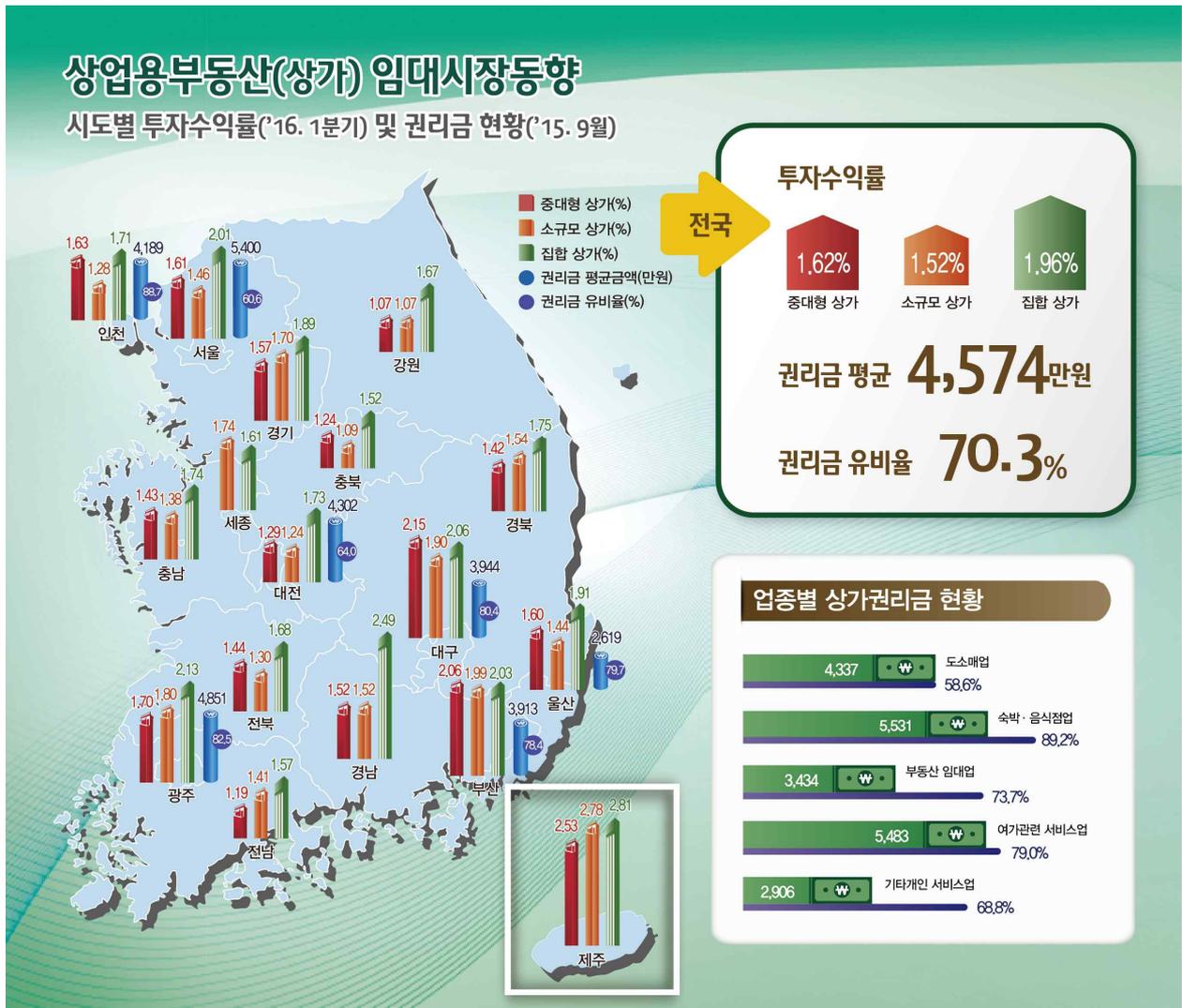


 <p>국토교통부</p> <p>중산층 주거혁신 NEW STAY 정책</p>	보도자료		 <p>3년의 혁신, 30년의 성장</p>	
	<p>배포일시</p> <p style="text-align: center;">2016. 5. 3(화) 총 28매 (본문 13, 붙임 15)</p>			
	<p>담당부서</p> <p>·부동산산업과 과장 김상석, 사무관 이은영, 주무관 전조정 ☎ (044)201-3415, 3420 ·부동산평가과 과장 이익진, 사무관 정승수, 주무관 성기준 ☎ (044)201-3424, 3430</p>			
<p>2016년 5월 4일(수) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 5. 3(화) 11:00 이후 보도 가능</p>				

‘16년 1분기 상업용부동산(상가 등) 임대동향조사 결과

- 경기 둔화로 공실은 다소 증가했으나, 일부 상권은 임대료 소폭 상승
- 7대 도시 상가의 약 70%가 권리금 존재, 평균 4,574만원



□ 국토교통부(장관 강호인)는 전국 상업용부동산(상가)에 대한 '16년 1분기 공실률, 임대료, 투자수익률 등 임대시장 동향과 함께 서울 및 6대 광역시 사업체를 대상으로 상가권리금 현황*을 조사·발표하였다.

* 「상가건물임대차보호법」 개정으로 권리금이 제도화('15.5)됨에 따라 권리금 시장정보 제공을 위해 최초로 권리금 현황조사('15.9.30 기준) 실시

【 2016년 1분기 상가 임대동향조사 】

1. 공실률

□ 중대형 상가의 공실률은 10.6%로 전기대비 0.3%p 상승, 소규모 상가는 5.3%로 0.3%p 상승하였다.

* 전년동기대비 중대형 상가 0.1%p 상승, 소규모 상가 0.2%p 상승

※ 전체건물의 일부 호를 조사하는 특성 상 집합상가의 공실률은 미산정

(단위 : %, 전기대비, 전년동기대비 %p)

구 분	'15.1분기	2분기	3분기	4분기	'16.1분기	전기대비	전년동기대비
중대형 상가	10.5	10.8	10.6	10.3	10.6	0.3	0.1
소규모 상가	5.1	4.9	5.2	5.0	5.3	0.3	0.2

* 소수점 둘째자리 반올림으로 전기대비 수치는 다를 수 있음



* 소규모 상가 공실률은 '15.1분기부터 공표

□ 공실률을 규모별·지역별로 살펴보면,

○ 중대형 상가의 경우, 대부분 지역의 공실률이 상승한 가운데 일부 지방(대구, 광주, 강원, 제주)은 소폭 하락하였다.

- (서울) 서울역 상권은 공실이 증가하였고, 도산대로, 테헤란로 상권의 공실이 일부 해소되면서 전체적으로는 소폭 상승

* (공실률) 서울 0.2%p ↑, 서울역 3.8%p ↑, 도산대로 3.2%p ↓, 테헤란로 3.9%p ↓

- (울산) 조선업 부진 등의 영향이 인근 상권에 미쳐 전반적으로 공실이 증가

* (공실률) 울산 1.7%p ↑, 삼산동 1.5%p ↑

○ 소규모 상가의 경우, 대부분 지역의 공실률이 상승한 가운데 부산, 세종 등은 소폭 하락하였다.

- (서울) 종로 상권 매장교체 등으로 장기공실이 일부 해소되어 공실률이 다소 하락하였으나, 용산, 충무로 상권의 공실은 증가하여 전체적으로 보합

* (공실률) 서울 0.1%p ↑, 종로 3.2%p ↓, 용산 2.9%p ↑, 충무로 1.7%p ↑

- 강원(춘천), 경북(구미), 경남(거제) 등은 공실률이 전기 대비 다소 증가한 모습

(단위: %)

구 분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
중대형 상가	10.6	7.7	10.3	12.2	9.7	10.1	12.7	12.7	-
소규모 상가	5.3	3.4	7.7	5.3	5.2	4.3	10.7	0.6	5.3
구 분	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
중대형 상가	8.4	14.1	15.1	11.2	17.5	12.5	15.3	9.3	10.1
소규모 상가	6.4	6.7	2.6	5.4	8.2	3.6	6.2	6.8	2.8

* 매분기 마지막 월/일 기준 공실률임 / 전기대비 변동률은 부록 3페이지 참조

2. 임대료* 및 임대가격지수**

* 상권의 평균 임대료 수준을 관찰하기 위하여 현재시점에서 임대인과 임차인 간 실제 계약된 임대료를 기준으로 산정하며, 유형별·지역별 비교 목적으로 이용

** 상권의 임대료 추세를 관찰하기 위하여 현재 계약된 임대료가 아닌 해당시점에서 거래 가능한 임대료를 기준으로 산정하며, 임대료 변동 추세 목적으로 이용

□ 실제 계약된 임대료는 중대형 상가의 임대료(31.1천원/㎡)가 가장 높았으며, 집합 상가(28.8천원/㎡), 소규모 상가(16.5천원/㎡) 순으로 나타났다.

* 상가빌딩은 가장 효율적으로 이용되고 있는 1층을 기준으로 임대료 산정

□ 임대료의 변동 추세를 확인할 수 있는 임대가격지수는 중대형 상가가 전기대비 0.2% 상승한 반면, 집합 상가는 보합을 기록하였다.

※ 소규모상가는 통계생산에 필요한 시계열자료(2년이상)를 미확보

○ 중대형 상가 임대료는 소폭 상승세를 기록

○ 집합 상가는 지역적인 편차가 있지만, 전체적으로 보합세를 유지

(2015년 4분기 = 100)

구 분	2014				2015				2016	전기 대비	전년동기 대비
	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기		
중대형 상가	99.8	99.7	99.8	99.9	99.9	99.9	100.1	100.0	100.2	0.2	0.3
집합 상가	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	0.0	0.0



□ 임대료 및 임대가격지수를 규모별·지역별로 살펴보면,

○ 중대형 상가의 경우, 지가가 높고 유동인구가 많은 수도권 상권의 임대료가 높은 수준을 보이는 가운데, 대부분의 지역에서 보합

또는 상승을 보였으며, 울산, 경북 등은 소폭 하락하였다.

- 서울(광화문, 종로, 건대입구), 부산(중구시장), 대구(계명대, 범어) 등 유동인구가 꾸준한 지역을 중심으로 임대수요가 다소 증가한 영향으로 임대료 수준은 소폭 상승

- 인천(부평), 울산(전하동) 등은 공실이 증가*하고 임대료는 다소 하락

* (공실률) 인천 부평 2.6% ↑, 울산 1.7% ↑



○ 소규모 상가의 경우, 임대료 수준은 인천, 대전, 세종은 상승한 반면, 경북, 경남은 소폭 하락하였다.*

* 소규모 상가는 통계생산에 필요한 시계열자료를 확보하지 못해 임대가격지수 미산정으로 계약임대료를 기준으로 변동치 산정

- 서울(신촌), 대전(서대전네거리) 등 안정적인 임대수요를 보이거나, 인천(신포동) 등 공실이 감소*한 상권을 중심으로 임대료 소폭 상승

* (소규모 공실률) 신촌 0.0%, 서대전네거리 1.8%, 신포동 11%(전기대비 3.7% ↓),

- 경북(포항), 경남(창원시 마산 동서동, 활천동) 등은 지역상권 위축 등 영향으로 임대료 다소 하락



○ 집합 상가의 경우, 임대료 수준은 서울, 부산 등 대도시 지역이 높은 가운데, 제주, 전북 등의 임대료는 소폭 상승하였고, 세종,

울산 등은 소폭 하락하였다.

- 서울은 전체적으로 보합세이나, 건대입구, 불광역, 사당 등 유동 인구가 꾸준하고 신규 임차수요가 증가한 상권을 중심으로 소폭 상승
- 제주는 관광업 등 호황으로 상권이 활성화되면서 임대료 소폭 상승
- 세종은 높은 초기 분양가로 인해 임대료 수준이 조정 받는 모습



(단위 : 천원/㎡)

구분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
중대형 상가	31.1	58.1	30.2	23.8	31.8	22.2	18.6	18.8	-
소규모 상가	16.5	46.6	26.2	20.7	15.2	14.3	12.5	13.8	15.0
집합 상가	28.8	50.2	36.6	26.2	27.6	23.5	24.1	22.7	34.8
구분	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
중대형 상가	32.3	20.8	21.1	13.6	15.9	11.1	14.8	16.8	12.4
소규모 상가	22.2	12.9	11.0	12.0	9.3	9.8	12.3	13.1	12.4
집합 상가	30.3	20.4	18.4	17.1	24.3	15.9	17.1	22.6	10.0

* 상가(일반/집합)는 1층을 기준으로 산정하였으며, 매분기 마지막 월/일 기준임

* 임대료는 임차인이 지불하는 임대료를 월세형태로 전환하여 산정한 월세환산 임대료임 (관리비 미포함)

3. 투자수익률

□ **중대형 상가** 투자수익률은 1.62%(전기대비 0.09%p 하락), **소규모 상가**는 1.52%(전기대비 0.14%p 하락), **집합 상가** 1.96%(전기대비 0.14%p 상승)이다.

* 전년동기대비 중대형 상가 0.13%p ↑, 소규모 상가 0.18%p ↑, 집합 상가 0.13%p ↓

○ 3개월간의 임대료 수입 등의 **소득수익률**은 **중대형 상가** 1.21%, **소규모 상가** 1.06%, **집합 상가** 1.34%로 임대료와 운영경비가 크게 변동이 없어 모든 유형에서 지난 분기와 비슷한 수준을 보였다.

○ 자산가치의 변동을 나타내는 **자본수익률**은 **중대형 상가** 0.41%, **소규모 상가** 0.46%, **집합 상가** 0.62%로 나타났다.

- **중대형 및 소규모 상가**의 경우 저금리 추세가 계속되면서 상가 건물에 대한 투자수요가 꾸준하여 **자산가치 상승세**는 지속되었으나, **상승폭은 다소 둔화**

- 반면, **집합 상가**는 개인 투자가 꾸준히 이루어지면서 **자산가치 상승세**가 전기대비 **확대되는 모습**

(단위 : %, 전기대비, 전년동기대비 %p)

구 분		'15.1분기	2분기	3분기	4분기	'16.1분기	전기대비	전년동기대비
중대형 상가	소득수익률	1.23	1.23	0.96	1.21	1.21	0.00	-0.02
	자본수익률	0.26	0.33	0.37	0.50	0.41	-0.09	0.15
	투자수익률	1.49	1.55	1.34	1.71	1.62	-0.09	0.13
소규모 상가	소득수익률	1.09	1.08	0.91	1.07	1.06	0.00	-0.02
	자본수익률	0.25	0.33	0.40	0.59	0.46	-0.13	0.21
	투자수익률	1.34	1.41	1.31	1.66	1.52	-0.14	0.18
집 합 상가	소득수익률	1.40	1.38	1.37	1.37	1.34	-0.03	-0.06
	자본수익률	0.69	0.29	0.19	0.45	0.62	0.16	-0.07
	투자수익률	2.09	1.67	1.56	1.82	1.96	0.14	-0.13

* 소수점 15자리까지 통계치를 산정하나 지면상 제약으로 소수점 셋째 자리에서 반올림한 결과로서 소득수익률과 자본수익률의 합이 투자수익률 수치와 다를 수 있으며, 전기대비 수치도 다를 수 있음

* 투자수익률 = 소득수익률 + 자본수익률

- 소득수익률 = 순영업소득(임대료 등 수입 - 운영경비) / 기초(전분기)자산가액

- 자본수익률 = 자산가액 변동분 / 기초(전분기)자산가액

□ 투자수익률을 규모별·지역별로 살펴보면,

○ 중대형 상가의 경우, 제주, 부산, 대구 등이 전국평균 대비 높은 수준(2%이상)을, 대전, 강원, 충북 등은 낮은 수준을 기록하였다.

- 서울(광화문, 종로, 홍대합정, 이태원 등), 부산(해운대), 대구(수성, 범어) 등 상권이 활성화된 지역을 중심으로 높은 투자수익률을 보임
- 반면, 대전(원도심), 강원(춘천), 충북(청주)은 기존 상권의 노후화 등의 영향으로 위축되면서 낮은 수익률을 기록함

(단위 : %)

구 분		전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	
중대형 상가	소득수익률	1.21	1.10	1.32	1.29	1.50	1.50	1.03	1.28	
	자본수익률	0.41	0.51	0.74	0.86	0.12	0.20	0.27	0.32	
	투자수익률	1.62	1.61	2.06	2.15	1.63	1.70	1.29	1.60	
구 분		경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
중대형 상가	소득수익률	1.28	1.38	1.38	1.14	1.15	1.06	1.20	1.08	1.28
	자본수익률	0.29	-0.31	-0.14	0.29	0.28	0.13	0.22	0.43	1.25
	투자수익률	1.57	1.07	1.24	1.43	1.44	1.19	1.42	1.52	2.53



○ 소규모 상가의 경우, 제주, 부산 등이 2% 수준의 높은 수익률을 기록한 반면, 강원, 충북이 가장 낮은 것으로 나타났다.

- 서울의 경우, 홍대합정은 풍부한 유동인구를 바탕으로 상대적으로 높은 투자수익률을 보인 반면, 충무로, 청량리 등은 1%대 다소 저조한 투자수익률을 기록

* (투자수익률) 서울 1.46%, 홍대합정 1.99%, 충무로 1.03%, 청량리 1.00%

- 제주는 관광객의 유입으로 지역 상권이 활성화되며 높은 투자수익률을 지속하였으나, 자산가치 상승세는 다소 조정받는 모습

* (제주, 자산가치 변동(자본수익률)) 2.29%('15.4분기) → 1.46%('16.1분기)

(단위 : %)

구 분		전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
소규모 상가	소득수익률	1.06	0.91	1.03	0.89	1.02	1.35	0.85	0.87	1.02
	자본수익률	0.46	0.55	0.97	1.01	0.26	0.45	0.39	0.57	0.72
	투자수익률	1.52	1.46	1.99	1.90	1.28	1.80	1.24	1.44	1.74
구 분		경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
소규모 상가	소득수익률	1.14	1.12	1.19	1.19	0.99	1.22	1.03	0.92	1.32
	자본수익률	0.56	-0.05	-0.10	0.19	0.31	0.20	0.50	0.60	1.46
	투자수익률	1.70	1.07	1.09	1.38	1.30	1.41	1.54	1.52	2.78



○ 집합 상가의 경우, 제주, 서울, 부산, 대구, 광주, 경남 등이 2% 이상 수익률을 기록한 반면, 세종, 충북, 전남 등은 낮게 나타났다.

- 서울은 도심(서울역) 및 신촌지역(신촌, 홍대합정)의 투자수익률은 높은 반면, 강남지역은 상대적으로 저조한 투자수익률을 기록

* (투자수익률) 서울 2.01%, 도심 2.31%, 신촌 2.02%, 강남 1.55%

(단위 : %)

구 분		전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
집합 상가	소득수익률	1.34	1.35	1.28	1.21	1.49	1.40	1.11	1.48	0.65
	자본수익률	0.62	0.66	0.75	0.85	0.22	0.74	0.63	0.43	0.96
	투자수익률	1.96	2.01	2.03	2.06	1.71	2.13	1.73	1.91	1.61
구 분		경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
집합 상가	소득수익률	1.38	1.32	1.19	1.14	1.18	1.21	1.28	1.70	1.17
	자본수익률	0.51	0.35	0.32	0.60	0.50	0.35	0.47	0.79	1.64
	투자수익률	1.89	1.67	1.52	1.74	1.68	1.57	1.75	2.49	2.81



- 2016년 1분기 상가 임대동향조사는 국토교통부가 한국감정원에 위탁하여 실시하였으며, 감정평가사 및 전문조사자 약 260명이 지역 방문조사, 임대인·임차인 면담조사 등 현장조사를 수행하였다.
- 상업용부동산 임대동향조사 정보는 매분기 조사·발표하고 있으며, 국토교통통계누리(stat.molit.go.kr), 한국감정원 부동산통계정보시스템 R-ONE(www.r-one.co.kr), 통계청 국가통계포털(kosis.kr), 한국감정원 부동산가격정보 앱(app)을 통해 스마트폰에서도 확인할 수 있다.

【 서울 등 7대도시 권리금 현황조사 】

1. 권리금 현황

- (권리금 유무 비율) 권리금이 있는 경우가 70.3%로 나타났다.
 - 도시별로는 인천이 88.7%로 가장 높았고 서울이 60.6%로 가장 낮았으며, 업종별*로는 숙박음식점업이 89.2%로 가장 높았고, 도소매업이 58.6%로 가장 낮았다.

< 도시별·업종별 권리금 유(有) 비율(%) >

서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산
60.6	78.4	80.4	88.7	82.5	64.0	79.7
도소매업	숙박음식점업	부동산임대업	여가관련서비스업	기타개인서비스업		
58.6	89.2	73.7	79.0	68.8		

* 빈도가 높은 상위 5개 업종을 대상으로 조사(한국표준산업분류 상 대분류 기준)

조사된 업종	관련업 예시
① 도매 및 소매업(이하, 도소매업)	문구점, 식료품점, 서점, 의류가게 등
② 숙박 및 음식점업(숙박음식점업)	모텔, 고시원, 음식점, 제과점 등
③ 부동산업 및 임대업(부동산임대업)	부동산중개소, 서적·의류 대여점 등
④ 예술, 스포츠 및 여가 관련 서비스업 (여가관련 서비스업)	헬스클럽, 당구장, 노래방, PC방, 스크린골프장 등
⑤ 협회 및 단체, 수리 및 기타 개인 서비스업 (기타 개인서비스업)	미용실, 세탁소, 네일샵, 피부관리실 등

□ (권리금수준) 평균 4,574만원으로 나타났다. 권리금이 3천만원 이하인 업체는 권리금이 있다고 응답한 표본의 51.0%, 3천만원 초과 ~ 5천만원 이하는 21.6%를 차지하였으며, 1억원을 초과하는 경우는 9.2%로 나타났다.

< 권리금 규모 구간별 분포 >



○ 조사대상 7개 도시 중 서울이 평균 5,400만원으로 가장 높았고, 울산이 2,619만원으로 가장 낮은 것으로 조사되었다.

- 단위면적(m²)당 수준으로는 서울(106.2만원/m²), 대구(61.3만원/m²), 부산(56.9만원/m²) 순으로 높았으며 울산(32.4만원/m²)이 가장 낮았다.

< 도시별 평균 권리금 수준 >

구분	전체	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산
평균 (만원)	4,574	5,400	3,913	3,944	4,189	4,851	4,302	2,619
평균 면적 (m ²)	103.9	97.6	114.3	100.5	97.6	123.2	106.5	113.4
m ² 당평균 (만원/m ²)	76.0	106.2	56.9	61.3	54.4	52.2	54.4	32.4

< 도시별 평균 권리금 구간 현황 >

(단위 : %)

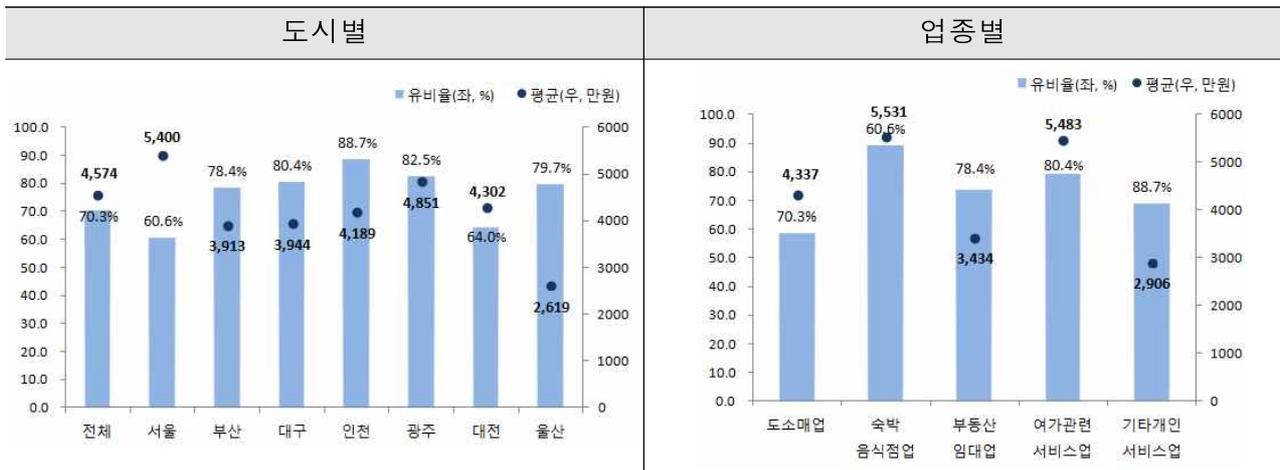
구분	전체	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산
전체	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
1천만원 이하	17.8	9.5	23.0	22.8	21.2	22.4	28.5	25.9
1천만원 ~ 3천만원	33.2	29.1	32.8	35.8	36.7	32.7	28.5	58.7
3천만원 ~ 5천만원	21.6	25.8	20.7	16.9	21.5	21.3	17.1	9.5
5천만원 ~ 7천만원	7.2	9.2	5.9	6.9	6.2	4.8	7.3	2.2
7천만원 ~ 1억원	11.0	14.6	10.3	9.7	7.0	7.6	11.1	2.2
1억원 ~ 2억원	6.5	8.8	5.8	5.0	3.6	7.1	6.3	1.3
2억원 초과	2.6	3.0	1.5	3.0	3.8	4.1	1.1	0.3

- 업종별로는 숙박·음식점업의 권리금이 5,531만원으로 가장 높았고, 기타 개인서비스업이 2,906만원으로 가장 낮았다.

< 업종별 권리금 평균 권리금 수준 >

구분	전체	도소매업	숙박 음식점업	부동산 임대업	여가관련 서비스업	기타개인 서비스업
평균 (만원)	4,574	4,337	5,531	3,434	5,483	2,906
평균 면적 (㎡)	103.9	78.7	125.7	49.0	251.0	94.0
㎡ 당평균 (만원/㎡)	76.0	97.2	65.3	91.6	30.7	48.7

< 도시별·업종별 권리금 유(有) 비율 및 평균금액 >



2. 권리금 거래행태

- (계약서 작성여부) 권리금 거래시 계약서를 작성하는 경우는 11% 수준인 것으로 나타났다.

< 도시별 계약서 작성 비율(%) >

전체	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산
10.9	9.7	7.2	27.2	9.1	4.6	10.6	3.9

- (유·무형 권리금 비율) 권리금을 영업시설, 비품 등 유형재산에 따른 권리금과 거래처 신용 등 무형 재산에 따른 권리금으로 구분할 수 있다고 응답한 표본은 조사대상의 71.0%로 나타났다.

* 「감정평가 실무기준」은 권리금 감정평가 시, 유형·무형재산(권리금)을 개별로 감정평가하는 것을 원칙으로 하고 있음

- (유형 권리금) 인테리어 등을 포함한 영업시설을 이유로 권리금이 지급되는 경우가 가장 많았으며, 테이블 등 비품, 중간재료, 미판매 물품 등 재고자산 순으로 빈도가 높게 나왔다.
- (무형 권리금) 상가건물의 위치를 이유로 지급되는 경우가 가장 많았으며, 거래처·신용·영업상의 노하우 순으로 나타났다.

□ (임대계약 및 운영 기간) 임대 계약기간은 평균 2.1년이었고, 2년 계약이 82.8%로 가장 높은 비중을 차지했다.

< 상가 임대차 계약기간 (%) >

1년이하	1년	~	2년	~	3년	~	4년	~	5년	5년초과	계
0.8	6.6	1.2	82.8	0.5	5.1	0.1	0.5	0.1	2.2	0.1	100.0

- 임차인이 최초 계약한 이후 평균적인 영업기간은 6.2년이었으며, 5년 이하가 56.2%로 절반 이상을 차지하는 것으로 나타났다.

< 최초 계약 이후 영업기간 (%) >

1년이하	1~2년	2~3년	3~4년	4~5년	5~7년	7~10년	10년초과	계
11.3	10.8	15.5	9.5	9.1	13.8	10.9	19.1	100.0

- 이번 상가권리금 현황조사는 국토교통부가 한국감정원에 위탁하여 수행하였으며, 서울 및 6대 광역시의 5개 업종 내 표본 8,000개를 대상으로 조사하였다.
- 2015년 10월 중순부터 9주간 약 170명의 전문조사자 및 감정평가사가 지역 방문조사, 임대인·임차인 면담조사, 인근 공인중개사 면담 등 현장조사를 수행하였으며, 결과보고서는 국토교통부 및 한국감정원 홈페이지와 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)을 통해 확인할 수 있다.

  <p>공공누리 공공저작물 자유이용허락</p>	<p>이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면, 상가 임대동향조사 관련하여 국토교통부 부동산산업과 이은영 사무관(☎ 044-201-3415), 권리금 현황조사 관련하여 부동산평가과 정승수 사무관(☎ 044-201-3424)에게 연락주시기 바랍니다.</p>
--	---

참고1 2016년 1분기 상가 및 2015년 권리금 통계지표

1. 2016년 1분기 상가 공실률 및 임대료

(단위: 공실률 %, 전기대비 %p, 임대료 천원/m², 전기대비 %)

구 분	중대형 상가		소규모 상가		집합 상가	
	공실률	임대료	공실률	임대료	임대료	
전체	10.6 (0.3)	31.1 (0.2)	5.3 (0.3)	16.5 (0.3)	28.8 (0.0)	
서울	소계	7.7 (0.2)	58.1 (0.1)	3.4 (0.1)	46.6 (0.3)	50.2 (0.0)
	도심	8.5 (0.5)	92.8 (0.2)	2.7 (-0.4)	52.3 (0.0)	86.0 (-0.2)
	강남	7.3 (-0.3)	78.1 (0.0)	- -	- -	59.4 (0.0)
	신촌마포	6.6 (0.0)	52.0 (0.0)	4.6 (0.0)	55.1 (0.5)	38.9 (0.0)
	기타	7.5 (0.3)	43.1 (0.1)	4.3 (0.9)	34.5 (0.2)	43.2 (0.1)
부산	10.3 (0.1)	30.2 (0.3)	7.7 (-1.1)	26.2 (-0.1)	36.6 (-0.1)	
대구	12.2 (-0.8)	23.8 (0.3)	5.3 (1.3)	20.7 (0.2)	26.2 (0.1)	
인천	9.7 (0.8)	31.8 (0.0)	5.2 (-0.2)	15.2 (2.1)	27.6 (-0.1)	
광주	10.1 (-0.8)	22.2 (0.0)	4.3 (0.2)	14.3 (0.0)	23.5 (0.0)	
대전	12.7 (0.4)	18.6 (0.4)	10.7 (0.3)	12.5 (1.2)	24.1 (0.0)	
울산	12.7 (1.7)	18.8 (-0.2)	0.6 (0.2)	13.8 (0.3)	22.7 (-0.5)	
세종	- -	- -	5.3 (-2.3)	15.0 (1.9)	34.8 (-1.5)	
경기	8.4 (0.3)	32.3 (0.3)	6.4 (0.3)	22.2 (0.2)	30.3 (0.0)	
강원	14.1 (-0.6)	20.8 (0.0)	6.7 (0.4)	12.9 (0.5)	20.4 (0.1)	
충북	15.1 (0.4)	21.1 (0.0)	2.6 (0.0)	11.0 (0.0)	18.4 (0.0)	
충남	11.2 (0.9)	13.6 (0.2)	5.4 (0.5)	12.0 (0.0)	17.1 (0.1)	
전북	17.5 (0.4)	15.9 (0.3)	8.2 (0.7)	9.3 (0.1)	24.3 (0.8)	
전남	12.5 (0.4)	11.1 (0.2)	3.6 (0.5)	9.8 (0.2)	15.9 (0.0)	
경북	15.3 (0.9)	14.8 (-0.2)	6.2 (0.5)	12.3 (-0.4)	17.1 (-0.1)	
경남	9.3 (2.2)	16.8 (0.6)	6.8 (1.1)	13.1 (0.0)	22.6 (-0.1)	
제주	10.1 (-1.7)	12.4 (0.2)	2.8 (0.7)	12.4 (0.3)	10.0 (0.8)	

※ 임대료의 전기대비 변동률은 임대가격지수의 전기대비 변동률을 표기함(소규모상가 제외)

2. 상가 임대가격지수 (2015년 1분기 ~ 2016년 1분기)

(기준시점 : 2015.4분기 = 100, 단위: p, 전기대비 %)

구 분	중·대형 상가						집합 상가						
	15.1Q	15.2Q	15.3Q	15.4Q	16.1Q	전기비	15.1Q	15.2Q	15.3Q	15.4Q	16.1Q	전기비	
전 체	99.9	99.9	100.1	100.0	100.2	0.2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	0.0	
서울	소 계	99.8	99.9	100.0	100.0	100.1	0.1	99.8	99.9	100.0	100.0	100.0	0.0
	도심	100.1	100.0	100.0	100.0	100.2	0.2	99.9	99.9	100.0	100.0	99.8	-0.2
	강남	99.8	99.9	100.0	100.0	100.0	0.0	99.9	99.9	100.0	100.0	100.0	0.0
	신촌마포	99.8	100.1	100.1	100.0	100.0	0.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	0.0
	기타	99.7	99.8	99.9	100.0	100.1	0.1	99.9	99.9	100.0	100.0	100.1	0.1
부 산	99.1	99.5	99.8	100.0	100.3	0.3	100.1	100.2	100.3	100.0	99.9	-0.1	
대 구	100.2	99.7	100.0	100.0	100.3	0.3	100.1	99.9	100.0	100.0	100.1	0.1	
인 천	99.5	99.4	100.4	100.0	100.0	0.0	100.0	100.0	100.0	100.0	99.9	-0.1	
광 주	99.7	100.2	101.0	100.0	100.0	0.0	99.9	99.8	99.8	100.0	100.0	0.0	
대 전	100.1	100.0	100.0	100.0	100.4	0.4	99.9	99.8	100.0	100.0	100.0	0.0	
울 산	99.8	99.9	100.0	100.0	99.8	-0.2	100.5	100.1	100.1	100.0	99.5	-0.5	
세 종	-	-	-	-	-	-	114.9	110.5	108.2	100.0	98.5	-1.5	
경 기	100.2	100.0	100.1	100.0	100.3	0.3	99.7	99.8	99.9	100.0	100.0	0.0	
강 원	99.3	100.0	100.1	100.0	100.0	0.0	100.3	100.1	99.8	100.0	100.1	0.1	
충 북	100.1	100.1	100.0	100.0	100.0	0.0	100.1	100.0	100.0	100.0	100.0	0.0	
충 남	101.3	101.4	100.7	100.0	100.2	0.2	100.8	100.7	100.3	100.0	100.1	0.1	
전 북	98.8	99.4	99.7	100.0	100.3	0.3	100.0	99.9	99.8	100.0	100.8	0.8	
전 남	99.6	99.7	99.9	100.0	100.2	0.2	100.5	100.4	100.4	100.0	100.0	0.0	
경 북	100.1	100.0	100.0	100.0	99.8	-0.2	99.9	99.9	100.0	100.0	99.9	-0.1	
경 남	100.2	100.2	100.2	100.0	100.6	0.6	100.0	100.0	100.0	100.0	99.9	-0.1	
제 주	99.4	99.5	99.5	100.0	100.2	0.2	99.4	99.4	99.7	100.0	100.8	0.8	

3. 2016년 1분기 상가 투자수익률

(단위: %, 전기대비 %p)

구 분	중대형 상가			소규모 상가			집합 상가			
	소득	자본	투자	소득	자본	투자	소득	자본	투자	
전 체	1.21 (0.00)	0.41 (-0.09)	1.62 (-0.09)	1.06 (0.00)	0.46 (-0.13)	1.52 (-0.14)	1.34 (-0.03)	0.62 (0.16)	1.96 (0.14)	
서울	소 계	1.10 (0.00)	0.51 (-0.05)	1.61 (-0.05)	0.91 (0.00)	0.55 (0.05)	1.46 (0.04)	1.35 (-0.02)	0.66 (0.14)	2.01 (0.11)
	도심	1.32 (-0.03)	0.46 (0.12)	1.78 (0.09)	0.88 (0.00)	0.49 (0.12)	1.37 (0.12)	1.41 (-0.02)	0.90 (0.11)	2.31 (0.10)
	강남	0.93 (0.01)	0.59 (-0.15)	1.52 (-0.14)	-	-	-	1.00 (-0.03)	0.55 (0.22)	1.55 (0.19)
	신촌마포	1.24 (0.00)	0.62 (-0.15)	1.85 (-0.14)	1.14 (0.00)	0.65 (-0.04)	1.79 (-0.04)	1.43 (0.00)	0.59 (0.01)	2.02 (0.01)
	기타	1.10 (0.00)	0.48 (-0.03)	1.57 (-0.03)	0.76 (-0.01)	0.55 (-0.04)	1.32 (-0.05)	1.22 (-0.02)	0.50 (0.21)	1.73 (0.19)
부 산	1.32 (0.02)	0.74 (-0.09)	2.06 (-0.07)	1.03 (0.00)	0.97 (0.34)	1.99 (0.34)	1.28 (-0.07)	0.75 (0.02)	2.03 (-0.05)	
대 구	1.29 (0.03)	0.86 (0.12)	2.15 (0.16)	0.89 (-0.01)	1.01 (0.08)	1.90 (0.07)	1.21 (-0.01)	0.85 (0.17)	2.06 (0.16)	
인 천	1.50 (0.00)	0.12 (-0.52)	1.63 (-0.53)	1.02 (0.01)	0.26 (-0.19)	1.28 (-0.18)	1.49 (-0.06)	0.22 (-0.12)	1.71 (-0.18)	
광 주	1.50 (0.03)	0.20 (-0.25)	1.70 (-0.22)	1.35 (-0.02)	0.45 (-0.19)	1.80 (-0.21)	1.40 (0.01)	0.74 (0.46)	2.13 (0.46)	
대 전	1.03 (0.03)	0.27 (-0.04)	1.29 (-0.01)	0.85 (0.00)	0.39 (-0.17)	1.24 (-0.17)	1.11 (-0.03)	0.63 (0.39)	1.73 (0.37)	
울 산	1.28 (-0.01)	0.32 (0.14)	1.60 (0.13)	0.87 (0.01)	0.57 (-0.13)	1.44 (-0.12)	1.48 (-0.14)	0.43 (0.03)	1.91 (-0.11)	
세 종	-	-	-	1.02 (0.08)	0.72 (0.28)	1.74 (0.36)	0.65 (-0.10)	0.96 (1.11)	1.61 (1.00)	
경 기	1.28 (-0.01)	0.29 (0.12)	1.57 (0.10)	1.14 (0.00)	0.56 (0.04)	1.70 (0.04)	1.38 (-0.02)	0.51 (0.18)	1.89 (0.17)	
강 원	1.38 (0.00)	-0.31 (-0.57)	1.07 (-0.57)	1.12 (0.00)	-0.05 (-0.54)	1.07 (-0.54)	1.32 (-0.03)	0.35 (0.22)	1.67 (0.19)	
충 북	1.38 (-0.04)	-0.14 (-0.22)	1.24 (-0.26)	1.19 (-0.01)	-0.10 (-0.38)	1.09 (-0.39)	1.19 (-0.05)	0.32 (0.39)	1.52 (0.33)	
충 남	1.14 (-0.03)	0.29 (-0.27)	1.43 (-0.30)	1.19 (0.00)	0.19 (-0.26)	1.38 (-0.26)	1.14 (-0.02)	0.60 (0.42)	1.74 (0.40)	
전 북	1.15 (-0.01)	0.28 (-0.02)	1.44 (-0.03)	0.99 (0.00)	0.31 (-0.06)	1.30 (-0.06)	1.18 (-0.05)	0.50 (0.26)	1.68 (0.21)	
전 남	1.06 (0.03)	0.13 (-0.19)	1.19 (-0.16)	1.22 (0.00)	0.20 (-0.22)	1.41 (-0.22)	1.21 (-0.03)	0.35 (-0.06)	1.57 (-0.09)	
경 북	1.20 (0.00)	0.22 (-0.08)	1.42 (-0.08)	1.03 (-0.01)	0.50 (0.04)	1.54 (0.04)	1.28 (-0.01)	0.47 (0.01)	1.75 (0.00)	
경 남	1.08 (-0.02)	0.43 (-0.22)	1.52 (-0.24)	0.92 (-0.02)	0.60 (0.01)	1.52 (-0.01)	1.70 (-0.01)	0.79 (0.32)	2.49 (0.31)	
제 주	1.28 (0.01)	1.25 (-0.87)	2.53 (-0.86)	1.32 (-0.05)	1.46 (-0.83)	2.78 (-0.88)	1.17 (-0.07)	1.64 (-0.27)	2.81 (-0.34)	

※ 세부 통계수치는 국가통계포털(kosis.kr), 국토교통부 국토교통통계누리(stat.molit.go.kr), 한국감정원 부동산가격정보 앱 및 부동산통계정보시스템 R-ONE(www.r-one.co.kr)에서 확인하실 수 있습니다.

4. 2015년 도시별·업종별 상가권리금

(단위:사업체, %, 만원, 만원/㎡)

도시	업종대분류	표본수	권리금 유 비율	권리금 수준		
				평균	중위수	㎡ 당 평균
전체		8,000	70.3	4,574	2,867	76.0
	G	2,670	58.6	4,337	2,852	97.2
	I	2,202	89.2	5,531	2,997	65.3
	L	907	73.7	3,434	2,306	91.6
	R	837	79.0	5,483	3,583	30.7
	S	1,384	68.8	2,906	1,818	48.7
서울		3,550	60.6	5,400	3,633	106.2
	G	1,232	46.2	5,048	3,542	140.7
	I	959	86.7	6,421	4,560	85.3
	L	434	68.2	4,161	2,802	123.0
	R	354	73.1	6,251	4,262	38.4
	S	571	61.0	3,787	1,981	68.7
부산		1,312	78.4	3,913	2,315	56.9
	G	449	68.4	3,348	1,886	64.0
	I	369	93.3	5,198	2,920	55.1
	L	143	78.0	3,040	1,992	70.7
	R	124	87.3	4,932	2,726	32.7
	S	227	78.7	2,379	1,409	42.5
대구		892	80.4	3,944	1,940	61.3
	G	287	76.1	3,813	1,625	80.7
	I	244	91.0	4,494	2,653	53.0
	L	92	77.1	2,516	1,683	55.7
	R	102	90.7	6,808	3,544	28.7
	S	167	72.8	2,530	1,000	30.0
인천		801	88.7	4,189	2,437	54.4
	G	244	85.9	4,765	2,512	67.2
	I	225	97.7	4,245	2,554	48.8
	L	95	83.5	2,750	1,410	57.8
	R	92	85.7	4,847	4,567	25.8
	S	145	80.7	2,864	1,273	43.1
광주		527	82.5	4,851	2,340	52.2
	G	165	80.1	4,549	1,930	61.9
	I	144	92.8	6,956	3,992	57.0
	L	50	70.8	1,885	1,611	41.0
	R	62	84.1	4,408	2,736	16.9
	S	106	74.5	2,410	1,063	33.2
대전		547	64.0	4,302	2,401	54.4
	G	176	50.9	3,720	2,563	65.4
	I	149	82.4	5,913	2,859	50.0
	L	61	81.0	3,253	1,867	75.5
	R	59	55.8	4,380	2,542	18.4
	S	102	61.5	2,046	913	41.3
울산		371	79.7	2,619	1,804	32.4
	G	117	76.7	2,995	1,737	42.1
	I	112	84.2	2,579	1,822	26.6
	L	32	96.0	1,904	1,598	36.6
	R	44	89.3	3,049	2,014	18.6
	S	66	69.3	1,672	1,261	25.6

G. 도매 및 소매, I. 숙박 및 음식점업, L. 부동산업 및 임대업
R. 예술, 스포츠 및 여가 관련 서비스업, S. 협회 및 단체, 수리 및 기타 개인 서비스업

참고2 상가 임대동향조사 관련 Q&A

1. 이 사업의 추진 경위는?

- 해외자본의 국내 투자* 및 REITs 등 부동산 간접투자가 활성화**와 같은 부동산 투자환경의 변화로 상업용부동산에 대한 시장정보 수요 증대
 - * 1997년 외환위기 당시 업무용 빌딩 헐값 매각 논란 등이 사업 추진의 계기
 - ** 수익·위험 수준 파악과 합리적 투자를 위한 부동산 투자성과 측정지표 부재
- 시장 투명성을 제고하고 부동산정책을 지원하기 위하여, 2002년부터 실시

2. 이 사업의 조사대상, 조사내용 및 조사방법은?

- (조사대상) 전국 중대형 및 소규모 상가(일반) 4,131동 및 집합 상가 23,000호
- (조사내용) 빌딩기본정보, 빌딩면적, 층별 면적 및 임대료, 기타수입·운영경비·저당정보 등 (약 100개 항목)
- (조사방법) 현장조사(2016.3.31일 기준, 한국감정원 소속 전문조사자 약 260명)
- 중대형 상가 (표본 수 : 16개시도의 106개 상권, 2,331동)
 - 일반적으로 '일반상가'라고 지칭되는 건물유형으로 건축법상 건축물 용도가 주로 제1,2종 근린생활시설, 판매시설, 위락시설을 유치하고 있는 일반건축물
 - (선정기준) 건축연면적이 50% 이상이 임대되고 있는 3층 이상인 빌딩

구분	전체	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	
상권 수(개)	106	33	11	8	4	6	6	4	
모집단 수(동)	260,935	70,808	24,047	14,110	12,071	7,965	7,217	7,046	
표본 수(동)	2,331	728	222	146	67	92	96	82	
비율(%)	0.9	1.0	0.9	1.0	0.6	1.2	1.3	1.2	
구분	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
상권 수(개)	10	3	2	3	3	4	3	5	1
모집단 수(동)	41,894	8,189	7,980	8,927	8,778	9,127	14,592	14,319	3,865
표본 수(동)	159	102	72	70	121	103	131	109	31
비율(%)	0.4	1.2	0.9	0.8	1.4	1.1	0.9	0.8	0.8

○ 소규모 상가 (표본 수 : 17개시도의 93개 상권, 1,800동)

- 일반적으로 '일반상가'라고 지칭되는 건물유형으로 건축법상 건축물 용도가 주로 제1,2종 근린생활시설, 판매시설, 위락시설을 유치하고 있는 일반건축물
- (선정기준) 건축연면적이 50% 이상이 임대되고 있는 2층 이하인 빌딩

구분	전체	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
상권 수(개)	93	11	6	5	4	5	4	3	-
모집단 수(동)	709,602	41,749	30,505	27,888	20,204	17,292	13,555	14,193	3,265
표본 수(동)	1,800	276	64	73	106	68	72	90	21
비율(%)	0.3%	0.7%	0.2%	0.3%	0.5%	0.4%	0.5%	0.6%	0.6%
구분	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
상권 수(개)	8	4	5	6	6	9	8	6	3
모집단 수(동)	143,260	42,173	37,627	52,392	49,619	61,940	72,479	67,482	13,979
표본 수(동)	142	79	94	154	146	129	101	110	75
비율(%)	0.1%	0.2%	0.2%	0.3%	0.3%	0.2%	0.1%	0.2%	0.5%

○ 집합 상가 (표본 수 : 17개시도의 169개 상권, 23,000호)

- 일반적으로 '집합상가'라고 지칭되는 건물유형으로 건축법상 건축물 용도가 주로 제1,2종 근린생활시설, 판매시설, 위락시설을 유치하고 있는 집합건축물
- (선정기준) 건축연면적이 50% 이상이 임대되고 있는 빌딩

구분	전체	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
상권 수(개)	169	33	10	7	6	6	7	5	-
모집단 수(호)	786,268	191,231	58,211	31,068	59,280	14,222	20,575	10,367	889
표본 수(호)	23,000	4,933	1,873	1,639	1,037	1,129	920	831	58
비율(%)	2.9%	2.6%	3.2%	5.3%	1.7%	7.9%	4.5%	8.0%	6.5%
구분	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
상권 수(개)	34	8	7	13	4	6	5	16	2
모집단 수(호)	210,270	33,659	15,307	21,691	16,658	9,893	27,193	58,625	7,129
표본 수(호)	3,677	731	999	1,057	900	619	1,114	1,304	179
비율(%)	1.7%	2.2%	6.5%	4.9%	5.4%	6.3%	4.1%	2.2%	2.5%

3. 일반건물과 집합건물은 어떻게 다른지 ?

- 일반건물은 1동의 전체로서 하나의 소유권으로 성립된 건물을 의미함
- 반면, 집합건물은 1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립된 건물로서 사용되고 각각 구분 소유되어 있는 건물을 의미함
- 토지의 효율적 공간이용을 위해 점차 집합건물의 비율이 높아지는 추세임

4. 조사결과는 어떻게 활용되는지 ?

- 상업용부동산 임대시장 동향정보 제공으로 부동산 투자 판단근거 및 투자운용 성과측정 등에 활용
 - * REITs, 부동산펀드 등 자산운용기관의 투자판단, 자산포트폴리오 구축 및 배당률 측정 등을 위한 기초자료 제공으로 간접투자시장 활성화 기여
- 상권별 업종분포 현황 및 변동 등 시장정보 제공으로 서민·소상공인 창업지원 및 다양한 정부정책 수립 지원
- 표준지 중 상업·업무용 토지의 공시지가 평가시 임대동향 조사 결과를 바탕으로 수익가격을 산출

5. 상업용부동산 임대동향조사 절차는 ?

절 차	세부 절차
사전조사	· 각종 공부(건축물대장, 등기 등) 및 위치(지번도) 확인
현장조사 자료수집	· 총별, 임차인별 면적 등 기초정보 조사 · 임대료, 관리비, 경비 등 조사 · 소유자, 관리인, 임차인 등 면담 및 조사 · 본건 및 인근 유사물건 토지·건물 가격 조사 · 인근 중개업소 탐문 등 하위시장 특성 및 가격동향 조사
임대정보분석 매매사례분석	· 지역별 임대료 및 자산가치 수준 균형분석 · 조사대상 빌딩 및 인근 유사물건 거래(임대)사례 및 감정평가전례 등 자료 분석
임대동향조사· 평가보고서작성	· 자산가치 감정평가 3방식(원가·비교·수익) 검토 · 조사 및 평가결과 보고서 작성
검증	· 전 분기 조사자료 비교·검토 · 통계 및 참고자료 활용을 통한 검증 · 조사자료(오류검색내역서) 전산검증 · 지역별 임대료 수준 균형 등 검토
검수	· 조사 및 평가결과 국토교통부 1:1 대면검수
통계작성보급	· 보도자료 및 결과보고서(통계간행물)

6. 조사결과는 어디서 확인할 수 있는지?

- 통계간행물을 발간*하여 관련기관에 배포함과 동시에 인터넷**에 게재
 - * 통계간행물 정기구독은 한국감정원 상업자산통계부(053-663-8536)로 문의
 - ** 통계청 국가통계포털, 한국감정원 부동산통계정보시스템 R-ONE(www.r-one.co.kr),

7. 임대료와 임대가격지수의 차이는 ?

- 임대료는 임대인과 임차인이 실제 계약한 임대료를 조사한 결과로서 개별 계약마다 존재하는 특이사항에 반영되어 있는 반면,
- 임대가격지수는 가격변동 등 시장동향을 파악하기 위하여 해당 시점에서 거래가능한 임대료인 시장임대료를 이용하여 산출함
 - 임대계약이 주로 2년 단위이기 때문에 계약임대료는 매분기 시장동향을 정확히 포착할 수 없는 한계가 있음
- 시장임대료는 한국감정원 전문조사자가 임차인, 임대인, 공인중개사 등을 방문·면담하고 실거래자료를 참고하여 조사함

8. 투자수익률의 의미와 산출방법은 ?

- 분기별 투자수익률은 3개월간의 부동산 보유에 따른 투자성과를 나타내는 것으로 소득수익률과 자본수익률을 합산하여 산출
 - 소득수익률은 3개월간의 임대수익률을 의미하며, 부동산가격(기초자산가액) 대비 3개월간의 순영업소득(NOI)의 비율로 산출
 - * $\text{순영업소득(임대소득 등 - 운영경비)} \div \text{기초(전분기)자산가액}$
 - 자본수익률은 3개월간의 부동산가격 증감률을 의미하며, 부동산평가액의 기초(전분기)자산가액과 기말(현분기)자산가액의 차이를 기초(전분기)자산가액으로 나누어 산출함
 - * $\text{자본이득(기말(현분기)자산가액 - 기초(전분기)자산가액)} \div \text{기초(전분기)자산가액}$

9. 임대료 수준은 어떻게 파악하나 ?

- 상가(1층 기준)의 임대료 산출시 전세 또는 보증부월세의 보증금은 전환율을 이용하여 월세로 환산

* 보증부 월세기준 임대료 = 전세(보증금) × (전환율) / 12 + 월세
예) 보증금 1,000만 원에 월세 10만 원을 받을 경우 전환율이 12%이면 월세 20만원에 해당됨
(1,000만원 × 0.12/12 + 10만원 = 10만 원 + 10만원 = 20만 원)

- 전환율은 임대인의 요구수익률로서, 전세금의 일부를 월세로 전환하거나 월세를 보증금 또는 전세로 전환하기 위해 사용

* 전환율 = (월세 × 12) / (전세 - 보증금)
예) 현재 전세기준 임대료가 1억원인 건물이 보증금 1천만 원과 월세 90만원으로 계약체결이 이루어진 경우 전환율은 12%임 (90만원 × 12) / (1억원 - 1천만원) = 0.12(12%)

10. 임대료를 월세기준으로 산정하는 이유는 ?

- 임대차 시장은 전세, 보증부월세 등 다양한 계약방식이 공존하기 때문에 빌딩·지역간 임대료를 비교하기 위하여 조사자료를 한 가지로 통일 필요
- 전세의 경우 외국에는 존재하지 않는 독특한 임대계약방식으로, 전세 형태의 임대료 정보는 외국 투자자들에게 설득력이 낮음
- 상업용부동산은 월 임대수입이 주된 투자목적이므로, 월세를 기준으로 한 임대료수준을 비교하는 것이 최근의 추세임

11. 공실률과 임대료 산출방법은 ?

- 분기별로 조사대상 빌딩에 대해서 임차인별로 공실여부와 계약된 임대료 및 시장임대료, 월세 전환율 정보를 조사하게 됨
 - 공실률은 조사 기준시점의 빌딩 공실수준 정도를 의미하며, 해당 하위시장 전체의 공실면적을 건축연면적 합계로 나누어 산출함
 - 임대료는 조사 기준시점의 임대료 수준 정도를 의미하며, 해당 하위시장 전체의 임대료 합계를 임대면적 합계로 나누어 산출함

12. 상업용부동산 자산가치는 어떻게 산정되는지 ?

- 상업용부동산은 한국감정원 소속 감정평가사 등이 감정평가 기법을 적용하여 자산가치를 직접 평가하고 있음
- 자산가치의 경우 투자수익률 산정시 이용되는 중요한 정보이므로 정확성 제고 측면에서 전문 감정평가사에 의해 평가되고 있음
- 평가방법은 자산가치 평가시 비용성, 시장성, 수익성을 종합적으로 고려하기 위해 원가방식, 비교방식, 수익방식의 3방식에 의해 산정된 시산가격에 지역 내 시장상황, 물건현황, 거래가격, 수익현황 등을 고려한 시산조정을 통해 최종가격 결정

13. 민간부동산정보회사의 조사 자료와 어떤 차이가 있는가?

- (조사대상) 민간기관은 주로 오피스의 임대료와 공실률을 발표하고 있으나, 본 조사는 상가의 투자수익률, 공실률, 임대료, 임대가격지수를 발표함
- (표본선정) 대부분의 민간기관은 사옥관리 또는 임대대행 등의 획득한 정보를 활용하는 반면, 본 조사는 표본설계를 통해 조사대상이 선정되어 시장의 대표성이 확보됨
- (조사방식) 민간기관은 전화조사 등 간접조사를 통해 조사정보를 수집하나, 본 조사는 임대인, 임차인 면담 등을 통한 현장조사 실시로 조사의 정확성을 제고하고 있음

구 분	상업용부동산 임대동향조사	민간 오피스 시장동향
조사목적	· 시장동향파악, 투자정보 제공 · 표준지 공시지가 조사평가시 수익가격 산출	· 자산관리, 기관투자자 등 정보제공
조사대상	상가 전 층 (모집단 고려한 표본선정)	주로 오피스 기준층 (법인소유 중·대형 빌딩 위주)
조사방식	현장조사	임대안내문, 전화 등을 통한 간접조사
조사주기	분기	분기 또는 월
임대료 형식	조사된 전환율 적용한 월세기준 임대료	전세금 또는 보증금, 월세 구분발표
제공정보	임대가격지수, 투자수익률, 공실률, 임대료 및 층별효용비율	등급별 공실률, 임대료, 흡수면적

참고3 권리금 현황조사 관련 Q&A

1. 이 사업의 추진 경위는?

- 『상가건물임대차보호법』 개정('15.5.13)으로 권리금 제도가 도입되어 권리금 시장정보 제공을 통한 상가 임차인 보호정책 지원이 필요함에 따라 현황조사 실시

<상가권리금 현황조사 추진 경과>

- ('14.02) 경제혁신 3개년 계획 중 VIP 관심사항
- ('14.03) 관계부처(기재부, 국토부 등) 권리금 보호 법제화 방안 마련 추진
- ('14.09) 자영업자 대책 발표(기재부) / 상가 임차권 및 권리금 보호방안
- ('15.05) 상가건물임대차보호법 개정
- ('15.09) 상가권리금 현황조사 표본설계 완료
- ('15.12) 상가권리금 현황조사 실시 완료

2. 이 사업의 조사대상, 조사내용 및 조사방법은?

- (조사대상) 서울 및 6대광역시 5개 업종 표본 8,000개
 - (지역범위) 사업체 분포가 많고* 초기 권리금 정보 제공의 필요성이 높은 서울 및 6대광역시를 우선 조사 대상지역으로 선정
 - * 전체 모집단 대비 서울 및 6대 광역시 비중이 46.8%를 차지
 - (업종구분) 권리금 형성대상 및 형성요인 등을 고려할 때 3차 산업 중심으로 모집단 업종을 확정* (한국표준산업대분류 분포비율 상위5개)
 - G. 도매 및 소매 I. 숙박 및 음식점업 L. 부동산업 및 임대업
 - R. 예술, 스포츠 및 여가 관련 서비스업 S. 협회 및 단체, 수리 및 기타 개인 서비스업
 - * '13.5월 소상공인시장진흥공단 상가건물임대차 실태조사 결과 5개 업종 97.4%
- (조사내용) 빌딩기본정보, 사업체정보, 권리금정보 등
 - (조사방법) 현장조사(한국감정원 소속 전문조사자 약 150명)
 - (조사기준일) 2015년 9월 30일

3. 이 사업의 모집단 및 표본현황은?

- (모집단) 권리금은 개별 임차 사업체별로 발생함에 따라 통계청의 사업체 자료인 「전국사업체조사(2013년)」를 기준으로 모집단 파악

<도시별·업종별 모집단 현황>

도시	전체	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	
모집단수	1,062,620	477,523	173,808	117,704	107,007	68,951	67,691	49,936	
업종	G	477,945	226,630	78,037	52,854	42,776	29,827	28,732	19,089
	I	292,044	123,632	49,516	32,453	32,199	18,048	19,166	17,030
	L	66,557	34,629	9,352	5,653	7,002	3,710	3,782	2,429
	R	49,050	21,122	6,647	5,451	5,835	3,880	3,394	2,721
	S	177,024	71,510	30,256	21,293	19,195	13,486	12,617	8,667

G. 도매 및 소매, I. 숙박 및 음식점업, L. 부동산업 및 임대업
R. 예술, 스포츠 및 여가 관련 서비스업, S. 협회 및 단체, 수리 및 기타 개인 서비스업

- (표본선정) 도시별·업종별로 층화하고 각 층에서 조사 대상 사업체의 소재지에 따라 정렬한 후 계통추출법*으로 표본 및 예비표본을 추출하고, 이 중 선정기준에 부합하는 표본을 현장조사를 통해 선정

* 계통추출법이란 기준변수(소재지)로 정렬 후 일정간격마다 표본을 추출하는 방법

<도시별·업종별 표본 현황>

도시	전체	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	
표본수	8,000	3,550	1,312	892	801	527	547	371	
업종	G	2,670	1,232	449	287	244	165	176	117
	I	2,202	959	369	244	225	144	149	112
	L	907	434	143	92	95	50	61	32
	R	837	354	124	102	92	62	59	44
	S	1,384	571	227	167	145	106	102	66

- ※ 표본선정기준은 i)한국표준산업분류 5개 업종에 해당하는 상가,
ii)임차인이 운영하는 상가(자가, 공실, 무상임대 등 제외),
iii)권리금 유무조사가 가능한 상가

4. 이 사업의 대표업종 선정기준은?

- 상가권리금 업종별 통계 작성을 위하여 기존 상가 관련 조사상 업종분포 자료 및 배분가능 표본수 등을 고려하여 빈도가 높은 5개 업종*으로 선정

※ 한국표준산업분류상 대분류 기준

<기존 상업용부동산 관련 조사 상 업종분포>

임대동향조사 (국토교통부)	숙박 및 음식점업(43.3%), 도매 및 소매업(29.7%), 협회, 수리 및 기타 개인 서비스업(7.1%), 예술 스포츠 및 여가관련 서비스업(5.4%), 부동산업 및 임대업(3.9%)
소상공인 권리금 실태조사 (소상공인시장진흥공단)	소매업(39.2%), 음식점업(32.7%), 개인서비스업(20.0%), 스포츠오락 서비스업(4.2%), 수리업(3.9%)
상가건물임대차 실태조사 (소상공인시장진흥공단)	도매 및 소매업(47.4%), 숙박 및 음식점업(30.5%), 협회, 단체, 수리 및 기타 개인서비스업(15.7%), 예술, 스포츠 및 여가관련 서비스업(2.0%), 부동산 및 임대업(1.8%)

5. 권리금 유(有)비율 산출방법은?

- 도시별·업종별 권리금이 있는 비율은 개별 표본의 권리금 유·무에 따라 표본설계시 표본 사업체에 부여된 가중치를 이용하여 가중 평균하여 산정함

6. 권리금의 개념은?

- (권리금) 임대차 목적물인 상가건물에서 영업을 하는 자 또는 영업을 하려는 자가 영업시설·비품, 거래처, 신용, 영업상의 노하우, 상가건물의 위치에 따른 영업상의 이점 등 유형·무형의 재산적 가치의 양도 또는 이용대가로서 임대인, 임차인에게 보증금과 차임 이외에 지급하는 금전 등의 대가(상가권리금임대차보호법 제10조의3 참조)

- (유형권리금) 영업을 하는 자 또는 영업을 하려고 하는 자가 영업 활동에 사용하는 영업시설, 비품, 재고자산 등 물리적·구체적 형태를 갖춘 재산인 유형재산에 대한 권리금액
- (무형권리금) 영업을 하는 자 또는 영업을 하려고 하는 자가 영업활동에 사용하는 거래처, 신용, 영업상의 노하우, 건물의 위치에 따른 영업상의 이점 등 물리적·구체적 형태를 갖추지 않은 재산에 대한 권리금액

7. 평균권리금 산출방법은?

- 도시별·업종별 평균권리금은 개별표본의 권리금액에 대하여 표본 설계 시 표본 사업체에 부여된 각각의 가중치를 이용하여 가중평균하여 산정함

8. 단위(m²)당 평균권리금 산출방법은?

- 도시별·업종별 단위(m²)당 평균권리금은 개별표본의 단위(m²)당 권리금에 대하여 표본설계시 표본 사업체에 부여된 각각의 가중치를 이용하여 가중 평균하여 산정함

9. 계약기간과 영업기간의 의미는?

- 계약기간은 현재 임차중인 사업체의 최근계약시 계약한 기간을 말하며, 영업기간은 당해 사업체의 최초계약일로부터 조사기준일까지의 기간을 말함

<예시> 조사기준일 2015년 9월

- ① 재계약의 경우 : 2012년 1월 최초 계약을 하고, 2014년 1월 재계약시 2년간 영업하기로 함
(계약기간) 2년 (영업기간) 45개월
- ② 신규계약의 경우: 2014년 1월 신규계약 시 2년간 영업하기로 함
(계약기간) 2년 (영업기간) 21개월

10. 조사결과는 어떻게 활용되며 어디서 확인 가능한지?

- 상가권리금 현황조사 결과는 객관적인 권리금 시장정보를 제공함으로써, 권리금에 대한 감정평가 및 소송 등 분쟁 시의 참고자료 및 영세 소상공인 관련 정책지원 등에 활용할 예정이며,
- 조사결과에 대한 세부자료는 한국감정원 부동산통계정보시스템 (www.r-one.co.kr)을 통해서 확인이 가능함