



스마트폰 수험총서

# 2025 공인중개사 부동산학개론 빈출지문 암기노트

- 2022~24년 기출 문제 지문
- 2회 이상 반복 출제 지문
- 50분완성, 암기코드 제공



공부혁명  
mbook.kr

# 부동산학개론

[목차]

제1편 총론(p3)

제2편 부동산경제(p16)

제3편 부동산시장(p24)

제4편 부동산정책(p38)

제5편 부동산투자(p52)

제6편 부동산금융(p66)

제7편 부동산 개발과 관리(p74)

제8편 부동산감정평가(p89~109)

(Copyright) 공부혁명! 엠북(mbook.kr)

## 제1장 개념과 분류

### 1. 유량과 저량

가) 유량은 일정기간에 측정

- 신규주택 공급량, 가계소득, 주택거래량,  
임대료 수입

나) 저량은 일정시점에 측정, 자산

- 주택재고

### 2. 부동산의 복합개념

## 가. 무형적

### 1) 법률적(제도적)

가) 협의(**민법**): **토지와 정착물**

- 광의는 **등기/등록으로 공시**하는 **준**(의제)

**부동산** 포함

나) 공시방법은 부동산은 등기, 동산은 점유

- 20톤 이상 기선, 범선은 등기

- 덤프트럭, 항공기는 등록

- 토지에 부착된 한 그루의 수목은

등기대상아님

다) **정착물**은 구거, 교량, 다년생 식물, 담장  
- 단, 가식 중인 수목은 동산

라) **독립된 부동산**

- 명인방법을 갖춘 수목
- (소유권보존등기된) **입목**(토지와 분리/양도 가능)

2) **경제적**

- **자산**, 자본, **생산요소**, 소비재, 상품
- 수익성, 수급조절, 시장정보 포함

나. **유형적**(기술적, **물리적**)

- **자연, 공간(지표/지하/공중), 위치, 환경**

(비교) 복합부동산은 토지와 건물을 결합된  
상태로 취급

### 3. 토지용어

1) **후보지는 용도지역(택지/농지/임지) 상호간  
전환**

2) **이행지는 택지(주/상/공), 농지, 임지내  
세부지역간 전환**

3) **나지는 지가공시제도의 용어**

- **건물, 기타 정착물 없음**

- **지상권 등 사법상 사용/수익 제한없음**

#### 4) 필지

- 하나의 지번이 부여된 토지의 등록단위

#### 5) 획지

- 인위적/자연적/행정적 조건에 의해 다른 토지와 구별
- 가격수준이 비슷한 일단의 토지

#### 6) 맹지는 타인의 토지에 둘러싸여 도로와 접하지(직접연결되지) 않은 토지

#### 7) 포락지는 물에 침식되어 수면밑에 잠기거나 하천으로 변한 토지

#### 8) 공지는 건폐율/용적률의 제한으로 건물을 짓지 않고 남겨둔 토지

#### 9) 선하지는 고압선 아래

10) 환지는 미개발토지를 개발, 개발전 토지  
위치/지목 등 고려해 토지소유자에 재분배

1) 수용방식은 환지방식에 비해

- 세금감면 받기 위한 대토로 도시개발구역  
밖 지가 상승 우려

- 사업시행자의 개발토지(조성토지) 매각부담  
큼

- 개발이익이 종전 토지소유자에 귀속될  
가능성 적다

- 단계가 적어 덜 복잡

2) 체비지는 경비충당 위해 환지로 미지정

3) 표준지는 지가 공시를 위해 가치형성요인이  
같거나 유사한 토지 중 선정



4) **법지**는 토지/도로 등 경계간 **경사진** 부분,  
사실상 사용 불가

5) **빈지**는 바다/육지간 **해변 토지, 소유권  
부인**

6) 지목은 지적제도의 용어

- 토지의 주된 용도에 따라 토지의 종류를  
구분해 지적공부에 등록

## 4. 주택

가. 단독주택: 단/중/가/공

1) **단독**

2) **다중**

- 3층/660제곱미터 이하
- 학생/직장인 장기거주
- 독립된 주거형태아님(욕실가능, 취사불가)
- 실별 최소 면적, 창문 크기 등 적합

3) 다가구

4) 공관

나. 공동주택: 아/연/세/기

1) 아파트

2) 연립은 4층 이하, 바닥면적 합계 660 초과

3) 다세대는 4층 이하, 바닥면적 합계 660

이하

4) 기숙사