

부동산학원론

81. 부동산정책의 공적개입 필요성에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 정부가 부동산시장에 개입하는 논리에는 부(-)의 외부효과 방지와 공공재 공급 등이 있다.
- ② 부동산시장은 불완전정보, 공급의 비탄력성으로 인한 수요·공급 시차로 인하여 시장실패가 나타날 수 있다.
- ③ 정부는 토지를 경제적·효율적으로 이용하고 공공복리의 증진을 도모하기 위하여 용도지역제를 활용하고 있다.
- ④ 정부는 주민의 편의를 위해 공공재인 도로, 공원 등의 도시계획시설을 공급하고 있다.
- ⑤ 공공재는 시장기구에 맡겨둘 경우 경합성과 배제성으로 인하여 무임승차(free ride) 현상이 발생할 수 있다.

82. 부동산시장이 과열국면일 경우, 정부가 시행할 수 있는 부동산시장 안정화 대책을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 양도소득세율 인상
- ㄴ. 분양가상한제 폐지
- ㄷ. 아파트 전매제한 기간 확대
- ㄹ. 주택 청약시 재당첨제한 폐지
- ㅁ. 담보인정비율(LTV) 및 총부채상환비율(DTI)의 축소

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

83. 부동산정책의 수단을 직접개입과 간접개입으로 구분할 때, 정부의 간접개입 수단에 해당하는 것은?

- ① 공영개발사업 ② 토지세제 ③ 토지수용
- ④ 토지은행제도 ⑤ 공공임대주택 공급

84. A금융기관은 원금균등분할상환방식과 원리금균등분할상환방식의 대출을 제공하고 있다. 두 방식에 의해 산정한 첫번째 월불입액의 차액은? (단, 주어진 조건에 한함)

- 주택가격: 6억원
- 담보인정비율(LTV): 50%
- 대출조건(매월말 상환): 대출기간은 30년, 대출이자율은 연 6%(월 0.5%, 월 저당상수 = 0.006443)
- 원금균등분할상환방식: 3년 거치 후 원금균등분할상환하며, 거치기간 동안에는 이자만 지급함
- 원리금균등분할상환방식: 거치기간 없음

- ① 332,900원 ② 432,900원 ③ 532,900원 ④ 632,900원 ⑤ 732,900원

85. 주택금융에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 주택금융은 주택수요자에게 자금을 융자해 줌으로써 주택구매력을 높여준다.
- ㄴ. 주택소비금융은 주택을 구입하려는 사람이 신용을 담보로 제공하고, 자금을 제공받는 형태의 금융을 의미한다.
- ㄷ. 주택개발금융은 서민에게 주택을 담보로 하고 자금을 융자해주는 실수요자 금융이다.
- ㄹ. 주택자금융자는 주로 장기융자 형태이므로, 대출기관의 유동성 제약이 발생할 우려가 있어 주택저당채권의 유동화 필요성이 있다.

- ① ㄱ, ㄴ ② ㄱ, ㄷ ③ ㄱ, ㄹ ④ ㄴ, ㄹ ⑤ ㄷ, ㄹ

86. 프로젝트 파이낸싱(PF)에 의한 부동산개발에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① PF는 부동산개발로 인해 발생하는 현금흐름을 담보로 개발에 필요한 자금을 조달한다.
- ② 일반적으로 PF의 자금관리는 부동산 신탁회사가 에스크로우(Escrow) 계정을 관리하면서 사업비의 공정하고 투명한 자금집행을 담당한다.
- ③ 일반적으로 PF의 차입금리는 기업 대출 금리보다 높다.
- ④ PF는 위험분담을 위해 여러 이해관계자가 계약관계에 따라 참여하므로, 일반개발 사업에 비해 사업진행이 신속하다.
- ⑤ PF의 금융구조는 비소구금융이 원칙이나, 제한적소구금융의 경우도 있다.

87. 한국주택금융공사법에 의한 주택담보노후연금에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 단독주택, 다세대주택, 오피스텔, 상가주택 등이 연금의 대상주택이 된다.
- ② 연금 수령 중 담보 주택이 주택재개발, 주택재건축이 되더라도 계약을 유지할 수 있다.
- ③ 연금의 방식에는 주택소유자가 선택하는 일정기간 동안 노후생활자금을 매월 지급 받는 방식이 있다.
- ④ 가입자와 그 배우자는 종신거주, 종신지급이 보장되며, 가입자는 보증료를 납부해야 한다.
- ⑤ 연금의 방식에는 주택소유자가 생존해 있는 동안 노후생활자금을 매월 지급 받는 방식이 있다.

88. 다음 자료에 의한 영업소득세는? (단, 주어진 조건에 한함)

<ul style="list-style-type: none">○ 세전현금수지: 4,000만원○ 대체충당금: 350만원○ 원금상환액: 400만원○ 감가상각액: 250만원○ 세율: 20%
--

- ① 820만원 ② 900만원 ③ 1,000만원 ④ 1,100만원 ⑤ 1,200만원

89. 부동산투자 의사결정방법에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 수익성지수법은 투자된 현금유출의 현재가치를 이 투자로부터 발생하는 현금유입의 현재가치로 나눈 것이다.
- ② 회계적이익률법에서는 상호배타적인 투자안일 경우에 목표이익률보다 큰 투자안 중에서 회계적 이익률이 가장 큰 투자안을 선택한다.
- ③ 순현재가법은 화폐의 시간가치를 고려한 방법으로 순현재가가 “0”보다 작으면 그 투자안을 기각한다.
- ④ 내부수익률은 투자안의 순현재가를 “0”으로 만드는 할인율을 의미하며, 투자자 입장에서 최소한의 요구수익률이기도 하다.
- ⑤ 회수기간법은 화폐의 시간적 가치를 고려하지 않고, 회수기간이 더 짧은 투자안을 선택하는 투자결정법이다.

90. 부동산투자의 수익률에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (단, 주어진 조건에 한함)

- ① 기대수익률은 투자한 부동산의 예상수입과 예상지출로 계산되는 수익률이다.
- ② 실현수익률이란 투자가 이루어지고 난 후에 실제로 달성된 수익률이다.
- ③ 요구수익률은 투자자에게 충족되어야 할 최소한의 수익률이다.
- ④ 장래 기대되는 수익의 흐름이 주어졌을 때, 요구수익률이 클수록 부동산의 가치는 증가한다.
- ⑤ 투자자의 요구수익률은 체계적위험이 증대됨에 따라 상승한다.

91. A부동산의 1년 동안 예상되는 현금흐름이다. 다음 중 옳은 것은? (단, 주어진 조건에 한함)

- A부동산 가격: 15억원(자기자본: 10억원, 대출: 5억원)
- 운영업소득: 1억 5,000만원
- 영업소득세: 5,000만원
- 저당지불액: 8,000만원

- ① 부채비율: 20% ② 순소득승수: 15 ③ 지분투자수익률: 30%
- ④ 부채감당비율: 53% ⑤ 총투자수익률: 10%

92. 부동산투자시 위험과 수익과의 관계에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 위험회피형 투자자는 위험 증가에 따른 보상으로 높은 기대수익률을 요구한다.
- ㄴ. 위험과 수익과의 상쇄관계는 위험이 크면 클수록 요구하는 수익률이 작아지는 것을 의미한다.
- ㄷ. 위험의 크기에 관계없이 기대수익률에만 의존해서 행동하는 투자유형을 위험선호형이라 한다.
- ㄹ. 요구수익률은 무위험률과 위험할증률을 합산하여 계산해야 한다.
- ㅁ. 평균-분산모형에서, 기대수익률이 같다면 위험이 작은 투자안을 선택하고, 위험이 같다면 기대수익률이 높은 투자안을 선택하는 투자안의 선택기준을 지배원리(dominance principle)라고 한다.

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

93. 시장상황별 수익률의 예상치가 다음과 같은 경우 기대수익률과 분산은?

시장상황	수익률	확률
불황	20%	30%
보통	30%	40%
호황	40%	30%

- ① 기대수익률: 20%, 분산: 0.004 ② 기대수익률: 20%, 분산: 0.006
 ③ 기대수익률: 30%, 분산: 0.004 ④ 기대수익률: 30%, 분산: 0.006
 ⑤ 기대수익률: 30%, 분산: 0.04

94. 원가법에 의한 대상물건 기준시점의 감가누계액은? (단, 주어진 조건에 한함)

<ul style="list-style-type: none"> ○ 준공시점: 2012. 3. 2 ○ 기준시점: 2017. 3. 2 ○ 기준시점 제조달원가: 500,000,000원 ○ 경제적 내용년수: 50년 ○ 감가수정은 정액법에 의함 ○ 내용년수 만료시 잔존가치율은 10%

- ① 35,000,000원 ② 40,000,000원 ③ 45,000,000원
 ④ 50,000,000원 ⑤ 55,000,000원

95. 부동산의 개념 등에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 부동산이란 토지 및 그 정착물을 말하며, 부동산 이외의 물건은 동산이다.
 ② 부동산의 복합개념은 부동산을 법률적·경제적·기술적인 측면 등으로 이해하고자 하는 것이다.
 ③ 부동산은 20년간 소유의 의사로 평온, 공연하게 점유하고 등기함으로써 그 소유권을 취득한다.
 ④ 동산은 용익물권과 담보물권의 설정이 가능하다.
 ⑤ 넓은 의미의 부동산에는 등기·등록의 대상이 되는 항공기·선박·자동차 등도 포함된다.

96. 토지의 자연적·인문적 특성에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 부동성(위치의 고정성)으로 인해 외부효과가 발생한다.
 ② 분할·합병의 가능성은 용도의 다양성을 지원하는 특성이 있다.
 ③ 용도의 다양성은 토지용도 중에서 최유효이용을 선택할 수 있는 근거가 된다.
 ④ 일반적으로 부증성은 집약적 토지이용과 가격급등 현상을 일으키기도 한다.
 ⑤ 토지의 인문적 특성 중에서 도시계획의 변경, 공업단지의 지정 등은 위치의 가변성 중 사회적 위치가 변화하는 예이다.

97. 토지의 정착물과 동산에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 부동산과 동산은 공시방법을 달리하며, 동산은 공신의 원칙이 인정되나 부동산은 공신의 원칙이 인정되지 않는다.
- ② 토지의 정착물 중 명인방법을 구비한 수목의 집단은 토지와 독립적인 거래의 객체가 될 수 있다.
- ③ 토지의 정착물 중 도로와 교량 등은 토지와 독립적인 것이 아니라 토지의 일부로 간주된다.
- ④ 제거하여도 건물의 기능 및 효용의 손실이 없는 부착된 물건은 일반적으로 동산으로 취급한다.
- ⑤ 임차인이 설치한 영업용 선반·카운터 등 사업이나 생활의 편의를 위해 설치한 정착물은 일반적으로 부동산으로 취급한다.

98. 다음 중 연립주택에 해당하는 것은?

- ① 주택으로 쓰는 층수가 5개층 이상인 주택
- ② 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660제곱미터를 초과하고, 층수가 4개층 이하인 주택
- ③ 학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 쓰는 것으로서 1개 동의 공동 취사시설 이용세대가 전체의 50퍼센트 이상인 주택
- ④ 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660제곱미터 이하이고, 층수가 4개층 이하인 주택
- ⑤ 주택으로 쓰는 층수가 3개층 이하이고, 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적의 합계가 660제곱미터 이하인 주택

99. 부동산 권리분석의 원칙에 해당하지 않는 것은?

- ① 능률성의 원칙 ② 안전성의 원칙 ③ 탐문주의의 원칙
- ④ 증거주의의 원칙 ⑤ 사후확인의 원칙

100. 부동산 권리분석에 관한 내용으로 옳지 않은 것은?

- ① 부동산의 상태 또는 사실관계, 등기능력 없는 권리 및 등기를 요하지 않는 권리 관계 등 자세한 내용에 이르기까지 분석의 대상으로 하는 것이 협의의 권리분석이다.
- ② 매수인이 대상부동산을 매수하기 전에 소유권이전을 저해하는 조세체납, 계약상 하자 등을 확인하기 위해 공부 등을 조사하는 일도 포함된다.
- ③ 부동산 권리관계를 실질적으로 조사, 확인, 판단하여 일련의 부동산활동을 안전하게 하려는 것이다.
- ④ 대상부동산의 권리에 하자가 없는지 여부를 판단하는 것을 권리분석이라 한다.
- ⑤ 권리분석 보고서에는 대상부동산 및 의뢰인, 권리분석의 목적, 판단결과의 표시 및 이유, 권리분석의 방법 및 성격, 수집한 자료 목록, 면책사항 등이 포함된다.

101. 수익방식의 직접환원법에 의한 대상부동산의 시산가액은? (단, 주어진 조건에 한함)

- 가능총수익: 연 2천만원
- 공실 및 대손: 가능총수익의 10%
- 임대경비비율: 유효총수익의 30%
- 가격구성비: 토지, 건물 각각 50%
- 토지환원율: 연 5%, 건물환원율: 연 7%

- ① 190,000,000원
- ② 200,000,000원
- ③ 210,000,000원
- ④ 220,000,000원
- ⑤ 230,000,000원

102. 부동산평가활동에서 부동산가격의 원칙에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 기여의 원칙이란 부동산가격이 대상부동산의 각 구성요소가 기여하는 정도의 합으로 결정된다는 것을 말한다.
- ② 최유효이용의 원칙이란 객관적으로 보아 양식과 통상의 이용능력을 지닌 사람이 대상토지를 합법적이고 합리적이며 최고최선의 방법으로 이용하는 것을 말한다.
- ③ 변동의 원칙이란 가치형성요인이 시간의 흐름에 따라 지속적으로 변화함으로써 부동산가격도 변화한다는 것을 말한다.
- ④ 적합의 원칙이란 부동산의 유용성이 최고도로 발휘되기 위해서는 부동산구성요소의 결합에 균형이 있어야 한다는 것을 말한다.
- ⑤ 예측의 원칙이란 평가활동에서 가치형성요인의 변동추이 또는 동향을 주시해야 한다는 것을 말한다.

103. 감가수정에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 치유가능한 감가는 내용년수 항목 중에서 치유로 증가가 예상되는 효용이 치유에 요하는 비용보다 큰 경우의 감가를 의미한다.
- ② 감가수정의 방법은 직접법과 간접법이 있으며, 직접법에는 내용년수법, 관찰감가법 및 분해법이 있다. 감가수정액의 산정은 이 세가지 방법을 병용하여 산정해야 한다.
- ③ 감가수정은 재조달원가에서 부동산가격에 영향을 미치는 물리적·기능적·경제적 감가요인 등을 고려하고, 그에 해당하는 감가수정액을 공제하여, 기준시점 현재 대상물건의 기간손익의 배분을 산정하기 위한 것이다.
- ④ 감정평가대상이 되는 부동산의 상태를 면밀히 관찰한 후 감정평가사의 폭넓은 경험과 지식에 의존하는 것이 분해법이다.
- ⑤ 감가요인을 물리적·기능적·경제적 요인으로 세분하고, 치유가능·불능항목으로 세분하여 각각의 발생감가의 합계액을 감가수정액으로 하는 방법이 관찰감가법이다.

104. 환원이율에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 환원이율은 투자자본에 대한 수익비율로써 상각 후·세공제전의 이율을 말한다.
- ② 개별환원이율이란 토지와 건물 각각의 환원이율을 말한다.
- ③ 환원이율이란 대상부동산이 장래 산출할 것으로 기대되는 표준적인 순수익과 부동산 가격의 비율이다.
- ④ 환원이율은 순수익을 자본환원해서 수익가격을 구하는 경우에 적용되며, 이는 결국 부동산의 수익성을 나타낸다.
- ⑤ 세공제전 환원이율이란 세금으로 인한 수익의 변동을 환원이율에 반영하여 조정(배제)하지 않은 환원이율을 말한다.

105. 감정평가에 관한 규칙의 내용으로 옳지 않은 것은?

- ① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하나, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우 등에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있다.
- ② 적정한 실거래가는 부동산 거래신고에 관한 법률에 따라 신고된 실제 거래가격으로서 거래 시점이 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내인 거래가격 중에서 감정평가업자가 인근지역의 지가수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적당하다고 판단하는 거래가격을 말한다.
- ③ 가치형성요인은 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인 및 개별요인 등을 말한다.
- ④ 시장가치는 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 "대상물건")이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말한다.
- ⑤ 유사지역은 감정평가의 대상이 된 부동산이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 지역을 말한다.

106. 감정평가유형에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 일괄평가란 2개 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 평가하는 것을 말한다.
- ② 조건부평가란 일체로 이용되고 있는 물건의 일부만을 평가하는 것을 말한다.
- ③ 구분평가란 1개의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 평가하는 것을 말한다.
- ④ 현황평가란 대상물건의 상태, 구조, 이용방법 등을 있는 그대로 평가하는 것을 말한다.
- ⑤ 참모평가란 대중평가가 아니라 고용주 혹은 고용기관을 위해 하는 평가를 말한다.

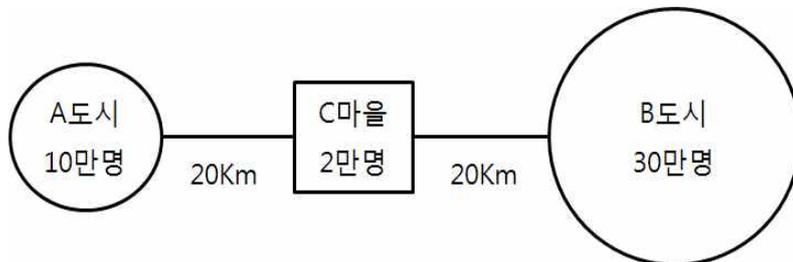
107. 부동산개발과 시장 분석에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (단, 주어진 조건에 한함)

- ① 부동산 개발과정에서 시장분석의 목적은 개발과 관련된 의사결정을 하기 위하여 부동산의 특성상 용도별, 지역별로 각각의 수요와 공급에 미치는 요인들과 수요와 공급의 상호 관계가 개발사업에 어떠한 영향을 미치는가를 조사·분석하는 것이다.
- ② 시장성분석은 현재와 미래의 대상 부동산에 대한 수요·공급 분석을 통해 흡수율 분석과 시장에서 분양될 수 있는 가격, 적정개발 규모 등의 예측을 한다.
- ③ 지역경제분석은 지역의 경제활동, 지역인구와 소득 등 대상지역시장 전체에 대한 총량적 지표를 분석한다.
- ④ 부동산 개발과정의 시장분석은 속성상 지리적·공간적 범위에 국한되지 않으며, 대상 개발사업의 경쟁력 분석에 한한다.
- ⑤ 경제성분석은 구체적으로 개발사업의 수익성 여부 등을 평가한다.

108. 부동산시장에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 부동산시장은 부동산 재화와 서비스가 교환되는 매커니즘이기 때문에 유형의 부동산 거래는 허용되며, 무형의 이용과 관련한 권리는 제외된다.
- ② 일반적으로 부동산시장은 일반시장에 비해 거래비용이 많이 들고, 수요자와 공급자의 시장진출입이 제약을 받게 되어 완전경쟁시장이 된다.
- ③ 부동산의 입지성으로 인해 소유자는 해당 부동산의 활용과 가격결정에 있어서 입지 독점권(location monopoly)을 가지며, 이것은 하위시장의 형성과 관련 있다.
- ④ 정부가 제품의 품질이나 규격을 통제하는 건축기준은 양적규제의 예로 들 수 있다.
- ⑤ 준강성 효율적 시장은 공표된 것이건 그렇지 않은 것이건 어떠한 정보도 이미 가치에 반영되어 있는 시장이다.

109. A와 B도시 사이에 C마을이 있다. 레일리의 소매인력법칙을 적용할 경우, C 마을에서 A도시와 B도시로 구매 활동에 유인되는 인구수는? (단, C마을 인구의 60%만 A도시 또는 B도시에서 구매하고, 주어진 조건에 한함)



- ① A: 3천명, B: 9천명
- ② A: 4천명, B: 8천명
- ③ A: 5천명, B: 7천명
- ④ A: 5천5백명, B: 6천5백명
- ⑤ A: 6천명, B: 6천명

110. 부동산의 수요와 공급, 균형에 관한 설명으로 옳은 것은? (단, 다른 조건은 동일함)

- ① 부동산의 수요는 유효수요의 개념이 아니라, 단순히 부동산을 구입하고자 하는 의사만을 의미한다.
- ② 건축비의 하락 등 생산요소 가격의 하락은 주택공급곡선을 왼쪽으로 이동시킨다.
- ③ 수요자의 소득이 변하여 수요곡선 자체가 이동하는 경우는 수요량의 변화에 해당한다.
- ④ 인구의 증가로 부동산 수요가 증가하는 경우 균형가격은 상승하고, 균형량은 감소한다.
- ⑤ 기술의 개발로 부동산 공급이 증가하는 경우 수요의 가격탄력성이 작을수록 균형 가격의 하락폭은 커지고, 균형량의 증가폭은 작아진다.

111. 법인인 개업공인중개사가 할 수 있는 업무로 옳지 않은 것은?

- ① 상업용 건축물 및 주택의 임대관리 등 부동산의 관리대행
- ② 부동산의 이용·개발 및 거래에 관한 상담
- ③ 상업용 건축물 및 주택의 개발대행
- ④ 개업공인중개사를 대상으로 한 중개업의 경영기법 및 경영정보의 제공
- ⑤ 중개의뢰인의 의뢰에 따른 도배·이사업체의 소개 등 주거이전에 부수되는 용역의 알선

112. 부동산 보유과세와 관련된 내용으로 옳지 않은 것은?

- ① 종합부동산세는 인별 과세이고 누진세율을 채택하고 있다.
- ② 토지에 대한 종합부동산세는 종합합산과세대상인 경우에는 국내에 소재하는 해당 과세대상토지의 공시가격을 합한 금액이 3억원을 초과하는 자는 종합부동산세를 납부할 의무가 있다.
- ③ 종합부동산세는 조세부담의 형평성을 제고하고 가격안정을 도모하기 위해 도입되었다.
- ④ 종합부동산세는 주택에 대한 종합부동산세와 토지에 대한 종합부동산세의 세액을 합한 금액을 그 세액으로 한다.
- ⑤ 종합부동산세의 과세기준일은 재산세의 과세기준일로 한다.

113. 상업용 부동산 시장분석에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 소매점포 개설을 위한 시장분석의 절차는 부지평가 → 구역분석 → 시장선택의 3단계로 이루어진다.
- ② 통계적 분석방법은 기존통계를 분석해서 시장의 지역성을 포착하고, 그 지역성을 기초로 상권의 특성을 추계하는 방법이다.
- ③ 상권추정기법에는 실제조사방법, 2차 자료 이용방법, 통계적 분석방법 등이 있다.
- ④ 수정허프모델에서 고객의 구매확률은 상업지의 매장면적과 상업지로의 도달거리에 의해 결정된다.
- ⑤ 체크리스트법은 매출액과 비용에 영향을 미칠 것으로 예상되는 다양한 요인들을 나열하고 이를 토대로 전문가적 경험에 의존하여 시장 내 대안부지들을 체계적으로 비교·평가하는 기법이다.

114. 부동산 조세에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 재산세나 종합부동산세는 과세관청이 세액을 산정하여 납세의무자에게 교부하여 징수하는 세금인 반면, 상속세나 양도소득세는 납세의무자가 과세관청에 신고를 통해 납부하는 세금이다.
- ② 자본이득에 과세하는 양도소득세의 경우 소유자가 자산을 계속 보유함으로써 시장에서 자산거래가 위축되는 동결효과(lock-in effect)가 발생할 수 있다.
- ③ 토지분 재산세의 과세대상 중 공장용지·전·답·과수원·목장용지와 같이 생산 활동에 이용되는 토지는 별도 합산하여 과세한다.
- ④ 취득세의 납세의무자는 사실상 취득자이다.
- ⑤ 양도소득세의 양도가액은 원칙적으로 그 자산의 양도 당시의 양도자와 양수자 간에 실제로 거래한 가액에 따른다.

115. 부동산마케팅전략에 관한 설명으로 옳지 않은?

- ① 시장점유마케팅전략에는 STP전략과 4P Mix전략이 있다.
- ② 시장점유마케팅전략은 AIDA원리로 대표되는 소비자중심의 마케팅전략이다.
- ③ 관계마케팅전략은 생산자와 소비자의 지속적인 관계를 통해서 상호 이익이 되는 장기적인 관점의 마케팅전략이다.
- ④ STP전략 중 시장세분화 전략은 부동산시장을 명확한 여러 개의 구매자 집단으로 나누는 것을 말한다.
- ⑤ 제품 포지셔닝이란 표적 고객의 마음속에 특정 상품이나 서비스가 자리 잡는 느낌을 말하며, 고객에게 자사의 상품과 서비스 이미지를 자리 잡게 디자인하는 활동을 말한다.

116. 다음은 부동산개발과정에 내재하는 위험에 관한 설명이다. ()에 들어갈 내용으로 옳게 연결된 것은?

- (가)은 정부의 정책이나 용도지역제와 같은 토지이용규제의 변화로 인해 발생하기도 한다.
- (나)은 개발된 부동산이 분양이나 임대로 되지 않거나, 계획했던 가격 이하나 임대료 이하로 매각되거나 임대되는 경우를 말한다.
- (다)은 인플레이션이 심할수록, 개발기간이 연장될수록 더 커진다.

- ① 가: 법률적 위험, 나: 시장위험, 다: 비용위험
- ② 가: 법률적 위험, 나: 관리위험, 다: 시장위험
- ③ 가: 사업위험, 나: 계획위험, 다: 비용위험
- ④ 가: 계획위험, 나: 시장위험, 다: 비용위험
- ⑤ 가: 시장위험, 나: 계획위험, 다: 사업위험

117. 택지개발방식 중 환지방식에 관한 설명으로 옳지 않은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 사업자로서는 상대적으로 사업시행이 간단하고 용이하다.
- ㄴ. 개발이익은 토지소유자, 사업자 등이 향유한다.
- ㄷ. 사업자의 초기 사업비 부담이 크고, 토지소유자의 저항이 심할 수 있다.
- ㄹ. 감보된 토지는 새로이 필요로 하는 공공시설 용지로 사용되고, 나머지 체비지는 환지한다.
- ㅁ. 환지의 형평성을 기하기 위해 사업시행기간이 장기화 될 수 있다.
- ㅂ. 혼용방식은 수용 또는 사용방식과 환지방식을 혼용하여 시행하는 방식이다.

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

118. 부동산개발 과정의 일반적인 절차 중에서 다음에 해당하는 단계는?

- 개발방향을 설정하기 위해 사업시행 이전에 개발여건 및 개발잠재력을 분석
- 개발아이템과 개발규모의 결정, 사업타당성의 평가, 시설 종류의 배치 및 동선계획 등을 통해 보다 사업을 구체화시키는 단계

- ① 구상단계 ② 개발전략 수립단계 ③ 관리 및 마케팅단계
- ④ 예비적 타당성분석단계 ⑤ 건설단계

119. 부동산 경기변동과 중개활동에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 하향시장의 경우 종전의 거래사례 가격은 새로운 매매활동에 있어 가격 설정의 상한선이 되는 경향이 있다.
- ② 상향시장에서 매도자는 가격상승을 기대하여 거래의 성립을 미루려는 반면, 매수자는 거래성립을 앞당기려 하는 경향이 있다.
- ③ 중개물건의뢰의 접수와 관련하여 안정기의 경우 공인중개사는 매각의뢰와 매입의뢰의 수집이 다 같이 중요하다.
- ④ 실수요 증가에 의한 공급부족이 발생하는 경우 공인중개사는 매수자를 확보해 두려는 경향을 보인다.
- ⑤ 일반적으로 부동산경기는 일반경기에 비하여 경기의 변동폭이 큰 경향이 있다.

120. 다음과 같은 조건 하에서 아파트에 대한 수요함수가 $Q_D = -2P + 6Y + 100$ 이고, $P=5$, $Y=5$ 인 경우, 수요의 소득탄력성(E_Y)은? (단, Q_D : 수요량, P : 가격, Y : 소득이고, 소득탄력성(E_Y)은 점탄력성을 말하며, 다른 조건은 동일함)

- ① $\frac{1}{2}$ ② $\frac{1}{3}$ ③ $\frac{1}{4}$ ④ $\frac{1}{5}$ ⑤ $\frac{1}{6}$