

「2024년 공인중개사 시험대비」 부동산학개론 출제영역별 모의고사 풀이(1)

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

01. 부동산의 개념에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 협의의 부동산과 준부동산을 합쳐 광의의 부동산이라고 한다.
- ② 부동산의 절대적 위치는 토지의 부동산성에서 비롯된다.
- ③ 부동산의 법률적·경제적·물리적 측면을 결합한 개념을 복합부동산이라고 한다.
- ④ 자연·공간·위치·환경 속성은 물리적 개념에 해당한다.
- ⑤ 준부동산에는 등기나 등록수단으로 공시된 광업재단, 공장재단, 선박, 항공기, 어업권 등이 있다.

출제영역 : 부동산의 개념-복합개념의 분류		
해설	난이도-하	정답③

③ 법률적·경제적·물리적 측면을 결합한 개념은 복합 개념이다.

02. 토지의 용어에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 후보지(候補地)는 택지지역·농지지역·임지지역 내에서 세부지역 간 용도가 전환되고 있는 토지를 말한다.
- ② 획지(劃地)는 용도상 불가분의 관계에 있는 2필지 이상의 일단의 토지를 말한다.
- ③ 법지(法地)는 소유권이 인정되지 않으면서 이용실익이 거의 없는 토지를 말한다.
- ④ 포락지(浦落地)는 지적공부에 등록된 토지가 물에 침식되어 수면 아래로 잠긴 토지를 말한다.
- ⑤ 부지(敷地)는 자연 상태 그대로의 토지를 말한다.

출제영역 : 부동산의 분류-토지의 용어 정의		
해설	난이도-하	정답④

- ④ 옳은 지문이다.
- ① 후보지가 아니라 이행지에 대한 설명이다.
- ② 획지는 가격수준이 유사한 일단의 토지를 말한다.
- ③ 법지는 경사지로 소유권이 인정되나 이용실익이 없거나 적은 토지를 말한다.
- ⑤ 부지가 아니라 소지에 대한 설명이다.

03. 부동산 특성에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 합병·분할의 가능성은 토지의 이행과 전환을 가능하게 한다.
- ② 용도의 다양성은 최우효이용의 판단근거가 된다.
- ③ 영속성은 부동산활동에 대해서 장기적 배려를 필연적으로 고려하게 한다.
- ④ 부동산은 지역분석을 필요로 하게 된다.
- ⑤ 개별성으로 인해 부동산시장에서 부동산상품 간에 완벽한 대체는 불가능하다.

출제영역 : 토지의 자연적 특성-자연적 특성과 파생현상		
해설	난이도-중	정답①

① 토지의 이행과 전환은 용도의 이행과 용도의 전환을 의미한다. 따라서 인문적 특성 중 용도의 다양성에 의해 파생된 특징이다.

04. 부동산개발사업의 타당성분석과 관련하여 다음의 ()에 들어갈 용어로 옳은 것은?

- (ㄱ): 특정 부동산이 준공시점 시장에서 분양 및 임대될 수 있는 가능성을 분석하는 것
- (ㄴ): 타당성분석에 활용된 투입요소의 변화가 그 결과에 어떠한 영향을 주는가를 분석하는 기법
- (ㄷ): 지역의 인구, 산업 및 고용 등 지역경제에 영향을 주는 기본적인 수요요인을 분석하는 것

- ① ㄱ: 경제성분석, ㄴ: 민감도분석, ㄷ: 시장분석
- ② ㄱ: 시장성분석, ㄴ: 흡수율분석, ㄷ: 투자분석
- ③ ㄱ: 시장성분석, ㄴ: 민감도분석, ㄷ: 지역경제분석
- ④ ㄱ: 시장성분석, ㄴ: SWOT분석, ㄷ: 시장분석
- ⑤ ㄱ: 경제성분석, ㄴ: SWOT분석, ㄷ: 지역경제분석

출제영역 : 부동산 이용 및 개발-개발의 타당성 분석		
해설	난이도-중	정답③

③ ㄱ은 시장성 분석, ㄴ은 민감도 분석, ㄷ은 지역경제분석을 설명한 것이다.

05. 부동산 개발에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① BTL(build-transfer-lease) 방식은 민간이 개발한 시설의 소유권을 준공과 동시에 공공에 귀속시키고 민간은 시설관리운영권을 가지며, 공공은 그 시설을 임차하여 사용하는 민간투자사업방식이다.
- ② 자체개발방식은 토지소유자가 토지소유권을 유지한 채 개발업자에게 사업시행을 맡기고 개발업자는 사업시행에 따른 수수료를 받는 방식이다.
- ③ 토지(개발)신탁방식은 신탁회사가 토지소유권을 이 전받아 토지를 개발한 후 분양하거나 임대하여 그 수익을 신탁자에게 돌려주는 방식이다.
- ④ 환지방식은 농지를 택지로 개발한 후 보류지(체비지·공공시설 용지)를 제외한 개발 토지 전체를 토지소유자에게 재분배하는 방식이다.
- ⑤ 토지를 강제적으로 취득하는 수용방식은 사업시행자와 피수용자 사이에 갈등을 원만히 해결하는 것이 중요하다.

출제영역 : 부동산 이용 및 개발-개발 방식의 구분과 특징		
해설	난이도-하	정답②

② 토지소유자가 개발업자에게 사업시행을 맡기고 개발업자는 사업시행에 따른 수수료를 받는 방식은 지주공동사업 중 사업위탁 방식이다.

06. 부동산 마케팅 전략에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 시장점유 마케팅 전략은 AIDA원리에 기반을 두면서 소비자의 욕구를 파악하여 마케팅 효과를 극대화하는 전략이다.
- ② STP 전략은 시장세분화(Segmentation), 표적시장 선정(Targeting), 판매촉진(Promotion)으로 구성된다.
- ③ 부동산 중개업소를 적극 활용하는 전략은 유통경로(place) 전략의 사례이다.
- ④ 4P-Mix 전략은 제품(Product), 가격(Price), 유통경로(Place), 포지셔닝(Positioning)으로 구성된다.
- ⑤ 다른 아파트와 차별화되도록 설계된 아파트는 촉진(Promotion) 전략의 사례이다.

출제영역 : 부동산 마케팅-마케팅 전략		
해설	난이도-중	정답③

- ③ 옳은 설명이다.
- ① AIDA원리를 기반으로 하는 전략은 고객점유 마케팅 전략이다.
- ② STP 전략은 시장세분화(Segmentation), 표적시장 선정(Targeting), 포지셔닝(positioning)으로 구성된다.
- ④ 4P-Mix 전략은 제품(Product), 가격(Price), 유통경로(Place), 판매촉진(Promotion)으로 구성된다.
- ⑤ 다른 아파트와 차별화되도록 설계된 아파트는 제품 전략의 사례이다.

07. 부동산 관리에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 부동산 관리자는 생애주기비용(Life Cycle Cost)을 분석함으로써 초기투자비와 관리유지비 등의 총비용을 효과적으로 관리할 수 있다.

- ② 부동산 관리에서 '유지'란 외부적인 관리행위로 부동산의 외형 및 형태를 변화시키지 않으면서 양호한 상태를 지속시키는 행위이다.
- ③ 임차부동산에서 발생하는 총수입(매상고)의 일정 비율을 임대료로 지불한다면, 이는 임대차의 유형 중 비율임대차에 해당한다.
- ④ 부동산 관리는 물리적·기술적·경제적 측면 및 법률 등을 포괄하는 복합적 개념으로 이해된다.
- ⑤ 부동산의 법률관리는 부동산 자산의 포트폴리오 관점에서 자산-부채의 재무적 효율성을 최적화하는 것이다.

출제영역 : 부동산 관리-부동산 관리의 용어와 분류		
해설	난이도-중	정답⑤

⑤ 자산의 포트폴리오, 자산-부채의 재무적 효율성 등은 법률적 측면의 관리가 아니라 경제적 측면의 관리로 분류된다.

08. 토지이용의 집약도에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 토지이용의 집약도란 토지의 단위면적당 투입되는 노동과 자본의 크기를 의미한다.
- ② 토지에 대한 단위면적당 투입되는 노동과 자본의 투입량이 많다면 토지에 대한 자본의 대체성이 증가한 것이다.
- ③ 토지에 대한 자본의 결합비율은 도심에서 외곽으로 갈수록 높아진다.
- ④ 일반적으로 도시는 집약적 토지이용이 되고, 비도시는 조방적 토지이용이 된다.
- ⑤ 인구밀도의 증가, 지가의 상승 등은 토지 이용의 집약도를 증가시키는 요인으로 작용한다.

출제영역 : 부동산 이용 및 개발-토지이용의 집약도		
해설	난이도-중	정답③

③ 토지에 대한 자본의 결합비율, 즉 토지의 집약도는 도심에서 외곽으로 갈수록 낮아진다.

09. 아파트 매매시장에서 수요량의 변화와 수요의 변화에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 아파트와 단독주택은 정상재이며, 다른 조건은 동일함)

- ① 아파트가격 하락이 예상되면 수요곡선 상에서 소비점이 이동한다.
- ② 주민들의 소득이 증가하면 수요곡선은 좌측으로 수평이동한다.
- ③ 단독주택의 가격이 상승하면 단독주택시장에서는 '수요량의 변화'가 나타나고 아파트시장에서는 '수요의 변화'가 나타난다.
- ④ 아파트 시장에서 아파트 가격이 하락하면 '수요의 변화'로 수요곡선 상에서 소비점이 이동한다.
- ⑤ 아파트와 보완관계에 있는 주택의 가격이 상승하면 아파트의 가격도 상승한다.

출제영역 : 부동산 시장의 균형-수요의 변화, 수요량의 변화		
해설	난이도-상	정답③

- ① 수요곡선 상에서 점의 이동 → 수요곡선 자체의 이동
- ② 수요곡선은 좌측으로 수평이동한다. → 수요곡선은 우측으로 수평이동한다.
- ④ 수요의 변화 → 수요량의 변화
- ⑤ 아파트와 보완관계에 있는 주택의 가격이 상승하면 아파트의 가격은 하락한다.