

3~4월 부동산학개론 D-Study(3) 정답 및 해설

문 항	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
정 답	④	⑤	①	③	②	②	⑤	①	③	④

1.

④ 초과공급 ⇨ 초과수요

부동산시장이 초과공급일 때는 매수자시장이 형성되지만, 부동산시장이 초과수요일 때는 매도자시장이 형성된다.

2.

⑤ 하향여과 ⇨ 주거분리

고급주택지역에서 수선 후의 가치상승분이 개량비용보다 큰 경우에는 비용을 투입해서 주택을 계속 수리할 것이다. 그 결과 고급주택지역은 계속 고급주택지역으로 존재하게 될 것이므로 주거분리 현상이 발생한다.

3.

② 초과이윤을 얻기가 쉽다. ⇨ 초과이윤을 얻기가 어렵다.

③ 초과이윤을 얻기가 쉽다. ⇨ 초과이윤을 얻기가 어렵다.

④ 초과이윤을 얻기가 쉽다. ⇨ 초과이윤을 얻을 수 없다.

⑤ 할당 효율적 시장은 정보가치와 정보비용이 일치하여 초과이윤이 발생하지 않는 시장을 말한다. 따라서 부동산시장이 불완전경쟁시장이지만 정보는 완전할 수 있으므로 할당 효율적 시장이 될 수 있다.

4.

③ 불완전경쟁시장은 할당 효율적일 수도 있고 할당 비효율적일 수도 있다. 왜냐하면, 불완전 경쟁시장이라도 정보는 완전할 수 있기 때문이다. 초과이윤을 얻는 데 소요되는 비용과 초과이윤의 크기가 일치하였다면, 정보비용과 정보가치가 같아져서 불완전경쟁시장에서도 할당 효율적이다.

5.

① 낮다 ⇨ 높다

③ 한 곳에 모여 있는 경향 ⇨ 서로 떨어져 있는 경향

☞ 잡화점, 세탁소 등 : 산재성 점포

☞ 가구점, 은행 등 : 집재성 점포

④ 레일리의 소매인력법칙 ⇨ 허프의 확률모형

⑤ 크리스탈러의 중심지이론 ⇨ 컨버스(P. D. Converse)의 분기점모형

6.

① 수요의 교통비탄력성이 크다. ⇨ 수요의 교통비탄력성이 작다.

③ 선매품점 ⇨ 편의품점

선매품점이란 고객이 상품의 가격 . 스타일 . 품질 등을 여러 상점과 비교한 후에 구매하는 상품을 주로 판매하는 상점을 말한다.

④ 도심에 집중입지 ⇨ 분산입지

⑤ 표준화가 용이한 상품이다. ⇨ 표준화가 어려운 상품이다.

7.

⑤ 최소요구치의 지역범위보다 재화의 도달거리가 더 작아야 한다. ⇨ 최소요구치의 지역 범위보다 재화의 도달거리가 더 커야 한다. 즉, 최소요구치가 재화의 도달범위 내에 있어야 한다.

8.

A 점포	B 점포	C 점포
1,000평	250평	180평
10^2	5^2	3^2
10	10	20
(25 %)	(25%)	(50%)

$$A \text{ 점포} : 200,000\text{명} \times 0.6 \times 0.25 = 30,000\text{명}$$

9.

- ① 리카도(D. Ricardo)의 차액지대는 비옥도의 차이를 지대로 보았다. 즉, 지대는 해당 토지의 생산성과 한계지의 생산성과의 차이로 보았다. 따라서 위치는 무관하고 비옥도를 중요시 하였다.
- ② 생산을 위해 사람이 만든 기계 또는 기구들로부터 얻은 소득, 즉 토지 이외의 고정생산요소에 귀속되는 소득으로서 일시적으로 발생하는 초과이익을 마셜(A. Marshall)은 준지대라고 불렀다.
- ④ 파레토(V. Pareto)의 경제지대란 어떤 생산요소가 현재의 용도에 계속 이용되도록 보장하기 위하여 필요한 최소한의 대가를 초과한 소득을 말한다.
- ⑤ 헤이그(R. M. Haig)의 마찰비용이론은 지대와 교통비는 반비례관계이면서 상호보완성이 있다고 전제하였다. 공간의 마찰을 극복하기 위해 교통수단이 발달했는데, 교통수단이 발달 하면 마찰은 적어지지만 지대는 높아진다. 따라서 마찰비용이론은 토지이용자가 공간의 마찰비용으로 교통비와 지대를 함께 지불한다는 이론이다. 지대란 토지이용자가 교통비의 절약으로 이익을 얻게 되는 경우 토지소유자가 토지이용자에게 부과하는 요금이라고 보았다. 즉, 교통비의 절약액이 지대라고 하였다.

10.

- ④ 동심원이론과 호이트(Hoyt)의 선형이론의 한계를 극복하기 위해서 개발된 이론이 다핵심 이론이다.