

# 수업계획서

2024학년도 1학기 나사렛대학교 학점은행제

1. 강의개요					
학습과목명	부동산투자론	학점	3	주당시간	3
강의시간	월 18:40 ~ 21:30	강 의 실		수강대상	부동산학
강좌기간	2024.03.04~2024.06.17				
교·강사명		교·강사 전화번호		E-mail	
2. 교과목 학습목표					
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 부동산학의 기초 분야를 이해하고 투자에 있어서 이론과 실무를 겸하여 학습한다.</li> <li>- 투자의 전략과 합리적인 자금조달 방법 등을 종합적으로 검토 분석하여 실전 투자가 가능하도록 한다.</li> </ul>					
3. 교재 및 참고문헌					
-주교재: 부동산투자론 / 형설출판사 / 권호근 외3 / 2018					
4. 주차별 강의(실습·실기·실험) 내용					
주별	차시	수업(강의·실험·실습 등) 내용			과제 및 기타 참고사항
제 1 주	1	-강의주제: 교과목 오리엔테이션 -강의목표: 강의진행 방향과 수강생 준비사항을 이해한다 -강의내용: 강의진행, 수업참가자 의 준비사항, 성적평가, 과제주제 및 작성방법 안내 -수업방법: 강의, 질의응답, 토론			강의 오리엔테이션
	2	-강의주제: 부동산투자의 고전적 개념 -강의목표: 부동산투자의 고전적인 의의 및 전통적인 재무관리를 이해한다 -강의내용: 부동산투자의 고전적 개념, 투자의 개념, 성격, 종류, 전통적 재무관리 -수업방법: 강의, 질의응답, 토론			교재, PPT자료,
	3	-강의주제: 부동산투자의 현대적 개념 -강의목표: 투자의 현대적 개념과 일반적 투자이론을 이해한다 -강의내용: 투자의 현대적 개념, 부동산투자방법, 순현재가, 내부수익률법, 수익성 지수 개념 등 -수업방법: 강의, 질의응답, 토론			교재, PPT자료, 발표 및 토론 : 부동산투자의 위험성에 토론 참여
제 2 주	1	-강의주제: 부동산투자 위험 -강의목표: 부동산투자의 위험의 개념과 척도를 이해한다 -강의내용: 투자의 위험, 척도, 수익 측정 -수업방법: 강의, 질의응답, 토론			교재, PPT자료,
	2	-강의주제: 위험과 수익의 상쇄관계 -강의목표: 위험과 수익의 상쇄관계를 이해한다 -강의내용: 위험에 대한 투자자의 태도, 위험과 수익의 상쇄관계 -수업방법: 강의, 질의응답, 토론			교재, PPT자료,
	3	-강의주제: 부동산투자 결정에서 위험처리 방법 -강의목표: 부동산투자 결정에서 위험처리 방법을 이해한다 -강의내용: 위험한 투자제외 방법, 보수적 예측 방법, 위험 조정할인을 사용, 강응도 분석 -수업방법: 강의, 질의응답, 토론			교재, PPT자료,
제 3 주	1	-강의주제: 체계적 위험과 비체계적 위험 및 자산배분이론 -강의목표: 부동산 투자의 위험 실체 분석을 방법을 습득한다 -강의내용: 증권특성과 베타계수, 위험자산과 무위험자산, 자산배분이론, 자본배분법, 자산3분법 -수업방법: 강의, 질의응답, 토론			교재, PPT자료,
	2	-강의주제: 포트폴리오 이론 -강의목표: 포트폴리 적용으로 과학적인 부동산투자의 이론과 기법을 습득한다			교재, PPT자료,

		-강의내용: 포트폴리오 이론고 유용성,위험변화,최적의 포트폴리오 선택 -수업방법: 강의, 질의응답, 토론	
	3	-강의주제: 자산가격의 결정이론 -강의목표: 부동산 투자의 실체를 분석하고, 자산가격결정이론 기법을 습득한다 -강의내용: 개념,CAPM의 가정,설명,확장,보완 및 문제점 -수업방법: 강의, 질의응답, 토론	교재, PPT자료,
제 4 주	1	-강의주제: 재정거래 가격결정이론 -강의목표: 재정거래 가격결정이론을 이해한다 -강의내용: 개념,모형설명,비교,분양공고 보는 방법 -수업방법: 강의, 질의응답, 토론	교재, PPT자료,
	2	-강의주제: 완전경쟁 시장의 효율성 -강의목표: 완전경쟁 시장의 효율성을 이해한다 -강의내용: 시장개념,종류,형태,특징 -수업방법: 강의, 질의응답, 토론	교재, PPT자료,
	3	-강의주제: 정보효율성에 따른 시장유형 -강의목표: 부동산 정보 효율성의실무지식을 습득하여 투자응용능력을 습득한다 -강의내용: 악성,악성,강성 효율적 시장,효율적 시장간의 관련성 -수업방법: 강의, 질의응답, 토론	교재, PPT자료, 발표 및 토론 : 부동산투자 수익성의 함정에 대하여 조별 토론을 실시한다(조별 3인씩 출석부 순서로 편성)
제 5 주	1	-강의주제: 부동산 투자 개념 -강의목표: 부동산의 투자개념을 습득한다 -강의내용: 부동산가치의 개념, 부동산의 특성, 부동산 가치와 가격 -수업방법: 강의, 질의응답, 토론	교재, PPT자료,
	2	-강의주제: 부동산투자 개념과 특징비교 -강의목표: 부동산의 투자의 개념과 특징을 비교 한다 -강의내용: 부동산 개념,특징 -수업방법: 강의, 질의응답, 토론	교재, PPT자료,
	3	-강의주제: 부동산 투자의 장점과 단점 -강의목표: 부동산 투자의 장점과 단점을 습득한다 -강의내용: 부동산 투자 장점,단점 -수업방법: 강의, 질의응답, 토론	교재, PPT자료, 부교재7장,
제 6 주	1	-강의주제: 부동산 투기 -강의목표: 부동산투기를 이해한다 -강의내용: 개념,발생원인,순기능,역기능, -수업방법: 강의, 질의응답, 토론	교재, PPT자료,
	2	-강의주제: 부동산투자자와 투기비교 -강의목표: 부동산투자자와 투기를 비교분석한다 -강의내용: 부동산 투자란,부동산 투기란,비교분석 -수업방법: 강의, 질의응답, 토론	교재, PPT자료, 발표 및 토론 : 부동산 투자의 수익성 계산방법의 한계에 대하여 조별 토론을 실시한다(조별 3인씩 출석부 순서로 편성)
	3	-강의주제: 부동산 간접투자상품 -강의목표: 부동산간접 투자의 개념을 습득한다 -강의내용: 투자방식,개념 및 배경 -수업방법: 강의, 질의응답, 토론	교재, PPT자료,
제 7 주	1	-강의주제: 부동산간접투자제도의 도입에 따른 기대효과와 과제 -강의목표: 부동산간접투자제도의 도입에 따른 기대효과와 과제를 습득한다 -강의내용: 기대효과, 향후 과제 -수업방법: 강의, 질의응답, 토론	교재, PPT자료,
	2	-강의주제: 부동산 간접투자의 유형과 관련 상품 -강의목표: 부동산 간접투자의 유형과 관련 상품에 대하여 이해한다 -강의내용: 유형, 부동산 간접투자상품 -수업방법: 강의, 질의응답, 토론	교재, PPT자료,
	3	-강의주제: 부동산투자의 결정과정 -강의목표: 부동산투자의 결정과정을 습득한다 -강의내용: 시장참여자,부동산투자 결정과정 -수업방법: 강의, 질의응답, 토론	교재, PPT자료,
제 8 주	1	중간고사	
	2	중간고사 문제풀이 및 질의응답	

	3	중간고사 문제풀이 및 질의응답	
제 9 주	1	-강의주제: 부동산투자에 따른 환경분석 -강의목표: 부동산투자에 따른 환경분석을 습득한다 -강의내용: 부동산투자결정시 고려사항, 부동산투자의 외부환경 분석 -수업방법: 강의, 질의응답, 토론	교재, PPT자료,
	2	-강의주제: 부동산투자의 결정 -강의목표: 부동산투자의 결정 요인을 습득한다 -강의내용: 부동산 투자수익률, 수익률 종류,요구수익률, 기대수익률,투자가치와 시장가치 -수업방법: 강의, 질의응답, 토론	교재, PPT자료,
	3	-강의주제: 화폐의 시간가치와 현금수지 측정 -강의목표: 화폐의 시간가치와 현금수지 측정방법을 습득한다 -강의내용: 현금수지,현금수지 측정 -수업방법: 강의, 질의응답, 토론	교재, PPT자료, <b>과제: 부동산투자의 위험성에 대한 컬럼작성하여 제출하기(12주차제출)</b> *과제물 -분량 5매 이내 -글씨포인트 11point -인터넷 이용시 모방율에 따라 감점 처리
제 10 주	1	-강의주제: 할인현금수지법 -강의목표:할인현금수지법을 습득한다  -강의내용: 개념,분석절차,순현재가법,내부수익률법,순현재가법과 내부수익률법의 비교,수익성 지수법 -수업방법: 강의, 질의응답, 토론	교재, PPT자료, 부교재11장,
	2	-강의주제: 어림셈법 -강의목표: 어림셈법을 습득한다 -강의내용: 개요,승수법,수익률법,어림셈법의 한계 -수업방법: 강의, 질의응답, 토론	교재, PPT자료,
	3	-강의주제: 비율분석법 -강의목표: 비율분석법을 습득한다 -강의내용: 대부비율,부채감당률,재무불이행률,총자산회전율,영업경비율,비율분석법의 한계 -수업방법: 강의, 질의응답, 토론	교재, PPT자료,
제 11 주	1	-강의주제: 기타 투자분석기법 -강의목표: 기타 부동산투자분석기법을 습득한다 -강의내용: 회계적 이익률법,회수기간법 -수업방법: 강의, 질의응답, 토론	교재, PPT자료,
	2	-강의주제: 부동산투자 위험 -강의목표: 부동산투자 위험에 대하여 습득한다 -강의내용: 부동산투자 위험개념,부동산투자 유형 -수업방법: 강의, 질의응답, 토론	교재, PPT자료,
	3	-강의주제: 부동산 투자 위험관리 -강의목표: 부동산 투자 위험관리를 습득한다 -강의내용: 위험관리의 개념과 목표,위험관리 방버 -수업방법: 강의, 질의응답, 토론	교재, PPT자료,
제 12 주	1	-강의주제: 부동산투자의 거시적 환경 및 부동산 투자의 미시적 환경 -강의목표: 부동산투자의 거시적 환경 및 부동산 투자의 미시적 환경을 습득한다 -강의내용: 지역적 요인, 개별적 요인 -수업방법: 강의, 질의응답, 토론	교재, PPT자료,
	2	-강의주제: 부동산 시장과 부동산투자 -강의목표: 부동산 시장과 부동산투자 분석과정을 습득한다 -강의내용: 부동산시장 개념,종류,특성과 기능,단기와 장기균형,효율성과 균형,부동산시장과 부동산투자 -수업방법: 강의, 질의응답, 토론	교재, PPT자료,  발표 및 토론 : 부동산투자 성공사례에 대하여 조별 토론을 실시한다(조별 3인씩 출석부 순서로 편성)
	3	-강의주제: 부동산경기 변동과 부동산 투자	교재, PPT자료,

		-강의목표: 부동산경기 변동과 부동산 투자분석과정을 습득한다 -강의내용: 경기변동의의,사이클,특징,국면,측정지표,부동산경기변동과 부동산투자 -수업방법: 강의, 질의응답, 토론	과제발표 및 토의				
제 13 주	1	-강의주제: 부동산금융과 투자 -강의목표: 부동산금융과 부동산 투자를 습득한다 -강의내용: 부동산금융 개요,금융환경과 부동산 투자 -수업방법: 강의, 질의응답, 토론	교재, PPT자료,				
	2	-강의주제: 부동산 정책과 부동산투자 -강의목표: 부동산 거래제한 관련 부동산 정책과 부동산 투자를 활용하는 분석과정을 습득한다 -강의내용: 부동산정책 개념과 분류, 정부실패,부동산정책 과정,변천과정,부동산정책과 부동산투자 -수업방법: 강의, 질의응답, 토론	교재, PPT자료,				
	3	-강의주제: 부동산조세와 부동산투자 -강의목표: 부동산규제강화와 완화인 부동산조세와 부동산투자와 관계를 습득한다 -강의내용: 조세개념과 분류,원칙,조세부담의 전가와 귀착,조세개념과 기능,분류,부동산조세와 부동산투자,감세효과 -수업방법: 강의, 질의응답, 토론	교재, PPT자료, <b>과제: 부동산투자분석기법을 작성하여 제출 (14주차 제출)</b> *과제물 -분량 5매 이내 -글씨포인트 11point -인터넷 이용시 모방율에 따라 감점 처리				
제 14 주	1	-강의주제: 부동산개발 및 토지투자이론 -강의목표: 부동산개발 및 토지투자이론 반영할 수 있는 부동산 개발 능력을 갖출다 -강의내용: 개발법류를,토지신개발,재개발사업,용도별 토지투자이론 -수업방법: 강의, 질의응답, 토론	교재, PPT자료,				
	2	-강의주제: 건축물 투자이론 -강의목표: 부동산 건축물투자를 이해하고 보고서 작성능력을 습득한다 -강의내용: 주거용,상업용과 업무용,공업용,기타 건물,단독,다가구,아파트,상업용,공장 -수업방법: 강의, 질의응답, 토론	교재, PPT자료,				
	3	-강의주제: 해외부동산투자이론 -강의목표: 해외부동산투자 과정을 이해하고 실제 부동산투자능력을 습득한다 -강의내용: 해외부동산시장,해외부동산투자,해외부동산투자의 위험과 전략 -수업방법: 강의, 질의응답, 토론	교재, PPT자료, 발표 및 토론 :부동산 투자 실패사례에 대하여 조별 토론을 실시한다(조별 3인씩 출석부 순서로 편성)				
제 15 주	1	기말고사					
	2	기말고사 문제풀이 및 질의응답					
	3	기말고사 문제풀이 및 질의응답					
5. 성적평가 방법							
	중간고사	기말고사	과제물	출결	기타	합계	비고
	30%	30%	15%	15%	10%	100 %	
6. 수업 진행 방법							
-강의							
7. 수업에 특별히 참고하여야 할 사항							
8. 문제해결 방법(실험·실습 등의 학습과정의 경우에 작성)							
9. 강의유형							
이론중심( ○ ), 토론, 세미나 중심( ), 실기 중심( ), 이론 및 토론,세미나 병행( ), 이론 및 실험,실습 병행( ), 이론 및 실기 병행( )							