

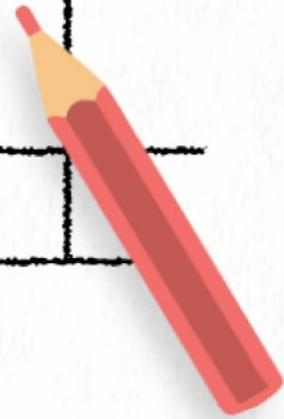


EBS  공인중개사 랜드하나

기초서

랜드하나 기초서 미리보기

기초서교재샘플 PDF



용어정리 1 부동산학개론

001 복합개념의 부동산

법률적 측면, 경제적 측면, 기술적(물리적) 측면의 3대 측면을 동시에 고려하는 부동산

002 복합부동산

법률적으로 독립된 토지와 건물을 일체의 결합된 상태로 취급하여 부동산활동의 대상으로 삼는 경우의 부동산

003 준부동산(의제부동산)

등기·등록의 공시방법을 갖춤으로써 부동산에 준하여 취급되는 객체, 저당권의 객체, 감정평가의 대상(자동차, 건설기계, 항공기, 선박, 공장재단, 광업재단, 어업권, 임목 등)

004 택지

감정평가상의 용어로 건축물을 건축할 수 있는 토지로서 주거용·상업용·공업용으로 이용 중이거나 이용 가능한 토지

005 부지

건축용지 뿐만 아니라 건축이 불가능한 토지(하천부지, 철도 부지, 수도 부지 등)를 포괄하는 바닥토지

006 후보지

부동산의 용도적 지역인 택지지역, 농지지역, 임지지역 상호간에 전환되고 있는 지역의 토지

007 이행지

택지지역(주·상·공업지간 이행), 농지지역(전·답·과수원 간의 이행), 임지지역(신탄림지역·용재림지역) 내에서 전환되고 있는 토지

008 맹지

도로에 어떤 접속면도 가지지 못하는 토지로 건축법상 건축이 불가능한 토지

009 필지

공간 정보의 구축 및 관리에 관한 법률 또는 등기법상 용어로 하나의 지번이 붙는 토지의 등록·등기 단위

010 획지

감정평가상 용어로 가격수준이 비슷한 일단의 토지

011 법지

법으로만 소유할 뿐 활용실익이 없는 토지

012 빈지

법적소유권은 인정되지 않지만 실익이 있는 토지로 주로 바다와 육지 사이의 해변토지를 말하며, 해안선으로부터 지적공부에 등록된 지역까지의 사이

013 나지

토지상에 건물 기타의 정착물이 없고, 공법상의 규제는 받지만, 사법상의 권리가 설정되어 있지 아닌 토지

014 건부지

건물이 들어서 있는 토지로 해당 토지의 사용이나 수익을 제한하는 다른 권리가 없는 토지

015 공지

건폐율 등의 공적제한으로 인해 꼭 메워서 건축하지 않고 남겨둔 토지

016 공한지

도시토지로서 자가상승만을 기대하고 투기목적으로 장기간 방치하는 토지

017 유희지

바람직스럽지 못하게 놀리는 토지

018 휴한지

농지 등의 지력회복을 위해 정상적으로 쉬게 하는 토지

019 포락지

지적공부에 등록된 토지가 수면 밑으로 잠긴(전·답이 하천으로 변한) 토지

020 선하지

고압전선 아래의 토지

021 소지

택지 등으로 개발되기 이전의 자연적 상태 그대로의 토지

022 한계지

택지이용의 최원방권상의 토지

023 일단지

용도상 불가분의 관계에 있는 2필지 이상의 일단의 토지

024 표준지

지가의 공시를 위해 가치형성요인이 같거나 유사하다고 인정되는 일단의 토지 중에서 선정한 토지

025 아파트

주택으로 쓰는 층수가 5개 층 이상인 주택

026 연립주택

주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660제곱미터를 초과하고, 층수가 4개 층 이하인 주택

027 다세대주택

주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660제곱미터 이하이고, 층수가 4개 층 이하인 주택

028 다가구주택

주택으로 쓰는 층수가 3개 층 이하일 것, 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적의 합계가 660제곱미터 이하일 것, 19세대 이하가 거주할 수 있을 것

029 다중주택

학생 또는 직장인 등 여러 사람이 장기간 거주할 수 있는 구조, 독립된 주거의 형태를 갖추지 않은 것, 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적의 합계가 660제곱미터 이하이고 주택으로 쓰는 층수가 3개 층 이하일 것

030 도시형생활주택

국민주택 규모의 300세대 미만으로 구성(소형주택, 단지형 연립주택, 단지형 다세대주택)

031 준주택

주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용가능한 시설(기숙사, 오피스텔, 다중생활시설, 노인 복지주택)

032 세대구분형공동주택

공동주택의 주택 내부 공간의 일부를 세대별로 구분하여 생활이 가능한 구조이나 구분된 공간의 일부를 구분소유 할 수 없는 주택

033 국지화(지역화)

부동산이 일정한 지역에 제한된다는 것

034 외부효과

경제활동과정에서 시장기구를 통하지 않고 다른 주체(제3자)에게 의도하지 않게 미치는 손실이나 이익

035 물리적 감가상각

사용이나 시간의 흐름에 따라 물리적으로 마멸, 손상, 파손, 노후화되는 것

036 재생산이론

일반적인 재화는 소모되면 다시 생산하여야 하며, 이러한 소모와 재생산의 과정이 반복된다는 이론

037 생산비법칙

완전경쟁시장에서는 생산물의 가격이 생산비와 같아진다는 것으로, 생산비가 생산물의 가격을 결정한다는 법칙

038 일물일가의 법칙

동일시점, 동일시장, 동일물건은 동일가격을 갖는다는 원칙

039 수요

구매력을 갖춘 소비자가 일정기간 동안에 재화나 용역(서비스)을 구매(임차)하고자 하는 욕구

040 유량(flow)

일정기간을 명시해야 의미의 전달이 명확히 되는 개념

041 저장(stock)

일정시점을 명시해야 의미의 전달이 명확히 되는 개념

042 유효수요

구매의사와 구매력을 갖춘 실제 구매할 수 있는 수요

043 수요법칙

해당재화의 가격(임대료)과 수요량은 반비례(역, -)관계

제1장 부동산 수요·공급 이론

1 수요와 공급의 의의

1. 수요의 의의

- ① 수요의 개념 : 일정기간 동안에 소비자가 재화와 서비스를 구매하고자 하는 욕구
- ㉠ 유량 개념 : 일정한 기간을 명시해야 비로소 그 의미가 명확해지는 유량 개념

유량의 개념(flow, 流量)	저량의 개념(stock, 貯量)
일정기간에 측정하는 변수 예 임대료, 지대, 소득(급여, 임금, 수익), 주택거래량, 가계 소비, 장기, 국민총생산, 신규주택공급(생산)량, 저장 변동(분)	일정시점에 측정하는 변수 예 주택재고량, 자산(자본, 부채), 가치(가격, 지가), 주택보급률, 통화량, 단기, 인구

- ㉡ 사전적 개념 : 수요자들이 실제로 구매한 양이 아니라 구매하려고 의도된 재화의 양
- ㉢ 유효수요(실질적수요) : 구매의사 ○ + 구매력 ○

2. 수요·공급법칙 및 수요·공급 곡선

- ① 수요법칙 : 가격(임대료)과 수요량 ⇨ 반비례, 역(-)의 관계, 우하향 하는 곡선
- ② 공급법칙 : 가격(임대료)과 공급량 ⇨ 비례, 정(+)의 관계, 우상향 하는 곡선

2 수요량·공급량의 변화와 수요·공급의 변화

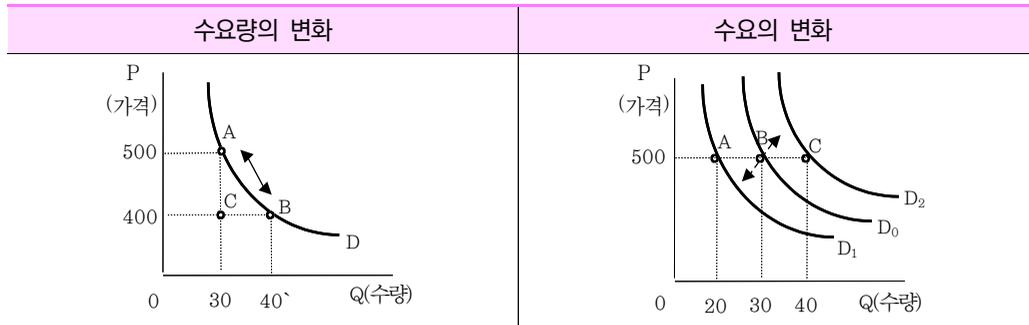
1. 수요량의 변화와 수요의 변화

(1) 수요량의 변화

- ① 원인 : 해당재화 가격(임대료)의 변화
- ② 이동 : 동일한 수요곡선상에서의 점의 이동
 - ㉠ 증가 : 곡선상에서 하향으로 이동한다. (A점에서 B점으로 하향이동)
 - ㉡ 감소 : 곡선상에서 상향으로 이동한다. (B점에서 A점으로 상향이동)

(2) 수요의 변화

- ① 원인 : 해당재화 가격(임대료)이외의 요인 변화
- ② 이동 : 수요곡선자체의 이동
 - ㉠ 증가 : 수요곡선 자체가 우상향으로 이동한다. (D_0 에서 D_2 로 우측이동)
 - ㉡ 감소 : 수요곡선 자체가 좌하향으로 이동한다. (D_0 에서 D_1 로 좌측이동)



2. 수요의 변화요인과 공급의 변화 요인

(1) 수요의 증가요인

- ① 소득의 증가
- ② 선호의 증가
- ③ 인구의 증가
- ④ 소비자의 가격 상승예상
- ⑤ 대체재의 가격 상승
- ⑥ 보완재의 가격 하락
- ⑦ 금리의 인하
- ⑧ 거래세의 인하

※ 공급의 증가요인 : 생산비(생산요소가격, 임금, 토지가격)의 하락, 생산기술의 발달, 건설업체수의 증가, 금리의 인하, 공적규제의 완화

(2) 수요의 소득탄력성 = $\frac{\text{수요량의 변화율}}{\text{소득의 변화율}}$

- ① 정상재(우등재) : 소득이 증가하는 경우 수요가 증가되는 재화 ⇨ 수요의 소득탄력성(+) > 0
- ② 열등재(하급재) : 소득이 증가하는 경우 수요가 감소되는 재화 ⇨ 수요의 소득탄력성(-) < 0
- ③ 중간재 : 소득이 변하더라도 수요가 불변인 재화(예 소금, 간장) ⇨ 수요의 소득탄력성 = 0

(3) 수요의 교차탄력성 = $\frac{Y\text{재의 수요량의 변화율}}{X\text{재의 가격변화율}}$

- ① 대체재 : 그 용도가 비슷하여 한 재화 대신 다른 재화를 소비하더라도 만족에는 별 차이가 없는 두 재화(예 커피와 홍차, 콜라와 사이다) ⇨ 수요의 교차탄력성(+) > 0
- ② 보완재 : 한 재화씩 따로 소비할 때보다 두 재화를 함께 소비할 때 더 만족이 큰 두 재화(예 커피와 설탕, 가솔린과 자동차) ⇨ 수요의 교차탄력성(-) < 0

③ 독립재 : 한 재화의 가격이 다른 재화의 수요에 아무런 영향을 주지 않는 재화

⇒ 수요의 교차탄력성 = 0

- | | |
|--------------------|--------------------|
| 1. 대체재 수요증가 - 수요감소 | 5. 대체재 가격상승 - 수요증가 |
| 2. 대체재 수요감소 - 수요증가 | 6. 대체재 가격하락 - 수요감소 |
| 3. 보완재 수요증가 - 수요증가 | 7. 보완재 가격상승 - 수요감소 |
| 4. 보완재 수요감소 - 수요감소 | 8. 보완재 가격하락 - 수요증가 |

3 시장의 균형과 균형의 변화

1. 시장의 균형과 균형가격의 결정

수요곡선과 공급곡선이 교차하는 점에서 균형가격과 균형 수급량이 결정된다.

2. 균형의 이동

(1) 수요와 공급 중 하나만 변화하는 경우

구분	균형가격	균형수급량
① 수요증가, 공급불변	상승	증가
② 수요감소, 공급불변	하락	감소
③ 공급증가, 수요불변	하락	증가
④ 공급감소, 수요불변	상승	감소

(2) 수요와 공급이 둘 다 변화하는 경우

구분	균형가격	균형수급량
① 수요증가, 공급증가	알 수 없음	증가
② 수요감소, 공급감소	알 수 없음	감소
③ 수요증가, 공급감소	상승	알 수 없음
④ 수요감소, 공급증가	하락	알 수 없음

(3) 수요·공급 어느 한쪽이 완전탄력적이거나 완전비탄력적인 경우

구분	균형가격	균형수급량
① 수요 완전탄력, 공급증가	불변	증가
② 수요 완전비탄력, 공급증가	하락	불변
③ 공급 완전탄력, 수요증가	불변	증가
④ 공급 완전비탄력, 수요증가	상승	불변

(4) 탄력성에 따른 균형가격과 균형량의 변동

구분	균형가격	균형수급량
① 수요증가, 공급 탄력적	덜(더 작게) 상승	더(더 많이) 증가
② 수요증가, 공급 비탄력적	더(더 크게) 상승	덜(더 적게) 증가
③ 공급증가, 수요 탄력적	덜(더 작게) 하락	더(더 많이) 증가
④ 공급증가, 수요 비탄력적	더(더 크게) 하락	덜(더 적게) 증가

4 탄력성

1. 수요의 가격탄력성

(1) 의미 : 한 상품의 가격이 변화할 때 그 상품의 수요량이 얼마나 변화하는가를 측정하는 척도

$$\text{수요의 가격탄력성} = \left| \frac{\text{수요량의 변화율}}{\text{가격의 변화율}} \right|$$

(2) 수요의 가격탄력성

탄력성의 크기	탄력성	수요곡선의 기울기
① 탄력성 = ∞	완전 탄력적	수평
② 탄력성 > 1	탄력적 가격변화율 < 수요량의 변화율	완만
③ 탄력성 = 1	단위탄력적	직각쌍곡선
④ 탄력성 < 1	비탄력적 가격변화율 > 수요량의 변화율	가파름
⑤ 탄력성 = 0	완전 비탄력적	수직

(3) 수요의 가격탄력성 결정요인

탄력적	비탄력적
① 대체재 多, 장기 ② 용도다양, 용도전환 용이, 주거용	① 대체재 少, 단기 ② 용도특수, 용도전환 곤란, 상·공업용

(4) 수요의 가격탄력성과 임대부동산의 총수입

$$\text{총수입} = \text{가격}(P) \times \text{수요량}(Q)$$

탄력성	가격(임대료) 하락	가격(임대료) 상승
① 탄력적(탄력성 > 1)	총수입 증가	총수입 감소
② 비탄력적(0 < 탄력성 < 1)	총수입 감소	총수입 증가
③ 단위탄력적(탄력성 = 1)	총수입 불변	총수입 불변

2. 공급의 가격탄력성

(1) 의의

한 상품의 가격이 변화할 때 그 상품의 공급량이 얼마나 변화하는가를 측정하는 척도

$$\text{공급의 가격탄력성} = \frac{\text{공급량의 변화율}}{\text{가격의 변화율}}$$

(2) 공급곡선

- ① 물리적 공급곡선 : 완전비탄력적(수직)
- ② 단기공급곡선 : 비탄력적(급함)
- ③ 장기공급곡선 : 탄력적(완만)

※ 생산에 소요되는(건축하여 공급하는) 기간이 길 경우에는 공급의 탄력성은 비탄력적이 되고, 생산에 소요되는(건축하여 공급하는) 기간이 짧을 경우에는 공급의 탄력성이 탄력적이 된다.

제 2 장 부동산 경기변동 이론

1. 경기변동의 유형

순환적 변동	① 경기순환(cyclical) : 경제활동의 상승과 하강의 주기적 반복현상이 규칙적으로 변동
비순환적 변동	② 계절적 변동(seasonal) : 1년에 한 번씩 계절적 특성에 따라 반복되는 경기변동 현상
	③ 추세적 변동(장기적 변동, trend) : 신개발·재개발 등의 원인, 50년 이상의 장기적 변동
	④ 무작위적 변동(불규칙적변동, random) : 단기적·일시적·우발적 요인, 지진·전쟁, 정부정책 등 예기치 못한 사태로 인해 발생하는 경기변동

2. 부동산경기의 특징

- ① 부동산경기는 일반적으로 일반경기에 비해 주기는 길고 진폭은 크다.
- ② 부동산경기는 개별적·지역적·국지적으로 나타나서 전국적·광역적으로 확대된다.
- ③ 경기 순환의 국면이 불분명·불명확·불규칙·뚜렷하지 않고 일정하지 않다. 따라서 부동산 경기는 일반경기와 병행·선행·후행·역행·독립적일 수 있다.
- ④ 부동산경기의 회복은 서서히 진행되고, 후퇴는 빠르게 진행된다(우경사비대칭형).

3. 부동산 경기변동에 따른 각 국면의 특징

국면	특징
회복, 상향 시장	① 과거의 사례가격은 새로운 거래의 하한선 ② 매도인 중시화 현상
후퇴, 하향 시장	① 과거의 사례가격은 새로운 거래의 상한선 ② 매수인 중시화 현상
안정 시장	① 부동산 시장에만 존재하는 고유의 시장(불황에 강한 시장) ② 경기순환에 의해 분류되는 것은 아니지만 경기와 전혀 무관하다고 할 수 없다.

4. 거미집이론

① 수렴형	㉠ 수요의 가격탄력성 > 공급의 가격탄력성 ㉡ 수요곡선의 기울기 < 공급곡선의 기울기
② 발산형	㉠ 수요의 가격탄력성 < 공급의 가격탄력성 ㉡ 수요곡선의 기울기 > 공급곡선의 기울기
③ 순환형	㉠ 수요의 가격탄력성 = 공급의 가격탄력성 ㉡ 수요곡선의 기울기 = 공급곡선의 기울기

제 3 장 부동산 시장이론

1 부동산 시장의 의의

1. 시장의 형태

완전경쟁시장	불완전경쟁시장
① 다수의 판매자와 구매자	① 소수의 판매자와 구매자
② 재화의 동질성	② 재화의 이질성
③ 진입과 퇴거의 자유	③ 진입과 퇴거의 곤란
④ 완전한 정보(모든정보)	④ 불완전한 정보

※ 완전경쟁시장: 일물일가의 법칙 성립, 정보비용과 초과이윤이 존재하지 않음, 정상이윤은 존재가 가능

2. 부동산 시장의 유형(시장범위에 따른 분류)

- ① 개별시장 : 개별 필지나 토지마다 형성되는 시장
- ② 부분시장(하위시장, sub-market) : 개별시장과 전체시장의 중간에 있는 시장
 - ※ 시장이 세분될수록 시장의 기능은 동질적이 되고 대체성이 커지므로 수요는 보다 탄력적이 된다.
- ③ 전체시장 : 각 개별토지 시장의 총합

3. 부동산시장의 특성(불완전경쟁시장, 준강성효율적 시장)

- ① 시장의 국지성(시장의 지역성) : 부동산
- ② 상품의 비표준화성, 거래의 비공개성, 시장의 비조직성(집중통제의 곤란성) : 개별성
- ③ 수급조절의 곤란성 : 부증성, 부동산성, 개별성, 영속성
- ④ 매매기간의 장기성 : 고가성, 환금성 측면에서 곤란
- ⑤ 법적제한 과다 : 부증성, 부동산성 ⇨ 공·사적 제한 과다, 단기적으로 가격 왜곡 발생

2 효율적 시장이론

1. 효율적 시장이론

새로운 정보가 즉시 가치에 반영되는 시장을 효율적 시장이라 한다.

효율적 시장	반영정보	분석방법	정상이윤	초과이윤
① 약성 효율적시장	과거의 정보	기술적 분석	모든 정보 분석	현재·미래정보 분석
② 준강성 효율적시장	공표된 정보(과거·현재)	기본적 분석	모든 정보 분석	미래정보 분석
③ 강성 효율적시장	공표된 정보(과거·현재), 공표되지 않은 정보(미래)	분석 불필요	모든 정보 분석	획득불가능

2. 할당 효율적 시장

초과이윤이 존재하지 않는 시장, 정보가치 = 정보비용

- ① 완전경쟁시장은 모두 할당 효율적 시장이지만, 할당 효율적 시장이 반드시 완전경쟁시장인 것은 아니다.
- ② 불완전경쟁시장(독점시장, 부동산시장)에서도 발생하는 초과이윤과 그 초과이윤을 획득하는데 들어가는 비용이 일치한다면 할당효율적일 수 있다.
- ③ 부동산거래에 정보비용이 수반되는 것은 시장이 불완전하기 때문이다.
- ④ 특정투자자가 초과이윤획득, 부동산투기가 성립 할 수 있는 것은 시장이 독점적이거나 불완전하기 때문이 아니라 할당 효율적이지 못하기 때문이다.

3. 정보의 현재가치(정보가치)의 계산

어느 지역에 1년 후에 신도시가 들어선다는 정보가 있다. 이 지역에 1년 후에 신도시가 들어선다면 6,600만원이 되고, 신도시가 들어서지 않으면 4,400만원의 가치가 있다고 분석되었다. 이 토지는 얼마에 거래가 될 것이며(토지의 현재가치), 신도시가 확실히 들어섰을 경우의 정보가치는 얼마인가? (단 투자자의 요구수익률은 10%라고 가정한다.)

- ① 부동산의 현재가치(불확실, 토지의 현재가치)

$$\text{부동산의 현재가치} = \frac{(6,600\text{만원} \times 50\%) + (4,400\text{만원} \times 50\%)}{(1 + 0.1)^1} = 5,000\text{만원}$$

② 정보가 확실한 경우의 부동산의 가치

$$\text{확실한 경우의 현재가치} = \frac{(6,600\text{만원} \times 100\%) + (4,400\text{만원} \times 0\%)}{(1 + 0.1)^1} = 6,000\text{만원}$$

③ 정보의 현재가치(정보가치)

$$\text{정보가치}(1,000\text{만원}) = \text{확실한 경우 현재가치}(6,000\text{만원}) - \text{불확실한 경우 현재가치}(5,000\text{만원})$$

4. 여과현상과 주거분리

(1) **의의** : 주택이 소득계층을 따라 상하로 이동하는 현상

- ① **상향여과** : 저소득계층이 사용하던 주택이 고소득계층의 사용으로 전환되는 현상
- ② **하향여과** : 고소득계층이 사용하던 주택이 저소득계층의 사용으로 전환되는 현상
- ※ 정부에서 저가주택의 신축을 금지하는 경우, 저가주택의 수요가 증가하면 하향여과가 발생한다.

(2) **주거분리** : 고소득층의 주거지역과 저소득층의 주거지역이 서로 분리되고 있는 현상

- ① **고급주택지역** : 가치 상승분 < 개량비용, 투자 x, 저소득, 하향여과
- ② **저급주택지역** : 가치 상승분 > 개량비용, 투자 O, 고소득, 상향여과

(3) **불량주택문제** : 저소득, 불량주택문제는 시장실패가 아니라 시장이 하향여과 작용에 의하여 효율적으로 자원배분기능을 수행하고 있는 과정에서 나타난다.

3 지대이론, 도시내부구조이론

1. 지대이론

- ① **리카도의 차액지대설** : 비옥도, 한계지(지대 없음), 곡물가격이나 비옥도가 지대를 결정
- ② **마르크스의 절대지대설** : 소유권(요구), 한계지(지대 발생), 지대가 곡물가격을 결정
- ③ **튀넨의 위치지대설** : 토지이용의 양태는 경작농산물의 수송비에 의하여 결정된다는 이론
- ④ **알론소의 입찰지대설** : 지대지불능력이 최대, 초과이윤이 0이 되는 수준의 지대

차액지대설	절대지대설	위치지대설	입찰지대설
1. 비옥도, 수확체감법칙	1. 소유권(요구)	1. 수송비	1. 지대지불능력 최대
2. 한계지에서 지대 zero	2. 한계지에서 지대존재	2. 한계지대곡선 - 우하향	2. 초과이윤 zero
3. 곡물가격 → 지대 결정	3. 지대 → 곡물가격 결정	3. 지대와 수송비 반비례	3. 원점향해 볼록한 우하향
4. 불로소득(잉여)	4. 생산비, 비용		4. 기울기 = $\frac{\text{한계교통비}}{\text{토지사용량}}$

용어정리

경제지대와 준지대

경제지대	준지대
파레토, 토지에서 발생	마살, 토지 이외에서 발생, 일시(단기)적 지대

2. 도시공간구조이론

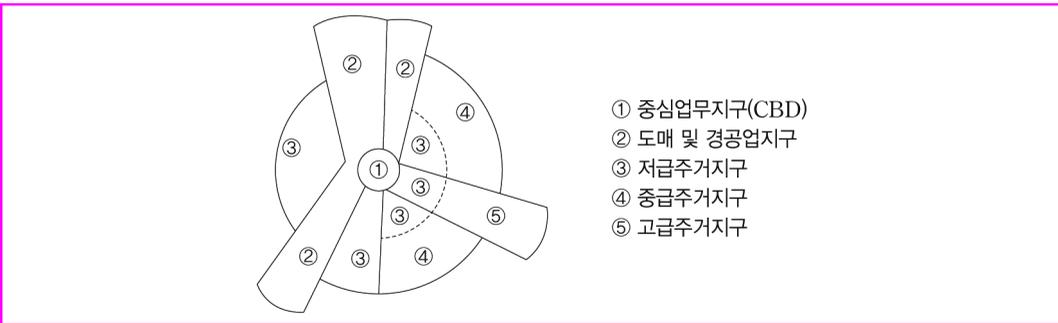
(1) **동심원이론(버제스)** : 도시는 동심원상으로 동질적으로 확장

- ① 도시의 공간구조를 도시생태학적 관점에서 도시의 공간구조 형성을 침입, 경쟁, 천이 등의 과정으로 설명하였다.
- ② 저소득층일수록 고용기회가 많은 도심과 접근성이 양호한 지역에 주거를 선정하는 경향이 있다. 또한 중심지와 가까워질수록(저소득층 입지) 범죄, 빈곤 및 질병이 많아지는 경향을 보인다.

중심업무지구(CBD) ⇨ 전이지대 ⇨ 저소득지역 ⇨ 고소득지역 ⇨ 통근자지역

(2) **선형이론(호이트)** : 도시는 교통축을 따라 부채꼴 모양으로 확대

- ① 토지이용은 도심에서 시작되어 점차 교통망(교통노선)을 따라 부채꼴 모양(빼기형)으로 확장된다.
- ② 고소득(주택지불능력이 높은)층은 주요 간선도로 인근(교통노선을 축으로 하여 접근성이 양호한)지역에 주거입지를 선정하는 경향이 있다.



(3) **다핵심이론(해리스, 울만)** : 도시란 복수의 핵심주변에서 발달한다는 이론

- ① 도시는 도심과 부도심으로 구성되며 현대도시나 대도시 패턴에 적합한 이론
- ② 핵의 성립요인 : 동종 활동간 집적이익, 이질 활동간 입지적 비양립성, 특정 위치나 시설의 필요성, 지대지불능력의 차이