

不動產學의 學問的 性格

이 춘 섭 *

I. 序 論	III. 研究 方法論
II. 不動產學의 研究對象	IV. 學問性
1. 不動產學의 需要	V. 隣接學問의 不動產研究에 대한 性格
2. 論理	VI. 結
3. 沿革	
4. 故 김영진교수의 오류	

I. 序 論

부동산에 대한 연구는 기존 유관 학문에서 부동산에 대해 연구를 하여 왔다. 그러다가 부동산학과가 만들어져서 부동산학이란 이름으로 교육 연구가 행해지고 있는 바, 이렇게 전문적으로 기존학문의 방법론을 가지고 연구하는 不動產學의 연구 대상, 연구 방법론, 학문성 여부등이 불분명하다. 이 점에 대해서 필자가 1986년 부동산학이란 부동산투자를 핵심으로 하는 학제적인 연구를 하는 응용사회과학이란 것을 발표한 바 있으나, 여전히 많은 우리말 책이 부동산학의 연구대상이 부동산에 관련된 일체라고 하고 있고 학생들도 앵무새처럼 되풀이 되고 있는 실정이다. 그리고 혹자는 부동산학이 과학이 아니라고 하고, 혹자는 순수과학이라고 하고 있는 바, 이런 강의를 들은 학생들은 그렇게 믿고 있는 학생들도 있는 것 같다. 학문이 어느 한 사람의 노력만으로 되지 아니하고 여러사람의 연구가 합해져서 되는 것으로 연구 공부하는 사람끼리 무엇을 연구하는지에 관해서 합의를 이루는 것은 대단히 중요한 일이다. 발표자가 기존의 연구결과와 골격을 같이 하

* 본학회 정회원, 건대 부동산학과 교수

나 세부적으로 내용을 추가하여 글을 발표하는 이유이다.

II. 不動產學의 研究對象

故 김영진 박사는 부동산과 관련한 모든 인간의 활동을 부동산활동이라고 하고 부동산학은 이러한 부동산활동을 연구대상으로 한다고 하였다(김영진, 부동산학총론, 1979년판, 1980년판). 그리고 현재도 대부분의 부동산학 저서들이 거의 같은 말을 반복하고 있다.

그러나, 이 주제는 먼저 개인이 주관적으로 연구하기를 희망하는 의미의 부동산학의 연구대상과 이제까지 객관적으로 여러사람이 함께 연구할 대상으로서의 연구대상으로 구별하는 것이 좋을 것 같다. 그럴진대 여기서 묻고 있는 것은 부동산학을 하는 사람들이 공통으로 객관적으로 받아들일 수 있는 연구대상이 무엇이나고 하는 것임은 물론이다. 그렇다면 그 해답은 사람들이 일반적으로 부동산(학)이란 이름으로 연구·공부하는 이유, 부동산학이란 명의로 되어 있는 저서의 내용, 부동산학의 연혁, 부동산이란 이름으로 연구·교육하는 동향들에서 파악될 수 있을 것이다.

1. 不動產學의 需要

부동산학과에 학생들이 오는 이유는 부동산의 理財 내지 투자적 측면, 부동산과 관련된 자격시험, 부동산관련분야에 취업 기대, 부동산문제에 대한 문제의식일 것이다. 이런 것을 직접적으로 그리고 포괄적으로 연구 교육하는 곳은 부동산학과 밖에 없어서 학생들이 오게 되고 기업체에서도 부동산학과 졸업생들을 받아 들이는 것으로 생각된다. 수요를 충족시키지 아니하면 더 이상 학문도 구조조정을 당할 것이라는 점에서 앞에서 말한 분야들이 우선 부동산학의 연구대상이 분명하다고 생각한다.

2. 論理

부동산 투자에 필요한 지식은 돈벌이를 위해서 언제 어디에 어떻게 투자할 것인가?에 도움이 될 수 있는 지식을 말한다. 그리고, 부동산학을 공부한 사람을 필요로 하는 부동산관련직업들 - 부동산중개, 부동산평가, 부동산관리, 부동산개발, 부동산금융, 부동산정

책등은 그 직무수행에 있어서 부동산투자자에 관한 지식을 필요조건(투자지식이 없으면 해당직업에서 성공할 수 없다)으로 한다. 그리고 이들 직업의 기능은 투자에 큰 영향을 미친다. 사실상 부동산증개, 부동산금융, 개발, 평가없는 부동산투자를 생각할 수 없다. 그리고 이들 기능은 하나의 상호작용한다는 의미에서 체계(SYSTEM)로서 파악될 수 있다(증개 분양이 잘되지 아니하면 개발이 축소되고 그 결과 금융이 줄고 부동산 평가도 내려가고 이에 정책이 개입되게 된다. 그리고 증개의 경험이 있는 사람이 개발업에 진출하는 경우에는 다른 조건이 같다면 더 유리한 것도 마찬가지이다). 이것을 - 부동산투자자와 밀접한 연결을 맺고 있는 부동산직업, 그리고 이들의 상호작용 - 연구하는 것이 부동산학이라고 발표자는 생각한다. 사실 우리말로 된 부동산학의 저서나 우리나라 대학의 부동산학과 교과목 구성을 보면 이런 것들이 핵심적인 내용으로 들어있다. 그리고 그 이외의 것들은 별로 눈에 띄지 않는 것 같다. 그럼에도 불구하고 인간에게 유익한 모든 부동산활동을 연구하는 것처럼 쓰고 있음은 수긍할 수가 없다. 혹시 책에서 말하는 부동산학의 연구대상이 되는 부동산활동이 발표자와 마찬가지로 해석되어야 한다고 할지 모르겠다. 그러면 어떤 논거로 이들 직업으로 범위가 좁혀 지는지에 관해서 설명이 있어야 할 것이다. 만일 그렇다면 그렇게 해석하는 것은 고 김영진 교수의 해석과는 다르다는 것을 뜻한다.

부동산학의 대상이 되는 부동산업은 사회현상에 의해서 결정된다(필자가 처음 이 주제에 관해서 발표한 10여년전에는 컨설팅을 부동산학의 대상으로 포함시키지 아니하였으나 요즘에는 우리사회에서도 부동산컨설팅업이 업으로서 정착되어 가고 있어 부동산학의 대상으로 포함시킨다).

부동산학은 부동산투자관련 직업을 연구하게 되기 때문에 증개사무실의 운영에 관한 것(이것은 경영학의 조직 인사관리론의 부동산사무실에의 적용에 불과하지만)처럼 협의의 투자와 중복이 안되는 부분으로 그 직무수행에 필요한 지식은 다루게 된다. 같은 논리로, 부동산정책에 관한 것도 투자와 중복이 안되는 부분에 대해서 까지 연구하게 된다. 그 결과 법학에 속하지만 토지거래허가제의 위헌시비등도 다루게 된다.

앞의 논리에 대해서 돈벌이가 학문의 대상이 될 수 있는가? 하는 의문이 있을 수 있다. 그러나, 그 돈 벌이가 투자가끼리 만나는 시장에서 중요성이 대단히 큰 부동산의 最有效利用을 도모한다는 점에서 마치 경영학이 기업의 돈벌이를 목적으로 하나 궁극적으로 전체 경제를 이롭게 하는 것과 같다. 사람에 따라서는 투자라는 개념을 재무관리에 속한 지식으로 좁게 해석해서 학문의 대상이 되기에는 너무 좁다고 할런지 모르겠다. 그러나, 앞에서 보듯 언제 어디에 그리고 어떻게 투자할까에 필요한 지식은 시장분석 입지론, 금융, 법률거래지식등이 포함된 넓은 개념이다.

3. 沿革

우리 부동산학은 미국에서 1892년 Ely가 토지경제학을 시작한 것에서 연혁을 찾는다 (Ring, Dassq McFall, p.5; 주봉규, p.1 :부동산학을 지적기술, 도시계획을 의미하는 것으로 본다면 18년 영국에서 왕립측량사협회를 시작한 것으로부터 볼 수도 있을 것이다. 그러나, 이런 것과 부동산학이 다른 것으로 보여진다. 그리고 지금 세계적으로 미국이 부동산학을 압도적으로 끌어가고 있고, 우리 나라에서 처음에 미국 감정평가사자격증을 가진 이 송만선생과 영어통역관출신의 김영진 교수의 미국의 부동산학으로부터 시작한 점에서 발표자는 이렇게 본다). 이 토지경제학은 대표적인 미국 제도주의 경제학의 산물이다. 당시의 주류 경제학과 달리 의미있는 경제정책을 도출하기 위해서는 경제학도들이 법이나 사회관습등 실제 인간의 행위를 규율하는 제도적인 내용을 알아야 한다고 하는 입장이다(이것이 부동산학이 학제적 접근을 하는 이유이다). 그런데 미국에 도시화가 진행되면서 토지경제학은 농촌토지경제학과 도시토지경제학으로 구별된다. 그리고 상승되는 도시지가가 상승하고 그전에는 보지 못하던 직업들이 생겨난다. 그리고 그들 직업 중에는 자격 제도가 생기기 까지 한다. 그 결과 이런 지식을 공급하는 일이 필요하게 되었다. 처음에는 우리 나라 수험서처럼 각 분야에서 필요한 지식을 별도의 체계없이 짜집기하는 것으로 부터 시작된다. 그러다가 1961년 도시 토지경제학자였던 Ratcliff가 부동산직업을 상술의 논리로 체계화한다. 토지경제학이 주로 토지정책을 어떻게 해야 한다든가 또는 시장가격 수준이 얼마라는 식으로 경제학적인 것이라며는 중개업에 필요한 것은 경제학의 가격수준을 전제로 소비자에게 마케팅을 하는 지식이 오히려 더 중요하게 되는 데, 이것은 요컨대 경영학적인 지식이라 할 것들이다.) 그 이후 현재까지 미국의 부동산학은 이 방향에서 발전되고 있는 바, 다만 Smith가 정책중에서 공기업적인 것을 부동산학에 포함시키고 있다.

강의는 대개 경영대학원에서 행해지고 있으나 예외적으로 도시계획 내지 도시경제 쪽에서 이루어 지기도 한다. 부동산학의 저서의 내용을 보면 줄 잡아 경제·경영이 전체의 7/10, 법률 내지 제도가 2/10, 기술이 1/10 쯤 된다. 그리고 학회의 종류나 학회가 다루는 글의 성격을 보며는 줄 잡아 9/10이 경제 경영이고 기타가 1/10 정도로 경제·경영이 전 부라 해도 과언이 아닐 정도이다.

미국이외의 다른 나라의 부동산학연구는 어떠할까? 상대적으로 보면 영국은 기술적 측면이 강하다고 할 수 있고 자유중국에는 토지행정학이란 명칭이 존재하고 있으나 한마디로 미국의 부동산학을 세계(아시아, 유럽)에서 배우고 있다고 할 수 있다.

4. 故 김영진 교수의 오류

이상에서 우리는 고 김영진 교수가 말한 부동산에 관한 인간의 활동이면 무엇이든지 연구한다는 것은 부동산학의 연혁에도 맞지 아니하고 그 분이 읽은 미국책의 내용하고도

맞지 아니하는 것을 알 수 있다. 나아가 그 분 책에서 다루고 있는 내용과도 다르다. 따라서 건강증진을 위한 헬스 센터 건립은 고 김영진 교수의 경우나 그 분의 표현을 따르는 분들의 입장에 의하면 부동산학의 대상이 되겠으나 발표자의 입장으로는 아니라고 생각한다. 다만 돈벌이를 목적으로 할 때에만 부동산학의 대상이 되다는 것이 발표자의 생각이다.

고 김영진 교수는 모든 부동산활동을 어떻게 한 학문이 연구할 수 있겠는가 하는 의문에 관해서 부동산에 관한 학문을 크게 법률적측면(행정 정치포함), 경제적 측면, 기술적 측면(자연과학과 농공대학학문포함)으로 나눌 수 있다고 했는데 연구방법에서는 이 분류에 따라서 법률적 측면은 법률공부 기술적 측면은 설계공부처럼 경제적 측면은 최유효이용해서 3가지이면 족하다는 입장이다. 그러나, 토양학에 관한 것, 지질학에 관한 것을 건축과의 설계공부로 안 될 것이고 보려는 이 주장은 나눌 때에는 용어를 넓게 사용하고 공부하는 방법론에서는 협의로 해석한 잘못이 있다. 그리고 고 김영진 교수처럼 넓게 연구대상을 잡으면 다른 학문이 빠뜨린 것을 개척하는 기능이 있다고 하는 데, 그래서 이 점을 일본의 논문심사위원들이 높이 평가했다고 하나(김영진 1979년 부동산총론) 그런 역할을 한 것은 연혁에서 볼 때 토지경제학인 점에서 그 점에 대해서도 동의할 수가 없다.

Ⅲ. 研究 方法論

방경식 박사는 법제도적 접근, 종합적 접근, 행태과학적 접근, 현상학적 접근, 의사결정적 접근등 여러 방법론을 열거하고 각각의 방법론 안에 학자들을 분류한다(방경식, pp 41-51). 그러나, 분류기준도 중복되고, 학자들도 여러 분류에 다 해당하는 데 별 근거 없이 어느 것 하나에 소속시켜 별로 도움이 못 된다고 생각한다(예컨대, 법제도적 접근이라 함은 법을 경제보다 중시하는 입장이라 하고 Ring과 Dasso를 예로 들고 그 비판으로 여러 학문의 집합으로 이해하자는 운동이 종합적 접근방법이라고 설명하는 데, 이것은 전혀 다른 이야기이다. 이들은 기본적으로 경제적 측면을 연구하지만 감정평가등을 연구하기 위해서 제도도 가미한다는 의미에서 우리가 말하는 제도주의 경제학파적인 사람이 될 수는 있다. 그리고 그런 의미에서 종합적 접근론자라고 할 수도 있다. 그리고 IRR을 의사결정기준으로 설명했다면 의사결정론자이고, 실제 사람들이 IRR보다는 GIM을 많이 사용하더라는 보고를 했다면 행태론적 접근을 한 것이라고 할 수 있다. 그리고 이 모두를 했으니 종합적 접근방법이라고 할 수 있다).

발표자의 생각으로는 경제학에서 우리가 말한 연구대상을 다룬 글이 있으면 그것을 학생에게 소개할 것이고, 그 글이 마침 부동산이 아닌 동산이어서 새로이 연구를 해야 한다면 비슷한 방법을 써서 연구를 할 것이므로 부동산학이 관련되는 학문만을 언급하면 족하지 그 안에 들어가서 계량적 접근방법, 게임이론적 접근하는 식으로 나열할 필요는 없을 것으로 생각한다. 다만 다른 학문과 달리 특히 부동산학은 법학등에 걸쳐서 학제적인 연구를 한다는 점만 분명히 하면 될 것으로 보인다.

그러나, 부동산학이 종합적 접근이라고 하지마는 부동산학이 토지경제학에서 배태됐고 부동산학이 부동산투자에 관한 지식을 필요조건으로 하므로 경제·경영(특히 재무관리)적 측면이 강하고 다른 학문은 투자를 돕는 정도 수준이면 된다. 이런 점에서 한 사람의 부동산학도에게 부동산학은 적은 법률지식, 그리고 그 보다 더 적은 기술에 관한 지식을 요구하기 때문에 비록 부동산학을 하기 위해서는 여러 가지 학문을 공부해야 하지만 한 사람의 부동산 피교육자를 양성할 수 있다고 생각한다.

마찬가지 논리가 연구자에게도 적용된다고 생각한다. 즉 경제를 가르치는 교수가 법률을 가르칠 수가 있다고 생각한다. 만일 경제학을 한 사람은 경제학만, 법학을 한 사람은 법학만을 가르치는 것은 그리고 다른 분야는 모르겠다는 것은 결국 토지경제학 내지 부동산학이 출발하는 제도주의경제학의 정신과 거리가 먼 것이라고 생각한다. 이 문제를 구체적으로 들어가 보려는 예컨대, 감정평가론의 경우에 경제학을 전공한 사람은 지가공시법이나 감정평가규칙을 모르겠다고 해서 법학을 전공한 사람이 별도로 지가공시법을 가르치는 것 보다는 양편을 다 아는 사람이 양자를 잘 혼합해서 강의하는 것이 좋을 경우가 훨씬 더 많을 것이다. 앞의 설명은 증개, 관리, 금융, 개발, 정책등 부동산학의 핵심 과목에 대해서도 마찬가지이다. 그리고, 부동산정책의 경우에 연혁적 이유로 경제학을 부동산에 적용하는 것은 부동산학이 할 일일 것이다. 법률도 깊이 들어가는 것이 부동산정책을 위해서 필요한 바, 따라서 정책과 관련된 법은 깊은 수준까지 들어 갈 수 있을 것으로 보인다. 이 경우 순수 법학도에 비해서 부동산시장현실에 빠른 장점이 있을 것으로 보인다.

그러나 부동산학과에서의 부동산공시법의 강의는 부동산학에서 변호사나 판사를 만들려는 것은 아니므로 증개인이나 개발회사에서 투자에 필요한 정도만 법을 다루면 족할 것이다. 부동산기술에서 다루는 건축이나 지적등 기술적인 것도 마찬가지이다.

마찬가지 논리로 보려는 시장분석론에서 요구되는 경제학적 수준도 투자에 필요한 정도만 하면 될 것이다. 그러나 현실적으로 투자에 요구되는 경제수준이 경제학 자체만큼 높고 또 토지경제학의 연혁적인 이유로 실체는 일반경제학의 높은 수준이 요구된다고 생각한다. 그리고, 이런 점은 부동산경제론, 부동산경영론등에서도 마찬가지이다.

그러면 우리의 종합적 접근방법은 정말로 유익한 것인가?

우선 회사에 취직한 경우에 경제학을 전공했다라도 회사업무와 관련된 법률을 종합적

으로 배워야만 일을 할 수 있는 점에서 부동산업무에 종사하는 사람을 위해서는 부동산 관련 여러지식을 얻는 것이 유리할 것임은 물론이다. 그러나 이런 것은 부동산이 아니라 불펜 회사에 취직하는 경우에도 마찬가지라고 반박할 수 있을 것이다. 따라서, 이것으로 부동산학의 접근방법의 장점으로 할 수 없다고 할 수도 있을 것이다. 그러나, 다른 것과 달리 취업해서 배우기에는 요구되는 법률지식 이나 기술지식이 많아서 사전적으로 배워야 한다는 점에서 차이가 있다고 하겠다.

나아가 학문적으로 보더라도 오늘 날 현실문제에 무력한 경제학의 문제점을 보면서 그 탈출구로 제도주의접근이 강조된다. 현재의 주류경제학에 대한 문제점에 대한 분석이나 그 해결방법이 100년전 토지경제학이 나왔을 때와 똑 같다. 우리의 종합적 접근이 갖는 의미가 작지 아니하다고 하겠다(다만, 토지경제학이나 노동경제학등 미국의 대표적 제도주의경제학이 이론의 저생산성으로 결국은 순수경제학에 압도되고 거의 사멸한 것은 종합적 접근의 실패를 예고하고 있는 것도 같다).

IV. 學問性

부동산학이 학문이 될 수 있느냐? 하는 것이 종종 문제된다. 학문이 의도적 체계적으로 지식을 취득하는 행위(백과사전)라고 볼 때에는 모든 것이(예컨대 불펜에 대해서도) 학문이 될 수 있을 것이다. 그러나 앞의 질문 속에는 부동산학이 부동산에 관해서 주변 학문 따라서 학과들이 연구하는 것이지 별도의 학과를 설치해서 연구할 학문은 아니지 않느냐? 하는 의문이 있다. 그러나, 농공대의 많은 응용학과 내지 학문들은 물리학과 화학등의 내용을 가지고 얼마나 많은 응용지식을 독자적으로 만들어 놓았는가? 그러나, 이에 대해서 부동산자체에 대해서 기존 학문과 별도로 만들어 놓은 지식이 없지 않느냐? 하고 생각할 수 있다. 그러나 이 점은 새로 생기는 학문의 경우에 불가피한 것이다. 따라서 오늘날은 관점의 독자성만 있으면 대학의 학과로서 연구할만한 학문으로 보고 있다.

그렇진데 발표자는 부동산학이 학문이라고 생각한다. 가장 비슷한 경영학과는 투자를 공통으로 하지만 경영학이 기업의 합리화를 통해서 투자를 하는 것이라고 한다면 부동산학은 기업대신에 어디로 도시가 발전할 것인가 하는 도시계획 내지 지리학적인 내용 또는 건축설계가 가치의 원천인 점에서 구별된다. 그 계산이 경영학의 지식을 이용하므로 경영학이라고 하는 것은 경제학을 수학을 사용하므로 수학이라고 하는 것과 같다. 쉽게 기존 학문의 종합인 점에서 다른 학문과 틀리니 새로운 학문이라고 할 수도 있을 것 같다(그러나, 이런 논리대로라면 선풍기도 법, 경제, 경영 기술적으로 종합적인 접근을 할

수 있고, 그러면 이것도 학문이 될 수 있는가? 하는 문제가 생긴다. 그러나, 선풍기, 냉장고 등 다른 재화와 구별되는 특성이 별무하기 때문에 불가능하나, 토지는 일반 재화와 큰 차이가 있음은 우리가 아는 바이다. 다만, 부동산학이 대상으로 하는 도시토지는 실제 가공절차를 거쳐서 사용하는 점에서 다른 재화와 본질적인 차이가 없는 면이 있다. 그렇다 하더라도 상대적인 차이가 큰 것은 물론이다. 그런데 학부에 과를 설치할 만한 학문인가 하는 문제는 현실적인 예를 보면 그 특성의 차이 외에 사회적 중요도 다른 말로 말하면 그 지식의 중요도가 더 중요한 것을 알 수가 있다. 예컨대 의학도 생물학의 일부이지만 인간이 중요하니 독립적인 학문임은 물론이다. 앞에서 부동산학에 대한 수요와 사전에 학제적인 교육의 필요성을 보았지마는 이런 점에서 도시계획학이 도시의 특성과 사회적 중요도를 갖고 학문이 되는 것처럼 부동산학도 그 정도의 특성과 사회적 중요도를 갖고 있으므로 학문이 될 수 있다고 할 수 있을 것이다.

나아가 부동산학이 학문일 수는 있지만 과학이 아니지 않는가? 하는 의문이 제기된다. 이 말은 과학을 자연과학적 정밀성을 갖춘 것만을 과학이라고 하며는 부동산학이 그런 의미의 과학이 아님은 자명하다. 그러나 사회과학을 과학이라고 부르는 의미에서(이 때 과학이란 뜻은 과학적인 방법에 의해서 얻고 실험된 일반 법칙이나 진리에 관한 지식의 체계를 뜻하는 의미로 사용한다. Merriam-Webster's Collegiate Dictionary) 과학이냐고 묻는다면 그렇다고 생각한다. 사회과학 중에서도 경제학이나 재무관리는 엄밀성이 자연과학에 가까운 것으로 인정되서 노벨상의 대상이 되는 바, 부동산에 대해서 경제학이나 재무관리적 접근에 의해서 연구되는 지식은 그런 높은 수준의 과학이라고 생각한다. 따라서 Black-Scholes가 주식의 Option가치평가수식으로 노벨상을 받았다면 마찬가지로 부동산에 대한 감정평가수식으로도 노벨상을 받을 수 있어야 한다고 생각된다. 다만 현재 그 정도가 크게 떨어져 있음은 물론이나 만일 정말로 미래 부동산가치를 정확히 예측할 수 있는 수식을 만들어 낼 수 있다며는 그 중요성이 어디 주식의 Option에 대하겠는가?

어떤 학자는 부동산학을 순수과학이라고 강의시에 주장하는 듯하다. 지구도 크게 봐서 부동산이고 지구에 자장등 특별한 원리가 결국 모든 인간관계까지 지배한다는 점에서 그렇게 볼 수 있다고 주장하는 데, 이것은 지구과학이거나 또는 그것과 다른 무엇을 주장자가 꿈꾸고 있는 지는 몰라도 현재 객관적으로 부동산학이라고 하여서 연구하고 있는 것과는 거리가 먼 것으로 생각한다.

V. 隣接學問의 不動產研究에 대한 性格

현재도 인접학문에서 부동산에 대한 연구를 자기 학문의 한 영역으로서 하고 있다. 그것과 부동산학과와의 관계가 궁금할 수 있다. 발표자는 인접학문의 성과라고 생각한다. 그러나, 그것이 깊은 학제적 접근에 의해서 나온 것이라며는 부동산학의 성과라고 생각한다.

VI. 結

서론의 질문에 대해서 부동산학은 그 연구대상이 부동산투자와 그와 밀접한 부동산직업들에 대해서 학제적 연구를 하는 응용종합사회과학이라고 결론을 내린다.

< 참고문헌 >

1. 김영진, 부동산학총론, 범론사, 1974, 1979, 1980
2. 방경식, 부동산학개론, 범론사, 1993년
3. 이춘섭, 부동산학의 개념, 건대 행정대학원 연구논총, 1986, 부동산학의 본질, 건대 행정연구 16집, 1992
4. Dasso/Ring/Mcfall, Fundamentals of Real Estate, Prentice-Hall, Inc, Englewood Cliffs, New Jersey, 1977
5. Ratcliff, Richard U, Real Estate Analysis, McGraw-Hill Book Company, Inc. New York, Toronto, London, 1961.
6. Smith, Tschappat, and Racter, Real Estate and Urban Development, 3rd edition, Richard D. Irwin, Inc. 1981.