



저작자표시-비영리-변경금지 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:



저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.



비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.



변경금지. 귀하는 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공할 수 없습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 [이용허락규약\(Legal Code\)](#)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

[Disclaimer](#)

碩士學位論文

店鋪 創業意思決定에 미치는 不動產 要因에
관한 연구

2011年



漢城大學校 不動產大學院

不動產投資金融專攻

李 鍾 哲

碩士學位論文
指導教授 白城浚

店鋪 創業意思決定에 미치는 不動產 要因에
관한 연구

A Study on the Inception Depending on Decisions made by
the Real Estate factors

2010年 12月 日

漢城大學校 不動產大學院

不動產投資金融專攻

李 鍾 哲

碩士學位論文

指導教授 白城浚

店鋪 創業意思決定에 미치는 不動產 要因에
관한 연구

A Study on the Inception Depending on Decisions made by
the Real Estate factors

위 論文을 不動產學 碩士學位 論文으로 提出함

2010年 12月 日

漢城大學校 不動產大學院

不動產投資金融專攻

李 鍾 哲

李種哲의 不動産學 碩士學位論文을 認准함

2010年 12月 日

審査委員長 _____ 印

審査委員 _____ 印

審査委員 _____ 印

목 차

제 1 장 서론	1
제 1 절 연구의 배경 및 목적	1
1. 연구의 배경	1
2. 연구의 목적	2
제 2 절 연구의 범위 및 방법	3
1. 연구의 범위	3
2. 연구의 방법	4
제 2 장 상가 부동산에 관한 이론적 배경	5
제 1 절 상가 부동산에 대한 고찰	5
1. 상가 부동산에 대한 개념	5
2. 상가 부동산의 종류	6
3. 상가 부동산 입지	8
제 2 절 창업, 각종권리금에 대한 이론	11
1. 창업	11
2. 각종권리금	15
제 3 절 계층분석적 의사결정방법	17
1. AHP의 개요	17
2. AHP의 적용절차	20
3. AHP의 장점과 단점	30

제 3 장	창업의사 결정에 따른 실증적 분석	31
제 1 절	창업의사결정의 선호도 분석	31
1.	조사대상	31
2.	자료수집 및 분석방법	31
3.	설계된 계층구조	32
4.	설문지 구성	34
제 2 절	설문결과 분석	36
1.	응답자 인구층 일반적 특징	36
2.	평가요소와 쌍대비교행렬의 상대적중요도 분석	37
제 4 장	결론	53
1.	연구 결과 요약	53
2.	연구의 한계 및 미래의 연구방향	56
【참고문헌】		57
【부 록】		59
ABSTRACT		68

【 표 목 차 】

<표 2-1> 상가의 배치 및 구분	6
<표 2-2> 부지분석의 주요 항목	10
<표 2-3> AHP 분석과정	18
<표 2-4> 쌍대비교의 척도	23
<표 2-5> 쌍대비교행렬의 차원 n 의 변화에 따른 확률지수	26
<표 3-1> 설문지 조사 표본	32
<표 3-2> 점포 창업의사결정을 위한 계획요소	34
<표 3-3> 창업의사결정의 각 소분류의 항목	35
<표 3-4> 쌍대비교 예시	36
<표 3-5> 응답자 일반적 특성	37
<표 3-6> 전문직 주요평가요소에 대한 쌍대비교행렬	38
<표 3-7> 일반사무직 주요평가요소에 대한 쌍대비교행렬	38
<표 3-8> 자영업 주요평가요소에 대한 쌍대비교행렬	38
<표 3-9> 기타 주요평가요소에 대한 쌍대비교행렬	38
<표 3-10> 전문직 주요평가요소에 대한 쌍대비교행렬	38
<표 3-11> 일반사무직 주요평가요소의 쌍대비교행렬의 가중치	39
<표 3-12> 자영업 주요평가요소의 쌍대비교행렬의 가중치	39
<표 3-13> 기타 주요평가요소의 쌍대비교행렬의 가중치	39
<표 3-14> 대분류로 본 가중치	40
<표 3-15> 대분류로 본 중분류간의 가중치	42
<표 3-16> 대분류로 본 소분류간의 가중치	43
<표 3-17> 대분류에 대한 전체 직업별 가중치	44
<표 3-18> 소분류에 대한 전체 직업별 가중치	46
<표 3-19> 점포의사결정에 미치는 부동산요인의 의사결정 전문·자영업 대분류 가중치	47
<표 3-20> 점포의사결정에 미치는 부동산요인의 의사결정 전문·자영업 소분류 가중치	48

<표 3-21> 점포의사결정에 미치는 부동산요인의 전체 의사결정대안 가중치	49
<표 3-22> 전문직 대분류 평가요소에 대한 대안의 합성가중치	50
<표 3-23> 일반사무직 대분류 평가요소에 대한 대안의 합성가중치	51
<표 3-24> 자영업 대분류 평가요소에 대한 대안의 합성가중치	51
<표 3-25> 기타 대분류 평가요소에 대한 대안의 합성가중치	52



【 그림 목 차 】

[그림 2-1] 점포창업을 위해 거쳐야 할 7단계 창업과정	13
[그림 2-2] AHP의 표준 계층	22
[그림 2-3] AHP의 적용절차	29
[그림 3-1] 점포의사결정에 따른 부동산요인의 중요도를 도출하기위한 계층구조도	33



제 1 장 서 론

제 1 절 연구의 배경 및 목적

1. 연구의 배경

1997년 우리나라는 IMF라는 경제위기를 맞아 대기업 그리고 중소기업의 연쇄부도 또는 금융기관의 합병으로 사상 최악의 실업난과 취업난으로 아주 심각한 사회 문제로 떠올랐었다. 그리하여 통계청(1997년 초 - 현재까지) 자영업자 증감도 자료에 따르면 IMF이후 급격한 자영업자의 수의 증가를 가져와 2002년 8월 630만 8천명의 최고점을 찍었다. 그 후, 꾸준한 자영업자의 증가와 감소를 보이다가 현재 베이비부머 세대의 퇴직연령이 빨라지고 취업난이 가중되면서 사회 전반에 걸쳐 고용안정성이 급속히 악화되고 있는 추세를 나타내고 있다. 또한 세계 금융위기에 따른 경제 위기 속에서 기업들의 구조조정이 IMF이후 또다시 위기극복방안으로 채택되어, 많은 실업자가 발생하게 된 것도 일조를 하고 있다. 이것은 2010년 6월 국세청에서 발표한 ‘자영업자 국세통계를 알면 창업이 보입니다.’에 따라 2008년 말 자영업자는 421만 1천명으로 지난 2004년 357만 1천명 보다 17.9% 증가 인구 증가율 2.0%의 9배에 달한다고 밝혀 자영업자의 급격한 증가로 이어지고 있다. 이중에 자영업자의 연령은 베이비부머세대(1955년 - 1963년)의 40대 자영업자가 134만 1천명으로 32.9%나 차지하여 자영업자의 급격한 증가의 주된 원인으로 분석되었다. 그 다음으로는 50대는 28.5%, 60대 이상은 18.6%, 30대는 16.8%, 20대는 3.2%의 비율 순으로 나타났다. 성별로 본 여성 비율은 연령대가 낮아질수록 높게 나타났다. 여성비율은 20대 44.1%, 30대 37.9%, 40대 40.2%, 50대 37.0%, 60대 이상 32.3%의 비율 순으로 나타났다. 하지만, 개업일로부터 3년 이내 폐업한 자영업자는 43만 7천명으로, 전체 자영업자의 10.4% 규모를 차지하였다. 이는 2005년 말 기준으로 13.2%의 비율을 차지한 것과 비교하자면 약 2.8% 줄어든 수치다. 특히 준비기간이 긴 제조업의 폐업률은 5.8%에 불과했지만, 창업이 쉽고 준비기간이 짧게 걸리는 음식점과 소매업은 각각 19.7%와 15.7%로 폐업률이 높

았다. (국세청통계, 2010).

창업시장은 직장을 퇴직한 퇴직자, 실업자, 취업을 포기한 젊은이들이 소규모 자본으로 창업을 도모하는 장소로서 많은 창업자들이 큰 희망을 가지고 실행에 옮기는 시작의 장소이기도 하다. 그러나 창업과정은 또 다른 새로운 분야에 도전하게 되는 것으로 경험, 자본의 부족, 창업아이템에 대한 빠른 변화 그리고 부동산 형태로 인으로 초기의 생각과 달리 의도하는 대로 진행이 되기 어려움이 많다. 이처럼 창업에 있어서 아무런 경험 없이, 부적절한 창업아이템 그리고 부족한 자본과 부동산 입지에 따른 얕은 지식으로 꿈을 가지고 창업시장에 뛰어들고 있는 것이 비일비재하다. 따라서 치열한 경쟁 환경에서 창업을 준비하는 창업자들이 모든 사업계획의 초기 단계인 NEEDS를 파악하여 창업아이템 또는 부동산입지에 관하여 선제적으로 초기에 경쟁력을 갖춰 성공을 도모할 수 있게 하기 위함에 본 연구를 하게 되었다.

그동안 창업에 대한 의사결정에 대한 국내연구는 주로 소규모 레스토랑 성공창업 및 경영(권기준, 2010), 창업자금과 점포규모에 따른 외식창업동기(서정호, 2007), 인터넷 GIS를 이용한 소매점포 입지선정 지원 시스템(갑 동, 2001) 대한 연구가 주로 이루어져 왔다. 창업을 준비 또는 운영하면서 부동산 요인인 부동산 특성의 중요성, 창업에 있어서 창업아이템 특성의 중요성 그리고 창업자 특성의 중요성 중 어느 것에 중요성을 더 두고 봐야 할지에 대해서 다소 미흡하게 다루어져 왔으므로, 이러한 요인들 중 창업자들이 지향하고 중요성을 어디에 두고 있는지를 파악하는 것도 연구의 의미가 있을 것으로 생각되어진다.

2. 연구의 목적

앞에서 살펴본 바와 같이 경기에 따라 안정적인 직장생활이 될 수 없다는 인식이 커지면서 수많은 창업자들이 갈수록 창업시장에 진출을 하였으며, 지금 현 시점에도 진출을 시도하려고 하고 있다. 이로 인하여 서로간의 경쟁 과열로 심화되어가고 있고 전국으로 많은 개발을 통해 상업지의 비율도 증가하고 있는 추세에 있는 것이 현실이다. 자기자본만으로 창업의 꿈을 꾸기에는 수많은 부동산 요인과 창업아이템 특성 그리고 창업자 특성을 고려하여 누구보다도 좋은 위치에 좋은 창업아이템을 선점하여 운영을 해야 할 시기가 도래 하였다. 또한 부동산의 상권은 주기적으로 변

화 하므로 어느 시점의 상권에는 어떤 부동산 입지 그리고 어떠한 창업아이템이 성공할 수 있는 지가 창업의 성공과 실패의 양 갈림길에 직면하게 되는 것이다. 따라서 본 연구의 목적은 창업초기단계나 사업성분석단계에서 부동산 요인, 창업아이템 요인 그리고 창업자 역량 요인을 고려한 창업 의사결정사항의 핵심요인에 대하여 부동산 관련 전문직, 현재 자영업에 종사중인 자영업자와 창업을 준비하고 있는 직장인 및 기타 분류들로부터 의견을 조사하여 그 중요도와 우선순위를 파악함으로써 종합적으로 인식하고, 이를 통해 기초경쟁력 요소를 제고 하여 합리적인 의사결정이 점포를 결정하는데 미치는 영향을 파악하여 예비창업자 또는 현재 자영업자들에게 도움을 주고 더 좋은 방안을 모색하고자 한다.

제 2 절 연구의 범위 및 방법

1. 연구의 범위

본 연구는 창업 과정에서 예비창업자가 부동산요인을 바탕으로 창업아이템, 창업자역량으로 효과적인 창업의사결정을 할 수 있게 우선적으로 고려하여야 할 핵심적인 요인을 파악하고자 또는 기존 창업자는 어떠한 부동산요인 등으로 창업 의사결정을 하였는지 파악하고 이론적 근거를 설문지를 통해 마련하고자 하였으며, 이것을 기초로 다양한 설문지의 답변을 계층화된 연구모형을 설계하고자 한다. 이를 위하여 먼저 계층화 분석기법 (AHP, Analytic Hierarchy Process), 관련된 선행연구 그리고 현장에서 필요한 내용을 중심으로 자료조사를 위해 설문지를 작성하여 조사를 실시하였다.

본 연구에서는 창업 시에 창업아이템 특성, 부동산 특성 그리고 창업자 특성으로 구분하여 정의 하였으며, 이러한 부동산 요인들 중 창업시장의 현장에서는 어떻게 적용이 되며 우선적으로 고려하여야 할 핵심적인 요인이 무엇인지를 정리하고 업계와 학계의 전문직 31명과 비전문가인 일반사무직 20명, 자영업 15명 그리고 기타 6명을 대상으로 설문조사를 실시하였다. 설문 대상자로는 AHP 특성상 일반인이 아닌 부동산 전문가에 한해 설문조사를 하였어야 하나 전문가와 비전문가를 나누어

부동산요인이 창업시장에 미치는 파생의 비중을 감안하여 대표성과 일관성을 갖출 수 있을 것으로 판단하였기 때문이다.

2. 연구의 방법

본 연구의 분석 방법은 설문조사결과 자료들을 가지고 Expert Choice 2000을 이용하여 부동산요인들의 핵심요인들의 중요도 및 가중치를 분석하였으며 우선순위를 파악하기위하여 AHP를 사용하였다.

설문내용은 상가건설업체의 전문가와 창업의 경험이 풍부한 경력자로부터 브레인스토밍 (Brainstorming) 과정을 거쳤으며, 이를 바탕으로 창업의사결정에 영향을 주는 부동산요인을 1차 항목 3개, 2차 항목 9개, 3차 항목 25개로 분류하여 선정하였다.

이에 연구방법에 따라 본 연구의 범위는 총 4장으로 구성하였으며 그 내용은 다음과 같다.

제 1 장은 서론으로서 연구의 배경, 연구의 목적, 연구의 방법, 연구의 범위 그리고 선행논문을 바탕으로 연구의 구성을 제시 하고자 한다.

제 2 장은 이론적 배경으로서 부동산상가와 창업시장에 관련된 문헌적 고찰과 선행논문을 바탕으로 구성하였으며, AHP에 대한 이론과 적용에 대하여 기술하고자 한다.

제 3 장은 설문조사를 토대로 AHP모형에 적용하여 표본의 특성을 설명하고 적용 결과인 계층영역 및 항목 간 가중치를 산출하고, 산출된 가중치를 바탕으로 부동산요인들의 핵심요인에 대한 중요도와 우선순위 평가지수를 제시하였다.

제 4 장은 결론부분으로서 연구결과를 요약하여 제시하였으며, 그에 따른 시사점 및 연구의 한계점, 향후 연구방향을 제시하고자 한다.

제 2 장 상가 부동산 관한 이론적 배경

제 1 절 상가 부동산에 대한 고찰

1. 상가 부동산에 대한 개념

상가용 부동산이란 광의의 의미로 상업용 부동산 중에서도 매장 또는 점포용으로 사용되는 부동산을 상가용 부동산으로 지칭하여 사용토록 한다. 우리나라에서는 상가용 부동산은 실무에서는 오피스나 기타 종류를 제외한 오로지 개별 점포로 사용되는 ‘상가’라는 용어로 사용되고 있으나, 선행연구들을 통한 이론적 사용은 실제로 ‘상가’를 의미함에도 불구하고 표현은 대부분 포괄적인 의미의 ‘상업용 부동산’이라고 지칭하고 있으며, 그밖에 매장용 부동산, 점포용 부동산, 상업시설이라는 용어를 사용하고 있다.¹⁾

상가는 투자자와 창업자의 두 가지 측면에서 접근이 가능한데, 투자자 입장에서는 임대수익 또는 창업자 입장에서는 판매수익을 위해 판매 및 영업시설, 근린생활시설을 포함한 개인이 구분登記하여 보유·사용·수익을 내는 개별 점포를 지칭하여 사용한다. 일반적으로 부동산업계에서는 상가를 단지내 상가, 근린 상가, 쇼핑몰(테마 상가), 주상 복합 상가 등으로 분류한 용어를 사용하고 있다.

또한 상가는 배치의 형태, 기능 그리고 유형업종에 따라 크게 3가지로 구분되어지기도 하는데 첫 번째로는 상가 배치의 형태는 타워형, 몰형, 스트리트형, 복합형 등으로 구분하기도 하고 두 번째로는 기능에 따라 멀티형과 테마형으로 구분하며 세 번째로는 입점할 업종의 유형에 따라 수평형과 수직형으로 구분하기도 한다. 이를 정리하면 다음 <표 2-1>과 같다.²⁾

1) 하권찬, 『상업용부동산개발론』, 서울: 다산출판사, 2009, p.3.

2) 한국공인중개사협회, 『부동산 개발 이론과 실무』, 2004, pp.657~640.

구분	유형	내용
형태	타워형	하나의 큰 고층 건축물 규모에 상가가 집중 배치되어 있는 상가
	돔형	지붕이 덮여있는 공간에 상가가 집중 배치되어 있는 상가
	복합형	타워형, 물형, 스트리트형의 형태가 서로 복합된 형태의 상가
	스트리트형	거리를 사이에 두고 양쪽으로 상가들이 들어서 있는 형태
기능	멀티형	상가지역 내에서 다양한 종류의 업종이 입점하여 상호간의 기능을 보완하는 시스템으로 유지되는 상가
	테마형	한 가지의 주제를 가지고 주제에 맞는 업종만을 집중화 하는 상가
업종	수직형	한 가지 주제로 업종을 배치한 상가
	수평형	파생적인 업종을 배치한 상가

<표 2-1> 상가의 배치 및 구분

2. 상가 부동산의 종류³⁾

1) 단지내 상가

아파트안에 있는 상가를 부를 때 흔히 단지내 상가라고 하는데, 이는 주택건설 기준 등에 관한 기준에 의하여 공동주택을 건립시 주민들의 생활의 편의를 고려하여 설치한 상가로서 건축법상 아파트를 지을 경우 일정규모의 근린생활시설이 자리할

3) 하권찬, 앞의책, pp.21~23.

수 있는 상가를 말한다. 대개의 경우 단지내 상가는 아파트 주민을 위해 지어진 것으로 수요가 꾸준히 발생함에 따라 고정적인 상권의 효과로 안정적인 매출이 보장된다고 할 수 있다. 이러한 측면에서 상대적으로 안정적인 수익형 부동산으로 인식되어 불경기에도 부동산으로 투자 또는 운영에 강한 모습을 보이는 상가이다.

2) 근린상가

근린상가는 상가용 부동산에서 가장 많이 공급되어지고 있는 대표적인 상가로 주로 중·소형의 빌딩으로 이루어져 있다. 즉, 인간이 주거생활을 하는데 있어서 생활과 밀접한 편의품 위주의 상가로 건축법상 근린생활시설에 해당하며 약국, 제과점, 세탁소, 미장원, 의원, 학원 등 대부분 주택에서 도보로 이동이 가능한 상가를 말한다. 보통 상업용지에 조성되는 근린상가는 대부분 1층에서 5층 이하였으나 최근 상권에 따라 규모가 커짐에 따라 대형화, 전문화 되어가고 있다.

3) 주상복합상가

주상복합상가는 대부분 준주거지역이나 상업지역에 주거 공간이나 업무공간 등과 상업공간이 함께 공존하는 형태의 건축형태로 이것을 주상복합건물이라고 한다. 구조는 상층부는 아파트 또는 오피스텔로 구성 되어 있으며, 저층은 상가로 되어 있어 고정고객이 해당 건물의 상주고객과 일치할 수 있으므로 세대수가 너무 적은 건물의 경우에는 활성화되기에 힘이 든다는 점이 있다. 주상복합상가는 입지가 좋은 업무지역과 상업활동이 활발한 지역에 많이 분포하고 있어 상당히 매력적으로 보이나 분양가 자체가 높아, 그에 비해 낮은 수익률과 높은 임대료로 철저한 분석이 필요하다.

4) 쇼핑몰(테마상가)

보통 부동산 업계에서는 테마상가와 쇼핑몰을 분리하기도 구분하기도 한다. 쇼핑몰은 유통산업발전법상 ‘쇼핑센터’라는 용어로 통요되며, 근린생활시설이 설치된 장소로 제외한 매장면적의 합계가 3천㎡ 이상인 점포의 집단 이다. 다수의 대규모 점포 또는 소매점포와 각종 편의시설이 일체적으로 설치된 점포로서 직영 또는 임대 의 형태로 운영되는 점포의 집단을 말한다.

5) 연도형 상가

연도형 상가는 최근 들어 재개발, 재건축이 활성화 되면서 도로변을 따라 상가가 줄지어 쪽 늘어서 있는 상가이다. 안정적인 배후세대를 기반으로 지어졌던 단지내 상가를 대체하는 새로운 개념의 상가이며 기존 배후세대와 주변 보행자의 유동인구까지 흡수가 가능한 상가이기도 하다.

6) 기타상가

기타상가는 상가의 분류에 속하지 않는 상가용 부동산으로서 그 특성이나 고객, 구성방법 등이 일반적인 상가용 부동산과 다른 민자역사나 지하상가, 축산물이나 수산물 등을 취급하는 유통상가, 공구상가 등을 말한다. 민자역사는 민간자본이 투입되어 역사의 줄임말로써 국유철도의 운영에 관한 특별법에 따라 철도공사가 민간자본을 끌어들여 낡은 역사를 현대화하는 사업으로 백화점과 역을 통합하는 등의 상업적 목적으로 건립되는 상가이다. 지하상가는 지하에 점포·사무실 및 이와 유사한 시설을 도로 등 공공용지의 지하에 설치되는 상점거리로서 도시계획법 및 도로법에 의해 규제되지만, 지하점포는 민간용지의 지하, 즉 지하층에 설치되는 상점으로서 건축법에 의해 규제된다. 마지막으로 유통상가는 수산물유통상가나 공구유통상가 같은 특정 유통물만을 대상으로 취급하는 고객과 운영자가 제한된 상가용 부동산을 말한다.

3. 상가부동산의 입지

1) 입지의 정의

입지의 대한 정의는 어떠한 부동산을 가지고 보는 시각에 따라 달라질 수 있다. 국어사전에서는 “인간이 경제활동을 하기 위하여 선택하는 장소”라고 정의 하고 있다.⁴⁾ 따라서 입지란 도·소매업, 제조업, 농업 등 각종 경제활동을 하기 위해 선택하는 장소를 의미하며, 구체적으로 특정시설에 대한 입지는 그 시설의 경제활동과 밀접한 연관성을 가진 요소들과의 상대적인 위치와 부지 자체의 독특한 물리적인 특

4) 국립국어원 표준국어대사전(http://stdweb2.korean.go.kr/search/List_dic.jsp).

성들을 토대로 결정된다고 정의할 수 있다. 상가부동산의 입지를 고려한 소매업자들은 입지를 선정할 때, 비용에 영향을 주는 입지요인과 매출에 연관하여 수입에 영향을 주는 입지요인을 고려한 시장을 중요한 입지요인으로 본다. 하지만, 두 가지 입지요인을 모두 충족할 수 없으므로 최적의 결합에 따른 근사치로 결정 된다.⁵⁾

2) 입지선정의 과정

입지선정이란 CEO 및 소매점포 사장님들이 사업을 추진하기위해 입지와 관련하여 이루어지는 최종적인 결과물 이라고 볼 수 있다. 입지선정의 과정에 있어서 첫째, 정보수집을 통해 그 주변 환경을 살펴보게 되며 둘째, 평가를 통해 대상입지의 적정성을 판단하게 된다. 마지막으로 결정하는 단계에서는 정보수집과 주변 환경을 통한 종합적인 검토가 이루어지고 나서야 결정이 이루어진다. Rabianski et al은 입지선정과정⁶⁾을 크게 두 단계로 구분하여 기술하고 있다.

(1) 공간수용의 추정

입지선정에 앞서 사전 준비단계로 가장 먼저 수행하는 절차가 공간수요추정 작업이다. 만일 기업이 이미 시장에 진입해 있는 경우 시장의 향후 여건, 생산실적, 수입 및 지출, 수익성 등을 체계적으로 분석한 후 기존 시설로써 감당이 가능한지에 대해 종합적으로 평가하여야 한다. 이를 토대로 확장 또는 이전에 대한 최종 결정이 내려진다.

(2) 부지선정

신규 시설을 위한 부지를 선정할 때 대안부지가 많으면 우선 지역을 먼저 선정하고 그 다음으로 표적지역 내에서 소구역을 선정하거나 혹은 표적지역의 규모가 작을 경우 바로 개별 부지로 선정하는 절차를 밟아가는 것이 바람직하다. 지역 선정 시에는 인구특성, 성장특성, 소득 잠재력, 경쟁수준, 경제 기반 등이 중요한 요소가 된다. 부지가 선정되면 <표 2-2>과 같은 주요 항목에 대한 분석결과를 토대로 검토한 후 최종적으로 부지를 선정하게 된다.

5) 이호병, 『부동산입지분석론』, 서울: 형설출판사, 2009, p.12.

6) 위의 책, p.15

항목	검토사항
상권 및 경쟁	· 상권 규모 및 품질 · 경쟁수준
위치 및 주변 조건	· 대도시(혹은 도시) 내 중심지와 의 근접성 · 주변 환경의 품질 · 기존 주택 및 기타 건물 · 교육시설 및 종교시설
교통접근성 및 시계성	· 광역적 교통접근성: 광역적 측면에서 교통망 분석 · 국지적 교통접근성: 부지 주변 교차로의 교통소통, 신호체계, 보행교통, 대중교통 이용의 편리성
부지조건	· 규모, 모양, 경사도 · 물 관련 조건
법적 계약	· 행위 제한
공익설비	· 상수도, 하수도, 전력, 가스, 통신
용도지역·지구 및 규제 환경	· 각종 인·허가의 요건 및 과정 · 민원발생의 소지 여부

<표 2-2> 부지분석의 주요 항목

제 2 절 창업과 각종권리금에 대한 이론

1. 창업

1) 창업의 개념

창업이란 창업을 위해 준비를 하는 사람이 영위를 위한 목적을 가지고 사업을 시작하는 것을 말한다. 즉, 이윤의 극대화라는 최종목적을 가지고 개인 또는 집단이 새로운 아이디어로 창업에 도전하는 것을 말한다. 점포 창업은 창업아이템, 부동산 요인과 창업자역량의 영향을 배제할 수 없을 정도로 중요한 한 부분을 차지하고 있는 것은 사실이다. 점포 창업에는 On-line과 Off-line의 점포로 나눌 수 있다. On-line점포를 개설하는 데는 창업자아이템과 창업자역량은 중요한 부분을 여전히 차지 할 수 있으나, 부동산 요인들이 적용되는 것이 한계점이 있는데 반해, Off-line의 점포는 개설하는데 있어서는 부동산 요인들로 인해 창업의 성공 또는 실패를 결정짓는 요소로 작용 될 수 있다.

2) 창업가

Brockhaus⁷⁾는 창업에 대한 많은 연구자들은 창업자와 비 창업자와는 다르다는 것을 주장하였다. 과연 어떠한 특징을 가지고 있는 사람이 창업가로서 적합할 것인지에 대해서 많은 연구가 이루어지고 있으며 창업자에 대한 정의를 통일되지 않고 다양하게 발전되어 왔다. 공통적으로 성공적인 창업가에게서 나타나는 것으로는 창의성과 혁신성이 중요시되며, 타인으로 부터 신뢰감을 얻어 외부의 자원을 끌어 오는 능력도 있어야 한다. 또한 소자본으로 창업을 하여 경제적인 경영을 하여야 하며 위험과 불확실성한 일에도 창업가로서의 잠재적으로 해결능력의 가능성을 가지고 있는 창업가이어야 한다.

3) 창업의 과정⁸⁾

창업을 하는 과정은 대분의 창업가들이 창업에 대한 정해진 순서가 있다고 생각

7) Brockhaus, R.H, "The Effect of Job Dissatisfaction on the Decision to Start a Business", Journal of small Business Management, VOL.18, No.1 PP.37~38

8) 유재수, 『소자본 창업의 모든 것』, 서울: 팜파스, 2004, pp.52~55.

하고 있다. 창업을 하는데 있어서 창업의 출발점이 되기 위해서는 [그림 2-1]과 같은 일반적으로 7단계를 거쳐 이루어진다. 여기서 업종선택과 입지선정은 우선순위를 두기 어렵다. 업종선택을 먼저 하였을 경우 위창업의 욕구를 가지고 창업 거리가 될 만한 아이디어의 발생을 통해 선택을 하였을 것이며, 입지선정을 먼저 하였을 경우 그 입지의 주변상권을 분석하여 그것에 맞는 아이템을 선정하여 들어가야 하기 때문이다.

(1) 창업준비

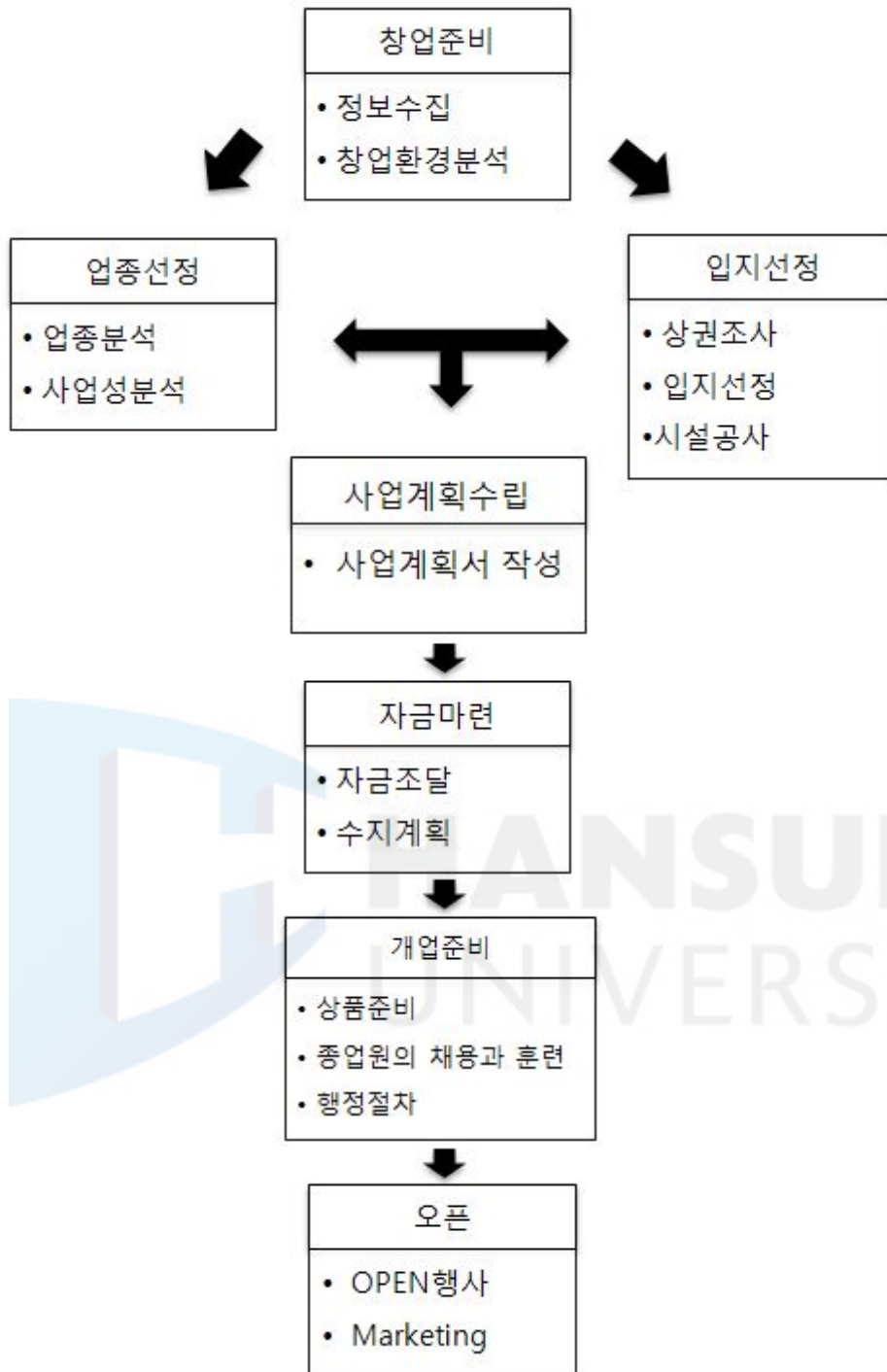
창업가는 사업주체로서 모든 창업과정에서 핵심적인 역할을 하는 사람이다. 창업자는 먼저 경제환경, 기회요소 및 위협요소, 업계동향 등의 외적환경의 분석을 하여야 한다. 그런 다음에는 창업자 자신이 가지고 있는 모든 지식, 과거 사회경험, 성격, 이미지, 주변 여건 등의 내적환경의 장점과 단점을 검토하여 모든 분석을 종합적으로 고려해서 창업을 준비해야 한다.

(2) 업종선정

창업 환경과 자신에 대한 개관적인 검토를 거쳐 시대의 흐름과 자신에게 맞는 업종을 찾아내는 것이다. 성공적인 업종선정을 위해서는 수익성, 안정성, 성장성 등을 갖추고 있어야 하고, 자금조달 범위 안에 있는 업종이어야 하는 등 여러 가지 조건을 충족해야 한다. 이를 위해서는 우선 시장조사를 통해 시장규모, 예상 시장점유율 및 매출액 등 유용한 데이터를 수집 분석할 필요가 있다. 이러한 자료들을 가지고 사업적 타당성을 고려한 후 최종적으로 업종을 선정하여 확정하면 된다.

(3) 입지선정

입지선정은 선택한 업종의 주 고객층의 유동인구가 많이 있는 곳으로 정하고, 입지주변의 유동인구를 파악해서 구체적인 상권분석을 실시한다. 상권분석은 그 지역 유동인구 파악을 통해 주 고객층의 연령대별, 시간대별, 성별 등을 고려하여야 한다. 만약 업종을 먼저 선택하였다면, 그 선택한 업종이 주변 업종과 연계성 있는 점포를 통해 상호관계를 확인하여 입지선정을 하여야 한다.



[그림 2-1] 점포창업을 위해 거쳐야 할 7단계 창업과정

(4) 사업계획 수립

최종적으로 업종선정 및 입지선정이 끝난 후에는 구체적으로 사업계획서를 작성해야 한다. 추진방향의 실행계획이 담겨있는 사업계획서에는 업종과 제품, 시장현황에 대한 조사 및 분석 결과를 토대로 마케팅 계획, 운영 계획, 자금 및 수지계획 등이 포함되고, 효과적인 마케팅 전략을 수립하는 것도 포함된다.

(5) 자금마련

창업자금의 50% 이상은 자기자금으로 하는 것이 원칙이다. 외부에서 자금 조달을 과다하게 하게 되면 창업초기부터 무리수를 두게 되는 경우가 많고 예측하지 못한 사태가 발생했을 때 대응능력이 저하된다. 사업을 벌이다 보면 뜻하지 않은 곳에 자금 수요가 발생하는 경우가 많기 때문에 사업을 시작하기 전부터 은행 등 금융기관의 자금, 정부지원자금에 대한 정보를 수집해 자금마련과 수지계획을 세워둬야 한다.

(6) 개업준비

창업 준비에서는 판매할 상품을 준비하고 종업원을 채용하고 훈련하는 일이 가장 중요하다. 그리고 영업허가나 신고 등 행정절차를 밟아야 한다.

(7) 오픈

창업과정의 마지막 단계는 실제로 개업을 하는 것이다. 개업을 하기 전부터 다양한 홍보물을 상용해서 사람들에게 개업을 알리고, 운영 중에도 다양한 마케팅 전략을 사용해서 고객의 관심을 끌어야 하고, 주변의 경쟁자를 잘 파악해서 그들보다 뛰어난 경쟁력을 가질 수 있도록 노력해야 한다.

2. 각종 권리금

1) 권리금의 개념

권리금이란 종래의 상업용 건물의 임대차에서 임대보증금이나 임차료 이외에 권리금이라는 명목으로 빈번히 나타나고 있는 하나의 관행으로 대법원 판례⁹⁾에서는 상업용 건물의 임대차에 수반되어 행하여지는 권리금의 지급은 임대차계약의 내용으로 이루어지는 것은 아니고 권리금 전체는 거기의 영업시설·비품 등 유형물이나 거래처, 신용, 영업상의 노하우(Know-how) 등 무형의 재산적 가치의 양도 또는 일정기간 동안의 이용대가, 점포 위치에 따른 영업상의 이점 등 무형의 재산적 가치의 양도 또는 일정 기간 동안의 이용대가라고 볼 것이라고 판시하였다. 이러한 권리금 관행은 부동산 시장에서 공급과 수요의 불균형으로 인해 공급보다 수요가 많을 때 주로 나타나게 되며, 건물의 용도에 따라서도 다른 것이 권리금이다. 또한 임대보증금은 임대차 종결 시에 임대인으로부터 반환되는데 반하여, 권리금은 이를 수령한 임차인이나 임대인으로부터 반환이 되지 않는 것이 관행이다. 즉, 권리금은 영업용 건물의 임대차에 수반되어 행하여지는데, 임대차계약의 내용에 포함 되어 이루어지는 것이 아니다. 점포창업에 있어서 권리금은 위 판결내용에도 명시가 되어 있듯이, 부동산 요인 중에 하나인 부동산 입지를 반영하고 그 입지 위에서 약정기간동안 이용의 대가라고 하고 있다. 그 만큼 부동산 요인들에 따라 권리금의 책정되는 액수는 보통 보증금의 2배정도로 책정되기도 한다. 하지만 정말 좋은 입지와 영업상의 노하우 등을 가진 점포라면 그 이상의 권리금 지급도 통용되어지고 있는 것이 권리금 지급의 실체이다.

2) 권리금의 종류¹⁰⁾

권리금은 지역권리금, 영업권리금, 시설권리금 등으로 크게 구분이 되며, 이외에도 임차권보장 권리금과 허가 권리금이 있을 수 있을 것이다. 일반적으로는 여러 종류에 속하는 권리금이 혼합되어 있는 복합적 권리금이 있을 수 있겠는데, 법적문제를 둘러싸고 일어나는 법적 문제에 대한 해석에 있어서는 아래와 같이 구분하여 설명이 될 수 있다.

9) 대판 2000. 2. 26, 2002다25013 ; 동 2000. 9. 22. 선고 2000다26326 판결 [임대차보증금]

10) 손제호, 「상가권리금에 관한연구」, 건국대학교 대학원석사학위논문, 2010, pp.13~18.

(1) 영업권리금

영업권리금은 거래처, 신용, 영업상의 노하우 등에 대한 대가인 권리금으로서 무형의 재산적 가치를 말한다. 임대시점부터 6개월 또는 2년까지의 기간 범위 내에서 발생하는 순이익을 말하기도 하지만, 일반적으로 1년간 해당업소에서 발생하는 영업상 순이익을 말한다고 한다.

(2) 지역권리금

지역권리금은 점포가 위치한 장소에 따른 영업상의 이점 등 상업권내의 특수한 장소적 환경 때문에 발생하는 무형의 재산적 가치로서 가장 일반적인 형태의 권리금이다. 바닥권리금계약 이라고도 한다. 이것은 유흥업소나 백화점 주위 등과 같이 상권의 장소적 특징과 규모에 따라 권리금액이 달라진다. 이 권리금은 임차인이 전차인에게 요구하는 경우가 대부분이지만, 때로는 건물소유자인 임대인이 임차인에게 요구하는 경우도 있다. 그러나 지역권리금은 임대인 건물소유자가 가지는 이익으로서 임차인이 누릴 수 있는 이익은 아니라고 할 것이다.

(3) 시설권리금

시설권리금은 점포 내에 설치한 영업시설이나 비품 등 유형물에 대한 대가인 권리금이다. 일반적으로 임차인이 자신이 설치한 영업시설에 대하여 전차인으로부터 수수하는 경우가 대부분이지만, 때로는 임대인이 스스로 영업시설을 설치한 후에 임차인으로부터 수수하는 경우도 있다.

(4) 임차권보장 권리금

임차권보장 권리금은 권리금을 수수한 후 일정한 기간동안 그 임대차를 존속시키기로 하는 임차권 보장의 약정 하에 임차인으로부터 임대인에게 존속시키기로 하는 임차권 보장의 약정 하에 임차인으로부터 임대인에게 지급되는 권리금을 말한다.

(5) 허가권리금

허가권리금은 정부의 각종 인·허가권이나 대기업 등의 대리점권 등을 그대로 이용 하는 경우의 권리금을 말한다.

(6) 복합적권리금

권리금은 위와 같이 명백하게 구분되는 경우도 있겠지만 일반적으로 지역권리금, 시설권리금, 영업권리금 등이 혼합되어 있는 경우가 대부분이고, 더욱이 임차권보장권리금계약 등이 혼합되어 있는 경우가 대부분이고, 더욱이 임차권보장권리금이나 허가권리금 까지 합쳐져서 이루어지는 복합적인 성격을 지니는 것이 보통이라고 할 수 있다.

제 3 절 계층분석적 의사결정방법

1. AHP의 개요

(1) AHP의 의미

인간은 사회생활을 하면서 여러 가지의 대안을 가지고 의사결정을 내려야 하는 상황을 여러 번에 걸쳐 직면하게 되고, 피할 수 없는 결정 상황까지 오게 된다. 이와 같은 의사결정이 우리들의 많은 대안 중에서 몇 개의 평가기준에 근거하여 한 개 또는 복수개의 대안을 선택하는 경우가 많다. 이러한 현실에 맞게 의사결정모델로 AHP가 있다. AHP는 Analytic Hierarchy Process의 약어이다. 우리는 이를 계층분석과정 또는 계층분석방법이라고 부르기도 한다. AHP는 다수의 대안에 대하여 다면적인 평가기준과 다수 주체에 의한 가장 훌륭한 최적의 대안을 결정하는 문제를 해결하기 위해 설계된 방법으로서, 의사결정자의 직관적이고, 합리적인 또는 비합리적인 판단을 근거로 정량적인 요소와 정성적인 요소를 동시에 고려함으로써, 의사결정문제의 해결을 위한 포괄적인 틀을 제공해 주는 것이다.¹¹⁾ AHP는 이러한 핵심원리를 토대로 복잡다단한 문제를 접근하는데, <표 2-3>와 같이 브레인스토밍(Brainstorming), 계층구조설정(structuring), 가중치선정(Weighting), 일관성검증(Consistency test), 평점검증(Measurement), 민감도분석(Sensitivity Analysis)으로 6 단계로 나누어진다.

11) 조근태·조용곤·강현수, 『계층분석적 의사결정』, 서울: 동현출판사, 2005, pp.3~5.

항목	내 용
1단계: 브레인스토밍	평가의 목표를 명확히 하고 대안에 대한 평가항목을 여러 사람의 토론을 통해 설정하는 과정
2단계: 계층구조설정	평가항목을 중요도에 따라 상위 계층과 상위계층에 영향을 미치는 차하위(次下位)계층의 평가항목을 구성
3단계: 가중치선정	평가항목들을 쌍대비교(pairwise comparison)하여 요인별 가중치 선정
4단계: 일관성검증	일관성비율을 활용하여 평가일관성을 검증
5단계: 평점측정	각 평가항목을 기준으로 대안에 대한 상대적 적절성 측정
6단계: 민감도 분석	주요 평가항목에 대한 가중치를 변화시키면서 의사결정 결과가 그 변화에 얼마나 민감하게 변화하는지 검증

<표 2-3> AHP 분석과정

(2) AHP의 특징

AHP는 대단히 실천적이고 실용적인 의사결정도구이며 손쉽게 활용할 수 있다, 또한 수학적 이론이 명쾌하여 기초적인 선형대수이론만 조금 알면 기본 논리를 이해하는데 큰 어려움이 없다. 그리고 사용자가 편리하게 이용할 수 있도록 Expert Choice 2000이라는 소프트웨어패키지가 잘 개발되어 있어 실제적인 의사결정문제에 적용하는데 있어도 문제가 없다. 이것이 현재 의사결정이 요구되는 분야에서는 그 주제와 상관없이 폭넓게 활용되고 있는 이유라 할 수 있다. 이러한 이유로 AHP는 어떠한 분야든 의사결정이 요구되는 문제에는 적용이 가능한 범용적 모델이라고 할 수 있는데, 6가지 정도의 특징¹²⁾을 갖고 있다.

첫째, AHP는 복잡한 의사결정문제를 계층적으로 표현한다. 의사결정문제를 구성하고 있는 모든 요소를 나열하여, 여러 단계의 상이한 레벨로 분류하고, 각 레벨에 있는 유사요소끼리 묶어 나가면서 문제의 구조화 및 체계화를 시도한다. 이를 통해 의사결정문제를 보다 정확히 파악하게 된다. 이는 인간의 자연스런 사고과정과 일치한다.

둘째, AHP는 정성적인 것을 측정할 수 있는 척도와 우선순위를 설정하기 위한 방법을 제공해 준다. 즉, 직관적이고 합리적인 평가를 근거로 정량적인 요소뿐만 아니라 정성적인 요소까지 고려하는 포괄적인 의사결정의 틀을 제공해 준다. 따라서 AHP는 두 가지 측면을 통합되도록 설계되어 있다.

셋째, AHP는 평가자들이 판단에 대한 논리적 일관성을 검증할 수 있는 장치가 마련되어 있어, 결과에 대한 신뢰성을 높인다. 평가자의 논리적 일관성이 낮으면 재평가를 하게 된다.

넷째, AHP는 의사결정문제와 관련된 정보 및 상황의 변화에 따른 민감도를 분석할 수 있게 해준다. 즉, 평가기준의 가중치를 변화시켜 나감으로써 대안의 우선순위가 어떻게 변하는 지를 검토할 수 있다.

12) 조근태·조용곤·강현수 앞의 책, pp.7~8.

다섯째, AHP는 상황과 여건의 변화에 따라 계속적으로 수정할 수 있는 모델이다. 의사결정자는 의사결정문제의 계층에 있는 요소들을 추가 또는 삭제할 수 있으며, 계층에 있는 요소들 간의 선호에 대한 판단을 바꿀 수도 있다.

여섯째, AHP는 그룹의사결정도 가능하게 해준다. 즉, 다수평가자의 다양한 판단을 합의나 수치적 통합을 통해 각 대안의 종합된 최종 우선순위를 도출할 수 있게 해준다.

(3) AHP의 활용

AHP가 우리에게 본격적으로 알려지기 시작한 것은 현재 미국 피츠버그대학교 카츠경영대학원에 재직 중인 Thomas Saaty교수가 펜실베니아대학교 와튼경영대학원 교수시절인 1980년에 출간한 그의 저서 'The Analytic Hierarchy Process'를 통해서 이다. 그 후로 적용되는 분야도 매우 다양해졌다. 에너지/자원·교통·입지 등을 비롯한 경제문제에서부터, 재무/금융/회계·인사조직·마케팅·호텔/관광 등의 경영문제에서부터, 재무/금융/회계·인사조직·마케팅·호텔/관광 등의 경영문제, 정부·국방 등의 정치문제, 교육·안전/재해/복지·도시/환경/건설·보건/의료·농업·체육 등의 사회문제, R&D/신제품개발·생산/제조·품질·컴퓨터/정보 등의 기술문제에 이르기까지 인간이 고민하고 해결하고자 하는 문제에는 어김없이 AHP가 활용되고 있다. 그리고 1999년에 "Click Here for Decisions"라는 제목으로 미국의 유명한 경영 잡지인 포춘지에 AHP 개발과정과 성공사례가 소개된 적이 있다. 이는 US Navy, NASA 등 미국의 정부기관과 IBM, GM, Xerox, 3M등 민간 기업에서 AHP를 활용하여 성공한 사례가 보고되었기 때문이다¹³⁾.

2. AHP의 적용절차

(1) 4가지 원리

AHP는 다음에 설명하는 4가지 기본적인 원리¹⁴⁾에 의하여 적용을 위한 이론적 배경을 마련하고 있다.

13) 조근태·조용곤·강현수 앞의 책, pp.5~6.

14) 위의책, p.4.

<원리 1> 역수성(reciprocal)

의사결정자는 동일한 계층 내에 있는 2개의 요인을 짝지어 비교할 수 있어야만 하고, 그 선호의 강도를 표현할 수 있어야 한다. 이러한 선호의 강도는 역수조건을 만족시켜야만 한다. 예를 들면, A가 B보다 X 배 중요시된다고 하면 B는 A보다 $1/X$ 배 중요하다는 의미가 된다.

<원리2> 동질성 (Homogeneity)

중요도는 제한된 범위 내에서 정해진 척도에 의하여 표현되어야 한다. 따라서 동일한 계층 내에서 짝지어진 평가요소를 비교할 때 다른 평가요소보다 중요하다고 표현할 수 없다.

<원리3> 종속성 (dependency)

한 계층의 평가요소들은 인접한 상위계층의 요소에 대하여 종속적이어야 한다. 그러나 상위계층의 모든 요소에 대하여 인접한 하위계층 내 모든 요소들 간에 독립성이 확보되어야 하는 것은 아니다. 이는 인접한 직계 상위계층의 평가요소를 평가기준으로 평가요소의 상대적인 중요도를 평가할 수 없기 때문이다.

<원리4> 기대성 (expectations)

의사결정의 목적에 관한 사항을 계층이 완전하게 포함하고 있다고 가정한다. 즉, 모든 평가요소와 대안은 의사결정문제에 영향을 주는 것이어야 하며 계층구조도에 표현될 수 있는 것이어야 한다.

(2) AHP의 작업과정

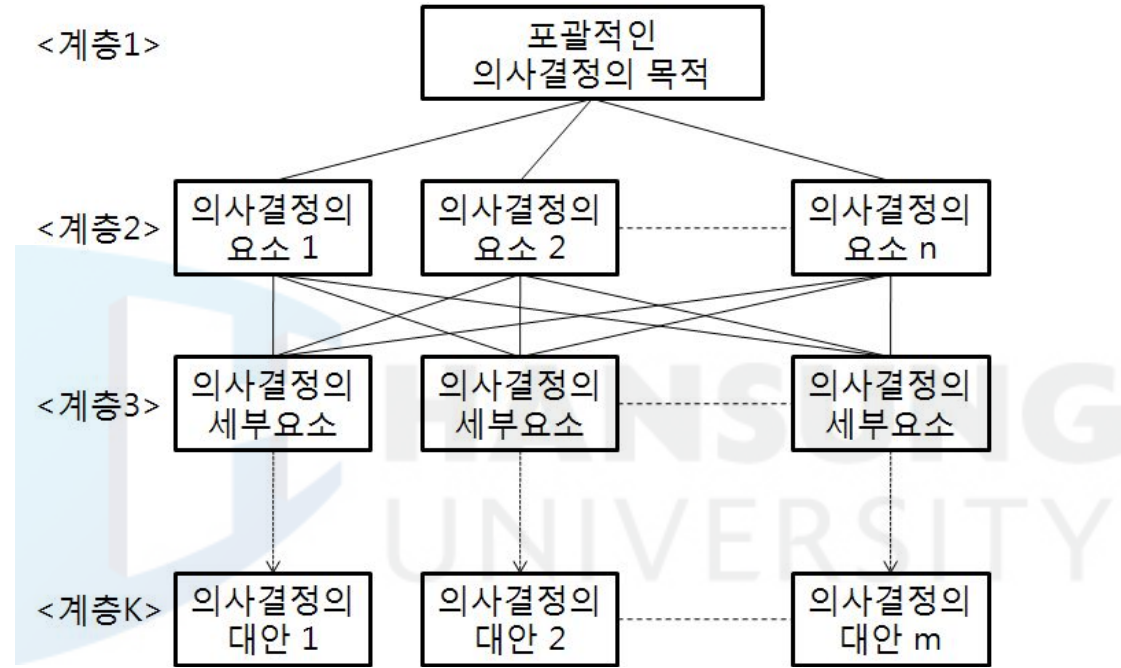
이상의 이론적 배경을 근거로 하여 실제로 의사결정과 관련된 문제를 해결하기 위하여 AHP를 사용하는 경우, 일반적으로 다음과 같은 네 단계의 작업이 수행된다.

<단계 1> 의사결정문제를 상호 관련된 의사결정 사항들의 계층으로 분류하여 의사결정계층(decision hierarchy)을 설정한다.

AHP의 적용에서 가장 중요한 단계라 할 수 있는 첫 번째 단계에서 의사결정분석

자는 상호 관련되어 있는 여러 의사결정 사항들을 계층화한다. 계층의 최상층에는 가장 포괄적인 의사결정의 목적이 놓여지며, 그 다음의 계층들은 의사결정의 목적에 영향을 미치는 다양한 요소들로 구성된다.

이들 요소들은 낮은 계층에 있는 것일수록 구체적인 것이 된다. 여기서 한 계층 내의 각 요소들은 서로 비교 가능한 것이어야 한다. 계층이 최하층은 선택의 대상이 되는 여러 의사결정 대안들로 구성된다. 이와 같은 의사결정체계는 [그림 2-2]과 같은 표준적인 형태로 나타낼 수 있다.



[그림 2-2] AHP의 표준 계층

중요도	정의	설명
1	비슷한 (Equal importance)	어떤 기준에 대하여 두 활동이 비슷한 공헌도를 가진다고 판단됨
3	약간 중요함 (Moderate importance)	경험과 판단에 의하여 한 활동이 다른 활동보다 약간 선호 됨
5	중요함 (Strong importance)	경험과 판단에 의하여 한 활동이 다른 활동보다 강하게 선호 됨
7	매우 중요함 (Very Strong importance)	경험과 판단에 의하여 한 활동보다 매우 강하게 선호됨
9	극히 중요함 (Extreme importance)	경험과 판단에 의하여 한 활동이 다른 활동보다 극히 선호됨
2,4,6,8	위 값들의 중간값	경험과 판단에 의하여 비교 값이 위 값들의 중간 값에 해당한다고 판단될 경우 사용함
역수값	활동 i가 활동 j에 대하여 위의 특정값을 갖는다고 할 때, 활동 j는 활동 i에 대하여 그 특정값의 역수값을 갖는다.	
1.1~1.9	동등한 활동 (For tied activities)	비교요소가 매우 비슷하여 거의 구분할 수 없을 때 사용하는 값으로서; 약간 동등은 1.3, 약간 차이가나는 경우는 1.9를 사용함

<표 2-4> 쌍대비교의 척도

<단계 2> 의사결정 요소들 간의 쌍대비교로 판단자료를 수집한다.

이 단계에서 상위계층에 있는 요소들의 목표를 달성하는데 공헌하는 직계하위층에 있는 요소들을 쌍대비교하여 행렬을 작성한다. 쌍대비교를 통하여 상위요소에 기여하는 정도를 <표 2-4>과 같이 9점 척도¹⁵⁾로 중요도를 부여하는데, 직계 하위계층이 n개의 요소로 구성되어 있다면 모두 $n(n-1)/2$ 회의 비교를 필요로 한다.

작성된 쌍대비교행렬 A는 다음과 같이 행렬의 대각을 중심으로 역수의 형태를 취하게 된다.

15) 엄밀히 말하면, 1/9~9로 17점 척도이다.

$$A = \begin{bmatrix} 1 & a_{12} & a_{13} & \cdots & a_{1n} \\ a_{21} & 1 & a_{23} & \cdots & a_{2n} \\ a_{31} & a_{32} & 1 & \cdots & a_{3n} \\ \vdots & \vdots & \vdots & \cdots & \vdots \\ a_{n1} & a_{n2} & a_{n3} & \cdots & 1 \end{bmatrix}$$

여기서, 상대비교행렬 A 가 일관성을 유지하기 위해서는 AHP의 역수성의 원리에 의해 $a_{ij} = 1/a_{ji}$ 과 $a_{ii} = 1$ 의 두 식을 만족해야 한다. AHP에서의 판단자료는 계층 내 요소간의 쌍대비교를 통하여 도출한 요소간의 상대적 중요도 나타내는 점 추정치를 사용하는데, 쌍대비교를 통한 계량적인 판단을 수행하기 위해서는 신뢰할만하고 이용 가능한 척도가 필요하며, 이를 위하여 통상 9점 척도가 많이 이용되고 있다.

<3단계> 고유치방법을 사용하여 의사결정요소들의 상대적인 가중치¹⁶⁾를 추정한다.

Saaty는 판단자료의 일관성이 완전하지 않을 때의 가중치 추정방식으로는 고유치방법이 최적임을 지적하고 있고, 또한 실제적용을 위하여 고유치방법을 이용한 계산 소프트웨어도 많이 개발되어 있다. 한 계층 내에서 비교 대상이 되는 n 개 요소의 상대적인 중요도를 $w_i (i = 1, \dots, n)$ 라 하면, 상기한 쌍대비교행렬에서의 a_{ij} 는 $w_i/w_j (i, j = 1, \dots, n)$ 로 추정할 수 있다. 즉, a_{ij} 와 w_j 사이에는 다음 식이 성립한다.

$$a_{ij} = w_i/w_j \quad (i, j = 1, \dots, n)$$

위의 식을 인용하여 쌍대비교행렬 A 의 요소 a_{ij} 를 변환하면 다음과 같이 나타낼 수 있다.

$$A = \begin{bmatrix} w_1/w_1 & w_1/w_2 & w_1/w_3 & \cdots & w_1/w_n \\ w_2/w_1 & w_2/w_2 & w_2/w_3 & \cdots & w_2/w_n \\ \vdots & \vdots & \vdots & \cdots & \vdots \\ w_n/w_1 & w_n/w_2 & w_n/w_3 & \cdots & w_n/w_n \end{bmatrix}$$

16) 우선순위벡터(Priority vector)를 일컫는 말로서, 이는 요소들의 상대적 중요도 또는 선호도가 된다.

여기서, 행렬의 모든 요소를 나타내면 다음 식과 같다.

$$\sum_j^n a_{ij} \cdot w_j \cdot \frac{1}{w_i} = n \quad (i, j = 1, \dots, n)$$

이는 곧 다음 식과 같이 나타낼 수 있고,

$$\sum_j^n a_{ij} \cdot w_j = n \cdot w_i \quad (i, j = 1, \dots, n)$$

위 식은 선형대수론에서의 고유치 문제와 같다.

고유치방법에 의하여,

$$A \cdot w = n \cdot w$$

여기서, $w = [w_1, w_2, w_3, \dots, w_n]$: 행렬 A 의 우측 고유벡터

n : 행렬 A 의 고유치에서의 w 를 구할 수 있는 것이다.

$$C.I. = (\lambda_{\max} - n)/(n-1)$$

위의 식은 일관성(Consistency Index : C.I.)이라고 한다. $C.I. \leq 0.1$ 정도이면 쌍비교행렬 A 의 정합성은 양호하다고 말한다. 그리고 이 쌍비교행렬은 신뢰성이 있다고 말할 수 있다. 여기에서 0.1이라는 수치는 경험적 수치이다.

C.I.는 일관성이 있으면 작아지고 일관성이 없으면 커지게 된다. 이와 같이 C.I.에 의해서 A 가 일관적인지 아닌지를 판정할 수 있지만 n 이 크게 되면 크게 되기 때문에 그대로 일관성의 판정에 이용하기에는 난점이 있다. 그래서 얼마나 일관되게 평가항목들을 평가했는지를 검토가 필요하게 되는데 이러한 것을 일관성 비율(Consistency Ratio : C.R.)로 보완하여 사용되고 있다. 일관성 비율(C.R.)은 일관성을 검정하기 위해 일관성 지수(Consistency Index : C.I.)를 평균무작위지수(Random

Index : R.I.)로 나눈 비율이다. 이를 식으로 타나내면 아래와 같다.

$$C.R. = (C.I./R.I.) \times 100\%$$

이 지수가 0.05에서 0.10이내 즉,

$$C.R. \leq 0.05 \sim 0.10$$

에 있으면 일관적이라고 판단하여도 좋다고 알려져 있다.

한편, 쌍대비교행렬 A 의 일관성을 검정하기 위하여 AHP에서는 확률지수(random index: R.I)를 사용하는데 AHP의 개발자인 Saaty가 제시하는 확률지수는 표본크기를 100으로 하여 1에서 9까지의 수치를 임의로 추출하여 역수행렬을 작성하고 이 역수행렬의 일관성지수를 산출한 값으로 일관성의 허용한도를 나타낸다. Saaty가 제시한 확률지수 R.I는 쌍대비교의 대상이 되는 평가요소의 수 n , 즉 쌍대비교행렬의 차원 n , 즉 쌍대비교행렬의 차원 n 에 따라 <표 2-5>와 같이 알려져 있다.

n	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
R.I.	0.0	0.0	0.58	0.90	1.12	1.24	1.32	1.41	1.45	1.49

<표 2-5> 쌍대비교행렬의 차원 n 의 변화에 따른 확률지수

의사결정자의 불확실한 판단문제를 점 추정이 아닌 구간 추정으로 다루려는 연구도 있는데, 이 경우의 문제는 각 평가자 판단치의 구간결정방법과 특정 구간 내에서의 평가치 분포가 문제가 된다. 또한 평가 치로부터 가중치를 추출하는데 이 분포도 문제가 된다.

<4단계> 평가대상이 되는 여러 대안들에 대한 종합순위를 얻기 위하여 의사결정 요소들의 상대적인 가중치를 종합화한다.

이 단계에서는 계층의 최상위에 있는 의사결정의 목적을 달성하기 위하여 최하위

에 있는 대안들의 우선순위를 결정하는 종합중요도벡터를 산출하는데, 이는 전 단계인 <3단계>에서 구한 각 계층에서의 가중치를 종합하는 것으로 최상위 계층에 대하여 k번째 하위계층에 있는 대안들의 종합중요도는 다음 식을 통하여 구할 수 있다.

$$C[1, k] = \prod_{i=2}^k B_i$$

여기서, $C[1, k]$: 첫 번째 계층에 대한 k번째 계층요소의 종합가중치

B_i : 추정된 w 벡터를 구성하는 행을 포함하는 $n_{i-1} \cdot n_i$ 행렬

n_i : i번째 계층의 요소 수

이때 전체 계층의 종합중요도를 최하위 계층에 대한 지계 상위계층의 가중치행렬에 그 상위계층에서 구한 가중치행렬을 곱하고 이 과정을 상위계층으로 반복하여 구하는 방법은 논란의 여지가 없이 인정되고 있다.

(4) AHP의 적용절차

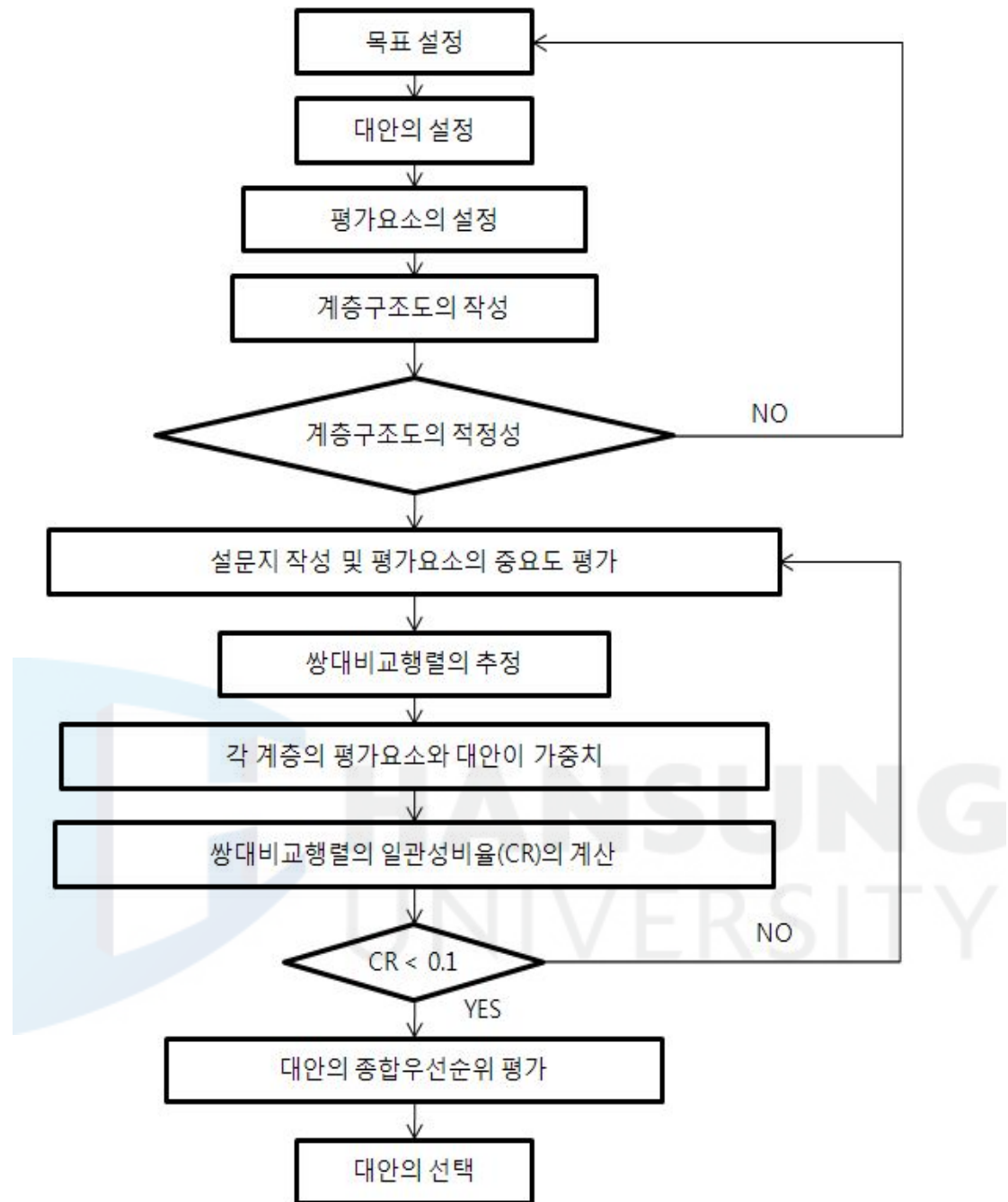
AHP의 목표를 설정하여 대안을 선택하기까지 적용절차¹⁷⁾를 구체적으로 요약하면 다음과 같다.

- ① 1 단계: 의사결정의 목표를 설정한다.
- ② 2 단계: 의사결정문제의 대안을 탐색하여 가능한 대안을 설정한다.
- ③ 3 단계: 의사결정에 영향을 주는 평가요소로 선택하고 이를 계층화하여 주요 평가 요소, 하위평가요소 등으로 분류한다.
- ④ 4 단계: 의사결정의 목표, 대안, 평가요소를 계층화하여 계층 구조도를 작성한다.
- ⑤ 5 단계: 4단계에서 작성된 계층구조도의 적정성을 평가한다. 또한 주어진 의사결정문제에 영향을 주는 모든 평가요소와 대안 그리고 직계 상위계층의 평가요소와 적정성 여부를 검토하여 다음단계로 진행 여부를 판단한다.

17) 김태수, 「AHP에 의한 생산성과 향상기법의 중요도 평가에 관한 연구: 조선기업의 사례를 중심으로」, 부경대학교 대학원박사논문, 2008, pp.51~52.

- ⑥ 6 단계: 평가요소의 상대적 중요도를 추정하기 위한 설문지를 작성하고, 평가자는 작성된 설문지에 의해 평가요소간의 상대적 중요도를 평가하고 이를 설문지에 표시한다.
- ⑦ 7 단계: 6 단계의 설문 결과표를 이용하여 각 계층의 평가요소와 대안의 쌍대비교행렬을 작성한다. 단, 그룹일 경우에는 수치통합방법을 이용하여 쌍대비교행렬을 작성한다.
- ⑧ 8 단계: 쌍대비교행렬의 평가요소와 대안의 상대적 가중치를 추정한다.
- ⑨ 9 단계: 쌍대비교행렬의 A 의 일관성에 대한 검토를 한다.
- ⑩ 10 단계: 각 대안의 종합 우선순위를 평가한다.





[그림 2-3] AHP의 적용절차

3. AHP의 장점과 단점

AHP는 기본적으로 단순하고 명확하고, 적용의 간편 및 범용적인 이론을 토대로 다양한 분야의 의사결정문제에 적용이 가능한 모형이다. 여기서 의사결정문제에 AHP의 장점과 단점에 대하여 살펴보기로 하자.¹⁸⁾

1) AHP의 장점

AHP는 복잡하고 비구조적인 의사결정문제에 내포되어 있는 모든 평가요소를 나열하고, 이를 여러 단계의 계층으로 분류한 후에 각 계층에 있는 유사한 평가요소를 묶어서 의사결정문제의 구조화 및 체계화를 통해 보다 정확하게 파악하고 이해할 수 있다. 평가자의 지식과 경험에 의한 합리적인 판단을 근거로 평가요소를 측정할 수 있는 척도와 민감도분석 수행으로 의사결정 대안의 우선순위를 설정하는 방법과 틀을 제공하여 준다. 또한 논리적 일관성을 검증할 수 있는 장치가 마련되어 있으며, 의사결정자는 환경변화에 따라서 계층구조도의 각 계층에 있는 평가요소들을 쉽게 추가하거나 삭제할 수 있다. AHP는 다수 평가자의 다양한 의견과 판단을 합의나 수치적 통합을 통하여 의사결정문제의 각 대안의 우선순위를 도출하는 집단 의사결정문제에도 쉽게 적용할 수 있다.

2) AHP의 단점

계층구조도에서 동일 계층에 있는 평가요소는 상호 독립적이어야 하며, 의사결정문제의 평가요소들을 계층화하는 방법에 대한 이론적 틀이 없기 때문에 계층구조도는 평가자의 경험과 능력에 의존하게 된다. AHP는 쌍대비교에 의한 중요도의 값을 확신할 수 없을 때 그 값에 대한 민감도분석을 수행하여 대안의 우선순위의 변화과정을 검토하여야 한다. 또한 의사결정의 대안을 추가하거나 삭제할 경우 기존의 대안의 우선순위가 변경될 수도 있게 된다. 평가요소의 수가 많으면 평가요소의 쌍대비교의 수가 증가하여 평가자에게 많은 노력을 요구하게 되며 일관성이 경여되기 쉽다. 마지막으로 AHP는 사용하는 쌍대비교의 척도의 범위는 $1/9 \sim 9$ 이므로 평가요소의 상대적 중요도가 최대 9까지만 가능하다는 점이다.

18) 자세한 내용은 김태수, 앞의 논문, pp.53~54 참조

제 3 장 창업의사결정에 따른 실증적 분석

제 1 절 창업의사결정의 선호도 분석

1. 조사대상

본 연구는 직업분야를 4개의 분야인 부동산 관련 전문직, 일반사무직, 자영업 그리고 기타로 구분하였으며 20대 이상을 조사 대상으로 정하였다.

2. 자료수집 및 분석방법

본 연구는 부동산요인을 고려한 창업의사결정에 끼치는 중요도를 평가하기 위하여 AHP에 의한 실증분석을 실시하였다. 실증분석을 위한 조사대상은 1차와 2차로 나누어 조사를 하였다. 1차 설문조사에서는 폐쇄형 조사로서 부동산과 관련된 업종에서 근무하는 전문직 집단 중 5년 이상 근무를 하고 계시는 분을 대상으로 선정하였으며 2차 설문조사에서는 개방형 조사로서 부동산에 관련된 업종에서 근무하는 전문직, 점포를 운영 중인 자영업자 그리고 일반사무직 및 예비창업자를 상대로 조사를 하였다. 이 조사과정중 전문직 등의 자를 참여 시켰는데, 그 이유는 일반사무직 종사자들 및 예비창업자들은 창업을 준비하는 과정에서 어떠한 요소들이 점포창업 의사결정에 어떠한 영향을 미치는지를 알아보기 위해 설문조사에 참여시켰다. 또한 현재 점포를 운영하고 있는 자영업자들은 어떠한 요인으로 창업의사결정까지 내렸는지를 알아보기 위해 설문조사에 참여시켰다. 연구를 위해 설문지를 9장에 걸쳐 작성하였으며 1차 설문조사 시기는 2010년 10월 11일에서 12일까지 2틀 동안 한성대학교 부동산대학원에서 석사과정을 공부하고 있는 부동산관련 전문인 15명을 대상으로 설문지의 평가방법을 직접 설명한 후 예비조사를 하였다. 이 예비조사과정은 본 설문지의 질의에 응답하면서 이해하기 어렵거나 응답하기 애매한 설문 항목들을 수정하여 최종 설문지를 재작성 하였다. 그리고 2차 설문조사 시기는 2010년 11월 3일에서 12일까지 11일간 진행 되었으며 부동산 전문인 61명, 일반사무직 25명, 자영업 25명, 기타 15명 총 125명을 대상으로 설문지의 평가방법을 설명한 후 2차적으로 실시하여 회수율 57.6%로 회수하였다. 정리한 결과는 다음<표 3-1>과 같다.

총 72부의 회수된 설문지를 바탕으로 Expert Choice 2000에 의해 일관성 비율을

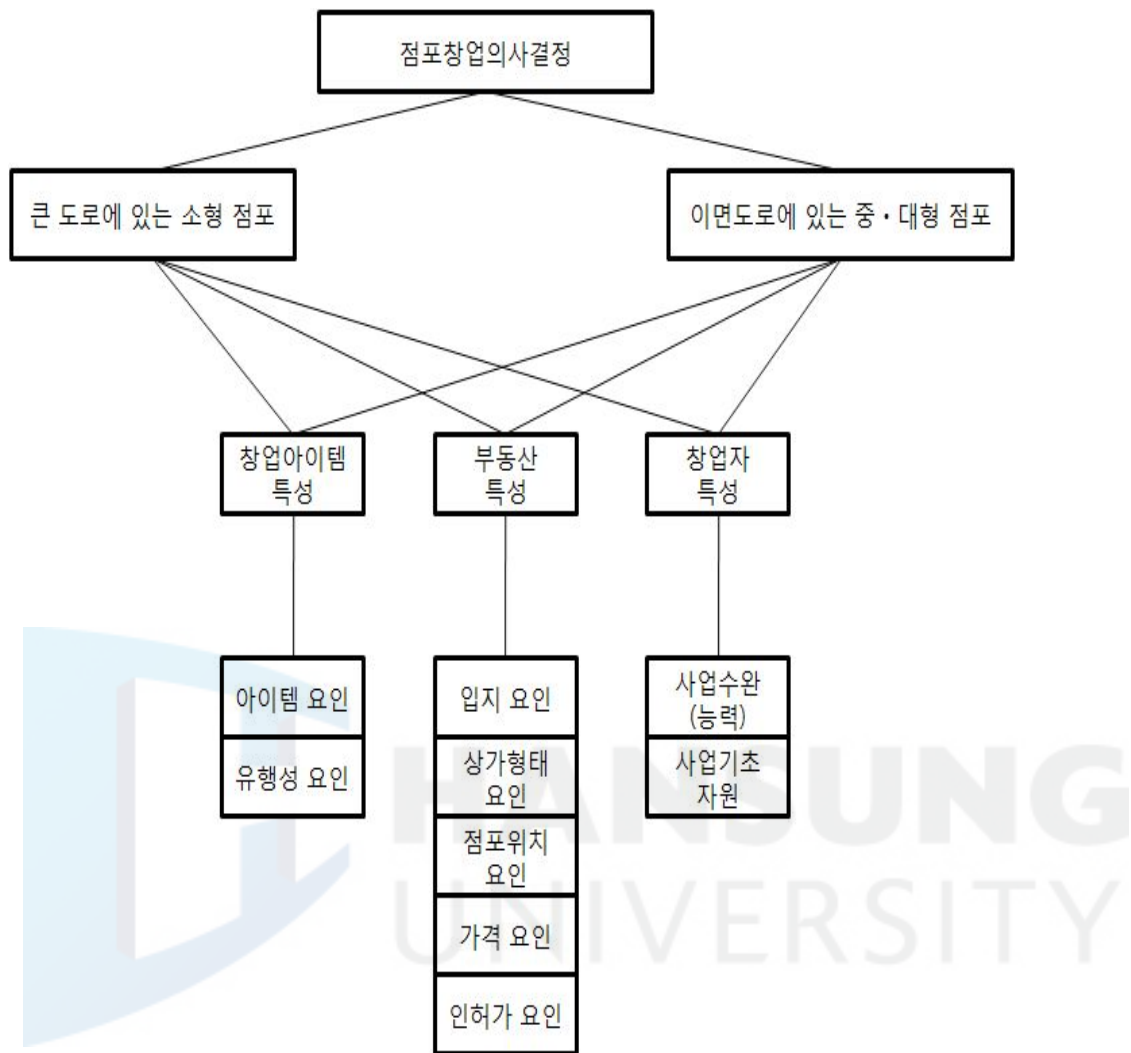
조사하였는데, AHP에서는 일관성을 검증하기 위하여 확률지수(Random Index: R.I.)를 사용하였다. 이는 Saaty(1980)가 제시하는 R.I.값은 9점 척도를 이용하여 표본크기를 100으로 하여 무작위로 만들어진 역수행렬의 일관성 지수 값의 평균값이다. 하지만 본 연구에 쓰이는 설문지는 9점 척도가 아닌 5점 척도를 두어 중요도 값들 중 중간 값들을 생략하여 설문지의 중요도의 구분을 명확하게 하였다. 따라서 일관성을 검증하기 위해 일관성지수(C.I.)를 확률지수(R.I.)로 나눈 일관성비율(Consistency Ratio: C.R.)을 사용하였다. 1차 예비설문조사결과는 총 19부 중에 C.R.값이 10%이상이거나 불성실한 설문이 4부이었으며, 10%이하의 설문이 15부였다. 그 결과 본 연구 1차 예비설문조사에서는 15명이 평가한 일관성이 있는 것으로 검정된 설문지를 AHP 분석용으로 채택하였다. 2차 설문조사결과는 총 72부 중에 C.R.값이 10%이상 이거나 불성실한 설문이 11부이었으며, 그 나머지인 인용할 수 있는 설문지인 총 61부를 가지고 AHP 분석을 하였다.

항목 조사대상	배포(부)	회수(부)	회수율(%)	사용가능(부)
전문직	50	31	62	25
일반사무직	25	20	80	15
자영업	25	15	60	15
기타	15	6	40	6
합계	125	72	57.6	61

<표 3-1> 설문지 조사 표본

3. 설계된 계층 구조

AHP 계층도는 일반적으로 1단계, 2단계, 3단계를 거쳐 대안을 선택을 한다. 하지만, 본 연구에 계획된 AHP 계층도는 대안을 앞에 두어 그 대안을 먼저 인식하고 설문지 질의응답 하도록 하는 방법을 사용하였다. 이 방법은 창업의사결정에 있어서 2개의 대안인 ‘큰 대로변에 있는 소형점포’를 선점할 것인지 또는 ‘이면도로에 있는 중·대형점포’를 선점할 것인지를 먼저 인지하고 설문지의 질의응답에 임하여 쌍대비교의 일관성을 높이기 위해 다음[그림 3-1]과 같이 의사결정 계층을 만들었다.



[그림 3-1] 점포의사결정에 따른 부동산요인의 중요도를 도출하기 위한 계층구조도

4. 설문지 구성

본 논문의 설문지는 점포창업에 있어서 여러 가지 특성을 보다 명확하게 하여 부동산요인이 창업 의사결정에 어떠한 영향을 끼치는지를 조사를 목적으로 설문지를 대분류하여 분류하였다. 점포의사결정에 기본이 되는 창업아이템특성, 부동산특성 그리고 창업자특성으로 정하였으며 각 대분류마다 2가지부터 5가지의 항목을 세부적으로 계층화하여 중분류 시켰다. 그 항목은 다음 <표3-2>와 같다.

대분류	중분류
창업아이템 특성	아이템 요인
	유행성 요인
부동산 특성	입지 요인
	상가형태 요인
	점포위치 요인
	가격 요인
	인허가 요인
	사업수완(능력)
창업자 특성	사업기초자원

<표 3-2> 점포창업의사결정을 위한 계획 요소

설문조사의 내용은 창업의사결정 시에 미치는 요인인 아이템요인, 유행성요인, 입지요인, 상가형태 요인, 점포위치 요인, 가격요인, 인·허가 요인, 창업자 사업수완, 창업자 사업기초 자원에 관한 현재의 만족도를 확인하고 계층화 하여 주요 요인과 그 주요 요인을 이루는 세부 요인들로 분해하였고, 이러한 요인들을 쌍대 비교(Pairwise Comparison)를 통해 중요도를 산출하는 내용으로 설문을 구성하였다. 이 항목들을 정리하면 <표 3-3>와 같으며 이 결과를 토대로 분석하였다.

중분류	소분류
아이템 요인	주변에 맞는 아이템 선정 요인
	유명 프랜차이즈 아이템 선정 요인
유행성 요인	경기에 따른 유행성 아이템 요인
	방송에 출연한 대박상가 아이템 요인
입지 요인	유동인구 흐름이 많은 입지 요인
	상권규모가 큰 입지 요인
	역세권 주변에 있는 입지 요인
상가형태 요인	근린 상가 요인
	단지내 상가 요인
	테마형 상가 요인
점포위치 요인	동일건물 층별간 점포 위치 요인
	동일건물 코너 위치 요인
	동일건물 주출입구 옆 위치 요인
가격 요인	임대료에 대한 적정성 요인
	보증금에 대한 적정성 요인
	권리금에 대한 적정성 요인
인허가 요인	용도·허가 사항에 맞는 업종 선정 요인
	면적에 따른 업종 요인
	주차장시설 여부 요인
사업수완(능력)	경쟁력 우위
	성공에 대한 자신감(미적감각, 심미적요인)
	경험 (유사업종)
사업기초 자원	자기자본금 (현금, 자산)
	타인자본금 조달력 (대출, 신용)
	Net-Work (인맥관리)

<표 3-3> 창업의사결정의 각 소분류의 항목

조사대상의 일반적 특성으로는 성별, 연령, 직업, 거주 지역, 점포운영 경험 그리고 자본금 규모를 포함하였다. 점포창업의사결정을 내릴 때, 전문적으로 부동산에 관련된 일을 하고 있는 종사자들의 의사결정, 일반사무직, 자영업자 또는 그 외 직종에서 근무하고 있는 이의 의사결정 등을 쌍대비교의 중요도 평가를 위해 각각 대분류, 중분류와 소분류에 ‘절대중요’, ‘매우중요’, ‘중요’, ‘약간중요’, ‘같다’의 5점 척도를 두어 다음<표 3-4>과 같이 질문하였다. 이 또한 중요도결과에 우선순위를 두어 확인하도록 하였다.

평가항목	절 대 중 요	매 우 중 요	중 요	약 간 중 요	같 다	약 간 중 요	중 요	매 우 중 요	절 대 중 요	평가항목
큰 대로변에 있는 소형점포를 선택한다.	⑤	④	③	②	①	②	③	④	⑤	이면도로에 있는 중·대형점포를 선택한다.

<표 3-4> 쌍대비교 예시

제 2 절 설문결과 분석

1. 응답자 인구 층의 일반적 특성

전체적인 조사대상의 성별인 남녀의 비율은 총 61명중 남자 38명으로 62%, 여자 23명으로 38%로 전문직에서 많은 차이를 보여 남자가 조사대상자로 많이 참가하였다. 연령별로는 30대가 가장 많았고 40대, 20대, 50대 순으로 나타났다. 거주지역은 서울지역이 83%의 거주율을 보여 가장 높게 나타났다. 또한 점포운영경험은 전체적으로는 무경험자가 우선순위를 차지하였지만, 자영업자에서는 3번 이상의 경험을 가지고 있는 대상자들이 많이 차지하고 있는 것을 알 수 있다. 모든 대상자들의 자본금 규모는 5천만원미만은 31%, 5천만원~1억5천만원미만은 42%, 1억5천~2억5천

만원미만은 15%, 2억5천만원 이상은 11%로 5천만원~1억5천만원미만인 대상자들이 가장 많았고, 5천만원미만, 1억5천~2억5천미만, 2억5천 이상 순으로 나타났다. 조사 대상 응답자의 일반적 특징은 다음<표 3-5>와 같다.

(단위: 명)

		전문직	일반사무직	자영업	기타	합계
성별	남자	18	9	8	3	38
	여자	7	6	7	3	23
연령	30미만	7	4	0	1	12
	30~40미만	10	6	3	2	21
	40~50미만	3	5	8	2	18
	50이상	3	0	4	1	8
거주 지역	서울	20	13	14	4	51
	경기	4	2	1	2	9
	기타	1	0	0	0	1
점포 운영 경험	0번	18	14	0	5	37
	1번	5	1	6	1	13
	2번	0	0	2	0	2
	3번 이상	2	0	7	0	9
자본금 규모 (억)	0.5미만	7	7	1	4	19
	0.5~1.5미만	11	5	8	2	26
	1.5~2.5미만	4	2	3	0	9
	2.5이상	3	1	3	0	7

<표 3-5> 응답자 일반적 특성

2. 평가요소와 쌍대비교행렬의 상대적중요도 분석

1) 직업별 점포창업결정에 미치는 부동산요인의 쌍대비교행렬

점포창업결정에 미치는 부동산요인의 중요도평가를 위한 주요평가요소를 의사결정목표인 “점포 창업의사결정에 미치는 부동산요인”의 측면에서 61명의 평가자가 평가한 결과를 Expert Choice 2000에 입력하여 구한 쌍대비교행렬은 전문직, 일반사무직, 자영업 그리고 기타로 다음<표 3-6>에서 <표 3-9>까지와 같이 정리하였다.

목표	창업아이템 특성	부동산 특성	창업자 특성
창업아이템 특성	1.000	1.200	2.238
부동산 특성	0.833	1.000	1.339
창업자 특성	0.447	0.747	1.000

<표 3-6> 전문직 주요평가요소에 대한 쌍대비교행렬

목표	창업아이템 특성	부동산 특성	창업자 특성
창업아이템 특성	1.000	1.502	1.966
부동산 특성	0.666	1.000	0.905
창업자 특성	0.509	1.105	1.000

<표 3-7> 일반사무직 주요평가요소에 대한 쌍대비교행렬

목표	창업아이템 특성	부동산 특성	창업자 특성
창업아이템 특성	1.000	1.370	1.509
부동산 특성	0.730	1.000	0.730
창업자 특성	0.663	1.370	1.000

<표 3-8> 자영업 주요평가요소에 대한 쌍대비교행렬

목표	창업아이템 특성	부동산 특성	창업자 특성
창업아이템 특성	1.000	1.038	2.376
부동산 특성	0.963	1.000	1.399
창업자 특성	0.402	0.715	1.000

<표 3-9> 기타 주요평가요소에 대한 쌍대비교행렬

<표 3-6>에서<표 3-9>까지의 쌍대비교행렬을 이용하여 근사법에 의한 쌍대비교행렬의 평가요소에 대한 상대적중요도를 구하면 다음<표 3-10>에서 <표 3-13>까지와 같다.

목표	창업아이템 특성	부동산 특성	창업자 특성	상대적중요도
창업아이템 특성	0.445	0.445	0.445	0.445
부동산 특성	0.332	0.332	0.332	0.332
창업자 특성	0.222	0.222	0.222	0.222

<표 3-10> 전문직 주요평가요소의 쌍대비교행렬의 가중치

목표	창업아이템 특성	부동산 특성	창업자 특성	상대적중요도
창업아이템 특성	0.462	0.462	0.462	0.462
부동산 특성	0.272	0.272	0.272	0.272
창업자 특성	0.266	0.266	0.266	0.266

<표 3-11> 일반사무직 주요평가요소의 쌍대비교행렬의 가중치

목표	창업아이템 특성	부동산 특성	창업자 특성	상대적중요도
창업아이템 특성	0.417	0.417	0.417	0.417
부동산 특성	0.266	0.266	0.266	0.266
창업자 특성	0.317	0.317	0.317	0.317

<표 3-12> 자영업 주요평가요소의 쌍대비교행렬의 가중치

목표	창업아이템 특성	부동산 특성	창업자 특성	상대적중요도
창업아이템 특성	0.432	0.432	0.432	0.432
부동산 특성	0.353	0.353	0.353	0.353
창업자 특성	0.214	0.214	0.214	0.214

<표 3-13> 기타 주요평가요소의 쌍대비교행렬의 가중치

한편, <표 3-6>에서 <표 3-9>까지의 쌍대비교행렬의 일관성을 검정하기 위하여 다음과 같은 일관성지수의 계산 절차를 통하여 평가자가 내린 평가결과에 의한 쌍대비교 행렬의 일관성 여부를 검토하였다.

- ㉞ <표 3-6>의 쌍대비교행렬 A 에 쌍대비교행렬의 가중치 벡터 w 를 곱하여 다음과 같이 상대적중요도 S 를 구한다.

$$S = Aw = \begin{bmatrix} 1.000 & 1.200 & 2.238 \\ 0.833 & 1.000 & 1.339 \\ 0.447 & 0.747 & 1.000 \end{bmatrix} \begin{bmatrix} 0.445 \\ 0.332 \\ 0.222 \end{bmatrix} = \begin{bmatrix} 1.340 \\ 0.999 \\ 0.668 \end{bmatrix}$$

- ㉞ <표 3-6>의 쌍대비교행렬 A 의 최대고유치의 추정치 $\lambda_{\max}$ 를 다음 식으로 구하였다. 아래 식에서 n 은 쌍대 비교행렬의 차원이다.

$$\lambda_{\max} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n \frac{S_i}{w_i} \doteq \frac{1}{3} \left(\frac{1.340}{0.445} + \frac{0.999}{0.332} + \frac{0.668}{0.222} \right) \doteq 3.009$$

㉔ <표 3-6>의 쌍대 비교행렬의 일관성지수 C.I를 다음과 같이 계산하였다.

$$CI = \frac{\lambda_{\max} - n}{n - 1} \doteq \frac{3.009 - 3}{3 - 1} \doteq 0.005$$

㉕ <표 3-6>의 쌍대비교행렬의 차원이 3이므로 <표 2-4>의 확률지수 R.I를 구하면 0.58이다. 다음 식에 의해 <표 3-6>의 쌍대비교행렬의 일관성비율 C.R을 산출하였다.

$$CR = \frac{CI}{RI} \doteq \frac{0.005}{0.58} \doteq 0.008$$

㉔ ㉕에서 구한 <표 3-6>의 쌍대비교행렬의 일관성비율 CR이 10%보다 작기 때문에 <표 3-6>의 쌍대비교행렬은 일관성이 있다고 평가하였다.

본 연구에서 조사한 설문조사를 토대로 본 대분류간의 상대적중요도에서는 <표 2-3>의 쌍대비교 점수 척도를 이용하여 AHP 분석을 한 결과를 나타내었다. 대분류 종합적 결과를 정리하면 다음<표 3-14>와 같다.

대분류	전문직	일반 사무직	자영업	기타	종합	순위
창업아이템 특성	0.445	0.462	0.417	0.432	0.439	1
부동산 특성	0.332	0.272	0.266	0.353	0.306	2
창업자 특성	0.222	0.266	0.317	0.214	0.255	3

<표 3-14> 대분류로 본 가중치

대분류간의 직업별 구분 없이 전체 우선순위는 창업아이템 특성(0.439)이 가장 높게 나타났으며 그 다음으로 부동산 특성(0.306), 창업자 특성(0.255) 순으로 나타났다. 대분류 종합결과를 계산하는 과정을 예로 들자면, 창업아이템 특성 중 전문직의 상대적중요도(0.445), 일반사무직의 상대적중요도(0.462), 자영업의 상대적중요도(0.417), 그리고 기타의 상대적중요도(0.432)를 모두 더하여 4로 나누어 나온 평균값으로 종합적인 상대적중요도(0.439)가 나온다.

<표 3-15>는 대분류와 중분류의 모든 직업별 상대적 중요도를 쌍대비교 점수 척도를 이용하여 AHP분석을 하였다. 대분류별로 나눠 중분류를 분석한 결과는 창업아이템 특성은 아이템 요인(0.690), 유행성 요인(0.310) 순으로 나타났고, 부동산 특성은 입지 요인(0.279), 점포위치 요인(0.278), 가격 요인(0.179), 인허가 요인(0.139), 상가형태 요인(0.126) 순으로 나타났다. 마지막으로 창업자 특성은 사업수완 요인(0.603), 사업기초 자원 요인(0.397) 순으로 나타났다. 중분류 종합결과를 계산하는 과정은 대분류와 같다. 예를 들어, 창업아이템 특성인 아이템 요인 중 전문직의 상대적중요도(0.659), 일반사무직의 상대적중요도(0.704), 자영업의 상대적중요도(0.684), 그리고 기타의 상대적중요도(0.714)를 모두 더하여 4로 나누어 나온 평균값으로 종합적인 상대적중요도(0.690)가 나온다. 종합결과를 정리하면 다음 <표 3-15>와 같다.

대분류	중분류	전문직	일반 사무직	자영업	기타	종합	순위
창업아이템 특성	아이템	0.659	0.704	0.684	0.714	0.690	1
	유행성	0.341	0.296	0.316	0.286	0.310	2
부동산 특성	입지	0.274	0.248	0.280	0.313	0.279	1
	상가형태	0.143	0.138	0.126	0.096	0.126	5
	점포위치	0.298	0.258	0.257	0.300	0.278	2
	가격	0.175	0.185	0.166	0.188	0.179	3
	인허가	0.110	0.171	0.171	0.103	0.139	4
창업자 특성	사업수완	0.634	0.549	0.618	0.611	0.603	1
	사업기초	0.366	0.451	0.382	0.389	0.397	2

<표 3-15> 대분류로 본 중분류간의 가중치

대분류, 중분류와 소분류의 모든 직업별 상대적 중요도를 쌍대비교 점수 척도를 이용하여 AHP 분석을 한 결과는 다음 <표3-16>와 같다.

대분류	중분류	소분류	전문직	일반 사무직	자영업	기타	종합	순위
창업 아이템 특성	아이템	주변 맞는 아이템	0.696	0.649	0.682	0.737	0.691	1
		유명 프랜차이즈	0.304	0.351	0.318	0.263	0.309	4
	유행성	유행성 아이템	0.677	0.671	0.653	0.752	0.688	2
		방송출연아이템	0.323	0.329	0.347	0.248	0.311	3
부 동 산 특성	입지	많은 유동인구	0.418	0.430	0.372	0.542	0.441	1
		큰 상권규모	0.267	0.244	0.321	0.215	0.262	13
		역세권주변	0.313	0.325	0.307	0.243	0.297	10
	상가 형태	근린 상가	0.433	0.449	0.473	0.397	0.438	2
		단지내 상가	0.292	0.243	0.212	0.250	0.249	15
		태마형 상가	0.275	0.308	0.315	0.353	0.313	8
	점포 위치	건물 층별간	0.235	0.305	0.274	0.259	0.268	12
		건물 코너	0.336	0.233	0.402	0.279	0.312	9
		건물 주출입구 옆	0.428	0.462	0.324	0.462	0.419	4
	가격	임대료	0.454	0.462	0.347	0.485	0.437	3
		보증금	0.287	0.217	0.279	0.200	0.246	14
		권리금	0.257	0.321	0.374	0.315	0.317	7
	인허가	용도허가	0.354	0.387	0.394	0.364	0.375	5
		면적	0.284	0.326	0.236	0.281	0.282	11
		주차장시설	0.362	0.287	0.370	0.355	0.344	6
창업자 특성	사업 수완	경쟁력 우위	0.342	0.500	0.319	0.461	0.406	2
		성공 자신감	0.228	0.182	0.221	0.236	0.217	6
		유사경험	0.430	0.318	0.460	0.304	0.378	3
	사업 기초	자기자본금	0.496	0.427	0.545	0.295	0.441	1
		타인자본금	0.207	0.208	0.187	0.274	0.219	5
		네트워크	0.297	0.364	0.268	0.431	0.340	4

<표3-16> 대분류로 본 소분류간의 가중치

직업에 구분 없이 대분류간 소분류의 상대적중요도를 보면 제일 높은 상대적중요도는 창업아이템 특성인 주변에 맞는 아이템 선정 요인(0.691), 부동산 특성에서는 유동인구 흐름이 많은 입지 요인(0.441) 그리고 창업자 특성인 자기자본금 요인이 각 대분류 중 각 소분류에서 가장 높게 나타났다. 그 다음으로는 창업아이템 특성의 유행성 아이템 요인(0.688), 부동산 특성의 근린상가 요인(0.438)과 창업자 특성인 경쟁력 우위 요인(0.441) 순으로 나타났다. 그에 반해서 가장 낮은 순위로는 창업자아이템 특성에서는 유명 프랜차이즈 아이템 선정 요인이(0.309), 부동산 특성에서는 단지내 상가 요인(0.249) 그리고 창업자 특성에서는 성공에 대한 자신감 요인(0.217)로 나타난 것을 확인 할 수가 있었다. 이는 유명프랜차이즈 아이템 선정 요인, 단지내 상가 요인 그리고 성공에 대한 자신감은 점포창업의사결정을 하는데 있어서 큰 영향을 미치지 않는다는 결과였다.

2) 전체 직업별 점포의사결정에 미치는 부동산요인의 의사결정 평가결과 분석

<표 3-14>에서 <표 3-16>까지는 대분류간, 중분류간 그리고 소분류간에서만 우선순위를 나눠서 분석한 결과였다. 다음<표 3-17>에서 <표 3-18>까지는 전체를 두고 종합적 상대적중요도를 직업별 및 종합으로 우선순위로 나눠 분석하였다.

(합계 1.00)

대분류	전문직	순 위	일반사 무직	순 위	자영업	순 위	기타	순 위	종합	순 위
창업아이템 특성	0.445	1	0.462	1	0.417	1	0.432	1	0.439	1
부동산 특성	0.332	2	0.272	2	0.266	3	0.353	2	0.306	2
창업자 특성	0.222	3	0.266	3	0.317	2	0.214	3	0.255	3

<표 3-17> 대분류에 대한 전체 직업별 가중치

<표 3-17>는 대분류를 기준으로 평가한 상대적중요도를 나타내고 있으며 종합적인 상대적중요도를 계산하여 순위를 나누었다. 예를 들어 대분류에 대한 전체적 상대적중요도에서 창업아이템 특성 중 전문직의 상대적중요도(0.445), 일반사무직의 상대적중요도(0.462), 자영업의 상대적중요도(0.432), 그리고 기타의 상대적중요도(0.439)를 모두 더하여 4로 나누어 나온 평균값을 가지고 전체적인 대분류 종합순위를 나타냈다. 또한 각 직업별에 따른 전체적인 대분류 순위도 나타났다. 여기서 전체적 대분류간의 직업별순위는 창업아이템 특성 - 부동산 특성 - 창업자 특성 순으로 비슷하나, 자영업부분에서는 창업아이템 특성 - 창업자 특성 - 부동산 특성 순으로 나타나 다른 직업들과 차이를 보였다.

<표 3-18>는 대분류, 중분류 그리고 소분류를 기준으로 평가한 상대적중요도를 나타내고 있으며 종합 상대적중요도에 우선순위를 적용하였다. 소분류의 종합적 상대적중요도(0.691)는 전체 상대적중요도에서 창업아이템 특성 중 전문직의 상대적중요도(0.696), 일반사무직의 상대적중요도(0.649), 자영업의 상대적중요도(0.682), 그리고 기타의 상대적중요도(0.737)를 모두 더하여 4로 나누어 나온 평균값이다. 이 모든 종합적인 상대중요도를 가지고 전체적인 소분류 종합순위를 나타냈다. 여기서 직업에 관계없이 창업아이템 특성인 주변에 맞는 아이템 선정 요인(0.691)이 전체적 종합순위에서 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로는 창업아이템 특성인 유행성 아이템 선정 요인 순으로 나타났다. 반면, 가장 낮은 종합 순위로는 창업자 특성인 성공에 대한 자신감 요인(0.217)으로 나타났다. 또한 각 직업별에 따른 소분류 순위도 나타났다. 직업별로 본 소분류 상대적중요도는 전문직의 상대적중요도(0.691)과 자영업의 상대적중요도(0.682)로 창업아이템 특성인 주변에 맞는 아이템 선정 요인이, 그리고 일반사무직의 상대적중요도(0.671), 기타의 상대적중요도(0.752)로 창업아이템 특성인 유행성 선정 요인이 가장 높게 나타났다. 하지만, 가장 낮은 순위로는 전문직의 상대적중요도(0.207)와 자영업의 상대적중요도(0.187)인 창업자 특성인 타인자본금 조달력 요인이, 일반 사무직의 상대적중요도(0.182)인 창업자특성인 성공에 대한 자신감 요인이, 기타의 상대적중요도(0.200)인 부동산특성인 보증금에 대한 걱정성 요인으로 나타났다. 이는 창업자 특성인 소분류들 보다 창업아이템 특성인 소분류 및 부동산 특성인 소분류에 집중되어 있음을 알 수 있다.

대분류	소분류	전문 직	순 위	일반 사무 직	순 위	자 영 업	순 위	기 타	순 위	총 합	순 위
창업 아이템 특성	주변 맞는 아이템	0.696	1	0.649	2	0.682	1	0.737	2	0.691	1
	유명 프랜차이즈	0.304	15	0.351	11	0.318	16	0.263	18	0.309	17
	유행성 아이템	0.677	2	0.671	1	0.653	2	0.752	1	0.688	2
	방송출연아이템	0.323	13	0.329	12	0.347	11	0.248	21	0.312	16
부동산 특성	많은 유동인구	0.418	8	0.430	7	0.372	9	0.542	3	0.441	4
	큰 상권규모	0.269	21	0.244	20	0.321	14	0.215	24	0.262	21
	역세권주변	0.313	14	0.325	14	0.307	18	0.243	22	0.297	18
	근린 상가	0.433	5	0.449	6	0.473	4	0.397	8	0.438	5
	단지내 상가	0.292	17	0.243	21	0.212	24	0.250	20	0.249	22
	테마형 상가	0.275	20	0.308	17	0.315	17	0.353	11	0.313	14
	건물 층별간	0.235	23	0.305	18	0.274	20	0.259	19	0.268	20
	건물 코너	0.336	12	0.233	22	0.402	6	0.279	16	0.313	15
	건물 주출입구 옆	0.428	7	0.462	4	0.324	13	0.462	5	0.419	7
	임대료	0.454	4	0.462	4	0.347	11	0.485	4	0.437	6
	보증금	0.289	18	0.217	23	0.279	19	0.200	25	0.246	23
	권리금	0.257	22	0.321	15	0.374	8	0.315	12	0.317	13
	용도허가	0.354	10	0.387	9	0.394	7	0.364	9	0.375	10
	면적	0.284	19	0.326	13	0.236	22	0.281	15	0.282	19
	주차장시설	0.362	9	0.287	19	0.370	10	0.355	10	0.344	11
창업자 특성	경쟁력 우위	0.342	11	0.500	3	0.319	15	0.461	6	0.406	8
	성공 자신감	0.228	24	0.182	25	0.221	23	0.236	23	0.217	25
	유사경험	0.430	6	0.318	16	0.460	5	0.304	13	0.378	9
	자기자본금	0.496	3	0.427	8	0.545	3	0.295	14	0.441	3
	타인자본금	0.207	25	0.208	24	0.187	25	0.274	17	0.219	24
	네트워크	0.297	16	0.364	10	0.268	21	0.431	7	0.340	12

<표 3-18> 소분류에 대한 전체 직업별 가중치

3) 점포의사결정에 미치는 부동산요인의 의사결정 전문·자영업 평가결과 분석

<표 3-6>부터 <표 3-18>까지는 직종별로 나뉘서 상대적중요도를 평가 분석하였다. 다음 <표 3-19>부터 <표 3-20>까지는 전문직 및 자영업 직업만을 두고 종합적 상대적중요도를 우선순위로 나뉘 분석하였다. 전문직은 부동산에 대해 전반적인 학식과 경험치가 있는 반면에 자영업자는 자영업 일선에서의 경험치가 있는 것을 감안하여 두 가지의 직업만을 가지고 다시 평가를 하였다.

(합계 1.00)

대분류	전문직	순위	자영업	순위	종합	순위
창업아이템 특성	0.445	1	0.417	1	0.431	1
부동산 특성	0.332	2	0.266	3	0.299	2
창업자 특성	0.222	3	0.317	2	0.270	3

<표 3-19> 점포의사결정에 미치는 부동산요인의 의사결정 전문·자영업
대분류 가중치

대분류	중분류	소분류	전문직	순 위	자영업	순 위	종합	순 위
창업 아이템 특성	아이템	주변 맞는 아이템	0.696	1	0.682	1	0.689	1
		유명 프랜차이즈	0.304	15	0.318	16	0.311	15
	유행성	유행성 아이템	0.677	2	0.653	2	0.665	2
		방송출연아이템	0.323	13	0.347	11	0.335	12
부 동 산 특성	입지	많은 유동인구	0.418	8	0.372	9	0.395	7
		큰 상권규모	0.269	21	0.321	14	0.295	17
		역세권주변	0.313	14	0.307	18	0.310	16
	상가형태	근린 상가	0.433	5	0.473	4	0.453	4
		단지내 상가	0.292	17	0.212	24	0.252	23
		테마형 상가	0.275	20	0.315	17	0.295	17
	점포위치	건물 층별간	0.235	23	0.274	20	0.255	22
		건물 코너	0.336	12	0.402	6	0.369	10
		건물 주출입구 옆	0.428	7	0.324	13	0.376	8
	가격	임대료	0.454	4	0.347	11	0.401	6
		보증금	0.289	18	0.279	19	0.284	19
		권리금	0.257	22	0.374	8	0.315	14
	인허가	용도허가	0.354	10	0.394	7	0.374	9
		면적	0.284	19	0.236	22	0.260	21
		주차장시설	0.362	9	0.370	10	0.366	11
창업자 특성	사업수완	경쟁력 우위	0.342	11	0.319	15	0.331	13
		성공 자신감	0.228	24	0.221	23	0.225	24
		유사경험	0.430	6	0.460	5	0.445	5
	사업기초	자기자본금	0.496	3	0.545	3	0.521	3
		타인자본금	0.207	25	0.187	25	0.197	25
		네트워크	0.297	16	0.268	21	0.282	20

〈표 3-20〉 점포의사결정에 미치는 부동산요인의 의사결정 전문·자영업
소분류 가중치

<표 3-20>는 대분류 그리고 소분류를 기준으로 전문직 및 자영업만을 대상으로 평가한 직업별 및 종합적 상대적중요도를 나타내고 있으며 이를 계산하여 우선순위로 나타내었다. 전문직 및 자영업의 종합 상대적 중요도는 소분류 항목들의 상대적 중요도를 더하여 나온 값에 2를 나누어 나온 평균값이다. 즉, 소분류 종합 상대적중요도(0.686)는 창업아이템 특성 중 전문직의 상대적중요도(0.696), 자영업의 상대적중요도(0.682)를 더하여 2로 나누어 나온 평균값이다. 여기서 창업아이템 특성인 주변에 맞는 아이템 선정 요인(0.689)이 종합 상대적중요도로 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로는 창업아이템 특성인 유행성 아이템 선정 요인(0.665) 순으로 나타났다. 하지만, 가장 낮은 순위로는 창업자 특성인 타인자본금 조달력 요인(0.197)으로 가장 낮게 나타났다.

4) 점포의사결정에 미치는 부동산요인의 의사결정 대안 평가결과 분석

(1) 점포의사결정에 미치는 부동산요인의 종합결과 평가가치 분석

본 연구 조사대상중에서 점포의사결정에 미치는 부동산요인의 의사결정대안의 종합결과평가치의 계산결과는 <표 3-21>과 같이 도출되었다.

(합계 1.00)

대분류	의사결정대안	전문직	일반 사무직	자영업	기타	종합
창업아이템 특성	큰 대로변에 있는	0.598	0.735	0.540	0.778	0.663
부동산 특성	소형점포					
창업자 특성	이면 도로에 있는	0.402	0.265	0.460	0.222	0.337
	중대형 점포					

<표 3-21> 점포의사결정에 미치는 부동산요인의 전체 의사결정대안 가중치

<표 3-21> 점포의사결정에 미치는 의사결정대안 상대적중요도는 큰 대로변에 있는 소형점포 선택하는 것이 전문직의 상대적중요성(0.598), 일반사무직의 상대적중요도(0.735), 자영업의 상대적중요도(0.540), 기타의 상대적중요도(0.778)로 가장 높게 나타났으며 이면 도로에 있는 중·대형점포를 선택한다는 것은 전문직의 상대적중요도(0.402), 일반사무직의 상대적중요도(0.265), 자영업의 상대적중요도(0.460), 기타의

상대적중요도(0.222)로 나타났다. 전문직과 자영업은 큰 대로변에 있는 소형점포를 선택하는 것과 이면 도로에 있는 중·대형점포를 선택하는 것의 상대적중요도 차이가 전문직(0.196), 자영업(0.080)로 일반사무직(0.470), 기타(0.556) 보다 차이가 적어 현실적으로 점포창업의사결정에는 큰 대로변에 있는 소형점포를 선택하는 것이나 이면도로에 있는 중·대형점포를 선택하는 것과는 큰 차이를 보이지 않는 걸로 나타났다.

(2) 직업별 대분류 평가요소에 대한 점포의사결정 의사결정대안 분석

각 직업별 대분류 평가요소에 대한 점포의사결정에 미치는 의사결정대안 합성가중치를 산출한 결과 <표 3-22>에서 <표 3-25>까지와 같다.

(합계 1.00)

대분류	대안	합성가중치	순위
창업아이템 특성(0.445)	큰 대로변에 있는 소형점포 선택	0.602	1
	이면 도로에 있는 중·대형 점포 선택	0.398	2
부동산 특성(0.332)	큰 대로변에 있는 소형점포 선택	0.596	1
	이면 도로에 있는 중·대형 점포 선택	0.404	2
창업자 특성(0.222)	큰 대로변에 있는 소형점포 선택	0.598	1
	이면 도로에 있는 중·대형 점포 선택	0.402	2

<표 3-22> 전문직 대분류 평가요소에 대한 대안의 합성가중치

<표 3-22>은 전문직 합성가중치로서 창업아이템 특성은 큰 대로변에 있는 소형점포 선택(0.602), 이면 도로에 있는 중·대형 점포 선택(0.398)순으로 합성가중치가 평가되었다. 그리고 부동산 특성에서는 큰 대로변에 있는 소형점포 선택(0.596), 이면 도로에 있는 중·대형 점포 선택(0.404)순으로 합성가중치가 평가되었으며, 창업자 특성에서는 큰 대로변에 있는 소형점포 선택(0.598), 이면 도로에 있는 중·대형 점포 선택(0.402)순으로 합성가중치가 평가되었다.

(합계 1.00)

대분류	대안	합성가중치	순위
창업아이템 특성(0.462)	큰 대로변에 있는 소형점포 선택	0.732	1
	이면 도로에 있는 중·대형 점포 선택	0.268	2
부동산 특성(0.272)	큰 대로변에 있는 소형점포 선택	0.738	1
	이면 도로에 있는 중·대형 점포 선택	0.262	2
창업자 특성(0.266)	큰 대로변에 있는 소형점포 선택	0.739	1
	이면 도로에 있는 중·대형 점포 선택	0.261	2

<표3-23> 일반사무직 대분류 평가요소에 대한 대안의 합성가중치

<표 3-23>은 일반사무직 합성가중치로서 창업아이템 특성은 큰 대로변에 있는 소형점포 선택(0.732), 이면 도로에 있는 중·대형 점포 선택(0.268)순으로 합성가중치가 평가되었다. 그리고 부동산 특성에서는 큰 대로변에 있는 소형점포 선택(0.738), 이면 도로에 있는 중·대형 점포 선택(0.262)순으로 합성가중치가 평가되었으며, 창업자특성에서는 큰 대로변에 있는 소형점포 선택(0.739), 이면 도로에 있는 중·대형 점포 선택(0.261)순으로 합성가중치가 평가되었다.

(합계 1.00)

대분류	대안	합성가중치	순위
창업아이템 특성(0.417)	큰 대로변에 있는 소형점포 선택	0.541	1
	이면 도로에 있는 중·대형 점포 선택	0.459	2
부동산 특성(0.266)	큰 대로변에 있는 소형점포 선택	0.535	1
	이면 도로에 있는 중·대형 점포 선택	0.465	2
창업자 특성(0.317)	큰 대로변에 있는 소형점포 선택	0.542	1
	이면 도로에 있는 중·대형 점포 선택	0.458	2

<표 3-24> 자영업 대분류 평가요소에 대한 대안의 합성가중치

<표 3-24>은 자영업 합성가중치로서 창업아이템 특성은 큰 대로변에 있는 소형 점포 선택(0.541), 이면 도로에 있는 중·대형 점포 선택(0.459)순으로 합성가중치가 평가되었다. 그리고 부동산 특성에서는 큰 대로변에 있는 소형점포 선택(0.535), 이면 도로에 있는 중·대형 점포 선택(0.465)순으로 합성가중치가 평가되었으며, 창업자 특성에서는 큰 대로변에 있는 소형점포 선택(0.542), 이면 도로에 있는 중·대형 점포 선택(0.458)순으로 합성가중치가 평가되었다.

(합계 1.00)

대분류	대안	합성가중치	순위
창업아이템 특성(0.432)	큰 대로변에 있는 소형점포 선택	0.781	1
	이면 도로에 있는 중·대형 점포 선택	0.219	2
부동산 특성(0.353)	큰 대로변에 있는 소형점포 선택	0.773	1
	이면 도로에 있는 중·대형 점포 선택	0.227	2
창업자 특성(0.214)	큰 대로변에 있는 소형점포 선택	0.781	1
	이면 도로에 있는 중·대형 점포 선택	0.219	2

<표 3-25> 기타 대분류 평가요소에 대한 대안의 합성가중치

<표 3-25>은 기타 합성가중치로서 창업아이템 특성은 큰 대로변에 있는 소형점포 선택(0.781), 이면 도로에 있는 중·대형 점포 선택(0.219)순으로 합성가중치가 평가되었다. 그리고 부동산 특성에서는 큰 대로변에 있는 소형점포 선택(0.773), 이면 도로에 있는 중·대형 점포 선택(0.227)순으로 합성가중치가 평가되었으며, 창업자특성에서는 큰 대로변에 있는 소형점포 선택(0.781), 이면 도로에 있는 중·대형 점포 선택(0.219)순으로 합성가중치가 평가되었다.

제 4 장 결 론

1. 연구결과의 요약

1997년 IMF때, 외환위기로 인한 국가 및 기업들의 제정위축 등으로 많은 기업들의 도산(倒産)이 일어나게 되었고, 수많은 실업자들이 명예퇴직이라는 이름표를 달고 사회 밖으로 방출 되어야만 했다. 그 이후 2000년에 들어서면서 급속한 산업화, 경제성장과 더불어 다방면의 변화가 일어나기 시작하면서 벤처기업(Venture Business) 창업이 활성화 되었다. 그 시기에 맞추어 자영업자의 숫자도 상승곡선을 그리며 증가하기 시작하여 2002년 8월에 630만 8천명의 최고치를 기록하였다. 그 만큼, 많은 창업에 대한 관심이 높아진 것은 사실이다. 하지만, 개업일로부터 3년 이내 폐업한 자영업자는 43만 7천명으로, 전체 자영업자의 10.4% 규모를 차지하여 창업이 쉽지 않다는 것을 국세청 통계를 보고 알 수 있었다.

이와 같은 배경 하에 창업아이템 특성, 부동산특성과 창업자 특성에 대한 개념을 알아보고, 현재까지 진행 된 여러 연구의 이론적 고찰들을 분석하여 점포 의사결정에 미치는 부동산요인의 계획요소를 도출하였다.

기존논문들은 점포 규모에 따른 창업 등을 계획요소로 도출하는데 그쳤지만 본 연구에서는 연구내용을 보다 심도 있게 분석하기 위하여 설문 응답자를 1차적으로 부동산관련 전문직을 통해 브레인스토밍을 거쳤으며, 2차는 전문직, 일반사무직, 자영업 그리고 기타로 나누어 설문조사를 실시하였다. 회수된 설문지를 통하여 도출된 계획요소를 수치화 하였으며 직업별(전문직, 일반 사무직, 자영업, 기타)로 점포 창업의사결정에 미치는 부동산요인의 중요도를 조사하였다. 특히 도출된 계획요소는 1차 대분류, 2차 중분류 그리고 3차 소분류로 나눠 조사하고 상대적중요도를 도출하여 상대적 우선순위를 분석하였다. 더 나아가서 대안으로써 큰 대로변에 있는 소형점포 선택 또는 이면도로에 있는 중·대형 점포를 선택 하는가도 계획

요소로 분석 하였다. 그 각 항목에 해당되는 소분류들을 정하였으며 다음과 같다.

첫째, 창업자아이템 특성 - 주변에 맞는 아이템 선정 요인

유명 프랜차이즈 아이템 선정 요인

둘째, 부동산 특성 - 유동인구 흐름이 많은 입지 요인

상권규모가 큰 입지 요인

역세권 주변에 있는 입지 요인

근린 상가 요인

테마형 상가 요인

동일건물 층별간 점포 위치 요인

동일건물 코너 위치 요인

동일건물 주출입구 옆 위치 요인

임대료에 대한 적정성 요인

보증금에 대한 적정성 요인

권리금에 대한 적정성 요인

용도·허가 사항에 맞는 업종 선정 요인

면적에 따른 업종 요인

주차장시설 여부 요인

셋째, 창업자 특성 - 경쟁력 우위 요인

성공에 대한 자신감 요인

경험 요인

자기자본금 요인

타인자본금 조달력 요인

Net-Work 요인

끝으로 본 연구의 결과를 정리하면 다음과 같다.

첫째, 대분류로 본 모든 항목의 가중치는 창업아이템 특성은 주변에 맞는 아이템 요인(0.691), 부동산 특성은 유동인구 흐름이 많은 입지 요인(0.441), 창업자 특성은 자기자본금 요인(0.441)이 가장 높은 상대적중요도를 나타냈다. 이는 점포 창업의사결정을 할 때 유동인구 흐름이 많은 입지에 출·퇴근, 학원, 생활 필수 품목 구입, 병원, 은행 등 동선에 따른 창업아이템 선정이 이루어지고 있어 설문조사가 그것을 그대로 반영하고 있는 것으로 보인다,

둘째, 모든 대분류 요소들을 포함하여 본 전체적인 상대적중요도 중에 창업아이템 특성인 주변에 맞는 아이템 요인(0.419)이 가장 높은 상대적중요도를 나타냈다. 이는 주변에 맞는 아이템 선정이 창업의사결정에 미치는 영향이 크다는 것을 보여주고 있다.

셋째, 두 가지 대안들의 상대적중요도 차이는 큰 대로변에 소형점포를 선택하는 것의 상대적중요도가 다른 대안보다 조금 높게 나왔다. 이는 대안들이 점포 의사결정에 미치는 부동산요인에 각각의 장·단점을 가지고 있어 큰 차이를 보이지 않는 것으로 보인다.

넷째, 점포 의사결정은 창업아이템 그리고 자본 능력에 따라 선택 되어지고 부동산 특성을 고려하게 된다는 것을 설문조사 결과로 알 수 있었다.

창업은 창업자가 어떤 목적을 가지고 사업을 영위하기 위한 구체적인 수단을 형성하는 것으로 사업이윤의 극대화를 최종목적으로 하고 있다. 국제청 통계자료에 따르면 창업을 준비가 짧을수록 폐업률이 높아진다고 나와 있다. 따라서 창업아이템, 자본능력 그리고 부동산 특성을 모두 고려하여 종합적이고 다양한 방면에서 차별화된 접근이 요구되어지며 충분한 준비기간을 고려한 창업자들만이 성공적으로 창업가의 최종목적에 다가 설수

있을 것으로 생각되어진다.

2. 연구의 한계 및 미래의 연구방향

본 연구를 수행하는 과정에서 다음과 같은 한계점이 있었다.

첫째, 본 연구는 자료수집을 위하여 그 응답자를 직업별로 전문직, 일반 사무직, 자영업 그리고 기타로 나누어 설문조사를 하여 쌍대비교행렬을 구한 결과 C.R.값이 10%이하로서 대부분 일관성을 있었지만, 응답자들이 AHP에 대한 설문의 상대적중요도 및 민감도를 평가하는데 있어서 비슷한 점수척도에서 어느 것을 높게 주어야 할지 또는 낮게 주어야 할지를 많은 고심을 하는 것을 느꼈다.

둘째, 본 연구에서는 마지막단계의 대안들을 가정으로 하여 설문지조사 와 연구를 하게 되었다. 이러한 순서로 인해 각각의 항목에 대한 민감도를 정확하게 측정하지 못한 것에 대한 아쉬움이 있었다.

셋째, 본 연구에서는 점포의사결정을 하는데 있어서, 구체적인 업종을 가지고 설문조사에 임하지 못하여 응답자로부터 확실한 답변을 이끌어 내지 못했다. 그리하여 구체적인 업종을 제시할 경우 본 연구와는 다소 다른 결과를 나타내수 있을 거라 생각된다.

한편, 미래 연구를 위해 취해야할 권장 사항은 다음과 같다.

본 연구는 점포 창업의사결정에 미치는 부동산요인을 대상으로 각 항목의 상대적중요도를 평가하기 위하여 AHP모형을 적용하였다. 따라서 본 연구에서 채택한 평가요소와 부동산 요인들을 달리하여 한 업종을 가지고 여러 지역별 입지선정이 그 업종에 어떠한 영향을 미치는지를 평가하는 연구가 필요하리라 생각된다.

【참고문헌】

1. 국내문헌

- 유재수, 『소자본 창업의 모든 것』, 팜파스, 2004
- 이호병, 『부동산입지분석론』, 형설출판사, 2009
- 조근태·조용곤·강현수, 『계층분석적 의사결정』, 동현출판사, 2005
- 하권찬, 『상업용부동산개발로』 다산출판사, 2009
- 한국공인중개사협회, 『부동산 개발 이론과 실무』, 2004

2. 논문

- 김소연, 「건강주거 계획요소의 규명을 위한 연구」, 한성대학교 대학원석사논문, 2010
- 김태수, 「AHP에 의한 생산성과 향상기법의 중요도 평가에 관한 연구: 조선기업의 사례를 중심으로」, 부경대학교 대학원박사논문, 2008
- 권기준, 「소규모 레스토랑의 성공창업 및 경영을 위한 물리적환경의 상대적 중요도와 우선순위에 관한 연구」, 세종대학교 대학원박사논문, 2010
- 문희명, 「부동산경매 참여자의 의사결정특성 분석」 강원대학교 대학원박사논문, 2010
- 손제호, 「상가권리금에 관한연구」, 건국대학교 대학원석사논문, 2010
- 신기동, 「인터넷 GIS를 이용한 소매점포 입지선정 지원 시스템 구축」, 2001
- 조기임, 「부동산경매 입찰자들의 의사결정에 따른 위험요인분석」, 서울산업대학교 대학원석사논문, 2008

이주현, 「창업동기와 창업의사결정에 관한 연구」, 한국중소기업학회,
2008

홍경완, 「창업자금과 점포규모에 따른 외식창업동기 차이연구」,
계명대학교 대학원석사논문, 2007

3. 국외문헌

Brochaus, R.H., 1980. The Effect of Job Dissatisfaction on the Decision to Start
a Business, Journal of Small Business Management, Vol 18, No.1, PP 37.
43.



【부 록 - 설문지】

주제: 점포 창업의사결정에 미치는 부동산요인에 관한 연구

안녕하십니까?

상기의 주제를 대상으로 창업자의 합리적인 의사결정에 미치는 부동산요인에 관한 연구를 하고 있는 한성대학교 부동산대학원 석사과정의 이종철입니다.

본 설문조사는 AHP(Analytic Hierarchy Process : 계층분석적 의사결정방법)을 이용하여 창업대상 부동산의 물건 선정과정에서 다양한 요인을 분석하여 보다 합리적으로 의사결정에 미치는 영향을 알아보기 위한 기초조사입니다.

조사결과는 연구목적 외에 다른 목적으로 사용되지 않습니다.

본 설문에 대한 문의사항이 있으시면 다음과 같이 연락 주시기 바랍니다.

- 한성대학교 부동산대학원 석사과정 이종철
- 휴대폰 : 010-3108-7188
- 이메일 : angelbell78@nate.com
- 지도교수 : 백 성 준 교수

☞ 다음의 응답자 정보를 기재해 주십시오. (해당란에 O표시)				
성 별	남		여	
연 령	30세 미만	30~40세 미만	40~50세 미만	50세 이상
직 업	전문직	일반 사무직	자영업	기 타
거주지역	서울	경기	기타	
점포운영경험	없다	1번	2번	3번 이상
자본금규모	5천만원 미만	5천만원 ~ 1억5천만원 미만	1억5천만원 ~ 2억5천만원 미만	2억 5천만원 이상

1. 전문직은 공인중개사, 감정평가사, 부동산경매회사 직원 등의 직업종사자 및 부동산 관련업종 종사자
2. 일반사무직은 전문직을 제외한 사무, 서비스, 판매 종사자, 법무사 등
3. 자영업은 공인중개사를 제외한 다른 업종을 영위하는 분
4. 기타는 주부, 무직 등으로 창업을 원하는 분으로 구분하여 표시하여 주십시오.

설문에 성의껏 응답해 주셔서 대단히 감사합니다.

2010년 10월

I. 설문개요

- 본 설문은 AHP 기법을 사용하여 창업 시에 의사결정을 종합적으로 분석하기 위한 것입니다.
- 각 평가 항목들의 상대적 중요도를 전문직 여러분이 판단하여 일관성 있게 설문을 작성하여 주시면 감사하겠습니다.
- 설문의 기재방법은 좌측항목과 우측항목을 서로 비교하면서 상호간의 중요도의 기준점인 1을 기준으로 하여 각 항목별로 번호를 체크해 주시면 됩니다.

- AHP(Analytic Hierarchy Process : 계층 분석적 의사결정방법)이란?

평가 항목들을 계층화한 후, 항목 간 상대적 중요도를 측정하고 중요도를 반영하여 종합적인 의사결정을 도출하기 위한 기법입니다. 이 기법의 핵심은 평가 항목들을 두 개씩 짝을 지어 상대적 중요도를 평가한 후 이를 종합하여 항목들 간의 우선순위를 판단하는 것입니다.

- 본 설문은 다음과 같이 점포 창업의사결정에 미치는 부동산요인을 종합적으로 분석하여 다음과 같이 창업자의사결정성향이 어떠한지를 3가지로 구분하였습니다.

창업아이템 특성	아이템 요인
	유행성 요인
부동산 특성	입지 요인
	상가형태 요인
	점포위치 요인
	가격 요인
	인허가 요인
	사업수완 요인(능력)
창업자 특성	사업기초 자원 요인

- 다음은 창업의사결정 시 **창업아이템 특성** 세부항목입니다.

창업아이템 특성	아이템 요인	주변에 맞는 아이템 선정 요인
		유명 프랜차이즈 아이템 선정 요인
	유행성 요인	경기에 따른 유행성 아이템 요인
		방송에 출연한 대박상가 아이템 요인

- 다음은 창업의사결정 시 **부동산 특성** 세부항목입니다.

부동산 특성	입지 요인	유동인구 흐름이 많은 입지 요인
		상권규모가 큰 입지 요인
		역세권 주변에 있는 입지 요인
	상가형태 요인	근린 상가 요인
		단지내 상가 요인
		테마형 상가 요인
	점포위치 요인	동일건물 층별간 점포 위치 요인
		동일건물 코너 위치 요인
		동일건물 주출입구 옆 위치 요인
	가격 요인	임대료에 대한 적정성 요인
		보증금에 대한 적정성 요인
		권리금에 대한 적정성 요인
	인허가 요인	용도·허가 사항에 맞는 업종 선정 요인
		면적에 따른 업종 요인
		주차장시설 여부 요인

- 다음은 창업의사결정 시 **창업자 특성** 세부항목입니다.

창업자 특성	사업수완요인 (능력)	경쟁력 우위 요인
		성공에 대한 자신감 요인
		(미적감각, 심미적요인)
		경험 요인 (유사업종)
	사업기초 자원요인	자기자본금 요인 (현금, 자산)
		타인자본금 조달력 요인 (대출, 신용)
		Net-Work 요인 (인맥관리)

II. 설문문항

▶ 의사결정의 대안에 대한 평가

[설문] 창업시장에서 창업자들이 창업 시에 선정하여 창업을 시작하기 까지 일련의 과정을 거치게 된다. 그 과정 중 존재하는 다양한 부동산요인의 평가를 통해 점포를 OPEN과정 중 의사결정의 대안에 대한 평가입니다. 다음의 항목 중에서 한 가지를 선택하여 표시(✓)하여 주시기 바랍니다.

(단, 다음 항목을 제외한 모든 조건은 동일합니다.)

1. 창업 시에 의사결정대안

평가항목	절대 중요	매우 중요	중요	약간 중요	같다	약간 중요	중요	매우 중요	절대 중요	평가항목
큰 대로변에 있는 소형점포를 선택한다.	⑤	④	③	②	①	②	③	④	⑤	이면도로에 있는 중·대형점포를 선택한다.

▶ 전체 상위 항목의 상대적 중요도 평가

[설문] 창업시장에서 창업자들이 창업 시에 선정하여 창업을 시작하기 까지 일련의 과정을 거치게 된다. 그 과정 중 존재하는 다양한 부동산요인을 평가를 통해 점포를 OPEN과정 중 전체 상위 항목에 대한 상대적 중요도입니다. 다음의 평가항목에 대한 상대적 중요도를 표시(✓)하여 주시기 바랍니다.

2. 창업 시에 상위 항목 중요도 평가

평가항목	절대 중요	매우 중요	중요	약간 중요	같다	약간 중요	중요	매우 중요	절대 중요	평가항목
창업아이템 특성	⑤	④	③	②	①	②	③	④	⑤	부동산 특성
창업아이템 특성	⑤	④	③	②	①	②	③	④	⑤	창업자 특성
부동산 특성	⑤	④	③	②	①	②	③	④	⑤	창업자 특성

▶ 창업 시에 창업아이템특성 항목의 상대적 중요도 평가

[설문] 창업시장에서 창업자들이 창업 시에 선정하여 창업을 시작하기 까지 일련의 과정을 거치게 된다. 그 과정 중 존재하는 다양한 부동산요인을 평가를 통해 점포를 OPEN과정 중 창업 아이템에 따른 상대적 중요도입니다. 다음의 평가항목에 대한 상대적 중요도를 표시(✓)하여 주시기 바랍니다.

3. 창업 시에 창업 아이템 특성 분석

평가항목	절대 중요	매우 중요	중요	약간 중요	같다	약간 중요	중요	매우 중요	절대 중요	평가항목
아이템 요인	⑤	④	③	②	①	②	③	④	⑤	유행성 요인

3-1. 아이템 요인

평가항목	절대 중요	매우 중요	중요	약간 중요	같다	약간 중요	중요	매우 중요	절대 중요	평가항목
주변에 맞는 아이템 선정	⑤	④	③	②	①	②	③	④	⑤	유명 프랜차이즈 아이템 선정

3-2. 유행성 요인

평가항목	절대 중요	매우 중요	중요	약간 중요	같다	약간 중요	중요	매우 중요	절대 중요	평가항목
경기에 따른 유행성 아이템	⑤	④	③	②	①	②	③	④	⑤	방송출연 대박상가 아이템

▶ 창업 시에 부동산 특성 항목의 상대적 중요도 평가

[설문] 창업시장에서 창업자들이 창업 시에 선정하여 창업을 시작하기 까지 일련의 과정을 거치게 된다. 그 과정 중 존재하는 다양한 부동산요인을 평가를 통해 점포를 OPEN과정 중 부동산 특성에 따른 상대적 중요도입니다. 다음의 평가항목에 대한 상대적 중요도를 표시(✓)하여 주시기 바랍니다.

4. 창업 시에 부동산 특성 분석

평가항목	절대 중요	매우 중요	중요	약간 중요	같다	약간 중요	중요	매우 중요	절대 중요	평가항목
입지	⑤	④	③	②	①	②	③	④	⑤	상가 형태
입지	⑤	④	③	②	①	②	③	④	⑤	점포 위치
입지	⑤	④	③	②	①	②	③	④	⑤	가격
입지	⑤	④	③	②	①	②	③	④	⑤	인허가
상가 형태	⑤	④	③	②	①	②	③	④	⑤	점포 위치
상가 형태	⑤	④	③	②	①	②	③	④	⑤	가격
상가 형태	⑤	④	③	②	①	②	③	④	⑤	인허가
점포 위치	⑤	④	③	②	①	②	③	④	⑤	가격
점포 위치	⑤	④	③	②	①	②	③	④	⑤	인허가
가격	⑤	④	③	②	①	②	③	④	⑤	인허가

4-1. 입지 요인

평가항목	절대 중요	매우 중요	중요	약간 중요	같다	약간 중요	중요	매우 중요	절대 중요	평가항목
유동인구	⑤	④	③	②	①	②	③	④	⑤	상권규모
유동인구	⑤	④	③	②	①	②	③	④	⑤	역세권 주변
상권규모	⑤	④	③	②	①	②	③	④	⑤	역세권 주변

4-2. 상가형태 요인

평가항목	절대 중요	매우 중요	중요	약간 중요	같다	약간 중요	중요	매우 중요	절대 중요	평가항목
근린 상가	⑤	④	③	②	①	②	③	④	⑤	단지내 상가
근린 상가	⑤	④	③	②	①	②	③	④	⑤	테마형 상가
단지내 상가	⑤	④	③	②	①	②	③	④	⑤	테마형 상가

4-3. 점포위치 요인

평가항목	절대 중요	매우 중요	중요	약간 중요	같다	약간 중요	중요	매우 중요	절대 중요	평가항목
동일건물 층별간 위치	⑤	④	③	②	①	②	③	④	⑤	동일건물 코너 위치
동일건물 층별간 위치	⑤	④	③	②	①	②	③	④	⑤	동일건물 주 출입구옆
동일건물 코너위치	⑤	④	③	②	①	②	③	④	⑤	동일건물 주 출입구옆

4-4. 가격 요인

평가항목	절대 중요	매우 중요	중요	약간 중요	같다	약간 중요	중요	매우 중요	절대 중요	평가항목
임대료 적정성	⑤	④	③	②	①	②	③	④	⑤	보증금 적정성
임대료 적정석	⑤	④	③	②	①	②	③	④	⑤	권리금 적정성
보증금 적정성	⑤	④	③	②	①	②	③	④	⑤	권리금 적정성

4-5. 인허가 요인

평가항목	절대 중요	매우 중요	중요	약간 중요	같다	약간 중요	중요	매우 중요	절대 중요	평가항목
용도·허가 맞는 업종	⑤	④	③	②	①	②	③	④	⑤	면적에 따른 업종
용도·허가 맞는 업종	⑤	④	③	②	①	②	③	④	⑤	주차장 시설 여부
면적에 따른 업종	⑤	④	③	②	①	②	③	④	⑤	주차장 시설 여부

▶ 창업 시에 창업자 특성의 상대적 중요도 평가

[설문] 창업시장에서 창업자들이 창업 시에 선정하여 창업을 시작하기 까지 일련의 과정을 거치게 된다. 그 과정 중 존재하는 다양한 부동산요인을 평가를 통해 점포를 OPEN과정 중 창업자 특성에 따른 상대적 중요도입니다. 다음의 평가항목에 대한 상대적 중요도를 표시(✓)하여 주시기 바랍니다.

5. 창업 시에 창업자 특성 분석

평가항목	절대 중요	매우 중요	중요	약간 중요	같다	약간 중요	중요	매우 중요	절대 중요	평가항목
사업수완	⑤	④	③	②	①	②	③	④	⑤	사업기초 자원

5-1. 사업수완

평가항목	절대 중요	매우 중요	중요	약간 중요	같다	약간 중요	중요	매우 중요	절대 중요	평가항목
경쟁력 우위	⑤	④	③	②	①	②	③	④	⑤	성공에 대한 자신감
경쟁력 우위	⑤	④	③	②	①	②	③	④	⑤	경험
성공에 대한 자신감	⑤	④	③	②	①	②	③	④	⑤	경험

5-2. 사업기초 자원

평가항목	절대 중요	매우 중요	중요	약간 중요	같다	약간 중요	중요	매우 중요	절대 중요	평가항목
자기자본금	⑤	④	③	②	①	②	③	④	⑤	타인자본금
자기자본금	⑤	④	③	②	①	②	③	④	⑤	Net-Work
타인자본금	⑤	④	③	②	①	②	③	④	⑤	Net-Work

☞ 이상 모든 설문의 응답이 끝났습니다. 감사합니다. *^ ^*

ABSTRACT

A Study on the Inception Depending on Decisions made by the Real Estate factors

LEE, Jong-Cheul

**Major in Real Estate Finance
and Investment**

**Graduate School of Real Estate
Hansung University**

In 1997, A Government and many companies in Korea had been got a big problem in Public Finance called IMF. A lot of works for companies had got into a panic that spined-off from IMF. The victims who kicked somebody out of their company were started business with little capital. after that, tradespeople had been on the increase in assign the highest marks in 2002. However, there were also problem. It was that a lot of small retailers were going out of business.

This study have consequently been done a study on inception depending on decision made by the Real Estate factors. The factors of the study are the following.

1. Characteristics of the Business Items
2. Characteristics of the Real estates
3. Characteristics of the Tradespeople

감사의 글

한성대학교 부동산대학원에 입학하여 공부를 한지 2년이 되어 갑니다. 외국대학을 졸업하고 대학교 선·후배가 없었습니다. 사회생활을 하면서 대학교 선·후배 있는 직장동료 및 친구들을 보며 얼마나 부러워했는지 모릅니다. 그런 저에게 대학원을 다녀 보라고 따뜻하게 후원해주신 어머님께 정말 감사드립니다. 제가 본 한성대학교 부동산대학원은 많은 선배님들과 후배님들 그리고 훌륭한 부동산대학원 교수님들을 만날 수 있는 장소이며, 학문에 대한 열정이 어느 대학원보다도 우수하다는 것을 느꼈습니다. 바쁘신 스케줄에도 학문의 열정으로 학업에 열중한 선·후배님들과 동기분들, 서로간의 도움을 아끼지 않고 주고받는 선·후배님들과 동기분들 그리고 선·후배간의 정을 쌓는 것에 힘을 쏟는 것을 보면서 많은 것을 배워갑니다. 모두에게 감사드립니다.

논문학기를 지내면서 만 2년동안 많은 것을 배웠다고 생각했지만, 부족함은 여전한 것 같습니다. 열성적으로 가르쳐 주시는 교수님들께 송구스럽기만 합니다. 하지만, 계속되는 학문을 통해서 그 가르침을 조금이나마 더 받아 보려고 합니다.

처음 써보는 논문인지라, 논문의 부담은 무거운 짐으로 다가 왔습니다. 너무나 막막하던 저에게 손을 내밀어 주시면서 문제의 고민들을 해결해주신 백성준 교수님께 너무 감사드립니다. 논문예비심사 때, 바쁘신 와중에도 저의 논문을 꼼꼼히 살피고 오셔서 잘못된 것을 지적해주신 민태욱 교수님, 임병준 교수님께도 감사의 말씀을 전합니다.

부동산 상가에 대해서 바른 눈으로 바라보게 해주신 동기 경국현님께 감사의 말씀을 전합니다. 또한 학교생활을 하면서 저에게 활력을 돌아준 후배 이영아님께 감사의 말 전합니다. 보이지 않는 곳에서 저의 논문을 신경써주고 설문지 등을 내일처럼 챙겨주는 이영아님께 존경함을 표합니다.

마지막으로 입학하여 함께 자리를 해주며, 저의 존재를 알게 해준 28기 동기분들과 황상희연구원님께 감사하다는 말을 전합니다.