

2022 최신 개정판



뉴엠 주택관리사

입문서

1차 회계원리

뉴엠 주택관리사 시험연구소
곽기한



입문 수험생을 위한 학습필독서
초보 수험생을 위한 용어정리 수록

뉴엠주택관리사



본 교재 인강
기초 이론



2022 최신개정
기초강의 무료

뉴엠 주택관리사

시험제도안내

1. 주택관리사보 자격시험의 시행

- ① 시행 및 주관 : 국토교통부장관
- ② 시행기관 : 한국산업인력공단

2. 주택관리사보 시험 응시자격

- ① 연령, 학력, 경력, 성별, 지역 등에는 제한을 두지 않는다.
단, 제1차 시험 및 제2차 시험의 시행일을 기준으로 결격사유에 해당하는 자와 부정행위를 한 자로서 당해 시험시행일로부터 5년이 경과되지 아니한 자는 응시불가[공동주택관리법 시행령 제74조 제7항]
- ② 결격사유
 - 피성년후견인 또는 피한정후견인
 - 파산선고를 받은 사람으로서 복권되지 아니한 사람
 - 금고 이상의 실형을 선고받고 그 집행이 끝나거나(집행이 끝난 것으로 보는 경우를 포함한다) 집행이 면제된 날부터 2년이 지나지 아니한 사람
 - 금고 이상의 형의 집행유예선고를 받고 그 유예기간 중에 있는 사람
 - 주택관리사 등의 자격이 취소된 후 3년이 지나지 아니한 사람

3. 시험과목(공동주택관리법 시행령 제74조)

(1) 제1차 시험(객관식 5지 택일형)

- ① 민법(총칙, 물권, 채권 중 총칙 · 계약총칙 · 매매 · 임대차 · 도급 · 위임 · 부당이득 · 불법행위)
- ② 회계원리
- ③ 공동주택시설개론(목구조 · 특수구조를 제외한 일반건축구조와 철골구조, 홈네트워킹을 포함한 건축설비개론 및 장기수선계획 수립 등을 위한 건축적산을 포함한다)

(2) 제2차 시험(객관식 5지 택일형 및 주관식)

- ① 주택관리 관계법규 : 다음의 법률 중 주택관리에 관련되는 규정
주택법, 공동주택관리법, 민간임대주택에 관한 특별법, 공공주택 특별법, 건축법, 소방기본법, 화재예방 소방시설 설치 · 유지 및 안전관리에 관한 법률, 승강기 안전관리법, 전기사업법, 시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법, 도시 및 주거환경정비법, 도시재정비 촉진을 위한 특별법, 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률



② 공동주택관리실무

시설관리, 환경관리, 공동주택회계관리, 입주자관리, 공동주거관리이론, 대외업무, 사무·인사관리, 안전·방재관리 및 리모델링, 공동주택 하자관리(보수공사를 포함한다) 등

※ 시험 시간

구 분	교 시	시험과목	입실완료	시험시간	문항수
제1차 시험	1교시	① 회계원리 ② 공동주택 시설개론	9 : 00	9 : 30~11 : 10 (100분)	과목별 40문항 (80문항)
	휴식시간 11 : 10~11 : 40(30분)				
	2교시	민법	11 : 30	11 : 40~12 : 30 (50분)	과목별 40문항
제2차 시험	1교시	① 주택관리 관계법규 ② 공동주택 관리실무	9 : 00	9 : 30~11 : 10 (100분)	과목별 40문항 (객관식 24문항, 주관식 16문항 (총 80문항))
<p>○ 시험과 관련하여 법률·회계처리기준 등을 적용하여 정답을 구하여야 하는 문제는 시험시행 일 현재 시행 중인 법령 등을 적용하여 정답을 구하여 함</p> <p>○ 회계처리 등과 관련된 시험문제는 한국채택국제회계기준(K-IFRS)을 적용하여 출제</p>					

4. 시험방법

(1) 주택관리사보 자격시험

- ① 주택관리사보 자격시험은 제1차 시험 및 제2차 시험으로 구분하여 시행한다.
- ② 제1차 시험은 선택형을 원칙으로 하되, 주관식 단답형 또는 기입형을 가미할 수 있다.
- ③ 제2차 시험은 논문형을 원칙으로 하되, 주관식 단답형 또는 기입형을 가미할 수 있다. 다만, 국토교통부장관이 필요하다고 인정하는 경우에는 주택관리사보 시험위원회의 의결을 거쳐 위 ②에 따른 방법으로 실시할 수 있다.
- ④ 제2차 시험은 제1차 시험에 합격한 사람에 대하여 실시한다.
- ⑤ 제1차 시험에 합격한 사람에 대해서는 다음 회의 시험에 한정하여 제1차 시험을 면제한다. 다만, 다음 회의 제1차 시험의 시행일을 기준으로 결격사유에 해당하는 사람에 대해서는 면제하지 아니한다.

(2) 합격자의 결정

- ① 주택관리사보 자격시험 제1차 시험은 매 과목 100점을 만점으로 하여 매 과목 40점 이상이고 전 과목 평균 60점 이상 득점한 사람을 합격자로 한다.
- ② 제2차 시험은 매 과목 100점을 만점으로 하여 매 과목 40점 이상이고 전 과목 평균 60점 이상 득점한 사람중에서 국토부장관이 정한 선발예정 인원 범위에서 합격자 결정점수 이상을 얻은 사람으로서 전과목 총득점의 고득점자 순으로 합격자를 결정한다.

5. 시험의 시행 · 공고

- ① 주택관리사보 자격시험은 매년 1회 시행한다. 다만, 국토교통부장관은 시험을 실시하기 어려운 부득이한 사정이 있는 경우에는 그 해의 시험을 실시하지 아니할 수 있다.
- ② 국토교통부장관은 주택관리사보 자격시험을 시행하려는 경우에는 시험일시 · 시험장소 · 시험방법 및 합격기준의 결정 등 시험시행에 필요한 사항을 시험시행일 90일 전까지 일간신문에 공고하여야 한다.

6. 시험부정행위자에 대한 제재

주택관리사보 자격시험에서 부정한 행위를 한 응시자에 대해서는 그 시험을 무효로 하고, 해당 시험 시행일부턴 5년간 시험응시자격을 정지한다.

7. 시험위원회의 구성

주택관리사보 자격시험을 시행하기 위하여 주택관리사보 자격시험의 시행을 위탁받은 「한국산업인력공단법」에 따른 한국산업인력공단에 시험위원회를 둔다.

8. 주택관리사 등(관리소장)의 업무

- ① 입주자대표회의에서 의결하는 다음의 업무
 - ㉠ 공동주택의 운영 · 관리 · 유지 · 보수 · 교체 · 개량
 - ㉡ 가목의 업무를 집행하기 위한 관리비 · 장기수선충당금이나 그 밖의 경비의 청구 · 수령 · 지출 및 그 금원을 관리하는 업무
- ② 하자의 발견 및 하자보수의 청구, 장기수선계획의 조정, 시설물 안전관리계획의 수립 및 건축물의 안전점검에 관한 업무. 다만, 비용지출을 수반하는 사항에 대하여는 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 한다.
- ③ 관리사무소 업무의 지휘 · 총괄
- ④ 그 밖에 공동주택관리에 관하여 국토교통부령으로 정하는 업무

9. 의무관리대상 공동주택

- ① 300세대 이상의 공동주택
- ② 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택
- ③ 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식을 포함한다)의 공동주택
- ④ 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물
- ⑤ 의무관리대상 전환 공동주택



10. 주택관리사 등의 채용의무

의무관리대상 공동주택을 관리하는 입주자대표회의 또는 주택관리업자 등은 주택관리사 등을 해당 공동주택의 관리사무소장으로 배치하여야 한다.

- ① 500세대 미만의 공동주택 : 주택관리사 또는 주택관리사(보)
- ② 500세대 이상의 공동주택 : 주택관리사

11. 시험현황

구 분	시 험 일	응시인원(명)	합격인원(명)	합격률(%)	
제 1 회	1990. 3. 11	34,045	2,348	6.90	
제 2 회	1992. 11. 22	11,061	1,190	17.27	
제 3 회	1994. 11. 20	37,667	2,492	6.62	
제 4 회	1996. 11. 22	59,363	2,740	4.62	
제 5 회	1998. 11. 22	43,584	6,295	14.44	
제 6 회	2000. 11. 19	30,160	3,096	10.27	
제 7 회	2002. 11. 17	14,852	1,962	13.21	
제 8 회	2004. 11. 21	18,404	3,637	19.76	
제 9 회	2006. 11. 26	25,794	4,027	15.60	
제10회	2007. 10. 21	17,145	1,222	7.13	
제11회	2008. 9. 7	19,690	2,511	12.75	
제12회	2009. 9. 20	22,981	3,450	22.60	
제13회	2010. 9. 19	22,585	2,698	17.92	
제14회	2011. 7. 17	22,813	2,915	16.92	
제15회	제1차	2012. 7. 15	14,701	1,633	11.10
	제2차	2012. 9. 23	1,854	1,473	79.40
제16회	제1차	2013. 7. 13	13,502	4,381	32.4
	제2차	2013. 9. 28	4,535	2,407	53.07
제17회	제1차	2014. 7. 15	13,652	1,154	8.45
	제2차	2014. 10. 4	3,145	2,049	65.15
제18회	제1차	2015. 7. 18	18,639	2,032	14.10
	제2차	2015. 10. 10	2,199	1,929	87.72
제19회	제1차	2016. 7. 16	15,344	2,516	16.4
	제2차	2016. 10. 15	2,873	2,288	79.64
제20회	제1차	2017. 7. 15	16,587	2,015	12.15
	제2차	2017. 9. 30	2,504	1,894	75.64
제21회	제1차	2018. 7. 14	17,717	2,633	14.86
	제2차	2018. 9. 22	3,033	762	25.12
제22회	제1차	2019. 7. 13	19,784	3,257	16.46
	제2차	2019. 9. 28	5,066	4,101	98.56
제23회	제1차	2020. 7. 11	17,277	1,529	11.02
	제2차	2020. 9. 19	2,238	1,710	76.4
제24회	제1차	2021. 7. 10	13,827	1,760	12.73
	제2차	2021. 9. 18	2,050	1,610	78.54



Contents

제1편 재무회계

01	회계의 기초	11
02	회계의 기술적 구조	21
03	금융자산 I	34
04	금융자산 II	43
05	재고자산	51
06	유형자산	65
07	무형자산과 투자부동산	89
08	부채회계	103
09	자본회계	119
10	수익·비용회계	127
11	회계변경과 오류수정	141
12	재무제표	148
13	재무제표 분석	166
14	재무보고를 위한 개념체계	171



제2편 **원가회계**

01	원가·관리회계의 기초	187
02	원가의 흐름	190
03	원가의 배분	192
04	제품별 원가계산	197





주택관리사(보) 시험대비

회계원리



01

재무회계

- 제1장 | 회계의 기초
- 제2장 | 회계의 기술적 구조
- 제3장 | 금융자산 I
- 제4장 | 금융자산 II
- 제5장 | 재고자산
- 제6장 | 유형자산
- 제7장 | 무형자산과 투자부동산
- 제8장 | 부채회계
- 제9장 | 자본회계
- 제10장 | 수익·비용회계
- 제11장 | 회계변경과 오류수정
- 제12장 | 재무제표
- 제13장 | 재무제표 분석
- 제14장 | 재무보고를 위한 개념체계



주택관리사(보) 시험대비

회계원리



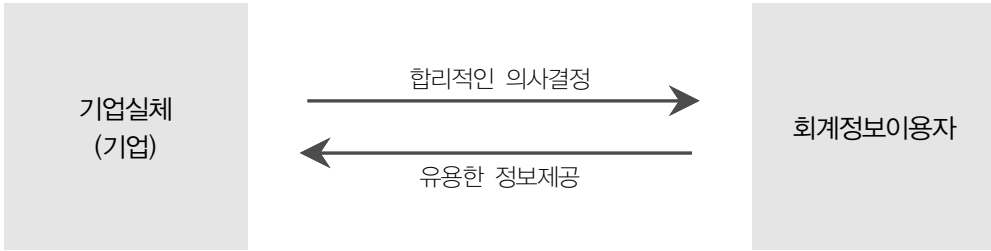
제1편 재무회계

01 회계의 기초

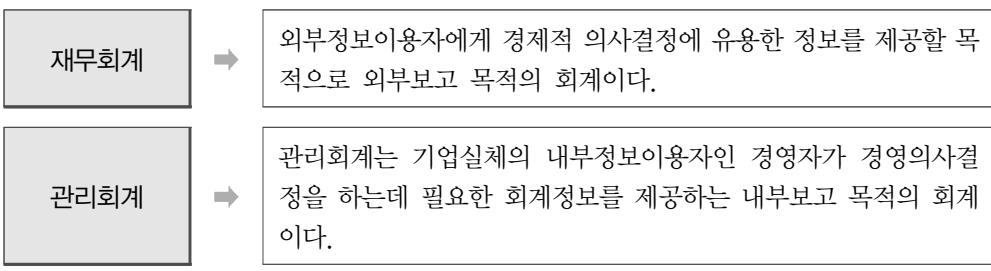
1. 회계의 목적 및 분류

(1) 회계의 목적

주요 이용자인 현재 및 잠재적 투자자, 대여자 및 채권자가 기업에 자원을 제공하는 것에 대한 의사결정을 할 때 유용한 보고기업 재무정보를 제공하는 것이다.



(2) 회계의 분류



(3) 재무제표의 분류

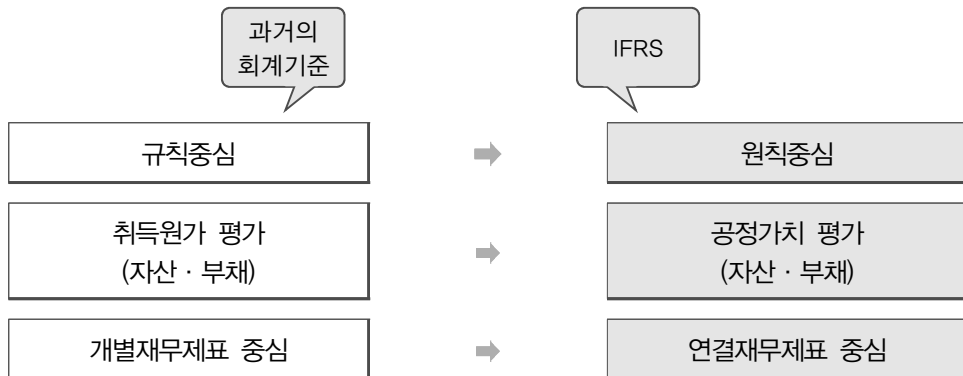
- ① 기말 재무상태표
- ② 기간 손익과 기타포괄손익계산서(포괄손익계산서)
- ③ 기간 자본변동표



- ④ 기간 현금흐름표
- ⑤ 주식(유의적인 회계정책의 요약 및 그 밖의 설명으로 구성)
- ⑥ 회계정책을 소급하여 적용하거나, 재무제표의 항목을 소급하여 재작성 또는 재분류하는 경우 가장 이른 비교기간의 기초 재무상태표

□ 한국채택국제회계기준의 특징

- ① 과거의 기업회계기준이 규칙중심의 회계기준이었던 데 비하여 한국채택국제회계기준은 원칙중심의 회계기준이다.
- ② 과거의 기업회계기준이 개별재무제표를 기본재무제표로 한 데 비하여 한국채택국제회계기준은 연결재무제표를 기본재무제표로 한다.
- ③ 과거의 기업회계기준은 객관적 평가가 어려운 항목들을 취득원가로 평가하도록 하였지만 한국채택국제회계기준은 자산과 부채를 측정함에 있어 공정가치로 평가한다.



※ 한국채택국제회계기준은 2011년부터 상장기업이 의무적으로 적용해야 한다.

기본예제 ●●●

전체 재무제표에 포함되지 않는 것은?

→ 제16회

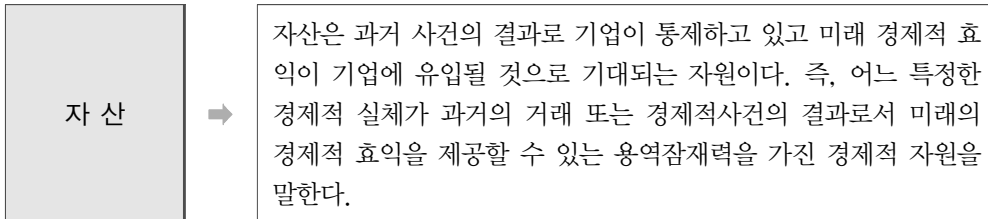
- ① 기말 재무상태표
- ② 기간 포괄손익계산서
- ③ 기간 자본변동표
- ④ 기간 현금흐름표
- ⑤ 기간 제조원가명세서

해설 & 정답 ⑤

제조원가명세서는 한국채택국제회계기준에서 규정하고 있는 전체 재무제표에 포함되지 않는다.

2. 재무상태 및 재무성과

(1) 재무상태



계정과목	내 용
현 금	기업이 보유하고 있는 현금(지폐와 동전)
보 통 예 금	입, 출금이 자유로운 예금
당 좌 예 금	지불수단의 편의를 위해 당좌수표를 발행하여 돈을 인출하기 위해 가입한 예금
상 품	상기업에서 판매를 목적으로 구입한 물건
제 품	제조기업에서 판매를 목적으로 만들어낸 물건
비 품	영업활동에 사용할 목적으로 구입한 책상, 컴퓨터, 에어컨 등
소 모 품	영업활동에 사용할 목적으로 구입한 사무용품 등
매 출 채 권	상품을 외상으로 판매하고 돈 받을 권리
미 수 금	상품 이외의 자산을 외상으로 처분한 경우 돈 받을 권리
선 급 금	상품을 매입하기로 하고 먼저 지급한 계약금
단 기 대 여 금	1년 이내에 회수하기로 하고 빌려준 돈
장 기 대 여 금	1년 이후에 회수하기로 하고 빌려준 돈
토 지	회사가 보유하고 있는 땅
건 물	회사가 보유하고 있는 건물
차 량 운 반 구	영업용으로 사용하는 승용차, 승합차, 트럭 등
기 계 장 치	제품생산을 위해 구입한 기계 등



□ 자산의 분류

유동자산	당좌자산	현금, 매출채권, 단기대여금, 미수금, 선금금, 미수수익, 선급비용 등
	재고자산	상품, 제품, 재공품, 반제품 등
비유동자산	유형자산	토지, 건물, 기계장치 등의 장기간 사용할 물리적 실체가 있는 자산
	무형자산	산업재산권 등의 장기간 사용할 물리적 실체가 없는 자산
	투자부동산	장기투자 목적으로 보유하고 있는 토지, 건물 등

부 채	→	부채는 과거 사건에 의하여 발생하였으며 경제적 효익을 갖는 자원이 기업으로부터 유출됨으로써 이행될 것으로 기대되는 현재의 무로 채권자에게 귀속될 지분이다.
-----	---	--

계정과목	내 용
매 입 채 무	상품을 외상으로 매입하고 지급할 의무
미 지 급 금	상품외의 물품으로 외상으로 구입한 경우 지급할 의무
단 기 차 입 금	결산일로부터 1년 이내의 기간을 만기로 빌려온 돈
장 기 차 입 금	결산일로부터 1년 이후에 지급할 조건으로 현금을 빌려온 돈
선 수 금	상품을 판매하기로 하고 미리 받은 계약금
사 채	사채권을 발행하여 장기간 자금을 조달한 돈

□ 부채의 분류

유동부채	1년 이내 변제할 단기채무로서 매입채무, 단기차입금, 미지급금, 선수금, 미지급비용, 선수수익, 유동성장기부채 등
비유동부채	1년 이후에 변제할 장기채무로서 장기차입금, 사채 등

[채권 · 채무관계]

자산(채권)	구분	부채(채무)
매 출 채 권	상거래의 외상	매 입 채 무
미 수 금	상거래 이외의 외상	미 지 급 금
대 여 금	금전대차거래	차 입 금
선 급 금	계약금	선 수 금

자 본 → 자본은 기업이 소유하고 있는 자산총액에서 부채총액을 차감한 잔액으로 순자산, 자기자본, 소유주지분이라고도 한다.

자본등식 : 자산 - 부채 = 자본

□ 자본의 분류

분 류	내 용
자 본 금	회사의 주주가 출자한 재산(1주의 액면가액 × 발행주식수)
자 본 잉 여 금	자본거래에서 발생한 이익의 유보액
자 본 조 정	자본거래에서 발생한 임시적 성격의 자본항목
기타포괄손익누계액	손익거래에서 발생한 기타포괄손익의 누적잔액
이 익 잉 여 금	손익거래에서 발생한 이익의 유보액

(2) 재무상태표

① 재무상태표의 의미

재무상태표는 보고시점(일정시점)있어서 재무상태에 관한 정보를 제공하는 정태적 보고서이다. 즉, 보고시점 현재 기업이 보유하고 있는 경제적 자원인 자산과 경제적 의무인 부채, 그리고 자본에 대한 정보를 제공하는 재무제표이다.

② 재무상태표의 구조

재무상태표를 왼쪽(차변)과 오른쪽(대변)으로 구분하여 차변에는 자산을, 대변에는 부채와 자본을 기입한다.

재무상태표
20×1년 12월 31일 현재

자 산 ₩1,000	부 채 ₩500
	자 본 ₩500
I. 유 동 자 산 ₩400	I. 유 동 부 채 ₩200
	II. 비 유 동 부 채 ₩300
II. 비유동자산 ₩600	III. 자 본 ₩500



재무상태표 등식 : 자산 = 부채 + 자본

③ 한국채택국제회계기준에 따른 재무상태표

한국채택국제회계기준은 재무상태표를 전기분과 당기분을 비교하는 형식으로 하여 원칙적으로 이분법(유동/비유동 구분법)에 의하여 구분 표시하도록 규정하고 있다. 다만, 자산과 부채를 유동성순서에 의한 방법이 신뢰성 있고 더욱 목적 적합한 정보를 제공하는 경우에는 유동성순서에 의하여 표시할 수 있다.

기본예제 ●●●

재무상태표에 표시되는 정보가 아닌 것은?

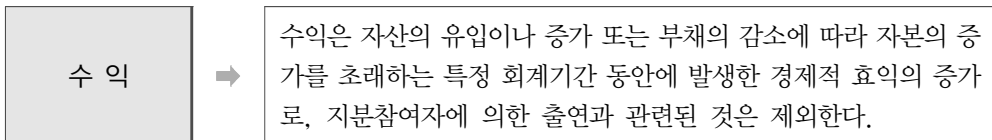
◆ 제14회

- ① 납입자본
- ② 재고자산감모손실
- ③ 기타포괄손익누계액
- ④ 보고기간종료일
- ⑤ 투자부동산

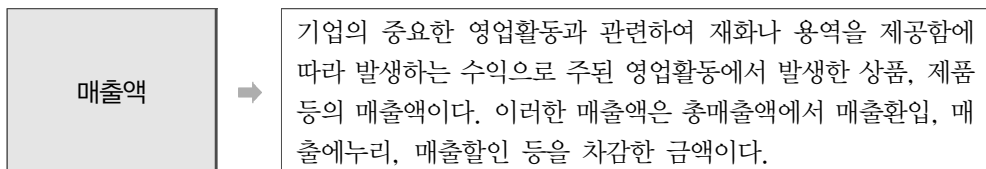
해설 & 정답 ②

재무상태표는 보고기간종료일 재무상태를 보고하는 재무제표이므로 자산, 부채, 자본항목이 표시된다. 따라서 재고자산감모손실은 비용항목이므로 포괄손익계산서에 표시되는 정보이다.

(3) 재무성과



□ 수익의 분류



$$\text{매출액} = \text{총매출액} - \text{매출환입} - \text{매출에누리} - \text{매출할인}$$



기타수익	→	기업의 주된 영업활동과는 관련이 없으나 영업활동의 결과로 부수적으로 발생하는 수익을 말한다. 기타수익은 이자수익, 배당금수익, 임대료, 유형자산처분이익, 사채상환이익, 자산수증이익, 채무면제이익 등을 모두 포함한다.
------	---	--

계정과목	내 용
매 출	상품, 제품을 판매하고 발생하는 영업이익
임 대 료 수 익	건물이나 토지 등을 대여하고, 집세나 지대를 받은 경우
이 자 수 익	대여금이나 은행예금 등에 대하여 발생한 이자
수 수 료 수 익	용역을 제공, 상품 중개 알선을 하고 수수료를 받은 경우
배 당 금 수 익	주식, 출자 등의 투자에 대한 이익분배를 받은 금액
잡 이 익	영업활동 이외에서 발생하는 기타의 이익 금액
유형자산처분이익	유형자산을 처분하였을 때 발생하는 이익
자 산 수 증 이 익	주주 등으로부터 무상으로 증여받은 자산 금액
채 무 면 제 이 익	채권자에 의해 채무를 면제받은 금액

비 용	→	비용은 자산의 유출이나 소멸 또는 부채의 증가에 따라 자본의 감소를 초래하는 특정 회계기간 동안에 발생한 경제적 효익의 감소로서, 지분참여자에 대한 분배와 관련된 것은 제외한다.
-----	---	---

계정과목	내 용
매 출 원 가	상품, 제품의 매출액에 대응하는 원가의 금액
급 여	직원에게 근로의 대가로 지급하는 금액
복 리 후 생 비	직원의 복리를 위해 지급하는 금액
임 차 료	토지, 건물 등의 부동산을 빌리고 지급하는 금액
접 대 비	영업 목적상 접대를 위하여 지출하는 금액
광 고 선 전 비	판매를 위한 홍보, 선전 등을 위한 지출액
여 비 교 통 비	업무상 교통요금과 출장경비 등으로 지급하는 금액
통 신 비	전화, 인터넷, 우편 등의 이용 금액
수 도 광 열 비	수도, 전기, 가스 등의 이용 금액



보 험 료	보험료 지급 금액
이 자 비 용	차입금 등에 대한 이자로 지급하는 금액
수 수 료 비 용	용역의 제공을 받고 지급하는 수수료 금액
기 부 금	영업과 무관하게 기부하는 금품 및 물품의 금액
운 반 비	상품 판매시의 운임을 지급하는 금액
잡 손 실	금액이 적고 중요하지 않은 손실 금액
소 모 품 비	사무용(문구) 등을 구입한 금액

(4) 포괄손익계산서

① 포괄손익계산서의 의의

포괄손익계산서는 일정기간 기업의 재무성과에 대한 정보를 제공하는 동태적 보고서로 포괄손익계산서는 기업의 일정기간 발생한 수익, 비용, 순이익 등의 재무성과에 관한 정보를 제공하는 재무제표이다.

② 포괄손익계산서의 구조

포괄손익계산서

20×1년 1월 1일부터 20×1년 12월 31일까지

비 용 ₩800	수 익 ₩1,000
당기순이익 ₩200	

포괄손익계산서

20×1년 1월 1일부터 20×1년 12월 31일까지

비 용 ₩1,000	수 익 ₩800
	당기순손실 ₩200



$$\boxed{\text{총비용}} - \boxed{\text{총수익}} = \boxed{\text{당기순손실}}$$

□ 총포괄손익

$$\boxed{\text{총포괄손익}} = \boxed{\text{당기순손익}} + \boxed{\text{기타포괄손익}}$$

당기순손익의 구성요소는 아니지만 총포괄손익에는 포함된다.



- 기타포괄손익-공정가치측정금융자산 평가손익
- 현금흐름위험회피 파생상품평가손익
- 해외사업환산손익
- 재평가잉여금
- 순확정급여부채(자산)의 재측정요소

당기순손익과 총포괄손익의 차이를 발생시키는 항목은 기타포괄손익이다.

기본예제 ●●●

다음 자료로 계산한 당기 총포괄이익은?

◆ 제18회

기초자산	₩5,500,000	기말자산	₩7,500,000
기초부채	3,000,000	기말부채	3,000,000
유상증자	500,000		

- ① ₩500,000
- ② ₩1,000,000
- ③ ₩1,500,000
- ④ ₩2,000,000
- ⑤ ₩2,500,000

해설 & 정답 ③

1. 기초자본 : 기초자산 ₩5,500,000 - 기초부채 ₩3,000,000 = 기초자본 ₩2,500,000
2. 기말자본 : 기말자산 ₩7,500,000 - 기말부채 ₩3,000,000 = 기말자본 ₩4,500,000