

제1 과목

# 부동산학개론

제1회 족집게 모의고사

제2회 족집게 모의고사

제3회 족집게 모의고사

# 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.

# 제 1 회

## 족집게 모의고사

### 01

다음 설명 중 틀린 것은?

- ① 부동산학은 부동산활동의 능률화를 달성하기 위한 학문이다.
- ② 부동산활동의 능률화를 달성하기 위하여 효율성, 형평성, 합법성 등의 이념이 제기된다.
- ③ 효율성을 달성하기 위하여 지역지구제 및 개발권양도제 등을 시행한다.
- ④ 형평성은 공적주체의 행동원리로서 시장이 수행하지 못하는 소득재분배 역할 등을 하는데 개발이익환수도 이를 달성하기 위한 제도적 장치이다.
- ⑤ 합법성은 공사이익을 조화시켜 만든 것으로서 부동산활동의 범위를 제시한다.

**해설** ③ 개발권양도제는 형평성을 달성하기 위한 제도적 장치이다.

### 02

부동산의 특성에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 지리적 위치의 고정성은 부동산시장을 국지화시키며, 가치형성요인이 지역적으로 형성되는 원인이 된다.

- ② 부증성은 토지의 공급을 비탄력화시켜 부동산의 균형가격 형성을 어렵게 하여 부동산감정평가를 하게 하는 근거가 된다.
- ③ 부동산을 여러 용도로 이용할 수 있는 성질은 최우효이용의 판단 근거가 된다.
- ④ 개별성은 일물일가의 법칙이 부동산에는 적용되지 않는다는 것에 대한 이론적 근거로서 경쟁을 제한시켜 부동산시장을 불완전하게 만든다.
- ⑤ 영속성은 토지에 물리적 감가가 발생하지 않는 근거로서 직선법의 적용을 가능하게 한다.

**해설** ⑤ 영속성으로 인하여 감가가 발생하지 않는 토지 등에 적용되는 방법은 직접법이다.

### 03

부동산을 공간개념으로 인식할 때, 이에 대한 설명으로 틀린 것은?

- ① 입체공간으로서의 부동산은 법률적 개념, 경제적 개념인 동시에 기술적 개념이며 상호 간에는 영향을 주지 않는다.
- ② 공중권이란 소유권자가 토지구역상의 공중공간을 타인에게 방해받지 않고 일정한 고도까지 포괄적으로 이용하고 관리할 수 있는 권리를 말한다.

- ③ 공중공간을 이용하는 방법에는 토지소유자가 직접 이용하는 방법과 개발권양도제도, 구분지상권, 공중임대차를 이용하는 방법이 있다.
- ④ 지하수도 토지의 구성부분이기 때문에 지하수를 이용하는 권리도 토지소유권의 내용에 포함된다.
- ⑤ 공중공간은 지표권·지하권과 마찬가지로 획지로 분할할 수 있으며, 공중권은 임대차나 지역권의 목적이 될 수 있다.

**해설** ① 입체공간으로서의 부동산은 복합개념으로 파악되며, 각각의 측면은 상호 간에 영향을 준다.

## 04

다음 중 부동산 수요곡선을 우상향으로 이동시키는 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 부동산가격의 상승
- ㄴ. 도시화의 진전 및 가격상승 예상
- ㄷ. 공공사업의 용지확보
- ㄹ. 철근 등 원자재 가격의 하락
- ㅁ. 주식시장 등 대체투자재의 호황
- ㅂ. 이자율의 하락
- ㅅ. 기술수준의 발달

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

**해설** ㄱ. 부동산가격의 상승은 수요곡선상의 점의 이동  
 ㄹ. 철근 등 원자재 가격의 하락은 공급의 증가  
 ㅁ. 주식시장 등 대체투자재의 호황은 수요의 감소(좌하향 이동)  
 ㅅ. 기술수준의 발달은 공급의 증가

## 05

부동산수요의 가격탄력성과 영향요인에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 수요의 가격탄력성이란 가격변화량에 대한 수요량의 변화량의 비이다.
- ② 기업의 총수입을 증가시키기 위해서는 수요가 탄력적일 때 고가정책을 실시하고 수요가 비탄력적일 때 저가정책을 실시한다.
- ③ 생산요소로서의 토지에 대한 수요의 탄력성은 자산으로서의 토지에 대한 수요의 탄력성보다 크다.
- ④ 오래된 재고주택에 대한 수요는 신규주택에 대한 수요보다 탄력적이다.
- ⑤ 지역에 따라서 주거용 부동산에 대한 수요보다 다른 용도의 부동산의 수요가 더 탄력적인 경우도 있다.

**해설** ① 수요의 가격탄력성이란 가격변화율에 대한 수요량의 변화율의 비이다.  
 ② 기업의 총수입을 증가시키기 위해서는 수요가 탄력적일 때에는 저가정책을, 수요가 비탄력적일 때에는 고가정책을 실시한다.  
 ③ 생산요소로서의 토지에 대한 수요는 자산으로서의 토지에 대한 수요보다 비탄력적이다.  
 ④ 신규주택에 대한 수요가 더 탄력적이다.

정답 01 ③ 02 ⑤ 03 ① 04 ② 05 ⑤

## 06

### 다음 중 기회비용을 계산하는 예가 아닌 것은?

- ① 해당 토지 위에 아파트를 건설한다면, 오피스텔을 지을 수 없다.
- ② 영화관람의 기회비용은 극장표의 값으로 살 수 있었던 것과 축구경기에서 얻을 수 있었던 즐거움을 합한 것이다.
- ③ 현대건설은 A지구에 신규로 1,000억원을 투자하여 대형상가건물을 건설하였다.
- ④ 부동산학개론 공부에 집중하면 민법 공부시간은 줄어든다.
- ⑤ TV시청을 하는 만큼 신문을 읽는 시간이 줄어든다.

**해설** ③ 선택에 따른 실제비용으로서 기회비용을 의미하지 않는다. 기회비용이란 어떤 재화의 두 종류의 용도 중 어느 한 편을 포기할 경우, 포기 안 했다면 얻을 수 있는 이익의 평가액(評價額)을 의미한다.

## 07

### 다음 설명 중 틀린 것은?

- ① 수요의 감소와 공급의 증가가 같다면 균형가격은 하락하고, 균형량은 불변이다.
- ② 공급이 증가할 때 수요가 탄력적일수록 가격하락 폭이 크다고 할 수 있다.
- ③ 수요증가와 공급증가가 동일하다면 균형가격은 불변이고, 균형량은 증가한다.
- ④ 소득이 탄력적이라는 의미는 소득이 증가할 때 수요량은 크게 증가할 수 있다는 의미이다.
- ⑤ 수요가 증가할 때 공급이 비탄력적일수록 가격은 많이 오른다.

**해설** ② 공급이 증가하면 가격이 하락하나, 수요가 탄력적이면 가격하락에 대하여 수요량 증가율이 커져 가격하락이 억제된다. 따라서 수요가 탄력적일수록 가격하락 폭은 작다고 할 수 있다.

## 08

### 다음 중 유량(flow) 개념과 가장 거리가 먼 것은?

- ① 일정기간 동안에 측정되는 양으로서 신규부동산을 분석할 때 사용된다.
- ② 신규 주택공급량, 당기순이익, 주택거래량 등은 유량을 나타내는 변수이다.
- ③ 하향여과 현상을 설명할 때에는 기존 주택을 대상으로 분석하므로 유량분석은 필요가 없다.
- ④ 부동산시장을 장기분석할 때에는 유량분석이 필요하다.
- ⑤ 주택재고량을 분석할 때에는 저장개념을 활용한다.

**해설** ③ 하향여과 현상이 발생하면, 고가주택이 저가주택으로 전환되어 고가주택의 공급이 감소하고 이에 따라 고가주택의 신규공급이 필요하다. 이때 유량분석이 필요하다.

## 09

아파트의 가격이 10% 상승하였더니 수요량은 20% 감소하였고, 주민의 소득이 5% 증가하자 해당 아파트의 수요량이 5% 상승하였다. 다음 설명 중 옳은 것은?

- ① 아파트 건설업자는 가격을 인하하면 총수입을 증가시킬 수 있다.
- ② 해당 아파트는 열등재라고 할 수 있다.
- ③ 해당 아파트의 수요의 가격탄력성은 2, 소득탄력성은 1이므로, 가격이 상승하고 소득이 증가하면 해당 아파트의 수요는 결국 증가할 것이다.
- ④ 해당 아파트의 수요는 비탄력적이라고 할 수 있다.
- ⑤ 아파트의 대체재 수는 상대적으로 적다고 할 수 있다.

- 해설**
- ① 수요의 가격탄력성이 탄력적이므로 가격을 인하하면 공급자의 총수입을 증가시킬 수 있다.
  - ② 소득탄력성이 1이므로 우등재이다(소득탄력성 > 0 우등재, 소득탄력성 < 0 열등재).
  - ③ 가격상승은 수요량을 감소시키고, 소득증가는 수요량을 증가시키므로 당연히 증가한다고 할 수 없다.
  - ④ 수요의 가격탄력성이 2이므로 탄력적이다.
  - ⑤ 수요의 가격탄력성이 탄력적이므로 대체재 수는 많다고 할 수 있다.

## 10

정부가 한반도 대운하 정책을 연기한다고 발표하자 관련된 토지가격이 하락하였다. 이러한 현상을 가장 적절하게 설명할 수 있는 시장이론은?

- ① 포트폴리오이론      ② 지대이론
- ③ 거미집이론          ④ 효율적 시장이론
- ⑤ 중심지이론

- 해설** 정보가 지체없이 가치에 반영되는 시장이론은 효율적 시장이론이다.

## 11

부동산경기순환에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 부동산경기변동을 미리 알면 부동산정책 마련에도 도움이 된다.
- ② 위치가 좋고 규모가 작은 주택이나 도심지 점포 등은 실수요에 따라 움직이는 시장으로 가격이 안정되어 있다.
- ③ 부동산경기가 좋으면 거래가 활발하고, 투자수요가 증대하며 건축량도 늘고 그에 따라 수요자의 구매력이 향상되어 거래량도 증가된다.
- ④ 부동산경기순환에 따라 부동산시장은 하향시장·회복시장·상향시장·후퇴시장으로 나누며, 회복은 빠르게 일어나는 반면에 후퇴는 서서히 진행된다.
- ⑤ 부동산현상은 지역성을 갖기 때문에 경기순환은 지역별 가중평균치로 측정할 수 있다.

- 해설** ④ 부동산경기변동은 타성현상으로 인하여 회복은 느리고 후퇴는 빠르다.

정답 06 ③ 07 ② 08 ③ 09 ① 10 ④ 11 ④

## 12

주택의 여과효과(filtering effect)에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 주택의 내구성에 기인하여 발생하는 현상으로 순환현상이라고도 불린다.
- ② 주택의 질적 변화와 가구의 이동관계를 설명한다.
- ③ 저소득층의 소득증가로 저가주택에 대한 수요가 증가하면 상향여과(filtering up)과정이 나타난다.
- ④ 정부가 분양가 상한제와 같은 정책을 실시하면, 주택의 여과현상이 잘 작동되지 않는다.
- ⑤ 불량주택이 시장에서 존재하는 것은 시장의 효율화과정이라고 할 수 있다.

**해설** ③ 저소득층의 소득증가로 저가주택에 대한 수요가 증가하면, 저가주택가격이 상승하여 초과이익이 발생함에 따라 고가주택이 저가주택으로 전환되는 하향여과 현상이 발생한다.

## 13

다음 중 인근지역 사이클에서 주택의 여과(filtering)현상이 가장 활발한 시기는?

- ① 성장기와 성숙기
- ② 성숙기와 쇠퇴기
- ③ 쇠퇴기와 악화기
- ④ 성장기와 천이기
- ⑤ 성숙기와 악화기

**해설** 대체로 쇠퇴기(노후화) 단계에서부터 하향여과(filtering, 순환)현상이 시작되지만, 천이기(과도기) 단계에서 보다 활발해진다. 상향여과현상은 성장기(개발) 단계에서 활발하다.

## 14

부동산경기를 파악하기 위하여 다음과 같은 조사를 실시하였다. 가장 바람직하지 못한 방법은 어느 것인가?

- ① 지역별로 건축허가 면적을 조사하였다.
- ② 특정 지역의 최근 2년간 공실률을 조사하였다.
- ③ 등기실적 및 취득세·등록세 납부내역을 조사하였다.
- ④ 가격이 급등한 지역의 가격현황을 조사하였다.
- ⑤ 전문가 및 건설업계의 장래 전망에 대한 의견을 조사하였다.

**해설** ④ 부동산가격은 주요지표로 사용되지 못하고 보조 지표로만 활용될 뿐이다.

## 15

부동산투자의 지렛대 효과(leverage effect)에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 지렛대 효과는 부동산투자가 금융기관 용자 등 차입을 동반하여 이루어질 때 발생한다.
- ② 지렛대 효과는 순자산 또는 지분투자액(equity) 대비 투자수익률의 진폭을 크게 한다.
- ③ 투자금액 대비 차입비율(Loan To Value ratio : LTV)이 클수록 지렛대 효과가 크다.
- ④ 차입이자율에 비하여 부동산의 종합수익률이 크다면, 정(+)의 지렛대 효과가 발생한다고 할 수 있다.

- ⑤ 지분수익률이 종합수익률보다 크다면, 차입이자율이 종합수익률보다 크다는 의미이다.

**해설** ⑤ 지분수익률이 종합수익률보다 크면 정의 지렛대 효과가 발생한 것이며, 이는 차입이자율보다 종합수익률이 커서 지분수익률이 증가하는 것이다.  
 ※ 차입이자율 < 종합수익률 < 지분수익률 : 정의 지렛대 효과  
 차입이자율 > 종합수익률 > 지분수익률 : 부의 지렛대 효과

## 16

부동산투자에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 다른 조건이 같다면, 할인율이 작을수록 현재가치는 작아지고 할인율이 클수록 현재가치는 커진다.
- ② 내부수익률은 투자에 대한 현금유입의 미래가치와 현금유출의 미래가치를 같도록 하는 할인율로서, 투자사업의 순현재가치를 0으로 만드는 할인율이다.
- ③ 저당상수가 커질수록 용자상환능력은 악화된다.
- ④ 상환조건표에서 저당지불액은 매년 균등하며, 기간이 경과함에 따라 이자는 증가하고 원금상환분은 감소한다.
- ⑤ 순현재가 = 0이라는 의미는 수익률이 0이라는 뜻이다.

**해설** ① 다른 조건이 같다면, 할인율이 작을수록 현재가치는 커지고, 할인율이 클수록 현재가치는 작아진다.  
 ② 내부수익률이란 현금유입의 현재가치와 현금유출의 현재가치를 같게 만드는 할인율이다. 즉 투자사업의 순현재가치를 0으로 만드는 할인율이다.

- ④ 기간이 경과함에 따라 원금상환을 하므로 이자는 작아지고 원금상환분은 커진다.
- ⑤ 순현재가 = 0이라는 의미는 부동산의 수익률이 요구수익률에 해당된다는 뜻이다.

## 17

2억원의 모기지론(저당대출)을 통해 아파트를 매입했다. 대출기간은 20년이며, 저당이자율이 5%일 때 매월 원리금상환액은?

- ① 2억원 × 저당상수(5%, 20년)
- ② 2억원 × 상환기금계수(5%/12, 240월)
- ③ 2억원 × 연금의 현재계수(5%/12, 240월)
- ④ 2억원 ÷ 연금의 내가계수(5%/12, 240월)
- ⑤ 2억원 ÷ 연금의 현재계수(5%/12, 240월)

**해설** 2억원 × 저당상수(5%/12, 240월) = 2억원 ÷ 연금의 현재계수(5%/12, 240월)  
 연을 월로 환산할 때, '이자율 ÷ 12, 기간 × 12'로 나타낸다.

## 18

부동산 투자분석과정을 설명한 것이다. 투자자는 다음 어떤 경우에 기꺼이 투자결정을 하겠는가?

- ① 요구수익률이 기대수익률보다 클 경우
- ② 투자사업에 대한 순현재가가 0(零)보다 작을 경우
- ③ 실현수익률이 기대수익률보다 작을 경우
- ④ 실현수익률이 요구수익률보다 클 경우
- ⑤ 시장가치가 투자가치보다 작을 경우

**정답** 12 ③ 13 ④ 14 ④ 15 ⑤ 16 ③ 17 ⑤ 18 ⑤

**해설** 실현수익률은 투자결정과는 아무런 관계가 없다. 실현수익률은 투자가 이루어지고 난 후에 달성된 수익률을 말하기 때문이다.

※ 기대수익률 : 투자로부터 기대되는 예상수입과 예상지출로부터 계산되는 수익률

요구수익률 : 투자에 대한 위험이 주어졌을 때, 투자자가 대상부동산에 자금을 투자하기 위해 충족되어야 할 최소한의 수익률

실현수익률 : 투자가 이루어지고 난 후에 현실적으로 달성된 수익률

기대수익률 > 요구수익률 : 투자자들은 투자를 하려고 한다.

기대수익률 < 요구수익률 : 투자자들은 투자를 하지 않는다.

## 19

평균 - 분산결정법에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 수익성을 나타내는 지표로는 일정기간 수익률들의 산술평균치인 기대수익률을 사용한다.
- ② 투자의 위험도는 실현수익률과 기대수익률의 차이로 측정되며, 표준편차로 설명된다.
- ③ 두 개의 투자대안이 기대치는 같은데 표준편차가 다르다면 표준편차가 작은 쪽이 큰 쪽을 지배한다.
- ④ 대안 A의 기대치가 대안 B보다 크고 표준편차 역시 A가 B보다 크다면 특정대안이 다른 안을 지배한다고 할 수 없고 변이계수가 큰 안을 선택한다.
- ⑤ 대안 A가 대안 B보다 기대치도 크고 표준편차도 큰 경우 평균 - 분산결정법으로는 결정하기가 곤란하다.

**해설** ④ 변이계수는 '분산/평균'으로 기대수익률당 위험도를 나타낸다. 따라서 작을수록 더 선호된다고 할 수 있다.

## 20

부동산투자와 포트폴리오이론의 관계를 설명한 것으로 옳은 것은?

- ① 부동산은 위치의 고정성으로 인하여 부동산 포트폴리오 구성이 쉽지 않다.
- ② 효율적 프론티어(효율적 전선)이란 평균-분산지배원리를 만족시키는 포트폴리오의 집합이다.
- ③ 포트폴리오를 활용하여 체계적 위험을 제거할 수 있다.
- ④ 효율적 전선이 우상향하는 것은 수익률과 위험이 서로 반비례한다는 의미이다.
- ⑤ 포트폴리오를 구성하는데 있어 수익률이 움직이는 방향이 유사한 자산을 선택하는 것이 좋다.

**해설** ② 효율적 전선은 동일한 위험 하에서 최고의 수익률을 나타내는 포트폴리오의 집합을 연결한 곡선이다. 즉 평균 - 분산지배원리를 만족시키는 포트폴리오의 집합이다.

- ① 부동산시장은 국지화된 여러 개의 부분시장으로 분리되어 있으며, 부동산의 위치, 유형, 가격 등에 따라 다양한 부동산 포트폴리오를 구성할 수 있다.
- ③ 포트폴리오를 구성한다고 해서 체계적 위험까지 제거되는 것은 아니다.
- ④ 효율적 전선이 우상향하는 것은 위험과 수익이 비례관계를 갖는다는 것이다.
- ⑤ 포트폴리오를 구성하는데 있어 수익률의 움직임이 서로 반대인(상관계수가 -1에 가까울수록) 경우가 좋다.

## 21

A토지가 매년 2,000만원의 지대를 영구히 발생시킨다고 가정할 때, 이자율이 연 10%에서 5%로 하락하였다면, 이 토지의 자본가치는 어떻게 변하는가?

- ① 2억원 증가                      ② 4억원 증가  
 ③ 2억원 감소                      ④ 4억원 감소  
 ⑤ 1억원 증가

**해설** 1) 이자율 10% 자본가치 = 2,000만원/0.1 = 2억원  
 2) 이자율 5% 자본가치 = 2,000만원/0.05 = 4억원  
 3) 자본가치 변화분 = (+)2억원

## 22

다른 조건이 불변일 때, 방사형 교통체계의 발달 및 교통비용의 하락으로 인해 나타나는 현상으로 옳은 것은?

- ① 교외지역의 지가는 상대적으로 하락한다.  
 ② 교외지역에서는 토지에 대한 자본의 대체성이 상대적으로 작아진다.  
 ③ 교외지역에서는 토지이용의 집약도가 낮아진다.  
 ④ 도심부에서 외곽에 이르는 경쟁지대곡선의 기울기는 완만해진다.  
 ⑤ 도심부에서 외곽에 이르는 택지한계지의 범위는 도심으로부터 가까워진다.

**해설** 도심과 외곽(교외지역)을 비교하는 질문이 아니라 교통체계의 발달 및 교통비용의 하락이 발생하기 이전과 이후를 비교하는 질문이다.  
 ① 하락한다.(x) → 상승한다.(o)  
 ② 작아진다.(x) → 커진다.(o)  
 ③ 낮아진다.(x) → 높아진다.(o)  
 ⑤ 도심으로부터 가까워진다.(x) → 도심에서 멀어진다.(o) : 한계지는 외곽으로 연장된다.

## 23

택지의 공영개발에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 공영개발은 개발이익의 사회적 환수를 가능하게 한다.  
 ② 최근 서울시 등 대도시에서 진행되는 뉴타운 재개발사업은 보다 폭 넓은 공공기관의 개입을 인정하고 있어 원주민의 정착률이 높은 편이다.  
 ③ 공영개발을 진행할 경우 토지이용의 효율성을 달성할 수 있다.  
 ④ 공영개발사업의 시행은 개인의 재산을 보호하는 측면에서 충분한 협의와 보상이 이루어져야 한다.  
 ⑤ 공영개발의 비용은 공공기관의 재정으로 충당되고, 실수요자에게 분양된다.

**해설** ② 뉴타운 사업은 원주민의 정착률이 낮은 문제점을 가지고 있다.

## 24

부동산개발사업의 타당성 분석 중 경제성 분석에 해당되는 내용이 아닌 것은?

- ① 흡수율 분석  
 ② 현금유입 및 지출에 대한 분석  
 ③ 할인현금수지 분석  
 ④ 시장가치와 투자가치 분석  
 ⑤ 수익가능성 분석

**해설** ① 흡수율 분석은 시장성 분석에 해당된다.

정답 19 ④ 20 ② 21 ① 22 ④ 23 ② 24 ①

## 25

노후·불량화가 앞으로 야기될 우려가 있을 때 사전에 노후·불량화의 진행을 방지하기 위해 채택되는 가장 소극적인 도시재개발은?

- ① 보전재개발                      ② 수복재개발
- ③ 개량재개발                      ④ 철거재개발
- ⑤ 신도시재개발

**해설** 1) 수복재개발 : 노후·불량화의 요인만을 제거하는 소극적 재개발  
 2) 개량재개발 : 새로운 시설을 보강하여 기존 물리 환경의 질적 수준을 높여 도시기능을 제고시키고자 하는 재개발  
 3) 철거재개발 : 새로운 환경으로 대체시키는 가장 전형적인 도시재개발

## 26

튀넨의 위치지대론에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 토지의 비옥도가 동일하면, 중심지로부터 거리가 멀어질수록 지대는 작아진다.
- ② 생산물의 가격과 생산비가 일정하면 지대곡선이 완만한 작물은 도심 가까이에 위치하고, 지대곡선이 가파른 작물은 멀리 위치하게 된다.
- ③ 생산비와 교통비가 일정하다고 하면, 지대는 생산물의 가격에 의해 좌우된다.
- ④ 토지소유자가 받게 되는 지대는 그 토지의 생산물에 대한 시장수요에 달려있다.
- ⑤ 중심지에 가까울수록 집약적 농업, 외곽으로 나갈수록 조방적 농업이 된다.

**해설** ② 수송비가 많이 소요되는 작물은 지대곡선이 가파르고 도심 가까이에 위치하고, 수송비가 적게 소요되는 작물은 지대곡선이 완만하고 도심에서 멀리 위치한다.

## 27

구매빈도가 낮아 신뢰감 형성이 어려운 부동산 시장에서 보다 효과적인 관계마케팅전략으로 합리적인 것은?

- ① 프랜차이즈 마케팅전략
- ② STP마케팅전략
- ③ AIDA의 원리
- ④ 4P믹스마케팅전략
- ⑤ 노벨티 마케팅전략

**해설** 마케팅전략은 시장점유마케팅과 고객점유마케팅, 관계마케팅으로 나눌 수 있는데 소비자와의 지속적인 관계를 유지하기 위한 관계마케팅전략은 프랜차이즈 및 브랜드가치를 높이는 전략이 많이 사용된다.

## 28

어떤 사람이 주택을 구입하기 위하여 은행으로부터 2천만원을 연이자율 10%, 10년간 상환조건으로 대출받았다. 원금균등분할상환 조건일 경우, 3회차에 상환해야 할 원금과 이자의 합계는 얼마인가?

- ① 3백만원                              ② 3백 2십만원
- ③ 3백 4십만원                      ④ 3백 6십만원
- ⑤ 3백 8십만원

**해설** 1) 원금 상환분 = 2천만원/10년 = 2백만원/년  
 2) 3회차 이자 = (2천만원 - 4백만원) × 0.1 = 1백 6십만원  
 3) 원금과 이자 합계 = 2백만원 + 1백 6십만원 = 3백 6십만원

## 29

다음은 저당담보증권(MBS)의 종류와 특징을 연결한 것이다. 연결이 잘못된 것은?

- ① MPTS - 저당권의 소유자는 투자자이다.
- ② MBB - 조기상환위험은 투자자가 부담한다.
- ③ MPTB - 저당권의 소유자는 발행기관이다.
- ④ CMO - 원리금수취권은 투자자가 가진다.
- ⑤ MPTB - 조기상환위험은 투자자가 부담한다.

**해설** ② MBB는 저당품을 담보로 발행기관의 신용하에 발행하는 별도의 채권으로, 저당으로부터 발생되는 조기상환위험은 발행기관이 부담한다.

## 30

1억원을 이자율 10%, 30년 상환으로 차용한 경우 12년 말에 조기상환하려 한다. 매년 원리금균등상환인 경우 조기상환시의 잔금은 얼마인가?

- ①  $1\text{억}\text{원} \times \text{저당상수}(30\text{년}, 10\%) \times \text{연금의 현재가계수}(18\text{년}, 10\%)$
- ②  $1\text{억}\text{원} \times \text{감채기금계수}(30\text{년}, 10\%) \times \text{연금의 내가계수}(18\text{년}, 10\%)$
- ③  $1\text{억}\text{원} \times \text{저당상수}(30\text{년}, 10\%) \times \text{연금의 현재가계수}(12\text{년}, 10\%)$
- ④  $1\text{억}\text{원} \times \text{감채기금계수}(30\text{년}, 10\%) \times \text{연금의 내가계수}(12\text{년}, 10\%)$
- ⑤  $1\text{억}\text{원} \times \text{저당상수}(30\text{년}, 10\%) \times \text{연금의 현재가계수}(30\text{년}, 10\%)$

**해설** 1) 매기 원리금 상환액 =  $1\text{억}\text{원} \times \text{저당상수}(30\text{년}, 10\%)$   
 2) 잔금 = 매기 원리금 상환액  $\times$  연금의 현재가계수(잔여기간, 10%)  
 3) 12년말 잔금 =  $1\text{억}\text{원} \times \text{저당상수}(30\text{년}, 10\%) \times \text{연금의 현재가계수}(18\text{년}, 10\%)$

## 31

원리금균등상환방식에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 매기 상환되는 원리금은 대출원금을 연금의 현재가계수로 나누어 구할 수 있다.
- ② 원금균등상환방식이나 점증상환방식보다 원금의 상환속도가 빠르다.
- ③ 초기에는 원금상환분보다 이자상환분이 많다.
- ④ 원리금균등상환방식은 매기 상환시 동일한 금액을 부담한다.
- ⑤ 차입자의 소득이 안정적으로 증가할 경우 시간이 경과함에 따라 실질적 부담은 작아질 것이다.

**해설** ② 원리금균등상환방식은 점증상환방식보다는 원금의 상환속도가 빠르나, 원금균등상환방식에 비하면 느리다.

**정답** 25 ① 26 ② 27 ① 28 ④ 29 ② 30 ① 31 ②

## 32

다음 부동산정책 중 형평성을 달성하기 위한 정책으로 볼 수 없는 것은?

- ① 부동산 공영개발 정책
- ② 지역지구제
- ③ 토지은행제도
- ④ 양도소득세 강화
- ⑤ 기반시설부담금 부과

**해설** ② 지역지구제는 효율성을 달성하기 위한 제도이다.

## 33

임대주택정책에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 임대료규제정책은 장기적으로 지속될수록 낮은 임대료에 대한 수급의 탄력성이 커지므로 그 순기능의 효과가 크게 발생한다.
- ② 임대료보조정책은 임차인의 주거비 부담능력을 향상시키지만, 시장기능을 억제시킨다.
- ③ 임대료보조금의 지급은 단기에는 임대인에게 효과가 귀속되지만, 장기에는 임차인에게 편익이 귀속된다.
- ④ 공공임대주택정책은 단기에 공공주택시장의 임차인에게는 편익이 발생하지만, 사적 시장의 임차인에게는 편익이 발생하지 않는다.
- ⑤ 공공임대주택정책은 시장기능에 의한 주택공급을 방해하므로 정부가 개입하지 않는 것이 타당하다.

- 해설**
- ① 임대료규제정책은 장기적으로 시행하면 시장의 기능에 역행하므로 오히려 역효과가 발생한다.
  - ② 임대료보조정책은 간접적 정책수단으로서, 보조금만큼 임차인의 부담능력을 제고시켜 시장기능을 활성화할 수 있다.
  - ④ 공공임대주택정책은 단기에 사적 시장의 임차인에게도 혜택을 제공한다.
  - ⑤ 공공임대주택정책은 시장의 기능을 방해하지 않지만, 시장의 원리에서 보호되지 못하는 특별한 계층을 위해서는 정부개입의 정당성이 인정된다.

## 34

외부성(externality)에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 외부효과가 존재하면 사적 편익과 사회적 편익이 달라져 사회적 입장에서 보면 자원배분의 왜곡이 발생한다.
- ② 정(+)의 외부효과가 있는 재화의 사회적 편익은 사적 편익보다 크다.
- ③ 부(-)의 외부효과가 있는 재화의 사회적 편익은 사적 편익보다 작다.
- ④ 사적 비용보다 사회적 비용이 큰 재화는 시장에서 과다생산된다.
- ⑤ 정(+)의 외부효과가 있는 재화는 시장에서 과다생산된다.

**해설** ⑤ 정(+)의 외부효과가 발생하는 재화는 과소생산된다.

## 35

최유효이용(highest and best use)의 원칙에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 현재보다는 미래에 최대의 수익을 발생시킬 수 있는 방법이나 예측가능하고 불확실하지 않아야 한다.
- ② 객관적으로 합리적, 합법적, 최고최선의 이용방법을 의미한다.
- ③ 대상 토지의 최유효이용은 주변의 표준적 이용에 의해 영향을 받지만, 표준적 이용과 동일한 용도를 의미하지는 않는다.
- ④ 최유효이용의 판정은 법률적·경제적·기술적 측면에서 이루어진다.
- ⑤ 변동과 예측의 원칙이 바탕이 되어야 하거나 적합의 원칙에 항상 따라야 하는 것은 아니다.

**해설** ⑤ 최유효이용이 되려면 주변의 이용에 항상 적합해야 한다.

## 36

인근지역의 개념을 설명한 것으로 옳은 것은?

- ① 대상부동산이 속해 있는 지역에 인접한 지역을 인근지역이라고 한다.
- ② 인근지역은 도시 또는 농촌 등의 내부에 있고 보통 지역사회에 비하여 훨씬 큰 생활권에 속한다.
- ③ 인근지역은 부동산의 용도가 비슷하여 공통된 특성(common characteristics, 동질적인 특성)을 갖는 부동산활동의 공간적 범위를 지칭한다.
- ④ 인근지역의 경계와 범위에서 그 크기는 일정하므로, 분석자가 주관적으로 판단할 수 없다.
- ⑤ 인근지역의 특성은 시간의 흐름 속에서 유동적·가변적이며, 이러한 유동성·가변성은 대상부동산의 시장가치 형성에 간접적으로 영향을 주는 요인이다.

- 해설**
- ① 인근지역은 대상부동산이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 지역을 말한다.
  - ② 큰(x) → 작은(o)
  - ④ 인근지역의 경계와 범위는 물리적으로 명백히 나타나는 경우도 있으나 그렇지 않은 경우도 있으며, 그 크기는 일정하지 않다. 인근지역의 경계는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상의 용도지역·지구·경계, 행정적 구획과 일치할 수도 있으나, 대개는 상이하다. 이는 분석자가 표준적 이용을 기준으로 주관적으로 판단할 수 있다.
  - ⑤ 간접적으로(x) → 직접적으로(o)

정답 32 ② 33 ③ 34 ⑤ 35 ⑤ 36 ③

## 37

부동산 감정평가의 3방식에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 원가법에서는 기준시점의 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하면 적산가액을 산출할 수 있다.
- ② 적산법은 기준시점의 대상물건의 기초가액에 환원이율을 곱하여 산정된 기대수익에 필요제경비를 가산하여 적산임료를 산정하는 방법이다.
- ③ 거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법을 말한다.
- ④ 수익방식은 수익성에 근거를 둔 것으로 상업용 자산의 평가에 유용하다.
- ⑤ 무형고정자산을 평가할 때 영업권의 평가는 수익환원법이 가장 적합하다.

**해설** ② 적산법은 대상물건의 기초가액에 환원이율이 아니라 기대이율을 곱한 후 이에 필요제경비를 합산하여 구하는 것이다.

## 38

2년이 경과한 대상부동산의 재조달원가는 1억 원이다. 상각률이 20%이고 경제적 내용연수는 50년이다. 정률법에 의한 부동산의 가치는 얼마인가?

- ① 7,200만원                      ② 7,000만원
- ③ 6,800만원                      ④ 6,600만원
- ⑤ 6,400만원

**해설** 부동산의 가치 = 1억원  $\times$  (1 - 0.2)<sup>2</sup> = 6,400만원

## 39

환원이율과 기대이율의 비교에 있어 틀린 것은?

- ① 환원이율은 장기적 이율이고, 기대이율은 단기적 이율이다.
- ② 두 개 이상의 물건이 이용된 경우에는 종합환원이율 또는 종합기대이율이 쓰인다.
- ③ 환원이율은 순이익의 내용에 따라서 상각전·상각후, 세공제전·세공제후의 것이 있고, 기대이율은 상각후의 순이익에 대응하는 개념이다.
- ④ 환원이율은 물건의 종별에 따라 크게 다르나 기대이율은 그렇지 않다.
- ⑤ 환원이율은 수익환원법에 쓰이고 기대이율은 적산법에 쓰인다.

**해설** ② 환원이율에는 종합환원이율이 있으나, 기대이율에는 종합기대이율의 개념이 없다.

## 40

## 상업입지이론에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 수요의 교통비탄력성이 크고 시장이 넓은 경우에는 분산입지하며, 교통비에 민감한 재화를 취급하는 상점이 이에 해당한다.
- ② 소비자분포기법(CST)을 활용하여 상권의 범위를 확정할 수 있으며, 마케팅에도 활용할 수 있다.
- ③ 레일리의 법칙을 인용하여 허프는 확률모형을 제시했다.
- ④ 레일리의 법칙이 도시 내 수요이동에 중점을 두었다면, 허프의 확률모형은 도시 간 수요이동에 초점을 두었다.
- ⑤ 허프의 확률모형에 의하면 소비자는 가까운 곳에 저차원 중심지가 있더라도 적당한 거리에 있는 고차원 중심지를 택하는 경향이 있다.

**해설** ④ 레일리는 도시 간 소매인력이 도시 크기에 비례하고 거리의 제곱에 반비례한다고 하였으며, 허프는 소비자를 중심으로 여러 개의 중심지가 있을 때 소비자가 선택하는 확률모형을 제시하였다. 따라서 레일리가 도시 간 수요이동에, 허프는 도시 내 수요이동에 중점을 두었다.

## 제2회

# 족집게 모의고사

### 01

부동산의 특성에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 부동산성 : 부동산활동 및 현상을 고도로 국지화시킨다.
- ② 부증성 : 간척지와 같이 해면을 육지로 만드는 것은 국토면적을 증가시키는 행위이기 때문에 부증성 이론이 해당되지 않는다.
- ③ 영속성 : 토지에는 물리적 감가상각이론이 적용되지 않는다.
- ④ 개별성 : 토지에는 일물일가의 법칙이 성립되지 않는다.
- ⑤ 인접성 : 개발이익환수제도의 논리적 근거를 제시한다.

**해설** ② 간척이나 매립을 통하여 이용가능한 지표면적을 증가시킬 수 있다. 그렇다고 해서 공간으로서의 토지가 증대되는 것은 아니다.

### 02

부동산의 개념에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 정착물이란 주택, 상가 혹은 울타리 등 토지에 부가가치를 더한 영구적인 토지의 개량물(permanent improvements)을 말한다.

- ② 경작수확물(예컨대, 옥수수·감자 등)은 토지에 정착하고 있지만 부동산의 일부로 보지 않고 동산으로 간주되는 것이 보통이며 따라서 부동산의 매매에 포함되지 않는 것이 일반적이다.
- ③ 우리나라에서는 광업권의 객체가 되는 광물에 대해서는 토지소유권자의 권리가 미치지 못한다.
- ④ 공익사업이라도 토지의 지하 또는 지상공간을 사실상 영구적으로 사용하는 경우에, 공익사업자는 토지소유자에게 토지의 이용이 저해되는 정도에 따라 보상해야 한다.
- ⑤ 임차자 정착물은 부동산으로 간주되는 것이 원칙이다.

**해설** ⑤ 임차자 정착물은 임차자가 제거할 수 있는 것으로 부동산 정착물에 해당되지 않는다. 임차자 정착물의 소유권은 원칙적으로 임차자에게 귀속된다.

### 03

매년 2천만원의 확정적 소득이 영구히 기대되는 토지가 있다. 국공채이자율이 5%, 대상토지에 대한 위험할증률이 4%, 보유기간동안 대상토지의 예상가치하락률이 1%라면, 대상토지의 투자가치는 얼마인가?

- ① 1억원
- ② 1억 5,000만원
- ③ 2억원
- ④ 2억 5,000만원
- ⑤ 3억원



## 06

### 부동산 수요에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 다른 조건이 일정한 경우, 부동산가격이 오르면 수요곡선 자체가 이동한다.
- ② 다른 조건이 일정한 경우, 부동산에 대한 수요량은 임대료에 반비례한다.
- ③ 부동산에 대한 수요는 소득분포, 인구분포, 기호, 이자율, 신용의 유용성, 미래에 대한 예상(기대)에 의해 영향을 받는다.
- ④ 임대료가 상승하게 되면, 소득효과에 의해 소비자의 소득이 상대적으로 감소했기 때문에 소비자는 그 전보다 적은 양의 재화를 소비할 수 밖에 없다.
- ⑤ 다른 조건이 일정한 경우, 임대료가 상승하면 대체효과와 소득효과에 의해 부동산 수요량은 감소한다.

**해설** ① 다른 조건이 일정한 경우, 부동산가격이 오르면 주어진 수요곡선상에서 점이 이동한다.

## 07

원래 어떤 재화에 대한 수요, 공급함수가 각각  $Q_d = 100 - 2P$ ,  $Q_s = 10 + 4P$ 였으나 소비자의 선호변화로 수요함수가  $Q_d = 80 - 3P$ 로 변화하였다. 균형가격과 균형거래량의 변화는?

- | 균형가격     | 균형거래량   |
|----------|---------|
| ① 5원 상승, | 10만㎞ 감소 |
| ② 5원 상승, | 20만㎞ 감소 |
| ③ 5원 하락, | 5만㎞ 감소  |
| ④ 5원 하락, | 15만㎞ 감소 |
| ⑤ 5원 하락, | 20만㎞ 감소 |

**해설** 최초의 균형에서 균형가격과 균형거래량은 각각 15와 70이었으나 소비자 선호가 변화한 뒤에는  $P = 10$ ,  $Q = 50$ 이므로 균형가격은 5원 하락하고, 균형거래량은 20만㎞ 감소하였다.

## 08

어떤 A지역의 임대주택임대료가 10% 인상됨에 따라 임대주택에 대한 임대수요량이 5% 감소하였다고 조사되었다. 다음 중 옳은 것은?

- ① 임대주택수요의 가격탄력성은 탄력적임을 알 수 있다.
- ② A지역의 임차인들은 임대료 상승에 대해 대체로 민감하다고 할 수 있다.
- ③ A지역은 임대료가 하락하면 임대인은 그만큼 더 큰 수익을 획득할 수 있을 것이다.
- ④ A지역의 임대인은 임대료가 상승하면 총수입이 증가할 것이다.
- ⑤ A지역은 임대주택에 대한 대체재가 비교적 많은 편이다.

**해설** 임대주택수요의 가격탄력성 = 수요량의 변화율/임대료의 변화율 =  $5\%/10\% = 0.5$

- ④ 수요가 비탄력적이므로 임대료를 인상하면 공급자의 총수입은 증가한다.
- ① 임대주택수요의 가격탄력성은 비탄력적이다.
- ② A지역의 임차인들은 임대료 상승에 대해 대체로 민감하지 못하다.
- ③ A지역은 임대료가 하락하면 임대인의 총수입은 감소한다.
- ⑤ A지역은 임대주택수요의 가격탄력성이 비탄력적이므로 임대주택에 대한 대체재가 비교적 적은 편이다.