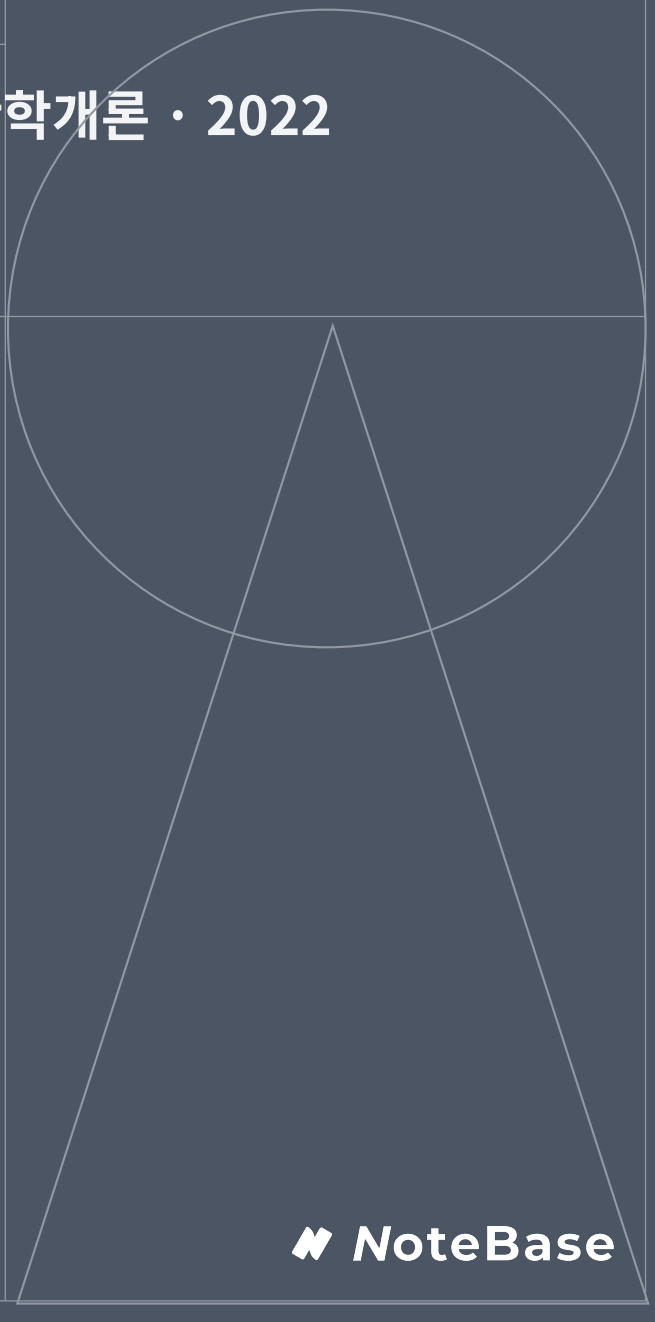
기출OX 해설집

자격증/공인중개사 · 부동산학개론 · 2022



NoteBase

기출OX 해설집

자격증/공인중개사 · 부동산학개론 · 2022

자격증/공인중개사 · 부동산학개론 · 2022

문 1. 토지의 정착물에 해당하지 않는 것은?

① 구거

② 다년생 식물

③ 가식중인 수목

④ 교량

⑤ 담장

정답 3번

출제 포인트

토지에 계속 붙어 사용되는 정착물과 일시적으로만 토지에 놓이거나 붙어 있는 물건을 구별하는 문제이다.

핵심 개념

토지의 정착물은 토지에 고정되어 계속 사용할 의도로 설치되거나 자라는 물건이다. 물리적으로 붙어 있더라도 임시로 옮겨 심어 둔 것처럼 이동을 전제로 하면 정착물로 보지 않는다.

선지별 해설

① O — 구거는 물을 빼거나 흐르게 하려고 토지에 계속 설치된 수로이므로 토지의 정착물에 해당한다.
② O — 다년생 식물은 여러 해 동안 같은 토지에서 생육하므로 토지에 지속적으로 정착된 물건에 해당한다.
③ X — 가식중인 수목은 임시로 옮겨 심어 둔 수목으로서 다시 옮기는 것을 전제로 하므로 토지의 정착물에 해당하지 않는다. 올바르게는 '정식되어 계속 생육하는 수목은 정착물이지만, 가식중인 수목은 정착물이 아니다'이다.
④ O — 교량은 토지에 고정하여 계속 사용하도록 설치한 구조물이므로 토지의 정착물에 해당한다.
⑤ O — 담장은 토지에 고정되어 경계를 표시하거나 공간을 구획하는 구조물이므로 토지의 정착물에 해당한다.

오답 포인트

③은 '수목'이라는 말만 보면 정착물처럼 보이지만, '가식중'이라는 표현이 임시성과 이동 예정성을 나타낸다. 수목의 종류보다 현재 토지에 계속 정착시킬 의도가 있는지를 판단해야 한다.

NoteBase

다시 나오면 이렇게 판단

토지에 물리적으로 붙어 있는지와 함께 계속 사용할 의도가 있는지를 확인한다. 임시 설치·가식처럼 제거하거나 이동할 예정이면 정착물에서 제외한다.

암기 포인트

정식 수목은 정착물, 가식중 수목은 비정착물이다.

NoteBase

문 2. 부동산의 특성에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 토지는 물리적 위치가 고정되어 있어 부동산시장이 국지화 된다.

② 토지는 생산요소와 자본의 성격을 가지고 있지만, 소비재의 성격은 가지고 있지 않다.

③ 토지는 개별성으로 인해 용도적 관점에서도 공급을 늘릴 수 없다.

④ 토지의 부증성으로 인해 토지공급은 특정 용도의 토지에 대해서도 장·단기적으로 완전비탄력적이다.

⑤ 토지는 영속성으로 인해 물리적·경제적인 측면에서 감가상각을 하게 한다.

정답 1번

출제 포인트

토지의 자연적 특성인 부동성·부증성·영속성·개별성이 시장과 공급, 감가상각에 미치는 영향을 구별하는 문제이다.

핵심 개념

부동성: 토지는 위치를 옮길 수 없다는 특성으로, 부동산시장의 국지화와 지역별 가격 차이를 낳는다.
부증성: 토지는 물리적·절대적 수량을 인위적으로 늘릴 수 없다는 특성이다. 다만 용도 전환 등을 통한 특정 용도의 경제적 공급은 달라질 수 있다.
영속성: 토지는 물리적으로 소모되거나 소멸하지 않는다는 특성이다. 토지 자체에는 물리적 감가상각이 없지만 주변 환경이나 사회·경제적 조건의 변화로 경제적 가치가 하락할 수 있다.
개별성: 같은 위치와 물리적 조건을 가진 토지가 없어 각 토지가 서로 완전히 같지 않다는 특성이다.

선지별 해설

① O. 토지는 위치가 고정되는 부동성을 가지므로 수요자와 공급자의 활동 범위가 지역적으로 제한되고 부동산시장이 국지화된다.
② X. 틀린 표현은 '소비재의 성격은 가지고 있지 않다'이다. 토지는 생산요소와 자본재의 성격뿐 아니라 주거·휴양 등의 용도로 직접 효용을 주는 소비재의 성격도 가진다.
③ X. 틀린 표현은 '개별성으로 인해'와 '용도적 관점에서도 공급을 늘릴 수 없다'이다. 토지의 물리적 총량을 늘릴 수 없는 성질은 부증성이며, 특정 용도의 토지는 용도 전환이나 이용 전환으로 경제적 공급을 늘릴 수 있다.
④ X. 틀린 표현은 '특정 용도의 토지에 대해서도 장·단기적으로 완전비탄력적'이다. 부증성 때문에 전체 토지의 물리적 공급은 고정되지만, 특정 용도의 토지 공급은 용도 전환이 가능하므로 완전히 고정되지 않으며 장기에는 단기보다 더 탄력적으로 조정될 수 있다.
⑤ X. 틀린 표현은 '물리적·경제적인 측면에서 감가상각을 하게 한다'이다. 영속성 때문에 토지 자체에는 물리적 감가상각이 없지만, 입지 조건이나 사회·경제적 환경의 변화에 따른 경제적 가치 하락은 발생할 수 있다.

NoteBase

오답 포인트

③과 ④는 '토지의 물리적 총량'과 '특정 용도의 경제적 공급'을 같은 것으로 보는 함정이다. ⑤는 토지가 물리적으로 소모되지 않는다는 영속성을 경제적 가치도 절대 하락하지 않는다는 뜻으로 확대하는 함정이다.

다시 나오면 이렇게 판단

위치 고정은 부동성, 물리적 총량 고정은 부증성, 물리적 비소모는 영속성, 서로 다른 고유성은 개별성으로 연결한다. 공급 선지는 전체 토지와 특정 용도 토지를 구분하고, 감가상각 선지는 물리적 가치 하락과 경제적 가치 하락을 구분한다.

암기 포인트

부동성은 시장의 국지화, 부증성은 총량 고정, 영속성은 물리적 감가상각 없음, 개별성은 완전한 대체 곤란이다.

NoteBase

문 3. 토지는 사용하는 상황이나 관계에 따라 다양하게 불리는바, 토지 관련 용어의 설명으로 틀린 것은?

① 도시개발사업에 소요된 비용과 공공용지를 제외한 후 도시개발사업 전 토지의 위치 · 지목 · 면적 등을 고려하여 토지 소유자에게 재분배하는 토지를 환지(換地)라 한다.

② 토지와 도로 등 경계사이의 경사진 부분의 토지를 법지(法地)라 한다.

③ 고압송전선로 아래의 토지를 선하지(線下地)라 한다.

④ 소유권이 인정되지 않는 바다와 육지 사이의 해변 토지를 포락지(浦落地)라 한다.

⑤ 도시개발사업에 필요한 경비에 충당하기 위해 환지로 정하지 아니한 토지를 체비지(替費地)라 한다.

정답 4번

출제 포인트

토지의 이용 상태와 사업상 기능에 따라 붙는 환지·법지·선하지·빈지·포락지·체비지의 정의를 구별하는 문제이다.

핵심 개념

환지는 환지 방식의 도시개발사업에서 종전 토지의 위치·지목·면적·이용 상황 등을 고려하여 토지 소유자에게 새로 배정하는 토지이다.
법지는 토지와 도로 등의 경계에 있는 경사진 부분처럼 소유권은 인정되지만 이용 실익이 적은 토지이다.
선하지는 고압송전선로 아래에 있는 토지이다.
빈지는 만조수위선과 지적공부에 등록된 육지 사이의 해변 토지로서 일반적으로 사적 소유권이 인정되지 않는다.
포락지는 지적공부에 등록되었던 토지가 물에 침식되어 수면 아래로 잠긴 토지이다.
체비지는 환지로 정하지 않은 토지 중 도시개발사업에 필요한 경비를 충당하기 위하여 정한 토지이다.

선지별 해설

① O. 환지는 사업비와 공공용지 등에 필요한 부분을 제외하고, 종전 토지의 위치·지목·면적 등의 사정을 고려하여 토지 소유자에게 다시 배정하는 토지이다.
② O. 법지는 토지와 도로 등의 경계에 형성된 경사면처럼 소유권은 있으나 직접 이용하기 어려운 토지를 말한다.
③ O. 고압송전선로 아래에 있는 토지는 선하지이다. 송전선의 존재로 토지 이용에 제한을 받을 수 있다.
④ X. 틀린 표현은 '바다와 육지 사이의 해변 토지를 포락지라 한다'이다. 이러한 해변 토지는 빈지이고, 포락지는 지적공부에 등록되었던 토지가 물에 침식되어 수면 아래로 잠긴 토지이다.
⑤ O. 체비지는 환지로 정하지 않은 토지 중 도시개발사업에 필요한 경비에 충당하기 위하여 정한 토지이다.

오답 포인트

④는 빈지와 포락지를 바꾸어 놓았다. 두 토지 모두 물가와 관련되지만, 빈지는 원래 바다와 육지 사이의 해변이고 포락지는 원래 육지였던 토지가 물에 잠긴 경우라는 차이가 있다.

NoteBase

다시 나오면 이렇게 판단

각 용어를 토지의 위치와 발생 원인으로 구별한다. 송전선 아래이면 선하지, 경계의 경사면이면 법지, 해변이면 빈지, 기존 토지가 침식되어 수면 아래로 들어가면 포락지, 소유자에게 재배정하면 환지, 사업비 충당용으로 남겨두면 체비지이다.

암기 포인트

빈지는 '비어 있는 해변', 포락지는 '물이 들어와 육지가 떨어져 나간 땅', 환지는 '소유자에게 바꾸어 배정', 체비지는 '사업비 충당'으로 연결한다.

NoteBase

문 4. 신규주택시장에서 공급을 감소시키는 요인을 모두 고른 것은?(단, 신규주택은 정상재이며, 다른 조건은 동일함)

ㄱ. 주택가격의 하락 기대
ㄴ. 주택건설업체 수의 감소
ㄷ. 주택건설용 토지의 가격 하락
ㄹ. 주택건설에 대한 정부 보조금 축소
ㅁ. 주택건설기술 개발에 따른 원가절감

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

정답 4번

출제 포인트

신규주택의 공급을 감소시키는 요인과 증가시키는 요인을 구분하는 문제이다.

핵심 개념

공급은 생산자가 일정한 가격 수준에서 판매하려는 수량이다. 신규주택의 예상 판매수익이 줄거나 생산비가 늘거나 공급자 수가 감소하면 공급이 감소한다.
ㄱ. 주택가격 하락이 예상되면 신규주택의 예상 판매수익이 줄어 공급이 감소한다.
ㄴ. 주택건설업체 수가 감소하면 시장 전체의 공급 능력이 줄어 공급이 감소한다.
ㄷ. 주택건설용 토지가격이 하락하면 생산비가 줄어 공급이 증가한다.
ㄹ. 정부 보조금이 축소되면 건설업체가 부담하는 실질 생산비가 늘어 공급이 감소한다.
ㅁ. 건설기술의 발달로 원가가 절감되면 생산성이 높아져 공급이 증가한다.

NoteBase

선지별 해설

① X — ㄱ과 ㄴ은 공급 감소 요인이지만, 공급 감소 요인인 ㄹ이 빠져 있다. 올바르게는 ㄱ, ㄴ, ㄹ을 모두 골라야 한다.
② X — ㄴ과 ㄹ은 공급 감소 요인이지만, 공급 감소 요인인 ㄱ이 빠져 있다. 올바르게는 ㄱ, ㄴ, ㄹ을 모두 골라야 한다.
③ X — ㄷ의 토지가격 하락과 ㅁ의 기술 개발에 따른 원가절감은 모두 생산비를 낮추므로 공급 증가 요인이다. 올바르게는 공급 감소 요인인 ㄱ, ㄴ, ㄹ을 골라야 한다.
④ O — ㄱ은 예상 판매수익 감소, ㄴ은 공급자 수 감소, ㄹ은 보조금 축소에 따른 실질 생산비 증가를 가져오므로 모두 신규주택 공급 감소 요인이다.
⑤ X — ㄴ과 ㄹ은 공급 감소 요인이지만, ㅁ은 원가를 낮춰 공급을 증가시키는 요인이다. ㅁ을 ㄱ으로 고쳐 ㄱ, ㄴ, ㄹ로 구성해야 한다.

오답 포인트

생산비 관련 항목의 방향을 반대로 판단하기 쉽다. 토지가격 하락과 기술 개발에 따른 원가절감은 비용을 낮추므로 공급을 감소시키는 것이 아니라 증가시킨다. 또한 정부 보조금의 축소는 비용 부담을 키워 공급을 감소시킨다.

다시 나오면 이렇게 판단

각 요인이 예상 수익, 생산비, 공급자 수 가운데 무엇을 바꾸는지 먼저 확인한다. 예상 수익 감소·생산비 증가·공급자 수 감소는 공급 감소이고, 생산비 감소는 공급 증가이다.

암기 포인트

수익↓·비용↑·업체 수↓이면 공급↓, 비용↓이면 공급↑이다.

NoteBase

문 5. 오피스텔 시장에서 수요의 가격탄력성은 0.5이고, 오피스텔의 대체재인 아파트 가격에 대한 오피스텔 수요의 교차탄력성은 0.3이다. 오피스텔 가격, 오피스텔 수요자의 소득, 아파트 가격이 각각 5%씩 상승함에 따른 오피스텔 전체 수요량의 변화율이 1%라고 하면, 오피스텔 수요의 소득탄력성은?(단, 오피스텔과 아파트 모두 정상재이고, 수요의 가격탄력성은 절댓값으로 나타내며, 다른 조건은 동일함)

① 0.2

② 0.4

③ 0.6

④ 0.8

⑤ 1.0

정답 2번

출제 포인트

자체가격탄력성, 소득탄력성, 교차탄력성이 각각 만드는 수요량 변화율을 부호에 맞게 합산하여 소득탄력성을 구하는 문제이다.

조건 정리

주어진 값: 수요의 가격탄력성은 0.5, 교차탄력성은 0.3이고, 오피스텔 가격·소득·아파트 가격은 각각 5% 상승한다.
구해야 할 값: 오피스텔 수요의 소득탄력성 E_I이다.
주의할 조건: 수요의 가격탄력성은 절댓값으로 주어졌으므로 오피스텔 가격 상승의 효과에는 음(-)의 부호를 붙인다. 아파트는 대체재이므로 아파트 가격 상승의 교차효과는 양(+)이고, 오피스텔은 정상재이므로 소득 상승의 효과도 양(+)이다.

사용할 공식

전체 수요량 변화율 = (-E_P × 자체가격 변화율) + (E_I × 소득 변화율) + (E_C × 대체재 가격 변화율)
각 탄력성은 해당 요인의 1% 변화에 따른 수요량의 변화율을 뜻하므로, 세 요인이 동시에 변할 때 각 효과를 부호에 맞게 합산한다.

계산 과정

1. 오피스텔 가격 상승에 따른 수요량 변화율은 $-0.5 \times 5\% = -2.5\%$이다.
2. 아파트 가격 상승에 따른 오피스텔 수요량 변화율은 $0.3 \times 5\% = 1.5\%$이다.
3. 소득 상승에 따른 변화율을 $5E_I\%$로 두면 다음 식이 성립한다.
$-2.5\% + 5E_I\% + 1.5\% = 1\%$
4. 따라서 $5E_I\% = 2\%$이므로 $E_I = 0.4$이다.

NoteBase

선지 판단

① X — 소득탄력성을 0.2로 두면 전체 수요량 변화율은 −2.5% + 1.0% + 1.5% = 0%가 되어 주어진 1%와 다르다. 틀린 값 0.2는 올바르게는 0.4이다.
② O — 소득탄력성을 0.4로 두면 전체 수요량 변화율은 −2.5% + 2.0% + 1.5% = 1.0%로 조건과 일치한다.
③ X — 소득탄력성을 0.6으로 두면 전체 수요량 변화율은 −2.5% + 3.0% + 1.5% = 2.0%가 된다. 틀린 값 0.6은 올바르게는 0.4이다.
④ X — 소득탄력성을 0.8로 두면 전체 수요량 변화율은 −2.5% + 4.0% + 1.5% = 3.0%가 된다. 틀린 값 0.8은 올바르게는 0.4이다.
⑤ X — 소득탄력성을 1.0으로 두면 전체 수요량 변화율은 −2.5% + 5.0% + 1.5% = 4.0%가 된다. 틀린 값 1.0은 올바르게는 0.4이다.

오답 포인트

가격탄력성 0.5가 절댓값이라는 표현을 놓치고 자체가격 상승 효과를 +2.5%로 처리하면 안 된다. 자체가격 상승은 수요량을 줄이므로 −2.5%, 대체재인 아파트의 가격 상승은 오피스텔 수요량을 늘리므로 +1.5%로 계산한다.

다시 나오면 이렇게 판단

각 요인의 변화율에 해당 탄력성을 곱한 뒤 재화의 관계에 따라 부호를 정한다. 자체가격 상승은 음(-), 정상재의 소득 상승은 양(+), 대체재 가격 상승은 양(+)으로 놓고 전체 변화율과 같게 만든다.

암기 포인트

수요 변화의 부호는 자체가격 상승은 음(-), 정상재의 소득 상승은 양(+), 대체재 가격 상승은 양(+)이다.

NoteBase

문 6. A지역 단독주택 시장의 균형가격과 균형거래량의 변화에 관한 설명으로 옳은 것은? (단, 수요곡선은 우하향하고 공급곡선은 우상향하며, 다른 조건은 동일함)

① 수요가 불변이고 공급이 감소하는 경우, 균형가격은 하락하고 균형거래량은 감소한다.

② 공급이 불변이고 수요가 증가하는 경우, 균형가격은 상승하고 균형거래량은 감소한다.

③ 수요와 공급이 동시에 증가하고 공급의 증가폭이 수요의 증가폭보다 더 큰 경우, 균형가격은 상승하고 균형거래량은 증가한다.

④ 수요와 공급이 동시에 감소하고 수요의 감소폭이 공급의 감소폭보다 더 큰 경우, 균형가격은 하락하고 균형거래량은 감소한다.

⑤ 수요는 증가하고 공급이 감소하는데 수요의 증가폭이 공급의 감소폭보다 더 큰 경우, 균형가격은 상승하고 균형거래량은 감소한다.

정답 4번

출제 포인트

수요와 공급의 이동이 균형가격과 균형거래량에 미치는 방향을 판단하고, 두 곡선이 동시에 이동할 때에는 각 변화의 상대적 크기까지 비교하는 문제이다.

핵심 개념

수요 증가는 균형가격과 균형거래량을 모두 증가시키고, 수요 감소는 둘을 모두 감소시킨다.
공급 증가는 균형가격을 낮추고 균형거래량을 늘리며, 공급 감소는 균형가격을 높이고 균형거래량을 줄인다.
수요와 공급이 같은 방향으로 이동하면 균형거래량의 방향은 확정되지만 균형가격은 상대적인 이동 폭에 따라 결정된다. 반대 방향으로 이동하면 균형가격의 방향은 확정되지만 균형거래량은 상대적인 이동 폭에 따라 결정된다.

NoteBase

선지별 해설

① X — 수요가 불변인 상태에서 공급이 감소하면 공급곡선이 왼쪽으로 이동하므로 균형가격은 상승하고 균형거래량은 감소한다. 틀린 표현은 '균형가격은 하락'이며, 올바르게는 '균형가격은 상승'이다.
② X — 공급이 불변인 상태에서 수요가 증가하면 수요곡선이 오른쪽으로 이동하므로 균형가격과 균형거래량이 모두 증가한다. 틀린 표현은 '균형거래량은 감소'이며, 올바르게는 '균형거래량은 증가'이다.
③ X — 수요와 공급이 동시에 증가하면 균형거래량은 증가한다. 공급의 증가폭이 수요의 증가폭보다 크면 가격을 낮추는 공급 증가의 효과가 더 크므로 균형가격은 하락한다. 틀린 표현은 '균형가격은 상승'이며, 올바르게는 '균형가격은 하락'이다.
④ O — 수요와 공급이 동시에 감소하면 균형거래량은 감소한다. 수요의 감소폭이 공급의 감소폭보다 크면 가격을 낮추는 수요 감소의 효과가 더 크므로 균형가격도 하락한다.
⑤ X — 수요 증가는 가격을 올리고 거래량을 늘리며, 공급 감소는 가격을 올리고 거래량을 줄인다. 따라서 균형가격은 상승하지만 수요 증가폭이 더 크면 균형거래량은 증가한다. 틀린 표현은 '균형거래량은 감소'이며, 올바르게는 '균형거래량은 증가'이다.

오답 포인트

수요와 공급이 동시에 변할 때 한 곡선의 효과만 적용하면 틀리기 쉽다. 특히 ③은 거래량 증가만 보고 가격도 상승한다고 착각하게 하고, ⑤는 공급 감소만 보고 거래량이 감소한다고 착각하게 한다. 서로 반대되는 효과가 생기는 변수는 제시된 변화폭을 비교해야 한다.

다시 나오면 이렇게 판단

먼저 수요 이동과 공급 이동이 가격과 거래량에 주는 효과를 각각 표시한다. 두 효과의 방향이 같으면 그 변수의 방향은 즉시 확정하고, 방향이 반대이면 어느 곡선의 이동 폭이 더 큰지를 비교한다.

암기 포인트

수요와 공급이 같은 방향으로 이동하면 거래량이 확정되고, 반대 방향으로 이동하면 가격이 확정된다.

NoteBase

문 7. 부동산경기변동에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 상향시장 국면에서는 부동산가격이 지속적으로 하락하고 거래량은 감소한다.

② 후퇴시장 국면에서는 경기상승이 지속적으로 진행되어 경기의 정점에 도달한다.

③ 하향시장 국면에서는 건축허가신청이 지속적으로 증가한다.

④ 회복시장 국면에서는 매수자가 주도하는 시장에서 매도자가 주도하는 시장으로 바뀌는 경향이 있다.

⑤ 안정시장 국면에서는 과거의 거래가격을 새로운 거래가격의 기준으로 활용하기 어렵다.

정답 4번

출제 포인트

부동산경기의 각 국면에서 가격·거래량·건축허가가 어느 방향으로 움직이고 시장의 주도권이 누구에게 넘어가는지를 구분하는 문제이다.

핵심 개념

상향시장은 회복 이후 경기가 정점으로 향하는 국면으로, 가격과 거래량이 증가하는 경향이 있다.
후퇴시장은 정점을 지나 경기가 하락하기 시작하는 국면이다.
하향시장은 경기 하락이 계속되어 저점으로 향하는 국면으로, 가격·거래량과 건축허가가 감소하는 경향이 있다.
회복시장은 저점을 지나 경기가 살아나는 국면으로, 수요가 늘면서 매수자 우위에서 매도자 우위로 바뀌는 경향이 있다.
안정시장은 가격 변동이 작고 거래가 비교적 안정된 국면으로, 과거의 거래가격을 새로운 거래가격의 기준으로 활용하기 쉽다.

선지별 해설

① X — 상향시장에서는 부동산가격과 거래량이 증가하는 경향이 있다. 틀린 표현인 '가격이 지속적으로 하락하고 거래량은 감소한다'는 하향시장의 특징으로 고쳐야 한다.
② X — 후퇴시장은 경기의 정점을 지난 뒤 하락이 시작되는 국면이다. 틀린 표현인 '경기상승이 지속적으로 진행되어 경기의 정점에 도달한다'는 상향시장의 특징으로 고쳐야 한다.
③ X — 하향시장에서는 개발·건축 활동이 위축되므로 건축허가신청이 감소하는 경향이 있다. '지속적으로 증가한다'를 '감소하는 경향이 있다'로 고쳐야 한다.
④ O — 회복시장에서는 수요가 살아나고 거래가 증가하면서 시장의 주도권이 매수자에게서 매도자에게로 이동하는 경향이 있다.
⑤ X — 안정시장에서는 가격 변동이 작아 과거의 거래가격을 새로운 거래가격의 기준으로 활용하기 쉽다. '활용하기 어렵다'를 '활용하기 쉽다'로 고쳐야 한다.

NoteBase

오답 포인트

①과 ②는 상향시장과 후퇴시장의 방향을 서로 뒤바꾸고, ③은 하향시장의 건축활동 위축을 반대로 제시한다. ⑤는 안정시장에서는 과거 가격의 기준성이 높다는 점을 반대로 표현한다.

다시 나오면 이렇게 판단

각 국면의 방향을 먼저 잡는다. 회복은 저점에서 상승 전환, 상향은 정점까지 상승, 후퇴는 정점에서 하락 전환, 하향은 저점까지 하락, 안정은 변동이 작은 상태이다. 상승 방향에서는 매도자 우위가 강해지고 하락 방향에서는 매수자 우위가 강해진다.

암기 포인트

회복·상향은 상승 방향, 후퇴·하향은 하락 방향이다. 회복기에는 매수자 우위에서 매도자 우위로 이동한다.

NoteBase

문 8. A지역 아파트시장에서 공급은 변화하지 않고 수요는 다음 조건과 같이 변화하였다. 이 경우 균형가격(ㄱ)과 균형거래량(ㄴ)의 변화는? (단, P는 가격, Q_{D1}, Q_{D2}는 수요량, Q_S는 공급량, X축은 수량, Y축은 가격을 나타내고, 가격과 수량의 단위는 무시하며, 주어진 조건에 한함)

◯ 수요함수: $Q_{D1} = 120 - 2P$ (변화 전) →
$Q_{D2} = 120 - \frac{3}{2}P$ (변화 후)
◯ 공급함수: $Q_S = 2P - 20$

① ㄱ: 5 상승, ㄴ: 5 증가

② ㄱ: 5 상승, ㄴ: 10 증가

③ ㄱ: 10 상승, ㄴ: 10 증가

④ ㄱ: 10 상승, ㄴ: 15 증가

⑤ ㄱ: 15 상승, ㄴ: 15 증가

정답 2번

출제 포인트

수요함수와 공급함수를 일치시켜 변화 전·후의 균형가격과 균형거래량을 각각 구한 뒤 그 차이를 비교하는 문제이다.

조건 정리

변화 전 수요함수는 $Q_{D1} = 120 - 2P$, 변화 후 수요함수는 $Q_{D2} = 120 - \frac{3}{2}P$이다.
공급함수는 두 시점 모두 $Q_S = 2P - 20$으로 일정하다.
구해야 할 값은 변화 후 균형가격에서 변화 전 균형가격을 뺀 값과, 변화 후 균형거래량에서 변화 전 균형거래량을 뺀 값이다.

사용할 공식

시장균형에서는 수요량과 공급량이 같으므로 다음 조건을 사용한다.
$Q_D = Q_S$
균형가격을 구한 다음 그 가격을 수요함수나 공급함수에 대입하면 균형거래량을 구할 수 있다.

NoteBase

계산 과정

1. 변화 전에는 $120 - 2P = 2P - 20$이므로 $140 = 4P$, 따라서 균형가격은 $P_1 = 35$이다. 이를 공급함수에 대입하면 균형거래량은 $Q_1 = 2 \times 35 - 20 = 50$이다.
2. 변화 후에는 $120 - \frac{3}{2}P = 2P - 20$이므로 $140 = \frac{7}{2}P$, 따라서 균형가격은 $P_2 = 40$이다. 이를 공급함수에 대입하면 균형거래량은 $Q_2 = 2 \times 40 - 20 = 60$이다.
3. 균형가격은 $40 - 35 = 5$만큼 상승하고, 균형거래량은 $60 - 50 = 10$만큼 증가한다.

선지 판단

① X — 균형가격이 5 상승한다는 부분은 맞지만, 균형거래량은 5가 아니라 10 증가한다. 올바르게는 'ㄱ: 5 상승, ㄴ: 10 증가'이다.
② O — 계산 결과 균형가격은 5 상승하고 균형거래량은 10 증가하므로 두 값이 모두 일치한다.
③ X — 균형거래량이 10 증가한다는 부분은 맞지만, 균형가격은 10이 아니라 5 상승한다. 올바르게는 'ㄱ: 5 상승, ㄴ: 10 증가'이다.
④ X — 균형가격은 10이 아니라 5 상승하고 균형거래량은 15가 아니라 10 증가한다. 올바르게는 'ㄱ: 5 상승, ㄴ: 10 증가'이다.
⑤ X — 균형가격과 균형거래량의 변화량을 모두 잘못 제시하였다. 올바르게는 'ㄱ: 5 상승, ㄴ: 10 증가'이다.

오답 포인트

변화 후의 균형값인 가격 40과 거래량 60을 구하는 데서 끝내면 안 된다. 선지는 균형값 자체가 아니라 변화량을 묻고 있으므로 반드시 변화 후 값에서 변화 전 값인 가격 35와 거래량 50을 각각 빼야 한다. 또한 ㄱ과 ㄴ 중 한 값만 맞는 선지도 있으므로 두 변화량을 모두 확인해야 한다.

다시 나오면 이렇게 판단

수요 또는 공급이 함수로 주어지면 각 시점마다 $Q_D = Q_S$로 균형가격을 구하고, 그 가격을 한 함수에 대입해 균형거래량을 구한 뒤, 마지막에 '변화 후-변화 전'으로 변화량을 계산한다.

암기 포인트

균형은 $Q_D = Q_S$, 변화량은 '변화 후-변화 전'이다.

NoteBase

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

① 부동산시장에서는 정보의 비대칭성으로 인해 부동산가격의 왜곡현상이 나타나기도 한다.

② 부동산시장은 장기보다 단기에서 공급의 가격탄력성이 크므로 단기 수급조절이 용이하다.

③ 부동산시장은 규모, 유형, 품질 등에 따라 세분화 되고, 지역별로 구분되는 특성이 있다.

④ 부동산시장에서는 일반적으로 매수인의 제안가격과 매도인의 요구가격 사이에서 가격이 형성된다.

⑤ 부동산시장은 불완전하더라도 할당효율적일 수 있다.

정답 2번

출제 포인트

부동산시장의 불완전성·국지성·시장세분화와 공급의 단기·장기 가격탄력성 차이를 구별하는 문제이다.

핵심 개념

부동산시장은 부동산의 고정성·개별성, 거래 정보의 불완전성, 공급 조정의 시차 때문에 일반 재화시장보다 불완전하고 지역적으로 세분화되는 시장이다.
공급의 가격탄력성은 가격 변화에 공급량이 얼마나 민감하게 반응하는지를 나타낸다. 부동산은 단기간에 새로 생산하기 어려우므로 단기 공급은 비탄력적이고, 조정 시간이 주어지는 장기 공급은 상대적으로 더 탄력적이다.
할당효율성이란 정보 탐색비용과 거래비용 등을 고려한 뒤 초과이윤을 얻기 어려울 정도로 자원이 효율적으로 배분되는 상태를 뜻한다. 시장이 완전해야만 할당효율적인 것은 아니다.

선지별 해설

① O. 거래 당사자가 보유한 정보의 양과 질이 다르면 정보의 비대칭성이 생기고, 그 결과 거래가격이 부동산의 가치나 시장 상황을 충분히 반영하지 못해 가격이 왜곡될 수 있다.
② X. 틀린 부분은 '장기보다 단기에서 공급의 가격탄력성이 크다'와 '단기 수급조절이 용이하다'이다. 부동산은 건설과 개발에 시간이 걸리므로 단기 공급의 가격탄력성이 작고 수급조절이 어렵다. 올바르게는 장기에서 공급의 가격탄력성이 더 크며 장기 수급조절이 상대적으로 용이하다고 해야 한다.
③ O. 부동산은 용도, 규모, 유형, 품질이 서로 다르고 위치를 옮길 수 없으므로 특성별로 시장이 세분화되고 지역별 하위시장으로 구분된다.
④ O. 매수인은 지급할 의사가 있는 제안가격을, 매도인은 받고자 하는 요구가격을 제시하며, 일반적으로 양측 가격이 조정되는 과정에서 거래가격이 형성된다.
⑤ O. 시장의 불완전성과 할당효율성은 같은 개념이 아니다. 정보가 불완전하고 거래비용이 존재하더라도 이를 고려한 뒤 지속적인 초과이윤의 기회가 없다면 할당효율적일 수 있다.

NoteBase

오답 포인트

②는 '단기'와 '장기'의 관계를 뒤집은 선지이다. 부동산 공급은 가격이 올라도 즉시 늘릴 수 없다는 점을 놓치면 단기 공급이 더 탄력적이라고 잘못 판단하기 쉽다. 또한 ⑤의 '불완전'은 곧바로 '비효율'을 뜻하지 않는다.

다시 나오면 이렇게 판단

공급탄력성의 기간 비교에서는 생산·건설·용도전환에 필요한 조정 시간을 기준으로 판단한다. 조정 시간이 짧은 단기는 공급량을 바꾸기 어려워 비탄력적이고, 시간이 충분한 장기는 상대적으로 탄력적이다. 시장의 완전성과 할당효율성은 별개의 판단축으로 구분한다.

암기 포인트

부동산 공급은 단기에는 작게 반응하고 장기에는 크게 반응한다. 불완전시장도 할당효율적일 수 있다.

NoteBase

문 11. 다음 설명에 모두 해당하는 입지이론은?

◯ 인간정주체계의 분포원리와 상업입지의 계층체계를 설명하고 있다.
◯ 재화의 도달거리와 최소요구치와의 관계를 설명하는 것으로 최소요구치가 재화의 도달범위 내에 있을 때 판매자의 존속을 위한 최소한의 상권범위가 된다.
◯ 고객의 다목적 구매행동, 고객의 지역 간 문화적 차이를 반영하지 않았다는 비판이 있다.

① 애플바움(W. Applebaum)의 소비자분포기법
② 레일리(W. Reilly)의 소매중력모형
③ 버제스(E. Burgess)의 동심원이론
④ 컨버스(P. Converse)의 분기점 모형
⑤ 크리스탈러(W. Christaller)의 중심지이론

정답 5번

출제 포인트

인간 정주체계와 상업입지의 계층, 재화의 도달거리와 최소요구치라는 단서를 크리스탈러의 중심지이론과 연결하는 문제이다.

핵심 정리

크리스탈러의 중심지이론은 중심지가 주변 배후지에 재화와 서비스를 공급하며 계층적으로 분포하는 원리를 설명한다.
도달거리란 소비자가 재화나 서비스를 얻기 위해 이동하려는 최대 거리이고, 최소요구치란 공급자가 존속하는 데 필요한 최소 수요 또는 최소 상권 규모이다.
애플바움은 고객 주소를 지도에 표시하여 고객 분포와 상권을 파악하는 소비자분포기법, 레일리는 두 도시의 인구와 거리로 상권 흡인력을 설명하는 소매중력모형, 버제스는 도시 내부가 중심업무지구에서 바깥쪽으로 동심원 형태로 확장된다는 동심원이론, 컨버스는 경쟁하는 두 도시 사이의 상권 경계인 분기점을 설명하는 모형과 연결된다.

NoteBase

선지별 해설

① X — 애플바움의 소비자분포기법은 고객의 거주지를 지도에 표시하여 고객 분포와 상권 범위를 실증적으로 파악하는 기법이다. 선지의 정주체계 계층, 도달거리, 최소요구치는 소비자분포기법이 아니라 크리스탈러의 중심지이론에 해당한다.
② X — 레일리의 소매중력모형은 두 도시의 상권 흡인력이 인구에 비례하고 거리에 반비례한다는 관계를 이용해 상권 경쟁을 설명한다. 선지의 도달거리와 최소요구치를 중심으로 한 설명은 레일리가 아니라 크리스탈러의 중심지이론이다.
③ X — 버제스의 동심원이론은 도시 내부의 토지이용이 중심업무지구를 중심으로 여러 동심원 지대로 분화·확대된다고 본다. 선지의 상업 중심지 계층과 최소요구치에 관한 설명은 버제스가 아니라 크리스탈러의 중심지이론이다.
④ X — 컨버스의 분기점 모형은 두 도시 사이에서 소비자의 구매 영향력이 갈리는 상권 경계점을 구하는 모형이다. 선지의 인간 정주체계와 중심지 계층을 설명하는 이론은 컨버스가 아니라 크리스탈러의 중심지이론이다.
⑤ O — 크리스탈러의 중심지이론은 중심지와 배후지의 계층적 분포를 도달거리와 최소요구치로 설명한다. 또한 단순화된 가정 때문에 고객의 다목적 구매행동이나 지역 간 문화적 차이를 충분히 반영하지 못한다는 비판을 받으므로 지문의 모든 설명과 일치한다.

출제자가 노린 함정

레일리와 컨버스도 상권의 크기·경계를 다루므로 혼동하기 쉽다. 그러나 '중심지의 계층', '도달거리', '최소요구치'가 함께 나오면 크리스탈러의 중심지이론을 가리킨다.

다시 나오면 이렇게 판단

정주체계의 계층과 도달거리·최소요구치가 핵심이면 크리스탈러, 인구와 거리로 도시의 흡인력을 비교하면 레일리, 두 도시 사이 상권 경계점을 구하면 컨버스, 고객 주소를 지도에 표시하면 애플바움, 도시 내부의 동심원 지대를 설명하면 버제스로 판단한다.

암기 포인트

크리스탈러 = 중심지 계층 + 도달거리 + 최소요구치이다.

NoteBase

문 12. 대형마트가 개발된다는 다음과 같은 정보가 있을 때 합리적인 투자자가 최대한 지불할 수 있는 이 정보의 현재가치는?(단, 주어진 조건에 한함)

◯ 대형마트 개발예정지 인근에 일단의 A토지가 있다.
◯ 2년 후 대형마트가 개발될 가능성은 45%로 알려져 있다.
◯ 2년 후 대형마트가 개발되면 A토지의 가격은 12억 1,000만원, 개발되지 않으면 4억 8,400만원으로 예상된다.
◯ 투자자의 요구수익률(할인율)은 연 10%이다.

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

정답 3번

출제 포인트

개발이 확정된 정보를 얻었을 때의 토지 현재가치와 개발 여부가 불확실할 때의 기대현재가치의 차이로 정보의 현재가치를 구하는 문제이다.

조건 정리

개발 확률은 45%, 미개발 확률은 55%이다.
2년 후 토지가격은 개발 시 12억 1,000만원, 미개발 시 4억 8,400만원이다.
연 할인율은 10%이므로 2년의 할인계수는 $(1 + 0.10)^2 = 1.21$이다.
구해야 할 값은 '개발이 확정되었다는 정보'를 얻었을 때 늘어나는 현재가치이다.

사용할 공식

정보의 현재가치=개발 확정 시 현재가치-불확실한 상태의 기대현재가치
정보가 없을 때는 개발과 미개발의 가능성이 모두 남아 있으므로 확률가중평균을 한 뒤 현재로 할인한다. 개발 확정 정보를 얻으면 개발 시 미래가격만 현재로 할인한다.

NoteBase

계산 과정

1. 개발이 확정된 경우의 현재가치는 다음과 같다.
12억 1,000만원1.21=10억원
2. 정보가 없어 개발 여부가 불확실한 경우의 2년 후 기대가격은 다음과 같다.
(12억 1,000만원×0.45)+(4억 8,400만원×0.55)=8억 1,070만원
3. 이를 현재가치로 할인하면 다음과 같다.
8억 1,070만원1.21=6억 7,000만원
4. 따라서 정보의 현재가치는 다음과 같다.
10억원-6억 7,000만원=3억 3,000만원

선지 판단

① X — 3억 1,000만원은 계산된 정보가치 3억 3,000만원보다 2,000만원 작다. 올바른 값은 3억 3,000만원이다.
② X — 3억 2,000만원은 계산된 정보가치보다 1,000만원 작다. 올바른 값은 3억 3,000만원이다.
③ O — 개발 확정 시 현재가치 10억원에서 불확실한 상태의 기대현재가치 6억 7,000만원을 빼면 3억 3,000만원이다.
④ X — 3억 4,000만원은 계산된 정보가치보다 1,000만원 크다. 올바른 값은 3억 3,000만원이다.
⑤ X — 3억 5,000만원은 계산된 정보가치보다 2,000만원 크다. 올바른 값은 3억 3,000만원이다.

오답 포인트

개발 시 가격 12억 1,000만원 자체나 불확실한 상태의 기대가격을 정보가치로 보면 안 된다. 두 상태의 금액을 모두 같은 시점의 현재가치로 바꾼 뒤, 개발 확정 시 현재가치에서 정보가 없을 때의 기대현재가치를 빼야 한다.

다시 나오면 이렇게 판단

확정 정보의 가치는 '정보를 얻은 뒤의 현재가치 - 정보를 얻기 전의 기대현재가치'로 계산한다. 미래금액끼리 비교하거나 현재가치끼리 비교하는 등 평가시점을 반드시 통일한다.

암기 포인트

정보가치 = 확정 상태의 가치 - 불확실 상태의 기대가치이다.

NoteBase

문 13. 다음 설명에 모두 해당하는 것은?

◯ 서로 다른 지대곡선을 가진 농산물들이 입지경쟁을 벌이면서 각 지점에 따라 가장 높은 지대를 지불하는 농업적 토지이용에 토지가 할당된다.
◯ 농산물 생산활동의 입지경쟁 과정에서 토지이용이 할당되어 지대가 결정되는데, 이를 입찰지대라 한다.
◯ 중심지에 가까울수록 집약 농업이 입지하고, 교외로 갈수록 조방 농업이 입지한다.

① 튀넨(J.H.von Thünen)의 위치지대설
② 마샬(A. Marshall)의 준지대설
③ 리카도(D. Ricardo)의 차액지대설
④ 마르크스(K. Marx)의 절대지대설
⑤ 파레토(V. Pareto)의 경제지대론

정답 1번

출제 포인트

이 문제는 농산물별 지대곡선, 입찰지대, 중심지로부터의 거리에 따른 농업 토지이용이라는 설명을 학자와 지대이론에 연결하는 문제이다.

핵심 정리

튀넨의 위치지대설: 시장에서 멀어질수록 운송비가 증가하므로 농산물의 입찰지대가 달라지고, 그 결과 시장을 중심으로 농업 토지이용이 동심원처럼 분화한다고 본다.
마샬의 준지대설: 단기적으로 공급이 고정된 기계·설비 등 인조 생산요소에 귀속되는 일시적 초과수익을 설명한다.
리카도의 차액지대설: 토지의 비옥도나 위치 등 생산성 차이 때문에 우등지에 발생하는 잉여를 지대로 설명한다.
마르크스의 절대지대설: 토지의 사적 소유와 독점으로 인해 한계지에서도 지대가 발생할 수 있다고 본다.
파레토의 경제지대론: 생산요소가 현재 용도에 남기 위해 필요한 최소 보수인 전용수입을 초과하는 보수를 경제지대로 본다.

NoteBase

선지별 해설

① O. 농산물마다 다른 지대곡선이 형성되고, 시장에 가까운 곳에는 집약적 농업이, 먼 곳에는 조방적 농업이 입지한다는 설명은 튀넨의 위치지대설에 해당한다.
② X. 틀린 연결은 '마샬의 준지대설'이다. 준지대설은 단기적으로 공급이 고정된 인조 생산요소의 일시적 초과수익을 설명하며, 제시문은 튀넨의 위치지대설에 관한 것이다.
③ X. 틀린 연결은 '리카도의 차액지대설'이다. 차액지대설은 토지의 비옥도·위치 등에 따른 생산성 차이에서 발생하는 지대를 설명하며, 제시문처럼 중심시장과의 거리에 따라 농업 입지가 분화되는 이론은 튀넨의 위치지대설이다.
④ X. 틀린 연결은 '마르크스의 절대지대설'이다. 절대지대설은 토지의 사적 소유와 독점으로 인해 한계지에서도 발생할 수 있는 지대를 설명하며, 제시문의 농업 입지경쟁과 입찰지대는 튀넨의 위치지대설에 해당한다.
⑤ X. 틀린 연결은 '파레토의 경제지대론'이다. 경제지대는 생산요소의 실제 보수가 전용수입을 초과하는 부분이며, 제시문의 중심지 거리와 농업 토지이용의 배치는 튀넨의 위치지대설이다.

출제자가 노린 함정

제시문에 '지대'가 반복되므로 여러 지대이론을 혼동하기 쉽다. 그러나 '농산물별 지대곡선', '입찰지대', '중심지에 가까운 집약 농업과 외곽의 조방 농업'이라는 묶음은 튀넨의 위치지대설을 가리킨다.

다시 나오면 이렇게 판단

시장까지의 거리와 운송비에 따라 농업 토지이용이 동심원적으로 달라지면 튀넨으로 판단한다. 비옥도·생산성 차이는 리카도, 단기 고정 인조 생산요소의 초과수익은 마샬, 한계지에서도 발생하는 지대는 마르크스, 전용수입 초과분은 파레토로 구분한다.

암기 포인트

튀넨 = 중심시장·운송비·입찰지대·농업입지의 동심원.

문 14. 레일리(W. Reilly)의 소매중력모형에 따라 C신도시의 소비자가 A도시와 B도시에서 소비하는 월 추정소비액은 각각 얼마인가?(단, C신도시의 인구는 모두 소비자이고, A, B도시에서만 소비하는 것으로 가정함)

◯ A도시 인구: 50,000명, B도시 인구: 32,000명
◯ C신도시: A도시와 B도시 사이에 위치
◯ A도시와 C신도시 간의 거리: 5km
◯ B도시와 C신도시 간의 거리: 2km
◯ C신도시 소비자의 잠재 월 추정소비액: 10억원

① A도시: 1억원, B도시: 9억원
② A도시: 1억 5천만원, B도시: 8억 5천만원
③ A도시: 2억원, B도시: 8억원
④ A도시: 2억 5천만원, B도시: 7억 5천만원
⑤ A도시: 3억원, B도시: 7억원

정답 3번

출제 포인트

레일리의 소매중력모형을 이용하여 두 도시로 흡인되는 소비액의 비율과 각 도시의 소비액을 구하는 문제이다.

조건 정리

주어진 값: A도시 인구 50,000명, B도시 인구 32,000명, A도시까지의 거리 5km, B도시까지의 거리 2km, 총 추정소비액 10억원이다.
구해야 할 값: C신도시 소비자가 A도시와 B도시에서 각각 소비하는 금액이다.
주의할 조건: 두 도시의 소비액 합계는 10억원이며, 도시의 상권 흡인력은 인구에 비례하고 거리의 제곱에 반비례한다.

사용할 공식

A도시와 B도시에서의 소비액을 각각 S_A, S_B, 인구를 P_A, P_B, C신도시로부터의 거리를 D_A, D_B라고 하면 다음과 같다.
$\frac{S_A}{S_B} = \frac{P_A}{P_B}\left(\frac{D_B}{D_A}\right)^2$
이 공식은 두 도시의 규모와 소비지로부터의 거리를 함께 반영하여 소비액의 흡인 비율을 구할 때 사용한다.

NoteBase

계산 과정

1. 수치를 공식에 대입하면 다음과 같다.
$\frac{S_A}{S_B} = \frac{50,000}{32,000}\left(\frac{2}{5}\right)^2 = \frac{25}{16} \times \frac{4}{25} = \frac{1}{4}$
2. 따라서 A도시와 B도시의 소비액 비율은 1 : 4이다.
3. 총 10억원을 5개의 비율 단위로 나누면 한 단위는 2억원이다. 따라서 A도시는 2억원, B도시는 8억원이다.

선지 판단

① X — A도시 1억원, B도시 9억원은 소비액 비율이 1 : 9이므로 계산 결과인 1 : 4와 다르다. 올바르게는 A도시 2억원, B도시 8억원이다.
② X — A도시 1억 5천만원, B도시 8억 5천만원은 소비액 비율이 3 : 17이므로 1 : 4와 다르다. 올바르게는 A도시 2억원, B도시 8억원이다.
③ O — A도시 2억원, B도시 8억원은 소비액 비율이 1 : 4이고 합계도 10억원이므로 계산 결과와 일치한다.
④ X — A도시 2억 5천만원, B도시 7억 5천만원은 소비액 비율이 1 : 3이므로 1 : 4와 다르다. 올바르게는 A도시 2억원, B도시 8억원이다.
⑤ X — A도시 3억원, B도시 7억원은 소비액 비율이 3 : 7이므로 1 : 4와 다르다. 올바르게는 A도시 2억원, B도시 8억원이다.

오답 포인트

도시의 인구만 비교하면 A도시의 흡인력을 과대평가하기 쉽다. 이 문제에서는 B도시가 C신도시에서 훨씬 가깝고, 거리의 영향이 제곱으로 반영되므로 B도시의 소비액이 더 크게 계산된다. 또한 소비액 비율 1 : 4를 구한 뒤 총 10억원을 1 + 4 = 5로 나누어야 한다.

다시 나오면 이렇게 판단

두 도시의 인구와 거리를 확인한 뒤 $\frac{S_A}{S_B} = \frac{P_A}{P_B}\left(\frac{D_B}{D_A}\right)^2$로 소비액 비율을 구하고, 전체 소비액을 비율의 합에 따라 배분한다. 마지막에는 두 금액의 합이 전체 소비액과 같은지 검산한다.

암기 포인트

레일리 모형의 흡인력은 인구에 비례하고 거리의 제곱에 반비례한다.

NoteBase

문 15. 다음 입지 및 도시공간구조 이론에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 베버(A. Weber)의 최소비용이론은 산업입지의 영향요소를 운송비, 노동비, 집적이익으로 구분하고, 이 요소들을 고려하여 비용이 최소화 되는 지점이 공장의 최적입지가 된다는 것이다.
ㄴ. 뢰시(A. Lösch)의 최대수요이론은 장소에 따라 수요가 차별적이라는 전제하에 수요측면에서 경제활동의 공간조직과 상권조직을 파악한 것이다.
ㄷ. 넬슨(R. Nelson)의 소매입지이론은 특정 점포가 최대 이익을 얻을 수 있는 매출액을 확보하기 위해서는 어떤 장소에 입지하여야 하는가에 대한 원칙을 제시한 것이다.
ㄹ. 해리스(C. Harris)와 울만(E. Ullman)의 다핵심이론은 단일의 중심업무지구를 핵으로 하여 발달하는 것이 아니라, 몇 개의 분리된 핵이 점진적으로 통합됨에 따라 전체적인 도시구조가 형성된다는 것이다.

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

정답 5번

출제 포인트

입지·도시공간구조 이론의 학자와 핵심 주장, 즉 베버의 최소비용, 뢰시의 최대수요, 넬슨의 소매입지, 해리스·울만의 다핵심을 정확히 연결하는 문제이다.

핵심 정리

베버: 최소비용이론 — 운송비·노동비·집적이익을 고려하여 총비용이 최소가 되는 곳을 최적 공업입지로 본다.
뢰시: 최대수요이론 — 지역별 수요 차이를 바탕으로 수요 측면에서 시장지역과 경제활동의 공간조직을 설명한다.
넬슨: 소매입지이론 — 소매점이 최대 이익을 얻을 수 있는 매출을 확보하려면 어디에 입지해야 하는지를 설명한다.
해리스·울만: 다핵심이론 — 도시는 하나의 중심만을 축으로 성장하는 것이 아니라 여러 개의 분리된 핵이 발달하고 통합되면서 전체 구조를 형성한다고 본다.

NoteBase

선지별 해설

① X — ㄱ과 ㄴ은 옳지만, 옳은 ㄷ과 ㄹ이 빠져 있어 정답 조합이 아니다. 올바르게는 ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ을 모두 골라야 한다.
② X — ㄷ과 ㄹ은 옳지만, 옳은 ㄱ과 ㄴ이 빠져 있어 정답 조합이 아니다. 올바르게는 ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ을 모두 골라야 한다.
③ X — ㄱ, ㄴ, ㄹ은 옳지만, 넬슨의 소매입지이론을 설명한 ㄷ도 옳으므로 이를 누락한 것이 틀렸다. 올바르게는 ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ을 모두 골라야 한다.
④ X — ㄴ, ㄷ, ㄹ은 옳지만, 베버의 최소비용이론을 설명한 ㄱ도 옳으므로 이를 누락한 것이 틀렸다. 올바르게는 ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ을 모두 골라야 한다.
⑤ O — ㄱ은 베버의 최소비용이론, ㄴ은 뢰시의 최대수요이론, ㄷ은 넬슨의 소매입지이론, ㄹ은 해리스·울만의 다핵심이론과 각각 정확히 연결되므로 네 진술이 모두 옳다.

출제자가 노린 함정

각 진술이 모두 익숙해 보여 일부만 고르거나, 공급·비용 측면의 베버와 수요 측면의 뢰시를 혼동하게 만드는 것이 함정이다. 특히 조합형에서는 개별 진술이 옳은지 모두 판정한 뒤 빠진 진술이 없는 선택지를 골라야 한다.

다시 나오면 이렇게 판단

학자별 대표 연결어를 먼저 대조한다. 베버는 비용 최소화, 뢰시는 수요·시장지역, 넬슨은 소매점의 매출과 이익, 해리스·울만은 여러 핵이다. 그다음 각 진술의 O/X를 확정하고 그 결과와 완전히 같은 조합을 찾는다.

암기 포인트

베버=최소비용, 뢰시=최대수요, 넬슨=소매입지, 해리스·울만=다핵심이다.

NoteBase

문 16. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 용도지역으로서 도시지역에 속하는 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 농림지역
ㄴ. 관리지역
ㄷ. 취락지역
ㄹ. 녹지지역
ㅁ. 산업지역
ㅂ. 유보지역

① ㄹ
② ㄷ, ㅁ
③ ㄹ, ㅁ
④ ㄱ, ㄴ, ㄹ
⑤ ㄴ, ㄷ, ㅂ

정답 1번

쟁점

이 문제는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상 도시지역에 속하는 세부 용도지역을 구별하는 문제이다.
핵심은 국토의 큰 용도지역 구분과 도시지역 안의 세부 구분을 혼동하지 않는 것이다.

용어 풀이

용도지역은 토지의 이용과 건축물의 용도·건폐율·용적률 등을 제한하기 위하여 도시·군관리계획으로 결정하는 지역이다.

핵심 구분

현행 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조 제1항 제1호에 따르면 도시지역은
주거지역·상업지역·공업지역·녹지지역으로 구분된다. 관리지역과 농림지역은 도시지역의 세부 유형이 아니라 도시지역과 나란히 구분되는 별도의 용도지역이다. 따라서 제시된 항목 중 도시지역에 속하는 것은 ㄹ. 녹지지역뿐이다.

NoteBase

선지별 해설

① O
- ㄹ. 녹지지역은 도시지역을 구성하는 세부 용도지역이므로 옳다.

② X
- ㄷ. 취락지역과 ㅁ. 산업지역은 법에서 정한 도시지역의 세부 용도지역 명칭이 아니다.
- 틀린 표현: ㄷ, ㅁ
- 올바른 표현: 제시된 항목 중 도시지역에 속하는 것은 ㄹ. 녹지지역이다.

③ X
- ㄹ. 녹지지역은 맞지만 ㅁ. 산업지역은 도시지역의 법정 세부 용도지역이 아니다. 도시지역의 산업 기능과 관련된 법정 명칭은 공업지역이다.
- 틀린 표현: ㄹ, ㅁ
- 올바른 표현: ㄹ

④ X
- ㄱ. 농림지역과 ㄴ. 관리지역은 도시지역과 별도로 구분되는 용도지역이고, ㄹ. 녹지지역만 도시지역에 속한다.
- 틀린 표현: ㄱ, ㄴ, ㄹ
- 올바른 표현: ㄹ

⑤ X
- ㄴ. 관리지역은 도시지역과 별도의 용도지역이며, ㄷ. 취락지역과 ㅂ. 유보지역은 도시지역의 법정 세부 용도지역 명칭이 아니다.
- 틀린 표현: ㄴ, ㄷ, ㅂ
- 올바른 표현: 제시된 항목 중 도시지역에 속하는 것은 ㄹ. 녹지지역이다.

오답 포인트

‘도시와 관련 있어 보이는 명칭’을 고르는 것이 함정이다. 특히 산업지역을 공업지역과 혼동하거나, 관리지역·농림지역을 도시지역의 하위 유형으로 착각하기 쉽다. 법정 명칭인 주거·상업·공업·녹지만 도시지역의 세부 구분이다.

다시 나오면 이렇게 판단

먼저 도시지역의 네 가지 세부 용도지역인 주거지역·상업지역·공업지역·녹지지역을 떠올린 뒤, 제시된 명칭을 하나씩 대조한다. 관리지역·농림지역·자연환경보전지역은 도시지역과 같은 단계의 별도 용도지역으로 판단한다.

NoteBase

암기 포인트

도시지역은 '주·상·공·녹', 즉 주거·상업·공업·녹지이다.

NoteBase

문 17. 부동산투자회사법령상 ( )에 들어갈 내용으로 옳은 것은?

○ (ㄱ) 부동산투자회사: 자산운용 전문인력을 포함한 임직원을 상근으로 두고 자산의 투자 · 운용을 직접 수행하는 회사
○ (ㄴ) 부동산투자회사: 자산의 투자 · 운용을 자산관리회사에 위탁하는 회사

① ㄱ: 자치관리, ㄴ: 위탁관리
② ㄱ: 자치관리, ㄴ: 간접관리
③ ㄱ: 자기관리, ㄴ: 위탁관리
④ ㄱ: 자기관리, ㄴ: 간접관리
⑤ ㄱ: 직접관리, ㄴ: 간접관리

정답 3번

쟁점

이 문제는 「부동산투자회사법」상 부동산투자회사의 법정 유형 명칭에 관한 문제이다.
핵심은 자산의 투자·운용을 회사가 직접 수행하는 유형과 자산관리회사에 위탁하는 유형을 구별하는 것이다.

용어 풀이

자기관리 부동산투자회사 = 자산운용 전문인력을 포함한 임직원을 상근으로 두고 자산의 투자·운용을 직접 수행하는 회사이다.
위탁관리 부동산투자회사 = 자산의 투자·운용을 자산관리회사에 위탁하는 회사이다.

핵심 구분

「부동산투자회사법」 제2조는 직접 운용형을 '자기관리 부동산투자회사', 자산관리회사 위탁형을 '위탁관리 부동산투자회사'로 정의한다. 따라서 (ㄱ)은 자기관리, (ㄴ)은 위탁관리이다.

NoteBase

선지별 해설

① X
- (ㄴ)의 '위탁관리'는 맞지만, 직접 운용형의 법정 명칭은 '자치관리'가 아니라 '자기관리'이므로 조합 전체가 틀리다.
- 틀린 표현: ㄱ: 자치관리
- 올바른 표현: ㄱ: 자기관리

② X
- 직접 운용형과 위탁 운용형의 법정 명칭을 모두 잘못 제시하였다.
- 틀린 표현: ㄱ: 자치관리, ㄴ: 간접관리
- 올바른 표현: ㄱ: 자기관리, ㄴ: 위탁관리

③ O
- 상근 임직원을 두고 직접 투자·운용하는 회사는 자기관리 부동산투자회사이고, 자산관리회사에 투자·운용을 맡기는 회사는 위탁관리 부동산투자회사이다.

④ X
- (ㄱ)의 '자기관리'는 맞지만, 자산관리회사에 맡기는 유형의 법정 명칭은 '간접관리'가 아니라 '위탁관리'이므로 조합 전체가 틀리다.
- 틀린 표현: ㄴ: 간접관리
- 올바른 표현: ㄴ: 위탁관리

⑤ X
- '직접관리'와 '간접관리'는 지문의 운용 방식을 설명하는 표현일 수 있으나 법이 정한 유형 명칭은 아니다.
- 틀린 표현: ㄱ: 직접관리, ㄴ: 간접관리
- 올바른 표현: ㄱ: 자기관리, ㄴ: 위탁관리

오답 포인트

지문의 '직접 수행'을 보고 '직접관리', 위탁 운용을 보고 '간접관리'를 고르면 틀린다. 이 문항은 운용 방식의 일반적 표현이 아니라 법정 명칭을 묻는다.

다시 나오면 이렇게 판단

회사 내부의 상근 인력이 직접 운용하면 '자기관리', 외부 자산관리회사에 맡기면 '위탁관리'로 판단한다.

암기 포인트

직접은 자기관리, 맡기면 위탁관리이다.

NoteBase

문 18. 부동산정책과 관련된 설명으로 옳은 것은?

① 분양가상한제와 택지소유상한제는 현재 시행되고 있다.

② 토지비축제도(토지은행)와 부동산가격공시제도는 정부가 간접적으로 부동산시장에 개입하는 수단이다.

③ 법령상 개발부담금제가 재건축부담금제보다 먼저 도입되었다.

④ 주택시장의 지표로서 PIR(Price to Income Ratio)은 개인의 주택지불능력을 나타내며, 그 값이 클수록 주택구매가 더 쉽다는 의미다.

⑤ 부동산실명제의 근거 법률은 「부동산등기법」이다.

정답 3번

쟁점

이 문제는 부동산정책 수단의 시행 여부·개입 방식·도입 시기와 주택지표의 의미를 묻는 문제이다. 핵심은 비슷한 제도의 명칭만 보지 않고 각 제도의 현행 여부, 직접·간접 개입 여부, 도입 순서를 구별하는 것이다.

용어 풀이

토지비축제도(토지은행)는 공공이 토지를 미리 취득·관리한 뒤 필요한 때 공급하는 제도이므로 정부가 시장의 거래 주체로 참여하는 직접 개입이다.
PIR은 주택가격을 소득으로 나눈 비율로, 소득에 비해 주택가격이 얼마나 높은지를 나타내는 주택구입부담 지표이다.

핵심 구분

분양가상한제는 「주택법」에 근거하여 시행되고 있지만, 택지소유상한제의 근거 법률은 1998년 폐지되었다.
개발부담금제의 근거인 「개발이익 환수에 관한 법률」은 1989년에 제정되었고, 재건축부담금제의 근거인 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」은 2006년에 제정되었다. 따라서 개발부담금제가 먼저 도입되었다.
부동산실명제의 근거 법률은 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」이다.

NoteBase

선지별 해설

① X
분양가상한제는 시행되고 있으나 택지소유상한제는 현재 시행되지 않으므로 두 제도가 모두 시행 중이라는 부분이 틀렸다.
틀린 표현: 분양가상한제와 택지소유상한제는 현재 시행되고 있다.
올바른 표현: 분양가상한제는 시행되고 있으나 택지소유상한제의 근거 법률은 1998년 폐지되었다.

② X
부동산가격공시제도는 간접 개입 수단이지만, 토지비축제도는 정부가 토지를 취득·관리·공급하며 시장에 직접 참여하는 직접 개입 수단이다.
틀린 표현: 토지비축제도와 부동산가격공시제도는 모두 간접 개입 수단이다.
올바른 표현: 토지비축제도는 직접 개입 수단이고, 부동산가격공시제도는 간접 개입 수단이다.

③ O
「개발이익 환수에 관한 법률」은 1989년에 제정되었고 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」은 2006년에 제정되었으므로 개발부담금제가 재건축부담금제보다 먼저 도입되었다.

④ X
PIR이 클수록 소득에 비해 주택가격이 높으므로 주택구매가 더 어려워진다.
틀린 표현: PIR의 값이 클수록 주택구매가 더 쉽다.
올바른 표현: PIR의 값이 클수록 주택구매 부담이 커지고 주택구매가 더 어렵다.

⑤ X
부동산실명제는 부동산에 관한 물권을 실권리자 명의로 등기하게 하는 제도로, 그 근거는 별도의 부동산실명법이다.
틀린 표현: 부동산실명제의 근거 법률은 「부동산등기법」이다.
올바른 표현: 부동산실명제의 근거 법률은 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」이다.

오답 포인트

①은 분양가상한제가 시행된다는 사실을 택지소유상한제에도 그대로 확장하게 만들고, ②는 토지은행과 가격공시를 모두 정책 제도라는 이유로 같은 개입 방식으로 묶게 만든다. 또한 ④는 PIR의 분자와 분모를 거꾸로 해석하도록 유도하고, ⑤는 제도명에 '등기'가 들어간다는 이유로 「부동산등기법」을 고르게 하는 함정이다.

NoteBase

다시 나오면 이렇게 판단

정책수단 문항은 '현재 시행 여부 → 정부가 직접 거래 주체가 되는지 → 도입 연도 → 지표의 분자·분모 → 정확한 근거 법률명'의 순서로 나누어 판단한다. 정부가 토지를 직접 취득·공급하면 직접 개입이고, PIR은 주택가격을 소득으로 나누므로 값이 커질수록 구입 부담이 커진다.

암기 포인트

토지은행은 직접, 가격공시는 간접, 개발부담금은 1989년, 재건축부담금은 2006년, PIR은 높을수록 부담 증가, 부동산실명제는 부동산실명법이다.

NoteBase

문 19. 부동산조세에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 양도소득세와 부가가치세는 국세에 속한다.
ㄴ. 취득세와 등록면허세는 지방세에 속한다.
ㄷ. 상속세와 재산세는 부동산의 취득단계에 부과한다.
ㄹ. 증여세와 종합부동산세는 부동산의 보유단계에 부과한다.

① ㄱ
② ㄱ, ㄴ
③ ㄴ, ㄹ
④ ㄱ, ㄷ, ㄹ
⑤ ㄴ, ㄷ, ㄹ

정답 2번

쟁점

이 문제는 부동산 관련 세목을 국세와 지방세로 구분하고, 각 세금이 취득·보유·양도 중 어느 단계에서 부과되는지를 판단하는 문제이다.

용어 풀이

국세는 국가가 부과하는 조세이고, 지방세는 지방자치단체가 부과하는 조세이다. 취득단계 조세는 매매·상속·증여 등으로 부동산을 얻을 때, 보유단계 조세는 부동산을 가지고 있을 때 부과된다.

핵심 구분

현행 국세기본법상 소득세·상속세와 증여세·종합부동산세·부가가치세는 국세이다. 현행 지방세기본법상 취득세·등록면허세·재산세는 지방세이다.
ㄱ은 양도소득세와 부가가치세가 모두 국세이므로 옳다.
ㄴ은 취득세와 등록면허세가 모두 지방세이므로 옳다.
ㄷ은 상속세는 취득단계 조세이지만 재산세는 보유단계 조세이므로 틀리다.
ㄹ은 증여세는 취득단계 조세이고 종합부동산세는 보유단계 조세이므로 틀리다.
따라서 옳은 것은 ㄱ, ㄴ이다.

NoteBase

선지별 해설

① X
ㄱ은 옳지만 ㄴ도 옳으므로 옳은 내용을 모두 고른 조합이 아니다.
틀린 표현: ㄱ
올바른 표현: ㄱ, ㄴ

② O
ㄱ의 양도소득세·부가가치세는 국세이고, ㄴ의 취득세·등록면허세는 지방세이므로 두 진술이 모두 옳다.

③ X
ㄹ에서 증여세를 보유단계 조세로 분류한 부분이 틀리고, 옳은 ㄱ도 빠져 있다.
틀린 표현: ㄴ, ㄹ
올바른 표현: ㄱ, ㄴ

④ X
ㄷ의 재산세는 취득단계가 아니라 보유단계에 부과되고, ㄹ의 증여세는 보유단계가 아니라 취득단계에 부과된다. 또한 옳은 ㄴ이 빠져 있다.
틀린 표현: ㄱ, ㄷ, ㄹ
올바른 표현: ㄱ, ㄴ

⑤ X
ㄷ과 ㄹ이 틀리고 옳은 ㄱ이 빠져 있다. 재산세와 종합부동산세는 보유단계 조세이고, 상속세와 증여세는 무상취득에 따른 취득단계 조세이다.
틀린 표현: ㄴ, ㄷ, ㄹ
올바른 표현: ㄱ, ㄴ

오답 포인트

ㄷ은 상속세와 재산세를 모두 취득단계로 묶고, ㄹ은 증여세와 종합부동산세를 모두 보유단계로 묶어 서로 다른 과세 단계를 교묘하게 섞었다. 특히 상속세·증여세는 재산을 무상으로 취득할 때 부과된다는 점을 놓치기 쉽다.

다시 나오면 이렇게 판단

먼저 세목별 과세 단계를 취득, 보유, 양도로 나눈 뒤 국세·지방세 여부를 별도로 판단한다. 상속·증여는 취득, 재산세·종합부동산세는 보유, 양도소득세는 양도에 대응시킨다. 개별 진술의 참·거짓을 확정한 다음 그 결과와 정확히 일치하는 조합을 고른다.

NoteBase

암기 포인트

상속·증여는 취득, 재산·종부는 보유, 양도소득세는 양도이다. 취득세·등록면허세·재산세는 지방세이고, 소득세·부가가치세·상속세·증여세·종합부동산세는 국세이다.

NoteBase

문 20. 건축물 A의 현황이 다음과 같을 경우, 건축법령상 용도별 건축물의 종류는?

◯ 층수가 4층인 1개 동의 건축물로서 지하층과 필로티 구조는 없음
◯ 전체 층을 주택으로 쓰며, 주택으로 쓰는 바닥면적의 합계가 600m²임
◯ 세대수 합계는 8세대로서 모든 세대에 취사시설이 설치됨

① 기숙사
② 다중주택
③ 연립주택
④ 다가구주택
⑤ 다세대주택

정답 5번

쟁점

이 문제는 「건축법 시행령」 별표 1에 따른 주택의 용도 분류에 관한 문제이다.
핵심은 주택으로 쓰는 층수, 1개 동의 주택 바닥면적 합계, 세대별 취사시설 유무를 함께 구별하는 것이다.

용어 풀이

다가구주택은 일정한 층수·면적·세대 수 요건을 갖춘 단독주택이고, 다세대주택은 층수와 면적 요건으로 구분되는 공동주택이다.

핵심 구분

「건축법 시행령」 별표 1에 따르면 다가구주택은 주택으로 쓰는 층수가 3개 층 이하이고, 1개 동의 주택 바닥면적 합계가 660m² 이하이며, 19세대 이하가 거주할 수 있어야 한다. 다세대주택은 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660m² 이하이고 층수가 4개 층 이하인 주택이다.
건축물 A는 필로티나 지하층 없이 전체 4개 층을 주택으로 쓰므로 주택 층수는 4개 층이다. 바닥면적 합계는 600m²이므로 다세대주택의 층수·면적 요건을 충족한다.

NoteBase

선지별 해설

① X
기숙사는 학교 또는 공장 등의 학생·종업원 등을 위하여 쓰고, 1개 동에서 공동취사시설을 이용하는 세대 수가 전체의 50퍼센트 이상인 주택이다. A는 모든 세대에 취사시설이 따로 설치되어 있어 기숙사 요건과 맞지 않는다.
틀린 표현: 기숙사
올바른 표현: 주택으로 쓰는 4개 층과 600m²의 면적 요건을 충족하는 다세대주택이다.

② X
다중주택은 독립된 주거 형태를 갖추지 않아 각 실에 취사시설을 설치하지 않고, 바닥면적 합계가 330m² 이하이며 주택 층수가 3개 층 이하여야 한다. A는 모든 세대에 취사시설이 있고 면적이 600m², 층수가 4개 층이므로 해당하지 않는다.
틀린 표현: 다중주택
올바른 표현: 독립 취사시설이 설치된 8세대의 다세대주택이다.

③ X
연립주택은 주택으로 쓰는 층수가 4개 층 이하이면서 1개 동의 주택 바닥면적 합계가 660m²를 초과해야 한다. A의 면적은 600m²이므로 연립주택이 아니다.
틀린 표현: 연립주택
올바른 표현: 바닥면적 합계가 660m² 이하이므로 다세대주택이다.

④ X
다가구주택은 주택으로 쓰는 층수가 3개 층 이하여야 한다. A는 필로티 구조가 없고 전체 4개 층을 주택으로 사용하므로 세대 수와 면적 요건을 충족하더라도 층수 요건에서 제외된다.
틀린 표현: 다가구주택
올바른 표현: 주택 층수가 4개 층이고 바닥면적 합계가 600m²이므로 다세대주택이다.

⑤ O
다세대주택은 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660m² 이하이고 층수가 4개 층 이하인 주택이다. A는 1개 동, 4개 층, 600m²이므로 이 요건을 충족한다.

오답 포인트

8세대이고 면적이 660m² 이하라는 점만 보고 다가구주택으로 판단하기 쉽다. 그러나 필로티 구조가 없는 A는 전체 4개 층이 모두 주택 층수에 포함되므로, 3개 층 이하만 가능한 다가구주택이 아니라 4개 층 이하인 다세대주택이다.

NoteBase

다시 나오면 이렇게 판단

먼저 지하층과 필로티의 층수 제외 여부를 반영하여 주택 층수를 확정한다. 그다음 3개 층 이하이면 다가구주택 요건을, 4개 층 이하이면 바닥면적이 660m²를 초과하는지에 따라 연립주택과 다세대주택을 구분한다.
취사시설 유무는 다중주택과 기숙사를 배제하는 기준으로 함께 확인한다.

암기 포인트

4층 공동주택은 660m² 초과면 연립, 이하면 다세대이다. 다가구는 주택 층수가 3개 층 이하여야 한다.

NoteBase

문 21. 부동산투자에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 다른 조건은 동일함)

① 투자자는 부동산의 자산가치와 운영수익의 극대화를 위해 효과적인 자산관리 운영전략을 수립할 필요가 있다.

② 금리상승은 투자자의 요구수익률을 상승시키는 요인이다.

③ 동일 투자자산이라도 개별투자자가 위험을 기피할수록 요구수익률이 높아진다.

④ 민감도분석을 통해 미래의 투자환경 변화에 따른 투자가치의 영향을 검토할 수 있다.

⑤ 순현재가치는 투자자의 내부수익률로 할인한 현금유입의 현가에서 현금유출의 현가를 뺀 값이다.

정답 5번

출제 포인트

부동산투자의 요구수익률, 민감도분석, 순현재가치와 내부수익률의 개념을 정확히 구분하는 문제이다.

핵심 개념

요구수익률은 투자자가 위험을 부담하는 대가로 최소한 확보하고자 하는 수익률이며, 무위험률과 위험프리미엄의 영향을 받는다.
민감도분석은 임대료·공실률·할인율 등 주요 변수가 변할 때 투자가치나 투자성과가 얼마나 달라지는지를 분석하는 방법이다.
순현재가치는 장래 현금흐름을 요구수익률로 할인한 현재가치에서 투자비용의 현재가치를 차감한 값이다.
내부수익률은 순현재가치를 0으로 만드는 할인율이다.

NoteBase

선지별 해설

① O
부동산 자산관리는 자산가치와 운영수익을 높이기 위해 임대, 유지관리, 비용통제 등의 운영전략을 수립하는 활동이므로 옳다.

② O
금리가 상승하면 무위험률과 자금조달비용이 높아질 수 있으므로 투자자가 부동산투자에 요구하는 수익률도 상승하는 방향으로 작용한다.

③ O
동일한 위험을 가진 투자자산이라도 투자자의 위험기피도가 높을수록 더 큰 위험프리미엄을 요구하므로 요구수익률이 높아진다.

④ O
민감도분석은 투자환경을 구성하는 주요 변수의 변화가 투자가치에 미치는 영향을 확인하는 방법이므로 옳다.

⑤ X
틀린 표현은 "투자자의 내부수익률로 할인한"이다. 순현재가치는 현금유입과 현금유출을 투자자의 요구수익률로 할인하여 구한다. 내부수익률은 순현재가치를 0으로 만드는 할인율이므로 순현재가치의 일반적인 할인율로 정의되지 않는다. 올바르게는 "순현재가치는 투자자의 요구수익률로 할인한 현금유입의 현가에서 현금유출의 현가를 뺀 값이다"이다.

오답 포인트

⑤는 순현재가치와 내부수익률을 섞어 놓았다. 내부수익률도 할인율의 하나이지만, 순현재가치를 계산할 때 투자판단의 기준으로 적용하는 할인율은 요구수익률이며 내부수익률은 순현재가치가 0이 되도록 역산한 수익률이다.

다시 나오면 이렇게 판단

현금흐름을 어떤 기준으로 현재가치화하는지를 묻는 경우 요구수익률을, 순현재가치를 0으로 만드는 수익률을 묻는 경우 내부수익률을 선택한다.

암기 포인트

요구수익률로 할인하여 순현재가치를 구하고, 순현재가치를 0으로 만드는 할인율이 내부수익률이다.

NoteBase

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

① 개별자산의 기대수익률 간 상관계수가 “0”인 두 개의 자산으로 포트폴리오를 구성할 때 포트폴리오의 위험감소효과가 최대로 나타난다.

② 포트폴리오의 기대수익률은 개별자산의 기대수익률을 가중평균하여 구한다.

③ 동일한 자산들로 포트폴리오를 구성하여도 개별자산의 투자비중에 따라 포트폴리오의 기대수익률과 분산은 다를 수 있다.

④ 무차별곡선은 투자자에게 동일한 효용을 주는 수익과 위험의 조합을 나타낸 곡선이다.

⑤ 최적 포트폴리오의 선정은 투자자의 위험에 대한 태도에 따라 달라질 수 있다.

정답 1번

출제 포인트

포트폴리오의 기대수익률과 위험이 투자비중 및 자산 간 상관계수에 따라 어떻게 달라지는지를 묻는 문제이다.

핵심 개념

포트폴리오는 여러 자산을 결합한 투자 묶음이다. 기대수익률은 개별자산 기대수익률의 투자비중 가중평균인 $E(R_p) = \sum w_i E(R_i)$로 구한다.
두 자산 포트폴리오의 분산에는 상관계수 ρ_{12}가 반영된다. 다른 조건이 같다면 상관계수가 낮을수록 분산이 작아지며, 위험감소효과는 $\rho_{12} = -1$일 때 가장 크다. $\rho_{12} = 0$에서도 위험은 분산되지만 그 효과가 최대인 것은 아니다.
효율적 포트폴리오 중 어느 것을 최적으로 선택하는지는 투자자의 위험회피 정도를 나타내는 무차별곡선에 따라 달라진다.

선지별 해설

① X — 틀린 표현은 상관계수가 “0”일 때 위험감소효과가 “최대로 나타난다”는 부분이다. 상관계수가 0이면 위험감소효과가 발생하지만, 다른 조건이 같을 때 그 효과는 상관계수가 -1일 때 최대가 된다. 올바르게는 “상관계수가 -1인 두 자산으로 포트폴리오를 구성할 때 위험감소효과가 최대로 나타난다”이다.
② O — 포트폴리오의 기대수익률은 각 자산의 기대수익률에 투자비중을 곱하여 합한 가중평균이다.
③ O — 동일한 자산을 사용해도 투자비중이 바뀌면 기대수익률의 가중평균이 달라지고, 분산의 각 항과 공분산 항에 적용되는 비중도 달라지므로 포트폴리오의 기대수익률과 분산이 달라질 수 있다.
④ O — 무차별곡선은 기대수익률과 위험의 여러 조합 가운데 투자자에게 동일한 효용을 주는 조합을 연결한 곡선이다.
⑤ O — 투자자의 위험회피 정도가 다르면 무차별곡선의 형태가 달라지므로 효율적 포트폴리오 가운데 선택되는 최적 포트폴리오도 달라질 수 있다.

NoteBase

오답 포인트

①의 함정은 “상관계수가 0이면 분산투자 효과가 있다”는 사실을 “위험감소효과가 최대이다”로 바꾼 데 있다. 위험감소효과의 존재와 최대 여부를 구분해야 한다.

다시 나오면 이렇게 판단

상관계수와 위험의 관계를 묻는 경우 다른 조건이 같다면 상관계수가 낮을수록 포트폴리오 위험이 작아진다고 판단한다. 따라서 1이면 위험분산효과가 없고, 0이면 위험분산효과가 있으며, -1이면 위험감소효과가 최대이다.

암기 포인트

기대수익률은 비중의 가중평균, 위험은 상관계수가 낮을수록 감소하며 -1에서 감소효과가 최대이다.

NoteBase

문 23. 자본환원율에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 다른 조건은 동일함)

① 자본환원율은 시장추출법, 조성법, 투자결합법 등을 통해 구할 수 있다.

② 자본환원율은 자본의 기회비용을 반영하며, 금리의 상승은 자본환원율을 높이는 요인이 된다.

③ 순영업소득(NOI)이 일정할 때 투자수요의 증가로 인한 자산가격 상승은 자본환원율을 높이는 요인이 된다.

④ 투자위험의 감소는 자본환원율을 낮추는 요인이 된다.

⑤ 부동산시장이 균형을 이루더라도 자산의 유형, 위치 등 특성에 따라 자본환원율이 서로 다른 부동산들이 존재할 수 있다.

정답 3번

출제 포인트

자본환원율의 산정 방법과 금리·위험·순영업소득·자산가격의 변화가 자본환원율에 미치는 방향을 묻는 문제이다.

핵심 개념

자본환원율은 부동산의 순영업소득을 가치로 환원할 때 적용하는 수익률이다.
직접환원법의 기본 관계는 $R = NOI/V$이다. 여기서 R은 자본환원율, NOI는 순영업소득, V는 자산가치이다.
따라서 순영업소득이 일정하면 자산가격과 자본환원율은 반대 방향으로 움직인다.

선지별 해설

① O — 자본환원율은 유사 부동산의 거래자료에서 추출하는 시장추출법, 요구수익률의 구성요소를 더하는 조성법, 지분과 저당 등 자본 구성별 수익률을 결합하는 투자결합법 등으로 구할 수 있다.
② O — 자본환원율에는 자본의 기회비용이 반영된다. 다른 조건이 같을 때 금리가 상승하면 요구수익률도 상승하므로 자본환원율을 높이는 요인이 된다.
③ X — 틀린 표현은 '자산가격 상승은 자본환원율을 높이는 요인'이다. $R = NOI/V$이므로 순영업소득이 일정한 상태에서 투자수요 증가로 자산가격 V가 상승하면 자본환원율 R은 낮아진다. 올바르게는 '자산가격 상승은 자본환원율을 낮추는 요인이 된다'이다.
④ O — 투자위험이 감소하면 투자자가 요구하는 위험보상이 작아지므로 요구수익률과 자본환원율이 낮아진다.
⑤ O — 시장균형은 모든 부동산의 자본환원율이 같다는 뜻이 아니다. 자산의 유형, 위치, 위험, 기대되는 소득 변화 등의 특성이 다르면 균형 상태에서도 서로 다른 자본환원율이 형성될 수 있다.

오답 포인트

③은 투자수요 증가와 자산가격 상승을 자본환원율 상승으로 잘못 연결한다. 순영업소득이 일정하다는 조건에서는 가격이 분모에 있으므로 가격 상승은 자본환원율 하락으로 이어진다.

NoteBase

다시 나오면 이렇게 판단

먼저 $R = NOI/V$를 적용한다. 순영업소득이 고정되어 있으면 가격 상승은 자본환원율 하락, 가격 하락은 자본환원율 상승이다. 금리나 투자위험이 상승하면 요구수익률이 커져 자본환원율도 상승하는 방향으로 판단한다.

암기 포인트

소득이 같으면 가격과 환원율은 반대로 움직이고, 금리·위험과 환원율은 같은 방향으로 움직인다.

NoteBase

문 24. 부동산투자의 분석기법에 관한 설명으로 틀린 것은? (단, 다른 조건은 동일함)

① 수익률법과 승수법은 투자현금흐름의 시간가치를 반영하여 투자타당성을 분석하는 방법이다.

② 투자자산의 현금흐름에 따라 복수의 내부수익률이 존재할 수 있다.

③ 세후지분투자수익률은 지분투자액에 대한 세후현금흐름의 비율이다.

④ 투자의 타당성은 총투자액 또는 지분투자액을 기준으로 분석할 수 있으며, 총소득승수는 총투자액을 기준으로 분석하는 지표다.

⑤ 총부채상환비율(DTI)이 높을수록 채무불이행 위험이 높아진다.

정답 1번

출제 포인트

부동산투자 분석기법이 현금흐름의 시간가치를 반영하는지와 각 투자지표의 산정 기준을 구별하는 문제이다.

핵심 개념

수익률법은 한 기간의 소득을 투자액으로 나누어 수익성을 판단하는 비율분석법이고, 승수법은 투자액이 소득의 몇 배인지를 나타내는 비율분석법이다. 두 방법 모두 여러 기간의 현금흐름을 현재가치로 할인하지 않으므로 화폐의 시간가치를 반영하지 않는다.
내부수익률법은 투자안의 순현재가치를 0으로 만드는 할인율을 구하는 방법으로, 현금흐름의 부호가 여러 번 바뀌면 내부수익률이 복수로 나올 수 있다.

선지별 해설

① X — 틀린 표현은 '투자현금흐름의 시간가치를 반영하여'이다. 수익률법과 승수법은 단일 기간의 소득과 투자액을 비교하는 비율분석법이므로 시간가치를 반영하지 않는다. 올바르게는 '수익률법과 승수법은 투자현금흐름의 시간가치를 반영하지 않는 투자분석기법이다'라고 해야 한다.
② O — 투자기간 중 현금흐름의 부호가 두 번 이상 바뀌는 비정상적 현금흐름에서는 순현재가치를 0으로 만드는 할인율이 둘 이상 존재할 수 있으므로 복수의 내부수익률이 발생할 수 있다.
③ O — 세후지분투자수익률은 투자자가 실제로 투입한 지분투자액에 대한 세후현금흐름의 비율이다. 분자는 세후현금흐름, 분모는 지분투자액이다.
④ O — 투자분석은 부채와 지분을 합한 총투자액 기준 또는 투자자의 지분투자액 기준으로 할 수 있다. 총소득승수는 부동산가격인 총투자액을 총소득으로 나누므로 총투자액 기준의 지표이다.
⑤ O — 총부채상환비율(DTI)은 소득에 비해 부채 원리금 상환부담이 어느 정도인지를 나타낸다. 다른 조건이 같다면 DTI가 높을수록 상환 여력이 작아져 채무불이행 위험이 높아진다.

NoteBase

오답 포인트

①은 '수익률'이라는 명칭 때문에 시간가치를 반영하는 할인현금흐름법으로 오인하기 쉽다. 시간가치 반영 여부는 수익률이라는 단어가 아니라 여러 기간의 현금흐름을 현재가치로 할인하는지를 기준으로 판단한다.

다시 나오면 이렇게 판단

분석기법이 여러 기간의 현금흐름에 할인율을 적용하면 시간가치를 반영하고, 한 기간의 소득과 투자액을 단순히 비율이나 배수로 비교하면 시간가치를 반영하지 않는 것으로 판단한다. 지표의 기준은 분모가 총투자액인지 지분투자액인지 확인한다.

암기 포인트

수익률법·승수법은 단순 비율분석으로 시간가치 미반영, 내부수익률법은 할인현금흐름분석으로 시간가치 반영이다.

NoteBase

문 25. 다음 자료를 활용하여 산정한 대상 부동산의 순소득승수는?(단, 주어진 조건에 한함)

◯ 총투자액: 10,000만원
◯ 지분투자액: 6,000만원
◯ 가능총소득(PGI): 1,100만원/년
◯ 유효총소득(EGI): 1,000만원/년
◯ 영업비용(OE): 500만원/년
◯ 부채서비스액(DS): 260만원/년
◯ 영업소득세: 120만원/년

① 6
② 9
③ 10
④ 12
⑤ 20

정답 5번

출제 포인트

순소득승수의 산식과 순영업소득(NOI)에 포함되는 항목을 구분하여 값을 계산하는 문제이다.

조건 정리

주어진 값: 총투자액 10,000만원, 유효총소득(EGI) 1,000만원/년, 영업비용(OE) 500만원/년이다.
구해야 할 값: 대상 부동산의 순소득승수이다.
주의할 조건: 순영업소득(NOI)은 유효총소득에서 영업비용을 차감하여 구한다. 부채서비스액과 영업소득세는 순영업소득 계산에서 차감하지 않는다.

사용할 공식

순영업소득(NOI)=유효총소득(EGI)-영업비용(OE)
순소득승수=총투자액순영업소득(NOI)
순소득승수는 부동산의 총투자액이 연간 순영업소득의 몇 배인지를 나타내므로 이 공식을 사용한다.

계산 과정

1. 순영업소득을 계산하면 1,000만원 - 500만원 = 500만원이다.
2. 순소득승수를 계산하면 10,000만원 ÷ 500만원=20이다.
3. 계산 결과 20과 일치하는 선지는 ⑤이다.

NoteBase

선지 판단

① X — 6은 순소득승수가 아니다. 지분투자액 6,000만원을 유효총소득 1,000만원으로 나누면 나오는 값이며, 올바르게는 총투자액을 순영업소득으로 나눈 20이다.
② X — 9는 순소득승수가 아니다. 총투자액 10,000만원을 가능총소득 1,100만원으로 나눈 약 9.09를 정수로 본 값이며, 올바른 분모는 가능총소득이 아니라 순영업소득 500만원이므로 20이다.
③ X — 10은 순소득승수가 아니다. 총투자액 10,000만원을 유효총소득 1,000만원으로 나눈 값이며, 영업비용을 차감한 순영업소득을 분모로 사용하면 20이다.
④ X — 12는 순소득승수가 아니다. 지분투자액 6,000만원을 순영업소득 500만원으로 나눈 값이며, 올바른 분자는 지분투자액이 아니라 총투자액이므로 20이다.
⑤ O — 순영업소득은 500만원이고, 총투자액 10,000만원을 순영업소득 500만원으로 나누면 순소득승수는 20이다.

오답 포인트

가능총소득(PGI)이나 유효총소득(EGI)을 그대로 분모로 사용하거나, 총투자액 대신 지분투자액을 분자로 사용하는 것이 핵심 함정이다. 부채서비스액과 영업소득세까지 차감하면 부동산 자체의 영업성과를 나타내는 순영업소득이 아니게 된다.

다시 나오면 이렇게 판단

먼저 유효총소득에서 영업비용만 차감하여 순영업소득을 구한 뒤, 총투자액을 순영업소득으로 나눈다. 분자는 총투자액, 분모는 순영업소득인지 검산한다.

암기 포인트

순소득승수는 총투자액 ÷ 순영업소득이며, 순영업소득은 유효총소득 - 영업비용이다.

NoteBase

문 26. 부동산투자에서 (ㄱ)타인자본을 40% 활용하는 경우와 (ㄴ)타인자본을 활용하지 않는 경우, 각각의 1년간 자기자본수익률(%)은? (단, 주어진 조건에 한함)

◯ 부동산 매입가격: 20,000만원
◯ 1년 후 부동산 처분
◯ 순영업소득(NOI): 연 700만원(기간 말 발생)
◯ 보유기간 동안 부동산가격 상승률: 연 3%
◯ 대출조건: 이자율 연 5%, 대출기간 1년, 원리금은 만기일시상환

① ㄱ: 7.0, ㄴ: 6.0
② ㄱ: 7.0, ㄴ: 6.5
③ ㄱ: 7.5, ㄴ: 6.0
④ ㄱ: 7.5, ㄴ: 6.5
⑤ ㄱ: 7.5, ㄴ: 7.0

정답 4번

출제 포인트

타인자본 사용 여부에 따라 자기자본 투자액과 자기자본에 귀속되는 순수익을 구한 뒤 자기자본수익률을 계산하는 문제이다.

조건 정리

매입가격은 20,000만원이고, 1년간 순영업소득은 700만원이다.
가격 상승액은 $20{,}000 \times 0.03 = 600$만원이다.
ㄱ의 대출액은 $20{,}000 \times 0.40 = 8{,}000$만원, 자기자본은 $20{,}000 - 8{,}000 = 12{,}000$만원이다.
대출이자는 $8{,}000 \times 0.05 = 400$만원이다.
ㄴ은 타인자본을 사용하지 않으므로 자기자본이 20,000만원이고 이자비용이 없다.

사용할 공식

자기자본수익률=자기자본에 귀속되는 1년간 순수익투입 자기자본×100
부동산을 1년 후 처분하므로 순수익에는 순영업소득과 가격 상승액을 포함하고, 타인자본을 사용한 경우에는 대출이자를 차감한다. 만기에 갚는 대출원금은 매각대금으로 회수한 원금과 대응하므로 수익에서 다시 비용으로 차감하지 않는다.

NoteBase

계산 과정

ㄱ의 자기자본 귀속 순수익은 700 + 600 − 400 = 900만원이다.
ㄱ의 자기자본수익률=90012,000×100=7.5\%
ㄴ의 자기자본 귀속 순수익은 700 + 600 = 1,300만원이다.
ㄴ의 자기자본수익률=1,30020,000×100=6.5\%

선지 판단

① X — 'ㄱ: 7.0, ㄴ: 6.0'은 두 값 모두 틀리다. 올바르게는 ㄱ 7.5%, ㄴ 6.5%이다.
② X — 'ㄱ: 7.0'이 틀리다. 대출이자 400만원을 차감한 순수익 900만원을 자기자본 12,000만원으로 나누므로 올바르게는 ㄱ 7.5%이며, ㄴ 6.5%는 맞다.
③ X — 'ㄴ: 6.0'이 틀리다. 이자비용이 없는 총수익 1,300만원을 자기자본 20,000만원으로 나누므로 올바르게는 ㄴ 6.5%이며, ㄱ 7.5%는 맞다.
④ O — ㄱ은 7.5%, ㄴ은 6.5%로 두 계산 결과가 모두 일치한다.
⑤ X — 'ㄴ: 7.0'이 틀리다. 타인자본을 사용하지 않을 때의 자기자본수익률은 올바르게는 6.5%이며, ㄱ 7.5%는 맞다.

오답 포인트

가격 상승률 3%를 수익에 포함하지 않거나, ㄱ의 분모를 전체 매입가격 20,000만원으로 잡으면 오답이 된다. ㄱ은 이자를 차감한 순수익 900만원을 실제 자기자본 12,000만원으로 나누고, ㄴ은 순영업소득과 가격 상승액의 합계 1,300만원을 20,000만원으로 나눈다.

다시 나오면 이렇게 판단

먼저 가격 상승액과 순영업소득을 합산하고, 차입한 경우 이자를 차감하여 자기자본 귀속 순수익을 구한다. 그다음 전체 매입가격이 아니라 실제 투입 자기자본을 분모로 하여 자기자본수익률을 계산한다.

암기 포인트

자기자본수익률은 '이자 차감 후 자기자본 귀속 수익 ÷ 실제 자기자본'이다. 이 문항에서는 부동산 총수익률 6.5%가 대출이자율 5%보다 높아 정(+)의 지렛대효과가 발생하고, ㄱ의 자기자본수익률이 7.5%로 상승한다.

NoteBase

문 27. 주택금융에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 다른 조건은 동일함)

① 정부는 주택소비금융의 확대와 금리인하, 대출규제의 완화로 주택가격의 급격한 상승에 대처한다.

② 주택소비금융은 주택구입능력을 제고시켜 자가주택 소유를 촉진시킬 수 있다.

③ 주택자금대출의 확대는 주택거래를 활성화 시킬 수 있다.

④ 주택금융은 주택과 같은 거주용 부동산을 매입 또는 임대하는데 필요한 자금조달을 위한 금융상품을 포괄한다.

⑤ 주택도시기금은 국민주택의 건설이나 국민주택규모 이하의 주택 구입에 출자 또는 융자할 수 있다.

정답 1번

출제 포인트

주택소비금융의 확대·축소가 주택구매력과 주택수요, 주택가격에 미치는 방향을 판단하는 문제이다.

핵심 개념

주택금융은 주택의 건설·구입·임대 등에 필요한 자금을 조달하고 공급하는 금융이다.
주택소비금융은 주택을 구입하거나 임차하려는 소비자에게 자금을 공급하는 금융이다. 다른 조건이 같을 때 금리 인하와 대출규제 완화는 차입 여력을 높여 주택수요와 가격의 상승 압력을 키우고, 금리 인상과 대출규제 강화는 그 압력을 낮춘다.

선지별 해설

① X — 주택소비금융의 확대, 금리 인하, 대출규제 완화는 모두 주택구매력을 높여 수요를 늘리는 방향이므로 주택가격의 급격한 상승에 대한 억제책이 아니다. 틀린 표현은 '확대와 금리인하, 대출규제의 완화로 주택가격의 급격한 상승에 대처한다'이다. 올바르게는 주택소비금융을 축소하고 금리를 인상하며 대출규제를 강화하는 방식으로 과도한 수요와 가격 상승 압력을 낮출 수 있다.
② O — 주택소비금융이 확대되면 가계가 현재 보유한 자금만으로는 구입하기 어려운 주택의 구입자금을 조달할 수 있으므로 주택구입능력이 높아지고 자가주택 소유가 촉진될 수 있다.
③ O — 주택자금대출이 확대되면 매수자의 자금조달 제약이 완화되어 유효수요가 늘어날 수 있으므로 주택거래가 활성화될 수 있다.
④ O — 주택금융은 거주용 부동산의 매입뿐 아니라 임대에 필요한 자금조달 금융도 포괄하므로 주택금융의 범위를 바르게 설명한다.
⑤ O — 현행 「주택도시기금법」상 주택도시기금의 주택계정은 국민주택의 건설과 국민주택규모 이하 주택의 구입 등을 위한 출자 또는 융자에 사용할 수 있으므로 옳다.

NoteBase

오답 포인트

①의 정책수단은 모두 주택수요를 확대하는 방향인데, 이를 가격 급등의 억제책으로 제시한 것이 함정이다. '주택금융 확대는 거래 활성화에 도움이 된다'는 일반적 효과와 '가격 급등을 억제한다'는 정책목표를 혼동하면 오답을 고르게 된다.

다시 나오면 이렇게 판단

다른 조건이 같다면 대출 확대·금리 인하·규제 완화는 구매력과 수요를 늘리는 확장적 주택금융정책이고, 대출 축소·금리 인상·규제 강화는 구매력과 수요를 줄이는 긴축적 주택금융정책으로 판단한다.

암기 포인트

대출 확대·금리 인하·규제 완화는 주택수요 상승, 그 반대는 주택수요 억제이다.

NoteBase

문 28. 주택연금(주택담보노후연금) 관련 법령상 주택연금의 보증기관은?

① 한국부동산원

② 신용보증기금

③ 주택도시보증공사

④ 한국토지주택공사

⑤ 한국주택금융공사

정답 5번

쟁점

이 문제는 주택연금의 보증 주체에 관한 문제이다. 핵심은 주택연금의 보증기관과 연금대출을 실행하는 금융기관 및 다른 부동산 관련 공공기관을 구별하는 것이다.

용어 풀이

주택담보노후연금보증은 주택소유자가 주택을 담보로 금융기관에서 노후생활자금을 연금 방식으로 대출받을 때 생기는 금전채무를 공사가 보증하는 제도이다.

핵심 구분

현행 「한국주택금융공사법」 제2조제8호의2는 주택담보노후연금보증을 한국주택금융공사가 그 계정의 부담으로 보증하는 행위로 규정한다. 따라서 보증기관은 한국주택금융공사이고, 실제 연금대출을 실행하는 금융기관과는 구별된다.

NoteBase

선지별 해설

① X
한국부동산원은 주택연금의 보증기관이 아니다. 한국부동산원의 시세가 주택가격 산정에 활용될 수 있다는 점과 보증 주체라는 점은 다르다.
틀린 표현: 한국부동산원
올바른 표현: 한국주택금융공사

② X
신용보증기금은 「한국주택금융공사법」이 정한 주택담보노후연금보증의 주체가 아니다.
틀린 표현: 신용보증기금
올바른 표현: 한국주택금융공사

③ X
주택도시보증공사는 명칭에 '주택'과 '보증'이 들어가지만 주택담보노후연금보증의 법정 보증기관은 아니다.
틀린 표현: 주택도시보증공사
올바른 표현: 한국주택금융공사

④ X
한국토지주택공사는 주택담보노후연금보증을 담당하는 기관이 아니다.
틀린 표현: 한국토지주택공사
올바른 표현: 한국주택금융공사

⑤ O
한국주택금융공사는 「한국주택금융공사법」에 따라 주택담보노후연금보증 업무를 수행하는 기관이다.

오답 포인트

③의 주택도시보증공사는 기관명에 '주택'과 '보증'이 모두 포함되어 있어 가장 혼동하기 쉽다. 그러나 주택연금은 기관의 일반적 명칭이 아니라 근거 법률과 법정 업무를 기준으로 판단해야 한다.

다시 나오면 이렇게 판단

주택연금의 보증 주체를 묻는 경우 '연금대출 실행 금융기관'이나 다른 주택 관련 공기업을 고르지 않고, 「한국주택금융공사법」상 보증 업무의 주체인 한국주택금융공사를 선택한다.

암기 포인트

주택연금 보증은 HF, 즉 한국주택금융공사이다.

NoteBase

문 29. A씨는 원리금균등분할상환조건으로 1억원을 대출받았다. 은행의 대출조건이 다음과 같을 때, 대출 후 5년이 지난 시점에 남아있는 대출잔액은?(단, 만원 단위 미만은 절사하며, 주어진 조건에 한함)

◯ 대출금리: 고정금리, 연 5%
◯ 총 대출기간과 상환주기: 30년, 월말 분할상환
◯ 월별 원리금지급액: 54만원
◯ 기간이 30년인 저당상수: 0.0054
◯ 기간이 25년인 연금의 현가계수: 171.06

① 8,333만원
② 8,500만원
③ 8,750만원
④ 9,237만원
⑤ 9,310만원

정답 4번

출제 포인트

이 문제는 대출 후 남은 기간의 원리금지급액을 현재가치로 환산하여 특정 시점의 대출잔액을 구하는 문제이다.

조건 정리

주어진 값: 월별 원리금지급액 54만원, 대출 후 남은 기간 25년, 25년 연금의 현가계수 171.06이다.
구해야 할 값: 대출 후 5년 시점의 대출잔액이다.
주의할 조건: 계산 결과에서 만원 단위 미만을 절사한다.

사용할 공식

대출잔액=월별 원리금지급액×남은 기간의 연금 현가계수
5년 시점의 대출잔액은 앞으로 25년간 지급할 원리금의 현재가치이므로 25년 연금의 현가계수 171.06을 사용한다. 30년 저당상수 0.0054는 최초 월 지급액을 구할 때 쓰는 값이지만, 이 문제에서는 월 지급액 54만원이 이미 주어져 있다.

계산 과정

1. 5년이 지난 뒤 남은 상환기간은 30년-5년=25년이다.
2. 대출잔액은 54만원×171.06=9,237.24만원이다.
3. 만원 단위 미만을 절사하면 9,237만원이다.

NoteBase

선지별 해설

① X — 8,333만원은 남은 25년간 지급할 원리금의 현재가치와 일치하지 않는다. 틀린 금액 8,333만원 → 올바르게는 9,237만원이다.
② X — 8,500만원은 54만원×171.06의 계산 결과가 아니다. 틀린 금액 8,500만원 → 올바르게는 9,237만원이다.
③ X — 8,750만원은 남은 기간 25년에 대응하는 연금 현가계수 171.06을 적용한 값이 아니다. 틀린 금액 8,750만원 → 올바르게는 9,237만원이다.
④ O — 54만원×171.06=9,237.24만원이고, 만원 단위 미만을 절사하면 9,237만원이다.
⑤ X — 9,310만원은 계산값 9,237.24만원을 만원 단위 미만 절사한 결과가 아니다. 틀린 금액 9,310만원 → 올바르게는 9,237만원이다.

오답 포인트

대출잔액을 최초 대출금에서 단순히 상환액만 빼서 구하면 안 된다. 원리금균등분할상환의 특정 시점 잔액은 그 시점 이후 남은 원리금지급액의 현재가치이다. 또한 30년 저당상수를 다시 적용하는 것이 아니라 남은 25년의 연금 현가계수를 사용하며, 9,237.24만원은 반올림하지 않고 만원 미만을 절사한다.

다시 나오면 이렇게 판단

원리금균등분할상환의 중도 대출잔액은 먼저 남은 상환기간을 구한 뒤, 정기 원리금지급액에 남은 기간의 연금 현가계수를 곱하고 마지막에 문제의 절사·반올림 조건을 적용한다.

암기 포인트

중도 대출잔액은 남은 원리금의 현재가치, 즉 지급액×남은 기간의 연금 현가계수이다.

NoteBase

문 30. 대출조건이 동일할 경우 대출상환방식별 대출채권의 가중평균상환기간(duration)이 짧은 기간에서 긴 기간의 순서로 옳은 것은?

ㄱ. 원금균등분할상환
ㄴ. 원리금균등분할상환
ㄷ. 만기일시상환

① ㄱ → ㄴ → ㄷ
② ㄱ → ㄷ → ㄴ
③ ㄴ → ㄱ → ㄷ
④ ㄴ → ㄷ → ㄱ
⑤ ㄷ → ㄴ → ㄱ

정답 1번

출제 포인트

대출채권의 듀레이션은 원리금 현금흐름의 현재가치를 가중치로 삼아 계산한 평균 회수시점이다. 같은 대출조건에서는 원금을 더 일찍 회수하는 상환방식일수록 듀레이션이 짧다.

올바른 순서

ㄱ. 원금균등분할상환 — 매회 같은 원금을 상환하므로 세 방식 중 원금 회수가 가장 빠르고 듀레이션이 가장 짧다.
ㄴ. 원리금균등분할상환 — 초기 상환액에서 이자가 차지하는 비중이 크고 원금 상환액은 뒤로 갈수록 증가하므로 원금균등분할상환보다 듀레이션이 길다.
ㄷ. 만기일시상환 — 원금을 만기에 한꺼번에 회수하므로 듀레이션이 가장 길다.
따라서 짧은 기간부터 긴 기간의 순서는 ㄱ → ㄴ → ㄷ이다.

NoteBase

선지별 해설

① O — ㄱ은 원금을 가장 빨리 회수하고, ㄴ은 그보다 늦게 회수하며, ㄷ은 원금을 만기에 회수하므로 ㄱ → ㄴ → ㄷ이 맞다.
② X — ㄷ을 ㄴ보다 앞에 둔 것이 틀렸다. 만기일시상환은 원금 회수가 가장 늦으므로 올바르게는 ㄱ → ㄴ → ㄷ이다.
③ X — ㄴ을 ㄱ보다 앞에 둔 것이 틀렸다. 원금균등분할상환은 원리금균등분할상환보다 초기 원금 회수 비중이 크므로 올바르게는 ㄱ → ㄴ → ㄷ이다.
④ X — ㄴ → ㄷ → ㄱ은 원금 회수시점의 순서와 맞지 않는다. 가장 빠른 ㄱ이 처음, 가장 늦은 ㄷ이 마지막이므로 올바르게는 ㄱ → ㄴ → ㄷ이다.
⑤ X — ㄷ → ㄴ → ㄱ은 올바른 순서를 거꾸로 배열한 것이다. 올바르게는 ㄱ → ㄴ → ㄷ이다.

오답 포인트

매회 납부액의 크기만 비교하면 ㄱ과 ㄴ을 혼동하기 쉽다. 듀레이션은 대출이 완전히 끝나는 만기가 아니라 현금흐름의 가중평균 회수시점이므로, 원금이 언제 회수되는지를 기준으로 판단한다.

다시 나오면 이렇게 판단

상환방식별 듀레이션은 원금 회수가 빠를수록 짧다고 판단한다. 원금균등분할상환은 원금을 초기에 더 많이 회수하고, 원리금균등분할상환은 그보다 늦게 회수하며, 만기일시상환은 원금을 만기에 회수한다.

암기 포인트

듀레이션은 원금 회수의 속도이다. 원금균등 → 원리금균등 → 만기일시 순으로 길어진다.

NoteBase

문 31. 자산유동화에 관한 법령에 규정된 내용으로 틀린 것은?

① 유동화자산이라 함은 자산유동화의 대상이 되는 채권 · 부동산 기타의 재산권을 말한다.

② 양도인은 유동화자산에 대한 반환청구권을 가지지 아니한다.

③ 유동화자산의 양도는 매매 또는 교환에 의한다.

④ 유동화전문회사는 유한회사로 한다.

⑤ PF 자산담보부 기업어음(ABCP)의 반복적인 유동화는 금융감독원에 등록한 자산유동화계획의 기재내용대로 수행하여야 한다.

정답 5번

쟁점

이 문제는 자산유동화법상 유동화자산의 정의, 유동화자산 양도의 방식, 유동화전문회사의 형태와 PF 자산담보부 기업어음(ABCP)의 규율을 구별하는 문제이다.
주어진 정답표는 2024년 1월 12일 시행 개정 전 규정을 기준으로 하며, 핵심은 등록유동화인 ABS와 통상 비등록유동화로 발행되는 ABCP를 구별하는 것이다.

용어 풀이

유동화자산 = 채권·부동산 등 유동화증권 발행의 기초가 되는 재산권이다.
자산유동화계획 = 유동화자산의 범위, 유동화증권의 종류, 자산의 관리방법 등을 정한 등록유동화의 실행계획이다.
ABCP = 자산을 기초로 특수목적기구가 발행하는 단기 기업어음으로, 통상 자산유동화법상 등록유동화가 아닌 비등록유동화 방식으로 발행된다.

핵심 구분

자산유동화법상 등록유동화는 등록된 자산유동화계획에 따라 수행된다. 반면 PF ABCP는 통상 상법상 회사를 이용한 비등록유동화이므로 등록된 자산유동화계획의 기재 내용에 따라야 하는 것은 아니다.
또한 개정 전 자산유동화법 제17조는 유동화전문회사를 유한회사로 한정하였다. 현행 제17조는 2024년 1월 12일부터 주식회사 또는 유한회사로 범위를 넓혔으므로, ④는 출제 당시 기준에서는 맞지만 현행 기준에서는 그대로 사용할 수 없는 표현이다.

NoteBase

선지별 해설

① O
유동화자산은 자산유동화의 대상이 되는 채권·부동산과 그 밖의 재산권을 말한다. 현행법은 장래채권과 지식재산권도 명시하고 있으나, 선지의 설명은 유동화자산의 기본 범위를 옳게 나타낸다.

② O
자산유동화법상 진정한 양도로 인정되려면 양도인은 유동화자산에 대한 반환청구권을 가지지 않아야 한다. 양도 후에도 반환을 요구할 수 있다면 실질적으로 담보 설정에 가까워질 수 있기 때문이다.

③ O
유동화자산의 양도는 매매 또는 교환의 방식으로 이루어져야 한다. 이는 유동화자산이 양수인에게 실질적으로 이전되도록 하는 양도 방식의 요건이다.

④ O
출제 당시 자산유동화법은 유동화전문회사를 유한회사로 하도록 규정하였다. 다만 현행법상 올바른 표현은 ‘유동화전문회사는 주식회사 또는 유한회사로 한다’이다.

⑤ X
PF ABCP는 통상 자산유동화법에 따른 등록유동화가 아니라 상법상 회사를 이용한 비등록유동화 방식으로 발행되므로, 금융당국에 등록한 자산유동화계획의 기재 내용에 따라 반복 유동화해야 하는 것은 아니다.
틀린 표현: ‘PF ABCP의 반복적인 유동화는 등록한 자산유동화계획의 기재내용대로 수행하여야 한다.’
올바른 표현: ‘PF ABCP는 통상 비등록유동화 방식으로 발행되며, 상법상 도관체를 이용하여 유사 자산을 반복적으로 유동화할 수 있다.’

오답 포인트

⑤는 ABS와 ABCP의 규율을 뒤바꾼 선지이다. ‘자산담보부’라는 명칭 때문에 ABCP도 당연히 자산유동화법상 등록계획에 따라 발행된다고 오해하기 쉽다. 또 ④는 법 개정으로 현재의 내용이 달라졌으므로 출제 당시 기준과 현행 규정을 섞으면 판단이 흔들릴 수 있다.

다시 나오면 이렇게 판단

먼저 증권이 자산유동화법상 등록유동화인 ABS인지, 통상 비등록유동화인 ABCP인지 구별한다.
등록유동화라면 자산유동화계획과 법정 양도요건을 적용하고, ABCP라면 등록계획에 따라야 한다는 표현을 그대로 인정하지 않는다. 회사 형태를 묻는 선지는 법령의 적용 시점도 함께 확인한다.

NoteBase

암기 포인트

ABS는 등록계획, ABCP는 통상 비등록·반복 발행이다. 유동화전문회사는 개정 전 유한회사, 현행은 주식회사 또는 유한회사이다.

NoteBase

문 32. 공공주택 특별법령상 공공임대주택에 해당하지 않는 것은?

① 영구임대주택

② 국민임대주택

③ 분양전환공공임대주택

④ 공공지원민간임대주택

⑤ 기존주택등매입임대주택

정답 4번

쟁점

이 문제는 공공주택 특별법령상 공공임대주택의 유형을 구별하는 문제이다. 핵심은 공공임대주택과 공공지원민간임대주택을 구분하는 것이다.

용어 풀이

공공임대주택은 공공주택사업자가 임대 또는 임대 후 분양전환을 목적으로 공급하는 공공주택이다.
공공지원민간임대주택은 민간임대주택에 관한 특별법에 따라 임대료와 임차인 자격 등에 공공성이 강화된 민간임대주택이다.

핵심 구분

공공주택 특별법 시행령 제2조는 영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택, 통합공공임대주택, 장기전세주택, 분양전환공공임대주택, 기존주택등매입임대주택 및 기존주택전세임대주택을 공공임대주택으로 규정한다.
공공지원민간임대주택은 명칭에 '공공지원'이 들어가지만 공공주택 특별법령상 공공임대주택이 아니라 민간임대주택에 관한 특별법상 민간임대주택이다.

선지별 해설

① O — 영구임대주택은 최저소득 계층의 주거안정을 위하여 50년 이상 또는 영구적인 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택이다.
② O — 국민임대주택은 저소득 서민의 주거안정을 위하여 30년 이상 장기간 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택이다.
③ O — 분양전환공공임대주택은 일정 기간 임대한 뒤 분양전환할 목적으로 공급하는 공공임대주택이다.
④ X — '공공지원민간임대주택'은 공공임대주택에 해당하지 않는다. 틀린 표현: 공공지원민간임대주택이 공공주택 특별법령상 공공임대주택이라는 분류이다. 올바른 표현: 공공지원민간임대주택은 민간임대주택에 관한 특별법상 민간임대주택이다.
⑤ O — 기존주택등매입임대주택은 기존 주택 또는 건축물을 매입하여 저소득층, 청년 및 신혼부부 등에게 공급하는 공공임대주택이다.

NoteBase

오답 포인트

④의 명칭에 들어 있는 '공공지원'을 '공공임대'로 오인하기 쉽다. 공공의 지원을 받는 민간임대주택이라는 뜻이지, 공공주택 특별법령상 공공임대주택이라는 뜻은 아니다.

다시 나오면 이렇게 판단

주택 유형의 명칭보다 근거 법률을 먼저 구분한다. 영구·국민·분양전환·기존주택등매입은 공공주택 특별법령상 공공임대주택이고, 공공지원민간임대는 민간임대주택에 관한 특별법상 민간임대주택이다.

암기 포인트

공공지원민간임대 = 공공이 지원하는 민간임대, 공공임대는 아니다.

NoteBase

문 33. 부동산마케팅 전략에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 시장점유 전략은 수요자 측면의 접근으로 목표시장을 선점하거나 점유율을 높이는 것을 말한다.

② 적응가격 전략이란 동일하거나 유사한 제품으로 다양한 수요자들의 구매를 유입하고, 구매량을 늘리도록 유도하기 위하여 가격을 다르게 하여 판매하는 것을 말한다.

③ 마케팅믹스란 기업의 부동산 상품이 표적시장에 도달하기 위해 이용하는 마케팅에 관련된 여러 요소들의 조합을 말한다.

④ 시장세분화 전략이란 수요자 집단을 인구·경제적 특성에 따라 세분하고, 세분된 시장에서 상품의 판매지향점을 분명히 하는 것을 말한다.

⑤ 고객점유 전략은 소비자의 구매의사결정 과정의 각 단계에서 소비자와의 심리적인 접점을 마련하고 전달하려는 정보의 취지와 강약을 조절하는 것을 말한다.

정답 1번

출제 포인트

부동산마케팅 전략의 유형별 의미를 구분하고, 시장점유 전략이 공급자 측면의 접근이라는 점을 판단하는 문제이다.

핵심 개념

시장점유 전략: 공급자 측면에서 목표시장을 선점하거나 시장점유율을 높이려는 전략이다. / 키워드: 공급자·시장점유율
고객점유 전략: 소비자의 구매의사결정 단계마다 심리적 접점을 마련하여 고객과의 관계를 강화하는 전략이다. / 키워드: 소비자·심리적 접점
시장세분화 전략: 전체 시장을 인구·경제적 특성 등 일정한 기준에 따라 동질적인 수요자 집단으로 나누고 판매지향점을 정하는 전략이다. / 키워드: 수요자 집단의 세분
마케팅믹스: 표적시장에 효과적으로 도달하기 위해 제품·가격·유통·촉진 등 마케팅 요소를 조합하는 것이다.

NoteBase

선지별 해설

① X — 틀린 표현은 '수요자 측면의 접근'이다. 시장점유 전략은 공급자 측면의 접근으로 목표시장을 선점하거나 시장점유율을 높이는 전략이다.
② O — 적응가격 전략은 동일하거나 유사한 제품이라도 다양한 수요자의 구매를 유도하고 구매량을 늘리기 위해 가격을 달리하여 판매하는 전략이다.
③ O — 마케팅믹스는 부동산 상품이 표적시장에 도달하도록 여러 마케팅 요소를 적절히 조합하는 것을 뜻한다.
④ O — 시장세분화 전략은 수요자 집단을 인구·경제적 특성 등에 따라 나누고, 각 세분시장에서 상품의 판매지향점을 분명히 하는 전략이다.
⑤ O — 고객점유 전략은 소비자의 구매의사결정 단계별로 심리적 접점을 마련하고 전달 정보의 취지와 강약을 조절하는 소비자 중심 전략이다.

오답 포인트

①은 목표시장 선점과 점유율 제고라는 설명은 맞지만, 그 접근 주체를 '수요자 측면'으로 바꾸어 놓았다. 시장점유 전략의 공급자 중심 관점과 고객점유 전략의 소비자 중심 관점을 뒤바꾸지 않아야 한다.

다시 나오면 이렇게 판단

'목표시장 선점·점유율 제고'가 나오면 시장점유 전략과 공급자 측면을 연결하고, '구매의사결정 단계·심리적 접점'이 나오면 고객점유 전략과 소비자 측면을 연결한다.

암기 포인트

시장점유는 공급자와 점유율, 고객점유는 소비자와 심리적 접점이다.

NoteBase

문 34. 다음 설명에 모두 해당하는 부동산관리방식은?

◯ 관리의 전문성과 효율성을 제고할 수 있다.
◯ 건물설비의 고도화에 대응할 수 있다.
◯ 전문업자의 관리서비스를 받을 수 있다.
◯ 대형건물의 관리에 더 유용하다.
◯ 기밀유지에 어려움이 있다.

① 자치관리방식
② 위탁관리방식
③ 공공관리방식
④ 종합관리방식
⑤ 직영관리방식

정답 2번

출제 포인트

부동산의 소유자나 이용자가 직접 관리하는 방식과 전문 관리업자에게 맡기는 방식의 특징을 구별하는 문제이다.

핵심 개념

위탁관리방식은 부동산 소유자가 관리업무의 전부 또는 일부를 전문 관리업자에게 맡기는 방식이다. 전문성과 효율성을 높이고 고도화된 설비에 대응하기 쉬우며 대형건물 관리에 유리하지만, 위탁업자에게 내부 정보가 전달되므로 기밀유지가 어렵고 관리업자에 대한 통제가 약해질 수 있다.
직영관리방식은 소유자가 자체 조직과 인력으로 직접 관리하는 방식이다. 지휘·통제와 기밀유지에는 유리하지만 전문 인력 확보와 복잡한 설비 관리에는 한계가 생길 수 있다.
자치관리는 입주자 등 이용 주체가 자율적으로 관리하는 방식이고, 공공관리는 공공기관이 관리 주체가 되는 방식이다. 조합관리는 입주자대표회의나 관리조합처럼 소유자·입주자가 구성한 조합이 관리 주체가 되는 형태로, 관리 주체가 내부에 있다는 점에서 자치관리의 성격을 가지며 외부 전문업자에게 맡기는 위탁관리와 구분된다.

NoteBase

선지별 해설

① X — 자치관리방식은 입주자 등 이용 주체가 자율적으로 관리하는 방식이므로, 전문업자의 관리서비스와 대형건물 관리의 전문성을 강조한 지문에 해당하지 않는다. 틀린 표현은 '자치관리방식'이며, 올바르게는 '위탁관리방식'이다.
② O — 위탁관리방식은 전문 관리업자의 인력과 기술을 활용하므로 관리의 전문성·효율성을 높이고 고도화된 건물설비와 대형건물 관리에 대응하기 쉽다. 외부 업체가 관리에 참여하므로 기밀유지가 어렵다는 단점도 지문과 일치한다.
③ X — 공공관리방식은 공공기관이 관리 주체가 되는 방식이므로, 전문업자에게 업무를 맡겨 전문적인 관리서비스를 받는다는 지문의 기준과 다르다. 틀린 표현은 '공공관리방식'이며, 올바르게는 '위탁관리방식'이다.
④ X — 조합관리방식은 입주자대표회의나 관리조합처럼 소유자·입주자가 스스로 구성한 조합이 관리 주체가 되는 형태이므로 자치관리의 성격을 가진다. 관리 주체가 내부에 있어 전문 인력과 기술 확보에 한계가 있고 고도화된 설비나 대형건물 관리에서 전문성을 확보하기 어려우며, 내부에서 관리하므로 기밀유지가 어렵다는 지문의 단점과도 맞지 않는다. 틀린 표현은 '조합관리방식'이며, 올바르게는 '위탁관리방식'이다.
⑤ X — 직영관리방식은 소유자가 자체 조직과 인력으로 직접 관리하는 방식이므로 지휘·통제와 기밀유지에 상대적으로 유리하다. 전문업자의 서비스를 받고 기밀유지가 어렵다는 지문과 반대이다. 틀린 표현은 '직영관리방식'이며, 올바르게는 '위탁관리방식'이다.

오답 포인트

'관리의 전문성과 효율성 제고'만 보고 소유자·입주자가 조직을 꾸려 관리한다는 자치관리나 조합관리를 고르기 쉽다. 그러나 '전문업자의 관리서비스'와 '기밀유지의 어려움'은 외부 업체에 관리를 맡기는 위탁관리방식의 결정적 단서이다.

다시 나오면 이렇게 판단

전문업자, 전문기술, 대형건물, 고도화된 설비가 나오면 위탁관리를 먼저 판단한다. 소유자의 직접 통제와 기밀유지가 강조되면 직영관리를 판단한다.

암기 포인트

위탁관리는 전문성·대형건물에 강하고 기밀유지에는 약하다.

NoteBase

문 35. 감가수정에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 감가수정과 관련된 내용연수는 경제적 내용연수가 아닌 물리적 내용연수를 의미한다.
ㄴ. 대상물건에 대한 재조달원가를 감액할 요인이 있는 경우에는 물리적 감가, 기능적 감가, 경제적 감가 등을 고려한다.
ㄷ. 감가수정방법에는 내용연수법, 관찰감가법, 분해법 등이 있다.
ㄹ. 내용연수법으로는 정액법, 정률법, 상환기금법이 있다.
ㅁ. 정률법은 매년 일정한 감가율을 곱하여 감가액을 구하는 방법으로 매년 감가액이 일정하다.

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

정답 4번

출제 포인트

감가수정에서 사용하는 내용연수의 의미, 감가 요인, 감가수정방법 및 정률법의 특징을 구별하는 문제이다.

핵심 개념

감가수정은 대상물건의 재조달원가에서 물리적·기능적·경제적 감가 요인을 반영하여 가액을 조정하는 절차이다.
내용연수법은 경제적 내용연수를 기준으로 감가액을 구하며, 정액법·정률법·상환기금법이 있다.
정액법은 매년 감가액이 일정하고, 정률법은 매년 일정한 감가율을 적용하므로 감가액이 점차 감소한다.

NoteBase

선지별 해설

① X
ㄱ은 내용연수를 물리적 내용연수라고 한 점이 틀리고, ㄴ만 옳다. 감가수정에서의 내용연수는 경제적 내용연수이다. 올바른 조합은 ㄴ, ㄷ, ㄹ이다.

② X
ㄴ과 ㄷ은 모두 옳지만, 내용연수법에 정액법·정률법·상환기금법이 있다는 ㄹ도 옳으므로 불완전한 조합이다. 올바른 조합은 ㄴ, ㄷ, ㄹ이다.

③ X
ㄷ과 ㄹ은 모두 옳지만, 물리적·기능적·경제적 감가를 고려한다는 ㄴ도 옳으므로 불완전한 조합이다. 올바른 조합은 ㄴ, ㄷ, ㄹ이다.

④ O
ㄴ은 감액 요인으로 물리적·기능적·경제적 감가를 고려한다는 설명이고, ㄷ은 내용연수법·관찰감가법·분해법을 감가수정방법으로 제시한 설명이며, ㄹ은 내용연수법의 종류를 바르게 열거한 설명이다. 따라서 ㄴ, ㄷ, ㄹ이 모두 옳다.

⑤ X
ㄷ과 ㄹ은 옳지만, ㅁ의 '매년 감가액이 일정하다'는 표현이 틀리다. 정률법은 매년 일정한 감가율을 적용하므로 감가액이 점차 감소하고, 매년 감가액이 일정한 방법은 정액법이다. 올바른 조합은 ㄴ, ㄷ, ㄹ이다.

오답 포인트

'물리적 내용연수'와 '경제적 내용연수'를 바꾸거나, 정률법의 일정한 감가율을 일정한 감가액으로 오해하게 하는 것이 함정이다. 일정한 것은 정률법의 감가율이고, 정액법의 감가액이다.

다시 나오면 이렇게 판단

각 문장을 먼저 독립적으로 판정한다. 내용연수는 경제적 내용연수, 감가 요인은 물리적·기능적·경제적 감가, 내용연수법은 정액법·정률법·상환기금법으로 정리한 뒤 조합을 대조한다.

암기 포인트

감가수정은 경제적 내용연수이며, 정액법은 감가액이 일정하고 정률법은 감가율이 일정하다.

NoteBase

문 36. 감정평가에 관한 규칙상 시장가치기준에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 대상물건에 대한 감정평가액은 원칙적으로 시장가치를 기준으로 결정한다.

② 감정평가법인등은 법령에 다른 규정이 있는 경우에는 대상물건의 감정평가액을 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있다.

③ 감정평가법인등은 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 대상물건의 감정평가액을 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있다.

④ 감정평가법인등은 감정평가 의뢰인이 요청하여 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가할 때에는 해당 시장가치 외의 가치의 성격과 특징을 검토하지 않는다.

⑤ 감정평가법인등은 시장가치 외의 가치를 기준으로 하는 감정평가의 합리성 및 적법성이 결여(缺如)되었다고 판단할 때에는 의뢰를 거부하거나 수임(受任)을 철회할 수 있다.

정답 4번

쟁점

이 문제는 「감정평가에 관한 규칙」상 시장가치기준의 원칙과 예외, 시장가치 외의 가치를 기준으로 평가할 때의 검토사항을 구별하는 문제이다.

용어 풀이

시장가치는 대상물건이 통상적인 시장에 충분한 기간 공개된 후 그 물건을 잘 아는 당사자 사이의 신중하고 자발적인 거래에서 성립할 가능성이 가장 높은 가액이다.

핵심 구분

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따르면 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하는 것이 원칙이다. 다만 법령에 다른 규정이 있는 경우, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요한 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있다.
시장가치 외의 가치를 적용할 때에는 그 가치의 성격과 특징 및 평가의 합리성과 적법성을 검토해야 한다. 다만 법령에 다른 규정이 있는 경우에는 이 검토의무가 적용되지 않는다.

NoteBase

선지별 해설

① O. 대상물건의 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하는 것이 원칙이므로 옳다.
② O. 법령에 다른 규정이 있는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있으므로 옳다.
③ O. 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있다. 대상물건의 특성을 근거로 든 선지는 옳다.
④ X. 의뢰인의 요청에 따라 시장가치 외의 가치를 기준으로 평가할 때에도 해당 가치의 성격과 특징을 검토해야 하므로 '검토하지 않는다'가 틀리다. 올바른 표현은 '해당 시장가치 외의 가치의 성격과 특징 및 그 감정평가의 합리성과 적법성을 검토해야 한다'이다.
⑤ O. 시장가치 외의 가치를 기준으로 하는 감정평가의 합리성 및 적법성이 결여되었다고 판단하면 의뢰를 거부하거나 수임을 철회할 수 있으므로 옳다.

오답 포인트

④의 '의뢰인이 요청했다'는 사유를 검토의무가 면제되는 경우로 오인하기 쉽다. 검토의무의 예외는 법령에 다른 규정이 있는 경우이고, 의뢰인의 요청은 시장가치 외의 가치를 적용할 수 있는 사유일 뿐 검토를 생략할 수 있는 사유가 아니다.

다시 나오면 이렇게 판단

먼저 시장가치가 원칙임을 확인하고, 시장가치 외의 가치가 허용되는 세 가지 사유를 구분한다. 이어서 의뢰인 요청이나 사회통념상 필요에 따른 평가라면 가치의 성격·특징과 합리성·적법성을 검토해야 한다고 판단한다.

암기 포인트

시장가치가 원칙, 예외 적용은 법령·의뢰인 요청·사회통념상 필요, 검토 면제는 법령상 예외뿐이다.

NoteBase

문 37. 다음 자료를 활용하여 산정한 대상부동산의 수익가액은?(단, 연간 기준이며, 주어진 조건에 한함)

◯ 가능총소득(PGI): 44,000,000원
◯ 공실손실상당액 및 대손충당금: 가능총소득의 10 %
◯ 운영경비(OE): 가능총소득의 2.5 %
◯ 대상부동산의 가치구성비율: 토지(60 %), 건물(40 %)
◯ 토지환원율: 5 %, 건물환원율: 10 %
◯ 환원방법: 직접환원법
◯ 환원율 산정방법: 물리적 투자결합법

① 396,000,000원
② 440,000,000원
③ 550,000,000원
④ 770,000,000원
⑤ 792,000,000원

정답 3번

출제 포인트

순영업소득을 구한 뒤 물리적 투자결합법으로 종합환원율을 산정하여 직접환원법으로 수익가액을 계산하는 문제이다.

조건 정리

가능총소득(PGI): 44,000,000원
공실손실상당액 및 대손충당금: 가능총소득의 10 %, 즉 4,400,000원
운영경비(OE): 가능총소득의 2.5 %, 즉 1,100,000원
토지 가치구성비율과 환원율: 60 %, 5 %
건물 가치구성비율과 환원율: 40 %, 10 %
구해야 할 값: 직접환원법에 따른 수익가액

NoteBase

사용할 공식

순영업소득은 가능총소득에서 공실손실상당액·대손충당금과 운영경비를 차감하여 구한다.
NOI=PGI-공실손실상당액 및 대손충당금-OE
물리적 투자결합법의 종합환원율은 토지와 건물의 가치구성비율을 각각의 환원율에 곱한 뒤 합산한다.
R=(토지비율× 토지환원율)+(건물비율× 건물환원율)
직접환원법에서는 순영업소득을 종합환원율로 나눈다.
$V = \frac{NOI}{R}$
토지와 건물의 가치구성비율 및 각각의 환원율이 주어졌으므로 물리적 투자결합법으로 종합환원율을 구한 뒤 직접환원법을 적용한다.

계산 과정

1. 공실손실상당액 및 대손충당금은 44,000,000원 × 10 % = 4,400,000원이다.
2. 운영경비는 44,000,000원 × 2.5 % = 1,100,000원이다.
3. 순영업소득은 44,000,000원 - 4,400,000원 - 1,100,000원 = 38,500,000원이다.
4. 종합환원율은 (0.6 × 0.05) + (0.4 × 0.10) = 0.07, 즉 7 %이다.
5. 수익가액은 38, 500, 000 ÷ 0.07 = 550, 000, 000원이 된다.

선지별 해설

① X — 396,000,000원은 공실손실만 차감한 39,600,000원을 건물환원율 10 %로만 환원할 때 나오는 값이다. 운영경비도 차감하고 토지·건물의 가중평균 환원율 7 %를 적용해야 하므로 올바른 수익가액은 550,000,000원이다.
② X — 440,000,000원은 가능총소득 44,000,000원을 건물환원율 10 %로만 환원한 값이다. 가능총소득이 아니라 순영업소득 38,500,000원을 종합환원율 7 %로 환원해야 하므로 올바른 값은 550,000,000원이다.
③ O — 순영업소득 38,500,000원을 종합환원율 7 %로 나누면 550,000,000원이므로 옳다.
④ X — 770,000,000원은 순영업소득 38,500,000원을 토지환원율 5 %로만 환원한 값이다. 토지와 건물의 가치구성비율을 반영한 종합환원율 7 %를 적용해야 하므로 올바른 값은 550,000,000원이다.
⑤ X — 792,000,000원은 공실손실만 차감한 39,600,000원을 토지환원율 5 %로만 환원한 값이다. 운영경비를 추가로 차감한 순영업소득과 종합환원율 7 %를 사용해야 하므로 올바른 값은 550,000,000원이다.

오답 포인트

핵심 함정은 가능총소득을 그대로 환원하거나 공실손실만 차감하는 것, 그리고 토지환원율 5 % 또는 건물환원율 10 %를 단독으로 적용하는 것이다. 운영경비가 가능총소득의 2.5 %로 제시되었으므로 반드시 차감하며, 환원율은 가치구성비율로 가중한 7 %를 사용한다.

NoteBase

다시 나오면 이렇게 판단

직접환원법과 물리적 투자결합법이 함께 제시되면 먼저 가능총소득에서 공실손실과 운영경비를 차감해 순영업소득을 구한다. 다음으로 토지·건물의 구성비율로 각 환원율을 가중평균하고, 마지막에 순영업소득을 그 종합환원율로 나눈다.

암기 포인트

순영업소득은 소득의 순액, 종합환원율은 토지·건물 환원율의 가치비율 가중평균이며, 수익가액은 순영업소득을 종합환원율로 나눈 값이다.

NoteBase

문 38. 부동산 가격공시에 관한 법령에 규정된 내용으로 옳은 것은?

① 국토교통부장관이 표준지공시지가를 조사 · 평가할 때에는 반드시 둘 이상의 감정평가법인등에게 의뢰하여야 한다.

② 표준지공시지가의 공시에는 표준지의 지번, 표준지의 단위면적당 가격, 표준지의 면적 및 형상, 표준지 및 주변토지의 이용상황, 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항이 포함되어야 한다.

③ 국토교통부장관은 표준주택에 대하여 매년 공시기준일 현재 적정가격을 조사 · 산정하고, 시 · 군 · 구부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 이를 공시하여야 한다.

④ 국토교통부장관은 표준주택가격을 조사 · 산정하고자 할 때에는 감정평가법인등 또는 한국부동산원에 의뢰한다.

⑤ 표준공동주택가격은 개별공동주택가격을 산정하는 경우에 그 기준이 된다.

정답 2번

쟁점

이 문제는 표준지공시지가와 표준주택가격의 조사 · 평가 또는 조사 · 산정 주체, 심의기관, 공시사항 및 공시가격의 효력에 관한 문제이다.
핵심은 원칙과 예외, 중앙위원회와 시 · 군 · 구위원회, 표준주택가격과 공동주택가격을 구별하는 것이다.

용어 풀이

표준지공시지가는 대표성이 있는 표준지의 단위면적당 적정가격이고, 표준주택가격은 대표성이 있는 표준 단독주택의 적정가격이다.

핵심 구분

현행 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따르면 표준지공시지가의 공시사항에는 표준지의 지번, 단위면적당 가격, 면적 및 형상, 표준지 및 주변토지의 이용상황 등이 포함된다.
표준지공시지가의 조사 · 평가는 원칙적으로 둘 이상의 감정평가법인등에게 의뢰하지만, 지가 변동이 작은 경우 등 대통령령으로 정하는 기준에 해당하는 표준지는 하나의 감정평가법인등에게 의뢰할 수 있다.
표준주택가격은 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 공시하고 한국부동산원에 조사 · 산정을 의뢰한다.
표준주택가격은 개별주택가격 산정의 기준이 되지만, 공동주택은 표준가격과 개별가격으로 나누지 않고 공동주택가격을 조사 · 산정하여 공시한다.

NoteBase

선지별 해설

① X
표준지공시지가의 조사 · 평가는 원칙적으로 둘 이상의 감정평가법인등에게 의뢰하지만, 대통령령상 기준에 해당하는 표준지는 하나의 감정평가법인등에게 의뢰할 수 있으므로 '반드시'가 틀렸다.
틀린 표현: 반드시 둘 이상의 감정평가법인등에게 의뢰하여야 한다.
올바른 표현: 원칙적으로 둘 이상의 감정평가법인등에게 의뢰하되, 대통령령으로 정하는 기준에 해당하는 표준지는 하나의 감정평가법인등에게 의뢰할 수 있다.

② O
표준지의 지번, 단위면적당 가격, 면적 및 형상, 표준지 및 주변토지의 이용상황, 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항은 법정 표준지공시지가 공시사항이다.

③ X
표준주택가격은 시 · 군 · 구부동산가격공시위원회가 아니라 국토교통부장관 소속 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 공시한다.
틀린 표현: 시 · 군 · 구부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐
올바른 표현: 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐

④ X
표준주택가격의 조사 · 산정은 감정평가법인등 또는 한국부동산원 중에서 선택하여 의뢰하는 것이 아니라 한국부동산원에 의뢰한다.
틀린 표현: 감정평가법인등 또는 한국부동산원에 의뢰한다.
올바른 표현: 한국부동산원에 의뢰한다.

⑤ X
법은 공동주택에 관하여 '표준공동주택가격'과 '개별공동주택가격'을 구분하지 않는다. 개별주택가격 산정의 기준이 되는 것은 표준주택가격이다.
틀린 표현: 표준공동주택가격은 개별공동주택가격을 산정하는 경우에 그 기준이 된다.
올바른 표현: 표준주택가격은 개별주택가격을 산정하는 경우에 그 기준이 된다.

오답 포인트

①의 '반드시'는 하나의 감정평가법인등에게 의뢰할 수 있는 예외를 지우는 표현이다. ③은 중앙위원회와 시 · 군 · 구위원회를 바꾸었고, ④는 표준주택가격의 전담 조사 · 산정기관인 한국부동산원 앞에 감정평가법인등을 덧붙였다. ⑤는 단독주택의 '표준주택가격-개별주택가격' 구조를 공동주택에도 그대로 적용한 함정이다.

NoteBase

다시 나오면 이렇게 판단

공시가격 문제에서는 먼저 대상을 토지 · 단독주택 · 공동주택으로 나눈 뒤, 조사기관, 심의기관, 공시사항, 효력을 각각 대조한다. ‘반드시’, ‘둘 이상’, ‘또는’과 같은 표현은 법정 예외나 전담기관을 바꾸는지 확인한다.

암기 포인트

표준지는 둘 이상 원칙 · 하나 예외, 표준주택은 한국부동산원 · 중앙위원회, 공동주택에는 표준 · 개별 구분이 없다.

NoteBase

문 39. 다음 자료를 활용하여 거래사례비교법으로 산정한 토지의 비준가액은?(단, 주어진 조건에 한함)

◯ 대상토지: A시 B구 C동 350번지, 150m²(면적), 대(지목), 주상용(이용상황), 제2종일반주거지역(용도지역)
◯ 기준시점: 2022.10.29.
◯ 거래사례
- 소재지: A시 B구 C동 340번지
- 200m²(면적), 대(지목), 주상용(이용상황)
- 제2종일반주거지역(용도지역)
- 거래가격: 800,000,000원
- 거래시점: 2022.06.01.
◯ 사정보정치: 0.9
◯ 지가변동률(A시 B구, 2022.06.01. ~ 2022.10.29.)
: 주거지역 5 % 상승, 상업지역 4 % 상승
◯ 지역요인: 거래사례와 동일
◯ 개별요인: 거래사례에 비해 5% 열세
◯ 상승식으로 계산

① 533,520,000원
② 538,650,000원
③ 592,800,000원
④ 595,350,000원
⑤ 598,500,000원

정답 2번

출제 포인트

거래사례의 단가에 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인을 차례로 적용한 뒤 대상토지의 면적을 곱하여 비준가액을 산정하는 문제이다.

NoteBase

조건 정리

거래사례 단가: 800,000,000원 ÷ $200m^2$ = 4,000,000 원/m^2
사정보정치: 0.9
시점수정치: 주거지역 지가가 5% 상승하였으므로 1.05
지역요인 비교치: 동일하므로 1
개별요인 비교치: 대상토지가 거래사례보다 5% 열세이므로 0.95
대상토지 면적: $150m^2$

사용할 공식

비준가액=거래사례 단가×사정보정치×시점수정치×지역요인 비교치×개별요인 비교치×대상토지 면적
거래사례비교법은 사례가격을 가격시점과 대상토지의 조건에 맞게 보정하여 대상토지의 가액을 구하므로 이 공식을 사용한다.

계산 과정

1. 거래사례의 단가를 구한다.
800,000,000÷200=4,000,000원/m^2
2. 각 보정치를 적용하여 대상토지의 단가를 구한다.
4,000,000×0.9×1.05×1×0.95=3,591,000원/m^2
3. 대상토지의 면적을 곱한다.
3,591,000×150=538,650,000원
따라서 비준가액은 538,650,000원이다.

선지 판단

① X — 533,520,000원은 대상토지가 주상용이고 용도지역도 제2종일반주거지역인데도 주거지역 상승률 5%가 아니라 상업지역 상승률 4%를 적용한 값이다. 올바르게는 시점수정치 1.05를 적용하여 538,650,000원으로 계산한다.
② O — 모든 보정치를 올바르게 적용한 4, 000, 000 × 0.9 × 1.05 × 1 × 0.95 × 150의 결과가 538,650,000원이다.
③ X — 592,800,000원은 사정보정치 0.9를 누락하고 상업지역 상승률 4%를 잘못 적용한 값이다. 올바르게는 사정보정치 0.9와 주거지역 시점수정치 1.05를 모두 적용하여 538,650,000원으로 계산한다.
④ X — 595,350,000원은 대상토지가 5% 열세라는 조건을 0.95가 아니라 1.05로 반대로 적용한 값이다. 올바르게는 개별요인 비교치 0.95를 적용하여 538,650,000원으로 계산한다.
⑤ X — 598,500,000원은 사정보정치 0.9를 누락한 값이다. 올바르게는 사정보정치 0.9를 적용하여 538,650,000원으로 계산한다.

NoteBase

오답 포인트

대상토지의 용도지역에 맞는 주거지역 상승률 5%를 선택해야 한다. 또한 5% 상승은 1.05, 거래사례보다 5% 열세는 0.95이므로 두 계수의 방향을 혼동하면 안 된다. 사정보정치 0.9도 별도로 빠짐없이 적용한다.

다시 나오면 이렇게 판단

먼저 거래사례의 단가를 구하고, 사정보정 → 시점수정 → 지역요인 → 개별요인의 순서로 계수를 적용한 뒤 대상면적을 곱한다. 상승·우세는 1보다 큰 계수, 하락·열세는 1보다 작은 계수인지 마지막에 검산한다.

암기 포인트

비준가액은 '사례단가 × 사정 × 시점 × 지역 × 개별 × 대상면적'이다. 이 문항에서는 '주거 1.05, 열세 0.95'를 기억한다.

NoteBase

문 40. 감정평가에 관한 규칙에 규정된 내용으로 틀린 것은?

① 기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말한다.

② 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.

③ 거래사례비교법은 감정평가방식 중 비교방식에 해당되나, 공시지가기준법은 비교방식에 해당되지 않는다.

④ 감정평가법인등은 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 함)을 적용하여 감정평가하되, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

⑤ 감정평가법인등은 감정평가서를 감정평가 의뢰인과 이해관계자가 이해할 수 있도록 명확하고 일관성 있게 작성해야 한다.

정답 3번

쟁점

이 문제는 「감정평가에 관한 규칙」상 기준시점, 구분감정평가, 감정평가방식, 주된 방법의 적용 및 감정평가서 작성 원칙을 구별하는 문제이다.

용어 풀이

기준시점 = 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜이다.
비교방식 = 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로, 거래사례비교법·임대사례비교법 등과 공시지가기준법을 포함한다.

핵심 구분

「감정평가에 관한 규칙」 제11조는 거래사례비교법뿐 아니라 공시지가기준법도 비교방식에 포함한다. 다만 시산가액의 합리성을 검토할 때에는 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법을 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다. 이 예외적인 취급을 감정평가방식 자체의 분류와 혼동해서는 안 된다.

NoteBase

선지별 해설

① O
- 제2조의 정의와 같다. 기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜이다.

② O
- 제7조에 따르면 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 구분하여 감정평가할 수 있다.

③ X
- 제11조는 거래사례비교법과 공시지가기준법을 모두 비교방식으로 분류한다.
- 틀린 표현: “공시지가기준법은 비교방식에 해당되지 않는다.”
- 올바른 표현: 공시지가기준법도 비교방식에 해당한다.

④ O
- 제12조에 따르면 대상물건별 주된 방법을 적용하는 것이 원칙이지만, 그 적용이 곤란하거나 부적절하면 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

⑤ O
- 제13조에 따르면 감정평가서는 의뢰인과 이해관계자가 이해할 수 있도록 명확하고 일관성 있게 작성해야 한다.

오답 포인트

③은 공시지가기준법을 시산가액 합리성 검토에서 별도로 취급하는 규정과 감정평가방식의 기본 분류를 섞은 선지이다. 별도로 취급되는 경우가 있어도 공시지가기준법 자체는 비교방식이다.

다시 나오면 이렇게 판단

감정평가방법의 분류를 묻는 경우 제11조의 3방식부터 확인한다. 원가법·적산법은 원가방식,
거래사례비교법·임대사례비교법·공시지가기준법은 비교방식, 수익환원법·수익분석법은 수익방식이다.

암기 포인트

공시지가기준법도 ‘비교’방식이다.

NoteBase