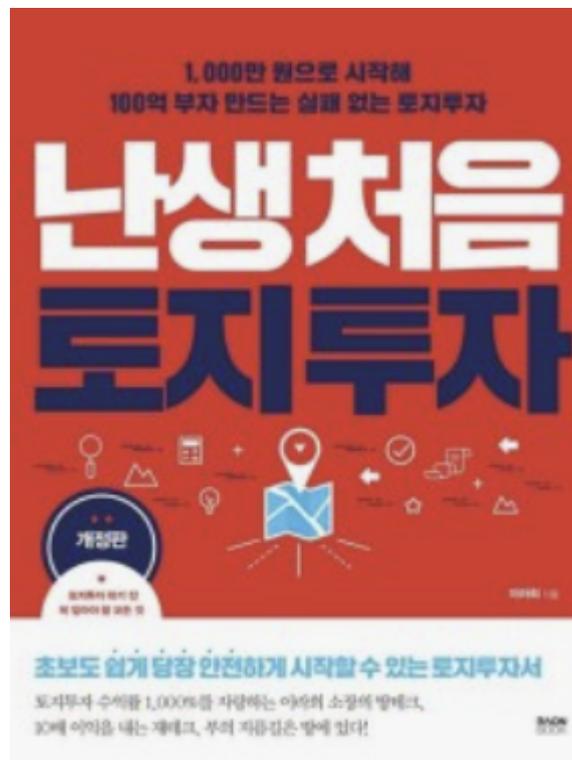


# 난생처음 토지투자

☑ 체크박스	<input type="checkbox"/>
↗ 장르	부동산
⌵ 출판사	RAON BOK
📅 읽은날짜	@2024년 6월 7일
⌵ 저자	이라희
☰ 태그	
⌵ 평점	별점♥♥♥
⌵ 1장르	부동산
⌵ 2주제	투자
# 숫자	86



지식카드.파일

[명문장, 표현력](#)

[내 꼭지 만들기 \(책쓰기 위한 과정\)](#)

[고농축의 삶을 살자 → 압축](#)

[summary](#)

[서문](#)

[행복한 노후 준비 실천 노하우 57](#)

[부자들이 돈만 생기면 땅을 사는 이유](#)

[그럼 왜 유독 토지는 어렵게 느껴지는 것일까? 76](#)

[Q. 미래를 읽는 힘, 투자감각 늘리는 법,  
부동산 고수로 거듭나는 방법은? 97~102 중요](#)

[토지의 투자감각을 높이는 특급 노하우](#)

[대표적인 실패사례를 알아보자. 123~](#)

[종자돈 시드머니가 없다면 133~](#)

[정부의 계획을 읽어라.](#)

[돈이 되는 지역을 잘 선별하고 찾아내는  
안목을 가지려면 어떤일을 해야 할까?](#)

[부동산 권리분석이란?](#)

[지방분권화 시대](#)

[ETC](#)

[Part 5.](#)

[에필로그](#)

---

## ▼ 지식카드.파일

### ▼ 파일

 [출력용](#)

 [독서감상문](#)

[파일업로드](#)

### ▼ 지식카드 링크

## ▼ 명문장, 표현력

### ▼ 어휘

분권화: 분산되는 것

분권이란 한자로는 나눌 분(分), 권세 권(權)으로 권한을 나눈다는 뜻이며, 지방분권은 중앙정부에 집중되어 있는 권한을 지방정부와 나누고, 그 권한을 지방 스스로 결정하는 것이다.

패러다임: 어떤 한 시대의 사람들의 견해나 사고

공실: 건물이 비어있는 상태

공시지가: 국가에서 공시하는 부동산 가격

공시가격: 주택은 공시가격

공시지가: 토지는 공시지가

우리는 마르지 않는 소득 파이프 라인을 꿈꾼다. 41

limited 리미티드 제한된, 한정된 리미티드 한정판

권리분석:

부동산 소유권이나 시용권에 문제가 있는지 확인하는 과정.

부동산에 흠이 있는지 없는지 조사하는 과정. 그래야 나중에 문제가 없다.

부동산 등기의 소유권을 살펴봐도 발견할 수 없는 흠을 발견하여 실제 거래가 이루어질때 나올수 있는 제반사를 예방하는 활동

### ▼ 표현력

•

### ▼ 명문장

•

### ▼ 카피문구 C

•

### ▼ 검색\_공부할 단어의 지식

- (검) 개별지분토지 137

▼ **AB CD** 책속의 책

•

▼ **내 꼭지 만들기 (책쓰기 위한 과정)**

▼ **내 관점으로 글쓰기**

관점템플릿

핵심 (키워드)	
요약	
내 의견 (키워드)	
내 해석	

▼ **글픽. 주제 도출하기 \_ 내글로 만들기, 나에게 질문하기Q**

•

▼ **서평에 쓸 와닿은 내용 3~5개 정도**

서평에 쓸 내용 3~5개 정도\_ 습작노트에 복붙

▼ **고농축의 삶을 살자 → 압축**

▼ **이 책에서 딱 하나만 기억할 것은 무엇인가?**

•

▼ **이 책을 읽고 알게 된 정보.**

•

▼ **느낀점을 적어보라**

▼ **적용하기**

•

---

## ▼ summary

### ▼ 🌟 키워드와 기억할 페이지 수

•

요점정리

42, 57, 62, 74, 79,

### ▼ 🌟 summary

•

•

[멘위로]

---

## ▼ 서문

- 초저금리 시대에 살고 있다 현금 1억원 이자 200만원이다, 여기서 세금 떼면 실 수령은 169만원이다 1억 은행에 넣어봤자 한달에 14만원 번다. 은행이자로 먹고 살았다던건 다 옛말이다. 지금은 잠시 맡겨둔다는 표현이 맞다. 20
- 자산을 크게 불리려면 토지.
- 돈의 가치는 떨어지고 물가는 계속 오르고 아파트 투자 길까지 막혔다.
- 토지 투자를 공부해 자산을 10배 이상 불려야 노후대책. 23~24
- 문맹보다 무서운 것이 부동산 맹이다. 이 신조어가 대한민국의 현실이다. 사실 40~50대까지는 겨우겨우 오늘날까지 살아왔지만 우리 아이들의 미래는 훨씬 암울하다. 토지는 무엇과도 대체불가능 하다. 27
- 토지 투자는 부자들의 부를 더 가속화했다.
- 땅만 있으면 컨테이너를 활용해 얼마든지 컨테이너를 활용해 건물주가 될 수 있다. 40
- 건물주가 되는 가장 손쉬운 방법은 내 땅 위에 내 건물을 짓는 것이다. 41
- 국유 재산인 국토를 개인에게 양도하는 나라는 몇 안되는데 대한민국이 거기에 포함 되어 있다. 중국은 개인 땅 소유권을 허락하지 않아서 대한민국을 부러워한다. 한국

에 땅을 사려고 한다. 우리나라 땅을 중국인에게 파는 것 자체가 잘못이다 라는 말은 맞다,. 대한 민국 땅을 당신은 왜 욕심내지 않는가?종잣돈을 불러라 . 45

- 상가를 지을 수 있고 미래 나만의 건물을 지을 수 있는 땅을 선점하라. 내 토지는 아무도 빼앗을 수 없으며 매년 가격 상승으로 어느 투자 상품보다 큰 수익을 가져다주며 토지 자체를 임대주거나 건축행위까지 하면 내 월급 몇 배의 임대소득까지 안겨줄 것이다. 47
- 노후 난민에서 벗어나 노후 행복을 넘어 은퇴 부자로 거듭나려면 일찍 부터 토지 투자에 눈 떠야 한다. 52

## ▼ 행복한 노후 준비 실천 노하우 57

- 1.토지적금을 든다
  - 2.역발상 토지투자를 이해한다 (토지 -> 상가-> 아파트)
  3. 꾸준한 토지 투자로 목돈을 안정적으로 불린다.
  - 4.상가는 미리 매입하지 말고 은퇴 시점에 맞추어 매입한다.
  - 5.자녀에게 줄 상속자산으로 현금이 아닌 토지를 물려준다.
  - 6.임대소득으로 은퇴 후에도 며느리, 사위에게 용돈을 준다.
- 현직에 있는 동안 월급을 최소 10배로 불러 놓아라. 62

## ▼ 부자들이 돈만 생기면 땅을 사는 이유

입지 자체가 명당이 되면 가치가 상승하기 때문이다.

주변에 일어날 개발 이슈를 읽어 좋은 입지를 미리 선점하면 큰 시세 차익을 얻을수 있다. 목 좋은 자리 선점 싸움이라고 할 수 있다.

토지는 위치가 가치이며, 그 위치 사용 대가를 돈으로 지불하는 것이 임대료다. 부지런히 발품을 팔아 좋은 자리를 선점 했다면 지가 상승이라는 큰 선물로 보답받는 것이다. 71

... mt. 입지보는 눈을 키워야 한다.

- 부자들은 불에 타는 상품에는 절대 투자 하지 않는다. 토지는 영원불멸하다.
- 토지는 그 무엇으로도 대체 불가능해서 최고 희소가치를 인정받는다. 73
- 토지는 지가 상승으로 인한 소유이익과 토지 사용을 허락해 얻는 이용이익 2가지, 복합이익을 안겨준다. 74

## 요점. 74

돈 되는 토지의 성질

1. 자리를 선점하는 것이므로 아무도 빼앗을 수 없다
2. 생산 불가능해 최고의 희소가치가 있다.
3. 절대로 소멸되지 않는 영원불멸의 상품이므로 돈이 될 수 밖에 없다.
4. 그 무엇으로도 대체 불가능하다.
5. 수평, 공중, 지하 모든 공간에 대한 권리를 가지며 지대를 받을 수 있다.

토지 투자가 어렵다는 편견에서 벗어나라. 자본증식의 맛을 봐야 ㅋㅋㅋㅋㅋ 76

내생각. 그런 기회가 있었으면,.공부하면 생길까? 눈에 보일까? ㅋㅋㅋ

토지 투자 어렵지 않다. 몰라서 어려운 거다.

## ▼ 그럼 왜 유독 토지는 어렵게 느껴지는 것일까 ? 76

### 1. 쉬운 토지 투자 지침서가 없다.

**어려운 토지 관련 용어들이 토지 투자를 어렵게 만든다.**

생. 그럼 용어에 대한 낯설음을 뛰어넘자. 어차피 어떤 분야든 처음에 부딪히는게 용어잖아. 시간만이 해결해준다. 용어는...

그러니 용어는 용어로 받아들이고 절대로 어렵게 생각하지 말고 가볍게 쓱쓱 넘기면서 자주 익히는 방법으로 접근하고, 부동산과 경제 흐름등등 숲을 보자. 나무를 보려고 하면 지치고 공부 못한다. 특히 생소한 부동산은 , '

간호조무사 공부할 때 생각하자. 그때는 뭘 알았냐?그때도 처음 공부할 때라 모든게 외계어로 들렸는데 현재는 아니잖아.

할 수 있다. 전문가 될 수 있다. 공부하면 된다. 별거 아니다. 쉽다. 왜냐구? 서채은은 머리가 좋다. 똑똑하다. 그리고 하나님께서 깨닫게 해주신다고 약속하셨다. 그러니까 그냥하자.

### 2. 진짜 토지 전문가가 부족하다.

과거처럼 지역 내 토지만 거래하던 때에는 상관 없었지만 지금은 전국 토지 동향을 읽을 수 있어야 한다. 현재 전국 토지를 꿰는 전문가는 부족하다. 자신의 전문분야만 다루다 보니 자신의 투자만 정답인 것처럼 말한다, 그래서 일반인들은 이말도 맞고 저 말도 맞는 것 같아서 어디에 투자하는 것이 정답인지 혼돈에 빠질수 밖에 없다. 77

### 3. 내게 맞는 맞춤형 토지 투자 원칙을 배울 곳이 없다.

소액투자는 맞춤형으로 안내해줄 곳이 없고 건설턴트들이 소액은 귀찮아 하며 거절하는 것이 현실이다. 그러다 보니 투자자들은 대충 던지는 투기식 투자를 하게 된다. 토지 투자는 안정적인 투자여야지 절대로 투기식 투자가 되면 안된다.

토지 투자에는 돈이 되는 일정 패턴과 원리가 있기 때문에 이 워널들을 터득하면 세상에서 가장 쉬운 것이 토지투자다.

어려운 용어와 공법으로 토지에 접근해 더 어렵게 느껴지는 것이다. 77

생. 그럼 이 원리와 패턴이 무엇인지 알고 익히면 되겠다.

### 요점. 79

#### 토지투자 대박 가이드

1. 투자할 지역의 정보와 환경을 충분히 조사한다.
2. 묵묵히 결과를 기다린다.
3. 투자하 곳에 애정과 관심을 기울인다.
4. 되팔고 나오는 시기도 중요하다.

## ▼ Q. 미래를 읽는 힘, 투자감각 늘리는 법, 부동산 고수로 거듭나는 방법은? 97~102 중 요

#### 1. 아침 6시 정각 뉴스 브리핑은 꼭 들어라.

6시에는 그날 중심 뉴스만 정리되어 방송한다. '친절한 경제'는 최고 이슈인 경제 이야기를 풀어주므로 어려운 경제 허상을 이해하는 데 큰 도움이 된다. 처음에는 잘 못느낄수도 있지만 꾸준히 쌓이면 경제와 부동산을 꿰뚫게 된다. 뉴스 시청량을 늘려라

#### 2. 네이버 모바일로 종이 신문보기

메인화면 맨 아래의 '신문보기' 클릭하면 경제신문과 일간지가 종이신문 그대로 정리되어 올라간다. 공짜로 보는 종이신문이다. 짬짬히 볼 수 잇는 장점

무조건 제목을 읽는다.

중요기사는 내용까지 정독한다.

매일경제신문, 한국경제신문은 무조건 읽고 추가로 일간지 2개를 선택해서 읽어라. 99

#### 3. 종이신문을 읽어라

인터넷 신문보다 종이신문으로 보면 이미지를 뇌속에 저장하는 힘이 훨씬 강하다.

신문사별로 강조하는 기사가 있다. 반드시 기억하라 중요한 내용이다.

훗날 부동산 흐름을 읽는데 큰 도움이 된다.

칼럼, 오피니언, 사설을 읽어라. 신문사마다 기사는 비슷하지만 시민, 리더들의 리얼한 생각이 들어있어 동전 앞뒷면 같은 각자의 생각을 정확히 파악할 수 있다. 이 부분을 꾸준히 접하다 보면 훗날 예정이거나 진행중인 정부 정책 중 될 정책과 안될 정책을 스스로 판독할 수 있다 부동산 투자 고수가 되는 데 매우 중요한 대목이다, 100

mt. 무조건 경제신문과 칼럼, 오피니언 등을 매일 구독해서 읽고 세상 돌아가는 흐름을 알아야 부동산과 제테크를 할 수 있구나!!!!

신문부터 매일 봐야 할듯 한대....

#### **4. 광고도 읽어라. 대로는 광고도 돈이 되어 돌아온다.**

트렌드를 읽어낼 수 있기 때문이다. 먹히는 멘트로 가득한 광고 미는 상품은 소비자의 니즈를 읽는 힘이다,

토지 투자를 한마디로 정리하면 " 니즈를 먼저 읽고 답을 풀고 선점하고 수요자가 모릴 때 팔고 나오라" 고 말할 수 있다. 이말을 벌써 해석할 수 있다면 부동산 고수 기질이 있는 것이다.

#### **5. 관심이 없더라도 신문 부동산 광고를 읽고 넘어가라.**

매일 반복되는 습관을 지속하는 꾸준함은 오늘날 필자를 토지 투자왕으로 만들어 주었다. 부자는 하기 싫은 일을 반복해 탄생했다는 것을 명심하라.

"신문"

부동산과 뗄수 없는 것이 자본 공부다. 부자가 되려면 돈 공부는 기본이면 경제를 이해하면 부동산을 빨리 이해할 수 있다. 돈과 경제의 흐름을 이해하면 부동산 감각은 덤이다, '정보 수집광' 이 되어라, 그 정보들이 쌓이면 엄청난 무기가 된다.

커피 한 잔이 6~7천원인 시대다., 한 달에 커피 2잔 덜 마시고 신문에 투자해 인생이 바뀌었다면 무조건 해야 하는 것 아닌가? 실천하는 당신에게 갈 선물은 바로 '꽃핀 자본' 일 것이다. 널린 뉴스와 신문으로 토지 투자 감각을 키워 부동산 고수로 거듭나라.



mt. 당장 경제신문부터 구독해야 할 것 같다.

점심 시간에 보던지, 퇴근후에 30분 , 하루에 1시간 정도 대충 훑어서 요약만 읽고, 쉬는날 칼럼 필사하고.. 하나님 어떡해요? 도와주세요.. 신청했다가 또 안하면 어떡하죠? 도와주세요...

요점. 102

1. 통찰력 키우기
2. 트렌드 놓치지 않기
3. 정부의 의도 판독하기
4. 변화 시그널 읽기

## ▼ 토지의 투자감각을 높이는 특급 노하우

### 1. 도시의 과거를 연구하라 .

토지투자는 현재의 모습을 보고 투자하는 것이 아니다. 현재의 모습에 집중하면 반드시 리스크가 발생한다. 미래 가치를 판독하여 한다. 115

예)

지금 투자하려는 지역의 도심팽창이 예상되는데 미래 모습이 도저히 그려지지 않는다면 서울의 과거를 돌아보라.

과거 논밭인던 강남의 모습을 아는 이들은 현재 눈앞에 보이는 투자지가 논밭이더라도 그 위에 도시가 만들어지는 과정을 스스로 그릴 줄 알아야 한다. 116

어느 지역을 가든 당신이 보는 그 지역의 과거 모습에 궁금증을 가져라. 과거부터 현재까지 변화된 모습을 연구하다 보면 소, 돼지를 키우는, 지독한 냄새나는 곳이라도 어떤 개발 양념이 버무려지느냐에 따라 달라질 미래 모습을 그려낼 수 있다. 이렇듯 도시의 과거를 연구하면 남다른 토지 투자 감각을 갖게 된다. 116

### 토지일기 써라 예) 118

토지투자는 물건 자체의 권리분석이 아니라 지역 전체에 어떤 영향으로 지가 상승이 일어날지를 그려내는 것이 중요하다 119

빈 땅에 주변 여건에 맞게 어떤 건물을 지으면 좋을지 상상의 나라를 펴면서 머릿속에 건물 짓기 연습을 하는 것이다. 119

part4. 토지 투자 이렇게 하면 실패한다 123~

첫 토지투자는 정석을 지켜야 한다.

## ▼ 대표적인 실패사례를 알아보자. 123~

1. 분수를 안 지키고 대박만 좇는 투자자

2,싼 맛에 싼땅만 산다.

앞으로는 비싸도 좋은 물건을 사라, 토시시세는 그냥 결정되는 것이 아니다. 싼 땅에 현혹되지 말고 언제나 환금성이 있고 문제가 없는 땅을 제값 주고 사라, 개발 이슈가 있다면 매입가격보다 반드시 더 오를 것이다. 125

내가 거주하는 지역에 개발 이슈가 있어 지가가 오르고 있다면 내 지역을 물건을 선택해도 되지만 그렇지 않다면 내가 사는 지역에서 벗어나 돈이 될 땅을 선점해야 된다,

K.W: 입지가 좋아야 하고 개발이슈를 읽어내야 한다 그러려면 경제흐름 알아야 하는데 부동산 공부와 경제신문을 꾸준히 읽어야 한다, 이게 답

### 3. 기다리지 못하고 성급히 팔아버린다.

토지는 기다릴수록 더 큰 수익을 낸다.

### 4. 땅은 현재 모습으로 접근하면 실패하기 십상이다.

모양보다 입지에 집중해야 한다. 무엇을 하기에 적합한 입지인지 용도와 개발 가능 여부만 판단하라. 현재 모습이 아니라 미래의 쓰임새와 활용가치가 돈을 만들어준다. 127

대한민국에 돈 될 땅은 많다. 기회는 항상 있다. 리스크를 피하는 것도 매우 중요하다. 127.

## 요점 128

1. 분수를 지키고 대박만 쫓지 마라
2. 비싸도 좋은 물건을 사라
3. 내 거주지에서 멀더라도 돈 될 곳에 투자하라
4. 한 개인 땅에만 올인하지 마라
5. 조급증을 버리고 오를 때까지 묵묵히 기다려라
6. 500평 미만 규모가 좋다
7. 땅의 모양보다 입지에 집중하라.

## ▼ 종자돈 시드머니가 없다면 133~

- 첫 투자 종자돈 규모에 연연하지 말고 무조건 시도하라.
- 1억원이 없어서 포기하지 말고 작은 땅이라도 개수로 승부해라.
- 소액으로 토지 투자, 건축행위를 한 것이 아니므로 보유하다가 팔면 그만이다.
- 1억원이 없어 매번 기회를 포기하기 보다, 1천만원씩 토지 등기 10개를 만들어라. 자본력이 약한 이들이 100억 부자가 될 현명한 방법이다. 134
- 토지투자는 자꾸 시도하여 초보 딱지를 뗄 수 있고 달인으로 거듭날 수 있다. 목돈을 넣어두고 초조하게 기다리기 보다 소액 지분토지를 매입해 없는 돈으로 생각하고 지

내다가 뜻하지 않은 기쁜 소식을 맞는 것이 훨씬 현명하다.

- 분산투자:
- 돈 되는 입지마다 분산 투자해 대박 날 기회를 여러 곳에 분산시켜 놓는 것
- 지분투자:
- 자본이 부족한 사람들끼리 자기 자본금 만큼 지분률로 토지를 매입할 수 있다.
- 지분으로 토지를 매입,
- 지분투자는 평생 바라볼수 밖에 없던, 돈 되는 입지에 나도 지주가 될 시회를 부여받는 특권이다. 200평 땅을 통째 못 사 포기하다가 보다, 1,000~3,000만원 돈 되는 입지마다 지주가 되어라. 훗날 몇 배의 자산가치로 불어나 있을지 아무도 모른다. 그렇게 10개 이상 토지를 매입해라. 139

### 대한민국 국토개발은 멈추지 않는다.

- 서울에서 부산까지 가는데 6시간 걸렸는데 지금은 2시간이면 간다. 도로,철도, 전철 등 전국 도로망은 그물망처럼 촘촘해지고 있다. 더 나은 대한 민국 국토공간 구성 연구는 지속될 것이다.
- 우리가 납부하는 세금 중 많은 액수가 매년 토지 위에 지속적으로 사용될 것이다.
- 우리는 정부가 손대는 그곳, 예산을 쏟아붓는 그곳에 집중해야 한다. 152, 요점 155

## ▼ 정부의 계획을 읽어라.

1. 국토종합개발계획 속에 돈이 숨어 있다.
2. 정부는 전국 균형발전과 인구 지방 유도가 목표다
3. 수도권 위주 개발이 지방 균형발전으로 바뀌었다.
4. 우리나라 국토개발의 시급성과 우선 순위는 중국과 가까운 서해안 라인으로 변화 되었다.
5. 2년 남은 국토종합개발계획은 토지 투자 전성기를 부른다.
6. 지금은 '최고 수익률 + 환급성 보장'까지 토지 투자 황금기가

투자할 지역 선정 했다면, 그 지역 분석 하는 방법 <중요>

## ▼ 돈이 되는 지역을 잘 선별하고 찾아내는 안목을 가지려면 어떤일을 해야 할까?

## 1. 개발계획도를 확보하라.

대한민국'국토종합개발계획도'와 개발 이슈가 있는 '지자체 개발계획도'를 확보하라.

(더 멀리 보았을때 비전 있는 지역)

지금 어딘가 땅을 사 수익률을 올리려고 한다면 그 개발계획부터 확보해야 한다. 따라서 전국적으로 큰 그림을 그리는 데 도움이 되는 '국토종합개발계획도'와 투자하려고 설정한 '지자체의 미래 계획을 읽을 수 있는 개발계획도'를 확보해야 한다. 161

## 2. 투자 기역으로 선정한 지자체에 관심을 가져야 한다.

그 지역을 꿰 뚫는 고수가 되어야 한다. 관심을 가지면 보이지 않던 많은 개발정보들이 보이기 시작한다. 162

그 지역 관련 뉴스를 차곡차곡 스크랩한다.

우물안의 개구리로는 수익률이 보장될 물건을 알아보는 안목을 갖기 어렵다.

인터넷 검색 틀에 EX) 서산, 당진, 지역명을 적어 뜨는 일일 기사를 무조건 읽어라. 예를 들어 ~ 공원을 만들겠다. ~ 도로확장 보상 협상중이다. ~지역에 체육관 만들겠다 등 작은 뉴스 기사지만 지자체가 계획 중인 대형 사업 준비의 신호들을 읽을 수 있다. 어플을 다운받아 수시로 보는것이 좋은 방법이다. 지자체가 운영하는 블로그도 즐겨찾기 해 놓고 매일 보길 권한다. 164 사진

## 3. 지역 개발 계획도를 분석해 개발 방향을 읽어라

실선은 현재 도로교통망, 점선은 확장 또는 신설 예정인 도로 교통망이다.

예정 교통망을 보면 신규개발 예정입지를 알 수 있다. 예정지역을 지속적으로 주시하라. 예정 지역은 특정 사업을 진행할 뜻이 있는 '입지'임을 명심하라. 이제 착공 타이밍을 기다려라. 입지를 분석하고 대기하다가 물건을 낚아채라. 162~163

## 4. 도시 기본계획을 확보하라.

그 도시를 어떻게 키우려고 하는지, 무슨 의도인지. 어느방향 (동서남북) 의 개발인지. 시기를 파악해야 한다. 163, 요점 166

지방분권화 시대를 이해해야만 토지 투자에서 수익률 강자가 될 수 있다. 167

안녕하세요! 부동산 권리분석에 대해 자세히 설명드리겠습니다.

## ▼ 부동산 권리분석이란?

 부동산 경매에서 권리분석은 매우 중요한 과정입니다.

권리분석은 경매로 구매한 부동산에 남아있는 권리(전세권, 임차권, 담보물권 등)를 확인하는 것을 말한다.

부동산 소유권이나 시용권에 문제가 없는지 확인하는 과정.

부동산에 흠이 있는지 없는지 조사하는 과정. 그래야 나중에 문제가 없다.

부동산 등기의 소유권을 살펴봐도 발견할 수 없는 흠을 발견하여 실제 거래가 이루어질 때 나올 수 있는 제반사를 예방하는 활동

### 부동산 권리분석

## 왜 권리분석이 중요할까요?

1. 권리분석을 통해 낙찰자가 인수해야 할 부담을 확인할 수 있습니다.
2. 권리분석을 하지 않으면 비싸게 부동산을 인수하거나 문제가 발생할 수 있습니다.
3. 권리분석과 함께 물건 분석(현황, 주변 환경, 거래가격 등)도 중요해요. 이를 통해 적정한 가격에 낙찰받을 수 있습니다.

## 권리분석 과정은 어떻게 진행될까요?

1. 등기부등본을 확인하여 부동산에 남아있는 권리(전세권, 임차권, 담보물권 등)를 파악합니다.
2. 예상배당표를 제공받아 낙찰자가 인수해야 할 금액을 확인합니다.
3. 매각불허가 여부, 경매취하 가능성 등을 분석합니다.

추가 정보: 경매 참여 시 주의사항

🔍 경매 참여 전 반드시 권리분석과 물건분석을 꼼꼼히 해야 합니다.

적정한 가격에 낙찰받기 위해서는 시장가치 분석도 필요해요.

낙찰 후에는 명도(집비우기) 절차도 잘 진행되어야 합니다.

토지 투자 어렵지 않다. 몰라서 어려운 거다. 공부하면 쉽다.

토지 투자에는 '돈 되는 일정 패턴과 원리가 있다' 이 책이 알려 줄 것이다. 77

## ▼ 지방분권화 시대

- 지방분권화 시대의 의미를 더 이상 간과하면 안 된다. 정부는 수도권 과밀화를 억제하려는 목적으로 수도권 접근성을 쉽게 만들어 지방 주거기 이동을 지원하고 있다. 지방분권화 시대는 지방 땅값 폭등을 의미한다. 돈 되는 땅은 지방에 있다. 지방 분권화를 제대로 이해해야 한다. 170

... 아.. 가평..

## ▼ ETC

- 토지 투자는 타이밍이 생명이며, 성패를 좌우한다.

... 솔직히 읽어봐도 잘 이해가 안간다. 타이밍을 잡는 비결을 알려주는 내용이다. 페이지수만 잘 마킹해 놓자. 173~178

## ▼ Part 5.

### 토지의 기본 이해하기

- 부동산의 사전적 정의는 토지 및 토지위의 정착물이다.
- 많은 이들이 권리분석을 어려워 한다. 토지 권리분석 안목을 키우면 건물 권리분석 능력이저절로 생긴다. 토지를 '바닥, 공간, 원자재'로 이해하라. '모든 생산활동의 근간이며 건축물의 터전' 임을 각인시켜라. 모든 건축물의 가장 중요한 재료가 토지다. 184

... 토지를 먼저 알아야 건물도 쉽게 느껴진다는 건가?

- 토지의 수는 한 필지, 두 필지, 세 필지로 표현한다. 거래시 해당 필지 평수를 알고 싶다면 각서류를 떼어 확인하라 186
- 스마트폰을 활용한 토지이용규제정보서비스 198 해당 지번을 어플에 입력하면 토지 정보, 현황을 확인할 수 있다. 이런 기본적인 내용만 알아도 사기당할 염려가 없고 전문가들만 가능할 것 같던 토지 권리분석이 가능해진다.

### 토지 투자 권리분석의 기초\_ 투자의 3요소 209~213

- 투자의 3대 요소: 수익성, 안정성, 환금성  
수익성: 처음부터 돈이 될 땅을 사라  
안정성: 원금이 떨어질 일이 없는 땅을 사라.  
환금성: 사람이 몰려올 곳에, 건축행위에 문제가 없는 땅을 사라. 213

## 1. 돈이 될 토지인가

- 토지투자 초보자들 무조건 싼 땅만 찾으면 독이 될 수 있다. 211

## 2, 앞으로 토지가 많이 쓰일 지역인가?

- 한적한 농촌 한 필지를 샀다. 그런데 주변에 놓고 있는 다른 농지도 많았다. 그곳은 농지외에 달리 쓰일 일이 없을 것 같다. 이런 경우, 내 땅을 과연 누가 사가려고 할까?
- 똑같은 한적한 농촌 땅이지만 대기업이 이전한다면 시골 농지들은 도시지역 주거지, 상업지 등으로 쓰이기 시작한다. 이 경우, 수익성, 안정성, 환금성 모두 보장 된다. 이렇듯 내 땅이 쓰일 여부를 판단하면 된다. 211

## 229 핵심정리

'용도지역을 이해하면 토지 투자 성공확률이 높다.

1. 용도지역은 토지 계급장과 같다.
2. 진정한 가치 판단은 용도지역에서 나온다
3. 용도지역에 따라 건축행위 제한과 건폐율, 용적률이 달라진다.
4. 용도지역에 따라 5~10배 까지 가격차가 나기도 한다.
5. 관리지역 땅은 비싼 대신 ㄴ 환금성과 건축행위 면에서 유리하므로 투자자들이 가장 선호하는 용도지역이다.

## 이런 입지를 선점하라 243

- 대기업옆에만 투자해도 망하지 않는다.
- 신규 산업단지 진입로 입지를 선점하라
- 역세권은 소액 지분 땅이라도 사놔라
- 신공항과 신항만 발표는 대규모 개발을 예고한다.
- 관광벨트를 주목하라.
- 중요성과 시급성이 높은 교통망 신설, 확충 지역을 주목하라.
- 신도시 진입로 주변에 상가를 건축할 땅을 선점하라.

## ▼ 에필로그

- 토지투자는 지나간 지식에 새로운 정보가 입력될 때 비로소 수익률이라는 돈으로 되 돌아 온다. 304

- 부자의 생각과 마인드를 끊임없이 채워라. 부자는 긍정적인 사람이다. 부자 마인드를 가지고 있는 사람은 질문부터 다르다. 그들의 언어에는 부정적인 단어가 없다. 전문가의 의견을 듣고 딱 한마디 한다. 바로 '어떻게 하면 됩니까?' 이다. 반대로 부정적인 사람은 이렇게 말한다. " 이 개발 계획이 정말 되는것 맞나요?" 부자의 언어를 사용하라.
- 토지 투자에 애정과 관심을 지속하라.
- 목표를 게을리 하지 말라. 기필코 내 땅을 가지고야 말겠다는 굳은 의지. 땅을 사고 건축비를 마련한 뒤 내 땅위에건물을 올리는 것을 미션으로 정하라.

... 시각장애인 타운을 짓고 1.2층에 교회를 지을 것이다. 솔직히 부동산 많이 어렵고 개념도 없지만, 경제 공부해야 돈을 벌 수 있을 것 같아서 시작했다. 이해가 되는 날이 빨리 왔으면 좋겠다.

[맨위로]