

부동산학개론

1. 부동산감정평가의 기능에 대한 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 부동산의사결정의 판단기준 제시
- ② 합리적인 손실보상
- ③ 부동산경기의 활성화에 기여
- ④ 과세기준의 합리화
- ⑤ 적정한 부동산가격의 유도

정답3

2. 부동산경기변동에 관한 설명 중 적절하지 않은 것은?

- ① 부동산경기는 주기의 순환국면이 일정치 않은 경향이 있다.
- ② 부동산경기는 일반경기보다 선행하기도 하며, 때로는 후행하기도 한다.
- ③ 부동산경기는 일반경기과 비교하여 팽창국면과 위축국면간의 차이가 큰 특징을 갖는 경향이 있다.
- ④ 부동산경기는 부동산의 유형에 따라 각각 다른 변화특성을 나타내기도 한다.
- ⑤ 부동산경기는 분석대상지역의 인근지역에 한정하여 측정하는 것이 유효하다.

정답5

3. 부동산의 개념에 관한 설명 중 가장 적절하지 않은 것은?

- ① 부동산은 등기함으로써 공시의 효과를 갖는다.
- ② 공장재단이나 광업재단은 부동산에 준하여 취급된다.
- ③ 임차인의 정착물(tenant fixture)은 부동산으로 간주되는 것이 원칙이다.
- ④ 민법상 부동산은 토지 및 그 정착물로 정의된다.
- ⑤ 부동산에 관한 권리는 거래의 대상이 될 수 있다.

정답3

4. 부동산 권원보험(title insurance)에 관한 설명 중 가장 적절하지 않은 것은?

- ① 권원보험은 권리의 하자로 인하여 피보험자가

입게 되는 손실을 보험금으로 전보하는 보험이다.

- ② 권원보험증서는 권원보험의 목적 등 기본적 계약사항을 기술한 명세서이다.
- ③ 권원보험은 개별적 소송을 제기하는데 소요되는 비용과 시간을 절약할 수 있게 한다.
- ④ 권원보험은 보증범위에 따라 한정보증보험과 완전보증보험 등으로 구분된다.
- ⑤ 권원보험은 권원보험계약 이후에 발생할 수 있는 권리의 하자를 대상으로 한다.

정답5

5. 부동산개발방식에 대한 설명 중 가장 적절하지 않은 것은?

- ① 등가교환방식의 경우, 지주가 시공회사에게 대물로 공사비를 변제한다.
- ② 부동산개발에 따른 위험은 개발업자에 의해 통제가능한 것도 있지만 통제불가능한 것도 있다.
- ③ 토지를 매수하고, 환지방식을 혼합하여 개발하는 것을 전면매수 또는 매수방식이라 한다.
- ④ 일반적으로 부동산개발은 장기간 소요되며, 이는 개발업자에게 위험을 안겨주는 요인으로 작용한다.
- ⑤ 토지신탁개발방식의 경우, 토지소유권은 부동산신탁회사에 이전된다.정답3

6. 주택시장에 대한 설명 중 가장 옳은 것은?

- ① 물리적 주택시장은 완전경쟁을 전제로 하는 이론이나 모형으로 분석이 용이하다.
- ② 주택이란 이질성이 강한 제품이므로 용도적으로 동질화 된 상품으로 분석해서는 안된다.
- ③ 주택시장은 지역적 경향이 강하고, 지역수요에 의존하기 때문에 적정가격 도출이 용이하다.
- ④ 주택시장의 단기공급곡선은 유량개념을, 장기공급곡선은 저장개념을 의미한다.
- ⑤ 주택시장분석에서 유량의 개념뿐만 아니라 저장의 개념을 파악하는 것은 주택공급이 단기적으로 제한되어 있기 때문이다.

정답5

7. 다음에 주어진 자료를 활용하여 순소득승수(자본회수기간)를 구하시오.

- 총 투자액 : 100억
- 금리 : 10%
- 지분투자액 : 20억
- 상환기간 : 30년
- 원리금상환액 : 3억원
- 운영업소득 : 10억원

- ① 2
- ② 3
- ③ 5
- ④ 10
- ⑤ 20

정답4

8. 부동산관련제도 및 토지이용규제와 관련된 법률적 근거가 되는 법령을 서로 연결한 것 중 틀린 것은?

- ① 최저주거기준의 설정 - 도시 및 주거환경정비법
- ② 개발부담금제 - 개발이익환수에 관한 법률
- ③ 지정지역(투기지역)의 지정 - 소득세법
- ④ 투기과역지구의 지정 - 주택법
- ⑤ 표준주택가격의 공시 - 부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률

정답1

9. 부동산투자의 위험과 수익, 포트폴리오이론에 대한 설명 중 가장 적절하지 않은 것은?

- ① 위험을 처리하는 방법 중 위험조정할인율법은 위험한 투자일수록 낮은 할인율을 적용한다.
- ② 포트폴리오에 편입되는 투자안의 수를 늘리면 늘릴수록 비체계적인 위험이 감소되는 것을 포트폴리오효과라고 한다.
- ③ 투자자의 요구수익률은 위험이 증대됨에 따라 아울러 상승한다.
- ④ 포트폴리오 구성자산들의 수익률분포가 완전한 음의 상관관계(-1)에 있을 경우, 자산구성비율을 조정하면 비체계적인 위험을 0까지 줄일 수 있다.
- ⑤ 요구수익률에는 시간에 대한 비용과 위험에 대한 비용이 포함되어 있다.

정답1

10. 정부의 임대주택정책에 대한 설명 중 가장 적절하지 않은 것은? (단, 규제임대료가 시장균형임대료보다 낮다고 가정한다)

- ① 임대료규제정책은 임대료에 대한 이중가격을 형성할 수 있다.
- ② 임대료규제는 장기적으로 임대주택의 공급량을 증가시킨다.

- ③ 임대료보조정책은 저소득층의 효용을 증대시키고, 저가임대주택의 양을 증가시킨다.
- ④ 임대료규제는 민간임대주택시장에서 장기적으로 공급이 줄어 주택부족현상을 야기할 수 있다.
- ⑤ 임대료규제는 임대부동산의 질적 저하를 초래할 수 있다.

정답2

11. 다음과 같이 주어진 조건하에서 개발정보의 현재가치는 얼마인가? (단, 제시된 가격은 개발정보의 실현여부에 의해 발생하는 가격차이만을 반영하였음)

- 기업도시로 개발될 가능성이 있는 지역의 인근에 일단의 토지가 있다.
- 1년후 토지가격은 기업도시로 개발될 경우 60,000,000원, 기업도시로 개발되지 않을 경우에는 40,000,000원이 될 것으로 예상된다.
- 투자자의 요구수익률은 20%이고, 기업도시로의 개발 가능성은 40%이다.

- ① 6,700,000원
- ② 10,000,000원
- ③ 13,000,000원
- ④ 17,000,000원
- ⑤ 20,000,000원

정답2

12. 부동산광고에 대한 설명 중 가장 적절하지 않은 것은?

- ① 부동산광고는 구매자뿐만 아니라 판매자도 대상으로 하는 양면성이 있다.
- ② 실용적이며 장식적인 조그만 물건을 광고매체로 이용하는 것을 노벨티(novelty)광고라 한다.
- ③ 부동산광고의 내용이 사회적 부당성을 갖는 경우에 규제를 받게 된다.
- ④ 광고주가 존재하지 않는 부동산광고가 많다.
- ⑤ 부동산광고는 부동산마케팅활동을 수행하기 위한 수단 중에 하나이다.

정답4

13. 부동산마케팅에 대한 설명 중 가장 적절하지 않은 것은?

- ① 시장세분화란 부동산상품의소비자를 유사한 특성의 소집단으로 구분하는 것이다.
- ② 부동산마케팅은 부동산에 대한 소비자 및 고객

의 태도와 행동을 형성·유지·변경하게 만드는 제발활동이다.

- ③ 부동산마케팅은 부동산시장이 구매자주도시장에서 공급자주도시장으로 전환됨에 따라 더욱 중요하게 되었다.
- ④ 부동산마케팅을 수행하기 위한 주요 수단으로 제품, 촉진, 유통, 가격 등의 마케팅믹스가 있다.
- ⑤ 부동산마케팅을 효과적으로 수행하기 위해서는 마케팅환경을 잘 고려해야 한다.

정답3

14. 민감도분석에 대한 설명으로 옳은 것은?

- ① 개발예정부동산의 분양가격 또는 임대료, 적정 개발규모를 측정하는 것이다.
- ② 부동산개발사업을 전제로 하여 투자자를 끌어 들일 수 있는 손익분기점을 측정하는 것이다.
- ③ 개발예정인 부동산의 현황분석, 수요분석, 공급 분석 및 경쟁력분석을 대상으로 한다.
- ④ 시장에 공급된 부동산이 시장에서 일정기간 동안 소비되는 비율을 조사하여 해당 부동산시장의 추세를 파악하는 것이다.
- ⑤ 투자효과를 분석하는 모형의 투입요소가 변화함에 따라 그 결과치가 어떠한 영향을 받는가를 분석하는 것이다.

정답5

15. 부동산가격 및 부동산시장의 특성에 관한 설명 중 가장 적절하지 않는 것은?

- ① 부동산가격은 수요와 공급에 의해 결정되고, 그 가격이 다시 수요와 공급에 영향을 준다.
- ② 부동산가격은 각각의 권리마다 개별적으로 형성되지 않는다.
- ③ 부동산가격은 가격은 가격형성요인들간의 상호 작용과정속에서 형성된다.
- ④ 부동산시장은 수요와 공급의 조절이 어려워 단기적으로 가격왜곡이 발생할 가능성이 높다.
- ⑤ 부동산가격은 불완전시장에서 형성되고, 거래당 사자의 개인적인 동기나 특수한 사정이 개입되기 쉽다.

정답2

16. 부동산가격의 제원칙에 대한 설명 중 틀린 것은?

- ① 수익배분의 원칙은 토지잔여법의 성립근거가

된다.

- ② 변동의 원칙은 감정평가시 가격시점과 관련이 있다.
- ③ 균형의 원칙은 기능적 감가와 관련이 있고, 적합의 원칙은 경제적 감가와 관련이 있다.
- ④ 적합의 원칙은 내부구성요소간의 결합이 적합해야 최유효이용이 된다는 점에서 최유효이용 원칙과 관련성이 깊다.
- ⑤ 기여의 원칙은 인근토지를 매수·합필하거나 기존건물을 증축하는 경우, 그 추가투자의 적부를 결정하는데 유용한 원칙이다.

정답4

17. 부동산의 특성과 현상을 연결한 것이다. 가장 적절하지 않게 연결된 것은?

- ① 부동산성 - 국지적 시장을 형성하는 경향이 있다.
- ② 내구성 - 재고시장형성에 영향을 준다.
- ③ 개별성 - 부동산가치추계의 어려움을 유발한다.
- ④ 부증성 - 토지의 조방적 이용을 촉진한다.
- ⑤ 고가성 - 부동산시장에의 진·출입을 어렵게 한다.

정답4

18. 아래의 그림을 보고 허프의 상권분석모형을 이용하여 신규할인 매장의 이용객 수를 추정하시오. (단, 공간(거리) 마찰계수는 2로 가정한다)

- ① 20,000명 ② 25,000명
- ③ 30,000명 ④ 34,000명
- ⑤ 40,000명

정답2

19. 정부에서 주택시장을 안정시키기 위해 주택의 매도인(공급자)에게 양도소득세를 중과하기로 했다. 만약 주택수요의 가격탄력성이 비탄력적이고, 공급의 가격탄력성이 탄력적이라고 할 때 주택시장에 미치는 영향을 가장 적절하게 설명한 것은? (단, 다른 조건은 일정하다고 가정한다)

- ① 양도소득세납부 후 매도인(공급자)이 받는 대금은 양도소득세가 중과되기 전보다 항상 높아질 것이다.
- ② 양도소득세가 중과되기 전보다 중과 후 주택거

래량이 늘어날 것이다.

- ③ 양도소득세의 증과 후에 매수인(수요자)이 지불하는 가격은 양도소득세가 증과되기 전보다 낮아진다.
- ④ 양도소득세의 증과효과는 매도인(공급자)보다 매수인(수요자)에게 더 크게 나타날 것이다.
- ⑤ 매도인(공급자)은 가격변화에 민감하게 반응하지 않는 반면, 매수인(수요자)은 매우 민감하게 반응할 것이다.

정답4

20. 어느 지역을 주택투기지역으로 지정할 것이라는 소문니 시장에 알려지자 해당지역 주택시장이 급격하게 냉각되었다. 이러한 현상을 가장 적절하게 설명할 수 있는 시장이론은?

- ① 지대이론 ② 포트폴리오이론
- ③ 거미집이론 ④ 효율적시장이론
- ⑤ 중심지이론

정답4

21. 부동산시장에 대한 정부의 공적 개입의 필요성 및 규제방법에 관한 설명 중 가장 적절하지 않은 것은?

- ① 사적 편익보다 사회적 편익이 큰 경우에 정부의 개입이 필요하다.
- ② 시장기능으로 달성하기 어려운 소득재분배, 공공재의 공급, 경제안정화를 달성하기 위하여 정부의 개입이 필요하다.
- ③ 토지소유자의 입장에서 효율적인 토지이용이라 할지라도 주변토지이용과의 공간적 부조화가 생길 수 있기 때문에 정부의 개입이 필요하다.
- ④ 지역지구제의 목적은 토지용에 수반되는 정(+)의 외부효과를 제거하거나 감소시키는데 있다.
- ⑤ 부동산시장은 정보의 비대칭성으로 인해 시장기구의 효율성이 달성되지 못하기 때문에 정부의 개입이 필요하다.

정답4

22. 부동산권리분석에 대한 설명 중 틀린 것은?

- ① 권리분석시 대상을 가능한한 축소하여 신속하고 효율적으로 수행하여야 한다.
- ② 부동산권리분석은 사익과 함께 사회성과 공공성이 강조되는 성격을 지닌다.
- ③ 에스크로우제도는 부동산거래의 안전성을 제고하기 위해 미국에서 보편화된 제도로서 부동산

거래계약의 이행행위를 대행하는 부동산업의 한 종류이다.

- ④ 부동산권리분석이란 소유권 등의 내용이 어떻게 이루어지고 있는가를 명확히 인식하는 일련의 활동이다.
- ⑤ 부동산권리분석은 비권력적 행위이다.

정답1

23. 부동산신탁의 장·단점에 대한 설명 중 가장 적절하지 않은 것은?

- ① 부동산신탁개발은 사업을 집행함에 있어 공공성을 전제로 하기 때문에 사업선정에 제한이 있다.
- ② 토지소유자인 위탁자는 신탁수익권을 양도할 수 있어 유동성을 확보할 수 있다.
- ③ 신탁회사의 전문성을 활용함으로써 이해관계자들에 대한 안전성과 신뢰성의제고에 도움이 된다.
- ④ 수탁자는 권리·의무의 주체가 될 수 있는 권리능력과 유효한 법률행위를 할 수 있는 행위능력을 가져야 한다.
- ⑤ 신탁설정 후에는 토지소유자의 상속이 사업의 진행에 직접적으로 영향을 미치지 않는다.

정답1

24. 부동산투자분석기법에 대한 설명 중 옳은 것은?

- ① 일시불의 내가계수, 연금의 내가계수, 저당상수에 관한 공식은 미래가치를 구하기 위한 공식이다.
- ② 순현재가치법이란 보유기간 동안 기대되는 세후소득의 현재가치 합과 투자비용으로 지출한 지분의 현재가치 합을 비교하는 방법이다.
- ③ 일정기간 후에 1원을 만들기 위해서 적립해야 할 액수를 나타내는 자본환원계수는 연금의 내가계수이고, 역수는 저당상수이다.
- ④ 잔금비율은 저당대출액에 대한 상환된 원리금의 비율을 말하며, 이자율·만기·납은 저당기간의 함수이다.
- ⑤ 할인현금수지분석법은 예상되는 현금유입의 현재가와 현금유출의 현재가를 서로 비교하여 투자하는 방법으로 승수법과 수익률법이 있다.

정답2

25. 어떤 사람이 주택을 구입하기 위하여 은행으로부터

- ③ 시설관리는 각종 부동산시설을 운영하고 유지하는 것으로 시시설사용자나 기업의 요구에 부응하는 정도의 소극적 관리에 해당한다.
- ④ 위탁관리는 건물관리의 전문성을 통하여 노후화의 최소화 및 효율적 관리가 가능하여 대형 건물의 관리에 유용한 방식이다.
- ⑤ 혼합관리는 자가관리가 곤란한 부분만 선별하여 위탁할 수 있는 장점이 있는데, 경영관리는 자가관리로 하고, 시설관리는 위탁관리로 하는 경우가 있다.

정답2

- ① 임료평가방법으로는 임대사료비교법, 적산법, 수익환원법이 있다.
- ② 실질임료는 순임료와 필요제경비로 구성된다.
- ③ 실질임료는 각 지불기간에 지불되는 지불임료와 예금적 성격을 지닌 보증금운용이익 등으로 구성된다.
- ④ 일반적으로 감정평가에서 구해야 할 임료는 실질임료이다.
- ⑤ 계속임료 평가방법으로 차액배분법, 이율법, 슬라이드법, 임대사료비교법 등이 있다.

정답1

38. 주택의 여과효과에 관한 설명 중 가장 적절하지 않은 것은?

- ① 주택순환현상이라고도 불리운다.
- ② 주택의 질적 변화와 가구의 이동관계를 설명한다.
- ③ 소득증가로 저가주택수요가 감소하면 하향여과 과정이 나타난다.
- ④ 안정적인 주택시장에서는 주택여과효과가 긍정적으로 작동하면 주거의 질을 개선하는 효과가 발생한다.
- ⑤ 안정적인 주택시장에서는 주택여과효과가 긍정적으로 작동하면 주택공급량의 증가에도 기여하게 된다.

정답3

39. 다음과 같은 특징을 지닌 기업이 입지할 도시를 선정하려고 한다. 어떤 입지유형의 도시가 적당한가?

- ㉠ 원료의 무게와 부피에 비해서 제품의 무게와 부피가 크다.
- ㉡ 기술연관성이 높고, 기술·정보·시설·원료 등의 공동이용을 통해서 비용절감효과를 얻을 수 있다.

㉠

㉡

- | | |
|----------|-------|
| ① 원료지향형, | 노동지향형 |
| ② 시장지향형, | 집적지향형 |
| ③ 노동지향형, | 집적지향형 |
| ④ 시장지향형, | 노동지향형 |
| ⑤ 원료지향형, | 집적지향형 |

정답2

40. 임료평가에 관한 설명 중 틀린 것은?