

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

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

출제영역 부동산의 개념-동산과 부동산의 구분

01. 부동산이면서 독립정착물에 해당되는 것은 모두 몇 개인가?

- 건물
- 가식 중인 수목
- 명인방법을 갖춘 수목의 집단
- 구가
- 임차자 정착물

- ① 1개 ② 2개 ③ 3개
④ 4개 ⑤ 5개

해설	난이도-중	정답 ②
----	-------	------

-동산: 가식중인 수목, 임차자 정착물
-부동산 중에서 독립정착물: 건물, 명인방법을 갖춘 수목의 집단
-부동산 중에서 종속정착물: 구가

출제영역 부동산의 분류-주택의 구분

02. 주택법상 주택에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① “주택”이란 세대(世帶)의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부를 말하며, 단독주택과 공동주택으로 구분한다.
- ② “단독주택”이란 1세대가 하나의 건축물 안에서 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택을 말한다.
- ③ “공동주택”이란 건축물의 벽·복도·계단이나 그 밖의 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택을 말한다.
- ④ “준주택”이란 주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용 가능한 시설 등을 말한다.
- ⑤ “임대주택”이란 임대를 목적으로 하는 주택으로서, 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택과 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간 임대주택으로 구분한다.

해설	난이도-중	정답 ①
----	-------	------

① 건축물의 전부 또는 일부 ⇒ 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지

출제영역 토지의 자연적 특성-영속성의 파생현상

03. 토지의 특성과 그 파생현상을 연결한 것으로 틀린 것은?

- ① 부동성 - 부(-)의 외부효과 발생
- ② 부증성 - 집약적이용의 필요성 증가
- ③ 영속성 - 정보비대칭으로 인한 시장왜곡의 발생
- ④ 개별성 - 일률일가 불성립
- ⑤ 용도의 다양성 - 최유효이용분석의 필요성 증가

해설	난이도-하	정답 ③
----	-------	------

③ 영속성 ⇒ 개별성

출제영역 부동산 이용 및 개발-개발절차

04. 부동산개발에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 비용위험을 최소화하기 위해서는 이용계획이 확정된 토지를 구입하는 것이 유리하다.
- ㄴ. 부동산개발사업의 진행과정에서 행정의 변화에 의한 사업 인허가 지연위험은 시행사 또는 시공사가 스스로 관리할 수 없는 위험에 해당한다.
- ㄷ. 흡수율분석은 부동산시장의 추세를 파악하는데 도움을 주는 것으로, 과거의 추세를 정확하게 파악하는 것이 주된 목적이다.
- ㄹ. 타당성 분석은 부동산이 현재나 미래의 시장상황에서 매매 또는 임대될 수 있는 가능성을 조사하는 것이다.
- ㅁ. 개발사업에 대한 타당성분석 결과가 동일한 경우에도 개발업자에 따라 채택될 수도 있고, 그렇지 않을 수도 있다.

- ① ㄱ, ㄴ, ㄷ ② ㄱ, ㄴ, ㅁ ③ ㄴ, ㄹ, ㅁ
④ ㄴ, ㅁ ⑤ ㄷ, ㄹ, ㅁ

해설	난이도-중	정답 ④
----	-------	------

- ㄱ. 비용위험 ⇒ 법률위험
ㄴ. 과거의 추세를 정확하게 파악 ⇒ 미래를 예측
ㄹ. 타당성 분석 ⇒ 시장성 분석

출제영역 부동산 이용 및 개발-민간의 개발방식의 종류

05. 민간의 부동산개발 사업방식에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 지주공동사업은 불확실하거나 위험도가 큰 부동산 개발사업에 대한 위험을 토지소유자와 개발업자 간에 분산할 수 있는 장점이 있다.
- ② 컨소시엄 구조방식은 출자회사간 상호 이해조정이 필요하다.
- ③ 사업위탁방식은 토지소유자가 개발업자에게 사업시행을 의뢰하고 토지소유권을 이전받은 개발업자는 사업시행을 전담하고 사업시행에 대한 수수료를 취하는 방식이다.
- ④ 지주공동사업의 경우에는 일반적으로 토지소유자는 토지를 제공하고 개발업자는 개발의 노하우를 제공하여 서로의 이익을 추구한다.
- ⑤ 토지신탁형은 신탁회사가 토지를 개발·관리·처분하여 그 수익을 수익자에게 돌려주는 방식이다.

해설	난이도-하	정답 ③
----	-------	------

- ③ 토지소유권을 이전받은 개발업자 ⇒ 개발업자는 토지소유권을 이전받지 않는다.

출제영역 부동산 관리-임대차 계약방식

06. 부동산관리에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 부동산관리자가 상업용 부동산의 임차자를 선정할 때는 가능매상고가 중요한 기준이 된다.
- ② 혼합관리방식은 관리의 책임소재가 불분명해지는 단점이 있다.

③ 토지의 경계를 확인하기 위한 경계측량을 실시하는 등의 관리는 기술적 측면의 관리에 속한다.

④ 자치(직접)관리방식은 소유자의 지휘통제력 발휘 및 기밀유지에 유리하다.

⑤ 순임대자는 임차자 총수입의 일정비율을 임대료로 지불하는 것을 말한다.

해설	난이도-하	정답 ⑤
----	-------	------

⑤ 순임대자 ⇒ 비율임대차

출제영역 부동산 관리-비율임대차 계산문제

07. A회사는 면적 500㎡의 매장을 비율임대차 방식으로 임차하고자 한다. 기본임대료는 2천만원이며, 손익분기점 매출액을 초과하는 매출액에 대하여는 초과매출액의 10%를 추가로 지급하는 조건이다. A회사의 손익분기점은 5천만원이고 당해 매출액이 8천만원인 경우 A회사가 지급해야 하는 임대료는?(단, 모든 금액은 연간 기준임)

- ① 2,300만원 ② 2,500만원 ③ 2,800만원
④ 3,000만원 ⑤ 3,500만원

해설	난이도-중	정답 ①
----	-------	------

① 비율임대차 임대료 = 기본임대료(2천만원) + 추가임대료(3배 만원)

기본임대료	추가임대료	
	예상매출액	80,000,000원
	손익분기점	50,000,000원
	초과매출액	30,000,000원
	비율	10%
20,000,000원	추가임대료	$30,000,000 \times 0.1 = 3,000,000원$

출제영역 부동산 마케팅-마케팅믹스의 구성

08. 부동산마케팅전략에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 부동산마케팅에서 시장차별화란 부동산시장에서 마케팅활동을 수행하기 위하여 구매자의 집단을 세분하는 것이다.
- ② 부동산마케팅에서 시장세분화란 세분된 시장 중에서 부동산기업이 표적으로 삼아 마케팅활동을 수행하는 시장을 말한다.
- ③ 마케팅믹스는 마케팅 목표의 효과적인 달성을 위하여 이용하는 마케팅 구성요소인 4P(Place, Product, Price, Promotion)의 조합을 말한다.
- ④ 유통전략(place)은 표적시장의 반응을 빠르고 강하게 자극·유인하기 위한 전략을 말한다.
- ⑤ 마케팅믹스의 가격관리에서 시가정책은 위치, 병위, 층, 지역 등에 따라 다른 가격으로 판매하는 정책이다.

해설	난이도-하	정답 ③
----	-------	------

- ① 시장차별화 ⇒ 시장세분화
② 시장세분화 ⇒ 표적시장
④ 유통전략(place) ⇒ 판매촉진전략(promotion)
⑤ 시가정책 ⇒ 신축가격정책

출제영역 부동산 시장-저량의 수요량과 공급량

9. 주택시장 및 시장분석에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 침입과 천이현상으로 인해 주거입지의 변화를 가져올 수 있다.
- ② 일정시점에 시장에 존재하는 주택의 양을 주택 저량의 수요량이라고 한다.
- ③ 주택이란 이질성이 강한 제품이므로 물리적으로 동질화된 상품으로 분석해서는 안된다.
- ④ 주거분리는 주택 소비자가 정(+)의 외부효과 편익은 추구하려 하고, 부(-)의 외부효과 피해는 피하려는 동기에서 비롯된다.
- ⑤ 상위소득계층이 사용하던 기존주택이 하위소득계층의 사용으로 전환되는 현상을 하향여과라고 한다.

해설	난이도-중	정답 ②
----	-------	------

② 일정시점에 시장에 존재하는 주택의 양을 주택 저량의 공급량이라고 하고, 일정시점에서 사람들이 보유하고 있는 주택수를 주택 저량의 수요량이라고 한다.

출제영역 입지 및 공간구조론-허프계산

10. 다음 표는 어느 시장지역 내 거주지 A에서 소비자가 이용하는 쇼핑센터까지의 거리와 규모를 표시한 것이다. 현재 거주지 A지역의 인구가 2,000명이다. 허프(Huff)모형에 의한다면, 거주지 A에서 쇼핑센터 1의 이용객 수는?(단, 소비자들은 모두 쇼핑센터를 이용하며, 다른 조건은 불변이라고 가정함)

구 분	쇼핑센터1	쇼핑센터2	쇼핑센터3
면적	9,000m ²	18,000m ²	40,000m ²
A로부터의 거리	15분	6분	10분
마찰계수	1	2	2

- ① 800명 ② 820명 ③ 850명
 ④ 900명 ⑤ 1000명

해설	난이도-중	정답 ①
----	-------	------

쇼핑센터1의 마찰계수가 1임을 유념하여 문제를 푼다.

$$1) \text{ 쇼핑센터1의 유인력} = \frac{9,000}{15^1} = 600$$

$$2) \text{ 쇼핑센터2의 유인력} = \frac{18,000}{6^2} = 500$$

$$3) \text{ 쇼핑센터3의 유인력} = \frac{40,000}{10^2} = 400$$

$$4) \text{ 쇼핑센터1을 이용할 확률} = \frac{600}{600+500+400} = 40\%$$

$$5) \text{ 쇼핑센터1의 이용객수} = 2,000 \times 40\% = 800$$

출제영역 입지 및 공간구조론-튀넨의 위치지대설

11. 지대이론에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 해이그(R.Haig)의 마찰비용이론에서는 교통비와 지대를 마찰비용으로 본다.
- ② 차액지대설에 따르면 지대는 생산비가 아닌 경제적 임여이다.
- ③ 입찰지대이론에 따르면 매출의 수단과는 무관하게 지대지불능력이 최고인 주체에게 토지가 우선 할당된다.
- ④ 튜넨(V.Thünen)에 따르면 생산물의 가격과 생산비가 일정하다면 수송비는 지대에 정비례한다.
- ⑤ 마샬(Marshall, A.)에 의하면 토지에 대한 개량공사가 완료되어 일시적으로 얻게 되는 소득도 준지대적 성격을 갖는다.

해설	난이도-하	정답 ④
----	-------	------

④ 튜넨에 따르면 생산물의 가격과 생산비가 일정하다면 수송비는 지대에 반비례한다.

출제영역 입지 및 공간구조론-크리스탈러의 중심지이론

12. 입지이론에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 크리스탈러(W. Christaller)의 이론에 따르면 최소요구범위란 중심지가 재화나 서비스를 제공하는 최대한의 범위를 의미한다.
- ② 베버(A. Weber)가 공급자 관점의 최적공장입지를 제시하였다며, 레슈(Lösch)는 최대수요이론을 통해 수요자 관점의 최적공장입지를 제시하였다.
- ③ 컨버스(P. D. Converse)는 두 중심지간의 상권의 분기점을 구하는 모형을 제시하였다.
- ④ 레일리(W. Reilly)의 소매인력법칙이 결정론적 관점이라면, 허프(D. Huff)의 이론은 확률론적 관점이다.
- ⑤ 전문화된 상품을 취급하는 점포의 경우 분산시장접근법을 통하여 상권분석을 하는 것이 일반적이다.

해설	난이도-중	정답 ①
----	-------	------

① 크리스탈러의 중심이론에 따르면 최소요구범위란 판매자가 정상이윤을 얻는 만큼의 충분한 소비자를 포함하는 경계까지의 거리를 의미하고, 재화의 도달범위란 중심지가 재화나 서비스를 제공하는 최대한의 범위를 의미한다.

출제영역 부동산의 수요와 공급이론-유량과 저량

13. 부동산 수요 및 수요량에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 부동산 수요량은 특정 가격수준에서 부동산을 구매하고자 하는 의사와 능력이 있는 수량이다.
- ② 소득이 증가함에 따라 정상재의 수요곡선은 우측으로 이동한다.
- ③ 수요법칙은 해당 재화의 가격과 수요량의 반비례 관계를 의미한다.
- ④ 가계자산, 순자산가치(value), 거래량은 저량(stock) 개념이다.
- ⑤ 수요곡선이 우측으로 이동하여 재화의 수요량이 변화하였다며 이는 수요의 변화에 해당한다.

해설	난이도-중	정답 ④
----	-------	------

④ 가계자산 및 순자산가치는 저량(stock)의 개념이고, 거래량은 일정기간 값인 유량(flow)의 개념이다.

출제영역 부동산 경기변동-거미집이론

14. 거미집이론에서 수렴형 모형이 나타나는 조건들을 고른 것은 모두 몇 개인가?(단, P는 가격, Qd는 수요량, Qs는 공급량이며 다른 조건은 불변이라고 가정함)

- ㄱ. 수요: $P=400-3Q_d$, 공급: $2P=100+6Q_s$
- ㄴ. 수요의 탄력성: 0.8, 공급의 탄력성: 1.2
- ㄷ. 수요곡선 기울기: -0.5, 공급곡선 기울기: 0.6
- ㄹ. 수요: $3Q_d=100-2P$, 공급: $4Q_s=100+2P$

- ① 없음 ② 1개 ③ 2개
 ④ 3개 ⑤ 4개

해설	난이도-상	정답 ③
----	-------	------

- ③ 수렴형은 ㄷ과 ㄹ로 총 2개이다.
 ㄱ. 수요의 기울기: -3, 공급의 기울기: 3이므로 순환형이다.
 ㄴ. 상대적으로 공급이 탄력적이며, 발산형이다.
 ㄷ. 공급곡선의 기울기가 크며, 이는 공급이 비탄력적이란 의미이고 수렴형이다.
 ㄹ. 수요의 기울기: $-\frac{3}{2}$, 공급의 기울기: $\frac{4}{2}$ 이며, 공급의 기울기가 크고 비탄력적이므로 수렴형이다.

출제영역 수요와 공급의 탄력성-가격탄력성 계산

15. 수요와 공급의 탄력성에 관한 설명으로 틀린 것은?

(단, 가격탄력성은 절대값이며, 주어진 조건 외에 다른 조건은 고려하지 않음)

- ① 오피스텔 가격이 5% 상승하였을 때 오피스텔 수요의 가격탄력성이 2.0이라면 오피스텔 수요량의 변화율은 10% 증가이다.
- ② 재화의 분류가 세분화될수록 수요의 탄력성은 커지는 경향이 있다.
- ③ 수요가 완전탄력적일 때 공급이 감소하면 균형거래량은 감소하지만, 균형임대료는 불변한다.
- ④ 수요가 증가하고 공급이 비탄력적이라면 균형량의 증가폭보다 균형가격의 상승폭이 더 크다.
- ⑤ 공급량의 측정 단위시간이 짧을수록 공급의 탄력성도 작아진다.

해설	난이도-중	정답 ①
----	-------	------

① 오피스텔 가격의 탄력성 $= \left| \frac{3-r}{+5} \right| = 2$ 이며, 수요량의 변화율은 10%인데, 가격이 5% 상승하였으므로 수요량은 10% 감소가 된다.

출제영역 부동산 시장의 균형-수급의 변화폭이 같을 때

16. 부동산 시장의 균형에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 우하향하는 수요곡선과 우상향하는 공급곡선을 전제함)

- ① 수요와 공급이 동일한 폭으로 증가하면 균형가격은 알 수 없으나, 균형거래량은 증가한다.
- ② 균형 상태인 시장에서 건축원자재의 가격이 상승하면 균형거래량은 감소하고 균형가격은 상승한다.
- ③ 수요가 불변이고 공급이 증가하는 경우, 새로운 균형가격은 하락하고, 균형거래량은 증가한다.
- ④ 수요가 증가하고 공급이 감소할 때, 공급감소의 폭이 더 크다면 균형가격은 상승한다.
- ⑤ 수요와 공급이 모두 감소한다면 균형거래량은 감소하고, 균형가격은 그 변화를 알 수 없다.

해설	난이도-상	정답 ①
----	-------	------

① 수요와 공급이 동일한 폭으로 증가하면 균형가격은 변하지 않으나, 균형거래량은 증가한다.

출제영역 수요와 공급의 탄력성-임대수입증진전략

17. A지역의 오피스텔 임대료가 10% 상승하자 빌라의 수요량이 8% 증가하고, 오피스텔의 수요량이 15% 감소하였다. 이에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 다른 조건은 일정하다고 가정함)

- ① 오피스텔의 임대료탄력성은 0.8이다.
- ② 오피스텔의 수요는 비탄력적이다.
- ③ 오피스텔과 빌라의 관계는 보완재이다.
- ④ 오피스텔과 빌라의 교차탄력성은 -0.8이다.
- ⑤ 오피스텔의 임대업자가 임대수입을 증진시키기 위해서는 임대료를 상승하는 것보다는 하락하는 전략이 유리하다.

해설	난이도-상	정답 ⑤
----	-------	------

① 오피스텔의 임대료탄력성 $= \left| \frac{-15}{+10} \right| = 1.5$

② 오피스텔의 임대료탄력성이 1보다 크므로 탄력적이다.

③ 오피스텔의 임대료가 상승하자 빌라의 수요량이 증가하였으므로 두 재화는 대체재의 관계이다.

④ 오피스텔과 빌라의 교차탄력성 $= \left| \frac{+8}{+10} \right| = 0.8$

⑤ 오피스텔의 수요가 탄력적이므로 임대수입을 증진시키기 위해서는 임대료를 하락하는 전략이 유리하다.