2023년 부동산학개론 기출문제 해설

봄기출 · www.bomgichul.com

1번

토지의 특성에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 용도의 다양성으로 인해 두 개 이상의 용도가 동시에 경합할 수 없고 용도의 전환 및 합병·분할을 어렵게 한다. [X] **(정답)**

용도의 다양성(전용성)은 토지를 여러 용도로 전환하거나 경합·이용할 수 있는 특성이다. '두 개 이상의 용도가 동시에 경합할 수 없다'는 틀렸다. 용도의 다양성은 오히려 다양한 용도 간 경합을 발생시키며, 용도 전환·합병·분할을 가능하게 한다.

② 부증성으로 인해 토지의 물리적 공급이 어려우므로 토지이용의 집약화가 요구된다. [O]

부증성 → 물리적 공급 어려움 → 토지이용 집약화. 옳다.

③ 부동성으로 인해 주변 환경의 변화에 따른 외부효과가 나타날 수 있다. [O]

부동성(위치 고정) → 주변 환경 변화에 따른 외부효과 발생. 옳다.

④ 영속성으로 인해 재화의 소모를 전제로 하는 재생산이론과 물리적 감가상각이 적용되지 않는다. [O]

영속성 → 소멸 없음 → 재생산이론·물리적 감가상각 적용 불가. 옳다.

⑤ 개별성으로 인해 토지별 완전한 대체 관계가 제약된다. [O]

개별성(이질성) → 토지마다 특성 다름 → 완전한 대체 관계 제약. 옳다.

2번

부동산의 개념에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 민법 상 부동산은 토지 및 그 정착물이다. [O]

민법상 부동산: 토지 및 그 정착물. 옳다.

② 경제적 측면의 부동산은 부동산가치에 영향을 미치는 수익성, 수급조절, 시장정보를 포함한다. [O]

경제적 측면: 수익성·수급조절·시장정보 포함. 옳다.

③ 물리적 측면의 부동산에는 생산요소, 자산, 공간, 자연이 포함된다. [X] **(정답)**

물리적 측면에는 공간(지하·지표·공중)과 자연이 포함된다. 생산요소와 자산은 '경제적 측면'에 해당한다. 물리적 측면에 포함되지 않는다.

④ 등기·등록의 공시방법을 갖춤으로써 부동산에 준하여 취급되는 동산은 준부동산으로 간주한다. [O]

준부동산: 등기·등록 공시 가능 동산(선박, 항공기 등). 옳다.

⑤ 공간적 측면의 부동산에는 지하, 지표, 공중공간이 포함된다. [O]

공간적 측면: 지하, 지표, 공중공간. 옳다.

3번

토지 관련 용어의 설명으로 옳게 연결된 것은?

ㄱ. 소유권이 인정되지 않는 바다와 육지 사이의 해변 토지 [X]
소유권이 인정되지 않는 바다와 육지 사이의 해변 토지 → 빈지(濱地)

ㄴ. 택지경계와 인접한 경사된 토지로 사실상 사용이 불가능한 토지 [X]
택지경계와 인접한 경사된 토지로 사실상 사용 불가 → 법지(法地)

ㄷ. 택지지역 내에서 공업지역이 상업지역으로 용도가 전환되고 있는 토지 [X]
택지지역 내에서 공업지역 → 상업지역으로 전환 중 → 이행지(移行地) (동일 용도지역군 내 전환)

ㄹ. 임지지역·농지지역·택지지역 상호간에 다른 지역으로 전환되고 있는 일단의 토지 [X]
임지·농지·택지지역 상호간 전환 중인 일단의 토지 → 후보지(候補地) (다른 용도지역군으로의 전환)

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 **(정답)**
⑤ ㄱ: 빈지, ㄴ: 법지, ㄷ: 후보지, ㄹ: 이행지

4번

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

① 대출금리의 상승 [X]
대출금리 상승 → 구매력 감소 → 수요 감소 → 수요곡선 좌측 이동.

② 보완재 가격의 하락 [O] **(정답)**
보완재 가격 하락 → 보완재 수요 증가 → 해당 부동산 수요 증가 → 수요곡선 우측 이동. 옳다.

③ 대체재 수요량의 증가 [X]
대체재 수요량의 증가: 수요량은 가격 변화에 따른 곡선상의 이동. 이것이 해당 부동산 수요에 직접 영향을 주는 요인이 아님. 대체재의 '가격 상승'이 해당 부동산 수요를 증가시킨다.

④ 해당 부동산 가격의 상승 [X]
해당 부동산 가격 상승 → 수요량 감소 (곡선상 이동, 곡선 이동 아님).

⑤ 해당 부동산 선호도의 감소 [X]
선호도 감소 → 수요 감소 → 수요곡선 좌측 이동.

5번

거미집모형에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 다른 조건은 동일함)

① 수요의 가격탄력성이 공급의 가격탄력성보다 크면 발산형이다. [X]
수요탄력성 > 공급탄력성이면 '수렴형'이다. '발산형'은 반대.

② 가격이 변동하면 수요와 공급은 모두 즉각적으로 반응한다는 가정을 전제하고 있다. [X]
거미집모형: 공급은 시차를 두고 반응(즉각 반응 아님), 수요는 즉각 반응. '수요·공급 모두 즉각 반응'은 틀렸다.

③ 수요곡선의 기울기 절댓값이 공급곡선의 기울기 절댓값보다 작으면 수렴형이다. [O] **(정답)**
수요곡선 기울기 절댓값 < 공급곡선 기울기 절댓값 → 수요가 더 완만(탄력적) → 수렴형(안정형). 옳다.

④ 수요와 공급의 동시적 관계로 가정하여 균형의 변화를 정태적으로 분석한 모형이다. [X]
거미집모형은 공급이 시차를 두는 '동태적 분석 모형'이다. '정태적'은 틀렸다.

⑤ 공급자는 현재와 미래의 가격을 동시에 고려해 미래의 공급을 결정한다는 가정을 전제하고 있다. [X]
공급자는 '현재 가격'만을 기준으로 미래 공급을 결정한다고 가정. '미래 가격도 동시에 고려'는 틀렸다.

6번

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

① 아파트 공급량의 증가에 따른 공급량의 변화로 공급곡선이 좌측(좌상향)으로 이동하였다. [X]
공급함수가 변한 것(공급 증가)으로 공급곡선이 우측(우하향)으로 이동. '좌측'은 틀렸다.

② 기존 아파트 시장 균형가격은 22만원/㎡이다. [X]
기존 균형: 40-P = (3/2)(P-20) → 40-P = 1.5P-30 → 70=2.5P → P=28만원. '22만원'은 틀렸다.

③ 공급함수 변화 이후의 아파트 시장 균형량은 12㎡이다. [X]
새 균형: 40-P = 1.5P-15 → 55=2.5P → P=22, Q=40-22=18㎡. '12㎡'는 틀렸다.

④ 기존 아파트 시장에서 공급함수 변화로 인한 아파트 시장 균형가격은 6만원/㎡ 만큼 하락하였다. [O] **(정답)**
균형가격: 28 → 22, 즉 6만원/㎡ 하락. 옳다.

⑤ 기존 아파트 시장에서 공급함수 변화로 인한 아파트 시장 균형량은 8㎡ 만큼 증가하였다. [X]
균형량: Q=12 → Q=18, 즉 6㎡ 증가. '8㎡ 증가'는 틀렸다.

7번

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. [X]
가격 변해도 수요량 전혀 변화 없음 → 완전비탄력적(탄력성=0). '완전탄력적'은 틀렸다.

② 가격변화율보다 공급량의 변화율이 커서 1보다 큰 값을 가진다면, 공급의 가격탄력성은 비탄력적이다. [X]
가격변화율 < 공급량변화율 → 탄력성 > 1 → 탄력적. '비탄력적'은 틀렸다.

③ 공급의 가격탄력성이 0이라면, 완전탄력적이다. [X]
탄력성=0 → 완전비탄력적. '완전탄력적'은 틀렸다.

④ 수요의 가격탄력성이 1보다 작은 값을 가진다면, 수요의 가격탄력성은 탄력적이다. [X]
탄력성 < 1 → 비탄력적. '탄력적'은 틀렸다.

⑤ 공급곡선이 수직선이면, 공급의 가격탄력성은 완전비탄력적이다. [O] **(정답)**
공급곡선 수직선 → 가격 변해도 공급량 변화 없음 → 완전비탄력적. 옳다.

8번

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

① 수요곡선상의 수요량은 주어진 가격에서 수요자들이 구입 또는 임차하고자하는 부동산의 최대수량이다. [O]
수요곡선상 수요량: 주어진 가격에서 구입 또는 임차하고자 하는 최대수량. 옳다.

② 부동산의 공급량과 그 공급량에 영향을 주는 요인들과의 관계를 나타낸 것이 공급함수이다. [O]
공급함수 정의. 옳다.

③ 공급의 법칙에 따르면 가격(임대료)과 공급량은 비례관계이다. [O]
공급의 법칙: 가격↑ → 공급량↑ (비례관계). 옳다.

④ 부동산 시장수요곡선은 개별수요곡선을 수직으로 합하여 도출한다. [X] **(정답)**
시장수요곡선은 개별수요곡선을 '수평'으로 합산(횡적 합산)하여 도출. '수직'으로 합한다는 것은 틀렸다. (수직 합산은 공공재의 사회적 한계편익 도출에 사용)

⑤ 건축원자재의 가격 상승은 부동산의 공급을 축소시켜 공급곡선을 좌측(좌상향)으로 이동하게 한다. [O]
건축원자재 가격 상승 → 생산비 증가 → 공급 감소 → 공급곡선 좌측 이동. 옳다.

9번

지대이론에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 튀넨(J. H. von Thünen)의 위치지대설에 따르면, 비옥도 차이에 기초한 지대에 의해 비농업적 토지이용이 결정된다. [X]
튀넨의 위치지대설: 비옥도가 아닌 '중심도시와의 접근성(거리)'에 따른 지대 차이를 설명. 농업적 토지이용에 관한 이론. '비옥도 차이', '비농업적'은 틀렸다.

② 마샬(A. Marshall)의 준지대설에 따르면, 생산을 위하여 사람이 만든 기계나 기구들로부터 얻은 일시적인 소득은 준지대에 속한다. [O] **(정답)**
마샬의 준지대설: 사람이 만든 기계·기구에서 얻는 일시적 초과소득이 준지대에 해당. 옳다.

③ 리카도(D. Ricardo)의 차액지대설에서 지대는 토지의 생산성과 운송비의 차이에 의해 결정된다. [X]
리카도의 차액지대설: 지대는 토지의 '비옥도(생산성) 차이'와 '비용 차이'에 의해 결정. '운송비의 차이'는 튀넨의 이론. 리카도에서 운송비는 핵심 요소가 아님.

④ 마르크스(K. Marx)의 절대지대설에 따르면, 최열등지에서는 지대가 발생하지 않는다. [X]
마르크스의 절대지대설: 토지의 사적 소유 자체가 지대 발생 원인. 최열등지에서도 지대가 발생한다고 봄. '발생하지 않는다'는 리카도의 한계지.

⑤ 헤이그(R. Haig)의 마찰비용이론에서 지대는 마찰비용과 교통비의 합으로 산정된다. [X]
헤이그의 마찰비용이론: 마찰비용 = 임대료 + 교통비. 즉 지대와 교통비는 대체·보완 관계이며 '합'이 아닌 마찰비용 안에서 분배되는 구조.

10번

도시공간구조이론 및 입지이론에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 버제스(E. Burgess)의 동심원이론에서 통근자지대는 가장 외곽에 위치한다. [O] **(정답)**
버제스의 동심원이론: CBD → 전이지대 → 근로자주거지대 → 중산층 주거지대 → 통근자지대(가장 외곽). 옳다.

② 호이트(H. Hoyt)의 선형이론에 따르면, 도시공간구조의 성장과 분화는 점이지대를 향해 직선으로 확대되면서 나타난다. [X]
호이트의 선형이론: 교통축을 따라 부채꼴(扇形) 형태로 확장. '점이지대를 향해 직선으로'는 틀렸다.

③ 해리스(C. Harris)와 울만(E. Ullman)의 다핵심이론에는 중심업무지구와 점이지대가 존재하지 않는다. [X]
해리스·울만의 다핵심이론은 동심원이론의 개념(CBD, 전이지대 등)을 일부 수용하면서 여러 핵을 추가한 이론. '존재하지 않는다'는 틀렸다.

④ 뢰쉬(A. Lösch)의 최대수요이론은 운송비와 집적이익을 고려한 특정 사업의 팔각형 상권체계 과정을 보여준다. [X]
뢰쉬의 최대수요이론: 6각형 상권 체계. '팔각형'은 틀렸다. '집적이익'은 베버 이론의 개념.

⑤ 레일리(W. Reilly)의 소매인력법칙은 특정 점포가 최대이익을 확보하기 위해 어떤 장소에 입지하는가에 대한 8원칙을 제시한다. [X]
레일리의 소매인력법칙: 두 도시 간 상권 경계를 결정하는 이론. '8원칙'은 넬슨(Nelson)의 소매점 입지이론.

11번

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

① 0개 [X]

LQ 공식: (Xi/Xt) / (Ni/Nt) (Xi=X지역 해당산업, Xt=X지역 전체, Ni=전지역 해당산업, Nt=전지역 전체) A산업: (30/320) / (80/540) = 0.09375/0.14815 = 0.63 < 1 → 비기반 B산업: (50/320) / (90/540) = 0.15625/0.16667 = 0.94 < 1 → 비기반 C산업: (60/320) / (110/540) = 0.1875/0.2037 = 0.92 < 1 → 비기반 D산업: (100/320) / (120/540) = 0.3125/0.2222 = 1.41 > 1 → 기반산업 ✓ E산업: (80/320) / (140/540) = 0.25/0.2593 = 0.96 < 1 → 비기반 기반산업(LQ>1): D산업만 → 1개

② 1개 [O] **(정답)**

LQ 공식: (Xi/Xt) / (Ni/Nt) (Xi=X지역 해당산업, Xt=X지역 전체, Ni=전지역 해당산업, Nt=전지역 전체) A산업: (30/320) / (80/540) = 0.09375/0.14815 = 0.63 < 1 → 비기반 B산업: (50/320) / (90/540) = 0.15625/0.16667 = 0.94 < 1 → 비기반 C산업: (60/320) / (110/540) = 0.1875/0.2037 = 0.92 < 1 → 비기반 D산업: (100/320) / (120/540) = 0.3125/0.2222 = 1.41 > 1 → 기반산업 ✓ E산업: (80/320) / (140/540) = 0.25/0.2593 = 0.96 < 1 → 비기반 기반산업(LQ>1): D산업만 → 1개

③ 2개 [X]

LQ 공식: (Xi/Xt) / (Ni/Nt) (Xi=X지역 해당산업, Xt=X지역 전체, Ni=전지역 해당산업, Nt=전지역 전체) A산업: (30/320) / (80/540) = 0.09375/0.14815 = 0.63 < 1 → 비기반 B산업: (50/320) / (90/540) = 0.15625/0.16667 = 0.94 < 1 → 비기반 C산업: (60/320) / (110/540) = 0.1875/0.2037 = 0.92 < 1 → 비기반 D산업: (100/320) / (120/540) = 0.3125/0.2222 = 1.41 > 1 → 기반산업 ✓ E산업: (80/320) / (140/540) = 0.25/0.2593 = 0.96 < 1 → 비기반 기반산업(LQ>1): D산업만 → 1개

④ 3개 [X]

LQ 공식: (Xi/Xt) / (Ni/Nt) (Xi=X지역 해당산업, Xt=X지역 전체, Ni=전지역 해당산업, Nt=전지역 전체) A산업: (30/320) / (80/540) = 0.09375/0.14815 = 0.63 < 1 → 비기반 B산업: (50/320) / (90/540) = 0.15625/0.16667 = 0.94 < 1 → 비기반 C산업: (60/320) / (110/540) = 0.1875/0.2037 = 0.92 < 1 → 비기반 D산업: (100/320) / (120/540) = 0.3125/0.2222 = 1.41 > 1 → 기반산업 ✓ E산업: (80/320) / (140/540) = 0.25/0.2593 = 0.96 < 1 → 비기반 기반산업(LQ>1): D산업만 → 1개

⑤ 4개 [X]

LQ 공식: (Xi/Xt) / (Ni/Nt) (Xi=X지역 해당산업, Xt=X지역 전체, Ni=전지역 해당산업, Nt=전지역 전체) A산업: (30/320) / (80/540) = 0.09375/0.14815 = 0.63 < 1 → 비기반 B산업: (50/320) / (90/540) = 0.15625/0.16667 = 0.94 < 1 → 비기반 C산업: (60/320) / (110/540) = 0.1875/0.2037 = 0.92 < 1 → 비기반 D산업: (100/320) / (120/540) = 0.3125/0.2222 = 1.41 > 1 → 기반산업 ✓ E산업: (80/320) / (140/540) = 0.25/0.2593 = 0.96 < 1 → 비기반 기반산업(LQ>1): D산업만 → 1개

12번

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 추정한 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

① 1억원 [X]
총 월 소비액 = 10,000명 × 30만원 = 30억원 마찰계수 = 2 (올바른 값): 효용A = $750/5^2$ = 30, 효용B = $2500/10^2$ = 25, 효용C = $500/5^2$ = 20 합계 = 75 P(A) = 30/75 = 0.4 → A 월 매출 = 30억 × 0.4 = 12억원 마찰계수 = 1 (잘못된 값): 효용A = $750/5^1$ = 150, 효용B = $2500/10^1$ = 250, 효용C = $500/5^1$ = 100 합계 = 500 P(A) = 150/500 = 0.3 → A 월 매출 = 30억 × 0.3 = 9억원 차이 = 12억 - 9억 = 3억원 ✓

② 2억원 [X]
총 월 소비액 = 10,000명 × 30만원 = 30억원 마찰계수 = 2 (올바른 값): 효용A = $750/5^2$ = 30, 효용B = $2500/10^2$ = 25, 효용C = $500/5^2$ = 20 합계 = 75 P(A) = 30/75 = 0.4 → A 월 매출 = 30억 × 0.4 = 12억원 마찰계수 = 1 (잘못된 값): 효용A = $750/5^1$ = 150, 효용B = $2500/10^1$ = 250, 효용C = $500/5^1$ = 100 합계 = 500 P(A) = 150/500 = 0.3 → A 월 매출 = 30억 × 0.3 = 9억원 차이 = 12억 - 9억 = 3억원 ✓

③ 3억원 [O] **(정답)**
총 월 소비액 = 10,000명 × 30만원 = 30억원 마찰계수 = 2 (올바른 값): 효용A = $750/5^2$ = 30, 효용B = $2500/10^2$ = 25, 효용C = $500/5^2$ = 20 합계 = 75 P(A) = 30/75 = 0.4 → A 월 매출 = 30억 × 0.4 = 12억원 마찰계수 = 1 (잘못된 값): 효용A = $750/5^1$ = 150, 효용B = $2500/10^1$ = 250, 효용C = $500/5^1$ = 100 합계 = 500 P(A) = 150/500 = 0.3 → A 월 매출 = 30억 × 0.3 = 9억원 차이 = 12억 - 9억 = 3억원 ✓

④ 4억원 [X]
총 월 소비액 = 10,000명 × 30만원 = 30억원 마찰계수 = 2 (올바른 값): 효용A = $750/5^2$ = 30, 효용B = $2500/10^2$ = 25, 효용C = $500/5^2$ = 20 합계 = 75 P(A) = 30/75 = 0.4 → A 월 매출 = 30억 × 0.4 = 12억원 마찰계수 = 1 (잘못된 값): 효용A = $750/5^1$ = 150, 효용B = $2500/10^1$ = 250, 효용C = $500/5^1$ = 100 합계 = 500 P(A) = 150/500 = 0.3 → A 월 매출 = 30억 × 0.3 = 9억원 차이 = 12억 - 9억 = 3억원 ✓

⑤ 5억원 [X]
총 월 소비액 = 10,000명 × 30만원 = 30억원 마찰계수 = 2 (올바른 값): 효용A = $750/5^2$ = 30, 효용B = $2500/10^2$ = 25, 효용C = $500/5^2$ = 20 합계 = 75 P(A) = 30/75 = 0.4 → A 월 매출 = 30억 × 0.4 = 12억원 마찰계수 = 1 (잘못된 값): 효용A = $750/5^1$ = 150, 효용B = $2500/10^1$ = 250, 효용C = $500/5^1$ = 100 합계 = 500 P(A) = 150/500 = 0.3 → A 월 매출 = 30억 × 0.3 = 9억원 차이 = 12억 - 9억 = 3억원 ✓

13번

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. [O]
최소비용지점: 최소운송비, 최소노동비, 집적이익 종합 고려. 옳다.

② 등비용선(isodapane)은 최소운송비 지점으로부터 기업이 입지를 바꿀 경우, 운송비와 노동비가 동일한 지점을 연결한 곡선을 의미한다. [X] **(정답)**
등비용선(isodapane)은 최소운송비지점으로부터 이전 시 '동일한 추가 운송비'가 발생하는 지점들을 연결한 곡선이다. '운송비와 노동비가 동일한'이 아니라 '추가 운송비가 동일한' 선이 옳다. (노동비는 등비용선과 별도로 분석하여 임계등비용선을 도출)

③ 원료지수(material index)가 1보다 큰 공장은 원료지향적 입지를 선호한다. [O]
원료지수(MI) = 국지원료 중량/제품 중량. MI > 1 → 원료 중량이 더 무거움 → 원료지 근처 입지. 옳다.

④ 제품 중량이 국지원료 중량보다 큰 제품을 생산하는 공장은 시장지향적 입지를 선호한다. [O]
제품 중량 > 국지원료 중량 → MI < 1 → 시장지향적. 옳다.

⑤ 운송비는 원료와 제품의 무게, 원료와 제품이 수송되는 거리에 의해 결정된다. [O]
운송비 = 무게 × 거리. 옳다.

14번

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

① 최소요구범위 - 중심지 기능이 유지되기 위한 최소한의 수요 요구 규모 [X]
최소요구범위 설명이 잘못되었다. 최소요구범위(최소요구치, threshold): 중심지 기능이 유지되기 위한 최소한의 수요 규모(시장 범위). 이것은 개념상 'range'가 아닌 'threshold'. 실제 최소요구치: 정상이윤을 올릴 수 있는 최소한의 배후지 규모.

② 최소요구치 - 중심지로부터 어느 기능에 대한 수요가 0이 되는 곳까지의 거리 [X]
'최소요구치'가 '도달범위'(range)의 설명과 혼용되어 있다.

③ 배후지 - 중심지에 의해 재화와 서비스를 제공받는 주변지역 [O] **(정답)**
배후지: 중심지에 의해 재화와 서비스를 '제공받는' 주변지역. 옳다.

④ 도달범위 - 판매자가 정상이윤을 얻을 만큼의 충분한 소비자들을 포함하는 경계까지의 거리 [X]
도달범위 설명이 최소요구치와 혼용되어 있다. 도달범위: 중심지로부터 어느 기능에 대한 수요가 0이 되는 지점까지의 거리.

⑤ 중심지 재화 및 서비스 - 배후지에서 중심지로 제공되는 재화 및 서비스 [X]
중심지 재화·서비스는 중심지에서 배후지로 제공되는 것이다. '배후지에서 중심지로'는 반대로 서술된 것이다.

15번

우리나라 부동산 관련 조세에 관한 설명으로 옳은 것은?

ㄱ. 지방세 [O]
객관적으로 가장 옳은 내용을 포함하는 ③이 정답에 가깝다.

ㄴ. 국세 [O]
객관적으로 가장 옳은 내용을 포함하는 ③이 정답에 가깝다.

ㄷ. 취득단계 [O]
객관적으로 가장 옳은 내용을 포함하는 ③이 정답에 가깝다.

ㄹ. 처분단계 [O]
객관적으로 가장 옳은 내용을 포함하는 ③이 정답에 가깝다.

ㅁ. 보유단계 [O]
객관적으로 가장 옳은 내용을 포함하는 ③이 정답에 가깝다.

ㅂ. 물건별 과세표준에 대한 과세 [O]
객관적으로 가장 옳은 내용을 포함하는 ③이 정답에 가깝다.

ㅅ. 납세의무자별로 합산한 과세표준에 대한 과세 [O]
객관적으로 가장 옳은 내용을 포함하는 ③이 정답에 가깝다.

① 취득세와 재산세는 (ㄱ, ㅁ, ㅅ)에 해당한다.
② 취득세는 (ㄱ, ㄷ)에, 종합부동산세는 (ㄴ, ㅁ)에 해당하고, 공통점은 (ㅂ)에 해당한다.
③ 재산세는 (ㄱ, ㅂ)에, 종합부동산세는 (ㄴ, ㅅ)에 해당하고, 공통점은 (ㅁ)에 해당한다.
④ 양도소득세는 (ㄴ)에, 재산세는 (ㄱ)에 해당하고, 공통점은 (ㅁ, ㅅ)에 해당한다.
⑤ 양도소득세와 종합부동산세는 (ㄴ, ㅁ, ㅂ)에 해당한다. **(정답)**

16번

현재 우리나라에서 시행되고 있지 않는 부동산 정책수단을 모두 고른 것은?

ㄱ. 택지소유상한제 [O]
택지소유상한제: 폐지됨.

ㄴ. 부동산거래신고제 [X]
부동산거래신고제: 현행 시행 중.

ㄷ. 토지초과이득세 [O]
토지초과이득세: 헌법불합치 결정 후 폐지됨.

ㄹ. 주택의 전매제한 [X]
주택의 전매제한: 현행 시행 중.

ㅁ. 부동산실명제 [X]
부동산실명제: 현행 시행 중.

ㅂ. 토지거래허가구역 [X]
토지거래허가구역: 현행 시행 중.

ㅅ. 종합부동산세 [X]
종합부동산세: 현행 시행 중.

ㅇ. 공한지세 [O]
공한지세(空閑地稅): 폐지됨.

① ㄱ, ㅇ
② ㄱ, ㄷ, ㅇ **(정답)**
③ ㄱ, ㄹ, ㅁ, ㅂ
④ ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㅁ, ㅅ
⑤ ㄴ, ㄹ, ㅁ, ㅂ, ㅅ, ㅇ

17번

부동산시장에 대한 정부의 개입에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 부동산투기, 저소득층 주거문제, 부동산자원배분의 비효율성은 정부가 부동산시장에 개입하는 근거가 된다. [O]
부동산투기·저소득층 주거문제·비효율성 → 정부 개입 근거. 옳다.

② 부동산시장실패의 대표적인 원인으로 공공재, 외부효과, 정보의 비대칭성이 있다. [O]
시장실패 원인: 공공재, 외부효과, 정보 비대칭성. 옳다.

③ 토지비축제도는 공익사업용지의 원활한 공급과 토지시장 안정을 위해 정부가 직접적으로 개입하는 방식이다. [O]
토지비축제도: 정부가 직접 토지 매입·보유 → 직접개입. 옳다.

④ 토지수용, 종합부동산세, 담보인정비율, 개발부담금은 부동산시장에 대한 직접개입수단이다. [X] **(정답)**
분류: - 토지수용: 직접개입 ✓ - 종합부동산세: 간접개입(세제·조세) - 담보인정비율(LTV): 간접개입(금융규제) - 개발부담금: 간접개입(부담금) '모두 직접개입수단'은 틀렸다.

⑤ 정부가 주택시장에 개입하여 민간분양주택 분양가를 규제할 경우 주택산업의 채산성·수익성을 저하시켜 신축 민간주택의 공급을 축소시킨다. [O]
분양가 규제 → 채산성 저하 → 공급 축소. 옳다.

18번

다음과 같은 투자안에서 부동산의 투자가치는? (단, 연간 기준이며, 주어진 조건에 한함)
◯ 무위험률: 3%
◯ 위험할증률: 4%
◯ 예상인플레이션율: 2%
◯ 예상순수익: 4,500만원

① 4억원 [X]
계산 오류.

② 4억5천만원 [X]
계산 오류.

③ 5억원 [O] **(정답)**
O·정답 요구수익률 = 무위험률 + 위험할증률 + 예상인플레이션율 = 3% + 4% + 2% = 9% 투자가치 = 예상순수익 / 요구수익률 = 4,500만원 / 0.09 = 50,000만원 = 5억원 ✓

④ 5억5천만원 [X]
계산 오류.

⑤ 6억원 [X]
계산 오류.

19번

주거정책에 관한 설명으로 틀린 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 우리나라는 주거에 대한 권리를 인정하고 있지 않다. [X]
우리나라 주거기본법 제2조에서 "국민은 관계 법령 및 조례로 정하는 바에 따라 물리적·사회적 위험으로부터 벗어나 쾌적하고 안정적인 주거환경에서 인간다운 주거생활을 할 권리를 갖는다"고 규정하여 주거권을 인정한다. '인정하지 않는다'는 틀렸다.

ㄴ. 공공임대주택, 주거급여제도, 주택청약종합저축제도는 현재 우리나라에서 시행되고 있다. [O]
공공임대주택·주거급여제도·주택청약종합저축제도 모두 현재 시행 중. 옳다.

ㄷ. 주택바우처는 저소득임차가구에 주택임대료를 일부 지원해주는 소비자보조 방식의 일종으로 임차인의 주거지 선택을 용이하게 할 수 있다. [O]
주택바우처(임대료 보조): 소비자보조방식, 임차인의 주거지 선택 용이. 옳다.

ㄹ. 임대료 보조정책은 민간임대주택의 공급을 장기적으로 감소시키고 시장임대료를 높인다. [X]
임대료 보조 → 임차 수요 증가 → 장기적으로 민간임대주택 공급 증가, 임대료 상승. '공급 감소'는 틀렸다.

ㅁ. 임대료를 균형가격 이하로 통제하면 민간임대주택의 공급량은 증가하고 질적 수준은 저하된다. [X]
임대료 상한 규제(균형 이하) → 수익성 저하 → 공급량 감소, 질 저하. '공급량 증가'는 틀렸다.

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

20번

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.

① 국민임대주택 / 장기전세주택
② 장기전세주택 / 기존주택전세임대주택
③ 기존주택전세임대주택 / 국민임대주택
④ 국민임대주택 / 민간매입임대주택
⑤ 장기전세주택 / 민간매입임대주택 **(정답)**

21번

부동산투자 위험에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 표준편차가 작을수록 투자에 수반되는 위험은 커진다. [X]
표준편차가 작을수록 위험이 작다(분산이 작다). '커진다'는 틀렸다.

ㄴ. 위험회피형 투자자는 변이계수(변동계수)가 작은 투자안을 더 선호한다. [O]
위험회피형: 변이계수(=표준편차/기대수익률, 단위 수익당 위험)가 작은 투자안 선호. 옳다.

ㄷ. 경기침체, 인플레이션 심화는 비체계적 위험에 해당한다. [X]
경기침체·인플레이션 심화는 시장 전체에 영향 → '체계적 위험(시장위험)'. '비체계적 위험'은 틀렸다.

ㄹ. 부동산투자자가 대상부동산을 원하는 시기와 가격에 현금화하지 못하는 경우는 유동성위험에 해당한다. [O]
원하는 시기·가격에 현금화 못하는 위험 = 유동성위험. 옳다.

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

22번

甲은 시장가치 5억원의 부동산을 인수하고자 한다. 해당 부동산의 부채감당률(DCR)은? (단, 모든 현금유출입은 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 [O] **(정답)**
PGI: 5,000만원 공실: 5,000 × 10% = 500만원 EGI: 4,500만원 영업경비: 4,500 × 28% = 1,260만원 NOI: 4,500 - 1,260 = 3,240만원 DCR = NOI / DS = 3,240 / 3,000 = 1.08 ✓ O · 정답 대출액 = 5억 × 50% = 2.5억원 연간 부채서비스액(DS) = 2.5억 × 0.12 = 3,000만원

② 1.20 [X]
틀림. 제시된 수치·계산이 옳지 않다.

③ 1.50 [X]
틀림. 제시된 수치·계산이 옳지 않다.

④ 1.67 [X]
틀림. 제시된 수치·계산이 옳지 않다.

⑤ 1.80 [X]
틀림. 제시된 수치·계산이 옳지 않다.

23번

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 [X]
틀림. 제시된 수치·계산이 옳지 않다.

② 10 [O] **(정답)**
세후현금흐름승수 = 지분투자액 / ATCF = 36,000 / 3,600 = 10 ✓ O · 정답 PGI: 6,000만원 공실: 6,000 × 15% = 900만원 EGI: 5,100만원 영업경비(재산세): 500만원 NOI: 5,100 - 500 = 4,600만원 세전현금수지(BTCF): 4,600 - 600(원리금) = 4,000만원 세후현금수지(ATCF): 4,000 - 400(영업소득세) = 3,600만원

③ 12 [X]
틀림. 제시된 수치·계산이 옳지 않다.

④ 15 [X]
틀림. 제시된 수치·계산이 옳지 않다.

⑤ 20 [X]
틀림. 제시된 수치·계산이 옳지 않다.

24번

부동산투자에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 주어진 조건에 한함)

① 시중금리 상승은 부동산투자자의 요구수익률을 하락시키는 요인이다. [X] **(정답)**
시중금리 상승 → 기회비용 상승 → 요구수익률 상승. '하락'은 틀렸다. 금리와 요구수익률은 정(+)의 관계.

② 기대수익률은 투자로 인해 기대되는 예상수입과 예상지출로부터 계산되는 수익률이다. [O]
기대수익률: 예상 수입과 지출로 계산. 옳다.

③ 정(+)의 레버리지효과는 자기자본수익률이 총자본수익률(종합수익률)보다 높을 때 발생한다. [O]
정(+)의 레버리지: 타인자본 이용 → 자기자본수익률 > 총자본수익률. 옳다.

④ 요구수익률은 투자에 대한 위험이 주어졌을 때, 투자자가 대상부동산에 자금을 투자하기 위해 충족되어야 할 최소한의 수익률이다. [O]
요구수익률: 주어진 위험에서 투자를 위해 충족돼야 할 최소 수익률. 옳다.

⑤ 부동산투자자는 담보대출과 전세를 통해 레버리지를 활용할 수 있다. [O]
담보대출과 전세를 통한 레버리지 활용 가능. 옳다.

25번

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 [O]
EGI = 총투자액 / 유효총소득승수 = 10억 / 4 = 2.5억원 ✓

② 부채비율은 25% [O]
부채비율 = 부채 / 자기자본 = 2억 / 8억 = 25% ✓ (총투자 10억 - 지분 8억 = 부채 2억)

③ 지분환원율은 25% [X] **(정답)**
X·정답 BTCF = NOI - 원리금상환액 = 2억 - 2,000만원 = 1억 8,000만원 지분환원율 = BTCF / 지분투자액 = 1.8억 / 8억 = 22.5% '25%'는 틀렸다.

④ 순소득승수는 5 [O]
순소득승수 = 총투자액 / NOI = 10억 / 2억 = 5 ✓

⑤ 종합환원율은 20% [O]
종합환원율 = NOI / 총투자액 = 2억 / 10억 = 20% ✓

26번

부동산투자분석에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 내부수익률은 수익성지수를 0으로, 순현재가치를 1로 만드는 할인율이다. [X] **(정답)**
내부수익률(IRR)은 '순현재가치(NPV)를 0으로' 만들고, '수익성지수(PI)를 1로' 만드는 할인율이다. '수익성지수를 0으로, NPV를 1로 만드는'은 완전히 반대로 틀렸다.

② 회계적 이익률법은 현금흐름의 시간적 가치를 고려하지 않는다. [O]
회계적 이익률법: 화폐의 시간적 가치 무시. 옳다.

③ 내부수익률법에서는 내부수익률과 요구수익률을 비교하여 투자여부를 결정한다. [O]
IRR법: IRR ≥ 요구수익률이면 투자 결정. 옳다.

④ 순현재가치법, 내부수익률법은 할인현금수지분석법에 해당한다. [O]
NPV법, IRR법: 할인현금수지분석법(DCF)에 해당. 옳다.

⑤ 담보인정비율(LTV)은 부동산가치에 대한 융자액의 비율이다. [O]
LTV = 융자액 / 부동산가치. 옳다.

27번

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. [O]
각 선지의 내용이 명확한 정오(正誤) 판단이 어려운 문제로 정답 없이 전원 처리되었으므로 앱 적용 시 모든 보기를 [O]로 처리한다.

② ABS는 금융위원회에 등록한 이전 회차의 유동화계획을 따를 경우, 금융위원회에 등록 없이 금번 회차에도 동일하게 재발행할 수 있다. [O]
각 선지의 내용이 명확한 정오(正誤) 판단이 어려운 문제로 정답 없이 전원 처리되었으므로 앱 적용 시 모든 보기를 [O]로 처리한다.

③ ABS는 유동화 도관체(conduit)가 개발업체에 직접 PF대출을 제공한 후 해당 대출채권을 유동화할 수 있다. [O]
각 선지의 내용이 명확한 정오(正誤) 판단이 어려운 문제로 정답 없이 전원 처리되었으므로 앱 적용 시 모든 보기를 [O]로 처리한다.

④ 공사대금 재원이 필요한 경우, 시행사는 공사대금채권을 담보로 ABCP를 발행하고 이를 통해 조달한 재원을 시공사에 지급한다. [O]
각 선지의 내용이 명확한 정오(正誤) 판단이 어려운 문제로 정답 없이 전원 처리되었으므로 앱 적용 시 모든 보기를 [O]로 처리한다.

⑤ 채권형 ABS와 ABCP에서 수령하는 이자에 대하여 모든 개인투자자는 소득세 납부의무를 가진다. [O]
각 선지의 내용이 명확한 정오(正誤) 판단이 어려운 문제로 정답 없이 전원 처리되었으므로 앱 적용 시 모든 보기를 [O]로 처리한다.

28번

A회사는 전년도에 임대면적 750㎡의 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 ㎡당 100만원
○ 손익분기점 매출액: 임대면적 ㎡당 60만원
○ 기본임대료: 임대면적 ㎡당 10만원

① 15% [O] **(정답)**
O·정답 총 매출액 = 750㎡ × 100만원/㎡ = 75,000만원 손익분기점 = 750㎡ × 60만원/㎡ = 45,000만원 기본임대료 = 750㎡ × 10만원/㎡ = 7,500만원 추가임대료 = 12,000 - 7,500 = 4,500만원 초과매출액 = 75,000 - 45,000 = 30,000만원 추가임대료율 = 4,500 / 30,000 = 15% ✓

② 20% [X]
계산 오류.

③ 25% [X]
계산 오류.

④ 30% [X]
계산 오류.

⑤ 35% [X]
계산 오류.

29번

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. [O]
최저자본금 준비 확인 후 주요 출자자(5% 초과 주주) 적격성 심사. 옳다.

② 최저자본금준비기간이 지난 회사의 최저자본금은 70억원 이상이 되어야 한다. [O]
최저자본금준비기간 경과 후 최저자본금 70억원 이상. 옳다.

③ 주요 주주는 미공개 자산운용정보를 이용하여 부동산을 매매하거나 타인에게 이용하게 하여서는 아니 된다. [O]
주요 주주의 미공개 자산운용정보 이용 금지. 옳다.

④ 회사는 그 자산을 투자·운용할 때에는 전문성을 높이고 주주를 보호하기 위하여 자산관리회사에 위탁하여야 한다. [X] **(정답)**
자기관리 부동산투자회사는 자체 인력으로 자산을 직접 투자·운용한다. 자산관리회사에 위탁하는 것은 '위탁관리 REITs'의 특성이다. '자기관리 REITs가 자산관리회사에 위탁해야 한다'는 틀렸다.

⑤ 주주총회의 특별결의에 따른 경우, 회사는 해당 연도 이익배당한도의 100분의 50 이상 100분의 90 미만으로 이익배당을 정한다. [O]
주주총회 특별결의 시 이익배당한도의 50% 이상 90% 미만으로 배당 가능. 옳다.

30번

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. [X]
채권시장 수익률 하락 예상 → MBS 가격 상승 예상. duration이 긴 MBS일수록 가격 상승폭이 더 크게 된다. '하락'은 틀렸다.

② 채무불이행위험이 없는 저당담보부증권의 가격은 채권시장 수익률의 변동에 영향을 받지 않는다. [X]
채무불이행위험 없어도 채권시장 수익률 변동은 MBS 가격에 영향을 줌. '영향 받지 않는다'는 틀렸다.

③ 자본시장 내 다른 투자수단들과 경쟁하므로, 동일위험수준의 다른 투자수단들의 수익률이 상승하면 저당담보부증권의 가격은 상승한다. [X]
다른 투자수단 수익률 상승 → MBS 상대적 매력 감소 → 가격 하락. '상승'은 틀렸다.

④ 채권시장 수익률이 상승할 때 가중평균상환기간이 긴 저당담보부증권일수록 그 가격의 변동 정도가 작다. [X]
채권시장 수익률 상승 시 duration이 긴 MBS일수록 가격 변동폭이 더 크다. '작다'는 틀렸다.

⑤ 고정이자를 지급하는 저당담보부증권은 채권시장 수익률이 상승하면 그 가격이 하락한다. [O] **(정답)**
고정이자 MBS는 시장금리 상승 시 상대적 수익률 매력 감소 → 가격 하락. 옳다.

31번

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. [O]
경기침체로 인한 수익성 악화 = 사업위험(business risk). 옳다.

ㄴ. 공실률, 부채서비스액은 유효총소득을 산정하는데 필요한 항목이다. [X]
유효총소득(EGI) = PGI - 공실손실 + 기타소득. 공실률은 필요하나 '부채서비스액'은 EGI 산정에 불필요(세전현금수지 산정에 필요). 틀렸다.

ㄷ. 위험회피형 투자자의 최적 포트폴리오는 투자자의 무차별곡선과 효율적 프론티어의 접점에서 선택된다. [O]
위험회피형 최적 포트폴리오 = 무차별곡선과 효율적 프론티어의 접점. 옳다.

ㄹ. 포트폴리오를 통해 제거 가능한 체계적인 위험은 부동산의 개별성에 기인한다. [X]
포트폴리오로 제거 가능한 위험은 '비체계적 위험'(분산투자 가능)이다. 체계적 위험은 분산투자로 제거 불가. '체계적인 위험'은 틀렸다.

ㅁ. 민감도분석을 통해 투입요소의 변화가 그 투자안의 내부수익률에 미치는 영향을 분석할 수 있다. [O]
민감도분석: 투입요소 변화 → NPV·IRR에 미치는 영향 분석. 옳다.

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

32번

부동산관리방식에 따른 해당 내용을 옳게 묶은 것은?

ㄱ. 소유자의 직접적인 통제권이 강화된다. [X]
자기관리방식: ㄱ(소유자 직접 통제), ㄷ(기밀·보안 유리) 위탁관리방식: ㄴ(전문성·효율성), ㄹ(고도화 대응), ㅁ(대형건물 유용), ㅂ(소유·경영 분리)

ㄴ. 관리의 전문성과 효율성을 높일 수 있다. [X]
자기관리방식: ㄱ(소유자 직접 통제), ㄷ(기밀·보안 유리) 위탁관리방식: ㄴ(전문성·효율성), ㄹ(고도화 대응), ㅁ(대형건물 유용), ㅂ(소유·경영 분리)

ㄷ. 기밀 및 보안 유지가 유리하다. [X]
자기관리방식: ㄱ(소유자 직접 통제), ㄷ(기밀·보안 유리) 위탁관리방식: ㄴ(전문성·효율성), ㄹ(고도화 대응), ㅁ(대형건물 유용), ㅂ(소유·경영 분리)

ㄹ. 건물설비의 고도화에 대응할 수 있다. [X]
자기관리방식: ㄱ(소유자 직접 통제), ㄷ(기밀·보안 유리) 위탁관리방식: ㄴ(전문성·효율성), ㄹ(고도화 대응), ㅁ(대형건물 유용), ㅂ(소유·경영 분리)

ㅁ. 대형건물의 관리에 더 유용하다. [X]
자기관리방식: ㄱ(소유자 직접 통제), ㄷ(기밀·보안 유리) 위탁관리방식: ㄴ(전문성·효율성), ㄹ(고도화 대응), ㅁ(대형건물 유용), ㅂ(소유·경영 분리)

ㅂ. 소유와 경영의 분리가 가능하다. [X]
자기관리방식: ㄱ(소유자 직접 통제), ㄷ(기밀·보안 유리) 위탁관리방식: ㄴ(전문성·효율성), ㄹ(고도화 대응), ㅁ(대형건물 유용), ㅂ(소유·경영 분리)

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 **(정답)**

33번

부동산마케팅에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 부동산마케팅은 부동산상품을 수요자의 욕구에 맞게 상품을 개발하고 가격을 결정한 후 시장에서 유통, 촉진, 판매를 관리하는 일련의 과정이다. [O]
부동산마케팅 정의. 옳다.

② STP전략은 대상 집단의 시장세분화(segmentation), 표적시장 선정(targeting), 포지셔닝(positioning)으로 구성된다. [O]
STP전략 구성요소: 세분화, 표적시장, 포지셔닝. 옳다.

③ 시장세분화 전략은 부동산시장에서 마케팅활동을 수행하기 위하여 수요자의 집단을 세분하는 것이다. [O]
시장세분화: 수요자 집단 세분. 옳다.

④ 표적시장 전략은 세분화된 시장을 통해 선정된 표적 집단을 대상으로 적합한 마케팅활동을 수행하는 것이다. [O]
표적시장 전략. 옳다.

⑤ AIDA원리는 주의(attention), 관심(interest), 욕망(desire), 행동(action)의 단계를 통해 공급자의 욕구를 파악하여 마케팅 효과를 극대화하는 시장점유 마케팅 전략의 하나이다. [X] **(정답)**
AIDA 원리는 '수요자(소비자)의 구매 과정(심리 변화)'을 설명하는 고객점유 마케팅 전략이다. Attention(주의) → Interest(관심) → Desire(욕망) → Action(행동). '공급자의 욕구를 파악'이 아닌 '수요자의 구매 심리 흐름'을 분석하는 것이다.

34번

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

사회기반시설의 (ㄱ)에 일정기간 동안 (ㄴ)에게 해당 시설의 소유권이 인정되며 그 기간이 만료되면 (ㄷ)이 (ㄹ)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 [X]
ㄱ이 착공 후(a). 틀렸다.

② ㄱ - a, ㄴ - c, ㄷ - e, ㄹ - c [X]
ㄷ-e 귀속이 c(사업시행자)로 잘못됨.

③ ㄱ - a, ㄴ - d, ㄷ - f, ㄹ - c [X]
ㄱ이 착공 후(a), ㄴ이 국가·지자체(d). 틀렸다.

④ ㄱ - b, ㄴ - c, ㄷ - e, ㄹ - d [O] **(정답)**
BOT(Build-Operate-Transfer): - ㄱ 준공 후(b): 시설이 완공된 후부터 소유권 인정 - ㄴ 사업시행자(c): 일정기간 동안 민간 사업시행자가 소유권 보유 - ㄷ 시설소유권(e): 기간 만료 후 귀속되는 것 - ㄹ 국가 또는 지방자치단체(d): 소유권이 귀속되는 주체 ㄱ-b, ㄴ-c, ㄷ-e, ㄹ-d. 모두 옳다.

⑤ ㄱ - b, ㄴ - d, ㄷ - f, ㄹ - c [X]
ㄴ이 국가·지자체(d), ㄷ-f 시설관리운영권. 틀렸다.

35번

다음 자료를 활용하여 공시지가기준법으로 산정한 대상토지의 단위면적당 시산가액은?(단, 주어진 조건에 한함)
◯ 대상토지 현황: A시 B구 C동 120번지, 일반상업지역, 상업용
◯ 기준시점: 2023.10.28.
◯ 표준지공시지가(A시 B구 C동, 2023.01.01.기준)
◯ 지가변동률(A시 B구, 2023.01.01.~2023.10.28.)
- 주거지역: 3% 상승
- 상업지역: 5% 상승
◯ 지역요인: 표준지와 대상토지는 인근지역에 위치하여 지역요인 동일함
◯ 개별요인: 대상토지는 표준지 기호 1에 비해 개별요인 10% 우세하고, 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/㎡ [X]
비교표준지 선택: 대상토지(일반상업지역, 상업용)와 용도지역·이용상황 모두 동일한 표준지 기호 2(일반상업지역, 상업용) 선택. 표준지 2 공시지가: 8,000,000원/㎡ 시점수정(상업지역 5% 상승): × 1.05 지역요인: × 1.00 (인근지역) 개별요인(기호 2 대비 3% 열세): × 0.97 기타요인(50% 증액): × 1.50 시산가액 = 8,000,000 × 1.05 × 1.00 × 0.97 × 1.50 = 8,000,000 × 1.52775 = 12,222,000원/㎡ ✓

② 8,148,000원/㎡ [X]
비교표준지 선택: 대상토지(일반상업지역, 상업용)와 용도지역·이용상황 모두 동일한 표준지 기호 2(일반상업지역, 상업용) 선택. 표준지 2 공시지가: 8,000,000원/㎡ 시점수정(상업지역 5% 상승): × 1.05 지역요인: × 1.00 (인근지역) 개별요인(기호 2 대비 3% 열세): × 0.97 기타요인(50% 증액): × 1.50 시산가액 = 8,000,000 × 1.05 × 1.00 × 0.97 × 1.50 = 8,000,000 × 1.52775 = 12,222,000원/㎡ ✓

③ 10,197,000원/㎡ [X]
비교표준지 선택: 대상토지(일반상업지역, 상업용)와 용도지역·이용상황 모두 동일한 표준지 기호 2(일반상업지역, 상업용) 선택. 표준지 2 공시지가: 8,000,000원/㎡ 시점수정(상업지역 5% 상승): × 1.05 지역요인: × 1.00 (인근지역) 개별요인(기호 2 대비 3% 열세): × 0.97 기타요인(50% 증액): × 1.50 시산가액 = 8,000,000 × 1.05 × 1.00 × 0.97 × 1.50 = 8,000,000 × 1.52775 = 12,222,000원/㎡ ✓

④ 12,222,000원/㎡ [O] **(정답)**
비교표준지 선택: 대상토지(일반상업지역, 상업용)와 용도지역·이용상황 모두 동일한 표준지 기호 2(일반상업지역, 상업용) 선택. 표준지 2 공시지가: 8,000,000원/㎡ 시점수정(상업지역 5% 상승): × 1.05 지역요인: × 1.00 (인근지역) 개별요인(기호 2 대비 3% 열세): × 0.97 기타요인(50% 증액): × 1.50 시산가액 = 8,000,000 × 1.05 × 1.00 × 0.97 × 1.50 = 8,000,000 × 1.52775 = 12,222,000원/㎡ ✓

⑤ 13,860,000원/㎡ [X]
비교표준지 선택: 대상토지(일반상업지역, 상업용)와 용도지역·이용상황 모두 동일한 표준지 기호 2(일반상업지역, 상업용) 선택. 표준지 2 공시지가: 8,000,000원/㎡ 시점수정(상업지역 5% 상승): × 1.05 지역요인: × 1.00 (인근지역) 개별요인(기호 2 대비 3% 열세): × 0.97 기타요인(50% 증액): × 1.50 시산가액 = 8,000,000 × 1.05 × 1.00 × 0.97 × 1.50 = 8,000,000 × 1.52775 = 12,222,000원/㎡ ✓

36번

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

◯ 대상건물 현황: 철근콘크리트조, 단독주택, 연면적 250㎡
◯ 기준시점: 2023.10.28.
◯ 사용승인일: 2015.10.28.
◯ 사용승인일의 신축공사비: 1,200,000원/㎡(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 [X]
틀림. 제시된 수치·계산이 옳지 않다.

② 252,000,000원 [X]
틀림. 제시된 수치·계산이 옳지 않다.

③ 258,000,000원 [X]
틀림. 제시된 수치·계산이 옳지 않다.

④ 369,000,000원 [X]
틀림. 제시된 수치·계산이 옳지 않다.

⑤ 378,000,000원 [O] **(정답)**
경과연수 = 2023.10.28 - 2015.10.28 = 8년 정액법 감가율 = 1/50 × 8 = 0.16 감가누계액 = 450,000,000 × 0.16 = 72,000,000원 시산가액 = 450,000,000 - 72,000,000 = 378,000,000원 ✓ O·정답 재조달원가 = 신축공사비 × (현재 건축비지수/기준 건축비지수) × 연면적 = 1,200,000 × (150/100) × 250㎡ = 1,800,000 × 250 = 450,000,000원

37번

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

① 2개 [X]
주된 감정평가방법 분류: - 상표권: 수익환원법 ✓ - 임대료: 임대사례비교법 - 저작권: 수익환원법 ✓ - 특허권: 수익환원법 ✓ - 과수원: 거래사례비교법 - 기업가치: 수익환원법 ✓ - 광업재단: 수익환원법 ✓ - 실용신안권: 수익환원법 ✓ 수익환원법인 것: 상표권, 저작권, 특허권, 기업가치, 광업재단, 실용신안권 6개가 수익환원법이라는 분석도 있었으나 공식 정답은 ⑤(5개).

② 3개 [X]
주된 감정평가방법 분류: - 상표권: 수익환원법 ✓ - 임대료: 임대사례비교법 - 저작권: 수익환원법 ✓ - 특허권: 수익환원법 ✓ - 과수원: 거래사례비교법 - 기업가치: 수익환원법 ✓ - 광업재단: 수익환원법 ✓ - 실용신안권: 수익환원법 ✓ 수익환원법인 것: 상표권, 저작권, 특허권, 기업가치, 광업재단, 실용신안권 6개가 수익환원법이라는 분석도 있었으나 공식 정답은 ⑤(5개).

③ 4개 [X]
주된 감정평가방법 분류: - 상표권: 수익환원법 ✓ - 임대료: 임대사례비교법 - 저작권: 수익환원법 ✓ - 특허권: 수익환원법 ✓ - 과수원: 거래사례비교법 - 기업가치: 수익환원법 ✓ - 광업재단: 수익환원법 ✓ - 실용신안권: 수익환원법 ✓ 수익환원법인 것: 상표권, 저작권, 특허권, 기업가치, 광업재단, 실용신안권 6개가 수익환원법이라는 분석도 있었으나 공식 정답은 ⑤(5개).

④ 5개 [X]
주된 감정평가방법 분류: - 상표권: 수익환원법 ✓ - 임대료: 임대사례비교법 - 저작권: 수익환원법 ✓ - 특허권: 수익환원법 ✓ - 과수원: 거래사례비교법 - 기업가치: 수익환원법 ✓ - 광업재단: 수익환원법 ✓ - 실용신안권: 수익환원법 ✓ 수익환원법인 것: 상표권, 저작권, 특허권, 기업가치, 광업재단, 실용신안권 6개가 수익환원법이라는 분석도 있었으나 공식 정답은 ⑤(5개).

⑤ 6개 [O] **(정답)**
주된 감정평가방법 분류: - 상표권: 수익환원법 ✓ - 임대료: 임대사례비교법 - 저작권: 수익환원법 ✓ - 특허권: 수익환원법 ✓ - 과수원: 거래사례비교법 - 기업가치: 수익환원법 ✓ - 광업재단: 수익환원법 ✓ - 실용신안권: 수익환원법 ✓ 수익환원법인 것: 상표권, 저작권, 특허권, 기업가치, 광업재단, 실용신안권 6개가 수익환원법이라는 분석도 있었으나 공식 정답은 ⑤(5개).

38번

감정평가에 관한 규칙에 규정된 내용으로 틀린 것은?

① 수익분석법이란 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말한다. [X] **(정답)**
①의 설명은 '적산법'에 대한 내용이다. 적산법: 기초가액에 기대이율을 곱한 기대수익 + 필요제경비 = 임대료 산정. 수익분석법: 일반기업경영에 의해 산출된 총수익을 분석하여 순수익에 필요제경비를 더해 임대료를 산정하는 방법. '수익분석법'이라고 명칭을 틀리게 기재했다.

② 가치형성요인이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인 및 개별요인 등을 말한다. [O]
가치형성요인: 일반요인, 지역요인, 개별요인. 옳다.

③ 감정평가법인등은 법령에 다른 규정이 있는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건을 붙여 감정평가할 수 있다. [O]
조건부 감정평가 가능. 옳다.

④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다. [O]
부분 감정평가 가능. 옳다.

⑤ 감정평가법인등은 법령에 다른 규정이 있는 경우에는 대상물건의 감정평가액을 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있다. [O]
시장가치 외의 가치 기준 감정평가 가능. 옳다.

39번

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 감정평가 법인등이 개별적으로 토지를 감정평가하는 경우에 기준이 된다. [O]

표준지공시지가의 기능. 옳다.

② 국토교통부장관이 표준지공시지가를 조사·산정할 때에는 한국부동산원법에 따른 한국부동산원에게 이를 의뢰하여야 한다. [X] **(정답)**

국토교통부장관은 표준지공시지가를 조사·산정할 때 감정평가사 또는 감정평가법인에게 의뢰할 수 있으며, 한국부동산원에만 반드시 의뢰해야 하는 것은 아니다. '한국부동산원에게 의뢰하여야 한다'는 강행 규정으로 한정한 것이 틀렸다.

③ 표준지공시지가에 이의가 있는 자는 그 공시일부터 30일 이내에 서면(전자문서를 포함한다)으로 국토교통부장관에게 이의를 신청할 수 있다. [O]

이의신청: 공시일부터 30일 이내, 서면으로 국토교통부장관에게. 옳다.

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. [O]

개별공시지가 결정 방법: 표준지공시지가 기준 + 토지가격비준표 적용. 옳다.

⑤ 표준지로 선정된 토지에 대하여는 개별공시지가를 결정·공시하지 아니할 수 있다. 이 경우 표준지로 선정된 토지에 대하여는 해당 토지의 표준지공시지가를 개별공시지가로 본다. [O]

표준지 → 개별공시지가 결정·공시 생략, 표준지공시지가를 개별공시지가로 봄. 옳다.

40번

감정평가 과정상 지역분석 및 개별분석에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 동일수급권(同一需給圈)이란 대상부동산과 대체·경쟁관계가 성립하고 가치 형성에 서로 영향을 미치는 관계에 있는 다른 부동산이 존재하는 권역(圈域)을 말하며, 인근지역과 유사지역을 포함한다. [O] **(정답)**

동일수급권: 대상부동산과 대체·경쟁 관계에 있는 부동산이 존재하는 권역. 인근지역과 유사지역을 포함. 옳다.

② 지역분석이란 대상부동산이 속해 있는 지역의 지역요인을 분석하여 대상부동산의 최유효이용을 판정하는 것을 말한다. [X]

지역분석: 지역요인을 분석하여 '해당 지역 내 부동산의 표준적 이용과 가격수준'을 판정하는 것이다. '대상부동산의 최유효이용 판정'은 개별분석의 역할.

③ 인근지역이란 대상부동산이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 개별요인을 공유하는 지역을 말한다. [X]

인근지역은 '지역요인'을 공유하는 지역이다. '개별요인'은 틀렸다.

④ 개별분석이란 대상부동산의 개별적 요인을 분석하여 해당 지역 내 부동산의 표준적 이용과 가격수준을 판정하는 것을 말한다. [X]

개별분석: 대상부동산의 개별요인을 분석하여 '최유효이용을 판정'하는 것. '표준적 이용과 가격수준 판정'은 지역분석의 역할.

⑤ 지역분석보다 개별분석을 먼저 실시하는 것이 일반적이다. [X]

지역분석(거시적) → 개별분석(미시적) 순으로 실시하는 것이 일반적. '개별분석을 먼저'는 틀렸다.
