



스마트폰 수험총서

2025 공인중개사 부동산학개론 빈출지문 암기노트

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



공부혁명
mbook.kr

도서명 : 부동산학개론 빈출지문 암기노트

ISBN : 979-11-7393-000-3

발간일 : 2025-04-02

형식 : 스마트폰용 전자책(PDF)

저자 : 김병연 교수

출판사 : 엠북

홈페이지 : <https://www.mbook.kr/>

이메일 : by4782@gmail.com

정가 : 8,500원



부동산학개론

[목차]

제1편 총론(p4)

제2편 부동산경제(p17)

제3편 부동산시장(p25)

제4편 부동산정책(p39)

제5편 부동산투자(p53)

제6편 부동산금융(p67)

제7편 부동산 개발과 관리(p75)

제8편 부동산감정평가(p90~110)

(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) 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 조건의해 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 **경사**진 부분,
사실상 사용 불가

5) **빈지**는 **바다/육지**간 **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) **단**독

2) 다**중**