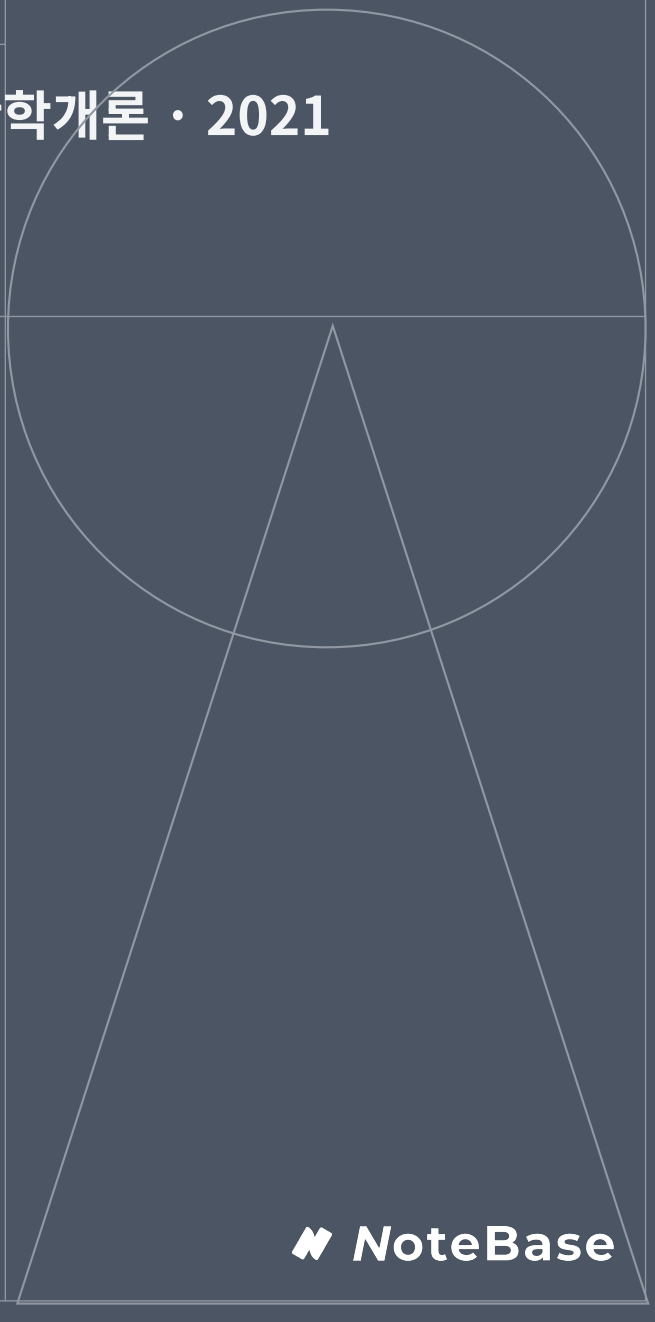
기출OX 해설집

자격증/공인중개사 · 부동산학개론 · 2021



NoteBase

기출OX 해설집

자격증/공인중개사 · 부동산학개론 · 2021

자격증/공인중개사 · 부동산학개론 · 2021

문 1. 토지관련 용어의 설명으로 틀린 것은?

① 택지지역 내에서 주거지역이 상업지역으로 용도변경이 진행되고 있는 토지를 이행지라 한다.

② 필지는 하나의 지번이 부여된 토지의 등록단위이다.

③ 획지는 인위적 · 자연적 · 행정적 조건에 따라 다른 토지와 구별되는 가격수준이 비슷한 일단의 토지를 말한다.

④ 나지는 건부지 중 건폐율 · 용적률의 제한으로 건물을 짓지 않고 남겨둔 토지를 말한다.

⑤ 맹지는 도로에 직접 연결되지 않은 토지이다.

정답 4번

출제 포인트

토지의 이용 상태와 등록·가격·접도 조건에 따라 구분되는 이행지, 필지, 획지, 나지·공지, 맹지의 정의를 묻는 문제이다.

핵심 개념

이행지는 택지지역 안에서 주거용·상업용·공업용 등 세부 용도 사이의 전환이 진행 중인 토지이다.
필지는 하나의 지번이 붙는 토지의 등록단위이고, 획지는 가격수준이 비슷한 일단의 토지라는 경제적 단위이다.
나지는 건물 등 정착물이 없고 지상권 등 토지의 사용·수익을 제한하는 사법상 권리가 설정되지 않은 토지이다.
공지는 건부지 중 건폐율·용적률 등의 제한 때문에 건물을 짓지 않고 남겨 둔 부분이다.
맹지는 도로에 직접 접하지 않은 토지이다.

NoteBase

선지별 해설

① O — 택지지역 안에서 주거지역이 상업지역으로 전환되는 과정에 있는 토지는 용도의 이행이 진행 중인 이행지에 해당한다.
② O — 필지는 토지대장이나 지적도 등에서 하나의 지번이 부여되는 토지의 등록단위이다.
③ O — 획지는 인위적·자연적·행정적 조건을 기준으로 다른 토지와 구별되며 가격수준이 비슷한 일단의 토지이다.
④ X — 틀린 표현은 '나지'이다. 건부지 중 건폐율·용적률의 제한으로 건물을 짓지 않고 남겨 둔 토지는 공지이며, 나지는 건물 등 정착물이 없고 토지의 사용·수익을 제한하는 사법상 권리가 설정되지 않은 토지이다.
⑤ O — 맹지는 도로에 직접 접하지 않아 도로로 바로 출입할 수 없는 토지이다.

오답 포인트

④는 건물이 없는 부분이라는 공통점만 보고 공지를 나지로 바꾸어 놓은 선지이다. 공지는 이미 건물이 있는 건부지의 남은 부분이고, 나지는 토지 전체의 독립적인 이용 상태를 나타낸다는 차이가 핵심이다.

다시 나오면 이렇게 판단

'건부지 중 남겨 둔 부분'이면 공지, '건물 등 정착물이 없고 사법상 사용·수익 제한도 없는 토지'이면 나지로 판단한다. 지번을 기준으로 하면 필지, 가격수준을 기준으로 하면 획지, 도로 접촉 여부를 기준으로 하면 맹지이다.

암기 포인트

필지는 지번, 획지는 가격, 공지는 건부지의 빈 부분, 나지는 정착물·사법상 제한이 없는 토지, 맹지는 도로에 닿지 않는 토지이다.

NoteBase

문 2. 다중주택의 요건이 아닌 것은?(단, 건축법령상 단서 조항은 고려하지 않음)

① 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적(부설 주차장 면적은 제외한다)의 합계가 660제곱미터 이하이고 주택으로 쓰는 층수(지하층은 제외한다)가 3개 층 이하일 것

② 독립된 주거의 형태를 갖추지 않은 것(각 실별로 욕실은 설치할 수 있으나, 취사시설은 설치하지 않은 것을 말한다)

③ 학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 쓰는 것으로서 1개 동의 공동취사시설 이용 세대 수가 전체의 50퍼센트 이상인 것

④ 적정한 주거환경을 조성하기 위하여 건축조례로 정하는 실별 최소 면적, 창문의 설치 및 크기 등의 기준에 적합할 것

⑤ 학생 또는 직장인 등 여러 사람이 장기간 거주할 수 있는 구조로 되어 있는 것

정답 3번

쟁점

이 문제는 「건축법 시행령」 별표 1에서 정한 다중주택의 요건에 관한 문제이다.
핵심은 다중주택의 요건과 기숙사의 요건을 구별하는 것이다.

용어 풀이

다중주택은 학생 또는 직장인 등 여러 사람이 장기간 거주할 수 있지만 각 실에 취사시설을 두지 않아 독립된 주거 형태를 갖추지 않은 단독주택이다.

핵심 구분

다중주택은 여러 사람의 장기 거주가 가능한 구조, 각 실에 취사시설이 없는 비독립형 주거, 주택으로 쓰이는 바닥면적 합계 $660m^2$ 이하·주택으로 쓰는 층수 3개 층 이하, 건축조례상 실별 최소 면적과 창문 기준 충족이라는 요건을 모두 갖추어야 한다.
반면 학교 또는 공장 등의 학생·종업원 등을 위하여 사용하고 공동취사시설 이용 세대 수가 전체 세대 수의 50퍼센트 이상이라는 내용은 다중주택이 아니라 일반기숙사의 요건이다.

NoteBase

선지별 해설

① O
- 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적 합계가 부설 주차장 면적을 제외하고 $660m^2$ 이하이며, 주택으로 쓰는 층수가 지하층을 제외하고 3개 층 이하인 것은 다중주택의 요건이다.

② O
- 독립된 주거 형태를 갖추지 않아야 하므로 각 실별 욕실은 설치할 수 있지만 취사시설은 설치하지 않아야 한다.

③ X
- 학교 또는 공장 등의 학생·종업원 등을 위하여 사용하면서 공동취사시설 이용 세대 수가 전체 세대 수의 50퍼센트 이상이라는 내용은 일반기숙사의 요건이다.
- 틀린 표현: 다중주택은 학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 쓰는 것으로서 공동취사시설 이용 세대 수가 전체의 50퍼센트 이상인 것이다.
- 올바른 표현: 일반기숙사는 학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 사용하고 공동취사시설 이용 세대 수가 전체 세대 수의 50퍼센트 이상인 건축물이다.

④ O
- 적정한 주거환경을 위하여 건축조례로 정하는 실별 최소 면적, 창문의 설치 및 크기 등의 기준에 적합해야 한다.

⑤ O
- 학생 또는 직장인 등 여러 사람이 장기간 거주할 수 있는 구조는 다중주택의 기본 요건이다.

오답 포인트

③의 '학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원'과 '공동취사시설 이용 세대 수 50퍼센트 이상'은 다중주택이 아니라 일반기숙사를 나타내는 표현이다. 다중주택의 각 실에 취사시설을 설치하지 않는다는 요건을 기숙사의 공동취사시설 비율 요건과 혼동하기 쉽다.

다시 나오면 이렇게 판단

'각 실에 취사시설 없음 · $660m^2$ 이하 · 3개 층 이하'가 나오면 다중주택을 판단하고,
'학교 · 공장 · 학생 · 종업원 · 공동취사 50퍼센트 이상'이 나오면 일반기숙사를 판단한다.

암기 포인트

다중주택은 각 실 취사시설 없음 · $660m^2$ 이하 · 3개 층 이하이고, 공동취사 50퍼센트 이상은 일반기숙사이다.

NoteBase

문 3. 토지의 자연적 특성에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 부증성으로 인해 동산과 부동산이 구분되고, 일반재화와 부동산재화의 특성이 다르게 나타난다.
ㄴ. 부동성으로 인해 임장활동과 지역분석을 필요로 한다.
ㄷ. 인접성으로 인해 부동산의 수급이 불균형하여 균형가격의 형성이 어렵다.
ㄹ. 개별성으로 인해 일물일가 법칙의 적용이 배제되어 토지시장에서 물건 간 완전한 대체관계가 제약된다.

① ㄱ, ㄴ
② ㄱ, ㄷ
③ ㄴ, ㄷ
④ ㄴ, ㄹ
⑤ ㄷ, ㄹ

정답 4번

출제 포인트

토지의 자연적 특성인 부동성·부증성·인접성·개별성이 각각 어떤 현상을 낳는지 구분하는 문제이다.

핵심 개념

부동성: 토지는 위치를 옮길 수 없다는 특성이다. 부동산과 동산을 구별하게 하고, 현장을 직접 확인하는 임장활동과 지역분석을 필요로 한다.
부증성: 토지의 물리적 절대량을 인위적으로 늘릴 수 없다는 특성이다. 토지의 희소성과 공급 제약을 낳는다.
인접성: 토지가 다른 토지와 서로 맞닿아 있다는 특성이다. 인접 토지 사이에 외부효과가 발생하고 경계 문제나 협동적 이용의 필요성이 생긴다.
개별성: 위치·형상·면적 등에서 완전히 같은 토지가 없다는 특성이다. 토지 간 완전한 대체가 어렵고 일물일가의 법칙이 적용되기 어렵다.

NoteBase

선지별 해설

① X
ㄴ은 옳지만 ㄱ은 틀리다. ㄱ에서 잘못 연결한 표현은 '부증성으로 인해'이다. 동산과 부동산이 구분되고 일반재화와 부동산재화의 특성이 달라지는 것은 토지를 이동할 수 없다는 부동성에서 비롯된다. 따라서 ㄱ은 '부동성으로 인해 동산과 부동산이 구분되고 일반재화와 부동산재화의 특성이 다르게 나타난다'로 고쳐야 한다.

② X
ㄱ과 ㄷ이 모두 틀리다. ㄱ의 원인은 부증성이 아니라 부동성이다. 또한 ㄷ에서 잘못 연결한 표현은 '인접성으로 인해'이다. 토지의 물리적 공급을 늘리기 어려워 수급 조절과 균형가격 형성이 제약되는 것은 부증성의 결과이다. 따라서 ㄷ은 '부증성으로 인해 토지의 수급 조절이 어렵고 균형가격의 형성이 제약된다'로 고쳐야 한다.

③ X
ㄴ은 옳지만 ㄷ은 틀리다. 부동성은 토지를 현장으로 옮겨 살펴볼 수 없게 하므로 임장활동과 지역분석을 필요로 한다. 반면 수급 조절과 균형가격 형성의 어려움은 인접성이 아니라 부증성과 관련된다. ㄷ의 '인접성'을 '부증성'으로 고쳐야 한다.

④ O
ㄴ과 ㄹ이 모두 옳다. 부동성 때문에 부동산은 현장 확인과 지역별 분석이 필요하다. 개별성 때문에 서로 완전히 같은 토지가 없으므로 일물일가의 법칙이 적용되기 어렵고 토지 간 완전한 대체관계도 제약된다.

⑤ X
ㄹ은 옳지만 ㄷ은 틀리다. ㄷ의 수급 조절 및 균형가격 형성의 어려움은 인접성의 결과가 아니라 토지의 물리적 절대량을 늘릴 수 없는 부증성의 결과이다. 따라서 ㄷ의 '인접성'을 '부증성'으로 고쳐야 한다.

오답 포인트

ㄱ과 ㄷ은 현상 자체보다 원인 특성을 바꾸어 놓은 선지이다. '이동할 수 없음'은 부동성, '물리적 공급을 늘릴 수 없음'은 부증성, '서로 맞닿음'은 인접성, '완전히 같은 토지가 없음'은 개별성으로 연결해야 한다.

다시 나오면 이렇게 판단

선지의 결과를 먼저 일상어로 바꾼 뒤 원인 특성을 대응한다. 현장·지역·이동 문제는 부동성, 희소성·공급 제약은 부증성, 외부효과·경계 문제는 인접성, 대체 불가능·개별 가격은 개별성으로 판단한다.

암기 포인트

못 움직이면 부동성, 못 늘리면 부증성, 맞닿으면 인접성, 똑같은 것이 없으면 개별성이다.

NoteBase

문 4. 아파트 매매가격이 10% 상승할 때, 아파트 매매수요량이 5% 감소하고 오피스텔 매매수요량이 8% 증가하였다. 이 때 아파트 매매수요의 가격탄력성의 정도(A), 오피스텔 매매수요의 교차탄력성(B), 아파트에 대한 오피스텔의 관계(C)는?(단, 수요의 가격탄력성은 절댓값이며, 다른 조건은 동일함)

① A: 비탄력적, B: 0.5, C: 대체재

② A: 탄력적, B: 0.5, C: 보완재

③ A: 비탄력적, B: 0.8, C: 대체재

④ A: 탄력적, B: 0.8, C: 보완재

⑤ A: 비탄력적, B: 1.0, C: 대체재

정답 3번

출제 포인트

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

조건 정리

주어진 값: 아파트 가격 10% 상승, 아파트 수요량 5% 감소, 오피스텔 수요량 8% 증가
구해야 할 값: 아파트 수요의 가격탄력성 정도 A, 오피스텔 수요의 교차탄력성 B, 아파트에 대한 오피스텔의 관계 C
주의할 조건: 가격탄력성은 절댓값으로 판단하고, 교차탄력성은 부호까지 확인한다.

사용할 공식

수요의 가격탄력성=≤ft|수요량 변화율해당 재화의 가격 변화율|
교차탄력성=한 재화의 수요량 변화율다른 재화의 가격 변화율
가격탄력성은 자기 가격 변화에 대한 자기 수요량의 반응을 나타내므로 첫 번째 공식을 사용한다. 교차탄력성은 아파트 가격 변화에 대한 오피스텔 수요량의 반응을 나타내므로 두 번째 공식을 사용한다.

계산 과정

1. 아파트 수요의 가격탄력성은 $A = |-5\%/10\%| = 0.5$이다.
2. $0.5 < 1$이므로 아파트 수요는 비탄력적이다.
3. 오피스텔 수요의 교차탄력성은 $B = 8\%/10\% = 0.8$이다.
4. 교차탄력성이 양수이므로 아파트 가격이 오를 때 오피스텔 수요가 증가한다. 따라서 두 재화는 대체재 관계이다.

NoteBase

선지 판단

① X — 비탄력적과 대체재는 맞지만, B의 0.5가 틀렸다. 0.5는 아파트 수요의 가격탄력성이고, 오피스텔 수요의 교차탄력성은 0.8이다.
② X — A의 탄력적, B의 0.5, C의 보완재가 모두 틀렸다. 올바르게는 A는 비탄력적, B는 0.8, C는 대체재이다.
③ O — A는 비탄력적이고, B는 0.8이며, 교차탄력성이 양수이므로 C는 대체재이다.
④ X — B의 0.8은 맞지만, A의 탄력적과 C의 보완재가 틀렸다. 올바르게는 A는 비탄력적이고 C는 대체재이다.
⑤ X — 비탄력적과 대체재는 맞지만, B의 1.0이 틀렸다. 올바른 교차탄력성은 0.8이다.

오답 포인트

가격탄력성 0.5를 교차탄력성으로 옮겨 적는 것이 핵심 함정이다. 가격탄력성은 아파트 수요량 변화율 5%를, 교차탄력성은 오피스텔 수요량 변화율 8%를 각각 아파트 가격 변화율 10%로 나눈다. 또한 교차탄력성이 양수이면 대체재이고 음수이면 보완재이다.

다시 나오면 이렇게 판단

먼저 어느 재화의 수요량 변화율을 분자로 쓰는지 구분한 뒤 탄력성을 계산한다. 자기 가격탄력성은 절댓값이 1보다 작은지 확인하고, 교차탄력성은 부호로 대체재·보완재를 판별한다.

암기 포인트

자기 가격탄력성은 크기, 교차탄력성은 부호가 핵심이다. 교차탄력성은 양수이면 대체재, 음수이면 보완재이다.

NoteBase

문 5. 수요와 공급이 동시에 변화할 경우, 균형가격과 균형량에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 수요곡선은 우하향, 공급곡선은 우상향, 다른 조건은 동일함)

① 수요와 공급이 증가하는 경우, 수요의 증가폭이 공급의 증가폭보다 크다면 균형가격은 상승하고 균형량은 감소한다.

② 수요와 공급이 감소하는 경우, 수요의 감소폭이 공급의 감소폭보다 작다면 균형가격은 상승하고 균형량은 증가한다.

③ 수요와 공급이 감소하는 경우, 수요의 감소폭과 공급의 감소폭이 같다면 균형가격은 불변이고 균형량은 증가한다.

④ 수요는 증가하고 공급이 감소하는 경우, 수요의 증가폭이 공급의 감소폭보다 작다면 균형가격은 상승하고 균형량은 증가한다.

⑤ 수요는 감소하고 공급이 증가하는 경우, 수요의 감소폭이 공급의 증가폭보다 작다면 균형가격은 하락하고 균형량은 증가한다.

정답 5번

출제 포인트

수요와 공급이 동시에 이동할 때 가격과 거래량 중 어느 변수가 확정되고, 어느 변수가 상대적인 이동폭에 따라 달라지는지를 묻는 문제이다.

핵심 개념

수요 증가는 균형가격과 균형량을 올리는 방향으로, 수요 감소는 둘을 내리는 방향으로 작용한다.
공급 증가는 균형가격을 내리고 균형량을 올리는 방향으로, 공급 감소는 균형가격을 올리고 균형량을 내리는 방향으로 작용한다.
수요와 공급이 거래량에 같은 방향으로 작용하면 균형량은 확정되고 가격은 상대적 변화폭에 따라 달라진다.
가격에 같은 방향으로 작용하면 균형가격은 확정되고 거래량은 상대적 변화폭에 따라 달라진다.

선지별 해설

① X
수요 증가폭이 공급 증가폭보다 크면 균형가격은 상승하지만, 수요 증가와 공급 증가는 모두 균형량을 늘리는 방향으로 작용한다. 틀린 표현은 '균형량은 감소한다'이며, 올바르게는 '균형량은 증가한다'이다.

② X
수요 감소폭보다 공급 감소폭이 크면 공급 감소의 가격 상승 효과가 더 크므로 균형가격은 상승한다. 그러나 수요 감소와 공급 감소는 모두 균형량을 줄이는 방향으로 작용한다. 틀린 표현은 '균형량은 증가한다'이며, 올바르게는 '균형량은 감소한다'이다.

③ X
수요와 공급의 감소폭이 같으면 두 변화의 가격 효과가 서로 상쇄되어 균형가격은 불변이다. 다만 두 감소는 모두 균형량을 줄이므로 균형량은 감소한다. 틀린 표현은 '균형량은 증가한다'이며, 올바르게는 '균형량은 감소한다'이다.

④ X
수요 증가는 가격을 올리고 공급 감소도 가격을 올리므로 균형가격은 반드시 상승한다. 수요 증가폭이 공급 감소폭보다 작으면 공급 감소의 거래량 감소 효과가 더 크므로 균형량은 감소한다. 틀린 표현은 '균형량은 증가한다'이며, 올바르게는 '균형량은 감소한다'이다.

⑤ O
수요 감소와 공급 증가는 모두 가격을 내리는 방향으로 작용하므로 균형가격은 하락한다. 수요 감소폭이 공급 증가폭보다 작으면 공급 증가의 거래량 증가 효과가 더 크므로 균형량은 증가한다.

오답 포인트

동시에 변하는 수요와 공급의 효과를 가격과 거래량에 한꺼번에 적용하면 틀리기 쉽다. 특히 ④와 ⑤처럼 두 변화가 가격에는 같은 방향으로 작용할 때 가격의 방향은 변화폭과 무관하게 확정되지만, 균형량은 두 변화의 상대적인 크기를 비교해야 한다.

다시 나오면 이렇게 판단

각 변화가 가격과 거래량에 미치는 방향을 따로 표시한다. 두 효과의 방향이 같으면 그 변수의 증감은 확정되고, 방향이 반대이면 문제에서 제시한 변화폭을 비교하여 더 큰 효과의 방향으로 판단한다.

암기 포인트

수요와 공급이 같은 방향으로 이동하면 균형량이 확정되고, 반대 방향으로 이동하면 균형가격이 확정된다.

NoteBase

문 6. A주택시장과 B주택시장의 함수조건이 다음과 같다. 거미집이론에 의한 두 시장의 모형형태는?(단, x 축은 수량, y 축은 가격, 각각의 시장에 대한 P는 가격, Q_d는 수요량, Q_s는 공급량, 다른 조건은 동일함)

A주택시장: $Q_d = 200 - P,\ Q_s = 100 + 4P$
B주택시장: $Q_d = 500 - 2P,\ Q_s = 200 + \frac{1}{2}P$

① A: 수렴형, B: 수렴형

② A: 수렴형, B: 발산형

③ A: 수렴형, B: 순환형

④ A: 발산형, B: 수렴형

⑤ A: 발산형, B: 발산형

정답 4번

출제 포인트

수요량의 가격계수 절댓값과 공급량의 가격계수를 비교하여 거미집모형이 수렴형·발산형·순환형 중 어디에 해당하는지 판단하는 문제이다.

조건 정리

수요함수를 $Q_d = a - bP$, 공급함수를 $Q_s = c + dP$로 놓으면 b는 수요량의 가격계수 절댓값이고 d는 공급량의 가격계수이다.
A시장: $b = 1, d = 4$
B시장: $b = 2, d = \frac{1}{2}$

사용할 공식

거미집모형에서 가격의 균형 이탈분은 다음 기의 가격으로 넘어갈 때 $-\frac{d}{b}$배가 된다.
$P_t - P^* = -\frac{d}{b}(P_{t-1} - P^*)$
따라서 $\frac{d}{b} < 1$이면 수렴형, $\frac{d}{b} > 1$이면 발산형, $\frac{d}{b} = 1$이면 순환형이다. 공급자는 전기의 가격을 보고 당기의 공급량을 결정하고, 당기의 수요가격이 그 공급량에 맞추어지는 거미집모형이므로 이 비율을 사용한다.

계산 과정

1. A시장은 $\frac{d}{b} = \frac{4}{1} = 4 > 1$이므로 가격 변동 폭이 커지는 발산형이다.
2. B시장은 $\frac{d}{b} = \frac{1/2}{2} = \frac{1}{4} < 1$이므로 가격 변동 폭이 작아지는 수렴형이다.
3. 따라서 A시장은 발산형이고 B시장은 수렴형이다.

NoteBase

선지별 해설

① X. A시장을 수렴형이라고 한 부분이 틀렸다. A시장은 $\frac{d}{b} = 4 > 1$이므로 올바르게는 'A: 발산형, B: 수렴형'이다.
② X. A시장을 수렴형, B시장을 발산형이라고 한 두 부분이 모두 틀렸다. 올바르게는 'A: 발산형, B: 수렴형'이다.
③ X. A시장을 수렴형, B시장을 순환형이라고 한 두 부분이 모두 틀렸다. B시장은 $\frac{d}{b} = \frac{1}{4}$이므로 순환형이 아니라 수렴형이며, 올바르게는 'A: 발산형, B: 수렴형'이다.
④ O. A시장은 $4 > 1$이어서 발산형이고 B시장은 $\frac{1}{4} < 1$이어서 수렴형이므로 두 판단이 모두 맞다.
⑤ X. B시장을 발산형이라고 한 부분이 틀렸다. B시장은 $\frac{d}{b} = \frac{1}{4} < 1$이므로 올바르게는 'A: 발산형, B: 수렴형'이다.

오답 포인트

함수에서 가격계수만 보고 공급의 계수가 크면 곧바로 수렴한다고 판단하면 틀린다. 거미집모형에서는 공급계수 d를 수요계수의 절댓값 b로 나눈 $\frac{d}{b}$를 비교한다. 또한 문제의 축이 수량-가격 순서이므로 함수의 가격계수와 그래프의 기울기를 혼동하지 않아야 한다.

다시 나오면 이렇게 판단

수요함수를 $Q_d = a - bP$, 공급함수를 $Q_s = c + dP$로 정리한 뒤 $\frac{d}{b}$를 계산한다. 그 값이 1보다 작으면 수렴형, 크면 발산형, 같으면 순환형으로 판단한다.

암기 포인트

거미집의 안정성은 '공급의 가격계수 ÷ 수요의 가격계수 절댓값'으로 판정한다. $d/b < 1$은 수렴, $d/b > 1$은 발산, $d/b = 1$은 순환이다.

NoteBase

문 7. 수요와 공급의 가격탄력성에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, x축은 수량, y축은 가격, 수요의 가격탄력성은 절댓값이며, 다른 조건은 동일함)

① 수요의 가격탄력성은 수요량의 변화율에 대한 가격의 변화비율을 측정한 것이다.

② 수요의 가격탄력성이 완전비탄력적이면 가격이 변화할 때 수요량이 무한대로 변화한다.

③ 수요의 가격탄력성이 비탄력적이면 수요량의 변화율이 가격의 변화율보다 더 크다.

④ 공급의 가격탄력성이 탄력적이면 가격의 변화율보다 공급량의 변화율이 더 크다.

⑤ 공급곡선이 수직선이면 공급의 가격탄력성은 완전탄력적이다.

정답 4번

출제 포인트

수요·공급의 가격탄력성 공식에서 분자와 분모를 구분하고, 탄력성의 크기에 따라 수량이 가격보다 크게 또는 작게 변하는지를 판단하는 문제이다.

조건 정리

수요의 가격탄력성은 절댓값으로 판단한다.
완전비탄력적이면 탄력성은 0이고 수량이 변하지 않는다.
탄력적이면 탄력성이 1보다 크고 수량의 변화율이 가격의 변화율보다 크다.

사용할 공식

수요의 가격탄력성: E_d=≤ft|수요량의 변화율가격의 변화율|
공급의 가격탄력성: E_s=공급량의 변화율가격의 변화율
가격 변화에 대한 수량의 반응 정도를 측정하므로 수량의 변화율을 분자, 가격의 변화율을 분모에 둔다.

선지 판단

① X — 수요의 가격탄력성은 가격의 변화율에 대한 수요량의 변화율을 측정한다. 틀린 표현인 '수요량의 변화율에 대한 가격의 변화비율'은 분자와 분모가 뒤바뀌었으며, 올바르게는 '가격의 변화율에 대한 수요량의 변화율'이다.
② X — 수요가 완전비탄력적이면 $E_d = 0$이므로 가격이 변해도 수요량은 변하지 않는다. '수요량이 무한대로 변화한다'가 아니라 '수요량의 변화율이 0이다'가 올바른 표현이다.
③ X — 수요가 비탄력적이면 $0 < E_d < 1$이므로 수요량의 변화율이 가격의 변화율보다 작다. '더 크다'가 아니라 '더 작다'가 올바른 표현이다.
④ O — 공급이 탄력적이면 $E_s > 1$이므로 공급량의 변화율이 가격의 변화율보다 크다.
⑤ X — 수직인 공급곡선에서는 가격이 변해도 공급량이 변하지 않으므로 $E_s = 0$인 완전비탄력적 공급이다. '완전탄력적'이 아니라 '완전비탄력적'이 올바른 표현이다.

NoteBase

오답 포인트

①은 탄력성 공식의 분자와 분모를 바꾸어 제시한 선지이다. ②와 ⑤는 완전비탄력적과 완전탄력적을 혼동하게 하며, ③은 비탄력적일 때 수량 변화율과 가격 변화율의 대소관계를 반대로 제시한다.

다시 나오면 이렇게 판단

먼저 '수량 변화율 ÷ 가격 변화율' 공식을 세운다. 그다음 탄력성이 1보다 크면 수량 변화율이 더 크고, 1보다 작으면 수량 변화율이 더 작으며, 0이면 수량이 변하지 않는다고 판단한다.

암기 포인트

탄력성은 '수량 반응 ÷ 가격 변화'이다. 수직선은 수량 고정이므로 완전비탄력적이고, 수평선은 가격 고정이므로 완전탄력적이다.

NoteBase

문 8. A부동산에 대한 기존 시장의 균형상태에서 수요함수는 $P = 200 - 2Q_d$, 공급함수는 $2P = 40 + Q_s$ 이다. 시장의 수요자수가 2배로 증가되는 경우, 새로운 시장의 균형가격과 기존 시장의 균형가격 간의 차액은? (단, P는 가격(단위: 만원), Q_d는 수요량(단위: m^2), Q_s는 공급량(단위: m^2)이며, A부동산은 민간재(private goods)로 시장의 수요자는 모두 동일한 개별수요함수를 가지며, 다른 조건은 동일함)

① 24만원

② 48만원

③ 56만원

④ 72만원

⑤ 80만원

정답 1번

출제 포인트

수요자 수가 2배가 되면 각 가격에서 시장수요량이 2배가 된다는 점을 반영하여 새 균형가격과 기존 균형가격의 차이를 구하는 문제이다.

조건 정리

기존 수요함수: $P = 200 - 2Q_d$, 즉 $Q_d = 100 - \frac{1}{2}P$
공급함수: $2P = 40 + Q_s$, 즉 $Q_s = 2P - 40$
수요자들이 동일한 개별수요함수를 가지므로 수요자 수가 2배가 되면 각 가격에서 시장수요량도 2배가 된다.
구해야 할 값: 새 균형가격에서 기존 균형가격을 뺀 차액

사용할 공식

시장균형에서는 수요량과 공급량이 같으므로 $Q_d = Q_s$이다.
수요자 수가 2배가 된 뒤의 시장수요량은
$Q'_d = 2Q_d = 2\left(100 - \frac{1}{2}P\right) = 200 - P$
이다. 민간재의 시장수요는 개별수요량을 수평으로 합산하므로 가격별 수요량을 2배로 계산한다.

NoteBase

계산 과정

1. 기존 균형가격을 구한다.
$100 - \frac{1}{2}P = 2P - 40$
$140 = \frac{5}{2}P$
$P = 56$
따라서 기존 균형가격은 56만원이다.

2. 수요자 수가 2배가 된 뒤의 균형가격을 구한다.
$200 - P = 2P - 40$
$240 = 3P$
$P = 80$
따라서 새로운 균형가격은 80만원이다.

3. 두 균형가격의 차액은 80만원-56만원=24만원이다.

선지 판단

① O — 새 균형가격 80만원에서 기존 균형가격 56만원을 빼면 차액은 24만원이므로 옳다.
② X — 48만원은 두 균형가격의 차액이 아니다. 올바른 차액은 80만원-56만원=24만원이다.
③ X — 56만원은 차액이 아니라 기존 시장의 균형가격이다. 올바른 차액은 24만원이다.
④ X — 기존 균형에서 $Q = 2(56) - 40 = 72$이므로 72는 기존 균형수량의 수치이며 단위는 m^2이다. 가격 차액은 72만원이 아니라 24만원이다.
⑤ X — 80만원은 수요자 수가 2배가 된 뒤의 새로운 균형가격이다. 두 가격의 차액은 80만원이 아니라 24만원이다.

오답 포인트

수요자 수가 2배라는 조건을 수요함수의 절편이나 가격에 단순히 곱하면 안 된다. 같은 가격에서 각 수요자의 수요량을 합산해야 하므로 $Q_d = 100 - \frac{1}{2}P$ 전체를 2배로 만든다. 또한 문제는 새 균형가격 자체가 아니라 새 가격과 기존 가격의 차액을 묻는다.

다시 나오면 이렇게 판단

수요자 수가 변하는 민간재 문제에서는 먼저 역수요함수를 수요량 함수로 바꾸고, 각 가격에서의 수요량을 수요자 수의 변화만큼 곱한 뒤, 새 수요량과 공급량을 같게 놓아 균형가격을 구한다. 마지막에는 문제에서 가격 자체와 가격 차액 중 무엇을 요구하는지 확인한다.

암기 포인트

민간재의 시장수요는 수평 합산이다. 수요자 수 2배는 같은 가격에서 수요량 2배이고, 가격절편 2배가 아니다.

NoteBase

문 9. 아파트시장에서 균형가격을 하락시키는 요인은 모두 몇 개인가? (단, 아파트는 정상재이며, 다른 조건은 동일함)

◯ 건설노동자 임금 상승
◯ 대체주택에 대한 수요 감소
◯ 가구의 실질소득 증가
◯ 아파트건설업체수 증가
◯ 아파트건설용 토지가격의 상승
◯ 아파트 선호도 감소

① 1개
② 2개
③ 3개
④ 4개
⑤ 5개

정답 2번

출제 포인트

수요·공급의 변동 요인이 아파트시장의 균형가격을 어느 방향으로 움직이는지 구분하고, 가격 하락 요인의 수를 세는 문제이다.

핵심 개념

수요가 감소하거나 공급이 증가하면 균형가격은 하락한다. 반대로 수요가 증가하거나 공급이 감소하면 균형가격은 상승한다.
건설노동자 임금 상승: 생산비 상승으로 공급이 감소하므로 균형가격이 상승한다.
대체주택에 대한 수요 감소: 아파트로 수요가 이동하여 아파트 수요가 증가하므로 균형가격이 상승한다.
가구의 실질소득 증가: 아파트는 정상재이므로 아파트 수요가 증가하여 균형가격이 상승한다.
아파트건설업체 수 증가: 아파트 공급이 증가하므로 균형가격이 하락한다.
아파트건설용 토지가격 상승: 생산비 상승으로 공급이 감소하므로 균형가격이 상승한다.
아파트 선호도 감소: 아파트 수요가 감소하므로 균형가격이 하락한다.
따라서 균형가격 하락 요인은 '아파트건설업체 수 증가'와 '아파트 선호도 감소'의 2개이다.

NoteBase

선지별 해설

① X — 하락 요인은 1개가 아니라 2개이다. '1개'는 '2개'로 고쳐야 한다.
② O — 공급을 늘리는 아파트건설업체 수 증가와 수요를 줄이는 아파트 선호도 감소, 모두 2개가 균형가격을 하락시킨다.
③ X — 하락 요인은 3개가 아니라 2개이다. '3개'는 '2개'로 고쳐야 한다.
④ X — 하락 요인은 4개가 아니라 2개이다. '4개'는 '2개'로 고쳐야 한다.
⑤ X — 하락 요인은 5개가 아니라 2개이다. '5개'는 '2개'로 고쳐야 한다.

오답 포인트

'비용 상승'을 가격 하락 요인으로 착각하기 쉽다. 임금과 토지가격의 상승은 공급을 감소시켜 균형가격을 올린다. 또한 정상재의 소득 증가는 수요를 늘리므로 가격 상승 요인이다.

다시 나오면 이렇게 판단

각 요인을 먼저 수요 증가·수요 감소·공급 증가·공급 감소로 분류한다. 그다음 '수요 감소 또는 공급 증가'에 해당하는 항목만 균형가격 하락 요인으로 센다.

암기 포인트

균형가격 하락은 수요 감소 또는 공급 증가이다. 이 문항에서는 업체 수 증가와 선호도 감소의 2개이다.

NoteBase

문 10. 도시공간구조이론 및 지대이론에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 버제스(E. Burgess)의 동심원이론에 따르면 중심업무지구와 저소득층 주거지대 사이에 점이지대가 위치한다.

② 호이트(H. Hoyt)의 선형이론에 따르면 도시공간구조의 성장과 분화는 주요 교통축을 따라 부채꼴 모양으로 확대되면서 나타난다.

③ 해리스(C. Harris)와 울만(E. Ullman)의 다핵심이론에 교통축을 적용하여 개선한 이론이 호이트의 선형이론이다.

④ 헤이그(R. Haig)의 마찰비용이론에 따르면 마찰비용은 교통비와 지대로 구성된다.

⑤ 알론소(W. Alonso)의 입찰지대곡선은 도심에서 외곽으로 나감에 따라 가장 높은 지대를 지불할 수 있는 각 산업의 지대곡선들을 연결한 것이다.

정답 3번

출제 포인트

도시공간구조이론과 지대이론을 제시한 학자별 핵심 내용 및 이론 사이의 관계를 연결하는 문제이다.

핵심 정리

버제스의 동심원이론: 도시는 중심업무지구를 중심으로 점이지대, 저소득층 주거지대 등이 동심원 형태로 확장된다고 본다.
호이트의 선형이론: 버제스의 동심원이론을 수정하여 도시의 토지이용이 주요 교통축을 따라 부채꼴 모양으로 성장한다고 본다.
해리스와 울만의 다핵심이론: 도시는 하나의 중심만을 기준으로 성장하지 않고 여러 핵을 중심으로 분화·성장한다고 본다.
헤이그의 마찰비용이론: 입지의 마찰비용은 교통비와 지대의 합이며, 이를 최소화하는 입지가 선택된다고 본다.
알론소의 입찰지대이론: 위치별로 가장 높은 지대를 지불할 수 있는 토지이용 주체가 토지를 차지하며, 그 최고 입찰지대를 연결한 것이 입찰지대곡선이다.

NoteBase

선지별 해설

① O. 버제스의 동심원이론에서 중심업무지구 바깥에는 점이지대가 있고, 그 바깥에 저소득층 주거지대가 형성되므로 두 지대 사이에 점이지대가 위치한다는 설명은 옳다.
② O. 호이트는 도시가 모든 방향으로 균등하게 성장한다고 보지 않고, 주요 교통축을 따라 특정 토지이용이 부채꼴 모양으로 뻗어 나간다고 보았으므로 옳다.
③ X. 틀린 부분은 '다핵심이론에 교통축을 적용하여 개선한 이론이 호이트의 선형이론'이라는 연결이다. 올바르게는 호이트의 선형이론이 버제스의 동심원이론을 주요 교통축의 영향을 반영하여 수정한 이론이며, 해리스와 울만의 다핵심이론은 여러 개의 독립적인 핵을 중심으로 도시가 성장한다고 설명한다.
④ O. 헤이그의 마찰비용은 교통비와 지대의 합으로 구성되며, 입지 주체는 이 합계가 최소가 되는 지점을 선택한다고 보므로 옳다.
⑤ O. 알론소의 입찰지대곡선은 도심에서 외곽으로 이동할 때 위치별로 가장 높은 지대를 지불할 수 있는 각 토지이용 주체의 지대곡선을 연결한 것이므로 옳다.

출제자가 노린 함정

③은 호이트의 이론에 실제로 등장하는 '교통축'을 넣어 그럴듯하게 만들었지만, 수정의 대상이 다핵심이론이 아니라 버제스의 동심원이론이라는 점이 핵심 함정이다.

다시 나오면 이렇게 판단

학자와 대표 구조를 먼저 연결한다. 버제스는 동심원, 호이트는 교통축을 따른 부채꼴, 해리스·울만은 여러 핵, 헤이그는 교통비와 지대의 합, 알론소는 최고 입찰지대의 연결로 판단한다.

암기 포인트

버제스는 원, 호이트는 교통축을 따른 부채꼴, 해리스·울만은 여러 핵이다.

NoteBase

문 11. 다음을 모두 설명하는 입지이론은?

◯ 운송비의 관점에서 특정 공장이 원료지향적인지 또는 시장지향적인지를 판단하기 위해 '원료지수(MI: material index)' 개념을 사용한다.
◯ 최소운송비 지점, 최소노동비 지점, 집적이익이 발생하는 구역을 종합적으로 고려해서 최소비용지점을 결정한다.
◯ 최소운송비 지점으로부터 기업이 입지를 바꿀 경우, 이에 따른 추가적인 운송비의 부담액이 동일한 지점을 연결한 것이 등비용선이다.

① 베버(A. Weber)의 최소비용이론
② 호텔링(H. Hotelling)의 입지적 상호의존설
③ 뢰쉬(A. Lösch)의 최대수요이론
④ 애플바움(W. Applebaum)의 소비자분포기법
⑤ 크리스탈러(W. Christaller)의 중심지이론

정답 1번

출제 포인트

이 문제는 원료지수, 최소비용지점, 등비용선이라는 핵심어를 베버의 공업입지론과 연결하는 문제이다.

핵심 정리

베버: 최소비용이론 — 운송비, 노동비, 집적이익을 종합하여 생산비가 최소가 되는 공업 입지를 설명한다. 원료지수로 원료지향성과 시장지향성을 판단하고, 등비용선으로 최소운송비 지점에서 벗어날 때 늘어나는 운송비를 나타낸다.
호텔링: 입지적 상호의존설 — 선형 시장에서 경쟁 기업의 입지 선택이 서로에게 영향을 주어 판매자가 시장 중심부에 모이는 경향을 설명한다.
뢰쉬: 최대수요이론 — 비용 최소화보다 수요와 이윤을 극대화하는 시장입지를 중시하며, 여러 재화의 시장권이 결합된 경제경관을 설명한다.
애플바움: 소비자분포기법 — 기존 점포 고객의 거주지와 분포를 조사하여 상권의 범위와 점포 입지를 분석한다.
크리스탈러: 중심지이론 — 중심지가 주변 지역에 재화와 서비스를 공급하며 최소요구치와 재화의 도달범위에 따라 중심지의 계층과 시장권이 형성된다고 본다.

NoteBase

선지별 해설

① O — 원료지수, 최소운송비 지점, 노동비와 집적이익, 등비용선은 모두 베버의 최소비용이론을 나타내는 핵심 개념이다.
② X — 틀린 연결은 '호텔링의 입지적 상호의존설'이다. 호텔링은 경쟁 기업이 상대 기업의 입지를 고려하여 선형 시장의 중심부에 모이는 경향을 설명한다. 제시문에 올바르게 연결되는 이론은 베버의 최소비용이론이다.
③ X — 틀린 연결은 '뢰쉬의 최대수요이론'이다. 뢰쉬는 시장수요와 이윤을 극대화하는 입지와 시장권 체계를 설명한다. 제시문에 올바르게 연결되는 이론은 베버의 최소비용이론이다.
④ X — 틀린 연결은 '애플바움의 소비자분포기법'이다. 애플바움의 기법은 고객의 거주지와 분포를 조사하여 상권을 획정하는 소매입지 분석기법이다. 제시문에 올바르게 연결되는 이론은 베버의 최소비용이론이다.
⑤ X — 틀린 연결은 '크리스탈러의 중심지이론'이다. 크리스탈러는 최소요구치와 재화의 도달범위를 바탕으로 중심지의 계층과 시장권을 설명한다. 제시문에 올바르게 연결되는 이론은 베버의 최소비용이론이다.

출제자가 노린 함정

여러 입지이론이 모두 시장이나 비용을 다루지만, '원료지수·최소운송비·노동비·집적이익·등비용선'의 묶음은 베버에게만 해당한다. 특히 뢰쉬의 최대수요와 베버의 최소비용을 뒤바꾸기 쉽다.

다시 나오면 이렇게 판단

원료지수나 등비용선이 보이면 베버를 먼저 연결한다. 이어 운송비·노동비·집적이익을 함께 고려하는지를 확인하면 최소비용이론으로 확정할 수 있다.

암기 포인트

베버 = 원료지수 + 운송비·노동비·집적이익 + 등비용선이다.

NoteBase

문 12. 컨버스(P. D. Converse)의 분기점 모형에 기초할 때, A시와 B시의 상권 경계지점은 A시로부터 얼마만큼 떨어진 지점인가? (단, 주어진 조건에 한함)

◯ A시와 B시는 동일 직선상에 위치하고 있다.
◯ A시 인구: 64만명
◯ B시 인구: 16만명
◯ A시와 B시 사이의 직선거리: 30km

① 5km
② 10km
③ 15km
④ 20km
⑤ 25km

정답 4번

출제 포인트

컨버스의 분기점 모형을 이용하여 두 도시 사이의 상권 경계가 A시에서 얼마나 떨어져 있는지를 계산하는 문제이다.

조건 정리

A시 인구는 64만명, B시 인구는 16만명이고 두 도시 사이의 거리는 30km이다.
구해야 할 값은 A시에서 상권 경계지점까지의 거리이다.
인구가 더 많은 A시의 상권이 더 멀리까지 미치므로 경계는 두 도시의 중간점보다 B시에 가까워야 한다.

사용할 공식

A시에서 분기점까지의 거리를 D_A, 두 도시 사이의 거리를 D, 각 도시의 인구를 P_A, P_B라고 하면
$D_A = \frac{D}{1 + \sqrt{P_B/P_A}}$
컨버스의 분기점 모형은 두 도시의 상권 흡인력이 인구에 비례하고 거리의 제곱에 반비례한다고 보므로 이 공식을 사용한다.

NoteBase

계산 과정

인구비의 제곱근은
$\sqrt{\frac{P_B}{P_A}} = \sqrt{\frac{16}{64}} = \sqrt{\frac{1}{4}} = \frac{1}{2}$
이다. 이를 공식에 대입하면
$D_A = \frac{30}{1+1/2} = \frac{30}{3/2} = 20\text{km}$
이다. 따라서 상권 경계지점은 A시로부터 20km 떨어진 지점이다.

선지 판단

① X — 5km는 계산 결과와 다르다. 올바르게는 A시로부터 20km이다.
② X — 10km는 계산 결과와 다르다. 올바르게는 A시로부터 20km이다.
③ X — 15km는 두 도시의 단순 중간점일 뿐, 인구 차이를 반영하지 않은 값이다. 올바르게는 A시로부터 20km이다.
④ O — 공식에 인구와 거리를 대입한 결과가 20km이므로 옳다.
⑤ X — 25km는 계산 결과와 다르다. 올바르게는 A시로부터 20km이다.

오답 포인트

인구가 64만명과 16만명이라고 해서 거리를 인구비 4:1로 바로 나누는 것이 아니다. 컨버스 모형에서는 인구비의 제곱근을 사용한다. 또한 어느 도시로부터의 거리인지 확인해야 하며, A시의 인구가 더 많으므로 A시 기준 경계거리는 중간거리인 15km보다 길어진다.

다시 나오면 이렇게 판단

기준 도시를 먼저 확인한 뒤, 상대 도시 인구를 기준 도시 인구로 나눈 값의 제곱근을 분모에 넣어 계산한다. 마지막에는 인구가 더 많은 도시 쪽의 경계거리가 전체 거리의 절반보다 긴지 검산한다.

암기 포인트

A시 기준 분기점 거리의 분모는 $1 + \sqrt{P_B/P_A}$이다. 인구비는 그대로가 아니라 제곱근으로 반영한다.

NoteBase

문 13. 다음은 3가지 효율적 시장(A~C)의 유형과 관련된 내용이다. 시장별 해당되는 내용을 <보기>에서 모두 찾아 옳게 짝지어진 것은?

A. 약성 효율적 시장
B. 준강성 효율적 시장
C. 강성 효율적 시장

<보기>
ㄱ. 과거의 정보를 분석해도 초과이윤을 얻을 수 없다.
ㄴ. 현재시점에 바로 공표된 정보를 분석해도 초과이윤을 얻을 수 없다.
ㄷ. 아직 공표되지 않은 정보를 분석해도 초과이윤을 얻을 수 없다.

① A - (ㄱ), B - (ㄴ), C - (ㄷ)
② A - (ㄱ), B - (ㄱ, ㄴ), C - (ㄱ, ㄴ, ㄷ)
③ A - (ㄷ), B - (ㄴ, ㄷ), C - (ㄱ, ㄴ, ㄷ)
④ A - (ㄱ, ㄴ, ㄷ), B - (ㄱ, ㄴ), C - (ㄱ)
⑤ A - (ㄱ, ㄴ, ㄷ), B - (ㄴ, ㄷ), C - (ㄷ)

정답 2번

출제 포인트

효율적 시장의 세 유형을 가격에 반영되는 정보의 범위에 따라 구분하고, 정보 범위가 약성에서 준강성, 강성으로 갈수록 누적되어 넓어진다는 점을 묻는 문제이다.

핵심 개념

약성 효율적 시장: 과거의 가격·거래량 등 과거 정보가 이미 현재 가격에 반영된 시장이다. 따라서 ㄱ에 해당한다.
준강성 효율적 시장: 과거 정보뿐 아니라 현재 공표된 모든 공개정보가 현재 가격에 반영된 시장이다. 따라서 ㄱ과 ㄴ에 해당한다.
강성 효율적 시장: 과거 정보와 공개정보는 물론 아직 공표되지 않은 내부정보까지 현재 가격에 반영된 시장이다. 따라서 ㄱ, ㄴ, ㄷ에 모두 해당한다.
정보의 포함 관계는 약성의 정보 범위 ⊂ 준강성의 정보 범위 ⊂ 강성의 정보 범위이다.

NoteBase

선지별 해설

① X
A를 ㄱ에 연결한 것은 맞지만, B와 C의 정보 범위를 누적하지 않은 점이 틀렸다. 올바르게는 B-(ㄱ, ㄴ), C-(ㄱ, ㄴ, ㄷ)이다.

② O
A는 과거 정보에 관한 ㄱ, B는 과거 정보와 공표된 정보에 관한 ㄱ·ㄴ, C는 여기에 미공표 정보까지 포함한 ㄱ·ㄴ·ㄷ에 해당한다.

③ X
A-(ㄷ)와 B-(ㄴ, ㄷ)가 틀렸다. 미공표 정보인 ㄷ은 강성 효율적 시장에서만 포함되며, 올바르게는 A-(ㄱ), B-(ㄱ, ㄴ), C-(ㄱ, ㄴ, ㄷ)이다.

④ X
효율성의 단계가 높아질수록 정보 범위가 줄어드는 것처럼 거꾸로 배열한 점이 틀렸다. 올바르게는 A-(ㄱ), B-(ㄱ, ㄴ), C-(ㄱ, ㄴ, ㄷ)이다.

⑤ X
A와 B에 미공표 정보인 ㄷ을 포함하고 C를 ㄷ에만 연결한 점이 틀렸다. ㄷ은 강성 효율적 시장에만 해당하며, 올바르게는 A-(ㄱ), B-(ㄱ, ㄴ), C-(ㄱ, ㄴ, ㄷ)이다.

오답 포인트

①처럼 각 시장에 새로 추가되는 정보만 하나씩 대응시키면 틀린다. 준강성은 공개정보와 함께 과거 정보도 포함하고, 강성은 미공표 정보와 함께 과거 정보와 공개정보도 모두 포함한다.

다시 나오면 이렇게 판단

정보를 과거 정보, 공개정보, 미공개정보의 순서로 놓고 약성은 첫째까지, 준강성은 둘째까지, 강성은 셋째까지 누적하여 대응한다.

암기 포인트

약성은 과거, 준강성은 과거+공개, 강성은 과거+공개+미공개이다.

NoteBase

문 14. 현행 법제도상 부동산투기억제제도에 해당하지 않는 것은?

① 토지거래허가제

② 주택거래신고제

③ 토지초과이득세

④ 개발이익환수제

⑤ 부동산 실권리자명의 등기제도

정답 3번

쟁점

이 문제는 현행 부동산투기억제제도와 폐지된 제도를 구별하는 문제이다. 핵심은 거래 규제·신고, 개발이익 환수, 실명등기는 현행 제도인 반면 토지초과이득세는 폐지되었다는 점이다.

용어 풀이

부동산투기억제제도는 투기적 거래를 제한하거나 거래를 투명하게 하고, 개발이익의 사유화와 명의신탁을 억제하여 부동산시장의 안정을 도모하는 제도이다.

핵심 구분

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」은 부동산 거래의 신고와 토지거래허가를, 「개발이익 환수에 관한 법률」은 개발부담금을, 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」은 실권리자 명의 등기를 규정한다. 반면 「토지초과이득세법」은 1998년 폐지되었으므로 토지초과이득세는 현행 부동산투기억제제도가 아니다.

NoteBase

선지별 해설

① O
토지거래허가제는 투기적 거래가 성행하거나 지가가 급격히 상승하는 지역 등을 허가구역으로 지정하고, 일정한 토지거래계약에 관하여 허가를 받게 하는 현행 투기억제제도이다.

② O
주택을 포함한 부동산 거래의 실제 거래가격 등을 신고하게 하는 거래신고제도는 거래의 투명성을 높이고 허위·투기 거래를 억제하는 현행 제도이다.

③ X
토지초과이득세는 유휴토지 등의 비정상적인 지가상승 이익을 과세로 환수하던 제도이지만 관련 법률이 폐지되어 현행 제도가 아니다.
틀린 표현: 토지초과이득세가 현행 부동산투기억제제도에 해당한다.
올바른 표현: 토지초과이득세는 폐지된 제도이므로 현행 부동산투기억제제도에 해당하지 않는다.

④ O
개발이익환수제는 개발사업으로 생긴 개발이익 중 일정 부분을 개발부담금으로 환수하여 개발이익의 사유화를 억제하는 현행 제도이다.

⑤ O
부동산 실권리자명의 등기제도는 부동산 물권을 실제 권리자 명의로 등기하게 하여 명의신탁을 이용한 투기·탈세·탈법행위를 방지하는 현행 제도이다.

오답 포인트

③의 토지초과이득세가 투기 억제를 목적으로 도입되었다는 사실만 기억하면 현행 제도로 오인하기 쉽다. 제도의 도입 목적과 현재 존치 여부는 별개이며, 이 문항은 '현행'이라는 표현으로 폐지 여부를 묻는다.

다시 나오면 이렇게 판단

제도명만 보고 목적을 판단하지 않고 현재의 법적 근거가 존속하는지를 먼저 구별한다.
거래허가·거래신고·개발부담금·실권리자 명의 등기는 현행 제도로, 토지초과이득세는 폐지된 제도로 분류한다.

암기 포인트

허가·신고·개발환수·실명등기는 현행, 토지초과이득세는 폐지이다.

NoteBase

문 15. 부동산 조세에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 조세의 중립성은 조세가 시장의 자원배분에 영향을 미치지 않아야 한다는 원칙을 의미한다.

② 양도소득세를 중과하면 부동산의 보유기간이 늘어나는 현상이 발생할 수 있다.

③ 조세의 사실상 부담이 최종적으로 어떤 사람에게 귀속되는 것을 조세의 귀착이라 한다.

④ 양도소득세는 양도로 인해 발생하는 소득에 대해 부과되는 것으로 타인에게 전가될 수 있다.

⑤ 재산세와 종합부동산세는 보유세로서 지방세이다.

정답 5번

쟁점

이 문제는 조세의 중립성·귀착·전가와 부동산 보유세의 국세·지방세 구분에 관한 문제이다. 핵심은 재산세와 종합부동산세가 모두 보유세이지만 과세 주체에 따른 세목 분류는 서로 다르다는 점이다.

용어 풀이

조세의 귀착은 법률상 납세의무자가 누구인지와 별개로 조세의 경제적 부담이 최종적으로 누구에게 돌아가는지를 뜻한다.
조세의 전가는 납세자가 가격 조정 등을 통해 조세 부담의 일부 또는 전부를 다른 사람에게 옮기는 현상이다.

핵심 구분

보유세는 부동산을 보유한다는 사실을 기준으로 부과하는 세금이다. 재산세와 종합부동산세는 모두 보유세이지만, 재산세는 지방자치단체가 부과하는 지방세이고 종합부동산세는 관할 세무서가 부과하는 국세이다. 현행 지방세법의 지방세 체계와 국세청의 종합부동산세 안내도 이 구분을 전제로 한다.

NoteBase

선지별 해설

① O
조세의 중립성은 조세가 민간의 선택과 시장의 자원배분을 왜곡하지 않아야 한다는 원칙이므로 옳다.

② O
양도소득세 부담이 커지면 소유자가 매각을 미루어 기존 부동산을 계속 보유하려는 동결효과가 발생할 수 있으므로 옳다.

③ O
법률상 납세의무자와 실제 부담자가 다를 수 있으며, 조세 부담이 최종적으로 누구에게 돌아가는지를 조세의 귀착이라고 하므로 옳다.

④ O
양도소득세는 부동산 양도로 생긴 소득에 부과되지만, 시장 상황에 따라 매도자가 거래가격을 조정하여 경제적 부담의 일부를 매수자에게 전가할 수 있으므로 옳다.

⑤ X
재산세와 종합부동산세가 모두 부동산 보유세라는 부분은 맞지만, 둘 다 지방세라는 부분이 틀리다.
틀린 표현: 재산세와 종합부동산세는 지방세이다.
올바른 표현: 재산세는 지방세이고 종합부동산세는 국세이다.

오답 포인트

⑤는 두 세금이 모두 보유세라는 공통점을 이용해 세목의 귀속까지 같다고 착각하게 만든다. 보유세라는 분류와 국세·지방세라는 분류는 기준이 다르다.

다시 나오면 이렇게 판단

부동산 조세 문제에서는 먼저 과세 시점에 따라 취득세·보유세·처분세로 나누고, 이어 과세 주체에 따라 국세와 지방세를 별도로 구분한다. 재산세와 종합부동산세는 모두 보유 단계의 세금이지만 재산세는 지방세, 종합부동산세는 국세로 판단한다.

암기 포인트

보유세 한 쌍은 재산세·종합부동산세이고, 세목 귀속은 재산세는 지방세·종합부동산세는 국세이다.

NoteBase

문 16. 부동산 거래규제에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 주택취득 시 자금조달계획서의 제출을 요구하는 것은 주택취득을 제한하는 방법이라 볼 수 있다.

② 투기지역으로 지정되면 그 지역에서 건설·공급하는 도시형생활주택에 대해 분양가상한제가 적용된다.

③ 농지취득자격증명제는 농지취득을 제한하는 제도다.

④ 토지거래허가구역으로 지정된 지역에서 토지거래계약을 체결할 경우 시장·군수 또는 구청장의 허가를 받아야 한다.

⑤ 부동산거래신고제는 부동산 매매계약을 체결하는 경우 그 실제 거래가격 등을 신고하게 하는 제도다.

정답 2번

쟁점

이 문제는 부동산 거래를 규제하는 신고·허가·자격증명 제도와 분양가상한제의 적용 범위에 관한 문제이다. 핵심은 투기지역과 분양가상한제 적용지역을 구별하고, 도시형 생활주택이 분양가상한제 적용 제외 대상임을 아는 것이다.

용어 풀이

거래규제는 부동산을 아예 취득하지 못하게 하는 직접 규제뿐 아니라, 거래 전에 허가나 자격증명을 받게 하거나 거래 후 신고 의무를 부과하는 간접 규제도 포함한다.
분양가상한제는 일정한 지역에서 공급되는 공동주택의 분양가격이 법정 기준에 따라 산정한 상한을 넘지 못하게 하는 제도이다.

핵심 구분

주택법상 분양가상한제는 공공택지 또는 국토교통부장관이 별도로 지정한 분양가상한제 적용지역에서 공급하는 일정한 공동주택에 적용된다. 투기지역으로 지정되었다는 사실만으로 곧바로 적용되는 제도가 아니다.
또한 주택법 제57조 제2항은 도시형 생활주택을 분양가상한제 적용 제외 대상으로 규정한다.

NoteBase

선지별 해설

① O
자금조달계획서 제출 의무는 주택 취득에 필요한 자금의 출처와 지급 방식을 밝히게 하여 거래를 심사·관리하는 장치이다. 취득 자체를 금지하지 않더라도 주택 취득 과정에 의무를 부과하므로 간접적인 취득 규제에 해당한다고 볼 수 있다.

② X
투기지역 지정만으로 분양가상한제가 당연히 적용되는 것은 아니며, 도시형 생활주택은 주택법상 분양가상한제 적용 제외 대상이다.
틀린 표현: "투기지역으로 지정되면 그 지역에서 건설·공급하는 도시형생활주택에 대해 분양가상한제가 적용된다."
올바른 표현: 분양가상한제는 법에서 정한 적용 대상 지역의 일정한 공동주택에 적용되지만, 도시형 생활주택에는 적용되지 않는다.

③ O
농지법 제8조에 따라 농지를 취득하려는 자는 원칙적으로 관할 시·구·읍·면의 장에게서 농지취득자격증명을 발급받아야 한다. 따라서 농지취득자격증명제는 농지의 취득 자격을 심사하여 농지 취득을 제한하는 제도이다.

④ O
부동산 거래신고 등에 관한 법률상 허가구역에 있는 토지에 관한 소유권·지상권을 대가를 받고 이전하거나 설정하는 토지거래계약은 원칙적으로 당사자가 공동으로 시장·군수 또는 구청장의 허가를 받아야 한다. 다만 법정 면제 사유에 해당하면 허가가 필요하지 않다.

⑤ O
부동산 거래신고 등에 관한 법률은 부동산 매매계약 등 신고 대상 계약을 체결하면 실제 거래가격 등 법정 사항을 신고관청에 신고하도록 한다. 이는 거래가격을 투명하게 파악하기 위한 거래신고 규제이다.

오답 포인트

②의 함정은 투기지역과 분양가상한제 적용지역을 같은 것으로 보는 데 있다. 설령 분양가상한제 적용지역에 해당하더라도 도시형 생활주택은 적용 제외 대상이므로, 지역 지정만 보고 결론을 내리면 안 된다.

다시 나오면 이렇게 판단

부동산 거래규제 문제에서는 먼저 규제 수단을 신고·허가·자격증명·가격 제한으로 나눈다. 분양가상한제 선지는 적용지역의 지정 요건과 주택 유형별 적용 제외를 차례로 확인한다.

NoteBase

암기 포인트

자금조달은 제출, 농지는 자격증명, 허가구역은 허가, 실거래가는 신고이다. 도시형 생활주택은 분양가상한제에서 제외된다.

NoteBase

문 17. 현재 우리나라에서 시행되고 있는 주택정책수단이 아닌 것은?

① 공공임대주택제도

② 주거급여제도

③ 주택청약종합저축제도

④ 개발권양도제도

⑤ 재건축초과이익환수제도

정답 4번

출제 포인트

우리나라에서 실제로 시행 중인 주택정책수단과 아직 일반적인 제도로 도입되지 않은 수단을 구별하는 문제이다.

핵심 개념

공공임대주택은 공공주택사업자가 재정이나 주택도시기금 등의 지원을 받아 건설·매입·임차하여 공급하는 임대주택이다.
주거급여는 생활이 어려운 가구의 임차료나 자가주택 수선비를 지원하는 제도이다.
주택청약종합저축은 국민주택과 민영주택 청약에 활용되는 입주자저축이다.
개발권양도제는 보전지역 등에서 행사하지 못한 개발권을 다른 지역으로 이전하거나 거래하게 하는 제도이다.
재건축초과이익환수제는 재건축사업에서 발생한 일정한 초과이익을 재건축부담금으로 환수하는 제도이다.

선지별 해설

① O. 공공임대주택제도는 공공주택 특별법령에 따라 영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택, 통합공공임대주택 등으로 운영되는 현행 주거복지정책이다.
② O. 주거급여제도는 임차가구에 임차급여를, 자가가구에 수선유지급여를 지원하는 현행 제도이다.
③ O. 주택청약종합저축제도는 주택 청약 자격과 순위 판단에 활용되는 현행 입주자저축제도이다.
④ X. 개발권양도제도는 우리나라에서 일반적인 주택정책수단으로 제도화되어 시행 중인 제도가 아니다. 틀린 표현은 '현재 시행되고 있는 주택정책수단'에 개발권양도제도를 포함한 부분이며, 올바르게는 '개발권양도제도는 개발권을 다른 지역으로 이전·거래하는 방식이지만 우리나라에서 일반적인 제도로 시행되고 있지 않다'이다.
⑤ O. 재건축초과이익환수제도는 재건축으로 생긴 일정한 초과이익을 부담금으로 환수하여 주택가격 안정과 사회적 형평을 도모하는 현행 제도이다.

오답 포인트

개발권양도제는 부동산학에서 다루는 대표적인 정책수단이므로 국내에서도 시행 중이라고 착각하기 쉽다. 또한 국내의 결합건축이나 용적이양 논의를 개발권양도제의 정식 시행과 혼동하기 쉽다.

NoteBase

다시 나오면 이렇게 판단

제도의 개념이 존재하는지와 우리나라에서 실제로 시행되는지는 별도로 판단한다.
공공임대·주거급여·청약저축·재건축부담금은 현행 제도이고, 개발권양도제는 일반적인 현행 제도가 아니라는 구분을 적용한다.

암기 포인트

공공임대·주거급여·청약저축·재건축환수는 시행, 개발권양도는 미시행이다.

문 18. 주택담보대출에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 담보인정비율(LTV)은 주택담보대출 취급시 담보가치에 대한 대출취급가능금액의 비율을 말한다.

② 총부채상환비율(DTI)은 차주의 소득을 중심으로 대출규모를 결정하는 기준이다.

③ 담보인정비율이나 총부채상환비율에 대한 구체적인 기준은 한국은행장이 정하는 기준에 의한다.

④ 총부채원리금상환비율(DSR)은 차주의 총 금융부채 상환부담을 판단하기 위하여 산정하는 차주의 연간 소득 대비 연간 금융부채 원리금 상환액 비율을 말한다.

⑤ 변동금리 주택담보대출은 이자율 변동으로 인한 위험을 차주에게 전가하는 방식으로 금융기관의 이자율 변동위험을 줄일 수 있다.

정답 3번

쟁점

이 문제는 주택담보대출의 대표 규제지표인 LTV·DTI·DSR의 의미와 그 세부기준을 정하는 주체에 관한 문제이다. 핵심은 담보가치 중심 지표와 소득·상환능력 중심 지표를 구별하고, 한국은행과 금융감독당국의 역할을 혼동하지 않는 것이다.

용어 풀이

LTV(담보인정비율) = 담보가치에 비해 주택담보대출을 어느 정도까지 취급할 수 있는지를 나타내는 비율이다.
DTI(총부채상환비율) = 연간 소득에 비해 주택담보대출 원리금 등 연간 부채상환액이 어느 정도인지를 나타내는 비율이다.
DSR(총부채원리금상환비율) = 연간 소득에 비해 모든 금융부채의 연간 원리금 상환액이 어느 정도인지를 나타내는 비율이다.

핵심 구분

LTV는 담보가치를 중심으로 대출한도를 판단하고, DTI와 DSR은 차주의 소득과 상환부담을 중심으로 판단한다.
DSR은 주택담보대출뿐 아니라 차주의 전체 금융부채 원리금 상환부담을 본다는 점에서 범위가 더 넓다.
현행 은행업감독규정 제29조의2에 따르면 은행은 별표 6에서 정한 LTV·DTI·DSR 등을 준수하여야 하고, 그 산정방법과 적용대상의 세부판단기준 등은 금융감독원장이 정한다. 한국은행장이 정하는 기준이 아니다.

NoteBase

선지별 해설

① O. LTV는 담보가치에 대한 대출취급가능금액의 비율이므로 담보가치를 중심으로 대출 가능 규모를 판단하는 지표이다.
② O. DTI는 차주의 연간 소득과 연간 부채상환액을 비교하므로 소득을 중심으로 대출규모와 상환능력을 판단하는 기준이다.
③ X. '한국은행장이 정하는 기준'이라는 주체가 틀렸다. 한국은행은 통화신용정책을 담당하는 중앙은행이며, 주택담보대출의 LTV·DTI·DSR 규제는 금융위원회 고시인 감독규정과 그 별표에 규정되고 산정방법·적용대상의 세부판단기준 등은 금융감독원장이 정한다. 틀린 표현: 한국은행장이 정하는 기준에 의한다. 올바른 표현: 감독규정과 그 별표에 따른 기준을 적용하며, 산정방법과 적용대상의 세부판단기준 등은 금융감독원장이 정한다.
④ O. DSR은 차주의 연간 소득 대비 모든 금융부채의 연간 원리금 상환액 비율이므로 차주의 총 금융부채 상환부담을 판단하는 지표이다.
⑤ O. 변동금리 대출은 시장금리가 변하면 차주가 부담하는 이자도 변한다. 따라서 금리상승 위험을 차주가 부담하게 되어 금융기관의 이자율 변동위험은 줄어든다.

오답 포인트

③의 함정은 '금융'이라는 공통어 때문에 한국은행을 금융규제의 세부기준 설정기관으로 착각하게 만드는 데 있다. 한국은행은 통화신용정책을 담당하지만, 이 문항의 주택담보대출 건전성 규제는 금융위원회와 금융감독원의 감독체계에 속한다.

다시 나오면 이렇게 판단

먼저 LTV는 담보가치, DTI는 소득 대비 주택담보대출 중심 상환부담, DSR은 소득 대비 전체 금융부채 원리금 상환부담으로 구분한다. 이어 규제의 설정·집행 주체가 나오면 중앙은행인 한국은행과 금융감독당국을 구별한다.

암기 포인트

LTV는 집값, DTI는 소득과 주택담보대출 중심 상환액, DSR은 소득과 모든 금융부채 원리금이다. 주택담보대출 감독기준의 주체는 한국은행장이 아니다.

NoteBase

문 19. 다음은 투자부동산의 매입, 운영 및 매각에 따른 현금흐름이다. 이에 기초한 순현재가치는?(단, 0년차 현금흐름은 초기투자액, 1년차부터 7년차까지 현금흐름은 현금유입과 유출을 감안한 순현금흐름이며, 기간이 7년인 연금의 현가계수는 3.50, 7년 일시불의 현가계수는 0.60이고, 주어진 조건에 한함)

(단위: 만원)

기간(년)	0	1	2	3	4	5	6	7
현금흐름	-1,100	120	120	120	120	120	120	1,420

① 100 만원

② 120 만원

③ 140 만원

④ 160 만원

⑤ 180 만원

정답 1번

출제 포인트

매년 반복되는 운영 순현금흐름은 연금의 현가계수로, 7년 말 매각에 따른 추가 현금흐름은 일시불의 현가계수로 할인한 뒤 초기투자액을 차감하여 순현재가치(NPV)를 구하는 문제이다.

조건 정리

초기투자액: 0년의 현금유출 1,100만원
운영 순현금흐름: 1년부터 7년까지 매년 120만원
7년 현금흐름 1,420만원 중 매각에 따른 추가 현금흐름: 1,420만원 - 120만원 = 1,300만원
7년 연금의 현가계수: 3.50
7년 일시불의 현가계수: 0.60
구해야 할 값: 순현재가치

NoteBase

사용할 공식

$NPV = -I_0 + C \times PVIFA_n + S_n \times PVIF_n$

여기서 I_0는 초기투자액, C는 매년의 운영 순현금흐름, S_n은 마지막 해의 매각 추가 현금흐름이다.
매년 같은 120만원은 연금이고, 7년 말에만 추가되는 1,300만원은 일시불이므로 서로 다른 현가계수를 적용한다.

계산 과정

1. 1년부터 7년까지 운영 순현금흐름의 현재가치는 $120 \times 3.50 = 420$만원이다.
2. 7년 말 매각 추가 현금흐름의 현재가치는 $1{,}300 \times 0.60 = 780$만원이다.
3. 전체 현금유입의 현재가치는 420만원 + 780만원 = 1,200만원이다.
4. 순현재가치는 1,200만원 - 1,100만원 = 100만원이다.

선지 판단

① O — 계산한 순현재가치가 100만원이므로 옳다.
② X — 120만원은 1년의 운영 순현금흐름일 뿐 순현재가치가 아니다. 올바른 순현재가치는 100만원이다.
③ X — 140만원은 계산 결과와 일치하지 않는다. 운영 현금흐름과 매각 추가 현금흐름을 각각 할인하고 초기투자액을 빼면 100만원이다.
④ X — 160만원은 계산 결과와 일치하지 않는다. 올바른 순현재가치는 100만원이다.
⑤ X — 180만원은 7년 말 매각 추가 현금흐름 1,300만원을 할인하지 않고 더할 때 생길 수 있는 값이다. 올바르게는 1,300만원에 일시불 현가계수 0.60을 적용하므로 순현재가치는 100만원이다.

오답 포인트

7년의 1,420만원 전체를 매각대금으로 보면 안 된다. 이 금액에는 그해의 운영 순현금흐름 120만원도 포함되어 있으므로, 매각에 따른 추가 현금흐름은 1,300만원으로 분리한다. 또한 연금 현가계수 3.50은 1년부터 7년까지의 120만원에 적용하고, 일시불 현가계수 0.60은 7년 말의 1,300만원에만 적용한다.

다시 나오면 이렇게 판단

마지막 해 현금흐름이 평년보다 크면 평년과 같은 반복 현금흐름과 마지막 해의 추가 현금흐름으로 먼저 분리한다. 반복분에는 연금 현가계수, 마지막 해 추가분에는 일시불 현가계수를 적용한 뒤 초기투자액을 차감한다.

암기 포인트

순현재가치는 현금유입의 현재가치 합계에서 초기투자액을 뺀 값이며, 반복분은 연금, 말기 추가분은 일시불로 할인한다.

NoteBase

문 20. 화폐의 시간가치 계산에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 현재 10억 원인 아파트가 매년 2%씩 가격이 상승한다고 가정할 때, 5년 후의 아파트가격을 산정하는 경우 연금의 미래가치계수를 사용한다.

② 원리금균등상환방식으로 담보대출 받은 가구가 매월 상환할 금액을 산정하는 경우, 일시불의 현재가치계수를 사용한다.

③ 연금의 현재가치계수에 감채기금계수를 곱하면 일시불의 현재가치계수이다.

④ 임대기간 동안 월임대료를 모두 적립할 경우, 이 금액의 현재시점 가치를 산정한다면 감채기금계수를 사용한다.

⑤ 나대지에 투자하여 5년 후 8억 원에 매각하고 싶은 투자자는 현재 이 나대지의 구입금액을 산정하는 경우, 저당상수를 사용한다.

정답 3번

출제 포인트

이 문제는 현금흐름이 한 번 발생하는지, 일정한 금액이 반복되는지를 구분하여 알맞은 화폐의 시간가치계수를 선택하고 계수 사이의 관계를 판단하는 문제이다.

조건 정리

일시불은 한 시점의 금액을 다른 시점의 금액으로 바꾸는 경우이고, 연금은 같은 금액이 여러 기간에 걸쳐 반복되는 경우이다.
현재금액을 미래금액으로 바꾸면 미래가치계수, 미래금액을 현재금액으로 바꾸면 현재가치계수를 사용한다.

사용할 공식

이자율을 i, 기간을 n이라 하면 다음과 같다.
일시불의 미래가치계수: $(1+i)^n$
일시불의 현재가치계수: $\frac{1}{(1+i)^n}$
연금의 현재가치계수: $\frac{1-(1+i)^{-n}}{i}$
감채기금계수: $\frac{i}{(1+i)^n-1}$
저당상수: $\frac{i(1+i)^n}{(1+i)^n-1}$
계수는 현금흐름의 발생 횟수와 시간 이동의 방향에 따라 선택한다.

계산 과정

③의 두 계수를 곱하면 다음과 같다.
$\frac{1-(1+i)^{-n}}{i} \times \frac{i}{(1+i)^n-1} = \frac{1}{(1+i)^n}$
따라서 연금의 현재가치계수와 감채기금계수의 곱은 일시불의 현재가치계수와 같다.

NoteBase

선지 판단

① X
현재의 아파트가격 한 번을 5년 후 가치로 바꾸는 상황이다. 틀린 표현인 '연금의 미래가치계수'는 '일시불의 미래가치계수'로 고쳐야 한다.

② X
대출원금이라는 현재가치로부터 매월 같은 원리금 상환액을 구하는 경우에는 저당상수를 사용한다. 틀린 표현인 '일시불의 현재가치계수'는 '저당상수'로 고쳐야 한다.

③ O
연금의 현재가치계수에 감채기금계수를 곱하면 $\frac{1}{(1+i)^n}$이 되므로 일시불의 현재가치계수와 같다.

④ X
임대기간 동안 매월 발생하는 임대료의 현재가치를 구하는 것은 반복 현금흐름의 현가 문제이다. 틀린 표현인 '감채기금계수'는 '연금의 현재가치계수'로 고쳐야 한다.

⑤ X
5년 후의 매각대금 8억 원을 현재의 구입금액으로 환산하는 것은 미래 일시불의 현가 문제이다. 틀린 표현인 '저당상수'는 '일시불의 현재가치계수'로 고쳐야 한다.

오답 포인트

①과 ⑤는 모두 한 번 발생하는 금액인데 '연금'이나 '저당'이라는 용어로 바꾸어 놓은 함정이다. ②는 현재의 대출원금에서 정기 상환액을 구하므로 저당상수이고, ④는 정기 임대료의 현재가치를 구하므로 연금의 현재가치계수라는 점을 구분해야 한다.

다시 나오면 이렇게 판단

먼저 현금흐름이 한 번이면 일시불, 같은 금액이 반복되면 연금으로 구분한다. 다음으로 현재에서 미래로 이동하면 미래가치계수, 미래에서 현재로 이동하면 현재가치계수를 선택한다. 대출원금에서 정기 상환액을 구하면 저당상수, 목표 미래금액을 만들기 위한 정기 적립액을 구하면 감채기금계수를 사용한다.

암기 포인트

한 번은 일시불, 반복은 연금이다. 연금의 현가계수 × 감채기금계수 = 일시불의 현가계수이다.

문 21. 부동산 투자수익률에 관한 설명으로 옳은 것은? (단, 위험회피형 투자자를 가정함)

① 기대수익률이 요구수익률보다 높을 경우 투자자는 투자가치가 있는 것으로 판단한다.

② 기대수익률은 투자에 대한 위험이 주어졌을 때, 투자자가 투자부동산에 대하여 자금을 투자하기 위해 충족되어야 할 최소한의 수익률을 말한다.

③ 요구수익률은 투자가 이루어진 후 현실적으로 달성된 수익률을 말한다.

④ 요구수익률은 투자에 수반되는 위험이 클수록 작아진다.

⑤ 실현수익률은 다른 투자의 기회를 포기한다는 점에서 기회비용이라고도 한다.

정답 1번

출제 포인트

기대수익률·요구수익률·실현수익률의 뜻과 위험에 따른 요구수익률의 변화를 구별하는 문제이다.

핵심 개념

기대수익률: 투자로부터 얻을 것으로 예상하는 수익률이다. 미래의 가능한 수익률과 그 발생확률을 바탕으로 예상한다.
요구수익률: 투자자가 그 위험을 감수하고 투자하기 위해 최소한 확보하기를 원하는 수익률이다. 포기한 다른 투자기회의 수익률이라는 점에서 기회비용의 성격을 가지며, 위험이 커질수록 높아진다.
실현수익률: 투자가 이루어진 뒤 실제로 달성된 수익률이다.
투자 판단에서는 기대수익률이 요구수익률보다 높으면 투자할 가치가 있다고 본다.

선지별 해설

① O. 기대수익률이 투자자가 최소한 원하는 요구수익률보다 높으므로 위험을 감수하고도 보상이 남는다고 판단하여 투자가치가 있다고 본다.
② X. 틀린 표현은 '기대수익률'이다. 위험이 주어졌을 때 투자를 위해 충족되어야 하는 최소 수익률은 요구수익률이다. 기대수익률은 투자로부터 얻을 것으로 예상하는 수익률이다.
③ X. 틀린 표현은 '요구수익률'이다. 투자 후 현실적으로 달성된 수익률은 실현수익률이다. 요구수익률은 투자자가 최소한 확보하기를 원하는 수익률이다.
④ X. 틀린 표현은 '위험이 클수록 작아진다'이다. 위험회피형 투자자는 위험이 커질수록 더 큰 보상을 원하므로 요구수익률은 높아진다.
⑤ X. 틀린 표현은 '실현수익률'이다. 다른 투자기회를 포기하는 데 따른 기회비용의 성격을 갖는 것은 요구수익률이다. 실현수익률은 투자 후 실제로 달성된 수익률이다.

NoteBase

오답 포인트

②·③·⑤는 세 수익률의 정의를 서로 바꾸어 놓은 선지이다. 특히 '최소한 충족되어야 하는 수익률'은 요구수익률, '투자 후 실제 달성된 수익률'은 실현수익률이라는 표현을 구별해야 한다. ④는 위험과 요구수익률의 관계를 반대로 제시한 함정이다.

다시 나오면 이렇게 판단

'예상'은 기대수익률, '최소한 원하는 보상·기회비용'은 요구수익률, '투자 후 실제 달성'은 실현수익률로 연결한다. 위험회피형 투자자에게 위험과 요구수익률은 같은 방향으로 움직이며, 기대수익률이 요구수익률보다 높으면 투자안이 채택될 수 있다.

암기 포인트

기대는 예상, 요구는 최소·기회비용, 실현은 사후 실제이다. 위험이 커지면 요구수익률도 커진다.

NoteBase

문 22. 포트폴리오이론에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 위험회피형 투자자를 가정함)

① 포트폴리오 분산투자를 통해 체계적 위험뿐만 아니라 비체계적 위험도 감소시킬 수 있다.

② 효율적 프론티어(efficient frontier)는 평균-분산 지배원리에 의해 동일한 기대수익률을 얻을 수 있는 상황에서 위험을 최소화할 수 있는 포트폴리오의 집합을 말한다.

③ 분산투자효과는 포트폴리오를 구성하는 투자자산 비중을 늘릴수록 체계적 위험이 감소되어 포트폴리오 전체의 위험이 감소되는 것이다.

④ 최적의 포트폴리오는 투자자의 무차별곡선과 효율적 프론티어의 접점에서 선택된다.

⑤ 두 자산으로 포트폴리오를 구성할 경우, 포트폴리오에 포함된 개별자산의 수익률 간 상관계수에 상관없이 분산투자효과가 있다.

정답 2, 4번

출제 포인트

포트폴리오 분산투자가 줄일 수 있는 위험의 범위와 효율적 프론티어·최적 포트폴리오의 의미를 묻는 문제이다.

핵심 개념

체계적 위험은 시장 전체의 변동에서 생기는 위험이므로 분산투자로 제거할 수 없다.
비체계적 위험은 개별 자산이나 기업에 고유한 위험이므로 여러 자산에 분산투자하면 줄일 수 있다.
효율적 프론티어는 같은 기대수익률에서는 위험이 가장 작고, 같은 위험에서는 기대수익률이 가장 큰 효율적 포트폴리오의 집합이다.
위험회피형 투자자의 최적 포트폴리오는 자신의 무차별곡선과 효율적 프론티어가 접하는 점에서 결정된다.

선지별 해설

① X — 틀린 표현은 '체계적 위험뿐만 아니라 비체계적 위험도 감소'이다. 분산투자로 감소시킬 수 있는 것은 비체계적 위험이며, 체계적 위험은 시장 전체에 공통으로 작용하므로 제거할 수 없다.
② O — 평균-분산 지배원리에 따르면 동일한 기대수익률을 주는 포트폴리오 중 위험이 최소인 포트폴리오가 효율적이다. 이러한 효율적 포트폴리오들의 집합이 효율적 프론티어이다.
③ X — 틀린 표현은 '투자자산 비중을 늘릴수록 체계적 위험이 감소'이다. 분산투자효과는 상관관계가 낮은 여러 자산을 결합하여 비체계적 위험을 줄이는 것이며, 특정 자산의 비중을 늘리는 것만으로 전체 위험이 감소한다고 할 수 없다.
④ O — 위험회피형 투자자는 효율적 프론티어 위에서 도달 가능한 가장 높은 효용을 주는 포트폴리오를 선택하며, 이는 일반적으로 무차별곡선과 효율적 프론티어의 접점이다.
⑤ X — 틀린 표현은 '상관계수에 상관없이'이다. 두 자산의 수익률이 완전한 양의 상관관계이면 분산으로 인한 위험 감소 효과가 없다. 올바르게는 두 자산의 수익률 간 상관계수가 1보다 작을 때 분산투자효과가 나타난다고 표현한다.

NoteBase

오답 포인트

①과 ③은 분산투자가 줄이는 위험을 체계적 위험으로 바꿔 놓은 선지이다. ⑤는 상관계수가 낮을수록 분산효과가 커진다는 조건을 지우고 '상관없이'라고 단정한 것이 함정이다.

다시 나오면 이렇게 판단

분산투자 문항에서는 먼저 '비체계적 위험은 감소, 체계적 위험은 잔존'을 적용한다. 이어 효율적 프론티어는 지배되는 포트폴리오를 제외한 효율적 집합인지, 최적 포트폴리오는 투자자의 무차별곡선과 만나는 접점인지 확인한다. 자산 간 상관관계는 낮을수록 분산효과가 커지고, 완전한 양의 상관관계에서는 그 효과가 없다고 판단한다.

암기 포인트

분산은 비체계적 위험을 줄이고, 효율적 프론티어와 무차별곡선의 접점이 최적 포트폴리오이다.

NoteBase

문 23. 부동산 투자분석기법에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 부동산 투자분석기법 중 화폐의 시간가치를 고려한 방법에는 순현재가치법, 내부수익률법, 회계적이익률법이 있다.

② 내부수익률이란 순현가를 '1'로 만드는 할인율이고, 기대수익률은 순현가를 '0'으로 만드는 할인율이다.

③ 어림셈법 중 순소득승수법의 경우 승수값이 작을수록 자본회수기간이 길어진다.

④ 순현가법에서는 재투자율로 시장수익률을 사용하고, 내부수익률법에서는 요구수익률을 사용한다.

⑤ 내부수익률법에서는 내부수익률이 요구수익률보다 작은 경우 해당 투자안을 선택하지 않는다.

정답 5번

출제 포인트

화폐의 시간가치를 고려하는 할인현금수지분석법과 어림셈법을 구분하고, 순현재가치법과 내부수익률법의 투자안 선택 기준 및 재투자율 가정을 판단하는 문제이다.

핵심 개념

순현재가치법은 미래 현금흐름을 요구수익률로 할인한 현재가치에서 초기투자액을 뺀 순현재가치로 투자안을 평가하는 방법이다.
내부수익률법은 순현재가치를 0으로 만드는 할인율인 내부수익률을 요구수익률과 비교하는 방법이다.
회계적이익률법과 순소득승수법은 화폐의 시간가치를 고려하지 않는 전통적 어림셈법이다.
재투자율은 순현재가치법에서는 요구수익률, 내부수익률법에서는 내부수익률을 가정한다.

선지별 해설

① X — 틀린 표현은 '회계적이익률법'이다. 회계적이익률법은 화폐의 시간가치를 고려하지 않는 방법이며, 순현재가치법과 내부수익률법이 화폐의 시간가치를 고려한다.
② X — 틀린 표현은 내부수익률이 순현가를 '1'로 만들고 기대수익률이 순현가를 '0'으로 만든다는 부분이다. 내부수익률은 순현재가치를 0으로 만드는 할인율이며, 요구수익률은 투자자가 요구하는 최소수익률이다.
③ X — 틀린 표현은 승수값이 작을수록 자본회수기간이 '길어진다'는 부분이다. 순소득승수는 투자액이 순영업소득의 몇 배인지를 나타내므로, 승수가 작을수록 자본회수기간은 짧아진다.
④ X — 틀린 표현은 내부수익률법에서 요구수익률을 재투자율로 사용한다는 부분이다. 순현재가치법은 요구수익률을, 내부수익률법은 내부수익률을 재투자율로 가정한다.
⑤ O — 내부수익률이 요구수익률보다 작으면 투자안의 수익성이 투자자가 요구하는 최소 수준에 미치지 못하므로 그 투자안을 선택하지 않는다.

NoteBase

오답 포인트

②에서는 순현재가치를 0으로 만드는 할인율이 내부수익률이라는 정의를 뒤바꾸었고, ④에서는 두 분석법의 재투자율 가정을 서로 바꾸었다. ③에서는 승수가 작을수록 투자액 회수가 빨라진다는 관계를 반대로 제시했다.

다시 나오면 이렇게 판단

먼저 시간가치 고려 여부를 구분한 뒤, 내부수익률은 순현재가치를 0으로 만드는 할인율이라는 정의를 적용한다. 투자안은 내부수익률이 요구수익률 이상이면 채택하고, 재투자율은 순현재가치법의 요구수익률과 내부수익률법의 내부수익률을 대응시킨다.

암기 포인트

순현재가치법은 요구수익률, 내부수익률법은 내부수익률로 재투자한다. 내부수익률이 요구수익률 이상이면 채택하며, 승수가 작으면 회수기간도 짧다.

NoteBase

문 24. 다음 표와 같은 투자사업(A~C)이 있다. 모두 사업기간이 1년이며, 사업 초기(1월 1일)에 현금지출만 발생하고 사업 말기(12월 31일)에는 현금유입만 발생한다고 한다. 할인율이 연 5%라고 할 때 다음 중 옳은 것은?

투자사업	초기 현금지출	말기 현금유입
A	3,800 만원	6,825 만원
B	1,250 만원	2,940 만원
C	1,800 만원	4,725 만원

① 수익성지수(PI)가 가장 큰 사업은 A이다.

② 순현재가치(NPV)가 가장 큰 사업은 B이다.

③ 수익성지수가 가장 작은 사업은 C이다.

④ A의 순현재가치는 B의 순현재가치의 2.5배이다.

⑤ A와 C의 순현재가치는 같다.

정답 5번

출제 포인트

1년 뒤 현금유입을 현재가치로 할인한 뒤 순현재가치(NPV)와 수익성지수(PI)를 구하고, 투자사업별 크기와 관계를 비교하는 문제이다.

조건 정리

할인율은 연 5%이고, 초기 현금지출은 사업 초에 발생하므로 이미 현재가치이다.
말기 현금유입의 현재가치는 1년 뒤 유입액을 1.05로 나누어 구한다.
초기 현금지출과 말기 현금유입의 단위는 모두 만원으로 같으므로 별도의 단위 변환은 필요하지 않다.

NoteBase

사용할 공식

1년 뒤 현금유입액을 CF_1, 할인율을 r, 초기 현금지출액을 I_0라고 하면 다음 공식을 사용한다.
$PV = \frac{CF_1}{1+r}$
$NPV = PV - I_0$
$PI = \frac{PV}{I_0}$
모든 사업의 기간이 1년이고 초기 지출 시점과 말기 유입 시점이 같으므로, 같은 할인식으로 현재가치를 구한 뒤 NPV와 PI를 비교한다.

계산 과정

A: 현금유입의 현재가치는 6,825 ÷ 1.05 = 6,500만원이다. 따라서 NPV는 6,500 - 3,800 = 2,700만원이고, PI는 6,500 ÷ 3,800 = 약 1.71이다.
B: 현금유입의 현재가치는 2,940 ÷ 1.05 = 2,800만원이다. 따라서 NPV는 2,800 - 1,250 = 1,550만원이고, PI는 2,800 ÷ 1,250 = 2.24이다.
C: 현금유입의 현재가치는 4,725 ÷ 1.05 = 4,500만원이다. 따라서 NPV는 4,500 - 1,800 = 2,700만원이고, PI는 4,500 ÷ 1,800 = 2.50이다.
따라서 NPV는 A = C > B이고, PI는 C > B > A이다.

선지 판단

① X — PI가 가장 큰 사업은 A가 아니라 C이다. 틀린 표현인 '가장 큰 사업은 A'는 '가장 큰 사업은 C'로 고쳐야 한다.
② X — NPV가 가장 큰 사업은 B가 아니라 A와 C이다. 틀린 표현인 '가장 큰 사업은 B'는 '가장 큰 사업은 A와 C'로 고쳐야 한다.
③ X — PI가 가장 작은 사업은 C가 아니라 A이다. 틀린 표현인 '가장 작은 사업은 C'는 '가장 작은 사업은 A'로 고쳐야 한다.
④ X — A의 NPV 2,700만원은 B의 NPV 1,550만원의 2.5배가 아니라 $\frac{2700}{1550} = \frac{54}{31}$, 즉 약 1.74배이다. 틀린 표현인 '2.5배'는 '약 1.74배'로 고쳐야 한다.
⑤ O — A와 C의 NPV는 모두 2,700만원이므로 서로 같다.

오답 포인트

PI는 수익의 절대액이 아니라 초기 투자액 1원당 회수되는 현금유입의 현재가치를 나타내는 비율이다. 또한 말기 현금유입을 그대로 비교하거나 초기 지출까지 할인하면 안 된다. 특히 C의 PI 2.50을 보고 ④의 NPV 배수도 2.5배라고 혼동하는 것이 함정이다.

다시 나오면 이렇게 판단

먼저 각 현금흐름을 발생 시점에 맞게 현재가치로 바꾸고, NPV는 현재가치의 차이, PI는 현재가치의 비율로 각각 계산한 뒤 순위를 따로 비교한다.

NoteBase

암기 포인트

NPV는 '유입 현재가치 - 초기 투자액', PI는 '유입 현재가치 ÷ 초기 투자액'이다. NPV는 절대액, PI는 투자효율을 나타낸다.

문 25. 부채금융(debt financing)에 해당하는 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 주택저당대출
ㄴ. 조인트 벤처(joint venture)
ㄷ. 신탁증서금융
ㄹ. 자산담보부기업어음(ABCP)
ㅁ. 부동산투자회사(REITs)

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

정답 3번

출제 포인트

부동산금융의 조달 수단을 원리금 상환의무가 있는 부채금융과 투자자가 지분을 보유하는 지분금융으로 구분하는 문제이다.

핵심 개념

부채금융: 자금을 빌리고 약정된 이자와 원금을 상환하는 방식이다. 주택저당대출, 신탁증서금융, 자산담보부기업어음(ABCP)이 해당한다.
지분금융: 투자자가 자본을 출자하고 사업의 성과와 위험을 지분에 따라 부담하는 방식이다. 조인트 벤처와 부동산투자회사(REITs)가 해당한다.
따라서 ㄱ·ㄷ·ㄹ은 부채금융이고, ㄴ·ㅁ은 지분금융이다.

NoteBase

선지별 해설

① X — ㄱ과 ㄷ은 부채금융이지만 ㄴ의 조인트 벤처는 공동출자를 통한 지분금융이다. 틀린 부분은 ㄴ을 포함한 것이며, 올바른 조합은 ㄱ·ㄷ·ㄹ이다.
② X — ㄱ과 ㄹ은 부채금융이지만 ㄴ은 지분금융이고, 부채금융인 ㄷ이 빠져 있다. ㄴ을 ㄷ으로 고치면 ㄱ·ㄷ·ㄹ이 된다.
③ O — ㄱ의 주택저당대출은 저당권을 담보로 한 대출, ㄷ의 신탁증서금융은 신탁증서를 담보수단으로 활용한 차입, ㄹ의 ABCP는 자산을 기초로 발행하는 단기 채무증권이므로 모두 부채금융이다.
④ X — ㄷ만 부채금융이고, ㄴ의 조인트 벤처와 ㅁ의 REITs는 투자자의 출자로 자본을 조달하는 지분금융이다. 틀린 부분은 ㄴ·ㅁ을 포함한 것이며, 올바른 조합은 ㄱ·ㄷ·ㄹ이다.
⑤ X — ㄷ과 ㄹ은 부채금융이지만 ㅁ의 REITs는 다수 투자자의 출자금을 모아 부동산에 투자하는 지분금융이고, 부채금융인 ㄱ이 빠져 있다. ㅁ을 ㄱ으로 고치면 ㄱ·ㄷ·ㄹ이 된다.

오답 포인트

ABCP나 신탁증서금융은 구조가 복잡해 지분상품처럼 보일 수 있지만, 핵심은 차입 또는 채무증권 발행이라는 점이다. 반대로 조인트 벤처와 REITs는 여러 투자자가 자금을 모으더라도 상환의무가 있는 대출이 아니라 출자지분을 형성한다.

다시 나오면 이렇게 판단

명칭보다 자금 제공자의 법적·경제적 지위를 본다. 원금과 이자를 갚아야 하거나 채무증권을 발행하면 부채금융이고, 투자자가 소유지분을 받고 성과와 위험을 함께 부담하면 지분금융이다.

암기 포인트

저당대출·신탁증서·ABCP는 빚, 조인트 벤처·REITs는 지분이다.

NoteBase

문 26. 각 지역과 산업별 고용자수가 다음과 같을 때, A지역과 B지역에서 입지계수(LQ)에 따른 기반산업의 개수는?(단, 주어진 조건에 한하며, 결과 값은 소수점 셋째자리에서 반올림함)

구 분		A지역	B지역	전지역 고용자수
X산업	고용자수	30	50	80
	입지계수	0.79	?	
Y산업	고용자수	30	30	60
	입지계수	?	?	
Z산업	고용자수	30	20	50
	입지계수	?	0.76	
고용자수 합계		90	100	190

① A지역: 0개, B지역: 1개

② A지역: 1개, B지역: 0개

③ A지역: 1개, B지역: 1개

④ A지역: 1개, B지역: 2개

⑤ A지역: 2개, B지역: 1개

정답 5번

출제 포인트

입지계수(LQ)를 계산하여 그 값이 1보다 큰 산업을 각 지역의 기반산업으로 판정하는 문제이다.

조건 정리

A지역의 총고용자수는 90명, B지역의 총고용자수는 100명, 전 지역의 총고용자수는 190명이다.
산업별 전 지역 고용자수는 X산업 80명, Y산업 60명, Z산업 50명이다.
입지계수는 소수점 셋째 자리에서 반올림하며, 입지계수가 1보다 크면 기반산업이다.

NoteBase

사용할 공식

LQ=해당 지역의 해당 산업 고용자수/해당 지역의 총고용자수전 지역의 해당 산업 고용자수/전 지역의 총고용자수
지역 내 산업의 고용 비중이 전 지역의 같은 산업 고용 비중보다 큰지를 비교하는 지표이므로 이 공식을 사용한다.

계산 과정

A지역은 X산업의 입지계수가 표에 제시된 0.79이다.
$LQ_{A,Y} = \frac{30/90}{60/190} = 1.0555\ldots \simeq 1.06$
$LQ_{A,Z} = \frac{30/90}{50/190} = 1.2666\ldots \simeq 1.27$
따라서 A지역에서는 Y산업과 Z산업의 입지계수가 1보다 크므로 기반산업은 2개이다.

B지역은 Z산업의 입지계수가 표에 제시된 0.76이다.
$LQ_{B,X} = \frac{50/100}{80/190} = 1.1875 \simeq 1.19$
$LQ_{B,Y} = \frac{30/100}{60/190} = 0.95$
따라서 B지역에서는 X산업만 입지계수가 1보다 크므로 기반산업은 1개이다.

선지 판단

① X — A지역은 Y산업과 Z산업이 기반산업이므로 0개가 아니며, B지역은 X산업이 기반산업이어서 1개이다. 올바르게는 ‘A지역: 2개, B지역: 1개’이다.
② X — A지역의 기반산업은 1개가 아니라 2개이고, B지역의 기반산업은 0개가 아니라 1개이다. 올바르게는 ‘A지역: 2개, B지역: 1개’이다.
③ X — B지역의 1개는 맞지만 A지역은 Y산업과 Z산업의 2개이다. 올바르게는 ‘A지역: 2개, B지역: 1개’이다.
④ X — A지역은 1개가 아니라 2개이고, B지역은 2개가 아니라 X산업 1개이다. 올바르게는 ‘A지역: 2개, B지역: 1개’이다.
⑤ O — A지역은 Y산업과 Z산업의 2개, B지역은 X산업의 1개가 기반산업이므로 계산 결과와 일치한다.

오답 포인트

지역의 고용자수 자체가 많다는 이유만으로 기반산업을 정하면 안 된다. 지역 내 산업 비중을 전 지역의 같은 산업 비중으로 나누어야 한다. 또한 소수점 셋째 자리에서 반올림한 뒤 입지계수가 1보다 큰 산업만 세어야 한다.

다시 나오면 이렇게 판단

각 지역·산업별로 ‘지역 내 산업 비중 ÷ 전 지역 내 산업 비중’을 계산하고, 반올림 조건을 적용한 뒤 1보다 큰 값의 개수를 지역별로 센다.

암기 포인트

입지계수는 ‘지역의 산업 비중 ÷ 전체의 산업 비중’이며, 1보다 크면 기반산업이다.

NoteBase

문 27. A는 주택 구입을 위해 연초에 6억 원을 대출 받았다. A가 받은 대출 조건이 다음과 같을 때, (ㄱ)대출금리와 3회 차에 상환할 (ㄴ)원리금은?(단, 주어진 조건에 한함)

◯ 대출금리: 고정금리
◯ 대출기간: 30년
◯ 원리금 상환조건: 원금균등상환방식 매년 말 연단위로 상환
◯ 1회 차 원리금 상환액: 4,400 만원

① ㄱ: 연 4%, ㄴ: 4,240 만원
② ㄱ: 연 4%, ㄴ: 4,320 만원
③ ㄱ: 연 5%, ㄴ: 4,240 만원
④ ㄱ: 연 5%, ㄴ: 4,320 만원
⑤ ㄱ: 연 6%, ㄴ: 4,160 만원

정답 1번

출제 포인트

원금균등상환방식에서 매년 갚는 원금은 일정하고, 이자는 매년 초 남은 원금에 고정금리를 곱해 구한다.

조건 정리

대출원금: 6억 원 = 60,000만원
대출기간: 30년
상환방식: 매년 말 원금균등상환
1회 차 원리금: 4,400만원
구해야 할 값: 대출금리와 3회 차 원리금

사용할 공식

대출원금을 P, 대출기간을 n, 회차 초 잔액을 B_t, 금리를 r라고 하면 매년 상환원금은 P/n이다.
각 회차 이자는 $B_t r$이고, 원리금은 $P/n + B_t r$이다.
원금균등상환이므로 상환원금은 매년 같지만, 대출잔액이 줄면서 이자와 원리금도 감소한다.

NoteBase

계산 과정

1. 매년 상환원금은 60,000/30 = 2,000이므로 2,000만원이다.
2. 1회 차 이자는 4,400만원 - 2,000만원 = 2,400만원이므로 대출금리는 2,400/60,000 = 0.04, 즉 연 4%이다.
3. 두 차례 원금을 갚은 뒤 3회 차 초 대출잔액은 $60{,}000 - 2{,}000 \times 2 = 56{,}000$이므로 56,000만원이다.
4. 3회 차 이자는 $56{,}000 \times 0.04 = 2{,}240$이므로 2,240만원이고, 3회 차 원리금은 2,000만원 + 2,240만원 = 4,240만원이다.

선지 판단

① O — 대출금리는 연 4%이고 3회 차 원리금은 4,240만원이므로 계산 결과와 일치한다.
② X — 연 4%는 맞지만 4,320만원은 2회 차 원리금이다. 3회 차 원리금은 4,240만원이다.
③ X — 3회 차 원리금 4,240만원은 맞지만 대출금리 연 5%가 틀렸다. 올바른 대출금리는 연 4%이다.
④ X — 대출금리와 원리금이 모두 틀렸다. 올바르게는 연 4%, 4,240만원이다.
⑤ X — 대출금리와 원리금이 모두 틀렸다. 올바르게는 연 4%, 4,240만원이며, 4,160만원은 연 4%일 때의 4회 차 원리금이다.

오답 포인트

원금균등상환을 원리금균등상환과 혼동하면 안 된다. 또한 3회 차 이자는 원금을 두 번 상환한 뒤의 잔액 56,000만원을 기준으로 계산한다. ②의 4,320만원은 원금을 한 번만 차감한 2회 차 금액이고, ⑤의 4,160만원은 원금을 세 번 차감한 4회 차 금액이다.

다시 나오면 이렇게 판단

원금균등상환 문제는 먼저 매회 동일한 상환원금을 구하고, 1회 차 원리금에서 1회 차 이자를 분리해 금리를 역산한 뒤, 해당 회차 초의 잔액에 금리를 곱해 이자를 계산한다.

암기 포인트

원금균등상환은 원금은 일정하고 이자는 잔액에 비례하므로, 회차가 지날수록 원리금이 일정한 폭으로 감소한다.

NoteBase

문 28. 메자닌금융(mezzanine financing)에 해당하는 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 후순위대출
ㄴ. 전환사채
ㄷ. 주택상환사채
ㄹ. 신주인수권부사채
ㅁ. 보통주

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

정답 2번

출제 포인트

메자닌금융에 속하는 자금조달 수단과 일반적인 채권·주식을 구별하는 문제이다.

핵심 개념

메자닌금융은 부채와 자기자본의 중간적 성격을 가진 자금조달 방식이다.
ㄱ. 후순위대출: 일반 선순위채권보다 상환순위가 낮아 위험과 수익이 큰 메자닌금융이다.
ㄴ. 전환사채: 일정한 조건에 따라 발행회사의 주식으로 전환할 수 있는 채권이므로 메자닌금융이다.
ㄷ. 주택상환사채: 원리금을 주택으로 상환할 수 있는 채권이지만 주식 전환권이나 신주인수권을 결합한 메자닌증권은 아니다.
ㄹ. 신주인수권부사채: 일정한 조건으로 신주를 인수할 권리가 붙은 채권이므로 메자닌금융이다.
ㅁ. 보통주: 기업의 순수한 자기자본에 해당하므로 부채와 자기자본의 중간 형태인 메자닌금융이 아니다.

선지별 해설

① X — ㄱ과 ㄴ은 맞지만 ㄷ은 메자닌금융이 아니다. ㄷ을 ㄹ로 고치면 'ㄱ, ㄴ, ㄹ'이 된다.
② O — 후순위대출, 전환사채, 신주인수권부사채는 모두 부채와 자기자본의 중간적 성격을 가진 메자닌금융이다.
③ X — ㄱ과 ㄹ은 맞지만 ㄷ은 해당하지 않고, 메자닌금융인 ㄴ이 빠졌다. 올바른 조합은 'ㄱ, ㄴ, ㄹ'이다.
④ X — ㄴ만 해당하고 ㄷ과 ㅁ은 해당하지 않으며, ㄱ과 ㄹ이 빠졌다. 올바른 조합은 'ㄱ, ㄴ, ㄹ'이다.
⑤ X — ㄴ과 ㄹ은 맞지만 보통주인 ㅁ은 순수 자기자본이고, 후순위대출인 ㄱ이 빠졌다. ㅁ을 ㄱ으로 고치면 'ㄱ, ㄴ, ㄹ'이 된다.

NoteBase

오답 포인트

주택으로 상환할 수 있다는 ㄷ의 특수성이나 주식이라는 ㅁ의 명칭만 보고 메자닌으로 오인하기 쉽다. 메자닌 여부는 특이한 상환 방식이 아니라 후순위성 또는 주식으로 전환·인수할 수 있는 권리처럼 부채와 자기자본의 성격이 결합되어 있는지로 판단한다.

다시 나오면 이렇게 판단

각 항목에 ‘후순위’, ‘주식 전환권’, ‘신주인수권’이 있는지를 확인한다. 이러한 요소가 있으면 메자닌금융으로 분류하고, 단순한 채권이나 순수 보통주는 제외한다.

암기 포인트

메자닌의 대표 3가지는 후순위대출·전환사채·신주인수권부사채이다.

NoteBase

문 29. 모기지(mortgage) 유동화에 관한 설명으로 틀린 것은?

① MPTS(mortgage pass-through securities)는 지분형 증권이다.

② MPTB(mortgage pay-through bond)의 경우, 조기상환 위험은 증권발행자가 부담하고, 채무불이행 위험은 투자자가 부담한다.

③ MBB(mortgage backed bond)의 경우, 신용보강을 위한 초과담보가 필요하다.

④ CMO(collateralized mortgage obligation)는 상환우선순위와 만기가 다른 다수의 층(tranche)으로 구성된 증권이다.

⑤ 우리나라의 모기지 유동화중개기관으로는 한국주택금융공사가 있다.

정답 2번

출제 포인트

모기지 유동화증권의 유형별 권리 구조와 조기상환 위험·채무불이행 위험의 부담 주체를 구별하는 문제이다.

핵심 개념

MPTS는 주택저당대출에서 발생하는 원리금이 투자자에게 그대로 이전되는 지분형 증권이다.
MBB는 주택저당채권을 담보로 발행하는 채권형 증권으로, 저당권과 관련 위험은 발행자가 보유하며 통상 초과담보로 신용을 보강한다.
MPTB는 MPTS와 MBB의 성격이 결합된 혼합형 증권이다. 저당권과 채무불이행 위험은 발행자에게 남지만, 원리금 수취권과 조기상환 위험은 투자자에게 이전된다.
CMO는 저당자산의 현금흐름을 상환우선순위와 만기가 다른 여러 트랜치로 나누어 발행한 증권이다.

선지별 해설

① O. MPTS는 투자자가 저당자산의 원리금 수취권을 지분 형태로 보유하는 지분형 증권이다.
② X. 틀린 표현은 “조기상환 위험은 증권발행자가 부담하고, 채무불이행 위험은 투자자가 부담한다”이다. MPTB에서는 조기상환 위험을 투자자가 부담하고, 저당권을 보유하는 발행자가 채무불이행 위험을 부담한다.
③ O. MBB는 담보가 되는 주택저당채권의 가치가 발행액보다 많도록 초과담보를 설정하여 신용을 보강한다.
④ O. CMO는 하나의 저당자산 집합에서 나오는 현금흐름을 상환우선순위와 만기가 서로 다른 여러 트랜치에 배분하는 구조이다.
⑤ O. 한국주택금융공사는 주택저당채권 등의 유동화 업무를 수행하여 주택금융시장과 자본시장을 연결하는 유동화중개기관이다.

NoteBase

오답 포인트

②는 MPTB의 두 위험 부담 주체를 서로 뒤바꾼 선지이다. MPTB의 'pay-through' 성격 때문에 기초 저당대출의 조기상환에 따른 현금흐름 변화는 투자자에게 전달되지만, 저당권은 발행자가 보유하므로 채무불이행 위험은 발행자가 부담한다.

다시 나오면 이렇게 판단

먼저 저당권의 귀속과 원리금 수취권의 귀속을 나누어 본다. MPTS는 둘 다 투자자, MBB는 둘 다 발행자, MPTB는 저당권은 발행자·원리금 수취권은 투자자로 구별한다. 이에 따라 MPTB의 채무불이행 위험은 발행자, 조기상환 위험은 투자자에게 연결된다.

암기 포인트

MPTS는 투자자 중심, MBB는 발행자 중심, MPTB는 '저당권·부도는 발행자 / 원리금·조기상환은 투자자'이다.

NoteBase

문 30. 대출 상환방식에 관한 설명으로 옳은 것은? (단, 고정 금리 기준이고, 다른 조건은 동일함)

① 원리금균등상환방식의 경우, 매기 상환하는 원금이 점차 감소한다.

② 원금균등상환방식의 경우, 매기 상환하는 원리금이 동일하다.

③ 원금균등상환방식의 경우, 원리금균등상환방식보다 대출금의 가중평균상환기간(duration)이 더 짧다.

④ 점증(체증)상환방식의 경우, 장래 소득이 줄어들 것으로 예상되는 차입자에게 적합하다.

⑤ 만기일시상환방식의 경우, 원금균등상환방식에 비해 대출 금융기관의 이자수입이 줄어든다.

정답 3번

출제 포인트

이 문제는 원리금균등상환, 원금균등상환, 점증상환, 만기일시상환의 원금 상환 속도와 원리금 흐름을 비교하는 문제이다.

핵심 개념

원리금균등상환은 매기의 원금과 이자를 합한 상환액이 같고, 시간이 지날수록 이자는 감소하며 원금 상환액은 증가하는 방식이다.
원금균등상환은 매기의 원금 상환액이 같고, 이자가 감소하므로 원리금 상환액도 점차 감소하는 방식이다.
점증상환은 초기 상환액을 낮게 정하고 이후 상환액을 늘리는 방식이며, 장래 소득 증가가 예상되는 차입자에게 적합하다.
만기일시상환은 만기 전까지 원금을 상환하지 않고 만기에 원금을 한꺼번에 갚는 방식이다.

선지별 해설

① X — 틀린 표현은 '매기 상환하는 원금이 점차 감소한다'이다. 원리금균등상환에서는 매기 원리금은 같지만 이자가 점차 줄어들므로 원금 상환액은 점차 증가한다.
② X — 틀린 표현은 '매기 상환하는 원리금이 동일하다'이다. 원금균등상환에서는 매기 원금은 같고 이자가 점차 감소하므로 원리금은 점차 감소한다.
③ O — 원금균등상환은 원리금균등상환보다 초기에 원금을 더 빨리 갚는다. 따라서 원금 회수 시점이 앞당겨져 대출금의 가중평균상환기간이 더 짧다.
④ X — 틀린 표현은 '장래 소득이 줄어들 것으로 예상되는 차입자'이다. 점증상환은 상환액이 장래에 커지므로 장래 소득이 증가할 것으로 예상되는 차입자에게 적합하다.
⑤ X — 틀린 표현은 '대출 금융기관의 이자수입이 줄어든다'이다. 만기일시상환은 원금이 만기까지 그대로 남아 있으므로 원금을 계속 나누어 갚는 원금균등상환보다 금융기관의 총이자수입이 늘어난다.

NoteBase

오답 포인트

‘균등’이 무엇을 수식하는지를 혼동하기 쉽다. 원리금균등은 원리금 합계가 같고, 원금균등은 원금 상환액만 같다. 또한 원금을 빨리 회수할수록 가중평균상환기간과 총이자는 작아진다는 관계가 핵심 함정이다.

다시 나오면 이렇게 판단

먼저 매기 일정한 것이 원금인지 원리금인지 구분한다. 그다음 원금 잔액이 얼마나 빨리 줄어드는지 비교하면 가중평균상환기간과 총이자의 크기를 판단할 수 있다. 원금 회수가 빠를수록 가중평균상환기간과 총이자는 작아진다.

암기 포인트

원리금균등은 원금 증가, 원금균등은 원리금 감소, 점증상환은 소득 증가형, 만기일시는 이자 최대형이다.

NoteBase

문 31. 민간투자사업의 유형이 옳게 짝지어진 것은?

ㄱ. 민간사업자가 자금을 조달하여 시설을 건설하고, 일정기간 소유 및 운영을 한 후, 사업종료 후 국가 또는 지방자치단체 등에게 시설의 소유권을 이전하는 방식
ㄴ. 민간사업자가 자금을 조달하여 시설을 건설하고 일정기간 동안 타인에게 임대하고, 임대기간 종료 후 국가 또는 지방자치단체 등에게 시설의 소유권을 이전하는 방식
ㄷ. 민간사업자가 자금을 조달하여 시설을 건설하고, 준공과 함께 민간사업자가 당해 시설의 소유권과 운영권을 갖는 방식

<보기>
a. BTO(build-transfer-operate) 방식
b. BOT(build-operate-transfer) 방식
c. BTL(build-transfer-lease) 방식
d. BLT(build-lease-transfer) 방식
e. BOO(build-own-operate) 방식
f. ROT(rehabilitate-operate-transfer) 방식

① ㄱ - a, ㄴ - c, ㄷ - e
② ㄱ - a, ㄴ - d, ㄷ - e
③ ㄱ - b, ㄴ - c, ㄷ - f
④ ㄱ - b, ㄴ - d, ㄷ - e
⑤ ㄱ - b, ㄴ - d, ㄷ - f

정답 4번

출제 포인트

민간투자사업의 영문 약어를 건설(Build) 이후의 소유권 이전 시점, 운영(Operate)·임대(Lease) 여부와 연결하는 문제이다.

NoteBase

핵심 개념

BOT(Build-Operate-Transfer): 민간이 시설을 건설한 뒤 일정 기간 소유·운영하고, 기간 종료 후 국가 또는 지방자치단체 등에 소유권을 이전하는 방식이다.
BTO(Build-Transfer-Operate): 민간이 시설을 건설한 뒤 준공과 동시에 소유권을 국가 또는 지방자치단체 등에 이전하고, 민간이 일정 기간 운영하는 방식이다.
BLT(Build-Lease-Transfer): 민간이 시설을 건설한 뒤 일정 기간 임대하고, 임대기간 종료 후 소유권을 국가 또는 지방자치단체 등에 이전하는 방식이다.
BTL(Build-Transfer-Lease): 민간이 시설을 건설한 뒤 준공과 동시에 소유권을 국가 또는 지방자치단체 등에 이전하고, 민간이 해당 시설을 국가 또는 지방자치단체 등에 임대하여 투자비를 회수하는 방식이다.
BOO(Build-Own-Operate): 민간이 시설을 건설하고 그 소유권과 운영권을 계속 보유하는 방식이다.
ROT(Rehabilitate-Operate-Transfer): 기존 시설을 개량·보수한 뒤 일정 기간 운영하고, 기간 종료 후 소유권을 이전하는 방식이다.
따라서 ㄱ은 BOT, ㄴ은 BLT, ㄷ은 BOO에 해당한다.

선지별 해설

① X — ㄱ을 a(BTO), ㄴ을 c(BTL)로 연결한 부분이 틀렸다. ㄱ은 운영 후 소유권을 이전하므로 b(BOT)이고, ㄴ은 임대 후 소유권을 이전하므로 d(BLT)이다. 올바른 연결은 'ㄱ-b, ㄴ-d, ㄷ-e'이다.
② X — ㄱ을 a(BTO)로 연결한 부분이 틀렸다. ㄱ은 준공 즉시 소유권을 이전하는 방식이 아니라 일정 기간 소유·운영한 뒤 이전하는 방식이므로 b(BOT)이다. 올바른 연결은 'ㄱ-b, ㄴ-d, ㄷ-e'이다.
③ X — ㄴ을 c(BTL), ㄷ을 f(ROT)로 연결한 부분이 틀렸다. ㄴ은 임대기간 종료 후 소유권을 이전하므로 d(BLT)이고, ㄷ은 민간이 소유권과 운영권을 갖는 방식이므로 e(BOO)이다. 올바른 연결은 'ㄱ-b, ㄴ-d, ㄷ-e'이다.
④ O — ㄱ은 건설·운영 후 이전하는 b(BOT), ㄴ은 건설·임대 후 이전하는 d(BLT), ㄷ은 민간이 건설 후 소유·운영하는 e(BOO)이다. 세 연결이 모두 옳다.
⑤ X — ㄷ을 f(ROT)로 연결한 부분이 틀렸다. ROT는 기존 시설을 개량·보수하여 운영한 뒤 이전하는 방식이고, ㄷ처럼 민간이 시설을 건설하여 소유권과 운영권을 갖는 방식은 e(BOO)이다. 올바른 연결은 'ㄱ-b, ㄴ-d, ㄷ-e'이다.

오답 포인트

BOT와 BTO, BLT와 BTL은 같은 단어를 사용하지만 알파벳 순서가 소유권 이전 시점을 결정한다. ㄱ·ㄴ의 '사업종료 후·임대기간 종료 후 이전'을 놓치면 T가 앞에 오는 BTO·BTL로 잘못 연결하기 쉽다. 또한 ㄷ의 '건설'과 '소유권·운영권 보유'는 기존 시설을 개량하는 ROT가 아니라 BOO의 단서이다.

NoteBase

다시 나오면 이렇게 판단

약어를 왼쪽부터 사업의 시간 순서로 읽는다. T가 마지막이면 운영이나 임대 후 이전하고, T가 두 번째이면 건설 직후 이전한다. O가 두 번인 BOO는 민간이 소유(Own)하고 운영(Operate)하며, R로 시작하는 ROT는 신설이 아니라 기존 시설의 개량(Rehabilitate)이 출발점이다.

암기 포인트

BOT는 운영 후 이전, BTO는 이전 후 운영, BLT는 임대 후 이전, BTL은 이전 후 임대, BOO는 민간 소유·운영, ROT는 개량 후 운영·이전이다.

NoteBase

문 32. 부동산마케팅에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 부동산시장이 공급자 우위에서 수요자 우위의 시장으로 전환되면 마케팅의 중요성이 더욱 증대된다.

② STP전략이란 고객집단을 세분화(Segmentation)하고 표적시장을 선정(Targeting)하여 효과적으로 판매촉진(Promotion)을 하는 전략이다.

③ 경쟁사의 가격을 추종해야 할 경우 4P Mix의 가격전략으로 시가전략을 이용한다.

④ 관계 마케팅전략이란 고객과 공급자 간의 지속적인 관계를 유지하여 마케팅효과를 도모하는 전략이다.

⑤ 시장점유 마케팅전략이란 부동산시장을 점유하기 위한 전략으로 4P Mix전략, STP전략이 있다.

정답 2번

출제 포인트

부동산마케팅의 주요 전략인 STP전략, 4P Mix전략, 관계 마케팅전략, 시장점유 마케팅전략의 의미를 구별하는 문제이다.

핵심 개념

STP전략은 시장세분화(Segmentation), 표적시장 선정(Targeting), 포지셔닝(Positioning)의 순서로 목표 고객과 시장 내 위치를 정하는 전략이다.
4P Mix전략은 제품(Product), 가격(Price), 유통경로(Place), 판매촉진(Promotion)을 조합하는 전략이다.
관계 마케팅전략은 고객 등 거래 관계자와 장기적이고 지속적인 관계를 형성·유지하여 마케팅 성과를 높이는 전략이다.
시장점유 마케팅전략은 시장점유율을 확보·확대하기 위해 STP전략과 4P Mix전략 등을 활용하는 전략이다.

선지별 해설

① O. 시장이 공급자 우위에서 수요자 우위로 바뀌면 소비자의 선택권이 커지고 공급자 간 경쟁이 심해지므로, 고객의 욕구를 파악하고 선택을 유도하는 마케팅의 중요성이 커진다.
② X. 틀린 표현은 STP의 P를 판매촉진(Promotion)이라고 한 부분이다. 올바르게는 시장세분화(Segmentation), 표적시장 선정(Targeting), 포지셔닝(Positioning)이다.
판매촉진(Promotion)은 STP가 아니라 4P Mix의 한 요소이다.
③ O. 시가전략은 경쟁자의 가격이나 시장에서 형성된 가격을 기준으로 가격을 정하는 방법이므로 경쟁사의 가격을 추종할 때 이용하는 가격전략에 해당한다.
④ O. 관계 마케팅전략은 고객과 공급자 사이의 관계를 일회성 거래로 끝내지 않고 지속적으로 유지하여 재구매, 신뢰 형성 등의 마케팅효과를 얻는 전략이다.
⑤ O. 시장점유 마케팅전략은 목표시장에서 점유율을 확보하거나 확대하는 전략이며, 이를 위해 시장을 세분화하고 표적화·포지셔닝하는 STP전략과 제품·가격·유통·촉진을 조합하는 4P Mix전략을 활용한다.

NoteBase

오답 포인트

②는 Promotion도 P로 시작한다는 점을 이용해 STP의 마지막 단계처럼 보이게 만든 선지이다. 그러나 STP의 P는 시장에서 자사 상품의 차별적 위치를 정하는 Positioning이고, Promotion은 4P Mix에 속한다.

다시 나오면 이렇게 판단

STP가 나오면 세분화→표적시장 선정→포지셔닝의 흐름인지 확인하고,
Product·Price·Place·Promotion이 나오면 4P Mix로 판단한다.

암기 포인트

STP의 P는 Positioning, 4P의 P 중 하나는 Promotion이다.

NoteBase

문 33. 부동산개발에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 부동산개발사업 진행시 행정의 변화에 따른 사업의 인 · 허가 지연위험은 사업시행자가 스스로 관리할 수 없는 위험이다.

② 공영(공공)개발은 공공성과 공익성을 위해 택지를 조성한 후 분양 또는 임대하는 토지개발방식을 말한다.

③ 환지방식은 택지가 개발되기 전 토지의 위치 · 지목 · 면적 등을 고려하여 택지개발 후 개발된 토지를 토지소유자에게 재분배하는 방식을 말한다.

④ 부동산개발은 미래의 불확실한 수익을 근거로 개발을 진행하기 때문에 위험성이 수반된다.

⑤ 흡수율분석은 재무적 사업타당성분석에서 사용했던 주요 변수들의 투입 값을 낙관적, 비관적 상황으로 적용하여 수익성을 예측하는 것을 말한다.

정답 5번

출제 포인트

부동산개발의 위험, 개발방식, 사업타당성 분석기법의 개념을 구별하는 문제이다.

핵심 개념

흡수율분석은 일정 기간에 시장에 공급된 부동산이 판매되거나 임대되는 비율과 속도를 분석하여 시장의 수용능력을 판단하는 방법이다.
민감도분석은 매출액, 분양률, 비용 등 주요 변수의 투입 값을 낙관적·비관적으로 바꾸어 수익성의 변화를 살피는 방법이다.
따라서 '시장에 얼마나 흡수되는가'는 흡수율분석이고, '변숫값을 바꾸면 수익성이 얼마나 달라지는가'는 민감도분석이다.

선지별 해설

① O. 행정환경의 변화로 인·허가가 지연되는 위험은 사업시행자가 직접 통제하기 어려운 외부적 위험에 해당한다.
② O. 공영개발은 공공주체가 공공성과 공익성을 목적으로 택지를 조성하고 이를 분양하거나 임대하는 개발방식이다.
③ O. 환지방식은 종전 토지의 위치·지목·면적 등의 조건을 고려하여 개발 후의 토지를 토지소유자에게 다시 배분하는 방식이다.
④ O. 부동산개발은 장래의 불확실한 수익을 예상하여 현재 비용을 투입하므로 본질적으로 위험이 수반된다.
⑤ X. 틀린 표현은 '흡수율분석'이다. 주요 변수의 투입 값을 낙관적·비관적으로 변화시켜 수익성을 예측하는 것은 민감도분석이다. 흡수율분석은 일정 기간의 판매·임대 비율과 속도를 통해 시장의 수용능력을 분석하는 방법이다.

NoteBase

오답 포인트

⑤는 사업타당성 분석에서 쓰이는 기법이라는 공통점 때문에 흡수율분석과 민감도분석을 바꾸어 제시한 선지이다. '낙관적·비관적 투입 값'이라는 표현은 변수 변화에 따른 결과를 보는 민감도분석의 단서이다.

다시 나오면 이렇게 판단

판매량·임대량·시장 소화 속도를 묻는 경우에는 흡수율분석으로 판단하고, 가격·비용·분양률 등 투입 변수를 바꾸어 수익성 변화를 묻는 경우에는 민감도분석으로 판단한다.

암기 포인트

흡수율은 시장의 소화 속도, 민감도는 변수 변화에 따른 수익성 변화이다.

NoteBase

문 34. 부동산마케팅 전략에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 바이럴 마케팅(viral marketing)전략은 SNS, 블로그 등 다양한 매체를 통해 해당 브랜드나 제품에 대해 입소문을 내게 하여 마케팅효과를 극대화시키는 것이다.

② 분양성공을 위해 아파트 브랜드를 고급스러운 이미지로 고객의 인식에 각인시키도록 하는 노력은 STP전략 중 시장세분화(Segmentation) 전략에 해당한다.

③ 아파트 분양 모델하우스 방문고객 대상으로 추첨을 통해 자동차를 경품으로 제공하는 것은 4P Mix 전략 중 유통경로(Place)전략에 해당한다.

④ 아파트의 차별화를 위해 커뮤니티 시설에 헬스장, 골프 연습장을 설치하는 방안은 4P Mix 전략 중 가격(Price) 전략에 해당한다.

⑤ 고객점유 마케팅전략에서 AIDA의 원리는 주의(Attention) - 관심(Interest) - 결정(Decision) - 행동(Action)의 과정을 말한다.

정답 1번

출제 포인트

바이럴 마케팅, STP 전략, 4P Mix, AIDA 원리의 정의와 구분을 묻는 문제이다.

핵심 개념

바이럴 마케팅은 소비자가 SNS·블로그 등에서 브랜드나 제품 정보를 자발적으로 퍼뜨리게 하여 입소문 효과를 높이는 전략이다.
STP는 시장세분화(Segmentation)로 시장을 나누고, 표적시장선정(Targeting)으로 공략할 시장을 고른 뒤, 포지셔닝(Positioning)으로 고객의 인식 속에 차별적 위치를 형성하는 전략이다.
4P Mix는 제품(Product), 가격(Price), 유통경로(Place), 판매촉진(Promotion)으로 구성된다.
AIDA는 주의(Attention), 관심(Interest), 욕구(Desire), 행동(Action)의 순서이다.

NoteBase

선지별 해설

① O. 바이럴 마케팅은 SNS, 블로그 등의 매체를 통해 브랜드나 제품에 관한 입소문이 확산되도록 하여 마케팅 효과를 높이는 전략이다.
② X. 틀린 표현은 '시장세분화(Segmentation)'이다. 아파트 브랜드의 고급스러운 이미지를 고객의 인식에 각인하는 것은 포지셔닝(Positioning) 전략이다.
③ X. 틀린 표현은 '유통경로(Place)'이다. 방문 고객에게 추첨 경품을 제공하여 구매 관심을 높이는 활동은 판매촉진(Promotion) 전략이다.
④ X. 틀린 표현은 '가격(Price)'이다. 헬스장과 골프연습장 같은 커뮤니티 시설을 설치하여 아파트의 속성과 편익을 차별화하는 것은 제품(Product) 전략이다.
⑤ X. 틀린 표현은 '결정(Decision)'이다. AIDA의 세 번째 단계는 욕구(Desire)이므로 올바른 과정은 주의(Attention) → 관심(Interest) → 욕구(Desire) → 행동(Action)이다.

오답 포인트

②는 브랜드 이미지를 만드는 활동을 시장을 나누는 활동으로 바꾸었고, ③과 ④는 4P의 수단을 서로 바꾸었다. ⑤는 Desire의 첫 글자 D를 Decision으로 오인하게 만든 선지이다.

다시 나오면 이렇게 판단

고객의 인식 속 위치를 만드는 것은 포지셔닝, 경품·이벤트는 판매촉진, 주택의 시설·기능을 바꾸는 것은 제품으로 판단한다. AIDA는 소비자 반응이 주의에서 관심과 욕구를 거쳐 행동으로 이어지는 과정으로 구분한다.

암기 포인트

STP는 세분화-표적시장-포지셔닝, 4P는 제품-가격-유통-촉진, AIDA는 주의-관심-욕구-행동이다.

NoteBase

문 35. 다음은 감정평가 과정상 지역분석 및 개별분석과 관련된 내용이다. ( )에 들어갈 용어는?

지역분석은 해당 지역의 (ㄱ) 및 그 지역 내 부동산의 가격수준을 판정하는 것이며, 개별분석은 대상부동산의 (ㄴ)을 판정하는 것이다. 지역분석의 분석 대상지역 중 (ㄷ)은 대상부동산이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 지역이다.

① ㄱ: 표준적이용, ㄴ: 최유효이용, ㄷ: 유사지역

② ㄱ: 표준적이용, ㄴ: 최유효이용, ㄷ: 인근지역

③ ㄱ: 최유효이용, ㄴ: 표준적이용, ㄷ: 유사지역

④ ㄱ: 최유효이용, ㄴ: 표준적이용, ㄷ: 인근지역

⑤ ㄱ: 최유효이용, ㄴ: 최유효이용, ㄷ: 유사지역

정답 2번

출제 포인트

지역분석과 개별분석의 판정 대상, 인근지역의 정의를 구분하는 문제이다.

핵심 개념

지역분석은 대상부동산이 속한 인근지역의 표준적이용과 그 지역 내 부동산의 가격수준을 판정하는 작업이다.
개별분석은 대상부동산 자체의 최유효이용을 판정하는 작업이다.
인근지역은 대상부동산이 속하고, 부동산의 이용이 동질적이며, 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 지역이다.
유사지역은 대상부동산이 속한 지역이 아니라 인근지역과 지역적 특성이 유사한 다른 지역이다.

NoteBase

선지별 해설

① X
ㄱ의 표준적이용과 ㄴ의 최유효이용은 맞지만, ㄷ의 '유사지역'이 틀렸다. 대상부동산이 속하면서 이용이 동질적이고 지역요인을 공유하는 지역은 인근지역이므로, 올바른 조합은 'ㄱ: 표준적이용, ㄴ: 최유효이용, ㄷ: 인근지역'이다.

② O
지역분석은 인근지역의 표준적이용을 판정하고, 개별분석은 대상부동산의 최유효이용을 판정한다. 또한 제시된 ㄷ의 정의는 인근지역에 해당하므로 세 용어가 모두 맞다.

③ X
ㄱ과 ㄴ이 서로 바뀌었고 ㄷ도 잘못되었다. 지역분석의 판정 대상은 최유효이용이 아니라 표준적이용이고, 개별분석의 판정 대상은 표준적이용이 아니라 최유효이용이며, 대상부동산이 속한 해당 지역은 유사지역이 아니라 인근지역이다. 올바른 조합은 'ㄱ: 표준적이용, ㄴ: 최유효이용, ㄷ: 인근지역'이다.

④ X
ㄷ의 인근지역은 맞지만 ㄱ과 ㄴ이 서로 바뀌었다. 지역분석에서는 표준적이용을, 개별분석에서는 최유효이용을 판정하므로, 올바른 조합은 'ㄱ: 표준적이용, ㄴ: 최유효이용, ㄷ: 인근지역'이다.

⑤ X
ㄴ의 최유효이용은 맞지만 ㄱ과 ㄷ이 틀렸다. 지역분석에서는 최유효이용이 아니라 표준적이용을 판정하며, 대상부동산이 속한 지역은 유사지역이 아니라 인근지역이다. 올바른 조합은 'ㄱ: 표준적이용, ㄴ: 최유효이용, ㄷ: 인근지역'이다.

오답 포인트

'지역'이라는 말 때문에 지역분석에 최유효이용을 연결하거나, 인근지역과 유사지역을 혼동하기 쉽다. 이 문항에서는 '대상부동산이 속한 지역'이라는 표현이 인근지역을 가리키는 결정적 단서이다.

다시 나오면 이렇게 판단

분석의 범위로 구분한다. 지역 전체를 분석하면 표준적이용, 개별 부동산을 분석하면 최유효이용이다. 대상부동산이 실제로 속한 동질적 지역은 인근지역이고, 그 인근지역과 특성이 비슷한 다른 지역은 유사지역이다.

암기 포인트

지역은 표준, 개별은 최유효, 소속 지역은 인근이다.

NoteBase

문 36. 원가법에서 사용하는 감가수정 방법에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 정률법에서는 매년 감가율이 감소함에 따라 감가액이 감소한다.

② 정액법에서는 감가누계액이 경과연수에 정비례하여 증가한다.

③ 정액법을 직선법 또는 균등상각법이라고도 한다.

④ 상환기금법은 건물 등의 내용연수가 만료될 때 감가누계상당액과 그에 대한 복리계산의 이자상당액분을 포함하여 당해 내용연수로 상환하는 방법이다.

⑤ 정액법, 정률법, 상환기금법은 모두 내용연수에 의한 감가수정 방법이다.

정답 1번

출제 포인트

내용연수에 의한 감가수정 방법인 정액법·정률법·상환기금법의 계산 구조와 감가액의 변화를 구별하는 문제이다.

핵심 개념

감가수정은 대상 부동산의 재조달원가에서 감가요인을 반영하여 현재가치를 구하는 절차이다.
정액법은 매년 같은 감가액을 차감하므로 감가누계액이 경과연수에 정비례한다.
정률법은 매년 일정한 감가율을 전년도의 미상각 잔액에 적용하므로 감가율은 일정하지만 감가액은 해마다 감소한다.
상환기금법은 내용연수 만료 시 감가누계상당액을 회수하도록 복리이자를 고려하여 매년의 감가액을 산정하는 방법이다.

NoteBase

선지별 해설

① X
정률법에서 감소하는 것은 감가율이 아니라 감가액이다. 일정한 감가율을 해마다 작아지는 미상각 잔액에 적용하기 때문에 감가액이 감소한다. 틀린 표현인 '매년 감가율이 감소함에 따라'는 '매년 일정한 감가율을 미상각 잔액에 적용함에 따라'로 고쳐야 한다.

② O
정액법은 매년 동일한 금액을 감가하므로 감가누계액은 경과연수에 정비례하여 증가한다.

③ O
정액법은 내용연수 동안 같은 금액을 직선적으로 배분하므로 직선법 또는 균등상각법이라고도 한다.

④ O
상환기금법은 내용연수 만료 시 감가누계상당액을 회수하는 것을 전제로 하며, 그 금액과 복리계산에 따른 이자상당액을 고려하여 내용연수 동안 상환하는 방식이다.

⑤ O
정액법·정률법·상환기금법은 모두 경제적 내용연수를 기준으로 감가액을 배분하는 내용연수법에 속한다.

오답 포인트

①은 '감가율'과 '감가액'을 바꾸어 놓은 선지이다. 정률법은 감가율이 매년 낮아지는 방식이 아니라 일정한 감가율을 감소하는 잔액에 적용하는 방식이다.

다시 나오면 이렇게 판단

무엇이 일정한지를 기준으로 구별한다. 정액법은 매년 감가액이 일정하고, 정률법은 매년 감가율이 일정하며, 상환기금법은 복리이자를 고려한다.

암기 포인트

정액법은 액이 일정, 정률법은 률이 일정, 상환기금법은 복리이자를 고려한다.

NoteBase

문 37. 감정평가에 관한 규칙상 용어의 정의로 틀린 것은?

① 기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치를 말한다.

② 가치형성요인이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인 및 개별요인 등을 말한다.

③ 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 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 수익분석법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

정답 5번

쟁점

이 문제는 「감정평가에 관한 규칙」 제2조가 정한 감정평가 용어의 정의에 관한 문제이다.
핵심은 수익환원법과 수익분석법의 산정 대상을 구별하는 것이다.

용어 풀이

수익환원법은 순수익이나 미래 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 구하는 방법이다.
수익분석법은 일반기업의 총수익을 분석하여 구한 순수익에 임대에 필요한 경비를 더해 대상물건의 임대료를 구하는 방법이다.

핵심 구분

「감정평가에 관한 규칙」 제2조는 기준가치, 가치형성요인, 원가법, 거래사례비교법을 각각 ③, ④, ⑤, ⑦에서 정의하고, 수익환원법과 수익분석법을 각각 ⑩, ⑪에서 구별하여 정의한다.
수익환원법의 결과는 대상물건의 가액이고, 수익분석법의 결과는 대상물건의 임대료이다.

NoteBase

선지별 해설

① O
기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치이므로 규칙의 정의와 일치한다.

② O
가치형성요인은 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인 및 개별요인 등을 뜻하므로 규칙의 정의와 일치한다.

③ O
원가법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법이므로 규칙의 정의와 일치한다.

④ O
거래사례비교법은 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교한 뒤 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법이므로 규칙의 정의와 일치한다.

⑤ X
순수익이나 미래 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 것은 수익분석법이 아니라 수익환원법이다.
틀린 표현: 수익분석법
올바른 표현: 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.
수익분석법은 일반기업 경영으로 산출된 총수익을 분석하여 구한 순수익에 대상물건을 계속 임대하는 데 필요한 경비를 더하여 임대료를 산정하는 방법이다.

오답 포인트

⑤의 정의 내용에는 '순수익'이 들어가므로 수익분석법처럼 보이지만, '환원하거나 할인하여 가액을 산정한다'는 표현은 수익환원법의 표지이다. 수익분석법은 순수익에 필요한 경비를 더하여 임대료를 산정한다.

다시 나오면 이렇게 판단

산정 결과를 먼저 확인한다. '가액'과 '환원·할인'이 결합하면 수익환원법이고, '임대료'와 '순수익에 필요한 경비를 더함'이 결합하면 수익분석법이다.

암기 포인트

수익환원법은 환원·할인하여 가액, 수익분석법은 순수익에 경비를 더하여 임대료이다.

NoteBase

문 38. 다음 자료를 활용하여 직접환원법으로 산정한 대상 부동산의 수익가액은?(단, 연간 기준이며, 주어진 조건에 한함)

◯ 가능총소득(PGI): 70,000,000원
◯ 공실상당액 및 대손충당금: 가능총소득의 5 %
◯ 영업경비(OE): 유효총소득(EGI)의 40 %
◯ 환원율: 10 %

① 245,000,000 원
② 266,000,000 원
③ 385,000,000 원
④ 399,000,000 원
⑤ 420,000,000 원

정답 4번

출제 포인트

가능총소득에서 공실상당액 및 대손충당금과 영업경비를 차례로 차감하여 순영업소득을 구한 뒤, 이를 환원율로 나누어 수익가액을 산정하는 문제이다.

조건 정리

가능총소득(PGI): 70,000,000원
공실상당액 및 대손충당금: 가능총소득의 5%, 즉 3,500,000원
영업경비(OE): 유효총소득(EGI)의 40%
환원율: 10%
구해야 할 값: 직접환원법에 따른 수익가액

사용할 공식

EGI=PGI-공실상당액 및 대손충당금
$NOI = EGI - OE$
수익가액=(NOI)/(환원율)
직접환원법은 한 기간의 안정된 순영업소득(NOI)을 환원율로 나누어 부동산의 수익가액을 구하는 방법이므로 이 공식을 사용한다.

NoteBase

계산 과정

1. 공실상당액 및 대손충당금은 70,000,000원 × 5% = 3,500,000원이다.
2. 유효총소득(EGI)은 70,000,000원 - 3,500,000원 = 66,500,000원이다.
3. 영업경비(OE)는 66,500,000원 × 40% = 26,600,000원이다.
4. 순영업소득(NOI)은 66,500,000원 - 26,600,000원 = 39,900,000원이다.
5. 수익가액은 (39,900,000원)/(0.10)=399,000,000원이다.

선지 판단

① X — 245,000,000원은 순영업소득을 잘못 계산한 값이다. 영업경비율 40%는 순영업소득률이 아니며, 올바른 수익가액은 399,000,000원이다.
② X — 266,000,000원은 영업경비 26,600,000원을 환원율 10%로 나눈 값이다. 환원해야 하는 소득은 영업경비가 아니라 순영업소득 39,900,000원이므로 올바른 수익가액은 399,000,000원이다.
③ X — 385,000,000원은 영업경비율 40%를 유효총소득이 아니라 가능총소득에 적용하여 순영업소득을 38,500,000원으로 잘못 구할 때 나오는 값이다. 영업경비는 66,500,000원의 40%인 26,600,000원이며, 올바른 수익가액은 399,000,000원이다.
④ O — 순영업소득 39,900,000원을 환원율 10%로 나누면 399,000,000원이 된다.
⑤ X — 420,000,000원은 공실상당액 및 대손충당금을 차감하지 않고 계산할 때 나오는 값이다. 먼저 가능총소득에서 3,500,000원을 차감해야 하므로 올바른 수익가액은 399,000,000원이다.

오답 포인트

영업경비율 40%의 적용 대상은 가능총소득(PGI)이 아니라 공실상당액 및 대손충당금을 차감한 유효총소득(EGI)이다. 또한 환원율로 나누는 값은 총소득이나 영업경비가 아니라 순영업소득(NOI)이다.

다시 나오면 이렇게 판단

직접환원법 문제는 가능총소득(PGI) → 유효총소득(EGI) → 순영업소득(NOI) → 수익가액의 순서로 계산한다. 각 비용의 산정 기준이 PGI인지 EGI인지 확인한 뒤 마지막에 NOI를 환원율로 나눈다.

암기 포인트

PGI에서 공실손실을 빼면 EGI, EGI에서 영업경비를 빼면 NOI, NOI를 환원율로 나누면 수익가액이다.

NoteBase

문 39. 부동산 가격공시에 관한 법률에 규정된 내용으로 틀린 것은?

① 국토교통부장관은 표준주택가격을 조사·산정하고자 할 때에는 한국부동산원에 의뢰한다.

② 표준주택가격은 국가·지방자치단체 등이 그 업무와 관련하여 개별주택가격을 산정하는 경우에 그 기준이 된다.

③ 표준주택으로 선정된 단독주택, 그 밖에 대통령령으로 정하는 단독주택에 대하여는 개별주택가격을 결정·공시하지 아니할 수 있다.

④ 개별주택가격 및 공동주택가격은 주택시장의 가격정보를 제공하고, 국가·지방자치단체 등이 과세 등의 업무와 관련하여 주택의 가격을 산정하는 경우에 그 기준으로 활용될 수 있다.

⑤ 개별주택가격 및 공동주택가격에 이의가 있는 자는 그 결정·공시일부터 30일 이내에 서면(전자문서를 포함한다)으로 시장·군수 또는 구청장에게 이의를 신청할 수 있다.

정답 5번

쟁점

이 문제는 표준주택가격·개별주택가격·공동주택가격의 조사·산정 주체, 효력 및 이의신청 기관에 관한 문제이다. 핵심은 개별주택가격과 공동주택가격의 공시 주체가 다르므로 이의신청을 받는 기관도 다르다는 점이다.

용어 풀이

표준주택가격은 국토교통부장관이 선정한 대표 단독주택의 적정가격으로, 개별주택가격 산정의 기준이 된다.
개별주택가격은 시장·군수 또는 구청장이 관할 개별 단독주택에 대하여 결정·공시하는 가격이고,
공동주택가격은 국토교통부장관이 공동주택에 대하여 조사·산정하여 공시하는 가격이다.

핵심 구분

「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따르면 국토교통부장관은 표준주택가격의 조사·산정을 한국부동산원에 의뢰한다. 개별주택가격은 시장·군수 또는 구청장이 결정·공시하고, 공동주택가격은 국토교통부장관이 조사·산정하여 공시한다.
개별주택가격에 대한 이의신청은 개별공시지가 이의신청 규정을 준용하므로 시장·군수 또는 구청장에게 하고, 공동주택가격에 대한 이의신청은 표준지공시지가 이의신청 규정을 준용하므로 국토교통부장관에게 한다. 두 경우 모두 결정·공시일부터 30일 이내라는 기간은 같지만 제출기관은 다르다.

NoteBase

선지별 해설

① O
국토교통부장관은 표준주택가격을 조사·산정하려는 경우 한국부동산원에 의뢰한다.

② O
표준주택가격은 국가·지방자치단체 등이 개별주택가격을 산정할 때 기준이 된다.

③ O
표준주택으로 선정된 단독주택과 대통령령으로 정하는 단독주택에 대해서는 개별주택가격을 결정·공시하지 않을 수 있다. 표준주택으로 선정된 주택은 그 표준주택가격을 개별주택가격으로 본다.

④ O
개별주택가격과 공동주택가격은 주택시장의 가격정보를 제공하고, 국가·지방자치단체 등이 과세 등의 업무와 관련하여 주택가격을 산정할 때 기준으로 활용될 수 있다.

⑤ X
개별주택가격과 공동주택가격의 이의신청 기관을 모두 시장·군수 또는 구청장으로 묶은 부분이 틀렸다.
틀린 표현: 개별주택가격 및 공동주택가격에 이의가 있는 자는 시장·군수 또는 구청장에게 이의를 신청할 수 있다.
올바른 표현: 개별주택가격에 대한 이의신청은 시장·군수 또는 구청장에게 하고, 공동주택가격에 대한 이의신청은 국토교통부장관에게 한다. 이의신청 기간은 각각 결정·공시일부터 30일 이내이다.

오답 포인트

⑤는 개별주택가격과 공동주택가격의 이의신청 기간이 모두 30일이라는 공통점을 이용하여 제출기관까지 같다고 착각하게 만든 선지이다. 가격을 결정·공시하는 주체가 서로 다르다는 점을 기준으로 제출기관을 구분해야 한다.

다시 나오면 이렇게 판단

주택가격 공시 문제에서는 먼저 가격의 종류별 공시 주체를 구분한다. 개별주택가격은 시·군·구, 표준주택가격과 공동주택가격은 국토교통부장관이 담당한다. 이의신청 기관도 이 구분에 맞추어 판단한다.

암기 포인트

개별주택은 시·군·구, 표준주택·공동주택은 국토교통부장관이다.

NoteBase

문 40. 다음 자료를 활용하여 공시지가기준법으로 산정한 대상토지의 가액(원/m^2)은?(단, 주어진 조건에 한함)

◯ 대상토지: A시 B구 C동 320번지, 일반상업지역
◯ 기준시점: 2021.10.30.
◯ 비교표준지: A시 B구 C동 300번지, 일반상업지역, 2021.01.01. 기준 공시지가 10,000,000 원/m^2
◯ 지가변동률(A시 B구, 2021.01.01. ~ 2021.10.30.): 상업지역 5% 상승
◯ 지역요인: 대상토지와 비교표준지의 지역요인은 동일함
◯ 개별요인: 대상토지는 비교표준지에 비해 가로조건 10% 우세, 환경조건 20% 열세하고, 다른 조건은 동일함(상승식으로 계산할 것)
◯ 그 밖의 요인 보정치: 1.50

① 9,240,000
② 11,340,000
③ 13,860,000
④ 17,010,000
⑤ 20,790,000

정답 3번

출제 포인트

비교표준지의 공시지가에 시점수정치, 지역요인 비교치, 개별요인 비교치, 그 밖의 요인 보정치를 차례로 곱하여 대상토지의 가액을 산정하는 문제이다.

조건 정리

비교표준지 공시지가: 10,000,000 원/m^2
시점수정치: 5% 상승이므로 1.05
지역요인 비교치: 동일하므로 1.00
개별요인 비교치: 가로조건 10% 우세는 1.10, 환경조건 20% 열세는 0.80이므로 $1.10 \times 0.80 = 0.88$
그 밖의 요인 보정치: 1.50

사용할 공식

대상토지 가액=비교표준지 공시지가×시점수정×지역요인×개별요인×그 밖의 요인 보정
공시지가기준법은 비교표준지의 공시지가를 기준으로 각 요인의 격차를 순차적으로 보정하므로 이 공식을 사용한다. 서로 다른 개별요인의 우세·열세율은 더하거나 빼지 않고 각각의 배율로 바꾸어 곱한다.

NoteBase

계산 과정

1. 개별요인 비교치는 1.10 × 0.80 = 0.88이다.
2. 모든 보정치를 적용하면 다음과 같다.
10,000,000 × 1.05 × 1.00 × 0.88 × 1.50 = 13,860,000
3. 대상토지의 가액은 13,860,000 원/m^2이다.

선지 판단

① X — 9,240,000은 10,000,000 × 1.05 × 0.88의 값으로, 그 밖의 요인 보정치 1.50을 누락한 결과이다. 올바르게는 1.50까지 곱한 13,860,000이다.
② X — 11,340,000은 가로조건 10% 우세를 0.90으로 거꾸로 적용하여
10,000,000 × 1.05 × 0.90 × 0.80 × 1.50으로 계산한 값이다. 올바르게는 우세를 1.10으로 적용한다.
③ O — 모든 보정치를 올바르게 적용한 10,000,000 × 1.05 × 1.00 × 1.10 × 0.80 × 1.50의 결과가 13,860,000이다.
④ X — 17,010,000은 가로조건의 우세를 0.90으로, 환경조건의 열세를 1.20으로 바꾸어 두 방향을 모두 반대로 적용한 값이다. 올바르게는 각각 1.10과 0.80을 적용한다.
⑤ X — 20,790,000은 환경조건 20% 열세를 1.20으로 거꾸로 적용한 값이다. 올바르게는 열세를 0.80으로 적용하여 13,860,000을 산정한다.

오답 포인트

핵심 함정은 우세·열세의 방향과 그 밖의 요인 보정치의 누락이다. 대상토지가 비교표준지보다 10% 우세하면 1.10, 20% 열세하면 0.80을 적용한다. 또한 개별요인 0.88을 구한 뒤에도 그 밖의 요인 보정치 1.50을 반드시 반영한다.

다시 나오면 이렇게 판단

기준가격을 적고, 각 조건을 배율로 변환한 뒤, 시점수정·지역요인·개별요인·그 밖의 요인을 모두 곱한다.
마지막에는 우세가 1보다 큰 값인지, 열세가 1보다 작은 값인지와 누락된 보정치가 없는지를 확인한다.

암기 포인트

우세는 1+우세율, 열세는 1-열세율이며, 서로 다른 보정요인은 각각 배율로 바꾸어 곱한다.

NoteBase