

상권분석시스템을 통한 신뢰성 기반의 상가건물 권리분석 프로그램 개발에 관한 연구

김상범*

요약

본 연구는 신뢰성 기반의 상가건물 권리분석 프로그램을 개발하기 위한 연구로서 기존의 권리분석 프로그램에서 진일보하여 보다 현실에 부합한 분석방법을 제시하고 있다. 기존 연구는 단순히 직전 3개월에서 1년 사이의 경매낙찰가율과 경매낙찰가를 예상하고 이를 토대로 권리분석을 수행하였다. 그러나 본 연구에서는 상권분석시스템에서 제공하는 상권활성화 정도를 권리분석프로그램에 입력변수로 활용하여 경매에서의 낙찰가를 예측하고 이를 토대로 권리분석을 수행하도록 하였다.

키워드 : 신뢰성, 권리분석, 상권분석, 상가, 경매

Study on the System Implementation for a Reliable Auction Right Analysis System with a Focus on Commercial Zone Analysis

Sangbeom Kim*

Abstract

This study suggests a reliable auction right analysis system that improves the existing auction right analysis in a sense that the system is more applicable to a real economic world. The existing study has used an auction successful bidding price rate and an auction successful contract price for its estimation of the auction right analysis. But in this paper the degree of market vitality which is provided from the commercial zone analysis is used as an input variable so the expected auction price can be estimated and the auction right analysis is conducted in that manner.

Keywords : reliability, auction right, marketing analysis, commercial building, auction

1. 서론

2000년대 이후 부동산 산업의 정보화는 큰 변화를 이루었다. 1990년대 후반 단순한 매물 정보의 나열에서 시작한 부동산 정보화는 이제 위치 정보를 통해 모바일로 매물을 실시간 전달하는 수준으로까지 진화했다. 이와 관련하여 다양한

부동산 정보화 프로그램이 개발되어 활용되어왔는데, 대표적인 것들이 경매 낙찰 예정가 산정 프로그램, 자동 권리분석 프로그램, 부동산 담보 대출 프로그램, 상권분석 프로그램, 부동산 지리 정보 (GIS) 프로그램 등이 그것들이다[1]. 부동산 관련 콘텐츠와 관련해서는 데이터가 많이 축적되고 있고 이를 활용하는 사례가 많이 있다 [2][7].

그간 부동산 관련 콘텐츠를 고부가가치화하기 위한 많은 노력이 경주되어 왔음에도 불구하고 아직도 부동산 관련 자료는 무료로 얻어져야 한다는 인식이 팽배해 있는 것이 사실이다. 이런 인식을 불식시키고 부동산 콘텐츠를 고부가가치화하기 위한 노력은 바로 자동권리분석 프로그램이나 상권분석 프로그램, 부동산 지리정보 프로그램 등의 개발로 나타났다. 이러한 프로그램

※ Corresponding Author : Sangbeom Kim

Received : October 10, 2015

Revised : October 30, 2015

Accepted : October 31, 2015

* Professor, School of Asset Management, Sejong Cyber University

Tel:+82-2-2204-8016

email:dan@sjcu.ac.kr

들은 부동산 수요자가 필요로 하는 부동산정보를 비교적 정확하게 제시함으로써 부동산 콘텐츠의 유료화에 상당한 기여를 한 것이 사실이다

이러한 노력에도 불구하고 여러 가지 분석프로그램 중에서 아직도 미흡한 분야가 있으니 바로 상가의 적정 매매가격을 산출하는 것이 그것이다. 주거용 건물인 아파트는 부동산매물 자체가 매우 균일하다. 단독주택의 경우에도 유사 부동산 가격을 조사함으로써 충분히 매매가격을 추정할 수 있다. 그러나 유독 상가만은 유사 부동산 거래가격이 충분한 정보를 제공하지 못한다. 이는 상가의 거래가격이 바로 해당 부동산에 입주하는 업종과 인근 상권에 지대한 영향을 받기 때문이다. 예컨대 가구를 매매하는 업종이 들어오면 낮은 임대료산정이 불가피하나 프랜차이즈 음식점이 입점하면 높은 임대료를 부과할 수 있으며 이는 부동산 가격에도 긍정적인 영향을 미치게 된다.

따라서 상가의 경매낙찰가격을 추정하고 이에 따른 권리분석을 수행하는 것은 유사 매물의 비교가격을 제시함으로써 간단하게 얻을 수 있는 주택과는 다른 접근방법을 활용할 수밖에 없다. 따라서 본 논문에서는 그러한 문제를 보완하기 위한 시도로써 신용카드를 활용한 상권분석시스템을 적용한 방법을 도입하고자 한다.

본 논문의 2장에서는 기존 권리분석시스템에 대해 알아보고, 상권분석시스템을 활용한 상가 권리분석시스템 개발의 필요성을 제기하였다. 3장에서는 시스템 개발의 방향, 시스템 개요, 세부적인 시스템에 대해 설명하였으며, 4장에서는 시스템의 구현 사례를 제시하였다.

2. 기존 권리분석시스템 분석

2000년대 초에 개발된 권리분석 프로그램은 원시적인 형태로 출발했다. 사용자가 분석에 필요한 모든 입력변수를 직접 작성하여 입력하였으며 가장 중요한 변수인 예상낙찰가 조차도 사용자가 추정하여 입력해야만 했다. 그러나 현재의 권리분석 프로그램은 상당한 진전을 이루어 대부분의 입력변수는 기존의 데이터로부터 추정하여 권리

분석을 수행하는 단계에까지 이르렀다.

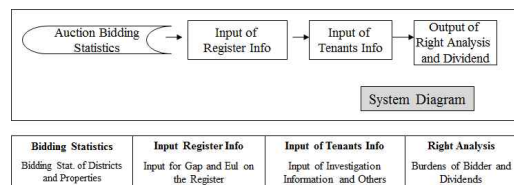
(그림 1) 경매진행중인 상가 부동산 현황

사건번호	소재지	용도 업종/용도	감정평가액 최저경매가	권변단계 (유형)	경매문의	조회수 물건등록
2014-16632	[중앙2계] 서울 중구 을지로5가 19-21 코모닝시티소 빌딩 3층 예도354호 (건물 3.95㎡)(대지면 1.05㎡) 토지별도동거	근린상가 2015.10.29	125,000,000 40,960,000	유찰 (531)	연세법원경매 02-2619-2220 최저낙찰	63 □
2013-27500	[남부10계] 서울 구로구 구로동 3-25 신도림테크노마 트 2층 002호 외 2개 목적 (건물 30.89㎡)(대지면 6.8㎡)	근린상가 2015.10.28	320,000,000 42,950,000	유찰 (531)	(주)인사이트 선 010-6224-9821 최저낙찰	437 □
2013-29445	[남부10계] 서울 구로구 구로동 3-25 신도림테크노마 트 2층 350호 (건물 10.30㎡)(대지면 2.28㎡) 재경매	근린상가 2015.10.28	140,000,000 29,360,000	유찰 (731)	연세법원경매 02-2619-2220 최저낙찰	171 □
2013-3026111	[남부10계] 서울 구로구 구로동 3-25 신도림테크노마 트 2층 002호 외 1개 목적 (건물 21.03㎡)(대지면 4.86㎡) 재경매	근린상가 2015.10.28	332,000,000 44,561,000	유찰 (531)	씨에프경매(주) 010-4114-3932 최저낙찰	226 □
2013-3026112	[남부10계] 서울 구로구 구로동 3-25 신도림테크노마 트 2층 341호 외 1개 목적 (건물 18.87㎡)(대지면 4.18㎡) 재경매	근린상가 2015.10.28	300,000,000 40,265,000	유찰 (531)	연세법원경매 02-2619-2220 최저낙찰	153 □

(Figure 1) Commercial Buildings in the Auction Process

권리분석 뿐만 아니라 인근 경매부동산에 대한 통계그래프 분석, 예상배당표, 임차인 상세 배당표, 인근낙찰통계, 최근 1년간 낙찰 통계 분석, 낙찰건수 분포도와 같은 세부적인 분석정보를 제공할 정도로 부가가치화 되었다.

(그림 2) 상가 부동산에 대한 기존 권리분석



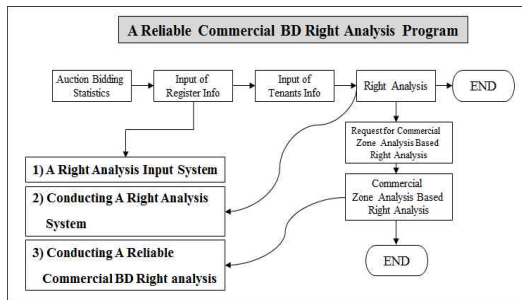
(Figure 2) An Existing Commercial Building Right Analysis

그럼에도 불구하고 기존의 권리분석 프로그램, 특히 상가와 관련된 권리분석은 다음과 같은 몇 가지 문제점을 가지고 있다.

첫째, 법원의 감정평가액이 시장가격을 전혀 반영하지 못하고 있다는 점이다. (그림 1)에서 보는 보이는 바와 같이 감정평가액의

20%에도 미치지 못하는 상가부동산이 대부분인 것을 알 수 있다. 이상에서 보는 바와 같이 감정평가액이 시장가격을 반영하지 못하는 주된 이유는 다음과 같이 몇 가지로 요약될 수 있다. 감정평가는 원가방식, 비교사례방식, 현금흐름방식의 3가지로 이루어지는데 상가의 경우에는 원가방식과 비교사례방식을 통해 산정된다.

(그림 3) 신뢰성기반의 상가 부동산 권리분석



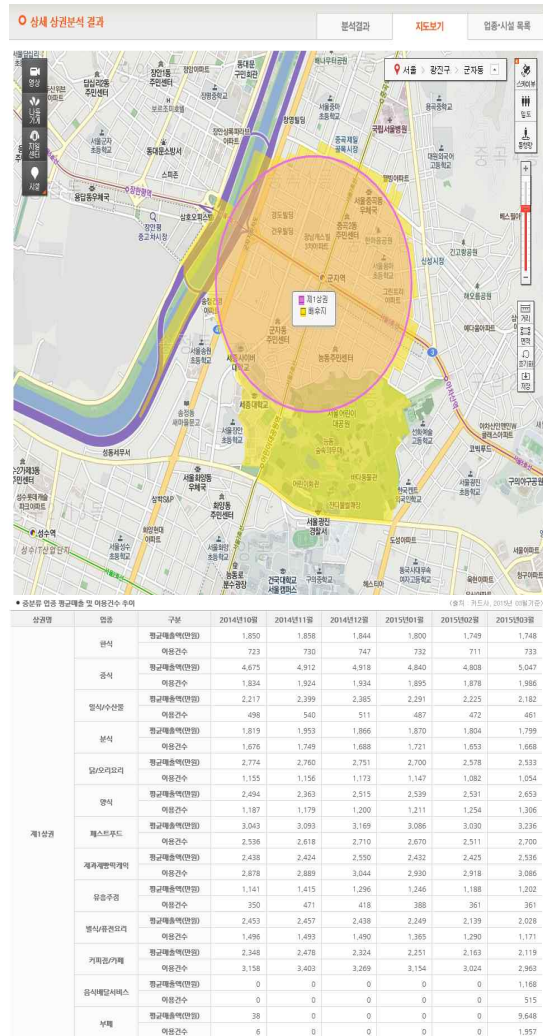
(Figure 3) A Reliable Auction Right Analysis Program for Commercial Buildings

현금흐름법으로 할 수 있는 데이터가 충분하지 않기 때문이다. 상가가 활성화되지 못한 부동산의 경우 현금흐름법으로 계산한다면 감정평가액은 매우 낮은 수준으로 산정될 수밖에 없다. 또한 비교사례방식은 인근 상가 중에서 정상가격으로 거래되는 상가를 기준으로 하는 경우가 대부분이다. 따라서 원가방식과 비교사례방식으로 이루어지는 감정평가액은 현금흐름법으로 계산되는 평가액보다 높은 것이 일반적이다[5].

두 번째, 상가 부동산의 경우 해당 부동산의 가치가 입주하는 업종과도 일정한 관련성을 가지고 있다는 점이다. 동일한 상가건물일지라도 입주하는 업종이 은행이나 식당이나에 따라 건물의 가치뿐만 아니라 해당 점포의 가치에도 영향을 미친다. 이와 같은 이유로 능력있는 부동산회사의 경우에는 건물의 가치를 최대한 높게 올려 매각하기 위해 첫 번째 단계로 시작하는 것이 주요한 임차인을 선별하여 입주시키고 있는 것이다[3].

세 번째는 상권의 활성화 정도와 입주한 업종이 활성화되는 것이 시간에 따라 유동적이라는 점이다. 이것은 상가의 가치, 즉 낙찰가가 유동적일 수 있다는 점을 말한다.

(그림 4) 상권분석 보고서 예시



(Figure 4) An Example of a Commercial Zone Analysis Report

가치를 측정함에 있어서 가치가 시간에 따라 유동적이라는 것은 상권의 과거와 현재, 그리고 미래까지도 분석의 대상이 되어야 함을 반증하는 것이다.

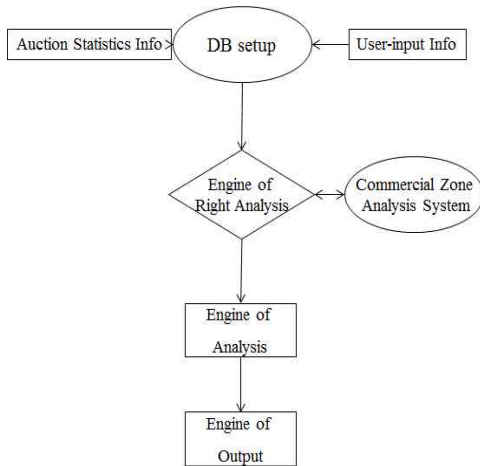
네 번째는 기존의 상가와 관련한 권리분석시스템은 단순히 인근 상가의 낙찰사례의 평균값을 통해 낙찰 예상가를 추정하고 이 값을 토대로 권리분석을 수행한다는 점이다. 경매에서 인근 부동산의 낙찰사례라는 것은 다양한 업종을 전혀 고려하지 않을 뿐만 아니라, 상권의 발전가능성도 반영될 여지가 없다. 다시 말해 과학적이고 논리적인 추정이 아니라 단순히 해당 업종의 현황만을 반영할 뿐이라는 점이다[4].

상가와 관련된 이상의 문제점을 고려한다면 상가건물 권리분석 프로그램은 상권과 업종을 고려하여 자동적으로 예상 낙찰가에 반영하고 이를 통해 권리분석을 수행하는 모형이 되어야 함을 알 수 있다.

3. 상권분석시스템을 활용한 신뢰성 기반의 상가건물 권리분석 프로그램의 개발

3.1 개발방향

(그림 5) 프로그램의 플로우 차트



(Figure 5) A Flow Chart of the Program

본 논문에서 정의하는 상권분석시스템을 활용한 신뢰성기반의 상가건물 권리분석 프로그램이란 경매물건으로 나온 상가건물의 권리분석을 수행하기 위해 예상 낙찰가를 상권분석시스템과

인근 경매사례를 통해 추정하고, 이를 토대로 해당 부동산과 관련된 각종 법적 권리관계를 분석하여 예상 배당금과 낙찰자의 인수여부 등을 자동적으로 제시하는 프로그램으로 정의된다.

본 분석 프로그램은 상가 건물의 예상 낙찰가를 분석하기 위한 것으로 주거용 건물(아파트, 단독주택, 다가구, 다세대, 연립, 빌라, 근린주택)과 전답, 임야, 창고 등의 부동산은 본 프로그램의 분석대상에서 제외된다.

(그림 3)과 (그림 5)는 신뢰성 기반의 상가건물 권리분석 프로그램의 시스템을 설명하고 있다. 권리분석 입력시스템을 통해 자동적으로 해당 부동산의 등기부 사항을 입력하고 임차인 내역을 입력한다. 기존의 권리분석 프로그램을 활용하여 권리분석을 사용자에게 제공하고 사용자가 이에 만족할 경우 프로그램은 종료된다. 만약 사용자가 상권분석 프로그램을 활용하여 추가적인 상권분석을 수행하고자 한다면 신뢰성 기반의 상가건물 권리분석 프로그램을 추가적으로 수행하게 된다.

신뢰성 기반의 상가건물 권리분석 프로그램을 개발하기 위해서는 입력시스템, 권리분석 엔진, 출력 엔진이 필요하다. 입력시스템에는 프로그램이 기존의 데이터에서 자동적으로 입력하는 부분과 사용자가 수정하여 입력하는 부분으로 나뉜다. 권리분석 엔진은 기존에 상용화 되어 있는 권리분석 엔진과 상권분석엔진이 필요하다. 상권분석 엔진에서 발생하는 데이터 값을 권리분석 엔진으로 넘겨주어 이 값을 토대로 권리분석을 수행하게 된다. 출력 엔진에서는 사용자가 원하는 각종 통계수치, 분포도, 상세한 권리분석, 기타 경매에 필요한 정보를 제공하게 된다.

3.2 세부 프로그램 설계

3.2.1 신뢰성 기반의 상가건물 권리분석 프로그램을 위해 필요한 기본 데이터베이스

일반적인 권리분석 데이터가 필요하다. 경매부동산의 지번을 포함하는 소재지, 해당 부동산의 면적, 법원의 경매진행 결과, 임대차 관계, 등기부 등본 상에 올라와 있는 각종 권리관계, 기존 경매진행 데이터 등이 필요하다.

(그림 6) 자동화된 상가 부동산 권리분석 보고서 예시



(Figure 6) An Example of an Output of Automatically Processed Commercial Building Right Analysis

사용자에게 부가가치화된 정보를 제공하기 위해서는 해당 부동산의 토지이용계획, 인근의 학교관련 정보, 경매와 관련된 각종 용어 정보, 법률 서비스에 활용될 법률정보 등이 필요하다.

3.2.2 기존 데이터 분석 엔진

권리분석에 적용되는 낙찰가율은 해당 상가건물이 속하는 각 시/군/구의 6개월 평균 낙찰가율

을 사용한다. 시세 계산 시 상가의 단가는 m^2 당 지역 및 종류에 따라 달라진다. 당해 상가가 경매처분된 경우 모든 세입자는 배당요구를 한 것으로 본다[1].

3.2.3 권리분석 엔진

권리분석엔진의 시작은 임차인 분석으로 시작한다. 임차인의 보증금액의 크기를 기준으로 그 보증금액이 상가임대차보호법에 의해 보호를 받을 수 있는 금액인지를 판단한다. 임차보증금의 보호대상 여부는 선순위에 있는 근저당이 설정된 날짜에 따라 결정된다. 임차보증금과 근저당보다도 먼저 변제받는 것이 최우선변제라는 것이다. 임차인 보증금 중에서 이러한 최우선변제에 해당하는 보증금이 있는지 여부를 판단한다. 최우선변제 임차인보증금도 선순위에 있는 근저당이 설정된 날짜에 따라 결정된다.

다음으로 임차인 보증금과 가압류, 근저당 등의 등기부등본상의 권리관계의 선후를 시간 순서대로 나열한다. 마지막으로 낙찰자가 인수하여야 할 권리로 구분되는 예고등기나 유치권여부를 파악한다.

권리분석 엔진에서 제일 중요한 것은 낙찰예상금액을 판단하는 것이다. 권리분석엔진이 사용하는 낙찰예상가격은 해당 부동산의 법원 감정평가액과 6개월 평균낙찰가율을 곱한 금액을 사용한다. 6개월의 평균낙찰가율을 쓰는 이유는 데이터의 양이 많지 않을 경우를 감안하여 상대적 안정성을 부여하기 위함이다.

상권분석엔진에서 제공한 해당 상권과 해당지번의 매출을 감안하여 낙찰예상가격을 보정하여 제공한다.

3.2.4 상권분석엔진

(그림 4)에서 보이는 바와 같은 상권분석엔진은 사용자가 입력한 일정 상권에서 발생한 해당업종의 매출과 해당 지번에 발생한 매출을 종합하여 해당 상가에서 발생한 매출의 총액을 찾아낸다. 이익률은 해당업종의 평균이익률을 적용하여 평균이익을 계산한다. 매출이 높을수록 그리고 평균이익율이 높을수록 해당 건물의 가치는 증가한다. 왜냐하면 현금흐름법에 의한 경우 이익의 현금흐름이 높을수록 미래의 현금흐름을 현금화한 현재가치가 높게 나오기 때문이다.

3.2.5 신뢰성 기반의 상가건물 권리분석시스템 출력엔진

(그림 6)은 신뢰성 기반의 상가건물 권리분석시스템의 출력예시를 보여주고 있다. 대부분의 입력데이터는 기존의 입력 자료를 활용하여 자동적으로 기 입력되어 사용자가 편리하게 볼 수 있도록 하였다. 뿐만 아니라 사용자가 출력자료에서 민감도 분석을 원할 경우 사용자가 데이터를 조정하는 것이 필요하다. 이 시스템에서는 사용자가 이를 부분적으로 수정할 수도 있다.

권리분석엔진은 권리관계를 분석하여 최선순위에 해당하는 법원경비와 압류에서 시작하여 근저당권의 권리관계의 순위들을 사용자 화면에 보여주게 된다.

또한 본 건의 권리분석뿐만 아니라 인근 경매 부동산 입찰에 참여한 입찰자수, 낙찰건수, 경쟁률, 평균낙찰가율, 표준편차와 사분위수 등을 제시하여 경매에 실제 참여할 경우 참고자료로도 활용할 수 있다.

4. 결론 및 향후 과제

본 논문은 상권분석데이터를 활용하여 상가건물의 낙찰가를 추정하고 이를 토대로 권리분석을 수행하는 시스템을 제시하였다. 기존 권리분석 프로그램은 주거용 부동산을 분석하는데 주안점을 두었으며, 상가부동산을 전문적으로 분석하는 도구는 전문한 실정임을 감안한다면 본 논문에서 제시하는 바는 일정한 의미를 가지고 있다고 하겠다.

전술한 바와 같이 상가 부동산의 가치측정은 주거용 부동산과 완전히 상이하다. 상가 부동산의 가치는 상권의 활성화 정도에 절대적으로 영향을 받기 때문이다.

본 논문에서 시도된 상가건물 권리분석 시스템은 이러한 기존 분석도구의 한계를 극복하고자 하는 도전적인 걸음으로서 의의를 가지고 있으나 동시에 문제점도 가지고 있다. 우선 카드매출을 기반으로 하는 매출액 분석이 몇 개의 카드사에 국한되어 있어 분석이 왜곡될 수 있다는 점이다. 이는 보다 많은 카드회사의 참여를 통해 해결할 수 있을 것이다.

향후 연구과제는 최근 입법화되어 시행되고 있는 상가권리금 연구에도 본 분석방법이 활용될 수 있다는 것이다. 권리금이라는 것이 바로 매출액과 영업이익에 근거를 두고 있기 때문이다. 상가권리금 보호법에 의해 권리금도 일종의 부동산과 관련된 유사권리로 해석될 수 있기 때문에 향후 연구과제에서는 이를 포함하여 분석될 수 있다면 보다 종합적인 분석이 가능해 질 것으로 전망된다.

References

- [1] Sangbeom Kim, H. Park, "Study on the system implementation for a reliable risk diagnosis regarding the lease deposit", Digital Contents Society, Vol. 5, 6, 2009.10.
- [2] Sangbeom Kim, "2005 Digital Contents Society Conference", Vol.1, No1, 2005
- [3] C. Park, S. Jeong, "Study on the marketing analysis of Jeonju using a multivariate analysis", Korea Real Estate Academy Review 26, Korea Real Estate Academy, 2006
- [4] Y. Kim, "Research on Cadastral Record Book for Analysis of the Real Estate Title", Mater Thesis of Kyongil University, 2006
- [5] M. Ahn, "Utilization of Real Estate Information and Its Value-adding Methodology", Real Estate Research, Spring, Korea Appraisal Board, 2000
- [6] D. Lee, "Theoretical Study on the Real Estate Right Analysis", Korea Real Estate Academy Review 52, Korea Real Estate Academy, 2013
- [7] Eiyjong Lee, "The Real estate location for the founder and upper volume analysis research", The Journal of the Korea Institute of Electronic Communication Science, Vol. 3, 1, Korea Institute of Electronic Communication Science, 2009



김 상 범

1988년: 서울대학교 법과대학 (법
학사)

1992년: 미국 아리조나주립대학교
(경제학박사)

1992년~1999년: 한국국방연구원

1999년~2003년 (주)디지털테인

2010~2012 한국공공정책학회 회장

2004~ 현재 세종사이버대학교 부동산경영대학, 교수

관심분야: 부동산개발, 부동산정보, 부동산금융