

1주차

주거용 부동산 투자의 핵심 팁

핵심 팁

_____가 많은 곳, 증가하는 곳을 살펴라

핵심 팁

_____과 연계되는 것이 중요하다.

핵심 팁

개발계획이 _____에 반영되었는지를 잘 분석해야한다.

핵심 팁

개발계획이 가격에 반영되었는지를 보려면, _____과

_____을 봐야한다.

핵심 팁

_____가 정해졌냐와 _____을 알아야한다.

핵심 팁

대학 입학시험은 계속 변한다. 학군은_____.

핵심 팁

안정적인 _____을 원한다면 학군을 잘 보라.

핵심 팁

중학교 학군 만큼 중요하진 않지만, 안정적인 임대를 원한다면_____를 주목해라.

핵심 팁

학군은 영원하다. 그러나, 학군은 새롭게 _____.

핵심 팁

부동산 투자에 성공하려면 _____을 보라.

핵심 팁

부동산 경기는 _____.

부동산으로 수익을 내는 일은 _____

핵심 팁

아무리 자가거주율이 높아도 _____

핵심 팁

아무리 경기가 나빠진다고 해도, _____.

핵심 팁

인구가 감소하면, _____.

핵심 팁

인구가 감소하면, _____.

핵심 팁

부동산 투자에 성공하려면 _____을 보라.

핵심 팁

상승기에는 규제가 시작되었다고 해서 _____.

하락기에는 활성화를 시작했다고 해서 _____.

결국은 _____ 원하는 대로 시장을 만든다는 것.

핵심 팁

부동산 투자에 성공하려면 _____를 보라.

_____ 쉽게 꺾이지 않는다.

핵심 팁

_____가 꺾이는 건, _____이거나 _____이 오는 순간이다.

핵심 팁

가계 부채의 문제는 _____. 다만, _____의 경우에는 크게 반응할 가능성이 높다.

첫째, _____ 높지 않다.

둘째, _____이 _____ 높지 않다.

셋째, 주택담보대출과 _____이 차지하는 비중이 크다.

넷째, _____ 없다.

핵심 팁

지방부동산은 _____ 곳을 살펴라.

핵심 팁

지방부동산은 오랜만에 _____을 노려라

핵심 팁

지방부동산은 _____ 주변을 노려라.

핵심 팁

지방부동산은 _____으로 투자하거나, _____을 노려라

핵심 팁

지방부동산은 _____으로 활용해라

핵심 팁

DMZ, 민통선 보다는 _____가 주목받을 가능성이 높고,
_____가 주목받을 가능성이 높다.

핵심 팁

환경의 중요성은 점점 중요해져 가는데, 향으로는 _____이 좋고,
_____이 좋은데, 둘중 비교하자면, _____.

핵심 팁

타워형 아파트의 인기가 떨어지는 이유는 _____ 때문이다.

핵심 팁

가격이 비싼지 싼지 보는 가장 좋은 잣대는 _____과 _____이다.

2주차

핵심 팁

비로알 단지는 _____ 관심을 가지고, 시장이 열광할 때,
반드시 _____.

핵심 팁

나홀로 아파트의 가장 큰 단점은 _____는 점이다.

핵심 팁

비로알이라고 해도, _____ 비로알을 노려라.

핵심 팁

비로알동, 비로알층은 _____ 때문에 상당한 매력이 있을 수 있다.

핵심 팁

단, _____과 _____은 매우 주의해야한다.

핵심 팁

비로얄이 _____ 이 되는 경우도 있다.

비로얄이 로얄이 되는 기대를 하려면 _____.

핵심 팁

시장 상승기에는 _____ 이 가장 수익률이 높다.

핵심 팁

분양권은 _____ 이 더 수익률이 높은 사례가 많다.

핵심 팁

시장 상승기에 분양권은 _____ 을 주고라도 매수해라.

핵심 팁

_____ 않았다면, 분양권은 여전히 관심 대상이다.

특히, _____ 시점의 분양권은 매우 중요한 관심 대상이다.

핵심 팁

다만, _____은 없어야한다.

핵심 팁

재개발 가격 계산식

_____ - _____ = 프리미엄

가격= _____ + _____ - _____

총 구입가 = _____ + _____

Or

_____ + _____

핵심 팁

재개발은 다음과 같은 절차로 진행되는데, 우리가 관심을 가져야할 단계는

최소한 _____ 이후부터다.

핵심팁

재개발에서 알아둬야할 것들

감정가는 공시지가의 _____% 수준.

비례율은 사업성, 대부분 _____% 이하.

권리가액= _____ * _____

다음 중 어떤 것이 좋은가?

A	
권리가액	15000
p	25000
이주비	5000
투자금	35000

B	
권리가액	33000
p	21000
이주비	10000
투자금	44000

다음 중 어떤 것이 좋은가?

A	
권리가액	15000
p	25000
이주비	5000
투자금	35000

B	
권리가액	40000
p	21000
이주비	10000
투자금	51000

핵심팁

재건축이 가장 많이 오르는 이유

1. _____성을 가지고 있다. or _____이 잘 된다.
2. _____이 쉽다.
3. 비교적 _____이 빠르다.
4. _____를 구입하는 방법이다.
5. _____화가 용이하다

재건축에서 알아둬야할 것들

재건축에서 사업성을 나타내는 지표는 _____을

재건축에서는 대지지분은 _____ 좋고, 용적율은 _____ 좋다.

재건축에서 대지지분과 용적율이 중요하지만, 더 중요한 것은, _____다.

핵심팁

재건축은 도급제와 _____와 _____가 있는데, 경기가 좋을 때는 _____, 경기가 하락할 것으로 예상되면 _____가 좋다.

핵심팁

재건축은 일반적으로 _____로 상승한다. 그러나, _____과,
_____가 더 중요한 역할을 한다.

핵심팁

청약 전략은 _____를 잘 이해하는 것이 중요하고, _____에 따라 적극적인 활용을 고려해야한다.

핵심팁

청약전략으로 가려고 한다면, _____ 자격을 유지하는 것이 중요.

자산을 늘리면서도, 무주택자의 자격을 유지하는 실질적인 방법들.

1. _____ 부동산만을 매입한다.
2. _____ 전세 또는 _____ 전세를 노린다.
3. _____을 활용한다.

청약전략 VS 주택수 늘리기 전략

빌라투자 방법

낡은 빌라 전략

1. _____ 가격이 싸야하고
2. _____ 이 비교적 적게 들어가야 한다.

둘 중 비교한다면, _____ 쪽을 택한다.
3. 주변에 _____ 곳은 피한다.

수리 전략

1. _____ 나 _____ 를 이용해서 싸게 사야하고
2. _____ 을 절약할 수 있을 때까지 노하우를 쌓아야하고
3. _____ 강세 지역이나, _____ 을 노린다.

새 빌라 전략

1. 전세비율 _____ % 수준을 노려라
2. 꾸준한 _____ 지역 & 고질적인 _____ 을 노려라
3. 더 많이 D _____ 를 요구해라
4. 우선적으로 _____ 많은 빌라를 우선적으로 보라.
5. _____ 에 문제가 없는지 잘 살펴라.
6. 옆집에 _____ 소지가 있는지 살펴라.

7. _____에 유념해라.
8. _____면 더 좋다.
9. 완벽한 빌라는 없다. _____과 함께 고려해라.

3주차

부동산 거래의 핵심 팁 & 부동산 세금의 핵심 팁

핵심 팁

중개업소를 고르는 가장 중요한 테크닉은 _____ 이다.

핵심 팁

피해야할 중개업자란?

성의가 없거나, _____ 중개업자

아는 게 별로 없는 _____ 중개업자

_____을 보장하는 중개업자

지나치게 _____ 중개업자

핵심 팁

임장을 할 때, 중개업소는 최소한 _____군데 를 둘러라.

핵심 팁

중개업소에 들어간 후에 가장 중요한 테크닉은, _____ 하는 것

핵심 팁

_____인걸 믿게 하는 가장 좋은 방법은 _____를 만들어라.

_____인걸 믿게 하는 가장 좋은 방법은 _____고 해라.

핵심 팁

투자자라면 투자자임을 밝혀라. 다만, 확실한 투자자임을 믿게 하는 가장 중요한 방법은,

_____을 정해놓고 이야기하는 것이다.

핵심 팁

중개업소 다닐 때 이런 것은 피해라. 가장 믿음이 안 가는 케이스

핵심 팁

중개업소 다닐 때 가장 신뢰가 가는 케이스

핵심 팁

급매를 잡는 법

여러군데 중개업소에 연락처를 남기고, _____을 정확하게 이야기해둔다.

가끔 _____ 더욱 효과적. 다만, 엉뚱한 물건에 현혹될 위험도 있음.

핵심 팁

_____ 때, 급매를 잡는 방법과, _____ 때 급매를 잡는 방법은 다르다.

시장이 상승하고 있는 초기라면, 급매를 기대하기보다, _____에 사야하고, 시장이 과열되었다고 판단이 되면, _____고 마음을 먹어야하고, 시장이 잠잠할 때에는 _____, 과감하게 결정을 해야한다.

핵심 팁

구하기 힘든 물건 고르는 법

대중적인 관심이 몰려, 물건이 별로 없는 지역 또는 물건이 별로 없는 대상이라면,

_____.

단, _____에는 이런 테크닉을 선별적으로 써야한다.

핵심 팁

고수처럼 보이고 싶다면 _____을 주의해라

그러나, 초보처럼 보이는 것도 효과가 있으니, 차라리 과감하게 _____.

핵심 팁

중개업소에 들를 때, 옷차림은, 어떤 지역을 가느냐, 어떤 대상을 고르느냐에 따라서 다르게 하는 것이 좋으나, 일반적으로 _____ 옷차림이 가장 좋다.

핵심 팁

월세 전환법

현재는 강북은 1억에 _____

강남은 1억에 _____

핵심 팁

월세전환율은 고정된 것이 아니라, _____에 따라 변동한다. _____보다는 높은 수준으로 전환된다.

핵심 팁

_____수록, _____수록, 월세 전환율은 높아지는 경향이 있다

핵심 팁

월세 수익률을 높이려면, _____이 작은 곳을 노려야하고,

_____지역, 지방이나, _____등을 노려야한다.

월세전환율이 높은 곳은 대부분 월세 수익률도 높은데,

_____수 있으니, 그 지위가 유지될 수 있는지를 살펴보는 것이 대단히 중요하다.

핵심 팁

안 팔리는 물건, 매도하는 방법

안 팔리는 물건을 팔려면, 최소 _____군데 이상의 중개업소에 내놓고,
_____ 약속해라.

단, 전세가 끼어있는 경우라도, 꼭 팔아야하는 경우에는 그렇게 해야하고, 이때, 집을 보는 것은,
_____에 하는 조건으로 한다.

핵심 팁

안 나가는 전세를 해결하려면?

핵심 팁

입주로 인해서 전세가격이 떨어지는 경우에는, _____을 보면서
_____ 결정해야한다.

핵심 팁

중개료에 대해

중개수수료는 _____를 이용하면 되는데, 중개료는 _____마다 다르고, _____따라 다르고, _____에 따라 다르다.

핵심 팁

중개료 협의 구간에서는 반드시 협의해야하는데, _____에 협의해야함.

핵심 팁

중개비의 부가세는 _____경우와 _____경우가 있다. 그건 중개업소의 규모에 따라 달라진다.

핵심 팁

임대하는 물건은 최대한 _____하라. _____법칙을 기억해라.

핵심 팁

임대하는 물건을 오랫동안 잘 관리하려면, 세입자에게 _____.

핵심 팁

세입자가 특별한 부탁을 하는 경우에는 이렇게 말해라.

_____.

핵심 팁

전월세 (매매) 체크리스트

_____는 특히 잘 살펴야하고, 하자가 있는 부분은 꼭 밝히고, 책임소재를 분명히 해야한다.

주변에 _____이 있는지 체크하고, _____을 반드시 체크해야한다.

_____을 체크하고, _____의 접근성을 체크해야한다.

_____여부와 _____여부를 체크해야하고,

➔ 단 매우 중요한 사항은 아님. 왜냐면 이미 가격에 반영되어있는 경우가 많기 때문에. 다

핵심 팁

전전세 VS 전대차

전전세는 _____을 한 후 다시 전세를 놓는 것. 이때, _____가 필요하지 않음.

전대차는 _____를 받고, 재 임대를 하는 것. _____가 없이 재임대를 하는 경우에는 _____ 있음.

핵심 팁

전(월)세 보증금은 반드시 _____의 계좌로 송금해야하며, 보증금 반환시에는 반드시 _____의 계좌로 보내야한다.

핵심 팁

확정일자 VS 전세권 설정

확정일자와 전세권 설정은 거의 같은 효력을 가지나, 전세권설정은 _____이 용이하다는 점이있고, _____를 줄 수 있다는 장점이 있으나, 비용이 들고, _____가 필요하다.

또한, 경매진행시 땅과 건물이 경매로 동시에 진행되는 경우, _____만 보상을 받을 수 있다는 단점이 있다. 반면 확정일자는 전입신고와 함께 이뤄지기 때문에, _____을 가질 수 있고, 비용이 들지 않는다.

핵심 팁

전세반환보증보험은 주인의 동의가 있어야 되는 상품이 있고, 없어도 가능한 상품이 있다. 그러나, 중요한 건, 전세보증금 반환은 본인이 반드시 _____를 해야 받을 수 있다는 사실.

핵심 팁

세입자 관리 노하우는 되도록 _____을 내세우는 것. 또한 _____에는 즉시 연락을 해야하고, 3개월 _____에는 반드시 퇴거조치를 취하는 것이 좋음.

다만, _____으로 커버되는 경우에는 _____를 결정하면 됨.

핵심 팁

월세를 깎아주게 되는 경우는 그것을 빌미로 _____에 대한 명시를 하는 것이 더 좋다.

핵심 팁

이 모든 것은 _____전에 협의해야하며, _____도 언급해줘야함.

핵심 팁

보증금은 일반적으로 _____수준으로 받음.

핵심 팁

보증금 돌려받으려면 압박을 넣는 방법으로 해야하며, 우선적으로 _____을 보내는 것이 좋다.

핵심 팁

퇴거시까지 보증금을 돌려주지 않는 경우에는 _____를 해야하며,
_____후 전출해야한다.

핵심 팁

전세가율이 너무 높은 경우에는 _____이 좋으며, 후순위인 경우
우에는 반드시 _____와 _____를 해야하며, 둘의 합한 금액이 매매가격의
_____ % 이하가 되어야한다.

핵심 팁

이왕이면, 확정일자와 전입신고는 _____ 전에 하고, 그렇지 못한 경우에는 반드시 전입을
하고 난 후에 _____을 확인해볼 것

핵심 팁

전세 또는 월세 계약 해지시

원칙적으로 _____, 세입자와 소유자간의 _____의 경우엔 가능한데, 이때, 반드시 _____와 _____ 및 _____을 합의해야함.

2019 년 부동산 세제

핵심 팁

조정지역에서 분양권은 양도시 보유기간에 관계없이, _____% (단, 무주택세대 및 조합원 입주권은 제외)
단, 조정지역의 _____경우, 그리고 입증자료가 있는 경우는 예외.

핵심 팁

1 세대 1 주택자인 자녀가 1 주택을 보유한 60 세 이상의 직계존속과 합가(배우자의 직계존속 포함, 직계존속 중 어느 한 사람이 60 세 미만인 경우 포함)후 _____년 이내에 양도한 주택은 비과세 대상. 2019 년 2 월(개정예정) 이후 양도분부터는 암, 희귀성질환 등 중대한 질병 등이 발생한 60 세 미만의 직계존속과 합가한 경우에도 적용.

핵심 팁

1 가구 1 주택 비과세는, _____이후 취득분부터 조정대상지역 내의 주택은 2 년 이상 보유 중 _____하여야 비과세가 되도록 거주기간의 요건을 강화하였다.

핵심 팁

일시적 1 가구 1 주택 혜택의 경우, 조정대상지역에 있는 신규주택을 2018 년 9 월 14 일 이후 취득하는 경우에는 _____ 년 이내에 종전주택을 양도해야 적용됨.

핵심 팁

조정지역의 경우, 2018 년 4 월 1 일 이후 양도분부터는 2 주택 이상 보유자는 _____ 혜택을 받을 수 없음. 또한, 다주택자의 경우, 조정지역이 아닌 경우, _____ 을 하향함.

핵심 팁

고가주택의 경우, 2 년 이상 거주한 경우에 한해 장기보유특별공제 _____ % 를 적용하도록 요건을 강화하였다.

핵심 팁

2018 년 9 월 14 일 이후 취득분, 임대주택으로 등록시, 조정지역이 아닌 곳에서는 가액기준 신설, 조정지역에서는 _____

핵심 팁

_____은 주택수 산정에서 제외, _____은 주택수 산정에 포함. 단, _____먼저 매도시에는 일반 과세

핵심 팁

임대사업자 취득세 혜택은 _____ 년 까지

구분		40m ² 이하	40 ~ 60m ²	60 ~ 85m ²
취득세	공통	공동주택 건축 분양 또는 주거용 오피스텔 분양 시		
	4년 단기	면제 (취득세 200만원 초과시 85% 감면)		x
	8년 장기			50%감면 (20호 이상시)

핵심 팁

임대에 따른 소득세는, 2000만원 이하의 임대소득에 대해서 _____ % 2000만원 이상일 경우, _____ 에 합산

핵심 팁

임대사업자는 매년 _____ % 초과 임대료를 인상할 수 없음.

핵심 팁

임대사업자로 등록할 때에는 _____ 에 가서 등록 후, _____ 에 한번 더 등록. 변경시에 반드시 신고해야하고, _____ 을 통해 신고도 가능.

핵심 팁

임대주택으로 등록한 주택은 (9.13 이전) 양도세 계산시 주택수에 제외되지만, _____ 에서는 주

택수에 포함됨. 단, _____은 주택수에서 제외됨.

핵심 팁

만약 1주택을 제외한 다른 주택을 임대주택으로 등록한 후 1주택을 매도해 비과세를 받은 경우,
반드시 _____을 채워야함

핵심 팁

5년 임대 등록시에는, _____효과, 8년 임대시 _____

핵심 팁

양도세 혜택을 받을 수 있는 인테리어 비용은? _____

핵심 팁

양도세를 절약하기 위해 _____를 활용할 필요가 있다. 단, 종부세에서는 주택
수가 느는 것으로 봐서 중과함.

<양도소득세율>

구 분	세율	누진공제	가산세율	
1,200만원 이하	6%	0원	조정지역내 2주택이상/ 비사업용토지 +10%	조정지역내 3주택이상/ 조정지역내 비사업용토지 +20%
4,600만원 이하	15%	108만원		
8,800만원 이하	24%	522만원		
1억5천만원 이하	35%	1,490만원		
3억원 이하	38%	1,940만원		
5억원 이하	40%	2,540만원		
5억원 초과	42%	3,540만원		
위 세율은 2년(주택 1년) 이상 보유시 적용				
1년미만 보유	50% (주택, 조합원입주권 40%)		단일세율 or 기본세율+가산세율 더 높은 것을 택함	
1~2년 미만 보유	40% (주택, 조합원입주권 일반세율 6~42%)			
미등기양도	70%			
조정대상지역	분양권(주택) 전매시 50% 단일세율 적용 (18.1.1~)			
신축건물	신축건물에 환산가액 신고시(비과세 대상 제외) 5년 이내 매도할 경우 건물분 환산가액의 5%를 양도세에 가산			

핵심 팁

부부간 증여는 ____년 동안 ____억 원까지 세액공제. 단, 취득세는 세율이 ____%.

핵심 팁

부부끼리 증여 후 ____년 이후에 양도해야, 증여시점부터 양도시까지의 금액을 양도세로 과세함.

핵심 팁

자녀에게 증여하는 것은, 미성년자에게는 10년에 _____ 원.

성년자는 10년간 _____ 원까지 비과세. 1억까지는 ____%. 5억이하는 ____%.

4주차

부동산 거래의 핵심 팁 2 & 부동산 세금의 핵심 팁 & 상업용 부동산 투자의 핵심 팁

핵심 팁

전세가율이 너무 높은 경우에는 _____이 좋으며, 후순위인 경우에는 반드시 _____와 _____를 해야하며, 둘의 합한 금액이 매매가격의 _____% 이하가 되어야한다.

핵심 팁

이왕이면, 확정일자와 전입신고는 _____ 전에 하고, 그렇지 못한 경우에는 반드시 전입을 하고 난 후에 _____을 확인해볼 것

핵심 팁

전세 또는 월세 계약 해지시

원칙적으로 _____, 세입자와 소유자간의 _____의 경우엔 가능한데, 이때, 반드시 _____와 _____ 및 _____을 합의해야함.

2019 년 부동산 세제

핵심 팁

조정지역에서 분양권은 양도시 보유기간에 관계없이, _____ % (단, 무주택세대 및 조합원 입주권은 제외)
단, 조정지역의 _____ 경우, 그리고 입증자료가 있는 경우는 예외.

핵심 팁

1 세대 1 주택자인 자녀가 1 주택을 보유한 60 세 이상의 직계존속과 합가(배우자의 직계존속 포함, 직계존속 중 어느 한 사람이 60 세 미만인 경우 포함)후 _____ 년 이내에 양도한 주택은 비과세 대상. 2019 년 2 월(개정예정) 이후 양도분부터는 암, 희귀성질환 등 중대한 질병 등이 발생한 60 세 미만의 직계존속과 합가한 경우에도 적용.

핵심 팁

1 가구 1 주택 비과세는, _____ 이후 취득분부터 조정대상지역 내의 주택은 2 년 이상 보유 중 _____ 하여야 비과세가 되도록 거주기간의 요건을 강화하였다.

핵심 팁

일시적 1 가구 1 주택 혜택의 경우, 조정대상지역에 있는 신규주택을 2018 년 9 월 14 일 이후 취득하는 경우에는 _____ 년 이내에 종전주택을 양도해야 적용됨.

핵심 팁

조정지역의 경우, 2018년 4월 1일 이후 양도분부터는 2주택 이상 보유자는 _____ 혜택을 받을 수 없음. 또한, 다주택자의 경우, 조정지역이 아닌 경우, _____을 하향함.

핵심 팁

고가주택의 경우, 2년 이상 거주한 경우에 한해 장기보유특별공제 _____%를 적용하도록 요건을 강화하였다.

핵심 팁

2018년 9월 14일이 후 취득분, 임대주택으로 등록시, 조정지역이 아닌 곳에서는 가액기준 신설, 조정지역에서는 _____

핵심 팁

_____은 주택수 산정에서 제외, _____은 주택수 산정에 포함. 단, _____먼저 매도시에는 일반 과세

주택 임대사업자에 관하여

핵심 팁

임대사업자 취득세 혜택은 _____년 까지

구분		40m ² 이하	40 ~ 60m ²	60 ~ 85m ²
취득세	공통	공동주택 건축 분양 또는 주거용 오피스텔 분양 시		
	4년 단기	면제 (취득세 200만원 초과시 85% 감면)		x
	8년 장기			50%감면 (20호 이상시)

핵심 팁

임대에 따른 소득세는, 2000만원 이하의 임대소득에 대해서 _____ % 2000만원 이상일 경우, _____ 에 합산

핵심 팁

임대사업자는 매년 _____ % 초과 임대료를 인상할 수 없음.

핵심 팁

임대사업자로 등록할 때에는 _____ 에 가서 등록 후, _____ 에 한번 더 등록. 변경시에 반드시 신고해야하고, _____ 을 통해 신고도 가능.

핵심 팁

임대주택으로 등록한 주택은 (9.13 이전) 양도세 계산시 주택수에 제외되지만, _____ 에서는 주택수에 포함됨. 단, _____ 은 주택수에서 제외됨.

핵심 팁

만약 1주택을 제외한 다른 주택을 임대주택으로 등록한 후 1주택을 매도해 비과세를 받은 경우,
반드시 _____을 채워야함

핵심 팁

5년 임대 등록시에는, _____ 효과, 8년 임대시 _____

핵심 팁

양도세 혜택을 받을 수 있는 인테리어 비용은? _____

핵심 팁

양도세를 절약하기 위해 _____를 활용할 필요가 있다. 단, 종부세에서는 주택
수가 느는 것으로 봐서 증가함.

<양도소득세율>

구 분	세율	누진공제	가산세율	
1,200만원 이하	6%	0원	조정지역내 2주택이상/ 비사업용토지 +10%	조정지역내 3주택이상/ 조정지역내 비사업용토지 +20%
4,600만원 이하	15%	108만원		
8,800만원 이하	24%	522만원		
1억5천만원 이하	35%	1,490만원		
3억원 이하	38%	1,940만원		
5억원 이하	40%	2,540만원		
5억원 초과	42%	3,540만원		
위 세율은 2년(주택 1년) 이상 보유시 적용				
1년미만 보유	50% (주택, 조합원입주권 40%)		단일세율 or 기본세율+가산세율 더 높은 것을 택함	
1~2년 미만 보유	40% (주택, 조합원입주권 일반세율 6~42%)			
미등기양도	70%			
조정대상지역	분양권(주택) 전매시 50% 단일세율 적용 (18.1.1~)			
신축건물	신축건물에 환산가액 신고시(비과세 대상 제외) 5년 이내 매도할 경우 건물분 환산가액의 5%를 양도세에 가산			

핵심 팁

부부간 증여는 ____년 동안 ____억 원까지 세액공제. 단, 취득세는 세율이 ____%.

핵심 팁

부부끼리 증여 후 ____년 이후에 양도해야, 증여시점부터 양도시까지의 금액을 양도세로 과세함.

핵심 팁

자녀에게 증여하는 것은, 미성년자에게는 10년에 _____ 원.

성년자는 10년간 _____ 원까지 비과세. 1억까지는 ____%. 5억이하는 ____%.

수익형 부동산 투자의 핵심 팁

수익률 계산법

핵심 팁

실제 계산에서는 부동산 구입에 들어간 모든 자금, 즉, _____ 와 _____ ,
_____ 도 함께 포함해서 계산해야한다.

매가 10억/ 보증금 5000 – 월 400 인 경우

대출 50% 받았을 경우

너무 높게 수익률이 나오는 경우 체크사항

핵심 팁

상가 수익률은

_____에 따라서 매가가 결정이 된다.

핵심 팁

_____ = 매가

1000 - 60만원짜리 상가의 가격은?

월세가 65만원으로 오른다면?

핵심 팁

_____가 올라가면, _____이 더 올라가고 _____은 떨어지고 _____가 내려가면, _____도 내려가고, _____은 올라가고

금리가 상승하면?

핵심 팁

높은 수익률도 중요하지만, 더 중요한 건 , _____ 이다.

핵심 팁

부동산이 장기적으로 상승할 가능성이 높은 이유는 _____ 때문이다.

핵심 팁

분양상가로 수익을 내기는 _____, _____ 경우가 대부분이다.

핵심 팁

분양상가로 수익을 내려면, _____ 시점에, _____ 을 보고, 매우 많은 _____로 사야한다.

핵심 팁

상가투자의 핵심은 _____, _____을 파악하는 것.

아파트는 _____세대, 오피스텔은 _____세대

핵심 팁

동선의 원칙

핵심 팁

잘 모르겠으면 일단, _____를 찾아라.

핵심 팁

_____이 있는 상가를 노려라

핵심 팁

매출을 계산해라.

매출과 임대료의 공식

_____매출이 임대료가 되어야함.

핵심 팁

상가 투자의 핵심은 _____를 비교적 싸세 사서, _____에 매도하는 것이다.

핵심 팁

A급 상가만을 고집하지 말고, _____을 골라라

핵심 팁

성장하는 상권 찾기

이미 뜬 상권의 주변 중에서 _____, _____인 곳을 골라라

핵심 팁

좋은 상가를 고르기 위해서 _____을 활용해라.

핵심 팁

오피스텔 투자 핵심

_____의 오피스텔을 노려라.

핵심 팁

_____을 기준으로 판단해라.

핵심 팁

_____ 좋은 오피스텔이다.

핵심 팁

수익률은 _____이 되어야하고, _____이 있어야한다. 또는 _____% 이상의 수익률이던지.

핵심 팁

아파텔은 _____이 핵심

핵심 팁

아파텔의 시세는?

주변 아파트 - _____ % - _____ %

핵심 팁

오피스텔 중에서 관심을 가져볼만한 사이즈는 _____, 구조는, _____이다.

5주차

부동산 경,공매 투자의 핵심 팁

핵심 팁

권리분석은 말_____부터 알자.

말소기준권리는 모두 소멸될 수 있는 권리의 기준이 되는 권리를 의미.

핵심 팁

말소기준권리가 _____만 보자.

모든 등기를 _____대로 나열 후 말소기준등기를 찾는다. (말소기준권리가 될 수 있는 권리 중에서) 시간상 가장 앞선 등기가 말소등기

핵심 팁

말소기준권리보다 앞서서 권리가 있는 경우

핵심 팁

어디에 와도 말소되지 않은 권리는 _____, _____

핵심 팁

유치권은 타인의 물건 등을 점유한 자가 그 물건에 관하여 발생한 _____이 있을 경우
그 _____을 변제받을 때까지 물건 등을 _____할 수 있는 권리이다

핵심팁

유치권이 성립하려면, _____, _____와 _____에 해당하는 채권이 있어야하고,
해당부동산을 _____하고 있어야한다.

핵심팁

유치권은, 공사가 중단된 경우를 제외하고는 거의 대부분 _____이거나, 신고된 금액보다
_____이다.

핵심 팁

공사중단된 건물, 리모델링중인 건물 등, 신고되지 않은 유치권 발견시
_____ 신청 가능..

핵심 팁

법정지상권은, 건물이나 수목 등을 소유하기 위해서 타인의 토지를 사용할 수 있는 권리. 토지와
건물이 동일인에게 귀속되었다가 어느 한쪽에만 저당권이 설립된 후 저당권의 실행으로
경매됨으로, 토지와 건물의 소유자가 _____ 발생하는 권리

토지의 낙찰자는 건물이 존속하는 기간 동안 _____를 요구하지 못함.

핵심 팁

말소기준등기 보다 앞선 권리로 주의해야할 권리

- 1) 전세권 등기
- 2) 소유권 이전청구 가등기
- 3) 가처분
- 4) 인수되는 가압류
- 5) 실제 채권액이 없는 근저당이 최선순위인 경우

핵심 팁

물권은 _____을 이긴다.

물권은 _____대로, 채권은 _____

핵심 팁

배당을 받을 때

물권 - 물권 - 채권

물권, 채권 물권.

채권 , 물권, 물권, 채권

핵심 팁

주택은 _____와 확정일자를 보고, 상가(사무실)는 _____과 확정일자를 본다.

핵심 팁

확정일자는 _____의 역할을 한다. 전입신고는 맨 앞에 왔을 때, _____의 역할을 한다.

핵심 팁

말소기준권리 이전에 확정일자가 있는 경우 _____를 살펴라

핵심 팁

최우선 변제권

법에서 정하는 소액 임차인의 경우, _____와 상관없이 우선적으로 보호받을 수 있다는 것. 단 이후에 전입한 사람은 보호대상이 아니다.

주의할 것

최우선 변제권은 _____ 을 기준으로 함.

광역시에 해당하는 지역이라도 최초 담보물권 설정일이 _____ 에는
최우선변제권은 기타지역을 기준하여 판단.

낙찰가액의 _____ 을 한도로.

배당요구종기일전까지 반드시 _____ 해야.

첫경매개시결정등기 전에 _____ 을 갖추고, 배당요구종기일까지
_____ 해야. (주택의 점유와 전입)

핵심 팁

경매물건을 볼 때 순서

핵심 팁

배당의 순서

배당 순위	배당 채권 및 내용
1	경매 비용 (법원에서 경매를 진행하는데 소요된 비용)을 먼저 떼고
2	최우선 변제 (소액임차인, 채불임금)
3	당해세 (국세 : 상속세, 증여세, 재평가세 / 지방세 : 재산세, 자동차세, 도시계획세, 종합토지세)
4	우선 변제 (저당권, 전세권과 같은 담보물권, 확정일자인 임차인, 당해세 이외의 세금의 법정기일)
5	일반 임금 채권
6	담보물권보다 늦은 조세 채권
7	의료보험료, 산업재해보상보험료, 국민연금보험료
8	일반채권

핵심 팁

배당에서 주의할 점은 _____가 상당히 많은 경우

근로기준법상 최종 3 월분 _____ 및 최종 3 년분 _____ 채권이 있는 경우, 연체된 _____
이 상당한 경우

핵심 팁

대위변제

최우선순위 근저당권의 채권액이 없는 경우 또는 1순위 근저당을 _____ 1순위가 되는
것.

핵심 팁

세입자 분석

핵심 팁

명도의 요령

핵심 팁

위장세입자 구분하는 법

1. 임차인이 소유자의 _____ 관계인지 확인
2. 최초 담보 설정일보다 앞설 경우, _____ 자료 확인
3. 임대차 계약서상의 _____ 확인
4. 임대차 계약일 당시의 _____ 확인

5. _____ 임대가 불가능한지 확인
6. 주변 사람들의 _____

핵심 팁

차순위 매수신고

최고가 입찰자 이외의 입찰자 중 최고가입찰액에서 _____보다 높은 가격으로
응찰한 사람은 차순위매수신고를 할 수 있다.

핵심 팁.

상가임대차보호법

지역별 상가임대차보호법 보증금

상가임대차보호법 주요 내용

1. 계약갱신권 _____년
2. 월세 인상률 연 _____ % 이내

환산보증금 : _____ + (월세 x _____)

핵심 팁

그외 주의 사항

1. 공장을 낙찰받는 경우

_____ 처리비용 신중히 계산할 것

_____ 확인할 것.

2. 맹지를 낙찰받는 경우

_____가 있는지 확인

_____ 등이 있는지 확인

_____ 통해 도로 개설이 가능할지 확인

3. 아파트관리비가 연체되어있는 경우

_____에 대한 관리비 낙찰자 부담.

_____를 통해서 확인

4. 대지권미등기인 경우

대지의 사용권이 _____ 미비로 미등기 된 경우 참여.

감정시 대지권이 _____ 경우에 참여

채권이 남아있어서 미등기인 경우, 확인 가능한 부분까지 확인 요. 경우에 따라 아주

_____ 경우가 있음.

5. 토지별도등기인 경우

토지에 대한 _____이 남아있는 경우. _____ 확인

6. 공유자우선매수 청구권이 있는 경우 (지분경매)

가치있는 경우라면, _____ 낙찰을 받아야 됨.

_____하거나, _____ 경우 기대해볼만

핵심 팁

경매 입찰 절차

보증금은 최저가의 _____%

보증금을 _____로 준비해가고, 정확하게 기입

잘못 기입했을 때 _____ 없으며, 재작성

핵심 팁

대금납부절차

최고가 매수 신고후 ____ 일 이 경과하거나 , 항고 기각판결이 나면, 매각 허가. _____이내의 날로
대금 납부기일을 정해 통지서를 보냄.

대금을 납부하지 않을 경우 입찰보증금 몰수 -> _____ -> 보증금은 채권자의 배당금액에
충당케 됨.

인도명령

낙찰부동산으로부터 퇴거를 거부한 채무자, 소유자 및 대항력 없는 임차인 등 낙찰부동산의
점유자를 대상에게 법원에서 강제 퇴거 명령을 내리는 것.

1) 인도명령의 상대방

- 채무자, 소유자 / 매수인에게 대항할 수 없는 부동산 점유자 / 채무자나 소유자의
동거가족. / 점유할 정당한 권한이 없는 자 / 대항력 없는 임차인

2) 주의사항

대금을 낸 뒤 _____개월 내에 신청.

3) 인도명령 결정

-인도명령정본 신청인 및 상대방에게 전달. (신청후 5일~ 2주일)

-고의로 송달 회피할 경우 특별송달 신청. -> 집행관이 송달

4) 인도집행

-비용예납 / -합의시 예납된 금액 반환 가능.

-문을 열어주지 않을시 경찰관 1인이나, 성인 2인 입회하에 강제로 개방 가능.

5) 합의에 의한 건물 인도

-이사비 협상/ 이사일 _____에 도장 날인

핵심 팁

경매로 큰 수익을 얻는 방법.

경매로 수익을 내는 핵심적인 것은, 어느 정도 _____가 있느냐를 아는 것이고,
_____가 관건.

1. 부동산 _____을 늘려야한다.
2. _____을 파악하고
3. 매입 후 _____

4. _____ 지역을 투자성을 판단해서 공략한다.

핵심 팁

가격 쓰는 법

시세 - _____ % (급매) - _____ % (경매)

핵심 팁

누가 봐도 좋은 물건을 _____ 입찰하고, 충분히 _____ 사라

핵심 팁

시장이 _____ 또는 _____로 들어설 때를 기다려라.

핵심 팁

_____을 보라.

핵심 팁

_____이 언제인지 보라.

핵심 팁

공매는 온비드를 통해서 하는데, 공매와 경매가 다른 점은, _____이라는 것이고,

가 없이 명도소송을 해야한다는 것. 그러나 인터넷 입찰을 할 수 있다는 점이 편리하다.