

10년간 기출문제 분석

내 용	21회	22회	23회	24회	25회	26회	27회	28회	29회	30회
부동산학의 이해		1		1		1		1	1	
부동산의 이해		1	1		1		1		1	1
부동산의 분류	2	1		1	2	1	1	2	1	1
부동산의 특성	1	1	2	1		1	1	1	1	1

문제집 P.16 No.02

부동산학에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 부동산학은 부동산활동을 능률화하는 원리 및 그 응용기술을 개척하는 종합응용과학으로 정의된다.
- ② 부동산활동이라는 표현은 인간이 부동산을 대상으로 전개하는 활동에 착안점을 둔 사고방식으로 이해할 수 있다.
- ③ 부동산활동의 객체가 부동산이라는 점에서 대물활동이며 대인활동은 아니다.
- ④ 부동산학의 접근방법 중 의사결정 접근방법은 인간은 이윤극대화를 목표로 논리적이고 합리적으로 행동한다는 기본가정에서 출발하는 접근방법이다.
- ⑤ 부동산학은 부동산활동의 능률화를 위해서 소유 활동에서는 최유효이용의 원칙을, 거래활동에 있어서는 거래질서의 확립을 그 지도원리로 삼고 있다.

문제집 P.17 No.04

한국표준산업분류에 따른 부동산업에 해당하지 않는 것은?

- ① 비주거용 건물 개발 및 공급업
- ② 부동산 투자자문업
- ③ 부동산 중개 및 대리업
- ④ 주거용 건물 개발 및 공급업
- ⑤ 기타 부동산관리업

부동산학

- 01 부동산학은 토지 및 그 정착물에 관하여, 그것과 관련된 직업적, 물적, 법적, 금융적 제 측면을 연구하는 학문이다.(○)
- 02 부동산학은 순수과학과는 달리 복잡한 현실적 사회문제를 해결하고자 하는 응용과학이다. (○)
- 03 부동산학의 접근방법 중 의사결정 접근방법은 인간은 합리적인 존재이며, 자기이익의 극대화를 목표로 행동한다는 기본가정에서 출발한다. (○)
- 04 부동산학의 접근방법 중 (종합식) 접근방법은 부동산을 기술적 · 경제적 · 법률적 측면 등의 복합개념으로 이해하여, 이를 종합해서 이론을 구축하는 방법이다.

부동산학

05. 부동산업은 (부동산임대 및 공급업), (부동산관련 서비스업)으로 분류된다.
06. 부동산관련 서비스업은 (부동산 관리업), (부동산중개, 자문 및 감정평가업)으로 분류된다.
07. 부동산학의 연구대상은 (부동산활동) 및 (부동산현상)을 포함한다.

부동산학

- 08 부동산활동의 주체가 인간이라는 점에서 대물활동이 아니라 대인활동이라 할 수 있으며, 체계화된 이론활동이므로 기술성보다는 과학성이 강조되어야 한다. (×)
- 09 부동산윤리는 고용윤리, 조직윤리, 서비스윤리 및 공중윤리가 있으며, 이중 조직윤리란 기업내부 조직에서 직원간에 지켜야 할 도리를 말한다.(×) 조직외부
- 10 부동산학의 일반원칙으로서 안전성의 원칙은 소유활동에 있어서 최유효이용을 지도원리로 삼고 있다.(×) 능률성의 원칙

문제집 P.16 No.02

부동산학에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 부동산학은 부동산활동을 능률화하는 원리 및 그 응용기술을 개척하는 종합응용과학으로 정의된다.
- ② 부동산활동이라는 표현은 인간이 부동산을 대상으로 전개하는 활동에 착안점을 둔 사고방식으로 이해할 수 있다.
- ③ ☒ 부동산활동의 객체가 부동산이라는 점에서 대물활동이며 대인활동은 아니다.
- ④ 부동산학의 접근방법 중 의사결정 접근방법은 인간은 이윤극대화를 목표로 논리적이고 합리적으로 행동한다는 기본가정에서 출발하는 접근방법이다.
- ⑤ 부동산학은 부동산활동의 능률화를 위해서 소유 활동에서는 최유효이용의 원칙을, 거래활동에 있어서는 거래질서의 확립을 그 지도원리로 삼고 있다.

문제집 P.17 No.04

한국표준산업분류에 따른 부동산업에 해당하지 않는 것은?

- ① 비주거용 건물 개발 및 공급업
- ② 부동산 투자자문업
- ③ 부동산 중개 및 대리업
- ④ 주거용 건물 개발 및 공급업
- ⑤ ☒ 기타 부동산관리업

문제집 P.19 No.02

부동산의 개념에 관한 것으로 옳은 것으로만 짝지어진 것은?

ㄱ. 상품	ㄴ. 20톤 이상의 선박	ㄷ. 공간	ㄹ. 생산요소
ㅁ. 농작물	ㅂ. 자산	ㅅ. 위치	ㅇ. 소비재
ㅈ. 환경			

경제적 개념 물리적 개념

- ① ㄱ, ㄹ, ㅂ, ㅇ ㄷ, ㅅ, ㅈ
 ③ ㄱ, ㄴ, ㅂ, ㅇ ㄷ, ㅁ, ㅅ
 ⑤ ㄴ, ㄹ, ㅂ, ㅅ ㄴ, ㅁ, ㅈ

경제적 개념 물리적 개념

- ② ㄱ, ㄴ, ㄹ, ㅂ ㄷ, ㅁ, ㅅ
 ④ ㄴ, ㄹ, ㅁ, ㅂ ㄱ, ㄷ, ㅅ

문제집 P.20 No.05

부동산의 개념 등에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 제거하여도 건물의 기능 및 효용의 손실이 없는 부착된 물건은 동산으로 취급한다.
 ② 토지정착물은 준부동산에 속한다.
 ③ 명인방법을 갖춘 수목은 토지와 별개의 부동산으로 취급된다.
 ④ 토지와 그 토지 위의 정착물이 각각 독립된 거래의 객체이면서도 마치 하나의 결합된 상태로 다루어져 부동산활동의 대상으로 삼을 때 이를 “복합부동산”이라 한다.
 ⑤ 「공인중개사법」상의 중개대상물은 「민법」상의 부동산과 「입목에 관한 법률」에 따른 입목, 「공장 및 광업재단 저당법」에 따른 공장재단 및 광업재단이다.

문제집 P.22 No.07

부동산의 개념 등에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 법률적 개념의 부동산은 자산, 생산요소, 상품, 위치, 환경, 소유권 및 그 이외의 권리 등을 지칭한다.
- ② 광업법에서 열거하는 미채굴광물은 광업권의 대상이 되므로 토지소유자의 당연한 권리가 된다.
- ③ 토지와 건물이 각각 독립된 거래의 객체이면서도 마치 하나의 결합된 상태로 다루어져 부동산활동의 대상으로 인식될 때 이를 “복합개념의 부동산”이라 한다.
- ④ 임차인이 설치한 거래정착물이나 가사정착물은 토지의 정착물에 해당되는 것으로 볼 수 없다.
- ⑤ 민법상 부동산은 좁은 의미의 부동산에 준부동산을 합친 것이다.

문제집 P.23 No.09

다음 중에서 토지로부터 법률적으로 독립된 정착물의 개수는?

- | | | |
|----------------|-----------|------|
| ㉠ 건물 | ㉡ 도로 및 교량 | ㉢ 축대 |
| ㉣ 명인방법을 구비한 수목 | ㉤ 농작물 | |

- ① 1개
- ② 2개
- ③ 3개
- ④ 4개
- ⑤ 5개

부동산

01. 토지와 건물이 각각 독립된 거래의 객체이면서도 마치 하나의 결합된 상태로 다루어져 부동산활동의 대상으로 인식될 때 이를 (복합부동산)이라 한다.
02. (복합개념의 부동산)이란 부동산을 법률적 · 경제적 · 기술적 측면 등이 복합된 개념으로 이해하는 것을 말한다.
03. 물리적 개념의 공간은 (공중) · (지표) · (지하) 등의 3차원 공간을 말하는 것이며, 이들을 통틀어 (입체공간)이라 한다.
04. 기술적 개념의 부동산은 (공간), (위치), (환경), (자연)등을 의미한다.

부동산

05. 일반적으로 부동산의 개념은 물리적, 경제적, 사회적, 법 · 제도적 개념으로 나눌 수 있다. 생산요소, 자산, 자본, 공장재단, 소비재 중 부동산의 경제적 개념과 거리가 먼 것은 (공장재단)이다.

06. 복합개념 경제적 개념
~~법률적 개념~~의 부동산은 자산 · 생산요소 · 상품 · 위치 · 환경 · 소유권 및 그 이외의 권리 등을 지칭한다. (×) 기술적 개념

법률적 개념

07. 민법에서 부동산이란 (토지와 그 정착물)을 말한다.

협의의 부동산

부동산

08. 정착물은 계속하여 토지에 ~~부착되어 있지 않다고 하더라도~~, 사회·경제면에서 인정되는 독립된 물건이면 된다. (×) 부착되어
09. 임차인의 정착물은 ~~부동산~~으로 간주되는 것이 원칙이다.(×) 동산
10. 정착물은 토지와 서로 다른 부동산으로 간주되는 것과 토지의 일부로 간주되는 것으로 나눌 수 있다.(○)

부동산

11. 제거하여도 건물의 기능 및 효용의 손실이 없는 부착된 물건은 동산으로 취급한다. (○)
12. 신축 중인 건물은 사용승인이 완료되기 전에는 토지와 별개의 부동산으로 ~~취급되지 않는다~~. (×)
사용승인은 완공시(건축법) 외관상 독립성이 인정될 수 있을 정도로 건축이 진전되었다면 별개의 부동산으로 취급(판례)
13. 개개의 수목은 ~~명인방법을 갖추더라도 토지와 별개의 부동산으로 취급되지 않는다~~. (×) 명인방법을 갖춘 수목은 독립정착물이다.
종속정착물
14. 토지에 정착된 담장은 ~~토지와 별개의 부동산으로 취급된다~~. (×)

문제집 P.19 No.02

부동산의 개념에 관한 것으로 옳은 것으로만 짝지어진 것은?

ㄱ. 상품	ㄴ. 20톤 이상의 선박	ㄷ. 공간	ㄹ. 생산요소
ㅁ. 농작물	ㅂ. 자산	ㅅ. 위치	ㅇ. 소비재
ㅈ. 환경			

경제적 개념	물리적 개념	경제적 개념	물리적 개념
--------	--------	--------	--------

① ㄱ, ㄹ, ㅂ, ㅇ	ㄷ, ㅅ, ㅈ	② ㄱ, ㄴ, ㄹ, ㅂ	ㄷ, ㅁ, ㅅ
③ ㄱ, ㄴ, ㅂ, ㅇ	ㄷ, ㅁ, ㅅ	④ ㄴ, ㄹ, ㅁ, ㅂ	ㄱ, ㄷ, ㅅ
⑤ ㄴ, ㄹ, ㅂ, ㅅ	ㄴ, ㅁ, ㅈ		

문제집 P.20 No.05

부동산의 개념 등에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 제거하여도 건물의 기능 및 효용의 손실이 없는 부착된 물건은 동산으로 취급한다.
- ② 토지정착물은 준부동산에 속한다. 민법상 부동산
- ③ 명인방법을 갖춘 수목은 토지와 별개의 부동산으로 취급된다.
- ④ 토지와 그 토지 위의 정착물이 각각 독립된 거래의 객체이면서도 마치 하나의 결합된 상태로 다루어져 부동산활동의 대상으로 삼을 때 이를 "복합부동산"이라 한다.
- ⑤ 「공인중개사법」상의 중개대상물은 「민법」상의 부동산과 「입목에 관한 법률」에 따른 입목, 「공장 및 광업재단 저당법」에 따른 공장재단 및 광업재단이다.

문제집 P.22 No.07

부동산의 개념 등에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① ~~법률적 개념의 부동산~~은 자산, 생산요소, 상품, 위치, 환경, 소유권 및 그 이외의 권리 등을 지칭한다. 복합개념의 부동산
- ② 광업법에서 열거하는 미채굴광물은 광업권의 대상이 되므로 토지소유자의 당연한 권리가 된다. 권리가 미치지 못한다.
- ③ 토지와 건물이 각각 독립된 거래의 객체이면서도 마치 하나의 결합된 상태로 다루어져 부동산활동의 대상으로 인식될 때 이를 ~~"복합개념의 부동산"~~이라 한다. 복합부동산
- ④ ☒ 임차인이 설치한 거래정착물이나 가사정착물은 토지의 정착물에 해당되는 것으로 볼 수 없다.
- ⑤ 민법상 부동산은 좁은 의미의 부동산에 ~~준부동산~~을 합친 것이다.

문제집 P.23 No.09

다음 중에서 토지로부터 법률적으로 독립된 정착물의 개수는?

- | | | |
|----------------|-----------|------|
| ㉠ 건물 | ㉡ 도로 및 교량 | ㉢ 축대 |
| ㉣ 명인방법을 구비한 수목 | ㉤ 농작물 | |

- ① 1개
- ② 2개
- ☒ ③ 3개
- ④ 4개
- ⑤ 5개

독립정착물

문제집 P.26 No.13

다음의 내용과 관련된 부동산활동상의 토지 분류에 해당하는 것은?

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

- ① 이행지
- ② 우등지
- ③ 체비지
- ④ 한계지
- ⑤ 후보지

문제집 P.28 No.16

주택의 유형에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 연립주택은 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660m² 이하이고, 층수가 4개 층 이하인 주택이다.
- ② 아파트는 주택으로 쓰는 층수가 5층 이상인 주택이다.
- ③ 다세대주택은 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 330m² 이하이고, 층수가 5개 층 이하인 주택이다.
- ④ 다중주택은 학생 또는 직장인 등 여러 사람이 장기간 거주할 수 있는 구조로서, 독립된 주거형태가 아니며 바닥면적이 330m² 이하, 층수가 3개 층 이하인 주택이다.
- ⑤ 도시형생활주택은 350세대 미만의 국민주택규모로 대통령령으로 정하는 주택으로 단지형 연립주택. 단지형 다세대주택. 원룸형 주택 등이 있다.

문제집 P.29 No.17

부동산의 분류에 관한 설명으로 옳은 것은 모두 몇 개인가?

- ㄱ. '세대구분형 공동주택'이란 공동주택의 주택 내부 공간의 일부를 세대별로 구분하여 생활이 가능한 구조로 하되, 그 구분된 공간의 일부를 구분소유할 수 없는 주택을 말한다.
- ㄴ. '공지'는 지력회복을 위해 정상적으로 쉬게 하는 토지를 말한다.
- ㄷ. 용수 또는 배수를 위하여 일정한 형태를 갖춘 인공적인 수로. 둑 및 그 부속시설물의 부지와 자연의 유수(流水)가 있거나 있을 것으로 예상되는 소규모 수로부지는 '구거'로 한다.
- ㄹ. 지적공부에 등록되지 않은 토지가 물에 침식되어 수면 밑으로 잠긴 토지를 '포락지'라 한다.
- ㅁ. '다중주택'은 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적의 합계가 330m² 이하이고 주택으로 쓰는 층수(지하층 제외)가 3개 층 이하인 주택을 말한다.

- ① 1개 ② 2개 ③ 3개 ④ 4개 ⑤ 5개

부동산의 분류

01 (**부지**)는 **도로**부지, **하천**부지, **철도**부지와 같이 일정한 용도로 이용되는 토지를 말한다.

02 (**택지**)는 **주거** · **상업** · **공업용지** 등의 용도로 이용되고 있거나 해당 용도로 ~~이용할~~ 목적으로 조성된 토지를 말한다.

건축할 수 있는 토지

03 (**후보지**)는 임지지역, 농지지역, 택지**지역** **상호간**에 다른 지역으로 전환되고 있는 어느 지역의 토지를 말한다.

부동산의 분류

- 04 (**맹지**)는 타인의 토지에 둘러싸여 도로에 직접 연결되지 않는 한 필지의 토지를 말한다.
- 05 (**나지**)는 지상권 등 토지의 사용, 수익을 제한하는 사법상의 권리가 설정되어 있지 않은 토지다.
- 06 (**법지**)는 소유권은 인정되지만 이용실익이 없거나 적은 토지를 말한다.

부동산의 분류

- 07 (**한계지**)는 택지이용의 최원방권의 토지를 말한다.
- 08 (**필지**)는 하나의 지번을 가진 토지로서 등기의 한 단위를 의미한다.
등록단위
- 09 인위적, 자연적, 행정적 조건에 의해 타토지와 구별되는 가격수준이 비슷한 일단의 토지를 (**획지**)라 한다.
- 10 (**휴한지**)는 지력회복을 위해 정상적으로 쉬게 하는 토지를 말한다.

부동산의 분류

- 11 (**공한지**)는 도시토지로서 지가상승만을 기대하고 **장기간 방치** 하는 토지를 말한다.
- 12 **지적공부에 등록**된 토지가 **물에 침식**되어 **수면 밑으로 잠긴** 토지는 (**포락지**)이다.
- 13 (**빈지**)는 **만조수위선으로부터 지적공부에 등록된 지역까지의 사이**를 말한다.
- 14 필지 중 건축물을 제외하고 **남은 부분의 토지**를 (**공지**)라 한다.

부동산의 분류

- 15 (**소지**)는 토지 **본래의 힘**을 이용하는 **1차 산업**의 용도로 활용되는 토지를 말한다.
- 16 (**간석지**)는 「공유수면관리 및 매립에 관한 법률」상 **만조수위선과 간조수위선 사이**를 말한다.
17. 구거 vs 유지
용수 또는 배수를 위하여 일정한 형태를 갖춘 **인공적**인 수로·둑 및 그 부속 시설물의 부지와 자연의 유수(流水)가 있거나 있을 것으로 예상되는 소규모 수로부지는 (**구거**)로 한다.

문제집 P.26 No.13

다음의 내용과 관련된 부동산활동상의 토지 분류에 해당하는 것은?

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

- ☒ ① 이행지
- ② 우등지
- ③ 체비지
- ④ 한계지
- ⑤ 후보지

문제집 P.28 No.16

주택의 유형에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 연립주택은 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660m^2 초과 이하이고, 층수가 4개 층 이하인 주택이다.
- ② 아파트는 주택으로 쓰는 층수가 5층 이상인 주택이다. 5개층
- ③ 다세대주택은 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 330 m^2 이하이고, 층수가 5개 층 이하인 주택이다. 4개 층 660 m^2
- ☒ ④ 다중주택은 학생 또는 직장인 등 여러 사람이 장기간 거주할 수 있는 구조로서, 독립된 주거형태가 아니며 바닥면적이 330m^2 이하, 층수가 3개 층 이하인 주택이다. 300세대
- ⑤ 도시형생활주택은 350세대 미만의 국민주택규모로 대통령령으로 정하는 주택으로 단지형 연립주택. 단지형 다세대주택. 원룸형 주택 등이 있다.

문제집 P.29 No.17

부동산에 분류에 관한 설명으로 옳은 것은 모두 몇 개인가?

- ㄱ. '세대구분형 공동주택'이란 공동주택의 주택 내부 공간의 일부를 세대별로 구분하여 생활이 가능한 구조로 하되, 그 구분된 공간의 일부를 구분소유할 수 없는 주택을 말한다.
- ㄴ. '공지'는 지력회복을 위해 정상적으로 쉬게 하는 토지를 말한다. 휴한지
- ㄷ. 용수 또는 배수를 위하여 일정한 형태를 갖춘 인공적인 수로. 둑 및 그 부속시설물의 부지와 자연의 유수(流水)가 있거나 있을 것으로 예상되는 소규모 수로부지는 '구거'로 한다.
- ㄹ. 지적공부에 ~~등록되지 않은~~ 토지가 물에 침식되어 수면 밑으로 잠긴 토지를 '포락지'라 한다. 등록된
- ㅁ. '다중주택'은 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적의 합계가 330m² 이하이고 주택으로 쓰는 층수(지하층 제외)가 3개 층 이하인 주택을 말한다.

- ① 1개 ② 2개 ③ 3개 ④ 4개 ⑤ 5개

문제집 P.31 No.02

부동산의 특성으로 인해 파생되는 특징에 관한 설명 중 ()에 들어갈 내용으로 옳은 것은?

(ㄱ)은 지방자치단체를 운영하기 위한 조세의 기초자원이 되게 하며, (ㄴ)은 소유이익과 사용이익의 분리 및 임대차시장의 발달 근거가 된다. 그리고 (ㄷ)은 최우효이용의 성립근거가 되며, (ㄹ)은 대상부동산과 다른 부동산의 비교를 어렵게 하고 시장에서 상품 간 대체관계를 제약할 수 있다.

- | | | | |
|----------------|--------------|-----------|-------------|
| ① ㄱ - 부동산성, | ㄴ - 영속성, | ㄷ - 부증성, | ㄹ - 개별성 |
| ② ㄱ - 개별성, | ㄴ - 영속성, | ㄷ - 부동산성, | ㄹ - 용도의 다양성 |
| ③ ㄱ - 부동산성, | ㄴ - 용도의 다양성, | ㄷ - 영속성, | ㄹ - 개별성 |
| ④ ㄱ - 부동산성, | ㄴ - 개별성, | ㄷ - 부증성, | ㄹ - 영속성 |
| ⑤ ㄱ - 용도의 다양성, | ㄴ - 부동산성, | ㄷ - 개별성, | ㄹ - 영속성 |

문제집 P.34 No.07

부동산의 특성에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 부동성으로 인해 부동산활동을 국지화시키고 입장활동을 배제한다.
- ② 토지는 물리적인 측면에서는 영속성을 가지나, 경제적 가치는 주변상황의 변화에 의하여 하락될 수 있다.
- ③ 인접성으로 인해 소유와 관련하여 경계문제를 불러일으킨다.
- ④ 개별성으로 인해 부동산활동이 구체적이고 개별적으로 전개되며, 부동산 시장에서 정보의 중요성이 증대된다.
- ⑤ 개별성으로 인해 표준지선정을 어렵게 하며, 가치판단기준의 객관화를 어렵게 한다.

문제집 P.15 No.28

부동산의 특성과 관련된 다음 내용 중 가장 옳은 것은?

- ① 부증성은 대상부동산과 다른 부동산의 비교를 어렵게 하고 시장에서 상품 간 대체관계를 제약할 수 있다.
- ② 개별성은 주변에서 일어나는 환경조건의 변화가 부동산의 가격에 영향을 주는 외부효과를 발생시킬 수 있다.
- ③ 부동성에 기인한 특정 토지의 희소성은 공간수요의 입지경쟁을 유발시켜 균형가격 성립을 어렵게 한다.
- ④ 병합 · 분할가능성은 최유효이용의 성립근거 또는 판단근거가 된다.
- ⑤ 토지는 비생산성을 지니지만 용도적 관점에서 공급을 증가시킬 수 있다.

부동산의 특성

01 (**부동성**)은 부동산과 동산의 구별 근거가 되며, 부동산활동을 **국지화** 하는 동시에 부동산시장을 추상적 **시장**으로 만든다.

02 (**부증성**)은 독점**소유욕**을 발생시킨다.

03 (**개별성**)은 **대체가능성을 없게** 만드는 원인이 되기도 한다.

04 (**부동성**)은 중앙정부나 지방자치단체의 **상당한 규제와 통제**를 받는다.

부동산의 특성

05 (**부증성**)은 지대 또는 지가를 발생시키며, 최유효이용의 근거가 된다.
용도의다양성

06 (**영속성**)은 소유함으로써 생기는 자본이익과 이용하여 생기는 운용이익을 발생시킨다.

07 (**영속성**)은 소모를 전제로 하는 재생산이론과 감가상각 이론이 적용되지 않는 근거가 된다.

부동산의 특성

- 08 (**개별성**)은 일물일가(一物一價)법칙을 적용할 수 없다.
- 09 (**영속성**)은 부동산활동을 장기배려하게 하며, 토지의 가치보존력을 우수하게 한다.
- 10 (**부증성**)은 토지에 대한 공급의 가격탄력성을 완전비탄력적 으로 만든다.
- 11 (**영속성**)은 부동산관리의 중요성을 강조하게 한다.

부동산의 특성

- 12 (**부동성**)은 지방자치단체 운영을 위한 조세수입의 근거가 될 수 있다.
- 13 (**인접성**)은 부동산의 용도면에서의 대체가능성을 존재 하게 한다.
- 14 (**부증성**)은 토지에는 생산비의 법칙이 해당되지 않게 한다.
- 15 (**병합 · 분할의 가능성**)은 용도의 다양성을 지원한다.

문제집 P.31 No.02

부동산의 특성으로 인해 파생되는 특징에 관한 설명 중 ()에 들어갈 내용으로 옳은 것은? **영속성** **부동성**

(ㄱ)은 지방자치단체를 운영하기 위한 조세의 기초자원이 되게 하며, (ㄴ)은 소유이익과 사용이익의 분리 및 임대차시장의 발달 근거가 된다. 그리고 (ㄷ)은 최유효이용의 성립근거가 되며, (ㄹ)은 대상부동산과 다른 부동산의 비교를 어렵게 하고 시장에서 상품 간 대체관계를 제약할 수 있다.

부증성, 용도의 다양성

개별성

- ① ㄱ - 부동성, ㄴ - 영속성, ㄷ - 부증성, ㄹ - 개별성
 ② ㄱ - 개별성, ㄴ - 영속성, ㄷ - 부동성, ㄹ - 용도의 다양성
 ③ ㄱ - 부동성, ㄴ - 용도의 다양성, ㄷ - 영속성, ㄹ - 개별성
 ④ ㄱ - 부동성, ㄴ - 개별성, ㄷ - 부증성, ㄹ - 영속성
 ⑤ ㄱ - 용도의 다양성, ㄴ - 부동성, ㄷ - 개별성, ㄹ - 영속성

문제집 P.34 No.07

부동산의 특성에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? **필요로 한다.**

- ① 부동성으로 인해 부동산활동을 국지화시키고 임대활동을 배제한다.
 ② 토지는 물리적인 측면에서는 영속성을 가지나, 경제적 가치는 주변상황의 변화에 의하여 하락될 수 있다.
 ③ 인접성으로 인해 소유와 관련하여 경계문제를 불러일으킨다.
 ④ 개별성으로 인해 부동산활동이 구체적이고 개별적으로 전개되며, 부동산 시장에서 정보의 중요성이 증대된다.
 ⑤ 개별성으로 인해 표준지선정을 어렵게 하며, 가치판단기준의 객관화를 어렵게 한다.

문제집 P.15 No.28

부동산의 특성과 관련된 다음 내용 중 가장 옳은 것은?

- ① ~~부증성~~은 대상부동산과 다른 부동산의 비교를 어렵게 하고 시장에서 상품 간 대체관계를 제약할 수 있다. 개별성
- ② ~~개별성~~은 주변에서 일어나는 환경조건의 변화가 부동산의 가격에 영향을 주는 외부효과를 발생시킬 수 있다. 부동성, 인접성
- ③ ~~부동성~~에 기인한 특정 토지의 희소성은 공간수요의 입지경쟁을 유발시켜 균형가격 성립을 어렵게 한다. 용도의 다양성 부증성
- ④ ~~병합 분할가능성~~은 최유효이용의 성립근거 또는 판단근거가 된다.
- ⑤ 토지는 비생산성을 지니지만 용도적 관점에서 공급을 증가시킬 수 있다.



10년간 기출문제 분석

내 용	21회	22회	23회	24회	25회	26회	27회	28회	29회	30회
부동산경기변동의 특징										
부동산경기변동의 측정지표										
부동산경기변동의 유형										
부동산경기변동의 순환국면	1		1		1					
거미집이론	1		1	1	1		1		1	
복합문제	1	1				1			1	

부동산경기변동의 특징

- 부동산 경기변동이란 부동산시장이 일반 경기변동처럼 상승과 하강국면이 반복되는 현상을 말한다. (○)
- 부동산경기의 변동은 정점이 (높고), 저점이 깊어서 순환의 진폭은 일반경기의 진폭보다 (크다).
- 부동산경기순환국면은 명백하거나 일정하지 않고 불규칙적으로 변동한다. (○)
- 부동산경기는 지역별로 다르게 변동할 수 있으며 같은 지역에서도 부분시장(sub-market)에 따라 다른 변동양상을 보일 수 있다. (○)

부동산경기변동의 측정지표

05 부동산경기는 일반경기와는 다르게 일정한 주기와 동일한 진폭으로 규칙적, 안정적으로 반복되며 순환된다.(×)

불규칙적, 불안정적

일정하지 못한 주기

다른 진폭

부동산경기변동의 측정지표

06. 건축착공량과 부동산거래량 등이 부동산 경기의 측정지표로 많이 사용된다. (○)

07. 건축허가면적과 미분양물량은 부동산 경기변동을 측정할 수 있는 지표로 활용될 수 있다. (○)

08. 건축 (허가량)을 알면 경기순환 국면을 예측할 수 있다.

문제집 P.75 No.02

다음 부동산경기변동의 구성 중 추세적 변동에 해당하는 사례는?

- ① 가격거품으로 건축허가량이 급격히 증가하였다.
- ② 정부규제의 완화로 건축허가량이 증가하였다.
- ③ 건축허가량의 전년 동기 대비 증가율이 지난 5월을 정점으로 하여 후퇴기로 접어들어 있다.
- ④ 경제성장으로 건축허가량이 지속적으로 증가하고 있다.
- ⑤ 매년 12월에 건축허가량이 다른 달에 비해 줄어드는 현상이 반복적으로 나타나고 있다.

부동산경기변동의 유형

- 01. 총부채상환비율(DTI) 규제 완화 후 주택거래 증가는 경기변동요인 중 (불규칙) 변동요인에 속한다.
- 02. 건축허가량의 전년 동기 대비 증가율이 지난 6월을 정점으로 하여 후퇴기로 접어들었다면, 경기변동요인 중 (순환적) 변동요인에 속한다.
- 03. 경제성장으로 건축허가량이 지속적으로 증가하고 있다면, 경기변동요인 중 (추세적) 변동요인에 속한다.
- 04. 매년 10월에 건축허가량이 다른 달에 비해 줄어드는 현상이 반복적으로 나타나고 있다면, 경기변동요인 중 (계절적) 변동요인에 속한다.

문제집 P.75 No.02

다음 부동산경기변동의 구성 중 추세적 변동에 해당하는 사례는?

- ① 가격거품으로 건축허가량이 급격히 증가하였다. 불규칙적 변동
- ② 정부규제의 완화로 건축허가량이 증가하였다. 불규칙적 변동
- ③ 건축허가량의 전년 동기 대비 증가율이 지난 5월을 정점으로 하여 후퇴기로 접어들어 있다. 순환변동
- ④ ☒ 경제성장으로 건축허가량이 지속적으로 증가하고 있다. 추세적 변동
- ⑤ 매년 12월에 건축허가량이 다른 달에 비해 줄어드는 현상이 반복적으로 나타나고 있다. 계절적 변동

문제집 P.76 No.4

부동산경기 각 국면에서 나타날 수 있는 다음 기술 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 회복국면은 매도자가 중시되고, 과거의 거래사례가격은 새로운 거래의 기준가격이 되거나 하한이 되는 경향이 있다.
- ② 상향국면에서 직전 회복국면의 거래사례가격은 새로운 거래가격의 하한이 되는 경향이 있다.
- ③ 상향국면에서 부동산 매매 시 매도자는 거래성립 시기를 당기려고 하고 매수자는 미루려고 하는 경향이 있다.
- ④ 후퇴국면은 매수자가 중시되고, 과거의 거래사례가격은 새로운 거래의 기준가격이 되거나 상한이 되는 경향이 있다.
- ⑤ 하향시장에서 직전 국면의 거래사례가격은 현재 시점에서 새로운 거래 가격의 상한이 되는 경향이 있다.

문제집 P.78 No.7

부동산경기의 국면은 회복시장, 상향시장, 후퇴시장, 하향시장의 4개 국면에 의해서 순환되며, 고유한 부동산시장인 안정시장이 있다. 다음은 어떤 시장에 대한 설명인가?

(보기)

- 역세권 중심의 입지가 좋은 부동산이나 규모가 작은 부동산으로서 시장성이 좋고 환금성이 양호하므로 경기변동에 민감하지 못하기 때문에 부동산가격이 안정되거나 가벼운 상승을 지속한다.
- 과거의 사례가격은 새로운 거래가격의 신뢰할 수 있는 기준이 된다.

- ① 회복시장
④ 하향시장

- ② 상향시장
⑤ 안정시장

- ③ 후퇴시장

부동산경기변동의 순환국면

01. 부동산경기는 상향시장, 하향시장, 회복시장, 후퇴시장국면이 순차로 순환하며, 이 순환주기 국면 사이에 안정시장이 있다. (×)
4 국면 외에 안정시장이라는 국면이 있다.
02. 상향국면에서 직전 회복국면의 거래사례가격은 새로운 거래가격의 (하한선)이 되는 경향이 있다.
03. 후퇴국면은 (매수자)가 증시되고, 과거의 거래사례가격은 새로운 거래의 (기준가격)이 되거나 (상한선)이 되는 경향이 있다.
04. 상향국면에서 부동산매매시 (매수자)는 거래성립 시기를 당기려고 하고 (매도자)는 미루려고 하는 경향이 있다.

부동산경기변동의 순환국면

05 부동산시장은 일반 경기변동과 같은 회복. 상향. 후퇴. 하향의 4가지 국면 외에 안정시장이라는 국면이 있다.(○)


06 후퇴국면이란 ~~하향시장~~국면의 다음에 오는 국면으로 ~~경기저점까지 바로~~ 하강하는 국면을 말한다.(×)

상향시장

경기추세선까지

문제집 P.76 No.4

부동산경기 각 국면에서 나타날 수 있는 다음 기술 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 회복국면은 매도자가 중시되고, 과거의 거래사례가격은 새로운 거래의 기준가격이 되거나 하한이 되는 경향이 있다.
- ② 상향국면에서 직전 회복국면의 거래사례가격은 새로운 거래가격의 하한이 되는 경향이 있다.
- ③  상향국면에서 부동산 매매 시 ~~매도자~~는 거래성립 시기를 당기려고 하고 ~~매수자~~는 미루려고 하는 경향이 있다.
- ④ 후퇴국면은 매수자가 중시되고, 과거의 거래사례가격은 새로운 거래의 기준가격이 되거나 상한이 되는 경향이 있다.
- ⑤ 하향시장에서 직전 국면의 거래사례가격은 현재 시점에서 새로운 거래 가격의 상한이 되는 경향이 있다.

문제집 P.78 No.7

부동산경기의 국면은 회복시장, 상향시장, 후퇴시장, 하향시장의 4개 국면에 의해서 순환되며, 고유한 부동산시장인 안정시장이 있다. 다음은 어떤 시장에 대한 설명인가?

(보기)

- 역세권 중심의 입지가 좋은 부동산이나 규모가 작은 부동산으로서 시장성이 좋고 환금성이 양호하므로 경기변동에 민감하지 못하기 때문에 부동산가격이 안정되거나 가벼운 상승을 지속한다.
- 과거의 사례가격은 새로운 거래가격의 신뢰할 수 있는 기준이 된다.

- ① 회복시장
④ 하향시장

- ② 상향시장
⑤ ☒ 안정시장

- ③ 후퇴시장

문제집 P.81 No.11

다음과 같은 조건에서 거미집이론에 따를 경우, 수요가 증가하면 A부동산과 B부동산의 모형 형태는? [단, X축은 수량(quantity), Y축은 가격(price)을 나타내며, 다른 조건은 동일함]

- A부동산 : 수요곡선 기울기 0.3, 공급곡선 기울기 -0.7
- B부동산 : 수요곡선 기울기 -0.5, 공급곡선 기울기 0.5

	A부동산	B부동산		A부동산	B부동산
①	수렴형	순환형	②	수렴형	수렴형
③	발산형	순환형	④	순환형	수렴형
⑤	수렴형	발산형	⑤	수렴형	발산형

문제집 P.82 No.12

A와 B 부동산시장의 함수조건하에서 가격변화에 따른 동태적 장기 조정과정을 설명한 거미집이론에 의한 모형 형태는? (단, P 는 가격, Q_d 는 수요량, Q_s 는 공급량 이고, 가격변화에 수요는 즉각적인 반응을 보이지만 공급은 시간적인 차이를 두고 반응하며, 다른 조건은 동일함)

$$\cdot \text{A부동산시장} : 2P = 500 - Q_d, \quad 3P = 300 + 5Q_s$$

$$\cdot \text{B부동산시장} : P = 400 - 4Q_d, \quad 2P = 100 + 6Q_s$$

- | | |
|--------------------|--------------------|
| ① A : 수렴형, B : 발산형 | ② A : 발산형, B : 순환형 |
| ③ A : 순환형, B : 발산형 | ④ A : 수렴형, B : 순환형 |
| ⑤ A : 발산형, B : 수렴형 | |

문제집 P.82 No.13

어느 지역의 수요와 공급함수가 각각 A부동산 상품시장에서는 $Q_d = 100 - P$, $2Q_s = -10 + P$, B부동산 상품시장에서는 $Q_d = 500 - 2P$, $3Q_s = -20 + 6P$ 이다. 거미집이론(Cob-wcb theory)에 의한 A와 B 각각의 모형 형태는? (단, x축은 수량, y축은 가격, 각각의 시장에 대한 P 는 가격, Q_d 는 수요량, Q_s 는 공급량이며, 다른 조건은 동일함)

- | A | B |
|-------|-----|
| ① 수렴형 | 순환형 |
| ② 수렴형 | 발산형 |
| ③ 발산형 | 순환형 |
| ④ 발산형 | 수렴형 |
| ⑤ 순환형 | 발산형 |

거미집이론

다음 제시된 조건하에서 수요가 증가한다면, 거미집이론에 의한 A, B 부동산의 모형 형태는? (다만, 조건은 동일함)

- A 부동산 : 수요의 가격탄력성 1.1, > 공급의 가격탄력성 0.9
- B 부동산 : 수요의 가격탄력성 0.9, < 공급의 가격탄력성 1.3

A: (수렴형)

B: (발산형)

거미집이론

A, B, C부동산시장이 다음과 같을 때 거미집이론에 따른 각 시장의 모형형태는? (단, X축은 수량, Y축은 가격을 나타내며, 다른 조건은 동일함)

구 분	A시장	B시장	C시장
수요곡선 기울기	-0.8	-0.3	-0.6
공급곡선 기울기	0.6	0.3	1.2

A: (발산형)

B: (순환형)

C: (수렴형)

거미집이론

A와 B부동산시장의 함수조건하에서 가격변화에 따른 동태적 장기 조정과정을 설명한 거미집이론에 의한 모형 형태는?

$$\begin{aligned} \bullet \text{ A부동산시장 : } 3P &= 300 - 4Q_D, & 2P &= 500 + Q_S \\ \bullet \text{ B부동산시장 : } P &= 400 - 2Q_D, & P &= 100 + 4Q_S \end{aligned}$$

A부동산시장	B부동산시장
① 수렴형	발산형
② 발산형	순환형
③ 순환형	발산형
④ 수렴형	순환형
⑤ 발산형	수렴형

기울기

$$\frac{4}{3} > \frac{1}{2}$$

기울기

$$2 < 4$$

문제집 P.81 No.11

다음과 같은 조건에서 거미집이론에 따를 경우, 수요가 증가하면 A부동산과 B부동산의 모형 형태는? [단, X축은 수량(quantity), Y축은 가격(price)을 나타내며, 다른 조건은 동일함]

$$\begin{aligned} \bullet \text{ A부동산 : 수요곡선 기울기 } 0.3, & < \text{ 공급곡선 기울기 } -0.7 \\ \bullet \text{ B부동산 : 수요곡선 기울기 } -0.5, & = \text{ 공급곡선 기울기 } 0.5 \end{aligned}$$

A부동산	B부동산	A부동산	B부동산
① 수렴형	순환형	② 수렴형	수렴형
③ 발산형	순환형	④ 순환형	수렴형
⑤ 수렴형	발산형	⑤ 수렴형	발산형

문제집 P.82 No.12

A와 B 부동산시장의 함수조건하에서 가격변화에 따른 동태적 장기 조정과정을 설명한 거미집이론에 의한 모형 형태는? (단, P는 가격, Q_d 는 수요량, Q_s 는 공급량 이고, 가격변화에 수요는 즉각적인 반응을 보이지만 공급은 시간적인 차이를 두고 반응하며, 다른 조건은 동일함)

· A부동산시장 : $2P = 500 - \frac{1}{2}Q_d$ < $3P = 300 + \frac{5}{3}Q_s$ 수렴형

· B부동산시장 : $P = 400 - \frac{4}{2}Q_d$ > $2P = 100 + \frac{6}{2}Q_s$ 발산형

- ① A : 수렴형, B : 발산형
 ③ A : 순환형, B : 발산형
 ⑤ A : 발산형, B : 수렴형

- ② A : 발산형, B : 순환형
 ④ A : 수렴형, B : 순환형

문제집 P.82 No.13

어느 지역의 수요와 공급함수가 각각 A부동산 상품시장에서는 $Q_d = 100 - P$, $2Q_s = -10 + P$, B부동산 상품시장에서는 $Q_d = 500 - 2P$, $3Q_s = -20 + 6P$ 이다. 거미집이론(Cob-wcb theory)에 의한 A와 B 각각의 모형 형태는? (단, x축은 수량, y축은 가격, 각각의 시장에 대한 P는 가격, Q_d 는 수요량, Q_s 는 공급량이며, 다른 조건은 동일함)

- | A | B |
|-------|-----|
| ① 수렴형 | 순환형 |
| ② 수렴형 | 발산형 |
| ③ 발산형 | 순환형 |
| ④ 발산형 | 수렴형 |
| ⑤ 순환형 | 발산형 |

기울기

$$1 < 2$$

기울기

$$\frac{1}{2} = \frac{1}{2}$$

문제집 P.84 No.16

부동산경기변동에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 부동산경기는 지역별로 다르게 변동할 수 있으며 같은 지역에서도 부분 시장(sub-market)에 따라 다른 변동양상을 보일 수 있다.
- ② 부동산경기변동은 건축착공량, 거래량 등으로 확인할 수 있다.
- ③ 부동산경기는 일반경기에 비해 정점(정상)이 높고, 저점(계곡)이 깊어서 순환의 진폭은 일반경기의 진폭보다 크고, 주기는 길다. 그러므로 경기 순환국면이 명백하거나 일정하지 않고 불규칙적으로 변동한다.
- ④ 부동산경기가 상승국면일 경우, 직전에 거래된 거래사례가격은 현재 시점에서 새로운 거래가격의 하한이 되는 경향이 있다.
- ⑤ 회복시장에서는 과거의 사례가격은 새로운 거래가격의 신뢰할 수 있는 기준이 된다.

문제집 P.85 No.17

부동산경기변동에 관한 설명 중 옳은 것은?

- ① 건축착공량을 알면 경기순환 국면을 예측할 수 있다.
- ② 부동산경기 회복국면에서 중개활동은 매도자보다 매수자를 중시하게 된다.
- ③ 불황에 강한 시장은 부동산거래가 대체로 활발히 이루어지는 편이므로 신뢰할 수 있는 가격이다.
- ④ 상향시장은 매도자 중심시장으로서 과거사례가격은 상한선이 된다.
- ⑤ 부동산시장의 함수조건이 「 $2P=500-2Q_d$, $2P=600+4Q_s$ 」인 경우, 거미집 이론에 의한 모형 형태는 발산형이 된다.

문제집 P.84 No.16

부동산경기변동에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 부동산경기는 지역별로 다르게 변동할 수 있으며 같은 지역에서도 부분 시장(sub-market)에 따라 다른 변동양상을 보일 수 있다.
- ② 부동산경기변동은 건축착공량, 거래량 등으로 확인할 수 있다.
- ③ 부동산경기는 일반경기에 비해 정점(정상)이 높고, 저점(계곡)이 깊어서 순환의 진폭은 일반경기의 진폭보다 크고, 주기는 길다. 그러므로 경기 순환국면이 명백하거나 일정하지 않고 불규칙적으로 변동한다.
- ④ 부동산경기가 상승국면일 경우, 직전에 거래된 거래사례가격은 현재 시점에서 새로운 거래가격의 하한이 되는 경향이 있다.
- ⑤ ~~회복시장~~에서는 과거의 사례가격은 새로운 거래가격의 신뢰할 수 있는 기준이 된다. 안정시장

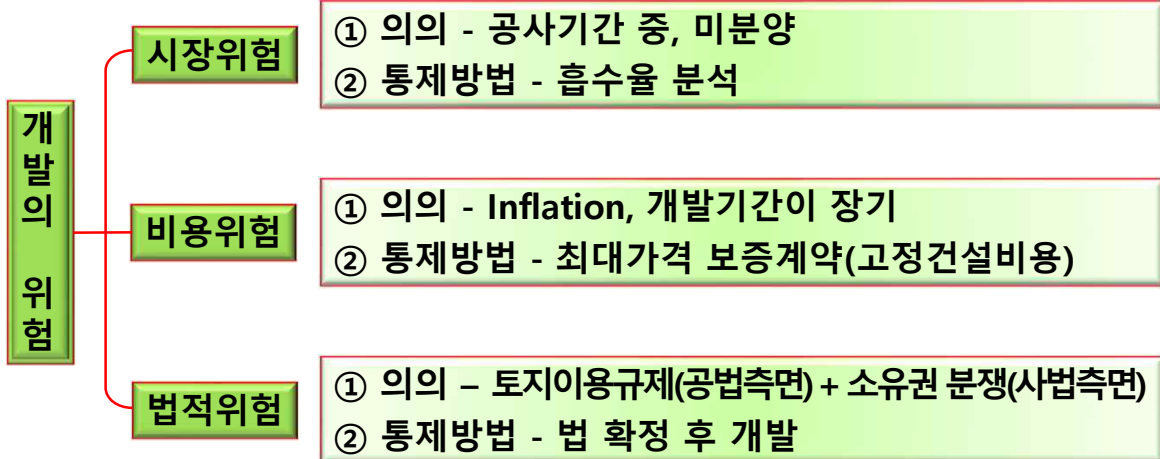
문제집 P.85 No.17

부동산경기변동에 관한 설명 중 옳은 것은?

- ① 건축착공량을 알면 경기순환 국면을 예측할 수 있다. 건축허가량
- ② 부동산경기 회복국면에서 중개활동은 매도자보다 매수자를 중시하게 된다. ↔
- ③ 불황에 강한 시장은 부동산거래가 대체로 활발히 이루어지는 편이므로 신뢰할 수 있는 가격이다. 하한선
- ④ 상향시장은 매도자 중심시장으로서 과거사례가격은 상한선이 된다. 수렴형
- ⑤ 부동산시장의 함수조건이 「 $2P=500-2Q_d$, $2P=600+4Q_s$ 」인 경우, 거미집 이론에 의한 모형 형태는 발산형이 된다. 수렴형



부동산개발의 위험



Bonus 01

부동산개발과정에 내재하는 위험에 관한 설명이다. ()에 들어갈 내용으로 옳은 것은?

- (ㄱ)은 정부의 정책이나 용도지역제와 같은 토지이용규제의 변화로 인해 발생하기도한다.
- (ㄴ)은 개발된 부동산이 분양이나 임대 가 되지 않거나, 계획했던 가격 이하나 임대료 이하로 매각되거나 임대되는 경우를 말한다.
- (ㄷ)은 인플레이션이 심할수록, 개발기간이 연장될수록 더 커진다.

- ① ㄱ: 법률적 위험, ㄴ: 시장위험, ㄷ: 비용위험
 ② ㄱ: 법률적 위험, ㄴ: 관리위험, ㄷ: 시장위험
 ③ ㄱ: 사업위험, ㄴ: 계획위험, ㄷ: 비용위험
 ④ ㄱ: 계획위험, ㄴ: 시장위험, ㄷ: 비용위험
 ⑤ ㄱ: 시장위험, ㄴ: 계획위험, ㄷ: 사업위험

Bonus 02

부동산개발의 위험에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 위포드(L. Wofford)는 부동산개발위험을 법률위험, 시장위험, 비용위험으로 구분하고 있다.
- ② 부동산개발사업의 추진에는 많은 시간이 소요되므로, 개발사업기간 동안 다양한 시장위험에 노출된다.
- ③ ☒ 부동산개발사업의 진행과정에서 행정의 변화에 의한 사업 인·허가 지연 위험은 시행사 또는 시공사가 스스로 관리할 수 있는 위험에 해당한다. 관리할 수 없는 위험
- ④ 법률위험을 최소화하기 위해서는 이용계획이 확정된 토지를 구입하는 것이 유리하다.
- ⑤ 예측하기 어려운 시장의 불확실성은 부동산개발사업에 영향을 주는 시장 위험요인이 된다.

Bonus 03

부동산개발의 위험에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 부동산개발사업은 그 과정에 내포되어 있는 불확실성으로 인해 위험요소가 존재한다.
- ② 부동산개발사업의 위험은 법률적 위험, 시장위험, 비용위험 등으로 분류할 수 있다.
- ③ 이용계획이 확정된 토지를 구입하는 것은 법률적 위험부담을 줄이기 위한 방안 중 하나이다.
- ④ ☒ 개발사업부지에 군사시설보호구역이 일부 포함되어 사업이 지연되었다면 이는 시장위험 분석을 소홀히 한 결과이다. 법률적 위험
- ⑤ 공사기간 중 이자율의 변화, 시장침체에 따른 공실의 장기화 등은 시장 위험으로 볼 수 있다.

Bonus 시장위험

부동산개발사업의 추진에는 많은 시간이 소요되므로, 공사기간 중 이자율의 변화 또는 시장침체에 따른 미분양이 장기화될 수 있는데 이와 같이 예측하기 어려운 **부동산시장의 불확실성이 개발업자에게 지우는 부담**을 시장위험이라 한다.

Bonus 04

개발업자 甲이 직면한 개발사업의 시장위험에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 개발기간 중에도 상황이 변할 수 있다는 점에 유의해야 한다.
- ② 개발기간이 장기화될수록 개발업자의 시장위험은 높아진다.
- ③ 선분양은 개발업자가 부담하는 시장위험을 줄일 수 있다.
- ④ 금융조달비용의 상승과 같은 시장의 불확실성은 개발업자에게 시장위험을 부담시킨다.

⑤ 후분양은 개발업자의 시장위험을 ~~감소~~시킨다.

증가

Bonus 05

부동산개발의 시장위험에 해당하지 않는 것은? (단, 다른 조건은 불변임)

① 이자율 상승

② 행정인허가 불확실성

법률적 위험

③ 공실률 증가

④ 공사자재 가격급등

⑤ 임대료 하락



Ending