

3~4월 부동산학개론 D-Study(1)

1. 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

2. 다음 부동산에 대한 설명으로 옳은 것은?

- ① 물리적 측면에서 부동산은 자산이나 자본 또는 생산요소, 소비재의 형태로 파악된다.
- ② 좁은 의미의 부동산과 의제부동산(준부동산)을 합쳐 복합부동산이라 부른다.
- ③ 임차인이 설치한 거래정착물이나 가사정착물 또는 농업정착물은 토지의 정착물에 해당되는 것으로 볼 수 없다.
- ④ 공장재단이나 광업재단은 경제적 개념의 부동산에 해당되는 물건이다.
- ⑤ 부동산을 경제적인 측면에서 보면 부동산은 협의의 부동산과 광의의 부동산이 있다.

3. 부동산의 정착물에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 정착물이란 원래는 동산이었으나 사회적·경제적인 면에서 토지에 부착되어 계속적으로 이용된다고 인정되는 물건을 말한다.
- ② 입목에 관한 법률에 의해 소유권보존등기를 한 입목은 토지와 분리하여 양도할 수 없다.
- ③ 미분리과실은 수목의 일부에 불과하나 명인방법을 갖춘 때에는 토지와는 독립적인 부동산으로서 소유권의 객체가 될 수 있다.
- ④ 토지나 건물에 부착된 물건을 물리적으로 아무런 손상 없이 제거할 수 있어도 기능적으로 건물의 효용이 손상된다면 부동산정착물이 된다.
- ⑤ 이식 중인 수목이나 경작수확물은 부동산정착물로 간주되지 않고 동산으로 취급된다.

4. 다음 토지의 정착물 중 토지와 독립된 것이 아닌 것은?

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

5. 부동산 분류에 관한 설명으로 옳은 것은 모두 몇 개인가?

- ㉠ 지적공부에 등록되지 않은 토지가 물에 침식되어 수면 밑으로 잠긴 토지를 “포락지”라 한다.
- ㉡ 만조수위선으로부터 지적공부에 등록된 지역까지의 사이의 토지를 “빈지”라 한다.
- ㉢ 용수 또는 배수를 위하여 일정한 형태를 갖춘 인공적인 수로·둑 및 그 부속시설물의 부지와 자연의 유수(流水)가 있거나 있을 것으로 예상되는 소규모 수로부터지는 “유지”로 한다.
- ㉣ “후보지”는 용도적 지역의 분류 중 세분된 지역 내에서 용도에 따라 전환되는 토지를 말한다.
- ㉤ “아파트”는 주택으로 쓰는 층수가 4개 층 이상인 주택을 말한다.

- ① 1개 ② 2개 ③ 3개 ④ 4개 ⑤ 5개

6. 보기의 토지특성과 맥락을 같이하는 부동산의 현상으로 옳은 것은?

- ㉠ 표준지 선정을 곤란하게 한다.
- ㉡ 일물일가의 법칙 적용을 곤란하게 한다.

- ① 최유효이용의 성립 근거가 되며, 토지의 경제적 공급의 성립근거를 제시한다.
- ② 부동산관리의 중요성이 강조된다.
- ③ 토지는 사회성·공공성이 강조되고 토지공개념이 요구된다.
- ④ 개발이익의 사회적 환수에 관한 근거를 제시한다.
- ⑤ 부동산시장에서 거래의 비공개성, 상품의 비표준화성, 시장의 비조직성, 부동산시장의 독점화를 야기한다.

7. 부동산의 특성에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

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

8. 부동산경기변동에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 일반적으로 건축착공량과 부동산거래량 등이 부동산경기의 측정지표로 많이 사용된다.
- ② 상향시장에서는 직전 거래사레가격이 새로운 거래의 하한가 역할을 한다.
- ③ 총부채상환비율(DTI)과 담보인정비율(LTV) 규제 강화 후 주택거래가 감소하였다면 불규칙 변동에 속한다.
- ④ 부동산경기 회복국면에서 중개활동은 매도자보다 매수자를 중시하게 된다.
- ⑤ 수요의 가격탄력성은 1.1이고 공급의 가격탄력성이 0.9의 조건하에서 수요가 증가한다면, 거미집이론에 의한 모형 형태는 수렴형이다.

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

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

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

- A부동산 : 수요의 가격탄력성 1.1, 공급의 가격탄력성 0.9
- B부동산 : 수요의 가격탄력성 0.9, 공급의 가격탄력성 1.3
- C부동산 : 수요곡선 기울기 -0.3, 공급곡선 기울기 0.7
- D부동산 : 수요곡선 기울기 -0.5, 공급곡선 기울기 0.5

	A	B	C	D
①	수렴형	발산형	수렴형	순환형
②	발산형	수렴형	수렴형	순환형
③	순환형	발산형	수렴형	발산형
④	수렴형	순환형	순환형	수렴형
⑤	발산형	수렴형	순환형	수렴형