

□ 제1과목 : 부동산학개론 문항별 정답

문항	1	2	3	4	5
정답	⑤	④	①	③	③
문항	6	7	8	9	10
정답	②	①	④	④	④
문항	11	12	13	14	15
정답	①	②	①	②	①
문항	16	17	18	19	20
정답	①	③	④	③	②
문항	21	22	23	24	25
정답	③	③	③	④	①
문항	26	27	28	29	30
정답	①	①	②	①	⑤
문항	31	32	33	34	35
정답	④	⑤	④	③	③
문항	36	37	38	39	40
정답	③	②	⑤	④	①

1. 정답 ⑤

안전성의 원칙 ⇨ 능률성의 원칙

2. 정답 ④

순수과학, 자연과학 ⇨ 응용과학, 사회과학

3. 정답 ①

②③④ 법률적 개념                      ⑤ 기술적 개념

4. 정답 ③

「민법」상 부동산 ⇨ 광의의 부동산

5. 정답 ③

ㄱ 대지(袋地) : 타인의 토지에 둘러싸여 완전히 막혀 있지 않지만, 좁은 통로에 의해서 도로에 접하는 자루형 모양의 토지를 말한다.

ㄴ 택지 : 지상건축물을 건축할 수 있는 토지이다.

ㄷ 후보지 : 농지지역이 택지지역으로 용도가 전환 중인 토지이다.

ㄹ 빈지 :

㉠ 지적공부에 올라 있지 않은 토지로서 활용실익은 있지만 소유권이 인정되지 않는 토지를 말한다.

㉡ 바다와 육지 사이의 해변 토지로서 만조수위선으로부터 지적공부에 등록된 지역까지의 사이를 말한다. 「공유수면

관리 및 매립에 관한 법률」에서는 ‘바닷가’라고도 한다.

6. 정답 ②

간석지(干潟地) ⇨ 빈지(濱地)

간석지란 조차가 큰 해안에서 만조 시에는 물에 잠기고, 간조 시에는 노출되는 넓고 평탄한 해안 퇴적지형을 말한다. 이는 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」상 만조수위선과 간조수위선 사이를 말한다.

7. 정답 ①

‘포락지’란 사유지인 전·답 등의 지반이 절토되어 무너져 내려 하천으로 변한 토지를 말한다. 이는 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」상 지적공부에 등록된 토지가 물에 침식되어 수면 밑으로 잠긴 토지를 말한다.

8. 정답 ④

ㄱ-후보지    ㄴ-택지    ㄷ-나지    ㄹ-부지    ㅁ-필지

ㄱ은 토지의 경제적 공급이므로 “매립지, 후보지, 이행지” 등을 말한다. ㄷ은 지상에 건축물이 없는 토지로서 「공법」상 규제는 받지만 「사법」상의 제한은 받지 않는 토지를 말하므로 “나지 또는 갯지”를 말한다.

9. 정답 ④

대지(垞地) ⇨ 부지(敷地)

「건축법」상 대지(垞地)란 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 의하여 각 필지로 구획된 토지를 말한다.

10. 정답 ④

① 660㎡ 이하 ⇨ 660㎡ 초과

② 5층 이상 ⇨ 5개 층 이상

③ 330㎡ 이하 ⇨ 660㎡ 이하, 5개 층 이하인 주택 ⇨ 4개 층 이하의 주택

⑤ 350세대 미만 ⇨ 300세대 미만

11. 정답 ①

ㄱ-부동성                      ㄴ-영속성

ㄷ-부증성                      ㄹ-개별성

12. 정답 ②

ㄱ. 부증성                      ㄷ. 부동성                      ㄹ. 개별성

13. 정답 ①

영속성에서 파생되는 특징들이다.

영속성이란 토지는 물리적 측면에서 볼 때 사용이나 시간의 경과에 따라 물리적으로 소모 또는 마멸되지 않는다는 특성이다. 이 같은 성질을 내구성, 불괴성, 불변성, 비소모성이라 한다.

14. 정답 ②

‘일정시점’을 기준으로 하여 파악해야 하는 저장(stock)의 변수는 주택재고, 통화량, 도시인구수이다. ‘일정기간’을 기준으로 그 양을 측정해야 하는 유량(flow)의 변수는 토지 지대수입, 근로자의 임금, 신규주택공급량이다.

15. 정답 ①

유량 : ㄱ, ㄹ, ㄴ, ㄷ

저장 : ㄴ, ㄷ, ㄱ

16. 정답 ①

② 구매한 ⇨ 구매하고자 하는

③ 수요곡선이 이동 ⇨ 수요곡선상의 점의 이동

④ 유량 ⇨ 저장

⑤ 수요량의 변화 ⇨ 수요의 변화

17. 정답 ③

① 타 부동산 가격의 변화 ⇨ (당해)부동산 가격의 변화

② 저장(stock) 단위로 파악 ⇨ 유량(flow) 단위로 파악

④ ‘수요의 변화’이든 ‘수요량의 변화’이든 수요량은 항상 변한다.

⑤ 감소한다. ⇨ 증가한다.

18. 정답 ④

[그림1]은 “곡선상 점의 이동”이므로 수요량의 변화

[그림2]는 “곡선 자체의 이동”이므로 수요의 변화

② 대체주택 가격은 타 부동산의 가격이므로 ‘수요의 변화’ 요인이다.

④ 주어진 문제의 지문에서 APT 수요에 관한 내용이므로 APT 가격, 즉 ‘당해 부동산의 가격’만이 수요량의 변화요인이다.

19. 정답 ③

ㄱ. 수요량의 변화

ㄴ. 수요곡선 좌측 이동

ㄷ. 수요곡선 우측 이동

ㄹ. 공급곡선 우측 이동

ㅁ. 수요곡선 우측 이동

ㅂ. 수요곡선 좌측 이동

ㅅ. 수요곡선 우측 이동

20. 정답 ②

ㄱ. 수요량의 변화

ㄴ. 수요곡선이 좌측으로 이동

ㄷ. 수요곡선이 좌측으로 이동

ㄹ. 공급곡선이 우측으로 이동

ㅁ. 수요곡선이 우측으로 이동

ㅂ. 수요곡선이 우측으로 이동

ㅅ. 수요곡선이 좌측으로 이동

21. 정답 ③

공급 증가, 즉 공급곡선이 우측으로 이동한다.

생산에 있어서 보완재 가격이 상승 ⇨ 보완재 공급 증가  
⇨ 주택 공급 증가(공급곡선 우측 이동)

22. 정답 ③

ㄷ. “주택건설용 토지 가격의 상승”은 생산비가 증가하므로 공급이 감소하여 공급곡선은 좌측으로 이동한다.

ㄹ. “주택건설업체 수의 감소”는 공급이 감소하므로 공급곡선은 좌측으로 이동한다.

23. 정답 ③

APT와 주택은 서로 수요 측면의 대체재이므로, 주택의 가격이 상승 ⇨ 주택의 수요가 감소 ⇨ APT의 수요가 증가  
⇨ APT의 가격은 상승하고 거래량이 증가한다.

24. 정답 ④

㉠ 수요곡선과 공급곡선이 동일한 크기로 모두 이동하였으므로 균형가격(P)과 균형거래량(Q) 중 한쪽은 불변이다.

㉡ 그런데 수요곡선과 공급곡선이 반대 방향으로 이동하였으므로 균형거래량(Q)이 불변(일정)이다.

㉢ 그러므로 균형가격(P)은 변하는데 증가인지 감소인지는 수요곡선으로 파악한다. 따라서 수요가 감소하였으므로 균형가격(P)은 하락한다.

25. 정답 ①

공급이 불변이고 수요가 증가하는 경우 ⇨ 새로운 균형 가격은 상승하고 균형거래량은 증가한다.

㉠ 공급이 일정한 상태에서 수요가 증가하는 경우 : 균형 가격은 상승하고 균형수급량은 증가한다.

㉡ 공급이 일정한 상태에서 수요가 감소하는 경우 : 균형 가격은 하락하고 균형수급량은 감소한다.

26. 정답 ①

수요가 10 % 증가하고 공급도 10 % 증가 ⇨ 수요곡선과 공급곡선이 모두 이동하면서 그 폭이 동일한 경우이므로 ⇨ 균형가격은 불변, 균형거래량은 증가한다.

27. 정답 ①

부동산 수요의 가격탄력성 크기의 결정요인 수요의 가격탄력성은 재화의 성질이나 측정기간에 따라 크기가 다르다.

㉠ 대체재가 많을수록 탄력성이 크다. 왜냐하면, 만일 가격이 상승하면 수요자들은 대체재를 구입하기 때문이다.

㉡ 부동산은 용도가 다양할수록 탄력성은 커진다.

㉢ 부동산은 용도전환이 용이할수록 탄력성은 커진다.

㉣ 부동산시장이 세분화될수록 탄력적이다.

㉤ 주거용 부동산이 다른 부동산보다 탄력적이다.

㉥ 수요의 탄력성을 측정하는 기간이 길수록 탄력성이

크다.

28. 정답 ②

부동산 수요의 가격탄력성은 주거용 부동산이 공업용 부동산보다 더 탄력적이다.

- ⑤ 대체재가 많을수록 탄력성이 크다. 왜냐하면, 만일 가격이 상승하면 수요자들은 대체재를 구입하기 때문이다.

29. 정답 ①

수요가 증가할 때 공급의 가격탄력성이 탄력적일수록 가격의 상승폭은 작다.

30. 정답 ⑤

- ① 균형가격의 상승폭은 커지고, 균형량의 감소폭은 작아진다. ⇨ 균형가격의 하락폭은 커지고, 균형량의 증가폭은 작아진다.
- ② 균형가격은 알 수 없다. ⇨ 균형가격은 변하지 않는다.
- ③ 균형가격은 하락하고 균형거래량은 변하지 않는다. ⇨ 균형가격은 변하지 않고 균형거래량만 증가한다.
- ④ 균형가격의 상승폭은 커지고, 균형량의 증가폭은 작아진다. ⇨ 균형가격의 상승폭은 작아지고, 균형량의 증가폭은 커진다.

31. 정답 ④

수요가 증가할 때 공급의 가격탄력성이 완전비탄력적이면, 균형거래량은 변화하지 않지만 균형가격은 상승한다.

32. 정답 ⑤

재화의 동질성 ⇨ 재화의 이질성

33. 정답 ④

- ① 의도적인 결과 ⇨ 의도하지 않은 결과  
시장을 통하여 ⇨ 시장을 통하지 않고
- ② 정부가 개입하면 ⇨ 시장에 맡겨두면
- ③ 하락 ⇨ 상승
- ⑤ 사적 편익보다 사회적 편익이 큰 경우는 정(+)의 외부효과이다.

34. 정답 ③

작아진다. ⇨ 커진다.

- ㉠ 정의 외부효과 : 사회적 편익은 커지고, 사회적 비용은 작아진다.
- ㉡ 부의 외부효과 : 사회적 편익은 작아지고, 사회적 비용은 커진다.

35. 정답 ③

㉠, ㉡, ㉢은 간접적 개입, ㉣은 토지이용규제에 해당한다.

36. 정답 ③

단기적으로 보조금의 혜택은 모두 임차인에게 귀속  
⇨ 단기적으로 보조금의 혜택은 모두 임대인에게 귀속  
임대료보조금제도는 단기적으로 임대인에게 혜택이 귀속되고 장기적으로 임차인에게 귀속된다.

37. 정답 ②

- ① 공공주택의 공급은 단기적으로는 공공시장으로 이주해 오는 사람이나 사적시장에 머무르는 사람이나 할 것 없이 모두 혜택을 보게 된다.
- ② 장기에는 시장임대료가 원래 수준으로 회복되므로 이종가격을 형성하게 된다. 그러므로 공공시장의 임차인은 그 차액만큼 정부로부터 보조받는 효과를 얻을 수 있으므로 공공임대주택의 세입자만 혜택을 보게 된다.
- ③ 원래 상태보다 하락 ⇨ 원래 상태로 회복  
공공임대주택의 공급으로 단기적으로 수요가 감소(공공시장으로 이동)하여 임대료가 하락한다. 그 결과 민간임대주택공급자는 장기적으로 민간임대주택을 다른 용도로 전환(공급의 감소)하게 되므로 임대료는 다시 상승하여 원래 수준으로 회복하게 될 것이다.
- ④ 공공임대주택의 공급으로 단기에는 사적시장의 임대주택공급량은 일정하며, 사회 전체적인 임대주택의 공급량은 공공시장에서 증가한 것만큼 증가한다.
- ⑤ 공공임대주택의 공급으로 장기에는 사적 시장에서 감소하는 공급량은 정부에서 공급하는 양과 일치하게 되므로 사회 전체적인 임대주택의 공급량은 불변이다.

38. 정답 ⑤

- ① 임대료보조 ⇨ 임대료규제정책과 공공임대주택정책
- ② 높을 경우 ⇨ 낮을 경우
- ③ 초과공급 ⇨ 초과수요
- ④ 임대료를 보조하면 주택 소비량뿐만 아니라 다른 재화의 소비량도 증가한다.

39. 정답 ④

$$\frac{Q \ 20 \% \downarrow}{P \ 10 \% \uparrow} = 2, \quad \frac{Q \ 30 \% \uparrow}{Y \ 60 \% \uparrow} = 0.5$$

따라서 소득이 60 % 증가하여야 한다.

40. 정답 ①

따라서 수요량은 변화 없다.

