



## 1. 조세의 귀착

- ① **탄력적** ⇒ 유리하다 ⇒ 조세부담이 **작다**
- ② **완전탄력적** ⇒ **완전 유리**하다 ⇒ 조세부담이 **없다** ⇒ 전부 상대방 부담
- ③ **비탄력적** ⇒ 불리하다 ⇒ 조세부담이 **크다**
- ④ **완전비탄력적** ⇒ **완전 불리**하다 ⇒ **전부 본인 부담**

구분	가격에 대한 반응	조세부담	조세 ... 반응
탄력적	탄력성 > 1, <b>크다</b>	<b>작다</b>	<b>작다</b>
비탄력적	탄력성 < 1, <b>작다</b>	<b>크다</b>	<b>크다</b>

## 2. 조세의 효과

- ① **우하향** 수요곡선, **우상향** 공급곡선 ⇒ 일방 부담(X), 상호 부담(O)



## 3. 감정평가사 기출문제

문. 완전경쟁시장에서 **공급곡선은 완전 비탄력적**이고  
수요곡선은 우하향한다. 현재 **시장균형가격**이 20일 때, 정부가 판매되는  
제품 1단위당 4만큼 **세금을 부과**할 경우 (㉠) 판매자가 받는 가격과 (㉡)  
구입자가 내는 가격은? **감평 31회**

- ① ㉠ : 16, ㉡ : 16      ② ㉠ : 16, ㉡ : 20      ③ ㉠ : 18, ㉡ : 22
- ④ ㉠ : 20, ㉡ : 20      ⑤ ㉠ : 20, ㉡ : 24

- 1. (공급)완전 비탄력적 ⇒ 전부 공급자 부담, 조세 전가(X)
- 2. (공급)완전 탄력적 ⇒ 전부 수요자 부담, 조세 전부 전가

소비자 지불 가격 동일(20), 공급자 받는 가격 감소(16)

## 4. 레버리지 효과

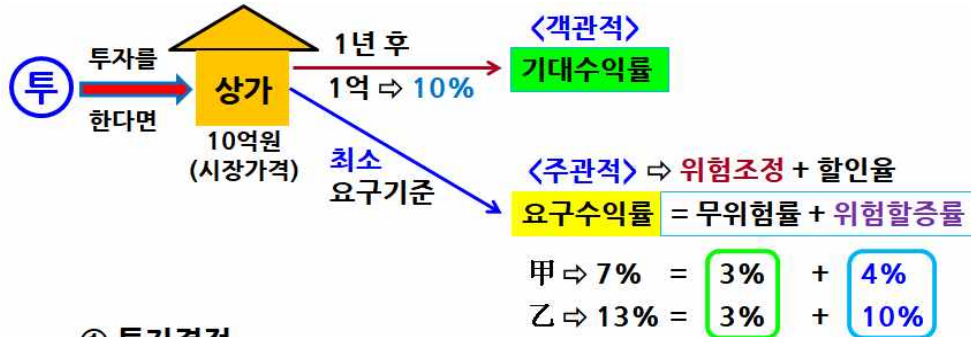
예) 시장가격: 1억 원, 예상되는 수익: 2,000만 원, 대출: 6,000만 원(10%)

$$\text{총자본(종합)수익률} = \frac{\text{총수익}(2,000\text{만원})}{\text{총자본}(1\text{억원})} = 20\%$$

$$\text{자기자본(지분)수익률} = \frac{\text{총수익}(2,000\text{만}) - \text{이자비용}(6,000\text{만} \times 10\%)}{\text{자기자본}(4,000\text{만})} = 35\%$$

정(+)	$\frac{2,000\text{만} - 6,000\text{만} \times 10\%}{4,000\text{만}} = 35\%$	종합수익률(20%) > 저당수익률(10%) 종합수익률(20%) < 지분수익률(35%)
중립(0)	$\frac{2,000\text{만} - 6,000\text{만} \times 20\%}{4,000\text{만}} = 20\%$	종합수익률(20%) = 저당수익률(20%) 종합수익률(20%) = 지분수익률(20%)
부(-)	$\frac{2,000\text{만} - 6,000\text{만} \times 30\%}{4,000\text{만}} = 5\%$	종합수익률(20%) < 저당수익률(30%) 종합수익률(20%) > 지분수익률(5%)

## 5. 수익률의 종류

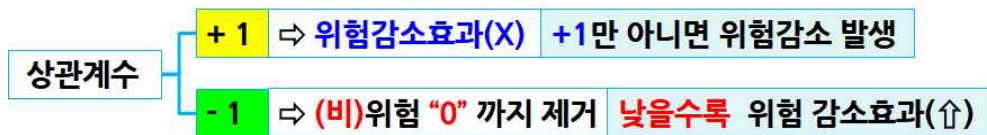


### ① 투자결정

甲 : 요구수익률(7%)	< 기대수익률(10%)	⇒ 투자채택
乙 : 요구수익률(13%)	> 기대수익률(10%)	⇒ 투자기각
丙 : 요구수익률(10%)	= 기대수익률(10%)	⇒ 투자채택

### ② 실현수익률 ⇒ 투자결정 기준으로 사용(X)

## 6. 상관계수



	A	B
+1	X +3 +3	Y -5 -5
-1	X +3 -3	Y -5 +5

수익률 변동 ⇒ 100% 일치

완전 반대

구분	수익률의 변동	상관계수	위험감소효과
A. 현대차 + 기아차	유사, 양(+)	높다	작다(↓)
B. 현대차 + 삼천리	상이, 음(-)	낮다	크다(↑)

## 7. 화폐의 시간가치(현재가치와 미래가치)

### 〈현재가치 계산〉

일시불의 현재가치  
 = 일시불 × 일시불의 현재가계수

연금의 현재가치  
 = 연금 × 연금의 현재가계수

원리금(균등)  
 = (현재)대출금 × 저당상수

### 〈미래가치 계산〉

일시불의 미래가치  
 = 일시불 × 일시불의 내가계수

연금의 미래가치  
 = 연금 × 연금의 내가계수

적립금(충당금)  
 = (미래)목표액 × 감채기금계수

## 8. 자본환원계수 역수관계





## 9. 22회 기출문제

문. A는 부동산자금을 마련하기 위해 20×1년 1월 1일 현재, 2년 동안 매년 연말 2,000원을 불입하는 투자상품에 가입했다. 투자상품의 이자(할인)율이 연 10% 이 상품의 현재가치는?(단, 십원 단위 이하는 절사함)

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

÷ 1.1

현재가치 (2021. 1. 1)	1년 말 (2021. 12. 31)	2년 말 (2022. 12. 31)
≈ 1,818원	2,000원	2,000원
≈ 1,652원		



## 5주차 한줄 마무리

- 우하향하는 수요곡선과 우상향하는 공급곡선에서 조세 부과
  - 탄력적 : 부담(↓), 비탄력적 : 부담(↑)
  - 임대료 하락(X) + ③ 수요 또는 공급 증가(X)
- 공급동결효과 ⇨ 가격 상승
- 토지세 ⇨ 전부 토지소유자 부담 ⇨ 조세전가(X)
- 정(+): 총수익률 > 이자율 ⇨ 총수익률 < 자기자본수익률
- 100% 지분투자 ⇨ 금융적 위험(X)
- 요구수익률 = 무위험률(시간) + 위험할증률(위험)
- 투자채택 : 내부(기대)수익률 ≥ 요구수익률
- 기대수익률, 요구수익률 ⇨ 사전수익률, 실현수익률 ⇨ 투자결정기준(X)
- 위험 ↑ ⇨ 요구수익률(↑) ⇨ (현재시점의) 투자가치(↓)
- 위험회피적일수록 투자곡선의 기울기는 (급)하게 형성
- 분산투자 ⇨ 비체계적 위험 감소(O), 체계적 위험 감소(X)
- 수익률 변동 : 상이한 음(-)의 관계일수록 위험감소효과 커진다.
- 효율적 전선이 우상향 ⇨ (체계적)위험과 수익은 (비례)
- 최적의 포트폴리오 ⇨ 두 곡선의 (접점)
- 5년 후 10억 원이 예상되는 토지의 현재가(10%)? 일시불의 현재가계수
- 현재 5억 원인 주택가격이 매년 5% 상승하면 10년 후? 일시불의 내가계수
- 주택담보대출에 대해 매기 상환할 동일한 원리금 계산? 저당상수
- 일시불의 현재가계수, 연금의 현재가계수, 감채기금계수는 현재가치계수? (X)
- 잔금비율과 상환비율을 합하면 '0' 이 된다. (X)
- 연금의 현재가계수의 역수는 연금의 내가계수? (X)
- 연금의 현재가계수 × 저당상수 = 1