

1과목 : 부동산학개론

1. 토지의 특성에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 용도의 다양성으로 인해 두 개 이상의 용도가 동시에 결합할 수 없고 용도의 전환 및 합병·분할을 어렵게 한다.
- ② 부증성으로 인해 토지의 물리적 공급이 어려우므로 토지 이용의 집약화가 요구된다.
- ③ 부동성으로 인해 주변 환경의 변화에 따른 외부효과가 나타날 수 있다.
- ④ 영속성으로 인해 재화의 소모를 전제로 하는 재생산이론과 물리적 감가상각이 적용되지 않는다.
- ⑤ 개별성으로 인해 토지별 완전한 대체 관계가 제약된다.

2. 부동산의 개념에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 민법 상 부동산은 토지 및 그 정착물이다.
- ② 경제적 측면의 부동산은 부동산가치에 영향을 미치는 수익성, 수급조절, 시장정보를 포함한다.
- ③ 물리적 측면의 부동산에는 생산요소, 자산, 공간, 자연이 포함된다.
- ④ 등기·등록의 공시방법을 갖춤으로써 부동산에 준하여 취급되는 동산은 준부동산으로 간주한다.
- ⑤ 공간적 측면의 부동산에는 지하, 지표, 공중공간이 포함된다.

3. 토지 관련 용어의 설명으로 옳게 연결된 것은?

ㄱ. 소유권이 인정되지 않는 바다와 육지 사이의 해변 토지
ㄴ. 택지경계와 인접한 경사된 토지로 사실상 사용이 불가능한 토지
ㄷ. 택지지역 내에서 공업지역이 상업지역으로 용도가 전환되고 있는 토지
ㄹ. 임지지역·농지지역·택지지역 상호간에 다른 지역으로 전환되고 있는 일단의 토지

- ① ㄱ: 공지, ㄴ: 빈지, ㄷ: 후보지, ㄹ: 이행지
- ② ㄱ: 법지, ㄴ: 빈지, ㄷ: 이행지, ㄹ: 후보지
- ③ ㄱ: 법지, ㄴ: 공지, ㄷ: 후보지, ㄹ: 이행지
- ④ ㄱ: 빈지, ㄴ: 법지, ㄷ: 이행지, ㄹ: 후보지
- ⑤ ㄱ: 빈지, ㄴ: 법지, ㄷ: 후보지, ㄹ: 이행지

4. 해당 부동산시장의 수요곡선을 우측(우상향)으로 이동하게 하는 수요변화의 요인에 해당하는 것은? (단, 수요곡선은 우하향하고, 해당 부동산은 정상재이며, 다른 조건은 동일함)

- ① 대출금리의 상승 ② 보완재 가격의 하락
- ③ 대체재 수요량의 증가 ④ 해당 부동산 가격의 상승
- ⑤ 해당 부동산 선호도의 감소

5. 거미집모형에 관한 설명으로 옳은 것은? (단, 다른 조건은 동일함)

- ① 수요의 가격탄력성이 공급의 가격탄력성보다 크면 발산형이다.
- ② 가격이 변동하면 수요와 공급은 모두 즉각적으로 반응한다는 가정을 전제하고 있다.
- ③ 수요곡선의 기울기 절댓값이 공급곡선의 기울기 절댓값보다 작으면 수렴형이다.

- ④ 수요와 공급의 동시적 관계로 가정하여 균형의 변화를 정태적으로 분석한 모형이다.
- ⑤ 공급자는 현재와 미래의 가격을 동시에 고려해 미래의 공급을 결정한다는 가정을 전제하고 있다.

6. A지역의 기존 아파트 시장의 수요함수는 $P = -Qd + 40$, 공급함수는 $P = \frac{2}{3}Qs + 20$ 이었다. 이후 수요함수는 변하지 않고 공급함수가 $P = \frac{2}{3}Qs + 10$ 으로 변화하였다. 다음 설명으로 옳은 것은? [단, X축은 수량, Y축은 가격, P는 가격(단위는 만원/m²), Qd는 수요량(단위는 m²), Qs는 공급량(단위는 m²)이며, 다른 조건은 동일함]

- ① 아파트 공급량의 증가에 따른 공급량의 변화로 공급곡선이 좌측(좌상향)으로 이동하였다.
- ② 기존 아파트 시장 균형가격은 22만원/m²이다.
- ③ 공급함수 변화 이후의 아파트 시장 균형량은 12 m²이다.
- ④ 기존 아파트 시장에서 공급함수 변화로 인한 아파트 시장 균형가격은 6만원/m² 만큼 하락하였다.
- ⑤ 기존 아파트 시장에서 공급함수 변화로 인한 아파트 시장 균형량은 8 m² 만큼 증가하였다.

7. 수요와 공급의 가격탄력성에 관한 설명으로 옳은 것은? (단, X축은 수량, Y축은 가격, 수요의 가격탄력성은 절댓값을 의미하며, 다른 조건은 동일함)

- ① 가격이 변화하여도 수요량이 전혀 변화하지 않는다면, 수요의 가격탄력성은 완전탄력적이다.
- ② 가격변화율보다 공급량의 변화율이 커서 1보다 큰 값을 가진다면, 공급의 가격탄력성은 비탄력적이다.
- ③ 공급의 가격탄력성이 0이라면, 완전탄력적이다.
- ④ 수요의 가격탄력성이 1보다 작은 값을 가진다면, 수요의 가격탄력성은 탄력적이다.
- ⑤ 공급곡선이 수직선이면, 공급의 가격탄력성은 완전비탄력적이다.

8. 부동산의 수요와 공급에 관한 설명으로 틀린 것은? (단, 부동산은 정상재이며, 다른 조건은 동일함)

- ① 수요곡선상의 수요량은 주어진 가격에서 수요자들이 구입 또는 임차하고자 하는 부동산의 최대수량이다.
- ② 부동산의 공급량과 그 공급량에 영향을 주는 요인들과의 관계를 나타낸 것이 공급함수이다.
- ③ 공급의 법칙에 따르면 가격(임대료)과 공급량은 비례관계이다.
- ④ 부동산 시장수요곡선은 개별수요곡선을 수직으로 합하여 도출한다.
- ⑤ 건축원자재의 가격 상승은 부동산의 공급을 축소시켜 공급곡선을 좌측(좌상향)으로 이동하게 한다.

9. 지대이론에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 튀넨(J. H. von Thünen)의 위치지대설에 따르면, 비옥도 차이에 기초한 지대에 의해 비농업적 토지이용이 결정된다.
- ② 마샬(A. Marshall)의 준지대설에 따르면, 생산을 위하여 사람이 만든 기계나 도구들로부터 얻은 일시적인 소득은 준지대에 속한다.
- ③ 리카도(D. Ricardo)의 차액지대설에서 지대는 토지의 생산성과 운송비의 차이에 의해 결정된다.
- ④ 마르크스(K. Marx)의 절대지대설에 따르면, 최열등지에서

는 지대가 발생하지 않는다.

- ⑤ 헤이그(R. Haig)의 마찰비용이론에서 지대는 마찰비용과 교통비의 합으로 산정된다.

10. 도시공간구조이론 및 입지이론에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 버제스(E. Burgess)의 동심원이론에서 통근자지대는 가장 외곽에 위치한다.
- ② 호이트(H. Hoyt)의 선형이론에 따르면, 도시공간구조의 성장과 분화는 점이지대를 향해 직선으로 확대되면서 나타난다.
- ③ 해리스(C. Harris)와 울만(E. Ullman)의 다핵심이론에는 중심업무지구와 점이지대가 존재하지 않는다.
- ④ 뢰쉬(A. Lösch)의 최대수요이론은 운송비와 집적이익을 고려한 특정 사업의 팔각형 상권체계 과정을 보여준다.
- ⑤ 레일리(W. Reilly)의 소매인력법칙은 특정 점포가 최대이익을 확보하기 위해 어떤 장소에 입지하는가에 대한 8원칙을 제시한다.

11. X와 Y지역의 산업별 고용자수가 다음과 같을 때, X지역의 입지계수(LQ)에 따른 기반산업의 개수는? (단, 주어진 조건에 한함)

구분	X 지역	Y 지역	전지역
A 산업	30	50	80
B 산업	50	40	90
C 산업	60	50	110
D 산업	100	20	120
E 산업	80	60	140
전산업 고용자수	320	220	540

- ① 0개
- ② 1개
- ③ 2개
- ④ 3개
- ⑤ 4개

12. 허프(D. Huff)모형을 활용하여 점포 A의 월 매출액을 추정하였는데, 착오에 의해 공간(거리)마찰계수가 잘못 적용된 것을 확인하였다. 올바르게 추정한 점포 A의 월 매출액은 잘못 추정된 점포 A의 월 매출액보다 얼마나 증가하는가? (단, 주어진 조건에 한함)

- X지역의 현재 주민: 10,000명
- 1인당 월 점포 소비액: 30만원
- 올바른 공간(거리)마찰계수: 2
- 잘못 적용된 공간(거리)마찰계수: 1
- X지역의 주민은 모두 구매자이고, 점포(A, B, C)에서만 구매한다고 가정함
- 각 점포의 매출액은 X지역 주민에 의해서만 창출됨

구분	점포 A	점포 B	점포 C
면적	750m ²	2,500m ²	500m ²
X 지역 거주지로부터의 거리	5km	10km	5km

- ① 1억원
- ② 2억원
- ③ 3억원
- ④ 4억원
- ⑤ 5억원

13. 베버(A. Weber)의 최소비용이론에 관한 설명으로 틀린 것은? (단, 기업은 단일 입지 공장이고, 다른 조건은 동일함)

- ① 최소비용지점은 최소운송비 지점, 최소노동비 지점, 집적이익이 발생하는 구역을 종합적으로 고려해서 결정한다.
- ② 등비용선(isodapane)은 최소운송비 지점으로부터 기업이 입지를 바꿀 경우, 운송비와 노동비가 동일한 지점을 연결한 곡선을 의미한다.
- ③ 원료지수(material index)가 1보다 큰 공장은 원료지향적 입지를 선호한다.
- ④ 제품 중량이 국지원료 중량보다 큰 제품을 생산하는 공장은 시장지향적 입지를 선호한다.
- ⑤ 운송비는 원료와 제품의 무게, 원료와 제품이 수송되는 거리에 의해 결정된다.

14. 크리스탈러(W. Christaller)의 중심지이론에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 최소요구범위 - 중심지 기능이 유지되기 위한 최소한의 수요 요구 규모
- ② 최소요구치 - 중심지로부터 어느 기능에 대한 수요가 0이 되는 곳까지의 거리
- ③ 배후지 - 중심지에 의해 재화와 서비스를 제공받는 주변 지역
- ④ 도달범위 - 판매자가 정상이윤을 얻을 만큼의 충분한 소비자들을 포함하는 경계까지의 거리
- ⑤ 중심지 재화 및 서비스 - 배후지에서 중심지로 제공되는 재화 및 서비스

15. 우리나라 부동산 관련 조세에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ㄱ. 지방세
- ㄴ. 국세
- ㄷ. 취득단계
- ㄹ. 처분단계
- ㅁ. 보유단계
- ㅂ. 물건별 과세표준에 대한 과세
- ㅅ. 납세의무자별로 합산한 과세표준에 대한 과세

- ① 취득세와 재산세는 (ㄱ, ㄴ, ㄷ)에 해당한다.
- ② 취득세는 (ㄱ, ㄷ)에, 종합부동산세는 (ㄴ, ㄹ)에 해당하고, 공통점은 (ㄷ)에 해당한다.
- ③ 재산세는 (ㄱ, ㄷ)에, 종합부동산세는 (ㄴ, ㄷ)에 해당하고, 공통점은 (ㄷ)에 해당한다.
- ④ 양도소득세는 (ㄴ)에, 재산세는 (ㄱ)에 해당하고, 공통점은 (ㄴ, ㄷ)에 해당한다.
- ⑤ 양도소득세와 종합부동산세는 (ㄴ, ㄹ, ㄷ)에 해당한다.

16. 현재 우리나라에서 시행되고 있지 않는 부동산 정책수단을 모두 고른 것은?

- | | |
|------------|-------------|
| ㄱ. 택지소유상한제 | ㄴ. 부동산거래신고제 |
| ㄷ. 토지초과미득세 | ㄹ. 주택의 전매제한 |
| ㅁ. 부동산실명제 | ㅂ. 토지거래허가구역 |
| ㅅ. 종합부동산세 | ㅇ. 공한지세 |

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

17. 부동산시장에 대한 정부의 개입에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 부동산투기, 저소득층 주거문제, 부동산자원배분의 비효율성은 정부가 부동산시장에 개입하는 근거가 된다.
- ② 부동산시장실패의 대표적인 원인으로 공공재, 외부효과, 정보의 비대칭성이 있다.
- ③ 토지비축제도는 공익사업용지의 원활한 공급과 토지시장 안정을 위해 정부가 직접적으로 개입하는 방식이다.
- ④ 토지수용, 종합부동산세, 담보인정비율, 개발부담금은 부동산시장에 대한 직접개입수단이다.
- ⑤ 정부가 주택시장에 개입하여 민간분양주택 분양가를 규제할 경우 주택산업의 채산성·수익성을 저하시켜 신축 민간주택의 공급을 축소시킨다.

18. 다음과 같은 투자안에서 부동산의 투자가치는? (단, 연간 기준이며, 주어진 조건에 한함)

- 무위험률: 3 %
- 위험할증률: 4 %
- 예상인플레이션율: 2 %
- 예상순수익: 4,500만원

- ① 4억원
- ② 4억5천만원
- ③ 5억원
- ④ 5억5천만원
- ⑤ 6억원

19. 주거정책에 관한 설명으로 틀린 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 우리나라는 주거에 대한 권리를 인정하고 있지 않다.
- ㄴ. 공공임대주택, 주거급여제도, 주택청약종합저축제도는 현재 우리나라에서 시행되고 있다.
- ㄷ. 주택바우처는 저소득임차가구에 주택임대료를 일부 지원해주는 소비자보조방식의 일종으로 임차인의 주거지 선택을 용이하게 할 수 있다.
- ㄹ. 임대료 보조정책은 민간임대주택의 공급을 장기적으로 감소시키고 시장임대료를 높인다.
- ㅁ. 임대료를 균형가격 이하로 통제하면 민간임대주택의 공급량은 증가하고 질적 수준은 저하된다.

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

20. 다음 ()에 들어갈 알맞은 내용은?

- (ㄱ)은 공공주택특별법 시행령에 따른 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 전세계약의 방식으로 공급하는 공공임대주택이다.
- (ㄴ)은 민간임대주택에 관한 특별법 에 따른 임대사업자가 매매 등으로 소유권을 취득하여 임대하는 민간임대주택을 말한다.

	ㄱ	ㄴ
①	국민임대주택	장기전세주택
②	장기전세주택	기존주택전세임대주택
③	기존주택전세임대주택	국민임대주택
④	국민임대주택	민간매입임대주택
⑤	장기전세주택	민간매입임대주택

- ① ①
- ② ②
- ③ ③
- ④ ④
- ⑤ ⑤

21. 부동산투자 위험에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 표준편차가 작을수록 투자에 수반되는 위험은 커진다.
- ㄴ. 위험회피형 투자자는 변이계수(변동계수)가 작은 투자안을 더 선호한다.
- ㄷ. 경기침체, 인플레이션 심화는 비체계적 위험에 해당한다.
- ㄹ. 부동산투자자가 대상부동산을 원하는 시기와 가격에 현금화하지 못하는 경우는 유동성위험에 해당한다.

- ① ㄱ, ㄴ
- ② ㄱ, ㄷ

- ③ <math>L < C</math>
- ④ $L = C$
- ⑤ <math>C < L</math>

22. 甲은 시장가치 5억원의 부동산을 인수하고자 한다. 해당 부동산의 부채감당률(DCR)은? (단, 모든 현금 유출입은 연말에만 발생하며, 주어진 조건에 한함)

- 담보인정비율(LTV): 시장가치의 50 %
- 연간 저당상수: 0.12
- 가능총소득(PGI): 5,000만원
- 공실손실상당액 및 대손충당금: 가능총소득의 10 %
- 영업경비비율: 유효총소득의 28 %

- ① 1.08
- ② 1.20
- ③ 1.50
- ④ 1.67
- ⑤ 1.80

23. 다음 자료는 A부동산의 1년간 운영수지이다. A부동산의 세후현금흐름승수는? (단, 주어진 조건에 한함)

- 총투자액: 50,000만원
- 지분투자액: 36,000만원
- 가능총소득(PGI): 6,000만원
- 공실률: 15%
- 재산세: 500만원
- 원리금상환액: 600만원
- 영업소득세: 400만원

- ① 8
- ② 10
- ③ 12
- ④ 15
- ⑤ 20

24. 부동산투자자에 관한 설명으로 틀린 것은? (단, 주어진 조건에 한함)

- ① 시중금리 상승은 부동산투자자의 요구수익률을 하락시키는 요인이다.
- ② 기대수익률은 투자로 인해 기대되는 예상수입과 예상지출로부터 계산되는 수익률이다.
- ③ 정(+의 레버리지효과는 자기자본수익률이 총자본수익률(종합수익률)보다 높을 때 발생한다.
- ④ 요구수익률은 투자에 대한 위험이 주어졌을 때, 투자자가 대상부동산에 자금을 투자하기 위해 충족되어야 할 최소한의 수익률이다.
- ⑤ 부동산투자자는 담보대출과 전세를 통해 레버리지를 활용할 수 있다.

25. 甲은 아래 조건으로 부동산에 10억원을 투자하였다. 이에 관한 투자분석의 산출값으로 틀린 것은? (단, 주어진 조건에 한함)

- 순영업소득(NOI): 2억원/년
- 원리금상환액: 2,000만원/년
- 유효총소득승수: 4
- 지분투자액: 8억원

- ① 유효총소득은 2억5천만원
- ② 부채비율은 25 %
- ③ 지분환원율은 25 %
- ④ 순소득승수는 5

⑤ 종합환원율은 20 %

26. 부동산투자분석에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 내부수익률은 수익성지수를 0으로, 순현재가치를 1로 만드는 할인율이다.
- ② 회계적 이익률법은 현금흐름의 시간적 가치를 고려하지 않는다.
- ③ 내부수익률법에서는 내부수익률과 요구수익률을 비교하여 투자여부를 결정한다.
- ④ 순현재가치법, 내부수익률법은 할인현금수지분석법에 해당한다.
- ⑤ 담보인정비율(LTV)은 부동산가치에 대한 융자액의 비율이다.

27. PF(Project Financing)대출을 유동화하는 자산유동화증권(ABS)과 자산담보부 기업어음(ABCP)에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① ABS는 유치권의 방법으로, ABCP는 근저당의 방법으로 사업부지를 피담보채무의 담보로 확보하여야 한다.
- ② ABS는 금융위원회에 등록된 이전 회차의 유동화계획을 따를 경우, 금융위원회에 등록 없이 금번 회차에도 동일하게 재발행할 수 있다.
- ③ ABS는 유동화 도관체(conduit)가 개발업체에 직접 PF대출을 제공한 후 해당 대출채권을 유동화할 수 있다.
- ④ 공사대금 재원이 필요한 경우, 시행사는 공사대금채권을 담보로 ABCP를 발행하고 이를 통해 조달한 재원을 시공사에 지급한다.
- ⑤ 채권형 ABS와 ABCP에서 수령하는 이자에 대하여 모든 개인투자자는 소득세 납부의무를 가진다.

28. A회사는 전년도에 임대면적 750 m²의 매장을 비율임대차(percentage lease)방식으로 임차하였다. 계약내용에 따르면, 매출액이 손익분기점 매출액 이하이면 기본임대료만 지급하고, 이를 초과하는 매출액에 대해서는 일정 임대료율을 적용한 추가임대료를 기본임대료에 가산하도록 하였다. 전년도 연임대료로 총 12,000만원을 지급한 경우, 해당 계약내용에 따른 추가임대료율은? (단, 연간 기준이며, 주어진 조건에 한함)

- 전년도 매출액: 임대면적 m²당 100만원
- 손익분기점 매출액: 임대면적 m²당 60만원
- 기본임대료: 임대면적 m²당 10만원

- ① 15 %
- ② 20 %
- ③ 25 %
- ④ 30 %
- ⑤ 35 %

29. 부동산투자회사법상 '자기관리 부동산투자회사'(REITs, 이하 "회사"라 한다)에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 국토교통부장관은 회사가 최저자본금을 준비하였음을 확인한 때에는 지체 없이 주요 출자자(발행주식 총수의 100분의 5를 초과하여 주식을 소유하는 자)의 적격성을 심사하여야 한다.
- ② 최저자본금준비기간이 지난 회사의 최저자본금은 70억원 이상이 되어야 한다.
- ③ 주요 주주는 미공개 자산운용정보를 이용하여 부동산을 매매하거나 타인에게 이용하게 하여서는 아니 된다.
- ④ 회사는 그 자산을 투자·운용할 때에는 전문성을 높이고 주주를 보호하기 위하여 자산관리회사에 위탁하여야 한다.

⑤ 주주총회의 특별결의에 따른 경우, 회사는 해당 연도 이익배당한도의 100분의 50 이상 100분의 90 미만으로 이익배당을 정한다.

30. 저당담보부증권(MBS)의 가격변동에 관한 설명으로 옳은 것은? (단, 주어진 조건에 한함)

- ① 투자자들이 가까운 시일에 채권시장 수익률의 하락을 예상한다면, 가중평균상환기간(duration)이 긴 저당담보부증권일수록 그 가격이 더 크게 하락한다.
- ② 채무불이행위험이 없는 저당담보부증권의 가격은 채권시장 수익률의 변동에 영향을 받지 않는다.
- ③ 자본시장 내 다른 투자수단들과 경쟁하므로, 동일위험수준의 다른 투자수단들의 수익률이 상승하면 저당담보부증권의 가격은 상승한다.
- ④ 채권시장 수익률이 상승할 때 가중평균상환기간이 긴 저당담보부증권일수록 그 가격의 변동 정도가 작다.
- ⑤ 고정이자를 지급하는 저당담보부증권은 채권시장 수익률이 상승하면 그 가격이 하락한다.

31. 부동산투자의 분석기법 및 위험에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (단, 주어진 조건에 한함)

ㄱ. 경기침체로 부동산 수익성 악화가 야기하는 위험은 사업위험(business risk)에 해당한다.
 ㄴ. 공실률, 부채서비스액은 유효총소득을 산정하는데 필요한 항목이다.
 ㄷ. 위험회피형 투자자의 최적 포트폴리오는 투자자의 무차별곡선과 효율적 프론티어의 접점에서 선택된다.
 ㄹ. 포트폴리오를 통해 제거 가능한 체계적인 위험은 부동산의 개별성에 기인한다.
 ㅁ. 민감도분석을 통해 투입요소의 변화가 그 투자안의 내부수익률에 미치는 영향을 분석할 수 있다.

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

32. 부동산관리방식에 따른 해당 내용을 옳게 묶은 것은?

ㄱ. 소유자의 직접적인 통제권이 강화된다.
 ㄴ. 관리의 전문성과 효율성을 높일 수 있다.
 ㄷ. 기밀 및 보안 유지가 유리하다.
 ㄹ. 건물설비의 고도화에 대응할 수 있다.
 ㅁ. 대형건물의 관리에 더 유용하다.
 ㅂ. 소유와 경영의 분리가 가능하다.

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

33. 부동산마케팅에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 부동산마케팅은 부동산상품을 수요자의 욕구에 맞게 상품을 개발하고 가격을 결정한 후 시장에서 유통, 촉진,

판매를 관리하는 일련의 과정이다.

- ② STP전략은 대상 집단의 시장세분화(segmentation), 표적시장 선정(targeting), 포지셔닝(positioning)으로 구성된다.
- ③ 시장세분화 전략은 부동산시장에서 마케팅활동을 수행하기 위하여 수요자의 집단을 세분하는 것이다.
- ④ 표적시장 전략은 세분화된 시장을 통해 선정된 표적 집단을 대상으로 적합한 마케팅활동을 수행하는 것이다.
- ⑤ AIDA원리는 주의(attention), 관심(interest), 욕망(desire), 행동(action)의 단계를 통해 공급자의 욕구를 파악하여 마케팅 효과를 극대화하는 시장점유마케팅 전략의 하나이다.

34. 사회기반시설에 대한 민간투자법령상 BOT(build-operate-transfer) 방식에 대한 내용이다. ()에 들어 갈 내용을 <보기>에서 옳게 고른 것은?

사회기반시설의 ()에 일정기간 동안 ()에게 해당 시설의 소유권이 인정되며 그 기간이 만료되면 ()이 ()에 귀속되는 방식이다.

<보기>
 a. 착공 후 b. 준공 후
 c. 사업시행자 d. 국가 또는 지방자치단체
 e. 시설소유권 f. 시설관리운영권

- ① ㄱ - a, ㄴ - c, ㄷ - e, ㄹ - d
- ② ㄱ - a, ㄴ - c, ㄷ - e, ㄹ - c
- ③ ㄱ - a, ㄴ - d, ㄷ - f, ㄹ - c
- ④ ㄱ - b, ㄴ - c, ㄷ - e, ㄹ - d
- ⑤ ㄱ - b, ㄴ - d, ㄷ - f, ㄹ - c

35. 다음 자료를 활용하여 공시지가기준법으로 산정한 대상토지의 단위면적당 시산가액은? (단, 주어진 조건에 한함)

○ 대상토지 현황: A시 B구 C동 120번지, 일반상업 지역, 상업용
 ○ 기준시점: 2023.10.28.
 ○ 표준지공시지가(A시 B구 C동, 2023.01.01.기준)

기호	소재지	용도지역	이용상황	공시지가 (원/m ²)
1	C동 110	준주거지역	상업용	6,000,000
2	C동 130	일반사업지역	상업용	8,000,000

○ 지가변동률(A시 B구, 2023.01.01.~2023.10.28.)
 - 주거지역: 3 % 상승
 - 상업지역: 5 % 상승
 ○ 지역요인: 표준지와 대상토지는 인근지역에 위치하며 지역요인 동일함
 ○ 개별요인: 대상토지는 표준지 기호 1에 비해 개별요인 10% 무세하고, 표준지 기호 2에 비해 개별요인 3% 열세함
 ○ 그 밖의 요인 보정: 대상토지 인근지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 및 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인으로 50 % 증액 보정함
 ○ 상승식으로 계산할 것

- ① 6,798,000원/m² ② 8,148,000원/m²
- ③ 10,197,000원/m² ④ 12,222,000원/m²
- ⑤ 13,860,000원/m²

36. 다음 자료를 활용하여 원가법으로 산정한 대상건물의 시산가액은? (단, 주어진 조건에 한함)

○ 대상건물 현황: 철근콘크리트조, 단독주택, 연면적 250 m²
 ○ 기준시점: 2023.10.28.
 ○ 사용승인일: 2015.10.28.
 ○ 사용승인일의 신축공사비: 1,200,000원/m²(신축공사비는 적정함)
 ○ 건축비지수(건설공사비지수)
 - 2015.10.28.: 100
 - 2023.10.28.: 150
 ○ 경제적 내용연수: 50년
 ○ 감가수정방법: 정액법
 ○ 내용연수 만료 시 잔존가치 없음

- ① 246,000,000원 ② 252,000,000원
- ③ 258,000,000원 ④ 369,000,000원
- ⑤ 378,000,000원

37. 감정평가에 관한 규칙상 대상물건별로 정한 감정평가방법(주된 방법)이 수익환원법인 대상물건은 모두 몇 개인가?

○ 상표권 ○ 임대료 ○ 저작권
 ○ 특허권 ○ 과수원 ○ 기업가치
 ○ 광업재단 ○ 실용신안권

- ① 2개 ② 3개
- ③ 4개 ④ 5개
- ⑤ 6개

38. 감정평가에 관한 규칙에 규정된 내용으로 틀린 것은?

- ① 수익분석법이란 대상물건의 기초가액에 기대이익을 곱하여 산정한 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말한다.
- ② 가치형성요인이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인 및 개별요인 등을 말한다.
- ③ 감정평가법인등은 법령에 다른 규정이 있는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건을 붙여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.
- ⑤ 감정평가법인등은 법령에 다른 규정이 있는 경우에는 대상물건의 감정평가액을 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있다.

39. 부동산 가격공시에 관한 법령에 규정된 내용으로 틀린 것은?

- ① 표준지공시지가는 토지시장에 지가정보를 제공하고 일반적인 토지거래의 지표가 되며, 국가·지방자치단체 등이 그 업무와 관련하여 지가를 산정하거나 감정평가법인등이 개별적으로 토지를 감정평가하는 경우에 기준이 된다.
- ② 국토교통부장관이 표준지공시지가를 조사·산정할 때에는 한국부동산원법에 따른 한국부동산원에게 이를 의뢰하여야 한다.
- ③ 표준지공시지가에 이의가 있는 자는 그 공시일부 30일 이내에 서면(전자문서를 포함한다)으로 국토교통부장관에게 이의를 신청할 수 있다.
- ④ 시장·군수 또는 구청장이 개별공시지가를 결정·공시하는 경우에는 해당 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 하나 또는 둘 이상의 표준지의 공시지가를 기준으로 토지가격비준표를 사용하여 지가를 산정하되, 해당 토지의 가격과 표준지공시지가가 균형을 유지하도록 하여야 한다.
- ⑤ 표준지로 선정된 토지에 대하여는 개별공시지가를 결정·공시하지 아니할 수 있다. 이 경우 표준지로 선정된 토지에 대하여는 해당 토지의 표준지공시지가를 개별공시지가로 본다.

40. 감정평가 과정보다 지역분석 및 개별분석에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 동일수급권(同一需給圈)이란 대상부동산과 대체·경쟁관계가 성립하고 가치형성에 서로 영향을 미치는 관계에 있는 다른 부동산이 존재하는 권역(圈域)을 말하며, 인근지역과 유사지역을 포함한다.
- ② 지역분석이란 대상부동산이 속해 있는 지역의 지역요인을 분석하여 대상부동산의 최유효이용을 판정하는 것을 말한다.
- ③ 인근지역이란 대상부동산이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 개별요인을 공유하

⑤ 저당물의 소유권을 취득한 제3자는 그 저당물의 보존을 위해 필요비를 지출하더라도 특별한 사정이 없는 한 그 저당물의 경매대가에서 우선상환을 받을 수 없다.

65. 민법상 환매에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ㉠ 환매권은 양도할 수 없는 일신전속권이다.
- ㉡ 매매계약이 무효이면 환매특약도 무효이다.
- ㉢ 환매기간을 정한 경우에는 그 기간을 다시 연장하지 못한다.
- ㉣ 환매특약등기는 매수인의 권리취득의 등기에 부기하는 방식으로 한다.
- ㉤ 환매특약은 매매계약과 동시에 해야 한다.

66. 甲은 그 소유의 토지를 乙에게 매도하면서 甲의 丙에 대한 채무변제를 위해 乙이 그 대금 전액을 丙에게 지급하기로 하는 제3자를 위한 계약을 乙과 체결하였고, 丙도 乙에 대해 수익의 의사표시를 하였다. 다음 설명 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㉠ 乙은 甲과 丙사이의 채무부존재의 항변으로 丙에게 대항할 수 없다.
- ㉡ 丙은 乙의 채무불이행을 이유로 甲과 乙사이의 계약을 해제할 수 없다.
- ㉢ 乙이 甲의 채무불이행을 이유로 계약을 해제한 경우, 특별한 사정이 없는 한 乙은 이미 이행한 급부의 반환을 丙에게 청구할 수 있다.
- ㉣ 甲이 乙의 채무불이행을 이유로 계약을 해제하면, 丙은 乙에게 채무불이행으로 인해 자신이 입은 손해의 배상을 청구할 수 있다.
- ㉤ 甲은 丙의 동의 없이도 乙의 채무불이행을 이유로 계약을 해제할 수 있다.

67. 甲과 乙은 甲소유의 X토지에 대하여 매매계약을 체결하였으나 그 후 甲의 채무인 소유권이전등기의무의 이행이 불가능하게 되었다. 다음 설명 중 옳은 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 甲의 채무가 쌍방의 귀책사유 없이 불능이 된 경우, 이미 대금을 지급한 乙은 그 대금을 부당이득법리에 따라 반환청구할 수 있다.

ㄴ. 甲의 채무가 乙의 귀책사유로 불능이 된 경우, 특별한 사정이 없는 한 甲은 乙에게 대금 지급을 청구할 수 있다.

ㄷ. 乙의 수령지체 중에 쌍방의 귀책사유 없이 甲의 채무가 불능이 된 경우, 甲은 乙에게 대금 지급을 청구할 수 없다.

- ㉠ ㄱ
- ㉡ ㄷ
- ㉢ ㄱ, ㄴ
- ㉣ ㄴ, ㄷ
- ㉤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

68. 매매에서 과실의 귀속과 대금의 이자 등에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (대금지급과 목적물인도는 동시 이행관계에 있고, 다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 매매계약 후 목적물이 인도되지 않더라도 매수인이 대금을 완제한 때에는 그 시점 이후 목적물로부터 생긴 과실은 매수인에게 귀속된다.

ㄴ. 매수인이 대금지급을 거절할 정당한 사유가 있는 경우, 매수인은 목적물을 미리 인도받더라도 대금 이자의 지급의무가 없다.

ㄷ. 매매계약이 취소된 경우, 선의의 점유자인 매수인의 과실취득권이 인정되는 이상 선의의 매도인도 지급받은 대금의 운용이익 내지 법정이자를 반환할 의무가 없다.

- ㉠ ㄱ
- ㉡ ㄴ
- ㉢ ㄱ, ㄷ
- ㉣ ㄴ, ㄷ
- ㉤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

69. 매매의 일방예약에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㉠ 일방예약이 성립하려면 본계약인 매매계약의 요소가 되는 내용이 확정되어 있거나 확정할 수 있어야 한다.
- ㉡ 예약완결권의 행사기간 도과 전에 예약완결권자가 예약목적물인 부동산을 인도받은 경우, 그 기간이 도과되더라도 예약완결권은 소멸되지 않는다.
- ㉢ 예약완결권은 당사자 사이에 행사기간을 약정한 때에는 그 기간 내에 행사해야 한다.
- ㉣ 상가에 관하여 매매예약이 성립한 이후 법령상의 제한에 의해 일시적으로 분양이 금지되었다가 다시 허용된 경우, 그 예약완결권 행사는 이행불능이라 할 수 없다.
- ㉤ 예약완결권 행사의 의사표시를 담은 소장 부분의 송달로써 예약완결권을 재판상 행사하는 경우, 그 행사가 유효하기 위해서는 그 소장 부분이 제척기간 내에 상대방에게 송달되어야 한다.

70. 민법상 매매계약에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㉠ 매매계약은 낙성·불요식계약이다.
- ㉡ 타인의 권리도 매매의 목적이 될 수 있다.
- ㉢ 매도인의 담보책임 규정은 그 성질이 허용되는 한 교환계약에도 준용된다.
- ㉣ 매매계약에 관한 비용은 특약이 없는 한 매수인이 전부 부담한다.
- ㉤ 경매목적물에 하자가 있는 경우, 매도인은 물건의 하자로 인한 담보책임을 지지 않는다.

71. 甲은 2023. 9. 30. 乙에게 자신 소유의 X부동산을 3억원에 매도하되, 계약금 2천만원은 계약 당일, 중도금 2억원은 2023. 10. 30., 잔금 8천만원은 2023. 11. 30.에 지급하기로 하는 매매계약을 체결하고, 乙로부터 계약 당일 계약금 전액을 지급받았다. 다음 설명 중 옳은 것을 모두 고른 것은? (특별한 사정은 없으며, 다툼이 있으면 판례에 따름)

