



서울시 집합상가의 가격결정요인 분석*

Value Influencing Factors of Multi-Owned Retail Properties in Seoul

유기용** · 이재우***

Ki Yong Yoo · Jae Woo Lee

Abstract

Unlike residential properties which are recently decreasing in transaction due to high interest rates, multi-owned retail properties have gradually increasing in transaction. With the expansion of transaction, issues for property tax such as equity of taxpayers are also raised. The assessed values of multi-owned retail properties are divided into land and building. The current base value, an assessed value of buildings, does not reflect a market value of partitioned buildings such as multi-owned retail properties largely affected by horizontal and vertical usefulness for fixing a price of real-estates. Since the assessed value is based on market value, the analysis of value influencing factors for market prices can be utilized as an alternative of market value to improve the estimation of assessed values. As a result, the value of the multi-owned retail properties is significantly influenced by characteristics of individual property such as exclusive possession area, escalator, main exit, corner store and locational characteristics including floor total building area, building age and individual public land prices. In the case of the vertical usefulness which is not considered as a factor to fix the current base value, it is expected to alleviate inequity of payers for the tax of multi-owned retail properties.

Keywords: Multi-owned retail properties, Value influencing factor, Market value, Assessed value, Property tax

* 본 연구는 2022년 한국부동산분석학회 학술대회 발표논문 및 유기용(2022)의 박사학위논문을 수정·보완한 것임.

** 목원대학교 부동산학과 박사(주저자) | Ph.D., Department of Real Estate, Mokwon University | First Author | hgilyong@gmail.com |

*** 목원대학교 부동산금융보험융합학과 정교수(교신저자) | Professor, Department of Real Estate Finance Insurance Convergence, Mokwon University | Corresponding Author | jaewoo_lee@mokwon.ac.kr |

1. 서론

저금리 기조에 따라 상당 기간 투자의 우선순위로 주목받던 아파트 등 주택은 가격 상승 및 금리인상에 따라 거래가 급격하게 감소하였으나, 상대적으로 대출규제가 덜하고 코로나로 인한 거리두기의 해제와 더불어 일상회복의 가속화는 상가에 대한 거래량과 거래가격을 증가시키고 있는 것으로 나타났다(권한일, 2022).

집합상가의 거래가 활발해짐에 따라 상가 보유와 관련한 재산세의 형평성에 관한 문제 또한 제기되고 있다(정다운, 2021). 부동산에 대한 재산세는 조세평등주의에 따라 납세자 간 조세 부담이 공평하게 배분될 수 있도록 부동산의 가치에 따라 적정하게 부과되어야 한다(김웅희, 2010). 그러나 집합상가를 포함한 비주거용 부동산은 부동산 가격공시에 관한 법률(이하 '부동산공시법')에 공시대상으로 입법화되었으나, 토지, 주택 및 공동주택과 달리 실무적으로 공시작업이 지연되고 있다. 이에 따라 공시가격 현실화율과 유사한 과세가격과 시장가치와의 비율인 과세현실화율에 대한 정보가 부재하여 집합상가의 소유자는 자신의 부동산에 대한 과세의 적정성을 합리적으로 판단하기 어려운 실정이다.

집합상가의 과세가격(assessed value)은 일괄 거래되는 거래 현실과 달리 토지, 건물로 분리되어 개별적인 방식으로 산정되어 조세부과가 이루어지고 있다. 특히 건물의 과세가격인 시가표

준액은 매년 일정한 기준가액에 건물의 구조, 용도, 위치 및 경과 연수 등을 고려하여 산정하고 있으나, 부동산의 가격형성에 있어 수직적 및 수평적 효용에 큰 영향을 받는 집합상가의 경우 그 가치형성요인을 적정하게 반영하지 못하고 있는 것으로 평가받고 있다(경기도/한국부동산연구원, 2020).

IAAO(International Association of Assessing Officers, 국제 과세평가사 협회)는 과세가격을 부동산의 시장가치(market value)의 일정액으로 정의하고 있다. 부동산공시법에서도 시장가치 성격을 지향하는 적정가격이라는 용어를 사용하여 표준지공시지가 등 표준부동산가격을 정의하고, 이를 기초로 하여 조세부과 목적의 과세가격인 개별부동산가격을 산정하고 있다. 즉, 과세가격으로서 시가표준액의 문제점을 개선하기 위하여는 과세가격의 기준이 되는 시장가치에 대한 탐구가 선행되어야 할 것으로 보인다. 따라서 본 연구는 집합상가¹⁾의 시장가치 대응치로서 실거래가격에 대한 결정요인 분석을 통하여 집합상가의 과세가격인 시가표준액의 산정방법 개선을 위한 시사점을 제공하고자 한다.

본 연구의 공간적 범위는 상업용 건물의 거래빈도가 가장 높은 서울시를 대상으로 하여 자치구별 가장 거래빈도가 가장 높은 집합건물의 호 단위 구분상가를 대상으로 선정하였다. 구분상가는 사용수익의 필요에 따라 규모가 큰 상가는 분할되고, 규모가 적은 상가는 합병의 형태로 물적 변경

1) 본 연구에서 사용하는 집합상가는 구분소유권의 대상이 되는 집합건물의 호단위 구분상가로서 해당 상가의 주 용도가 건축물대장의 근린생활시설 및 판매시설에 해당하는 것을 집합상가로 정의한다. 집합건물 또는 집합건축물은 개개의 집합상가 또는 구분상가를 포괄하는 하나의 건축물을 가리키는 용어로서 집합상가 또는 구분상가와 그 의미를 달리하여 사용하였다.

이 자주 일어나는 관계로 해당 상가의 위치 확정을 위하여 시간적 범위의 제한이 필요하다고 판단되어 2018년부터 2021년까지의 거래사례를 분석하였다.

분석에 필요한 데이터인 거래가격은 국토교통부 실거래신고시스템에 신고된 상업용·업무용 실거래 사례를 통하여 확인하였고, 이에 영향을 미치는 가격특성변수를 구축하여 헤도닉 가격모형을 이용한 회귀분석을 실시하였다.

II. 집합상가의 가격결정요인과 선행연구 검토

1. 집합상가의 가격결정요인

집합상가는 구분 소유형태의 특성을 갖는 상업용 부동산으로서, 그것의 가격결정요인은 하나의 동을 수직적 및 수평적으로 구분 소유하는 것에 기인한 개별상가 특성과 주로 상업지대에 위치하여 파생되는 입지특성 및 건물 특성으로 구분할 수 있다. 수익형 부동산으로서 상가는 수익성의 정도에 따라 효용이 달라지는데(나상수 외, 2007), 집합상가의 수익성의 정도는 특히 고객의 출입과 흐름에 영향을 받는 건물 내 수직적 위치와 수평적 위치에 따라 큰 영향을 받는다. 수직적 위치로서 층은 구분상가의 가격특성에 큰 영향을 주는데, 주로 1층에서 멀어질수록 고객의 이동 동선이 늘어나 접근성이 낮아져 점포의 방문인구가 줄어든다. 주출입구에 가까울수록 상가의 접근성이 개선되고(이호신 외, 2012), 승강기 또는 에스컬레

이터에 근접할수록 상가의 가시성이 높아져 고객의 내방 확률이 높아짐에 따라 상가의 매출증가를 기대할 수 있다.

집합상가가 소재하는 소매 부동산의 가격에 영향을 미치는 입지적 요인은 배후지 구매력, 경쟁의 상태, 고객의 접근성 등이 있다(Ownby et al., 1994). 건물의 규모를 나타내는 연면적은 해당 건물에 내점할 수 있는 점포수를 증가시켜 다양한 업종을 입점시킬 수 있어(tenant mix) 매출 증대에 기여할 수 있는 요인이 된다. 반면 개별 점포의 거래가격이나 임대료는 전유면적이 증가함에 따라 감소하는 모습을 보이고 있다(Kinnard et al., 1993).

2. 선행연구

부동산의 가격결정요인에 관한 연구는 주로 헤도닉 가격모형을 기초로 다중회귀분석을 사용하여 진행되고 있는데, 본 연구와 관련한 선행연구로서 비주거용 부동산 중 상업용으로 이용되고 있는 집합건물에 대한 가격결정요인 연구를 살펴보았다.

하권찬 외(2007)는 동대문지역의 쇼핑물 구분 점포의 실거래가격을 종속변수로 하고 점포의 형태(코너점포, 벽점포, 막점포) 및 점포의 위치특성(계단통로, 에스컬레이터, 1층에서 우측방향 등)을 독립변수로 하여 헤도닉 가격모형에 의하여 점포의 특성요인이 가격에 미치는 영향을 분석하였다.

대체로 에스컬레이터, 엘리베이터, 코너점포의 경우 매매가격이 증가하는 것으로 나타났으

나, 쇼핑몰에 따라 그 영향 정도가 달랐다. 이재우 외(2010)는 서울시의 집합건물 상가 중 동일 건물내 가격차별화 특성 분석 목적에 부합하여 다수의 거래가 발생하는 4곳을 선정하여 실거래가 신고자료를 토대로 하여 개별점포에 대한 기본모형으로 주보행통로와 에스컬레이터를 독립변수로 하고 수정모형에서 주출입구와 엘리베이터를 추가로 투입하여 분석하였다. 분석결과 일부 상가에서는 에스컬레이터, 주보행통로 및 주출입구는 매매가격에 (+)의 효과를 보이나, 그 영향이 건물에 따라 일관되지 않은 것으로 나타났다. 배상영 외(2018)는 서울시의 주요 전자전문쇼핑몰을 대상으로 헤도닉 가격모형을 활용하여 거래가격에 영향을 미치는 변수로서, 개별특성(전용면적, 점포형태, 개방면), 수평적입지특성(엘리베이터, 에스컬레이터, 메인홀), 수직적입지특성(층, 업종특성 등을 구분하였다. 분석결과 대체로 개방면이 많을수록 그리고 에스컬레이터와 메인홀이 가격에 양(+)의 효과를 보였다. 이원희·김준형(2018)은 서울 마곡지구에서 분양된 상가를 대상으로 상가 분양가의 결정요인을 검토하기 위하여 개별특성(전용면적, 2층 여부, 대로접면, 주통로인접 등), 건물 및 입지특성(연면적, 지하철역까지 거리, 분양연도) 그리고 공급자특성(시행사등급, 시공사등급 등)을 나누어 가격 영향요인을 분석하였다. 상가의 개별특성으로서 대로접면, 코너, 주통로는 가격에 양(+)의 영향을, 전용면적과 층수는 음(-)의 영향을 보였으며, 건물 및 입지특성으로 연면적은 양(+)의 영향 관계를 나타냈다. 서진형·김종삼(2019)은 국제청이 고시하는 점포 및 오피스텔의 기준시가를 종속변수로 하여 이

에 대한 영향요인을 호별요인(전용면적, 전용률, 층수, 1층여부 등), 건축물요인(개별공시지가, 연면적, 호수, 사용승인 연도, 총층수 등) 및 지역요인(상업지역 여부)으로 나누어 헤도닉모형에 의하여 분석하였다. 점포 가격에 큰 영향을 주는 요인으로 개별공시지가, 지상1층 여부, 사용승인 연도순으로 나타났다.

주거용 부동산에 비하여 개별성이 강한 특성으로 인하여 상가에 관한 연구의 범위는 지역(예: 동대문, 마곡지구), 특정 점포 유형(예: 쇼핑몰, 소수의 특정 건물(예: 테크노마트, 밀레오레 등)로 국한되는 경향이 있었다. 본 연구는 연구의 범위를 서울시 자치구별 가장 거래빈도가 높은 건물을 대상으로 표본을 확대하여, 집합상가의 가격형성에 유의미한 영향을 주는 호별 특성을 파악하여 이를 활용한 제도 개선 시사점을 제공하고자 하였다. 그리고 표본을 근린상가와 쇼핑몰로 구분하여 집합상가의 점포유형별 가격결정요인 차이를 분석한 것이 연구의 차별성에 해당할 수 있을 것이다.

III. 분석의 틀

1. 연구의 가설

본 연구는 집합상가의 가격결정요인을 분석하는데 있어 가격결정요인이 점진적으로 증가하는 모형(additive model)을 설정하여 모형별 가격결정요인이 차이가 있는지 검토하고자 한다. 그리고 점포유형에 따른 분석을 실시하여 근린상가

와 쇼핑몰의 가격결정요인 차이를 검증한다. 따라서 연구가설은 다음과 같다.

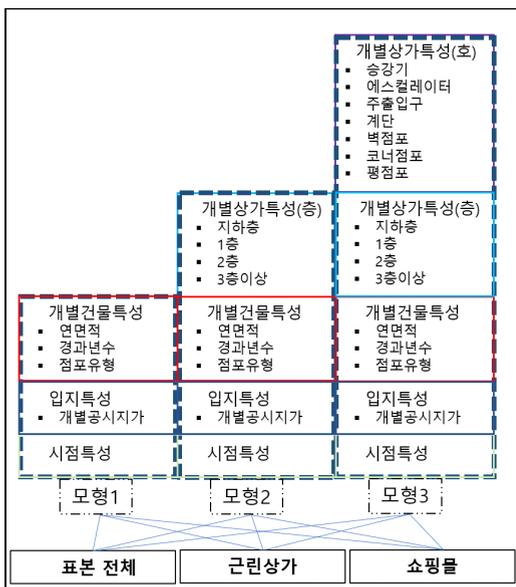
〈가설 1〉 개별상가의 수직적 특성 및 수평적 특성에 따른 가격결정요인은 차이가 있을 것이다.

〈가설 2〉 점포유형에 따라 집합상가 가격결정요인은 차이가 있을 것이다.

2. 분석방법

본 연구는 서울시 집합상가의 실거래가격을 대상으로 헤도닉 가격모형(hedonic pricing model)에 따른 다중회귀분석을 실시하였다(〈그림 1〉 참조).

헤도닉 가격모형(hedonic pricing model)은



〈그림 1〉 집합상가 가격결정요인 분석모형

(식 1)과 같이 부동산 가격은 그것을 구성하는 여러가지 특성들의 합으로 설명할 수 있다는 것을 전제로 한다. 따라서 부동산을 구매하는 것은 이를 구성하는 특성들이 주는 효용을 기대하는 것으로 부동산의 가격은 이러한 특성들의 가격에 따라 결정될 수 있다는 것이다. 집합상가의 수평적 및 수직적 개별상가특성, 건물특성 및 입지특성 등이 집합상가의 가격결정에 미치는 영향 정도를 파악하여 집합상가의 시장가치의 결정요인을 규명할 수 있는 분석모형을 설정한다.

$$\text{가격} = f(\text{호별 특성요인, 건물 특성요인, 입지 특성요인, ...}) \quad (\text{식 1})$$

모형 1은 구분상가를 포함하는 집합건축물 및 입지와 관련되는 요소로서 연면적, 경과 연수, 점포유형 및 개별공시지가로 구성된 모형이다. 모형 2는 모형 1에 집합상가의 수직적 효용을 나타내는 층을 추가하여 모형을 구성한다. 모형 3은 집합상가의 전유면적, 개별적인 위치 및 점포형태 등 수평적 효용과 관련한 특성을 모형 2에 부가한 모형이다. 위치 특성으로는 건물 내 고객의 이동 동선에 영향을 주는 층강기, 에스컬레이터, 주출입구 및 계단 인근이 이에 해당하고, 점포형태로는 해당 상가가 통로와 접하는 관계, 점포의 가시성 등을 고려한 벽점포, 코너점포, 평점포가 있다(박수훈 외, 2011). 모든 모형에 있어 실거래가격의 거래년도를 나타내는 시점특성을 추가하였다. 3가지 모형에 대하여 표본 전체, 근린상가 및 쇼핑몰을 구분하여 분석을 시행한다.

2) 점포의 2면 이상이 통로와 접하여 가시성이 증대된 것을 코너점포, 건물의 벽면에 위치하여 물건의 적치가 용이한 점포를 벽점포로 구분하고, 이들 점포와 비교하여 점포 사이에 위치하고 통로와 한 면이 접하여 가시성이 협소해진 점포를 평점포라 분류한다.

3. 변수 구성

종속변수로서 국토교통부 실거래가 신고시스템에 신고된 거래가격을 해당 상가의 전유면적으로 나누어 값인 실거래 단위가격을 고려한다. 단위가격의 산출을 위해서는 집합상가를 구성하는 토지로서 대지 지분면적 또는 건물로서 분양면적, 전유면적 등을 고려할 수 있다. 분양면적은 건물에 따라 공용공간의 차이가 크게 나타나는 상가의 특성상 적합하지 않고, 대지 지분면적은 대체로 건물의 전유면적에 비례하여 배분하는 관계로 전유면적에 종속되는 경향이 있어 상가의 전유면적을 활용하여 단위가격을 구하였다.

단위가격을 고려하는 이유는 유형화된 규모가 있는 아파트와 달리 건물의 규모, 건물내 위치 및 이용상황 등에 따라 규모 차이가 크게 발생하는 집합상가의 경우 단위면적당 가격의 비교가 서로 다른 집합상가의 가치 비교에 적절하다고 판단했기 때문이다. 또한, 실거래 단위가격의 정규분포성을 고려하여 실거래 단위가격에 로그를 취한 값을 종속변수로 사용하였다.

집합상가의 거래가격에 영향을 미치는 독립변수는 선행연구에서 살펴보았듯이 크게 입지특성, 개별건물특성, 개별상가특성 및 시점특성 등으로 나누어 볼 수 있다.

첫째, 입지특성으로서 해당건물의 접근성, 상권특성 및 주변환경 등을 압축적으로 설명하는 개별공시지가를 고려한다. 개별공시지가는 표준지공시지와 적절한 비교표를 활용하여 대량으로 산출된 해당 구분상가 토지 공시가격이다(국토교통부, 2022). 표준지공시지가의 평가는 해당 집합건

물의 도로의 상태, 배후지와의 접근성 및 건물 주변 환경요소 등을 종합적으로 판단하여 이루어지므로 이를 기초한 개별공시지가는 해당 집합건물의 위치특성을 반영하는 중요 요소가 될 수 있다.

둘째, 개별건물특성으로서 건물의 연면적, 경과 연수, 점포유형 등을 고려한다. 건물의 연면적은 면적이 클수록 고객을 유인할 수 있는 다양한 업종의 점포를 입점시켜 상가의 매출 증대에 기여할 수 있는 요인으로 상가의 거래가격을 증가시킬 것으로 기대된다. 건물의 경과 연수는 건물의 물리적인 감가에 영향을 주는 동시에 건물의 생애주기에 따라 초기 상권 형성시 또는 건물의 재생시점에 가격형성에 큰 영향을 미치는 요인이 된다. 해당 상가가 속한 집합건물이 근린상가인지 쇼핑몰인지에 따라 상가의 수요층 및 이용상황 등에 차이가 있고 그에 따른 상가의 가격형성 영향에 차이를 줄 것으로 예상된다.

셋째, 개별상가의 특성으로서 수직적 효용을 대변하는 층과 수평적 효용을 나타내는 전유면적, 점포형태, 점포 위치 등이 있다.

집합상가의 거래가격은 층의 영향을 많이 받는데, 일반적으로 1층에서 멀어질수록 고객의 접근성이 감소되어 상가의 가격하락을 초래하는 경향을 보인다. 전유면적은 점포 공간에 대한 소비가 일반적으로 경제학의 한계효용 법칙과 수요공급의 원칙에 영향을 받는 관계로 전유면적이 커질수록 실거래 단위가격이 감소하는 경향이 나타난다. 동일한 층이라도 점포의 가시성은 점포의 형태에 따라 달라지며, 노출로 인한 점포의 가시성이 높은 코너점포 및 벽점포의 경우 가시성이 떨어지는 평점포에 비하여 상가의 거래가격이 높아

지는 경향이 있다. 물리적인 공간배치 이외에 건물내 고객의 동선을 원활하게 연결하여 주는 승강기, 에스컬레이터, 계단, 주출입구 인근에 위치하는 경우 가격의 상승요인이 된다.

넷째, 시점특성으로서 표본을 구성하는 해당상가의 거래연도를 국토교통부 실거래가 신고시스템을 기초로 2018년부터 2021년까지 구성하였다. 전체적인 변수의 선정에 대하여는 <표 1>을 참조한다.

<표 1> 변수 구성

구분	변수	변수설명	자료 출처	선행연구	
종속변수	실거래가격	실거래가격/전유면적	국토교통부	이재우 외(2010)	
독립변수	입지 특성	개별공시지가	거래시점 개별공시지가	토지대장	서진형 · 김종삼(2019)
	개별 건물 특성	연면적 ³⁾	표제부 건물 전체 연면적	집합건축물대장	이원희 · 김준형(2018), 서진형 · 김종삼(2019)
		경과 연수	사용승인일 기준	집합건축물대장	서진형 · 김종삼(2019)
		점포유형	[소핑몰=1, 근린상가=0]	자체구분	-
	개별 상가 특성	지하층	[지하층=1, 나머지=0]	국토교통부	배상영 외(2018)
		1층	[1층=1, 나머지=0]	국토교통부	
		2층	[2층=1, 나머지=0]	국토교통부	
		3층 이상	[3층 이상=1, 나머지=0]	국토교통부	
		전유면적 ⁴⁾	호별 면적	집합건축물대장	배상영 외(2018)
		승강기	[인근=1, 나머지=0]	해당 건물의 평면도	이재우 외(2010)
		에스컬레이터	[인근=1, 나머지=0]	해당 건물의 평면도	
		주출입구	[인근=1, 나머지=0]	해당 건물의 평면도	
		계단	[인근=1, 나머지=0]	해당 건물의 평면도	하권찬 외(2007)
		벽점포	[벽점포=1, 나머지=0]	해당 건물의 평면도	하권찬 외(2007), 이원희 · 김준형(2018)
		코너점포	[코너점포=1, 나머지=0]	해당 건물의 평면도	
	평점포	[평점포=1, 나머지=0]	해당 건물의 평면도		
	시점 특성	2018년	[2018=1, 나머지=0]	국토교통부	-
		2019년	[2019=1, 나머지=0]	국토교통부	
		2020년	[2020=1, 나머지=0]	국토교통부	
		2021년	[2021=1, 나머지=0]	국토교통부	

3) 주거나 업무 부분과 복합으로 이루어진 상가의 경우 표제부에서 상가(근린생활시설, 판매시설)면적만을 더한 것을 연면적으로 간주하여 회귀분석을 실시한 결과 전체면적에 대한 분석결과와 큰 차이가 없었다. 따라서 상가부분만의 면적을 구분하더라도 복리시설인 주차면적 등에 대한 분할이 용이하지 않고 분할의 일관성을 유지하기 어려우며, 복합상가라 하더라도 해당 상가의 가격형성요인으로 서 배후지(주거, 업무)의 면적을 고려하는 것이 타당하다고 판단되어 표제부의 전체 연면적을 기준으로 변수를 선정하였다.

4) 개별상가특성으로 대지면적을 별도로 고려하지 않은 이유는 독립변수에 대한 다중공선성 분석결과 전유면적과 대지면적은 VIF 수치가 10을 초과하고 상관분석에 의하면 강한 양의 상관관계(상관계수:0.957)를 보임에 따라 대지면적은 최종 회귀분석에서 배제하였다.

IV. 실증분석

1. 기초분석

본 연구의 분석대상은 서울시의 자치구별 거래빈도가 가장 높은 비주거용 집합건물의 호 단위 구분상가로서 2018년부터 2021년까지 4년간 실거래된 1,051개 호이다. 가장 거래빈도가 높은 구분상가를 선정하는 이유는 건축물 도면을 기초로 현장조사를 거쳐 해당 집합상가의 호별 점포특성을 확정하여 이것이 집합상가의 가격결정요인에 어떠한 영향을 미치는지 파악하기 위한 본 연구의 목적과 부합하기 때문이다.

실증분석에 앞서 독립변수에 대한 기초통계량을 살펴보면 <표 2>와 같다.

입지특성을 나타내는 개별공시지가는 해당 건축물의 위치특성을 대표하는 변수인데, 근린상가의 경우 평균값이 쇼핑몰보다 낮게 나타났다. 이는 대규모의 면적을 수반하는 쇼핑몰이 근린상가에 비하여 상업지역 중심에 위치할 가능성이 크고 이로 인하여 공시지가가 높게 책정될 수 있기 때문이다.

건물특성을 나타내는 연면적 경우 근린상가는 아파트 단지 상가, 근린생활시설 등 비교적 소규모의 건물을 포함하고 있어 종합테마상가, 대형 소매판매점 등이 주류인 쇼핑몰보다 연면적이 작

<표 2> 기초통계량

구분	표본전체			근린상가			쇼핑몰		
	평균	최소값	최대값	평균	최소값	최대값	평균	최소값	최대값
개별공시지가 (천 원/㎡)	12,573	3,245	40,490	11,205	3,245	40,490	13,750	6,174	28,350
연면적	65,161	4,934	305,934	19,344	4,934	44,092	104,572	34,465	305,934
경과 연수	22.08	5.00	41.00	23.51	5.00	41.00	20.85	14.00	32.00
근린상가(더미)	0.46	0.00	1.00	N/A					
쇼핑몰(더미)	0.54	0.00	1.00	N/A					
층수	1.85	-2.00	16.00	1.37	-2.00	9.00	2.27	-2.00	16.00
전유면적(㎡)	38.86	3.42	2,837.29	54.12	3.42	1,948.76	25.74	3.72	2,837.29
승강기(더미)	0.12	0.00	1.00	0.15	0.00	1.00	0.09	0.00	1.00
에스컬레이터 (더미)	0.12	0.00	1.00	0.10	0.00	1.00	0.15	0.00	1.00
계단(더미)	0.15	0.00	1.00	0.23	0.00	1.00	0.08	0.00	1.00
주출입구(더미)	0.03	0.00	1.00	0.02	0.00	1.00	0.04	0.00	1.00
코너점포(더미)	0.36	0.00	1.00	0.14	0.00	1.00	0.19	0.00	1.00
벽점포(더미)	0.48	0.00	1.00	0.63	0.00	1.00	0.35	0.00	1.00
평점포(더미)	0.17	0.00	1.00	0.23	0.00	1.00	0.46	0.00	1.00

다. 표본 전체의 경과 연수 평균은 약 22년으로 상권이 성숙된 시기에 이룬 건물이 많고 최대값은 41년으로 일부 건물은 재건축연한에 도달한 것으로 보인다. 표본 전체에서 근린상가가 차지하는 비율은 46%이고, 쇼핑몰의 비율은 54%이다.

표본의 층수 평균이 1.85층이고, 표준편차가 2.87로서 표본을 구성하는 구분상가는 다수가 지하 1층에서 지상 4층에 분포하며 근린상가가 쇼핑몰보다 저층 상가가 다수 존재하는 것으로 나타났다.

전유면적의 경우 쇼핑몰의 평균값이 25.74㎡이고, 근린상가의 경우 54.12㎡로서 쇼핑몰의 전유면적이 근린상가의 절반에 미치지 못한다.

쇼핑몰의 구분상가는 하나의 층에 의류, 휴대폰, 보석 등 테마를 이룬 점포들이 밀집되어 있고, 취급 품목이 비교적 부피가 적어 근린상가에 비하여 상대적으로 소규모의 면적이 필요한 것으로 추정된다. 동일한 층의 위치 접근성을 나타내는 변수도 점포유형에 따라 차이가 나는데, 근린상가의 경우 계단에 인접한 구분상가의 비율이 23%로 가장 높고 쇼핑몰의 경우 에스컬레이터에 인접한 구분상가의 비율이 15%로 가장 높았다.

승강기에 인접한 구분상가의 비율도 근린상가는 15%로서 쇼핑몰보다 높았다. 근린상가 중 소규모의 집합건물은 에스컬레이터가 없는 경우가 많아서 주된 이동수단이 계단이나 승강기를 이용하는 경우가 많고 이에 근접한 구분상가의 거리가 활발한 것으로 보인다. 반면 1개 층의 건축면적이 근린상가보다 큰 쇼핑몰의 경우 건물 중앙이나 주출입구 근처에 에스컬레이터를 배치하여 그 주변에 있는 점포의 가시성이 높아지고 고객 유인을

원활하게 한다. 점포형태의 경우 근린상가는 벽점포가 차지하는 비율이 다른 형태의 점포보다 크게 높으나, 쇼핑몰은 평점포의 비율이 벽점포 및 코너점포보다 높아 서로 다른 구성 형태를 보인다. 근린상가는 건축면적이 상대적으로 적어 구분상가의 배치가 건물 외부에서 가시성을 증대시키는 벽으로 배치되는 경향이 있다. 반면 쇼핑몰의 경우 동일한 층에 테마를 이룬 점포의 집적 효과를 극대화하기 위하여 층의 중앙에 소규모 구분상가의 묶음 형태로 배치되는 경우가 많아 평점포의 비율이 상대적으로 높다.

2. 개별상가의 수직적 특성 및 수평적 특성에 따른 가격결정요인 분석

분석모형에 대한 실증분석과정에서 잔차분석을 통하여 오차항의 정규성이 만족되는 것을 확인하였고, 표본 전체에 대한 Durbin-Watson 통계량이 모형별로 1.5~1.7로 나와 잔차의 독립성이 유지되며, 독립변수 간의 다중공선성 문제를 진단하기 위하여 회귀계수의 분산팽창지수(variance inflation factors, VIF)를 확인한 결과 각 모형의 독립변수에 대한 VIF 값은 10 이하로 모형의 다중공선성 문제는 없는 것으로 확인되었다. 각 모형의 수정 R²을 살펴보면 모형 2(45.7%)와 모형 3(46.7%)에서 모형 1(18.3%)에 비하여 큰 것으로 나타나 개별상가특성의 추가에 따라 모형 설명력이 증가하는 것으로 나타났다.

표본 전체를 대상으로 가격특성이 추가됨에 따라 가격결정요인에 미치는 영향이 차이가 있는지 모형의 설명변수 방향성과 크기, 유의성을 기준

으로 가격결정요인에 대한 분석결과는 <표 3>과 같다.

입지특성, 개별건물특성과 시점특성으로 구성된 모형 1의 경우 개별공시지가는 상업지역 중심과의 접근성, 인근 교통시설과의 편의성 등 건물이 위치의 양부를 설명하는 변수로서 개별공시지

가가 높을수록 상가의 가격은 증가하는 관계를 보인 서진형 · 김종삼(2019)의 연구와 마찬가지로 분석결과는 통계적으로 매우 유의미한 수준에서 양(+의) 관계를 나타냈다. 연면적은 통계적으로 유의미한 수준에서 면적이 커질수록 구분상가의 가격이 낮아지는 음(-)의 관계를 보였다. 이러한

<표 3> 표본 전체의 가격결정요인 분석결과

구분	모형 1	모형 2	모형 3
독립변수	표준화 계수	표준화 계수	표준화 계수
개별공시지가	0.385***	0.503***	0.506***
연면적	-0.131***	-0.027	-0.028
경과 연수	-0.021	0.035	0.043'
점포유형	-0.048	-0.111***	-0.133***
지하층		-0.414***	-0.377***
2층		-0.371***	-0.355***
3층 이상		-0.715***	-0.691***
전유면적			-0.051*
승강기			0.006
에스컬레이터			0.099***
계단			0.017
주출입구			0.058**
코너점포			-0.016
벽점포			-0.016
2019년	0.011	0.011	0.015
2020년	0.004	-0.007	-0.018
2021년	0.064**	0.054**	0.044*
모형요약			
N	1,051	1,051	1,051
수정 R ²	0.183	0.457	0.467
F-Value	34.567	89.5	55.181
유의수준	p<0.001	p<0.001	p<0.001

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

결과는 연면적이 클수록 수용할 수 있는 점포수를 증가시켜 고객의 유동성을 흡수하여 매출 증대에 기여할 수 있어 가격과 양(+)의 관계를 보인 이원희·김준형(2018)의 결과와 다르다. 이는 본 연구 대상 표본의 연면적 평균이 약 65,000㎡로서 선행연구 연면적 평균의 2배에 해당하고, 연면적의 증가로 입점 점포의 수가 많을수록 공실이 증가하여 가격수준이 전반적으로 낮게 형성될 수 있는 점과 관련이 있어 보인다.⁵⁾ 전통적으로 고유한 테마를 갖고 상권을 성숙시킨 건물과 달리 대규모 아파트 단지나 업무시설을 지원하기 위하여 형성된 대규모 건물의 경우 지원 기능의 다양성 한계로 인하여 입점가능한 점포의 종류는 제한될 수 있다. 건물이 경과 연수가 증가할수록 물리적인 감가가 발생하고 신축건물과 비교하면 기능성이 떨어져 가격수준에 부정적인 영향을 미치는 것이 일반적이는데, 분석결과 가격과 음(-)의 관계가 나타나 이러한 경향을 재확인할 수 있다. 점포유형에서 쇼핑몰의 경우 유의한 수준에서 가격과 음(-)의 관계를 보이는데, 구분상가의 전반적인 가격수준이 근린상가가 쇼핑몰보다 높다는 것을 의미한다. 시점특성에서 2021년과 양(+)의 관계를 나타내는데, 서울시의 연간 유형별 거래현황을 살펴보면 아파트, 단독/다가구는 2020년 대비 2021년에 거래량이 크게 감소하는 것과 달리 집합상가의 거래량과 거래규모는 크게 증가하여 구분상가의 전반적인 가격수준이 상승하였다고 판단된다.

모형 2의 경우 모형 1에 개별상가특성으로서

층 관련변수를 추가하였는데, 지하, 2층 및 3층은 이상은 가격과 통계적으로 매우 유의미한 수준에서 음(-)의 관계를 보였다. 여러 선행연구에서도 1층을 기준으로 층이 높아질수록 고객의 이동 동선이 늘어나 접근성이 떨어져 가격에 부정적인 영향이 나타남을 보였는데 분석결과는 그 맥락을 같이한다. 3층 이상의 경우 나머지 층과 비교하여 가격과 음의 관계 정도가 더욱 커지는 것으로 나타났다.

모형 3의 경우 모형 2에 전유면적, 개별상가 특성의 위치 특성변수와 점포형태 변수를 추가하였다. 전유면적은 통계적으로 유의미한 수준에서 음(-)의 관계를 보이는데, 전유면적이 커질수록 이에 대한 수요층이 감소하고 경제학의 수요·공급의 법칙에 따라 잠재적인 임차인의 협상력이 강화되어 가격이 부정적인 영향을 미칠 것이라는 이원희·김준형(2018)의 결과와 그 맥락을 같이한다. 위치 특성변수 중 에스컬레이터와 주출입구는 통계적으로 매우 유의미한 수준에서 가격과 양(+)의 관계를 나타냈다. 구분상가가 에스컬레이터에 인접할수록 점포의 가시성이 높아져 고객의 내방확률이 높아짐에 따라 매출 증대에 기여하고, 주출입구 인근은 고객의 접근성을 개선하여 상가의 가격을 상승시키는 것으로 분석한 이호신 외(2012)의 결과와 일치하였다. 승강기와 계단에 인접할수록 가격과 양(+)의 관계를 보이나 유의성은 없는 것으로 나타났다. 코너점포와 벽점포는 가격과 음(-)의 관계를 보이나 이는 통계적으로 유의하지 않았다. 전체적으로 층에 의한 개별

5) 연면적이 지나치게 큰 부동산의 대량 공실 가능성으로 실거래가격과 음의 관계를 나타나는 것을 차단하기 위하여 일정한 연면적 이상에 대하여 더미변수를 곱하여 이에 대한 영향력을 제어하는 방법을 고려해 볼 수 있다(송기욱·류장민, 2019).

상가특성이 부가된 모형 2를 모형 1과 비교한 설명력의 변화 정도가 호에 의한 개별상가특성을 부가한 모형 3의 모형 2에 대비한 변화량보다 큰 관계로 개별상가의 수직적 특성 및 수평적 특성이 가격결정요인에 미치는 영향은 차이가 있어 (가설 1)은 채택될 수 있을 것이다.

3. 점포유형에 따른 가격결정요인 분석

점포유형에 따른 가격결정요인의 분석결과를 <표 4>와 같이 살펴보면, 모형 1의 경우 수정 R²은 근린상가가 38.8%이고, 쇼핑몰은 32.6%이다. 연면적은 근린상가 및 쇼핑몰 모두에서 가격

<표 4> 점포유형별 가격결정요인 분석결과

모형/ 독립변수	모형1		모형2		모형3	
	근린상가	쇼핑몰	근린상가	쇼핑몰	근린상가	쇼핑몰
	표준화 계수					
개별공시지가	0.580***	-0.021	0.557***	0.195***	0.561***	0.169***
연면적	-0.204***	-0.448***	-0.104***	-0.319***	-0.102***	-0.300***
경과 연수	0.064	-0.519***	0.166	-0.405**	0.17***	-0.396***
지하층			-0.497***	-0.269***	-0.476***	-0.208***
2층			-0.423***	-0.315***	-0.411***	-0.281***
3층 이상			-0.635***	-0.558***	-0.622***	-0.531***
전유면적					-0.029	-0.171***
승강기					0.025	0.053
에스컬레이터					0.063**	0.085***
계단					0.051	-0.044
주출입구					0.041	0.057*
코너점포					-0.030	0.127***
벽점포					-0.001	0.024
2019년	0.043	0.010	0.026	0.012	0.026	0.010
2020년	0.071*	0.028	0.043	-0.017	0.040	-0.028
2021년	0.137***	0.133***	0.128***	0.076**	0.122***	0.066*
모형요약						
N	486	565	486	565	486	565
수정 R ²	0.388	0.326	0.611	0.471	0.615	0.499
F-Value	52.354	46.518	85.626	56.86	52.637	36.156
유의수준	p<0.001	p<0.001	p<0.001	p<0.001	p<0.001	p<0.001

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

과 통계적으로 유의한 수준에서 음(-)의 관계를 보인다.

경과 연수는 근린상가의 경우 가격과 양(+)의 관계를 보이거나 쇼핑몰의 경우 음(-)의 관계를 보여 상반된 모습을 보이고 있으며, 쇼핑몰에서만 통계적으로 유의한 수준이 나타났다. 이는 점포 유형에 대한 기초통계량에서 나타난 근린상가와 쇼핑몰의 경과 연수 평균의 차이 및 경과 연수의 최대값의 차이와 관련된 것으로 판단된다. 부동산은 경과 연수가 증가함에 따라 물리적 감가 및 기능성이 진부화되어 가격이 하락하는 것이 일반적이거나 재건축 시기에 도달할수록 다시 가격이 상승하는 모습을 보인다.⁶⁾ 근린상가의 경우 재건축 시기에 도달한 건물이 쇼핑몰보다 많고 건물내 구분소유자가 쇼핑몰보다 적고, 연면적이 쇼핑몰보다 상대적으로 작아 재건축사업 진행이 용이한 관계로 경과 연수의 가격에 대한 방향성이 쇼핑몰과 다른 것으로 판단된다. 시점특성으로서 2021년은 근린상가와 쇼핑몰 모두 통계적으로 유의미한 수준에서 가격과 양(+)의 관계를 보이거나 그 계수 값의 정도는 근린상가가 쇼핑몰보다 높다. 근린상가의 가격변동성이 쇼핑몰보다 크다는 의미로 대체로 재정비사업과 같은 가격상승요인이 수반되는 근린상가의 경우 쇼핑몰에 비하여 가격 변동성이 더 높은 것으로 추정된다.

개별상가특성으로서 수직적 효용을 나타내는 층의 영향력을 모형 1에 추가한 모형 2의 경우 수정 R²은 근린상가가 61.1%이고, 쇼핑몰은 47.1%

이다. 모형 1과 비교하여 근린상가와 쇼핑몰 모두 설명력이 증가한 것으로 나타났다. 모형 2의 추가 변수인 지하층, 2층, 3층 이상의 경우 근린상가와 쇼핑몰 모두 통계적으로 매우 유의미한 수준에서 가격과 음(-)의 관계가 나타나나, 가격에 미치는 영향의 정도는 근린상가가 쇼핑몰보다 크다. 이는 근린상가 층의 평균이 1.37이고, 쇼핑몰은 2.27로써 근린상가의 경우 1층 상가의 비율이 높아 그 영향력이 커진 것으로 추정된다. 근린상가와 쇼핑몰의 1층 상가 실거래단가 평균은 각각 18,355천 원/㎡ 및 11,423천 원/㎡이고, 2층 상가의 경우 각각 7,438천 원/㎡ 및 6,885천 원/㎡이다. 즉, 근린상가와 쇼핑몰 2층 상가의 실거래단가는 비슷하나 1층 상가의 경우 근린상가의 가격이 쇼핑몰에 비하여 60% 이상 높다. 따라서 근린상가의 경우 쇼핑몰에 비하여 지하층, 2층 및 3층 이상의 가격 영향력 정도가 감소하는 것으로 판단된다.

개별상가특성으로서 수평적 효용을 나타내는 호의 영향력을 모형 2에 추가한 모형 3의 경우 수정 R²은 근린상가가 61.5%이고, 쇼핑몰은 49.9%이다. 모형 2에 대비한 설명력의 변화는 쇼핑몰이 근린상가보다 큰 것으로 나타났다. 개별상가의 전유면적과 위치 특성변수 및 점포형태의 가격결정요인에 대한 영향을 살펴보면, 전유면적은 쇼핑몰에서 통계적으로 유의미한 수준에서 가격과 음(-)의 관계를 보여 표본 전체의 결과와 같으나, 근린상가의 경우 가격과 유의성이 없는 음(-)의 관계를 나타냈다. 쇼핑몰의 업태 구성은 의류, 휴

6) 오지훈·김정섭(2018)은 아파트의 경과 연수에 따른 가격변화를 분석한 연구에서 경과 연수가 21년이 되는 시점까지 경과 연수의 증가에 따라 가격이 감소하지만 21년이 지난 시점부터 재건축 기대심리로 가격이 상승하는 모습이 나타난다고 하였다. 비록 아파트로서 비교 대상이 다소 차이가 있으나 대도시에 위치한 상가 또한 노후화됨에 따라 재정비 수요가 있고 그에 따른 자본차익에 대한 기대가능성으로 거래회전이 높아짐에 따라 가격 상승이 일어나는 모습을 확인할 수 있다.

대폰, 보석 등 취급 품목의 부피가 적어 소규모 면적의 매장을 선호하여 면적이 큰 점포에 대한 수요층이 근린상가에 비하여 한정되어 있어 점포 가격에 있어 잠재적 매수자의 협상력이 강화되어 전유면적이 클수록 단위가격의 감소가 큰 것으로 판단된다. 위치 특성으로서 에스컬레이터에 인접할수록 근린상가와 쇼핑몰 모두 유의한 수준에서 양(+)의 관계를 나타냈다. 승강기는 가격과 양(+)의 관계를 보이거나 유의성이 없었다. 계단의 경우 근린상가는 가격과 양(+)의 관계를 나타내나 쇼핑몰은 음(-)의 관계를 보이는데, 이는 근린상가의 경우 저층 상가로 구성되는 경우가 많아 계단이고객의 주요한 이동수단이 되는 것으로 판단된다. 주출입구의 경우 근린상가 및 쇼핑몰 모두 양(+)의 관계이나 쇼핑몰의 경우에만 유의한 영향 관계를 보였다. 이는 매장내 점포수가 상대적으로 많은 쇼핑몰에서 주출입구 인근 점포의 희소성이 커진 것에 그 원인을 찾을 수 있을 것이다. 점포형태의 경우 코너점포는 쇼핑몰에 통계적으로 유의미한 수준에서 가격과 양(+)의 관계를 보이는 것에 반하여 근린상가의 경우 가격과 음(-)의 관계를 보이거나 유의성은 없었다. 벽점포의 경우 근린상가와 쇼핑몰 모두 유의성이 없고 가격에 있어 상반된 방향성을 보였다. 쇼핑몰의 점포형태 구성은 점포 가시성이 좋은 코너점포(19%) 및 벽점포(35%)의 비율이 평점포(46%)보다 상대적으로 희소하여 이에 대한 가치가 높은 것으로 보인다. 반면 근린상가의 경우 건축면적이 상대적으로 작은 공간에서 벽점포(63%)의 구성이 많은 관계로 평점포(23%)에 비하여 가격 우월성이 상대적으로 떨어지는 것으로 판단된다. 모형 3의 표준화

계수를 기준으로 가격결정요인에 영향을 미치는 통계적으로 유의한 상위 5개 요인을 살펴보면, 근린상가의 경우 3층 이상(-0.622), 개별공시지가(0.561), 지하층(-0.476), 2층(-0.411), 경과 연수(0.171)이다. 반면 쇼핑몰의 경우 상위 5개 요인은 3층 이상(-0.531), 경과 연수(-0.396), 연면적(-0.300), 2층(-0.281), 지하층(-0.208)으로 나타났다.

근린상가와 쇼핑몰의 가격결정요인을 비교하면 독립변수의 주요 요인 및 그 영향력이 상이하고, 일부 변수의 경우 변수의 방향성에 차이가 있으며 유의변수의 개수도 차이가 있으므로 종합적으로 점포유형에 따른 가격결정요인은 차별화되는 것으로 판단되어 <가설 2>는 채택될 수 있을 것이다.

V. 결론

1. 연구요약

가격특성변수가 모두 투입된 모형 3을 기준으로 표본 전체, 근린상가 및 쇼핑몰의 가격결정요인을 정리하면 <표 5>와 같다. 첫째, 표본 전체, 근린상가 및 쇼핑몰에서 입지특성 및 개별건물특성으로서 개별공시지가는 양(+)의 관계 및 연면적은 음(-)의 관계를 나타냈다. 반면 경과 연수의 경우 근린상가는 가격과 양(+), 쇼핑몰은 음(-)의 관계를 보여 상반된 모습이며, 이는 일부 근린상가에 속한 집합건물이 재건축연한에 도달하여 기대심리로 인한 가격 상승이 경과 연수로 인한 감

〈표 5〉 집합상가의 가격결정요인 요약

구분		표본 전체	근린상가	쇼핑몰
입지특성	개별공시지가	(+)	(+)	(+)
개별 건물특성	연면적	(-)⁽²⁾	(-)	(-)
	경과 연수	(+)	(+)	(-)
수직적 개별상가 특성	지하, 2, 3층	(-)	(-)	(-)
수평적 개별상가 특성	전유면적	(-)	(-)⁽²⁾	(-)
	에스컬레이터	(+)	(+)	(+)
	주출입구	(+)	(+)⁽²⁾	(+)
	코너점포	(-)⁽²⁾	(-)⁽²⁾	(+)
시점 특성	2021년	(+)	(+)	(+)

주 : 1) (-)는 가격과 음의 방향, (+)는 가격과 양의 방향 의미.
 2) ⁽²⁾는 유의성이 없는 것을 의미.

가를 상세한 것으로 판단된다. 둘째, 수직적 개별상가특성 변수로서 층의 경우 표본 전체, 근린상가 및 쇼핑몰 모두에서 일관되게 가격과 음(-)의 관계를 나타냈다. 1층에서 멀어질수록 가격에 부정적인 영향은 커지는 것으로 드러났다. 셋째, 수평적 개별상가특성으로서 전유면적의 경우 면적이 커질수록 가격이 감소하는 모습을 나타냈다. 근린상가의 경우 방향성은 표본 전체 및 쇼핑몰과 일치하나, 유의성이 없었는데 상대적으로 구분상가의 면적이 큰 근린상가의 경우 쇼핑몰과 비교하여 면적 변화에 따른 가격의 민감도가 감소하는 것으로 해석할 수 있다. 에스컬레이터의 경우 표본 전체, 근린상가 및 쇼핑몰 모두 가격과 양(+)의 관계를 나타냈다. 주출입구의 가격 영향력은 표본 전체, 근린상가 및 쇼핑몰 모두 양(+)의 관계를 나타냈으나, 표본 전체 및 쇼핑몰에서만 유의성을 나타냈다.

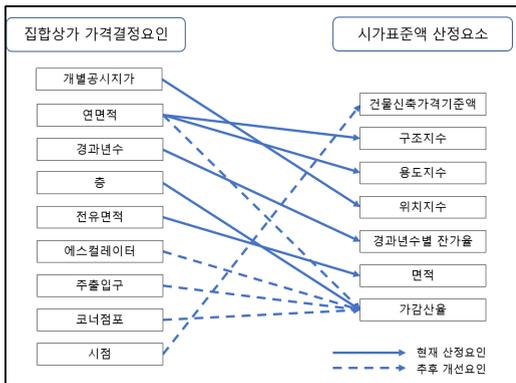
코너점포의 경우 쇼핑몰에서만 유의한 양(+)의 관계를 보이는데, 이는 점포형태의 구성에 있어 코너점포의 상대적 희소성이 쇼핑몰에서 높은 점에서 그 원인을 찾을 수 있을 것이다. 넷째, 시점 특성으로서 2021년은 표본 전체, 근린상가 및 쇼핑몰 모두에서 가격과 양(+)의 관계를 보여 2021년 비주거용 부동산의 거래시장이 전년보다 활발하게 이루어진 상황을 잘 대변하고 있는 것으로 확인된다.

2. 과세가격 산정방법 개선의 시사점

본 연구에서 실시한 집합상가의 가격결정요인 분석결과는 과세가격인 시가표준액의 산정방법 개선을 위한 시사점을 제공할 수 있을 것이다. 집합상가에 대한 과세가격은 부동산공시법에 입법화되었지만, 아직 제도 시행이 미뤄지고 있으며, 재산세 부과 목적으로 시가표준액이 매년 고시되고 있다.

오피스텔의 건축물로서 본 연구의 대상인 집합상가의 경우 현재 집합상가의 건물 부분에 대하여 〈그림 2〉와 같이 건물신축가격기준액에 해당 건물의 구조지수, 용도지수, 위치지수, 경과연수별잔가율 등을 고려하여 산정하도록 하고 있다(행정안전부, 2022). 따라서 집합상가의 과세가격은 개별공시지가를 고려한 토지분 과세가격과 지방세법에 따른 건물분 과세가격인 건축물 시가표준액의 합으로 산출된다.

집합상가의 개별건물특성으로서 연면적은 현재의 시가표준액 산정요소에 명시적으로 반영되고 있지 않다. 다만, 연면적이 클수록 하중을 견디



〈그림 2〉 과세가격 산정방법 개선을 위한 집합상가의 가격결정요인 활용방안

기 위하여 구조가 철골(철골철근) 콘크리트조에 가까워지고, 용도지수가 규모가 큰 건물의 지수를 높게 보고 있는 관계로 구조지수 및 용도지수와 어느 정도 상관관계에 있는 것으로 보인다. 그러나 연면적은 구조 및 용도만으로 해석할 수 없는 고객의 집객능력과 관련이 있으므로 별도로 가감산율에 항목을 구분하여 반영해야 하는 것이 타당해 보인다.

층의 경우 현재 가감산특례를 활용하여 1층 및 2층 상가의 경우 일부 가산하고, 지하층 및 5층 이상 상가 부분에 대해서 일부 감산하는 방식으로 적용하고 있다. 문제는 가감산율이 현실과 괴리되는 측면이 있다는 점인데, 현실적인 층별효용비율을 고려하여 층에 따라 가감산율을 합리적으로 조정할 필요가 있어 보인다. 필요한 경우 지역

별 및 부동산 유형별 층별 가감산율을 달리 적용하는 것도 하나의 방법이 될 수 있을 것이다. 집합상가의 호와 관련된 가격특성요인으로서 에스컬레이터, 주출입구, 코너점포의 경우 현재의 시가표준액 산정체계에는 반영되어 있지 않은 요인으로서 가감산율 특례로서 해당 구분상가의 위치가 에스컬레이터 및 주출입구에 인접하거나 점포형태가 코너점포인 경우 일정한 가산율을 적용할 필요가 있다.

현재의 시가표준액 산정시 기준이 되는 건물신축기준액은 소득세법에 따라 국제청장이 신축가격, 구조, 용도, 위치, 신축연도 등을 고려하여 매년 고시하는 가액으로서 상업용 부동산의 시장의 시계열 변화를 반영하기보다는 건물의 원가적인 요소를 반영하여 고시한 가격이다. 따라서 매년 증감하는 상업용 부동산의 가격변동을 반영할 수 있는 요소가 필요하며, 매년 고시하는 건물신축가격기준액에 가격지수⁸⁾를 고려하도록 하는 방안을 생각해 볼 수 있다.

본 연구는 집합상가의 실거래가격을 대상으로 가격결정요인을 분석하여 그 결과를 활용하여 과세가격인 시가표준액 산정방법 개선을 위한 시사점을 제시한 것에 의의를 두고 있다. 그럼에도 불구하고 연구대상의 시간적 및 공간적 범위의 제약으로 인하여 연구결과를 일반화하기에는 무리가 있어 보인다. 호별특성에 대한 공공데이터의 구

7) 3층을 기준으로 1층 상가의 가산율은 5층 미만 건물에서 15%, 5층 이상 10층 이하 건물에서 25%, 11층에서 20층 이하 건물에서 30%를 가산하고 있고, 2층 상가의 가산율은 11층에서 20층 이하 건물에서 3%를 가산하고 있다. 이는 한국부동산원이 분기별로 조사·발표하고 있는 상업용부동산 임대동향 조사의 서울시 층별효용비율과 큰 차이를 보인다. 2021년 4분기 기준으로 집합매장용 층별효용비율은 1층 기준(100)으로 2층 45.4, 3층 37, 4층 29.5, 5층 30.3, 6층 이상 28.2, 지하 1층 29.8로서 1층과 3층의 효용비율은 약 3배에 가깝다(국토교통부, 2021).

8) 국내에는 상업용 부동산에 대하여 공식적인 가격지수가 없으며, 실무적으로 감정평가업계에서는 한국부동산원의 상업용부동산 임대동향조사의 분기별 자본수익률을 적용하는데, 이를 가격지수로 활용하는 것도 하나의 방안이 될 수 있을 것이다.

측을 통하여 연구대상의 범위를 확대하고, 집합 상가의 거래 비중이 큰 오피스텔 및 업무시설 등과 비교 연구를 통하여 상가유형에 따른 가격결정 요인 차이에 관한 추가연구가 이루어질 경우, 실무적으로 시행이 지연되고 있는 비주거용 집합부동산의 공시제도 시행에 중요한 기여를 할 것으로 판단된다.

ORCID

유기용 <https://orcid.org/0009-0004-6699-4236>

이재우 <https://orcid.org/0000-0002-1543-9310>

참고문헌

- 경기도/한국부동산연구원, 2020, 「경기도 비주거용 부동산의 실태 및 유형별 시세반영율 수준 조사분석 연구」, 수원: 경기연구원.
- 국토교통부, 2021, 「2021년 2분기 상업용부동산 임대동향조사 보고서」, 세종: 국토교통부.
- _____, 2022, 「2022년도 적용 개별공시지가 조사 · 산정지침」, 세종: 국토교통부.
- 권한일, 2022, 거래절벽 속 활기 도는 상가...거래량 · 매매가 동반 상승, 8월 23일, EBN 산업경제.
- 김용희, 2010, 「헌법상 조세평등주의에 대한 연구」, 『세계헌법연구』, 16(3):701-736.
- 나상수 · 고규봉 · 이홍규, 2007, 『감정평가실무강의』, 김포: 리복스.
- 박수훈 · 이창무 · 이재우, 2011, 「Space Syntax의 위상학적 정보를 활용한 집합건물 상가점포 실거래가 결정요인 분석」, 『부동산연구』, 21(3):73-90.
- 배상영 · 최기현 · 이재원 · 이상엽, 2018, 「전자전문 쇼핑몰 상가의 가격결정요인에 관한 연구」, 『부동산학보』, 75:112-125.
- 서진형 · 김종삼, 2019, 「공공데이터를 활용한 점포와 오피스텔 가격결정요인 분석」, 『대한부동산학회지』, 37(4):37-55.
- 송기욱 · 류강민, 2019, 「헤도닉가격모형을 이용한 물류부동산의 실거래가 결정요인 실증분석」, 『부동산학연구』, 25(3):23-37.
- 오지훈 · 김정섭, 2018, 「머신러닝을 활용한 서울시 아파트 물리적 특성 변수들의 비선형 영향 분석: 다변량 적응 회귀 스플라인 모형의 적용」, 『감정평가학 논집』, 17(3):5-26.
- 이원희 · 김준형, 2018, 「상가 분양가의 결정요인: 서울 마곡지구를 중심으로」, 『서울도시연구』, 19(4): 21-42.
- 이재우 · 박수훈 · 이창무, 2010, 「집합건물 상가점포 실거래가 가격 결정요인분석」, 『부동산학연구』, 16(4): 5-20.
- 이호신 · 백민석 · 신종철, 2012, 「테넌트특성이 복합 상업시설의 임대료에 미치는 영향에 관한 연구」, 『부동산학연구』, 18(4):23-40.
- 정다운, 2021, 분양가 5배 차이인데 재산세 같아... 과세 '사각지대', 10월 10일, SBS 뉴스.
- 하권찬 · 하정순 · 조주현, 2007, 「동대문지역 쇼핑몰 내 구분점포의 위치특성요인이 매매가격에 미치는 영향에 관한 연구」, 『부동산학연구』, 13(3):129-146.
- 행정안전부, 2022, 「2022년도 지방세 시가표준액 조사 · 산정 업무요령」, 세종: 행정안전부.
- Kinnard, W. N., J. W. De Lottie, J. B. Kinnard, and M. B. Geckler, 1993, "Estimating market rents for anchor department stores and mall stores: U.S. regional and super regional shopping centers," In Proceedings of the American Real Estate Society, Santa Barbara

Conference, Key West, FL.

19. Ownby, K. L., K. Davis, and H. H. Sundel, 1994, "The effect of location variables on the gross rents of neighborhood shopping centers," *The Journal of Real Estate Research*, 9(1): 111-123.

논문 접수일: 2023년 2월 23일

심사(수정)일: 2023년 3월 22일

게재 확정일: 2023년 4월 13일

국문초록

고금리로 인하여 거래가 급격하게 감소하고 있는 주거용 건물과 달리 집합상가의 거래규모는 증가추세에 있으며, 이와 더불어 상가의 보유와 관련한 재산세의 형평성에 대한 문제 또한 제기되고 있다. 집합상가의 과세가격은 토지, 건물로 분리되어 개별적인 방식으로 산정되며, 특히 건물의 과세가격인 시가표준액은 부동산의 가격형성에 있어 수직적 효율 및 수평적 효율에 크게 영향을 받는 집합상가와 같은 구분건물의 가치를 적정하게 반영하지 못하고 있는 것으로 평가받고 있다. 과세가격은 부동산의 시장가치를 기준으로 산정되므로 집합상가의 시장가치의 대응치로서 실거래가격에 대한 결정요인 분석의 결과는 과세가격 산정방법 개선에 활용될 여지가 있다. 분석결과, 집합상가의 가격은 전유면적, 에스컬레이터, 주출입구, 코너점포, 층 등의 개별상가특성과 연면적, 경과 연수, 개별공시지가 등의 입지특성 및 개별건물특성에 유의미한 영향을 받는 것으로 나타났다. 이를 토대로 현재의 시가표준액 산정요인으로 반영하고 있지 않은 수평적 효율 특성을 고려할 경우 집합상가 재산세의 불형평성 완화에 기여할 수 있을 것으로 기대한다.

주제어 : 집합상가, 가격결정요인, 시장가치, 과세가격, 재산세