

제 1 과목

# 부동산학개론

PART 01 부동산학 총론

PART 02 부동산학 각론

PART 03 감정평가론

# 단원별 출제경향분석

구분		회차								총계		
		23회	24회	25회	26회	27회	28회	29회	30회	합계	비율(%)	
제1편 부동산학 총론	1. 부동산학의 의의				1		1			2	0.6	
	2. 부동산의 개념·분류	1	1	3	1	2	2	2	2	14	4.4	
	3. 부동산 특성	2	1		1	1	1	1	1	8	2.5	
	4. 부동산 속성		1							1	0.3	
제2편 부동산학 각론	1. 부동산 경제론	수요와 공급	3	5	3	4	3	5	4	4	31	9.7
		경기변동	2	1	2	1	2		2		10	3.4
	2. 부동산 시장론	부동산시장	1		1	1	1	1	1		6	1.8
		입지 및 공간 구조·지대론	4	6	2	2	2	3	4	3	26	8.1
	3. 부동산 정책론 (부동산 가격공시제도 포함)	6	5	6	6	6	6	5	9	49	15.3	
	4. 부동산 투자론	6	7	7	7	9	9	7	7	59	18.4	
	5. 부동산 금융론	4	4	6	4	4	3	5	5	35	10.9	
	6. 부동산 이용	1								1	0.3	
	7. 부동산 관리	1	1	2	2	1			2	9	2.8	
	8. 부동산 개발	2	2	2	4	3	2	3	2	20	6.3	
	9. 광고·마케팅	1	1	1	1	1	1			6	1.8	
제3편 감정평가론	1. 감정평가의 기초이론					1		1	2	4	1.3	
	2. 부동산의 가격이론	2	1	1	1		1			6	1.8	
	3. 지역분석 및 개별분석					1				1	0.3	
	4. 감정평가의 3방식	3	3	3	2	1	3	4	3	22	6.9	
	5. 물건별 평가 등	1	1	1	2	2	2	1		10	3.1	
총계		40	40	40	40	40	40	40	40	320	100	

## 2020년 제31회 수험대책

제31회 공인중개사 시험의 부동산학개론은 정책론에서 공법의 내용을 얼마나 숙지할 것이냐가 과제라고 할 수 있습니다. 그리고 계산문제는 이제 거의 9~10문제 출제되는 것으로 굳어지고 있으니 난이도가 높지 않은 계산문제는 풀 수 있도록 준비하여야 합니다.

### Part 1 부동산학 총론

부동산학 총론에서 출제되는 문항은 약 3문제입니다. 교재의 분량에 비해 출제비중은 낮은 편입니다. 부동산 개념과 부동산 분류는 자주 출제되는 편이며 난이도도 낮으므로 꼭 정리해 두어야 합니다. 그러나 부동산 특성은 그 파생현상이 주로 출제되는데 난이도도 높고 분량도 많은 편입니다. 이 부분은 부동산성, 부증성, 영속성의 파생현상 위주로 살펴보면 되겠습니다. 부동산의 속성은 출제빈도가 낮으나 공간성에 대해서는 정리해 두도록 합니다.

### Part 2 부동산학 각론

부동산학 각론은 30~31문제 출제되는 부분이며 주요 단원은 수요공급(4문제), 정책론(5문제), 투자론(7문제), 금융론(5문제) 등입니다. 이 단원은 다른 단원과 서로 관련되어 있으므로 더욱 중요합니다. 수요공급은 정책론의 이해를 도와주고, 투자론은 그 자체로도 많이 출제되며 금융론이나 감정평가론 등과 관련되므로 중요합니다. 기타 주제는 학습부담을 고려하여 수험생이 선별적으로 취사선택하도록 합니다.

### Part 3 감정평가론

감정평가론은 6~7문제 출제되는 단원입니다. 상당히 많이 출제되고 난이도도 높은 편에 속합니다. 그러나 감정평가 기초이론, 물건별 평가, 부동산가격 공시제도는 그다지 어렵지 않게 정리할 수 있습니다. 가장 어려운 감정평가 3방식도 간단히 용어의 뜻만 묻는 문제나 공식을 묻는 문제처럼 아주 쉬운 문제도 출제되므로, 최소한 3방식의 용어의 뜻과 공식 정도는 정리해 두어야 합니다.

## 부동산학 총론

## Check Point

부동산학 총론에서 출제되는 문항은 약 3문제이다. 교재의 분량에 비해 출제비중은 낮은 편이다. 부동산 개념과 부동산 분류는 자주 출제되는 편이며 난이도도 낮으므로 꼭 정리해 둔다. 그러나 부동산 특성은 그 파생현상이 주로 출제되는데 난이도도 높고 분량도 많은 편이다. 따라서 많은 시간을 할애할 필요는 없고 굳이 한다면 부동산성, 부증성, 영속성의 파생현상 위주로 본다. 부동산의 속성은 출제 빈도가 낮으나 공간성에 대해서는 정리하도록 한다.

## 01 부동산 개념

## 1. 법·제도적 개념

## (1) 협의의 부동산 - 토지와 그 정착물(민법 제99조 제1항)

22, 25, 27, 29회 기출

## ① 토지

## ② 정착물

토지에 항구적(지속적)으로 부착되어 이동이 곤란한 물건을 말한다.

㉠ 독립물(독립 정착물) : 토지와는 별개로 독립된 거래의 객체로 인정되는 물건을 말한다.

㉡ 건물 : 우리나라 민법상 건물은 토지와는 독립된 부동산으로 인정하여 별도로 등기를 하고 있다. 따라서 건물은 토지 소유권에 포함되지 않는다. 서구에서는 건물을 토지와 하나의 공간 덩어리로 보기 때문에 독립한 부동산으로 취급하지 않는다.

㉢ 명인방법을 갖춘 수목 : 일반적으로 수목은 토지의 종속물이나 명인방법을 갖춘 때에는 독립한 부동산으로 인정한다.

㉣ 민법 판례상 명인방법을 갖춘 미분리 과실이나 농작물도 독립물로 인정된다. 「입목에 관한 법률」상 입목을 토지와 독립한 정착물로 보는 견해도 있다.

㉤ 종속물(종속 정착물) : 토지와 독립한 정착물로 인정되지 않는 정착물을 말한다. 수목, 다년생 식물, 교량, 담장 등이 이에 해당한다.

**☑ 보충학습** 민법상 정착물과 영국·미국 등 부동산학에서의 정착물(fixture)

1. 민법상 정착물

- ① **정착물** : 토지에 항구적으로 부착되어 있어서 이동이 곤란한 물건\*1  
판잣집, 가식(假植)의 수목 등은 항구적으로 부착되어 있지 않으므로 동산이다.
- ② **독립물** : 토지와는 독립된 거래의 객체로 인정되는 정착물. 건물, 명인방법을 갖춘 수목, 농작물 등
- ③ **종속물** : 토지와는 독립된 거래의 객체로 인정되지 않는 정착물. 교량, 담장, 울타리 등

2. 영미 부동산학에서의 정착물(fixture)

영미 부동산학에서 정착물(fixture)라고 할 때 이는 원래는 동산이었으나 토지 또는 건물에 부착되어서 분리시키기 곤란한 것을 의미한다.

- 3. 영미 부동산학에서 'fixture'라고 하는 것을 '정착물'이라 번역할 때 주의할 필요가 있다. 민법상 정착물은 토지에 부착되어 있는 것을 말하지만 영미상 정착물(fixture)은 반드시 토지에 부착되어 있는 것이 아니다. 오히려 건물에 포함되는 건축설비의 경우가 대부분이다. 다만 'fixture'라고 한다면 그것은 부동산으로 취급되어 토지나 건물이 양도될 때 그 법적 운명을 함께 한다. 이런 개념은 우리 민법상 '부합' 개념과 유사하다 할 수 있다.

\*1 가식의 수목, 판잣집 등은 토지에 항구적으로 부착되어 있다고 보기 어려우므로 동산으로 취급한다.

**<중요도 낮음> \*2**

**▶ 정착물(fixture)인지 아닌지에 따라 매매, 감정평가, 담보제공, 과세 등에 영향을 미치므로 그 여부를 판단하는 기준이 영미 부동산학에서 다음과 같이 제시되고 있다.**

- 1. 물건이 부동산에 부착된 방법  
부착되어 있는 물건이 건물에 물리적·기능적 손상을 주지 않고 제거할 수 있으면 동산으로 취급되고, 그렇지 않으면 정착물(fixture)로 취급된다.
- 2. 물건을 설치한 의도  
임대아파트에 설치된 가스레인지 등 임대가치의 증진을 위해 설치한 것은 정착물(fixture)로 취급한다. 소유자가 물건을 설치한 의도가 명확하지 않은 경우 소유자의 의도가 명확히 규정되지 않았더라도 '합리적으로 추정이 가능한 정도'이면 된다.
- 3. 물건의 성격  
어떤 물건이 건물의 특정 위치나 용도에 맞도록 특별히 고안되고 설치되었다면 정착물(fixture)로 취급한다.
- 4. 거래당사자와의 관계  
임차인의 정착물(tenant fixture)에는 ① 거래정착물, ② 농업정착물, ③ 가사정착물이 있는데 이런 물건들은 정착물(fixture)에 해당되지 않는다. 즉, 임차인 정착물(tenant fixture)은 정착물(fixture)이 아니다. 임차인 정착물(tenant fixture)은 부동산으로 취급되지 않는다는 얘기다. 그러나 건물 임대인이 설치한 정착물(진열대, 선반 등)은 정착물(fixture)로 간주된다. 매도인과 매수인 사이에서 정착물(fixture)인지 여부가 불분명하면 일단 정착물(fixture)로 취급되어 매수인에게 넘어간다.

\*2 중요도가 낮다고 하는 부분이나 보충학습은 순위가 낮은 주제이므로 다른 부분을 먼저 학습한 후 보도록 한다.

**\*1 의제(준)부동산**

민법상 부동산은 아니나 그 재화의 성격이나 권리 측면에서 등기·등록의 공시방법을 갖는 동산 또는 등기·등록의 공시방법을 갖는 동산과 부동산의 집합물 및 무형의 권리를 준부동산 또는 의제부동산이라 한다.

**\*2 개량물**

토지를 실질적으로 개량하는 것이든 훼손하는 것이든 노동이나 자본과 같은 인공적인 힘이 부가된 것

- ① 토지에 대한 개량물 : 도로, 상하수도 등 다른 토지로부터 연결되어 온 것
- ② 토지상의 개량물 : 건물, 구축물 등

**\*3 복합개념 부동산**

부동산을 파악할 때 법·경제·기술 등 종합 측면으로 파악하는 부동산

**복합부동산**

(토지+건물) 또는 (토지+입목) 등 둘 이상의 부동산을 일컫는 용어

**복합건물**

둘 이상의 기능을 갖는 건물

◆ 임차인 정착물(tenant fixture) → 동산이 되는 것이 원칙

- ① 가사정착물 : 블라인드, 서가(書架) 등
- ② 거래정착물 : 선반, 진열대 등
- ③ 농업정착물 : 농기구 창고, 가축 우리 등

**(2) 광의의 부동산(=협의의 부동산+의제(준)부동산\*1)**

22, 27회 기출

- ① 등기·등록의 공시방법을 갖는 동산 → 동산의 부동산화  
자동차, 항공기, 건설기계, 선박 등
- ② 등기·등록의 공시방법을 갖는 동산과 부동산의 집합물  
공장재단, 광업재단 등
- ③ 어업권  
「수산업법」상 면허를 받아 어업을 경영할 수 있는 권리를 말하며 어업권원부에 등록한다.
- ④ 입 목  
「입목에 관한 법률」상 등기된 수목의 집단을 ‘입목’이라 하며 토지와는 별개로 거래의 객체로 인정되며 지당권의 목적물이 될 수 있다.

**2. 경제적 개념 – 지리적 위치의 고정성, 영속성, 부증성을 가진 재화\*2**

22, 23, 30회 기출

경제적 측면에서의 부동산은 일반 재화와 마찬가지로 하나의 재화라는 것이다. 상품, 자산, 자본, 생산요소, 소비재 등으로서의 개념이 이에 해당하며 가치·가격 등의 관점에서 파악하는 개념이다.

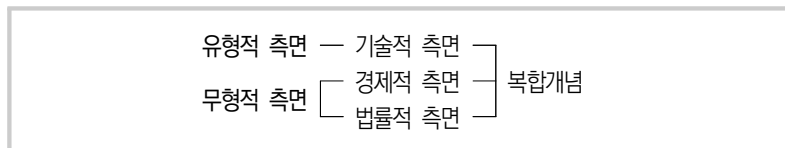
**3. 물리적(기술적) 개념**

22, 27회 기출

자연, 공간, 위치, 환경 등으로서의 개념

**4. 복합개념\*3**

27회 기출



부동산학에서 파악하는 부동산 개념은 복합개념으로서의 부동산이다.

## 02 부동산 분류

### 1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상 분류

용도 지역	도시지역	주거지역, 상업지역, 공업지역, 녹지지역
	관리지역	보전관리지역, 생산관리지역, 계획관리지역
	농림지역	
	자연환경보전지역	
용도 지구	경관지구, 고도지구, 방화지구, 방재지구, 보호지구, 취락지구, 개발진흥지구, 특정용도제한지구, 복합용도지구	
용도 구역	개발제한구역, 시가지조정구역, 수산자원보호구역, 도시자연공원구역, 입지규제최소구역	

### 2. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」상 토지의 분류 19, 27회 기출

- ① 전·답·과수원·목장용지·임야·광천지·염전
- ② 대·공장용지·학교용지·도로·철도용지·하천·제방
- ③ 주유소용지·유지·창고용지·구거(노랑)·체육용지·유원지·종교용지
- ④ 양어장·수도용지·공원·주차장·사적지·묘지·잡종지

### 3. 부동산 활동상 토지의 분류

18, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 29, 30회 기출

대지	주·상업용 건축물이 건축되어 있거나 건축될 토지. 단, 공장용지는 택지이지만 「공간정보의 구축 및 관리에 관한 법률」상 '대'라고는 할 수 없다. 「건축법」상 '대지'라고 하는 경우 건물을 건축할 수 있는 토지로서 「공간정보의 구축 및 관리에 관한 법률」상 '대'보다 범위가 넓다.
택지	주거지·상업지·공업지의 건물부지로 이용되고 있거나 그러한 용도로 이용 가능한 토지
부지	건축용지뿐만 아니라 하천부지, 철도부지, 수도부지 등의 포괄적 개념이다.
후보지*	용도가 전환 중인 토지로서 택지지역, 농지지역, 임지지역 등 토지의 용도적 지역 상호간에 전환되고 있는 지역의 토지 ※ 용도적 지역에 따른 대분류 : 택지지역, 농지지역, 임지지역 예 농지지역 → 택지지역 : 택지 후보지

\* 후보지  
 후보지와 이행지는 감정평가상 전환 후를 기준으로 평가하는 것이 원칙이다. 다만, 성숙도가 낮은 경우에는 전환 전을 기준으로 평가한다.

이행지	<p>이행과정 중인 토지로서 용도적 지역의 분류 중 세분된 지역(소분류) 상 호간 그 용도에 따라 이행되고 있는 지역의 토지</p> <p>※ 토지의 소분류</p> <p>택지지역 : 주택지역, 상업지역, 공업지역                  농지지역 : 전지지역, 답지지역, 과수원지역                  임지지역 : 용재림지역, 신탄림지역</p> <p><b>예</b> 택지지역 : 주거지 → 상업지 : 상업 이행지                  농지지역 : 답지지역 → 전지지역 : 전지 이행지                  cf. 전지지역 → 주거지역 : 택지 후보지에 해당한다.</p>	
필지	<p>「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」상, 「부동산등기법」상 하나의 토지에 대한 물권이 미치는 범위와 한계를 표시한다. 토지소유자의 권리를 구분하기 위한 법적 개념으로서 등기·등록의 단위이다.</p>	
획지	<p>일반적으로 인위적·자연적·행정적 조건에 따라 다른 토지와 구별되는 가격수준이 비슷한 일단의 토지로서 부동산활동 또는 부동산현상의 단위 면적이 되는 일획의 토지로 가격수준을 구분하기 위한 경제적 개념이다.</p> <p>① 1필지의 토지가 2 이상의 획지가 될 수 있으며 이 때 감정평가상 구분평가를 할 수 있다.                  ② 2 이상의 필지가 1획지가 될 수 있으며 이 때 감정평가상 일괄평가를 할 수 있다.</p>	
나지* (일본의 분류)	깡지	<p>지상에 건축물이 없는 토지로서 공법상 규제는 받지만 사법상 제한은 받지 않는 토지</p>
	저지	<p>지상에 건축물이 없는 토지로서 공법상 규제와 사법상 제한을 모두 받는 토지</p>
건부지	<p>건축물이 세워져 있는 토지. 일반적으로 나지 평가액을 상한선으로 한다(일반적으로 건부감가가 발생하며 개발제한구역으로 지정된 지역 내의 건부지 같이 예외적인 경우 건부증가가 발생할 수 있음).</p> <p>① 건부증가란 지상의 건물이 최우효이용이 아닌 경우 지상 건물에 의해 토지의 가치가 하락하는 것을 말한다.                  ② 건부증가란 개발제한구역이 지정된 지역의 건부지의 경우 나지 가격 보다 높은 가치를 가지게 되는데 이러한 경우 건부증가가 발생한다.</p>	
맹지	<p>도로와 맞닿은 부분이 전혀 없는 토지. 「건축법」에서 원칙적으로 건물을 건축할 수 없는 토지</p>	
자루형 토지	<p>자루 모양의 토지로 좁은 통로에 의해 공도와 접촉면을 가지는 토지</p>	
법지	<p>법으로만 소유할 뿐 활용실익이 없거나 적은 토지. 경사진 토지의 비탈면에 해당하는 토지</p>	
빈지	<p>활용실익은 있지만 소유권이 인정되지 않는 토지. 해안선으로부터 지적 공부에 등록된 지역까지의 사이의 토지. 바닷가</p>	

\* 나지

우리나라에서 공법상 '나지'라 하면 일본에서의 '깡지'와 같은 의미로 사용된다.



유휴지	바람직스럽지 못하게 놀리는 토지
휴한지	농토의 비옥도 회복을 위하여 휴경하고 있는 토지로 공한지와는 다르다.
공한지	도시 내의 택지 중에서 지가 상승만을 기대하고 투기목적으로 장기간 방치하고 있는 토지
공 지	「건축법」에 의한 건폐율의 적용으로 한 필지 내에서 비워둔 토지
포락지	지반이 절토되어 무너져 내린 토지로서 전·답 등이 하천으로 변한 토지, 또는 지적공부에 등록된 토지로서 물에 침식되어 수면 밑으로 잠긴 토지
선한지	고압선 아래의 토지로서 일반적으로 선하지 감가를 행한다.
소 지	대지 등으로 개발되기 이전의 자연적인 그대로의 토지, 주로 1차 산업의 용도로 활용된다.

#### 4. 주택의 분류

21회 기출

단독주택	단독주택, 다중주택(바닥면적 합계 330m <sup>2</sup> 이하), 다가구주택(바닥면적 합계 660m <sup>2</sup> 이하), 공관
공동주택	아파트, 연립주택(바닥면적 합계 660m <sup>2</sup> 초과), 다세대주택(바닥면적 합계 660m <sup>2</sup> 이하), 기숙사

특히 다가구주택과 다세대주택의 차이점은 다음과 같다.

다가구주택	다세대주택
구분 소유 불가 주택으로 쓰이는 층수가 3개 층 이하	구분 소유 가능 주택으로 쓰이는 층수가 4개 층 이하

### 03 부동산 특성\*1

#### 1. 토지의 자연적 특성

19, 21, 22, 23, 24, 26, 27, 29, 30회 기출

인간과의 작용과 관계없이 토지가 지니고 있는 선천적이고 불변적인 토지의 특성

구분	의 의	파생현상*2
부 동 산 성	부동산을 구성하고 있는 토양이나 광물은 이동이 가능하나 토지의 위치는 이동시킬 수 없는 성질	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 동산과 부동산의 구별 근거</li> <li>• 부동산시장이 추상적 시장, 국지적 시장, 부분시장 이 되게 함</li> <li>• 외부효과(외부성)가 나타나게 하고, 경제적 감가 근거가 됨</li> <li>• 부동산활동을 임장활동, 정보활동이 되게 함</li> <li>• 규제가 용이</li> <li>• 건본거래 불가능</li> </ul>

\*1 부동산 특성의 파생현상은 특히 부동산성, 부증성, 영속성이 중요하다.

\*2 파생현상 모두를 자세히 공부하는 것은 금물이다. 부동산성, 부증성, 영속성 중에서도 몇 가지만 선별해 기억하도록 한다.

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 중개업 제도화 근거</li> <li>• 사회불안심리에 따라 소유욕 급락</li> <li>• 지역분석 필요의 근거가 됨</li> </ul>
부 증 성	생산비용을 투입하더라도 토지의 물리적인 양을 증가시킬 수 없는 성질(저수지 매립은 토지의 물리적인 증가가 아니라 용도 전환임)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 토지의 물리적 공급곡선이 수직선이 되게 함</li> <li>• 토지이용이 집약적이 되게 함</li> <li>• 토지공개념 근거</li> <li>• 최유효이용 강조 근거가 됨</li> <li>• 토지부족문제 원인이 되며 희소성의 근거가 됨</li> <li>• 원가방식에 의한 적산가액 산정불가(다만, 경제적 공급의 경우에는 원가법 적용 가능)</li> </ul>
영 속 성	토지는 사용에 의해 마모되거나 소모되지 않는 성질	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 소득이득과 자본이득 발생</li> <li>• 재생산이론 적용 불가</li> <li>• 부동산활동의 장기적 배려 요구</li> <li>• 부동산 관리 의의를 크게 함</li> <li>• 감정평가시 가격이 아닌 가치로 감정평가하는 근거</li> <li>• 토지에 물리적 감가상각 적용을 배제하는 근거가 됨</li> <li>• 가격원칙 중 예측의 원칙 중요</li> </ul>
개 별 성	토지는 물리적으로 동일한 것은 없다는 성질	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 일물일가법칙 적용 배제</li> <li>• 부동산학의 원리나 이론 도출 곤란</li> <li>• 물리적인 면에서 비대체적(용도적 관점에서는 대체가능)</li> <li>• 개별분석 필요성</li> <li>• 표준지 선정 곤란</li> </ul>
인 접 성	모든 토지는 서로 연결되어 접해 있다는 성질	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 외부효과(외부성)의 근거</li> <li>• 용도면에서 대체가능성</li> <li>• 토지의 경계문제 야기</li> <li>• 토지의 협동적 이용을 요구하는 근거</li> <li>• 지역분석 필요</li> </ul>

\* 토지의 인문적 특성  
인문적 특성의 파생현상은 특히 용도다양성이 중요하다.

## 2. 토지의 인문적 특성\*

22, 23, 24회 기출

인간과 토지와와의 작용에서 나타나는 후천적이고 가변적인 토지의 성질

구 분	파생현상
용도다양성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 경제적 공급 가능</li> <li>• 창조적 이용 가능</li> <li>• 가격다원설 근거</li> <li>• 최유효이용 근거</li> <li>• 적지론의 근거</li> </ul>
병합분할 가능성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 규모의 경제, 규모의 불경제</li> <li>• 플롯테이지(합필) 현상</li> <li>• 용도다양성 지원</li> <li>• 한정가격 개념 존재</li> </ul>

사회, 경제, 행정적 위치 가변성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사회적 위치 변화 : 인구상태, 공공시설, 공장의 전입 등</li> <li>• 경제적 위치 변화 : 교통체계변화, 경제성장과 소득증대, 물가·임금·고용 등의 상태</li> <li>• 행정적 위치 변화 : 지역지구의 지정·변경·해제, 도시계획 변경 등</li> <li>• 사회적·경제적·행정적 위치 변화는 지역성에 영향</li> </ul>
국토성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 토지공개념 가능</li> <li>• 부동산에 대한 법적 규제 근거</li> </ul>
지역성	다른 지역과 구별되는 지역특성을 가지고 가격형성요인 중 지역요인 이름
고가성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 수요자·공급자 제한</li> <li>• 지금의 유용성이 부동산시장에 영향</li> <li>• 수요자·공급자의 부동산시장 진퇴 곤란</li> </ul>

## 04 부동산 속성\*1

### 1. 공간성 : 공간으로서의 부동산(영속성과 관련)

18회 기출

#### (1) 공간 개념

- ① 공간으로서의 토지는 지표뿐만 아니라 지하와 공중을 포함하는 입체공간을 의미한다.
- ② 부동산가격은 3차원 공간 가격의 총화(총합)라고 할 수 있다.
- ③ 수평공간 확대는 과도한 직주분리 현상을 초래한다.
- ④ 공간에서 창출되는 기대이익의 현재가치를 부동산가치로 본다면, 이는 부동산을 물리적 측면뿐만 아니라 경제적 측면을 포함하여 복합적 측면에서 파악한 것이다.

#### (2) 부동산 소유권의 공간적 범위\*2

민법 제212조에 의하면, 토지소유권은 정당한 이익 있는 범위 내에서 토지의 상하에 미친다.

- ① 정당한 이익이 있는 범위 밖에까지 토지소유권이 미치지 않는다.
- ② ‘정당한 이익’이 있는 범위는 시대나 장소에 따라 달라지는 불확정 개념이며 최종적인 판단은 법원에 의해 결정되기도 한다.
- ③ 정당한 이익이 있는 범위 내에서 토지의 ‘상하’에 미친다. 즉, 토지 소유권이 미치는 범위가 입체적으로 규정되어 있다.
- ④ 지하 또는 지상의 공간은 상하의 범위를 정하여 건물 기타 공작물을 소유하기 위한 지상권의 목적으로 할 수 있다.

\*1 부동산 속성은 중요도가 높지는 않다. 18회 출제 이후 30회 까지 출제되지 않았다.

\*2 부동산 속성 중에 그나마 출제 가능성이 높은 것은 공간성이다.

### (3) 지표권

- ① 지표권이란 토지소유권자가 수평공간을 배타적으로 이용할 수 있는 권리를 말한다. 즉, 작물을 경작하거나 건물을 건축하고 지표수를 이용할 권리를 말한다.
- ② 용수권(지표수 이용권)
  - ㉠ 유역주의: 지표수의 유역의 토지소유권자는 누구든지 타인의 이용을 방해하지 않는 범위에서 자유롭게 이용할 수 있는 것을 말한다. 우리나라는 유역주의를 취하고 있다(습윤지역).
  - ㉡ 선용주의: 먼저 온 사람이 물을 독점적으로 사용하고 남는 것이 있으면 그 다음에 온 사람이 사용할 수 있는 것을 말한다(건조지역).

### (4) 지하권

- ① 지하권이란 토지소유권자가 토지의 지하공간으로부터 이익을 얻거나 이를 사용할 수 있는 권리를 말한다.
- ② 우리나라의 경우 광업권의 객체가 되는 광물에 대해서는 토지소유권이 미치지 않는다. 즉, 지하 매장 광물은 공적 지하권의 대상이 된다.
- ③ 지하권과 관련하여 한계심도는 지하 시설물의 설치로 인해 토지소유자의 일반적 이용에 지장이 없는 것으로 판단되는 기준이 되는 지하권의 깊이를 말한다.

### (5) 공중권

- ① 공중권이란 토지의 공중공간을 일정한 고도까지 포괄적으로 이용할 수 있는 권리를 말한다.
- ② 공중공간도 지표나 지하와 마찬가지로 획지로 구분할 수 있으며, 공중권도 임대차나 지역권의 목적이 될 수 있다.
- ③ 공중권은 사적 공중권과 공적 공중권으로 나뉜다.
- ④ 사적 공중권은 토지소유자가 타인의 방해를 받지 않고 배타적으로 사용할 수 있는 권리(일조권, 조망권, 개발권 양도제\* 등)를 말하며, 공적 공중권은 개인의 권리가 미치지 않는 영역의 공중권(항공권, 전파발착 등)이라 할 수 있다.
- ⑤ 개발권 이전제도, 용적률 인센티브제도 등은 공중공간 활용 방안들이다.

**\* 개발권 양도제(TDR)**

- ① 개발이 제한된 지역의 토지소유자에게 부여된 개발권을 개발가능 지역에 매각할 수 있도록 하여 개발이 제한된 지역의 토지소유자의 우발손실을 개발가능지역의 우발이익으로 보상하려는 제도이다.
- ② 이는 정부의 재정 부담 없이 시장기구를 통해 형평성 문제를 해결하는 장점이 있으나 개발가능 지역의 과밀로 인해 효율성 측면의 문제가 발생하는 단점이 있다.

## 2. 위치성(고정성과 관련)

### (1) 의의

협의 - 획지, 광의 - 지역, 최광의 - 권역

### (2) 접근성

- ① 접근성이란 접근 대상물에 도달하는데 소요되는 거리적·경제적·시간적 부담의 정도를 말한다. 즉, 그러한 부담이 적으면 접근성이 좋은 것이고 그러한 부담이 크면 접근성이 나쁜 것이다.
- ② 접근 대상물과 증감가  
접근 대상물이 선호의 대상이면 부동산의 가치는 증가가 발생하며 접근 대상물이 혐오의 대상이면 감가가 발생할 수도 있다. 외부성의 원칙(근린공원 - 증가, 쓰레기장 - 감가)
- ③ 접근의 정도와 증감가  
접근성이 좋아 편의성이 증가하는 경우 일반적으로 증가가 발생하지만 시장 안의 주택처럼 지나친 접근성은 감가되는 경우도 있다.
- ④ 부동산의 용도와 접근성  
주거용(쾌적성 또는 편리성 기준), 상업용(수익성 기준), 공업용(생산성 기준)
- ⑤ 접근성이 덜 중요시되는 부동산  
강한 흡인력, 독점력, 사람 찾는 빈도수 작은 부동산

## 3. 환경성\*

- ① 부동산은 환경의 구성분자이며 환경은 부동산활동을 지배하고 부동산현상에 영향을 미치고 받는다.
- ② 부동산활동에 있어서 경계를 파악하여 접근해야 하는데 그것은 부동산활동은 무한대로 확대되는 것이 아니라 경계의 작용으로 확대 현상이 차단되기 때문이다.
- ③ 특히 주거에 있어서는 생태학적 환경요소를 중요시하는 경향이 있다.

### \* 현장자원

산림, 강, 황무지 등 생산과정을 거치지 않고 자연 상태로 현장에 존재하면서 인간에게 어떤 효용을 주는 토지를 말한다.

### 상품자원

택지, 농지 등 토지에 노동과 자본이 투입됨으로써 어떤 사회적 이익을 발생시키는 토지를 말한다.

### 토지자본

- ① 토지자본이란 토지에 흡수되어 있어 분리되지 않는 자원을 말한다(개간비, 조성비, 매립비).
- ② 토지자본은 토지 매입 가격이 아니다.
- ③ 토지자본이란 토지의 유용성, 효용증대를 위한 비용을 말한다.

# 부동산학 각론

## Check Point

부동산학 각론은 30~31문제가 출제되는 부분이며 주요 단원은 수요공급(4문제), 정책론(5문제), 투자론(7문제), 금융론(5문제) 등이다. 위에서 언급한 단원은 그 자체로도 중요하지만 다른 단원과 서로 관련되어 있으므로 더 중요하다. 그 중 수요공급은 정책론의 이해를 도와주므로 중요하고 투자론은 그 자체로도 가장 많이 출제되며 금융론이나 감정평가론 등과 관련되므로 중요하다. 기타 주제는 학습부담을 고려하여 수험생이 선별적으로 취사선택하도록 한다.

## 제 1 장 부동산 경제론

### 01 수요와 공급

#### 1. 부동산 수요

##### (1) 수요의 개념\*1

18, 19, 20, 21, 22, 24회 기출

##### ① 유량변수와 저량변수\*2

구분	유량변수	저량변수
의의	일정기간을 전제해야 측정할 수 있는 변수	일정시점을 전제해야 측정할 수 있는 변수
예	순영업소득, 임대료, 지대, 신규주택 생산량, 인구변동량, 수입, 수출 등	주택재고량, 순자산, 인구, 부동산 가격, 통화량 등

##### ② 수요나 공급은 원칙적으로 유량 개념

부동산의 단기 분석(특히 공급의 단기분석)에서는 저량 개념을 사용하기도 한다.

- ㉠ 주택 유량수요 : 일정기간 동안 구매하고자 하는 주택의 수량
- ㉡ 주택 저량수요 : 일정시점에 보유하고자 하는 주택의 수량
- ㉢ 주택 유량공급 : 일정기간 동안 판매하고자 하는 주택의 수량(신규주택 공급의 수량을 측정)
- ㉣ 주택 저량공급 : 일정시점에 존재하는 주택의 수량(기존 주택의 수량을 측정)

#### \*1 수요

- ① 경제주체가 일정기간(유량 개념) 동안 상품을 구매하고자(사전적 개념) 하는 욕구(유효수요)
- ② 일정한 가격에 수요자가 구매하고자 하는 최대 수량

\*2 수요공급의 개념에서는 유량 변수와 저량변수를 구별하는 것이 매우 중요하다. 다른 개념들은 간혹 출제되는 정도이다.

- ③ 유효수요  
수요는 구매의사와 지불능력을 모두 갖춘 유효수요이어야 한다.
- ④ 주택서비스 수요  
'주택서비스'란 물리적으로 이질적인 주택을 동질적인 상품으로 분석하기 위해 고안한 개념으로서 주택이 소유자에게 제공하는 효용이라 할 수 있다.
- ⑤ 주택 수요와 주택 소요

구 분	주택 수요	주택 소요
의 의	경제적 개념으로 시장경제원리에 방임된 구매력을 갖춘 유효수요를 말한다.	사회적·주택 정책적 개념으로서 정부의 시장 개입에서 유도된 개념이다.
적용개념	경제적 개념	사회적·주택 정책적 개념
적용원리	시장경제 자율 조절 원리	시장에 개입 원리
적용대상	중산층	무주택서민

(2) 수요량 및 수요 결정요인

21회 기출

수요량	수요의 크기를 수량으로 나타낸 것
수요 결정요인 (수요량의 크기에 영향을 미치는 요인)	① 당해재화의 가격 ② 소득 ③ 관련재(보완재, 대체재) 가격 ④ 기호 ⑤ 소비자 예상 등

(3) 부동산 수요 발생요인과 제약요인

수요 발생요인 (수요하고자 하는 양을 증가시키는 요인)	인구증가, 가구분리, 자금의 유용성 증대, 거래규제 완화, 금리인하, 공공시설의 용지 확보 등
수요 제약요인 (수요하고자 하는 양을 감소시키는 요인)	당해부동산고가, 유사부동산 과잉공급, 대체투자대상 호경기, 당해부동산의 용도의 특수성, 거래규제 강화, 금리의 인상 등

(4) 수요곡선 및 그 특징

19회 기출

수요곡선	다른 조건이 일정한 경우 단위당 가격(임대료)과 수요량과의 관계를 그래프로 나타낸 것
------	---

<b>특징</b>	① 일반적으로 우하향 형태이며 예외적으로 수평이나 수직, 우상향하기도 함 ② 수요량은 가격의 감소함수(수요량과 가격은 반비례) ③ 수요법칙이 성립 수요법칙이 성립하는 이유는 소득효과와 대체효과와 함으로 설명할 수 있다(가격효과=소득효과+대체효과). 가격 상승 시 수요량 감소, 가격 하락 시 수요량 증가 <b>예외</b> 베블렌 효과, 기펜재 등의 경우에는 가격이 상승하면 수요량이 증가하고 가격이 하락하면 수요량이 감소한다.
<b>시장수요곡선</b>	개별수요곡선을 수평합하여 구한다. 개별수요곡선보다 완만하다.

(5) 수요량의 변화와 수요의 변화

18, 19, 20, 21, 22, 25, 26, 29, 30회 기출

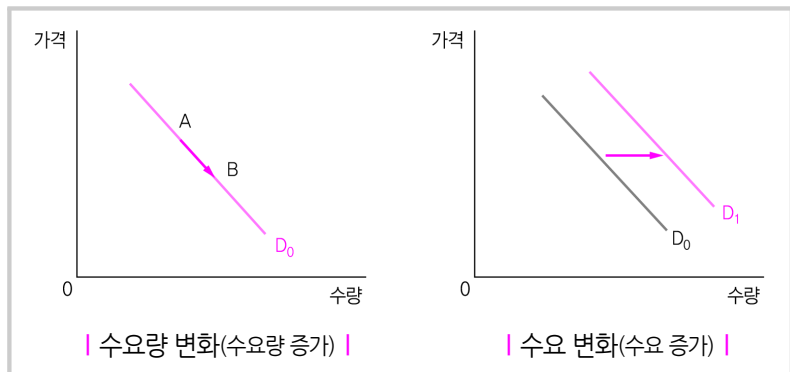
수요량의 변화	수요의 변화
당해 재화 가격 변화에 따른 수요량의 변화 → 수요곡선상의 점의 이동  가격효과=소득효과+대체효과 ① <b>소득효과</b> *1 가격 하락 시 실질소득 증가, 가격 상승 시 실질소득 감소에 따른 수요량 변화 효과 ② <b>대체효과</b> *2 가격 하락 시 상대적으로 싸게 된 다른 재화 수요량을 감소시키면서 가격이 하락한 재화 수요량을 증가시키는 효과	당해 재화 가격 이외의 요인 변화에 따른 수요량의 변화 → 수요곡선 자체의 이동(새로운 수요곡선을 그려서 나타냄)  ① <b>소득 증가시</b> 정상재 - 수요 증가 열등재 - 수요 감소 ② <b>대체재 가격 상승</b> - 당해 재화 수요 증가 ③ <b>보완재 가격 상승</b> - 당해 재화 수요 감소 ④ <b>당해 재화 가격 상승 예상</b> - 당해 재화 수요 증가

\*1 소득효과

당해 재화 가격변화에 따른 실질소득 변화 효과

\*2 대체효과

당해 재화 가격변화에 따라 다른 재화의 가격이 상대적으로 변하여 나타나는 효과





① 정상재와 열등재의 경우 소득변화에 따른 수요변화

- ㉠ 정상재 : 소득변화와 수요변화는 비례 관계
- ㉡ 열등재 : 소득변화와 수요변화는 반비례 관계

수요변화의 요인		수요변화	수요곡선이동
정상재	소득 증가(↑)	수요 증가(↑)	우측이동
	소득 감소(↓)	수요 감소(↓)	좌측이동
열등재	소득 증가(↑)	수요 감소(↓)	좌측이동
	소득 감소(↓)	수요 증가(↑)	우측이동

② 대체재와 보완재 가격변화에 따른 대상재화 수요변화

- ㉠ 대체재 : 대체재 가격변화와 대상재화 수요변화는 비례 관계\*1
- ㉡ 보완재 : 보완재 가격변화와 대상재화 수요변화는 반비례 관계\*2

수요변화의 요인	대상재화 수요변화	수요곡선이동
대체재 가격 상승(↑)	증가(↑)	우측이동
대체재 가격 하락(↓)	감소(↓)	좌측이동
보완재 가격 상승(↑)	감소(↓)	좌측이동
보완재 가격 하락(↓)	증가(↑)	우측이동
대체재 수요 증가(↑)	감소(↓)	좌측이동
대체재 수요 감소(↓)	증가(↑)	우측이동
보완재 수요 증가(↑)	증가(↑)	우측이동
보완재 수요 감소(↓)	감소(↓)	좌측이동

③ 당해 재화 가격변화에 대한 예상

- ㉠ 당해 재화 가격 상승 예상 : 수요 증가
- ㉡ 당해 재화 가격 하락 예상 : 수요 감소

\*1 주의할 것은 대체재 수요변화와 대상재화 수요변화는 반비례 관계

\*2 주의할 것은 보완재 수요변화와 대상재화 수요변화는 비례 관계

2. 부동산 공급

(1) 공급의 개념 및 공급의 결정요인\*3

20, 27회 기출

공급	경제주체가 일정기간 동안에 상품을 판매하고자 하는 욕구 유량개념, 사전적 개념, 유효공급
공급량	공급의 크기를 수량으로 나타낸 것
공급의 결정요인 (공급량의 크기에 영향을 미치는 요인)	① 당해재화 가격    ② 생산기술 수준 ③ 생산요소 가격    ④ 공급자 예상 등 ⑤ 관련재 가격변화 : 공급면에서 관련재 가격변화는 중요도가 낮으며, 그 효과는 수요면에서 관련재 가격변화와 반대로 나타난다.

\*3 공급자가 '가격 상승을 예상' 하면 '현재' 공급이 감소한다. 공급자는 가격 상승이 예상되면 미래에 판매하려고 하므로 현재의 공급은 감소한다. 미래에 공급하기 위해 현재 미리 준비하는 것은 '현재 공급'이 아니다. 공급자의 가격 상승 예상 또는 가격 하락 예상을 주의한다.

\*1 수요 개념을 정확히 알고 있다면 공급 개념은 대칭적으로 파악하면 된다.

\*2 수요량변화, 수요변화 개념 구분이 중요한 것처럼 공급량변화, 공급변화 개념 구분도 중요하다.

(2) 공급곡선 및 그 특징\*1

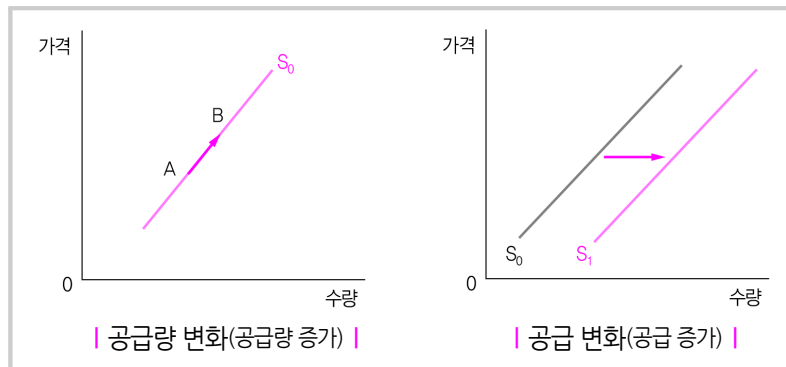
20회 기출

공급곡선	다른 조건이 일정한 경우 단위당 가격과 공급량과의 관계를 그래프로 나타낸 것
특징	① 일반적으로 우상향 형태이나 예외적으로 수평, 수직 또는 우하향 형태 ② 공급량은 가격의 증가함수(공급량과 가격은 비례) ③ 공급법칙(가격이 상승하면 공급량이 증가하고 가격이 하락하면 공급량이 감소함)
시장공급곡선	개별공급곡선을 수평합하여 구하며, 개별공급곡선보다 완만하다.

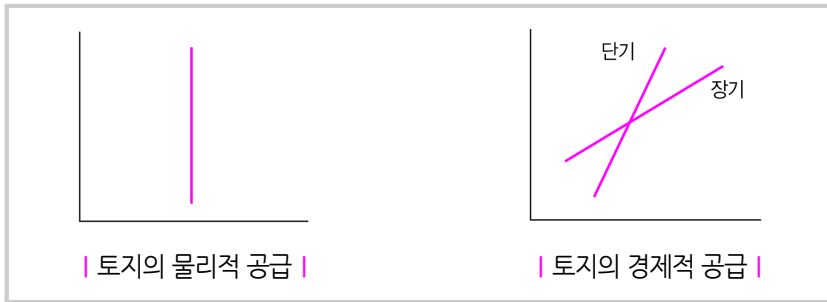
(3) 공급량의 변화와 공급의 변화\*2

23, 24, 26, 27회 기출

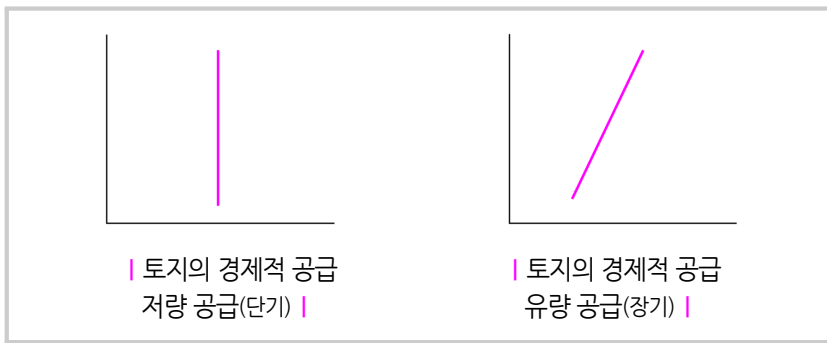
공급량의 변화	공급의 변화
당해 재화 가격 변화에 따른 공급량의 변화 → 공급곡선상의 점의 이동	① 당해 재화 가격 이외의 요인의 변화에 따른 공급량의 변화 → 공급곡선 자체의 이동(새로운 공급곡선을 그려서 나타냄) ② 생산기술 수준 향상 시 : 공급 증가 ③ 생산요소 가격(이자율, 인건비, 지대 등) 상승 시 : 공급 감소 ④ 당해 재화 가격 상승 예상 시 : 공급 감소



※ 토지의 물리적 공급은 수직, 경제적 공급은 우상향



※ 경제적 공급이라 하더라도 일정시점의 단기 분석인 저량 분석의 경우 공급곡선은 수직이다. 이 경우 유량 공급의 공급곡선은 우상향하며 저량 분석에 비해 장기 분석이라 할 수 있다. 건물의 공급곡선은 토지의 경제적 공급곡선과 동일하다.



### 3. 부동산 수요 및 공급의 특징

#### (1) 부동산 수요의 특징

- ① 부동산 수요의 의사결정에 있어서 전문지식을 요한다.
- ② 구매절차에서 일반 경제재와 다른 특수한 방법이 쓰인다.
- ③ 가격비중이 크므로 구매자금을 축적하는데 오랜 시간이 요구된다.
- ④ 개별성으로 인해 차별화된 수요 유형이 일반적이다.
- ⑤ 부동산의 유형에 따라 탄력성이 서로 다른 모습을 보인다.
- ⑥ 비소멸성 수요로서 수요자는 언제든지 공급자로 전환이 가능하다.

#### (2) 부동산 공급의 특징\*

- ① 부동성으로 인해 부동산 공급은 위치의 공급이 되고 부동성으로 인해 물리적 공급은 완전비탄력적이다.
- ② 용도다양성으로 인해 경제적 공급이 가능하므로 경제적 공급곡선은 우상향한다. 다만, 일정시점을 전제로 하는 단기 분석(저량 분석)의 경우에는 경제적 공급이라 하더라도 수직의 공급곡선을 갖는다.

\* 토지의 물리적 공급은 부동성, 토지의 경제적 공급은 용도 다양성과 관련된다.

- ③ 부동산의 공급자에는 신규 생산자뿐만 아니라 기존 주택이나 건물의 소유자도 포함된다.

#### 4. 균형의 결정 및 균형의 이동

18, 19, 20, 22, 25, 26, 29회 기출

##### (1) 균형의 결정 - 시장수요와 시장공급이 일치하는 점에서 결정

- ① 초과 수요(불균형 상태)  
수요하고자 하는 양이 공급하고자 하는 양보다 많은 상태  
이 때 가격이 상승하여 수요량은 감소하고 공급량이 증가하여 균형이 달성된다.
- ② 초과 공급(불균형 상태)  
공급하고자 하는 양이 수요하고자 하는 양보다 많은 상태  
이 때 가격이 하락하여 수요량은 증가하고 공급량이 감소하여 균형이 달성된다.

\* 균형의 이동은 수요변화와 공급변화에 대해 숙지하여야 이해하기 쉽다.

##### (2) 균형의 이동 \* (우하향하는 수요곡선, 우상향하는 공급곡선인 경우)

- ① 수요곡선 또는 공급곡선 어느 하나만 이동하는 경우

변화 요인	균형량	균형가격
수요만 증가 시	균형량 증가	균형가격 상승
수요만 감소 시	균형량 감소	균형가격 하락
공급만 증가 시	균형량 증가	균형가격 하락
공급만 감소 시	균형량 감소	균형가격 상승

- ② 수요곡선과 공급곡선 모두 이동하는 경우

	수요	공급	균형량	균형가격
㉠	증가	증가	반드시 증가	알 수 없다
㉡	증가	감소	알 수 없다	반드시 상승
㉢	감소	증가	알 수 없다	반드시 하락
㉣	감소	감소	반드시 감소	알 수 없다

- ㉠ 수요와 공급이 모두 증가하는 경우

- ㉠ a 수요의 증가 > 공급의 증가 : 수요증가와 동일, 즉 균형량이 증가하면서 균형가격이 상승
- ㉠ b 수요의 증가 < 공급의 증가 : 공급증가와 동일, 즉 균형량이 증가하면서 균형가격이 하락
- ㉠ c 수요의 증가 = 공급의 증가 : 균형량이 증가하면서 균형가격의 변화가 없다.