

### 1. 부동산 개발에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 부동산개발은 토지를 조성하거나 건축물을 건축·공작물을 설치하는 행위로 시공을 담당하는 행위도 포함된다.
- ② 예비적타당성분석단계에서는 개발사업이 완공되었을 때 기대되는 편익과 비용을 개략적으로 추계하여 사업성을 검토한다.
- ③ 개발사업에 있어서 법률적 위험은 용도지역·지구제와 같은 사법적 측면과 소유권 관계와 같은 공법적 측면에서 형성될 수 있다.
- ④ 흡수율분석은 과거의 추세를 정확하게 파악하는 것이 주된 목적이다.
- ⑤ 부동산개발은 아이디어 ⇒ 예비적타당성분석 ⇒ 타당성분석 ⇒ 부지구입 ⇒ 금융 ⇒ 건설 ⇒ 마케팅의 순으로 진행된다.

### 2. 부동산 개발에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 사업수탁방식에서는 토지소유자 명의로 건설단계의 자금을 조달하며, 개발사업 종료 후 개발지분은 토지소유자와 개발업자에게 귀속된다.
- ② 토지신탁(개발)방식과 사업수탁방식은 개발자에게 소유권이 이전되며, 토지소유자 또는 수익자가 이익을 가지고 개발업자가 수수료를 취한다는 점은 동일하다.
- ③ 토지신탁방식의 경우 토지소유자가 자금을 조달한다.
- ④ 환지개발방식은 사업 후 개발 토지 중 사업에 소요된 비용과 공공용지를 제외한 토지를 당초의 토지소유자에게 매각하는 것이다.
- ⑤ 부동산 소유자가 소유권을 신탁회사에 이전하고 신탁회사로부터 수익증권을 교부받아 수익증권을 담보로 금융기관에서 대출을 받는 상품을 신탁금융(담보신탁)이라 한다.

### 3. 부동산개발사업의 분류상 다음 ( )에 들어갈 내용으로 옳은 것은? 제31회

토지소유자가 조합을 설립하여 농지를 택지로 개발한 후 보류지(체비지·공공시설 용지)를 제외한 개발토지 전체를 토지소유자에게 배분하는 방식  
 •개발 형태에 따른 분류: (    )  
 •토지취득방식에 따른 분류: (    )

- ① ㄱ: 신개발방식, ㄴ: 수용방식
- ② ㄱ: 재개발방식, ㄴ: 환지방식
- ③ ㄱ: 신개발방식, ㄴ: 혼용방식
- ④ ㄱ: 재개발방식, ㄴ: 수용방식
- ⑤ ㄱ: 신개발방식, ㄴ: 환지방식

### 4. 부동산 개발에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 재개발사업은 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 사업이다.
- ② 보전재개발은 현재의 시설을 대부분 그대로 보전하면서 노후 요인만을 제거하는 재개발을 말한다.
- ③ BTO방식은 민간이 개발한 시설의 소유권을 준공과 동시에 공공에 귀속시키고 민간은 시설관리운영권을 가지며, 공공은 그 시설을 임차하여 사용하는 민간투자 사업방식이다.
- ④ 공사비를 분양금으로 정산하는 사업방식에서는 토지소유자와 개발업자간에 수수료 문제가 발생할 수 없다.
- ⑤ 등가교환방식은 사업시행은 건설회사가 하지만, 이익은 토지소유자에게 귀속되며, 개발업자는 수수료를 취한다.

### 5. 부동산개발사업의 방식에 관한 설명 중 (ㄱ)과 (ㄴ)에 해당하는 것은? 제29회

ㄱ: 토지소유자가 토지소유권을 유지한 채 개발업자에게 사업시행을 맡기고 개발업자는 사업시행에 따른 수수료를 받는 방식  
 ㄴ: 토지소유자로부터 형식적인 토지소유권을 이전받은 신탁회사가 사업주체가 되어 개발·공급하는 방식

- ① ㄱ: 사업위탁(수탁)방식, ㄴ: 등가교환방식
- ② ㄱ: 사업위탁(수탁)방식, ㄴ: 신탁개발방식
- ③ ㄱ: 등가교환방식, ㄴ: 합동개발방식
- ④ ㄱ: 자체개발방식, ㄴ: 신탁개발방식
- ⑤ ㄱ: 자체개발방식, ㄴ: 합동개발방식

6. 부동산관리에 대한 설명으로 가장 옳은 것은?

- ① 자산관리에는 포트폴리오 관리, 재투자 결정, 투자리스크 관리, 매입 및 매각관리, 프로젝트파이낸싱 등이 있다.
- ② 기술적관리에 해당되는 설비운전·보수, 에너지, 청소, 방범, 방재, 외주관리 등은 건물임대차관리에 속한다.
- ③ 건물의 생애주기 중 안정단계에서는 물리적·기능적 유용성이 최대화된다.
- ④ 조(총)임대차는 공업용 부동산에 흔히 적용된다.
- ⑤ 순임대차(net lease)는 임차인의 총수입 중에서 일정비율을 임대료로 지불하는 방법을 말한다.

7. A회사는 분양면적 500㎡의 매장을 비율임대차 방식으로 임차하고자 하는 경우 연 임대료는?

- 예상매출액: 분양면적 ㎡당 30만 원
- 기본임대료: 분양면적 ㎡당 8만 원
- 손익분기점 매출액: 8,000만 원
- 손익분기점 매출액 초과 매출액에 대한 임대료율: 15%

- ① 1,050만 원
- ② 4,000만 원
- ③ 3,500만 원
- ④ 5,050만 원
- ⑤ 5,500만 원

8. 부동산관리에 관한 설명 중 가장 옳은 것은?

- ① 자가관리방식은 전문적인 계획관리를 통해 시설물의 노후화를 늦출 수 있는 장점이 있다.
- ② 직접관리방식은 업무의 타성화를 방지할 수 있으며, 기밀유지에 유리하다는 장점이 있다.
- ③ 자가관리방식은 관리하는 각 부분을 종합적으로 운영할 수 있다.
- ④ 위탁관리는 소유자의 의사능력과 지휘통제력이 발휘될 수 있으며, 의사결정과 업무처리가 신속하다.
- ⑤ 혼합관리방식은 필요한 부분만 선별하여 위탁하기 때문에 관리의 책임소재가 분명해지는 장점이 있다.

9. 부동산마케팅에 관한 설명 중 가장 옳은 것은?

- ① 공급자전략차원으로서 표적시장을 선점하거나 틈새시장을 점유하는 마케팅을 관계마케팅이라 한다.
- ② 관계 마케팅 전략은 AIDA(Attention, Interest, Desire, Action)원리에 기반을 두면서 소비자의 욕구를 파악하여 마케팅 효과를 극대화하는 전략이다.
- ③ 금융기관, 중개업소, 분양대행사 등을 적극적으로 활용하는 것은 부동산마케팅 4P 전략 중 판매촉진(promotion)전략에 해당한다.
- ④ 마케팅믹스의 가격관리에서 시가정책은 위치, 방위, 층, 지역 등에 따라 다른 가격으로 판매하는 정책이다.
- ⑤ 4P믹스 중 제품(product)전략에는 보안설비의 디지털화, 실개천의 조성, 정원조성, 기존과 차별화된 아파트 평면 설계, 주차장의 지하화 등이 포함된다.

10. 부동산마케팅에 관한 설명 중 가장 틀린 것은?

- ① 고객점유 마케팅 전략은 소비자의 구매의사 결정 과정의 각 단계에서 소비자와의 심리적인 접점을 마련하고 전달하려는 메시지의 취지와 강약을 조절하는 전략이다.
- ② STP전략이나 4P MIX 전략은 공급자를 중시하는 시장점유마케팅에 해당한다.
- ③ 관계마케팅전략은 생산자와 소비자간의 장기적·지속적인 관계유지를 주축으로 하는 마케팅전략으로써 브랜드(brand)의 문제와 연관되어 있는 마케팅전략을 말한다.
- ④ 표적시장전략(Targeting)은 고객행동변수 및 고객특성변수에 따라 시장을 나누어서 몇 개의 세분시장으로 구분하는 것이다.
- ⑤ 시장차별화전략(Positioning)은 동일한 표적시장을 갖는 다양한 공급 경쟁자들 사이에서 자신의 상품을 어디에 위치시킬 것인가를 정하는 전략이다.

1	②	2	⑤	3	⑤	4	④	5	②
6	①	7	④	8	③	9	⑤	10	④

정답 : \_\_\_\_\_ 개