

「2021년 공인중개사 시험 대비」 부동산학개론 최근 5년간 기출 훑어보기 - 홀수편(1)

| 편집 : 고시기획 | 출처 : 한국산업인력공단 Q-NET

01. 다음의 파생현상을 모두 발생시키는 토지 특성은?

- 소유함으로써 생기는 자본이익(capital gain)과 이용하여 생기는 운용이익(income gain)을 발생시킨다.
- 가격이 하락해도 소모되지 않기 때문에 차후에 가격상승을 기대하여 매각을 미룰 수 있다.
- 부동산관리의 중요성을 강조하게 한다.

- ① 부동산성 ② 개별성
- ③ 인접성 ④ 영속성
- ⑤ 적재성

02. 부동산의 개념에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 복합개념의 부동산이란 부동산을 법률적·경제적·기술적 측면 등이 복합된 개념으로 이해하는 것을 말한다.
- ② 민법상 부동산은 토지 및 그 정착물을 말한다.
- ③ 기술적 개념의 부동산은 생산요소, 자산, 공간, 자연 등을 의미한다.
- ④ 준부동산은 등기·등록의 공시방법을 갖춤으로써 부동산에 준하여 취급되는 특종의 동산 등을 말한다.
- ⑤ 토지와 건물이 각각 독립된 거래의 객체이면서도 마치 하나의 결합된 상태로 다루어져 부동산활동의 대상으로 인식될 때 이를 복합부동산이라 한다.

03. 수요의 가격탄력성에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 수요의 가격탄력성은 절대값을 의미하며, 다른 조건은 불변이라고 가정함)

- ① 미세한 가격변화에 수요량이 무한히 크게 변화하는 경우 완전탄력적이다.
- ② 대체재의 존재 여부는 수요의 가격탄력성을 결정하는 중요한 요인 중 하나이다.
- ③ 일반적으로 부동산 수요에 대한 관찰기간이 길어질수록 수요의 가격탄력성은 작아진다.
- ④ 일반적으로 재화의 용도가 다양할수록 수요의 가격탄력성은 커진다.
- ⑤ 수요의 가격탄력성이 비탄력적이라는 것은 가격의 변화율에 비해 수요량의 변화율이 작다는 것을 의미한다.

04. 부동산 공급 및 공급곡선에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 다른 조건은 동일함)

- ① 부동산 수요가 증가할 때 부동산 공급곡선이 탄력적일수록 부동산가격은 더 크게 상승한다.
- ② 공급량은 주어진 가격수준에서 공급자가 공급하고자 하는 최대수량이다.
- ③ 해당 부동산 가격 변화에 의한 공급량의 변화는 다른 조건이 불변일 때 동일한 공급곡선상에서 점의 이동으로 나타난다.
- ④ 물리적 토지공급량이 불변이라면 토지의 물리적 공급은 토지가격 변화에 대해 완전비탄력적이다.
- ⑤ 용도변경을 제한하는 법규가 강화될수록 공급곡선은 이전에 비해 비탄력적이 된다.

05. 주거분리에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 다른 조건은 동일함)

- ① 고소득층 주거지와 저소득층 주거지가 서로 분리되는 현상을 의미한다.
- ② 고소득층 주거지와 저소득층 주거지가 인접한 경우, 경계지역 부근의 저소득층 주택은 할인되어 거래되고 고소득층 주택은 합증되어 거래된다.
- ③ 저소득층은 다른 요인이 동일할 경우 정(+)의 외부효과를 누리고자 고소득층 주거지에 가까이 거주하려 한다.
- ④ 고소득층 주거지와 저소득층 주거지가 인접한 지역에서는 침입과 천이 현상이 발생할 수 있다.
- ⑤ 도시 전체에서 뿐만 아니라 지리적으로 인접한 근린지역에서도 발생할 수 있다.

06. 부동산시장의 효율성에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 효율적 시장은 어떤 정보를 지체 없이 가치에 반영하는가에 따라 구분될 수 있다.
- ② 강성 효율적 시장은 공표된 정보는 물론이고 아직 공표되지 않은 정보까지도 시장가치에 반영되어 있는 시장이므로 이를 통해 초과이익을 얻을 수 없다.
- ③ 강성 효율적 시장은 완전경쟁시장의 가정에 가장 근접하게 부합되는 시장이다.
- ④ 약성 효율적 시장에서는 현재가치에 대한 과거의 역사적 자료를 분석하여 정상이익을 초과하는 이익을 획득할 수 있다.
- ⑤ 준강성 효율적 시장은 과거의 추세적 정보뿐만 아니라 현재 새로 공표되는 정보가 지체 없이 시장가치에 반영되므로 공식적으로 이용가능한 정보를 기초로 기본적인 분석을 하여 투자해도 초과이익을 얻을 수 없다.

07. A, B도시 사이에 C도시가 위치한다. 레일리(W. Reilly)의 소매인력법칙을 적용할 경우, C도시에서 A, B도시로 구매활동에 유인되는 인구규모는?(단, C도시의 인구는 모두 구매자이고, A, B도시에서만 구매하는 것으로 가정하며, 주어진 조건에 한함)

- A도시 인구 수: 400,000명
- B도시 인구 수: 100,000명
- C도시 인구 수: 50,000명
- C도시와 A도시 간의 거리: 10km
- C도시와 B도시 간의 거리: 5km

- ① A: 15,000명, B: 35,000명
- ② A: 20,000명, B: 30,000명
- ③ A: 25,000명, B: 25,000명
- ④ A: 30,000명, B: 20,000명
- ⑤ A: 35,000명, B: 15,000명

08. 용도지역·지구제에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 토지이용에 수반되는 부(-)의 외부효과를 제거하거나 감소시킬 수 있다.

- ② 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 제2종일반주거지역은 공동주택 중심의 양호한 주거환경을 보호하기 위해 필요한 지역이다.
- ③ 사적 시장이 외부효과에 대한 효율적인 해결책을 제시하지 못할 때, 정부에 의해 채택되는 부동산정책의 한 수단이다.
- ④ 용도지구는 하나의 대지에 중복지정될 수 있다.
- ⑤ 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 국토는 토지의 이용실태 및 특성 등을 고려하여 도시지역, 관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역과 같은 용도지역으로 구분한다.

09. 정부가 시행중인 부동산정책에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 부동산가격공시제도에 따라 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법령상 시장·군수·구청장은 공동주택가격을 공시하기 위하여 공동주택의 가격을 산정한 때에는 국토교통부장관의 의견을 들어야 한다.
- ② 토지선매는 국토의 계획 및 이용에 관한 법령에 따라 시장·군수·구청장이 토지거래계약허가를 받아 취득한 토지를 그 이용목적대로 이용하고 있지 아니한 토지에 대해서 선매자에게 강제로 수용하게 하는 제도이다.
- ③ 부동산거래신고는 부동산 거래신고에 관한 법령에 따라 거래당사자가 매매계약을 체결한 경우 잔금지급일로부터 60일 이내에 신고하는 제도이다.
- ④ 주택선분양제도는 후분양제도에 비해 주택공급을 감소시켜 주택시장을 위축시킬 가능성이 있고, 건설업체가 직접 조달해야 하는 자금도 더 많음으로써 사업부담도 증가될 수 있다.
- ⑤ 준공공임대주택은 민간임대주택에 관한 특별법령상 일반형임대사업자가 8년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간임대주택을 말한다.

10. 부동산투자의 위험에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(단, 위험회피형 투자자라고 가정함)

- ㄱ. 경기침체로 인해 부동산의 수익성이 악화되면서 야기되는 위험은 사업위험에 해당한다.
- ㄴ. 차입자에게 고정금리대출을 실행하면 대출자의 인플레이션 위험은 낮아진다.
- ㄷ. 효율적 프론티어(efficient frontier)에서는 추가적인 위험을 감수하지 않으면 수익률을 증가시킬 수 없다.
- ㄹ. 개별 부동산의 특성으로 인한 체계적인 위험은 포트폴리오를 통해 제거할 수 있다.

- ① ㄱ, ㄷ ② ㄴ, ㄷ
- ③ ㄴ, ㄹ ④ ㄱ, ㄴ, ㄹ
- ⑤ ㄴ, ㄷ, ㄹ

11. 시장가격이 5억원이고 순영업소득이 연 1억원인 상가를 보유하고 있는 A가 추가적으로 받을 수 있는 최대 대출가능 금액은?(단, 주어진 조건에 한함)

- 연간 저당상수: 0.2
- 대출승인조건(모두 충족하여야 함)
 - 담보인정비율(LTV): 시장가격기준 60% 이하
 - 부채감당률(DCR): 2 이상
- 상가의 기존 저당대출금: 1억원

- ① 1억원 ② 1억 5천만원
- ③ 2억원 ④ 2억 5천만원
- ⑤ 3억원

12. 부동산투자회사법령상 부동산투자회사에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 부동산투자회사는 자기관리, 위탁관리, 기업구조조정 부동산투자회사로 구분할 수 있다.
- ② 자기관리 부동산투자회사의 설립 자본금은 3억원 이상으로 한다.
- ③ 감정평가사 또는 공인중개사로서 해당 분야에 5년 이상 종사한 사람은 자기관리 부동산투자회사의 상근 자산운용 전문인력이 될 수 있다.
- ④ 위탁관리 부동산투자회사는 본점 외의 지점을 설치할 수 없으며, 직원을 고용하거나 상근 임원을 둘 수 없다.
- ⑤ 영업인가를 받거나 등록을 한 날부터 6개월이 지난 기업구조조정 부동산투자회사의 자본금은 50억원 이상이 되어야 한다.

13. 2년 전 연초(1월 1일)에 받은 주택담보대출의 대환(refinancing)을 고려하고 있는 A가 대출 후 2년차 말에 대환을 통해 얻을 수 있는 이익의 현재가치는? (단, 주어진 조건에 한함)

- 기존대출 조건
 - 대출금액: 1억원
 - 이자율: 연 4%
 - 만기 10년, 원금 만기일시상환조건(매년 말 연 단위 이자 지급)
 - 조기상환수수료: 대출잔액의 1%
- 신규대출 조건
 - 대출금액: 기존대출의 잔액
 - 이자율: 연 3%
 - 만기 8년, 원금 만기일시상환조건(매년 말 연 단위 이자 지급)
 - 취급수수료: 대출금액의 1%
- 8년간 연금의 현재가치계수(3% 연복리): 7

- ① 3백만원 ② 4백만원
- ③ 5백만원 ④ 6백만원
- ⑤ 7백만원

14. 부동산개발에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법령상 부동산개발업이란 타인에게 공급할 목적으로 부동산개발을 수행하는 업을 말한다.
- ② 법률적 위험을 줄이는 하나의 방법은 이용계획이 확정된 토지를 구입하는 것이다.
- ③ 시장성분석 단계에서는 향후 개발될 부동산이 현

재나 미래의 시장상황에서 매매되거나 임대될 수 있는지에 대한 경쟁력을 분석한다.

- ④ 토지(개발)신탁방식은 신탁회사가 토지소유권을 이전받아 토지를 개발한 후 분양하거나 임대하여 그 수익을 신탁자에게 돌려주는 것이다.
- ⑤ BTO(build-transfer-operate)방식은 민간이 개발한 시설의 소유권을 준공과 동시에 공공에 귀속시키고 민간은 시설관리운영권을 가지며, 공공은 그 시설을 임차하여 사용하는 민간투자사업방식이다.

15. 다음은 임대주택의 1년간 운영실적 자료이다. 가능 총소득에 대한 영업경비 비율은?(단, 주어진 조건에 한함)

- 호당 임대료: 연 5백만원
- 임대가능호수: 60호
- 공실률: 10%
- 순영업소득: 연 2억 1천만원

- ① 2.38% ② 10%
- ③ 20% ④ 22.22%
- ⑤ 30%

【 정답 】

01. ④	02. ③	03. ③	04. ①
05. ②	06. ④	07. ③	08. ②
09. ⑤	10. ①	11. ②	12. ②
13. ③	14. ⑤	15. ③	

< 다음호에 계속 >