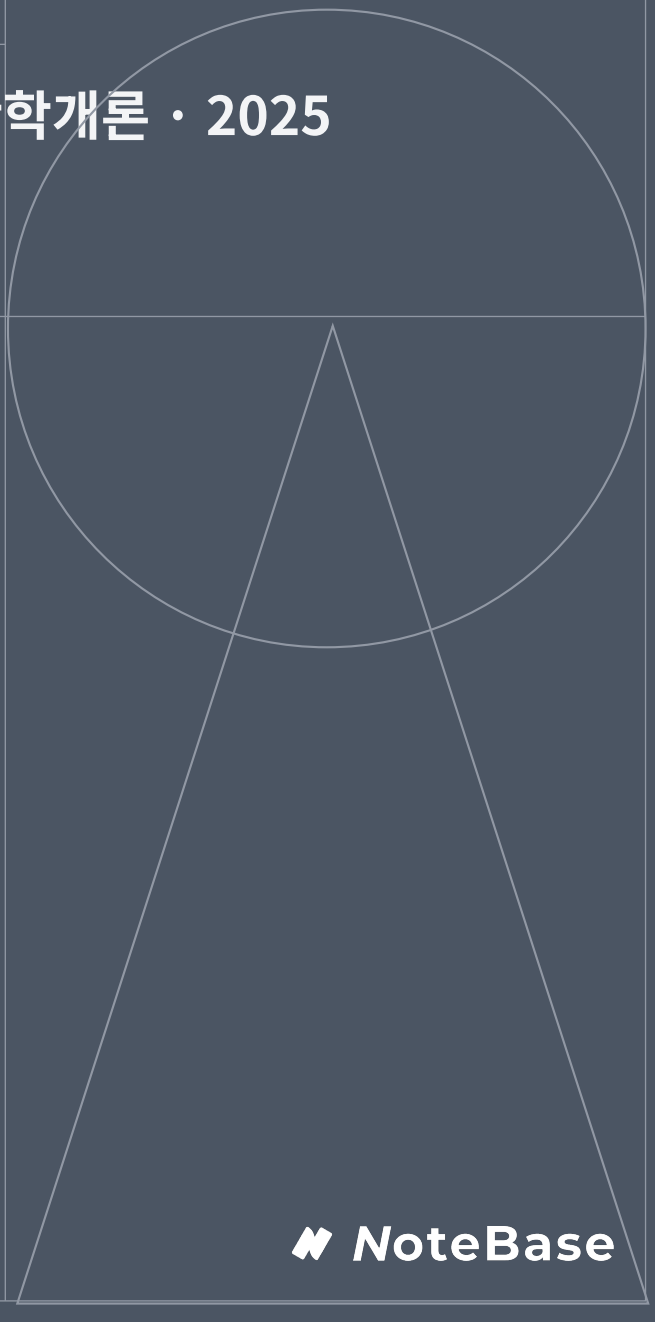
기출OX 해설집

자격증/공인중개사 · 부동산학개론 · 2025



NoteBase

기출OX 해설집

자격증/공인중개사 · 부동산학개론 · 2025

자격증/공인중개사 · 부동산학개론 · 2025

문 1. 다음에서 설명하고 있는 토지의 자연적 특성은?

◯ 최유효이용의 근거가 된다.
◯ 지대 또는 지가를 발생시킨다.
◯ 토지이용을 집약화시킨다.
◯ 물리적으로 생산할 수 없다.

① 부증성
② 인접성
③ 개별성
④ 영속성
⑤ 적재성

정답 1번

출제 포인트

토지의 물리적 양을 인위적으로 늘릴 수 없다는 부증성과 그 파생 현상을 연결하는 문제이다.

핵심 개념

부증성은 토지의 물리적 공급량을 생산을 통해 늘릴 수 없는 자연적 특성이다. 토지의 희소성을 낳아 지대와 지가가 발생하고, 한정된 토지를 더 효율적으로 이용하려는 최유효이용과 집약적 이용의 근거가 된다.
인접성은 토지가 서로 이어져 있어 인접 토지의 이용과 영향을 주고받는 성질이다. 개별성은 위치·면적·형상 등이 완전히 같은 토지가 없어 각 토지가 개별적인 성질이다. 영속성은 토지가 사용해도 물리적으로 쉽게 소멸하거나 마모되지 않는 성질이다. 적재성은 토지 위에 건물이나 시설물 등을 지탱할 수 있는 성질로, 제시된 현상을 설명하는 개념이 아니다.

NoteBase

선지별 해설

① O — 부증성은 토지를 물리적으로 생산하여 공급량을 늘릴 수 없다는 성질이다. 이 때문에 희소성, 지대·지가, 최유효이용, 토지이용의 집약화가 나타난다.
② X — 틀린 표현은 '인접성'이다. 인접성은 토지가 서로 이어져 주변 토지의 이용과 영향을 주고받는 성질이며, 올바르게는 '부증성'이다.
③ X — 틀린 표현은 '개별성'이다. 개별성은 각 토지가 위치·형상·면적 등에서 서로 같지 않다는 성질이며, 올바르게는 '부증성'이다.
④ X — 틀린 표현은 '영속성'이다. 영속성은 토지가 사용으로 쉽게 소멸하거나 마모되지 않는 성질이며, 올바르게는 '부증성'이다.
⑤ X — 틀린 표현은 '적재성'이다. 적재성은 토지 위에 건물이나 시설물 등을 지탱할 수 있는 성질이며, 물리적으로 생산할 수 없다는 설명의 올바른 개념은 '부증성'이다.

오답 포인트

'최유효이용'만 보고 개별성을 고르기 쉽지만, 지문은 '물리적으로 생산할 수 없다'고 직접 제시한다. 이 표현은 공급량의 인위적 증가가 불가능하다는 부증성의 결정적 단서이다.

다시 나오면 이렇게 판단

토지의 자연적 특성 문항에서는 가장 직접적인 정의를 먼저 찾는다. '생산 불가·공급 제한·희소성·지대와 지가·집약적 이용'이 함께 나오면 부증성으로 판단한다.

암기 포인트

부증성은 '토지는 늘릴 수 없다'이며, 공급 제한에서 희소성·지대·지가·집약적 이용이 파생된다.

NoteBase

문 2. 한국표준산업분류(KSIC)에 따라 부동산업을 분류할 경우 부동산관련 서비스업에 해당하지 않는 것은?

① 부동산 임대 및 공급업
② 부동산 중개 및 대리업
③ 부동산 감정 평가업
④ 부동산 투자 자문업
⑤ 부동산 분양 대행업

정답 1번

출제 포인트

한국표준산업분류에서 부동산업을 '부동산 임대 및 공급업'과 '부동산 관련 서비스업'으로 구분할 수 있는지를 묻는 문제이다.

핵심 개념

부동산 임대 및 공급업(681)은 부동산을 임대하거나 개발·공급하는 산업이다.
부동산 관련 서비스업(682)은 부동산 관리, 중개·대리, 투자자문, 감정평가, 분양대행처럼 부동산 거래와 이용을 지원하는 서비스를 제공하는 산업이다.
결정적인 구분 기준은 부동산 자체를 임대·공급하는지, 부동산과 관련된 서비스를 제공하는지이다.

선지별 해설

① O(해당하지 않음) — 부동산 임대 및 공급업은 코드 681에 해당하며, 코드 682인 부동산 관련 서비스업과 구분된다. 따라서 '부동산 관련 서비스업에 해당하지 않는다'는 판단이 옳다.
② X(해당함) — 부동산 중개 및 대리업은 부동산 관련 서비스업의 세세분류인 68221에 해당한다. '해당하지 않는다'가 틀린 판단이며, 올바르게는 부동산 관련 서비스업에 해당한다.
③ X(해당함) — 부동산 감정평가업은 부동산 관련 서비스업의 세세분류인 68223에 해당한다. '해당하지 않는다'가 틀린 판단이며, 올바르게는 부동산 관련 서비스업에 해당한다.
④ X(해당함) — 부동산 투자자문업은 부동산 관련 서비스업의 세세분류인 68222에 해당한다. '해당하지 않는다'가 틀린 판단이며, 올바르게는 부동산 관련 서비스업에 해당한다.
⑤ X(해당함) — 부동산 분양대행업은 부동산 관련 서비스업의 세세분류인 68224에 해당한다. '해당하지 않는다'가 틀린 판단이며, 올바르게는 부동산 관련 서비스업에 해당한다.

오답 포인트

'임대'와 '공급'도 넓은 의미에서는 부동산과 관련된 활동이므로 모두 관련 서비스업이라고 생각하기 쉽다.
그러나 한국표준산업분류에서는 부동산 자체를 임대·공급하는 681과 거래·이용을 지원하는 서비스인 682를 별도로 구분한다.

NoteBase

다시 나오면 이렇게 판단

사업자가 부동산 자체를 임대하거나 개발·공급하면 681로, 타인의 부동산에 관하여 관리·중개·대리·자문·감정평가·분양대행 서비스를 제공하면 682로 판단한다.

암기 포인트

681은 임대·공급, 682는 관리·중개·자문·감정평가·분양대행이다.

NoteBase

문 3. 건축법령상 용도별 건축물의 종류 중 단독주택에 해당하는 것은?

① 아파트

② 연립주택

③ 다중주택

④ 오피스텔

⑤ 다세대주택

정답 3번

쟁점

이 문제는 건축법령상 용도별 건축물의 종류 가운데 단독주택과 공동주택·업무시설의 구분에 관한 문제이다. 핵심은 건물 이름에 '주택'이 들어가는지가 아니라 「건축법 시행령」 별표 1의 법정 분류를 기준으로 판단하는 것이다.

용어 풀이

용도별 건축물의 종류는 건축물의 이용 목적과 형태 등에 따라 법령이 정한 분류이다. 단독주택 범주에는 단독주택, 다중주택, 다가구주택, 공관이 포함된다.

핵심 구분

「건축법 시행령」 별표 1에서 다중주택은 제1호의 단독주택에 속한다. 아파트·연립주택·다세대주택은 제2호의 공동주택에 속하고, 오피스텔은 제14호의 업무시설에 속한다.

NoteBase

선지별 해설

① X
아파트는 단독주택이 아니라 공동주택에 해당한다.
틀린 표현: 아파트가 단독주택에 해당한다.
올바른 표현: 아파트는 공동주택에 해당한다.

② X
연립주택은 단독주택이 아니라 공동주택에 해당한다.
틀린 표현: 연립주택이 단독주택에 해당한다.
올바른 표현: 연립주택은 공동주택에 해당한다.

③ O
다중주택은 건축법령상 단독주택의 한 종류이므로 옳다.

④ X
오피스텔은 단독주택이 아니라 업무시설에 해당한다.
틀린 표현: 오피스텔이 단독주택에 해당한다.
올바른 표현: 오피스텔은 업무시설에 해당한다.

⑤ X
다세대주택은 단독주택이 아니라 공동주택에 해당한다.
틀린 표현: 다세대주택이 단독주택에 해당한다.
올바른 표현: 다세대주택은 공동주택에 해당한다.

오답 포인트

③의 '다중주택'과 ⑤의 '다세대주택'을 이름만 보고 같은 범주로 묶기 쉽다. 다중주택은 단독주택이고, 다세대주택은 공동주택이라는 법정 분류의 차이가 함정이다.

다시 나오면 이렇게 판단

주택의 명칭을 일상적 의미로 판단하지 않고 법정 분류표를 기준으로 구분한다. 단독·다중·다가구·공관은 단독주택, 아파트·연립·다세대·기숙사는 공동주택, 오피스텔은 업무시설로 판단한다.

암기 포인트

단독주택은 '단·다중·다가구·공관', 공동주택은 '아·연·다세대·기숙사'로 묶는다.

NoteBase

문 4. 부동산 용어에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 주거용 · 상업용 · 공업용으로 이용되고 있거나 해당 용도로 이용할 목적으로 조성된 토지는 택지(宅地)에 해당한다.
ㄴ. 토지의 현황을 조사하고 측량해서 토지의 소재, 지목, 지번, 경계 또는 좌표를 지적공부에 등록하는 단위가 되는 일정한 토지를 획지(劃地)라 한다.
ㄷ. 용도상 불가분의 관계에 있는 2필지 이상의 일단의 토지를 일단지(一團地)라 한다.
ㄹ. 소유권이 인정되지 않는 바다와 육지 사이의 해변 토지를 포락지(浦落地)라 한다.
ㅁ. 택지지역 · 농지지역 · 산지(임지)지역 상호 간에 다른 지역으로 전환되고 있는 지역의 토지는 후보지(候補地)에 해당한다.

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

정답 3번

출제 포인트

택지·필지·획지·일단지·빈지·포락지·후보지의 정의를 구별하고, 옳은 설명인 ㄱ·ㄷ·ㅁ을 모두 찾는 문제이다.

핵심 개념

택지는 주거용·상업용·공업용으로 이용 중이거나 그 용도로 이용할 목적으로 조성된 토지이다.
필지는 지적공부에 등록하는 단위가 되는 일정한 토지이고, 획지는 행정적·법률적·사회적·자연적 조건 등이 비슷하여 가격 수준도 비슷한 일단의 토지이다.
일단지는 용도상 불가분의 관계에 있는 2필지 이상의 한 덩어리 토지이다.
빈지는 바다와 육지 사이의 해변 토지로서 소유권이 인정되지 않는 토지이고, 포락지는 지적공부에 등록된 토지가 물에 침식되어 수면 아래로 잠긴 토지이다.
후보지는 택지지역·농지지역·산지지역 상호 간에 용도가 전환되고 있는 토지이다.

NoteBase

선지별 해설

① X
ㄱ은 맞지만 ㄴ은 필지의 정의를 획지라고 한 것이므로 틀리며, 옳은 ㄷ과 ㅁ도 빠져 있다. ‘ㄱ, ㄴ’이 아니라 ‘ㄱ, ㄷ, ㅁ’이 올바른 조합이다.

② X
ㄱ은 맞지만 ㄹ의 ‘포락지’가 틀렸다. 소유권이 인정되지 않는 바다와 육지 사이의 해변 토지는 빈지이며, 올바른 조합은 ‘ㄱ, ㄷ, ㅁ’이다.

③ O
ㄱ은 택지, ㄷ은 일단지, ㅁ은 후보지의 정의에 각각 부합하므로 세 설명을 묶은 조합이 옳다.

④ X
ㄷ과 ㅁ은 맞지만 ㄴ의 ‘획지’가 틀렸고 옳은 ㄱ이 빠져 있다. 지적공부에 등록하는 단위가 되는 일정한 토지는 필지이며, 올바른 조합은 ‘ㄱ, ㄷ, ㅁ’이다.

⑤ X
ㅁ은 맞지만 ㄴ의 ‘획지’와 ㄹ의 ‘포락지’가 모두 틀렸고 옳은 ㄱ과 ㄷ이 빠져 있다. ㄴ의 토지는 필지, ㄹ의 해변 토지는 빈지이며, 올바른 조합은 ‘ㄱ, ㄷ, ㅁ’이다.

오답 포인트

ㄴ은 지적공부의 등록 단위라는 표현 때문에 획지로 착각하기 쉽지만 이는 필지의 정의이다. ㄹ은 물과 관련된 토지라는 점만 보고 포락지로 고르기 쉽지만, 해변의 소유권 없는 토지는 빈지이고 물에 잠긴 토지가 포락지이다.

다시 나오면 이렇게 판단

‘지적공부의 등록 단위’가 나오면 필지, ‘가격 수준이 비슷한 일단의 토지’가 나오면 획지로 판단한다. ‘바다와 육지 사이의 소유권 없는 해변’은 빈지, ‘침식되어 수면 아래로 잠긴 토지’는 포락지로 구별한다. 지역 간 용도 전환 중인 토지는 후보지이다.

암기 포인트

등록 단위는 필지, 가격 단위는 획지, 해변은 빈지, 물에 잠기면 포락지, 용도 전환 중이면 후보지이다.

NoteBase

문 5. 부동산마케팅에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 4P Mix전략에서 4P는 제품(Product), 가격(Price), 유통경로(Place), 판매촉진(Promotion)을 말한다.

② 관계 마케팅전략은 고객과 공급자의 관계를 일회적이 아닌 지속적인 관계로 유지함으로써 마케팅효과를 도모하는 전략이다.

③ 고객점유 마케팅전략에서 AIDA는 주의(Attention), 관심(Interest), 욕구(Desire), 행동(Action)의 과정을 의미한다.

④ STP전략에서 STP는 시장세분화(Segmentation), 표적시장 선정(Targeting), 동반자관계(Partnership)로 구성된다.

⑤ STP전략에서 시장세분화는 부동산시장에서 마케팅활동을 수행하기 위하여 고객의 집단을 세분하는 것이다.

정답 4번

출제 포인트

부동산마케팅의 주요 전략인 4P, 관계 마케팅, AIDA, STP의 구성 요소와 의미를 구별하는 문제이다.

핵심 개념

4P는 제품(Product), 가격(Price), 유통경로(Place), 판매촉진(Promotion)을 조합하는 마케팅 믹스이다.
관계 마케팅은 고객 등 거래 상대방과 장기적·지속적인 관계를 형성하여 성과를 높이는 전략이다.
AIDA는 소비자가 주의(Attention)→관심(Interest)→욕구(Desire)→행동(Action)으로 나아가는 과정을 나타낸다.
STP는 시장세분화(Segmentation)→표적시장 선정(Targeting)→포지셔닝(Positioning)으로 이어지는 전략이다.

선지별 해설

① O — 4P는 제품(Product), 가격(Price), 유통경로(Place), 판매촉진(Promotion)의 네 요소로 구성된다.
② O — 관계 마케팅은 일회성 거래에 그치지 않고 고객·공급자 등과 지속적인 관계를 유지하여 장기적인 마케팅 효과를 얻는 전략이다.
③ O — AIDA는 고객의 반응이 주의(Attention), 관심(Interest), 욕구(Desire), 행동(Action)의 순서로 진행된다는 모형이다.
④ X — 틀린 표현은 STP의 P를 '동반자관계(Partnership)'라고 한 부분이다. 올바르게는 시장세분화(Segmentation), 표적시장 선정(Targeting), 포지셔닝(Positioning)으로 구성된다.
⑤ O — 시장세분화는 다양한 고객을 욕구나 특성이 비슷한 집단으로 나누어 적합한 마케팅활동을 수행하기 위한 과정이다.

NoteBase

오답 포인트

④는 Partnership도 마케팅에서 쓰일 법한 용어라는 점을 이용한 함정이다. STP의 P는 표적 고객의 인식 속에 차별적 위치를 정하는 Positioning이다.

다시 나오면 이렇게 판단

마케팅 약어는 각 영문 첫 글자와 기능을 함께 대응한다. STP는 시장을 나누고(Segmentation), 선택한 뒤(Targeting), 선택한 시장에서 차별적 위치를 정하는(Positioning) 흐름이다.

암기 포인트

STP는 세분화·표적화·포지셔닝이며, P는 Partnership이 아니라 Positioning이다.

NoteBase

문 6. 부동산 수요와 공급의 변화에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, X축은 수량, Y축은 가격, 수요곡선은 우하향, 공급곡선은 우상향하며, 다른 조건은 동일함)

① 담보대출금리의 인하는 부동산의 수요곡선을 우측(우상향)으로 이동하게 한다.

② 건축자재 가격의 하락은 부동산의 공급곡선을 우측(우하향)으로 이동하게 한다.

③ 대체재 가격의 상승은 해당 부동산의 수요곡선을 좌측(좌하향)으로 이동하게 한다.

④ 공급자에 대한 보조금 지급은 부동산의 공급곡선을 우측(우하향)으로 이동하게 한다.

⑤ 보완재 가격의 하락은 해당 부동산의 수요곡선을 우측(우상향)으로 이동하게 한다.

정답 3번

출제 포인트

수요·공급의 비가격 결정요인이 변할 때 곡선이 어느 방향으로 이동하는지를 묻는 문제이다.

핵심 개념

수요곡선의 이동: 해당 부동산의 가격 이외의 요인으로 모든 가격 수준에서 수요가 변하는 현상이다. 수요 증가는 우측(우상향), 수요 감소는 좌측(좌하향) 이동으로 나타난다.
공급곡선의 이동: 해당 부동산의 가격 이외의 요인으로 모든 가격 수준에서 공급이 변하는 현상이다. 공급 증가는 우측(우하향), 공급 감소는 좌측(좌상향) 이동으로 나타난다.
대체재는 서로 대신 소비할 수 있는 재화이고, 보완재는 함께 소비할 때 효용이 커지는 재화이다.

NoteBase

선지별 해설

① O
담보대출금리가 인하되면 부동산 구입을 위한 금융비용이 줄어 부동산 수요가 증가하므로 수요곡선은 우측(우상향)으로 이동한다.

② O
건축자재 가격이 하락하면 부동산 생산비가 감소하여 공급이 증가하므로 공급곡선은 우측(우하향)으로 이동한다.

③ X
틀린 부분은 대체재 가격의 상승이 해당 부동산의 수요곡선을 '좌측(좌하향)'으로 이동시킨다는 표현이다. 대체재 가격이 상승하면 상대적으로 해당 부동산이 저렴해져 그 수요가 증가하므로, 실제로는 수요곡선이 우측(우상향)으로 이동한다.

④ O
공급자에게 보조금을 지급하면 공급자의 실질적인 생산비 부담이 줄어 공급이 증가하므로 공급곡선은 우측(우하향)으로 이동한다.

⑤ O
보완재 가격이 하락하면 보완재의 소비가 늘면서 함께 소비되는 해당 부동산의 수요도 증가하므로 수요곡선은 우측(우상향)으로 이동한다.

오답 포인트

③은 대체재와 보완재의 가격 효과를 혼동하게 만든다. 대체재 가격 상승은 해당 재화의 수요 증가를, 보완재 가격 상승은 해당 재화의 수요 감소를 가져온다.

다시 나오면 이렇게 판단

먼저 변화 요인이 수요 측인지 공급 측인지 구분한다. 그다음 수요나 공급이 증가하면 우측, 감소하면 좌측으로 이동한다고 판단한다. 대체재는 가격이 반대 방향으로, 보완재는 가격이 같은 방향으로 해당 재화의 수요에 영향을 준다.

암기 포인트

대체재 가격 상승 → 내 수요 증가, 보완재 가격 하락 → 내 수요 증가, 생산비 감소·보조금 지급 → 공급 증가이다.

NoteBase

문 7. 다음은 부동산관련 경제변수들이다. 유량(flow)과 저량(stock)의 경제변수로 옳게 묶인 것은?

ㄱ. 통화량
ㄴ. 연간 이자비용
ㄷ. 자본총량
ㄹ. 주택거래량
ㅁ. 신규주택 공급량
ㅂ. 주택재고량

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

정답 5번

출제 포인트

유량은 일정 기간에 걸쳐 측정하는 양이고, 저량은 특정 시점에 측정하는 양이라는 구분을 묻는 문제이다.

핵심 개념

유량변수: 일정 기간 동안 새로 발생하거나 이동한 양이다. ‘연간’, ‘거래량’, ‘공급량’처럼 기간이 붙는 값이 핵심이다.
저량변수: 특정 시점에 존재하거나 쌓여 있는 양이다. ‘총량’, ‘재고량’, ‘보유량’처럼 한 시점의 규모를 나타내는 값이 핵심이다.
따라서 유량변수는 ㄴ 연간 이자비용, ㄹ 주택거래량, ㅁ 신규주택 공급량이고, 저량변수는 ㄱ 통화량, ㄷ 자본총량, ㅂ 주택재고량이다.

NoteBase

선지별 해설

① X
ㄱ 통화량을 유량변수로, ㅁ 신규주택 공급량을 저량변수로 분류한 부분이 틀렸다. 통화량은 특정 시점의 통화 보유 규모이므로 저량변수이고, 신규주택 공급량은 일정 기간 새로 공급된 양이므로 유량변수이다. 올바른 분류는 유량 ㄴ·ㄹ·ㅁ, 저량 ㄱ·ㄷ·ㅂ이다.

② X
ㄱ 통화량, ㄷ 자본총량, ㅂ 주택재고량을 유량변수로 분류한 부분과 ㄴ 연간 이자비용, ㄹ 주택거래량, ㅁ 신규주택 공급량을 저량변수로 분류한 부분이 모두 뒤바뀌었다. 올바른 분류는 유량 ㄴ·ㄹ·ㅁ, 저량 ㄱ·ㄷ·ㅂ이다.

③ X
ㄱ 통화량을 유량변수로, ㄴ 연간 이자비용을 저량변수로 분류한 부분이 틀렸다. 통화량은 특정 시점의 양이므로 저량변수이고, 연간 이자비용은 1년 동안 발생한 비용이므로 유량변수이다. 올바른 분류는 유량 ㄴ·ㄹ·ㅁ, 저량 ㄱ·ㄷ·ㅂ이다.

④ X
ㄷ 자본총량과 ㅂ 주택재고량을 유량변수로, ㄹ 주택거래량과 ㅁ 신규주택 공급량을 저량변수로 분류한 부분이 틀렸다. 자본총량과 주택재고량은 특정 시점의 보유 규모이므로 저량변수이고, 주택거래량과 신규주택 공급량은 일정 기간 발생한 양이므로 유량변수이다. 올바른 분류는 유량 ㄴ·ㄹ·ㅁ, 저량 ㄱ·ㄷ·ㅂ이다.

⑤ O
ㄴ 연간 이자비용, ㄹ 주택거래량, ㅁ 신규주택 공급량은 일정 기간 동안 측정하므로 유량변수이다. ㄱ 통화량, ㄷ 자본총량, ㅂ 주택재고량은 특정 시점의 규모를 측정하므로 저량변수이다.

오답 포인트

‘양’이라는 말만 보고 모두 유량으로 판단하는 것이 함정이다. ①과 ③은 통화량을 유량으로 바꾸어 놓았고, ①은 신규주택 공급량을 재고와 혼동하게 만든다. 변수의 이름이 아니라 측정 기준이 기간인지 시점인지를 판별해야 한다.

다시 나오면 이렇게 판단

‘1년 동안 얼마인가’처럼 기간을 정해야 측정할 수 있으면 유량으로 판단한다. ‘특정 날짜 현재 얼마가 존재하는가’처럼 한 시점에서 측정할 수 있으면 저량으로 판단한다.

NoteBase

암기 포인트

기간의 흐름은 유량, 시점의 쌓임은 저량이다. 이자비용·거래량·신규공급량은 유량이고, 통화량·자본총량·주택재고량은 저량이다.

NoteBase

문 8. 토지시장의 특성에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 수급조절이 용이하다.

② 법 · 제도적 규제가 많다.

③ 재화의 이질성을 보인다.

④ 정보의 불완전성 및 비대칭성을 보인다.

⑤ 부분시장으로 나뉠 수 있는 국지성을 보인다.

정답 1번

출제 포인트

토지시장은 토지의 부증성·개별성·위치고정성 때문에 일반 재화시장과 달리 공급 조절이 어렵고, 이질성·국지성·정보의 불완전성이 나타난다는 점을 묻는 문제이다.

핵심 개념

토지시장은 위치를 옮기거나 토지의 물리적 총량을 쉽게 늘릴 수 없는 토지가 거래되는 시장이다.
토지의 부증성은 물리적 공급을 제한하고, 개별성은 각 토지를 서로 다른 재화로 만들며, 위치고정성은 시장을 지역별 부분시장으로 나눈다.

선지별 해설

① X — 틀린 표현은 '수급조절이 용이하다'이다. 토지는 물리적 공급량을 단기간에 늘리기 어렵고 공급이 비탄력적이므로 수급조절이 어렵다.
② O — 토지는 이용과 개발이 주변 지역과 공익에 큰 영향을 주므로 용도지역·개발행위 제한 등 법·제도적 규제가 많이 적용된다.
③ O — 토지는 위치, 면적, 형상, 접근성, 주변 환경 등이 서로 달라 동일한 상품처럼 표준화하기 어려운 이질적 재화이다.
④ O — 부동산 정보는 지역별로 흩어져 있고 거래 빈도가 낮으며 당사자 간 보유 정보에도 차이가 있어 정보의 불완전성과 비대칭성이 나타난다.
⑤ O — 토지는 이동할 수 없고 지역별 수요·공급 여건이 다르므로 하나의 전국적 단일시장보다 지역별·용도별 부분시장으로 나뉘는 국지성을 보인다.

오답 포인트

토지의 용도 전환이나 개발을 통해 경제적 공급이 일부 늘어날 수 있다는 점 때문에 ①을 맞는 설명으로 오인하기 쉽다. 그러나 토지의 물리적 총량은 제한되고 공급 조정에 긴 시간이 걸리므로 일반 재화처럼 수급을 쉽게 조절할 수 없다.

NoteBase

다시 나오면 이렇게 판단

토지시장 특성은 토지의 자연적 특성과 연결해 판단한다. 부증성은 공급 조절의 곤란, 개별성은 이질성, 위치고정성은 국지성과 부분시장 형성으로 이어진다.

암기 포인트

토지는 늘리기 어렵고, 서로 다르며, 움직이지 않는다. 따라서 수급조절은 어렵고 시장은 이질적·국지적이다.

NoteBase

문 9. 부동산의 수요와 공급이 동시에 변화할 때, 균형가격이 상승하고 균형거래량이 감소하는 경우는?(단, X축은 수량, Y축은 가격, 수요곡선은 우하향, 공급곡선은 우상향, 수요곡선과 공급곡선 기울기의 절댓값은 1이며, 다른 조건은 동일함)

① 수요의 증가폭이 공급의 증가폭보다 클 경우

② 수요의 감소폭이 공급의 감소폭보다 클 경우

③ 수요의 증가폭이 공급의 감소폭보다 작을 경우

④ 수요의 감소폭이 공급의 증가폭보다 작을 경우

⑤ 수요의 증가폭이 공급의 증가폭보다 작을 경우

정답 3번

출제 포인트

수요와 공급이 동시에 이동할 때 각 이동이 균형가격과 균형거래량에 미치는 방향을 결합하고, 두 이동의 크기를 비교하는 문제이다.

조건 정리

수요곡선과 공급곡선의 기울기 절댓값이 모두 1이므로 두 곡선 이동의 상대적 크기를 그대로 비교할 수 있다.
수요 증가: 가격 상승·거래량 증가 요인이다.
수요 감소: 가격 하락·거래량 감소 요인이다.
공급 증가: 가격 하락·거래량 증가 요인이다.
공급 감소: 가격 상승·거래량 감소 요인이다.

사용할 공식

수요곡선을 $P = a - Q$, 공급곡선을 $P = b + Q$로 두면 균형은 다음과 같다.
$P^* = \frac{a+b}{2}, \qquad Q^* = \frac{a-b}{2}$
수요 증가는 a의 증가, 공급 감소는 b의 증가로 나타난다. 따라서 두 변화는 모두 균형가격을 높이지만, 균형거래량에는 서로 반대 방향으로 작용한다.

계산 과정

수요 증가폭을 $d > 0$, 공급 감소폭을 $s > 0$라 두면 다음과 같다.
$\Delta P^* = \frac{d+s}{2} > 0$
$\Delta Q^* = \frac{d-s}{2}$
균형가격은 반드시 상승한다. 균형거래량이 감소하려면 $d - s < 0$, 즉 수요 증가폭이 공급 감소폭보다 작아야 한다.

NoteBase

선지 판단

① X — 수요와 공급이 모두 증가하면 균형거래량은 반드시 증가한다. 수요 증가폭이 더 크면 균형가격도 상승하므로, 올바르게는 '균형가격 상승·균형거래량 증가'이다.
② X — 수요와 공급이 모두 감소하면 균형거래량은 감소하지만, 수요 감소폭이 더 크면 균형가격은 하락한다. 올바르게는 공급 감소폭이 수요 감소폭보다 클 때 '균형가격 상승·균형거래량 감소'가 된다.
③ O — 수요 증가는 가격을 올리고 거래량을 늘리며, 공급 감소는 가격을 올리고 거래량을 줄인다. 수요 증가폭이 공급 감소폭보다 작으면 공급 감소의 거래량 축소 효과가 더 커져 균형가격은 상승하고 균형거래량은 감소한다.
④ X — 수요 감소와 공급 증가는 모두 균형가격을 낮춘다. 수요 감소폭이 공급 증가폭보다 작으면 균형거래량은 증가하므로, 올바르게는 '균형가격 하락·균형거래량 증가'이다.
⑤ X — 수요와 공급이 모두 증가하면 균형거래량은 반드시 증가하고, 수요 증가폭이 공급 증가폭보다 작으면 균형가격은 하락한다. 올바르게는 '균형가격 하락·균형거래량 증가'이다.

오답 포인트

③에서는 수요 증가와 공급 감소가 모두 가격을 올리므로 가격 방향은 확정된다. 거래량은 수요 증가가 늘리고 공급 감소가 줄이므로 이동폭을 비교해야 한다. '수요 증가'만 보고 거래량도 증가한다고 판단하면 공급 감소폭이 더 크다는 조건을 놓치게 된다.

다시 나오면 이렇게 판단

먼저 수요 변화와 공급 변화가 가격·거래량에 주는 방향을 각각 표시한다. 두 효과의 방향이 같으면 결과가 확정되고, 반대이면 기울기가 같은 이 문항에서는 이동폭이 더 큰 쪽의 방향으로 결정된다.

암기 포인트

수요 증가와 공급 감소는 가격을 함께 올린다. 거래량은 서로 반대로 움직이므로 '공급 감소폭 > 수요 증가폭'이면 감소한다.

NoteBase

문 10. 부동산매매시장의 수요와 공급에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 수요곡선은 우하향, 공급곡선은 우상향하며, 다른 조건은 동일함)

① 수요곡선은 한계비용곡선이다.

② 수요곡선상의 수요량은 주어진 가격에서 수요자들이 구입하고자 하는 부동산의 최소수량이다.

③ 수요량의 변화는 수요 자체의 변화를 말하며, 수요곡선 자체를 이동시킨다.

④ 공급곡선은 한계편익곡선이다.

⑤ 공급함수는 부동산의 공급량에 영향을 미치는 요인들과 공급량의 관계를 나타내는 함수이다.

정답 5번

출제 포인트

수요곡선과 공급곡선의 의미, 수요와 수요량의 변화, 공급함수의 정의를 구별하는 문제이다.

핵심 개념

수요곡선은 각 수량에 대해 수요자가 지불할 의사가 있는 최대가격을 나타내므로 한계편익곡선으로 볼 수 있다.
공급곡선은 각 수량을 추가로 공급하는 데 드는 한계비용을 반영하므로 한계비용곡선으로 볼 수 있다.
수요량의 변화는 해당 부동산 가격의 변화로 수요곡선 위의 점이 이동하는 것이고, 수요의 변화는 가격 이외 요인의 변화로 수요곡선 자체가 이동하는 것이다.

NoteBase

선지별 해설

① X
틀린 표현은 '수요곡선은 한계비용곡선'이다. 수요곡선은 수요자의 한계편익을 나타내며, 한계비용곡선에 해당하는 것은 공급곡선이다.

② X
틀린 표현은 '최소수량'이다. 수요곡선상의 수요량은 주어진 가격에서 수요자들이 구입할 의사와 능력이 있는 최대수량이다.

③ X
틀린 부분은 '수요량의 변화는 수요 자체의 변화'이며 '수요곡선 자체를 이동시킨다'는 표현이다. 수요량의 변화는 해당 부동산 가격의 변화에 따른 수요곡선상의 이동이고, 수요 자체의 변화가 수요곡선을 이동시킨다.

④ X
틀린 표현은 '공급곡선은 한계편익곡선'이다. 공급곡선은 공급자의 한계비용을 나타내며, 한계편익곡선에 해당하는 것은 수요곡선이다.

⑤ O
공급함수는 부동산 가격, 생산요소가격, 기술수준 등 공급량에 영향을 미치는 요인들과 공급량 사이의 관계를 나타내는 함수이다.

오답 포인트

①과 ④는 수요곡선의 한계편익과 공급곡선의 한계비용을 서로 바꾼 함정이다. ③은 '수요량의 변화'와 '수요의 변화'를 같은 뜻처럼 제시했지만, 전자는 곡선상의 이동이고 후자는 곡선 자체의 이동이다.

다시 나오면 이렇게 판단

수요곡선은 소비자의 편익, 공급곡선은 생산자의 비용과 연결한다. 해당 재화의 가격만 변하면 곡선 위에서 이동하고, 소득·선호·생산요소가격·기술 등 가격 이외의 요인이 변하면 곡선 자체가 이동한다고 판단한다.

암기 포인트

수요는 한계편익, 공급은 한계비용이다. 가격 변화는 수요량의 변화, 가격 외 요인 변화는 수요의 변화이다.

NoteBase

문 11. C지역의 부동산시장에서 시장수요는 개인 A의 수요와 개인 B의 수요로만 구성되어 있고, 개인 A의 수요함수는 $P = 100 - Qd_A$, 개인 B의 수요함수는 $P = 100 - 2Qd_B$일 때, 시장수요함수는? (단, X축은 수량, Y축은 가격, Qd_M은 시장수요량, Qd_A와 Qd_B는 각각 개인 A와 B의 개별수요량, P는 가격, C지역의 부동산시장은 완전경쟁시장이며, 다른 조건은 동일함)

① $P = 100 - \frac{2}{3}Qd_M$

② $P = 100 - \frac{3}{2}Qd_M$

③ $P = 200 - \frac{1}{2}Qd_M$

④ $P = 200 - \frac{2}{3}Qd_M$

⑤ $P = 200 - \frac{3}{2}Qd_M$

정답 1번

출제 포인트

이 문제는 같은 가격에서 개인별 수요량을 가로로 합산하여 시장수요함수를 구하는 문제이다.

조건 정리

개인 A의 역수요함수는 $P = 100 - Qd_A$, 개인 B의 역수요함수는 $P = 100 - 2Qd_B$이다.
구해야 할 것은 시장수요량 $Qd_M = Qd_A + Qd_B$과 가격 P의 관계이다.
시장수요는 가격을 더하는 것이 아니라 같은 가격에서 각 개인의 수요량을 더해 구한다.

사용할 공식

$Qd_M = Qd_A + Qd_B$
이 공식을 쓰는 이유는 시장수요곡선이 동일한 가격에서 개별 수요곡선을 수량 방향으로 수평 합산한 것이기 때문이다.

계산 과정

1. 각 역수요함수를 수요량에 관해 정리한다.
$Qd_A = 100 - P, \qquad Qd_B = \frac{100 - P}{2}$
2. 같은 가격에서 두 수요량을 합산한다.
$Qd_M = (100 - P) + \frac{100 - P}{2} = 150 - \frac{3}{2}P$
3. 이를 가격에 관해 다시 정리한다.
$\frac{3}{2}P = 150 - Qd_M$
$P = 100 - \frac{2}{3}Qd_M$

NoteBase

선지 판단

① O. 계산한 시장수요함수 $P = 100 - \frac{2}{3}Qd_M$과 일치한다.
② X. 기울기를 $-\frac{3}{2}$로 쓴 부분이 틀렸다. $Qd_M = 150 - \frac{3}{2}P$를 P에 관해 풀면 계수는 역수인 $-\frac{2}{3}$이 되므로, 올바른 식은 $P = 100 - \frac{2}{3}Qd_M$이다.
③ X. 가격절편을 200으로 더한 부분과 수량의 계수 $-\frac{1}{2}$이 틀렸다. 동일한 가격에서 수량을 합산해야 하므로 올바른 식은 $P = 100 - \frac{2}{3}Qd_M$이다.
④ X. 수량의 계수 $-\frac{2}{3}$은 맞지만 가격절편 200이 틀렸다. 두 개인의 유보가격을 합산하지 않으므로 올바른 식은 $P = 100 - \frac{2}{3}Qd_M$이다.
⑤ X. 가격절편을 200으로 더한 부분과 수량의 계수 $-\frac{3}{2}$이 틀렸다. 올바른 식은 $P = 100 - \frac{2}{3}Qd_M$이다.
따라서 정답은 1번이다.

오답 포인트

핵심 함정은 역수요함수 자체를 더해 가격절편을 $100 + 100 = 200$으로 만드는 것이다. 시장수요는 가격의 합이 아니라 동일한 가격에서 수요량의 합이다. 또한 $Qd_M = 150 - \frac{3}{2}P$를 역함수로 바꿀 때 기울기의 크기가 $\frac{3}{2}$에서 $\frac{2}{3}$으로 바뀐다는 점에 주의한다.

다시 나오면 이렇게 판단

개별 역수요함수가 주어지면 먼저 각각을 수량에 관한 식으로 바꾸고, 같은 가격에서 수량을 합산한 뒤, 선지가 역수요함수 형태이면 마지막에 다시 가격에 관해 정리한다.

암기 포인트

시장수요는 같은 가격에서 개별 수요량을 수평 합산한다: 역수요함수 → 수요함수 → 수량 합산 → 역수요함수.

NoteBase

문 12. 어느 지역 아파트시장에서 수요의 가격탄력성이 1.6이다. 아파트가격이 5% 하락할 때 수요량의 변화는? (단, 수요곡선은 우하향, 수요의 가격탄력성은 절댓값이며, 다른 조건은 동일함)

① 4% 증가

② 4% 하락

③ 6% 증가

④ 6% 하락

⑤ 8% 증가

정답 5번

출제 포인트

수요의 가격탄력성과 가격변화율을 이용해 수요량의 변화율과 변화 방향을 구하는 문제이다.

조건 정리

주어진 값: 수요의 가격탄력성은 1.6이고, 아파트가격은 5% 하락한다.
구해야 할 값: 수요량의 변화율과 증가·하락 방향이다.
주의할 조건: 탄력성은 절댓값으로 주어졌으므로 변화율의 크기는 공식으로 계산하고, 방향은 우하향하는 수요곡선에 따라 판단한다.

사용할 공식

$E_d = \left|\frac{\%\Delta Q_d}{\%\Delta P}\right|$
따라서 수요량 변화율의 크기는 다음과 같다.
$|\%\Delta Q_d| = E_d \times |\%\Delta P|$
가격변화율에 수요의 가격탄력성을 곱하면 수요량 변화율의 크기를 구할 수 있기 때문에 이 공식을 사용한다.

계산 과정

1. 수요량 변화율의 크기는 $1.6 \times 5\% = 8\%$이다.
2. 수요곡선이 우하향하므로 가격과 수요량은 반대 방향으로 움직인다.
3. 가격이 5% 하락하므로 수요량은 8% 증가한다.

NoteBase

선지 판단

① X — ‘4% 증가’는 변화율의 크기가 틀리다. 올바르게는 ‘8% 증가’이다.
② X — ‘4% 하락’은 변화율의 크기와 방향이 모두 틀리다. 올바르게는 ‘8% 증가’이다.
③ X — ‘6% 증가’는 방향은 맞지만 변화율의 크기가 틀리다. 올바르게는 ‘8% 증가’이다.
④ X — ‘6% 하락’은 변화율의 크기와 방향이 모두 틀리다. 올바르게는 ‘8% 증가’이다.
⑤ O — 1.6 × 5% = 8%이고, 가격 하락 시 수요량은 증가하므로 ‘8% 증가’가 맞다.

오답 포인트

탄력성이 절댓값이라는 말은 변화 방향을 무시한다는 뜻이 아니라, 공식으로 먼저 변화율의 크기를 구한다는 뜻이다. 방향은 우하향하는 수요곡선에 따라 가격과 수요량이 반대로 움직인다는 점으로 판단한다.

다시 나오면 이렇게 판단

먼저 ‘탄력성 × 가격변화율’로 수요량 변화율의 크기를 구한 뒤, 우하향 수요곡선에서는 가격과 수요량의 방향이 반대임을 적용한다.

암기 포인트

수요량 변화율의 크기 = 수요의 가격탄력성 × 가격변화율의 크기, 우하향 수요곡선에서는 가격과 수요량의 방향이 반대이다.

NoteBase

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

① 국지원료의 중량이 제품의 중량보다 무거우면, 원료지수(material index)는 음(-)의 값을 갖는다.

② 등비용선(isodapane)은 최소운송비지점으로부터 기업이 입지를 바꿀 경우, 이에 따른 추가적인 운송비의 부담액이 동일한 지점을 연결한 것이다.

③ 임계등비용선(critical isodapane)은 최소운송비지점을 중심으로 운송비 절감액과 운송비 추가 부담액이 동일한 등비용선을 말한다.

④ 최소운송비지점은 원료 및 제품의 중량, 노동비, 집적이익에 따라 결정된다.

⑤ 최소비용보다 최대수익이 더 큰 곳을 기업의 최적입지로 본다.

정답 2번

출제 포인트

이 문제는 베버의 최소비용이론에서 원료지수, 등비용선, 임계등비용선, 최소운송비지점과 최적입지의 의미를 구분하는 문제이다.

핵심 정리

베버의 최소비용이론은 운송비·노동비·집적이익을 차례로 고려하여 총비용이 가장 작은 입지를 찾는 이론이다.
원료지수는 국지원료의 중량을 제품의 중량으로 나눈 값으로, 공장이 원료지와 시장 중 어느 쪽으로 끌리는지를 판단하는 지표이다.
등비용선은 최소운송비지점에서 벗어날 때 발생하는 추가 운송비가 같은 지점을 연결한 선이다.
임계등비용선은 입지를 옮겨 얻는 노동비 절감액 또는 집적이익과 추가 운송비가 같아지는 경계이다.

선지별 해설

① X — 틀린 표현은 원료지수가 '음(-)의 값'을 갖는다는 부분이다. 국지원료의 중량이 제품의 중량보다 무거우면 원료지수는 1보다 크다.
② O — 등비용선은 최소운송비지점에서 다른 곳으로 이동할 때 추가로 부담하는 운송비가 같은 지점을 연결한 선이다.
③ X — 틀린 표현은 '운송비 절감액과 운송비 추가 부담액'이 같다는 부분이다. 임계등비용선은 노동비 절감액 또는 집적이익이 추가 운송비와 같아지는 등비용선이다.
④ X — 틀린 표현은 최소운송비지점의 결정요인에 '노동비, 집적이익'을 포함한 부분이다. 최소운송비지점은 원료와 제품의 중량, 원료지·시장까지의 거리 및 운송비율에 따라 결정되며, 노동비와 집적이익은 그 지점에서 이탈할지를 판단할 때 고려한다.
⑤ X — 틀린 표현은 '최소비용보다 최대수익이 더 큰 곳'을 최적입지로 본다는 부분이다. 베버는 수익 극대화가 아니라 운송비·노동비·집적 관련 비용을 고려하여 총비용이 최소가 되는 곳을 최적입지로 본다.

NoteBase

출제자가 노린 함정

③은 등비용선의 '추가 운송비' 개념을 이용해 임계등비용선의 비교 대상을 운송비 절감액으로 바꾼 선지이다. 임계점에서 추가 운송비와 맞서는 것은 노동비 절감액 또는 집적이익이다. 또한 ④는 베버가 최종 입지를 정할 때 고려하는 요소와 최소운송비지점 자체의 결정요인을 섞었다.

다시 나오면 이렇게 판단

먼저 최소운송비지점을 찾고, 그 지점에서 벗어나는 추가 운송비보다 노동비 절감액이나 집적이익이 큰지를 판단한다. 같은 추가 운송비를 연결하면 등비용선이고, 두 효과가 같아지는 경계가 임계등비용선이다.

암기 포인트

원료지수는 음수가 아니라 비율, 등비용선은 같은 추가 운송비, 임계등비용선은 추가 운송비와 노동비 절감액·집적이익의 경계이다.

NoteBase

문 14. 지대이론에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 리카도(D. Ricardo)는 지대 발생의 원인으로 비옥한 토지의 부족과 수확체감의 법칙을 제시하면서, 지대는 잉여이기 때문에 생산물의 가격에 영향을 주지 않는다고 보았다.
ㄴ. 알론소(W. Alonso)는 토지를 소유하고 있다는 독점적 지위 때문에 토지소유자가 받는 수입이 지대이며, 이 지대는 토지의 비옥도나 생산력에 관계없이 발생한다고 보았다.
ㄷ. 튀넨(J. H. von Thünen)은 운송수단의 차이에 따라 한계지대곡선의 기울기가 달라지며, 이 곡선의 기울기에 따라 집약적 농업과 조방적 농업으로 구분된다고 보았다.

① ㄱ
② ㄷ
③ ㄱ, ㄷ
④ ㄴ, ㄷ
⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

정답 1번

출제 포인트

이 문제는 리카도의 차액지대설, 마르크스의 절대지대설, 알론소의 입찰지대론, 튀넨의 위치지대설을 각 학자의 핵심 주장과 연결하는 문제이다.

핵심 정리

ㄱ O — 리카도는 토지의 비옥도 차이와 수확체감을 바탕으로 차액지대를 설명한다. 지대는 생산물 가격을 결정하는 비용이 아니라 가격이 형성된 뒤 우등지에 남는 잉여라고 본다.
ㄴ X — 토지의 독점적 소유 때문에 비옥도나 생산력과 무관하게 발생하는 지대는 알론소가 아니라 마르크스의 절대지대이다. 알론소는 접근성, 교통비, 지대지불능력에 따른 도시 토지이용의 입찰지대론을 설명한다.
ㄷ X — 튀넨은 동일한 운송수단을 전제로 한다. 한계지대곡선의 기울기는 운송수단의 차이가 아니라 농작물의 종류나 농업 유형에 따른 단위수송비 등의 차이에 따라 달라지고, 이를 통해 집약적 농업과 조방적 농업의 입지가 구분된다.

NoteBase

선지별 해설

① O — ㄱ은 리카도의 차액지대설에 부합하고, ㄴ과 ㄷ은 각각 학자와 원인 표현이 잘못되었으므로 옳은 것은 ㄱ뿐이다.
② X — ㄷ의 '운송수단의 차이'가 틀렸다. 올바르게는 농작물의 종류나 농업 유형에 따른 단위수송비 등의 차이에 따라 한계지대곡선의 기울기가 달라진다고 해야 하므로, 옳은 것은 ㄱ뿐이다.
③ X — ㄱ은 옳지만 ㄷ이 틀렸다. '운송수단의 차이'를 '농작물의 종류나 농업 유형에 따른 단위수송비 등의 차이'로 고쳐야 하며, 정답 조합은 ㄱ이다.
④ X — ㄴ과 ㄷ이 모두 틀렸다. ㄴ의 내용은 알론소가 아니라 마르크스의 절대지대설이고, ㄷ은 운송수단이 아니라 농작물의 종류나 농업 유형에 따라 곡선 기울기가 달라진다고 고쳐야 한다. 옳은 것은 ㄱ뿐이다.
⑤ X — ㄴ과 ㄷ이 틀렸으므로 세 문장이 모두 옳지 않다. ㄴ은 마르크스의 절대지대설로, ㄷ은 농작물의 종류나 농업 유형에 따른 한계지대곡선의 기울기 차이로 고쳐야 하며, 정답 조합은 ㄱ이다.

출제자가 노린 함정

ㄴ은 '독점적 토지소유'라는 절대지대의 핵심을 알론소와 연결한 것이 함정이다. ㄷ은 튀넨의 결론인 집약적·조방적 농업 구분은 맞게 제시하면서, 곡선 기울기의 원인을 '운송수단의 차이'로 바꾸었다.

다시 나오면 이렇게 판단

학자명과 대표 원인을 먼저 연결한다. 리카도는 비옥도 차이·수확체감·차액지대, 마르크스는 토지소유의 독점·절대지대, 튀넨은 시장까지의 거리·수송비·농업입지, 알론소는 접근성과 지대지불능력·도시 입찰지대로 판단한다.

암기 포인트

리카도는 비옥도 차이, 마르크스는 소유 독점, 튀넨은 농업의 위치와 수송비, 알론소는 도시의 입찰지대이다.

NoteBase

문 15. 부동산시장에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 다른 조건은 동일함)

① 약성 효율적 시장에서는 과거의 자료를 토대로 시장가치의 변동을 분석하는 기술적 분석으로 초과이윤을 얻을 수 없다.

② 준강성 효율적 시장에서는 공표된 사실을 토대로 시장가치의 변동을 분석하는 기본적 분석으로 초과이윤을 얻을 수 없다.

③ 강성 효율적 시장에서는 어떠한 정보를 이용하더라도 초과이윤을 얻을 수 없다.

④ 불완전경쟁시장은 할당효율적 시장이 될 수 없다.

⑤ 불완전경쟁시장에서는 초과이윤이 발생할 수 있다.

정답 4번

출제 포인트

효율적 시장가설의 약성·준강성·강성 단계와 시장의 경쟁 형태가 할당효율성을 결정하는 절대적 기준인지 묻는 문제이다.

핵심 개념

약성 효율적 시장: 과거의 가격·거래량 정보가 현재 가격에 반영된 시장이다. 기술적 분석으로 초과이윤을 얻기 어렵다.
준강성 효율적 시장: 과거 정보뿐 아니라 공표된 모든 정보가 현재 가격에 반영된 시장이다. 기본적 분석으로 초과이윤을 얻기 어렵다.
강성 효율적 시장: 공표된 정보와 공표되지 않은 정보까지 모든 정보가 현재 가격에 반영된 시장이다. 어떠한 정보로도 초과이윤을 얻기 어렵다.
할당효율적 시장: 정보 획득에 든 비용을 고려한 순초과이윤이 존재하지 않아 자원이 효율적으로 배분되는 시장이다. 완전경쟁 여부만으로 결정되지 않는다.

NoteBase

선지별 해설

① O — 약성 효율적 시장에서는 과거의 가격이나 거래량 정보가 이미 현재 시장가치에 반영되므로, 이를 이용하는 기술적 분석만으로 초과이윤을 얻을 수 없다.
② O — 준강성 효율적 시장에서는 공표된 사실이 신속하게 시장가치에 반영되므로, 공개 정보를 토대로 하는 기본적 분석만으로 초과이윤을 얻을 수 없다.
③ O — 강성 효율적 시장에서는 공개 정보뿐 아니라 비공개 정보까지 시장가치에 반영되므로 어떠한 정보를 이용하더라도 초과이윤을 얻을 수 없다.
④ X — 틀린 표현은 “불완전경쟁시장은 할당효율적 시장이 될 수 없다”이다. 올바르게는 불완전경쟁시장도 정보가치에 따른 초과이윤과 정보비용이 같아 순초과이윤이 없다면 할당효율적 시장이 될 수 있다.
⑤ O — 불완전경쟁시장에서는 정보의 비대칭, 진입장벽 등 시장의 불완전성으로 인해 초과이윤이 발생할 수 있다.

오답 포인트

④는 ‘불완전경쟁’이라는 말만 보고 곧바로 ‘비효율적’이라고 단정하게 만드는 선지이다. 불완전경쟁시장에서도 초과이윤이 정보비용을 보상하는 수준에 그쳐 순초과이윤이 없다면 할당효율성이 성립할 수 있다. ⑤의 ‘초과이윤이 발생할 수 있다’는 가능성 표현이므로 ④와 모순되지 않는다.

다시 나오면 이렇게 판단

효율적 시장의 세 단계는 가격에 반영되는 정보의 범위로 구분한다. 과거 정보는 약성, 모든 공개 정보는 준강성, 비공개 정보를 포함한 모든 정보는 강성이다. 할당효율성은 완전경쟁인지가 아니라 정보비용을 뺀 순초과이윤이 남는지를 기준으로 판단한다.

암기 포인트

약성은 과거·기술적 분석, 준강성은 공개·기본적 분석, 강성은 모든 정보이다. 불완전경쟁시장도 순초과이윤이 없으면 할당효율적일 수 있다.

NoteBase

문 16. 허프(D. Huff)모형으로 다음 자료를 활용하여 산출한 2022년 점포 A의 월 매출액은 4억원이었다. 다른 조건은 기존과 동일하지만, 점포 A의 경우 증축을 통해 2024년 매장면적이 2, 500m²가 되었다. 허프(D. Huff)모형을 활용한 2024년 점포 A의 월 매출액은? (단, 주어진 조건에 한함)

◯ X지역에는 점포 A, 점포 B, 점포 C만 존재함
◯ X지역의 주민은 모두 구매자이고, 점포(A, B, C)에서만 구매함
◯ X지역의 주민: 8,000명
◯ 공간(거리)마찰계수: 2
◯ 점포(A, B, C)의 매출액은 X지역 주민에 의해서만 발생함
◯ 1인당 월 점포 구매액은 2022년과 2024년이 동일함

구 분	점포 A	점포 B	점포 C
매장면적 (2022년 기준)	500 m^2	2,000 m^2	1,000 m^2
X지역 거주지로부터의 거리	5 km	10 km	5 km

① 6억원
② 10억원
③ 16억원
④ 20억원
⑤ 26억원

정답 2번

출제 포인트

허프 모형의 점포 선택확률을 계산하고, 2022년 매출액에서 역산한 전체 시장의 월 구매액에 2024년 선택확률을 적용하는 문제이다.

조건 정리

점포의 매력도는 매장면적에 비례하고 거리의 제곱에 반비례한다. 공간(거리)마찰계수는 2이다.
2022년 매장면적은 A가 500m², B가 2,000m², C가 1,000m²이고, 거리는 각각 5km, 10km, 5km이다.
2024년에는 A의 매장면적만 2,500m²로 증가하고, 주민 수와 1인당 월 구매액 등 다른 조건은 동일하다.

NoteBase

사용할 공식

점포 i의 매력도와 선택확률은 다음과 같다.
$W_i = \frac{S_i}{d_i^2}$
$P_i = \frac{W_i}{\sum W}$
여기서 S_i는 매장면적, d_i는 거리이다. 점포 A의 매출액은 전체 시장의 월 구매액에 A의 선택확률을 곱해 구한다.

계산 과정

1. 2022년 매력도는 $W_A = 500/5^2 = 20$, $W_B = 2{,}000/10^2 = 20$, $W_C = 1{,}000/5^2 = 40$이다.
2. 2022년 A의 선택확률은 $20/(20 + 20 + 40) = 1/4$이다. A의 월 매출액 4억원이 전체 시장 월 구매액의 1/4이므로, 전체 시장의 월 구매액은 4억원/(1/4)=16억원이다.
3. 2024년 A의 매력도는 $2{,}500/5^2 = 100$이고 B와 C의 매력도는 각각 20과 40으로 동일하다. 따라서 A의 선택확률은 $100/(100 + 20 + 40) = 5/8$이다.
4. 2024년 A의 월 매출액은 16억원× 5/8=10억원이다.

선지 판단

① X — 6억원은 계산 결과 10억원과 일치하지 않는다. 올바르게는 2024년 A의 월 매출액은 10억원이다.
② O — 2024년 A의 선택확률 5/8에 전체 시장 월 구매액 16억원을 곱하면 10억원이다.
③ X — 16억원은 2022년 A의 매출 4억원에서 역산한 전체 시장의 월 구매액이지, 2024년 A 한 점포의 매출액이 아니다. 올바르게는 A의 월 매출액은 10억원이다.
④ X — 20억원은 계산 결과와 일치하지 않는다. 올바르게는 전체 시장 월 구매액 16억원에 A의 선택확률 5/8을 곱한 10억원이다.
⑤ X — 26억원은 전체 시장의 월 구매액 16억원보다도 크므로 주어진 조건에서 A 한 점포의 매출액이 될 수 없다. 올바르게는 2024년 A의 월 매출액은 10억원이다.

오답 포인트

매장면적이 500에서 2,500으로 5배가 되었다고 매출액도 단순히 5배로 계산하면 안 된다. A의 매력도가 커지면 A·B·C의 매력도 합계도 함께 변하므로 선택확률을 다시 계산해야 한다. 또한 16억원은 A의 매출액이 아니라 세 점포 전체의 월 구매액이다.

다시 나오면 이렇게 판단

각 점포의 S/d^{λ}를 계산한 뒤 합계로 나누어 선택확률을 구한다. 기준연도의 점포 매출액을 그 선택확률로 나누어 전체 시장 구매액을 역산하고, 변경된 조건으로 새 선택확률을 계산해 다시 곱한다.

NoteBase

암기 포인트

허프 모형은 '매장면적은 크게, 거리는 마찰계수만큼 거듭제곱하여 작게' 반영하며, 매출은 전체 시장 구매액과 선택확률의 곱이다.

NoteBase

문 17. 부동산관련 조세 중 국세와 보유세에 모두 해당하는 것은?

① 재산세

② 상속세

③ 등록면허세

④ 양도소득세

⑤ 종합부동산세

정답 5번

쟁점

이 문제는 부동산 관련 조세를 과세권자에 따른 국세·지방세와 과세 시점에 따른 취득세·보유세·처분세로 구분하는 문제이다. 핵심은 두 분류 기준을 동시에 적용하여 국세이면서 보유 단계에 부과되는 세금을 찾는 것이다.

용어 풀이

국세는 국가가 부과하는 조세이고, 지방세는 지방자치단체가 부과하는 조세이다. 보유세는 부동산을 보유하고 있다는 사실을 기준으로 부과되는 조세이다.

핵심 구분

국세기본법상 종합부동산세·상속세·소득세는 국세이고, 지방세기본법상 재산세·등록면허세는 지방세이다. 과세 단계로 보면 재산세와 종합부동산세는 보유 단계, 상속세와 등록면허세는 취득 단계, 양도소득세는 처분 단계의 조세이다. 따라서 국세와 보유세에 모두 해당하는 것은 종합부동산세이다.

NoteBase

선지별 해설

① X
재산세는 부동산 보유 단계에 부과되는 보유세이지만 지방자치단체의 세목인 지방세이므로 두 조건을 모두 충족하지 않는다.
틀린 표현: 재산세가 국세와 보유세에 모두 해당한다.
올바른 표현: 재산세는 지방세이면서 보유세에 해당한다.

② X
상속세는 국가가 부과하는 국세이지만 상속으로 재산을 취득할 때 부과되는 취득 단계의 조세이므로 보유세가 아니다.
틀린 표현: 상속세가 국세와 보유세에 모두 해당한다.
올바른 표현: 상속세는 국세이면서 취득 단계의 조세에 해당한다.

③ X
등록면허세는 재산권의 등기·등록 등에 부과되는 취득 단계의 조세이며 지방세이므로 국세도 보유세도 아니다.
틀린 표현: 등록면허세가 국세와 보유세에 모두 해당한다.
올바른 표현: 등록면허세는 지방세이면서 취득 단계의 조세에 해당한다.

④ X
양도소득세는 국가가 부과하는 국세이지만 부동산 양도로 발생한 소득에 부과되는 처분 단계의 조세이므로 보유세가 아니다.
틀린 표현: 양도소득세가 국세와 보유세에 모두 해당한다.
올바른 표현: 양도소득세는 국세이면서 처분 단계의 조세에 해당한다.

⑤ O
종합부동산세는 국가가 부과하는 국세이며, 일정한 주택·토지의 보유를 기준으로 부과되는 보유세이므로 두 조건을 모두 충족한다.

오답 포인트

재산세도 보유세라는 사실만 보고 ①을 고르면 과세권자 기준을 놓친 것이다. 재산세는 지방세이고 종합부동산세는 국세이므로, 문제의 두 조건인 '국세'와 '보유세'를 각각 확인해야 한다.

다시 나오면 이렇게 판단

먼저 과세권자 기준으로 국세인지 지방세인지 분류하고, 다음으로 취득·보유·처분 중 어느 단계에 부과되는지 분류한다. 두 분류표에서 문제의 조건이 교차하는 세목을 정답으로 판단한다.

NoteBase

암기 포인트

보유세는 재산세와 종합부동산세이고, 그중 국세는 종합부동산세이며 재산세는 지방세이다.

문 18. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 용도지역 중 도시지역에 해당하는 것은 모두 몇 개인가?

◯ 농림지역
◯ 준주거지역
◯ 근린상업지역
◯ 자연녹지지역
◯ 계획관리지역
◯ 자연환경보전지역

① 1개
② 2개
③ 3개
④ 4개
⑤ 5개

정답 3번

쟁점

이 문제는 국토계획법령상 도시지역의 종류와 그 세분을 구별하는 문제이다. 핵심은 주거지역·상업지역·공업지역·녹지지역은 도시지역에 속하지만 관리지역·농림지역·자연환경보전지역은 도시지역과 구별된다는 점이다.

용어 풀이

용도지역은 토지의 이용과 건축물의 용도·건폐율·용적률 등을 제한하여 토지를 경제적·효율적으로 이용하고 공공복리를 증진하기 위하여 서로 중복되지 않게 정하는 지역이다.

핵심 구분

국토계획법 제36조는 도시지역을 주거지역·상업지역·공업지역·녹지지역으로 구분한다. 국토계획법 시행령 제30조에 따라 준주거지역은 주거지역, 근린상업지역은 상업지역, 자연녹지지역은 녹지지역을 각각 세분한 것이므로 모두 도시지역에 해당한다. 반면 농림지역과 자연환경보전지역은 도시지역과 나란히 구분되는 별도의 용도지역이고, 계획관리지역은 관리지역의 세분이다. 따라서 제시된 여섯 지역 중 도시지역은 준주거지역·근린상업지역·자연녹지지역의 3개이다.

NoteBase

선지별 해설

① X
도시지역은 준주거지역·근린상업지역·자연녹지지역의 3개이므로 1개가 아니다.
틀린 표현: 1개
올바른 표현: 3개

② X
준주거지역과 근린상업지역뿐 아니라 자연녹지지역도 도시지역에 속하므로 2개가 아니다.
틀린 표현: 2개
올바른 표현: 3개

③ O
준주거지역·근린상업지역·자연녹지지역의 3개가 도시지역에 해당한다.

④ X
계획관리지역은 명칭에 '계획'이 들어가지만 도시지역이 아니라 관리지역에 속하므로 4개가 아니다.
틀린 표현: 4개
올바른 표현: 3개

⑤ X
농림지역·계획관리지역·자연환경보전지역은 도시지역이 아니므로 5개가 아니다.
틀린 표현: 5개
올바른 표현: 3개

오답 포인트

계획관리지역을 장래 도시지역으로 편입될 가능성이 있다는 이유만으로 현재의 도시지역으로 세는 것이 함정이다. 또한 자연녹지지역은 '자연'이라는 명칭과 달리 녹지지역의 세분이므로 도시지역에 포함된다.

다시 나오면 이렇게 판단

먼저 대분류인 도시지역·관리지역·농림지역·자연환경보전지역을 구분한 뒤, 주거·상업·공업·녹지의 세부 명칭만 도시지역에 포함하여 센다.

암기 포인트

도시는 주·상·공·녹, 관리는 보·생·계이다.

NoteBase

문 19. 부동산투자의 분석기법 중 할인현금수지분석법(DCF)에 해당하는 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 순현재가치법
ㄴ. 회수기간법
ㄷ. 내부수익률법
ㄹ. 승수법
ㅁ. 수익성지수법

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

정답 2번

출제 포인트

이 문제는 화폐의 시간가치를 반영하는 할인현금수지분석법과 이를 반영하지 않는 전통적 분석기법을 구분하는 문제이다.

핵심 개념

할인현금수지분석법(DCF)은 장래 현금흐름을 할인율로 현재가치화하여 투자안을 평가하는 방법이다.
순현재가치법은 현금유입의 현재가치에서 현금유출의 현재가치를 뺀 순현재가치로 판단한다.
내부수익률법은 순현재가치를 0으로 만드는 할인율을 투자수익률로 본다.
수익성지수법은 현금유입 현재가치를 현금유출 현재가치로 나눈 비율로 판단한다.
회수기간법과 승수법은 통상 화폐의 시간가치를 반영하지 않는 전통적 분석기법으로 분류된다.

NoteBase

선지별 해설

① X
ㄱ의 순현재가치법은 DCF에 해당하지만, ㄴ의 회수기간법은 투자원금 회수에 걸리는 기간을 기준으로 하며 통상 화폐의 시간가치를 반영하지 않는다. 틀린 부분은 ㄴ을 포함한 것이며, 올바르게는 ㄴ 대신 ㄷ과 ㅁ을 포함한 'ㄱ, ㄷ, ㅁ'이다.

② O
ㄱ 순현재가치법, ㄷ 내부수익률법, ㅁ 수익성지수법은 모두 장래 현금흐름을 현재가치로 할인하여 평가하므로 DCF에 해당한다.

③ X
ㄱ과 ㅁ은 DCF에 해당하지만, ㄹ의 승수법은 소득이나 가격에 승수를 적용하는 전통적 분석기법으로서 현금흐름을 기간별로 할인하지 않는다. 틀린 부분은 ㄹ을 포함하고 ㄷ을 제외한 것이며, 올바르게는 'ㄱ, ㄷ, ㅁ'이다.

④ X
ㄷ과 ㅁ은 DCF에 해당하지만, ㄴ 회수기간법과 ㄹ 승수법은 통상 화폐의 시간가치를 반영하지 않는다. 틀린 부분은 ㄴ과 ㄹ을 포함하고 ㄱ을 제외한 것이며, 올바르게는 'ㄱ, ㄷ, ㅁ'이다.

⑤ X
모든 기법이 DCF에 해당하는 것은 아니다. ㄴ 회수기간법과 ㄹ 승수법을 포함한 것이 틀렸으며, 이 둘을 제외한 'ㄱ, ㄷ, ㅁ'이 올바른 조합이다.

오답 포인트

회수기간법도 여러 기간의 현금흐름을 다룬다는 이유만으로 DCF라고 오인하기 쉽다. DCF 여부는 단순히 기간을 고려하는지가 아니라 장래 현금흐름을 현재가치로 할인하는지로 판단한다. 또한 승수법의 '수익'이라는 표현과 수익성지수법을 혼동하지 않아야 한다.

다시 나오면 이렇게 판단

각 기법이 할인율을 사용하여 미래 현금흐름을 현재가치로 바꾸는지를 확인한다. 현재가치, 할인율, 순현재가치가 핵심이면 DCF이고, 단순 회수기간이나 승수만으로 판단하면 전통적 비할인기법이다.

암기 포인트

DCF의 대표 3가지는 순현재가치법(NPV), 내부수익률법(IRR), 수익성지수법(PI)이다.

NoteBase

문 20. 부동산조세에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(단, 다른 조건은 동일함)

ㄱ. 취득세는 지방자치단체의 재정수요를 충족시키는 기능이 있다.
ㄴ. 부동산 거래세를 부과하면 총잉여가 증가하므로 경제적 순손실이 발생하지 않는다.
ㄷ. 양도소득세가 강화되어 동결효과(lock-in effect)가 발생하면 부동산가격이 하락한다.
ㄹ. 공급의 가격탄력성이 수요의 가격탄력성보다 작은 경우 공급자가 수요자보다 조세부담이 더 크다.
ㅁ. 헨리 조지(H. George)는 토지세가 임차인에게 모두 전가되는 것을 근거로 토지단일세 도입을 주장하였다.

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

정답 2번

출제 포인트

부동산조세의 재정 기능, 거래세의 초과부담, 양도소득세의 동결효과, 조세부담의 귀착, 헨리 조지의 토지단일세론을 구분하는 문제이다.

핵심 개념

취득세: 부동산 등의 취득에 부과되는 지방세로서 지방자치단체의 재정수입을 확보하는 기능이 있다.
거래세와 순손실: 거래세는 거래량을 줄여 소비자잉여와 생산자잉여의 일부를 소멸시키므로 경제적 순손실을 발생시킨다.
동결효과: 양도소득세 부담 때문에 소유자가 매각을 미루는 현상이다. 다른 조건이 같으면 매물 공급이 감소하여 부동산가격의 상승 요인이 된다.
조세부담의 귀착: 수요자와 공급자 중 가격탄력성이 더 작은 쪽이 가격 변화에 덜 대응하므로 조세를 더 많이 부담한다.
헨리 조지의 토지단일세론: 토지에서 발생하는 지대와 불로소득을 사회가 환수해야 한다는 견해이다. 토지 공급은 고정되어 있으므로 토지세 부담은 임차인에게 모두 전가되는 것이 아니라 토지소유자에게 귀착된다.

NoteBase

선지별 해설

① X — ㄱ은 옳지만 ㄴ은 틀리다. ㄴ의 '총잉여가 증가하므로 경제적 순손실이 발생하지 않는다'가 잘못되었다. 올바르게는 거래세가 거래량과 총잉여를 감소시켜 경제적 순손실을 발생시킨다고 해야 한다.
② O — ㄱ과 ㄹ이 모두 옳다. 취득세는 지방자치단체의 재정수요를 충족하는 기능이 있고, 공급의 가격탄력성이 수요의 가격탄력성보다 작으면 더 비탄력적인 공급자가 조세를 더 많이 부담한다.
③ X — ㄴ, ㄷ, ㅁ이 모두 틀리다. 올바르게는 거래세가 총잉여를 감소시켜 순손실을 만들고, 양도소득세의 동결효과는 매물 공급을 줄여 다른 조건이 같을 때 가격의 상승 요인이 되며, 토지세 부담은 임차인에게 모두 전가되지 않고 토지소유자에게 귀착된다고 해야 한다.
④ X — ㄹ은 옳지만 ㄴ과 ㅁ은 틀리다. 올바르게는 거래세가 경제적 순손실을 발생시키고, 헨리 조지는 토지세가 임차인에게 모두 전가된다는 점이 아니라 토지지대의 사회적 환수와 토지세 부담의 토지소유자 귀착을 전제로 토지단일세를 주장했다고 해야 한다.
⑤ X — ㄱ과 ㄹ은 옳지만 ㄷ과 ㅁ은 틀리다. 올바르게는 동결효과가 매물 공급을 감소시켜 가격의 상승 요인이 되고, 토지세 부담은 임차인이 아니라 토지소유자에게 귀착된다고 해야 한다.

오답 포인트

ㄷ의 '동결'이라는 말만 보고 가격도 하락한다고 판단하기 쉽다. 동결되는 것은 가격이 아니라 거래이며, 매각 기피로 매물 공급이 줄어드는 방향을 보아야 한다. 또한 조세부담은 법이 납세자로 정한 사람이 아니라 수요와 공급 중 더 비탄력적인 쪽에 더 크게 귀착된다는 점이 함정이다.

다시 나오면 이렇게 판단

거래세는 거래량 감소와 순손실, 동결효과는 매각 기피와 매물 감소, 조세 귀착은 더 비탄력적인 쪽의 부담 증가로 연결한다. 헨리 조지는 토지지대의 사회적 환수와 토지소유자 부담을 기준으로 판단한다.

암기 포인트

거래세는 순손실, 동결효과는 매물 감소, 조세는 비탄력적인 쪽이 더 부담, 토지세는 토지소유자에게 귀착된다.

NoteBase

문 21. A도시의 임대주택시장에서 수요함수는 $Qd = 1{,}000 - 2P$, 공급함수는 $Qs = 100 + 4P$이고, 정부는 A도시의 임대료상한(최고가격)을 호당 120만원으로 규제하였다. 임대주택 수요량과 공급량이 호당 120만원의 임대료에서 결정되는 경우 발생하는 초과수요량은? [단, 임대주택의 규모와 품질은 모두 동일하고, Qd는 임대주택의 수요량(단위: 호), Qs는 임대주택의 공급량(단위: 호), P는 호당 임대료(단위: 만원)이며, 다른 조건은 동일함]

① 100호

② 120호

③ 150호

④ 180호

⑤ 200호

정답 4번

출제 포인트

이 문제는 최고가격에서의 수요량과 공급량을 각각 구한 뒤, 수요량에서 공급량을 빼 초과수요량을 계산하는 문제이다.

조건 정리

주어진 값: 수요함수는 $Q_d = 1{,}000 - 2P$, 공급함수는 $Q_s = 100 + 4P$, 임대료상한은 $P = 120$이다.
구해야 할 값: 임대료가 120만원일 때의 초과수요량이다.
주의할 조건: 초과수요량은 수요량에서 공급량을 뺀 값이며, 수요량과 공급량의 단위는 호이다.

사용할 공식

초과수요량=Q_d-Q_s
최고가격에서 수요량이 공급량보다 많으면 부족분이 발생하므로 이 공식을 사용한다.

계산 과정

1. $P = 120$을 수요함수에 대입하면 $Q_d = 1{,}000 - 2 \times 120 = 760$호이다.
2. $P = 120$을 공급함수에 대입하면 $Q_s = 100 + 4 \times 120 = 580$호이다.
3. 따라서 초과수요량은 $760 - 580 = 180$호이다.

NoteBase

선지 판단

① X. 100호는 계산된 초과수요량 180호와 다르다. 틀린 값 100호는 180호로 고쳐야 한다.
② X. 120호는 임대료상한의 수치와 초과수요량을 혼동한 값이며, 계산 결과와 다르다. 틀린 값 120호는 180호로 고쳐야 한다.
③ X. 150호는 수요량 760호에서 공급량 580호를 뺀 결과와 다르다. 틀린 값 150호는 180호로 고쳐야 한다.
④ O. 수요량 760호에서 공급량 580호를 빼면 초과수요량은 180호이다.
⑤ X. 200호는 계산된 초과수요량 180호와 다르다. 틀린 값 200호는 180호로 고쳐야 한다.

오답 포인트

임대료상한 120만원을 초과수요량으로 그대로 고르는 것이 함정이다. 120은 가격이므로 두 함수에 각각 대입한 뒤 $Q_d - Q_s$를 계산해야 한다. 또한 초과수요는 공급량에서 수요량을 빼는 것이 아니라 수요량에서 공급량을 뺀다.

다시 나오면 이렇게 판단

가격규제에서 부족분을 묻는 경우에는 규제가격을 수요함수와 공급함수에 각각 대입하고, $Q_d > Q_s$이면 $Q_d - Q_s$로 초과수요량을 구한다.

암기 포인트

초과수요는 수요가 공급을 초과한 양이므로 $Q_d - Q_s$이다.

NoteBase

문 22. 부동산정책을 직접개입방식과 간접개입방식으로 구분할 때, 간접개입방식에 해당하는 것을 모두 고른 것은? (단, 다른 조건은 동일함)

ㄱ. 임대료 보조
ㄴ. 재산세 부과
ㄷ. 공공임대주택 공급
ㄹ. 공공토지비축제도
ㅁ. 토지거래허가제도
ㅂ. 개발부담금제도

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

정답 2번

출제 포인트

부동산정책의 직접개입과 간접개입을 정부의 시장 참여·규제 여부와 경제적 유인 제공 여부로 구분하는 문제이다.

핵심 개념

직접개입은 정부가 부동산을 직접 공급·비축하거나 행정규제로 거래를 통제하는 방식이다. 공공임대주택 공급, 공공토지비축제도, 토지거래허가제도가 해당한다.
간접개입은 조세·부담금·보조금 등의 경제적 유인을 이용하여 민간의 행동을 유도하는 방식이다. 임대료 보조, 재산세 부과, 개발부담금제도가 해당한다.
따라서 ㄱ·ㄴ·ㅂ은 간접개입이고, ㄷ·ㄹ·ㅁ은 직접개입이다.

NoteBase

선지별 해설

① X — ㄱ과 ㄴ은 간접개입이지만, ㄷ의 공공임대주택 공급은 정부가 주택을 직접 공급하는 직접개입이다. 또한 간접개입인 ㅂ이 빠져 있다. 올바른 조합은 ㄱ, ㄴ, ㅂ이다.
② O — ㄱ의 임대료 보조는 보조금, ㄴ의 재산세 부과는 조세, ㅂ의 개발부담금제도는 부담금을 이용하여 민간의 행동을 유도하므로 모두 간접개입이다.
③ X — ㄷ의 공공임대주택 공급과 ㄹ의 공공토지비축은 정부의 직접적인 시장 참여이고, ㅁ의 토지거래허가제도는 행정규제로 거래를 통제하므로 모두 직접개입이다. 올바른 간접개입 조합은 ㄱ, ㄴ, ㅂ이다.
④ X — ㄱ과 ㅂ은 간접개입이지만, ㄹ의 공공토지비축제도와 ㅁ의 토지거래허가제도는 직접개입이다. 또한 간접개입인 ㄴ이 빠져 있다. 올바른 조합은 ㄱ, ㄴ, ㅂ이다.
⑤ X — ㄴ과 ㅂ은 간접개입이지만, ㄷ·ㄹ·ㅁ은 직접개입이며 간접개입인 ㄱ이 빠져 있다. 올바른 조합은 ㄱ, ㄴ, ㅂ이다.

오답 포인트

정부가 시행하는 정책이라는 이유만으로 모두 직접개입으로 보면 안 된다. 재산세와 개발부담금도 정부가 부과하지만, 조세·부담금이라는 가격 유인을 통해 민간의 선택을 바꾸므로 간접개입이다. 반대로 토지거래허가제도는 금전적 유인이 아니라 허가라는 행정규제로 거래 자체를 통제하므로 직접개입이다.

다시 나오면 이렇게 판단

정부가 직접 공급·매입·비축하거나 허가·규제로 통제하면 직접개입으로 판단한다. 세금·부담금·보조금·금융지원으로 민간의 선택을 유도하면 간접개입으로 판단한다.

암기 포인트

공급·비축·허가는 직접, 조세·부담금·보조는 간접이다.

NoteBase

문 23. 부동산 대출에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 다른 조건은 동일함)

① 담보인정비율(LTV)은 담보물의 자산가치에 대한 융자비율로 LTV가 올라갈수록 차입자의 자기자본비율도 증가한다.

② 총부채상환비율(DTI)은 상업용 부동산의 순수입에 대한 연간채무부담액을 의미하므로 DTI가 올라가면 부채서비스액도 증가한다.

③ 고정금리대출은 이자율 변동으로 인한 위험을 차입자에게 전가하는 방식이므로 금융기관(대출자)은 금리가 변동해도 위험이 없다.

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

⑤ 부동산담보대출의 금리가 인상되어 차입자가 원리금에 대한 채무상환을 정해진 시기에 이행하지 못하는 것을 조기상환위험이라고 한다.

정답 4번

출제 포인트

부동산 대출에서 LTV·DTI·DSR의 산정 기준과 고정금리대출의 금리변동위험, 채무불이행위험과 조기상환위험의 차이를 묻는 문제이다.

핵심 개념

LTV는 담보가치 중 대출금이 차지하는 비율이고, DTI는 연간 소득에 대한 연간 부채상환액의 비율이며, DSR은 연간 소득에 대한 모든 금융부채의 연간 원리금 상환액 비율이다.
고정금리대출에서는 약정금리가 고정되므로 금리변동위험을 주로 대출자가 부담한다.
채무불이행위험은 약정한 원리금을 제때 갚지 못할 위험이고, 조기상환위험은 만기 전에 대출금이 상환될 위험이다.

NoteBase

선지별 해설

① X — LTV가 높아질수록 같은 담보가치에서 대출금 비중은 커지고 차입자의 자기자본비율은 낮아진다. 틀린 표현은 '자기자본비율도 증가한다'이며, 올바르게는 '자기자본비율은 감소한다'이다.
② X — DTI는 상업용 부동산의 순수입에 대한 연간채무부담액이 아니라 차입자의 연간 소득에 대한 연간 부채상환액의 비율이다. 틀린 표현은 '상업용 부동산의 순수입에 대한'이며, 올바르게는 '차입자의 연간 소득에 대한'이다. 상업용 부동산의 순영업소득으로 부채상환능력을 판단하는 지표는 부채감당률(DSCR)이다.
③ X — 고정금리대출은 대출기간 중 약정금리가 고정되므로 금리변동위험을 차입자가 아니라 주로 금융기관이 부담한다. 틀린 표현은 '차입자에게 전가'와 '금리가 변동해도 위험이 없다'이며, 올바르게는 시장금리 변동에 따른 위험이 금융기관에 남는다는 것이다.
④ O — DSR은 차입자의 연간 소득 대비 모든 금융부채의 연간 원리금 상환액 비율로, 차입자의 전체 금융부채 상환부담을 판단하는 지표이다.
⑤ X — 원리금을 정해진 시기에 갚지 못하는 것은 채무불이행위험이다. 틀린 표현은 '조기상환위험'이며, 올바르게는 '채무불이행위험'이다. 조기상환위험은 차입자가 약정 만기보다 먼저 대출금을 상환하여 대출자의 예상 이자수익 등이 달라질 위험이다.

오답 포인트

①은 LTV와 자기자본비율의 방향을 반대로 제시하고, ②는 DTI의 분모인 차입자 소득을 상업용 부동산의 순수입으로 바꾸어 DSCR과 혼동하게 한다. ③은 고정금리의 금리변동위험 부담 주체를 뒤집었고, ⑤는 연체·불이행과 만기 전 상환을 바꾸어 놓았다.

다시 나오면 이렇게 판단

비율의 분모와 분자를 먼저 확인한다. 담보가치 대비 대출금이면 LTV, 소득 대비 부채상환액이면 DTI, 소득 대비 모든 금융부채의 원리금 상환액이면 DSR이다. 또한 제때 갚지 못하면 채무불이행, 만기보다 먼저 갚으면 조기상환으로 구분한다.

암기 포인트

LTV는 담보, DTI는 소득과 부채상환액, DSR은 소득과 모든 금융부채 원리금이다. 못 갚으면 불이행, 먼저 갚으면 조기상환이다.

NoteBase

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

① 공공임대주택의 공급은 소득재분배 효과를 기대할 수 있다.

② 주택임대료를 시장가격 미만으로 규제하면 주택임대시장에서는 이중가격이 형성될 수 있다.

③ 공공주택 특별법령상 통합공공임대주택이란 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 최저소득 계층, 저소득 서민, 젊은 층 및 장애인·국가유공자 등 사회 취약계층 등의 주거안정을 목적으로 공급하는 공공임대주택을 말한다.

④ 임대료 보조정책은 저소득층의 실질소득을 증가시킬 수 있다.

⑤ 주거급여법령상 주택을 소유한 모든 사람은 주거급여의 수급권자가 될 수 없다.

정답 5번

쟁점

이 문제는 주거정책의 경제적 효과와 공공임대주택·주거급여의 법적 내용을 구별하는 문제이다. 핵심은 임대료 규제와 임대료 보조의 효과, 통합공공임대주택의 정의, 자가 소유자의 주거급여 가능 여부를 정확히 판단하는 것이다.

용어 풀이

이중가격은 같은 성격의 재화에 규제가격과 비공식 시장가격 등 서로 다른 가격이 함께 존재하는 현상이다.
수선유지급여는 주거급여 수급자가 소유하면서 거주하는 주택의 수선을 지원하는 급여이다.

핵심 구분

임차가구에는 임차료를 지원하는 임차급여가, 자가가구에는 주택 수선을 지원하는 수선유지급여가 적용될 수 있다. 따라서 주택 소유 자체가 주거급여 수급권을 일률적으로 배제하지 않는다.
공공주택 특별법 시행령 제2조는 통합공공임대주택을 국가·지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 지원을 받아 최저소득 계층, 저소득 서민, 젊은 층과 사회 취약계층 등의 주거안정을 목적으로 공급하는 공공임대주택으로 규정한다. 주거급여법 제8조는 수선유지비를 주택 등을 소유하고 그 주택 등에 거주하는 사람에게 지급하도록 규정한다.

NoteBase

선지별 해설

① O
공공임대주택을 저소득층 등에 시가보다 낮은 부담으로 공급하면 주거비 부담이 줄어 수혜 가구의 실질적인 처분가능소득이 늘어나므로 소득재분배 효과를 기대할 수 있다.

② O
시장균형 임대료보다 낮은 수준으로 임대료를 규제하면 임대주택의 수요는 늘고 공급은 줄어 초과수요가 발생한다. 이 과정에서 규제된 공식 임대료와 비공식 시장의 더 높은 임대료가 함께 나타나는 이중가격이 형성될 수 있다.

③ O
선지의 내용은 공공주택 특별법 시행령상 통합공공임대주택의 정의와 일치한다. 재정이나 주택도시기금의 지원을 받아 여러 소득·연령·취약계층의 주거안정을 목적으로 공급하는 공공임대주택이다.

④ O
임대료 보조를 받으면 가구가 자기 소득에서 부담해야 할 주거비가 감소한다. 그만큼 다른 재화와 서비스에 사용할 수 있는 구매력이 커지므로 저소득층의 실질소득을 증가시킬 수 있다.

⑤ X
주거급여법은 주택 등을 소유하고 그 주택 등에 거주하는 수급자에게 수선유지비를 지급할 수 있도록 한다. 따라서 주택 소유자라는 이유만으로 모든 사람이 수급권자에서 제외되는 것은 아니다.
틀린 표현: 주택을 소유한 모든 사람은 주거급여의 수급권자가 될 수 없다.
올바른 표현: 주택을 소유하고 그 주택에 거주하는 사람도 소득인정액 등 수급요건을 충족하면 주거급여 수급권자가 되어 수선유지급여를 받을 수 있다.

오답 포인트

⑤의 '주택을 소유한 모든 사람'이라는 전면적 배제 표현이 함정이다. 임차료 지원만 떠올리면 자가가구는 주거급여와 무관하다고 오해하기 쉽지만, 자가가구에는 수선유지급여가 적용될 수 있다.

다시 나오면 이렇게 판단

주거급여 선지는 주택 소유 여부만 보지 않고 거주 형태에 따라 구분한다. 타인의 주택에 거주하면 임차급여, 자기 주택을 소유하고 거주하면 수선유지급여의 가능성을 검토한다. '모든', '항상', '일률적으로'와 같은 표현은 법정 예외나 다른 급여 유형이 있는지 확인한다.

암기 포인트

임차가구는 임차급여, 자가가구는 수선유지급여이다. 자가 소유는 주거급여의 일률적 배제 사유가 아니다.

NoteBase

문 25. 부동산투자에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 다른 조건은 동일함)

① 투자위험과 요구수익률은 정(+)의 관계를 가진다.

② 위험회피형 투자자는 기대수익률이 요구수익률보다 높을 경우 투자가치가 있다고 판단한다.

③ 민감도분석은 투자효과를 분석하는 모형의 투입요소가 변화함에 따라 순현재가치와 내부수익률에 어떠한 영향을 주는가를 분석하는 기법이다.

④ 부(-)의 레버리지효과란 부채비율이 커질수록 자기자본수익률이 하락하는 것을 말한다.

⑤ 부동산관련 세제 등 정부정책이나 각종 토지의 이용규제의 변화로 야기되는 불확실성은 유동성 위험이다.

정답 5번

출제 포인트

부동산투자에서 위험과 요구수익률의 관계, 투자안의 채택 기준, 민감도분석, 레버리지효과, 위험의 유형을 구별하는 문제이다.

핵심 개념

요구수익률은 투자자가 위험을 감수하는 대가로 최소한 기대하는 수익률이며, 투자위험이 커질수록 높아진다.
민감도분석은 다른 조건을 일정하게 두고 투입요소의 변화가 투자성과에 미치는 영향을 살피는 기법이다.
부(-)의 레버리지효과는 차입비용이 총자본수익률보다 높아 차입을 늘릴수록 자기자본수익률이 낮아지는 현상이다.
유동성 위험은 부동산을 원하는 시점에 적정 가격으로 현금화하기 어려운 위험이고, 정부정책이나 토지이용규제의 변화에서 생기는 불확실성은 법률적 위험이다.

선지별 해설

① O. 투자자는 위험이 커질수록 더 큰 위험보상을 요구하므로 투자위험과 요구수익률은 정(+)의 관계이다.
② O. 기대수익률이 투자자의 최소 수익 기준인 요구수익률보다 높으면 위험회피형 투자자도 보상을 충분하다고 보아 투자안에 가치가 있다고 판단한다.
③ O. 민감도분석은 임대료, 공실률, 비용 등 투입요소를 변화시켜 순현재가치와 내부수익률 같은 투자성과가 얼마나 달라지는지 분석한다.
④ O. 차입비용이 총자본수익률보다 높은 부(-)의 레버리지 상황에서는 부채비율이 커질수록 자기자본수익률이 하락한다.
⑤ X. 틀린 표현은 '유동성 위험'이다. 정부의 부동산 세제나 토지이용규제 변화로 생기는 불확실성은 법률적 위험이다. 유동성 위험은 부동산을 필요한 시점에 적정 가격으로 신속하게 현금화하기 어려운 위험이다.

NoteBase

오답 포인트

⑤는 정부정책의 변화가 거래와 현금화에 영향을 줄 수 있다는 점을 이용해 '유동성 위험'으로 혼동하게 한다. 위험의 결과가 아니라 위험을 발생시킨 직접 원인을 기준으로 분류하면, 세제·토지이용규제의 변화는 법률적 위험이다.

다시 나오면 이렇게 판단

위험 유형은 원인으로 구별한다. 매각·현금화의 어려움이면 유동성 위험, 법령·세제·정부규제의 변화이면 법률적 위험으로 판단한다. 레버리지효과는 총자본수익률과 차입비용을 먼저 비교한 뒤 부채 증가가 자기자본수익률을 올리는지 내리는지 판단한다.

암기 포인트

위험 증가 → 요구수익률 증가, 규제 변화 → 법률적 위험, 현금화 곤란 → 유동성 위험이다.

NoteBase

문 26. 부동산투자의 포트폴리오이론에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 다른 조건은 동일함)

① 인플레이션, 경기변동 등의 체계적 위험은 분산투자를 통해 제거할 수 없다.

② 2개 투자자산의 수익률이 서로 아무런 관계없이 움직인다면 상관계수는 1이다.

③ 투자자가 효용이 동일하다고 느끼는 조합을 연결한 선을 효율적 투자선이라 한다.

④ 포트폴리오 구성자산의 수익률이 같은 방향으로 움직일 경우 위험감소의 효과가 크다.

⑤ 기대수익률의 분산 또는 표준편차는 투자안의 수익을 측정하는 전통적인 방법이다.

정답 1번

출제 포인트

포트폴리오의 위험 구분, 상관계수와 분산효과, 무차별곡선과 효율적 투자선, 기대수익률과 위험의 측정치를 구별하는 문제이다.

핵심 개념

체계적 위험은 시장 전체에 공통으로 영향을 주는 위험이므로 분산투자로 제거할 수 없고, 비체계적 위험은 개별자산에 고유한 위험이므로 분산투자로 줄일 수 있다.
상관계수는 두 자산 수익률의 움직임이 함께하는 정도를 나타낸다. 서로 무관하면 $\rho = 0$, 같은 방향으로 완전히 움직이면 $\rho = 1$, 반대 방향으로 완전히 움직이면 $\rho = -1$이다.
무차별곡선은 투자자에게 동일한 효용을 주는 위험·수익 조합의 집합이고, 효율적 투자선은 같은 위험에서 기대수익률이 가장 높거나 같은 기대수익률에서 위험이 가장 낮은 포트폴리오의 집합이다.
기대수익률은 수익성을, 수익률의 분산 또는 표준편차는 위험을 나타낸다.

선지별 해설

① O. 인플레이션과 경기변동처럼 시장 전반에 영향을 미치는 체계적 위험은 여러 자산에 공통으로 작용하므로 분산투자로 제거할 수 없다.
② X. 틀린 표현은 '상관계수는 1'이다. 두 자산의 수익률이 아무런 관계없이 움직이면 상관계수는 0이다. 상관계수 1은 두 수익률이 같은 방향으로 완전히 움직이는 경우이다.
③ X. 틀린 표현은 '효율적 투자선'이다. 투자자가 효용이 동일하다고 느끼는 위험·수익 조합을 연결한 선은 무차별곡선이다. 효율적 투자선은 지배당하지 않는 효율적 포트폴리오의 집합이다.
④ X. 틀린 표현은 '위험감소의 효과가 크다'이다. 구성자산의 수익률이 같은 방향으로 움직여 상관계수가 높을수록 분산에 따른 위험감소 효과는 작다. 서로 반대 방향으로 움직여 상관계수가 낮을수록 위험감소 효과가 커진다.
⑤ X. 틀린 표현은 '수익을 측정'한다는 부분이다. 수익률의 분산 또는 표준편차는 투자안의 위험을 측정하고, 기대수익률은 투자안의 수익성을 측정한다.

NoteBase

오답 포인트

②는 '관계없음'을 완전한 같은 방향의 움직임으로 바꾸었고, ③은 무차별곡선과 효율적 투자선을 바꾸었다. ④는 상관계수와 분산효과의 관계를 반대로 제시했으며, ⑤는 위험 측정치와 수익 측정치를 뒤바꾸었다.

다시 나오면 이렇게 판단

먼저 위험이 시장 공통 위험인지 개별 자산 고유 위험인지 구분한다. 다음으로 상관계수가 낮을수록 분산효과가 커진다는 관계를 적용하고, 동일 효용은 무차별곡선, 효율적 조합은 효율적 투자선, 기대수익률은 수익성, 분산·표준편차는 위험으로 대응한다.

암기 포인트

체계적 위험은 분산 불가, 낮은 상관계수는 분산효과 증가, 동일 효용은 무차별곡선, 분산·표준편차는 위험이다.

NoteBase

문 27. 다음은 甲의 부동산 임대사업의 1년간 운영수지에 관한 내용이다. 甲의 1년간 자기자본수익률은?(단, 주어진 조건에 한함)

◯ 기간 초 부동산 매입가격: 8억원
◯ 대출비율: 80 %
◯ 1년간 부동산가격 상승률: 연 5 %
◯ 매입 1년 후 부동산을 처분함
◯ 순영업소득(NOI): 연 4,000만원(기간 말 발생)
◯ 대출조건: 이자율 연 5 %, 대출기간 1년, 원리금은 만기시 일시 상환함

① 15 %
② 25 %
③ 30 %
④ 40 %
⑤ 45 %

정답 3번

출제 포인트

이 문제는 부동산 처분에 따른 가격상승이익과 임대 운영수익에서 대출이자를 뺀 자기자본 순이익을 구한 뒤, 이를 최초 자기자본으로 나누어 자기자본수익률을 계산하는 문제이다.

조건 정리

매입가격은 8억원이고 대출비율은 80%이므로 대출금은 6억 4,000만원, 최초 자기자본은 1억 6,000만원이다.
부동산가격이 5% 상승하므로 처분가격은 8억 4,000만원이고 가격상승이익은 4,000만원이다.
순영업소득은 4,000만원이며, 대출이자는 6억 4,000만원의 5%인 3,200만원이다.
대출원금은 처분대금으로 상환되므로 자기자본 순이익을 구할 때에는 가격상승이익, 순영업소득, 대출이자를 반영한다.

사용할 공식

자기자본수익률=자기자본 순이익최초 자기자본× 100
자기자본 순이익=가격상승이익+순영업소득-대출이자
자기자본수익률은 투자자가 실제로 투입한 자기자본에 대해 1년 동안 얼마의 순이익을 얻었는지를 나타내므로 이 공식을 사용한다.

NoteBase

계산 과정

1. 대출금은 8억원× 0.8=6억 4,000만원이다.
2. 최초 자기자본은 8억원-6억 4,000만원=1억 6,000만원이다.
3. 가격상승이익은 8억원× 0.05=4,000만원이다.
4. 대출이자는 6억 4,000만원× 0.05=3,200만원이다.
5. 자기자본 순이익은 4,000만원+4,000만원-3,200만원=4,800만원이다.
6. 자기자본수익률은 4,800만원1억 6,000만원× 100=30\%이다.

선지 판단

① X — 15%는 계산 결과 30%와 다르다. 틀린 표현인 '15%'는 '30%'로 고쳐야 한다.
② X — 25%는 가격상승이익 4,000만원만 최초 자기자본 1억 6,000만원으로 나눈 비율과 같지만, 자기자본 순이익에는 순영업소득과 대출이자도 반영해야 한다. 틀린 표현인 '25%'는 '30%'로 고쳐야 한다.
③ O — 자기자본 순이익 4,800만원을 최초 자기자본 1억 6,000만원으로 나누면 30%이므로 옳다.
④ X — 40%는 계산 결과 30%와 다르다. 틀린 표현인 '40%'는 '30%'로 고쳐야 한다.
⑤ X — 45%는 계산 결과 30%와 다르다. 틀린 표현인 '45%'는 '30%'로 고쳐야 한다.

오답 포인트

대출비율 80%를 수익률의 분모로 사용하거나, 가격상승이익만으로 수익률을 계산하면 안 된다. 분모는 최초 자기자본 1억 6,000만원이고, 분자는 가격상승이익과 순영업소득을 더한 뒤 대출이자를 뺀 4,800만원이다. 만기상환 대출원금은 처분대금에서 상환되지만, 최초 자기자본을 계산할 때 이미 차감되므로 순이익에서 다시 비용처럼 차감하지 않는다.

다시 나오면 이렇게 판단

레버리지가 있는 부동산의 자기자본수익률은 먼저 최초 자기자본을 구하고, 다음으로 가격변동이익과 순영업소득에서 이자비용을 뺀 자기자본 순이익을 구한 뒤, 순이익을 최초 자기자본으로 나누어 판단한다.

암기 포인트

자기자본수익률의 분모는 최초 자기자본이고, 분자는 가격변동이익＋순영업소득－이자비용이다.

NoteBase

문 28. 다음 대상부동산의 3년간 현금흐름을 이용한 임대사업의 수익성지수(PI)는?(단, 연간 기준이며, 결과값은 소수점 셋째자리에서 반올림하고, 주어진 조건에 한함)

◯ 모든 현금의 유입과 유출은 매년 말에만 발생
◯ 현금유입은 1년차 800만원, 2년차 1,000만원, 3년차 1,200만원
◯ 매년 현금유출은 현금유입의 70 %
◯ 1년 후 일시불의 현가계수 0.90
◯ 2년 후 일시불의 현가계수 0.85
◯ 3년 후 일시불의 현가계수 0.80

① 0.70
② 0.93
③ 1.22
④ 1.43
⑤ 1.62

정답 4번

출제 포인트

이 문제는 현금유입과 현금유출을 각각 현재가치로 환산한 뒤 수익성지수(PI)를 구하는 문제이다.

조건 정리

현금유입은 1년차 800만원, 2년차 1,000만원, 3년차 1,200만원이다.
각 연도의 현금유출은 그해 현금유입의 70%이므로 각각 560만원, 700만원, 840만원이다.
각 연도의 현가계수는 차례로 0.90, 0.85, 0.80이며, 결과는 소수점 셋째 자리에서 반올림한다.

사용할 공식

PI=현금유입의 현재가치 합계현금유출의 현재가치 합계
수익성지수는 투자로 들어오는 현금의 현재가치를 투자에 나가는 현금의 현재가치로 나눈 값이므로 이 공식을 사용한다.

NoteBase

계산 과정

1. 현금유입의 현재가치 합계는 다음과 같다.
800×0.90+1,000×0.85+1,200×0.80=2,530만원
2. 현금유출의 현재가치 합계는 다음과 같다.
560×0.90+700×0.85+840×0.80=1,771만원
3. 수익성지수를 계산하면 다음과 같다.
$PI = \frac{2,530}{1,771} = 1.4285\ldots \approx 1.43$
소수점 셋째 자리에서 반올림한 값은 1.43이다.

선지 판단

① X — 0.70은 현금유출이 현금유입에서 차지하는 비율일 뿐 수익성지수가 아니다. 올바른 수익성지수는 1.43이다.
② X — 현재가치로 환산한 현금유입 합계 2,530만원을 현금유출 합계 1,771만원으로 나누면 0.93이 아니라 1.43이다. 올바른 값은 1.43이다.
③ X — 수익성지수 공식에 주어진 현금흐름과 현가계수를 대입한 결과는 1.22가 아니라 1.43이다. 올바른 값은 1.43이다.
④ O — 2,530 ÷ 1,771 = 1.4285…이므로 소수점 셋째 자리에서 반올림하면 1.43이다.
⑤ X — 계산 결과는 1.62가 아니라 1.43이다. 올바른 값은 1.43이다.

오답 포인트

현금유출이 현금유입의 70%라는 조건을 보고 0.70을 바로 고르면 안 된다. 0.70은 유출·유입 비율이고, 수익성지수는 반대로 현금유입의 현재가치 합계를 현금유출의 현재가치 합계로 나눈다. 또한 반올림은 중간 계산값이 아니라 최종값 1.4285…에 적용한다.

다시 나오면 이렇게 판단

각 시점의 유입과 유출을 먼저 구하고, 각각에 해당 시점의 현가계수를 곱해 현재가치 합계를 계산한 뒤 유입 현재가치 합계를 유출 현재가치 합계로 나눈다.

암기 포인트

수익성지수는 현재가치 기준의 유입 ÷ 유출이며, $PI > 1$이면 현재가치 기준으로 유입이 유출보다 크다.

NoteBase

문 29. 다음 대상부동산의 순영업소득(NOI)은?(단, 연간 기준이며, 주어진 조건에 한함)

◯ 건축연면적: 2, 000m^2
◯ 유효임대면적: 건축연면적의 80 %
◯ 연평균임대료: 유효임대면적 m^2당 6만원
◯ 평균공실률: 유효임대면적의 10 %
◯ 영업경비: 유효총소득의 50 %
◯ 연부채상환액: 1,000만원

① 3,820만원
② 4,320만원
③ 6,900만원
④ 7,680만원
⑤ 8,640만원

정답 2번

출제 포인트

유효임대면적에서 가능총소득과 유효총소득을 차례로 구한 뒤 영업경비를 차감하여 순영업소득(NOI)을 계산하는 문제이다.

조건 정리

건축연면적: 2, 000m^2
유효임대면적 비율: 80%
연평균임대료: 유효임대면적 1m^2당 6만원
평균공실률: 10%
영업경비율: 유효총소득의 50%
구해야 할 값: 연간 순영업소득(NOI)
주의할 조건: 연부채상환액은 금융비용이므로 NOI 계산에서는 차감하지 않는다.

NoteBase

사용할 공식

유효임대면적=건축연면적×유효임대면적 비율
가능총소득=유효임대면적×단위면적당 임대료
유효총소득=가능총소득×(1-공실률)
NOI=유효총소득-영업경비
임대 가능한 면적에서 발생할 수 있는 총임대료를 먼저 구하고, 공실로 인한 손실과 부동산 운영에 필요한 경비를 차감해야 하므로 이 공식을 사용한다.

계산 과정

1. 유효임대면적은 $2,000m^2 \times 0.8 = 1,600m^2$이다.
2. 가능총소득은 1,600 m^2× 6만원=9,600만원이다.
3. 공실 손실은 9,600만원의 10%인 960만원이므로 유효총소득은 9,600만원-960만원=8,640만원이다.
4. 영업경비는 유효총소득의 50%이므로 8,640만원×0.5=4,320만원이다.
5. 순영업소득은 8,640만원-4,320만원=4,320만원이다.

선지 판단

① X. 3,820만원은 유효총소득 8,640만원에서 영업경비 4,320만원을 차감한 결과와 일치하지 않는다. 올바른 순영업소득은 4,320만원이다.
② O. 유효총소득 8,640만원에서 영업경비 4,320만원을 차감하면 순영업소득은 4,320만원이다.
③ X. 6,900만원은 공실 손실과 영업경비를 순서대로 반영한 결과가 아니다. 올바르게 계산하면 순영업소득은 4,320만원이다.
④ X. 7,680만원은 유효총소득에서 영업경비 50%를 차감한 값이 아니다. 올바른 순영업소득은 4,320만원이다.
⑤ X. 8,640만원은 공실 손실만 반영한 유효총소득이며 순영업소득이 아니다. 여기서 영업경비 4,320만원을 추가로 차감한 4,320만원이 순영업소득이다.

오답 포인트

⑤의 8,640만원을 NOI로 고르는 함정은 유효총소득과 순영업소득을 혼동한 데서 생긴다. 또한 연부채상환액 1,000만원은 NOI 이후의 현금흐름을 구할 때 고려하는 항목이므로 NOI 계산에 포함하지 않는다.

다시 나오면 이렇게 판단

면적 산정 → 가능총소득 산정 → 공실 손실 차감 → 영업경비 차감의 순서로 계산한다. 부채상환액은 NOI가 아니라 세전현금흐름을 구할 때 차감하는 항목으로 구분한다.

암기 포인트

NOI는 유효총소득에서 영업경비를 뺀 값이며, 부채상환액은 빼지 않는다.

NoteBase

문 30. 프로젝트 금융(Project Financing)에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 프로젝트 자체의 사업성을 기초로 자금을 조달하는 금융기법이다.

② 비소구 또는 제한적 소구 금융의 특징을 가지고 있다.

③ 해당 프로젝트가 부실화되더라도 대출기관의 채권회수에는 영향이 없다.

④ 다양한 사업주체가 참여하고 이해당사자 간에 위험배분이 가능하다.

⑤ 프로젝트의 사업자금은 일반적으로 에스크로우 계정(escrow account)을 통해 관리한다.

정답 3번

출제 포인트

프로젝트 금융에서 대출금의 상환재원이 무엇인지, 그리고 사업위험이 누구에게 영향을 미치는지를 묻는 문제이다.

핵심 개념

프로젝트 금융은 사업주의 일반적인 신용이나 전체 자산보다 특정 프로젝트의 사업성과 그 프로젝트에서 발생할 미래 현금흐름을 주된 상환재원으로 삼는 금융기법이다.
비소구 금융은 사업주에게 원칙적으로 상환을 청구하지 않는 방식이고, 제한적 소구 금융은 약정한 범위에서만 사업주에게 상환을 청구하는 방식이다.

선지별 해설

① O — 프로젝트 자체의 수익성과 미래 현금흐름을 기초로 자금을 조달하므로 프로젝트 금융의 기본 개념에 해당한다.
② O — 대출기관은 원칙적으로 프로젝트의 자산과 현금흐름을 주된 상환재원으로 삼고, 사업주에 대한 소구권은 없거나 약정된 범위로 제한된다.
③ X — 틀린 표현은 '대출기관의 채권회수에는 영향이 없다'이다. 프로젝트의 현금흐름이 주된 상환재원이므로 프로젝트가 부실화되면 대출금 상환과 채권회수 가능성에 직접적인 악영향이 생긴다. 올바르게는 '해당 프로젝트가 부실화되면 대출기관의 채권회수에 영향을 미친다'이다.
④ O — 사업주, 대출기관, 시공사, 운영회사 등 여러 주체가 참여하며 계약을 통해 건설위험, 운영위험, 시장위험 등을 각 이해당사자에게 배분할 수 있다.
⑤ O — 프로젝트의 수입과 지출을 에스크로우 계정으로 관리하면 자금의 용도와 상환 순서를 통제할 수 있어 대출기관의 채권회수 안정성을 높일 수 있다.

NoteBase

오답 포인트

③은 비소구·제한적 소구라는 특징을 '대출기관도 손실위험을 받지 않는다'는 뜻으로 바꾼 함정이다. 소구 범위가 제한된다는 것은 사업주에게 청구할 수 있는 범위가 제한된다는 의미이지, 프로젝트 부실이 대출기관의 채권회수와 무관하다는 의미가 아니다.

다시 나오면 이렇게 판단

프로젝트 금융에서는 '상환재원은 프로젝트의 현금흐름', '사업주에 대한 소구는 없거나 제한', '프로젝트 부실은 대출기관의 회수위험으로 연결'이라는 세 기준으로 선지를 판단한다.

암기 포인트

프로젝트의 돈으로 갚고, 사업주 소구는 제한되며, 프로젝트가 부실하면 채권회수도 위험해진다.

NoteBase

문 31. 甲은 A은행에서 주택을 담보로 5,000만원을 대출받은 상태이다. 甲이 A은행에서 동일한 주택을 담보로 받을 수 있는 추가대출의 최대금액은?(단, 제시된 두 가지 대출승인기준을 모두 충족하여야 하며, 주어진 조건에 한함)

◯ 담보주택의 시장가치: 4억원
◯ 연소득: 7,000만원
◯ 연간 저당상수: 0.2
◯ 대출승인기준
- 담보인정비율(LTV): 60% 이하
- 총부채상환비율(DTI): 40% 이하

① 2,800만원
② 9,000만원
③ 1억 4,000만원
④ 1억 9,000만원
⑤ 2억 4,000만원

정답 2번

출제 포인트

LTV 기준과 DTI 기준으로 각각 추가대출 한도를 계산한 뒤, 두 기준을 모두 충족하는 더 작은 금액을 선택하는 문제이다.

조건 정리

담보주택의 시장가치는 4억원, 연소득은 7,000만원, 연간 저당상수는 0.2이다.
기존 대출금은 5,000만원이며, 추가대출도 같은 주택을 담보로 한다.
LTV는 60% 이하, DTI는 40% 이하를 동시에 충족해야 한다.

사용할 공식

LTV 기준 총대출한도=주택가치×LTV
DTI 기준 연간 원리금상환한도=연소득×DTI
DTI 기준 총대출한도=연간 원리금상환한도연간 저당상수
각 기준의 총대출한도에서 기존 대출금 5,000만원을 빼면 추가대출 한도가 된다. 두 승인기준을 모두 충족해야 하므로 두 추가대출 한도 중 작은 금액을 선택한다.

NoteBase

계산 과정

1. LTV 기준 총대출한도는 4억원 × 60% = 2억 4,000만원이다. 따라서 LTV 기준 추가대출 한도는 2억 4,000만원 - 5,000만원 = 1억 9,000만원이다.
2. DTI 기준 연간 원리금상환한도는 7,000만원 × 40% = 2,800만원이다.
3. 연간 저당상수가 0.2이므로 DTI 기준 총대출한도는 2,800만원 ÷ 0.2 = 1억 4,000만원이다. 따라서 DTI 기준 추가대출 한도는 1억 4,000만원 - 5,000만원 = 9,000만원이다.
4. 1억 9,000만원과 9,000만원 중 작은 금액은 9,000만원이므로 최대 추가대출액은 9,000만원이다.

선지 판단

① X — 2,800만원은 DTI가 허용하는 연간 원리금상환액이지 추가대출 원금이 아니다. 올바른 추가대출 최대금액은 9,000만원이다.
② O — LTV 기준 추가한도는 1억 9,000만원이고 DTI 기준 추가한도는 9,000만원이므로, 두 기준을 모두 만족하는 최대금액은 9,000만원이다.
③ X — 1억 4,000만원은 DTI 기준의 총대출한도이다. 여기서 기존 대출 5,000만원을 빼야 하므로 추가대출 최대금액은 9,000만원이다.
④ X — 1억 9,000만원은 LTV 기준만 적용한 추가대출 한도이다. DTI 기준의 추가한도 9,000만원도 충족해야 하므로 올바른 최대금액은 9,000만원이다.
⑤ X — 2억 4,000만원은 LTV 기준의 총대출한도이다. 기존 대출을 차감하지 않았고 DTI 기준도 반영하지 않은 값이며, 올바른 추가대출 최대금액은 9,000만원이다.

오답 포인트

2,800만원을 대출원금으로 보는 오류, 각 기준의 총대출한도에서 기존 대출 5,000만원을 빼지 않는 오류, LTV와 DTI 중 하나만 적용하는 오류가 핵심 함정이다.

다시 나오면 이렇게 판단

각 승인기준별로 총대출한도를 구하고 기존 대출을 차감한 뒤, 동시에 충족해야 하는 기준들의 추가대출 한도 중 최솟값을 선택한다.

암기 포인트

추가대출 한도는 '기준별 총한도 - 기존 대출'이며, 복수 기준을 모두 충족할 때는 기준별 추가한도 중 최솟값이다.

NoteBase

문 32. 甲은 주택구입을 위해 연초에 9억원을 대출받았다. 甲이 받은 대출조건이 다음과 같을 때, 대출금리(ㄱ)와 10회차 이자납부액(ㄴ)은?(단, 주어진 조건에 한함)

◯ 대출금리방식: 고정금리
◯ 대출기간: 30년
◯ 원리금 상환조건: 원금균등분할상환방식, 매년 말 연단위로 상환
◯ 1회차 원리금상환액: 5,700만원

① ㄱ: 연 3%, ㄴ: 1,710만원
② ㄱ: 연 3%, ㄴ: 1,800만원
③ ㄱ: 연 3%, ㄴ: 1,890만원
④ ㄱ: 연 4%, ㄴ: 2,450만원
⑤ ㄱ: 연 4%, ㄴ: 2,520만원

정답 3번

출제 포인트

원금균등분할상환에서 매회 상환하는 원금이 일정하다는 점을 이용하여 대출금리와 특정 회차의 이자를 구하는 문제이다.

조건 정리

대출원금: 9억원
대출기간: 30년
상환주기: 매년 말 1회
상환방식: 원금균등분할상환
1회차 원리금상환액: 5,700만원
구해야 할 값: 고정 대출금리와 10회차 이자납부액

사용할 공식

매회 원금상환액은 대출원금 ÷ 전체 상환횟수이다.
각 회차 이자는 해당 회차 상환 직전 대출잔액 × 대출금리이다.
원금균등분할상환은 매회 같은 원금을 갚으므로, 회차가 지날수록 이자 계산의 기준이 되는 대출잔액이 일정하게 감소한다.

NoteBase

계산 과정

1. 매회 원금상환액은 9억원 ÷ 30 = 3,000만원이다.
2. 1회차 이자는 5,700만원 - 3,000만원 = 2,700만원이다.
3. 1회차 이자는 최초 대출원금 9억원에 대한 이자이므로 대출금리는 2,700만원 ÷ 9억원 = 0.03, 즉 연 3%이다.
4. 10회차 이자는 앞선 9회의 원금을 상환한 뒤 남은 잔액을 기준으로 계산한다. 10회차 상환 직전 잔액은 9억원 - 3,000만원 × 9 = 6억 3,000만원이다.
5. 10회차 이자납부액은 6억 3,000만원 × 0.03 = 1,890만원이다.

선지 판단

① X — 연 3%는 맞지만 10회차 이자 1,710만원이 틀렸다. 올바르게는 1,890만원이다.
② X — 연 3%는 맞지만 10회차 이자 1,800만원이 틀렸다. 올바르게는 1,890만원이다.
③ O — 대출금리는 연 3%이고 10회차 이자는 1,890만원이므로 두 값이 모두 맞다.
④ X — 연 4%와 10회차 이자 2,450만원이 모두 틀렸다. 올바르게는 연 3%, 1,890만원이다.
⑤ X — 연 4%와 10회차 이자 2,520만원이 모두 틀렸다. 올바르게는 연 3%, 1,890만원이다. 2,520만원은 10회차 직전 잔액 6억 3,000만원에 잘못된 금리 4%를 적용한 값이다.

오답 포인트

10회차 이자는 원금을 10번 갚은 뒤의 잔액이 아니라, 10회차 상환 직전인 9번의 원금상환이 끝난 잔액을 기준으로 계산한다. 또한 1회차 원리금상환액 전체를 이자로 보지 않고, 일정한 원금상환액 3,000만원을 먼저 분리해야 한다.

다시 나오면 이렇게 판단

원금균등분할상환 문제는 먼저 매회 원금상환액을 구하고, 1회차 이자에서 금리를 역산한 다음, *n*회차 직전 잔액을 최초원금-(n-1)× 매회 원금상환액으로 계산한다.

암기 포인트

원금균등은 원금이 매회 동일하고, *n*회차 이자는 $n-1$회 원금상환 후의 잔액에 금리를 곱한다.

NoteBase

문 33. 부동산투자회사법령상 위탁관리 부동산투자회사(REITs)에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 본점 외의 지점을 설치할 수 없으며, 직원을 고용하거나 상근 임원을 둘 수 없다.

② 자산의 투자·운용업무는 자산관리회사에 위탁하여야 한다.

③ 최저자본금준비기간이 지난 회사의 최저자본금은 50억원 이상이 되어야 한다.

④ 설립 자본금은 3억원 이상으로 한다.

⑤ 영업인가를 받거나 등록을 한 후에 자산을 투자·운용하기 위하여 자금을 차입하거나 사채를 발행할 수 없다.

정답 5번

쟁점

이 문제는 위탁관리 부동산투자회사의 조직 형태, 업무 위탁, 자본금 및 자금조달에 관한 문제이다.
핵심은 위탁관리형의 인적·물적 조직 제한과 영업인가·등록 후 허용되는 차입 및 사채 발행을 구별하는 것이다.

용어 풀이

위탁관리 부동산투자회사 = 자산의 투자·운용을 직접 수행하지 않고 자산관리회사에 맡기는 부동산투자회사이다.
최저자본금준비기간 = 영업인가를 받거나 등록한 뒤 법정 최저자본금을 갖추도록 주어진 기간이다.

핵심 구분

위탁관리 부동산투자회사는 상근 조직을 두지 않고 자산의 투자·운용업무를 자산관리회사에 위탁한다. 설립 자본금은 3억원 이상이고, 최저자본금준비기간이 지난 뒤에는 자본금이 50억원 이상이어야 한다.
영업인가를 받거나 등록하기 전의 차입·사채 발행은 허용되지 않지만, 그 후에는 자산의 투자·운용 또는 기존 차입금·발행사채의 상환을 위하여 법정 범위에서 자금을 차입하거나 사채를 발행할 수 있다.

NoteBase

선지별 해설

① O
부동산투자회사법 제11조의2에 따라 위탁관리 부동산투자회사는 본점 외의 지점을 설치할 수 없고, 직원을 고용하거나 상근 임원을 둘 수 없다.

② O
부동산투자회사법 제22조의2에 따라 자산의 투자·운용업무는 자산관리회사에 위탁하여야 한다.

③ O
부동산투자회사법 제10조에 따라 최저자본금준비기간이 지난 위탁관리 부동산투자회사의 자본금은 50억원 이상이어야 한다.

④ O
부동산투자회사법 제6조에 따라 위탁관리 부동산투자회사의 설립 자본금은 3억원 이상이다.

⑤ X
영업인가를 받거나 등록한 후에는 자산의 투자·운용 등을 위하여 자금을 차입하거나 사채를 발행할 수 있으므로, 이를 전면 금지한 부분이 틀렸다.
틀린 표현: "자금을 차입하거나 사채를 발행할 수 없다."
올바른 표현: 영업인가를 받거나 등록한 후에는 자산의 투자·운용 또는 기존 차입금 및 발행사채의 상환을 위하여 법령에서 정한 범위에서 자금을 차입하거나 사채를 발행할 수 있다.

오답 포인트

위탁관리형이 상근 조직을 둘 수 없고 자산운용을 위탁한다는 제한을 자금조달까지 금지되는 것으로 확대하면 ⑤를 놓치기 쉽다. 업무 위탁 의무와 차입·사채 발행 가능 여부는 서로 다른 규율이다.

다시 나오면 이렇게 판단

위탁관리형 문제에서는 먼저 조직·업무 위탁 규정을 확인한 뒤 자본금을 설립 시 3억원과 준비기간 후 50억원으로 나누어 본다. 차입·사채 발행은 영업인가·등록 전후를 구분하여, 그 후에는 법정 목적과 한도 안에서 가능하다고 판단한다.

암기 포인트

위탁관리형은 지점·직원·상근 임원 없이 운용을 위탁하고, 자본금은 설립 3억원·준비기간 후 50억원이며, 인가·등록 후 차입과 사채 발행이 가능하다.

NoteBase

문 34. 고정금리대출의 상환방식에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 주어진 조건에 한하며, 다른 조건은 동일함)

① 원금균등분할상환방식은 원리금균등분할상환방식에 비해 1회차 원리금상환액이 더 적다.

② 만기일시상환방식은 대출 만기까지 이자만 지급하다가 대출 만기에 대출원금을 일시에 상환하는 방식이다.

③ 원리금균등분할상환방식은 상환기간 중 납입하는 대출 원리금이 일정하다.

④ 원리금균등분할상환방식은 원금균등분할상환방식에 비해 대출채권의 가중평균상환기간이 더 길다.

⑤ 체증식분할상환방식은 상환기간 초기에는 원리금상환액을 적게 하고 시간의 경과에 따라 늘려가는 방식이다.

정답 1번

출제 포인트

고정금리대출의 상환방식별 원리금 흐름과 원금 회수 속도의 차이를 묻는 문제이다.

핵심 개념

원금균등분할상환은 매회 같은 원금을 갚고 남은 원금에 대한 이자를 부담하는 방식이므로 원리금상환액이 처음에 가장 크고 점차 감소한다.
원리금균등분할상환은 매회 원금과 이자의 합계를 같게 하는 방식이므로 초기에는 원금 상환 비중이 작고 이자 비중이 크다.
만기일시상환은 만기 전까지 이자만 내다가 만기에 원금을 한꺼번에 갚는 방식이다.
체증식분할상환은 초기 상환액을 작게 정하고 시간이 지나면서 상환액을 늘리는 방식이다.

NoteBase

선지별 해설

① X
원금균등분할상환은 첫 회부터 대출원금을 상환기간으로 나눈 큰 원금분을 갚으므로 원리금균등분할상환보다 1회차 원리금상환액이 더 크다. 틀린 표현은 '더 적다'이며, 올바르게는 '더 크다'이다.

② O
만기일시상환은 대출기간 중 이자만 지급하고 만기에 대출원금을 일시에 상환하는 방식이다.

③ O
원리금균등분할상환은 금리가 고정되고 다른 조건이 같을 때 매회 납입하는 원금과 이자의 합계가 일정하다. 다만 그 안에서 원금 비중은 커지고 이자 비중은 작아진다.

④ O
원리금균등분할상환은 원금균등분할상환보다 초기에 갚는 원금이 적어 원금 회수가 더 늦다. 따라서 대출채권의 현금흐름이 더 뒤에 분포하여 가중평균상환기간이 더 길다.

⑤ O
체증식분할상환은 초기 원리금상환액을 작게 하고 시간의 경과에 따라 상환액을 늘려 가는 방식이다.

오답 포인트

①의 '1회차 원리금상환액이 더 적다'가 함정이다. 원금균등분할상환은 전체 이자 부담은 상대적으로 작지만, 첫 회 상환액까지 작은 것은 아니다. 원금을 초기에 많이 갚기 때문에 첫 회 원리금상환액은 원리금균등분할상환보다 크다.

다시 나오면 이렇게 판단

상환액의 크기는 원금 상환 시점을 기준으로 판단한다. 원금을 빨리 갚는 원금균등분할상환은 초기 부담이 크고 총이자와 가중평균상환기간은 작다. 원금을 천천히 갚는 원리금균등분할상환은 매회 원리금이 일정하고 가중평균상환기간은 더 길다.

암기 포인트

원금균등은 처음 많이·점점 적게, 원리금균등은 매회 같게, 만기일시는 원금 한꺼번에, 체증식은 점점 많이 상환한다.

NoteBase

문 35. 감정평가에 관한 규칙에 규정된 내용으로 틀린 것은?

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

② 적산법이란 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말한다.

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

④ 임대사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 임대사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말한다.

⑤ 감정평가법인등은 법령에 다른 규정이 있는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건을 붙여 감정평가할 수 있다.

정답 2번

쟁점

이 문제는 「감정평가에 관한 규칙」이 정한 감정평가방법의 정의와 감정평가의 기본 원칙·예외에 관한 문제이다.
핵심은 적산법과 수익분석법을 구별하고, 시장가치 외의 가치·감정평가조건·일괄평가가 허용되는 경우를 판단하는 것이다.

용어 풀이

적산법 = 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱한 기대수익에 계속 임대하는 데 필요한 경비를 더하여 임대료를 산정하는 방법이다.
수익분석법 = 일반기업 경영에서 발생한 총수익을 분석하여 대상물건이 일정 기간 산출할 것으로 기대되는 순수익에 계속 임대하는 데 필요한 경비를 더하여 임대료를 산정하는 방법이다.

핵심 구분

적산법은 '기초가액 × 기대이율 + 필요경비'의 구조이고, 수익분석법은 '총수익 분석 → 기대순수익 + 필요경비'의 구조이다.
「감정평가에 관한 규칙」 제2조는 두 방법을 별개의 감정평가방법으로 정의한다. 같은 규칙 제5조·제6조·제7조는 각각 법령에 다른 규정이 있는 경우 시장가치 외의 가치, 감정평가조건, 일괄평가를 허용한다.

NoteBase

선지별 해설

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

② X
‘일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 기대순수익에 필요경비를 더하는 방법’은 적산법이 아니라 수익분석법이다.
틀린 표현: 적산법이란 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 산정하는 방법이다.
올바른 표현: 수익분석법이란 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 기대순수익에 필요경비를 더해 임대료를 산정하는 방법이다. 적산법은 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱한 기대수익에 필요경비를 더해 임대료를 산정한다.

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

④ O
임대사례비교법은 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 임대사례와 비교한 뒤 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등을 거쳐 대상물건의 임대료를 산정하는 방법이다.

⑤ O
법령에 다른 규정이 있는 경우에는 현황기준 원칙의 예외로서 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 감정평가조건을 붙일 수 있다.

오답 포인트

②는 수익분석법의 정의를 그대로 제시하면서 명칭만 적산법으로 바꾼 선지이다. 두 방법 모두 임대료를 구하고 필요경비를 더하므로, 계산의 출발점이 ‘기초가액’인지 ‘일반기업의 총수익’인지로 구별해야 한다.

다시 나오면 이렇게 판단

감정평가방법의 정의에서는 첫 출발 개념을 확인한다. 기초가액과 기대이율이면 적산법, 일반기업의 총수익 분석이면 수익분석법, 유사한 임대사례의 비교이면 임대사례비교법이다. 원칙의 예외를 묻는 선지는 법령의 다른 규정, 의뢰인의 요청, 사회통념상 필요 여부를 확인한다.

암기 포인트

적산은 ‘기초가액 × 기대이율’, 수익분석은 ‘총수익 분석’, 임대사례비교는 ‘임대사례 비교’이다.

NoteBase

문 36. 감정평가 과정상 지역분석 및 개별분석에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 대상부동산의 최유효이용을 판정하기 위해 개별분석이 필요하다.

② 유사지역이란 대상부동산이 속하지 아니하는 지역으로서 인근지역과 유사한 특성을 갖는 지역을 말한다.

③ 개별분석보다 지역분석을 먼저 실시하는 것이 일반적이다.

④ 해당 지역 내 부동산의 표준적 이용과 가격수준 파악을 위해 지역분석이 필요하다.

⑤ 인근지역이란 대상부동산이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 개별요인을 공유하는 지역을 말한다.

정답 5번

출제 포인트

지역분석과 개별분석의 목적을 구분하고, 인근지역을 규정하는 가치형성요인이 지역요인인지 개별요인인지 판단하는 문제이다.

핵심 개념

지역분석은 대상부동산이 속한 인근지역의 지역특성, 표준적 이용 및 가격수준을 파악하는 작업이다.
개별분석은 대상부동산 자체의 개별요인을 분석하여 최유효이용을 판정하는 작업이다.
인근지역은 대상부동산이 속하고 부동산의 이용이 동질적이며 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 지역이다.
유사지역은 대상부동산이 속하지 않지만 인근지역과 지역특성이 유사한 지역이다.

선지별 해설

① O — 개별분석은 대상부동산의 개별요인을 검토하여 그 부동산의 최유효이용을 판정하기 위해 필요하다.
② O — 유사지역은 대상부동산이 속하지 않는 지역 가운데 인근지역과 지역특성이 유사한 지역이다.
③ O — 일반적으로 지역의 전체적 특성을 먼저 파악한 뒤 대상부동산의 개별적 특성을 분석하므로 지역분석이 개별분석보다 선행한다.
④ O — 지역분석을 통해 해당 지역 부동산의 표준적 이용과 전반적인 가격수준을 파악한다.
⑤ X — 틀린 부분은 인근지역이 가치형성요인 중 '개별요인'을 공유한다는 표현이다. 올바르게는 인근지역은 대상부동산이 속하고 부동산의 이용이 동질적이며 가치형성요인 중 '지역요인'을 공유하는 지역이다.

오답 포인트

⑤는 '대상부동산이 속한 지역'과 '이용이 동질적'이라는 앞부분이 맞아 보이게 한 뒤, 마지막의 '개별요인'으로 개념을 바꾸었다. 개별요인은 각 부동산 자체의 차이를 나타내므로 지역 구성원들이 공유하는 요인이 아니다.

NoteBase

다시 나오면 이렇게 판단

지역 전체의 표준적 이용·가격수준·지역요인은 지역분석에, 대상부동산 자체의 개별요인·최유효이용은 개별분석에 연결한다. 인근지역의 정의에서는 대상부동산의 소재 여부, 이용의 동질성, 지역요인의 공유를 확인한다.

암기 포인트

지역분석은 지역요인과 표준적 이용, 개별분석은 개별요인과 최유효이용이다.

NoteBase

문 37. 다음 자료를 활용하여 공시지가기준법으로 산정한 대상토지의 단위면적(m^2)당 시산가액은?(단, 주어진 조건에 한함)

◯ 대상토지 현황
- 소재지: A시 B구 C동 123번지
- 용도지역: 제2종일반주거지역
- 이용상황: 상업용
◯ 기준시점: 2025.10.25.
◯ 비교표준지
- 소재지: A시 B구 C동 135번지
- 용도지역: 제2종일반주거지역
- 이용상황: 상업용
- 2025.01.01. 기준 공시지가: 5,000,000 원/m^2
◯ 지가변동률(A시 B구, 2025.01.01.~2025.10.25.)
- 주거지역 5% 상승
- 상업지역 10% 상승
◯ 지역요인: 비교표준지와 대상토지는 인근지역에 위치하여 지역요인 동일함
◯ 개별요인: 대상토지는 비교표준지에 비해 가로조건 5% 열세하고, 획지조건 8% 우세하며, 다른 조건은 동일함
◯ 그 밖의 요인 보정: 대상토지 인근지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 및 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인으로 60% 증액 보정함
◯ 상승식으로 계산할 것

① 5,386,500원
② 5,643,000원
③ 8,400,000원
④ 8,618,400원
⑤ 9,028,800원

정답 4번

출제 포인트

공시지가기준법의 산식에 따라 비교표준지 공시지가에 시점수정, 지역요인 비교, 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 차례로 적용하여 대상토지의 단위면적당 시산가액을 구하는 문제이다.

NoteBase

조건 정리

비교표준지 공시지가: 5,000,000원/m^2
시점수정: 두 토지의 용도지역이 제2종일반주거지역이므로 주거지역 지가변동률 5% 상승을 적용한다.
지역요인 비교: 동일하므로 1을 적용한다.
개별요인 비교: 가로조건 5% 열세는 0.95, 획지조건 8% 우세는 1.08을 적용한다.
그 밖의 요인 보정: 60% 증액이므로 1.60을 적용한다.
주의할 조건: 상승식으로 계산하므로 개별요인 격차를 각각 곱한다.

사용할 공식

시산가액=비교표준지 공시지가×시점수정×지역요인 비교×개별요인 비교×그 밖의 요인 보정
비교표준지와 대상토지의 가격수준을 기준시점과 각 가치형성요인의 차이에 맞게 조정해야 하므로 이 공식을 사용한다.

계산 과정

1. 시점수정 후 금액은 5,000,000 × 1.05 = 5,250,000원이다.
2. 상승식에 따른 개별요인 비교치는 0.95 × 1.08 = 1.026이다.
3. 지역요인은 동일하므로 1을 적용한다.
4. 그 밖의 요인을 60% 증액하면 1 + 0.60 = 1.60이다.
5. 따라서 시산가액은 다음과 같다.

5,000,000 × 1.05 × 1 × 0.95 × 1.08 × 1.60 = 8,618,400
따라서 대상토지의 단위면적당 시산가액은 8,618,400원/m^2이다.

NoteBase

선지 판단

① X
5,386,500원은 5,000,000 × 1.05 × 0.95 × 1.08의 결과로, 그 밖의 요인 60% 증액을 누락한 값이다. 올바르게는 여기에 1.60을 곱한 8,618,400원이다.

② X
5,643,000원은 상업지역 지가변동률 10%를 잘못 적용하고 그 밖의 요인 보정도 누락한 값이다. 이용상황이 상업용이더라도 용도지역은 제2종일반주거지역이므로 5% 상승률을 적용하고, 1.60도 곱해야 한다.

③ X
8,400,000원은 5,000,000 × 1.05 × 1.60의 결과로, 가로조건과 획지조건의 개별요인 비교를 누락한 값이다. 올바르게는 개별요인 비교치 0.95 × 1.08 = 1.026도 적용하여 8,618,400원이 된다.

④ O
주거지역 지가변동률 5%, 지역요인 1, 개별요인 0.95와 1.08, 그 밖의 요인 1.60을 모두 적용한 결과가 8,618,400원이다.

⑤ X
9,028,800원은 이용상황이 상업용이라는 이유로 상업지역 지가변동률 10%를 적용한 값이다. 올바르게는 용도지역인 제2종일반주거지역을 기준으로 주거지역 상승률 5%를 적용하여 8,618,400원이 된다.

오답 포인트

핵심 함정은 이용상황의 '상업용'을 보고 상업지역 지가변동률 10%를 선택하는 것이다. 지가변동률은 이 문항에서 제시한 용도지역에 맞추므로 제2종일반주거지역의 5%를 적용한다. 또한 '60% 증액'은 0.60을 곱하는 것이 아니라 기존 가격 100%에 60%를 더한 1.60을 곱한다.

다시 나오면 이렇게 판단

비교표준지 공시지가에서 시작하여 시점수정 → 지역요인 → 개별요인 → 그 밖의 요인 순으로 계수를 빠짐없이 적는다. 지가변동률은 문제에서 대응시키는 용도지역을 확인하고, 증액률은 1+증액률의 계수로 바꾸어 계산한다.

암기 포인트

공시지가 × 시점 × 지역 × 개별 × 기타이며, 60% 증액은 ×1.60이다.

NoteBase

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

① 표준지공시지가의 공시기준일은 1월 1일로 한다. 다만, 국토교통부장관은 표준지공시지가 조사 · 평가인력 등을 고려하여 부득이하다고 인정하는 경우에는 일부 지역을 지정하여 해당 지역에 대한 공시기준일을 따로 정할 수 있다.

② 표준지공시지가에 이의가 있는 자는 그 공시일부터 30일 이내에 서면(전자문서를 포함한다)으로 국토교통부장관에게 이의를 신청할 수 있다.

③ 표준지로 선정된 토지에 대하여는 개별공시지가를 결정 · 공시하지 아니할 수 있다.

④ 시장 · 군수 또는 구청장은 공시기준일 이후에 분할 · 합병 등이 발생한 토지에 대하여는 그 사유가 발생한 시기에 따라 그 해 6월 1일 또는 다음 해 1월 1일을 기준으로 하여 개별공시지가를 결정 · 공시하여야 한다.

⑤ 표준지공시지가는 토지시장에 지가정보를 제공하고 일반적인 토지거래의 지표가 되며, 국가 · 지방자치단체 등이 그 업무와 관련하여 지가를 산정하거나 감정평가법인등이 개별적으로 토지를 감정평가하는 경우에 기준이 된다.

정답 4번

쟁점

이 문제는 표준지공시지가와 개별공시지가의 공시기준일, 이의신청, 효력에 관한 문제이다. 핵심은 일반적인 공시기준일과 분할 · 합병 등이 발생한 토지에 적용되는 별도의 기준일을 구별하는 것이다.

용어 풀이

표준지공시지가는 국토교통부장관이 대표성 있는 표준지에 대하여 조사 · 평가하여 공시한 단위면적당 적정가격이다.
개별공시지가는 시장 · 군수 또는 구청장이 개별 토지에 대하여 결정 · 공시한 단위면적당 가격이다.

핵심 구분

표준지공시지가의 공시기준일은 원칙적으로 1월 1일이다. 다만 일부 지역은 예외적으로 공시기준일을 따로 정할 수 있다.
공시기준일 이후 분할 · 합병 등이 발생한 토지는 사유 발생 시기에 따라 기준일이 달라진다. 1월 1일부터 6월 30일까지 발생한 경우에는 그해 7월 1일, 7월 1일부터 12월 31일까지 발생한 경우에는 다음 해 1월 1일이 기준일이다.

NoteBase

선지별 해설

① O
표준지공시지가의 공시기준일은 원칙적으로 1월 1일이다. 조사 · 평가인력 등을 고려하여 부득이하다고 인정되는 경우 국토교통부장관이 일부 지역을 지정해 공시기준일을 따로 정할 수 있다.

② O
표준지공시지가에 이의가 있는 자는 공시일부터 30일 이내에 전자문서를 포함한 서면으로 국토교통부장관에게 이의를 신청할 수 있다.

③ O
표준지로 선정된 토지는 개별공시지가를 결정 · 공시하지 아니할 수 있다. 이 경우 해당 토지의 표준지공시지가를 개별공시지가로 본다.

④ X
개별 토지의 기준일과 공동주택 등의 기준일을 혼동한 설명이다.
틀린 표현: 사유 발생 시기에 따라 그해 6월 1일 또는 다음 해 1월 1일을 기준으로 한다.
올바른 표현: 분할 · 합병 등의 사유가 1월 1일부터 6월 30일까지 발생하면 그해 7월 1일을, 7월 1일부터 12월 31일까지 발생하면 다음 해 1월 1일을 기준으로 한다.

⑤ O
표준지공시지가는 토지시장에 지가정보를 제공하고 일반적인 토지거래의 지표가 된다. 또한 국가 · 지방자치단체 등의 지가 산정과 감정평가법인등의 개별 토지 감정평가에서 기준이 된다.

오답 포인트

④의 '그해 6월 1일'은 공동주택가격 등의 별도 기준일과 혼동하기 쉬운 표현이다. 분할 · 합병 등이 발생한 개별토지는 상반기와 하반기를 6월 30일과 7월 1일로 나누며, 상반기 발생분의 기준일은 7월 1일이다.

다시 나오면 이렇게 판단

가격공시 기준일 문제에서는 먼저 대상이 토지인지 주택인지 확인한다. 개별 토지의 분할 · 합병 등이라면 사유 발생일을 1월 1일~6월 30일과 7월 1일~12월 31일로 나누어 각각 그해 7월 1일과 다음 해 1월 1일을 대응시킨다.

암기 포인트

개별 토지 분할 · 합병: 상반기 발생은 7월 1일, 하반기 발생은 다음 해 1월 1일이다.

NoteBase

문 39. 다음 자료를 활용하여 원가법으로 산정한 대상건물의 시산가액은?(단, 주어진 조건에 한함)

◯ 대상건물 현황: 철근콘크리트조, 단독주택, 연면적 200m²
◯ 기준시점: 2025.10.25.
◯ 사용승인시점: 2019.10.25.
◯ 사용승인시점의 신축공사비: 1,400,000원/m² (신축공사비는 적정함)
◯ 건축비지수(건설공사비지수)
- 사용승인시점: 100
- 기준시점: 125
◯ 경제적 내용연수: 50년
◯ 감가수정방법: 정액법
◯ 내용연수 만료 시 잔존가치 없음

① 246,400,000원
② 274,400,000원
③ 308,000,000원
④ 329,000,000원
⑤ 350,000,000원

정답 3번

출제 포인트

원가법에서 기준시점의 재조달원가를 구한 뒤 정액법에 따른 감가누계액을 차감하여 건물의 시산가액을 산정하는 문제이다.

조건 정리

주어진 값: 연면적은 200m², 사용승인시점의 신축공사비는 1,400,000원/m², 건축비지수는 100에서 125로 상승하였다.
경과연수: 2019년 10월 25일부터 2025년 10월 25일까지 정확히 6년이다.
감가 조건: 경제적 내용연수는 50년이고 잔존가치는 없으며 정액법을 적용한다.
구해야 할 값: 기준시점 재조달원가에서 6년분 감가누계액을 차감한 시산가액이다.

NoteBase

사용할 공식

기준시점 단가=사용승인시점 단가×기준시점 지수사용승인시점 지수
재조달원가=기준시점 단가×연면적
감가누계액=재조달원가×경과연수경제적 내용연수
시산가액=재조달원가-감가누계액
건축비지수가 주어졌으므로 과거의 적정 신축공사비를 기준시점 가격으로 보정하고, 잔존가치가 없는 정액법이므로 재조달원가에 경과연수 비율을 곱하여 감가액을 구한다.

계산 과정

1. 기준시점의 단위면적당 재조달원가를 구한다.
1,400,000×(125)/(100)=1,750,000원/m^2
2. 대상건물 전체의 재조달원가를 구한다.
1,750,000×200=350,000,000원
3. 6년간의 감가누계액을 구한다.
350,000,000×(6)/(50)=42,000,000원
4. 재조달원가에서 감가누계액을 차감한다.
350,000,000-42,000,000=308,000,000원

선지 판단

① X. 246,400,000원은 과거 단가로 구한 280,000,000원에 6년의 감가율을 적용한 값으로, 건축비지수 100에서 125로의 보정을 누락한 금액이다. 올바르게는 기준시점 재조달원가를 먼저 구하여 308,000,000원으로 산정한다.
② X. 274,400,000원은 과거 단가로 구한 280,000,000원에서 1년분 감가액 5,600,000원만 차감한 값이다. 지수 보정과 정확한 경과연수 6년을 적용해야 하므로 올바른 시산가액은 308,000,000원이다.
③ O. 기준시점 재조달원가 350,000,000원에서 6년분 감가누계액 42,000,000원을 차감하면 308,000,000원이 된다.
④ X. 329,000,000원은 재조달원가 350,000,000원에 3년의 감가만 반영할 때 나오는 값으로, 경과연수 6년을 잘못 적용한 금액이다. 올바르게는 6년분을 감가하여 308,000,000원으로 산정한다.
⑤ X. 350,000,000원은 기준시점의 재조달원가일 뿐 감가수정을 하지 않은 금액이다. 올바르게는 감가누계액 42,000,000원을 차감한 308,000,000원이다.

오답 포인트

사용승인시점의 신축공사비에 곧바로 감가율을 적용하면 ①처럼 건축비지수 보정을 빠뜨리게 된다. 또한 2019년 10월 25일부터 2025년 10월 25일까지의 경과연수는 정확히 6년이며, ⑤의 350,000,000원은 최종 시산가액이 아니라 감가 전 재조달원가이다.

NoteBase

다시 나오면 이렇게 판단

원가법 계산은 과거 공사비의 기준시점 보정, 연면적을 곱한 재조달원가 산정, 경과연수에 따른 감가액 계산, 감가액 차감의 순서로 판단한다.

암기 포인트

원가법의 건물가액은 기준시점 재조달원가에서 감가누계액을 뺀 값이며, 정액법의 감가율은 경과연수÷경제적 내용연수이다.

문 40. 감정평가에 관한 규칙상 대상물건과 대상물건별로 정한 감정평가방법(주된 방법)의 연결이 옳은 것은 모두 몇 개인가?

◯ 광업재단 - 원가법
◯ 항공기 - 거래사례비교법
◯ 기업가치 - 수익환원법
◯ 임대료 - 수익환원법
◯ 건물 - 원가법
◯ 과수원 - 수익환원법
◯ 자동차 - 원가법

① 2개
② 3개
③ 4개
④ 5개
⑤ 6개

정답 1번

쟁점

이 문제는 「감정평가에 관한 규칙」이 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법에 관한 문제이다. 핵심은 제시된 일곱 연결을 하나씩 바로잡은 뒤 옳은 연결의 개수를 세는 것이다.

용어 풀이

주된 방법은 대상물건을 감정평가할 때 원칙적으로 먼저 적용하는 감정평가방법이다.

핵심 구분

현행 「감정평가에 관한 규칙」에 따른 연결은 다음과 같다.
광업재단 → 수익환원법(X)
항공기 → 원가법(X)
기업가치 → 수익환원법(O)
임대료 → 임대사례비교법(X)
건물 → 원가법(O)
과수원 → 거래사례비교법(X)
자동차 → 거래사례비교법(X)
따라서 옳은 연결은 기업가치와 건물의 2개이다.

NoteBase

선지별 해설

① O
옳은 연결은 '기업가치-수익환원법'과 '건물-원가법'의 2개이므로 맞는 선지이다.

② X
옳은 연결은 3개가 아니라 2개이다.
틀린 표현: 3개
올바른 표현: 2개

③ X
옳은 연결은 4개가 아니라 2개이다.
틀린 표현: 4개
올바른 표현: 2개

④ X
옳은 연결은 5개가 아니라 2개이다.
틀린 표현: 5개
올바른 표현: 2개

⑤ X
옳은 연결은 6개가 아니라 2개이다.
틀린 표현: 6개
올바른 표현: 2개

오답 포인트

광업재단을 원가법으로, 항공기를 거래사례비교법으로, 자동차를 원가법으로 연결하면 옳은 개수를 실제보다 많이 세기 쉽다. 또한 임대료의 주된 방법은 수익환원법이 아니라 임대사례비교법이라는 점을 구별해야 한다.

다시 나오면 이렇게 판단

각 연결을 한꺼번에 세지 않고 대상물건별 주된 방법으로 먼저 교정한다. 기업가치·광업재단은 수익환원법, 건물·항공기는 원가법, 과수원·자동차는 거래사례비교법, 임대료는 임대사례비교법으로 분류한 뒤 O의 개수만 센다.

암기 포인트

기업·광업은 수익, 건물·항공은 원가, 과수원·자동차는 거래, 임대료는 임대사례이다.

NoteBase