2016년 부동산학개론 기출문제 해설

봄기출 · www.bomgichul.com

1번

다음의 파생현상을 모두 발생시키는 토지 특성은?

○ 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 부동성 [X]

부동성은 토지가 이동하지 않는다는 특성으로, 자본이익·운용이익 발생, 매각 연기, 관리 중요성과 직접적 관련이 없다.

② 개별성 [X]

개별성은 모든 토지가 서로 다르다는 특성으로, 제시된 파생현상들과 연결되지 않는다.

③ 인접성 [X]

인접성은 일반적으로 토지의 자연적 특성으로 분류되지 않는다.

④ 영속성 [O] **(정답)**

영속성(불소모성): 토지는 소멸하지 않으므로 자본이익과 운용이익이 동시에 발생하고, 가격 하락 시에도 매각을 미룰 수 있으며, 장기적 관리가 중요해진다. 세 가지 파생현상 모두 영속성에서 비롯된다.

⑤ 적재성 [X]

적재성은 토지 위에 물건을 쌓을 수 있다는 특성으로, 제시된 파생현상들과 무관하다.

2번

부동산을 다양한 기준에 따라 분류하여 설명한 것으로 옳은 것은?

① 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 용수를 위하여 일정한 형태를 갖춘 인공적인 수로·둑 및 그 부속시설물의 부지의 지목을 유지(溜池)라고 한다. [X]

용수를 위한 인공 수로·둑 및 부속시설물의 부지 지목은 구거(溝渠)이다. 유지(溜池)는 물을 가두어 두는 못의 부지이다.

② 건축법령상 용도별 건축물의 종류에 따라 운전학원 및 정비학원은 자동차 관련 시설로, 무도학원은 위락시설로 분류한다. [O] **(정답)**

건축법령상 운전학원·정비학원은 자동차 관련 시설, 무도학원은 위락시설로 분류된다. 올바른 설명이다.

③ 택지지역, 농지지역, 임지지역 상호 간에 다른 지역으로 전환되고 있는 지역의 토지를 이행지라고 한다. [X]

택지·농지·임지 지역 상호간 전환 중인 토지는 이행지가 아니라 후보지이다. 이행지는 같은 종류의 용도지역 안에서 세분된 용도로 전환 중인 토지를 말한다.

④ 주택법령상 도시형 생활주택은 주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용가능한 시설 등을 말한다. [X]

준주택의 정의이다. 도시형 생활주택은 300세대 미만의 국민주택규모 범위 내에서 단지형 다세대, 원룸형, 기숙사형으로 구성되는 주택이다.

⑤ 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 공용시설을 보호하고 공공업무기능을 효율화하기 위하여 필요한 지구에 대해 중요시설물보존지구로 지정한다. [X]

공용시설 보호·공공업무 기능 효율화를 위한 지구는 중요시설물보존지구가 아니라 특정용도제한지구 또는 시설보호지구이다.

3번

부동산의 개념에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 복합개념의 부동산이란 부동산을 법률적·경제적·기술적 측면 등이 복합된 개념으로 이해하는 것을 말한다. [O]
복합개념의 부동산: 법률적·경제적·기술적 측면이 복합된 개념. 올바른 설명이다.

② 민법상 부동산은 토지 및 그 정착물을 말한다. [O]
민법 제99조: 부동산 = 토지 + 정착물. 올바른 설명이다.

③ 기술적 개념의 부동산은 생산요소, 자산, 공간, 자연 등을 의미한다. [X] **(정답)**
기술적 개념의 부동산은 공간·위치·환경 등 물리적·공학적 관점에서 부동산을 파악하는 것이다. 생산요소·자산·공간·자연 등 경제적 관점을 포함하는 것은 경제적 개념의 부동산이다.

④ 준부동산은 등기·등록의 공시방법을 갖춤으로써 부동산에 준하여 취급되는 특정의 동산 등을 말한다. [O]
준부동산(의제부동산): 선박·항공기·자동차·건설기계 등 등기·등록의 공시방법을 갖추어 부동산에 준하여 취급되는 동산 등. 올바른 설명이다.

⑤ 토지와 건물이 각각 독립된 거래의 객체이면서도 마치 하나의 결합된 상태로 다루어져 부동산활동의 대상으로 인식될 때 이를 복합부동산이라 한다. [O]
복합부동산: 토지와 건물이 각각 독립된 거래 객체이면서도 결합된 상태로 다루어지는 부동산. 올바른 설명이다.

4번

아파트 매매가격이 16% 상승함에 따라 다세대주택의 매매수요량이 8% 증가하고 아파트 매매수요량이 4% 감소한 경우에, 아파트 매매수요의 가격탄력성(A), 다세대주택 매매수요의 교차탄력성(B), 아파트에 대한 다세대주택의 관계(C)는? (단, 수요의 가격탄력성은 절대값으로 표시하며, 다른 조건은 불변이라고 가정함)

① A: 0.25, B: 0.5, C: 대체재 [O] **(정답)**
A(가격탄력성) = 수요량변화율 ÷ 가격변화율 = 4% ÷ 16% = 0.25 ✓
B(교차탄력성) = 다세대주택 수요량변화율 ÷ 아파트가격변화율 = 8% ÷ 16% = 0.5 ✓
교차탄력성 양(+)이므로 대체재 관계 ✓

② A: 0.25, B: 2, C: 보완재 [X]
B와 C 모두 오류이다.

③ A: 0.5, B: 0.25, C: 대체재 [X]
A와 B 모두 오류이다.

④ A: 0.5, B: 2, C: 보완재 [X]
A, B, C 모두 오류이다.

⑤ A: 2, B: 0.5, C: 대체재 [X]
A가 오류이다(탄력성 분자·분모 혼동).

5번

수요의 가격탄력성에 관한 설명으로 틀린 것은? (단, 수요의 가격탄력성은 절대값을 의미하며, 다른 조건은 불변이라고 가정함)

① 미세한 가격변화에 수요량이 무한히 크게 변화하는 경우 완전탄력적이다. [O]
완전탄력적: 가격이 조금만 변해도 수요량이 무한히 변하는 경우로, 수요곡선이 수평선 형태이다. 올바른 설명이다.

② 대체재의 존재여부는 수요의 가격탄력성을 결정하는 중요한 요인 중 하나이다. [O]
대체재가 많을수록 대안 선택이 쉬워져 탄력성이 커진다. 올바른 설명이다.

③ 일반적으로 부동산 수요에 대한 관찰기간이 길어질수록 수요의 가격탄력성은 작아진다. [X] **(정답)**
관찰기간이 길어질수록 소비자가 대체재를 찾거나 용도를 바꿀 시간이 충분해지므로 탄력성은 커진다. "작아진다"는 설명은 틀렸다.

④ 일반적으로 재화의 용도가 다양할수록 수요의 가격탄력성은 커진다. [O]
용도가 다양할수록 가격 변화에 반응하여 다른 용도로 전환할 가능성이 높아져 탄력성이 커진다. 올바른 설명이다.

⑤ 수요의 가격탄력성이 비탄력적이라는 것은 가격의 변화율에 비해 수요량의 변화율이 작다는 것을 의미한다. [O]
비탄력적(탄력성 < 1): 가격 변화율 > 수요량 변화율. 올바른 설명이다.

6번

A, B, C부동산시장이 다음과 같을 때 거미집이론에 따른 각 시장의 모형형태는? (단, X축은 수량, Y축은 가격을 나타내며, 다른 조건은 동일함)

① A: 수렴형, B: 발산형, C: 순환형 [X]
A: 수렴형, B: 발산형, C: 순환형

② A: 순환형, B: 발산형, C: 수렴형 [X]
A: 순환형, B: 발산형, C: 수렴형

③ A: 발산형, B: 수렴형, C: 순환형 [X]
A: 발산형, B: 수렴형, C: 순환형

④ A: 수렴형, B: 순환형, C: 발산형 [X]
A: 수렴형, B: 순환형, C: 발산형

⑤ A: 발산형, B: 순환형, C: 수렴형 [O] **(정답)**
A: 발산형, B: 순환형, C: 수렴형 → 정답 ⑤✓ 거미집이론 판별: |수요기울기 절대값| vs |공급기울기| 수렴형: |수요기울기| > |공급기울기| / 발산형: |수요기울기| < |공급기울기| / 순환형: 동일 A: |−0.8| = 0.8 vs 0.6 → 0.8 > 0.6 → 수렴형... 아니라 발산형으로 판별할 때는 공급기울기/수요기울기(절대값) 비교. 실제: 수렴형은 공급탄력성 > 수요탄력성. 기울기로는 |수요기울기| > |공급기울기| 이면 수렴형. A: |−0.8|=0.8 vs 0.6 → |수요|>|공급| → 수렴 아님... 거미집 판별 방법 재정리: 기울기의 절대값 비교에서 공급기울기 절대값 > 수요기울기 절대값이면 발산형, 작으면 수렴형, 같으면 순환형. A: 공급 0.6 vs 수요 0.8 → 0.6 < 0.8 → 수렴형? 정확한 방법: 공급의 가격탄력성 vs 수요의 가격탄력성(절대값) 비교. 탄력성 = 1/기울기(절대값)이므로: A: 공급탄력성 = 1/0.6 ≈ 1.67, 수요탄력성(절대값) = 1/0.8 = 1.25 → 공급 > 수요 → 수렴형 아님 발산형 B: 공급탄력성 = 1/0.3 ≈ 3.33, 수요탄력성(절대값) = 1/0.3 ≈ 3.33 → 동일 → 순환형 C: 공급탄력성 = 1/1.2 ≈ 0.83, 수요탄력성(절대값) = 1/0.6 ≈ 1.67 → 공급 < 수요 → 수렴형

7번

부동산 공급 및 공급곡선에 관한 설명으로 틀린 것은? (단, 다른 조건은 동일함)

① 부동산 수요가 증가할 때 부동산 공급곡선이 탄력적일수록 부동산가격은 더 크게 상승한다. [X] **(정답)**
수요가 증가할 때 공급이 탄력적일수록 공급이 더 많이 늘어나 가격 상승폭이 오히려 작아진다. 공급이 비탄력적일수록 가격이 더 크게 상승한다. "탄력적일수록 가격이 더 크게 상승"은 틀렸다.

② 공급량은 주어진 가격수준에서 공급자가 공급하고자 하는 최대수량이다. [O]
공급량은 주어진 가격수준에서 공급자가 공급하고자 하는 최대수량이다. 올바른 설명이다.

③ 해당 부동산 가격 변화에 의한 공급량의 변화는 다른 조건이 불변일 때 동일한 공급곡선상에서 점의 이동으로 나타난다. [O]
해당 부동산 가격 변화에 의한 공급량 변화는 동일 공급곡선 위에서의 이동(점의 이동)이다. 올바른 설명이다.

④ 물리적 토지공급량이 불변이라면 토지의 물리적 공급은 토지가격 변화에 대해 완전비탄력적이다. [O]
물리적 토지공급은 면적이 고정되어 있으므로 가격 변화에 완전비탄력적이다. 올바른 설명이다.

⑤ 용도변경을 제한하는 법규가 강화될수록 공급곡선은 이전에 비해 비탄력적이 된다. [O]
용도변경 제한이 강화되면 공급 조정 능력이 낮아져 비탄력적 공급이 된다. 올바른 설명이다.

8번

각 도시의 산업별 고용자 수가 다음과 같을 때 X산업의 입지계수(locational quotient)가 1을 초과하는 도시를 모두 고른 것은? (단, 주어진 조건에 한함) (단위: 명)

① A, B [X]
A는 1 미만이다.

② A, C [X]
A는 1 미만이다.

③ B, C [O] **(정답)**
LQ = (해당 도시 X산업 고용 비중) ÷ (전국 X산업 고용 비중) 전국 X산업 비중 = 3,350 ÷ 6,250 = 0.536 A도시: X비중 = 400/1,000 = 0.4 → LQ = 0.4/0.536 ≈ 0.75 (1 미만) B도시: X비중 = 1,200/2,000 = 0.6 → LQ = 0.6/0.536 ≈ 1.12 (1 초과) ✓ C도시: X비중 = 650/1,150 ≈ 0.565 → LQ = 0.565/0.536 ≈ 1.05 (1 초과) ✓ D도시: X비중 = 1,100/2,100 ≈ 0.524 → LQ = 0.524/0.536 ≈ 0.98 (1 미만) B와 C만 1 초과이다. ✓

④ B, D [X]
D는 1 미만이다.

⑤ C, D [X]
D는 1 미만이다.

9번

주거분리에 관한 설명으로 틀린 것은? (단, 다른 조건은 동일함)

① 고소득층 주거지와 저소득층 주거지가 서로 분리되는 현상을 의미한다. [O]
주거분리: 소득계층별로 주거지가 나뉘는 현상이다. 올바른 설명이다.

② 고소득층 주거지와 저소득층 주거지가 인접한 경우, 경계지역 부근의 저소득층 주택은 할인되어 거래되고 고소득층 주택은 할증되어 거래된다. [X] **(정답)**
경계지역 부근에서는 고소득층 주택이 저소득층 인접으로 인해 할인되고, 저소득층 주택은 고소득층의 (+)외부효과로 인해 할증되어 거래되는 것이 일반적이다. 설명이 반대이다.

③ 저소득층은 다른 요인이 동일할 경우 정(+)의 외부효과를 누리고자 고소득층 주거지에 가까이 거주하려 한다. [O]
저소득층은 고소득층 인접 지역의 정(+)의 외부효과(좋은 학군, 환경 등)를 누리기 위해 그 근처에 거주하려 한다. 올바른 설명이다.

④ 고소득층 주거지와 저소득층 주거지가 인접한 지역에서는 침입과 천이 현상이 발생할 수 있다. [O]
소득계층 인접 지역에서는 침입·경쟁·천이 현상이 발생할 수 있다. 올바른 설명이다.

⑤ 도시 전체에서 뿐만 아니라 지리적으로 인접한 근린지역에서도 발생할 수 있다. [O]
주거분리는 도시 전체 수준뿐 아니라 근린지역 내에서도 발생한다. 올바른 설명이다.

10번

다음의 내용을 모두 설명하는 지대는?
◯ 지대는 토지소유자가 토지를 소유하고 있다는 독점적 지위 때문에 받는 수입이므로 최열등지에서도 발생함
◯ 지대란 토지의 비옥도나 생산력에 관계없이 발생함
◯ 지대는 토지의 사유화로 인해 발생함

① 마샬(A.Marshall)의 준지대 [X]
준지대는 단기적으로 공급이 고정된 자본재에 귀속되는 일시적 잉여이다. 사유화와 무관하다.

② 리카도(D.Ricardo)의 차액지대 [X]
차액지대는 토지의 비옥도 차이에서 발생하며, 최열등지에서는 발생하지 않는다.

③ 알론소(W.Alonso)의 입찰지대 [X]
입찰지대는 도심과의 거리에 따른 용도별 지불 가능 최대 지대 개념이다.

④ 튀넨(J.H.von Thünen)의 위치지대 [X]
튀넨의 지대는 수송비 절감분에서 발생하며, 위치에 따른 차이를 설명한다.

⑤ 마르크스(K.Marx)의 절대지대 [O] **(정답)**
절대지대: 토지가 사유화되어 있다는 사실 자체로 인해 토지의 비옥도나 생산력과 관계없이 최열등지에서도 발생하는 지대이다. 세 조건 모두 절대지대의 특성이다. ✓

11번

부동산시장의 효율성에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 효율적 시장은 어떤 정보를 지체 없이 가치에 반영하는가에 따라 구분될 수 있다. [O]
정보 반영 속도와 범위에 따라 약성·준강성·강성 효율적 시장으로 구분된다. 올바른 설명이다.

② 강성 효율적 시장은 공표된 정보는 물론이고 아직 공표되지 않은 정보까지도 시장가치에 반영되어 있는 시장이므로 이를 통해 초과이윤을 얻을 수 없다. [O]
강성 효율적 시장: 모든 정보(공표+미공표)가 가격에 반영 → 초과이윤 불가. 올바른 설명이다.

③ 강성 효율적 시장은 완전경쟁시장의 가정에 가장 근접하게 부합되는 시장이다. [O]
강성 효율적 시장이 완전경쟁시장 가정에 가장 가깝다. 올바른 설명이다.

④ 약성 효율적 시장에서는 현재가치에 대한 과거의 역사적 자료를 분석하여 정상이윤을 초과하는 이윤을 획득할 수 있다. [X] **(정답)**
약성 효율적 시장에서는 과거 역사적 정보가 이미 가격에 반영되어 있으므로, 과거 정보를 분석해도 초과이윤을 얻을 수 없다. "정상이윤을 초과하는 이윤을 획득할 수 있다"는 설명은 틀렸다.

⑤ 준강성 효율적 시장은 과거의 추세적 정보뿐만 아니라 현재 새로 공표되는 정보가 지체 없이 시장가치에 반영되므로 공식적으로 이용가능한 정보를 기초로 기본적 분석을 하여 투자해도 초과이윤을 얻을 수 없다. [O]
준강성 효율적 시장: 과거+현재 공표 정보가 반영 → 기본적 분석으로도 초과이윤 불가. 올바른 설명이다.

12번

부동산시장에 영향을 미치는 요인 중 하나로, 불황과 물가상승이 동시에 나타나는 현상은?

① 콘드라티에프 파동(kondratiev wave) [X]
약 40~60년 주기의 장기 경기파동이다.

② 스태그플레이션(stagflation) [O] **(정답)**
stagnation(침체) + inflation(물가상승)의 합성어로, 불황 속 물가상승을 의미한다. ✓

③ 디플레이션(deflation) [X]
물가가 지속적으로 하락하는 현상이다.

④ 쥬글라 파동(juglar wave) [X]
약 7~10년 주기의 중기 경기파동이다.

⑤ 키친 파동(kitchin wave) [X]
약 3~5년 주기의 단기 경기파동이다.

13번

A, B도시 사이에 C도시가 위치한다. 레일리(W.Reilly)의 소매인력법칙을 적용할 경우, C도시에서 A, B도시로 구매활동에 유인되는 인구규모는? (단, C도시의 인구는 모두 구매자이고, A, B도시에서만 구매하는 것으로 가정하며, 주어진 조건에 한함)

◯ A도시 인구 수: 400,000명
◯ B도시 인구 수: 100,000명
◯ C도시 인구 수: 50,000명
◯ C도시와 A도시 간의 거리: 10km
◯ C도시와 B도시 간의 거리: 5km

① A: 15,000명, B: 35,000명 [X]
A: 15,000명, B: 35,000명

② A: 20,000명, B: 30,000명 [X]
A: 20,000명, B: 30,000명

③ A: 25,000명, B: 25,000명 [O] **(정답)**
레일리 법칙: 인구 유인력 $\propto$ 인구수 / 거리^2
A 흡인력 = 400,000 / 10^2 = 400,000 / 100 = 4,000
B 흡인력 = 100,000 / 5^2 = 100,000 / 25 = 4,000
A : B = 4,000 : 4,000 = 1 : 1
A 유인 인구 = 50,000 × (1/2) = 25,000명 ✓
B 유인 인구 = 50,000 × (1/2) = 25,000명 ✓

④ A: 30,000명, B: 20,000명 [X]
A: 30,000명, B: 20,000명

⑤ A: 35,000명, B: 15,000명 [X]
A: 35,000명, B: 15,000명

14번

정부의 부동산 시장개입에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 개발부담금 부과 제도는 정부의 직접적 시장개입수단이다. [X] **(정답)**
개발부담금 부과는 조세·부담금을 통한 간접적 시장개입수단이다. 직접적 시장개입수단은 토지수용, 공공임대주택 건설 등이다.

② 공공임대주택의 공급은 소득재분배 효과를 기대할 수 있다. [O]
공공임대주택 공급은 저소득층에 대한 간접 소득 이전 효과로 소득재분배에 기여한다. 올바른 설명이다.

③ 정부가 주택가격 안정을 목적으로 신규주택의 분양가를 규제할 경우, 신규주택 공급량이 감소하면서 사회적 후생 손실이 발생할 수 있다. [O]
분양가 규제 → 공급 감소 → 사회적 후생 손실(사중손실). 올바른 설명이다.

④ 시장에서 어떤 원인으로 인해 자원의 효율적 배분에 실패하는 현상을 시장의 실패라 하는데, 이는 정부가 시장에 개입하는 근거가 된다. [O]
시장 실패가 정부 시장 개입의 근거가 된다. 올바른 설명이다.

⑤ 토지수용과 같은 시장개입수단에서는 토지매입과 보상과정에서 사업시행자와 피수용자 간에 갈등이 발생하기도 한다. [O]
토지수용 시 사업시행자와 피수용자 간 보상금 협상 등에서 갈등이 발생할 수 있다. 올바른 설명이다.

15번

용도지역·지구제에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 토지이용에 수반되는 부(-)의 외부효과를 제거하거나 감소시킬 수 있다. [O]
용도지역·지구제는 토지이용 외부효과를 규제하여 부(-)의 외부효과를 감소시킨다. 올바른 설명이다.

② 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 제2종일반주거지역은 공동주택 중심의 양호한 주거환경을 보호하기 위해 필요한 지역이다. [X] **(정답)**
제2종일반주거지역은 중층 주택(아파트 등 공동주택)을 중심으로 한 양호한 주거환경 보호지역이다. "공동주택 중심"은 맞으나, 국토계획법상 제2종일반주거지역의 정의는 "중층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역"이다.
제1종일반주거지역이 저층주택 중심이고, 제2종은 중층이 맞다. 정확히는 "공동주택 중심의 양호한"이라는 표현보다는 "중층주택을 중심으로 한 편리한"이 맞다.

③ 사적 시장이 외부효과에 대한 효율적인 해결책을 제시하지 못할 때, 정부에 의해 채택되는 부동산정책의 한 수단이다. [O]
용도지역·지구제는 외부효과 문제에 대한 정부의 부동산정책 수단이다. 올바른 설명이다.

④ 용도지구는 하나의 대지에 중복지정될 수 있다. [O]
용도지구는 동일 대지에 중복 지정이 가능하다. 올바른 설명이다.

⑤ 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 국토는 토지의 이용실태 및 특성 등을 고려하여 도시지역, 관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역과 같은 용도지역으로 구분한다. [O]
국토계획법상 용도지역 4가지: 도시지역·관리지역·농림지역·자연환경보전지역. 올바른 설명이다.

16번

분양가상한제에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 주택법령상 분양가상한제 적용주택의 분양가격은 택지비와 건축비로 구성된다. [O]
분양가상한제 적용 주택의 분양가 = 택지비 + 건축비. 올바른 설명이다.

② 도입배경은 주택가격을 안정시키고, 무주택자의 신규주택구입 부담을 경감시키기 위해서이다. [O]
분양가상한제 도입 배경은 주택가격 안정과 무주택자 부담 경감이다. 올바른 설명이다.

③ 현재 정부가 시행중인 정책이다. [O]
2016년 기준 현행 제도로 시행 중이다. 올바른 설명이다.

④ 신규분양주택의 공급위축 현상과 질이 하락하는 문제점이 나타날 수 있다. [O]
분양가 규제 → 수익성 하락 → 공급 위축, 품질 저하. 올바른 설명이다.

⑤ 주택법령상 사업주체가 일반인에게 공급하는 공동주택 중 공공택지에서 공급하는 도시형 생활주택은 분양가상한제를 적용한다. [X] **(정답)**
도시형 생활주택은 분양가상한제 적용 제외 대상이다. 공공택지에서 공급되는 도시형 생활주택에 상한제를 적용한다는 설명은 틀렸다.

17번

정부가 시행중인 부동산정책에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 부동산가격공시제도에 따라 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법령상 시장·군수·구청장은 공동주택가격을 공시하기 위하여 공동주택의 가격을 산정한 때에는 국토교통부장관의 의견을 들어야 한다. [X]
공동주택가격을 공시하는 주체는 국토교통부장관이며, 의견을 청취하는 대상은 시장·군수·구청장이지 반대가 아니다.

② 토지선매는 국토의 계획 및 이용에 관한 법령에 따라 시장·군수·구청장이 토지거래계약허가를 받아 취득한 토지를 그 이용목적대로 이용하고 있지 아니한 토지에 대해서 선매자에게 강제로 수용하게 하는 제도이다. [X]
토지선매는 강제수용이 아니라 토지거래허가 신청이 있을 때 공익 목적으로 우선 매수하는 제도이다.

③ 부동산거래신고는 부동산 거래신고에 관한 법령에 따라 거래당사자가 매매계약을 체결한 경우 잔금지급일로부터 60일 이내에 신고하는 제도이다. [X]
부동산거래신고는 계약 체결일부터 30일 이내에 신고해야 한다(당시 법령 기준). 잔금지급일 기준이 아니다.

④ 주택선분양제도는 후분양제도에 비해 주택공급을 감소시켜 주택시장을 위축시킬 가능성이 있고, 건설업체가 직접 조달해야 하는 자금도 더 많음으로써 사업부담도 증가될 수 있다. [X]
선분양제도는 후분양제도에 비해 수요자 자금(계약금·중도금)을 활용하므로 건설업체가 직접 조달할 자금이 오히려 적다. 설명이 반대이다.

⑤ 준공공임대주택은 민간임대주택에 관한 특별법령상 일반형임대사업자가 8년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간임대주택을 말한다. [O] **(정답)**
준공공임대주택(현 공공지원민간임대주택의 전신)은 일반형임대사업자가 8년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간임대주택이다. 올바른 설명이다.

18번

부동산투자분석기법에 관한 설명으로 틀린 것은? (단, 다른 조건은 동일함)

① 동일한 현금흐름의 투자안이라도 투자자의 요구수익률에 따라 순현재가치(NPV)가 달라질 수 있다. [O]
NPV = 미래현금흐름의 현재가치 - 초기투자. 할인율(요구수익률)이 달라지면 NPV도 달라진다. 올바른 설명이다.

② 투자규모에 차이가 있는 상호 배타적인 투자안의 경우 순현재가치법과 수익성지수법을 통한 의사결정이 달라질 수 있다. [O]
투자규모가 다른 경우 NPV법(절대금액)과 PI법(상대비율)의 결론이 달라질 수 있다. 올바른 설명이다.

③ 순현재가치법은 가치가산원리가 적용되나 내부수익률법은 적용되지 않는다. [O]
NPV법은 여러 투자안의 NPV를 더할 수 있는 가치가산원리가 적용되지만, IRR법에서는 복수의 투자안 IRR이 합산되지 않는다. 올바른 설명이다.

④ 재투자율의 가정에 있어 순현재가치법보다 내부수익률법이 더 합리적이다. [X] **(정답)**
재투자율 가정: IRR법은 중간 현금흐름이 IRR로 재투자된다고 가정(비합리적), NPV법은 요구수익률(할인율)로 재투자된다고 가정(더 합리적). "NPV법보다 IRR법이 더 합리적"은 틀렸다.

⑤ 회수기간법은 회수기간 이후의 현금흐름을 고려하지 않는다는 단점이 있다. [O]
회수기간법의 한계: 회수기간 이후 현금흐름을 고려하지 않고 화폐의 시간가치도 반영 안 된다. 올바른 설명이다.

19번

부동산투자의 레버리지효과에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (단, 주어진 조건에 한함)

ㄱ. 타인자본의 이용으로 레버리지를 활용하면 위험이 감소된다. [O]

※ 이 문제는 출제 오류로 인해 모든 선택지가 정답으로 처리되었습니다. ㄱ [X] 레버리지를 활용하면 수익 변동성(위험)이 증가한다. 위험이 감소하는 것이 아니다. ㄴ [O] 자기자본수익률 계산: 부채비율 50%이면 자기자본:부채 = 2:1(자기자본 비중 2/3, 부채 비중 1/3이 아님). 부채비율 = 부채/자기자본 = 50%이면 자기자본1 부채0.5 → 총자본1.5. ROE = (총자본수익률 × 총자본 - 저당수익률 × 부채) / 자기자본 = (10%×1.5 - 8%×0.5)/1 = (15%-4%)/1 = 11%... 정확한 계산은 문제 조건에 따라 다를 수 있어 전항정답으로 처리됨. ㄷ [O] 부(-)의 레버리지(저당수익률 > 총자본수익률)일 때 부채비율을 낮추면 정(+)으로 전환 가능하다. ㄹ [O] 총자본수익률 = 저당수익률이면 부채비율 변화가 자기자본수익률에 영향을 주지 않는다.

ㄴ. 부채비율이 50%, 총자본수익률(또는 종합수익률)이 10%, 저당수익률이 8%라면 자기자본수익률은 12%이다. [O]

※ 이 문제는 출제 오류로 인해 모든 선택지가 정답으로 처리되었습니다. ㄱ [X] 레버리지를 활용하면 수익 변동성(위험)이 증가한다. 위험이 감소하는 것이 아니다. ㄴ [O] 자기자본수익률 계산: 부채비율 50%이면 자기자본:부채 = 2:1(자기자본 비중 2/3, 부채 비중 1/3이 아님). 부채비율 = 부채/자기자본 = 50%이면 자기자본1 부채0.5 → 총자본1.5. ROE = (총자본수익률 × 총자본 - 저당수익률 × 부채) / 자기자본 = (10%×1.5 - 8%×0.5)/1 = (15%-4%)/1 = 11%... 정확한 계산은 문제 조건에 따라 다를 수 있어 전항정답으로 처리됨. ㄷ [O] 부(-)의 레버리지(저당수익률 > 총자본수익률)일 때 부채비율을 낮추면 정(+)으로 전환 가능하다. ㄹ [O] 총자본수익률 = 저당수익률이면 부채비율 변화가 자기자본수익률에 영향을 주지 않는다.

ㄷ. 부(-)의 레버리지효과가 발생할 경우 부채비율을 낮추어서 정(+)의 레버리지효과로 전환할 수 있다. [O]

※ 이 문제는 출제 오류로 인해 모든 선택지가 정답으로 처리되었습니다. ㄱ [X] 레버리지를 활용하면 수익 변동성(위험)이 증가한다. 위험이 감소하는 것이 아니다. ㄴ [O] 자기자본수익률 계산: 부채비율 50%이면 자기자본:부채 = 2:1(자기자본 비중 2/3, 부채 비중 1/3이 아님). 부채비율 = 부채/자기자본 = 50%이면 자기자본1 부채0.5 → 총자본1.5. ROE = (총자본수익률 × 총자본 - 저당수익률 × 부채) / 자기자본 = (10%×1.5 - 8%×0.5)/1 = (15%-4%)/1 = 11%... 정확한 계산은 문제 조건에 따라 다를 수 있어 전항정답으로 처리됨. ㄷ [O] 부(-)의 레버리지(저당수익률 > 총자본수익률)일 때 부채비율을 낮추면 정(+)으로 전환 가능하다. ㄹ [O] 총자본수익률 = 저당수익률이면 부채비율 변화가 자기자본수익률에 영향을 주지 않는다.

ㄹ. 총자본수익률과 저당수익률이 동일한 경우 부채비율의 변화는 자기자본수익률에 영향을 미치지 못한다. [O]

※ 이 문제는 출제 오류로 인해 모든 선택지가 정답으로 처리되었습니다. ㄱ [X] 레버리지를 활용하면 수익 변동성(위험)이 증가한다. 위험이 감소하는 것이 아니다. ㄴ [O] 자기자본수익률 계산: 부채비율 50%이면 자기자본:부채 = 2:1(자기자본 비중 2/3, 부채 비중 1/3이 아님). 부채비율 = 부채/자기자본 = 50%이면 자기자본1 부채0.5 → 총자본1.5. ROE = (총자본수익률 × 총자본 - 저당수익률 × 부채) / 자기자본 = (10%×1.5 - 8%×0.5)/1 = (15%-4%)/1 = 11%... 정확한 계산은 문제 조건에 따라 다를 수 있어 전항정답으로 처리됨. ㄷ [O] 부(-)의 레버리지(저당수익률 > 총자본수익률)일 때 부채비율을 낮추면 정(+)으로 전환 가능하다. ㄹ [O] 총자본수익률 = 저당수익률이면 부채비율 변화가 자기자본수익률에 영향을 주지 않는다.

① ㄱ, ㄷ **(정답)**
② ㄴ, ㄷ
③ ㄴ, ㄹ
④ ㄱ, ㄴ, ㄷ
⑤ ㄱ, ㄷ, ㄹ

20번

부동산의 수익과 수익률에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 요구수익률은 해당 부동산에 투자해서 획득할 수 있는 최대한의 수익률이다. [X]
요구수익률은 투자자가 위험을 감안하여 최소한 요구하는 수익률이지, 최대한 획득 가능한 수익률이 아니다. 최대한 획득 가능한 것은 기대수익률이다.

② 총투자수익률은 세전현금수지를 지분투자액으로 나누어서 산정한다. [X]
총투자수익률(종합수익률)은 순영업소득(NOI)을 총투자액(부동산가격)으로 나눈 것이다. 세전현금수지를 지분투자액으로 나누는 것은 지분배당률(세전현금수지율)이다.

③ 기대수익률이 요구수익률보다 작은 경우 투자안이 채택된다. [X]
기대수익률 > 요구수익률이면 투자안이 채택된다. "작은 경우 채택"은 틀렸다.

④ 순영업소득의 산정과정에서 해당 부동산의 재산세는 차감하나 영업소득세는 차감하지 않는다. [O] **(정답)**
NOI 산정 시 재산세(영업경비)는 차감하고, 영업소득세는 차감하지 않는다(세후현금흐름에서 차감). 올바른 설명이다.

⑤ 회수 불가능한 임대료수입은 영업경비에 포함하여 순영업소득을 산정한다. [X]
회수 불가능한 임대료(불량부채)는 유효총소득을 산정할 때 가능총소득에서 차감한다. 영업경비에 포함하여 NOI를 낮추는 것이 아니다.

21번

부동산투자의 위험에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (단, 위험회피형 투자자라고 가정함)

ㄱ. 경기침체로 인해 부동산의 수익성이 악화되면서 야기되는 위험은 사업위험에 해당한다. [O]
옳은 것: ㄱ, ㄷ → 정답 ① 경기침체로 인한 수익성 악화는 사업위험(business risk)에 해당한다. 올바른 설명이다.

ㄴ. 차입자에게 고정금리대출을 실행하면 대출자의 인플레이션 위험은 낮아진다. [X]
고정금리대출 실행 시 금리가 상승하면 대출자(금융기관)는 시장금리보다 낮은 이자를 받게 되어 인플레이션(실질금리 하락) 위험이 높아진다. "낮아진다"는 설명은 틀렸다.

ㄷ. 효율적 프론티어(efficient frontier)에서는 추가적인 위험을 감수하지 않으면 수익률을 증가시킬 수 없다. [O]
옳은 것: ㄱ, ㄷ → 정답 ① 효율적 프론티어는 동일한 위험 수준에서 가장 높은 수익률을 제공하는 포트폴리오의 집합이다. 이 선상에서는 추가 위험 없이 수익률을 높일 수 없다. 올바른 설명이다.

ㄹ. 개별 부동산의 특성으로 인한 체계적인 위험은 포트폴리오를 통해 제거할 수 있다. [X]
개별 부동산 특성으로 인한 위험은 비체계적 위험(비시장위험)이다. 비체계적 위험은 포트폴리오로 제거할 수 있으나, 체계적 위험은 포트폴리오로 제거할 수 없다. "체계적 위험"이라고 한 것이 오류이다.

① ㄱ, ㄷ **(정답)**
② ㄴ, ㄷ
③ ㄴ, ㄹ
④ ㄱ, ㄴ, ㄹ
⑤ ㄴ, ㄷ, ㄹ

---

www.bomgichul.com 봄기출

22번

부동산투자에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 부동산은 실물자산의 특성과 토지의 영속성으로 인해 가치 보존력이 양호한 편이다. [O]
영속성(불소모성)으로 인해 부동산은 가치 보존력이 우수하다. 올바른 설명이다.

② 임대사업을 영위하는 법인은 건물에 대한 감가상각과 이자비용을 세금산정 시 비용으로 인정받을 수 있다. [O]
법인 임대사업자의 감가상각비와 이자비용은 세금 산정 시 비용으로 인정된다. 올바른 설명이다.

③ 부동산투자자는 저당권과 전세제도 등을 통해 레버리지를 활용할 수 있다. [O]
저당권(담보대출)과 전세보증금은 레버리지 활용 수단이다. 올바른 설명이다.

④ 부동산가격이 물가상승률과 연동하여 상승하는 기간에는 인플레이션을 방어하는 효과가 있다. [O]
물가상승 시 부동산가격도 함께 오르면 실질 구매력이 보전되는 인플레이션 헤지 효과가 있다. 올바른 설명이다.

⑤ 부동산은 주식 등 금융상품에 비해서 단기간에 현금화할 수 있는 가능성이 높다. [X] **(정답)**
부동산은 주식 등 금융상품에 비해 거래가 복잡하고 시간이 많이 소요되어 유동성(단기 현금화 가능성)이 낮다. "가능성이 높다"는 설명은 틀렸다.

23번

다음과 같이 부동산에 20억원을 투자한 A의 연간 세후 자기자본수익률은? (단, 주어진 조건에 한함)

○ 부동산가격: 20억원(토지 12억원, 건물 8억원)
○ 대출조건
- 대출비율: 부동산가격의 60%
- 대출금리: 연 5%
- 대출기간: 20년
- 원금 만기일시상환 방식(매년 말 연단위 이자 지급)
○ 순영업소득: 연2억원
○ 건물의 총 내용연수: 20년(잔존가치는 없고, 감가상각은 정액법을 적용함)
○ 영업소득세율: 20%

① 10% [O] **(정답)**
※ 이 문제는 출제 오류로 인해 모든 선택지가 정답으로 처리되었습니다. [참고 계산] 대출금 = 20억 × 60% = 12억원 / 자기자본 = 8억원 연간 이자 = 12억 × 5% = 6,000만원 건물 감가상각 = 8억 ÷ 20년 = 4,000만원(정액법) 과세소득 = NOI 2억 - 이자 6,000만 - 감가상각 4,000만 = 1억원 영업소득세 = 1억 × 20% = 2,000만원 세후현금흐름 = NOI 2억 - 이자 6,000만 - 세금 2,000만 = 1억 2,000만원 세후 자기자본수익률 = 1억 2,000만 ÷ 8억 = 15% 계산상 ③ 15%가 맞으나 전항정답 처리됨.

② 12% [X]
※ 이 문제는 출제 오류로 인해 모든 선택지가 정답으로 처리되었습니다.
[참고 계산]
대출금 = 20억 × 60% = 12억원 / 자기자본 = 8억원
연간 이자 = 12억 × 5% = 6,000만원
건물 감가상각 = 8억 ÷ 20년 = 4,000만원(정액법)
과세소득 = NOI 2억 - 이자 6,000만 - 감가상각 4,000만 = 1억원
영업소득세 = 1억 × 20% = 2,000만원
세후현금흐름 = NOI 2억 - 이자 6,000만 - 세금 2,000만 = 1억 2,000만원
[세후 자기자본수익률 = 1억 2,000만 ÷ 8억 = 15%]
계산상 ③ 15%가 맞으나 전항정답 처리됨.
자기자본 = 8억원
연간 이자 = 12억 × 5% = 6,000만원
건물 감가상각 = 8억 ÷ 20년 = 4,000만원(정액법)
과세소득 = NOI 2억 - 이자 6,000만 - 감가상각 4,000만 = 1억원
영업소득세 = 1억 × 20% = 2,000만원
세후현금흐름 = NOI 2억 - 이자 6,000만 - 세금 2,000만 = 1억 2,000만원
세후 자기자본수익률 = 1억 2,000만 ÷ 8억 = 15%
계산상 ③ 15%가 맞으나 전항정답 처리됨.

③ 15% [X]
※ 이 문제는 출제 오류로 인해 모든 선택지가 정답으로 처리되었습니다.
[참고 계산]
대출금 = 20억 × 60% = 12억원 / 자기자본 = 8억원
연간 이자 = 12억 × 5% = 6,000만원
건물 감가상각 = 8억 ÷ 20년 = 4,000만원(정액법)
과세소득 = NOI 2억 - 이자 6,000만 - 감가상각 4,000만 = 1억원
영업소득세 = 1억 × 20% = 2,000만원
세후현금흐름 = NOI 2억 - 이자 6,000만 - 세금 2,000만 = 1억 2,000만원
[세후 자기자본수익률 = 1억 2,000만 ÷ 8억 = 15%]
계산상 ③ 15%가 맞으나 전항정답 처리됨.

④ 17% [X]
※ 이 문제는 출제 오류로 인해 모든 선택지가 정답으로 처리되었습니다.
[참고 계산]
대출금 = 20억 × 60% = 12억원 / 자기자본 = 8억원
연간 이자 = 12억 × 5% = 6,000만원
건물 감가상각 = 8억 ÷ 20년 = 4,000만원(정액법)
과세소득 = NOI 2억 - 이자 6,000만 - 감가상각 4,000만 = 1억원
영업소득세 = 1억 × 20% = 2,000만원
세후현금흐름 = NOI 2억 - 이자 6,000만 - 세금 2,000만 = 1억 2,000만원
[세후 자기자본수익률 = 1억 2,000만 ÷ 8억 = 15%]
계산상 ③ 15%가 맞으나 전항정답 처리됨.

⑤ 20% [X]
※ 이 문제는 출제 오류로 인해 모든 선택지가 정답으로 처리되었습니다.
[참고 계산]
대출금 = 20억 × 60% = 12억원 / 자기자본 = 8억원
연간 이자 = 12억 × 5% = 6,000만원
건물 감가상각 = 8억 ÷ 20년 = 4,000만원(정액법)
과세소득 = NOI 2억 - 이자 6,000만 - 감가상각 4,000만 = 1억원
영업소득세 = 1억 × 20% = 2,000만원
세후현금흐름 = NOI 2억 - 이자 6,000만 - 세금 2,000만 = 1억 2,000만원
세후 자기자본수익률 = 1억 2,000만 ÷ 8억 = 15%
계산상 ③ 15%가 맞으나 전항정답 처리됨.

www.bomgichul.com 봄기출

24번

부동산금융에 관한 설명으로 틀린 것은?

① CMO(collateralized mortgage obligations)는 트랜치별로 적용되는 이자율과 만기가 다른 것이 일반적이다. [O]
CMO는 트랜치별로 이자율과 만기를 다르게 설계한 MBS 상품이다. 올바른 설명이다.

② MBB(mortgage backed bond)는 채권형 증권으로 발행자는 초과담보를 제공하는 것이 일반적이다. [O]
MBB(채권형 MBS)는 발행자가 채무불이행 위험을 부담하므로 과잉담보를 제공하는 것이 일반적이다. 올바른 설명이다.

③ MPTS(mortgage pass-through securities)의 조기상환위험은 투자자가 부담한다. [O]
MPTS(지분형 MBS)는 기초 저당채권의 조기상환 위험을 투자자가 그대로 부담한다. 올바른 설명이다.

④ 고정금리대출을 실행한 대출기관은 금리상승 시 차입자의 조기상환으로 인한 위험이 커진다. [X] **(정답)**
고정금리 대출 실행 후 금리가 상승하면 차입자는 기존 낮은 금리 대출을 유지하는 것이 유리하므로 조기상환을 하지 않는다. 오히려 금리 하락 시 더 낮은 금리로 대환(조기상환)하는 위험이 있다. "금리상승 시 차입자의 조기상환 위험이 커진다"는 설명은 틀렸다.

⑤ 2차 저당시장은 1차 저당시장에 자금을 공급하는 역할을 한다. [O]
2차 저당시장은 1차 시장의 저당채권을 유동화하여 1차 시장에 자금을 재공급한다. 올바른 설명이다.

25번

시장가격이 5억원이고 순영업소득이 연 1억원인 상가를 보유하고 있는 A가 추가적으로 받을 수 있는 최대 대출가능 금액은? (단, 주어진 조건에 한함)
○ 연간 저당상수: 0.2
○ 대출승인조건(모두 충족하여야 함)
- 담보인정비율(LTV): 시장가격기준 60% 이하
- 부채감당률(DCR): 2 이상
○ 상가의 기존 저당대출금: 1억원

① 1억원 [X]
1억원

② 1억 5천만원 [O] **(정답)**
LTV 기준: 5억 × 60% = 3억원. 기존 1억 차감 → 추가 가능 2억원.
DCR 기준: NOI ÷ 부채서비스액 ≥ 2
총 부채서비스액 ≤ NOI/2 = 1억/2 = 5,000만원
총 대출가능액 × 저당상수 ≤ 5,000만원
총 대출가능액 ≤ 5,000만 ÷ 0.2 = 2억 5,000만원
기존 1억 포함이므로 추가 가능 = 2억5천 - 1억 = 1억 5천만원
LTV(2억)와 DCR(1억 5천만원) 중 작은 값 → 1억 5천만원 ✓

③ 2억원 [X]
LTV만 적용한 오류이다.

④ 2억 5천만원 [X]
기존 대출을 차감하지 않은 오류이다.

⑤ 3억원 [X]
3억원

26번

대출상환방식에 관한 설명으로 옳은 것은? (단, 대출금액과 기타 대출조건은 동일함)

① 원리금균등상환방식은 매기 이자상환액이 감소하는 만큼 원금상환액이 증가한다. [O] **(정답)**
원리금균등상환: 매기 원리금 총액이 고정. 이자 감소분만큼 원금 상환분이 증가한다. 올바른 설명이다.

② 원금균등상환방식은 원리금균등상환방식에 비해 전체 대출기간 만료 시 누적원리금상환액이 더 크다. [X]
원금균등상환방식은 초기에 원리금 상환액이 크고 잔액이 빨리 줄어 이자가 적게 발생한다. 전체 누적 상환액은 원리금균등방식보다 적다. "더 크다"는 설명은 틀렸다.

③ 대출실행시점에서 총부채상환비율(DTI)은 체증(점증)상환방식이 원금균등상환방식보다 항상 더 크다. [X]
대출실행 시점에서 체증상환방식은 초기 원리금이 가장 낮다. 원금균등방식은 초기에 원리금이 크다. 따라서 DTI는 체증방식이 원금균등보다 낮다. "항상 더 크다"는 설명은 틀렸다.

④ 대출금을 조기상환하는 경우 원리금균등상환방식에 비해 원금균등상환방식의 상환액이 더 크다. [X]
조기상환 시점의 잔액: 원금균등방식이 원리금균등방식보다 원금 상환이 빨라 잔액이 적다. 따라서 조기상환 금액도 원금균등방식이 더 적다. "더 크다"는 설명은 틀렸다.

⑤ 체증(점증)상환방식은 대출잔액이 지속적으로 감소하므로 다른 상환방식에 비해 이자부담이 작다. [X]
체증상환방식은 초기에 원금 상환이 거의 없어 대출잔액이 일시적으로 증가하거나 감소 속도가 매우 느릴 수 있다. "지속적으로 감소"하여 이자부담이 작다는 설명은 틀렸다.

27번

부동산투자회사법령상 부동산투자회사에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 부동산투자회사는 자기관리, 위탁관리, 기업구조조정 부동산투자회사로 구분할 수 있다. [O]
REITs 3종류: 자기관리·위탁관리·기업구조조정. 올바른 설명이다.

② 자기관리 부동산투자회사의 설립 자본금은 3억원 이상으로 한다. [X] **(정답)**
자기관리 부동산투자회사의 설립 최저 자본금은 5억원 이상이다. "3억원"은 위탁관리 또는 기업구조조정 REITs의 설립 자본금이다.

③ 감정평가사 또는 공인중개사로서 해당 분야에 5년 이상 종사한 사람은 자기관리 부동산투자회사의 상근 자산운용 전문인력이 될 수 있다. [O]
감정평가사 또는 공인중개사로서 해당 분야 5년 이상 종사자는 자기관리 REITs의 자산운용 전문인력이 될 수 있다. 올바른 설명이다.

④ 위탁관리 부동산투자회사는 본점 외의 지점을 설치할 수 없으며, 직원을 고용하거나 상근 임원을 둘 수 없다. [O]
위탁관리 REITs는 지점 설치 불가, 직원 고용·상근 임원 불가. 올바른 설명이다.

⑤ 영업인가를 받거나 등록을 한 날부터 6개월이 지난 기업구조조정 부동산투자회사의 자본금은 50억원 이상이 되어야 한다. [O]
기업구조조정 REITs: 영업인가·등록 후 6개월 경과 시 자본금 50억원 이상. 올바른 설명이다.

28번

프로젝트 금융에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 특정 프로젝트로부터 향후 일정한 현금흐름이 예상되는 경우, 사전 계약에 따라 미래에 발생할 현금흐름과 사업자체자산을 담보로 자금을 조달하는 금융기법이다. [O]

프로젝트 금융의 정의: 미래 현금흐름과 사업자산을 담보로 하는 금융기법이다. 올바른 설명이다.

② 일반적으로 기업대출보다 금리 등이 높아 사업이 성공할 경우 해당 금융기관은 높은 수익을 올릴 수 있다. [O]

프로젝트 금융은 일반 기업대출보다 금리가 높아 성공 시 금융기관의 수익도 높다. 올바른 설명이다.

③ 프로젝트 금융의 자금은 건설회사 또는 시공회사가 자체계좌를 통해 직접 관리한다. [X] **(정답)**

프로젝트 금융의 자금은 SPC(특수목적법인) 또는 에스크로 계좌를 통해 엄격히 관리되며, 건설회사나 시공회사가 자체계좌로 임의 관리하지 않는다.

④ 프로젝트 금융이 부실화될 경우 해당 금융기관의 부실로 이어질 수 있다. [O]

프로젝트 금융 부실화 시 해당 금융기관에 직접적 손실이 발생한다. 올바른 설명이다.

⑤ 비소구 또는 제한적 소구 금융의 특징을 가지고 있다. [O]

프로젝트 금융은 비소구(non-recourse) 또는 제한적 소구(limited-recourse) 금융이다. 올바른 설명이다.

29번

2년 전 연초(1월 1일)에 받은 주택담보대출의 대환(refinancing)을 고려하고 있는 A가 대출 후 2년차 말에 대환을 통해 얻을 수 있는 이익의 현재가치는? (단, 주어진 조건에 한함)

◯ 기존대출 조건
- 대출금액: 1억원
- 이자율: 연 4%
- 만기 10년, 원금 만기일시상환조건(매년 말 연단위 이자 지급)
- 조기상환수수료: 대출잔액의 1%

◯ 신규대출 조건
- 대출금액: 기존대출의 잔액
- 이자율: 연 3%
- 만기 8년, 원금 만기일시상환조건(매년 말 연단위 이자 지급)
- 취급수수료: 대출금액의 1%

◯ 8년간 연금의 현재가치계수(3% 연복리): 7

① 3백만원 [X]

3백만원

② 4백만원 [X]

4백만원

③ 5백만원 [O] **(정답)**

기존대출 잔액(2년차 말) = 1억원(원금만기일시상환이므로 원금 그대로 = 1억원)
대환 비용: 조기상환수수료 = 1억 × 1% = 100만원, 취급수수료 = 1억 × 1% = 100만원
총 비용 = 200만원
연간 이자 절감액 = 1억 × (4%-3%) = 100만원/년
8년간 이자 절감액의 현재가치 = 100만원 × 7(연금현가계수) = 700만원
대환으로 인한 이익의 현재가치 = 700만 - 200만 = 500만원 = 5백만원 ✓

④ 6백만원 [X]

6백만원

⑤ 7백만원 [X]

7백만원

30번

다음 설명에 모두 해당하는 부동산관리 방식은?
◯ 소유자의 의사능력 및 지휘통제력이 발휘된다.
◯ 업무의 기밀유지에 유리하다.
◯ 업무행위의 안일화를 초래하기 쉽다.
◯ 전문성이 낮은 경향이 있다.

① 외주관리 [X]
외주관리는 전문성이 높지만 기밀유지가 어렵다.

② 혼합관리 [X]
혼합관리는 직접+외주의 절충형이다.

③ 신탁관리 [X]
신탁관리는 신탁회사에 관리를 맡기는 방식이다.

④ 위탁관리 [X]
위탁관리는 전문 관리회사에 위탁하는 방식으로 전문성이 높다.

⑤ 직접관리 [O] **(정답)**
소유자가 직접 관리: 의사능력·지휘통제력 발휘, 기밀유지 유리, 안일화 가능성, 전문성 부족. 네 가지 특성 모두 직접관리에 해당한다. ✓

31번

부동산개발에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법령상 부동산개발업이란 타인에게 공급할 목적으로 부동산개발을 수행하는 업을 말한다. [O]
부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률상 부동산개발업: 타인에게 공급할 목적으로 부동산개발을 수행하는 업. 올바른 설명이다.

② 법률적 위험을 줄이는 하나의 방법은 이용계획이 확정된 토지를 구입하는 것이다. [O]
이용계획 확정 토지 구입은 법률적 위험(용도 불허 등) 감소에 효과적이다. 올바른 설명이다.

③ 시장성분석 단계에서는 향후 개발될 부동산이 현재나 미래의 시장상황에서 매매되거나 임대될 수 있는지에 대한 경쟁력을 분석한다. [O]
시장성분석: 대상 부동산이 시장에서 매매·임대될 수 있는 가능성과 경쟁력을 분석한다. 올바른 설명이다.

④ 토지(개발)신탁방식은 신탁회사가 토지소유권을 이전받아 토지를 개발한 후 분양하거나 임대하여 그 수익을 신탁자에게 돌려주는 것이다. [O]
토지(개발)신탁: 신탁회사가 소유권을 이전받아 개발 후 수익을 신탁자에게 배분한다. 올바른 설명이다.

⑤ BTO(build-transfer-operate)방식은 민간이 개발한 시설의 소유권을 준공과 동시에 공공에 귀속시키고 민간은 시설관리운영권을 가지며, 공공은 그 시설을 임차하여 사용하는 민간투자 사업방식이다. [X] **(정답)**
BTO는 준공 후 소유권을 공공에 귀속시키고 민간이 운영권을 가지는 방식이다. 그러나 "공공이 임차하여 사용"하는 것은 BTL 방식이다. BTO에서 공공은 임차하지 않으며, 민간 사업자가 직접 운영하여 수익을 회수한다.

32번

부동산개발과 관련하여 다음 설명에 해당하는 도시 및 주거환경정비법령상의 정비사업은? 단독주택 및 다세대주택 등이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설의 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위하여 시행하는 사업

① 주거환경관리사업 [O] **(정답)**
단독·다세대주택 밀집 지역에서 정비기반시설·공동이용시설 확충을 통해 주거환경을 보전·정비·개량하는 사업이다. ✓

② 주택재건축사업 [X]
노후·불량 건축물을 철거하고 새로 건설하는 사업이다.

③ 주택재개발사업 [X]
노후·불량 건축물과 기반시설이 열악한 지역의 환경 개선 사업이다.

④ 주거환경개선사업 [X]
도시 저소득 주민 밀집 지역의 주거환경 개선 사업이다.

⑤ 가로주택정비사업 [X]
소규모 블록 단위의 노후 건물 정비 사업이다.

33번

다음은 임대주택의 1년간 운영실적 자료이다. 가능총소득에 대한 영업경비 비율은? (단, 주어진 조건에 한함)
○ 호당 임대료: 연 5백만원
○ 임대가능호수: 60호
○ 공실률: 10%
○ 순영업소득: 연 2억 1천만원

① 2.38% [X]
2.38%

② 10% [X]
10%

③ 20% [O] **(정답)**
가능총소득(PGI) = 5백만 × 60호 = 3억원
유효총소득(EGI) = 3억 × (1-0.1) = 2억 7,000만원
NOI = EGI - 영업경비 = 2억 1,000만원
영업경비 = 2억 7,000만 - 2억 1,000만 = 6,000만원
영업경비비율(가능총소득 기준) = 6,000만 ÷ 3억 = 20% ✓

④ 22.22% [X]
유효총소득 기준으로 계산한 오류이다(6,000만 ÷ 2.7억 ≈ 22.22%).

⑤ 30% [X]
30%

34번

부동산 마케팅 4P[가격(price), 제품(product), 유통경로(place), 판매촉진(promotion)]전략과 다음 부동산 마케팅 활동의 연결이 옳은 것은?

ㄱ. 아파트 단지 내 자연친화적 실개천 설치 [O]
옳다. 단지 내 실개천 설치는 제품(product) 차별화 전략이다.

ㄴ. 부동산 중개업소 적극 활용 [O]
옳다. 중개업소 적극 활용은 유통경로(place) 전략이다.

ㄷ. 시장분석을 통한 적정 분양가 책정 [O]
옳다. 시장분석 기반 적정 분양가 책정은 가격(price) 전략이다.

ㄹ. 주택청약자 대상 경품추첨으로 가전제품 제공 [O]
옳다. 경품추첨으로 가전제품을 제공하는 것은 판매촉진(promotion) 전략이다.

① ㄱ: 제품, ㄴ: 판매촉진, / ㄷ: 가격, ㄹ: 유통경로
② ㄱ: 유통경로, ㄴ: 판매촉진, / ㄷ: 가격, ㄹ: 제품
③ ㄱ: 유통경로, ㄴ: 제품, / ㄷ: 가격, ㄹ: 판매촉진
④ ㄱ: 제품, ㄴ: 유통경로, / ㄷ: 가격, ㄹ: 판매촉진 **(정답)**
⑤ ㄱ: 제품, ㄴ: 유통경로, / ㄷ: 판매촉진, ㄹ: 가격

35번

감정평가에 관한 규칙에 규정된 내용이 아닌 것은?

① 감정평가업자는 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우에는 대상물건의 감정평가액을 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있다. [O]
의뢰인 요청 시 시장가치 외 가치(투자가치, 담보가치 등) 기준으로 평가 가능. 올바른 내용이다.

② 시장가치란 한정된 시장에서 성립될 가능성이 있는 대상물건의 최고가액을 말한다. [X] **(정답)**
시장가치의 정의: "통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위해 공개된 후, 정통한 당사자 간 신중하고 자발적인 거래로 성립될 가능성이 가장 높은 가액"이다. "한정된 시장에서 성립될 가능성이 있는 최고가액"은 시장가치가 아닌 특수가치에 해당하며, 규칙에 규정된 정의가 아니다.

③ 감정평가는 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 한다. [O]
기준시점의 이용상황(불법·일시적 이용 제외) 및 공법상 제한 상태 기준으로 평가. 올바른 내용이다.

④ 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. [O]
일괄 감정평가: 일체 거래되거나 용도상 불가분 관계인 경우 일괄 평가 가능. 올바른 내용이다.

⑤ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. [O]
구분 감정평가: 하나의 물건이라도 가치가 다른 부분은 구분 평가 가능. 올바른 내용이다.

36번

감정평가 과정상 지역분석과 개별분석에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 지역분석을 통해 해당 지역 내 부동산의 표준적 이용과 가격수준을 파악할 수 있다. [O]
지역분석을 통해 해당 지역의 표준적 이용과 가격 수준을 파악한다. 올바른 설명이다.

② 지역분석에 있어서 중요한 대상은 인근지역, 유사지역 및 동일수급권이다. [O]
지역분석 대상: 인근지역, 유사지역, 동일수급권. 올바른 설명이다.

③ 대상부동산의 최유효이용을 판정하기 위해 개별분석이 필요하다. [O]
최유효이용 판정을 위해 대상 부동산에 대한 개별분석이 필요하다. 올바른 설명이다.

④ 지역분석보다 개별분석을 먼저 실시하는 것이 일반적이다. [X] **(정답)**
감정평가 절차에서 지역분석을 먼저 실시한 후 개별분석을 수행하는 것이 일반적이다(거시→미시 순서). "개별분석을 먼저"는 틀렸다.

⑤ 지역분석은 대상지역에 대한 거시적인 분석인 반면, 개별분석은 대상부동산에 대한 미시적인 분석이다. [O]
지역분석은 거시적(지역 수준), 개별분석은 미시적(부동산 수준) 분석이다. 올바른 설명이다.

37번

다음 자료를 활용하여 시산가액 조정을 통해 구한 감정평가액은? (단, 주어진 조건에 한함)
○ 거래사례를 통해 구한 시산가액(가치): 1.2억원
○ 조성비용을 통해 구한 시산가액(가치): 1.1억원
○ 임대료를 통해 구한 시산가액(가치): 1.0억원
○ 시산가액 조정 방법: 가중치를 부여하는 방법
○ 가중치: 원가방식 20%, 비교방식 50%, 수익방식 30%를 적용함

① 1.09억원 [X]
1.09억원

② 1.10억원 [X]
1.10억원

③ 1.11억원 [X]
1.11억원

④ 1.12억원 [O] **(정답)**
거래사례(비교방식) = 1.2억 × 50% = 0.60억
조성비용(원가방식) = 1.1억 × 20% = 0.22억
임대료(수익방식) = 1.0억 × 30% = 0.30억
감정평가액 = 0.60 + 0.22 + 0.30 = 1.12억원 ✓

⑤ 1.13억원 [X]
1.13억원

38번

다음은 임대료 감정평가방법의 종류와 산식이다. ( )에 들어갈 내용으로 옳은 것은?
○ 적산법: 적산임료 = 기초가액 × (ㄱ) + 필요제경비
○ 임대사례비교법: (ㄴ) = 임대사례의 임대료 × 사정보정치 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치
○ (ㄷ): 수익임료 = 순수익 + 필요제경비

① ㄱ: 기대이율, ㄴ: 비준임료, ㄷ: 수익분석법 [O] **(정답)**
적산법: 기초가액 × 기대이율 + 필요제경비 = 적산임료 ✓
임대사례비교법으로 구한 임료 = 비준임료 ✓
수익분석법: 순수익 + 필요제경비 = 수익임료 ✓

② ㄱ: 환원이율, ㄴ: 지불임료, ㄷ: 수익분석법 [X]
환원이율은 수익환원법의 할인율이다. 적산법에는 기대이율이 사용된다.

③ ㄱ: 환원이율, ㄴ: 지불임료, ㄷ: 수익환원법 [X]
모두 오류이다.

④ ㄱ: 기대이율, ㄴ: 비준임료, ㄷ: 수익환원법 [X]
ㄷ이 오류이다. 수익분석법이 맞다.

⑤ ㄱ: 환원이율, ㄴ: 실질임료, ㄷ: 수익환원법 [X]
모두 오류이다.

39번

부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법령에 규정된 내용으로 옳은 것은?

① 개별공시지가에 대하여 이의가 있는 자는 개별공시지가의 결정·공시일부터 60일 이내에 이의를 신청할 수 있다. [X]
개별공시지가 이의신청 기간은 결정·공시일부터 30일 이내이다. "60일"은 틀렸다.

② 국토교통부장관은 표준지의 가격을 산정한 때에는 그 타당성에 대하여 행정자치부장관의 검증을 받아야 한다. [X]
표준지공시지가의 검증은 한국감정원(현 한국부동산원)이 실시한다. 행정자치부장관이 아니다.

③ 국토교통부장관은 일단의 공동주택 중에서 선정한 표준주택에 대하여 매년 공시기준일 현재의 적정가격을 조사·평가한다. [X]
표준주택은 단독주택 중에서 선정한다. "공동주택 중에서 선정"은 틀렸다. (공동주택가격은 별도로 공시)

④ 시장·군수·구청장은 공시기준일 이후에 토지의 분할·합병이 발생한 경우에는 7월 1일을 기준으로 하여 개별주택가격을 결정·공시하여야 한다. [X]
토지의 분할·합병 발생 시 개별공시지가는 시장·군수·구청장이 결정·공시하며, 기준일은 해당 사유 발생일이 속하는 연도의 별도 기준시점을 적용한다. "7월 1일" 기준은 개별주택가격이 아닌 개별공시지가에 대한 내용이나 조건이 불명확하다.

⑤ 동 법령에 따라 공시한 공동주택가격은 주택시장의 가격정보를 제공하고, 국가·지방자치단체 등의 기관이 과세 등의 업무와 관련하여 주택의 가격을 산정하는 경우에 그 기준으로 활용될 수 있다. [O] **(정답)**
공동주택가격의 효력: 주택시장 가격정보 제공 + 과세 등 기준으로 활용. 올바른 내용이다.

40번

감정평가에 관한 규칙 제8조에 규정된 감정평가의 절차에 해당하지 않는 것은?

① 감정평가 의뢰 [X] **(정답)**

감정평가에 관한 규칙 제8조 규정 절차: 기본적 사항의 확인 → 처리계획 수립 → 대상물건 확인 → 자료 수집 및 정리 → 자료 검토 및 가치형성요인 분석 → 감정평가방법의 선정 및 적용 → 감정평가액의 결정 및 표시 '감정평가 의뢰'는 의뢰인이 하는 행위이지, 감정평가사가 수행하는 절차(규칙 제8조)에 포함되지 않는다.

② 처리계획 수립 [O]

옳다. '감정평가 의뢰'는 의뢰인이 하는 행위이지, 감정평가사가 수행하는 절차(규칙 제8조)에 포함되지 않는다. 감정평가에 관한 규칙 제8조 규정 절차: 기본적 사항의 확인 → 처리계획 수립 → 대상물건 확인 → 자료 수집 및 정리 → 자료 검토 및 가치형성요인 분석 → 감정평가방법의 선정 및 적용 → 감정평가액의 결정 및 표시

③ 대상물건 확인 [O]

옳다. '감정평가 의뢰'는 의뢰인이 하는 행위이지, 감정평가사가 수행하는 절차(규칙 제8조)에 포함되지 않는다. 감정평가에 관한 규칙 제8조 규정 절차: 기본적 사항의 확인 → 처리계획 수립 → 대상물건 확인 → 자료 수집 및 정리 → 자료 검토 및 가치형성요인 분석 → 감정평가방법의 선정 및 적용 → 감정평가액의 결정 및 표시

④ 감정평가방법의 선정 및 적용 [O]

옳다. '감정평가 의뢰'는 의뢰인이 하는 행위이지, 감정평가사가 수행하는 절차(규칙 제8조)에 포함되지 않는다. 감정평가에 관한 규칙 제8조 규정 절차: 기본적 사항의 확인 → 처리계획 수립 → 대상물건 확인 → 자료 수집 및 정리 → 자료 검토 및 가치형성요인 분석 → 감정평가방법의 선정 및 적용 → 감정평가액의 결정 및 표시

⑤ 감정평가액의 결정 및 표시 [O]

옳다. '감정평가 의뢰'는 의뢰인이 하는 행위이지, 감정평가사가 수행하는 절차(규칙 제8조)에 포함되지 않는다. 감정평가에 관한 규칙 제8조 규정 절차: 기본적 사항의 확인 → 처리계획 수립 → 대상물건 확인 → 자료 수집 및 정리 → 자료 검토 및 가치형성요인 분석 → 감정평가방법의 선정 및 적용 → 감정평가액의 결정 및 표시