 값이다. 연도별 증가와 할인을 모두 반영하면 8,360만원이다.
⑤ X - 9,300만원은 3년간 순영업소득 3,000만원, 3,100만원, 3,200만원을 할인하지 않고 합한 값이다. 현가계수를 적용한 올바른 합계는 8,360만원이다.

오답 포인트

임대료만 증가하는 것이 아니라 영업경비도 증가하므로 순영업소득은 매년 200만원이 아니라 100만원씩 증가한다. 또한 9,300만원은 명목 순영업소득의 단순 합계일 뿐 현재가치가 아니므로, 각 연도 현가계수를 빠뜨리면 안 된다.

다시 나오면 이렇게 판단

기간별 임대료와 영업경비를 먼저 배열하고, 순영업소득을 계산한 뒤, 각 기간의 현가계수를 곱하고, 마지막에 현재가치를 합산하는 순서로 판단한다.

암기 포인트

순영업소득은 임대료 - 영업경비이고, 현재가치는 기간별 순영업소득 × 기간별 현가계수의 합이다.

NoteBase

문 33. 부동산 금융 및 투자에 관한 설명으로 틀린 것은? (단, 다른 조건은 동일함)

① 프로젝트의 채무불이행위험이 높아질수록 대출기관이 요구하는 금리가 높아진다.

② 자본환원율은 자본의 기회비용과 프로젝트의 투자위험을 반영한다.

③ 분양형 개발사업의 핵심 상환재원은 준공 이후 발생하는 임대료·관리비 등의 영업현금흐름이다.

④ 프로젝트는 자본시장 내 다른 투자수단들과 경쟁하므로 동일 위험수준의 투자수익률에 수렴하는 경향이 있다.

⑤ 자본환원율이 상승하면 부동산자산의 가격이 하락 압력을 받으므로 신규개발사업 추진이 어려워진다.

정답 3번

출제 포인트

부동산 개발사업의 위험과 요구수익률의 관계, 자본환원율과 자산가격의 관계, 사업방식별 대출 상환재원의 차이를 묻는 문제이다.

핵심 개념

분양형 개발사업은 완성된 부동산을 매각하여 회수한 분양대금으로 사업비와 대출금을 상환하는 사업이다. 임대형 개발사업은 준공 후 임대 운영에서 발생하는 순영업소득을 바탕으로 대출 원리금을 상환하는 사업이다. 자본환원율은 부동산의 순영업소득을 가치로 환원할 때 적용하는 수익률로, 자본의 기회비용과 투자위험을 반영한다. 다른 조건이 같다면 자본환원율이 높을수록 부동산가치는 낮아진다.

선지별 해설

① O — 프로젝트의 채무불이행위험이 커지면 대출기관이 부담하는 손실 가능성도 커지므로 위험보상분이 가산되어 요구금리가 높아진다.
② O — 자본환원율은 투자자가 다른 투자기회를 포기하는 데 대한 보상인 기회비용과 해당 프로젝트의 위험에 대한 보상을 함께 반영한다.
③ X — 틀린 부분은 분양형 개발사업의 핵심 상환재원을 '준공 이후 발생하는 임대료·관리비 등의 영업현금흐름'이라고 한 것이다. 분양형 개발사업의 핵심 상환재원은 분양대금이며, 준공 후 임대 운영에서 발생하는 현금흐름은 임대형 개발사업의 상환재원에 해당한다.
④ O — 자본은 위험과 수익을 비교하여 이동하므로 부동산 프로젝트의 요구수익률도 자본시장에서 위험수준이 비슷한 다른 투자수단의 수익률과 비슷해지는 경향이 있다.
⑤ O — 소득환원 관계에서 부동산가치는 순영업소득을 자본환원율로 나누어 산정한다. 따라서 다른 조건이 같을 때 자본환원율이 상승하면 자산가격이 하락하고 예상 개발가치도 낮아져 신규개발사업의 사업성이 악화된다.

NoteBase

오답 포인트

③은 '분양형'과 '임대형'의 상환재원을 바꾸어 제시한 선지이다. 분양사업도 준공 후 현금이 들어올 수 있다는 막연한 생각보다 최종적으로 보유·운영하는지, 매각하여 회수하는지를 기준으로 구분해야 한다.

다시 나오면 이렇게 판단

사업방식별 상환재원은 회수 구조로 판단한다. 매각하는 분양형은 분양대금, 보유하여 운영하는 임대형은 임대운영에서 발생하는 현금흐름이 핵심이다. 자본환원율 문제에서는 다른 조건이 같을 때 자본환원율과 자산가격이 반대 방향으로 움직인다는 관계를 적용한다.

암기 포인트

분양형은 분양대금, 임대형은 임대현금흐름이다. 위험이 커지면 요구수익률·금리는 오르고, 자본환원율이 오르면 가격은 내린다.

NoteBase

문 34. A회사는 분양면적 500m²의 매장을 손익분기점 매출액 이하이면 기본임대료만 부담하고, 손익분기점 매출액을 초과하는 매출액에 대하여 일정 임대료율을 적용한 추가임대료를 가산하는 비율임대차(percentage lease)방식으로 임차하고자 한다. 향후 1년 동안 A회사가 지급할 것으로 예상되는 연임대료는? (단, 주어진 조건에 한하며, 연간 기준임)

◯ 예상매출액: 분양면적 m²당 20만원
◯ 기본임대료: 분양면적 m²당 6만원
◯ 손익분기점 매출액: 5,000만원
◯ 손익분기점 매출액 초과 매출액에 대한 임대료율: 10%

① 3,200만원
② 3,300만원
③ 3,400만원
④ 3,500만원
⑤ 3,600만원

정답 4번

출제 포인트

비율임대차에서 연임대료는 기본임대료에 손익분기점 매출액을 초과한 부분에 대한 추가임대료를 더하여 구한다.

조건 정리

주어진 값: 분양면적 500m², 단위면적당 예상매출액 20만원, 단위면적당 기본임대료 6만원, 손익분기점 매출액 5,000만원, 초과 매출액에 대한 임대료율 10%
구해야 할 값: 향후 1년 동안 지급할 기본임대료와 추가임대료의 합계
주의할 조건: 10%의 임대료율은 전체 예상매출액이 아니라 손익분기점 매출액을 초과한 매출액에만 적용된다.

사용할 공식

연임대료=기본임대료+(예상매출액-손익분기점 매출액)×임대료율
예상매출액이 손익분기점 매출액을 초과하므로 기본임대료에 초과분에 대한 추가임대료를 가산하는 공식을 사용한다.

NoteBase

계산 과정

1. 예상매출액은 $500m^2$ × 20만원 = 10,000만원이다.
2. 기본임대료는 $500m^2$ × 6만원 = 3,000만원이다.
3. 손익분기점 초과 매출액은 10,000만원 - 5,000만원 = 5,000만원이다.
4. 추가임대료는 5,000만원 ×10% = 500만원이다.
5. 연임대료는 3,000만원 + 500만원 = 3,500만원이다.

선지 판단

① X. 3,200만원은 기본임대료 3,000만원과 추가임대료 500만원의 합계와 다르다. 틀린 금액 3,200만원은 올바르게는 3,500만원이다.
② X. 3,300만원은 계산된 연임대료보다 200만원 적다. 틀린 금액 3,300만원은 올바르게는 3,500만원이다.
③ X. 3,400만원은 계산된 연임대료보다 100만원 적다. 틀린 금액 3,400만원은 올바르게는 3,500만원이다.
④ O. 기본임대료 3,000만원에 초과 매출액에 대한 추가임대료 500만원을 더하면 3,500만원이다.
⑤ X. 3,600만원은 계산된 연임대료보다 100만원 많다. 틀린 금액 3,600만원은 올바르게는 3,500만원이다.

오답 포인트

임대료율 10%를 전체 예상매출액 10,000만원에 적용하면 안 된다. 손익분기점 5,000만원을 먼저 차감한 초과 매출액 5,000만원에만 10%를 적용하고, 그 결과를 기본임대료에 더해야 한다.

다시 나오면 이렇게 판단

먼저 면적과 단위면적당 금액으로 예상매출액과 기본임대료를 각각 구한다. 예상매출액이 손익분기점을 넘으면 초과분에 임대료율을 곱한 뒤 기본임대료에 가산한다.

암기 포인트

비율임대차의 연임대료는 기본임대료 + 손익분기점 초과 매출액 × 임대료율이다.

NoteBase

문 35. 감정평가에 관한 규칙에 규정된 내용으로 틀린 것은?

① 감정평가업자는 법령에 다른 규정이 있는 경우에는 대상물건의 감정평가액을 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있다.

② 감정평가업자는 법령에 다른 규정이 있는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있다.

③ 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.

④ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.

⑤ 기준시점은 대상물건의 가격조사를 개시한 날짜로 한다. 다만, 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다.

정답 5번

쟁점

이 문제는 「감정평가에 관한 규칙」상 시장가치기준, 감정평가조건, 물건별 평가 방식 및 기준시점에 관한 문제이다.
핵심은 기준시점을 가격조사의 개시일이 아니라 완료일로 정한다는 점이다.

용어 풀이

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜이다.
감정평가조건은 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하여 평가하기 위해 붙이는 조건이다.

핵심 구분

감정평가액은 원칙적으로 시장가치를 기준으로 결정하지만, 법령에 다른 규정이 있는 경우 등에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있다.
감정평가는 원칙적으로 대상물건마다 개별로 하지만, 일정한 요건 아래
일괄감정평가·구분감정평가·부분감정평가를 할 수 있다.
기준시점은 원칙적으로 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜이다. 기준시점을 미리 정한 경우에는 그 날짜에 가격조사가 가능해야 한다.

NoteBase

선지별 해설

① O
법령에 다른 규정이 있는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있다.

② O
법령에 다른 규정이 있는 경우에는 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 감정평가조건을 붙일 수 있다.

③ O
둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있으면 일괄하여 감정평가할 수 있다.

④ O
하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 구분하여 감정평가할 수 있다.

⑤ X
기준시점은 원칙적으로 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜이므로, '가격조사를 개시한 날짜'라는 부분이 틀렸다.
틀린 표현: 기준시점은 대상물건의 가격조사를 개시한 날짜로 한다.
올바른 표현: 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜로 한다. 다만, 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다.

오답 포인트

⑤는 단서의 내용은 맞게 두고 본문의 '완료'를 '개시'로 바꾼 선지이다. 가격조사가 시작된 날과 끝난 날을 혼동하면 틀리기 쉽다.

다시 나오면 이렇게 판단

시장가치 외의 가치와 감정평가조건은 법령상 예외 사유가 있으면 허용되는지 확인하고, 물건별 평가 방식은 개별평가가 원칙이되 일괄·구분·부분평가의 예외가 있는지 확인한다. 기준시점 관련 선지에서는 '가격조사 완료일'이라는 문언을 우선 확인한다.

암기 포인트

기준시점은 조사 개시일이 아니라 조사 완료일이다.

NoteBase

문 36. 감정평가 3방식 및 시산가액 조정에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 감정평가 3방식은 수익성, 비용성, 시장성에 기초하고 있다.

② 시산가액은 감정평가 3방식에 의하여 도출된 각각의 가액이다.

③ 시산가액 조정은 각 시산가액을 상호 관련시켜 재검토함으로써 시산가액 상호간의 격차를 합리적으로 조정하는 작업이다.

④ 시산가액 조정은 각 시산가액을 산술평균하는 방법만 인정된다.

⑤ 감정평가에 관한 규칙에서는 시산가액 조정에 대하여 규정하고 있다.

정답 4번

쟁점

이 문제는 감정평가 3방식의 기초 원리와 시산가액 조정의 의미에 관한 문제이다. 핵심은 시산가액 조정이 단순한 산술평균이 아니라 각 평가방법과 시산가액의 합리성을 검토하여 최종 감정평가액을 결정하는 과정이라는 점이다.

용어 풀이

시산가액은 감정평가방법을 적용하여 시험적으로 산정한 가액이다. 시산가액 조정은 서로 다른 방식으로 산출한 시산가액을 비교·검토하고 필요한 경우 조정하여 최종 감정평가액을 결정하는 과정이다.

핵심 구분

감정평가 3방식은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식이다. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조는 주된 방법으로 산정한 시산가액을 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하도록 하고, 합리성이 없다고 판단되면 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있도록 한다. 따라서 각 시산가액을 기계적으로 산술평균하는 것만이 인정되는 것은 아니다.

NoteBase

선지별 해설

① O
감정평가 3방식은 수익성·비용성·시장성의 세 가지 가격 형성 원리에 기초한다. 각각 수익방식·원가방식·비교방식에 대응한다.

② O
시산가액은 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액이다. 3방식에 속하는 각 평가방법을 적용하면 각각의 시산가액이 도출된다.

③ O
시산가액 조정은 여러 방식에서 나온 시산가액을 서로 관련시켜 그 합리성을 재검토하고, 격차가 발생한 원인을 분석하여 최종 감정평가액을 결정하는 작업이다.

④ X
‘산술평균하는 방법만 인정된다’는 표현이 틀렸다. 각 시산가액의 정확성, 산출 자료의 신뢰성, 평가방법의 적합성 등을 종합적으로 검토하여 합리적으로 조정한다. 올바른 표현은 ‘시산가액 조정은 각 시산가액을 비교하여 합리성을 검토하고 필요한 경우 합리적으로 조정하는 작업이다’이다.

⑤ O
현행 「감정평가에 관한 규칙」 제12조는 감정평가방법의 적용과 시산가액의 비교·합리성 검토 및 조정에 관하여 규정한다.

오답 포인트

④의 ‘조정’을 여러 수치를 단순히 평균하는 계산 절차로 이해하면 틀린다. 시산가액의 차이는 적용 방식과 자료의 신뢰성 등이 서로 달라 발생하므로, 각 결과의 타당성을 따져 조정해야 한다.

다시 나오면 이렇게 판단

3방식은 원가방식-비용성, 비교방식-시장성, 수익방식-수익성으로 연결한다. 시산가액 조정에 ‘무조건’, ‘오직’, ‘산술평균만’과 같은 기계적 처리 표현이 나오면 합리성 검토와 종합 판단 원칙에 어긋나는지 확인한다.

암기 포인트

3방식은 비용·시장·수익, 시산가액 조정은 평균이 아니라 비교·검토·합리적 조정이다.

NoteBase

문 37. 다음 자료를 활용하여 직접환원법으로 평가한 대상부동산의 수익가액은?(단, 주어진 조건에 한하며, 연간 기준임)

◯ 가능총소득: 8,000만원
◯ 공실손실상당액 및 대손충당금: 가능총소득의 10%
◯ 수선유지비: 400만원
◯ 화재보험료: 100만원
◯ 재산세: 200만원
◯ 영업소득세: 300만원
◯ 부채서비스액: 500만원
◯ 환원율: 10%

① 5억 7천만원
② 6억원
③ 6억 5천만원
④ 6억 7천만원
⑤ 6억 8천만원

정답 3번

출제 포인트

직접환원법에서 순영업소득을 구할 때 운영경비에는 수선유지비·화재보험료·재산세를 포함하지만, 영업소득세와 부채서비스액은 제외한다는 점을 묻는 문제이다.

조건 정리

가능총소득은 8,000만원이다.
공실손실상당액 및 대손충당금은 가능총소득의 10%인 800만원이다.
운영경비는 수선유지비 400만원, 화재보험료 100만원, 재산세 200만원을 합한 700만원이다.
영업소득세 300만원과 부채서비스액 500만원은 순영업소득 계산에서 차감하지 않는다.
환원율은 10%이다.

NoteBase

사용할 공식

EGI=PGI-공실손실상당액-대손충당금
NOI=EGI-운영경비
$V = \frac{NOI}{R}$
여기서 *EGI*는 유효총소득, *PGI*는 가능총소득, *NOI*는 순영업소득, *V*는 수익가액, *R*은 환원율이다.
대상부동산의 1년 순영업소득을 일정한 환원율로 자본환원하는 직접환원법이므로 이 공식을 사용한다.

계산 과정

1. 공실손실상당액 및 대손충당금은 8,000만원의 10%인 800만원이다.
2. 유효총소득은 8,000만원에서 800만원을 뺀 7,200만원이다.
3. 운영경비는 400만원과 100만원과 200만원을 합한 700만원이다.
4. 순영업소득은 7,200만원에서 700만원을 뺀 6,500만원이다.
5. 수익가액은 순영업소득 6,500만원을 환원율 10%로 나눈 65,000만원, 즉 6억 5천만원이다.

선지 판단

① X — 5억 7천만원은 순영업소득에서 영업소득세 300만원과 부채서비스액 500만원까지 잘못 차감할 때 나오는 값이다. 올바른 수익가액은 6억 5천만원이다.
② X — 6억원은 부채서비스액 500만원을 운영경비처럼 잘못 차감할 때 나오는 값이다. 부채서비스액은 차감하지 않으므로 올바른 수익가액은 6억 5천만원이다.
③ O — 유효총소득 7,200만원에서 운영경비 700만원을 차감한 순영업소득은 6,500만원이고, 이를 환원율 10%로 나누면 6억 5천만원이다.
④ X — 6억 7천만원은 재산세 200만원을 운영경비에서 누락할 때 나오는 값이다. 재산세도 차감하므로 올바른 수익가액은 6억 5천만원이다.
⑤ X — 6억 8천만원은 화재보험료 100만원과 재산세 200만원을 운영경비에서 누락할 때 나오는 값이다. 두 비용 모두 차감하므로 올바른 수익가액은 6억 5천만원이다.

오답 포인트

핵심 함정은 비용으로 제시된 항목을 모두 순영업소득에서 빼는 것이다. 부동산의 운영에 필요한 수선유지비·화재보험료·재산세는 운영경비이지만, 소유자의 금융구조에 따른 부채서비스액과 소득에 부과되는 영업소득세는 운영경비가 아니다.

다시 나오면 이렇게 판단

가능총소득에서 공실·대손을 빼 유효총소득을 구하고, 여기서 부동산 운영에 필요한 경비만 차감하여 순영업소득을 구한다. 그다음 순영업소득을 환원율로 나누며, 부채서비스액과 영업소득세는 제외한다.

NoteBase

암기 포인트

직접환원법은 '가능총소득 → 공실·대손 차감 → 운영경비 차감 → 순영업소득 ÷ 환원율'의 순서이며, 부채서비스액과 영업소득세는 순영업소득에서 차감하지 않는다.

NoteBase

문 38. 부동산 가격공시에 관한 법률에 규정된 내용으로 틀린 것은?

① 표준지공시지가에 이의가 있는 자는 그 공시일부터 30일 이내에 서면으로 국토교통부장관에게 이의를 신청할 수 있다.

② 표준지공시지가는 국가·지방자치단체 등이 그 업무와 관련하여 지가를 산정하거나 감정평가업자가 개별적으로 토지를 감정평가하는 경우에 기준이 된다.

③ 표준지로 선정된 토지에 대하여 개별공시지가를 결정·공시하여야 한다.

④ 시장·군수 또는 구청장은 공시기준일 이후에 분할·합병 등이 발생한 토지에 대하여는 대통령령으로 정하는 날을 기준으로 하여 개별공시지가를 결정·공시하여야 한다.

⑤ 개별공시지가에 이의가 있는 자는 그 결정·공시일부터 30일 이내에 서면으로 시장·군수 또는 구청장에게 이의를 신청할 수 있다.

정답 3번

쟁점

이 문제는 표준지공시지가와 개별공시지가의 효력, 이의신청 기간 및 결정·공시 대상에 관한 문제이다.
핵심은 표준지로 선정된 토지의 개별공시지가를 반드시 별도로 결정·공시하는지 구별하는 것이다.

용어 풀이

표준지공시지가는 대표성이 있는 표준지의 단위면적당 적정가격을 국토교통부장관이 조사·평가하여 공시한 가격이다.
개별공시지가는 시장·군수 또는 구청장이 관할 개별토지에 대하여 결정·공시하는 단위면적당 가격이다.

핵심 구분

「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따르면 표준지로 선정된 토지는 개별공시지가를 결정·공시하지 아니할 수 있고, 이 경우 그 토지의 표준지공시지가를 개별공시지가로 본다. 따라서 표준지에 대하여 개별공시지가를 반드시 별도로 결정·공시하여야 한다는 표현은 틀리다.
표준지공시지가와 개별공시지가에 대한 이의신청 기간은 모두 공시 또는 결정·공시일부터 30일 이내이다.

NoteBase

선지별 해설

① O
표준지공시지가에 이의가 있는 자는 공시일부터 30일 이내에 국토교통부장관에게 서면으로 이의를 신청할 수 있다. 현행법상 서면에는 전자문서가 포함된다.

② O
표준지공시지가는 국가·지방자치단체 등이 업무와 관련하여 지가를 산정하거나 감정평가법인등이 개별적으로 토지를 감정평가할 때 기준이 된다. 선지의 '감정평가업자'는 현재 조문에서 '감정평가법인등'으로 표현된다.

③ X
표준지로 선정된 토지는 개별공시지가를 반드시 별도로 결정·공시하여야 하는 것이 아니다.
틀린 표현: '개별공시지가를 결정·공시하여야 한다.'
올바른 표현: '개별공시지가를 결정·공시하지 아니할 수 있으며, 이 경우 해당 토지의 표준지공시지가를 개별공시지가로 본다.'

④ O
시장·군수 또는 구청장은 공시기준일 이후 분할·합병 등이 발생한 토지에 대하여 대통령령으로 정하는 날을 기준으로 개별공시지가를 결정·공시하여야 한다.

⑤ O
개별공시지가에 이의가 있는 자는 그 결정·공시일부터 30일 이내에 시장·군수 또는 구청장에게 서면으로 이의를 신청할 수 있다.

오답 포인트

③의 함정은 '표준지에도 개별공시지가를 반드시 별도로 결정·공시한다'고 생각하게 만드는 데 있다. 표준지는 이미 표준지공시지가가 공시되므로 개별공시지가를 별도로 공시하지 않을 수 있고, 그 표준지공시지가를 개별공시지가로 본다.

다시 나오면 이렇게 판단

표준지와 개별토지를 구분한 뒤 주체, 이의신청 기간, 별도 결정·공시 여부를 차례로 확인한다. 표준지는 국토교통부장관이 공시하고, 표준지공시지가에 대한 이의신청도 국토교통부장관에게 한다. 개별공시지가는 시장·군수 또는 구청장이 결정·공시하고, 이에 대한 이의신청도 같은 기관에 한다.

암기 포인트

표준지 이의는 국토교통부장관, 개별지는 시장·군수·구청장, 기간은 모두 30일이다. 표준지는 표준지공시지가를 개별공시지가로 본다.

NoteBase

문 39. 다음 자료를 활용하여 공시지가기준법으로 평가한 대상 토지의 가액(원/m^2)은? (단, 주어진 조건에 한함)

◯ 소재지 등: A시 B구 C동 100, 일반상업지역, 상업용
◯ 기준시점: 2019.10.26
◯ 표준지공시지가(A시 B구 C동, 2019.01.01기준)

기호	소재지	용도지역	이용상황	공시지가 (원 / m^2)
1	C동 90	일반공업지역	상업용	1,000,000
2	C동 110	일반상업지역	상업용	2,000,000

◯ 지가변동률(A시 B구, 2019.01.01~2019.10.26)
- 공업지역: 4% 상승
- 상업지역: 5% 상승
◯ 지역요인: 표준지와 대상토지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함
◯ 개별요인: 대상토지는 표준지 기호 1, 2에 비해 각각 가로조건에서 10% 우세하고, 다른 조건은 동일함(상승식으로 계산할 것)
◯ 그 밖의 요인으로 보정할 사항 없음

① 1,144,000
② 1,155,000
③ 2,100,000
④ 2,288,000
⑤ 2,310,000

정답 5번

출제 포인트

공시지가기준법의 산식에 따라 대상 토지와 용도지역·이용상황 등이 가장 유사한 비교표준지를 선정하고, 시점수정·지역요인·개별요인을 차례로 적용하여 토지가액을 구하는 문제이다.

NoteBase

조건 정리

대상 토지는 일반상업지역의 상업용 토지이므로 같은 일반상업지역·상업용인 표준지 2를 선택한다.
표준지 2의 공시지가는 2,000,000원/m^2이다.
상업지역 지가변동률은 5% 상승이므로 시점수정치는 1.05이다.
지역요인은 동일하므로 1.00이다.
대상 토지가 표준지 2보다 가로조건에서 10% 우세하고 상승식으로 계산하므로 개별요인 비교치는 1.10이다.

사용할 공식

대상 토지가액=비교표준지 공시지가×시점수정×지역요인×개별요인
비교표준지의 기준시점 가격을 평가 기준시점으로 수정하고, 표준지와 대상 토지 사이의 지역요인 및 개별요인 차이를 반영하기 위해 이 산식을 사용한다.

계산 과정

1. 비교표준지 선정: 일반상업지역·상업용인 표준지 2를 선택한다.
2. 시점수정: 5% 상승을 반영하면 $2{,}000{,}000 \times 1.05 = 2{,}100{,}000$이므로 2,100,000원/$m^2$이다.
3. 지역요인과 개별요인 반영: $2{,}000{,}000 \times 1.05 \times 1.00 \times 1.10 = 2{,}310{,}000$

따라서 대상 토지의 가액은 2,310,000원/m^2이다.

선지 판단

① X. 1,144,000원/m^2은 용도지역이 다른 표준지 1을 선택하고 공업지역 상승률 4%와 개별요인 1.10을 적용한 값이다. 올바르게는 표준지 2와 상업지역 상승률 5%를 적용하여 2,310,000원/m^2으로 계산한다.
② X. 1,155,000원/m^2은 용도지역이 다른 표준지 1의 공시지가에 상업지역 상승률 5%와 개별요인 1.10을 적용한 값이다. 올바르게는 일반상업지역·상업용인 표준지 2를 선택하여 2,310,000원/m^2으로 계산한다.
③ X. 2,100,000원/m^2은 표준지 2에 시점수정 1.05만 적용하고 대상 토지의 가로조건 10% 우세를 누락한 값이다. 올바르게는 개별요인 1.10도 곱하여 2,310,000원/m^2으로 계산한다.
④ X. 2,288,000원/m^2은 표준지 2에 상업지역이 아닌 공업지역 상승률 4%를 적용한 값이다. 올바르게는 상업지역 상승률 5%를 적용하여 2,310,000원/m^2으로 계산한다.
⑤ O. $2{,}000{,}000 \times 1.05 \times 1.00 \times 1.10 = 2{,}310{,}000$이므로 계산 결과인 2,310,000원/$m^2$과 일치한다.

오답 포인트

표준지 1이 대상 토지와 같은 C동에 있다는 이유만으로 선택하면 안 된다. 대상 토지는 일반상업지역·상업용이므로 용도지역과 이용상황이 일치하는 표준지 2를 선택해야 한다. 또한 지가변동률도 대상 토지의 상업지역 5%를 적용하고, 10% 우세는 상승식에 따라 1.10을 곱한다.

NoteBase

다시 나오면 이렇게 판단

먼저 대상 토지와 용도지역·이용상황 등이 유사한 비교표준지를 고른 뒤, 대상 토지의 용도지역에 맞는 지가변동률로 시점수정하고 지역요인과 개별요인을 곱한다. 우세 10%의 상승식 비교치는 1.10, 열세 10%의 상승식 비교치는 0.90이다.

암기 포인트

비교표준지 선정 → 시점수정 → 지역요인 → 개별요인 순으로 계산한다. 이 문항은 2,000,000 × 1.05 × 1.00 × 1.10 = 2,310,000이다.

NoteBase

문 40. 감정평가 과정상 지역분석과 개별분석에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 해당 지역 내 부동산의 표준적 이용과 가격수준 파악을 위해 지역분석이 필요하다.

② 지역분석은 대상부동산에 대한 미시적·국지적 분석인 데 비하여, 개별분석은 대상지역에 대한 거시적·광역적 분석이다.

③ 인근지역이란 대상부동산이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 지역을 말한다.

④ 동일수급권이란 대상부동산과 대체·경쟁 관계가 성립하고 가치 형성에 서로 영향을 미치는 관계에 있는 다른 부동산이 존재하는 권역을 말하며, 인근지역과 유사지역을 포함한다.

⑤ 대상부동산의 최유효이용을 판정하기 위해 개별분석이 필요하다.

정답 2번

출제 포인트

지역분석과 개별분석의 분석 대상·범위·목적을 구별하고, 인근지역과 동일수급권의 뜻을 판단하는 문제이다.

핵심 개념

지역분석은 대상부동산이 속한 지역의 지역요인을 분석하여 표준적 이용과 가격수준을 파악하는 거시적·광역적 분석이다.
개별분석은 대상부동산 자체의 개별요인을 분석하여 최유효이용과 구체적 가치를 판정하는 미시적·국지적 분석이다.
인근지역은 대상부동산이 속하면서 이용이 동질적이고 지역요인을 공유하는 지역이고, 동일수급권은 대상부동산과 대체·경쟁 관계가 성립하는 부동산들이 존재하는 더 넓은 권역이다.

선지별 해설

① O — 지역분석을 통해 해당 지역의 표준적 이용과 전반적인 가격수준을 파악하므로 옳다.
② X — 틀린 부분은 지역분석을 '미시적·국지적', 개별분석을 '거시적·광역적' 분석이라고 한 것이다. 올바르게는 지역분석이 대상지역에 대한 거시적·광역적 분석이고, 개별분석이 대상부동산에 대한 미시적·국지적 분석이다.
③ O — 인근지역은 대상부동산이 속한 지역으로서 부동산 이용이 동질적이고 가치형성요인 가운데 지역요인을 공유하는 지역이므로 옳다.
④ O — 동일수급권은 대상부동산과 대체·경쟁 관계가 성립하여 가치 형성에 상호 영향을 주는 부동산들이 존재하는 권역이며, 인근지역과 유사지역을 포괄하므로 옳다.
⑤ O — 개별분석은 대상부동산 자체의 개별요인을 검토하여 그 부동산의 최유효이용을 판정하기 위해 필요하므로 옳다.

NoteBase

오답 포인트

②는 '지역'이라는 말 때문에 분석 범위가 좁다고 오해하도록 미시적·거시적 수식어를 서로 바꾸어 놓았다. 지역분석은 여러 부동산이 놓인 지역 전체를 보고, 개별분석은 특정 대상부동산 하나를 본다는 점이 핵심이다.

다시 나오면 이렇게 판단

분석 대상을 먼저 확인한다. 대상지역의 표준적 이용·가격수준을 묻는다면 지역분석이고, 대상부동산 자체의 최유효이용·구체적 가치를 묻는다면 개별분석이다.

암기 포인트

지역분석은 지역 전체·표준적 이용·가격수준, 개별분석은 개별 부동산·최유효이용이다.

NoteBase