



### 10년간 기출문제 분석

내용	21회	22회	23회	24회	25회	26회	27회	28회	29회	30회
부동산시장의 특성	1	1	1			1		1		
여과현상	1		1				1			1
효율적 시장		1			1		1		1	

### 부동산시장의 특징

- 01 일반적으로 부동산은 일반재화에 비해 거래비용이 많이 들고, 부동산 이용의 비가역적 특성 때문에 일반재화에 비해 의사결정지원분야의 역할이 더욱 중요하다.(○)
- 02 부동산시장에서는 정보의 비대칭성으로 인해 부동산 가격의 왜곡현상이 나타나기도 한다.(○)
- 03 진입장벽의 존재는 부동산시장을 불완전하게 만드는 원인이다.(○)

## 부동산시장의 특징

04 부동산시장에서는 수요와 공급의 불균형으로 인해 단기적으로 가격형성이 왜곡될 가능성이 있다.(○)

Point

05 일반적으로 부동산의 공급에는 상당한 시간이 소요되기 때문에 단기적으로는 가격의 왜곡이 발생할 가능성이 있다.(○)

06 부동산시장은 거래의 비공개성으로 불합리한 가격이 형성되며, 이는 바가역성과 관련이 깊다.(×)

개별성

## 부동산시장의 특징

07 부동산시장에서는 매도인의 제안가격과 매수인의 제안가격의 접점에서 부동산가격이 형성된다.(○)

08 부동산시장의 특징 중 하나는 특정 지역에 다수의 판매자와 다수의 구매자가 존재한다는 것이다.(×)

소수

09 부동산은 개별성이 강하기 때문에 부동산상품별 시장조직화가 가능하다.(×)

시장의 비조직화

10 부동산 거래비용의 증가는 부동산 수요자와 공급자의 시장 진출입에 제약을 줄 수 있어 불완전경쟁시장의 요인이 될 수 있다.(○)

## 문제집 P.90 No.02

### 부동산시장에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 부동산시장은 경제활동별 지대지불능력에 따라 토지이용의 유형을 결정하는 기능을 한다.
- ② 부동산시장에서는 수요와 공급의 불균형으로 인해 단기적으로 가격형성이 왜곡될 가능성이 있다. 시장의 독점화
- ③ ☒ 부동산시장은 거래의 비공개성, 상품의 비표준화성, 시장의 비조직성, ~~시장의 비독점화~~로 불합리한 가격이 형성되며, 이는 개별성과 관련이 깊다.
- ④ 부동산시장은 외부효과에 의해 시장의 실패가 발생할 수 있다.
- ⑤ 부동산시장에서는 매도인의 제안가격과 매수인의 제안가격의 접점에서 부동산가격이 형성된다.

## 여과현상

- 01 주택의 여과과정은 시간이 경과하면서 주택의 질과 주택에 거주하는 가구의 소득이 변화함에 따라 발생하는 현상이다.(○)
- 02 주택의 상향여과는 낙후된 주거지역이 재개발되어 상위계층이 유입된 경우에 나타날 수 있다.(○)
- 03 저소득층 주거지역에서 주택의 보수를 통한 가치 상승분이 보수비용보다 크다면 상향여과가 발생할 수 있다.(○)

## 여과현상

04 고소득층 주거지와 저소득층 주거지가 서로 분리되는 현상을 주거분리라 한다.(○)

05 침입과 천이현상으로 인해 주거입지의 변화를 가져올 수 있다.(○)

06 주거분리현상은 도시 전체에서 뿐만 아니라 지리적으로 인접한 근린지역에서도 발생할 수 있다.(○)

## 문제집 P.91 No.04

주거분리와 여과과정에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 저가주택이 수선되거나 재개발되어 상위계층의 사용으로 전환되는 것을 상향여과라 한다.
- ② 민간주택시장에서 저가주택이 발생하는 것은 시장이 하향여과작용을 통해 자원할당기능을 원활하게 수행하고 있기 때문이다.
- ③ 주거입지는 침입과 천이 현상으로 인해 변화할 수 있다.
- ④ 주거분리는 주택 소비자가 정(+)의 외부효과에 의한 편익은 추구하고, 부(-)의 외부효과에 의한 피해는 피하려는 동기에서 비롯된다.
- ⑤ 고소득층 주거지역에서 주택의 개량을 통한 가치상승분이 주택개량비용보다 큰 경우에는 ~~하향여과~~가 발생한다. 주거분리

초과이윤 발생여부			
	약성 효율적 시장	준강성 효율적 시장	강성 효율적 시장
초 과 이 윤	현재		
	미래	미래	초과이윤(×)
	기본적 분석		

효율적 시장
01 효율적 시장은 어떤 정보를 지체 없이 가치에 반영하는가에 따라 구분될 수 있다.(○)
02 약성 효율적 시장에서는 현재가치에 대한 <u>현재, 미래, 기본적 분석</u> <del>과거의 역사적 자료</del> 를 분석하여 정상이윤을 초과하는 이윤을 획득할 수 있다.(×)
03 준강성 효율적 시장은 어떤 새로운 정보가 공표되는 즉시 시장가치에 반영되는 시장이다.(○)

### 효율적 시장

04 강성 효율적 시장은 공표된 정보는 물론이고 아직 공표되지 않은 정보 까지도 시장가치에 반영되어 있는 시장이므로 이를 통해 초과이윤을 얻을 수 없다.(○)

05 강성 효율적 시장에서도 정보를 이용하여 초과이윤을 얻을 수 ~~있다~~ 없다.(×)

06 부동산시장은 주식시장이나 일반상품시장보다 더 불완전하고 비효율적 이므로 할당 효율적일 수 없다.(×)

있다

07 할당 효율적 시장에서는 ~~부동산 거래의 은밀성으로 인해 부동산가격의 과소평가 또는 과대평가 등 왜곡가능성이 높아진다.~~(×)

### 효율적 시장

08 부동산시장은 여러 가지 불완전한 요소가 많으므로 할당 효율적 시장 (allocationally efficient market)이 될 수 없다.(×)

있다

09 불완전경쟁시장에서도 할당 효율적 시장이 이루어질 수 있다.(○)

### 문제집 P.92 No.06

부동산시장의 효율성에 관한 설명이다. 옳은 것은?

- ① ☒ 부동산시장이 새로운 정보를 얼마나 지체 없이 가격에 반영하는가 하는 것을 시장의 효율성이라 하고, 정보가 지체 없이 가격에 반영된 시장을 효율적 시장이라 한다. 초과이윤을 얻기가 어렵다
- ② 과거의 정보를 가지고 투자분석을 하는 것을 기술적 분석이라 하는데, 약성 효율적 시장에서는 기술적 분석을 통해 초과이윤을 얻기가 쉽다.
- ③ 준강성 효율적 시장은 새로운 정보가 공표되는 즉시 가격에 반영되는 시장으로, 공표된 자료를 토대로 투자분석을 하면 초과이윤을 얻기가 쉽다.
- ④ 강성 효율적 시장에서는 이미 모든 정보가 가격에 반영되어 있으므로 투자분석만 잘하면 정상 이상의 초과이윤을 얻기가 쉽다. 얻을 수 없다
- ⑤ 부동산시장은 불완전경쟁시장이므로 여러 가지 불완전한 요소가 많으므로 할당 효율적 시장이 될 수 없다. 할당 효율적 시장이 될 수 있다.

### 문제집 P.94 No.08

부동산시장에서의 할당 효율성에 대한 내용이다. 거리가 먼 것은?

- ① 할당 효율적 시장은 정보가치와 정보비용이 일치하여 초과이윤이 발생하지 않는 시장을 말한다.
- ② 독점을 획득하기 위한 기회비용이 모든 투자자에게 동일하다면, 독점 시장도 할당 효율적 시장이 될 수 있다.
- ③ ☒ 할당 효율적 시장은 ~~완전경쟁시장에서만 성립하므로 불완전경쟁시장에서는 할당 효율적일 수가 없다.~~ 할당 효율적 시장이 될 수 있다.
- ④ 소수의 사람들이 부동산을 매수하여 초과이윤을 획득할 수 있는 것은 정보시장이 공개적이지 못하기 때문이다.
- ⑤ 할당 효율적 시장에서는 과대평가나 과소평가된 부동산이 존재할 수 없다.



### 문제집 P.88 대표 유형

다음은 부동산시장에 관한 설명이다. 옳은 것은?

- ① 부동산시장에 대한 집중통제가 곤란한 것은 부동산시장이 조직적이기 때문이며 이는 개별성에 기인한다. 비조직적이기 때문
- ② 고소득층 주거지역에서 주택의 보수를 통한 가치상승분이 보수비용보다 크다면 상향여과가 발생할 수 있다. 주거분리
- ③ 하향여과란 하위계층이 살던 저급주택이 수선되거나 재개발되어 상위 계층의 사용으로 전환되는 것을 말한다. 상향여과
- ④ ☒ 소수의 투자자가 다른 사람보다 값싸게 정보를 획득할 수 있는 시장은 할당 효율적 시장이 되지 못한다.
- ⑤ 준강성 효율적 시장은 새로운 정보가 공표되는 즉시 가격에 반영되는 시장이므로 내부정보를 토대로 투자분석을 하여도 초과이익은 획득할 수 없다. 있다

### 문제집 P.97 No.13

부동산시장과 관련된 설명으로 틀린 것은?

- ① ☒ 부동산시장에서는 우상향하는 매도인의 제안가격선과 우하향하는 매수인의 제안가격선의 접점에서 부동산가격이 형성된다. ↔
- ② 저소득층 주거지역에서 주택의 보수를 통한 가치상승분이 보수비용보다 크다면 상향여과가 발생할 수 있다.
- ③ 일정수준에 미달하는 주택의 신축을 금지하고 있는 경우 저소득층은 하향여과되어 공급되는 중고주택을, 고소득층은 신규건설로부터 공급되는 신축주택을 소비하게 된다.
- ④ 확실성하에서의 토지가치와 불확실성하에서의 토지가치의 차이는 정보로 인하여 발생하는 정보가치이다.
- ⑤ 할당 효율적 시장이란 부동산투자와 다른 투자대안에 따른 위험을 감안 하였을 때, 부동산투자의 수익률과 다른 수익률이 서로 같도록 할당 되었다는 의미이다.

### 문제집 P.98 No.14

부동산시장에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 부동산시장에서는 수요와 공급의 불균형으로 인해 단기적으로 가격형성이 왜곡될 가능성이 있다.
- ② ☒ 강성 효율적 시장은 3가지 효율적 시장의 형태 중에서 시장의 정보 효율성이 가장 낮은 자본시장이다. 약성 효율적 시장
- ③ 준강성 효율적 시장은 어떤 새로운 정보가 공표되는 즉시 시장가치에 반영되는 시장이므로 내부정보를 이용하면 초과이익을 획득할 수 있다.
- ④ 고소득층 주거지역의 주택개량비용이 개량 후 주택가치상승분보다 크다고 하면, 소유자는 주택을 개량하지 못하게 되어 주택가치는 계속하여 하락하게 된다. 그 결과 저소득층 가구가 들어오게 되는데 이를 '침입'이라고 한다.
- ⑤ 부동산시장의 제약조건을 극복하는 데 소요되는 거래비용이 타 시장보다 부동산시장을 더 비효율적이게 하는 주요한 요인이다.

### 문제집 P.99 No.16

1년 후 신역사가 들어선다는 정보가 있다. 다음의 경우에 현 상태에서의 이 토지의 거래가격과 이 정보의 현재가치를 각각 구하면?(단, 제시된 가격은 개발정보의 실현여부에 의해 발생하는 가격차이만을 반영하고, 주어진 조건에 한함)

- 역세권 개발계획에 따라 1년 후 신역사가 들어설 가능성은 40%
- 이 토지의 1년 후 예상가격은 신역사가 들어서는 경우 8억 8천만 원, 들어서지 않는 경우 6억 6천만 원이다.
- 투자자의 요구수익률은 연 10%이다.

- ① 8억원 6억 8천만원    ② 6억 8천만원 8억원    ☒ ③ 1억 2천만원 1억 2천만원
- ④ 8억원 1억 2천만원    ⑤ 6억 8천만원 1억 2천만원

### 문제집 P.99 No.16

- 역세권 개발계획에 따라 1년 후 신역사가 들어설 가능성은 40%
- 이 토지의 1년 후 예상가격은 신역사가 들어서는 경우 8억 8천만 원, 들어서지 않는 경우 6억 6천만 원이다.
- 투자자의 요구수익률은 연 10%이다.

①  $\frac{880,000,000}{(1.1)} = 800,000,000\text{원}$

②  $\frac{(880,000,000 \times 0.4) + (660,000,000 \times 0.6)}{(1.1)} = 680,000,000\text{원}$

정보가치  $800,000,000\text{원} - 680,000,000\text{원} = 120,000,000\text{원}$



# 입지론

## 공간균배의 원리

- 01 ~~집심성 점포~~는 같은 업종이 서로 모여 입지해야 유리한 유형의 점포이다.(×) 집재성점포
- 02 ~~전문품점(專門品店)~~은 여러 상점들을 상호 비교한 후에 구매하는 상품을 취급하는 점포이다.(×) 선매품점
- 03 ~~집재성 점포~~는 백화점, 고급음식점, 대형서점, 영화관, 극장 등으로서 도심부에 입지한다.(×) 집심성점포

## 공간균배의 원리

- 04 농기구점, 석재점 등은 점포의 유형별 상업입지 중 국부적 집중성 점포에 해당한다.(○)
- 05 잡화점, 세탁소 등과 같은 업종은 가구점, 공구상 등과 같은 업종에 비해서 ~~한 곳에 모여 있는 경향이 있다.~~(×)  
동일한 업종의 점포가 서로 분산되어야만 유리한 업종

### 문제집 P.102 No.3

상업지의 공간균배원리와 소비자의 구매관습에 따른 상품과 상점을 설명한 것으로 옳은 것은?

- ① 전문품 상점은 고객이 구매를 위한 비용 등을 아끼지 않으므로, 주로 고차원 중심지에 입지하는 경우가 많으므로 집중성 점포를 이루게 되므로 수요의 교통비탄력성이 크다. 작다
- ② 국부적 집중성 점포는 동일업종 점포끼리 국부적 중심지에 입지하는 형태를 띠며 철공소, 비료상, 종묘상, 농기구점 등이 이에 해당한다. 편의품점
- ③ 구매관습에 따라 구분되는 선매품점은 저차원 중심지에 입지하며, 주로 가정용품을 많이 취급하고 늘 통행하는 길목에 상점이 위치하는 것이 유리한 점포들이다.
- ④ 산재성 점포는 도심에 집중입지하는 것이 유리하다. 분산입지 어려운
- ⑤ 선매품의 특성은 편의품에 비해 가격수준이나 이윤율이 높고, 구매횟수가 적은 상품이며, 고객의 취미 등이 잘 반영되어야 하므로 상대적으로 표준화가 용이한 상품이다.

### 상업입지이론

- 01 상업입지이론으로 크리스탈러(W. Christaller)의 중심지이론이란 중심지 계층 간의 포섭원리로서 중심지는 중심성의 상대적 크기에 따라 고차중심지와 저차중심지로 구분되며, 고차일수록 저차보다 중심지 간의 거리가 더 멀고 규모가 크며 다양한 중심기능을 가진다.(○)
- 02 크리스탈러(W. Christaller)의 중심지이론은 재화의 도달거리와 최소 요구치의 관계를 설명한 이론이다.(○)
- 03 중심지란 각종 재화와 서비스 공급기능의 집중되어 배후지에 재화와 서비스를 공급하는 중심지역을 말한다.(○)

### 상업입지이론

04 상업입지이론으로 레일러의 소매인력법칙이란 두 도시의 상거래 흡인력은 인구에 ~~반비례~~하고 두 도시 분기점으로부터의 거리의 제곱에 ~~비례~~한다.(×) **비례**  
**반비례**

05 레일리(W. Reilly)의 소매인력법칙에 의하면 만약 X도시가 Y도시보다 크다면 상권의 경계는 Y도시쪽에 더 가깝게 결정될 것이다.(○)

### 상업입지이론

06 상업입지이론으로 허프(D. Huff)의 중심지이론이란 소비자는 가장 가까운 곳에서 상품을 선택하려는 경향이 있으므로 적당한 거리에 고차원 중심지가 ~~있어도 인근의 저차원 중심지를 선택할 가능성이 커진다.~~ (×) **있는 경우 고차원 중심지를 선택할 가능성이 커진다.**

07 허프 (D. L. Huff)의 상권분석모형에 따르면, 소비자가 특정 점포를 이용할 확률은 경쟁점포의 수, 점포와의 거리, 점포의 면적에 의해 결정된다. (○)

08 허프(D. Huff)의 확률모형으로 한 지역에서 각 상점의 시장점유율을 간편하게 추산할 수 있다. (○)

## 상업입지이론

- 09 컨버스(P. D. Converse)는 경쟁하는 두 도시에 각각 입지해 있는 소매 시설간 상권의 경계지점을 확인할 수 있도록 레일리(W. J. Reilly)의 소매중력모형을 수정했다.(○)
- 10 컨버스(P. D. Converse)의 분기점모형은 두 도시간의 구매영향력이 같은 분기점의 위치를 구하는 방법을 제시한다.(○)
- 11 중력모형(gravity model)은 중심지의 형성과정보다 중심지간의 상호 작용에 더 초점을 두고 있다.(○)

## 문제집 P.104 No.6

다음 이론에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 레일리(W. Reilly)는 두 중심지가 소비자에게 미치는 영향력의 크기는 두 중심지의 크기에 비례하고 거리의 제곱에 반비례한다고 보았다.
- ② 베버(A. Weber)는 운송비, 노동비, 집적이익을 고려하여 비용이 최소화되는 지점이 공장의 최적입지가 된다고 보았다.
- ③ 컨버스(P. Converse)는 경쟁관계에 있는 두 소매시장 간 상권의 경계 지점을 확인할 수 있도록 소매중력모형을 수정하였다.
- ④ 허프(D. Huff)는 소비자가 특정 점포를 이용할 확률은 소비자와 점포와의 거리, 경쟁점포의 수와 면적에 의해서 결정된다고 보았다.
- ⑤ 중심지가 성립하기 위해서는 최소요구치의 지역범위보다 재화의 도달 거리가 더 ~~작아야~~ 한다. 커야

## 문제집 P.106 No.

A도시와 B도시 사이에 위치하고 있는 C도시는 A도시로부터 5km, B도시로부터 10km 떨어져 있다. A도시의 인구는 5만 명, B도시의 인구는 10만 명, C도시의 인구는 3만 명이다. 레일리의 '소매인력법칙'을 적용할 경우, C도시에서 A도시와 B도시로 구매 활동에 유인되는 인구규모는? (단, C도시의 모든 인구는 A도시와 B도시에서만 구매함)

	A도시	B도시		A도시	B도시		A도시	B도시
①	5,000명	25,000명	②	10,000명	20,000명	③	15,000명	15,000명
✓ ④	20,000명	10,000명	⑤	25,000명	5,000명			

(A)	(B)
$\frac{5\text{만명}}{5\text{km}^2}$	$\frac{10\text{만명}}{10\text{km}^2}$
2,000	1,000
67% <sup>1)</sup>	33%
20,000 명 <sup>2)</sup>	10,000명

$$1) \frac{2,000}{3,000} = 67\%$$

$$2) 30,000 \times 0.67$$

## 문제집 P.108 No.10

인구 10만명인 도시 인근에 대형할인점이 2개 있다. 다음 자료에 허프(Huff)의 상권분석모형을 적용할 경우, 대형할인점 A의 시장점유율 및 이용객수는? (단, 공간마찰계수는 2이며, 도시 인구의 70%가 대형할인점을 이용한다고 가정함)

구 분	대형할인점 A	대형할인점 B
거주지에서 거리	1km	2km
대형할인점 면적	5,000㎡	20,000㎡

✓ ① 50%, 35,000명 ② 50%, 50,000명 ③ 33%, 33,000명 ④ 33%, 23,000명 ⑤ 70%, 70,000명

(A)	(B)
$\frac{5,000\text{m}^2}{1\text{km}^2}$	$\frac{20,000\text{m}^2}{2\text{km}^2}$
5,000	5,000
50% <sup>1)</sup>	50%
35,000 명 <sup>2)</sup>	35,000명

$$1) \frac{5,000}{10,000} = 50\%$$

$$2) 100,000 \times 0.7 \times 0.5$$



### 문제집 P.108 No.11

허프(D. Huff)모형을 활용하여, X지역의 주민이 할인점 A를 방문할 확률과 할인점 A의 월 추정매출액을 순서대로 나열한 것은?(단, 주어진 조건에 한함)

- X지역의 현재 주민: 4,000명   ○ 1인당 월 할인점 소비액: 35만원   ○ 공간마찰계수: 2  
○ X지역의 주민은 모두 구매자이고, A, B, C 할인점에서만 구매한다고 가정

구분	할인점 A	할인점 B	할인점 C
면적	500m <sup>2</sup>	300m <sup>2</sup>	450m <sup>2</sup>
X지역 거주지로부터의 거리	5km	10km	15km

- ① 80%, 10억 9,200만원   ☒ ② 80%, 11억 2,000만원   ③ 82%, 11억 4,800만원  
④ 82%, 11억 7,600만원   ⑤ 82%, 12억 400만원

**(A)**

$$\frac{500}{5km^2} = \frac{100}{1km^2}$$

**(B)**

$$\frac{300}{10km^2} = \frac{30}{1km^2}$$

**(C)**

$$\frac{450}{15km^2} = \frac{30}{2km^2}$$

**(A)**

80%<sup>1)</sup>   11억 2천만원<sup>2)</sup>  
1)  $\frac{20}{25} = 80\%$   
2)  $4,000 \times 0.8 \times 35\text{만원}$

### 문제집 P.110 No.13

컨버스(P. Converse)의 분기점모형에 따르면 상권은 거리의 제곱에 반비례하고 인구에 비례한다. 다음의 조건에서 A, B 도시의 상권 경계지점은 A시로부터 얼마나 떨어진 곳에 형성되는가? (단, 주어진 조건에 한함)

- A시의 인구 : 16만명, B시의 인구: 4만명
- 두 도시 간의 거리 : 15km
- 두 도시의 인구는 모두 구매자이며, 두 도시에서만 구매함

- ① 8km   ② 9km   ☒ ③ 10km   ④ 11km   ⑤ 12km

$$\frac{15}{1 + \sqrt{\frac{4\text{만명}}{16\text{만명}}}} = \frac{15}{1 + 0.5} = 10\text{km}$$

## 공업입지론

- 01 공업입지이론으로 베버(A. Weber)의 최소비용이론은 산업입지에서 가장 중요한 것은 수송비 · 임금 · 집적력 등인데 그 중에서 집적력이 가장 중요한 요소이다. (×) 수송비
- 02 베버(A. Weber)의 공업입지론에서 등비용선(isodapane)은 최소수송비 지점으로부터 기업이 입지를 바꿀 경우, 이에 따른 추가적인 수송비의 부담액이 동일한 지점을 연결한 곡선을 의미한다. (○)
- 03 뢰시(A. Lösch)는 수요측면의 입장에서 기업은 시장확대 가능성이 가장 높은 지점에 위치해야 한다고 보았다. (○)

## 문제집 P.112 No.16

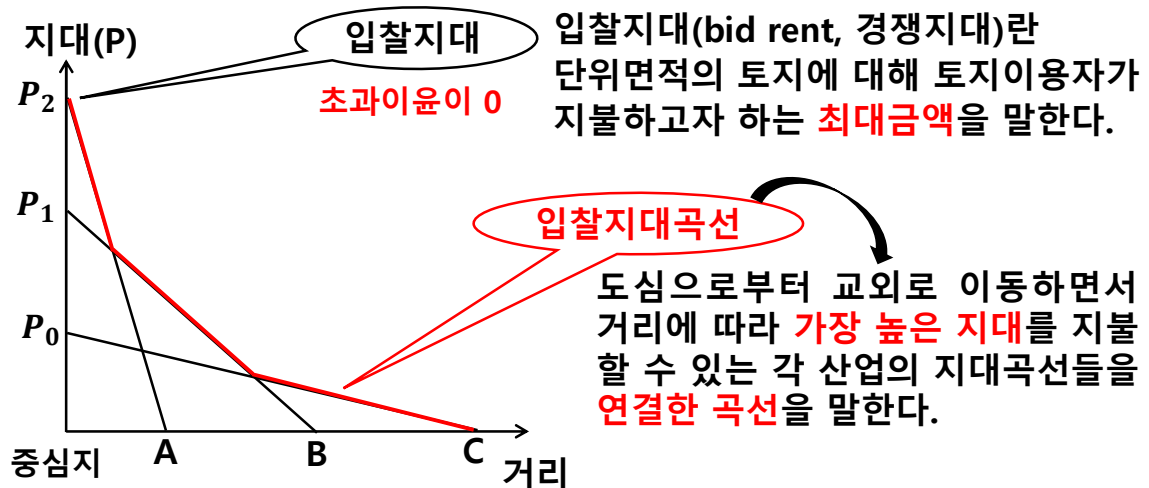
베버(A. Weber)의 공업입지론에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 기업은 단일 입지 공장이고, 다른 조건은 동일함)

- ① 베버는 생산비가 최소일 때 기업의 이윤이 최대가 된다는 생각하에, 최소비용으로 제품을 생산할 수 있는 장소를 최적입지로 보았다.
- ② 베버가 고려한 비용항목에는 수송비, 노동비, 집적이익을 들 수 있는데 그 중에서 수송비를 가장 강조하였다.
- ③ '원료지수'란 완제품의 중량 대비 국지원료의 중량을 의미하는데, 원료지수가 1보다 크면 원료지향형 입지가 되고, 1보다 작으면 시장지향형 입지가 된다.
- ④ ☒ 기업은 수송비, 인건비, 집적이익의 순으로 각 요인이 최소가 되는 지점에 입지한다. 최소 최대
- ⑤ '임계등비용선(critical isodapane : 한계등비용선)'이란 노동비의 절감액과 수송비의 증가액이 동일한 지점을 연결한 등비용선이다.

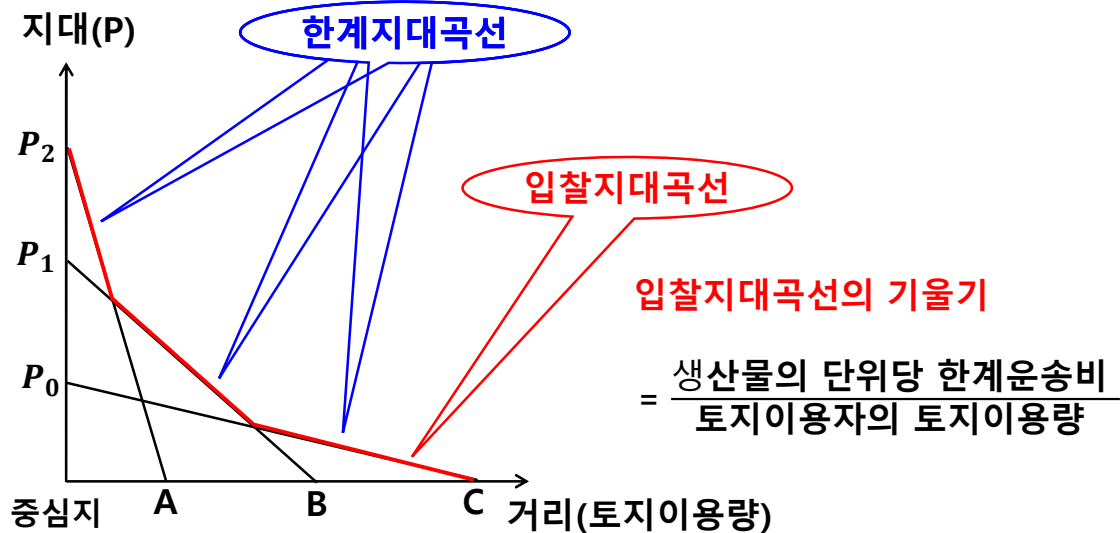
# 지대론

## 알론소(W. Alonso)의 입찰지대설

튀넨의 위치지대론을 알론소가 도시의 토지이용으로 확장, 발전시켰다.



## 알론소(W. Alonso)의 입찰지대설



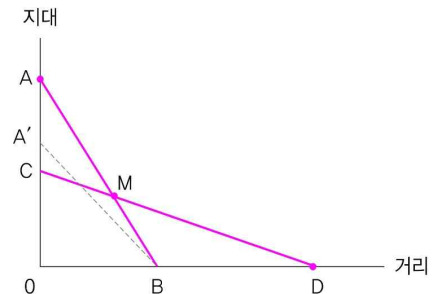
## 알론소(W. Alonso)의 입찰지대설

- 01 입찰지대설에 따르면 토지이용은 최고의 지대지불의사가 있는 용도에 할당된다. ( ○ )
- 02 ~~입찰지대~~는 토지소유자의 노력과 희생없이 사회 전체의 노력에 의해 창출된 지대이다. ( × ) 공공발생지대
- 03 입찰지대설에서는 가장 높은 지대를 지불할 의사가 있는 용도에 따라 토지이용이 이루어진다. ( ○ )
- 04 알론소(Alonso)의 입찰지대곡선은 도심으로부터 교외로 이동하면서 거리에 따라 가장 높은 지대를 지불할 수 있는 산업들의 지대곡선을 연결한 선이다. ( ○ )

### 문제집 P.116 No.20

두 가지 산업이 있는 단핵도시모형을 가정한 입찰지대곡선에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 점 A, M, D를 연결한 선이 이 도시 전체의 입찰지대곡선이다.
- ② 토지수요가 증가하면 교외지역 지가가 상승할 수 있다.
- ③ 교통운송기술의 진보로 AB가 A'B로 이동한다면 지가수준이 전반적으로 하락할 것이다.
- ④ 이 모형으로 직주분리 현상을 설명할 수 있다.
- ⑤ ☒ 입찰지대곡선은 토지이용에 따른 판매액이 극대화되는 지대곡선을 연결한 것이다.



가장 높은 지대를 지불할 수 있는 각 산업의 지대곡선들을 연결한 곡선을 말한다.

### 문제집 P.115 No.19

알론소(W. Alonso)의 입찰지대이론에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ⑤ ☒ 튀넨의 고립국이론은 알론소의 입찰지대이론을 확장, 발전시켰다.
- ② 입찰지대란 단위면적의 토지에 대해 토지이용자가 지불하고자 하는 최대금액을 말하며, 해당 토지이용을 통해 초과이익이 0이 되는 수준의 지대를 의미한다.
- ③ 알론소는 지대를 기업주의 정상이윤과 투입된 생산비를 지불하고 남은 잉여로서, 토지이용자에게는 최대지불용의액이라 할 수 있다.
- ④ 도심지역의 이용 가능한 토지는 외곽지역에 비해 한정되어 있어 토지이용자들 사이에 경쟁이 치열해질 수 있다.
- ⑤ 입찰지대곡선의 기울기가 급할수록 도심에 가까워지므로 집약적 이용을 해야 하며, 기울기가 완만할수록 도심에서 멀어지므로 조방적 이용을 나타낸다.

### 문제집 P.124 No.32

다음에서 설명하는 지대이론은?

- ㄱ. 이 지대이론은 튀넨의 위치지대이론에서 발전되어왔다.
- ㄴ. 지대를 기업주의 정상이윤과 투입된 생산비를 지불하고 남은 잉여로 보았다.
- ㄷ. 어떤 토지든지 입지경쟁의 결과 최대의 지불능력을 가지고 있는 입지주체가 이용한다.

- ① 리카도(D. Ricardo)의 차액지대설
- ② 알론소(W. Alonso)의 입찰지대이론
- ③ 마르크스(K. Marx)의 절대지대설
- ④ 파레토(V. Pareto)의 경제지대이론
- ⑤ 마셜(A. Marshall)의 준지대설

### 튀넨의 위치지대설

- 01 튀넨(Thünen)의 입지이론에 따르면 토지의 비옥도가 동일하더라도 위치에 따라 지대의 차이가 날 수 있다. ( ○ )
- 02 튀넨은 지대의 결정이 토지의 비옥도만이 아닌 위치에 따라 달라지는 위치지대(location rent)의 개념을 통해, 현대적인 입지이론의 기초를 제공했다. ( ○ )
- 03 위치지대설에 따르면 다른 조건이 동일한 경우, 지대는 중심지에서 거리가 멀어질수록 하락한다. ( ○ )

### 문제집 P.114 No.18

다음 중 튀넨(J. V. Thünnen)의 위치지대에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 지대란 매상고에서 생산비와 수송비를 뺀 것으로서 수송비 절약이 곧 지대를 발생시킨다고 보는 이론이다.
- ② 도시로부터 거리에 따라 농작물의 재배형태가 달라 경작작물과 경제활동에 따라 한계지대의 곡선도 달라지며, 도심에 가까울수록 지대곡선은 경사가 급해진다.
- ③ 중심지에 가까울수록 집약적인 토지이용농업이, 외곽으로 멀어질수록 조방적 토지이용농업이 입지한다.
- ④ 토지의 비옥도만이 아닌 위치에 따라 달라지는 위치지대의 개념을 통해, 현대적인 입지이론의 기초를 제공했다.
- ⑤ 토지이용의 양태(樣態)는 경작농산물의 ~~생산비~~에 의하여 결정된다고 하고, 중심시장으로부터의 거리에 의한 동심원지대 모델을 제시하였다. 수송비

### 문제집 P.118 No.23

지대 및 지가이론에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 토지공급에 대한 독점이 존재하는 경우, 이에 따른 경쟁이 없어서 장기에도 존재하게 되는 독점이윤을 독점지대라고 한다. 구별하였으며
- ② 고전학파는 토지를 자본과 엄격히 ~~구별하지 않았으며~~ 토지의 자연적 특성을 강조하고 지대를 불로소득으로 간주하였다면, 신고전학파의 경우 지대는 잉여가 아니라 생산요소에 대한 대가이며 생산물가격에 영향을 주는 요소비용으로 파악하였다.
- ③ 헤이그는 교통수단이 좋을수록 공간의 마찰이 적어지며, 이때 토지이용자는 마찰비용으로 교통비와 지대를 지불하는데 중심지로부터 멀어질수록 교통비는 증가하고 지대는 감소한다고 보고 교통비의 중요성을 강조했다.
- ④ 리카도의 차액지대설에서는 곡물가격 상승이 지대 상승을 가져온다고 보며, 지대는 한계지를 기준으로 보다 높은 생산력이 있는 토지에 대한 대가라고 본다.
- ⑤ 마르크스의 절대지대설에서는 지대는 토지의 사유화로 인해 발생한다고 보았다.

### 리카도의 차액지대설 vs 마르크스의 절대지대설

01 리카도(D. Ricardo)는 지대 발생의 원인을 비옥한 토지의 희소성과 수확체감현상으로 설명하고, 토지의 질적 차이에서 발생하는 임대료의 차이로 보았다.(○)

02 차액지대는 토지의 위치를 중요시하고 비옥도와는 무관하다.(×)

튀넨의 위치지대설

절대지대설

03 차액지대설에 따르면 지대는 경제적 잉여가 아니고 생산비이다.(×)

### 리카도의 차액지대설 vs 마르크스의 절대지대설

04 차액지대설에 따르면 생산물의 가격과 생산비가 일치하는 한계지에서는 지대가 발생하지 않는다.(○)

05 마르크스(K. Marx)의 절대지대설에 따르면 지대는 토지소유자가 토지를 소유하는 그 자체로 인하여 발생하며, 따라서 한계지 밖에서도 토지소유자가 요구하면 지대가 발생한다.(○)



## 리카도의 차액지대설 vs 마르크스의 절대지대설

06 절대지대설에 따르면 토지의 소유 자체가 지대의 발생요인이다.(○)

07 절대지대는 토지의 생산성과 무관하게 토지가 개인에 의해 배타적으로 소유되는 것으로부터 발생한다.(○)

08 ~~특점지대설~~은 토지소유 자체를 지대발생의 원인으로 보며, 차액지대설로는 설명이 불가능한 최열등지에 대한 지대발생의 근거를 제시하고 있다.(×)

절대지대설

## 문제집 P.118 No.24

다음에서 설명하는 지대이론은?

- 지대가 발생하는 이유는 비옥한 토지의 양이 상대적으로 희소하고 토지에 수확체감 현상이 있기 때문이다.
- 경작되고 있는 토지 가운데 생산성이 가장 낮은 토지를 한계지라고 하며, 한계지에서는 지대가 발생하지 않는다.
- 어떤 토지의 지대는 그 토지의 생산성과 한계지의 생산성과의 차이에 의해 결정된다.

- ① 리카도(D. Ricardo)의 차액지대설
- ② 알론소(W. Alonso)의 입찰지대이론
- ③ 파레토(V. Pareto)의 경제지대이론
- ④ 마르크스(K. Marx)의 절대지대설
- ⑤ 마셜(A. Marshall)의 준지대설

## 파레토(V. Pareto)의 경제지대이론

$$\text{총수입} = \text{전용수입} + \text{경제적 지대}$$

### (1) 전용수입(이전수입, 정상이윤)

어떤 생산요소가 다른 용도로 전용되지 않고 현재의 용도에 그대로 사용되도록 하기 위하여 지급되어야 하는 **최소**한의 지급액을 말한다.

### (2) (경제적) 지대(**초과이윤**)

어떤 생산요소가 현재의 용도에 계속 이용되도록 보장하기 위하여 필요한 최소한의 대가를 **초과**한 소득을 말한다.

## 파레토(V. Pareto)의 경제지대이론

01 ~~경제지대~~는 어떤 생산요소가 다른 용도로 전용되지 않고 현재의 용도에 그대로 사용되도록 지급하는 최소한의 지급액이다.(×)

**전용수입**

### 문제집 P.120 No.26

지대 및 지대론에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 지대를 총생산 중 다른 생산요소에 대한 대가를 지불하고 남은 잉여라고 인식한 학자는 리카도, 튀넨, 알론소 등이 있다.
- ② ☒ 파레토의 ~~경제지대~~는 어떤 생산요소가 현재의 용도에 계속 이용되도록 보장하기 위하여 필요한 최소한의 대가를 말한다. 전용수입
- ③ 입찰지대란 토지이용자의 초과이윤이 '0'이 되는 수준의 지대를 말한다.
- ④ 위치지대설에 의하면 중심지와 거리로 인한 수송비 절약액이 지대이다.
- ⑤ 마셜(A. Marshall)은 토지 그 자체를 순수지대라 하여 잉여라고 보았으며, 토지 이외의 고정생산요소에서 발생하는 소득을 준지대라고 주장하고 생산비로 보았다.

### 문제집 P.122 No.29

다음에서 설명하는 지대이론은?

- ㄱ. 어떤 생산요소가 현재의 용도에 계속 이용되도록 보장하기 위하여 필요한 최소한의 대가를 초과한 소득을 말한다.
- ㄴ. 노동이나 자본 등의 생산요소에 일반적으로 적용할 수 있다.
- ㄷ. 공급의 희소성 때문에 발생하는 잉여분이다.

- ① 리카도(D. Ricardo)의 차액지대설
- ② 알론소(W. Alonso)의 입찰지대이론
- ③ 마르크스(K. Marx)의 절대지대설
- ④ ☒ 파레토(V. Pareto)의 경제지대이론
- ⑤ 마셜(A. Marshall)의 준지대설

### 문제집 P.123 No.31

다음 중 지대 및 지대론에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 리카도의 차액지대설에서 지대가 발생하는 이유는 비옥한 토지의 양이 상대적으로 희소하고 토지에 수확체감 현상이 있기 때문이다.
- ② 마르크스는 지대의 상승이 곡물가격의 상승을 초래한다고 주장하였다.
- ③ 헤이그의 마찰비용이론에서는 교통비와 지대를 마찰비용으로 본다.
- ④ 위치지대설에 의하면 곡물가격은 시장과 농장과의 거리에 의해서 결정되므로 시장과의 거리 차이가, 즉 곡물수송비의 절약분이 지대를 발생시킨다는 것이다.
- ⑤ ☒ 파레토의 경제지대는 어떤 생산요소가 현재의 용도에 계속 이용되도록 보장하기 위하여 필요한 최소한의 대가를 초과한 소득을 말하며, 수요의 희소성 때문에 발생하는 잉여분, 즉 "수요자 잉여"이다. 공급 공급자 잉여



## 도시공간구조론

- 01 버제스(E. W. Burgess)의 동심원이론은 20세기 초반, 미국 시카고 대학의 시카고학파를 중심으로 발전하였다.(○)
- 02 동심원이론은 도시의 공간구조를 도시생태학적 관점에서 접근하였다.(○)
- 03 버제스(Burgess)의 동심원이론은 거주지 분화현상의 연구를 통하여 도시팽창이 도시내부구조에 미치는 영향을 설명했다.(○)

## 도시공간구조론

- 04 버제스의 동심원이론은 도시내부 기능지역이 침입, 경쟁, 천이과정을 거쳐 중심업무지구, 접이지대, 주거지역 등으로 분화한다.(○)
- 05 ~~버제스(E. Burgess)~~는 도시의 성장과 분화가 주요 교통망에 따라 확대되면서 나타난다고 보았다.(×) 호이트(Hoyt)
- 06 호이트(Hoyt)의 선형이론은 도시공간의 성장 및 분화가 주요 교통노선을 따라 확대되면서 나타난다고 본다.(○)

## 도시공간구조론

07 선형이론은 도시공간구조가 교통망을 따라 확장되어 부채꼴 모양으로 성장하고, 교통축에의 접근성이 지가에 영향을 주며 형성된다. (○)

08 다핵심이론에서는 다핵의 발생요인으로 유사활동간 분산지향성, 이질활동간 입지적 비양립성 등을 들고 있다. (×) 집적지향성

## 문제집 P.126 No.34

지대이론 및 도시공간구조이론에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 버제스(Burgess)의 동심원이론은 침입, 경쟁, 천이과정을 수반하는 생태학적 논리에 기반하고 있다.
- ② 호이트(Hoyt)의 선형이론은 도시공간의 성장 및 분화가 주요 교통노선을 따라 확대되면서 나타난다고 본다.
- ③ 해리스(Harris)와 울만(Ullman)의 다핵심이론은 서로 유사한 활동이 집적하려는 특성이 있다고 본다.
- ④ 알론소의 입찰지대곡선은 도심으로부터 교외로 이동하면서 거리에 따라 가장 높은 지대를 지불할 수 있는 산업들의 지대곡선을 연결한 선이다.
- ⑤ ~~독점지대설~~은 토지의 소유 자체를 지대발생의 원인으로 보았다.

마르크스의 절대지대론

### 문제집 P.127 No.35

다음에서 설명하는 도시공간구조이론은?

- 튀넨의 농업입지론인 고립국이론을 원용하였다.
- 도시의 외연적 성장과정을 생태학적 변동과정으로 설명한다.
- 초기에는 침입, 과정은 투쟁, 후기에는 천이로 이어진다.
- 중심업무지구, 점이지대, 저소득층의 주거지대 고소득층의 주거지대, 통근자지대로 형성되어 간다.

- ① 선형이론                      ☒ ② 동심원이론                      ③ 다핵심이론  
 ④ 중력모형이론                ⑤ 거점도시이론

### 문제집 P.128 No.36

다음 내용을 모두 만족시키는 도시공간구조이론은?

- 해리스(C. Harris)와 울만(E. Ullman)이 주장하였다.
- 런던의 도시구조를 통한 실증적 조사를 하였으며 도시의 기능적 지역 분화를 설명하였다.
- 유사한 도시활동은 집적으로부터 발생하는 이익 때문에 집중하려는 경향이 있다.
- 도시활동 중에는 교통이나 입지의 측면에서 특별한 편익을 필요로 하는 기능들이 있다.

- ① 동심원이론                      ② 선형이론                      ☒ ③ 다핵심이론  
 ④ 입지지대이론                  ⑤ 최소비용이론

### 문제집 P.128 No.37

도시성장구조이론에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 버제스(Burgess)의 동심원이론은 도시생태학적 관점에서 접근하였다.
- ② 해리스(Harris)와 울만(Ullman)의 다핵심이론은 도시가 그 도시 내에서도 수개의 핵심이 형성되면서 성장한다는 이론이다.
- ③ 동심원이론은 도시가 그 중심에서 동심원상으로 확대되어 분화되면서 성장한다는 이론이다.
- ④ ~~다핵심이론과 호이트의 선형이론의 한계를 극복하기 위해서 개발된 동심원 이론에서~~ 접이지대는 저소득지대와 통근자지대 사이에 위치하고 있다.
- ⑤ 선형이론은 도시가 교통망을 따라 확장되어 부채꼴 모양으로 성장한다는 이론이다.

### 문제집 P.129 No.38

다음 내용을 모두 만족시키는 도시공간구조이론은?

- 주택구입능력이 높은 고소득층의 주거지는 주요 간선도로 인근에 입지하는 경향이 있다.
- 고급주택은 교통망의 축에 가깝게 입지하고 중급주택은 고급주택의 인근에 입지하며 하급주택은 반대편에 입지하는 경향이 있다.
- 최근 자동차의 발달로 종래 도시 내부에 집약되어 있던 업무시설과 주택이 간선도로를 따라서 입지하는 현상을 설명하고 있다.

- |  |          |         |
|--|----------|---------|
| ① 동심원이론                                    | ② 입지지대이론 | ③ 다핵심이론 |
| ④ <input checked="" type="checkbox"/> 선형이론 | ⑤ 최소비용이론 |         |





**Bonus 01**

다음과 같은 조건에서 대상부동산의 수익가치 산정시 적용할 환원이율(capitalization rate, %)은?

- 운영업소득(NOI) : 연 30,000,000원
- 부채서비스액(debt service) : 연 15,000,000원
- 지분비율 : 대부비율 = 60% : 40%
- 대출조건 : 이자율 연 12%로 10년간 매년 원리금균등상환
- 저당상수(이자율 연 12%, 기간 10년) : 0.177

- ① 3.54      ② 5.31      ③ 14.16      ④ 20.40      ⑤ 21.24

**Bonus 01**

- 운영업소득(NOI) : 연 30,000,000원
- 부채서비스액(debt service) : 연 15,000,000원
- 지분비율 : 대부비율 = 60% : 40%
- 대출조건 : 이자율 연 12%로 10년간 매년 원리금균등상환
- 저당상수(이자율 연 12%, 기간 10년) : 0.177

**부채감당법 = 부채감당률<sup>1)</sup> × 대부비율 × 저당상수**

$$1) \frac{30,000,000}{15,000,000} = 2$$

$$2 \times 0.4 \times 0.177 = 0.1416(14.16)$$

**Bonus 02**

다음과 같은 조건에서 대상부동산의 수익가액 산정시 적용할 환원이율은? (단, 소수점 셋째자리에서 반올림하여 둘째자리까지 구함)

- |   |                        |
|---|------------------------|
| ○ 유효총소득(EGI): 80,000,000원                       | ○ 재산세: 2,000,000원      |
| ○ 화재보험료: 1,000,000원                             | ○ 재산관리 수수료: 1,000,000원 |
| ○ 유틸리티 비용(전기, 가스, 난방 등 공익시설에 따른 비용): 1,000,000원 |                        |
| ○ 소득세: 2,000,000원                               | ○ 관리직원 인건비: 2,000,000원 |
| ○ 부채서비스액(debt service): 연 40,000,000원           |                        |
| ○ 대부비율: 30 %                                    |                        |
| ○ 대출조건: 이자율 연 4 %로 15년간 매년 원리금균등분할상환(고정금리)      |                        |
| ○ 저당상수(이자율 연 4 %, 기간 15년): 0.09                 |                        |

- ① 3.93 %    ☒ ② 4.93 %    ③ 5.93 %    ④ 6.93 %    ⑤ 7.93 %

**Bonus 02**

**부채감당법 = 부채감당률<sup>1)</sup> × 대부비율 × 저당상수**

1)  $\frac{73,000,000^{(2)}}{40,000,000\text{원}} = 1.825$

2) 유효총소득 : 8,000만원  
 영업비용<sup>3)</sup> (700만원)  
**순영업소득 7,300만원**

3) 700만원

- 재산세: 2,000,000원
- 화재보험료: 1,000,000원
- 재산관리 수수료: 1,000,000원
- 유틸리티 비용: 1,000,000원
- 관리직원 인건비: 2,000,000원

$1.825 \times 0.3 \times 0.09 = 0.049275(4.93\%)$

**Bonus 03**

다음과 같은 조건에서 수익환원법에 의해 평가한 대상 부동산의 가치는?

- 유효총소득(EGI) : 38,000,000원
- 영업경비(OE) : 8,000,000원
- 토지가액 : 건물가액 = 40% : 60%
- 토지환원이율 : 5%
- 건물환원이율 : 10%

- ① 325,000,000원      ☒ ② 375,000,000원      ③ 425,000,000원  
 ④ 475,000,000원      ⑤ 500,000,000원

**Bonus 03**

- 유효총소득(EGI) : 38,000,000원      • 영업경비(OE) : 8,000,000원
- 토지가액 : 건물가액 = 40% : 60%      • 토지환원이율 : 5%
- 건물환원이율 : 10%

$$\text{수익가액} = \frac{\text{순영업소득}^{1)}}{\text{환원이율}^{2)}} = \frac{30,000,000}{0.08} = 375,000,000$$

$$1) 38,000,000 - 8,000,000 = 30,000,000 \text{원}$$

$$2) (5\% \times 0.4) + (10\% \times 0.6) = 8\%$$



**Bonus 05**

$$\text{수익가액} = \frac{\text{순영업소득}^1)}{\text{환원이율}^2)} = \frac{90,000,000}{0.08} = 1,125,000,000$$

1) 가능총소득 : 1억원

× 0.95

유효총소득 : 9,500만원

영업비용<sup>2)</sup> (500만원)**순영업소득 9,000만원**

2) 500만원

○ 재산세 : 300만원

○ 화재보험료 : 200만원

2)  $(5\% \times 0.4) + (10\% \times 0.6) = 8\%$ **Bonus 06**

다음 자료를 활용하여 직접환원법으로 평가한 대상 부동산의 수익가액은? (단, 주어진 조건에 한하며, 연간 기준)

- |                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| ○ 가능총소득 : 8,000만원              |                 |
| ○ 공실손실상당액 및 대손충당금 : 가능총소득의 10% |                 |
| ○ 수선유지비 : 400만원                | ○ 화재보험료 : 100만원 |
| ○ 재산세 : 200만원                  | ○ 영업소득세 : 300만원 |
| ○ 부채서비스액 : 500만원               | ○ 환원율 : 10%     |

① 5억 7천만원

② 6억원

③ 6억 5천만원

④ 6억 7천만원

⑤ 6억 8천만원

**Bonus 06**

$$\text{수익가액} = \frac{\text{순영업소득}^1)}{\text{환원이율}^2)} = \frac{65,000,000}{0.1} = 650,000,000$$

1) 가능총소득 : 8,000만원

× 0.9

유효총소득 : 7,200만원

영업비용<sup>2)</sup> (700만원)

순영업소득 6,500만원

2) 700만원

○ 수선유지비 : 400만원

○ 화재보험료 : 100만원

○ 재산세 : 200만원

2) 10%

**Bonus 07**

다음 자료를 활용하여 수익환원법을 적용한 평가대상 근린생활 시설의 수익가액은? (단, 주어진 조건에 한하며 연간 기준임)

- |                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| ○ 가능총소득: 5,000만원  | ○ 공실손실상당액: 가능총소득의 5% |
| ○ 부채서비스액: 1,000만원 | ○ 유지관리비: 가능총소득의 3%   |
| ○ 화재보험료: 100만원    | ○ 개인업무비: 가능총소득의 10%  |
| ○ 기대이율 4%, 환원율 5% |                      |

① 6억원    ② 7억 2,000만원    ③ 8억 2,000만원    ☒ 9억원    ⑤ 11억 2,500만원

**Bonus 07**

$$\text{수익가액} = \frac{\text{순영업소득}^1)}{\text{환원이율}^2)} = \frac{45,000,000}{0.05} = 900,000,000$$

1) 가능총소득 : 5,000만원

× 0.95

유효총소득 : 4,750만원

영업비용<sup>2)</sup> (250만원)

**순영업소득 4,500만원**

2) 250만원

○ 유지관리비 : 150만원

○ 화재보험료 : 100만원

2) 5%

