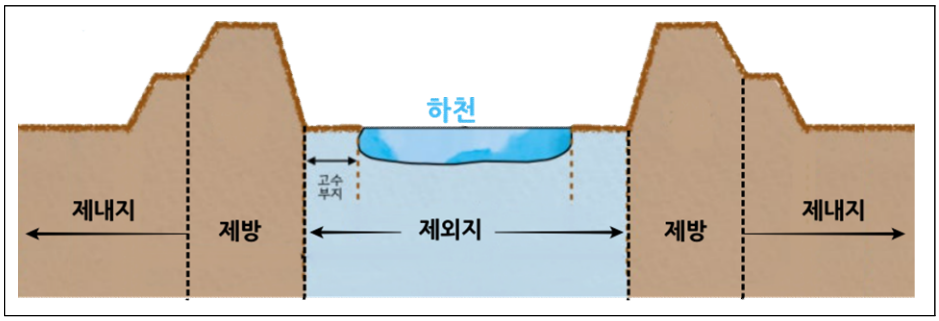
2026년 제37회 감정평가사 부동산학원론(A형) 기출해설

81. 정답 : ④

(ㄱ): 제방으로부터 하천 쪽에 있는 토지는 제외지이다.



(ㄴ): 체비지(替費地)

82. 정답 : ③

③ 토지의 일부로 취급된다. ⇨ 토지와 독립한 물건으로 취급된다.

83. 정답 : ⑤

⑤ 중심선 ⇨ 내부선. 전용면적은 건축물 외벽의 내부선을 기준으로 산정한 면적으로 한다.

84. 정답 : ⑤

⑤ 5개(모두 옳은 지문이다)

85. 정답 : ③

③ 옳은 묶음이다. 미등기상태의 건물도 중개의 대상이 된다(판례).

■ 중개사법상 중개대상물(공인중개사법)
1. 토지
2. 건축물 그 밖의 토지의 정착물
3. 「입목에 관한 법률」에 따른 입목
4. 「공장 및 광업재단 저당법」에 따른 공장재단 및 광업재단

86. 정답 : ②

② 옳은 연결이다.

ㄱ. 중로(폭 8m ~12m 미만의 도로) + 각지(통행이 가능한 도로에 다른 한면이 접함)

ㄴ. 급경사지(경사도 15°를 초과하는 지대의 토지)

87. 정답 : ⑤

⑤ 옳은 지문이다.

① 임차권과 권리질권은 부동산등기법에서 규정하고 있는 등기할 수 있는 권리이다.

■ 등기할 수 있는 권리 등(부동산 등기법)			
1. 소유권	2. 지상권	3. 지역권	4. 전세권
5. 저당권	6. 권리질권	7. 채권담보권	8. 임차권

② 예고등기제는 현재 폐지되었다.

③ 표제부, 갑구, 을구, 병구 ⇨ 표제부, 갑구, 을구. 등기기록에는 부동산의 표시에 관한 사항을 기록하는 '표제부'와 소유권에 관한 사항을 기록하는 '갑구(甲區)' 및 소유권 외의 권리에 관한 사항을 기록하는 '을구(乙區)'를 둔다.

④ 순위번호 ⇨ 접수번호. 등기의 순서는 등기기록 중 같은 구(區)에서 한 등기 상호간에는 순위번호에 따르고, 다른 구에서 한 등기 상호간에는 접수번호에 따른다.

88. 정답 : ③

③ 4개(점유권, 유치권, 분모기지권, 관습법상 법정지상권)

89. 정답 : ①

① 옳은 연결이다.

1. 건폐율

1) 대지면적 : 600㎡ - 100㎡(도시·군계획시설(학교)저촉면적) = 500㎡

※ 건축법 제46조 제2항에 따라 지정된 건축선(시가지 안에서 건축물의 위치나 환경을 정비하기 위해 지정한 건축선)은 대지면적에 산입한다.

2) 건축면적 : 200㎡

3) 건폐율 : 200㎡/500㎡ = 0.4(40%)

2. 용적률

1) 대지면적 : 500㎡

2) 연면적 : 400㎡

※ 지하층의 면적, 지상층의 주차용으로 쓰는 면적은 제외한다.

3) 용적률 : 400㎡/500㎡ = 0.8(80%)

90. 정답 : ②

② 옳은 지문은 ㄴ, ㄹ이다.

ㄱ. 「도시 및 주거환경정비법」상 재건축사업은 일부의 동을 대상으로 시행할 수 없다.

ㄷ. 정비사업에서 재산 또는 권리를 평가할 때에는 다음 각 목의 구분에 따른 감정평가법인 등이 평가한 금액을 산술평균하여 산정한다.

가. 주거환경개선사업 또는 재개발사업: 시장·군수등이 선정·계약한 2인 이상의 감정평가법인등

나. 재건축사업: 시장·군수등이 선정·계약한 1인 이상의 감정평가법인등과 조합총회의 의결로 선정·계약한 1인 이상의 감정평가법인등

ㅁ. 자율주택정비사업은 토지등을 수요할 수 없다.

91. 정답 : ③

③ 탄력성의 합은 $\frac{3}{2}(=\frac{9}{14}+\frac{12}{14})$이다.

1. 균형가격 : 600, 균형거래량 : 1,400

2. 수요의 가격탄력성 $= -\frac{\triangle Q_D}{\triangle P}\cdot\frac{P}{Q} = -(-\frac{3}{2})\cdot\frac{600}{1400} = \frac{9}{14}$

3. 공급의 가격탄력성 $= \frac{\triangle Q_S}{\triangle P}\cdot\frac{P}{Q} = 2\cdot\frac{600}{1400} = \frac{12}{14}$

92. 정답 : ⑤

⑤ 옳은 지문이다. 원자재 가격이 하락하면 신규건설량이 증가하여 공간재고는 증가한다.

① 신규건설비용 ⇨ 신규건축량

② 임대료는 단기적으로 하락한다. ⇨ 임대공간에 대한 수요 증가로 임대료는 상승한다.

③ 자산가격 ⇨ 환원율. 환원율은 자본투자에 대한 요구수익률을 의미한다.

④ 신규건설량 증가분과 최초 공간재고의 멸실로 인한 감소분등이 반영되어 공간재고의 장기균형이 달성된다.

93. 정답 : ②

② 옳은 지문이다.

① 위험과 무관하게 ⇨ 위험을 고려한. 할당 효율적 시장이란 위험을 고려한 투자대안의 수익률이 동일하여 어느 시장에서도 초과이윤을 획득할 수 없는 시장을 말한다.

③ 약성 효율적 시장 ⇨ 강성 효율적 시장

④ 강성 효율적 시장에서는 정보비용이 존재하지 않는다.

⑤ 할당 효율적 시장이 될 수 없다. ⇨ 있다.

94. 정답 : ④

④ 가도시화란 도시의 수용능력에 비해 지나치게 많은 인구가 도시에 집중하는 현상을 말한다.

95. 정답 : ④

④ 부동산의 short selling은 드문 현상이다. short selling이란 주택 가격이 대출잔액보다 하락한 경우, 은행이 남아 있는 대출잔액보다 적은 금액을 받고 주택을 매각하는 것을 말한다.

96. 정답 : ②

② 국민주택 공급을 확대할 것 ⇨ 임대주택 공급을 확대할 것

97. 정답 : ①

① 투기과열지구-「주택법」

■ 투기과열지구(주택법 제63조)

① 국토교통부장관 또는 시·도지사는 주택가격의 안정을 위하여 필요한 경우에는 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 일정한 지역을 투기과열지구로 지정하거나 이를 해제할 수 있다.

② 제1항에 따른 투기과열지구는 해당 지역의 주택가격상승률이 물가상승률보다 현저히 높은 지역으로서 그 지역의 청약경쟁률·주택가격·주택보급률 및 주택공급계획 등과 지역 주택시장 여건 등을 고려하였을 때 주택에 대한 투기가 성행하고 있거나 성행할 우려가 있는 지역 중 대통령령으로 정하는 기준을 충족하는 곳이어야 한다.

② 분양가상한제-「주택법」

③ 토지거래허가제-「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

④ 조정대상지역-「주택법」

■ 조정대상지역(주택법 제63조의2)

① 국토교통부장관은 다음 어느 하나에 해당하는 지역으로서 대통령령으로 정하는 기준을 충족하는 지역을 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 조정대상지역으로 지정할 수 있다.

1. 주택가격, 청약경쟁률, 분양권 전매량 및 주택보급률 등을 고려하였을 때 주택 분양 등이 과열되어 있거나 과열될 우려가 있는 지역
2. 주택가격, 주택거래량, 미분양주택의 수 및 주택보급률 등을 고려하여 주택의 분양·매매 등 거래가 위축되어 있거나 위축될 우려가 있는 지역

⑤ 토지비축제-「공공토지의 비축에 관한 법률」

98. 정답 : ③

③ 지역자원시설세, 지방교육세 : 목적세(사용목적에 따른 분류), 지방세(과세주체에 따른 분류)

99. 정답 : ③

③ 옳은 지문은 2개(ㄴ. ㄷ)이다.

ㄱ. 용도지역·지구제 ⇨ 토지이용규제, 토지비축제 ⇨ 직접개입방식

ㄹ. 부정적 외부효과, 긍정적 외부효과는 모두 시장실패 요인이다.

ㅁ. 개시시점 주택가액과 개발비용을 공제한 금액 ⇨ 개시시점 주택가액, 정상주택가격상승분 및 개발비용 등을 합산한 금액을 공제한 금액

■ 재건축부담금의 부과기준(재건축초과이익 환수에 관한 법률)

재건축부담금의 부과기준은 종료시점 주택가액에서 다음 각 호의 모든 금액을 공제한 금액으로 한다.

1. 개시시점 주택가액
2. 부과기간 동안의 개시시점 부과대상 주택의 정상주택가격상승분 총액
3. 개발비용 등

100. 정답 : ②

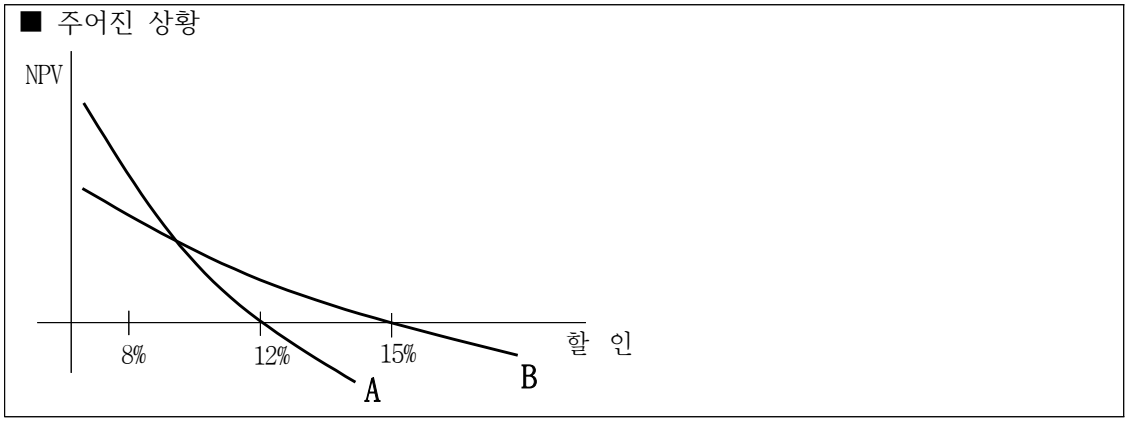
② ㄱ, ㄷ, ㄹ이 옳은 지문이다.

ㄴ. 재산세의 과세대상(토지, 건축물, 주택, 선박, 항공기)과 종합부동산세의 과세대상(토지, 주택)은 동일하지 않다.

ㅁ. 종합부동산세는 분납만 가능하다.

101. 정답 : ④

④ 옳은 지문이다.



① 요구수익률이 12%일 때, A의 순현재가치는 0이다.

② 요구수익률이 15%일 때, 순현재가치는 B가 A보다 크다.

③ 요구수익률이 8%보다 클 때, 순현재가치는 A가 B보다 항상 크다고 할 수 없다.

⑤ 두 투자안의 순현재가치를 같게 하는 요구수익률은 8% 초과 12% 미만의 구간에 위치한다.

102. 정답 : ⑤

⑤ 옳은 지문이다.

구분	자산A	자산B	자산C
기대수익률(수익)	8%	12%	(16%)
표준편차(위험)	4%	(8%)	10%

수익의 측면에서는 기대수익률이 가장 높은 자산C가 선택되고, 위험의 측면에서는 위험이 가장 낮은 자산A가 선택된다. 따라서 A, B, C 사이에는 지배관계가 성립하지 않는다.

① A(수익8%, 위험4%), B(수익12%, 위험2%)인 경우 B가 A를 지배한다(우월한 투자안이다).

② A(수익8%, 위험4%), C(수익12%, 위험10%)인 경우 지배관계가 성립하지 않는다.

③ A(수익8%, 위험4%), B(수익12%, 위험2%)인 경우 B가 A를 지배한다.

④ B(수익12%, 위험10%), C(수익16%, 위험10%)인 경우 C가 B를 지배한다.

103. 정답 : ①

① 옳은 지문이다. 자산 X의 위험이 자산 Y의 위험보다 작기 때문에 최소의 위험을 만들기 위한 포트폴리오(최소분산포트폴리오)에서 자산 X의 비중이 보다 클 것이다.

② 두 자산의 상관계수를 통한 포트폴리오 구성은 위험을 낮추고자 하는 노력으로 수익과 직접적인 관계는 없다.
③ 상관계수가 -1일 때, 포트폴리오의 분산은 0이 될 수 있다.
④⑤ 해설 생략

104. 정답 : ④
④ 승수는 투자금액의 크기를 의미한다. 따라서 승수가 클수록 더 나쁜 투자안으로 평가한다.

105. 정답 : ①
① 직접투자상품 ⇨ 간접투자상품

106. 정답 : ①
① 옳은 지문이다. MPTS의 경우 투자자가 모든 위험을 부담한다.
② MPTB의 경우 투자자는 조기상환위험을 부담하며 발행자는 채무불이행위험을 부담한다.
③ MBB의 경우 발행자가 모든 위험을 부담한다.
④ 발행가격은 높아진다. ⇨ 낮아진다. 유동화 증권(채권)의 가격과 시장금리(할인율)은 반비례 관계에 있다.
⑤ 조기상환이 일어난다면 듀레이션(가중평균상환기간)은 보다 짧아진다.

107. 정답 : ③
③ 6회차 원리금 상환액은 2,122만원이다.
1. 5회차 납부(고정금리 2.4%) 후 저당잔금
 1) 대출금액 × 저당상수(2.4%, 20년) × 연금현가계수(2.4%, 15년) = 저당잔금
 2) 대출금액 × 1/연금현가계수(2.4%, 20년) × 연금현가계수(2.4%, 15년) = 저당잔금
 3) 26,000만원 ÷ 15.7374 × 12.4729 = 20,606.669만원
2. 6회차(변동금리 6%) 원리금 상환액
 1) 저당잔금 × 1/연금현가계수(6%, 15년) = 원리금상환액
 2) 20,606만원 ÷ 9.7122 = 2,121.730만원

108. 정답 : ③
③ 옳은 지문이다.
A: 250만원×3.9927÷1.08 = 924.236만원
B: 200만원×5.8666 = 1,173.32만원
C: 40만원/(0.08-0.03) = 800만원

109. 정답 : ⑤
⑤ 옳은 지문이다.

① 주택연금은 가입시점에서 받을 연금이 결정되면, 주택가격이 하락하더라도 변화하지 않는다. 따라서 장수명(長壽命)위험과 가격위험은 모두 공사가 부담한다.
② 담보주택가격이 높을수록, 가입자의 나이가 많을수록 앞으로 받을 월지급금은 높아진다.
③ 담보주택의 가격이 상승하더라도 월지급금은 변화하지 않는다.
④ 보유주택수는 1주택이 원칙이고, 12억원 이하 주택, 실거주인 경우에만 가입이 가능하다.

110. 정답 : ⑤
⑤ 자산담보부기업어음(ABCP)는 부채금융에 해당한다.

111. 정답 : ①
① 비용이 적게 들고 임대료나 관리비의 객관적 산정이 용이한 방식은 위탁관리방식이다.

112. 정답 : ②
② 옳은 묶음이다.
ㄱ. BTO방식은 민간사업자가 운영을 직접 하는 방식이다.
ㄹ. BOO방식은 민간사업자가 소유권을 보유하면서 운영도 직접 하는 방식이다.

113. 정답 : ⑤
④ 정비기반시설은 5개(녹지, 지역난방시설, 하천, 광장, 가스공급시설)이다.

114. 정답 : ③
③ 접근조건에 대한 비교치는 0.96 이다.
1. 표준지공시지가: 6,510,000원/㎡
2. 대상토지의 감정평가액
: 6,510,000원/㎡×(1-0.00128)×1.08(가)×접근조건×0.97(획)×1.3 = 8,463,000원/㎡
3. 접근조건 비교치 : 0.9557

115. 정답 : ②
② 대상 부동산의 환원율은 5.2%이다.
1. 부동산 가격(할인법으로 산정)
 1) 보유기간 순수익의 현가
  : 1,000만원×0.93458 + 1,100만원×0.87344 + 1,200만원×0.81630 = 2,874.924만원
 2) 기간말 복귀가액의 현가
 : 20,000만원×0.81630 = 16,326만원
 3) 부동산 가격 : 19,200.924만원
2. 환원율
 1) 1차년 순영업소득 : 1,000만원
 2) 환원율(=순수익/부동산가격) : 1,000만원/19,200.924만원 = 0.05208(≒5.2%)

116. 정답 : ①

① 해설 생략

117. 정답 : ②

② 감정평가에서 제외하고 ⇨ 건물 전체가 저촉되는 것으로 감정평가하고. 건물의 일부가 도시·군계획시설에 저촉되어 저촉되지 않은 잔여부분이 건물로서 효용가치가 없는 경우에는 건물 전체가 저촉되는 것으로 감정평가하고, 잔여부분만으로도 독립건물로서의 가치가 있다고 인정되는 경우에는 그 잔여부분의 벽체나 기둥 등의 보수에 드는 비용 등을 고려하여 감정평가한다.

118. 정답 : ④

④ 과잉유휴시설을 포함하여 산정한다. ⇨ 포함하여 산정하지 않는다.

119. 정답 : ②

② 대상물건의 가격 변동률 ⇨ 사례물건의 가격 변동률

120. 정답 : ⑤

⑤ 저당권을 통해 담보물을 확보하는 방법이 비용이 높고, 법원경매를 통한 환가절차가 복잡하기 때문에 담보신탁이 새롭게 도입되어 활용되고 있다.