

## 1 부동산학

### 1. 학문적 성격

- ① □□과학      ② □□과학      ③ □□과학  
④ □□(□□)과학      ⑤ □□과학

### 2. 접근방법

- ① □□식: 복합개념, 단기정착  
② □□□□: 인간은 합리적, 자기이윤극대화

### 3. 지도이념

- ① 효율성: □□, □□부분  
② 형평성: □□, □□부분

### 4. 연구대상

- ① 부동산□□: 부동산에서 야기  
② 부동산□□: 인간이 부동산을 대상으로 전개

5. 일반원칙: □□성, □□성, □□성, □□성,  
□□성은 소유활동에 있어서 최우효이용, 거래활동에  
있어서 거래질서확립

**정답** 1. 종합, 응용, 사회, 구체(경험), 규범 2. 종합, 의사결정  
3. 이용, 민간 분배, 공공 4. 현상, 활동 5. 능률, 안전, 경제, 공정 능률

## 2 부동산의 개념과 분류

### 1. 복합개념의 부동산

#### ① 법률적측면

- ㉠ 협의: □□와 그 □□□, □□상 부동산  
㉡ 광의: □□의 부동산 + □부동산

② 경제적측면: □□, □□, □□□□, □□□, □□  
⇒ 토지는 일반적으로 □□□이지만 □□□로 사용  
되는 경우도 있다.

③ 기술적측면: □□, □□, □□, □□

### 2. 준부동산(□□부동산)

① □□·□□의 공시방법을 갖추으로써 부동산에 준하  
여 취급되는 자동차·건설기계·항공기·선박(□□), 공장  
재단·광업재단(□□), 어업권·입목(□□)

② □□, □□은 부동산 중개대상물 가능

### 3. 복합부동산

① □□와 □□을 □□의 결합된 상태로 부동산□□  
의 대상으로 삼는 부동산

② □□평가, □□□□□□법

### 4. 토지 정착물 중 독립정착물

- ① □□  
② □□□□미분리과실  
③ □□□□수목 또는 □□입목  
④ □□□□ 농작물

### 5. 동산

- ① □□□정착물 ② □□수확물 ③ □□중인 수목

**정답** 1. ㉠ ㉡ 토지, 정착물, 민법 ㉢ 협의, 준

② 자산, 자본, 생산요소, 소비재, 상품 생산재, 소비재

③ 공간, 자연, 위치, 환경

2. 의제, ① 등기·등록 기계 재단 기타 재단, 입목

3. ① 토지, 건물, 일체, 활동 ② 일괄, 거래사례비교

4. 건물, 명인방법, 명인방법, 등기, 타인토지 5. 임차인, 경작, 가식

## 3 토지와 주택의 분류

### 1. 지목: 공간정보의구축및관리등에관한법령(28개)

□, □, □□□(과), 목장용지(목), 임야(임), 광천지(광),  
염전(염), □(垆), □□□□(장), 학교용지(학), 주차장  
(차), 주유소용지(주), 창고용지(창), 도로(도), 철도용지  
(철), □□(제), □□(천), □□(구), □□(유), 양어장  
(양), 수도용지(수), 공원(공), 체육용지(체), 유원지(원),  
□□□□(중), □□□(사), 묘지(묘), 잡종지(잡)

### 2. 토지 용어

① 택지	□□가능, □□지, □□지, □□지
부지	건축□□+□□□, □□토지, □□적용어
② 후보지	택지·농지·임지 □□□, 전환□□□□
이행지	택지·농지·임지 □□□, 전환□□□□
③ 필지	□□, □□·□□단위, □□개념
획지	□□□□비슷, □□□개념
④ 나지	건물□, 사법□, 공법□
건부감가	나지가치 □ 건부지가치
⑤ 맹지	도로 접속면 □, 허가 □
법지	법적소유 □, 이용가치 □
빈지	법적소유 □, 이용가치 □, □□□~□□□□
⑥ □지	필지 중 건축물을 제외, 남은 부분의 토지
□□지	도시토지, 투기목적, 방치
⑦ □□지	지력회복, 정상적으로 쉬게하는 토지
□□지	바람직X 놀리는 토지
□□지	지적공부에 등록된 토지가 수면 밑으로 잠긴
□□지	고압전선 아래의 토지
⑧ □지	택지로 개발되기 이전, 자연상태로서 토지
□□지	택지이용의 최원방권
□□지	용도상불가분, 2필지이상 일단의 토지
□□지	지가의 공시를 위해 선정
□□지	지가변동 측정 위해 선정

### 3. 주택 용어: 건축법

① 단독주택: □□주택, □□주택, □□□주택, □□

② 공동주택: □□□, □□주택, □□□주택, □□□

아파트	□개 층 이상
연립주택	□개 층 이하, □□□m <sup>2</sup> □□
다세대주택	□개 층 이하, □□□m <sup>2</sup> □□
다가구주택	□개 층 이하, □□□m <sup>2</sup> □□
다중주택	□개 층 이하, □□□m <sup>2</sup> □□

### 4. 주택 용어: 주택법

① 도시형생활주택: 국민주택 규모의 □□□세대 미만 분양가  
상한제 적용 □ 예) 단지형연립, 단지형다세대, 원룸형

② 준주택: 주택 외의 건축물과 그 부속토지, 주거시설 이용  
가능 예) □□□, □□□□, 다중생활시설, 노인복지주택

- ③ 세대구분형 공동주택: 공동주택의 주택 내부 공간의 일부를 세대별로 구분하여 생활이 □□한 구조로 하되, 그 구분된 공간의 일부를 구분소유 할 수 □□ 주택

#### 5. 부동산업: 우리나라 표준산업분류

소분류	세분류	세세분류
부동산 □□ 및 □□업	부동산 □□업	· □□□ 건물 임대업 · □□□□ 건물 임대업 · □□ 부동산 임대업
	부동산 □□ 및 □□업	· □□□ 건물 개발 및 공급업 · □□□□ 건물 개발 및 공급업 · □□ 부동산 개발 및 공급업
부동산 □□ □□□업	부동산□□업	· □□□ 부동산 관리업 · □□□□ 부동산 관리업
	부동산□□, □□ 및 □□□□업	· 부동산 □□ 및 □□업 · 부동산 □□ □□업 · 부동산 □□ □□업

- 정답** 1. 전·담·과수원 대·공·장·용·지 제·방·하·천·구·거·유·지 종·교·용·지·사·적·지  
2. ① 건축, 주거, 상업, 공업 가능, 불가능, 바닥, 포괄 ② 상호간, 되고 있는 내에서, 되고있는 ③ 지번, 등기, 등록, 법적 가격수준, 경제적 ④ X, X, O > ⑤ X, X, O, X, X, O 해안선, 등록지점 ⑥ 공, 공한 ⑦ 휴한, 유희, 포락, 선하 ⑧ 소, 한계, 일단, 표준, 표본  
3. ① 단독, 다중, 다가구, 공관 ② 아파트, 연립, 다세대, 기숙사  
5 4, 660, 초과 4, 660, 이하 3, 660, 이하 3, 660, 이하  
4. ① 300 X ② 기숙사, 오피스텔 ③ 가능, 없는  
5. 임대 공급 관련서비스 임대 개발 공급 관리 중개, 자문, 감정평가  
주거용, 비주거용, 기타 주거용, 비주거용, 기타 주거용, 비주거용  
중개 대리, 투자 자문, 감정 평가

#### 4 토지특성

1. 부동산성: □□화·□□시장, □□활동, □□□□·□□□□, 정부□□, □□수입  
2. 영속성: 감가상각□, 소모□, □□□□□X, 소유와 이용□□, □□□·□□시장, □□·□□·□□, □□, □□(□□)환원법, □□□□□우수, □□이득·□□이득, 부동산□□  
3. 부증성: □□□□□X, 물리적공급곡선□□(□□□□□□), 부족□□성□□□이용, 수요자(입지)□□, 독점□□□, □□ 또는 □□ 발생, □□□이용  
4. 개별성: □□□□□□□X, □□화□□화, □□분석, 이론도출·비교□□, 가치추계·정보수집□□, 거래□□□성·상품□□□□성·시장□□□성  
5. 용도의 다양성: □□□이용, □□·□□적 공급 가능(□□□)  
6. 토지공급

□□적 공급	불가능, □□성, 완전비탄력(수직)
□□·□□적 공급	가능, □□□ □□성

7. 정보수집곤란	□□성	장기배려	□□성
생산비법칙X	□□성	정부규제	□□성
재생산이론X	□□성	임장활동	□□성
8. 가치추계곤란	□□성	비교곤란	□□성
일물일가법칙X	□□성	장기투자	□□성
시장비조직성	□□성	개별분석	□□성
9. 물리적공급X	□□성	지역분석	□□성
균형가격형성곤란	□□성	부동산관리	□□성
직접(수익)환원법	□□성	입지경쟁	□□성
10. 소유, 사용분리	□□성	지가상승	□□성
공급완전비탄력	□□성	소모안됨	□□성
표준지선정곤란	□□성	외부효과	□□성
11. 최우효이용	□□성	지역시장	□□성
가치보존력	□□성	집약화	□□성
대체관계 제약	□□성	재고시장	□□성
12. 독점소유욕	□□성	국지화	□□성
지가·지대 발생	□□성	개별화	□□성
상품비표준화성	□□성	조세수입	□□성
13. 가치(value)	□□성	희소성	□□성
부족문제	□□성	독점화	□□성
거래비공개성	□□성	임대차시장	□□성
14. 공급조절 곤란	□□성	감가상각X	□□성
소득·자본이득	□□성	수요자경쟁	□□성
동산과 구별	□□성	토지공개념	□□성

- 정답** 1. 국지·지역 임장 외부효과·지역분석 규제 조세  
2. X X 재생산이론 분리 임대차·재고 장기·장래·예측 가치 직접·수익 가치보존력 소득·자본 관리  
3. 생산비법칙 수직(완전비탄력적) 희소·집약적 경쟁 소유욕 지가·지대 최우효  
4. 일물일가의법칙 개별·독점 개별 곤란 곤란 비공개·비표준화·비조직  
5. 최우효, 경제·용도, 우상향  
6. 물리, 부증 경제·용도, 용도의 다양  
7. 개별, 영속, 부증, 부동, 영속, 부동  
8. 개별, 개별, 개별, 영속, 개별, 개별  
9. 부증, 부동, 부증, 영속, 영속, 부증  
10. 영속, 부증, 부증, 영속, 개별, 부동  
11. 부증, 부동, 영속, 부증, 개별, 영속  
12. 부증, 부동, 부증, 개별, 개별, 부동  
13. 영속, 부증, 부증, 개별, 개별, 영속  
14. 부증, 영속, 영속, 부증, 부동, 부증

#### 5 개발권양도제도(TDR)

1. 우리나라 실시□, □□□□권 활용  
2. 소유권·개발권□□, □□□양도, □□□□통한 보상  
3. 개발지역: 지가□, 규제□, 형평성□, 효율성□  
4. 현재 우리나라에서 시행되고 있지 않은 제도  
① □□□  
② □□□□□제  
③ □□□□□세  
④ □□□세  
⑤ □□□□세

- 정답** 1. X 사적공중 2. 분리 개발권 시장기구 3. ↑ ↑ ↑ ↓  
4. ① TDR ② 택지소유상한 ③ 토지초과이득 ④ 공한지 ⑤ 종합토지