

부동산학원론

81. 부동산의 개념에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 법률적 개념에서 협의의 부동산은 민법 제99조 제1항에서의 ‘토지 및 그 정착물’을 말한다.
- ② 부동산의 경우에는 등기로써 공시의 효과를 가지지만 동산은 점유로써 공시의 효과를 가진다.
- ③ 좁은 의미의 부동산과 준부동산을 합쳐 광의의 부동산이라 하며, 자본, 자산 등과 함께 기술적 측면에서의 부동산으로 구분된다.
- ④ 준부동산은 물권변동을 등기나 등록수단으로 공시하는 동산을 포함한다.
- ⑤ 입목에 관한 법령에 의해 소유권보존등기된 입목, 공장 및 광업재단 저장법령에 의하여 저장권의 목적물이 되고 있는 공장재단은 부동산에 준하여 취급된다.

82. 용도지역지구제에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 토지이용에 수반되는 부(-)의 외부효과를 제거하거나 감소시키는 것에 목적이 있다.
- ② 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 시·도지사는 도시의 자연환경 및 경관을 보호하고 도시민에게 건전한 여가·휴식공간을 제공하기 위하여 도시지역 안에서 식생이 양호한 산지의 개발을 제한할 필요가 있다고 인정하면 도시자연공원구역의 지정을 도시·군관리계획으로 결정할 수 있다.
- ③ 사적시장이 외부효과에 대한 효율적인 해결책을 제시하지 못할 경우, 정부가 부동산규제의 한 방법으로 채택할 수 있다.
- ④ 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 시·도지사는 시설보호지구를 문화재, 중요시설물 및 문화적·생태적으로 보존가치가 큰 지역의 보호와 보존에 필요하면 그 용도지구의 지정 또는 변경을 도시·군관리계획으로 결정한다.
- ⑤ 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 시·도지사는 도시·군관리계획결정으로 주거지역을 세분하여 지정할 수 있는데, 공동주택 중심의 양호한 주거환경을 보호하기 위하여 필요한 지역은 제2종전용주거지역으로 지정할 수 있다.

83. 다음은 토지에 관하여 설명한 내용들이다. 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 택지는 토지에 건물 등의 정착물이 없고 공법이나 사법의 제한을 받는 토지를 말한다.
- ㄴ. 획지는 법률상의 단위개념으로 소유권이 미치는 범위를 말한다.
- ㄷ. 이행지는 용도적 지역의 분류 중 세분된 지역 내에서 용도에 따라 전환되는 토지를 말한다.
- ㄹ. 후보지는 임지지역, 농지지역, 택지지역 상호 간에 다른 지역으로 전환되고 있는 지역의 토지를 말한다.
- ㅁ. 건부지는 관련법령이 정하는 바에 따라 재난시 피난 등 안전이나 일조 등 양호한 생활환경 확보를 위해, 건축하면서 남겨놓은 일정면적 부분의 토지를 말한다.

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

84. 부동산의 특성에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 부동성으로 인해 부동산활동을 국지화시키고 입장활동을 배제한다.
- ② 토지는 물리적인 측면에서는 영속성을 가지나, 경제적 가치는 주변상황의 변화에 의하여 하락될 수 있다.
- ③ 영속성으로 인해 토지는 감가상각에서 배제되는 자산이다.
- ④ 개별성으로 인해 부동산활동이 구체적이고 개별적으로 전개되며, 부동산시장에서 정보의 중요성이 증대된다.
- ⑤ 용도의 다양성으로 인해 토지이용결정과정에서 용도가 경합할 경우, 최우효이용할 수 있는 방안을 도출하여 실행하게 한다.

85. 에스크로우(Escrow)제도에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 매수자는 권원상의 하자나 부담으로부터 발생하는 위험을 사전에 방지할 수 있다.
- ② 매수자뿐만 아니라 권원의 이전에 관계되는 매도자, 저당대출기관 등의 권익을 보호하는 역할을 한다.
- ③ 권리보험제도와 병행하여 활성화하면 거래안전의 시너지 효과를 거둘 수 있다.
- ④ 공인중개사법령상 개업공인중개사는 거래의 안전을 보장하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 거래계약의 이행이 완료될 때까지 계약금·중도금 또는 잔금을 개업공인중개사 명의로 금융기관에 예치하도록 거래당사자에게 권고할 수 있다.
- ⑤ 에스크로우 회사는 매도자와 매수자의 협상과정에 참여하여 거래과정에서 발생하는 여러 가지 문제에 대하여 조언을 한다.

86. 부동산 중개계약에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 독점중개계약: 매각의뢰를 받은 경우 그 계약기간 내에 거래가 성사 되면 개업공인중개사가 당해 부동산거래를 성사시키지 않았더라도 중개수수료 청구권이 발생한다.
- ㄴ. 전속중개계약: 공인중개사법령상 중개의뢰인은 중개대상물의 중개를 의뢰함에 있어서 특정한 개업공인중개사를 정하여 그 개업공인중개사에 한하여 당해 중개대상물을 중개하도록 하는 계약을 체결하여야 한다고 규정하고 있다.
- ㄷ. 일반중개계약: 소유자는 다수의 개업공인중개사에게 매도를 의뢰할 수 있고, 매수인과의 거래를 먼저 성사시킨 개업공인중개사에게 수수료를 지불한다.
- ㄹ. 공동중개계약: 부동산정보센터나 부동산협회 등을 매체로 하여 다수의 개업공인중개사가 상호 협동하여 공동으로 중개 역할을 하는 것을 말한다.
- ㅁ. 순가중개계약: 거래가격을 정하고 이를 초과한 금액으로 거래가 이루어진 경우 초과액은 개업공인중개사와 의뢰인이 나누어 갖는 것이다.

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

87. 부동산권리분석에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 권리관계를 취급하지만 재판이나 수사행위와 같이 권력행위가 아니므로 비권력적 성격을 가진다.
- ② 우리나라 등기는 관련 법률에 다른 규정이 있는 경우를 제외하고는 당사자의 신청 또는 관공서의 촉탁에 따라 행하는 신청주의 원칙을 적용한다.
- ③ 부동산권리분석을 행하는 주체가 분석대상권리의 주요한 사항을 직접 확인해야 한다는 탐문주의의 원칙은 권리분석활동을 하는 데 지켜야 할 이념이다.
- ④ 자료판독을 할 때 환매특약의 등기와 신탁에 관한 등기는 소유권에 관한 사항을 기록하는 부동산 등기부의 을구에서 그 기재사항을 살펴보아야 한다.
- ⑤ 대상부동산의 권리관계를 조사·확인하기 위한 판독 내용에는 공법상 이용제한 및 거래규제의 확인·판단이 포함된다.

88. 부동산권리분석활동을 위한 자료의 조사·확인 및 분석에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 지적도에 기재된 지목의 부호가 「공」으로 표기되어 있어, 분석대상부동산의 지목을 공장용지로 확인·판단하였다.
- ② 용수 또는 배수를 위하여 일정한 형태를 갖춘 인공적인 수로·둑 및 그 부속시설물의 부지와 자연의 유수가 있거나 있을 것으로 예상되는 소규모 수로부지를 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상의 지목인 하천으로 확인·판단하였다.
- ③ 부동산경매에서 경락허가결정 확정 후 경매대금을 완납한 때에 경락인은 등기를 하여야만 목적부동산의 소유권을 취득하는 것으로 확인·판단하였다.
- ④ 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 토지이용계획확인서를 통해 건물의 소재지, 구조, 용도 등의 사실관계를 확인·판단하였다.
- ⑤ 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 토지대장의 등록사항을 통해 토지소유자가 변경된 날과 그 원인을 확인·판단하였다.

89. 부동산경기변동에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 계절적 변동은 예기치 못한 사태로 초래되는 비순환적 경기변동 현상을 말한다.
- ② 부동산경기변동이란 일반적으로 상승과 하강국면이 반복되는 현상을 말한다.
- ③ 건축착공량과 부동산거래량은 부동산경기를 측정할 수 있는 지표로 활용될 수 있다.
- ④ 하향시장 국면이 장기화되면 부동산 공실률 증가에 의한 임대료 감소 등의 이유로 부동산 소유자에게 부담이 될 수 있다.
- ⑤ 회복시장은 일반적으로 경기가 하향을 멈추고 상승을 시작하는 국면이다.

90. 디파스켈리&위튼(DiPasquale&Wheaton)의 4사분면 모형에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 부동산 공간시장과 부동산 자산시장의 관계를 설명한 모형이다.
- ② 1사분면은 부동산 가격과 공간재고량의 관계를 나타낸다.
- ③ 2사분면은 부동산 가격과 임대료의 관계를 나타낸다.
- ④ 3사분면은 부동산 가격과 신규건설량의 관계를 나타낸다.
- ⑤ 4사분면은 신규건설량과 공간재고량의 관계를 나타낸다.

91. 부동산신탁에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 신탁이란 위탁자가 특정한 재산을 수탁자에게 이전하거나 기타의 처분을 하고, 수탁자로 하여금 수익자의 이익 또는 특정한 목적을 위하여 그 재산을 관리·처분하게 하는 법률관계를 말한다.
- ② 부동산신탁의 수익자란 신탁행위에 따라 신탁이익을 받는 자를 말한다.
- ③ 수익자는 위탁자가 지정한 제3자가 될 수도 있다.
- ④ 신탁계약은 수익자와 위탁자 간에 체결되며 투자자는 위탁자가 발행하는 수익증권을 매입함으로써 수익자가 되어 운용성과를 얻을 수 있게 된다.
- ⑤ 수탁자는 자산운용을 담당하는 신탁회사가 될 수 있다.

92. 다음에서 설명하는 내용을 모두 충족하는 민간투자사업방식은?

- 시설을 준공한 후, 소유권을 정부 또는 지방자치단체에 귀속시키고, 그 대가로 받은 시설의 관리운영권을 가지고 해당 시설을 직접 운영하여 수익을 획득하는 방식이다.
- 대표적인 사업으로 도로, 터널, 철도, 항만 등이 있으며, 시설 이용자로부터 이용료를 징수할 수 있어 자체적으로 수익을 낼 수 있는 사회기반시설의 사업방식으로 활용되고 있다.

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

93. 주택저당대출방식에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 원금균등분할상환방식은 대출기간 동안 매기 원금을 균등하게 분할 상환하고 이자는 점차적으로 감소하는 방식이다.
- ② 원리금균등분할상환방식의 원리금은 대출금에 감채기금계수를 곱하여 산출한다.
- ③ 만기일시상환방식은 만기 이전에는 이자만 상환하다가 만기에 일시로 원금을 상환하는 방식이다.
- ④ 체증분할상환방식은 원리금 상환액 부담을 초기에는 적게 하는 대신 시간이 경과할수록 원리금 상환액 부담을 늘려가는 상환방식이다.
- ⑤ 원리금균등분할상환방식은 원금이 상환됨에 따라 매기 이자액의 비중은 점차적으로 줄고 매기 원금상환액 비중은 점차적으로 증가한다.

94. 외부효과에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 외부효과는 한 사람의 행위가 제3자의 경제적 후생에 영향을 미치고, 그에 대해 지급된 보상을 제3자가 인지하지 못하는 현상을 말한다.
- ② 정(+)의 외부효과는 뽐피(PIMFY) 현상을 초래할 수 있다.
- ③ 부(-)의 외부효과를 완화하기 위한 수단으로 배출권 거래제도 등이 있다.
- ④ 정(+)의 외부효과를 장려하기 위한 수단으로 보조금 지급 등이 있다.
- ⑤ 공장이 설립된 인근지역에는 당해 공장에서 배출되는 폐수 등으로 인해 부(-)의 외부효과가 발생할 수 있다.

95. 부동산조세 유형 중 보유과세를 모두 고른 것은?

ㄱ. 취득세	ㄴ. 상속세
ㄷ. 재산세	ㄹ. 종합부동산세
ㅁ. 양도소득세	

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

96. 도시 및 부동산개발에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법령상 부동산개발이란 토지를 건설공사의 수행 또는 형질변경의 방법으로 조성하면서 시공을 담당하는 행위를 말한다.
- ② 부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법령상 부동산개발업이란 타인에게 공급할 목적으로 부동산개발을 수행하는 업을 말한다.
- ③ 부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법령상 공급이란 부동산개발을 수행하여 그 행위로 조성·건축·대수선·리모델링·용도변경 또는 설치되거나 될 예정인 부동산, 그 부동산의 이용권으로서 대통령령으로 정하는 권리의 전부 또는 일부를 타인에게 판매 또는 임대하는 행위를 말한다.
- ④ 도시개발법령상 도시개발사업이란 도시개발구역에서 주거, 상업, 산업, 유통, 정보통신, 생태, 문화, 보건 및 복지 등의 기능이 있는 단지 또는 시가지를 조성하기 위하여 시행하는 사업을 말한다.
- ⑤ 도시 및 주거환경정비법령상 건축물이 훼손되거나 일부가 멸실되어 붕괴 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 건축물은 노후·불량건축물에 해당한다.

97. 다음 ()에 알맞은 모기지(Mortgage) 증권은?

()은/는 발행자가 주택저당채권 집합물을 가지고 일정한 가공을 통해 위험-수익 구조가 다양한 트랜치(tranche)로 구성된 증권으로 발행된 채권형 증권을 말한다.

- ① MPTS(Mortgage Pass-Through Securities)
- ② MBB(Mortgage Backed Bond)
- ③ MPTB(Mortgage Pay-Through Bond)
- ④ CMO(Collateralized Mortgage Obligation)
- ⑤ CMBS(Commercial Mortgage Backed Securities)의 MBB

98. 다음 보기에 는 지분금융, 메자닌금융(mezzanine financing), 부채금융이 있다. 이 중 지분금융(equity financing)을 모두 고른 것은?

ㄱ. 저당금융	ㄴ. 신탁증서금융
ㄷ. 부동산 신디케이트(syndicate)	ㄹ. 자산유동화증권(ABS)
ㅁ. 신주인수권부사채	

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

99. 다음은 대상부동산의 1년 동안 예상되는 현금흐름이다. (상각전)순영업소득(NOI)은? (단, 주어진 조건에 한함)

- 임대면적: 100 m²
- 임대면적당 매월 임대료: 20,000원/m²
- 공실손실상당액: 연간 임대료의 5 %
- 영업경비: 유효총소득의 60 % (감가상각비 2,000,000원 포함)

- ① 10,080,000원
- ② 10,880,000원
- ③ 11,120,000원
- ④ 12,320,000원
- ⑤ 12,420,000원

100. 현재 대상부동산의 가치는 3억원이다. 향후 1년 동안 예상되는 현금흐름이 다음 자료와 같을 경우, 대상부동산의 자본환원율(중합환원율)은? (단, 가능총소득에는 기타소득이 포함되어 있지 않고, 주어진 조건에 한함)

○ 가능총소득: 20,000,000원	○ 기타소득: 1,000,000원
○ 공실손실상당액: 3,000,000원	○ 영업경비: 4,500,000원

- ① 4.0 %
- ② 4.5 %
- ③ 5.5 %
- ④ 6.0 %
- ⑤ 6.5 %

101. 다음 자료를 활용한 연간 실질임대료는? (단, 주어진 조건에 한함)

- 지불임대료: 200,000원(매월 기준)
- 예금적 성격을 갖는 일시금의 운용수익: 400,000원(연 기준)
- 선불적 성격을 갖는 일시금의 상각액: 80,000원(연 기준)

- ① 2,400,000원 ② 2,480,000원 ③ 2,720,000원 ④ 2,800,000원 ⑤ 2,880,000원

102. 재무비율에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 총투자수익률(ROI)은 순영업소득(NOI)을 총투자액으로 나눈 비율이다.
- ② 지분투자수익률(ROE)은 세후현금흐름(ATCF)을 지분투자액으로 나눈 비율이다.
- ③ 유동비율은 유동자산을 유동부채로 나눈 비율이다.
- ④ 순소득승수(NIM)는 총투자액을 순영업소득으로 나눈 값이다.
- ⑤ 부채감당률(DCR)이 1보다 작으면 순영업소득으로 원리금 지불능력이 충분하다.

103. 감정평가에 관한 규칙상 감정평가업자가 감정평가를 의뢰받았을 때 의뢰인과 협의하여 확정하여야 할 기본적인 사항이 아닌 것은?

- ① 공시지가
- ② 기준가치
- ③ 대상물건
- ④ 기준시점
- ⑤ 감정평가 목적

104. 다음과 같은 복합부동산의 조건하에서 거래시점의 토지 단가는? (단, 건물은 원가법으로 평가함)

- 거래사례 개요
 - 토지·건물 일체의 거래가액 : 300,000,000원
 - 거래시점 : 2016. 2. 21
 - 토지 면적 : 250m²
- 건물 관련 자료
 - 건물 연면적 : 350m²
 - 건물 사용승인일 : 1992. 12. 25
 - 건물의 경제적 내용년수 : 50년
 - 건물 재조달원가(거래시점 기준) : 500,000원/m²
- 감가수정은 정액법 만년감가 기준, 잔가율 “0”으로 가정

- ① 811,000원/m² ② 822,000원/m² ③ 833,000원/m²
 ④ 844,000원/m² ⑤ 855,000원/m²

105. 감정평가에 관한 규칙상 감정평가에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 토지를 감정평가할 때에 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률에 따라 공시지가기준법을 적용하여야 한다.
- ② 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가할 때에는 비교표준지 선정, 시점수정, 지역요인 비교, 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정의 순서에 따라야 한다.
- ③ 건물을 감정평가할 때에 원가법을 원칙적으로 적용하여야 한다.
- ④ 과수원을 감정평가할 때에 수익환원법을 원칙적으로 적용하여야 한다.
- ⑤ 자동차를 감정평가할 때에 거래사례비교법을 원칙적으로 적용하여야 하나, 본래 용도의 효용가치가 없는 물건은 해체처분가액으로 감정평가할 수 있다.

106. 다음 부동산투자 타당성분석 방법 중 할인기법을 모두 고른 것은?

ㄱ. 순현재가치법	ㄴ. 내부수익률법
ㄷ. 현재회수기간법	ㄹ. 회계적수익률법

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

107. 다음은 부동산투자의 예상 현금흐름표이다. 이 투자안의 수익성지수(PI)는?
(단, 현금유출은 기초, 현금유입은 기말로 가정하고, 0년차 현금흐름은 현금유출이며, 1년차부터 3년차까지의 현금흐름은 연 단위의 현금유입만 발생함.
할인율은 연 10%이고, 주어진 조건에 한함)

(단위: 만원)

사업 기간	0년	1년	2년	3년
현금흐름	2,000	550	1,210	1,331

- ① 1.15 ② 1.25 ③ 1.35 ④ 1.40 ⑤ 1.45

108. A는 주택구입자금을 마련하기 위해 20×6년 1월 1일 현재, 4년 동안 매년 말 1,000만원씩 불입하는 4년 만기의 정기적금에 가입하였다. 이 정기적금의 이자율이 복리로 연 10%라면 4년 후의 미래가치는?

- ① 4,541만원 ② 4,564만원 ③ 4,621만원 ④ 4,641만원 ⑤ 4,821만원

109. 부동산투자회사법령상 부동산투자회사에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 영업인가를 받은 날부터 6개월이 지난 자기관리 부동산투자회사의 자본금은 70억원 이상이 되어야 한다.
- ② 위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사의 설립 자본금은 10억원 이상으로 한다.
- ③ 자기관리 부동산투자회사의 설립 자본금은 3억원 이상으로 한다.
- ④ 영업인가를 받은 날부터 6개월이 지난 위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사의 자본금은 100억원 이상이 되어야 한다.
- ⑤ 부동산투자회사는 부동산 등 자산의 운용에 관하여 회계처리를 할 때에는 국토교통부가 정하는 회계처리기준에 따라야 한다.

110. 시장상황별 추정 수익률의 예상치가 다음과 같은 투자자산의 분산은?

시장상황	수익률	확률
호황	20 %	0.6
불황	10 %	0.4

- ① 0.0012 ② 0.0014 ③ 0.0024 ④ 0.0048 ⑤ 0.0096

111. 다음과 같은 조건하에서 이 부동산기업의 가중평균자본비용(WACC)은? (단, 법인세율은 없음)

구분	가치(만원)	비용(%)
타인자본	4,000	5
자기자본	6,000	15

- ① 9.5 % ② 10.0 % ③ 11.0 % ④ 11.5 % ⑤ 12.0 %

112. 주택법령상 주택의 정의에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 주택은 세대의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지를 말한다.
- ② 준주택은 주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용가능한 시설 등을 말한다.
- ③ 공동주택은 건축물의 벽·복도·계단이나 그 밖의 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택을 말한다.
- ④ 민영주택은 국민주택등을 제외한 주택을 말한다.
- ⑤ 세대구분형 공동주택은 300세대 미만의 국민주택규모에 해당하는 주택으로서 단지형 연립주택, 단지형 다세대주택, 원룸형 주택으로 분류한다.

113. 다음은 어떤 부동산의 특성에서 파생된 특징을 설명한 것이다. 이를 모두 충족하는 부동산의 특성으로 옳은 것은?

- 토지이용을 집약화 시킨다.
- 토지의 독점소유욕을 발생시킨다.
- 토지의 가격문제를 발생시킨다.
- 토지의 양적 공급을 제한한다.

- ① 부동산
- ② 영속성
- ③ 부증성
- ④ 개별성
- ⑤ 용도의 다양성

114. 부동산정책에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 부동산정책이란 바람직한 부동산활동을 유도하기 위한 목표설정과 이를 달성하기 위한 각종 부동산대책의 결정 및 운용에 관한 정부의 공적인 계획이나 실행행위를 말한다.
- ② 부동산 거래신고 제도는 부동산 거래신고에 관한 법령에 따라 거래당사자가 부동산등에 관한 매매계약을 체결한 경우 그 실제 매매가격 등을 거래계약 후 잔금일로부터 60일 이내에 그 부동산등의 소재지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 공동 또는 예외적인 경우 단독으로 신고하게 하여 건전하고 투명한 부동산 거래질서를 확립하여 국민경제에 이바지함을 목적으로 한다.
- ③ 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법령상 국토교통부장관은 국방부장관의 요청으로 보안상 도시의 개발을 제한할 필요가 있다고 인정되면 개발제한구역의 지정 및 해제를 도시·군관리계획으로 결정할 수 있다.
- ④ 지적재조사사업은 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령에 따라 지적공부의 등록사항을 조사·측량하여 기존의 지적공부를 디지털에 의한 새로운 지적공부로 대체함과 동시에 지적공부의 등록사항이 토지의 실제 현황과 일치하지 아니하는 경우 이를 바로 잡기 위하여 실시하는 국가사업으로 국토를 효율적으로 관리함과 아울러 국민의 재산권 보호에 기여함을 목적으로 한다.
- ⑤ 산지관리법령상 국가나 지방자치단체는 산지전용·일시사용제한지역의 지정목적 달성을 위하여 필요하면 산지소유자와 협의하여 산지전용·일시사용제한지역의 산지를 매수할 수 있다.

115. 분양가상한제에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 주택구매 수요자들의 주택구입 부담을 덜어주기 위해 신규분양주택의 분양가격을 주택법령에 따라 정한 가격을 초과하여 받지 못하도록 규제하는 제도이다.
- ② 주택법령상 사업주체가 일반인에게 공급하는 공동주택 중 공공택지 외의 택지에서 주택가격 상승 우려가 있어 심의를 거쳐 지정하는 지역에서 공급하는 주택의 경우에는 기준에 따라 산정되는 분양가격 이하로 공급하여야 한다.
- ③ 공급자의 이윤이 저하되어 주택의 공급이 감소하는 현상이 나타날 수 있다.
- ④ 주택법령상 사업주체는 분양가상한제 적용주택으로서 공공택지에서 공급하는 주택에 대하여 입주자모집 승인을 받았을 때에는 입주자 모집공고에 택지비, 공사비, 간접비 등에 대하여 분양가격을 공시하여야 한다.
- ⑤ 주택법령상 사업주체가 일반인에게 공급하는 공동주택 중 공공택지에서 공급하는 도시형 생활주택은 분양가상한제를 적용한다.

116. 부동산조세에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 상속세는 과세표준을 화폐단위로 표시하는 종량세에 해당한다.
- ② 재산세는 지방세에 해당한다.
- ③ 선박은 재산세 과세대상에 해당한다.
- ④ 상속세는 국세에 해당한다.
- ⑤ 상속세는 직접세에 해당한다.

117. 부동산마케팅에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 표적시장(Target market)은 목표시장에서 고객의 욕구를 파악하여 경쟁 제품과 차별성을 가지도록 제품 개념을 정하고 소비자의 지각 속에 적절히 위치시키는 것이다.
- ② 포지셔닝(Positioning)은 세분화된 시장 중 가장 좋은 시장기회를 제공해 줄 수 있는 특화된 시장이다.
- ③ 4P에 의한 마케팅 믹스 전략의 구성요소는 제품(Product), 유통경로(Place), 판매 촉진(Promotion), 포지셔닝(Positioning)이다.
- ④ STP란 시장세분화(Segmentation), 표적화(Targeting), 가격(Price)을 표상하는 약자이다.
- ⑤ 고객점유 마케팅 전략은 AIDA(Attention, Interest, Desire, Action) 원리를 적용하여 소비자의 욕구를 충족시키기 위한 마케팅 전략이다.

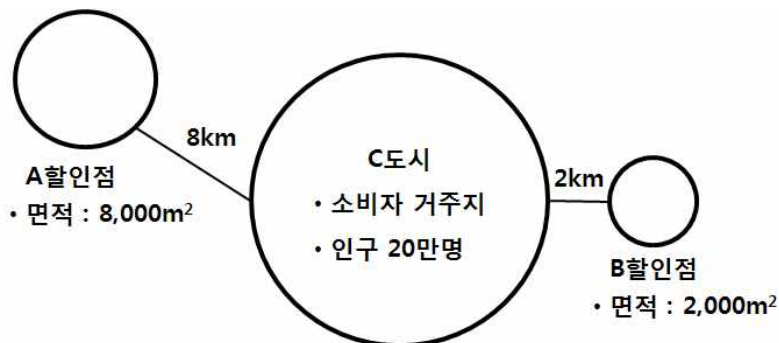
118. 부동산관리에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 자산관리(Asset Management)는 부동산자산을 포트폴리오(portfolio) 관점에서 관리하는 자산·부채의 종합관리를 의미한다.
- ② 재산관리(Property Management)는 시설사용자나 사용과 관련한 타부문의 요구에 단순히 부응하는 정도의 소극적이고 기술적인 측면을 중시하는 부동산관리를 의미한다.
- ③ 대상건물의 기능을 유지하기 위해서 건물에 대해 수리 및 점검을 하는 등의 관리는 기술적 측면의 관리에 해당한다.
- ④ 위탁관리방식은 전문업자를 이용함으로써 합리적이고 편리하며, 전문화된 관리와 서비스를 받을 수 있다는 장점이 있다.
- ⑤ 기밀유지 측면에서는 자가관리방식이 위탁관리방식보다 유리하다.

119. 도시성장구조이론에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 버제스(Burgess)의 동심원이론은 도시생태학적 관점에서 접근하였다.
- ② 해리스(Harris)와 울만(Ullman)의 다핵심이론은 도시가 그 도시내에서도 수개의 핵심이 형성되면서 성장한다는 이론이다.
- ③ 동심원이론은 도시가 그 중심에서 동심원상으로 확대되어 분화되면서 성장한다는 이론이다.
- ④ 다핵심이론과 호이트(Hoyt)의 선형이론의 한계를 극복하기 위해서 개발된 동심원이론에서 점이지대는 저소득지대와 통근자지대 사이에 위치하고 있다.
- ⑤ 선형이론은 도시가 교통망을 따라 확장되어 부채꼴 모양으로 성장한다는 이론이다.

120. C도시 인근에 A할인점과 B할인점이 있다. 허프(D.L.Huff)의 상권분석모형을 적용할 경우, A할인점의 이용객수는 C도시 인구의 몇 %인가? (단, 거리에 대한 소비자의 거리마찰계수값은 2이고, C도시 인구 중 50%가 A할인점이나 B할인점을 이용함)



- ① 5.0 % ② 10.0 % ③ 15.0 % ④ 20.0 % ⑤ 25.0 %