

소매용 부동산의 관리비 부과방식 선택에 관한 연구 - 정액제와 실비제를 중심으로*

A Study on the Choice of Management Fee Charging System in Retail Property
- Focused on Flat Rate and Usage-based Management Fee Charging System

고 현 림 (Ko, Hyunrim)**
신 종 칠 (Shin, Jongchil)***

< Abstract >

Although retail properties are indispensable in everyday life and play a very important economic and retail role, there are few academic studies on retail property management. With regards to retail property management, several types of management fee systems are used in Korea. This study uses the Binary and Multinomial Logit Model to investigate the factors affecting the choice between flat rate and usage-based management fee systems in retail stores.

The empirical results show that the choice between flat rate and usage-based systems is influenced by region, building characteristics, facility characteristics, owner characteristics, and tenants' business types. In general, the possibility of using the flat rate system increases when the retail property is located in a big city such as capitals or metropolitan areas. This also holds true for retail properties located in newer and larger buildings with more facilities. The probability of choosing the usage-based management fee system increases when individual tenants own their space in the building or if the building is owned by a single entity. This study also finds that the choice of management fee system is influenced by tenants' business types.

주 제 어: 소매용 부동산, 관리비, 부과방식, 이항로짓모형, 다항로짓모형

key word: Retail Property, Management Fee, Charging System, Binary Logit Model, Multinomial Logit Model

I. 서론

최근 상가관리비에 대한 상가건물 임대차 보호법이 개정되면서 임대인과 임차인 사이의 권익에 대한 논쟁이 활발히 이루어지고 있다. 그러나 이는 상가건물의 운영 중 쟁점이 되고 있는 권리금에 대한 내용이 논의되고 있을 뿐 상가건물의 운영과 관리는 대부분 사인

간의 계약에 의하여 결정되고 있다.

아파트의 경우 주택법 시행령 및 관리규약 등에 의하여 건물 관리가 이루어지고 있는 반면에, 상업용 부동산은 운영 및 관리에 관한 법률적 제도가 부재하고, 학문적 연구도 미진한 편이다. 영국의 경우에도 주거용 부동산의 운영 및 관리는 법령 및 RICS(Royal Institute of Chartered Surveyors, 왕립 공인 감정

* 본 논문은 고현림의 건국대학교 박사학위논문 일부 내용을 발췌 정리하여 2016년 상반기 부동산분석학회 학술대회에 발표한 논문을 수정 보완한 것임.

** 건국대학교 부동산학과 박사, 삼일감정평가법인 감정평가사, appraiser11@naver.com, 주저자

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

인 학회)의 규정에 의하여 규율되고 있다. 그러나 상업용 부동산의 경우에는 RICS CODE에서 권장사항만을 두고 있을 뿐 구체적 사항에 대해서는 사인간의 임대차계약에 의존하고 있다.¹⁾ 이는 상업용 부동산의 경우 그 유형이 다양하고, 업종에 따른 관리의 특수성이 존재하여 일반화된 원칙으로 규율하기 어렵기 때문이라고 여겨진다.

상업용 부동산 중에서도 오피스빌딩의 경우에는 주용도가 업무용으로 한정되어 동질적이고, 규모가 크고, 대형 오피스빌딩의 경우 전문관리 업체에 위탁관리 되는 경우가 많아 실무적으로 표준적인 관리 체계가 존재한다고 할 수 있다. 그러나 소매용 부동산의 경우에는 건물의 규모가 상대적으로 작고, 입점해 있는 업종이 다양하며, 개인이 소유하는 경우가 많아 비체계적으로 관리되는 경우가 많다. 이런 이유에서 건물마다 관리 및 운영방식이 상이할 가능성이 높다.

수익성 부동산에 대한 관심이 높아지고, 부동산의 운영 및 관리가 중요한 화두로 떠오르고 있다. 그러나 소매용 부동산의 관리에 대해서는 연구가 거의 이루어지지 않고 있다. 소매용 부동산 관리의 기본적인 형태인 관리비부과방식에 대해서도 연구가 없는 상황이다. 이와 관련하여 본 연구에서는 소매용 부동산의 관리에 대한 기초적 연구로서 소매용 부동산의 관리비 부과방식과 관리비 부과방식 유형의 선택에 영향을 미치는 요인들에 대해 살펴보고자 한다. 본 연구는 소매용 부동산의 관리비 부과방식에 대한 연구가 전무한 상황에서 소매용 부동산의 관리비 부과방식의 선택에 영향을 미치는 요인들을 살펴봄으로써 소매용 부동산 관리의 효율성을 제고할 수 있는 단초를 제공할 것으로 기대된다.

II. 선행연구 검토

1. 소매용 부동산의 정의

Brueggeman & Fisher(2012)의 부동산 용도별 분류에 의하면, 부동산은 크게 주거용과 비주거용으로 분류 가능하며, 이 중 비주거용은 다시 상업용과 산업용, 숙박, 여가용, 기관으로 분류가능하다. 이들에 의하면 상업용은 세부적으로 오피스빌딩과 소매 유통을 위한 부동산을 포괄하여 “자산을 보유한 투자자를 위해 외부 수익 또는 소득을 일으키는 부동산”으로 정의하고 있다. 이러한 상업용 부동산에 대하여 이재우·이창무(2004)는 “상품과 서비스의 판매·제공에 사용되는 장소 또는 건물”로 정의하고 있으나, 우리나라에서 상업용 부동산의 개념은 아직 학문적 개념정립이 확립되어 있지 않은 상태다. 법적으로 상업용은 상가라는 개념으로 소개되고 있으나, 그 개념 또한 임대차보호법, 건축법 시행령, 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률, 주택건설 기준, 유통산업발전법 등에서 다양하게 정의되고 있다.²⁾ 통상적으로는 상업용, 상가, 매장용 부동산이 동일한 의미로 받아들여지고 있으나, 실상 이들 개념은 완전히 일치되는 의미를 갖는 것은 아니다. 상업용은 소매 유통 부동산뿐만 아니라 오피스까지 포함하는 개념이고, 상가는 단지내 상가, 근린상가, 지하상가, 일반상가, 테마상가 등 건물의 입지유형과 연관된 개념이며, 매장용은 판매를 매개로 설치된 장소와 연관된 개념으로서 통상 상업용에 입점되는 다양한 업종을 포괄하지 못한다는 점에서 세 개념은 동일하지 않다. 오피스빌딩과는 구별되고 실생활 주변에서 소비자들에게 상품과 서비스를 제공하기 위한 장소로 상업용 부동산을 정의하기 위해서 본 연구에서는 소비주체를 기준으로 “소매용 부동산”의 개념을 정의하고자 한다.

Levy & Weitz(2004)는 “소매”를 “소비자들이 개인용이나 가정용으로 구매하는 제품 및 서비스에 대하여 가치를 더해주는 일련의 사업활동 과정”으로 정의하였다. 송영옥·이종태(2005)는 소매업을 광의의 소매업과 협의의 소매업을 구별하여 “제품이나 서비스의

1) Silman, “Service Charges in Commercial Property - Information on the New RICS CODE of Practice”, Journal of Retail & Leisure Property, Vol. 6 No. 1, 2006, pp. 1-7.

2) 이재우·이창무, “서울 상가 임대시장 특성에 대한 실증분석”, 한국주택학회 2004년 추계학술대회, 2004, pp. 225-247.
고현림, “소매용 부동산의 수입과 비용 영향요인에 관한 연구”, 건국대박사학위논문, 2015, p. 11 재인용

최종 소비자에 대한 판매 및 그와 관련된 활동을 하는 제반 사업”을 광의의 소매업으로 정의하였으며, 협의의 소매업은 “최종소비자와 물질적인 형태를 갖춘 제품의 소유권 이전과 관련된 사업”이라고 정의하였다(고현림, 2015 재인용).

소매용 부동산은 통상적으로 업종에 따라 다양한 명칭으로 불리는데 소매 업종 자체가 매우 다양하고, 최종소비자의 소비활동과 직·간접으로 연계된 다양한 활동을 모두 포괄하고 있다는 점에서 광의로 “소매용 부동산”을 정의할 필요가 있다. 이러한 정의를 통해 소매용 부동산의 업종의 다양성과 가변성을 포괄할 수 있기 때문이다.

소매업의 정의에 입각해 볼 때 광의의 소매용 부동산은 “소비주체인 최종 일반소비자들이 개인용 또는 가정용으로 구매하는 제품 및 서비스에 대하여 가치를 더해주는 일련의 사업활동 과정에 이용되는 부동산”을 모두 포괄하는 개념으로 정의할 수 있을 것이다. 이러한 광의의 소매용 부동산을 좀 더 협소하게 정의

한다면 “통상적인 제품의 소매행위인 제품 소유권의 이전과 관련된 활동에 이용되는 부동산”으로 정의할 수 있을 것이다.

2. 소매용 부동산의 관리비 부과방식

국내에서는 소매용 부동산의 관리비 부과방식과 관련해 별도로 통계나 연구가 진행된 바가 없다. 다만, 실무적으로 업무용 부동산에서 많이 사용되는 관리비 부과방식이 동일하게 적용되고 있음을 확인할 수 있을 뿐이다.

국내의 업무용 부동산시장에서는 정액관리비, 실비관리비, 혼합관리비 부과방식 등의 3가지 유형의 관리비 부과방식이 활용되고 있다. 정액관리비 부과방식은 건물에서 발생되리라 예상되는 총관리비를 산정하여 단위면적당 관리비를 계산하고, 이를 각 임차인별 임대면적에 따라 적용하여 호별 관리비를 부과하는 방식을 말한다. 이 방식은 고정관리비 부과방식으로도 불리며, 오피스빌딩과 같이 개별 검침이 쉽지 않은 건

<표 1> 영국의 관리서비스 요금 부과방식³⁾

관리서비스 요금 부과방식	내용
고정금액 방식 (Fixed sum or fixed amount method)	매달 일정한 금액을 임차인에게 부과하는 방식
고정비율 방식 (Fixed proportion)	건물에서 발생한 총비용에 일정비율을 적용하여 부과하는 방식
공정비율 방식 (Fair proportion)	전문 감독관이 산정한 합리적 비율을 호별로 적용하여 부과하는 방식
과세표준 금액 방식 (Rateable value)	각 부동산의 과세표준금액에 일정비율을 적용하여 부과하는 방식
점유면적 방식 (Floor area)	건물에 소요된 총관리비를 unit수에 따라 나누거나, 점유면적 비율에 따라 나누어 부과하는 방식
가중면적 방식 (Weighted floor area)	점유면적별로 가중치를 부여하여 관리비를 부과하는 방식
불균등 관리 서비스 방식 (Uneven share services basis)	임차인별로 건물 서비스 이용정도가 다르다는 가정 하에 서비스 접근성이 높을수록 높게 부과하는 방식
고정비율 변동 방식 (Varying fixed proportion)	건물에 새로이 발생한 비용을 임차인에게 추가로 부담시키고자할 때 사용하는 방식
특별 요청 서비스방식 (Specially requested services)	일부 임차인에게만 필요한 특별서비스가 있는 경우 해당서비스로 인한 추가비용을 해당 임차인에게만 부과하는 방식
지수연동 관리서비스 부과방식 (Indexed service charges)	특정지수에 연동하여 서비스요금을 부과하는 방식

3) Noor & Pitt(2009)의 연구와 고현림(2015)의 연구 내용을 표로 재정리 하였음.

물에서 주로 이용되는 방식이다. 실비관리비 부과방식은 매달 임차인이 실제로 사용한 사용량과 면적에 따라 관리비용을 부과하는 방식이다. 혼합관리비 부과방식은 고정관리비와 실비관리비가 혼합된 방식으로서, 건물의 공용부분 등에서 발생하는 일반 관리비는 고정관리비로 부과하고, 호별로 검침 가능한 가스, 전기, 수도 등의 사용료는 실제 사용한 양과 면적에 따라 부과하는 방식을 말한다(김일호, 2006; 고현림, 2015).

정액관리비부과방식의 경우 임차인의 공간의 활용용도가 유사해서 차이가 별로 없거나 임차인별로 개별검침이 어려운 경우에 많이 사용되는데 사용하는 면적에 따라 일정한 금액의 관리비를 부과하기 때문에 적용이 간편한 장점이 있다. 그러나 임차인별로 관리비 변동성이 큰 경우에는 관리비의 적정성이나 공정성에 문제가 있다는 비판에 직면할 수 있다는 문제점을 가지고 있다. 반면에, 실비관리비부과방식은 사용자부담원칙에 따라 개별임차인의 실제 사용량에 근거하여 관리비를 부과하기 때문에 관리비 변동성에 쉽게 대응할 수 있는 장점이 있다. 그러나 임차인별로 개별검침이 어렵거나 공용공간과 같이 발생원천을 명확히 파악하기 어려운 비용의 경우 배분에 어려움을 경험할 가능성이 높다. 국내 업무용 부동산시장에서는 이 세 가지 방식 중 정액관리비 부과방식을 가장 많이 사용하고 있는 것으로 나타났다(고현림 외 b, 2014). 오피스 빌딩의 경우에는 주 활용용도가 비교적 동질적인 업무용으로 한정되어 임차인에 따라 관리비용에 차이가 크지 않기 때문에 단위면적당 정액의 관리비 부과방식을 적용하기 용이하다. 그러나 소매용 부동산의 경우에는 임차인의 업종이나 용도가 다양하고, 점포의 용도나 업종에 따라 관리비 차이나 변동성이 클 가능성이 많기 때문에 실무적으로 소매용 부동산 빌딩에서는 동일 특성을 가진 건물이라 할지라도 점포별로 관리비 부과방식이 상이하게 나타나는 경우가 있다.

영국의 경우에는 상업용 빌딩과 관련하여 매우 다양한 관리서비스 요금(service charge) 부과방식을 활용하고 있다. 관리서비스 요금에 관한 내용은 주로 임대계약 조항에 포함시켜 임대인과 임차인 양자 간에 적용하고 있으며, 단순한 방법에서부터 복잡한 계산을 필요로 하는 방법까지 다양한 방법이 있다. 이에 대한 자세한 내용은 <표 1>에 정리하였다(Noor & Pit, 2009; 고현림, 2015).

3. 선행연구 검토

소매용 부동산과 관련된 선행연구는 임대료에 관한 연구가 대부분으로 소매용 부동산의 관리비용이나 관리비 부과방식에 관한 연구는 거의 없는 상태이다. 다만, 한국감정원에서 매장용 부동산에 대한 임대료 조사를 매분기별로 실시하여 자본수익률 등의 통계를 발표하고 있을 뿐이다. 소매용 부동산의 임대료 연구에서는 헤도닉 모형을 이용하여 각 특성들이 임대료에 미치는 영향을 연구한 경우가 많았다. 김찬호·송지수(2001)의 연구에서는 근린상가에서 용도가 결정되는 원리를 분석하였는데, 5개의 용도군을 정하여 각 용도군에 따른 임대료 결정요인을 분석하였다. 이재우·이창무(2006)의 연구에서는 서울시를 비롯한 서울 시내 주요 상권에서의 임대료 결정요인을 연구하였는데, 시장특성, 입지특성, 건물특성, 임대단위 특성 등이 임대료에 미치는 영향을 연구하였다. 분석결과, 지역, 최근 접 지하철 이용객수, 지하철역과의 거리, 최고지가 지점까지의 거리, 도로접면수와 폭 등이 임대료에 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 정승영·김진우(2006)의 연구에서는 상가의 규모, 경과연수, 상권의 경제력 등 세 가지 측면에서 임대료 영향요인을 연구하였다. 이 연구에서는 층수, 연면적, 주차대수, 승강기대수, 지하철역과의 거리, 지하철 2호선 여부, 소유자수, 보증금, 관리비, 경과연수, 은행 입점여부를 설명변수로 설정하여 분석하였으며, 상권 경제력의 대용변수인 보증금, 관리비와 경과연수, 전용률이 임대료에 유의적인 정의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이종은·조주현(2008)의 연구에서는 1층의 임료단가를 종속변수로 하여 지역, 시장, 입지, 건물, 임대, 시간 특성이 임대료에 미치는 영향을 연구하였다. 최진·진창하(2013)는 매장용 빌딩은 입점업종별로 임대료가 상이하게 나타날 것이라고 가정하여 업종별 임대료 결정요인을 연구하였다.

소매용 부동산의 관리에 대한 직접적인 선행연구를 찾기 어렵다는 한계로 인해 본 연구에서는 선행연구를 찾을 수 있는 업무용 부동산 관리에 대한 연구들을 찾아보았다. 오피스 빌딩의 관리비수입과 관련된 고현림 외 a(2014)의 연구에서는 업무용 부동산의 경우 정액제 관리비부과방식을 사용하는 경우가 많은데 정액제 관리비부과방식의 경우 통상의 관리비에는 잉여가 존재한다는 가정 하에서 오피스빌딩의 관리비수입 영향

요인을 연구하였다. 이 연구에서는 서울시의 주요 오피스권역, 오피스빌딩의 등급, 건축구조, 빌딩의 외관 디자인, 관리방식, 소유주체를 독립변수로 하여 관리비수입에의 영향을 연구하였다.

업무용 부동산의 관리비용 측면에서 정원구·이현석(2004)은 연면적, 건축년수, 투자수익률, 지역, 장부 가격, 층수 등이 표준적인 수선비용과 에너지 비용에 미치는 영향을 연구하였다. 오두열 외(2008)의 연구에서는 건물의 노후도가 유지관리에 미치는 영향을 연구하였다. 이상경·이인철(2007)은 오피스 빌딩의 총 관리비용과 평균 관리비용을 이용하여 오피스 빌딩의 관리비용에서 규모의 경제가 발생하는 지 여부를 분석하였다. 노영학·장정민(2009)은 소유주체별로 오피스빌딩의 관리비용 영향요인을 분석하였다. 양영준·유선종(2010)은 소재지, 관리인원, 전기용량, 설비용량, 연면적, 층수, 경과연수, 주차대수 등의 변수를 이용하여 단위당 관리비용에의 영향을 검토하였다. 또, 양영준·임병준(2012)은 오피스 빌딩의 소유 유형에 따라 관리비용에 차이가 발생하는 지를 연구하였는데, 분석결과, 투자기구에 비하여 대기업 유형의 관리비용이 높게 나타나고 있었다. 김선주 외(2012)의 연구에서는 오피스빌딩의 관리비용을 총운영경비로 확대하여 지역, 대지면적, 지상층수, 전용률, 경과연수 등이 총운영경비에 미치는 영향을 연구하였다.

업무용 부동산의 수익측면의 연구로는 고희림 외 b(2014)의 연구가 있는데 이 연구에서는 우리나라의 오피스 빌딩들이 주로 전문 관리업체에 위탁되어 관리되는 경우가 많으며, 이 때 주로 정책제 관리비 징수방식이 사용되고 있음을 보여 주었다. 또한, 관리비 징수방식이 정책제인 경우 일정부분 관리비에 잉여가 발생하여 관리수익이 발생하고 있으며, 이러한 관리수익은 관리비수입, 관리비용과 마찬가지로 여러 특성요인들의 영향을 받는 것으로 나타났다.

본 연구에서는 이상의 선행연구를 바탕으로 하여 소매용 부동산의 관리비 부과방식에 영향을 미치는 특성 요인들을 도출하고, 실증연구를 통해 각 요인들이 소매용 부동산의 관리비 부과방식에 미치는 영향을 살펴보고자 한다.

III. 연구 방법

1. 분석 자료

본 연구에 사용된 분석 자료는 분기별로 소매용 부동산과 오피스에 대하여 임대조사를 실시하고 있는 한국감정원의 매장용 부동산에 대한 조사 자료이다.

한국감정원에서는 중대형 매장용 부동산조사, 집합 매장용 부동산, 소규모 매장용 부동산조사로 분리하여 상업용 부동산의 임대동향을 조사하고 있다. 집합 매장용 부동산의 경우 2014년 1/4분기부터, 소규모 매장용 부동산의 경우에는 2015년 1/4분기부터 별도로 조사하고 있다. 본 연구의 분석 자료는 중대형 매장용 부동산조사를 통해 얻어진 자료로서 집합 매장용 부동산은 제외된 토지와 건물로 이루어진 일반상가건물을 대상으로 한 자료이다. 구체적으로 본 연구의 분석 자료는 전국 16개 시도의 106개 상권을 대상으로 하여 2014년 2분기 시점에 조사된 중대형 매장용 부동산 2,331동에 소재한 9,660개 소매점포를 조사한 자료이다.

본 연구에서는 업무용과 달리 소매용 부동산은 점포별로 관리비 부과방식이 달리 나타나는 점을 감안하여 빌딩 단위가 아닌 개별 점포단위 자료를 이용하여 분석하였다.

2. 분석 모형

본 연구에서는 본격적인 분석에 앞서 우선 교차분석과 분산분석을 통하여 소매용 부동산의 여러 특성에 따라 관리비 부과방식에 의미있는 차이가 존재하는지를 검토하였다. 이러한 기초분석을 바탕으로 먼저, 정책제와 실비제가 혼재된 혼합제를 제외하고 정책제와 실비제 관리비부과방식의 선택에 영향을 미치는 요인들을 이분형 로지스틱 회귀분석 모형(Logistic regression, 일명 로짓모형)을 이용하여 분석하였다. 다음으로 다항로지트 분석에서는 제외했던 혼합제 관리비부과방식을 포함하여 관리비부과방식을 다항 로짓모형을 이용하여 분석하였다. 이러한 두 분석을 통하여 혼합제를 제외함으로써 발생할 수 있는 Selection Bias를 제거하고, 모형의 강건성을 확인하고자 하였다.

이항 로짓모형은 두 가지의 범주형 변수로 나타나는 종속변수와 설명변수간의 인과관계를 로지스틱 함수

를 이용하여 추정하는 분석이다. 이분형 로짓 모형은 다음의 (1)과 같이 나타낼 수 있으며, (1)의 식은 다시 로짓변환을 통하여 (2)와 같이 변형된다.

$$\pi(x) = \frac{\exp(\beta_0 + \beta_1 x)}{1 + \exp(\beta_0 + \beta_1 x)} \quad \text{식 (1)}$$

x : 설명변수
 β_0, β_1 : 추정해야 할 모수

$$g(\pi(x)) = \ln \left[\frac{\pi(x)}{1 - \pi(x)} \right] = \beta_0 + \beta_1 x \quad \text{식 (2)}$$

(2)의 변형을 통하여 이 모형은 이항분포를 따르게 된다. 이항 로짓 모형은 비선형 모형이므로 이항로짓 모형의 회귀 계수는 변수의 효과의 방향성만을 가리킬 뿐, 계수로부터 효과의 크기를 해석하기가 쉽지 않다. 로짓모형에서 각 변수의 효과를 살펴보기 위해서는 한계효과(marginal effect)를 고려할 필요가 있다. 한계 효과는 모든 다른 독립변수들이 구체적인 값으로 일정하다고 가정할 때, X_k 의 한 단위변화에 대한 결과의 확률변화를 측정할 값을 말한다.

한계효과를 산정하는 방법에는 MEM(Marginal effect at the mean), MER(Marginal effect at representative values), AME(Average Marginal Effect)가 있다. 일반적으로 다른 독립 변수들이 평균적인 값을 갖는다는 가정 하에 한계효과를 계산하는 MEM을 사용하는 경우가 많다(Scott & Jeremy, 2014).

다항 로짓모형(Multinomial Logit Model)은 반응 변수가 세 개 이상의 범주형 변수일 때 사용하는 모형으로 위계와 순서가 없는 반응변수에서 사용한다. 다항 로짓모형은 이항 로짓모형을 확장한 개념으로 (2)의 식을 J 개의 범주까지 확장하면 다음과 같은 식을 유도할 수 있다(이성우 외, 2005).

$$\log \left[\frac{\Pr(y=j)}{\Pr(y=J)} \right] = \sum_{k=1}^K \beta_{jk} x_k \quad \text{식 (3)}$$

3. 변수의 설정 및 기술통계

소매용 부동산의 관리비 부과방식과 관련해서는 선행연구가 부재하기 때문에 관리비 부과방식의 선택에

영향을 미치는 특성요인들을 선정하기가 쉽지 않다. 이에 본 연구에서는 소매용 부동산이나 업무용 부동산 등에 대한 선행연구를 참조하여 지역특성, 빌딩특성, 시설특성, 소유특성, 업종특성 등으로 나누어 독립변수를 구성하였다.

본 연구에서는 2가지 분석모형을 사용하였기 때문에 분석모형에 따라 종속변수를 달리 정의하였다. 이항로짓분석의 경우 혼합제를 제외한 후 실비제를 기준으로 하여 정액제를 사용하는 점포를 1로 하는 더미변수로 종속변수를 구성하였다. 다항로짓분석의 경우 실비제를 기준범주로 하여 정액제인 경우를 1, 혼합제인 경우를 2로 하여 종속변수를 구성하였다.

한편, 독립변수들은 다음과 같이 정의하였다. 먼저, 지역특성의 경우에는 지역의 구분을 수도권, 광역시, 기타 지역으로 구분하여 기타지역을 기저변수로 하였을 때, 수도권과 광역시가 관리비 부과방식에 미치는 영향을 분석하였다. 오피스 빌딩과 관련된 기존의 관리비용 연구에서는 관리비용이 수도권에 해당할수록 높게 나타나고(김선주 외, 2012), 도시규모가 크고, 규모가 큰 오피스빌딩일 경우 정액제로 위탁관리하는 경우가 많은 것으로 나타났다(고현림 외 b, 2014). 본 연구에서는 오피스빌딩과 유사하게 수도권과 같이 도심에 소재할수록, 대규모 건물일수록 정액제를 관리비 부과방식을 선택할 가능성이 높다고 예상하였다.

다음으로 빌딩특성과 관련하여 선행연구를 살펴보면 노영학·장정민(2009)의 오피스빌딩 관리비용 영향 요인 연구에서는 연면적, 경과연수, 층수, 승강기수, 주차대수, 소유주체, 전용률 등이 오피스 빌딩의 관리비용에 미치는 영향을 연구하였다. 양영준·유선종(2010)의 연구에서도 연면적과 경과연수는 건물특성 변수로서 오피스의 관리비용 연구에 이용되었다. 허필원 외(2014)는 서울시 오피스빌딩의 관리방식 결정요인에 관한 연구에서 연면적, 전용률, 경과연수 변수를 분석에 사용하였다. 이러한 선행연구에 기초하여 본 연구에서는 빌딩특성과 관련하여서는 연면적, 경과연수, 전용률을 특성변수로 사용하였다. 연면적의 경우 500㎡이하, 500㎡초과~1,000㎡이하, 1,000㎡초과의 3가지 집단으로 구분하였으며, 500㎡이하인 경우를 기준으로 하여 연면적 규모 더미들이 관리비 부과방식에 미치는 영향을 검토하였다. 대체로 연면적 규모가 커질수록 공용면적이 증가하고 구비되어야 하는 시설이 증가하기 때문에 공용관리비가 증가할 것으로 예상

된다. 공용관리비가 증가할 경우 각 점포별로 실비를 할당하기 어렵기 때문에 정액제 관리비 부과방식을 선호할 가능성이 높다고 예상하였다.

경과연수는 15년이하, 15년초과~30년 이하, 30년 초과와 더미형태로 변수를 설정하였는데 15년이하인 경우를 기저변수로 설정하였다. 경과연수가 오래될수록 건물의 물리적 노후화가 진행되어 관리비가 증가할 것으로 예상된다. 이에 따라 경과연수가 증가할수록 증가된 관리비를 과소 추정할 위험을 없애기 위해 실비제를 관리비 부과방식으로 채택할 가능성이 높다고 가정하였다.

전용률은 공용면적의 크기에 영향을 미치는 요소이다. 전용률이 낮을수록 공용면적이 증가하여 전체 관리비용 중 공용관리비용의 비중이 높아지게 되는데 공

용면적관리비의 경우 점포별로 사용량 및 비용을 할당하기 어렵기 때문에 정액제를 채택할 가능성이 높을 것으로 예상하였다. 시설특성의 경우에는 승객용 승강기 유무와 CCTV 설치 유무를 변수로 선정하였다. 양영준·유선종(2010)의 연구에서는 오피스빌딩의 소재지, 시설특성, 건물특성이 관리비용에 미치는 영향을 연구하였다. 이 연구에서는 전기용량, 설비용량, 주차대수 등의 시설 특성을 변수로 사용하였다. 본 연구의 경우 전기용량, 설비용량 등의 자료를 확보하기 어려웠기 때문에 승객용 승강기 유무와 CCTV설치여부를 변수로 선정하였다. 승객용 승강기와 CCTV 등은 공용공간에 설치되는 시설들로서 공용관리비를 발생시키게 되는데 이들 비용의 경우 점포별로 사용량 및 비용을 할당하기 어렵기 때문에 이런 시설들이 설치된

<표 2> 종속변수의 설정

구분	변수설정	N	정액제	실비제	혼합제
이항로짓	정액제이면 1, 실비제이면 0	6,515	2,200 (33.8%)	4,315 (66.2%)	
다항로짓	정액제이면 1, 혼합제이면 2, 실비제(기준범주)이면 3	9,660	2,200 (22.8%)	4,315 (44.7%)	3,145 (32.5%)

<표 3> 독립변수의 정의 및 기술통계

변수명		단위	변수의 정의	N	빈도 비율	평균	표준 편차	
지역 특성	수도권	더미	수도권이면 1, 아니면 0	3,071	47.1%			
	광역시	더미	광역시이면 1, 아니면 0	1,861	28.6%			
빌딩 특성	연면적	500㎡초과~1,000㎡이하	더미	연면적이 500㎡초과~1,000㎡이하이면 1, 아니면 0	2,358	36.2%		
		1,000㎡초과	더미	연면적이 1,000㎡초과이면 1, 아니면 0	1,965	30.2%		
	경과연수	15년초과~30년이하	더미	경과연수가 15년 초과~30년이하이면 1, 아니면 0	3,159	48.5%		
		30년 초과	더미	경과연수가 30년 초과이면 1, 아니면 0	1,853	28.4%		
	전용률	%	(빌딩 전용면적/총연면적)*100	6,515		82.71	8.28	
시설 특성	승객용승강기 有	더미	승객용 승강기 있으면 1, 아니면 0	1,782	27.4%			
	CCTV 有	더미	CCTV 있으면 1, 아니면 0	456	7.0%			
소유 특성	소유자유형-개인	더미	소유주체가 개인이면 1, 아니면 0	5,962	91.5%			
	소유자수-복수	더미	소유자수가 2인 이상이면 1, 아니면 0	1,687	25.9%			
개별 점포 업종 특성	도매업	더미	해당소매점포의 업종이 도매업이면 1, 아니면 0	258	4.0%			
	소매업		해당소매점포의 업종이 소매업이면 1, 아니면 0	1,175	18.0%			
	숙박업		해당소매점포의 업종이 숙박업이면 1, 아니면 0	143	2.2%			
	음식업		해당소매점포의 업종이 음식업이면 1, 아니면 0	1,705	26.2%			

소매용 빌딩의 경우 정액제 관리비 부과방식을 채택할 가능성이 높을 것으로 예상하였다.

소유특성과 관련해서는 소유자유형과 소유자수를 구분하여 가설을 설정하였다. 먼저, 소매용 부동산의 소유자유형에 따라 선호하는 관리비 부과방식이 상이할 것이라고 가정하였다. 소유자유형은 오피스빌딩의 관리비연구에서 많이 활용되는 변수이다. 구체적으로 노영학·장정민(2009)은 소유주체를 개인과 법인으로 나누어 소유주체별로 오피스빌딩의 관리비용 영향요인을 연구하였으며, 양영준·임병준(2012)은 소유주체를 대기업과 투자기구로 구분하여 오피스빌딩의 소유주체에 따른 관리비용 차이를 분석하였다. 본 연구에서는 소유자가 개인인 경우 상대적으로 규모가 작은 건물을 소유할 가능성이 높는데 이들 건물의 경우 대규모 빌딩에 비해 상대적으로 전용률이 높아서 공용면적이 상대적으로 적고, 소유자의 특성상 전문관리회사에 관리를 위탁하는 경우도 많지 않다는 점에서 개인소유의 경우에는 실비제 관리비 부과방식을 활용할 가능성이 높다고 예상하였다.

한편, 소유자수에 따라 단독소유와 비교해 볼 때 2인 이상의 복수소유 빌딩의 경우에는 관리비 정산 등에서 복잡성이 발생하게 되므로 실비제보다 정액제 관리비 부과방식이 선호될 가능성이 높다고 가정하였다.

마지막으로 개별점포의 업종 특성과 관련하여서는 도매업, 소매업, 음식업, 숙박업을 대표적으로 선정하였다. 본 연구에서는 소매용부동산빌딩에서 일반적으로 입점하는 기타 업종에 대비하여 이들 대표 업종들이 관리비 부과방식에 미치는 영향을 분석하고자 하였다.

<표 4>에서 보는 바와 같이, 2013년 기준 산업별 사업체수 통계에 따르면 도매 및 소매업과 숙박 및 음식점업은 전국에서 가장 사업체수가 많은 업종으로 나타났다. 이에 따라 본 연구에서는 여러 업종 중 우리 실생활에서 가장 빈번하게 접할 수 있는 업종인 소매업, 음식업, 도매업, 숙박업을 대표 업종으로 선정하여 이들 업종 특성이 소매용 부동산의 관리비 부과방식 선택에 미치는 영향을 연구하고자 하였다.

소매용 부동산과 관련하여 업종에 따른 상이성과 업종의 영향을 살펴보려는 일부 선행연구를 찾아볼 수 있다. 최진·진창하(2013)는 매장용 부동산의 업종별로 건물, 입지, 상권 특성이 임대료에 미치는 영향을 연구하였다.

<표 4> 산업별 사업체수(2013년 기준)⁴⁾

구분	업체수 (개)	순위
농업, 임업 및 어업	2,708	17
광업	1,883	18
제조업	370,616	5
전기, 가스, 증기 및 수도사업	1,668	19
하수·폐기물처리, 원료재생 및 환경복원업	6,965	16
건설업	117,153	9
도매 및 소매업	960,388	1
운수업	371,639	4
숙박 및 음식점업	686,225	2
출판, 영상, 방송통신 및 정보서비스업	35,541	14
금융 및 보험업	41,508	13
부동산업 및 임대업	132,630	7
전문, 과학 및 기술서비스업	87,722	11
사업시설관리 및 사업지원서비스업	46,447	12
공공행정, 국방 및 사회보장행정	12,069	15
교육서비스업	173,485	6
보건업 및 사회복지서비스업	125,703	8
예술, 스포츠 및 여가관련서비스업	103,973	10
협회 및 단체, 수리 및 기타개인서비스업	398,553	3

또, 김병량(2012)의 연구는 상가의 층에 따라 입점 업종이 달리 나타난다고 보고, 상가의 층별 입지와 업종의 관련성을 연구하였다. 소매용 부동산에 입점하는 업종에 따라 수익성이 상이하기 때문에 임대료로 영향을 주기도 하지만 관리비 부과방식도 업종에 영향을 받을 가능성이 높다. 구체적으로 동일한 소매용 부동산빌딩이라고 해도 입점하는 업종에 따라 관리비에 포함되는 비용의 내역과 성격이 상이할 수 있고, 비용의 규모도 상이할 가능성이 높기 때문에 소매점포에 입점하는 업종에 따라 임대차 계약시 관리비 부과방식을 결정할 가능성이 높다.

구체적으로 소매업, 음식업, 숙박업 등 업종의 경우 취급하는 음식이나 상품의 종류가 상이하고, 점포마다 영업시간이나 운영방식 등이 상이한 경우가 많아서 수도광열비, 시설유지비, 청소비 등의 제반 관리비의 구성비중도 상이할 가능성이 높고, 점포의 영업시간이나

4) 한국은행 경제통계시스템. <http://ecos.bok.or.kr>

운영방식에 따라 관리비용규모에 있어서도 편차가 클 가능성이 높다. 음식점이라고 해도 한식인가, 치킨인가, 커피전문점인가 등의 취급음식, 소매업이라고 해도 판매하는 상품유형에 따라 발생하는 비용의 내용과 세부발생비용의 편차가 크고, 24시간 영업을 하는 점포인지 아닌지 등에 따라 관리비용의 편차가 클 가능성이 높기 때문에 정액제보다 실비제 관리비 부과방식을 선호할 가능성이 클 것으로 예상된다. 반면에, 도매업의 경우에는 대부분 소매업자 등의 상대적으로 고정된 거래처를 대상으로 한 영업활동을 중심으로 하여 보관 및 진열 등의 단순한 공간적 기능을 수행하고, 주로 오피스와 유사한 업무 기능을 수행하기 때문에 관리비의 구성 내역이 단순하고, 비용 변동성이 적다고 할 수 있다. 이런 점에서 개별 점포의 업종이 도매업에 해당되는 경우에는 계산방법이 상대적으로 간단한 정액제 관리비 부과방식을 선택할 가능성이 높다.

이상과 같은 변수의 정의에 입각하여 본 연구 분석 표본의 주요 특징을 살펴보면 다음과 같다.

먼저, 종속변수와 관련하여 이항로지모형의 경우 혼합제를 제외한 총 6,515개 점포가 분석대상이 되는데 이 중에서 33.8%인 2,200개의 점포가 정액제를, 4,315개 점포가 실비제를 채택하고 있는 것으로 나타났다. 한편 다항로지모형의 경우 혼합제를 포함한 총 9,660개 점포가 분석대상이 되는데 이 중에서 4,315개 점포가 실비제를, 3,145개의 점포가 혼합제를, 2,200개의 점포가 정액제를 채택하는 것으로 나타났다.

다음으로 독립변수의 기술통계와 관련해서는 주요 분석인 이항로지모형의 분석표본을 기준으로 하여 기술통계를 작성하였다. 지역특성과 관련하여 수도권에 소재한 점포가 47.1%, 광역시에 소재한 점포가 28.6%, 기타 지역에 소재한 점포가 24.3%로 나타나 수도권에 소재한 점포가 다소 많은 것으로 나타났다. 빌딩특성 중 연면적은 1,000㎡초과인 경우가 30.2%로, 대부분의 건물이 1,000㎡이하인 것으로 나타나 표본의 규모가 중소형 빌딩에 집중되어 있음을 알 수 있다. 경과연수의 경우 15년 이하인 경우가 23.1%, 15년 초과~30년 이하, 30년 초과인 경우가 각각 48.5%, 28.4%로 나타나 건물의 연한이 오래된 경우가 많은 것으로 나타났다. 전용률은 평균이 82.71%, 표준편차가 8.28%로 나타났다.

시설특성의 경우, 승객용 승강기가 설치된 경우는

27.4%, CCTV가 설치되어 있는 경우는 7%로 빈도수가 낮게 나타나고 있으며, 이는 본 연구에 사용된 빌딩 표본이 중소형이 많아 상대적으로 구비된 시설이 적게 나타난 것으로 생각된다.

소유 특성의 경우에는 개인인 경우가 전체의 91.5%로, 대부분의 빌딩이 개인 소유인 것으로 나타났다. 소유자수와 관련해서는 복수소유자인 경우가 전체표본의 25.9%로 소매용 빌딩의 경우 단독 소유를 하는 경우가 많다는 것을 보여주고 있다.

소매점포의 업종과 관련해서는 음식점은 전체의 26.2%, 소매업은 18.0%, 도매업은 4.0%, 숙박업은 2.2%로 나타나고 있다. 음식점과 소매업 업종의 비율이 전체에서 차지하는 비중이 높게 나타나고 있어 음식점과 소매업이 소매용 부동산빌딩에서 대표적인 업종을 확인할 수 있다.

IV. 실증 분석

1. 교차분석

본 연구에서는 로짓분석에 앞서 예비적 분석으로서 교차분석과 분산분석을 실시하였다. 소매용 부동산의 관리비 및 관리비 부과방식에 대한 선행연구가 부재한 상태이기 때문에 사실상 각 특성에 따른 관리비 부과방식의 차이에 대한 방향성을 예측하기가 쉽지 않다. 이런 이유에서 기본적인 교차분석과 분산분석은 각 특성에 따른 관리비 부과방식의 차이를 살펴보는 데 유용할 것으로 판단되어 분석을 실시하였으며, 주요 분석인 이항로지모형의 분석표본을 대상으로 분석하였다.

우선 변수들 중에서 범주형 변수들의 경우 관리비 부과방식과 교차분석을 실시하였다. 분석결과는 <표 5>에 제시되어 있다.

지역과 관리비 부과방식의 교차분석결과, 수도권에서는 정액제가 59.0%, 광역시와 기타지역에서는 실비제가 각각 84.7%, 93.5%로 높게 나타나고 있으며, χ^2 값이 1,683.82로 지역별로 차이가 있는 것으로 나타났다.

<표 5> 교차분석 결과

구분	범주	실비계	정액계	전체
지역	수도권	1,259(41.00%)	1,812(59.00%)	3,071(100%)
	광역시	1,576(84.69%)	285(15.31%)	1,861(100%)
	기타	1,480(93.49%)	103(6.51%)	1,583(100%)
	전체	4,315(66.23%)	2,200(33.77%)	6,515(100%)
	χ^2 검정	$\chi^2 : 1,683.82(p:0.000***)$		
연면적	500㎡이하	1,807(82.44%)	385(17.56%)	2,192(100%)
	500 ~ 1,000㎡이하	1,674(70.99%)	684(29.01%)	2,358(100%)
	1,000㎡초과	834(42.44%)	1,131(57.56%)	1,965(100%)
	전체	4,315(66.23%)	2,200(33.77%)	6,515(100%)
	χ^2 검정	$\chi^2 : 778.459(p:0.000***)$		
경과 연수	15년이하	806(53.63%)	697(46.37%)	1,503(100%)
	15 ~ 30년이하	2,231(70.62%)	928(29.38%)	3,159(100%)
	30년 초과	1,278(68.97%)	575(31.03%)	1,853(100%)
	전체	4,315(66.23%)	2,200(33.77%)	6,515(100%)
	χ^2 검정	$\chi^2 : 140.239(p:0.000***)$		
CCTV 유무	CCTV 無	4,188(69.12%)	1,871(30.88%)	6,059(100%)
	CCTV 有	127(27.85%)	329(72.15%)	456(100%)
	전체	4,315(66.2%)	2,200(33.8%)	6,515(100%)
	χ^2 검정	$\chi^2 : 322.949(p:0.000***)$		
승강기 유무	승강기 無	3,556(75.13%)	1,177(24.87%)	4,733(100%)
	승강기 有	759(42.59%)	1,023(57.41%)	1,782(100%)
	전체	4,315(66.23%)	2,200(33.77%)	6,515(100%)
	χ^2 검정	$\chi^2 : 612.88(p:0.000***)$		
소유자 유형	비개인(법인 등 기타)	168(30.38%)	385(69.62%)	553(100%)
	개인	4,147(69.56%)	1,815(30.44%)	5,962(100%)
	전체	4,315(66.23%)	2,200(33.77%)	6,515(100%)
	χ^2 검정	$\chi^2 : 347.296(p:0.000***)$		
소유자수	단독 소유	3,349(69.4%)	1,479(30.6%)	4,828(100%)
	복수 소유	966(57.3%)	721(42.7%)	1,687(100%)
	전체	4,315(66.23%)	2,200(33.77%)	6,515(100%)
	χ^2 검정	$\chi^2 : 81.904(p:0.000***)$		
음식업 여부	非음식업	3,074(63.53%)	1,765(36.47%)	4,839(100%)
	음식업	1,241(74.05%)	435(25.95%)	1,676(100%)
	전체	4,315(66.23%)	2,200(33.77%)	6,515(100%)
	χ^2 검정	$\chi^2 : 61.597(p:0.000***)$		
소매업 여부	非소매업	3,477(65.11%)	1,863(34.89%)	5,340(100%)
	소매업	838(71.32%)	337(28.68%)	1,175(100%)
	전체	4,315(66.23%)	2,200(33.77%)	6,515(100%)
	χ^2 검정	$\chi^2 : 16.589(p:0.000***)$		

***은 유의수준 1%에서 유의함.

연면적 규모와 관리비 부과방식의 경우에는 연면적이 1,000㎡ 초과하는 경우에는 정액제 채택비율이 높게 나타나고 있지만 1,000㎡이하의 구간에서는 실비제 채택비율이 높게 나타나고 있다. 경과연수의 경우에는 모든 범주에서 실비제가 높게 나타나고 있지만, 범주 내 상대적 비율을 고려할 때 정액제는 15년 이하, 30년 초과, 15년 초과 ~ 30년 이하 순으로 높게 나타나고 있으며, 실비제는 15~30년 이하, 30년 초과, 15년 이하 순으로 높게 나타나고 있다.

CCTV 유무와 승객용 승강기 유무 등의 시설특성의 분석결과, CCTV가 있는 경우에는 정액제 비율이 높게 나타났으며, CCTV가 없는 경우에는 실비제 비율이 높게 나타났다. CCTV가 설치된 경우의 빈도수가 적기는 하지만, 이러한 차이는 유의수준 1% 하에서 유의하게 나타났다. 또, 승객용 승강기의 경우, 승강기가 건물에 설치되어 있는 경우에는 정액제 채택비율이 높지만, 설치되어 있지 않은 경우에는 실비제 채택비율이 높은 것으로 나타났다.

소유자 유형 특성의 분석결과, 개인소유 빌딩이 전체의 91.5%로 높기는 하나, 개인소유인 경우 관리비 부과방식으로 실비제를 채택하고 있는 경우가 많은 반면 그 외 법인 등 비개인 소유자의 경우에는 정액제를 채택하는 경우가 많은 것으로 나타났다. 이를 통하여 소유자 유형에 따라라도 관리비 부과방식에 차이가 나타날 수 있음을 알 수 있다.

소유자수의 경우에는 단독과 복수 모두 실비제 채택비율이 높지만 복수소유인 경우 단독소유에 비하여 상대적으로 정액제 채택비율이 높게 나타나고 있다. 이는 카이제곱 검정에서 유의수준 1%하에서 유의하게 나타나고 있다. 이러한 분석결과는 복수소유인 경우 상대적으로 정액제부과방식을 많이 선택할 것이라는 예상에 부합하는 결과이다.

마지막으로 업종특성과 관련하여 대표적인 업종인 음식점, 소매업과 관리비 부과방식을 교차분석하였다. 전체적으로 실비제 채택비율이 높게 나타나고 있으나, 음식점에서의 실비제 비율이 비음식업종에서 보다 유의수준 1%하에서 유의하게 높은 것으로 나타났다. 이러한 경향성은 소매업종에서도 동일하게 나타나 음식점과 소매업 두 업종 모두에서 실비제 관리비 부과방식의 채택비율이 상대적으로 높게 나타나고 있음을 알 수 있다.

2. 분산분석

분산분석에서는 연속형 변수인 전용률의 분산분석 외에 관리비부과방식에 따른 전용면적당 월평균관리비의 차이를 분석하였다. 관리비 부과방식에 따라서 월평균관리비 차이가 발생하지 않는다면 관리비 부과방식이 어떠한 방식이든 간에 관리비는 영향을 받지 않는다는 것을 의미하므로 임대인의 관리비 부과방식을 별도로 논의할 실효성이 떨어지기 때문이다.

고현림 외(2014b)의 연구에 따르면 오피스빌딩의 경우에는 관리비 부과방식이 정액제인 경우 징수된 관리비 수입에서 일정부분 수익이 발생하기 때문에 잉여가 발생하지 않는 실비제와 비교할 때, 차이가 발생하게 된다고 하였다. 이러한 이유에서 본 연구에서는 소매용 부동산에서도 관리비 부과방식에 따라 관리비 차이가 발생하는 지를 검토해 보고자 하였다. <표 6>에서 보는 바와 같이, 관리비 부과방식이 실비제인 경우의 전용면적당 월평균관리비는 3,256.15원/㎡이고, 정액제인 경우는 3,761.69원/㎡으로 정액제의 월평균 관리비가 높게 나타나고 있으며, 이는 유의수준 1%하에서 유의한 차이를 보이고 있다. 이러한 유의한 차이는 소매용 빌딩에 있어서 관리비 부과방식과 같은 관리정책도 빌딩 관리의 운영성과에 영향을 미칠 가능성이 있음을 간접적으로 보여주는 것이라 할 수 있으며, 관리비 부과방식별 특성 차이를 구체적으로 연구할 필요성이 있음을 보여주고 있다.

관리비 부과방식에 따른 전용률 차이 분석은 관리비 부과방식별로 빌딩의 전용면적, 공용면적에 차이가 있는지를 검토하기 위한 분석이다. 분석결과, 실비제의 전용률 평균은 84.52%, 정액제의 전용률 평균은 79.15%로 정액제의 전용률이 낮게 나타나고 있으며, 이러한 차이는 유의한 것으로 나타났다. 전용률이 높은 건물은 전체 연면적에서 공용면적이 차지하는 비중이 적은 건물로서 공용관리비가 적게 발생하게 되므로 공용관리비를 각 점포별로 할당하는데 있어서 부담이 적으므로 실비제 선택이 용이해진다. 반면에 공용면적 비중이 높은 건물은 공용관리비 발생이 많게 되므로 각 호별로 공용관리비를 실비로 할당하기 어려운 문제에 직면하게 되어 정액제 관리비 부과방식을 채택할 가능성이 크다고 생각할 수 있다.

<표 6> 분산분석 결과

구분	관리비부과방식	N	전용면적당 월평균관리비(원/m ²)	표준편차
전용면적당 월평균 관리비 차이 분석	실비제	4,315	3,256.15	3,145.13
	정액제	2,200	3,761.69	3,426.39
	합계	6,515	3,426.86	3,251.38
	F-검증	F: 35.412, p : 0.000***		
구분	관리비부과방식	N	전용률 평균(%)	표준편차
전용률 차이 분석	실비제	4,315	84.52	7.02
	정액제	2,200	79.15	9.35
	합계	6,515	82.71	8.28
	F-검증	F: 673.73, p : 0.000***		

***은 유의수준 1%에서 유의함.

3. 관리비 부과방식의 로짓 분석

1) 이항 로짓 모형

본 연구에서는 여러 특성요인들이 관리비부과방식에 미치는 영향을 종합적으로 검토해 보고자 로짓분석을 실시하였다. 먼저, 이항 로짓 모형에서는 관리비 부과방식 중 혼합관리비를 제외한 실비 관리비 부과방식과 정액 관리비 부과방식을 구분한 종속변수를 사용하여 로짓분석을 실시하였다.

모형의 적합도를 살펴보면 상수항만 포함시킨 경우의 -2loglikelihood와 모든 변수를 투입시킨 경우의 -2loglikelihood 차이는 3,108.685로 유의수준 1%하에서 유의하게 나타났다. 이것의 의미는 적어도 어느 하나 이상의 특성변수는 유의성이 있다는 것으로서 모든 독립변수의 계수값이 0이라는 귀무가설을 기각시킨다.

모형의 분류정확도를 살펴보면 0단계 분류정확률은 66.2%였지만 1단계 모형의 분류 정확률은 80.6%로 개선되어 모형을 활용함으로써 더욱 정확한 분류가 가능하기 때문에 모형이 유의미한 모형이라는 것을 보여주고 있다.

구체적으로 분석결과를 살펴보면 먼저 지역특성과 관련하여 수도권과 광역시의 경우 기타 지역에 비하여 유의수준 1%하에서 정액제 관리비부과방식을 채택할 가능성이 유의적으로 높은 것으로 나타났다. 다른 설명변수들이 평균값으로 통제되어 있을 때, 비수도권에 비해 수도권인 경우의 한계효과는 0.598로 나타났다. 이러한 분석결과는 대도시에 해당할수록 정액제 채택 비율이 높을 것이라는 가설을 뒷받침하고 있다. 앞서

분산분석에서도 지역별로 관리비 부과방식에 차이가 있는 것으로 나타났는데 이와 유사한 결과를 보여주고 있다.

본 연구에서는 빌딩특성 중 연면적과 경과연수의 경우 연속형 변수를 사용하지 않고 범주형 변수를 이용하여 분석하였다. 앞에서 실시한 교차분석의 분석결과를 살펴보면 연면적이 증가할수록 정액제 사용비율이 증가하는 경향은 있지만 1,000m²초과를 기점으로 하여 정액제 채택비율이 급격히 증가하는 경향성을 보였기 때문이다. 경과연수의 경우에도 교차분석결과 경과연수의 전 구간에서 실비제를 채택한 비율이 높지만 상대적으로 15년 이하인 경우의 구간에서 정액제 채택비율이 급격히 증가하는 경향성을 보였다. 이런 경향성을 고려할 때 방향성 외에 관리비 부과방식 차이가 발생하는 구간을 확인할 필요가 있다고 판단되어 로짓 모형에서도 더미변수형태의 독립변수를 분석에 활용하였다.

로짓모형의 분석결과 연면적이 500m²이하인 경우에 비하여 빌딩규모가 증가할수록 정액제 채택비율이 높은 것으로 나타났다. 특히, 다른 모든 설명변수들이 평균값으로 일정하다고 할 때, 연면적이 1,000m²를 초과하는 경우의 한계효과는 0.251로 나타났다. 반면에 연면적이 500m²초과~1,000m²이하인 경우의 한계효과는 0.088로 나타나 교차분석의 분석결과와 동일하게 500m²이하 구간에 비하여 정액제를 채택할 가능성은 1,000m² 초과 구간에서 더욱 크게 증가하는 것으로 나타났다.

<표 7> 이항로짓 모형의 적합도

-2log likelihood	Cox & Snell R ²	Nagelkerke R ²	0단계 모형 분류정확률	1단계 모형 분류정확률
5,223.820	0.379	0.526	66.2%	80.6%

<표 8> 이항로짓 모형 분석 결과

독립변수		B	S.E	Wals	유의확률	marginal effect	Exp(B)
지역 특성	수도권	3.412***	0.129	703.966	0.000	0.598	30.311
	광역시	0.836***	0.137	37.484	0.000	0.165	2.307
빌딩 특성	연면적-500~1,000㎡이하	0.467***	0.088	28.051	0.000	0.088	1.595
	연면적-1,000㎡초과	1.243***	0.112	122.941	0.000	0.251	3.467
	경과연수-15~30년 이하	-0.684***	0.094	52.915	0.000	-0.124	0.505
	경과연수-30년 초과	-0.713***	0.110	41.769	0.000	-0.120	0.490
	전용률	-0.035***	0.005	53.252	0.000	-0.006	0.966
시설 특성	승객용 승강기 有	0.434***	0.105	17.149	0.000	0.083	1.543
	CCTV 有	0.825***	0.146	31.728	0.000	0.175	2.282
소유 특성	소유주체가 개인인 경우	-1.240***	0.127	95.180	0.000	-0.274	0.289
	복수 이상 소유자인 경우	0.320***	0.078	16.816	0.000	0.061	1.377
개별 점포 업종 특성	도매업	0.438**	0.179	6.025	0.014	0.088	1.550
	소매업	-0.262***	0.100	6.893	0.009	-0.046	0.770
	숙박업	-1.022***	0.214	22.803	0.000	-0.140	0.360
	음식업	-0.548***	0.085	41.821	0.000	-0.093	0.578
상수항		0.949	0.428	4.915	0.027		2.582

***, **은 각각 유의수준 1%, 5%에서 통계적으로 유의함.

경과연수의 경우에도 경과연수가 15년 이하인 경우에 비하여 15년 초과~30년 이하, 30년 초과인 경우에 정액제 채택가능성이 낮게 나타나 경과연수가 증가할수록 정액제 채택비율이 낮아지는 것으로 나타났다. 이러한 분석결과는 앞서 가설에서 경과연수가 증가할수록 건물의 노후화로 인해 관리비가 증가하기 때문에 실질적 비용의 충당을 위하여 실비제 채택비율이 높아진다는 예상과 일치되는 결과이다.

전용률의 경우에는 전용률이 높아질수록 정액제 관리비부과방식의 채택가능성이 낮아지는 것으로 나타났다. 이러한 분석결과는 전용률이 낮을수록 공용면적이 증가하고 공용관리비가 증가하게 되는데, 점포별로 공용관리비를 할당하기 어려운 공용관리비의 성격 때

문에 공용관리비 부담의 증가를 정액으로 임차인에게 부담시켜 공용 관리비 할당의 편익을 도모하려는 임대인의 관리정책과 연관이 있는 것으로 여겨진다.

다음으로 시설 특성의 경우에는 승객용 승강기가 구비되어 있는 경우와 CCTV가 설치되어 있는 경우 정액제 관리비 부과방식을 채택할 가능성이 유의적으로 높아지는 것으로 나타났다. 승강기, CCTV와 같은 시설은 건물의 공용공간에 설치되는 시설들로서 이 시설들이 설치되어 있는 경우 공용관리비가 증가할 가능성이 높는데 이러한 분석결과는 공용관리비가 증가할수록 정액제를 선호하는 경향이 나타나기 때문인 것으로 여겨진다. 이러한 분석결과는 앞의 시설유무와 관리비 부과방식의 차이에 대한 교차분석에서도 확인할 수 있

었던 분석 결과이다.

소유특성의 경우에는 소유자가 개인인 경우 정액제보다 실비제를 선호할 가능성이 더 큰 것으로 나타났으며, 소유자수가 복수 이상인 경우에는 정액제를 선호할 가능성이 유의수준 1%하에서 유의적인 것으로 나타났다. 소유자가 개인인 경우 법인 등에 비하여 상대적으로 규모가 작은 건물을 소유할 가능성이 커서 공용면적 등이 작은 건물을 소유할 가능성이 크며, 전문관리업체에 위탁관리하기 보다 자신의 책임하에 자가관리하는 경우가 많으므로 정액제보다 실비제를 많이 선택하는 것으로 생각된다. 또한 소유자수가 2인 이상인 경우에는 실비제를 택할 경우, 관리비 정산이 복잡해지므로 사용이 간편한 정액제를 선호하는 것으로 여겨진다.

업종특성의 분석결과 관리비 부과방식은 해당소매점포의 업종에 유의적인 영향을 받는 것으로 나타났다. 구체적으로 점포의 업종이 소매업, 숙박업, 음식업의 업종인 경우 기타 업종에 비해 실비제 관리비부과방식을 채택하는 비율이 유의적으로 높은 것으로 나타났다. 반면에 점포의 업종이 도매업 업종인 경우 기타 업종에 비해 정액제 관리비 부과방식을 채택하는 비율이 유의적으로 높은 것으로 나타났다.

이러한 분석결과가 나타난 이유를 추론해보면 소매업, 음식업, 숙박업 업종의 경우 취급하는 음식이나 상품의 종류가 상이하고, 점포마다 영업시간이나 운영방식 등이 상이한 경우가 많아서 수도광열비, 시설유지비, 청소비 등의 제반 관리비의 구성비중도 상이할 가능성이 높고, 점포의 영업시간이나 운영방식에 따라 관리비용규모에 있어서도 편차가 클 가능성이 높다. 이들 업종의 경우 점포마다 관리비용규모나 구성비중에 차이가 크기 때문에 점포면적 등에 따라 일정금액의 관리비를 부과하는 정액제 관리비 부과방식을 적용하기가 쉽지 않고, 정액제 관리비 부과방식을 사용할 경우 업종이나 점포에 따라 관리비의 과소·과대 징수에 따른 민원의 발생가능성이 높아서 실비제 관리비

부과방식을 채택할 가능성이 높게 나타난 것으로 추론된다.

반면에 개별소매점포가 도매업에 해당하는 경우 정액제 관리비 부과방식 채택비율이 상대적으로 높아지는 것으로 나타났다. 도매업의 경우 최종 소비자를 대상으로 사업을 영위하는 업종이 아니라 사업자를 대상으로 하여 보관, 진열과 같은 공간적 기능만을 필요로 하고, 오피스 유사업무를 수행하는 업종이기 때문에 관리비 편차가 소매업에 비하여 크지 않아 상대적으로 정액제 관리비부과방식을 사용하기 쉽기 때문이라고 추론된다.

2) 다항로짓 모형

다음으로 본 연구에서는 정액제와 실비제에 혼합제를 추가로 고려하여 다항로짓분석을 실시하였다. 실비제를 참조 범주로 한 다항로짓분석의 결과가 <표 9>과 <표 10>에 제시되어 있다.

전체 모형의 적합성과 관련하여 절편만을 투입하였을 때의 $-2\log$ likelihood는 20,226.157이었지만 최종모형의 경우에는 16,176.945로 개선되었으며, 카이제곱도 4,049.213으로 유의수준 1%하에서 유의하게 나타나 모형이 어느 정도 적합성이 있는 것으로 나타났다.

모형의 전반적인 적합성의 검토 후, 주요 독립변수의 영향을 살펴보면 <표 9>와 같다.

먼저, 정액제와 실비제를 비교한 분석결과를 살펴보면 지역특성과 관련하여 기타지역에 비하여 수도권과 광역시의 경우가 정액제를 사용할 가능성이 더 높게 나타났다. 빌딩특성과 관련해서는 소매용 부동산빌딩의 연면적이 증가할수록 정액제를 채택할 가능성이 증가하는 것으로 나타났다. 경과연수와 관련해서는 오래된 건물의 경우 정액제보다 실비제를 채택할 가능성이 큰 것으로 나타났다. 전용률의 경우 낮을수록 정액제를 채택할 가능성이 높은 것으로 나타났다.

<표 9> 다항로짓 모형의 적합도

-2log likelihood		Pseudo R-제곱			우도비 검정
절편모형	최종모형	Cox & Snell R ²	Nagelkerke R ²	McFadden	
20,226.157	16,176.945	0.342	0.389	0.197	카이제곱:4,049.213 (p=0.000***, df: 0)

<표 10> 다항 로짓모형 분석 결과

관리비납부방법		정액제(참조범주: 실비제)			혼합제(참조범주: 실비제)		
독립변수		B	S.E	유의확률	B	S.E	유의확률
지역 특성	수도권	3.192***	0.117	0.000	1.491***	0.073	0.000
	광역시	0.576***	0.128	0.000	0.500***	0.072	0.000
빌딩 특성	연면적-500~1,000㎡이하	0.433***	0.084	0.000	0.913***	0.071	0.000
	연면적-1,000㎡초과	1.053***	0.102	0.000	1.466***	0.087	0.000
	경과연수-15~30년 이하	-0.586***	0.084	0.000	-0.443***	0.067	0.000
	경과연수-30년 초과	-0.607***	0.099	0.000	-0.737***	0.085	0.000
	전용률	-0.030***	0.004	0.000	-0.013***	0.004	0.001
시설 특성	승객용 승강기 有	0.719***	0.094	0.000	0.700***	0.077	0.000
	CCTV 有	0.582***	0.133	0.000	0.110	0.123	0.369
소유 특성	소유주체가 개인인 경우	-1.046***	0.118	0.000	-0.281**	0.111	0.012
	복수 이상 소유자인 경우	0.260***	0.071	0.000	0.050	0.062	0.415
개별 점포 업종 특성	도매업	0.367**	0.161	0.023	-0.174	0.163	0.284
	소매업	-0.214**	0.090	0.018	-0.135	0.076	0.075
	숙박업	-1.022***	0.209	0.000	-1.022***	0.192	0.000
	음식업	-0.562***	0.077	0.000	-0.127**	0.062	0.039
절편		0.480	0.387	0.215	-0.410	0.338	0.226

***, **은 각각 유의수준 1%, 5%에서 통계적으로 유의함.

시설특성과 관련해서는 승객용 승강기와 CCTV가 설치되어 있는 경우 실비제에 비하여 정액제를 채택할 가능성이 높은 것으로 나타났다. 소유특성에서 개인소유빌딩의 경우 실비제를 채택할 가능성이 높고, 복수소유 빌딩의 경우 실비제보다 정액제를 채택할 가능성이 높은 것으로 나타났다. 마지막으로 업종특성의 경우 기타 업종에 비하여 도매업의 경우 정액제를 채택할 가능성이 유의적으로 높지만 소매업, 숙박업, 음식업의 경우 실비제를 채택할 가능성이 유의적으로 높은 것으로 나타났다.

한편, 혼합제와 실비제를 비교한 분석결과를 살펴보면, 지역특성과 빌딩특성에서 실비제와 혼합제를 비교 분석한 결과는 실비제와 정액제를 비교분석한 결과와 유사한 결과를 보이고 있다.

구체적으로 대도시에 해당할수록 혼합제의 채택가능성이 높고, 연면적이 클수록, 경과연수가 적을수록 혼합제를 채택하는 경우가 많았다. 또한, 전용률이 적을수록 혼합제를 채택할 가능성이 높은 것으로 나타났다. 시설특성과 관련해서 정액제와 실비제의 비교에서는 승객용 승강기설치나 CCTV설치가 모두 정액제 채택에 유의적인 정의 영향을 미치는 것으로 나타났지만 혼합제와 실비제의 비교에 있어서는 승객용 승강기만

이 혼합제의 채택에 유의적인 정의 영향을 미치는 것으로 나타났다.

소유특성의 경우에는 개인소유빌딩의 경우 실비제의 채택비중이 높은 것으로 나타났지만 복수소유자인 경우에는 정액제와 실비제의 비교분석결과와 달리 유의적인 영향을 미치지 못하는 것으로 나타났다. 업종특성의 경우에는 기타 업종에 비하여 숙박업과 음식업의 경우 실비제를 채택하는 경우가 많은 것으로 나타났다. 도매업과 소매업의 경우에는 정액제와 실비제의 비교분석결과와 달리 비유의한 것으로 나타났다.

전체적으로 다항로짓모형의 분석결과는 이항 로짓 분석의 결과와 유사한 맥락의 분석결과를 보이고 있다. 실비제와 정액제의 다항로짓 분석결과는 이항로짓 분석결과와 동일하게 나타났다.

한편, 실비제와 정액제가 혼재된 혼합제와 실비제를 비교분석한 결과는 정액제와 실비제가 혼재된 혼합제의 특성으로 인해 일부 변수들이 비유의적으로 나타나고 있기는 하지만 전반적으로 정액제와 실비제를 비교 분석한 결과와 유사한 분석결과를 보이고 있다.

이상에서 살펴본 바과 같이 분산분석, 교차분석, 로짓분석을 종합적으로 검토할 때, 소매용 부동산에 있어서 관리비 부과방식은 여러 특성들에 영향을 받고

있다는 것을 확인할 수 있다. 대체로 소매용 부동산은 대도시에 소재하고, 빌딩규모가 크고, 건물의 연한이 짧으며, 건물 내에 구비된 시설이 많을수록 정액제 관리비 부과방식을 채택할 가능성이 큰 것으로 나타났다. 소유특성에 있어서는 개인이거나 단독소유인 경우에 실비제 관리비 부과방식을 많이 채택하는 것으로 나타났다. 업종특성에 있어서는 해당점포의 업종이 음식점, 숙박업, 소매업 업종에 해당하는 경우 기타 업종에 비해 실비제 관리비부과방식을 채택하는 경우가 많은 것으로 나타났다. 반면에 해당점포의 업종이 도매업에 해당하는 경우 기타 업종에 비해 정액제 관리비 부과방식 채택비율이 높은 것으로 분석되었다.

V. 결론

소매용 부동산은 우리 실생활 주변에서 쉽게 접근 가능한 부동산으로 산업고용 및 경제 측면에서 중요한 위치에 있음에도 불구하고 소매용 부동산의 관리 및 운영에 관한 학술적 연구를 찾아보기는 어려운 상황이다. 물론 소매용 부동산에 대한 자료구득의 어려움이 있기 때문에 본격적인 연구가 진행되지 않은 측면도 있지만 소매용 부동산의 중요성을 고려할 때 소매용 부동산에 대한 많은 연구가 필요한 상황이다.

본 연구를 통해 나타난 주요 연구결과를 정리하면 다음과 같다.

첫째, 본 연구를 통해 소매용 부동산은 관리비 부과방식별로 관리비 수준에 차이가 있다는 것을 확인할 수 있었다. 실비제 관리비부과방식을 채택한 소매용 부동산빌딩보다는 정액제 관리비 부과방식을 채택한 소매용 부동산빌딩의 관리비수준이 더욱 높게 나타났다.

둘째, 본 연구를 통해 소매용 부동산의 지역특성이 관리비 부과방식 선택에 영향을 미친다는 것을 확인할 수 있었다. 소매용 부동산빌딩이 대도시에 입지할수록 정액제 관리비 부과방식을 채택하는 경우가 많았다.

셋째, 본 연구에 따르면 소매용 부동산의 빌딩특성이 관리비 부과방식의 선택에 영향을 미친다는 것을 확인할 수 있었다. 소매용 부동산빌딩의 연면적이 클수록, 전용률이 낮을수록 정액제 관리비 부과방식을 채택하는 경우가 많았다. 본 연구의 분석결과를 소매용 부동산빌딩의 규모가 클수록, 공용면적의 비율이 높을수록 정액제를 사용하는 경우가 많다는 것을 보여

주고 있다.

다음으로 소매용 부동산빌딩의 경과연수가 오래될수록 실비제 관리비 부과방식을 채택하는 경우가 많았다. 건물연한이 증가할 경우 물리적 진부화가 발생할 가능성이 높고, 상대적으로 시설 유지비, 수선비 등의 비용이 증가할 가능성이 높다. 관리비부과방식 중 실비제의 경우 비용 증가에 탄력적으로 대응하여 관리비를 부과할 수 있다는 장점을 가지기 때문에 경과연수가 증가할수록 실비제 채택비중이 증가하는 것으로 추론된다.

한편, 고객의 편의성을 증가시키는 승강기와 CCTV와 같은 시설이 설치된 경우 정액제 관리비부과방식을 채택하는 경우가 많았다. 이러한 편의시설은 공용공간에 설치되기 때문에 공용관리비를 증가시키는 요인이 되는데 공용관리비는 성격상 실비를 각 호별로 산출하기 어렵다는 점에서 관리비 부과방식으로 정액제를 채택하는 경우가 많다는 것을 보여주고 있다. 그런데 이들 시설들은 대부분 규모가 큰 건물에 설치되는 경우가 많다는 점에서 빌딩규모가 클수록 정액제를 채택하는 비중이 높다는 분석결과와도 일맥상통하는 분석결과이다.

넷째, 본 연구의 분석결과, 소매용 부동산빌딩의 소유특성이 관리비 부과방식에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 소유자 유형과 관련하여 소유자가 개인인 경우 실비제 관리비 부과방식을 더욱 많이 이용하는 것으로 나타났다. 이러한 분석결과는 법인 등이 소유하고 전문관리업체에 위탁 관리하는 오피스빌딩의 경우 정액제 관리비 부과방식을 채택하는 비중이 높다는 것과 유사한 맥락의 분석결과로 생각된다.

한편, 소유자 수와 관련해서는 단독소유에 비해 복수 소유빌딩의 경우 정액제 관리비 부과방식을 채택할 가능성이 높게 나타났다. 이는 복수 소유인 경우에 실비제보다 상대적으로 관리비 정산과정이 단순한 정액제 관리비 부과방식을 선호하기 때문인 것으로 추론된다.

다섯째, 업종특성과 관련하여 소매점포의 업종은 관리비 부과방식 선택에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 구체적으로 유통업종이기는 하지만 최종소비자를 상대하지 않고, 업무적 성격이 높은 도매업의 경우 기타 업종에 비하여 정액제 채택 비중이 높은 것으로 나타났다. 반면에 관리비의 변동성이 상대적으로 큰 음식점, 숙박업, 소매업 관련 업종의 소매점포의 경우 기타 업종에 비하여 실비제 채택비중이 높게 나타났다.

본 연구는 소매용 부동산빌딩의 관리비부과방식 연구에 초석을 제시하였다는 점에 의의를 가지지만 소매용 부동산빌딩의 건물주나 투자자, 관리회사에게도 나름대로 의미있는 시사점을 제시하고 있다.

먼저, 본 연구는 소매용 부동산빌딩의 경우 관리비 부과방식은 단순히 건물주의 선호나 의견에 따라 일방적으로 결정해서는 안 된다는 것을 보여준다. 본 연구에서 살펴본 것과 같이 관리비부과방식은 지역특성, 빌딩특성, 시설특성, 소유특성, 업종특성 등의 다양한 요인에 의해 영향을 받는다는 점에서 여러 특성을 종합적으로 고려한 관리비부과방식의 결정이 필요하다는 것을 보여준다. 소매용 부동산의 건물주는 여러 관리비 부과방식의 장단점과 해당 건물의 업종구성을 고려하여 적절한 관리비 부과방식을 채택함으로써 효율적인 관리비용의 예산수립, 배분, 집행이 가능할 수 있을 것으로 생각된다.

다음으로 본 연구는 소매용 부동산빌딩의 경우 빌딩 전체에 단일한 형태의 관리비부과방식을 적용하는 것이 타당하지 않을 수도 있다는 것을 보여준다. 소매용 부동산빌딩의 경우 지역이나 빌딩측면에서는 유사하더라도 동일한 점포구성이나 임차인구성을 갖는 경우는 거의 찾아보기 어렵다. 임차인의 업종이나 점포에 따라 관리비의 발생규모나 내역이 상이하고, 편차도 클 가능성이 있다는 점을 고려할 때 빌딩 전체에 단일 형태의 관리비부과방식을 적용할 경우 관리비를 둘러싼 다양한 갈등이 발생할 가능성이 높다.

이상과 같은 본 연구의 성과에도 불구하고 본 연구는 다음의 몇 가지 한계점을 가지고 있어 향후 추가적인 연구가 필요할 것으로 생각된다.

첫째, 선행연구가 없는 관계로 연구에 사용한 변수들이 대부분 소매용 부동산의 임대료 연구와 업무용 부동산의 관리비 연구에서 이용되었던 변수들을 차용했기 때문에 변수선택이 임의적이라는 한계점이 있다. 이런 점에서 향후에 영향요인을 체계적으로 검토하고 이를 반영한 분석이 진행되어야 할 것으로 생각된다.

둘째, 소매용 부동산의 관리비 부과방식은 기존의 오피스 관리비용 연구를 참고할 때, 관리유형이 위탁관리인지, 자가관리인지에 따라서도 차이가 발생할 가능성이 있으며, 건물을 관리하는 관리인원도 관리비용에 영향을 미칠 가능성이 있다. 또한, 관리비용에 영향을 미치는 요인에는 다양한 시설특성과 건물특성이 존재함에도 불구하고, 본 연구에서는 데이터의 한계로

인하여 다양한 변수를 고려하지 못하였다. 추후에는 자료를 보완하여 다양한 특성변수들로 구성된 연구를 진행할 필요가 있다.

셋째, 소매용 부동산의 관리비 부과방식과 관련하여 정액제와 실비제의 관리비 수준이 차이를 보이고 있는데, 정액제의 경우 관리수익이 발생하고 있는지도 중점적으로 검토해 볼 필요가 있다.

마지막으로 본 연구에서는 업종에 따른 관리비 부과방식의 차이를 설명하기 위해 실생활에서 많이 발견되고 업소수가 가장 많은 도소매, 음식숙박업 업종을 대표적으로 선정하여 분석을 진행하였다. 이러한 점에서 다양한 업종을 포괄하여 분석을 진행하지 못한 한계점이 있다. 소매용 부동산에 입점하는 다양한 업종 구성을 포괄하여 보다 다양한 업종들이 관리비 부과방식에 미치는 영향을 검토한 향후 연구가 필요할 것으로 생각된다.

논문접수일 : 2016년 7월 13일
 논문심사일 : 2016년 7월 22일
 게재확정일 : 2016년 9월 26일

참고문헌

1. 고현림 · 김진화 · 백민석 · 신종철 a, “서울시 오피스빌딩의 관리비수입의 영향요인에 관한 연구”, 『도시행정학보』 제27권 2호, 도시행정학회, 2014, pp. 87-109
2. 고현림 · 김환서 · 신종철 b, “오피스빌딩의 관리수익 결정요인에 관한 연구”, 『서울도시연구』 제15권 제4호, 서울연구원, 2014, pp. 35-52
3. 고현림, “소매용 부동산의 수입과 비용 영향요인에 관한 연구”, 건국대학교 박사학위논문, 2015
4. 김병량, “상가 업종의 총별 입지 패턴에 관한 연구”, 『부동산학보』 제49권, 한국부동산학회, 2012, pp. 120-134
5. 김선주 · 유선종 · 박성호, “오피스빌딩 총운영경비 크기에 영향을 미치는 요인”, 『부동산연구』 제22집 제3호, 한국부동산연구원, 2012, pp. 107-128
6. 김일호, 『건물 자산임대관리론』, 서울: 남두도서, 2006, pp. 177-180
7. 김찬호 · 송지수, “아파트 단지내 근린상가 업종의 입지특성 분석을 통한 용도결정에 관한 연구”, 『국토계획』 제36권 3호, 대한국토·도시계획학회, 2001, pp. 113-129
8. 노영학 · 장정민, “서울시 오피스빌딩 관리비 결정모형 연

- 구”, 「부동산학보」 제38집, 2009, pp. 199-214
9. 박광배, 「변량분석과 회귀분석」, 학지사, 2003
 10. 송영욱 · 이종태, “한국의 주요 점포 소매업태의 생성 및 발전에 대한 연구”, 「산업과 경영」 제17권 2호, 충북대학교 산업경영연구소, 2005, pp. 49-72
 11. 양영준 · 유선종, “오피스 빌딩의 관리비용 결정요인에 관한 연구”, 「부동산학연구」 제16집 1호, 한국부동산분석학회, 2010, pp. 87-102
 12. 양영준 · 임병준, “오피스 소유자 유형별 관리비용 차이에 관한 연구”, 「부동산학보」 제51집, 한국부동산학회, 2012, pp. 212-224
 13. 오두열 · 송창영 · 김용수, “오피스빌딩의 노후화와 유지관리비의 상관관계 분석”, 「대한건축학회논문집」 제24권 11호, 대한건축학회, 2008, pp. 135-142
 14. 이상경 · 이인철, “오피스빌딩 관리에서 규모의 경제에 관한 연구”, 「서울도시연구」 제8권 3호, 서울연구원, 2007, pp. 13-27
 15. 이성우 · 민성희 · 박지영 · 윤성도, 「로짓 · 프라빗모형 응용」, 박영사, 2005
 16. 이종은 · 조주현, “소매용 부동산의 임료결정요인에 관한 연구”, 「감정평가연구」 제18권 2호, 한국감정평가학회, 2008, pp. 63-102
 17. 이재우 · 이창무, 서울 상가 임대시장 특성에 대한 실증분석, 한국주택학회 2004년 추계학술대회논문집, 2004, pp. 225-247
 18. 이재우, 이창무, “서울 상가시장 임대료 결정요인에 관한 연구”, 「국토계획」 제41권 1호, 대한국토·도시계획학회, 2006, pp. 75-90
 19. 정승영 · 김진우, “횡단면자료를 이용한 상가임대료 결정모형에 관한 연구”, 「부동산학연구」 제12집 2호, 한국부동산분석학회, 2006, pp. 27-48
 20. 정원구, 이현석, “오피스 빌딩의 관리비용 결정요인에 관한 연구 -수선비와 에너지비를 중심으로”, 「부동산학연구」 제10집 2호, 한국부동산분석학회, 2004, pp. 45-55
 21. 최진 · 진창하, 상업용매장의 업종별 임대료 결정요인 분석, 한국부동산분석학회 2013년 정기학술대회 논문집, 2013, pp. 199-217
 22. 허필원 · 김성엽 · 홍요셉 · 심교언, “서울시 오피스빌딩 관리방식 결정요인에 관한 연구”, 「서울도시연구」 제15권 3호, 서울연구원, 2014, pp. 41-57
 23. Brueggeman & Fisher, 신창득 외 공역, 「부동산금융과 투자」, 부연사, 2012
 24. Levy & Weitz(2004), 오세조 · 박진용 · 권순기 역, 「Retailing Management」, 한울출판사, 2004
 25. Silman, “Service Charges in Commercial Property - Information on the New RICS CODE of Practice,” *Journal of Retail & Leisure Property*, Vol. 6 No. 1, 2006, pp. 1-7
 26. Mohd Noor, Mohd Nazali, and Michael Pitt, “A Discussion of UK Commercial Property Service Charges,” *Journal of Retail & Leisure Property*, Vol. 8 No. 2, 2009, pp. 119-138
 27. Long, J. Scott and Jeremy Freese, *Regression Models for Categorical Dependent Variables Using Stata*, Stata Press, 2014
 28. 한국은행경제통계시스템, <http://ecos.bok.or.kr>