

4뿐®
www.4뿐.com

부동산학개론

핵심이론



출판사: 4뿐

ISBN: 979-11-979820-0-2(PDF)

정가: 4,000원

1강 부동산학 총론 - 부동산의 개념과 분류 - 부동산학의 이해

1. 부동산학의 의의

1) 부동산학의 의의 : 부동산으로부터 일고 있는 여러 가지 법칙성을 부동산 현상이라 하며, 인간이 부동산을 대상으로 전개하는 관리적 측면에서의 여러 가지 행위를 부동산 활동이라고 한다. 부동산학이란 이러한 부동산 현상과 부동산 활동을 연구 대상으로 하는 종합 응용 과학이라 할 수 있다.

2) 부동산학의 학문적 성격 : 부동산학은 종합과학이면서도 경험과학, 사회과학, 응용과학, 실천과학, 규범과학이라 할 수 있다.

3) 부동산학의 3대 측면 : 부동산 현상을 정확하게 인식하고 바람직한 부동산 활동을 전개해 나가기 위해서는 유형적 측면인 (1) 기술적 측면과 무형적 측면인 (2) 경제적 측면, (3) 법률적 측면 등을 고려하여야 한다.

(1) 기술적 측면 : 부동산의 공간 이용 기법과 관련된 측면(토목, 건축, 지질, 지형, 지세, 설계, 설비, 측량 등)

(2) 경제적 측면 : 부동산의 가격과 관련된 측면(수요와 공급, 경영, 회계, 마케팅, 사회, 심리 등)

(3) 법률적 측면 : 부동산과 관련되는 권리, 법·제도적 측면(공법, 사법, 행정, 사회적 규범 등)

2. 부동산학의 연구 대상

1) 부동산 현상 : 부동산 활동의 결과로 나타나는 일련의 사실들에서 법칙성 또는 반복성을 체계화 한 것

(1) 부동산 현상의 기술적·경제적·법률적 측면의 복합적 현상이다.

(2) 부동산 현상은 끊임없이 변하는 운동 현상이다.

(3) 부동산 현상은 지역적으로 나타나기도 하며, 개별적으로 나타나기도 한다.

2) 부동산 활동 : 인간이 부동산을 대상으로 의사를 결정하고 실행에 옮기는 관리적 측면

(1) 부동산 활동의 주체는 인간이며, 부동산학의 연구목적은 부동산 활동의 능률화에 있다.

(2) 부동산 활동은 기술적·경제적·법률적 측면의 복합개념에 입각하여 이루어진다.

(3) 부동산 활동은 유동적이며 가변적이다.

3. 부동산학의 이념

1) 효율성의 원리 : 능률성, 경제성, 최소비용으로 최대효과, 최우효이용의원리, 사적(민간)부문에서 중시

2) 형평성의 원리 : 공정성, 평등성, 공평한분배, 공적(공공)부문에서 중시

3) 합법성의 원리 : 법치주의, 부동산활동의 범위

4. 부동산학에서 추구하는 가치

1) 부동산학에서 추구하는 최우선의 가치는 효율성이다.

2) 민간부문에 한정하여 볼 때는 형평성보다는 효율성을 중시하게 되나, 사회 전체적으로는 효율성뿐만 아니라 형평성도 중요하다고 할 수 있다.

5. 부동산 활동의 일반 원칙

1) 능률성의 원칙 : 부동산에 대한 모든 활동이 능률적이어야 한다는 원칙

2) 안전성의 원칙 : 기술적·경제적·법률적 측면의 안전성 고려 - 거래 사고가 없어야 한다.

3) 경제성의 원칙 : 경제원칙의 추구 (최소비용으로 최대의 효과를 얻는 것)

4) 공정성의 원칙 : 부동산은 사회성과 공공성이 큰 재화이므로 부동산 활동도 사회성과 공공성을 갖게 된다.

6. 표준산업분류체계에 따른 부동산업의 분류

1) 부동산임대업

(1) 주거용 건물 임대업 : 주택임대, 아파트 임대 등

(2) 비주거용 건물 임대업 : 사무실 임대, 상점 임대 등

(3) 기타 부동산 임대업 : 토지 임대, 광업권 임대, 지상권 임대 등

2) 부동산 개발 및 공급업

(1) 주거용 건물 개발 및 공급업 : 아파트 위탁개발 분양, 주택 위탁개발 분양 등

(2) 비주거용 건물 개발 및 공급업 : 사무용 건물 위탁개발 분양, 상가 건물 위탁개발 분양 등

(3) 기타 부동산 개발 및 공급업 : 농지개발 분양, 용지개발 분양 등

3) 부동산관리업

- (1) 주거용 부동산 관리업 : 아파트 관리 등
- (2) 비주거용 부동산 관리업 : 사무용 건물 관리 등

- 4) 부동산 중개 및 감정평가업
 - (1) 부동산 자문 및 중개업
 - (2) 부동산 감정평가업

2강 부동산학 총론 - 부동산의 개념과 분류 - 부동산의 개념

1. 복합개념의 부동산과 복합부동산

- 1) 복합개념의 부동산 : 부동산을 경제적 · 법률적 · 기술적 개념으로 이해하여 체계화한 것
 - (1) 기술적(물리적) 개념 : 자연, 공간, 위치, 환경 등
 - (2) 경제적 개념 : 생산요소, 소비재, 상품, 자산, 자본 등
 - (3) 법률적 개념 : 협의의 부동산(토지와 그 정착물), 광의의 부동산

2) 복합부동산 : 부동산 활동 상의 개념
 - 토지와 정착물(예:건물, 임목 등)이 각각 독립된 거래의 객체이면서도 부동산 활동 상에 있어서는 일체로 취급하는 경우의 부동산을 말한다.

- 3) 복합건물 : 1개의 건물이 주거와 근린생활시설 등이 결합되어 있어 복합적 기능을 수행하는 건물(예:주상복합건물)

2. 물리적 개념

- 자연, 공간, 위치, 환경 등으로 부동산 활동의 대상인 유형적 측면의 부동산을 이해하는 데 도움이 된다.

- 1) 자연 : 부동산은 자연이라고 할 수 있으며, 자연으로서의 가치를 지닌 존재이다.
- 2) 공간 : 부동산은 수평 · 공중 · 지하 공간을 포함하는 3차원의 입체공간으로 구성되어 있다.
- 3) 위치 : 지리적 위치의 고정성으로 특정한 부동산은 특정한 위치를 지니게 되며, 위치는 부동산의 가치와 유용성을 결정하게 된다.
- 4) 환경 : 부동산에 영향을 미치는 자연적 · 물리적 · 사회적 · 경제적 조건이나 상황을 환경이라 하며, 부동산의 가치는 이러한 환경에 의하여 결정된다.

3. 경제적 개념

- 생산요소, 소비재, 상품, 자산, 자본 등으로 현대 사회의 부동산 활동에서 더욱 중요시되고 있다.

- 1) 생산요소 : 토지는 자본 · 노동과 더불어 3대 생산요소 중의 하나이다.
- 2) 소비재 : 토지는 생산요소이면서도 소비재이다.
- 3) 상품 : 부동산의 소비재의 성격을 지니고 있으므로 시장에서 거래의 대상이 되는 상품이지만 지리적 위치의 고정성으로 인하여 부동산의 소유권 등 부동산의 권리가 거래의 대상이 된다.
- 4) 자산 : 부동산은 다른 자산과 마찬가지로 소유 · 이용 · 처분의 대상이 되며 수익을 얻을 수도 있다.
- 5) 자본 : 부동산은 자본증식의 수단이 되기도 한다.

4. 법률적 개념

- 협의의 부동산, 광의의 부동산

- 1) 협의의 부동산 : 「민법」에서 규정하고 있는 토지 및 그 정착물을 「민법」상 부동산, 협의의 부동산이라고 한다.
 - (1) 토지 : 법률적 측면에서 소유권의 대상이 된다. 「민법」 제212조에서는 "토지의 소유권은 정당한 이익이 있는 범위 내에서 토지의 상하에 미친다"라고 규정하고 있다.
 - (2) 정착물 : 토지에 고정적으로 부착되어 용이하게 이동될 수 없는 물건
 - ① 토지와 독립물 : 토지와 별개의 거래대상이 되는 것으로 건물, 소유권보존등기된 임목, 명인방법을 갖춘 수목의 집단 · 미분리과실, 권원에 의하여 타인의 토지에서 재배되고 있는 농작물 등
 - ② 토지의 일부(토지의 부속물) : 토지와 일체로서 거래의 대상이 되는 것으로 수목, 돌담, 교량, 담장, 도로의 포장, 터널 등이 있다.

- 1) 수목 : 수목은 원칙적으로 토지의 일부에 불과하나 수목의 집단이 명인방법의 대상이 된 경우에는 예외적으로 독립된 정착물로서 취급된다.
- 2) 미분리과실 : 미분리과실이 명인방법의 대상이 된 경우에는 예외적으로 독립된 정착물로서 취급된다.
- 3) 명인방법 : 관습법상 인정되는 공시방법으로 수목의 집단이나 미분리과실 등에 대하여 소유자를 제3자가 명확히 인식할 수 있도록 일정한 표식을 하는 것을 말한다.

- (3) 정착물의 구분 기준
- ① 물건이 부착되어 있는 방법 : 건물에 부착되어 있는 물건이 물리적으로나 효용적으로 건물 가치에 아무런 손상을 주지 않고 제거할 수 있으면 동산, 그렇지 않으면 정착물로 간주
 - ② 물건의 성격 : 건물의 특정 위치나 용도에 맞도록 특별히 구축·고안 되었으면 정착물로 간주
 - ③ 물건을 설치한 의도 : 더 높은 수익을 얻을 목적이면 정착물, 이용목적이면 동산으로 간주
 - ④ 거래 당사자 간의 관계 : 임대인이 설치했다면 정착물, 임차인이 설치했다면 동산으로 간주
 - ⑤ 불분명할 경우 : 일단 정착물로 간주되어 매수자에게 넘어간다.
- 2) 광의의 부동산 : 협의의 부동산 및 준부동산을 포함하여 광의의 부동산이라고 한다.
- (1) 준부동산의 의미 : 개별 법률에 의해 등기나 등록 등 부동산과 유사한 공시방법을 갖춤으로써 부동산에 준하여 취급되는 특성의 동산이나 동산과 일체로 된 부동산의 집단 - 법률적 개념의 부동산
- (2) 준부동산의 종류
- ① 자동차
 - ② 항공기 및 경량 항공기
 - ③ 선박 : 20톤 이상의 선박이나 등기할 수 있는 소형 선박
 - ④ 입목
 - ⑤ 공장재단
 - ⑥ 광업재단
 - ⑦ 광업권
 - ⑧ 어업권
- (3) 준부동산의 특징 : 감정평가의 대상이 되며, 이론적으로 부동산 중개의 대상이 될 수 있다.

3강 부동산학 총론 - 부동산의 개념과 분류 - 지목에 따른 토지의 분류

1. 지목의 의미

- 지목(地目)이란 토지의 주된 용도에 따라 토지의 종류를 구분하여 지적공부에 등록한 것을 말한다.(28개 지목)

2. 지목의 설정 방법

- 1) 필지(筆地)마다 하나의 지목을 설정하여야 한다. 필지란 하나의 지번이 붙는 토지의 등록 단위를 말한다.
- 2) 1필지가 둘 이상의 용도로 활용되는 경우에는 주된 용도에 따라 지목을 설정하여야 한다.
- 3) 토지가 일시적 또는 임시적인 용도로 사용될 때에는 지목을 변경하지 아니한다.

3. 지목의 종류 및 표기 방법

- 1) 전(田) : 물을 상시적으로 이용하지 않고 곡물·원예작물(과수류는 제외)·약초·묘목·관상수 등의 식물을 주로 재배하는 토지와 식용으로 축순을 재배하는 토지
- 2) 답(田) : 물을 상시적으로 직접 이용하여 벼·연(蓮)·미나리·왕골 등의 식물을 주로 재배하는 토지
- 3) 과수원(畵) : 사과·배·밤·호두 등 과수류를 집단적으로 재배하는 토지와 이에 접속된 저장고 등 부속시설물의 부지(다만, 주거용 건축물의 부지는 "대")
- 4) 목장용지(畵) : 축산업 및 낙농업을 하기 위하여 초지를 조성한 토지, 축산법에 따른 가축을 사육하는 축사 등의 부지, 이와 접속된 부속시설물의 부지(다만, 주거용 건축물의 부지는 "대")
- 5) 임야(畵) : 산림 및 원야를 이루고 있는 수림지·죽림지·암석지·자갈땅·모래땅 등의 토지
- 6) 광천지(畵) : 지하에서 온수·약수·석유류 등이 용출되는 용출구와 그 유지에 사용되는 부지(다만, 온수·약수·석유류 등을 일정한 장소로 운송하는 송수관·송유관 및 저장시설 부지는 제외)
- 7) 염전(畵) : 바닷물을 끌어들여 소금을 채취하기 위하여 조성된 토지와 이에 접속된 제염장 등 부속시설물의 부지(다만, 천일제염 방식으로 하지 아니하고 동력으로 바닷물을 끌어들여 소금을 제조하는 공장시설물의 부지는 제외)
- 8) 대(垓)_(대) : 영구적 건축물 중 주거·사무실·점포와 박물관·극장·미술관 등 문화시설과 이에 접속된 정원 및 부속시설물의 부지, 관계 법령에 따른 택지조성공사가 준공된 토지
- 9) 공장용지(畵) : 제조업을 하고 있는 공장시설물의 부지, 관계 법령에 따른 공장부지 조성공사가 준공된 토지, 이와 같은 구역에 있는 의료시설 등 부속시설물의 부지
- 10) 학교용지(畵) : 학교의 교사와 이에 접속된 체육장 등 부속시설물의 부지
- 11) 주차장(차) : 자동차 등의 주차에 필요한 독립적인 시설을 갖춘 부지와 주차전용 건축물 및 이에 접속된 부속시설물의 부지(주차장법에 따른 노상주차장 및 부설주차장, 자동차 등의 판매 목적으로 설치된 물류장 및 야외전시장에 해당하는 시설의 부지는 제외)
- 12) 주유소용지(주) : 석유·석유제품 또는 액화석유가스 등의 판매를 위하여 일정한 설비를 갖춘 시설물의 부지, 저유소 및 원유 저장소

의 부지와 이에 접속된 부속시설물의 부지(다만, 자동차·선박·기차 등의 제작 또는 정비공장 안에 설치된 급유·송유 시설 등의 부지는 제외)

13) 창고용지(倉) : 물건 등을 보관하거나 저장하기 위하여 독립적으로 설치된 보관시설물의 부지와 이에 접속된 부속시설물의 부지

14) 도로(道) : 일반 공중의 교통 운수를 위하여 보행이나 차량 운행에 필요한 일정한 설비 또는 형태를 갖추어 이용되는 토지, 관계법령에 따라 도로로 개설된 토지, 고속도로의 휴게소 부지, 2필지 이상에 진입하는 통로로 이용되는 토지(다만, 아파트·공장 등 단일 용도의 일정한 단지 안에 설치된 통로 등은 제외)

15) 철도용지(鐵) : 교통 운수를 위하여 일정한 궤도 등의 설비와 형태를 갖추어 이용되는 토지와 이에 접속된 역사·차고·발전 시설 및 공작창 등 부속시설물의 부지

16) 제방(堤) : 조수·자연 유수·모래·바람 등을 막기 위하여 설치된 방조제·방수제·방사제·방파제 등의 부지

17) 하천(川) : 자연의 유수(流水)가 있거나 있을 것으로 예상되는 토지

18) 구거(溝) : 용수 또는 배수를 위하여 일정한 형태를 갖춘 인공적인 수로·둑 및 그 부속시설물의 부지와 자연의 유수가 있거나 있을 것으로 예상되는 소규모 수로 부지

19) 유지(池) : 물이 고이거나 상시적으로 물을 저장하고 있는 댐·저수지·소류지·호수·연못 등의 토지와 연·왕골 등이 자생하는 배수가 잘 되지 아니하는 토지

20) 양어장(養) : 육상에 인공으로 조성된 수산생물의 번식 또는 양식을 위한 시설을 갖춘 부지와 이에 접속된 부속시설물의 부지

21) 수도용지(水) : 물을 정수하여 공급하기 위한 취수·저수·도수·정수·송수 및 배수 시설의 부지 및 이에 접속된 부속시설물의 부지

22) 공원(公) : 일반 공중의 보건·휴양 및 정서생활에 이용하기 위한 시설을 갖춘 토지로서 법률에 따라 공원 또는 녹지로 결정·고시된 토지

23) 체육용지(體) : 국민의 건강증진 등을 위한 체육활동에 적합한 시설과 형태를 갖춘 종합운동장·실내체육관·야구장·골프장 등 체육시설의 토지와 이에 접속된 부속시설물의 부지(다만, 체육시설로서의 영속성과 독립성이 미흡한 정구장·골프연습장·실내수영장 및 체육도장, 유수를 이용한 요트장 및 카누장, 산림 안의 야영장 등의 토지는 제외)

24) 유원지(遊) : 일반 공중의 위락·휴양 등에 적합한 시설물을 종합적으로 갖춘 수영장·유선장·낚시터·어린이 놀이터·동물원·민속촌·경마장 등의 토지와 이에 접속된 부속시설물의 부지(다만, 이들 시설과 거리 등으로 보아 독립적인 것으로 인정되는 숙박시설 및 유기장의 부지와 하천·구거 또는 유지로 분류되는 것은 제외)

25) 종교용지(宗) : 일반 공중의 종교의식을 위하여 예배·법요·설교·제사 등을 위한 교회·사찰·향교 등 건축물의 부지와 이에 접속된 부속시설물의 부지

26) 사적지(私) : 문화재로 지정된 역사적인 유적·고적·기념물 등을 보존하기 위하여 구획된 토지(다만, 학교용지·공원·종교 용지 등 다른 지목으로 된 토지에 있는 유적·고적·기념물 등을 보호하기 위하여 구획된 토지는 제외)

27) 묘지(墓) : 사람의 시체나 유골이 매장된 토지, 법률에 따른 묘지공원으로 결정·고시된 토지 및 봉안시설과 이에 접속된 부속시설물의 부지(다만, 묘지의 관리를 위한 건축물의 부지는 "대")

28) 잡종지(雜) : 갈대밭, 실외에 물건을 쌓아두는 곳, 돌을 캐내는 곳, 흙을 파내는 곳, 야외 시장, 비행장, 공동우물, 영구적 건축물 중 변전소, 송신소, 수신소, 송유 시설, 도축장, 자동차 운전학원, 쓰레기 및 오물 처리장 등의 부지, 다른 지목에 속하지 않는 토지(다만, 원상회복을 조건으로 돌을 캐내는 곳 또는 흙을 파내는 곳으로 허가된 토지는 제외)

4강 부동산학 총론 - 부동산의 개념과 분류 - 용도지역에 따른 분류

현행 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서는 용도지역을 도시지역, 관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역 등 크게 4가지로 분류하고 있다.

1. 용도지역의 의미

- 토지의 이용 및 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등을 제한함으로써 토지를 경제적·효율적으로 이용하고 공공복리의 증진을 도모하기 위하여 서로 중복되지 아니하게 도시·군관리계획으로 결정하는 지역

2. 용도지역의 구분

1) 도시지역 : 인구와 산업이 밀집되어 있거나 밀집이 예상되어 그 지역에 대하여 체계적인 개발·정비·관리·보전 등이 필요한 지역

2) 관리지역 : 도시지역의 인구와 산업을 수용하기 위하여 도시지역에 준하여 체계적으로 관리하거나 농림업의 진흥, 자연환경 또는 산림의 보전을 위하여 농림지역 또는 자연환경보전지역에 준하여 관리할 필요가 있는 지역

3) 농림지역 : 도시지역에 속하지 아니하는 「농지법」에 따른 농업진흥지역 또는 「산지관리법」에 따른 보전산지 등으로서 농림업을 진흥시키고 산림을 보전하기 위하여 필요한 지역

4).자연환경보전지역 : 자연환경 · 수자원 · 해안 · 생태계 · 상수원 및 문화재의 보전과 수산자원의 보호 · 육성 등을 위하여 필요한 지역

3. 용도지역의 지정

- 국토교통부장관, 시 · 도지사 또는 대도시 시장은 용도지역의 지정 또는 변경을 도시 · 군관리계획으로 결정한다.

1) 도시지역 : 주거지역, 상업지역, 공업지역, 녹지지역의 어느 하나로 구분

(1) 주거지역 : 거주와 안녕과 생활의 보호를 위하여 필요한 지역

① 제1종 전용주거지역 : 단독주택 중심의 양호한 주거환경을 보호하기 위하여 필요한 지역

② 제2종 전용주거지역 : 공동주택 중심의 양호한 주거환경을 보호하기 위하여 필요한 지역

③ 제1종 일반주거지역 : 저층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역

④ 제2종 일반주거지역 : 중층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역

⑤ 제3종 일반주거지역 : 중고층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역

⑥ 준주거지역 : 주거기능을 위주로 이를 지원하는 상업기능 및 업무기능을 보완하기 위하여 필요한 지역

(2) 상업지역 : 상업이나 그 밖의 업무의 편익을 증진하기 위하여 필요한 지역

① 중심상업지역 : 도심 · 부도심의 상업기능 및 업무기능의 확충을 위하여 필요한 지역

② 일반상업지역 : 일반적인 상업기능 및 업무기능을 담당하게 하기 위하여 필요한 지역

③ 근린상업지역 : 근린지역에서의 일용품 및 서비스의 공급을 위하여 필요한 지역

④ 유통상업지역 : 도시 내 지역 간 유통기능의 증진을 위하여 필요한 지역

(3) 공업지역 : 공업의 편익을 증진하기 위하여 필요한 지역

① 전용공업지역 : 주로 중화학공업, 공해성 공업 등을 수용하기 위하여 필요한 지역

② 일반공업지역 : 환경을 저해하지 아니하는 공업의 배치를 위하여 필요한 지역

③ 준공업지역 : 경공업 및 그 밖의 공업을 수용하되, 주거기능 · 상업기능 및 업무기능의 보완이 필요한 지역

(4) 녹지지역 : 녹지의 보전에 필요한 지역

① 보전녹지지역 : 도시의 자연환경 · 경관 · 산림 및 녹지공간을 보전할 필요가 있는 지역

② 생산녹지지역 : 주로 농업적 생산을 위하여 개발을 유보할 필요가 있는 지역

③ 자연녹지지역 : 도시의 녹지공간의 확보, 도시확산의 방지, 장래도시용지의 공급 등을 위하여 보전할 필요가 있는 지역으로서 불가피한 경우에 한하여 제한적인 개발이 허용되는 지역

2) 관리지역 : 보전관리지역, 생산관리지역, 계획관리지역의 어느 하나로 구분하여 지정

(1) 보전관리지역 : 자연환경 보호, 산림 보호, 수질오염 방지, 녹지공간 확보 및 생태계 보호 등을 위하여 보전이 필요하나, 주변 용도지역과의 관계 등을 고려할 때 자연환경보전지역으로 지정하여 관리하기가 곤란한 지역

(2) 생산관리지역 : 농업 · 임업 · 어업 생산 등을 위하여 관리가 필요하나, 주변 용도지역과의 관계 등을 고려할 때 농림지역으로 지정하여 관리하기가 곤란한 지역

(3).계획관리지역 : 도시지역으로의 편입이 예상되는 지역이나 자연환경을 고려하여 제한적인 이용 · 개발을 하려는 지역으로서 계획적 · 체계적인 관리가 필요한 지역

3) 농림지역

4).자연환경보전지역

5강 부동산학 총론 - 부동산의 개념과 분류 - 부동산 활동상에 따른 토지의 분류

1. 대지(垓地)와 택지(宅地), 부지(敷地)

1) 대지(垓地)

- 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 상 지목이 대(垓)인 토지 또는 건축법 상 건축이 가능한 토지

2) 택지(宅地)

- 감정평가상 용어로 주거 · 상업 · 공업용지 등의 용도로 이용되고 있거나 이용목적으로 조성된 토지

3) 부지(敷地)

- 일정한 용도로 제공되고 있는 바닥 토지를 말하며, 건축 가능한 토지와 건축 불가능한 토지를 모두 포함한다.

4).비교

(1) 공업용지는 법률상 지목이 대(垓)인 토지에는 포함되지 않지만 택지에는 포함된다.

(2) 법률상 지목이 대(垓)인 토지보다는 택지가, 택지보다는 부지가 더 포괄적인 개념이다.

(3).부지는 모두 대지(垓地)에 해당되지는 않으나 대지(垓地)는 모두 부지에 해당된다.

2. 후보지와 이행지

1) 후보지

- 감정평가상 용도적 지역인 택지지역, 농지지역, 임지지역 상호 간에 다른 지역으로 전환되고 있는 지역의 토지

예) 농지지역→택지지역

2) 이행지

- 감정평가상 용도적 지역인 택지지역(주거·상업·공업지), 농지지역(전·답·과수원), 임지지역(용재림·신탄림) 내에서 지역 간 용도변경이 진행되고 있는 토지

예) 주거지역→상업지역

3).비교

(1) 용도의 다양성이라는 특성에서 비롯되며, 토지의 경제적 공급을 가능하게 한다.

(2) 전환 또는 이행 후의 용도를 중요시 한다. 따라서 동일수급권의 범위는 전환 또는 이행 후의 토지의 종별과 일치하는 경향이 있다. 다만, 성숙도가 낮은 경우는 전환 또는 이행 전의 토지의 종별과 일치하는 경향이 있다.

(3).후보지는 전환 완료 후 반드시 지목 변경을 초래하나, 이행지는 이행완료 후 반드시 지목 변경을 초래하는 것은 아니다.

예) 상업지가 주거지로 완료된 경우 지목은 동일하게 대(垓)이다.

3. 필지와 획지

1) 필지

- 하나의 지번이 붙는 토지의 등록단위를 말한다. 토지의 소유권이 미치는 범위와 한계를 표시하는 법률적인 개념이다.

2) 획지

- 인위적·자연적·행정적 조건에 따라 다른 토지와 구별되는 것으로 가격수준이 비슷한 수준의 일단의 토지를 말한다. 부동산 활동 또는 부동산 현상의 단위로 경제적·부동산학적인 개념이다.

3).비교

(1) 부동산활동의 경우 획지가 필지보다 더 중요시 된다.

(2).필지와 획지와의 구성관계

- ① 하나의 필지가 하나의 획지가 되는 경우 : 개별평가
- ② 하나의 필지가 여러 개의 획지가 되는 경우 : 구분평가
- ③.여러 개의 필지가 하나의 획지가 되는 경우 : 일괄평가

4. 맹지와 대지

1) 맹지

- 타인의 토지에 둘러싸여 도로에 어떤 접속면도 갖지 못하는 토지로서 건축법상 건축물을 세울 수 없다.

2) 대지(袋地)

- 어떤 택지가 다른 택지에 둘러싸여 공공도로에 연결되지 않은 택지로, 좁은 통로에 의해 접속 면을 갖는 자루형의 모양을 띠게 되는 택지를 말한다.

3).비교

- 맹지나 대지(袋地)를 감정평가할 때에는 그 이용 가치의 감소로 인하여 감가가 불가피하다.

5. 나지와 공지, 건부지

1) 나지

- 토지에 건물이나 그 밖의 정착물이 없고, 지상권 등 토지의 사용·수익을 제한하는 사법상의 권리가 설정되어 있지 아니한 토지

(1) 건부지에 비하여 최우효이용이 기대되기 때문에 시장성이 높다.

(2).나지이면서 지목이 대(垓)인 토지를 나대지라고 한다.

2) 공지

- 건폐율·용적률 등의 제한 때문에 한 필지 내에 비워둔 토지를 말한다.

3).건부지

- 건축물이 있는 토지로 건물 등의 용도에 제공되고 있는 토지

(1) 건부감가 : 건부지 평가액 < 나지 평가액

(2) 건부증가 : 건부지 평가액 > 나지 평가액

(3) 건부감가 : 건물 등이 부지의 최우효이용을 저해하는 경우 건물이 없는 경우에 비하여 토지의 가격이 낮게 평가는 경우로, 일반적으로 건부감가가 적용된다.

(4).건부증가 : 건물이 존재함으로써 토지 가격이 나지 보다 높게 평가되는 경우로 건축법상의 규제가 강화되는 경우의 건부지 등이 그 예이다.

6. 법지와 빈지

1) 법지

- 소유권은 인정되지만 활용 실익이 적은 토지로 유효 지표면의 경계와 인접지 또는 도로 면과의 경사면의 토지

2).빈지

- 활용 실익은 있지만 소유권이 인정되지 않는 토지로 해안가의 토지

7. 기타

- 1) 유희지 : 바람직스럽지 못하게 놀리는 토지
- 2) 휴한지 : 토지의 지력을 향상시키기 위하여 농지 등을 정상적으로 쉬게 하는 토지
- 3) 공한지 : 주로 도시 토지로서 지가 상승만을 기대하고 장기간 방치한 토지로서 투기 목적이 강하다.
- 4) 소지 : 대지 등으로 개발되기 이전의 자연상태로서의 토지
- 5) 선하지 : 고압선 아래의 토지를 말하며, 일반적으로 선하지 감가가 이루어진다.
- 6) 포락지 : 개인의 사유지인 전·답 등이 지반이 절토되어 무너져 내려 하천으로 변한 토지
- 7).한계지 : 택지 이용에 있어서 최원방권의 토지

6강 부동산학 총론 - 부동산의 개념과 분류 - 건물의 분류

1. 주택의 분류

1) 단독주택

- 단독주택의 형태를 갖춘 가정어린이집 · 공동생활가정 · 지역아동센터 및 노인복지시설을 포함한다.

(1) 단독주택

(2) 다중주택

- ① 학생 또는 직장인 등 여러 사람이 장기간 거주할 수 있는 구조로 되어 있는 것
- ② 독립된 주거의 형태를 갖추지 아니한 것
- ③ 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적의 합계가 330제곱미터 이하일 것
- ④ 주택으로 쓰는 층수(지하층 제외)가 3개 층 이하일 것

(3) 다가구주택

- ① 주택으로 쓰는 층수(지하층 제외)가 3개 층 이하일 것
- ② 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적의 합계가 660제곱미터 이하일 것
- ③.19세대 이하가 거주할 수 있을 것

(4).공관

2).공동주택

- (1) 아파트 : 주택으로 쓰는 층수가 5개 층 이상인 주택
- (2) 연립주택 : 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660제곱미터를 초과하고, 층수가 4개 층 이하인 주택
- (3) 다세대주택 : 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660제곱미터 이하이고, 층수가 4개 층 이하인 주택
- (4).기숙사 : 학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 쓰는 것

2. 「주택법」에 따른 주택

1) 국민주택이란 다음의 어느 하나에 해당하는 주택으로서 국민주택규모 이하인 주택을 말한다.

- (1) 국가·지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사가 건설하는 주택
- (2) 국가·지방자치단체의 재정 또는 주택도시기금을 지원받아 건설되거나 개량되는 주택

2) 민영주택 : 국민주택을 제외한 주택

3) 임대주택 : 임대를 목적으로 하는 주택 - 공공임대주택, 민간임대주택

4) 세대구분형 공동주택 : 공동주택의 주택 내부 공간의 일부를 세대별로 구분하여 생활이 가능한 구조로 하되, 그 구분된 공간의 일부를 구분소유 할 수 없는 주택

5) 도시형 생활주택 : 300세대 미만의 국민주택규모에 해당하는 주택으로서 대통령령으로 정하는 주택

7강 부동산학 총론 - 부동산의 특성(속성) - 부동산의 속성

1. 자연으로서의 부동산

- 토지는 자연물, 즉 자연이다. 때문에 인간의 힘으로 생산할 수 없다는 물리적 특성은 부동산 문제의 원인이 된다.

1) 자연으로서 토지가 인간에게 제공하는 기능

- (1) 생활공간으로서 일정한 지표 및 지력을 제공
- (2) 교통관계에 있어서 특정한 위치
- (3) 생산활동에 있어서 물질적 생산요소가 된다.

2) 토지가 자연물이라는 점에서 파생되는 과제

- (1) 토지의 자연적 특성으로 인하여 일반경제이론의 적용을 어렵게 한다.
- (2) 사회성과 공공성이 강조되는 재화이며, 생산이 불가능한 한정된 자원이다.(토지공개념제도의 필요성)
- (3) 토지이용의 비가역성으로 인하여 보전의 필요성이 제기된다.

2. 공간으로서의 부동산

- 공간으로서의 토지는 지표뿐만 아니라 지하와 공중을 포함하는 3차원의 입체공간이다.

1) 3차원의 입체공간

- (1) 공중, 지하, 수평을 포함하여 3차원의 입체공간이다.
- (2) 기술적, 경제적, 법률적 측면의 복합개념으로 고려된다.
- (3) 3차원 입체공간이론의 필요성

- ① 토지이용의 집약화로 건물 또한 고층화·입체화되므로 공간개념의 중요성이 확대
- ② 부동산의 가격은 3차원의 입체공간으로서의 가격을 의미한다.
- ③ 입체공간에 대한 법률적인 재산권 보장의 이론적 근거가 필요
- ④.입체공간에 대한 지적행정 측면에서의 지원·공시기능 등이 미비

2) 입체공간의 활용

- (1) 구분지상권 - 지하 또는 지상의 공간은 상·하의 범위를 정하여 지상권의 목적으로 할 수 있다.
- (2) 지하공간 - 경제적 이용이 가능한 범위 내에서의 일정 규모의 공간자원
- (3) 개발권양도제도(TDR)
 - ① 토지소유자의 개발제한으로 발생하는 손해를 개발가능지역의 토지를 개발할 수 있는 권리의 부여
 - ② 토지 소유자의 재산상 손실을 공공이 부담해야 하는 비용을 절감하면서 규제에 따른 손실의 보전
 - ③.토지의 개발권을 인정하는 것이지 소유권을 부여하는 것은 아니다.
- (4) 용적률 인센티브 제도
- (5).용적률 거래제도

3).공간적 범위에 따른 토지의 소유권

- (1) 토지의 소유권은 정당한 이익이 미치는 토지의 상하에 미친다.
- (2).미채굴광물은 토지소유자의 효력이 미치지 못한다.

3. 위치로서의 부동산

- 지리적 위치의 고정성으로 인하여 특정한 위치를 지니게 되기 때문에 위치에 따라 그 가치나 이용상태가 달라진다.

1) 절대적 위치와 상대적 위치

- (1) 절대적 위치는 지리적 위치의 고정성으로 인하여 불변적이다.
- (2).상대적 위치는 주변의 토지이용상황에 따라 결정되어지며, 유동적이고 가변적이다.

2).위치의 가치와 접근성

- (1) 부동산의 용도에 따른 유용성 - 위치의 가치를 평가할 때는 용도를 먼저 고려하여야 한다.
 - ① 주거용 부동산 : 쾌적성, 편리성 등
 - ② 상업용 부동산 : 수익성 등
 - ③ 공업용 부동산 : 생산성(비용 절약의 경제성) 등
 - ④ 농업용 부동산 : 생산성(토지의 비옥도) 등
 - ⑤ 공공용 부동산 : 주민의 편의성 등
 - ⑥.레저용 부동산 : 경관과 수익성 등
- (2).접근성 - 대상 목적물에 도달하는데 소요되는 거리적·시간적·경제적·심리적 부담의 정도
 - ① 일반적으로 접근성이 좋으면 좋을수록 부동산의 가치는 상승한다.
 - ②.용도에 따라 접근성의 평가기준도 달라진다.

4. 환경으로서의 부동산

- 부동산에 영향을 미치는 자연적 · 물리적 · 사회적 · 경제적 조건이나 상황

1) 부동산과 환경과의 관계

- (1) 환경은 부동산 활동을 지배하고, 가변성이 있으므로 환경의 변화는 부동산 현상에 영향을 미친다.
- (2) 부동산 활동을 통하여 환경을 개선해 나가기도 한다.

2) 환경의 구성요소

(1) 자연적 환경

- ① 자연자질(지세, 지형 기후 등) - 광의의 자연적 환경
- ② 자연자원(양식, 섬유, 건축자재, 광물 등) - 협의의 자연적 환경

(2) 인문적 환경

- ① 사회적 환경 : 소비자의 행동, 가족, 학교 및 교육환경, 지역개발과 재개발, 공공시설의 정비상태 등
- ② 문화적 환경 : 주택의 건축양식, 주거생활의 관습 등
- ③ 기술적 환경 : 기술혁신, 건축공법의 개발 등
- ④ 경제적 환경 : 재정정책 및 금융정책, 경기변동, 물가, 임금 등
- ⑤ 제도적 환경 : 법이나 정치 · 행정적 환경 등

8강 부동산학 총론 - 부동산의 특성(속성) - 토지의 특성

1. 토지의 특성

- 자연물인 토지가 일반재화와 달리 지니고 있는 특별한 성질

- 1) 자연적 특성 : 부동성, 부증성, 영속성, 개별성, 인접성
- 2) 인문적 특성 : 용도의 다양성, 합병 · 분할의 가능성, 위치의 가변성, 지역성

2. 토지의 자연적 특성

1) 부동성(不動性, 비이동성, 지리적 위치의 고정성)

- (1) 부동산과 동산을 구별 짓는 하나의 근거가 되며, 권리의 공시방법을 달리하는 이유가 된다.
- (2) 부동산 활동 및 부동산 현상을 지역화 또는 국지화 시킨다.
- (3) 부동산 시장을 지역적 또는 국지적 시장으로 만든다.
- (4) 부동산 시장은 지역적 시장이 되므로 중앙정부나 지역자치단체의 상이한 규제를 받는다.
- (5) 부동산 활동을 임장활동, 정보활동으로 만든다.
- (6) 부동산 시장을 불완전경쟁시장으로 만들며, 추상적 시장이면서 구체적 시장이라는 양면성을 갖게 한다.
- (7) 토지의 이용방식이나 입지선정에 많은 영향을 미친다.

(8) 외부효과를 발생시키는 원인이 되며, 제도적인 규율의 대상으로 삼기 쉽다.

(9) 지역분석의 근거가 되며, 부동산 가격의 원칙 중 적합의 원칙, 외부성의 원칙의 근거가 된다.

★ 추상적 시장과 구체적 시장 - 부동산이라는 특성에 기인하는 양면성

- 부동산 시장이 추상적 시장이라는 것은 특정한 장소를 통하지 않고도 거래가 이루어지기 때문이며,

- 부동산 시장이 구체적이라는 것은 부동산 시장은 지역적 시장으로 존재하기 때문이다.

2) 부증성(不增性, 비생산성, 비증가성, 면적의 유한성, 수량의 고정성)

(1) 토지의 물리적 공급은 불가능하며, 물리적 공급곡선은 수직선의 형태, 가격에 대하여 완전비탄력적이다.

(2) 균형가격이 형성되지 않아 감정평가의 필요성이 요구된다.

(3) 생산비의 법칙이 적용되지 않아 원가법을 통한 평가가 불가능하다.

(4) 토지부족에 따른 문제, 지가상승에 따른 문제 등 토지문제의 가장 큰 원인이 된다.

(5) 토지이용의 집약화로 도심 건물이 고층화·입체화되는 원인이 된다.

(6) 공급능력의 한계로 수요자 경쟁의 원인, 입지 경쟁의 원인이 된다.

(7) 토지이용의 사회성·공공성이 요청되며, 토지공개념의 근거가 된다.

★ 토지의 물리적 공급과 용도적(경제적) 공급

- 토지의 절대량을 증가시키는 물리적 공급은 부증성으로 인하여 불가능하다.

- 용도의 전환이나 이행을 통한 토지의 경제적 이용도를 향상시키는, 즉 용도적 관점에서의 공급은 가능하다.

3) 영속성(永續性, 비소모성, 불변성, 내구성)

(1) 물리적 감가상각의 논리가 적용되지 않는다.

(2) 소모를 전제로 하는 재생산 이론이나 사고방식을 적용할 수 없게 한다.

(3) 가치보존력이 우수하며, 장기투자를 통해 자본이득과 소득이득을 얻을 수 있다.

(4) 소유이익과 사용이익의 분리가 가능하여, 임대차 시장의 발달 근거가 된다.

(5) 부동산 활동의 장기적 배려 및 부동산 관리의 중요성을 크게 한다.

(6) 가격하락에 따른 공급의 감소가 탄력적이지 못하다.

4) 개별성(個別性, 비대체성, 비동질성)

(1) 개개 부동산의 가격이나 수익 등을 개별화·구체화하여 부동산 현상을 개별화 시킨다.

(2) 부동산학의 이론이나 원리의 도출을 어렵게 한다.

(3) 부동산간의 비교를 어렵게 하며, 표준지 선정에도 어려움이 따른다.

(4) 일물일가의 법칙 적용을 배제시킨다.

(5) 감정평가의 필요성이 요구되며, 감정평가에 있어 개별분석의 근거가 된다.

(6) 상품의 비표준화, 시장기구의 비조직성, 거래의 비공개성 등 부동산 시장의 특성을 야기시킨다.

(7) 특정부동산에 대한 정보수집이 어렵고 거래비용이 높아질 수 있다.

5) 인접성(隣接性, 연결성, 연속성)

(1) 외부효과와 관련이 있어 개발이익의 환수나 개발손실의 보상의 논리적 근거가 된다.

(2) 가격형성에 있어 지역분석의 근거가 된다.

- (3) 소유와 관련한 경계문제를 야기시킨다.
- (4) 용도에 있어서 인접지 간 대체가능성을 존재케 한다.
- (5) 토지의 협동적 이용을 필연화 시킨다.

3. 토지의 인문적 특성

1) 용도의 다양성(다용도성, 용도전환의 가변성)

- (1) 최유효이용의 성립근거가 된다.
- (2) 용도의 전환이나 이행·병존을 가능하게 한다.
- (3) 용도의 전환 또는 이행을 통한 토지의 경제적(용도적) 공급을 가능하게 한다.
- (4) 최적의 용도를 결정하는 적지론의 근거를 제공한다.
- (5) 가격다원설의 논리적 근거를 제공한다.

2) 분할·합병의 가능성(분합성)

- (1) 토지의 효과적인 분할·합병과 최유효이용은 불가분의 관계에 있다.
- (2) 용도의 다양성을 지원하는 기능을 갖는다.
- (3) 분할 증가 및 감가, 합병 증가 및 감가를 발생하게 한다.
- (4) 규모의 경제가 일어나게 하며 플로테이지(plottage) 현상을 발생하게 한다.

★ 플로테이지(plottage) 현상

- 토지 이용에 있어 획지를 개별적으로 이용하는 것보다 전체를 이용함으로써 토지의 효용이 증가한다.

3) 위치의 가변성

- 토지의 물리적(절대적) 위치는 불변이지만, 토지의 인문적(상대적) 위치는 환경의 변화에 따라 가변적이므로 사회적·경제적·행정적으로 움직일 수 있다.

- (1) 사회적 위치의 변화 : 인구 및 가구 수의 변화, 공원이나 학교의 이전, 주거환경의 개선 및 악화 등
- (2) 경제적 위치의 변화 : 경제성장, 경기변동, 물가, 기술혁신, 교통체계의 변화 등
- (3) 행정적 위치의 변화 : 토지이용계획이나 도시·군계획의 변화, 부동산세제의 변화, 주택정책의 변화 등

4) 상품의 고가성

- 부동산은 일반재화에 비해 단위도 크고 가격도 고가라는 특성

- (1) 장기간에 걸친 구매자금의 축적이 필요하다.
- (2) 자금의 유용성과 밀접한 관련을 갖게 된다.
- (3) 부동산 시장에서의 진출입을 어렵게 하여, 부동산 시장의 참여자를 소수로 한정되게 한다.
- (4) 구매 의사결정 시 고려할 사항을 많게 한다.

9강 부동산 경제론 - 부동산의 수요와 공급 - 부동산 수요

1. 부동산 수요와 수요량

1) 수요 : 소비자들이 어떤 재화나 서비스에 대하여 구매력을 갖추고 일정기간 동안 구매하고자 하는 욕구

- (1) 일정한 기간 동안을 의미하는 유량 개념이다.
- (2) 구매의사와 구매력을 갖춘 유효수요를 의미한다.
- (3) 구입하고자 양을 의미하는 사전적 개념이다.

2) 수요량 : 특정 가격수준에서 구매하고자 의도하는 최대의 양

3) 수요가격 : 구입하기 위하여 지불하고자 하는 최대 가격

★ 유량과 저량

1) 유량(flow) : 일정 기간을 명시해야 측정할 수 있는 변수

예) 임료, 지대, 월급여, 순영업소득, 신규주택 공급량, 주택거래량 등

2) 저량(stock) : 일정 시점에서 측정할 수 있는 변수

예) 가격, 지가, 자산의 가치, 부채, 인구수, 주택재고량, 통화량 등

3) 주택저량과 주택유량

(1) 현재 우리나라에 900만채의 주택이 존재하고 있다. 이 중 50만 채는 공가이다.

- 주택저량의 공급량 : 900만 채 , 주택저량의 수요량 : 850만 채

(2) 1년 동안 10만 채의 주택이 신규로 건설되었다. 이 중 1만 채가 미분양되었다.

- 주택유량의 공급량 : 10만 채 , 주택유량의 수요량 : 9만 채

2. 수요곡선

1) 수요함수

- 어떤 재화에 대한 수요량과 그 재화의 수요량에 영향을 주는 요인들과의 함수관계

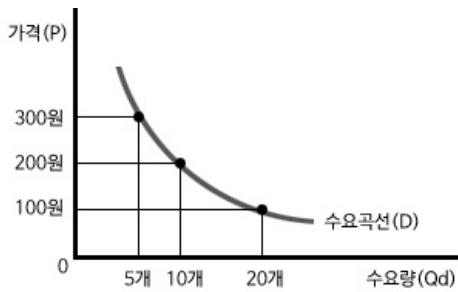
2) 수요법칙

- 당해 재화의 가격 이외의 요인은 모두 일정하다는 가정하에, 재화의 가격과 수요량은 반비례한다.

- 즉 가격이 하락하면 수요량은 증가하고, 가격이 상승하면 수요량은 감소한다.

3) 수요곡선 : 재화의 가격과 수요량과의 관계를 나타낸 곡선

- 수요곡선은 우하향한다.



4) 개별수요곡선과 시장수요곡선

- (1) 개별수요곡선 : 개별수요자들이 각각의 가격에서 구매하고자 의도한 수량을 나타내는 곡선
- (2) 시장수요곡선
 - ① 개별수요곡선을 수평으로 합하여 도출한 곡선
 - ② 시장수요곡선은 개별수요곡선보다 기울기가 더 완만하며 더 탄력적이다.

★ 수요법칙의 성립이유(대체효과와 소득효과)

1) 대체효과란 실질소득의 변화가 없는 상태에서 대체관계에 있는 두 상품 사이의 상대적인 가격이 변함으로써 발생하는 효과

- (1) 어떤 재화의 가격이 상승하면 그 재화의 소비는 감소하고, 대체관계에 있는 재화의 수요는 증가
- (2) 어떤 재화의 가격이 하락하면 그 재화의 소비는 증가하고, 대체관계에 있는 재화의 수요는 감소

2) 소득효과란 상대적인 가격의 변화가 없는 상태에서 실질소득이 변함으로서 발생하는 효과

- (1) 어떤 재화의 가격이 상승하면 소비자의 실질소득이 감소하여 그 재화의 소비가 감소
- (2) 어떤 재화의 가격이 하락하면 소비자의 실질소득이 증가하여 그 재화의 수요가 증가

3) 대체효과와 소득효과를 합하여 가격효과 또는 합성효과라고 하며 이러한 대체효과와 소득효과를 통하여 수요곡선이 우하향하는 모습을 설명할 수 있다.

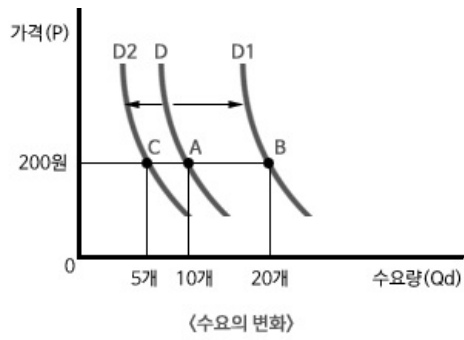
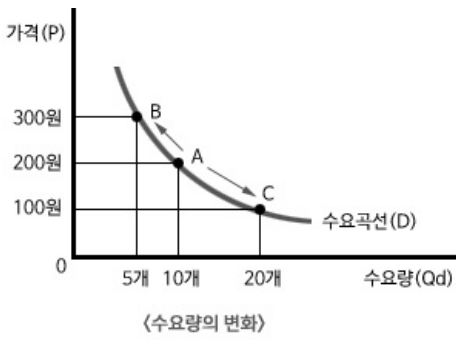
3. 수요량의 변화와 수요의 변화

1) 수요량의 변화

- 재화의 가격이 변하면 수요량이 변하여 수요곡선 내에서 점의 이동을 초래한다.

2) 수요의 변화

- 가격 이외의 요인이 변하면 동일한 가격수준에서 수요량이 변하여 수요곡선 자체의 이동을 초래한다.



4. 수요의 변화요인 : 가격 이외의 변화 요인

1) 수요곡선의 이동

- (1) 수요의 변화요인이 변하여 수요가 증가하면 수요곡선 자체가 우측으로 이동하며,
- (2) 수요의 변화요인이 변하여 수요가 감소하면 수요곡선 자체가 좌측으로 이동한다.

2) 수요의 증가와 감소 요인

(1) 수요의 증가

- ① 인구의 증가
- ② 소득수준의 향상 (정상재인 경우)
- ③ 대체재의 가격 상승, 보완재의 가격하락
- ④ 금리의 인하, 조세의 인하
- ⑤ 가격 상승에 대한 기대감의 고조
- ⑥ 대부비율의 상승, 총부채상환비율의 상승 등

(2) 수요의 감소

- ① 인구의 감소
- ② 소득수준의 감소, 열등재인 경우 소득수준의 향상
- ③ 대체재의 가격 하락, 보완재의 가격 상승
- ④ 금리의 인상, 조세의 인상
- ⑤ 대체투자 대상의 호황, 주가 상승
- ⑥ 대부비율의 하락, 총부채상환비율의 하락 등

3) 정상재와 열등재

- (1) 정상재 : 소득이 증가함에 따라 수요가 증가하고, 소득이 감소하면 수요가 감소하는 재화
- (2) 열등재 : 소득이 증가함에 따라 수요가 감소하고, 소득이 감소하면 수요가 증가하는 재화

4) 대체재와 보완재

- (1) 대체재 : 가격 또는 효용이 비슷하여 대체가 가능한 재화
 - ① 예를 들어 빌라의 가격이 상승하여 아파트의 수요가 증가하였다면, 빌라와 아파트는 대체재이다.
- (2) 보완재 : 어느 한 재화를 소비했을 때 두 재화를 같이 소비하면 더 큰 만족을 주는 재화

- ① A 재화의 가격이 상승(하락)함에 따라서 B 재화의 수요가 감소(증가)하였다면 두 재화는 보완재이다.
- ② 예를 들어 커피의 가격이 상승하여 설탕의 수요가 감소하였다면 커피와 설탕은 보완재이다.

5. 부동산 수요의 유형 및 특징

1) 부동산 수요의 유형

(1) 실질적 수요와 잠재적 수요

- ① 실질적 수요 : 구매욕구에 구매력이 뒷받침 된 수요로 유효수요를 말한다.
- ② 잠재적 수요 : 구매욕구는 있지만 구매력이 없는 수요로, 구매력만 갖추면 유효수요가 될 수 있다.

(2) 본원적 수요(직접수요)와 파생적 수요(간접수요)

- ① 본원적 수요 : 최종소비재나 최종상품에 대한 수요
- ② 파생적 수요 : 다른 상품의 수요에서 파생되는 수요로 생산요소에 대한 수요
- ③ 주택에 대한 수요는 본원적 수요이며, 주거지로서 택지(토지)에 대한 수요는 파생적 수요이다.

2) 부동산 수요의 특징

- (1) 구매자금을 축적하는 데 오랜 시간이 요구되고, 금융제도가 영향을 미친다.
- (2) 수요의 요인은 수요자와 부동산의 종류에 따라 차이가 있다.
- (3) 구매결정과정에서 일반재화에 비해 전문적이고 복잡하다.
- (4) 구매절차에 있어서 일반 재화와 다른 방법(등기)이 쓰인다.
- (5) 담보 및 임대능력이 있어 하방경직성의 특징이 있다.
- (6) 개별성으로 인해 차별화된 수요의 유형이 나타난다

10강 부동산 경제론 - 부동산의 수요와 공급 - 부동산 공급

1. 부동산 공급과 공급량

1) 공급 : 생산자들이 일정 기간 동안 판매하고자 하는 욕구

(1) 유량공급과 저장공급

- ① 유량공급 : 일정한 기간 동안의 신규공급
- ② 저장공급 : 일정한 시점에서의 기존공급(재고공급)

(2) 판매능력을 갖춘 유효공급을 의미한다.

(3) 판매하고자 하는 양을 의미하는 사전적 개념이다.

2) 공급량 : 생산자가 어떤 재화의 가격수준에 대응하여 판매하고자 하는 최대의 수량

3) 공급가격 : 공급하기 위해 받고자 하는 최소 가격

2. 공급곡선

1) 공급함수

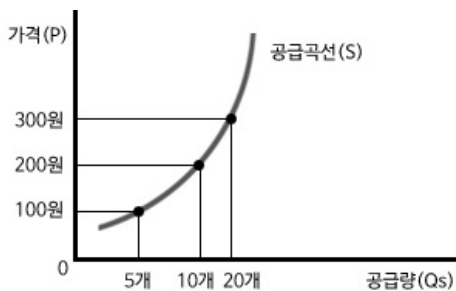
- 어떤 재화에 대한 공급량과 그 재화의 공급량에 영향을 주는 요인들과의 함수관계

2) 공급법칙

- 당해 재화의 가격 이외의 요인은 모두 일정하다는 가정하에, 당해 재화의 가격과 공급량은 비례한다.
- 즉, 가격이 하락하면 공급량은 감소하고 가격이 상승하면 공급량은 증가한다.

3) 공급곡선

- 공급곡선은 우상향한다.



4) 개별공급곡선과 시장공급곡선

- (1) 개별공급곡선 : 개별공급자들이 각각의 가격에서 공급하고자 하는 수량을 나타내는 곡선
- (2) 시장공급곡선
 - ① 개별공급곡선을 수평으로 합하여 도출한 곡선
 - ② 시장공급곡선의 기울기는 개별공급곡선의 기울기보다 완만하게 된다.

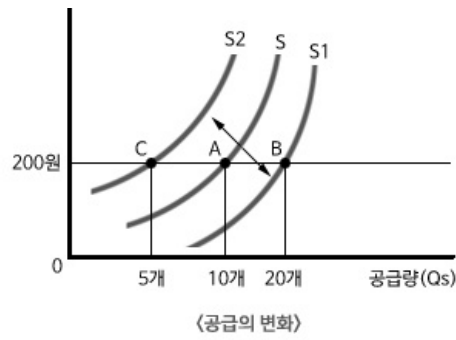
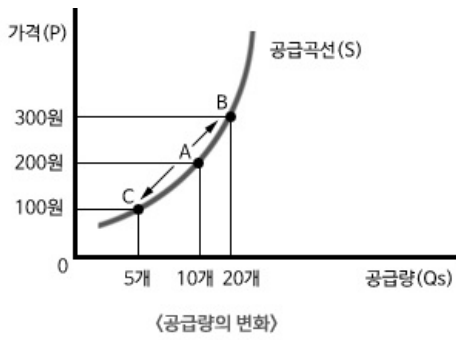
3. 공급량의 변화와 공급의 변화

1) 공급량의 변화

- 재화의 가격이 변하면 공급량이 변하여 공급곡선 내에서 점의 이동을 초래한다.

2) 공급의 변화

- 가격 이외의 요인이 변하면 동일한 가격수준에서 공급량이 변하여 공급곡선 자체의 이동을 초래한다.



4. 공급의 변화요인

1) 공급곡선의 이동

- (1) 공급의 변화요인이 변하여 공급이 증가하면 공급곡선 자체가 우측으로 이동하며,
- (2) 공급의 변화요인이 변하여 공급이 감소하면 공급곡선 자체가 좌측으로 이동한다.

2) 공급의 증가와 감소요인

(1) 공급의 증가

- ① 기술수준의 향상
- ② 생산요소 가격의 하락
- ③ 대체재의 가격 하락, 보완재의 가격 상승
- ④ 금리의 인하, 조세의 인하, 규제 완화

(2) 공급의 감소

- ① 기술수준의 퇴보
- ② 생산요소 가격의 상승
- ③ 대체재의 가격 상승, 보완재의 가격 하락
- ④ 금리의 인상, 조세의 인상, 규제 강화

5. 부동산 공급의 유형 및 특성

1) 부동산 공급의 유형

(1) 토지의 물리적 공급과 경제적 공급

① 토지의 물리적 공급

- 부증성으로 인하여 토지의 절대량을 증가시키는 물리적 공급은 불가능하다.
- 토지의 물리적 공급곡선은 수직선의 형태로 가격에 대하여 완전비탄력적이다.

② 토지의 경제적 공급

- 용도의 다양성으로 인하여 토지의 경제적 공급은 가능하다.
- 토지의 경제적 공급곡선은 우상향하는 형태이다.

(2) 신규공급과 기존공급(재고공급)

- ① 신규공급 : 생산자가 시장에 부동산을 새로이 공급하는 것
- ② 기존공급 : 기존의 부동산 소유자가 소유하고 있던 부동산을 공급하는 것
 - 부동산의 기존공급은 부동산의 내구성이라는 특성에 기인한다.
 - 소비자인 기존 부동산의 소유자도 부동산 공급자가 될 수 있다.

(3) 장기공급과 단기공급

- ① 단기공급
 - 단기적으로는 신규공급이 불가능하다.
 - 가격이 상승한다고 하더라도 공급량이 크게 증가하기 어렵다.
 - 단기공급곡선의 기울기는 급하게 된다.
- ② 장기공급
 - 부동산은 장기적으로는 신규공급이 가능하다.
 - 따라서 장기공급곡선의 기울기는 단기공급곡선의 기울기보다 완만하며 탄력적이다.

2) 부동산 공급의 특징

- (1) 부증성, 개별성의 특성은 부동산 공급을 비탄력적이고 독점적으로 만든다.
- (2) 공간성, 위치성의 속성으로 인하여 부동산은 공간과 위치가 공급되는 성질이 있다.

11강 부동산 경제론 - 부동산의 수요와 공급 - 수요와 공급의 균형

1. 수요와 공급의 균형

- 부동산시장의 균형도 일반재화처럼 수요와 공급의 균형에 의하여 달성된다.
- 초과수요(수요량 > 공급량) 는 가격을 상승시켜 수요량은 감소, 공급량은 증가시키는 요인으로 작용한다.
- 초과공급(수요량 < 공급량) 은 가격을 하락시켜 수요량은 증가, 공급량은 감소시키는 요인으로 작용한다.
- 결국 수요량과 공급량이 같아져서 초과수요도 초과공급도 없는 상태에 이르며, 이를 균형이라고 한다.

1) 균형조건

- (1) 수요량(Qd) = 공급량(Qs), 즉 수요량과 공급량이 같아야 한다.
- (2) 수요곡선과 공급곡선이 교차하는 점에서 결정되며, 이 점을 균형점이라고 한다.

2) 균형가격 및 균형거래량

- (1) 수요량(Qd) = 공급량(Qs) = 균형거래량
- (2) 균형점에서 균형가격이 결정되는 것을 수요공급의 법칙이라고 한다.

2. 균형의 이동

- 수요곡선은 우하향하고 공급곡선은 우상향한다.

1) 수요의 변화

- 공급은 일정하다는 가정하에 수요가 증가하거나 감소하는 경우 균형가격과 균형거래량의 변화는 다음과 같다.

- (1) 수요증가 : 수요곡선 우측이동, 초과수요 상태, 균형가격의 상승, 균형거래량의 증가
- (2) 수요감소 : 수요곡선 좌측이동, 초과공급 상태, 균형가격의 하락, 균형거래량의 감소

2) 공급의 변화

- 수요는 일정하다는 가정하에 공급이 증가하거나 감소하는 경우 균형가격과 균형거래량의 변화는 다음과 같다.

- (1) 공급증가 : 공급곡선 우측이동, 초과공급 상태, 균형가격의 하락, 균형거래량의 증가
- (2) 공급감소 : 공급곡선 좌측이동, 초과수요 상태, 균형가격의 상승, 균형거래량의 감소

3) 수요의 변화와 공급의 변화

- 수요의 변화와 공급의 변화가 동시에 일어나는 경우로 균형가격과 균형거래량의 변화는 다음과 같다.

(1) 수요와 공급이 동시에 증가할 경우 : 수요곡선과 공급곡선은 모두 우측으로 이동한다.

① 수요와 공급의 증가분의 크기를 알 수 없는 경우

- 균형가격의 변화는 알 수 없으나, 균형거래량은 증가한다.

② 수요와 공급의 증가분의 크기를 알 수 있는 경우

- ⓐ 수요의 증가 > 공급의 증가 : 초과수요, 균형가격 상승, 균형거래량 증가
- ⓑ 수요의 증가 < 공급의 증가 : 초과공급, 균형가격 하락, 균형거래량 증가
- ⓒ 수요의 증가 = 공급의 증가 : 균형상태, 균형가격 불변, 균형거래량 증가

(2) 수요와 공급이 동시에 감소할 경우 : 수요곡선과 공급곡선은 모두 좌측으로 이동한다.

① 수요와 공급의 감소분의 크기를 알 수 없는 경우

- 균형가격의 변화는 알 수 없으나, 균형거래량은 감소한다.

② 수요와 공급의 감소분의 크기를 알 수 있는 경우

- ⓐ 수요의 감소 > 공급의 감소 : 초과공급, 균형가격 하락, 균형거래량 감소
- ⓑ 수요의 감소 < 공급의 감소 : 초과수요, 균형가격 상승, 균형거래량 감소
- ⓒ 수요의 감소 = 공급의 감소 : 균형상태, 균형가격 불변, 균형거래량 감소

(3) 수요는 증가하고 공급은 감소할 경우 : 수요곡선은 우측이동, 공급곡선은 좌측 이동

① 수요의 증가분과 공급의 감소분의 크기를 알 수 없는 경우

- 균형가격은 상승하나, 균형거래량의 변화는 알 수 없다.

② 수요의 증가분과 공급의 감소분의 크기를 알 수 있는 경우

- ⓐ 수요의 증가 > 공급의 감소 : 초과수요, 균형가격 상승, 균형거래량 증가
- ⓑ 수요의 증가 < 공급의 감소 : 초과수요, 균형가격 상승, 균형거래량 감소
- ⓒ 수요의 증가 = 공급의 감소 : 초과수요, 균형가격 상승, 균형거래량 불변

(4) 수요는 감소하고 공급은 증가할 경우 : 수요곡선은 좌측이동, 공급곡선은 우측 이동

① 수요의 감소분과 공급의 증가분의 크기를 알 수 없는 경우

- 균형가격은 하락하나, 균형거래량의 변화는 알 수 없다.

② 수요의 감소분과 공급의 증가분의 크기를 알 수 있는 경우

- ⓐ 수요의 감소 > 공급의 증가 : 초과공급, 균형가격 하락, 균형거래량 감소
- ⓑ 수요의 감소 < 공급의 증가 : 초과공급, 균형가격 하락, 균형거래량 증가
- ⓒ 수요의 감소 = 공급의 증가 : 초과공급, 균형가격 하락, 균형거래량 불변

12강 부동산 경제론 - 부동산의 수요와 공급 - 수요의 탄력성

1. 수요의 가격탄력성

- 수요의 가격탄력성이란 가격의 변화율에 대한 수요량의 변화율을 말한다.
- 가격이 변할 때 수요량이 얼마나 변하는지를 나타내는 정량적 지표이다.

$$\text{수요의 가격탄력성}(Ed) = \left| \frac{\text{수요량의 변화율}}{\text{가격의 변화율}} \right|$$

* 수요의 가격탄력성은 절대값으로 표현한다.

- 1) 최초의 값을 기준으로 수요의 가격탄력성을 계산할 경우에는 최초의 가격과 최초의 수요량을 사용한다.

$$\text{수요의 가격탄력성}(Ed) = \left| \frac{\text{수요량의 변화율}}{\text{가격의 변화율}} \right| = \left| \frac{\frac{\text{수요량의 변화분}}{\text{최초의 수요량}}}{\frac{\text{가격의 변화분}}{\text{최초의 가격}}} \right|$$

- 2) 중간점을 기준으로 수요의 가격탄력성을 계산할 경우에는 평균가격과 평균수요량을 사용한다.

$$\text{수요의 가격탄력성}(Ed) = \left| \frac{\text{수요량의 변화율}}{\text{가격의 변화율}} \right| = \left| \frac{\frac{\text{수요량의 변화분}}{(\text{최초의 수요량} + \text{새로운 수요량}) \div 2}}{\frac{\text{가격의 변화분}}{(\text{최초의 가격} + \text{새로운 가격}) \div 2}} \right|$$

2. 수요의 가격탄력성의 유형

가격의 변화율과 수요량의 변화율	가격탄력성의 유형	가격탄력성의 크기	곡선의 형태
가격의 변화율 = 수요량의 변화율	단위탄력적	$Ed = 1$	직각쌍곡선
가격의 변화율 < 수요량의 변화율	탄력적	$1 < Ed < \infty$	기울기 완만
가격의 변화율 > 수요량의 변화율	비탄력적	$0 < Ed < 1$	기울기 급
가격의 변화율 = 0	완전탄력적	$Ed = \infty$	수평
수요량의 변화율 = 0	완전비탄력적	$Ed = 0$	수직

3. 수요의 가격탄력성과 기울기

1) 수요의 가격탄력성이 클수록 수요곡선의 기울기가 완만해지고, 작을수록 기울기가 급해진다.

2) 즉 수요의 가격탄력성이 클수록 가격의 변화에 대해 수요량의 변화가 크다는 의미이다.

4. 수요의 가격탄력성에 영향을 미치는 요인

1) 대체재의 존재 유무 : 대체재가 많을수록 수요의 가격탄력성은 탄력적이다.

2) 일반재화와 부동산

(1) 일반재화에 비하여 부동산의 수요의 가격탄력성은 비탄력적이다.

(2) 부동산의 수요의 가격탄력성은 비탄력적이거나 지역별 · 용도별로 세분할수록 탄력적이 된다.

3) 주거용 부동산과 상 · 공업용 부동산

(1) 주거용 부동산의 수요의 가격탄력성은 상 · 공업용 부동산 보다는 탄력적이다.

4) 기간

(1) 단기일수록 수요의 가격탄력성은 비탄력적이며, 장기일수록 수요의 가격탄력성은 탄력적이다.

(2) 이는 부동산의 공급이 단기에는 이루어지기 어려운 점에 기인한다.

5) 용도의 다양성

- 부동산의 용도가 다양할수록 수요의 가격탄력성은 더 탄력적이다.

6) 용도전환

- 부동산의 용도전환이 용이할수록 수요의 가격탄력성은 더 탄력적이다.

7) 사치품과 생필품

- 사치품일수록 수요의 가격탄력성은 더 탄력적이다.

5. 수요의 가격탄력성과 기업의 총수입과의 관계

- 소비자들의 수요의 가격탄력성의 크기에 따라 가격을 차별화함으로써 기업은 총수입을 증가시킬 수 있다.

1) 탄력적 : 가격이 상승할 경우 → 총수입 감소, 가격이 하락할 경우 → 총수입 증가

2) 비탄력적 : 가격이 상승할 경우 → 총수입 증가, 가격이 하락할 경우 → 총수입 감소

3) 단위탄력적 : 가격이 상승할 경우 → 총수입 불변, 가격이 하락할 경우 → 총수입 불변

※ 수요의 가격탄력성이 탄력적이라는 의미는 가격이 상승할 때 수요량의 감소가 크다는 의미이다. 따라서 가격이 상승할수록 수요량이 감소가 크므로 기업의 총수입은 감소한다.

6. 수요의 소득탄력성

- 소득의 변화율에 대한 수요량의 변화율을 말한다.

$$\text{수요의 소득탄력성 (Ei)} = \left| \frac{\text{수요량의 변화율}}{\text{소득의 변화율}} \right|$$

1) 수요의 소득탄력성을 통하여 그 재화가 정상재인지 열등재인지 구분할 수 있다.

(1) 수요의 소득탄력성의 값이 양(+)일 경우(소득수준 증가 → 수요 증가) 그 재화는 정상재이다.

(2) 수요의 소득탄력성의 값이 음(-)일 경우(소득수준 증가 → 수요 감소) 그 재화는 열등재이다.

7. 수요의 교차탄력성

- A재화 가격의 변화율에 대한 B재화 수요량의 변화율을 말한다.

$$\text{수요의 교차탄력성 (Eab)} = \left| \frac{\text{B재화 수요량의 변화율}}{\text{A재화 가격의 변화율}} \right|$$

1) 수요의 교차탄력성을 통하여 두 재화가 대체재인, 보완재인지를 구별할 수 있다.

(1) 교차탄력성의 값이 양(+)일 경우(빌라의 가격 상승 → 아파트의 수요 증가) 두 재화는 대체재이다.

(2) 교차탄력성의 값이 음(-)일 경우(커피의 가격 상승 → 설탕의 수요 감소) 두 재화는 보완재이다.

13강 부동산 경제론 - 부동산의 수요와 공급 - 공급의 탄력성

1. 공급의 가격탄력성

- 공급의 가격탄력성이란 가격의 변화율에 대한 공급량의 변화율을 말한다.

- 가격이 변할 때 공급량이 얼마나 변하는지를 나타내는 정량적 지표이다.

$$\text{공급의 가격탄력성 (Es)} = \left| \frac{\text{공급량의 변화율}}{\text{가격의 변화율}} \right|$$

1) 최초의 값을 기준으로 공급의 가격탄력성을 계산할 경우 최초의 가격과 최초의 공급량을 사용한다.

$$\text{공급의 가격탄력성 (Ed)} = \left| \frac{\text{공급량의 변화율}}{\text{가격의 변화율}} \right| = \left| \frac{\frac{\text{공급량의 변화분}}{\text{최초의 공급량}}}{\frac{\text{가격의 변화분}}{\text{최초의 가격}}} \right|$$

2) 중간점을 기준으로 공급의 가격탄력성을 계산할 경우 평균가격과 평균공급량을 사용한다.

$$\text{공급의 가격탄력성}(E_d) = \frac{\text{공급량의 변화율}}{\text{가격의 변화율}} = \frac{\frac{\text{공급량의 변화분}}{(\text{최초의 공급량} + \text{새로운 공급량}) \div 2}}{\frac{\text{가격의 변화분}}{(\text{최초의 가격} + \text{새로운 가격}) \div 2}}$$

2. 공급의 가격탄력성의 유형

가격의 변화율과 공급량의 변화율	가격탄력성의 유형	가격탄력성의 크기	곡선의 형태
가격의 변화율 = 공급량의 변화율	단위탄력적	$E_s = 1$	원점을 통과하는 직선
가격의 변화율 < 공급량의 변화율	탄력적	$1 < E_s < \infty$	기울기 완만
가격의 변화율 > 공급량의 변화율	비탄력적	$0 < E_s < 1$	기울기 급
가격의 변화율 = 0	완전탄력적	$E_s = \infty$	수평
공급량의 변화율 = 0	완전비탄력적	$E_s = 0$	수직

3. 공급의 가격탄력성과 기울기

- 1) 공급의 가격탄력성이 탄력적일수록 공급곡선의 기울기는 완만해진다.
- 2) 공급의 가격탄력성과 공급곡선의 기울기의 값 사이에는 반비례의 관계가 성립된다.

4. 공급의 가격탄력성에 영향을 미치는 요인

- 1) 일반재화와 부동산
 - 일반재화에 비하여 부동산의 공급의 가격탄력성은 비탄력적이다.
- 2) 기간
 - 1) 장기적으로는 신규공급이 가능하여, 가격이 상승할 경우 단기 보다는 장기적으로 공급량은 많이 증가한다.

2) 따라서 단기일수록 공급의 가격탄력성은 비탄력적, 장기일수록 탄력적이다.

3) 용도전환

- 용도전환이 용이할수록 공급의 가격탄력성은 탄력적이다.

4) 용도변경을 제한하는 법규

- 법규가 많을수록 부동산 공급의 가격탄력성은 비탄력적이다.

5) 건축 인 · 허가

- 건축 인 · 허가가 용이할수록 공급의 가격탄력성은 탄력적이다.

6) 기존주택 공급과 신규주택공급

- 기존주택 공급의 가격탄력성은 탄력적이거나, 신규주택 공급의 가격탄력성은 비탄력적이다.

7) 생산에 소요되는 기간

- 생산에 소요되는 기간이 길수록 부동산 공급의 가격탄력성은 비탄력적이다.

8) 생산량을 증가시킬 경우 생산요소의 가격

- 생산요소의 가격이 상승할수록 부동산 공급의 가격탄력성은 비탄력적이다.

9) 토지의 물리적 공급은 완전비탄력적이다.

14강 부동산 경제론 - 부동산의 수요와 공급 - 탄력성의 크기에 따른 균형의 변화

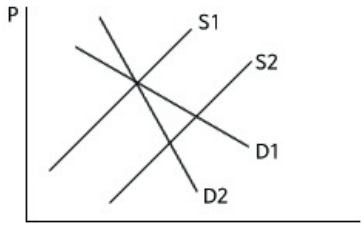
1. 가격탄력성의 크기에 따른 균형가격과 균형거래량의 변화

- 가격탄력성이 탄력적일수록 가격은 적게 변하고, 양은 많이 변한다.
- 가격탄력성이 비탄력적일수록 가격은 많이 변하고, 양은 적게 변한다.

2. 공급이 증가할 경우

- 1) 수요의 가격탄력성이 탄력적일수록 균형가격은 적게 하락하나, 균형거래량은 많이 증가한다.
- 2) 수요의 가격탄력성이 비탄력적일수록 균형가격은 많이 하락하나, 균형거래량은 적게 증가한다.
- 3) 수요의 가격탄력성이 완전탄력적이라면 균형가격은 변화가 없지만, 균형거래량은 증가한다.
- 4) 수요의 가격탄력성이 완전비탄력적이라면 균형가격은 하락하지만, 균형거래량은 변화가 없다.

1. 공급이 증가하여 공급곡선이 S1에서 S2로 이동할 경우



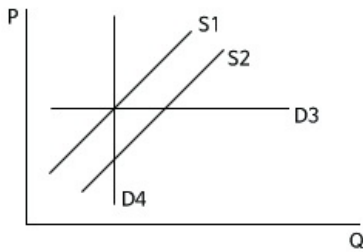
2. 수요의 곡선이 탄력적일수록(D1)

- 균형가격(P)은 적게 하락한다.
- 균형거래량(Q)은 많이 증가한다.

3. 수요의 곡선이 비탄력적일수록(D2)

- 균형가격(P)은 많이 하락한다.
- 균형거래량(Q)은 적게 증가한다.

1. 공급이 증가하여 공급곡선이 S1에서 S2로 이동할 경우



2. 수요의 곡선이 완전탄력적이라면(수평)(D3)

- 균형가격(P)은 변화가 없다.
- 균형거래량(Q)은 증가한다.

3. 수요의 곡선이 완전비탄력적이라면(D4)

- 균형가격(P)은 하락한다.
- 균형거래량(Q)은 변화가 없다.

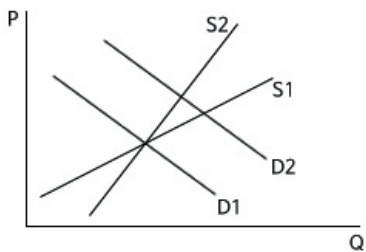
3. 수요가 증가할 경우

- 1) 공급의 가격탄력성이 탄력적일수록 균형가격은 적게 상승하나, 균형거래량은 많이 증가한다.
- 2) 공급의 가격탄력성이 비탄력적일수록 균형가격은 많이 상승하나, 균형거래량은 적게 증가한다.
- 3) 공급의 가격탄력성이 완전탄력적이라면 균형가격은 변화가 없지만, 균형거래량은 증가한다.
- 4) 공급의 가격탄력성이 완전비탄력적이라면 균형가격은 상승하지만, 균형거래량은 변화가 없다.

1. 수요가 증가하여 수요곡선이 D1에서 D2로 이동할 경우

2. 공급의 곡선이 탄력적일수록(S1)

- 균형가격(P)은 적게 상승한다.



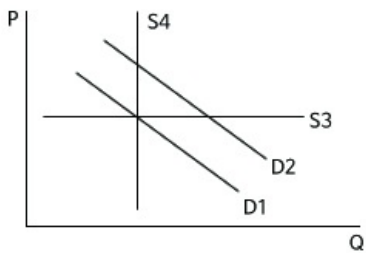
- 균형거래량(Q)은 많이 증가한다.

3. 공급의 곡선이 비탄력적일수록(S2)

- 균형가격(P)은 많이 상승한다.

- 균형거래량(Q)은 적게 증가한다.

1. 수요가 증가하여 수요곡선이 D1에서 D2로 이동할 경우



2. 공급의 곡선이 완전탄력적이라면(수평)(S3)

- 균형가격(P)은 변화가 없다.

- 균형거래량(Q)은 증가한다.

3. 공급의 곡선이 완전비탄력적이라면(S4)

- 균형가격(P)은 상승한다.

- 균형거래량(Q)은 변화가 없다.

4. 수요와 공급의 가격탄력성과 가격과의 관계

- 수요나 공급의 가격탄력성이 탄력적일수록 가격은 적게 변하고, 비탄력적일수록 가격은 많이 변한다.

1) 탄력성과 기울기의 절대값

(1) 수요나 공급의 가격탄력성이 탄력적일수록 기울기의 절대값은 작아진다.(기울기 완만)

(2) 수요나 공급의 가격탄력성이 비탄력적일수록 기울기의 절대값은 커진다.(기울기 급격)

2) 탄력성과 조세의 전가 및 귀착

(1) 수요와 공급 중 상대적으로 탄력적일수록 조세전가에 따른 귀착분이 적다

(2) 수요와 공급 중 상대적으로 비탄력적일수록 조세전가에 따른 귀착분이 많다.

(3) 따라서 수요와 공급 중 상대적으로 탄력적일수록 적게 부담하고, 비탄력적일수록 많이 부담한다.

3) 수요의 가격탄력성과 총수입

(1) 수요의 가격탄력성이 탄력적일수록 판매자의 입장에서는 가격을 낮추는 저가정책이 유리하다.

(2) 수요의 가격탄력성이 비탄력적일수록 판매자의 입장에서는 가격을 높이는 고가정책이 유리하다.

(3) 따라서 수요의 가격탄력성이 탄력적일수록 저가정책, 비탄력적일수록 고가정책을 통하여 판매자의 입장에서는 총수입을 증가시킬 수 있다.

1. 거미집 이론의 의의

1) 거미집 이론은 공급의 시차를 이용하여 시장균형의 동태적 안정성을 설명하려 한 동태이론이다.

2) 농산물이나 부동산처럼 공급의 시차가 존재하는 상품에 적용할 수 있다.

2. 거미집 이론의 가정

1) 수요는 금기(今期)의 가격을 즉시 반영한다. 따라서 현재 시점의 가격에 의해 현재 시점의 수요량이 결정된다.

2) 공급은 전기(前期)의 가격을 반영한다. 따라서 지난 시점의 가격에 의해 현재 시점의 공급량이 결정된다.

3) 금기(今期)에 생산된 물량은 금기(今期)에 모두 판매되어 재고량은 존재하지 않는다.

3. 거미집이론의 유형

1) 수렴형 : (수탄수로 암기:수요의 탄력성이 공급의 탄력성보다 크면 수렴형)

- 수요가 공급보다 더 탄력적일 때 충격이 가해지면 새로운 균형으로 수렴한다. 시장균형이 안정적인 유형이다.

- (1) 수요의 가격탄력성이 공급의 가격탄력성보다 상대적으로 클 경우
- (2) 수요곡선의 기울기가 공급곡선의 기울기보다 상대적으로 완만할 경우
- (3) 수요곡선의 기울기의 절대값이 공급곡선의 기울기값보다 작은 경우

2) 발산형

- 공급이 수요보다 더 탄력적일 때 충격이 가해지면 균형으로부터 이탈한다. 시장균형이 불안정적인 유형이다.

- (1) 공급의 가격탄력성이 수요의 가격탄력성보다 상대적으로 클 경우
- (2) 공급곡선의 기울기가 수요곡선의 기울기보다 상대적으로 완만할 경우
- (3) 공급곡선의 기울기값이 수요곡선의 기울기 절대값보다 작은 경우

3) 순환형

- 수요의 가격탄력성과 공급의 가격탄력성이 같을 때 충격이 가해지면 계속 순환한다.

- 시장균형이 중립적인 유형이다.

- (1) 수요의 가격탄력성과 공급의 가격탄력성이 같은 경우
- (2) 수요곡선의 기울기 절대값과 공급곡선의 기울기값이 같은 경우

수렴 형	수요의 가격탄력성 > 공급의 가격탄력성	수요곡선의 기울기의 절대값 < 공급곡선의 기울기의 값
발산 형	수요의 가격탄력성 < 공급의 가격탄력성	수요곡선의 기울기의 절대값 > 공급곡선의 기울기의 값
순환 형	수요의 가격탄력성 = 공급의 가격탄력성	수요곡선의 기울기의 절대값 = 공급곡선의 기울기의 값

4. 부동산 경기와 거미집 이론

1) 부동산 경기변동에의 적용

(1) 공급자가 현재의 시장가격에만 반응한다면 부동산 시장은 주기적으로 초과수요와 초과공급을 반복하는 경향이 나타난다. 이는 부동산 시장에 시간적 갭이 존재하기 때문이다.

(2) 단기적으로 가격이 급등하게 되면 건물 착공량은 증가하게 되고, 공급물량이 시장에 출하되게 되면 오히려 초과공급이 되어 침체 국면에 접어든다는 것이다.

(3) 주거용보다는 상업용이나 공업용 부동산에 더 강하게 나타난다.

2) 공급자가 미래의 수요를 정확히 예측하여 공급량을 조절한다면 이러한 거미집모형은 나타나지 않을 수 있다.

16강 부동산 경제론 - 부동산의 경기변동 - 부동산 경기변동

1. 인플레이션 등

1) 인플레이션 : 물가수준이 지속적으로 상승하는 현상으로 간단히 물가상승이라고도 한다.

(1) 화폐자산의 가치는 하락하나, 실물자산의 가치는 상승한다.

(2) 예금이나 채권 등의 자산 보유자는 손해를 보게 되나, 부동산 등 실물자산 보유자는 이익을 보게 된다.

(3) 실물자산인 부동산의 가치가 상승하므로 인플레이션에 적절한 대처가 가능하다.(인플레이션 헷지)

(4) 고정금리 차입자 또는 채무자는 이익을 보게 되므로, 대출자는 인플레이션 위험을 차입자에게 전가시키기 위하여 변동금리상품을 판매하고자 한다.

2) 디플레이션 : 물가가 지속적으로 하락함과 동시에 경기후퇴나 불황을 동반하는 상태를 말한다.

3) 스태그플레이션 : 경기후퇴나 불황에도 불구하고 물가가 상승하는 상태를 말한다.

2. 부동산 경기변동의 형태

1) 순환변동 : 회복기, 호경기, 후퇴기, 불경기의 국면을 주기적으로 반복

2) 계절적 변동 : 계절적인 변화나 사회관습에 따라 거의 매년 반복적으로 발생하는 단기적인 변동

- (1) 대학교 근처의 임대주택이 방학을 주기로 공실률이 높아지는 현상
- (2) 봄이나 가을에 반복적으로 주택의 거래가 증가하는 현상
- (3) 겨울철 건설공사의 감소현상 등

3) 무작위적(불규칙) 변동 : 예기치 못한 사태(자연재해, 정책 등)로 인해 초래되는 비주기적 변동

4) 추세(장기적) 변동 : 통상 50년 또는 그 이상의 주기를 가지고 부동산 경기에 영향을 미치는 현상

3. 부동산 경기변동의 특징

- 1) 지역적이며 개별적인 현상을 나타낸다.
- 2) 일반경기에 비해 순환주기가 2배 정도 길다.
- 3) 일반경기에 비해 순환진폭의 크기가 더 크다.
- 4) 주거용 부동산의 경기는 일반 경기와 반대되는 역순환적 현상을 보인다.
- 5) 일반경기에 비해 회복기간은 길지만 후퇴 기간은 짧다.
- 6) 주기의 순환곡선이 불규칙적이고 불명확하게 나타난다.
- 7) 일반경기에 비해 시간적으로 뒤지는 경향이 있다. 즉 부동산 경기는 타성기간이 길다.

4. 순환국면에 따른 부동산 경기의 특징

구분	회복시장	상향시장	후퇴시장	하향시장
부동산 가격	상승 시작	지속적 상승	하락 시작	지속적 하락
거래건수	발생 시작	활발	감소 시작	거의 없음
공실률	감소 시작	최저	증가 시작	최대
건축허가신청 건수	증가 시작	최대	감소 시작	최저

이자율	하락 시작	최저	상승 시작	최고
유통시장	매도자 주도시장		매수자 주도시장	
과거의 사례 가격	기준가격, 하한선	하한선	기준가격, 상한선	상한선

5. 부동산 경기변동의 측정지표

- 1) 부동산 건축량 : 건축허가량, 건축착공량, 건축완공량 등
- 2) 부동산 거래량 : 등기신청건수, 취득세 납부실적 등
- 3) 부동산의 가격변동 지표
- 4) 택지의 분양실적
- 5) 공가 · 공실률, 부동산 임료 수준
- 6) 주택금융상태, 대출실적 등

17강 부동산 시장론 - 부동산 시장 - 부동산 시장의 의의 및 특성

1. 부동산 시장의 유형

- 1) 지역적 시장 : 부동산성, 지리적 위치의 고정성으로 인하여 일정지역에 국한되는 지역적 시장이다.
- 2) 구체적 시장과 추상적 시장
 - (1) 부동산성이라는 특성으로 특정한 장소를 통하여 교환이 이루어질 수 없는 추상적 시장이다.
 - (2) 현실의 부동산 시장은 지역적 시장으로 존재하기 때문에 지역 내에서 교환이 이루어지는 구체적 시장이다.
 - (3) 즉 부동산 시장은 추상적 시장이면서도 구체적 시장이라는 양면성을 지닌다.
- 3) 완전경쟁시장과 불완전경쟁시장
 - (1) 완전경쟁시장 : 다음의 조건을 모두 충족시켜야 한다.
 - ① 다수의 판매자와 다수의 구매자가 존재하여야 한다.
 - ② 상품의 가격과 질이 동질적이어야 한다.
 - ③ 생산요소의 이동이 자유롭고, 기업의 시장으로의 진입과 퇴거가 자유로워야 한다.
 - ④ 시장에 대한 완전한 정보를 가지고 있어야 한다. 따라서 정보비용이 존재하지 않아야 한다.

(2) 불완전경쟁시장 : 완전경쟁시장의 요건을 갖추지 못한 시장을 말한다.

① 현실의 시장은 불완전경쟁시장이다.

② 부동산 시장도 부동산, 부증성, 개별성 등 여러 특성으로 인하여 불완전경쟁시장이다.

2. 부동산 시장의 기능

1) 교환기능 : 부동산과 현금의 교환, 부동산과 부동산의 교환, 소유권과 임차권 등의 교환

2) 공간 및 자원배분의 기능

3) 부동산의 양과 질을 조정하는 기능

4) 경제활동의 지대 지불능력에 따라 토지이용의 유형을 결정하는 기능

5) 가격창조의 기능

- 일반재화와 달리 일물일가의 법칙이 적용되지 않으며 동일한 부동산이라 할 지라도 거래 시마다 새로운 가격이 창조된다.

6) 정보제공의 기능

3. 부동산 시장의 특성

1) 시장의 지역성(국지성) : 부동산에 기인한다.

(1) 부분시장별로 초과수요나 초과공급의 상태가 지속되기도 한다.

(2) 특정 지역에는 소수의 구매자와 소수의 판매자가 존재한다.

(3) 완전히 동질적인 아파트라 하더라도 입지 지역에 따라 다른 가격이 형성될 수 있다.

(4) 지역에 따라 여러 개의 부분시장으로 나뉜다.

(5) 지역의 사회적 · 경제적 · 행정적 변화에 따라 영향을 받으며 수요와 공급도 지역 특성의 영향을 받는다.

(6) 외부효과에 의해 시장의 실패가 발생할 수 있다.

(7) 정보가 불완전하기 때문에 지역사정에 정통한 중개업자의 역할을 필요로 한다.

2) 시장의 추상성 및 구체성

3) 부분시장 : 지역별, 용도별, 권리형태별로 세분화 되어 있는 부분시장이다.

(1) 부동산 시장이 지역별로 세분화되는 것은 부동산성이라는 특성 때문이다.

(2) 동일한 지역이라 할지라도 용도에 따라 여러개의 부분시장으로 나뉜다. - 용도의 다양성

(3) 매매 · 임대차 등 권리 형태에 따라 부분시장으로 나뉜다. - 영속성, 내구성

4) 수급조절의 곤란성

- (1) 부동산 공급에는 상당한 시간이 소요되므로 공급이 적시에 이루어지지 못하는 경우가 많다.
- (2) 수요와 공급의 불균형으로 단기적으로 가격왜곡현상이 발생할 가능성이 높다.

5) 부동산 상품의 비표준화성

- (1) 개별성이라는 특성으로 인하여 부동산 상품의 규격화나 표준화가 불가능하다.
- (2) 표준화가 어려워 일반재화에 비해 대체 가능성이 낮고, 일물일가의 법칙이 성립되지 않는다.

6) 부동산 시장의 비조직성

- (1) 개별성, 지역성, 비공개성 등으로 상품별 시장의 조직화가 거의 불가능하다.
- (2) 구매절차에 있어서도 일반재화에 비해 특수한 방법이 활용된다.

7) 부동산 거래의 비공개성

- (1) 부동산 시장은 불투명해지며, 정보수집이 곤란하여 불합리한 가격이 형성되기도 한다.
- (2) 부동산 거래에 필요한 정보습득에 일반적으로 많은 비용이 소요된다.

8) 법적 제한의 과다

- (1) 부증성이라는 특성과 사회성·공공성이 강조되는 재화로 법적 제한이 많다.
- (2) 단기적으로 가격 왜곡을 초래할 수 있으며, 시장의 자율조정기능을 저하시킨다.

9) 매매기간의 장기성

- (1) 고가성, 영속성, 내구성 등의 특징으로 매매 기간이 길어진다.
- (2) 부동산 상품의 유동성이나 환금성은 낮아진다.

10) 부동산 상품의 고가성

- (1) 자금조달 가능성이 시장 참여에 많은 영향을 미친다.
- (2) 금리의 상승이나 하락 등 자금의 유용성은 부동산 시장에 많은 영향을 미친다.
- (3) 공급자와 수요자의 수가 상대적으로 제한되어 소수의 매도자와 매수자가 존재한다.
- (4) 시장의 진입과 퇴거가 자유롭지 못하다.
- (5) 매수하거나 매도하는 기간이 길어지므로 구매기간이 장기화된다.

18강 부동산 시장론 - 부동산 시장 - 주택시장의 분석

1. 주택시장의 특성

- 1) 주택은 내구성이 강한 재화로 매매시장뿐만 아니라 임대시장도 존재하며, 거래의 빈도가 현저히 낮다.
- 2) 지역적 경향이 강하고, 지역수요에 의존하기 때문에 적정가격 도출이 어렵다.

- 3) 불완전경쟁시장을 전제로 하는 이론이나 모형으로 분석이 용이하지 못하다.
- 4) 일반재화에 비해 수요와 공급이 비탄력적이거나, 주택공급에 있어서 더욱 비탄력적이다.
- 5) 일반재화에 비해 고가의 상품으로 거래비용도 많이 소요된다.
- 6) 부동산성·인접성으로 인한 외부효과가 발생하며, 사회적·경제적·행정적 위치의 가변성이 있다.
- 7) 사회성과 공공성이 강조되는 재화이므로, 정부의 정책적인 영향이나 경기변동의 영향을 많이 받는다.

2. 주택의 유량과 저장

1) 주택저량

- 저장이란 일정한 시점에서 양을 측정하는 개념으로 주택저량은 단기공급, 기존공급, 재고공급, 기존주택, 재고주택 등을 의미한다.

- (1) 주택저량의 수요량이란 일정시점에 사람들이 보유하고자 하는 주택의 양을 말한다.
- (2) 주택저량의 공급량이란 일정시점에 시장에 존재하는 주택의 양을 말한다.
- (3) 예를 들어 1,500만 채의 주택이 존재하고 그 중에서 100만 채가 공가로 남아 있다면
 - ① 현재 주택저량의 공급량은 1,500만 채이다.
 - ② 현재 주택저량의 수요량은 1,400만 채이다.

2) 주택유량

- 유량이란 일정한 기간에 거쳐 양을 측정하는 개념으로 주택유량은 장기공급, 신규공급, 신규주택 등을 의미한다.

- (1) 주택유량의 수요량이란 일정기간 동안에 사람들이 보유하고자 하는 주택의 양을 말한다.
- (2) 주택유량의 공급량이란 일정기간 동안에 시장에 신규로 공급되는 주택의 양을 말한다.
- (3) 1년 동안 공급된 주택이 50만 채이고 그 중 3만 채가 미분양상태로 남아 있다면
 - ① 주택유량의 공급량은 50만 채이다.
 - ② 주택유량의 수요량은 47만 채이다.

3. 주택의 여과과정

- 주택의 여과과정이란 주택시장에 신규주택이 공급되면 고소득계층은 신규주택으로 이동하고, 고소득계층이 사용하던 기존주택으로 저소득계층이 이동하므로 신규주택의 공급은 저소득계층도 영향을 받는다는 것으로 주택의 순환과정이라고도 한다.

1) 주택의 여과과정 분석을 위한 가정

- (1) 주택시장은 고가주택시장과 저가주택시장 만이 존재한다.
- (2) 단기적으로는 초과이윤이 존재하나, 장기적으로 정상이윤만 존재하는 완전경쟁시장이다.
- (3) 저가주택은 법적으로 신축을 금하고 있다.
- (4) 모든 가구는 주어진 소득이라는 제약 조건하에서 최대의 만족을 얻을 수 있는 주택서비스를 소비한다.

2) 주택의 상향여과

- (1) 저가주택이 수선 또는 재개발 되어 고가주택으로 전환되는 것을 말한다.
- (2) 저소득계층이 사용하던 저가주택이 고소득계층의 사용으로 전환되는 것을 말한다.
- (3) 소득증가 등의 이유로 저가주택에 대한 수요가 감소되었을 때 발생한다.
- (4) 주택의 개보수비용보다 개보수 이후 가치 증가분이 클 때 발생한다.
- (5) 인근지역의 생애주기 과정 중 성장기에서 상향여과 현상이 나타난다.

3) 주택의 하향여과

- (1) 고가주택이 저가주택으로 전환되는 것을 말한다.
- (2) 고소득계층이 사용하던 고가주택이 저소득계층의 사용으로 전환되는 것을 말한다.
- (3) 주택의 개보수비용보다 개보수 이후의 가치증가분이 작을 때 발생한다.
- (4) 인근지역의 생애주기 과정 중 쇠퇴기에서 시작되면 천이기에서 본격화 된다.

4. 주거분리

1) 주거분리의 의미

- 도시 내에서 고소득계층의 주거지역과 저소득계층의 주거지역이 분리되는 현상

2) 주거분리의 특징

- (1) 정(+)의 외부효과로 인한 편익은 추구하려 하고, 부(-)의 외부효과는 피하려는 동기에서 비롯된다.
- (2) 고소득계층 주거지역과 인접한 저소득계층 주택은 할증되어 거래된다.
- (3) 저소득계층 주거지역과 인접한 고소득계층 주택은 할인되어 거래된다.
- (4) 하향여과 과정이 계속되면, 고소득계층 주거지역은 점차 저소득계층 주거지역으로 바뀌게 된다.

3) 침입과 계승

- (1) 침입이란 특정지역에 이질적인 요소가 유입되는 현상으로 특정지역에 어떤 집단이 이동하여 거주하는 것을 말한다.
- (2) 계승이란 어떤 지역의 토지이용이 이질적 요소의 침입으로 인해 다른 종류의 토지이용으로 변화되어 가는 과정을 말하며, 승계 또는 천이라고도 한다.
- (3) 하향여과 과정을 통하여 고소득계층 주거지역으로 저소득계층이 유입되는 현상은 침입이며, 활발한 침입으로 고소득계층 주거지역이 저소득계층 주거지역으로 변화되어 가는 과정은 승계이다.

5. 불량주택

- 불량주택이란 양질의 주택서비스를 제공하지 못하는 일정 수준 이하의 주택을 말한다.

- 1) 불량주택이 존재하는 것은 소득문제와 밀접한 관련이 있다. 불량주택의 문제를 소득의 문제로 볼 경우 근본적인 해결책은 저소득층의 소득증가에 있다.

2) 불량주택 문제는 하향여과 과정의 산물이다. 시장실패의 산물이 아니라 자원이 효율적으로 배분된 결과이다.

3) 불량주택이 발생하는 것은 시장의 하향여과를 통해 자원할당 기능을 원활하게 수행하고 있기 때문이지 시장이 실패하고 있기 때문이 아니다.

19강 부동산 시장론 - 부동산 시장 - 효율적 시장

1. 효율적 시장의 의미

- 부동산 시장이 새로운 정보를 얼마나 지체 없이 가격에 반영하는가 하는 것을 시장의 효율성이라 한다.

- 정보가 지체 없이 가격에 반영되는 시장을 효율적 시장이라 하고, 정보의 효율성을 강조한다.

1) 효율적 시장은 본질적으로 제품의 동질성과 상호 간의 대체성이 있는 시장이다.

2) 효율적 시장에서는 정보를 통하여 정상이윤의 획득은 가능하나, 초과이윤의 획득은 불가능하다.

2. 효율적 시장의 유형

1) 약성 효율적 시장

- 과거의 정보가 지체 없이 가격에 반영되는 시장을 말한다.

(1) 과거의 정보를 통하여 정상이윤의 획득은 가능하나, 초과이윤의 획득은 불가능하다.

(2) 과거의 정보를 분석하는 방법을 기술적 분석이라고 한다.

(3) 반영되지 않은 현재의 정보나 미래의 정보를 분석하면 초과이윤의 획득이 가능하다.

(4) 초과이윤을 얻기 위해서는 현재의 정보나 미래의 정보가 필요하므로 정보비용을 수반하게 된다.

2) 준강성 효율적 시장

- 과거의 정보와 현재의 정보가 지체 없이 가격에 반영되는 시장을 말한다.

(1) 과거의 정보와 현재의 정보를 통하여 정상이윤의 획득은 가능하나 초과이윤의 획득은 불가능하다.

(2) 현재의 정보를 분석하는 방법을 기본적 분석이라고 한다.

(3) 반영되지 않은 미래의 정보를 분석하면 초과이윤의 획득이 가능하다.

(4) 초과이윤을 얻기 위해서는 미래의 정보가 필요하므로 정보비용을 수반하게 된다.

(5) 부동산 시장은 준강성 효율적 시장까지 존재한다고 볼 수 있다.

3) 강성 효율적 시장

- 과거 및 현재의 정보뿐만 아니라 미래의 정보까지도 지체 없이 가격에 반영되는 시장을 말한다.

(1) 어떠한 경우에도 초과이윤의 획득은 불가능하다.

(2) 모든 정보가 반영된 시장이므로 효율성의 정도가 가장 뛰어나 진정한 의미의 효율적 시장이라 할 수 있다.

(3) 완전경쟁시장의 가정에 부합되는 시장이라고 할 수 있다.

(4) 부동산 시장에서는 나타나지 않는 유형이다.

3. 할당 효율적 시장

- 자원의 할당이 효율적으로 이루어지는 시장으로서 초과이윤이 존재하지 않는 시장을 말한다.

1) 할당 효율적 시장의 특징

- (1) 완전경쟁시장에서는 자원이 효율적으로 배분되므로 완전경쟁시장은 항상 할당 효율적 시장이 된다.
- (2) 할당 효율적 시장이 완전경쟁시장만을 의미하는 것은 아니며, 불완전경쟁시장에도 존재할 수 있다.
- (3) 불완전경쟁시장도 정보로 인해 발생하는 초과이윤과 정보를 얻기 위한 기회비용이 같다면 할당 효율적 시장이 된다.
- (4) 부동산 시장도 비록 불완전하지만 할당 효율적 시장이 될 수 있다.
- (5) 소수의 투자자가 다른 사람보다 값싸게 정보를 획득할 수 있는 시장은 할당 효율적 시장이 되지 못한다.

2) 부동산 투기와 할당 효율성

- (1) 부동산 거래에 정보비용이 수반되는 것은 부동산 시장이 불완전하기 때문이다.
- (2) 부동산 시장이 할당 효율적이라면 초과이윤 및 투기가 발생하지 않는다.
- (3) 부동산 투기가 성립되는 것은 시장이 불완전하기 때문이라기보다는 할당 효율적이지 못하기 때문이다.

4. 정보의 현재가치 분석

- 정보의 현재가치란 확실성하에서의 현재가치에서 불확실성하에서의 현재가치를 뺀 값이다.

- 정보의 현재가치 = 확실성하에서의 현재가치 - 불확실성하에서의 현재가치

1) 정보의 현재가치 계산 사례

- (1) 1년 후 공장이 이전될 경우의 토지 가격 : 8,800만원
- (2) 1년 후 공장이 이전되지 않을 경우의 토지 가격 : 6,600만원
- (3) 공장이 이전될 확률과 이전되지 않을 확률 : 각각 50%
- (4) 투자자의 요구수익률이 연 10% 라고 한다면

① 불확실성하에서의 1년 후 토지 가격

$$(8,800\text{만원} \times 0.5) + (6,600\text{만원} \times 0.5) = 7,700\text{만원}$$

② 투자자의 요구수익률이 10%이므로 현재가치로 계산하면

$$7,700\text{만원} / 1 + 0.1 = 7,000\text{만원}$$

③ 공장이 이전될 것이 확실할 경우의 1년 후 토지 가격

$$(8,800\text{만원} \times 1) + (6,600\text{만원} \times 0) = 8,800\text{만원}$$

④ 투자자의 요구수익률이 10%이므로 현재가치로 계산하면

$$8,800\text{만원} / 1 + 0.1 = 8,000\text{만원}$$

⑤ 따라서 공장이 확실히 이전될 것을 알 수 있는 정보의 가치는

$$8,000\text{만원} - 7,000\text{만원} = 1,000\text{만원(정보의 현재가치)}$$

⑥ 따라서 1,000만원 보다 적은 돈으로 정보를 획득하여 토지를 매입하였다면 초과이윤을 획득하게 된다.

1. 지대 및 지가

1) 지대 및 지가의 의미

- (1) 지대란 일정기간 동안 토지의 사용·수익에 대한 대가를 의미하여 유량의 개념이다.
- (2) 지가란 일정시점에서 토지의 교환에 대한 대가를 의미하며 저량의 개념이다.

2) 지대와 지가의 관계

- (1) 지대의 현재가치가 지가가 된다.
- (2) $\text{지가} = \text{지대} / \text{할인율(요구수익률)}$
- (3) 지대가 상승하면 지가는 상승하며, 지대가 하락하면 지가는 하락한다. (비례관계)
- (4) 할인율이 상승하면 지가는 하락하며, 할인율이 하락하면 지가는 상승한다. (반비례관계)
- (5) 토지에 대한 위험이 증가할수록 지가는 하락한다. 이는 위험이 증가할수록 요구수익률이 상승하기 때문이다.

2. 지대이론

1) 리카도(Ricardo)의 차액지대설

- 토지의 비옥도의 차이 및 비옥한 토지의 한정, 수확체감의 법칙의 작용을 지대 발생 원인으로 본다.
- (1) 지대는 한계지를 기준으로 하여 이보다 생산력이 높은 토지에 대한 대가를 말한다.
- (2) 한계지란 최열등지라고도 하며, 경작되고 있는 토지가운데 생산성이 가장 낮은 토지를 말한다.
- (3) 한계지에서는 생산물의 가격과 생산비가 일치하므로 지대가 발생하지 않는다.
- (4) 지대는 생산비의 일부가 아니라 불로소득(잉여)이다.
- (5) 지대는 토지생산물 가격의 구성요인이 되지 않으며 될 수도 없다.
- (6) 토지의 위치문제를 경시하였으며, 한계지에서는 지대발생을 설명하지 못한다는 문제점이 있다.

2) 튀넨(J.V.Thnen)의 위치지대설

- 토지의 비옥도가 동일하더라도 위치에 따라 지대의 차이가 날 수 있다.
- 위치지대의 개념을 통해 현대적인 입지이론의 기초를 제공하였다.
- 위치지대설, 입지교차지대설, 고립국이론이라고 하며, 이는 농업입지이론 중의 하나이다.
- 위치의 중요성을 강조하기 위하여 수송비를 고려하였는데, 수송비는 오직 거리에 비례한다고 보았다.
- (1) 매상고와 생산비가 일정하다면 지대는 수송비에 의하여 결정된다.
- (2) 수송비와 지대는 반비례관계에 있으며 지대는 수송비의 절약분이다.
- (3) 가장 많은 지대를 지불하는 입주체가 도심(중심지)과 가장 가깝게 입지한다.
- (4) 수송비의 차이에 따라 토지이용방식이 달라진다.
- (5) 도심으로 갈수록 수송비가 감소하여 지대는 상승하므로 집약적 토지이용이 이루어진다.
- (6) 작물·경제활동 등에 따라 한계지대곡선이 달라지며, 농산물 가격이나 생산비, 수송비, 인간의 행태 변화는 지대를 변화시킨다.

3) 마르크스의 절대지대설

- 수요가 공급을 초과하는 희소성의 법칙과 자본주의하에서 토지의 사유화로 지대가 발생한다.
- (1) 토지의 위치나 비옥도, 수송비 등과 관계 없이 토지를 소유하고 있다는 것만으로 지대가 발생한다.
- (2) 한계지(최열등지)에서도 토지소유자가 요구하면 지대가 발생한다.
- (3) 차액지대설로 설명이 불가능한 한계지(최열등지)에 대한 지대발생의 근거를 제시하고 있다.

4) 마샬(A. Marshall)의 준지대설

- 한계생산이론에 입각하여 리카도의 차액지대설을 재편성한 이론이다.
- 준지대란 공장설비등과 같이 단기적으로 고정된 생산요소에 대한 보수를 말한다.
- (1) 준지대는 단기적으로 생산요소의 공급이 상대적으로 고정되어 있기 때문에 발생하는 지대이다.
- (2) 토지 이외에 고정된 생산요소에 귀속되는 소득은 단기적으로는 지대, 장기적으로는 비용의 성격을 지닌다.
- (3) 토지에 대한 개량공사로 인하여 추가적으로 발생하는 일시적인 소득은 준지대의 대표적인 사례이다.
- (4) 장기에는 고정된 생산요소가 존재하지 않으므로 준지대도 장기에는 존재하지 않는다.

5) 파레토의 경제지대설

- 토지뿐만 아니라 노동이나 기계설비처럼 공급의 희소성이 있는 모든 상품에는 지대가 발생한다.
- 공급의 희소성이 클수록, 즉 공급이 비탄력적일수록 경제지대는 커진다.
- (1) 전용수입이란 어떤 생산요소가 다른 용도 전용되지 않도록 하기 위해 지급해야 하는 최소한의 금액이다.
- (2) 경제지대란 생산요소가 실제로 얻고 있는 수입에서 전용수입을 초과하는 부분으로 생산자 잉여이다.
- (3) 총수입은 일정하는 가정하에 전용수입이 클수록 경제지대는 작아지며, 전용수입이 작을수록 경제지대는 커진다. 이러한 전용수입과 경제지대의 크기는 공급의 탄력성에 따라 다르게 나타난다.
- (4) 토지의 물리적 공급은 완전비탄력적이므로 토지로부터 얻는 수입은 경제지대가 된다.

6) 알로소(W.Alonso)의 입찰지대설

- 단위면적의 토지에 대해 이용자가 지불하고자 하는 최대금액으로 초과이윤이 0이 되는 수준의 지대
- 튀넨의 고립국이론을 도시공간에 적용하여 발전시킨 것으로 수송비는 도심으로 멀어질수록 증가하며, 재화의 평균생산비용은 동일하다는 가정을 전제로 하고 있다.
- (1) 입찰지대곡선이란 입지주체가 거리에 따라 지불할 수 있는 가장 높은 지대를 연결한 곡선을 말한다.
- (2) 생산요소 간의 대체가 일어날 경우, 일반적으로 입찰지대곡선은 우하향 한다.
- (3) 가장 높은 지대를 지불할 의사가 있는 용도에 따라 토지 이용이 이루어진다.
- (4) 최대의 지불능력을 가지고 있는 이용자에게 그 토지는 할당된다.
- (5) 입찰지대곡선의 기울기가 상대적으로 가파른 업종일수록 중심지에 가까이 입지하려 한다.

3. 지가이론

1) 마샬의 지가이론

- 토지의 유용성에 대한 화폐가치의 총액을 지가라고 하였다.
- 택지의 가격을 위치의 가치와 농업지대의 합으로 설명함으로써 위치의 중요성을 강조하였다.

2) 허드의 지가이론

- 지가는 가까움에 의존하는 것이라고 하였으며, 이때 가까움은 접근성을 의미한다.
- 도시토지의 지가는 접근성에 따라 달라진다.

3) 헤이그의 마찰비용이론

- 중심지로부터 멀어질수록 교통비는 증가하고 지대는 감소한다.
- 교통수단이 좋을수록 공간의 마찰은 적어지며, 토지이용자는 마찰비용으로 교통비와 지대를 지불한다.
- 도시토지의 지가는 마찰비용에 따라 달라진다.

4) 노스의 토페카 연구

- 소도시의 지가는 도심에서 외곽으로 나갈수록 급격히 하락한다.(지가구배현상)
- 소도시를 분석한 결과이며, 대도시의 경우 부도심에서 지가가 부분적으로 상승하는 다른 모습이 나타나기도 한다.

21강 부동산 시장론 - 입지 및 공간구조론 - 도시공간구조이론

1. 버제스의 동심원이론

1) 동심원이론의 의의 및 주요내용

- (1) 1920년대 미국의 시카고 시를 대상으로 한 도시공간구조이론으로, 도시공간구조에 관한 최초의 연구이다.
- (2) 거주지 분화현상의 연구를 통하여 도시팽창이 도시내부구조에 미치는 영향을 설명하고 있다.
- (3) 도시의 공간구조를 도시생태학적 관점에서 접근하였고, 침입, 경쟁, 천이라는 생태학적 과정으로 설명한다.
- (4) 동심원의 형태로 중심업무지구, 천이지대, 저소득층 주거지대, 고소득층 주거지대, 통근자지대 등 5개의 동심원지대로 분화되면서 도시가 성장한다는 이론이다.
- (5) 동심원의 형태로 여러 개의 농업지대가 형성된다는 튀넨의 고립국이론을 응용한 것이다.
- (6) 도심에서 멀어질수록 접근성이나 지대 등이 낮아지고 범죄나 빈곤 등의 도시문제가 감소하는 경향이 있다.

2) 동심원이론의 문제점

- (1) 토지이용의 형태를 지나치게 단순화 하였으며 도시공간구조에 대한 일반성이 결여되었다.
- (2) 수송비가 도심에서 각 방향으로 갈수록 수가 없으므로 현실의 토지이용은 동심원 구조가 될 수 없다.
- (3) 도시는 교통망에 따라 변할 수 있다는 점을 간과하고 있다.

2. 호이트의 선형이론

1) 선형이론의 의의와 주요내용

- (1) 호이트가 동심원이론을 보완하고 수정하여 도시공간구조의 성장과 지역분화를 설명하고 있다.
- (2) 중심업무지구로부터 도매·경공업지구, 저급주택지구, 중급주택지구, 고급주택지구가 주요 교통노선에 따라 부채꼴 모양으로 확대되면서 배치된다는 이론이다.
- (3) 고급주택지구는 기존의 도심지역과 주요 교통노선을 축으로 접근성이 양호한 지역에서 선형으로 발전한다.
- (4) 저급주택지구는 도심주변이나 도매·경공업지구 인근지역에서 선형으로 발전한다.

- (5) 중급주택지구는 고급주택지구와 저급주택지구 사이에서 선형으로 발전한다.
- (6) 도시주거공간의 유형을 결정하는 가장 중요한 요인은 주택가격의 지불능력이다.
- (7) 상류층은 접근성이 양호한 지역에 주거입지를 선정하는 경향이 있다.
- (8) 교통의 발달, 소득의 증가 등은 도시공간구조의 변화를 야기하는 요인이다.

2) 선형이론의 문제점

- (1) 고소득계층의 고급주택지구를 지나치게 강조하고 있다.
- (2) 사회적·문화적인 토지이용의 제약요인을 고려하지 못하고 있다.
- (3) 단순히 과거의 경향을 설명하고 있으므로 도시성장의 추세를 분석하기에는 다소 미흡하다.

3. 다핵심이론

1) 다핵심이론의 의의 및 주요내용

- (1) 동심원이론과 선형이론을 결합하여 도시 내부의 토지이용 패턴을 설명하는 이론이다.
- (2) 도시가 성장하면서 여러 개의 전문화된 핵심이 형성되고 도시는 복수의 핵심주변에서 발달한다.

2) 도시의 다핵화 요인

- (1) 특정 활동은 전문화된 시설을 요구하기 때문에 그러한 시설이 집중된 곳에 모이게 된다.
- (2) 유사한 활동은 집적이익을 추구하기 위하여 모이게 된다.
- (3) 이질적인 활동은 상호 간의 이해가 상반되므로 모이면 불리하게 된다.
- (4) 특정 활동은 도심지가 유리하나 지대가 지나치게 높아 지불할 능력이 없으므로 다른 지역에 위치한다.

3) 다핵심이론의 평가

- (1) 동심원이론, 선형이론, 다핵심이론 등은 상호 배타적인 것이 아니라 서로 연관되어 있다.
- (2) 구도시가 단핵도시의 형태라면 신도시의 경우는 다핵도시의 형태이다.
- (3) 대도시 내부의 토지이용을 설명하는 데 있어서 시사하는 바가 크다.

22강 부동산 시장론 - 입지 및 공간구조론 - 입지론의 의의

1. 입지와 입지선정

1) 입지

- 입지란 어떠한 경제주체가 차지하고 있는 장소를 말한다.
- 입지조건이란 입지주체가 입지목적을 달성하는 데 필요로 하는 자연적·인문적인 제 조건을 말한다.
- (1) 자연조건이란 지형, 지질, 지세, 기후, 강수 등으로 인간의 힘으로 극복하고 통제하기 어려운 것이다.
- (2) 인문조건이란 도로, 항만, 철도 등 인간의 힘으로 어느 정도 극복할 수 있는 것이다.

2) 입지선정

- 입지선정이란 입지주체가 입지조건을 갖춘 토지를 발견하는 것으로 주변의 이용상황에 따라 결정되는 경제적 위치와 부지 자체의 물리적 위치를 고려하여 결정하여야 한다.

- 주거지역은 쾌적성과 편리성, 상업지역은 수익성, 공업지역과 농업지역은 생산성 등을 기준으로 한다.

3) 입지론과 적지론

(1) 입지론 : 주어진 용도에 가장 적합한 토지를 결정하는 것

(2) 적지론 : 주어진 토지에 가장 적합한 용도를 결정하는 것

4) 입지선정활동의 중요성

(1) 입지조건이 마음에 들지 않는다고 해서 입지조건을 보다 유리하게 변환시키기 어렵다.

(2) 입지선정이 잘못되면 토지이용의 본래 목적을 달성하지 못할 수 있다.

(3) 주위환경에 따라 많은 영향을 받으므로 주위환경과 적절한 조화를 이루어야 하기 때문이다.

(4) 최대의 가치를 창출하기 위해서는 최우효이용이 되어야 하기 때문이다.

(5) 비가역성의 특성으로 장기적인 배려를 고려한 입지선정이 요구된다.

(6) 입지차이로 인해서 상품의 동질성을 확보하기 어렵기 때문이다.

2. 입지경쟁

1) 입지잉여의 의미

- 입지잉여란 입지조건이 양호한 경우 발생하는 특별한 이익, 즉 초과이윤을 말한다.

- 입지잉여는 입지조건이 양호해서 발생한 것이므로 입지주체의 경영능력과는 무관하다.

- 입지주체가 누구냐에 따라 지가에 큰 영향을 미치므로 입지잉여는 동일할 수 없다.

2) 입지잉여의 발생

- 어떤 토지의 위치의 가치가 한계입지 이상이고, 최우효이용할 수 있는 입지주체가 이용하는 경우 발생한다.

- 한계입지란 그 산업의 관점에서 입지잉여가 0이 되는 위치를 말한다.

- 입지잉여는 입지경쟁의 원인으로 지대상승을 초래하며, 지대의 지불능력을 높여준다.

23강 부동산 시장론 - 입지 및 공간구조론 - 공업입지이론

1. 베버의 최소비용이론

- 최소비용으로 제품을 생산할 수 있는 곳이 최적의 공업입지이다.

1) 최소비용이론의 가정

(1) 기후나 지형, 경제, 기술 조직 등은 모든 지역이 동일하다.

(2) 원료산지와 소비시장은 일정한 곳에 고정되어 있다.

(3) 수송비는 원료와 제품의 무게와 수송되어지는 거리에 비례한다.

(4) 노동력은 지역적으로 한정되어 있고 비유동적이나 공급은 무제한이다.

- (5) 임금은 지역에 따라 차이가 있다.
- (6) 생산자는 합리적인 경제인이다.

2) 최소비용이론의 주요내용

- (1) 산업입지에 영향을 미치는 요인인 수송비, 노동력, 집적력 중 수송비를가장 중요한 요소로 본다.
- (2) 다른 비용이 일정한 경우 수송비의 합이 최소인 지점이 최적입지이며, 이를 최소수송비 입지라고 한다.
- (3) 다음 단계로 저렴한 노동력이 있는 지점을 고려한다.(수송비 증가폭을 노동비 절감으로 상쇄시킬 수 있는 지점)
- (4) 다음 단계로 집적력, 즉 집적의 이익을 유발시킬 수 있는 지점을 고려한다.
- (5) 최적의 공업입지는 최소수송비지점→저렴한 노동력이 있는 지점→집적이익을 유발시킬 수 있는 지점 순으로 결정된다.

2. 위치의 최대수요이론

- 1) 이윤극대화를 위한 공장의 최적입지는 수요가 최대가 되는 지점이다.
- 2) 중심지에서 멀어질수록 수요량은 감소하는 데 거리에 따라 소비자의 구매 부담이 증가하기 때문이다.

3. 공업입지 지향성

1) 수송비

(1) 원료지향형 입지

- ① 편재원료를 많이 사용하는 공장
- ② 원료지수 > 1, 입지중량 > 2, 중량 감소산업(예:시멘트공업)
- ③ 부패하기 쉬운 원료를 사용하는 공장

(2) 시장지향형 입지

- ① 보편원료를 많이 사용하는 공장
- ② 원료지수 < 1, 입지중량 < 2, 중량 증가산업(예:맥주)
- ③ 완제품의 부패성이 심하거나 파손되기 쉬운 산업
- ④ 중간재나 완제품을 생산하는 공장
- ⑤ 소비자와의 잦은 접촉을 필요로 하는 산업

※ 원료 및 원료지수

(1) 원료에는 편재원료와 보편원료가 있다.

- ① 편재원료란 특정지역에 가야만 구할 수 있는 원료로 국지원료라고도 한다.
- ② 보편원료란 전국 어디에서든지 구할 수 있는 원료를 말한다.

(2) 원료지수란 제품의 무게에 대한 편재원료의 무게를 말한다.

- ① 원료지수 = 편재원료의 무게 / 제품의 무게

② 원료지수가 1보다 크면 중량감소산업, 1보다 작으면 중량증가산업이다.

(3) 입지중량이란 제품의 무게에 대한 편재원료와 제품의 무게의 합을 말한다.

① 입지중량 = 편재원료의 무게 + 제품의 무게 / 제품의 무게 = 원료지수 + 1

② 입지중량이 2보다 크면 중량감소산업, 2보다 작으면 중량증가산업이다.

(4) 원료지수와 입지중량과의 관계는 다음과 같다.

① 원료지수 > 1, 입지중량 > 2 = 중량감소산업 ⇒ 원료지향형입지

② 원료지수 < 1, 입지중량 < 2 = 중량증가산업 ⇒ 시장지향형입지

2) 노동력

- 노동집약적 산업, 값싼 노동력을 필요로 하는 산업 등은 노동력이 풍부하여 임금이 저렴한 지역에 입지하는 것을 선호한다.

3) 집적력

- 운송비의 비중이 적고 기술연관성이 높으며 계열화된 산업 등은 집적지역에 입지함으로써 비용절감효과를 얻을 수 있기 때문에 집적 지역에 입지하는 것을 선호한다.

24강 부동산 시장론 - 입지 및 공간구조론 - 상업입지

1. 상권

1) 상권의 의미

- 점포의 매출이 발생하는 구역을 정의하는 공간개념. 배후지라고도 하며, 상업입지의 조건 중 가장 중요한 요인

2) 상권의 규모

(1) 백화점이나 전문점과 같이 구매결정에 신중을 기하고 구입빈도가 낮을수록 고차원 중심지에 입지

(2) 일용품점이나 잡화점과 같이 구입빈도가 높을수록 저차원 중심지에 입지하는 경향이 있고 규모는 작아진다.

3) 상권의 측정방법

(1) 현지조사법 : 그 지역의 세대와 상점을 대표하는 샘플을 추출하여 면접을 실시해서 상권을 측정하는 방법

(2) 통계적 분석법 : 기존의 통계자료를 분석하여 지역성을 포착하고 지역성을 기초로 상권의 특성을 추계

(3) 수학적 분석법 : 경험적인 연구에 입각한 결론을 수식화하고 일반화하여 상권을 측정하는 방법

4) 상권의 획정방법

(1) 공간독점법 : 편의점이나 체인점, 주류판매점 처럼 거리에 제한을 두는 업종이나 면허가 필요한 업종 등 지역독점력이 행사되는 업종에 주로 적용된다.

(2) 시장침투법 : 상권이 중첩되어 있는 백화점이나 선매점, 슈퍼마켓 등 대부분의 상권분석에 적용된다. 상권의 중첩을 인정하고 경쟁을 고려하여 확률적으로 상권을 획정하는 방법

(3) 분산시장접근법 : 고급가구점처럼 전문화된 상품을 취급하는 업종으로서 특정 수요계층을 대상으로 하는 경우에 적용되며, 상권이 연속되지 못한다는 특징이 있다.

2. 상업지의 입지조건

1) 상업지의 입지조건

- (1) 자연적 조건에는 가로의 구조, 접면너비, 지반의 고저 등이 있다.
- (2) 인문적 조건에는 배후지 및 고객의 양과 질, 고객이 이용하는 교통수단과 접근성, 당해 지역의 번영도 등

2) 상업지의 지역요인

- (1) 배후지(상권) 및 고객의 양과 질, 인구의 사회적 지위
- (2) 고객이 이용하는 교통수단의 상태
- (3) 구매력을 가진 인구와 면적, 소득수준과 매물습관, 고객의 교육수준과 질
- (4) 영업의 종류 · 경쟁상태, 번영 · 성쇠의 정도, 경영자의 창의와 자력
- (5) 토지이용에 관한 공법상의 규제정도 등

3. 점포의 유형

1) 공간균배의 원리에 따른 점포의 유형

- (1) 집중성 점포 : 배후지 중심부에 입지하는 것이 유리한 점포
 - ① 백화점, 고급음식점, 보석상, 귀금속점, 미술품점, 대형서점, 영화관, 극장, 도매상 등
 - ② 상품의 성격상 구매빈도는 낮고 가격은 높다.
 - ③ 판매이익이 많고, 고객의 질도 양호한 편이다.
- (2) 집재성 점포 : 동일한 업종의 점포가 서로 한곳에 입지하는 것이 유리한 점포
 - ① 금융기관, 관공서, 가구점, 공구점 등
 - ② 선매품을 다루는 점포로 소비자가 비교할 수 있도록 한곳에 모이는 것이 유리한 점포
- (3) 산재성 점포 : 점포가 분산입지하여야 유리한 점포
 - ① 일용품점, 잡화점, 제과점, 어물전, 세탁소 등
 - ② 구매빈도는 높으나 구매회수에 따른 매출이익이 적은 편이다.
- (4) 국부적 집중성 점포
 - ① 동일한 업종의 점포들이 서로 국부적 중심지에 입지하는 것이 유리한 점포를 말한다.
 - ② 석재상, 농기구상, 철공소, 비료상, 어구점, 종묘상 등

4. 매장용 부동산의 부지선정

1) 매장용 부동산의 부지선정

- 기존부지 분석 ⇒ 도시분석 ⇒ 근린분석 ⇒ 대상 근린지역 선정 ⇒ 대상 부지의 선정
- (1) 부지별 가능매상고를 비교하여 입지 가능한 대안 부지를 선택한다.

(2) 대안 부지의 가능매상고는 상권의 크기, 접근성, 소비자의 지출 가능액, 경쟁력, 통행량, 가시성, 매장이미지, 시장점유율 등 여러 요인과 밀접한 관계가 있다.

2) 가능매상고를 추계하는 방법

(1) 비율법

- 대상 점포의 취급품목에 대한 거래지역의 총지출가능액에 일정비율을 곱하여 대상 점포의 가능매상고를 추계하는 방법으로 주관성이 가장 많이 개입된다는 단점이 있다.

(2) 유추법

- 1차 상권, 2차 상권, 3차 상권으로 나누어 대상 점포의 가능매상고를 추계하는 방법

(3) 중력모형법

- 거리와 질량이라는 두 가지 변수로 대상 점포의 가능매상고를 추계하는 방법

- 레일리의 소매인력법칙, 허프의 확률적 상권모형 등

- 실제 매상고와 이론적 매상고와는 차이가 날 수 있다.

(4) 회귀분석법

- 가능매상고에 영향을 주는 변수들을 설정하고, 이 변수들로 대상 점포의 가능매상고를 추계하는 방법

- 특정 부지의 소매점포의 성과에 영향을 미치는 인자들을 결정하기 위해 사용될 수 있는 접근법

(5) 체크리스트법

- 일반적으로 보조자료로 많이 활용된다.

- 대안 부지의 여러 가지 특성을 다각도로 평가하고 활용할 수 있다는 장점이 있다.

25강 부동산 입지 및 공간구조론 - 상업입지이론

1. 크리스탈러의 중심지이론

- 재화의 도달거리와 최소요구치와의 관계를 통해 도시의 수와 규모, 분포, 기능 등을 설명하는 이론

- 취락의 분포유형, 쇼핑형태, 도시의 규모나 분포의 계층유형을 연구하는 데 이용된다.

1) 가정

(1) 중심지에서 어느 방향으로 이동하든지 이동에 따른 장애물이 없다.

(2) 모든 지역의 교통수단은 동일하고 운송비는 거리에 비례한다.

(3) 인구는 모든 지역에 균등하게 분포하며, 재화와 서비스에 대한 수요는 어느 지역이든 동일하다.

(4) 생산자와 소비자 모두 합리적 경제인으로, 가장 가까운 거리에 위치한 중심지로 이동하여 소비한다.

2) 중심지의 성립조건 : 최소요구치 < 재화의 도달범위

- 중심지가 성립하기 위해서는 최소요구치의 지역범위가 재화의 도달범위 내에 있어야 한다.

(1) 중심지란 재화와 서비스를 생산·공급하는 도시의 중심을 말한다.

(2) 최소요구치란 중심지 기능이 유지되기 위해 필요한 최소한의 상권의 범위, 즉 중심지 기능이 유지되기 위해 필요한 최소한의 수요를 말한다.

(3) 재화의 도달범위

① 중심지가 재화와 서비스를 공급할 수 있는 최대의 지역범위를 말한다.

② 중심지 기능의 영향을 받는 공간적 한계 거리로 판매량 또는 수요량이 0이 되는 지점까지의 거리

3) 이상적인 배후지의 형성과정

- 단일의 중심지일 경우에는 원형으로 배후지가 형성되는것이 이상적이며, 다수의 중심지일 경우에는 중심지 사이의 경쟁을 최소화하기 위하여 정육각형 구조로 배후지가 형성되는 것이 이상적이다.

4) 중심지이론의 주요내용

- (1) 중심지 계층 간의 포섭원리로서 중심지는 중심성의 상대적 크기에 따라 고차 중심지와 저차 중심지로 구분
- (2) 고차 중심지일수록 규모가 더 커지고 다양한 중심기능을 갖는다.
- (3) 고차 중심지일수록 중심지 간의 거리가 더 멀고, 저차 중심지일수록 중심지 간의 거리는 가깝다.
- (4) 저차 중심지에서 고차 중심지로 갈수록 중심지의 수는 피라미드형을 이룬다.
- (5) 자동차교통이 발달하면 고차 중심지는 발달하고 저차 중심지는 쇠퇴하게 된다.
- (6) 인구밀도 증가하고 경제활동이 활발해지면 새로운 중심지가 형성되고 중심지의 간격은 좁아진다.

5) 중심지이론의 문제점

- 지역에 따라 지형적인 특성이나 정치적·역사적인 배경 등이 다르며 인구밀도에도 차이가 있고 소득수준에도 차이가 있다. 따라서 배후지의 모습은 정육각형이 아니라 천차만별이다.

2. 레일리의 소매인력법칙

- 두 도시 사이에 존재하는 소비자들에 대하여 두 도시가 미치는 상권의 범위와 경계를 설명하는 이론

1) 중력이론을 이용하여 상권의 범위를 확정하는 모형

2) 두 도시의 상권이 미치는 범위는 두 도시의 크기(인구)에 비례하며, 거리의 제곱에 반비례한다.

$$\Rightarrow \text{유인력(흡인력)} = A / D^n$$

A 상가의 면적(m²), D 거주지로 부터 거리(Km), n 공간마찰계수(양수)

3) A도시와 B도시의 크기가 같다면 두 도시 간의 상권의 경계는 중간지점이 된다.

4) A도시가 B도시보다 크다면 상권의 경계는 크기가 작은 B도시 쪽에 더 가깝게 결정된다.

3. 쾨버스의 분기점모형

1) 레일리의 소매인력법칙을 응용하여 두 도시간의 상권의 경계를 계산

2) 상권의 경계점은 두 도시가 미치는 구매영향력이 같은 지점이 된다.

$$\text{A도시부터의 분기점} = \frac{\text{A도시와 B도시간의 거리}}{1 + \sqrt{\frac{\text{B의 매장면적}}{\text{A의 매장면적}}}}$$

4. 허프의 확률적 상권모형

- 구매중심점이 여러 곳에 존재하는 대도시의 쇼핑 패턴을 결정하는 모형
- 중심지이론, 확률모델, 중력모형, 소매지역 이론으로 표현되기도 한다.

1) 주요 내용

- (1) 소비자는 가장 가까운 곳에서 상품을 선택하려는 경향이 있다.
- (2) 중심의 크기가 같다면 거리가 가까운 곳에서 상품을 구매한다.
- (3) 같은 거리이면 중심지가 큰 곳에서 상품을 구매한다.
- (4) 적당한 거리에 고차원중심지가 있으면 인근의 저차원중심지를 지나칠 가능성이 커진다.
- (5) 고차원계층일수록 수송가능성은 더욱 확대된다.

2) 소비자에 대한 유인력

- (1) 소비자에 대한 유인력은 상점의 규모에 비례하고, 거리의 제곱에 반비례한다.(단, 거리마찰계수는 2)
⇒ 유인력 = 상점의 규모 / 거리²
- (2) 소비자에 대한 유인력은 상점의 규모가 클수록, 거리가 가까울수록 커진다.
- (3) 소비자가 특정지역의 쇼핑센터에 갈 확률은 쇼핑센터까지의 거리, 경쟁쇼핑센터의 수, 쇼핑센터의 크기에 의해서 결정된다.

5. 벨슨의 소매입지이론

- 점포의 경영주체가 최대의 이익을 얻을 수 있는 매출고를 확보하기 위하여 어떠한 장소에 입지하여야 하는가에 대하여 8가지 원칙을 제시하였다.

- 이 중 양립성을 특히 강조하고 있다.
- 양립성이란 보완재를 취급하는 서로 다른 인접점포 간에 고객을 주고받는 현상을 의미한다.

1) 현재의 지역후보의 적합지점

2) 잠재적 발전성

3) 고객의 중간유인

4) 상거래 지역에 대한 적합지점

5) 집중흡입력

6) 양립성

7) 경합성의 최소화

8) 용지경제학

6. 후버의 입지효과 시간법칙

- 좋은 상업입지는 투자한 자본과 노력에 대하여 충분한 이익을 확보해 준다.
- 입지효과는 개점과 더불어 즉각적으로 나타나는 것은 아니라 충분한 시간이 지난 후에 나타난다.

26강 부동산 입지 및 공간구조론 - 주거입지

1. 주거지의 입지조건

- 주거지의 유용성은 쾌적성과 편리성에 있다.

1) 주거지의 입지조건

- (1) 자연적 조건에는 지형이나 지세, 지질, 지반의 상태, 기상조건 등
- (2) 인문적 조건에는 도로 및 교통조건, 공공시설의 정비상태, 공해시설·위험시설 등의 유무, 공법상의 규제 등

2) 주거지의 지역요인

- (1) 지역의 기상상태
- (2) 사회적 환경의 양부(주거자의 직업, 계층 등)
- (3) 도심과의 접근성(거리) 및 교통수단
- (4) 상점가·학교·병원·공원 등 공공시설, 공익시설, 편익시설 등의 배치상태
- (5) 상하수도·가스·전기 등의 공급 및 처리시설의 상태
- (6) 위험·혐오시설의 유무, 소음·대기오염 등의 공해 발생상태
- (7) 가로의 폭·구조 등의 상태 등

2. 최적의 주거입지

1) 전제조건

- (1) 어떤 동질적인 평면상의 하나의 중심이 있고 모든 기업들은 이 중심에 위치한다.
- (2) 개별가구는 주어진 제약조건하에서 최대의 효용을 얻을 수 있는 곳에 입지한다.
- (3) 주어진 제약조건에는 여러 가지가 있지만 가장 중요한 것은 개별가구의 소득이다.

2) 최적의 주거입지 결정

- 주거비용은 도심에서 외곽으로 이동할수록 감소하고, 교통비용은 도심에서 외곽으로 이동할수록 증가한다.
- 최적의 주거입지 문제는 주거비용과 교통비용을 결합함으로써 해결할 수 있다.

(1) 한계주거비용과 한계교통비용

- ① 한계주거비용은 도심에서 외곽으로 이동함에 따른 단위거리(1km)당 주거비의 감소분을 말한다.
- ② 한계교통비용은 도심에서 외곽으로 이동함에 따른 단위거리(1km)당 교통비의 증가분을 말한다.

(2) 한계주거비용곡선과 한계교통비용곡선

- ① 한계주거비용곡선과 한계교통비용곡선은 우하향한다.
- ② 도심에 가까울수록 단위거리당 교통비용이 높고 외곽으로 갈수록 교통비용이 낮다.
- ③ 한계주거비용의 기울기가 한계교통비용곡선의 기울기보다 가파르다.

3) 최적의 주거입지

- 최적의 주거입지는 한계주거비용과 한계교통비용이 일치하는 지점에서 결정된다.

4) 최적의 주거입지의 이동

- (1) 소득의 증가는 한계주거비용곡선을 우측으로 상향이동시키므로, 최적의 주거입지는 외곽으로 이동한다.
- (2) 교통비의 증가는 한계교통비용곡선을 우측으로 상향이동시키므로, 최적의 주거입지는 도심 쪽으로 이동한다.
- (3) 교통비의 감소는 한계교통비용곡선을 좌측으로 하향이동시키므로, 최적의 주거입지는 외곽으로 이동한다.

27강 부동산 정책론 - 부동산정책의 의의 및 기능 - 부동산 문제와 정책

1. 부동산 문제의 의의

- 부동산과 인간과의 관계 악화에 따른 제반문제

2. 부동산 문제의 특징

1) 악화성향 : 부동산 문제가 한번 발생하면 시간의 흐름에 따라 악화되기 쉽고, 바로 잡기 어려워진다.

- (1) 주택공급을 중단하면 주택의 양적, 질적 문제가 악화된다.
- (2) 지가대책을 소홀히 할 경우 지가가 상승하여 주택공급 등에 악영향을 미친다.
- (3) 거래질서 확립을 위한 노력을 소홀히 할 경우 각종 부동산 거래사고가 속출한다.
- (4) 토지이용에 따른 규제를 소홀히 할 경우 도시 스프롤 현상이 확대된다.

2) 비가역성 : 부동산 문제가 한번 악화되면 원래의 상태로 회복하기가 어려워지는 현상

- (1) 지표의 토층을 파괴한 경우 인위적으로 환원하기가 어렵다.
- (2) 지가가 폭등한 경우 폭등한 지가수준에 의해서 경제상태가 형성되며, 과거의 수준으로 되돌리기가 어렵다.
- (3) 건물을 잘못 신축한 경우 다시 철거한다는 것은 경제적으로 어렵다.

3) 지속성 : 부동산 문제가 시간의 흐름과 함께 지속되는 현상

- (1) 토지에 대한 수요의 증가는 토지의 수요와 공급의 불균형현상을 지속시킨다.
- (2) 인구증가, 핵가족화 등으로 인한 주택의 수요증가는 주택의 양적, 질적 문제를 지속시킨다.

4) 복합성 : 부동산 문제는 양적·질적 복합성은 물론 기술적·경제적 측면 등에서 복합적으로 나타난다.

5) 해결수단의 다양성 : 부동산 문제를 해결하는 수단이 다양하다.

3. 정부의 부동산 시장 개입

1) 부동산 시장 개입의 필요성

- 시장기능으로 달성하기 어려운 소득재분배, 공공재의 공급 등을 달성하기 위하여 부동산 시장에 개입한다.

- 정부의 시장 개입은 정부가 의도하지 않은 부작용이 나타나는 등 실패할 가능성도 있다.

(1) 경제적 기능 : 부동산 시장의 실패현상을 수정하여 자원의 최적배분을 달성하고 효율성을 추구

예) 외부효과의 제거

(2) 정치적 기능 : 소득재분배 등 사회적 목표를 달성하여 효율성과 형평성 등을 추구

예) 저소득계층을 위한 주택공급 정책, 환경보전을 위한 이용규제

2) 부동산 시장의 개입방법

(1) 직접적 개입방법

- 정부나 공기업 등 공적주체가 부동산시장에서 수요자나 공급자의 역할을 직접 수행하여 부동산가격안정, 주거복지증진 등의 정책 목적을 달성하는 방법.

예) 한국토지주택공사를 통한 택지공급, 공공임대주택의 건설, 공공분양주택의 건설공급 등

(2) 간접적 개입방법

- 부동산 시장의 골격을 그대로 유지한 채로 부동산 관련한 조세제도나 금융지원, 토지에 대한 이용규제 등을 통해 경제적 동기를 조성하거나 시장 기능을 조장하는 방법을 말한다.

예) 취득세, 종합부동산세, 대부비율이나 총부채상환비율의 조정 등

3) 부동산 시장의 실패와 그 원인

(1) 불안전경쟁으로 인한 독과점

- 부동산은 개별성의 특성이 있어 공급독점을 유발할 수 있기 때문에 시장의 기능을 저해하여 자원의 효율적 분배를 어렵게 한다.

(2) 정보의 비대칭성

- 거래 당사자들 사이에 정보수준의 차이가 존재하여 부동산 거래질서가 문란해질 수 있다.

- 정보의 비대칭성은 역선택과 도덕적 해이를 초래하기도 한다.

(3) 규모의 경제

- 규모의 경제가 존재할 경우 과대생산이 이루어지므로 자원의 효율적 배분을 어렵게 한다.

(4) 외부효과

- 부동산성, 인접성으로 인한 외부효과 발생은 자원의 효율적 배분을 어렵게 한다.

(5) 공공재

- 공공재는 소비의 비경합성과 비배제성이라는 특성이 있어 자원의 효율적 배분을 어렵게 한다.

① 소비의 비경합성 : 한 사람이 소비한다고 해서 다른 사람이 소비할 수 있는 기회가 줄어들지 않는 특징

② 소비의 비배제성 : 대가를 치르지 않는 사람이라도 소비에서 배제할 수 없다.

③ 소비의 비배제성으로 인하여 무임승차문제가 발생하기 때문에 자원의 효율적 배분이 어렵다.

④ 공공재의 생산을 사적 시장에 맡길 경우 과소생산 되므로 자원의 효율적 배분이 어렵다.

⑤ 공공재는 일반적으로 정부가 세금이나 공공의 기금으로 공급하는 경우가 많다.

⑥ 공공재는 외부경제, 즉 정(+)의 외부효과를 유발하는 경우가 많다.

(6) 소득분배의 불균형

- 부동산의 가격상승은 저소득계층의 부동산 취득 기회를 더욱 더 줄어들게 한다.
- 이로 인해 사회계층 간 불균형이 더욱 심화된다.

28강 부동산 정책론 - 부동산정책의 의의 및 기능 - 외부효과

1. 외부효과의 의의

- 외부효과란 어떤 경제활동과 관련하여 시장을 통하지 않고 거래당사자가 아닌 제3자에게 의도하지 않은 혜택이나 손해를 주면서도 이에 대한 대가를 치루지 않는 상태를 말한다.

- ① 외부효과는 부동산의 부동산성과 인접성이라는 특성 때문에 발생한다.
- ② 외부효과는 생산과정에 발생하는 경우도 있고 소비과정에서 발생하는 경우도 있다.
- ③ 사적 비용과 사회적 비용의 괴리가 나타나 시장실패의 원인이 된다.

2. 외부효과의 종류

1) 외부경제 : 정(+)의 외부효과, 대가없는 이익

- (1) 시장기구를 통하지 않고 제3자에게 의도하지 않은 혜택을 입히고도 이에 대한 보상을 받지 못하는 것
- (2) 생산자측면에서 사적 비용이 사회적 비용보다 크며, 과소생산되는 경향이 있다.
- (3) 소비자측면에서 사적 편익이 사회적 편익보다 적으며, 과소소비되는 경향이 있다.
- (4) 보조금 지급, 조세경감, 행정규제의 완화 등을 통해 해결할 수 있다.
- (5) 정(+)의 외부효과는 부동산 가치를 상승시키고, 수요량을 증가시킨다.
- (6) 예를 들어 아파트 단지 주변에 공원이 들어서면 아파트에 대한 수요가 증가한다.

2) 외부불경제 : 부(-)의 외부효과, 대가없는 손해

- (1) 시장기구를 통하지 않은 제3자에게 의도하지 않은 손해를 입히고도 이에 대한 대가를 지불하지 않는 것
- (2) 생산자측면에서 사적 비용이 사회적 비용보다 적어 과다생산되는 경향이 있다.
- (3) 소비자측면에서 사적 편익이 사회적 편익보다 크며 과다소비되는 경향이 있다.
- (4) 부담금 부과, 조세중과, 지역지구제 등을 통해 해결할 수 있다.
- (5) 부(-)의 외부효과는 부동산 가치를 하락시키고, 수요량을 감소시킨다.
- (6) 예를 들어 아파트 단지 주변에 쓰레기매립장이 들어서면 아파트에 대한 수요가 감소한다.

3. 외부경제와 외부불경제의 영향

1) 아파트 인근지역에 대규모 생태공원이 조성될 경우

(1) 아파트 시장에 외부경제[정(+)의 외부효과]가 발생

- ① 생태공원 : 생태공원의 조성을 사적시장에 맡길 경우, 사회적인 최적생산량 보다 적게 생산.
- ② 아파트시장
 - 쾌적성이 향상되어 주거지로서의 유용성이 높아진다.

- 따라서 수요가 증가하여 균형가격은 상승한다.

(2) 정부의 시장개입

- ① 생태공원 : 보조금지급 등 생산을 장려하는 정책을 시행한다. 따라서 생태공원의 공급은 증가한다.
- ② 아파트시장 : 공급이 증가하여 초과공급 현상을 초래하여 균형가격은 하락한다.

2) 아파트 인근지역의 시멘트 공장에 대한 규제가 전혀 없는 경우

(1) 아파트 시장에 외부불경제[부(-)의 외부효과]가 발생

- ① 시멘트공장 : 생산을 사적시장에 맡길 경우, 사회적인 최적생산량 보다 과다하게 생산.
- ② 아파트시장
 - 쾌적성이 저하되므로 주거지로서의 유용성이 낮아진다.
 - 따라서 수요가 감소하게 되고, 초과공급현상을 초래하여 균형가격이 하락한다.

(2) 정부의 시장개입

- ① 시멘트공장 : 환경오염 부담금, 종과세 등 생산을 규제하는 정책의 시행으로 시멘트 공급은 감소한다.
- ② 아파트시장 : 아파트에 대한 공급이 감소하여 초과수요현상을 초래하여 균형가격이 상승한다.

29강 부동산 정책론 - 토지정책 - 토지정책

1. 토지정책의 의의

1) 토지정책의 목표

- 토지문제를 해결하고자 하는 공적인 노력. 토지이용의 효율성과 토지소유의 형평성 등을 추구

2) 토지정책의 내용

(1) 토지이용규제제도

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률을 근거로 국토의 이용질서를 확립하고 토지의 효율적 이용을 도모
- 어울리지 않는 토지이용으로 인해 발생하는 부(-)의 외부효과를 제거하거나 감소시킨다.

(2) 토지거래규제제도

- 토지의 소유나 거래를 규제하는 제도
- 토지거래허가제도, 부동산거래신고제도, 농지취득자격증명제도, 계약서검인제도 등

(3) 개발이익환수제도

- 정상지가 상승분을 초과하는 개발이익을 국가가 환수하는 제도

(4) 토지개발제도

- 택지개발촉진법 등을 근거로 하여 택지나 공장용지 등의 개발을 도모하는 제도

(5) 기타 제도

- 부동산 가격공시제도, 국·공유지관리제도, 토지수용제도 등

3) 토지시장의 개입방법

(1) 토지이용규제

- ① 토지이용을 바람직한 방향으로 유도하기 위하여 토지이용행위를 제한하는 법률적·행정적 규제수단

- ② 부(-)의 외부효과를 제거하거나 감소시키고, 토지이용의 효율성을 제고시키는데 목적이 있다.
- ③ 용도지역·지구제도, 건축규제제도, 각종 인·허가제도 등이 해당된다.

(2) 직접적 개입방법

- ① 공적주체가 토지시장에 개입하여 수요자 또는 공급자의 역할을 직접 수행하는 것
- ② 공영개발사업, 토지수용제도, 초과매수제도, 토지은행제도, 토지구획정리사업, 공공임대보유제도 등

(3) 간접적 개입방법

- ① 조세나 금융 등을 통한 경제적 동기를 조성하는 방법으로 시장의 기능을 보조하는 것
- ② 취득세, 종합부동산세 등 토지 관련 조세, 각종 금융지원, 보조금 지급이나 부담금 부과 등
- ③ 토지거래에 필요한 자료 및 정보체계 구축, 토지정보의 창출 및 제공 등도 간접적 개입방법

2. 토지정책의 수단

1) 용도지역·지구제도

- 토지의 기능을 계획에 부합되는 방향으로 유도하기 위해 마련한 법적·행정적 장치

(1) 용도지역·지구제도의 목적

- ① 부(-)의 외부효과를 제거·감소하고 토지이용의 효율성을 증대시키기 위함이다.
- ② 어울리지 않는 토지이용을 규제함으로써 사회의 자원배분을 보다 효율적으로 하기 위함이다.
- ③ 토지이용에 있어서 사회적 후생손실을 완화하기 위함이다.
- ④ 토지자원을 보다 효율적이고 합리적으로 이용하기 위함이다.
- ⑤ 토지자원의 개발과 보전의 적절한 조화를 이루기 위함이다.
- ⑥ 토지자원의 활용측면에서 세대 간의 형평성을 유지하기 위함이다.

(2) 단기적 측면의 효과

- ① 부정적 외부효과와 제거 또는 감소, 위험성의 감소 등으로 인하여 부동산의 수요가 증가한다.
- ② 초과수요현상이 발생하여 부동산의 가격은 상승하고 거래량도 증가한다.
- ③ 기존의 공급자는 초과이익을 획득하게 된다.

(3) 장기적 측면의 효과

- ① 신규 공급업자의 시장진입을 유도하여 초과이익이 소멸될 때까지 신규공급은 증가한다.
- ② 비용일정산업의 경우 부동산 가격은 원래수준으로 복귀하나 공급량은 증가한다.
- ③ 비용증가산업의 경우 부동산 가격은 원래수준보다 다소 높게 형성되나 공급량은 증가한다.

(4) 용도지역·지구제도와 독점의 문제

- ① 부동산에 있어서 문제가 되는 것은 사전적 독점이지 사후적 독점은 아니다.
- ② 특정 지역만 용도를 지정하거나 변경하는 것은 사전적 독점에 해당된다.
- ③ 사후적 독점은 특정 위치의 독점으로 인한 초과이익의 문제가 발생하지 않는다.

2) 공영개발사업 : 주로 대규모 개발사업에 이용

- (1) 시장기능에 맡길 경우 추진되기 어려운 도시·군계획사업 등에 자주 이용된다.
- (2) 수용방식의 문제점으로 토지매입과 보상과정에서 발생하는 갈등을 들 수 있다.

(3) 수용방식은 초기에 막대한 토지 구입비용이 들기 때문에 재정지출을 효율적으로 관리하기 어렵다.

3) 개발이익환수제도

(1) 법률에 의해 근거하여 시행되고 있는 부동산 정책수단이다.

(2) 토지로부터 발생하는 개발이익을 환수하여 이를 적정하게 배분하기 위함이다.

(3) 투기를 방지하고 지가안정에 기여하며, 효율성 및 소유의 형평성을 제고시키는 데 목적이 있다.

4) 토지은행제도

(1) 토지은행제도의 의의

① 공공이 장래에 필요한 토지를 미리 확보하여 보유하는 제도이다.

② 토지수요가 증가하면 비축된 토지를 수요자에게 매각하거나 대여하는 제도를 말한다.

③ 지가의 안정, 공공시설용지의 확보 및 적시공급, 질서 있는 토지개발의 선도 등을 목적으로 한다.

(2) 토지은행제도의 장·단점

① 토지선매를 통해 장래에 필요한 공공시설용지를 적기에 저렴한 수준으로 공급할 수 있다.

② 무질서하고 무계획적인 토지개발을 막을 수 있어서 효과적인 도시·군계획 목표의 달성에 기여.

③ 토지수용제도보다 토지 소유자의 사적 권리를 침해하는 정도가 적다.

④ 적절한 투기방지대책 없이 대량으로 토지를 매입할 경우 지가상승을 유발할 수 있다.

⑤ 초기에 토지매입 비용이 소요되며, 비축하는 기간 동안 정부가 관리를하여야 한다.

5) 토지공개념 제도

(1) 토지공개념 제도의 의의

① 토지자원을 이용함에 있어서 공공복리를 우선시킴으로써 토지자원을 보다 효율적으로 이용하고 형평성을 달성하기 위한 정책 수단

② 토지의 부증성과 토지는 사회성과 공공성이 강한 재화라는 점에서 비롯되었다.

(2) 토지공개념 제도의 내용

① 토지이용에 있어서 공공복리를 우선하도록 한다.

② 토지가 합리적으로 이용되고 개발되도록 한다.

③ 토지의 거래는 적정면적과 적당한 가격으로 이루어지도록 유도한다.

④ 토지의 이용이 자연환경의 보존에 유리가 없도록 한다.

⑤ 자연환경을 훼손하지 않는 토지이용이 되어야 한다.

⑥ 양호한 생활환경의 확보와 국토의 균형 있는 발전에 기여하도록 한다.

30강 부동산 정책론 - 주택정책 - 주택정책

1. 주택정책의 의의

- 국민이 쾌적하고 살기 좋은 생활을 하기 위하여 또한 보다 인간다운 생활을 영위하기 위하여 필요한 최저주거기준을 갖추고 있다.

2. 임대주택정책 수단

1) 임대료규제 정책(정부의 직접적 시장개입)

- 임대료가 급등한 지역에 대해 시장임대료 이하 수준으로 정부가 임대료를 규제하는 정책
- 저소득 임차인의 주거안정과 소득의 불균형적 배분을 시정함을 목적으로 한다.

(1) 임대료 상한이 시장임대료보다 낮을 경우

- ① 임대료가 하락하므로 임대주택의 수요가 증가하여 초과수요현상을 초래한다.
 - ㉠ 임대료가 하락한 만큼 임차인은 임대인으로부터 임대료를 보조받는 효과가 있다.
 - ㉡ 임차인의 실질소득증가, 소득재분배 등의 효과가 있다.
 - ㉢ 단기적으로 기존의 임차인은 혜택을 보게 된다.
- ② 임대인의 임대소득이 감소하므로 임대주택에 대한 투자기피 현상을 초래한다.
 - ㉠ 신규 임대주택공급이 감소하고, 기존 임대주택의 타 용도 전환으로 기존 임대주택의 재고도 감소한다.
 - ㉡ 임대료 규제는 장기적으로 임대주택의 공급량을 감소시켜 주택부족현상을 야기할 수 있다.
 - ㉢ 임대주택에 대한 공급이 단기적으로는 비탄력적, 장기적으로는 탄력적으로 반응한다.
 - ㉣ 임대부동산의 질적 저하를 초래할 수 있다.
- ③ 임대주택에 대한 초과수요를 발생시키며, 단기에 비해 장기에 초과수요의 크기는 더 커진다.
 - ㉠ 기존 임차인들의 이주기피 현상을 초래하여 주거 이동을 저하시킨다.
 - ㉡ 장기적으로는 암시장이 형성되는 등 음성적 거래가 발생할 수 있다.
 - ㉢ 임대료에 대한 이중가격을 형성할 수 있다.
- ④ 장기적으로는 임대주택난이 심화되어 저소득층 임차인들의 주거환경이 악화될 수 있다.

(2) 임대료 상한이 시장임대료보다 높을 경우 아무런 영향을 미치지 않는다.

2) 임대료 보조정책(정부의 간접적 시장개입)

(1) 의의

- 정부가 직접 임대료의 일부를 보조해 주는 정책

(2) 효과

- ① 저소득층의 실질소득이 상승한 것과 같은 효과를 지닌다.
- ② 소득효과와 대체효과로 임대주택의 소비가 증가한다.
- ③ 임대주택 이외에 다른 재화(정상재)의 소비도 증가한다.
- ④ 장기적으로 시장 전체 저가주택공급량은 증가하고 임차인이 혜택을 보게 된다.

(3) 수요자 보조(임차인에게 보조금을 지급하는 방식)

- ① 가격보조 : 임차할 경우에만 보조금을 지급, 임대주택의 소비를 증가시킨다.
- ② 현금보조 : 임대료 보조 대신 현금으로 지급
 - ㉠ 실질소득액이 현금보조액만큼 증가하여 주택부담능력이 높아진다.
 - ㉡ 스스로 주택소비를 결정하게 하여 주거수준을 향상시키려는 제도이다.
- ③ 가격보조와 현금보조의 차이
 - ㉠ 소비자효용 측면에서 현금보조가 가격보조보다 유리하다.
 - ㉡ 정책목표 달성 측면에서 가격보조가 현금보조가 유리하다.

(4) 공급자 보조금(임대인에게 보조금을 지급하는 방식)

- 장기적으로 임대주택의 공급이 증가하여 임대료가 하락한다.

(5) 기타 임대료 보조정책

- ① 주택바우처 : 임대료의 일부를 쿠폰으로 지급하는 제도

② 주거급여 : 저소득층의 주거비를 지원하는 제도로 2015년 7월부터 전국적의 시행

3) 공공임대주택

(1) 의의

- 정부가 시장임대료보다 저렴한 가격으로 공공임대주택을 공급

(2) 효과

- ① 임대료의 이중가격이 형성된다.
- ② 공공임대주택에 거주하는 저소득층에게 혜택을 준다.

(3) 내용

- ① 공공주택에 대한 수요를 증가시키고 사적시장에 대한 수요를 감소시킨다.
- ② 단기적으로 사적시장의 임대료가 하락하여 공공주택 및 사적시장 둘 다 혜택을 본다.
- ③ 장기적으로 사적시장의 공급이 줄어들어 임대료에 대한 이중가격이 형성된다.
- ④ 장기적으로 공공주택에 거주하는 저소득층에만 혜택을 주게 된다.

(4) 종류

- ① 영구임대주택 : 50년 이상 또는 영구적인 임대를 목적으로 공급
- ② 국민임대주택 : 30년 이상 장기간 임대를 목적으로 공급
- ③ 행복주택 : 대학생, 신혼부부 등 젊은 층의 주거안정을 목적으로 공급
- ④ 장기전세주택 : 전세계약의 방식(20년 이상)으로 공급
- ⑤ 분양전환공공임대주택 : 일정 기간 임대 후 분양 전환할 목적으로 공급
- ⑥ 기타 : 기존주택매입임대주택, 기존주택전세임대주택

3. 분양주택정책 수단

1) 분양가규제정책

(1) 의의

- 분양가격을 시장가격보다 낮게 규제하는 분양가상한제
- 분양가규제를 통해 주택가격을 안정시키기 위한 목적으로 시행되고 있다.

(2) 분양가의 상한이 시장의 균형가격보다 낮을 경우

- ① 분양가격과 시장가격의 차이로 아파트 투기를 발생시킨다.
- ② 단기적으로 시장가격보다 낮은 가격으로 주택을 소비하므로 무주택자들의 주택부담능력이 제고된다.
- ③ 초과수요현상이 발생한다.
- ④ 분양주택의 질적 저하를 초래할 수 있으며, 분양주택의 공급을 감소시킬 수 있다.
- ⑤ 분양권 불법 전매 등의 현상이 나타날 수 있다.
- ⑥ 장기적으로 신규주택공급을 위축시켜 중고주택의 가격을 상승시킨다.
- ⑦ 자원배분의 효율성을 저하시켜, 장기적으로 저소득층의 주택난이 오히려 심화되는 결과를 초래한다.

31강 부동산 정책론 - 부동산 조세정책 - 조세정책

1. 조세정책의 의의

1) 부동산조세의 의의

- 정부나 지방자치단체의 재원을 조달하는 목적 이외에도 소득분배의 불공평성을 개선하고 투기를 예방하는 등의 다양한 목적을 위해 부과된다.

2) 부동산조세의 기능

- (1) 부동산의 자원배분기능
- (2) 소득재분배의 기능
- (3) 지가안정수단의 기능
- (4) 주택문제 해결수단의 기능
- (5) 주거안정 기능
- (6) 도시의 과밀방지 기능

2. 조세의 부과

1) 조세의 전가 및 귀착

- 조세의 전가 : 납세의무자에게 부과된 조세가 납세의무자의 부담이 되지 않고 다른 사람에게 이전되는 것
- 조세의 귀착 : 조세의 전가를 통하여 서로 부담해야 할 몫이 결정되는 것

2) 조세의 전가 및 귀착 여부

- 조세의 전가 및 귀착 여부는 수요와 공급의 상대적인 탄력성에 의하여 결정된다.

(1) 상대적으로 탄력적일수록 적게 부담하고, 비탄력적일수록 많이 부담한다.

① 상대적으로 수요가 탄력적이고 공급이 비탄력적일 경우

- 수요자는 적게 부담, 공급자는 많이 부담

② 상대적으로 공급이 탄력적이고 수요가 비탄력적일 경우

- 공급자는 적게 부담, 수요자는 많이 부담

(2) 수요자와 공급자 중 어느 일방이 완전탄력적일 경우에는 상대방이 전액 부담한다.

(3) 수요자와 공급자 중 어느 일방이 완전비탄력적일 경우에는 전액부담한다.

3) 조세부과와 임대주택시장

(1) 임대주택시장에 미치는 영향

① 임차인 : 조세귀착분만큼 임대료가 상승한다. 따라서 임대주택의 수요량은 하락한다.

② 임대인 : 조세귀착분만큼 실질임대료는 하락한다. 따라서 임대주택의 공급량은 하락한다.

③ 임차인과 임대인 모두 불리하므로 장기적으로 임대주택의 거래량은 감소한다.

(2) 조세의 전가 및 귀착 여부

① 조세의 전가 및 귀착 여부는 수요와 공급의 상대적인 탄력성에 의해 결정된다.

② 임대주택에 대한 수요가 상대적으로 비탄력적이므로 임차인에게 전가되는 조세비율이 높다.

③ 임대주택에 대한 수요를 탄력적으로 만듦으로써 임차인이 부담하는 조세비율을 낮출 수 있다.

- ④ 수요의 탄력성을 높이기 위하여 주택의 공급량을 확충하여야 한다.
- ⑤ 공공임대주택의 공급은 사적 임대주택시장에서 수요의 탄력성을 높일 수 있다.
- ⑥ 공공임대주택의 공급확대는 조세가 임차인에게 전가되는 현상을 완화시킬 수 있다.

4) 신규주택과 기존주택에 따른 조세의 부담정도

(1) 신규주택 공급

- ① 신규주택의 공급은 기존주택의 공급에 비하여 상대적으로 비탄력적이다.
- ② 공급자에게 조세의 귀착분이 많고 수요자에게 전가되는 부분이 적다.
- ③ 신규주택의 수요자인 고소득층에게는 상대적으로 세금의 귀착분이 적다.

(2) 기존주택의 공급

- ① 기존주택의 공급은 신규주택의 공급에 비하여 상대적으로 탄력적이다.
- ② 공급자에게 조세의 귀착분이 적고 수요자에게 전가되는 부분이 많다.
- ③ 기존주택의 수요자인 저소득층에게는 상대적으로 세금의 귀착분이 많다.

5) 양도소득세와 동결효과

- (1) 양도소득세의 증과는 부동산 보유자로 하여금 거래를 뒤로 미루게 하는 동결효과를 가지고 있다.
- (2) 양도소득세가 증가되면 주택공급의 동결효과로 인해 주택가격은 상승한다.
- (3) 지가상승에 대한 기대가 있는 상황에서 양도소득세가 증가되어 동결효과가 발생하면 지가는 상승한다.

32강 부동산 투자론 - 부동산 투자이론 - 부동산 투자와 투기

1. 부동산 투자

1) 부동산 투자의 의미

- (1) 부동산 투자에는 미래에 대한 불확실성이 내포되어 있으므로 위험이 따른다.
- (2) 부동산 투자에 따르는 수익에는 이러한 위험에 대한 보상과 시간에 대한 보상이 포함된다.
- (3) 부동산 투자의 위험과 수익은 비례관계에 있으며, 이를 위험-수익의 상쇄관계라고 한다.

2) 부동산 투자의 장점

(1) 고수익성

- 부동산은 내구재로 운용에 따른 소득이득과 처분에 따른 자본이득의 향유가 가능하다.

(2) 고안전성

- 물리적으로 안정적인 투자수단이므로 다른 투자자산에 비해 상대적으로 투자의 안전성이 높다.

(3) 절세효과

(4) 정의 지렛대 효과

- (5) 인플레이션 헤지의 수단으로 구매력을 보호할 수 있다.

- (6) 저당권 설정으로 인한 자금유통이 가능하다.

- (7) 소유함으로써 심리적인 만족감을 얻을 수 있다.

3) 부동산 투자의 단점

(1) 저환금성 및 저유동성

- 수요자와 공급자의 만남과 처분과정에 많은 시간을 필요로 하므로 환금성이 매우 낮다.

(2) 위험부담

(3) 많은 거래비용

(4) 다른 투자자산에 비하여 경영관리에 따르는 부담이 있다.

(5) 다른 투자자산에 비하여 법적인 제한이 많고, 법률관계도 복잡하다.

(6) 다른 투자자산에 비하여 시장에서 정보수집이 어렵다.

(7) 부(-)의 외부효과가 발생할 가능성이 있다.

4) 투자자금 조달

(1) 자기자본 : 지분투자액

(2) 타인자본 : 저당투자액, 보증금 등

(3) 투자자금의 구성

① 총투자액 = 자기자본 + 타인자본

② 자본비율

- 지분비율(자기자본비율) = 자기자본 / 총투자액

- 대부비율(타인자본비율) = 타인자본 / 총투자액

- 지분비율 + 대부비율 = 1(100%)

③ 자본수익률

- 종합수익률(총자본수익률) = 순(영업)소득 / 총투자액

- 지분수익률(자기자본수익률) = (순(영업)소득 - 부채서비스액(이자)) / 자기자본(지분투자액)

2. 지렛대 효과

1) 지렛대 효과의 의미

(1) 타인자본을 활용하여 자기자본수익률(지분수익률)을 증대시키기 위한 것이다.

(2) 지렛대 효과는 부동산 투자가 금융기관 융자 등 차입을 동반하여 이루어질 때 발생한다.

(3) 타인자본 활용으로 지렛대 효과를 얻을 수는 있지만 부담해야 할 위험도 증가한다.

(4) 융자를 받거나, 전세를 안고 집을 사는 것은 지렛대 효과를 활용하는 투자의 한 방법이다.

2) 지렛대 효과의 종류

(1) 정(+의 지렛대 효과

- 자기자본수익률 > 총자본수익률 > 저당수익률

① 정(+의 지렛대 효과는 총자본수익률이 저당수익률보다 높을 때 발생한다.

② 기대수익률이 차입이자율보다 높으면 차입을 통해서 정(+의 지렛대 효과를 얻을 수 있다.

③ 정(+의 지렛대 효과를 예상하고 투자한 경우라도 부채비율이 커질수록 투자위험은 증가한다.

④ 정(+)²의 지렛대 효과의 예시

- 총투자금액이 3억원인 부동산을 전액 자기자본으로 투자, 연 수익금 2천만원

㉠ 종합수익률 = 2천만원 / 3억원 = 6.67%

㉡ 자기자본수익률 = 종합수익률 = 6.67%(전액 자기자본)

- 총투자금액 3억원 중 타인자본 2억원, 자기자본 1억원, 연 수익금 2천만원, 연이자 6%

㉠ 종합수익률 = 2천만원 / 3억원 = 6.67%

㉡ 이자금액 = 2억원 × 6% = 1천2백만원

㉢ 실제수익 = 2천만원 - 1천2백만원 = 8백만원

㉣ 자기자본수익률 = 8백만원 / 1억원 = 8%

㉤ 자기자본수익률 8% > 종합수익률 7%

(2) 부(-)의 지렛대 효과

① 정(+)²의 지렛대효과와 반대로 타인자본을 이용하였을 때 수익률이 낮아지는 것

② 지분수익률 < 종합수익률 < 저당수익률

3. 부동산투기

- 양도차익만을 획득할 것을 목적으로 부동산을 보유하는 것

1) 부동산 투기의 순기능

- (1) 택지공급업자의 투기적 공급으로 택지부족문제가 완화된다.
- (2) 주택건설업자의 투기적 공급으로 주택문제가 완화된다.
- (3) 투기자금의 유입으로 지역개발의 진행을 원활하게 지원해 준다.

2) 부동산 투기의 역기능

- (1) 근로의욕을 상실시키고 국민 정서적으로 불건전한 사행 심리를 초래한다.
- (2) 개인 간의 소득격차를 심화시키는 결과를 가져온다.
- (3) 정부는 높은 보상가격의 지불로 지역개발사업과 공공용지 확보가 어려워진다.
- (4) 비효율적인 토지이용을 초래한다.

33강 부동산 투자론 - 부동산 투자이론 - 부동산 투자의 위험과 수익

1. 부동산 투자의 위험

- 부동산 투자에서 예상한 결과와 실현된 결과가 달라질 가능성을 위험이라 한다.

1) 위험의 종류

(1) 사업상 위험

- 부동산 사업 자체로 연유하는 수익성에 관한 위험으로 경영위험이라고도 한다.

① 시장위험 : 시장의 수요와 공급 상황이 변화하여 야기되는 위험

② 운영위험 : 사무실의 관리, 영업경비의 변동으로 인해 야기될 수 있는 경영 및 관리 상의 위험

③ 위치위험 : 부동산의 부동성 때문에 사업상 안게 되는 위험

(2) 금융적 위험

- 부채비율이 높을수록 지분수익률이 커질 수 있지만 부담해야 할 위험도 그만큼 커진다.

(3) 법률적 위험

- 정부의 정책이나 법률 개정 등으로 인해 투자수익률이 변화하는 위험

(4) 이자율 위험

- 시장의 이자율 변동에 의하여 부동산 수익률이 변동하는 것

(5) 유동성 위험

- 부동산의 고가성으로 인하여 환금성이 낮음으로 인해 발생할 수 있는 위험

(6) 인플레이션 위험

- 투자기간 동안의 전반적인 물가상승으로 인해 발생하는 구매력의 하락 위험

2. 부동산 투자의 수익

1) 투자수익률의 종류

(1) 기대수익률

① 투자로 인해 기대되는 예상수입과 지출로부터 계산되는 수익률

② 내부수익률, 사전수익률이라고도 한다.

③ 예를 들어 1억원에 취득하여 1년 후 1억1천만원에 팔 수 있다고 기대한다면 기대수익률은 10%이다.

(2) 실현수익률 : 투자가 이루어지고 난 후 실제 달성된 수익률

(3) 요구수익률 : 무위험률 + 위험할증률 + 인플레 보상률

① 투자자가 요구하는 최소한의 수익률

② 위험이 클수록 요구수익률도 커진다.

2) 기대수익률과 요구수익률과의 관계

(1) 기대수익률이 요구수익률보다 낮다면 투자를 하지 않는다.

(2) 기대수익률이 요구수익률보다 높다면 투자를 하게 되고, 대상부동산의 가치는 상승하게 된다.

(3) 대상부동산의 가치가 상승함에 따라 기대수익률을 점차 낮아지게 되고 요구수익률과 균형을 이루게 된다.

(4) 장기적으로 기대수익률과 요구수익률이 같아지는 선에서 투자는 균형을 이루게 된다.

3) 투자가치와 시장가치

(1) 투자가치 : 투자자의 주관적 가치

(2) 시장가치 : 시장에서 가지는 객관적 가치

(3) 관계 : 투자가치가 시장가치보다 크거나 같으면 투자를 할 것이고, 그렇지 않으면 투자를 하지 않을 것이다.

3. 위험과 수익의 관계

1) 위험회피형 투자자

- (1) 동일한 수익률을 가진 두 투자안 중에서 위험이 더 낮은 투자안을 선택한다.
- (2) 위험이 높을수록 더 높은 수익률을 요구한다.

2) 위험중립형 투자자

- 위험의 수준과는 무관하게 기대수익률만으로 투자안을 선택한다.

3) 위험선호형 투자자

- (1) 동일한 수익률을 가진 두 투자안 중에서 위험이 더 높은 투자안을 선택
- (2) 높은 수익률을 위해 기꺼이 위험을 감수하는 투자자

4) 대부분의 투자자는 위험회피적 태도를 보인다.

5) 위험과 가치의 균형

- (1) 투자가치란 장래 기대되는 수익을 현재가치로 환원한 값
- (2) 요구수익률은 기대수익을 현재가치로 환원하는 할인율로 사용된다.
- (3) 위험이 높을 수록 부동산의 가치는 하락한다.
- (4) 부동산의 투자가치 = $\text{예상수익} / \text{시장의 요구수익률}$

4. 위험의 처리방법

1) 위험이 있는 투자안을 제외시키는 방법

- (1) 투자위험을 전혀 감수하지 않는 경우로서 투자자의 수익률은 무위험률뿐이다.
- (2) 부동산 투자에서는 바람직하지 못한 결정이라고 할 수 있다.

2) 보수적 처리방법

- (1) 투자수익률을 가능한 한 낮게 예측하고 그것을 기준으로 투자결정을 하는 방법
- (2) 기대수익률의 최소치가 요구수익률보다 크다면 투자하는 전략이다.
- (3) 위험을 상당수 회피할 수 있을지 모르나 기대수익의 극대화를 달성할 수는 없다.

3) 위험조정할인율을 사용하는 방법

- (1) 장래에 기대되는 소득을 현재가치로 환원할 때 위험한 투자안일수록 높은 할인율을 적용하는 방법
- (2) 위험한 투자를 제외시키는 방법이나 보수적 처리방법에 비해 개념적으로 우수한 방법이다.
- (3) 위험할증률 결정 시 주관이 많이 개입될 수 있다는 단점이 있다.

4) 민감도(감응도) 분석

- (1) 투자사업의 수익에 영향을 줄 수 있는 요인들이 변화함에 따라 투자 사업에 어떠한 영향을 미치는가를 분석하는 통계적 기법으로

감응도분석이라고도 한다.

- (2) 투자수익에 가장 민감하게 영향을 주는 요소를 파악할 수 있다.
- (3) 여러 요소 중 하나만 변동시킬 때 어떻게 변동하는 지 분석함으로써 그 요소의 영향을 검토하기도 한다.
- (4) 수익성에 결정적인 영향을 주는 변수들에 대해서는 민감도분석을 하기도 한다.
- (5) 민감도가 클수록 순현재가치나 내부수익률의 변동이 심하므로 상대적으로 더 위험한 투자로 간주한다.

5) 위험의 전가

- 부담해야 할 위험을 타인에게 이전시키는 방법
- 예: 보험, 물가상승률만큼 임대료가 인상되도록 하는 임대계약

6) 포트폴리오 구성

- 투자를 분산하는 것
- 예를 들어 투자자는 단일 임차인보다는 다양한 업종의 임차인으로 구성함으로써 위험을 감소시킬 수 있다.

34강 부동산 투자론 - 부동산 투자이론 - 포트폴리오 이론

1. 평균-분산결정법

1) 평균-분산결정법의 의의

- 상호 배타적인 복수의 투자안이 있을 경우 수익률의 확률분포는 정규분포한다는 가정하에, 평균으로부터 기대수익률을, 분산·표준편차로부터 위험을 추정하고 기대수익률과 위험과의 관계를 고려하여 의사결정을 내리는 통계적 기법. 즉 수익과 위험을 평가하는 하나의 방법이라고 할 수 있다.

(1) 기대수익률

- 개별 투자안의 기대수익률은 경제상황별 확률에 해당 상품의 경제상황별 추정 수익률을 곱한 값을 모두 더하여 계산한 가중평균수익률을 말한다.

(2) 위험의 측정

- 수익률의 확률분포가 정규분포한다면 수익률의 분산(a^2) 또는 표준편차(a)는 투자안의 위험을 측정하는 전통적인 방법이다.

시장상황	순영업소득	발생확률
불황	9,000만원	10%
보통	1억원	80%
호황	1억 1천만원	10%

※ 위 표를 바탕으로 기대수익률과 분산, 표준편차를 구하면 다음과 같다.

$$(1) \text{ 기대수익률} = (9,000\text{만원} \times 0.1) + (1\text{억원} \times 0.8) + (1\text{억}1\text{천만원} \times 0.1) = 1\text{억원}$$

→ (불황시의 수익×불황 확률)+(보통시의 수익×보통 확률)+(호황시의 수익×호황 확률)

(2) 분산 = $(9,000\text{만원}-1\text{억원})^2 \times 0.1 + (1\text{억원}-1\text{억원})^2 \times 0.8 + (1\text{억}1\text{천만원}-1\text{억원})^2 \times 0.1$

(3) 표준편차² = 분산

(4) 위 식에 의하면 분산은 200,000, 표준편차는 447,2가 된다.

(3) 지배원리

- 위험회피형 투자자를 전제로 하여 수익과 위험을 분석하는 방법이다.

① 기대수익률이 동일할 경우 위험이 낮은 투자안을 선택한다.

② 위험이 동일할 경우 기대수익률이 높은 투자안을 선택한다.

2) 평균-분산결정법의 한계

- 기대수익률과 위험 모두 어느 한 투자안이 높다면 지배원리에 의한 투자대안의 선택이 불가능하게 된다.

- 이러한 평균-분산결정법의 한계를 극복하기 위해 변동계수를 활용하는 방법, 위험회피성향을 고려하는 방법, 포트폴리오 이론 등이 고안되었다.

3) 변동계수 : 기대수익률 단위 당 위험의 정도를 나타내는 척도

(1) 변동계수 = 표준편차 / 기대수익률

(2) 변동계수가 작을수록 기대수익률 단위 당 위험이 낮다.

4) 위험회피성향

- 위험회피성향에 따라 위험회피형 투자자도 공격적인 투자자와 보수적인 투자자로 구분된다.

(1) 공격적인 투자자는 보수적인 투자자에 비해 위험이 높더라도 기대수익률이 높은 투자안을 선호한다.

(2) 보수적인 투자자는 공격적인 투자자에 비해 기대수익률이 낮더라도 위험이 낮은 투자안을 선호한다.

2. 포트폴리오 이론

1) 포트폴리오 이론의 의미

(1) 여러 개의 자산을 소유함으로써 하나에 집중되어 있을 때 발생할 수 있는 불확실성을 제거하기 위하여 분산투자한다. 따라서 투자를 분산하는 것은 위험을 줄이는 방법 중 하나이다.

(2) 부동산 유형별 분산투자뿐만 아니라 지역별 분산투자로도 위험을 낮출 수 있다.

2) 포트폴리오의 총위험

- 포트폴리오의 위험에는 체계적 위험과 비체계적 위험이 있다. 이를 합하여 포트폴리오의 총위험이라 한다.

(1) 체계적 위험

① 경기변동, 이자율의 변화 등 시장의 힘에 의해 야기되는 위험

② 분산투자로서 감소시킬 수 없는 위험으로 위험에 따른 보상이 요구된다.

③ 체계적 위험이 클수록 요구수익률은 상승한다. 이를 위험-수익의 상쇄관계라고 한다.

(2) 비체계적 위험

① 개별적인 부동산의 특성으로부터 야기되는 위험으로 피할 수 있는 위험이다.

② 투자대상을 다양화하여 분산투자를 함으로써 비체계적 위험을 줄일 수 있다.

③ 포트폴리오를 구성하는 자산수가 많으면 많을수록 불필요한 비체계적 위험은 통계적으로 감소한다.

④ 부동산 시장에서 발생하는 비체계적인 위험을 제거하기 위해 투자분석이 필요하다.

3) 위험감소효과(분산효과, 포트폴리오 효과)

- 투자 안의 수를 늘리면 늘릴수록 비체계적인 위험이 감소되는 것

(1) 상관계수 : 두 자산의 수익률의 움직임의 방향성을 설명하는 개념

- ① 두 자산의 수익률의 움직임이 유사할수록 상관계수의 값은 1에 가까워진다.
- ② 상관계수의 값이 (+1)일 경우 비체계적 위험은 감소되지 않는다.
- ③ 상관계수의 값이 낮을수록 위험감소효과가 커진다.
- ④ 상관계수의 값이 (-1)일 경우 비체계적 위험은 완전히 제거된다.

4) 포트폴리오의 기대수익률

= (자산A의 기대수익률×투자비중) + (자산B의 기대수익률×투자비중) ...

5) 최적의 포트폴리오

(1) 효율적 프론티어

- 효율적 포트폴리오를 연결한 선으로 우상향한다. 효율적 전선, 효율적 투자선이라고도 한다.

① 평균-분산기준에 의해 동일한 위험하에서 최고의 기대수익률을 나타내는 포트폴리오를 선택하여 연결한 선이다.

② 평균-분산기준에 의해 동일한 기대수익률하에서 최저의 위험을 나타내는 포트폴리오를 선택하여 연결한 선이다.

③ 효율적 프론티어가 우상향한다는 것은 주어진 위험에 투자자는 이 이상의 수익률을 얻을 수 없기 때문에 더 높은 수익률을 얻기 위해서는 더 많은 위험을 감수해야 한다는 것을 의미한다.

(2) 무차별곡선

- 효용에 차이가 없는 점들을 연결한 선을 무차별곡선이라 한다.

(3) 최적의 포트폴리오

- 효율적 프론티어와 투자자 자신의 무차별곡선과의 접점에서 최적의 포트폴리오가 결정된다.

- 이때 한 투자자에게 최적인 투자대안이 다른 투자자에게는 최적일 아닐수도 있다.

35강 부동산 투자론 - 부동산 투자분석 및 기법 - 화폐의 시간가치

1. 화폐의 시간적 가치

1) 현재의 1원과 내일의 1원이 어떻게 다른 가 하는 개념

2) 이자율 : 화폐의 시간적 가치를 반영하는 척도

3) 예를 들어 현재 1억원이 년 이자율 10%라면 1년 후의 가치는 1억1천만원

2. 미래가치와 현재가치

1) 일시불의 미래가치 : 현재의 일정금액을 미래의 일정시점의 화폐가치로 환산

(1) 일시불의 미래가치 = 현재가치×(1+이자율)ⁿ → 지수 ⁿ 은 기간

$FV = PV(1+r)^n \Rightarrow (1+r)^n$ 은 일시불의 내가계수

(2) 현재 1억원을 10% 이자율로 3년간 적립시 3년 후 얼마인가?

$$FV = 1\text{억원}(1+0.1)^3 = 1\text{억}3\text{천}3\text{백만원}$$

2) 연금의 미래가치 : 매년 일정금액을 적립했을 때 미래에 달성되는 금액

(1) 연금의 미래가치 = 적립금액 $\times [(1+\text{이자율})^n - 1 / \text{이자율}]$

$$\frac{(1+r)^n - 1}{r} \Rightarrow \text{연금의 내가계수}$$

(2) 매년 연말 3천만원을 3년동안 적립하였을 때 3년 후의 미래가치는?(이자율 10%, 복리)

$$FVA = 3\text{천만원} \times [(1+0.1)^3 - 1 / 0.1] = 9,930\text{만원}$$

3) 감채기금계수 : N년 후 일정금액을 만들기 위해 매년 불입해야 할 액수

(1) 감채기금계수는 연금의 내가계수의 역수

(2) 매년불입금액 = 연금의 미래가치 $\times [\text{이자율} / (1+\text{이자율})^n - 1]$

$$\frac{r}{(1+r)^n - 1} \Rightarrow \text{감채기금계수}$$

(3) 3년 후 9,930만원을 만들기 위해 매년 불입해야할 금액은?(이자율 10%, 복리)

$$R = 9,930\text{만원} \times [0.1 / (1+0.1)^3 - 1] = 3,000\text{만원}$$

4) 일시불의 현재가치 : N년 후의 일정금액이 현재 얼마의 가치인가를 계산

(1) 일시불의 현재가치는 일시불의 내가계수의 역수이다.

(2) 일시불의 현재가치 = 미래의 일정금액 $\times [1 / (1+r)^n]$

$$\frac{1}{(1+r)^n} \Rightarrow \text{일시불의 현재가치}$$

(3) 3년 후의 9천만원은 현재가치로 얼마인가?(이자율 10%, 복리)

$$9\text{천만원} \div (1+0.1)^3 \approx 67,618,000 \text{ 원}$$

즉 약 67,618,000원을 이자율 10%, 복리로 3년 동안 저축하게 되면 3년 후 9천만원이 된다.

5) 연금의 현재가치 : N년 동안 매년 받게될 금액을 일시불로 환원한 액수

(1) 연금의 현재가치는 저당상수의 역수이다.

(2) 공식암기는 어려우므로, 다음의 계산 예를 보자

(3) 2년 동안 매년 2,000원씩 불입한다면 현재가치는?(이자율 10%)

$$2,000\text{원}/(1+0.1)^1 + 2,000\text{원}/(1+0.1)^2 = 3,400\text{원(십원단위 절사)}$$

① 연금의 미래가치를 구한 후 $\rightarrow 2,000\text{원} \times [(1+0.1)^2 - 1 / 0.1] = 4,200\text{원}$

② 다시 일시불의 현재가치를 구한다 $\rightarrow 4,200\text{원} \div (1+0.1)^2 = 3,400\text{원(십원단위 절사)}$

6) 저당상수 : 원리금균등분할상환 시 대출금액에 대한 월불입액을 구할때 사용

(1) 저당상수는 연금의 현재가치의 역수

(2) 원리금균등상환액 = 대출금 \times 저당상수

※ 역수관계의 정리 (단답형으로 출제빈도가 높다)

1) 일시불의 현가계수와 일시불의 내가계수는 역수이다.

2) 연금의 내가계수와 감채기금계수는 역수이다.

3) 연금의 현가계수와 저당상수는 역수이다.

※ 쉽게 암기하기

1) 연대감(연내감) → 연금의 내가계수는 감채기금계수의 역수

2) 연현당 → 연금의 현가계수는 저당상수의 역수

3) 일시불은 일시불끼리 역수

※ 일시불의 내가계수 $(1+r)^n$ 와 연금의 내가계수 $(1+r)^n - 1 / r$ 은 꼭 암기하자

3. 잔금비율과 상환비율

1) 잔금비율

(1) 잔금 : 저당 대출액 중 미상환된 원금

(2) 잔금비율 : 저당 대출액(융자액)에 대한 미상환된 원금(잔금)의 비율

(3) 잔금비율 = 미상환원금 / 저당대출액 = 1 - 상환비율

2) 상환비율

(1) 상환비율 : 저당 대출액에 대한 상환된 원금의 비율

(2) 상환비율 = 상환원금 / 저당대출액 = 1 - 잔금비율

36강 부동산 투자론 - 부동산 투자분석 및 기법 - 현금흐름 예측 및 분석

1. 현금흐름 예측 및 분석의 의의

- 투자의 타당성을 분석하기 위해서는 투자부동산의 현금흐름을 예측하고 분석하여야 한다.

- 현금흐름은 현금수지라고도 하는데, 현금유입과 현금유출로 구분된다.

1) 영업의 현금수지 산정

단위당 예상 연간임대료

× 임대단위수

= 가능조소득

- 공실 및 불량부채

+ 기타 소득

= 유효조소득

- 영업경비

= 순영업소득

-부채서비스액

= **세전현금수지**

-영업소득세

= **세후현금수지**

(1) 가능조소득 : 매년 예상되는 단위당 임대료 × 임대가능 단위 수

(2) 유효조소득 : 가능조소득 - 공실 및 불량부채액 + 영업외 소득

① 영업외 소득 : 주된 소득원인 임료 이외의 소득으로 자판기 수입, 주차장 임대료 등

(3) 영업경비 : 대상부동산을 운영하는 소요되는 경비

① 유지비, 관리비, 인건비, 재산세, 화재보험료 등

② 부채서비스액, 이자지불액, 소득세, 감가상각비 등은 영업경비에 포함되지 않는다.

(4) 순영업소득 : 유효조소득 - 영업경비

(5) 부채서비스액 : 대출금 원리금 상환액이라고도 하며, 대출원금상환액과 이자지불액을 합한 것을 말한다.

(6) 세전현금수지 : 순영업소득 - 부채서비스액

(7) 세후현금수지 : 세전현금수지 - 영업소득세

(8) 영업소득세의 계산

① 영업소득세 = 순영업소득 + 대체충당금 - 이자지불액 - 감가상각비 = 과세대상소득 × 영업소득세율

② 영업소득세 = 세전현금수지 + 대체충당금 + 원금상환액 - 감가상각비 = 과세대상소득 × 영업소득세율

2) 크기비교

(1) 유효조소득 > 순영업소득

(2) 전액 자기자본만으로 투자가 이루어진 경우 : 순영업소득 = 세전현금수지

(3) 타인자본을 활용하여 투자가 이루어진 경우 : 순영업소득 > 세전현금수지

(4) 과세대상소득이 있고 투자자가 납세의무자인 경우 : 세전현금수지 > 세후현금수지

3) 지분복귀액의 계산

매도가격

-매도경비

= 순매도액

-미상환저당잔금

= 세전지분복귀액

-자본이득세(양도소득세)

= **세후지분복귀액**

(1) 순매도액 = 매도가격 - 매도경비(중개수수료, 법적수속비 등)

(2) 세전지분복귀액 = 순매도액 - 미상환저당잔금(대출잔액)

(3) 세후지분복귀액 = 세전지분복귀액 - 자본이득세(양도소득세)

37강 부동산 투자론 - 부동산 투자분석 및 기법 - 투자의 타당성분석(할인현금수지분석법)

1. 할인현금수지분석법

- 보유기간 동안 예상되는 현금 유입과 유출을 현재가치로 할인하여 비교한 후 투자여부를 판단하는 타당성분석기법으로 화폐의 시간가치를 고려한다는 장점이 있다.

- 순현재가치법, 수익성지수법, 내부수익률법 등으로 화폐의 시간가치를 고려하는 방법이다.

2. 순현재가치법(순현재가법, NPV법)

- 세후소득의 현재가치 합계와 투자비용으로 지출된 금액의 현재가치 합계를 서로 비교하여 투자결정을 하는 방법

1) 순현재가치(NPV) = 예상된 현금유입의 현재가치 합 - 예상된 현금유출의 현재가치

2) 투자의 타당성 판단

(1) $NPV \geq 0$ 이면 투자 채택, $NPV < 0$ 이면 투자 기각

(2) 상호 배타적인 복수의 투자안이 있을 때 순현재가치가 가장 큰 투자안에 우선 순위를 부여한다.

3) 순현재가 계산

(1) 금년의 현금지출이 5,000만원, 1년 후 유입되는 현금이 5,786만원, 할인율이 10%이면

(2) 1년 유입되는 현금 5,786만원의 현재가치 = $5,786만원 \div (1+0.1)^1 = 5,260만원$

(3) 순현재가(NPV) = $5,260만원 - 5,000만원 = 260만원$

3. 수익성지수법(PI법)

- 순현재가법이 투자규모의 차이를고려하지 못한다는 단점을 보완할 수 있는 타당성 분석기법

1) 수익성지수(PI) = 현금유입의 현재가치 합 / 현금유출의 현재가치

2) 할인율

(1) 순현재가치법과 마찬가지로 할인율은 요구수익률을 사용한다.

(2) 수익성지수를 계산하기 위해서는 사전에 요구수익률을 정하여야 한다.

3) 의사결정

(1) 수익성지수 ≥ 1 이면 투자 채택, 수익성지수 < 1 이면 투자 기각

(2) 상호 배타적인 복수의 투자안이 있을 때 수익성지수가 가장 큰 투자안에 우선 순위를 부여한다.

4) 수익성지수 계산

(1) 금년의 현금 지출 300만원, 내년의 현금 유입이 630만원이고, 할인율이 5%이면

(2) 내년의 현금 유입의 현재가 = $630만원 \div (1+0.05)^1 = 600만원$

(3) 수익성지수(PI) = 600만원 / 300만원 = 2

4. 내부수익률법

- 내부수익률을 투자자의 요구수익률과 비교하여 투자 의사결정을 하는 방법

1) 내부수익률

- 투자에 대한 현금유입의 현재가치 합과 현금유출의 현재가치를 같도록 하는 할인율
- 투자사업의 순현재가치를 0으로, 수익성지수를 1로 만드는 할인율을 말한다.

2) 할인율

- 할인율은 내부수익률을 사용하므로 사전적으로 요구수익률을 결정하지 않아도 된다는 장점이 있다.

3) 의사결정

- (1) 내부수익률 \geq 요구수익률이면 투자 채택, 내부수익률 $<$ 요구수익률이면 투자 기각
- (2) 상호 배타적인 복수의 투자안이 있을 때 내부수익률이 가장 큰 투자 안에 우선 순위를 부여한다.

4) 문제점

- (1) 동일한 투자대안에 대하여 경우에 따라서는 두 개 이상의 내부수익률이 발생할 수 있다.
- (2) 2년 이상의 장기투자에 있어서 미래수입의 현재가와 지출의 현재가를 같게 하는 방정식의 값은 여러 개 존재할 수 있다.
- (3) 다수의 내부수익률이 나타나면 투자결정에 어떠한 준거를 마련해 주기 어렵다.

5) 순현재가치법과의 비교

- 일반적으로 순현재가치법이 내부수익률법보다 투자판단의 준거로서 선호된다.

38강 부동산 투자론 - 부동산 투자분석 및 기법 - 비할인현금수지분석법, 어림셈법, 비율분석법

1. 비할인현금수지분석법

1) 의의

- 화폐의 시간가치를 고려하지 못한다는 단점이 있으며, 단순회수기간법, 회계적이익률법 등이 해당된다.

2) 단순회수기간법

- 회수기간을 기업에서 정한 목표 회수기간과 비교하여 투자 의사결정을 하는 방법

(1) 회수기간

- ① 회수기간은 연단위로 나타내며, 투자 시 사용된 전체비용을 회수하는 데 소요되는 기간을 의미한다.
- ② 화폐의 시간가치를 고려하지 않고 투자한 금액을 회수하는 데 걸리는 시간을 분석한다.
- ③ 회수기간이 짧을수록 안전하다고 판단하기 때문에 회수기간은 짧을수록 유리하다.

(2) 의사결정

- ① 회수기간 ≤ 목표 회수기간 ⇒ 투자 채택, 회수기간 > 목표 회수기간 ⇒ 투자 기각
- ② 상호배타적인 복수의 투자안이 있을 때 회수기간이 가장 짧은 투자안에 우선 순위를 부여한다.

(3) 장 · 단점

- ① 계산이 간편하고, 이해하기가 쉽다.
- ② 화폐의 시간가치를 고려하지 못한다.
- ③ 회수기간 이후의 현금흐름을 고려하지 못한다.

3) 회계적 이익률법(ARR법)

- 회계적 이익률을 기업에서 정한 목표이익률과 비교하여 투자 의사결정을 하는 방법

(1) 회계적 이익률

- ① 연평균 투자액에 대한 연평균 순이익의 비율로 연평균 순이익을 연평균 투자액으로 나눈 비율
- ② 회계적 이익률 = 연평균순이익 / 연평균투자액

(2) 의사결정

- ① 회계적 이익률 ≥ 목표이익률 ⇒ 투자 채택, 회계적 이익률 < 목표이익률 ⇒ 투자 기각
- ② 상호 배타적인 복수의 투자안이 있을 때 회계적 이익률이 가장 큰 투자안에 우선 순위를 부여한다.

(3) 장 · 단점

- ① 계산이 간편하고 이해하기가 쉽다.
- ② 연평균 순이익은 회계장부상의 자료를 통하여 쉽게 취득하여 사용할 수 있다.
- ③ 화폐의 시간가치를 고려하지 못한다.
- ④ 회계적 이익률은 부동산의 현금흐름을 반영하지 못한다.

2. 어림셈법

1) 의의

- (1) 투자 첫해에 발생한 여러 종류의 현금수지를 승수(승수법) 또는 수익률(수익률법)로 표시
- (2) 화폐의 시간가치를 고려하지 않는다.
- (3) 승수는 작을수록 유리하며, 수익률은 클수록 유리하다.

2) 승수법 : 현금수지를 승수의 형태로 표시

(1) 조소득승수 : 조소득에 대한 총투자액의 배수

- 조소득승수 = 총투자액 / 조소득

(2) 순소득승수 : 순영업소득에 대한 총투자액의 배수(자본회수기간)

- 순소득승수 = 총투자액 / 순영업소득

(3) 세전현금수지승수 : 세전현금수지에 대한 지분투자액의 배수

- 세전현금수지승수 = 지분투자액 / 세전현금수지(순영업소득-부채서비스액)

(4) 세후현금수지승수 : 세후현금수지에 대한 지분투자액의 배수

- 세후현금수지승수 = 지분투자액 / 세후현금수지

3) 수익률법

(1) 종합자본환원률 : 순소득승수의 역수

- 종합자본환원률 = 순영업소득 / 총투자액

(2) 지분배당률(세전수익률) : 세전현금수지승수의 역수

- 지분배당률 = 세전현금수지 / 지분투자액

(3) 세후수익률 : 세후현금수지승수의 역수

- 세후수익률 = 세후현금수지 / 지분투자액

3. 비율분석법

1) 대부비율(LTV) : 부동산의 가치에 대한 융자금액의 비율

- 대부비율 = 융자금액 / 부동산의 가치

- LTV(Loan to Value : 대부비율 or 주택담보대출비율 or 담보인정비율)

(1) 대부비율이 높을수록 부동산의 수요는 증가한다.

(2) 대부비율이 높을수록 지렛대 효과는 커지지만, 채무불이행 위험도 커진다.

(3) 대부비율이 높을수록 부채비율은 급격히 증가한다.

(4) 부동산 가치가 하락하면 100%를 초과할 수도 있다.

2) 부채비율 : 자기자본에 대한 타인자본의 비율

- 부채비율 = 타인자본 / 자기자본

3) 부채감당률 : 순영업소득이 부채서비스액의 몇 배인가를 나타내는 비율

- 부채감당률 = 순영업소득 / 부채서비스액

(1) 채무자의 채무상환능력을 측정할 수 있다.

(2) 부채감당률 > 1 : 순영업소득으로 채무의 원리금을 모두 상환하고 잔여액이 남는다는 것을 의미한다.

(3) 부채감당률 < 1 : 순영업소득이 매 기간의 원리금 상환액을 감당하기에 부족하다는 것을 의미한다.

(4) 부채감당률이 클수록 채무불이행의 가능성은 작아지므로 부채의 안전도를 분석할 수 있다.

4) 채무불이행률 : 유효조소득이 영업경비와 부채서비스액을 감당할 수 있는 능력이 있는가를 측정하는 지표

- 채무불이행률 = 영업경비 + 부채서비스액 / 유효조소득

5) 총자산회전율 : 투자된 총자산에 대한 조소득의 비율로 조소득승수의 역수이다.

- 총자산회전율 = 조소득 / 총자산

6) 영업경비비율 : 조소득에 대한 영업경비의 비율로 투자부동산의 효율적인 관리나 재무상태를 파악하는 지표

- 영업경비비율 = 영업경비 / 조소득

1. 부동산 금융의 의의

1) 주택의 구입을 용이하게 하거나 공급을 확대하게 하는 특수금융

2) 부동산을 운용대상으로 하여 자본을 조달하는 일련의 과정

2. 부동산 금융의 종류

1) 토지 금융과 주택금융

- 주택금융이 부동산 금융의 대부분을 차지하고 있다.

2) 자본조달방식에 따른 종류(지분금융과 부채금융)

(1) 지분금융 : 지분이나 주식발행으로 자기자본을 조달

- ① 부동산 신디케이트 : 여러 명의 투자자가 부동산 전문가의 경험을 동원하여 공동의 프로젝트를 수행
- ② 조인트 벤처 : 특정목적의 부동산 벤처사업을 영위하기 위한 공동벤처회사
- ③ 부동산투자신탁(REITs) : 지분권을 판매하여 부동산에 투자하고 발생한 수익을 투자자에게 돌려주는 회사
- ④ 부동산펀드 : 부동산투자목적의 특수목적회사를 통한 자본조달방법

(2) 부채금융 : 타인자본의 조달

- ① 저당금융 : 부동산에 저당을 설정하고 직접 대출을 받는 방식
- ② 신탁금융 : 담보신탁을 통해 대출을 받는 방법
- ③ 주택상환사채 : 주택법에 의하여 사업시행자가 발행하는 채권
- ④ 자산담보부증권 : 자산유동화에 관한 법률에 근거하여 자산을 담보로 발행
- ⑤ 프로젝트파이낸싱 : 사업 자체의 수익성과 사업자산을 담보로 용자를 받거나 회사채를 발행

3. 주택금융

1) 주택금융의 의의

- (1) 주택소비금융 : 주택의 실수요자, 즉 소비자 금융이라고도 한다.
- (2) 주택개발금융 : 주택건설 촉진을 목적으로 건설업자에 대한 자금 지원, 공급자 금융

2) 주택금융의 필요성

- (1) 주택의 고가성
- (2) 주거서비스의 적정한 소비

3) 주택금융의 기능

- (1) 주택거래의 활성화
- (2) 자가주택 소유 확대에 기여
- (3) 저축유도와 주택자금 조성
- (4) 주택시장기구를 조절하는 데 기여함으로써 주택시장의 작동을 원활하게 한다.
- (5) 주택경기의 부양이나 안정을 유도하여, 경기조절의 기능도 수행한다.
- (6) 주택자원을 효율적으로 배분하는 데 기여한다.

40강 부동산 금융론 - 부동산 금융·증권론 - 주택담보대출

1. 주택담보대출 관련 기초용어

1) 용자원금과 용자잔고

- (1) 용자원금 : 차입자가 대출 받을 당시의 원금
- (2) 용자잔고 : 용자원금에서 차입자가 상환한 원금을 제외하고 남은 금액

2) 주택담보대출 심사기준

(1) 대부비율(LTV)

- ① 담보 부동산의 시장가치를 중심으로 대출금을 결정하는 기준으로 대부비율이 높을수록 수요는 증가한다.
- ② 대부비율(LTV) = 용자금 / 부동산의 가치

(2) 총부채상환비율(DTI)

- ① 차입자의 소득을 중심으로 대출금을 결정하는 기준으로 총부채상환비율이 높을수록 수요는 증가한다.
- ② 총부채상환비율(DTI) = 연간 금융부채 원리금상환액 / 연소득
- ③ 대출금 = 해당 주택담보대출 연간 원리금 상환액 × 연금의 현가계수
- ④ 대출금 = 해당 주택담보대출 연간 원리금 상환액 ÷ 저당상수

3) 명목이자율과 실질이자율

(1) 피셔방정식

- 실질이자율이 일정하다는 가정하에 인플레이션율이 변하면 명목이자율도 같은 폭으로 변하는 현상

- ① 명목이자율 : 인플레이션을 고려한 이자율
- ② 실질이자율 : 인플레이션이 없는 상태의 이자율로 대출자가 실제로 얻고자 하는 이자율

(2) 피셔효과

- 인플레이션율이 상승하면 명목이자율이 상승하는 현상, 즉 인플레이션에 명목이자율에 영향을 미치는 것

2. 고정금리와 변동금리

1) 고정금리대출방식

- 대출계약 당시 약정한 금리로 초기부터 만기까지 원리금을 상환하는 방식

- 대출기간 동안 금리가 고정되므로 차입자와 대출자 모두 금리변동 위험에 노출된다.

(1) 시장금리가 상승할 경우

- ① 시장금리가 약정금리보다 높아지면 대출기관의 수익성은 악화된다.
- ② 예상보다 인플레이가 심할 경우 실질금리가 하락하는 위험이 있으므로 대출자 입장에서는 불리하다.
- ③ 대출자는 인플레이 위험을 차입자에게 전가시키기 위해 이자율 또는 저당잔액을 조정하는 상품을 판매한다.

(2) 시장금리가 하락할 경우

- ① 시장금리가 약정금리보다 낮아지면 고정금리대출 차입자는 조기상환할 유인이 생긴다.
- ② 시장금리가 하락하면 조기상환의 위험이 있으므로 대출자는 안정적인 수익을 해칠 수 있다.
- ③ 대출자는 조기상환위험을 차입자에게 전가시키기 위하여 조기상환수수료를 부여하기도 한다.

2) 변동금리대출방식

- 사전에 약정한 방법으로 일정한 기간마다 대출금리를 조정하는 방식

- 대출자는 이자율 변동분을 차입자에게 전가함으로써 인플레이 위험을 방지할 수 있다.

(1) 대출금리

- ① 기준금리는 주로 3개월 만기 CD 유통수익률이나 COFIX 등 시장의 실세금리를 적용한다.
- ② 대출자는 3개월, 6개월, 12개월 등 이자율 조정주기마다 기준금리를 조정한다.
- ③ 가산금리는 차입자의 신용도나 거래실적 등을 고려하여 결정한다.

(2) 특징

- ① 이자율의 조정주기가 짧을수록 이자율변동위험은 대출자에서 차입자로 신속히 전가되므로 대출자들은 짧은 조정주기를 원한다.
- ② 금리상한 변동금리의 차입자는 금리상한 이상으로 금리가 상승할 때 생기는 위험을 줄일 수 있다.
- ③ 일반적으로 대출시점(대출초기)에 고정금리 주택담보대출의 금리는 변동금리 주택담보대출의 금리보다 높다. 따라서 변동금리를 적용할 경우 고정금리를 적용할 때보다 대출초기 이자비용은 낮아진다.
- ④ 차입자의 신용도에 따라 대출한도나 대출금리가 차등 적용되며, 대출취급이 제한될 수도 있다.

3. 주택담보대출과 위험

1) 주택담보대출과 부동산 수요

- (1) 주택담보 대출금리와주택자금 공급을 조절하면 주택수요에 영향을 미칠 수 있다.
- (2) 주택담보 대출금리가 하락하면 정상재인 주택의 수요는 증가한다.
- (3) 용자금의 금리가 낮을수록 자금 수요자의 부담이 줄어들어 부동산 수요는 증가한다.
- (4) 부동산 가격에 대한 용자비율이 높을수록 부동산 수요는 증가한다.
- (5) 금융기관은 대부비율을 낮추어서 주택수요를 줄일 수 있다.

2) 주택담보대출과 위험

(1) 대출자

- ① 용자기간이 짧고, 용자비율이 낮을수록 대출기관의 위험은 하락하므로 대출금리도 낮아진다.
- ② 대출비율이 높아질수록 대출기관의 위험은 증가하므로 대출금리는 높아진다.
- ③ 향후 인플레이션율이 상승할 것으로 예상된다면 금융기관은 대출금리를 인상시킬 수 있다.

- ④ 통화당국에서 콜금리를 인상하면 금융기관은 대출금리를 인상시킬 수 있다.
- ⑤ 차입자의 수입이 불안정하거나, 연체실적이 많다면 금융기관은 대출금리를 인상시킬 수 있다.

(2) 차입자

- ① 대출금이 과도한 경우 차입자의 채무불이행 가능성이 커질 위험이 있다.
- ② 일반적으로 차입자의 소득과 담보부동산의 가치는 시간이 지날수록 증가하는 경향으로 인해 차입자의 채무불이행 위험은 낮아진다.

3) 금융기관이 부동산대출 관련 위험을 줄이는 방법

- (1) 금리변동이 심할 때에는 변동금리로 대출을 실행함으로써 위험을 줄일 수 있다.
- (2) 담보인정비율과 소득대비부채비율의 하향 조정을 통하여 위험을 줄일 수 있다.
- (3) 부채감당률이 1.0 이상이 되는 투자안을 선택함으로써 위험을 줄일 수 있다.
- (4) 금융기관은 금리변동위험을 방어하기 위하여 이자율스왑 등의 방법으로 위험을 전가한다.

41강 부동산 금융론 - 부동산 금융·증권론 - 주택담보대출의 상환방식 및 최대 대출가능금액 산정

1. 주택담보대출의 상환방식

1) 원금균등분할상환방식

- (1) 원금상환액 : 대출기간 동안 매기 상환되는 원금이 균등한 방식이다.
- (2) 이자지불액 : 이자는 저당잔액을 기준으로 계산하므로 후기로 갈수록 균등하게 감소한다.
- (3) 저당지불액(원리금지불액) : 원금상환액과 이자지불액을 합한 금액. 후기로 갈수록 균등하게 감소한다.

2) 원리금균등분할상환방식

- (1) 저당지불액 : 대출기간 동안 매기 상환되는 저당지불액(원리금상환액)이 균등한 방식이다.
 - ① 저당지불액(원리금상환액) = 대출금 × 저당상수
 - ② 원금균등분할상환방식에 비해 초기에는 저당지불액이 적다
- (2) 원금상환액과 이자지불액
 - ① 대출 초기에는 저당지불액(원리금상환액) 중에서 원금상환액이 적고 이자지불액이 많다.
 - ② 후기로 갈수록 원금상환액은 증가하고 이자지불액은 감소한다.
 - ③ 원리금균등상환방식과 원금균등상환방식의 1회차 이자지불액은 동일하다.

3) 체증식(점증식)상환방식

- (1) 저당지불액 : 대출 후 저당지불액(원리금상환액)이 점진적으로 증가하는 방식이다.
 - ① 대출 초기에는 차입자의 원리금상환부담이 원금균등분할상환방식 및 원리금균등분할상환방식보다 적다.
 - ② 대출자입장에서는 대출금회수가 늦어지고, 차입자의 채무불이행 가능성이 있다.
- (2) 부(-)의 상환
 - ① 차입자의 대출 초기 상환부담을 경감시켜주나 대출 초기에 부(-)의 상환이 발생할 수 있다.
 - ② 부(-)의 상환이란 초기에 이자가 저당잔액에 포함되므로 저당잔액이 대출원금보다 커지는 경우이다.
- (3) 이용대상

- ① 미래 소득증가가 예상되는 개인이나 매출증가가 예상되는 기업에게 상대적으로 유리하다.
- ② 주택의 보유예정기간이 짧은 사람에게 상대적으로 유리하다.

4) 원금균등분할상환방식, 원리금균등분할상환방식, 체증식상환방식의 비교

(1) 저당지불액의 변화

- 후기로 갈수록 원금균등분할상환방식은 감소, 원리금균등분할상환방식은 일정. 체증식상환방식은 점차 증가.

(2) 저당지불액의 크기

① 초기에는 원금균등분할상환방식 > 원리금균등분할상환방식 > 체증식상환방식

② 후기에는 체증식상환방식 > 원리금균등분할상환방식 > 원금균등분할상환방식

(3) 원금상환액의 크기

- 초기에는 원금균등분할상환방식 > 원리금균등분할상환방식 > 체증식상환방식

(4) 저당잔액의 크기

① 1회차 납부 후에는 체증식상환방식 > 원리금균등분할상환방식 > 원금균등분할상환방식

② 저당잔액이 많을수록 대출자는 원금회수가 늦어지므로 원금회수위험은 커진다.

③ 대출자 측에서 볼때 원리금균등분할상환방식은 체증식상환방식에 비하여 상대적으로 초기에 자금회수가 빠르다.

④ 대출자 측에서 볼때 원금균등분할상환방식은 원금회수위험이 원리금균등상환방식보다 상대적으로 적다.

(5) 대출기간 동안 총지불액의 크기

- 점증상환방식 > 원리금균등분할상환방식 > 원금균등분할상환방식

(6) 저당지불액과 저당잔액 비교

① 체증식상환방식은 대출기간 동안 매기 상환되는 저당지불액이 후기로 갈수록 점차 증가한다.

② 원리금균등분할상환방식은 대출기간 동안 매기 상환되는 저당지불액이 일정하다.

③ 원금균등분할상환방식은 대출기간동안 매기 상환되는 저당지불액이 후기로 갈수록 균등하게 감소한다.

④ 원리금균등분할상환방식은 대출 만기 시까지 저당지불액이 불균등하게 감소한다.

⑤ 원금균등분할상환방식은 대출 만기 시까지 저당지불액이 균등하게 감소한다.

2. 최대 대출가능금액의 산정(LTV와 DTI 충족)

※ 최대한의 담보대출 가능금액의 산정

1) 대출비율(LTV) 60% , 총부채상환비율(DTI) 40% 두 가지 대출승인기준 모두 충족

2) 소유 주택 담보평가가격 : 300,000,000원

3) 연간 소득 : 65,000,000원

4) 현재 사업자금 대출로 연간 8,000,000원의 이자를 지불하고 있다.

5) 원리금균등분할상환방식이며, 연 저당상수는 0.15로 가정한다.

(1) 대출비율(LTV) 기준

- 대출금 = 대출비율(LTV) 60% × 부동산의 가치 3,000,000,000원 = 180,000,000원

(2) 총부채상환비율(DTI) 기준

① 총부채상환비율(DTI) = 연간 원리금 상환액 / 연소득 = 40%

② 연간 원리금 상환액 = 총부채상환비율 40% × 연소득 65,000,000원 = 26,000,000원

③ 해당 주택담보대출 원리금 상환액 = 26,000,000원 - 8,000,000 = 18,000,000원

④ 대출금 = 해당 주택담보대출 연간 원리금 상환액 ÷ 저당상수
= 18,000,000원 ÷ 0.15 = 120,000,000원

(3) 따라서 두 기준을 모두 충족시키는 대출가능금액은 120,000,000 원이다.

42강 부동산 금융론 - 부동산 금융·증권론 - 부동산유동화 제도

1. 부동산유동화와 부동산증권화

1) 부동산유동화

- 부동산유동화란 부동산의 특성 중 지리적 위치의 고정성, 불가분성을 증권발행을 통해 지분 등으로 나눔으로써 부동산의 유동성을 높이는 제도를 말한다.

2) 부동산증권화

- 부동산증권화란 부동산이나 부동산 관련 채권 등을 도관체에 양도하고 도관체가 부동산 등을 담보로 증권을 발행하여 자금을 조달하는 방식을 말한다.

2. 부동산유동화 제도

1) 자산유동화제도

(1) 의의

- 유동성이 낮은 부동산이나 채권, 기타의 재산권 등을 기초로 유동화증권을 발행하여 투자자에게 매각하고 자금을 조달하는 기법. 이때 발행되는 유동화증권을 자산담보부증권(ABS) 이라고 한다.

- ① 우리나라 자산유동화제도는 자산유동화에 관한 법률 등에 근거하여 시행되고 있다.
- ② 다양한 부동산 관련 자산을 기초로 한 자산담보부증권(ABS)이 발행되고 있다.
- ③ 부동산 개발 관련 대출채권이 증권화되면서 개발사업의 자금조달방법이 다양해 지고 있다.

(2) 자산유동화

- ① 유동화전문회사가 유동화자산을 양도받아 유동화증권을 발행하고 원리금 또는 배당금을 지급하는 행위
- ② 신탁업자가 유동화자산을 신탁 받아 유동화증권을 발행하고 수익금을 지급하는 행위

(3) 유동화전문회사

- ① 유동화전문회사는 유한회사로 한다.
- ② 자산유동화에 관한 법률에 달리 정함이 있는 경우를 제외하고는 상법의 규정을 적용한다.
- ③ 본점 외의 영업소를 설치할 수 없으며, 직원을 고용할 수 없다.

(4) 유동화자산

- 자산유동화의 대상이 되는 채권·부동산 기타의 재산권을 말한다.

(5) 유동화증권

- 유동화자산을 기초로 하여 자산유동화계획에 따라 발행되는 증권 또는 증서를 말한다.

2) 주택저당채권유동화제도(MBS)

(1) 유동성이 낮은 주택저당채권을 기초로 유동화증권을 발행하여 투자자에게 매각하고 자금을 조달하는 기법

- (2) 이때 발행되는 유동화증권을 저당담보부증권(MBS)이라 한다.
- (3) 부동산에 대한 저당채권을 증권화한 부동산 상품 중에서 대표적인 것은 저당담보부증권(MBS)이다.
- (4) 우리나라 주택저당채권유동화제도는 한국주택금융공사법 등에 근거하여 시행하고 있다.

3) 부동산 투자회사제도(REIT's)

- (1) 부동산 투자회사란 주식을 발행하여 불특정 다수의 투자자들로부터 자금을 조달하고 전문가가 부동산 투자·운영하여 발생하는 수익을 투자자들에게 배당하는 상법상 주식회사를 말한다.
- (2) 부동산에 대한 지분을 증권화한 부동산 상품 중에서 대표적인 것은 부동산 투자회사(REIT's)이다.
- (3) 기업 및 금융기관의 구조조정 촉진, 일반인에게 부동산 간접투자기회 제공, 부동산의 가격안정 등을 목적으로 도입되었다.
- (4) 우리나라 부동산 투자회사제도는 부동산투자회사법에 근거하여 시행되고 있다.
- (5) 자기관리 부동산 투자회사, 위탁관리 부동산 투자회사, 기업구조조정 부동산 투자회사가 있다.

43강 부동산 금융론 - 부동산 금융·증권론 - 주택저당채권유동화제도

1. 저당시장의 구조

- ① 차입자 : 주택을 담보로 대출을 받고자 하는 자금의 수요자
- ② 대출자 : 주택을 담보로 대출을 제공하는 금융기관 등의 자금의 공급자. 1차 대출기관
- ③ 한국주택금융공사 : 대출자와 투자자 사이에서 유동화중개기관, 2차 대출기관의 역할을 수행하고 있다.

1) 1차 저당시장

- (1) 주택을 담보로 저당대출을 원하는 수요자들과 용자를 제공하는 금융기관으로 이루어지는 시장
- (2) 대출자가 차입자에게 자금을 직접 공급하는 시장이다.
- (3) 저당이 최초로 성립되는 단계로 저당채권이 형성되는 시장이다.

2) 2차 저당시장

- (1) 저당 대출기관과 다른 기관 투자자들 사이에 저당을 사고파는 시장이다.
- (2) 1차 대출기관들은 2차 저당시장에서 그들이 설정한 저당을 팔고 필요한 자금을 조달한다.
- (3) 주택저당채권의 유동화는 2차 저당시장에서 이루어진다.
- (4) 저당채권이 유동화됨으로써 주택자금이 충분히 확보될 수 있다.
- (5) 대출기관의 용자여력을 높여서 주택금융활성화에 크게 기여할 수 있다.

3) 저당채권유동화제도의 효과

- (1) 금융기관
 - ① 보유하고 있는 주택담보대출채권을 유동화하여 자금을 조달할 수 있다.
 - ② 주택금융자금의 수급불균형을 해소할 수 있다.
 - ③ 금융기관의 유동성이 향상되므로 금융기관의 유동성 위험을 감소시킨다.
 - ④ 장기대출에 따른 자금의 고정화 위험을 감소시킨다.
 - ⑤ 한정된 재원으로 다수의 수요자들에게 자금을 제공하여 부동산 금융 및 시장의 활성화에 기여한다.
- (2) 차입자

- ① 주택저당채권유동화로 인하여 차입자는 주택금융 수혜의 폭이 확대된다.
- ② 주택저당증권을 발행하여 주택저당대출의 공급이 늘게 되면 주택수요가 증가할 수 있다.
- ③ 주택자금 차입이 용이해지고, 주택대출의 장기·저리화로 매기의 원리금상환부담이 경감된다.
- ④ 내 집 마련의 기회가 확대되므로 주거안정에 기여하게 된다.

(3) 저당채권투자자

- ① 저당채권투자자에게 자산포트폴리오의 구성을 다양하게 한다.
- ② 저당채권투자자는 안정적인 장기투자를 할 수 있는 기회를 가진다.

(4) 정부

- ① 주택저당채권유동화로 인하여 주택경기조절을 가능하게 한다.
- ② 정부는 주택저당채권을 발행하여 장기적으로 주택가격을 안정시킬 수 있다.

2. 저당담보부증권(MBS)

1) 저당담보부증권의 의의

- 저당대출기관이나 저당회사 등이 자신들이 설정하거나 사들인 저당을 담보로 하여 발행하는 증권

2) 저당담보부증권(MBS)의 종류

(1) 저당채권이체증권(MPTS)

- ① 소유권, 원리금수취권을 투자자에게 매각, 조기상환 위험, 이자율위험, 연체위험이 투자자에게 전가
- ② 투자자입장에서는 MBB 보다 수익률이 높은 편이다.
- ③ 차입자의 원리금상환액 중 관리비용을 공제하고 투자자에게 이체하는 방식

(2) 저당채권담보부채권(MBB)

- ① 소유권, 원리금수취권을 발행자가 보유, 자신의 부채로 채권을 발행하여 투자자에게 매각하는 방식
- ② 대출금의 조기상환에 따른 위험도 발행기관이 부담한다.
- ③ 투자자들이 상대적으로 낮은 위험을 부담하므로 수익률이 낮은 편이다.
- ④ 채권투자자에게는 발행기관의 조기상환에 대해 방어하는 콜방어가 인정된다.

(3) 저당채권지불이체채권(MPTB)

- 소유권은 발행자가 보유하나 원리금수취권은 투자자에게 이전한다는 점에서 MPTS와 MBB의 양면성을 띠고 있다.

(4) 다계층저당채권(CMO)

- ① 위험분산을 위해 하나의 주택저당채권 집합에서 만기와 이자율을 다양화하여 발행한 여러 종류의 채권
- ② 다양한 이자율 및 만기구조를 가진 몇 개의 복수계층으로 나누어 순서대로 원금과 이자의 지급
- ③ 2~8개의 복수계층을 갖지만 일반적으로 4~5개의 복수계층으로 구성된다.
- ④ 트랜치별로 적용되는 이자율이 서로 다른 것이 일반적이다.
- ⑤ 발행자가 주택저당채권에 대한 소유권을 가지면서 채권의 형태로 발행하므로 MPTS와 MBB의 양면성을 띠고 있다.
- ⑥ 조기상환과 같은 위험을 투자자에게 전가시키지만, 장기 투자자들이 원하는 콜방어를 실현시킬 수 있다.

1. 의의

- 주택금융 등의 장기적·안정적인 공급을 촉진하여 국민의 복지증진과 국민경제의 발전에 이바지함을 목적으로 설립되었으며, 서민과 함께하는 최고의 주택금융 전문기관이다.

- 1) 실체상의 유동화중개회사로 현재 유동화중개기관으로서 역할을 수행하고 있다.
- 2) 보금자리론, 주택보증 공급, 주택연금 공급 등의 업무를 수행함으로써 서민의 주택금융 파트너 역할 수행

2. 주요업무

1) 주택저당채권의 보유

- (1) 주택저당채권을 유동화할 목적으로 금융기관으로부터 주택저당채권을 양수하여 보유
- (2) 주택의 구입 또는 건축에 들어간 대출자금 또는 대출자금을 상환하기 위한 대출자금

2) 주택저당채권의 유동화

- (1) 금융기관으로부터 양수한 주택저당채권을 기초로 주택저당증권을 발행하고 그 수익자에게 주택저당채권의 관리·운용 및 처분으로 생긴 수익을 분배
- (2) 금융기관으로부터 양수한 주택저당채권을 담보로 하여 저당채권담보부채권을 발행하고 그 소지자에게 원리금을 지급

3) 주택저당채권에 대한 평가 및 실사

4) 주택저당채권을 유동화자산으로 하여 발행한 유동화증권에 대한 지급보증

5) 금융기관에 대하여 자금의 대여 등 신용공여

6) 주택금융에 대한 신용보증

7) 주택담보노후연금보증

8) 주택금융신용보증기금·주택담보노후연금보증계정의 관리 및 운용

3. 유동화증권의 발행

- 한국주택금융공사는 금융기관으로부터 주택저당채권을 양도받고, 이를 기초로 유동화증권(MBS, MBB)을 발행하여 투자자들에게 판매함으로써 자본시장으로부터 장기·저리의 자금을 안정적으로 조달하여 대출재원을 획기적으로 확충하고 있다.

4. MBS, MBB 발행에 따른 혜택

1) 주택구입 수요자가 얻는 혜택

- (1) 주택자금 대출재원이 늘어나기 때문에 주택구입 수요자는 자금을 빌리기가 쉬워진다.
- (2) 주택가격에 대한 대출액 비율이 높아져 주택구입 시 자기자금 부담이 줄어든다.
- (3) 차입자의 매월 원리금상환 부담이 줄어들고 안정적인 상환 스케줄의 설계가 가능해진다.

2) 주택담보대출 금융기관이 얻는 혜택

- (1) 주택저당채권의 유동화를 통하여 MBS나 MBB로 바꿔 보유함으로써 BIS비율을 높일 수 있다.
- (2) 높은 대출한도를 필요로 하는 장기 고정거래 고객을 확보할 수 있다.
- (3) 채권관리수수료 수익을 획득함으로써 수익구조를 다변화할 수 있다.

3) 투자자가 얻는 혜택

- (1) 안전한 투자수단이다.
- (2) 한국주택금융공사의 손실을 정부가 보전해 주므로 더욱 안전한 투자수단이다.
- (3) 발행 즉시 한국거래소에 상장되어 매매 및 현금화가 용이하므로 유동성이 높다.
- (4) 다양한 만기구조로 발행되어 투자자의 다양한 자금수요를 충족할 수 있다.

45강 부동산 금융론 - 부동산 금융·증권론 - 보금자리론 상품 등

1. 보금자리론 상품

1) 의의

- (1) 한국주택금융공사가 10 ~ 30년간 대출 원리금을 나누어 갚도록 설계한 장기 주택담보대출
- (2) 보금자리론제도의 활성화는 무주택가구의 주택구입을 쉽게 해준다.

2) 상품의 특성에 따른 분류

(1) 일반형(기본형)

- ① 신청대상 : 민법상 성년인 대한민국 국민
 - ㉠ 무주택자 또는 1주택자(일시적 2주택을 허용하며, 기존 주택은 대출실행일로부터 3년 이내 처분 조건)
 - ㉡ 주택 취득 후 30년 이내에 받은 대출을 상환하려는 1주택자
 - ② 대상주택 : 공부 상 주택(9억원을 초과하는 고가주택은 제외)
 - ③ 대출한도 : 주택담보가치의 최대 70%까지(최소 1백만원 ~ 최대 5억원)
 - ④ 대출기간 : 10년, 15년, 20년, 30년 중에서 선택 가능
 - ⑤ 대출금리 : 대출실행일부터 만기까지 고정금리 적용
 - ⑥ 상환방식 : 원리금균등분할상환이나 체감식(원금균등)분할상환 중에서 선택 가능
 - ⑦ 조기(중도)상환수수료 : 2015년 3월 2일 이후 실행 건은 최대 3년, 최대요율 1.2%
 - ⑧ 근로소득자가 일정 요건을 충족하는 경우 연말정산 시 납부이자에 대해 소득공제 가능
- (2) 중도금연계형 : 신규 분양아파트의 중도금 대출과 연계하여 이용할 수 있는 상품

3) 신청경로에 따른 분류

- (1) t-보증자리론 : 일반형, 금융기관에 직접 방문
- (2) u-보증자리론 : 일반형, 중도금연계형, 인터넷을 통하여 신청

2. 야깁 e-보증자리론 상품

- 인터넷을 기반으로 하는 주택담보대출 상품으로 u-보증자리론보다 금리가 0.1% 저렴한 상품이다.

3. 내집마련 디딤돌 대출상품

1) 의의

- (1) 주택도시기금을 통하여 낮은 이율로 무주택자의 주택구입과 유주택자의 주택교체를 도와주기 위한 상품
- (2) 정부의 주택금융 지원제도를 하나로 통합한 통합 정책모기지 상품

2) 특징

- (1) 인터넷을 기반으로 하는 주택담보대출 상품이다.
- (2) 인터넷을 통하여 대출신청, 원리금 상환 및 각종 조회업무 등이 이루어진다.

3) 상품명세

(1) 신청대상

- ① 부부합산 연소득 6천만원(생애최초의 경우 7천만원) 이하의 무주택 세대주

(2) 신청시기

- ① 소유권 이전 등기일로부터 3개월 이내
- ② 단 임대보증금반환을 위한 추가대출시에는 임대차계약 종료 전까지 신청 가능

(3) 대상주택

- ① 공부상 주택
- ② 주택가격 6억원 이하
- ③ 주거전용면적 85㎡(수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍·면 지역은 100㎡) 이하

(4) 대출한도

- ① 주택담보가치의 최대 70%까지(최대 2억원)
- ② 단 임대차금액 및 주택유형에따라 지역별 소액임대차 보증금이 차감되어 한도가 산정됨)

(5) 대출기간 : 10년, 15년, 20년, 30년 중에서 선택 가능

(6) 상환방식

- ① 매월원금균등(체감식)분할상환방식이나 원리금균등분할상환방식 중에서 선택 가능
- ② 거치기간 : 최대 1년 설정 가능

(7) 조기상환수수료

- ① 최대 3년, 최대요율 1.2%, 잔여일수에 따라 슬라이딩 방식
- ② 조기상환 수수료가 날짜에 따라 감소하는 방식

4. 적격대출상품

1) 의의

- (1) 은행이 대출취급 후 공사로 양도 가능한 유동화 목적부 대출상품이다.
- (2) 적격대출의 상품 명칭과 금리는 은행이 자율적으로 결정하여 판매하고 있다.

2) 금리조정형 적격대출

- 5년주기로 금리가 조정되는 고정금리 주택담보대출 상품으로 급격한 금리변동위험은 피하면서 금리 하락 시 고객이 혜택을 늘릴 수 있도록 설계된 상품이다.

3) 기본형 적격대출

- 시종금리가 변동해도 만기까지 대출금리가 변동되지 않는 고정금리주택담보대출 상품이다.

4) 채무조정형 적격대출

- 기존대출 채무자의 채무를 조정하여 상환부담을 경감하기 위해 취급된 주택담보대출 상품이다.

46강 부동산 금융론 - 부동산 금융·증권론 - 주택연금상품

1. 주택연금상품의 의의

- 만 60세 이상의 고령자가 자신이 소유한 주택을 담보로 제공하고 한국주택금융고사가 발급한 보증서를 통해 금융기관으로부터 평생 동안 또는 일정기간 동안 노후생활자금을 매월 연금처럼 지급받는 대출금

2. 주택연금의 장점

- 1) 평생거주, 평생 또는 일정기간 연금지급
- 2) 공적보증 : 국가가 연금지급을 보증하므로 연금지급이 중단될 위험이 없다.
- 3) 세금, 국민주택채권매입의무 등이 면제되어 초기비용이 저렴하다.
- 4) 부부 모두 사망 시 또는 원하는 때에 정산이 가능하다.
- 5) 재산세 감면 등 세제혜택
- 6) 합리적인 상속이 가능하다.

3. 가입요건

1) 가입가능연령

- (1) 주택소유자 또는 배우자가 만 60세 이상
- (2) 확정기간 방식은 주택소유자 또는 배우자가 만 60세 이상인 자 중 연소자가 만 55세~만 74세

2) 주택보유수

- (1) 1주택만을 소유
- (2) 보유주택 합산가격이 9억원 이하인 다주택자
- (3) (2)번 외 2주택자는 3년 이내 비거주 1주택 처분조건으로 가입 가능
- (4) 우대형은 부부기준 1주택만 가입 가능

3) 대상주택

- (1) 시가기준 9억원 이하의 주택(우대형은 1.5억원 이하의 주택만 가입 가능)
 - ① 주택법에 따른 주택(단독주택과 공동주택)
 - ② 지방자치단체에 신고된 노인복지주택(확정기간방식은 노인복지주택 제외)
 - ③ 상가주택, 점포주택 등 복합주택은 주택면적이 2분의 1 이상인 경우 가입 가능
 - ④ 재개발·재건축이 예정된 경우 사업시행인가 전 단계까지는 주택연금 가입이 가능
- (2) 등기부상 권리침해가 없는 주택
- (3) 저당권 및 전세권, 임대차계약이 없는 주택

4. 연금지급방식

1) 종신방식 : 월지급금을 종신토록 지급받는 방식

- (1) 지급유형 : 종신지급방식, 종신훘합방식
 - ① 종신지급방식 : 인출한도 설정 없이 월지급금을 종신토록 지급받는 방식
 - ② 종신훘합방식 : 인출한도(대출한도 50% 이내) 설정 후 나머지 부분을 종신토록 지급받는 방식
- (2) 이용기간 중 지급방식 간의 변경은 가능

2) 확정기간방식

- (1) 고객이 선택한 일정 기간 동안만 월지급금을 지급받는 방식
- (2) 반드시 대출한도의 5%에 해당하는 금액은 인출한도로 설정해야 한다.
- (3) 확정기간혼합방식 : 인출한도(대출한도의 50% 이내) 설정 후 나머지 부분을 일정 기간 동안 지급받는 방식

3) 대출상환방식

- 주택담보대출 상환용으로 인출한도(대출한도의 50% 초과 ~ 70% 이내) 범위 안에서 일시에 찾아 쓰고 나머지 부분을 월지급금으로 종신토록 지급받는 방식

4) 우대방식

- (1) 부부기준 1.5억원 이하 1주택 보유자가 월지급금을 최대 15% 우대하여 지급받는 방식
- (2) 유형 : 우대지급방식, 우대혼합방식
 - ① 우대지급방식 : 인출한도 설정 없이 우대받은 월지급금을 종신토록 지급받는 방식
 - ② 우대혼합방식 : 인출한도(대출한도의 45%이내) 설정 후 나머지 부분을 종신토록 지급받는 방식
- (3) 이용기간 중 지급방식 간의 변경은 가능

5. 대출금 상환

- 이용자 사망 후 주택처분가격으로 일시상환

1) 채무부담한도(원칙)

- (1) 대출금 상환액(연금지급총액)은 담보주택 처분금액 범위 내로 한정
 - ① 주택처분금액 > 연금지급총액 : 대출금 상환 후 남은 부분은 채무자(상속인)에게 돌려줌
 - ② 주택처분금액 < 연금지급총액 : 부족한 부분은 채무자(상속인)에게 별도로 청구하지 않음

2) 예외

- 다음의 사유로 회수하지 못하는 금액에 대하여는 채무자의 다른 재산에 대하여도 행사
 - (1) 조세채권
 - (2) 임금, 재해보상금 및 퇴직금 채권
 - (3) 계약해지 사유가발생한 후에 지급된 주택담보노후연금 지급액
 - (4) 채무자의 고의 또는 중과실에 의하여 담보주택이 훼손되어 회수하지 못하는 금액

47강 부동산 금융론 - 부동산 금융·증권론 - 부동산 투자회사제도

1. 부동산 투자회사의 의의

- 부동산 투자회사(REIT's)란 부동산투자회사법의 규정에 따라 다수의 투자자로부터 자금을 모아 부동산, 부동산 관련 증권 등에 투자·운영하고 그 수익을 투자자에게 돌려주는 부동산 간접투자기구인 주식회사를 말한다.

1) 다수의 투자자

- 부동산 투자회사는 영업인가를 받거나 등록을 한 날부터 2년 이내에 발행하는 주식 총수의 100분의 30 이상을 일반의 청약에 제공하여야 한다. 다만, 기업구조조정 부동산 투자회사에 대하여는 적용하지 아니한다.

2) 부동산 등

- 부동산 투자회사는 최저자본금준비기간이 끝난 후에는 매 분기 말 현재 총자산의 100분의 80 이상을 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금으로 구성하여야 한다.

3) 투자자에게 배당

- 부동산 투자회사는 해당 연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주에게 배당하여야 한다.

4) 주식회사

- 부동산 투자회사는 주식회사로 부동산투자회사법에서 정한 경우를 제외하고는 상법의 적용을 받는다.

2. 부동산 투자회사의 도입배경

- 1) 일반인에게 부동산 간접투자기회를 제공한다.
- 2) 투기적 부동산시장을 건전한 투자시장으로 전환하여 가격안정으로 도모하고자 함이다.
- 3) 자본시장에서 안정적인 자금조달이 가능하도록 하여 건설시장 활성화를 도모한다.
- 4) 부동산의 문제점을 개선하고 부동산 거래의 활성화를 도모한다.
- 5) 기업 및 금융기관의 구조조정을 촉진하고자 도입되었다.

3. 부동산 투자회사의 특징

- 1) 부동산 투자회사의 지분은 부동산에 대한 지분을 증권화한 부동산 상품이다.
- 2) 부동산 투자회사는 간접투자 상품으로서의 성격과 자산유동화의 성격을 동시에 지니고 있다.
- 3) 소액투자자들도 부동산 투자회사에 투자를 함으로써 부동산 소유의 형평성이 제고된다.
- 4) 부동산 지분의 환금성 확보가 가능하여 유동성이 크다.
- 5) 부동산의 유동성위험을 제거하고 언제든지 주식시장에서 현금화할 수 있도록 한다.
- 6) 다양한 종류의 투자 부동산을 소유하므로 위험의 분산 능력이 크다.
- 7) 부동산 투자회사에 투자하는 경우 투자원금의 손실이 발생할 수도 있다.
- 8) 부동산 투자회사는 투자보고서 공시 등을 통한 투자자 보호가 가능하다.

4. 부동산투자회사법에 따른 부동산 투자회사의 유형

- 1) 자기관리 부동산 투자회사

- 영속적이며 실체가 있는 부동산 투자회사로 자산운용전문 인력을 포함한 임·직원을 상근으로 두고 자산의 투자·운용을 직접 수행하는 회사를 말한다. 자산운용전문인력을 영업인가 시 3명 이상, 영업인가를 받은 후 6개월 경과 시 5명 이상 확보하여야 한다.

2) 위탁관리 부동산 투자회사

- 영속적이나 실체가 없어 명목회사인 부동산 투자회사로 본점 외의 지점을 설치할 수 없으며, 직원을 고용하거나 상근인 임원을 둘 수 없다. 따라서 자산의 투자·운용업무를 자산관리회사에 위탁하여야 한다.

3) 기업구조조정 부동산 투자회사

- 한시적이며 실체가 없어 명목회사인 부동산 투자회사로 본점 외의 지점을 설치할 수 없으며, 직원을 고용하거나 상근인 임원을 둘 수 없다. 따라서 자산의 투자·운용업무를 자산관리회사에 위탁하여야 한다.

5. 부동산 투자회사의 현황

1) 부동산 투자회사의 설립 증가 추세

- (1) 부동산 투자회사 중에서 기업구조조정 부동산 투자회사의 수가 자기관리 부동산 투자회사의 수보다 많다.
- (2) 부동산 투자회사 모두가 증권시장에 상장된 것은 아니다.

2) 부동산 투자회사의 투자 대상 다양화

- 부동산 투자회사는 주거용 부동산보다 업무용 부동산에 더 많이 투자하고 있다.
- (1) 오피스 : 대표적인 투자대상이다.
 - (2) 상가 : 전체 자산에서 차지하는 비율은 감소하였으나 절대적인 투자규모는 증가하고 있다.
 - (3) 최근에는 대부분의 부동산 투자회사의 자산 규모가 증가하였으며, 주택 및 물류분야의 성장이 두드러졌다.

3) 자산관리회사와 부동산 투자자문회사의 수도 꾸준히 증가하고 있다.

48강 부동산 금융론 - 부동산 금융·증권론 - 부동산 투자회사법

1. 제정목적

- 부동산 투자회사의 설립과 부동산 투자회사의 자산운용 방법 및 투자자 보호 등에 관한 사항을 정함으로써 일반 국민이 부동산에 투자할 수 있는 기회를 확대하고 부동산에 대한 건전한 투자를 활성화하여 국민경제의 발전에 이바지함을 목적으로 한다.

2. 법인격

- 1) 부동산 투자회사는 주식회사로 한다.
- 2) 부동산투자회사법에서 특별히 정한 경우를 제외하고는 상법의 적용을 받는다.
- 3) 부동산 투자회사는 그 상호에 부동산 투자회사라는 명칭을 사용하여야 한다.

4) 이 법에 따른 부동산 투자회사가 아닌 자는 부동산 투자회사 또는 유사한 명칭을 사용하여서는 아니 된다.

3. 설립 및 영업인가

1) 부동산 투자회사의 설립

- (1) 부동산 투자회사는 발기설립의 방법으로 하여야 한다.
- (2) 부동산 투자회사는 상법의 규정에도 불구하고 현물출자에 의한 설립을 할 수 없다.

2) 설립자본금

- (1) 자기관리 부동산 투자회사의 설립자본금은 5억원 이상으로 한다.
- (2) 위탁관리 부동산 투자회사 및 기업구조조정 부동산 투자회사의 설립자본금은 3억원 이상으로 한다.

3) 자기관리 부동산 투자회사의 설립보고

- (1) 그 설립등기일부터 10일 이내에 설립보고서를 작성하여 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.
- (2) 설립등기일부터 6개월 이내에 국토교통부장관에게 영업에 따른 인가를 신청하여야 한다.

4) 최저자본금

- 영업인가를 받거나 등록한 날부터 6개월이 지난 부동산 투자회사의 자본금은 다음의 금액 이상이어야 한다.

- (1) 자기관리 부동산 투자회사 : 70억원
- (2) 위탁관리 부동산 투자회사 및 기업구조조정 부동산 투자회사 : 50억원

5) 위탁관리 부동산 투자회사 및 기업구조조정 부동산 투자회사의 지점설치 금지

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

4. 주식의 발행

1) 주식의 공모

- (1) 영업인가를 받거나 등록을 하기 전까지는 발행하는 주식을 일반의 청약에 제공할 수 없다.
- (2) 영업인가를 받거나 등록을 한 날부터 2년 이내에 발행 주식 총수의 100분의 30 이상을 일반의 청약에 제공해야 한다.
- (3) 기업구조조정 부동산 투자회사에 대하여는 주식의 공모에 관한 규정을 적용하지 아니한다.

2) 주식의 분산

(1) 주주 1인과 그 특별관계자는 최저자본금준비기간이 끝나 후 다음의 구분에 따른 부동산 투자회사의 종류별로 정하는 비율을 초과하여 주식을 소유하지 못한다.

- ① 자기관리 부동산 투자회사 : 발행주식 총수의 100분의 50
- ② 위탁관리 부동산 투자회사 : 발행주식 총수의 100분의 50

(2) 국토교통부장관은 1인당 주식소유한도를 초과하여 주식을 소유하는 경우에는 6개월 이내의 기간을 정하여 초과하는 주식을 처분할 것을 명할 수 있다.

(3) 부동산 투자회사가 보유하거나 개발할 건축물 연면적의 100분의 70 이상을 임대주택으로 제공하는 경우에는 주식의 분산에 관한 규정을 적용하지 아니한다.

3) 현물출자

(1) 부동산 투자회사는 영업인가를 받거나 등록을 하고 최저자본금 이상을 갖추기 전에는 현물출자를 받는 방식으로 신주를 발행할 수 없다.

(2) 현물출자를 하는 재산은 다음의 어느 하나에 해당하여야 한다.

- ① 부동산
- ② 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리
- ③ 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁 수익권
- ④ 부동산소유권의 이전등기청구권
- ⑤ 대토보상권

4) 상장규정의 상장 요건을 갖추게 된 때에는 지체 없이 그 주식이 증권시장에서 거래되도록 하여야 한다.

5. 자산의 투자·운용

1) 부동산 투자회사는 그 자산을 다음의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자·운용하여야 한다.

- (1) 부동산의 취득·관리·개량 및 처분
- (2) 부동산 개발사업
- (3) 부동산의 임대차
- (4) 증권의 매매
- (5) 금융기관에의 예치
- (6) 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분
- (7) 부동산 신탁의 수익권의 취득·관리·처분

2) 자기관리 부동산 투자회사의 자산운용전문인력

(1) 자기관리 부동산 투자회사는 다음에 따른 자산운용전문인력을 상근으로 두어야 한다.

- ① 감정평가사 또는 공인중개사로서 해당 분야에 5년 이상 종사한 사람
- ② 부동산 관련 분야의 석사학위 이상의 소지자로서 관련된 업무에 3년 이상 종사한 사람

(2) 영업인가 시 3명 이상, 영업인가를 받은 후 6개월 경과 시 5명 이상을 확보하여야 한다.

3) 위탁관리 부동산 투자회사 및 기업구조조정 부동산 투자회사의 업무 위탁

- 자산의 투자·운용업무는 자산관리회사에 위탁하여야 한다.

4) 자산관리회사의 인가

- 자산관리회사를 설립하려는 자는 다음의 요건을 갖추어 국토교통부장관의 인가를 받아야 한다.

- (1) 자본금이 70억원 이상일 것
- (2) 자산운용전문인력을 5명 이상 상근으로 둘 것
- (3) 자산관리회사와 투자자 간의 이해상충을 방지하기 위한 체계를 갖출 것

5) 부동산 투자자문회사의 등록

- (1) 부동산 투자자문회사의 업무를 하려는 자는 다음의 요건을 갖추어 국토교통부장관에게 등록하여야 한다.
 - ① 자본금이 10억원 이상일 것
 - ② 자산운용전문인력을 3명 이상 상근으로 둘 것
- (2) 등록을 하지 아니한 자는 그 상호에 부동산 투자자문이라는 명칭을 사용하여서는 아니 된다.

6) 부동산의 처분에 대한 제한

- (1) 부동산 투자회사는 부동산을 취득한 후 5년의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간 이내에는 부동산을 처분하여서는 아니 된다. 다만 다음의 어느 하나의 경우에는 그러하지 아니하다.
 - ① 부동산 개발사업으로 조성하거나 설치한 토지·건축물 등을 분양하는 경우
 - ② 부동산 투자회사가 합병·해산·분할 또는 분할합병을 하는 경우
- (2) 대통령령으로 정하는 기간이란 다음의 구분에 따른 기간을 말한다.
 - ① 국내에 있는 부동산 중 주택법에 따른 주택 : 1년
 - ② 국내에 있는 부동산 중 주택법에 따른 주택이 아닌 부동산 : 1년
 - ③ 국외에 있는 부동산 : 정관에서 정하는 기간
- (3) 건축물이나 그 밖의 공작물이 없는 토지는 해당 토지에 대한 부동산 개발사업을 시행한 후가 아니면 처분하여서는 아니 된다.
- (4) 기업구조조정 부동산 투자회사에 대하여는 위 규정을 적용하지 아니한다.

7) 자산의 구성

- (1) 부동산 투자회사는 최저자본금준비기간이 끝난 후에는 매 분기 말 현재 총자산의 100분의 80 이상을 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금으로 구성하여야 한다. 이 경우 총자산의 100분의 70 이상은 부동산이어야 한다.
- (2) 기업구조조정 부동산 투자회사는 총자산의 100분의 70 이상을 다음의 부동산으로 구성하여야 한다.
 - ① 기업이 채권금융기관에 대한 부채 등 채무를 상환하기 위하여 매각하는 부동산
 - ② 재무구조개선을 위한 약정을 체결하고 해당 약정이행 등을 하기 위하여 매각하는 부동산
 - ③ 법률에 따른 회생 절차에 따라 매각하는 부동산
 - ④ 그 밖에 기업의 구조조정을 지원하기 위하여 금융위원회가 필요하다고 인정하는 부동산

8) 배당

- (1) 부동산 투자회사는 해당 연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주에게 배당하여야 한다.
- (2) 위탁관리 부동산 투자회사 및 기업구조조정 부동산 투자회사는 이익을 초과하여 배당할 수 있다.

9) 차입 및 사채발행

- (1) 부동산 투자회사는 영업인가를 받거나 등록을 한 후에 자금을 차입하거나 사채를 발행할 수 있다.
- (2) 자금차입 및 사채발행은 자기자본의 2배를 초과할 수 없다. 다만 주주총회의 특별 결의를 한 경우에는 그 합계가 자기자본의 10배를 넘지 아니하는 범위에서 자금차입 및 사채발행을 할 수 있다.

6. 자산보관의 위탁

1) 부동산 투자회사는 자산의 보관과 이와 관련된 업무를 다음의 기관에 위탁하여야 한다.

- (1) 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 따른 신탁업자
- (2) 한국토지주택공사법에 따른 한국토지주택공사
- (3) 한국자산관리공사의 설립에 관한 법률에 따른 한국자산관리공사
- (4) 주택도시보증법에 따른 주택도시보증공사
- (5) 그 밖에 대통령령으로 정하는 기관

49강 부동산 금융론 - 부동산 금융·증권론 - 프로젝트 파이낸싱

1. 프로젝트 파이낸싱의 의의

1) 의의

- 미래 사업의 수익성 또는 현금흐름을 기초로 자금을 조달하는 방식

- (1) 프로젝트 자체로부터 발생하는 현금흐름을 근거로 필요자금을 조달한다.
- (2) 사업시행자의 원리금 상환은 해당 프로젝트에서 발생하는 현금흐름에 의존한다.
- (3) 통상적으로 대규모 자금이 소요되고 공사기간이 장기인 사업에 적합한 자금조달 수단이다.
- (4) 개발사업에 대한 부동산 금융이므로 일종의 공급자 금융이다.
- (5) 프로젝트 금융의 활성화는 주택공급의 확대에 기여할 수 있다.
- (6) 일반 기업대출의 차입자는 일반기업이고, 부동산 프로젝트 금융의 차입자는 특수법인이다.
- (7) 일반 기업대출의 자금은 차입자가 관리하고, 부동산 프로젝트 금융의 차입자는 위탁계좌에 의해 관리된다.

2) 특징

- (1) 비소구(非訴求) 또는 제한적 소구금융방식이다.
- (2) 해당 사업이 도산할 경우에도 사업주는 개인적인 채무를 지지 않는 비소구금융에 해당된다.
- (3) 해당 사업에서 발생하는 현금이나 자산의 범위내에서 채권청구가 가능하므로 제한적 소구금융 방식이다.

2. 프로젝트 파이낸싱의 장점

1) 차입자로서 개발업자의 장점

- (1) 다양한 사업주체가 참여하고 이해 당사자 간에 위험배분이 가능하다.
- (2) 부외금융효과를 누릴 수 있어 개발업자의 채무수용능력이 제고 된다.

2) 대출자로서 금융기관의 장점

- (1) 기업금융에 비해 일반적으로 금리, 수수료 등이 높다.
- (2) 개발사업이 성공할 경우 금융기관은 높은 수익을 올릴 수 있다.

(3) 개발사업의 사업성 검토에만 집중하면 되기 때문에 정보의 비대칭성 문제가 감소한다.

(4) 개발사업주와 개발사업의 현금흐름을 분리시킬 수 있어, 사업주의 파산이 개발사업에 영향을 미치지 못하게 할 수 있다.

(5) 이해당사자들은 개발 사업에 수반되는 각종 위험을 극복하기 위해 다양한 보증을 제공하게 되며, 이를 통해 동일한 조건의 다른 개발사업에 비해 해당 개발사업의 위험이 감소될 수 있다.

50강 부동산 개발 및 관리론 - 부동산 이용 및 개발 - 부동산 이용

1. 토지이용활동

1) 의의

- 한정된 토지를 그 용도와 이용목적에 맞게 활용함으로써 토지의 유용성을 추구하려는 행위이다.

2) 토지의 최유효이용

(1) 의의

- 객관적으로 보아 양식과 통상의 이용능력을 가진 사람들에 의한 합리적·합법적인 최고·최선의 이용방법

(2) 최유효이용의 판단기준

- ① 법률적 측면 : 합리적·합법적인 이용이 되어야 한다.
- ② 기술적 측면 : 물리적으로 채택 가능한 이용이어야 한다.
- ③ 경제적 측면 : 최고의 수익과 이윤을 실현하고 극대화하는 것을 말하며, 객관적으로 검증이 가능하여야 한다.

2. 토지이용의 집약도

1) 토지이용의 집약도

- 어떤 토지이용에 있어서 단위면적당 투입되는 노동과 자본의 크기

(1) 집약적 토지이용 : 노동과 자본을 많이 투입하여 집약도가 높은 경우를 말한다.

- ① 토지와 자본 간에 생산요소의 대체성이 클수록 집약적 토지이용이 이루어진다.
- ② 산업별 토지이용의 집약화 정도는 3차 산업 > 2차 산업 > 1차 산업의 순으로 나타난다.

③ 토지이용의 집약도를 증가시키는 원인으로는 토지의 절대량의 부족, 가용토지의 제한, 높은 지가수준, 토지수요의 증가, 경영효율의 증대, 규모의 경제로 인한 토지이용의 능률향상 등을 들 수 있다.

(2) 조방적 토지이용 : 노동과 자본을 적게 투입하여 토지이용의 집약도가 낮은 경우를 말한다.

2) 도시토지와 농촌토지

(1) 도시토지

- ① 지가가 높고 많은 자본을 투입하므로 집약적 토지이용이 이루어진다.
- ② 토지에 대한 자본의 대체성이 높고, 자본의 결합비율이 높다.
- ③ 건물의 고층화 및 입체화를 초래한다.

(2) 농촌토지

- ① 지가가 낮고 적은 자본을 투입하므로 조방적 토지이용이 이루어진다.

- ② 토지에 대한 자본의 대체성이 낮고, 자본의 결합비율이 낮다.

3) 집약한계와 조방한계

(1) 집약한계

- ① 일정단위 토지에 추가 투자 시 한계수입과 한계비용이 일치하게 되는 경우의 집약도를 말한다.
- ② 이윤극대화를 가져오는 토지이용의 집약도로서 토지이용에 있어 집약도의 상한선이 된다.

(2) 조방한계

- ① 일정단위 토지에 추가 투자 시 총수입과 총비용이 일치되는 경우의 집약도를 말한다.
- ② 최적의 조건하에서 겨우 생산비를 감당할 수 있는 수익밖에 얻을 수 없는 경우의 집약도를 말한다.
- ③ 손익분기점이 되는 토지이용의 집약도로서 토지이용에 있어 집약도의 하한선이 된다.

4) 입지잉여

(1) 의의

- ① 입지조건이 양호한 경우 발생하는 특별한 이익, 즉 초과이윤을 말한다.
- ② 입지조건이 양호해서 발생한 것이므로 입지주체의 경영능력과는 무관한다.

(2) 입지잉여의 발생

- ① 어떤 토지의 위치의 가치가 한계입지 이상이고, 최유효이용할 수 있는 입지주체가 이용하는 경우에 발생
- ② 한계입지란 그 산업의 관점에서 입지잉여가 '0' 이 되는 위치를 말한다.
- ③ 입지잉여는 입지경쟁의 원인으로 지대상승을 초래하며, 입지잉여는 지대의 지불능력을 높여 준다.

3. 토지이용에 따른 부동산 현상

1) 도시 스프롤 현상

- 도시의 성장이 무계획적 · 불규칙 · 무질서하게 평면적으로 볼품없이 확대되고 발산되는 현상

(1) 도시 스프롤 현상의 유형

- ① 도시 외곽부의 팽창인 도시의 평면적 확산이며, 경우에 따라서는 입체슬럼형태를 보이기도 한다.
- ② 간선도로를 따라 스프롤 현상이 나타나기도 한다.
- ③ 저밀도연쇄개발현상이란 합리적인 밀도수준 이하로 인접지를 잠식해 가는 현상을 말한다.
- ④ 고밀도연쇄개발현상이란 합리적인 밀도수준 이상으로 인접지를 잠식해 가는 현상을 말한다.
- ⑤ 비지적 현상이란 개구리가 뛰는 것처럼 도시 중간 중간에 공지를 남기면서 교외로 확산되는 현상

(2) 도시 스프롤 현상의 특징

- ① 토지의 최유효이용에서 괴리됨으로써 일어나는 현상이다.
- ② 대도시의 도심지보다 외곽부에서 더욱 발달한다.
- ③ 주거지역뿐만 아니라 상업지역이나 공업지역 등에서도 발생한다.
- ④ 지가현상은 지역특성에 따라 다양하지만 일반적으로 지가수준은 표준적 수준 이하이다.

2) 직주분리와 직주접근현상

- (1) 직주분리 : 도심에 직장을 둔 근로자가 주거지를 외곽으로 이동시킴으로써 직장 과 주거지가 분리되는 현상

① 원인 : 교통의 발달, 도심의 지가상승, 도심의 환경악화, 도심토지의 이용규제심화, 도심의 재개발 등

② 결과 : 도심공동화현상, 외곽은 침상도시, 외곽의 지가상승, 도심고동비율 증가 등

(2) 직주접근 : 직장 가까이에 다시 주거지를 두려는 현상을 말하며, 회귀현상이라고도 한다.

① 원인 : 교통체증의 심화, 도심의 지가하락, 도심의 환경개선, 도심토지의 이용규제 완화 등

② 결과 : 도심토지의 집약적 이용으로 도심건물은 고층화 · 입체화 된다.

(3) 도심공동화현상

- 직주분리로 인하여 도심 외곽의 인구가 증가하고, 도심의 상주인구가 감소함으로써 도심의 주간과 야간의 인구격차가 커지는 현상을 말한다.

(4) 도심고동

- 출근이나 퇴근 시간에 통근하거나 통학하려는 자들의 유동성을 도심고동이라 한다. 직주분리로 인하여 이러한 도심고동의 비율이 증가하므로 출근이나 퇴근시간에 교통혼잡이 발생한다.

(5) 도심회춘화현상

- 도심의 오래된 건물이 재건축됨에 따라 도심에 거주하는 소득계층이 저소득계층에서 중산층이나 고소득계층으로 유입 · 대체되는 현상

3) 침입적 토지이용

(1) 침입 : 어떤 인구집단 또는 토지이용의 형태에 새로운 이질적인 것이 개입되는 현상

① 확대적 침입 : 집약적 이용이 조방적 이용을 침입하는 경우로 일반적으로 지가상승 효과가 나타난다.

② 축소적 침입 : 조방적 이용이 집약적 이용을 침입하는 경우로 일반적으로 지가하락 효과가 나타난다.

(2) 계승 : 침입의 결과 새로운 차원의 인구집단 또는 토지이용이 종전의 것을 교체하는 것을 말한다.

4) 한계지의 지가현상

- 특정한 장소와 시간을 기준으로 한 택지이용의 최원방권에 있는 토지를 말한다.

(1) 한계지의 특징

① 한계지는 전철과 같은 대중교통수단을 주축으로 하여 연장된다.

② 자가 한계지는 차가 한계지보다 더 원방권에 위치한다.

(2) 한계지의 지가법칙

① 농경지가 택지화된 한계지의 초기에는 지가상승이 빠르다.

② 한계지 간의 지가는 상호 밀접한 대체관계가 성립한다.

③ 한계지의 지가현상은 농경지 등의 지가수준과는 무관한 경우가 많다.

51강 부동산 개발 및 관리론 - 부동산 이용 및 개발 - 부동산 개발

1.부동산 개발의 의의

- 토지에 노동과 자본을 투입하여 토지를 개량하는 활동으로 토지의 최유효이용을 위한 시장 적응과정

1) 협의의 부동산 개발

- 조성에 의한 토지개량. 토지 그 자체를 개량하는 활동으로 도로공사, 배수공사, 정지작업 등

2) 광의의 부동산 개발

- 조성에 의한 토지개발과 건축에 의한 토지개발을 포함. 건축에 의한 토지개발이란 공간창조활동이다.

2. 부동산 개발의 주체

1) 공적주체

- 정부, 지방자치단체, 공기업 등. 공적주체는 공익을 추구하고자 한다.

2) 사적주체

- 개인, 민간기업, 토지소유자 조합 등. 사적주체는 사익을 추구하고자 한다.

3) 공·사 혼합부문(제3섹터)

- 공적주체와 사적주체가 결합된 형태로 정부와 민간의 공동개발사업 등을 들 수 있다.

3. 부동산 개발의 형태

1) 직렬형 : 개발사업은 안정적으로 진행되지만 개발기간이 장기화되어 비능률적이다.

→ 계획단계 → 협의단계 → 계획인가 단계 → 시행단계 → 처분단계

2) 기본형 : 개발사업은 안정적으로 진행되면서 기간을 단축시킬 수 있다는 장점이 있어 가장 널리 이용된다.

→ 계획단계 → 협의 및 계획인가 단계 → 시행단계 → 처분단계

3) 시행·처분 병행형 : 신속한 자금조달을 필요로 할 때 이용된다.

→ 계획단계 → 협의 및 계획인가 단계 → 시행 및 처분단계

4. 부동산 개발의 과정

구상단계(아이디어단계) → 예비적타당성분석단계(전실행가능성분석단계) → 부지모색 및 확보단계 → 타당성분석단계(실행가능성 분석단계) → 금융단계 → 건설단계 → 마케팅단계

1) 예비적 타당성분석단계

- 개발사업으로 예상되는 수입과 비용을 개략적·대략적으로 계산하여 수익성을 검토하는 단계이다.

2) 타당성분석단계 : 복합개념에 입각하여 구체적이고 세부적으로 타당성을 분석하는 단계이다.

(1) 개발을 효율적으로 수행하기 위하여 기술적·경제적·법률적 측면으로 나누어 종합적으로 분석한다.

(2) 기술적·법률적 타당성 여부보다 궁극적인 의사결정은 경제적 타당성 여부에 달려 있다.

(3) 사업의 채택 여부는 타당성 분석 결과가 개발업자의 목적을 얼마나 충족시켜 주느냐에 달려 있다.

(4) 타당성 분석의 결과가 비록 동일할지라도 개발업자에 따라 채택여부는 다를 수 있다.

3) 마케팅단계 : 부동산 개발의 성공여부는 개발사업의 시장성에 달려 있다고 볼 수 있다.

(1) 개발공간에 대한 임대활동은 개발의 초기단계에서부터 이루어지는 것이 바람직하다.

(2) 개발공간의 임대와 매도 두 가지 유형이 있다.

5. 부동산개발의 위험

1) 법률적 위험 : 공법 · 사법적인 관계에서 발생하는 위험

(1) 토지이용규제와 같은 공법적인 규제나 소유권 관계나 주민의 민원 등 사법적인 관계에서 발생하는 위험

(2) 이미 토지이용계획이 확정된 토지를 매입하여 이용하는 것은 법률적 위험을 줄이는 방법 중 하나이다.

2) 시장위험 : 시장의 불확실성이 개발업자에게 지우는 부담을 시장위험이라고 한다.

(1) 시장위험을 줄이기 위해서는 시장연구와 시장성연구가 필요하다.

(2) 시장연구란 시장지역의 수요와 공급 상황을 분석하는 것을 말한다.

(3) 시장성연구란 매매나 임대될 수 있는 능력을 분석하는 것을 말한다.

(4) 개발사업이 완성되기 전에 부동산을매수한 자의 시장위험은 개발사업의 완성이 가까워질수록 감소하고 부동산의 가치는 상승한다.

3) 비용위험 : 인플레이, 공사기간의 장기화 등으로 추가로 부담해야 할 비용에 따른 위험

(1) 일반적으로 부동산 개발은 장기간 소요되며, 이는 위험의 요인으로 작용한다.

(2) 인플레이가 심할수록, 공사기간이 장기화될수록 비용위험은 증가한다.

(3) 최대가격보존계약을 체결하는 것은 비용위험을 줄이는 방법 중 하나이다.

6. 부동산개발의 타당성분석

1) 부동산개발의 타당성분석 과정

※ 지역경제분석 → 시장분석 → 시장성분석 → 타당성분석 → 투자분석

(1) 지역경제분석

- 대상지역의 부동산 수요에 영향을 미치는 인구, 가구 등의 수요요인을 분석하는 과정

(2) 시장분석 : 특정지역과 특정 유형의 부동산에 대한 시장지역의 수요와 공급 상황을 분석하는 과정

① 시장세분화는 수요자의 특성에 따라 시장을 구분하는 것을 말한다.

② 시장차별화는 공급되는 상품의 특성에 따라 시장을 구분하는 것을 말한다.

(3) 시장성분석 : 개발된 부동산이 현재나 미래의 시장상황에서 매매나 임대될 수 있는 가능성 정도를 조사

① 흡수율분석 : 시장에 공급된 부동산이 일정기간 동안 어느 정도의 비율로 흡수되었는지를 파악하는 방법

② 흡수율분석은 부동산 시장의 추세를 파악하는 데 많은 도움을 준다.

③ 흡수율분석의 목적은 단순히 과거의 추세를 파악하는 데 있는 것이 아니라, 대상 개발사업에 대한 미래의 흡수율을 파악하는 데 있다.

(4) 타당성 분석

- 투자자의 자금을 유인할 수 있을 만한 충분한 수익성이 있는지를 분석하는 과정이다.

(5) 투자분석

- 위험과 수익을 고려하여 허용되는 위험수준에서 최고의 수익을 창출하는 대안을 선택하는 과정이다.

52강 부동산 개발 및 관리론 - 부동산 이용 및 개발 - 부동산개발의 분류 및 입지계수

1. 공영개발

- 공공복리의 실현을 위해 토지시장에 공공부문이 직접 개입하여 택지개발의 일익을 담당하는 것

1) 필요성

- (1) 외부효과 등으로 인한 부동산 시장의 실패를 수정하기 위하여 개입한다.
- (2) 정치적 목적을 달성하기 위하여 개입한다.
- (3) 효율성과 형평성을 추구하기 위하여 개입한다.

2) 택지 공영개발의 장점

- (1) 계획적 토지이용을 통해 공익성을 확보할 수 있으며, 토지 이용의 효율성을 제고할 수 있다.
- (2) 택지를 저렴하게 대량 공급할 수 있다.
- (3) 개발이익의 사회적 환수가 가능하여 토지의 투기방지와 지가안정을 도모할 수 있다.

3) 택지 공영개발의 단점

- (1) 수용방식으로 토지매입과 보상과정에서 사업시행자와 주민의 갈등이 발생할 수 있다.
- (2) 초기에 막대한 토지 구입비용이 들기 때문에 사업시행자가 재정지출을 효율적으로 관리하기 어렵다.

2. 비공영개발(민간개발)

- 민간부문에 의한 개발. 자체개발사업, 지주공동사업, 토지신탁방식, 컨소시엄 구성방식 등으로 구분한다.

1) 자체개발사업 : 토지소유자에 의한 개발로 지주에 의한 자력개발방식이다.

- (1) 사업시행, 자금조달의 주체는 토지소유자이며, 개발이익도 토지소유자에게 귀속된다.
- (2) 자기자금과 관리능력이 충분하고 사업성도 양호하다면 자체개발사업이 적합하다.

2) 지주공동사업 : 토지소유자와 개발업자가 공동으로 시행하는 방식

- (1) 공사비 대물변제방식 : 토지소유자가 개발업자에게 대물로 공사비를 변제하는 방식
- (2) 공사비 분양금지급방식 : 토지소유자가 개발업자에게 분양금으로 공사비를 정산하는 방식

(3) 사업수탁방식

- ① 토지소유자가 개발사업의 일체를 개발업자에게 위임하는 방식이다.
- ② 사업 전반이 토지소유자의 명의로 행해진다.
- ③ 개발업자는 수수료를 받기 때문에 개발이익은 토지소유자에게 귀속된다.

(4) 신차지방식 : 개발업자가 토지를 임차하여 개발하는 방식

3) 토지(개발)신탁방식

- 토지소유자가 토지를 신탁회사에 위탁하고, 신탁회사가 자금 조달 및 관리하면서 개발하는 방식

(1) 신탁회사는 토지소유자와의 약정에 의해 수익증권을 발행한다.

(2) 토지소유권은 신탁계약기간 동안 신탁회사에 형식적으로나마 이전된다.

(3) 신탁회사는 토지를 개발한 후 분양하거나 임대하여 그 수익을 수익증권 소유자에게 배당하여 준다.

4) 컨소시엄 구성방식

- 법인 간에 컨소시엄을 구성하여 사업을 수행하는 방식으로 출자회사 간 상호 이해 조정이 필요하다.

3. 민간투자 사업방식

1) BTO(build-transfer-operate) 방식

- 사회기반시설의 준공과 동시에 소유권이 국가 또는 지방자치단체에 귀속되며, 사업시행자에게 일정기간의 시설관리운영권을 인정하는 방식.(고속도로, 터널, 항만 등에 적용)

2) BOT(build-operate-transfer) 방식

- 사회기반시설의 준공 후 일정기간 동안 사업시행자에게 해당시설의 소유권이 인정되며 그 기간이 만료되면 시설소유권이 국가 또는 지방자치단체에 귀속되는 방식

3) BTL(build-transfer-lease) 방식

- 사회기반시설의 준공과 동시에 해당시설의 소유권이 국가 또는 지방자치단체에 귀속되며 사업시행자에게 일정기간의 시설관리운영권을 인정하되, 그 시설을 국가 또는 지방자치단체 등이 협약에서 정한 기간 동안 임차하여 사용·수익하는 방식(학교, 공공도서관, 기숙사 등에 적용)

4) BLT(build-lease-transfer) 방식

- 사회기반시설의 준공 후 일정기간 동안 운영권을 정부에게 임대하고 임대기간 종료 후 시설물을 국가 또는 지방자치단체에 이전하는 방식

5) BOO(build-own-operate) 방식

- 사회기반시설의 준공과 동시에 사업시행자에게 해당시설의 소유권이 인정되는 방식

4. 도시재개발의 유형에 따른 분류

1) 수복재개발 : 현재 시설을 대부분 그대로 유지하면서 노후·불량화의 요인만을 제거하는 재개발의 유형

2) 개량재개발 : 기존 시설의 확장이나 개선 또는 새로운 시설의 첨가를 통하여 기존 물리적 환경의 질적 수준을 높여 도시기능을 제고시키고자 하는 재개발의 유형

3) 보전재개발 : 노후 · 불량화가 야기될 우려가 있을 때 사전에 노후 · 불량화의 진행을 방지.

4) 철거재개발 : 기존환경을 완전히 제거하고 새로운 시설물로 대체시키는 전형적인 재개발의 유형이다.

5. 입지계수

1) 입지계수의 의미

- 일정한 지역이 어떠한 산업에 특화되었는가를 손쉽게 판별할 수 있는 방법은 입지계수를 활용하는 것이다.

※ 입지계수 = A산업의 지역 고용률 / A산업의 전국 고용률

※ A산업의 지역 고용률 = 특정지역의 A산업에 대한 고용자 수 / 특정지역의 전산업에 대한 고용자 수

※ A산업의 전국 고용률 = 국가전체의 A산업에 대한 고용자 수 / 국가전체의 전산업에 대한 고용자 수

2) 입지계수의 활용

(1) 입지계수(LQ) > 1 인 산업

- 대상지역의 수출기반산업을 말한다. 전국에 비해 특화되어 있으므로 타 지역으로 수출이 이루어져 지역성장을 이루는 경우를 의미한다.

(2) 입지계수(LQ) < 1 인 산업

- 대상지역의 비수출기반산업을 말한다. 전국에 비해 특화되지 못하고 열세적 위치에 있으므로 수입이 증가하고 지역경제는 위축된다.

(3) 입지계수(LQ) = 1 인 산업

- 자급자족이 가능한 산업을 말한다. 특정산업의 특화는 전국적 수준이다.

53강 부동산 개발 및 관리론 - 부동산 관리 - 부동산 관리

1. 부동산 관리의 의미

1) 부동산을 관리 · 유지 · 보존하고 그 성질을 변경시키지 않는 범위 내에서 경제상의 유용성을 증대시키기 위하여 이용하고 개량하는 활동

2) 도시화, 건축기술의 발달 등으로 인하여 전문적인 부동산 관리의 필요성이 강조된다.

3) 부채소유자의 요구 증가로 인하여 전문적인 부동산 관리의 필요성이 강조된다.

2. 부동산 관리의 내용

1) 복합개념의 관리

(1) 기술적 관리 : 부동산의 물리적 · 기능적 하자에 대한 기술적인 조치를 취하는 것(협의의 관리)

- ① 위생관리, 설비관리, 보안관리, 보전관리 등
 - ② 건물과 부지의 부적응을 개선시키는 활동 등
 - ③ 대상부동산의 경계확정을 위한 경계표시 및 경계측량 실시 등
- (2) 경제적 관리 : 부동산을 운용하여 합리적인 순이익을 창출해 내는 것
- ① 수익성 부동산의 관리에서 특히 중시된다.
 - ② 수지관리, 회계관리, 인력관리 등이 해당된다.
- (3) 법률적 관리 : 대상 부동산에 대한 행정적 내지 법률적 측면에서의 관리
- ① 계약관리, 권리분석 및 권리관계의 조정, 권리의 보존관리 등
 - ② 법률적 이용가치의 개선(예: 지목변경, 용적률 변경 등)

2) 부동산 관리의 계층화

- 자산관리, 재산관리, 시설관리로 부동산 관리는 계층화 되어 있다.

(1) 자산관리

- 현재의 부동산을 단순히 유지·운용하는 차원을 넘어 전체 자산의 운영과 총괄적인 포트폴리오를 포함한 전문적이고 종합적인 재무적 자산관리 활동을 말한다.

(2) 재산관리

- 건물자산의 임대관리, 수익관리, 공실관리, 시설물관리 등의 업무를 수행함으로써 소유자 및 입주자에게 최고의 만족을 제공하는 활동으로 부동산 관리, 건물 및 임대차 관리라고도 한다.

(3) 시설관리

- 시설물의 유지관리업무를 수행함으로써 시설물의 보수와 관리의 기술적·기능적인 문제를 해결하여 운용효율과 생산성을 향상시켜 운영비를 절감하도록 서비스를 제공하는 활동

3. 부동산 관리방식

1) 자가관리 : 소유자 자신이 직접 관리하는 것. 단독주택이나 소규모 부동산 등에 유리하다.

(1) 장점

- ① 소유자의 의사와 능력, 강한 지휘통제력이 발휘된다.
- ② 고장 등 유사시에 관리요원의 협동이 신속하다.
- ③ 관리요원의 부동산설비에 대한 애호정신이 높다.
- ④ 각 부분의 종합적 관리가 용이하며, 양호한 환경보존이 가능하다.
- ⑤ 기밀유지 및 보안관리가 양호하다.
- ⑥ 임차인에게 친절한 서비스가 제공될 수 있다.

(2) 단점

- ① 관리요원들의 관리업무가 매너리즘화되기 쉽다.
- ② 관리의 전문성을 결하기 쉬워 시설물의 노후화를 촉진시킬 수 있다.
- ③ 임료의 결정이나 수납상태가 불합리화되기 쉽다.
- ④ 소유자는 타 직업에 종사할 수 없다.

2) 위탁관리 : 관리 전문업자에게 위탁하여 부동산을 관리하는 것. 오피스텔 등 대규모 부동산 등에 유리하다.

(1) 장점

- ① 전문가의 전문적 관리와 서비스를 받을 수 있다.
- ② 건물관리의 전문성을 통하여 시설물 노후화의 최소화 및 효율적 관리가 가능하다.
- ③ 관리업무의 매너리즘화 방지가 가능하다.
- ④ 소유자는 위탁관리 후 자기 본업에 충실할 수 있다.
- ⑤ 관리비가 적게 들고 관리 또한 안정적이다.

(2) 단점

- ① 전문직능화의 결여로 인한 관리회사의 신뢰도가 문제될 수 있다.
- ② 관리회사 관리요원의 인사이동이 심할 수 있다.
- ③ 관리회사의 종업원에 대한 신뢰도가 낮다.
- ④ 기밀유지 및 보안성이 결여되기 쉽다.
- ⑤ 관리회사가 영리만 추구하면 관리가 부실해질 우려가 있다.

3) 혼합관리 : 일부는 위탁하고 나머지는 직영하는 형태. 자가관리가 곤란한 부분만 선별하여 위탁한다.

(1) 장점

- ① 자가관리에서 위탁관리로 이행하는 과도기적 조치로 편리하다.
- ② 필요한 부분만 위탁하므로 소유자에게 유리한 경우가 많다.
- ③ 소유자의 강한 지휘통제력이 그대로 지속되면서 위탁관리의 편리를 이용할 수 있다.

(2) 단점

- ① 하자가 발생하였을 경우 관리의 책임소재가 불분명하다.
- ② 전문가의 능력이 부분적으로만 활용된다.
- ③ 운영이 서투르면 자가관리와 위탁관리의 결점만 노출된다.
- ④ 자가관리 요원과 위탁관리 요원 간에 원만한 협조관계 유지가 어렵다.

54강 부동산 개발 및 관리론 - 부동산 관리 - 부동산 유지활동 및 건물의 생애주기

1. 부동산 유지활동

- 대상부동산의 가치가 하락하는 것을 막고, 계속적으로 임차자들을 끌어들이 수 있는 적정 수준의 유지활동을 하여야 한다. 부동산 유지활동에는 일상적 유지활동, 예방적 유지활동, 대응적 유지활동 등이 있다. 이러한 유지활동 중에서도 예방적 유지활동이 무엇보다 중요하다고 할 수 있다.

1) 일상적 유지활동

- 통상적으로 늘 수행하는 정기적인 유지활동을 말한다.

2) 예방적 유지활동

- 수립된 유지계획에의하여 문제가 발생하기 전에 이를 교환하고 수리하는 사전적 유지활동

3) 대응적 유지활동

- 문제가 발생하고 난 후 이에 대처하는 사후적 유지활동

2. 부동산 임대차 활동

1) 임차인의 선정기준

- (1) 주거용 부동산 : 유대성, 연대성
- (2) 상업용 부동산 : 가능 매상고
- (3) 사무용, 공업용 부동산 : 적합성

2) 임대차계약의 유형

- (1) 조임대차
 - 순임대료와 영업경비를 포함하여 총임대료를 지불하는 임대차계약으로 주거용부동산에 주로 적용
- (2) 순임대차
 - 순임대료만을 지불하고 영업경비는 임대인과의 협의에 의하는 임대차계약으로 공업용부동산에 주로 적용
- (3) 비율임대차
 - 매출액의 일정비율을 임대료로 지불하는 임대차계약으로 매장용부동산에 주로 적용

3. 건물의 생애주기

1) 건물의 내용연수 : 일반적으로 건물의 수명을 말한다.

- (1) 물리적 내용연수
 - 건물의 이용으로 생기는 마멸이나 파손 등으로 사용이 불가능하게 될 때까지의 버팀 연수
- (2) 기능적 내용연수
 - 건물이 기능적으로 유효한 기간
- (3) 경제적 내용연수
 - 경제적 수명이 다하기까지의 버팀 연수

2) 건물의 생애주기

- 건물이 토지상에서 배타적 공간으로서 지니는 일생을 말한다.

- (1) 전 개발단계
 - 건물을 신축하기 전 용지상태에 있는 단계로 용지상태에서 신축계획을 수립한다.
- (2) 신축단계
 - 건물이 새로 태어나는 단계로 건물의 물리적 · 기능적 유용성이 가장 높게 나타난다.
- (3) 안정단계
 - ① 건물이 제 기능을 발휘하며 본격적으로 운영 · 이용되고 장기적으로 안정되는 단계.
 - ② 건물이 존속하는 기간 중 가장 장기간에 이르며, 경제적 유용성도 가장 높게 나타난다.
 - ③ 자본적 지출을 행하는 것이 유익한 단계로 구조의 일부를 개조 · 수선하는 활동이 필요하다.
- (4) 노후단계

- 건물이 물리적으로 노후화 되는 단계로 유지·보수비용 지출을 억제한다.

(5) 완전폐물단계

- 물리적·경제적으로 쓸모가 없어지는 단계로 건물의 교체를 전제로 전 개발단계를 향해 일이 전개된다.

3) 생애주기비용

(1) 생애주기비용은 건물의 유용성에 비하여 적게 드는 것이 유리하다.

(2) 생애주기비용 중에서 가장 큰 비중을 차지하는 것은 관리유지비용이다.

(3) 관리유지비용이 적게 드는 건물을 신축하는 것이 합리적이다.

(4) 생애주기비용 분석을 통하여 초기투자비와 관리유지비의 비율을 조절함으로써 보유기간 동안 효과적으로 총비용을 관리할 수 있다.

55강 부동산 개발 및 관리론 - 부동산 마케팅 - 부동산 마케팅 및 광고

1. 부동산 마케팅의 의의

- 소비자의 욕구를 충족시키면서 수익을 극대화하려는 일련의 과정

1) 마케팅의 대상이 되는 부동산의 유형에는 부동산 그 자체, 부동산 서비스, 부동산증권 등이 있다.

2) 부동산 마케팅을 효과적으로 수행하기 위해서는 마케팅환경을 잘 고려해야 한다.

2. 부동산 마케팅 전략

1) 시장점유마케팅 전략

- 공급자 중심의 마케팅전략으로 표적시장을 선점하거나 틈새시장을 점유하는 전략을 말한다.

(1) STP 전략 : 시장세분화, 목표시장선정, 차별화를 통하여 마케팅효과를 극대화하려는 고전적인 마케팅전략

① 시장세분화전략

- 수요자 집단을 세분하고, 그 세분된 시장을 대상으로 상품의 판매지향점을 분명히 하는 전략

② 목표시장 선정 전략

- 세분화된 수요자 집단에서 가장 자신 있는 수요자 집단을 찾아내는 전략

③ 차별화 전략

- 동일한 표적시장을 갖는 공급 경쟁자들 사이에서 자신의 상품을 어디에 위치시킬 것인가를 정하는 전략

(2) 4P믹스 전략

- 부동산 마케팅을 수행하기 위한 주요 수단인

① 유통경로(place), ② 제품(product), ③ 가격(price), ④ 판매촉진(promotion) 의

측면에서 차별화를 도모하는 전략으로 상업용 부동산의 마케팅에서 많이 사용되고 있다.

① 분양대행사나 부동산 중개업소를 적극적으로 활용하는 것은 유통경로 측면에서 차별화를 도모하는 전략

② 차별화된 아파트 설계, 보안설비의 디지털화 등은 제품 측면에서 차별화를 도모하는 전략

③ 시장분석을 통한 적정 분양가를 책정하는 것은 가격 측면에서 차별화를 도모하는 전략

④ 경품제공, 제품의 광고 및 홍보활동 등은 판매촉진 측면에서 차별화를 도모하는 전략

2) 고객점유마케팅 전략

- AIDA 원리를 적용하여 소비자의 욕구를 충족시키는 마케팅전략이다.

(1) 소비자 구매의사결정과정의 각 단계에서 소비자와의 심리적 접점을 마련하고, 전달되는 메시지의 톤과 강도를 조절하여 마케팅효과를 극대화하려는 전략이다.

(2) 소비자행동이론 차원으로서 소비자의 행태나 심리적 측면을 중요시한다.

3) 관계마케팅 전략

- 공급자와 소비자와의 관계를 일회성이 아닌 장기적·지속적인 관계로 유지하여 다른 소비자에게도 파급되도록 하는 마케팅전략으로 공급자와 소비자의 상호작용을 중요시한다.

3. 부동산 광고

1) 의의

- 특정의 광고주가 고객의 부동산 의사결정을 도와주는 설득과정으로 부동산 마케팅활동을 수행하기 위한 수단

2) 기능

- 시장에 상품을 소개하고 정보를 제공하여 부동산의 수요를 자극하고 부동산 판매의 목적을 달성

3) 부동산 광고의 특징

(1) 지역의 제한성 : 부동산 시장이 지역적으로 제한되기 때문에 부동산 광고도 지역적으로 제한된다.

(2) 내용의 개별성 : 부동산의 개별성으로 인하여 광고의 내용은 개별적이며 광고의 방법도 제한된다.

(3) 시간의 제한성 : 거래가 성립되면 더 이상 광고의 필요성은 없어진다.

(4) 광고의 양면성 : 구매자뿐만 아니라 판매자도 대상으로 하는 양면성이 있다.

4) 매체에 따른 광고의 분류

(1) 신문광고 : 신문을 통한 광고로 안내광고와 전시광고가 있다.

① 안내광고 : 이용가능한 공간이 협소하여 간결한 언어를 사용하며, 일체의 삽화는 들어가지 않는다.

② 전시광고 : 이용공간이 넓기 때문에 캐치프레이즈, 사진, 상세한 설명 등 자유로이 이용할 수 있다.

(2) 다이렉트 메일(DM) 광고 : 우편물에 의한 광고

① 희망하는 대상만을 선별하여 광고할 수 있다.

② 표적 고객을 대상으로 부동산을 광고할 수 있는 수단으로 유용하다.

(3) 노벨티 광고 : 실용적이며 장식적인 조그만 물건을 광고매체로 이용하는 것.

예) 병따개, 볼펜 등

1. 감정평가의 의의

1) 감정평가의 의의

- 감정평가란 토지 등의 경제적 가치를 판정하여 그 결과를 가액으로 표시하는 것을 말한다.

- (1) 부동산의 소유 등을 통하여 얻을 수 있는 권리·이익의 가격을 판정하는 것이다.
- (2) 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.
- (3) 시장가치란 시장에서 거래가 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말한다.

2) 감정평가의 대상

- (1) 토지, 건물, 토지와 건물로 구성된 복합부동산, 산림, 과수원
- (2) 자동차, 선박, 항공기, 건설기계, 공장재단, 광업재단
- (3) 동산, 임대료
- (4) 광업권, 어업권, 영업권, 특허권 등 무형자산
- (5) 주식, 채권 등의 유가증권 및 그 밖의 물건

3) 감정평가의 필요성

- (1) 부동산은 합리적인 자유경쟁시장이 존재하지 않기 때문에 감정평가를 필요로 한다.
- (2) 부동산의 가치형성요인이 복잡하고 다양하면서도 끊임없이 변하기 때문이다.
- (3) 부동산 시장에서는 적정가격이 형성되는 것을 저해하는 요인이 많기 때문이다.
- (4) 부동산 시장에서는 개별성으로 인하여 일물일가의 법칙이 적용되기 어렵기 때문이다.
- (5) 부동산은 사회성과 공공성이 강조되는 재화이므로 전문적인 지식과 신뢰성이 요구되기 때문이다.

2. 감정평가의 기능

1) 정책적 기능

- (1) 최우효이용방법을 선택할 수 있도록 하여 부동산의 효율적인 이용과 관리를 가능하게 해준다.
- (2) 지가나 주택가격 등을 평가하여 공시함으로써 부동산의 적정가격이 형성될 수 있도록 유도해 준다.
- (3) 공공사업을 위한 수용 등의 경우 부동산의 적정가격을 평가하여 합리적인 손실보상이 가능하도록 한다.
- (4) 재산권을 적정하게 평가함으로써 재산권의 가치에 따른 정당한 세금을 부과할 수 있도록 한다.

2) 일반 경제적 기능

- (1) 부동산의 적정가격을 산정함으로써 부동산의 효율적인 자원배분을 가능하게 해준다.
- (2) 부동산의 적정가격을 산정함으로써 거래질서의 확립과 유지를 가능하게 해준다.
- (3) 감정평가를 통하여 산정된 가격은 합리적인 의사결정에 대한 판단기준이 된다.

3. 감정평가활동의 특별원칙

1) 능률성의 원칙

- 부동산 평가활동이나 부동산 평가이론의 개발 및 전달과정이 능률적이어야 한다.

2) 안전성의 원칙

- 부동산 평가활동에 있어서 합리적인 안전성을 유지하여야 한다.

3) 전달성의 원칙

- 부동산평가의 활동과정 및 그 결과를 외부에 발표하고 설득하는 등 대외적으로 전달하는 기술의 중요성을 강조한다.

57강 부동산 감정평가론 - 감정평가의 기초이론 - 감정평가의 분류

1. 제도상 분류

1) 평가주체에 따른 분류

- (1) 공인평가 : 국가 등으로부터 일정한 자격을 부여 받은 개인에 의한 평가
- (2) 공적평가 : 공적 기관에 의한 평가로 공적 기관이 평가주체가 되는 평가

2) 강제성 여부에 따른 분류

- (1) 필수적 평가 : 일정한 사유가 발생하였을 때 의무적으로 행하는 평가.
→ 토지수용에 따른 보상평가, 법원경매를 위한 평가, 공시지가 산정 등을 위한 평가 등
- (2) 임의적 평가 : 강제적 구속력 없이 이해관계인의 임의의뢰에 의한 평가
→ 부동산의 매매나 담보대출을 위한 평가 등

3) 평가목적에 따른 분류

- (1) 공익평가 : 평가의 결과가 공익에 활용되는 경우처럼 공공의 이익을 위한 평가
→ 토지수용에 따른 보상평가, 법원경매를 위한 평가, 공시지가 산정을 위한 평가 등
- (2) 사익평가 : 평가의 결과가 사익에 활용되는 경우처럼 개인의 이익을 위한 평가
→ 부동산의 매매나 담보대출을 위한 평가 등

2. 업무기술상 분류

1) 평가의 전제조건에 따른 분류

(1) 현황평가

① 물건의 상태나 용도 등을 기준시점 현재 상태대로 평가하는 것으로 부동산의 상태나 구조, 이용방법 등을 현황 그대로 유지함을 전제로 하여 평가하는 것.

② 기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말한다.

(2) 조건부평가

① 부동산 가격의 증감요인이 되는 새로운 상황의 발생을 상정하여 그 조건이 성취되는 경우를 전제로 평가

- ② 즉 그 상황이 성취되는 것을 전제로 부동산의 증·감가요인을 적절히 참작하여 평가하는 것
- (3) 기한부평가 : 장래에 발생할 사실이 확실한 경우 장래에 도달할 일정시점을 기준으로 평가하는 것
- (4) 소급평가 : 과거의 일정시점을 기준시점으로 대상부동산의 가격을 평가하는 것

2) 평가의 전문성에 따른 분류

- (1) 1차 수준의 감정평가
 - 소유자 자신이 자신을 위한 감정평가활동 등을 말한다.
- (2) 2차 수준의 감정평가
 - 부동산업에 종사하는 자에 의한 감정평가활동으로 공인중개사에 의한 감정평가활동 등을 말한다.
- (3) 3차 수준의 감정평가
 - 감정평가활동의 전문가에 의한 감정평가활동으로 감정평가사에 의한 감정평가활동을 말한다.

3) 평가사의 소속여부에 따른 분류

- (1) 참모평가
 - 일반 대중에게 평가의 서비스를 제공하는 것이 아니라 고용주나 고용기관의 업무를 위하여 행하는 평가
- (2) 수시적 평가
 - 고도의 전문적인 지식이 요구되는 경우 전문가들로 구성된 조직에 의하여 일시적으로 이루어지는 평가

3. 감정평가에 관한 규칙상 분류

1) 개별평가

- 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다. 개별평가는 감정평가 방법의 대원칙이라고 할 수 있다.

2) 일괄평가

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

3) 구분평가

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

4) 부분평가

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

58강 부동산 감정평가론 - 감정평가의 기초이론 - 부동산의 가치와 가격

1. 부동산의 가치와 가격

1) 부동산의 가치

- (1) 장래 기대되는 유·무형의 이익을 현재 가치로 환원한 값을 의미하므로 가치는 미래에 대한 현재의 값이다.
- (2) 평가목적에 따라 보험가치, 과세가치, 담보가치, 장부가치 등 여러 가지가 존재한다.

2) 부동산의 가격

- (1) 매수자와 매도자 간의 교환의 대가로서 실제로 지불된 금액
- (2) 가격은 과거의 값이며, 일정시점에서는 단 하나만 존재한다.

3) 가치와 가격과의 관계

- (1) 가치와 가격 사이에는 오차가 존재한다.
- (2) 가치가 상승하면 가격도 상승하고 가치가 하락하면 가격도 하락하는 비례관계에 있다.
- (3) 가치는 주관적·추상적인 개념이고, 가격은 객관적·구체적인 개념이다.
- (4) 가격은 시장에서 수요와 공급에 의해 결정된 값이다.
- (5) 가격은 단기적으로 가치와 괴리될 수 있으나 장기적으로는 가치에 회귀한다.

2. 부동산 가치의 종류

1) 투자가치와 시장가치

- (1) 투자가치란 대상부동산이 특정한 투자자에게 부여하는 주관적 가치를 말한다.
- (2) 시장가치란 대상부동산이 시장에서 형성되는 객관적인 현재가치를 말한다.
- (3) 감정평가에서는 시장가치를 구하고자 한다.

2) 사용가치와 교환가치

- (1) 사용가치란 대상부동산이 특정한 용도로 사용되었을 때 가질 수 있는 가치를 말한다.
- (2) 교환가치란 대상부동산이 시장에서 매도되었을 때 형성될 수 있는 가치를 말한다.

3) 기타

- (1) 보험가치 : 보험금 산정과 보상에 대한 기준으로 사용되는 가치
- (2) 과세가치 : 소득세나 재산세 등을 부과하는 데 기준으로 사용되는 가치
- (3) 보상가치 : 공익사업에 제공되는 부동산의 경우 보상에 대한 기준으로 사용되는 가치
- (4) 담보가치(저당가치) : 부동산을 담보로 자금을 조달할 경우에 기준으로 사용되는 가치
- (5) 장부가치 : 대상부동산의 당초의 취득가격에서 감가상각분을 제외한 장부상의 잔존가치
- (6) 공공가치 : 부동산이 공공목적의 비경제적 이용에 있을 때 대상부동산이 지니는 가치

3. 부동산 가치의 발생요인

1) 효용(유용성) : 인간의 필요나 욕구를 만족시켜 줄 수 있는 재화의 능력

- (1) 부동산을 사용하고 수익함으로써 얻는 효용에는

- ① 주거용 부동산의 경우 쾌적성과 생활의 편리성,
- ② 상업용 부동산의 경우 수익성,
- ③ 공업용 부동산의 경우 생산성 등을 들 수 있다.

(2) 대상부동산의 물리적 특성 뿐만 아니라 공법상의 제한 및 소유권의 법적특성도 효용에 영향을 미친다.

2) 유효수요

- 특정재화를 구매하고자 하는 욕망과 구매력이 겸비된 것으로 실질적 수요, 실질적 구매력이라고도 한다.

3) 상대적 희소성

- 수요에 비해 공급이 부족하다는 것으로, 토지의 경우 부증성으로 인하여 물리적 공급은 한정된다.

4. 부동산 가치의 형성요인

1) 일반적 요인

- 부동산의 용도나 지역에 관계없이 전 국토공간을 대상으로 부동산의 가치형성에 영향을 미치는 요인

(1) 사회적 요인

- ① 부동산의 거래 및 사용수익의 관행
- ② 교육 및 사회복지 수준의 상태
- ③ 도시형성 및 공공시설의 정비 상태
- ④ 정보화 진전의 상태
- ⑤ 인구의 연령별 구조, 가족구성 및 가구분리의 상태 등

(2) 경제적 요인

- ① 저축 · 소비 · 투자 등의 수준 및 국제수지의 상태
- ② 재정 및 금융 등의 상태, 물가 · 임금 및 고용 등의 상태
- ③ 기술혁신 및 산업구조의 상태
- ④ 교통체계, 조세부담, 국제화의 상태 등

(3) 행정적 요인

- ① 토지이용에 관한 계획 및 규제 상태
- ② 토지 및 건축물의 구조나 방화 등에 관한 규제의 상태
- ③ 부동산에 관한 세제의 상태
- ④ 부동산의 가격이나 임료에 관한 통제의 상태 등

2) 지역요인

- 대상지역의 부동산 가치형성에 영향을 미치는 요인. 지역분석을 필요로 한다.

(1) 주거지역의 지역요인

- ① 지역의 기상상태
- ② 사회적 환경의 양부(주거자의 직업, 계층 등)
- ③ 도심과의 접근성(거리) 및 교통수단

- ④ 상점가 · 학교 · 병원 · 공원 등 공공시설, 공익시설, 편익시설 등의 배치상태
- ⑤ 상하수도 · 가스 · 전기 등의 공급 및 처리시설의 상태 등

(2) 상업지역의 지역요인

- ① 배후지(상권)및 고객의 양과 질, 인구의 사회적 지위
- ② 고객이 이용하는 교통수단의 상태
- ③ 구매력을 가진 인구와 면적, 소득수준과 매물습관, 고객의 교육수준과 질
- ④ 영업의 종류 · 경쟁상태, 번영 · 성쇠의 정도, 경영자의 창의와 노력
- ⑤ 토지이용에 관한 공법상의 규제정도

(3) 공업지역의 지역요인

- ① 제품의 판매시장과 원재료 구입시장과의 위치 · 거리관계
- ② 연관 산업의 위치관계
- ③ 간선도로, 항만, 철도 등 사회간접시설의 확충상태
- ④ 동력자원 및 용 · 배수에 관한 비용
- ⑤ 노동력 확보의 난이성 여부
- ⑥ 수질오염이나 대기오염 등 공해발생의 위험성 등

3) 개별요인

- 대상부동산 자체적으로 가치형성에 영향을 미치는 요인. 개별분석을 필요로 한다.

(1) 토지의 개별요인

- ① 위치 · 지적 · 지세 · 지질 · 지반 등
- ② 접면(접도)너비 · 깊이 · 형상 등
- ③ 일조 · 통풍 · 건습 등
- ④ 고저 · 각지 · 접면가로와의 관계 등
- ⑤ 접면가로의 계통 · 구조 등
- ⑥ 공공시설 · 상업시설에의 접근 정도
- ⑦ 공 · 사법상의 규제 및 제약 등

(2) 건물의 개별요인

- ① 면적 · 높이 · 구조 · 재질 등
- ② 설계 · 설비 등의 양부
- ③ 시공의 양과 질
- ④ 건물과 그 환경과의 적합 상태
- ⑤ 공 · 사법상의 규제 및 제약 등

59강 부동산 감정평가론 - 감정평가의 기초이론 - 부동산 가격의 제 원칙

1. 최우효이용의 원칙

- 1) 부동산의 가격은 최우효이용을 전제로 하여 파악되는 가격을 표준으로 하여 형성된다는 원칙

2) 용도의 다양성 등을 성립 근거로 한다.

3) 최유효이용이란 객관적으로 보아 양식과 통상의 이용능력을 가진 사람들에 의한 합리적인 최고·최선의 이용

4) 적합의 원칙, 외부성의 원칙과 더불어 부동산만의 고유한 가격원칙이다.

2. 변동의 원칙

1) 부동산의 가격도 일반재화와 마찬가지로 가치형성요인의 변화에 따라 상호 인과관계의 변동과정에서 형성된다.

2) 부동산의 자연적 특성인 영속성과 인문적 특성인 용도의 다양성, 위치의 가변성 등을 성립 근거로 한다.

3) 평가 시 기준시점의 확정이 필요하며 시점수정의 이론적 근거가 되는 원칙이다.

3. 예측의 원칙

1) 부동산의 가격은 장래의 유용성에 대한 예상을 근거로 결정된다.

2) 예측의 원칙에 의해 부동산의 가치란 장래 기대되는 편익을 현재가치로 환원한 값이라고 정의할 수 있다.

4. 수익체증·체감의 원칙

1) 생산요소의 추가투입에 따라 어느 시점까지는 수익체증의 법칙이 나타나고, 이후에는 수익체감의 법칙이 나타난다.

2) 기여의 원칙과 함께 추가 투자의 적부 판단 등에 이용될 수 있는 가격원칙이다.

5. 기여의 원칙

1) 부동산의 가격은 생산비의 합이 아니라 각 구성요소의 기여도에 따라 영향을 받는다.

2) 용도의 다양성, 병합·분할의 가능성 등이 그 성립 근거가 된다.

3) 인근 토지를 합필하거나, 건물을 증축하는 경우 추가투자의 적부를 결정하는 데 유용한 원칙이다.

6. 수익배분의 원칙

1) 토지, 자본, 노동 및 경영의 각 생산요소에 의하여 발생하는 총수익은 이들 제 요소에 배분되는 데 자본, 노동 및 경영에 배분된 몫 이외의 잔액은 그 배분이 정당하게 행하여지는 한 토지에 귀속된다.

2) 토지잔여법, 건물잔여법, 수익분석법 등의 성립 근거가 된다.

7. 균형의 원칙 : 내부적 균형, 개별분석, 기능감가, 최유효이용

1) 부동산이 최대의 가치를 구현하기 위해서는 투입되는 생산요소의 결합비율이 적절한 균형을 이루고 있어야 한다는 가격원칙이다.

2) 부동산의 초과·과소설비를 판정하는 데 적용되는 가격원칙으로 기능적 감가의 이론적 근거가 된다.

3) 부지와 건물 등 구성요소 간의 적응상태를 분석하는 데 적용되는 가격원칙이다.

8. 적합의 원칙 : 외부적 균형, 지역분석, 경제적 감가, 표준적 이용

1) 부동산의 유용성이 최고도로 발휘되기 위해서는 그 부동산이 속한 지역의 환경에 적합하여야 한다.

2) 부동산만의 고유한 가격원칙으로 경제적 감가의 이론적 근거가 된다.

9. 외부성의 원칙

1) 부동산의 가격은 외부적 환경요인에 의해 긍정적 또는 부정적 영향을 받을 수 있다.

2) 외부경제 효과에 의해 높게 평가되며, 외부불경제 효과에 의해 낮게 평가된다는 가격원칙이다.

10. 대체의 원칙

1) 부동산의 가격은 부동산 상호 간, 지역 상호 간, 부동산과 대체성이 있는 일반 투자분야의 다른 재화 상호 간의 대체·경쟁과정에서 형성된다는 가격원칙

2) 대체관계가 성립되기 위해서는 상호간에 동일성 또는 유사성이 있어야 한다.

3) 효용이 동일하다면 가격이 가장 낮은 부동산이 선택되고, 가격이 동일하다면 효용이 가장 높은 부동산이 선택되어 선택된 부동산의

가격이 다른 부동산의 가치형성에 영향을 미친다.

4) 부동산평가 3방식의 가장 기초가 되는 부동산 가치형성의 원칙이다.

11. 수요와 공급의 원칙

1) 부동산의 가격은 수요와 공급의 상호작용에 의해 결정된다.

2) 부동산 가격의 이중성을 나타내는 이론적 근거가 된다.

12. 경쟁의 원칙

1) 부동산의 가격도 경쟁에 의해 결정되며 경쟁이 있으므로 대상부동산은 그 가격에 적합한 가격을 갖게 된다.

2) 초과이윤의 발생은 경쟁을 야기하고, 경쟁의 결과 초과이윤은 감소 또는 소멸한다는 가격원칙이다.

13. 기회비용의 원칙

1) 대상부동산의 가치를 평가할 경우 기회비용을 충분히 고려하여 평가하여야 한다.

2) 기회비용이란 어떤 대안을 선택함으로써 인하여 선택 되지 않은 다른 기회를 희생한 대가를 의미한다.

60강 부동산 감정평가론 - 감정평가의 기초이론 - 지역분석 및 개별분석

1. 지역분석과 개별분석의 비교

구분	지역분석	개별분석
분석대상	대상지역에 대한 지역요인 분석 전체적 · 광역적 분석으로 거시적	대상부동산에 대한 개별요인 분석 국지적 · 부분적 · 구체적 분석으로 미시적
분석목적	표준적 이용을 전제로 한 가격수준	최유효이용을 전제로 한 구체적 가격
분석절차	선 지역분석	후 개별분석
성립근거	부동성, 인접성	개별성, 용도의 다양성

가격원칙	적합의 원칙, 외부성의 원칙	균형의 원칙
균형관계	외부적 균형	내부적 균형
감가요인	경제적 감가	기능적 감가

- 1) 지역분석은 그 지역에 속하는 부동산의 가격수준을 판정하는 것을 말한다.
- 2) 개별분석은 개개 부동산의 가격을 판정하는 것을 말한다.
- 3) 일반적으로 지역분석을 먼저 하고 지역분석의 결과에 기초하여 개별분석을 한다.
- 4) 지역분석을 통하여 인근지역의 가격수준을 파악하고 그 가격수준 중에 있는 개개 부동산의 가격을 판단한다.

2. 지역분석의 대상지역

1) 인근지역

- (1) 대상부동산이 속해 있고 그 지역적 특성이 대상부동산의 가치형성에 직접적으로 영향을 미치는 지역
- (2) 용도적·기능적 동질성이 있으며, 상호 대체·경쟁 관계에 있는 부동산이 존재하는 지역
- (3) 그 지역의 특성을 형성하는 지역요인의 추이, 동향에 따라 변화한다.
- (4) 인근지역의 범위는 고정적·경직적인 것이 아니라 유동적·가변적이다.
- (5) 인근지역을 분석하기 위해서는 우선 인근지역의 범위를 확정해야 한다.
- (6) 인근지역의 범위가 지나치게 확대되면 가격수준의 판정이 어려워질 수 있다.

2) 유사지역

- (1) 대상부동산이 속하지 아니하는 지역으로서 인근지역과 유사한 특성을 갖는 지역을 말한다.
- (2) 용도적·기능적 면에서 인근지역과 유사하여 가격 면에서 대체관계가 성립될 수 있는 지역을 말한다.
- (3) 인근지역과 동일수급권 내 유사지역은 지리적으로 인접할 필요는 없으나, 그 지역 내 부동산 상호 간에 대체·경쟁관계가 성립하여 가치형성에 영향을 미치는 지역이다.

3) 동일수급권

- 동일수급권은 인근지역을 포함하고, 인근지역과 상호관계에 있는 유사지역이 존재하는 공간적 범위로 사례수집의 최원방권이다.

- (1) 주거지역 : 도심으로 통근이 가능한 지역의 범위와 일치하는 경향이 있다.
 - ① 지역적 선호도에 따라 범위가 좁아지는 경향이 있다.
 - ② 고급 주택가는 다른 지역과의 대체성이 적으므로 동일수급권의 범위가 비교적 좁다.
- (2) 상업지 : 배후지를 배경으로 형성되는 경향이 있다.
 - ① 고도상업지역의 동일수급권은 광역적으로 형성되는 경향이 있다.

② 소규모 점포지가 주로 있는 보통상업지역의 동일수급권은 고도상업지역에 비하면 좁은 것이 보통이다.

(3) 공업지역

① 대규모 공업지의 동일수급권은 전국적인 규모까지 확대되는 경향이 있다.

② 중소공업지에서는 일반적으로 제품의 생산 및 판매비용의 경쟁성이 대체성을 갖는 지역범위와 일치하는 경향이 있다.

(4) 후보지 : 전환 후 토지종별의 동일수급권과 일치하는 경향이 있다.

① 전환의 성숙도가 낮은 경우에는 전환 전의 동일수급권과 일치하는 경향이 있다.

② 후보지의 동일수급권은 전환의 성숙도에 따라 판단하여야 한다.

(5) 이행지 : 이행 후 토지종별의 동일수급권과 일치하는 경향이 있다.

① 이행의 성숙도가 낮은 경우에는 이행 전의 동일수급권과 일치하는 경향이 있다.

② 이행지의 동일수급권은 이행의 성숙도에 따라 판단하여야 한다.

61강 부동산 감정평가론 - 감정평가방식 - 감정평가 3방식

1. 가격의 3면성

- 어떤 재화의 경제적 가치를 판정하고자 할 때 고려하여야 할 3가지 측면

1) 비용성 : 그 물건을 생산하는 데 투입된 비용은 얼마인가

2) 시장성 : 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되는가

3) 수익성 : 그 물건을 이용함으로써 얻을 수 있는 수익은 얼마나 되는가

2. 감정평가 3방식

- 비용성 · 시장성 · 수익성에 착안하여 성립한 것이며, 가격과 임료를 구하는 방법으로 나뉜다.

1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식

(1) 원가법 : 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법

→ 재조달원가 - 감가누계액 = 적산(복성)가격

(2) 적산법 : 기대수익에 대상물건을 임대하는 데 필요한 경비를 더하여 임대료를 산정하는 감정평가방법

→ 기초가액 × 기대이율 + 필요제경비 = 적산임료

2) 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법

(1) 거래사례비교법 : 비슷한 물건의 사례와 비교하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법

→ 사례가격 × 사정보정치 × 시점수정치 × 지역요인비교치 × 개별요인비교치 × 기타 = 비준(유추)가격

(2) 임대사례비교법 : 비슷한 물건의 임대사례와 비교하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법

→ 사례임료 × 사정보정치 × 시점수정치 × 지역요인비교치 × 개별요인비교치 × 기타 = 비준(유추)임료

(3) 공시지가기준법 : 유사한 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법

→ 비교표준지의 공시지가 × 시점수정치 × 지역요인비교치 × 개별요인비교치 × 기타 = 공시지가기준가격

3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

(1) 수익환원법 : 장래 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 할인하여 대상물건의 가액을 산정

→ 장래에 기대되는 순수익 / 환원이율 = 수익가격, 미래의 현금흐름 / 할인이율 = 수익가격

(2) 수익분석법 : 기대되는 순수익에 임대하는 데 필요한 경비를더하여 대상물건의 임대료를 산정

→ 순수익 + 필요제경비 = 수익임료

3. 시산가액의 조정

1) 감정평가 3방식을 적용하여 구한 가격은 대상부동산의 최종 평가가격이 아니라 시산가액이다.

2) 시산가액의 조정이란 시산가액을 상호 관련시켜 재검토하여 시산가액 상호 간의 격차를 축소시키는 작업

(1) 시산가액이 서로 비슷하게 일치하는 것이 이상적이기는 하나 현실적으로 거의 일치하지 않는다.

(2) 3면 등가성의 이론을 부정하는 입장에서는 시산가액의 조정 작업이 의미가 없다.

3) 시산가액의 조정은 감정평가 3방식을 적용하여 구한 시산가액을 단순히 산술평균하는 것을 의미하지 않는다.

4) 자료의 신뢰도, 대상부동산의 성격, 대상부동산의 용도 등에 따라 시산가액의 조정을 달리 하여야 한다.

5) 부동산평가에 필요한 자료에는 확인자료, 요인자료, 사례자료 등이 있다.

(1) 확인자료 : 부동산의 물적 확인 및 권리 확인에 필요한 자료

(2) 요인자료 : 부동산의 가치형성요인과 연관된 자료

(3) 사례자료 : 부동산평가에 적용할 경험적 자료로 거래사례, 임대사례, 수익사례, 건축사례 등

62강 부동산 감정평가론 - 감정평가방식 - 원가방식(원가법)

1. 개념

- 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법

→ 적산가액 = 재조달원가 - 감가누계액

2. 성립근거

- 대체의 원칙, 수요 · 공급의 원칙, 균형의 원칙, 외부성의 원칙, 최우효이용의 원칙

3. 재조달원가

1) 의의 : 현존하는 물건을 기준시점에 있어서 재생산 또는 재취득을 가정할 때 소요되는 적정원가의 총액

2) 재생산비용(복제비용)

(1)의의 : 기준시점 현재 대상물건과 물리적으로 동일하게 신축하는 데 소요되는 원가

(2) 적용 : 보험목적의 평가, 계획 중인 건물의 평가, 비교적 신규 건물의 평가 시

(3) 장·단점 : 대상물건의 상태를 가장 유사하게 반영하므로 신뢰성이 높으나, 기준시점과 건축시점 사이의 변화 등으로 일정한 한계가 있다.

3) 대체비용(대치원가)

(1) 의의

- 대상부동산과 동일한 효용을 지니고 있는 건물을 기준시점 현재의 비용으로 신축할 때 소요되는 원가

(2) 적용 : 대상건물의 재생산비용을 구할 수 없거나, 오래된 건물의 경우

(3) 장·단점 : 기능적 감가상각을 할 필요성이 거의 없으며, 평가사의 주관에 따라 크게 달라질 수 있다.

4) 재조달원가의 구성 : 표준적 건설비 + 통상 부대비용

(1) 표준적 건설비 : 직접공사비 + 간접공사비 + 수급인의 적정이윤

(2) 통상부대비용 : 등기비, 금리, 감독비 등

4. 감가수정

1) 의의 : 대상물건에 대한 물리적, 기능적, 경제적 감가 요인을 적용하여 대상물건의 가액을 적정화 하는 것

2) 감가요인

(1) 물리적 감가요인 : 시간의 경과, 재해, 마모, 훼손 등으로 인한 물리적 요인

(2) 기능적 감가요인 : 기능적 효용의 저하, 건물과 부지의 부적합, 설계의 불량, 설비의 부족 등

(3) 경제적 감가요인 : 대상부동산 자체와는 무관한 외부적 요인, 인근지역의 쇠퇴, 환경과의 부적합 등

3) 내용연수

(1) 경제적 내용연수에 중점을 두고 잔존 내용연수를 중요시한다.

(2) 개별성의 특성으로 감가수정에도 개별성이 작용하며 내용연수의 조정이 필요하다.

5. 감가수정의 방법

1) 내용연수 - 정액법

(1) 특징

① 매년의 감가액은 일정하다.

② 감가누계액이 경과연수에 정비례하여 증가

③ 주로 건물과 구축물 등의 감정평가에 사용된다.

(2) 장 · 단점

① 계산이 간단하고 용이하다.

② 실제 감가와 일치하지 못한다는 단점이 있으므로 관찰감가법에 의한 보정이 필요하다.

(3) 산정방법

① 매년 감가액 = (재조달원가-잔존가격) / 경제적 내용연수

② 감가누계액 = 매년 감가액 × 경과연수

③ 적산가액 = 재조달원가 - 감가누계액

2) 내용연수 - 정률법

(1) 특징

① 감가율은 매년 일정하다.

② 감가액은 첫해가 가장 크며 매년 체감한다.

③ 기계 · 기구, 임대용부동산에 적용이 적절하다.

(2) 장 · 단점

① 능률이 높은 초기에 많이 감가하여 안전하게 자본을 회수할 수 있다.

② 계산이 복잡하고 잔존가격이 없는 경우 적용할 수 없다.

3) 내용연수 - 상환기금법

(1) 특징

① 내용연수가 만료되는 때의 감가누계상당액과 복리계산의 이자상당액을 포함하여 당해 내용연수로 상환

② 고갈성 상각자산인 광산 등에 적용된다.

③ 감가액이 정액법보다는 적고 정률법보다는 크다.

(2) 장 · 단점

① 경제이론에 기초하여 논리적이다.

② 가정이 비현실적이고 대상부동산의 가격상승 시 무의미해진다.

4) 관찰감가법

(1) 의의 : 대상물건을 직접 관찰 · 조사하여 감가요인과 감가액을 직접 구하는 방식

(2) 장 · 단점

① 대상물건의 개별적 상황이 세밀하게 관찰되어 감가수정에 반영된다.

② 감정평가사의 주관이나 능력에 좌우되기 쉽다.

5) 분해법

(1) 의의 : 감가요인을 물리적, 기능적, 경제적 감가요인으로 세분하고 이를 다시 치유가능여부에 따라 재분류하여 발생감가액을 산출

(2) 장 · 단점 : 객관적이고 정치한 감가액의 산정을 위해 고안되었으나, 감가요인의 구분 가능성에 대해 회의적이며, 치유에 투자한 비용만큼 부동산의 가격이 증가한다는 가정이 현실에 부합하지 않는다.

1. 적산법의 개념

1) 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법

2) 비용성에 기초를 두고 있으므로 공급자 임료의 성격을 지닌다.

$$\text{적산임대료} = \text{대상부동산의 기초가액} \times \text{기대이율} + \text{필요제경비}$$

예제) 기준시점에 있어 대상부동산의 정상가격이 5천만원이고 상각 후 세공제 전 기대이율이 5%이며, 부동산을 임대차함에 따라 임료에 포함되어야 할 필요제경비가 연 700,000만원일 경우, 이 부동산의 적산임료는 얼마인가?

$$5\text{천만원} \times 0.05 + 70\text{만원} = 320\text{만원}$$

2. 기초가액

1) 의의 : 적산임대료를 구하는데 기초가 되는 가액으로, 임대료의 기준시점에 있어서의 대상물건의 원본가액

2) 산정시 유의점 : 계약내용이나 조건에 따라 최유효이용 미달시 계약감가를 고려하여야 한다.

3. 기대이율

1) 의의

(1) 임대차 계약내용에 따라 사용할 때 기대되는 기초가격에 대한 비율

(2) 임대차 기간에 적용되는 단기적인 이율이다.

2) 성격 : 기간이 짧은 임대차 활동의 기초가 되고, 상각후 세공제전의 순이익에 대응하는 이율이다.

4. 필요제경비

1) 의의 : 대상부동산의 사용·수익에 필요한 제경비로서 임차인으로부터 계약기간동안 확보해야 하는 비용

2) 종류

(1) 감가상각비 : 시간이 경과함에 따라 발생하는 물리적·기능적·경제적 감소분

(2) 유지관리비 : 유지비·수선비·관리비 등, 대수선비와 같은 자본적 지출과 공익비·부가사용료는 제외

(3) 공조공과 : 대상물건에 직접 부과되는 세금 및 공과금(재산세 등), 소득세, 법인세는 제외

- (4) 손해보험료 : 소멸성 보험료를 기준으로 한다.
- (5) 대손준비비
- (6) 공실 및 손실상당액
- (7) 정상운전자금이자

64강 부동산 감정평가론 - 감정평가방식 - 비교방식(거래사례비교법)

1. 개념 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법

$$\text{비준가액} = \text{사례가액} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교} \times \text{면적비교}$$

2. 비교방법 : 비율수정법, 금액수정법, 연속수정법

3. 적용방법

1) 사례의 수집 및 선택

- (1) 다수사례 수집의 필요성 : 유사한 거래사례의 수가 많아야 보다 적절한 사례의 선택이 가능하다.
- (2) 사례선택의 기준 : 유사성 있는 자료, 즉 정상화 작업의 가능성 여부가 기준이 된다.
 - ① 사정보정의 가능성 : 거래당사자의 특수한 동기나 개별적 사정이 없는 것으로 전환될 수 있어야 한다.
 - ② 시점수정의 가능성 : 거래시점이 분명하여야 한다.(시간적으로 근접한 사례가 상대적으로 유효)
 - ③ 위치의 유사성 : 지리적 위치의 유사성 보다는 용도적 위치의 유사성을 중시
 - ④ 물적 유사성
- (3) 사례자료의 정상화

4. 사정보정

1) 의의 : 수집된 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 개재되어 있거나, 거래당사자가 시장에 정통하지 못하여 그 가격이 적정하지 않을 때 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격으로 정상화 하는 작업

$$1. \text{사정보정률} = [(\text{매매가격} - \text{시장가치}) / \text{시장가치}] \times 100$$

$$2. \text{사정보정치} = \text{대상물건(시장가치)} / \text{사례물건(특수한 사정개입)}$$

3. 예시 : 대지면적 800㎡의 나지를 860,000,000원에 구입하였으나, 이것은 인근의 유사규모의 표준획지보다 고가로 매매된 것으로 파악되었으며 표준획지의 시장가치는 100만원/㎡로 조사되었다. 이 경우의 사정보정치는 얼마인가?

$$1) \text{사정보정률} : [(\text{매매가격} - \text{시장가치}) / \text{시장가치}] \times 100$$

$$\rightarrow [(860,000,000 - 800,000,000) / 800,000,000] \times 100 \approx 7.5\%$$

$$2) \text{사정보정치} = \text{대상물건(시장가치)} / \text{사례물건(특수한 사정개입)}$$

$$\rightarrow 100 / (100+7.5) \approx 0.930$$

5. 시점수정

1) 의의 : 사례물건의 가격을 기준시점의 수준으로 정상화 하는 작업

2) 시점수정의 방법

(1) 지수법 : 시점수정치 = 기준시점의 지수 / 거래시점의 지수

(2) 변동률적용법 : 시점수정치 = $(1+r)^n$

6. 지역요인비교

1) 의의 : 평가대상토지가 속한 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 사례가 속한 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정하여 비교

2) 산정방법의 종류 : 종합적 비교법, 평점법

(1) 인근지역→개별요인만 비교

(2) 동일수급권내 유사지역→지역요인과 개별요인 모두 비교

7. 개별요인비교

1) 의의 : 당해 토지의 가치형성에 영향을 미치는 개별적인 특수한 상태, 조건 등의 제반요인

2) 산정방법

(1) 거래사례 : 거래시점을 기준

(2) 평가대상토지 : 기준시점을 기준

8. 면적비교 : 공부상 면적을 기준으로 비교.

65강 부동산 감정평가론 - 감정평가방식 - 비교방식(공시지가기준법, 임대사례비교법)

1. 공시지가기준법

1) 의의

(1) 토지를 감정평가할 때에 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

(2) 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 방법

$$\text{시산가액} = \text{표준지공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교} \times \text{그 밖의 요인보정}$$

2) 절차

(1) 비교표준지 선정

- ① 용도지역 · 이용상황 · 주변환경이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것
- ② 적절한 표준지가 없는 경우 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 표준지 선정

(2) 시점수정

- ① 원칙 : 비교표준지가 있는 시 · 군 · 구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용
- ② 예외 : 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 않을 경우

→ 한국은행이 조사, 발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것

2. 임대사례비교법

1) 개념 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 임대사례와 비교

$$\text{비준임대료} = \text{사례임대료} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교} \times \text{면적비교}$$

2) 임대사례자료의 선택 기준

- (1) 위치의 유사성
- (2) 물적 유사성
- (3) 시점수정의 가능성
- (4) 사정보정의 가능성
- (5) 계약내용의 비교성 : 계약내용에 있어 동일성 내지 유사성을 갖는 사례를 선택
- (6) 임대사례에 의한 임대료의 기준 : **최근 신규계약에 의해 초회에 지불되는 실질임료를 기준**

66강 부동산 감정평가론 - 감정평가방식 - 수익방식(수익환원법, 수익분석법)

1. 수익환원법

1) 의의

(1) 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법

(2) 예상되는 수입이 크면 클수록 그 부동산의 가치는 크다는 것과 부동산의 가치는 예상되는 장래 이익에 대한 현재의 가치라는 것을 전제로 한다.

- ① 직접환원법 : 장래에 기대되는 순수익 / 환원이율 = 수익가액
- ② 할인현금수지분석법 : 미래의 현금흐름 / 할인율 = 수익가액

2) 순수익

(1) 순수익의 의미

- ① 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익
- ② 기업용부동산의 순수익 : 총수익 - 총비용
- ③ 임대용부동산의 순수익 : 초년도의 순영업소득

(2) 순수익을 구하는 방법 : 직접법, 간접법, 잔여법(토지잔여법, 건물잔여법) 등

- ① 토지잔여법 : 토지의 순수익 = 복합부동산 전체의 순수익 - 건물의 순수익
- ② 건물잔여법 : 건물의 순수익 = 복합부동산 전체의 순수익 - 토지의 순수익

3) 환원이율

(1) 환원이율의 의미

- ① 순수익을 자본환원하는 이율로 자본환원이율이라고도 하며, 소득을 가치로 환원시키는 비율을 말한다.
∴ 순수익/환원이율 = 수익가격 ⇒ 환원이율 = 순수익/부동산가격 = 순영업소득/부동산가격
- ② 자본수익률과 자본회수율의 합이다. 이때 자본수익률은 할인율을 자본회수율은 상각률을 의미한다.
∴ 환원이율 = 자본수익률(할인율) + 자본회수율(상각률)

(2) 환원이율의 종류

- ① 개별환원이율 : 토지와 건물의 환원이율이 서로 상이할 경우 각각의 환원이율로 토지환원이율과 건물환원이율로 구분할 수 있다.
- ② 종합환원이율 : 2개 이상의 대상물건이 함께 작용하여 순수익이 산출될 경우에 적용할 수 있다.
∴ 종합환원이율 = (토지환원이율×토지가격구성비) + (건물환원이율×건물가격구성비)

4) 환원이율을 구하는 방법

(1) 요소구성법(조성법)

- 대상부동산에 관한 위험을 여러 가지 구성요소로 분해하고, 개별적인 위험에 따라 위험할증률을 더해 감으로써 자본환원이율을 구하는 방법이다. 산정과정에서 주관이 개입될 여지가 많다.

∴ 환원이율 = 순수이율 + 대상물건의 위험률 = 무위험률 + 위험할증률

(2) 시장추출법 : 대상부동산과 유사한 최근의 매매사례로부터 직접 자본환원이율을 추정하는 방법

(3) 물리적 투자결합법 : 소득을 창출하는 능력이 토지와 건물이 서로 다르며, 분리될 수 있다는 가정에 근거.

∴ 환원이율 = (토지의 환원이율×토지가격구성비) + (건물의 환원이율×건물가격구성비)

(4) 금융적 투자결합법 : 투자자본을 금융적 측면에서 구분하고 있다.

∴ 환원이율 = (지분투자자의 요구수익률×지분비율) + (저당투자자의 요구수익률×저당비율)

∴ 환원이율 = (지분배당률×지분비율) + (저당상수×저당비율)

(5) 엘우드법 : 금융적 투자결합법을 개량한 방법으로 세전현금수지를 중시한다.

(6) 부채감당법 : 환원이율 = 부채감당률×대부비율×저당상수

5) 수익환원법의 장단점

(1) 장점

- ① 임대용 부동산, 기업용 부동산 등 수익성 부동산에 유용한 방법이다.
- ② 산출과정이 논리적이며 가장 과학적인 방법이다.

③ 부동산 시장이 안정되어 있고 투기현상이 적은 곳에서는 효과적이다.

(2) 단점

① 주거용 부동산, 공공용 부동산 등 수익성이 없는 부동산에는 적용하기 곤란하다.

② 경제상태가 유동적이고 안정되어 있지 않은 경우 순수익과 환원이율을 파악하기 곤란하다.

(3) 적용대상 : 임대용 부동산, 기업용 부동산 등 수익성 부동산, 광업재단, 어업권, 영업권 등

2. 수익분석법

- 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법으로 기업용 부동산에 적용한다.

∴ 순수익 + 필요제경비 = 수익임료

67강 부동산 감정평가론 - 감정평가방식 - 물건별 감정평가 방법

1. 토지의 감정평가

1) 공시지가기준법

- 감정평가업자는 토지를 감정평가하는 경우에는 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다.

(1) 비교표준지 선정

① 인근지역의 표준지 중 대상토지와 용도지역 · 이용상황 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하여야 한다.

② 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.

(2) 시점수정

① 비교표준지가 있는 시 · 군 · 구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여야 한다.

② ①이 불가능하거나 적절하지 않은 경우에는 한국은행이 조사 · 발표하는 생산자물가상승률을 적용한다.

2) 거래사례비교법

(1) 적정한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

3) 기타 : 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가 할 수 있다.

2. 건물의 감정평가

- 감정평가업자는 건물을 감정평가할 때 원가법을 적용하여야 한다.

3. 토지와 건물의 일괄감정평가

1) 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

2) 이 경우 감정평가액은 토지가액과 건물가액을 구분하여 표시할 수 있다.

4. 산림의 감정평가

1) 구분평가

- (1) 산지와 입목을 구분하여 감정평가하여야 한다.
- (2) 입목은 거래사례비교법을 적용하되, 소경목림인 경우에는 원가법을 적용할 수 있다.

2) 일괄평가 : 산지와 입목을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

5. 과수원의 감정평가

- 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

6. 공장재단 및 광업재단의 감정평가

1) 공장재단

- (1) 공장재단을 구성하는 개별 물건의 감정평가액을 합산하여 감정평가하여야 한다.
- (2) 다만, 계속적인 수익이 예상되는 등 일괄하여 감정평가 하는 경우 수익환원법을 사용할 수 있다.

2) 광업재단 : 수익환원법을 적용하여야 한다.

7. 자동차 등의 감정평가

1) 자동차를 감정평가할 때 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

2) 건설기계를 감정평가할 때 원가법을 적용하여야 한다.

3) 선박을 감정평가할 때 선체·기관·의장(艙裝)¹ 별로 구분하여 감정평가하되, 각각 원가법을 적용하여야 한다.

4) 항공기를 감정평가할 때 원가법을 적용하여야 한다.

5) 본래 용도의 효용가치가 없는 물건은 해체처분가액으로 평가할 수 있다.

8. 동산의 감정평가

- 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

9. 임대료의 감정평가

- 임대사례비교법을 적용하여야 한다.

10. 영업권 등

- 영업권, 특허권, 실용신안권, 디자인권 그 밖의 무형자산을 감정평가할 때 수익환원법을 적용하여야 한다.

1. 의장(儀裝) : 선박에 달려있는 모든 물건 들의 총칭

68강 부동산 감정평가론 - 부동산가격공시제도 - 지가의 공시

지가의 공시

1) 지가의 공시

(1) 국토교통부장관은 토지이용상황이나 주변 환경, 그 밖의 자연적·사회적 조건이 일반적으로 유사하다고 인정되는 일단의 토지 중에서 선정한 표준지에 대하여 매년 공시기준일 현재의 단위면적당 적정가격(표준지공시지가)을 조사·평가하고, 중앙부동산가격공시위원회 등의 심의를 거쳐 이를 공시하여야 한다.

(2) 국토교통부장관은 표준지공시지가를 공시하기 위하여 표준지의 가격을 조사·평가할 때에는 해당 토지 소유자의 의견을 들어야 한다.

(3) 국토교통부장관이 표준지공시지가를 조사·평가하는 경우에는 인근 유사토지의 거래가격·임대료 및 해당 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 토지의 구성에 필요한 비용추정액 등을 종합적으로 참작하여야 한다.

(4) 국토교통부장관이 표준지공시지가를 조사·평가할 때에는 업무실적, 신인도(信認度) 등을 고려하여 둘 이상의 감정평가업자에게 이를 의뢰하여야 한다. 다만, 지가 변동이 작은 경우 등에 대해서는 하나의 감정평가업자에게 의뢰할 수 있다.

(5) 국토교통부장관은 개별공시지가의 산정을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 표준지와 산정대상 개별 토지의 가격형성요인에 관한 주택가격비준표를 작성하여 시장·군수 또는 구청장에게 제공하여야 한다.

2) 표준지공시지가의 공시사항

(1) 표준지의 지번

(2) 표준지의 단위면적당 가격

(3) 표준지의 면적 및 형상

(4) 표준지 및 주변토지의 이용상황

(5) 표준지의 지목

(6) 표준지의 용도지역

(7) 표준지의 도로 상황

(8) 그 밖에 표준지공시지가 공시에 필요한 사항

3) 표준지공시지가에 대한 이의신청

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

(2) 국토교통부장관은 이의신청 기간이 만료된 날부터 30일 이내에 이의신청을 심사하여 그 결과를 신청인에게 서면으로 통지하여야 한다. 이 경우 국토교통부장관은 이의신청의 내용이 타당하다고 인정될 때에는 해당 표준지공시지가를 조정하여 다시 공시하여야 한다.

4) 타인토지에의 출입 등

(1) 관계 공무원 또는 부동산가액공시업무를 의뢰받은 자는 표준지가격의 조사·평가 또는 토지가격의 산정을 위하여 필요한 때에는 타인의 토지에 출입할 수 있다.

(2) 관계공무원등이 택지 또는 담장이나 울타리로 둘러싸인 타인의 토지에 출입하고자 할 때에는 시장·군수 또는 구청장의 허가를 받아 출입할 날의 3일 전에 그 점유자에게 일시와 장소를 통지하여야 한다. 다만, 점유자를 알 수 없거나 부득이한 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

(3) 일출 전·일몰 후에는 그 토지의 점유자의 승인 없이 택지 또는 담장이나 울타리로 둘러싸인 타인의 토지에 출입할 수 없다.

(4) 출입을 하고자 하는 자는 그 권한을 표시하는 증표와 허가증을 지니고 이를 관계인에게 내보여야 한다.

(5) 증표는 공무원증, 감정평가사 자격증 또는 한국감정원의 직원증으로 한다.

5) 개별공시지가의 결정·공시비용의 보조

(1) 개별공시지가의 결정·공시에 소요되는 비용의 50퍼센트 이내로 국고에서 보조할 수 있다.

69강 부동산 감정평가론 - 부동산가액공시제도 - 주택가격의 공시

주택가격의 공시

1) 표준주택가격의 조사·산정 및 공시 등

(1) 국토교통부장관은 용도지역, 건물구조 등이 일반적으로 유사하다고 인정되는 일단의 단독주택 중에서 선정한 표준주택에 대하여 매년 공시기준일 현재의 적정가격(표준주택가격)을 조사·산정하고, 중앙부동산가액공시위원회의 심의를 거쳐 이를 공시하여야 한다.

(2) 공시에는 표준주택의 지번, 표준주택가격, 표준주택의 대지면적 및 형상, 표준주택의 용도, 연면적, 구조 및 사용승인일(임시사용승인일을 포함한다), 지목, 용도지역, 도로 상황, 표준주택가격 공시에 필요한 사항이 포함되어야 한다.

2) 개별주택가격의 결정·공시

(1) 시장·군수 또는 구청장은 시·군·구부동산가액공시위원회의 심의를 거쳐 매년 표준주택가격의 공시기준일 현재 관할 구역 안의 개별주택의 가격(개별주택가격)을 결정·공시하고, 이를 관계 행정기관 등에 제공하여야 한다.

(2) 표준주택으로 선정된 단독주택, 그 밖에 대통령령으로 정하는 단독주택에 대하여는 개별주택가격을 결정·공시하지 아니할 수 있다. 이 경우 표준주택으로 선정된 주택에 대하여는 해당 주택의 표준주택가격을 개별주택가격으로 본다.

(3) 개별주택가격의 공시에는 개별주택의 지번, 개별주택가격, 개별주택의 용도 및 면적, 개별주택가격 공시에 필요한 사항이 포함되어야 한다.

3) 공동주택가격의 조사·산정 및 공시 등

(1) 국토교통부장관은 공동주택에 대하여 매년 공시기준일 현재의 적정가격(공동주택가격)을 조사·산정하여 중앙부동산가액공시위원회의 심의를 거쳐 공시하고, 이를 관계 행정기관 등에 제공하여야 한다.

(2) 국세청장이 국토교통부장관과 협의하여 공동주택가격을 별도로 결정·고시하는 경우를 제외한다.

(2) 국토교통부장관은 공동주택가격을 공시하기 위하여 그 가격을 산정할 때에는 공동주택소유자와 그 밖의 이해관계인의 의견을 들어야 한다.

(3) 국토교통부장관은 공시기준일 이후에 토지의 분할·합병이나 건축물의 신축 등이 발생한 경우에는 대통령령으로 정하는 날을 기준으로 하여 공동주택가격을 결정·공시하여야 한다.

(4) 국토교통부장관이 공동주택가격을 조사·산정하는 경우에는 인근 유사 공동주택의 거래가격·임대료 및 해당 공동주택과 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 공동주택의 건설에 필요한 비용추정액 등을 종합적으로 참작하여야 한다.

(5) 국토교통부장관이 공동주택가격을 조사·산정하고자 할 때에는 감정원에 의뢰한다.

(6) 국토교통부장관은 공시한 가격에 틀린 계산, 오기, 명백한 오류가 있음을 발견한 때에는 지체 없이 이를 정정하여야 한다.

4) 주택가격 공시의 효력

(1) 표준주택가격은 국가·지방자치단체 등이 그 업무와 관련하여 개별주택가격을 산정하는 경우에 그 기준이 된다.

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

70강 부동산 감정평가론 - 부동산가격공시제도 - 비주거용 부동산 가격의 공시

1) 비주거용 표준부동산가격의 조사·산정 및 공시

(1) 국토교통부장관은 용도지역, 이용상황, 건물구조 등이 일반적으로 유사하다고 인정되는 일단의 비주거용 일반부동산 중에서 선정한 비주거용 표준부동산에 대하여 매년 공시기준일 현재의 적정가격(비주거용 표준부동산가격)을 조사·산정하고, 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 이를 공시할 수 있다.

(2) 비주거용 표준부동산가격의 공시에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

- ① 비주거용 표준부동산의 지번
- ② 비주거용 표준부동산가격
- ③ 비주거용 표준부동산의 대지면적 및 형상
- ④ 비주거용 표준부동산의 용도, 연면적, 구조 및 사용승인일(임시사용승인일을 포함한다)
- ⑤ 지목
- ⑥ 용도지역
- ⑦ 도로 상황
- ⑧ 그 밖에 비주거용 표준부동산가격 공시에 필요한 사항

2) 비주거용 개별부동산가격의 결정·공시

(1) 시장·군수 또는 구청장은 시·군·구부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 매년 비주거용 표준부동산가격의 공시기준일 현재 관할 구역 안의 비주거용 개별부동산의 가격(비주거용 개별부동산가격)을 결정·공시할 수 있다. 다만, 행정안전부장관 또는 국세청장이 국토교통부장관과 협의하여 비주거용 개별부동산의 가격을 별도로 결정·고시하는 경우는 제외한다.

(2) 비주거용 표준부동산으로 선정된 비주거용 일반부동산 등 비주거용 일반부동산에 대하여는 비주거용 개별부동산가격을 결정·공시하지 아니할 수 있다. 이 경우 비주거용 표준부동산으로 선정된 비주거용 일반부동산에 대하여는 해당 비주거용 표준부동산가격을 비주거용 개별부동산가격으로 본다.

(3) 비주거용 개별부동산가격의 공시에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

- ① 비주거용 부동산의 지번
- ② 비주거용 부동산가격
- ③ 비주거용 개별부동산의 용도 및 면적
- ④ 그 밖에 비주거용 개별부동산가격 공시에 필요한 사항

(4) 시장·군수 또는 구청장은 공시기준일 이후에 토지의 분할·합병이나 건축물의 신축 등이 발생한 경우에는 비주거용 개별부동산가격을 결정·공시하여야 한다.

(5) 시장·군수 또는 구청장이 비주거용 개별부동산가격을 결정·공시하는 경우에는 해당 비주거용 일반부동산과 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비주거용 표준부동산가격을 기준으로 비주거용 부동산가격비준표를 사용하여 가격을 산정하되, 해당 비주거용 일반부동산의 가격과 비주거용 표준부동산가격이 균형을 유지하도록 하여야 한다.

(6) 시장·군수 또는 구청장은 비주거용 개별부동산가격을 결정·공시하기 위하여 비주거용 일반부동산의 가격을 산정할 때에는 비주거용 표준부동산가격과의 균형 등 그 타당성에 대하여 비주거용 표준부동산가격의 조사·산정을 의뢰 받은 자 등의 검증을 받고 비주거용 일반부동산의 소유자와 그 밖의 이해관계인의 의견을 들어야 한다. 다만, 시장·군수 또는 구청장은 비주거용 개별부동산가격에 대한 검증이 필요 없다고 인정하는 때에는 비주거용 부동산가격의 변동상황 등을 고려하여 검증을 생략할 수 있다.

(7) 국토교통부장관은 공시행정의 합리적인 발전을 도모하고 비주거용 표준부동산가격과 비주거용 개별부동산가격과의 균형유지 등 적절한 가격형성을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 비주거용 개별부동산가격의 결정·공시 등에 관하여 시장·군수 또는 구청장을 지도·감독할 수 있다.

3) 비주거용 집합부동산가격의 조사·산정 및 공시

(1) 국토교통부장관은 비주거용 집합부동산에 대하여 매년 공시기준일 현재의 적정가격(비주거용 집합부동산가격)을 조사·산정하여 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 공시할 수 있다. 이 경우 시장·군수 또는 구청장은 비주거용 집합부동산가격을 결정·공시한 경우에는 이를 관계 행정기관 등에 제공하여야 한다.

(2) 대통령령으로 정하는 바에 따라 행정안전부장관 또는 국세청장이 국토교통부장관과 협의하여 비주거용 집합부동산의 가격을 별도로 결정·고시하는 경우에는 해당 비주거용 집합부동산의 비주거용 개별부동산가격을 결정·공시하지 아니한다.

(3) 국토교통부장관은 비주거용 집합부동산가격을 공시하기 위하여 비주거용 집합부동산의 가격을 산정할 때에는 비주거용 집합부동산의 소유자와 그 밖의 이해관계인의 의견을 들어야 한다.

(4) 국토교통부장관은 공시기준일 이후에 토지의 분할·합병이나 건축물의 신축 등이 발생한 경우에는 대통령령으로 정하는 날을 기준으로 하여 비주거용 집합부동산가격을 결정·공시하여야 한다.

(5) 국토교통부장관이 비주거용 집합부동산가격을 조사·산정하는 경우에는 인근 유사 비주거용 집합부동산의 거래가격·임대료 및 해당 비주거용 집합부동산과 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비주거용 집합부동산의 건설에 필요한 비용추정액 등을 종합적으로 참작하여야 한다.

(6) 국토교통부장관은 비주거용 집합부동산가격을 조사·산정할 때에는 감정원 또는 대통령령으로 정하는 부동산 가격의 조사·산정에 관한 전문성이 있는 자에게 의뢰한다.

(7) 국토교통부장관은 공시한 가격에 틀린 계산, 오기, 명백한 오류가 있음을 발견한 때에는 지체 없이 이를 정정하여야 한다.

4) 비주거용 부동산가격공시의 효력

(1) 비주거용 표준부동산가격은 국가·지방자치단체 등이 그 업무와 관련하여 비주거용 개별부동산가격을 산정하는 경우에 그 기준이 된다.

(2) 비주거용 개별부동산가격 및 비주거용 집합부동산가격은 비주거용 부동산시장에 가격정보를 제공하고, 국가·지방자치단체 등이 과세 등의 업무와 관련하여 비주거용 부동산의 가격을 산정하는 경우에 그 기준으로 활용될 수 있다.

71강 부동산 감정평가론 - 부동산가격공시제도 - 부동산가격공시위원회

1) 중앙부동산가격공시위원회

(1) 다음 각 호의 사항을 심의하기 위하여 국토교통부장관 소속으로 중앙부동산가격공시위원회를 둔다.

- ⓐ 부동산 가격공시 관계 법령의 제·개정 등에 관한 사항 중 국토교통부장관이 부의하는 사항
- ⓑ 표준지의 선정 및 관리지침
- ⓒ 조사·평가된 표준지공시지가
- ⓓ 표준지공시지가에 대한 이의신청에 관한 사항
- ⓔ 표준주택의 선정 및 관리지침
- ⓕ 조사·산정된 표준주택가격
- ⓖ 표준주택가격에 대한 이의신청에 관한 사항
- ⓗ 공동주택의 조사 및 산정지침

- ① 조사·산정된 공동주택가격
- ② 공동주택가격에 대한 이의신청에 관한 사항
- ③ 비주거용 표준부동산의 선정 및 관리지침
- ④ 조사·산정된 비주거용 표준부동산가격
- ⑤ 비주거용 표준부동산가격에 대한 이의신청에 관한 사항
- ⑥ 비주거용 집합부동산의 조사 및 산정 지침
- ⑦ 조사·산정된 비주거용 집합부동산가격
- ⑧ 비주거용 집합부동산가격에 대한 이의신청에 관한 사항
- ⑨ 그 밖에 부동산정책에 관한 사항 등 국토교통부장관이 부의하는 사항

2) 시·군·구부동산가격공시위원회

(1) 다음 각 호의 사항을 심의하기 위하여 시장·군수 또는 구청장 소속으로 시·군·구부동산가격공시위원회를 둔다.

- ① 개별공시지가의 결정에 관한 사항
- ② 개별공시지가에 대한 이의신청에 관한 사항
- ③ 개별주택가격의 결정에 관한 사항
- ④ 개별주택가격에 대한 이의신청에 관한 사항
- ⑤ 비주거용 개별부동산가격의 결정에 관한 사항
- ⑥ 비주거용 개별부동산가격에 대한 이의신청에 관한 사항
- ⑦ 시장·군수 또는 구청장이 부의하는 사항

(2) 시·군·구부동산가격공시위원회

- ① 시·군·구부동산가격공시위원회는 위원장 1명을 포함한 10명 이상 15명 이하의 위원으로 구성하며, 성별을 고려하여야 한다.
- ② 시·군·구부동산가격공시위원회 위원장은 부시장·부군수 또는 부구청장이 된다. 이 경우 부시장·부군수 또는 부구청장이 2명 이상이면 시장·군수 또는 구청장이 지명하는 부시장·부군수 또는 부구청장이 된다.
- ③ 시·군·구부동산가격공시위원회 위원은 시장·군수 또는 구청장이 지명하는 6명 이내의 공무원과 시장·군수 또는 구청장이 위촉하는 사람이 된다.

목차:

1강	부동산학 총론 - 부동산의 개념과 분류 - 부동산학의 이해
2강	부동산학 총론 - 부동산의 개념과 분류 - 부동산의 개념
3강	부동산학 총론 - 부동산의 개념과 분류 - 지목에 따른 토지의 분류
4강	부동산학 총론 - 부동산의 개념과 분류 - 용도지역에 따른 분류
5강	부동산학 총론 - 부동산의 개념과 분류 - 부동산 활동상에 따른 토지의 분류
6강	부동산학 총론 - 부동산의 개념과 분류 - 건물의 분류
7강	부동산학 총론 - 부동산의 특성(속성) - 부동산의 속성
8강	부동산학 총론 - 부동산의 특성(속성) - 토지의 특성
9강	부동산 경제론 - 부동산의 수요와 공급 - 부동산 수요
10강	부동산 경제론 - 부동산의 수요와 공급 - 부동산 공급
11강	부동산 경제론 - 부동산의 수요와 공급 - 수요와 공급의 균형
12강	부동산 경제론 - 부동산의 수요와 공급 - 수요의 탄력성
13강	부동산 경제론 - 부동산의 수요와 공급 - 공급의 탄력성

14강	부동산 경제론 - 부동산의 수요와 공급 - 탄력성의 크기에 따른 균형의 변화
15강	부동산 경제론 - 부동산 가격이론 - 거미집 이론
16강	부동산 경제론 - 부동산의 경기변동 - 부동산 경기변동
17강	부동산 시장론 - 부동산 시장 - 부동산 시장의 의의 및 특성
18강	부동산 시장론 - 부동산 시장 - 주택시장의 분석
19강	부동산 시장론 - 부동산 시장 - 효율적 시장
20강	부동산 시장론 - 입지 및 공간구조론 - 지대 및 지가이론
21강	부동산 시장론 - 입지 및 공간구조론 - 도시공간구조이론
22강	부동산 시장론 - 입지 및 공간구조론 - 입지론의 의의
23강	부동산 시장론 - 입지 및 공간구조론 - 공업입지이론
24강	부동산 시장론 - 입지 및 공간구조론 - 상업입지
25강	부동산 입지 및 공간구조론 - 상업입지이론
26강	부동산 입지 및 공간구조론 - 주거입지
27강	부동산 정책론 - 부동산정책의 의의 및 기능 - 부동산 문제와 정책
28강	부동산 정책론 - 부동산정책의 의의 및 기능 - 외부효과
29강	부동산 정책론 - 토지정책 - 토지정책
30강	부동산 정책론 - 주택정책 - 주택정책
31강	부동산 정책론 - 부동산 조세정책 - 조세정책
32강	부동산 투자론 - 부동산 투자이론 - 부동산 투자와 투기
33강	부동산 투자론 - 부동산 투자이론 - 부동산 투자의 위험과 수익
34강	부동산 투자론 - 부동산 투자이론 - 포트폴리오 이론
35강	부동산 투자론 - 부동산 투자분석 및 기법 - 화폐의 시간가치
36강	부동산 투자론 - 부동산 투자분석 및 기법 - 현금흐름 예측 및 분석
37강	부동산 투자론 - 부동산 투자분석 및 기법 - 투자의 타당성분석(할인현금수지분석법)
38강	부동산 투자론 - 부동산 투자분석 및 기법 - 비할인현금수지분석법, 어림셈법, 비율분석법
39강	부동산 금융론 - 부동산 금융·증권론 - 부동산 금융
40강	부동산 금융론 - 부동산 금융·증권론 - 주택담보대출
41강	부동산 금융론 - 부동산 금융·증권론 - 주택담보대출의 상환방식 및 최대 대출가능금액 산정
42강	부동산 금융론 - 부동산 금융·증권론 - 부동산유동화 제도
43강	부동산 금융론 - 부동산 금융·증권론 - 주택저당채권유동화제도
44강	부동산 금융론 - 부동산 금융·증권론 - 한국주택금융공사
45강	부동산 금융론 - 부동산 금융·증권론 - 보금자리론 상품 등
46강	부동산 금융론 - 부동산 금융·증권론 - 주택연금상품
47강	부동산 금융론 - 부동산 금융·증권론 - 부동산 투자회사제도
48강	부동산 금융론 - 부동산 금융·증권론 - 부동산 투자회사법
49강	부동산 금융론 - 부동산 금융·증권론 - 프로젝트 파이낸싱
50강	부동산 개발 및 관리론 - 부동산 이용 및 개발 - 부동산 이용
51강	부동산 개발 및 관리론 - 부동산 이용 및 개발 - 부동산 개발
52강	부동산 개발 및 관리론 - 부동산 이용 및 개발 - 부동산개발의 분류 및 입지계수
53강	부동산 개발 및 관리론 - 부동산 관리 - 부동산 관리
54강	부동산 개발 및 관리론 - 부동산 관리 - 부동산 유지활동 및 건물의 생애주기
55강	부동산 개발 및 관리론 - 부동산 마케팅 - 부동산 마케팅 및 광고
56강	부동산 감정평가론 - 감정평가의 기초이론 - 감정평가 기초이론
57강	부동산 감정평가론 - 감정평가의 기초이론 - 감정평가의 분류
58강	부동산 감정평가론 - 감정평가의 기초이론 - 부동산의 가치와 가격
59강	부동산 감정평가론 - 감정평가의 기초이론 - 부동산 가격의 제 원칙
60강	부동산 감정평가론 - 감정평가의 기초이론 - 지역분석 및 개별분석
61강	부동산 감정평가론 - 감정평가방식 - 감정평가 3방식
62강	부동산 감정평가론 - 감정평가방식 - 원가방식(원가법)
63강	부동산 감정평가론 - 감정평가방식 - 원가방식(적산법)
64강	부동산 감정평가론 - 감정평가방식 - 비교방식(거래사례비교법)
65강	부동산 감정평가론 - 감정평가방식 - 비교방식(공시지가기준법, 임대사례비교법)
66강	부동산 감정평가론 - 감정평가방식 - 수익방식(수익환원법, 수익분석법)
67강	부동산 감정평가론 - 감정평가방식 - 물건별 감정평가 방법

68강	부동산 감정평가론 - 부동산가격공시제도 - 지가의 공시
69강	부동산 감정평가론 - 부동산가격공시제도 - 주택가격의 공시
70강	부동산 감정평가론 - 부동산가격공시제도 - 비주거용 부동산 가격의 공시
71강	부동산 감정평가론 - 부동산가격공시제도 - 부동산가격공시위원회

책의 정보:

도서명:	4뿐
부제:	부동산학개론
편집자:	4뿐 출판팀
출판사:	4뿐
출판사 주소:	전라남도 목포시 해안로 215, 4층 410호 (향동, 향동아파트)
출판업:	전남목포 2022-7
편집일:	2023-05-05
판형:	국배판/A4
종류:	10판 1쇄
정식출판일:	2022-09-01
가격:	4,000원
ISBN:	979-11-979820-0-2 (15320)

안내:

- 본 책자는 4뿐@에서 공인중개사 수험생이 쉽게 이해할 수 있도록 만든 것 입니다. 본 책자는 오류가 많으며 오류 또는 이와 관련된 어떠한 손해에 대하여 4뿐@에서는 아무런 책임을 지지 않습니다.
- 2023년 10월 28일(공인중개사 제34회 시험)을 대비하여 출판하였으나 출판물의 내용에 오류가 있거나, 법령이 변경되었으나 본 책자에 적용이 안 되어 있을 수 있으니 최종적으로는 법제처에서 제공하는 법령을 기준으로 공부하시기 바랍니다.

