

부동산학원론

81. 토지의 특성에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 부동산성은 부동산 활동 및 현상을 국지화하여 지역특성을 갖도록 한다.
- ② 부증성은 생산요소를 투입하여도 토지 자체의 양을 늘릴 수 없는 특성이다.
- ③ 영속성은 토지관리의 필요성을 높여 감정평가에서 원가방식의 이론적 근거가 된다.
- ④ 개별성은 대상토지와 다른 토지의 비교를 어렵게 하며 시장에서 상품 간 대체관계를 제약할 수 있다.
- ⑤ 인접성은 물리적으로 연속되고 연결되어 있는 특성이다.

82. 전·답·임야 등의 지반이 절토되어 하천으로 변한 토지는?

- ① 포락지 ② 유희지 ③ 공한지 ④ 건부지 ⑤ 휴한지

83. 다음의 내용과 관련된 부동산활동상의 토지 분류에 해당하는 것은?

- 주택지가 대로변에 접하여 상업지로 전환 중인 토지
- 공업지가 경기불황으로 공장가동률이 저하되어 주거지로 전환 중인 토지
- 도로변 과수원이 전으로 전환 중인 토지

- ① 이행지 ② 우등지 ③ 체비지 ④ 한계지 ⑤ 후보지

84. 부동산의 개념에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

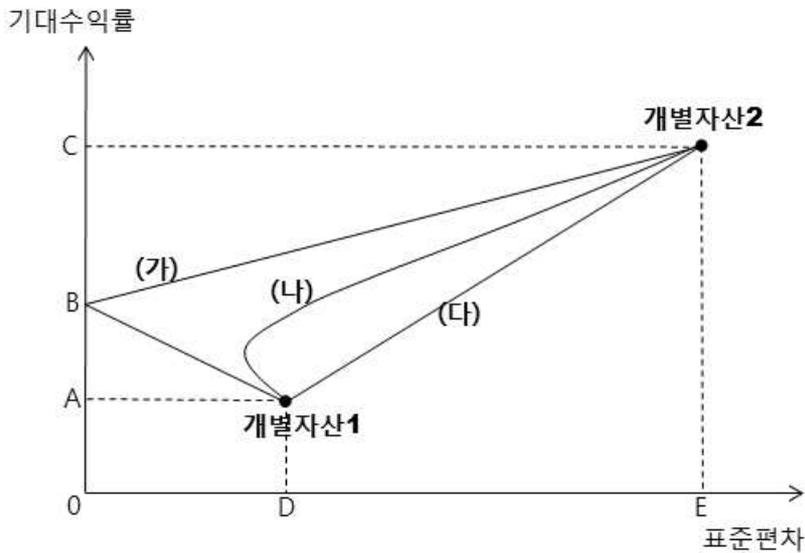
- ① 토지는 제품생산에 필요한 부지를 제공하는 생산요소이다.
- ② 토지는 생활의 편의를 제공하는 최종 소비재이기도 하다.
- ③ 「민법」상 부동산은 토지 및 그 정착물이며, 부동산 이외의 물건은 동산이다.
- ④ 준부동산에는 등기나 등록수단으로 공시된 광업재단, 공장재단, 선박, 항공기, 어업권 등이 있다.
- ⑤ 「입목에 관한 법률」에 의해 소유권보존등기를 한 입목은 토지와 분리하여 양도할 수 없다.

88. 부동산 수익률에 관한 설명으로 옳지 않은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 요구수익률이란 투자자가 투자하기 위한 최대한의 수익률을 말하는 것으로 시간에 대한 비용은 고려하지 않는다.
- ㄴ. 실현수익률이란 투자가 이루어지고 난 후 현실적으로 달성된 수익률로서 역사적 수익률을 의미한다.
- ㄷ. 기대수익률이 요구수익률보다 높으면, 대상부동산에 대하여 수요가 증가하여 기대수익률이 상승한다.

- ① ㄱ ② ㄷ ③ ㄱ, ㄴ ④ ㄱ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

89. 다음의 그림은 포트폴리오 분석을 위해 기대수익률과 위험이 다른 개별 자산1과 자산2로 포트폴리오를 구성하여, 포트폴리오 내의 상관계수별 자산비중에 따른 위험과 수익 궤적을 나타낸 것이다. 이에 관한 설명으로 옳은 것은? (단, 주어진 조건에 한함)



- ① 두 개별자산간의 상관계수가 1인 경우에는 비체계적 위험을 완전히 제거할 수 있다.
- ② 두 개별자산간의 상관계수가 -1인 경우에는 체계적 위험을 완전히 제거할 수 있다.
- ③ 두 개별자산간의 상관계수가 0인 경우의 위험과 수익 궤적을 나타낸 선은 (다)이다.
- ④ 두 개별자산간의 상관계수가 1인 경우에는 체계적 위험을 완전히 제거할 수 있다.
- ⑤ 두 개별자산간의 상관계수가 -1인 경우의 위험과 수익 궤적을 나타낸 선은 (가)이다.

90. 다음은 A부동산 투자에 따른 1년간 예상 현금흐름이다. 운영경비율(OER)과 부채 감당률(DCR)을 순서대로 나열한 것은? (단, 주어진 조건에 한함)

- 총투자액: 10억원(자기자본 6억원)
- 세전현금흐름: 6천만원
- 부채서비스액: 4천만원
- 유효총소득승수: 5

- ① 0.5, 0.4 ② 0.5, 2.5 ③ 2.0, 0.4 ④ 2.0, 2.0 ⑤ 2.0, 2.5

91. 고정금리대출과 변동금리대출에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 예상치 못한 인플레이션이 발생할 경우 대출기관에게 유리한 유형은 고정금리대출이다.
- ② 일반적으로 대출일 기준 시 이자율은 변동금리대출이 고정금리대출보다 높다.
- ③ 시장이자율 하락 시 고정금리대출을 실행한 대출기관은 차입자의 조기상환으로 인한 위험이 커진다.
- ④ 변동금리대출은 시장상황에 따라 이자율을 변동시킬 수 있으므로 기준금리 외에 가산 금리는 별도로 고려하지 않는다.
- ⑤ 변동금리대출의 경우 시장이자율 상승 시 이자율 조정주기가 짧을수록 대출기관에게 불리하다.

92. 부동산투자분석에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 순현재가치는 장래 예상되는 현금유입액과 현금유출액의 현재가치를 차감한 금액이다.
- ② 내부수익률은 장래 예상되는 현금유입액과 현금유출액의 현재가치를 같게 하는 할인율이다.
- ③ 회수기간법은 투자안 중에서 회수기간이 가장 단기인 투자안을 선택하는 방법이다.
- ④ 순현재가법, 내부수익률법, 수익성지수법은 현금흐름을 할인하여 투자분석을 하는 방법이다.
- ⑤ 순현재가치가 1보다 큰 경우나 내부수익률이 요구수익률보다 큰 경우에는 투자하지 않는다.

93. 대출조건이 다음과 같을 때, 원금균등분할상환방식과 원리금균등분할상환방식에서 1회차에 납부할 원금을 순서대로 나열한 것은? (단, 주어진 조건에 한함)

- 대출금: 1억2천만원
- 대출금리: 고정금리, 연 6%
- 대출기간: 10년
- 월 저당상수: 0.0111
- 거치기간 없이 매월말 상환

- ① 1,000,000원, 725,000원 ② 1,000,000원, 732,000원 ③ 1,000,000원, 735,000원
- ④ 1,200,000원, 732,000원 ⑤ 1,200,000원, 735,000원

94. 부동산 증권에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 자산유동화증권(ABS)은 금융기관 및 기업이 보유하고 있는 매출채권, 부동산저당채권 등 현금흐름이 보장되는 자산을 담보로 발행하는 증권을 의미한다.
- ② 저당담보부채권(MBB)은 모기지풀에서 발생하는 현금흐름과 관련된 위험을 투자자에게 이전하는 채권이다.
- ③ 주택저당증권(MBS)은 금융기관 등이 주택자금을 대출하고 취득한 주택저당채권을 유동화전문회사 등이 양수하여 이를 기초로 발행하는 증권을 의미한다.
- ④ 저당이체증권(MPTS)은 발행기관이 원리금수취권과 주택저당권에 대한 지분권을 모두 투자자에게 이전하는 증권이다.
- ⑤ 다계층증권(CMO)은 저당채권의 발행액을 몇 개의 계층으로 나눈 후 각 계층마다 상이한 이자율을 적용하고 원금이 지급되는 순서를 다르게 정할 수 있다.

95. 사업주가 특수목적회사인 프로젝트 회사를 설립하여 특정 프로젝트 수행에 필요한 자금을 금융기관으로부터 대출받는 방식의 프로젝트 금융을 활용하는 경우와 관련한 설명으로 옳지 않은 것은? (단, 프로젝트 회사를 위한 별도의 보증이나 담보 제공 등은 없음)

- ① 대규모 자금이 소요되고 공사기간이 장기인 사업에 적합한 자금조달수단이다.
- ② 프로젝트 금융에 의한 채무는 사업주와 독립적이므로 부채상환의무가 사업주에게 전가되지 않는다.
- ③ 사업주가 이미 대출한도를 넘어섰거나 대출계약요인이 있는 경우에도 가능하다.
- ④ 해당 프로젝트가 부실화되더라도 대출기관의 채권회수에는 영향이 없다.
- ⑤ 프로젝트 회사는 법률적, 경제적으로 완전히 독립적인 회사이지만 이해당사자간의 이견이 있을 경우에는 사업지연을 초래할 수 있다.

99. 지역분석과 개별분석에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 지역분석은 일반적으로 개별분석에 선행하여 행하는 것으로 그 지역 내의 최유효이용을 판정하는 것이다.
- ② 인근지역이란 대상부동산이 속한 지역으로 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 개별요인을 공유하는 지역이다.
- ③ 유사지역이란 대상부동산이 속하지 아니하는 지역으로서 인근지역과 유사한 특성을 갖는 지역이다.
- ④ 개별분석이란 지역분석의 결과로 얻어진 정보를 기준으로 대상부동산의 가격을 표준화·일반화시키는 작업을 말한다.
- ⑤ 지역분석 시에는 균형의 원칙에, 개별분석 시에는 적합의 원칙에 더 유의하여야 한다.

100. 감정평가에 관한 규칙상 가치에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하는 것을 원칙으로 한다.
- ② 법령에 다른 규정이 있는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가 할 수 있다.
- ③ 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가 할 수 있다.
- ④ 시장가치란 대상 물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 방매된 후 매수인에 의해 제시된 것 중에서 가장 높은 가격을 말한다.
- ⑤ 감정평가 의뢰인이 요청하여 시장가치 외의 가치로 감정평가하는 경우에는 해당 시장가치 외의 가치의 성격과 특징을 검토하여야 한다.

101. 다음의 자료를 활용하여 평가한 A부동산의 연간 비준임료(원/m²)는? (단, 주어진 조건에 한함)

- 유사임대사례의 임료: 월 1,000,000원/m²(보증금 없음)
- 임대료 상승률: 유사임대사례의 계약일로부터 기준시점까지 10% 상승
- A부동산이 유사임대사례보다 개별요인에서 5% 우세

- ① 13,200,000 ② 13,540,000 ③ 13,560,000 ④ 13,800,000 ⑤ 13,860,000

102. 최유효이용에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 토지이용흡수율 분석은 경제적 타당성 여부판단에 활용되지 않는다.
- ② 인근지역의 용도와는 전혀 다른 데도 불구하고 최유효이용이 되는 경우가 있다.
- ③ 중도적 이용에 할당되고 있는 부동산을 평가할 때는 토지와 개량물을 같은 용도로 평가해야 한다.
- ④ 단순히 최고의 수익을 창출하는 잠재적 용도가 아니라 적어도 그 용도에 대한 유사부동산의 시장수익률과 동등 이상의 수준이 되어야 한다.
- ⑤ 투기적 목적으로 사용되고 있는 토지에 대한 최유효이용분석에 있어서는 특정한 용도를 미리 상정해서는 안되며 미래 사용에 대한 일반적 유형을 상정해야 한다.

103. 자본환원율에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 자본환원율이란 대상부동산이 장래 산출할 것으로 기대되는 표준적인 순영업소득과 부동산 가격의 비율이다.
- ② 감가상각 전의 순영업소득으로 가치를 추계하는 경우 감가상각률을 제외한 자본환원율을 사용해야 한다.
- ③ 할인현금흐름분석법에서는 별도로 자본회수율을 계산하지 않는다.
- ④ 부채감당법에 의한 자본환원율은 부채감당률에 저당비율과 저당상수를 곱하여 구한다.
- ⑤ 지분수익률은 매기간 세전현금수지의 현가와 기말지분복귀액의 현가의 합을 지분투자액과 같게 만드는 내부수익률이다.

104. 감정평가에 관한 규칙상 시산가액 조정에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 평가대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 시산가액이라 한다.
- ② 평가대상물건의 시산가액은 감정평가 3방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다.
- ③ 시산가액 조정시 공시지가기준법과 거래사례비교법은 같은 감정평가방식으로 본다.
- ④ 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 시산가액 조정을 생략할 수 있다.
- ⑤ 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

108. A지역 임대아파트의 시장수요함수가 $Q_d = 100 - \frac{1}{2}P$ 이고, 시장공급함수는 $Q_s = 20 + \frac{1}{3}P$ 이다. 정부가 임대료를 시장균형임대료에서 36만원을 낮추었을 경우 A지역 임대아파트의 초과수요량은? (단, Q_d : 수요량, Q_s : 공급량, P: 임대료, 단위는 천호 및 만원이고, 다른 조건은 불변임)

- ① 30천호 ② 32천호 ③ 40천호 ④ 52천호 ⑤ 70천호

109. 우리나라의 부동산정보 관리정책에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 부동산거래 계약과 신고 등에 관한 정보체계 구축의 법적 근거는 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」이다.
 ② 국토교통부장관 또는 시장·군수·구청장은 정보의 관리를 위하여 관계 행정기관이나 그 밖에 필요한 기관에 필요한 자료를 요청할 수 있으며, 이 경우 관계 행정기관 등은 특별한 사유가 없으면 요청에 따라야 한다.
 ③ 광역시장·도지사는 적절한 부동산정책의 수립 및 시행을 위하여 부동산 거래상황, 외국인 부동산 취득현황, 부동산 가격 동향 등에 관한 정보를 종합적으로 관리하고, 이를 관련 기관·단체 등에 제공해야 한다.
 ④ 광역시장·도지사는 효율적인 정보의 관리 및 국민편의 증진을 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 부동산거래의 계약·신고·허가·관리 등의 업무와 관련된 정보체계를 구축·운영해야 한다.
 ⑤ 국토교통부장관은 정보체계에 구축되어 있는 정보를 수요자에게 제공할 수 있으며, 이 경우 제공하는 정보의 종류와 내용을 제한할 수 없다.

110. 개업공인중개사의 금지행위에 해당하지 않는 것은?

- ① 경매대상 부동산의 권리분석 및 취득을 알선하는 행위
 ② 중개대상물의 매매를 업으로 하는 행위
 ③ 중개의뢰인과 직접 거래를 하거나 거래당사자 쌍방을 대리하는 행위
 ④ 당해 중개대상물의 거래상의 중요사항에 관하여 거짓된 언행 그 밖의 방법으로 중개의뢰인의 판단을 그르치게 하는 행위
 ⑤ 중개사무소의 개설등록을 하지 아니하고 중개업을 영위하는 자인 사실을 알면서 그를 통하여 중개를 의뢰받는 행위

115. 부동산개발의 개념에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」상 부동산개발은 시공을 담당하는 행위를 포함한다.
- ② 부동산개발은 온전하게 운용할 수 있는 부동산을 생산하기 위한 토지와 개량물의 결합이다.
- ③ 부동산개발이란 인간에게 생활, 일, 쇼핑, 레저 등의 공간을 제공하기 위한 토지, 노동, 자본 및 기업가적 능력의 결합과정이다.
- ④ 부동산개발은 토지조성활동과 건축활동을 포함한다.
- ⑤ 부동산개발은 토지 위에 건물을 지어 이익을 얻기 위해 일정 면적의 토지를 이용하는 과정이다.

116. 부동산마케팅 전략에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 시장점유마케팅전략은 AIDA원리에 기반을 두면서 소비자의 욕구를 파악하여 마케팅 효과를 극대화하는 전략이다.
- ② 고객점유마케팅전략은 공급자 중심의 마케팅 전략으로 표적시장을 선정하거나 틈새시장을 점유하는 전략이다.
- ③ 관계마케팅전략은 생산자와 소비자의 지속적인 관계를 통해서 마케팅효과를 도모하는 전략이다.
- ④ STP전략은 시장세분화(Segmentation), 표적시장 선정(Targeting), 판매촉진(Promotion)으로 구성된다.
- ⑤ 4P-Mix전략은 제품(Product), 가격(Price), 유통경로(Place), 포지셔닝(Positioning)으로 구성된다.

117. 부동산 중개계약에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 순가중개계약은 중개의뢰인이 다수의 개업공인중개사에게 의뢰하는 계약의 형태이다.
- ② 독점중개계약을 체결한 개업공인중개사는 자신이 거래를 성립시키지 않았을 경우 중개보수를 받지 못한다.
- ③ 전속중개계약을 체결한 개업공인중개사는 누가 거래를 성립시켰는지에 상관없이 중개보수를 받을 수 있다.
- ④ 공동중개계약은 다수의 개업공인중개사가 상호 협동하여 공동으로 중개 역할을 하는 것이다.
- ⑤ 일반중개계약은 거래가격을 정하여 개업공인중개사에게 제시하고, 이를 초과한 가격으로 거래가 이루어진 경우 그 초과액을 개업공인중개사가 중개보수로 획득하는 방법이다.

118. 컨버스(P. Converse)의 분기점모형에 따르면 상권은 거리의 제곱에 반비례하고 인구에 비례한다. 다음의 조건에서 A, B 도시의 상권 경계지점은 A시로부터 얼마나 떨어진 곳에 형성되는가? (단, 주어진 조건에 한함)

- A시의 인구: 16만명, B시의 인구: 4만명
- 두 도시 간의 거리: 15km
- 두 도시의 인구는 모두 구매자이며, 두 도시에서만 구매함

- ① 8km ② 9km ③ 10km ④ 11km ⑤ 12km

119. 지대이론 및 도시공간구조이론에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 리카도(D. Ricardo)는 비옥한 토지의 희소성과 수확체감의 법칙으로 인해 지대가 발생한다고 보았다.
- ② 마샬(A. Marshall)은 일시적으로 토지와 유사한 성격을 가지는 생산요소에 귀속되는 소득을 준지대로 보았다.
- ③ 알론소(W. Alonso)는 각 토지의 이용은 최고의 지대지불의사가 있는 용도에 할당된다고 보았다.
- ④ 호이트(H. Hoyt)는 저급주택지가 고용기회가 많은 도심지역과의 교통이 편리한 지역에 선형으로 입지한다고 보았다.
- ⑤ 해리스(C. Harris)와 울만(E. Ullman)은 도시 내부의 토지이용이 단일한 중심이 아니라 여러 개의 전문화된 중심으로 이루어진다고 보았다.

120. 자산 A, B, C에 대한 경제상황별 예상수익률이 다음과 같을 때, 이에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (단, 호황과 불황의 확률은 같음)

구 분	경제상황별 예상수익률(%)	
	호황	불황
자산A	8	4
자산B	12	8
자산C	16	10

- ① 기대수익률은 자산C가 가장 높고, 자산A가 가장 낮다.
- ② 합리적인 투자자라면 자산A와 자산B 중에서는 자산B를 투자안으로 선택한다.
- ③ 평균분산지배원리에 따르면 자산C가 자산B를 지배한다.
- ④ 자산B의 변동계수(Coefficient of variation)는 0.2이다.
- ⑤ 자산C가 상대적으로 다른 자산에 비해서 위험이 높다.