

부동산학원론

81. 다음의 내용과 모두 관련된 토지의 특성은?

- 부동산활동에서 입장활동이 중요하다.
- 외부효과가 발생한다.
- 부동산활동 및 현상을 국지화 시킨다.

- ① 영속성 ② 부증성 ③ 부동성 ④ 개별성 ⑤ 기반성

82. 부동산활동과 관련된 다음의 내용을 설명하는 용어로 옳게 연결된 것은?

- ㄱ. 인근지역의 주위환경 등의 사정으로 보아 현재의 용도에서 장래 택지 등 다른 용도로의 전환이 객관적으로 예상되는 토지
- ㄴ. 택지 등 다른 용도로 조성되기 이전 상태의 토지

- ① ㄱ: 후보지, ㄴ: 소지 ② ㄱ: 후보지, ㄴ: 공지 ③ ㄱ: 이행지, ㄴ: 소지
④ ㄱ: 이행지, ㄴ: 공지 ⑤ ㄱ: 성숙지, ㄴ: 소지

83. 입목에 관한 법령상 옳지 않은 것은?

- ① 입목의 소유자는 토지와 분리하여 입목을 양도할 수 있다.
- ② 입목을 위한 법정지상권은 성립하지 않는다.
- ③ 토지소유권 또는 지상권 처분의 효력은 입목에 미치지 않는다.
- ④ 입목을 목적으로 하는 저당권의 효력은 입목을 베어 낸 경우에 그 토지로부터 분리된 수목에도 미친다.
- ⑤ 지상권자에게 속하는 입목이 저당권의 목적이 되어 있는 경우에는 지상권자는 저당권자의 승낙 없이 그 권리를 포기할 수 없다.

84. 소급감정평가를 의뢰받은 감정평가사 A는 종전 감정평가서의 관련서류인 등기부등본을 통해 감정평가대상 임야의 면적이 1정 3무인 것을 확인하였다. 감정평가서 기재를 위한 사정면적은? (단, 임야대장에 등록되는 면적으로 사정하며, 임야도의 축척은 1:3,000임)

- ① 12,893 m² ② 10,215 m² ③ 9,947 m² ④ 4,298 m² ⑤ 3,405 m²

85. 부동산과 준부동산에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 신축 중인 건물은 사용승인이 완료되기 전에는 토지와 별개의 부동산으로 취급되지 않는다.
- ② 개개의 수목은 명인방법을 갖추더라도 토지와 별개의 부동산으로 취급되지 않는다.
- ③ 토지에 정착된 담장은 토지와 별개의 부동산으로 취급된다.
- ④ 자동차에 관한 압류등록은 자동차 등록원부에 한다.
- ⑤ 총톤수 10톤 이상의 기선(機船)과 범선(帆船)은 등기가 가능하다.

86. 부동산시장의 효율성에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (단, 다른 조건은 고려하지 않음)

- ① 약성 효율적 시장은 현재의 시장가치가 과거의 추세를 충분히 반영하고 있는 시장이다.
- ② 준강성 효율적 시장은 어떤 새로운 정보가 공표되는 즉시 시장가치에 반영되는 시장이다.
- ③ 강성 효율적 시장은 공표된 것이건 공표되지 않은 것이건 어떠한 정보도 이미 시장가치에 반영되어 있는 시장이다.
- ④ 부동산시장은 주식시장이나 일반상품시장보다 더 불완전하고 비효율적이므로 할당 효율적일 수 없다.
- ⑤ 부동산시장의 제약조건을 극복하는 데 소요되는 거래비용이 타 시장보다 부동산시장을 더 비효율적이게 하는 주요한 요인이다.

87. 입지 및 도시공간구조이론에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 최소마찰비용이론은 경제부문의 집적화 이익이 시공간적으로 누적적 인과 과정을 통해 낙후된 지역까지 파급된다고 본다.
- ② 알론소(Alonso)의 입찰지대곡선은 도심으로부터 교외로 이동하면서 거리에 따라 가장 높은 지대를 지불할 수 있는 산업들의 지대곡선을 연결한 선이다.
- ③ 해리스(Harris)와 울만(Ullman)의 다핵심이론은 서로 유사한 활동이 집적하려는 특성이 있다고 본다.
- ④ 버제스(Burgess)의 동심원이론은 침입, 경쟁, 천이과정을 수반하는 생태학적 논리에 기반하고 있다.
- ⑤ 호이트(Hoyt)의 선형이론은 도시공간의 성장 및 분화가 주요 교통노선을 따라 확대되면서 나타난다고 본다.

88. 전국에 세 개의 지역(A, B, C)과 세 개의 산업(제조업, 금융업, 숙박업)만 존재한다고 가정할 때 입지계수에 관한 설명으로 옳은 것은?

지역 \ 산업	A	B	C	전국
제조업 고용자수(명)	150	170	195	515
금융업 고용자수(명)	200	180	190	570
숙박업 고용자수(명)	180	190	200	570
합계(명)	530	540	585	1,655

- ① B지역의 제조업은 A지역의 숙박업보다 입지계수가 낮다.
- ② A지역의 숙박업은 C지역의 금융업보다 입지계수가 높다.
- ③ A지역의 숙박업과 B지역의 제조업의 입지계수는 같다.
- ④ A지역의 제조업은 C지역의 숙박업보다 입지계수가 높다.
- ⑤ B지역의 제조업은 C지역의 금융업보다 입지계수가 낮다.

89. 부동산정책의 시행으로 A지역 아파트시장의 공급함수는 일정하고 수요함수는 다음과 같이 변화되었다. 이 경우 y축, 수요곡선, 공급곡선으로 둘러싸인 도형의 면적과 균형거래량의 변화는? (단, 거래량과 도형 면적의 단위는 무시하며, x축은 수량, y축은 가격을 나타냄)

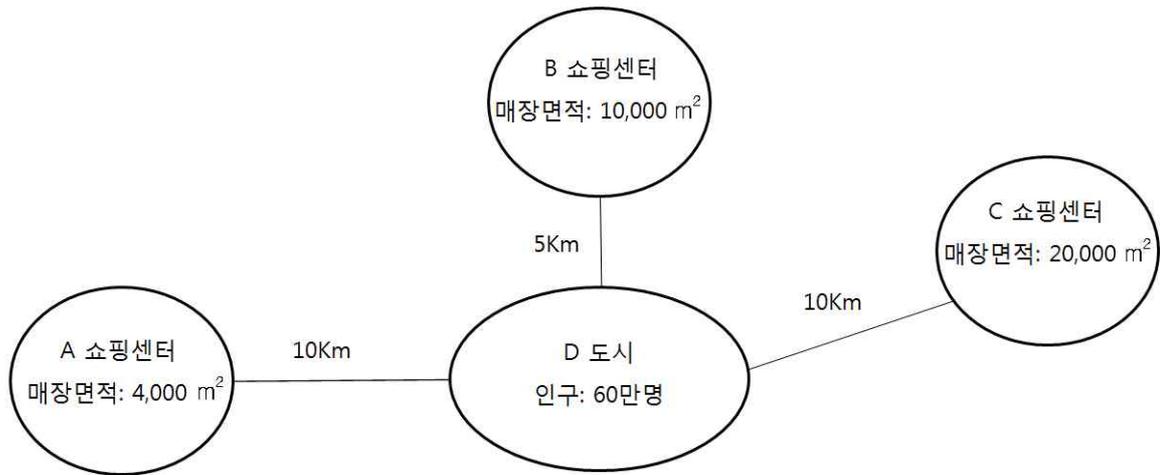
○ 수요함수: $Q_{d1} = 50 - p$ (이전) → $Q_{d2} = 80 - p$ (이후)
○ 공급함수: $Q_s = -40 + 2p$
○ p 는 가격, Q_d 는 수요량, Q_s 는 공급량

- ① 면적: 700 증가, 균형거래량: 10 증가 ② 면적: 900 증가, 균형거래량: 10 증가
- ③ 면적: 700 증가, 균형거래량: 20 증가 ④ 면적: 900 증가, 균형거래량: 20 증가
- ⑤ 면적: 700 증가, 균형거래량: 30 증가

90. 부동산의 가치와 가격에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 일정시점에서 부동산가격은 하나 밖에 없지만, 부동산가치는 여러 개 있을 수 있다.
- ② 부동산가격은 장기적 고려 하에서 형성된다.
- ③ 부동산의 가격과 가치 간에는 오차가 있을 수 있으며, 이는 감정평가 필요성의 근거가 된다.
- ④ 부동산가격은 시장경제에서 자원배분의 기능을 수행한다.
- ⑤ 부동산가치는 부동산의 소유에서 비롯되는 현재의 편익을 미래가치로 환원한 값이다.

91. D도시 인근에 A, B, C 세 개의 쇼핑센터가 있다. 허프(Huff)의 상권분석모형을 적용할 경우, 각 쇼핑센터의 이용객 수는? (단, 거리마찰계수: 2, D도시 인구의 40%가 위 쇼핑센터의 이용객이고, A, B, C 중 한 곳에서만 쇼핑함)



- ① A: 15,000명, B: 150,000명, C: 75,000명
- ② A: 15,000명, B: 155,000명, C: 70,000명
- ③ A: 15,000명, B: 160,000명, C: 65,000명
- ④ A: 16,000명, B: 150,000명, C: 74,000명
- ⑤ A: 16,000명, B: 155,000명, C: 69,000명

92. 다음과 같은 상황이 주어졌을 때 총투자수익률(ROI: return on investment)과 부채감당률(DCR: debt coverage ratio)은? (단, 총투자기간은 1년, 수치는 소수점 이하 둘째자리에서 반올림함)

- 총투자액: 12억원(현금)
- 운영업소득(순수익): 1억원/년
- 세전현금흐름(세전현금수지): 7천만원/년
- 저당지불액(부채서비스액): 5천만원/년
- 공실 및 불량부채(공실손실상당액 및 대손충당금): 5천만원/년
- 사업소득세: 1천만원/년
- 유효총소득승수: 4
- 지분투자액: 5억원

- ① 총투자수익률: 29.2%, 부채감당률: 2.0 ② 총투자수익률: 29.2%, 부채감당률: 2.4
- ③ 총투자수익률: 33.3%, 부채감당률: 2.0 ④ 총투자수익률: 33.3%, 부채감당률: 2.4
- ⑤ 총투자수익률: 37.2%, 부채감당률: 3.0

93. 부동산 투자타당성 분석기법에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 수익성지수는 투자개시시점에서의 순현가와 현금지출의 현재가치 비율이다.
- ② 내부수익률법은 화폐의 시간가치를 고려한다.
- ③ 동일한 투자안에 대해서 복수의 내부수익률이 존재할 수 있다.
- ④ 내부수익률은 순현가가 '0'이 되는 할인율이다.
- ⑤ 순현가법에 적용되는 할인율은 요구수익률이다.

94. 포트폴리오 이론에 따른 부동산투자의 포트폴리오 분석에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 체계적 위험은 분산투자를 통해서도 회피할 수 없다.
- ② 위험과 수익은 상충관계에 있으므로 효율적 투자선은 우하향하는 곡선이다.
- ③ 투자자의 무차별곡선과 효율적 투자선의 접점에서 최적의 포트폴리오가 선택된다.
- ④ 비체계적 위험은 개별적인 부동산의 특성으로 야기되며 분산투자 등으로 회피할 수 있다.
- ⑤ 포트폴리오 구성자산의 수익률 간 상관계수(ρ)가 '-1'인 경우는 상관계수(ρ)가 '1'인 경우에 비해서 위험 회피효과가 더 크다.

95. 경제상황별 예상수익률이 다음과 같을 때, 상가 투자안의 변동계수(coefficient of variation)는? (단, 호황과 불황의 확률은 같음)

구 분	경제상황별 예상수익률	
	호 황	불 황
상 가	0.1	0.06

- ① 0.25 ② 0.35 ③ 0.45 ④ 0.55 ⑤ 0.65

96. 우리나라의 부동산투자회사제도에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 자기관리 부동산투자회사의 설립 자본금은 5억원 이상이다.
- ② 부동산투자회사는 발기설립의 방법으로 하여야 하며, 현물출자에 의한 설립이 가능하다.
- ③ 위탁관리 부동산투자회사는 자산의 투자·운용업무를 자산관리회사에 위탁하여야 한다.
- ④ 부동산투자회사는 최저자본금준비기간이 끝난 후에는 매 분기 말 현재 총자산의 100분의 80 이상을 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금으로 구성하여야 한다.
- ⑤ 부동산투자회사의 상근 임원은 다른 회사의 상근 임직원이 되거나 다른 사업을 하여서는 아니 된다.

100. 시장실패 또는 정부의 시장개입에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 외부효과는 시장실패의 원인이 된다.
- ② 소비의 비경합성과 비배제성을 수반하는 공공재는 시장실패의 원인이 된다.
- ③ 정보의 비대칭성은 시장실패의 원인이 아니다.
- ④ 시장가격에 임의로 영향을 미칠 수 있는 독과점 공급자의 존재는 시장실패의 원인이 된다.
- ⑤ 시장실패의 문제를 해결하기 위하여 정부는 시장에 개입할 수 있다.

101. 현재 우리나라에서 시행중인 부동산정책이 아닌 것은?

- ① 토지거래허가제 ② 실거래가신고제 ③ 개발이익환수제
- ④ 분양가상한제 ⑤ 택지소유상한제

102. 정부의 간접적 시장개입방법이 아닌 것은?

- ① 주택에 대한 금융지원정책 ② 토지비축정책
- ③ 토지에 대한 조세감면정책 ④ 토지거래에 관한 정보체계 구축
- ⑤ 임대주택에 대한 임대료 보조

103. 부동산조세에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 취득세와 재산세는 비례세율을 적용한다.
- ② 상속세와 등록면허세는 누진세율을 적용한다.
- ③ 종합부동산세와 상속세는 국세에 속한다.
- ④ 증여세와 재산세는 보유세에 속한다.
- ⑤ 취득세와 증여세는 지방세에 속한다.

104. 양도소득세의 과세대상인 양도소득에 속하지 않는 것은?

- ① 지상권의 양도로 발생하는 소득
- ② 전세권의 양도로 발생하는 소득
- ③ 지역권의 양도로 발생하는 소득
- ④ 등기된 부동산임차권의 양도로 발생하는 소득
- ⑤ 부동산을 취득할 수 있는 권리의 양도로 발생하는 소득

105. 다음에 해당하는 민간투자사업방식은?

- 민간사업자가 기숙사를 개발하여 준공과 동시에 그 소유권을 공공에 귀속시켰다.
- 민간사업자는 30년간 시설관리 운영권을 갖고, 공공은 그 시설을 임차하여 사용하고 있다.

- ① BOT(Build-Own-Transfer) 방식 ② BTO(Build-Transfer-Operate) 방식
- ③ BTL(Build-Transfer-Lease) 방식 ④ BLT(Build-Lease-Transfer) 방식
- ⑤ BOO(Build-Own-Operate) 방식

106. 부동산관리에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 시설관리(facility management)는 부동산시설의 자산 및 부채를 종합관리하는 것으로 시설사용자나 기업의 요구에 따르는 적극적인 관리에 해당한다.
- ② 자기관리방식은 입주자와의 소통 측면에 있어서 위탁관리방식에 비해 유리한 측면이 있다.
- ③ 위탁관리방식은 자기관리방식에 비해 기밀유지가 유리한 측면이 있다.
- ④ 혼합관리방식은 자기관리방식에 비해 문제발생시 책임소재 파악이 용이하다.
- ⑤ 건물의 고층화와 대규모화가 진행되면서 위탁관리방식에서 자기관리방식으로 바뀌는 경향이 있다.

107. 부동산마케팅에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 부동산 공급자가 부동산시장을 점유하기 위한 일련의 활동을 시장점유마케팅전략이라 한다.
- ② AIDA 원리는 소비자가 대상 상품을 구매할 때까지 나타나는 심리 변화의 4단계를 의미한다.
- ③ 시장점유마케팅전략에 해당되는 STP전략은 시장세분화(segmentation), 표적시장선정(targeting), 포지셔닝(positioning)으로 구성된다.
- ④ 고객점유마케팅전략에 해당되는 4P MIX전략은 유통경로(place), 제품(product), 위치선점(position), 판매촉진(promotion)으로 구성된다.
- ⑤ 고객점유마케팅전략은 AIDA 원리를 적용하여 소비자의 욕구를 충족시키기 위해 수행된다.

108. 부동산개발의 사업타당성분석에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 물리적 타당성분석은 대상 부지의 지형, 지세, 토질과 같은 물리적 요인들이 개발대상 부동산의 건설 및 운영에 적합한지 여부를 분석하는 과정이다.
- ② 법률적 타당성분석은 대상 부지와 관련된 법적 제약조건을 분석해서 대상 부지 내에서 개발 가능한 용도와 개발규모를 판단하는 과정이다.
- ③ 경제적 타당성분석은 개발사업에 소요되는 비용, 수익, 시장수요와 공급 등을 분석하는 과정이다.
- ④ 민감도분석은 사업타당성분석의 주요 변수들의 초기투입 값을 변화시켰을 때 수익성의 변화를 예측하는 과정이다.
- ⑤ 투자결정분석은 부동산개발에 영향을 미치는 인근 환경요소의 현황과 전망을 분석하는 과정이다.

109. 다음과 같은 이유들로 인해 나타날 수 있는 부동산투자의 위험은?

○ 근로자의 파업 가능성	○ 관리자의 관리 능력
○ 영업경비의 증가	○ 임대료의 연체

- ① 인플레이션위험
- ② 금융위험
- ③ 유동성위험
- ④ 입지위험
- ⑤ 운영위험

110. 공시지가기준법에 의한 토지의 감정평가시 개별요인 세항목의 비교내용이 다음의 표와 같을 때 개별요인 비교치(격차율)는? (단, 주어진 자료 이외의 내용은 없음)

조 건	항 목	세 항 목	비 교 내 용
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	대상토지가 10% 우세
		농로의 상태	대상토지가 5% 열세
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	대상토지가 10% 우세
	토양, 토질	토양·토질의 양부	대상토지가 5% 열세
획지조건	면적, 경사 등	경사도	대상토지가 5% 열세
	경작의 편부	형상에 의한 장애정도	동일함
행정적조건	행정상의 조장 및 규제 정도	용도지역	동일함
기타조건	기타	장래의 동향	대상토지가 10% 열세

- ① 0.980
- ② 0.955
- ③ 0.950
- ④ 0.943
- ⑤ 0.934

118. 감정평가사 A는 권리분석을 위해 등기사항전부증명서를 발급하였다. 등기사항전부증명서의 을구에서 확인가능한 내용은?

- ① 구분지상권 ② 유치권 ③ 가압류 ④ 점유권 ⑤ 예고등기

119. 부동산경매에서 어떤 권리들은 말소촉탁의 대상이 되지 않고 낙찰자가 인수해야 하는 권리가 있다. 부동산경매의 권리분석에서 말소와 인수의 판단기준이 되는 권리인 말소기준권리가 될 수 없는 것은?

- ① 압류 ② 전세권 ③ 근저당권
④ 담보가등기 ⑤ 강제경매개시결정등기

120. 다음의 자료는 수익형 부동산 A에 관한 내용이다. 수익환원법에 적용할 순수익은? (단, 모든 금액은 연 기준이며, 제시된 자료에 한함)

○ 가능총수익: 9천만원	○ 공실손실상당액: 3백만원
○ 대손충당금: 1백만원	○ 관리직원 인건비: 2천4백만원
○ 자본적 지출액: 6백만원	○ 수선유지비: 3백만원
○ 재산세: 2백만원	○ 광고선전비: 3백만원
○ 사업소득세: 6백만원	

- ① 42,000,000원 ② 48,000,000원 ③ 52,000,000원
④ 54,000,000원 ⑤ 60,000,000원