

「2021년 공인중개사 시험 대비」 부동산학개론 최근 5년간 기출 훑어보기 - 홀수편(6)

| 편집 : 고시기획 | 출처 : 한국산업인력공단 Q-NET

82. 토지 관련 용어의 설명으로 옳은 것은?

- ① 획지(劃地)는 하나의 지번이 부여된 토지의 등록 단위를 말한다.
- ② 후보지(候補地)는 택지지역·농지지역·임지지역 내에서 세부지역간 용도가 전환되고 있는 토지를 말한다.
- ③ 나지(裸地)는 토지 위에 정착물이 없고 공법상 및 사법상의 제한이 없는 토지를 말한다.
- ④ 부지(敷地)는 자연 상태 그대로의 토지를 말한다.
- ⑤ 포락지(浦落地)는 지적공부에 등록된 토지가 물에 침식되어 수면 밑으로 잠긴 토지를 말한다.

83. 다음 중 유량(flow)의 경제변수는 모두 몇 개인가?

- 가계 재산 ○노동자 소득
- 가계 소비 ○통화량
- 자본총량 ○신규주택 공급량

- ① 1개 ② 2개
- ③ 3개 ④ 4개
- ⑤ 5개

84. 다음은 거미집이론에 관한 내용이다. ()에 들어갈 모형형태는?(단, X축은 수량, Y축은 가격을 나타내며, 다른 조건은 동일함)

- 수요의 가격탄력성의 절댓값이 공급의 가격탄력성의 절댓값보다 크면 ()이다.
- 수요곡선의 기울기의 절댓값이 공급곡선의 기울기의 절댓값보다 크면 ()이다.

- ① ㄱ: 수렴형, ㄴ: 수렴형
- ② ㄱ: 수렴형, ㄴ: 발산형
- ③ ㄱ: 발산형, ㄴ: 수렴형
- ④ ㄱ: 발산형, ㄴ: 발산형
- ⑤ ㄱ: 발산형, ㄴ: 순환형

85. 정부의 부동산시장 직접개입 유형에 해당하는 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 토지은행 ㄴ. 경영개발사업
- ㄷ. 총부채상환비율(DTI) ㄹ. 종합부동산세
- ㅁ. 개발부담금 ㅂ. 공공투자사업

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

86. 주택의 여과과정(filtering process)과 주거분리에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 주택의 하향 여과과정이 원활하게 작동하면 저급 주택의 공급량이 감소한다.
- ② 저급주택이 재개발되어 고소득가구의 주택으로 사용이 전환되는 것을 주택의 사향 여과과정이라 한다.
- ③ 저소득가구의 침입과 천이 현상으로 인하여 주거 입지의 변화가 야기될 수 있다.

- ④ 주택의 개량비용이 개량 후 주택가치의 상승분보다 크다면 하향 여과과정이 발생하기 쉽다.
- ⑤ 여과과정에서 주거분리를 주도하는 것은 고소득 가구로정(+)의 외부효과를 추구하고 부(-)의 외부효과를 회피하려는 공기에서 비롯된다.

87. 다음 입지오하 도시공간구조에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 컨버스(P. Converse)는 소비자들의 특정 상점의 구매를 설명할 때 실측거리, 시간거리, 매장규모와 같은 공간요인뿐만 아니라 효용이라는 비공간 요인도 고려하였다.
- ㄴ. 호이트(H. Hoyt)는 저소득층의 주거지가 형성되는 요인으로 도심과 부도심 사이의 도로, 고지대의 구릉지, 조요 간선도로의 근접성을 제시하였다.
- ㄷ. 넬슨(R. Nelson)은 특정 점포가 최대 이익을 얻을 수 있는 매출액을 확보하기 위해서 어떤 장소에 입지하여야 하는지를 제시하였다.
- ㄹ. 알론소(W. Alonso)는 단일도심도시의 토지이용 형태를 설명함에 있어 입찰지대의 개념을 적용하였다.

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

88. 부동산시장에서 수요를 감소시키는 요인을 모두 고른 것은?(단, 다른 조건은 동일함)

- ㄱ. 시정금리 하락 ㄴ. 인구 감소
- ㄷ. 수요자의 실질소득 증가 ㄹ. 부동산 가격상승 기대
- ㅁ. 부동산 거래세율 인상

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

89. 주택정책에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 금융지원정책은 정부의 주택시장 간접개입 방식에 속한다.
- ② 주택정책은 주거안정을 보장해준다는 측면에서 복지기능도 수행한다.
- ③ 소득대비 주택가격비율(PIR)과 소득대비 임대료비율(RIR)은 주택시장에서 가구의 지불능력을 측정하는 지표이다.
- ④ 공공임대주택 공급정책은 입주자가 주거지를 자유롭게 선택할 수 있는 것이 장점이다.
- ⑤ 주거복지정책상 주거급여제도는 소비자보호방식의 일종이다.

90. 다음 부동산 관련 제도 중 법령상 도입이 빠른 순서대로 나열한 것은?

- ㄱ. 자산유동화제도 ㄴ. 공인중개사제도
- ㄷ. 부동산실명제 ㄹ. 부동산거래신고제

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

91. 다음에서 설명하고 있는 민간투자 사업방식은?

- 사회기반시설의 준공과 동시에 해당 시설의 소유권이 국가 또는 지방자치단체에 귀속되며, 사업시행자에게 일정기간의 시설관리운영권을 인정하되, 그 시설을 국가 또는 지방자치단체 등이 협약에서 정한 기간 동안 임차하여 사용·수익하는 방식
- 학교시설, 문화시설 등 시설이용자로부터 사용료를 징수하기 어려운 사회기반시설 건설의 사업방식으로 활용

- ① BOT(build-operate-transfer) 방식
- ② BTO(build-transfer-operate) 방식
- ③ BLT(build-lease-transfer) 방식
- ④ BTL(build-transfer-lease) 방식
- ⑤ BOO(build-own-operate) 방식

92. 향후 2년간 현금흐름을 이용한 다음 사업의 수익성지수(PI)는?(단, 연간 기분이며, 주어진 조건에 한함)

- 모든 현금의 유입과 유출은 매년 말에만 발생
- 현금유입은 1년차 1,000만원, 2년차 1,200만원
- 현금유출은 현금유입의 80%
- 1년 후 일시불의 현재가치수 0.95
- 2년 후 일시불의 현재가치수 0.90

- ① 1.15 ② 1.20
- ③ 1.25 ④ 1.30
- ⑤ 1.35

93. 임차인 A는 작년 1년 동안 분양면적 1,000m2의 매장을 비율임대차(percentage lease)방식으로 임차하였다. 계약내용에 따르면, 매출액이 손익분기점 매출액 이하이면 기본임대료만 지급하고, 이를 초과하는 매출액에 대해서는 일정 임대료율을 적용한 추가임대료를 기본임대료에 가산하도록 하였다. 전년도 연임대료로 총 5,500만원 지급한 경우, 해당 계약내용에 따른 손익분기점 매출액은?(단, 연간 기준이며, 주어진 조건에 한함)

- 기본임대료: 분양면적 m2당 5만원
- 손익분기점 매출액을 초과하는 매출액에 대한 임대료율: 5%
- 매출액: 분양면적 m2당 30만원

- ① 1억 6,000만원 ② 1억 7,000만원
- ③ 1억 8,000만원 ④ 1억 9,000만원
- ⑤ 2억원

94. A는 아파트를 구입하기 위해 은행으로부터 연초에 4억원을 대출받았다. A가 받은 대출의 조건이 다음과 같을 때, 다출금(ㄱ)과 2회차에 상환할 원금(ㄴ)은? (단, 주어진 조건에 한함)

- 대출금리: 고정금리
- 대출기간: 20년
- 연간 저당상수: 0.09
- 1회차 원금 상환액: 1,000만원
- 원리금 상환조건: 원리금균등상환방식, 매년 말 연 단위 상환

- ① ㄱ: 연간 5.5%, ㄴ: 4,455만원
- ② ㄱ: 연간 6.0%, ㄴ: 1,260만원
- ③ ㄱ: 연간 6.0%, ㄴ: 1,455만원
- ④ ㄱ: 연간 6.5%, ㄴ: 1,065만원
- ⑤ ㄱ: 연간 6.5%, ㄴ: 1,260만원

95. 한국주택금융공사의 주택담보노후연금(주택연금)에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 주택연금은 주택소유자가 주택에 저당권을 설정하고 연금방식으로노후생활자금을 대출받는 제도이다.
- ② 주택연금은 수령기간이 경과할수록 대출잔액이 누적된다.
- ③ 주택소유자(또는 배우자)가 생존하는 동안 노후생활자금을 매월 지급받는 방식으로 연금을 받을 수 있다.
- ④ 담보주택의 대상으로 업무시설인 오피스텔도 포함된다.
- ⑤ 한국주택금융공사는 주택연금 담보주택의 가격 하락에 대한 위험을 부담할 수 있다.

96. 부동산 가격공시에 관한 법령상 시장·군수 또는 구청장이 개별공시지가를 결정·공시하지 아니할 수 있는 토지를 모두 고른 것은?

ㄱ. 표준지로 선정된 토지
 ㄴ. 농지부전부담금의 부과대상이 아닌 토지
 ㄷ. 개발부담금의 부과대상이 아닌 토지
 ㄹ. 도시·군계획시설로서 공원이 지정된 토지
 ㅁ. 국세 부과대상이 아닌 토지(국공유지의 경우에는 공공용 토지만 해당한다.)

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

97. 다음은 감정평가방법에 관한 설명이다. ()에 들어갈 내용으로 옳은 것은?

○공시지가기준법을 적용할 때 비교표준지 공시지가를 기준으로 () , 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정 과정을 거친다.
 ○수익환원법에서는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 ()을(를) 환원하거나 할인하여 가액을 산정한다.

- ① ㄱ: 시점수정, ㄴ: 현금흐름
- ② ㄱ: 시점수정, ㄴ: 투자가치
- ③ ㄱ: 사정보정, ㄴ: 복귀가치
- ④ ㄱ: 사정보정, ㄴ: 현금흐름
- ⑤ ㄱ: 사정보정, ㄴ: 투자가치

98. 다음 자료를 활용하여 거래사례비교법으로 산정한 대상토지의 비준가액은?(단, 주어진 조건에 한함)

- 평가대상토지: X시 Y동 210번지, 대, 110m², 일반상업지역
- 기준시점: 2020. 9. 1.
- 거래사례
 - 소재지: X시 Y동 250번지
 - 지목 및 면적: 대, 120m²
 - 용도지역: 일반상업지역
 - 거래가격: 2억 4천만원
 - 거래시점: 2020. 2. 1.
 - 거래사례는 정상적인 매매임
- 지가변동률(2020. 2. 1~9. 1.): X시 사업지역 5% 상승
- 지역요인: 대상토지는 거래사례의 인근지역에 위치함
- 개별요인: 대상토지는 거래사례에 비해 3% 우세함
- 상승식으로 계산할 것

- ① 226,600,000원 ② 237,390,000원
- ③ 359,560,000원 ④ 283,156,000원
- ⑤ 285,516,000원

【 정답 】

82. ⑤	83. ③	84. ②	85. ②	86. ①
87. ④	88. ③	89. ④	90. ③	91. ④
92. ③	93. ⑤	94. ④	95. ④	96. ③
97. ①	98. ②			