

## 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

# 부동산학의 이해

## (1문항 출제)

### 26회 기출문제

부동산학에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 과학을 순수과학과 응용과학으로 구분할 때, 부동산학은 응용과학에 속한다.
- ② 부동산학의 연구대상은 부동산활동 및 부동산현상을 포함한다.
- ③ 부동산학의 접근방법 중 종합식 접근방법은 부동산을 기술적·경제적·법률적 측면 등의 복합개념으로 이해하여, 이를 종합해서 이론을 구축 하는 방법이다.
- ④ 부동산학은 다양한 학문과 연계되어 있다는 점에서 종합학문적 성격을 지닌다.
- ⑤ 부동산학의 일반원칙으로서 안전성의 원칙은 소유활동에 있어서 최유효이용을 지도원리로 삼고 있다.

### 24회 기출문제

한국표준산업분류에 따른 부동산업에 해당하지 않는 것은?

- ① 주거용 건물 개발 및 공급업
- ② 부동산 투자 및 금융업
- ③ 부동산 중개 및 대리업
- ④ 비주거용 부동산 관리업
- ⑤ 기타 부동산 임대업

## 22회 기출문제

부동산활동에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 공중, 지표, 지하를 포함하는 3차원 공간을 대상으로 전개한다.
- ㄴ. 사회성. 공공성이 있는 재산을 다루므로, 거래당사자는 윤리적으로 행동할 필요가 없으나 부동산업자에게는 높은 윤리성이 요구된다.
- ㄷ. 일반적으로 일반소비상품을 대상으로 하는 활동과는 달리 장기적 배려 하에 결정되고 실행된다.
- ㄹ. 부동산활동의 주체가 인간이라는 점에서 대물활동이 아니라 대인활동이라 할 수 있으며, 체계화된 이론활동이므로 기술성보다는 과학성이 강조되어야 한다.
- ㅁ. 부동산활동을 임장활동으로 규정하는 근거는 부증성이라는 특성과 대인활동이라는 속성 때문이다.

- ① ㄱ, ㄴ      ② ㄱ, ㄷ      ③ ㄴ, ㅁ      ④ ㄷ, ㄹ      ⑤ ㄹ, ㅁ

## 26회 기출문제

부동산학에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 과학을 순수과학과 응용과학으로 구분할 때, 부동산학은 응용과학에 속한다.
- ② 부동산학의 연구대상은 부동산활동 및 부동산현상을 포함한다.
- ③ 부동산학의 접근방법 중 종합식 접근방법은 부동산을 기술적·경제적·법률적 측면 등의 복합개념으로 이해하여, 이를 종합해서 이론을 구축 하는 방법이다.
- ④ 부동산학은 다양한 학문과 연계되어 있다는 점에서 종합학문적 성격을 지닌다.
- ⑤ 부동산학의 일반원칙으로서 안전성의 원칙은 소유활동에 있어서 최유효이용을 지도원리로 삼고 있다.

능률성의 원칙

### 24회 기출문제

한국표준산업분류에 따른 부동산업에 해당하지 않는 것은?

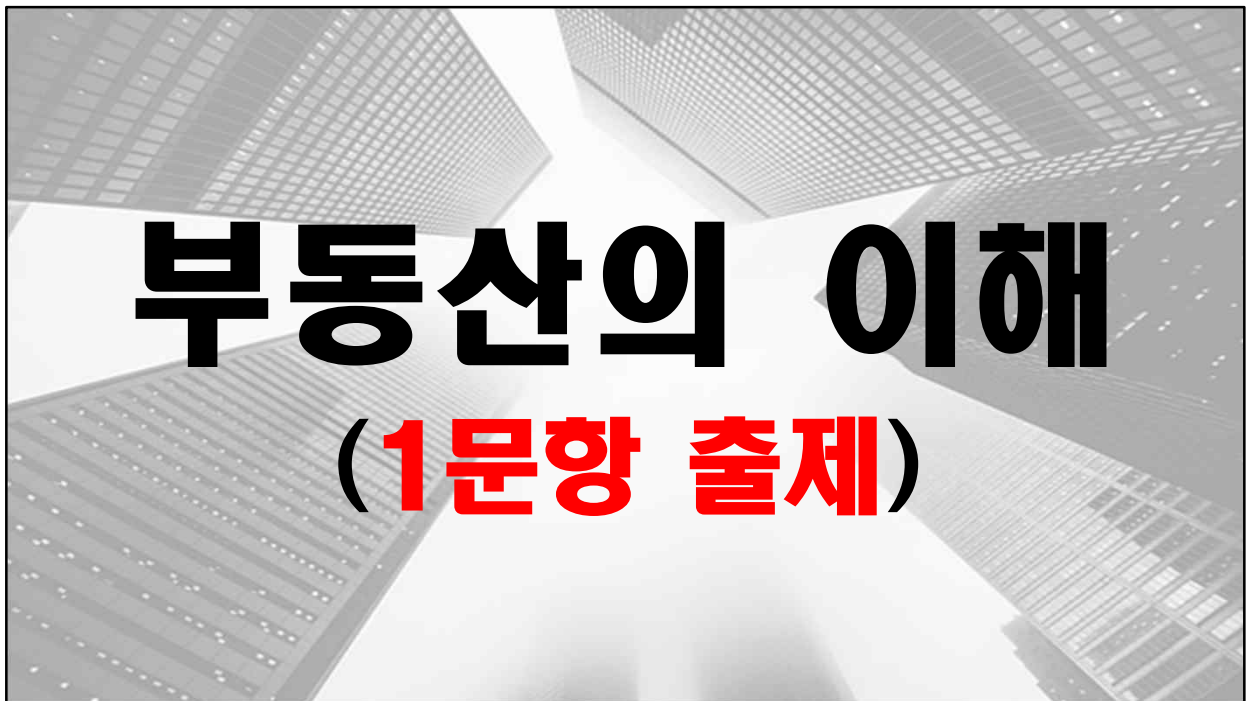
- ① 주거용 건물 개발 및 공급업
- ② 부동산 투자 및 금융업 부동산투자자문업
- ③ 부동산 중개 및 대리업
- ④ 비주거용 부동산 관리업
- ⑤ 기타 부동산 임대업

### 22회 기출문제

부동산활동에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 공중, 지표, 지하를 포함하는 3차원 공간을 대상으로 전개한다.
- ㄴ. 사회성. 공공성이 있는 재산을 다루므로, 거래당사자는 윤리적으로 행동할 필요가 없으나 부동산업자에게는 높은 윤리성이 요구된다.
- ㄷ. 일반적으로 일반소비상품을 대상으로 하는 활동과는 달리 장기적 배려 하에 결정되고 실행된다. 거래당사자도 윤리적으로 행동할 필요가 있다.
- ㄹ. 부동산활동의 주체가 인간이라는 점에서 대물활동이 아니라 대인활동이라 할 수 있으며, 체계화된 이론활동이므로 기술성보다는 과학성이 강조되어야 한다.
- ㅁ. 부동산활동을 임장활동으로 규정하는 근거는 부증성이라는 특성과 대인활동이라는 속성 때문이다. 부동성

- ① ㄱ, ㄴ      ☒ ② ㄱ, ㄷ      ③ ㄴ, ㅁ      ④ ㄷ, ㄹ      ⑤ ㄹ, ㅁ



### 30회 기출문제

부동산의 개념에 관한 것으로 옳은 것으로만 짝지어진 것은?

ㄱ. 자본	ㄴ. 소비재	ㄷ. 공간	ㄹ. 생산요소
ㅁ. 자연	ㅂ. 자산	ㅅ. 위치	

<u>경제적 개념</u>	<u>물리적 개념</u>	<u>경제적 개념</u>	<u>물리적 개념</u>
① ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㅂ	ㄹ, ㅁ, ㅅ	② ㄱ, ㄴ, ㄹ, ㅂ	ㄷ, ㅁ, ㅅ
③ ㄱ, ㄹ, ㅁ, ㅅ	ㄴ, ㄷ, ㅂ	④ ㄴ, ㄹ, ㅁ, ㅂ	ㄱ, ㄷ, ㅅ
⑤ ㄷ, ㄹ, ㅂ, ㅅ	ㄱ, ㄴ, ㅁ		

### 27회 기출문제

부동산의 개념에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 복합개념의 부동산이란 부동산을 법률적·경제적·기술적 측면 등이 복합된 개념으로 이해하는 것을 말한다.
- ② 민법상 부동산은 토지 및 그 정착물을 말한다.
- ③ 기술적 개념의 부동산은 생산요소, 자산, 공간, 자연 등을 의미한다.
- ④ 준부동산은 등기·등록의 공시방법을 갖추으로써 부동산에 준하여 취급되는 특정의 동산 등을 말한다.
- ⑤ 토지와 건물이 각각 독립된 거래의 객체이면서도 마치 하나의 결합된 상태로 다루어져 부동산활동의 대상으로 인식될 때 이를 복합부동산이라 한다.

### 22회 기출문제

부동산의 개념에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 경제적 개념의 부동산은 자본, 자산으로서의 특성을 지닌다.
- ② 좁은 의미의 부동산은 토지 및 그 정착물을 말한다.
- ③ 준(準)부동산은 부동산과 유사한 공시방법을 갖추으로써 넓은 의미의 부동산에 포함된다.
- ④ 부동산의 물리적 개념은 부동산활동의 대상인 유형(有形)적 측면의 부동산을 이해하는데 도움이 된다.
- ⑤ 토지는 생산재이지만 소비재는 아니다.



### 25회 기출문제

다음 토지의 정착물 중 토지와 독립된 것이 아닌 것은?

- ① 건물
- ② 소유권보존등기된 입목
- ③ 구거
- ④ 명인방법을 구비한 수목
- ⑤ 권원에 의하여 타인의 토지에서 재배되고 있는 농작물

### 29회 기출문제

우리나라에서 부동산과 소유권에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 토지소유자는 법률의 범위 내에서 토지를 사용, 수익, 처분할 권리가 있다.
- ② 민법에서 부동산이란 토지와 그 정착물을 말한다.
- ③ 토지의 소유권은 정당한 이익있는 범위 내에서 토지의 상하에 미친다.
- ④ 토지의 소유권 공시방법은 등기이다.
- ⑤ 토지의 정착물 중 토지와 독립된 물건으로 취급되는 것은 없다.



### 30회 기출문제

부동산의 개념에 관한 것으로 옳은 것으로만 짝지어진 것은?

ㄱ. 자본	ㄴ. 소비재	ㄷ. 공간	ㄹ. 생산요소
ㅁ. 자연	ㅂ. 자산	ㅅ. 위치	

경제적 개념

물리적 개념

경제적 개념

물리적 개념

① ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㅂ      ㄹ, ㅁ, ㅅ

② ㄱ, ㄴ, ㄹ, ㅂ      ㄷ, ㅁ, ㅅ

③ ㄱ, ㄹ, ㅁ, ㅅ      ㄴ, ㄷ, ㅂ

④ ㄴ, ㄹ, ㅁ, ㅂ      ㄱ, ㄷ, ㅅ

⑤ ㄷ, ㄹ, ㅂ, ㅅ      ㄱ, ㄴ, ㅁ

### 27회 기출문제

부동산의 개념에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 복합개념의 부동산이란 부동산을 법률적·경제적·기술적 측면 등이 복합된 개념으로 이해하는 것을 말한다.

② 민법상 부동산은 토지 및 그 정착물을 말한다.

③ 기술적 개념의 부동산은 생산요소, 자산, 공간, 자연 등을 의미한다.

경제적 개념

기술적 개념

④ 준부동산은 등기·등록의 공시방법을 갖추므로써 부동산에 준하여 취급되는 특정의 동산 등을 말한다.

⑤ 토지와 건물이 각각 독립된 거래의 객체이면서도 마치 하나의 결합된 상태로 다루어져 부동산활동의 대상으로 인식될 때 이를 복합부동산이라 한다.

### 22회 기출문제

부동산의 개념에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 경제적 개념의 부동산은 자본, 자산으로서의 특성을 지닌다.
- ② 좁은 의미의 부동산은 토지 및 그 정착물을 말한다.
- ③ 준(準)부동산은 부동산과 유사한 공시방법을 갖추므로써 넓은 의미의 부동산에 포함된다.
- ④ 부동산의 물리적 개념은 부동산활동의 대상인 유형(有形)적 측면의 부동산을 이해하는데 도움이 된다.
- ⑤ 토지는 생산재이지만 소비재는 ~~아니다~~. 이다. → 경제적 개념

### 25회 기출문제

다음 토지의 정착물 중 토지와 독립된 것이 아닌 것은?

- ① 건물
- ② 소유권보존등기된 입목
- ③ 구거
- ④ 명인방법을 구비한 수목
- ⑤ 권원에 의하여 타인의 토지에서 재배되고 있는 농작물

### 29회 기출문제

우리나라에서 부동산과 소유권에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 토지소유자는 법률의 범위 내에서 토지를 사용, 수익, 처분할 권리가 있다.
- ② 민법에서 부동산이란 토지와 그 정착물을 말한다.
- ③ 토지의 소유권은 정당한 이익있는 범위 내에서 토지의 상하에 미친다.
- ④ 토지의 소유권 공시방법은 등기이다.
- ⑤ 토지의 정착물 중 토지와 독립된 물건으로 취급되는 것은 없다.



# 부동산의 분류

## (1문항 출제)

## 부동산의 분류

01 ( **부지** )는 **도로부지**, **하천부지**, **철도부지**와 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 **최원방권**의 토지를 말한다.
- 08 ( 필지 )는 하나의 **지번**을 가진 토지로서 **등기의 한 단위**를 의미한다.  
등록단위
- 09 인위적. 자연적. 행정적 조건에 의해 타토지와 구별되는 **가격수준**이 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 **만조수위선**과 **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.

## 30회 기출문제

토지의 이용목적과 활동에 따른 토지 관련 용어에 관한 설명으로 옳은 것은?

① **부지(敷地)**는 건부지 중 건물을 제외하고 남은 부분의 토지로, 건축법령에 의한 건폐율 등의 제한으로 인해 필지 내에 비어있는 토지를 말한다.

**공지(空地)**

② **대지(垜地)**는 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령과 부동산등기법령에서 정한 하나의 등록단위로 표시하는 토지를 말한다.

**필지(筆地)**

③ **빈지(濱地)**는 과거에는 소유권이 인정되는 전·답 등이었으나, 지반이 절토되어 무너져 내린 토지로 바다나 하천으로 변한 토지를 말한다.

**포락지(浦落地)**

④ **포락지(浦落地)**는 소유권이 인정되지 않는 바다와 육지 사이의 해변토지를 말한다.

**빈지(濱地)**

⑤ **소지(素地)**는 대지 등으로 개발되기 이전의 자연 상태로서의 토지를 말한다.

### 29회 기출문제

토지 관련 용어의 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 택지는 주거·상업·공업용지 등의 용도로 이용되고 있거나 해당 용도로 이용할 목적으로 조성된 토지를 말한다.
- ㄴ. ~~획지는 용도상 불가분의 관계에 있는 2필지 이상의 일단의 토지를 말한다.~~ **표준지**
- ㄷ. ~~표본지~~는 지가의 공시를 위해 가치형성 요인이 같거나 유사하다고 인정되는 일단의 토지 중에서 선정한 토지를 말한다.
- ㄹ. ~~이행지~~는 택지지역·농지지역·임지지역 상호간에 다른 지역으로 전환되고 있는 일단의 토지를 말한다. **후보지**

- ☒ ㄱ      ② ㄱ, ㄴ      ③ ㄴ, ㄹ      ④ ㄴ, ㄷ, ㄹ      ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ

### 28회 기출문제

이용상태에 따른 토지용어의 설명으로 틀린 것은?

- ① 부지(敷地)는 도로부지, 하천부지와 같이 일정한 용도로 이용되는 토지를 말한다.
- ② 선하지(線下地)는 고압선 아래의 토지로 이용 및 거래의 제한을 받는 경우가 많다.
- ③ 맹지(盲地)는 도로에 직접 연결되지 않은 한 필지의 토지다.
- ④ 후보지(候補地)는 임지지역, 농지지역, 택지지역 상호간에 다른 지역으로 전환되고 있는 어느 지역의 토지를 말한다.
- ☒ ⑤ 빈지(濱地)는 물에 의한 침식으로 인해 수면 아래로 잠기거나 하천으로 변한 토지를 말한다. **포락지**



### 26회 기출문제

부동산 활동에 따른 토지의 분류 중 지적공부에 등록된 토지가 물에 침식되어 수면 밑으로 잠긴 토지는?

- ☒ ① 포락지(浦落地)
- ② 법지(法地)
- ③ 빈지(濱地)
- ④ 맹지(盲地)
- ⑤ 소지(素地)

### 25회 기출문제

주택의 유형에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 연립주택은 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가  $660\text{m}^2$  이하이고, 층수가 4개 층 이하인 주택이다.
- ② 다가구주택은 주택으로 쓰는 층수(지하층은 제외)가 3개 층 이하이며, 1개 동의 바닥면적(부설주차장 면적 제외)이  $330\text{m}^2$  이하인 공동주택이다.
- ③ 다세대주택은 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가  $330\text{m}^2$  이하이고, 층수가 5개 층 이하인 주택이다.
- ☒ ④ 다중주택은 여러 사람이 장기간 거주할 수 있는 구조로서, 독립된 주거 형태가 아니며 연면적이  $330\text{m}^2$  이하, 층수가 3개 층 이하인 주택이다.
- ⑤ 도시형생활주택은 ~~350세대~~ 미만의 국민주택규모로 대통령령으로 정하는 주택으로 단지형 연립주택·단지형다세대주택·원룸형 주택 등이 있다.

### 24회 기출문제

다음 중 옳은 것은 모두 몇 개인가?

- 공지(空地)는 지력회복을 위해 정상적으로 쉬게 하는 토지를 말한다.
- 맹지(盲地)는 타인의 토지에 둘러싸여 도로와 접하고 있지 않은 토지를 말한다.
- 획지(劃地)는 하나의 지번을 가진 토지등기의 한 단위를 말한다.
- 후보지(候補地)는 임지지역, 농지지역, 택지지역 상호간에 다른 지역으로 전환되고 있는 지역의 토지를 말한다.
- 법지(法地)는 소유권은 인정되지만 이용실익이 없거나 적은 토지를 말한다.

① 1개

② 2개

③ 3개

④ 4개

⑤ 5개

# 부동산의 특성

## (1문항 출제)

### 부동산의 특성

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

02 ( **부증성** )은 독점소유욕을 발생시킨다.

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

04 ( **부동성** )은 중앙정부나 지방자치단체의 상이한 규제와 통제를 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.

### 30회 기출문제

토지의 자연적 특성 중 다음 설명과 모두 관련 있는 것은?

- ☐ 부동산관리의 의의를 높게 한다.
- ☐ 장기투자를 통해 자본이득과 소득이득을 얻을 수 있다.
- ☐ 부동산활동에 있어서 장기배려를 하게 한다.

- ① 적재성
- ② 부동성
- ☒ ③ 영속성
- ④ 개별성
- ⑤ 인접성

### 29회 기출문제

토지의 자연적 특성 중 다음 설명에 모두 관련 있는 것은?

- ☐ 토지이용을 집약화시킨다.
- ☐ 토지의 공급조절을 곤란하게 한다.
- ☐ 토지의 소유 욕구를 증대시킨다.

- ① 인접성
- ☒ ② 부증성
- ③ 영속성
- ④ 개별성
- ⑤ 적재성

### 28회 기출문제

토지의 자연적 특성으로 인해 발생하는 부동산활동과 현상에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 토지의 부증성은 지대 또는 지가를 발생시키며, 최유효이용의 근거가 된다.
- ② 토지의 개별성은 부동산활동과 현상을 개별화시킨다.
- ③ 토지의 부동성은 지방자치단체 운영을 위한 부동산조세수입의 근거가 될 수 있다.
- ④ 토지의 영속성은 미래의 수익을 가정하고 가치를 평가하는 직접환원법의 적용을 가능하게 한다.
- ⑤ 토지의 부증성으로 인해 이용전환을 통한 토지의 물리적 공급을 더 이상 늘릴 수 없다.

### 27회 기출문제

다음의 파생현상을 모두 발생시키는 토지 특성은?

- 소유함으로써 생기는 자본이익(capital gain)과 이용하여 생기는 운용이익(income gain)을 발생시킨다.
- 가격이 하락해도 소모되지 않기 때문에 차후에 가격상승을 기대하여 매각을 미룰 수 있다.
- 부동산관리의 중요성을 강조하게 한다.

- ① 부동성
- ② 개별성
- ③ 인접성
- ④ 영속성
- ⑤ 적재성

## 26회 기출문제

토지의 자연적 특성 중 영속성에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 토지의 집약적 이용과 토지 부족 문제의 근거가 된다. **부증성**
- ㄴ. 소모를 전제로 하는 재생산이론과 감가상각(감가수정)이론이 적용되지 않는다. **영속성**
- ㄷ. 부동산활동을 임장활동화 시키며, 감정평가 시 지역분석을 필요로 한다. **부동성**
- ㄹ. 일물일가의 법칙이 배제되며, 토지시장에서 상품 간 완전한 대체관계가 제약된다. **개별성**
- ㅁ. 부동산활동을 장기배려하게 하며, 토지의 가치보존력을 우수하게 한다. **영속성**

- ① ㄱ, ㄷ    ② ☒ ㄴ, ㅁ    ③ ㄱ, ㄴ, ㅁ    ④ ㄱ, ㄷ, ㄹ    ⑤ ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㅁ

# 부동산경기변동

## (1~2문항 출제)



### 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	



### 29회 기출문제

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 부동산경기과 일반경기는 동일한 주기와 진폭으로 규칙적·반복적으로 순환한다.
- ④ 부동산경기가 상승국면일 경우, 직전에 거래된 거래사레가격은 현재 시점에서 새로운 거래가격의 하한이 되는 경향이 있다.
- ⑤ 업무용 부동산의 경우, 부동산경기의 하강국면이 장기화되면 공실률이 증가하는 경향이 있다.

### 26회 기출문제

부동산 경기변동에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 부동산시장은 일반 경기변동과 같은 회복·상향·후퇴·하향의 4가지 국면 외에 안정시장이라는 국면이 있다.
- ② 부동산 경기변동 국면은 공실률, 건축허가건수, 거래량 등으로 확인할 수 있다.
- ③ 일반 경기변동에 비해 정점과 저점 간의 진폭이 작다.
- ④ 순환적 변동, 계절적 변동, 무작위적(불규칙, 우발적) 변동 등의 모습이 나타난다.
- ⑤ 상향국면에서 직전 회복국면의 거래사레가격은 새로운 거래가격의 하한선이 되는 경향이 있다.

### 29회 기출문제

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 부동산경기과 일반경기는 동일한 주기와 진폭으로 규칙적·반복적으로 순환한다. 다른 불규칙적
- ④ 부동산경기가 상승국면일 경우, 직전에 거래된 거래사레가격은 현재 시점에서 새로운 거래가격의 하한이 되는 경향이 있다.
- ⑤ 업무용 부동산의 경우, 부동산경기의 하강국면이 장기화되면 공실률이 증가하는 경향이 있다.

### 26회 기출문제

부동산 경기변동에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 부동산시장은 일반 경기변동과 같은 회복·상향·후퇴·하향의 4가지 국면 외에 안정시장이라는 국면이 있다.
- ② 부동산 경기변동 국면은 공실률, 건축허가건수, 거래량 등으로 확인할 수 있다.
- ③ 일반 경기변동에 비해 정점과 저점 간의 진폭이 작다. 크다
- ④ 순환적 변동, 계절적 변동, 무작위적(불규칙, 우발적) 변동 등의 모습이 나타난다.
- ⑤ 상향국면에서 직전 회복국면의 거래사레가격은 새로운 거래가격의 하한선이 되는 경향이 있다.



# 경기변동의 순환국면

## 23회 기출문제

부동산시장의 경기변동에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 부동산 경기변동이란 부동산시장이 일반 경기변동처럼 상승과 하강 국면이 반복되는 현상을 말한다.
- ② 상향시장에서 직전 국면의 거래사레가격은 현재 시점에서 새로운 거래 가격의 상한이 되는 경향이 있다.
- ③ 회복시장에서 직전 국면 저점의 거래사레가격은 현재 시점에서 새로운 거래가격의 하한이 되는 경향이 있다.
- ④ 후퇴시장에서 직전 국면 정점의 거래사레가격은 현재 시점에서 새로운 거래가격의 상한이 되는 경향이 있다.
- ⑤ 하향시장에서 직전 국면의 거래사레가격은 현재 시점에서 새로운 거래 가격의 상한이 되는 경향이 있다.

### 23회 기출문제

부동산시장의 경기변동에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 부동산 경기변동이란 부동산시장이 일반 경기변동처럼 상승과 하강 국면이 반복되는 현상을 말한다.
- ② ☒ 상향시장에서 직전 국면의 거래사레가격은 현재 시점에서 새로운 거래 가격의 ~~상한~~이 되는 경향이 있다. 하한
- ③ 회복시장에서 직전 국면 저점의 거래사레가격은 현재 시점에서 새로운 거래가격의 하한이 되는 경향이 있다.
- ④ 후퇴시장에서 직전 국면 정점의 거래사레가격은 현재 시점에서 새로운 거래가격의 상한이 되는 경향이 있다.
- ⑤ 하향시장에서 직전 국면의 거래사레가격은 현재 시점에서 새로운 거래 가격의 상한이 되는 경향이 있다.



# 거미집이론

### 27회 기출문제

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

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

### 25회 기출문제

A와 B부동산시장의 함수조건하에서 가격변화에 따른 동태적 장기 조정과정을 설명한 거미집이론에 의한 모형형태는? (단, P는 가격, Qd는 수요량, Qs는 공급량이고, 가격변화에 수요는 즉각적인 반응을 보이지만 공급은 시간적인 차이를 두고 반응하며, 다른 조건은 동일함)

- A부동산시장:  $2P = 500 - Q_d$ ,  $3P = 300 + 4Q_s$   
 ○ B부동산시장:  $P = 400 - 2Q_d$ ,  $2P = 100 + 4Q_s$

- 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

### 29회 기출문제

어느 지역의 수요와 공급함수가 각각 A부동산상품 시장에서는  $Q_d=100-P$ ,  $2Q_s=-10+P$ , B부동산상품 시장에서는  $Q_d=500-2P$ ,  $3Q_s=-20+6P$  이며, A부동산 상품의 가격이 5% 상승하였을 때 B부동산상품의 수요가 4% 하락하였다. 거미집이론(Cob-wcb theory)에 의한 A와 B 각각의 모형 형태와 A부동산상품과 B부동산상품의 관계는?(단, x축은 수량, y축은 가격, 각각의 시장에 대한 P는 가격,  $Q_d$ 는 수요량,  $Q_s$ 는 공급량이며, 다른 조건은 동일함)

- | A           | B   | A와 B의 관계 |
|-------------|-----|----------|
| ① 수렴형, 순환형, | 보완재 |          |
| ② 수렴형, 발산형, | 보완재 |          |
| ③ 발산형, 순환형, | 대체재 |          |
| ④ 발산형, 수렴형, | 대체재 |          |
| ⑤ 순환형, 발산형, | 대체재 |          |

### 27회 기출문제

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

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



## 25회 기출문제

A와 B부동산시장의 함수조건하에서 가격변화에 따른 동태적 장기 조정과정을 설명한 거미집이론에 의한 모형형태는? (단, P는 가격, Qd는 수요량, Qs는 공급량이고, 가격변화에 수요는 즉각적인 반응을 보이지만 공급은 시간적인 차이를 두고 반응하며, 다른 조건은 동일함)

○ A부동산시장:  $2P = 500 - Q_d$ ,  $3P = 300 + 4Q_s$

○ B부동산시장:  $P = 400 - 2Q_d$ ,  $2P = 100 + 4Q_s$

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

기울기

## 25회 기출문제

○ A부동산시장:  $2P = 500 - Q_d$ ,  $3P = 300 + 4Q_s$

A부동산시장  
수렴형

$$2P = 500 - \frac{1}{2}Q_d, \quad 3P = 300 + \frac{4}{3}Q_s$$

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

## 25회 기출문제

○ B부동산시장:  $P = 400 - 2Q_d$ ,  $2P = 100 + 4Q_s$

B부동산시장  
순환형

$$P = 400 - 2Q_d, \quad 2P = 100 + 4Q_s$$
$$2 = 2$$

## 29회 기출문제

어느 지역의 수요와 공급함수가 각각 A부동산상품 시장에서는  $Q_d = 100 - P$ ,  $2Q_s = -10 + P$ , B부동산상품 시장에서는  $Q_d = 500 - 2P$ ,  $3Q_s = -20 + 6P$  이며, A부동산 상품의 가격이 5% 상승하였을 때 B부동산상품의 수요가 4% 하락하였다. 거미집이론(Cobweb theory)에 의한 A와 B 각각의 모형 형태와 A부동산상품과 B부동산상품의 관계는?(단, x축은 수량, y축은 가격, 각각의 시장에 대한 P는 가격,  $Q_d$ 는 수요량,  $Q_s$ 는 공급량이며, 다른 조건은 동일함)

- | A           | B | A와 B의 관계 |
|-------------|---|----------|
| ① 수렴형, 순환형, |   | 보완재      |
| ② 수렴형, 발산형, |   | 보완재      |
| ③ 발산형, 순환형, |   | 대체재      |
| ④ 발산형, 수렴형, |   | 대체재      |
| ⑤ 순환형, 발산형, |   | 대체재      |

기울기

기울기

