

# 강의계획서

강좌명: 소자본 부동산 투자

강의시간: 2025년 9월 24일~ 2025년 12월 3일

매주 수요일 14:00~16:00

강사명: 조광범

## 강의목표

- 소액으로도 실행가능한 부동산 투자방법을 단계적으로 학습하여 누구나 안전하고 합리적인 투자 판단을 할 수 있도록 한다.
- 권리분석, 입지선정, 공적장부의 활용 등 필수 기초지식을 익히고 주거·상가·토지·공유지분 등 다양한 부동산 유형별 투자전략을 습득한다.
- 대출, 세금, 법률 등 투자 실행에 필요한 핵심지식을 종합적으로 이해하여 실제 적용 가능한 개인별 투자계획을 완성하고, 안정적인 수익과 장기적 자산형성을 목표로 건전하고 지속가능한 부동산 투자 문화를 확산한다.

## 주차별 세부계획

1주차	<b>-오리엔테이션 &amp; 시장상황</b> :강좌 개요의 이해, 2025년 시장 동향 파악 :소액투자의 정의·범위, 시세차익형 vs 임대수익형, 금리·정책·거래량·가격 동향 :나의 투자 가능 금액·대출 가능액 계산
2주차	<b>-입지·권리분석 기초 &amp; 공적장부</b> :입지 분석·권리분석의 기초 이해 :입지 3대 요소(인구·교통·생활편의), 등기부등본·건축물대장·토지이용계획서, 실거래가·공시지가 확인 :공적장부에서 위험 요소 표시
3주차	<b>-소형 아파트 투자</b> :소형 아파트의 특성·수익 구조 이해 :입지·평형·건축연도별 특징, 리모델링 포인트, 부산·경남·광역시 사례 :매물 분석표 작성 및 수익률 계산

4주차	<p><b>-빌라·오피스텔 투자</b>  :상품별 장단점·법적 유의점 이해  :빌라의 대항력·확정일자, 오피스텔의 관리비·공실 위험, 월세 시세 조사  :빌라·오피스텔 비교표 작성</p>
5주차	<p><b>-상가 투자</b>  :상가의 구조·임대수익 구조 이해  :업종의 지속성·환산보증금·권리금, 상가임대차보호법 핵심, 공실 위험 관리  :상가 투자 수익률 계산</p>
6주차	<p><b>-소액 토지① 기초와 권리분석</b>  :토지의 기본 개념·권리분석방법 습득  :토지 지목·용도지역, 지적도·토지이용계획확인서, 개발제한구역·거래허가구역  :토지 공적장부 분석</p>
7주차	<p><b>-소액 토지② 수익 구조와 사례</b>  :토지의 수익 모델·사례 이해  :개발·용도변경·인프라 확충, 투자 퇴로 설정  :토지 투자 시뮬레이션</p>
8주차	<p><b>-공유지분① 개념과 법적 구조</b>  :공유지분의 구조와 특징 이해  :민법 제264~272조, 공유지분의 장단점, 등기부에서 공유지분 판별법  :공유지분 등기부 실습</p>
9주차	<p><b>-공유지분② 수익 모델과 분쟁 예방</b>  :공유지분의 수익 구조·분쟁 예방 습득  :전체 매각·지분 매각·매각 협의, 분할청구소송, 특약  :공유지분 투자 시뮬레이션</p>
10주차	<p><b>-대출·세금·법률 &amp; 종합 마무리</b>  :대출·세금·법률 핵심 정리, 투자계획 완성  :LTV·DSR·대출 구조, 취득세·보유세·양도세, 주택·상가·토지·지분별 법률 핵심  :개인별 투자 계획서 작성 및 장기 포트폴리오 설계</p>