

# 유동인구가 상가권리금과 임대료에 미치는 영향\*

-서초·강남구 상권을 중심으로-

## The Effect of Floating Location on Goodwill and Rent of Retail Shop

-Focused on Seocho·Gangnam Commercial Area-

이세원\*\* · 노승철\*\*\* · 박용범\*\*\*\* · 김현덕\*\*\*\*\*

Lee, Se-won, Noh, Seung-Chul, Park, Yong-Beom, Kim, Hyun-Deok

### Abstract

The purpose of this study is to analyze the factors affecting the influence of the size and composition of the floating population on goodwill and Rent. First, the conceptual difference between location value and rent is clearly distinguished. Second, the value of land price is divided into fixed land value and floating land value. The empirical analysis utilized consulting data from 188 shops in Seocho and Gangnam-gu in 2013 ( restaurants, resting restaurants, drinking places, general stores, entertainment and sports). The results using linear regression analysis are as follows. Goodwill and rent have a positive correlation, but the evaluation system and factors are different. Especially the influence of the floating location factor is larger than the rent. And the fixed location factors such as building deterioration bus stops, were found to be significant influencing factors in the rents, but they did not affect goodwill. This result implies that the value of location of goodwill should be taken into consideration of a temporal and spatial concept. Since, in order to resolve disputes between the landlord and the tenant, it is necessary to accumulate data continuously and to study the objective evaluation system in the future.

Keywords: Goodwill, Retail Rent, Fixed Location Factors, Floating Location Factors, Floating Population,

## 1. 서론

상가권리금은 그동안 임차임들 간의 ‘암묵적 거래’

에 의해 결정되어왔다. 상가를 임대하면서 임대인에게 지불하는 임대료와는 별도로 이전 임차인에게 해당 상가를 인계받는다는 의미에서 ‘영업권’ 또는 ‘자릿

\* 한국국토정보공사 공간정보연구원 「국토정보기본도의 통계적 활용 방안 연구: 상권분석을 중심으로」의 연구결과를 바탕으로 작성되었음

\*\* 한국국토정보공사 공간정보연구원 책임연구원 LX Spatial Information Research Institute (first author: leesewon@lx.or.kr)

\*\*\* 서울연구원 도시정보센터 연구원 The Seoul Institute (corresponding author: nsc0203@si.re.kr)

\*\*\*\* (주)생각하는창업 대표 Thinking Start (second author: ppoly72@naver.com)

\*\*\*\*\* 한국국토정보공사 공간정보연구원 연구원 LX Spatial Information Research Institute (third author: hdkim@lx.or.kr)

세'를 제공하는 것이다. 그리고 이러한 권리금은 상가를 임대할 때만 붙는 것이 아니라, 우유배달이나 어린이집, 심지어 종교시설을 매매할 때도 주고받는 것이 현실이다<sup>1)</sup>.

권리금은 1930년대 일제강점기에도 조작(造作, 비품이나 설비), 장소적 이익(지상권), 노포료의 명목으로 존재하였다. 광복이후, 일본인 소유의 귀속재산과 우후죽순 늘어가는 시장통의 무허가 점포 등을 양도하면서 권리금 수수는 증가하였으며, 한국사회가 안정을 되찾고 상권이 커나갈수록 시장이나 상가 등 장소에 유리한 위치에 입지함으로써 향유할 수 있는 '장소적 이익의 대가'로써 권리금이 거래되었다(田村史記, 2014).

현재 상가권리금은 국내에서 상가 임대차 관련 많은 갈등의 원인으로 지적되고 있다. 2016년 7월 세입자 퇴거 강제집행으로 마감된 가로수길 일명 '리쌍 사태'는 3년여의 시간 동안 우리사회에 상가임차인 보호의 필요성과 함께 치솟는 권리금에 대한 불안감을 낳았다. 그나마 다행인 것은 2015년 5월 「상가건물임대차보호법」 개정에 맞춰 권리금이 합법적인 재산 가치로 인정받을 수 있게 됐다는 것이다. 따라서 상가권리금에 대해 법적으로 정의를 내리고 권리금을 평가할 수 있는 체계의 필요성이 더욱 커졌다.

그러나 권리금을 정의하고 정확히 평가하기란 매우 어려운 일이다. 상가임대차보호법 개정에 따라 권리금은 영업시설이나 비품 등의 유형 자산 외, 영업상 노하우나 위치상 이점 등 무형의 재산적 가치를 포함한다. 하지만 시설물의 감가상각 등을 고려해 유형의 자산을 평가하는 것과 달리, 무형 자산은 명확히 규정할 수 있는 표준화된 방법론이 부재하므로 실무를 수행하는 감정평가사들이 어려움을 겪고 있다<sup>2)</sup>. 특히 무형자산 중 상가의 입지가치를 명목으로 거래되는 '바닥권리금'은 권리금 상승(거품)의 주요 요인이자, 임대료에서의 입지가치와 구분하기 어려운 문제를 내재하고 있다.

이에 본 연구에서는 권리금 중 무형자산에 속하는 바닥권리금(입지가치)의 개념을 정립하고, 실증분석으로 바닥 권리금에 영향을 미치는 요인을 분석하는데 목적이 있다. 특히 그동안 권리금을 결정하는 주요한 요인으로 지적되었던 유동인구에 초점을 두어, 유동인구의 규모와 구성이 상가권리금에 미치는 영향을 분석하고자 하였다.

## 2. 연구 방법 및 자료

### 2.1. 연구 방법

상가권리금의 입지가치에 영향을 미치는 요인을 분석하기 위해 본 연구는 먼저 선행연구고찰을 통해 상가권리금 중 입지가치의 개념을 정리하였다. 이어 실제 상가권리금 컨설팅 자료를 활용하여 상권권리금에 영향을 미치는 요인을 실증분석하였다. 특히 상가권리금 입지가치의 차별성을 도출하기 위해 상가권리금과 임대료를 종속변수로 하는 두 개의 모형을 분석하여 영향 요인을 비교하였다.

### 2.2. 연구 자료 및 범위

현재까지 상가권리금 연구에서 정량적인 접근방법으로 실증 분석한 사례는 드물다. 상가권리금의 정확한 정의가 규정되어있지 않은 상황에서 평가하기 위해 정확한 측정지표를 도출하는 것 역시 신뢰하기 어렵기 때문이다.

본 연구에서 사용된 상가권리금자료는 창업컨설팅업체(㈜생각하는창업)에서 과거 상가업주들을 대상으로 컨설팅을 수행한 평가 권리금이다. 이 권리금은 컨설팅 업체에서 매출액과 주변 여건을 고려해 평가한 권리금으로 실제 거래 권리금과는 차이가 있을 수 있다. 그러나 대부분의 권리금 관련 선행연구들에서 공통적으로 지적하였을 만큼 국내에는 현재까지 수집

된 권리금 실거래가 데이터가 부재하며, 이로 인해 분석의 공간적·시간적 범위에 제한을 받을 수밖에 없는 한계를 지니고 있다. 본 연구에서는 이러한 문제를 해소하고자 민간 창업컨설팅업체를 통해 수집한 350개 상가정보에서 강남대로와 테헤란로를 중심으로 하는 상권으로 축소하고, 휴게·일반음식점과 주류점으로 업종을 제한하여 분석에 필요한 188개 상가샘플을 추출하였다(Figure 1).

분석 대상 상가는 전체 컨설팅 상가 중 2013년 4월에서 2014년 4월의 1년 간 권리금 거래 빈도가 높은 강남대로(논현역~양재역)와 테헤란로(강남역~선릉역) 인근 휴게·일반음식점, 주류점 등 188개 상가이다. 권리금은 상권과 조사시점에 따라 다양한 변동요인이 있을 수 있다. 따라서 최대한 동일한 조건 하에서 상가들의 권리금 요인을 분석하기 위해 유사한 속성을 가진 상권을 선택하고, 분석 기간은 권리금의 변동이 적도록 1년으로 한정하였다.

한편 본 연구에서 가장 중요한 유동인구는 SK 지오비전의 2013년 9월 강남구 유동인구 추정자료를 사용하였다. 유동인구 데이터는 통화량 기반의 자료로 50m×50m의 임의의 점에 성·연령별로 집계되어 있다. 유동인구는 권리금 컨설팅 자료의 분석기간 중 가장 유동인구가 많을 시점인 2013년 9월 자료를 활

용하였다. 각 상가별 유동인구는 상가로부터 반경 50m 이내에 있는 점 유동인구 평균값을 상가의 유동인구로 사용하였다. 그 이유는 상가 주변 최 근접한 점의 유동인구량만을 사용하기에는 데이터가 실측값이 아닌 통화량 기반의 추정된 값이라는 점에서 오차 범위가 커짐으로써 왜곡된 결과를 도출할 가능성이 높기 때문이다.

### 3. 이론 및 선행연구 고찰

#### 3.1. 상가권리금의 개념

국내에서 권리금에 관한 연구는 주로 법학과 부동산산학에서 이루어져왔다(田村史記, 2014). 법학에서는 권리금의 입법적 해결방안을 강구하는 차원에서 법적 정의가 필요했던 반면, 부동산산학에서는 실무적으로 이루어지는 권리금의 보상과 평가가 주요 논제였기 때문이다. 오랜 기간 논의가 있었으나 국토교통부는 「상가건물임대차보호법」 개정에 따라 2015년 5월 권리금을 정의하고 감정평가 기준을 마련하였다<sup>3)</sup>. 이후 점진적으로 권리금을 재산 가치로 인정하고, 규정된 계약서를 작성하여 정상적 부동산거래가 이루어지도록 하기 위함이다.

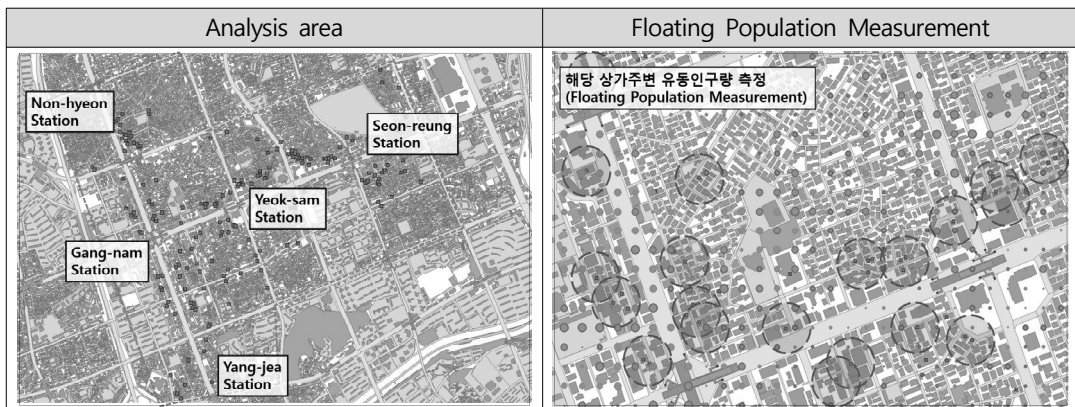


Figure 1. Analysis area and Floating Population Measurement

현재 권리금의 법적 정의에 따르면, '유·무형의 재산적 가치 양도 또는 이용대가로 보증금과 차임 이외에 지급하는 금전의 대가'이다. 여기서 유형재산은 영업활동에 사용하는 영업시설, 비품, 재고자산 등 물리적·구체적 형태를 갖춘 재산이고, 무형재산은 영업활동에 사용하는 거래처, 신용, 영업상의 노하우, 건물의 위치에 따른 영업상의 이점 등 물리적·구체적 형태를 갖추지 않은 재산을 말한다. 이러한 유·무형의 재산을 평가하기 위해 감정평가사는 권리금 거래사례, 수익, 시장자료 등을 수집하고, 대상 물건 특성에 맞는 적절한 자료를 수집할 것을 규정으로 하고 있다.

또한 상가권리금 감정평가는 다음의 7단계로 거치게 된다. 일반적으로 ①기본적사항 확정, ②처리계획 수립, ③대상물건 확인, ④자료수집 및 정리, ⑤자료검토 및 가치형성요인 분석, ⑥감정평가방법의 선정 및

적용, ⑦감정평가액의 결정 및 표시의 7단계로 구성된다. 특히 ⑤자료검토 및 가치형성요인을 분석할 때 사용되는 개별 상가의 고유한 요인으로 Table 1과 같은 항목에 의해 평가가 이루어짐을 알 수 있다.

상가권리금에 영향을 주는 요인은 Table 1에서와 같이 다양하다. 그러나 상가권리금은 다양한 방법에 의해 평가될 수 있음에도 명확히 규정할 수 있는 표준화된 데이터 및 방법론이 부재한 현실이다. 현재의 「상가건물임대차보호법」은 임차인이 건물주를 상대로 권리금을 회수할 수 있는 권리를 제공하는 역할을 하고 있다. 따라서 임대인이 임대료 상상을 목적으로 권리금 회수를 방해할 경우 손해배상을 청구할 수 있도록 규정한 것이 이 법의 가장 큰 특징인 것이다.

그러므로 권리금 반환 청구소송이 일어나게 되면, 정확한 감정평가금액의 산출이 문제의 핵심이 된다. 임대인의 권리금 회수 방해로 임차인에게 손해배상 판결이 날 경우, 임차인은 새로운 임차인에게 받기로 한 권리금과 임대차 종료시점의 권리금(감정평가사가 평가한 권리금) 중에 낮은 금액으로 청구할 수 있기 때문이다. 그러므로 임차인과 임대인은 표준화된 데이터 및 방법론이 부재한 상황에서 서로 각자의 평가금액을 제시하는 문제가 발생한다.

또한 감정평가 금액의 오차를 가장 크게 발생시키는 원인이 무형자산(상가의 입지조건)에 있다. 이런 문제를 시작으로 감정평가사들이 극히 제한적이고 부정확한 정보로 상가권리금의 감정평가를 수행해야 하는 현실에서 소송지연까지 발생하고 있는 것이다<sup>4)</sup>.

그러므로 본 연구에서는 1차적으로 상가권리금을 평가하는 데 사용될 수 있는 무형자산(입지요인)을 파악하고, 실증 비교·분석하여 권리금의 평가에 표준화된 데이터 및 방법론이 사용될 수 있도록 하고자 함을 목적으로 한다.

Table 1. Factors for the assessment of goodwill.<sup>1)</sup>

Conditions	Categories	Factors
Location	Location	subway, bus, floating population, amenities
	Commercial district	market size, major customers, purchasing power, suitability
	Hinterland	population, families, social-economic status
Sales condition	Credit rating	brand awareness, credit rating
	Know-how	sales know-how
	Client	competitiveness of shops and businesses, level of client, supply of same business, business difficulties
	Area, Building	renters, shopping area, building condition, parking area
	Contract condition	contract period, deposit, rent, special agreements
Facilities	status, size	level of Interior design, equipment and fixture
Etc.	Etc,	regulations, future prospects, Etc

Note. MOLIT, 「Standard for Evaluation of goodwill」

### 3.2. 상가권리금의 입지가치

상가권리금은 일반적으로 영업·시설·바닥권리로 구분된다(박준모, 2014; 윤갑석·박태원·고진수, 2014; 정승영·박운선, 2017; 허자연, 2016). 이중 바닥권리금은 상가의 입지가치를 의미하며, 상가가 속한 건축물이나 지역 상권의 특성이 반영되기도 한다. 김태범·최종흠·신광식(2013)에 따르면, 서울시 대학로·동숭동 상권에서 상가임차인을 대상으로 권리금 설문조사를 한 결과 상가의 입지가가 권리금 결정의 1순위 요인인 것으로 나타났다. 입지가 우수할수록 임차인의 영

업기간이 길고 권리금으로 보상받으려는 심리가 강하기 때문이다. 또한 박준모(2014)는 상가권리금 결정요인으로 입지, 영업, 시설요소 중 입지요소가 가장 중요하며 기대수입에 영향을 미치고 있음을 실증분석하였다.

그러나 현재의 평가방법 및 선행연구들을 살펴보면, 바닥 권리는 유동인구, 대중교통과의 접근성, 도로 접면, 상권(지가수준이나 등급), 면적 등을 사용하고 있으나 상가 임대료와 권리금의 입지가치를 결정하는 요인들을 살펴보면 별다른 차이가 없다는 것을 알 수 있다(Table 2 참조).

Table 2. Studies for Goodwill and rent

Research	Site	Dependent variable	Factors of location value		Effects (coefficient or significance)	Method
Son, Jh (2010)	Korea	Goodwill	Location value	Floating population	0.45	AHP
				Location	0.40	
				Building size	0.15	
Youn, GS·Park, TW·Ko, JS (2014)	CBD of Gwang-Myeong city (cheolsan dong)	Goodwill	Location	Land price	significant(+)	Hedonic model
				Distance to subway gate	none	
			Building	Corner lot	significant	
				Floating population	none	
Park, JM (2014)	Seoul (under 6 floors buildings)	Goodwill rent, sales	Location factors	First floor	significant(+)	SEM
				Level of land price	significant(+)	
				Contract area	significant(+)	
				Parking lot	none	
				Distance to subway gate	none	
Jang, YG (2016)	Korea	sales	real-estate	Distance to bus stop	significant(-)	Linear regression
				Building price	none	
				Floor area ratio	significant(+)	
				Usage area	significant(-)	
				First floor	none	
Na, BJ·Shin, SW·Kim KS (2016)	Seoul, Gyeong-gi	Goodwill	real-estate	Floating population	significant(+)	2SLS
				Land price	significant(+)	
				Franchise	significant(+)	
				First floor	significant(+)	
				Distance to subway gate	none	
Geum, SS·Ryu, HW·Lee, YH (2016)	Korea	Goodwill	Location	Subway gate	none	Linear regression
				Distance to subway gate	significant(+)	
				Corner lot	none	
			Building	Contract area	none	
				Building deterioration	none	

엄밀히 말하면 상가의 바닥권리(입지가치)는 임대료에 반영되어야 한다. 그러나 임대료는 임대차계약이 이루어진 시점부터 계약기간 내 또는 최소 갱신요구권이 있는 5년 내에는 연 9%이상 비율을 초과하여 증액시킬 수 없다. 따라서 유동인구 증가 등 새로운 입지가치 유발요인이 발생하여도 임대료에 반영되어 있는 입지가치는 상가가 임대계약시점에 갖고 있던 과거의 입지가치에 해당하므로, 차익이 발생하게 된다. 그리고 이 차익에 대해 임대인은 임대료에 반영시키려 할 것이고, 임차인은 자신의 권리금으로 보상받으려 하면서 분쟁이 발생하는 것이다.

상가시설에 투자된 시설권리금이나 매출액 변화로 추산되는 영업권리금과 달리 바닥권리금은 측정이 어렵다는 단점이 있다. 따라서 바닥권리금은 주변 시세를 적용하는 거래사례비교법으로 대체하는 등 평가하는 사람마다 다른 결과를 내는 주요 원인으로 작용하고 있다.

결과적으로 권리금에서의 입지가치를 정확히 정의하거나 평가하지 못하고 있다는 것이다.

본 연구에서는 권리금 전체를 정의하기보다 권리금에서의 입지가치(바닥권리)를 정의하고 이를 측정할 수 있는 방법론으로 유동인구의 중요성을 증명하고자 함이 목적이다. 앞에서 설명한바와 같이 바닥권리금은 계약시점 이후의 입지가치 변동분으로 설명할 수 있으며, 유동적 성격의 입지가치에 해당한다. 가령 임차인이 상가를 오픈한 이후 주변에 새로운 쇼핑몰이 입지해 사람들의 보행패턴이 바뀌거나, 가로정비사업에 의해 상가환경이 변하는 등 다양한 요인에 의해 입지가치는 변화될 수 있기 때문이다. 손제호(2010)에 따르면 전문가 AHP조사 결과 영업권리금(신용도, 거래처, 노하우), 바닥권리금(위치, 유동인구, 규모), 시설권리금(영업시설, 인테리어, 비품)의 총 9가지 요인들 중 유동인구의 가중치가 가장 높다.

물론 여기에는 조건이 있다. 아무리 상가주변 환경이 변하더라도 임차인의 상가에 적합한 유동인구(소득, 연령, 직업 등)가 증가하였을 때 상가의 매출액에

영향을 미친다는 점이다. 즉, 상가권리금에서의 입지가치는 해당 상가 주변 유동인구의 특성과 업종이 일치하면서 상승될 수 있다. 그러므로 본 연구에서는 대중교통과의 접근성(버스 또는 지하철), 1층 여부, 지가 수준, 상가면적 등 해당 상가의 고정적 입지조건과 유동인구를 구분하여 각각 상가 임대료와 권리금에 미치는 영향을 살펴보고자 하였다.

## 4. 상가권리금 및 임대료와 유동인구의 관계

### 4.1. 상가권리금과 임대료

본 연구에서는 권리금 및 임대료의 영향 요인 분석에 앞서 대상 상가의 권리금과 임대료 현황을 분석하였다. 분석 대상 상가의 평균 권리금은 약 1억 7천만 원 정도이며, 단위 면적( $m^2$ ) 당 환산할 경우 평균 137만 원으로 나타났다. 그러나 권리금의 최솟값(1,500만원)과 최댓값(18억원) 간 120배 차이가 날 정도로 권리금의 차이가 크며,  $m^2$ 당 권리금도 최솟값이 11만원, 최댓값이 1,270만 원으로 상가에 따라 권리금의 격차가 매우 큰 것으로 나타났다.

이와 같은 권리금 차이를 업종과 공간적 위치에 따라 비교·분석하면 Figure 2와 같다. 업종별 권리금 평균은 휴게음식점(rest restaurant)이 가장 높고, 주류점(drinking places), 일반음식점(restaurants), 오락스포츠미용(entertainment, sports, beauty services shops), 일반판매점(store)의 순으로 높게 나타났다. 분석 대상 지역이 서울시 내 중심 상권이라는 점을 감안한다면 업종별 매출액의 차이가 권리금의 차이에 반영되었다고 추측할 수 있다. 그러나 휴게음식점과 오락스포츠미용 상가의 권리금이 비교적 좁은 범위를 갖는 반면 일반음식점, 주류점, 일반 판매점은 최소값과 최대값의 차이가 매우 크게 나타나 상가의 권리금을 산정하는데 매우 많은 요인이 작용하고 있음을 알 수 있다.

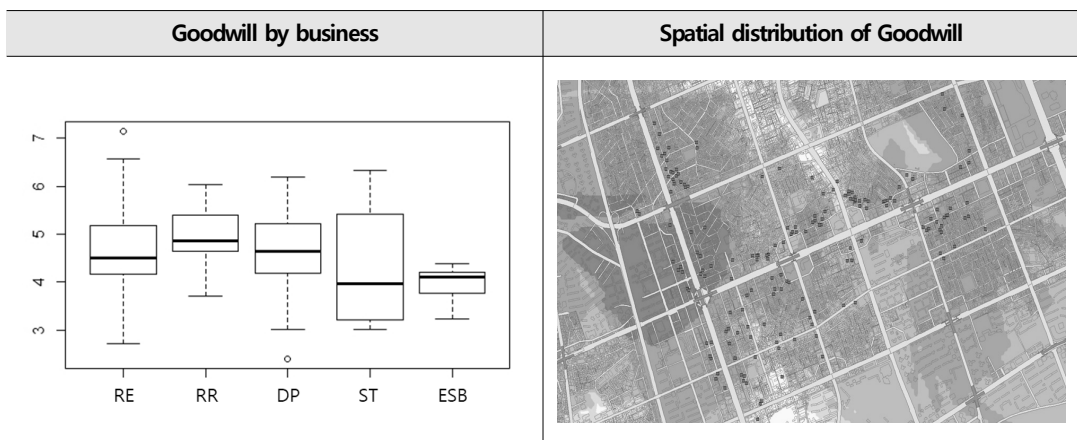
대상 지역 내 권리금의 공간적 분포는 Figure 2의 우측 그림과 같다. 대상 지 내 모든 상가의 자료가 없기 때문에 공간적 보간법인 크리깅 기법(kriging)을 사용하여 표현하였다. 공간적 분포를 보면, 강남역과 신논현역 사이 강남대로 구간의 권리금이 상대적으로 높게 나타났다. 특히 이 구간 내 동·서측 2개 블록에서 가장 높게 분포하고 있다. 이는 권리금 역시 대중교통이나 접근성 등 입지에 큰 영향을 받고 있음을 짐작하게 하는 부분이다.

권리금은 일반적으로 해당상가의 영업노하우와 영업인지를 통해 미래 수익에 대한 가치로 볼 수 있기 때문에 유동인구가 많다는 것은 간접적으로 그만큼 기대수익이 높은 것으로 해석할 수 있다. 그러므로 권리금을 결정하는 가장 주요한 기준은 현재의 매출액과 임대료라고 할 수 있다. 따라서 권리금과 이 둘 간의 관계에 따라 해당 상가의 미래 가치에 대한 판단을 간접적으로 알 수 있다. 우선 권리금과 임대료 간의 관계를 알아보기 위해 보증금과 월세를 포함한 환산임대료(conversion rent)를 산출하였다. 월세 전환률은 한국감정원에서 조사한 2013년 1분기 강남상권의 중대형 매장 임대 전환율 11.6%)를 적용하였다.

$$\text{환산임대료} = \text{보증금} + (\text{월임대료}/11.6\%)$$

Figure 3은 권리금과 환산임대료 간 관계를 나타낸다. 그림과 같이 권리금과 환산임대료 간에는 강한 정(+)의 상관관계를 보여 환산임대료가 증가할수록 권리금도 함께 증가하는 것을 알 수 있다. 그러나 환산임대료와 권리금 간 관계는 비탄력적이라고 할 수 있다. Figure 3의 추정식은 권리금을 종속변수(Y), 환산임대료를 독립변수(X)로 하는 선형회귀분석(linear regression model) 추정결과이다. 여기서 환산임대료와 권리금을 모두 로그변환 하였기 때문에 환산임대료의 추정회귀계수 0.85는 둘 간의 탄력성을 나타낸다. 즉 환산임대료가 1% 증가하면 권리금은 평균적으로 0.85% 증가한다는 것을 의미한다.

그러나 선형회귀분석 결과 환산임대료와 권리금 간 비탄력적인 정(+)의 상관관계를 보이고 있음에도 둘 간의 관계는 매우 유동적이라고 할 수 있다. Figure 4는 환산임대료와 권리금 간의 관계에서 둘 간의 비율(권리금/환산임대료\*100)을 함께 나타낸다. Figure 4를 보면 임대료가 다른 상가에 비해 낮은 수준이더라도 권리금은 매우 높은 상가가 있으며 반대로 임대료



Note1. Spatial distribution of Goodwill(left) is estimated by kriging interpolation.

Note2. RE: restaurant, RR: rest restaurant, DP: drinking places, ST: store, ESB: entertainment,sports, beauty shops

Figure 2. Goodwill by business and its spatial distribution

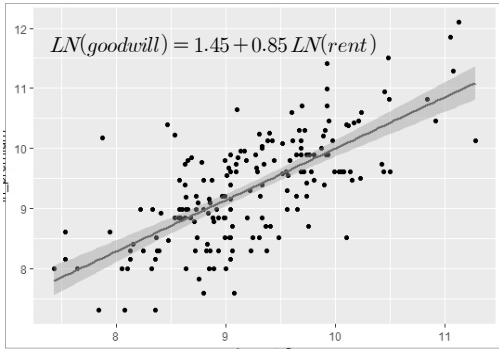


Figure 3. Relationship between conversions rent(X) and Goodwill(Y).

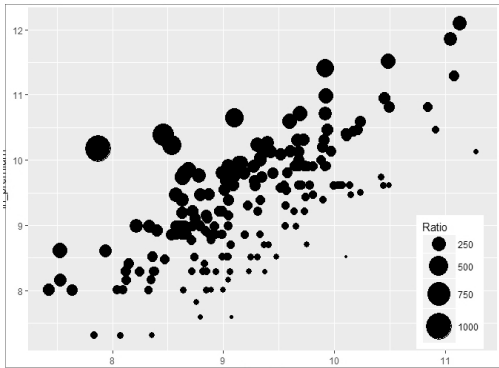


Figure 4. Ratio(circle) of conversion rent(X) to Goodwill(Y)

가 높아도 권리금은 작은 상가도 존재한다. 이와 같이 각 임대료 수준에서 권리금 비율이 높은 상가와 낮은 상가가 함께 존재하는 것은 임대료 상승에 따라 권리금이 동일한 비율로 증가 또는 감소하지 않는다는 것을 의미하며, 이는 임대료의 높고 낮음과 상관없이 권리금이 거래될 수 있음을 암시한다.

#### 4.2. 유동인구와의 관계

상가별 임대료와 권리금의 차이를 만드는 가장 큰 요인 중 하나는 입지 요인이다. 입지 요인이 중요한 이유는 상가의 위치에 따라 잠재적 고객이라 할 수 있는 유동인구의 규모가 다르기 때문이다. Table 3은 환

산임대료 및 권리금과 상가 주변 유동인구 수와 연령별 비율 그리고 유동인구를 결정하는 주요 인자인 교통접근성(버스, 지하철) 접근성 간 상관관계 분석결과이다. 교통접근성은 버스는 상가 반경 200미터 이내 버스정류장 수, 지하철과의 접근성은 상가로부터 가장 가까운 지하철 출입구까지의 직선거리로 측정하였다.

우선 유동인구의 규모를 보면 모두 권리금과 환산임대료와 유의한 정(+)의 상관관계를 보여 유동인구가 많은 상가가 임대료와 권리금이 모두 높게 책정된다는 것을 알 수 있다. 그러나 유동인구의 연령대별 비율을 보면 연령에 따라 다른 관계를 나타내고 있다. 10대 이하 유동인구 비율은 권리금과는 유의한 정(+)의 상관관계를 보였으나 환산임대료와는 유의한 상관관계를 보이지 않았다. 또한 30대 이상 연령별 비율은 권리금, 환산임대료와 모두 음(-)의 상관관계를 나타내고 있다.

이러한 결과는 2가지 측면에서 해석이 가능하다. 첫째, 30~60대 이상 비율이 유동인구 수와 음(-)의 상관관계를 나타낸 것으로 보아 본 연구의 분석 대상지(강남역)에서 30대 이상 연령의 비율이 높은 지역에서는 유동인구가 상대적으로 적다는 것이다.

둘째, 강남대로 일대가 원래 20대가 많이 모이는 상권이며 20대를 겨냥한 상가들이 입지하고 있다고 해석할 수 있다. 따라서 유동인구 중 20대 비율이 높은 곳에 있는 상가가 상대적으로 높은 매출과 임대료를 기대할 수 있기 때문이다. 이와 같이 유동인구는 총량과 함께 구성 비율에 따라 다른 결과를 도출할 수 있으며 또한 상권의 특성에 따라서도 유동인구의 영향이 다를 수 있음을 확인할 수 있다.

한편 대중교통 접근성과의 관계를 보면 주변(200미터)이내에 버스정류장 수가 많을수록, 지하철 출입구까지 거리가 가까울수록 유동인구가 많고 권리금과 임대료도 모두 높아지는 것으로 나타났다. 그러나 연령별 비율은 일관되지 않은 결과를 보인다. 버스정류장 수는 젊은 층과 양(+)의 상관관계를 보이는 반면 지



Table 3. Correlation between Goodwill, converted rent, floating population, and Public transportation accessibility

	Goodwill	Conversion rent	# of floating population	Ratio of age groups(%)						# of busstop	Distance to nearest subway entrance
				under 19	20~29	30~39	40~49	50~59	over 60		
Goodwill	1	0.70	0.26	0.15	0.37	-0.18	-0.30	-0.26	-0.20	0.26	-0.26
Conversion rent		1	0.25	0.13	0.36	-0.20	-0.24	-0.24	-0.22	0.32	-0.27
# of floating population			1	0.12	0.39	0.05	-0.17	-0.43	-0.48	0.27	-0.26
Ratio of age groups	under 19			1	0.02	-0.65	0.00	0.03	0.06	0.24	0.00
	20~29				1	-0.03	-0.84	-0.80	-0.74	0.36	-0.36
	30~39					1	0.15	-0.44	-0.46	-0.39	0.10
	40~49						1	0.50	0.35	-0.28	0.24
	50~59							1	0.95	-0.12	0.24
	over 60								1	-0.13	0.26
# of busstop										1.00	-0.22

Note 1. Goodwill and conversion rent are converted to natural logarithms(LN).

Note 2. Correlation coefficients except shaded correlation coefficient are all significant at 0.05 level

하철까지 거리는 40대이상과 양(+)의 상관관계를 보여 연령별로 이용하는 교통수단의 차이가 있음을 알 수 있다.

## 5. 권리금과 임대료의 입지가치에 영향을 미치는 요인분석

### 5.1. 분석 모형 및 변수

임대료, 권리금, 유동인구 간 관계 분석을 통해 임대료와 권리금이 입지에 따라 많은 차이가 있으며, 유동인구의 규모와 구성과 연관이 있음을 파악하였다. 그러나 임대료와 권리금에 영향을 미치는 입지가치는 이 외에도 다양한 요인들이 복합적으로 작용하고 있기 때문에 각 요인들의 영향력 차이를 비교·분석하기 위해 분석 모형을 설정하고 일반선형회귀분석을 활용해 분석을 수행하였다.

우선 임대료와 권리금에 영향을 미치는 요인을 분석하기 위해 변수들을 건물특성과 고정적(fixed) 입지 요인, 유동적(floating) 입지요인으로 구분하여 유형화 하였다. 첫째, 건물특성은 현재 영업을 하고 있는 상가와 건물의 물리적 특성을 나타내며 층수, 임대면적, 건물 노후도(building deterioration) 등을 나타낸다. 둘째, 입지가치는 크게 고정적 입지요인과 유동적 입지요인으로 나뉘는데 고정적 입지요인은 현재의 위치에 대해서 변하지 않는 환경요인으로 공시지가, 용도지역(land use), 필지형태(rectangular, corner), 버스정류장(대중교통 접근성) 등이 이에 속한다. 셋째, 고정적 입지요인과 달리 유동적 입지요인은 시간, 계절, 경제상황에 따라 조건이 달라지는 요인으로 유동인구(floating population)가 대표적인 유동적 입지요인이라고 할 수 있다.

권리금, 임대료  
 =  $f(\text{건물특성, 입지요인})$   
 =  $f(\text{건물특성, 고정적 요인, 유동적요인})$

Table 4는 앞서 설명한 변수들의 구성을 나타낸다. 건물특성은 각 상가의 컨설팅 자료와 해당 건물의 건축물대장을 활용하여 건물 경과연수를 산출하였다. 고정적 입지요인은 토지특성조사 자료를 활용하여 공시지가, 용도지역, 필지 형상 등을 구축하였으며 교통 접근성은 반경 200m이내의 버스정류장 수와 지하철 출입구까지 최단거리를 변수로 포함하였다.

### 5.2. 분석 결과

앞서 설정한 분석 모형은 일반선형회귀모형을 가정하고 있다. 따라서 권리금과 환산임대료를 각각 종속 변수(dependent variable)로 하는 별도의 모형으로 설정하였으며, 권리금과 환산임대료에 미치는 요인들의 영향력 차이를 비교하기 위해 독립변수는 동일하

게 구성하였다. 또한 두 변수가 모두 최소와 최대값 간 차이가 크고 치우진(skewed) 분포를 갖고 있기 때문에 선형회귀분석의 선형성 및 정규분포 가정을 위해 상용로그(LN) 변환하여 사용하였다. 더불어 같은 이유로 면적, 건축연령, 공시지가, 유동인구도 상용로그 변환하여 모형에 투입하였다.

선형회귀분석을 활용한 분석결과는 Table 5와 같다. 모형은 크게 권리금을 종속변수로 한 모형(이하 권리금 모형), 환산임대료를 종속변수로 한 모형(이하 환산임대료 모형)로 구분하고, 각 모형은 유동인구의 연령별 비율을 달리하여 세부 모형을 설정하였다. 그러나 분석결과 권리금 모형에서는 20, 40대 비율, 임대료 모형에서는 40대 비율만이 유의한 것으로 나타나 최종 분석결과는 두 모형에서 모두 유의하게 나타난 20대 비율이 포함된 모형을 제시하였으며, 각 연령별 비율이 포함된 모형의 분석결과는 부록 표 1, 2에 제시하였다.

최종 모형의 분석결과 모두 F-검정 결과 유의 수준

Table 4. Description and basic statistics of variables

Categories	Variables	Description	Unit(won)	Mean	SD
Dependent variable	Goodwill		10 thousand	17,247	21,189
	Conversion rent	deposit+(rent/0.116)	10 thousand	13,670	12,543
Building	Floor	1st floor=1, else=0	dummy	0.76	0.43
	Rent area	rent area	m <sup>2</sup>	144	103
	Building deterioration	2013 – built year	years	19	9
Fixed location factor	Land price	2013 land price	10 thousand/m <sup>2</sup>	1,003	509
	Land use(zoning)	commercial district=1,else=0	dummy	0.24	0.43
	Rectangular lot	A rectangular land with long sides facing the road=1, else=0	dummy	0.20	0.40
	Corner lot	corner lot=1, else=0	dummy	0.40	0.49
	Bus stop	# of bus stop within 200M radius	places	4	2
	Subway entrance	Distance to nearest subway entrance	m	332	182
Floating location factor	Floating population	average floating population within 50M radius	people	1,209	811
	Floating population composition	Percentage of people by age	%	20.5	4.95

Table 5. Result

		ln(Goodwill)		ln(Conversion rent)		
		Coefficient	Beta	Coefficient	Beta	
Constant		2.78 ***	2.78	4.22 ***	4.22	
Building	Floor(1st)	0.72 ***	0.72	0.60 ***	0.60	
	ln(Area)	0.73 ***	0.73	0.75 ***	0.75	
	ln(Years)	0.08	0.08	-0.21 ***	-0.21	
Location factor	Fixed	ln(Land price)	-0.00	0.00	-0.02	-0.02
		Land use(commercial)	0.19	0.19	0.05	0.05
		Rectangular lot	0.06	0.06	-0.01	-0.01
		Corner lot	0.25 **	0.25	0.15 **	0.15
		Bus stop	0.02	0.02	0.04 **	0.04
		Subway entrance	-0.00	0.00	-0.00	0.00
	Floating	ln(Floating population)	0.22 **	0.22	0.17 ***	0.17
		Percentage of people aged 20 to 29	0.03 **	0.03	0.02 **	0.02
	N		168		170	
F-test		15.702***		33.109***		
R2 / adj. R2		0.525 / 0.479		0.697/0.676		
AIC		345.5		194.9		

\* p<0.1 \*\* p<0.05 \*\*\* p<0.01

0.001에서 유의한 것으로 나타났으며 잔차 분석 결과 회귀분석의 가정을 만족하는 것으로 나타났다. 또한 추정 계수를 보면 건축특성에서는 1층 여부, 임대면적, 고정적 입지요인에서는 각지 여부, 유동적 입지 요인에서는 유동인구수와 20대 비율이 권리금과 환산임대료에 공통적으로 유의한 영향을 미치고 있음을 알 수 있다. 다만 건축연령과 버스정류장 수(대중교통 접근성)는 환산임대료에만 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 추정계수 간 영향력의 크기는 표준화계수(Beta)를 통해 비교할 수 있는데, 두 모델 모두 건축특성 변수들의 영향력이 가장 크고, 이어 유동적 입지 요인, 고정적 입지요인의 순으로 영향력이 큰 것으로 나타났다.

세부적으로 건축물 특성을 살펴보면, 권리금과 환산임대료에 해당 상가의 층수(1층 여부), 임대면적이 공통적으로 중요한 영향을 미치며, 임대료의 경우 건축물 경과연수(노후도)에 영향을 받는 것으로 나타났

다. 상가가 1층에 있을 때 권리금이나 환산임대료가 상승하는 것은 잠재 고객과의 접촉 기회가 증가하기 때문으로 볼 수 있다. 다음으로 상가의 건축물 노후도 결과를 보면, 상가가 입지한 건축물의 일반적인 현황만을 고려할 경우 당연히 새 건물의 임대료가 높을 것이며 새로운 건물일수록 디자인이나 외장에 대해 더 깨끗할 것임을 예상해볼 수 있다.

그러나 권리금의 경우 이러한 관계가 유의하지 않다는 것이다. 예를 들어 ‘맛집’이라 일컬어지는 오래된 식당들의 경우 주변에 비해 더 낡고 오래되거나 외부에서는 잘 보이지 않음에도 불구하고 손님들로 가득한 것을 볼 수 있다. 오래된 상가는 주변 유동인구에게 하나의 랜드마크(landmark)로 인식되어 집객에 유리할 수 있다. 즉 권리금은 임대료에 비해 물리적 환경보다는 매출액과 더 관련이 깊으며 따라서 집객 가능성에 더 큰 영향을 받고 있기 때문으로 해석할 수 있다.

다음으로 고정적 입지가치는 현재 상가의 입지

(location)와 관련된 요인들로 필지 조건과 대중교통 접근성을 의미한다. 첫째, 필지 조건은 그 형태가 세장형·가장형·사다리형·부정형 등에 따라 건축물의 형태가 결정되고, 외부 도로 및 유동인구와 접촉하는 기회가 달라지기 때문에 임대료와 권리금 산정에서 중요하게 고려되는 요소이다. 분석결과 2개 이상의 도로와 접면해있는 각지의 경우 도로에 노출면수가 많기 때문에 상가입지에 중요한 요인으로 작용한다. 그러나 그 외 용도지역(상업지역여부), 필지 형태(가장형여부)의 영향은 유의하지 않은 것으로 나타났다. 그 이유는 분석 지역 내에 일반상업지역과 제2, 3종 일반주거지역이 혼합되어 있으나 분석 상가의 업종이 상업지역과 일반주거지역 내에서 큰 입지 차이가 없기 때문에 영향력이 유의하지 않게 나타난 것으로 볼 수 있다. 가장형은 필지의 형상보다 건물 특성이 상가의 매출에 더 직접적인 요인이기 때문에 그 영향력이 작은 것으로 판단해볼 수 있다.

둘째, 대중교통 접근성을 나타내는 인근 버스정류장 수와 지하철 출입구까지의 거리를 보면 지하철 출입구까지의 거리는 두 모델에서 모두 유의하지 않으며, 버스정류장 수는 임대료에만 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 대중교통 접근성이 잠재적 유동인구를 의미한다는 점과 유동인구 변수의 영향력(표준화계수)이 권리금 모델에서 더 크게 나타난 점을 함께 본다면 권리금은 임대료에 비해 잠재력이나 가능성보다 좀 더 매출에 직접적인 요인에 영향을 받는다고 볼 수 있다.

마지막으로 유동적 입지 요인은 분석결과 권리금과 환산임대료에 모두 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 유동인구가 증가하고, 20대 비율이 높아지면 분석 대상 상가들의 권리금과 환산임대료는 모두 상승하는 경향을 보였다. 유동인구가 1% 증가하는 경우 권리금과 환산임대료는 각각 0.22%, 0.17% 상승한다. 또한 20대 비율이 1%p 증가하면 권리금과 환산임대료는 각각 3%, 2%가 상승한다. 즉 유동인구의 변화에 환

산임대료보다 권리금이 더 크게 반응한 것이다. 이와 같은 결과는 권리금 평가에서 유동인구의 영향력을 반드시 고려해야 한다는 것을 재 입증하는 것이며, 또한 기존 권리금 평가방식에서 사용되는 상권 전체를 1·2등급지 등으로 단순화 할 것이 아니라 상권에 따라 해당상가 주변 직접적으로 소비대상이 되는 세분화된 유동인구 구분이 필요하다는 것을 나타내는 결과이기도 하다.

## 6. 결론

본 연구에서는 연구가설인 상가권리금과 임대료의 입지가치 차이를 증명하고, 특히 유동적 입지가치(유동인구)의 개념을 구체화하고자 하였다. 이에 따라 사례지역 선정에서부터 데이터 취득, 분석모형 설정과 결과 해석에 이르기까지의 과정을 수행하였다.

현재까지 상가권리금을 포함한 모든 부동산관련 연구에서 ‘입지(location)’는 가장 중요한 개념이다. 그러나 각종 부동산(주택·상가·공장 등)의 대상에 따라 다른 요인들을 분류하거나 개념 정립하는데 있어서 가장 어려운 것도 ‘입지’이다. 그만큼 부동산 가격에 영향을 미치는 원인을 파악하고 개념화하여 데이터로 검증하는 과정까지의 연구과정은 복잡할 수밖에 없다. 이러한 관점에서 본 연구는 상가권리금의 입지가치 개념을 유동인구로 세분화하고, 임대료에서의 입지가치와 어떤 차이가 있는지를 실증하였다는 점에서 의미를 찾을 수 있다.

그 결과 상가권리금과 임대료에 영향을 주는 요인을 유동적 형태와 고정적 형태의 변수로 구분하여 분석하였으며, 이를 토대로 유동적 형태의 변수인 유동인구가 임대료보다는 권리금에 더 큰 영향을 주고 있음을 실증적으로 밝혀냈다.

일반적으로 부동산의 입지를 결정하는 요인은 지하철 또는 버스정류장 등 대중교통과의 접근성이나 해당 상가의 주차·노후도·각지(가시성)·층수 등의 요인

이다. 이 외에도 감정평가사들이 평가하는 일부 유동인구나 상권분류에 의한 기준이 있으나, 대부분 고전적인 방식으로 1·2등급지를 구분하는 정도였다. 이러한 상태에서 통신사의 유동인구 데이터를 권리금 평가에 사용하였다는 점은 향후 상가임대료 및 권리금 평가에 사용할 수 있는 데이터와 방법론의 다양성을 가져올 수 있다는 점에서 긍정적인 영향을 미칠 것으로 기대된다.

분석결과 상가권리금에서의 입지가치는 고정적 입지가치 외 시·공간적 개념인 평가시점의 유동적 입지가치를 고려해야만 한다. 임대료는 건축물의 입지에 따라 계약기간(2년~5년 등) 내 고정적 가격이 결정되며, 임대차계약이 이루어진 시점으로부터 계약기간 내 또는 최소 갱신요구권이 있는 5년 내에는 원칙적으로 연 9%이상 비율을 초과하여 증액시킬 수 없다. 따라서 유동인구 증가 등 새로운 입지가치 유발요인이 발생하여도 임대료에 반영되어있는 입지가치는 상가가 임대계약시점에 갖고 있던 과거의 입지가치에 해당하므로, 현재와의 차익이 발생하게 된다. 그러므로 이 차익(수익)에 대해 임대인은 임대료에 반영시키려 할 것이고, 임차인은 자신이 상승시킨 것으로 판단해 권리금으로 보상받으려 하면서 분쟁이 발생하고 있다. 그렇기 때문에 이러한 문제 해결을 위해서는 권리금의 표준화된 평가방식과 데이터에 의한 계량화를 필요로 한다.

연구를 수행하면서 겪은 가장 큰 한계는 여전히 부족한 상가권리금 데이터 및 사례의 수집이다. 현재 국내에서 공식적으로 집계된 권리금 자료는 부재하다. 다만 「상가건물임대차보호법」 개정 이후, 상가권리금을 보호받으려면 표준계약서를 작성하도록 유도함으로써 공시할 수 있는 데이터와 사례를 수집할 수 있게 되었으니 추이를 지켜보아야 할 것이다. 그리고 최근 상권관련 공공과 민간의 빅데이터 사용이 증가하고 있으므로, 고전적 감정평가 방식에서 벗어나 다양한 데이터와 방법론이 적용해보는 후속 연구들이 필

요한 시점이다.

- 주1. 버스와와의 접근성은 상가 반경 200미터 이내 버스정류장 수, 지하철과의 접근성은 상가로부터 가장 가까운 지하철 출입구까지의 직선거리로 측정하였다.
- 주2. 경향신문, 「탐사보도 '세상 속으로」(2013.02.22.) 기사내용 참조.
- 주3. 내일뉴스, 「감정평가 거절로 권리금소송 지연」(2016. 04. 04) 기사내용 참조.
- 주4. 제10조의3(권리금의 정의 등) ① 권리금이란 임대차 목적물인 상가건물에서 영업을 하는 자 또는 영업을 하려는 자가 영 시설·비품, 거래처, 신용, 영업상의 노하우, 상가건물의 위치에 따른 영업상의 이점 등 유형·무형의 재산적 가치의 양도 또는 이용대가로서 임대인, 임차인에게 보증금과 차임 이외에 지급하는 금전 등의 대가를 말한다. ② 권리금 계약이란 신규임차인이 되려는 자가 임차인에게 권리금을 지급하기로 하는 계약을 말한다.
- 주5. 내일뉴스(2016. 04. 04), 「상가권리금 산정 어려워」 참조
- 주6. 공공데이터포털, 한국감정원 상업용 부동산 지역별 임대 전환률

## 참고문헌

## References

- 김태범·최종흠·신광식. 2013. 상가부동산 권리금 결정요인 선호도에 관한 연구: 대학로 동송동 상권 중심으로. 한국전자통신학회 논문지. 8(1): 127-133.
- Kim TB·Chio JH·Shin KS. 2013. Determinants of Premium commercial real estate Study on the Preference(Daehangno, Dongsung-commercial area centered). *The Journal of the Korea Institute of Electronic Communication Sciences*. 8(1): 127-133.
- 김상수·류현욱·이영호. 2016. 상가 지역권리금의 결정요인에 관한 실증분석. 주거환경. 14(3): 89-101.
- Keum SS, Ryu HW, Lee YH. 2013. An Empirical Analysis on the Determinant Factor of the

- Retail's Goodwill, *Residential environment*, 14(3): 89- 101.
- 나병진·신승우·김경선. 2016. 상가권리금의 가치에 영향을 미치는 요인에 관한 연구. *도시행정학보*. 29(1):93-108.
- Na BJ·Shin SW·Kim KS. 2016. A Study of Factors influencing the Retail Business Goodwill. *Journal of the Korean Urban Management Association*. 29(1):93-108.
- 박준모. 2014. 상가권리금의 결정요인에 관한 실증적 연구. *주거환경*. 12(4): 23-37.
- Park JM. 2014. An Empirical Study on Determinants of Goodwill in Retail Store. *Residential environment*. 12(4): 23-37.
- 손제호. 2010. 상가권리금에 관한 연구. *건국대학교 학위논문*.
- Son JH. 2010. A study on the commercial premium. Master's Thesis. *The Graduate School Konkuk University*.
- 이성영. 2015. 상가권리금 제도화 방안 모색에 대한 소고. *부동산포커스*. 83: 42-49.
- Lee SY. 2015. A Study on Institutionalization of Goodwill. *Realestate Focus*. 83: 42-49.
- 윤갑석·박태원·고진수. 2014. 상가권리금 가격형성 영향요인 분석:경기도 광명시 철산 중심상업지구를 중심으로. *부동산학연구*. 20(2): 111-124. 한국부동산분석학회.
- Youn GS·Park TW·Ko JS. 2014. Analysis of the Factors Affecting Price for Goodwill : Focused on the case of Chulsan Commercial District in Gwangmyeong City, Gyeonggi-do. *Journal of the Korea Real Estate Analysts Association*. 20(2): 111-124.
- 장영길. 2016. 상가의 권리금, 임대료, 매출액의 결정 요인 및 구조적 관계. *부동산 도시연구*. 8(2): 103-118.
- Chang YG. 2016. Determinants and Structural Relationships of Key Money, Rent, Sale in Retail Store. *Realestate Urban Research*. 8(2): 103-118.
- 정승영·박운선. 2017. 상가권리금의 결정요인에 관한 연구: 상가매매가격의 영향을 중심으로. *전문경영인연구*. 19(1): 291-304. 한국전문경영인학회.
- Jeong SY·Park WS. 2017. A Study on the Determinants of Goodwill of the Aggregate Commercial Building. *The journal of professional management*. 19(1): 291-304.
- 한상반·노태욱. 2017. 상가권리금 결정 요인에 관한 실증적 연구: 수원시를 중심으로. *집합건물법학*. 21: 291-318.
- Han SV·Rho TU. 2017. A Empirical Study on the Determinants of Premium of Commercial Properties. *Korea Institute for Aggregate Buildings Law*. 21: 291-318.
- 허자연. 2016. 상가권리금의 리스크 요인과 젠트리피케이션의 부작용 완화를 위한 정책과제. *부동산포커스*. 97: 14-24. 한국감정원 부동산연구원.
- Heo JY. 2016. Policy Tasks to Mitigate the Risk Factors of Goodwill and Gentrification Side Effects. *Realestate Focus*. 97: 14-24.
- 田村史記. 2014. 한일 간 상가임대차권리금의 법적·사회적 인식차이. 박사학위논문. 서울대학교.
- Fuminori Tamura. 2014. The Difference between Korea and Japan for the Legal and Social Recognition of the Premium. Master's Thesis. *The Graduate School Seoul National University*.

---

2018년 5월 04일 원고접수(Received)

2018년 6월 01일 1차심사(1st Reviewed)

2018년 6월 15일 2차심사(2st Reviewed)

2018년 6월 27일 게재확정(Accepted)

---

## 초 록

본 연구는 권리금에서의 입지가치(바닥권리금)를 개념화하고 실증하기 위해 그동안 권리금을 결정하는 주요한 요인으로 지적되었던 유동인구에 초점을 두어, 유동인구의 규모와 구성이 상가권리금에 미치는 영향을 분석하고자 하였다. '바닥권리금'은 권리금 상승(거품)의 주요 요인임에도, (現)평가방법에서는 상가임대료의 입지가치와 다를 바 없이 평가되고 있다. 따라서 본 연구에서는 임대료의 입지가치 평가와 동일한 고정적 입지가치와 달리 권리금은 해당 상가 주변 유동인구(수요층)에 따라 급격히 변할 수 있음을 가정하고 이를 실증하고자 하였다. 실증 분석은 2013년 서초·강남구 일대 188개 상가(일반음식점, 휴게음식점, 주류점, 일반판매, 오락스포츠미용업)의 컨설팅 자료를 활용하였다. 분석 결과 다음과 같은 시사점을 도출하였다. 분석결과 권리금과 임대료는 양의 상관관계를 가지고 있으며 비탄력적인 속성을 가지고 있으나 평가 체계와 요인에는 차이가 있었다. 선형회귀모형을 통해 분석한 결과 권리금과 임대료 모두 건물특성, 유동적 입지요인, 고정적 입지요인의 순으로 영향력이 큰 것으로 나타났으나, 유동적 입지요인의 영향력은 임대료보다 권리금에서 더 크게 나타났다. 또한 임대료에는 건물노후도, 버스정류장 등 고정적 입지가치가 유의한 영향요인으로 나타났으나, 권리금에는 유의한 영향을 미치지 않았다. 이와 같은 결과는 권리금에서의 입지가치 분석 시에도 시·공간적 개념인 평가시점의 유동적 입지가치가 고려되어야한다는 것을 의미한다. 임대료는 계약종료 시까지 고정되나, 권리금은 유동인구 증가 등 새로운 입지가치 요인에 따라 유동적으로 반영되기 때문이다. 이러한 시차에서 오는 유동적 입지가치의 변화를 임대인은 임대료에 반영시키려 하고, 임차인은 권리금으로 보상받으려 하기 때문에 분쟁이 나타나는 것으로 이해할 수 있기 때문이다. 따라서 이와 같은 분쟁 해결을 위해서는 향후 지속적인 권리금 데이터의 축적과 함께 객관적 평가체계에 대한 연구가 필요한 시점이다.

---

주요어 : 권리금, 임대료, 고정적 입지가치, 유동적 입지가치, 유동인구

**부록 Appendix**

Table 1. Result of analysis of goodwill

		model 1	model 2	model 3	model 4	model 5	model 6	model 7	
Constant		2.56 **	2.59 ***	2.78 ***	3.70 ***	4.69 ***	3.80 ***	2.80 **	
Building	Floor(1st)	0.70 ***	0.69 ***	0.72 ***	0.69 ***	0.72 ***	0.72 ***	0.71 ***	
	ln(area)	0.75 ***	0.75 ***	0.73 ***	0.74 ***	0.73 ***	0.74 ***	0.75 ***	
	ln(years)	0.07	0.08	0.08	0.07	0.09	0.08	0.07	
Location factor	Fixed	ln(land price)	0.04	0.02	-0.00	0.01	-0.01	0.03	0.04
		land use(commercial)	0.18	0.19	0.19	0.16	0.19	0.20	0.19
		rectangular lot	0.08	0.07	0.06	0.06	0.06	0.08	0.08
		corner lot	0.27 **	0.25 **	0.25 **	0.24 **	0.25 **	0.26 **	0.27 **
		bus stop	0.03	0.03	0.02	0.02	0.03	0.04	0.03
	subway entrance	-0.00	-0.00	-0.00	-0.00	-0.00	-0.00	-0.00	
	Floating	ln(floating population)	0.31 ***	0.31 ***	0.22 **	0.36 ***	0.28 ***	0.23 **	0.28 **
		Percentage of people aged unde 19		0.05					
		20 to 29			0.03 **				
		30 to 39				-0.04			
40 to 49						-0.08 ***			
50 to 59						-0.05			
over 60							-0.01		
N		168	168	168	168	168	168	168	
F-test		16.0***	14.8***	15.7***	15.0***	15.9***	14.9***	14.5***	
R2 / adj. R2		.505 / .473	.510 / .476	.525 / .492	.514 / .479	.529 / .496	.512 / .478	.505 / .471	
AIC		350.538	350.805	345.464	349.583	344.157	350.079	352.418	

\* p<0.1 \*\* p<0.05 \*\*\* p<0.01

Table 2. Result of analysis of conversion rent

		model 1	model 2	model 3	model 4	model 5	model 6	model 7	
Constant		4.11 ***	4.11 ***	4.22 ***	4.83 ***	4.71 ***	4.66 ***	4.56 ***	
Building	Floor(1st)	0.59 ***	0.59 ***	0.60 ***	0.58 ***	0.59 ***	0.60 ***	0.60 ***	
	ln(area)	0.76 ***	0.76 ***	0.75 ***	0.76 ***	0.76 ***	0.76 ***	0.76 ***	
	ln(years)	-0.22 ***	-0.22 ***	-0.21 ***	-0.22 ***	-0.21 ***	-0.21 ***	-0.22 ***	
Location factor	Fixed	ln(land price)	0.00	-0.00	-0.02	-0.02	-0.01	-0.00	-0.00
		land use(commercial)	0.05	0.05	0.05	0.04	0.05	0.06	0.05
		rectangular lot	-0.01	-0.01	-0.01	-0.02	-0.01	-0.00	-0.00
		corner lot	0.16 **	0.16 **	0.15 **	0.15 **	0.16 **	0.16 **	0.17 **
		bus stop	0.04 ***	0.04 ***	0.04 **	0.03	0.04 **	0.04 ***	0.04 ***
	subway entrance	-0.00	-0.00	-0.00	-0.00	-0.00	-0.00	-0.00	
	Floating	ln(floating population)	0.22 ***	0.22 ***	0.17 ***	0.25 ***	0.21 ***	0.19 ***	0.18 ***
		Percentage of people aged unde 19		0.00					
		20 to 29			0.02 **				
		30 to 39				-0.02			
40 to 49						-0.02			
50 to 59						-0.02			
over 60							-0.02		
N		170	170	170	170	170	170	170	
F-test		34.9***	31.5***	33.1***	32.3***	32.0***	31.9***	31.8***	
R2 / adj. R2		.687 / .667	.687 / .665	.697 / .676	.692 / .671	.690 / .669	.689 / .668	.689 / .667	
AIC		198.667	200.637	194.891	197.711	198.973	199.372	199.56	

\* p<0.1 \*\* p<0.05 \*\*\* p<0.01