

# 부동산학개론

## 1. 부동산학의 기본원리

### (1) 기본원리

#### 1) 기초분야

- 부동산 결정분야(실무) : 부동산 투자.금융.개발.정책
- 부동산 결정지원분야(실무) : 부동산 마케팅.관리.평가.상담
- 부동산학의 기초분야(이론) : 부동산의 특성, 부동산법, 도시지역, 부동산 시장.세금, 금융수학

#### 2) 부동산학의 지도이념

- 일반이념 : 효율성(토지의 치우효이용), 형평성(소유권의 가장 폭넓은 배분), 합법성
- 지도이념 : 공간 및 환경가치 증대(기술적 측면), 효율적 관리(경제적 측면), 공익과 사익의 조화

#### 3) 부동산 활동 2대 요소

- 부동산 결정(3단계) : 목적 설정 > 자료의 수집.분석.판단 > 행동방안의 모색
- 부동산 실행
- 부동산 활동의 분류 : 소유활동(최우효이용의 원칙), 거래활동(거래질서 확립), 부동산 정책 및 행정활동
- 활동 주체에 따른 부동산 활동

대분류	중분류	소분류	세분류
부동산업	부동산임대 및 공급업	부동산임대업	주거용/비주거용 건물임대업 기타 부동산임대업
		부동산개발 및 공급업	주거용/비주거용 건물 개발 및 공급업 기타 부동산 개발 및 공급업
	부동산 관련 서비스업	부동산 관리업	주거용/비주거용 부동산 관리업
		부동산 중개 및 감정평가업	부동산 자문 및 중개업 부동산 감정평가업

### (2) 부동산의 개념과 분류

#### 1) 부동산의 개념

부동산	유형적측면	공학적 측면 : 부동산의 설계	기술적 개념	복합개념
		자연적 측면 : 지질, 지형		
		물리적 측면 : 건축자재		
	무형적 측면	경제적 측면 : 경제, 경영, 사회, 심리, 인문지리	- 경제적 개념	
법률적 측면 : 사법, 공법, 행정, 정치, 규범		- 법률적 개념		

#### 2) 동산과 부동산의 차이

3대 측면	구분	부동산	동산
1. 기술적 측면	위치	고정성(비이동성)	유동성(이동성)
	용도	용도의 다양성	용도의 한정성

2. 경제적 측면	가치	일반적으로 크다(구매기간 장기)	일반적으로 작다(구매기간 단기)
	시장	추상적 시장(불완전경쟁시장)	구체적 시장 (완전경쟁시장 가능)
	가격	균형가격 불성립(1물1가 원칙 배제)	균형가격 성립(1물1가 원칙 적용)
3. 법률적 측면	공시의 원칙	물권의 변동은 반드시 외부에서 인식할 수 있는 표상, 즉 공시방법을 갖추어야 한다는 원칙으로서 부동산과 동산은 공시수단은 다르나 이 원칙이 적용됨에는 차이가 없다.	
	공시방법	등기	점유
	공신력	불인정	인정(선의취득)
	취득시효	20년(등기 10년)	10년(선의취득 5년)
	무주물 소유	국유	선점자
	권리설정	질권 설정할 수 없다.	유치권,질권 설정할 수 있다.

### 3) 부동산의 분류(용어)

- 획지 : 행정적,법률적,물리적,자연적 기준에 의해 다른 토지와 구별되어 가격수준이 비슷한 일단의 토지
- 건부감가 : (건부지평가액 < 나지평가액) 건물 등이 부지의 최유효이용을 저해하는 경우에 그 제약분을 부지가격에 감가하는 것을 말함 (반대 : 건부증가 - 건축법상 규제가 강화되는 경우의 건부지)
- 소지(素地) : 택지 등으로 개발되기 전의 자연적인 상태 그대로의 토지
- 공한지(空閑地) : 도시내의 토지 중 사용하지 않고 장기간 방치하고 있는 토지 (주로 투기목적)
- 후보지 : 택지,농지,임지 지역의 대분류 상호간에 전환되는 용도지역 내의 토지 (예; 농지→택지지역)
- 이행지 : 동일용도적 지역 내의 소분류 상호간에 이행되는 토지 (예; 택지지역 내 공업지→주택지)
- 빈지(濱地) : 바다와 육지 사이의 해변토지로 만조수위선으로부터 지적공부에 등록된 지역까지의 사이
- 법지(法地) : 택지의 유효지표면 경계와 인접지 또는 도로면과의 경사된 토지부분(법으로만 소유할 뿐 활용실익이 없음)

구분	포락지	법지	빈지
등기부	존재	존재	부존재
소유권	불인정	인정	불인정
사용 실익	없음	없음	있음

### (3) 부동산의 특성

#### 1) 토지의 자연적 특성

- 부동성(지리적 위치의 고정성, 비이동성) : 국지화 지역적 세분, 추상적 시장, 외부효과 발생
- 영속성(불변성, 비소모성, 비소멸성, 불괴성) : 물리적 감가상각 배제, 임대차시장 발달 근거, 가치보존력
- 부증성(비생산성, 면적의 유한성, 수량의 고정성) : 균형가격이 자연스럽게 형성되지 않음, 토지공개념, 집약적 이용, 수요자 경쟁
- 개별성(비대체성, 비동질성, 이질성) : 독점화, 개별분석 요구, 일물일가원칙 배제, 표준지선정 곤란
- 인접성(연결성) : 협동적 이용을 필연화, 경계 문제 야기, 개발이익 사회환수 논리의 근거
- 적재성, 가경성, 배양성, 지력성

#### 2) 토지의 인문적 특성

- 용도의 다양성 : 최유효이용원칙의 성립근거, 적지론의 근거
- 병합,분할의 가능성 : 용도의 다양성을 지원하는 기능, 최유효이용을 간접적으로 지원, 한정가격을 존재

- 사회적.경제적.행정적 위치의 가변성 : 토지의 위치성
  - 국토성, 지역성
- 3) 건물의 특성
- 비영속성
  - 생산가능성
  - 동질성
  - 이동가능성
  - 종속성

## 2. 부동산 경제론

### (1) 수요와 공급이론

구분	수요	공급
개념	일정한 기간 동안 소비자가 구매력을 갖추고 재화나 서비스를 구매하고자 하는 욕구 (수요량 : 소비자가 특정 가격에서 구입하고자 하는 최대수량)	일정한 기간 동안 공급자가 판매능력을 갖추고 재화/서비스를 판매하고자 하는 욕구 (공급량 : 공급자가 특정 가격수준에서 판매하고자 하는 최대수량)
	1) <u>유량(Flow)</u> : 기간, 장기 ⇒ 신규주택정책(양과 질적 향상) <u>저량(Stock)</u> : 시점, 단기 ⇒ 기존주택정책(질적인 향상) 2) 반드시 유효수요/공급일 것    3) 사전적 개념	
곡선	<u>우하향</u> ⇒ 가격과 수량 : <u>반비례</u> ↳ 이유: 소득, 대체, 기회비용	<u>우상향</u> ⇒ 가격과 수량 : <u>비례</u> ↳ 이유: 비용증가산업
곡선 상 이동	1) <u>수요량</u> 의 변화 2) 원인 : 당해 재화 <u>가격</u>	1) <u>공급량</u> 의 변화 2) 원인 : 당해 재화 <u>가격</u>
곡선 자체 이동	1) <u>수요</u> 의 변화 2) 원인 : 소득, 연관재 가격, 기호, 미래에 대한 기대, 인구, 부, 신용에 대한 유용성, 금리, 세금, 규제	1) <u>공급</u> 의 변화 2) 원인 : 기술, 요소가격, 연관재 가격, 공급자들의 미래 예상, 기업의 목표, 공급자 수, 생산요소 보유량, 보조금, 금리, 세금, 규제

### (2) 탄력성

#### 1) 수요의 탄력성

- ① 수요의 가격탄력성 = | 수요량의 변화율/가격의 변화율 |  
= | (수요량변동분ΔQ/원래수요량Q) / (가격변동분ΔP/원래의가격P) |
- ② 수요의 소득탄력성 : = 0 → 중립재, > 0 → 정상재, < 0 → 열등재
- ③ 수요의 교차탄력성 : = 0 → 독립재, > 0 → 대체재, < 0 → 보완재 (연관 상품 가격변화)

#### 2) 공급의 탄력성

#### 3) 탄력성의 크기를 결정하는 요인

- ① 대체재 多 : 탄력적                      ② 장기 : 탄력적, 단기 : 비탄력적
- ③ 용도전환이 용이 : 탄력적              ④ 주거용이 다른 용도 보다 탄력적
- ⑤ 부동산 수요보다 공급이 비탄력적 → 이유 : 공급이 장기, 내구재

### (3) 균형가격의 결정과 변동

- 균형가격 : 수요량과 공급량이 일치되는 가격

### (4) 부동산 경기변동

#### 1) 경기변동

- ① 주기에 따른 분류
  - 키친파동(단기) : 30~40개월 주기, 통화공급, 이자율, 기업재고 변동 등 연관
  - 슈글라파동(중기) : 8~10년, 일반경기순환의 대표적 파동, 기업의 설비투자 연관
  - 콘트라티에프파동(장기) : 50~60년, 기술혁신과 연관
- ② 건축순환
  - 쿠즈네츠파동 : 약 20년, 인구증가율 변동에 따른 경제성장률 변동이 원인
  - 한센의 건축순환 : 약 17~18년, 주택수급의 시차가 원인
- ③ 경기순환의 국면
  - 가장 일반적인 것이 번즈와 미첼의 4분법(호경기, 후퇴, 불경기, 회복)

#### 2) 부동산 경기변동

- ① 부동산경기의 측정지표
  - 일반경기 : 생산량, 소득, 소비, 저축, 투자, 고용과 실업, 이자율, 물가, 재고, 수출입, 국제수지 등
  - 부동산경기 : 건축량, 거래량, 가격변동, 택지의 분양실적, 공가율과 임료수준, 주택금융 상태 등
- ② 부동산경기의 내용
  - 협의 : 주택경기, 광의 : 협의+상업용 부동산 등의 건축경기, 최광의 : 광의+토지
- ③ 부동산경기변동의 특징
  - 변동주기 : 일반경기변동보다 2배 정도 길다.
  - 변동진폭 : 일반경기변동보다 크다.
  - 변동의 비대칭 : 회복기간이 길고 후퇴기간이 짧다.
  - 변동의 시차적 관계 : 상업/공업용 건축경기는 일반경제 패턴과 유사, 주거용 부동산은 일반경기과 반대
  - 주기 순환국면이 불분명하고 뚜렷하지 않다.

### (5) 거미집이론

- 거미집이론(Cob-web theory) : 수요와 공급이론의 동태적 응용이론으로 특정재화시장이 불균형상태에서 균형상태로 조정되는 과정이 거미집모양 같다는 정리

- ① 기본 가정 :
  - 재화의 수요는 같은 기의 해당재화가격의 함수이다.
  - 재화의 공급은 전기의 해당재화가격의 함수이다.
  - 공급자가 현재의 시장임대료에만 반응한다.
- ② 시장균형의 안정과 불안정 (그래프를 시계방향으로 계산)
  - 수렴형(안정적 균형) : 수요의 가격탄력성 > 공급의 가격탄력성

- 발산형(불안정적 균형) : 수요의 가격탄력성 < 공급의 가격탄력성
- 순환형 : 수요의 가격탄력성 = 공급의 가격탄력성

### 3. 부동산 시장론

#### (1) 부동산시장

##### 1) 특성

- 추상적 시장
- 국지적 시장 : 지역에 따라 여러 개의 부분시장(하위시장) 존재
- 부동산상품의 비표준화(개별성) : 일물일가 법칙 배제
- 공급의 시차로 인한 수급조절의 곤란성 : 단기적으로 초과수요(공급)과 가격왜곡 발생
- 거래의 은밀성(비공개성)
- 매매기간의 장기성(단기거래 곤란성)
- 시장의 비조직화 : 하위시장으로 구성되기 때문
- 소수의 구매자와 판매자
- 토지이용의 외부성(외부효과) : 주변환경에 영향 많이 받음 → 지역분석 필요
- 자금의 융통성(유용성)과 관계가 큼 : 금리인하 시 수요와 공급 증대

##### 2) 토지시장

##### 3) 주택시장

- 주택수요 결정요인 : 인구변화, 소득변화, 주택가격, 관련재가격, 주택금융제도, 금리변동과 취득능력
- 주택공급 결정요인 : 주택가격, 비용, 융자금의 유용성, 다른 건축의 수익성

#### (2) 효율적 시장과 정보론

- 효율적 시장 : 새로운 정보가 지체 없이 가치에 반영되는 시장

효율적 시장	반영되는 정보	분석방법	초과이윤	정상이윤
약성 효율적 시장	과거의 정보	기술적 분석	획득(X) (현재나 미래의 정보를 분석하면 획득이 가능)	획득(O)
준강성 효율적 시장	공표된 정보 (과거/현재)	기본적 분석	획득(X) (미래의 정보를 분석하면 획득이 가능)	획득(O)
강성 효율적 시장	공표된 정보 (과거/현재) 및 공표되지 않은 정보(미래)	분석 불필요	어떠한 경우에도 획득 불가능	획득(O)

- 어떤 시장(독과점 등)이라도 기회비용이 모든 투자자에게 동일하면 할당효율적시장이다.
- 할당효율적시장은 완전경쟁시장, 불완전경쟁시장에서도 가능하다.
- 부동산에서 초과 이윤을 획득 또는 부동산시장에 투기가 성립되는 이유 : 시장이 불완전하기때문이 아니라 할당효율적이지 못하기 때문
- 정보비용과 초과이윤이 동일 → 완전경쟁시장, 불완전경쟁시장

#### (3) 부동산 입지론

##### 1) 농업입지론

- 지대 = 매상고 - 생산비 - 수송비 (→ 수송비 절약이 지대)
- 작물.경제활동에 따라 한계지대곡선이 달라진다.
- 중심지에 가까운 곳은 집약적 이용을 한다.
- 가장 많은 지대를 지불하는 입지주체가 중심지와 가장 가깝게 입지한다.

## 2) 주거지의 입지선정

- 한계주거비용 = 한계교통비용 → 최적주거입지
- 한계주거비용 > 한계교통비용 → 외곽으로 이전
- 한계주거비용 < 한계교통비용 → 도심으로 이전

## 3) 상업지의 입지선정

- 레일리의 소매인력법칙 : 두 중심지 사이에 위치하는 소비자에 대해 상권이 미치는 영향력의 크기는 그 두 중심지의 크기(상점가의 크기, 수)에 비례하여 배분되는데, 두 도시의 인구의 비에 비례하고 거리의 제곱에 반비례한다.  
→ 구매지향비율(상거래 흡인력) = A도시 인구수/B도시 인구수 \* (B도시까지 거리/A도시까지 거리)<sup>2</sup>
- 허프의 확률적 상권모형 : 대도시에서 쇼핑패턴을 결정하는 확률모델
- 넬슨의 소매입지이론 : 점포입지 8원칙(양립성-인접 점포간에 고객을 주고받는 현상 등)
- 크리스탈러의 중심지이론 : 도시의 분포와 정주체계를 규모의 경제와 운송비를 중심으로 설명

## 4) 공업지의 입지선정

- 베버의 최소비용이론 : 최소운송비가 드는 지점에 입지(원료의 운송비와 제품의 운송비 합이 최소인 지점)

## (4) 지역경제기반분석

- 1) 입지계수 : 어떤 지역의 산업이 전국 동일산업에 대한 상대적인 중요도를 측정하는 계수
- 2) 경제기반승수 : 지역사회 성장은 기반활동(지역 경계 바깥으로 재화나 용역을 수출하는 활동)에 달려 있다고 봄

## (5) 도시내부구조이론

- 1) 동심원이론(버제스) : 도시는 중심지에서 동심원상으로 확대되어 5개의 지구로 분화하면서 성장
  - 중심업무지구 > 천이지대 > 근로자 주택지대 > 중산층 주택지대 > 통근자 지대
- 2) 선형이론(호이트) : 토지이용은 도로망을 따라 동질적으로 부채꼴 모양과 같이 확장
  - 중심업무지대 > 도매경공업지구 > 저급주택지구 > 중급주택지구 > 고급주택지구
- 3) 다핵심이론(맥켄지) : 도시가 성장하면 핵심의 수가 증가하고 몇 개의 이산되는 핵심으로 구성됨

## (6) 지대 및 지가이론

- 1) 차액지대설(리카도)
  - ① 지대원인 : 비옥도 차이 → 한계지 밖의 토지는 지대발생 안 함
  - ② 지대의 기준 : 한계지
- 2) 위치지대설(튀넨)
  - ① 지대원인 : 수송비 절약
  - ② 도심근교 : 수송비(↓, ↑) → 지대(↑ ↓), 집약적 토지이용

#### 4. 부동산 정책론

(1) **부동산문제** : 부동산과 인간과의 관계악화의 제 문제 (특히 토지 수요·공급 불균형에 따른 지가상승, 국토이용의 문란, 양적·질적 주택공급의 문제, 환경파괴 등)

- 1) 특징
  - 악화성향, 비가역성, 지속성, 해결수단의 다양성, 복합성
- 2) 토지문제
- 3) 주택문제

#### (2) 부동산 정책

- 1) 부동산 정책과정
    - 문제의 인지 > 정보의 수집 및 분석 > 대안의 작성 및 평가 > 대안의 선택 > 정책의 집행 > 정책의 평가
  - 2) 정부의 시장개입
    - 정치적 기능 : 효율성, 형평성 등 다양한 사회적 목표 달성 (예; 저소득층에 임대주택 공급)
    - 경제적 기능 : 시장실패를 수정하기 위해 (예; 외부효과의 제거)
- ※ 시장실패의 원인 : 규모의 경제(비용체감), 독과점기업 존재, 외부효과 발생, 공공재의 존재, 정보의 비대칭으로 인한 도덕적 해이와 역선택

정(+) <sup>1</sup> 의 외부효과 (외부경제)	구분	부(-) <sup>2</sup> 의 외부효과 (외부불경제)
다른 사람에게 의도하지 않은 혜택을 입히고도 이에 대한 보상을 받지 못하는 것	내용	다른 사람에게 의도하지 않은 손해를 입히고도 이에 대한 대가를 지불하지 않는 것
수요 증가(수요곡선을 우측/상향 이동)	수요공급	공급 감소(공급곡선을 좌측/상향 이동시킴)
주택가치(↑), 수급량(↑)	가치·거래량	주택가치(↑) 균형량(↓)
사적 비용 > 사회적 비용	비용(생산)	사적 비용 < 사회적 비용
사적 편익 < 사회적 편익	편익(소비)	사적 편익 > 사회적 편익
과소 소비 및 과소 생산	생산량	과다 소비 및 과다 생산
보조금 지급, 조세 경감, 행정규제의 완화, 개발이익환수	대책	오염배출업체에 대한 조세증과나 환경부담금 부과, 지역지구제

#### 3) 지역지구제

- ① 목적 : 토지이용에 수반되는 부의 외부효과를 제거/감소시킴 (어울리지 않는 토지이용 규제)
- ② 효과
  - 단기적 효과 : 주택수요를 증가시켜 주택가치를 단기적으로 상승시킴
  - 장기적 효과 : 생산요소 가격이 일정하다면 원래의 주택가치 수준에서 그 지역 주택 착공량을 증가시킴
- ③ 지역지구제와 독점의 문제 : 특정지역 독점적 지위로 인한 자원의 부적정할당 문제, 추가적인 수익의 기존 부동산 소유자에게 귀속(사전적 독점이 문제, 사후는 이미 개발이익이 포함)
- ④ 지역지구제 보완하는 제도
  - 성과주의 지역지구제, 계획단위개발(PUD), 재정적 지역지구제, 개발권양도제(TDR), 인센티브 지역지구제

### (3) 토지 정책

- ① 목표 : 투기억제/지가안정, 택지 지속적 공급/확대, 개발이익 사유화 방지, 토지오용 방지 및 무용토지 활용
- ② 내용
  - 토지소유제도 : 소유권 중심에서 이용권 중심으로 전환, 국.공유지 처분중심에서 보전중심으로, 개발이익환수를 통해 토지소유에서 오는 불평등 해소
  - 토지이용규제 : 토지이용 효율화와 생산성 제고를 위한 제도 운영, 규제를 일원화
  - 토지개발 : 민간토지개발주체 육성.강화, 토지개발과 주택건설 능률적 연계, 토지개발사업 효율적 추진
  - 토지거래 : 지가안정과 투기억제, 부동산중개업자의 전문적 자질 향상, 부동산권리분석사 제도도입
- ③ 토지정책수단
  - 토지이용규제 : 부의 외부효과 장지에 역점 → 용도지역.지구제, 개발권양도제도(TDR), 토지구획규제
  - 직접적 개입 : 이유 → 계획적 개발, 공공용지 확보, 개발이익 환수, 택지의 대량공급  
방법 → 초과매수, 토지은행제도, 공영개발, 토지수용, 공공임대보유, 토지구획정리사업
  - 간접적 개입 : 토지시장과 결부된 경제적 동기를 직접적으로 조정(토지와 관련된 세금 감면/부과, 보조금지급, 개발부담금 부과 등), 토지시장의 원활한 여건 조성 또는 기능을 저해하는 요소제거 (토지 거래에 필요한 양질의 자료 및 정보체계 구축, 지적 및 등기를 통한 토지소유권의 명확한 설정, 토지 관련 정부부서의 협조체계 구축 등)
- ④ 현행 토지정책
  - 토지취득.거래를 직접 제한 : 토지거래허가제, 농지취득자격증명제
  - 토지소유/거래로 인한 자본이득/불로소득 환수 : 개발부담금, 종합부동산세, 양도세, 비업무용토지제도 등
  - 전형적인 투기수단 탈법행위 금지 : 부동산실명제, 미등기전매금지, 등기의무화, 검인제도 등
  - 투기를 사전에 억제하고 사후에 효과적으로 적발 : 정부합동 부동산대책본부, 토지전산망, 투기예고지표, 투기단속반 등

### (4) 토지공개념

- ① 내용
  - 토지 이용에 있어 공공복리를 우선
  - 토지가 합리적으로 이용되고 개발되도록 함
  - 토지의 거래는 적정 면적과 적당한 가격으로 이루어지도록 유도함
  - 토지 이용이 자연환경의 보존에 유누가 없도록 함
  - 토지 이용이 양호한 생활환경 확보와 국토의 균형 있는 발전에 기여하도록 함
- ② 정책수단
  - 토지소유 관련 : 농지소유 상한제, 기업의 비업무용 토지에 대한 중과
  - 토지거래 관련 : 검인계약서, 토지거래허가제, 농지취득자격증명제, 투기과열지구(분양권 전매제한), 투기지역(양도소득세 실거래가 부과), 부동산실거래가신고
  - 토지이용 관련 : 용도지역.지구.구역제
  - 개발이익환수제도 : 개발부담금제도, 양도소득세, 부동산가격공시제도

### (5) 주택정책

- ① 목표 : 양적.질적으로 충분한 주택의 확보, 쾌적한 주택의 확보
- ② 내용

- 공급확대방안 : 신규주택 건설촉진(싼 택지 공급, 주택생산성 증대, 건설주체의 역할 증대), 재고주택의 보전과 개량
- 구매력 강화 방안 : 일반소득분포 개선, 주택규모분포 개선, 서민을 위한 저당금융제도 실시, 사회임대주택 제도 실시, 주택비의 지원 및 보조, 세제상의 혜택
- 주거환경계획 : 안전하고 건강한 주거환경, 편리하고 효율적인/쾌적한/문화적 주거환경

## (6) 임대주택정책

### 1) 임대료 규제정책

- ① 의의 : 주택소유자가 특정 수준 이상으로 임대료를 부과할 수 없도록 하는 제도 (일종의 최고가격제도)
- ② 목적 : 소득의 불균형적 배분을 시정하기 위해 사회정책적 차원에서 임대료를 일정 시점으로 동결
- ③ 효과
  - 균형임대료보다 규제임대료가 낮을 경우, 투자자의 임대주택 투자 회피, 임대부동산 질적 저하, 기존 임차자 주거이동 저하, 초과 수요로 암시장 형성, 임대료에 대한 이중가격 형성 등

### 2) 임대료 보조정책

- ① 의의 : 일정수준 이하의 저소득층에게 정부가 직접 임대료 일부를 보조해주는 것 (또는 과세소득 공제)
- ② 목적 : 임대주택시장의 수요를 증대시켜 공급을 자극하는데 있음
- ③ 효과
  - 저소득층의 실질소득 증대 효과 → 소비하는 임대주택 양을 증가시킴 → 효용도 증가, 다른 재화(정상재)의 소비량도 증가

	수요측 보조금		공급측 보조금
	가격보조방식 (집세보조)	소득보조방식 (현금보조)	
<b>의의</b>	주택의 상대가격을 낮춤으로써 저소득임차가구의 주택소비를 증가	실질소득이 현금보조액만큼 증가한 것과 동일하므로 주택임차가구의 주택부담능력이 높아짐	주택생산자에게 낮은 금리로 건설자금을 지원하는 방법으로 생산비를 낮추는 효과가 있으므로 민간부문의 주택공급을 증대시키는 효과
<b>정책적 효과</b>	주택소비증대라는 정책 목표달성 측면에서 효과적	소비자용 측면에서는 효과적	단기 : 공급곡선이 수직, 아무 효과 없음 장기 : 주택생산비를 절감시켜 주택공급이 증가하고 시장임대료가 하락하여 주택소비 증가

### 3) 공공주택정책

- ① 의의 : 정부가 저소득층 주거비를 경감시키기 위해 시장임대료보다 저렴하게 공공임대주택을 공급하는 것
- ② 목적 : 저가주택의 손실에 대한 대체와 저가주택 부족을 지원하기 위해서 건설
- ③ 효과 : 임대료에 대한 이중가격을 형성하여 저소득층에 혜택을 줌

## (7) 여과과정

### 1) 개념

- ① 하향여과 : 상위계층이 사용하던 기존주택이 하위계층의 사용으로 전환되는 것

② 상향여과 : 하위계층이 사용하던 저급주택이 재개발되어 상위계층 사용으로 전환되는 것

2) 주거분리와 여과과정

- ① 주거분리 : 고소득층 주거지역과 저소득층 주거지역이 서로 분리되고 있는 현상
- ② 여과과정에 의한 주거분리

(8) 분양가 규제와 분양가 자율화

	분양가 규제(상한제, 연동제)	분양가 자율화
초 점	규제분양가 ↑ < 시장분양가 ↑	신규분양가격의 상승
공급자	① 이윤 ↓ → 신규공급 ↓, 공급자 파산 ② 생산비용감소대안 강구 → ㉠ 질적수준 ↓ ㉡ 외곽지역의 고층화, 스프롤현상	① 이윤증가 → 신규공급 ↑(대형주택) ② 질적수준 ↑, 분양가 상승 저소득층의 주택구입난 가중
수요자	① 주택의 초과수요 발생 → 중고주택가격 ↑ ② 전매차익 투기수요 → 분양주택 수요 ↑	① 중고주택 수요 ↑ → 중고주택 가격상승 ② 실수요자 중심
정 부	① 직접규제 ② 저소득계층 보호	① 간접규제 ② 시장기능 준용

(9) 선분양제도와 후분양제도

(10) 조세정책

1) 목적

- 부동산자원배분, 소득재분배, 지가안정, 주택문제해결, 도시과밀방지

2) 재산세의 귀착

- 재산세를 실질적으로 누가 부담하게 되느냐 하는 문제 (조세의 귀착) → 수요·공급의 탄력성에 달려 있음

탄력성과 조세귀착	수요	탄력적	수요자 부담 ↓, 공급자 부담 ↑
		비탄력적	수요자 부담 ↑, 공급자 부담 ↓
	공급	탄력적	공급자 부담 ↓, 수요자 부담 ↑
		비탄력적	공급자 부담 ↑, 수요자 부담 ↓
전액 부담하는 경우	수요	완전탄력적	공급자 전액 부담
		완전비탄력적	수요자 전액 부담
	공급	완전탄력적	수요자 전액 부담
		완전비탄력적	공급자 전액 부담

→ 가격의 탄력성이 큰 쪽이 상대적으로 많이 부담

5. 부동산 투자론

(1) 부동산 투자이론

- 1) 부동산 투자 : 미래의 현금수입과 현재의 현금지출을 교환하는 행위 (장래의 불확실한 수익을 위해 현재의 확실한 소비를 희생하는 것)

2) 부동산 투자의 일반적 특성

- 개별성, 공급의 한정성, 투자의 안전성, 투자소득의 발생, 토지의 영속성, 용도의 다양성, 위치와 효용

3) 부동산 투기

- 단기간의 양도차익을 목적으로 기대되는 개발가능성을 전제로 자본을 투입하는 것
- 억제 정책 : 종합부동산세 및 양도소득세 중과, 토지거래허가제 강화, 투기지역 지정 및 투기과열지구 지정, 부동산가격공시제도, 개발부담금 부과, 투기과열지구에 대한 채권입찰제 및 분양주택 전매금지

(2) 부동산 투자와 기초적 금융수학

- 1) 투자결정 주요 변수 : 경상비, 가격에 대한 대부비율(레버리지 비율), 유효총수익, 자산가치 상승률, 저당대부 이자율, 구입가격
- 2) 부동산투자 결정과정 : 투자목적 파악 > 투자환경 분석 > 비용편익 분석 > 투자의 타당성 판단 > 투자 결정
- 3) 미래가치와 현재가치 계산

구분	개념	목적	수식
<b>일시불의 미래가치계수</b> (일시불의 내가계수)	1원을 이자율 r로 저금했을 때 n년 후 찾는 금액	기간 초 불입된 일시불에 대해 일정기간 후 원리금 합계를 구함	$(1+r)^n$
<b>일시불의 현재가치</b> (일시불의 현가계수)	할인율이 r%일 때 n년 후의 1원이 현재 얼마만한 가치?	일정기간 후의 일시불과 동등한 가치를 가지는 현재의 액수 구함	$\frac{1}{(1+r)^n}$
<b>연금의 미래가치계수</b> (연금의 내가계수)	매년 1원씩 받게 되는 연금을 이자율 r로 계속해서 적립했을 때 n년 후 달성되는 금액	매기간 일정액을 불입했을 때 기간 말의 누적금액을 구함	$\frac{(1+r)^n - 1}{r}$
<b>감채기금계수</b> (상환기금계수)	n년 후에 1원을 만들기 위해 매년 불입해야 하는 액수	일정액을 기간 말에 만들기 위해 매기간마다 적립해야 하는 액수?	$\frac{r}{(1+r)^n - 1}$
<b>연금의 현가계수</b>	이자율 r로 매년 1원씩 n년동안 받게 될 연금의 일시불		$\frac{1 - (1+r)^{-n}}{r}$
<b>저당상수</b>	일정액을 빌렸을 때 매기간 갚아야 할 원금과 이자 합계		$\frac{r}{1 - (1+r)^{-n}}$

\* 역수관계 : 일시불 내가 ↔ 일시불 현가, 연금의 내가 ↔ 감채기금계수, 연금의 현가계수 ↔ 저당상수

4) 잔금비율과 상환비율

- ① **잔금비율 = 1 - 상환비율** = 연금현가계수(잔여기간) / 연금현가계수(전기간)
- ② 미상환원금 = 저당대부액 X 잔금비율 → t시점의 잔금비율 = 미상환원금 / 저당대부액  
미상환잔금 = 부채서비스액 X 연금현가(잔여기간)
- ③ 상환비율 =  $\frac{(1+r)^t - 1}{(1+r)^n - 1}$   
상환비율 → 저당상수, 일시불 현가계수
- ④ 주택연금제도 → 감채기금계수

### (3) 부동산 투자의 위험과 수익

- 1) 투자 위험 : 어떤 투자안으로부터 얻어지게 될 결과에 대해 불확실성이 존재함으로써 발생하는 변동성
  - 위험의 유형 : 사업상의 위험, 금융적 위험, 법적 위험, 인플레이션 위험, 유동성 위험
- 2) 수익률 : 투하된 자본에 대한 산출의 비율
  - 수익률의 종류 : 기대수익률(내부수익률), 실현수익률, 요구수익률
- 3) 위험과 수익의 관계
  - 요구수익률 = 무위험률 + 위험할증률 + 예상된 인플레이션에 대한 할증률
  - 부동산의 투자가치 = 투자에 대한 예상 순수익 / 시장의 요구수익률

### (4) 부동산 투자의 위험분석

- 1) 위험과 수익의 측정 : 수익성은 소득의 기대치를, 위험은 분산이나 표준편차를 지표로 사용
  - 변이계수(기대수익률 단위 당 위험) = 표준편차 / 기대수익률

### (5) 부동산 투자와 포트폴리오 이론

- 1) 자산3분법 : 투자의 안전성·수익성·환금성을 고려하여 부동산·유가증권(주식)·예금 등에 분산 투자하는 것
- 2) 평균-분산결정법 : 동일한 위험을 갖는 투자안 중에서 가장 큰 기대수익을 갖는 투자안이, 동일한 기대수익을 갖는 투자안 중에서 가장 낮은 위험을 갖는 투자안이 지배한다는 원리

### (6) 현금수지분석

#### 1) 영업수지 계산

	단위당 예상임대료	
X	임대단위수	
=	가능조소득 (PGI : Potential Gross Income)	
-	공실 및 불량부채	
+	기타 소득	
=	유효조소득 (EGI : Effective Gross Income)	
-	영업경비 (OE : Operation Expense)	유지비, 관리비, 수수료, 재산세, 보험료, 광고비
=	순영업소득 (NOI : Net Operating Income)	
-	부채서비스액 (DS : Debt Service)	= 대출총액 X 저당상수(전기간)
=	세전현금수지 (BTCF : Brfor-Tax Cash Flow)	
-	영업소득세 (TO : Taxes from Operation)	
=	세후현금수지 (ATCF : After-Tax Cash Flow)	

#### 2) 지분복귀액 계산

	매도가격 (Selling Price)	수익환원법중 직선법 사용
-	매도경비 (Selling Expense)	
=	순매도액 (Net Sales Proceeds)	
-	미상환저당잔금 (Unpaid Mortgage Balance)	

=	세전지분복귀액 (Before-Tax Equity Reversion)	
-	자본이득세 (Capital Gain Tax)	
=	세후지분복귀액 (After-Tax Equity Reversion)	

### (7) 부동산투자분석기법

#### 1) 전통적 투자분석기법

- 회수기간법
- 회계적 수익률법

#### 2) 할인현금수지분석법(DCF법)

- 순현재가법(NPV법) = 현금유입의 현재가 - 현금유출의 현재가 → NPV >= 0 이면 채택
- 내부수익률법(IRR법) : 순현재가(NPV)를 0으로 만드는 수익률
- 수익성지수법(PI법) = 현금유입의 현재가치 / 현금유출의 현재가치 → PI > 1 이면 채택

#### 순현재가법과 내부수익률의 비교 (이론적 순현재가가 우수함)

순현재가법(NPV)	비교	내부수익률법(IRR법)
요구수익률	할인율(재투자율)	내부수익률
○	부의 극대화	X
투자안 선택 가능	요구수익률이 시간에 따라 차이가 있는 경우	선택 불가능
항상 먼저 파악함	투자시 요구수익률	먼저 파악할 필요 없음
○	가치합산 원칙 적용	X

### (8) 어림셈법

구분	내용	수식	
승수법	조소득승수	조소득에 대한 총투자액의 배수	총투자액/조소득
	순소득승수	순영업소득에 대한 총투자액의 배수(자본회수기간)	총투자액/순영업소득
	세전현금수지승수	세전현금수지에 대한 지분투자액의 배수	지분투자액/세전현금수지
	세후현금수지승수	세후현금수지에 대한 지분투자액의 배수	지분투자액/세후현금수지
수익률법	종합자본환원율	총투자액에 대한 순영업소득의 비율(종합수익률)	순영업소득/총투자액
	지분배당률	지분투자액에 대한 세전현금수지의 비율	세전현금수지/지분투자액
	세후수익률	지분투자액에 대한 세후현금수지의 비율	세후현금수지/지분투자액
비율 분석법	대부비율(LTV)	부동산가치에 대한 융자액 비율	부채잔금/부동산의 가치
	부채비율	(대부비율이 100%이면 부채비율은 무한대가 됨)	저당대부액/지분투자액
	부채감당률	순영업소득이 부채서비스액의 몇 배가 되는가	순영업소득/부채서비스액
	채무불이행률	유효조소득의 영업경비.부채서비스액 감당 능력	(영업경비+DS)/유효조소득
	총자산회전율	투자된 총자산에 대한 조소득의 비율	조소득/부동산의 가치
	영업경비비율	영업경비가 조소득에서 차지하는 비율	영업경비/조소득

#### 1) 어림셈법(승수법,수익률법)의 한계

- 한 가지 방법에 의해 계산된 비율은 다른 방법에 의해 계산된 비율과 직접 비교 곤란

- 화폐에 대한 시간가치를 고려하지 않기 때문에 현금수지 변동 심할 시 사용 곤란
- 2) 비율분석법의 한계
- 비율을 구성하고 있는 요소들에 대한 추계의 잘못으로 비율 자체가 왜곡될 수 있다.
  - 주어진 비율 자체만으로 투자안이 좋다 나쁘다를 평가하기 곤란
  - 동일한 투자대안이라 하더라도 사용하는 지표에 따라 결정이 다르게 나타날 수 있다.

## 6. 부동산 금융론

### (1) 부동산금융

- 1) 의의 : 일정한 부동산 자금을 확보하여 무주택서민과 주택건설사업자에게 장기저리로 대출해 줌으로써 주택의 구입 및 주택공급 확대를 지원하는 특수금융
- 2) 부채금융
  - 저당금융 : 차입자가 소유권을 보유한 채 대상부동산에 저당을 설정하고 금융기관으로부터 직접 대출
  - 신탁금융 : 담보신탁을 통해 대출받는 방법
  - 주택상환사채 : 주택건설업자가 발행하는 채권으로 일정기간이 지나면 주택으로 상환(기명식 보증사채)
  - 자산담보부증권(ABS) : 자산유동화에 관한 법률에 근거하여 자산을 담보로 ABS를 발행
  - 프로젝트파이낸싱 : 기업전체의 자산이나 신용이 아닌 자체 수익성과 사업자산을 담보로 용자 또는 회사채 발행하여 자금조달하는 방법
- 3) 지분금융
  - 부동산신디케이트 : 여러 명의 투자자가 부동산전문가의 경험을 동원하여 공동의 부동산 프로젝트를 수행
  - 조인트벤처 : 특정목적의 벤처사업을 공동으로 영위하기 위한 자연인이나 법인의 결합체
  - 부동산투자신탁(REITs) : 소액투자자에게 지분권을 판매하여 수집한 자금을 부동산에 투자하고 수익을 투자자에게 돌려주는 회사, 신탁, 조합
  - 자본시장 및 금융투자업법에 의한 부동산집합투자기구(부동산펀드) : CR-REITs와 유사한 서류상의 회사인 부동산투자목적의 특수목적회사(SPC)를 통한 자본조달방법
- 4) 주택금융
  - 주택소비금융(소비자금융) : 주택 거래를 원활히 하고 국민의 주택자금 지불능력을 높이기 위해 주택을 담보로 자금을 용자해 주는 가계에 대한 금융
  - 주택개발금융(공급자금융) : 주택건설을 촉진하려는 목적에서 주택건설사업자의 건설활동에 필요한 자금을 지원해주는 금융
- 5) 부동산금융의 원칙
  - 자금의 확보 : 정부예산에는 한계가 있으므로 민간자금 유치 필요
  - 대출금리의 책정 : 저소득층·중간계층을 위한 대출이므로 장기·저리에 안정적이어야 함
  - 부동산 대출채권의 유동화 : 자금의 장기 고정화의 단점을 해소하기 위해 유동화 필요
  - 부동산 채권보전 : 신용보완책으로 여러 조치 필요 → 부동산부문으로 자금 유입 용이하게

### (2) 부동산저당대출

- 1) 저당의 종류 : 재래적 저당, 정부지원 저당, 건축대부

구분	건축대부	저당대부
----	------	------

대출기간	단기 (건축기간동안)	장기 (보통 10년 이상)
이자율	상대적으로 높음	상대적으로 낮음
자금의 제공	공사 진척도에 따라 단계적으로 제공	일시불로 전액 제공
자금의 상환방법	완공시 일시불로 상환	장기간에 걸쳐 분할상환

## 2) 저당대출의 위험

- 채무불이행 위험, 조기상환 위험, 금리 위험, 유동성 위험, 법적 위험

## 3) 할부상환저당대출에 따른 저당상환방법

### ① 원리금균등 분할상환대출(CPM; Constant Payment Mortgage loan)

- 월 불입액(고정) = 원금상환액(체증) + 월이자액(체감)
- 저당지불액(원리금지불액) = 대출금 X 저당상수
- 이자지급액 = 용자잔고(미상환대출잔액) X 이자율
- 원금상환액 = 저당지불액 - 이자지급액

### ② 원금균등 분할상환대출(CAM; Constant Amortization Mortgage loan))

- 월 저당지불액(감소) = 월 원금상환액(균등) + 월 이자액(감소)
- 월 불입액(감소) = 원금상환액(균등) + 월이자액(감소)

### ③ 원리금체증식 저당대출(GPM; Graduated Payment Mortgage)

- 월 저당지불액(감소) = 월 원금상환액(균등) + 월 이자액(감소)
- 월 불입액(감소) = 원금상환액(균등) + 월이자액(감소)

## 4) 이자율 변동방법에 따른 저당대출의 분류

### ① 고정금리식 저당대출(FRM; Fixed Rate Mortgage)

### ② 변동금리식 저당대출

- 대출금리 = 기준금리(3개월 CD금리 또는 6~12개월 COFIX금리) + 가산금리

## (3) 저당의 유동화 제도

### 1) 저당시장 구조

- ① 1차 저당시장 : 저당대부를 원하는 수요자와 대부를 제공하는 금융기관으로 이루어진 시장
- ② 2차 저당시장 : 저당대출기관과 다른 투자자들 사이에 기존의 저당을 사고 파는 시장

### 2) 주택저당증권

- ① 이체증권(MPTS; mortgage pass-thru security) : 매월 단위 원금과 이자 수령
- ② 저당채권(MBB; mortgage-backed bond) : 투자자는 조기상환의 위험에서 벗어남
- ③ 저당대출자동이체채권(MPTB; mortgage pay-thru bond) : MPTS+MBB 성격
- ④ 다계층저당채권(CMO; collateralized mortgage obligation) : 상이한 이자율 적용, 우선순위별 원금이체

#### 저당담보증권의 종류와 특성

	MBB	MPTs	MPTB	CMO
① 채권 유형	채권형	지분형	혼합형	혼합형
② 저당권 보유	발행기관	투자자	발행기관	발행기관

③ 원리금수취권	발행기관	투자자	투자자	투자자
④ 만기전변제에 대한 책임	발행기관	투자자	투자자	투자자
⑤ 초과담보설정	예	아니오	예	
⑥ 콜방어(콜), 부외금융(부)	콜	부		콜, 부
⑦ 원금이체	없음	직접	직접	우선순위

3) 한국주택금융공사의 주택연금제도

① 주택연금 가입요건

- 부부기준 1주택(시가 9억원 이하) 소유자가 만 60세 이상인 경우 (공동소유 시 연장자가 60세 이상)
- 확정기간방식은 연소자가 만55~74세. 노인복지주택 제외

② 적용금리 : 3개월 CD금리 + 1.1%

③ 가입비 및 연보종료 : 주택가격 2% 최초 연금지급일에 납부, 보증잔액의 연 0.5%를 매월 납부

(4) 공급자금융

1) 부동산투자신탁(REITs)

구분	자기관리 부동산투자회사	위탁관리 부동산투자회사	기업구조조정 부동산투자회사
업무	일반부동산 투자		기업구조조정 부동산 투자
회사성립	국토교통부 인가		국토교통부 인가(금감위 의견청취)
설립주체	발기인		
감독	국토교통부.금감위		
회사형	실체회사	명목회사	
설립시 자본금	10억원 이상	5억원 이상	
최저자본금	영업인가를 받은 날로부터 6개월이 지난 자기관리 부동산투자회사의 자본금은 70억 이상 위탁관리 및 기업구조조정 부동산투자회사의 자본금은 50억원 이상이 되어야 한다.		
인당 주식한도	1인당 30% 이내	1인당 40% 이내	제한 없음
주식공모	자본금 30% 이상		의무사항 아님(사모 가능)
상장	요건구비 후 즉시		
자산구성	부동산 70% 이상, 부동산/부동산관련 증권 및 현금 80% 이상		기업구조조정부동산 70% 이상
배당	90% 이상 의무배당		
자금차입	자기자본 2배 내 원칙	자기자본 2배 이내	
회사존속	영속적	선택적	한시적

2) 부동산 신디케이션

3) 조인트벤처

4) 프로젝트 파이낸싱

구분	이론적 PF	국내 부동산 PF	기업금융(건축대부)
----	--------	-----------	------------

차주	사업시행사	사업시행사	사업주
담보	프로젝트의 수익	프로젝트의 수익 및 시행사/ 시공사의 보증	사업주의 모든 자산과 신용
상환재원	프로젝트의 기대현금흐름	분양수익금과 시행사 전 자산	사업주 전체의 재력
소구권행사	사업주에 대한 소구권 배제	사업주에 대한 소구권 행사, 시공사가 연대보증 및 책임인 수시 시공사에 소구권 행사	사업주 보증시 사업주에게 소 구권 행사
자금관리	Escrow 계정에 의한 관리	분양관리신탁 등의 별도 계좌	차주의 임의관리
차입비용	기업금융에 비해 높음	담보대출에 비해 높음(시공사 등급에 따라 차등 적용)	사업주 신용도에 따라 차등 금리 적용
사업성검토	수익발생 근거에 객관적 검증 및 시나리오별 검토	담보의 검토와 신용공여를 제 공하는 시공사의 신용도가 중 요하게 적용됨	담보위주의 대출로 사업성검 토는 절차상 요건
리스크배분	프로젝트 관련자간 배분	시공사가 리스크 대부분 부담	차주에게 전적인 책임

## 5) 부동산펀드

### (5) 우리나라의 부동산금융제도

- 1) 국민주택기금
- 2) 주택할부금융
- 3) 시중은행 및 보험회사
- 4) 신용보완제도
  - 주택금융신용보증기금
  - 주택건설보증(대한주택보증주식회사) : 주택분양보증, 주택임대보증, 하자보수보증
- 5) 비제도권 금융
  - 전세제도
  - 선분양제도
- 6) 입주자저축 : 청약저축, 청약부금, 청약예금, 주택청약종합저축

## 7. 부동산 개발 및 관리론

### (1) 부동산 이용

- 1) 최유효이용
- 2) 토지이용의 구분
  - 도시적 토지이용과 비도시적 토지이용
  - 조방적 토지이용과 집약적 토지이용 : 집약도 = 노동이나 자본의 크기 / 토지(단위면적)
  - 입지잉여 : 동일한 산업환경 내에서 토지이용의 집약도가 같더라도 입지조건이 양호한 경우 생기는 특별한 이익

- 입지경쟁
  - 지가와 토지이용의 집약도
- 3) 지가구배 : 지가수준이 100% 입지에서 멀어짐에 따라 그 낮아지는 정도
  - 4) 도시스프롤(sprawl) 현상 : 급속한 도시화에 따라 도시지역에서의 토지이용이 무질서.무계획적으로 진행되어 불규칙하게 평면적으로 확산되는 것
  - 5) 침입적 토지이용 : 기존의 이용주체가 새로운 因子의 침입으로 인해 새로운 이용주체로 변화하는 것
  - 6) 직.주 분리와 직.주 접근
  - 7) 한계지 : 택지이용의 最遠方圈

**(2) 부동산 관리**

- 1) 부동산 관리 : 부동산의 취득.유지.보존과 그 운용에 관한 일체의 행위
- 2) 부동산 관리의 내용
  - 토지의 기술적 관리 : 경계확정(경계표시, 측량), 사도의 방지(철조망), 경사지 대책(옹벽, 배수지 시설)
  - 건물의 기술적 관리 : 위생관리, 설비관리, 보안관리, 보전관리
  - 토지 경제적 관리 : 나지의 활용, 세금 감면
  - 건물의 경제적 관리 : 임대건물의 손익분기점 파악, 회계관리, 인력관리
  - 토지의 법률적 관리 : 권리관계의 조정, 토지도난 방지 대책, 법률적 이용가치 개선
  - 건물의 법률적 관리 : 임대차예약/계약 및 기타 시설에 관한 계약, 권리의 보존 관리, 공법상 규제사항에 관한 관리
- 3) 부동산 관리방식
  - 자가관리
  - 위탁관리
  - 혼합관리

**(3) 부동산 개발**

- 1) 부동산 개발 : 건축에 의한 개발, 조성에 의한 개발
- 2) 부동산 개발 과정

1. 구상단계	
2. 예비적 타당성분석	
3. 부지의 모색과 확보	부지 매입
4. 타당성 분석	실행가능성 분석 및 디자인
5. 금융	
6. 건설(택지조성)	
7. 마케팅(분양)	

- 3) 부동산 개발의 위험과 타당성 분석

분석유형		개념	분석의 주요 구성요소
시 장	지역분석	개발사업이 시장에 영향을 미칠 수 있는 공간적 범위를 분석하는 것	- 국가경제에서 차지하는 역할/비중 - 경제기반(지역기반산업) 분석

분석			- 인구, 지역의 소득/고용수준, 교통체계 분석 - 지역 성장유형과 개발 방향/유형
	근린분석	개발대상이 되는 부지를 중심으로 그를 둘러싸고 있는 인접지역의 동태적 변화를 분석	- 지방경제가 부지에 미치는 영향 - 교통의 흐름(교통량, 유형, 수단) - 근린지역 내 유사개발사업과의 경쟁 - 미래의 경쟁가능성 - 인구의 특성(구조, 소득 및 교육 수준)
	부지분석	대상부지 자체 분석	- 지역지구제 - 접근성, 크기와 모양, 지형, 편익시설
	수요분석	대상개발사업에 대한 유효수요 추계 위해 시장 평가	- 경쟁력 - 인구분석, 추세분석
	공급분석	기존 공급과 장래 기대되는 공급을 조사	- 공실률 및 임대료 추세 - 정부서비스 유용성 - 건축착공량과 건축허가수 - 도시계획 및 지역계획 - 건축비용의 추세 및 금융의 유용성

#### (4) 부동산 마케팅

- 1) 부동산 개발
- 2) 부동산 관리의 내용

### 8. 부동산 가격이론

#### (1) 부동산가격의 기초

- 1) 시장가치 : 충분한 기간 거래를 위해 공개된 후 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액
- 2) 시장가치의 조건
  - 대상물건의 시장성, 통상적인 시장, 출품기간의 합리성, 거래의 자연성, 당사자 정통성
- 3) 부동산가치의 발생요인
  - 효용 : 쾌적성, 수익성, 생산성
  - 상대적 희소성
  - 유효수요
  - 이전성
- 4) 부동산가치의 형성요인
  - ① 일반적 요인
    - 사회적 제요인 : 인구, 가족, 도시형성, 공공시설정비, 교육 및 사회복지, 부동산거래관행 등
    - 경제적 제요인 : 저축·소비·투자 수준, 물가·임금·고용 수준, 조세부담 상태, 기술혁신·산업구조, 교통체계
    - 행정적 제요인 : 토지제도, 토지이용계획·규제, 건축물구조, 부동산세제, 부동산가격·임료 규제, 공시지가제도
  - ② 지역적 요인
  - ③ 개별적 제요인

**(2) 부동산가치의 제원칙**

- 1) 최유효이용의 원칙
- 2) 변동의 원칙
- 3) 예측의 원칙
- 4) 균형의 원칙 : 내부구성요소간의 균형 → 기능적감가 (치유가능·불가능 감가존재)
- 5) 수익체증·체감의 원칙
- 6) 수익배분의 원칙 : 수익방식(잔여법, 수익분석법의 이론적 근거)
- 7) 기여의 원칙
- 8) 적합의 원칙 : 외부환경과의 균형 → 경제적감가 (치유불가능 감가 존재)
- 9) 경쟁의 원칙
- 10) 외부성의 원칙
- 11) 대체의 원칙
- 12) 기회비용의 원칙
- 13) 수요·공급의 원칙

**9. 지역분석 및 개별분석**

1) 지역분석과 개별분석의 비교

구분	지역분석	개별분석
대상범위(분석)	전체, 거시적	국지, 미시적
선후관계	선행	후행
목적	표준적 이용 판정방향 제시 가격수준 파악 사례수집 범위 파악과 선택범위 결정	최유효이용, 구체적 가격 판정
원칙	변동의 원칙 예측의 원칙 대체·경쟁의 원칙 적합의 원칙	균형 (비교·원가·수익 3방식에서의 활용)
종별관계	종별에 따른 표준적사용과 가격수준	유형에 따른 최유효이용과 구체적 가격
일치여부	최유효이용은 개별성으로 인해 표준적사용과 반드시 일치하지는 않음	
최유효이용의 피결정성	최유효이용은 표준적 사용에 의한 피결정성	
피드백 관계	양자는 피드백 관계로 서로 영향 미침	

2) 지역분석의 대상

구분	대상부동산과 관계			대체· 경쟁관계	특정용도 중심	지역의 수
	포함유무	가격	거리			
인근지역	○	직접적	○	대상부동산	○	1
유사지역	X	간접적	X	인근지역	○	多

동일수급권	○	직, 간접적	○	대상부동산	X	1
-------	---	--------	---	-------	---	---

## 10. 감정평가의 방식

### (1) 감정평가 3방식 및 6방법

3방식	가격3연성	종류	6방법	가치임료	산식	특징
원가 방식	비용성	가치	원가법	적산가치	재조달원가 - 감가누계액	공급 가격
		임료	적산법	적산임료	(기초가액 x 기대이율) + 필요제경비	
비교 방식	시장성	가치	거래사례비교법	비준가치	사례가격 x 사정보정 x 시점수정 x 지역요인비교 x 개별요인 x 면적비교	시장 가격
		임료	임대사례비교법	비준임료	사례임료 x 사정보정 x 시점수정 x 지역요인비교 x 개별요인 x 면적비교	
수익 방식	수익성	가치	수익환원법	수익가치	순수익(순영업소득) / 환원이율	수요 가격
		임료	수익분석법	수익임료	순수익 + 필요제경비	

### 감정평가 3방식의 장단점과 적용대상물

구분	비용접근법(원가방식)	시장접근법(비교방식)	소득접근법(수익방식)
적용 대상물	- 건물, 구축물, 구조물 - 조성지, 매립지 - 기계.기구.선박.항공기.건설기계 - 재생산, 재취득할 수 있는 물건	- 토지, 아파트, 상가점포 - 자동차, 염전 - 양도 허용된 전화가입권 - 시장거래가격 형성되는 물건	- 기업용, 임대용 부동산 - 광산, 어업권, 영업권 - 기타 수익용 자산
장점	- 건물, 구축물, 기계장치 등 상각 자산에 유용 - 공익 용도 부동산 평가에 유용 - 비교적 이론적 작업이며 평가 사 주관이 개재될 여지가 적기 때문에 평가가격차도 적다	- 현실성이 있고 설득력 풍부 - 부동산 전반에 적용 가능 - 3방식중 평가의 중추적 역할 - 비수익성 부동산이라도 시장성 이 있을 경우 적용 가능	- 수익성 부동산 평가에 유용 - 부동산시장이 안정되고 투기현 상이 적은 곳에서는 참된 가치 반영 - 가장 과학적인 방법
단점	- 재조달원가, 감가상각액 파악 애로 - 토지와 같이 재생산이 불가능한 자산에는 적용 어려움	- 거래사례가 없는 물건에는 적 용 불가 - 극단적 호황.불황기 적용 곤란 - 사정보정, 시점수정 보정률 구 하는데 애로 - 평가사 주관적 경험의존도 - 사례 수집 어려움	- 비수익성 부동산에 적용 불가 - 부동산시장이 불안정하면 적용 불가 - 선물의 신.구로 인한 평가가격 차이가 없다. - 순수익과 환원을 파악이 용이 하지 않음

### 감가수정과 감가상각비교

구분	감가상각	감가수정
적용	기업회계	감정평가
기준	취득(장부)가액	재조달원가

목적	기간 내 손익계산, 취득원가 적정배분	가격시점의 현존가격의 적정화(복성가격)
방법	관찰감가법은 반영하지 않음	관찰감가법, 내용연수법 병용
내용연수	법정 내용연수 및 경과연수 중시 실제감가와 일치하지 않음	경제적 내용연수 및 장래보존연수 중시 실제감가액 일치함(실제감가)
고려사항	시장성은 고려할 필요없음	비용성, 수익성, 시장성을 고려함
상각자산	상각자산에만 인정	비상각자산에도 인정(예; 토지)
감가요인	물리적, 기능적 감가 (경제적 감가는 반영X)	물리적, 기능적, 경제적 감가

- 매년감가액 = (재조달원가-잔존가액)/경제적내용연수

### 기대이율과 환원이율

구분	기대이율	환원이율
적용	적산법	수익환원법
개념	투자자본에 대한 수익의 비율	가격에 대한 수익의 비율
근거	보상지침 49조 ④항	-
성격	임대차기간 - 단기 정기예금이율 등 기초 종별에 따른 차이 X	내용연수 만료 - 장기 순수이율+위험률 종별에 따른 차이
최우효이용 전제	사용계약에 따른 제약의 전제	최우효이용을 전제
종류	항상 상각 후, 세공제전	상각 전/후, 세공제 전/후
지가상승시	하향조정 X	하향조정
종합이율	종합기대이율 개념 X	종합환원이율 개념 O
결정	대상부동산에 따라 좌우	대상부동산에 따라 좌우

- 종합환원이율 = (자기자본비율 X 자기자본환원율) + (타인자본비율 X 저당상수)

= (지분비율 X 지분환원율) + (저당비율 X 저당상수)

= 지분수익률 - (저당비율 X 엘우드계수) ± 보유기간 가치 증가율(하락율) X 감채기금계수

- 자본환원율 = 부채감당률 X 저당비율 X 저당상수

### 환원방법

	산식	환원방법
	단위당 예상임대료	
X	임대단위수	
=	가능조소득(PGI)	→ 조소득승수법 (일반적으로 가능조소득을 환원함)
-	공실 및 불량부채	
+	기타소득	
=	유효조소득(EGI)	→ 유효조소득승수법
-	영업경비(OE)	
=	순영업소득(NOI)	→ 전통적 수익환원법, 잔여법
-	부채서비스액(DS)	

=	세전현금수지(BTCF)	→ 저당지분환원법
-	영업소득세(TFO)	
=	세후현금수지(ATCF)	→ 할인현금수지분석법

- [직접법(영구환원법)] 수익가격 = 순수익 / 환원이율
- [직선법] 수익가격 = 순수익(상각전) / (환원이율+상각률) ..... 상각률 = 1 / 잔존내용연수
- [연금법]
- [상환기금법]

## 11. 감정평가의 절차

### (1) 절차

1) 기본적 사항의 확정	의뢰인, 대상물건, 감정평가 목적, 기준시점, 감정평가조건
2) 처리계획의 수립	필요한 자료의 양, 자료출처, 필요 인원수, 시간계획, 수수료산정 등
3) 대상부동산의 확인	물리적 상태, 권리의진정성 등
4) 자료의 수집과 정리	확인자료, 요인자료, 사례자료
5) 자료의 검토 및 가치형성요인 분석	
6) 감정평가방법의 선정 및 적용	원가/비교/수익방식, 시산가격의 조정
7) 평가가액의 결정 및 표시	

### (2) 물건별 감정평가방법 (감정평가에 관한 규칙)

토지	공시지가기준법 적용 [순서] ① 비교표준지 선정 → ② 시점수정 → ③ 지역요인 비교 → ④ 개별요인 비교 → ⑤ 그 밖의 요인 보정
건물	원가법 적용 [순서] ① 재조달원가 산정 → ② 감가수정(경제적 내용연수를 기준, 물리적.기능적.경제적 감가요인 고려하여 관찰감가 등으로 조정 또는 감가수정 가능)
토지와 건물 일괄	거래사례비교법 적용 (토지가액, 건물가액 구분 표시 가능)
산림	산지와 입목을 구분하여 평가 입목은 거래사례비교법 적용(단, 소경목림은 원가법 적용 가능) 산지와 입목을 일괄하여 감정평가시 거래사례비교법 적용
과수원	거래사례비교법 적용
공장재단 및 광업재단	공장재단을 구성하는 개별 물건의 감정평가액을 합산 계속적인 수익이 예상되는 등 일괄하여 감정평가하는 경우 수익환원법 적용 가능 광업재단을 감정평가할 때는 수익환원법을 적용
자동차 등	자동차 : 거래사례비교법 적용 건설기계 : 원가법 적용 선박 : 선체.기관.의장별로 구분하여 평가하되 각각 원가법을 적용 항공기 : 원가법 적용

	본래의 효용가치 없는 물건은 해체처분가액으로 감정평가 가능
<b>동산</b>	거래사례비교법 적용 본래의 효용가치 없는 물건은 해체처분가액으로 감정평가 가능
<b>임대료</b>	임대사례비교법 적용 (적용이 곤란한 경우 적산법 적용 가능)
<b>무형자산</b>	광업권 : 광업재단 감정평가액에서 해당 광산의 현존시설을 빼고 감정평가 어업권 : 어장 전체의 수익환원법에 따라 평가한 가액에서 어장 현존시설 가액을 뺀 영업권, 특허권, 실용신안권, 디자인권, 상표권, 저작권, 전용특선이용권 등은 수익환원법 적용
<b>유가증권</b>	상장주식 : 거래사례비교법 비상장주식 : 자산, 부채, 자본 항목을 평가하여 수정대차대조표 작성 후 기업의 유무형 자산가치에서 부채의 가치를 빼고 산정한 자기자본의 가치를 발행주식 수로 나눌 것 상장채권 : 거래사례비교법 비상장채권 : 수익환원법 기업가치 : 수익환원법

## 12. 부동산가격 공시제도

### (1) 토지가격 공시제도

- 1) 표준지공시지가 : 국토교통부장관이 조사, 평가하여 공시한 표준지의 단위면적당 가격  
(공시기준일 : 매년 1월 1일)
- 2) 절차
  - ① 표준지 선정
  - ② 표준지가격의 조사, 평가
  - ③ 중앙부동산평가위원회 심의
  - ④ 표준지공시지가의 공시 : 표준지 지번, 단위면적당 가격, 면적 및 형상, 표준지 및 주변토지의 이용상황
  - ⑤ 표준지공시지가의 열람 등
  - ⑥ 표준지공시지가에 대한 이의신청
- 3) 평가기준
  - 나지상정평가, 적정가격 기준평가, 실제용도 기준평가, 공법상 제한상태 기준평가, 개발이익 반영평가, (2필지 이상의 일단의 토지)일단지의 평가
- 4) 개별공시지가 : 시, 군, 구청장이 표준지공시지가를 기준으로 토지가격비준표를 사용하여 결정, 공시
  - 절차 : 개별공시지가 선정 > 지가산정 검증 및 의견청취 > 국토교통부장관의 지도, 감독 > 시, 군, 구 부동산평가위원회의 심의와 결정 > 공시 (매년 5월 31일까지)

### (2) 주택가격 공시제도

- 1) 표준주택가격 공시 (국토교통부장관)
  - 절차 : 표준주택 선정 > 표준주택가격 조사, 평가 > 중앙부동산평가위원회의 심의 > 표준주택가격 공시 > 이의신청 접수 및 처리 > 표준주택가격 조정, 공시
  - 공시사항 : 표준주택 지번, 가격, 대지면적 및 형상, 주택 용도, 연면적, 구조 및 사용승인일

2) 개별주택가격 공시 (시·군·구청장, 매년 4월 30일까지)

3) 공동주택가격 공시 (국토교통부장관)

- 국세청장이 국토교통부장관과 협의하여 별도로 결정·고시하는 경우 : 아파트, 165㎡ 이상의 연립주택