

제1과목

부동산학개론

PART 01 부동산학 총론

PART 02 부동산학 각론

PART 03 감정평가론

단원별 출제경향분석

구분		회 차								총 계	
		24회	25회	26회	27회	28회	29회	30회	31회	합계	비율(%)
부동산학 총론	1. 부동산의 기본개념	1	3	2	2	3	2	2	2	17	5.3
	2. 부동산의 특성과 본질적 가치	2		1	1	1	1	1	1	8	2.5
	3. 부동산활동과 부동산현상										
부동산학 각론	1. 부동산 경제론	6	5	5	5	5	6	4	6	42	13.1
	2. 부동산 시장론	6	3	3	3	4	5	3	4	31	9.7
	3. 부동산 정책론(부동산가격 공시제도 포함)	5	6	6	6	6	5	9	8	51	15.9
	4. 부동산 투자론	7	7	7	9	9	7	7	5	58	18.1
	5. 부동산 금융론	4	6	4	4	3	5	5	4	35	10.9
	6. 부동산 이용										
	7. 부동산 관리	1	2	2	1			2	1	9	2.8
	8. 부동산 개발	2	2	4	3	2	3	2	1	19	5.9
	9. 광고·마케팅	1	1	1	1	1			2	7	2.2
감정평가론	1. 감정평가의 기본원리				1		1	2		4	1.3
	2. 부동산가격이론	1	1	1		1				4	1.3
	3. 지역분석과 개별분석				1				4	5	1.6
	4. 감정평가방식	3	3	2	1	3	4	3	2	21	6.6
	5. 감정평가활동	1	1	2	2	2	1			9	2.8
총 계		40	40	40	40	40	40	40	40	320	100

제31회 시험분석

제31회 시험에서는 시사성 문제가 1문제 출제되었으며, 계산문제는 8문제가 출제되어 최근의 출제흐름과 비슷한 비중이었다. 다만, 경제론과 투자론, 관리론의 난이도가 상으로 높은 수준이었다.

기본적인 학습과정을 이수한 수험생들은 70점 이상은 무난히 획득할 수 있는 시험이었다. 그러나 계산문제에서 난이도 상인 4문제와 난이도 중인 4문제 모두 1분 안에는 절대로 풀 수 없는 문제였다. 계산문제(난이도 상) 4문제를 풀기 위해서 시간을 많이 할애한 수험생들은 전체적인 시간배분에 실패해서 쉬운 문제들을 놓칠 수 있었다.

약 6~7문제 정도는 시험장에서 정말 풀기 힘든 문제들로 구성되는 현상이 30회 시험부터 유지되고 있다. 예년에 비추어 보았을 때 투자론 부분의 출제비중이 크게 감소한 것은 난이도를 조정할 의도를 가지고 있는 것으로 보이며, 난이도의 편차가 문제마다 극명하게 다른 모습은 수험생들 입장에서는 체감 난이도의 상승요인으로 작용하였을 것으로 보인다.

수험대책

제32회(2021년)도 제31회 시험과 같은 경향과 난이도를 유지하는 문제가 출제될 것으로 예상해 본다. 기본이론을 바탕으로 문제풀이를 통해 이론문제와 계산문제 등의 연습을 철저히 하여 응용력을 갖추는 효율적인 학습전략이 필요하다.

모든 수험준비는 그 해당 과목의 시험이 무엇을 평가하고자 하는지를 이해하고 준비하는 것이 중요하다. 부동산학개론은 <부동산학 총론>에서 3~4문제, <부동산학 각론>에서 29~31문제, <감정평가론>에서 6~8문제가 출제되고 있다.

1 전체 체계를 이해하기

부동산학 총론, 각론, 그리고 감정평가론의 기본적인 이론과 체계를 이해하지 못하고 단순히 암기해서는 정답을 찾기가 어렵게 출제되고 있다. 그러므로 기본이론과 전체적인 체계를 이해하는 것이 중요하다.

2 최근 부동산학개론 시험의 경향을 파악하기

경제론, 투자론, 금융론, 평가론에서 많은 문제가 출제되고 있으며 난이도 또한 높아지고 있다. 위의 네 개 편에 대한 철저한 학습이 필요하며, 특히 이 부분에서 계산문제가 거의 출제되고 있다. 계산문제는 기출문제 위주로 출제되고 있으므로 기출문제의 계산문제는 모두 숙지해야 한다.

3 응용패턴(기출유형)문제 풀어보기

대표 기출문제 이외에 유사한 형태로 출제되었던 응용패턴문제나 기출유형문제 등을 풀어보고 비교하면서 반복 학습을 진행한다. 지난 기출문제들에서 제시된 OX 기출지문들을 살펴보고, 특히 틀린 지문들이 어떻게 제시되고 있는지를 숙지하여 주제와 비교·연계하여 학습한다. 또한 나만의 핵심지문 암기노트를 만드는 것도 좋은 학습방법이다.

부동산학 총론

Check Point

부동산학의 의미와 부동산활동의 의미에 관한 문제는 출제빈도가 낮은 편이므로, 간단히 정리하고 확인하는 것으로 충분하다.

01 부동산학에 관한 설명으로 틀린 것은?

26회 기출

- ① 과학을 순수과학과 응용과학으로 구분할 때, 부동산학은 응용과학에 속한다.
- ② 부동산학의 연구대상은 부동산활동 및 부동산현상을 포함한다.
- ③ 부동산학의 접근방법 중 종합식 접근방법은 부동산을 기술적·경제적·법률적 측면 등의 복합개념으로 이해하여, 이를 종합해서 이론을 구축하는 방법이다.
- ④ 부동산학은 다양한 학문과 연계되어 있다는 점에서 종합학문적 성격을 지닌다.
- ⑤ 부동산학의 일반원칙으로서 안전성의 원칙은 소유활동에 있어서 최우효이용을 지도원리로 삼고 있다.

■ 논점 능률성과 안전성을 정확하게 이해한다.

- 해설** ⑤ [×] 소유활동에서 최우효이용을 지도원리로 삼는 것은 능률성의 원칙이다.
- ① [○] 부동산학은 순수과학이 아니라 현실의 부동산문제를 해결하고자 하는 응용과학이다.
 - ② [○] 부동산학은 부동산과 관련된 인간의 활동(부동산활동)과 부동산현상이 모두 그 연구대상이 된다.
 - ③ [○] 부동산학의 종합식 접근방법은 법률적·경제적·기술적(물리적) 측면의 3대 측면을 복합개념으로 이해하여 연구하므로 다양한 학문과 관련된 종합과학이다.

02 한국표준산업분류에 따른 부동산업에 해당하지 않는 것은?

- ① 주거용 건물 개발 및 공급업
- ② 부동산 투자 및 금융업
- ③ 부동산 중개 및 대리업
- ④ 비주거용 부동산 관리업
- ⑤ 기타 부동산 임대업

논점 한국표준산업분류의 정확한 정리와 구분이 필요하다.

해설 한국표준산업분류상 부동산업(68)의 분류

681 부동산 임대 및 공급업	6811 부동산 임대업	68111 주거용 건물 임대업
		68112 비주거용 건물 임대업
		68119 기타 부동산 임대업
	6812 부동산 개발 및 공급업	68121 주거용 건물 개발 및 공급업
		68122 비주거용 건물 개발 및 공급업
		68129 기타 부동산 개발 및 공급업
682 부동산관련 서비스업	6821 부동산 관리업	68211 주거용 부동산 관리업
		68212 비주거용 부동산 관리업
	6822 부동산 중개, 자문 및 감정 평가업	68221 부동산 중개 및 대리업
		68222 부동산 투자 자문업
		68223 부동산 감정 평가업

03 「민간임대주택에 관한 특별법」상 위탁관리형 주택임대관리업으로 등록된 경우 주택임대관리업자가 임대를 목적으로 하는 주택에 대해 할 수 있는 업무에 해당하지 않는 것은? 29회 기출

- ① 임차인의 대출알선
- ② 임대차계약의 체결·갱신
- ③ 임차인의 입주·명도
- ④ 임대료의 부과·징수
- ⑤ 시설물 유지·개량

정답 01 ⑤ 02 ② 03 ①

논점 주택임대관리업자 업무 범위의 정확한 이해가 필요하다.

해설

제11조(주택임대관리업자의 업무 범위)

- ① 주택임대관리업자는 임대를 목적으로 하는 주택에 대하여 다음 각 호의 업무를 수행한다.
 - 1. 임대차계약의 체결·해제·해지·갱신 및 갱신거절 등
 - 2. 임대료의 부과·징수 등
 - 3. 임차인의 입주 및 명도·퇴거 등〔공인중개사법〕 제2조 제3호에 따른 중개업은 제외한다
- ② 주택임대관리업자는 임대를 목적으로 하는 주택에 대하여 부수적으로 다음 각 호의 업무를 수행할 수 있다.
 - 1. 시설물 유지·보수·개량 및 그 밖의 주택관리 업무
 - 2. 그 밖에 임차인의 주거 편의를 위하여 필요하다고 대통령령으로 정하는 업무

04 부동산의 개념에 관한 설명으로 틀린 것은?

22회 기출

- ① 경제적 개념의 부동산은 자본, 자산으로서의 특성을 지닌다.
- ② 좁은 의미의 부동산은 토지 및 그 정착물을 말한다.
- ③ 준(準)부동산은 부동산과 유사한 공시방법을 갖춤으로써 넓은 의미의 부동산에 포함된다.
- ④ 부동산의 물리적 개념은 부동산활동의 대상인 유형(有形)적 측면의 부동산을 이해 하는데 도움이 된다.
- ⑤ 토지는 생산재이지만 소비재는 아니다.

논점 복합개념의 부동산을 정확히 구분하고 이해를 도모한다.

해설

- ⑤ [×] 토지는 다른 상품을 생산하는 데 투입되는 생산재이기도 하며 그 자체가 소비재이기도 하다.
- ③ [○] 준부동산은 민법상 부동산은 아니나 민법상 부동산처럼 공시방법이 등기 또는 등록이다. 준부동산은 각각 그 준부동산을 규율하는 법이 존재한다. 따라서 법적 개념으로서 광의의 부동산에 포함된다.
- ④ [○] 부동산의 물리적(기술적) 측면은 유형적 측면이며 법률·경제적 측면은 무형적 측면이다. 법률적인 측면은 주로 권리 측면이라 할 수 있으며, 경제적인 측면은 주로 가치 또는 가격 측면이라 할 수 있다.

05 우리나라에서 부동산과 소유권에 관한 설명으로 틀린 것은?

29회 기출

- ① 토지소유자는 법률의 범위 내에서 토지를 사용, 수익, 처분할 권리가 있다.
- ② 민법에서 부동산이란 토지와 그 정착물을 말한다.
- ③ 토지의 소유권은 정당한 이익있는 범위 내에서 토지의 상하에 미친다.
- ④ 토지의 소유권 공시방법은 등기이다.
- ⑤ 토지의 정착물 중 토지와 독립된 물건으로 취급되는 것은 없다.

논점 독립정착물과 종속정착물을 구분한다.

해설 ⑤ 토지의 정착물 중 건물, 명인방법을 갖춘 수목, 농작물, 임목 등은 토지와 독립된 물건으로 취급되는 정착물이다.

06 부동산의 개념에 관한 것으로 옳은 것으로만 짝지어진 것은?

30회 기출

- | | | |
|---------|--------|-------|
| ㄱ. 자본 | ㄴ. 소비재 | ㄷ. 공간 |
| ㄴ. 생산요소 | ㄹ. 자연 | ㅂ. 자산 |
| ㅅ. 위치 | | |

경제적 개념

물리적(기술적) 개념

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

논점 복합개념을 정확하게 구분한다.

해설 자본, 소비재, 생산요소, 자산은 경제적 개념에 속한다. 공간, 자연, 위치는 기술적 개념에 속한다.

정답 04 ⑤ 05 ⑤ 06 ②

07 부동산의 개념에 관한 설명으로 틀린 것은?

27회 기출

- ① 복합개념의 부동산이란 부동산을 법률적·경제적·기술적 측면 등이 복합된 개념으로 이해하는 것을 말한다.
- ② 민법상 부동산은 토지 및 그 정착물을 말한다.
- ③ 기술적 개념의 부동산은 생산요소, 자산, 공간, 자연 등을 의미한다.
- ④ 준부동산은 등기·등록의 공시방법을 갖추므로써 부동산에 준하여 취급되는 특정의 동산 등을 말한다.
- ⑤ 토지와 건물이 각각 독립된 거래의 객체이면서도 마치 하나의 결합된 상태로 다루어져 부동산활동의 대상으로 인식될 때 이를 복합부동산이라 한다.

논점 복합개념을 정확하게 구분한다.

해설 ③ 생산요소, 자산은 경제적 개념에 속한다. 기술적 개념의 부동산은 공간, 자연, 위치, 환경 등으로서의 부동산을 말한다.

08 부동산의 경제적 개념에 해당하지 않는 것은?

23회 기출

- ① 상품
- ② 자본
- ③ 자산
- ④ 환경
- ⑤ 소비재

논점 부동산의 경제적 개념을 정확하게 구분한다.

해설 상품, 자본, 자산, 소비재, 생산요소 등의 개념은 부동산의 경제적 개념에 해당한다. 환경은 공간, 자연, 위치 등과 함께 부동산의 기술적(물리적) 개념에 해당한다.

논점 토지의 종류에 대한 정확한 이해를 한다.

- 해설**
- ㄴ. 획지는 가격 수준이 동일한 일단의 토지를 말한다.
 - ㄷ. 지가의 공시를 위해 가치형성요인이 같거나 유사하다고 인정되는 일단의 토지 중에서 선정한 토지는 표준지이다. 표준지란 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 및 그 시행령, 「지가변동률 조사·산정에 관한 규정」에 따라 지가변동률 조사·산정 대상 지역에서 행정구역별·용도지역별·이용상황별로 지가변동률 측정하기 위하여 선정한 대표적인 필지를 말한다.
 - ㄹ. 택지지역·농지지역·임지지역 상호간에 다른 지역으로 전환되고 있는 일단의 토지는 후보지이다.

11 부동산 활동에 따른 토지의 분류 중 지적공부에 등록된 토지가 물에 침식되어 수면 밑으로 잠긴 토지는? 26회 기출

- ① 포락지(浦落地)
- ② 법지(法地)
- ③ 빈지(濱地)
- ④ 맹지(盲地)
- ⑤ 소지(素地)

논점 토지의 분류에 대한 정확한 이해를 한다.

- 해설** 포락지는 전·답 등이 하천으로 변한 토지라 하기도 하고, 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」에서는 '지적공부에 등록된 토지가 물에 침식되어 수면 밑으로 잠긴 토지'라고 정의한다.

12 토지의 분류에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? 22회 기출

- ㄱ. 나지는 필지 중 건축물을 제외하고 남은 부분의 토지를 말한다.
- ㄴ. 부지는 일정한 용도로 제공되고 있는 바닥토지를 말하며 하천, 도로 등의 바닥토지에 사용되는 포괄적 용어이다.
- ㄷ. 맹지는 타인의 토지에 둘러싸여 도로에 직접 연결되지 않은 한 필지의 토지를 말한다.
- ㄹ. 필지는 하나의 지번이 붙는 토지의 등록단위이다.
- ㅁ. 후보지는 인위적·자연적·행정적 조건에 따라 다른 토지와 구별되는 것으로 가격수준이 비슷한 일단(一團)의 토지를 말한다.

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

논점 토지의 분류에 대한 정확한 이해를 한다.

- 해설**
- ㄱ. [×] 필지 중 건축물을 제외하고 남은 부분의 토지는 공지이다. 우리나라에서 나지는 지상에 건축물 등이 없는 토지로서 지상권 등 사법상의 제한이 없는 토지를 말한다.
 - ㄴ. [○] 필지는 하나의 지번이 붙는 토지의 등록단위이며 소유권의 범위와 한계를 나타내고, 획지는 부동산 활동의 단위로서 같은 가격수준의 일단의 토지를 말한다.
 - ㄷ. [×] 후보지는 토지의 택지지역·농지지역·임지지역 등 용도지역 간 전환 중인 토지를 말하며, 인위적·자연적·행정적 조건에 따라 다른 토지와 구별되는 것으로 가격수준이 비슷한 일단(一團)의 토지는 획지이다.

13 건부지(建附地)와 나지(裸地)의 특성에 관한 설명으로 틀린 것은?

25회 기출

- ① 나지란 지상에 건물 기타 정착물이 없는 토지다.
- ② 나지는 지상권 등 토지의 사용·수익을 제한하는 사법상의 권리가 설정되어 있지 않은 토지다.
- ③ 건부지가격은 건부감가에 의해 나지가격보다 높게 평가된다.
- ④ 건부지는 지상에 있는 건물에 의하여 사용·수익이 제한되는 경우가 있다.
- ⑤ 건부지는 건물 등이 부지의 최유효이용에 적합하지 못하는 경우, 나지에 비해 최유효이용의 기대가능성이 낮다.

논점 건부지와 나지의 특성에 관해 정확한 이해를 한다.

- 해설**
- ③ [×] 건부감가가 발생하면 건부지가격은 나지가격보다 낮게 평가된다. 개발제한구역 내의 건부지의 경우 나지보다 가격이 높게 나타나는 건부증가가 발생하기도 한다. 그러나 일반적으로 건부감가가 발생한다.
 - ①·② [○] 나지는 지상에 건물이나 기타 정착물이 없는 토지이며, 사법상의 제한이 없는 토지를 말한다. 여기서 사법상의 제한이란 지상권이나 지당권 등 개인과 개인간의 관계에서 나타나는 권리 제한 사항을 말한다. 일본에서는 나지를 지상에 건물이나 기타 정착물이 없는 토지라고 하면서, 사법상의 제한이 없는 경우는 경지라고 하고 사법상의 제한이 있는 경우는 저지라고 구분한다.

정답 11 ① 12 ④ 13 ③

14 다음 중 옳은 것은 모두 몇 개인가?

24회 기출

- 공지(空地)는 지력회복을 위해 정상적으로 쉬게 하는 토지를 말한다.
- 맹지(盲地)는 타인의 토지에 둘러싸여 도로와 접하고 있지 않은 토지를 말한다.
- 획지(畵地)는 하나의 지면을 가진 토지등기의 한 단위를 말한다.
- 후보지(候補地)는 임지지역, 농지지역, 택지지역 상호간에 다른 지역으로 전환되고 있는 지역의 토지를 말한다.
- 법지(法地)는 소유권은 인정되지만 이용실익이 없거나 적은 토지를 말한다.

- ① 1개 ② 2개 ③ 3개
④ 4개 ⑤ 5개

논점 토지의 분류에 대한 정확한 이해를 한다.

- 해설** 1) 공지(空地) : 건축법에 의한 건폐율의 적용으로 한 필지 내에서 비워둔 토지를 말한다. 지력회복을 위해 정상적으로 쉬게 하는 토지는 휴한지이다.
- 2) 획지(畵地) : 일반적으로 인위적·자연적·행정적 조건에 따라 다른 토지와 구별되는 가격수준이 비슷한 일단의 토지로서 부동산활동 또는 부동산현상의 단위가 되는 일획의 토지이며 가격수준을 구분하기 위한 경제적 개념이다. 하나의 지면을 가진 토지등기의 한 단위 또는 토지등록의 한 단위 개념은 필지이다. 1필지가 1획지가 되는 것이 일반적이지만, 2필지 이상이 1획지가 되거나(이 경우 감정평가상 일괄평가를 함) 1필지가 2획지 이상이 되는 경우도(이 경우 감정평가상 구분평가를 함) 있다.

15 주택의 분류 중에서 공동주택의 유형으로 틀린 것은?

21회 기출

- ① 아파트 ② 연립주택 ③ 다세대주택
④ 다중주택 ⑤ 기숙사

논점 주택의 분류에 대한 정확한 이해를 한다.

- 해설** 1) 다중주택은 단독주택으로 분류된다. 다중주택은 다음의 요건을 모두 갖춘 주택을 말한다.
- ① 학생 또는 직장인 등 여러 사람이 장기간 거주할 수 있는 구조로 되어 있을 것
 - ② 독립된 주거의 형태를 갖추지 않은 것(각 실별로 욕실은 설치할 수 있으나, 취사시설은 설치하지 않은 것을 말한다)
 - ③ 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적(부설 주차장 면적은 제외)의 합계가 660제곱미터 이하이고 주택으로 쓰는 층수(지하층은 제외한다)가 3개 층 이하일 것. 다만, 1층의 전부 또는 일부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외한다.
 - ④ 적절한 주거환경을 조성하기 위하여 건축조례로 정하는 실별 최소 면적, 창문의 설치 및 크기 등의 기준에 적합할 것

- 2) 「건축법」상 주택의 분류는 다음과 같다.

단독주택	단독주택, 다중주택, 다가구주택, 공관
공동주택	아파트, 연립주택, 다세대주택, 기숙사

- 3) 특히 다가구주택과 다세대주택의 차이점과 공통점은 다음과 같다.

다가구주택	다세대주택
① 구분 소유 불가	① 구분 소유 가능
② 주택으로 쓰는 층수가 3개 층 이하	② 주택으로 쓰는 층수가 4개 층 이하
③ 바닥면적 합계 660㎡ 이하	③ 바닥면적 합계 660㎡ 이하

16 부동산은 다른 재화와 구별되는 독특한 특성들이 있으며, 이러한 특성들로 인해 일반시장과 구분된다. 이에 관한 설명으로 틀린 것은?

2회 기출

- ① 부동산은 부동성으로 인해 부동산시장이 지역적 시장으로 되므로 중앙정부나 지방자치단체의 상이한 규제와 통제를 받는다.
- ② 부동성은 소모를 전제로 하는 재생산 이론이나 사고방식을 적용할 수 없게 한다.
- ③ 부동산은 지리적 위치의 고정으로 주변에서 일어나는 환경조건의 변화가 부동산의 가격에 영향을 주는 외부효과를 발생시킬 수 있다.
- ④ 부증성으로 인해 공간수요의 입지경쟁이 발생하기도 하고, 이는 자가상승의 문제를 발생시키기도 한다.
- ⑤ 개별성으로 인해 특정 부동산에 대한 시장정보의 수집이 어렵고 거래비용이 높아질 수 있다.

논점 부동산의 특성에 대한 정확한 이해를 한다.

- 해설** ② [X] 소모를 전제로 하는 재생산 이론이나 사고방식을 적용할 수 없게 하는 것은 영속성이다. 재생산이란 다시 생산한다는 의미인데 이는 소모되는 것에 대하여만 성립할 수 있다. 그러나 토지는 영속성으로 인해 소모되지 않으므로, 재생산 이론이나 사고방식이 적용되지 않는다.
- ① [O] 부동산은 부동성으로 인해 지역별로 지방자치단체의 상이한 규제를 받는다. 따라서 부동산에 투자하는 경우 지방자치단체의 조례까지 확인해야 하는 경우도 있다.
 - ③ [O] 외부효과란 어떤 경제주체의 의도하지 않은 행위가 제3자에게 손해나 이익을 주면서도 그 대가를 지불하거나 지불받지 않는 현상을 말한다. 부동산의 경우 부동성 또는 인접성으로 인해 파생되는 현상이다.
 - ④ [O] 부증성은 토지의 물리적인 수량을 증가시킬 수 없다는 것을 의미한다. 따라서 이로 인해 어떤 공간 또는 위치에 대한 경쟁이 발생하기도 하고, 이는 자가상승의 문제를 발생시키기도 한다.
 - ⑤ [O] 부동산은 개별성으로 인해 거래에 개별적인 동기나 특수한 사정이 개입될 수 있다. 따라서 이러한 개별적인 거래 내용을 파악하기 곤란하며, 정보수집 비용 또는 거래비용이 많이 발생할 수 있다.

정답 14 ③ 15 ④ 16 ②

17 부동산의 특성으로 인해 파생되는 특징에 관한 설명 중 ()에 들어갈 내용으로 옳은 것은?

22회 기출

(ㄱ)은 부동산활동을 국지화시켜 지역적으로 특화되게 하며, (ㄴ)은 소유이익과 사용이익의 분리 및 임대차시장의 발달 근거가 된다. 그리고 (ㄷ)은 최우효이용의 성립근거가 되며, (ㄹ)은 대상부동산과 다른 부동산의 비교를 어렵게 하고 시장에서 상품간 대체관계를 제약할 수 있다.

- ① ㄱ - 부동산성, ㄴ - 영속성, ㄷ - 용도의 다양성, ㄹ - 개별성
- ② ㄱ - 개별성, ㄴ - 영속성, ㄷ - 부동산성, ㄹ - 용도의 다양성
- ③ ㄱ - 부동산성, ㄴ - 용도의 다양성, ㄷ - 영속성, ㄹ - 개별성
- ④ ㄱ - 부동산성, ㄴ - 개별성, ㄷ - 용도의 다양성, ㄹ - 영속성
- ⑤ ㄱ - 용도의 다양성, ㄴ - 부동산성, ㄷ - 개별성, ㄹ - 영속성

논점 부동산의 특성에 대한 정확한 이해를 한다.

- 해설**
- ㄱ. 부동산활동을 국지화시켜 지역적으로 특화되게 하는 것은 부동산성이다.
 - ㄴ. 소유이익과 사용이익의 분리 및 임대차시장의 발달 근거가 되는 것은 영속성이다. 특히 임대차는 빌린 물건을 사용 후 빌린 그 물건을 돌려주는 것이다. 이는 재화의 효용 지속기간이 장기인 물건에 성립하는 성질이다.
 - ㄷ. 최우효이용의 성립근거가 되는 것은 부증성 또는 용도의 다양성이다.
 - ㄹ. 대상부동산과 다른 부동산의 비교를 어렵게 하고 시장에서 상품간 대체관계를 제약할 수 있는 부동산 특성은 개별성이다.

18 토지의 특성에 관한 설명으로 틀린 것은?

24회 기출

- ① 영속성으로 인해 원칙적으로 감가상각이 적용되지 않는다.
- ② 부동산성(위치의 고정성)으로 인해 부동산활동이 국지화된다.
- ③ 부증성으로 인해 토지이용이 집약화된다.
- ④ 개별성(이질성)으로 인해 부(-)의 외부효과가 발생한다.
- ⑤ 이용주체의 목적에 따라 인위적으로 분할 또는 합병하여 이용할 수 있다.

논점 토지의 특성에 대해 정확히 이해한다.

- 해설** ④ [X] 부(-)의 외부효과 또는 정(+)의 외부효과가 발생하는 것은 부동산 또는 인접성의 파생현상이다.
- ① [O] 특별한 언급이 없이 '감가상각'이라고 하면 '물리적 감가상각'을 의미한다. 토지는 영속성으로 인해 물리적으로 소모되지 않으므로 감가상각이 적용되지 않는다. 다만, 토지의 부동산·인접성으로 인해 경제적 감가는 적용되는 것에 주의해야 한다.
 - ② [O] 부동산성으로 인해 부동산활동이 국지화되는 것 또한 시험에 매우 자주 출제되는 지문이므로 숙지하고 있어야 한다.
 - ③ [O] 부동산성으로 인해 토지이용이 집약화된다. 여기서 집약적이라는 것은 단위 토지 사용량에 대해 노동과 자본의 투입비율이 높은 것을 의미하며, 조방적이라는 것은 단위 토지 사용량에 대해 노동과 자본의 투입비율이 낮은 것을 의미한다.
 - ⑤ [O] 토지를 인위적으로 분할 또는 합병하여 이용할 수 있는 것은 토지의 인문적 특성인 병합·분할가능성에 대한 옳은 표현이다. 다만, 분할 또는 합병 시 법적 제한이 따른다.

19 다음의 파생현상을 모두 발생시키는 토지 특성은?

27회 기출

- 소유함으로써 생기는 자본이익(capital gain)과 이용하여 생기는 운용이익(income gain)을 발생시킨다.
- 가격이 하락해도 소모되지 않기 때문에 차후에 가격상승을 기대하여 매각을 미룰 수 있다.
- 부동산관리의 중요성을 강조하게 한다.

- ① 부동산성 ② 개별성 ③ 인접성
 ④ 영속성 ⑤ 적재성

논점 토지의 특성 중 영속성에 대한 정확한 이해를 한다.

- 해설** 1) 자본이익(capital gain)과 운용이익(income gain)은 효용의 지속기간이 긴 물건에서 발생하는 현상이다. 자본이익이라는 것은 시세차익을 말하는 것인데 한 번 사용하면 효용이 끝나버리는 단용재의 경우에는 이러한 시세차익과 운용이익이 나타나기 곤란하다. 따라서 이는 영속성과 관련된다.
- 2) 소모되지 않는 성질은 부동산의 영속성과 관련된다.
 - 3) 효용의 지속기간이 짧은 물건이라면 관리의 중요성이 그리 크지 않다. 효용의 지속기간이 긴 물건이 관리의 중요성이 크므로 이 또한 영속성과 관련된다.

정답 17 ① 18 ④ 19 ④

20 토지의 자연적 특성 중 다음 설명에 모두 관련 있는 것은?

29회 기출

- 토지이용을 집약화시킨다.
- 토지의 공급조절을 곤란하게 한다.
- 토지의 소유 욕구를 증대시킨다.

- ① 인접성 ② 부증성 ③ 영속성
④ 개별성 ⑤ 적재성

논점 토지의 자연적 특성 중 부증성에 대한 정확한 이해를 한다.

해설 토지이용을 집약화시키거나 토지의 공급조절을 곤란하게 하는 것, 토지의 소유 욕구를 증대시키는 것은 모두 부증성의 파생현상이라 할 수 있다.

21 A아파트의 인근지역에 공원이 새롭게 조성되고, 대형마트가 들어서서 A아파트의 가격이 상승했다면, 이러한 현상은 부동산의 자연적·인문적 특성 중 어떤 특성에 의한 것인가?

23회 기출

- ① 생산성·용도의 다양성 ② 부동성·위치의 가변성
③ 영속성·투자의 고정성 ④ 적재성·가치의 보존성
⑤ 부증성·분할의 가능성

논점 부동산의 특성에 대한 정확한 이해를 한다.

해설 어떤 지역에 공원이 새롭게 조성되고, 대형마트가 들어서면 그 지역의 사회적·경제적 위치가 변하게 되어 부동산 가격이 상승하게 된다. 그리고 부동산의 부동성으로 인해 그러한 가격 상승은 부동산의 인근 지역에서 나타난다. 따라서 문제에서 요구하는 부동산의 자연적·인문적 특성은 부동성과 위치의 가변성이 된다.

22 토지의 자연적 특성 중 다음 설명과 모두 관련 있는 것은?

30회 기출

- 부동산관리의 의의를 높게 한다.
- 장기투자를 통해 자본이득과 소득이득을 얻을 수 있다.
- 부동산활동에 있어서 장기배려를 하게 한다.

- ① 적재성 ② 부동성 ③ 영속성
 ④ 개별성 ⑤ 인접성

논점 토지의 특성 중 영속성에 대한 정확한 이해를 한다.

해설 자본이득과 소득이득을 누릴 수 있는 것은 영속성 때문이며, 장기라는 단어가 나오면 무조건 영속성으로 답을 한다.

23 부동산의 자연특성 중 부증성에 관한 설명으로 틀린 것은?

23회 기출

- ① 토지는 다른 생산물처럼 노동이나 생산비를 투입하여 순수한 그 자체의 양을 늘릴 수 없다.
- ② 자연물인 토지는 유한하여 토지의 독점소유욕을 발생시킨다.
- ③ 매립이나 산지개간을 통한 농지나 택지의 확대는 부증성의 예외이다.
- ④ 토지의 지대 또는 지가를 발생시키며, 최우효이용의 근거가 된다.
- ⑤ 부증성에 기인한 특정 토지의 희소성은 공간수요의 입지경쟁을 유발시킨다.

논점 부동산의 특성 중 부증성에 대한 정확한 이해를 한다.

- 해설** ③ [×] 매립이나 산지개간을 통한 농지나 택지의 확대는 용도 전환을 통한 경제적 공급의 증가이며 물리적 인 양의 증가가 아니다. 부증성은 물리적인 양을 늘릴 수 없는 토지의 자연적 특성을 말하며 부증성의 예외는 있을 수 없다.
- ④ [○] 부증성으로 인해 토지는 그 양을 늘릴 수 없는 제한이 있으므로, 토지 자원을 효율적으로 이용하기 위한 최우효이용의 근거가 된다. 주의할 것은, 최우효이용의 근거가 되는 토지의 특성에는 부증성뿐만이 아니라 용도의 다양성도 있다.

정답 20 ② 21 ② 22 ③ 23 ③

24 토지의 자연적 특성 중 영속성에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

26회 기출

- ㄱ. 토지의 집약적 이용과 토지 부족 문제의 근거가 된다.
- ㄴ. 소모를 전제로 하는 재생산이론과 감가상각(감가수정)이론이 적용되지 않는다.
- ㄷ. 부동산활동을 입장활동화 시키며, 감정평가 시 지역분석을 필요로 한다.
- ㄹ. 일물일가의 법칙이 배제되며, 토지시장에서 상품 간 완전한 대체관계가 제약된다.
- ㅁ. 부동산활동을 장기배려하게 하며, 토지의 가치보존력을 우수하게 한다.

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

논점 부동산의 특성 중 영속성에 대한 정확한 이해를 한다.

- 해설** ㄴ·ㅁ. [○] 소모를 전제로 하는 재생산이론과 감가상각(감가수정)이론이 적용되지 않는다는 것과, 부동산활동을 장기배려하게 하며, 토지의 가치보존력을 우수하게 하는 것은 영속성의 파생현상이다.
 ㄱ. [×] 토지의 집약적 이용과 토지 부족 문제의 근거가 되는 것은 부증성의 파생현상이다.
 ㄷ. [×] 입장활동과 지역분석은 부동산성의 파생현상이다.
 ㄹ. [×] 일물일가의 법칙이 배제되며, 토지시장에서 상품 간 완전한 대체관계가 제약되는 것은 개별성의 파생현상이다.

25 부동산활동에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

22회 기출

- ㄱ. 공중, 지표, 지하를 포함하는 3차원 공간을 대상으로 전개한다.
- ㄴ. 사회성·공공성이 있는 재산을 다루므로, 거래당사자는 윤리적으로 행동할 필요가 없으나 부동산업자에게는 높은 윤리성이 요구된다.
- ㄷ. 일반적으로 일반소비상품을 대상으로 하는 활동과는 달리 장기적 배려 하에 결정되고 실행된다.
- ㄹ. 부동산활동의 주체가 인간이라는 점에서 대물활동이 아니라 대인활동이라 할 수 있으며, 체계화된 이론활동이므로 기술성보다는 과학성이 강조되어야 한다.
- ㅁ. 부동산활동을 입장활동으로 규정하는 근거는 부증성이라는 특성과 대인활동이라는 속성 때문이다.

- ① ㄱ, ㄴ ② ㄱ, ㄷ ③ ㄴ, ㅁ
 ④ ㄷ, ㄹ ⑤ ㄹ, ㅁ

논점 부동산활동에 관하여 정확한 이해를 한다.

- 해설**
- ㄴ. [X] 부동산업자뿐만이 아니라 거래당사자도 윤리성이 요구된다.
 - ㄷ. [O] 부동산의 영속성 또는 내구성으로 인해 부동산활동은 장기적 배려 하에 결정되고 실행된다.
 - ㄹ. [X] 부동산활동은 사람을 대상으로 하므로 대인활동임과 동시에 부동산을 대상으로 하므로 대물활동이며, 이론이나 원리를 탐구한다는 점에서 과학성을 강조하며, 현실의 부동산 문제의 해결책을 찾고자 한다는 점에서 기술성도 강조한다.
 - ㄹ. [X] 부동산활동을 임장활동으로 규정하는 근거는 부동산이라는 특성과 대물활동이라는 속성 때문이다.

26 토지의 자연적 특성으로 인해 발생하는 부동산활동과 현상에 관한 설명으로 틀린 것은?

28회 기출

- ① 토지의 부증성은 지대 또는 지가를 발생시키며, 최유효이용의 근거가 된다.
- ② 토지의 개별성은 부동산활동과 현상을 개별화시킨다.
- ③ 토지의 부동성은 지방자치단체 운영을 위한 부동산조세수입의 근거가 될 수 있다.
- ④ 토지의 영속성은 미래의 수익을 가정하고 가치를 평가하는 직접환원법의 적용을 가능하게 한다.
- ⑤ 토지의 부증성으로 인해 이용전환을 통한 토지의 용도적 공급을 더 이상 늘릴 수 없다.

논점 토지의 자연적 특성으로 인해 발생하는 부동산활동과 현상에 대해 정확한 이해를 한다.

- 해설**
- ⑤ [X] 이용전환을 통한 토지의 용도적 공급은 가능하다. 이는 용도의 다양성으로부터 파생되는 현상이다. 부증성은 절대로 토지의 물리적인 양을 증가시킬 수 없다는 것을 의미한다.
 - ① [O] 지대 또는 지가를 발생시킨다는 것은 가치를 발생시킨다는 뜻이며, 감정평가론에서 나오는 가치발생요인에 효용성(유용성), 상대적 희소성, 유효수요가 있다. 토지의 부증성은 희소성의 근거가 된다. 즉, 부증성의 파생현상인 희소성은 가치(지대 또는 지가)를 발생시킨다. 그리고, 부증성으로 인한 희소성은 자원을 효율적으로 이용해야 하는 이유가 되므로 가장 효율적으로 이용하는 최유효이용의 근거가 된다.
 - ③ [O] 토지의 부동성으로 인해 지방자치단체 관할 구역 내의 부동산에 대한 재산세 등은 지방자치단체 운영을 위한 부동산조세수입의 근거가 될 수 있다.
 - ④ [O] 부동산으로부터 발생하는 수익을 근거로 하여 부동산의 가격을 구하는 수익환원법에는 수익을 가격으로 환산하는 (자본)환원율이 필요하다. (자본)환원율은 (자본)수익률과 (자본)회수율의 합으로 구성된다. 환원율에 회수율이 필요한 것은 부동산에 투자한 원금을 회수하는 것도 고려해야 하기 때문이다. 그런데 토지의 경우 영속성으로 인해 소멸되지 않으므로 회수율을 고려하지 않아도 된다. 이렇게 회수율을 고려하지 않고 부동산의 순수익을 환원하여 가치를 평가하는 방법을 직접환원법이라 한다.

정답 24 ② 25 ② 26 ⑤

부동산학 각론

Check Point

부동산 경제론은 모든 내용의 기본이 되는 내용이므로 정확하게 학습하고, 시장론(입지론, 지대이론, 도시공간구조이론 등)의 내용들은 각각 출제가 되는 부분이 한정되어 있으므로 출제가 많이 되는 부분을 위주로 학습한다. 정책론은 최근에 출제가 많이 되었으나 다시 원래 정도의 출제(4~5문항)가 이루어질 것으로 보이며, 투자론은 최근에 출제 문항 수가 약간 줄었으나 다시 원래의 출제경향(7~9문항)으로 돌아갈 것으로 예상되기 때문에 이해 중심의 학습이 필요하다.

제1장 부동산 경제론

01 유량(flow)과 저장(stock)의 설명으로 옳은 것은?

22회 기출

- ① 저량은 일정한 기간을 정해야 측정이 가능한 개념이다.
- ② 유량은 일정 시점에서만 측정이 가능한 개념이다.
- ③ 유량의 예로는 주택재고량, 부동산투자회사의 자산가치 등이 있다.
- ④ 저장의 예로는 주택거래량, 신규주택공급량 등이 있다.
- ⑤ 만약 현재 우리나라에 총 1,500만 채의 주택이 존재하고 그 중 100만 채가 공가로 남아 있다면, 현재 주택저량의 수요량은 1,400만 채이다.

논점 유량과 저장의 정확한 개념을 파악한다.

- 해설** ⑤ [○] 이 때 저장 공급량은 1,500만 채이다. 즉, 저장 공급량은 일정 시점에 존재하는 주택의 양이다.
- ① [×] 저량은 일정 시점을 전제해야 측정이 가능하다.
 - ② [×] 유량은 일정 기간을 전제해야 측정이 가능하다.
 - ③ [×] 주택재고량, 자산가치 등은 저장변수이다.
 - ④ [×] 주택거래량, 신규주택공급량 등은 유량변수이다.