

「2022년 공인중개사 시험대비」 부동산학개론 모의고사 핵심 문제풀이(1)

| 출제진 : 김백중 교수, 이영섭 교수, 국승옥 교수, 홍진선 교수, 박상우 교수 | 박문각 공인중개사

01. 부동산학과 부동산의 개념 등에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 한국표준산업분류상 부동산금융업은 부동산관련 서비스업에 해당된다.
- ② 부동산을 복합개념으로 접근하는 경우 공간과 위치는 부동산의 기술적 개념에 해당된다.
- ③ 민법에서 부동산이란 토지와 그 정착물 및 준부동산을 의미한다.
- ④ 토지소유권의 범위와 관련하여 공중권이 미치는 정당한 이익은 한계심도 이내에서만 인정된다.
- ⑤ 부동산학의 일반원칙으로서 능률성의 원칙은 거래활동에 있어서 최유효이용을 지도원리로 삼고 있다.

정답 : ②	부동산의 개념 – 복합개념의 부동산	난이도 : 중
해설	① 한국표준산업분류상 부동산금융업은 부동산업에 해당되지 않는다. ③ 준부동산은 민법상 부동산이 아니다. ④ 공중권 → 지하권 ⑤ 거래활동 → 소유활동	

02. 토지관련 용어에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 포락지는 지적공부에 등록된 토지가 물에 침식되어 수면 밑으로 잠긴 토지를 말한다.
- ② 나지는 토지 위에 정착물이 없고 사법상의 제한도 없는 토지를 말한다.
- ③ 공지는 건부지 중 건물을 제외하고 남은 부분의 토지로, 건축법령에 의한 건폐율 등의 제한으로 인해 빌지 내에 비어있는 토지를 말한다.
- ④ 표준지는 지가의 공시를 위해 가치형성요인이 같거나 유사하다고 인정되는 일정의 토지 중에서 선정한 토지를 말한다.
- ⑤ 이행지는 임지지역, 농지지역, 택지지역 상호간에 다른 지역으로 전환되고 있는 어느 지역의 토지를 말한다.

정답 : ⑤	부동산의 분류 – 토지의 분류	난이도 : 하
해설	이행지 → 후보지	

03. 토지의 자연적 특성으로 인해 발생되는 부동산활동 및 부동산현상에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 부증성은 집약적 이용의 근거가 된다.
- ② 영속성은 수익방식 적용 시 직접환원법의 근거가 된다.
- ③ 부동성은 외부효과 발생 및 지역분석의 근거가 된다.
- ④ 부증성으로 인해 토지에는 소모를 전제로 하는 재생산이론은 적용되지 않는다.
- ⑤ 개별성으로 인해 토지는 일률일가의 법칙이 배제되며, 토지시장에서 상품 간 완전한 대체관계가 제약된다.

정답 : ④	토지의 자연적 특성 – 영속성	난이도 : 하
해설	부증성 → 영속성	

04. 각 도시의 산업별 고용자 수가 다음과 같을 때 X산업의 입지계수(locational quotient)가 가장 작은 도시는?(단, 주어진 조건에 한함)

(단위:명)

구 분	A도시	B도시	C도시	D도시	전 국
X산업	400	1,200	1,000	1,100	3,700
Y산업	600	800	600	1,100	3,100
합 계	1,000	2,000	1,600	2,200	6,800

- ① A
- ② B
- ③ C
- ④ D
- ⑤ B, C

정답 : ①	부동산 이용 및 개발 – 부동산개발	난이도 : 상
해설	입지계수가 가장 작은 도시는 A도시이다.	

점유율	A도시 40%	B도시 60%	C도시 62.5%	D도시 50%
전국 54.4%				

05. 다음 중 아파트 재건축사업 시 조합의 사업성에 부정적인 영향을 주는 요인은 모두 몇 개인가?(단, 다른 조건은 동일함)

- 건설자재 가격의 상승
- 일반분양분의 분양가 하락
- 이주비 대출금리의 하락
- 기부채납의 감소
- 조합원 부담금 인하
- 용적률의 할증
- 공사기간의 단축

- ① 2개
- ② 3개
- ③ 4개
- ④ 5개
- ⑤ 6개

정답 : ①	부동산 이용 및 개발 – 부동산개발	난이도 : 상
해설	부정적인 영향을 주는 요인: 건설자재 가격의 상승, 일반분양분의 분양가 하락	

06. 부동산 개발에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 프로젝트 파이낸싱(Project Financing)은 사업자의 신용이나 부동산을 담보로 대출하는 것이 아니라 개발사업의 사업성을 기초로 자금을 조달하는 방식이다.
- ② 등가교환방식이란 토지소유자가 제공한 토지에 개발업자가 공사비를 부담하여 부동산을 개발하고, 개발된 부동산을 제공된 토지가격과 공사비의 비율에 따라 나누는 방식을 말한다.
- ③ 환지개발방식은 사업 후 개발 토지 중 사업에 소요된 비용과 공공용지를 제외한 토지를 당초의 토지소유자에게 재분배한다.
- ④ 토지신탁형은 토지소유자로부터 형식적인 소유권을 이전받은 신탁회사가 토지를 개발·관리·처분하여 그 수익을 수익자에게 돌려주는 방식이다.
- ⑤ 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업은 재건축사업이다.

정답 : ⑤	부동산 이용 및 개발 – 부동산개발	난이도 : 중
해설	재건축사업 → 재개발사업	

07. 부동산관리에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 부동산관리자가 상업용 부동산의 임차자를 선정할 때는 가능매상고가 중요한 기준이 된다.
- ② 예방적 유지활동은 시설 등이 본래의 기능을 발휘하는데 장애가 없도록 유지계획에 따라 시설을 교환하고 수리하는 사전적 유지활동을 의미한다.
- ③ 위탁관리 방식은 관리업무의 타성을 방지할 수 있다.
- ④ 위탁관리의 경우 업무행위의 인밀화를 초래하기 쉽다는 단점이 있다.
- ⑤ 매입과 매각관리, 포트폴리오 관리 등은 자산관리의 영역에 해당된다.

정답 : ④	부동산 관리 – 부동산 관리의 개념과 분류	난이도 : 하
해설	위탁관리 → 자가관리(직접관리)	

08. 부동산 마케팅에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 관계마케팅 전략은 공급자와 소비자의 관계를 지속적인 관계로 유지하려는 전략이다.
- ② 고객점유 마케팅 전략이란 소비자 중심의 마케팅 전략이다.
- ③ 마케팅믹스(4P 믹스)전략은 제품전략, 판촉전략, 가격전략, 계획전략의 조합이다.
- ④ STP 전략은 시장세분화(segmentation), 표적시장선정(targeting), 시장차별화(positioning)로 구성된다.
- ⑤ AIDA는 고객점유 마케팅 전략의 일환이며 주의(attention), 관심(interest), 욕망(desire), 행동(action)의 단계가 있다.

정답 : ③	부동산 마케팅 – 부동산 마케팅 믹스전략	난이도 : 중
해설	계획전략 → 유통전략	

③ 단기보다 장기에 더 급한 → 단기보다 장기에 더 완만한
 ⑤ 우향하는 → 우상향하는

09. 부동산 경기순환과 경기변동에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 부동산 경기변동이란 부동산 시장이 일반경기변동처럼 상승과 하강 국면이 반복되는 현상이다.
- ② 부동산 경기는 변동주기와 진폭이 불분명하고 불규칙적인 특징이 있다.
- ③ 부동산 경기변동은 일반경기변동에 비해 저점이 깊고 정점이 높은 경향이 있다.
- ④ 부동산 경기는 부동산의 특성에 의해 일반경기보다 주기가 더 길 수 있다.
- ⑤ 하향시장에서 직전 국면의 거래사례가격은 현재 시점에서 새로운 거래가격의 하한이 되는 경향이 있다.

정답 : ⑤	부동산의 경기변동 – 하향국면의 특징	난이도 : 하
해설	하한이 되는 경향 → 상한이 되는 경향	

10. 부동산 공급 및 공급곡선에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 물리적 토지공급량이 불변이라면 토지의 물리적 공급은 토지가격 변화에 대해 완전탄력적이다.
- ② 부동산의 물리적인 공급량은 단기적으로 한정되어 있어 탄력적이라고 할 수 있다.
- ③ 일반적으로 부동산의 공급곡선 기울기는 단기보다 장기에 더 급한 편이다.
- ④ 주택의 단기공급곡선은 가용생산요소의 제약으로 장기공급곡선에 비해 탄력성이 작은 편이다.
- ⑤ 토지는 용도의 다양성으로 인해 우향하는 공급곡선을 가진다.

정답 : ④	부동산의 수요와 공급이론 – 주택의 공급곡선	난이도 : 하
해설	① 완전탄력적 → 완전비탄력적 ② 탄력적 → 비탄력적	

11. 부동산 공급에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 다른 조건은 동일하다고 가정함)

- ① 건설노동자의 임금이 하락하면 주택공급이 증가한다.
- ② 주택가격이 상승하면 생산요소시장에서 주거용지에 대한 수요가 감소한다.
- ③ 주택 원자재가격이 상승하면 주택공급은 감소할 것이다.
- ④ 프로젝트 파이낸싱의 활성화는 주택공급의 확대에 기여할 수 있다.
- ⑤ 노동자 임금이나 시멘트가격과 같은 생산요소가격의 하락은 부동산공급의 증가요인이 된다.

정답 : ②	부동산의 수요와 공급이론 – 부동산의 공급	난이도 : 중
해설	상품시장에서 주택가격이 상승하면 주택 공급량이 증가하며, 생산요소시장에서 주거용지의 수요가 증가한다.	

12. 아파트 매매시장에서 수요량과 수요의 변화에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, x축은 수량, y축은 가격이고, 아파트와 단독주택은 정상재이며, 다른 조건은 동일함)

- ① 소비에 있어서 해당 아파트와 보완관계에 있는 재화의 가격이 상승하면 아파트의 수요가 증가한다.
- ② 대체재인 단독주택의 가격이 상승하면 아파트의 수요곡선은 우측으로 이동한다.
- ③ 소득이 증가할 때 수요곡선이 좌측으로 이동한다면 해당 재화는 열등재이다.
- ④ 아파트 거래세가 인상되면 수요곡선은 좌측으로 이동하게 된다.
- ⑤ 아파트 가격상승에 대한 기대감은 수요곡선의 우측이동요인이다.

정답 : ①	부동산의 수요와 공급이론 – 부동산의 공급	난이도 : 중
해설	보완재의 가격이 상승하면 보완재의 수요량은 감소한다. 보완재의 수요량이 감소하면 아파트의 수요도 감소한다.	

< 다음호에 계속 … >