

베이커리 전문점의 상가권리금 결정요인에 관한 사례분석 연구

-A사 프랜차이즈 전문점의 영업특성을 중심으로-

A Case Study on the Determinants of the Premium on the Commercial Building
Lease in Bakeries

-Focused on the Business Characteristics of A's Franchise Stores-

임 노 환 (Lim, Nohwan)*

박 지 윤 (Park, Jiyun)**

이 규 태 (Lee, Kyutai)***

< Abstract >

In order to prevent disputes over the payment of the premium on the commercial building lease (hereinafter 'premium'), it is critical to have precise understanding and assessment of how the premium is determined and constructed, which has significant influence on success of the business. This study analyzed 509 cases where the premiums were paid by new operators of popular franchise bakeries located in Seoul or surrounding area to extract factors that affect the premium.

We found that, first, among regional characteristics, the size of the city is associated with the premium. Large metropolitan cities such as Seoul and Incheon mark significantly higher premium. Second, among locational characteristics, the type of commercial district, the presence of rival franchise stores, the accessibility to subway stations and the existence of large boulevards have significant impact on the premium. Especially, main commercial areas show higher premium than residential neighborhoods, and the presence of rival shops exhibits negative impact on the premium. Third, out of building and store related characteristics, physical conditions of the building and store shows significant impact on the premium. The stores with big total floor area, parking space and café-type space tend to reap higher premium whereas the stores in condominium buildings, old buildings and with large exclusive private area do oppositely. Fourth, the business operation and lease contract related factors such as number of years in business, ROI, BEP, ratio of cash revenue, change in ownership and monthly rent are additional factors affecting the premium. The longer the business has been in operation, the higher the premium. The higher ROI and the lower BEP make the premium higher. Moreover, the premium is high if cash revenue is big, the operator has been changed, and monthly rent is high.

Keyword : Retail Franchise Market, Bakery, Trade Area, Business Operation Characteristics, Premium on the Commercial Building Lease

* 세종대학교 도시부동산융합동학과 박사과정, gullguy@naver.com, 주저자

** 본 학회 정회원, 중앙대학교 산업·창업경영대학원 겸임교수, fdi_advisor@naver.com, 공동교신저자

*** 본 학회 정회원, 건국대학교 부동산·도시연구원 박사후연수연구원, leekyutai13@gmail.com, 공동교신저자

I. 서론

상가권리금 반환 문제를 해결하기 위하여 2014년 1월 「상가권리금 보호에 관한 특별법안」과 2014년 3월 31일, 2014년 11월 7일 각각 발의된 「상가건물 임대차보호법 일부개정법률안」을 통합·조정하여 법제사법위원회 대안으로 「상가건물 임대차보호법」 개정 법률이 2015년 5월 13일 시행되었다. 더 나아가 국가차원에서 ‘권리금 지급 방해 행위 금지기간’을 두고 상가건물임대차분쟁조정위원회에 권리금에 관한 분쟁을 다룰 수 있도록 하는 등의 노력이 이루어져 왔다. 그 이유는 기존의 상가 거래의 관행에 따라 위치상의 이점 혹은 영업가치의 대가, 즉 입지에 대한 프리미엄을 의미하는 ‘바닥권리금’, 거래처·신용·영업상의 ‘영업권리금’, 영업시설·비품 등 유형물에 대한 ‘시설권리금’이라는 포괄적인 의미로 기존 임차인이 신규 임차인으로부터 받거나 임대인이 신규 임차인에게 받는 등의 거래방식이 오래된 문화로 고착되어 거래 당사자 간의 많은 의견 차이를 보여 왔기 때문이다(대법원 2002. 7. 26., 선고, 2002다25013, 판결). 그러나 최근 법원이 상가권리금 지급 결정을 판결하였음에도 불구하고 여전히 강제집행을 강행하는 건물주도 상당히 존재한다는 것이 현실이다.

권리금 지급 및 반환에 관한 해외사례를 살펴보면, 영국의 경우 임차인을 보호하기 위해 1927년부터 임차인 보호법을 제정하여 시행하였고, 권리금과 유사한 용어로 영업이익이 발생 시 ‘영업권(goodwill) 또는 이익권’이라 하여 재산권으로 취급되었으나 1954년에 폐지되었다. 일본의 경우 1939년 이전에 권리금은 장소에 대한 이익, 영업상의 이익, 시설이나 설비의 대가로 임대차계약에 추가적으로 부여되어 우리나라의 권리금과 유사한 성격을 지니고 있었지만, 1939년에서 1986년 사이 ‘지대가임통제령(地代家賃統制令)’에 의해 권리금의 반환여부를 일시적으로 다루다가 금지하였다(다무라 후미노리, 2014). 프랑스의 경우는 상법에 의해 임대차 기간은 9년이며 3년마다 임대차를 해지할 수 있으나 임대차계약 해지 시 권리금과 유사한 명칭으로 영업소유권(propriété commerciale)¹⁾에

손해가 발생하는 경우 높은 퇴거료를 지불하는 것으로 나타났다. 한편, 중국은 상가 정면에 권리금이 있음을 의미하는 ‘주안량(转让)’ 또는 권리금이 없음을 나타내는 ‘추주(出租)’를 통해 상가권리금의 유무를 보여주고 있다. 중국은 정부 또는 공공기관이 1차 주인(서류상 실제 주인)이고, 2차 주인(개인 또는 법인)의 재임대를 통해 차익을 누리는 경우가 흔하다. 이때, ‘주안량페이(转让费)’, 즉 권리금이 형성되어 거래되고 있다. 해외 사례를 요약하면 권리금은 임차 목적물이 갖는 특수한 입지적 이익의 대가 또는 영업권 이전의 대가로 다수 국가에도 존재했다는 것과 대부분 이러한 권리금은 영업권으로 전환되어 또 하나의 재산권으로 인정받거나 폐지되었다는 것이다.

한편, 본 연구에서 다루고자 하는 국내 소매업 프랜차이즈시장은 2018년 기준 대략 130조 원의 규모를 차지하고 있고 GDP의 7% 수준으로 국가 경제에 미치는 영향은 적지 않다(농림축산식품부, 2018). 특히, 소매업 프랜차이즈기업들은 공격적으로 가맹점을 개설하면서 동일지역 내 유사 점포들을 확장하는데 기여하였고, 이는 결국 점포의 권리금을 상승시키는 원인이 되기도 하였다. 이러한 이유에서 무경험 창업자들은 프랜차이즈 본사가 제시한 후보 점포들 중 하나를 선택하여 제시된 보증금과 권리금을 지불하는 경우가 많다. 이때, 권리금은 보증금에 대비 최소 40%에서 최대 60% 이상 높게 형성된 금액으로 지급되며 점포개설을 위한 전체 사업비 중 상당 금액에 달한다(김수영 외, 2010). 이렇게 지불된 권리금은 경기침체로 점포를 폐업하거나 혹은 골목상권이 활성화 되어 임대인에 의해 점포를 이전해야 하는 경우 권리금을 반환받는 데에 어려움을 겪게 되면서 소상공인들에게 막대한 재산적 피해와 동시에 권리금 반환이라는 심각한 법적분쟁으로 이어져 왔다.²⁾

권리금의 가치판단은 영업소득과 직결되어 온 만큼 이를 뒷받침 할 수 있는 매출액 등의 자료가 공개되어 구체적 가치가 산정되어야 함에도 불구하고 객관적인 자료를 구하기 어려워 관행적·음성적으로 지급해 온 것이 현실이다. 따라서 본 연구는 A사(社)의 프랜차이즈 베이커리 전문점을 대상으로 상가권리금의 결정요인에 대한 실증분석을 하고자 한다. 구체적으로 본 연

1) 임차인이 구축한 고객망 등 경영재산의 총체를 말한다.

2) 엄영진·이송희(1996)의 연구결과에 따르면 권리금을 반환받지 못한 경우가 67.3%, 반환받은 경우는 32.6%로 조사되었고, 권리금 명목은 입지특성에 따른 장소적 이익의 대가가 가장 높게 나타났음을 설명하고 있다. 권리금을 반환받지 못한 이유로는 임대인이 인정하지 않아서(63.6%), 다른 용도로 임대하여(23.3%), 새로운 임차인을 구하지 못해서(7.1%) 등의 순으로 나타났다.

구에서는 실제 프랜차이즈기업들이 가장 많이 사용하는 입지특성, 건물특성, 점포특성, 영업특성 등이 권리금의 형성에 어느 정도 영향을 미치는지 밝히고, 이에 대한 정책적 시사점을 주고자 한다. 특히, 기존 선행연구와 달리 영업특성과 관련된 영업기간, ROI(투자자본 수익률), BEP(손익분기점), 현금매출비율, 점주교체여부 등을 중심으로 검토하였다.

본 연구의 구성은 다음과 같다. 1장의 서론에 이어 2장에서는 관련 문헌 및 선행연구를 살펴봄으로써 선행연구와의 차별성을 검토하였다. 그리고 3장에서는 국내 대형 프랜차이즈기업에서 구득한 현황자료를 기초로 분석자료, 변수에 대해 설명하고, 4장에서는 헤도닉가격모형을 이용하여 실증분석을 수행하였다. 끝으로 5장에서는 연구의 요약 및 정책적 시사점을 제시하는 것으로 구성하였다.

II. 문헌 및 선행연구 검토

1. 권리금의 개념 및 구성요소

우리나라에서 권리금이라 하면 임대차계약, 영업양도계약 혹은 임차권양도계약, 전대차계약 등을 체결하면서 보증금이나 임차료 외에 유·무형의 영업상 권리를 이전하는 대가로 지급되는 금전을 말한다(이충훈·허명국, 2009). 이러한 권리금은 이상의 계약 시에 부수해서 수수되는 것이 우리나라의 보편적 관행이 되면서 현재의 법제에서는 권리금 문제에 관하여 「상가건물 임대차보호법」에 의해 직·간접적으로 규율되고 있다. 그럼에도 불구하고 학계에서의 권리금 성격은 매우 포괄적인 범위로 사용되고 있다. 장소적 이익의 대가, 영업적 이익의 대가, 시설비 보전의 대가, 임차권 보장의 대가, 허가권의 대가, 복합적 이익의 대가 등으로 정의되고 있다(엄영진·이송희, 1996; 정우형, 1997; 배병일, 2004). 권리금 유형의 분류는 학자들마다 차이가 있지만 상가를 거래하는 중개인들과 학계가 공유하는 공통적인 유형으로는 ㉠ 상가 위치에 따른 영업상의 이점을 반영한 바닥권리금, ㉡ 거래처·신용·영업상의 노하우(know-how)가 반영된 영업권리금, ㉢ 영업시설·비품 등 유형물에 대한 대가인 시설권리금이 있다(이성영, 2015).

2. 선행연구 검토

권리금에 관한 연구들은 주로 법학과 부동산학을 중심으로 이루어져 왔다. 법학적 접근에서는 권리금에 대한 법학적 설명, 법리, 입법적 해결방안 등을 중심으로 한 논의가 진행되었고, 부동산학에서는 권리금의 보상 및 평가, 형성요인 등의 측면에서 연구가 많이 행해졌다. 특히, 상가권리금 문제가 사회적으로 이슈화되었던 2009년 1월 ‘용산4구역 철거현장 화재사건’을 기점으로 권리금의 형성요인을 중심으로 계량적 실증분석을 통한 적극적인 연구가 수행되고 있다.

먼저, 김형주(2011)의 연구에서는 서울 강남, 마포를 연구대상 지역으로 하여 199개 상가의 권리금 형성요인을 살펴보았다. 분석결과, 건물특성으로 층수가 높을수록 권리금이 높게 형성되는 것으로 나타났고, 점포특성으로 전용면적, 소재층은 권리금의 형성에 부(-)의 영향을 미치는 것으로 분석되었다. 영업특성으로 월 매출액, 영업기간, 주류판매여부 등의 변수는 권리금에 긍정적인 영향을 주는 것으로 나타났다. 그리고 임대계약특성과 관련하여 월 임대료가 높을수록 형성되는 상가권리금도 정(+)의 영향을 받는 것으로 나타났다.

김정욱·이세환(2012)의 연구에서는 전국의 3,510개 상가를 전수조사하여 상가권리금의 형성요인을 실증분석하였다. 조사된 권리금의 수준을 6개 구간으로 구분하여 순서형 프로빗모형을 이용한 분석결과, 지역특성으로 상가가 서울에 소재하는 경우 권리금이 높게 형성되는 것으로 나타났다. 또한, 영업상의 이익 등에 대한 대가와 대리점 운영권 및 주류판매에 대한 허가권, 월 매출액 등 영업특성이 권리금 수준을 상승시키는 데에 유의적인 변수로 분석되었다. 이 가운데, 월 매출액이 권리금의 형성에 미치는 영향이 가장 큰 변수로 나타났다는 점에서 월 매출액 수준에 기반하여 권리금이 영향을 받는다는 것을 지적하였다.

박준모·최민섭(2012)의 연구에서는 설문조사를 통하여 권리금의 형성에 미치는 중요도를 평가하였다. 분석결과에 의하면 입지특성이 시설특성이나 영업특성에 비해 중요도가 높게 나타났다. 입지특성에서는 상가의 위치와 유동인구, 지하철역 거리가 높은 중요도를 나타냈다는 점에서 상가의 접근성이 우수할수록 매출액 또는 영업이익이 높을 가능성이 있다는 것을 보여주고 있다. 이러한 이유에서 상가권리금을 형성하

는 요인으로 접근성을 가장 중요하게 평가되고 있음을 보여준다.

윤갑석 외(2014)의 연구에서는 광명 철산상업지구의 194개 상가를 대상으로 실제 상가권리금의 자료를 바탕으로 영향요인을 도출하였다. 분석결과, 입지특성으로 지하철역 거리가 가깝고, 코너인 경우 권리금이 높게 형성되는 것으로 분석되었다. 점포특성과 관련해서는 전용면적이 작을수록, 1층에 소재하는 경우 권리금은 정(+)의 영향을 받는 것으로 나타났고, 임대계약 특성으로 월 임대료가 높을수록 권리금도 높게 형성된다는 것을 보여준다. 이외에 Kim and Kim(2001)의 연구결과와 유사하게 업종에 따라서 권리금의 형성에 미치는 유의적인 차이가 있다는 것을 밝히고 있다. 특히, 업종에 따라서 권리금이 없는 낮은 업종의 경우, 창업자들이 소매 중심의 사업을 위한 상가의 선택에 있어 상권에 따라 높은 권리금이 부담으로 작용하기 때문에 풀이된다.

나병진 외(2016)의 연구에서는 서울, 경기 일대의 537개 상가를 표본으로 상가권리금의 영향요인을 분석하였다. 분석결과, 입지특성으로 유동인구, 코너여부는 권리금의 형성에 긍정적인 영향요인으로 도출되었다. 또한, 점포특성으로 1층에 소재하는 경우 권리금에 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났고, 전용면적은 작을수록 형성되는 권리금 수준이 유의적으로 높게 분석되었다. 영업특성과 관련해서는 프랜차이즈 점포의 권리금이 높은 것으로 나타났고, 매출액은 권리금의 형성에 중요한 요인임을 밝히고 있다.

이러한 선행연구와는 달리 이영호 외(2017)의 연구에서는 전국의 중심상권에 소재하고 있는 598개의 프랜차이즈 점포를 대상으로 하여 감정평가액에 기반한 상가권리금을 살펴보았다. 분석결과, 지역특성으로 서울에 소재하는 상가의 경우 유의적으로 권리금이 낮게 나타나 프랜차이즈 점포의 경우에도 상가가 소재하는 지역에 따라 권리금의 크기가 상이할 수 있다는 것을 보여주고 있다. 그리고 지하철역 거리, 도로접면 등 교통접근성에 따라서도 권리금은 유의적인 차이를 보였는데, 구체적으로 지하철역과의 거리가 가깝고, 광대로와 접하는 경우 권리금이 높게 형성되는 것으로 분석되었다. 이외에 건물특성과 관련하여 대지면적이 작고, 집합건물인 경우 권리금에 부(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 임대계약특성과 관련해서는 월 임대료가 권리금에 부정적인 영향을 미칠 수 있다는

것을 보여주고 있다. 이러한 결과는 임대료를 권리금의 중요한 영향요인으로 간주하고 있는 김형주(2011), 정승영·도희섭(2012), 윤갑석 외(2014) 등의 연구와는 달리 권리금의 지역적 차별성에 의한 것으로 보여진다.

다수의 선행연구를 검토한 결과, 상가권리금의 영향요인으로 유사한 설명변수가 사용되었음을 확인할 수 있었다. 점포는 다양한 업종에 의해 개설되기 때문에 점포를 이루고 있는 입지특성에 따라 상가권리금 수준은 상이할 가능성이 높다. 즉, 중심상권의 쇼핑몰 등이 밀집되어 있는 상업지역과 오피스가 밀집된 업무지역, 주거지역에 따라 권리금은 서로 다른 결과를 도출할 수밖에 없다. 이뿐만 아니라 점포는 기본적으로 해당 상가에서 사업을 영위하면서 얻어지는 매출액을 기반으로 상가의 가치가 결정된다는 점에서 영업특성도 권리금의 형성에 중요한 영향을 미칠 가능성이 높다(김형주, 2011; 김정욱·이세환, 2012; 박준모·최민섭, 2012; 나병진 외, 2016). 이는 점포가 아무리 좋은 위치에 입지해 있다고 하더라도 사업을 통해 일정한 수입을 창출하기 어려운 상황이라면 가치가 우수한 상가라고 평가하기 어렵기 때문이다.

이처럼 기존 선행연구들이 상가권리금 결정요인에 대한 영향요인으로 입지특성, 건물특성, 점포특성 등을 고려하여 검토하였으나 유독 영업특성은 매출액으로 한정되어 있고, 단일 업종에 대한 권리금의 검토는 찾아보기 힘들다. 더욱이 프랜차이즈 베이커리 전문점을 대상으로 한 상가권리금 결정요인에 대한 연구는 소매업 프랜차이즈시장의 성장에 따라 반드시 필요한 연구라는 점에서 본 연구에서는 영업특성에 따른 상가권리금의 차이를 고려하고자 ROI, BEP 등을 통해 살펴봄으로써 기존 연구와의 차별성을 두고자 한다.

III. 분석의 틀

1. 분석의 방법 및 자료

본 연구는 국내 대형 A사의 프랜차이즈 베이커리 전문점을 대상으로 기존에 지급되어 온 권리금에 미치는 영향요인을 실증적으로 분석하기 위해 헤도닉가격모형을 사용하였다. 헤도닉가격모형은 기본적으로 재

화는 여러 가지 특성 혹은 속성으로 이루어지며, 개별 특성은 효용을 보유하고 이 효용들의 합에 의해 재화의 가치가 결정된다는 헤도닉가설에 기초하고 있다 (Rosen, 1974; Freeman, 1974). 다음의 식 (1)과 같이 개별 특성들을 본 연구에서의 종속변수인 권리금에 회귀하여 개별 특성변수들의 계수 값을 추정한다 (Baranzini et al., 2008).

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

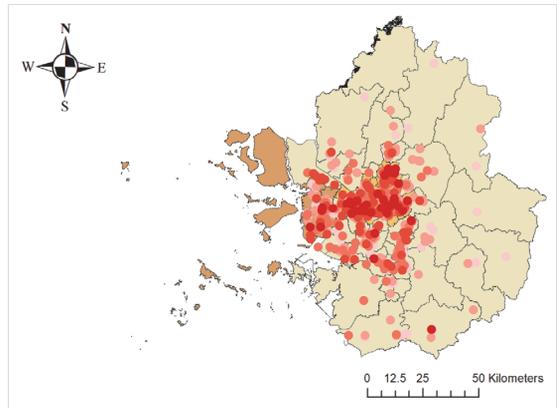
본 연구에서는 베이커리 전문점의 권리금 형성에 미치는 영향요인들을 살펴보기 위해 CPI 보정한 m²당 권리금을 종속변수로 하여(윤갑석 외, 2014; 나병진 외, 2016) 권리금에 영향을 미치는 변수군으로 크게 지역특성, 입지특성, 건물특성, 점포특성, 영업특성, 임대계약특성, 시점특성을 대분류로 나누고 각 특성에 대해서는 선행연구들을 참조하여 개별 영향변수들을 설정하였다. 본 연구에서 구축한 연구모형을 식으로 표현하면 다음의 식 (2)와 같다.

$$Y_i = f(X_1, X_2, X_3, X_4, X_5, X_6, X_7) \quad (2)$$

여기서, Y_i는 본 연구에서의 종속변수인 CPI 보정한 m²당 권리금, X₁는 지역특성, X₂는 입지특성, X₃는 건물특성, X₄는 점포특성, X₅는 영업특성, X₆는 임대계약특성, X₇는 시점특성을 각각 의미한다.

본 연구의 분석자료는 수도권(서울, 인천, 경기)에 소재하는 A사의 유명 프랜차이즈 베이커리 전문점의 정보에 기초하여 2013년부터 2019년까지의 기간 중 상가권리금을 지급한 사례가 있는 점포를 대상으로 한다. 연도별 상가권리금의 거래사례는 2013년 56건, 2014년 88건, 2015년 79건, 2016년 103건, 2017년 76건, 2018년 61건, 2019년 46건의 권리금이 거래된 것으로 나타나 총 509건을 본 연구의 분석표본으로 사용하였다. 이밖에 입지특성, 건물특성의 변수들은 소상공인 상권정보시스템, 건축물대장 등을 통해 정보를 보완하여 활용하였다.

<그림 1> 연구대상 점포의 공간적 분포 및 권리금의 크기 현황



2. 변수의 정의 및 기술통계량

본 연구는 상가권리금의 영향요인을 크게 지역특성, 입지특성, 건물특성, 점포특성, 영업특성, 임대계약특성으로 분류하고, 각 특성별로 선행연구에 기초하여 세부적인 설명변수들을 설정하였다.

본 연구의 종속변수는 CPI로 나누어 LN 변환한 점포의 m²당 권리금으로 설정하였다. 본 연구에서는 m²당 권리금을 물가 변동에 따른 권리금의 가치 변동을 조정한 값을 사용함으로써 불변가격을 통해 연간 비교 가능성을 높이고자 하였다. 이러한 과정을 바탕으로 각 설명변수가 권리금의 형성에 어떠한 영향을 미치는지를 분석하였다.

다음으로 설명변수에 대해 살펴보면 첫째, 지역특성과 관련하여 경기도 소재 상가권리금 사례를 기저변수로 하여 서울과 인천 소재 상가권리금 사례를 각각 더미변수로 설정하였다. 김정옥·이세환(2012), 이영호 외(2017)의 연구에서도 지역에 따라 권리금의 수준이 상이하다는 것을 보고하고 있는데, 이러한 영향은 대도시에서 더 크게 나타남을 지적하였다. 이에 본 연구에서도 수도권에서의 지역에 따른 영향을 파악하고자 대도시인 서울, 인천을 지역더미변수로 설정하여 권리금 수준의 영향을 통제하였다.³⁾

둘째, 상가가 위치하고 있는 상권이 동일하다고 해도 입지의 위치에 따른 이점에 따라 권리금 수준이 다르게 나타남을 고려할 필요가 있다. 이러한 점에서 본

3) 연구대상 상가의 지역별 LN(권리금)의 차이는 다음과 같다.

<표 1> 변수의 정의

변수군	변수명	정의	단위	
종속변수	LN(권리금)	CPI로 나누어 LN 변환한 점포의 m ² 당 권리금	천원/m ²	
지역특성	서울여부	해당 점포가 서울에 소재하면 1, 아니면 0	더미	
	인천여부	해당 점포가 인천에 소재하면 1, 아니면 0	더미	
입지특성	상권유형	상업지역여부	점포가 소재하는 상권유형이 상업지역이면 1, 아니면 0	더미
		업무지역여부	점포가 소재하는 상권유형이 업무지역이면 1, 아니면 0	더미
		주거지역여부	점포가 소재하는 상권유형이 주거지역이면 1, 아니면 0	더미
	유동인구	소상공인 상권정보시스템(http://sg.sbiz.or.kr/)에 공개된 해당 점포 주변의 일 평균 유동인구	명	
	경쟁점포유무	해당 점포 반경 500m 이내에 동일 업종이 분포하는 경우 1, 없으면 0	더미	
	교통접근성	지하철역 거리	해당 점포로부터 지하철역까지의 최단 직선거리	m
광대로여부		접면도로가 광대로인 경우 1, 아니면 0	더미	
건물특성	집합건물여부	해당 점포가 소재하는 건물이 집합건물이면 1, 일반건물이면 0	더미	
	연면적	해당 점포의 건물 연면적	m ²	
	경과연수	해당 점포의 건물 경과연수	년	
	주차시설유무	건물에 주차시설이 있는 경우 1, 없으면 0	더미	
점포특성	카페형여부	해당 점포가 카페형이면 1, 아니면 0	더미	
	전용면적	해당 점포의 전용면적	m ²	
영업특성	영업기간	해당 점포의 영업기간	월	
	ROI	해당 점포의 투자자본수익률(ROI)	%	
	BEP	해당 점포의 손익분기점(BEP)	원/일	
	현금매출비율	해당 점포의 총매출액에서 현금매출이 차지하는 비율	%	
	점주교체여부	해당 점포의 점주가 교체된 경우 1, 아니면 0	더미	
임대계약특성	환산월세	해당 점포의 계약상 환산월세	천원/월	
시점특성	연도	상가권리금이 지급된 연도이면 1, 아니면 0	더미	

연구에서는 입지특성과 관련하여 상권적 특성과 관련된 상권유형, 유동인구, 경쟁점포유무, 그리고 지하철역 거리, 접면도로 폭 등 교통접근성을 반영하는 설명 변수들을 설정하였다.

먼저, 상가권리금은 상가가 소재하고 있는 상권유형이 무엇인가에 따라 권리금이 상이하게 형성될 수 있다. 이러한 공간적 범위의 성격에 따른 권리금 수준을 파악하고자 소상공인 상권정보시스템에서 제시하는 기준과 A사에서 실제 조사한 상권유형을 크로스체크한 내용을 바탕으로 본 연구에서는 기타상권을 기저

변수로 하여 대표적 유형인 상업지역여부, 업무지역여부, 주거지역여부를 변수로 설정하였다. 또한, 상권유형 이외에 상권의 활성화 정도를 가늠할 수 있는 지표인 유동인구는 상가의 자체집객력 측면에서 중요하다. 본 연구에서는 이러한 점을 고려하기 위해 소상공인 상권정보시스템에서 2019년을 기준으로 상가건물 반경 500m 이내의 유동인구를 측정하여 유동인구를 변수화하였다(이규태 외, 2017).

한편, 해당 상가 주변에 유사 경쟁점포가 존재하는 지 여부에 따라서도 권리금은 상이하게 형성될 가능성

구분	평균	SD	freq	F (Prob>F)
서울	8.256	0.718	188	16.31 (0.000)
인천	8.040	0.733	75	
경기	7.904	0.822	246	
Total	8.063	0.788	509	

이 높다. 상가의 경우 기본적으로 수입을 기반으로 상가의 가치가 결정된다는 특징을 가지고 있다. 이러한 이유에서 여타 조건들이 아무리 우수할지라도 경쟁점포가 존재하는 경우에는 수입창출잠재력이 떨어지게 되고, 이는 상가의 가치에 부정적인 영향을 미치게 되어 결과적으로 권리금의 형성에 다른 영향을 줄 수 있다. 본 연구에서는 이와 같은 경쟁적 요인이 권리금에 미치는 영향을 살펴보기 위해 해당 상가를 기준으로 반경 500m 이내에 동일 업종이 분포하는지 여부를 변수로 설정하였다.

이러한 상권적 특성 이외에 교통접근성을 반영하는 지하철역 거리, 광대로여부를 각각 변수화하였다. 지하철역의 경우 대표적인 대중교통에 의한 접근성을 반영하는 변수이고(박준모·최민섭, 2012; 윤갑석 외, 2014), 광대로여부는 당해 상가건물의 접근성과 가시성에 큰 영향을 미치는 변수라는 점에서 이러한 영향요인들이 권리금의 형성에 미치는 효과를 살펴보고자 한다.

셋째, 권리금은 상가가 소재하고 있는 건물특성에 영향을 받을 가능성이 높다. 먼저, 상가건물의 유형과 관련하여 집합건물인지 여부에 따라서 상가권리금에 상이한 영향을 미칠 수 있다. 집합건물인 경우 일반건물에 비해 상대적으로 층별 또는 호실별 용도가 다양하고, 임대인의 잦은 변경이 권리금의 형성에 유의적인 차이를 미칠 수 있어서 본 연구에서는 집합건물여부를 더미변수화하였다(이영호 외, 2017). 또, 상가건물의 규모가 클수록 상권유형을 불문하고 요충지에 위치하고 있을 가능성이 높고, 다양한 점포들이 입점해서 자체집객력이 우수할 가능성이 높다는 점을 고려하기 위해 상가건물의 연면적을 변수로 도입하였다.

한편, 노후화된 상가건물의 경우 물리적·기능적 진부화를 경험할 가능성이 높아서 권리금의 형성에도 일정한 영향을 미칠 수 있다. 이러한 점에서 상가건물의 경과연수를 변수화하였다. 이외에 건물 내 주차가 가능한 경우 상가의 이용편의성이 커지게 되므로 이 또한 권리금 형성에 중요한 효과를 미칠 수 있어 주차시설유무를 변수로 설정하였다.

넷째, 점포특성과 관련해서는 카페형여부와 전용면적을 변수로 설정하였다. 프랜차이즈 베이커리 전문점

의 점포가 12석 이상의 카페시설을 갖춘 카페형인 경우 수입원이 다양화되어 있다는 점과 더불어 추가적인 영업시설 등의 유형물의 투자가 이뤄져 있을 가능성이 높다. 이러한 이유에서 카페형인지 여부에 따라 권리금 형성에도 상이한 영향을 미칠 것으로 생각되어 변수로 도입하였다. 그리고 상가의 점포별 전용면적에 따라 m^2 당 권리금은 상이한 영향을 받을 수 있는데, 일반적으로 전용면적이 커질수록 m^2 당 권리금은 감소한다는 특징이 있다(김형주, 2011; 윤갑석 외, 2014; 나병진 외, 2016). 본 연구에서는 이러한 효과를 파악하기 위해 해당 점포의 전용면적을 변수로 설정하였다.

다섯째, 점주가 사업을 영위함에 있어서 점포별 영업특성이 권리금에 영향을 미칠 가능성이 높다. 점주의 영업특성과 관련해서는 영업기간, ROI, BEP, 현금매출비율, 점주교체여부 등을 변수로 설정하였다.

영업기간과 관련하여 영업기간이 긴 경우 장기간 사업을 영위함에 따른 영업상의 노하우가 우수할 가능성이 높다. 또, Miceli and Sirmans(1999)의 연구와 같이 회전비용(공실이나 임차인 교체로 인한 비용)의 최소화에 따라 장기 임차인에게 임대료를 할인할 수도 있다(윤서준·이호진, 2018; 최영민 외, 2020). 본 연구에서는 이러한 효과를 검증하고자 영업기간을 변수화하였다.

한편, 점주의 경영성과로서 ROI, BEP는 영업상의 경영능력을 총체적으로 반영하는 변수로 알려져 있다(Khan and Jain, 2018). 먼저, ROI(Return on Investment)⁴⁾는 점포마다의 수익성을 판단하기 위한 지표로서 이를 통해 효율적인 투자가 이루어졌는지에 대한 파악이 가능하다. 또, BEP(Break-even Point)⁵⁾의 경우는 점포별 수익과 비용을 통해 최저 한계매출액을 파악하기 위한 것으로 손해와 이익이 전환되는 지점, 즉 영업이익이 0이 되는 매출 수준을 검토하는 경영전략이다. 이러한 지표를 통해 경영성과를 평가할 수 있다는 점에서 영업상의 경영능력으로 볼 수 있는 ROI, BEP의 산출을 통해 권리금에 미치는 상이한 영향을 파악하고자 한다.

다음으로 점포의 순매출액에 영향을 미칠 수 있는 현금매출비율을 변수로 도입하였다. 현금매출비율이 낮은 경우 카드수수료 부담의 문제로 인해 순매출액에

4) 투자자본수익률(ROI)=영업이익/영업자산=(영업이익/매출액)×(매출액/영업자산)=매출액이익률×자산회전율로 투자 대비 얼마나 수익성이 높았는지를 보여주는 것을 말한다. 여기서, 프랜차이즈 점포를 개설할 때 들어가는 초기투자비용 대비 이익을 대변한다.

5) 손익분기점(BEP)=고정비/(1-변동비/매출액)

〈표 2〉 기초통계량 (obs=509)

변수군	변수명	단위	평균	SD	최솟값	최댓값	
종속변수	LN(권리금)	천원/㎡	8.063	0.788	5.122	9.588	
	권리금	천원/㎡	4,112.111	2,767.533	167,714	14,583.330	
지역특성	서울여부	더미	0.406	0.491	0	1	
	인천여부	더미	0.106	0.308	0	1	
입지특성	상권유형	상업지여부	더미	0.196	0.397	0	1
		업무지여부	더미	0.058	0.234	0	1
		주거지여부	더미	0.553	0.498	0	1
	유동인구	명	28,274.760	16,862.270	3,092	121,389	
	경쟁점포유무	더미	0.272	0.445	0	1	
	교통접근성	지하철역 거리	m	875.182	546.776	53	2,350
광대로여부		더미	0.292	0.455	0	1	
건물특성	집합건물여부	더미	0.515	0.500	0	1	
	연면적	㎡	10,434.730	14,906.460	151.557	53,489.110	
	경과연수	년	16.116	7.147	1	34	
	주차시설유무	더미	0.333	0.472	0	1	
점포특성	카페형여부	더미	0.371	0.483	0	1	
	전용면적	㎡	25.922	8.196	10	80	
영업특성	영업기간	월	68.420	33.122	6	119	
	ROI	%	0.299	2.790	-15.817	11.645	
	BEP	원/일	1,342,844	615,261.400	610,026	2,389,481	
	현금매출비율	%	30.745	5.213	8.906491	64.65553	
	점주교체여부	더미	0.709	0.454	0	1	
임대계약특성	환산월세	천원/월	3,912.671	2,546.461	125	26,917	
시점특성	2014년여부	더미	0.173	0.082	0	1	
	2015년여부	더미	0.155	0.107	0	1	
	2016년여부	더미	0.202	0.131	0	1	
	2017년여부	더미	0.149	0.102	0	1	
	2018년여부	더미	0.120	0.078	0	1	
	2019년여부	더미	0.090	0.021	0	1	

부정적인 영향을 줄 가능성이 높다는 점에서 상가의 가치를 저해하는 요인이 될 수 있다. 이러한 이유에서 현금매출비율이 높은 점포의 경우 점주의 영업상 노하우 등 노력에 의한 결과로서 권리금에도 영향을 줄 가능성이 높아서 현금매출비율을 산출하여 변수로 반영하였다.

한편, 이러한 영업특성은 경영진단을 통해 프랜차이즈 본사에 의한 점주의 교체가 이루어지기도 한다(서민교, 2014). 이를 통해 매출을 증대시키려는 일종

의 전략이라는 점에서 점주의 교체 이력이 있는 점포의 경우 상가의 가치가 높을 가능성이 높다. 이에 본 연구는 점주교체여부를 변수화하여 상가의 가치에 미치는 권리금에의 영향정도를 파악하고자 한다.

여섯째, 본 연구에서는 상가의 임대계약특성이 권리금에 미치는 상이한 영향을 검토하고자 점포마다의 환산월세⁶⁾를 산출하여 변수로 설정하였다(김형주, 2011; 윤갑석 외, 2014). 이를 위해 보증금과 월세는 점주가 실제 계약상 임대인에게 지급한 임대료를 적용

6) 환산월세=(보증금×전월세환산율/12)+월세

하여 권리금의 형성에 주는 영향을 살펴보고자 하였다.

끝으로 시점특성과 관련하여 본 연구에서의 시기에 따른 영향을 통제하고자 시점더미변수를 설정하였다. 본 연구는 2013년을 기저변수로 하여 각 연도를 더미 변수화하였다.

이상에서 설명한 변수들을 표로 정리하여 나타내면 <표 1>과 같다. 한편, 본 연구에서 사용한 변수들의 기술통계량은 <표 2>에 제시된 것과 같은데, 기술통계량을 요약하면 다음과 같다.

종속변수인 m^2 당 상가권리금의 평균은 약 4,112천원/ m^2 이며, 최솟값은 약 168천원/ m^2 , 최댓값은 약 14,583천원/ m^2 로 점포에 따라 권리금에 상당한 편차가 존재하는 것으로 나타났다. 다음으로 지역특성과 관련하여 분석표본의 약 49%가 경기도에 소재하는 것으로 나타났고, 서울에 소재하는 점포는 약 41%로 확인되었다. 입지특성과 관련해서는 상권유형으로 주거지인 경우가 약 55%로 가장 높고, 유동인구의 평균은 약 28,275명, 경쟁점포의 비율은 약 27%로 나타났다. 교통접근성과 관련된 지하철역 거리의 평균은 875m, 광대로의 비율은 약 29%로 확인할 수 있다.

건물특성의 변수에 해당하는 집합건물은 약 52%의 비율을 구성하는 것으로 나타났고, 연면적의 평균은 10,435 m^2 , 경과연수의 평균은 약 16년, 주차시설을 갖추고 있는 비율은 약 33%로 나타났다. 점포특성으로는 카페형인 경우가 약 37%, 전용면적은 약 26 m^2 로 확인되었다. 영업특성과 관련하여 영업기간의 평균은 약 68개월로 나타났고, ROI의 평균은 약 30%, BEP의 평균은 약 1,343원/일, 현금매출비율의 평균은 약 31%로 나타났으며, 점주가 교체된 점포의 비율은 약 71%로 나타났다. 임대계약특성으로 환산월세의 평균은 약 3,913천원이며, 최솟값은 약 125천원, 최댓값은 26,917천원으로 확인되었다.

IV. 분석결과

본 연구는 프랜차이즈 베이커리 전문점의 상가권리금 결정요인을 체계적으로 검토하고자 수도권에 소재하는 국내 대형 프랜차이즈 베이커리 전문점 총 509개 점포를 대상으로 헤도닉가격모형을 이용하여 살펴보았다. 이를 위해 상가권리금의 영향요인을 크게 지역

특성, 입지특성, 건물특성, 점포특성, 영업특성, 임대계약특성을 대분류로 하여 종속변수에 미치는 영향력을 검토하였다.

본 연구에서는 회귀모형의 추정에 있어서 오차항의 동분산성 가정이 충족되는지 검토함으로써 추정량의 분산에 하향편의가 발생하여 귀무가설을 부당하게 기각시킬 수 있음을 고려하였다. 이분산성이 존재하는 경우 강건 표준오차를 구해 회귀모형의 적합도를 높일 수 있다(Cameron and Trivedi, 2010). 이러한 점을 고려하기 위한 Breusch-Pagan 검정결과와 White 검정결과에 대해 살펴보면, 두 검정결과 모두 유의한 것으로 나타나 이분산성 문제가 고려된 강건표준오차를 산출하여 회귀모형의 적합도를 높였다.

이와 같은 검토의 과정을 통해 도출된 회귀모형은 <표 3>과 같다. 실증연구를 통해 도출된 회귀모형의 적합도에 대해 살펴보면 F 값이 1% 유의수준에서 통계적으로 유의한 모형이라는 것을 보여주고 있다. 회귀모형의 설명력의 경우 0.638로 나타나 본 연구에서 살펴보고자 하는 권리금 형성요인을 설명하는 데에 무리가 없는 것으로 파악되었다. 다중공선성과 관련된 VIF의 경우 3 미만으로 나타나 변수 간 다중공선성 문제는 존재하지 않는 것으로 판단된다.

구체적인 분석결과에 대해 살펴보면 다음과 같다. 첫째, 지역특성과 관련하여 m^2 당 상가권리금은 유의수준 1%에서 기저변수 대비 서울의 경우 22.52%, 인천의 경우 14.61% 높게 나타나 지역에 따라 형성되는 권리금 수준에 차이가 있는 것으로 나타났다. 이러한 본 연구의 분석결과는 공간적으로 수도권 범주에 속한 상가라고 하더라도 도시규모 측면에서 서울, 인천과 같은 대도시에서의 상가권리금이 보다 높게 형성된다는 것을 보여주고 있다(김정옥·이세환, 2012; 이영호 외, 2017).

둘째, 상가의 위치에 따른 이점과 관련된 입지특성에 대한 분석결과를 살펴보면, 먼저 상권유형으로 기타상권 대비 상업지역부, 주거지역부의 경우 유의적으로 m^2 당 상가권리금에 정(+의 영향력이 있는 것으로 분석되었다. 회귀계수의 크기를 통해 살펴보면 상업지는 19.96%, 주거지는 13.07% 정도 상가권리금이 높게 나타나 상권유형에 따라 권리금에 미치는 영향력이 상이한 것으로 나타났다. 상업지 상권의 경우 일반적으로 접근성이 우수한 곳에 형성되기 때문에 집객력 있는 시설이 많고, 그로 인해 유동인구가 많다는 특징

을 갖고 있어서 주거지 상권에 비해 권리금 수준이 높게 나타난 것으로 해석된다. 이러한 분석결과는 상가가 속한 상권의 성격이나 유형이 무엇인가에 따라 권리금 수준에 차이가 있다는 것을 보여주고 있다. 유동인구의 경우 통계적으로 유의하지 않은 것으로 나타났으나 회귀계수의 방향을 살펴보면, m^2 당 상가권리금에 정(+)의 영향력이 있는 것으로 나타났다. 유동인구가 많다는 것은 활성화된 상권을 나타내기도 하고, 상가의 자체집객력에 있어서도 중요한 요소라는 점에서 권리금에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 풀이된다(박준모·최민섭, 2012; 나병진 외, 2016).

한편, 경쟁점포여부는 10% 유의수준에서 m^2 당 상가권리금에 부(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 해당 상가 주변에 유사 경쟁점포가 존재하는 경우 수입에 부정적인 영향을 주어서 수입창출잠재력이 떨어지게 된다. 이로 인해 수입을 기반으로 결정되는 상가의 가치는 저평가가 될 것이므로 일정한 범위 내에 동일 업종이 분포하는 경우 권리금 수준도 낮게 형성될 수 있다는 것을 본 연구의 분석결과는 보여준다.

입지특성의 교통접근성과 관련된 분석결과를 살펴보면, 먼저 대표적인 대중교통에 의한 접근성을 반영하는 지하철역 거리는 가까울수록 1% 유의수준에서 m^2 당 상가권리금이 높은 것으로 나타났다. 지하철역 접근성이 우수한 상가는 역 주변으로 형성된 역세권 효과로 인해 유동인구 확보에 유리하기 때문에 이러한 결과가 나타난 것으로 생각된다(윤갑석 외, 2014). 이러한 점에서 상가는 대표적인 대중교통과의 접근성이 주는 입지적 이점이 상가의 가치에 영향을 미치게 됨으로 인해 지하철역 거리가 가까울수록 m^2 당 상가권리금이 증가한다는 것을 보여주고 있다. 광대로여부의 경우 1% 유의수준에서 기저변수 대비 13.73% 높게 m^2 당 상가권리금이 형성되는 것으로 나타났다. 상가건물이 폭 25m 이상의 도로, 즉 광대로에 접하고 있는 경우 상가의 접근성에도 도움을 주고, 가시성에도 큰 영향을 미치기 때문에 상가권리금이 높게 형성된다는 것을 본 연구의 분석결과는 보여준다.

셋째, 상가가 소재하고 있는 건물특성과 관련하여 상가건물의 유형이 집합건물인 경우 5% 유의수준에서 m^2 당 상가권리금이 낮게 분석되었다. 상가건물이 집합건물인 경우 일반건물에 비해 임대인이 자주 변경되기도 하고, 상가건물 전체가 상가로 활용되기보다는 일부 층 또는 호실만 상가로 활용될 수 있다는 점에서

상권에 포함되지 않을 가능성이 높고, 소매잠재력이 풍부하지 않을 가능성도 높다(이영호 외, 2017). 이러한 이유에서 일반건물에 비해 집합건물인 경우 m^2 당 상가권리금이 상대적으로 낮게 나타난 것으로 판단된다.

상가건물의 규모와 관련된 연면적은 클수록 5% 유의수준에서 m^2 당 상가권리금의 증가요인으로 분석되었다. 연면적이 클수록 입지가 우수할 가능성이 높고, 점포의 구성도 다양해서 뛰어난 자체집객력으로 인해 권리금의 형성에도 긍정적인 영향을 미친 것으로 해석된다.

상가건물의 경과연수는 1% 유의수준에서 m^2 당 상가권리금의 형성에 부(-)의 영향력이 있는 것으로 나타났다. 경과연수가 높을수록 상가건물 자체의 물리적·기능적 진부화 문제를 경험할 가능성이 높아져 권리금에도 부정적인 영향을 미칠 수 있다는 것을 본 연구의 분석결과는 보여주고 있다. 이외에 주차시설유무의 경우 10% 유의수준에서 m^2 당 상가권리금에 정(+)의 영향력이 있는 것으로 분석되었다. 이러한 분석결과는 상가의 이용편의성 증대와 관련된 시설이 권리금의 증가요인이 될 수 있다는 것을 보여주고 있다.

넷째, 점포특성의 분석결과를 살펴보면, 베이커리 전문점이 카페형인 경우 1% 유의수준에서 m^2 당 상가권리금이 29.60% 높게 형성되는 것으로 나타났다. 카페형 베이커리 전문점의 경우 수입원이 다양화되어 있기도 하고, 추가적인 영업시설 등 유형물의 투자가 이뤄져 있을 가능성이 높다는 점에서 이러한 결과가 나타난 것으로 판단된다. 다음으로 점포별 전용면적은 1% 유의수준에서 m^2 당 상가권리금에 부(-)의 영향력이 있는 것으로 나타났다. 일반적으로 전용면적이 커질수록 임차인을 구하기 어렵고, 공실의 위험 등에 노출되어 있다는 점에서 m^2 당 권리금이 감소한다는 특징을 본 연구의 분석결과를 통해서도 확인하였다(김형주, 2011; 윤갑석 외, 2014; 나병진 외, 2016).

다섯째, 점포별 영업특성과 관련하여 영업기간이 길수록 m^2 당 상가권리금이 높게 나타났다. 이러한 본 연구의 분석결과는 영업기간이 긴 경우 장기간 사업을 영위함에 따른 영업상 노하우, 그리고 회전비용의 최소화에 따라 장기 임차인에게 임대료 할인 등의 혜택이 권리금의 형성에 긍정적인 영향을 주어 나타난 결과로 해석된다(Miceli and Sirmans, 1999).

다음으로 권리금 형성에 있어서 점주의 경영성과가 미치는 영향에 대해 살펴보면, ROI가 높을수록 5% 유

<표 3> 실증분석 결과

변수군	변수명		Coef	Robust SE	beta	t	p> t	VIF
지역특성	(ref: 경기)	서울여부	0.203 ***	0.040	0.127	5.02	0.000	1.240
		인천여부	0.136 ***	0.050	0.053	2.71	0.007	1.148
입지특성	상권유형 (ref: 기타상권)	상업지역여부	0.182 ***	0.058	0.092	3.14	0.002	1.650
		업무지역여부	0.154	0.096	0.046	1.61	0.108	1.311
		주거지역여부	0.123 ***	0.047	0.078	2.61	0.009	1.704
	유동인구		0.021 †	0.000	0.044	1.56	0.119	1.055
	경쟁점포유무		-0.076 *	0.044	-0.043	-1.75	0.081	1.067
	교통접근성	지하철역 거리	-0.001 ***	0.000	-0.560	-14.57	0.000	1.374
광대로여부		0.129 ***	0.045	0.074	2.85	0.004	1.083	
건물특성	집합건물여부		-0.097 **	0.038	-0.062	-2.57	0.010	1.126
	연면적		0.026 **†	0.000	0.050	2.07	0.039	1.034
	경과연수		-0.010 ***	0.003	-0.090	-3.90	0.000	1.123
	주차시설유무		0.066 *	0.038	0.039	1.72	0.086	1.220
점포특성	카페형여부		0.273 ***	0.051	0.167	5.38	0.000	1.188
	전용면적		-0.012 ***	0.002	-0.128	-5.17	0.000	1.234
영업특성	영업기간		0.001 *	0.001	0.040	1.71	0.088	1.060
	ROI		0.020 **	0.008	0.071	2.50	0.013	1.455
	BEP		-0.001 ***†	0.000	-0.095	-2.62	0.009	2.254
	현금매출비율		0.008 **	0.004	0.054	2.18	0.030	1.200
	점주교체여부		0.200 ***	0.048	0.115	4.17	0.000	1.464
임대계약특성	환산월세		0.297 ***†	0.000	0.096	3.56	0.000	1.359
시점특성	(ref: 2013년)	2014년여부	-0.127 *	0.077	-0.043	-1.65	0.099	1.282
		2015년여부	-0.066	0.073	-0.023	-0.90	0.367	1.305
		2016년여부	-0.200 ***	0.070	-0.078	-2.86	0.004	1.403
		2017년여부	-0.140 *	0.078	-0.060	-1.79	0.074	1.812
		2018년여부	-0.163 *	0.083	-0.062	-1.95	0.051	1.744
		2019년여부	-0.065	0.087	-0.022	-0.75	0.451	1.739
상수			8.524 ***	0.185		45.97	0.000	
obs			509					
Breusch-Pagan test			265.14***					
White's test			543.45***					
F			51.67***					
R-sq (Adj R-sq)			0.652 (0.638)					

주 1: * p<0.1, ** p<0.05, *** p<0.01

주 2: †는 추정된 회귀계수에 10,000을 곱한 값을 의미함.

의수준에서 m²당 상가권리금이 높게 나타났다. 이러한 본 연구의 분석결과는 ROI가 높아서 효율적인 투자가 이뤄진 경우 권리금의 증가요인이 될 수 있다는 점에서 점포별 점주의 경영능력이 권리금의 형성에 유의적인 차이를 발생시킬 수 있다는 것을 보여주고 있다.

또, BEP의 경우 1% 유의수준에서 m²당 상가권리금의 형성에 부(-)의 영향력을 미치는 것으로 분석되었다. 고정비와 변동비를 고려해 최저 한계매출액이 낮은 점포의 경우 실제 매출액이 적어도 적자가 되지 않으며, 여유 있는 사업이라는 점에서 전략적인 의사결정이 가

능하다(Khan and Jain, 2018). 이러한 이유에서 BEP를 통해 영업상의 경영능력이 권리금 수준의 변동을 발생시킬 수 있다는 것을 본 연구의 결과는 보여준다.

현금매출비율은 5% 유의수준에서 m^2 당 상가권리금의 증가요인으로 나타났다. 점포의 현금매출비율이 낮은 경우 카드수수료 부담의 문제 등으로 인해 순매출액, 그리고 상가의 가치에 부정적인 영향을 미치게 될 가능성이 높다. 이러한 점에서 현금매출비율이 높은 점포의 경우 점주의 영업상 노하우 등 노력에 의한 결과로서 권리금의 형성에도 긍정적인 영향을 미치는 것으로 해석된다. 한편, 점주교체여부의 경우 1% 유의수준에서 m^2 당 상가권리금이 22.16% 높은 것으로 분석되었다. 점주의 교체는 경영진단을 바탕으로 한 프랜차이즈 본사에 의한 것으로써 매출액을 높이려는 하나의 전략이다(서민교, 2014; 김지희, 2016). 이러한 이유에서 점주의 교체 이력이 있는 점포의 경우 m^2 당 권리금의 증가요인이 될 수 있다는 것을 보여주고 있다.

끝으로 상가의 임대계약특성과 관련하여 환산월세가 높을수록 m^2 당 상가권리금이 높게 나타났다. 임대료가 높은 점포의 경우 입지가 우수할 가능성이 높아 상가의 가치가 높기 때문에 신규 임차인의 입장에서 더 많은 권리금을 지불하더라도 계약의 의사를 갖기 마련이다(윤갑석 외, 2014). 이러한 이유에서 점포의 임대료 수준이 권리금 형성에 있어서 긍정적인 영향을 미친다는 것을 본 연구의 분석결과가 보여준다.

V. 결론

본 연구에서는 국내 대표적인 A사의 유명 프랜차이즈 베이커리 전문점을 대상으로 하여 상가권리금의 형성에 미치는 영향요인들을 검토함으로써 권리금의 형성구조를 살펴보고자 하였다. 이에 본 연구는 상가권리금의 형성요인을 크게 지역특성, 입지특성, 건물특성, 점포특성, 영업특성, 임대계약특성으로 분류하고, 권리금에 영향을 미치는 요인들의 영향력을 살펴보았다. 본 연구를 통해 나타난 주요 연구결과를 살펴보면 다음과 같다.

첫째, 지역특성과 관련하여 본 연구의 분석결과를 살펴보면, 점포가 소재하는 지역에 따라 상가권리금의 수준에 유의적인 차이가 존재하는 것으로 나타났다.

본 연구의 분석결과, 공간적으로 수도권 범주에 속하더라도 서울, 인천과 같이 도시규모가 큰 대도시에서의 상가권리금이 높게 형성된다는 것을 보여주고 있다.

둘째, 입지특성과 관련하여 상가의 위치에 따른 상권적 특성, 교통접근성과 같은 입지여건에 따라 상가권리금에 차이가 있는 것으로 나타났다. 본 연구의 분석결과, 상권적 특성과 관련해서는 상권유형이 무엇인가에 따라 형성되는 상가권리금에 유의적인 차이가 존재하고, 대상 상가 주변에 유사 경쟁점포가 존재하는 경우 권리금 수준은 낮게 형성될 수 있다는 것을 보여주고 있다. 특히, 상권유형이 상업지 상권인 경우 핵심상권에 속할 가능성이 높다는 점에서 오래전부터 권리금 형성이 잘 구축되어 있고, 양도양수가 활발하다는 특징에 의해 권리금이 높게 형성된다는 점에서 신규 창업자들은 비싼 권리금을 지불하더라도 실패를 줄이기 위해 중심상권을 선택하려는 경향이 권리금에 영향을 미칠 수 있다는 것을 보여준다. 교통접근성과 관련해서는 대표적인 대중교통인 지하철역이 가까울수록 상가권리금이 유의적으로 높게 나타났고, 상가건물이 광대로에 접하고 있는 경우 접근성 및 가시성의 향상에 따라 상가권리금의 형성에 긍정적인 영향을 미친다는 것을 보여준다.

업종을 불문하고 상가의 성공적인 창업을 위해서는 정확한 상권분석과 적합한 입지선정이 수입을 기반으로 하는 상가의 가치를 결정할 가능성이 높다. 그런데 이러한 점포들의 경우 대부분 규모가 크지도 않고, 프랜차이즈이기는 하나 집객력이 우수하다고 보기는 힘들기 때문에 상가의 위치, 즉 입지특성에 기초한 영업상의 이점이 상가권리금 수준에 큰 차이를 가져올 수 있다. 본 연구의 분석결과는 상가권리금의 형성에 있어서 상가가 속한 상권유형, 경쟁점포유무와 같은 유·무형적인 상권특성과 접근성 및 가시성에 영향을 미치는 교통접근성에 따라 입지의 질이 좌우되므로 신규 창업자들은 입지특성에 대한 이해와 포괄적인 검토의 결과를 바탕으로 소매업 프랜차이즈시장에 참여할 필요가 있다는 것을 보여주고 있다.

셋째, 건물 및 점포특성과 관련하여 상가건물의 유형, 규모, 경과연수, 주차시설유무 등의 물리적인 건물특성과 카페형여부, 전용면적과 같은 점포특성이 상가권리금의 형성에 유의적인 상이한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 본 연구의 분석결과, 상가건물이 집합건물인 경우 상가권리금이 일반건물에 비해 상대적으로

낮게 형성된다는 것을 보여주고 있다. 건물규모 측면에서는 연면적이 클수록 권리금의 형성에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 나타났다. 상가건물 자체의 물리적·기능적 진부화 문제와 관련된 경과연수는 증가함에 따라 권리금의 감가요인이 된다는 것을 보여주고, 상가의 이용편의성과 관련된 주차시설이 있는 상가건물의 경우 권리금의 증가요인이라는 것을 보여주고 있다. 점포특성과 관련하여 점포가 카페형인 경우 수입원의 다양화와 유형물의 투자로 인해 상가권리금에 유의적인 긍정적 영향을 미치는 것으로 나타났고, 전용면적은 클수록 m²당 상가권리금의 수준이 낮아지는 것으로 나타났다.

본 연구의 건물특성과 점포특성에 대한 분석결과를 통해 여러 유형적 요인들이 상가권리금의 형성에 있어서 중요한 영향요인이 된다는 것을 보여주고 있다. 자체집객력에 한계를 가지고 있는 이러한 점포들의 경우 상가건물의 규모, 노후도, 편의시설을 비롯해 임차인 구성이나 성격, 그리고 점포의 영업시설, 전용면적 등에 따라 수입창출잠재력에 영향을 미치고, 이는 또 다시 상가의 미래가치에 상이한 영향을 미칠 가능성이 높다. 이러한 점에서 입지가 좋다는 이유 하나로 보증금의 40%~60%를 상회하는 막대한 권리금을 지불할 것이 아니라 상가건물 및 개별점포의 세부정보를 통해 그 수준이 적절한 것인지에 대한 검토를 위해 본 연구의 분석결과는 활용될 수 있다는 것을 보여준다. 따라서 신규 창업자의 경우 관련 정보의 확보와 함께 현장 조사, 전문가 자문 등의 방법을 통해 상가권리금에서 비롯되는 각종 문제를 어느 정도 감소시킬 수 있을 것으로 생각된다.

넷째, 영업 및 임대계약특성과 관련한 본 연구의 분석결과, 장기간 사업을 영위함에 따른 영업상의 노하우를 반영하는 영업기간이 길수록 상가권리금의 증가요인으로 나타났다. 이는 창업자가 사업을 영위하면서 얻는 매출에서 고정비를 제외한 손익이 권리금에 영향을 미치기 때문이다(김지희, 2016). 즉, 점주가 교체될 때마다 권리금은 소폭 상승하여 권리금의 양도양수가 이루어지기 때문에 그만큼 증가요인으로 작용하게 되는 것이다. 다음으로 점주의 경영성과와 관련해서는 ROI가 높을수록, BEP는 낮을수록 영업상의 경영능력이 우수할 가능성에 의해 권리금이 높게 형성된다는 것을 보여주고 있다. 현금매출비율은 높을수록 점주의 영업상 노하우 등 노력에 의한 결과일 가능성이 높다

는 점에서 상가권리금에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 나타났다. 또, 점주교체여부의 경우에도 권리금의 증가요인이 된다는 것을 본 연구의 분석결과는 보여주고 있다. 이외에 점포의 임대계약특성과 관련된 환산월세가 높을수록 권리금의 형성에 유의적인 긍정적 영향을 미치는 것으로 나타났다.

본 연구의 분석결과는 상가의 무형적 요인에 해당하는 점주의 영업상 경영능력이나 노하우, 점주의 교체이력과 같은 무형의 재산적 가치, 그리고 입지에 기반한 대상 상가의 임대료 수준이 상가권리금의 형성에 중요 영향요인이라는 것을 보여주고 있다. 이러한 점주의 경영능력이나 노하우 등 노력 여하에 따라 이룩한 무형적 가치의 크기는 경영성과와 관련된 지표에서부터 소매잠재력에 영향을 받는 임대료에 의해 구체적인 상가권리금이 측정되기 때문에 창업자들은 시장참여에 대한 의사결정 시 유형적 요인뿐만 아니라 속성정보의 확보를 바탕으로 한 종합적인 검토가 선행되어야 한다는 것을 시사한다.

이상에서 살펴본 바와 같이 프랜차이즈 베이커리 전문점의 상가권리금 결정요인에 대해 검토한 결과, 다음과 같은 시사점을 제시할 수 있다. 우선, 대형 프랜차이즈기업일수록 본사에 상주한 전문인력이 상권을 조사하여 창업자에게 전달하는 등 체계적인 시스템을 통해 관리를 지원한다는 점에서 경험이 전문한 나 홀로 창업자보다는 효율적으로 소매업 프랜차이즈시장에 진출할 수 있다. 그러나 초기비용 중 상당한 비용을 차지하는 상가권리금은 대형 프랜차이즈기업일지라도 권리금의 조정이 사실상 어렵기 때문에 시장에서 결정되는 권리금을 창업자들은 받아들일 수밖에 없다. 소매업의 경우 매출액과 순이익으로 사업의 성패가 나뉘므로 이를 기반으로 한 권리금 측정과 최소한의 회계정보를 확보한 상태에서 계약하는 것이 바람직하다. 그럼에도 불구하고 여전히 권리금은 입지적 관점에서 관행적·음성적으로 거래되므로 이에 대한 분쟁 또한 심화될 수밖에 없다. 따라서 입지적, 영업적, 시설적 이익의 대가로써 권리금이 상징적으로 지불되었다면 이중 영업적 이익의 대가만큼은 영업 프리미엄의 관점에서 차별화된 접근이 필요하다는 것을 본 연구의 분석결과를 시사한다.

이러한 본 연구의 성과에도 불구하고 본 연구는 다음과 같은 한계를 지니고 있어 향후에는 보완된 연구가 이루어져야 할 것으로 생각된다.

첫째, 본 연구에서는 2013년부터 2019년까지의 수도권 소재 A사 유명 프랜차이즈 베이커리 전문점의 권리금 자료를 바탕으로 상가권리금의 영향요인에 대해 살펴보았다. 연구대상의 연도별, 지역별 사례가 제한적이고, 추가적인 자료 확보의 어려움으로 인해 하는 수 없이 특정 회사의 정보를 중심으로 분석자료를 활용하여 연구를 진행하였지만, 시간적·공간적 측면에서의 한계를 가지고 있다. 이러한 점에서 향후에는 표본의 시간적·공간적 범위를 확장하여 권리금에 대해 살펴봄으로써 본 연구의 분석결과를 재확인하고, 일반화하는 후속연구가 필요할 것으로 생각된다.

둘째, 본 연구에서는 상가권리금에 대한 선행연구 검토결과를 참조하여 종속변수에 미치는 영향요인들을 추출 후 분석에 활용하였다. 그럼에도 불구하고 본 연구에서 활용한 설명변수들이 모든 영향요인을 포괄했다고 하기에는 어려운 점이 있다. 또, 본 연구에서 사용한 유동인구의 경우 소상공인 상권정보시스템에서 공개하는 정보를 활용하여 유동인구의 양적인 차이에 따른 상가권리금을 검토하고자 하였다. 그런데 유동인구 공개의 범위가 제한적인 이유로 인해 2019년의 유동인구 정보를 사용하기는 했지만, 엄밀한 측면에서 점포의 영업기간을 고려하여 유동인구의 변화 정도를 통한 상대적인 비교를 하지 못한 한계를 가지고 있다. 비록, A사 프랜차이즈 베이커리 전문점의 경우 비교적 안정적인 상권에 점포개설을 하는 경우가 많기는 하지만 상권의 형성과 쇠퇴가 빠르게 일어난다는 점에서 향후에는 추가적인 영향요인, 특히 유동인구의 변화 수준을 고려한 종합적 연구가 필요할 것으로 생각된다.

논문접수일 : 2020년 4월 21일

논문심사일 : 2020년 4월 24일

게재확정일 : 2020년 6월 16일

참고문헌

1. 김수영 · 노은영 · 배상규 · 최민준, “권리금 법리의 재구성”, 「공익과 인권」, 제8권, 서울대학교 공익인권법센터, 2010, pp. 105-162
2. 김정옥 · 이세환, “권리금에 대한 실증 분석”, 「부동산학보」, 제48권, 한국부동산학회, 2012, pp. 45-60
3. 김지희, “서울시 상가 권리금 가격형성 영향요인 분석”, 경북대학교 석사학위논문, 2016
4. 김형주, “도시재정비사업에서 상가권리금 결정요인에 관한 연구”, 서울시립대학교 박사학위논문, 2011
5. 나병진 · 신승우 · 김경선, “상가권리금의 가치에 영향을 미치는 요인에 관한 연구”, 「도시행정학보」, 제29권 제1호, 한국도시행정학회, 2016, pp. 93-108
6. 농림축산식품부, 「2018년도 식품산업 주요통계」, 2018
7. 다무라 후미노리, “한일 양국 상가임대차권리금의 역사적 배경 및 법적·사회적 인식의 차이”, 「공간과 사회」, 제50권, 한국공간환경학회, 2014, pp. 42-71
8. 박준모 · 최민섭, “상업용부동산 재개발에 있어 세입자보상 관련 권리금 결정요인에 관한 연구”, 「부동산학연구」, 제18권 제3호, 한국부동산분석학회, 2012, pp. 51-68
9. 배병일, “상가건물 임대차의 권리금”, 「민사법학」, 제26권, 한국민사법학회, 2004, pp. 143-169
10. 법제처 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/>
11. 서민교, 「프랜차이즈 경영론」, 버리커뮤니케이션, 2014
12. 소상공인 상권정보시스템, <http://sg.sbiz.or.kr/>
13. 엄영진 · 이송희, “영업용 건물 임대차의 권리금의 법리”, 「헌대헌법학이론: 우제이명구박사화갑기념논문집Ⅲ」, 고시연구사, 1996
14. 윤갑석 · 박태원 · 고진수, “상가권리금 가격형성 영향요인 분석”, 「부동산학연구」, 제20권 제2호, 한국부동산분석학회, 2014, pp. 111-124
15. 윤서준 · 이호진, “임차인의 영업특성이 상가임대료에 미치는 영향”, 「부동산·도시연구」, 제10권 제2호, 부동산도시연구원, 2018, pp. 111-127
16. 이규태 · 신일진 · 김형근 · 신종철, “구분소유 상가의 경매 매각가격 결정요인 분석”, 「부동산학연구」, 제23권 제3호, 한국부동산분석학회, 2017, pp. 87-104
17. 이성영, “상가권리금 제도화 방안 모색에 대한 소고”, 「부동산포커스」, 제83권, 한국감정원 KAB부동산연구원, 2015, pp. 42-49
18. 이영호 · 류현욱 · 금상수, “상가 지역권리금에 관한 권리금-월세 배율의 결정요인에 관한 연구”, 「부동산경영」, 제16권, 한국부동산경영학회, 2017, pp. 33-48
19. 이정란 · 도난영, “브랜드가 점포의 생존 및 폐점에 미치는 영향”, 「부동산학연구」, 제25권 제1호, 한국부동산분석학회, 2019, pp. 49-62
20. 이충훈 · 허명국, 「상가임대차 권리금 계약에 관한 현황과 정책방향」, 국회입법조사처, 2009
21. 정승영 · 도희섭, “서울시 외식업소의 상가권리금 결정에 관한 연구”, 「대한부동산학회지」, 제30권 제2호, 대한부동산학회, 2012, pp. 271-289
22. 정우형, “도심상가의 권리금에 관한 소고”, 「국토」, 제190권, 국토연구원, 1997, pp. 118-124
23. 최영민 · 이정식 · 한나영, “소매점의 점주특성과 점포특성이 경영성과에 미치는 영향”, 「한국산업정보학회논문지」, 제25권 제1호, 한국산업정보학회, 2020, pp. 55-69
24. Baranzini, A., Ramirez, J., Schaefer, C., and Thalmann, P., *Hedonic Methods in Housing Markets*, Springer, 2008
25. Cameron, A. C., and Trivedi, P. K., *Microeconometrics Using Stata*, Stata Press, 2010
26. Freeman, A. M., “On Estimating Air Pollution Control Benefits from Land Value Studies”, *Journal of Environmental Economics and Management*, Vol. 1 No. 1, 1974, pp. 74-83
27. Khan, M. Y., and Jain, P. K., *Financial Management*, McGraw-Hill Education, 2018
28. Kim, C., and Kim, K., “Short-Term Leases, Long-Term Investments, and Tradable Goodwill”, *Journal of Housing Economics*, Vol. 10 No. 2, 2001, pp. 162-175
29. Miceli, T. J., and Sirmans, C. F., “Tenant Turnover, Rental Contracts, and Self-Selection”, *Journal of Housing Economics*, Vol. 8 No. 4, 1999, pp. 301-311
30. Rosen, S., “Hedonic Prices and Implicit Markets”, *Journal of Political Economy*, Vol. 82 No. 1, 1974, pp. 34-55

<국문요약>

베이커리 전문점의 상가권리금 결정요인에 관한 사례분석 연구 -A사 프랜차이즈 전문점의 영업특성을 중심으로-

임 노 환 (Lim, Nohwan)
박 지 윤 (Park, Jiyun)
이 규 태 (Lee, Kyutai)

인구구조의 변화, 저금리 기조의 강화 등 사회적·경제적 환경의 변화에 따라 적절한 투자대상을 찾기 힘든 상황 속에서 최근 신규 창업자들의 소매업 프랜차이즈시장 참여가 확대되고 있다. 이러한 상황에서 상가권리금을 둘러싼 분쟁을 미연에 방지하기 위해서는 권리금 형성구조에 대한 정확한 이해와 평가가 사업의 성패를 좌우할 가능성이 높다. 이에 본 연구에서는 수도권에 소재하는 A사의 프랜차이즈 베이커리 전문점의 권리금 거래사례 총 509건을 대상으로 하여 상가권리금의 형성에 미치는 영향요인들을 살펴보았다.

본 연구를 통해 나타난 주요 연구결과를 정리하면 첫째, 지역특성과 관련하여 상가가 소재하는 도시규모가 서울, 인천과 같은 대도시에서의 상가권리금이 유의적으로 높게 형성된다는 것을 확인하였다. 둘째, 본 연구의 분석 결과를 통해 상권유형, 경쟁점포유무 등의 상권적 특성과 교통접근성으로 대표되는 지하철역 거리, 광대로여부가 상가권리금에 영향을 미치는 것으로 나타나 입지특성이 상가권리금의 형성에 중요한 영향요인이라는 것을 보여주고 있다. 특히, 상권적 특성과 관련하여 상업지 상권에서의 상가권리금이 주거지 상권에 비해 높게 나타났고, 경쟁점포가 존재하는 경우는 상가권리금에 부정적인 영향을 미친다는 것을 보여주고 있다. 셋째, 건물 및 점포특성과 관련하여 물리적인 건물특성과 점포특성이 상가권리금에 유의적인 상이한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 연면적, 주차시설유무, 카페형여부의 경우 상가권리금의 증가요인으로 나타난 반면, 상가건물의 유형이 집합건물인 경우와 경과연수, 전용면적 등은 상가권리금의 형성에 있어서 감가요인이 된다는 것을 보여준다. 넷째, 본 연구의 분석결과는 영업기간, ROI, BEP, 현금매출비율, 점주교체여부, 그리고 임대료 등의 영업 및 임대계약특성이 상가권리금에 영향을 미치는 요인으로 나타났다. 구체적으로 영업기간은 길수록 상가권리금에 긍정적인 영향을 미치는 요인으로 나타났고, 점주의 경영성과와 관련된 ROI는 높을수록, BEP는 낮을수록 상가권리금이 높게 형성되는 것으로 나타났다. 또, 현금매출비율, 점주교체여부, 임대료의 경우도 상가권리금의 증가요인이 될 수 있다는 것을 보여주고 있다.

주 제 어 : 소매업 프랜차이즈시장, 베이커리 전문점, 상권, 영업특성, 상가권리금