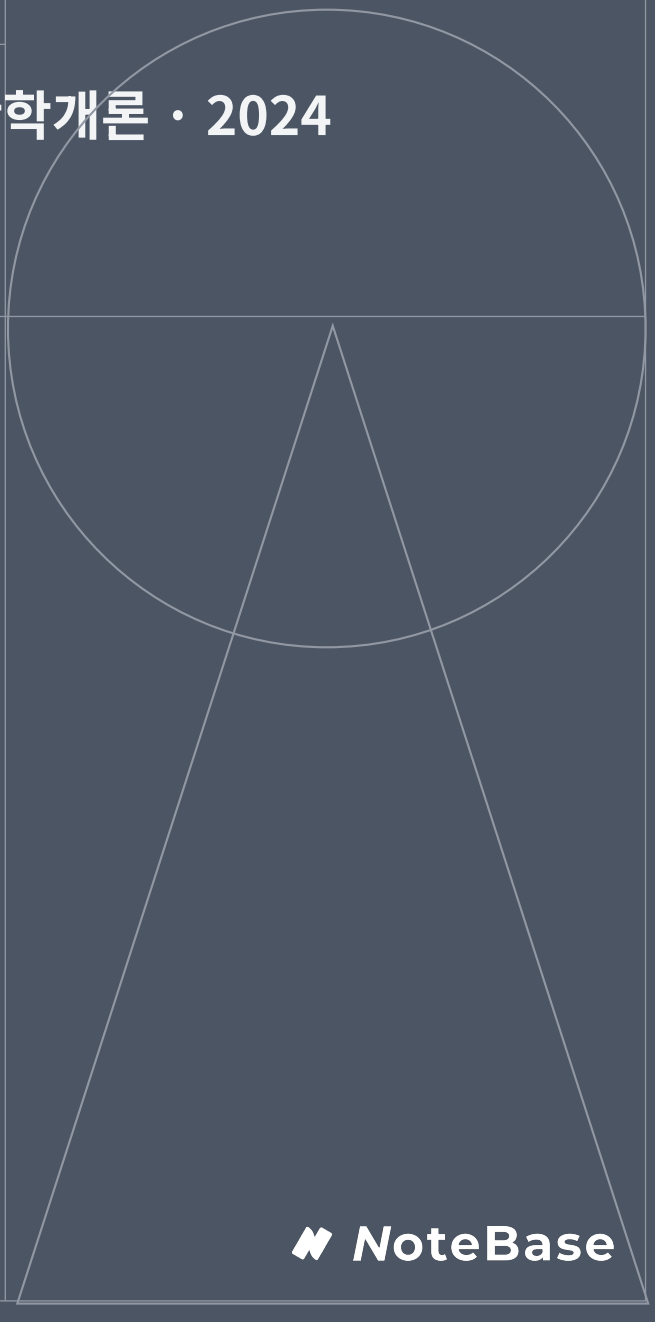
기출OX 해설집

자격증/공인중개사 · 부동산학개론 · 2024



NoteBase

기출OX 해설집

자격증/공인중개사 · 부동산학개론 · 2024

자격증/공인중개사 · 부동산학개론 · 2024

문 1. 토지의 특성에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 부동성으로 인해 외부효과가 발생하지 않는다.

② 개별성으로 인해 거래사례를 통한 지가 산정이 쉽다.

③ 부증성으로 인해 토지의 물리적 공급은 단기적으로 탄력적이다.

④ 용도의 다양성으로 인해 토지의 경제적 공급은 증가할 수 있다.

⑤ 영속성으로 인해 부동산활동에서 토지는 감가상각을 고려하여야 한다.

정답 4번

출제 포인트

이 문제는 토지의 자연적 특성인 부동성·개별성·부증성·영속성과, 인문적 특성인 용도의 다양성이 부동산 현상에 미치는 영향을 묻는 문제이다.

핵심 개념

부동성: 토지는 위치를 옮길 수 없다는 특성이다. 주변 환경의 영향을 주고받아 외부효과가 발생한다.
개별성: 위치·형상·면적 등이 같은 토지는 없다는 특성이다. 표준화와 사례 비교가 어렵다.
부증성: 토지의 물리적 총량을 인위적으로 늘릴 수 없다는 특성이다. 물리적 공급은 비탄력적이다.
용도의 다양성: 하나의 토지를 여러 용도로 전환하거나 이용할 수 있다는 특성이다. 용도 전환과 이용 강도의 증대로 경제적 공급이 늘어날 수 있다.
영속성: 토지는 소모되지 않고 존속한다는 특성이다. 토지 자체에는 원칙적으로 감가상각을 적용하지 않는다.

NoteBase

선지별 해설

① X
부동성 때문에 토지는 주변의 개발·환경 변화로부터 영향을 받으며, 인접 토지에도 영향을 미치므로 외부효과가 발생한다. 틀린 표현은 '외부효과가 발생하지 않는다'이며, 올바르게는 '부동성으로 인해 외부효과가 발생한다'이다.

② X
개별성 때문에 토지는 서로 완전히 동일하지 않아 거래사례의 직접 비교와 지가 산정이 어렵다. 틀린 표현은 '지가 산정이 쉽다'이며, 올바르게는 '거래사례를 통한 지가 산정이 어렵다'이다.

③ X
부증성은 토지의 물리적 총량을 늘릴 수 없다는 뜻이므로 물리적 공급은 단기뿐 아니라 전체적으로 비탄력적이다. 틀린 표현은 '단기적으로 탄력적이다'이며, 올바르게는 '물리적 공급은 비탄력적이다'이다.

④ O
용도의 다양성으로 주거용 토지를 상업용으로 전환하거나 이용 강도를 높이는 등 가용 토지의 활용 범위를 넓힐 수 있으므로 토지의 경제적 공급은 증가할 수 있다.

⑤ X
영속성 때문에 토지는 시간의 경과에 따라 소모되는 자산으로 보지 않으므로 토지 자체에는 원칙적으로 감가상각을 적용하지 않는다. 틀린 표현은 '감가상각을 고려하여야 한다'이며, 올바르게는 '토지 자체는 감가상각을 고려하지 않는다'이다.

오답 포인트

③은 '물리적 공급'과 '경제적 공급'을 바꾸어 놓은 선지이다. 부증성은 물리적 공급을 제한하지만, ④처럼 용도의 다양성은 용도 전환이나 집약적 이용을 통해 경제적 공급을 늘릴 수 있다. 또한 ⑤에서는 건물의 감가상각을 토지에 잘못 적용한 점에 주의한다.

다시 나오면 이렇게 판단

각 특성의 단어와 결과를 연결한다. 움직일 수 없음은 외부효과, 서로 다름은 사례 비교의 곤란, 늘릴 수 없음은 물리적 공급의 비탄력성, 여러 용도로 사용 가능함은 경제적 공급의 증가 가능성, 소모되지 않음은 토지 감가상각의 배제로 판단한다.

암기 포인트

부동성은 외부효과, 개별성은 비교 곤란, 부증성은 물리적 공급 고정, 용도의 다양성은 경제적 공급 증가, 영속성은 토지 감가상각 배제이다.

NoteBase

문 2. 토지에 관련된 용어이다. ( )에 들어갈 내용으로 옳은 것은?

(ㄱ): 지적제도의 용어로서, 토지의 주된 용도에 따라 토지의 종류를 구분하여 지적공부에 등록한 것
(ㄴ): 지가공시제도의 용어로서, 토지에 건물이나 그 밖의 정착물이 없고 지상권 등 토지의 사용 · 수익을 제한하는 사법상의 권리가 설정되어 있지 아니한 토지

① ㄱ: 필지, ㄴ: 소지
② ㄱ: 지목, ㄴ: 나지
③ ㄱ: 필지, ㄴ: 나지
④ ㄱ: 지목, ㄴ: 나대지
⑤ ㄱ: 필지, ㄴ: 나대지

정답 2번

출제 포인트

지적제도의 '지목'과 지가공시제도의 '나지'를 각각의 정의로 구별하는 문제이다.

핵심 개념

지목: 토지의 주된 용도에 따라 토지의 종류를 구분하여 지적공부에 등록한 명칭이다. 키워드는 '주된 용도'와 '지적공부'이다.
필지: 하나의 지번이 붙는 토지의 등록 단위이다. 토지의 종류를 나타내는 지목과 다르다.
나지: 토지 위에 건물이나 그 밖의 정착물이 없고, 토지의 사용·수익을 제한하는 사법상 권리도 설정되어 있지 않은 토지이다.
소지: 택지 등으로 개발되기 전의 자연 상태 토지를 뜻하며, 나대지는 일반적으로 건축물이 없는 택지를 뜻한다.

선지별 해설

① X — (ㄱ)의 '필지'와 (ㄴ)의 '소지'가 모두 틀렸다. (ㄱ)은 토지의 주된 용도에 따른 종류이므로 '지목', (ㄴ)은 정착물과 사용·수익 제한권이 없는 토지이므로 '나지'가 맞다.
② O — (ㄱ)은 지적공부에 등록하는 토지의 종류인 '지목'이고, (ㄴ)은 정착물과 사용·수익 제한권이 없는 '나지'이므로 두 용어가 모두 맞다.
③ X — (ㄱ)의 '필지'가 틀렸다. 필지는 토지의 등록 단위이고, 주된 용도에 따라 구분한 토지의 종류는 '지목'이다. (ㄴ)의 '나지'는 맞다.
④ X — (ㄴ)의 '나대지'가 틀렸다. 제시된 정의는 단순히 건축물이 없는 택지를 가리키는 것이 아니라 사법상 사용·수익 제한권도 없는 토지를 뜻하므로 '나지'가 맞다. (ㄱ)의 '지목'은 맞다.
⑤ X — (ㄱ)의 '필지'와 (ㄴ)의 '나대지'가 모두 틀렸다. 올바르게는 (ㄱ) '지목', (ㄴ) '나지'이다.

NoteBase

오답 포인트

‘지목’과 ‘필지’는 모두 지적제도에서 쓰이지만, 지목은 토지의 용도별 종류이고 필지는 토지의 등록 단위이다. 또한 ‘건물이 없다’는 말만 보고 나대지를 고르면 안 된다. 사용·수익을 제한하는 사법상 권리까지 없다는 조건은 나지를 가리킨다.

다시 나오면 이렇게 판단

‘주된 용도에 따라 구분하여 지적공부에 등록’이면 지목, ‘정착물이 없고 사법상 사용·수익 제한권도 없음’이면 나지로 판단한다.

암기 포인트

용도별 이름은 지목, 등록 단위는 필지, 정착물도 제한권도 없으면 나지이다.

NoteBase

문 3. 다음은 용도별 건축물의 종류에 관한 '건축법 시행령' 규정의 일부이다. ( )에 들어갈 내용으로 옳은 것은?

다세대주택: 주택으로 쓰는 1개 동의 (ㄱ) 합계가 660제곱미터 이하이고, 층수가 (ㄴ) 이하인 주택 (2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 본다)

① ㄱ: 건축면적, ㄴ: 4층

② ㄱ: 건축면적, ㄴ: 4개 층

③ ㄱ: 바닥면적, ㄴ: 4층

④ ㄱ: 바닥면적, ㄴ: 4개 층

⑤ ㄱ: 대지면적, ㄴ: 4층

정답 4번

쟁점

이 문제는 「건축법 시행령」상 다세대주택의 면적 기준과 층수 기준에 관한 문제이다. 핵심은 건축면적·바닥면적·대지면적을 구별하고, '4층'과 '4개 층'을 구별하는 것이다.

용어 풀이

바닥면적 합계는 주택으로 쓰는 각 층의 바닥면적을 합한 값이다.
층수가 4개 층 이하라는 것은 주택으로 쓰는 층의 개수가 4개 이하라는 뜻이며, 건축물의 최고층이 반드시 4층이어야 한다는 뜻이 아니다.

핵심 구분

「건축법 시행령」 별표 1 제2호 다목에 따르면 다세대주택은 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 $660m^2$ 이하이고, 층수가 4개 층 이하인 주택이다.
'바닥면적'은 각 층의 면적을 기준으로 하고, '건축면적'은 건축물이 대지에 차지하는 수평투영면적을 기준으로 하며, '대지면적'은 대지 자체의 면적을 기준으로 한다.
'4층'은 특정 층의 위치를 나타내는 표현이고, '4개 층'은 층의 개수를 나타내는 표현이다.

NoteBase

선지별 해설

① X
건축면적이 아니라 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계를 기준으로 하며, 층수도 '4층'이 아니라 '4개 층 이하'이다.
틀린 표현: '건축면적, 4층'
올바른 표현: '바닥면적, 4개 층'

② X
층수의 '4개 층'은 맞지만, 면적 기준을 건축면적으로 제시한 부분이 틀렸다.
틀린 표현: '건축면적'
올바른 표현: '바닥면적'

③ X
면적 기준의 '바닥면적'은 맞지만, 법령은 특정 위치인 '4층'이 아니라 층의 개수인 '4개 층 이하'라고 규정한다.
틀린 표현: '4층'
올바른 표현: '4개 층'

④ O
주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 $660m^2$ 이하이고 층수가 4개 층 이하라는 다세대주택의 기준과 일치한다.

⑤ X
대지면적은 다세대주택의 해당 면적 기준이 아니며, 층수 표현도 '4층'이 아니라 '4개 층 이하'이어야 한다.
틀린 표현: '대지면적, 4층'
올바른 표현: '바닥면적, 4개 층'

오답 포인트

이 문제의 함정은 '면적'이라는 공통어만 보고 건축면적이나 대지면적을 고르는 것과, '4층'과 '4개 층'을 같은 뜻으로 보는 것이다. 다세대주택은 1개 동의 주택용 바닥면적 합계와 주택으로 쓰는 층의 개수로 판단한다.

다시 나오면 이렇게 판단

다세대주택의 규모 기준을 묻는 경우 '주택으로 쓰는 1개 동'을 먼저 확인한 뒤, 면적은 바닥면적 합계 $660m^2$ 이하인지, 층수는 4개 층 이하인지 차례로 판단한다.

암기 포인트

다세대주택은 '바닥 660 이하, 4개 층 이하'이다.

NoteBase

문 4. 법령에 의해 등기의 방법으로 소유권을 공시할 수 있는 물건을 모두 고른 것은?

ㄱ. 총톤수 25톤인 기선(機船)
ㄴ. 적재용량 25톤인 덤프트럭
ㄷ. 최대 이륙중량 400톤인 항공기
ㄹ. 토지에 부착된 한 그루의 수목

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

정답 1번

쟁점

이 문제는 특별법에 따라 동산의 소유권을 등기의 방법으로 공시할 수 있는 경우에 관한 문제이다.
핵심은 등기와 등록을 구별하고, 선박과 입목의 등기 대상 요건을 확인하는 것이다.

용어 풀이

등기 = 소유권 등 물권의 현황과 변동을 등기부에 기록하여 공시하는 제도이다.
등록 = 자동차·건설기계·항공기 등의 사항을 행정기관의 등록원부에 기록하는 별도의 공시 제도이다.
입목 = 토지에 부착된 수목의 집단으로서 「입목에 관한 법률」에 따라 소유권보존등기를 받은 것이다.

핵심 구분

ㄱ은 등기 대상이다. 「선박등기법」 제2조는 총톤수 20t 이상의 기선에 적용되고, 같은 법 제3조는 소유권의 보존·이전 등을 등기사항으로 정한다. 따라서 총톤수 25t인 기선은 소유권을 등기로 공시할 수 있다.
ㄴ은 등기 대상이 아니다. 적재용량 25t인 덤프트럭은 「건설기계관리법 시행령」 별표 1의 건설기계에 해당하며, 「건설기계관리법」 제3조에 따른 등록 대상이다.
ㄷ은 등기 대상이 아니다. 「항공안전법」 제9조는 항공기 소유권의 취득·상실·변경을 등록해야 효력이 생긴다고 정한다. 최대 이륙중량 400t이라는 수치는 등록을 등기로 바꾸지 않는다.
ㄹ은 등기 대상이 아니다. 「입목에 관한 법률」 제2조의 입목은 수목의 집단이어야 하므로 한 그루의 수목은 입목등기의 대상이 될 수 없다.

NoteBase

선지별 해설

① O
- ㄱ만 등기 대상이다. 총톤수 25t인 기선은 총톤수 20t 이상이라는 선박등기 요건을 충족한다.

② X
- ㄱ은 맞지만 ㄹ은 틀리다. 한 그루의 수목은 수목의 집단이 아니므로 입목등기를 할 수 없다.
- 틀린 표현: ㄱ, ㄹ
- 올바른 표현: ㄱ

③ X
- ㄷ은 항공기 등록 대상일 뿐 등기 대상이 아니고, ㄹ은 수목의 집단이 아니어서 입목등기 대상이 아니다.
- 틀린 표현: ㄷ, ㄹ
- 올바른 표현: ㄱ

④ X
- ㄱ은 등기 대상이지만, ㄴ은 건설기계 등록 대상이고 ㄷ은 항공기 등록 대상이다.
- 틀린 표현: ㄱ, ㄴ, ㄷ
- 올바른 표현: ㄱ

⑤ X
- ㄱ만 등기 대상이다. ㄴ과 ㄷ은 등록으로 공시하고, ㄹ은 입목등기의 집단성 요건을 충족하지 않는다.
- 틀린 표현: ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ
- 올바른 표현: ㄱ

오답 포인트

이 문제의 함정은 공적 장부에 기록된다는 공통점만 보고 등기와 등록을 같은 것으로 취급하는 데 있다. 특히 ㄷ의 최대 이륙중량이 매우 크더라도 항공기 소유권의 공시 방법은 등록이며, ㄹ은 토지에 붙어 있다는 사실만으로 입목이 되는 것이 아니라 수목의 집단이어야 한다.

다시 나오면 이렇게 판단

먼저 법령의 표현이 등기인지 등록인지 확인한다. 그다음 선박은 종류와 톤수 기준을, 수목은 집단성 요건을 대입한다. 이 기준에 따르면 이 문항에서는 ㄱ만 남는다.

암기 포인트

큰 기선은 등기, 덤프트럭·항공기는 등록, 입목은 수목의 집단이다.

NoteBase

문 5. A광역시장은 관할구역 중 농지 및 야산으로 형성된 일단의 지역에 대해 도시개발법령상 도시개발사업(개발 후 용도: 주거용 및 상업용 택지)을 추진하면서 시행방식을 검토하고 있다. 수용방식(예정사업시행자: 지방공사)과 환지방식(예정사업시행자: 도시개발사업조합)을 비교한 설명으로 틀린 것은?(단, 보상금은 현금으로 지급하며, 주어진 조건에 한함)

① 수용방식은 환지방식에 비해 세금감면을 받기 위한 대토(代土)로 인해 도시개발구역 밖의 지가를 상승시킬 가능성이 크다.

② 수용방식은 환지방식에 비해 사업시행자의 개발토지(조성토지) 매각부담이 크다.

③ 사업시행자의 사업비부담에 있어 환지방식은 수용방식에 비해 작다.

④ 사업으로 인해 개발이익이 발생하는 경우, 환지방식은 수용방식에 비해 종전 토지소유자에게 귀속될 가능성이 크다.

⑤ 개발절차상 환지방식은 토지소유자의 동의를 받아야 하는 단계(횟수)가 수용방식에 비해 적어 절차가 간단하다.

정답 5번

쟁점

이 문제는 도시개발사업의 수용방식과 환지방식이 사업비 조달, 개발이익 귀속, 토지 매각 및 토지소유자 동의 절차에서 어떻게 다른지를 묻는다.

용어 풀이

수용방식은 시행자가 토지를 취득하고 보상금을 지급한 뒤 조성토지를 처분하여 사업비를 회수하는 방식이다. 환지방식은 종전 토지를 직접 매수하지 않고 사업 후의 토지로 권리를 바꾸어 돌려주는 방식이다. 사업비는 주로 감보로 확보한 체비지의 처분으로 충당한다.

핵심 구분

수용방식은 현금보상과 조성토지 매각이 중심이므로 시행자의 초기 자금 및 매각 부담이 크고, 보상금으로 대체 토지를 찾는 수요가 구역 밖으로 이동할 수 있다.
환지방식은 종전 토지소유자가 사업 후 토지를 받으므로 개발이익이 토지소유자에게 귀속될 가능성이 크고 시행자의 현금 부담은 상대적으로 작다. 다만 토지소유자의 이해를 조정해야 하므로 절차가 더 복잡하다.
현행 도시개발법 제13조 제3항에 따르면 조합설립 인가를 신청하려면 구역 토지면적의 3분의 2 이상에 해당하는 토지소유자와 토지소유자 총수의 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다.

NoteBase

선지별 해설

① O
수용방식에서는 토지소유자가 현금보상금을 받은 뒤 대체 토지를 구입하려는 수요가 도시개발구역 밖으로 이동할 수 있다. 환지방식은 사업 후 토지로 권리를 돌려받으므로 이러한 구역 밖 대토 수요가 상대적으로 작다.

② O
수용방식의 시행자는 보상비 등 사업비를 먼저 부담하고 조성토지를 매각하여 이를 회수한다. 따라서 조성토지의 미매각 위험과 매각 부담이 환지방식보다 크다.

③ O
환지방식은 토지 매입에 따른 대규모 현금보상비가 필요하지 않고, 감보로 확보한 체비지를 처분하여 사업비를 충당할 수 있으므로 시행자의 현금성 사업비 부담이 수용방식보다 작다.

④ O
환지방식에서는 종전 토지소유자가 사업 후 가치가 상승한 토지를 환지로 받으므로 개발이익이 종전 토지소유자에게 귀속될 가능성이 수용방식보다 크다.

⑤ X
환지방식은 조합설립 과정에서 법정 비율 이상의 토지소유자 동의를 받아야 하고, 사업 과정에서도 토지소유자의 이해관계를 조정해야 하므로 수용방식보다 동의·의사결정 절차가 더 복잡하다.
틀린 표현: "환지방식은 토지소유자의 동의를 받아야 하는 단계가 수용방식에 비해 적어 절차가 간단하다."
올바른 표현: 환지방식은 수용방식보다 토지소유자의 동의와 이해관계 조정이 더 많이 요구되어 절차가 복잡하다.

오답 포인트

환지방식이 현금보상 절차를 줄인다는 점을 전체 개발절차까지 단순하다는 뜻으로 오해하기 쉽다. 현금 부담은 작지만 다수 토지소유자의 동의와 권리 조정이 필요하므로 절차는 오히려 복잡하다.

다시 나오면 이렇게 판단

수용방식은 '현금보상 → 대토 수요 → 조성토지 매각'의 흐름으로 판단하고, 환지방식은 '토지로 반환 → 체비지로 사업비 충당 → 소유자 동의·권리 조정'의 흐름으로 판단한다.

암기 포인트

수용은 돈과 매각의 부담, 환지는 동의와 권리조정의 부담이다.

NoteBase

문 6. 부동산개발사업에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 부동산개발의 타당성분석 과정에서 시장분석을 수행하기 위해서는 먼저 시장지역을 설정하여야 한다.

② 부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법령상 건축물을 리모델링 또는 용도변경하는 행위(다만, 시공을 담당하는 행위는 제외한다)는 부동산개발에 포함된다.

③ 민간투자사업에 있어 민간사업자가 자금을 조달하여 시설을 건설하고 일정기간 소유 및 운영을 한 후 국가 또는 지방자치단체에게 시설의 소유권을 이전하는 방식은 BOT(build-operate-transfer) 방식이다.

④ 부동산개발의 유형을 신개발방식과 재개발방식으로 구분하는 경우, 도시 및 주거환경정비법령상 재건축사업은 재개발방식에 속한다.

⑤ 개발사업의 방식 중 사업위탁방식과 신탁개발방식의 공통점은 토지소유자가 개발사업의 전문성이 있는 제3자에게 토지소유권을 이전하고 사업을 위탁하는 점이다.

정답 5번

쟁점

이 문제는 부동산개발의 분석 절차, 개발 유형, 민간투자 방식 및 사업시행 방식의 차이에 관한 문제이다. 핵심은 사업위탁방식과 신탁개발방식에서 토지소유권이 이전되는지를 구별하는 것이다.

용어 풀이

사업위탁방식은 토지소유자가 소유권을 보유한 채 개발업무를 전문업자에게 맡기는 방식이다.
신탁개발방식은 토지소유자가 토지소유권을 신탁회사에 이전하고 신탁회사가 개발사업을 수행하는 방식이다.

핵심 구분

사업위탁방식과 신탁개발방식은 모두 전문성이 있는 제3자에게 개발사업을 맡긴다는 공통점이 있다. 그러나 사업위탁방식에서는 토지소유권이 토지소유자에게 남고, 신탁개발방식에서는 토지소유권이 수탁자인 신탁회사로 이전된다.
현행 부동산개발 관련 법령의 정의에는 건축물의 리모델링이나 용도변경을 통하여 부동산을 공급하는 행위가 포함되지만, 시공만 담당하는 행위는 제외된다. 현행 민간투자사업기본계획도 BOT를 시설 준공 후 일정 기간 사업시행자에게 소유권을 인정하고 기간 만료 시 국가 또는 지방자치단체에 귀속시키는 방식으로 정한다.

NoteBase

선지별 해설

① O
시장분석을 하려면 먼저 분석 대상이 되는 지리적 범위인 시장지역을 설정해야 한다. 시장지역이 정해져야 그 범위 안의 수요·공급과 경쟁 상황을 조사할 수 있다.

② O
부동산개발에는 건축물을 리모델링하거나 용도변경하여 공급하는 행위가 포함된다. 다만, 개발사업을 시행하지 않고 시공만 담당하는 행위는 부동산개발의 정의에서 제외된다.

③ O
BOT는 민간사업자가 시설을 건설한 뒤 일정 기간 소유·운영하고, 그 기간이 끝나면 시설소유권을 국가 또는 지방자치단체에 이전하는 방식이다. 제시된 설명은 Build-Operate-Transfer의 단계와 일치한다.

④ O
재건축사업은 노후·불량 건축물이 있는 기존 시가지를 정비하여 다시 건축하는 사업이므로, 신개발방식이 아니라 재개발방식에 속한다.

⑤ X
두 방식 모두 전문성이 있는 제3자에게 개발사업을 맡긴다는 점은 공통되지만, 토지소유권 이전은 공통점이 아니다.
틀린 표현: 사업위탁방식과 신탁개발방식 모두 제3자에게 토지소유권을 이전한다.
올바른 표현: 사업위탁방식에서는 토지소유자가 소유권을 유지하고, 신탁개발방식에서만 토지소유권을 신탁회사에 이전한다.

오답 포인트

⑤는 '전문가에게 사업을 맡긴다'는 공통점을 '전문가에게 소유권까지 이전한다'는 공통점으로 바꾼 선지이다. 업무의 위탁과 소유권의 이전은 별개의 문제이며, 소유권 이전은 신탁개발방식의 특징이다.

다시 나오면 이렇게 판단

개발사업의 시행 방식을 비교할 때는 누가 사업을 수행하는지와 누가 토지소유권을 가지는지를 나누어 판단한다. 사업위탁은 소유권 유지, 신탁개발은 수탁자에게 소유권 이전으로 구분한다.

암기 포인트

위탁은 업무만 맡기고 소유권은 유지하며, 신탁은 소유권까지 수탁자에게 이전한다.

NoteBase

문 7. 부동산마케팅에서 4P 마케팅믹스(Marketing Mix) 전략의 구성요소를 모두 고른 것은?

ㄱ. Price(가격)
ㄴ. Product(제품)
ㄷ. Place(유통경로)
ㄹ. Positioning(차별화)
ㅁ. Promotion(판매촉진)
ㅂ. Partnership(동반자관계)

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

정답 2번

출제 포인트

부동산마케팅의 4P 마케팅믹스를 구성하는 네 요소를 정확히 구별하는 문제이다.

핵심 개념

4P 마케팅믹스는 기업이 목표시장에 대응하기 위해 조합하는 제품(Product), 가격(Price), 유통경로(Place), 판매촉진(Promotion)의 네 가지 마케팅 수단이다.
Positioning(차별화·포지셔닝)과 Partnership(동반자관계)은 이 문제에서 묻는 전통적 4P의 구성요소가 아니다.

NoteBase

선지별 해설

① X
ㄱ Price, ㄴ Product, ㄷ Place는 4P에 포함되지만 ㄹ Positioning은 포함되지 않는다. 틀린 표현은 'ㄹ Positioning(차별화)'이며, 올바르게는 'ㅁ Promotion(판매촉진)'이 들어가야 한다.

② O
ㄱ Price, ㄴ Product, ㄷ Place, ㅁ Promotion은 전통적 4P의 네 구성요소와 정확히 일치한다.

③ X
ㄴ Product, ㄷ Place, ㅁ Promotion은 4P에 포함되지만 ㅂ Partnership은 포함되지 않는다. 틀린 표현은 'ㅂ Partnership(동반자관계)'이며, 올바르게는 'ㄱ Price(가격)'가 들어가야 한다.

④ X
ㄴ Product와 ㅁ Promotion은 4P에 포함되지만 ㄹ Positioning과 ㅂ Partnership은 포함되지 않는다. 틀린 표현은 'ㄹ Positioning(차별화), ㅂ Partnership(동반자관계)'이며, 올바르게는 'ㄱ Price(가격), ㄷ Place(유통경로)'가 들어가야 한다.

⑤ X
ㄷ Place와 ㅁ Promotion은 4P에 포함되지만 ㄹ Positioning과 ㅂ Partnership은 포함되지 않는다. 틀린 표현은 'ㄹ Positioning(차별화), ㅂ Partnership(동반자관계)'이며, 올바르게는 'ㄱ Price(가격), ㄴ Product(제품)'가 들어가야 한다.

오답 포인트

Positioning과 Partnership도 마케팅에서 쓰이는 용어이므로 P로 시작한다는 이유만으로 4P에 포함시키기 쉽다. 이 문항의 4P는 Price, Product, Place, Promotion으로 한정된다.

다시 나오면 이렇게 판단

보기의 영문 첫 글자만 확인하지 않고 가격·제품·유통경로·판매촉진의 네 기능에 각각 대응하는지를 확인한다.

암기 포인트

4P는 가격(Price)·제품(Product)·유통경로(Place)·판매촉진(Promotion)이다.

NoteBase

문 8. A지역 단독주택시장의 균형변화에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 수요곡선은 우하향하고, 공급곡선은 우상향하며, 다른 조건은 동일함)

① 수요와 공급이 모두 증가하고 수요의 증가폭과 공급의 증가폭이 동일한 경우, 균형거래량은 감소한다.

② 수요가 증가하고 공급이 감소하는데 수요의 증가폭보다 공급의 감소폭이 더 큰 경우, 균형가격은 하락한다.

③ 수요가 감소하고 공급이 증가하는데 수요의 감소폭이 공급의 증가폭보다 더 큰 경우, 균형가격은 상승한다.

④ 수요와 공급이 모두 감소하고 수요의 감소폭보다 공급의 감소폭이 더 큰 경우, 균형거래량은 감소한다.

⑤ 수요가 증가하고 공급이 감소하는데 수요의 증가폭과 공급의 감소폭이 동일한 경우, 균형가격은 하락한다.

정답 4번

출제 포인트

수요곡선과 공급곡선이 동시에 이동할 때 균형가격과 균형거래량의 변화 방향을 구분하는 문제이다.

핵심 개념

수요 증가는 균형가격과 균형거래량을 모두 증가시키고, 수요 감소는 둘을 모두 감소시키는 방향으로 작용한다.
공급 증가는 균형가격을 낮추고 균형거래량을 늘리며, 공급 감소는 균형가격을 높이고 균형거래량을 줄이는 방향으로 작용한다.
수요와 공급의 이동이 거래량에 같은 방향으로 작용하면 거래량의 변화 방향은 확정된다. 가격에 같은 방향으로 작용하면 가격의 변화 방향이 확정된다.

NoteBase

선지별 해설

① X
수요 증가와 공급 증가는 모두 균형거래량을 늘리는 방향으로 작용하므로 균형거래량은 증가한다. 틀린 표현은 '균형거래량은 감소한다'이며, 올바르게는 '균형거래량은 증가한다'이다.

② X
수요 증가는 가격을 올리고 공급 감소도 가격을 올리므로 균형가격은 반드시 상승한다. 틀린 표현은 '균형가격은 하락한다'이며, 올바르게는 '균형가격은 상승한다'이다. 두 이동의 상대적 크기는 이 가격 방향을 바꾸지 않는다.

③ X
수요 감소는 가격을 낮추고 공급 증가는 가격을 낮추므로 균형가격은 반드시 하락한다. 틀린 표현은 '균형가격은 상승한다'이며, 올바르게는 '균형가격은 하락한다'이다. 두 이동의 상대적 크기는 이 가격 방향을 바꾸지 않는다.

④ O
수요 감소와 공급 감소는 모두 균형거래량을 줄이는 방향으로 작용하므로 균형거래량은 감소한다. 공급의 감소폭이 더 크다는 조건과 관계없이 거래량의 감소 방향은 확정된다.

⑤ X
수요 증가는 가격을 올리고 공급 감소도 가격을 올리므로 균형가격은 상승한다. 틀린 표현은 '균형가격은 하락한다'이며, 올바르게는 '균형가격은 상승한다'이다. 증가폭과 감소폭이 같아도 가격의 상승 방향은 변하지 않는다.

오답 포인트

'증가폭이 더 크다' 또는 '증가폭이 동일하다'는 문구에 끌려 변화 방향을 반대로 판단하기 쉽다. ④에서는 수요 감소와 공급 감소가 거래량을 모두 줄이므로 상대적 이동폭을 비교할 필요가 없다. 반대로 수요와 공급의 이동 효과가 서로 반대 방향인 변수만 상대적 크기에 따라 결과가 달라진다.

다시 나오면 이렇게 판단

각 곡선의 이동이 가격과 거래량에 주는 방향을 따로 표시한 뒤 합친다. 두 효과의 방향이 같으면 결과가 확정되고, 서로 반대이면 이동폭에 따라 결과가 달라진다.

암기 포인트

수요는 가격과 거래량을 같은 방향으로 움직이고, 공급은 가격과 거래량을 반대 방향으로 움직인다.

문 9. A지역 소형아파트 수요의 가격탄력성은 0.9이고, 오피스텔 가격에 대한 소형아파트 수요의 교차탄력성은 0.5이다. A지역 소형아파트 가격이 2% 상승하고 동시에 A지역 오피스텔 가격이 5% 상승할 때, A지역 소형아파트 수요량의 전체 변화율은?(단, 소형아파트와 오피스텔은 모두 정상재로서 서로 대체적인 관계이고, 수요의 가격탄력성은 절댓값으로 나타내며, 다른 조건은 동일함)

① 0.7%

② 1.8%

③ 2.5%

④ 3.5%

⑤ 4.3%

정답 1번

출제 포인트

자기 가격의 변화와 대체재 가격의 변화가 수요량에 미치는 효과를 각각 계산한 뒤 합산하는 문제이다.

조건 정리

주어진 값: 소형아파트 수요의 가격탄력성은 0.9, 오피스텔 가격에 대한 교차탄력성은 0.5이다.
구해야 할 값: 두 가격이 동시에 변할 때 소형아파트 수요량의 전체 변화율이다.
주의할 조건: 가격탄력성은 절댓값으로 주어졌으므로 소형아파트 자체 가격의 상승 효과에는 음(-)의 부호를 붙인다. 두 재화는 대체재이므로 오피스텔 가격 상승은 소형아파트 수요를 증가시킨다.

사용할 공식

전체 수요량 변화율=(-가격탄력성×자기 가격 변화율)+(교차탄력성×대체재 가격 변화율)
각 가격 변화가 소형아파트 수요량에 미치는 효과를 구해 합산해야 하므로 이 공식을 사용한다.

계산 과정

1. 소형아파트 자체 가격 상승의 효과는 $-0.9 \times 2\% = -1.8\%$이다.
2. 대체재인 오피스텔 가격 상승의 효과는 $0.5 \times 5\% = 2.5\%$이다.
3. 두 효과를 합하면 $-1.8\% + 2.5\% = 0.7\%$이다. 따라서 소형아파트 수요량은 0.7% 증가한다.

NoteBase

선지 판단

① O — 전체 변화율이 −1.8% + 2.5% = 0.7%이므로 옳다.
② X — 1.8%는 자체 가격 상승에 따른 수요 감소율의 절댓값만 나타낸 수치이다. 전체 변화율로 고치면 0.7%이다.
③ X — 2.5%는 오피스텔 가격 상승에 따른 소형아파트 수요 증가 효과만 계산한 수치이다. 자체 가격 상승 효과까지 합산하면 0.7%이다.
④ X — 3.5%는 두 효과를 올바른 부호로 합산한 값이 아니다. 대체재 가격 상승 효과 2.5%에서 자체 가격 상승 효과 1.8%를 빼야 하므로 0.7%이다.
⑤ X — 4.3%는 1.8%와 2.5%를 모두 증가 효과로 보고 더한 값이다. 자체 가격 상승은 수요를 감소시키므로 올바른 전체 변화율은 0.7%이다.

오답 포인트

가격탄력성이 절댓값으로 제시되었다고 해서 자체 가격 상승 효과까지 양(+)으로 계산하면 안 된다. 자체 가격이 오르면 수요량은 1.8% 감소하고, 대체재 가격이 오르면 수요량은 2.5% 증가하므로 두 변화율을 부호까지 반영해 합산해야 한다.

다시 나오면 이렇게 판단

먼저 자기 가격 효과와 교차가격 효과의 방향을 정하고, 각 탄력성에 해당 가격 변화율을 곱한 뒤 부호를 유지하여 합산한다. 대체재의 교차탄력성은 양(+), 보완재의 교차탄력성은 음(-)이다.

암기 포인트

자기 가격 상승은 수요 감소, 대체재 가격 상승은 수요 증가이다. 변화율은 부호를 정한 뒤 합산한다.

NoteBase

문 10. 아파트시장에서 균형가격을 상승시키는 요인은 모두 몇 개인가?(단, 아파트는 정상재로서 수요곡선은 우하향하고, 공급곡선은 우상향하며, 다른 조건은 동일함)

◯ 가구의 실질소득 증가
◯ 아파트에 대한 선호도 감소
◯ 아파트 건축자재 가격의 상승
◯ 아파트 담보대출 이자율의 상승

① 0개
② 1개
③ 2개
④ 3개
⑤ 4개

정답 3번

출제 포인트

각 요인이 아파트의 수요곡선과 공급곡선을 어느 방향으로 이동시키는지 판단하여 균형가격을 상승시키는 요인의 개수를 구하는 문제이다.

조건 정리

아파트는 정상재이므로 실질소득이 증가하면 수요가 증가한다.
수요가 증가하면 균형가격이 상승하고, 수요가 감소하면 균형가격이 하락한다.
공급이 감소하면 균형가격이 상승한다.

계산 과정

1. 가구의 실질소득 증가: 정상재인 아파트의 수요가 증가하므로 균형가격이 상승한다.
2. 아파트에 대한 선호도 감소: 아파트 수요가 감소하므로 균형가격이 하락한다.
3. 아파트 건축자재 가격의 상승: 생산비가 증가하여 아파트 공급이 감소하므로 균형가격이 상승한다.
4. 아파트 담보대출 이자율의 상승: 주택 구입의 금융비용이 커져 아파트 수요가 감소하므로 균형가격이 하락한다.

따라서 균형가격을 상승시키는 요인은 실질소득 증가와 건축자재 가격 상승의 2개이다.

NoteBase

선지 판단

① X — 0개가 아니라 2개이다. 실질소득 증가와 건축자재 가격 상승이 균형가격을 상승시킨다.
② X — 1개가 아니라 2개이다. 수요 증가 요인뿐 아니라 공급 감소 요인도 균형가격을 상승시킨다.
③ O — 균형가격을 상승시키는 요인은 가구의 실질소득 증가와 아파트 건축자재 가격 상승의 2개이다.
④ X — 3개가 아니라 2개이다. 선호도 감소와 담보대출 이자율 상승은 수요를 감소시켜 균형가격을 하락시킨다.
⑤ X — 4개가 아니라 2개이다. 제시된 모든 요인이 가격을 상승시키는 것은 아니다.

오답 포인트

건축자재 가격 상승을 아파트 가격 상승과 바로 연결하는 데서 그치지 않고, 생산비 상승 → 공급 감소 → 균형가격 상승의 경로로 판단해야 한다. 또한 담보대출 이자율 상승은 공급 요인이 아니라 주택 구입비용을 높이는 수요 감소 요인이다.

다시 나오면 이렇게 판단

먼저 각 요인을 수요 증가·수요 감소·공급 증가·공급 감소로 분류한다. 그다음 수요 증가와 공급 감소는 균형가격을 올리고, 수요 감소와 공급 증가는 균형가격을 내린다는 원리를 적용한다.

암기 포인트

가격 상승 요인은 수요 증가 또는 공급 감소이다. 정상재의 소득 증가는 수요 증가, 생산비 증가는 공급 감소이다.

NoteBase

문 11. A지역 오피스텔시장에서 수요함수는 $Q_{D1} = 900 - P$, 공급함수는 $Q_S = 100 + \frac{1}{4}P$이며, 균형상태에 있었다. 이 시장에서 수요함수가 $Q_{D2} = 1{,}500 - \frac{3}{2}P$로 변화하였다면, 균형가격의 변화(ㄱ)와 균형거래량의 변화(ㄴ)는?(단, P는 가격, Q_{D1}과 Q_{D2}는 수요량, Q_S는 공급량, X축은 수량, Y축은 가격을 나타내고, 가격과 수량의 단위는 무시하며, 주어진 조건에 한함)

① ㄱ: 160 상승, ㄴ: 변화 없음

② ㄱ: 160 상승, ㄴ: 40 증가

③ ㄱ: 200 상승, ㄴ: 40 감소

④ ㄱ: 200 상승, ㄴ: 변화 없음

⑤ ㄱ: 200 상승, ㄴ: 40 증가

정답 2번

출제 포인트

수요량과 공급량이 같아지는 균형가격과 균형거래량을 수요함수 변화 전후에 각각 구한 뒤 그 차이를 비교하는 문제이다.

조건 정리

변화 전 수요함수: $Q_{D1} = 900 - P$
변화 후 수요함수: $Q_{D2} = 1{,}500 - \frac{3}{2}P$
공급함수: $Q_S = 100 + \frac{1}{4}P$
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 $Q_D = Q_S$이다.
수요함수가 바뀌기 전과 후에 각각 이 등식을 세우면 두 균형점의 가격과 거래량을 비교할 수 있다.

NoteBase

계산 과정

1. 변화 전 균형가격을 구한다.
$900 - P = 100 + \frac{1}{4}P$
$800 = \frac{5}{4}P$
따라서 $P_1 = 640$이다.

2. 변화 전 균형거래량을 구한다.
$Q_1 = 100 + \frac{1}{4} \times 640 = 260$

3. 변화 후 균형가격을 구한다.
$1{,}500 - \frac{3}{2}P = 100 + \frac{1}{4}P$
$1{,}400 = \frac{7}{4}P$
따라서 $P_2 = 800$이다.

4. 변화 후 균형거래량을 구한다.
$Q_2 = 100 + \frac{1}{4} \times 800 = 300$

5. 변화량을 비교한다.
균형가격은 $800 - 640 = 160$ 상승하고, 균형거래량은 $300 - 260 = 40$ 증가한다.

선지 판단

① X — 균형가격이 160 상승한다는 부분은 맞지만, 균형거래량은 변화 없음이 아니라 40 증가한다. 올바르게는 ‘ㄱ: 160 상승, ㄴ: 40 증가’이다.
② O — 변화 전후의 균형가격은 각각 640과 800이므로 160 상승하고, 균형거래량은 각각 260과 300이므로 40 증가한다.
③ X — 균형가격은 200이 아니라 160 상승하며, 균형거래량은 40 감소가 아니라 40 증가한다. 올바르게는 ‘ㄱ: 160 상승, ㄴ: 40 증가’이다.
④ X — 균형가격은 200이 아니라 160 상승하고, 균형거래량은 변화 없음이 아니라 40 증가한다. 올바르게는 ‘ㄱ: 160 상승, ㄴ: 40 증가’이다.
⑤ X — 균형거래량이 40 증가한다는 부분은 맞지만, 균형가격은 200이 아니라 160 상승한다. 올바르게는 ‘ㄱ: 160 상승, ㄴ: 40 증가’이다.

오답 포인트

수요함수가 바뀐 뒤의 균형값만 구하고 변화 전 균형값과의 차이를 계산하지 않으면 가격 변화량을 잘못 고르기 쉽다. 또한 공급함수가 그대로이더라도 균형가격이 오르면 공급량이 늘어나므로 균형거래량도 260에서 300으로 증가한다.

NoteBase

다시 나오면 이렇게 판단

수요·공급함수 변화 문제에서는 변화 전과 후마다 $Q_D = Q_S$를 세워 균형가격을 구하고, 그 가격을 한 함수에 대입해 균형거래량을 구한 다음 각각 '새 값−기존 값'을 계산한다.

암기 포인트

균형은 $Q_D = Q_S$, 변화량은 '변화 후−변화 전'이다.

NoteBase

문 12. 저량(stock)의 경제변수에 해당하는 것은?

① 주택재고
② 가계소득
③ 주택거래량
④ 임대료 수입
⑤ 신규주택 공급량

정답 1번

출제 포인트

저량과 유량을 측정 시점과 측정 기간에 따라 구별하는 문제이다.

핵심 개념

저량(stock)은 특정 시점에 존재하는 경제변수의 양이며, 유량(flow)은 일정 기간 동안 발생하거나 측정되는 경제변수의 양이다.
저량은 '시점', 유량은 '기간'이 핵심 구별 기준이다.

선지별 해설

① O — 주택재고는 특정 시점에 존재하는 주택의 총량이므로 저량이다.
② X — 가계소득은 일정 기간 동안 가계가 벌어들인 소득이므로 유량이다. '저량'이 아니라 '일정 기간의 가계소득인 유량'으로 고쳐야 한다.
③ X — 주택거래량은 일정 기간 동안 이루어진 거래의 수량이므로 유량이다. '저량'이 아니라 '일정 기간의 주택거래량인 유량'으로 고쳐야 한다.
④ X — 임대료 수입은 일정 기간 동안 발생한 수입이므로 유량이다. '저량'이 아니라 '일정 기간의 임대료 수입인 유량'으로 고쳐야 한다.
⑤ X — 신규주택 공급량은 일정 기간 동안 새로 공급된 주택의 양이므로 유량이다. '저량'이 아니라 '일정 기간의 신규주택 공급량인 유량'으로 고쳐야 한다.

오답 포인트

'주택'이라는 같은 대상이 들어 있어도 주택재고와 신규주택 공급량의 성격은 다르다. 주택재고는 한 시점의 보유량이고, 신규주택 공급량은 일정 기간 새로 늘어난 양이다.

다시 나오면 이렇게 판단

변수를 특정 날짜나 시점에서 측정하면 저량, 하루·월·분기·연도처럼 일정 기간에 걸쳐 측정하면 유량으로 판단한다.

NoteBase

암기 포인트

저량은 시점의 재고, 유량은 기간의 흐름이다.

NoteBase

문 13. 다음에 해당하는 도시 및 주거환경정비법상의 정비사업은?

도시저소득 주민이 집단거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경을 개선하거나 단독주택 및 다세대주택이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위한 사업

① 자율주택정비사업
② 소규모재개발사업
③ 가로주택정비사업
④ 소규모재건축사업
⑤ 주거환경개선사업

정답 5번

쟁점

이 문제는 「도시 및 주거환경정비법」상 주거환경개선사업의 정의를 다른 소규모주택정비사업과 구별하는 문제이다. 핵심은 정비기반시설이 극히 열악한 도시저소득 주민 집단거주지역 또는 단독주택·다세대주택 밀집지역의 주거환경을 개선하는 사업이라는 문구를 찾는 것이다.

용어 풀이

주거환경개선사업은 정비기반시설이 매우 부족하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역 등을 대상으로 주거환경을 개선·보전·정비·개량하는 사업이다.
정비기반시설은 도로·상하수도·공원·공용주차장 등 주민 생활의 기반이 되는 시설을 말한다.

핵심 구분

「도시 및 주거환경정비법」 제2조 제2호 가목은 제시문의 내용을 주거환경개선사업으로 정의한다. 반면 자율주택정비사업, 가로주택정비사업, 소규모재건축사업, 소규모재개발사업은 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」상 소규모주택정비사업의 유형이다.

NoteBase

선지별 해설

① X
자율주택정비사업은 단독주택·다세대주택·연립주택을 스스로 개량하거나 건설하는 사업이다.
틀린 표현: 자율주택정비사업
올바른 표현: 제시문에 해당하는 사업은 주거환경개선사업이다.

② X
소규모재개발사업은 역세권 또는 준공업지역에서 소규모로 주거환경이나 도시환경을 개선하는 사업이다.
틀린 표현: 소규모재개발사업
올바른 표현: 제시문에 해당하는 사업은 주거환경개선사업이다.

③ X
가로주택정비사업은 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하는 사업이다.
틀린 표현: 가로주택정비사업
올바른 표현: 제시문에 해당하는 사업은 주거환경개선사업이다.

④ X
소규모재건축사업은 정비기반시설이 양호한 지역에서 소규모로 공동주택을 재건축하는 사업이다. 제시문은 정비기반시설이 극히 열악한 지역을 전제로 하므로 반대된다.
틀린 표현: 소규모재건축사업
올바른 표현: 제시문에 해당하는 사업은 주거환경개선사업이다.

⑤ O
도시저소득 주민의 집단거주지역 중 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역을 개선하거나, 단독주택·다세대주택 밀집지역에서 정비기반시설과 공동이용시설을 확충하여 주거환경을 보전·정비·개량하는 사업은 주거환경개선사업이다.

오답 포인트

제시문에 '단독주택 및 다세대주택'이 나오므로 ① 자율주택정비사업으로 오인하기 쉽다. 그러나 '도시저소득 주민 집단거주', '정비기반시설이 극히 열악', '공동이용시설 확충'이 함께 제시되면 주거환경개선사업의 법정 정의에 해당한다.

다시 나오면 이렇게 판단

사업명은 대상 지역과 기반시설 상태를 묶어 판단한다. '극히 열악한 기반시설·도시저소득 주민 집단거주·공동이용시설 확충'이면 주거환경개선사업, '종전 가로 유지'이면 가로주택정비사업, '기반시설 양호·공동주택 재건축'이면 소규모재건축사업, '역세권 또는 준공업지역'이면 소규모재개발사업이다.

NoteBase

암기 포인트

극히 열악한 기반시설을 개선하면 주거환경개선사업, 양호한 기반시설에서 공동주택을 다시 지으면 소규모재건축사업이다.

문 14. 컨버스(P. Converse)의 분기점 모형에 기초할 때, A시와 B시의 상권 경계지점은 A시로부터 얼마만큼 떨어진 지점인가?(단, 주어진 조건에 한함)

◯ A시와 B시는 동일 직선상에 위치
◯ A시와 B시 사이의 직선거리: 45 km
◯ A시 인구: 84만명
◯ B시 인구: 21만명

① 15 km
② 20 km
③ 25 km
④ 30 km
⑤ 35 km

정답 4번

출제 포인트

컨버스의 분기점 모형을 이용하여 두 도시 사이의 상권 경계가 A시로부터 얼마나 떨어져 있는지를 구하는 문제이다.

조건 정리

두 도시 사이의 거리: $D_{AB} = 45km$
A시의 인구: $P_A = 84$만 명
B시의 인구: $P_B = 21$만 명
구해야 할 값: A시에서 상권 경계지점까지의 거리 d_A

사용할 공식

A시에서 상권 경계지점까지의 거리는 다음과 같다.
$d_A = \frac{D_{AB}}{1 + \sqrt{P_B/P_A}}$
컨버스의 분기점 모형에서는 두 도시의 상권 흡인력이 인구 규모와 거리의 영향을 받으므로, 도시 간 거리와 두 도시 인구의 제곱근 비율을 이용한다.

NoteBase

계산 과정

인구비의 제곱근은 다음과 같다.
(P_B)/(P_A)=(21)/(84)=√(14)=12
따라서 A시에서 경계지점까지의 거리는 다음과 같다.
d_A=(45)/(1+12)=(45)/(32)=30 km
B시에서 경계지점까지의 거리는 $45-30=15km$이므로 두 거리를 합하면 도시 간 거리인 $45km$가 된다.

선지 판단

① X — '$15km$'는 A시가 아니라 B시에서 경계지점까지의 거리이다. A시로부터의 거리로 고치면 $30km$이다.
② X — '$20km$'는 계산 결과와 다르며, 나머지 거리 $25km$와의 비도 인구의 제곱근 비인 2 : 1이 아니다. A시로부터의 거리로 고치면 $30km$이다.
③ X — '$25km$'는 계산 결과와 다르며, 나머지 거리 $20km$와의 비도 2 : 1이 아니다. A시로부터의 거리로 고치면 $30km$이다.
④ O — A시로부터 $30km$, B시로부터 $15km$ 떨어진 지점이며, 거리의 비 $30:15=2:1$은 $\sqrt{84}:\sqrt{21}=2:1$과 일치한다.
⑤ X — '$35km$'는 계산 결과와 다르며, 나머지 거리 $10km$와의 비도 2 : 1이 아니다. A시로부터의 거리로 고치면 $30km$이다.

오답 포인트

A시에서의 거리와 B시에서의 거리를 바꾸어 읽으면 ①의 $15km$를 고르게 된다. 인구가 더 많은 A시는 상권 영향력이 더 크므로 경계지점은 A시에서 더 멀고 B시에서 더 가까워야 한다.

다시 나오면 이렇게 판단

먼저 어느 도시로부터의 거리를 묻는지 확인한 뒤, 그 도시를 기준으로 상대 도시 인구와 기준 도시 인구의 비를 제곱근 안에 넣는다. 마지막에는 두 구간 거리의 합이 전체 거리와 같은지 검산한다.

암기 포인트

분기점은 인구가 많은 도시에서 더 멀리 형성되며, 거리의 비는 두 도시 인구의 제곱근 비와 같다.

NoteBase

문 15. 입지 및 도시공간구조 이론에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 호이트(H. Hoyt)의 선형이론은 단핵의 중심지를 가진 동심원 도시구조를 기본으로 하고 있다는 점에서 동심원이론을 발전시킨 것이라 할 수 있다.

② 크리스탈러(W. Christaller)는 중심성의 크기를 기초로 중심지가 고차중심지와 저차중심지로 구분되는 동심원이론을 설명했다.

③ 해리스(C. Harris)와 울만(E. Ullman)은 도시 내부의 토지이용이 단일한 중심의 주위에 형성되는 것이 아니라 몇 개의 핵심지역 주위에 형성된다는 점을 강조하면서, 도시공간구조가 다핵심구조를 가질 수 있다고 보았다.

④ 베버(A. Weber)는 운송비의 관점에서 특정 공장이 원료지향적인지 또는 시장지향적인지를 판단하기 위해 원료지수(material index)개념을 사용했다.

⑤ 허프(D. Huff)모형의 공간(거리)마찰계수는 도로환경, 지형, 주행수단 등 다양한 요인에 영향을 받을 수 있는 값이며, 이 모형을 적용하려면 공간(거리)마찰계수가 정해져야 한다.

정답 2번

출제 포인트

도시공간구조와 입지이론의 학자별 대표 개념을 정확히 연결하는 문제이다.

핵심 정리

호이트: 선형이론(부채꼴이론) — 버제스의 동심원적 도시구조를 바탕으로 토지이용이 교통축을 따라 부채꼴 모양으로 뻗는다고 설명한다.
크리스탈러: 중심지이론 — 중심지는 제공하는 재화와 서비스의 범위에 따라 고차와 저차의 계층을 이룬다고 설명한다.
해리스·울만: 다핵심이론 — 도시의 토지이용은 하나의 중심이 아니라 여러 핵을 중심으로 형성된다고 설명한다.
베버: 공업입지론 — 운송비·노동비·집적이익을 고려하며, 원료지수로 공장의 원료지향성 또는 시장지향성을 판단한다.
허프: 확률적 상권모형 — 소비자의 점포 선택확률은 점포의 매력도에 비례하고 거리저항에 반비례한다고 설명한다.

NoteBase

선지별 해설

① O — 호이트의 선형이론은 단핵 구조를 전제로 한 동심원이론을 수정·발전시켜, 도시의 토지이용이 교통로를 따라 부채꼴 형태로 확장된다고 본다.
② X — 틀린 표현은 크리스탈러가 '동심원이론'을 설명했다는 부분이다. 올바르게는 크리스탈러는 중심지의 기능과 계층을 다루는 중심지이론을 설명했으며, 고차중심지와 저차중심지의 구분도 이 이론에 해당한다.
③ O — 해리스와 울만의 다핵심이론은 도시 내부의 토지이용이 여러 핵을 중심으로 형성될 수 있다고 본다.
④ O — 베버는 최소운송비 입지를 설명하면서 원료중량과 제품중량의 관계를 나타내는 원료지수를 이용해 원료지향형인지 시장지향형인지 판단했다.
⑤ O — 허프모형에서는 거리가 점포 선택확률에 미치는 정도를 공간마찰계수로 나타낸다. 이 계수는 교통·지형·이동수단 등의 영향을 받을 수 있으므로 모형 적용 전에 정해져야 한다.

출제자가 노린 함정

②는 중심지의 '고차·저차'라는 설명 자체는 맞지만, 이를 도시 내부의 토지이용을 설명하는 '동심원이론'으로 바꾸어 놓았다. 크리스탈러의 중심지이론과 버제스의 동심원이론을 혼동하게 하는 것이 함정이다.

다시 나오면 이렇게 판단

학자명과 대표 키워드를 먼저 연결한다. 호이트는 선형·부채꼴, 크리스탈러는 중심지 계층, 해리스·울만은 다핵심, 베버는 최소비용·원료지수, 허프는 매력도·거리저항으로 판단한다.

암기 포인트

호이트-선형, 크리스탈러-중심지, 해리스·울만-다핵심, 베버-원료지수, 허프-확률상권이다.

NoteBase

문 16. 다음 설명에 모두 해당하는 것은?

◯ 토지의 비옥도가 동일하더라도 중심도시와의 접근성 차이에 의해 지대가 차별적으로 나타난다.
◯ 한계지대곡선은 작물의 종류나 농업의 유형에 따라 그 기울기가 달라질 수 있으며, 이 곡선의 기울기에 따라 집약적 농업과 조방적 농업으로 구분된다.
◯ 가장 높은 지대를 지불하는 농업적 토지이용에 토지가 할당된다.

① 마샬(A. Marshall)의 준지대설
② 헤이그(R. Haig)의 마찰비용이론
③ 튀넨(J. H. von Thünen)의 위치지대설
④ 마르크스(K. Marx)의 절대지대설
⑤ 파레토(V. Pareto)의 경제지대론

정답 3번

출제 포인트

이 문제는 접근성에 따른 농업 지대의 차이, 작물별 한계지대곡선, 최고지대 지불자의 토지이용이라는 특징을 학자와 이론에 연결하는 문제이다.

핵심 정리

튀넨의 위치지대설: 토지의 비옥도가 같더라도 시장에서 멀어질수록 운송비가 늘어나므로 지대가 낮아지며, 작물별 지대곡선 가운데 가장 높은 지대를 제시하는 토지이용이 해당 위치를 차지한다고 본다.
마샬의 준지대설: 단기적으로 공급이 고정된 기계·설비 등 인공적 생산요소에서 발생하는 일시적 잉여수입을 설명한다.
헤이그의 마찰비용이론: 도시 내 입지의 접근성과 교통비 절약이 지대에 반영된다고 본다.
마르크스의 절대지대설: 토지의 사적 소유와 토지소유의 독점으로 열등지에서도 발생하는 지대를 설명한다.
파레토의 경제지대론: 생산요소의 실제 보수가 그 요소를 현재 용도에 머물게 하는 데 필요한 최소 보수인 전용수입을 초과하는 부분을 경제지대로 본다.

NoteBase

선지별 해설

① X — '마샬의 준지대설'이라는 연결이 틀렸다. 준지대설은 단기에 공급이 고정된 기계·설비 등 인공적 생산요소의 일시적 잉여수입을 설명한다. 제시문의 접근성·농업 입지·한계지대곡선은 튀넨의 위치지대설에 해당한다.
② X — '헤이그의 마찰비용이론'이라는 연결이 틀렸다. 마찰비용이론은 도시 입지에서 접근성과 교통비 절약이 지대에 반영되는 관계를 설명한다. 작물별 지대곡선과 농업적 토지이용의 배치는 튀넨의 위치지대설로 고쳐야 한다.
③ O — 튀넨의 위치지대설은 동일한 비옥도를 전제로 시장까지의 거리와 운송비 차이로 위치지대가 달라진다고 본다. 작물마다 지대곡선의 기울기가 다르고, 각 지점에서는 가장 높은 지대를 지불할 수 있는 농업적 토지이용이 선택된다는 제시문과 일치한다.
④ X — '마르크스의 절대지대설'이라는 연결이 틀렸다. 절대지대설은 토지의 사적 소유와 토지소유의 독점 때문에 열등지에서도 발생하는 지대를 설명한다. 거리·운송비와 작물별 토지이용 배치는 튀넨의 위치지대설에 해당한다.
⑤ X — '파레토의 경제지대론'이라는 연결이 틀렸다. 경제지대는 생산요소의 실제 보수 중 전용수입을 초과하는 잉여 부분이다. 접근성에 따른 농업 지대와 최고지대 지불자의 토지이용 배치는 튀넨의 위치지대설로 고쳐야 한다.

출제자가 노린 함정

②의 마찰비용이론도 접근성과 교통비를 다루므로 제시문의 첫 문장만 보면 그럴듯하다. 그러나 '작물의 종류', '집약적·조방적 농업', '가장 높은 지대를 지불하는 농업적 토지이용'은 튀넨의 농업 입지지대론을 특정하는 결정적 표현이다.

다시 나오면 이렇게 판단

시장까지의 거리·운송비, 작물별 지대곡선, 동심원적 농업 입지가 함께 제시되면 튀넨의 위치지대설로 판단한다. 도시의 접근성과 교통비 절약을 일반적으로 묻는 경우에는 헤이그의 마찰비용이론과 구분한다.

암기 포인트

튀넨 = 시장과의 거리·운송비 → 작물별 지대곡선 → 최고지대의 농업이 입지한다.

NoteBase

문 17. 지하철 역사가 개발된다는 다음과 같은 정보가 있을 때, 합리적인 투자자가 최대한 지불할 수 있는 이 정보의 현재가치는?(단, 주어진 조건에 한함)

◯ 지하철 역사 개발예정지 인근에 A토지가 있다.
◯ 1년 후 지하철 역사가 개발될 가능성은 60%로 알려져 있다.
◯ 1년 후 지하철 역사가 개발되면 A토지의 가격은 14억 3천만원, 개발되지 않으면 8억 8천만원으로 예상된다.
◯ 투자자의 요구수익률(할인율)은 연 10%다.

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

정답 3번

출제 포인트

완전한 정보가 있으면 피할 수 있는 잘못된 투자손실의 기댓값을 구하고, 이를 요구수익률로 할인하여 정보의 현재가치를 계산하는 문제이다.

조건 정리

개발 확률은 60%, 미개발 확률은 40%이다.
1년 후 토지가격은 개발 시 14억 3천만원, 미개발 시 8억 8천만원이다.
요구수익률은 연 10%이므로 1년 할인계수의 분모는 1.1이다.
정보가 없으면 개발 가능성이 더 높다고 보고 투자하지만, 완전한 정보가 있으면 미개발 상태에서의 잘못된 투자를 피할 수 있다.

사용할 공식

정보의 현재가치 =잘못 투자할 확률×(개발 시 가격-미개발 시 가격)1+요구수익률
완전한 정보의 가치는 그 정보 덕분에 피할 수 있는 손실의 현재가치이므로 이 공식을 사용한다.

NoteBase

계산 과정

1. 개발 여부에 따른 1년 후 가격 차이는 14억 3천만원 - 8억 8천만원 = 5억 5천만원이다.
2. 정보를 모른 채 투자했을 때 잘못 투자하게 되는 경우는 미개발 상태이므로 그 확률은 40%이다.
3. 정보가 1년 후 줄 수 있는 기대가치는 0.4 × 5억 5천만원 = 2억 2천만원이다.
4. 이를 현재가치로 할인하면 2억 2천만원 ÷ 1.1 = 2억원이다.

따라서 합리적인 투자자가 정보에 최대한 지불할 수 있는 현재금액은 2억원이다.

선지 판단

① X — 1억 6천만원은 미개발 확률 40%, 가격 차이 5억 5천만원, 할인율 10%를 모두 반영한 결과가 아니다. 올바른 값은 2억원이다.
② X — 1억 8천만원은 0.4 × 5억 5천만원 ÷ 1.1의 결과와 일치하지 않는다. 올바른 값은 2억원이다.
③ O — 0.4 × 5억 5천만원 ÷ 1.1 = 2억원이므로 계산 결과와 일치한다.
④ X — 2억 2천만원은 1년 후의 기대가치로, 10%의 요구수익률을 적용해 현재가치로 할인하지 않은 금액이다. 올바른 현재가치는 2억원이다.
⑤ X — 2억 4천만원은 미개발 상태에서 피할 손실의 기댓값을 현재가치로 할인한 결과가 아니다. 올바른 값은 2억원이다.

오답 포인트

개발 확률 60%를 곧바로 가격 차이에 곱하는 것이 함정이다. 정보가 막아 주는 손실은 개발이 되지 않았는데도 투자하는 경우에 발생하므로 미개발 확률 40%를 사용한다. 또한 2억 2천만원은 1년 후의 가치이므로 현재가치를 묻는 문항에서는 1.1로 나누어야 한다.

다시 나오면 이렇게 판단

완전한 정보의 가치는 '정보가 없을 때 잘못 선택할 확률 × 상태별 결과의 차이'로 미래의 기대손실을 구한 뒤, 요구수익률로 할인하여 판단한다.

암기 포인트

정보가치는 피할 수 있는 기대손실의 현재가치이다. 잘못 선택할 확률을 곱하고 마지막에 할인한다.

NoteBase

문 18. 부동산정책에 관한 내용으로 틀린 것은?

① 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 지구단위계획은 도시 · 군계획 수립 대상지역의 일부에 대하여 토지 이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키며 미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하며, 그 지역을 체계적 · 계획적으로 관리하기 위하여 수립하는 도시 · 군기본계획을 말한다.

② 지역지구제는 토지이용에 수반되는 부(-)의 외부효과를 제거하거나 완화시킬 목적으로 활용된다.

③ 개발권양도제(TDR)는 토지이용규제로 인해 개발행위의 제약을 받는 토지소유자의 재산적 손실을 보전해 주는 수단으로 활용될 수 있으며, 법령상 우리나라에서는 시행되고 있지 않다.

④ 부동산 가격공시제도에 따라 국토교통부장관은 일단의 토지 중에서 선정한 표준지에 대하여 매년 공시기준일 현재의 단위면적당 적정가격을 조사 · 평가하여 공시하여야 한다.

⑤ 토지비축제는 정부가 토지를 매입한 후 보유하고 있다가 적절한 때에 이를 매각하거나 공공용으로 사용하는 제도를 말한다.

정답 1번

쟁점

이 문제는 부동산정책 수단과 관련 법령상 제도의 의미를 구별하는 문제이다. 핵심은 지구단위계획이 도시 · 군기본계획인지 도시 · 군관리계획인지를 구별하는 것이다.

용어 풀이

지구단위계획은 일정 지역의 토지 이용을 합리화하고 기능 · 미관 · 환경을 개선하기 위하여 그 지역을 체계적 · 계획적으로 관리하는 구체적인 계획이다.
개발권양도제(TDR)는 개발이 제한된 토지의 개발권을 다른 토지로 이전 · 양도하게 하여 규제로 인한 손실을 보전하는 제도이다.
토지비축제는 공공이 장래 수요에 대비하여 토지를 미리 취득 · 보유한 뒤 필요한 때 공급하거나 공공용으로 사용하는 제도이다.

핵심 구분

도시 · 군기본계획은 도시 · 군의 장기적인 공간구조와 발전 방향을 제시하는 종합계획이고, 도시 · 군관리계획은 용도지역 · 용도지구, 기반시설, 지구단위계획 등 구체적인 토지 이용과 관리 사항을 정하는 계획이다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제5호는 지구단위계획을 도시 · 군관리계획으로 정의한다.

NoteBase

선지별 해설

① X
지구단위계획은 도시 · 군기본계획이 아니라 도시 · 군관리계획이다. 선지의 나머지 목적 부분은 법률상 정의와 부합하지만 계획의 종류를 잘못 바꾸었다.
틀린 표현: 도시 · 군기본계획
올바른 표현: 도시 · 군관리계획

② O
지역지구제는 지역별로 허용되는 토지 이용과 개발 강도를 규제하여 소음 · 오염 · 혼잡 등 인접 토지 이용에서 발생하는 부(-)의 외부효과를 줄이는 수단이다.

③ O
개발권양도제는 규제로 개발이 제한된 토지의 개발권을 개발 가능한 다른 지역에 양도하게 하므로 토지소유자의 재산상 손실을 보전하는 기능이 있다. 우리나라에는 결합건축처럼 용적률 이전과 유사한 제도가 있으나, 개발권을 분리하여 거래하는 본격적인 TDR은 법제화되어 시행되고 있지 않다.

④ O
「부동산 가격공시에 관한 법률」 제3조제1항에 따르면 국토교통부장관은 유사한 일단의 토지 중 선정한 표준지에 대하여 매년 공시기준일 현재의 단위면적당 적정가격을 조사 · 평가하고 공시하여야 한다.

⑤ O
토지비축제는 정부 등 공공부문이 토지를 미리 매입하여 보유하다가 적절한 시기에 매각 · 공급하거나 공공용으로 사용하는 제도이다. 장래의 공공용지 수요에 대응하고 토지시장을 안정시키는 정책 수단이 될 수 있다.

오답 포인트

①은 지구단위계획의 목적을 법률 문구와 거의 같게 제시한 뒤 마지막의 '도시 · 군관리계획'을 '도시 · 군기본계획'으로 바꾼 선지이다. 목적 부분만 보고 맞다고 판단하거나, 기본계획과 관리계획의 위계를 혼동하기 쉽다.

다시 나오면 이렇게 판단

장기적인 발전 방향과 공간구조를 제시하면 도시 · 군기본계획이고, 특정 지역의 용도 · 시설 · 개발을 구체적으로 정하면 도시 · 군관리계획이다. 지구단위계획은 특정 지역을 구체적으로 관리하므로 도시 · 군관리계획에 해당한다.

NoteBase

암기 포인트

기본계획은 장기 방향, 지구단위계획은 구체적 관리계획이다.

NoteBase

문 19. 공공주택 특별법령상 공공임대주택에 관한 내용으로 옳은 것은 모두 몇 개인가? (단, 주택도시기금은 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금을 말함)

◯ 통합공공임대주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 최저소득 계층, 저소득 서민, 젊은 층 및 장애인·국가유공자 등 사회 취약계층 등의 주거안정을 목적으로 공급하는 공공임대주택
◯ 행복주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 대학생, 사회초년생, 신혼부부 등 젊은 층의 주거안정을 목적으로 공급하는 공공임대주택
◯ 장기전세주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 전세계약의 방식으로 공급하는 공공임대주택
◯ 분양전환공공임대주택: 일정 기간 임대 후 분양전환할 목적으로 공급하는 공공임대주택

① 0개
② 1개
③ 2개
④ 3개
⑤ 4개

정답 5번

쟁점

이 문제는 공공임대주택의 유형별 법정 정의에 관한 문제이다. 핵심은 제시된 네 문장이 각각 통합공공임대주택, 행복주택, 장기전세주택 및 분양전환공공임대주택의 정의와 일치하는지를 판단한 뒤 옳은 문장의 수를 세는 것이다.

용어 풀이

공공임대주택은 국가·지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 지원 등을 바탕으로 임대를 목적으로 공급하는 공공주택이다.
분양전환은 일정 기간 임대한 주택을 이후 분양하여 소유권을 이전하는 것을 말한다.

NoteBase

핵심 구분

「공공주택 특별법 시행령」 제2조 제1항의 유형별 정의에 따르면 네 문장은 모두 옳다.
통합공공임대주택: 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 최저소득 계층, 저소득 서민, 젊은 층 및 장애인·국가유공자 등 사회 취약계층 등의 주거안정을 목적으로 공급한다.
행복주택: 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 대학생, 사회초년생, 신혼부부 등 젊은 층의 주거안정을 목적으로 공급한다.
장기전세주택: 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 전세계약의 방식으로 공급한다.
분양전환공공임대주택: 일정 기간 임대 후 분양전환할 목적으로 공급한다.
따라서 옳은 내용은 4개이다.

선지별 해설

① X
옳은 내용은 0개가 아니라 4개이다.
틀린 표현: 0개
올바른 표현: 4개

② X
통합공공임대주택에 관한 문장만이 아니라 행복주택, 장기전세주택 및 분양전환공공임대주택에 관한 문장도 모두 옳으므로 1개가 아니다.
틀린 표현: 1개
올바른 표현: 4개

③ X
네 유형 중 틀린 정의가 없으므로 옳은 내용이 2개라는 계산은 잘못이다.
틀린 표현: 2개
올바른 표현: 4개

④ X
제시된 네 문장 중 하나를 제외할 근거가 없으므로 옳은 내용은 3개가 아니다.
틀린 표현: 3개
올바른 표현: 4개

⑤ O
제시된 네 문장이 모두 각 공공임대주택의 법정 정의와 일치하므로 옳은 내용은 4개이다.

NoteBase

오답 포인트

장기전세주택의 '전세계약 방식' 또는 분양전환공공임대주택의 '일정 기간 임대 후 분양전환'만 맞다고 보고, 통합공공임대주택과 행복주택의 지원 재원·공급 대상을 임의로 틀렸다고 판단하기 쉽다. 이 문항에서는 네 문장 모두 법령의 정의를 그대로 제시한다.

다시 나오면 이렇게 판단

유형마다 '지원 재원-공급 대상 또는 목적-공급 방식'의 순서로 정의를 대조한다. 각 문장을 개별적으로 O/X 판정한 다음 O의 개수를 세어 계수 선택지와 연결한다.

암기 포인트

통합은 여러 취약계층, 행복은 젊은 층, 장기전세는 전세계약, 분양전환은 임대 후 분양이다.

NoteBase

문 20. 부동산정책 중 금융규제에 해당하는 것은?

① 택지개발지구 지정

② 토지거래허가제 시행

③ 개발부담금의 부담률 인상

④ 분양가상한제의 적용 지역 확대

⑤ 총부채원리금상환비율(DSR) 강화

정답 5번

출제 포인트

부동산정책의 여러 수단 가운데 대출자의 상환능력이나 담보가치를 기준으로 대출을 제한하는 금융규제를 구별하는 문제이다.

핵심 개념

금융규제는 주택담보대출 등 부동산 관련 신용의 규모와 조건을 제한하여 부동산 수요를 조절하는 정책수단이다.
대표적인 수단은 LTV, DTI, DSR 규제이다.
토지의 개발·공급, 거래허가, 개발이익 환수, 분양가격 제한은 각각 작동 대상이 다르므로 대출규제와 구별해야 한다.

NoteBase

선지별 해설

① X
택지개발지구 지정은 택지를 계획적으로 개발·공급하기 위한 토지개발·공급 정책이다. 이를 금융규제로 분류하는 것은 틀리며, 올바르게는 토지개발 및 공급에 관한 정책수단이다.

② X
토지거래허가제는 일정 지역의 토지거래에 허가를 요구하여 투기적 거래를 억제하는 직접적 거래규제이다. 이를 금융규제로 분류하는 것은 틀리며, 올바르게는 토지거래에 대한 직접규제이다.

③ X
개발부담금은 개발로 생긴 이익의 일부를 환수하는 개발이익환수제도이다. 부담률 인상은 환수 강도를 높이는 조치이므로 금융기관의 대출을 제한하는 금융규제가 아니다. 올바르게는 부담금을 통한 개발이익 환수 정책이다.

④ X
분양가상한제는 공동주택의 분양가격에 상한을 두는 직접적인 가격규제이다. 적용 지역 확대를 금융규제로 보는 것은 틀리며, 올바르게는 주택 분양가격에 대한 직접규제이다.

⑤ O
DSR은 차주의 연간 소득에 견주어 모든 대출의 연간 원리금 상환액이 차지하는 비율이다. DSR을 강화하면 소득 대비 원리금 부담이 큰 차주의 대출 가능액이 줄어들므로 대표적인 금융규제에 해당한다.

오답 포인트

모든 선지가 부동산시장 억제에 활용될 수 있다는 점이 함정이다. 정책의 목적이 비슷하더라도 규제가 직접 겨냥하는 대상은 다르다. 특히 ③의 개발부담금은 금전이 부과된다는 이유만으로 금융규제로 착각하기 쉽지만, 대출규제가 아니라 개발이익 환수 수단이다.

다시 나오면 이렇게 판단

정책수단이 대출한도·상환능력·담보가치·신용공급을 직접 조절하는지를 확인한다. LTV·DTI·DSR처럼 대출 조건을 제한하면 금융규제이고, 토지 지정·거래 허가·부담금 부과·가격 상한은 각각 토지·거래·환수·가격 규제로 판단한다.

암기 포인트

LTV·DTI·DSR은 대출을 조이는 금융규제이고, DSR은 소득 대비 모든 대출의 원리금 상환 부담을 본다.

NoteBase

문 21. 주택법령상 주택의 유형과 내용에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 도시형 생활주택은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역에 건설하여야 한다.

② 도시형 생활주택은 300세대 미만의 국민주택규모로 구성된다.

③ 토지임대부 분양주택의 경우, 토지의 소유권은 분양주택 건설사업을 시행하는 자가 가지고, 건축물 및 복리시설 등에 대한 소유권은 주택을 분양받은 자가 가진다.

④ 세대구분형 공동주택은 주택 내부 공간의 일부를 세대별로 구분하여 생활이 가능한 구조이어야 하며, 그 구분된 공간의 일부를 구분소유 할 수 있다.

⑤ 장수명 주택은 구조적으로 오랫동안 유지·관리될 수 있는 내구성을 갖추고, 입주자의 필요에 따라 내부 구조를 쉽게 변경할 수 있는 가변성과 수리 용이성 등이 우수한 주택을 말한다.

정답 4번

쟁점

이 문제는 「주택법」상 도시형 생활주택, 토지임대부 분양주택, 세대구분형 공동주택, 장수명 주택의 정의에 관한 문제이다. 핵심은 각 주택의 규모·입지·소유관계를 정확히 구별하는 것이다.

용어 풀이

구분소유 = 한 건물에서 구조상·이용상 독립된 부분을 각각 별개의 소유권 대상으로 소유하는 것이다.

핵심 구분

「주택법」 제2조와 같은 법 시행령 제10조에 따르면 도시형 생활주택은 도시지역에 건설하는 300세대 미만의 국민주택규모 주택이다. 세대구분형 공동주택은 내부 공간을 세대별로 나누어 생활할 수 있지만, 그 구분된 공간의 일부를 별도로 구분소유할 수 없는 주택이다.

선지별 해설

① O — 도시형 생활주택은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역에 건설하는 주택이어야 한다.
② O — 도시형 생활주택은 300세대 미만이고 각 주택이 국민주택규모에 해당하도록 구성된다.
③ O — 토지임대부 분양주택은 사업시행자가 토지를 소유하고, 분양받은 자가 건축물의 전유부분에 대한 구분소유권을 가진다. 건축물의 공용부분·부속건물 및 복리시설은 분양받은 자들이 공유한다.
④ X — 내부의 구분된 공간 일부를 '구분소유 할 수 있다'는 부분이 틀렸다. 올바르게는 세대별로 구분하여 생활할 수는 있지만, 그 구분된 공간의 일부를 구분소유할 수 없다고 해야 한다.
⑤ O — 장수명 주택은 장기간 유지·관리할 수 있는 내구성, 내부 구조를 쉽게 변경할 수 있는 가변성, 우수한 수리 용이성 등을 갖춘 주택이다.

NoteBase

오답 포인트

④의 '생활공간을 세대별로 구분할 수 있다'는 구조적 구분과 '그 공간을 별개의 소유권 대상으로 삼을 수 있다'는 법적 구분소유를 혼동하기 쉽다. 세대구분형 공동주택은 전자는 가능하지만 후자는 불가능하다.

다시 나오면 이렇게 판단

주택 유형 문제에서는 규모·입지·소유관계를 나누어 확인한다. 특히 세대구분형 공동주택은 '생활은 구분, 소유는 구분 불가'라는 기준으로 판단한다.

암기 포인트

도시형은 도시지역·300세대 미만, 세대구분형은 생활공간 구분 가능·구분소유 불가이다.

NoteBase

문 22. 부동산조세에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 양도소득세의 중과는 부동산 보유자로 하여금 매각을 앞당기게 하는 동결효과(lock-in effect)를 발생시킬 수 있다.
ㄴ. 재산세와 종합부동산세의 과세기준일은 매년 6월 1일로 동일하다.
ㄷ. 취득세와 상속세는 취득단계에서 부과하는 지방세이다.
ㄹ. 증여세와 양도소득세는 처분단계에서 부과하는 국세이다.

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

정답 1번

쟁점

이 문제는 부동산조세를 부과 단계와 국세·지방세로 구분하고, 양도소득세가 거래 시점에 미치는 효과를 판단하는 문제이다.
핵심은 보유세의 과세기준일, 취득·보유·처분 단계, 국세·지방세의 구분을 함께 확인하는 것이다.

용어 풀이

동결효과(lock-in effect) = 양도소득세 부담 때문에 보유자가 자산의 매각을 미루어 기존 자산에 자금이 묶이는 현상이다.

핵심 구분

ㄱ은 틀리다. 양도소득세의 중과는 매각을 앞당기는 것이 아니라 매각을 미루게 하여 동결효과를 강화할 수 있다.
ㄴ은 옳다. 재산세의 과세기준일은 매년 6월 1일이고, 종합부동산세도 재산세의 과세기준일을 따르므로 매년 6월 1일이다.
ㄷ은 틀리다. 취득세는 취득단계의 지방세이지만, 상속세는 취득단계의 국세이다.
ㄹ은 틀리다. 증여세와 양도소득세는 모두 국세이지만, 증여세는 무상으로 재산을 취득하는 단계의 세금이고 양도소득세는 처분단계의 세금이다.
따라서 옳은 것은 ㄴ 하나뿐이다.

NoteBase

선지별 해설

① O
- ㄴ만을 고른 선지이다. 재산세와 종합부동산세의 과세기준일은 모두 매년 6월 1일이므로 옳다.

② X
- ㄱ은 동결효과의 방향을 반대로 설명했고, ㄷ은 상속세를 지방세라고 잘못 분류했다.
- 틀린 표현: ㄱ, ㄷ
- 올바른 표현: ㄴ

③ X
- ㄴ은 옳지만, ㄹ의 증여세는 처분단계가 아니라 취득단계에서 부과되는 국세이므로 ㄹ을 함께 고르면 안 된다.
- 틀린 표현: ㄴ, ㄹ
- 올바른 표현: ㄴ

④ X
- ㄱ·ㄷ·ㄹ은 모두 틀리고, 유일하게 옳은 ㄴ이 빠져 있다.
- 틀린 표현: ㄱ, ㄷ, ㄹ
- 올바른 표현: ㄴ

⑤ X
- 네 문장을 모두 옳다고 보았으나, ㄱ·ㄷ·ㄹ은 틀리고 ㄴ만 옳다.
- 틀린 표현: ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ
- 올바른 표현: ㄴ

오답 포인트

ㄱ의 '매각을 앞당기게 하는'이라는 표현은 동결효과의 방향을 거꾸로 바꾼 함정이다. 또한 ㄷ과 ㄹ은 세금이 부과되는 단계와 국세·지방세의 구분 중 한쪽만 맞게 섞은 선지이다.

다시 나오면 이렇게 판단

각 문장을 '부과 단계'와 '국세·지방세'로 나누어 판단한다. 취득세는 취득단계의 지방세, 상속세·증여세는 취득단계의 국세, 양도소득세는 처분단계의 국세이며, 재산세·종합부동산세의 과세기준일은 6월 1일이다. 양도소득세의 동결효과는 매각 지연을 뜻한다.

암기 포인트

취득세는 지방세, 상속·증여·양도소득세는 국세이다. 상속·증여는 취득, 양도소득세는 처분, 재산세·종부세는 6월 1일이다.

NoteBase

문 23. 다음 자료는 A부동산의 1년간 운영수지이다. A부동산의 총투자액은 6억원이며, 투자자는 총투자액의 40 %를 은행에서 대출받았다. 이 경우 순소득승수(ㄱ)와 세전현금흐름승수(ㄴ)는? (단, 주어진 조건에 한함)

◯ 가능총소득(PGI): 7,000만원
◯ 공실손실상당액 및 대손충당금: 500만원
◯ 기타소득: 100만원
◯ 부채서비스액: 1,500만원
◯ 영업소득세: 500만원
◯ 수선유지비: 200만원
◯ 용역비: 100만원
◯ 재산세: 100만원
◯ 직원인건비: 200만원

① ㄱ: 9.0, ㄴ: 8.0
② ㄱ: 9.0, ㄴ: 9.0
③ ㄱ: 9.0, ㄴ: 10.0
④ ㄱ: 10.0, ㄴ: 8.0
⑤ ㄱ: 10.0, ㄴ: 9.0

정답 4번

출제 포인트

가능총소득에서 유효총소득과 순영업소득을 차례로 구한 뒤, 총투자액으로 순소득승수를 계산하고 자기자본과 세전현금흐름으로 세전현금흐름승수를 계산하는 문제이다.

조건 정리

가능총소득(PGI)은 7,000만원이고, 공실손실상당액 및 대손충당금은 500만원, 기타소득은 100만원이다.
운영경비에는 수선유지비 200만원, 용역비 100만원, 재산세 100만원, 직원인건비 200만원을 포함한다.
부채서비스액과 영업소득세는 순영업소득을 구할 때 운영경비에 포함하지 않는다.
총투자액은 6억원이고 대출비율이 40%이므로 자기자본비율은 60%이다.

NoteBase

사용할 공식

유효총소득(EGI)=가능총소득(PGI)-공실 및 대손손실+기타소득
순영업소득(NOI)=유효총소득(EGI)-운영경비
순소득승수=총투자액순영업소득(NOI)
세전현금흐름(BTCF)=순영업소득(NOI)-부채서비스액
세전현금흐름승수=자기자본세전현금흐름(BTCF)
순소득승수는 전체 부동산 투자액이 순영업소득의 몇 배인지를 나타내므로 총투자액을 분자로 쓴다.
세전현금흐름승수는 투자자의 자기자본이 세전현금흐름의 몇 배인지를 나타내므로 자기자본을 분자로 쓴다.

계산 과정

1. 유효총소득은 7,000만원 - 500만원 + 100만원 = 6,600만원이다.
2. 운영경비는 200만원 + 100만원 + 100만원 + 200만원 = 600만원이다.
3. 순영업소득은 6,600만원 - 600만원 = 6,000만원이다.
4. 순소득승수는 6억원 ÷ 6,000만원 = 10.0이다.
5. 자기자본은 6억원 × 60% = 3억 6,000만원이다.
6. 세전현금흐름은 6,000만원 - 1,500만원 = 4,500만원이다. 세전이므로 영업소득세 500만원은 차감하지 않는다.
7. 세전현금흐름승수는 3억 6,000만원 ÷ 4,500만원 = 8.0이다.

선지 판단

① X — ㄴ의 8.0은 맞지만 ㄱ의 9.0이 틀리다. ㄱ은 총투자액 6억원을 순영업소득 6,000만원으로 나눈 10.0으로 고쳐야 한다.
② X — ㄱ 9.0과 ㄴ 9.0이 모두 틀리다. 올바른 값은 ㄱ 10.0, ㄴ 8.0이다.
③ X — ㄱ 9.0과 ㄴ 10.0이 모두 틀리다. 올바른 값은 ㄱ 10.0, ㄴ 8.0이다.
④ O — 순소득승수는 10.0이고 세전현금흐름승수는 8.0이므로 두 값이 모두 계산 결과와 일치한다.
⑤ X — ㄱ의 10.0은 맞지만 ㄴ의 9.0이 틀리다. ㄴ은 자기자본 3억 6,000만원을 세전현금흐름 4,500만원으로 나눈 8.0으로 고쳐야 한다.

오답 포인트

순영업소득을 구할 때 부채서비스액이나 영업소득세까지 운영경비로 차감하면 안 된다. 또한 순소득승수의 분자는 총투자액이지만, 세전현금흐름승수의 분자는 대출금을 제외한 자기자본이라는 차이가 핵심 함정이다.

다시 나오면 이렇게 판단

가능총소득 → 유효총소득 → 순영업소득 → 세전현금흐름의 순서로 소득을 계산한 뒤, 순소득승수에는 총투자액을, 세전현금흐름승수에는 자기자본을 대응시킨다.

NoteBase

암기 포인트

순소득승수는 총투자액 ÷ 순영업소득, 세전현금흐름승수는 자기자본 ÷ 세전현금흐름이다.

NoteBase

문 24. 다음은 시장전망에 따른 자산의 투자수익률을 합리적으로 예상한 결과이다. 이에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 주어진 조건에 한함)

시장 전망	발생 확률	예상수익률			
		자산 A	자산 B	자산 C	자산 D
낙관적	25 %	6 %	10 %	9 %	14 %
정상적	50 %	4 %	4 %	8 %	8 %
비관적	25 %	2 %	-2 %	7 %	2 %
평균(기댓값)		4.0 %	4.0 %	8.0 %	8.0 %
표준편차		1.41 %	4.24 %	0.71 %	4.24 %

① 자산 A와 자산 B는 동일한 기대수익률을 가진다.

② 낙관적 시장전망에서는 자산 D의 수익률이 가장 높다.

③ 자산 C와 자산 D는 동일한 투자위험을 가진다.

④ 평균-분산 지배원리에 따르면 자산 C는 자산 A보다 선호된다.

⑤ 자산 A, B, C, D로 구성한 포트폴리오의 수익과 위험은 각 자산의 투자비중에 따라 달라진다.

정답 3번

출제 포인트

이 문제는 시장상황별 발생확률과 수익률을 바탕으로 기대수익률과 표준편차를 비교하고, 평균-분산 지배원리를 적용하는 문제이다.

자료 읽는 순서

1. 낙관적·정상적·비관적 시장의 발생확률이 각각 25%, 50%, 25%임을 확인한다.
2. 평균(기댓값)은 기대수익률, 표준편차는 투자위험을 나타낸다는 점을 확인한다.
3. 평균-분산 지배 여부는 기대수익률은 높을수록, 표준편차는 낮을수록 유리하다는 기준으로 판단한다.

핵심 근거

표의 평균(기댓값)은 A와 B가 각각 4.0%, C와 D가 각각 8.0%이다.
표준편차는 A 1.41%, B 4.24%, C 0.71%, D 4.24%이다. 따라서 C와 D의 기대수익률은 같지만 위험은 같지 않으며, C는 A보다 기대수익률이 높고 위험도 낮다.

NoteBase

선지별 해설

① O — 표의 평균(기댓값) 행에서 자산 A와 자산 B는 모두 4.0%이므로 동일한 기대수익률을 가진다.
② O — 표의 낙관적 행에서 수익률은 A 6%, B 10%, C 9%, D 14%이므로 자산 D가 가장 높다.
③ X — 표의 표준편차 행에서 자산 C는 0.71%, 자산 D는 4.24%이므로 투자위험이 동일하지 않다. 틀린 표현인 '동일한 투자위험을 가진다'는 '자산 D의 투자위험이 자산 C보다 크다'로 고쳐야 한다.
④ O — 자산 C는 기대수익률이 8.0%로 A의 4.0%보다 높고, 표준편차는 0.71%로 A의 1.41%보다 낮다. 평균-분산 지배원리에 따라 C가 A보다 선호된다.
⑤ O — 포트폴리오의 기대수익률은 각 자산의 기대수익률을 투자비중으로 가중한 값이고, 위험은 투자비중과 자산 간 공분산 관계에 의해 결정된다. 따라서 투자비중이 달라지면 포트폴리오의 수익과 위험도 달라진다.

오답 포인트

③은 C와 D의 평균이 모두 8.0%라는 사실을 위험까지 같다는 뜻으로 혼동하게 만든다. 투자위험은 평균이 아니라 표준편차로 비교하므로 0.71%와 4.24%를 확인해야 한다.

다시 나오면 이렇게 판단

수익은 평균(기댓값), 위험은 표준편차로 나누어 확인한다. 평균-분산 지배는 한 자산이 다른 자산보다 기대수익률이 높으면서 위험이 낮은지를 비교하여 판단한다.

암기 포인트

평균은 수익, 표준편차는 위험이다. C는 A보다 고수익·저위험이므로 A를 지배한다.

NoteBase

문 25. 부동산투자분석 기법에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 순현재가치법과 내부수익률법은 화폐의 시간가치를 반영한 투자분석방법이다.

② 복수의 투자안을 비교할 때 투자금액의 차이가 큰 경우, 순현재가치법과 내부수익률법은 분석결과가 서로 다를 수 있다.

③ 하나의 투자안에 있어 수익성지수가 1보다 크면 순현재가치는 0보다 크다.

④ 투자자산의 현금흐름에 따라 복수의 내부수익률이 존재할 수 있다.

⑤ 내부수익률법에서는 현금흐름의 재투자율로 투자자의 요구수익률을 가정한다.

정답 5번

출제 포인트

순현재가치법, 내부수익률법, 수익성지수법의 판단 기준과 재투자율 가정을 구별하는 문제이다.

핵심 개념

순현재가치법(NPV)은 미래 현금흐름을 투자자의 요구수익률로 할인한 현재가치에서 초기투자액을 뺀 값으로 투자안을 평가한다.
내부수익률법(IRR)은 순현재가치를 0으로 만드는 할인율인 내부수익률을 요구수익률과 비교해 투자안을 평가한다.
수익성지수(PI)는 미래 현금유입 현재가치를 초기투자액으로 나눈 비율이며, $PI > 1$이면 $NPV > 0$이다.
재투자율 가정은 순현재가치법은 요구수익률, 내부수익률법은 내부수익률이라는 점이 핵심 차이이다.

선지별 해설

① O — 순현재가치법은 현금흐름을 현재가치로 할인하고, 내부수익률법도 시점별 현금흐름을 바탕으로 수익률을 구하므로 두 방법 모두 화폐의 시간가치를 반영한다.
② O — 투자규모가 크게 다르면 순현재가치법은 순현재가치의 절대액을, 내부수익률법은 수익률을 기준으로 순위를 정하므로 투자안의 우선순위가 서로 달라질 수 있다.
③ O — PI=(미래 현금유입의 현재가치)/(초기투자액)이므로 $PI > 1$이면 미래 현금유입의 현재가치가 초기투자액보다 크고, 따라서 $NPV > 0$이다.
④ O — 현금흐름의 부호가 두 번 이상 바뀌는 비정상적 현금흐름에서는 순현재가치를 0으로 만드는 할인율이 둘 이상 나와 복수의 내부수익률이 존재할 수 있다.
⑤ X — 틀린 표현은 '현금흐름의 재투자율로 투자자의 요구수익률을 가정한다'이다. 내부수익률법은 중간 현금흐름이 내부수익률로 재투자된다고 가정하며, 투자자의 요구수익률을 재투자율로 가정하는 것은 순현재가치법이다.

NoteBase

오답 포인트

⑤는 순현재가치법의 재투자율 가정인 '요구수익률'을 내부수익률법의 특징으로 바꾸어 놓았다. 두 방법의 투자안 평가 기준뿐 아니라 중간 현금흐름의 재투자율 가정도 구별해야 한다.

다시 나오면 이렇게 판단

NPV는 금액과 요구수익률, IRR은 수익률과 내부수익률을 연결해 판단한다. 투자규모가 다르면 두 방법의 순위가 충돌할 수 있고, 비정상적 현금흐름에서는 복수의 IRR이 나올 수 있다.

암기 포인트

NPV의 재투자율은 요구수익률, IRR의 재투자율은 내부수익률이다. $PI > 1$이면 $NPV > 0$이다.

NoteBase

문 26. 토지세를 제외한 다른 모든 조세를 없애고 정부의 재정은 토지세만으로 충당하는 토지단일세를 주장한 학자는?

① 뢰쉬(A. Lösch)
② 레일리(W. Reilly)
③ 알론소(W. Alonso)
④ 헨리 조지(H. George)
⑤ 버제스(E. Burgess)

정답 4번

출제 포인트

이 문제는 토지단일세의 의미를 알고 이를 주장한 학자 헨리 조지와 연결하는 문제이다.

핵심 정리

토지단일세는 토지에서 발생하는 지대 또는 토지가치에 세금을 부과하고 다른 조세는 없애 정부 재정을 충당하자는 주장이다.
뢰쉬(A. Lösch): 시장지역이론 — 기업의 이윤 극대화와 시장권의 형성을 설명하고, 시장지역이 육각형으로 배열되는 공간 질서를 제시하였다.
레일리(W. Reilly): 소매인력법칙 — 두 도시가 중간 지역의 소매 구매력을 끌어당기는 정도는 도시 규모와 거리의 영향을 받는다고 보았다.
알론소(W. Alonso): 입찰지대이론 — 도시의 각 토지이용 주체가 접근성과 교통비에 따라 지급하려는 최대 지대가 달라진다고 설명하였다.
헨리 조지(H. George): 토지단일세론 — 토지가치에서 생기는 지대를 과세 대상으로 삼고 다른 조세를 없애자고 주장하였다.
버제스(E. Burgess): 동심원이론 — 도시가 중심업무지구에서 바깥쪽으로 여러 동심원 지대를 이루며 성장한다고 설명하였다.

NoteBase

선지별 해설

① X — 뢰쉬를 토지단일세 주장자로 연결한 부분이 틀리다. 뢰쉬는 이윤 극대화를 전제로 시장지역과 육각형 시장망을 설명한 입지이론가이다.
② X — 레일리를 토지단일세 주장자로 연결한 부분이 틀리다. 레일리는 도시의 규모와 거리에 따른 소매 구매력의 흡인 관계를 설명한 소매인력법칙과 연결된다.
③ X — 알론소를 토지단일세 주장자로 연결한 부분이 틀리다. 알론소는 접근성·교통비와 토지이용 주체별 입찰지대의 관계를 설명한 입찰지대이론과 연결된다.
④ O — 헨리 조지는 토지에 대한 단일한 과세로 다른 조세를 대신하자는 토지단일세를 주장하였다.
⑤ X — 버제스를 토지단일세 주장자로 연결한 부분이 틀리다. 버제스는 도시가 중심업무지구를 중심으로 동심원 형태의 지대로 확장된다는 동심원이론과 연결된다.

출제자가 노린 함정

선지의 인물들이 모두 부동산 입지·도시공간 이론에서 자주 등장하므로 이름만 익숙하면 혼동하기 쉽다. 특히 토지의 지대와 과세를 연결한 학자는 입지론자인 뢰쉬·알론소가 아니라 헨리 조지이다.

다시 나오면 이렇게 판단

학자명을 대표 키워드와 짝지어 판단한다. 토지단일세는 헨리 조지, 육각형 시장지역은 뢰쉬, 소매인력법칙은 레일리, 입찰지대는 알론소, 동심원이론은 버제스로 구분한다.

암기 포인트

헨리 조지 = 토지의 지대를 사회가 환수하는 토지단일세이다.

NoteBase

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

① 자본환원율은 순영업소득을 부동산의 가격으로 나누어 구할 수 있다.

② 부동산시장이 균형을 이루더라도 자산의 유형, 위치 등 특성에 따라 자본환원율이 서로 다른 부동산들이 존재할 수 있다.

③ 자본환원율은 자본의 기회비용을 반영하며, 금리의 상승은 자본환원율을 낮추는 요인이 된다.

④ 투자위험의 증가는 자본환원율을 높이는 요인이 된다.

⑤ 서로 다른 유형별, 지역별 부동산시장을 비교하여 분석하는데 활용될 수 있다.

정답 3번

출제 포인트

자본환원율의 계산식과 금리·투자위험이 자본환원율에 미치는 방향을 구분하는 문제이다.

핵심 개념

자본환원율은 부동산이 창출하는 순영업소득을 가치로 환원할 때 적용하는 수익률이다.
직접환원법의 기본 관계는 $R = I/V$이고, 이를 가치에 관해 정리하면 $V = I/R$이다. 여기서 R은 자본환원율, I는 순영업소득, V는 부동산 가치이다.
다른 조건이 같다면 요구수익률을 높이는 금리 상승이나 투자위험 증가는 자본환원율을 높이는 방향으로 작용한다.

선지별 해설

① O — $R = I/V$이므로 자본환원율은 순영업소득을 부동산 가격으로 나누어 구할 수 있다.
② O — 시장이 균형 상태여도 부동산마다 유형·위치·위험이 다르므로 요구수익률과 자본환원율이 서로 다를 수 있다.
③ X — 틀린 표현은 “금리의 상승은 자본환원율을 낮추는 요인”이다. 자본환원율은 자본의 기회비용을 반영하므로, 다른 조건이 같다면 금리 상승은 요구수익률을 높여 자본환원율을 높이는 요인이 된다.
④ O — 투자위험이 증가하면 투자자가 더 높은 위험보상을 요구하므로 자본환원율이 높아진다.
⑤ O — 유형별·지역별 자본환원율의 차이는 각 시장의 수익성과 위험을 비교·분석하는 지표로 활용될 수 있다.

오답 포인트

③은 금리 상승이 부동산 가치에 미치는 방향과 자본환원율에 미치는 방향을 뒤섞은 선지이다. 순영업소득이 같을 때 자본환원율이 상승하면 $V = I/R$에 따라 부동산 가치는 하락하지만, 자본환원율 자체가 낮아지는 것은 아니다.

NoteBase

다시 나오면 이렇게 판단

먼저 $R = I/V$와 $V = I/R$를 구분한다. 이어 금리·위험처럼 요구수익률을 높이는 요인은 자본환원율을 높이고, 순영업소득이 같다면 높아진 자본환원율은 부동산 가치를 낮춘다고 판단한다.

암기 포인트

금리·위험 상승 → 자본환원율 상승 → 같은 순영업소득에서 가치 하락이다.

NoteBase

문 28. A임차인은 비율임대차(percentage lease)방식의 임대차계약을 체결하였다. 이 계약에서는 매장의 월 매출액이 손익분기점 매출액 이하이면 기본임대료만 지급하고, 손익분기점 매출액 초과이면 초과매출액에 대해 일정 임대료율을 적용한 추가임대료를 기본임대료에 가산하여 임대료를 지급한다고 약정하였다.
구체적인 계약조건과 예상매출액은 다음과 같다. 해당 계약내용에 따라 A임차인이 지급할 것으로 예상되는 임대료의 합계는?(단, 주어진 조건에 한함)

◯ 계약기간: 1년(1월 ~ 12월)
◯ 매장 임대면적: 300 m^2
◯ 임대면적당 기본임대료: 매월 5만원/m^2
◯ 손익분기점 매출액: 매월 3,500만원
◯ 월별 임대면적당 예상매출액
- 1월 ~ 6월: 매월 10만원/m^2
- 7월 ~ 12월: 매월 19만원/m^2
◯ 손익분기점 매출액 초과시 초과매출액에 대한 추가임대료율: 10 %

① 18,000만원
② 19,320만원
③ 28,320만원
④ 31,320만원
⑤ 53,520만원

정답 2번

출제 포인트

비율임대차에서 연간 기본임대료와 손익분기점 초과매출액에 대한 추가임대료를 합산하는 문제이다.

조건 정리

임대면적은 300m^2이고, 임대면적당 월 기본임대료는 5만원/m^2이다.
1월~6월의 월매출액은 3,000만원으로 손익분기점 매출액 3,500만원 이하이므로 추가임대료가 없다.
7월~12월의 월매출액은 5,700만원으로 손익분기점보다 매월 2,200만원 많으며, 그 초과액의 10%가 추가임대료이다.

NoteBase

사용할 공식

총임대료=연간 기본임대료+연간 추가임대료
월 추가임대료=(월매출액-손익분기점 매출액,0)× 10\%
매출액이 손익분기점 이하인 달에는 기본임대료만 내고, 이를 초과한 달에만 초과매출액을 기준으로 추가임대료가 발생하기 때문에 이 공식을 사용한다.

계산 과정

1. 월 기본임대료는 300 m^2× 5만원/m^2=1,500만원이다.
2. 연간 기본임대료는 1,500만원 × 12개월 = 18,000만원이다.
3. 1월~6월의 월매출액은 300 m^2× 10만원/m^2=3,000만원이므로 추가임대료는 0원이다.
4. 7월~12월의 월매출액은 300 m^2× 19만원/m^2=5,700만원이다.
5. 이 기간의 월 추가임대료는 (5,700만원 - 3,500만원) × 10% = 220만원이다.
6. 6개월분 추가임대료는 220만원 × 6개월 = 1,320만원이다.
7. 예상 임대료 합계는 18,000만원 + 1,320만원 = 19,320만원이다.

선지 판단

① X - 18,000만원은 연간 기본임대료만 계산하고 7월~12월의 추가임대료 1,320만원을 누락한 금액이다. 18,000만원이 아니라 19,320만원이 되어야 한다.
② O - 연간 기본임대료 18,000만원과 연간 추가임대료 1,320만원을 합한 19,320만원과 일치한다.
③ X - 28,320만원은 계약조건에 따른 합계가 아니다. 추가임대료는 7월~12월의 초과매출액에 10%를 적용한 1,320만원뿐이므로 28,320만원이 아니라 19,320만원이 되어야 한다.
④ X - 31,320만원은 기본임대료와 추가임대료의 합계보다 12,000만원 많다. 월 기본임대료 1,500만원을 12개월 적용한 뒤 추가임대료 1,320만원만 더해야 하므로 31,320만원이 아니라 19,320만원이 되어야 한다.
⑤ X - 53,520만원은 월매출액 또는 초과매출액을 임대료에 잘못 합산한 금액이다. 매출액 자체를 더하지 않고 초과매출액의 10%만 추가임대료로 더하므로 53,520만원이 아니라 19,320만원이 되어야 한다.

오답 포인트

①처럼 기본임대료만 계산하면 추가임대료를 빠뜨린다. 반대로 ③~⑤처럼 매출액이나 초과매출액 자체를 임대료에 더해서도 안 된다. 손익분기점을 넘은 7월~12월에만 '초과매출액 × 10%'를 적용하는 것이 핵심이다.

다시 나오면 이렇게 판단

먼저 기본임대료를 전체 계약기간에 대해 계산한다. 다음으로 월별 매출액을 구해 손익분기점 초과 여부를 나눈 뒤, 초과한 달에만 초과분과 추가임대료율을 곱해 합산한다.

암기 포인트

비율임대차의 총임대료는 '기본임대료 + 손익분기점 초과분 × 추가임대료율'이다.

NoteBase

문 29. 현재 5천만원의 기존 주택담보대출이 있는 A씨가 동일한 은행에서 동일한 주택을 담보로 추가대출을 받으려고 한다. 이 은행의 대출승인기준이 다음과 같을 때, A씨가 추가로 대출받을 수 있는 최대금액은 얼마인가?(단, 제시된 두 가지 대출승인기준을 모두 충족시켜야 하며, 주어진 조건에 한함)

◯ A씨 담보주택의 담보가치평가액: 5억원
◯ A씨의 연간 소득: 6천만원
◯ 연간 저당상수: 0.1
◯ 대출승인기준
- 담보인정비율(LTV): 70% 이하
- 총부채상환비율(DTI): 60% 이하

① 2억원
② 2억 5천만원
③ 3억원
④ 3억 2천만원
⑤ 3억 5천만원

정답 3번

출제 포인트

이 문제는 LTV와 DTI로 각각 추가대출 한도를 계산한 뒤, 두 기준을 모두 충족하는 더 작은 금액을 선택하는 문제이다.

조건 정리

담보가치평가액은 5억원, 연간 소득은 6천만원, 연간 저당상수는 0.1이다.
기존 주택담보대출 5천만원이 있으므로 각 기준에서 구한 총대출 한도에서 이를 차감해야 한다.
LTV는 70% 이하, DTI는 60% 이하를 동시에 충족해야 한다.

사용할 공식

LTV 기준 총대출 한도=담보가치평가액×LTV
DTI 기준 연간 원리금 상환 한도=연간 소득×DTI
DTI 기준 총대출 한도=연간 원리금 상환 한도연간 저당상수
각 기준의 총대출 한도에서 기존 대출을 차감하면 추가대출 한도가 된다. 두 승인기준을 모두 충족해야 하므로 두 추가대출 한도 중 작은 금액을 선택한다.

NoteBase

계산 과정

1. LTV 기준 총대출 한도는 5억원×0.70=3억 5천만원이다. 기존 대출 5천만원을 차감하면 추가대출 한도는 3억원이다.
2. DTI 기준 연간 원리금 상환 한도는 6천만원×0.60=3천 6백만원이다.
3. DTI 기준 총대출 한도는 3천 6백만원÷0.1=3억 6천만원이다. 기존 대출 5천만원을 차감하면 추가대출 한도는 3억 1천만원이다.
4. 3억원과 3억 1천만원 중 작은 금액은 3억원이므로 최대 추가대출액은 3억원이다.

선지 판단

① X — 2억원은 두 기준을 충족하지만 대출 가능한 최대금액은 아니다. 올바른 최대금액은 3억원이다.
② X — 2억 5천만원도 한도 이내일 뿐 최대금액은 아니다. 올바른 최대금액은 3억원이다.
③ O — LTV 기준 추가대출 한도 3억원이 DTI 기준 추가대출 한도 3억 1천만원보다 작으므로 최대 추가대출액은 3억원이다.
④ X — 3억 2천만원은 LTV 기준 추가대출 한도 3억원과 DTI 기준 추가대출 한도 3억 1천만원을 모두 초과한다. 올바른 최대금액은 3억원이다.
⑤ X — 3억 5천만원은 LTV로 계산한 총대출 한도이며 기존 대출 5천만원을 차감하지 않은 금액이다. 올바른 추가대출 최대금액은 3억원이다.

오답 포인트

LTV와 DTI 중 하나만 계산하거나, 총대출 한도에서 기존 대출 5천만원을 차감하지 않으면 오답이 된다. 특히 ⑤는 LTV 기준 총대출 한도를 추가대출 한도로 착각한 값이다.

다시 나오면 이렇게 판단

LTV와 DTI로 총대출 한도를 각각 계산하고, 각 한도에서 기존 대출을 차감한 다음, 두 추가대출 한도 중 작은 금액을 선택한다.

암기 포인트

복수의 대출승인기준을 모두 충족해야 할 때의 최종 한도는 각 기준별 추가대출 한도 중 최솟값이다.

NoteBase

문 30. 부동산관리방식을 관리주체에 따라 분류할 때, 다음 설명에 모두 해당하는 방식은?

◯ 소유와 경영의 분리가 가능하다.
◯ 대형건물의 관리에 더 유용하다.
◯ 관리에 따른 용역비의 부담이 있다.
◯ 전문적이고 체계적인 관리가 가능하다.

① 직접관리
② 위탁관리
③ 자치관리
④ 유지관리
⑤ 법정관리

정답 2번

출제 포인트

관리주체가 소유자 자신인지 외부 전문관리업자인지를 기준으로 직접관리와 위탁관리를 구분하는 문제이다.

핵심 개념

직접관리는 소유자가 관리조직을 두고 직접 부동산을 관리하는 방식이다. 소유와 경영의 분리가 어렵지만 관리의사를 바로 반영하기 쉽고 주로 소규모 부동산에 적합하다.
위탁관리는 소유자가 전문관리업자에게 관리업무를 맡기는 방식이다. 소유와 경영을 분리할 수 있고 대형건물을 전문적·체계적으로 관리하기에 유리하지만 관리용역비가 발생한다.

선지별 해설

① X — '직접관리'가 틀렸다. 직접관리는 소유자가 직접 관리하므로 소유와 경영의 분리가 어렵고, 일반적으로 소규모 부동산에 적합하다. 제시된 특징에 맞는 방식은 위탁관리이다.
② O — 위탁관리는 외부 전문관리업자에게 업무를 맡기므로 소유와 경영의 분리가 가능하고, 대형건물을 전문적·체계적으로 관리할 수 있다. 그 대가로 관리용역비를 부담한다.
③ X — '자치관리'가 틀렸다. 자치관리는 소유자나 입주자 등이 자체 관리조직을 구성하여 관리하는 방식이므로 외부 전문업자에게 맡겨 용역비를 부담하는 제시문의 방식과 다르다. 제시된 특징에 맞는 방식은 위탁관리이다.
④ X — '유지관리'가 틀렸다. 유지관리는 건물과 설비의 성능을 보전·수선하는 관리 내용에 관한 개념이지, 관리주체에 따른 방식이 아니다. 관리주체 기준의 정답은 위탁관리이다.
⑤ X — '법정관리'가 틀렸다. 법정관리는 이 문항에서 묻는 통상적인 부동산 관리주체별 분류의 방식이 아니다. 제시된 네 가지 특징을 충족하는 것은 위탁관리이다.

NoteBase

오답 포인트

‘전문적 관리’만 보고 직접관리의 자체 관리조직과 혼동하기 쉽다. 그러나 ‘소유와 경영의 분리’, ‘대형건물’, ‘관리용역비’가 함께 제시되면 외부 전문업자에게 맡기는 위탁관리로 판단한다.

다시 나오면 이렇게 판단

누가 실제 관리업무를 수행하는지를 먼저 본다. 소유자가 직접 수행하면 직접관리이고, 외부 전문관리업자에게 맡기면서 용역비를 지급하면 위탁관리이다.

암기 포인트

직접관리는 소유자·소규모, 위탁관리는 전문업자·대형건물·용역비이다.

NoteBase

문 31. 고정금리대출의 상환방식에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(단, 주어진 조건에 한하며, 다른 조건은 동일함)

ㄱ. 만기일시상환대출은 대출기간 동안 차입자가 원금만 상환하기 때문에 원리금상환구조가 간단하다.
ㄴ. 체증식분할상환대출은 대출기간 초기에는 원리금상환액을 적게 하고 시간의 경과에 따라 늘려가는 방식이다.
ㄷ. 원리금균등분할상환대출이나 원금균등분할상환대출에서 거치기간이 있을 경우, 이자지급총액이 증가하므로 원리금지급총액도 증가하게 된다.
ㄹ. 대출채권의 가중평균상환기간(duration)은 원금균등분할상환대출에 비해 원리금균등분할상환대출이 더 길다.

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

정답 4번

출제 포인트

고정금리대출의 상환방식별 원금 상환 시점, 상환액의 변화, 거치기간의 효과, 원금 회수 속도에 따른 가중평균상환기간의 차이를 묻는 문제이다.

핵심 개념

만기일시상환대출: 대출기간에는 이자를 지급하고 원금은 만기에 한꺼번에 상환하는 방식이다.
체증식분할상환대출: 초기 원리금상환액을 작게 정하고 시간이 지날수록 상환액을 늘리는 방식이다.
원리금균등분할상환대출: 매회 원리금상환액은 같지만 초기에는 이자 비중이 크고 원금 상환 비중이 작다.
원금균등분할상환대출: 매회 같은 원금을 갚으므로 대출잔액이 원리금균등 방식보다 빠르게 감소한다.
거치기간을 두면 원금 상환이 늦어져 이자지급총액과 원리금지급총액이 증가한다. 또한 원금을 더 늦게 회수하는 상환방식일수록 대출채권의 가중평균상환기간이 길어진다.

NoteBase

선지별 해설

① X
ㄴ은 옳지만 ㄱ은 틀리고, 옳은 ㄷ과 ㄹ이 빠져 있다. ㄱ의 '대출기간 동안 원금만 상환'이 틀린 표현이며, 실제로는 대출기간 동안 이자를 지급하고 원금은 만기에 일시 상환한다. 올바른 조합은 ㄴ, ㄷ, ㄹ이다.

② X
ㄷ은 옳지만 ㄱ은 틀리고, 옳은 ㄴ과 ㄹ이 빠져 있다. 만기일시상환대출은 대출기간에 원금만 상환하는 방식이 아니라 이자를 지급하다가 만기에 원금을 한꺼번에 상환하는 방식이다. 올바른 조합은 ㄴ, ㄷ, ㄹ이다.

③ X
ㄴ과 ㄷ은 모두 옳지만 ㄹ도 옳으므로 불완전한 조합이다. 원리금균등분할상환은 원금균등분할상환보다 초기에 원금을 적게 갚아 원금 회수가 늦으므로 가중평균상환기간이 더 길다. 올바른 조합은 ㄴ, ㄷ, ㄹ이다.

④ O
ㄴ은 상환액이 점차 늘어나는 체증식 방식의 정의와 일치한다. ㄷ은 거치기간으로 원금 상환이 늦어지면 이자지급총액과 원리금지급총액이 증가한다는 설명으로 옳다. ㄹ은 원리금균등 방식의 원금 회수가 원금균등 방식보다 늦어 가중평균상환기간이 더 길다는 설명으로 옳다.

⑤ X
ㄴ, ㄷ, ㄹ은 옳지만 ㄱ이 틀려 전체 조합은 옳지 않다. ㄱ은 '원금만 상환'을 '이자를 지급하고 원금은 만기에 일시 상환'으로 고쳐야 한다. 올바른 조합은 ㄴ, ㄷ, ㄹ이다.

오답 포인트

ㄱ의 '원금만 상환'과 '이자만 지급'을 뒤바꾸기 쉽다. 또한 ③처럼 포함된 문장이 모두 옳더라도 '옳은 것을 모두' 고르는 문제에서는 옳은 ㄹ이 빠지면 오답이다. ㄹ은 매회 상환액의 크기가 아니라 원금이 얼마나 빨리 회수되는지를 기준으로 판단한다.

다시 나오면 이렇게 판단

먼저 각 문장을 독립적으로 판정한다. 만기일시는 기간 중 이자·만기 원금, 체증식은 초기 소액·후기 증액, 거치기간은 원금 상환 지연·총이자 증가로 정리한다. 가중평균상환기간은 원금 회수가 느릴수록 길다고 판단한 뒤, 참인 문장을 빠짐없이 포함한 조합을 고른다.

암기 포인트

만기일시는 이자 먼저·원금은 만기, 체증식은 뒤로 갈수록 증가, 거치는 총이자 증가, 원금 회수가 느리면 가중평균상환기간이 길어진다.

NoteBase

문 32. 한국주택금융공사의 주택담보노후연금(주택연금)에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 주택소유자와 그 배우자의 연령이 보증을 위한 등기시점 현재 55세 이상인 자로서 소유하는 주택의 기준가격이 15억원 이하인 경우 가입할 수 있다.

② 주택소유자가 담보를 제공하는 방식에는 저당권 설정 등기 방식과 신탁 등기 방식이 있다.

③ 주택소유자가 생존해 있는 동안에만 노후생활자금을 매월 연금 방식으로 받을 수 있고, 배우자에게는 승계되지 않는다.

④ 「주택법」에 따른 준주택 중 주거목적으로 사용되는 오피스텔의 소유자는 가입할 수 없다.

⑤ 주택담보노후연금(주택연금)을 받을 권리는 양도 · 압류할 수 있다.

정답 2번

쟁점

이 문제는 주택연금의 가입요건, 담보제공 방식, 배우자 승계, 대상주택 및 수급권 보호에 관한 문제이다.
핵심은 가입자격과 담보 방식, 가입자 사망 후 배우자의 수급 가능 여부를 구별하는 것이다.

용어 풀이

주택연금은 주택소유자가 주택을 담보로 제공하고 그 주택에 계속 거주하면서 노후생활자금을 연금 방식으로 받는 제도이다.
저당권방식은 가입자가 소유권을 유지한 채 공사에 근저당권을 설정하는 방식이고, 신탁방식은 주택을 공사에 신탁등기하고 공사가 우선수익권을 취득하는 방식이다.

핵심 구분

현행 가입요건은 부부 중 1명이 55세 이상이고 부부합산 공시가격 등이 12억원 이하인 주택 또는 주거목적 오피스텔을 소유하는 경우이다.
담보제공은 근저당권 설정 방식과 신탁등기 방식 중에서 선택할 수 있다. 가입자가 먼저 사망해도 배우자는 저당권방식에서는 소유권 이전등기와 채무인수 절차를 거쳐, 신탁방식에서는 소유권 이전등기 없이 채무인수로 연금을 승계할 수 있다.
「한국주택금융공사법」은 주택담보노후연금을 받을 권리의 양도·압류 및 담보 제공을 금지한다.

NoteBase

선지별 해설

① X
- 부부 모두가 55세 이상일 필요가 없고, 부부 중 1명만 55세 이상이면 된다. 가입 가능 주택가격 기준도 15억원 이하가 아니라 부부합산 공시가격 등 12억원 이하이다.
- 틀린 표현: "주택소유자와 그 배우자의 연령이 … 55세 이상" 및 "기준가격이 15억원 이하"
- 올바른 표현: 부부 중 1명이 55세 이상이고 부부합산 공시가격 등이 12억원 이하인 주택 등을 소유하면 가입할 수 있다.

② O
- 주택소유자는 담보제공 방식으로 자신의 주택에 근저당권을 설정하는 저당권방식과 공사에 주택을 신탁등기하는 신탁방식 중 하나를 선택할 수 있다.

③ X
- 보증기한은 소유자와 배우자가 모두 사망할 때까지이며, 가입자가 먼저 사망해도 배우자는 필요한 채무인수 등의 절차를 거쳐 연금을 계속 받을 수 있다.
- 틀린 표현: "주택소유자가 생존해 있는 동안에만" 및 "배우자에게는 승계되지 않는다"
- 올바른 표현: 가입자가 먼저 사망하더라도 배우자는 저당권방식에서는 소유권 이전등기와 채무인수를 거쳐, 신탁방식에서는 소유권 이전등기 없이 채무인수로 연금을 승계할 수 있다.

④ X
- 「주택법」상 준주택인 오피스텔도 주거목적으로 사용되는 경우 주택연금의 대상주택에 포함된다.
- 틀린 표현: "주거목적으로 사용되는 오피스텔의 소유자는 가입할 수 없다"
- 올바른 표현: 주거목적으로 사용되는 오피스텔의 소유자도 다른 가입요건을 충족하면 가입할 수 있다.

⑤ X
- 주택연금 수급자의 생활 안정을 보호하기 위해 주택담보노후연금을 받을 권리는 양도하거나 압류할 수 없고 담보로 제공할 수도 없다.
- 틀린 표현: "받을 권리는 양도·압류할 수 있다"
- 올바른 표현: 주택담보노후연금을 받을 권리는 양도·압류하거나 담보로 제공할 수 없다.

오답 포인트

①은 55세 요건을 부부 모두의 요건으로 바꾸고 가격 기준도 15억원으로 바꾼 선지이다. ③은 배우자 승계가 불가능하다고 단정하고, ④는 주거목적 오피스텔을 대상에서 제외하며, ⑤는 수급권 보호 규정을 반대로 서술한 함정이다.

NoteBase

다시 나오면 이렇게 판단

주택연금 문항에서는 먼저 가입요건을 '부부 중 1명 55세 이상·부부합산 공시가격 등 12억원 이하'로 확인한 뒤, 담보 방식은 '근저당권 또는 신탁등기', 배우자 승계는 '가능', 주거목적 오피스텔은 '대상', 연금수급권은 '양도·압류 금지'로 판단한다.

암기 포인트

주택연금은 '1명 55세·12억원·저당권 또는 신탁·배우자 승계·오피스텔 가능·수급권 양도와 압류 금지'로 정리된다.

NoteBase

문 33. 부동산투자회사법령상 자기관리 부동산투자회사가 상근으로 두어야 하는 자산운용 전문인력의 요건에 해당하는 사람을 모두 고른 것은?

ㄱ. 감정평가사로서 해당 분야에 3년을 종사한 사람
ㄴ. 공인중개사로서 해당 분야에 5년을 종사한 사람
ㄷ. 부동산투자회사에서 3년을 근무한 사람
ㄹ. 부동산학 석사학위 소지자로서 부동산의 투자·운용과 관련된 업무에 3년을 종사한 사람

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

정답 3번

쟁점

이 문제는 자기관리 부동산투자회사가 상근으로 두어야 하는 자산운용 전문인력의 자격요건에 관한 문제이다. 핵심은 자격·학위별 요구 경력기간과 단순 근무경력을 구별하는 것이다.

용어 풀이

자산운용 전문인력은 자기관리 부동산투자회사의 부동산 자산을 전문적으로 투자·운용하기 위하여 상근하는 인력이다.

핵심 구분

「부동산투자회사법」 제22조에 따르면 감정평가사 또는 공인중개사는 해당 분야에 5년 이상 종사해야 한다. 부동산 관련 분야의 석사학위 이상 소지자는 부동산의 투자·운용과 관련된 업무에 3년 이상 종사해야 한다. 따라서 ㄴ과 ㄹ이 요건에 해당하고, ㄱ과 ㄷ은 해당하지 않는다.

NoteBase

선지별 해설

① X
ㄱ은 감정평가사의 종사기간을 3년으로 제시하여 틀리고, ㄴ은 공인중개사로서 해당 분야에 5년을 종사하였으므로 맞다.
틀린 표현: ㄱ의 '해당 분야에 3년을 종사한 사람'
올바른 표현: 감정평가사로서 해당 분야에 5년 이상 종사한 사람이어야 하므로 올바른 조합은 ㄴ, ㄹ이다.

② X
ㄱ은 필요한 5년 이상의 경력에 미달한다. ㄷ은 부동산투자회사에서 3년을 근무했다는 사실만으로는 요건을 충족하지 않는다.
틀린 표현: 'ㄱ, ㄷ'
올바른 표현: 요건을 충족하는 조합은 ㄴ, ㄹ이다.

③ O
ㄴ은 공인중개사로서 해당 분야에 5년을 종사하여 요건을 충족한다. ㄹ은 부동산학 석사학위 소지자로서 부동산 투자·운용 관련 업무에 3년을 종사하여 요건을 충족한다.

④ X
ㄴ과 ㄹ은 맞지만 ㄷ이 틀리다. 부동산투자회사에서 3년 근무했다는 사실만으로는 법정 자격요건이 되지 않는다.
틀린 표현: 조합에 'ㄷ'을 포함한 부분
올바른 표현: ㄷ을 제외한 ㄴ, ㄹ이 올바른 조합이다.

⑤ X
ㄴ과 ㄹ은 맞지만 ㄱ과 ㄷ이 틀리다. ㄱ은 감정평가사의 요구 경력기간이 5년 이상이고, ㄷ은 단순히 부동산투자회사에서 3년 근무한 것만으로 부족하다.
틀린 표현: 조합에 'ㄱ, ㄷ'을 포함한 부분
올바른 표현: ㄱ과 ㄷ을 제외한 ㄴ, ㄹ이 올바른 조합이다.

오답 포인트

자격사 경력요건과 석사학위 소지자의 관련 업무 경력요건을 모두 3년으로 혼동하기 쉽다.
감정평가사·공인중개사는 5년 이상이고, 부동산 관련 석사 이상 소지자의 투자·운용 관련 업무는 3년 이상이다.
또한 부동산투자회사 근무기간만 제시된 ㄷ에는 요구되는 구체적 관련 업무 경력이 드러나지 않는다.

다시 나오면 이렇게 판단

먼저 자격사인지 부동산 관련 석사 이상 소지자인지를 구분한다. 자격사는 해당 분야 5년 이상, 부동산 관련 석사 이상 소지자는 투자·운용 관련 업무 3년 이상을 적용하고, 단순한 회사 근무경력만으로 판단하지 않는다.

NoteBase

암기 포인트

감정평가사·공인중개사는 해당 분야 5년, 부동산 관련 석사 이상은 투자·운용 관련 업무 3년이다.

문 34. 주택저당담보부채권(MBB)에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 유동화기관이 모기지 풀(mortgage pool)을 담보로 발행하는 지분성격의 증권이다.

② 차입자가 상환한 원리금은 유동화기관이 아닌 MBB 투자자에게 직접 전달된다.

③ MBB 발행자는 초과담보를 제공하지 않는 것이 일반적이다.

④ MBB 투자자 입장에서 MPTS(mortgage pass-through securities)에 비해 현금흐름이 안정적이지 못해 불확실성이 크다는 단점이 있다.

⑤ MBB 투자자는 주택저당대출의 채무불이행위험과 조기상환위험을 부담하지 않는다.

정답 5번

출제 포인트

주택저당담보부채권(MBB)이 유동화기관의 부채로 발행되는 채권이라는 점과, 원리금이 그대로 투자자에게 이전되는 주택저당대출지분이전증권(MPTS)의 구조를 구별하는 문제이다.

핵심 개념

MBB: 유동화기관이 보유한 모기지 풀을 담보로 발행하는 채권이다. 모기지는 발행기관의 자산으로 남고, 발행기관이 약정된 채권 원리금을 투자자에게 지급한다. 일반적으로 초과담보를 설정한다.
MPTS: 모기지 풀에서 발생한 원리금 현금흐름을 수수료 등을 제외하고 투자자에게 이전하는 지분형 증권이다. 따라서 투자자가 기초 주택저당대출의 조기상환위험과 채무불이행위험을 부담한다.
핵심 대비는 MBB가 발행기관의 부채인 채권인 반면, MPTS는 모기지 풀의 현금흐름을 투자자에게 통과시키는 지분형 증권이라는 점이다.

NoteBase

선지별 해설

① X
틀린 표현은 '지분성격의 증권'이다. MBB는 모기지 풀을 담보로 유동화기관이 발행하는 부채성격의 채권이다. 지분성격의 증권은 MPTS에 해당한다.

② X
틀린 표현은 'MBB 투자자에게 직접 전달된다'이다. 차입자가 상환한 원리금은 먼저 모기지를 보유한 유동화기관에 귀속되고, 유동화기관이 MBB의 약정조건에 따라 투자자에게 원리금을 지급한다. 차입자의 상환금이 투자자에게 이전되는 구조는 MPTS이다.

③ X
틀린 표현은 '초과담보를 제공하지 않는 것이 일반적'이다. MBB는 채권의 원리금 지급을 보강하기 위해 발행액보다 큰 규모의 모기지 풀을 담보로 제공하는 초과담보가 일반적이다.

④ X
틀린 표현은 'MPTS에 비해 현금흐름이 안정적이지 못하다'이다. MBB 투자자는 기초 모기지의 실제 상환액이 아니라 약정된 채권 원리금을 받으므로, MPTS 투자자보다 현금흐름이 상대적으로 안정적이다.

⑤ O
MBB의 원리금 지급의무는 발행기관에 있으므로 투자자는 기초 주택저당대출의 개별 채무불이행위험과 조기상환위험을 직접 부담하지 않는다. 다만 발행기관 자체의 채무불이행위험은 부담한다.

오답 포인트

MBB와 MPTS 모두 모기지 풀을 기초로 하므로 현금흐름 전달방식까지 같다고 착각하기 쉽다. ①·②·④는 MPTS의 지분성격, 원리금 이전, 조기상환에 따른 현금흐름 변동을 MBB의 특징으로 바꿔 놓은 선지이다.

다시 나오면 이렇게 판단

증권의 법적 성격과 상환금의 흐름을 먼저 확인한다. '발행기관의 부채·약정 원리금·초과담보'이면 MBB이고, '지분형·차입자 상환금의 이전·기초대출 위험의 투자자 부담'이면 MPTS이다.

암기 포인트

MBB는 발행기관이 갚는 담보부 채권, MPTS는 모기지 상환금과 위험이 투자자에게 통과되는 지분형 증권이다.

NoteBase

문 35. 감정평가에 관한 규칙에 규정된 내용으로 틀린 것은?

① 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜로 한다. 다만, 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜로 하여야 한다.

② 감정평가법인등은 법령에 다른 규정이 있는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건을 붙여 감정평가할 수 있다.

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

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

⑤ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

정답 1번

쟁점

이 문제는 「감정평가에 관한 규칙」상 기준시점, 감정평가조건, 일괄평가·구분평가·부분평가의 요건에 관한 문제이다. 핵심은 기준시점을 미리 정한 경우의 추가 요건과 개별물건기준 원칙의 예외를 구별하는 것이다.

용어 풀이

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

핵심 구분

규칙 제9조제2항에 따르면 기준시점은 원칙적으로 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜이다. 기준시점을 미리 정한 경우에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 그 날짜를 기준시점으로 할 수 있다.
규칙 제6조제2항은 법령에 다른 규정이 있는 경우 등에 감정평가조건을 붙일 수 있도록 한다. 규칙 제7조는 개별평가를 원칙으로 하면서 일정한 요건 아래 일괄평가, 구분평가 및 부분평가를 허용한다.

NoteBase

선지별 해설

① X
기준시점을 미리 정한 경우에는 단순히 그 날짜로 하는 것이 아니라, 그 날짜에 가격조사가 가능해야 한다. 선지는 이 요건을 누락하였다.
틀린 표현: 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜로 하여야 한다.
올바른 표현: 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 그 날짜를 기준시점으로 할 수 있다.

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

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

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

⑤ O
일체로 이용되는 대상물건의 일부분이라도 그 부분만 감정평가해야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있으면 부분평가를 할 수 있다.

오답 포인트

①의 함정은 '미리 정한 날짜'를 곧바로 기준시점으로 확정되는 날짜처럼 표현한 데 있다. 현행 규칙은 그 날짜에 가격조사가 가능할 것을 추가 요건으로 둔다. 또한 ③~⑤의 '할 수 있다'는 개별평가 원칙에 대한 허용 규정이므로 '하여야 한다'로 바꾸어 읽으면 안 된다.

다시 나오면 이렇게 판단

기준시점 문제에서는 '가격조사 완료일'이라는 원칙과 '미리 정한 날짜에 가격조사가 가능한 경우'라는 예외 요건을 함께 확인한다. 평가 단위 문제에서는 일체 거래·용도상 불가분이면 일괄평가, 가치가 다른 부분이면 구분평가, 일체 이용물의 일부에 특수한 목적이나 합리적 이유가 있으면 부분평가로 판단한다.

암기 포인트

기준시점은 조사완료일, 미리 정한 날은 조사 가능할 때만 가능하다. 일체·불가분은 일괄, 가치 차이는 구분, 일부의 특별한 필요는 부분평가이다.

NoteBase

문 36. 다음 자료에서 수익방식에 의한 대상부동산의 시장가액 산정시 적용된 환원율은?(단, 연간 기준이며, 주어진 조건에 한함)

◯ 가능총수익(PGI): 50,000,000원
◯ 공실손실상당액 및 대손충당금: 가능총수익(PGI)의 10 %
◯ 운영경비(OE): 가능총수익(PGI)의 20 %
◯ 환원방법: 직접환원법
◯ 수익방식에 의한 대상부동산의 시장가액: 500,000,000원

① 7.0 %
② 7.2 %
③ 8.0 %
④ 8.1 %
⑤ 9.0 %

정답 1번

출제 포인트

직접환원법에서 순영업소득(NOI)을 시장가액으로 나누어 환원율을 구하는 문제이다.

조건 정리

가능총수익(PGI): 50,000,000원
공실손실상당액 및 대손충당금: PGI의 10% = 5,000,000원
운영경비(OE): PGI의 20% = 10,000,000원
시장가액: 500,000,000원
구해야 할 값: 직접환원법의 환원율

사용할 공식

유효총수익(EGI)=가능총수익(PGI)-공실 및 대손손실
순영업소득(NOI)=유효총수익(EGI)-운영경비(OE)
환원율(R)=순영업소득(NOI)시장가액(V)
직접환원법은 한 기간의 순영업소득을 환원율로 나누어 가치를 구하므로, 환원율은 순영업소득을 시장가액으로 나누어 역산한다.

NoteBase

계산 과정

1. 공실 및 대손손실은 50,000,000 × 0.10 = 5,000,000원이므로, 유효총수익은 45,000,000원이다.
2. 운영경비는 문제에서 PGI의 20%라고 주어졌으므로 50,000,000 × 0.20 = 10,000,000원이다.
3. 순영업소득은 45,000,000 − 10,000,000 = 35,000,000원이다.
4. 환원율은 R = 35,000,000/500,000,000 = 0.07 = 7.0%이다.

선지 판단

① O — 계산한 환원율 7.0%와 일치한다.
② X — 7.2%라는 수치가 틀렸다. 순영업소득 35,000,000원을 시장가액 500,000,000원으로 나누면 올바른 환원율은 7.0%이다.
③ X — 8.0%라는 수치가 틀렸다. 공실 및 대손손실과 운영경비를 모두 차감한 순영업소득을 사용해야 하므로 올바른 환원율은 7.0%이다.
④ X — 8.1%라는 수치가 틀렸다. 주어진 수익과 비용을 적용한 순영업소득은 35,000,000원이므로 올바른 환원율은 7.0%이다.
⑤ X — 9.0%라는 수치가 틀렸다. 유효총수익 45,000,000원을 바로 시장가액으로 나누면 9.0%가 되지만, 이는 운영경비 10,000,000원을 차감하지 않은 값이다. 올바른 환원율은 7.0%이다.

오답 포인트

⑤의 9.0%는 유효총수익을 순영업소득으로 착각할 때 나오는 값이다. 또한 운영경비율 20%의 기준은 유효총수익이 아니라 문제에서 명시한 가능총수익(PGI)이라는 점을 놓치면 계산이 달라진다.

다시 나오면 이렇게 판단

직접환원법의 환원율은 PGI에서 공실·대손손실과 운영경비를 차례로 차감하여 NOI를 구한 뒤, NOI를 시장가액으로 나누어 판단한다. 각 비용률이 어느 금액을 기준으로 하는지도 함께 확인한다.

암기 포인트

직접환원법은 $V = NOI/R$, 따라서 $R = NOI/V$이다.

NoteBase

문 37. 다음 자료를 활용하여 거래사례비교법으로 산정한 대상토지의 시산가액은? (단, 주어진 조건에 한함)

◯ 대상토지
- 소재지: A시 B구 C동 150번지
- 용도지역: 제3종일반주거지역
- 이용상황, 지목, 면적: 상업용, 대, 100m^2
◯ 기준시점: 2024.10.26.
◯ 거래사례
- 소재지: A시 B구 C동 120번지
- 용도지역: 제3종일반주거지역
- 이용상황, 지목, 면적: 상업용, 대, 200m^2
- 거래가격: 625,000,000원(가격구성비율은 토지 80 %, 건물 20 %임)
- 사정 개입이 없는 정상적인 거래사례임
- 거래시점: 2024.05.01.
◯ 지가변동률(A시 B구, 2024.05.01. ~ 2024.10.26.): 주거지역 4 % 상승, 상업지역 5 % 상승
◯ 지역요인: 대상토지와 거래사례 토지는 인근지역에 위치함
◯ 개별요인: 대상토지는 거래사례 토지에 비해 10 % 우세함
◯ 상승식으로 계산

① 234,000,000원
② 286,000,000원
③ 288,750,000원
④ 572,000,000원
⑤ 577,500,000원

정답 2번

출제 포인트

거래사례의 토지가격을 분리한 뒤 면적당 가격에 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 및 대상토지 면적을 차례로 반영하여 시산가액을 구하는 문제이다.

NoteBase

조건 정리

거래가격: 625,000,000원
토지 가격구성비율: 80%
거래사례 토지 면적: 200m^2
대상토지 면적: 100m^2
사정보정치: 1.00
시점수정치: 1.04
지역요인 비교치: 1.00
개별요인 비교치: 1.10
주의할 조건: 지가변동률은 실제 이용상황이 아니라 용도지역을 기준으로 적용하므로 제3종일반주거지역의 4%를 사용한다.

사용할 공식

시산가액=거래사례의 토지가격거래사례 면적×사정보정치×시점수정치×지역요인 비교치×개별요인 비교치×대상토지 면적
거래사례비교법은 거래사례의 단위면적당 토지가격을 기준으로 사례와 대상토지 사이의 가격 형성요인 차이를 보정하므로 이 공식을 사용한다.

계산 과정

1. 건물이 포함된 거래가격에서 토지가격만 분리한다.
625,000,000×0.80=500,000,000원
2. 거래사례의 단위면적당 토지가격을 구한다.
500,000,000200=2,500,000원/m^2
3. 정상 거래이므로 사정보정치는 1.00이고, 두 토지가 인근지역에 있으므로 지역요인 비교치도 1.00이다.
제3종일반주거지역의 지가변동률 4% 상승은 1.04로, 대상토지가 10% 우세한 개별요인은 상승식에 따라 1.10으로 반영한다.
2,500,000×1.00×1.04×1.00×1.10×100=286,000,000원
따라서 시산가액은 286,000,000원이다.

NoteBase

선지 판단

① X
234,000,000원은 개별요인에서 10% 우세를 1.10이 아니라 0.90으로 반영하면 나오는 값이다. 틀린 값 234,000,000원 → 올바른 시산가액은 286,000,000원이다.

② O
토지가격 500,000,000원을 면적 200m²로 나눈 뒤 주거지역 지가변동률 4%, 개별요인 우세 10%, 대상면적 100m²를 반영하면 286,000,000원이 된다.

③ X
288,750,000원은 용도지역이 제3종일반주거지역인데도 상업용 이용상황만 보고 상업지역 지가변동률 5%를 적용하면 나오는 값이다. 틀린 값 288,750,000원 → 주거지역 지가변동률 4%를 적용한 286,000,000원이 옳다.

④ X
572,000,000원은 거래사례 토지가격 500,000,000원에 보정률만 곱하고 거래사례 면적과 대상토지 면적의 차이를 반영하지 않은 값이다. 틀린 값 572,000,000원 → 면적비 100/200을 반영한 286,000,000원이 옳다.

⑤ X
577,500,000원은 상업지역 지가변동률 5%를 잘못 적용하고 면적비도 반영하지 않은 값이다. 틀린 값 577,500,000원 → 주거지역 지가변동률 4%와 면적비 100/200을 반영한 286,000,000원이 옳다.

오답 포인트

첫째, 거래가격 625,000,000원 전체를 토지가격으로 쓰지 않고 토지 구성비율 80%만 분리한다. 둘째, 지가변동률은 이용상황인 상업용이 아니라 용도지역인 제3종일반주거지역을 기준으로 4%를 적용한다. 셋째, 대상토지가 10% 우세하므로 상승식에서는 0.90이 아니라 1.10을 곱한다. 넷째, 거래사례와 대상토지의 면적이 다르므로 단위면적당 가격으로 환산한 뒤 대상면적을 곱한다.

다시 나오면 이렇게 판단

거래사례비교법 계산은 거래가격에서 대상 물건의 가격만 분리하고, 단위면적당 가격으로 환산한 다음 사정보정 → 시점수정 → 지역요인 → 개별요인 → 대상면적의 순서로 적용한다. 시점수정률은 용도지역을 확인하고, 우세·열세의 방향은 대상토지를 기준으로 판단한다.

암기 포인트

가격 분리 → 단가 환산 → 사정·시점·지역·개별 보정 → 대상면적 적용의 순서로 기억한다.

NoteBase

문 38. 원가법에서의 재조달원가에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말한다.

② 총량조사법, 구성단위법, 비용지수법은 재조달원가의 산정방법에 해당한다.

③ 재조달원가는 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는 데 드는 비용으로 하되, 제세공과금은 제외한다.

④ 재조달원가를 구성하는 표준적 건설비에는 수급인의 적정이윤이 포함된다.

⑤ 재조달원가를 구할 때 직접법과 간접법을 병용할 수 있다.

정답 3번

출제 포인트

원가법에서 재조달원가의 뜻, 구성 항목, 산정방법을 구분하는 문제이다.

핵심 개념

재조달원가는 대상물건을 기준시점에 다시 생산하거나 취득하는 데 필요한 적정원가의 총액이다. 통상적인 생산·취득에 드는 표준적 건설비와 수급인의 적정이윤뿐 아니라 제세공과금 등 통상적인 부대비용도 포함한다. 직접법은 대상물건의 공사량이나 구성단위별 비용을 조사하여 원가를 구하고, 간접법은 과거 원가에 비용지수 등을 적용하여 기준시점의 원가를 구한다.

선지별 해설

① O. 재조달원가는 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액이다.
② O. 총량조사법과 구성단위법은 공사량 또는 구성단위별 비용을 조사하는 직접법이고, 비용지수법은 지수변동을 이용하는 간접법이므로 모두 재조달원가 산정방법에 해당한다.
③ X. 틀린 표현은 '제세공과금은 제외한다'이다. 재조달원가는 통상적인 방법으로 생산하거나 취득하는 데 드는 비용으로 산정하며, 제세공과금 등 통상적인 부대비용도 포함한다.
④ O. 표준적 건설비는 통상적인 도급공사를 전제로 하므로 수급인의 적정이윤을 포함한다.
⑤ O. 대상물건의 특성과 이용할 수 있는 자료에 따라 직접법과 간접법을 함께 적용하여 재조달원가를 구할 수 있다.

오답 포인트

③은 재조달원가를 순수한 공사비만으로 오해하게 만드는 선지이다. 재조달원가는 직접 공사비에 한정되지 않고 적정이윤과 제세공과금 등 통상적인 부대비용까지 포함하는 총액이다.

NoteBase

다시 나오면 이렇게 판단

재조달원가의 구성 여부를 물으면 '기준시점에 통상적인 방법으로 다시 생산·취득하는 데 실제로 필요한 적정한 총비용인가'를 기준으로 판단한다. 통상적으로 필요한 제세공과금이나 적정이윤을 일률적으로 제외한다는 표현은 틀린 것으로 본다.

암기 포인트

재조달원가는 재생산·재취득의 적정원가 총액이며, 제세공과금과 적정이윤도 포함한다.

문 39. 부동산 가격공시에 관한 법령상 부동산 가격공시제도에 관한 내용으로 틀린 것은?

① 표준주택으로 선정된 단독주택, 국세 또는 지방세 부과대상이 아닌 단독주택에 대하여는 개별주택가격을 결정·공시하지 아니할 수 있다.

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

③ 개별주택가격 및 공동주택가격은 주택시장의 가격정보를 제공하고, 국가·지방자치단체 등이 과세 등의 업무와 관련하여 주택의 가격을 산정하는 경우에 그 기준으로 활용될 수 있다.

④ 개별주택가격에 이의가 있는 자는 그 결정·공시일부터 30일 이내에 서면(전자문서를 포함한다)으로 시장·군수 또는 구청장에게 이의를 신청할 수 있다.

⑤ 시장·군수 또는 구청장은 공시기준일 이후에 토지의 분할·합병이나 건축물의 신축 등이 발생한 경우에는 대통령령으로 정하는 날을 기준으로 하여 공동주택가격을 결정·공시하여야 한다.

정답 5번

쟁점

이 문제는 표준주택가격·개별주택가격·공동주택가격의 효력과 결정·공시 주체를 구별하는 문제이다. 핵심은 개별주택가격은 시장·군수 또는 구청장이, 공동주택가격은 국토교통부장관이 결정·공시한다는 점이다.

용어 풀이

표준주택가격은 대표성 있는 단독주택의 적정가격으로서 개별주택가격 산정의 기준이 되는 가격이다.
개별주택가격은 관할 구역의 개별 단독주택에 대하여 시장·군수 또는 구청장이 결정·공시하는 가격이다.
공동주택가격은 공동주택에 대하여 국토교통부장관이 결정·공시하는 가격이다.

핵심 구분

「부동산 가격공시에 관한 법률」 제17조에 따르면 개별주택가격의 결정·공시 주체는 시장·군수 또는 구청장이고, 제18조에 따르면 공동주택가격의 결정·공시 주체는 국토교통부장관이다. 제19조에 따르면 표준주택가격은 개별주택가격 산정의 기준이 되며, 개별주택가격과 공동주택가격은 가격정보 제공 및 과세 등과 관련한 주택가격 산정의 기준으로 활용될 수 있다.

NoteBase

선지별 해설

① O
- 표준주택으로 선정된 단독주택과 국세 또는 지방세 부과대상이 아닌 단독주택은 원칙적으로 개별주택가격을 결정·공시하지 않을 수 있다.
- 다만, 관계 법령상 개별주택가격을 적용하여야 하거나 관계 행정기관의 장과 협의하여 공시하기로 한 단독주택은 결정·공시하여야 한다.

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

③ O
- 개별주택가격과 공동주택가격은 주택시장의 가격정보를 제공하며, 국가·지방자치단체 등이 과세 등의 업무와 관련하여 주택가격을 산정할 때 기준으로 활용될 수 있다.

④ O
- 개별주택가격에 이의가 있는 자는 결정·공시일부터 30일 이내에 서면으로 시장·군수 또는 구청장에게 이의를 신청할 수 있다. 서면에는 전자문서가 포함된다.

⑤ X
- 공시기준일 이후 토지의 분할·합병이나 건축물의 신축 등이 발생한 경우 시장·군수 또는 구청장이 결정·공시하는 것은 개별주택가격이다.
- 틀린 표현: 시장·군수 또는 구청장이 공동주택가격을 결정·공시하여야 한다.
- 올바른 표현: 시장·군수 또는 구청장은 대통령령으로 정하는 날을 기준으로 개별주택가격을 결정·공시하여야 한다. 공동주택가격의 결정·공시 주체는 국토교통부장관이다.

오답 포인트

⑤는 공시기준일 이후의 변동 사유와 결정·공시 의무 자체는 맞게 제시하면서, 지방자치단체장에게 공동주택가격의 결정·공시 권한이 있는 것처럼 주체와 가격 종류를 바꾸었다.

다시 나오면 이렇게 판단

주택가격 공시 문항에서는 먼저 가격의 종류와 결정·공시 주체를 짝짓는다. 개별주택가격은 시장·군수 또는 구청장, 공동주택가격은 국토교통부장관으로 구분한 뒤 기간·절차·효력을 판단한다.

암기 포인트

개별은 시·군·구, 공동은 국토교통부장관이다.

NoteBase

문 40. 감정평가에 관한 규칙상 대상물건별로 정한 감정평가방법(주된 감정평가방법)에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 건물의 주된 감정평가방법은 원가법이다.
ㄴ. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우의 주된 감정평가방법은 거래사례비교법이다.
ㄷ. 자동차와 선박의 주된 감정평가방법은 거래사례비교법이다. 다만, 본래 용도의 효용가치가 없는 물건은 해체처분가액으로 감정평가할 수 있다.
ㄹ. 영업권과 특허권의 주된 감정평가방법은 수익분석법이다.

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

정답 1번

쟁점

이 문제는 「감정평가에 관한 규칙」이 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법에 관한 문제이다. 핵심은 건물·구분소유권·자동차·선박·무형자산에 적용하는 방법을 각각 구별하는 것이다.

용어 풀이

원가법은 재조달원가에서 감가수정을 하여 가액을 구하는 방법이다.
거래사례비교법은 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 가액을 구하는 방법이다.
수익환원법은 대상물건이 장래 창출할 순수익을 환원하여 가액을 구하는 방법이다.

핵심 구분

현행 「감정평가에 관한 규칙」에 따르면 건물은 원가법, 구분소유권의 대상인 건물부분과 대지사용권을 일괄평가하는 경우에는 거래사례비교법을 적용한다. 자동차는 거래사례비교법을 적용하지만, 선박은 선체·기관·의장별로 구분하여 각각 원가법을 적용한다. 본래 용도의 효용가치가 없는 자동차·선박 등은 해체처분가액으로 평가할 수 있다. 영업권과 특허권 등 무형자산에는 수익환원법을 적용한다.
따라서 ㄱ과 ㄴ은 옳고, ㄷ과 ㄹ은 틀리다.

NoteBase

선지별 해설

① O
ㄱ의 건물 원가법과 ㄴ의 구분소유 건물부분·대지사용권 일괄평가 시 거래사례비교법은 모두 옳다.

② X
ㄹ은 영업권과 특허권에 수익분석법을 적용한다고 하였으나, 올바른 방법은 수익환원법이다.
틀린 표현: ㄴ, ㄹ
올바른 표현: ㄱ, ㄴ

③ X
ㄷ은 자동차와 선박 모두에 거래사례비교법을 적용한다고 묶은 점이 틀리다. 자동차는 거래사례비교법을 적용하지만 선박은 선체·기관·의장별로 각각 원가법을 적용한다. 본래 용도의 효용가치가 없을 때 해체처분가액으로 평가할 수 있다는 단서는 옳다.
틀린 표현: ㄱ, ㄴ, ㄷ
올바른 표현: ㄱ, ㄴ

④ X
ㄹ의 '수익분석법'이 틀리며 영업권과 특허권에는 수익환원법을 적용한다.
틀린 표현: ㄱ, ㄴ, ㄹ
올바른 표현: ㄱ, ㄴ

⑤ X
ㄷ은 선박의 주된 방법까지 거래사례비교법이라고 한 점이 틀리고, ㄹ은 수익분석법이라고 한 점이 틀리다. 선박은 원가법, 영업권과 특허권은 수익환원법을 적용한다. 또한 옳은 ㄴ이 빠져 있다.
틀린 표현: ㄱ, ㄷ, ㄹ
올바른 표현: ㄱ, ㄴ

오답 포인트

ㄷ은 자동차와 선박을 하나로 묶은 뒤 해체처분가액이라는 옳은 단서를 붙여 앞부분의 오류를 감춘 선지이다. 또한 ㄹ의 '수익분석법'과 법령상 '수익환원법'을 혼동하기 쉽다.

다시 나오면 이렇게 판단

대상물건을 묶어서 외우지 않고 각각 대응시킨다. 건물은 원가법, 구분소유 건물부분과 대지사용권의 일괄평가는 거래사례비교법, 자동차는 거래사례비교법, 선박은 원가법, 영업권·특허권은 수익환원법으로 판단한다. 복합 지문은 앞 문장과 단서를 따로 판정한다.

NoteBase

암기 포인트

건물·선박은 원가, 구분건물 일괄·자동차는 거래사례, 영업권·특허권은 수익환원이다.

NoteBase