

「2021년 공인중개사 시험 대비」 부동산학개론 최근 5년간 기출 훑어보기 – 홀수편(4)

| 편집 : 고시기획 | 출처 : 한국산업인력공단 Q-NET

47. 부동산경기변동에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 부동산경기는 지역별로 다르게 변동할 수 있으며 같은 지역에서도 부분시장(sub-market)에 따라 다른 변동양상을 보일 수 있다.
- ② 부동산경기변동은 건축착공량, 거래량 등으로 확인 할 수 있다.
- ③ 부동산경기와 일반경기는 동일한 주기와 진폭으로 규칙적·반복적으로 순환한다.
- ④ 부동산경기가 상승국면일 경우, 직전에 거래된 거래 사례가격은 현재 시점에서 새로운 거래가격의 하한이 되는 경향이 있다.
- ⑤ 업무용 부동산의 경우, 부동산경기의 하강국면이 장기화되면 공실률이 증가하는 경향이 있다.

48. 부동산시장에서 시장실패의 원인으로 틀린 것은?

- ① 공공재
- ② 정보의 비대칭성
- ③ 외부효과
- ④ 불완전경쟁시장
- ⑤ 재화의 동질성

49. 토지정책에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 개발부담금제는 개발사업의 시행으로 이익을 얻은 사업시행자로부터 개발이익의 일정액을 환수하는 제도이다.
- ② 용도지역·지구제는 토지이용계획의 내용을 구현하는 법적 수단이다.
- ③ 개발권유도제(TDR)는 개발이 제한되는 지역의 토지 소유권에서 개발권을 분리하여 개발이 필요한 다른 지역에 개발권을 양도할 수 있도록 하는 제도이다.
- ④ 부동산 가격공시제도에 있어 개별공시지가는 국토교통부장관이 공시한다.
- ⑤ 토지비축제도는 정부가 직접적으로 부동산시장에 개입하는 정책수단이다.

50. 부동산투자의 수익과 위험에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 다른 조건은 동일함)

- ① 기대수익률이 요구수익률보다 클 경우 투자인이 채택 된다.
- ② 개별부동산의 특성으로 인한 비체계적 위험은 포트폴리오의 구성을 통해 감소될 수 있다.
- ③ 무위험률의 하락은 투자자의 요구수익률을 상승시키는 요인이다.
- ④ 투자가 대상부동산을 원하는 시기에 현금화하지 못할 가능성은 유동성위험에 해당한다.
- ⑤ 평균·분산 지배원리로 투자 선택을 할 수 없을 때 변동계수(변이계수)를 활용하여 투자안의 우위를 판단할 수 있다.

51. 부동산투자분석의 현금흐름 계산에서 (가)순영업소득과 (나)세전지분복귀액을 산정하는 데 각각 필요한 항목을 모두 고른 것은?(단, 투자금의 일부를 타인자본으로 활용하는 경우를 가정함)

- | | |
|---------|------------|
| ㄱ. 기타소득 | ㄴ. 매도비용 |
| ㄷ. 취득세 | ㄹ. 미상환저당잔금 |
| ㅁ. 계산세 | ㅂ. 양도소득세 |

- | | |
|--------------|------------|
| ① 가: ㄷ | 나: ㄹ |
| ② 가: ㄱ, ㅁ | 나: ㄴ, ㄹ |
| ③ 가: ㄱ, ㅁ | 나: ㄴ, ㅂ |
| ④ 가: ㄱ, ㄷ, ㅁ | 나: ㄴ, ㄹ |
| ⑤ 가: ㄱ, ㄷ, ㅁ | 나: ㄴ, ㄹ, ㅂ |

52. 부동산투자의 위험과 관련하여 ()에 들어갈 용어로 옳은 것은?

투자재원의 일부인 부채가 증가함에 따라 원금과 이자에 대한 체무불이행의 가능성이 높아지며, 금리 상승기에 추가적인 비용부담이 발생하는 경우는 ()에 해당한다.

- | | |
|--------|--------|
| ① 기술위험 | ② 임시위험 |
| ③ 시장위험 | ④ 법적위험 |
| ⑤ 금융위험 | |

53. 부동산투자분석기법에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(단, 다른 조건은 동일함)

ㄱ. 내부수익률법, 순현재가치법, 수익성지수법은 할인 현금흐름기법에 해당한다.
 ㄴ. 순현재가치가 '0'이 되는 단일 투자안의 경우 수익성 지수는 '1'이 된다.
 ㄷ. 계투자율로 내부수익률법에서는 요구수익률을 사용하지만, 순현재가치법에서는 시장이자율을 사용한다.
 ㄹ. 회계적 이익률법에서는 투자안의 이익률이 목표이익률보다 높은 투자안 중에서 이익률이 가장 높은 투자안을 선택하는 것이 합리적이다.
 ㅁ. 내부수익률법에서는 내부수익률과 실현 수익률을 비교하여 투자 여부를 결정한다.

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

54. 우리나라 부동산투자회사(REITs)에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 자기관리 부동산투자회사의 설립 자본금은 5억원 이상으로 한다.
- ② 위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산 투자회사의 설립 자본금은 3억원 이상으로 한다.
- ③ 공인중개사로서 해당 분야에 5년 이상 종사한 사람은 자기관리 부동산투자회사의 자산운용 전문인력이 될 수 있다.
- ④ 위탁관리 부동산투자회사는 본점 외의 지점을 설치 할 수 없다.
- ⑤ 부동산투자회사는 현물출자에 의한 설립이 가능하다.

55. 다음 자금조달 방법 중 지분금융(equity financing)에 해당하는 것은?

- ① 주택상환사채
- ② 신탁증서금융
- ③ 부동산투자회사(REITs)
- ④ 자산담보부기업어음(ABCP)
- ⑤ 주택저당채권담보부채권(MBB)

56. 감정평가에 관한 규칙상 용어의 정의로 틀린 것은?

- ① 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정률을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.
- ② 수익환원법이란 대상물건이 장래 신출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.
- ③ 가치형성요인으로 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인 및 개별요인 등을 말한다.
- ④ 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.
- ⑤ 인근지역이란 감정평가의 대상이 된 부동산이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성 요인 중 개별요인을 공유하는 지역을 말한다.

57. 부동산 가격공시에 관한 법률상 표준지공시지가의 효력으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- | | |
|--|-------------------------------|
| ㄱ. 토지시장에 지가정보를 제공 | ㄴ. 일반적인 토지거래의 지표 |
| ㄷ. 국가·지방자치단체 등이 파세 등의 업무와 관련하여 주택의 가격을 산정하는 경우에 기준 | ㄹ. 감정평가업자가 지가변동률을 산정하는 경우에 기준 |

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

58. 원가법에 의한 대상물건의 적산가액은?(단, 주어진 조건에 함합)

- 신축에 의한 사용승인시점: 2016. 9. 20.
- 기준시점: 2018. 9. 20.
- 사용승인시점의 신축공사비: 3억원 (신축공사비는 적정함)
- 공사비 상승률: 매년 청년대비 5%씩 상승
- 경제적 내용년수: 50년
- 감가수정방법: 정액법
- 내용년수 만료시 잔존가치 없음

- | | |
|----------------|----------------|
| ① 288,200,000원 | ② 302,400,000원 |
| ③ 315,000,000원 | ④ 317,520,000원 |
| ⑤ 330,750,000원 | |

59. 부동산의 개념에 관한 것으로 옳은 것으로만 짜이어진 것은?

- | | | |
|---------|--------|-------|
| ㄱ. 자본 | ㄴ. 소비재 | ㄷ. 공간 |
| ㄹ. 생산요소 | ㅁ. 자연 | ㅂ. 자본 |
| ㅅ. 위치 | | |
- | | |
|--------------|-------------|
| 경제적 개념 | 물리적(기술적) 개념 |
| ① ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㅂ | ㄹ, ㅁ, ㅅ |
| ② ㄱ, ㄴ, ㄹ, ㅂ | ㄷ, ㅁ, ㅅ |
| ③ ㄱ, ㄹ, ㅁ, ㅅ | ㄴ, ㄷ, ㅂ |
| ④ ㄴ, ㄹ, ㅁ, ㅂ | ㄱ, ㄷ, ㅅ |
| ⑤ ㄷ, ㄹ, ㅂ, ㅅ | ㄱ, ㄴ, ㅁ |

60. 부동산정책에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 개발이익환수제에서 개발이익은 개발사업의 시행에 의해 물가상승분을 초과해 개발사업을 시행하는 자에게 귀속되는 사업이운의 증가분이다.
- ② 도시·군관리계획은 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 특별시·광역시 또는 군의 관할 구역에 대하여 기본적인 공간구조와 장기발전방향을 제시하는 종합계획이다.
- ③ 개발손실보상제는 토지이용계획의 결정 등으로 종래의 용도규제가 완화됨으로 인해 발생한 손실을 보상하는 제도로 대표적인 것 중에 개발부담금제도가 있다.
- ④ 주택마련 또는 리모델링하기 위해 결성하는 주택조합에는 주택법령상 지역주택조합, 직장주택조합, 리모델링주택조합이 있다.
- ⑤ 재건축부담금은 정비사업 중 재건축사업 및 재개발사업에서 발생되는 초과이익을 환수하기 위한 제도로 도시 및 주거환경정비법령에 의해 시행되고 있다.

61. 주택정책과 관련하여 다음에서 설명하는 도시 및 주거환경정비법령상 정비사업은?

정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업

- | | |
|------------|------------|
| ① 재개발사업 | ② 주거환경개선사업 |
| ③ 도시환경사업 | ④ 재건축사업 |
| ⑤ 가로주택정비사업 | |

62. 부동산의 수요와 공급에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 수요곡선은 우하향하고 공급곡선은 우상향하며, 다른 조건은 동일함)

- ① 가격이 상승하면 공급량이 감소한다.
- ② 수요량은 일정기간에 실제로 구매한 수량이다.
- ③ 공급량은 주어진 가격수준에서 실제로 매도한 수량이다.
- ④ 건설종사자들의 임금상승은 부동산가격을 하락시킨다.
- ⑤ 가격 이외의 다른 요인이 수요량을 변화시키면 수요곡선이 좌측 또는 우측으로 이동한다.

63. 공공재에 관한 일반적인 설명으로 틀린 것은?

- ① 소비의 비경합적 특성이 있다.
- ② 비내구재이기 때문에 정부만 생산비용을 부담한다.
- ③ 무임승차 문제와 같은 시장실패가 발생한다.
- ④ 생산을 시장기구에 맡기면 과소생산되는 경향이 있다.
- ⑤ 비배제성이 의해 비용을 부담하지 않은 사람도 소비할 수 있다.

64. 부동산에 관한 수요와 공급의 가격탄력성이 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 다른 조건은 동일함)

- ① 수요의 가격탄력성이 원전탄력적일 때 수요가 증가할 경우 균형가격은 변하지 않는다.
- ② 오피스텔에 대한 대체재가 감소함에 따라 오피스텔 수요의 가격탄력성이 작아진다.
- ③ 공급의 가격탄력성이 수요의 가격탄력성보다 작은 경우 공급자가 수요자보다 세금부담이 더 크다.
- ④ 임대주택 수요의 가격탄력성이 1인 경우 임대주택의 임대료가 하락하더라도 전체 임대료 수입은 변하지 않는다.
- ⑤ 일반적으로 임대주택을 건축하여 공급하는 기간이 짧을 수록 공급의 가격탄력성은 커진다.

65. 허프(D. Huff)모형에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 다른 조건은 동일함)

- ① 중력모형을 활용하여 상권의 규모 또는 매장의 매출액을 추정할 수 있다.
- ② 모형의 공간(거리)마찰계수는 시장의 교통조건과 쇼핑몰건의 특성에 따라 달라지는 값이다.
- ③ 모형을 적용하기 전에 공간(거리)마찰계수가 먼저 정해야 한다.
- ④ 교통조건이 나쁠 경우, 공간(거리)마찰계수가 커지게 된다.
- ⑤ 전문점의 경우는 일상용품점보다 공간(거리)마찰계수가 크다.

66. 주택여과과정과 주거분리에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 주택여과과정은 주택의 질적 변화와 가구의 이동과의 관계를 설명해 준다.
- ② 상위계층에서 사용되는 기존주택이 하위계층에서 사용되는 것을 상향여과라 한다.
- ③ 공기(空氣)의 발생은 주거지 이동과는 관계가 없다.
- ④ 주거분리는 소득과 무관하게 주거지역이 지리적으로 나뉘는 현상이다.
- ⑤ 저급주택이 수선되거나 재개발되어 상위계층에서 사용되는 것을 하향여과라 한다.

【정답】

47. ③	48. ⑤	49. ④	50. ③	51. ②
52. ⑤	53. ②	54. ⑥	55. ③	56. ⑤
57. ①	58. ④	59. ②	60. ④	61. ①
62. ⑥	63. ②	64. ①	65. ⑤	66. ①

< 다음호에 계속 ...>