

## 부동산학원론

81. 토지의 특성에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 부동성으로 인해 지역분석을 필요로 하게 된다.
- ② 용도의 다양성은 최유효이용의 판단근거가 된다.
- ③ 영속성은 부동산활동에 대해서 장기적 배려를 필연적으로 고려하게 한다.
- ④ 합병·분할의 가능성은 토지의 이행과 전환을 가능하게 한다.
- ⑤ 개별성으로 인해 일물일가의 법칙이 적용되지 않고, 부동산시장에서 부동산상품 간에 완벽한 대체는 불가능하다.

82. 다음의 내용과 관련된 토지의 특성은?

- 지가를 상승시키는 요인이 된다.
- 토지는 생산비를 투입하여 생산할 수 없다.
- 토지의 독점 소유욕을 갖게 하며, 토지이용을 집약화 시킨다.

- ① 부동성                      ② 부증성                      ③ 영속성                      ④ 개별성                      ⑤ 인접성

83. 다음의 부동산 권리분석 특별원칙은?

- 하자전제의 원칙                      ○ 범위확대의 원칙                      ○ 차단의 원칙
- 완전심증의 원칙                      ○ 유동성 대비의 원칙

- ① 능률성의 원칙                      ② 탐문주의 원칙                      ③ 증거주의 원칙
- ④ 안전성의 원칙                      ⑤ 사후확인 원칙

84. ( )에 들어갈 내용으로 옳은 것은?

- ( ) (이)란 입장활동의 전 단계 활동으로 여러 가지 물적 증거를 수집하고 탁상 위에서 검토하여 1차적으로 하자의 유무를 발견하려는 작업이다.
- ( )의 과정은 위험사례를 미리 발견하기 위한 노력 또는 그 기초 작업이다.

- ① 보정                      ② 심사                      ③ 판독                      ④ 면책사항                      ⑤ 권리보증

85. 감정평가 실무기준상 권리금 감정평가방법에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 권리금을 감정평가할 때에는 유형·무형의 재산마다 개별로 감정평가하는 것을 원칙으로 한다.
- ② 권리금을 개별로 감정평가하는 것이 곤란하거나 적절하지 아니한 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있으며, 이 경우 감정평가액은 유형재산가액과 무형재산가액으로 구분하지 않아야 한다.
- ③ 유형재산을 감정평가할 때에는 주된 방법으로 원가법을 적용하여야 한다.
- ④ 무형재산을 감정평가할 때에는 주된 방법으로 수익환원법을 적용하여야 한다.
- ⑤ 유형재산과 무형재산을 일괄하여 감정평가할 때에는 주된 방법으로 수익환원법을 적용하여야 한다.

86. 감정평가에 관한 규칙상 용어의 정의로 옳지 않은 것은?

- ① 기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말한다.
- ② 가치형성요인이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인 및 개별요인 등을 말한다.
- ③ 동일수급권이란 대상부동산과 대체·경쟁 관계가 성립하고 가치 형성에 서로 영향을 미치는 관계에 있는 다른 부동산이 존재하는 권역을 말하며, 인근지역과 유사지역을 포함한다.
- ④ 임대사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 임대사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말한다.
- ⑤ 수익분석법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

87. 다음과 같은 조건에서 수익환원법에 의해 평가한 대상부동산의 가액은? (단, 주어진 조건에 한함)

- 가능총소득(PGI): 1억원
- 공실손실상당액 및 대손충당금: 가능총소득의 5%
- 재산세: 300만원
- 화재보험료: 200만원
- 영업소득세: 400만원
- 건물주 개인업무비: 500만원
- 토지가액 : 건물가액 = 40% : 60%
- 토지환원이율: 5%
- 건물환원이율: 10%

- ① 1,025,000,000원                      ② 1,075,000,000원                      ③ 1,125,000,000원
- ④ 1,175,000,000원                      ⑤ 1,225,000,000원

88. 감정평가에 관한 규칙상 주된 감정평가방법 중 거래사례비교법을 적용하는 것은?

ㄱ. 토지	ㄴ. 건물	ㄷ. 토지와 건물의 일괄
ㄹ. 임대료	ㅁ. 광업재단	ㅂ. 과수원
ㅅ. 자동차		

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

89. 다음 자료를 활용하여 거래사례비교법으로 평가한 대상토지의 감정평가액은? (단, 주어진 조건에 한함)

○ 대상토지: A시 B대로 30, 토지면적 200m<sup>2</sup>, 제3종 일반주거지역, 주거용 토지  
 ○ 기준시점: 2020. 3. 1.  
 ○ 거래사례의 내역(거래시점: 2019. 9. 1.)

소재지	용도지역	토지면적	이용상황	거래사례가격
A시 B대로 29	제3종 일반주거지역	250m <sup>2</sup>	주거용	6억원

○ 지가변동률 (2019. 9. 1. ~ 2020. 3. 1.): A시 주거지역은 3% 상승함.  
 ○ 지역요인: 대상토지는 거래사례의 인근지역에 위치함.  
 ○ 개별요인: 대상토지는 거래사례에 비해 8% 우세함.  
 ○ 그 밖의 다른 조건은 동일함.  
 ○ 상승식으로 계산할 것.

- ① 531,952,000원      ② 532,952,000원      ③ 533,952,000원  
 ④ 534,952,000원      ⑤ 535,952,000원

90. 다음과 같은 조건에서 대상부동산의 수익가액 산정시 적용할 환원이율(capitalization rate)은? (단, 소수점 셋째자리에서 반올림하여 둘째자리까지 구함)

○ 유효총소득(EGI): 80,000,000원  
 ○ 재산세: 2,000,000원  
 ○ 화재보험료: 1,000,000원  
 ○ 재산관리 수수료: 1,000,000원  
 ○ 유틸리티 비용(전기, 가스, 난방 등 공익시설에 따른 비용): 1,000,000원  
 ○ 소득세: 2,000,000원  
 ○ 관리직원 인건비: 2,000,000원  
 ○ 부채서비스액(debt service): 연 40,000,000원  
 ○ 대부비율: 30%  
 ○ 대출조건: 이자율 연 4%로 15년간 매년 원리금균등분할상환(고정금리)  
 ○ 저당상수(이자율 연 4%, 기간 15년): 0.09

- ① 3.93%      ② 4.93%      ③ 5.93%      ④ 6.93%      ⑤ 7.93%



95. 우리나라에서 현재(2020. 3. 7.) 시행하지 않는 부동산정책을 모두 고른 것은?

ㄱ. 종합토지세	ㄴ. 공한지세	ㄷ. 토지거래허가제
ㄹ. 택지소유상한제	ㅁ. 분양가상한제	ㅂ. 개발이익환수제
ㅅ. 실거래가신고제	ㅇ. 부동산실명제	

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

96. 토지이용계획과 용도지역지구제에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 용도지역지구제는 토지이용규제의 대표적인 예로 들 수 있다.  
 ② 용도지역지구제는 특정 토지를 용도지역이나 용도지구로 지정한 후 해당 토지의 이용을 지정목적에 맞게 제한하는 제도이다.  
 ③ 토지이용계획은 토지이용규제의 근간을 이루지만 법적 구속력을 가지고 있지는 않다.  
 ④ 용도지역지구제는 토지이용계획의 내용을 실현하는 수단으로서, 도시·군관리계획의 내용을 구성한다.  
 ⑤ 용도지역지구제에 따른 용도 지정 후, 관련법에 의해 사인의 토지이용이 제한되지 않는다.

97. 화폐의 시간적 가치를 고려하지 않는 부동산 투자타당성방법은?

- ① 수익성지수법(PI)      ② 회계적수익률법(ARR)      ③ 현가회수기간법(PVP)  
 ④ 내부수익률법(IRR)      ⑤ 순현재가치법(NPV)

98. 다음의 개발방식은?

○ 대지로서의 효용증진과 공공시설의 정비를 목적으로 하며, 택지개발사업에 주로 활용되는 방식이다.
○ 사업 후 개발토지 중 사업에 소요된 비용과 공공용지를 제외한 토지를 당초의 토지소유자에게 되돌려 주는 방식이다.
○ 개발사업 시 사업재원으로 확보해 놓은 토지를 체비지라고 한다.

- ① 환지방식      ② 신탁방식      ③ 수용방식      ④ 매수방식      ⑤ 합동방식

99. 건물의 관리방식에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 자가관리방식은 일반적으로 소유자의 지시와 통제 권한이 강하다.  
 ② 위탁관리방식은 부동산관리를 전문적으로 하는 대행업체에게 맡기는 방식으로 사회적으로 신뢰도가 높고 성실한 대행업체를 선정하는 것이 중요하다.  
 ③ 혼합관리방식은 자가관리에서 위탁관리로 이행하는 과도기적 조치로 적합하다.  
 ④ 자가관리방식에 있어 소유자가 전문적 관리지식이 부족한 경우 효율적 관리에 한계가 있을 수 있다.  
 ⑤ 혼합관리방식에 있어 관리상의 문제가 발생할 경우, 책임소재에 대한 구분이 명확하다.

100. 개발업자 甲이 직면한 개발사업의 시장위험에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 개발기간 중에도 상황이 변할 수 있다는 점에 유의해야 한다.
- ② 개발기간이 장기화될수록 개발업자의 시장위험은 높아진다.
- ③ 선분양은 개발업자가 부담하는 시장위험을 줄일 수 있다.
- ④ 금융조달비용의 상승과 같은 시장의 불확실성은 개발업자에게 시장위험을 부담시킨다.
- ⑤ 후분양은 개발업자의 시장위험을 감소시킨다.

101. 부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률상 부동산개발에 해당하지 않는 행위는?

- ① 토지를 건설공사의 수행으로 조성하는 행위
- ② 토지를 형질변경의 방법으로 조성하는 행위
- ③ 시공을 담당하는 행위
- ④ 건축물을 건축기준에 맞게 용도변경하는 행위
- ⑤ 공작물을 설치하는 행위

102. 부동산 증권에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 저당이체증권(MPTS)의 모기지 소유권과 원리금 수취권은 모두 투자자에게 이전된다.
- ② 지분이체채권(MPTB)의 모기지 소유권은 투자자에게 이전되고, 원리금 수취권은 발행자에게 이전된다.
- ③ 저당담보부채권(MBB)의 조기상환위험과 채무불이행 위험은 투자자가 부담한다.
- ④ 다계층증권(CMO)은 지분형증권으로만 구성되어 있다.
- ⑤ 상업용 저당증권(CMBS)은 반드시 공적 유동화중개기관을 통하여 발행된다.

103. 프로젝트 금융의 특징에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 사업자체의 현금흐름을 근거로 자금을 조달하고, 원리금 상환도 해당 사업에서 발생하는 현금흐름에 근거한다.
- ② 사업주의 입장에서는 비소구(non-recourse) 또는 제한적 소구(limited-recourse) 방식이므로 상환 의무가 제한되는 장점이 있다.
- ③ 금융기관의 입장에서는 부외금융(off-balance sheet financing)에 의해 채무수용능력이 커지는 장점이 있다.
- ④ 금융기관의 입장에서는 금리와 수수료 수준이 높아 일반적인 기업금융보다 높은 수익을 얻을 수 있는 장점이 있다.
- ⑤ 복잡한 계약에 따른 사업의 지연과 이해당사자 간의 조정의 어려움은 사업주와 금융기관 모두의 입장에서 단점으로 작용한다.

104. 저당대출의 상환방식에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 원금균등분할상환(CAM) 방식의 경우, 원리금의 합계가 매기 동일하다.
- ② 원리금균등분할상환(CPM) 방식의 경우, 초기에는 원리금에서 이자가 차지하는 비중이 높으나, 원금을 상환해 가면서 원리금에서 이자가 차지하는 비중이 줄어든다.
- ③ 다른 조건이 일정하다면, 대출채권의 듀레이션(평균 회수기간)은 원리금균등분할상환(CPM) 방식이 원금균등분할상환(CAM) 방식보다 짧다.
- ④ 체증분할상환(GPM) 방식은 장래 소득이 줄어들 것으로 예상되는 차입자에게 적합한 대출방식이다.
- ⑤ 거치식(Interest-only Mortgage) 방식은 대출자 입장에서 금리수입이 줄어드는 상환방식으로, 상업용 부동산 저당대출보다 주택 저당대출에서 주로 활용된다.

105. 다음 민간투자사업방식을 바르게 연결한 것은?

- ㄱ. 사업주가 시설준공 후 소유권을 취득하여, 일정 기간 동안 운영을 통해 운영수익을 획득하고, 그 기간이 만료되면 공공에게 소유권을 이전하는 방식
- ㄴ. 사업주가 시설준공 후 소유권을 공공에게 귀속시키고, 그 대가로 받은 시설 운영권으로 그 시설을 공공에게 임대하여 임대료를 획득하는 방식
- ㄷ. 사업주가 시설준공 후 소유권을 공공에게 귀속시키고, 그 대가로 일정 기간 동안 시설운영권을 받아 운영수익을 획득하는 방식
- ㄹ. 사업주가 시설준공 후 소유권을 취득하여, 그 시설을 운영하는 방식으로, 소유권이 사업주에게 계속 귀속되는 방식

- ① ㄱ: BTO방식, ㄴ: BTL방식, ㄷ: BOT방식, ㄹ: BOO방식
- ② ㄱ: BOT방식, ㄴ: BTL방식, ㄷ: BTO방식, ㄹ: BOO방식
- ③ ㄱ: BOT방식, ㄴ: BTO방식, ㄷ: BOO방식, ㄹ: BTL방식
- ④ ㄱ: BTL방식, ㄴ: BOT방식, ㄷ: BOO방식, ㄹ: BTO방식
- ⑤ ㄱ: BOT방식, ㄴ: BOO방식, ㄷ: BTO방식, ㄹ: BTL방식

106. 다음의 조건을 가진 A부동산의 대부비율(LTV)은? (단, 주어진 조건에 한함)

- 매매가격: 5억원
- 운영업소득: 3,000만원
- 부채감당률: 1.5
- 연 저당상수: 0.1

- ① 10%
- ② 20%
- ③ 30%
- ④ 40%
- ⑤ 50%

107. A는 주택 투자를 위해 은행으로부터 다음과 같은 조건으로 대출을 받았다. A가 7년 후까지 원리금을 정상적으로 상환했을 경우, 미상환 원금잔액은? (단, 주어진 조건에 한함.  $1.04^{-7} \approx 0.76$ ,  $1.04^{-13} \approx 0.6$ ,  $1.04^{-20} \approx 0.46$ 으로 계산. 천원 단위에서 반올림)

- |             |                        |
|-------------|------------------------|
| ○ 대출원금: 5억원 | ○ 대출금리: 연 4%(고정금리)     |
| ○ 대출기간: 20년 | ○ 상환방식: 연 1회 원리금균등분할상환 |

- ① 2억 2,222만원                      ② 3억 263만원                      ③ 3억 7,037만원  
 ④ 3억 8,333만원                      ⑤ 3억 9,474만원

108. 부동산 투자분석 기법에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 다른 조건이 일정하다면, 승수법에서는 승수가 클수록 더 좋은 투자안이다.  
 ② 내부수익률(IRR)은 순현재가치(NPV)를 “0”으로 만드는 할인율이다.  
 ③ 내부수익률(IRR)이 요구수익률보다 클 경우 투자한다.  
 ④ 순현재가치(NPV)가 “0”보다 클 경우 투자한다.  
 ⑤ 수익성지수(PI)가 “1”보다 클 경우 투자한다.

109. 다음은 투자 예정 부동산의 향후 1년 동안 예상되는 현금흐름이다. 연간 세후현금흐름은? (단, 주어진 조건에 한함)

- |  |
|--|
| ○ 단위 면적당 월 임대료: 20,000원/m <sup>2</sup> |
| ○ 임대면적: 100 m <sup>2</sup>             |
| ○ 공실손실상당액: 임대료의 10 %                   |
| ○ 영업경비: 유효총소득의 30 %                    |
| ○ 부채서비스액: 연 600만원                      |
| ○ 영업소득세: 세전현금흐름의 20 %                  |

- ① 4,320,000원    ② 6,384,000원    ③ 7,296,000원    ④ 9,120,000원    ⑤ 12,120,000원

110. 화폐의 시간가치에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (단, 다른 조건은 동일함)

- ① 은행으로부터 주택구입자금을 원리금균등분할상환 방식으로 대출한 가구가 매월 상환할 원리금을 계산하는 경우, 저당상수를 사용한다.  
 ② 일시불의 미래가치계수는 이자율이 상승할수록 커진다.  
 ③ 연금의 현재가치계수와 저당상수는 역수관계이다.  
 ④ 연금의 미래가치계수와 감채기금계수는 역수관계이다.  
 ⑤ 3년 후에 주택자금 5억원을 만들기 위해 매 기간 납입해야 할 금액을 계산하는 경우, 연금의 미래가치계수를 사용한다.

111. 부동산 투자에서 위험과 수익에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (단, 주어진 조건에 한함)

- ① 투자자의 요구수익률에는 위험할증률이 포함된다.
- ② 투자자가 위험기피자일 경우, 위험이 증가할수록 투자자의 요구수익률도 증가한다.
- ③ 투자자의 개별적인 위험혐오도에 따라 무위험률이 결정된다.
- ④ 체계적 위험은 분산투자에 의해 제거될 수 없다.
- ⑤ 위험조정할인율이란 장래 기대소득을 현재가치로 할인할 때 위험한 투자일수록 높은 할인율을 적용하는 것을 말한다.

112. 토지에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 빈지는 일반적으로 바다와 육지 사이의 해변 토지와 같이 소유권이 인정되며 이용실익이 있는 토지이다.
- ② 맹지는 타인의 토지에 둘러싸여 도로에 어떤 접촉면도 가지지 못하는 토지이며, 건축법에 의해 원칙적으로 건물을 세울 수 없다.
- ③ 법지는 택지경계와 접한 경사된 토지부분과 같이 법률상으로는 소유를 하고 있지만 이용실익이 없는 토지이다.
- ④ 후보지는 부동산의 주된 용도적 지역인 택지지역, 농지지역, 임지지역 상호간에 전환되고 있는 지역의 토지이다.
- ⑤ 이행지는 부동산의 주된 용도적 지역인 택지지역, 농지지역, 임지지역의 세분된 지역 내에서 용도전환이 이루어지고 있는 토지이다.

113. 공간으로서의 부동산에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 토지는 물리적 형태로서의 지표면과 함께 공중공간과 지하공간을 포함한다.
- ② 부동산활동은 3차원의 공간활동으로 농촌지역에서는 주로 지표공간이 활동의 중심이 되고, 도시지역에서는 입체공간이 활동의 중심이 된다.
- ③ 지표권은 토지소유자가 지표상의 토지를 배타적으로 사용할 수 있는 권리를 말하며, 토지와 해면과의 분계는 최고만조시의 분계점을 표준으로 한다.
- ④ 지중권 또는 지하권은 토지소유자가 지하공간으로부터 어떤 이익을 획득하거나 사용할 수 있는 권리를 말하며, 물을 이용할 수 있는 권리가 이에 포함된다.
- ⑤ 공적 공중권은 일정 범위 이상의 공중공간을 공공기관이 공익목적의 실현을 위해 사용할 수 있는 권리를 말하며, 항공기 통행권이나 전파의 발착권이 이에 포함된다.

114. 한국표준산업분류(KSIC)에 따른 부동산업의 세분류 항목으로 옳지 않은 것은?

- ① 주거용 건물 건설업
- ② 부동산 임대업
- ③ 부동산 개발 및 공급업
- ④ 부동산 관리업
- ⑤ 부동산 중개, 자문 및 감정평가업

115. A지역 오피스텔시장의 시장수요함수가  $Q_D = 100 - P$ 이고, 시장공급함수가  $2Q_S = -40 + 3P$ 일 때, 오피스텔 시장의 균형에서 수요의 가격탄력성( $\epsilon_P$ )과 공급의 가격탄력성( $\eta$ )은? (단,  $Q_D$ : 수요량,  $Q_S$ : 공급량,  $P$ : 가격이고, 수요의 가격탄력성과 공급의 가격탄력성은 점탄력성을 말하며, 다른 조건은 동일함)

- ①  $\epsilon_P = \frac{12}{13}, \eta = \frac{18}{13}$
- ②  $\epsilon_P = \frac{12}{13}, \eta = \frac{13}{18}$
- ③  $\epsilon_P = \frac{13}{12}, \eta = \frac{13}{18}$
- ④  $\epsilon_P = \frac{13}{12}, \eta = \frac{18}{13}$
- ⑤  $\epsilon_P = \frac{18}{13}, \eta = \frac{12}{13}$

116. 부동산가치의 발생요인에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 유효수요는 구입의사와 지불능력을 가지고 있는 수요이다.
- ② 효용(유용성)은 인간의 필요나 욕구를 만족시킬 수 있는 재화의 능력이다.
- ③ 효용(유용성)은 부동산의 용도에 따라 주거지는 쾌적성, 상업지는 수익성, 공업지는 생산성으로 표현할 수 있다.
- ④ 부동산은 용도적 관점에서 대체성이 인정되고 있기 때문에 절대적 희소성이 아닌 상대적 희소성을 가지고 있다.
- ⑤ 이전성은 법률적인 측면이 아닌 경제적인 측면에서의 가치발생요인이다.

117. 공인중개사법령에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 공인중개사법에 의한 공인중개사자격을 취득한 자를 개업공인중개사라고 말한다.
- ② 선박법 및 선박등기법에 따라 등기된 20톤 이상의 선박은 공인중개사법에 의한 중개대상물이다.
- ③ 개업공인중개사에 소속된 공인중개사인 자로서 중개업무를 수행하는 자는 소속공인중개사가 아니다.
- ④ 중개업은 다른 사람의 의뢰에 의하여 일정한 보수를 받고 중개를 업으로 행하는 것을 말한다.
- ⑤ 중개보조원이란 공인중개사가 아닌 자로서 중개업을 하는 자를 말한다.

