

구분소유 상가의 경매 매각가격 결정요인 분석*

A Study on the Influencing Factors on Sale Price of Partitioned Ownership Retail Store in Seoul Real Estate Auction Market

이 규 태 (Lee, Kyutai)**
신 일 진 (Shin, Iljin)***
김 형 근 (Kim, Hyungkeun)****
신 종 칠 (Shin, Jongchil)*****

< Abstract >

The partitioned ownership retail store draws the attention of real estate auction market participants because it is a representative income producing property and does not require huge investment fund for bidding. The objective of this research is to explain influencing factors on the sales price of partitioned ownership retail store in real estate auction market. In the empirical study, we analyze 362 partitioned ownership retail stores sold in Seoul real estate auction market by using Hedonic Price Model (HPM). The main empirical results are as follows.

Firstly, this study finds the auction characteristics such as the blanket auction, the number of bidders, etc. have significant effects on the sale price. Secondly, this study shows the locational characteristics such as the nature of trade area that retail building is located, the number of the road around a building, the distance between retail building and subway station, and pedestrian traffic around the building have influences on the sale price. Thirdly, this study confirms the building and store characteristics such as the age of a building, type of tenant mix in the building, leasable area of the store, and the floor that store is located, have impacts on the sale price. This research can be used to lay the foundations of academic research on the auction of the retail property, and give significant implications to participants in retail property auction market.

주 제 어 : 부동산 경매시장, 수익형부동산, 구분소유 상가, 상권, 헤도닉가격모형

Keyword : Real Estate Auction Market, Income Producing Property, Partitioned Ownership Retail Store, Trade Area, Hedonic Price Model

* 이 논문은 2016년도 한국부동산분석학회 정기학술대회에서 발표한 내용을 일부 수정·보완한 것임.

** 건국대학교 부동산학과 박사과정, leekyutai13@gmail.com, 주저자

*** 강원대학교 부동산학과 박사과정, sin17177@naver.com, 공동저자

**** 영산대학교 부동산대학원 교수, hkkim@ysu.ac.kr, 공동저자

***** 건국대학교 부동산학과 교수, jcshin@konkuk.ac.kr, 교신저자

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

경매는 정해진 규칙에 따라 다수의 매수자(혹은 입찰자)들 간의 공정한 경쟁을 통해 거래가 이루어지는 구조를 통해 독자적이고 의미있는 시장을 형성하고 있다. 우리나라에서 경매는 법원경매(法院競賣)와 최근에 도입된 지지옥션(www.ggi.co.kr) 등이 주관하는 민간경매, 그리고 유사한 형태라 할 수 있는 한국자산관리공사(KAMCO)의 압류재산 공매(公賣)가 있다. 이 중 부동산 거래는 법원경매가 대부분으로 공법(公法)적 제한으로부터 자유로이 시세보다 저렴하게 부동산의 소유권을 취득할 수 있는 장점을 통해 법원경매제도는 지속적으로 발달되고 있다. 구체적으로 법원경매는 2002년 「민사소송법」 내에 포함되어 있던 강제집행절차를 「민사집행법」의 제정을 통해 도입되었고, 2006년에는 입찰대리 허용(「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」) 등과 같은 법령적 환경의 변화에 의해 제도의 기틀을 마련하였다.

한편, 주택보급률이 100%를 상회하고, 저출산과 고령화에 따른 인구구조의 변화, 그리고 저금리·저성장 기조에 따른 사회적·경제적 환경의 변화는 법원경매제도의 보편화·활성화 측면에서 크게 기여하였다. 특히, 시세차익을 목적으로 한 주택 중심의 경매시장에서 최근에는 수익형부동산으로 그 무게 중심이 옮겨지고 있다. 종전에는 전통적인 투자처라 할 수 있는 주택을 대상으로 한 자본이득(capital gain)의 비중이 컸다면, 근래에는 정기적인 현금흐름을 중시하는 성향으로 변화를 가져온 것이다. 물론 시세차익을 도외시할 수 없지만 사회적·경제적 환경의 변화를 통해 정기적으로 임대수익(rent income)을 얻을 수 있는 수익형부동산으로 대표되는 상가(商家)¹⁾가 새로운 투자처로 각광을 받고 있다.

이러한 변화는 2009년부터 용도별로 세분되어 집계되는 매각가율(감정가격 대비 매각가격 비율)을 통해 확인할 수 있는데, 서울시 기준 2009년 대비 2014년 기준 아파트 매각가율은 84.2%에서 85.2%(+1.0%p)로 비슷한 수준을 유지하고 있는 반면, 상가 및 근린시

설(이하 상가)의 매각가율은 65.2%에서 71.0%(+5.8%p)로 나타나 상가에 대한 입찰경쟁이 아파트보다 치열해졌다는 것을 보여준다. 이러한 지표들은 경매시장에서 상가 경매에 대한 관심이 크게 증가하고 있다는 것을 보여주고 있다.

특히, 본 연구에서 연구대상이 되는 구분소유(區分所有) 상가는 단독소유 상가와는 달리 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의해 그 개개의 구성부분이 독립한 구분소유의 대상이 되는 상가이다. 구분소유 상가는 ① 층 또는 호실별로 투자가 가능하기 때문에 비교적 소액으로 투자가 가능하고, ② 관리가 용이(공동이익을 위해 위탁하여 관리)하며, ③ 안정적인 임대수익을 기대할 수 있다는 등의 장점으로 인해 상대적으로 위험이 낮은 유형의 투자처로 부각되고 있다. 이런 이유에서 상가 경매 중에서도 구분소유 상가가 그 핵심이 되고 있다.

경매시장과 상가 경매에 대한 증가하는 관심에도 불구하고 경매시장의 학술적 연구는 그리 많지 않은 편이다. 이마저도 많은 경매 관련 연구들이 주로 주택을 대상으로 연구가 진행되었기 때문에 상가 경매에 대한 연구는 매우 제한적인 상황이다. 상가의 경우 상가를 통해 창출할 수 있는 수입이 가치의 기본을 형성하기 때문에 상가의 수입 창출 잠재력에 대한 평가가 입찰 가격 결정에 기초가 될 것이다. 그러나 주택과 달리 상가의 경우 수입 창출 능력을 평가할 수 있는 정보도 많지 않고, 지역 및 상권, 입지 등의 여러 요인들에 따라 수입 창출 능력이 크게 영향을 받기 때문에 가치 평가에 어려움을 경험하는 경우가 많다. 이러한 문제와 관련하여 본 연구에서는 상가의 수입 창출 능력에 영향을 미치는 요인들을 추출하여 이들 요인들이 경매 상가의 매각가격에 어떤 영향을 미치는가를 살펴보고자 한다.

2. 연구의 범위 및 방법

본 연구에서는 2014년 서울시 5개 지방법원(서울중앙지방법원·서울동부지방법원·서울서부지방법원·서울남부지방법원·서울북부지방법원)의 전체 매각된 물건 중 구분소유권이 인정되는 상가를 대상으

1) 상가란 상업용부동산(상가, 오피스텔, 도시형 생활주택 등) 중에서 매장 또는 점포용으로 사용되는 부동산을 상가라 지칭하며, 「부가세법」 제8조에 의해 사업자등록이 가능한 상업용부동산과 「건축법」에 의한 사용·승인된 건축물을 대상으로 상가의 종류(근린상가, 근린생활시설, 단지 내 상가, 주상복합 상가, 다세대주택 상가, 종합쇼핑몰 상가, 지식산업센터 상가 등)를 구분할 수 있다.

로 매각가격의 결정요인을 실증적으로 분석하였다. 이를 위해 본 연구에서는 전수조사를 통해 구축한 구분소유 상가의 개별 매각사례를 바탕으로 경매특성 이외에 경매 상가의 수입 창출 능력에 영향을 미치는 지역 특성, 입지특성, 건물특성, 개별점포특성 등의 여러 영향요인이 매각가격에 미치는 영향을 회귀분석의 한 형태인 헤도닉가격모형(Hedonic Price Model: HPM)을 이용하여 살펴보았다.

이와 같은 연구는 그동안 연구가 부족했던 상가 경매 특히, 구분소유 상가 경매에 대한 기초 연구로서의 의미를 가질 것으로 생각된다. 또한 본 연구는 상가 경매시장 참여자들의 합리적인 의사결정을 위한 참고자료로 활용될 수 있을 것으로 생각된다. 본 연구는 상가 경매뿐만 아니라 소매용 부동산에 대한 연구를 상가 경매시장으로 확장함으로써 소매용 부동산시장과 상가 경매시장을 연결하는 가교의 역할을 할 것으로 생각된다.

본 연구의 구성은 다음과 같다. 1장의 서론에 이어 2장에서는 상가 경매에 대한 현황 및 특성, 그리고 선행연구 고찰을 통해 이론적 틀을 정립한다. 그리고 3장에서는 분석 자료 및 변수에 대해 설명하고 4장에서는 헤도닉가격모형을 이용하여 분석을 수행한다. 끝으로 5장에서는 결론과 시사점을 기술한다.

II. 현황 및 선행연구 고찰

1. 상가 경매시장의 현황 및 특성

법원경매는 채권자가 법원에 경매신청을 접수하면 서부터 시작되어 매수자가 대금을 납부하고 소유권이 전등기를 마치는 과정과 채권자를 비롯한 이해관계인들이 배당을 받는 과정을 끝으로 종료하게 된다(이성근 외, 2014). 이러한 일련의 과정에서 채권자에 의한 경매건수와 경매의 종료를 알리는 매각건수는 경매 물량의 수급과 인기도를 파악할 수 있는 중요한 지표로 활용된다.

따라서 본 연구와 관련하여 2014년의 서울시 용도별 경매 현황을 살펴보면 <표 1>과 같다. 서울시 용도별 전체 경매건수 대비 매각건수 비율을 의미하는 매각율이 31.84%에 달하는 것으로 나타났다. 전체적으

로 단독 및 공동주택의 경매건수와 매각건수가 가장 높은 비중을 차지하고 있지만 앞서 논의한 바와 같이 사회적·경제적 환경의 변화에 기인하여 정기적인 임대수익을 얻을 수 있는 수익형부동산, 즉 상가에 대한 관심은 매각율을 통해 직·간접적으로 확인할 수 있다. 상가는 총 964건의 경매건수 가운데 매각건수가 147건으로 매각율이 15.25%에 불과하지만, 근린시설은 총 1,782건의 경매건수 가운데 매각건수가 427건으로 매각율이 23.96%로 나타나 여타 부동산과 비교적 유사하게 수급이 되고 인기가 있는 것으로 나타났다.

<표 1> 서울시 용도별 경매 현황

용도	경매 건수(A)*	매각 건수(B)*	매각율 (B/A, %)	
아파트	5,955	2,534	42.55	
단독주택, 다가구주택	단독	1,017	302	29.70
	다가구	306	83	27.12
	겸용*	190	58	30.53
	소계	1,513	443	29.28
연립주택, 다세대주택	6,034	1,954	32.38	
대지, 임야, 전·답	대지	851	189	22.21
	임야	210	39	18.57
	전·답	91	28	30.77
	겸용*	109	25	22.94
	소계	1,261	281	22.28
상가, 오피스텔, 근린시설	상가	964	147	15.25
	오피스텔	609	242	39.74
	근린시설	1,782	427	23.96
	겸용*	1,208	237	19.62
	소계	4,563	1,053	23.08
기타	1,116	243	21.77	
합계	20,442	6,508	31.84	

주: ① 경매건수는 입찰(유찰포함) 및 매각된 물건의 건수를, 주: ② 매각건수는 매각(최종 물건의 상태가 "매각, 매각허가 결정, 대금납부")된 물건의 건수를,

주: ③ 겸용(兼用)은 물건의 특수한 상황으로 인해 단일용도로 명확하게 구분할 수 없는 경우를 의미함.

자료: 대한민국법원 법원경매정보(www.courtauction.go.kr)

이를 지방법원별로 구분하여 보면 <표 2>와 같은데, 먼저 서울시에는 서울중앙지방법원(동작구, 서초구, 강남구, 종로구, 중구, 관악구), 서울동부지방법원(성동구, 광진구, 강동구, 송파구), 서울서부지방법원(마포구, 서대문구, 은평구, 용산구), 서울남부지방법원

(강서구, 양천구, 영등포구, 금천구, 구로구), 그리고 서울북부지방법원(도봉구, 강북구, 노원구, 중랑구, 동대문구, 성북구)까지 총 5개의 지방법원이 있다. 이중 서울중앙지방법원은 총 686건의 경매건수 중 매각건수가 139건으로 매각율이 20.26%이며, 서울동부지방법원은 총 384건의 경매건수 중 매각건수가 80건으로 매각율이 20.83%, 서울서부지방법원은 총 434건의 경매건수 중 매각건수가 113건으로 매각율이 26.04%, 서울남부지방법원은 총 928건의 경매건수 중 매각건수가 161건으로 매각율이 17.35%, 서울북부지방법원은 총 314건의 경매건수 중 매각건수가 81건으로 매각율이 25.80%로 나타났다. 지방법원별로 관할하고 있는 자치구에 따라 경매건수 및 매각건수의 정도가 다른 것으로 나타났지만 경매건수와 매각건수 모두 서울남부지방법원이 가장 많고, 매각율은 서울서부지방법원이 26.04%로 가장 높은 것으로 파악되었다.

<표 2> 지방법원별 상가 및 근린시설 경매 현황

구분	용도	경매 건수(A)*	매각 건수(B)*	매각율 (B/A, %)
서울중앙 지방법원	상가	192	31	16.15
	근린시설	494	108	21.86
	소계	686	139	20.26
서울동부 지방법원	상가	199	30	15.08
	근린시설	185	50	27.03
	소계	384	80	20.83
서울서부 지방법원	상가	48	10	20.83
	근린시설	386	103	26.68
	소계	434	113	26.04
서울남부 지방법원	상가	402	48	11.94
	근린시설	526	113	21.48
	소계	928	161	17.35
서울북부 지방법원	상가	123	28	22.76
	근린시설	191	53	27.75
	소계	314	81	25.80
합계		2,746	574	20.90

주: ① 경매건수는 입찰(유찰포함) 및 매각된 물건의 건수를, 주: ② 매각건수는 매각(최종 물건의 상태가 “매각, 매각허가 결정, 대금납부”)된 물건의 건수를 의미함.
 자료: 대한민국법원 법원경매정보(www.courtauction.go.kr)

이상의 논의들을 통해 볼 때, 상가는 여타 부동산과 비교적 유사하게 수급이 되고 있으며, 매각건수를 통해 보더라도 수익형부동산에 대한 관심을 직·간접적으로 확인할 수 있었다. 그럼에도 여전히 주택과 비교하면 현저히 낮은 수준의 매각율을 보이고 있는 것으로 나타났다. 이러한 궁극적인 이유로 상가는 여타 부동산과는 달리 다양한 법령이 내제되어 있기 때문으로 판단된다. 여기에서 내제된 법령이라 함은 단순히 상가 자체에 제한되어 있는 것이 아니라 점포를 창업하는 업종에도 포함되어 있으며, 이에 따른 행정절차와 행정처분도 포함되어 있다. 그렇기 때문에 상가건물의 임차 구성은 절차법적 개념의 행정절차, 구조물에 대한 행정절차, 그리고 이용에 따른 행정절차 등 행정법 개념 하에 있는 것이라 할 수 있다.

따라서 상가건물의 경우 여타 부동산과 달리 투자시의 법적인 절차와 상가 운영에서의 법적인 절차가 구분되어 운영되고 있어 이러한 절차들에 의해 상가의 이용에 제한을 가하기도 한다. 그러므로 상가 경매는 주택 경매와는 달리 분석해야 할 항목이 더 많다. 실제 입장에서는 상권분석에 근간하여 입지분석, 업종분석, 시설군에 따른 용도변경(「건축법」 제19조 및 동법 시행규칙 제12조의2), 임차인재계약 가능성, 상가 공급량²⁾, 상가임대차보호법³⁾ 등 상가 전반에 대한 종합적이고 체계적인 분석을 요한다는 점이 주택 경매와 대비되는 상가 경매에서의 특징이라 할 수 있다⁴⁾.

2. 선행연구 고찰

부동산 경매에 대한 대부분의 연구들을 주택을 대상으로 연구가 진행되어 왔다. 본 연구의 분석대상이 되는 상가의 경매와 관련해서는 법령 및 제도 관련 연구, 그리고 단독소유 상가의 매각가율 결정요인에 대한 연구 등을 중심으로 몇 편의 선행연구를 찾아볼 수 있었다(윤정득, 2012; 정찬국, 2014).

먼저, 상가 매각가율과 관련하여 윤정득(2012)의 연구에서는 2007년 1월부터 2009년 12월까지 서울시에 소재한 상가의 매각사례를 이용하여 2008년 세계 금융위기 이전인 2007년과 이후인 2009년으로 구분하여 경매특성과 입지특성, 거시·경제특성이 상가 매각

2) 유사상권을 분석하여 대입하는 방식으로 실무에서는 당해지역의 상권 이용자를 뺀 후 비 사용인구(65세 이상 인구)를 빼면 상권 m², 0.5坪)을 곱하면 당해지역의 적정 공급량을 산출할 수 있다. 상권에서 이용 가능한 인구수를 계산하기 위하여 전체 인구수에서 외부 이용 가능 인구수를 예상할 수 있다. 여기에 1인당 점포 점유면적(1.65

<표 3> 선행연구의 정리

구분		내용
매각가율 결정요인	윤정득 (2012)	- 경매특성(2007년 모형): 감정가격(+), 응찰자 수(+), 재경매여부(-), 인수권리여부(-) - 경매특성(2009년 모형): 감정가격(+), 응찰자 수(+), 인수권리여부(-)
	정찬국 (2014)	- 거시·경제특성: 경제성장률(+), 이자율(+), 지가변동률(-), 총 통화량(+), 경제활동인구(-), 종합주가지수(+)
매매가격 결정요인	천인호 (2007)	- 지역특성: 배후 아파트의 가격(+), 인근의 학교 수(+) - 입지특성: 재래시장과의 거리(-), 지하철역까지의 거리(-), 할인점까지의 거리(-) - 개별점포특성: 1층여부(+), 입구여부(+), 대로접면여부(+), 주로통여부(+)
임대료 결정요인	양승철·이성원 (2006)	- 지역특성: 강남 및 도심(+) - 입지특성: 도·소매업체의 수(+), 광로접면여부(+) - 건물특성: 경과연수(+), 철골·철근구조(+)
	정승영·김진우 (2006)	- 입지특성: 지하철 노선의 종류(-), 지하철역까지의 거리(-) - 건물특성: 경과연수(+), 전용률(+), 지상층의 수(-) - 개별점포특성: 평당 보증금(+), 평당 관리비(+)
	이종은·조주현 (2008)	- 입지특성(수도권 모형): 지하철역까지의 거리(-) - 개별점포특성(수도권 모형): 가시성(+), 임대면적(-) - 입지특성(지방 모형): 중심상권여부(+) - 개별점포특성(지방 모형): 임대면적(-)
	손병희 외 (2014)	- 입지(상권)특성: 배후 아파트단지의 세대수(+), 대형 평형 비율(+) - 개별점포특성: 접면도로 폭(+), 평지여부(+)
	오세준 외 (2014)	- 상권특성: 강남상권(+), 도심상권(+), 신촌상권(+), 영등포상권(-), 동대문상권(+), 대학로상권(+), 건대상권(+), 사당상권(+), 미아상권(-), 목동상권(-), 노원상권(-), 가양상권(-), 문정상권(-) - 입지특성: 지하철역까지의 거리(+), 500m 이내 버스정류장(+), 500m 이내 주요 교차로(+), 대로접면여부(+), 코너여부(+) - 건물특성: 연면적(+), 경과연수(+), 승객용승강기여부(+) - 개별점포특성: 전용면적(+), 지하층여부(-), 1층여부(+), 2층여부(+)

가율에 미치는 영향을 분석했다. 분석결과, 세계 금융 위기 이전에는 감정가격, 응찰자 수, 재경매여부, 인수권리여부 등의 경매특성이 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 세계 금융위기 이후에는 재경매여부를 제외한 모든 경매특성이 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 한편, 입지특성과 거시·경제특성에 해당되는 변수들은 두 모형에서 모두 유의하지 않은 것으로 분석되었다.

정찬국(2014)은 2005년 1월부터 2012년 12월까지 서울시 소재 근린상가의 매각사례를 이용하여 거시·경제특성이 매각가율에 미치는 영향을 분석하였다. 분석결과, 경제성장률, 이자율, 총 통화량, 종합주가지수는 근린상가의 매각가율에 정(+)의 영향력을, 소비자물가

지수, 지가변동률, 경제활동인구는 부(-)의 영향력을 미치는 것으로 나타났다. 특히, 근린상가 매각가율에 정(+)의 영향력이 있는 것으로 나타난 변수 가운데 종합주가지수의 영향력이 가장 큰 것으로 분석되었다.

이상에서 살펴본 상가 경매에 대한 선행연구들은 경매특성과 거시·경제특성이 주로 매각가율에 영향을 미친다는 결과를 보여주고 있다. 선행연구에서 다루고 있는 매각가율은 감정가격과 매각가격의 상대적 비율이기 때문에 상가 경매의 본질적인 가치형성요인을 배제하고 있다(이재욱·방두완, 2015). 즉, 매각가율은 경매시장의 상황과 소매시장에의 영향요인들의 영향은 보여줄 수 있지만 상가 자체의 잠재적 가치와 그 잠재적 가치를 결정하는 핵심적인 특성들, 이른바 지

3) 「상가건물 임대차보호법 시행령」 제7조(우선변제를 받을 보증금의 범위 등)에 의하면 최우선변제를 받을 보증금 중 일정액의 범위는 다음과 같다. ① 서울시: 2,200만원 이하, ② 「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역(서울시는 제외): 1,900만원 이하, ③ 광역시(「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역에 포함된 지역과 군(郡)지역은 제외), 안산시, 용인시, 김포시 및 광주시: 1,300만원 이하, ④ 그 밖의 지역: 1,000만원 이하

4) 이 밖에 고려하여야 할 사항은 다음과 같다. ① 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」에 따른 다중이용업소의 종류별 제한, ② 「학교보건법」에 따른 절대정화구역 및 상대정화구역 내의 업종 제한, ③ 「학원의 설립·운영 및 과외교습에 관한 법률」에 따른 입점 가능 공간의 제한 등이 있다.

역특성, 입지특성, 건물특성, 개별점포특성 등과 같은 세부적 영향요인들이 상가의 가치에 미치는 영향을 제대로 보여주지 못하고 있다는 한계를 가지고 있다. 따라서 이러한 선행연구의 한계를 극복하고 상가 경매시장 참여자들에게 실질적인 가이드라인을 제공하고자 본 연구에서는 소매용 부동산가격에 영향을 미치는 영향요인들이 매각가격에 미치는 영향을 살펴보고자 한다.

상가는 기본적으로 해당 상가에서 사업을 영위하면서 얻어지는 수입을 기반으로 하여 상가의 가치가 결정된다는 특징을 가지고 있다. 아무리 좋은 상가라고 하더라도 사업을 통해 수입을 창출할 수 없게 되면 가치가 우수한 상가라고 평가하기 어렵기 때문이다. 상가의 경우 지역이나 입지, 건물 등 여러 요소에 따라 사업을 통해 얻을 수 있는 수입 창출 잠재력이 크게 영향을 받기 때문에 상가 자체가 아무리 우수하다고 해도 성공적인 사업을 영위하기 위한 조건을 가지지 못했을 경우 상가가 창출할 수 있는 수입도 크지 않고, 가치도 높다고 말하기 어렵다. 이런 점에서 상가 경매에 있어서는 경매 대상 상가의 수입 창출 잠재력에 대한 평가는 성공적인 경매를 위한 필수적인 요구사항이 된다.

상가 경매에 대한 선행연구들에서는 이에 대한 연구를 찾기 어려워 본 연구에서는 소매용 부동산의 매매가격과 임대료에 대한 선행연구들을 검토하여 경매 대상이 되는 상가의 본질적 가치에 영향을 미치는 영향요인을 추출하고 이들 요인들이 상가의 매각가격에 미치는 영향을 살펴보고자 하였다. 소매용 부동산에 대한 선행연구를 살펴보면 다음과 같다.

먼저, 소매용 부동산의 매매가격과 관련하여 천인호(2007)의 연구에서는 부산시 소재 634개 단지 내 상가를 대상으로 상가의 지역특성, 입지특성, 건물특성, 개별점포특성이 매매가격에 미치는 영향을 분석했다. 분석결과, 배후 아파트의 가격, 인근의 학교 수 등의 지역특성은 정(+)의 영향력을 미치는 반면, 재래시장과의 거리, 지하철역까지의 거리, 할인점까지의 거리 등의 입지특성은 매매가격에 부(-)의 영향력을 미치는 것으로 나타났다. 그리고 1층여부, 입구여부, 대로접면여부, 주동로여부 등의 개별점포특성은 상가의 매매가격의 상승요인으로 분석되었다.

소매용 부동산의 임대료와 관련하여 양승철·이성원(2006)의 연구에서는 서울시 소재 549개 소매용 빌

딩의 임대료 영향요인을 연구하였다. 분석결과, 지역 특성으로는 강남 및 도심 상권에 소재하는 경우, 입지 특성으로 도·소매업체가 많고, 광로에 접하고, 건물 특성으로는 경과연수가 오래되고, 철골·철근구조이면 임대료가 높게 형성됨을 보여주고 있다.

정승영·김진우(2006)의 연구에서는 서울시 소재 4,990개 상가의 월 임대료를 분석하였다. 입지특성으로 지하철 노선의 종류 및 지하철역과의 거리는 월 임대료에 부(-)의 상관관계를, 건물특성으로 경과연수와 전용률은 정(+)의 상관관계를 보인 반면, 지상층의 수는 부(-)의 상관관계가 있는 것으로 나타났다. 개별점포와 관련하여 평당 보증금과 평당 관리비는 월 임대료에 정(+)의 상관관계를 형성한다는 것을 보여주고 있다.

이종은·조주현(2008)의 연구에서는 전국 16개 시·도의 소매용 부동산의 임대료를 분석하였다. 분석결과, 수도권외의 경우 지하철역과 가까울수록, 소매점포의 가시성이 우수할수록 임대료가 높았지만 지방의 경우 중심상권여부가 임대료에 큰 영향을 미치는 것으로 나타났다. 한편, 소매점포의 면적이 증가할수록 임대료는 하락하는 것으로 나타났다.

손병희 외(2014)는 2010년 9월을 기준으로 서울시 소재 단지 내 상가의 임대료 결정요인을 분석하였다. 분석결과, 상권(입지)특성으로 배후 아파트단지의 세대수가 많을수록, 대형 평형 비율이 높을수록, 그리고 접면도로 폭이 증가할수록, 평지에 위치할수록 임대료가 높은 것으로 나타났다.

오세준 외(2014)는 서울시 소재 4,590개 소매점포의 임대료 결정요인을 분석하였다. 이 연구에서는 소매점포의 임대료 영향요인을 상권특성, 입지특성, 빌딩특성, 점포특성으로 구분하였고 이들 특성들이 임대료에 영향을 미친다는 것을 검증하였다.

본 연구의 분석대상이 되는 경매 상가의 경우 본질적으로 상가라는 점에서 소매용 부동산의 매매가격과 임대료의 영향요인들이 매각가격에 영향을 미칠 가능성이 높다. 상가를 경락(競落) 받은 후, 자신이 직접 사업을 영위하든 임대나 경락 후 재매각을 하든 기본적으로 상가를 통해 창출할 수 있는 사업 수입의 정도가 상가의 가치를 일차적으로 결정한다는 점에서 본질적으로 경매 상가의 매각가격도 성공적으로 사업을 영위하는 데 영향을 미치는 요인들에 영향을 받을 가능성이 높다. 이러한 가정에 입각하여 본 연구는 연구대

상인 구분소유 상가의 매각가격에 대한 선행연구가 없기 때문에 소매용 부동산에 대한 선행연구들에서 의미가 있다고 나타난 영향요인들뿐만 아니라 상가를 통해 창출할 사업 수입에 영향을 미칠 가능성이 높은 경매 특성, 지역특성, 입지특성, 건물특성, 개별점포특성, 시점특성 등으로 구분하여 상가의 매각가격에 미치는 영향을 분석해 보고자 한다.

III. 분석의 틀

1. 분석 방법 및 자료

본 연구는 구분소유권이 인정되는 상가의 경매 매각가격 결정요인을 분석하기 위해 부동산학 분야에서 통용되는 방법 중 하나인 헤도닉가격모형(Hedonic Price Model: HPM)⁵⁾을 이용한다. 기본적으로 헤도닉가격 모형은 재화는 여러 가지 특성으로 이루어지며, 각각의 특성은 효용을 보유하고 이 효용의 합에 의해 재화의 가치가 결정된다는 Lancaster(1966)의 헤도닉가설(Hedonic Hypothesis)에 기초한다(이용만, 2008).

$$Y_i = a + \beta X_i + \epsilon \quad (1)$$

본 연구에서는 상가의 단위면적(m²)당 경매 매각가격을 종속변수로 하여 매각가격에 영향을 주는 변수군으로 크게 경매특성, 지역특성, 입지특성, 건물특성, 개별점포특성, 시점특성을 대분류로 하여 각 특성에 대해서는 선행연구들을 참조하여 변수들을 설정하였다. 본 연구의 연구모형을 식으로 표현하면 다음의 식(2)와 같다.

$$Y_i = f(X_1, X_2, X_3, X_4, X_5, X_6) \quad (2)$$

Y_i : 단위면적(m²)당 매각가격,

X_1 : 경매특성, X_2 : 지역특성, X_3 : 입지특성,

X_4 : 건물특성, X_5 : 개별점포특성, X_6 : 시점특성

본 연구의 분석자료는 2014년 1월부터 동년 12월까지(12個月)의 서울시 5개 지방법원(서울중앙지방법원·서울동부지방법원·서울서부지방법원·서울남부지방법원·서울북부지방법원)의 전체 매각된 물건들 가운데, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 근거하여 구분소유권이 인정되는 상가를 대상으로 한다. 2014년을 기준으로 서울시 5개 지방법원의 전체에서 경매가 진행된 상가와 근린시설은 총 2,746건으로 나타났다. 경매가 진행된 상가와 근린시설 중에서 매각이 이루어진 것은 574건이었다. 매각된 상가와 근린시설 중에서 본 연구의 분석대상이 되는 구분소유 상가에 해당하는 매각건수는 362건이었다. 이를 본 연구의 분석표본으로 사용하여 실증분석을 진행하였다. 경매 상가의 매각가격이외의 추가적인 자료는 상가 경매 전문가와 협력하여 전수조사를 통한 자료를 구축하여 본 연구의 분석자료로 활용하였다. 이외에 필요한 경우 현장조사를 실시하여 속성 정보를 확보하였다.

2. 변수의 정의

본 연구는 구분소유 상가의 경매 매각가격의 영향요인을 크게 경매특성, 지역특성, 입지특성, 건물특성, 개별점포특성, 시점특성을 분류하고 각 특성별로 선행연구에 기초하여 영향변수들을 설정하였다.

먼저, 본 연구의 연구대상이 경매 대상 상가라는 점을 생각해 볼 때, 경매와 관련된 여러 특성들이 매각가격에 영향을 미칠 가능성이 높다. 이에 따라 본 연구에서는 경매와 관련된 일부의 선행연구들을 참조하여 일괄경매여부, 응찰자 수, 유찰횟수, 유치권여부, 대항력임차인여부, 위반건축물여부, 후순위임차인점유여부를 변수로 설정하였다. 일괄경매는 사용·수익·처분이 지분경매보다 상대적으로 자유롭기 때문에 경매의 형태가 매각가격에 영향을 줄 가능성이 있기 때문에 일괄경매여부를 더미변수로 설정하였다. 또한, 경매과정에서 응찰자 수, 유찰횟수 등이 매각가격에 영향을 미칠 가능성이 있어서 이를 변수로 설정하였다. 매각가격에 영향을 미칠 수 있는 권리관계 및 물건의 하자를 고려하기 위해 유치권여부, 대항력임차인여부, 위반건축물여부, 후순위임차인점유여부 등을 변수로 설정하였다.

5) 연구자에 따라 헤도닉가격모형, 특성가격모형, 특성가격함수, 특성감안가격모형 등으로 불림.

6) 최종 물건의 상태가 매각, 매각허가결정, 대금납부 된 물건을 의미함.

<표 4> 변수의 정의

변수군	변수명	단위	정의	출처		
종속변수	단위면적당매각가격	원/㎡	단위면적(㎡)당 매각가격	대한민국법원 법원경매정보		
	LN단위면적당매각가격	원/㎡	LN 변환된 단위면적(㎡)당 매각가격			
경매특성	일괄경매여부	Dummy	1=일괄경매; 0=지분경매			
	응찰자 수	명	해당 경매물건의 응찰자 수			
	유찰횟수	회	해당 경매물건의 유찰횟수			
	유치권여부	Dummy	1=유치권 有; 0=유치권 無			
	대항력임차인여부	Dummy	1=대항력임차인 有; 0=대항력임차인 無			
	위반건축물여부	Dummy	1=위반건축물 有; 0=위반건축물 無			
	후순위임차인점유여부	Dummy	1=후순위임차인점유 有; 0=공실			
지역특성	Base= 나머지 16개 자치구	강남·서초·송파구	Dummy		1=강남·서초·송파구; 0=기타	
		동작·영등포구	Dummy		1=동작·영등포구; 0=기타	
		마포·용산구	Dummy		1=마포·용산구; 0=기타	
		종로·중구	Dummy		1=종로·중구; 0=기타	
입지특성	Base= 기타상권	업무상권여부	Dummy		1=업무상권(당해 상가건물 소재지 기준); 0=기타	소상공인포털 상권정보시스템
		주거상권여부	Dummy		1=주거상권(당해 상가건물 소재지 기준); 0=기타	
	지하철역과의 거리	m	당해 상가건물로부터 지하철역까지의 최단 직선거리		ArcGIS	
	도로접면 수	면	당해 상가건물의 도로접면 수		지적도	
	유동인구	명	당해 상가건물의 반경 500m 이내 SK텔레콤 통화량 기반 유동인구		소상공인포털 상권정보시스템	
건물특성	연면적	㎡	당해 상가건물의 연면적		대한민국법원 법원경매정보 및 집합건축물대장	
	경과연수	년	준공 후 건물의 경과연수(기준: 2014년)			
	전층상가용도여부	Dummy	1=전층상가용도; 0=혼합용도			
개별점포특성	점포별 전용면적		㎡	점포별 전용면적		
	Base= 지하층	1층	Dummy	1=1층; 0=기타		
		2층	Dummy	1=2층; 0=기타		
3층이상		Dummy	1=3층 이상; 0=기타			
시점특성	Base= 1분기	2분기매각여부	Dummy	1=2분기; 0=기타		
		3분기매각여부	Dummy	1=3분기; 0=기타		
		4분기매각여부	Dummy	1=4분기; 0=기타		

다음으로 상가의 매각가격은 상가건물이 소재하고 있는 지역의 가격 수준에 영향을 받을 가능성이 높다는 점을 고려하여 자치구들을 변수로 설정하였다. 상권의 경우 상권을 분류하는 기관이나 연구자마다 지리적 범위가 약간씩 상이하기도 하고, 어떤 상가가 특정 상권에 해당되는지를 결정하기 어려워서 본 연구에서는 서울시의 대표적인 상업지역에 해당하는 지역들에 대한 지역더미변수를 설정하였다. 구체적으로 본 연구에서는 서울시에서 대표적인 상업지역이고, 상대적으로 상가의 가격이 높은 자치구들을 지리적 인접성을 기준으로 하여 몇 개의 그룹으로 그룹화하였다. 본 연구에서는 서울시의 자치구들 중에서 강남3구(강남

구·서초구·송파구), 동작구와 영등포구, 마포구와 용산구, 종로구와 중구를 더미변수로 설정하였다.

동일한 상권이라고 해도 입지특성에 따라 상가의 가격이 상이할 가능성이 높다는 점을 고려하여 입지특성을 변수화하였다. 먼저, 상가의 매각가격은 상가가 소재하고 있는 상권의 성격이나 유형에 따라 상이할 수 있다. 상권의 유형과 관련하여 소상공인포털 상권정보시스템(sg.sbiz.or.kr)에서는 상가의 소재지별로 상권의 유형을 대학상권, 관광상권, 업무상권, 주거상권 등으로 분류하여 제시하고 있다. 본 연구에서는 소상공인포털 상권정보시스템에서 분류하여 제시하고 있는 상권의 유형 중에서 대표적인 유형인 업무상권여부,

주거상권여부 등을 변수로 설정하였다. 다음으로 본 연구에서는 지하철역과의 거리, 도로접면 수, 유동인구 등을 변수로 설정하였다. 지하철역의 경우 대표적인 대중교통 수단에 따른 접근성을 반영하는 변수이고, 도로접면 수는 당해 상가건물의 접근성과 가시성에 큰 영향을 미치는 변수일 가능성이 높다.

유동인구는 상가의 안정적 투자수익률을 결정하는 중요한 요소로서 일반적으로 상권의 활성화 정도를 파악할 수 있는 지표로 활용된다. 특히, 본 연구의 분석대상이 되는 자체 집객력을 갖지 못하는 소규모 상가일수록 유동인구가 중요해진다. 소상공인포털 상권정보시스템에서 특정 상가건물을 기준으로 반경 500m 이내의 SK텔레콤 통화량을 기반으로 한 유동인구에 대한 정보를 제공하고 있다. 본 연구에서는 이를 활용하여 유동인구를 변수화하였다. 본 연구에서는 시장의 형태를 불문하고 상가 관련 선행연구들에서 사용하지 않은 유동인구를 포함한 연구라는 점에서 차별성이 있다.

상가의 경우 상가가 소재하고 있는 상가건물에 영향을 받을 가능성이 높다. 상가가 소재하는 건물이 클수록 특정한 지역에서 랜드마크성을 가질 가능성도 높고, 다양한 점포들이 입점해서 집객력이 높을 가능성도 높다는 점을 고려하기 위해 연면적을 변수로 설정하였다. 한편, 노후화된 건물의 경우 물리적·기능적 진부화를 경험할 가능성이 있어서 매각가격에 영향을 미칠 수 있다는 점에서 경과연수(經過年數)를 변수로 설정하였다. 본 연구에서는 대한민국법원 법원경매정보 홈페이지(www.courtauction.go.kr)와 집합건축물대장을 참조하여 상가건물의 연면적과 경과연수를 변수화하였다. 또한, 본 연구의 분석대상이 구분소유 상가라는 점에서 상가건물의 주용도에 따라 개별 상가의 가치로 설명되는 임대수익률이 달라질 수 있다. 건물 전체가 단일하게 상가로 활용되는 경우와 일부 층 또는 호실만이 상가로 활용되고 나머지 점포들은 주거용 및 기타 업무용 등으로 활용되는 경우에 따라서 가치에 분명한 차이가 있다. 따라서 본 연구에서는 대한민국법원 법원경매정보 홈페이지와 집합건축물대장을 참조하여 시장에서도 선호되는 형태인 전층상가용도여부를 변수화하였다.

개별점포특성과 관련해서는 구분소유 상가의 점포별 전용면적 및 소재 층을 변수로 설정하였다. 단위면적(m^2)당 매각가격은 점포의 규모에 따라 상이할 가능

성이 있다는 점을 고려하여 점포별 전용면적을 변수화하였다. 또한, 상가의 경우 소재 층에 따라 가격의 수준이 상이하다는 점을 고려하여 지하층을 기저변수로 하여 1층, 2층, 3층 이상 등의 더미변수를 설정하였다.

끝으로 매각된 시점에 따라 매각가격에 차이가 있을 가능성이 있다는 점을 고려하여 해당 물건이 매각된 날짜를 기준으로 하여 시점특성을 설명하기 위한 시점 더미변수를 설정하였다.

종속변수는 상가의 단위면적(m^2)당 매각가격으로 이를 통해 각각의 독립변수가 종속변수에 어떠한 영향을 미치는지를 분석하였다. 구체적으로 선형모형(Linear Model)과 세미로그모형(Semi-log Model)을 각각 적용하여 분석하였다.

3. 기술통계량

본 연구에서 분석자료의 특성을 보여주는 기술통계량을 살펴보면 다음의 <표 5>과 같다.

먼저, 단위면적(m^2)당 매각가격의 평균은 약 5,344,904원/ m^2 이며, 최솟값은 약 126,582원/ m^2 , 최댓값은 73,400,000원/ m^2 으로 경매 물건에 따라 상당한 편차가 존재하는 것으로 나타났다.

경매특성의 변수에 해당하는 일괄경매여부의 비율은 약 92%로 나타났다. 본 연구의 분석대상은 토지가 아닌 구분소유 상가라는 점에서 지분경매보다 일괄경매가 일반적이다. 일괄경매는 관할 지방법원이 해당 상가를 종합적으로 고려하여 일괄경매하게 하는 것이 알맞다고 인정될 때에 직권으로 또는 이해관계인의 신청에 의해 결정하게 된다(이성근 외, 2014). 응찰자 수의 평균은 약 2명이고, 최솟값은 1명, 최댓값은 11명이었다. 유찰횟수의 평균은 약 4회이며, 최솟값은 1회, 최댓값은 14회로 나타났다.

그리고 권리관계 및 물건의 하자와 관련하여 유치권이 있는 경우가 약 12%로 나타났다. 다수의 담보가 이미 있는 물건에 법정담보물권인 유치권이 인정되어 신고가 된 경우, 유치권에 대한 분쟁을 피할 수 없게 되어 매각가격에 부정적인 영향을 미치는 것이 일반적이다. 대항력임차인여부의 비율은 약 6%로 나타났다. 경매에서 말소기준보다 임차인의 대항력 발생일이 빠른 선순위 임차인의 경우, 배당절차 상 반환받지 못한 보증금은 경락인이 인수하여야 하므로 철저한 권리분석을 요한다. 위반건축물여부의 비율은 약 9%로 나타

<표 5> 연속형 및 이산형 변수의 기술통계량

변수군	변수명	단위	obs.	%	Mean	Std. Dev.	Min	Max
종속변수	단위면적당매각가격	원/㎡	362		5,344,904	9,303,687	126,582.3	7.34e+07
	LN단위면적당매각가격	원/㎡	362		14.80938	1.132966	11.74865	18.11142
경매특성	일괄경매여부	Dummy	332	91.71				
	응찰자 수	명	362		2.345304	1.929389	1	11
	유찰횟수	회	362		4.124309	2.359284	1	14
	유치권여부	Dummy	43	11.88				
	대항력임차인여부	Dummy	22	6.08				
	위반건축물여부	Dummy	34	9.39				
	후순위임차인점유여부	Dummy	214	59.12				
지역특성	강남·서초·송파구	Dummy	48	13.26				
	동작·영등포구	Dummy	19	5.25				
	마포·용산구	Dummy	19	5.25				
	종로·중구	Dummy	35	9.67				
입지특성	업무상권여부	Dummy	83	22.93				
	주거상권여부	Dummy	177	48.90				
	지하철역과의 거리	m	362		262.5083	266.975	10	1,553
	도로접면 수	면	362		2.59116	1.033365	1	4
건물특성	유동인구	명	362		30,868.94	38,784.94	875	245,310
	연면적	㎡	362		30,997.22	55,025.67	170	305,969
	경과연수	년	362		13.74862	9.485391	2	54
	전층상가용도여부	Dummy	287	79.28				
개별점포 특성	점포별 전용면적	㎡	362		98.85983	181.0533	9.23	973.9
	1층	Dummy	96	26.52				
	2층	Dummy	53	14.64				
	3층이상	Dummy	117	32.32				
시점특성	2분기매각여부	Dummy	117	32.32				
	3분기매각여부	Dummy	91	25.14				
	4분기매각여부	Dummy	76	20.99				

났다. 위반건축물에 대한 이행강제금은 경락인이 인수 하여야 하는 사항이므로 매각가격에 부정적인 영향을 미치는 것이 일반적이다. 후순위임차인점유여부는 경매 당시 공실여부를 추정할 수 있는 변수로서 비율은 약 59%로 나타났다. 상가에 실제 사용·수익하는 후순위 임차인이 있는 경우, 새로운 임차인을 구해야 하는 노력과 공실기간 동안의 임대료 수입 상실의 위험 등을 감소시킬 수 있기 때문에 매각가격에 긍정적인 영향을 미치기도 한다.

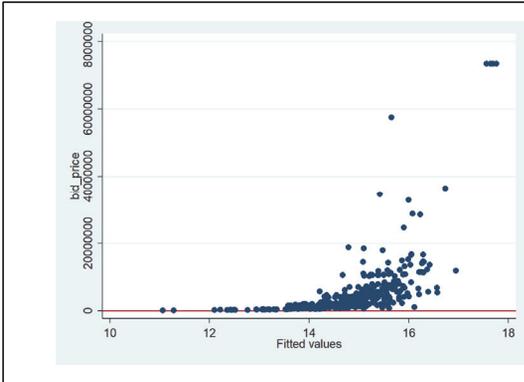
입지특성과 관련하여 업무상권의 비율은 약 23%, 주거상권의 비율은 약 49%로 나타났다. 절반에 가까운 상가가 주거상권에 위치하고 있음을 보여준다. 다음으로 지하철역과의 거리의 평균은 약 263m이고, 도로접면 수의 평균은 약 3면, 그리고 유동인구의 평균은 약 30,869명으로 경매 물건에 따라 입지여건의 차이가

존재하는 것으로 나타났다.

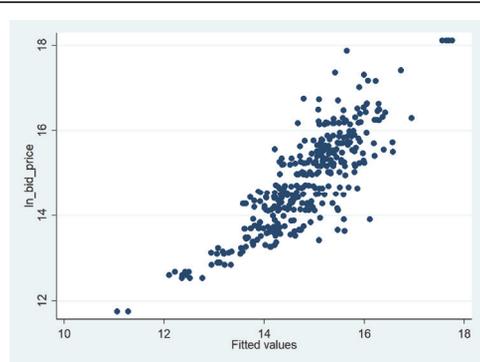
건물특성의 변수에 해당하는 연면적은 평균이 약 30,997㎡이고, 경과연수는 평균이 약 14년으로 나타났다. 상가건물의 용도와 관련하여 건물 전체가 단일하게 상가로 사용되는 비율은 약 79%로 나타났다. 다수의 경매 물건 중 상가건물의 주용도가 상가로 이용됨을 확인할 수 있다.

개별점포특성의 변수 해당하는 점포별 전용면적은 평균이 약 99㎡이며, 최솟값은 약 9㎡, 최댓값은 약 974㎡으로 경매 물건에 따라 다소 차이가 존재하는 것으로 나타났다. 구분소유 상가의 소재 층은 3층 이상의 비율이 약 32%로 가장 높고, 1층은 약 27%, 그리고 2층은 약 15%로 나타났다.

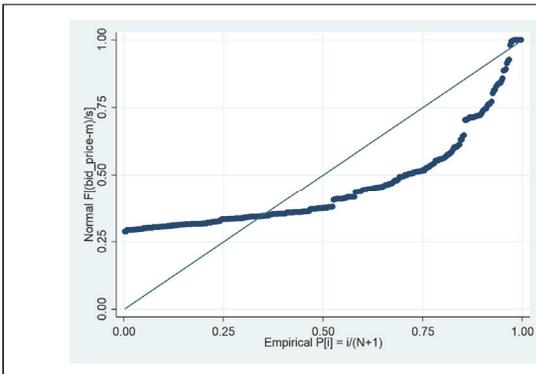
<그림 1> 선형모형 잔차 산점도



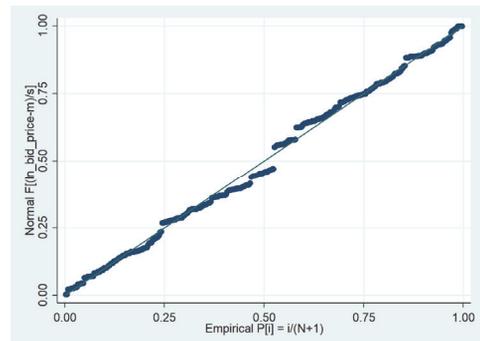
<그림 2> 세미로그모형 잔차 산점도



<그림 3> 선형모형 P-P Plot



<그림 4> 세미로그모형 P-P Plot



IV. 분석결과

본 연구에서는 구분소유 상가의 경매 매각가격의 영향요인을 경매특성, 지역특성, 입지특성, 건물특성, 개별점포특성, 시점특성으로 구분하여 그 영향력을 분석하였다. 단위면적(m²)당 매각가격을 종속변수로 하여 선형모형(Linear Model)과 종속변수를 자연로그로 변환하여 분석한 세미로그모형(Semi-log Model)의 두 가지 형태를 각각 적용하여 분석하였다.

두 모형의 분석결과, 선형모형의 F-value는 15.07, 세미로그모형의 F-value는 31.35로 두 모형 모두 1% 수준에서 통계적으로 유의한 것으로 나타났다. 모형의 설명력을 보여주는 수정된 R²은 선형모형이 약 0.5034, 세미로그모형은 약 0.6861로 나타나 세미로그모형의 설명력이 더 높은 것으로 나타났다. 그런데 선형모

형의 경우 잔차 산점도(residual plot)가 오차항의 등분산 가정에 위배되었으며, P-P Plot도 직선이 아닌 형태로 나타나 정규성 가정에 위배되는 것으로 나타나 적합된 회귀모형의 타당성에 문제가 있는 것으로 판단되었다. 세미로그모형의 잔차 산점도와 P-P Plot 결과에 대해 살펴보면, 잔차 산점도의 경우 점들에 특이한 패턴이 없으므로 오차항의 등분산성에 큰 이상은 없는 것으로 보인다. P-P Plot의 경우 어느 정도 직선과 유사한 모습이므로 정규분포를 이루는 것으로 판단하였다. 이러한 검토과정을 거쳐서 본 연구에서는 상대적으로 문제가 없는 것으로 판단되는 세미로그모형을 중심으로 분석결과를 해석하였다. 세미로그모형의 경우 68.61%의 설명력을 가지는 것으로 나타났으며, 분산팽창계수의 최댓값이 2.52로 나타나 다중공선성의 문제는 없는 것으로 파악되었다.

본 연구에서는 구분소유 상가의 경매 매각가격에 영

<표 6> 모형별 분석결과

변수군	변수명	모형 1		모형 2		모형 3	
		B	t	B	t	B	t
경매특성	일괄경매여부	0.8834714***	3.94	0.7324556***	3.69	0.4508628**	2.46
	응찰자 수	0.1162954***	4.90	0.064772***	3.06	0.0620536***	3.18
	유찰횟수	-0.0443816**	-2.28	-0.0540628***	-3.22	-0.0412087***	-2.74
	유치권여부	-0.6973766***	-4.51	-0.4573888***	-3.40	-0.2601782**	-2.13
	대항력임차인여부	-0.7426983***	-3.38	-0.6217479***	-3.29	-0.4629039***	-2.73
	위반건축물여부	-0.5262602***	-2.94	-0.2951745*	-1.90	-0.2573602*	-1.83
	후순위임차인점유여부	0.450597***	4.79	0.3603226***	4.33	0.2778652***	3.69
지역특성	강남·서초·송파구			0.735044***	5.56	0.6824799***	5.79
	동작·영등포구			0.5047095**	2.46	0.63705***	3.41
	마포·용산구			1.01912***	4.87	1.029205***	5.49
	종로·중구			1.257501***	6.92	1.405876***	8.62
입지특성	업무상권여부			0.3577651***	3.68	0.3068488***	3.45
	주거상권여부			0.2241144**	2.56	0.2378467***	3.03
	지하철역과의 거리			-0.0003495**	-2.10	-0.000357**	-2.36
	도로접면 수			0.2087439***	5.21	0.1185337***	3.16
	유동인구			2.44e-06**	2.11	3.05e-06***	2.90
건물특성	연면적					7.69e-07	1.09
	경과연수					-0.0079953**	-2.09
	전층상가용도여부					0.2499154***	2.71
개별점포특성	점포별 전용면적					-0.0006187***	-2.76
	1층					0.8109949***	8.30
	2층					0.4338148***	3.68
	3층이상					0.197632**	2.20
시점특성	2분기매각여부	-0.0832984	-0.71	0.1869367*	1.71	0.2131457**	2.15
	3분기매각여부	0.1495116	1.20	0.1881617	1.54	0.2852871**	2.58
	4분기매각여부	0.4177804***	3.35	-0.0742294	-0.51	-0.1608813	-1.24
	상수	13.72207***	50.17	13.00832***	45.46	13.03105***	48.74
모형요약	obs.	362		362		362	
	R ²	0.4669		0.6219		0.7087	
	adj. R ²	0.4517		0.6009		0.6861	
	△adj. R ²	-		0.1492		0.0852	

주: ***, **, *는 각각 1%, 5%, 10% 수준에서 통계적으로 유의함.

향을 미치는 요인들을 단계별로 투입하여 분석함으로써 모형의 설명력과 회귀계수의 안정성을 <표 6>과 같이 살펴보았다. 시점특성을 통제하여 경매특성만으로 구성된 모형 1의 경우 수정된 R²은 0.4517로 나타났다. 다음으로 경매특성외에 지역특성과 입지특성을 추가로 투입한 모형 2의 경우 수정된 R²이 0.6009(모형 1 대비 △adj. R²: 0.1492)로 크게 증가하는 것

으로 나타났다. 모형 2에 건물특성과 개별점포특성을 추가로 투입한 모형 3의 경우에는 수정된 R²이 0.6861(모형 2 대비 △adj. R²: 0.0852)로 상승하여 구분소유상가의 매각가격을 보다 잘 설명하는 것으로 나타났다. 단계별 회귀분석에 투입한 변수들의 회귀계수들의 방향성과 유의성도 안정적인 것으로 나타났다. 이러한 단계별 회귀분석의 결과는 경매 상가의 매각가격은 경

매 자체의 특성뿐만 아니라 경매 상가의 본질적 가치와 밀접히 관련된 지역특성, 입지특성, 건물특성, 개별점포특성에 큰 영향을 받는다는 것을 보여주고 있다.

모형 3을 기준으로 하여 구체적인 분석결과를 살펴보면 <표 7>과 같다. 먼저, 경매특성과 관련하여 일괄경매여부는 5% 유의수준에서 단위면적당 매각가격에 정(+)⁹⁾의 영향력이 있는 것으로 나타났다. 기저변수인 지분경매의 경우 권리분석이 복잡할 뿐만 아니라 매각 후에도 해당 물건에 대한 지분으로써의 소유권만 취득하기 때문이다. 따라서 지분비율에 따라 제한적인 사용·수익은 할 수 있지만, 재산권의 행사, 즉 당해 물건의 처분을 위해서는 지분권자 모두의 동의가 필요하기 때문에 나타난 결과로 해석된다.

다음으로 경매과정과 관련된 응찰자 수는 1% 유의수준에서 단위면적당 매각가격에 정(+)¹⁰⁾의 영향력이 있는 것으로 나타났다. 응찰자 수가 많다는 의미는 입찰경쟁이 치열하다는 의미와 동일한 것으로 해당 물건에 대한 인기를 보여주는 것이라 할 수 있다(윤정득, 2012). 유찰횟수는 1% 유의수준에서 단위면적당 매각가격에 부(-)¹¹⁾의 영향력이 있는 것으로 나타났다. 유찰된 물건은 종전의 최저매각가격인 감정가격에서 20~30%(유찰저감율은 지방법원별로 상이) 저감된 가격이 최저매각가격이 되므로 유찰횟수가 증가할수록 단위면적당 매각가격이 하락할 가능성이 높다.

권리관계의 하자과 관련하여 유치권이 존재하는 물건은 5% 유의수준에서 단위면적당 매각가격에 부(-)¹²⁾의 영향력이 있는 것으로 나타났다. 유치권이 인정되어 신고가 된 경매 물건의 경우는 경매개시 후 유치권에 대한 분쟁을 피할 수 없게 되므로 위험에 따른 부가적인 비용은 경락인이 인수하여야 하기 때문에 단위면적당 매각가격에 부정적인 영향을 미치는 것으로 해석된다. 대항력임차인여부는 1% 유의수준에서 단위면적당 매각가격에 부(-)¹³⁾의 영향력이 있는 것으로 나타났다. 말소기준보다 임차인의 대항력 발생일이 빠른 선순위 임차인의 경우, 배당요구 종기 이전에 배당요구를 하게 되면 배당절차 상 반환받지 못한 보증금은

경락인이 인수하여야 하므로(대법원 1997. 10. 10. 선고 95다44597 판결), 단위면적당 매각가격에 부정적인 영향을 미친 것으로 풀이된다.

물건의 하자와 관련하여 위반건축물여부는 10% 유의수준에서 단위면적당 매각가격에 부(-)¹⁴⁾의 영향력이 있는 것으로 분석되었다. 위반건축물로 지정되면 최초의 시정명령이 있었던 날로부터 시정명령이 이행될 때까지 연간 2회 이내에서 이행강제금이 부과된다¹⁵⁾. 그런데 위반건축물에 대한 이행강제금은 경락인이 인수하여야 하는 사항이므로 입찰에 참여하기 전에 해당 물건에 위반건축물이 포함되어 있는지, 포함되었다면 이행강제금의 규모 또는 양성화 방안 등을 조사하여 파악할 필요가 있다.

한편, 경매 당시 공실여부를 추정할 수 있는 후순위 임차인점유여부는 1% 유의수준에서 단위면적당 매각가격에 정(+)¹⁶⁾의 영향력이 있는 것으로 나타났다. 해당 상가를 실제 사용·수익하는 임차인이 후순위¹⁷⁾라면 경락인이 인수하여야만 하는 부가적인 비용이 없게 된다.¹⁸⁾ 그렇기 때문에 후순위 임차인은 비용 측면에서 경락인과 무관하지만 수익 측면에서는 경락 후 새로운 임차인을 구해야 하는 위험이 사라지게 되므로 단위면적당 매각가격에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 해석된다(김찬호·송지수, 2001).

다음으로 상가가 소재하는 지역과 관련된 지역특성의 분석결과를 살펴보면, 모든 변수가 1% 유의수준에서 단위면적당 매각가격에 정(+)¹⁹⁾의 영향력이 있는 것으로 분석되었다. 본 연구에서 설정한 서울시의 대표적인 상업시설이 발달한 지역들의 경우, 기저변수인 나머지 16개 자치구 대비 유의적으로 단위면적당 매각가격이 상대적으로 높게 나타났다. 이러한 분석결과는 경매 대상 상가가 위치하는 지역에 따라 매각가격의 수준에 상당한 차이가 존재한다는 것을 보여주고 있다.

입지특성의 분석결과를 살펴보면, 먼저 기저변수인 기타상권 대비 업무상권여부와 주거상권여부 모두 1% 유의수준에서 단위면적당 매각가격에 정(+)²⁰⁾의 영향력

7) 「건축법 시행령」 제115조의2(이행강제금의 부과 및 징수): ① 사용승인을 받지 아니하고 건축물을 사용한 경우, ② 대지의 조경에 관한 사항을 위반한 경우, ③ 건축물의 높이 제한을 위반한 경우, ④ 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한을 위반한 경우 등에 해당되는 경우, 이행강제금의 산정기준(「건축법」 제80조)에 따라 이행강제금을 납부하여야 함.

8) 법원경매에서의 배당순위는 다음과 같다. ① 경매 집행비용, ② 필요비, 유익비, ③ 소액보증금, 최종 3개월분의 임금, 최종 3년분의 퇴직금, ④ 당해세(부동산에 부과된 국세와 지방세), ⑤ 근저당, 확정일자, 주택임차권, 전세권, 담보가등기, 당해세 이외의 각종 국세와 지방세, ⑥ 국민연금, 고용보험료, 산재보험료 등의 공과금, ⑦ 가압류, 일반채권(비율에 따른 배당)

9) 소액임차인이고 일정한 요건(① 점유, ② 전입신고, ③ 확정일자)을 갖춘 후순위 임차인이 배당요구를 할 경우 「상가건물 임대차보호법 시행령」 제7조에 따라 당해세가 아닌 세금이나 채권보다도 우선하여 보증금 중 일정액의 범위를 변제받을 수 있게 된다.

<표 7> 분석결과

변수군	변수명	B	Std. Err.	β	t	p	VIF
경매특성	일괄경매여부	0.4508628**	0.1829547	0.1098625	2.46	0.014	2.29
	응찰자 수	0.0620536***	0.0195124	0.1056744	3.18	0.002	1.27
	유찰횟수	-0.0412087***	0.0150439	-0.0858128	-2.74	0.006	1.13
	유치권여부	-0.2601782**	0.1219326	-0.0744005	-2.13	0.034	1.40
	대항력임차인여부	-0.4629039***	0.1698311	-0.09775	-2.73	0.007	1.48
	위반건축물여부	-0.2573602*	0.1402945	-0.0663579	-1.83	0.067	1.50
	후순위임차인점유여부	0.2778652***	0.0753735	0.1207389	3.69	0.000	1.23
지역특성	강남·서초·송파구	0.6824799***	0.1178023	0.204574	5.79	0.000	1.43
	동작·영등포구	0.63705***	0.1870685	0.1255662	3.41	0.001	1.56
	마포·용산구	1.029205***	0.1876381	0.202862	5.49	0.000	1.57
	종로·중구	1.405876***	0.1630425	0.3672232	8.62	0.000	2.09
입지특성	업무상권여부	0.3068488***	0.0889823	0.1140094	3.45	0.001	1.26
	주거상권여부	0.2378467***	0.0785869	0.105086	3.03	0.003	1.39
	지하철역과의 거리	-0.000357**	0.0001513	-0.0841325	-2.36	0.019	1.46
	도로접면 수	0.1185337***	0.0375402	0.1081132	3.16	0.002	1.35
	유동인구	3.05e-06***	1.05e-06	0.1043481	2.90	0.004	1.49
건물특성	연면적	7.69e-07	7.03e-07	0.0373288	1.09	0.275	1.34
	경과연수	-0.0079953**	0.003817	-0.0669377	-2.09	0.037	1.17
	전층상가용도여부	0.2499154***	0.092206	0.0895241	2.71	0.007	1.25
개별점포특성	점포별 전용면적	-0.0006187***	0.0002241	-0.0988659	-2.76	0.006	1.47
	1층	0.8109949***	0.0976842	0.3164243	8.30	0.000	1.67
	2층	0.4338148***	0.1179442	0.1355491	3.68	0.000	1.56
	3층이상	0.197632**	0.0900324	0.0816974	2.20	0.029	1.59
시점특성	2분기매각여부	0.2131457**	0.0989987	0.0881105	2.15	0.032	1.93
	3분기매각여부	0.2852871**	0.1104484	0.1093862	2.58	0.010	2.06
	4분기매각여부	-0.1608813	0.1299707	-0.0579123	-1.24	0.217	2.52
상수		13.03105***	0.2673621		48.74	0.000	

모형요약	obs.	F-value	sig.	R ²	adj. R ²
		362	31.35	0.000	0.7087

주: ***, **, *는 각각 1%, 5%, 10% 수준에서 통계적으로 유의함.

이 있는 것으로 분석되었다. 회귀계수의 크기를 통해 볼 때, 기타상권 대비 주거상권이 매각가격에 미치는 영향력보다 업무상권이 매각가격에 미치는 영향력이 더 큰 것으로 나타났다. 일반적으로 시·구청, 교육청, 병원 등과 같은 업무시설은 접근성이 우수한 곳에 입지하기 마련이다. 따라서 집객력 있는 업무시설의 배후로 형성된 업무상권은 유동인구가 많은 것이 특징이다(전창진·이귀택, 2016). 이러한 분석결과는 높은 기대(임대)수익률이 매각가격에 내포되어 나타난 것으로 상가가 소재하고 있는 상권의 성격이나 유형에 따

라 매각가격의 수준에 차이가 있는 것을 보여준다.

지하철역과의 거리는 5% 유의수준에서 단위면적당 매각가격에 부(-)의 영향력을 미치는 것으로 나타났다. 대중교통 수단 중 가장 대표적이라 할 수 있는 지하철역과 인접한 상가는 지하철역 주변으로 형성된 역세권을 통해 풍부한 유동인구 확보에 유리하다는 특징이 있다(정승영·김진우, 2006; 천인호, 2007; 이종은·조주현, 2008). 따라서 투자자 입장에서는 입지가 갖는 장점에 의해 높은 임대수익률을 기대할 수 있어 지하철역과의 거리가 증가함에 따라 단위면적 매각가격

이 하락하는 결과가 나타난 것으로 생각된다. 도로접면 수는 1% 유의수준에서 단위면적당 매각가격에 정(+)의 영향력이 있는 것으로 나타났다. 이러한 분석결과는 2면 이상의 도로와 접한 곳에 위치한 상가는 가시성 확보에 유리하고 교통 및 도보에 의한 접근성이 뛰어나기 때문에 단위면적당 매각가격에 긍정적인 영향을 미친 것으로 생각된다. 유동인구는 1% 유의수준에서 단위면적당 매각가격에 정(+)의 영향력이 있는 것으로 나타났다. 유동인구가 풍부하다는 것은 상권의 활성화 측면에서 높은 임대수익률을 기대할 수 있다는 것을 의미하기 때문에 매각가격에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 해석된다.

건물특성의 분석결과를 살펴보면 경과연수는 5% 유의수준에서 단위면적당 매각가격에 부(-)의 영향력이 있는 것으로 나타났다. 경과연수가 오래되었다는 것은 상가건물 자체의 물리적·기능적 진부화로 인한 유지·보수비용의 증가를 비롯한 관리비의 부담을 의미하는 것이기 때문에 이러한 결과가 나타난 것으로 해석된다.

상가건물의 주용도와 관련하여 전층상가용도여부는 1% 유의수준에서 단위면적당 매각가격에 정(+)의 영향력이 있는 것으로 분석되었다. 이러한 분석결과는 상가건물 전체가 단일하게 상가로 활용되는 건물의 경우 상대적으로 상권이 발달하거나 소매 잠재력이 풍부한 곳에 위치하는 경우가 많기 때문에 높은 임대수익률을 기대할 가능성이 높다. 따라서 기저변수인 일부 층 또는 호실만이 상가로 활용되고 나머지 점포들은 주거용 및 기타 업무용 등으로 활용되는 경우에 비해 건물 전체가 단일한 용도인 상가건물의 단위면적당 매각가격이 상대적으로 높게 나타난 것으로 추론된다. 한편, 연면적은 통계적으로 유의하지 않은 것으로 나타났다. 회귀계수의 방향을 살펴보면 단위면적당 매각가격에 정(+)의 영향력이 있는 것으로 나타났다(오세준 외, 2014).

개별점포특성의 분석결과를 살펴보면 먼저, 점포별 전용면적은 1% 유의수준에서 단위면적당 매각가격에 부(-)의 영향력이 있는 것으로 나타났다. 이러한 분석결과는 상가의 전용면적이 클수록 단위면적당 매각가격이 하락한다는 것을 보여주고 있다. 분석결과와 관련하여 소매용 부동산의 임대료와 관련된 선행연구들에서 그 이유를 찾아 볼 수 있다. 이재우·이창무(2006), 이종은·조주현(2008), 이재우 외(2010) 등의 연구

에서는 상가의 전용면적이 증가하는 경우 임대료가 하락한다는 결과를 보여주고 있다. 아파트 단지 내 상가의 매각가격을 연구한 천인호(2007)의 연구에서도 상가면적이 증가하는 경우 매각가격이 하락한다는 결과를 보고하고 있다. 이들 연구에서는 상가의 면적이 큰 경우 임차인 입장에서는 큰 면적에 대해 할인을 요구하기도 하고, 임대인 입장에서는 상가면적이 크기 때문에 임차인을 구하기 어렵고, 공실이 발생하는 경우 임대료 손실의 규모도 크기 때문에 상가의 면적이 증가할수록 임대료가 하락하는 것으로 나타났을 가능성이 있다. 본 연구의 분석결과가 나타난 이유를 이들 선행연구에 근거해서 생각해보면 경매 상가의 경우에도 상가 면적이 증가하는 경우에 단위면적당 임대료 수입이 하락하기 때문에 매각가격도 영향을 받은 것으로 추론된다.

상가건물에서 점포가 소재하는 층의 경우 지하층 대비 모든 지상층 변수가 유의적인 긍정적 영향을 미치는 것으로 나타났다. 특히, 층별 회귀계수의 크기를 살펴보면 1층의 경우 단위면적당 매각가격이 가장 높게 나타났으나 층이 높아질수록 단위면적당 매각가격이 수준이 낮아지는 것으로 나타났다(천인호, 2007; 이종은·조주현, 2008; 오세준 외, 2014). 이러한 분석결과는 상가 경매에서도 층별 효용의 개념이 작용함을 보여주는 것으로 1층이 2층 혹은 그 이상의 층보다 더 가치가 높다는 것은 그만큼 접근성과 가시성이 우수하기 때문으로 풀이된다.

마지막으로 시점에 따른 영향을 통제하기 위한 시점 특성의 분석결과를 살펴보면 2분기와 3분기는 5% 수준에서 통계적으로 유의한 것으로 나타났다.

V. 결론

최근 주택보급률이 100%를 상회하고, 저출산과 고령화에 따른 인구구조의 변화, 그리고 저금리·저성장 기조에 따른 사회적·경제적 환경의 변화에 따라 시세 차익을 목적으로 한 주택 중심의 경매시장에서도 정기적으로 임대수익(rent income)을 얻을 수 있는 수익형부동산에 대한 관심이 증가하고 있다.

수익형 부동산의 대표적인 투자대상이 구분소유 상가이다. 구분소유 상가는 층 또는 호실별로 투자가 가

능하기 때문에 소액으로 투자가 가능하다. 여타 부동산과 비교적 유사하게 수급도 되고 있어서 가치 있는 투자처로 경매시장에서 구분소유 상가에 대한 관심이 증가하고 있다.

구분소유 상가의 경우 층 또는 호실별로 구분되어 있는 집합건물이기 때문에 일물일권주의(一物一權主義)가 원칙인 단독소유 상가와는 달리 공유관계에 있는 지분권자가 존재할 가능성이 낮다. 그렇기 때문에 경락 받은 구분소유 상가를 독자적인 의사결정에 따라 사용·수익·처분하여 수익을 독점적으로 향유할 수 있다. 구분소유 상가의 경매에 있어서는 해당 물건이 가진 소매용 부동산으로의 잠재력에 대한 정확한 분석 및 평가가 성공적인 경매의 성패를 결정할 가능성이 높다. 이러한 점을 고려하여 본 연구에서는 대표적인 수익형부동산 중 하나인 구분소유 상가를 대상으로 하여 매각가격에 영향을 미치는 요인들의 영향을 살펴봄으로써 구분소유 상가의 가치가 어떠한 요인에 의해 결정되는지를 살펴보고자 하였다.

구체적으로 본 연구에서는 2014년 서울시 5개 지방법원의 전체 매각된 물건 가운데 구분소유권이 인정되는 상가를 전수조사 하여 수집된 매각사례를 분석하였다. 본 연구에서는 구분소유 상가의 경매 매각가격에의 영향요인을 크게 경매특성, 지역특성, 입지특성, 건물특성, 개별점포특성, 시점특성으로 분류하여 각 특성들이 매각가격에 미치는 영향을 헤도닉가격모형을 이용하여 살펴보았다. 본 연구를 통해서 나타난 주요 연구결과를 살펴보면 다음과 같다.

첫째, 경매특성과 관련하여 본 연구의 분석결과를 살펴보면 제한적으로 소유권을 취득하는 지분경매보다 일괄경매가 단위면적당 매각가격을 상승시키는 요인이라는 것을 보여주고 있다. 경매과정과 관련해서는 응찰자 수가 증가할수록 단위면적당 매각가격은 상승하는 반면, 유찰횟수는 증가할수록 단위면적당 매각가격은 하락한다는 것을 보여준다.

권리관계와 관련된 유치권여부와 대항력임차인여부는 단위면적당 매각가격에 유의적인 부정적 영향을 미치는 것으로 나타났다. 본 연구의 분석결과, 유치권이 존재하는 상가의 경우 유치권에 대한 분쟁의 위험과 수익을 향유하는 데에 어려움이 있기 때문에 불확실성에 따른 매각가격의 하락요인이라는 것을 보여주고 있다. 그리고 대항력 있는 선순위 임차인이 존재하는 경우에도 경락인이 인수하여야 할 위험에 따라 단

위면적당 매각가격을 하락시키는 요인이라는 것을 보여준다.

또한, 물건의 하자과 관련된 위반건축물인 경우, 경락인의 추가적인 위험비용이 증가함에 따라 매각가격을 하락시키는 요인이라는 것을 보여준다. 한편, 해당 물건에 후순위 임차인이 존재하면 비용 측면에서는 경락인과 무관하지만 수익 측면에서는 경락 후 신규 임차인 확보의 위험을 회피할 수 있게 되므로 공실에 따른 손실 우려를 불식시키는 요인이라는 것을 보여준다.

이러한 본 연구의 분석결과는 권리관계 및 물건의 하자에 따른 제약요인들이 경매 매각가격에 영향을 미친다는 것을 보여준다. 부동산 거래에는 기본적으로 큰 금액의 자금이 소요되고, 복잡하게 얽혀 있는 권리관계가 겹으로 드러나지 않은 경우도 많기 때문에 안전하게 구분소유 상가를 경락받기 위해서는 반드시 사전에 철저한 권리분석이 선행되어야 한다는 것을 보여주고 있다. 이런 이유에서 등기부등본과 건축물대장의 확인이 요구되지만 점유권, 유치권 등의 경우에는 공부에 표시가 되지 않는 사항이므로 현장조사 또한 필수적인 사항이라는 것을 보여주고 있다.

둘째, 지역 및 입지특성과 관련하여 경매 대상 상가가 위치하는 세부적인 지역에 따라 매각가격의 수준에 차이가 존재하고, 상가건물이 소재하고 있는 상권의 성격이나 유형, 그리고 입지여건에 따라서도 매각가격에 차이가 있는 것으로 나타났다. 본 연구의 분석결과, 지하철역과의 인접성은 상가로의 접근성을 의미하는 대중교통 수단일 뿐만 아니라 지하철 이용객들이 잠재적인 수요층을 형성한다는 점에서 매각가격에 긍정적인 영향을 미치는 것을 보여주고 있다. 이와 더불어 2면 이상의 도로와 접한 곳에 위치한 상가는 가시성이 우수하고, 차량 및 도보에 의한 접근성이 뛰어나기 때문에 매각가격에 긍정적인 영향을 미친다는 것을 보여준다. 또한 상가건물이 소재하는 지역의 상권의 유형이나 상가건물 주변의 유동인구가 매각가격에 중요한 영향을 미치는 요인이라는 것을 보여주고 있다.

구분소유 상가의 경우 상가건물의 규모도 크지 않고, 상가건물에 입점한 테넌트도 집객력이 높지 않은 경우가 많기 때문에 상가가 위치한 상권적 특성이나 입지적 특성에 의존하여 수입 창출 잠재력이 결정될 가능성이 높다. 본 연구의 분석결과는 집객력이나 고객 창출 능력에 제한적인 구분소유 상가의 가치에 있

어서는 구분소유 상가가 속한 상권의 성격, 상가 주변의 집객시설 존재유무, 경쟁시설의 존재유무, 유동인구의 수와 성격, 그리고 상가에 대한 접근성 및 가시성 등의 상권이나 입지특성에 대한 면밀한 검토가 필수적이라는 것을 보여주고 있다. 구분소유 상가의 수입 창출 잠재력에 영향을 미치는 이들 특성들은 자료나 정보의 원천을 통해서 파악하거나 확인하는 데에 한계가 있다는 점에서 본 연구의 분석결과는 구분소유 상가의 성공적 경매를 위해서는 실제 임차활동이나 현장조사를 통해 직접 확인하는 과정이 필수적이라는 것을 보여준다.

셋째, 건물 및 개별점포특성과 관련한 본 연구의 분석결과를 살펴보면 상가건물의 물리적·기능적 진부화를 반영하는 상가건물의 경과연수가 증가함에 따라 매각가격의 하락한다는 것을 보여주고 있다. 상가건물의 주용도 측면에서 건물 전체가 상가용도로 활용되는 경우는 그에 따른 이점으로 인해 매각가격을 상승시키는 요인이라는 것을 보여준다. 개별점포특성과 관련하여 점포의 전용면적은 단위면적당 매각가격에 유의적인 부정적 영향을 미치는 것으로 나타났다. 아울러 상가건물에서 점포가 소재하는 층과 관련해서는 접근성과 가시성이 우수한 1층의 단위면적당 매각가격이 가장 높고, 점포가 소재하는 층이 높아질수록 가격의 수준이 낮아지는 것으로 나타났다.

구분소유 상가의 건물과 점포에 대한 본 연구의 분석결과도 역시 현장조사의 중요성을 보여주고 있다. 상가건물의 주요 용도의 경우에도 직접 확인일 필요한 사항이다. 구분소유 상가의 경우 자체 집객력 자체가 제한되어 있기 때문에 상가건물에 입점해 있는 테넌트들의 구성이나 입점해 있는 다른 테넌트의 성격과 규모에 따라 수입 창출 잠재력이 영향을 받을 수 있다. 이러한 이유에서 구분소유 상가의 경우 입점한 테넌트의 구성과 테넌트의 성격을 확인이 중요한데 이를 위해서는 현장조사가 필수적인 경우가 많다.

상가건물이나 점포의 물리적·기능적 진부화도 역시 실제 방문을 통한 현장조사가 필요한 사항이다. 상가건물이나 점포와 관련하여 건축물대장 등 관련 공부와 감정평가서, 그리고 현장조사를 통해 구득한 각각의 정보들을 대상으로 크로스체크 하는 과정이 반드시 필요함을 시사한다. 구분소유 상가의 경우에도 층별 효용이 작용하기는 하지만 층별 효용의 격차는 상가건물의 구조나 특성에 따라 상이하다는 점에서 역시 현

장조사를 통해서 확인할 수밖에 없다. 이외에도 구분소유 상가의 경우 상가건물에 상가 집합건물 혹은 자체 관리규약(管理規約)이 있어서 (동종)업종 제한 등의 규정을 두고 있는 경우도 있기 때문에 이에 대한 확인도 필요할 것으로 생각된다.

이상에서 살펴본 바와 같이 본 연구의 분석결과는 경매 대상 상가의 매각가격에 영향을 미치는 영향요인들을 종합적으로 연구함으로써 매각가울 중심의 기존의 상가 경매 연구를 더욱 구체화하였다는 점에서 의의를 가진다. 본 연구의 분석결과는 경매 상가의 가치는 경매특성 이외에 지역특성, 입지특성, 건물특성, 개별점포특성 등의 다차원적인 요인들에 영향을 받는다는 것을 보여줌으로써 상가 경매 참여자들에게 보다 실질적이고 의미있는 시사점을 제공할 수 있을 것으로 생각된다. 또한, 본 연구의 분석결과는 경매시장이라는 특수성이 존재하기는 하지만 본질적으로 경매 대상 상가도 소매용 부동산의 한 형태라는 것을 가치형성요인을 통해 확인함으로써 소매용 부동산에 대한 연구를 경매시장으로 확장하였다는 점에서 의의를 가진다.

이러한 본 연구의 성과에도 불구하고 본 연구는 다음과 같은 한계를 지니고 있어 향후에는 이를 보완하는 추가적인 연구가 이루어져야 할 것으로 생각된다. 먼저, 본 연구에서는 2014년 서울시에서 매각된 구분소유 상가의 전수조사 자료를 이용하여 경매 상가의 매각가격에의 영향요인을 살펴보았다. 연구대상의 수적 제한과 자료 구득의 어려움으로 인해 본 연구에서는 어쩔 수 없이 이를 이용하여 연구를 진행하였지만 시간적·공간적으로 제한적이라는 한계를 가지고 있다. 비록, 전수조사 자료이기는 하지만 그 수가 많지 않기 때문에 설명변수의 수가 좀 과도할 수도 있다는 문제점도 가지고 있다. 이런 측면에서 향후에는 연구표본의 시간적·공간적 범위를 확장하여 좀 더 대규모의 표본을 이용하여 연구를 진행함으로써 본 연구의 연구결과를 재확인하고 일반화하는 연구가 필요할 것으로 생각된다.

다음으로 본 연구에서는 상가 경매에 대한 선행연구가 부족해서 관련 분야의 선행연구를 검토하여 나름대로 영향요인들을 추출하여 이를 분석에 활용하였다. 그러나 본 연구에서 활용한 영향변수들이 모든 영향요인을 포괄했다고 말하기는 어려운 점이 있다. 이런 점에서 향후에는 본 연구에서 고려한 영향요인 이외에 추가적인 영향요인을 고려한 종합적 연구가 필요할 것

으로 생각된다.

마지막으로 본 연구에서는 횡단면적으로 경매 상가의 매각가격 결정요인을 연구하였다. 그러나 경매 상가의 매각가격은 분석대상이 되는 경매 상가 외에도 사회적·경제적 변화 및 부동산정책의 변화 등에 영향을 받을 가능성이 있다. 이런 점에서 향후에는 시간적 범위를 확장하여 시계열적으로 경매 상가의 매각가격에 여러 변화들이 미치는 영향을 살펴보는 연구가 필요할 것으로 생각된다.

논문접수일 : 2017년 4월 12일
 논문심사일 : 2017년 5월 9일
 게재확정일 : 2017년 9월 11일

참고문헌

1. 김찬호·송지수, “아파트단지내 근린상가 업종의 입지특성 분석을 통한 용도결정에 관한 연구: 분당 및 일산 신도시 근린상가를 중심으로”, 『국토계획』, 제36권 제3호, 대한민국도·도시계획학회, 2001, pp. 113-129
2. 손병희·고현림·신종철, “아파트 단지 상가의 임대료 결정요인에 관한 연구”, 『주거환경』, 제12집 제3호, 한국주거환경학회, 2014, pp. 223-241
3. 양승철·이성원, “서울시 매장용 빌딩의 임대료결정 요인에 관한 연구”, 『부동산연구』, 제16집 제2호, 한국부동산연구원, 2006, pp. 31-48
4. 오세준·이영호·신종철, “소매용 부동산의 테넌트 업종이 점포 임대료에 미치는 영향”, 『주거환경』, 제12권 제4호, 한국주거환경학회, 2014, pp. 277-289
5. 윤정득, “상가 매각가를 영향요인에 관한 연구”, 『부동산학보』, 제50집, 한국부동산학회, 2012, pp. 136-150
6. 이규태·신일진·신종철, “서울시 구분소유 상가의 경매 낙찰가격 결정요인 분석”, 『한국부동산분석학회 학술발표논문집』, 2016, pp. 229-244
7. 이성근·서경규·김종수, 『최신 부동산학』, 서울: 부연사, 2014
8. 이용만, “헤도닉 가격 모형에 대한 소고”, 『부동산학연구』, 제14집 제1호, 한국부동산분석학회, 2008, pp. 81-87
9. 이재우·박수훈·이창무, “집합건물 상가점포 실거래가격 결정요인분석”, 『부동산학연구』, 제16집 제4호, 한국부동산분석학회, 2010, pp. 5-20
10. 이재우·이창무, “서울 상가시장 임대료 결정요인에 관한 연구”, 『국토계획』, 제41권 제1호, 대한민국도·도시계획학

- 회, 2006, pp. 75-90
11. 이재욱·방두완, “경매특성 및 거시경제변수가 낙찰가율에 미치는 영향분석”, 『부동산연구』, 제25집 제2호, 한국부동산연구원, 2015, pp. 71-84
12. 이충은·조주현, “소매용 부동산의 임대료결정요인에 관한 연구”, 『부동산연구』, 제18집 제2호, 한국부동산연구원, 2008, pp. 63-102
13. 전창진·이귀택, 『상권분석론』, 서울: 부연사, 2016
14. 정승영·김진우, “횡단면자료를 이용한 상가임대료결정모형에 관한 연구”, 『부동산학연구』, 제12집 제2호, 한국부동산분석학회, 2006, pp. 27-49
15. 정찬국, “거시경제변수의 변동이 근린상가 낙찰가율에 미치는 영향에 관한 연구”, 전주대학교 박사학위논문, 2014
16. 천인호, “아파트단지내 상가의 가격결정요인”, 『한국지역개발학회지』, 제19권 제3호, 한국지역개발학회, 2007, pp. 161-178
17. Lancaster, K., “A New Approach to Consumer Theory”, *Journal of Political Economy*, Vol. 74, No. 2, 1966, pp. 132-157
18. 대한민국법원 법원경매정보(www.courtauction.go.kr)
19. 법제처 국가법령정보센터(www.law.go.kr)
20. 소상공인포털 상권정보시스템(sg.sbiz.or.kr)