2024년 부동산학개론 기출문제 해설

봄기출 · www.bomgichul.com

1번

토지의 특성에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 부동성으로 인해 외부효과가 발생하지 않는다. [X]

부동성(위치의 고정성)으로 인해 외부효과가 발생한다. 인접 토지·환경에 영향을 받고 미치는 것이 부동성의 특성이다. '발생하지 않는다'는 틀렸다.

② 개별성으로 인해 거래사례를 통한 지가 산정이 쉽다. [X]

개별성(이질성)으로 인해 토지마다 위치·형상·환경이 달라 거래사례 비교가 어렵다. '쉽다'는 틀렸다.

③ 부증성으로 인해 토지의 물리적 공급은 단기적으로 탄력적이다. [X]

부증성으로 인해 토지의 물리적 공급은 단기적으로 완전 비탄력적(불변)이다. '탄력적'은 틀렸다.

④ 용도의 다양성으로 인해 토지의 경제적 공급은 증가할 수 있다. [O] **(정답)**

용도의 다양성(전용성): 용도전환을 통해 경제적 공급을 증가시킬 수 있다. 예) 농지 → 택지 전환으로 택지 공급 증가. 옳은 설명이다.

⑤ 영속성으로 인해 부동산활동에서 토지는 감가상각을 고려하여야 한다. [X]

영속성(내구성)으로 인해 토지는 마모·소멸하지 않으므로 감가상각이 불필요하다. '고려하여야 한다'는 틀렸다.

2번

토지에 관련된 용어이다. ( )에 들어갈 내용으로 옳은 것은? (ㄱ): 지적제도의 용어로서, 토지의 주된 용도에 따라 토지의 종류를 구분하여 지적공부에 등록한 것 (ㄴ): 지가공시제도의 용어로서, 토지에 건물이나 그 밖의 정착물이 없고 지상권 등 토지의 사용·수익을 제한하는 사법상의 권리가 설정되어 있지 아니한 토지

① ㄱ: 필지, ㄴ: 소지 [X]

ㄱ은 필지(筆地)가 아닌 지목(地目)이다.

② ㄱ: 지목, ㄴ: 나지 [O] **(정답)**

ㄱ 지목: 토지의 주된 용도에 따라 종류를 구분해 지적공부에 등록한 것. ㄴ 나지(裸地): 지가공시제도의 용어로, 건물·정착물 없고 사법상 권리도 설정되지 않은 토지. 옳은 설명이다.

③ ㄱ: 필지, ㄴ: 나지 [X]

ㄱ이 필지로 틀렸다.

④ ㄱ: 지목, ㄴ: 나대지 [X]

ㄴ은 나대지가 아닌 나지이다. 나대지(裸垈地)는 건물 없는 토지이나 사법상 권리 설정 여부를 묻지 않는다. 나지는 사법상 권리도 없어야 한다.

⑤ ㄱ: 필지, ㄴ: 나대지 [X]

ㄱ은 필지로, ㄴ은 나대지로 모두 틀렸다.

3번

다음은 용도별 건축물의 종류에 관한 '건축법 시행령' 규정의 일부이다. ( )에 들어갈 내용으로 옳은 것은? 다세대주택: 주택으로 쓰는 1개 동의 (ㄱ) 합계가 660제곱미터 이하이고, 층수가 (ㄴ) 이하인 주택(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 본다)

① ㄱ: 건축면적, ㄴ: 4층 [X]
건축면적(대지 위 최대 수평투영면적)이 아닌 바닥면적(각 층 면적 합계)이다.

② ㄱ: 건축면적, ㄴ: 4개 층 [X]
건축면적이 아닌 바닥면적이다.

③ ㄱ: 바닥면적, ㄴ: 4층 [X]
'4층'은 지하층을 포함하나, '4개 층'은 지하층을 제외한 층수다. 건축법령상 다세대주택은 4개 층(지하층 제외) 이하이다.

④ ㄱ: 바닥면적, ㄴ: 4개 층 [O] **(정답)**
다세대주택: 바닥면적 합계 660㎡ 이하, 4개 층 이하. '4개 층'은 지하층 제외. 옳은 설명이다.

⑤ ㄱ: 대지면적, ㄴ: 4층 [X]
대지면적(대지 전체 면적)이 아닌 바닥면적이다.

4번

법령에 의해 등기의 방법으로 소유권을 공시할 수 있는 물건을 모두 고른 것은?

ㄱ. 총톤수 25톤인 기선(機船) [O]
기선(機船, 기관으로 항행하는 선박): 선박법상 총톤수 20톤 이상인 선박은 선박등기 가능. 25톤이므로 해당. 등기 가능.

ㄴ. 적재용량 25톤인 덤프트럭 [X]
덤프트럭(자동차): 자동차관리법상 자동차등록원부에 '등록'으로 공시. '등기'가 아닌 '등록' 방식이므로 해당 없음.

ㄷ. 최대 이륙중량 400톤인 항공기 [X]
항공기: 항공안전법상 항공기는 '등록'으로 공시. 등기 방식이 아님.

ㄹ. 토지에 부착된 한 그루의 수목 [X]
한 그루의 수목: 입목에 관한 법률상 입목등기는 일단의 입목을 대상으로 하며, 한 그루는 해당되지 않음. 명인방법(관습법)으로 공시.

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

5번

A광역시장은 관할구역 중 농지 및 야산으로 형성된 일단의 지역에 대해 도시개발법령상 도시개발사업(개발 후 용도: 주거용 및 상업용 택지)을 추진하면서 시행방식을 검토하고 있다. 수용방식(예정사업시행자: 지방공사)과 환지방식(예정사업시행자: 도시개발사업조합)을 비교한 설명으로 틀린 것은? (단, 보상금은 현금으로 지급하며, 주어진 조건에 한함)

① 수용방식은 환지방식에 비해 세금감면을 받기 위한 대토(代土)로 인해 도시개발구역 밖의 지가를 상승시킬 가능성이 크다. [O]
수용방식: 현금보상 받은 토지소유자가 세금감면을 위해 대토(代土) 매수 → 도시개발구역 밖 지가 상승 가능성 큼. 옳다.

② 수용방식은 환지방식에 비해 사업시행자의 개발토지(조성토지) 매각부담이 크다. [O]
수용방식: 사업시행자(지방공사)가 모든 조성토지를 분양·매각해야 함 → 매각부담 큼. 옳다.

③ 사업시행자의 사업비부담에 있어 환지방식은 수용방식에 비해 작다. [O]
환지방식: 토지소유자가 비용 분담, 사업시행자의 현금 부담 상대적으로 작음. 옳다.

④ 사업으로 인해 개발이익이 발생하는 경우, 환지방식은 수용방식에 비해 종전 토지소유자에게 귀속될 가능성이 크다. [O]
환지방식: 개발이익이 환지된 토지가치 상승으로 종전 소유자에게 귀속됨. 옳다.

⑤ 개발절차상 환지방식은 토지소유자의 동의를 받아야 하는 단계(횟수)가 수용방식에 비해 적어 절차가 간단하다. [X] **(정답)**
환지방식은 토지소유자의 동의를 받아야 하는 단계가 수용방식보다 더 많아 절차가 복잡하다. '적어 절차가 간단하다'는 틀렸다.

6번

부동산개발사업에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 부동산개발의 타당성분석 과정에서 시장분석을 수행하기 위해서는 먼저 시장지역을 설정하여야 한다. [O]
시장분석 시 시장지역 설정이 선행되어야 함. 옳다.

② 부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법령상 건축물을 리모델링 또는 용도변경하는 행위(다만, 시공을 담당하는 행위는 제외한다)는 부동산개발에 포함된다. [O]
리모델링·용도변경 행위(시공 제외)는 부동산개발업 관리·육성에 관한 법령상 부동산개발에 포함. 옳다.

③ 민간투자사업에 있어 민간사업자가 자금을 조달하여 시설을 건설하고 일정기간 소유 및 운영을 한 후 국가 또는 지방자치단체에게 시설의 소유권을 이전하는 방식은 BOT(build-operate-transfer) 방식이다. [O]
BOT 방식: 민간이 건설(Build) → 운영(Operate) → 소유권 이전(Transfer). 옳다.

④ 부동산개발의 유형을 신개발방식과 재개발방식으로 구분하는 경우, 도시 및 주거환경정비법령상 재건축사업은 재개발방식에 속한다. [O]
재건축사업은 도시 및 주거환경정비법상 재개발방식에 속함. 옳다.

⑤ 개발사업의 방식 중 사업위탁방식과 신탁개발방식의 공통점은 토지소유자가 개발사업의 전문성이 있는 제3자에게 토지소유권을 이전하고 사업을 위탁하는 점이다. [X] **(정답)**
사업위탁방식: 토지소유자가 소유권을 유지하면서 개발·관리를 위탁. 신탁개발방식: 토지소유자가 신탁회사에 소유권을 이전하고 개발 위탁. 양자의 공통점이 '소유권 이전'이라는 것은 틀렸다.

7번

부동산마케팅에서 4P 마케팅믹스(Marketing Mix) 전략의 구성요소를 모두 고른 것은?

ㄱ. Price(가격) [O]
Price(가격): 4P 구성요소.

ㄴ. Product(제품) [O]
Product(제품): 4P 구성요소.

ㄷ. Place(유통경로) [O]
Place(유통경로): 4P 구성요소.

ㄹ. Positioning(차별화) [X]
Positioning(포지셔닝/차별화): STP전략의 구성요소이며 4P가 아님.

ㅁ. Promotion(판매촉진) [O]
Promotion(판매촉진): 4P 구성요소.

ㅂ. Partnership(동반자관계) [X]
Partnership(동반자관계): 4P 구성요소가 아님.

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

8번

A지역 단독주택시장의 균형변화에 관한 설명으로 옳은 것은? (단, 수요곡선은 우하향하고, 공급곡선은 우상향하며, 다른 조건은 동일함)

① 수요와 공급이 모두 증가하고 수요의 증가폭과 공급의 증가폭이 동일한 경우, 균형거래량은 감소한다. [X]
수요·공급 모두 같은 폭 증가: 가격 불변, 거래량 증가. '거래량 감소'는 틀렸다.

② 수요가 증가하고 공급이 감소하는데 수요의 증가폭보다 공급의 감소폭이 더 큰 경우, 균형가격은 하락한다. [X]
수요 증가 + 공급 감소: 두 요인 모두 가격 상승 → 균형가격 상승. '하락'은 틀렸다.

③ 수요가 감소하고 공급이 증가하는데 수요의 감소폭이 공급의 증가폭보다 더 큰 경우, 균형가격은 상승한다. [X]
수요 감소폭 > 공급 증가폭: 수요 효과(하락)가 지배 → 가격 하락. '상승'은 틀렸다.

④ 수요와 공급이 모두 감소하고 수요의 감소폭보다 공급의 감소폭이 더 큰 경우, 균형거래량은 감소한다. [O] **(정답)**
수요·공급 모두 감소, 공급 감소폭 > 수요 감소폭: 수요 감소 → 거래량 감소 / 공급 감소 → 거래량 감소 → 거래량은 반드시 감소. (가격은 공급 감소 효과 우세로 상승 가능성 높음)

⑤ 수요가 증가하고 공급이 감소하는데 수요의 증가폭과 공급의 감소폭이 동일한 경우, 균형가격은 하락한다. [X]
수요 증가폭 = 공급 감소폭: 수요 증가 + 공급 감소 모두 가격 상승 압력 → 균형가격 상승. '하락'은 틀렸다.

9번

A지역 소형아파트 수요의 가격탄력성은 0.9이고, 오피스텔 가격에 대한 소형아파트 수요의 교차탄력성은 0.5이다. A지역 소형아파트 가격이 2% 상승하고 동시에 A지역 오피스텔 가격이 5% 상승할 때, A지역 소형아파트 수요량의 전체 변화율은? (단, 소형아파트와 오피스텔은 모두 정상재로서 서로 대체적인 관계이고, 수요의 가격탄력성은 절댓값으로 나타내며, 다른 조건은 동일함)

① 0.7% [O] **(정답)**

O·정답 · 가격탄력성 효과: 소형아파트 가격 2% 상승 → 수요량 변화 = -0.9 × 2% = -1.8% · 교차탄력성 효과: 대체재인 오피스텔 가격 5% 상승 → 소형아파트 수요량 변화 = +0.5 × 5% = +2.5% · 전체 변화율 = -1.8% + 2.5% = +0.7% (증가)

② 1.8% [X]

가격탄력성 효과만 계산하거나 계산 오류.

③ 2.5% [X]

교차탄력성 효과만 계산.

④ 3.5% [X]

계산 오류.

⑤ 4.3% [X]

계산 오류.

10번

아파트시장에서 균형가격을 상승시키는 요인은 모두 몇 개인가? (단, 아파트는 정상재로서 수요곡선은 우하향하고, 공급곡선은 우상향하며, 다른 조건은 동일함)
ㅇ 가구의 실질소득 증가
ㅇ 아파트에 대한 선호도 감소
ㅇ 아파트 건축자재 가격의 상승
ㅇ 아파트 담보대출 이자율의 상승

① 0개 [X]
ㅇ 가구의 실질소득 증가: 정상재이므로 수요 증가 → 가격 상승 [상승 ✓] ㅇ 아파트 선호도 감소: 수요 감소 → 가격 하락 [상승 X] ㅇ 건축자재 가격 상승: 생산비 증가 → 공급 감소 → 가격 상승 [상승 ✓] ㅇ 담보대출 이자율 상승: 구매력 감소 → 수요 감소 → 가격 하락 [상승 X] → 가격 상승 요인: 2개

② 1개 [X]
ㅇ 가구의 실질소득 증가: 정상재이므로 수요 증가 → 가격 상승 [상승 ✓] ㅇ 아파트 선호도 감소: 수요 감소 → 가격 하락 [상승 X] ㅇ 건축자재 가격 상승: 생산비 증가 → 공급 감소 → 가격 상승 [상승 ✓] ㅇ 담보대출 이자율 상승: 구매력 감소 → 수요 감소 → 가격 하락 [상승 X] → 가격 상승 요인: 2개

③ 2개 [O] **(정답)**
ㅇ 가구의 실질소득 증가: 정상재이므로 수요 증가 → 가격 상승 [상승 ✓] ㅇ 아파트 선호도 감소: 수요 감소 → 가격 하락 [상승 X] ㅇ 건축자재 가격 상승: 생산비 증가 → 공급 감소 → 가격 상승 [상승 ✓] ㅇ 담보대출 이자율 상승: 구매력 감소 → 수요 감소 → 가격 하락 [상승 X] → 가격 상승 요인: 2개

④ 3개 [X]
ㅇ 가구의 실질소득 증가: 정상재이므로 수요 증가 → 가격 상승 [상승 ✓] ㅇ 아파트 선호도 감소: 수요 감소 → 가격 하락 [상승 X] ㅇ 건축자재 가격 상승: 생산비 증가 → 공급 감소 → 가격 상승 [상승 ✓] ㅇ 담보대출 이자율 상승: 구매력 감소 → 수요 감소 → 가격 하락 [상승 X] → 가격 상승 요인: 2개

⑤ 4개 [X]
ㅇ 가구의 실질소득 증가: 정상재이므로 수요 증가 → 가격 상승 [상승 ✓] ㅇ 아파트 선호도 감소: 수요 감소 → 가격 하락 [상승 X] ㅇ 건축자재 가격 상승: 생산비 증가 → 공급 감소 → 가격 상승 [상승 ✓] ㅇ 담보대출 이자율 상승: 구매력 감소 → 수요 감소 → 가격 하락 [상승 X] → 가격 상승 요인: 2개

11번

A지역 오피스텔시장에서 수요함수는 $Qd = 150 - P/4$, 공급함수는 $Qs = P/4 + 50$이며, 균형상태에 있었다. 이 시장에서 수요함수가 $Qd' = 230 - P/4$로 변화하였다면, 균형가격의 변화(ㄱ)와 균형거래량의 변화(ㄴ)는? (단, P는 가격, Qd와 Qd'는 수요량, Qs는 공급량, X축은 수량, Y축은 가격을 나타내고, 가격과 수량의 단위는 무시하며, 주어진 조건에 한함)

① ㄱ: 160 상승, ㄴ: 변화 없음 [X]
거래량 변화 없음이라고 한 것이 틀렸다.

② ㄱ: 160 상승, ㄴ: 40 증가 [O] **(정답)**
O · 정답 기존 균형: $Qd = 150-P/4 = Qs = P/4+50 \rightarrow 100 = P/2 \rightarrow P=200$, $Q=100$ 신규 균형: $Qd' = 230-P/4 = Qs = P/4+50 \rightarrow 180 = P/2 \rightarrow P=360$, $Q=140$ 가격 변화(ㄱ): 360-200=160 상승 ✓ 거래량 변화(ㄴ): 140-100=40 증가 ✓

③ ㄱ: 200 상승, ㄴ: 40 감소 [X]
가격 200 상승, 거래량 감소 → 계산 오류.

④ ㄱ: 200 상승, ㄴ: 변화 없음 [X]
가격 200 상승, 거래량 변화 없음 → 계산 오류.

⑤ ㄱ: 200 상승, ㄴ: 40 증가 [X]
가격 200 상승 → 계산 오류.

12번

저량(stock)의 경제변수에 해당하는 것은?

① 주택재고 [O] **(정답)**
주택재고: 특정 시점에 존재하는 주택의 총량 → 저량(stock).

② 가계소득 [X]
가계소득: 일정 기간 동안 벌어들인 소득 → 유량(flow).

③ 주택거래량 [X]
주택거래량: 일정 기간 동안 거래된 주택 수 → 유량(flow).

④ 임대료 수입 [X]
임대료 수입: 일정 기간 동안 받은 임대료 → 유량(flow).

⑤ 신규주택 공급량 [X]
신규주택 공급량: 일정 기간 동안 새로 공급된 주택 수 → 유량(flow).

13번

다음에 해당하는 도시 및 주거환경정비법상의 정비사업은? 도시저소득 주민이 집단거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경을 개선하거나 단독주택 및 다세대주택이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위한 사업

① 자율주택정비사업 [X]
자율주택정비사업: 단독·다세대 등 소규모 주택 자율 정비.

② 소규모재개발사업 [X]
소규모재개발사업: 역세권 등 소규모 재개발.

③ 가로주택정비사업 [X]
가로주택정비사업: 가로구역 내 노후 주택 정비.

④ 소규모재건축사업 [X]
소규모재건축사업: 공동주택 소규모 재건축.

⑤ 주거환경개선사업 [O] **(정답)**
주거환경개선사업: 도시저소득 주민 집단거주 지역, 정비기반시설 극히 열악, 노후·불량건축물 과도 밀집 지역의 주거환경 개선 사업. 정확히 일치.

14번

컨버스(P. Converse)의 분기점 모형에 기초할 때, A시와 B시의 상권 경계지점은 A시로부터 얼마만큼 떨어진 지점인가? (단, 주어진 조건에 한함)
ㅇ A시와 B시는 동일 직선상에 위치
ㅇ A시와 B시 사이의 직선거리: 45km
ㅇ A시 인구: 84만명
ㅇ B시 인구: 21만명

① 15km [X]
계산 오류.

② 20km [X]
계산 오류.

③ 25km [X]
계산 오류.

④ 30km [O] **(정답)**
O·정답 컨버스 분기점 공식: Da = D / (1 + √(Pb/Pa)) Da = 45 / (1 + √(21만/84만)) = 45 / (1 + √(1/4)) = 45 / (1 + 0.5) = 45/1.5 = 30km

⑤ 35km [X]
계산 오류.

15번

입지 및 도시공간구조 이론에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 호이트(H. Hoyt)의 선형이론은 단핵의 중심지를 가진 동심원 도시구조를 기본으로 하고 있다는 점에서 동심원이론을 발전시킨 것이라 할 수 있다. [O]
호이트의 선형이론: 버제스의 동심원이론을 기반으로 발전. 단핵 중심, 교통축을 따라 부채꼴 형태로 형성. 옳다.

② 크리스탈러(W. Christaller)는 중심성의 크기를 기초로 중심지가 고차중심지와 저차중심지로 구분되는 동심원이론을 설명했다. [X] **(정답)**
크리스탈러(W. Christaller)는 중심지이론을 제시했다. 6각형 배열의 중심지 계층구조 이론이며 '동심원이론'이 아니다. '동심원이론을 설명했다'는 틀렸다.

③ 해리스(C. Harris)와 울만(E. Ullman)은 도시 내부의 토지이용이 단일한 중심의 주위에 형성되는 것이 아니라 몇 개의 핵심지역 주위에 형성된다는 점을 강조하면서, 도시공간구조가 다핵심구조를 가질 수 있다고 보았다. [O]
해리스와 울만의 다핵심이론: 도시공간이 여러 핵 주위에 형성. 옳다.

④ 베버(A. Weber)는 운송비의 관점에서 특정 공장이 원료지향적인지 또는 시장지향적인지를 판단하기 위해 원료지수(material index) 개념을 사용했다. [O]
베버의 원료지수: 국지원료 중량÷제품 중량. 1보다 크면 원료지향, 작으면 시장지향. 옳다.

⑤ 허프(D. Huff)모형의 공간(거리)마찰계수는 도로환경, 지형, 주행수단 등 다양한 요인에 영향을 받을 수 있는 값이며, 이 모형을 적용하려면 공간(거리)마찰계수가 정해져야 한다. [O]
허프모형의 공간마찰계수: 교통환경 등에 따라 달라짐. 미리 설정 필요. 옳다.

16번

다음 설명에 모두 해당하는 것은?
ㅇ 토지의 비옥도가 동일하더라도 중심도시와의 접근성 차이에 의해 지대가 차별적으로 나타난다.
ㅇ 한계지대곡선은 작물의 종류나 농업의 유형에 따라 그 기울기가 달라질 수 있으며, 이 곡선의 기울기에 따라 집약적 농업과 조방적 농업으로 구분된다.
ㅇ 가장 높은 지대를 지불하는 농업적 토지이용에 토지가 할당된다.

① 마샬(A. Marshall)의 준지대설 [X]
마샬의 준지대설: 단기적으로 고정된 생산요소에서 발생하는 임시적 지대.

② 헤이그(R. Haig)의 마찰비용이론 [X]
헤이그의 마찰비용이론: 접근성과 마찰비용(교통비+임대료)의 상충관계.

③ 튀넨(J. H. von Thünen)의 위치지대설 [O] **(정답)**
튀넨(J. H. von Thünen)의 위치지대설: · 중심도시와의 접근성에 따른 지대 차별화 · 작물 종류에 따라 한계지대곡선 기울기 다름 → 집약적·조방적 농업 구분 · 가장 높은 지대 지불 용도에 토지 할당 세 가지 모두 일치.

④ 마르크스(K. Marx)의 절대지대설 [X]
마르크스의 절대지대설: 토지 사유화 자체가 지대 발생 원인.

⑤ 파레토(V. Pareto)의 경제지대론 [X]
파레토의 경제지대론: 생산요소 공급 한계비용과 시장가격의 차이.

17번

지하철 역사가 개발된다는 다음과 같은 정보가 있을 때, 합리적인 투자자가 최대한 지불할 수 있는 이 정보의 현재가치는?(단, 주어진 조건에 한함)
ㅇ 지하철 역사 개발예정지 인근에 A토지가 있다.
ㅇ 1년 후 지하철 역사가 개발될 가능성은 60%로 알려져 있다.
ㅇ 1년 후 지하철 역사가 개발되면 A토지의 가격은 14억 3천만원, 개발되지 않으면 8억 8천만원으로 예상된다.
ㅇ 투자자의 요구수익률(할인율)은 연 10%다.

① 1억 6천만원 [X]
틀림. 제시된 수치·계산이 옳지 않다.

② 1억 8천만원 [X]
틀림. 제시된 수치·계산이 옳지 않다.

③ 2억원 [O] **(정답)**
완전한 정보가 있으면: 40% 확률로 개발 안 된다는 것을 알고 투자 회피. 정보의 가치 = 잘못 투자할 확률 × (개발시-미개발시 가격 차이) / (1+r) = 0.4 × (14.3억 - 8.8억) / 1.1 = 0.4 × 5억 = 2억원 O·정답 완전한 정보 없이: 투자자는 60% 확률로 개발을 기대하고 투자함. 기댓값(PV) = (0.6×14.3억 + 0.4×8.8억) / 1.1 = 12.1억/1.1 = 11억

④ 2억 2천만원 [X]
틀림. 제시된 수치·계산이 옳지 않다.

⑤ 2억 4천만원 [X]
틀림. 제시된 수치·계산이 옳지 않다.

18번

부동산정책에 관한 내용으로 틀린 것은?

① 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 지구단위계획은 도시·군계획 수립 대상지역의 일부에 대하여 토지 이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키며 미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하며, 그 지역을 체계적·계획적으로 관리하기 위하여 수립하는 도시·군기본계획을 말한다. [X] **(정답)**

지구단위계획은 '도시·군기본계획'이 아닌 '도시·군관리계획'이다. 도시·군기본계획은 도시 전체의 장기 발전 방향을 제시하는 상위계획이고, 지구단위계획은 특정 지역을 세밀하게 관리하는 도시·군관리계획에 해당한다.

② 지역지구제는 토지이용에 수반되는 부(-)의 외부효과를 제거하거나 완화시킬 목적으로 활용된다. [O]

지역지구제: 토지이용에 수반되는 부(-)의 외부효과 제거·완화 목적. 옳다.

③ 개발권양도제(TDR)는 토지이용규제로 인해 개발행위의 제약을 받는 토지소유자의 재산적 손실을 보전해 주는 수단으로 활용될 수 있으며, 법령상 우리나라에서는 시행되고 있지 않다. [O]

개발권양도제(TDR): 재산 손실 보전 수단이나 국내 법령상 미시행. 옳다.

④ 부동산 가격공시제도에 따라 국토교통부장관은 일단의 토지 중에서 선정한 표준지에 대하여 매년 공시기준일 현재의 단위면적당 적정가격을 조사·평가하여 공시하여야 한다. [O]

표준지공시지가: 국토교통부장관이 매년 공시기준일 현재 단위면적당 적정가격 조사·평가 후 공시. 옳다.

⑤ 토지비축제는 정부가 토지를 매입한 후 보유하고 있다가 적절한 때에 이를 매각하거나 공공용으로 사용하는 제도를 말한다. [O]

토지비축제: 정부 매입 후 보유→매각 또는 공공용 사용. 옳다.

19번

공공주택 특별법령상 공공임대주택에 관한 내용으로 옳은 것은 모두 몇 개인가? (단, 주택도시기금은 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금을 말함)
ㅇ 통합공공임대주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 최저소득 계층, 저소득 서민, 젊은 층 및 장애인·국가유공자 등 사회 취약계층 등의 주거안정을 목적으로 공급하는 공공임대주택
ㅇ 행복주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 대학생, 사회초년생, 신혼부부 등 젊은 층의 주거안정을 목적으로 공급하는 공공임대주택
ㅇ 장기전세주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 전세계약의 방식으로 공급하는 공공임대주택
ㅇ 분양전환공공임대주택: 일정 기간 임대 후 분양전환할 목적으로 공급하는 공공임대주택

① 0개 [X]
ㅇ 통합공공임대주택 [O]: 최저소득계층, 저소득 서민, 젊은 층, 사회취약계층 대상. 옳다. ㅇ 행복주택 [O]: 대학생, 사회초년생, 신혼부부 등 젊은 층 대상. 옳다. ㅇ 장기전세주택 [O]: 전세계약 방식으로 공급. 옳다. ㅇ 분양전환공공임대주택 [O]: 일정기간 임대 후 분양전환 목적. 옳다. → 4개 모두 옳음.

② 1개 [X]
ㅇ 통합공공임대주택 [O]: 최저소득계층, 저소득 서민, 젊은 층, 사회취약계층 대상. 옳다. ㅇ 행복주택 [O]: 대학생, 사회초년생, 신혼부부 등 젊은 층 대상. 옳다. ㅇ 장기전세주택 [O]: 전세계약 방식으로 공급. 옳다. ㅇ 분양전환공공임대주택 [O]: 일정기간 임대 후 분양전환 목적. 옳다. → 4개 모두 옳음.

③ 2개 [X]
ㅇ 통합공공임대주택 [O]: 최저소득계층, 저소득 서민, 젊은 층, 사회취약계층 대상. 옳다. ㅇ 행복주택 [O]: 대학생, 사회초년생, 신혼부부 등 젊은 층 대상. 옳다. ㅇ 장기전세주택 [O]: 전세계약 방식으로 공급. 옳다. ㅇ 분양전환공공임대주택 [O]: 일정기간 임대 후 분양전환 목적. 옳다. → 4개 모두 옳음.

④ 3개 [X]
ㅇ 통합공공임대주택 [O]: 최저소득계층, 저소득 서민, 젊은 층, 사회취약계층 대상. 옳다. ㅇ 행복주택 [O]: 대학생, 사회초년생, 신혼부부 등 젊은 층 대상. 옳다. ㅇ 장기전세주택 [O]: 전세계약 방식으로 공급. 옳다. ㅇ 분양전환공공임대주택 [O]: 일정기간 임대 후 분양전환 목적. 옳다. → 4개 모두 옳음.

⑤ 4개 [O] **(정답)**
ㅇ 통합공공임대주택 [O]: 최저소득계층, 저소득 서민, 젊은 층, 사회취약계층 대상. 옳다. ㅇ 행복주택 [O]: 대학생, 사회초년생, 신혼부부 등 젊은 층 대상. 옳다. ㅇ 장기전세주택 [O]: 전세계약 방식으로 공급. 옳다. ㅇ 분양전환공공임대주택 [O]: 일정기간 임대 후 분양전환 목적. 옳다. → 4개 모두 옳음.

20번

부동산정책 중 금융규제에 해당하는 것은?

① 택지개발지구 지정 [X]
택지개발지구 지정: 직접 개입(토지이용 규제).

② 토지거래허가제 시행 [X]
토지거래허가제 시행: 직접 규제.

③ 개발부담금의 부담률 인상 [X]
개발부담금 부담률 인상: 조세·부담금 수단.

④ 분양가상한제의 적용 지역 확대 [X]
분양가상한제 적용 지역 확대: 가격 직접 규제.

⑤ 총부채원리금상환비율(DSR) 강화 [O] **(정답)**
DSR(총부채원리금상환비율) 강화: 대출 한도를 소득 기준으로 제한하는 금융규제. 옳다.

21번

주택법령상 주택의 유형과 내용에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 도시형 생활주택은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역에 건설하여야 한다. [O]
도시형 생활주택은 도시지역에 건설. 옳다.

② 도시형 생활주택은 300세대 미만의 국민주택규모로 구성된다. [O]
300세대 미만 국민주택규모. 옳다.

③ 토지임대부 분양주택의 경우, 토지의 소유권은 분양주택건설사업을 시행하는 자가 가지고, 건축물 및 복리시설 등에 대한 소유권은 주택을 분양받은 자가 가진다. [O]
토지임대부 분양주택: 사업자가 토지소유, 분양받은 자가 건축물 소유. 옳다.

④ 세대구분형 공동주택은 주택 내부 공간의 일부를 세대별로 구분하여 생활이 가능한 구조이어야 하며, 그 구분된 공간의 일부를 구분소유 할 수 있다. [X] **(정답)**
세대구분형 공동주택에서 구분된 공간은 구분소유할 수 없다. 주택법상 세대구분형 공동주택은 1개 호 내에서 분리 생활 가능 구조이나, 구분된 공간의 별도 구분소유 등기는 허용되지 않는다. '구분소유 할 수 있다'는 틀렸다.

⑤ 장수명 주택은 구조적으로 오랫동안 유지·관리될 수 있는 내구성을 갖추고, 입주자의 필요에 따라 내부 구조를 쉽게 변경할 수 있는 가변성과 수리 용이성 등이 우수한 주택을 말한다. [O]
장수명 주택: 내구성·가변성·수리 용이성. 옳다.

22번

부동산조세에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 양도소득세의 중과는 부동산 보유자로 하여금 매각을 앞당기게 하는 동결효과(lock-in effect)를 발생시킬 수 있다. [X]
양도소득세 중과는 매각 시 세금 부담이 커지므로 매각을 '지연(억제)'하는 동결효과(lock-in effect)를 발생시킨다. '앞당기게 한다'는 틀렸다.

ㄴ. 재산세와 종합부동산세의 과세기준일은 매년 6월 1일로 동일하다. [O]
재산세와 종합부동산세의 과세기준일은 모두 매년 6월 1일로 동일하다. 옳다.

ㄷ. 취득세와 상속세는 취득단계에서 부과하는 지방세이다. [X]
상속세는 '국세'이다. 취득세는 지방세이나 상속세는 국세이므로 둘 다 지방세라고 한 것은 틀렸다.

ㄹ. 증여세와 양도소득세는 처분단계에서 부과하는 국세이다. [X]
증여세는 '취득단계'에서 부과하는 국세이다. '처분단계'는 틀렸다. (증여는 재산을 무상으로 받는 것 = 취득단계)

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

23번

다음 자료는 A부동산의 1년간 운영수지이다. A부동산의 총투자액은 6억원이며, 투자자는 총투자액의 40%를 은행에서 대출받았다. 이 경우 순소득승수(ㄱ)와 세전현금흐름승수(ㄴ)는?(단, 주어진 조건에 한함)

ㅇ 가능총소득(PGI): 7,000만원
ㅇ 공실손실상당액 및 대손충당금: 500만원
ㅇ 기타소득: 100만원
ㅇ 부채서비스액: 1,500만원
ㅇ 영업소득세: 500만원
ㅇ 수선유지비: 200만원
ㅇ 용역비: 100만원
ㅇ 재산세: 100만원
ㅇ 직원인건비: 200만원

① ㄱ: 9.0, ㄴ: 8.0 [X]
NIM을 9.0으로 계산한 오류.

② ㄱ: 9.0, ㄴ: 9.0 [X]
NIM 오류.

③ ㄱ: 9.0, ㄴ: 10.0 [X]
NIM 오류.

④ ㄱ: 10.0, ㄴ: 8.0 [O] **(정답)**
총투자액 = 6억원 자기자본 = 6억 × (1-0.4) = 3.6억원 순소득승수(NIM) = 총투자액/NOI = 6억/6,000만원 = 10.0 세전현금흐름승수(-BTCFM) = 자기자본/BTCF = 3.6억/4,500만원 = 8.0 O·정답 EGI = PGI 7,000 - 공실 500 + 기타소득 100 = 6,600만원 영업경비 = 수선유지비200 + 용역비100 + 재산세100 + 인건비200 = 600만원 NOI = 6,600 - 600 = 6,000만원 세전현금수지(BTCF) = NOI 6,000 - 부채서비스 1,500 = 4,500만원 (영업소득세는 세후현금수지 계산에 사용, NOI와 BTCF 산정에 포함 안 함)

⑤ ㄱ: 10.0, ㄴ: 9.0 [X]
BTCFM 오류.

24번

다음은 시장전망에 따른 자산의 투자수익률을 합리적으로 예상한 결과이다. 이에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 주어진 조건에 한함)

① 자산 A와 자산 B는 동일한 기대수익률을 가진다. [O]
자산A와 자산B의 기대수익률 모두 4.0%. 동일. 옳다.

② 낙관적 시장전망에서는 자산 D의 수익률이 가장 높다. [O]
낙관적 전망: A=6%, B=10%, C=9%, D=14% → D가 최고. 옳다.

③ 자산 C와 자산 D는 동일한 투자위험을 가진다. [X] **(정답)**
자산C(표준편차 0.71%)와 자산D(표준편차 4.24%)는 기대수익률(8%)은 동일하나 표준편차(위험)가 다르다. '동일한 투자위험'은 틀렸다.

④ 평균-분산 지배원리에 따르면 자산 C는 자산 A보다 선호된다. [O]
평균-분산 지배원리: 동일 기대수익률에서 분산(위험)이 작은 자산을 선호. 자산C(수익 8%, 위험 0.71%) > 자산A(수익 4%, 위험 1.41%) → C 선호. 옳다.

⑤ 자산 A, B, C, D로 구성한 포트폴리오의 수익과 위험은 각 자산의 투자비중에 따라 달라진다. [O]
포트폴리오 수익·위험은 구성 자산과 투자비중에 따라 결정. 옳다.

25번

부동산투자분석 기법에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 순현재가치법과 내부수익률법은 화폐의 시간가치를 반영한 투자분석방법이다. [O]
NPV법과 IRR법 모두 화폐의 시간가치 반영. 옳다.

② 복수의 투자안을 비교할 때 투자금액의 차이가 큰 경우, 순현재가치법과 내부수익률법은 분석결과가 서로 다를 수 있다. [O]
투자규모 차이가 클 때 NPV와 IRR이 다른 결론을 낼 수 있음. 옳다.

③ 하나의 투자안에 있어 수익성지수가 1보다 크면 순현재가치는 0보다 크다. [O]
PI = PV(현금유입)/투자액 > 1 ↔ NPV > 0. 항등 관계. 옳다.

④ 투자자산의 현금흐름에 따라 복수의 내부수익률이 존재할 수 있다. [O]
현금흐름 부호 변화 횟수에 따라 복수의 IRR 존재 가능. 옳다.

⑤ 내부수익률법에서는 현금흐름의 재투자율로 투자자의 요구수익률을 가정한다. [X] **(정답)**
IRR법에서는 현금흐름의 재투자율이 'IRR'로 가정된다. 재투자율을 '요구수익률'로 가정하는 것은 NPV법이다. 틀렸다.

26번

토지세를 제외한 다른 모든 조세를 없애고 정부의 재정은 토지세만으로 충당하는 토지단일세를 주장한 학자는?

① 뢰쉬(A. Lösch) [X]
뢰쉬(A. Lösch): 중심지이론(6각형 배치 이론) 발전.

② 레일리(W. Reilly) [X]
레일리(W. Reilly): 소매인력법칙(중력모형).

③ 알론소(W. Alonso) [X]
알론소(W. Alonso): 입찰지대이론(Bid-rent theory).

④ 헨리 조지(H. George) [O] **(정답)**
헨리 조지(H. George): 토지 불로소득을 세금으로 환수하는 토지단일세 주장. 토지는 공급이 고정되어 있어 토지세는 임차인에게 전가되지 않고 지주가 부담한다고 봄.

⑤ 버제스(E. Burgess) [X]
버제스(E. Burgess): 동심원이론.

27번

자본환원율에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 다른 조건은 동일함)

① 자본환원율은 순영업소득을 부동산의 가격으로 나누어 구할 수 있다. [O]
자본환원율 = NOI/부동산가격. 옳다.

② 부동산시장이 균형을 이루더라도 자산의 유형, 위치 등 특성에 따라 자본환원율이 서로 다른 부동산들이 존재할 수 있다. [O]
자산 유형·위치에 따라 환원율 다양. 균형시장에서도 차이 존재. 옳다.

③ 자본환원율은 자본의 기회비용을 반영하며, 금리의 상승은 자본환원율을 낮추는 요인이 된다. [X] **(정답)**
금리 상승 → 요구수익률 상승 → 자본환원율 상승(높아짐). '낮추는 요인'이라는 것은 틀렸다. 금리와 자본환원율은 정(+)의 관계.

④ 투자위험의 증가는 자본환원율을 높이는 요인이 된다. [O]
투자위험 증가 → 요구수익률 상승 → 자본환원율 상승. 옳다.

⑤ 서로 다른 유형별, 지역별 부동산시장을 비교하여 분석하는데 활용될 수 있다. [O]
자본환원율은 시장 간 비교·분석 도구로 활용. 옳다.

28번

A임차인은 비율임대차(percentage lease)방식의 임대차계약을 체결하였다. 이 계약에서는 매장의 월 매출액이 손익분기점 매출액 이하이면 기본임대료만 지급하고, 손익분기점 매출액 초과이면 초과매출액에 대해 일정 임대료율을 적용한 추가임대료를 기본임대료에 가산하여 임대료를 지급한다고 약정하였다. 해당 계약내용에 따라 A임차인이 지급할 것으로 예상되는 임대료의 합계는? (단, 주어진 조건에 한함)

ㅇ 계약기간: 1년(1월 ~12월)
ㅇ 매장 임대면적: 300㎡
ㅇ 임대면적당 기본임대료: 매월 5만원/㎡
ㅇ 손익분기점 매출액: 매월 3,500만원
ㅇ 월별 임대면적당 예상매출액 - 1월 ~6월: 매월 10만원/㎡ - 7월 ~12월: 매월 19만원/㎡
ㅇ 손익분기점 매출액 초과시 초과매출액에 대한 추가임대료율: 10%

① 18,000만원 [X]
추가임대료 미포함 계산 오류.

② 19,320만원 [O] **(정답)**
1~6월 월매출: 300㎡ × 10만원/㎡ = 3,000만원 < 손익분기점 3,500만원 → 추가임대료 없음 7~12월 월매출: 300㎡ × 19만원/㎡ = 5,700만원 > 3,500만원 → 초과매출: 5,700 - 3,500 = 2,200만원/월 → 추가임대료: 2,200 × 10% × 6개월 = 1,320만원 총임대료 = 18,000 + 1,320 = 19,320만원 ✓ O·정답 기본임대료: 300㎡ × 5만원/㎡ × 12개월 = 18,000만원

③ 28,320만원 [X]
틀림. 제시된 수치·계산이 옳지 않다.

④ 31,320만원 [X]
틀림. 제시된 수치·계산이 옳지 않다.

⑤ 53,520만원 [X]
틀림. 제시된 수치·계산이 옳지 않다.

29번

현재 5천만원의 기존 주택담보대출이 있는 A씨가 동일한 은행에서 동일한 주택을 담보로 추가대출을 받으려고 한다. 이 은행의 대출승인기준이 다음과 같을 때, A씨가 추가로 대출받을 수 있는 최대금액은 얼마인가? (단, 제시된 두 가지 대출승인기준을 모두 충족시켜야 하며, 주어진 조건에 한함)
ㅇ A씨 담보주택의 담보가치평가액: 5억원
ㅇ A씨의 연간 소득: 6천만원
ㅇ 연간 저당상수: 0.1
ㅇ 대출승인기준
- 담보인정비율(LTV): 70% 이하
- 총부채상환비율(DTI): 60% 이하

① 2억원 [X]
계산 오류.

② 2억 5천만원 [X]
계산 오류.

③ 3억원 [O] **(정답)**
O·정답 LTV 기준: 5억 × 70% = 3.5억 → 기존 5천만원 차감 → 추가 가능 3억원 DTI 기준: 6천만 × 60% = 3,600만원(연간 상환 한도)
기존 대출 연간 상환: 5천만 × 0.1 = 500만원 추가 대출(x) 연간 상환: x × 0.1 → 500 + 0.1x ≤ 3,600 → 0.1x ≤ 3,100 → x ≤ 3.1억원
두 기준 중 작은 값: LTV 3억 < DTI 3.1억 → 최대 3억원

④ 3억 2천만원 [X]
계산 오류.

⑤ 3억 5천만원 [X]
LTV 기준 초과 오류.

30번

부동산관리방식을 관리주체에 따라 분류할 때, 다음 설명에 모두 해당하는 방식은?
ㅇ 소유와 경영의 분리가 가능하다.
ㅇ 대형건물의 관리에 더 유용하다.
ㅇ 관리에 따른 용역비의 부담이 있다.
ㅇ 전문적이고 체계적인 관리가 가능하다.

① 직접관리 [X]
직접관리: 소유자가 직접 관리 → 소유와 경영 분리 안 됨.

② 위탁관리 [O] **(정답)**
위탁관리: 전문관리회사에 위탁 → 소유와 경영 분리 가능, 대형건물 유용, 용역비 발생, 전문적·체계적 관리 가능. 4가지 모두 해당.

③ 자치관리 [X]
자치관리: 입주자·소유자가 직접 관리 → 전문성 부족.

④ 유지관리 [X]
유지관리는 기능적 분류.

⑤ 법정관리 [X]
법정관리는 법원 주관의 특수한 관리.

31번

고정금리대출의 상환방식에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (단, 주어진 조건에 한하며, 다른 조건은 동일함)

ㄱ. 만기일시상환대출은 대출기간 동안 차입자가 원금만 상환하기 때문에 원리금상환구조가 간단하다. [X]
만기일시상환대출은 대출기간 동안 '이자만' 납부하다가 만기에 원금을 일시 상환하는 방식이다. '원금만 상환'은 틀렸다.

ㄴ. 체증식분할상환대출은 대출기간 초기에는 원리금상환액을 적게 하고 시간의 경과에 따라 늘려가는 방식이다. [O]
체증식분할상환: 대출 초기에 상환액 적게, 시간 경과에 따라 증가. 옳다. 미래 소득 증가가 예상되는 차입자에 적합.

ㄷ. 원리금균등분할상환대출이나 원금균등분할상환대출에서 거치기간이 있을 경우, 이자지급총액이 증가하므로 원리금지급총액도 증가하게 된다. [O]
거치기간 중 원금 상환 없이 이자만 납부 → 이자 총지급액 증가 → 원리금 총지급액도 증가. 옳다.

ㄹ. 대출채권의 가중평균상환기간(duration)은 원금균등분할상환대출에 비해 원리금균등분할상환대출이 더 길다. [O]
원리금균등: 초기에 이자 비중이 높아 원금 상환 속도가 느림 → 가중평균상환기간(duration)이 원금균등보다 더 길다. 옳다.

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

32번

한국주택금융공사의 주택담보노후연금(주택연금)에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 주택소유자와 그 배우자의 연령이 보증을 위한 등기시점 현재 55세 이상인 자로서 소유하는 주택의 기준가격이 15억원 이하인 경우 가입할 수 있다. [X]
가입 요건: 기준가격 12억원 이하(15억원이 아님). 틀렸다.

② 주택소유자가 담보를 제공하는 방식에는 저당권 설정 등기 방식과 신탁 등기 방식이 있다. [O] **(정답)**
담보 제공 방식: 저당권 설정 등기 방식과 신탁 등기 방식 두 가지. 옳은 설명이다.

③ 주택소유자가 생존해 있는 동안에만 노후생활자금을 매월 연금 방식으로 받을 수 있고, 배우자에게는 승계되지 않는다. [X]
주택소유자 사망 시 배우자에게 승계 가능. '승계되지 않는다'는 틀렸다.

④ 「주택법」에 따른 준주택 중 주거목적으로 사용되는 오피스텔의 소유자는 가입할 수 없다. [X]
주거목적 사용 오피스텔은 가입 가능. '가입할 수 없다'는 틀렸다.

⑤ 주택담보노후연금(주택연금)을 받을 권리는 양도·압류할 수 있다. [X]
주택연금을 받을 권리는 양도·압류 불가. '할 수 있다'는 틀렸다.

33번

부동산투자회사법령상 자기관리 부동산투자회사가 상근으로 두어야 하는 자산운용 전문인력의 요건에 해당하는 사람을 모두 고른 것은?

ㄱ. 감정평가사로서 해당 분야에 3년을 종사한 사람 [X]
감정평가사: 해당 분야 5년 종사 요건(3년이 아님). 틀렸다.

ㄴ. 공인중개사로서 해당 분야에 5년을 종사한 사람 [O]
공인중개사: 해당 분야 5년 종사. 옳다.

ㄷ. 부동산투자회사에서 3년을 근무한 사람 [X]
부동산투자회사 근무만으로는 전문인력 요건 미충족 (부동산 투자·운용 관련 업무 경력 등 추가 요건 필요). 틀렸다.

ㄹ. 부동산학 석사학위 소지자로서 부동산의 투자·운용과 관련된 업무에 3년을 종사한 사람 [O]
부동산학 석사학위 + 투자·운용 관련 업무 3년 종사. 옳다.

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

34번

주택저당담보부채권(MBB)에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 유동화기관이 모기지 풀(mortgage pool)을 담보로 발행하는 지분성격의 증권이다. [X]
MBB는 지분성격이 아닌 '채권(債券)'성격의 증권이다. 틀렸다.

② 차입자가 상환한 원리금은 유동화기관이 아닌 MBB 투자자에게 직접 전달된다. [X]
MBB에서 차입자가 상환한 원리금은 유동화기관(발행자)이 수취하고, MBB 투자자에게는 별도의 이자와 원금이 지급된다. 직접 전달되지 않는다.

③ MBB 발행자는 초과담보를 제공하지 않는 것이 일반적이다. [X]
MBB 발행자는 일반적으로 초과담보(overcollateralization)를 제공하여 신용을 보강한다. '제공하지 않는다'는 틀렸다.

④ MBB 투자자 입장에서 MPTS(mortgage pass-through securities)에 비해 현금흐름이 안정적이지 못해 불확실성이 크다는 단점이 있다. [X]
MBB는 발행자가 현금흐름 위험을 부담하므로 투자자 입장에서 MPTS보다 현금흐름이 안정적이다. '안정적이지 못하다'는 틀렸다.

⑤ MBB 투자자는 주택저당대출의 채무불이행위험과 조기상환위험을 부담하지 않는다. [O] **(정답)**
MBB 투자자는 발행자(유동화기관)가 채무불이행위험과 조기상환위험을 흡수하므로 이를 부담하지 않는다. 옳다.

35번

감정평가에 관한 규칙에 규정된 내용으로 틀린 것은?

① 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜로 한다. 다만, 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜로 하여야 한다. [X] **(정답)**
감정평가에 관한 규칙 제9조의 기준시점 규정에서 "기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜로 하여야 한다"는 표현은 실제 규정상 의뢰인이 기준시점을 정한 경우의 처리 방식과 관련하여 법문 해석상 오류가 있다. 기준시점은 감정평가 의뢰 목적에 따라 조정 가능하며, 단순히 "미리 정하였을 때 그 날짜로 하여야 한다"는 강행적 의미로만 해석하기 어렵다.

② 감정평가법인등은 법령에 다른 규정이 있는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건을 붙여 감정평가할 수 있다. [O]
조건부 감정평가: 법령 근거 있는 경우 가치형성요인을 달리 가정 가능. 옳다.

③ 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. [O]
일체 거래 또는 용도상 불가분인 경우 일괄 감정평가 가능. 옳다.

④ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. [O]
하나의 물건이라도 가치 다른 부분은 구분 감정평가 가능. 옳다.

⑤ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다. [O]
특수한 목적이나 합리적 이유가 있는 경우 일부 감정평가 가능. 옳다.

36번

다음 자료에서 수익방식에 의한 대상부동산의 시산가액 산정시 적용된 환원율은? (단, 연간 기준이며, 주어진 조건에 한함)
ㅇ 가능총수익(PGI): 50,000,000원
ㅇ 공실손실상당액 및 대손충당금: 가능총수익(PGI)의 10%
ㅇ 운영경비(OE): 가능총수익(PGI)의 20%
ㅇ 환원방법: 직접환원법
ㅇ 수익방식에 의한 대상부동산의 시산가액: 500,000,000원

① 7.0% [O] **(정답)**
O·정답 PGI: 50,000,000원 공실 및 대손: 50,000,000 × 10% = 5,000,000원 EGI: 50,000,000 - 5,000,000 = 45,000,000-원 운영경비: 50,000,000 × 20% = 10,000,000원 NOI: 45,000,000 - 10,000,000 = 35,000,000원 환원율 = NOI/시산가액 = 35,000,000/500,000,000 = 0.07 = 7% ✓

② 7.2% [X]
계산 오류.

③ 8.0% [X]
공실을 PGI의 10%가 아닌 다른 값으로 적용한 오류.

④ 8.1% [X]
계산 오류.

⑤ 9.0% [X]
계산 오류.

37번

다음 자료를 활용하여 거래사례비교법으로 산정한 대상토지의 시산가액은? (단, 주어진 조건에 한함)
ㅇ 대상토지 - 소재지: A시 B구 C동 150번지 - 용도지역: 제3종일반주거지역 - 이용상황, 지목, 면적: 상업용, 대, 100㎡
ㅇ 기준시점: 2024.10.26.
ㅇ 거래사례 - 소재지: A시 B구 C동 120번지 - 용도지역: 제3종일반주거지역 - 이용상황, 지목, 면적: 상업용, 대, 200㎡ - 거래가격: 625,000,000원(가격구성비율은 토지 80%, 건물 20%임) - 사정 개입이 없는 정상적인 거래사례임 - 거래시점: 2024.05.01.
ㅇ 지가변동률(A시 B구, 2024.05.01. ~2024.10.26.) : 주거지역 4% 상승, 상업지역 5% 상승
ㅇ 지역요인: 대상토지와 거래사례 토지는 인근지역에 위치함
ㅇ 개별요인: 대상토지는 거래사례 토지에 비해 10% 우세함
ㅇ 상승식으로 계산

① 234,000,000원 [X]
틀림. 제시된 수치·계산이 옳지 않다.

② 286,000,000원 [O] **(정답)**
사정보정: 정상 거래 → × 1.00 시점수정: 제3종일반주거지역 → 주거지역 지가변동률 4% 상승 → × 1.04 (상업지역 5% 아닌 주거지역 4% 적용 - 용도지역 기준) 지역요인: 인근지역 → × 1.00 개별요인: 대상토지 10% 우세 → × 1.10 대상토지 ㎡당 시산가액 = 2,500,000 × 1.00 × 1.04 × 1.00 × 1.10 = 2,500,000 × 1.144 = 2,860,000원/㎡ 대상토지 시산가액 = 2,860,000 × 100㎡ = 286,000,000원 ✓ O·정답 거래사례 토지가격: 625,000,000 × 80% = 500,000,000원 (200㎡) ㎡당 거래사례 단가: 500,000,000 / 200㎡ = 2,500,000원/㎡

③ 288,750,000원 [X]
상업지역 변동률 5% 적용 오류.

④ 572,000,000원 [X]
200㎡ 전체 가격으로 계산한 오류.

⑤ 577,500,000원 [X]
틀림. 제시된 수치·계산이 옳지 않다.

38번

원가법에서의 재조달원가에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말한다. [O]
재조달원가: 기준시점에 재생산·재취득하는 데 필요한 적정원가 총액. 옳다.

② 총량조사법, 구성단위법, 비용지수법은 재조달원가의 산정방법에 해당한다. [O]
총량조사법, 구성단위법, 비용지수법은 재조달원가 산정방법. 옳다.

③ 재조달원가는 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는 데 드는 비용으로 하되, 제세공과금은 제외한다. [X] **(정답)**
재조달원가에는 제세공과금이 포함된다. '제세공과금은 제외한다'는 틀렸다. 합리적으로 인정되는 제세공과금은 포함됨.

④ 재조달원가를 구성하는 표준적 건설비에는 수급인의 적정이윤이 포함된다. [O]
표준적 건설비에 수급인의 적정이윤 포함. 옳다.

⑤ 재조달원가를 구할 때 직접법과 간접법을 병용할 수 있다. [O]
직접법(신축 사례 등 직접 산정)과 간접법(비용지수 등) 병용 가능. 옳다.

39번

부동산 가격공시에 관한 법령상 부동산 가격공시 제도에 관한 내용으로 틀린 것은?

① 표준주택으로 선정된 단독주택, 국세 또는 지방세 부과대상이 아닌 단독주택에 대하여는 개별주택가격을 결정·공시하지 아니할 수 있다. [O]
표준주택으로 선정된 단독주택, 과세 대상 아닌 단독주택은 개별주택가격 결정·공시 생략 가능. 옳다.

② 표준주택가격은 국가·지방자치단체 등이 그 업무와 관련하여 개별주택가격을 산정하는 경우에 그 기준이 된다. [O]
표준주택가격은 개별주택가격 산정의 기준. 옳다.

③ 개별주택가격 및 공동주택가격은 주택시장의 가격정보를 제공하고, 국가·지방자치단체 등이 과세 등의 업무와 관련하여 주택의 가격을 산정하는 경우에 그 기준으로 활용될 수 있다. [O]
개별·공동주택가격은 주택시장 정보 제공 및 과세 기준으로 활용. 옳다.

④ 개별주택가격에 이의가 있는 자는 그 결정·공시일부터 30일 이내에 서면(전자문서를 포함한다)으로 시장·군수 또는 구청장에게 이의를 신청할 수 있다. [O]
개별주택가격 이의신청: 결정·공시일부터 30일 이내, 시장·군수·구청장에게 서면. 옳다.

⑤ 시장·군수 또는 구청장은 공시기준일 이후에 토지의 분할·합병이나 건축물의 신축 등이 발생한 경우에는 대통령령으로 정하는 날을 기준으로 하여 공동주택가격을 결정·공시하여야 한다. [X] **(정답)**
공시기준일 이후 분할·합병·신축 발생 시 추가 공시해야 하는 것은 '개별공시지가' 및 '개별주택가격'이다. 이 조항은 '공동주택가격'에는 해당하지 않는다. '공동주택가격을 결정·공시하여야 한다'는 틀렸다.

40번

감정평가에 관한 규칙상 대상물건별로 정한 감정평가방법(주된 감정평가방법)에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 건물의 주된 감정평가방법은 원가법이다. [O]
건물의 주된 감정평가방법: 원가법. 옳다.

ㄴ. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우의 주된 감정평가방법은 거래사례비교법이다. [O]
구분소유권 + 대지사용권 일괄 감정평가: 거래사례비교법. 옳다.

ㄷ. 자동차와 선박의 주된 감정평가방법은 거래사례비교법이다. 다만, 본래 용도의 효용가치가 없는 물건은 해체처분가액으로 감정평가할 수 있다. [X]
자동차의 주된 방법은 거래사례비교법이나, 선박의 주된 방법은 '원가법'이다. '자동차와 선박 모두 거래사례비교법'이라고 한 것은 틀렸다.

ㄹ. 영업권과 특허권의 주된 감정평가방법은 수익분석법이다. [X]
영업권과 특허권의 주된 방법은 '수익환원법'이다. '수익분석법'이라고 한 것은 틀렸다. (수익분석법은 임대료 산정에 쓰이는 방법임)

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