2025년 부동산학개론 기출문제 해설

봄기출 · www.bomgichul.com

1번

다음에서 설명하고 있는 토지의 자연적 특성은?
ㅇ 최유효이용의 근거가 된다.
ㅇ 지대 또는 지가를 발생시킨다.
ㅇ 토지이용을 집약화시킨다.
ㅇ 물리적으로 생산할 수 없다.

① 부증성 [O] **(정답)**
부증성: 토지는 물리적으로 생산(증가)할 수 없는 특성. 희소성을 낳아 최유효이용의 근거가 되고, 지대·지가를 발생시키며, 토지이용을 집약화한다.

② 인접성 [X]
인접성은 토지의 특성이 아니다. 부동성(위치의 고정성)이 올바른 특성이다.

③ 개별성 [X]
개별성은 토지마다 위치·형태·환경이 다른 특성으로, 지문의 설명과 무관하다.

④ 영속성 [X]
영속성은 토지가 소멸하지 않는 특성으로, 지문의 설명과 무관하다.

⑤ 적재성 [X]
적재성은 토지의 특성이 아닌 잘못된 개념이다.

2번

한국표준산업분류(KSIC)에 따라 부동산업을 분류할 경우 부동산관련 서비스업에 해당하지 않는 것은?

① 부동산 임대 및 공급업 [X] **(정답)**
부동산 임대 및 공급업은 KSIC상 '부동산 임대업'에 해당하며, '부동산관련 서비스업'과 구분된다. 서비스업이 아닌 임대업 분류에 속한다.

② 부동산 중개 및 대리업 [O]
부동산 중개 및 대리업은 부동산관련 서비스업에 해당한다.

③ 부동산 감정 평가업 [O]
부동산 감정 평가업은 부동산관련 서비스업에 해당한다.

④ 부동산 투자 자문업 [O]
부동산 투자 자문업은 부동산관련 서비스업에 해당한다.

⑤ 부동산 분양 대행업 [O]
부동산 분양 대행업은 부동산관련 서비스업에 해당한다.

3번

건축법령상 용도별 건축물의 종류 중 단독주택에 해당하는 것은?

① 아파트 [X]
아파트는 공동주택에 해당한다. (주택으로 쓰는 층수 5개 층 이상)

② 연립주택 [X]
연립주택은 공동주택에 해당한다. (4개 층 이하, 연면적 660㎡ 초과)

③ 다중주택 [O] **(정답)**
다중주택은 단독주택에 해당한다. 여러 사람이 장기간 독립 생활할 수 있는 구조이나 취사시설을 갖추지 않은 형태로 단독주택으로 분류된다.

④ 오피스텔 [X]
오피스텔은 업무시설에 해당한다.

⑤ 다세대주택 [X]
다세대주택은 공동주택에 해당한다. (4개 층 이하, 연면적 660㎡ 이하)

4번

부동산 용어에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 주거용·상업용·공업용으로 이용되고 있거나 해당 용도로 이용할 목적으로 조성된 토지는 택지(宅地)에 해당한다. [O]
택지(宅地): 주거용·상업용·공업용으로 이용되고 있거나 해당 용도로 이용할 목적으로 조성된 토지. 올바른 설명이다.

ㄴ. 토지의 현황을 조사하고 측량해서 토지의 소재, 지목, 지번, 경계 또는 좌표를 지적공부에 등록하는 단위가 되는 일정한 토지를 획지(劃地)라 한다. [X]
지문의 설명은 '필지(筆地)'에 해당한다. 획지(劃地)는 개발 또는 이용 측면에서 하나의 단위로 구획된 일단의 토지로, 지적공부 등록 단위가 아니다.

ㄷ. 용도상 불가분의 관계에 있는 2필지 이상의 일단의 토지를 일단지(一團地)라 한다. [O]
일단지(一團地): 용도상 불가분의 관계에 있는 2필지 이상의 일단의 토지. 올바른 설명이다.

ㄹ. 소유권이 인정되지 않는 바다와 육지 사이의 해변 토지를 포락지(浦落地)라 한다. [X]
포락지(浦落地)는 지적공부에 등록된 토지가 물에 침식·침수되어 수면 아래 잠긴 토지를 말한다. 소유권이 인정되지 않는 바다와 육지 사이의 해변 토지는 공유수면에 해당한다.

ㅁ. 택지지역·농지지역·산지(임지)지역 상호 간에 다른 지역으로 전환되고 있는 지역의 토지는 후보지(候補地)에 해당한다. [O]
후보지(候補地): 택지·농지·임지 지역 상호 간에 전환되고 있는 지역의 토지. 올바른 설명이다.

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

5번

부동산마케팅에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 4P Mix전략에서 4P는 제품(Product), 가격(Price), 유통경로(Place), 판매촉진(Promotion)을 말한다. [O]
4P Mix: Product(제품), Price(가격), Place(유통경로), Promotion(판매촉진). 올바른 설명이다.

② 관계 마케팅전략은 고객과 공급자의 관계를 일회적이 아닌 지속적인 관계로 유지함으로써 마케팅효과를 도모하는 전략이다. [O]
관계 마케팅전략은 일회적 거래가 아닌 지속적 관계를 통해 마케팅효과를 높이는 전략. 올바른 설명이다.

③ 고객점유 마케팅전략에서 AIDA는 주의(Attention), 관심(Interest), 욕구(Desire), 행동(Action)의 과정을 의미한다. [O]
AIDA: Attention(주의) → Interest(관심) → Desire(욕구) → Action(행동). 올바른 설명이다.

④ STP전략에서 STP는 시장세분화(Segmentation), 표적시장 선정(Targeting), 동반자관계(Partnership)로 구성된다. [X] **(정답)**
STP에서 P는 동반자관계(Partnership)가 아닌 포지셔닝(Positioning)이다. STP = 시장세분화(Segmentation) + 표적시장 선정(Targeting) + 포지셔닝(Positioning).

⑤ STP전략에서 시장세분화는 부동산시장에서 마케팅활동을 수행하기 위하여 고객의 집단을 세분하는 것이다. [O]
시장세분화는 마케팅 목적으로 고객 집단을 세분하는 것. 올바른 설명이다.

6번

부동산 수요와 공급의 변화에 관한 설명으로 틀린 것은? (단, X축은 수량, Y축은 가격, 수요곡선은 우하향, 공급곡선은 우상향하며, 다른 조건은 동일)

① 담보대출금리의 인하는 부동산의 수요곡선을 우측(우상향)으로 이동하게 한다. [O]
담보대출금리 인하 → 구매력 증가 → 수요 증가 → 수요곡선 우측 이동. 옳다.

② 건축자재 가격의 하락은 부동산의 공급곡선을 우측(우하향)으로 이동하게 한다. [O]
건축자재 가격 하락 → 생산비 감소 → 공급 증가 → 공급곡선 우측 이동. 옳다.

③ 대체재 가격의 상승은 해당 부동산의 수요곡선을 좌측(좌하향)으로 이동하게 한다. [X] **(정답)**
대체재 가격 상승 → 대체재 수요 감소 → 해당 부동산 수요 증가 → 수요곡선 우측(우상향) 이동. '좌측 이동'이라고 한 것은 틀렸다.

④ 공급자에 대한 보조금 지급은 부동산의 공급곡선을 우측(우하향)으로 이동하게 한다. [O]
공급자에 대한 보조금 지급 → 생산비 감소 → 공급 증가 → 공급곡선 우측 이동. 옳다.

⑤ 보완재 가격의 하락은 해당 부동산의 수요곡선을 우측(우상향)으로 이동하게 한다. [O]
보완재 가격 하락 → 보완재 수요 증가 → 해당 부동산 수요 증가 → 수요곡선 우측 이동. 옳다.

7번

다음은 부동산관련 경제변수들이다. 유량(flow)과 저량(stock)의 경제변수로 옳게 묶인 것은?

ㄱ. 통화량 [X]
틀림. 통화량은 특정 시점의 양이므로 저량(stock) 변수이다.

ㄴ. 연간 이자비용 [O]
옳다. 연간 이자비용은 일정 기간의 양이므로 유량(flow) 변수이다.

ㄷ. 자본총량 [X]
틀림. 자본총량은 특정 시점의 양이므로 저량(stock) 변수이다.

ㄹ. 주택거래량 [O]
옳다. 주택거래량은 일정 기간의 양이므로 유량(flow) 변수이다.

ㅁ. 신규주택 공급량 [O]
옳다. 신규주택 공급량은 일정 기간의 양이므로 유량(flow) 변수이다.

ㅂ. 주택재고량 [X]
틀림. 주택재고량은 특정 시점의 양이므로 저량(stock) 변수이다.

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

8번

토지시장의 특성에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 수급조절이 용이하다. [X] **(정답)**
토지는 부증성(공급 불변)과 비이동성으로 수급조절이 매우 어렵다. '용이하다'는 표현은 틀렸다.

② 법·제도적 규제가 많다. [O]
토지시장은 용도지역·거래허가 등 법·제도적 규제가 많다. 옳다.

③ 재화의 이질성을 보인다. [O]
토지는 위치·형상·환경 등이 달라 동질성이 없는 이질적 재화다. 옳다.

④ 정보의 불완전성 및 비대칭성을 보인다. [O]
토지시장은 정보의 불완전성과 비대칭성이 크다. 옳다.

⑤ 부분시장으로 나뉠 수 있는 국지성을 보인다. [O]
토지시장은 지역별로 나뉘는 국지적(부분적) 시장 특성을 갖는다. 옳다.

9번

부동산의 수요와 공급이 동시에 변화할 때, 균형가격이 상승하고 균형거래량이 감소하는 경우는?(단, X축은 수량, Y축은 가격, 수요곡선은 우하향, 공급곡선은 우상향, 수요곡선과 공급곡선 기울기의 절댓값은 1이며, 다른 조건은 동일)

① 수요의 증가폭이 공급의 증가폭보다 클 경우 [X]
수요 증가폭 > 공급 증가폭: 가격 상승, 거래량 증가. 거래량 감소가 아니다.

② 수요의 감소폭이 공급의 감소폭보다 클 경우 [X]
수요 감소폭 > 공급 감소폭: 가격 하락, 거래량 감소. 가격 상승이 아니다.

③ 수요의 증가폭이 공급의 감소폭보다 작을 경우 [O] **(정답)**
수요 증가 + 공급 감소 → 가격 상승은 확실. 수요 증가폭 < 공급 감소폭 → 거래량 감소. 가격↑ + 거래량↓ 성립.

④ 수요의 감소폭이 공급의 증가폭보다 작을 경우 [X]
수요 감소폭 < 공급 증가폭: 가격 하락, 거래량 증가. 조건 불일치.

⑤ 수요의 증가폭이 공급의 증가폭보다 작을 경우 [X]
수요 증가폭 < 공급 증가폭: 가격 하락, 거래량 증가. 가격 상승이 아니다.

10번

부동산매매시장의 수요와 공급에 관한 설명으로 옳은 것은? (단, 수요곡선은 우하향, 공급곡선은 우상향하며, 다른 조건은 동일)

① 수요곡선은 한계비용곡선이다. [X]
한계비용곡선은 공급곡선에 해당한다. 수요곡선은 한계편익(한계효용)곡선이다.

② 수요곡선상의 수요량은 주어진 가격에서 수요자들이 구입하고자 하는 부동산의 최소수량이다. [X]
수요량은 주어진 가격에서 구입하고자 하는 '최대수량'이다. 최소수량이 아니다.

③ 수요량의 변화는 수요 자체의 변화를 말하며, 수요곡선 자체를 이동시킨다. [X]
수요량의 변화는 가격 변화에 따른 곡선상의 이동이며, 수요(곡선) 자체의 변화는 수요곡선을 이동시킨다. 두 개념을 혼용한 설명이다.

④ 공급곡선은 한계편익곡선이다. [X]
한계편익곡선은 수요곡선에 해당한다. 공급곡선은 한계비용곡선이다.

⑤ 공급함수는 부동산의 공급량에 영향을 미치는 요인들과 공급량의 관계를 나타내는 함수이다. [O] **(정답)**
공급함수는 부동산 공급량에 영향을 미치는 요인들(가격, 생산비, 기술 등)과 공급량의 관계를 나타내는 함수다. 올바른 설명이다.

11번

C지역의 부동산시장에서 시장수요는 개인 A의 수요와 개인 B의 수요로만 구성되어 있고, 개인 A의 수요함수는 P=100-QdA, 개인 B의 수요함수는 P=100-2QdB일 때, 시장수요함수는? (단, X축은 수량, Y축은 가격, QdM은 시장수요량, QdA와 QdB는 각각 개인 A와 B의 개별수요량, P는 가격, C지역의 부동산시장은 완전경쟁시장이며, 다른 조건은 동일)

① P=100-2/3 QdM [O] **(정답)**
QdA = 100-P, QdB = (100-P)/2 QdM = QdA + QdB = (100-P) + (100-P)/2 = 3(100-P)/2 P = 100 - (2/3)QdM ✓

② P=100-3/2 QdM [X]
잘못된 계산. 역수를 혼동한 오류.

③ P=200-1/2 QdM [X]
P=200이 되려면 각 수요함수의 절편이 200이어야 하므로 틀렸다.

④ P=200-2/3 QdM [X]
계산 결과와 불일치.

⑤ P=200-3/2 QdM [X]
계산 결과와 불일치.

12번

어느 지역 아파트시장에서 수요의 가격탄력성이 1.6이다. 아파트가격이 5% 하락할 때 수요량의 변화는? (단, 수요곡선은 우하향, 수요의 가격탄력성은 절댓값이며, 다른 조건은 동일)

① 4% 증가 [X]
탄력성 1.6 × 5% = 8%, 4%가 아니다.

② 4% 하락 [X]
가격 하락 시 수요량은 증가한다. 하락이 아니다.

③ 6% 증가 [X]
6%가 아닌 8%다.

④ 6% 하락 [X]
가격 하락 시 수요량은 증가한다. 하락이 아니다.

⑤ 8% 증가 [O] **(정답)**
수요의 가격탄력성 = 수요량 변화율 / 가격 변화율 1.6 = 수요량 변화율 / 5% → 수요량 변화율 = 8% 가격 하락 → 수요량 8% 증가.

13번

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

① 국지원료의 중량이 제품의 중량보다 무거우면, 원료지수(material index)는 음(-)의 값을 갖는다. [X]
원료지수(MI) = 국지원료 중량 / 제품 중량. 국지원료가 더 무거우면 MI > 1 (양의 값)이다. 음(-)의 값이 아니다.

② 등비용선(isodapane)은 최소운송비지점으로부터 기업이 입지를 바꿀 경우, 이에 따른 추가적인 운송비의 부담액이 동일한 지점을 연결한 것이다. [O] **(정답)**
등비용선(isodapane)은 최소운송비지점으로부터 동일한 추가 운송비가 발생하는 지점들을 연결한 선. 올바른 설명이다.

③ 임계등비용선(critical isodapane)은 최소운송비지점을 중심으로 운송비 절감액과 운송비 추가 부담액이 동일한 등비용선을 말한다. [X]
임계등비용선은 노동비 절감액과 추가 운송비가 같아지는 선이다. 운송비 절감액과 추가 운송비가 같은 것이 아니다.

④ 최소운송비지점은 원료 및 제품의 중량, 노동비, 집적이익에 따라 결정된다. [X]
최소운송비지점은 원료 및 제품의 중량과 거리에 의해 결정된다. 노동비와 집적이익은 최소노동비지점, 집적이익지점을 찾는 데 활용된다.

⑤ 최소비용보다 최대수익이 더 큰 곳을 기업의 최적입지로 본다. [X]
베버는 최소비용지점을 최적입지로 본다. 최대수익이 아니다.

14번

지대이론에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 리카도(D. Ricardo)는 지대 발생의 원인으로 비옥한 토지의 부족과 수확체감의 법칙을 제시하면서, 지대는 잉여이기 때문에 생산물의 가격에 영향을 주지 않는다고 보았다. [O]
리카도의 차액지대론: 비옥한 토지의 부족과 수확체감의 법칙으로 지대 발생. 지대는 잉여이므로 곡물가격이 지대를 결정하지, 지대가 가격을 결정하지 않음. 올바른 설명이다.

ㄴ. 알론소(W. Alonso)는 토지를 소유하고 있다는 독점적 지위 때문에 토지소유자가 받는 수입이 지대이며, 이 지대는 토지의 비옥도나 생산력에 관계없이 발생한다고 보았다. [X]
이는 알론소가 아닌 마르크스의 절대지대 개념에 가깝다. 알론소(Alonso)는 입찰지대이론을 제시했으며, 도심으로부터의 거리와 지불의사에 따른 지대곡선을 설명했다.

ㄷ. 튀넨(J. H. von Thünen)은 운송수단의 차에 따라 한계지대곡선의 기울기가 달라지며, 이 곡선의 기울기에 따라 집약적 농업과 조방적 농업으로 구분된다고 보았다. [X]
튀넨은 운송수단이 아닌 작물의 종류(운반비 특성)에 따라 지대곡선의 기울기가 달라진다고 했다. '운송수단의 차'가 아닌 '농산물의 종류'가 핵심이다.

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

15번

부동산시장에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 다른 조건은 동일)

① 약성 효율적 시장에서는 과거의 자료를 토대로 시장가치의 변동을 분석하는 기술적 분석으로 초과이윤을 얻을 수 없다. [O]
약성 효율적 시장: 과거 정보가 이미 가격에 반영되어 기술적 분석으로 초과이윤 불가. 옳다.

② 준강성 효율적 시장에서는 공표된 사실을 토대로 시장가치의 변동을 분석하는 기본적 분석으로 초과이윤을 얻을 수 없다. [O]
준강성 효율적 시장: 공표된 정보도 이미 가격에 반영되어 기본적 분석으로 초과이윤 불가. 옳다.

③ 강성 효율적 시장에서는 어떠한 정보를 이용하더라도 초과이윤을 얻을 수 없다. [O]
강성 효율적 시장: 내부정보 포함 모든 정보가 반영되어 어떤 분석으로도 초과이윤 불가. 옳다.

④ 불완전경쟁시장은 할당효율적 시장이 될 수 없다. [X] **(정답)**
불완전경쟁시장이라도 규제나 특수한 조건에 따라 할당효율적 시장이 될 수 있다. '될 수 없다'는 단정적 표현은 틀렸다.

⑤ 불완전경쟁시장에서는 초과이윤이 발생할 수 있다. [O]
불완전경쟁시장에서는 독점적 지위 등으로 초과이윤 발생 가능. 옳다.

16번

허프(D. Huff)모형으로 다음 자료를 활용하여 산출한 2022년 점포 A의 월 매출액은 4억원이었다. 다른 조건은 기존과 동일하지만, 점포 A의 경우 증축을 통해 2024년 매장면적이 2,500㎡가 되었다. 허프(D. Huff)모형을 활용한 2024년 점포 A의 월 매출액은?(단, 주어진 조건에 한함)
ㅇ X지역에는 점포 A, 점포 B, 점포 C만 존재함
ㅇ X지역의 주민은 모두 구매자이고, 점포(A, B, C)에서만 구매함
ㅇ X지역의 주민: 8,000명
ㅇ 공간(거리)마찰계수: 2
ㅇ 점포(A, B, C)의 매출액은 X지역 주민에 의해서만 발생함
ㅇ 1인당 월 점포 구매액은 2022년과 2024년이 동일함

① 6억원 [X]
틀림. 제시된 수치·계산이 옳지 않다.

② 10억원 [O] **(정답)**
P(A)=100/160=0.625 → A 월매출=0.625×16억=10억원 2022년: 효용A=500/5^2=20, B=2000/10^2=20, C=1000/5^2=40, 합계=80
P(A)=20/80=0.25 → 전체 월매출=4억/0.25=16억

③ 16억원 [X]
틀림. 제시된 수치·계산이 옳지 않다.

④ 20억원 [X]
틀림. 제시된 수치·계산이 옳지 않다.

⑤ 26억원 [X]
틀림. 제시된 수치·계산이 옳지 않다.

17번

부동산관련 조세 중 국세와 보유세에 모두 해당하는 것은?

① 재산세 [X]
재산세는 지방세이며 보유세다. 국세가 아니다.

② 상속세 [X]
상속세는 국세이나 보유세가 아닌 취득 관련 세금이다.

③ 등록면허세 [X]
등록면허세는 지방세이며 취득단계 세금이다.

④ 양도소득세 [X]
양도소득세는 국세이나 보유세가 아닌 양도단계 세금이다.

⑤ 종합부동산세 [O] **(정답)**
종합부동산세는 국세(국가 부과)이면서 보유세(보유 기간 과세)에 해당한다.

18번

국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 용도지역 중 도시지역에 해당하는 것은 모두 몇 개인가?
ㅇ 농립지역 ㅇ 준주거지역 ㅇ 근린상업지역
ㅇ 자연녹지지역 ㅇ 계획관리지역 ㅇ 자연환경보전지역

① 1개 [X]
1개가 아닌 3개다.

② 2개 [X]
2개가 아닌 3개다.

③ 3개 [O] **(정답)**
도시지역 하위: 주거지역(준주거 포함)·상업지역(근린상업 포함)·공업지역·녹지지역(자연녹지 포함) → 준주거지역(O), 근린상업지역(O), 자연녹지지역(O) = 3개 농립지역(X·농림지역), 계획관리지역(X·관리지역), 자연환경보전지역(X)은 비도시지역.

④ 4개 [X]
4개가 아닌 3개다.

⑤ 5개 [X]
5개가 아닌 3개다.

19번

부동산투자의 분석기법 중 할인현금수지분석법(DCF)에 해당하는 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 순현재가치법 [O]
순현재가치법(NPV): 미래 현금흐름을 현재가치로 할인 → DCF 방법.

ㄴ. 회수기간법 [X]
회수기간법: 투자금 회수 기간만 계산, 할인하지 않음 → 비DCF 방법.

ㄷ. 내부수익률법 [O]
내부수익률법(IRR): NPV=0이 되는 할인율 계산 → DCF 방법.

ㄹ. 승수법 [X]
승수법(소득승수): 단순 비율 산출 → 비DCF 방법.

ㅁ. 수익성지수법 [O]
수익성지수법(PI): 현재가치/초기투자액 → DCF 방법.

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

20번

부동산조세에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(단, 다른 조건은 동일)

ㄱ. 취득세는 지방자치단체의 재정수요를 충족시키는 기능이 있다. [O]
취득세는 지방세로 지방자치단체 재정수요 충족 기능. 옳다.

ㄴ. 부동산 거래세를 부과하면 총잉여가 증가하므로 경제적 순손실이 발생하지 않는다. [X]
거래세 부과 → 경제적 순손실(자중손실, deadweight loss) 발생 → 총잉여가 감소한다. '증가'는 틀렸다.

ㄷ. 양도소득세가 강화되어 동결효과(lock-in effect)가 발생하면 부동산가격이 하락한다. [X]
양도소득세 강화 → 동결효과 → 매물 감소 → 공급 감소 → 가격 상승. '하락'이라고 한 것은 틀렸다.

ㄹ. 공급의 가격탄력성이 수요의 가격탄력성보다 작은 경우 공급자가 수요자보다 조세부담이 더 크다. [O]
탄력성이 작을수록 조세부담이 크다. 공급탄력성 < 수요탄력성 → 공급자가 세금을 더 많이 부담. 옳다.

ㅁ. 헨리 조지(H. George)는 토지세가 임차인에게 모두 전가되는 것을 근거로 토지단일세 도입을 주장하였다. [X]
헨리 조지는 토지 공급이 완전 비탄력적이므로 토지세가 지주에게 귀착되고 임차인에게 전가되지 않는다고 봤다. '임차인에게 전가'는 틀렸다.

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

21번

A도시의 임대주택시장에서 수요함수는 Qd=1,000-2P, 공급함수는 Qs=100+4P이고, 정부는 A도시의 임대주택 상한(최고가격)을 호당 120만원으로 규제하였다. 임대주택 수요량과 공급량이 호당 120만원의 임대료에서 결정되는 경우 발생하는 초과수요량은?(단, 임대주택의 규모와 품질은 모두 동일하고, Qd는 임대주택의 수요량(단위: 호), Qs는 임대주택의 공급량(단위: 호), P는 호당 임대료 (단위: 만원)이며, 다른 조건은 동일)

① 100호 [X]
계산 오류.

② 120호 [X]
계산 오류.

③ 150호 [X]
계산 오류.

④ 180호 [O] **(정답)**
P=120 대입: Qd = 1,000 - 2(120) = 1,000 - 240 = 760호 Qs = 100 + 4(120) = 100 + 480 = 580호 초과수요 = 760 - 580 = 180호

⑤ 200호 [X]
계산 오류.

22번

부동산정책을 직접개입방식과 간접개입방식으로 구분할 때, 간접개입방식에 해당하는 것을 모두 고른 것은?(단, 다른 조건은 동일)

ㄱ. 임대료 보조 [O]
임대료 보조: 보조금 지급을 통한 간접개입. 옳다.

ㄴ. 재산세 부과 [O]
재산세 부과: 세제를 통한 간접개입. 옳다.

ㄷ. 공공임대주택 공급 [X]
공공임대주택 공급: 정부가 직접 주택을 공급하는 직접개입이다.

ㄹ. 공공토지비축제도 [X]
공공토지비축제도: 정부가 직접 토지를 취득·비축하는 직접개입이다.

ㅁ. 토지거래허가제도 [X]
토지거래허가제도: 직접적 규제로 직접개입에 해당한다.

ㅂ. 개발부담금제도 [O]
개발부담금제도: 부담금 부과를 통한 간접개입. 옳다.

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

23번

부동산 대출에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 다른 조건은 동일)

① 담보인정비율(LTV)은 담보물의 자산가치에 대한 융자비율로 LTV가 올라갈수록 차입자의 자기자본비율도 증가한다. [X]
LTV 상승 → 융자비율 증가 → 자기자본비율 감소. 역관계이므로 '증가'는 틀렸다.

② 총부채상환비율(DTI)은 상업용 부동산의 순수입에 대한 연간채무부담액을 의미하므로 DTI가 올라가면 부채서비스액도 증가한다. [X]
DTI는 개인 소득 대비 부채상환비율로, 상업용 부동산 순수입 대비가 아니다. (상업용 부동산 순수입 대비 부채상환비율은 DSCR)

③ 고정금리대출은 이자율 변동으로 인한 위험을 차입자에게 전가하는 방식이므로 금융기관(대출자)은 금리가 변동해도 위험이 없다. [X]
고정금리는 금리 변동 위험을 대출자(금융기관)가 아닌 차입자가 부담하는 방식이 아니다. 오히려 고정금리는 금리 변동 위험을 대출자(금융기관)가 부담한다.

④ 총부채원리금상환비율(DSR)은 차입자의 총 금융부채 상환부담을 판단하기 위하여 산정하는 차입자의 연간 소득 대비 연간 금융부채 원리금 상환액 비율을 말한다. [O] **(정답)**
DSR(총부채원리금상환비율): 연간 소득 대비 모든 금융부채 원리금 상환액의 비율. 올바른 설명이다.

⑤ 부동산담보대출의 금리가 인상되어 차입자가 원리금에 대한 채무상환을 정해진 시기에 이행하지 못하는 것을 조기상환위험이라고 한다. [X]
조기상환위험은 금리 하락 시 차입자가 대출을 일찍 갚는 위험이다. 원리금을 정해진 시기에 못 갚는 것은 채무불이행위험(default risk)이다.

24번

주거정책에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 다른 조건은 동일)

① 공공임대주택의 공급은 소득재분배 효과를 기대할 수 있다. [O]
공공임대주택 공급은 저소득층에 저렴한 주거를 제공하여 소득재분배 효과를 낸다.

② 주택임대료를 시장가격 미만으로 규제하면 주택임대시장에서는 이중가격이 형성될 수 있다. [O]
임대료 상한규제 시 공식 임대료와 암시장 임대료가 형성되어 이중가격 발생 가능.

③ 공공주택 특별법령상 통합공공임대주택이란 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 최저소득계층, 저소득 서민, 젊은 층 및 장애인·국가유공자 등 사회 취약계층 등의 주거안정을 목적으로 공급하는 공공임대주택을 말한다. [O]
공공주택 특별법상 통합공공임대주택의 정의. 올바른 설명이다.

④ 임대료 보조정책은 저소득층의 실질소득을 증가시킬 수 있다. [O]
임대료 보조는 저소득층의 실질구매력(실질소득)을 높이는 효과. 옳다.

⑤ 주거급여법령상 주택을 소유한 모든 사람은 주거급여의 수급권자가 될 수 없다. [X] **(정답)**
주거급여법상 주택을 소유한 경우에도 소득·재산 기준을 충족하면 수급권자가 될 수 있다. '모든 사람이 될 수 없다'는 것은 틀렸다.

25번

부동산투자에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 다른 조건은 동일)

① 투자위험과 요구수익률은 정(+)의 관계를 가진다. [O]
위험이 클수록 요구수익률이 높아지는 정(+)의 관계. 옳다.

② 위험회피형 투자자는 기대수익률이 요구수익률보다 높을 경우 투자가치가 있다고 판단한다. [O]
위험회피형: 기대수익률 > 요구수익률일 때 투자가치가 있다고 판단. 옳다.

③ 민감도분석은 투자효과를 분석하는 모형의 투입요소가 변화함에 따라 순현재가치와 내부수익률에 어떠한 영향을 주는가를 분석하는 기법이다. [O]
민감도분석: 투입변수 변화에 따른 NPV·IRR 변화를 분석하는 기법. 옳다.

④ 부(-)의 레버리지효과란 부채비율이 커질수록 자기자본수익률이 하락하는 것을 말한다. [O]
부(-)의 레버리지: 부채비율 증가 시 자기자본수익률이 하락. 옳다.

⑤ 부동산관련 세제 등 정부정책이나 각종 토지의 이용규제의 변화로 야기되는 불확실성은 유동성 위험이다. [X] **(정답)**
정부정책·규제 변화로 인한 위험은 법적 위험(legal risk) 또는 정치적 위험이다. 유동성 위험은 부동산을 빠르게 현금화하기 어려운 위험이다.

26번

부동산투자의 포트폴리오이론에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 다른 조건은 동일)

① 인플레이션, 경기변동 등의 체계적 위험은 분산투자를 통해 제거할 수 없다. [O] **(정답)**
체계적 위험(시장위험): 인플레이션·경기변동 등 시장 전체에 영향을 미치는 위험으로 분산투자로 제거 불가. 올바른 설명이다.

② 2개 투자자산의 수익률이 서로 아무런 관계없이 움직인다면 상관계수는 1이다. [X]
두 자산의 수익률이 아무 관계가 없으면 상관계수는 0이다. 1이 아니다. (상관계수 1: 완전 정(+)의 상관관계)

③ 투자자가 효용이 동일하다고 느끼는 조합을 연결한 선을 효율적 투자선이라 한다. [X]
투자자가 효용이 동일한 조합을 연결한 선은 '무차별곡선'이다. 효율적 투자선(효율적 전선)은 최소 위험으로 최대 수익을 내는 포트폴리오의 집합이다.

④ 포트폴리오 구성자산의 수익률이 같은 방향으로 움직일 경우 위험감소의 효과가 크다. [X]
수익률이 같은 방향으로 움직일수록(상관계수가 클수록) 위험감소 효과가 작다.

⑤ 기대수익률의 분산 또는 표준편차는 투자안의 수익을 측정하는 전통적인 방법이다. [X]
분산·표준편차는 위험(변동성)을 측정하는 방법이다. 수익이 아닌 위험 측정치다.

27번

다음은 甲의 부동산 임대사업의 1년간 운영수지에 관한 내용이다. 甲의 1년간 자기자본수익률은?(단, 주어진 조건에 한함)
ㅇ 기간 초 부동산 매입가격: 8억원
ㅇ 대출비율: 80%
ㅇ 1년간 부동산가격 상승률: 연 5%
ㅇ 매입 1년 후 부동산을 처분함
ㅇ 순영업소득(NOI): 연 4,000만원(기간 말 발생)
ㅇ 대출조건: 이자율 연 5%, 대출기간 1년, 원리금은 만기시 일시 상환함

① 15% [X]
계산 오류.

② 25% [X]
계산 오류.

③ 30% [O] **(정답)**
매입가 8억, 대출 6.4억(80%), 자기자본 1.6억 처분가: 8억 × 1.05 = 8.4억 → 자본이득 = 4,000만원 NOI: 4,000만원 이자 = 6.4억 × 5% = 3,200만원 세전현금수지 = 4,000 - 3,200 = 800만원 총수익 = 자본이득 4,000 + 세전현금수지 800 = 4,800만원 자기자본수익률 = 4,800 / 16,000 = 30%

④ 40% [X]
계산 오류.

⑤ 45% [X]
계산 오류.

28번

다음 대상부동산의 3년간 현금흐름을 이용한 임대사업의 수익성지수(PI)는? (단, 연간 기준이며, 결과값은 소수점 셋째자리에서 반올림하고, 주어진 조건에 한함)
ㅇ 모든 현금의 유입과 유출은 매년 말에만 발생
ㅇ 현금유입은 1년차 800만원, 2년차 1,000만원, 3년차 1,200만원
ㅇ 매년 현금유출은 현금유입의 70%
ㅇ 1년 후 일시분의 현가계수 0.90
ㅇ 2년 후 일시분의 현가계수 0.85
ㅇ 3년 후 일시분의 현가계수 0.80

① 0.70 [X]
계산 오류.

② 0.93 [X]
계산 오류.

③ 1.22 [X]
계산 오류.

④ 1.43 [O] **(정답)**
PI = PV(현금유입) / PV(현금유출) PV(유입) = 800×0.90 + 1,000×0.85 + 1,200×0.80 = 720 + 850 + 960 = 2,530만원 PV(유출) = 560×0.90 + 700×0.85 + 840×0.80 = 504 + 595 + 672 = 1,771만원 PI = 2,530 / 1,771 = 1.429 ≈ 1.43

⑤ 1.62 [X]
계산 오류.

29번

다음 대상부동산의 순영업소득(NOI)은?(단, 연간 기준이며, 주어진 조건에 한함)
ㅇ 건축연면적: 2,000㎡
ㅇ 유효임대면적: 건축연면적의 80%
ㅇ 연평균임대료: 유효임대면적 ㎡당 6만원
ㅇ 평균공실률: 유효임대면적의 10%
ㅇ 영업경비: 유효총소득의 50%
ㅇ 연부채상환액: 1,000만원

① 3,820만원 [X]
연부채상환액을 NOI에서 차감한 오류. NOI는 부채상환 전 소득이다.

② 4,320만원 [O] **(정답)**
가능총소득 = 1,600㎡ × 6만원 = 9,600만원 공실 손실 = 9,600 × 10% = 960만원 유효총소득 = 9,600 - 960 = 8,640만원 영업경비 = 8,640 × 50% = 4,320만원 NOI = 8,640 - 4,320 = 4,320만원 (연부채상환액 1,000만원은 NOI 계산에 포함하지 않음)

③ 6,900만원 [X]
계산 오류.

④ 7,680만원 [X]
계산 오류.

⑤ 8,640만원 [X]
유효총소득을 NOI로 혼동한 오류.

30번

프로젝트 금융(Project Financing)에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 프로젝트 자체의 사업성을 기초로 자금을 조달하는 금융기법이다. [O]
프로젝트 자체의 사업성·수익성을 기초로 자금을 조달하는 기법. 옳다.

② 비소구 또는 제한적 소구 금융의 특징을 가지고 있다. [O]
PF는 비소구(Non-recourse) 또는 제한소구(Limited recourse) 금융의 특징. 사업 실패 시 다른 자산에 대한 청구권이 없거나 제한됨. 옳다.

③ 해당 프로젝트가 부실화되더라도 대출기관의 채권회수에는 영향이 없다. [X] **(정답)**
PF는 프로젝트 자체 현금흐름으로 상환하므로 프로젝트 부실화 시 대출기관의 채권회수에 영향이 있다. '영향 없다'는 틀렸다.

④ 다양한 사업주체가 참여하고 이해당사자 간에 위험배분이 가능하다. [O]
PF는 다수의 사업주체가 참여하여 위험을 배분하는 구조. 옳다.

⑤ 프로젝트의 사업자금은 일반적으로 에스크로우 계정(escrow account)을 통해 관리한다. [O]
에스크로우 계정(Escrow account)을 통해 사업자금을 투명하게 관리. 옳다.

31번

甲은 A은행에서 주택을 담보로 5,000만원을 대출받은 상태이다. 甲이 A은행에서 동일한 주택을 담보로 받을 수 있는 추가대출의 최대금액은? (단, 제시된 두 가지 대출 승인기준을 모두 충족하여야 하며, 주어진 조건에 한함)
ㅇ 담보주택의 시장가치: 4억원
ㅇ 연소득: 7,000만원
ㅇ 연간 저당상수: 0.2
ㅇ 대출승인기준
- 담보인정비율(LTV): 60% 이하
- 총부채상환비율(DTI): 40% 이하

① 2,800만원 [X]
계산 오류.

② 9,000만원 [O] **(정답)**
LTV 기준: 4억 × 60% = 2.4억, 기존 대출 5,000만원 차감 → 추가 가능 1.9억 DTI 기준: 연소득 7,000만원 × 40% = 2,800만원(연간 상환 한도) 기존 대출 상환액 = 5,000만원 × 0.2 = 1,000만원 추가 대출(x) 상환액 = x × 0.2 1,000 + 0.2x ≤ 2,800 → 0.2x ≤ 1,800 → x ≤ 9,000만원 두 기준 중 더 제약적인 것: DTI 기준 9,000만원 < LTV 기준 1.9억 → 최대 추가대출 = 9,000만원

③ 1억 4,000만원 [X]
계산 오류.

④ 1억 9,000만원 [X]
LTV만 고려한 오류.

⑤ 2억 4,000만원 [X]
계산 오류.

32번

甲은 주택구입을 위해 연초에 9억원을 대출받았다. 甲이 받은 대출조건이 다음과 같을 때, 대출금리(ㄱ)와 10회차 이자납부액(ㄴ)은?(단, 주어진 조건에 한함)
ㅇ 대출금리방식: 고정금리
ㅇ 대출기간: 30년
ㅇ 원리금 상환조건: 원금균등분할상환방식, 매년 말 연단위로 상환
ㅇ 1회차 원리금상환액: 5,700만원

① ㄱ: 연 3%, ㄴ: 1,710만원 [X]
금리 3%는 맞으나 10회차 이자가 틀렸다.

② ㄱ: 연 3%, ㄴ: 1,800만원 [X]
금리 3%는 맞으나 10회차 이자가 틀렸다.

③ ㄱ: 연 3%, ㄴ: 1,890만원 [O] **(정답)**
원금균등분할상환: 매년 원금상환액 = 9억/30년 = 3,000만원 1회차 이자 = 1회차 원리금 - 원금 = 5,700 - 3,000 = 2,700만원 금리 = 2,700만원/9억 = 3% 10회차 초 잔액 = 9억 - (9회 × 3,000만원) = 9억 - 2.7억 = 6.3억 10회차 이자 = 6.3억 × 3% = 1,890만원

④ ㄱ: 연 4%, ㄴ: 2,450만원 [X]
금리 4% 오류.

⑤ ㄱ: 연 4%, ㄴ: 2,520만원 [X]
금리 4% 오류.

33번

부동산투자회사법령상 위탁관리 부동산투자회사(REITs)에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 본점 외의 지점을 설치할 수 없으며, 직원을 고용하거나 상근 임원을 둘 수 없다. [O]
위탁관리 REITs는 본점만 설치, 직원 고용 및 상근임원 금지. 옳다.

② 자산의 투자·운용업무는 자산관리회사에 위탁하여야 한다. [O]
자산의 투자·운용업무는 자산관리회사에 위탁. 옳다.

③ 최저자본금준비기간이 지난 회사의 최저자본금은 50억원 이상이 되어야 한다. [O]
최저자본금준비기간 경과 후 최저자본금 50억원 이상. 옳다.

④ 설립 자본금은 3억원 이상으로 한다. [O]
설립 시 최저자본금 3억원 이상. 옳다.

⑤ 영업인가를 받거나 등록을 한 후에 자산을 투자·운용하기 위하여 자금을 차입하거나 사채를 발행할 수 없다. [X] **(정답)**
위탁관리 REITs는 영업인가·등록 후 자산 투자·운용을 위해 자금 차입 및 사채 발행이 가능하다. '할 수 없다'는 틀렸다.

34번

고정금리대출의 상환방식에 관한 설명으로 틀린 것은? (단, 주어진 조건에 한하며, 다른 조건은 동일)

① 원금균등분할상환방식은 원리금균등분할상환방식에 비해 1회차 원리금상환액이 더 적다. [X] **(정답)**
원금균등분할상환방식은 초기에 원금 + 많은 이자를 납부하므로 1회차 원리금상환액이 원리금균등방식보다 더 많다. '더 적다'는 틀렸다.

② 만기일시상환방식은 대출 만기까지 이자만 지급하다가 대출 만기에 대출원금을 일시에 상환하는 방식이다. [O]
만기일시상환방식: 기간 중 이자만 납부, 만기에 원금 일시상환. 옳다.

③ 원리금균등분할상환방식은 상환기간 중 납입하는 대출 원리금이 일정하다. [O]
원리금균등: 매기 원리금 합계가 동일. 옳다.

④ 원리금균등분할상환방식은 원금균등분할상환방식에 비해 대출채권의 가중평균상환기간이 더 길다. [O]
원리금균등방식은 초기에 이자 비중이 높아 원금상환이 느리므로 가중평균상환기간(듀레이션)이 더 길다. 옳다.

⑤ 체증식분할상환방식은 상환기간 초기에는 원리금상환액을 적게 하고 시간의 경과에 따라 늘려가는 방식이다. [O]
체증식: 초기 상환액이 적고 시간이 지날수록 증가. 미래소득 증가 예상자에 적합. 옳다.

35번

감정평가에 관한 규칙에 규정된 내용으로 틀린 것은?

① 감정평가법인등은 법령에 다른 규정이 있는 경우에는 대상물건의 감정평가액을 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있다. [O]
법령에 규정이 있는 경우 시장가치 외의 가치 기준으로 결정 가능. 옳다.

② 적산법이란 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말한다. [X] **(정답)**
지문의 설명은 수익분석법의 설명이다. 적산법은 기초가액(재조달원가 - 감가수정액)에 기대이율을 곱한 기대수익에 필요제경비를 더해 임료를 산정하는 방법이다.

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

④ 임대사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 임대사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말한다. [O]
임대사례비교법: 유사 임대사례와 비교하여 사정보정·시점수정·요인비교 후 임료 산정. 옳다.

⑤ 감정평가법인등은 법령에 다른 규정이 있는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건을 붙여 감정평가할 수 있다. [O]
법령에 규정이 있는 경우 가치형성요인을 달리 가정하는 조건부 감정평가 가능. 옳다.

36번

감정평가 과정상 지역분석 및 개별분석에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 대상부동산의 최유효이용을 판정하기 위해 개별분석이 필요하다. [O]
개별분석: 대상부동산의 최유효이용 판정에 필요. 옳다.

② 유사지역이란 대상부동산이 속하지 아니하는 지역으로서 인근지역과 유사한 특성을 갖는 지역을 말한다. [O]
유사지역: 대상부동산이 속하지 않으면서 인근지역과 유사한 특성을 가진 지역. 옳다.

③ 개별분석보다 지역분석을 먼저 실시하는 것이 일반적이다. [O]
일반적으로 지역분석(거시적) → 개별분석(미시적) 순으로 실시. 옳다.

④ 해당 지역 내 부동산의 표준적 이용과 가격수준 파악을 위해 지역분석이 필요하다. [O]
지역분석: 해당 지역 부동산의 표준적 이용과 가격수준 파악을 위해 필요. 옳다.

⑤ 인근지역이란 대상부동산이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 개별요인을 공유하는 지역을 말한다. [X] **(정답)**
인근지역은 지역요인을 공유하는 지역이다. '개별요인을 공유'가 아닌 '지역요인을 공유'가 올바른 표현이다.

37번

다음 자료를 활용하여 공시지가기준법으로 산정한 대상토지의 단위면적(㎡)당 시산가액은?(단, 주어진 조건에 한함)
ㅇ 대상토지 현황 - 소재지: A시 B구 C동 123번지 - 용도지역: 제2종일반주거지역 - 이용상황: 상업용
ㅇ 기준시점: 2025.10.25.
ㅇ 비교표준지 - 소재지: A시 B구 C동 135번지 - 용도지역: 제2종일반주거지역 - 이용상황: 상업용 - 2025.01.01. 기준 공시지가: 5,000,000원/㎡
ㅇ 지가변동률(A시 B구, 2025.01.01.~2025.10.25.) - 주거지역 5% 상승 - 상업지역 10% 상승
ㅇ 지역요인: 비교표준지와 대상토지는 인근지역에 위치하여 지역요인 동일함
ㅇ 개별요인: 대상토지는 비교표준지에 비해 가로조건 5% 열세하며, 획지조건 8% 우세하며, 다른 조건은 동일
ㅇ 그 밖의 요인 보정: 대상토지 인근지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 및 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인으로 60% 증액 보정함
ㅇ 상승식으로 계산할 것

① 5,386,500원 [X]
계산 오류.

② 5,643,000원 [X]
계산 오류.

③ 8,400,000원 [X]
상업지역 지가변동률 10% 적용 오류. 용도지역이 제2종일반주거지역이므로 주거지역 5% 적용해야 한다.

④ 8,618,400원 [O] **(정답)**
비교표준지 공시지가: 5,000,000원/㎡ 시점수정(주거지역 5% 상승): × 1.05 지역요인: × 1.00 (동일 인근지역) 개별요인: × 0.95(가로 5% 열세) × 1.08(획지 8% 우세) = × 1.026 기타요인: × 1.60 (60% 증액) 시산가액 = 5,000,000 × 1.05 × 1.00 × 1.026 × 1.60 = 5,000,000 × 1.72368 = 8,618,400원/㎡

⑤ 9,028,800원 [X]
상업지역 10% 적용 오류.

38번

부동산 가격공시에 관한 법령에 규정된 내용으로 틀린 것은?

① 표준지공시지가의 공시기준일은 1월 1일로 한다. 다만, 국토교통부장관은 표준지공시지가 조사·평가인력 등을 고려하여 부득이하다고 인정하는 경우에는 일부 지역을 지정하여 해당 지역에 대한 공시기준일을 따로 정할 수 있다. [O]
표준지공시지가 공시기준일: 1월 1일 원칙, 부득이한 경우 별도 지정 가능. 옳다.

② 표준지공시지가에 이의가 있는 자는 그 공시일부터 30일 이내에 서면(전자문서를 포함한다)으로 국토교통부장관에게 이의를 신청할 수 있다. [O]
이의신청: 공시일부터 30일 이내 서면으로 국토교통부장관에게 신청. 옳다.

③ 표준지로 선정된 토지에 대하여는 개별공시지가를 결정·공시하지 아니할 수 있다. [O]
표준지로 선정된 토지는 별도 개별공시지가 결정·공시 생략 가능. 옳다.

④ 시장·군수 또는 구청장은 공시기준일 이후에 분할·합병 등이 발생한 토지에 대하여는 그 사유가 발생한 시기에 따라 그 해 6월 1일 또는 다음 해 1월 1일을 기준으로 하여 개별공시지가를 결정·공시하여야 한다. [X] **(정답)**
부동산 가격공시법상 공시기준일 이후 분할·합병 발생 시 개별공시지가 기준일은 사유 발생 시기에 따라: - 해당 연도 1.1~6.30 발생: 그 해 6월 1일 기준 - 해당 연도 7.1~12.31 발생: 다음 해 1월 1일 기준 지문은 "그 해 6월 1일 또는 다음 해 1월 1일"로 표현되어 있으나, 실제 법령상 1월 1일부터 개별공시지가를 결정·공시하는 기준일은 해당 해 6월 1일(상반기 발생)이고 다음 해 1월 1일(하반기 발생)이 아닌 매년 1월 1일과 6월 1일로 구분된다. 표현 및 내용 오류.

⑤ 표준지공시지가는 토지시장에 지가정보를 제공하고 일반적인 토지거래의 지표가 되며, 국가·지방자치단체 등이 그 업무와 관련하여 지가를 산정하거나 감정평가법인등이 개별적으로 토지를 감정평가하는 경우에 기준이 된다. [O]
표준지공시지가: 토지거래 지표, 국가·지자체 업무, 감정평가 기준. 옳다.

39번

다음 자료를 활용하여 원가법으로 산정한 대상건물의 시산가액은? (단, 주어진 조건에 한함)
ㅇ 대상건물 현황: 철근콘크리트조, 단독주택, 연면적 200㎡
ㅇ 기준시점: 2025.10.25.
ㅇ 사용승인시점: 2019.10.25.
ㅇ 사용승인시점의 신축공사비: 1,400,000원/㎡ (신축공사비는 적정함)
ㅇ 건축비지수(건설공사비지수) - 사용승인시점: 100 - 기준시점: 125
ㅇ 경제적 내용연수: 50년
ㅇ 감가수정방법: 정액법
ㅇ 내용연수 만료 시 잔존가치 없음

① 246,400,000원 [X]
계산 오류.

② 274,400,000원 [X]
건축비지수 미반영 오류.

③ 308,000,000원 [O] **(정답)**
재조달원가 = 1,400,000원/㎡ × 200㎡ × (125/100) = 280,000,000 × 1.25 = 350,000,000원 경과연수 = 2025.10.25 - 2019.10.25 = 6년 감가수정액 = 350,000,000 × (6/50) = 42,000,000원 시산가액 = 350,000,000 - 42,000,000 = 308,000,000원

④ 329,000,000원 [X]
계산 오류.

⑤ 350,000,000원 [X]
재조달원가만 계산하고 감가수정 미반영.

40번

감정평가에 관한 규칙상 대상물건과 대상물건별로 정한 감정평가방법(주된 방법)의 연결이 옳은 것은 모두 몇 개인가?

ㅇ 광업재단 - 원가법
ㅇ 항공기 - 거래사례비교법
ㅇ 기업가치 - 수익환원법
ㅇ 임대료 - 수익환원법
ㅇ 건물 - 원가법
ㅇ 과수원 - 수익환원법
ㅇ 자동차 - 원가법

① 2개 [O] **(정답)**
ㅇ 광업재단 - 원가법 [X] → 실제: 수익환원법 ㅇ 항공기 - 거래사례비교법 [X] → 실제: 원가법 ㅇ 기업가치 - 수익환원법 [O] → 수익환원법이 주된 방법 ㅇ 임대료 - 수익환원법 [X] → 실제: 임대사례비교법 ㅇ 건물 - 원가법 [O] → 원가법이 주된 방법 ㅇ 과수원 - 수익환원법 [X] → 실제: 거래사례비교법 ㅇ 자동차 - 원가법 [X] → 실제: 거래사례비교법 옳은 것: 기업가치-수익환원법, 건물-원가법 = 2개

② 3개 [X]
ㅇ 광업재단 - 원가법 [X] → 실제: 수익환원법 ㅇ 항공기 - 거래사례비교법 [X] → 실제: 원가법 ㅇ 기업가치 - 수익환원법 [O] → 수익환원법이 주된 방법 ㅇ 임대료 - 수익환원법 [X] → 실제: 임대사례비교법 ㅇ 건물 - 원가법 [O] → 원가법이 주된 방법 ㅇ 과수원 - 수익환원법 [X] → 실제: 거래사례비교법 ㅇ 자동차 - 원가법 [X] → 실제: 거래사례비교법 옳은 것: 기업가치-수익환원법, 건물-원가법 = 2개

③ 4개 [X]
ㅇ 광업재단 - 원가법 [X] → 실제: 수익환원법 ㅇ 항공기 - 거래사례비교법 [X] → 실제: 원가법 ㅇ 기업가치 - 수익환원법 [O] → 수익환원법이 주된 방법 ㅇ 임대료 - 수익환원법 [X] → 실제: 임대사례비교법 ㅇ 건물 - 원가법 [O] → 원가법이 주된 방법 ㅇ 과수원 - 수익환원법 [X] → 실제: 거래사례비교법 ㅇ 자동차 - 원가법 [X] → 실제: 거래사례비교법 옳은 것: 기업가치-수익환원법, 건물-원가법 = 2개

④ 5개 [X]
ㅇ 광업재단 - 원가법 [X] → 실제: 수익환원법 ㅇ 항공기 - 거래사례비교법 [X] → 실제: 원가법 ㅇ 기업가치 - 수익환원법 [O] → 수익환원법이 주된 방법 ㅇ 임대료 - 수익환원법 [X] → 실제: 임대사례비교법 ㅇ 건물 - 원가법 [O] → 원가법이 주된 방법 ㅇ 과수원 - 수익환원법 [X] → 실제: 거래사례비교법 ㅇ 자동차 - 원가법 [X] → 실제: 거래사례비교법 옳은 것: 기업가치-수익환원법, 건물-원가법 = 2개

⑤ 6개 [X]
ㅇ 광업재단 - 원가법 [X] → 실제: 수익환원법 ㅇ 항공기 - 거래사례비교법 [X] → 실제: 원가법 ㅇ 기업가치 - 수익환원법 [O] → 수익환원법이 주된 방법 ㅇ 임대료 - 수익환원법 [X] → 실제: 임대사례비교법 ㅇ 건물 - 원가법 [O] → 원가법이 주된 방법 ㅇ 과수원 - 수익환원법 [X] → 실제: 거래사례비교법 ㅇ 자동차 - 원가법 [X] → 실제: 거래사례비교법 옳은 것: 기업가치-수익환원법, 건물-원가법 = 2개