

「2022년 공인중개사 시험대비」 부동산학개론 핵심모의고사 문제풀이(1)

| 출제진 : 국승옥 교수, 김백중 교수, 이영섭 교수, 홍진선 교수, 박상우 교수 | 박문각 공인중개사

01. 부동산의 개념에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 민법에 규정된 토지 및 그 정착물은 협의의 부동산이다.
- ② 기술적 개념 또는 물리적 개념의 부동산은 공간, 위치, 환경, 자연 등을 의미한다.
- ③ 준부동산은 경제적 측면의 개념으로 등기·등록의 공시방법을 갖추고 있다.
- ④ 건물과 같은 정착물은 토지와 독립되어 거래될 수 있다.
- ⑤ 기술적 개념은 부동산의 유형적 측면을 이해하는 데 유용한 개념이다.

정답 ③	부동산의 개념 – 복합개념의 분류	난이도 하
해설	③ 준부동산은 법률적 측면의 개념이다. 구체적으로 법률적 측면의 개념 중 광의의 부동산에 해당한다.	

02. 토지의 용어에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 부지(敷地)는 도로부지, 하천부지와 같이 일정한 용도로 이용되는 바닥 토지를 말한다.
- ② 맹지(盲地)는 도로에 직접 연결되지 않은 한 필지의 토지다.
- ③ 후보지(候補地)는 택지지역, 농지지역, 임지지역 상호간에 다른 지역으로 전환되고 있는 어느 지역의 토지를 말한다.
- ④ 흙지(割地)는 하나의 지번을 가진 토지의 한 단위를 말한다.
- ⑤ 법지(法地)는 소유권은 인정되지만 이용실익이 없거나 적은 토지를 말한다.

정답 ④	부동산의 분류 – 토지의 용어 정의	난이도 하
해설	④ 하나의 지번을 가진 토지의 등기·등록의 단위는 필지이다.	

03. 부동산 특성에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 토지의 영속성은 미래의 수익을 가정하고 가치를 판단하는 근거가 된다.
- ② 개별성은 부동산 활동에서 입장활동 필요성의 근거가 된다.
- ③ 영속성으로 인해 토지는 집약적 이용과 최유효이용이 강조된다.
- ④ 토지의 부동성은 부동산 활동과 현상을 개별화시킨다.
- ⑤ 개별성에 의해 토지 등 부동산의 관리가 중요하게 된다.

정답 ①	토지의 자연적 특성 – 자연적 특성과 파생현상	난이도 중
해설	① 옳은 설명이다. ② 부동성에 대한 설명이다. ③ 부증성에 대한 설명이다. ④ 개별성에 대한 설명이다. ⑤ 영속성에 대한 설명이다.	

04. 부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률상 부동산개발에 해당하지 않는 행위는?

- ① 토지를 건설공사의 수행으로 조성하는 행위
- ② 토지를 형질변경의 방법으로 조성하는 행위
- ③ 시공을 담당하는 행위
- ④ 건축물을 건축기준에 맞게 용도변경하는 행위
- ⑤ 공작물을 설치하는 행위

정답 ③	부동산 이용 및 개발 – 개발의 의미	난이도 중
해설	③ 시공을 담당하는 행위는 개발업의 정의에서 제외된다. ■ 부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률 제2조(정의) 1. “부동산개발”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 행위를 말한다. 다만, 시공을 담당하는 행위는 제외한다. 가. 토지를 건설공사의 수행 또는 형질변경의 방법으로 조성하는 행위 나. 건축물을 건축·대수선·리모델링 또는 용도변경하거나 공작물을 설치하는 행위	

05. 다음에서 설명하는 민간투자사업방식은?

- 도로, 터널 등 일반적인 사회기반시설 건설에 활용되는 방식이다.
- 시설의 준공과 함께 시설의 소유권이 정부 등에 귀속되지만, 사업시행자가 정해진 기간 동안 시설에 대한 운영권을 가지고 수익을 내는 방식이다.

- 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

정답 ②	부동산 이용 및 개발 – 민간투자사업방식의 구분	난이도 하
해설	② BTO(build-transfer-operate) 방식에 대한 설명이다. BTO는 시설의 준공(build)과 함께 시설의 소유권이 정부 등에 귀속되지만 (transfer), 사업시행자가 정해진 기간 동안 시설에 대한 운영권(operate)을 가지고 수익을 내는 방식이다.	

06. 부동산 마케팅 전략에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 표적시장설정(targeting)이란 마케팅 활동을 수행하기 위하여 구매자 집단을 몇 개의 소집단으로 분할하는 활동이다.
- ② 주택청약자를 대상으로 추첨을 통해 TV, 냉장고 등을 제공하는 것은 마케팅 믹스 전략 중 촉진(promotion) 전략의 사례이다.
- ③ 시장점유 마케팅 전략은 생산자와 소비자의 지속적인 관계를 강조하는 마케팅 전략이다.
- ④ 고객점유 마케팅 전략이란 공급자 중심의 마케팅 전략으로 표적시장을 선정하거나 틈새시장을 점유하는 전략을 말한다.
- ⑤ 다른 아파트와 차별화되도록 ‘혁신적인 내부구조로 설계된 아파트’는 마케팅 믹스 전략 중 유통경로(place) 전략의 사례이다.

정답 ②	부동산 마케팅 – 마케팅 전략	난이도 중
해설	② 옳은 설명이다. ① 시장세분화(segmentation)에 대한 설명이다. ③ 생산자와 소비자의 지속적인 관계를 강조하는 마케팅 전략은 관계 마케팅 전략이다. ④ 공급자 중심의 마케팅 전략으로 표적시장을 선정하거나 틈새시장을 점유하는 전략은 시장점유 마케팅 전략이다. ⑤ 제품(product) 전략의 사례이다.	

07. 부동산 관리에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 위생관리, 보안관리, 보전관리 등은 모두 기술적 측면의 관리이다.
- ② 인사 및 노무 관리, 손익분기점 관리는 모두 경제적 측면의 관리이다.
- ③ 부동산 관리자의 중요한 역할은 소유자의 수익극대화 및 임차인과 좋은 관계를 유지하는 것이다.
- ④ 부동산 관리는 물리적·기능적·경제적 및 법률적 측면 등이 강조되는 복합적 개념으로 이해된다.
- ⑤ 위탁관리 방식은 보안 및 기밀유지에 유리하고 의사결정이 신속한 경향이 있다.

정답 ⑤	부동산 관리 – 부동산 관리의 구분	난이도 하
해설	⑤ 보안 및 기밀유지에 유리하고 의사결정이 신속하고 종합적인 관리는 자기 관리 방식이다.	

08. 도시지역의 토지가격이 정상지가 상승분을 초과하여 급격히 상승한 경우에 발생 할 수 있는 현상이 아닌 것은?

- ① 택지비의 비중이 높아져 상대적으로 건축비의 비중이 줄어들기 때문에 주택의 성능이 저하될 우려가 있다.
- ② 도시 내부에서 새로운 토지를 매수하는 것이 쉽지 않기 때문에 토지의 집약적 이용이 촉진된다.
- ③ 통근거리가 가까워지고 주거지가 도시 내부로 이동하는 직주접근현상이 나타난다.
- ④ 높은 택지가격은 단독주택의 건설보다는 고층의 공동주택의 건설을 촉진시킨다.
- ⑤ 불확실한 투기 이익을 목적으로 하는 개발사업이 증대될 수 있다.

정답 ③	부동산 이용 및 개발 – 지가고로 나타나는 현상	난이도 중
해설	③ 토시 내부의 토지가격이 상승하면 도시 내부의 주택 가격이 상승하기 때문에, 주거지가 외곽으로 이동하는 현상, 즉 직주분리 현상이 나타난다. 그리고 주거지가 외곽으로 이동하게 되면 통근거리는 멀어지게 된다.	

09. 아파트시장의 수요곡선을 좌측으로 이동시킬 수 있는 요인은?(단, 다른 조건은 모두 동일하다고 가정함)

- ① 수요자의 실질소득 증가
- ② 생산요소의 가격상승
- ③ 대체재인 단독주택의 가격하락
- ④ 아파트의 가격상승예상
- ⑤ 아파트 담보대출금리의 하락

정답 ③	부동산의 수요와 공급이론 – 부동산의 수요	난이도 하
해설	③ 대체재인 단독주택의 가격이 하락하면 아파트의 수요는 감소한다. ① 수요증가, ② 공급감소, ④ 수요증가, ⑤ 수요증가	

10. 시장균형점의 이동에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 다른 조건은 모두 일정하고 가정함)

- ① 수요가 감소하면 새로운 균형가격은 하락한다.
- ② 공급이 증가하면 새로운 균형가격은 하락한다.
- ③ 공급이 가격에 대해 완전비탄력적인 경우, 수요가 증가하면 균형가격은 변하지 않는다.
- ④ 수요와 공급이 모두 증가하면 가격은 그 변화를 알 수 없다.
- ⑤ 수요와 공급이 모두 감소하면 가격은 그 변화를 알 수 없다.

정답 ③	부동산시장의 균형 – 균형가격과 균형량의 변화	난이도 하
해설	③ 공급이 가격에 대해 완전비탄력적인 경우, 수요가 증가하면 균형가격은 상승하나 균형거래량은 불변이다.	

11. 부동산 수요의 가격탄력성에 관한 일반적인 설명으로 틀린 것은?

- ① 부동산수요의 가격탄력성은 부동산을 용도별로 세분할 경우 그 값이 커진다.
- ② 부동산 수요의 가격탄력성은 단기에서 장기로 갈수록 탄력적으로 변하게 된다.
- ③ 부동산의 용도전환이 용이할수록 부동산 수요의 가격탄력성은 커진다.
- ④ 총수입의 증가라는 측면에서 판단할 때, 수요자가 탄력적일수록 공급자는 가격을 올리는 전략이 유리하다.
- ⑤ 공급의 가격탄력성이 수요의 가격탄력성보다 작은 경우 공급자가 수요자보다 세금부담이 더 크다.

정답 ④	수요와 공급의 탄력성 – 수요의 탄력성	난이도 중
해설	④ 총수입의 증가라는 측면에서 판단할 때, 수요자가 탄력적일수록 가격을 내리는 전략이 유리하다.	

12. 아파트 매매가격이 10% 상승함에 따라 아파트의 매매수요량이 8% 감소하고 단독주택 매매수요량이 4% 증가한 경우에, 아파트 매매수요의 가격탄력성(A), 아파트 매매가격에 대한 단독주택 매매수요의 교차탄력성(B)은?(단, 수요의 가격탄력성은 절댓값으로 표시하며, 다른 조건은 불변이라고 가정함)

- | | |
|-------------------|-------------------|
| ① A: -0.4, B: 0.8 | ② A: 0.4, B: 0.4 |
| ③ A: 0.8, B: 0.4 | ④ A: 0.8, B: -0.4 |
| ⑤ A: -0.8, B: 2.5 | |

정답 ③	수요와 공급의 탄력성 – 수요의 탄력성	난이도 상
해설	<p>③ 아파트 매매수요의 가격탄력성은 0.8, 아파트 매매가격에 대한 단독주택 매매수요의 교차탄력성은 0.4이다.</p> <p>(A) 아파트 매매수요의 가격탄력성</p> $= \frac{\text{아파트 수요량변화율}(-8\%) }{\text{아파트 수요량변화율}(+10\%)} = 0.8$ <p>(B) 아파트 매매가격에 대한 단독주택 수요의 교차탄력성</p> $= \frac{\text{단독주택 수요의 변화율}(+4\%)}{\text{아파트 가격변화율}(+10\%)} = +0.4$	