

2021

## 에듀윌 공인중개사

**2주끝장** 부동산학개론 합격부록

〈2주끝장 부동산학개론〉 교재는  
서점에서 구매할 수 있습니다.

# 암기용 기출 빅데이터

☑ 시험장에서 다시 만날, 기출지문 총정리

2021

**에듀윌 공인중개사****2주끝장** 부동산학개론 합격부록

# 암기용 기출 빅데이터

## 기출테마 01 부동산학의 정의

- 01 부동산학은 다양한 학문과 연계되어 있다는 점에서 종합학문적 성격을 지닌다. (○ / X)
- 02 과학(학문)을 순수과학과 응용과학으로 구분할 때, 부동산학은 응용과학에 속한다. (○ / X)
- 03 부동산학은 물리학이나 지구과학과 같은 순수과학이라고 할 수 있다. (○ / X)
- 04 부동산학의 연구대상은 부동산활동 및 부동산현상을 포함한다. (○ / X)
- 05 부동산학의 접근방법 중 종합식 접근방법은 부동산을 기술적 · 경제적 · 법률적 측면 등의 복합개념으로 이해하여, 이를 종합해서 이론을 구축하는 방법이다. (○ / X)
- 06 의사결정 접근방법은 인간은 합리적인 존재이며, 자기이익의 극대화를 목표로 행동한다는 기본가정에서 출발한다. (○ / X)
- 07 부동산학의 일반원칙으로서 안전성의 원칙은 소유활동에 있어서 최우효이용을 지도원리로 삼고 있다. (○ / X)
- 08 부동산활동은 공중, 지표, 지하를 포함한 3차원 공간을 대상으로 한다. (○ / X)
- 09 부동산활동은 일반적으로 일반소비상품을 대상으로 하는 활동과는 달리 장기적 배려하에 결정되고 실행된다. (○ / X)
- 10 부동산활동을 임장활동으로 규정하는 근거는 부동산성이라는 특성과 대물활동이라는 속성 때문이다. (○ / X)

정답 01 ○ 02 ○ 03 X 04 ○ 05 ○ 06 ○ 07 X 08 ○ 09 ○ 10 ○

X해설 03 부동산학은 순수과학이 아니라 현실에 응용하는 응용과학이며, 경험과학에 속한다.  
07 능률성의 원칙에 관한 설명이다.

## 기출테마 02 부동산의 복합개념

## I 복합개념의 부동산

- 01 복합개념의 부동산이란 부동산을 법률적·경제적·기술적 측면 중에 복합된 개념으로 이해하는 것을 말한다. (○ / X)
- 02 토지와 그 토지 위의 정착물이 각각 독립된 거래의 객체이면서도 마치 하나의 결합된 상태로 다루어져 부동산활동의 대상으로 삼을 때 이를 복합부동산이라 한다. (○ / X)
- 03 부동산의 물리적 개념은 부동산활동의 대상인 유형(有形)적 측면의 부동산을 이해하는 데 도움이 된다. (○ / X)
- 04 경제적 개념의 부동산은 자본이나 자산으로서의 특성을 지닌다. (○ / X)
- 05 기술적 개념의 부동산은 생산요소, 자산, 공간, 자연 등을 의미한다. (○ / X)
- 06 토지는 생산재이지만 소비재는 아니다. (○ / X)
- 07 법률적 개념의 부동산은 자산·생산요소·상품·위치·환경·소유권 및 그 이외의 권리 등을 지칭한다. (○ / X)

## II 법률적 개념의 부동산

- 08 좁은 의미의 부동산은 토지 및 그 정착물을 말한다. (○ / X)
- 09 준(準)부동산은 부동산과 유사한 공시방법을 갖춤으로써 넓은 의미의 부동산에 포함된다. (○ / X)
- 10 준부동산은 등기·등록의 공시방법을 갖춤으로써 부동산에 준하여 취급되는 특정의 동산 등을 말한다. (○ / X)
- 11 협의의 부동산을 포함한 공시수단을 갖춘 독립된 거래의 객체로 인정되는 것을 광의의 부동산이라 하며, 이러한 개념상의 구분은 경제적 측면에서의 구분 개념이라 할 수 있다. (○ / X)
- 12 준부동산의 개념은 실생활의 필요에 따라 구분하는 것으로, 이것을 학문의 대상으로 삼을 필요는 없다. (○ / X)
- 13 정착물은 사회·경제적인 면에서 토지에 부착되어 계속적으로 이용된다고 인정되는 물건이다. (○ / X)

- 14 정착물은 토지와 서로 다른 부동산으로 간주되는 것과 토지의 일부분으로 간주되는 것으로 나눌 수 있다. (○ / X)
- 15 토지의 정착물 중 토지와 독립된 물건으로 취급되는 것은 없다. (○ / X)
- 16 제거하여도 건물의 기능 및 효용의 손실이 없는 부착된 물건은 동산으로 취급한다. (○ / X)
- 17 토지에 정착되어 있으나 매년 경작노력을 요하지 않는 나무와 다년생식물 등은 부동산의 정착물로 간주되지 않기 때문에 부동산중개의 대상이 되지 않는다. (○ / X)

#### I 부동산의 소유권

- 18 공간에서 창출되는 기대이익의 현재가치를 부동산가치로 본다면, 이는 부동산을 단순히 물리적 측면뿐만 아니라 경제적 측면을 포함하여 복합적 측면에서 파악한 것이다. (○ / X)
- 19 공간으로서의 토지는 지표뿐만 아니라 지하와 공중을 포함하는 입체공간을 의미한다. (○ / X)
- 20 우리나라 지적제도는 수평지적으로 되어 있어서 토지의 입체공간에 대한 공시기능이 미비하다. (○ / X)
- 21 현행 지적도는 토지의 경계를 입체적으로 표현하지 못하고 있다. (○ / X)
- 22 토지소유권은 그 자체가 당연히 사회성을 내포하지 않는 절대적 권리로 이해한다. (○ / X)
- 23 토지소유자는 법률의 범위 내에서 토지를 사용·수익·처분할 수 있으며, 소유권은 정당한 이익이 있는 범위 내에서 토지의 상하에 미치며, 공시방법은 등기이다. (○ / X)
- 24 토지소유권은 토지의 상하로 무한히 연장되는 특징이 있다. (○ / X)
- 25 지하공간을 활용하는 방안으로 구분지상권, 개발권양도(이전)제도, 용적률 인센티브제도 등이 있다. (○ / X)
- 26 지하공간의 이용이 증대되고 초고층건물이 등장함에 따라, 토지소유권의 구체적 범위의 해석에 대해서는 법원의 판단에 의존하기도 한다. (○ / X)
- 27 공익사업자라도 토지의 지하 또는 지상공간을 사실상 영구적으로 사용하는 경우에, 공익사업자는 토지소유자에게 토지의 이용이 저해되는 정도에 따라 보상해야 한다. (○ / X)
- 28 토지의 지하에 관한 권리의 하나인 광업권은 토지소유자의 권리로 인정된다. (○ / X)

정답 01 ○ 02 ○ 03 ○ 04 ○ 05 X 06 X 07 X 08 ○ 09 ○ 10 ○ 11 X 12 X 13 ○ 14 ○ 15 X 16 ○  
17 X 18 ○ 19 ○ 20 ○ 21 ○ 22 X 23 ○ 24 X 25 X 26 ○ 27 ○ 28 X

X해설 05 생산요소, 자산은 경제적 개념에 해당한다.

06 경제적 관점에서 본다면 토지는 생산재이면서 소비재이다.

07 자산·생산요소·상품은 경제적 개념, 위치·환경은 기술물리적 개념에 속한다.

11 법률적 측면에서의 개념이다.

12 준부동산은 법률에 따른 구분이며, 학문적 대상에 포함된다.

15 토지정착물은 토지로부터의 독립성이 인정되는 것과 그렇지 않은 것으로 구분할 수 있다.

17 부동산의 정착물로 간주되며, 부동산중개의 대상이 된다.

22 토지소유권은 사회성과 공공성이 내포된 상대적 권리만 허용된다.

24 토지소유권은 정당한 이익이 있는 범위까지만 허용된다.

25 개발권 이전(TDR)제도, 용적률 인센티브제도는 공중공간의 활용과 관련이 있다.

28 광업권은 토지소유자의 권리로 인정되지 않는다.

### 기출테마 03 부동산의 분류

#### I 토지의 분류

- 01 후보지(候補地)는 임지지역, 농지지역, 택지지역 상호간에 다른 지역으로 전환되고 있는 지역의 토지를 말한다. (○ / X)
- 02 용도지역 상호간에 다른 지역으로 전환되고 있는 지역의 토지를 후보지라 하고, 용도지역 내에서 지역 간 용도변경이 진행되고 있는 토지를 이행지라 한다. (○ / X)
- 03 후보지(候補地)는 택지지역·농지지역·임지지역 내에서 세부지역간 용도가 전환되고 있는 토지를 말한다. (○ / X)
- 04 토지에 건물이나 그 밖의 정착물이 없고 지상권 등 토지의 사용·수익을 제한하는 사법상의 권리가 설정되어 있지 아니한 토지를 나지라 한다. (○ / X)
- 05 나지(裸地)는 토지 위에 정착물이 없고 공법상 및 사법상의 제한이 없는 토지를 말한다. (○ / X)
- 06 나지란 지상에 건물 기타 정착물이 없는 토지이며, 지목이 대(垓)인 토지를 말한다. (○ / X)
- 07 건부지 가격은 건부감가에 의해 나지 가격보다 높게 평가된다. (○ / X)
- 08 건부지는 건물 등이 부지의 최유효이용에 적합하지 못한 경우, 나지에 비해 최유효이용의 기대가능성이 낮다. (○ / X)
- 09 부지(敷地)는 건부지 중 건물을 제외하고 남은 부분의 토지로, 건축법령에 의한 건폐율 등의 제한으로 인해 필지 내에 비어있는 토지를 말한다. (○ / X)

- 10 후보지는 인위적·자연적·행정적 조건에 따라 다른 토지와 구별되는 것으로 가격수준이 비슷한 일단(一團)의 토지를 말한다. (○/X)
- 11 획지(劃地)는 하나의 지번이 부여된 토지의 등록단위를 말한다. (○/X)
- 12 대지(垜地)는 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령과 부동산등기법령에서 정한 하나의 지번을 가진 토지의 등록단위로 표시하는 토지를 말한다. (○/X)
- 13 부지(敷地)는 도로부지, 하천부지와 같이 일정한 용도로 이용되고 있는 포괄적인 개념의 토지를 말한다. (○/X)
- 14 주거·상업·공업용지 등의 용도로 이용되고 있거나 이용목적으로 조성된 토지를 택지라 한다. (○/X)
- 15 맹지(盲地)는 타인의 토지에 둘러싸여 도로에 직접 연결되지 않는 한 필지의 토지를 말한다. (○/X)
- 16 법지(法地)는 소유권은 인정되지만, 이용의 실익이 없거나 적은 토지를 말한다. (○/X)
- 17 포락지(浦落地)는 소유권이 인정되지 않는 바다와 육지 사이의 해변토지를 말한다. (○/X)
- 18 빈지(濱地)는 과거에는 소유권이 인정되는 전·답 등이었으나, 물에 의한 침식으로 지반이 절토되어 무너져 내린 토지로 바다나 하천으로 변한 토지를 말한다. (○/X)
- 19 포락지(浦落地)는 지적공부에 등록된 토지가 물에 침식되어 수면 밑으로 잠긴 토지를 말한다. (○/X)
- 20 선하지(線下地)는 고압선 아래의 토지로 이용 및 거래의 제한을 받는 경우가 많다. (○/X)
- 21 공한지(空閑地)는 지가상승을 노리고 장기간 방치하는 토지를 말한다. (○/X)
- 22 공지(空地)는 지력회복을 위해 정상적으로 쉬게 하는 토지를 말한다. (○/X)
- 23 소지(素地)는 대지(垜地) 등으로 개발되기 이전의 자연 상태로서의 토지를 말한다. (○/X)

## I 주택의 분류

- 24 다중주택은 학생 또는 직장인 등 다수인이 장기간 거주할 수 있는 구조로서, 독립된 주거의 형태가 아니며 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적의 합계가 330m<sup>2</sup> 이하이고, 주택으로 쓰는 층수(지하층 제외)가 3개 층 이하인 주택이다. (○ / X)
- 25 다가구주택은 주택으로 쓰는 층수(지하층은 제외)가 3개 층 이하이며, 1개 동의 바닥면적(부설주차장 면적 제외)이 330m<sup>2</sup>이하인 공동주택이다. (○ / X)
- 26 다세대주택은 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 330m<sup>2</sup> 이하이고, 층수가 5개 층 이하인 주택이다. (○ / X)
- 27 연립주택은 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660m<sup>2</sup> 이하이고, 층수가 4개 층 이하인 주택이다. (○ / X)
- 28 도시형 생활주택은 350세대 미만의 국민주택규모로 대통령령으로 정하는 주택으로 단지형 연립주택 · 단지형 다세대주택 · 원룸형 주택 등이 있다. (○ / X)
- 29 주택법령상 도시형 생활주택은 주택 외의 건축물과 부속토지로서 주거시설로 이용 가능한 시설 등을 말한다. (○ / X)
- 30 공동주택 중 “아파트”라 함은 주택으로 쓰이는 층수가 5개 층 이상인 주택을 말한다. (○ / X)

정답 01 ○ 02 ○ 03 X 04 ○ 05 X 06 X 07 X 08 ○ 09 X 10 X 11 X 12 X 13 ○ 14 ○ 15 ○ 16 ○  
17 X 18 X 19 ○ 20 ○ 21 ○ 22 X 23 ○ 24 ○ 25 X 26 X 27 X 28 X 29 X 30 ○

X해설 03 용도지역 내에서 세부지역간 전환되는 것은 이행지에 대한 설명이다.

05 나지는 사법상의 제한이 없지만, 공법상의 제한을 받는다.

06 나지의 지목을 대(垓)라고 단정해서는 안 된다.

07 일반적으로 건부지는 건부감가에 의해 나지보다 낮게 평가된다.

09 공지에 관한 설명이다.

10 획지에 관한 설명이다.

11 필지에 관한 설명이다.

12 필지에 관한 설명이다.

17 빈지에 관한 설명이다.

18 포락지에 관한 설명이다.

22 휴한지에 관한 설명이다.

25 다가구주택은 1개 동의 바닥면적이 660m<sup>2</sup> 이하이며, 19세대 이하가 거주하고, 공동주택에 해당되지 않는 주택이다.

26 다세대주택은 층수가 4개 층 이하이고, 바닥면적 합계가 660m<sup>2</sup> 이하인 공동주택이다.

27 연립주택은 바닥면적 합계가 660m<sup>2</sup> 초과인 주택이다.

28 도시형 생활주택은 300세대 미만이다.

29 준주택에 관한 설명이다.



## 기출테마 04 부동산의 특성

## I 부동산

- 01 부동산(위치의 고정성)으로 인해 부동산활동이 국지·지역화된다. (○/X)
- 02 토지의 영속성은 부동산시장을 국지화시키는 역할을 한다. (○/X)
- 03 부동산에 의해 토지는 전국적으로 균질적인 가격형성이 가능하다. (○/X)
- 04 부동산으로 인해 부동산시장이 지역적 시장으로 되므로 중앙정부나 지방자치단체의 상이한 규제와 통제를 받는다. (○/X)
- 05 토지의 부동산성은 지방자치단체의 운영을 위한 부동산 조세 수입의 근거가 될 수 있다. (○/X)
- 06 부동산성은 소모를 전제로 하는 재생산이론이나 사고방식을 적용할 수 없게 한다. (○/X)
- 07 부동산은 지리적 위치의 고정으로 주변에서 일어나는 환경조건의 변화가 부동산의 가격에 영향을 주는 외부효과를 발생시킬 수 있다. (○/X)
- 08 부동산성은 부동산 활동을 임장활동화시키며, 감정평가 시 지역분석을 필요로 한다. (○/X)
- 09 개별성(이질성)으로 인해 부(-)의 외부효과가 발생한다. (○/X)

## I 부증성

- 10 토지의 부증성으로 인해 이용전환을 통한 토지의 용도적 공급을 더 이상 늘릴 수 없다. (○/X)
- 11 토지는 비생산성(부증성) 때문에 개별 용도의 관점에서도 공급을 증가시킬 수 없다. (○/X)
- 12 매립이나 산지개간을 통한 농지나 택지의 확대는 부증성의 예외이다. (○/X)
- 13 부동산시장은 상황이 변하여도 수요와 공급을 조절하는 데 많은 시간이 소요되는 경우가 많다. (○/X)
- 14 부증성으로 인해 공간수요의 입지경쟁이 발생하기도 하고, 이는 지가상승의 문제를 발생시키기도 한다. (○/X)
- 15 부증성은 토지의 집약적 이용과 토지 부족 문제의 근거가 된다. (○/X)
- 16 토지는 다른 생산물처럼 노동이나 생산비를 투입하여 순수한 그 자체의 양을 늘릴 수 없다. (○/X)

- 17 자연물인 토지는 유한하여 토지의 독점소유욕을 발생시킨다. (○ / X)
- 18 부증성은 지대 또는 지가를 발생시키며, 최유효이용의 근거가 된다. (○ / X)
- 19 물리적 토지공급량이 불변이라면 토지의 물리적 공급은 토지가격 변화에 대해 완전비탄력적(수직)이다. (○ / X)
- 20 부동산의 물리적인 공급량은 단기적으로 고정되어 있어서 완전비탄력적이라 할 수 있다. (○ / X)
- 21 한 국가 전체의 토지공급량이 불변이면, 토지공급의 가격탄력성은 0이다. (○ / X)

#### I 영속성

- 22 영속성으로 인해 소모를 전제로 하는 재생산이론과 감가상각(감가수정)이론이 적용되지 않는다. (○ / X)
- 23 영속성은 부동산활동에서 감가상각 필요성의 근거가 된다. (○ / X)
- 24 토지의 영속성은 미래의 수익을 가정하고 가치를 평가하는 직접환원법을 적용하게 한다. (○ / X)
- 25 영속성에 의해 소유함으로써 생기는 자본이익(capital gain)과 이용하면서 생기는 운용이익(income gain)을 발생시킨다. (○ / X)
- 26 영속성에 의해 가격이 하락해도 소모되지 않기 때문에 차후에 가격상승을 기대하여 매각을 미룰 수 있으며, 부동산관리의 중요성을 강조하게 한다. (○ / X)
- 27 영속성은 부동산 활동을 장기배려하게 하며, 토지의 가치보존력을 우수하게 한다. (○ / X)

#### I 기타특성

- 28 토지의 부증성은 토지사용이나 판매를 둘러싼 계약에 있어 법적으로 대체가능성을 없게 만드는 원인이 되기도 한다. (○ / X)
- 29 개별성에 의해 일물일가의 법칙이 배제되며, 토지시장에서 상품 간 완전한 대체관계가 제약된다. (○ / X)
- 30 토지의 개별성은 부동산 활동과 현상을 개별화시키며, 토지시장을 불완전시장으로 만드는 원인이 된다. (○ / X)
- 31 개별성으로 인해 특정 부동산에 대한 시장정보의 수집이 어렵고 거래비용이 높아질 수 있다. (○ / X)
- 32 부동산은 개별성의 특성에 의해 표준화가 어려워 일반재화에 비해 대체가능성이 낮다. (○ / X)

- 33 부동산의 개별성이라는 특성에도 불구하고 부동산시장은 자원배분 기능을 수행한다. (○ / X)
- 34 개별성의 특성은 부동산 상품의 표준화를 어렵게 할 뿐만 아니라 부동산 시장을 복잡하고 다양하게 한다. (○ / X)
- 35 부동산의 개별성은 공급을 비탄력적이고, 비독점적으로 만드는 성질이 있다. (○ / X)
- 36 토지는 이용주체의 목적에 따라 법의 허용범위에서 인위적으로 분할 또는 합병하여 이용할 수 있다. (○ / X)

정답 01 ○ 02 X 03 X 04 ○ 05 ○ 06 X 07 ○ 08 ○ 09 X 10 X 11 X 12 X 13 ○ 14 ○ 15 ○ 16 ○  
 17 ○ 18 ○ 19 ○ 20 ○ 21 ○ 22 ○ 23 X 24 ○ 25 ○ 26 ○ 27 ○ 28 X 29 ○ 30 ○ 31 ○ 32 ○  
 33 ○ 34 ○ 35 X 36 ○

X해설 02 부동산에 의해 부동산시장은 국지적, 지역적 시장으로 나타난다.

03 부동산에 의해 지역에 따라 상이한 가격체계가 나타난다.

06 영속성에 관한 설명이다.

09 부동산과 인접성에 의해 외부효과가 발생한다.

10 부증성에 의해 물리적 공급은 불가능하지만, 토지이용의 전환에 의한 용도적(경제적) 공급은 가능하다.

11 개별 용도 관점에서의 공급이란 경제적 공급을 말하므로, 공급이 가능하다.

12 토지의 용도전환을 통한 경제적 공급을 말하는 것이며, 부증성의 예외가 나타나는 토지는 존재하지 않는다.

23 영속성에 의해 토지는 감가상각이 적용되지 않는다.

28 개별성에서 파생되는 현상이다.

35 부증성과 개별성에 의해 공급은 비탄력적이고, 공급의 독점화가 나타난다.

## 기출테마 05 부동산수요

### Ⅰ 유량과 저장

- 01 주택재고량, 부동산투자회사의 자산, 부채, 통화량, 자본총량 등은 저장변수이다. (○ / X)
- 02 주택거래량, 신규주택공급량, 소득, 가계소비 등은 유량변수이다. (○ / X)
- 03 부동산수요 및 공급은 일정 기간 동안 거래하고자 하는 부동산의 양을 나타내는 스톡(stock) 개념이다. (○ / X)
- 04 부동산의 신규공급은 일정한 시점에서 측정되는 저장 개념이 아니라 일정한 기간 동안 측정되는 유량 개념이다. (○ / X)
- 05 만약 현재 우리나라에 총 1,500만 채의 주택이 존재하고 그중 100만 채가 공가로 남아 있다면, 현재 주택저량의 수요량은 1,400만 채이다. (○ / X)

### Ⅱ 대체재와 보완재

- 06 아파트와 단독주택의 관계가 대체재라고 가정할 때 아파트의 가격이 상승하면, 대체재인 단독주택의 수요가 증가하고 단독주택의 가격은 상승한다. (○ / X)
- 07 아파트의 가격이 상승하는 경우 대체재인 오피스텔의 가격은 결국 하락한다. (○ / X)
- 08 주택임대료가 상승하면 다른 재화의 가격이 상대적으로 하락하여 임대수요량이 감소하는 것은 대체효과에 대한 설명이다. (○ / X)
- 09 오피스텔 임대료가 10% 상승하고, 소형아파트 임차수요가 5% 증가하였다면 대체재 관계이다. (○ / X)
- 10 A부동산의 가격이 5% 상승할 때, B부동산의 수요는 10% 증가하고 C부동산의 수요는 5% 감소한다. 이 경우 A와 B는 대체재이고, A와 C는 보완재이다. (○ / X)

### Ⅲ 부동산수요

- 11 부동산수요는 구입에 필요한 비용을 지불할 수 있는 경제적 능력이 뒷받침된 유효수요의 개념이다. (○ / X)
- 12 부동산수요곡선상 수요량은 주어진 가격수준에서 부동산 구매 의사와 구매 능력이 있는 수요자가 실제로 구매한 수량이다. (○ / X)

- 13 부동산수요자의 소득이 변하여 동일 가격수준에서 부동산의 수요곡선이 이동하였다면 이를 부동산수요의 변화라 한다. (○ / X)
- 14 주택가격이 상승하면 주택수요량에 영향을 준다. (○ / X)
- 15 수요곡선의 이동으로 인해 수요량이 변하는 경우에 이를 부동산수요량의 변화라고 한다. (○ / X)
- 16 가격 이외의 다른 요인이 수요량을 변화시키면 수요곡선이 좌측 또는 우측으로 이동한다. (○ / X)
- 17 부동산가격은 수요가 감소하더라도 즉각적으로 하락하지 않는 하방경직성의 특성이 있다. (○ / X)

정답 01 ○ 02 ○ 03 X 04 ○ 05 ○ 06 ○ 07 X 08 ○ 09 ○ 10 ○ 11 ○ 12 X 13 ○ 14 ○ 15 X 16 ○ 17 ○

X해설 03 유량(flow) 개념이다.

07 아파트의 가격이 상승하면 대체재인 오피스텔의 수요가 증가하면서 결국 오피스텔의 가격은 상승한다.

12 수요량이란 주어진 가격수준에서 수요자가 구매하고자 하는 양을 말한다.

15 수요곡선의 이동이 나타난 것으로 수요량의 변화가 아닌 수요의 변화에 해당한다.

## 기출테마 06 부동산공급

- 01 부동산 가격이 상승하면 공급량은 증가하고, 가격이 하락하면 공급량은 감소한다. (○ / X)
- 02 해당 부동산 가격 변화에 의한 공급량의 변화는 다른 조건이 불변일 때 동일한 공급곡선상에서 점의 이동으로 나타난다. (○ / X)
- 03 토지는 용도의 다양성으로 인해 우하향하는 공급곡선을 가진다. (○ / X)
- 04 기준금리의 하락은 이자비용을 감소시켜 부동산공급자의 수익을 감소시키는 요인이 된다. (○ / X)
- 05 토지가격의 상승은 주택공급을 감소시키는 요인이 된다. (○ / X)
- 06 건축기자재 가격이 상승하더라도 주택가격이 변하지 않는다면 주택공급은 감소할 것이다. (○ / X)
- 07 주택가격이 상승하면 주거용지의 공급이 감소한다. (○ / X)
- 08 주택의 공급규모가 커지면, 규모의 경제로 인해 생산단가가 낮아져 건설비용을 절감할 수 있다. (○ / X)
- 09 부동산의 공급곡선 기울기는 단기보다 장기에 더 완만하다. (○ / X)

10 건설종사자들의 임금상승은 부동산가격을 하락시킨다.

(○ / X)

정답 01 ○ 02 ○ 03 X 04 X 05 ○ 06 ○ 07 X 08 ○ 09 ○ 10 X

X해설 03 토지의 경제적 공급곡선은 우상향 형태로 나타난다.

04 기준금리의 하락에 의한 건축대부 이자율의 하락은 이자비용을 감소시켜 공급자(건설사 등)의 수익을 증가시켜주는 요인이 된다.

07 주택가격이 상승하면, 주거용지로의 전환이 더 활발해지면서 토지이용의 전환에 의한 주거용지의 공급은 증가하게 된다.

10 임금상승은 생산비를 증가시키므로 부동산가격 상승요인이 된다.

## 기출테마 07 균형점의 이동

01 부동산의 초과공급은 임대료를 하락시키는 요인으로 작용한다. (○ / X)

02 부동산의 초과수요는 임대료를 상승시키는 요인으로 작용한다. (○ / X)

03 우상향하는 공급곡선에서 공급이 불변이고 수요가 감소하는 경우, 새로운 균형가격은 상승하고 균형거래량은 감소한다. (○ / X)

04 우하향하는 수요곡선에서 수요가 불변이고 공급이 증가하는 경우, 새로운 균형가격은 하락하고 균형거래량은 증가한다. (○ / X)

05 균형상태인 시장에서 건축원자재의 가격이 하락하면 균형거래량은 감소하고 균형가격은 하락한다. (○ / X)

06 수요가 증가하고, 공급이 감소하면 균형가격은 알 수 없고, 균형거래량은 증가한다. (○ / X)

07 수요와 공급이 모두 증가하는 경우, 균형가격의 상승 여부는 수요와 공급의 증가폭에 의해 결정되고 균형거래량은 증가한다. (○ / X)

08 수요의 증가가 공급의 증가보다 큰 경우, 새로운 균형가격은 상승하고 균형거래량도 증가한다. (○ / X)

09 수요의 증가가 공급의 감소보다 더 크게 작용하면 균형가격은 상승하고, 균형거래량은 증가한다. (○ / X)

10 공급의 감소가 수요의 감소보다 큰 경우, 새로운 균형가격은 상승하고 균형거래량은 감소한다. (○ / X)

11 수요의 감소가 공급의 감소보다 큰 경우, 새로운 균형가격은 하락하고 균형거래량도 감소한다. (○ / X)

정답 01 ○ 02 ○ 03 X 04 ○ 05 X 06 X 07 ○ 08 ○ 09 ○ 10 ○ 11 ○

X해설 03 공급불변 + 수요감소 → 결국 수요만 감소하는 상황이므로 균형가격은 하락하고, 균형거래량은 감소한다.  
 05 건축원자재 가격이 하락하면 공급이 증가하게 되므로 균형거래량은 증가하고, 균형가격은 하락한다.  
 06 수요증가 + 공급감소 → 균형가격은 상승하고, 균형거래량의 변화는 알 수 없다.

## 기출테마 09 탄력성

### I 수요의 탄력성

- 01 오피스텔에 대한 대체재가 감소하면 오피스텔에 수요의 가격탄력성은 비탄력적이 된다. (○ / X)
- 02 대체재가 있는 경우 수요의 가격탄력성은 대체재가 없는 경우보다 비탄력적이 된다. (○ / X)
- 03 수요의 가격탄력성은 가격이 변할 때 수요량이 얼마나 변하는지를 나타내는 정성적 지표이다. (○ / X)
- 04 우하향하는 선분으로 주어진 수요곡선의 경우, 수요곡선상의 측정지점에 따라 가격탄력성은 다르다. (○ / X)
- 05 부동산의 용도전환이 용이할수록 수요의 가격탄력성이 커진다. (○ / X)
- 06 부동산수요의 가격탄력성은 단기에서 장기로 갈수록 탄력적으로 변하게 된다. (○ / X)
- 07 일반적으로 부동산수요에 대한 관찰기간이 길어질수록 수요의 가격탄력성은 작아진다. (○ / X)
- 08 부동산수요의 가격탄력성은 부동산을 지역별 · 용도별로 세분할 경우 달라질 수 있다. (○ / X)
- 09 부동산수요의 가격탄력성은 주거용 부동산에 비해 특정 입지조건을 요구하는 상업용 부동산에서 더 탄력적이다. (○ / X)
- 10 임대주택 수요의 가격탄력성이 1인 경우 임대주택의 임대료가 하락하더라도 전체 임대료 수입은 변하지 않는다. (○ / X)
- 11 수요의 가격탄력성이 1보다 큰 경우 임대료가 상승하면, 임대업자의 임대료 수입은 감소한다. (○ / X)
- 12 수요의 탄력성이 1보다 작을 경우 임대료가 상승함에 따라 총수입은 감소한다. (○ / X)
- 13 미세한 가격변화에 수요량이 무한히 크게 변화하는 경우 완전탄력적이다. (○ / X)
- 14 수요의 가격탄력성이 비탄력적이라는 것은 가격의 변화율에 비해 수요량의 변화율이 작다는 것을 의미한다. (○ / X)

### Ⅰ 공급의 탄력성

- 15 단기공급의 임대료 탄력성은 장기공급의 임대료 탄력성보다 더 비탄력적이다. (○ / X)
- 16 주택의 단기 공급곡선은 가용생산요소의 제약으로 장기 공급곡선에 비해 더 비탄력적이다. (○ / X)
- 17 생산(공급)에 소요되는 기간이 길수록 공급의 임대료탄력성은 더 비탄력적이다. (○ / X)
- 18 생산량을 늘릴 때 생산요소 가격이 상승할수록 공급의 임대료탄력성은 더 비탄력적이다. (○ / X)
- 19 개발행위허가 기준의 강화와 같은 토지이용규제가 엄격해지면 토지의 공급곡선은 이전보다 더 비탄력적이 된다. (○ / X)
- 20 건축 인·허가가 어려울수록, 개발행위허가 기준이나 용도변경을 제한하는 법규가 강화될수록 공급곡선은 이전에 비해 비탄력적이 된다. (○ / X)
- 21 용도전환이 용이할수록 공급의 임대료탄력성은 더 비탄력적이다. (○ / X)

### Ⅰ 탄력성에 따른 균형점의 이동

- 22 부동산수요가 증가하면, 부동산공급곡선이 비탄력적일수록 시장균형가격이 더 크게 상승한다. (○ / X)
- 23 부동산수요가 증가할 때 부동산공급곡선이 탄력적일수록 부동산가격은 더 크게 상승한다. (○ / X)
- 24 부동산시장에서 기술의 개발로 부동산공급이 증가하는 경우, 수요의 가격탄력성이 작을수록 균형가격의 하락폭은 커진다. (○ / X)
- 25 공급곡선이 완전비탄력적인 상황에서 종전에 비해 초과수요가 나타나면 균형가격은 상승하고, 균형거래량은 불변이다. (○ / X)
- 26 공급이 가격에 대해 완전비탄력적인 경우, 수요가 증가하면 균형가격은 상승하고 균형거래량도 증가한다. (○ / X)
- 27 공급이 가격에 대해 완전비탄력적인 경우, 수요가 증가하면 균형가격은 변하지 않고 균형거래량만 증가한다. (○ / X)
- 28 수요의 가격탄력성이 완전탄력적인 경우에 공급이 증가하면, 균형임대료는 변화하지 않지만 균형거래량은 증가한다. (○ / X)
- 29 공급이 가격에 대해 완전탄력적인 경우, 수요가 증가하면 균형가격은 상승하고 균형거래량은 감소한다. (○ / X)



정답 01 ○ 02 X 03 X 04 ○ 05 ○ 06 ○ 07 X 08 ○ 09 X 10 ○ 11 ○ 12 X 13 ○ 14 ○ 15 ○ 16 ○  
17 ○ 18 ○ 19 ○ 20 ○ 21 X 22 ○ 23 X 24 ○ 25 ○ 26 X 27 X 28 ○ 29 X

X해설 02 대체재가 많을수록 수요의 가격탄력성은 더 탄력적이 된다.

03 수요의 가격탄력성은 구체적인 수량의 변화를 측정하는 정량적 지표이다.

07 관찰기간이 길어질수록 탄력성은 커진다.

09 주거용 부동산이 상업용 부동산보다 더 탄력적이다.

12 수요의 탄력성이 1보다 작은 비탄력적인 상황에서 임대료를 인상하면 총수입은 증가한다.

21 용도 전환이 용이할수록 공급의 임대료탄력성은 더 커진다.

23 공급이 비탄력적일수록 가격은 더 크게 상승한다.

26 균형가격은 상승하지만, 균형거래량은 변하지 않는다.

27 균형가격은 상승하고, 균형거래량은 변하지 않는다.

29 공급이 완전탄력적이므로 균형가격은 불변이고, 균형거래량은 증가한다.

## 기출테마 11 부동산경기변동

### I 경기변동의 유형 및 특징

01 부동산 경기변동이란 부동산시장이 일반 경기변동처럼 상승과 하강국면이 반복되는 현상을 말한다.

(○ / X)

02 부동산경기는 각 주기별 순환국면 기간이 일정치 않은 경향을 보인다.

(○ / X)

03 부동산경기는 지역별로 다르게 변동할 수 있으며, 같은 지역에서도 부분시장(sub-market)에 따라 다른 변동양상을 보일 수 있다.

(○ / X)

04 부동산경기는 일반경기와는 다르게 일정한 주기와 동일한 진폭으로 규칙적, 안정적으로 반복되며 순환된다.

(○ / X)

05 부동산경기변동 국면은 공실률, 건축허가건수, 거래량 등으로 확인할 수 있다.

(○ / X)

06 건축허가면적과 미분양물량은 부동산 경기변동을 측정할 수 있는 지표로 활용될 수 있다.

(○ / X)

07 부동산 경기변동은 건축착공량과 부동산거래량 등의 경기측정지표가 많이 사용된다.

(○ / X)

08 부동산경기는 일반 경기변동에 비해 정점과 저점 간의 진폭이 작다.

(○ / X)

09 부동산경기는 부동산의 특성에 의해 일반경기보다 주기가 더 길 수 있다.

(○ / X)

10 부동산 경기변동은 순환적 변동, 추세적 변동, 계절적 변동, 무작위적(불규칙, 우발적) 변동 등의 모습이 나타난다.

(○ / X)

- 11 총부채상환비율(DTI) 규제 완화 후 주택거래 증가는 경기변동요인 중 불규칙 변동에 속한다. (○ / X)
- 12 대학교 근처의 임대주택이 방학을 주기로 공실률이 높아지는 것은 계절적 변동에 속한다. (○ / X)
- 13 봄, 가을의 반복적인 주택거래건수 증가는 추세변동요인에 속한다. (○ / X)

#### I 경기변동 국면별 특징

- 14 부동산경기 국면도 일반경기 국면처럼 회복, 호황, 후퇴, 불황 등 4개 국면으로 구분할 수 있다. (○ / X)
- 15 부동산 시장은 일반 경기변동과 같은 회복 · 상향 · 후퇴 · 하향의 4가지 국면 외에 안정시장이라는 국면이 있다. (○ / X)
- 16 부동산경기가 상승국면일 경우, 직전에 거래된 거래사례가격은 현재 시점에서 새로운 거래가격의 하한이 되는 경향이 있다. (○ / X)
- 17 회복국면은 매도자가 중시되고, 과거의 거래사례가격은 새로운 거래의 기준가격이 되거나 하한이 되는 경향이 있다. (○ / X)
- 18 회복시장에서 직전 국면의 거래사례가격은 현재 시점에서 새로운 거래가격의 하한이 되는 경향이 있다. (○ / X)
- 19 상향시장에서 직전 회복시장의 거래사례가격은 현재시점에서 상한가가 된다. (○ / X)
- 20 상향국면은 매도자가 중시되고, 과거의 거래사례가격은 새로운 거래가격의 하한이 되는 경향이 있다. (○ / X)
- 21 후퇴국면은 매수자가 중시되고, 과거의 거래사례가격은 새로운 거래의 기준가격이 되거나 하한이 되는 경향이다. (○ / X)
- 22 후퇴시장에서 직전 국면의 거래사례가격은 현재 시점에서 새로운 거래가격의 상한이 되는 경향이 있다. (○ / X)
- 23 하향국면은 매수자가 중시되고, 과거의 거래사례가격은 새로운 거래가격의 상한이 되는 경향이 있다. (○ / X)
- 24 업무용 부동산의 경우, 부동산경기의 하강국면이 장기화되면 공실률이 증가하는 경향이 있다. (○ / X)

정답 01 ○ 02 ○ 03 ○ 04 X 05 ○ 06 ○ 07 ○ 08 X 09 ○ 10 ○ 11 ○ 12 ○ 13 X 14 ○ 15 ○ 16 ○  
17 ○ 18 ○ 19 X 20 ○ 21 X 22 ○ 23 ○ 24 ○

X해설 04 부동산경기는 불규칙·불분명하고, 불명확하다.

08 부동산경기는 일반경기변동에 비해 진폭이 크게 나타난다.

13 계절적 변동요인에 속한다.

19 지속적인 가격상승이 이어졌기 때문에 과거의 거래가격이 현재시점에서는 하한가격이 된다.

21 후퇴국면에서 과거의 거래거래가격은 새로운 거래의 상한이 된다.

## 기출테마 12 거미집이론

- 01 거미집이론은 균형의 이동을 비교정확적으로 설명하는 이론이다. (○ / X)
- 02 가격이 변하면 공급량은 즉각 변한다고 가정한다. (○ / X)
- 03 가격이 변해도 수요량은 일정 기간 후에 변한다고 가정한다. (○ / X)
- 04 수요의 탄력성이 공급의 탄력성보다 클 경우 균형에 충격이 가해지면 새로운 균형으로 수렴한다. (○ / X)
- 05 수요의 탄력성은 1.1이고, 공급의 탄력성은 0.9이면 수렴형이다. (○ / X)
- 06 가격이 10% 상승하자 수요량은 11% 감소하고, 공급량은 9% 증가할 경우 거미집 모형은 발산형으로 나타난다. (○ / X)
- 07 수요곡선의 기울기 절댓값이 공급곡선의 기울기보다 작으면 수렴형이다. (○ / X)
- 08 수요곡선의 기울기 절댓값이 0.5이고, 공급곡선의 기울기 값이 1이면 수렴형이다. (○ / X)
- 09 수요함수는  $2P=500-Q_d$ 이고, 공급함수는  $P=200+Q_s$ 이면 발산형이다. (○ / X)
- 10 수요의 탄력성과 공급의 탄력성이 같을 경우 균형에 충격이 가해지면 균형으로부터 순환·진동한다. (○ / X)
- 11 수요함수는  $2P=500-Q_d$ 이고, 공급함수는  $4P=200+2Q_s$ 이면 수렴형이다. (○ / X)

정답 01 X 02 X 03 X 04 ○ 05 ○ 06 X 07 ○ 08 ○ 09 X 10 ○ 11 X

X해설 01 가격과 공급량 사이에서 나타나는 시차에 의한 비교동학적인 동태분석이론이다.

02 가격이 변하더라도 공급에는 많은 시간이 소요되므로 일정한 기간이 지난 후에 변한다.

03 가격이 변하면 수요량은 즉각 변한다.

06 수요의 가격탄력성은 1.10이고, 공급의 가격탄력성은 0.9가 되므로 수렴형이 된다.

09 수요곡선의 기울기는 0.50이고, 공급의 기울기는 10이므로 수렴형이 된다.

11 수요곡선의 기울기와 공급곡선의 기울기가 0.5로 동일하므로 순환(진동)형이 된다.