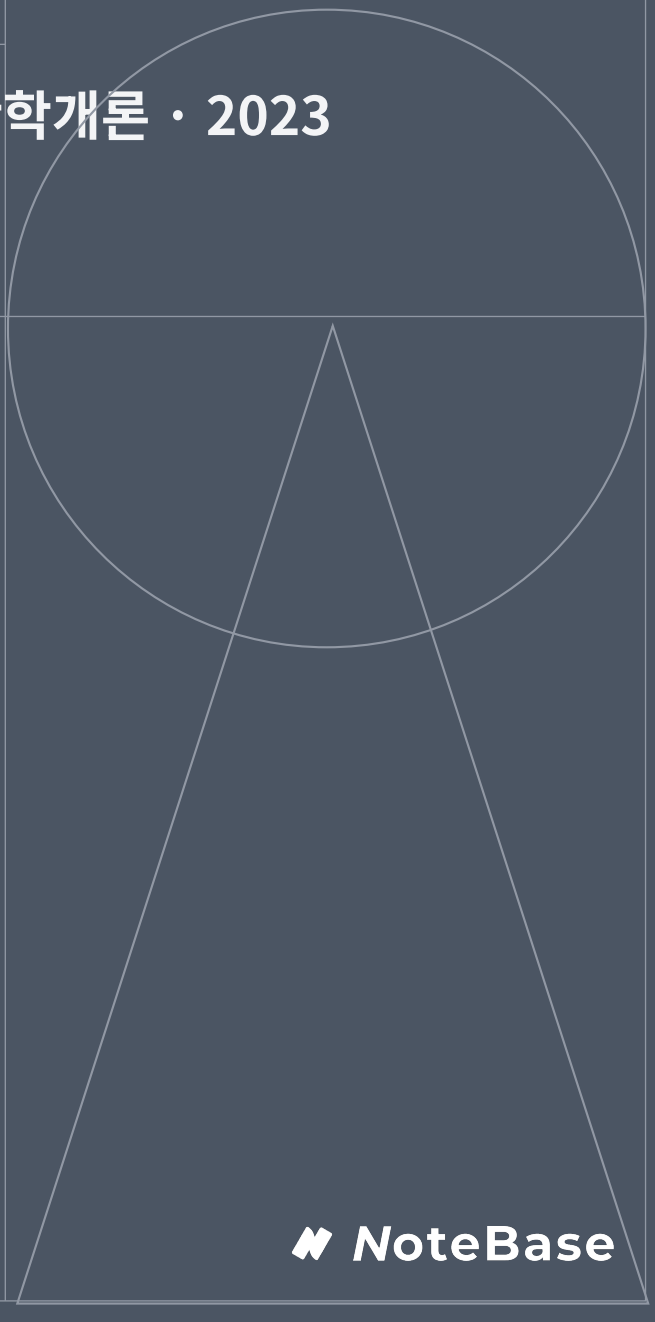
기출OX 해설집

자격증/공인중개사 · 부동산학개론 · 2023



NoteBase

기출OX 해설집

자격증/공인중개사 · 부동산학개론 · 2023

자격증/공인중개사 · 부동산학개론 · 2023

문 1. 토지의 특성에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 용도의 다양성으로 인해 두 개 이상의 용도가 동시에 경합할 수 없고 용도의 전환 및 합병·분할을 어렵게 한다.

② 부증성으로 인해 토지의 물리적 공급이 어려우므로 토지이용의 집약화가 요구된다.

③ 부동성으로 인해 주변 환경의 변화에 따른 외부효과가 나타날 수 있다.

④ 영속성으로 인해 재화의 소모를 전제로 하는 재생산이론과 물리적 감가상각이 적용되지 않는다.

⑤ 개별성으로 인해 토지별 완전한 대체 관계가 제약된다.

정답 1번

출제 포인트

토지의 자연적 특성과 인문적 특성이 토지시장과 토지이용에 어떤 현상을 일으키는지를 묻는 문제이다.

핵심 개념

용도의 다양성: 하나의 토지를 주거·상업·공업 등 여러 용도로 이용할 수 있는 성질로, 용도 간 경합과 전환을 가능하게 한다.
부증성: 토지의 물리적 양을 생산하여 늘릴 수 없는 성질이다.
부동성: 토지의 위치를 옮길 수 없는 성질이다.
영속성: 토지가 사용으로 쉽게 소모되거나 소멸하지 않는 성질이다.
개별성: 위치·형상·면적 등에서 서로 완전히 같은 토지가 없는 성질이다.

NoteBase

선지별 해설

① X — 틀린 표현은 "두 개 이상의 용도가 동시에 경합할 수 없고 용도의 전환 및 합병·분할을 어렵게 한다"이다. 용도의 다양성 때문에 여러 용도가 서로 경합하며, 용도의 전환과 토지의 합병·분할도 가능해진다.
② O — 부증성 때문에 토지의 물리적 공급을 늘리기 어렵다. 한정된 토지를 효율적으로 사용하기 위해 고밀도·고도 이용과 같은 토지이용의 집약화가 요구된다.
③ O — 토지는 이동할 수 없으므로 특정 위치의 주변 환경 변화에 영향을 받는다. 도로 개설이나 혐오시설 입지 등으로 인한 편익·불이익이 외부효과로 나타날 수 있다.
④ O — 토지는 영속성이 있어 일반 재화처럼 사용 과정에서 소모되는 것을 전제로 한 재생산이론을 적용하기 어렵고, 토지 자체에는 물리적 감가상각을 적용하지 않는다.
⑤ O — 각 토지는 위치와 물리적 조건이 서로 달라 완전히 동일한 토지가 존재하지 않는다. 따라서 토지 사이의 완전한 대체 관계가 성립하기 어렵다.

오답 포인트

①은 용도의 다양성이 낳는 결과를 정반대로 서술한 선지이다. "다양성"은 용도 경합과 전환 가능성을 뜻하는데, 선지에서는 이를 불가능하거나 어렵게 만드는 성질로 바꾸었다.

다시 나오면 이렇게 판단

선지의 결과를 원인이 되는 토지 특성과 연결한다. 용도 경합·전환은 용도의 다양성, 공급 제한·집약 이용은 부증성, 위치 고정·외부효과는 부동성, 비소모·비감가상각은 영속성, 불완전 대체는 개별성으로 판단한다.

암기 포인트

다양성은 경합·전환, 부증성은 공급 제한, 부동성은 외부효과, 영속성은 비소모, 개별성은 불완전 대체이다.

NoteBase

문 2. 부동산의 개념에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 「민법」상 부동산은 토지 및 그 정착물이다.

② 경제적 측면의 부동산은 부동산가치에 영향을 미치는 수익성, 수급조절, 시장정보를 포함한다.

③ 물리적 측면의 부동산에는 생산요소, 자산, 공간, 자연이 포함된다.

④ 등기·등록의 공시방법을 갖춤으로써 부동산에 준하여 취급되는 동산은 준부동산으로 간주한다.

⑤ 공간적 측면의 부동산에는 지하, 지표, 공중공간이 포함된다.

정답 3번

쟁점

이 문제는 부동산의 법률적·경제적·물리적·공간적 개념과 준부동산의 의미를 구별하는 문제이다.

용어 풀이

준부동산은 본래 동산이지만 등기·등록과 같은 공시방법을 갖추어 부동산에 준하여 취급되는 물건이다.

핵심 구분

현행 「민법」 제99조 제1항은 토지 및 그 정착물을 부동산으로 정한다.
경제적 측면은 부동산을 생산요소·소비재·상품·자산·자본으로 파악하고 수익성, 수급, 시장정보 등을 분석한다.
물리적 측면은 부동산을 자연·공간·위치·환경으로 파악하며, 공간은 다시 지하·지표·공중공간으로 구분된다.

선지별 해설

① O. 현행 「민법」 제99조 제1항에 따르면 토지 및 그 정착물은 부동산이다.
② O. 수익성, 수급조절, 시장정보는 부동산의 가치와 이용을 경제적으로 분석할 때 고려하는 요소이다.
③ X. 틀린 표현은 물리적 측면에 '생산요소, 자산'을 포함한 부분이다. 생산요소와 자산은 경제적 측면의 개념이다. 올바르게는 물리적 측면에 자연·공간·위치·환경이 포함된다고 표현해야 한다.
④ O. 등기·등록이라는 공시방법을 갖추어 부동산에 준하여 취급되는 동산은 준부동산에 해당한다.
⑤ O. 부동산의 공간적 범위에는 토지의 아래인 지하, 토지의 표면인 지표, 토지의 위인 공중공간이 포함된다.

오답 포인트

③은 '공간, 자연'이라는 물리적 개념에 '생산요소, 자산'이라는 경제적 개념을 섞어 놓은 선지이다. 한 선지에 익숙한 용어가 일부 들어 있다고 해서 전체가 옳은 것은 아니다.

NoteBase

다시 나오면 이렇게 판단

자연·공간·위치·환경은 물리적 측면으로, 생산요소·소비재·상품·자산·자본과 수익성·수급·시장정보는 경제적 측면으로 분류한다. 등기·등록을 갖춘 동산을 부동산처럼 다루는 설명은 준부동산으로 판단한다.

암기 포인트

물리적 측면은 '자연·공간·위치·환경', 경제적 측면은 '생산요소·소비재·상품·자산·자본'이다.

NoteBase

문 3. 토지 관련 용어의 설명으로 옳게 연결된 것은?

ㄱ. 소유권이 인정되지 않는 바다와 육지 사이의 해변 토지
ㄴ. 택지경계와 인접한 경사된 토지로 사실상 사용이 불가능한 토지
ㄷ. 택지지역 내에서 공업지역이 상업지역으로 용도가 전환되고 있는 토지
ㄹ. 임지지역 · 농지지역 · 택지지역 상호간에 다른 지역으로 전환되고 있는 일단의 토지

① ㄱ: 공지, ㄴ: 빈지, ㄷ: 후보지, ㄹ: 이행지
② ㄱ: 법지, ㄴ: 빈지, ㄷ: 이행지, ㄹ: 후보지
③ ㄱ: 법지, ㄴ: 공지, ㄷ: 후보지, ㄹ: 이행지
④ ㄱ: 빈지, ㄴ: 법지, ㄷ: 이행지, ㄹ: 후보지
⑤ ㄱ: 빈지, ㄴ: 법지, ㄷ: 후보지, ㄹ: 이행지

정답 4번

출제 포인트

빈지·법지·이행지·후보지를 토지의 상태와 용도 전환의 범위에 따라 구별하는 문제이다.

핵심 개념

빈지: 바다와 육지 사이에 있으면서 소유권이 인정되지 않는 해변 토지이다. 키워드는 '소유권 없는 해변'이다.
법지: 택지의 경계와 인접 토지 사이의 경사진 부분처럼 소유권은 인정되지만 사실상 사용하기 어려운 토지이다. 키워드는 '경사진 사용 불능 토지'이다.
이행지: 택지지역 안에서 주거지역·상업지역·공업지역 사이처럼 같은 용도적 지역 내부의 세부 용도가 바뀌고 있는 토지이다.
후보지: 임지지역·농지지역·택지지역 사이처럼 용도적 지역 자체가 다른 지역으로 바뀌고 있는 토지이다.
공지: 한 필지 안에서 건폐율 등의 제한 때문에 건축하지 않고 남겨 둔 토지 부분이다.

NoteBase

선지별 해설

① X
ㄱ의 '공지', ㄴ의 '빈지', ㄷ의 '후보지', ㄹ의 '이행지'가 모두 잘못 연결되었다. 올바르게는 ㄱ은 빈지, ㄴ은 법지, ㄷ은 이행지, ㄹ은 후보지이다.

② X
ㄷ의 이행지와 ㄹ의 후보지는 맞지만, ㄱ의 '법지'와 ㄴ의 '빈지'가 서로 뒤바뀌었다. 올바르게는 ㄱ은 빈지, ㄴ은 법지이다.

③ X
ㄱ의 '법지', ㄴ의 '공지', ㄷ의 '후보지', ㄹ의 '이행지'가 잘못 연결되었다. 올바르게는 ㄱ은 빈지, ㄴ은 법지, ㄷ은 이행지, ㄹ은 후보지이다.

④ O
소유권이 인정되지 않는 해변 토지는 빈지이고, 택지경계의 경사진 사용 불능 토지는 법지이다. 같은 택지지역 내부에서 공업지역이 상업지역으로 바뀌는 토지는 이행지이며, 임지·농지·택지지역 상호 간에 전환되는 토지는 후보지이므로 모두 옳게 연결되었다.

⑤ X
ㄱ의 빈지와 ㄴ의 법지는 맞지만, ㄷ의 '후보지'와 ㄹ의 '이행지'가 서로 뒤바뀌었다. 올바르게는 ㄷ은 이행지, ㄹ은 후보지이다.

오답 포인트

빈지와 법지는 토지의 물리적 상태를 설명하는 용어이고, 이행지와 후보지는 용도 전환의 범위를 설명하는 용어이다. 특히 ㄷ과 ㄹ에서 '같은 용도적 지역 내부의 전환'과 '용도적 지역 상호 간 전환'을 반대로 연결하기 쉽다.

다시 나오면 이렇게 판단

해변이면서 소유권이 없으면 빈지, 경사지라 사실상 사용할 수 없으면 법지로 판단한다. 용도 전환 문제에서는 큰 용도적 지역이 그대로이면 이행지이고, 임지·농지·택지 사이처럼 큰 지역 자체가 바뀌면 후보지이다.

암기 포인트

빈지는 소유권 없는 해변, 법지는 못 쓰는 경사지, 이행지는 지역 내부 전환, 후보지는 지역 상호 간 전환이다.

NoteBase

문 4. 해당 부동산시장의 수요곡선을 우측(우상향)으로 이동하게 하는 수요변화의 요인에 해당하는 것은?(단, 수요곡선은 우하향하고, 해당 부동산은 정상재이며, 다른 조건은 동일함)

① 대출금리의 상승

② 보완재 가격의 하락

③ 대체재 수요량의 증가

④ 해당 부동산 가격의 상승

⑤ 해당 부동산 선호도의 감소

정답 2번

출제 포인트

이 문제는 해당 부동산의 가격 변화에 따른 수요량의 변화와, 가격 이외 요인에 따른 수요 자체의 변화를 구별하는 문제이다.

핵심 개념

수요량의 변화는 해당 부동산의 가격이 변할 때 같은 수요곡선 위에서 이동하는 것이다.
수요의 변화는 소득, 관련 재화의 가격, 선호도, 대출금리 등 가격 이외의 요인이 변하여 수요곡선 자체가 이동하는 것이다.
보완재는 해당 부동산과 함께 소비되는 재화이므로 보완재 가격이 하락하면 함께 소비하기 쉬워져 해당 부동산의 수요가 증가하고 수요곡선이 우측으로 이동한다.

선지별 해설

① X — 대출금리의 상승은 자금조달 비용을 높여 부동산 수요를 감소시키므로 수요곡선을 좌측으로 이동시킨다. 틀린 표현은 '상승'이며, 우측 이동 요인으로 고치면 '대출금리의 하락'이다.
② O — 보완재 가격이 하락하면 해당 부동산과 보완재를 함께 소비하는 비용 부담이 줄어 해당 부동산의 수요가 증가하므로 수요곡선이 우측으로 이동한다.
③ X — '대체재 수요량의 증가'는 해당 부동산 수요곡선의 직접적인 이동 요인이 아니다. 관련 재화의 가격이 수요 이동 요인이며, 우측 이동 요인으로 고치면 '대체재 가격의 상승'이다.
④ X — 해당 부동산 가격의 상승은 수요곡선 자체를 이동시키지 않고 같은 수요곡선 위에서 수요량을 감소시킨다. 틀린 표현은 이를 수요변화의 요인으로 본 것이며, 올바르게는 '해당 부동산 가격의 상승은 수요량을 감소시킨다'이다.
⑤ X — 해당 부동산에 대한 선호도의 감소는 수요를 감소시켜 수요곡선을 좌측으로 이동시킨다. 틀린 표현은 '감소'이며, 우측 이동 요인으로 고치면 '해당 부동산 선호도의 증가'이다.

NoteBase

오답 포인트

③의 '대체재 수요량'을 '대체재 가격'과 혼동하거나, ④의 해당 부동산 가격 변화를 수요곡선 자체의 이동 요인으로 보는 것이 함정이다. 관련 재화의 가격 변화는 수요곡선을 이동시키지만, 해당 부동산 자체의 가격 변화는 같은 곡선 위의 수요량만 변화시킨다.

다시 나오면 이렇게 판단

먼저 변한 것이 해당 부동산 자체의 가격인지 확인한다. 자체 가격이면 곡선상 이동이고, 그 밖의 요인이면 수요곡선 이동이다. 관련 재화는 '보완재 가격 하락'과 '대체재 가격 상승'이 해당 재화의 수요를 증가시켜 우측 이동을 일으킨다.

암기 포인트

자체 가격은 수요량, 가격 이외 요인은 수요이다. 보완재 가격은 반대 방향, 대체재 가격은 같은 방향으로 해당 재화의 수요를 움직인다.

NoteBase

문 5. 거미집모형에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 다른 조건은 동일함)

① 수요의 가격탄력성이 공급의 가격탄력성보다 크면 발산형이다.

② 가격이 변동하면 수요와 공급은 모두 즉각적으로 반응한다는 가정을 전제하고 있다.

③ 수요곡선의 기울기 절댓값이 공급곡선의 기울기 절댓값보다 작으면 수렴형이다.

④ 수요와 공급의 동시적 관계로 가정하여 균형의 변화를 정태적으로 분석한 모형이다.

⑤ 공급자는 현재와 미래의 가격을 동시에 고려해 미래의 공급을 결정한다는 가정을 전제하고 있다.

정답 3번

출제 포인트

거미집모형의 시차 가정과 수렴·발산 조건을 가격탄력성 및 수요·공급곡선의 기울기로 판단하는 문제이다.

핵심 개념

거미집모형은 수요는 현재 가격에 즉시 반응하지만 공급은 생산에 시간이 걸려 전기의 가격에 반응한다고 보는 동태적 모형이다.
수렴형: 수요의 가격탄력성이 공급의 가격탄력성보다 크며, 가격을 세로축에 둔 일반적인 수요·공급곡선에서는 수요곡선의 기울기 절댓값이 공급곡선의 기울기 절댓값보다 작다.
발산형: 공급의 가격탄력성이 수요의 가격탄력성보다 크며, 수요곡선의 기울기 절댓값이 공급곡선의 기울기 절댓값보다 크다.

NoteBase

선지별 해설

① X
수요의 가격탄력성이 공급의 가격탄력성보다 크면 충격 뒤 가격과 거래량의 변동 폭이 점차 줄어드는 수렴형이다. 틀린 표현은 '발산형'이며, 올바르게는 '수렴형'이다.

② X
거미집모형은 수요와 공급이 모두 즉각 반응한다고 가정하지 않는다. 수요는 현재 가격에 즉시 반응하지만 공급은 생산기간 때문에 시차를 두고 반응한다.

③ O
가격을 세로축에 둔 일반적인 그래프에서 수요곡선의 기울기 절댓값이 공급곡선의 기울기 절댓값보다 작으면 수요의 가격탄력성이 공급의 가격탄력성보다 커져 가격 변동이 점차 축소되므로 수렴형이다.

④ X
거미집모형은 수요와 공급의 동시적 관계를 정태적으로 분석하는 모형이 아니다. 공급의 시간적 시차를 전제로 균형으로의 조정 과정을 동태적으로 분석하는 모형이다.

⑤ X
공급자가 현재와 미래의 가격을 동시에 고려한다는 표현이 틀렸다. 기본적인 거미집모형에서는 공급자가 현재 가격이 다음 기에도 계속될 것으로 예상하여 다음 기의 공급량을 결정한다.

오답 포인트

③은 기울기와 탄력성의 대소관계를 반대로 연결하기 쉽다는 점을 노린 선지이다. 가격을 세로축에 둔 그래프에서는 곡선이 완만할수록 가격에 대한 수량 반응이 크므로, 수요곡선이 공급곡선보다 완만하면 수요의 가격탄력성이 더 크고 수렴형이 된다.

다시 나오면 이렇게 판단

먼저 공급에 시차가 있는 동태모형인지 확인한다. 그다음 수요의 가격탄력성이 더 크면 수렴형, 공급의 가격탄력성이 더 크면 발산형으로 판단한다. 기울기로 제시되면 가격을 세로축에 둔 그래프에서 더 완만한 곡선의 가격탄력성이 더 크다는 관계를 적용한다.

암기 포인트

수요탄력성 우위는 수렴, 공급탄력성 우위는 발산이다. 거미집모형의 핵심은 공급의 시차이다.

NoteBase

문 6. A지역의 기존 아파트 시장의 수요함수는 $P = -Qd + 40$, 공급함수는 $P = \frac{2}{3}Qs + 20$ 이었다. 이후 수요함수는 변하지 않고 공급함수가 $P = \frac{2}{3}Qs + 10$ 으로 변하였다. 다음 설명으로 옳은 것은?[단, X축은 수량, Y축은 가격, P는 가격(단위는 만원/m^2), Qd는 수요량(단위는 m^2), Qs는 공급량(단위는 m^2)이며, 다른 조건은 동일함]

① 아파트 공급량의 증가에 따른 공급량의 변화로 공급곡선이 좌측(좌상향)으로 이동하였다.

② 기존 아파트 시장 균형가격은 22만원/m^2이다.

③ 공급함수 변화 이후의 아파트 시장 균형량은 $12m^2$이다.

④ 기존 아파트 시장에서 공급함수 변화로 인한 아파트 시장 균형가격은 6만원/m^2 만큼 하락하였다.

⑤ 기존 아파트 시장에서 공급함수 변화로 인한 아파트 시장 균형량은 $8m^2$ 만큼 증가하였다.

정답 4번

출제 포인트

수요량과 공급량이 일치하는 균형에서 공급함수 변화 전후의 균형가격과 균형량을 각각 구하고 그 변화를 비교하는 문제이다.

조건 정리

수요함수는 $P = -Q_d + 40$으로 변하지 않는다.
기존 공급함수는 $P = \frac{2}{3}Q_s + 20$이고, 변화한 공급함수는 $P = \frac{2}{3}Q_s + 10$이다.
시장균형에서는 $Q_d = Q_s = Q$이므로 수요가격과 공급가격을 같게 놓는다.

사용할 공식

균형조건은 다음과 같다.
$P_D(Q) = P_S(Q)$
수요자가 지불하려는 가격과 공급자가 공급하려는 가격이 같은 수량에서 시장균형이 결정되므로 이 조건을 사용한다.

NoteBase

계산 과정

1. 기존 균형은 다음과 같다.
$-Q + 40 = \frac{2}{3}Q + 20$
$20 = \frac{5}{3}Q, \quad Q = 12$
$P = -12 + 40 = 28$
따라서 기존 균형량은 $12m^2$, 기존 균형가격은 28만원/m^2이다.

2. 공급함수 변화 후의 균형은 다음과 같다.
$-Q + 40 = \frac{2}{3}Q + 10$
$30 = \frac{5}{3}Q, \quad Q = 18$
$P = -18 + 40 = 22$
따라서 변화 후 균형량은 $18m^2$, 변화 후 균형가격은 22만원/m^2이다.

3. 변화량은 다음과 같다.
$\Delta P = 22 - 28 = -6$
$\Delta Q = 18 - 12 = 6$
균형가격은 6만원/m^2 하락하고 균형량은 $6m^2$ 증가한다.

선지 판단

① X. 공급함수의 절편이 20에서 10으로 낮아진 것은 동일한 가격에서 공급이 늘어나는 공급의 증가이며, 공급곡선은 우측(우하향)으로 이동한다. 틀린 표현인 '공급량의 증가에 따른 공급량의 변화로 좌측(좌상향) 이동'은 '공급의 증가에 따라 우측(우하향) 이동'으로 고쳐야 한다.

② X. 기존 균형가격은 22만원/m^2가 아니라 $Q = 12$를 기존 수요함수에 대입한 28만원/m^2이다. 22만원/m^2는 공급함수 변화 후의 균형가격이다.

③ X. 공급함수 변화 후의 균형량은 $12m^2$가 아니라 $18m^2$이다. $12m^2$는 기존 균형량이다.

④ O. 균형가격이 28만원/m^2에서 22만원/m^2로 변하므로 6만원/m^2 하락한다.

⑤ X. 균형량은 $12m^2$에서 $18m^2$로 변하므로 $8m^2$가 아니라 $6m^2$ 증가한다.

오답 포인트

변화 후 균형가격 22를 기존 균형가격으로, 기존 균형량 12를 변화 후 균형량으로 뒤바꾸기 쉽다. 또한 '공급량의 변화'는 곡선 위의 이동이고 '공급의 변화'는 공급곡선 자체의 이동이라는 점을 구분해야 한다.

NoteBase

다시 나오면 이렇게 판단

변화 전과 변화 후에 각각 수요가격과 공급가격을 같게 놓아 Q와 P를 구한 뒤, 변화량은 반드시 '변화 후 값−변화 전 값'으로 계산한다. 공급함수의 가격절편이 낮아지면 같은 수량을 더 낮은 가격에 공급할 수 있으므로 공급곡선이 우측으로 이동한 것으로 판단한다.

암기 포인트

공급 증가 → 공급곡선 우측 이동 → 균형가격 하락·균형량 증가이다. 이 문항에서는 $(Q, P) : (12, 28) \rightarrow (18, 22)$이다.

NoteBase

문 7. 수요와 공급의 가격탄력성에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, X축은 수량, Y축은 가격, 수요의 가격탄력성은 절댓값을 의미하며, 다른 조건은 동일함)

① 가격이 변화하여도 수요량이 전혀 변화하지 않는다면, 수요의 가격탄력성은 완전탄력적이다.

② 가격변화율보다 공급량의 변화율이 커서 1보다 큰 값을 가진다면, 공급의 가격탄력성은 비탄력적이다.

③ 공급의 가격탄력성이 0이라면, 완전탄력적이다.

④ 수요의 가격탄력성이 1보다 작은 값을 가진다면, 수요의 가격탄력성은 탄력적이다.

⑤ 공급곡선이 수직선이면, 공급의 가격탄력성은 완전비탄력적이다.

정답 5번

출제 포인트

수요·공급의 가격탄력성 값과 탄력적·비탄력적·완전탄력적·완전비탄력적 상태의 대응 관계를 묻는 문제이다.

핵심 개념

가격탄력성은 가격변화율에 대한 수량변화율의 비율로, E=(수량변화율)/(가격변화율)이다.
$E = 0$이면 가격이 변해도 수량이 전혀 변하지 않는 완전비탄력적 상태이고, 곡선은 수직선이다.
$0 < E < 1$이면 비탄력적, $E = 1$이면 단위탄력적, $E > 1$이면 탄력적이다. 완전탄력적 상태에서는 미세한 가격변화에도 수량이 크게 반응하므로 탄력성이 무한대이고 곡선은 수평선이다.

NoteBase

선지별 해설

① X
가격이 변해도 수요량이 전혀 변하지 않으면 수요량변화율이 0이므로 수요의 가격탄력성도 0이다. 틀린 표현은 '완전탄력적'이며, 올바르게는 '완전비탄력적'이다.

② X
공급량변화율이 가격변화율보다 크면 $E_s > 1$이므로 공급은 탄력적이다. 틀린 표현은 '비탄력적'이며, 올바르게는 '탄력적'이다.

③ X
공급의 가격탄력성이 0이면 가격이 변해도 공급량이 변하지 않는 완전비탄력적 상태이다. 틀린 표현은 '완전탄력적'이며, 올바르게는 '완전비탄력적'이다.

④ X
수요의 가격탄력성의 절댓값이 1보다 작으면 수요량변화율이 가격변화율보다 작으므로 비탄력적이다. 틀린 표현은 '탄력적'이며, 올바르게는 '비탄력적'이다.

⑤ O
공급곡선이 수직선이면 가격이 변해도 공급량이 전혀 변하지 않으므로 공급의 가격탄력성은 0이다. 따라서 완전비탄력적이다.

오답 포인트

'완전탄력적'과 '완전비탄력적'을 뒤바꾸거나, 탄력성 1을 기준으로 큰 경우와 작은 경우의 명칭을 반대로 판단하기 쉽다. 특히 수직선은 수량이 고정되므로 탄력성 0이고, 수평선은 가격이 고정된 채 수량이 크게 반응하므로 탄력성이 무한대이다.

다시 나오면 이렇게 판단

먼저 E=(수량변화율)/(가격변화율)을 적용한다. 값이 0이면 완전비탄력적, 1보다 작으면 비탄력적, 1보다 크면 탄력적으로 분류한다. 곡선의 모양이 제시되면 수직선은 수량 고정이므로 완전비탄력적, 수평선은 가격 고정이므로 완전탄력적으로 판단한다.

암기 포인트

수직선은 $E = 0$인 완전비탄력, 수평선은 $E = \infty$인 완전탄력이다.

NoteBase

문 8. 부동산의 수요와 공급에 관한 설명으로 틀린 것은? (단, 부동산은 정상재이며, 다른 조건은 동일함)

① 수요곡선상의 수요량은 주어진 가격에서 수요자들이 구입 또는 임차하고자 하는 부동산의 최대수량이다.

② 부동산의 공급량과 그 공급량에 영향을 주는 요인들과의 관계를 나타낸 것이 공급함수이다.

③ 공급의 법칙에 따르면 가격(임대료)과 공급량은 비례관계이다.

④ 부동산 시장수요곡선은 개별수요곡선을 수직으로 합하여 도출한다.

⑤ 건축원자재의 가격 상승은 부동산의 공급을 축소시켜 공급곡선을 좌측(좌상향)으로 이동하게 한다.

정답 4번

출제 포인트

이 문제는 부동산 수요량·공급량의 뜻과 시장수요곡선의 도출 방법, 공급곡선 이동 요인을 구별하는 문제이다.

핵심 개념

수요량은 일정한 기간에 주어진 가격에서 수요자가 구입 또는 임차하고자 하는 최대수량이다.
공급함수는 부동산의 공급량과 가격, 생산요소 가격 등 공급량에 영향을 주는 요인의 관계를 나타낸다.
개별수요곡선은 한 수요자의 가격별 수요량을 나타내고, 시장수요곡선은 각 가격에서 모든 개별수요량을 합한 것이다. 따라서 시장수요곡선은 개별수요곡선을 수평으로 합하여 도출한다.

선지별 해설

① O — 수요곡선상의 수요량은 주어진 가격에서 수요자들이 구입 또는 임차하려는 최대수량을 뜻한다.
② O — 공급함수는 공급량과 그 공급량을 결정하는 가격, 생산요소 가격 등의 관계를 함수로 나타낸 것이다.
③ O — 다른 조건이 같다면 가격 또는 임대료가 상승할수록 공급량이 증가하므로 가격과 공급량은 같은 방향으로 움직인다.
④ X — 틀린 표현은 '수직으로 합하여'이다. 시장수요곡선은 동일한 가격에서 개별 수요자들의 수요량을 더하므로 개별수요곡선을 수평으로 합하여 도출한다.
⑤ O — 건축원자재 가격이 상승하면 생산비가 증가하여 각 가격에서의 공급량이 감소한다. 이는 공급곡선을 좌측, 즉 좌상향으로 이동시킨다.

오답 포인트

④는 가격과 수량 중 무엇을 합하는지를 혼동하게 만든다. 시장수요를 구할 때는 동일한 가격을 유지한 채 각 소비자의 수요량을 더하므로 수평합이며, 가격을 더하는 수직합이 아니다. 또한 ⑤의 원자재 가격은 부동산 자체의 가격이 아니라 공급 조건이므로 공급곡선 위의 이동이 아니라 공급곡선 자체의 좌측 이동을 일으킨다.

NoteBase

다시 나오면 이렇게 판단

시장수요는 '같은 가격에서 수량을 합한다'고 판단한다. 부동산 자체의 가격 변화는 곡선 위에서 수요량이나 공급량을 변화시키고, 원자재 가격 같은 가격 이외의 조건 변화는 수요곡선이나 공급곡선 자체를 이동시킨다.

암기 포인트

시장수요는 개별수요의 수평합이며, 원가 상승은 공급 감소와 공급곡선의 좌측 이동이다.

NoteBase

문 9. 지대이론에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 튀넨(J. H. von Thünen)의 위치지대설에 따르면, 비옥도 차이에 기초한 지대에 의해 비농업적 토지이용이 결정된다.

② 마샬(A. Marshall)의 준지대설에 따르면, 생산을 위하여 사람이 만든 기계나 기구들로부터 얻은 일시적인 소득은 준지대에 속한다.

③ 리카도(D. Ricardo)의 차액지대설에서 지대는 토지의 생산성과 운송비의 차이에 의해 결정된다.

④ 마르크스(K. Marx)의 절대지대설에 따르면, 최열등지에서는 지대가 발생하지 않는다.

⑤ 헤이그(R. Haig)의 마찰비용이론에서 지대는 마찰비용과 교통비의 합으로 산정된다.

정답 2번

출제 포인트

이 문제는 지대이론의 학자와 핵심 결정요인을 정확히 연결하는 문제이다.

핵심 정리

튀넨: 위치지대설 — 시장과의 거리 및 운송비 차이가 농업적 토지이용과 지대를 결정한다.
마샬: 준지대설 — 단기적으로 공급이 고정된 기계·설비 등 인공적 생산수단에서 일시적으로 발생하는 소득을 설명한다.
리카도: 차액지대설 — 토지의 비옥도와 생산성 차이에서 우등지와 한계지 사이의 지대 차액이 발생한다.
마르크스: 절대지대설 — 토지의 사유와 독점 때문에 최열등지에서도 지대가 발생할 수 있다고 본다.
헤이그: 마찰비용이론 — 입지 선택에서 마찰비용은 지대와 교통비로 구성되며, 토지이용자는 그 합이 최소가 되는 입지를 선택한다.

선지별 해설

① X — 틀린 표현은 '비옥도 차이에 기초한 지대'와 '비농업적 토지이용'이다. 튀넨의 위치지대설은 비옥도보다 시장까지의 거리와 운송비 차이에 기초하여 농업적 토지이용이 어떻게 배치되는지를 설명한다.
② O — 마샬의 준지대는 단기적으로 공급량을 늘리기 어려운 기계나 기구 등 사람이 만든 생산수단에서 발생하는 일시적 소득이다.
③ X — 틀린 표현은 '생산성과 운송비의 차이'이다. 리카도의 차액지대설은 주로 토지의 비옥도·생산성 차이로 지대를 설명하며, 운송비와 위치 차이를 강조한 이론은 튀넨의 위치지대설이다.
④ X — 틀린 표현은 '최열등지에서는 지대가 발생하지 않는다'이다. 마르크스의 절대지대설에서는 토지의 사유와 독점으로 인해 최열등지에서도 절대지대가 발생할 수 있다.
⑤ X — 틀린 표현은 '지대는 마찰비용과 교통비의 합'이다. 헤이그의 이론에서는 마찰비용이 지대와 교통비의 합이며, 지대에 마찰비용과 교통비를 다시 더하는 것이 아니다.

NoteBase

출제자가 노린 함정

①과 ③은 비옥도·생산성이라는 리카도의 기준과 거리·운송비라는 튀넨의 기준을 서로 뒤섞었다. ⑤는 마찰비용과 지대의 포함 관계를 거꾸로 제시했다.

다시 나오면 이렇게 판단

학자별 대표 연결을 먼저 확인한다. 튀넨은 위치·운송비, 마샬은 인공적 생산수단의 단기 소득, 리카도는 비옥도·생산성 차이, 마르크스는 최열등지에서도 생기는 절대지대, 헤이그는 지대와 교통비로 이루어진 마찰비용이다.

암기 포인트

튀넨은 위치, 마샬은 준지대, 리카도는 비옥도 차액, 마르크스는 최열등지의 절대지대, 헤이그는 마찰비용이다.

NoteBase

문 10. 도시공간구조이론 및 입지이론에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 버제스(E. Burgess)의 동심원이론에서 통근자지대는 가장 외곽에 위치한다.

② 호이트(H. Hoyt)의 선형이론에 따르면, 도시공간구조의 성장과 분화는 점이지대를 향해 직선으로 확대되면서 나타난다.

③ 해리스(C. Harris)와 울만(E. Ullman)의 다핵심이론에는 중심업무지구와 점이지대가 존재하지 않는다.

④ 뢰쉬(A. Lösch)의 최대수요이론은 운송비와 집적이익을 고려한 특정 사업의 팔각형 상권체계 과정을 보여준다.

⑤ 레일리(W. Reilly)의 소매인력법칙은 특정 점포가 최대 이익을 확보하기 위해 어떤 장소에 입지하는가에 대한 8원칙을 제시한다.

정답 1번

출제 포인트

도시공간구조·상권 이론의 학자와 대표 모형·핵심 내용을 정확히 연결하는 문제이다.

핵심 정리

버제스: 동심원이론 — 도시가 중심업무지구를 중심으로 동심원 형태의 여러 지대로 성장하며 통근자지대가 가장 바깥에 놓인다.
호이트: 선형이론 — 도시의 용도지역이 주요 교통로를 따라 중심에서 외곽으로 부채꼴 모양으로 뻗어 나간다.
해리스·울만: 다핵심이론 — 도시는 하나의 중심만이 아니라 서로 다른 기능을 가진 여러 핵을 중심으로 성장한다.
뢰쉬: 최대수요이론 — 기업의 시장지역과 입지의 공간적 배열을 수요와 이윤의 극대화 관점에서 설명하며 상권은 육각형 체계로 나타난다.
레일리: 소매인력법칙 — 두 도시가 중간 지역의 소비자를 끌어당기는 힘을 인구와 거리의 관계로 설명한다.

NoteBase

선지별 해설

① O. 버제스의 동심원이론은 중심업무지구, 점이지대, 근로자주택지대, 중산층주택지대, 통근자지대의 순으로 도시가 외곽으로 확장된다고 보므로 통근자지대가 가장 외곽에 위치한다.
② X. 틀린 표현은 '점이지대를 향해 직선으로 확대'된다는 부분이다. 올바르게는 도시의 각 용도지역이 중심업무지구에서 주요 교통로를 따라 외곽 방향으로 부채꼴의 선형 지대를 이루며 성장한다.
③ X. 틀린 표현은 '중심업무지구가 존재하지 않는다'는 부분이다. 올바르게는 다핵심이론에도 중심업무지구가 하나의 핵으로 존재하며, 도시는 여러 기능적 핵을 중심으로 분화한다. 다만 버제스 모형처럼 하나의 중심을 둘러싼 동심원식 점이지대 배치를 전제로 하지는 않는다.
④ X. 틀린 표현은 '팔각형 상권체계'이다. 올바르게는 뢰쉬의 최대수요이론은 수요와 이윤의 극대화 관점에서 시장지역이 중첩 없이 공간을 채우는 육각형 상권체계를 설명한다.
⑤ X. 틀린 표현은 레일리의 소매인력법칙이 '특정 점포의 최대 이익 입지를 위한 8원칙'을 제시한다는 부분이다. 올바르게는 레일리의 법칙은 두 도시의 인구와 거리로 소매인력과 상권의 분기점을 설명하며, 특정 점포의 입지 선정을 위한 8원칙은 넬슨의 소매입지이론에 해당한다.

출제자가 노린 함정

각 선지에 실제 이론의 용어를 섞어 학자와 핵심 내용을 바꾸었다. 특히 ④의 '팔각형'은 뢰쉬의 육각형 시장지역을, ⑤의 '8원칙'은 넬슨의 이론을 레일리의 법칙과 혼동하게 만든 표현이다.

다시 나오면 이렇게 판단

학자별 핵심 연결어를 먼저 대조한다. 버제스는 동심원·통근자지대, 호이트는 교통로·부채꼴, 해리스·울만은 여러 핵, 뢰쉬는 최대수요·육각형, 레일리는 인구와 거리·상권 분기점으로 판단한다.

암기 포인트

버제스는 원, 호이트는 부채꼴, 해리스·울만은 여러 핵, 뢰쉬는 육각형, 레일리는 인구·거리이다.

NoteBase

문 11. X와 Y지역의 산업별 고용자수가 다음과 같을 때, X지역의 입지계수(LQ)에 따른 기반산업의 개수는? (단, 주어진 조건에 한함)

구 분	X지역	Y지역	전지역
A산업	30	50	80
B산업	50	40	90
C산업	60	50	110
D산업	100	20	120
E산업	80	60	140
전산업 고용자수	320	220	540

① 0개

② 1개

③ 2개

④ 3개

⑤ 4개

정답 2번

출제 포인트

입지계수(LQ)는 특정 산업이 해당 지역에 상대적으로 특화되어 있는지를 나타낸다. X지역의 산업별 입지계수를 계산하여 $LQ > 1$인 기반산업의 개수를 구하는 문제이다.

조건 정리

X지역의 전 산업 고용자 수는 320명이고 전 지역의 전 산업 고용자 수는 540명이다.
산업별 X지역 고용자 수는 A 30명, B 50명, C 60명, D 100명, E 80명이다.
산업별 전 지역 고용자 수는 A 80명, B 90명, C 110명, D 120명, E 140명이다.
입지계수가 1보다 큰 산업을 기반산업으로 판단한다.

사용할 공식

LQ_i=X지역 i산업 고용자 수/X지역 전체 고용자 수전 지역 i산업 고용자 수/전 지역 전체 고용자 수
지역 내 해당 산업의 고용 비중을 전 지역의 해당 산업 고용 비중과 비교하는 공식이다. $LQ_i > 1$이면 X지역의 해당 산업 비중이 전 지역보다 높으므로 기반산업이다.

NoteBase

계산 과정

각 산업의 입지계수는 다음과 같다.

$LQ_A = \frac{30/320}{80/540} = 0.6328$

$LQ_B = \frac{50/320}{90/540} = 0.9375$

$LQ_C = \frac{60/320}{110/540} = 0.9205$

$LQ_D = \frac{100/320}{120/540} = 1.4063$

$LQ_E = \frac{80/320}{140/540} = 0.9643$

1보다 큰 것은 D산업 하나뿐이므로 기반산업은 1개이다.

선지 판단

① X — 0개가 아니다. D산업의 입지계수가 1보다 크므로 올바르게는 1개이다.

② O — D산업만 $LQ > 1$이므로 기반산업은 1개이다.

③ X — 2개가 아니다. A·B·C·E산업은 모두 입지계수가 1보다 작으므로 올바르게는 1개이다.

④ X — 3개가 아니다. 입지계수가 1보다 큰 산업은 D산업뿐이므로 올바르게는 1개이다.

⑤ X — 4개가 아니다. 단순히 X지역 고용자 수가 큰 산업을 세는 것이 아니라 입지계수가 1보다 큰 산업을 세어야 하므로 올바르게는 1개이다.

오답 포인트

X지역의 산업별 고용자 수만 비교하면 D·E산업 등을 기반산업으로 잘못 판단하기 쉽다. 기반산업 여부는 절대 고용자 수가 아니라 'X지역 내 산업 비중 ÷ 전 지역 내 산업 비중'으로 판단한다. 또한 $LQ = 1$은 지역 비중과 전 지역 비중이 같은 상태이므로 $LQ > 1$인 산업만 세어야 한다.

다시 나오면 이렇게 판단

먼저 지역 전체와 전 지역 전체의 고용자 수를 확인한 뒤 산업별로 '지역 비중 ÷ 전 지역 비중'을 계산한다.
계산값이 1보다 큰 산업에만 표시하고 그 개수를 센다.

암기 포인트

입지계수는 '지역 비중 ÷ 전체 비중'이며, $LQ > 1$이면 기반산업이다.

NoteBase

문 12. 허프(D. Huff)모형을 활용하여 점포 A의 월 매출액을 추정하였는데, 착오에 의해 공간(거리)마찰계수가 잘못 적용된 것을 확인하였다. 올바르게 추정한 점포 A의 월 매출액은 잘못 추정한 점포 A의 월 매출액보다 얼마나 증가하는가?(단, 주어진 조건에 한함)

◯ X지역의 현재 주민: 10,000명
◯ 1인당 월 점포 소비액: 30만원
◯ 올바른 공간(거리)마찰계수: 2
◯ 잘못 적용된 공간(거리)마찰계수: 1
◯ X지역의 주민은 모두 구매자이고, 점포(A, B, C)에서만 구매한다고 가정함
◯ 각 점포의 매출액은 X지역 주민에 의해서만 창출됨

구 분	점포 A	점포 B	점포 C
면 적	$750\ m^2$	$2{,}500\ m^2$	$500\ m^2$
X지역 거주지로부터의 거리	5 km	10 km	5 km

① 1억원
② 2억원
③ 3억원
④ 4억원
⑤ 5억원

정답 3번

출제 포인트

허프모형에서 점포의 흡인력은 매장면적에 비례하고 거리의 공간마찰계수 제곱에 반비례한다. 올바른 계수와 잘못 적용한 계수로 점포 A의 구매확률과 매출액을 각각 구한 뒤 그 차이를 계산하는 문제이다.

조건 정리

X지역의 총 월 점포 소비액은 10,000명 × 30만원 = 30억원이다.
점포 A, B, C의 면적은 각각 $750m^2$, $2{,}500m^2$, $500m^2$이고, 거리는 각각 $5km$, $10km$, $5km$이다.
구해야 할 값은 공간마찰계수를 1에서 2로 바로잡았을 때 점포 A의 월 매출액 증가분이다.

NoteBase

사용할 공식

점포 i의 흡인력을 A_i, 매장면적을 S_i, 거리를 d_i, 공간마찰계수를 λ라고 하면
$A_i = \frac{S_i}{d_i^{\lambda}}, \qquad P_i = \frac{A_i}{\sum_j A_j}$
점포 i의 월 매출액은 전체 월 점포 소비액에 구매확률 P_i를 곱한다. X지역 주민이 세 점포에서만 구매하므로 세 점포의 상대적 흡인력으로 구매확률을 배분한다.

계산 과정

1. 잘못 적용한 계수 $\lambda = 1$일 때 흡인력은 A가 750/5 = 150, B가 2,500/10 = 250, C가 500/5 = 100이다. 따라서 A의 구매확률은 150/(150 + 250 + 100) = 0.3이고, 잘못 추정한 월 매출액은 30억원 × 0.3 = 9억원이다.
2. 올바른 계수 $\lambda = 2$일 때 흡인력은 A가 $750/5^2 = 30$, B가 $2{,}500/10^2 = 25$, C가 $500/5^2 = 20$이다. 따라서 A의 구매확률은 30/(30 + 25 + 20) = 0.4이고, 올바른 월 매출액은 30억원 × 0.4 = 12억원이다.
3. 월 매출액 증가분은 12억원 - 9억원 = 3억원이다.

선지 판단

① X. 1억원은 계산된 증가분 3억원과 다르다. '1억원'은 '3억원'으로 고쳐야 한다.
② X. 2억원은 계산된 증가분 3억원과 다르다. '2억원'은 '3억원'으로 고쳐야 한다.
③ O. 올바른 월 매출액 12억원에서 잘못 추정한 월 매출액 9억원을 빼면 3억원이므로 옳다.
④ X. 4억원은 계산된 증가분 3억원과 다르다. '4억원'은 '3억원'으로 고쳐야 한다.
⑤ X. 5억원은 계산된 증가분 3억원과 다르다. '5억원'은 '3억원'으로 고쳐야 한다.

오답 포인트

공간마찰계수 2는 거리를 단순히 2배 하는 것이 아니라 거리의 지수로 적용한다. 또한 12억원은 올바른 월 매출액 자체이고, 문제에서 묻는 값은 잘못 추정한 9억원과의 차이인 3억원이다.

다시 나오면 이렇게 판단

전체 시장규모를 먼저 구하고, 각 공간마찰계수에 대해 '면적 ÷ 거리의 계수승 → 상대적 흡인력의 비율 → 점포 매출액' 순서로 계산한 다음 두 매출액의 차이를 구한다.

암기 포인트

허프모형은 '면적이 클수록 흡인력 증가, 거리가 멀수록 d^{λ}만큼 흡인력 감소'로 정리된다.

NoteBase

문 13. 베버(A. Weber)의 최소비용이론에 관한 설명으로 틀린 것은? (단, 기업은 단일 입지 공장이고, 다른 조건은 동일함)

① 최소비용지점은 최소운송비 지점, 최소노동비 지점, 집적이익이 발생하는 구역을 종합적으로 고려해서 결정한다.

② 등비용선(isodapane)은 최소운송비 지점으로부터 기업이 입지를 바꿀 경우, 운송비와 노동비가 동일한 지점을 연결한 곡선을 의미한다.

③ 원료지수(material index)가 1보다 큰 공장은 원료지향적 입지를 선호한다.

④ 제품 중량이 국지원료 중량보다 큰 제품을 생산하는 공장은 시장지향적 입지를 선호한다.

⑤ 운송비는 원료와 제품의 무게, 원료와 제품이 수송되는 거리에 의해 결정된다.

정답 2번

출제 포인트

이 문제는 베버의 최소비용이론에서 운송비·노동비·집적이익의 입지 작용과 원료지수, 등비용선의 의미를 구분하는 문제이다.

핵심 정리

베버의 최소비용이론은 운송비가 최소가 되는 지점을 출발점으로 삼고, 노동비 절감과 집적이익이 입지 이전에 따른 추가 운송비를 상쇄하는지를 검토하여 최소비용 입지를 설명한다.
원료지수는 국지원료 중량을 제품 중량으로 나눈 값이다. 원료지수가 1보다 크면 원료지향성이, 1보다 작으면 시장지향성이 강해진다.
등비용선은 최소운송비 지점에서 벗어날 때 추가되는 운송비가 같은 지점을 연결한 선이다.

선지별 해설

① O — 최소비용 입지는 최소운송비 지점을 기초로 노동비 절감 가능성과 집적이익을 함께 고려하여 결정한다.
② X — 틀린 표현은 '운송비와 노동비가 동일한 지점'이다. 올바르게는 등비용선은 최소운송비 지점에서 기업이 다른 곳으로 이동할 때 추가되는 운송비가 동일한 지점을 연결한 곡선이다.
③ O — 원료지수가 1보다 크다는 것은 제품 중량보다 국지원료 중량이 크다는 뜻이므로 원료 운송 부담을 줄일 수 있는 원료지향적 입지가 유리하다.
④ O — 제품 중량이 국지원료 중량보다 크면 원료지수가 1보다 작다. 완제품의 수송 부담이 상대적으로 크므로 시장 가까이에 입지하는 것이 유리하다.
⑤ O — 베버의 운송비는 운송되는 원료와 제품의 중량 및 수송거리에 좌우된다.

NoteBase

출제자가 노린 함정

②는 '등비용'이라는 명칭 때문에 운송비와 노동비 자체가 서로 같은 선으로 오해하게 만든다. 등비용선에서 같은 것은 두 비용의 금액이 아니라 최소운송비 지점에서 벗어남으로써 늘어나는 추가 운송비이다.

다시 나오면 이렇게 판단

등비용선은 '동일한 추가 운송비', 원료지수는 '국지원료 중량 ÷ 제품 중량'으로 판단한다. 노동비 절감액이나 집적이익이 입지 이전에 따른 추가 운송비보다 크면 최소운송비 지점에서 벗어날 수 있다.

암기 포인트

베버는 운송비 최소에서 출발하고, 등비용선은 같은 추가 운송비를 나타낸다. 원료지수 1 초과는 원료지향, 1 미만은 시장지향이다.

NoteBase

문 14. 크리스탈러(W. Christaller)의 중심지이론에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 최소요구범위 - 중심지 기능이 유지되기 위한 최소한의 수요 요구 규모

② 최소요구치 - 중심지로부터 어느 기능에 대한 수요가 0이 되는 곳까지의 거리

③ 배후지 - 중심지에 의해 재화와 서비스를 제공받는 주변지역

④ 도달범위 - 판매자가 정상이윤을 얻을 만큼의 충분한 소비자들을 포함하는 경계까지의 거리

⑤ 중심지 재화 및 서비스 - 배후지에서 중심지로 제공되는 재화 및 서비스

정답 3번

출제 포인트

크리스탈러의 중심지이론에서 최소요구치, 최소요구범위, 도달범위, 배후지, 중심지 재화 및 서비스의 뜻을 구별하는 문제이다.

핵심 개념

최소요구치는 중심지 기능이 유지되는 데 필요한 최소한의 수요 규모이다.
최소요구범위는 판매자가 정상이윤을 얻을 만큼 충분한 소비자를 포함하는 경계까지의 거리이다.
도달범위는 중심지의 재화나 서비스를 구매하려는 수요가 0이 되는 지점까지의 최대 거리이다.
배후지는 중심지로부터 재화와 서비스를 제공받는 주변지역이다.
중심지 재화 및 서비스는 중심지에서 배후지로 제공되는 재화와 서비스이다.

NoteBase

선지별 해설

① X
틀린 표현은 '최소요구범위'이다. 중심지 기능이 유지되기 위한 최소한의 수요 요구 규모는 '최소요구치'이다.

② X
틀린 표현은 '최소요구치'이다. 중심지로부터 어느 기능에 대한 수요가 0이 되는 곳까지의 거리는 '도달범위'이다.

③ O
배후지는 중심지의 영향권으로서 중심지에서 재화와 서비스를 제공받는 주변지역이므로 옳다.

④ X
틀린 표현은 '도달범위'이다. 판매자가 정상이윤을 얻을 만큼 충분한 소비자를 포함하는 경계까지의 거리는 '최소요구범위'이다. 도달범위는 수요가 0이 되는 지점까지의 거리이다.

⑤ X
틀린 부분은 '배후지에서 중심지로 제공되는'이다. 중심지 재화 및 서비스는 '중심지에서 배후지로 제공되는' 재화와 서비스이다.

오답 포인트

①·②·④는 최소요구치, 최소요구범위, 도달범위의 정의를 서로 바꾸어 놓았다. 특히 '최소한의 수요 규모'는 최소요구치, '정상이윤에 필요한 소비자를 포함하는 거리'는 최소요구범위, '수요가 0이 되는 지점까지의 거리'는 도달범위로 구별해야 한다. ⑤는 재화와 서비스가 이동하는 방향을 반대로 제시한 함정이다.

다시 나오면 이렇게 판단

'규모'가 기준이면 최소요구치, '정상이윤 확보에 필요한 최소 거리'이면 최소요구범위, '수요가 0이 되는 최대 거리'이면 도달범위로 판단한다. 중심지와 배후지의 관계에서는 재화와 서비스가 중심지에서 배후지로 제공된다는 방향을 확인한다.

암기 포인트

최소요구치는 최소 수요 규모, 최소요구범위는 정상이윤 확보 거리, 도달범위는 수요가 0이 되는 최대 거리이다.

NoteBase

문 16. 현재 우리나라에서 시행되고 있지 않는 부동산 정책 수단을 모두 고른 것은?

ㄱ. 택지소유상한제
ㄴ. 부동산거래신고제
ㄷ. 토지초과이득세
ㄹ. 주택의 전매제한
ㅁ. 부동산실명제
ㅂ. 토지거래허가구역
ㅅ. 종합부동산세
ㅇ. 공한지세

① ㄱ, ㅇ
② ㄱ, ㄷ, ㅇ
③ ㄱ, ㄹ, ㅁ, ㅂ
④ ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㅁ, ㅅ
⑤ ㄴ, ㄹ, ㅁ, ㅂ, ㅅ, ㅇ

정답 2번

쟁점

이 문제는 부동산 정책 수단 가운데 현재 시행 중인 제도와 폐지되어 시행되지 않는 제도를 구별하는 문제이다. 핵심은 제도의 과거 도입 여부가 아니라 현행 법적 근거의 존속 여부를 판단하는 것이다.

용어 풀이

택지소유상한제는 개인이나 법인이 일정 한도를 넘는 택지를 소유하지 못하도록 제한하던 제도이다.
토지초과이득세는 유휴토지 등의 지가가 정상지가 상승분을 넘어 상승할 때 그 초과이득에 부과하던 세금이다.
공한지세는 과거 정당한 사유 없이 이용하지 않는 토지를 재산세상 중과하던 제도를 가리킨다.

핵심 구분

현재 시행되지 않는 것은 ㄱ 택지소유상한제, ㄷ 토지초과이득세, ㅇ 공한지세이다.
「택지소유상한에관한법률」은 1998년 9월 19일 폐지되었고, 「토지초과이득세법」은 1998년 12월 28일 폐지되었다. 공한지세도 현행 지방세법상 별도의 세목이나 정책 수단으로 시행되지 않는다.
현재 시행되는 것은 ㄴ 부동산거래신고제, ㄹ 주택의 전매제한, ㅁ 부동산실명제, ㅂ 토지거래허가구역, ㅅ 종합부동산세이다. 각각 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」, 「주택법」, 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」, 「종합부동산세법」에 현행 근거가 있다.

NoteBase

선지별 해설

① X
ㄱ과 ㅇ은 현재 시행되지 않지만, 폐지된 토지초과이득세인 ㄷ이 빠져 있다.
틀린 표현: ㄱ, ㅇ
올바른 표현: ㄱ, ㄷ, ㅇ

② O
ㄱ 택지소유상한제, ㄷ 토지초과이득세, ㅇ 공한지세는 모두 현재 시행되지 않는 제도이므로 정확한 조합이다.

③ X
ㄹ 주택의 전매제한, ㅁ 부동산실명제, ㅂ 토지거래허가구역은 현재 시행 중인데 미시행 제도에 포함했고, ㄷ과 ㅇ은 누락했다.
틀린 표현: ㄱ, ㄹ, ㅁ, ㅂ
올바른 표현: ㄱ, ㄷ, ㅇ

④ X
ㄴ 부동산거래신고제, ㄹ 주택의 전매제한, ㅁ 부동산실명제, ㅅ 종합부동산세는 현재 시행 중인데 미시행 제도에 포함했고, ㄱ과 ㅇ은 누락했다.
틀린 표현: ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㅁ, ㅅ
올바른 표현: ㄱ, ㄷ, ㅇ

⑤ X
ㄴ 부동산거래신고제, ㄹ 주택의 전매제한, ㅁ 부동산실명제, ㅂ 토지거래허가구역, ㅅ 종합부동산세는 현재 시행 중인데 미시행 제도에 포함했고, ㄱ과 ㄷ은 누락했다.
틀린 표현: ㄴ, ㄹ, ㅁ, ㅂ, ㅅ, ㅇ
올바른 표현: ㄱ, ㄷ, ㅇ

오답 포인트

부동산실명제나 토지거래허가구역처럼 오래전에 도입된 제도를 폐지된 제도로 착각하기 쉽다. 오래된 제도인지가 아니라 현재 근거 법률이 존속하는지를 기준으로 판단해야 한다.

다시 나오면 이렇게 판단

각 제도를 '폐지 법률이 확인되는 제도'와 '현행 근거 법률이 있는 제도'로 먼저 나눈다. 이 문항에서는 ㄱ·ㄷ·ㅇ을 폐지·미시행 묶음으로 확정한 뒤, 그 세 항목을 빠짐없이 제시한 선지를 고르면 된다.

NoteBase

암기 포인트

미시행은 '상한·초과·공한', 즉 택지소유상한제·토지초과이득세·공한지세이다.

NoteBase

문 17. 부동산시장에 대한 정부의 개입에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 부동산투기, 저소득층 주거문제, 부동산자원배분의 비효율성은 정부가 부동산시장에 개입하는 근거가 된다.

② 부동산시장실패의 대표적인 원인으로 공공재, 외부효과, 정보의 비대칭성이 있다.

③ 토지비축제도는 공익사업용지의 원활한 공급과 토지시장 안정을 위해 정부가 직접적으로 개입하는 방식이다.

④ 토지수용, 종합부동산세, 담보인정비율, 개발부담금은 부동산시장에 대한 직접개입수단이다.

⑤ 정부가 주택시장에 개입하여 민간분양주택 분양가를 규제할 경우 주택산업의 채산성·수익성을 저하시켜 신축 민간주택의 공급을 축소시킨다.

정답 4번

출제 포인트

정부의 부동산시장 개입 근거와 시장실패의 원인을 이해하고, 정부가 시장의 수요자·공급자로 참여하는 직접개입과 조세·금융 등의 수단으로 행동을 유도하는 간접개입을 구별하는 문제이다.

핵심 개념

직접개입은 정부나 공공기관이 토지를 취득·비축·개발·공급하는 등 시장의 수요자 또는 공급자로 직접 참여하는 방식이다.
간접개입은 조세·부담금·금융규제 등으로 민간의 의사결정과 시장 결과에 영향을 주는 방식이다.
시장실패는 시장에만 맡겼을 때 자원이 효율적으로 배분되지 않는 상태이며, 공공재·외부효과·정보의 비대칭성 등이 대표 원인이다.

선지별 해설

① O — 부동산투기와 저소득층의 주거문제는 사회적 형평성과 시장 안정의 필요성을 낳고, 부동산자원배분의 비효율성은 시장기능 보완의 필요성을 낳으므로 모두 정부 개입의 근거가 된다.
② O — 공공재는 대가를 내지 않은 사람을 배제하기 어렵고, 외부효과는 거래에 참여하지 않은 제3자에게 편익이나 비용을 주며, 정보의 비대칭성은 거래 당사자 사이의 정보 격차를 만든다. 이들은 모두 시장실패의 대표 원인이다.
③ O — 토지비축제도는 정부나 공공기관이 장래에 필요한 토지를 미리 취득·비축한 뒤 공급하는 제도이다. 공공부문이 토지의 수요자이자 공급자로 시장에 참여하므로 직접개입에 해당한다.
④ X — 틀린 표현은 '토지수용, 종합부동산세, 담보인정비율, 개발부담금은 모두 직접개입수단이다'라는 분류이다. 토지수용은 공공부문이 토지를 직접 취득하는 직접개입수단이지만, 종합부동산세는 조세수단, 담보인정비율은 금융규제수단, 개발부담금은 부담금수단이므로 간접개입수단이다.
⑤ O — 민간분양주택의 분양가격을 규제하여 가격상한이 시장가격보다 낮게 작동하면 사업자의 채산성과 수익성이 낮아진다. 그 결과 민간의 신축 유인이 줄어 신규 민간주택 공급이 축소될 수 있다.

NoteBase

오답 포인트

④는 네 수단이 모두 부동산시장에 영향을 준다는 공통점을 이용해 모두 직접개입인 것처럼 묶었다. 시장에 영향을 준다는 사실만으로 직접개입이 되는 것은 아니며, 공공부문이 토지를 직접 취득·공급하는지와 조세·금융·부담금으로 민간 행동을 유도하는지를 구별해야 한다.

다시 나오면 이렇게 판단

정부나 공공기관이 토지·주택을 직접 취득하거나 개발·비축·공급하면 직접개입으로 판단한다. 세금, 부담금, 대출비율 같은 조세·금융 수단으로 민간의 선택을 바꾸면 간접개입으로 판단한다.

암기 포인트

취득·비축·개발·공급은 직접개입, 조세·부담금·금융규제는 간접개입이다.

NoteBase

문 18. 다음과 같은 투자안에서 부동산의 투자가치는?(단, 연간 기준이며, 주어진 조건에 한함)

◯ 무위험률: 3 %
◯ 위험할증률: 4 %
◯ 예상인플레이션율: 2 %
◯ 예상순수익: 4,500만원

① 4억원
② 4억5천만원
③ 5억원
④ 5억5천만원
⑤ 6억원

정답 3번

출제 포인트

이 문제는 요구수익률을 구성하는 요소를 합산한 뒤 직접환원법으로 부동산의 투자가치를 구하는 문제이다.

조건 정리

주어진 값: 무위험률 3%, 위험할증률 4%, 예상인플레이션율 2%, 예상순수익 4,500만원
구해야 할 값: 부동산의 투자가치
주의할 조건: 모든 수치는 연간 기준이므로 예상순수익을 연간 요구수익률로 나눈다.

사용할 공식

요구수익률=무위험률+위험할증률+예상인플레이션율
투자가치=예상순수익요구수익률
요구수익률은 투자자가 요구하는 수익률이며, 순수익이 매년 같은 수준으로 계속된다는 조건에서
직접환원법으로 가치를 구하므로 이 공식을 사용한다.

계산 과정

1. 요구수익률은 3% + 4% + 2% = 9%이다.
2. 4,500만원을 원 단위로 나타내면 45,000,000원이다.
3. 투자가치는 $\frac{45{,}000{,}000}{0.09}$ = 500,000,000원이므로 5억원이다.

NoteBase

선지 판단

① X. '4억원'은 틀린 값이다. 4억원에 요구수익률 9%를 적용한 연간 순수익은 3,600만원으로, 제시된 4,500만원과 일치하지 않는다. 올바른 투자가치는 5억원이다.
② X. '4억5천만원'은 틀린 값이다. 4억5천만원에 9%를 적용한 연간 순수익은 4,050만원으로, 제시된 4,500만원보다 작다. 올바른 투자가치는 5억원이다.
③ O. 5억원에 요구수익률 9%를 적용하면 연간 순수익이 4,500만원이 되어 제시된 조건과 정확히 일치한다.
④ X. '5억5천만원'은 틀린 값이다. 5억5천만원에 9%를 적용한 연간 순수익은 4,950만원으로, 제시된 4,500만원보다 크다. 올바른 투자가치는 5억원이다.
⑤ X. '6억원'은 틀린 값이다. 6억원에 9%를 적용한 연간 순수익은 5,400만원으로, 제시된 4,500만원보다 크다. 올바른 투자가치는 5억원이다.

오답 포인트

무위험률 3%에 위험할증률 4%만 더해 7%로 계산하거나 예상인플레이션율 2%를 별도로 빼면 요구수익률을 잘못 구하게 된다. 세 요소를 모두 합산해 9%를 만든 뒤, 9가 아니라 소수 0.09로 바꾸어 예상순수익을 나누어야 한다.

다시 나오면 이렇게 판단

먼저 요구수익률의 구성 요소를 모두 합산하고, 백분율을 소수로 바꾼 뒤, 연간 예상순수익을 요구수익률로 나눈다. 마지막에는 계산된 가치에 요구수익률을 곱해 원래의 예상순수익이 나오는지 역산한다.

암기 포인트

직접환원법에서는 가치가 순수익을 요구수익률로 나눈 값이다. 즉, $V = I/R$이다.

NoteBase

문 19. 주거정책에 관한 설명으로 틀린 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 우리나라는 주거에 대한 권리를 인정하고 있지 않다.
ㄴ. 공공임대주택, 주거급여제도, 주택청약종합저축제도는 현재 우리나라에서 시행되고 있다.
ㄷ. 주택바우처는 저소득 임차가구에 주택임대료를 일부 지원해주는 소비자보조방식의 일종으로 임차인의 주거지 선택을 용이하게 할 수 있다.
ㄹ. 임대료 보조정책은 민간임대주택의 공급을 장기적으로 감소시키고 시장임대료를 높인다.
ㅁ. 임대료를 균형가격 이하로 통제하면 민간임대주택의 공급량은 증가하고 질적 수준은 저하된다.

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

정답 3번

쟁점

이 문제는 주거권과 주거지원제도의 현황, 임대료 보조 및 임대료 규제의 시장효과를 구별하는 문제이다. 틀린 지문은 ㄱ, ㄹ, ㅁ이다.

용어 풀이

주거권은 쾌적하고 안정적인 주거환경에서 인간다운 주거생활을 할 권리이다.
주택바우처는 저소득 임차가구의 임차료 부담을 덜어 주는 수요자 측 보조이다.
임대료 규제는 임대료의 상한을 정하여 시장임대료를 직접 제한하는 정책이다.

NoteBase

핵심 구분

ㄱ X: 주거기본법 제2조는 국민의 주거권을 인정하므로, 우리나라가 주거에 대한 권리를 인정하지 않는다는 설명은 틀리다.
ㄴ O: 공공임대주택, 주거급여제도, 주택청약종합저축제도는 모두 현재 시행되는 제도이다.
ㄷ O: 주택바우처는 저소득 임차가구에 임차료를 지원하는 소비자보조방식이므로 임차인의 주거지 선택 범위를 넓힐 수 있다.
ㄹ X: 임대료 보조는 임차인의 유효수요를 늘리며, 장기적으로 민간임대주택 공급을 감소시키는 것이 아니라 증가시키는 방향으로 작용한다. 수요 증가로 시장임대료가 상승할 수 있다는 점과 공급의 장기 증가를 구별해야 한다.
ㅁ X: 균형가격보다 낮은 임대료 상한은 임대주택의 공급량을 증가시키는 것이 아니라 감소시킨다. 임대인의 유지·보수 유인이 약해져 질적 수준도 낮아질 수 있다.

선지별 해설

① X
ㄱ과 ㅁ은 틀리지만 ㄴ은 맞는 지문이고, 틀린 ㄹ이 빠져 있다.
틀린 조합: ㄱ, ㄴ, ㅁ → 올바른 조합: ㄱ, ㄹ, ㅁ

② X
ㄱ과 ㅁ은 틀리지만 ㄷ은 맞는 지문이고, 틀린 ㄹ이 빠져 있다.
틀린 조합: ㄱ, ㄷ, ㅁ → 올바른 조합: ㄱ, ㄹ, ㅁ

③ O
ㄱ은 주거권을 부정하여 틀리고, ㄹ은 임대료 보조가 장기 공급을 감소시킨다고 하여 틀리며, ㅁ은 낮은 임대료 상한이 공급량을 증가시킨다고 하여 틀리다. 세 지문을 정확히 묶었다.

④ X
ㄴ과 ㄷ은 모두 맞는 지문이고, 틀린 ㄱ과 ㅁ이 빠져 있다.
틀린 조합: ㄴ, ㄷ, ㄹ → 올바른 조합: ㄱ, ㄹ, ㅁ

⑤ X
ㄹ과 ㅁ은 틀리지만 ㄷ은 맞는 지문이고, 틀린 ㄱ이 빠져 있다.
틀린 조합: ㄷ, ㄹ, ㅁ → 올바른 조합: ㄱ, ㄹ, ㅁ

NoteBase

오답 포인트

ㄹ에서는 임대료 보조로 시장임대료가 상승할 수 있다는 사실만 보고 장기 공급도 감소한다고 판단하기 쉽다. 보조정책은 수요를 늘리므로 장기 공급은 증가하는 방향으로 움직인다. ㅁ에서는 임대료 상한이 가격을 낮춘다는 점과 공급량을 늘린다는 주장을 혼동하기 쉽지만, 균형가격 이하의 상한은 공급량 감소와 질 저하를 초래한다.

다시 나오면 이렇게 판단

먼저 각 지문을 개별적으로 판단한 뒤 틀린 지문만 묶는다. 수요자 보조는 수요 증가와 장기 공급 증가로, 균형가격 이하의 가격상한은 공급량 감소와 품질 저하로 연결한다.

암기 포인트

주거권은 인정되고, 임대료 보조는 장기 공급을 늘리며, 낮은 임대료 상한은 공급을 줄인다.

NoteBase

문 20. 다음 ( )에 들어갈 알맞은 내용은?

○ (ㄱ)은 『공공주택특별법』 시행령에 따른 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 전세계약의 방식으로 공급하는 공공임대주택이다.
○ (ㄴ)은 『민간임대주택에 관한 특별법』에 따른 임대사업자가 매매 등으로 소유권을 취득하여 임대하는 민간임대주택을 말한다.

① ㄱ: 국민임대주택, ㄴ: 장기전세주택
② ㄱ: 장기전세주택, ㄴ: 기존주택전세임대주택
③ ㄱ: 기존주택전세임대주택, ㄴ: 국민임대주택
④ ㄱ: 국민임대주택, ㄴ: 민간매입임대주택
⑤ ㄱ: 장기전세주택, ㄴ: 민간매입임대주택

정답 5번

쟁점

이 문제는 공공임대주택과 민간임대주택의 법정 유형을 정의 문구로 구별하는 문제이다. 핵심은 '전세계약의 방식으로 공급'과 '매매 등으로 소유권을 취득하여 임대'라는 표현이 각각 어떤 유형을 가리키는지 판단하는 것이다.

용어 풀이

장기전세주택은 재정이나 주택도시기금의 지원을 받아 전세계약의 방식으로 공급하는 공공임대주택이다.
민간매입임대주택은 임대사업자가 매매 등으로 소유권을 취득하여 임대하는 민간임대주택이다.

핵심 구분

「공공주택 특별법 시행령」 제2조 제1항 제4호에 따르면 (ㄱ)은 장기전세주택이다. 같은 항 제2호의 국민임대주택은 저소득 서민의 주거안정을 위해 30년 이상 장기간 임대를 목적으로 공급하는 주택이고, 제7호의 기존주택전세임대주택은 기존주택을 임차하여 저소득층·청년·신혼부부 등에게 전대하는 주택이므로 (ㄱ)과 다르다.
「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제3호에 따르면 (ㄴ)은 민간매입임대주택이다.

NoteBase

선지별 해설

① X
(ㄱ)과 (ㄴ)이 모두 틀렸다. 국민임대주택은 30년 이상 장기간 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택이며, 장기전세주택은 공공임대주택이므로 (ㄴ)의 민간임대주택에 해당하지 않는다.
틀린 표현: ㄱ: 국민임대주택, ㄴ: 장기전세주택
올바른 표현: ㄱ: 장기전세주택, ㄴ: 민간매입임대주택

② X
(ㄱ)은 맞지만 (ㄴ)이 틀렸다. 기존주택전세임대주택은 공공주택사업자가 기존주택을 임차하여 대상자에게 전대하는 공공임대주택이지, 임대사업자가 소유권을 취득하여 임대하는 민간임대주택이 아니다.
틀린 표현: ㄴ: 기존주택전세임대주택
올바른 표현: ㄴ: 민간매입임대주택

③ X
(ㄱ)과 (ㄴ)이 모두 틀렸다. (ㄱ)은 기존주택을 임차하여 전대하는 유형이 아니라 전세계약의 방식으로 공급하는 장기전세주택이고, (ㄴ)은 국민임대주택이 아니라 민간매입임대주택이다.
틀린 표현: ㄱ: 기존주택전세임대주택, ㄴ: 국민임대주택
올바른 표현: ㄱ: 장기전세주택, ㄴ: 민간매입임대주택

④ X
(ㄴ)은 맞지만 (ㄱ)이 틀렸다. (ㄱ)의 결정적 문구인 '전세계약의 방식으로 공급'은 국민임대주택이 아니라 장기전세주택의 정의이다.
틀린 표현: ㄱ: 국민임대주택
올바른 표현: ㄱ: 장기전세주택

⑤ O
(ㄱ)의 전세계약 방식 공공임대주택은 장기전세주택이고, (ㄴ)의 소유권을 취득하여 임대하는 민간임대주택은 민간매입임대주택이므로 두 연결이 모두 옳다.

오답 포인트

'전세'라는 말만 보고 (ㄱ)을 기존주택전세임대주택으로 고르는 것이 함정이다. 장기전세주택은 전세계약 방식으로 공급하고, 기존주택전세임대주택은 사업자가 기존주택을 임차한 뒤 입주자에게 전대한다는 점이 다르다. 또한 하나의 선지에 있는 (ㄱ)과 (ㄴ)이 모두 맞아야 그 선지가 정답이 된다.

NoteBase

다시 나오면 이렇게 판단

‘전세계약의 방식으로 공급’이 보이면 장기전세주택, ‘기존주택을 임차하여 전대’가 보이면 기존주택전세임대주택, ‘매매 등으로 소유권을 취득하여 임대’가 보이면 민간매입임대주택으로 판단한다.

암기 포인트

전세계약 방식은 장기전세, 임차 후 전대는 기존주택전세임대, 소유권 취득 후 임대는 민간매입임대이다.

NoteBase

문 21. 부동산투자 위험에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 표준편차가 작을수록 투자에 수반되는 위험은 커진다.
ㄴ. 위험회피형 투자자는 변이계수(변동계수)가 작은 투자안을 더 선호한다.
ㄷ. 경기침체, 인플레이션 심화는 비체계적 위험에 해당한다.
ㄹ. 부동산투자자가 대상부동산을 원하는 시기와 가격에 현금화하지 못하는 경우는 유동성위험에 해당한다.

① ㄱ, ㄴ
② ㄱ, ㄷ
③ ㄴ, ㄷ
④ ㄴ, ㄹ
⑤ ㄷ, ㄹ

정답 4번

출제 포인트

부동산투자 위험의 측정 지표와 체계적 위험·비체계적 위험·유동성위험의 구분을 묻는 문제이다.

핵심 개념

표준편차: 기대수익률 주변에서 수익률이 흩어진 정도를 나타내며, 클수록 위험이 크다.
변이계수(변동계수): 기대수익률 한 단위당 부담하는 위험을 나타내며, 위험회피형 투자자는 그 값이 작은 투자안을 선호한다.
체계적 위험: 경기변동이나 인플레이션처럼 시장 전반에 영향을 미쳐 분산투자로 제거하기 어려운 위험이다.
비체계적 위험: 개별 부동산이나 특정 사업에 고유하여 분산투자로 줄일 수 있는 위험이다.
유동성위험: 원하는 시기와 가격에 자산을 현금화하기 어려운 위험이다.

NoteBase

선지별 해설

① X — ㄴ은 옳지만 ㄱ이 틀렸다. ㄱ의 틀린 표현은 '표준편차가 작을수록 위험은 커진다'이며, 올바르게는 표준편차가 작을수록 위험도 작아진다. 따라서 ㄱ, ㄴ의 조합은 옳지 않다.
② X — ㄱ과 ㄷ이 모두 틀렸다. 표준편차가 작을수록 위험은 작아지고, 경기침체와 인플레이션 심화는 비체계적 위험이 아니라 체계적 위험이다. 따라서 ㄱ, ㄷ의 조합은 옳지 않다.
③ X — ㄴ은 옳지만 ㄷ이 틀렸다. 위험회피형 투자자는 변이계수가 작은 투자안을 선호하나, 경기침체와 인플레이션 심화는 시장 전반에 영향을 미치는 체계적 위험이다. 따라서 ㄴ, ㄷ의 조합은 옳지 않다.
④ O — ㄴ과 ㄹ이 모두 옳다. 위험회피형 투자자는 기대수익률 한 단위당 위험이 작은 투자안을 선호하고, 원하는 시기와 가격에 부동산을 현금화하지 못할 가능성은 유동성위험에 해당한다.
⑤ X — ㄹ은 옳지만 ㄷ이 틀렸다. ㄷ의 '비체계적 위험'은 '체계적 위험'으로 고쳐야 한다. 따라서 ㄷ, ㄹ의 조합은 옳지 않고, 올바른 조합은 ㄴ, ㄹ이다.

오답 포인트

ㄱ에서는 표준편차와 위험의 방향을 반대로 제시했고, ㄷ에서는 시장 전체에 영향을 미치는 위험을 개별 위험으로 바꾸었다. '표준편차가 작다'와 '경기침체·인플레이션'이라는 표현을 정확히 분류해야 한다.

다시 나오면 이렇게 판단

먼저 위험 측정 지표는 값이 커질수록 위험이 커지는지 확인한다. 다음으로 시장 전체에 영향을 미치면 체계적 위험, 개별 자산에만 영향을 미치면 비체계적 위험, 제때 현금화하기 어려우면 유동성위험으로 판단한다.

암기 포인트

표준편차·변이계수는 작을수록 저위험, 경기·물가는 체계적 위험, 현금화 곤란은 유동성위험이다.

NoteBase

문 22. 甲은 시장가치 5억원의 부동산을 인수하고자 한다. 해당 부동산의 부채감당률(DCR)은? (단, 모든 현금 유출입은 연말에만 발생하며, 주어진 조건에 한함)

◯ 담보인정비율(LTV): 시장가치의 50%
◯ 연간 저당상수: 0.12
◯ 가능총소득(PGI): 5,000만원
◯ 공실손실상당액 및 대손충당금: 가능총소득의 10%
◯ 영업경비비율: 유효총소득의 28%

① 1.08
② 1.20
③ 1.50
④ 1.67
⑤ 1.80

정답 1번

출제 포인트

부채감당률(DCR)은 순영업소득이 연간 부채서비스액을 몇 배 감당하는지를 나타내며, 순영업소득을 연간 부채서비스액으로 나누어 구한다.

조건 정리

시장가치: 5억원
대출액: 시장가치의 50%
연간 저당상수: 0.12
가능총소득(PGI): 5,000만원
공실손실상당액 및 대손충당금: 가능총소득의 10%
영업경비: 유효총소득의 28%
구해야 할 값: 부채감당률(DCR)

사용할 공식

DCR=순영업소득(NOI)연간 부채서비스액
연간 부채서비스액=대출액×연간 저당상수
DCR은 부동산 영업에서 얻은 순영업소득으로 원리금 상환액을 얼마나 감당할 수 있는지를 측정하므로 이 공식을 사용한다.

NoteBase

계산 과정

1. 대출액은 5억원 × 50% = 2억 5,000만원이다.
2. 연간 부채서비스액은 2억 5,000만원 × 0.12 = 3,000만원이다.
3. 유효총소득은 5,000만원 × (1 - 0.10) = 4,500만원이다.
4. 영업경비는 4,500만원 × 0.28 = 1,260만원이다.
5. 순영업소득은 4,500만원 - 1,260만원 = 3,240만원이다.
6. DCR=3,240만원3,000만원=1.08이다.

선지 판단

① O — 계산한 부채감당률 1.08과 일치한다.
② X — 1.20이 아니라 1.08이다. 부채감당률은 가능총소득이 아니라 공실손실과 영업경비를 차감한 순영업소득을 분자로 사용한다.
③ X — 1.50이 아니라 1.08이다. 유효총소득 4,500만원을 연간 부채서비스액 3,000만원으로 바로 나누면 1.50이 되지만, 영업경비 1,260만원을 추가로 차감해야 한다.
④ X — 1.67이 아니라 1.08이다. 가능총소득 5,000만원을 연간 부채서비스액 3,000만원으로 바로 나눈 값은 순영업소득을 사용하지 않은 결과이다.
⑤ X — 1.80이 아니라 1.08이다. DCR의 분자는 순영업소득 3,240만원이고 분모는 연간 부채서비스액 3,000만원이므로 1.80이 될 수 없다.

오답 포인트

핵심 함정은 가능총소득이나 유효총소득을 순영업소득으로 착각하는 것이다. 특히 ③의 1.50은 유효총소득 4,500만원에서 영업경비를 차감하지 않고 부채서비스액 3,000만원으로 나눌 때 나오는 값이다. 부채서비스액은 대출액에 연간 저당상수를 곱해 구하며, 부동산 시장가치에 바로 곱하지 않는다.

다시 나오면 이렇게 판단

먼저 LTV로 대출액을 구하고 저당상수를 곱해 연간 부채서비스액을 계산한다. 다음으로 가능총소득에서 공실·대손을 차감해 유효총소득을 구하고, 다시 영업경비를 차감해 순영업소득을 구한 뒤 두 값을 나눈다.

암기 포인트

DCR은 NOI ÷ 연간 부채서비스액이다. 소득은 PGI → EGI → NOI 순서로 차감하고, 부채서비스액은 대출액 × 저당상수로 계산한다.

NoteBase

문 23. 다음 자료는 A부동산의 1년간 운영수지이다. A부동산의 세후현금흐름승수는? (단, 주어진 조건에 한함)

◯ 총투자액: 50,000만원
◯ 지분투자액: 36,000만원
◯ 가능총소득(PGI): 6,000만원
◯ 공실률: 15%
◯ 재산세: 500만원
◯ 원리금상환액: 600만원
◯ 영업소득세: 400만원

① 8
② 10
③ 12
④ 15
⑤ 20

정답 2번

출제 포인트

이 문제는 지분투자액을 세후현금흐름으로 나누어 세후현금흐름승수를 구하는 문제이다.

조건 정리

주어진 값: 지분투자액 36,000만원, 가능총소득 6,000만원, 공실률 15%, 재산세 500만원, 원리금상환액 600만원, 영업소득세 400만원이다.
구해야 할 값: 세후현금흐름승수이다.
주의할 조건: 승수의 분자는 총투자액이 아니라 지분투자액이며, 분모는 세전현금흐름에서 영업소득세까지 차감한 세후현금흐름이다.

사용할 공식

세후현금흐름승수=지분투자액세후현금흐름
세후현금흐름=순영업소득-원리금상환액-영업소득세
세후현금흐름승수는 투자자가 투입한 자기자본이 세후현금흐름의 몇 배인지를 나타내므로 지분투자액을 세후현금흐름으로 나눈다.

NoteBase

계산 과정

1. 유효총소득은 6,000만원 × (1 - 0.15) = 5,100만원이다.
2. 순영업소득은 유효총소득에서 영업경비인 재산세를 차감하므로 5,100만원 - 500만원 = 4,600만원이다.
3. 세전현금흐름은 4,600만원 - 600만원 = 4,000만원이다.
4. 세후현금흐름은 4,000만원 - 400만원 = 3,600만원이다.
5. 세후현금흐름승수는 36,000/3,600 = 10이다.

선지 판단

① X — 8은 계산 결과 10과 일치하지 않는다. 세후현금흐름승수는 지분투자액 36,000만원을 세후현금흐름 3,600만원으로 나눈 10으로 고쳐야 한다.
② O — 36,000/3,600 = 10이므로 옳다.
③ X — 12는 계산 결과 10과 일치하지 않는다. 공실, 재산세, 원리금상환액, 영업소득세를 순서대로 반영하면 세후현금흐름승수는 10이다.
④ X — 15는 계산 결과 10과 일치하지 않는다. 분자에는 총투자액 50,000만원이 아니라 지분투자액 36,000만원을 사용해야 하며, 올바른 값은 10이다.
⑤ X — 20은 계산 결과 10과 일치하지 않는다. 분모에는 순영업소득이 아니라 원리금상환액과 영업소득세까지 차감한 세후현금흐름 3,600만원을 사용하며, 올바른 값은 10이다.

오답 포인트

총투자액 50,000만원을 분자로 사용하는 것이 핵심 함정이다. 세후현금흐름승수는 지분투자자의 관점에서 계산하므로 지분투자액 36,000만원을 사용한다. 또한 재산세는 순영업소득 계산 단계에서, 원리금상환액과 영업소득세는 현금흐름 계산 단계에서 각각 차감한다.

다시 나오면 이렇게 판단

가능총소득 → 공실 차감 → 유효총소득 → 영업경비 차감 → 순영업소득 → 원리금상환액 차감 → 세전현금흐름 → 영업소득세 차감 → 세후현금흐름의 순서로 계산한 뒤, 지분투자액을 세후현금흐름으로 나눈다.

암기 포인트

세후현금흐름승수 = 지분투자액 ÷ 세후현금흐름이다.

NoteBase

문 24. 부동산투자에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 주어진 조건에 한함)

① 시중금리 상승은 부동산투자자의 요구수익률을 하락시키는 요인이다.

② 기대수익률은 투자로 인해 기대되는 예상수입과 예상지출로부터 계산되는 수익률이다.

③ 정(+)의 레버리지효과는 자기자본수익률이 총자본수익률(종합수익률)보다 높을 때 발생한다.

④ 요구수익률은 투자에 대한 위험이 주어졌을 때, 투자자가 대상부동산에 자금을 투자하기 위해 충족되어야 할 최소한의 수익률이다.

⑤ 부동산투자자는 담보대출과 전세를 통해 레버리지를 활용할 수 있다.

정답 1번

출제 포인트

부동산투자의 기대수익률·요구수익률과 레버리지효과의 의미를 구분하는 문제이다.

핵심 개념

기대수익률은 투자에서 예상되는 수입과 지출을 바탕으로 산정한 예상 수익률이다.
요구수익률은 투자자가 위험을 감수하고 투자하기 위해 최소한 확보하려는 수익률이다. 시중금리가 오르면 대체투자수익률과 자금조달비용이 높아지므로 일반적으로 요구수익률도 상승한다.
레버리지효과는 타인자본을 이용하여 자기자본수익률을 변화시키는 효과이다. 차입금리보다 총자본수익률이 높으면 자기자본수익률이 총자본수익률보다 높아지는 정(+)의 레버리지효과가 발생한다.

선지별 해설

① X — 틀린 표현은 '시중금리 상승은 요구수익률을 하락시킨다'이다. 시중금리가 상승하면 투자자의 기회비용과 자금조달비용이 커지므로 요구수익률은 일반적으로 상승한다.
② O — 기대수익률은 투자로부터 예상되는 수입과 지출을 토대로 계산하는 사전적 수익률이다.
③ O — 정(+)의 레버리지효과가 발생하면 타인자본 사용으로 자기자본수익률이 총자본수익률보다 높아진다. 그 전제는 총자본수익률이 차입금리보다 높은 경우이다.
④ O — 요구수익률은 주어진 투자위험을 감수하고 대상 부동산에 투자하기 위해 투자자가 요구하는 최소 수익률이다.
⑤ O — 담보대출과 전세보증금은 모두 타인자본을 활용하는 수단이므로 부동산투자자는 이를 통해 레버리지를 이용할 수 있다.

오답 포인트

①은 시중금리와 요구수익률의 방향을 반대로 제시한 선지이다. 시중금리가 오르면 안전자산이나 대체 투자에서 얻을 수 있는 수익도 커지므로 부동산투자자가 요구하는 최소 수익률은 낮아지는 것이 아니라 높아진다.

NoteBase

다시 나오면 이렇게 판단

금리와 요구수익률은 같은 방향으로 움직이는지 먼저 확인한다. 레버리지 문제에서는 총자본수익률과 차입금리를 비교하여 총자본수익률이 더 높으면 정(+)의 레버리지, 더 낮으면 부(-)의 레버리지로 판단한다.

암기 포인트

금리 상승 → 요구수익률 상승, 총자본수익률 > 차입금리 → 정(+)의 레버리지이다.

NoteBase

문 25. 甲은 아래 조건으로 부동산에 10억원을 투자하였다. 이에 관한 투자분석의 산출값으로 틀린 것은?(단, 주어진 조건에 한함)

◯ 순영업소득(NOI): 2억원/년
◯ 원리금상환액: 2,000만원/년
◯ 유효총소득승수: 4
◯ 지분투자액: 8억원

① 유효총소득은 2억5천만원
② 부채비율은 25%
③ 지분환원율은 25%
④ 순소득승수는 5
⑤ 종합환원율은 20%

정답 3번

출제 포인트

이 문제는 투자액·순영업소득·원리금상환액·지분투자액의 관계를 이용하여 유효총소득, 부채비율, 지분환원율, 순소득승수, 종합환원율을 계산하는 문제이다.

조건 정리

총투자액은 10억원, 순영업소득(NOI)은 연 2억원, 원리금상환액은 연 2,000만원, 유효총소득승수는 4, 지분투자액은 8억원이다.
따라서 부채액은 10억원 - 8억원 = 2억원이고, 세전현금수지는 2억원 - 2,000만원 = 1억 8천만원이다.

사용할 공식

유효총소득승수=총투자액유효총소득
부채비율=부채액지분투자액×100
지분환원율=세전현금수지지분투자액×100
순소득승수=총투자액순영업소득
종합환원율=순영업소득총투자액×100
유효총소득승수와 순소득승수는 투자액이 각 소득의 몇 배인지 나타내고, 지분환원율은 부채 원리금을 상환한 뒤 지분투자자에게 돌아가는 세전현금수지를 지분투자액과 비교하므로 이 공식들을 사용한다.

NoteBase

계산 과정

1. 유효총소득은 10억원 ÷ 4 = 2억 5천만원이다.
2. 부채액은 10억원 - 8억원 = 2억원이므로 부채비율은 2억원 ÷ 8억원 × 100 = 25%이다.
3. 세전현금수지는 2억원 - 2,000만원 = 1억 8천만원이므로 지분환원율은 1억 8천만원 ÷ 8억원 × 100 = 22.5%이다.
4. 순소득승수는 10억원 ÷ 2억원 = 5이다.
5. 종합환원율은 2억원 ÷ 10억원 × 100 = 20%이다.

선지 판단

① O. 유효총소득은 총투자액 10억원을 유효총소득승수 4로 나눈 2억 5천만원이므로 옳다.
② O. 부채액은 총투자액 10억원에서 지분투자액 8억원을 뺀 2억원이고, 이를 지분투자액 8억원으로 나누면 부채비율은 25%이므로 옳다.
③ X. 지분환원율을 25%라고 한 부분이 틀렸다. 순영업소득에서 원리금상환액을 차감한 세전현금수지 1억 8천만원을 지분투자액 8억원으로 나누므로 올바른 지분환원율은 22.5%이다.
④ O. 순소득승수는 총투자액 10억원을 순영업소득 2억원으로 나눈 5이므로 옳다.
⑤ O. 종합환원율은 순영업소득 2억원을 총투자액 10억원으로 나눈 20%이므로 옳다.

오답 포인트

③의 25%는 순영업소득 2억원을 지분투자액 8억원으로 바로 나누어 얻은 값이다. 지분환원율의 분자에는 순영업소득이 아니라 원리금상환액을 차감한 세전현금수지를 사용해야 한다.

다시 나오면 이렇게 판단

먼저 총투자액을 부채와 지분으로 나누고, 순영업소득에서 원리금상환액을 차감하여 세전현금수지를 구한다. 그다음 승수는 투자액을 소득으로 나누고, 환원율은 해당 소득을 투자액으로 나누어 판단한다.

암기 포인트

승수는 투자액 ÷ 소득, 환원율은 소득 ÷ 투자액이다. 지분환원율의 소득은 원리금상환 후의 세전현금수지이다.

NoteBase

문 26. 부동산투자분석에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 내부수익률은 수익성지수를 0으로, 순현재가치를 1로 만드는 할인율이다.

② 회계적 이익률법은 현금흐름의 시간적 가치를 고려하지 않는다.

③ 내부수익률법에서는 내부수익률과 요구수익률을 비교하여 투자여부를 결정한다.

④ 순현재가치법, 내부수익률법은 할인현금수지분석법에 해당한다.

⑤ 담보인정비율(LTV)은 부동산가치에 대한 융자액의 비율이다.

정답 1번

출제 포인트

내부수익률(IRR), 순현재가치(NPV), 수익성지수(PI) 등 부동산투자분석 지표의 정의와 투자판단 기준을 구별하는 문제이다.

핵심 개념

순현재가치(NPV)는 미래 순현금흐름을 요구수익률로 할인한 현재가치에서 최초투자액을 뺀 값이다.
내부수익률(IRR)은 순현재가치가 0이 되게 하는 할인율이며, 이 할인율에서는 수익성지수가 1이 된다.
수익성지수(PI)는 현금유입 현재가치를 현금유출 현재가치로 나눈 비율이다. 순현재가치가 0이면 두 현재가치가 같으므로 수익성지수는 1이다.
회계적 이익률법은 회계상 이익을 투자액과 비교하는 비할인법이고, 순현재가치법과 내부수익률법은 화폐의 시간가치를 반영하는 할인현금수지분석법이다.

선지별 해설

① X — 내부수익률의 조건을 거꾸로 서술하였다. 틀린 표현은 '수익성지수를 0으로, 순현재가치를 1로'이다. 올바르게는 내부수익률은 순현재가치를 0으로 만들며, 그때 수익성지수는 1이 되는 할인율이다.
② O — 회계적 이익률법은 회계상 이익을 기준으로 수익성을 측정하는 비할인법이므로 현금흐름의 시간적 가치를 고려하지 않는다.
③ O — 내부수익률법은 내부수익률과 요구수익률을 비교한다. 내부수익률이 요구수익률보다 크면 투자안의 수익성이 요구 수준을 충족하므로 투자안을 채택할 수 있다.
④ O — 순현재가치법과 내부수익률법은 미래 현금흐름을 할인하여 평가하므로 모두 할인현금수지분석법에 해당한다.
⑤ O — 담보인정비율(LTV)은 부동산가치 중 융자액이 차지하는 비율로, '융자액 ÷ 부동산가치'로 나타낸다.

오답 포인트

①은 내부수익률에서 성립하는 두 기준값을 서로 바꾸어 놓았다. 내부수익률은 'NPV가 0', 수익성지수는 'PI가 1'이라는 짝을 정확히 구별해야 한다.

NoteBase

다시 나오면 이렇게 판단

투자분석 지표는 기준값과 평가 방식을 함께 확인한다. IRR은 NPV를 0으로 만드는 할인율이고, 이때 PI는 1이다. 회계적 이익률법은 비할인법이며, NPV법과 IRR법은 할인법이다.

암기 포인트

IRR에서 NPV는 0, PI는 1이다. 회계적 이익률법은 비할인, NPV법·IRR법은 할인이다.

문 28. A회사는 전년도에 임대면적 $750m^2$의 매장을 비율 임대차(percentage lease)방식으로 임차하였다. 계약내용에 따르면, 매출액이 손익분기점 매출액 이하이면 기본임대료만 지급하고, 이를 초과하는 매출액에 대해서는 일정 임대료율을 적용한 추가임대료를 기본임대료에 가산하도록 하였다. 전년도 연임대료로 총 12,000만원을 지급한 경우, 해당 계약내용에 따른 추가임대료율은? (단, 연간 기준이며, 주어진 조건에 한함)

◯ 전년도 매출액: 임대면적 m^2당 100만원
◯ 손익분기점 매출액: 임대면적 m^2당 60만원
◯ 기본임대료: 임대면적 m^2당 10만원

① 15%
② 20%
③ 25%
④ 30%
⑤ 35%

정답 1번

출제 포인트

이 문제는 총임대료에서 기본임대료를 빼 추가임대료를 구한 뒤, 손익분기점 초과 매출액으로 나누어 추가임대료율을 계산하는 문제이다.

조건 정리

임대면적: $750m^2$
전년도 매출액: $750m^2 \times 100$만원$/m^2 = 75{,}000$만원
손익분기점 매출액: $750m^2 \times 60$만원$/m^2 = 45{,}000$만원
기본임대료: $750m^2 \times 10$만원$/m^2 = 7{,}500$만원
총임대료: 12,000만원
추가임대료율은 전체 매출액이 아니라 손익분기점 매출액을 초과한 부분에만 적용한다.

사용할 공식

추가임대료=총임대료-기본임대료
추가임대료율=추가임대료실제 매출액-손익분기점 매출액×100
비율 임대차에서 계약상 추가임대료는 손익분기점 초과 매출액에 약정 임대료율을 곱해 산정하므로 이 공식을 사용한다.

NoteBase

계산 과정

1. 추가임대료는 12,000만원 - 7,500만원 = 4,500만원이다.
2. 손익분기점 초과 매출액은 75,000만원 - 45,000만원 = 30,000만원이다.
3. 추가임대료율은 $\frac{4,500}{30,000} \times 100 = 15\%$이다.

선지 판단

① O: 계산한 추가임대료율이 15%이므로 옳다.
② X: 20%를 적용하면 추가임대료가 6,000만원, 총임대료가 13,500만원이 되어 주어진 12,000만원과 다르다. 20%가 아니라 15%가 맞다.
③ X: 25%를 적용하면 추가임대료가 7,500만원, 총임대료가 15,000만원이 되어 조건과 다르다. 25%가 아니라 15%가 맞다.
④ X: 30%를 적용하면 추가임대료가 9,000만원, 총임대료가 16,500만원이 되어 조건과 다르다. 30%가 아니라 15%가 맞다.
⑤ X: 35%를 적용하면 추가임대료가 10,500만원, 총임대료가 18,000만원이 되어 조건과 다르다. 35%가 아니라 15%가 맞다.

오답 포인트

총임대료 12,000만원을 곧바로 매출액으로 나누면 안 된다. 먼저 기본임대료 7,500만원을 빼서 추가임대료 4,500만원을 구하고, 분모에는 전체 매출액이 아니라 손익분기점 초과 매출액 30,000만원을 사용해야 한다.

다시 나오면 이렇게 판단

비율 임대차의 추가임대료율은 '총임대료에서 기본임대료를 뺀 금액 ÷ 손익분기점 초과 매출액'의 순서로 계산하고, 산출한 비율을 다시 초과 매출액에 곱해 총임대료와 일치하는지 검산한다.

암기 포인트

추가임대료율 = (총임대료 - 기본임대료) ÷ (실제 매출액 - 손익분기점 매출액)이다.

NoteBase

문 29. 부동산투자회사법상 '자기관리 부동산투자회사'(REITs, 이하 "회사"라 한다)에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 국토교통부장관은 회사가 최저자본금을 준비하였음을 확인한 때에는 지체 없이 주요 출자자(발행주식 총수의 100분의 5를 초과하여 주식을 소유하는 자)의 적격성을 심사하여야 한다.

② 최저자본금준비기간이 지난 회사의 최저자본금은 70억원 이상이 되어야 한다.

③ 주요 주주는 미공개 자산운용정보를 이용하여 부동산을 매매하거나 타인에게 이용하게 하여서는 아니 된다.

④ 회사는 그 자산을 투자·운용할 때에는 전문성을 높이고 주주를 보호하기 위하여 자산관리회사에 위탁하여야 한다.

⑤ 주주총회의 특별결의에 따른 경우, 회사는 해당 연도 이익배당한도의 100분의 50 이상 100분의 90 미만으로 이익배당을 정한다.

정답 4번

쟁점

이 문제는 자기관리 부동산투자회사의 최저자본금, 주요 출자자 심사, 미공개정보 이용 금지, 자산운용 방식 및 배당요건에 관한 문제이다. 핵심은 자기관리 부동산투자회사가 자산을 직접 운용하는 형태라는 점을 위탁관리 부동산투자회사와 구별하는 것이다.

용어 풀이

자기관리 부동산투자회사 = 상근 자산운용 전문인력을 두고 회사가 자산을 직접 투자·운용하는 부동산투자회사이다.
자산관리회사 = 위탁관리 부동산투자회사 등이 자산의 투자·운용업무를 맡기는 별도의 회사이다.

핵심 구분

「부동산투자회사법」은 자기관리 부동산투자회사에 상근 자산운용 전문인력을 두도록 하고, 위탁관리 부동산투자회사는 자산의 투자·운용업무를 자산관리회사에 위탁하도록 구분한다. 따라서 '자기관리'와 '자산관리회사에 위탁'을 결합한 ④가 틀린 설명이다.

NoteBase

선지별 해설

① O
국토교통부장관은 자기관리 부동산투자회사가 최저자본금을 준비하였음을 확인하면 지체 없이 주요 출자자의 적격성을 심사하여야 한다. 이때 주요 출자자는 발행주식 총수의 100분의 5를 초과하여 주식을 소유하는 자이다.

② O
최저자본금준비기간이 지난 자기관리 부동산투자회사의 자본금은 70억원 이상이어야 한다.

③ O
주요주주는 미공개 자산운용정보를 이용하여 부동산 또는 증권을 매매하거나 그 정보를 타인에게 이용하게 하여서는 안 된다.

④ X
자기관리 부동산투자회사는 자산관리회사에 자산운용을 위탁하는 형태가 아니라 상근 자산운용 전문인력을 두고 직접 운용하는 형태이다.
틀린 표현: 자산관리회사에 위탁하여야 한다.
올바른 표현: 대통령령으로 정하는 바에 따라 자산운용 전문인력을 상근으로 두어야 한다.

⑤ O
자기관리 부동산투자회사가 해당 연도 이익배당한도의 100분의 50 이상 100분의 90 미만으로 이익배당을 정하는 경우에는 주주총회의 특별결의가 필요하다.

오답 포인트

④의 '전문성을 높이고 주주를 보호하기 위하여'라는 문구는 맞지만, 그 수단을 '자산관리회사에 위탁'으로 바꾼 것이 함정이다. 자기관리형은 상근 전문인력을 통한 직접 운용이고, 위탁관리형은 자산관리회사에 대한 위탁이다.

다시 나오면 이렇게 판단

자기관리형과 위탁관리형을 먼저 구분한다. '자기관리형-상근 자산운용 전문인력-직접 운용', '위탁관리형-자산관리회사-위탁 운용'의 대응관계로 판단한다.

암기 포인트

자기관리형은 사람이 상근하고, 위탁관리형은 회사에 맡긴다.

NoteBase

문 30. 저당담보부증권(MBS)의 가격변동에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 주어진 조건에 한함)

① 투자자들이 가까운 시일에 채권시장 수익률의 하락을 예상한다면, 가중평균상환기간(duration)이 긴 저당담보부증권일수록 그 가격이 더 크게 하락한다.

② 채무불이행위험이 없는 저당담보부증권의 가격은 채권시장 수익률의 변동에 영향을 받지 않는다.

③ 자본시장 내 다른 투자수단들과 경쟁하므로, 동일위험수준의 다른 투자수단들의 수익률이 상승하면 저당담보부증권의 가격은 상승한다.

④ 채권시장 수익률이 상승할 때 가중평균상환기간이 긴 저당담보부증권일수록 그 가격의 변동 정도가 작다.

⑤ 고정이자를 지급하는 저당담보부증권은 채권시장 수익률이 상승하면 그 가격이 하락한다.

정답 5번

출제 포인트

이 문제는 채권시장 수익률과 고정이자형 저당담보부증권(MBS) 가격의 역관계, 그리고 가중평균상환기간이 가격 민감도에 미치는 영향을 묻는다.

핵심 개념

저당담보부증권(MBS)은 주택저당대출에서 발생하는 원리금 현금흐름을 기초로 발행한 증권이다.
채권시장 수익률이 상승하면 기존 고정이자 증권의 상대적 매력이 낮아져 가격이 하락하고, 수익률이 하락하면 가격이 상승한다.
가중평균상환기간이 길수록 현금흐름을 더 늦게 회수하므로 동일한 수익률 변동에 대한 가격 민감도가 커진다.

NoteBase

선지별 해설

① X
수익률 하락이 예상되면 고정이자형 MBS의 가격은 상승하며, 가중평균상환기간이 길수록 상승 폭도 더 커진다. 틀린 표현은 “가격이 더 크게 하락한다”이다. 올바르게는 “가격이 더 크게 상승한다”이다.

② X
채무불이행위험이 없더라도 시장수익률 변동에 따른 이자율위험은 남는다. 틀린 표현은 “채권시장 수익률의 변동에 영향을 받지 않는다”이다. 올바르게는 “채권시장 수익률이 상승하면 가격이 하락하고, 수익률이 하락하면 가격이 상승한다”이다.

③ X
동일위험수준의 다른 투자수단 수익률이 상승하면 MBS의 상대적 매력이 낮아지므로 그 가격은 하락한다. 틀린 표현은 “가격은 상승한다”이다. 올바르게는 “가격은 하락한다”이다.

④ X
수익률이 상승할 때 가중평균상환기간이 긴 MBS일수록 가격 민감도가 커져 가격 하락 폭이 더 크다. 틀린 표현은 “가격의 변동 정도가 작다”이다. 올바르게는 “가격의 변동 정도가 크다”이다.

⑤ O
고정이자를 지급하는 MBS는 시장수익률이 상승하면 기존 이자수익의 상대적 매력이 낮아지므로 가격이 하락한다.

오답 포인트

①과 ④는 수익률과 가격의 방향뿐 아니라 가중평균상환기간과 가격 민감도의 관계까지 반대로 서술한다. ②는 채무불이행위험이 없다는 사실을 이자율위험도 없다는 뜻으로 바꾼 것이 함정이며, ③은 대체 투자수단의 수익률 상승이 MBS 가격에 미치는 방향을 뒤집었다.

다시 나오면 이렇게 판단

먼저 시장수익률과 고정이자 증권의 가격은 반대로 움직인다고 판단한다. 다음으로 가중평균상환기간이 길수록 동일한 수익률 변화에 대한 가격 변동 폭이 커진다고 판단한다. 채무불이행위험과 이자율위험은 서로 별개의 위험으로 구분한다.

암기 포인트

수익률 상승은 가격 하락, 수익률 하락은 가격 상승이며, 상환기간이 길수록 가격은 더 민감하게 움직인다.

NoteBase

문 31. 부동산투자의 분석기법 및 위험에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(단, 주어진 조건에 한함)

ㄱ. 경기침체로 부동산 수익성 악화가 야기하는 위험은 사업위험(business risk)에 해당한다.
ㄴ. 공실률, 부채서비스액은 유효총소득을 산정하는데 필요한 항목이다.
ㄷ. 위험회피형 투자자의 최적 포트폴리오는 투자자의 무차별곡선과 효율적 프론티어의 접점에서 선택된다.
ㄹ. 포트폴리오를 통해 제거 가능한 체계적인 위험은 부동산의 개별성에 기인한다.
ㅁ. 민감도분석을 통해 투입요소의 변화가 그 투자안의 내부수익률에 미치는 영향을 분석할 수 있다.

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

정답 2번

출제 포인트

부동산투자의 위험 유형, 유효총소득, 포트폴리오 선택, 민감도분석의 개념을 구별하여 옳은 문장인 ㄱ, ㄷ, ㅁ을 찾는 문제이다.

핵심 개념

ㄱ O: 경기침체처럼 경제·시장 상황의 변화로 부동산의 수익성이 악화될 위험은 사업위험에 해당한다.
ㄴ X: 유효총소득은 가능총소득에서 공실 및 대손 손실을 빼고 기타소득을 더하여 산정한다. 공실률은 필요하지만 부채서비스액은 유효총소득의 산정 항목이 아니다.
ㄷ O: 위험회피형 투자자는 같은 위험에서 더 높은 수익을 제공하는 효율적 프론티어 위에서 자신의 무차별곡선과 접하는 포트폴리오를 선택한다.
ㄹ X: 포트폴리오로 제거할 수 있는 것은 개별 부동산의 특성 등에 따른 비체계적 위험이다. 시장 전체에 공통으로 작용하는 체계적 위험은 분산투자로 제거할 수 없다.
ㅁ O: 민감도분석은 다른 조건을 일정하게 두고 투입요소 하나의 변화를 살펴 그 변화가 내부수익률 등 투자분석 결과에 미치는 영향을 분석하는 방법이다.

NoteBase

선지별 해설

① X: ㄱ과 ㄷ은 옳지만 ㄴ이 틀리다. 부채서비스액은 유효총소득 산정 항목에서 제외해야 하므로 옳은 조합은 ㄱ, ㄷ, ㅁ이다.
② O: ㄱ은 사업위험, ㄷ은 위험회피형 투자자의 최적 포트폴리오, ㅁ은 민감도분석을 각각 옳게 설명한다.
③ X: ㄱ과 ㅁ은 옳지만 ㄹ이 틀리고 옳은 ㄷ이 빠져 있다. '제거 가능한 체계적 위험'은 '제거 가능한 비체계적 위험'으로 고쳐야 하므로 옳은 조합은 ㄱ, ㄷ, ㅁ이다.
④ X: ㄷ과 ㅁ은 옳지만 ㄴ과 ㄹ이 틀리고 옳은 ㄱ이 빠져 있다. 부채서비스액은 유효총소득 산정 항목이 아니며, 분산투자로 제거 가능한 위험은 비체계적 위험이므로 옳은 조합은 ㄱ, ㄷ, ㅁ이다.
⑤ X: ㄴ과 ㄹ이 틀리다. ㄴ에서는 부채서비스액을 제외해야 하고, ㄹ의 체계적 위험은 비체계적 위험으로 고쳐야 하므로 옳은 조합은 ㄱ, ㄷ, ㅁ이다.

오답 포인트

ㄴ은 공실률과 부채서비스액을 한 문장에 묶어 둘 다 유효총소득 산정 항목처럼 보이게 한 함정이다. ㄹ은 '체계적 위험'과 '비체계적 위험'을 바꾸어 놓았다.

다시 나오면 이렇게 판단

소득 산정 문제에서는 부채상환 전의 소득 항목과 부채상환액을 분리한다. 위험 문제에서는 시장 전체의 체계적 위험은 분산 불가능, 개별 자산의 비체계적 위험은 분산 가능으로 구별한다. 민감도분석은 투입요소 변화가 투자결과에 미치는 영향을 보는 방법으로 판단한다.

암기 포인트

유효총소득에는 공실 손실을 반영하지만 부채서비스액은 넣지 않는다. 체계적 위험은 남고, 비체계적 위험은 분산된다.

NoteBase

문 32. 부동산관리방식에 따른 해당 내용을 옳게 묶은 것은?

ㄱ. 소유자의 직접적인 통제권이 강화된다.
ㄴ. 관리의 전문성과 효율성을 높일 수 있다.
ㄷ. 기밀 및 보안 유지가 유리하다.
ㄹ. 건물설비의 고도화에 대응할 수 있다.
ㅁ. 대형건물의 관리에 더 유용하다.
ㅂ. 소유와 경영의 분리가 가능하다.

① 자기관리방식 - ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ
② 자기관리방식 - ㄱ, ㄷ, ㅁ, ㅂ
③ 자기관리방식 - ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㅂ
④ 위탁관리방식 - ㄱ, ㄷ, ㄹ, ㅁ
⑤ 위탁관리방식 - ㄴ, ㄹ, ㅁ, ㅂ

정답 5번

출제 포인트

이 문제는 부동산의 자기관리방식과 위탁관리방식의 특징을 구분하는 문제이다.

핵심 개념

자기관리방식은 소유자가 직접 관리조직을 두고 부동산을 관리하는 방식이다. 직접 통제하기 쉽고 기밀과 보안을 유지하는 데 유리하므로 ㄱ, ㄷ이 해당한다.
위탁관리방식은 전문 관리업자에게 관리를 맡기는 방식이다. 전문성과 효율성을 높이고 고도화된 건물설비와 대형건물 관리에 대응하기 쉬우며 소유와 경영을 분리할 수 있으므로 ㄴ, ㄹ, ㅁ, ㅂ이 해당한다.

NoteBase

선지별 해설

① X — 자기관리방식에 해당하는 것은 ㄱ, ㄷ이다. ㄴ의 관리 전문성·효율성 향상과 ㄹ의 고도화된 건물설비 대응은 위탁관리방식의 특징이다. 틀린 묶음인 'ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ'은 'ㄱ, ㄷ'으로 고쳐야 한다.
② X — ㄱ과 ㄷ은 자기관리방식의 특징이지만, ㅁ의 대형건물 관리 유용성과 ㅂ의 소유·경영 분리는 위탁관리방식의 특징이다. 틀린 묶음인 'ㄱ, ㄷ, ㅁ, ㅂ'은 'ㄱ, ㄷ'으로 고쳐야 한다.
③ X — ㄷ만 자기관리방식의 특징이다. ㄴ, ㄹ, ㅂ은 위탁관리방식에 해당하며, 자기관리방식의 직접 통제라는 특징인 ㄱ이 빠져 있다. 틀린 묶음인 'ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㅂ'은 'ㄱ, ㄷ'으로 고쳐야 한다.
④ X — 위탁관리방식에 해당하는 것은 ㄴ, ㄹ, ㅁ, ㅂ이다. ㄱ의 직접 통제권 강화와 ㄷ의 기밀·보안 유지 이점은 자기관리방식의 특징이다. 틀린 묶음인 'ㄱ, ㄷ, ㄹ, ㅁ'은 'ㄴ, ㄹ, ㅁ, ㅂ'으로 고쳐야 한다.
⑤ O — ㄴ, ㄹ, ㅁ, ㅂ은 각각 전문성·효율성 향상, 고도화된 설비 대응, 대형건물 관리의 유용성, 소유와 경영의 분리를 뜻하므로 모두 위탁관리방식의 특징이다.

오답 포인트

'관리의 효율성'만 보고 자기관리방식으로 판단하거나, '통제'와 '보안'을 전문업체의 장점으로 오인하기 쉽다. 이 문항에서는 소유자의 직접성에 관한 ㄱ·ㄷ과 외부 전문업자의 규모·기술·분업 이점에 관한 ㄴ·ㄹ·ㅁ·ㅂ을 나누는 것이 핵심이다.

다시 나오면 이렇게 판단

소유자의 직접 통제와 내부 기밀 유지는 자기관리방식으로, 전문성·고도 설비·대형건물·소유와 경영의 분리는 위탁관리방식으로 분류한다.

암기 포인트

자기관리는 '직접 통제·보안', 위탁관리는 '전문성·고도화·대형화·분업'이다.

NoteBase

문 33. 부동산마케팅에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 부동산마케팅은 부동산상품을 수요자의 욕구에 맞게 상품을 개발하고 가격을 결정한 후 시장에서 유통, 촉진, 판매를 관리하는 일련의 과정이다.

② STP전략은 대상 집단의 시장세분화(segmentation), 표적시장 선정(targeting), 포지셔닝(positioning)으로 구성된다.

③ 시장세분화 전략은 부동산시장에서 마케팅활동을 수행하기 위하여 수요자의 집단을 세분하는 것이다.

④ 표적시장 전략은 세분화된 시장을 통해 선정된 표적 집단을 대상으로 적합한 마케팅활동을 수행하는 것이다.

⑤ AIDA원리는 주의(attention), 관심(interest), 욕망(desire), 행동(action)의 단계를 통해 공급자의 욕구를 파악하여 마케팅 효과를 극대화하는 시장점유마케팅 전략의 하나이다.

정답 5번

출제 포인트

부동산마케팅의 기본 과정과 STP전략, AIDA원리의 의미를 구분하는 문제이다.

핵심 개념

부동산마케팅: 수요자의 욕구를 파악하여 부동산상품의 개발·가격·유통·촉진·판매를 계획하고 관리하는 활동이다.
STP전략: 시장을 세분화하고(Segmentation), 공략할 표적시장을 정한 뒤(Targeting), 그 시장에서 상품의 차별적 위치를 형성하는(Positioning) 전략이다.
AIDA원리: 소비자가 광고나 판촉에 반응하여 주의(Attention)→관심(Interest)→욕망(Desire)→행동(Action)으로 나아가는 심리 단계를 설명한다.

NoteBase

선지별 해설

① O
부동산마케팅은 수요자의 욕구에 맞춘 상품 개발부터 가격 결정, 유통, 촉진, 판매 관리까지 포괄하는 일련의 과정이므로 옳다.

② O
STP는 시장세분화(Segmentation), 표적시장 선정(Targeting), 포지셔닝(Positioning)의 세 단계로 구성되므로 옳다.

③ O
시장세분화는 다양한 수요자를 욕구·특성·행동 등이 비슷한 집단으로 나누어 효과적인 마케팅의 기초를 마련하는 전략이므로 옳다.

④ O
표적시장 전략은 세분시장 중 공략할 집단을 선정하고, 그 집단에 적합한 마케팅활동을 수행하는 것이므로 옳다.

⑤ X
틀린 표현은 '공급자의 욕구를 파악'과 '시장점유마케팅 전략'이다. AIDA원리는 소비자의 반응 과정을 주의→관심→욕망→행동으로 설명하는 광고·촉진의 원리이다. 올바르게는 소비자의 심리와 구매행동 단계를 파악하여 마케팅 효과를 높이는 원리라고 해야 한다.

오답 포인트

⑤는 AIDA의 네 단계 자체는 정확하게 제시한 뒤 그 파악 대상을 '공급자의 욕구'로 바꾸었다. AIDA에서 단계가 진행되는 주체는 공급자가 아니라 광고·판촉을 접한 소비자이다.

다시 나오면 이렇게 판단

STP는 시장을 나누고 공략 대상을 정한 뒤 위치를 만드는 전략이고, AIDA는 소비자의 반응이 주의에서 구매행동으로 발전하는 과정을 나타낸다. AIDA의 주체를 공급자로 설명하면 틀린 진술로 판단한다.

암기 포인트

STP는 세분화·표적시장·포지셔닝, AIDA는 소비자의 주의·관심·욕망·행동이다.

NoteBase

문 34. 사회기반시설에 대한 민간투자법령상 BOT(build-operate-transfer) 방식에 대한 내용이다. ( )에 들어갈 내용을 <보기>에서 옳게 고른 것은?

사회기반시설의 (ㄱ)에 일정기간 동안 (ㄴ)에게 해당 시설의 소유권이 인정되며 그 기간이 만료되면 (ㄷ)이 (ㄹ)에 귀속되는 방식이다.

<보기>
a. 착공 후
b. 준공 후
c. 사업시행자
d. 국가 또는 지방자치단체
e. 시설소유권
f. 시설관리운영권

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

정답 4번

쟁점

이 문제는 BOT 방식에서 시설의 소유권이 인정되는 시점과 주체, 운영기간 만료 후 소유권의 귀속 주체를 구별하는 문제이다.

용어 풀이

BOT(Build-Operate-Transfer)는 민간 사업시행자가 사회기반시설을 건설하고 일정 기간 소유·운영한 뒤 국가 또는 지방자치단체에 이전하는 방식이다.

핵심 구분

「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제4조 제3호에 따르면 BOT 방식은 사회기반시설의 준공 후 일정 기간 사업시행자에게 시설의 소유권이 인정되고, 그 기간이 만료되면 시설소유권이 국가 또는 지방자치단체에 귀속되는 방식이다. 따라서 ㄱ은 b, ㄴ은 c, ㄷ은 e, ㄹ은 d이다.

NoteBase

선지별 해설

① X
ㄴ-c, ㄷ-e, ㄹ-d는 맞지만 ㄱ-a가 틀리다. BOT에서 사업시행자의 소유권이 인정되는 기준 시점은 착공 후가 아니라 준공 후이다.
틀린 표현: ㄱ-a(착공 후)
올바른 표현: ㄱ-b(준공 후)

② X
ㄱ-a와 ㄹ-c가 틀리다. 소유권은 준공 후 일정 기간 사업시행자에게 인정되고, 기간 만료 후에는 사업시행자가 아니라 국가 또는 지방자치단체에 귀속된다.
틀린 표현: ㄱ-a(착공 후), ㄹ-c(사업시행자)
올바른 표현: ㄱ-b(준공 후), ㄹ-d(국가 또는 지방자치단체)

③ X
ㄱ-a, ㄴ-d, ㄷ-f, ㄹ-c가 모두 틀리다. 준공 후 사업시행자에게 시설소유권이 인정되며, 기간 만료 후 그 시설소유권이 국가 또는 지방자치단체에 귀속된다.
틀린 표현: ㄱ-a(착공 후), ㄴ-d(국가 또는 지방자치단체), ㄷ-f(시설관리운영권), ㄹ-c(사업시행자)
올바른 표현: ㄱ-b(준공 후), ㄴ-c(사업시행자), ㄷ-e(시설소유권), ㄹ-d(국가 또는 지방자치단체)

④ O
준공 후 일정 기간 사업시행자에게 시설소유권이 인정되고, 기간이 만료되면 시설소유권이 국가 또는 지방자치단체에 귀속된다는 BOT의 법정 구조와 모두 일치한다.

⑤ X
ㄱ-b만 맞고 ㄴ-d, ㄷ-f, ㄹ-c가 틀리다. 준공 후 소유권을 인정받는 주체는 사업시행자이고, 기간 만료 시 이전되는 것은 시설관리운영권이 아니라 시설소유권이며, 귀속 주체는 국가 또는 지방자치단체이다.
틀린 표현: ㄴ-d(국가 또는 지방자치단체), ㄷ-f(시설관리운영권), ㄹ-c(사업시행자)
올바른 표현: ㄴ-c(사업시행자), ㄷ-e(시설소유권), ㄹ-d(국가 또는 지방자치단체)

오답 포인트

‘착공 후’와 ‘준공 후’를 혼동하거나, BOT의 마지막 T(Transfer)를 시설관리운영권의 이전으로 오해하기 쉽다. 이 문항에서 이전되는 대상은 시설소유권이고, 귀속 주체는 국가 또는 지방자치단체이다.

다시 나오면 이렇게 판단

BOT의 영문 순서대로 Build는 시설의 준공, Operate는 사업시행자의 일정 기간 소유·운영, Transfer는 기간 만료 후 시설소유권의 국가 또는 지방자치단체 귀속으로 연결하여 판단한다.

NoteBase

암기 포인트

BOT는 '준공 후 사업시행자 소유, 기간 만료 후 시설소유권 공공 귀속'이다.

문 35. 다음 자료를 활용하여 공시지가기준법으로 산정한 대상토지의 단위면적당 시산가액은?(단, 주어진 조건에 한함)

◯ 대상토지 현황: A시 B구 C동 120번지, 일반상업지역, 상업용
◯ 기준시점: 2023.10.28.

○ 표준지공시지가(A시 B구 C동, 2023.01.01.기준)

기호	소재지	용도지역	이용상황	공시지가 (원/m^2)
1	C동 110	준주거지역	상업용	6,000,000
2	C동 130	일반상업지역	상업용	8,000,000

◯ 지가변동률(A시 B구, 2023.01.01.~2023.10.28.)
- 주거지역: 3% 상승
- 상업지역: 5% 상승
◯ 지역요인: 표준지와 대상토지는 인근지역에 위치하여 지역요인 동일함
◯ 개별요인: 대상토지는 표준지 기호 1에 비해 개별요인 10% 우세하고, 표준지 기호 2에 비해 개별요인 3% 열세함
◯ 그 밖의 요인 보정: 대상토지 인근지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 및 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인으로 50% 증액 보정함
◯ 상승식으로 계산할 것

① 6,798,000 원/m^2
② 8,148,000 원/m^2
③ 10,197,000 원/m^2
④ 12,222,000 원/m^2
⑤ 13,860,000 원/m^2

정답 4번

출제 포인트

대상토지와 용도지역·이용상황이 같은 비교표준지를 선정하고, 시점수정·지역요인·개별요인·그 밖의 요인을 상승식으로 곱하여 단위면적당 시산가액을 구하는 문제이다.

NoteBase

조건 정리

비교표준지: 대상토지는 일반상업지역·상업용이므로 기호 2를 선정한다.
기준 공시지가: 8,000,000 원/m^2
시점수정치: 상업지역 지가가 5% 상승했으므로 1.05이다.
지역요인 비교치: 동일한 인근지역이므로 1.00이다.
개별요인 비교치: 기호 2보다 대상토지가 3% 열세이므로 0.97이다.
그 밖의 요인 보정치: 50% 증액이므로 1.50이다.

사용할 공식

시산가액=표준지 공시지가×시점수정×지역요인×개별요인×그 밖의 요인
각 보정률을 기준 공시지가에 연속하여 반영하는 상승식 조건이므로 이 공식을 사용한다.

계산 과정

1. 기호 2의 공시지가에 시점수정과 개별요인을 반영한다.
8,000,000 × 1.05 × 1.00 × 0.97 = 8,148,000
2. 그 밖의 요인 50% 증액을 반영한다.
8,148,000 × 1.50 = 12,222,000
3. 따라서 단위면적당 시산가액은 12,222,000 원/m^2이다.

선지 판단

① X — 6,798,000 원/m^2은 기호 1을 선택하여 주거지역 상승률 3%와 개별요인 10% 우세를 적용하면서 그 밖의 요인 보정을 누락한 값이다. 올바르게는 기호 2에 모든 보정치를 적용한 12,222,000 원/m^2이다.
② X — 8,148,000 원/m^2은 기호 2에 시점수정과 개별요인까지만 반영하고 그 밖의 요인 50% 증액을 누락한 값이다. 올바르게는 여기에 1.50을 곱한 12,222,000 원/m^2이다.
③ X — 10,197,000 원/m^2은 대상토지와 용도지역이 다른 기호 1을 잘못 선정하여 모든 보정치를 적용한 값이다. 올바르게는 일반상업지역·상업용인 기호 2를 선정해야 한다.
④ O — 기호 2의 공시지가에 1.05 × 1.00 × 0.97 × 1.50을 곱하면 12,222,000 원/m^2이 된다.
⑤ X — 13,860,000 원/m^2은 기호 2와 비교하면서 대상토지의 3% 열세를 반영하지 않고 기호 1에 대한 10% 우세를 잘못 적용한 값이다. 올바른 개별요인 비교치는 1.10이 아니라 0.97이다.

오답 포인트

비교표준지는 소재지만 가까운 것을 고르는 것이 아니라 용도지역과 이용상황의 유사성을 먼저 본다. 또한 '3% 열세'는 0.97, '50% 증액'은 1.50으로 바꾸어야 한다. 특히 ②는 그 밖의 요인 보정 전의 중간값이라는 점이 함정이다.

NoteBase

다시 나오면 이렇게 판단

먼저 대상토지와 용도지역·이용상황이 같은 표준지를 고른 뒤, 상승은 1+상승률, 열세는 1-열세율, 증액은 1+증액률로 바꾸어 기준 공시지가에 차례로 곱한다.

암기 포인트

비교표준지 선정 후 '공시지가 × 시점 × 지역 × 개별 × 그 밖의 요인' 순서로 계산하며, 3% 열세는 0.97이고 50% 증액은 1.50이다.

NoteBase

문 36. 다음 자료를 활용하여 원가법으로 산정한 대상건물의 시산가액은?(단, 주어진 조건에 한함)

◯ 대상건물 현황: 철근콘크리트조, 단독주택, 연면적 250m^2
◯ 기준시점: 2023.10.28.
◯ 사용승인일: 2015.10.28.
◯ 사용승인일의 신축공사비: 1,200,000 원/m^2(신축공사비는 적정함)
◯ 건축비지수(건설공사비지수)
- 2015.10.28.: 100
- 2023.10.28.: 150
◯ 경제적 내용연수: 50년
◯ 감가수정방법: 정액법
◯ 내용연수 만료 시 잔존가치 없음

① 246,000,000원
② 252,000,000원
③ 258,000,000원
④ 369,000,000원
⑤ 378,000,000원

정답 5번

출제 포인트

사용승인 당시의 신축공사비를 건축비지수로 기준시점의 재조달원가로 보정한 뒤, 정액법에 따른 감가수정액을 공제하여 원가법의 시산가액을 구하는 문제이다.

조건 정리

연면적: 250m^2
사용승인 당시 신축공사비: 1,200,000 원/m^2
건축비지수: 2015년 100, 2023년 150
경과연수: 2015.10.28.부터 2023.10.28.까지 8년
경제적 내용연수: 50년
감가수정방법: 정액법
잔존가치: 0원

NoteBase

사용할 공식

기준시점 재조달원가=사용승인 당시 신축공사비×기준시점 지수사용승인 당시 지수×연면적
정액법 감가수정액=재조달원가×경과연수경제적 내용연수
시산가액=재조달원가-감가수정액
사용승인 당시의 단가가 주어졌으므로 먼저 건축비지수로 기준시점 가격 수준을 반영하고, 잔존가치가 없으므로 재조달원가 전액을 내용연수에 걸쳐 정액으로 감가한다.

계산 과정

1. 기준시점의 단위면적당 재조달원가는 다음과 같다.
1,200,000×(150)/(100)=1,800,000원/m^2
2. 건물 전체의 재조달원가는 다음과 같다.
1,800,000×250=450,000,000원
3. 8년간의 감가수정액은 다음과 같다.
450,000,000×(8)/(50)=72,000,000원
4. 원가법에 따른 시산가액은 다음과 같다.
450,000,000-72,000,000=378,000,000원

선지 판단

① X — 246,000,000원은 건축비지수 보정을 생략한 300,000,000원을 기초로 하고 경과연수도 9년으로 잘못 계산할 때 나오는 값이다. 올바르게는 지수 보정 후 8년을 감가하여 378,000,000원이다.
② X — 252,000,000원은 2015년 신축공사비 총액 300,000,000원에 8년의 감가만 반영하여 건축비지수 상승을 누락한 값이다. 올바르게는 기준시점 재조달원가 450,000,000원을 기초로 계산한 378,000,000원이다.
③ X — 258,000,000원은 건축비지수 보정을 생략하고 경과연수도 7년으로 잘못 계산할 때 나오는 값이다. 올바르게는 지수 보정 후 경과연수 8년을 적용한 378,000,000원이다.
④ X — 369,000,000원은 재조달원가는 올바르게 구했지만 경과연수를 9년으로 잘못 계산하여 $450{,}000{,}000 \times \frac{41}{50}$로 산정한 값이다. 올바르게는 경과연수 8년을 적용하여 378,000,000원이다.
⑤ O — 기준시점 재조달원가 450,000,000원에서 8년간의 감가수정액 72,000,000원을 공제한 378,000,000원과 일치한다.

오답 포인트

사용승인 당시 신축공사비 총액 300,000,000원에 곧바로 감가율을 적용하면 ②가 나온다. 그러나 원가법에서는 먼저 건축비지수 150/100을 적용하여 기준시점의 재조달원가를 구해야 한다. 또한 두 날짜가 모두 10월 28일이므로 경과연수는 정확히 8년이며 7년이나 9년으로 계산하지 않는다.

NoteBase

다시 나오면 이렇게 판단

과거 신축공사비와 가격지수가 함께 주어진 원가법 문제는 과거 단가의 지수 보정, 연면적을 곱한 재조달원가 산정, 경과연수에 따른 감가수정, 시산가액 계산의 순서로 판단한다.

암기 포인트

과거 공사비는 먼저 현재 지수로 보정하고, 정액법에서는 재조달원가에 경과연수와 내용연수의 비율을 곱해 감가한다.

NoteBase

문 37. 감정평가에 관한 규칙상 대상물건별로 정한 감정평가방법(주된 방법)이 수익환원법인 대상물건은 모두 몇 개인가?

◯ 상표권
◯ 임대료
◯ 저작권
◯ 특허권
◯ 과수원
◯ 기업가치
◯ 광업재단
◯ 실용신안권

① 2개
② 3개
③ 4개
④ 5개
⑤ 6개

정답 5번

쟁점

이 문제는 「감정평가에 관한 규칙」이 대상물건별 주된 감정평가방법으로 수익환원법을 정한 경우를 가려내는 문제이다. 핵심은 가액을 구하는 수익환원법과 임대료를 구하는 임대사례비교법, 토지에 적용하는 공시지가기준법을 구별하는 것이다.

용어 풀이

수익환원법은 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래 현금흐름을 환원하거나 할인하여 가액을 산정하는 방법이다.

핵심 구분

규칙 제23조제3항에 따라 상표권·저작권·특허권·실용신안권은 수익환원법을 적용한다. 광업재단은 제19조제2항, 기업가치는 제24조제3항에 따라 수익환원법을 적용한다. 따라서 해당 항목은 모두 6개이다. 임대료는 제22조에 따라 임대사례비교법을 적용하고, 과수원은 토지이므로 제14조제1항에 따라 공시지가기준법을 적용한다.

NoteBase

선지별 해설

① X
수익환원법 대상은 상표권·저작권·특허권·실용신안권·기업가치·광업재단의 6개이므로 2개가 아니다.
틀린 표현: 2개
올바른 표현: 6개

② X
수익환원법 대상 6개 중 지식재산권만 세어도 상표권·저작권·특허권·실용신안권의 4개이므로 3개가 될 수 없다.
틀린 표현: 3개
올바른 표현: 6개

③ X
네 지식재산권 외에도 기업가치와 광업재단이 수익환원법 대상이므로 4개가 아니다.
틀린 표현: 4개
올바른 표현: 6개

④ X
수익환원법 대상은 네 지식재산권에 기업가치와 광업재단을 더한 6개이므로 5개가 아니다.
틀린 표현: 5개
올바른 표현: 6개

⑤ O
상표권·저작권·특허권·실용신안권의 4개와 기업가치·광업재단의 2개를 합하면 6개이다. 임대료와 과수원은 수익환원법 대상에서 제외된다.

오답 포인트

임대료라는 말에 '수익'을 연상하여 수익환원법으로 세거나, 기업가치 또는 광업재단을 빠뜨리면 개수가 달라진다. 임대료는 임대사례비교법이고, 과수원은 토지로서 공시지가기준법이라는 점이 함정이다.

다시 나오면 이렇게 판단

먼저 특허권·실용신안권·상표권·저작권 같은 무형자산을 묶어 세고, 기업가치와 광업재단을 추가한다. 임대료와 토지는 각각 임대사례비교법과 공시지가기준법으로 제외한다.

암기 포인트

수익환원 6개 = 지식재산권 4개 + 기업가치 + 광업재단이다.

NoteBase

문 38. 감정평가에 관한 규칙에 규정된 내용으로 틀린 것은?

① 수익분석법이란 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말한다.

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

③ 감정평가법인등은 법령에 다른 규정이 있는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건을 붙여 감정평가할 수 있다.

④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

⑤ 감정평가법인등은 법령에 다른 규정이 있는 경우에는 대상물건의 감정평가액을 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있다.

정답 1번

쟁점

이 문제는 「감정평가에 관한 규칙」에 따른 감정평가방법의 정의와 감정평가 원칙의 예외에 관한 문제이다. 핵심은 적산법과 수익분석법을 구별하고, 시장가치기준·현황기준·개별물건기준의 예외를 확인하는 것이다.

용어 풀이

적산법은 기초가액에 기대이율을 곱한 기대수익에 임대에 필요한 경비를 더하여 임대료를 산정하는 방법이다. 수익분석법은 일반기업 경영에서 생긴 총수익을 분석하여 대상물건의 기대 순수익을 구하고, 여기에 임대에 필요한 경비를 더하여 임대료를 산정하는 방법이다.

핵심 구분

현행 「감정평가에 관한 규칙」 제2조는 '기초가액 × 기대이율 + 필요경비'로 임대료를 구하는 방법을 적산법으로 규정한다. 수익분석법은 일반기업의 총수익을 분석하여 구한 기대 순수익을 출발점으로 삼는다는 점에서 다르다.
감정평가는 원칙적으로 시장가치, 기준시점의 현황, 개별물건을 기준으로 하지만, 법령에 다른 규정이 있는 경우 등에는 시장가치 외의 가치, 감정평가조건, 부분평가가 허용될 수 있다.

NoteBase

선지별 해설

① X
기초가액에 기대이율을 곱한 기대수익에 임대에 필요한 경비를 더하여 임대료를 산정하는 방법은 수익분석법이 아니라 적산법이다.
틀린 표현: '수익분석법이란'
올바른 표현: '적산법이란'

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

③ O
법령에 다른 규정이 있는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 감정평가조건을 붙일 수 있다.

④ O
일체로 이용되는 대상물건의 일부라도 그 부분만 감정평가해야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있으면 부분평가를 할 수 있다.

⑤ O
감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하는 것이 원칙이지만, 법령에 다른 규정이 있는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있다.

오답 포인트

①은 적산법의 산식을 그대로 제시하면서 명칭만 수익분석법으로 바꾼 선지이다. 두 방법 모두 임대료를 산정하고 필요경비를 더한다는 공통점 때문에 혼동하기 쉽지만, 출발점이 '기초가액과 기대이율'이면 적산법이고 '일반기업의 총수익 분석'이면 수익분석법이다.

다시 나오면 이렇게 판단

감정평가방법의 명칭 문제에서는 산정 대상과 출발 자료를 먼저 확인한다. 임대료를 구할 때 기초가액과 기대이율을 사용하면 적산법, 일반기업의 총수익을 분석하면 수익분석법으로 판단한다. 원칙 규정은 시장가치·현황·개별평가를 먼저 잡고, 법령의 별도 규정이나 특수한 목적·합리적인 이유가 제시되면 예외 허용 여부를 확인한다.

암기 포인트

기초가액에 이율을 '쌓는' 것은 적산법, 기업의 총수익을 '분석'하는 것은 수익분석법이다.

NoteBase

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

① 표준지공시지가는 토지시장에 지가정보를 제공하고 일반적인 토지거래의 지표가 되며, 국가·지방자치단체 등이 그 업무와 관련하여 지가를 산정하거나 감정평가법인등이 개별적으로 토지를 감정평가하는 경우에 기준이 된다.

② 국토교통부장관이 표준지공시지가를 조사·산정할 때에는 「한국부동산원법」에 따른 한국부동산원에게 이를 의뢰하여야 한다.

③ 표준지공시지가에 이의가 있는 자는 그 공시일부터 30일 이내에 서면(전자문서를 포함한다)으로 국토교통부장관에게 이의를 신청할 수 있다.

④ 시장·군수 또는 구청장이 개별공시지가를 결정·공시하는 경우에는 해당 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 하나 또는 둘 이상의 표준지의 공시지가를 기준으로 토지가격비준표를 사용하여 지가를 산정하되, 해당 토지의 가격과 표준지공시지가가 균형을 유지하도록 하여야 한다.

⑤ 표준지로 선정된 토지에 대하여는 개별공시지가를 결정·공시하지 아니할 수 있다. 이 경우 표준지로 선정된 토지에 대하여는 해당 토지의 표준지공시지가를 개별공시지가로 본다.

정답 2번

쟁점

이 문제는 표준지공시지가의 효력, 조사·평가의 의뢰 대상, 이의신청 기간 및 개별공시지가 산정에 관한 문제이다. 핵심은 표준지공시지가의 조사·평가를 누가 수행하는지와 개별공시지가 산정에 적용되는 기준을 구별하는 것이다.

용어 풀이

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

핵심 구분

표준지공시지가는 일반적인 토지거래와 공적·사적 지가 산정의 기준이 된다. 국토교통부장관은 표준지공시지가를 조사·평가할 때 원칙적으로 업무실적과 신인도 등을 고려하여 둘 이상의 감정평가법인등에 의뢰하며, 대통령령상 예외에 해당하는 표준지는 하나의 감정평가법인등에 의뢰할 수 있다. 한국부동산원에 의뢰하여야 하는 업무로 바꾸어서는 안 된다.

NoteBase

선지별 해설

① O
부동산공시법 제9조에 따르면 표준지공시지가는 토지시장에 지가정보를 제공하고 일반적인 토지거래의 지표가 되며, 국가·지방자치단체 등의 지가 산정과 감정평가법인등의 개별 토지 감정평가에 기준이 된다.

② X
표준지공시지가의 조사·평가는 한국부동산원이 아니라 감정평가법인등에 의뢰하는 것이 원칙이다.
틀린 표현: 「한국부동산원법」에 따른 한국부동산원에게 이를 의뢰하여야 한다.
올바른 표현: 국토교통부장관은 업무실적과 신인도 등을 고려하여 원칙적으로 둘 이상의 감정평가법인등에 의뢰하여야 하며, 대통령령상 예외에 해당하는 표준지는 하나의 감정평가법인등에 의뢰할 수 있다.

③ O
부동산공시법 제7조에 따르면 표준지공시지가에 이의가 있는 자는 공시일부터 30일 이내에 전자문서를 포함한 서면으로 국토교통부장관에게 이의를 신청할 수 있다.

④ O
부동산공시법 제10조에 따르면 시장·군수 또는 구청장은 유사한 이용가치를 지닌 하나 또는 둘 이상의 표준지공시지가를 기준으로 토지가격비준표를 사용하여 개별공시지가를 산정하고, 개별 토지 가격과 표준지공시지가가 균형을 유지하도록 하여야 한다.

⑤ O
표준지로 선정된 토지는 개별공시지가를 결정·공시하지 아니할 수 있다. 이 경우 그 토지의 표준지공시지가를 개별공시지가로 본다.

오답 포인트

②의 함정은 부동산 가격공시 업무를 수행하는 기관이라는 이유만으로 한국부동산원을 모든 공시가격 조사 주체와 연결하는 데 있다. 표준지공시지가는 감정평가법인등이 조사·평가하고, 법문도 의뢰 대상을 감정평가법인등으로 정한다.

다시 나오면 이렇게 판단

가격공시 문항에서는 먼저 대상이 토지인지 주택인지 구별한 뒤, 조사·평가 또는 조사·산정의 의뢰 대상, 이의신청의 상대방과 30일의 기간, 개별가격 산정의 비교 기준을 차례로 확인한다.

암기 포인트

표준지공시지가 조사·평가의 의뢰 대상은 감정평가법인등이고, 한국부동산원이 아니다.

NoteBase

문 40. 감정평가 과정상 지역분석 및 개별분석에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 동일수급권(同一需給圈)이란 대상부동산과 대체 · 경쟁 관계가 성립하고 가치 형성에 서로 영향을 미치는 관계에 있는 다른 부동산이 존재하는 권역(圈域)을 말하며, 인근지역과 유사지역을 포함한다.

② 지역분석이란 대상부동산이 속해 있는 지역의 지역요인을 분석하여 대상부동산의 최유효이용을 판정하는 것을 말한다.

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

④ 개별분석이란 대상부동산의 개별적 요인을 분석하여 해당 지역 내 부동산의 표준적 이용과 가격수준을 판정하는 것을 말한다.

⑤ 지역분석보다 개별분석을 먼저 실시하는 것이 일반적이다.

정답 1번

출제 포인트

동일수급권·인근지역의 범위와 지역분석·개별분석의 판단 대상을 구별하는 문제이다.

핵심 개념

동일수급권은 대상부동산과 대체·경쟁 관계가 성립하여 가치 형성에 서로 영향을 미치는 부동산들이 존재하는 권역이며, 인근지역과 유사지역을 포함한다.
지역분석은 지역요인을 분석하여 그 지역 부동산의 표준적 이용과 가격수준을 판정하는 작업이다.
개별분석은 대상부동산의 개별요인을 분석하여 대상부동산의 최유효이용과 구체적인 가격을 판정하는 작업이다.

선지별 해설

① O — 동일수급권은 대상부동산과 대체·경쟁 관계에 있고 가치 형성에 서로 영향을 미치는 부동산이 존재하는 권역으로, 인근지역과 유사지역을 포함한다.
② X — 틀린 표현은 지역분석으로 '대상부동산의 최유효이용'을 판정한다는 부분이다. 올바르게는 지역분석을 통해 해당 지역 부동산의 표준적 이용과 가격수준을 판정하고, 대상부동산의 최유효이용은 개별분석에서 판정한다.
③ X — 틀린 표현은 인근지역이 '개별요인'을 공유한다는 부분이다. 올바르게는 인근지역은 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 지역이다.
④ X — 틀린 표현은 개별분석으로 해당 지역 부동산의 '표준적 이용과 가격수준'을 판정한다는 부분이다. 올바르게는 개별분석으로 대상부동산의 최유효이용과 구체적인 가격을 판정한다.
⑤ X — 틀린 표현은 개별분석을 지역분석보다 먼저 실시한다는 부분이다. 올바르게는 지역의 전반적 특성을 파악하는 지역분석을 먼저 하고, 그 결과를 바탕으로 대상부동산의 개별분석을 실시한다.

NoteBase

오답 포인트

②와 ④는 지역분석과 개별분석의 판단 대상을 서로 뒤바꾼 선지이다. 또한 ③은 인근지역이 공유하는 요인을 '지역요인'이 아니라 '개별요인'으로 바꾸었고, ⑤는 분석 순서를 거꾸로 제시하였다.

다시 나오면 이렇게 판단

지역 전체를 보면 '표준적 이용·가격수준', 대상부동산 하나를 보면 '최유효이용·구체적 가격'으로 구별한다. 분석 순서는 넓은 범위의 지역분석에서 좁은 범위의 개별분석으로 진행된다.

암기 포인트

지역분석은 표준적 이용·가격수준, 개별분석은 최유효이용·구체적 가격이며, 순서는 지역에서 개별로 진행된다.

NoteBase