

「2022년 공인중개사 시험대비」 부동산학개론 모의고사 핵심 문제풀이(2)

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

13. A부동산의 수요의 가격탄력성과 소득탄력성이 각각 0.4와 0.5이다. A부동산 가격이 5% 상승하고 소득이 10% 증가할 경우, A부동산 수요량의 전체 변화율(%)은?(단, A부동산은 정상재이고, 다른 조건은 동일함)

- ① 1.0 ② 2.2 ③ 3.0
④ 7.0 ⑤ 9.0

정답 : ③	수요와 공급의 탄력성 - 가격탄력성과 소득탄력성의 결합	난이도 : 중
해설	1) 가격탄력성: $0.4 = \frac{-x(\text{수요량변화율})}{+5}$ 수요량변화율: 2% 감소 2) 소득탄력성: $0.5 = \frac{x(\text{수요량변화율})}{+10}$ 수요량변화율: 5% 증가 3) 전체변화율: $-2+5=3\%$ 증가	

14. 주택여과과정과 주거분리에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 주거분리는 부동산의 용도에 따라 상업지역과 주거지역이 지리적으로 나뉘는 현상이다.
- ② 상위계층에서 사용되는 기존주택이 하위계층에서 사용되는 것을 하향여과라 한다.
- ③ 공가(空家)의 공급은 주택여과현상의 중요한 전제조건이다.
- ④ 주택여과과정은 주택의 질적 변화와 가구의 이동과의 관계를 설명해 준다.
- ⑤ 주택의 개량비용이 개량 후 주택가치의 상승분보다 크다면 하향 여과과정이 발생하기 쉽다.

정답 : ①	부동산 시장 - 주거분리	난이도 : 중
해설	용도에 따라 주거지역과 상업지역이 지리적으로 나뉘는 → 소득계층에 따라 주거지역이 고가지역과 저가지역으로 나뉘는	

15. 부동산시장과 효율적 시장이론에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 부동산 증권화 및 실거래가 신고제도 등으로 우리나라 부동산시장의 효율성이 점차 증대되고 있다고 평가할 수 있다.
- ② 부동산 시장이 준강성 효율적 시장일 때 새로운 정보는 공개되는 즉시 시장에 반영된다.
- ③ 강성 효율적 시장에서는 누구든지 어떠한 정보로도 초과이윤을 얻을 수 없다.
- ④ 부동산시장은 여러 가지 불완전한 요소가 많지만 할당 효율적 시장(allocationally efficient market)이 될 수 있다.
- ⑤ 준강성 효율적 시장에서는 공표된 정보를 통하여 초과이윤을 얻을 수 있다.

정답 : ⑤	부동산 시장 -준강성 효율적 시장	난이도 : 중
해설	준강성 효율적 시장에서는 공표된 정보는 이미 시장가치에 반영되어 있는 시장이므로 투자자가 공표된 정보를 이용한다고 해서 초과이윤을 얻을 수 없다.	

16. 지대이론에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

가. 리카도(D.Ricardo)는 지대 발생의 원인으로 비옥한 토지의 부족과 수확체감의 법칙을 제시하였다. 나. 파레토(V.Pareto)는 일시적으로 토지와 유사한 성격을 가지는 생산요소에 귀속되는 소득을 준지대로 설명하고, 단기적으로 공급량이 일정한 생산요소에 지급되는 소득으로 보았다. 다. 리카도(D.Ricardo)는 한계지의 생산비와 우등지의 생산비 차이를 절대지대로 보았다. 라. 튀넨(V.Thünen)은 도시로부터 거리에 따라 농작물의 재배형태가 달라진다는 점에 착안하여, 수송비의 차이가 지대의 차이를 가져온다고 보았다.

- ① 가, 라 ② 나, 다 ③ 가, 나, 라
④ 가, 다, 라 ⑤ 나, 다, 라

정답 : ①	입지 및 공간구조론 - 지대이론	난이도 : 중
해설	나. 파레토 → 마살 다. 절대지대 → 차액지대	

17. 상업입지이론에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 크리스탈러(W.Christaller)는 공간적 중심지 규모의 크기에 따라 상권의 규모가 달라진다는 것을 실증하였다.
- ② 허프(D. Huff)는 소비자들의 특정 상점의 구매를 설명할 때 실측거리, 시간거리, 매장규모와 같은 공간요인뿐만 아니라 효용이라는 비공간요인도 고려하였다.
- ③ 벨슨(Nelson)은 특정 점포가 최대 이익을 얻을 수 있는 매출액을 확보하기 위해서는 어떤 장소에 입지하여야 하는지를 제시하였다.
- ④ 컨버스(Converse)의 분기점모형은 두 도시 간의 구매영향력이 같은 분기점의 위치를 구하는 방법을 제시한다.
- ⑤ 레일리(W.Reilly)는 두 중심지가 소비자에게 미치는 영향력의 크기는 두 중심지의 크기에 반비례한다고 보았다.

정답 : ⑤	입지 및 공간구조론-레일리의 소매인력법칙	난이도 : 중
해설	레일리(W.Reilly)는 두 중심지가 소비자에게 미치는 영향력의 크기는 두 중심지의 크기에 비례하고, 거리의 제곱에 반비례한다고 주장하였다.	

18. 외부효과에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 외부효과란 한 사람의 행위가 제3자의 경제적 후생에 영향을 미치지만, 그에 대한 보상이 이루어지지 않는 현상을 말한다.
- ② 부(-)의 외부효과는 사회가 부담하는 비용을 증가시킨다.
- ③ 부(-)의 외부효과가 발생하는 재화의 경우, 시장에만 맡겨두면 지나치게 많이 생산될 수 있다.
- ④ 부(-)의 외부효과에 대한 규제는 부동산의 가치를 상승시키는 효과를 가져올 수 있다.
- ⑤ 생산의 정(+) 외부효과가 있을 때 사회적비용이 사적비용보다 크다.

정답 : ⑤	부동산 문제 및 정부의 시장개입 - 시장의 실패의 원인과 정부정책-외부효과	난이도 : 중
해설	⑤ 생산의 정(+) 외부효과가 있을 때 사적비용이 사회적비용보다 크다.(사회적비용이 사적비용보다 작다.)	

19. 지역지구제에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 용도지역·지구제는 사적 시장이 외부효과에 대한 효율적인 해결책을 제시하지 못할 때, 정부에 의해 채택되는 부동산정책의 한 수단이다.
- ② 용도지역·지구제는 토지이용에 수반되는 부(-)의 외부효과와 정(+)의 외부효과를 제거하거나 감소시킬 수 있다.
- ③ 용도지역·지구제는 토지이용을 제한하여 지역에 따라 지가의 상승 또는 하락을 야기할 수도 있다.
- ④ 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 국토는 토지의 이용실태 및 특성 등을 고려하여 도시지역, 관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역과 같은 용도지역으로 구분한다.
- ⑤ 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 주거지역은 전용주거지역, 일반주거지역, 준주거지역으로 구분하여 지정한다.

정답 : ②	토지정책 - 지역지구제	난이도 : 중
해설	② 부(-)의 외부효과와 정(+)의 외부효과를 제거하거나 감소시킬 수 있다. → 부(-)의 외부효과를 제거하거나 감소시킬 수 있다.	

20. 토지정책에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 토지비축제도는 정부가 간접적으로 부동산 시장에 개입하는 정책으로 현재 우리나라에서 시행하고 있다.
- ② 개발권양도제는 정부의 재정부담 없이 개발권을 부여하여 보전지역의 손실을 완화시키려는 제도이다.
- ③ 토지선매란 토지거래허가구역 내에서 토지거래계약의 허가신청이 있을 때 공익목적 위하여 사적 거래에 우선하여 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 등이 그 토지를 매수할 수 있는 제도다.
- ④ 토지적성평가제는 토지에 대한 개발과 보전의 문제가 발생했을 때 이를 합리적으로 조정하는 제도다.
- ⑤ 개발이익환수제도는 개발사업의 시행으로 이익을 얻은 사업시행자로부터 불로소득적 증가분의 일정액을 환수하는 제도다.

정답 : ①	토지정책 - 토지은행제도(토지비축제도)	난이도 : 중
해설	① 간접적으로 → 직접적으로	

21. 임대료 규제 정책에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 시장의 균형임대료보다 더 높은 수준에서 최고 임대료를 설정하는 최고가격제이다.
- ② 임대료 규제는 장기적으로 민간 임대주택 공급을 위축시킬 우려가 있다.
- ③ 규제임대료가 균형임대료보다 낮을 때 수요와 공급이 비탄력적일수록 초과수요는 크게 발생한다.
- ④ 임대료 규제는 임대부동산을 질적으로 향상시키고 기존 세입자의 주거 이동을 촉진시킨다.
- ⑤ 시장의 균형임대료보다 규제 임대료가 높게 설정되면 임대인들은 임대주택의 공급을 증가시킨다.

정답 : ②	임대주택정책 - 임대료규제	난이도 : 중
해설	① 더 높은 수준에서 → 더 낮은 수준에서 ③ 비탄력적일수록 → 탄력적일수록 ④ 임대료 규제는 임대부동산을 질적으로 하락시키고 기존 세입자의 주거 이동을 제약시킨다.	

- ⑤ 시장의 균형임대료보다 규제 임대료가 높게 설정되면 임대주택 시장에 아무런 변화가 없다.

22. 부동산 조세정책에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 종합부동산세는 국세로서 보유단계에 보유하는 조세이다.
- ② 주택의 취득세율을 낮추면, 주택의 수요가 증가한다.
- ③ 조세 부과는 수요자와 공급자 모두에게 세금을 부담하게 하나, 상대적으로 가격 탄력성이 낮은 쪽이 세금을 더 많이 부담하게 된다.
- ④ 토지의 공급곡선이 완전 비탄력적인 상황에서는 토지보유세가 부과되더라도 자원배분의 왜곡이 초래되지 않는다.
- ⑤ 임대주택시장에 부과되는 조세는 임대주택시장의 특성상 임대인과 임차인이 절반씩 부담한다.

정답 : ⑤	부동산 조세정책 - 조세의 전가와 귀착	난이도 : 중
해설	⑤ 절반씩 부담 → 탄력도의 상대적 크기에 따라 부담의 정도가 달라진다. 비탄력적인 측이 더 많이 부담한다.	

23. 부동산 투자의 위험과 수익에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 위험회피형 투자자는 위험증가에 따른 보상으로 높은 기대수익률을 요구한다.
- ㄴ. 무위험률은 장래 기대되는 수익이 불확실한 경우의 수익률을 의미한다.
- ㄷ. 투자자의 요구수익률은 투자대상의 위험이 상승하면 동반 상승한다.
- ㄹ. 위험혐오형 투자자는 기대수익이 동일한 두 개의 투자대안 중 상대적으로 위험이 작은 투자대안을 선택한다.
- ㅁ. 변이계수란 위험 1단위당 기대수익률을 의미한다.

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

정답 : ①	부동산 투자이론 - 위험과 수익	난이도 : 중
해설	ㄴ. 수익이 불확실한 → 수익이 확실한 ㅁ. 위험 1단위당 기대수익률 → 수익 1단위당 부담하는 위험	

< 다음호에 계속 ... >