



스마트폰 수험총서

공인중개사 1차시험 빈출지문 암기노트

- 2022~24년 기출 문제 지문
- 2회 이상 반복 출제 지문
- 1시간 50분 완성, 암기코드 제공



공부혁명
mbook.kr

도서명 : 공인중개사 1차 빈출지문 암기노트

ISBN : 979-11-7393-008-9

발간일 : 2025-09-03

형식 : 스마트폰용 전자책(PDF)

저자 : 김병연 교수

출판사 : 엠북

홈페이지 : <https://www.mbook.kr/>

이메일 : by4782@gmail.com

정가 : 16,000원



[목차]

제1권 부동산학개론(p3)

제2권 민법 및 민사특별법(p111~234)

제1권 부동산학개론

[목차]

제1편 총론(p4)

제2편 부동산경제(p17)

제3편 부동산시장(p25)

제4편 부동산정책(p40)

제5편 부동산투자(p53)

제6편 부동산금융(p67)

제7편 부동산 개발과 관리(p76)

제8편 부동산감정평가(p90)

(Copyright) 공부혁명 엠북(mbook.kr)

제1편 총론

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) **이행지**는 **택지(주/상/공)**, 농지, 임지**내**

세부지역간 전환

3) **나지**는 지가공시제도의 용어

- 건물, 기타 정착물 없음

- 지상권 등 사법상 사용/수익 제한없음

4) 필지

- 하나의 지번이 부여된 토지의 등록단위

5) 획지

- 인위적/자연적/행정적 조건의해 다른 토지와 구별

- 가격수준이 비슷한 일단의 토지

6) 맹지는 타인의 토지에 둘러싸여 도로와

접하지(직접 연결되지) 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
کم

- 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 **경사**진 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

다. 도시형생활주택

- 도시지역에 건설
- 300세대 미만의 국민주택규모
- 소형, 단지형 연립/다세대

라. 준주택

- 주택외의 건축물과 부속토지로 주거가능

마. 토지임대부 분양주택

- 토지 소유권은 분양주택건설사업 시행자가, 건축물/복리시설 소유권은 주택을 분양하는 자가 가짐

바. 세대구분형 공동주택

- 내부 공간 일부를 세대별로 구분해 생활 가능
- 구분소유못함

사. 장수명 주택

- 내구성(오랫동안 유지/관리)
- 가변성(내부 구조 쉽게 변경)
- 수리 용이성

5. 부동산업 (표준산업분류)

(임/개/관/중)

가) 임대업, 개발/공급업

나) 서비스업

- 관리업은 주거용, 비주거용

- 중개/대리, 투자자문, 감정평가

제2장 토지의 특성

1. 자연적(물리적): 부부/영개인

가. 부동성: 위치의 고정성

- 부동산 활동 국지화
- 입장활동
- 동산/부동산 구분
- 외부효과, 지역분석의 근거

나. 부증성

- 독점소유욕(소유욕구증대)
- 물리적 공급이 어려워 **토지 이용 집약화**
- 단기에는 (완전) 비탄력적, 장기에는
어느정도 탄력적

다. 영속성

- 물리적 감가상각과 소모를 전제하는
재생산이론 배제

- 부동산활동 장기배려

- 직접환원법 등 수익방식의 근거
- 토지의 가치보존력 우수
- 부동산관리

라. 개별성

- 일물일가 배제
- 비교를 어렵게하고 완전한 대체 제약
- 상품표준화곤란
- 비체계적 위험은 개별성에 기인
- 거래사례 통한 지가 산정 곤란

마. 인접성

2. 인문적 (다/분/위/국)

가. 다용도성

- 용도의 다양성으로 용도적, 경제적 공급
(증가) 가능
- **최유효이용**
- 이행과 **전환 가능**

나. 분합성

다. 위치의 가변성

라. 국토성, 지역성

(Copyright) 공부혁명 엠북(mbook.kr)

제2편 부동산경제

제1장 수요/공급이론

1. 수요와 공급

가. 수요

1) 유효수요는 구매의사와 지불능력

2) 수요량은 주어진 가격에서

구입(임차)하고자 하는 최대수량

3) **증가요인**(수요곡선 우측 이동)

- 인구증가

- **소득증가**

- 보완재 가격 하락, 대체재 가격상승

- 거래세 인하

- 가격상승기대(예상)

- **금리인하**

4) 시장수요곡선은 개별수요곡선을 (수직이 아니라) 수평으로 합함

나. 공급

1) 공급량의 변화

- 가격변화에 의해 공급량변화시 동일
공급곡선상 점 이동

2) 공급함수는 공급(량)에 영향을 주는
요인들의 관계

3) 가격(임대료)와 공급량은 비례

4) 주택 **공급감소** 요인(공급곡선 좌측 이동)

- **생산요소**(토지, 원자재) **가격 상승**

- 주택가격 하락 기대

- 주택건설업체수 감소

- 보조금 축소
 - (비교) 건설기술개발에 따른 원가절감시 공급
증가
- 5) 장기에 탄력적

2. 균형

가. 수요만 감소시

- 균형가격 하락, 균형거래량 감소

나. 공급만 증가시

- 균형가격 하락, 균형거래량 증가

다. 수요/공급 동시 변화