

1 부동산시장

1. 시장의 구분

- ① 완전: 사람□□, 상품□□, 진퇴□□, 정보□□□
⇒ 일물일가법칙□, 가격□□자, 수요의 가격탄력성 □, 완전□□(기울기□□)

- ② 불완전: 사람□□, 상품□□, 진퇴□□, 정보□□□□

2. 부동산시장 유형

- ① 용도: □□용, □□용, □□용, □□용, □□용
② 시장범위: □□시장, □□시장, □□시장
③ 시장세분화와 시장차별화
㉠ 시장세분화: □□자 특성에 따라 시장을 구분
㉡ 시장차별화: □□자 특성에 따라 시장을 구분
④ 시장이 세분화 될수록 □□화되고, 대체성이 □□서, 수요는 보다 □□적이 된다.

3. 부동산시장 특성: □□□경쟁, □□성 효율적시장

- ① □□성 ⇒ □□성
② 거래□□□성, 상품□□□□성, 시장□□□□성 ⇒ □□성
③ 수급조절□□성, 매매기간□□성, 법적규제□□: □□적으로 가격 왜곡

4. 부동산시장 기능: ① □□□□기능 ② □□기능 ③ □□□□기능 ④ □□□□기능 ⑤ □·□의 조절기능

5. 효율적시장: 정보가 □□□□ 부동산의 가치에 반영

- ① 약성: □□정보(□□적)분석 ⇒ 정상이윤, □□·□□ 정보 분석 ⇒ 초과이윤

- ② 준강성: □□·□□정보(□□적)분석 ⇒ 정상이윤, □□정보 분석 ⇒ 초과이윤, □□□시장

- ③ 강성: □□정보 ⇒ 정상이윤□, 초과이윤□, 정보비용□, □□경쟁시장에 가장 부합

6. 할당효율적시장: □□□□X, □□□□ = □□□□

- ① 완전 ⇒ 할당□, 할당 ⇒ 완전□
② 부동산·독점·불완전·시장 할당효율적일 수 □
③ 정보비용수반 ⇒ □□□□□□하기 때문
④ 초과이윤·투기 ⇒ □□□□□□□□하기 때문
7. 정보의 현재가치 = (실현재가치 □ 미실현재가치) □ 안들어설 확률 □ $(1+r)^n$

- 정답** 1. ① 다수, 동질, 자유, 완전한 0, 순응, ∞, 탄력, 수평
② 소수, 이질, 곤란, 불완전한 2. ① 주거, 상업, 공업, 농업, 특수
② 개별, 부분, 전체 ③ ㉠ 수요 ㉡ 공급 ④ 동질, 커져, 탄력 3. 불완전, 준강
① 국지, 부동 ② 비공개, 비표준화, 비조직, 개별 ③ 곤란, 장기, 과다 단기
4. ① 정보제공 ② 교환 ③ 가격창조 ④ 정보제공 ⑤ 양질 5. 지체없이
① 과거·기술 현재·미래 ② 과거·현재·기본 미래 ③ 모든 0 X X 완전
6. 초과이윤 정보가치, 정보비용 ① 0, X ② 0 ③ 시장이불완전
④ 할당효율적이지못 7. — x ÷

2 여과현상 및 주거분리

1. 여과현상: 주택의 □□변화, □□의 이동, □□·□□ 현상은 주거입지 변화
2. 하향여과: □소득사용주택이 □소득사용으로 전환, □□주택 수요□□ ⇒ 저가주택 공급□□
3. 상향여과: □소득사용 주택이 □소득사용으로 전환
4. 주거분리: □□□주거지역과 □□□ 주거지역 분리, □□□□+□□□□발생, 경계지역에서 고소득지역은 □□, 저소득지역은 □□
5. 고급주택지역: 가치상승분 □ 개량비용, □□여과
6. 저급주택지역: 가치상승분 □ 개량비용, □□여과
7. 불량주택(저가주택): 소득문제□, 주택문제□, 효율적 자원배분과정□, 시장실패□, 실질소득향상□, 철거□

- 정답** 1. 질적, 가구, 침입·천이 2. 고, 저 저가, 증가 증가 3. 저, 고 4. 고소득, 저소득, 근린(인근)지역, 도시전체 할인, 할증 5. <, 하향 6. >, 상향 7. 0, X, 0, X, 0, X

3 지대론

1. 차액지대설(□□□)	2. 절대지대설(□□□□)
① □□□, □□□□법칙	① □□□□, □□
② 한계지: 지대 □	② 한계지: 지대 □
③ □□□□ ⇒ □□결정	③ □□ ⇒ □□□□결정
④ □□□□, □□	④ □□□, □□

3. 위치지대설(□□□이론, □□)

- ① 차액지대설에 □□ 개념 추가
② 지대 = □□□ - □□□ - □□□
③ 지대·수송비 □□□관계
④ 한계지대곡선모양 □□□
4. 입찰지대설(□□□)
① 이용자지불 □□금액
② 초과이윤 □ 수준 지대
③ 기울기 □□□ ÷ □□□
5. 마찰비용(□□□): 중심지로부터 멀어질수록 □□ □는 증가하고 □□는 감소, □□□강조
6. 경제지대와 준지대
① 경제지대: □□□, □□, □□적·□□적
⇒ 공급이 비탄력적일수록 경제지대 □
② 준지대: □□, □□(□□□□), □□적·□□적
③ □□□□: 어떤 생산요소가 다른 용도로 전용되지 않고 현재의 용도에 그대로 사용되도록 지급하는 최소한의 지급액

- 정답** 1. 리카도 ① 비옥도, 수확체감 ② X ③ 곡물가격, 지대
④ 불로소득, 잉여 2. 마르크스 ① 소유자체, 요구 ② 0 ③ 지대, 곡물가격
④ 생산비, 비용 3. 고립국, 튀넨 ① 위치 ② 매상고, 생산비, 수송비
③ 반비례 ④ 우하향 4. 알론소 ① 최대 ② 0 ③ 운송비 ÷ 이용량 5. 헤이그 교통비, 지대 교통비 6. ① 파레토 토지 영구·장기 ↑ ② 마샬 인간(토지이외) 일시·단기 ③ 전용수입

4 도시내부구조론

1. 동심원이론(□□□)

- ① □□□□적관점, □□·□□·□□
- ② □□□□지대 ⇒ □□지대 ⇒ □□□□지대 ⇒ □□□□지대 ⇒ □□□□지대
- ③ 접근성양호한곳 □소득층입지

2. 선형이론(□□□)

- ① □□□, □□□모양·□□형
- ② 접근성양호한곳 □소득층입지

3. 다핵심이론(□□□·□□)

- ① □□·□□□, □□도시·□□도시
- ② 동종 □□·□□·□□, 이종 □□·□□□□ 특정□□·□□의필요성, 지대□□□□의차이

4. 마찰비용이론(□□□): 공간의 마찰비용은 □□와 □□의 합이며, □□□의 절약액이 지대, □□□의 중요성 강조

5. 생산요소의 대체성(토지에 대한 자본의 결합비율, 집약도) ⇒ ① 도심 □ ② 외곽 □

$$6. \text{입지계수(LQ)} = \frac{\text{지역 } \frac{\square\square\text{산업}}{\square\text{산업}}}{\text{전국 } \frac{\square\square\text{산업}}{\square\text{산업}}}$$

정답 1. 버제스 ① 도시생태학 침입·경쟁·천이 ② 중심업무·전이·저급주택·고급주택·통근자 ③ 저 2. 호이트 ① 교통망 부채꼴·쐐기 ② 고 3. 해리스올만 ① 도심·부도심 현대대 ② 모여·집적·양립 분산·비양립 위치·시설 지불능력 4. 헤이그 지대, 교통비 교통비, 교통비 5. ① ↑ ② ↓ 6. 특정 / 전 / 특정 / 전

5 입지선정이론

1. 크리스탈러의 중심지이론

- ① 중심지□□, □□□크기에 따라 □□규모 차이
- ② 중심지성립: 최소요구치 □ 재화의도달거리

2. 허프의 중심지이론

- ① 중심지□□□□
- ② □□모형: 경쟁점포□, 점포와□□, 점포□□에 의해 결정
- ③ 공간마찰계수: 교통양호□, 교통불량□, 전문품점 □, 일상용품점□

3. 레일리의 소매인력법칙

- ① 소비자에게 미치는 영향력의 크기는 도시크기 □□, 거리제곱 □□□
- ② A시가 B도시보다 크다면 상권 경계는 □에 가깝게, □에서 멀리 떨어져 형성
- ④ □□□: 분기점 모형 ⇒ 상권의 □□지점, 레일리의 □□□□모형 수정

5. □□: 점포입지의 8가지 원칙 제시

6. 점포의 분류

- ① 소재위치: □□성, □□성, □□성, □□□□□성
- ② 구매관습: □□□점, □□□점, □□□점

7. 공업입지론

- ① □□: 최소비용이론
 - ㉠ 수송비□□, 임금□□, 집적이익□□가 되는 곳
 - ㉡ 수송비는 □□·□□에 의해 결정
- ② □□: 최대수요이론, 시장확대가능성

8. 공업지의 입지선정

- ① 원료지향: □□중량↑, 중량□□산업, □□(□□)원료
- ② 시장지향: □□중량↑, 중량□□산업, □□원료

9. 공식

- ① 정보가치 = []
- ② 입지계수(LQ) = []
- ③ 허프 점유율 = []
- ④ 컨버스 분기점모형 = []

정답 1. 형성 중심지, 상권 < 2. ① 상호작용 ② 확률, 수, 거리, 면적 ③ ↓, ↑ ↓, ↑ 3. ① 비례, 반비례 ② B, A 4. 컨버스 경계, 소매중력 5. 벨슨 6. ① 집심, 집재, 산재, 국부적집중 ② 편의품, 선매품, 전문품 7. ① 베버 ② 최소 최소 최대 ③ 무게 거리 ④ 퇴위 8. ① 원료 감소 국지(편재) ② 제품 증가, 보편 9. ① (실현 - 미실현) × 미실현 ÷ (1+r)ⁿ ② 지역 전·특 / 전국 전·특 ③ (A면적 / A거리제곱) ÷ (A면적/A거리제곱 + B면적/B거리제곱) ④ 4배 크면 ÷ 3 | 9배 크면 ÷ 4

1. 2년후 신도시가 들어서면 토지가치는 8억원이 되고, 그렇지 않으면 3억원이 될 것으로 예상될 때 신도시가 들어서는 것에 대한 정보의 현재가치는 약 얼마인가? (단, 신도시가 들어설 확률이 40%이고, 할인율이 연 20%)

- ① 166,666,666원
- ② 200,000,000원
- ③ 208,333,333원
- ④ 209,100,000원
- ⑤ 250,000,000원

2. 주택의 여과과정(filtering process)과 주거분리에 관한 설명으로 틀린 것은? 제31회

- ① 주택의 하향 여과과정이 원활하게 작동하면 저급주택의 공급량이 감소한다.
- ② 저급주택이 재개발되어 고소득가구의 주택으로 사용이 전환되는 것을 주택의 상향 여과과정이라 한다.
- ③ 저소득가구의 침입과 천이 현상으로 인하여 주거입지의 변화가 야기될 수 있다.
- ④ 주택의 개량비용이 개량 후 주택가치의 상승분보다 크다면 하향 여과과정이 발생하기 쉽다.
- ⑤ 여과과정에서 주거분리를 주도하는 것은 고소득가구로 정(+의 외부효과를 추구하고 부(-)의 외부효과를 회피하려는 동기에서 비롯된다.

3. 지대론에 대한 설명으로 가장 옳은 것은?

- ① 마샬은 기계, 기구 등의 생산요소에 대한 대가를 파레토지대로 정의하였다.
- ② 준지대는 영구적으로 지대의 성격을 가지는 소득이다.
- ③ 독점지대설은 토지의 소유 자체를 지대발생의 원인으로 보며, 차액지대설로는 설명이 불가능한 최열등지에 대한 지대발생의 근거를 제시하고 있다.
- ④ 입찰지대설에서 지대는 기업주의 정상이윤과 투입 생산비를 지불하고 남은 잉여에 해당하며, 토지 이용자에게는 최소지불용의액이라 할 수 있다.
- ⑤ 헤이그의 마찰비용이론은 중심지로부터 멀어질수록 수송비는 증가하고 지대는 감소한다고 보고 교통비의 중요성을 강조했다.

4. 다음은 지대설에 대한 설명이다. 가장 틀린 것은?

- ① 차액지대설에 따르면 지대는 잉여이기에 토지생산물의 가격이 높아지면 지대가 높아지고 토지생산물의 가격이 낮아지면 지대도 낮아진다.
- ② 리카도에 따르면 지대 발생의 원인으로 비옥한 토지의 부족과 수확체감의 법칙을 제시하였으며 조방적 한계의 토지에는 지대가 발생하지 않으므로 무지대(無地代) 토지가 된다.
- ③ 절대지대설에 따르면 한계지에서도 지대가 발생한다.
- ④ 입찰지대란 토지에 대해 토지이용자가 지불하고자 하는 최대 금액으로, 초과이윤이 최대가 되는 수준의 지대를 말한다.
- ⑤ 튀넨은 지대의 결정이 토지의 비옥도만이 아닌 위치에 따라 달라지는 위치지대의 개념을 통해, 현대적인 입지이론의 기초를 제공했다.

5. 도시공간구조에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 동심원이론에 따르면 중심지와 가까워질수록 범지, 빈곤 및 질병이 많아지는 경향을 보인다.
- ② 동심원이론에 따르면 저소득층일수록 고용기회가 많은 도심과 접근성이 양호한 지역에 주거를 선정하는 경향이 있다.
- ③ 동심원이론에 의하면 점이지대는 고소득층 주거지역보다 도시에 가깝게 위치한다.
- ④ 선형이론에 의하면 주택구입능력이 높은 주거지는 주요 간선도로 인근에 입지하는 경향이 있다.
- ⑤ 다핵심이론에서는 다핵의 발생요인으로 유사활동간 입지적 비양립성, 이질활동간 집적지향성 등을 들고 있다.

6. 다음의 ()에 들어갈 학자로 옳게 연결된 것은?

- ㄱ. 기업은 수송비, 인건비, 집적이익의 순으로 수송비와 인건비는 최소가 되는 지점, 집적이익은 최대가 되는 지점에 입지한다.
- ㄴ. 수요 측면의 입장에서 기업은 시장확대 가능성이 가장 높은 지점에 위치해야 한다고 보았다.
- ㄷ. 경쟁하는 두 도시에 각각 입지해 있는 소매시설간 상권의 경계지점을 확인할 수 있도록 소매중력모형을 수정했다.
- ㄹ. 공간적 중심지 규모의 크기에 따라 상권의 규모가 달라진다는 것을 실증하였다.
- ㅁ. 특정 점포가 최대 이익을 얻을 수 있는 매출액을 확보하기 위해서는 어떤 장소에 입지하여야 하는지를 제시하였다.

- | | | | | | |
|---|----|----|-----|-------|-------|
| | ㄱ | ㄴ | ㄷ | ㄹ | ㅁ |
| ① | 베버 | 뢰시 | 레일리 | 허프 | 넬슨 |
| ② | 베버 | 뢰시 | 컨버스 | 크리스탈러 | 넬슨 |
| ③ | 뢰시 | 베버 | 컨버스 | 크리스탈러 | 허프 |
| ④ | 뢰시 | 넬슨 | 컨버스 | 크리스탈러 | 허프 |
| ⑤ | 넬슨 | 뢰시 | 컨버스 | 허프 | 크리스탈러 |

7. B지역 섬유산업의 입지계수는 약 얼마인가?

산업 \ 지역	A	B	전국
섬유	100	140	240
전자	100	60	160
전체	200	200	400

- ① 0.75
② 0.83
③ 1.17
④ 1.25
⑤ 1.33

8. 현재 거주지 A지역의 인구가 2,000명일 때 A에서 쇼핑센터2의 이용객 수는? (단, 공간마찰계수는 2, A인구 80%만 쇼핑센터 이용)

구분	쇼핑센터1	쇼핑센터2
쇼핑센터의 면적	5,000m ²	5,000m ²
거주지 A로부터의 거리	5km	10km

- ① 320명
② 800명
③ 1,000명
④ 1,280명
⑤ 1,600명

9. A도시와 B도시 사이에 위치하고 있는 C도시는 A도시로부터 10km, B도시로부터 20km 떨어져 있다. A도시의 인구는 70,000명, B도시의 인구는 420,000명, C도시의 인구는 50,000명이다. 레일리의 소매인력법칙을 적용할 경우, C도시에서 A로 구매 활동에 유인되는 인구 규모는?

- ① 10,000명
② 20,000명
③ 25,000명
④ 30,000명
⑤ 40,000명

10. A도시와 B도시간의 거리는 16km이고 A도시의 인구는 9,000명이며, B도시의 인구는 1,000명인 경우, 컨버스의 분기점모형에 의할 경우 A도시로부터 몇 km 떨어진 위치가 상권의 분기점이 될 것인가?

- ① 2km
② 4km
③ 8km
④ 12km
⑤ 14km

1	③	2	①	3	⑤	4	④	5	⑤
6	②	7	③	8	①	9	②	10	④

정답 : _____ 개