



■ 기출문제! 패턴이 중요하다 !!

1. 자료 : 네이버 카페 "부동산두루미"
2. 해설 : 유튜브 채널 "부동산두루미"

1. 한국표준산업분류상 부동산 관련 서비스업에 해당하지 않는 것은? (31회)

- ① 부동산 투자 자문업
- ② 주거용 부동산 관리업
- ③ 부동산 중개 및 대리업
- ④ 부동산 개발 및 공급업
- ⑤ 비주거용 부동산 관리업

2. 부동산의 개념에 관한 설명? (27회)

- ① 복합○○이란 부동산을 법률적·경제적·기술적 측면 등이 복합된 개념으로 이해하는 것을 말한다.
- ② 민법상 부동산은 토지 및 그 ○○○을 말한다.
- ③ ○○○은 등기·등록의 공시방법을 갖추으로써 부동산에 준하여 취급되는 특정의 동산 등을 말한다.
- ④ 토지와 건물이 각각 독립된 거래의 객체이면서도 마치 하나의 결합된 상태로 다루어져 부동산 활동의 대상으로 인식될 때 이를 복합○○○이라 한다.

3. 부동산 개념에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (평30회)

- ① 토지는 제품생산에 필요한 부지를 제공하는 생산요소이다.
- ② 토지는 생활의 편의를 제공하는 최종 소비재이기도 하다.
- ③ 「민법」상 부동산은 토지 및 그 정착물이며, 부동산 이외의 물건은 동산이다.
- ④ 준부동산에는 등기나 등록수단으로 공시된 광업재단, 공장재단, 선박, 항공기, 어업권 등이 있다.
- ⑤ 「입목에 관한 법률」에 의해 소유권보존등기를 한 입목은 토지와 분리하여 양도할 수 없다.

4. 이용상태에 따른 토지용어의 설명? (28회)

- ① ○○는 도로부지, 하천부지와 같이 일정한 용도로 이용되는 토지를 말한다.

- ② ○○○는 고압선 아래의 토지로 이용 및 거래의 제한을 받는 경우가 많다.
- ③ ○○는 도로에 직접 연결되지 않은 한 필지의 토지이다.
- ④ ○○○는 임지지역, 농지지역, 택지지역 상호간에 다른 지역으로 전환되고 있는 어느 지역의 토지를 말한다.
- ⑤ ○○○는 물에 의한 침식으로 인해 수면 아래로 잠기거나 하천으로 변한 토지를 말한다.

5. 토지 관련 용어에 관한 설명? (30회)

- ① ○○는 건부지 중 건물을 제외하고 남은 부분의 토지로, 건축법령에 의한 건폐율 등의 제한으로 인해 필지 내에 비어있는 토지를 말한다.
- ② ○○는 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령과 부동산등기법령에서 정한 하나의 등록단위로 표시하는 토지를 말한다.
- ③ ○○○는 과거에는 소유권이 인정되는 전·답 등이었으나, 지반이 절토되어 무너져 내린 토지로 바다나 하천으로 변한 토지를 말한다.
- ④ ○○는 소유권이 인정되지 않는 바다와 육지 사이의 해변토지를 말한다.
- ⑤ ○○는 대지 등으로 개발되기 이전의 자연 상태로 서의 토지를 말한다.

6. 다음의 내용과 관련된 부동산 활동상의 토지 분류에 해당하는 것은? (평30회)

- 주택지가 대로변에 접하여 상업지로 전환 중인 토지
- 공업지가 경기불황으로 공장가동률이 저하되어 주거지로 전환 중인 토지
- 도로변 과수원이 전으로 전환 중인 토지

- 1. ④ 2. 개념 / 정착물 / 준부동산 / 부동산
- 3. ⑤ 4. 부지 / 선하지 / 맹지 / 후보지 / 포락지
- 5. 공지 / 필지 / 포락지 / 빈지 / 소지
- 6. 이행지



■ 주택의 유형

	구분	층수	바닥면적 합
공동주택	아파트	5개 층 이상	
	연립주택	4개 층 이상	660㎡ 초과
	다세대주택	4개 층 이상	660㎡ 이하
단독주택	다가구주택	3개 층 이하	660㎡ 이하
	다중주택	3층 이하	660㎡ 이하
	단독주택		

7. 자연적 특성으로 인해 발생하는 현상? (28회)

- ① ○○○은 지대 또는 지가를 발생시키며, 최유효이용의 근거가 된다.
- ② ○○○은 부동산 활동과 현상을 개별화시킨다.
- ③ ○○○은 지방자치단체의 운영을 위한 부동산 조세 수입의 근거가 될 수 있다.
- ④ ○○○은 미래의 수익을 가정하고 가치를 평가하는 직접환원법의 적용을 가능하게 한다.
- ⑤ 부증성으로 인해 이용전환을 통한 토지의 용도적 공급을 더 이상 늘릴 수 ○○.

8. 토지 특성에 관련된 설명으로 옳은 것은? (31회)

- ㉠ 개별성은 토지시장을 불완전경쟁시장으로 만드는 요인이다.
- ㉡ 부증성은 토지이용을 집약화시키는 요인이다.
- ㉢ 부동성은 부동산 활동에서 임장활동 필요성의 근거가 된다.
- ㉣ 영속성은 부동산 활동에서 감가상각 필요성의 근거가 된다.

9. 토지의 특성에 관한 설명? (평32회)

- ㄱ. 부증성으로 인해 이용전환을 통한 토지의 용도적 공급이 불가능하다. (○,×)
- ㄴ. ○○○으로 인해 부동산 활동이 국지화된다.
- ㄷ. ○○○으로 인해 토지는 감가상각에서 배제되는 자산이다.
- ㄹ. ○○○으로 인해 외부효과가 발생한다.

10. 유량(flow)과 저장(stock)의 구분? (24회, 31회)

- | | |
|-------------|-------------|
| ㉠ 주택재고 | ㉡ 건물 임대료 수입 |
| ㉢ 가계의 자산 | ㉣ 근로자의 임금 |
| ㉤ 도시인구 규모 | ㉥ 신규 주택공급량 |
| ㉦ 통화량, 자본총량 | ㉧ 가계 소비 |

① 유량 :

② 저장 :

11. 제시된 지문의 (○,×)

- ① 아파트와 대체관계에 있는 빌라의 가격이 상승하면, 아파트의 수요는 증가한다. (○,×)
- ② 아파트와 대체관계에 있는 빌라의 가격이 상승하면, 아파트의 가격은 상승한다. (○,×)
- ③ 아파트와 대체관계에 있는 빌라의 수요가 증가하면, 아파트의 수요는 감소한다. (○,×)

12. 아파트 시장의 수요곡선을 좌측으로 이동시킬 수 있는 요인은 모두 몇 개인가? (25회)

- ㉠ 수요자의 실질소득 증가
- ㉡ 건축원자재 가격의 하락
- ㉢ 사회적 인구감소
- ㉣ 아파트 가격의 하락
- ㉤ 아파트 선호도 감소
- ㉥ 대체주택 가격의 하락
- ㉦ 아파트 담보대출금리의 하락

7. 부증성 / 개별성 / 부동성 / 영속성 / 있다.
8. ㉠㉡ 9. × / 부동성 / 영속성 / 부동성
10. ① 유량 : ㉡ ㉣ ㉥ ㉧
11. ○, ○, ○
12. ㉢ ㉤ ㉥



13. 부동산의 수요와 공급에 대한 설명으로 옳은 것은? (30회)

- ① 가격이 상승하면 공급량이 감소한다.
- ② 수요량은 일정기간에 실제로 구매한 수량이다.
- ③ 공급량은 주어진 가격수준에서 실제로 매도한 수량이다.
- ④ 건설종사자들의 임금상승은 부동산가격을 하락시킨다.
- ⑤ 가격 이외의 다른 요인이 수요량을 변화시키면 수요곡선이 좌측 또는 우측으로 이동한다.

14. 아파트 시장의 균형가격과 균형거래량의 변화에 관한 설명으로 틀린 것은? (25회)

- ① 공급이 불변이고 수요가 감소하는 경우, 새로운 균형가격은 상승하고 균형거래량은 감소한다.
- ② 수요가 불변이고 공급이 증가하는 경우, 새로운 균형가격은 하락하고 균형거래량은 증가한다.
- ③ 수요가 증가하면서 동시에 공급이 증가하면 균형가격의 변화는 알 수 없고, 균형거래량은 증가한다.

※ 수요와 공급이 모두 증가하는 경우, 균형가격의 변화는 알 수 없다. (○,×)

※ 수요와 공급이 모두 증가하는 경우, 균형가격의 변화는 수요와 공급의 증가폭에 의해 결정된다. (○,×)

※ 수요와 공급의 증가 폭이 동일한 경우, 균형가격은 불변이고, 균형거래량은 증가한다. (○,×)

- ④ 공급의 감소가 수요의 감소보다 큰 경우, 새로운 균형가격은 상승하고 균형거래량은 감소한다.
- ⑤ 수요의 감소가 공급의 감소보다 큰 경우, 새로운 균형가격은 하락하고 균형거래량도 감소한다.

15. 부동산 매매시장에서 수요와 공급의 가격탄력성에 관한 설명으로 틀린 것은? (29회)

- ① 수요의 가격탄력성이 완전탄력적이면 가격의 변화와는 상관없이 수요량이 고정된다.
- ② 공급의 가격탄력성이 '0'이면 완전비탄력적이다.
- ③ 수요의 가격탄력성이 비탄력적이면 가격의 변화율보다 수요량의 변화율이 더 작다.

- ④ 수요곡선이 수직선이면 수요의 가격탄력성은 완전비탄력적이다.
- ⑤ 공급의 가격탄력성이 탄력적이면 가격의 변화율보다 공급량의 변화율이 더 크다.

16. 부동산 수요의 가격탄력성에 관한 일반적인 설명으로 틀린 것은? (23회)

- ① 부동산 수요의 가격탄력성은 주거용 부동산에 비해 특정 입지조건을 요구하는 상업용 부동산에서 더 탄력적이다.
- ② 부동산 수요의 가격탄력성은 대체재의 존재 유무에 따라 달라질 수 있다.
- ③ 부동산의 용도전환이 용이하면 할수록 부동산 수요의 가격탄력성이 커진다.
- ④ 부동산 수요의 가격탄력성은 단기에서 장기로 갈수록 탄력적으로 변하게 된다.
- ⑤ 부동산 수요의 가격탄력성은 부동산을 지역별·용도별로 세분할 경우 달라질 수 있다.

17. 공급의 가격탄력성에 따른 수요의 변화에 관한 설명으로 옳은 것은? (23회 수정)

- ① 공급이 완전탄력적인 경우, 수요가 증가하면 균형가격은 상승하고 균형거래량은 감소한다.
- ② 공급이 완전탄력적인 경우, 수요가 증가하면 균형가격은 변하지 않고 균형거래량만 증가한다.
- ③ 공급이 완전비탄력적인 경우, 수요가 증가하면 균형가격은 하락하고 균형거래량은 변하지 않는다.
- ④ 수요의 가격탄력성이 탄력적인 경우 임대료가 하락하면 전체 임대 수입은 감소한다.
- ⑤ 수요의 가격탄력성이 비탄력적일 때, 임대수입은 임대료가 상승하면 감소한다.

13. ⑤ 14. ① / (○,○,○)

15. ① 16. ① 17. ②



18. 부동산 공급 및 공급곡선에 관한 설명으로 틀린 것은? (27회)

- ① 부동산 수요가 증가할 때 부동산 공급곡선이 탄력적일수록 부동산 가격은 더 크게 상승한다.

※ 부동산 수요가 증가할 때 부동산 공급이 탄력적일수록 부동산 가격상승의 폭은 증가한다. (○,×)

※ 부동산 수요가 증가할 때 공급이 탄력적일수록 부동산 가격은 덜 상승한다. (○,×)

- ② 공급량은 주어진 가격수준에서 공급자가 공급하고자 하는 최대수량이다.
- ③ 해당 부동산 가격 변화에 의한 공급량의 변화는 다른 조건이 불변일 때 동일한 공급곡선상에서 점의 이동으로 나타난다.
- ④ 물리적 토지공급량이 불변이라면 토지의 물리적 공급은 토지 가격 변화에 대해 완전비탄력적이다.
- ⑤ 용도변경을 제한하는 법규가 강화될수록 공급곡선은 이전에 비해 비탄력적이 된다.

19. 부동산 공급에 관한 설명으로 틀린 것은? (23회)

- ① 부동산의 신규공급은 일정한 시점에서 측정되는 저장 개념이 아니라 일정한 기간 동안 측정되는 유량 개념이다.
- ② 부동산은 공간과 위치가 공급되는 성질이 있다.
- ③ 부동산의 개별성은 공급을 비탄력적이고 비독점적으로 만드는 성질이 있다.

20. 수요 및 공급에 관한 설명으로 틀린 것은? (26회)

- ① 아파트와 단독주택의 관계가 대체재라고 가정할 때 아파트의 가격이 상승하면, 단독주택의 수요가 증가하고 단독주택의 가격은 상승한다.
- ② 건축기자재 가격이 상승하더라도 주택가격이 변하지 않는다면 주택의 공급은 감소한다.
- ③ 주택가격이 상승하면 주거용지의 공급이 감소한다.
- ④ 완전경쟁시장에서 부동산 공급량은 한계비용곡선이 가격곡선과 일치하는 지점에서 결정된다.
- ⑤ 부동산의 물리적인 공급은 단기적으로 비탄력적이라 할 수 있다.

21. 부동산 수요의 가격탄력성에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (평32회)

- ① 수요곡선 기울기의 절댓값이 클수록 수요의 가격탄력성이 작아진다.
- ② 임대주택 수요의 가격탄력성이 1보다 작을 경우 임대료가 상승하면 전체 수입은 증가한다.
- ③ 대체재가 많을수록 수요의 가격탄력성이 크다.
- ④ 일반적으로 부동산의 용도전환 가능성이 클수록 수요의 가격탄력성이 커진다.
- ⑤ 수요의 가격탄력성이 비탄력적이면 가격의 변화율보다 수요량의 변화율이 더 크다.

22. A지역의 오피스텔 시장공급량(Q_s)이 $3P$ 이고, A지역의 오피스텔 시장수요함수가 $Q_d1=1,200-P$ 에서 $Q_d2=1,600-P$ 로 변화하였다. 이때 A지역 오피스텔 시장의 균형가격의 변화는? (26회)

- ① 50 하락
- ② 50 상승
- ③ 100 하락
- ④ 100 상승
- ⑤ 변화 없음

23. 아파트에 대한 수요의 가격탄력성은 0.6, 소득탄력성은 0.4이고, 오피스텔가격에 대한 아파트의 수요량의 교차탄력성은 0.2이다. 아파트가격, 아파트 수요자의 소득, 오피스텔가격이 각각 3%씩 상승할 때, 아파트 전체 수요량의 변화율은? (단, 부동산은 모두 정상재이고 서로 대체재이며, 아파트에 대한 수요의 가격 탄력성은 절댓값으로 나타내며, 다른 조건은 동일함) (30회)

- ① 1.2% 감소
- ② 1.8% 증가
- ③ 2.4% 감소
- ④ 3.6% 증가
- ⑤ 변화 없음

17. ① / (×, ○) 19. ③ 20. ③
21. ⑤ 22. ④ 23. ⑤