



시장실패

- 01 공급독점, 무임승차자 문제, 공공재, 정보의 비대칭, 외부효과, 재화의 ~~동질성~~은 부동산 시장실패와 관련이 있다. (×) 이질적
- 02 소비의 비경합성과 비배제성을 수반하는 공공재는 시장실패의 원인이 된다. (○)
- 03 공공재의 생산을 시장에 맡길 경우 사회적 적정 생산량보다 ~~과다~~하게 생산되는 경향이 있다. (×) 과소
- 04 공공재의 생산을 ~~정부가 개입하는 경우~~ 무임승차의 문제가 발생한다. (×) 시장에 맡길 경우

문제집 P.134 No.02

다음 중 부동산 시장실패의 원인과 관련이 없는 것은?

- ① 비용체감산업이 존재하는 경우
- ② ☒ 정부가 지나치게 시장에 개입하는 경우 정부실패의 원인
- ③ 규모의 경제가 발생하는 경우
- ④ 정보의 비대칭성이 발생하는 경우
- ⑤ 무임승차자가 존재하는 경우

문제집 P.134 No.03

부동산시장실패에 대한 설명으로 틀린 것은?

- ① 시장실패란 사적 시장의 메커니즘이 자원의 적정분배를 자율적으로 조정하지 못하는 것이다.
- ② 규모의 경제나 독과점 기업의 존재는 시장을 불완전하게 함으로써 시장실패의 원인이 된다. **비배제성** **비경합성**
- ③ ☒ 공공재는 배제성과 경합성으로 인해 무임승차문제를 야기한다.
- ④ 정보의 비대칭성과 불완전성은 역선택으로 인하여 자원이 적정하게 배분되지 못하도록 한다.
- ⑤ 부동산의 경우 부동산의 특성에서 기인하는 외부효과도 부동산시장실패의 원인이 된다.

공공재

- 1 정부는 주민의 편의를 위해 공공재인 도로, 공원 등의 도시계획시설을 공급하고 있다. (○)
- 2 공공재의 생산을 시장에 맡길 경우 무임승차의 문제가 발생한다. (○)
- 3 공공재는 시장기구에 맡겨둘 경우 ~~경합성과 배제성~~으로 인하여 무임승차 현상이 발생할 수 있다. (×) **비경합성과 비배제성**

문제집 P.136 No.06

공공재에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① ~~비경합성~~에 의해 비용을 부담하지 않은 사람도 소비할 수 있다. 비배제성
- ② 공공재는 수익자 부담의 원칙이 적용되지 않는다.
- ③ 공공재는 일반적으로 정부가 세금이나 공공의 기금으로 공급하는 경우가 많다.
- ④ 공공재는 외부효과를 유발하는 경우가 많다.
- ⑤ 공공재는 산림, 명승지, 치안 등이 있다.

비경합성 : 서로 경쟁할 필요가 없다.
(∵ 공공재 소비가 다른 개인의 소비가능성을 감소시키지 않으므로)

외부효과

- 01 외부효과는 한 사람의 행위가 제3자의 경제적 후생에 영향을 미치고, 그에 대해 ~~지급된~~ 보상을 제3자가 인지하지 못하는 현상을 말한다. (×)
- 02 인근지역에 GTX의 개통으로 주변 아파트 가격이 상승하여 정(+)의 외부효과를 발생시키면, GTX 주변 아파트에 대한 수요곡선이 (우측)으로 이동하게 된다.
- 03 정(+)의 외부효과를 장려하기 위한 수단으로 (보조금 지급) 등이 있다.
- 04 부(-)의 외부효과가 발생하는 경우 세금 부과나 규제 등을 통해 자원 분배의 비효율성을 감소시킬 수 있다. (○)
- 05 부(-)의 외부효과를 발생시키는 공장에 대해서 부담금을 부과하면, 생산비가 증가하여 이 공장에서 생산되는 제품의 공급이 (감소)하여 제품의 가치를 (상승)시키는 효과를 가져올 수 있다.

문제집 P.137 No.07

()에 들어갈 내용으로 옳은 것은?

- 생산의 긍정적 외부효과가 있을 때, (γ)이 (Δ)보다 작다.
- 소비의 긍정적 외부효과가 있을 때, (Δ)이 (γ)보다 크다.

- ① γ : 사적한계비용 Δ : 사회적 한계비용 Δ : 사적한계편익 γ : 사회적한계편익
- ② γ : 사회적한계비용 Δ : 사적한계비용 Δ : 사회적한계편익 γ : 사적한계편익
- ③ γ : 사적한계비용 Δ : 사회적한계비용 Δ : 사회적한계편익 γ : 사적한계편익
- ④ γ : 사회적한계비용 Δ : 사적한계비용 Δ : 사적한계편익 γ : 사회적한계편익
- ⑤ γ : 사회적한계편익 Δ : 사적한계편익 Δ : 사적한계비용 γ : 사회적한계비용

문제집 P.138 No.09

외부효과에 관한 설명 중 옳은 것은?

의도하지 않은 결과

- ① 외부효과는 어떤 경제주체의 경제활동의 ~~의도적인 결과~~가 ~~시장을 통하여~~ 다른 경제주체의 후생에 영향을 주는 것을 말한다. ~~시장을 통하지 않고~~
- ② 생산과정에서 외부불경제를 발생시키는 재화의 공급을 정부가 개입하면, 그 재화는 ~~사회적인 최적 생산량보다~~ ~~과다하게~~ 생산되는 경향이 있다. ~~적정생산~~
- ③ 부(-)의 외부효과에 대한 규제는 부동산의 가치를 ~~하락시키는~~ 효과가 있을 수 있다. ~~상승~~
- ④ 외부효과는 생산과정뿐만 아니라 소비과정에서도 발생하며, 유리한 정의 외부효과와 불리한 부의 외부효과가 있다.
- ⑤ ~~사회적 비용보다~~ ~~사회적 편익이~~ 큰 경우는 정(+)의 외부효과이다.

정부의 시장개입

- 01 시장에서 어떤 원인으로 인해 자원의 효율적 배분에 실패하는 현상을 시장의 실패라 하는데, 이는 정부가 시장에 개입하는 수단이 된다. (×)
근거, 이유, 원인
- 02 토지자원배분의 비효율성, 부동산 투기, 저소득층 주거문제, 난개발에 의한 기반시설의 부족, ~~개발부담금 부과~~ 등은 정부가 부동산시장에 개입할 수 있는 근거가 된다. (×)
수단, 방법
- 03 사적 편익보다 사회적 편익이 큰 경우에 정부의 개입이 필요하다. (○)
- 04 공공임대주택의 공급은 소득재분배 효과를 기대할 수 있다. (○)
- 05 정부의 시장개입은 사회적 후생손실을 발생시킬 수 있다. (○)

문제집 P.133 대표유형

부동산시장에 대한 정부의 공적 개입과 관련된 설명 중 옳은 것은?

- ① 공공재의 생산을 ~~정부가 개입하는 경우~~ 무임승차의 문제가 발생한다.
시장에 맡길 경우
- ② 시장실패란 부동산시장의 기능이 실현되지 못하는 상태를 말하는데 그 원인은 비용체감산업, 독과점의 존재, 완전한 정보 등이 있다.
시장기능
- ③ 정부가 시장에 개입하는 경우 규제에 따른 한계편익이 한계비용보다 ~~높아지는 수준~~까지 개입하는 것이 바람직하다.
같아지는 수준
- ④ ☒ 지하철 신설로 인하여 주변 지역사회에 사회적 편익을 초래하기 때문에 정부가 시장에 개입할 수 있다.
- ⑤ 부(-)의 외부효과는 사적 편익이 사회적 편익보다 ~~작으므로~~ 부담금 등의 규제수단이 필요하다.
크므로

문제집 P.142 No.16

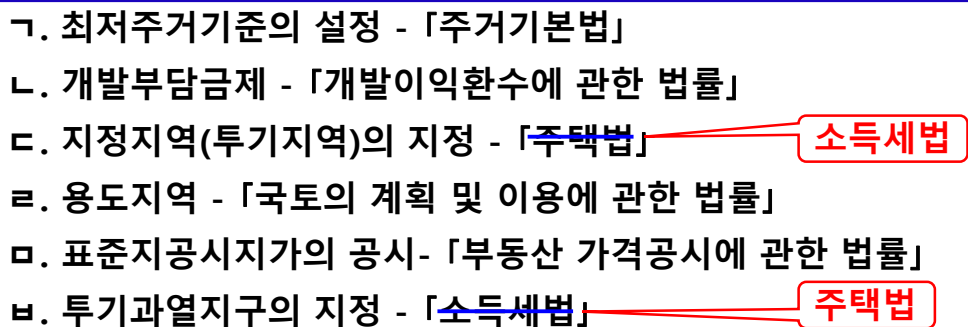
정부의 직접적 개입수단에 해당하는 것으로 바르게 묶인 것은?



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

문제집 P.143 No.17

부동산 관련 제도 및 토지이용규제와 관련된 법률적 근거가 되는 법령을 서로 연결한 것 중 틀린 개수는?



- ① 0개 ② 1개 ③ 2개 ④ 3개 ⑤ 4개

문제집 P.144 No.18

현재 우리나라에서 시행 중인 부동산정책이 아닌 것은?

- ① 토지거래허가제 vs 토지거래신고제(폐지)
- ② ☒ 택지소유상한제 위헌으로 폐지
- ③ 개발이익환수제
- ④ 분양가상한제
- ⑤ 토지비축제도



토지정책

- 01 (**지역지구제**)는 토지이용계획에서 토지의 기능을 계획에 부합되는 방향으로 유도하기 위하여 마련한 법적, 행정적 장치라 할 수 있다.
- 02 지역지구제는 사적 시장이 외부효과에 대한 효율적인 해결책을 제시하지 못할 때, 정부에 의해 채택되는 부동산정책의 한 수단이다. (○)
- 03 (**개발권양도제**)는 개발제한으로 인해 규제지역에서 발생하는 토지소유자의 손실을 보전하기 위한 제도이다.
- 04 개발권양도제(Transferable Development Rights)는 규제지역 토지소유자의 손실을 개발지역 토지에 대한 소유권 부여를 통해 보전하는 제도이다. (×) **개발권**

토지정책

- 05 (**개발이익환수제**)는 개발사업의 시행으로 이익을 얻은 사업시행자로부터 불로소득적 증가분의 일정액을 환수하는 제도다.
- 06 (**토지적성평가제도**)는 토지에 대한 개발과 보전의 경합이 발생했을 때 이를 합리적으로 조정하는 수단이다.
- 07 토지적성평가에는 토지의 토양, 입지, 활용가능성 등 토지의 적성에 대한 내용이 포함되어야 한다. (○)
- 08 (**토지거래허가구역**)은 토지의 투기적인 거래가 성행하거나 지가가 급격히 상승하는 지역과 그러한 우려가 있는 지역을 대상으로 한다.
- 09 (**도시개발사업**)은 미개발 토지를 토지이용계획에 따라 구획정리하고 기반시설을 갖추으로써 이용가치가 높은 토지로 전환시키는 제도다.

토지정책

- 10 (**개발부담금**)은 개발사업의 시행으로 이익을 얻은 사업시행자로부터 불로소득적 증가분의 일정액을 환수하는 제도다.
- 11 (**지구단위계획**)이란 도시계획 수립 대상지역의 일부에 대하여 토지 이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키며 미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하며, 그 지역을 체계적 · 계획적으로 관리하기 위하여 수립하는 도시관리계획을 말한다.
- 12 (**토지은행제도**)는 정부 등이 사전에 토지를 비축하여 토지 시장의 안정과 공공사업 등을 원활하게 추진하기 위한 공적개입수단이다.
- 13 토지의 공영개발, 개발이익환수제도, 토지선매제도, 협의매수 중 공공용지의 확보방안과 관계가 없는 것은 (**개발이익환수제도** < **투기억제** >) 이다.

토지정책

- 14 (**토지선매**)란 토지거래허가구역내에서 토지거래계약의 허가신청이 있을 때 공익목적을 위하여 사적 거래에 우선하여 국가 · 지방자치단체 · 한국토지주택공사 등이 그 토지를 매수할 수 있는 제도다.
- 15 토지선매에 있어 시장, 군수, 구청장은 토지거래계약허가를 받아 취득한 토지를 그 이용목적대로 이용하고 있지 아니한 토지에 대해서 선매자에게 강제로 **수용**하게 할 수 있다. (**×**) **협의매수**
- 16 국가는 공공기관의 개발사업 등으로 인하여 토지소유자의 노력과 관계없이 정상지가 상승분을 초래하여 개발이익이 발생한 경우, 이를 개발부담금으로 환수할 수 있다. (**○**)
- 17 (**토지공개념**)은 토지의 공익성과 사회성을 강조하는 개념으로, 토지소유권에 대한 제한가능성을 인식하려는 사고라고 볼 수 있다.

문제집 P.144 No.19

부동산정책에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 정부의 시장개입만이 시장실패에 대한 해결책은 아니다.
- ② 토지거래허가제는 토지에 대한 개발과 보전의 문제가 발생했을 때 이를 합리적으로 조정하는 제도이다. **토지적성평가제도**
- ③ 토지적성평가에는 토지의 토양, 입지, 활용가능성 등 토지의 적성에 대한 내용이 포함되어야 한다.
- ④ 정부의 시장개입은 사회적 후생손실을 발생시킬 수 있다.
- ⑤ 공공토지비축제도는 공익사업 용지의 원활한 공급과 토지시장의 안정에 기여하는 것을 목적으로 한다.

문제집 P.147 No.22

우리나라 토지관련 제도에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 토지비축제도는 정부 등이 토지를 매입한 후 보유하고 있다가 적절한 때에 이를 매각하거나 공공용으로 사용하기 위한 것이다.
- ② 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 계획이다.
- ③ 용도지역·지구는 토지이용에 수반되는 부(負)의 외부효과를 제거하거나 완화시킬 목적으로 지정하게 된다.
- ④ 국가는 개발부담금 부과 대상 사업이 시행되는 지역에서 발생하는 개발이익을 개발부담금으로 징수한다.
- ⑤ 개발허가제에는 토지의 토양, 입지, 활용가능성 등 토지의 적성에 대한 내용이 포함되어야 한다. **토지적성평가**

문제집 P.148 No.24

개발권양도(TDR)제도에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 개발가능성이 남아 있는 어떤 토지에 대한 잠재적 이용권을 개발권으로 파악하여 그것을 권리의 집합체로부터 분리시켜 독립된 재산권으로 보는 발상이다.
- ② 개발권은 정부가 지정하는 특정 지역에서만 행사할 수 있으며, 이 개발권을 보상 차원에서 받은 보존지역 토지소유자는 이 개발권을 다른 사람에게 양도할 수도 있고 개발 가능한 지역에서 본인이 직접 행사할 수도 있다.
- ③ 이 제도는 추가적인 공적 자금을 투입하여 시장기구를 통해 규제지역 토지소유자의 재산상의 손실을 완화시키고자 하는 방법이다. **공적 자금을 투입하지 않고**
- ④ 개발예정지역에서는 개발행위에 대한 효율적 규제가 보존지역에서는 보전을 위한 효율적 규제가 이루어져야만 개발권이전제도의 실효성이 있을 수 있다.
- ⑤ 개발권양도제가 남용될 경우 예외적 개발이 만연하여 용도지역지구제 규제의 틀이 와해될 우려가 있어 오히려 토지이용의 비효율성의 문제점을 낳을 수 있다.

문제집 P.149 No.25

공공용지의 확보방안과 가장 거리가 먼 것은?

- ① 개발이익환수제도 ————— **투기억제가 목적**
- ② 협의매수
- ③ 택지공영개발
- ④ 토지은행제도
- ⑤ 토지선매제도



임대료규제정책

- 01 (임대료규제)란 주택 임대인이 일정수준 이상의 임대료를 임차인에게 부담시킬 수 없도록 하는 제도다.
- 02 균형임대료보다 임대료 상한이 (높을) 경우, 균형임대료와 공급량에 아무런 영향을 미치지 않는다.
- 03 (임대료규제 및 공공임대주택)는 임대료에 대한 이증가격을 형성시킬 우려가 있다.
- 04 정부가 임대료 상승을 균형가격 이하로 규제하면 (단기적)으로 임대주택의 임대료가 하락하므로 임대료 규제의 효과가 충분히 발휘된다.

임대료규제정책

- 05 주택임대차 계약 갱신 시 임대료의 상승률에 대한 규제는 임대부동산의 공급 축소와 질적 저하를 가져올 수 있다. (○)
- 06 임대료상한제의 실시는 임대주택에 대한 초과공급을 발생시킨다. (×)
- 07 임대료 상한을 균형가격 이하로 규제하면 임대주택의 공급과잉현상을 초래한다. (×)

초과수요 = 수요과잉 = 공급부족

문제집 P.153 No.29

정부가 임대료 수준을 시장임대료보다 낮게 설정할 경우 주택시장에서 나타나는 현상으로 가장 옳지 않은 것은? (단, 다른 조건은 일정함)

- ① 투자자들은 임대주택에 자금을 투자하는 것을 기피하거나 기존의 임대주택도 다른 용도로 전환될 가능성이 커진다.
- ② 임대주택에 대한 초과수요를 발생시키며 장기적으로 실제 임대주택량이 감소할 우려가 있으므로 단기적으로 시행하는 것이 타당하다.
- ③ 임대주택의 질적 저하를 가져오고 음성적인 지불을 하기 어려운 저소득층 임차자들은 임대주택을 더욱 구하기가 어려워진다.
- ④ 이미 입주한 기존의 임차자들의 주거이동을 저하시켜 교통혼잡문제 등을 가져 오며 더 많은 사회적 비용을 낳는다.
- ⑤ ~~이미 입주한 기존의 임차자들은~~ 새로운 임차자들보다 불리한 위치에 놓이게 되고 더 많은 임대료를 지불하게 된다.

임대료보조정책

- 01 주택임대료 보조정책을 시행할 경우 단기적으로 임대주택의 공급은 (일정)하고 장기적으로 임대주택의 공급은 (증가)할 수 있다.
- 02 정부가 임차인에게 임대료를 직접 보조해주면 단기적으로 시장임대료는 (상승)하지만, 장기적으로는 시장임대료가 (원래수준으로 회복) 한다.
- 03 (주거급여)는 생활이 어려운 사람에게 주거안정에 필요한 임차료 등을 지급하는 것을 말한다.
- 04 우리나라는 생산자보조방식으로 공공임대주택제도를 시행하고 있다. (○)

문제집 P.154 No.30

임대료보조정책에 대한 설명으로 가장 옳지 않은 것은? (단, 다른 조건은 동일함)

- ① 임대보조금 혜택은 임차인과 임대인 중에서 상대적으로 비탄력적인 자에게 보다 많은 혜택이 주어지며, 모든 혜택이 임차인에게 귀속되는 것은 아니다.
- ② 정부의 간접적 시장개입으로서 임차인은 주택서비스에 대한 소비를 일정하게 유지하는 경우 다른 재화에 대한 소비를 더욱 증가시킬 수 있게 된다.
- ③ ☒ 수요 측 보조 중에서 현금(소득)보조방식에 비해 주택바우처를 통한 가격(집세)보조방식이 상대적으로 소비자효용 측면에서 유리하다.
- ④ 수요 측 보조 중에서 가격(집세)보조방식은 무주택자 등의 주택소비를 강제적으로 증가시키는 효과가 있다.
- ⑤ 주택임대료 보조정책을 시행할 경우 장기적으로 임대주택의 공급은 증가할 수 있다.

공공임대주택정책

- 01 정부가 임대주택공급을 증가시키면 단기적으로 사적시장의 공급은 (일정)하고 장기적으로 사적시장의 공급은 (감소)할 수 있다.
- 02 공공임대주택의 공급을 증가시키면 단기적으로 임대주택의 사회전체 공급량은 (증가)하고 장기적으로 사회전체 공급량은 (일정)하다.
- 03 공공임대주택의 공급은 단기적으로 사적 시장의 임대료가 (하락)하지만, 장기적으로는 사적 시장의 임대료가 (원래수준으로 회복) 한다.
- 04 정부가 임대주택공급을 증가시켰을 때 임차수요의 임대료 탄력성이 클수록 임대료의 하락 효과가 작아질 수 있다. (○)

공공임대주택정책

- 05 공공임대주택의 공급은 사적(私的) 임대시장에서 수요의 탄력성을 높일 수 있다. (○)
- 06 정부의 공공임대주택공급은 임대료에 대한 이중가격을 형성하므로, 공공 임대주택 거주자들은 사적 시장(private market)과의 임대료 차액만큼 정부로부터 보조받는 것과 같은 효과를 얻는다. (○)

문제집 P.155 No.32

공공임대주택 공급이 임대주택시장에 미치는 영향으로 옳은 것은? (단, 다른 조건은 동일하다고 가정함)

- ① 단기적으로 민간임대주택의 세입자만 혜택을 보게 될 것이다.
공적시장 & 시장시장 임차인 모두 혜택을 본다.
- ② 장기적으로 공공임대주택의 세입자만 혜택을 보게 될 것이다.
- ③ 장기적으로 민간임대주택의 임대료는 원래 상태보다 하락하게 될 것이다.
원래수준으로 회복
- ④ 공공임대주택의 공급으로 단기적으로 사회 전체의 임대주택량은 일정하게 될 것이다.
증가
- ⑤ 공공임대주택의 공급으로 장기에는 사회 전체적인 임대주택의 공급량은 감소한다.
일정

민간임대주택에 관한 특별법

- 01 "공공지원민간임대주택"이란 임대사업자가 민간임대주택을 (8년)이상 임대할 목적으로 취득하여 임대료 및 임차인의 자격 제한 등을 받아 임대하는 민간임대주택을 말한다.
- 02 "장기일반민간임대주택"이란 임대사업자가 공공지원민간임대주택이 아닌 주택을 (8년)이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간임대주택을 말한다.
- 03 "단기민간임대주택"이란 임대사업자가 (4년)이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간임대주택을 말한다.

공공주택 특별법 시행령

제50조의2(공공임대주택의 매각제한)

- ① 공공주택사업자는 공공임대주택을 5년 이상의 범위에서 대통령령으로 정한 임대무기간이 지나지 아니하면 매각할 수 없다.

제54조(공공임대주택의 임대무기간)

- ① 법 제50조의2 제1항에서 "대통령령으로 정한 임대무기간"이란 그 공공임대주택의 임대개시일부터 다음 각 호의 기간을 말한다.
1. 영구임대주택: 50년
 2. 국민임대주택: 30년
 3. 행복주택: 30년
 4. 장기전세주택: 20년

문제집 P.156 No.34

주택에 대한 가격규제 및 임대료규제의 실효성에 대한 설명으로 타당하지 않은 것은?

- ① 시장가격보다 규제된 가격이 높게 설정되면 시장기능은 방해받지 않는다.
- ② 규제된 가격이 시장가격보다 낮게 설정되면 사회적으로 필요한 양만큼 공급량이 발생하지 않는다.
- ③ 가격규제는 공급자에 대한 규제이므로 소비자 편에서는 그만큼 혜택을 본다.
- ④ ☒ 시장임대료보다 규제임대료가 높게 설정되면 주택상품의 질은 저하되고 기존 임차인들의 이주기피 현상이 나타난다. 낮게
- ⑤ 시장가격보다 낮게 가격을 규제하는 정책은 그 혜택을 받는 소수의 사람들과 그렇지 않은 대다수의 사람들 간에 소득의 불균형을 심화시킨다.

문제집 P.158 No.36

임대주택제도 및 정책에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① “장기일반민간임대주택”이란 임대사업자가 공공지원민간임대주택이 아닌 주택을 8년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간임대 주택을 말한다.
- ② 저소득층에게 임대료를 보조할 경우 임대료에 대한 이중가격을 형성 시킬 우려가 있다. 임대료규제정책과 공공임대주택정책
- ③ “장기전세주택”이란 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 전세계약의 방식으로 공급하는 공공임대주택으로서 공공주택사업자는 20년이 지나지 아니하면 매각할 수 없다.
- ④ 주택의 공급곡선이 완전비탄력적인 경우 주택에 재산세가 부과되면 임대료는 아무런 변화 없다.
- ⑤ 공공주택의 공급은 단기적으로는 공공시장으로 이주해 오는 사람이나 사적시장에 머무르는 사람이나 할 것 없이 모두 혜택을 보게 된다.

문제집 P.91 No.37

주택시장에 대한 정부정책의 효과와 관련된 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 주택의 수요곡선이 완전탄력적일 경우 주택에 재산세가 부과되면 임대료는 변화 없다.
- ② 공공임대주택의 공급으로 장기에는 사회 전체적인 임대주택의 공급량은 일정하다.
- ③ 공공임대주택의 공급은 사적임대시장에서 수요의 탄력성을 높일 수 있다.
- ④ 정부의 보조금지급에 따른 혜택은 공급이 ~~비탄력적이고~~ 수요가 ~~탄력적~~ 일수록 임차인에게 더 많은 혜택이 돌아간다.
- ⑤ 임대주택의 임차인에게 보조금을 지급하는 방식은 임대인에게 보조금을 지급하는 방식보다 임차인의 주거지 선택의 자유를 보장하는 장점이 있다.

문제집 P.160 No.40

임대아파트의 수요함수는 $Q^D=1400-2P$, 공급함수는 $Q^S=200+4P$ 라고 하자. 이때 정부가 아파트 임대료를 250만 원/ m^2 으로 규제했다. 이 규제하에서 시장상황과 그 수량은? [여기서 P 는 가격(단위:만 원), Q^D , Q^S 는 각각 수요량과 공급량(단위: m^2)]

- ① 초과수요 100 m^2
- ② 초과수요 300 m^2
- ③ 초과공급 300 m^2
- ④ 초과공급 100 m^2
- ⑤ 아무런 변화가 없다.

수요함수는 $Q^D = 1,400 - (2 \times 250) \rightarrow 900$ 단위
 공급함수는 $Q^S = 200 + (4 \times 250) \rightarrow 1,200$ 단위
 수요량(900) < 공급량(1,200) \rightarrow 변화 없음

문제집 P.162 No.42

A지역 임대아파트의 시장수요함수가 $Q_d=100 - \frac{1}{2}P$ 이고, 시장공급함수는 $Q_s=20 + \frac{1}{3}P$ 이다. 정부가 임대료를 시장균형임대료에서 36만 원을 낮추었을 경우 A지역 임대아파트의 초과수요량은? (단, Q_d : 수요량, Q_s : 공급량, P : 임대료, 단위는 천 호 및 만 원이고, 다른 조건은 불변임)

- ① 30천 호
 - ② 32천 호
 - ③ 40천 호
 - ④ 52천 호
 - ⑤ 70천 호
- ㉠ 시장균형임대료에서 36만 원을 낮추었다고 하였으므로 시장균형임대료를 구해야 한다.
 ㉡ $100 - \frac{1}{2}P = Q_s = 20 + \frac{1}{3}P \rightarrow \frac{5}{6}P = 80 \rightarrow P = 96$ 만원
 ㉢ 96만 원에서 36만 원을 낮추었으므로 시장균형임대료는 60만 원
 ㉣ P 에 60만 원을 대입하면, 수요량은 70천 호, 공급량은 40천 호
 ㉤ 따라서 초과수요량은 30천 호가 된다.

분양가상한제

「주택법」 제57조(주택의 분양가격 제한 등)

- ① 사업주체가 일반인에게 공급하는 **공동주택 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역에서 공급하는 주택**의 경우에는 이 조에서 정하는 기준에 따라 산정되는 분양가격 이하로 공급하여야 한다.
1. **공공택지**
 2. 공공택지 **외의 택지**에서 주택가격 상승 우려가 있어 국토교통부장관이 "**주거정책심의회**"의 심의를 거쳐 지정하는 지역

분양가상한제

「주택법」 제57조(주택의 분양가격 제한 등)

- ② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다.
1. **도시형 생활주택**
 2. 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」 **경제자유구역**에서 건설·공급하는 공동주택으로서 **외자유치 촉진**과 관련이 있는 경우
 3. 「관광진흥법」 **관광특구**에서 건설·공급하는 공동주택으로서 해당 건축물의 층수가 **50층 이상**이거나 높이가 **150미터 이상**인 경우

문제집 P.162 No.43

분양가격을 시장가격 이하로 규제하는 분양가상한제에 대한 설명 중 틀린 것은? (단, 다른 조건은 일정하다고 가정함)

- ① 수요의 가격탄력성이 탄력적일수록 초과수요량이 더 커진다.
- ② 공급의 가격탄력성이 탄력적일수록 초과수요량이 더 커진다.
- ③ ☒ 분양가상한제를 소형주택에만 적용하면 소형주택의 공급은 **확대**되고 대형주택의 공급은 **위축**될 수 있다. 확대 축소
- ④ 분양가상한제는 분양가규제를 통해 주택 가격을 안정시키기 위한 목적으로 시행되고 있다.
- ⑤ 분양주택에 대한 프리미엄이 형성되면 분양권을 불법으로 전매하는 등의 현상이 나타날 수 있다.

문제집 P.164 No.46

분양가상한제에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 사업주체가 일반인에게 공급하는 ~~공동주택 중 공공택지 지역에서 공급하는 주택의 경우에만~~ 기준에 따라 산정되는 분양가격 이하로 공급하여야 한다. 공동주택 중 공공택지 및 공공택지 외의 택지에서 주택 가격 상승 우려
- ② 「주택법령」상 사업주체가 관광특구에서 건설·공급하는 공동주택으로서 해당 건축물의 층수가 50층 이상이거나 높이가 150미터 이상인 경우에는 분양가상한제를 ~~적용한다.~~ 적용하지 않는다.
- ③ 「주택법령」상 분양가상한제 적용주택의 토지임대부 분양주택의 분양가격은 ~~택지비와 건축비로 구성된다.~~ 건축비만 해당 있다
- ④ 주택법령상 국민주택건설사업을 추진하는 공공사업에 의하여 개발·조성되는 공동주택이 건설되는 용지에는 주택의 분양가격을 제한할 수 ~~없다.~~
- ⑤ ☒ 도입배경은 주택 가격을 안정시키고, 무주택자의 신규주택구입 부담을 경감시키기 위해서이다.



조세분류			
구분	보유단계	취득단계	처분단계
국세	종합부동산세 농어촌특별세	인지세 상속세 증여세	양도소득세
지방세	재산세	취득세	지방소득세

조세총론

- 01 부동산 조세는 부동산 자원을 재분배하는 도구로 쓰인다.(○)
- 02 부동산세금은 정부나 지방자치단체가 필요한 재원을 조달하거나 분배의 불공평성을 개선하기 위해 부과하기도 한다.(○)
- 03 주택조세감면은 조세부과와 달라 소득을 재분배하는 효과가 발생한다.(×)
마찬가지로
- 04 절세는 합법적으로 세금을 줄이려는 행위이며, 조세회피와 탈세는 불법적으로 세금을 줄이려는 행위이다.(×) 사회적 비난의 대상 - 합법적

조세의 전가

- 05 조세의 전가란 납세의무자에게 부담된 조세가 납세의무자의 부담이 되지 않고 다른 사람에게 이전되는 것을 말한다.(○)
- 06 재산세의 귀착 문제는 수요의 탄력성과 공급의 탄력성의 상대적 크기에 따라 다르게 나타난다.(○)
- 07 조세 부과는 수요자와 공급자 모두에게 세금을 부담하게 하나, 상대적으로 가격탄력성이 낮은 쪽이 세금을 더 많이 부담하게 된다.(○)
- 08 공급곡선이 수요곡선에 비해 더 탄력적이면 공급자에 비해 수요자의 부담이 더 커진다.(○)

조세정책

- 09 토지공급의 가격탄력성이 '0'인 경우, 부동산조세 부과 시 토지소유자가 전부 부담하게 된다.(○) 완전비탄력적
- 10 주택구입에 대한 거래세를 인상하면, 수요자가 실질적으로 지불하는 금액이 상승하므로 소비자잉여는 감소한다.(○)
- 11 주택구입에 대한 거래세를 인상하면, 공급자가 받는 가격이 하락하므로 생산자잉여는 감소한다.(○)

조세정책

- 12 양도소득세가 증가되면, 주택공급의 동결효과로 인해 주택가격이 상승할 수 있다.(○)
- 13 헨리 조지(Henry George)는 토지에서 발생하는 지대수입을 100% 징세할 경우, 토지세 수입만으로 재정을 충당할 수 있기 때문에 토지세 이외의 모든 조세는 철폐하자고 주장했다.(○)

문제집 P.167 No.48

부동산 관련 조세 중 국세, 양도과세, 누진세 및 비례세 유형에 모두 해당하는 것은?

- ① 취득세 ————— 지방세, 유통과세, 비례세
- ② 재산세 ————— 지방세, 보유과세, 누진세 및 비례세
- ③ 종합부동산세 ————— 국세, 보유과세, 누진세
- ④ 상속세 ————— 국세, 유통과세, 누진세
- ⑤ 양도소득세

문제집 P.168 No.49

부동산조세정책에 관한 내용으로 틀린 것은?

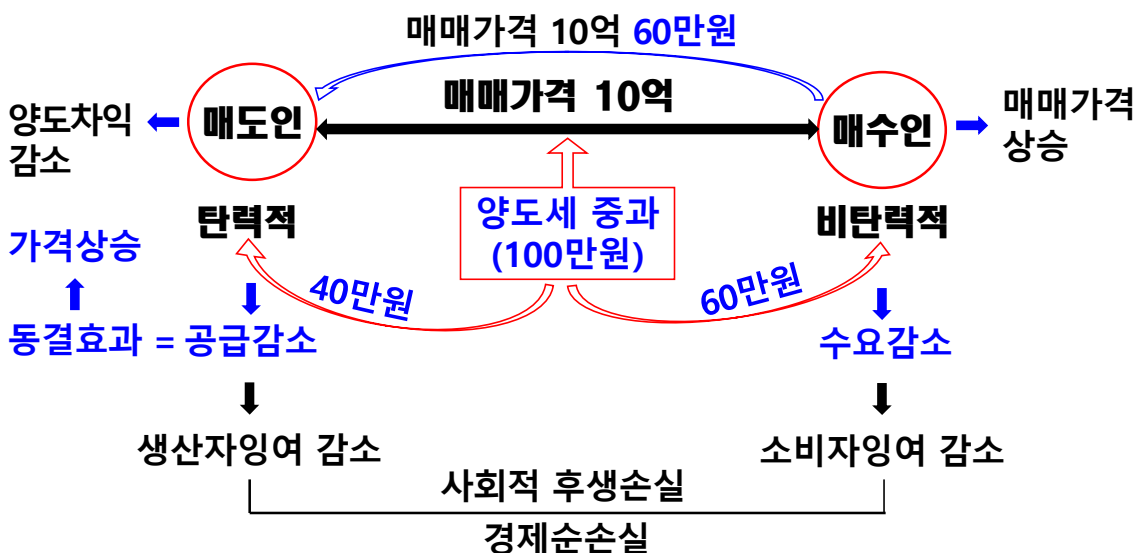
- ① 어떤 재화에 세금이 부과될 때, 대체재를 찾기 어려운 쪽이 작은 몫의 세금을 부담하게 된다. 큰
- ② 보유과세에 비해 유통과세의 부담이 크면 재산거래가 위축되는 동결효과가 나타나 자산이용의 효율성이 떨어진다.
- ③ 토지의 공급은 부증성으로 인하여 재산세와 같은 보유과세는 소득재분배 효과가 크다.
- ④ 수요가 완전비탄력적인 경우에는 정부가 임대주택에 단위당 t원의 세금을 부과하게 되면, t원만큼 임대료가 인상된다.
- ⑤ 토지의 공급이 비탄력적인 경우, 토지에 대한 보유과세는 자원배분의 비효율성을 최소화할 수 있는 세금이다.

문제집 P.169 No.51

정부가 임대주택에 단위당 t 원의 세금을 부과하려 한다. 이 경우에 발생하는 현상을 가장 잘 설명한 것은?

- ① t 원의 세금을 임대인에게 부과하면 임차인에게 부과하는 경우보다 정부의 조세 수입은 더 증가한다. 동일하다.
- ② 수요가 탄력적이고 공급이 비탄력적인 경우에, 임차인이 부담하는 세금은 임대인이 부담하는 세금보다 적다.
- ③ t 원의 세금을 임대인에게 부과하면 임차인이 지불하는 가격은 세금 부과 전보다 낮고, 임대인이 실질적으로 받게 되는 가격은 세금 부과 전보다 높다. 높고 낮다
- ④ 수요가 완전탄력적인 경우에는 정부가 임대주택에 단위당 t 원의 세금을 부과하게 되면, t 원만큼 임대료가 인상된다. 임대료는 변화없다.
- ⑤ 세율에 의하여 임차인과 임대인이 부담하는 세금의 정도는 달라진다.

조세의 경제적 효과



문제집 P.170 No.53

조세의 경제적 효과에 관한 설명이다. 옳은 것은?

- ① 토지의 공급은 비탄력적이기 때문에 토지에 세금을 부과하면 경제적 후생손실은 적지만 ~~조세전가도 잘되는 비효율적인 세금~~이 된다.
조세의 전가가 잘되지 않는 효율적인 세금
- ② 수요곡선이 탄력적이고 공급곡선이 비탄력적일 경우, 재산세 부담은 상대적으로 주택수요자에게 많이 귀착된다. 공급자
- ③ ☒ 부동산 관련 세금이 부과되면, 일반적으로 바람직한 거래를 감소시켜 경제순손실을 발생시킨다.
- ④ 임대주택의 경우에 공급곡선이 비탄력적일 때 재산세를 증과하게 되면 임대인으로부터 임차인에게 전가되는 부분이 상대적으로 많아지게 된다. 적어지게
- ⑤ 조세는 수직적 형평성과 수평적 형평성을 가지고 있어야 하는데 동일 소득계층에게는 동일한 세금을 부과해야 한다는 것이 수직적 형평성이다. 수평적

부동산개발

10년간 기출문제 분석

내용	21회	22회	23회	24회	25회	26회	27회	28회	29회	30회
부동산개발의 개념						1				
부동산개발사업	1			2		3	1	1		2
부동산개발의 위험	2		1		1			1		
개발의 타당성분석					1					
경제기반이론	1						1			1
종합문제		1	1				1			

부동산개발형태에 따른 분류 - 「도시 및 주거환경정비법」 제2조

주거환경개선사업

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

재개발사업

정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업

재건축사업

정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업

부동산개발형태에 따른 분류 - 「도시 및 주거환경정비법」 제2조

01 주거환경개선사업이란 단독주택 및 다세대주택이 밀집한 지역에서 정비 기반시설과 공동이용시설의 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량 하기 위하여 시행하는 사업을 말한다. (○)

02 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량 건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경을 개선하기 위해서 시행하는 사업을 ~~택지개발사업~~ 이 라고 한다. (×)

주거환경개선사업

부동산개발형태에 따른 분류

철거재개발

부적당한 기존 환경을 완전히 제거 ⇨ 새로운 시설물로 대체

개량재개발

기존 시설이 미달·부족 ⇨ 확장·첨가

수복재개발

현재의 시설을 대부분 그대로 유지 ⇨ 노후·불량화 요인만 제거

보전재개발

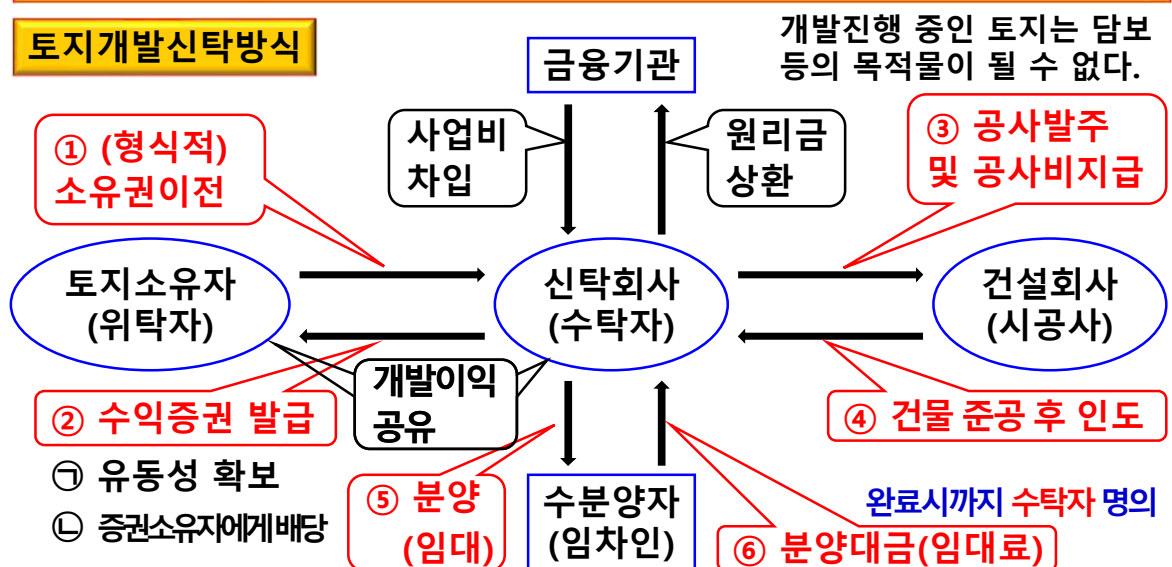
앞으로 노후·불량화의 우려 ⇨ 사전에 노후·불량화의 진행을 방지

부동산개발형태에 따른 분류

03 ~~보전재개발~~은 현재의 시설을 대부분 그대로 유지하면서 노후·불량화의 요인만을 제거하는 재개발을 말한다. (×) 수복재개발

부동산개발방식에 따른 분류

토지개발신탁방식



부동산개발방식에 따른 분류

사업수탁(위탁)방식

행위의 주체 - 토지소유자

- ① 토지소유자가 개발사업자에게 사업시행을 의뢰하고, 개발업자는 사업시행에 대한 수수료를 취하는 방식이다.
- ② 사업전반이 토지소유자의 명의로 행해지므로 개발사업에 대한 수익은 토지소유자에게 100% 귀속된다.

부동산개발방식에 따른 분류

- 04 토지소유자로부터 형식적인 토지소유권을 이전받은 신탁회사가 사업주체가 되어 개발·공급하는 방식을 (**토지개발신탁방식**)이라 한다.
- 05 토지(개발) 신탁방식은 신탁회사가 토지소유권을 이전받아 토지를 개발한 후 분양하거나 임대하여 그 수익을 신탁자에게 돌려주는 것이다. (○)
- 06 토지소유자가 토지소유권을 유지한 채 개발업자에게 사업시행을 맡기고 개발업자는 사업시행에 따른 수수료를 받는 방식을 (**사업수탁방식**)이라 한다.

부동산개발방식에 따른 분류

07 사업위탁방식은 토지소유자가 개발업자에게 사업시행을 의뢰하고, 개발업자는 사업시행에 대한 수수료를 취하는 방식이다. (○)

형식적으로 유사

08 토지신탁(개발)방식과 사업수탁방식은 형식의 차이가 있으나, 소유권을 이전하고 사업주체가 토지소유자가 된다는 점이 동일하다. (×)

토지신탁방식은 소유권 이전 ○
사업수탁방식은 소유권 이전 ×

토지신탁방식은 신탁회사가 사업주체
사업수탁방식은 토지소유자가 사업주체

부동산개발방식에 따른 분류

등가교환방식

토지소유자가 소유한 토지 위에 개발업자가 자금을 부담하여 건축하고, **완성된 건물**의 건축면적을 토지소유자와 개발업자가 전체 투입자금비율(제공된 토지가격과 공사비의 비율)로 나누는 공동사업방식

자체개발사업

- ① 사업시행자의 의도대로 추진이 가능하므로 사업의 속도가 빠르게 진척
- ② 사업시행은 토지소유자, 자금조달과 이익귀속의 주체도 토지소유자
- ③ 위기관리능력이 요구됨
- ④ 자기자금과 관리능력이 충분하고 사업성이 양호한 경우 적합

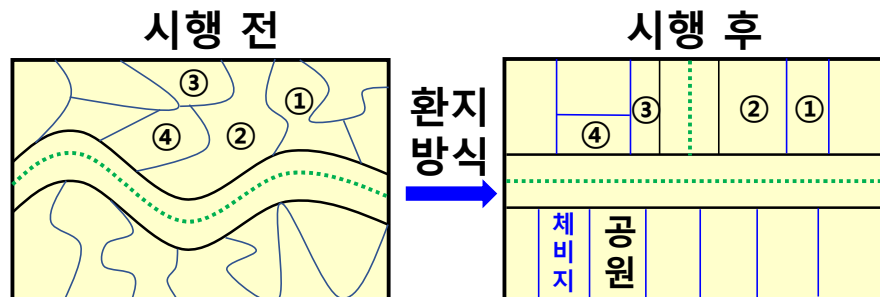
부동산개발방식에 따른 분류

- 09 토지소유자가 제공한 토지에 개발업자가 공시비를 부담하여 부동산을 개발하고, 개발된 부동산을 제공된 토지가격과 공사비의 비율에 따라 나눈다면, 이는 등가교환 방식에 해당된다. (○)
- 10 등가교환방식에서는 토지소유자와 부동산신탁사간에 수수료 문제가 발생할 수 있다. (×) 토지개발신탁방식
- 11 자체개발사업에서는 사업시행자의 주도적인 사업추진이 가능하나 사업의 위험성이 높을 수 있어 위기관리능력이 요구된다. (○)

토지취득방식에 따른 분류

환지방식

환지기준은
면적기준이
아니고
가격기준



- ① 토지소유자가 법적 소유권을 유지한 상태에서 사업을 시행한다.
- ② 택지가 개발되기 전 토지의 위치, 지목, 면적, 이용도 등 기타 필요한 사항을 고려하여 택지개발 후 개발된 토지 중 사업에 소요된 비용과 공공용지를 제외한 토지를 토지소유자에게 무상으로 환지(재분배)하는 방식
- ③ 초기 투자비용이 저렴하고, 체비지의 매각 대금으로 사업비를 충당하며, 개발이익은 토지소유자와 사업자 등이 향유하게 된다.

토지취득방식에 따른 분류

환지방식

- ① 환지시 감보율을 적용함으로 토지소유권의 물리적 공간범위는 축소
- ② 환지의 형평성을 기하기 위해 사업시행기간이 장기화 가능성

매수방식

- ① 토지소유자가 변경되므로 보상이 필요하고, 개발이익이 공공으로 환수
- ② 사업자로서는 상대적으로 사업시행이 간단하고 용이
- ③ 사업자의 초기 사업비 부담이 크고, 토지소유자의 저항

혼합방식

혼합방식은 환지방식과 매수방식을 혼합한 방식

토지취득방식에 따른 분류

12 ~~환지방식~~은 초기에 막대한 토지구입비용이 들기 때문에 사업시행자가 재정지출을 효율적으로 관리하기 어렵다. (×)

수용방식

13 환지개발방식은 사업 후 개발 토지 중 사업에 소요된 비용과 공공용지를 제외한 토지를 당초의 토지소유자에게 ~~매각~~하는 것이다. (×)

환지(재분배)

민간투자사업방식에 따른 분류

BTO 방식

민간이 SOC를 **건설**과 동시에 당해 시설의 소유권이 국가 등에 **귀속**되며 일정기간 동안 사업시행자가 **운영**

BTL 방식

민간이 개발한 시설의 소유권을 **준공**과 동시에 공공에 **귀속**. 사업시행자인 민간은 일정기간 시설관리 운영권을 가지며, 공공은 그 시설을 **임차**하여 사용하는 방식

BOT 방식

민간이 SOC를 **건설**한 후 **운영**을 통해 투자비를 회수 하고 수익을 창출한 다음, 시설을 정부에 **이전**

BOO 방식

민간이 SOC를 **건설**한 후 소유권을 정부에 이전하지 않고 계속 **보유하면서 운영**하는 형태

민간투자사업방식에 따른 분류

14 (**BTL(build-transfer-lease)**) 방식이란 사회기반시설의 준공과 동시에 해당 시설의 소유권이 국가 또는 지방자치단체에 귀속되며, 사업시행자에게 일정기간의 시설관리운영권을 인정하되, 그 시설을 국가 또는 지방자치단체 등이 협약해서 정한 기간 동안 임차하여 사용·수익하는 방식이다.

15 (**BTO(build-transfer-operate)**) 방식이란 사회기반시설의 준공과 동시에 해당 시설의 소유권이 국가 또는 지방자치단체에 귀속되며, 사업시행자에게 일정기간의 시설관리운영권을 인정하는 방식이다.

문제집 P.284 No.14

민간의 부동산개발방식에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 자체개발사업에서는 사업시행자의 주도적인 사업추진이 가능하나 사업의 위험성이 높을 수 있어 위기관리능력이 요구된다.
- ② 토지소유자가 제공한 토지에 개발업자가 공사비를 부담하여 부동산을 개발하고, 개발된 부동산을 제공된 토지 가격과 공사비의 비율에 따라 나눈다면, 이는 등가교환방식에 해당된다.
- ③ 토지신탁방식과 사업수탁방식은 ~~형식의 차이가 있으나~~, 소유권을 이전하고 사업주체가 토지소유자가 된다는 점이 ~~동일하다~~.
- ④ 개발 사업에 있어서 사업자금 조법인 간에 컨소시엄을 구성하여 사업을 추진한다면, 이는 컨소시엄 구성달 또는 상호 기술 보완 등 필요에 따라 방식에 해당된다.
- ⑤ 토지소유자가 사업을 시행하면서 건설업체에 공사를 발주하고 공사비의 지급은 분양수입금으로 지급한다면, 이는 분양금 공사비 지급(청산)형 사업방식에 해당된다.

문제집 P.285 No.17

부동산개발에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 부동산개발은 사회적 수요와 환경의 변화에 따른 토지의 최유효이용을 위한 시장 적응과정이라고 할 수 있다.
- ② 프로젝트 파이낸싱(Project Financing)은 사업자의 신용이나 부동산을 담보로 대출하는 것이 아니라 사업성을 기초로 자금을 조달하는 방식이다.
- ③ 토지(개발) 신탁방식은 신탁회사가 토지소유권을 이전받아 토지를 개발한 후 분양하거나 임대하여 그 수익을 신탁자에게 돌려주는 것이다.
- ④ ~~환지개발방식에서 개발이익은 토지소유자에게 100% 귀속된다.~~
- ⑤ 혼용방식은 환지방식과 매수방식을 혼합한 방식으로 도시개발사업, 산업단지개발사업 등에 사용한다.

문제집 P.284 No.16

토지취득방식에 따라 개발방식을 분류할 때, 다음에서 설명하는 개발방식은?

- 이 방식은 토지를 구획하고 형질을 변경하여 일정률을 감보한 후에 원래의 토지소유자에게 재분배하는 방식이므로 토지구입비용이 발생하지 않는다.
- 도시개발사업에서 이 방식을 많이 활용한다.

- ① 수용방식 ② 단순개발방식 ③ 매수방식
 ④ 혼합방식 ☒ 환지방식

문제집 P.286 No.18

택지개발방식 중 환지방식에 관한 설명으로 옳지 않은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 사업자로서는 상대적으로 사업시행이 간단하고 용이하다. 수용방식
- ㄴ. 개발이익은 토지소유자, 사업자 등이 향유한다.
- ㄷ. 사업자의 초기 사업비 부담이 크고, 토지소유자의 저항이 심할 수 있다. 수용
- ㄹ. 감보된 토지는 새로이 필요로 하는 공공시설 용지로 사용되고, 나머지 체비지는 ~~환지한다~~.
- ㅁ. 환지의 형평성을 기하기 위해 사업시행기간이 장기화될 수 있다.
- ㅂ. 혼용방식은 수용 또는 사용방식과 환지방식을 혼용하여 시행하는 방식이다.

- ① ㄱ, ㄴ, ㄷ ☒ ㄱ, ㄷ, ㄹ ③ ㄱ, ㄹ, ㅁ ④ ㄴ, ㅁ, ㅂ ⑤ ㄹ, ㅁ, ㅂ

문제집 P.288 No.21

다음에서 설명하는 내용을 모두 충족하는 민간 투자 사업방식은?

- ㄱ. 시설을 준공한 후, 소유권을 정부 또는 지방자치단체에 귀속시키고, 그 대가로 받은 시설의 관리운영권을 가지고 해당 시설을 직접 운영하여 수익을 획득하는 방식이다.
- ㄴ. 민간사업자가 기숙사를 개발하여 준공과 동시에 그 소유권을 공공에 귀속시키고, 사업자는 30년간 시설관리 운영권을 갖고, 공공은 그 시설을 임차하여 사용하고 있다.

(ㄱ)	(ㄴ)	(ㄱ)	(ㄴ)
① BTO 방식	BTL 방식	② BLT 방식	BOO 방식
③ BOT 방식	BLT 방식	④ BTO 방식	BOT 방식
⑤ BTL 방식	BTO 방식		

개발의 위험

- 01 위포드(L. Wofford)는 부동산개발위험을 법률적 위험(legal risk), 시장 위험(market risk), 비용위험(cost risk) 등으로 분류하고 있다. (○)
- 02 (법률적 위험)은 정부의 정책이나 용도지역제와 같은 토지이용규제의 변화로 인해 발생하기도 한다.
- 03 (시장위험)은 개발된 부동산이 분양이나 임대 that 되지 않거나, 계획했던 가격 이하나 임대료 이하로 매각되거나 임대되는 경우를 말한다.
- 04 (비용위험)은 인플레이션이 심할수록, 개발기간이 연장될수록 더 커진다.

개발의 위험

- 05 예측하기 어려운 시장의 불확실성은 부동산개발사업에 영향을 주게 되는데 이것은 (시장위험)요인이 된다.
- 06 (법률위험)을 최소화하기 위해서는 이용계획이 확정된 토지를 구입하는 것이 유리하다.
- 07 금융비용의 상승과 같은 시장의 불확실성은 개발업자에게 (시장위험)을 부담시킨다.

문제집 P.280 No.9

부동산개발의 위험에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 워포드(L. Wofford)는 부동산개발위험을 법률위험, 시장위험, 비용위험으로 구분하고 있다.
- ② 부동산개발사업의 추진에는 많은 시간이 소요되므로, 개발사업기간 동안 다양한 시장위험에 노출된다.
- ③ ☒ 부동산개발사업의 진행과정에서 행정의 변화에 의한 사업 인·허가 지연위험은 시행사 또는 시공사가 스스로 관리할 수 있는 위험에 해당한다.
- ④ 법률위험을 최소화하기 위해서는 이용계획이 확정된 토지를 구입하는 것이 유리하다.
- ⑤ 예측하기 어려운 시장의 불확실성은 부동산개발사업에 영향을 주는 시장위험요인이 된다.

문제집 P.281 No.10

부동산개발과정의 위험을 설명한 내용으로 옳지 않은 것은?

- ① 부동산개발사업의 위험은 법률적 위험, 시장위험, 비용위험 등으로 분류할 수 있으며, 개발업자에 의해 통제가능한 것도 있지만 통제불가능한 것도 있다.
- ② 개발사업의 인·허가가 반려되는 등의 법률적 위험부담을 줄이기 위해서는 이미 이용계획이 확정된 부지를 확보하고 인근주민들의 여론문제도 고려해야 한다.
- ③ ☒ 개발사업에 있어서 법률적 위험은 용도지역·지구제와 같은 공법적 측면을 의미하므로 소유권 관계와 같은 「사법」적 측면에서 형성되는 것은 아니다.
- ④ 부동산개발은 공사기간 중 비용증가문제, 분양률 저하와 같은 시장위험부담을 안고 있는데, 이런 위험은 실질적인 시장조사로 최소화시킬 수 있다.
- ⑤ 최대가격보증계약을 맺을 경우 인플레이션 등에 따른 비용변동성 위험을 줄일 수는 있으나, 오히려 고비용 사업으로 전락할 가능성도 존재하게 된다.

문제집 P.292 No.28

다음 표를 통하여 B지역 부동산 산업의 입지계수를 구한 값은?

산업 / 지역	A	B	전체 산업
부동산	100	400	500
기타	200	200	400
전체	300	600	900

- ① 0.5
- ② 0.6
- ③ 0.75
- ④ ☒ 1.2
- ⑤ 1.5

$$B\text{지역 부동산} = \frac{\frac{400}{600}}{\frac{500}{900}} = \frac{360,000}{300,000} = 1.2$$

문제집 P.294 No.30

다음은 각 도시별, 산업별 고용자 수를 나타낸 표이다. 전자산업의 입지계수가 높은 도시 순으로 나열된 것은? (다만, 전국에 세 개의 도시와 두 개의 산업만이 존재한다고 가정함)

(단위:수)			
구분	섬유산업	전자산업	전체 산업
A도시	250	150	400
B도시	250	250	500
C도시	500	600	1,100
전국	1,000	1,000	2,000

① A > B > C

② A > C > B

③ B > C > A

④ C > A > B

⑤ C > B > A

문제집 P.294 No.30

구분	섬유산업	전자산업	전체 산업
A도시	250	150	400
B도시	250	250	500
C도시	500	600	1,100
전국	1,000	1,000	2,000

$$A_{\text{전자}} \frac{150}{400} = 0.357$$

$$B_{\text{전자}} \frac{250}{500} = 0.5$$

$$C_{\text{전자}} \frac{600}{1,100} = 0.545$$

C > B > A

문제집 P.174 No.32

각 도시의 산업별 고용자 수가 다음과 같을 때 X산업의 입지계수가 1을 초과하는 도시를 모두 고른 것은?(단, 주어진 조건에 한함)

구분	A도시	B도시	C도시	D도시	전국
X산업	1,050	300	500	1,100	2,950
Y산업	1,000	750	900	400	3,050
합계	2,050	1,050	1,400	1,500	6,000

① A, B

② A, C

③ ☒ A, D

④ B, D

⑤ C, D



수고했습니다.



Bonus 01

대상부동산이 사례부동산보다 개별적인 모든 면에서 판단할 때 20% 열세하다고 할 때 사례의 정상화에 적용될 수치는?

- ① 100/120
- ② 120/100
- ③ 80/100
- ④ 100/80
- ⑤ 100/100

$$\frac{100 - 20}{100} = \frac{80}{100}$$

Bonus 02

다음 자료를 이용하여 대상부동산의 비준가격을 구하면?

- 대상부동산(토지)은 면적이 900㎡이며, 사례부동산(토지)보다 개별요인이 10% 우세하다.
- 사례부동산은 면적이 1,000㎡이며, 기준시점 1년 전 200,000,000원에 거래되었다.
- 연간 지가상승률은 5%이다.(단, 다른 조건은 사례부동산과 동일함)

- ① 198,000,000원
- ② 207,900,000원
- ③ 220,600,000원
- ④ 231,200,000원
- ⑤ 246,000,000원

$$2\text{억} \times \frac{900}{1,000} \times \frac{110}{100} \times 1.05$$

Bonus 03

평가대상 부동산이 속한 지역과 사례부동산이 속한 지역이 다음과 같은 격차를 보이는 경우, 상승식으로 산정한 지역요인의 비교치는? (단, 격차내역은 사례부동산이 속한 지역을 100으로 사정할 경우의 비준치이며, 결과값은 소수점 넷째자리에서 반올림함)

비교 항목	격차내역
기타조건	-2
환경조건	+3
가로조건	-1
접근조건	+4
행정적 조건	0

$$0.98 \times 1.03 \times 0.99 \times 1.04$$

- ① 1.031 ② 1.033 ③ 1.035 ④ 1.037 ⑤ 1.039

Bonus 04

다음 표준지 공시지가를 기준으로 주어진 조건에 따라 기준시점 현재의 대상토지 가격을 구하시오.

- 표준지 공시지가 : 10,000원/m² - 대상 토지는 표준지의 인근지역에 소재함
- 공시지가 공시기준일 이후 가격시점까지 지가변동률 : 10% - 개별요인분석표

구분	표준지	대상토지
가로조건	100	80
접근조건	100	100
획지조건	100	110
환경조건	100	100
행정적조건	100	100
기타조건	100	100

$$1,000 \times 1.1 \times \frac{80}{100} \times \frac{110}{100}$$

- ① 9,680/m² ② 10,680/m² ③ 11,000/m² ④ 11,500/m² ⑤ 12,500/m²

Bonus 05

제시된 자료를 활용해 감정평가에 관한 규칙에서 정한 공시지가 기준법으로 평가한 토지 평가액(원/m²)은?

- 기준시점 : 2015.10.24
 - 소재지 등 : A시 B구 C동 177, 제2종일반주거지역, 면적 200m²
 - 비교표준지 : A시 B구 C동 123, 제2종일반주거지역, 2015.1.1 공시지가 2,000,000원/m²
 - 지가변동률(2015.1.1~2015.10.24) : A시 B구 주거지역 5% 상승
 - 지역요인 : 대상 토지가 비교표준지의 인근지역에 위치하여 동일
 - 개별요인 : 대상 토지가 비교표준지에 비해 가로조건은 5% 열세, 환경조건은 20% 우세하고 다른 조건은 동일(상승식으로 계산할 것)
- $$2,000,000\text{원}/\text{m}^2 \times 1.05 \times \frac{95}{100} \times \frac{120}{100} = \text{₩ } 2,394,000\text{원}/\text{m}^2$$

- ① 1,995,000원/m² ② 2,100,000원/m² ③ 2,280,000원/m²
 ④ 2,394,000원/m² ⑤ 2,520,000원/m²

Bonus 06

다음 자료를 활용하여 거래사례비교법으로 산정한 대상토지의 감정평가액은?(단, 주어진 조건에 한함)

- 대상토지 : A시 B동 150번지, 토지 120m² 제3종일반주거지역
- 기준시점 : 2018. 9. 1.
- 거래사례의 내역(소재지 및 면적 : A시 B동 123번지, 토지 100m²)
 - 용도지역 : 제3종일반주거지역 - 거래사례가격 : 3억원
 - 거래시점 : 2018. 3. 1. - 거래사례의 사정보정 요인은 없음
- 지가변동률(2018. 3. 1. ~ 9. 1) A시 주거지역 4% 상승함
- 지역요인: 대상토지는 거래사례의 인근지역에 위치함
- 개별요인: 대상토지는 거래사례에 비해 5% 열세함
- 상승식으로 계산할 것 $3\text{억} \times \frac{120}{100} \times 1.04 \times \frac{95}{100} = \text{₩}355,680,000$

- ① 285,680,000원 ② 296,400,000원 ③ 327,600,000원 ④ 355,680,000원 ⑤ 360,400,000원

Bonus 07

공시지가기준법으로 평가한 대상 토지의 가액(원/㎡)은? (조건에 한함)

- 소재지 등 : A시 B구 C동 100, 일반상업지역, 상업용 ○ 기준시점 : 2019.10.26
○ 표준지공시지가(A시 B구 C동, 2019.01.01기준)

기호	소재지	용도지역	이용상황	공시지가(원/㎡)
1	C동 90	일반공업지역	상업용	1,000,000
2	C동 110	일반상업지역	상업용	2,000,000

- 지가변동률(A시 B구, 2019.01.01 ~ 2019.10.26)
- 공업지역 : 4% 상승 - 상업지역 : 5% 상승
○ 지역요인 : 표준지와 대상토지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함
○ 개별요인 : 대상토지는 표준지 기호 1, 2에 비해 각각 가로조건에서 10% 우세하고, 다른 조건은 동일함(상승식으로 계산할 것)

$$2,000,000/\text{㎡} \times 1.05 \times 1.1 = 2,310,000/\text{㎡}$$

- ① 1,144,000 ② 1,155,000 ③ 2,100,000 ④ 2,288,000 ⑤ 2,310,000

Bonus 08

다음 자료를 활용하여 거래사례비교법으로 평가한 대상토지의 감정평가액은? (단, 주어진 조건에 한함)

- 대상토지 : A시 B대로 30, 토지면적 200㎡, 제3종 일반주거지역, 주거용 토지
○ 기준시점 : 2020. 3. 1.
○ 거래사례의 내역(거래시점: 2019. 9. 1.)

소재지	용도지역	토지면적	이용상황	거래사례가격
A시 B대로 29	제3종 일반주거지역	250㎡	주거용	6억원

- 지가변동률(2019. 9. 1. ~ 2020. 3. 1.): A시 주거지역은 3% 상승함.
○ 지역요인: 대상토지는 거래사례의 인근지역에 위치함.
○ 개별요인: 대상토지는 거래사례에 비해 8% 우세함.
○ 그 밖의 다른 조건은 동일함.
○ 상승식으로 계산할 것. $6\text{억} \times \frac{200}{250} \times 1.03 \times 1.08 = \text{₩}533,952,000$

- ① 531,952,000원 ② 532,952,000원 ③ 533,952,000원 ④ 534,952,000원 ⑤ 535,952,000원

화폐의 시간가치

Bonus 01

투자자 甲은 부동산 구입자금을 마련하기 위하여 3년 동안 매년 연말 3,000만원씩을 불입하는 정기적금에 가입하였다. 이 적금의 이자율이 복리로 연 10%라면, 3년 후 이 적금의 미래가치는?

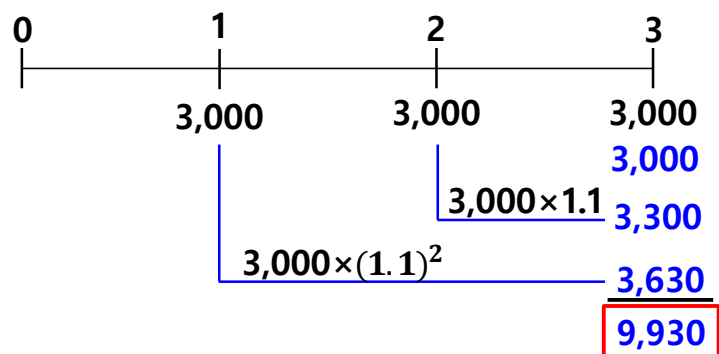
① 9,600만원

② 9,650만원

③ 9,690만원

④ 9,930만원

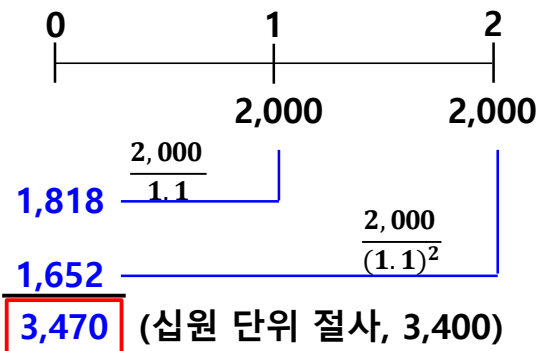
⑤ 9,950만원



Bonus 02

A는 부동산자금을 마련하기 위하여 20×1년 1월 1일 현재, 2년 동안 매년 연말 2,000원씩 불입하는 투자상품에 가입했다. 투자 상품의 이자율이 연 10%라면, 이 상품의 현재가치는? (단, 십원단위 이하는 절사함)

- ① 3,400원
- ② 3,600원
- ③ 3,700원
- ④ 3,200원
- ⑤ 3,300원



Ending