

## 커피전문점 권리금의 결정변수에 관한 연구

### A Study on the Determinants of Coffee Shop's Premium

임재현\* · 정승영\*\*

Lim, Jae-Hyon · Jeong, Seung-Young

#### 초 록

이 연구는 서울시의 주요 상권에 위치한 커피전문점의 상가임대사례를 활용하여 상가권리금에 영향을 주는 변수를 파악하는 것이 목적이다. 구체적으로는 커피전문점의 상가매출액, 상권, 입지 특징이 상가권리금에 미치는 효과를 분석하였다. 이 연구의 결과를 요약하면 다음과 같다. 첫째, 커피전문점의 상가권리금과 매출액 사이에는 높은 정(+)의 상관관계가 있으며 3.3㎡당 상가매출액 및 상가월세는 3.3㎡당 상가권리금을 추정할 때 통계적으로 유의한 영향력 있는 독립변수로 나타났다. 이는 커피전문점의 상가권리금을 결정하거나 도심재생사업에서 상가권리금의 보상액을 산정할 때 상가매출액은 실증적으로 중요한 변수라는 것을 의미한다. 둘째, 3.3㎡당 상가월세, 3.3㎡당 상가보증금의 비중, 공공기관 종사자도 역시 상가권리금을 결정하는 중요한 변수이다. 셋째, 상가면적과 상가권리금과는 부(-)의 상관관계가 형성되어 상가면적이 증가할수록 상가권리금이 하락하였다. 요약하면, 커피전문점이 입지한 상권 및 입지, 건물특징이 상가권리금에 영향을 준다는 연구가설을 채택한다.

**주요어:** 커피전문점, 상가권리금, 상가월세, 상가보증금, 상가면적, 상점의 매출액, 다중회귀분석

#### ABSTRACT

The objective of this paper is to investigate the factors determining the premium of coffee shops by using coffee-shop lease cases at main retail trade areas in Seoul.

\* 숙명여자대학교 행정학과 교수(E-mail : lim9493@sookmyung.ac.kr)

\*\* 김포대학교 부동산경영과 조교수(E-mail : jkj0519@kimpo.ac.kr)

The focus is on analyzing that the coffee-shops' the sales, building, location and retail trade area characteristics affects the coffee shop's premium.

The major findings are as follows. First, there is a high positive correlation between the premium and the sales, and the sales and the size of the shop are shown to be statistically significant variables in estimating the premium per 3.3m<sup>2</sup>. It means that the shop's sale is empirically important an independent variable in determining the premium and as the major costs in the process of starting the business. Second, the deposit money per 3.3m<sup>2</sup> and public service officers in the retail areas are important in determining the premium. Third, the size of the shop have the effects on the premium per 3.3m<sup>2</sup> negatively. In short, this study adopts the research hypothesis that retail trade area, location, building of the characteristics, which is located in the coffee shops have the effects on the premium.

**keywords:** Coffee shop, Premium, Retail rent, Deposit money, Shop size, Shop's sale,

Muliti-regression analysis

## 1. 서론

### 1.1. 연구배경 및 목적

창업자가 사업을 창업할 때 소요되는 중요한 비용으로 상가보증금과 상가권리금이 있다. 일반적으로 입지가 좋은 상가인 경우에는 상가권리금이 높게 형성되어 있고 그렇지 않은 경우에는 상가권리금이 없는 경우도 있다. 상가권리금은 주로 상가의 매출액에 의존하지만, 입지, 유동인구, 시설 등에 따라 다양하다. 우리나라의 법에서 상가권리금의 거래 등에 관한 명문규정은 존재하지 않으나 상가부동산시장에서 관행적으로 상가임대료와는 별도로 거래되고 있다. 아울러 상가권리금은 상가보증금이나 상가월

세에 영향을 주는 주요한 변수이기에 상가의 가치를 감정 평가할 때 필수적으로 고려해야 할 항목이다. 그래서 상가권리금에 대한 구체적인 정보와 연구는 매우 유용하다.

프랜차이즈 커피전문점의 권리금은 다른 상점에 비해 높다. 서울시의 주요 상권에서 유명 프랜차이즈 커피전문점을 쉽게 찾아 볼 수 있다. 상가권리금이 높은 프랜차이즈 커피전문점은 유동인구가 많으며 지가, 상가보증금, 상가월세가 매우 높은 곳에 입지하는 경향이다.

상가권리금은 입지, 상가면적, 상점의 매출액, 사업의 종류 등에 따라 차이가 있다. 따라서 창업자, 부동산자산관리자, 부동산개발업자, 부동산감정평가사, 건물소유자, 임차인 등이 상가의 가치를 보다 더 체계적이고 구체적으로 이해

하기 위해서는 상가권리금을 사업업종에 따라 연구할 필요가 있다. 나아가 정부 및 지방자치단체 등은 도심재생사업의 실행과정에서 발생할 수 있는 상가권리금의 보상 및 창업자들의 체계적인 창업지원을 위해서는 상가권리금의 구체적인 연구가 필요하다. 이 연구의 목적은 서울시에 입지하는 프랜차이즈 커피전문점의 임대사례를 활용하여 상가권리금에 영향을 주는 요인을 실증적으로 제시하는 데 있다.

## 1.2. 연구의 범위 및 구성

이 연구의 시간적 범위는 2008년에서 2014년까지이며 공간적 범위는 서울특별시 전체이다. 연구방법은 크게 문헌조사와 실증분석으로 구분되며, 문헌조사에서는 상가권리금과 관련성이 있는 상가매출액의 추정, 상가임대료의 결정, 상권분석, 시장분석 등에 관한 연구들을 조사하였으며 실증분석에서 서울시의 상가임대사례와 서울시 통계연보 자료를 활용하였다.

이 연구는 다음과 같이 구성되었다. 제1장에서는 상가권리금의 결정에 관한 연구의 필요성과 이 연구의 목적을 서술하고 다음으로 제2장에서는 상가권리금의 결정에 관한 선행연구들의 결과를 요약한 후에 이 연구의 차별성을 제시하였다. 그리고 제3장에서는 이 연구의 이론적 상가권리금의 결정모형과 연구가설을 설정하여 연구의 방향을 제시하였다. 제4장에서는 이 연구에서 사용된 자료집합에 대한 설명을 실시하였다. 제5장에서는 실증분석으로서 상가권리금과 주요 변수들 간의 상관관계를 분석하였다.

그리고 선행연구 및 유의수준 등을 고려하여 선정된 독립변수들을 이용하여 축소형 다중회귀분석을 실시하여 상가권리금에 영향을 주는 요인을 제시하였다. 끝으로 제6장에서 이 연구의 주요결과를 요약하고 이 연구의 함의 및 한계를 제시하였다.

## 2. 선행연구

### 2.1. 상가권리금의 특징

우리나라의 판례에 의하면, 상가권리금은 영업시설, 비품 등의 유형물이나 거래처, 신용, 영업상의 노하우 혹은 점포 위치에 따른 영업상의 이점 등 무형의 재산적 가치의 양도 또는 일정기간 동안의 이용 대가로 임차인이 임대차 계약을 수반하여 임차보증금이나 차임 외에 지급하는 금전을 의미한다.

일반적으로 상가권리금은 상가의 임차권 등의 권리를 양도하는 과정에서 발생한다. 상가권리금은 상가보증금 및 상가월세와는 별도로 지역, 시설, 영업 등의 가치에 따라 주고받는 금전적인 대가이다. 통상 상가권리금은 다양한 요인에 의해 영향을 받는다. 그리고 상가권리금의 종류는 바닥(지역)권리금, 영업권리금, 시설권리금으로 나눌 수는 있으나 시장에서 거래되는 상가권리금은 이러한 특성이 혼재되어 있어 실제적으로 구분하여 거래하기는 어렵다. 첫째, 시설권리금은 점포 개점할 때 인테리어, 간판, 기자재 등의 시설 투자비용에 대한 대가로 지불하는 비용을 말하며 시설 투자비에서 시설의 내

용연수를 고려하여 산정한다. 그리고 상가의 업종별 특성에 따라 차이가 발생하며 유행에 민감한 사업일수록 내용연수는 짧아진다. 둘째, 영업권리금은 인·허가에 관련된 업종의 권리금을 의미하며 담배판매권, 대단지 어린이집 등의 거래에서 발생한다. 영업권리금은 일반적으로 1~2년간 순수익으로 계산하며 영업권리금은 현재의 매출과 순이익을 기초로 산정된다. 셋째, 바닥권리금은 신축상가 또는 사업종류가 바뀌더라도 주고받는 권리금이며 이는 상점이 위치한 지역적 특성에 바탕을 둔 자릿값을 의미한다. 넷째, 기타 권리금은 노점상, 사우나 등의 구매매점 이용권의 거래에서 발생한다.

## 2.2. 선행연구의 고찰

상가권리금의 결정요인에 관한 연구는 자료구득의 곤란, 설문조사에 대한 무응답 및 거절 등으로 인하여 상가매출액, 상가보증금, 상가월세의 결정에 관한 연구에 비해 제한적이다. 특히 호별 상점의 임대사례를 근거로 하여 지역 및 업종 등의 상가하위시장에 따라 상가권리금의 결정요인을 실증적으로 분석한 연구는 다양한 원인에 의해 매우 제한적이다. 이는 상가권리금이 가지고 있는 특성과 연관이 있다고 할 수 있다. 상가권리금에 관한 이전의 연구결과를 요약하면 다음과 같다. 이전의 연구결과에서 상가권

리금은 통상 상가매출, 입지, 상권특성 등에 의해 결정된다고 한다.

김정욱·이세환(2012)은 상점의 월 매출액이 높으면 상가권리금이 높다는 것을 보였다. 이 연구결과는 상가건물의 시설, 설비, 거래처, 노하우, 영업이익, 위치, 입지조건 등이 상가매출액에 영향을 주며 아울러 이러한 요인들이 상가권리금의 형성에도 기여한다고 주장하였다.<sup>1)</sup>

박준모·최민섭(2012)은 부동산전문가 집단의 설문을 분석한 결과를 통해 상가권리금 결정요인을 크게 입지요인, 시설요인, 영업요인으로 분류하고 입지요인이 상권권리금의 결정적 변수로서 중요하다고 주장하였다.<sup>2)</sup>

김형주(2011)는 상점의 월 매출액이 1% 증가할 때마다 상가권리금이 30% 정도 상승한다고 주장하였다. 또한 이 결과는 서울시 상권에 따라 상가권리금에 영향을 주는 유의한 독립변수도 차이가 있다는 것을 보였다. 즉, 서울시 강남지역과 마포지역에서는 공통적으로 상가권리금에 영향을 주는 변수에 입점층, 월 매출액, 시설·인테리어비용 변수가 포함되었다. 그러나 서울시 강남지역의 경우에는 상가면적, 상가건물의 층층수, 영업기간, 주류판매 변수가 추가적으로 상가권리금에 영향을 준다 것을 제시하였다.<sup>3)</sup>

정승영(2011)은 매출액 대신 보행자 통행량을 상업공간수요의 대리변수로 가정하고 보행자 통행량이 상가권리금 형성에 미치는 영향에

1) 김정욱·이세환(2012), “권리금에 대한 실증 분석”, 『부동산학보』, 제48집, 한국부동산학회, pp.45-60.

2) 박준모·최민섭(2012), “재개발에 있어 세입자보상 관련 권리금 결정요인에 관한 연구”, 『부동산학연구』, 한국부동산분석학회, 제18집, 3호, pp.51-88.

3) 김형주(2011), “도시재정비사업에서의 상가권리금 결정요인에 관한 연구”, 서울시립대학교 대학원 박사학위논문, pp.71-78.

대하여 연구한 바 있다. 이 연구에서 보행자 통행량은 상가 권리금에 정(+)의 영향을 준다는 것을 보였다.

김철호·정승영(2010a)은 서울시의 아파트단지 상가의 임대사례를 분석한 결과, 입지특징이 상가권리금에 영향을 준다는 것을 보였다. 자세히 살펴보면, 가장 근접한 지하철역과의 거리 및 중심지(명동)와의 거리, 점포와의 가장 인접한 도로의 폭은 부(-)의 영향을 주며 상가건물에서 상점이 위치한 층이 1층에서 멀어질수록 상가권리금이 하락한다는 것을 실증적으로 보였다.<sup>4)</sup>

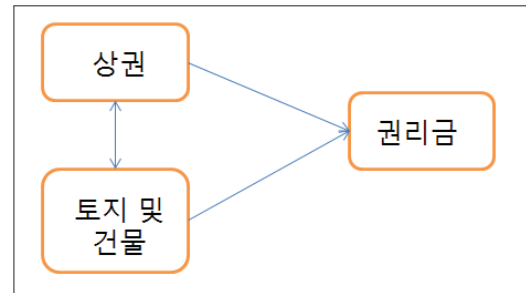
김학환·정승영(2010b)은 상가보증금이 상가권리금에 영향을 준다는 것을 보였다. 이 연구는 서울시의 특징지역에서 영업활동을 하는 부동산중개사무소를 연구의 대상으로 하였다. 그 결과 상점의 개업비용에 해당하는 상가권리금과 상가임대료 사이에는 유사점이 존재하거나 강한 상관관계가 있다는 것을 제시하였다.<sup>5)</sup>

그리고 김철호·정승영(2008)은 서울시 행정동별 금융보험업체의 수, 도·소매업체의 수, 숙박서비스업체의 수가 상가권리금에 영향을 주며 도·소매업체의 수만이 상가권리금, 하위시장의 구분, 평일/여성/12시 보행자의 수에 부(-)의 영향을 준다는 것을 보였다.<sup>6)</sup>

이전의 상가권리금에 관한 연구는 대부분 법학에서 주요 판례를 분석하여 상가권리금의 성격 등을 규명하는 것이 중심이었으며, 부동산학

등에서는 전문가 집단의 설문조사 및 시장조사를 실시하여 상가권리금에 영향을 주는 요인을 제시하기 위한 연구가 진행되었다. 이 연구에서는 다량의 서울시 커피전문점의 임대사례와 서울시 통계연보의 자료를 활용하여 상가권리금에 영향요인을 지역수준, 토지 및 건물의 수준에서 상가권리금에 영향을 주는 요인을 구체적으로 실시하였다. 또한 개별 상점의 매출액, 상가보증금, 상가월세의 자료를 활용하여 상가 매출액과 상가권리금, 상가월세와 상가권리금, 상가보증금과 상가권리금 변수 간의 상관관계 및 인과관계를 계량적인 수치로 제시하였다.

### 3. 이론적 모형



[그림 1] 상가권리금의 결정 모형도

#### 3.1. 모형의 설정

이 연구에서는 상가권리금에 영향을 주는 요인을 크게 상권, 토지와 건물의 특징으로 구분하였다. 그리고 다음의 2가지의 연구가설을 설

4) 김철호·정승영(2010), “상가권리금의 특징에 관한 연구”, 『부동산학보』, 제41집, 한국부동산학회, pp.138-148.

5) 김학환·정승영(2010), “부동산중개사무소의 상가권리금 결정에 관한 연구”, 『부동산학보』, 제43집, 한국부동산학회, pp.91-101.

6) 김철호·정승영(2008), “상가 권리금의 결정에 관한 연구”, 『부동산학보』, 제33집, 한국부동산학회, pp.154-163.

정하여 검증하였다.

H $\alpha$  : 커피전문점의 상권은 3.3m<sup>2</sup>당 상가권리금의 결정에 영향을 준다.

H $\alpha$  : 커피전문점의 토지와 건물은 상가권리금의 결정에 영향을 준다.

### 3.2. 시장

상권은 상가권리금을 결정하는 중요한 요인이다. 상권 내의 상업공간에 대한 임대수요와 공간은 상가임대료와 상가권리금에 많은 영향을 준다. 상권의 구성요소는 물리적 요인, 사회적 요인, 경제적 요인, 행정적 요인 등으로 구분할 수 있다. 상권의 물리적요인은 토지이용, 공공시설, 기후, 환경, 직장, 학교, 유흥시설 등과 관련하여 입지하고 있는 장소가 포함된다. 다음으로 상권의 사회적 및 경제적 요인은 인구, 연령, 소득, 교육수준 등이 해당된다. 그리고 상권의 경제적 요인은 고용, 평균 소득, 생활비, 부동산의 수요와 공급, 상권 내의 현존하거나 혹은 계획 중인 경쟁점의 수, 노동력 등이 포함된다. 통상 상권의 총인구, 연령별 인구, 인구증가율, 소득, 총고용, 노동력, 고용유형, 생활양식 등은 상가가치에 영향을 주는 요인이다.

상가권리금은 도시의 집적경제 및 도시화경제의 영향을 받는다. 집적경제(agglomeration economies)는 인구와 산업이 밀집됨에 따라 나타나는 여러 가지 이득을 의미하며 산업전체나 도시규모가 커짐에 따라 각 개별기업의 생산성이 높아지는 현상이다. 집적경제는 크게 지역화 경제(localization economies)와 도시화 경

제(urbanization economies)로 구분된다. 지역화 경제는 같은 업종의 기업의 수가 증가함에 따라 각 기업의 생산성이 높아지고 평균비용이 하락하는 산업내부의 외부효과를 의미한다. 집적경제가 존재하는 이유는 지식의 파급, 생산요소의 공동활용, 인력의 공유 등이 있으며 우리나라의 경우에는 용산 전자상가, 낙원동 악기점, 이대입구의 웨딩샵, 논현동 가구점이 대표적인 사례에 해당한다.

이 연구에서는 시장의 특성을 대리하는 변수로 서울시 행정구별 인구밀도, 고령화지수, 공공기관 종사자 수, 3.3m<sup>2</sup>당 상가권리금, 3.3m<sup>2</sup>당 상가보증금, 3.3m<sup>2</sup>당 상가월세를 사용하였다.

### 3.3. 토지와 건물

입지가 좋은 장소는 상가권리금의 수준이 높다. Alonso는 입찰지대이론에서 지대지불능력이 높은 상업시설일수록 중심지에 가까운 지역에 입지하고 지대지불능력이 상대적으로 낮은 상업시설은 중심지에서 멀리 떨어진 곳에 입지한다고 주장하였다.

건물의 특성은 상가권리금에 영향을 준다. 상가권리금과 상가의 면적은 비선형의 관계를 가지고 있다. 즉, 상가규모가 너무 작아도 상점의 매출액을 증가시키는 데 한계가 있고 상가면적이 너무 커도 상가의 매출액에 기여하지 못하는 경우가 발생할 수 있다. 그래서 상가매출액과 밀접한 관계가 있는 상가권리금은 상가면적이 일정수준까지는 정(+)의 상관관계를 형성하나 일정한 수준 초과에서는 상가면적이 증가함에



따라 상가권리금이 하락하는 형태를 보인다. 또한 상가건물의 연령과 상가권리금과는 부(-)의 상관관계를 가지고 있다. 상가건물은 시간의 경과에 따라 마멸 및 소모되는 물리적 감가상각이 발생하게 된다. 상가건물이 노후화되면 소비자들의 상가건물에 대한 매력도와 방문횟수가 감소하여 상가권리금, 상가매출액, 상가임대료가 하락한다. 다만, 상권 내의 상업공간에 대한 수요가 많은 인구밀도가 높은 도시의 경우에는 상가건물이 노화가 많이 진행되어도 상대적 희소성 등으로 인하여 가치가 높게 형성될 수 있다.

이 연구에서는 커피전문점이 입지한 토지와 건물의 특성으로서 3.3㎡당 상가매출액, 3.3㎡당 상가보증금, 3.3㎡당 상가월세, 월세의 비중, 보증금의 비중, 상가면적을 사용하였다.

#### 4. 자료

〈표 1〉 주요 변수의 설명

| 구분    | 변수명         | 단위  | 변수설명                |
|-------|-------------|-----|---------------------|
| 종속 변수 | 상가권리금       | 만 원 | 커피전문점의 3.3㎡당 상가권리금  |
|       | 상가매출액       | 만 원 | 커피전문점의 3.3㎡당 상가매출액  |
|       | 상가보증금       | 만 원 | 커피전문점의 3.3㎡당 상가보증금  |
|       | 상가월세        | 만 원 | 커피전문점의 3.3㎡당 상가월세   |
| 독립 변수 | 월세비중        | %   | 상가월세 대비 총임대료 비율     |
|       | 보증금비중       | %   | 상가보증금 대비 총임대료 비율    |
|       | 인구밀도        | 명/㎢ | 서울시 행정동별 ㎢당 거주인구수   |
|       | 상권 평균 상가권리금 | 만 원 | 행정구별 3.3㎡당 평균 상가권리금 |

| 구분 | 변수명         | 단위  | 변수설명                |
|----|-------------|-----|---------------------|
|    | 상권 평균 상가보증금 | 만 원 | 행정구별 3.3㎡당 평균 상가보증금 |
|    | 상권 평균 상가월세  | 만 원 | 행정구별 3.3㎡당 평균 상가월세  |
|    | 운수사업체 수     | 개소  | 서울시 행정동별 운수사업체 수    |
|    | 공공종사자 수     | 개소  | 서울시 행정동별 공공기관 종사자 수 |

이 연구의 완전모형에 사용된 자료집합은 연구자가 부동산중개사무소 및 부동산포탈 등에서 2008년과 2014년에 서울시에서 시장조사를 통하여 수집한 1,307개의 상가임대사례와 서울시에서 조사 및 발생한 서울시 통계연보의 자료이다. 그리고 이 연구의 축소모형에서 사용된 독립변수에는 상가매출액, 상가보증금, 상가월세, 총 임대료 대비 월세 비중, 총 임대료 대비 보증금 비중, 인구밀도, 운수사업체 수, 공공종사자 수이다.

#### 5. 실증분석

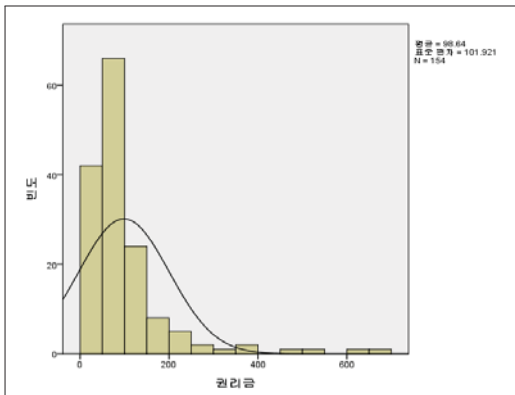
〈표 2〉에서 제시된 것과 같이, 3.3㎡당 상가권리금의 평균값은 상가보증금, 상가월세에 비해 상대적으로 높다. 이 연구의 종속변수인 상가권리금의 평균값은 3.3㎡당 98.6만 원이고, 최소값은 9만 원, 최대값은 667만 원이다. 3.3㎡당 상가권리금을 결정하는 데 중요한 요소라고 할 수 있는 상가매출액은 평균이 3.3㎡당 4.8만 원이고 최소값은 3.3㎡당 1만 원, 최대값은 3.3㎡당 15만 원이다. 다음으로는 상가의 사용가치와 밀접한 관련이 있는 상가임대료에 대한 기술통

〈표 2〉 표본의 기술통계량

(단위 : 만 원, 3.3㎡/명/㎢, %)

| 구분    | 변수          | 최소값   | 최대값    | 평균        |
|-------|-------------|-------|--------|-----------|
| 종속 변수 | 상가권리금       | 9     | 667    | 98.64     |
|       | 상가매출액       | 1     | 15     | 4.82      |
|       | 상가보증금       | 3     | 313    | 33.39     |
| 독립 변수 | 상가월세        | 3     | 60     | 15.66     |
|       | 월세비중        | 91    | 100    | 98.03     |
|       | 보증금비중       | 0     | 12     | 2.21      |
|       | 상가면적        | 3     | 50     | 13.25     |
|       | 인구밀도        | 7,502 | 29,028 | 14,815.01 |
|       | 인구고령화       | 49    | 114    | 79.33     |
|       | 상권 평균 상가보증금 | 58    | 279    | 112.87    |
|       | 상권 평균 상가월세  | 4     | 9      | 6.03      |
|       | 상권 평균 상가권리금 | 68    | 206    | 143.77    |
|       | 운수사업체 수     | 1,477 | 6,379  | 2,913.64  |
|       | 공공종사자 수     | 2,842 | 16,992 | 5,533.09  |

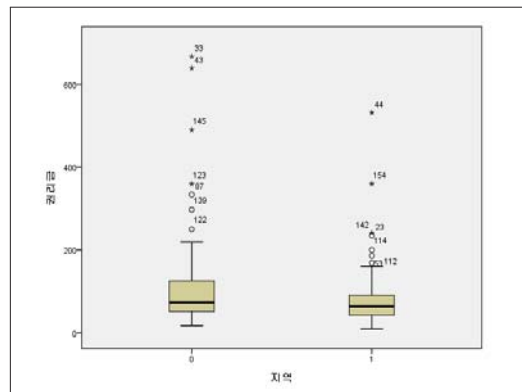
계량이 있다. 먼저, 3.3㎡당 상가월세는 평균이 15.66만 원이고 최소값이 3만 원, 최대값이 60만원이다. 그리고 커피점의 공간적 특징으로서 서울시 행정구별 운수사업체 수, 인구밀도, 공공기관 종사자 수에 대한 기술통계량이다. 서울시 행정구별 평균이 운수사업체 수 2,913.64이고 공공종사자 수 5,533.09명이다. 마지막으로, 인구



[그림 2] 상가권리금의 분포도(원시자료)

밀도의 경우, 7,502명/㎢, 29,028명/㎢, 14,815.0명/㎢이다.

[그림 2]에서 제시된 것과 같이, 서울시 상가임대사례를 업종에 따라 구분하여 3.3㎡당 상가권리금의 분포도를 그려본 결과에 의하면, 커피전문점의 3.3㎡당 상가권리금은 150만 원에서 높은 빈도수를 보였으나 3,000만 원 이상은 낮은 빈도수를 나타냈다.

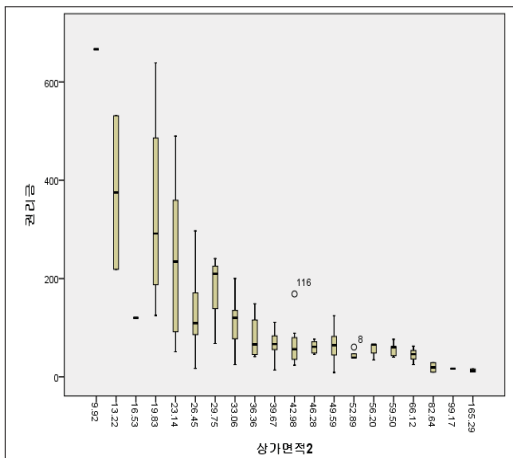


주) 0 - 강북지역 ; 1- 강남지역

[그림 3] 상가권리금과 지역

[그림 3]에서 보는 것과 같이, 서울시 커피전문점의 3.3㎡당 상가권리금은 하위시장에 따라 차이가 있다. 3.3㎡당 상가권리금의 평균값을 기준으로 볼 때에는 강북지역과 강남지역의 차이가 거의 없으나 3.3㎡당 상가권리금의 최대값을 비교하였을 경우에는 강북지역이 강남지역에 비해 높다.

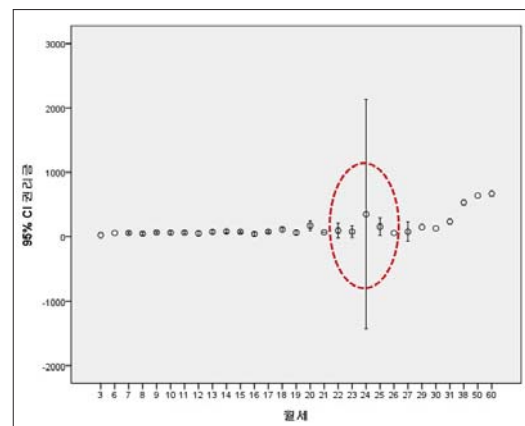




[그림 4] 상가권리금과 상가면적과의 관계

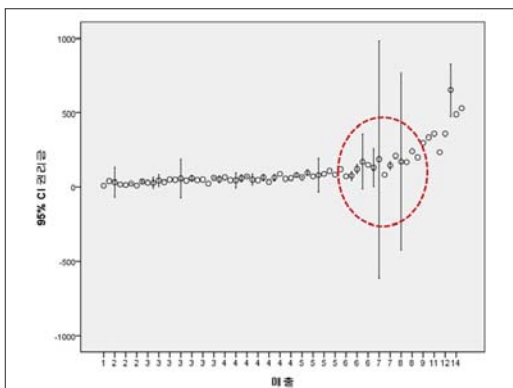
[그림 4]에서 보는 것과 같이 서울시 커피전문점의 경우, 3.3㎡당 상가권리금은 상가면적이 커짐에 따라 하락하였다. 상가면적이 33.06㎡ 이하에서는 상가권리금의 최소값과 최대값이 크게 나타났으나 상가면적이 33.06㎡를 초과한 경우에는 상가권리금의 범위가 크지 않았다. 따라서 상가면적이 상대적으로 작은 커피전문점은 상가권리금을 정확하게 평가하기가 어렵다고 판단할 수 있다.

[그림 5]에 의하면, 서울시의 커피전문점의 경우에는 3.3㎡당 상가권리금은 3.3㎡당 상점의 매출액이 증가할수록 높아진다. 구체적으로 살펴보면, 3.3㎡당 상가의 매출액이 7만 원 미만에서는 상가권리금의 변화가 거의 없으나 7만 원에서 8만원 사이에서는 3.3㎡당 상가권리금의 최소값과 최대값이 차이가 커지고 상가매출의 증가에 대응하여 상가권리금이 상승하는 것을 볼 수 있다.



주) 권리금-3.3㎡당 상가권리금; 월세-3.3㎡당 상가월세

[그림 6] 상가권리금과 월세와의 관계



주) 매출-3.3㎡당 월별 상가의 매출액

[그림 5] 상가권리금과 상가매출액의 관계

[그림 6]에서 보는 것과 같이, 서울시 커피전문점의 경우에는 3.3㎡당 상가월세가 증가함에 따라 3.3㎡당 상가권리금이 증가한다. 세밀하게 살펴보면, 3.3㎡당 상가월세의 수준이 28만 원 이하에서는 상가권리금의 변화에는 차이가 없으나 상가월세가 29만 원부터는 상가권리금이 점진적으로 증가하였으며 3.3㎡당 상가월세가 24만 원에서는 3.3㎡당 상가권리금의 범위가 갑자기 커졌다.

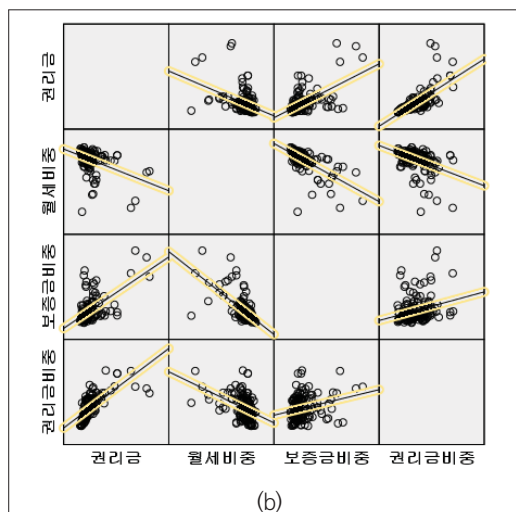
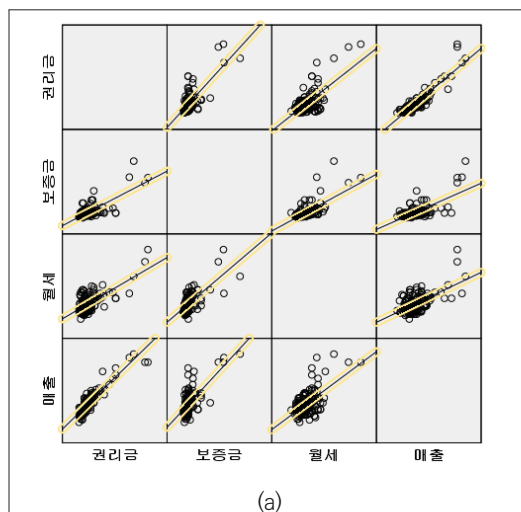
## 5.1. 상관관계도

[그림 7(a)]에서 보는 것과 같이, 상가권리금, 상가매출, 상가월세, 상가보증금 간의 상관관계 상관행렬도를 통해 살펴본 결과에 의하면, 3.3㎡당 상가권리금은 3.3㎡당 상가매출액, 3.3㎡당 순수보증금, 3.3㎡당 순수월세와는 높은 정(+)의 선형관계를 형성하였다.

[그림 7(b)]에 제시된 것과 같이, 3.3㎡당 상가권리금과 3.3㎡당 상가월세의 비중은 부(-)의 상관관계를 나타냈으나, 3.3㎡당 상가권리금과 3.3㎡당 상가보증금의 비중, 3.3㎡당 상가권리금과 3.3㎡당 상가권리금의 비중은 정(+)의 상관관계를 나타냈다. 여기서, 월세비중은 총 임대료(보증금+월세) 대비 월세의 비율을 의미하고 보증금의 비중은 총 임대료(보증금+월세) 대비 상가보증금 비율을 말한다. 상가임대차계약

방식 중의 하나인 보증부월세의 임대차계약에서는 통상 상가월세의 비중이 높으면 반대로 상가보증금의 비율이 낮게 형성된다. 총 임대료에 상가권리금이 더해지는 상가의 임대차계약에서는 상가권리금이 증가할수록 총임대료 대비 월세의 비중은 감소되지만 상가보증금의 비중 및 상가권리금의 비중은 상승한다.

〈표 3〉에 제시된 것과 같이, 3.3㎡당 상가권리금과 3.3㎡당 상가매출액과의 상관관계수 값이 유의수준 5%하에서 +0.90로 매우 높은 정(+)의 상관성을 나타내 두 변수는 상호 간에 많은 영향을 주고 받는 것으로 나타났다. 즉, 원시자료를 이용한 경우, 1단위의 상가매출액이 증가하면 1단위의 상가권리금이 증가한다. 그리고 3.3㎡당 상가권리금과 3.3㎡당 상가월세, 3.3㎡당 상가권리금 및 상가보증금 사이에서도 높은 정(+)의 상관관계가 있으며 상가임대료 구성항목인 3.3㎡당



주) 권리금 - 3.3㎡당 상가권리금; 보증금비중 - 3.3㎡당 순수 보증금 대비 총임대료; 월세비중 - 3.3㎡당 순수 월세 대비 총임대료(보증금+월세)

[그림 7] 변수간의 상관행렬도(원시자료)

〈표 3〉 상관관계행렬(원시자료)

| 변수         | 서울시         | 강남지역         | 강북지역         |
|------------|-------------|--------------|--------------|
| 상가권리금      | 1           | 1            | 1            |
| 상가매출액      | +0.90(0.00) | +0.90(0.00)  | +0.93(0.00)  |
| 상가보증금      | +0.75(0.00) | +0.72(0.00)  | +0.78(0.00)  |
| 상가월세       | +0.68(0.00) | +0.56(0.00)  | +0.72(0.00)  |
| 보증금비중      | +0.59(0.00) | +0.60(0.00)  | +0.58(0.00)  |
| 월세비중       | -0.41(0.00) | -0.39(0.00)  | -0.43(0.00)  |
| 상가면적       | -0.45(0.00) | -0.46(0.00)  | -0.60(0.00)  |
| 상권 평균 보증금  | +0.15(0.04) | -0.02(0.81)  | +0.21(0.06)  |
| 상권 평균 월세   | -0.12(0.11) | -0.00(0.93)  | +0.29(0.10)  |
| 상권 평균 권리금  | +0.09(0.24) | +0.01(0.92)  | +0.30(0.00)  |
| 인구밀도       | -0.25(0.00) | -0.133(0.24) | -0.33(0.00)  |
| 인구고령화      | +0.23(0.00) | +0.08(0.43)  | +0.28(0.012) |
| 운수 사업체 수   | -0.24(0.00) | -0.11(0.30)  | -0.34(0.00)  |
| 공공기관 종사자 수 | +0.29(0.00) | +0.20(0.06)  | +0.35(0.00)  |

\* ( ) 유의수준

상가월세와 3.3㎡당 상가보증금은 정(+)의 상관관계이다. 그리고 3.3㎡당 상가권리금과 공공종사자 수의 변수와는 유의수준 5%하에서 정(+)의 상관관계 있으나 운수사업체 수와는 유의수준 5%하에서 부(-)의 상관관계가 있는 것으로 나타났다. 이 결과는 특정지역에 금융업, 보험업, 부동산업 등과 같이 임대료지불능력이 높은 비슷한 업종의 상점이 밀집할 경우에는 고객을 유치하는 쇼핑의 외부효과(shopping externalities)가 발생하여 상가의 매출 및 상가임대료를 상승시키지만 고객과의 접촉이 필요하지 않는 업종의 상점은 비용을 절약하기 위하여 상대적으로 상가임대료가 낮은 지역에 입지한다는 것을 의미한다.

## 5.2. 분석모형

〈표 4〉 다중회귀분석의 결과

| 모형           | 선형모형             |      | 이중로그모형          |      |
|--------------|------------------|------|-----------------|------|
|              | $\beta$          | VIF  | $\beta$         | VIF  |
| 상수           | -48.09<br>(0.20) |      | -8.80<br>(0.46) |      |
| 상가 보증금       | 0.58<br>(0.00)   | 1.99 | 0.06<br>(0.33)  | 3.26 |
| 월세비중         | 0.014<br>(0.97)  | 1.11 | 2.92<br>(0.26)  | 2.12 |
| 상가면적         | -1.73<br>(0.002) | 1.27 | -0.67<br>(0.00) | 1.81 |
| 상가매출         | 30.30<br>(0.00)  | 1.12 | 1.20<br>(0.00)  | 1.60 |
| 공공기관 종사자수    | 0.001<br>(0.56)  | 2.15 | -0.07<br>(0.17) | 1.07 |
| 수정 R제곱       | 0.86             |      | 0.824           |      |
| Durbin Waton | 2.1              |      | 1.94            |      |
| F (P-value)  | 193.98(0.00)     |      | 144.35(0.00)    |      |

주 : ( ) 유의수준

서울시 커피전문점의 3.3㎡당 상가권리금에 영향을 주는 변수를 파악하기 위해 상권 및 상가의 특징에 관한 자료를 이용하여 다중회귀분석을 실시하였다. 그 결과에 의하면, 로그\_로그모형에서는 수정된 R<sup>2</sup>은 0.82로 전체 분산 중 82%가 설명되어졌음을 나타냈고 전체모형에 대한 F값이 144, 유의확률 0.00(p<0.00)하에서 변수가 0이라는 가설이 기각되므로 회귀선의 모형이 적합하다.

〈표 4〉에서 제시된 것과 같이, 먼저, 커피전문점의 자료를 이용한 선형모형에서는 유의수준 5%하에서 3.3㎡당 상가보증금과 상가매출액이

커피전문점의 권리금에 정(+)의 효과가 있으나 상가면적은 상가권리금에 부(-)의 효과를 보이는 것으로 나타났다. 그러나 월세비중과 상권의 공공기관 종사자 변수는 3.3㎡당 상가권리금 결정에 정(+)의 효과를 미치는 것으로 나타났지만 유의하지 않았다. 또한 상점의 매출액을 통제한 상태에서 상가권리금과 상가임대료의 구성항목 간의 부분상관관계를 분석한 결과에서 유의수준 5%하에서 상가권리금, 상가보증금, 상가월세는 상호 간의 정(+)의 효과를 발생하였다. 그리고 로그-로그 회귀모형의 설명력과 모형의 적합성을 살펴 본 결과에 의하면, 상가매출액, 3.3㎡당 상가보증금, 3.3㎡당 상가월세, 총 임대료 대비 월세 비중, 상가면적 변수를 이용하여 3.3㎡당 상가권리금을 설명하는 능력은 82.0% (수정된 R<sup>2</sup>)로 나타났다. 초기의 완전모형을 이용해서 구축한 회귀식에 포함된 설명변수가 서로 지나치게 밀접한 관계를 가짐으로 인해 두 개 이상의 설명변수들 간에 완벽한 선형관계가 있는 다중공선성(multicollinearity)의 문제가 발생하였다. 그래서 다중공선성의 문제를 해결하기 위해서 축소모형에서는 임의로 선별된 설명변수를 이용하여 각 설명변수가 분산팽창계수(VIF)값이 10 이하가 되도록 모형을 구축하였다. 다음으로 회귀계수와 상수의 유의성을 t값으로 검정해 보면, 상가매출액, 상가면적이 99% 신뢰구간에서 유의하다. 또한 표준화 계수를 살펴보면, 상가매출액이 상가권리금에 대해 정(+)의 유의한 값( $\beta=1.20$ ,  $p<0.001$ )으로 나타났고 상가면적은 상가권리금에 대해 부(-)의 영향을 주고 유의수준 5%하에서 유의하였다. 따라서

3.3㎡당 상가매출액이 증가할수록 3.3㎡당 상가권리금도 높아진다. 커피전문점의 경우, 분석결과를 이용하여 다중회귀식을 작성해 보면 다음과 같다.

$$\log \widehat{CFP} = -8.80 + 0.06 * \log(3.3\text{㎡당 상가보증금}) + 2.92 * \log(\text{월세비중}/3.3\text{㎡}) - 0.67 * \log(\text{상가면적}) + 1.20 * \log(\text{상가매출액}) - 0.07 * \log(\text{공공기관 종사자 수})$$

즉, 다른 설명변수가 고정된 상수값을 가질 때 3.3㎡당 상가매출액이 1단위 상승할 때  $\log(3.3\text{㎡당 상가권리금})$ 만 원이 증가한다. 특이한 점은 이 축소모형의 회귀식에서 공공기관의 종사자 수가 상가권리금에 부(-)의 효과를 주었는데 이는 상가매출액이 간접적으로 상가권리금과 공공기관의 종사자 변수에 영향을 주는 것으로 보인다. 즉, 일정수준의 상가매출액이 발생하면 특정 상권에서 공공기관의 종사자의 효과는 제약된다고 설명할 수 있다.

### 5.3. 모형의 검증

다음으로, 이 연구에서는 잔차분석을 통하여 구축한 축소모형의 회귀진단을 실시하였다. 잔차분석에서는 회귀가정에서 잔차와 직접적으로 관련된 세가지 가정에 해당하는 등분산성, 상관성, 정규성을 검증하였다. 그 결과에 따르면, 정규확률플롯(normal probability plot)에서 오차의 분포가 상당히 정규성을 근접했으며, 표준화된 예측값과 표준화된 잔차를 이용하여 잔차의 등분산성을 파악한 결과에 따르면, 표준화

된 잔차가 -2와 +2사이에 균등하게 분포하고 있어 전체적으로 이분산성이 없다고 판단된다.

## 6. 결론

이 논문은 서울시 커피전문점의 상가권리금에 영향을 주는 요인을 제시하는 것이 목적이다. 이 연구에 사용된 자료집합은 서울시에 입지한 커피전문점의 임대사례 자료와 서울시 통계연보에서 제공하는 자료로 구성되었다. 이 연구의 주요한 결과는 다음과 같다. 첫째, 서울시에 입지한 커피전문점의 3.3㎡당 상가권리금은 150만 원의 빈도수는 상대적으로 많고 3,000만 원을 초과하는 값의 빈도수는 적은, 우측으로 긴 꼬리를 가지는 분포의 형태를 지녔다. 둘째, 개별 커피전문점이 입지한 서울시 상권의 특징은 3.3㎡당 상가권리금에 영향을 주었다. 상가권리금과 정(+)의 상관관계를 형성하고 있는 독립변수는 공공기관 종사자 수 변수이고 인구밀도 및 운수사업체 수 변수와는 부(-)의 상관관계가 형성되었다. 둘째, 커피전문점이 입지한 토지 및 상가건물의 특징은 3.3㎡당 상가권리금에 영향을 주었다. 한 사례로, 상점의 3.3㎡당 상가보증금, 상점의 3.3㎡당 월임대료, 상점의 3.3㎡당 상가매출액은 상점의 3.3㎡당 상가권리금과 높은 정(+)의 상관관계를 보였다. 셋째, 상가권리금 결정 모형의 수정결정계수( $adjR^2$ )값이 0.82로 나타나 이전의 연구와 비교하면 상대적으로 설명력이 높다. 회귀진단 중 잔차분석(residual analysis)을 실시한 결과에 의하면, 잔차들이 거의 정규분포에 가까운 형태를 취하고

있으므로 정규성을 만족한다고 판단할 수 있다. 따라서, 이 연구에서 상권, 토지 및 건물의 특성이 상가권리금에 영향을 준다는 연구가설을 채택한다.

이 연구는 창업자, 상가자산관리자, 부동산감정평가사, 중개업자, 부동산개발업자, 공무원 등이 상가건물의 입지와 상가권리금을 객관적 이면서 합리적으로 산정하는 데 기여할 것이며, 나아가 정부 및 지방자치단체에게는 상가권리금의 보상과 분쟁 등을 해결하는 데 중요한 정보가 될 것이다.

## 【감사의 글】

본 연구는 2014학년도 숙명여자대학교 교내 연구비 지원에 의해 수행되었음(과제번호 1-1403-0177).

## 【참고문헌】

- 김경환·서승환(2011), 도시경제, 홍문사.
- 김정욱·이세환(2012), 「권리금에 대한 실증 분석」, 부동산학보, 제48집, 한국부동산학회, pp.45-60.
- 김철호·정승영(2010), 「상가권리금의 특징에 관한 연구」, 부동산학보, 제41집, 한국부동산학회, pp.138-148.
- 김철호·정승영(2008), 「상가 권리금의 결정에 관한 연구」, 부동산학보, 제33집, 한국부동산학회, pp.154-163.
- 김학환·정승영(2010), 「부동산중개사무소의 상가권리금 결정에 관한 연구」, 부동산학보, 제43집, 한국부동산학회, pp.91-101.
- 김형주(2011), 「도시재정비사업에서의 상가권리금 결정요인에 관한 연구」, 서울시립대학교 대학원 박사학위논문.

- 박준모·최민섭, 「재개발에 있어 세입자보상관련 권리금 결정요인에 관한 연구」, 부동산학연구, 한국부동산분석학회, 제18집, 3호, pp.51-88.
- 배병일(2004), 「상가건물 임대차의 권리금」, 민사법연구, 한국민사법학회, 제23호, p.148.
- 장동훈·정승영(2009), 「단지내 상가임대료에 영향을 주는 요인에 관한 연구」, 부동산학보, 제36집, 한국부동산학회, pp.5-13.
- 정승영·김진우·김창기(2012), 「The Effect of Spatial and Physical Factors on Retail Unit's Sale Prices in Seoul」, 부동산학보, 한국부동산학회, 제51집, pp.317-330.
- 정승영·김진우(2011), 「A study of retail property prices in seoul」, 부동산학보, 한국부동산학회, 제46집, pp.338-352.
- 정승영(2010), 「Determinants of Goodwill」, 부동산학보, 한국부동산학회, 제40집, pp.379-395.
- 정승영·김진우(2008), 「인근지역의 특징이 상가보증금에 미치는 영향」, 부동산학보, 제34집, 한국부동산학회, pp.283-294.
- 정승영·홍기용(2006), 「상권의 경제력이 소매임대료에 미치는 영향」, 부동산학연구, 한국부동산분석학회, 제12집, 제1호, pp.87-100.
- 홍기용(2010), 도시경제론, 박영사.
- Anderson(1985), P M 「Association of Shopping Centers with Performance of a Non-anchor Specialty Chain's Stores」, *Journal of Retailing*, Vol. 61, No. 2, pp.61-74.
- Ball, M and Grilli, M(1997), 「UK commercial property investment: time-series characteristics and modeling strategies」, *Journal of Property Research*, Vol.14, pp.279-96.
- Ball, M, Lizieri, C and MacGregor, B(1998), 「*The Economics of Commercial Property Markets*」, Routledge, London.
- Benjamin, J, Boyle, G and Sirmans, C(1990), 「Retail leasing: the determinants of shopping center rents」, *Real Estate Economics*, vol. 18, pp.302-312.
- CALUS(1975), 「Rent Assessment and Tenant Mix in Planned Shopping Centres」, Centre For Advanced Land Use Studies (CALUS), Reading of University, College of Estate Management, pp.1-45.
- Champion, A(2001), 「A changing demographic regime and evolving polycentric urban regions: consequences for the size, composition and distribution of city populations」, *Urban Studies*, Vol.38, No.4, pp.657-77.
- DiPasquale, D and Wheaton, W(1996), 「*Urban Economics and Real Estate Markets*」, Englewood Cliffs, NJ: Prentice Hall, pp.1-378.
- Eaton, B C and Lipsey, R G(1982), 「An Economic Theory of Central Places」, *The Economic Journal*, Vol.92, No.365, pp.56-72.
- Francois Des Rosiers, Marius Theriault, Laurent Menetrier(2005), 「Spatial versus Non-Spatial Determinants of Shopping Center Rents : Modeling Location and Neighborhood-related factors」, *Journal of Real Estate Research*, Vol. 27, No. 3, pp.293-319.
- Hardin, W & Wolverton, M(2001), 「Neighborhood Center Image and Rents」 *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, Vol. 23, No.1, pp.31-46.
- McDonald, J(2000), 「Rent, Vacancy and Equilibrium in Real Estate Markets」, *Journal of Real Estate Practice and Education*, Vol 3, No 1, pp.55-69.
- Sirmans, C and Guidry, K(1993), 「The determinants of shopping center rents」, *The Journal of Real Estate Research*, Vol.8 No.1, pp.107-115.