

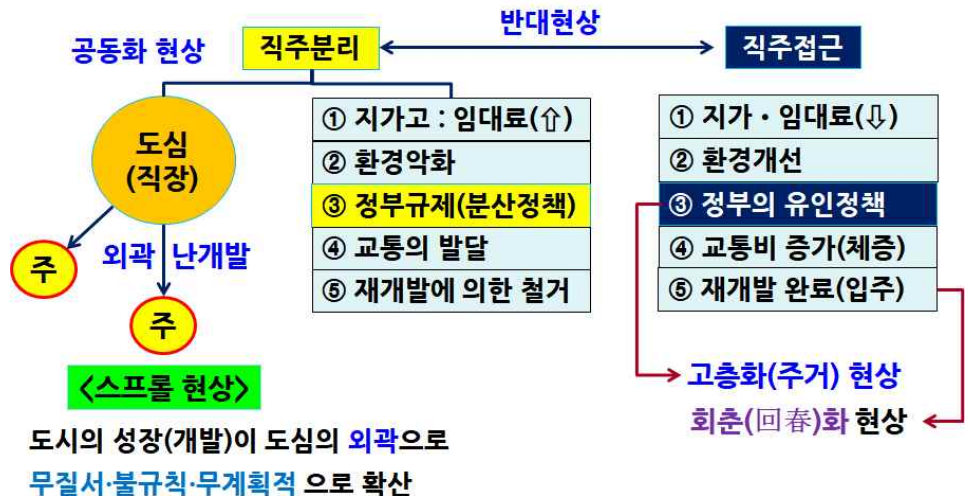


## 1. 집약한계와 조방한계

19F ⇒ 20F : 한계비용(↑) < 한계수입(↑)  
20F ⇒ 21F : 한계비용(↑) > 한계수입(↑)



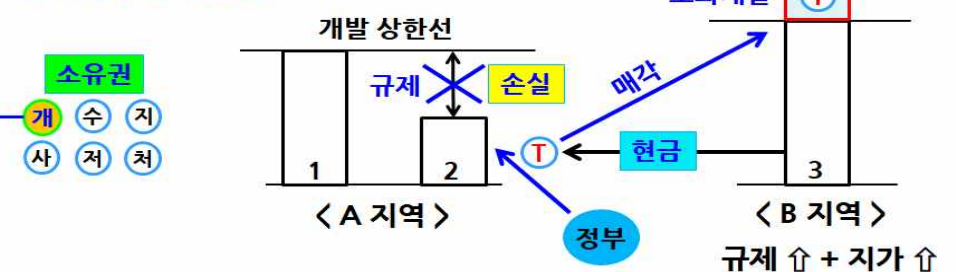
## 2. 직주분리와 직주접근, 스프롤



## 3. 개발권양도제

### 4. 개발권(만) 양도제

- ① 우리나라에서 시행(X)
- ② 정부재정부담(X) ⇒ 손실보상효과(O)
- ③ 형평성 문제 보완



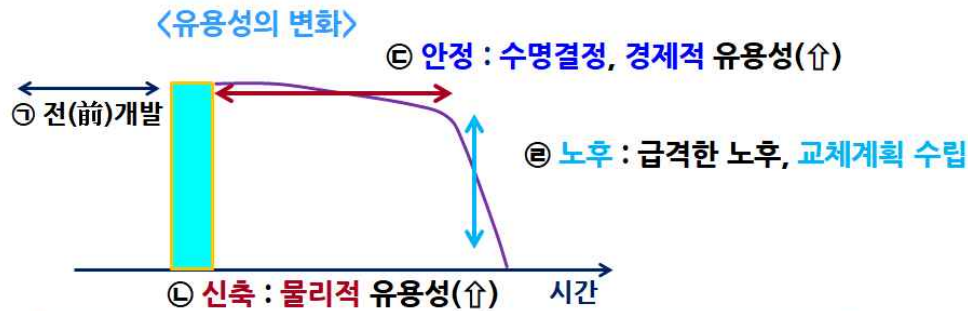
## 4. 토지신탁개발과 사업위탁방식



## 5. 관리의 3방식



## 6. 건물의 생애주기



예 1. 물리적 유용성이 가장 높은 시기는 안정단계이다. (O, X)

예 2. 노후단계에서 적극적 유지수선의 노력이 필요하다. (O, X)

## 7. 시장점유마케팅 전략



## 7주차 한줄 마무리

01. 택지가격의 상승은 직주분리현상을 심화시켜서 통근거리가 길어진다.
02. 개발에는 시공을 담당하는 행위 포함 (X) 부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법
03. 예비적 타당성분석 : (개략적), 타당성분석 : (구체적)
04. 법률적 위험에는 토지이용규제와 같은 사법적 측면과 소유권의 변동 등에서 나타나는 공법적 측면의 위험이 있다. (X) ⇨ 공법과 사법이 바뀜
05. 환지방식이란 농지나 미개발지를 택지로 개발한 후 개발된 토지를 기존의 토지소유자에게 재매각하는 방식을 말한다. (X)
06. 특정부동산의 수요·공급 분석 : (시장)분석  
개발 부동산의 매매 또는 임대가능성 분석 : (시장성)분석
07. 시장분석 ⇨ 개발의 채택가능성 판단  
경제성분석 ⇨ 개발의 수익성 분석
08. 

사업위탁(수탁)방식 vs 토지신탁방식		
소유권 이전	이전 (X)	이전 (O)
토지소유자 명의		신탁사 명의
09. 관리신탁은 소유권이전 없이 신탁사가 관리업무를 한다. (X)
10. 자산관리 ⇨ 매입 및 매각, 재투자·재개발, 투자리스크 관리, 포트폴리오 등
11. 자가관리 : 기밀유지 양호 + 타성화 발생 ⇨ 위탁관리는 반대
12. 시장점유 마케팅(공급자 중심) : S-T-P 전략, 4P MIX 전략
13. 부동산의 위치, 방위, 층 등에 따라 가격을 달리하는 전략 ⇨ 신축가격전략