투고일 : 2015.10.15. / 1차 심사일 : 2015.11.11. / 게재확정일 : 2015.11.17.

상가권리금의 결정요인에 관한 연구*

A Study on the Determinants of Goodwill's Road shop

임재현** · 정승영***

Lim, Jae-Hyon · Jeong, Seung-Young

초 록

이 연구는 서울시 상가권리금에 영향을 주는 요인을 제시하는 데 그 목적이 있다. 나아가 상가거래에 발생하는 상가권리금, 상가월세 , 보증금을 사용하여 상가권리금과 상가임대료와의 인과성을 제시하고자 하였다. 이 연구결과를 요약하면 다음과 같다. 첫째, ㎡당 상가권리금과 ㎡당 상가월세의 상관관계 분석의 결과에 의하면, 상가권리금과 상가월세와의 관계는 높은 정(+)의 상관관계가 있다. 특히, 상가월세의 비중은 상가권리금을 추정할 때 가장 많은 영향을 주는 것으로 분석되었다. 또한 상가 거래에서 발생하는 상가권리금의 산정을 상가의 특성과 상가임대료를 사용하여 합리적으로 결정할 수 있다. 둘째, 상가월세와 상가보증금이 상가권리금의 판단 기준이 될 수 있다는 것을 보였다. 아울러, 상가매출이 높으면 상가임대료가 높게 형성되며 나아가 업종 및 상권의 특성, 상가임대료의 구성 비율에 따라 상가매매가격의 관계가 다르게 형성될 수 있다는 것을 보였다. 요약하면, 이 연구는 총임대료 대비 월세 비중은 ㎡당 상가권리금을 결정하는 중요한 변수라는 것을 실증적으로 제시하였다.

주요어 : 상가권리금, 상가, 상가임대료, 상가월세, 축소모형

ABSTRACT

There has been few researches on the variables that influence on goodwill of the store. The purpose of this study is to identify the determined variables which affect goodwill of the store in seoul empirically by examining the interaction between goodwill and risk sharing in the commercial lease

* 본 연구는 숙명여자대학교 교내연구비 지원에 의해 수행되었음 (과제번호 1-1503-0186).

** 숙명여자대학교 행정학과 교수(전자우편 : lim9493@sookmyung.ac.kr), 주저자.

*** 김포대학교 물류부동산과 조교수(전자우편 : jkj0519@kimpo.ac.kr), 교신저자.

contract. We have analyzed 1,463 retail unite of goodwill over August, 2015. A regression analysis model is constructed to test the significance of the variables on the goodwill per ㎡ in Seoul. The results indicate that rent to total start-up cost of ratio and retail property characteristics variables explain a significant portion of the variability of goodwill. The results suggest that retail rents is comparatively more important than size of store. The study suggests that monthly rents to total start-up cost of ratio is the key variable affecting the goodwill of the store.

KEYWORDS : Goodwill, Store, Retail rents, Monthly rents, Regression

1. 서 론

1.1. 연구의 배경 및 목적

상가권리금은 상가거래에서 발생하는 상가의 유형 및 무형의 가치이다. 상가권리금은 2015년 6월 이전에는 부동산시장에서 실제로 거래가 되고 있지만 이에 관한 법률은 존재하지 않았다. 최근 정부는 상가권리금에 관한 사항을 상가임대차 보호법에 포함시켰다. 이에 따라 상가권리금의 가치 산정을 둘러싼 논란이 커지고 있다.

상가권리금을 정확하게 산정하는 것은 매우 어렵다. 기존연구에서 상가권리금에 관한 연구는 많으나 서울시 상가권리금 결정에 관한 연구는 매우 제한적이다. 상가권리금에 영향을 미치는 요소들은 상가임대료에 영향을 주는 영향 요인보다도 매우 다양하다. 상가권리금의 산정은 임차인 사이에 분쟁이 발생할 경우에 합리적이고 객관적인 판단의 근거가 되고 나아가 임대인의 손해배상액을 산정하는 데 중요한 자료에 해당한다.

이 연구는 다량의 상가임대사례를 바탕으로 합리적이고 객관적으로 상가권리금에 영향을 주는 요인에 대한 정보를 제공하는 데 있다. 구체적으로는 상가의 개별적 및 지역적 요인이 상가권리금 결정에 미치는 영향력을 분석하고, 둘째, 통계적으로 유의한 독립변수를 사용하여 상가권리금 결정 모형을 제시하는데 있다.

이 논문의 구성은 다음과 같다. 이 연구는 서울시에 소재하고 있는 다수의 상가임대 사례를 바탕으로 상가권리금에 영향을 주는 변수를 추출하여 상가권리금 결정모형을 개발하는 데 그 목적이 있다. 이를 위해 먼저 2장에서는 국외 및 국내의 문헌 및 연구 자료에서 부동산가격에 관한 선행연구를 검토하며, 분석자료 제시와 함께 연구모형을 구축하고 설명변수에 대한 기초통계분석을 실시한다. 3장에서는 실증분석 과정으로서 서울시에 위치한 상가권리금의 자료를 이용하여 단위 호수별로 구분한 상가권리금의 결정모형에 대한 구체적인 분석을 시도한다. 끝으로 4장에서는 연구결과를 정리하여 시사점을 도출한다.

1.2. 연구방법

이 연구에서는 상가권리금의 결정요인을 실증적으로 제시하기 위해서 위계적 회귀분석을 사용하였다. 위계적 회귀분석은 사용되는 변수의 척도가 등간척도와 비율척도로 이루어져 있는 경우에

사용된다. 다중회귀분석에서는 2개 이상의 독립변수를 모두 투입하여 연구모형을 분석한다. 반면에, 위계적 회귀분석에서는 연구자의 경험적 근거를 바탕으로 영향력이 큰 변수를 하나씩 투입해가면서 독립변수들 가운데 가장 영향력이 큰 변수는 무엇이고 가장 작은 영향력을 미치는 변수는 무엇인지 확인할 수 있다.

2. 이론적 고찰

2.1. 선행연구의 검토

상가권리금에 관한 실증연구는 주택가격의 결정요인의 연구에 비하여 상대적으로 제한적이다. 그 이유는 건물의 소유자, 임차인, 운영자들은 상가권리금의 자료를 제공하는 것을 거부하거나 설문조사에 무응답하는 경우가 많기 때문이다. 그래서 연구자들이 다수의 상가권리금의 사례를 구체적으로 조사하는 것이 어렵다. 상가권리금 자료의 수집의 어려움으로 인하여 상가권리금의 결정요인에 관한 연구들은 설문지를 이용하여 상가권리금을 특징을 연구하였다. 상가권리금에 관한 선행연구를 요약하면 다음과 같다.

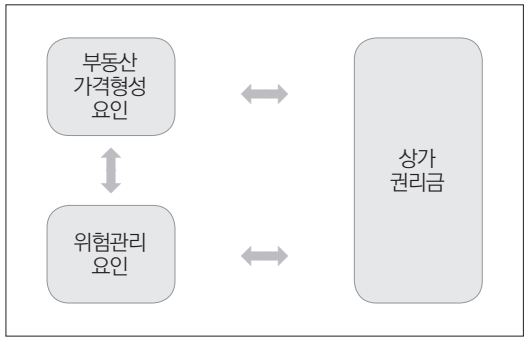
김정욱 · 이세환(2011)[1]은 설문조사를 통하여 권리금의 실태와 그 인식을 조사하였다. 그 결과에서 상점의 월매출액이 상가권리금을 결정하는 중요한 변수라는 것과 권리금의 보상에서 예상 월매출액이 과거의 상가권리금 및 시설투자비보다는 중요하다는 것을 실증적으로 보였다.

윤갑석 · 박태원 · 고진수(2014)[2]는 상가권리금의 핵심적인 변수는 상가건물 내의 입지(1층 여부), 상가 월임대료, 상가건물의 공시지가, 상가건물 내에서의 입지(코너 여부)의 변수라고 주장하였다.

정승영 · 도희섭(2012)[3]의 실증연구에서는 상가월세는 외식업소의 상가권리금의 중요한 영향요인이며 상가권리금은 상가보증금과 정(+)의 상관관계를 형성하고 있다는 것을 제시하였다.

김태범 · 최종흠 · 신광식(2012)[4]는 입지, 인테리어, 통행량, 밀집도, 매출액이 상가권리금의 결정요인이라고는 것을 서울시 대학로, 동숭동 상권을 대상으로 설문조사한 실증연구에서 보였다.

2.2. 상가권리금 결정의 이론적 모형



[그림 1] 매매가격 결정 모형도

이 연구의 대립가설은 "부동산가격의 형성요인과 위험관리요인은 상가권리금에 영향을 준다."이다.

$$RG = \beta + \beta 1 \text{ 가격형성요인} + \beta 2 \text{ 위험관리요인} \quad \text{(수식1)}$$

이 연구에서 입지적 요인에는 부동산가격의 형

1) 김정욱·이세환(2011), 「권리금에 관한 실증분석」, 부동산학보, 제48집, 한국부동산학회, pp.45-60.
2) 윤갑석·박태원·고진수(2014), 「상가권리금 가격형성 영향요인 분석」, 부동산학연구, 제20권, 제2호, 한국부동산분석학회, pp.111-124.
3) 정승영·도희섭(2012),「서울시 외식업소의 상가권리금 결정에 관한 연구」, 대한부동산학회지, 제30권, 제2호, 대한부동산학회, pp.271-289.
4) 김태범·최종범·신광식(2012), 「상가권리금 가격형성 영향요인 분석」, 한국전자통신학회 논문지, 제8권, 제1호, 한국전자통신학회, pp.127-133.

성에 영향을 주는 요인에 해당하는 상가의 지역 특성 및 개별적 특성이 포함된다. 그리고 위험관리 요인에는 총 투자비용 대비 상가권리금의 비중, 총 투자비용 대비 월세의 비중, 총 투자비용 대비 보증금의 비중이 해당된다.

2.2.1. 부동산가격의 형성요인

상가권리금은 상가매출, 상권 및 입지, 상점의 업종에 의해 영향을 받는다. 통상 상가권리금은 바닥 권리금, 영업 권리금, 시설 권리금으로 분류할 수 있으나 이를 명확하게 구분할 수는 어렵다. 둘째, 상점의 업종에 따라 상가권리금이 다르다. 셋째, 상권의 특성은 상가권리금에 영향을 준다. 상가권리금은 상권에 따라 차이가 있다. 통상 상가권리금이 높게 형성되는 지역의 공통적인 특징은 입지가 좋은 곳이다. 입지가 좋은 곳은 그렇지 않은 곳과 비교할 때, 총 보행자의 통행량이 많으며 사업체가 상대적으로 밀집되어 있다. 또한 이러한 지역은 상가의 매출액이 높아 임차인들이 높은 임대료를 지불할 의사를 가지고 있다. 아울러 이러한 지역은 평균 상가보증금과 상가월세가 다른 지역에 비해 상대적으로 높다.

상권의 특징에 해당하는 상권의 인구, 산업, 주택 등은 상가권리금에 많은 영향을 준다. 넷째, 상점의 호별 특징은 상가권리금에 많은 영향을 준다. 상가권리금은 상가매출액에 의해 많은 영향을 받는다. 상가의 면적, 상가건물의 층별 위치 및 상가건물의 동일층에서의 위치, 가시성 및 접근성 등은 상가권리금을 결정하는 데 중요한 변수이다. 한 사례로, 커피전문점의 경우에는 상가면적이 작을수록 상가권리금은 상승하였으나 다양한 업종의 상가임대 사례를 이용한 분석결과에서는 상가면적이 넓을수록 상가권리금이 상승하는 결과가 발생하였다. 다섯째, 무형적 가치 요인은 상가권리금에 영향을 준다. 상점의 무형적 가치는 상점의 이미지, 상점의 브랜드, 그리고 상점이 고객에게 제공하는 서비스 등에 의해서 형성되며 상가의 이미지 및 상점매력도의 차이가 상가권리금에 영향을 준다. 아울러, 상점의 운영유형이 프랜차이즈의 경우와 독립점으로 구분해서 분석한 결과에서는 독립상가로 운영되는 경우에 비해 상가의 명칭 등에서 유래하는 브랜드 가치가 발생하여 상가권리금이 높게 형성된다.

2.2.2. 위험관리의 요인

상가권리금은 임차인들 간에 거래하는 금액이며 상가임대료와 더불어 사업운영자 입장에서는 사업 투자비용에 해당된다.

임차인은 사업운영이 잘 되어 임대차 기간이 종료될 때에는 현재 임차인은 이전에 비해 높은 상가권리금을 신규임차인에게서 받을 수 있을 것이라 예상한다. 그러나 이와는 반대로 사업운영 등이 악화될 경우에는 현재 임차인은 상가임대 계약 때 지불하였던 상가권리금보다도 더 낮은 금액을 받거나 전혀 받을 수 없는 경우도 발생한다. 따라서 상가권리금은 원금회수가 보장되지 않는 성격의 금액이다. 선행연구에서 제시된 결과에 의하면, ㎡당 상가권리금이 높으면 ㎡당 상가보증금 및 상가월세가 높게 형성되었다. 아울러, 임차인은 사업의 초기 총 투자비용 대비 상가권리금의 비중이 상대적으로 높으면 총 투자비용에서 상가임대료의 비중이 낮은 계약을 선호한다.

3. 실증분석

3.1. 자료

이 연구에서 사용된 자료는 상가권리금에 영향을 주는 요인을 비교하기 위해 2015년 7월에서 2015년 8월까지 부동산114, 다음부동산, 네이버 부동산 등의 부동산포탈에서 추출한 1,463개 상가건물의 임대 사례, 서울시 상가권리금, 상가의 속성, 그리고 상권의 특성으로 구성되었다. 이 분석에 사용된 변수는 ㎡당 상가권리금, 상가임대료, 사용층, 건물의 총 층수 등이다.

이 연구의 종속변수는 ㎡당 상가권리금이며 만원 단위로 조사되었다. 독립변수는 행정구별 평균 상가권리금, 평균 상가보증금, 평균 상가월세, 상점의 상가보증금, 상가월세, 환산보증금, 사용하고 있는 층, 건물의 총 층수, 상가권리금의 비중, 보증금 의 비중, 월세의 비중 변수를 사용하였다.

〈표 2〉의 기술통계량에서 보듯이, ㎡당 평균 상가권리금의 범위는 0원부터 2,000만원까지이고 평균은 170만원이다. 그리고 ㎡당 상가월세는 평균이 9.7만원이고 범위는 0원부터 140만 원까지이다. 다음으로 ㎡당 상가보증금의 경우에는 평균 176만원이며 최소값은 ㎡당 2만원이고 최대값은 ㎡당 4,000만원이다.

〈표 1〉 변수의 설명

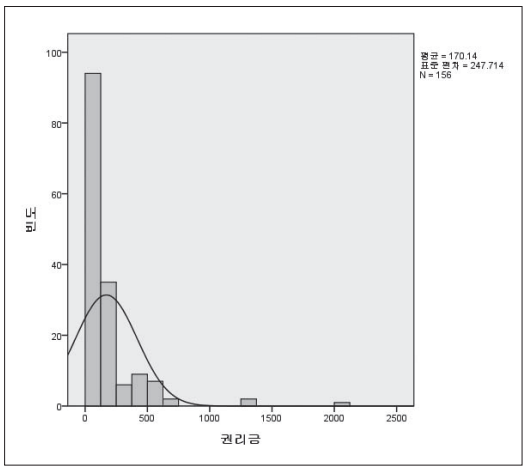
변수	변수	변수설명
종속변수	상가권리금	㎡ 당 상가권리금/만원
독립변수	상권의 평균 상가권리금	㎡ 당 상가보증금/만원
	상권의 평균 상가보증금	㎡ 당 상가보증금/만원
	상권의 평균 상가월세	㎡ 당 상가보증금/만원
	상가보증금	㎡ 당 상가보증금/만원
	상가월세	㎡ 당 상가월세/만원
	환산보증금	보증금+(월세 X 100)
	상가면적	상가의 공급면적
	사용층	건물 내의 입지층
	상가권리금의 비중	총 투자비 대비 상가권리금의 비중
	상가보증금의 비중	총 투자비 대비 상가보증금의 비중
	상가월세의 비중	총 투자비 대비 상가월세의 비중
	중구/종로구/강남구 입지	서울시의 핵심 상권=1 기타지역=0
	입지 × 상권	입지와 상권의 교호작용
	총 투자비	상가월세, 상가보증금, 상가권리금의 합계

〈표 2〉 원시자료의 기초통계량

변수	최소값	최대값	평균	표준편차
상가 권리금	0	2,000	170.14	247.71
보증금	2	4,000	176.03	368.67
월세	0	140	9.75	15.11
환산 임대료	24	18,000	1,151.50	1,856.60
공급면적	10	926	125.43	117.19
사용층	-1	5	1.19	0.68
권리금 비중	0	62.50	16.50	10.51
보증금 비중	4.26	33.33	14.28	5.49
월세 비중	34.37	95.23	71.54	10.03
평균 권리금	20.42	62.43	49.54	12.95
총 투자비	64	18,000	1,321.64	1,966.80
음식점	0	1.0	0.56	0.49

상가임차인의 입장에서 창업을 할 때 필요한 비용에 해당하는 상가권리금, 상가월세, 상가보증금을 이용하여 산정한 상가권리금의 비중, 월세의 비중, 보증금의 비중을 살펴보면, 상가권리금의 비중은 평균이 16.50%이고 범위는 0%에서 62.50%까지

이다. ㎡당 월세의 비중의 경우에는 범위는 34.37%에서 95.23%까지이며 평균은 71.54%에 해당된다. 그리고 상가보증금의 비중의 경우에는 평균이 14.28%이며 최소값이 4.26%, 최대값은 33.33%에 해당된다. 다음으로, 상가 특징에 관한 사항이다. 상가 공급 면적의 평균은 125.43㎡이고 상가는 평균적으로 상가건물 내의 1층에 위치한다.



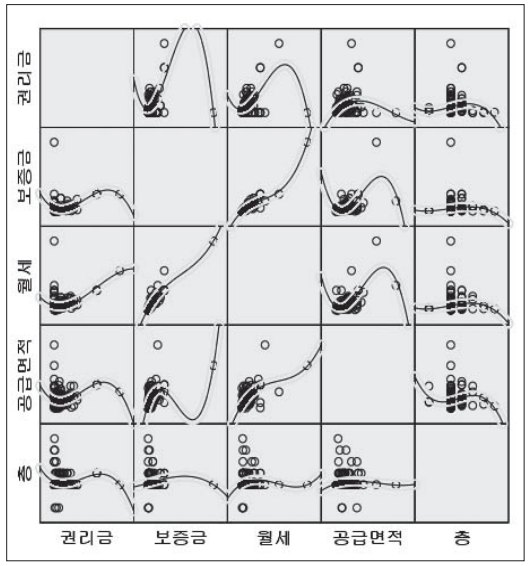
[그림 2] 원시자료 분포도

이 연구에서 사용된 ㎡당 상가권리금의 분포는 [그림 2]에서 제시된 것과 같이 상가권리금의 분포는 500만원 이하의 값은 상대적으로 높은 빈도를 보이고 500만원 초과의 값은 매우 빈도가 낮은 형태를 나타냈다.

3.2. 상가권리금의 결정요인

3.2.1. 상관계수의 행렬도

〈표 3〉에서 제시된 것과 같이, ㎡당 상가권리금은 ㎡당 상가월세와는 높은 정(+)의 선형관계를 형성한다. 이 연구에 사용된 주요변수들의 상관관계를 살펴 본 결과에 의하면, ㎡당 상가권리금



[그림 3] 주요 변수들의 상관관계도

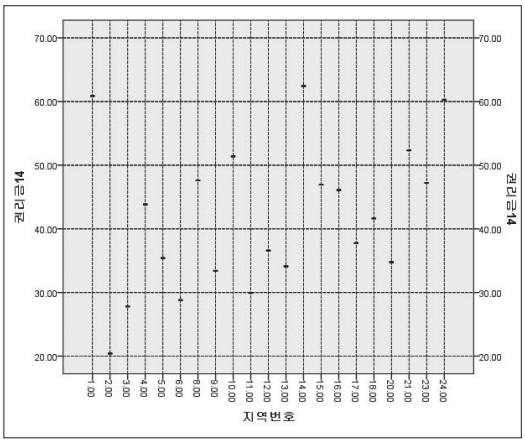
〈표 3〉 변수들의 상관관계행렬(원시자료)

	권리금	보증금	월세	권리금 비중	보증금비중	월세 비중
권리금	1					
보증금	+0.28**	1				
월세	+0.41**	+0.92**	1			
권리금 비중	+0.28**	−0.24**	−0.29**	1		
보증금 비중	0.01	+0.27**	+0.07	−0.04	1	
월세 비중	−0.27**	+0.08	+0.22**	−0.89**	−0.41**	1

주 : p〈0.01

은 ㎡당 상가월세와 ㎡당 상가보증금과는 정(+)의 선형관계를 형성하며 상가월세는 상가보증금보다 더 상가권리금과의 선형관계의 강도가 높게 나타났다. 아울러 상가임대료의 구성항목에 해당하는 상가월세와 상가보증금 변수 간의 관계에서도 강한 정(+)의 선형관계가 보였다. 그러나 상가권리금의 비중과 상가월세의 비중과는 부(-)의 선형

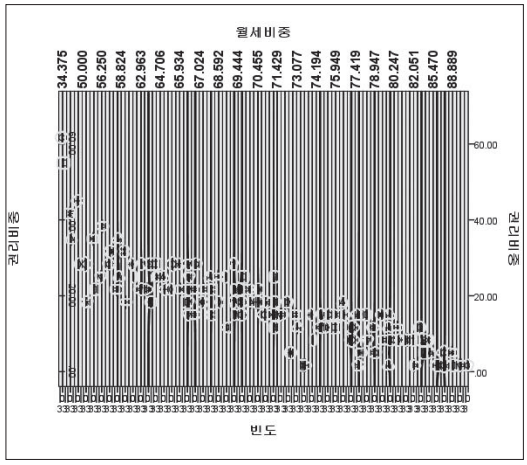
관계가 존재한다. 다음으로, 상점의 특성과 상가권리금과의 관계를 분석한 결과에 의하면, 상가권리금과 상점이 위치한 건물의 입지층과는 부(-)의 선형관계가 형성되며 층별 효용지수가 차이가 났다. 즉 상가건물 내에서 지하1층의 ㎡당 상가권리금보다는 지상1층의 ㎡당 상가권리금이 높았으며 상가건물 내에서 지상1층의 ㎡당 상가권리금은 2층 이상의 ㎡당 상가권리금 보다는 높았다.



주 : 1강남구; 2강북구; 3강서구; 4광진구; 5구로구; 6금천구; 7노원구; 8동대문구; 9동작구; 10마포구; 11서대문구; 12서초구; 13성동구; 14종로구; 15성북구;16송파구; 17양천구; 18영등포구; 19용산구; 20은평구; 21중랑구; 22강동구; 23관악구; 24중구; 25도봉구

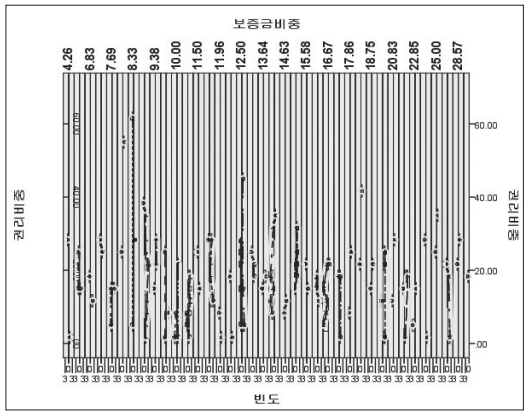
[그림 4] 서울시 행정구별 ㎡당 상가권리금의 수준

서울시 상가의 임대사례 자료를 분석한 결과에 의하면, ㎡당 평균 상가권리금은 서울시 25개 행정구 중에서 종로구가 가장 높게 형성되어 있으며 강남구와 중구의 경우에도 종로구의 상가권리금과 유사하여 상가권리금이 높은 집단에 분류되었다. 구체적으로 보면, 종로구의 경우에는 ㎡당 평균 상가권리금이 60만원이고 반대로 강북구의 경우에는 ㎡당 20만원으로 조사되어 지역별 편차가 심하게 발생하였다.



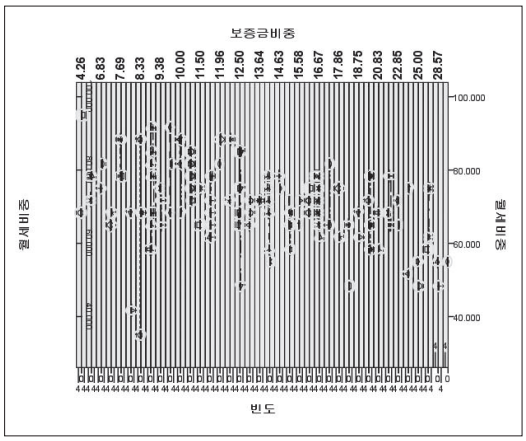
[그림 5] 상가권리금의 비중과 월세의 비중과의 상관관계도

다음으로 이 분석에서는 상가를 거래할 때 발생하는 상가권리금, 상가보증금, 상가월세를 모든 합하여 상가투자비를 산정한 후 상가권리금의 비중, 상가월세의 비중, 상가보증금의 비중을 산정하여 ㎡당 상가권리금과 이들 변수와의 상관관계를 분석하였다. 그 결과에 따르면, 상가권리금의 비중은 상가월세의 비중과 부(-)의 상관관계를 나타냈다. 즉 상가권리금의 비중이 높아질수록 상가월세의 비중은 낮아졌다.



[그림 6] 상가권리금의 비중과 보증금의 비중과의 상관관계도

이 분석결과에서는 상가권리금의 비중과 상가보증금의 비중 사이의 관계성을 파악하기는 어렵다. 통상 상가권리금은 임차인간에 거래되는 금액이고 상가임대료는 임대인과 임차인 간에 거래되는 금액이라는 것이 커다란 차이점이다. 그리고 임차인의 입장에서 상가권리금과 상가임대료는 공통적으로 상점의 운영을 위해 필요한 비용이라는 것이다. 따라서 임차인은 사업을 창업하기 위한 총 투자비용에서 상가권리금의 규모가 클 경우에는 상가월세는 적게 지불하는 상가임대차 계약을 선호하게 된다.



[그림 7] 상가권리금의 비중과 보증금의 비중과의 상관관계도

[그림 7]에서 제시된 것과 같이, 상가월세의 비중과 상가보증금의 비중 간에는 부(-)의 상관관계가 형성된다. 즉 보증부 월세의 상가임대계약에서 발생하는 상가보증금과 월세를 이용하여 환산한 총임대료, 상가보증금의 비중, 상가월세를 분석한 결과에 의하면, 상가권리금의 비중과 상가월세의 비중과 같은 임대료 구성항목 간의 부(-)의 관계가 형성되었다.

3.2.2. 회귀모형의 설정

〈표 4〉에서 제시된 것과 같이, 상가권리금의 결정의 로그-로그 모형Ⅱ의 F값이 유의수준 1%하에서 175로 나타났다. 로그-로그 모형Ⅱ에서 수정결정계수는 0.91로 나타나 이전의 상가권리금 결정의 선형모형에 비해 상대적으로 높은 설명력을 보였다. ㎡당 상가권리금에 영향을 주는 독립변수들의 t값을 살펴보면, 상가권리금의 비중, 총 투자비, 상가월세의 비중, 상가보증금의 비중 변수가 통계적으로 유의한 변수로 선정되었다. 유의수준 5%하에서 상가권리금의 결정에 미치는 기여도를 살펴보면, 상대적으로 상가월세의 비중이 상가보증금의 비중에 비교하면 ㎡ 당 상가권리금의 결정에 미치는 영향력이 크다.

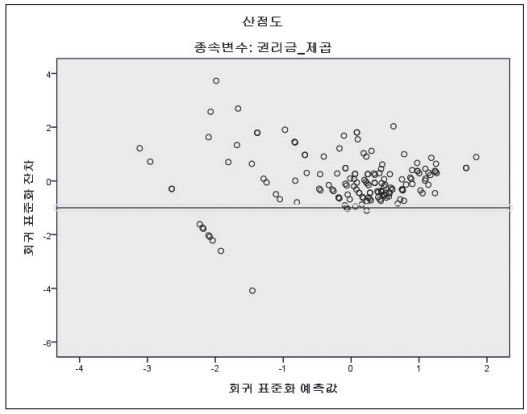
〈표 4〉 상가권리금 결정의 선형모형

모형	선형모형1		선형모형2		
	비표준화 계수		비표준화 계수		
	β	t	β	t	VIF
상수	66.49	1.48	890.71	5.43**	
공급면적	-0.22	-1.14	-0.11	-0.63	1.77
보증금	-0.43	-3.49**			
월세	17.15	5.06**			
음식점	39.89	36.75	30.76	0.97	1.05
층	-6.24	-0.23	-5.77	-0.18	2.04
월세비중			-10.84	-5.97**	0.00
보증금 비중			-9.84	-3.12**	1.28
평균 상가 권리금			3.20	1.97**	1.89
총 투자비			0.07	6.92**	1.83
층 × 상권			-1.39	-1.35	2.27
수정된 R2	0.23		0.41		
Durbin-Watson	1.53		1.69		
F	8.8**		14.50**		

로그-로그 모형 I 에 의하면, 상가권리금을 설명하는 모형에 상가월세의 비중과 보증금의 비중이 없는 상황에서는 모형의 설명력이 0.33로 나타나 이전의 연구와 비슷한 결과를 나타냈다. 또한 총 투자비 대비 상가임대료의 비중에 관한 독립변수가 없는 상황에서는 ㎡ 당 상가월세 및 ㎡당 상가보증금이 상대적으로 ㎡당 상가권리금을 많이 설명하는 것으로 나타났다. t값도 유의하게 나타나 회귀분석이 만족스럽게 실시되었다고 판단할 수 있다. 오차항의 자기 상관여부를 살펴 본 결과에 의하면, 더빈-왓슨 통계량은 1.88이므로 오차항의 자기 상관문제를 보이지 않고 있고 1차 자기상관도 0에 가깝다. 그리고 영향력이 큰 특이치는 존재하지 않는다.

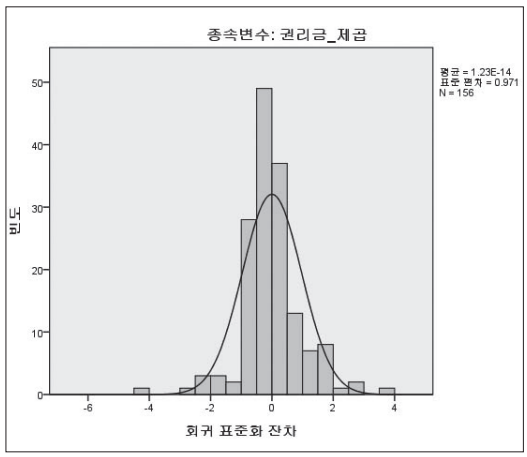
〈표 5〉 로그-로그 모형

모형	로그-로그 모형 I		로그-로그 모형 II		
	비표준화 계수		비표준화 계수		
	β	t	β	t	VIF
상수	38.05	8.51	-25.140	-10.59**	0
음식점	-0.047	-0.214	-0.051	-0.63	1.04
사용층			0.076	0.96	1.88
ln_공급 면적	0.008	0.046	0.007	0.10	1.94
ln_월세	1.579	4.92**			
ln_보증금	-1.009	-3.78**			
ln_총 투자비			0.746	12.75**	2.24
ln_평균 상가 권리금	-0.096	-0.238	0.202	1.28	1.51
ln_월세 비중			3.965	8.67**	3.09
ln_보증금 비중			0.554	4.39**	1.51
ln_권리금 비중			2.133	30.90**	2.75
ln_층 × 상권 교호 작용	-0.007	-0.093	-0.024	-0.68	1.84
수정된 R제곱	0.330		0.910		
Durbin-Watson	1.378		1.89		
F	11.92**		175.57**		



[그림 8] 표준화 예측값과 표준화 잔차간의 산포도

[그림 8]에서 잔차의 산포도를 보았을 때, 자료 분포에 있어 특이한 형태가 관찰되지 않고 균등하게 분포되어 있다는 것을 확인 할 수 있다. 따라서 회귀분석의 가정에 위배되지 않음을 확인할 수 있다.



[그림 9] 잔차의 정규분포도

4. 결 론

이 연구는 서울시 상가권리금에 영향을 주는 요인을 제시하는 데 그 목적이 있다. 나아가 상가거래에 발생하는 상가권리금, 상가월세, 보증금을 사용하여 상가권리금과 상가임대료와의 인과성

을 실증적으로 제시하고자 하였다. 이 연구결과를 요약하면 다음과 같다.

첫째, ㎡당 상가권리금과 ㎡당 상가월세의 상관관계 분석의 결과에 의하면, 상가권리금과 상가월세와의 관계는 높은 정(+)의 상관관계가 있다. 특히, 상가월세의 비중은 상가권리금을 추정할 때 가장 많은 영향을 주는 것으로 분석되어 대립가설을 채택할 수 있다. 또한 부동산시장에서 상가거래에서 발생하는 상가권리금의 산정을 상가특성과 상가임대료를 사용하여 합리적으로 상가권리금을 결정할 수 있다.

둘째, 상가월세와 상가보증금이 상가권리금의 판단기준이 될 수 있다는 것을 제시하였다. 아울러, 상가매출이 높으면 상가임대료가 높게 형성되며 나아가 상점의 업종 및 상권의 특성, 상가임대료의 구성 비율에 의해서도 상가매매가격의 관계가 다르게 나올 수 있다는 것을 보였다.

끝으로 이 연구를 통해 다음의 시사점을 도출할 수 있다. ㎡당 상가월임대료가 상승할수록 ㎡당 상가권리금이 높아진다. 그리고 상가권리금은 창업비용의 구성 비율에 의해서도 영향을 받는다. 마지막으로 상가권리금은 상권의 특성과 밀접한 관련성을 가지고 있기 때문에 상점이 위치하고 있는 상가건물 및 토지의 특성을 고려한 산정이 필요하다. 추가적으로, 상권의 수요와 공급요인이 상가권리금에 영향을 주는 중요한 요소라고 볼 수 있기 때문에 부동산개발업자, 감정평가사, 임차인, 자산관리인 등은 지역이나 건물 및 토지의 여건을 종합적으로 고려하여 상가권리금을 추정하는 것이 타당하겠다.

이 연구의 한계점은 상가권리금에 강한 영향을 미치는 상점의 매출액과 상권의 경쟁업체수가 제외된 점이다. 따라서 다음 연구에서는 상가의 성과와 경쟁성이 상가권리금에 미치는 효과에 대해 검토하고자 한다. 그러나 이 연구에서는 국내의 실증자료를 이용하여 상권별로 상가권리금 결정모형을 이전연구에 비해 보다 구체적으로 시행되어 향후 이와 유사한 연구의 기초가 되었다는 데 매우 의미가 있다.

【참고문헌】

- 김기영 · 전명식 공역(1998),「예제를 통한 회귀분석」, 서울 : 자유아카데미.
- 김정욱 · 이세환 (2011),「권리금에 관한 실증분석」, 부동산학보, 제48집, 한국부동산학회, pp.45-60.
- 김태범 · 최종범 · 신광식(2012),「상가권리금 가격형성 영향요인 분석」, 한국전자통신학회 논문지, 제8권, 제1호, 한국전자통신학회, pp.127-133.
- 박성현(1995),「회귀분석」, 서울 : 민영사, 1995.
- 윤갑석 · 박태원 · 고진수(2014),「상가권리금 가격형성 영향요인 분석」, 부동산학연구, 제20권, 제2호, 한국부동산분석학회, pp.111-124.
- 임재현 · 정승영(2014),「커피전문점 권리금의 결정변수에 관한 연구」, 지적과 국토정보, 제44권, 제1호, 대한지적공사, pp.213-226.
- 조주현(2010),『부동산학원론』, 건국대학교출판부.
- 정승영 외 3(2015),『부동산입지론』, 서울: 부연사.
- 정승영(2009),『부동산자산관리통계학』, 서울 : 부연사.

- 정승영 외 1(2015),「사업체의 집적이 상가권리금에 미치는 효과」, 집합건물법학, 제15권, 한국집합건물법학회, pp.131-152.
- 정승영(2015),「보행자통행량이 상가권리금에 미치는 영향의 평가」, 지적과 국토정보, 제45권, 제1호, 한국국토정보공사, pp.225-240.
- 정승영 외1 (2014),「프랜차이즈 상가권리금의 결정요인에 관한 연구」, 집합건물법학, 제13권, 한국집합건물법학회, pp.153-176.
- 정승영 · 도희섭 (2010),「상가권리금의 군집분석을 이용한 시장세분화에 관한 연구」, 대한부동산학회지, 제28권, 제2호, 대한부동산학회, pp.291-309.
- 허명회(2003),『탐사적 자료 분석』, 자유아카데미.