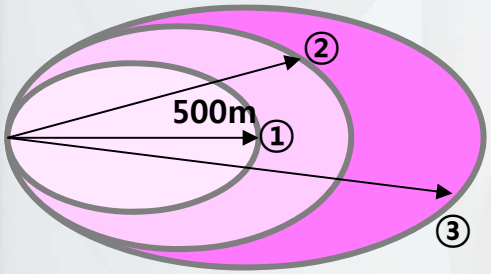
1. 업종 및 지역특성에 따른 상권차이

가. 업종 특성에 따른 상권의 범위

▪ 외식소매업의 1차상권의 범위



① 패스트푸드, 일반음식점은 대부분 500m 이내가 1차상권
② 적은 메뉴로 승부하는 전문외식업은 1차상권이 넓어짐
③ 시설 및 서비스를 잘 갖춰놓은 음료, 주점의 경우도 넓어짐

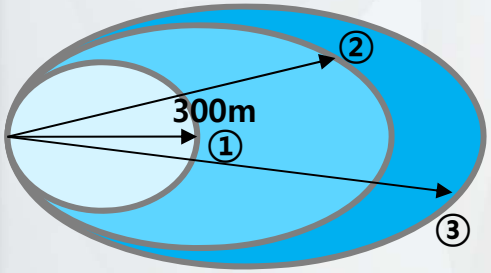
②, ③ 경우는

▪ 외식소매업의 1차상권의 범위

전문외식점	일반외식점	패스트푸드점	음료 및 주점
• 메뉴 소량 • 메뉴별 고객구분 • 식자재 관리 용이	• 메뉴 다량 • 다양한 고객 • 식자재 관리 어려움	• 즉석가공 • 요리기술 습득 용이 • 청소년 선호	• 주로 저녁에 이용 • 고객은 젊은 층 및 회사원

가. 업종 특성에 따른 상권의 범위

▪ 유통소매업의 1차상권의 범위



① 생식품과 필수품은 더 좁아져 300m 정도가 1차상권 범위
② 상세권의 집적단지화 혹은 대형화된 점포는 더 넓어짐
③ 전문품의 고객선호도 및 브랜드 인지도에 따라 더 넓어짐

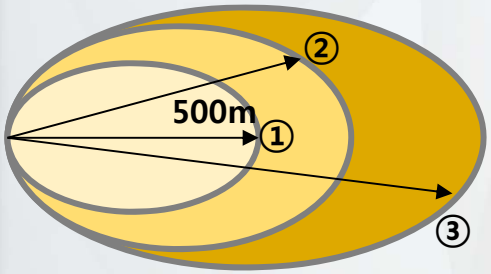
① 경우는

▪ 유통소매업의 종류 및 특성

생식품	생필품	선매품	전문품
• 구매빈도 매우 잦음 • 보관이 어려움 • 가격변동이 있음	• 구매빈도 약간 잦음 • 비교적 가격 저렴	• 구매빈도 낮음 • 소비자 기호 중요 • 편의품보다 비쌈	• 구매빈도 매우 낮음 • 전문지식 필요 • 대체로 가격이 비쌈

가. 업종 특성에 따른 상권의 범위

▪ 서비스소매업의 1차상권의 범위



① 기술, 은행, 교육의 경우 범위가 대략 500m 정도로 한정됨
② 오락 및 운동은 시설과 서비스 수준에 따라서 더 넓어짐
③ 용역, 보험, 투자 등은 상권의 제약을 많이 받지 않음

③ 경우는

▪ 서비스소매업의 종류 및 특성

기술	교육	오락/운동	용역	금융
• 개인기술이 경쟁력의 원천 • 기능인 및 장인정신 요구	• 사람관계 중요 • 고객이 구분 • 성과개선 요구	• 적절한 시설 및 장비의 투자가 필요	• 거동이 불편한 사람 • 건물/기업/단체 등이 대상	• 상품구조 다양 • 경영관리 체계적 • 기업규모가 큼

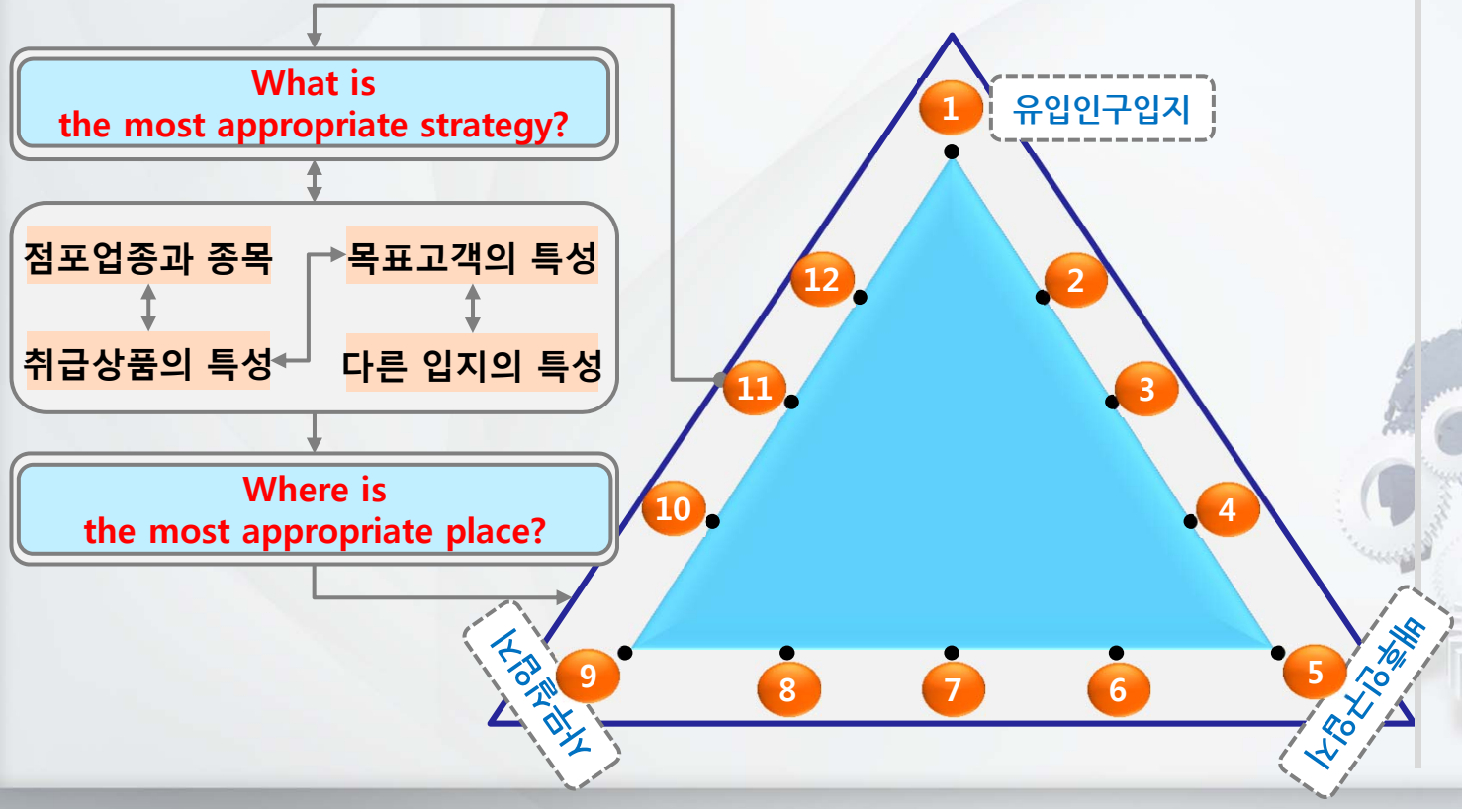
나. 지역 특성에 따른 상권의 특징

▪ 지역별 상권의 특징

구 분	유입인구 중심입지	배후인구 중심입지	사무실인구 중심입지
고객특성	젊은층, 소비, 자영업자	주부, 가족, 자영업자	직장인(기업/단체), 30~40대
주요입지	역세권, 대학가 상가	주택가, 단지 내 상가	사무실 및 도심권 상가
점포비용	상대적으로 비쌈	상대적으로 저렴	유동인구와 배후인구의 중간
키 워 드	분위기, 편리성	합리성, 관계성	서비스, 이미지
주요업종	일반음식점, 주점, 선매품, 오락, 숙박, 편의점 등	전문음식, 생식/필수/대형판매점, 교육, 기술, 가전, 은행 등	커피, 음료, 사무용품, 용역, 자동차, 보험, 투자 등

나. 지역 특성에 따른 상권의 특징

- 입지와 업종간 Triangle Matching Point



2. 지역별 상권 보는 방법

가. 역세권의 특징과 시사점

▪ 입지 및 업종의 특징

입 지	• 적게는 반경 150m이내에서 크게는 500m까지 상권이 형성 • 점포투자비가 높음, 고투자-고수익-고위험, 저투자-저수익-저위험
업 종	생식품(육류, 생선, 과일, 야채 등)을 제외한 외식소매업, 유통소매업 및 서비스업 등 거의 대부분 업종이 분포

▪ 역세권의 시사점

유동인구의 분포에 따라 상권형성에 차이가 있어 호황 업종과 불황 업종이 구분됨

같은 역세권 내 지역이라도 지역에 따라 상권의 발달이 현격한 차이를 보이기도 함

나. 아파트 단지 상권의 특징과 시사점

▪ 규모별 업종의 특성

500세대 이상	• 점포 크기가 비교적 작으며 생식품(육류, 생선, 과일, 야채 등), 분식점 • 중식류 및 소규모 슈퍼, 피아노 및 놀이방 등 어린이관련 시설과 학원 • 각종 근린생활시설 점포들(약국, 도서대여, 문구, 미용실, 부동산 등)
1,000세대 이상	• 점포 크기가 비교적 큰 것도 존재하며 중, 고등학생 대상의 학원 • 은행, 패스트푸드점, 한식집, 치킨호프집, 집안장식 가정용품 취급점

▪ 아파트 단지 내 상권의 시사점

세대수만 믿지 말고 상권이 양분되지는 않는가? 독점력은? 주 통로는 어디인가?

주변에 대형편의시설 및 기타 상권의 형성으로 상권이 시나브로 이동되지는 않는가?

다. 주택가 상권의 특징과 시사점

▪ 입지 및 업종의 특성

입 지	• 길거리의 모양과 구조를 잘 파악하고 주민의 주 통행로를 알아야 함 • 특히, 주부들이 지나가는 길목이 어디인지를 유심히 살펴보아야 함
업 종	• 점포의 목과 규모가 중요 : 슈퍼마켓 및 종합판매점, 은행, 음식점 등 • 수선집, 화장품가게, 세탁소, 베이커리, 치킨점 등 근린생활시설 • 생활필수품을 포함, 초등학교 중심의 문구/완구, 학원, 분식점 등

▪ 주택가 상권의 시사점

배후에 다양한 주택의 형태, 차량통행이 없는 곳, 진입방면에 위치한 점포가 좋음

기술(열쇠, 수리, 세탁소 등) 업종은 안쪽으로, 배후세대의 소비패턴 파악이 제일 중요

라. 사무실 상권의 특징과 시사점

▪ 시간대별 입지의 특성

출근시간	• 간단한 식사, 아침대용 패스트푸드, 커피 및 음료 등 발달
점심시간	• 많은 사람들이 빌딩 내 지하나 인근 식당에서 빠르게 점심을 해결
저녁시간	• 저녁식사, 회식, 친한 사람들과의 만남이 2차, 3차 늦게까지 이어짐

▪ 사무실 상권의 시사점

주말 매출↓, 주중 점심과 저녁 장사, 저녁에 주변 유흥상권으로 전환하는 경우도 종종

회식↑, 법인카드 사용, 월급 및 상여금 날짜에 따라 매출에 차이

3. 권리금의 이해와 주의사항

가. 권리금의 의의 및 산출

▪ 권리금의 의의

- 신규 임차인이 누릴 장소적, 영업적 이익에 대해 기존 임차인에게 지불하는 대가
- 기존 임차인이 점포의 영업을 포기함으로써 잃어버리게 되는 수익과 시설투자비에 대한 기회비용
- 매수, 매도자 간의 흥정으로 이루어지며 이론적 산출 권리금과 차이가 있음

▪ 권리금의 산출

권리금산출 ➡ 영업지속 시 1년간 순이익, 시설비의 잔존가액 등 감안하여 평가

점포 20평 규모
월평균 순수익 3백 만원
초기시설비 3천 만원
개점 2년 경과

이론적인 권리금?

나. 권리금에 관한 유의사항

- 유의사항

권리금에 따른 흐름을 분석해야 한다!

도시계획 확인원을 떼어 보라!

계약체결을 서두르지 말라!

건물주를 잘 만나는 것도 중요하다!

분쟁이 발생할 경우 원만한 해결이 좋다!

4. 영업점 재무계획 및 계약 주의사항

가. 총 사업투자비 집계와 조달

사업투자비

- 사업장구입비(본사+공장)
- 시설투자비(본사+공장)
  - -사무실디자인
  - -기물집기
  - -공장설립
  - -기계장비구입 등
- 기타준비비
  - -초기준비비
  - -초도재료비
  - -초기홍보비
  - -개업준비비

운전자금

- 운전자금소요기간
- 제조원가추정
  - -원재료비
  - -노무비
  - -기타경비
- 판매비와 일반관리비추정
  - -지급임차료
  - -인건비
  - -제반관리비
  - -광고선전비
  - -지급이자

자금조달계획 = 자기자본 + 타인자본

나. 점포 계약시의 주의사항

- 계약은 신중히! 마음에 드는 점포라고 급하게 계약 하는 것은 고려
- 몇 개 후보 점포 확보 후 계약조건 및 세밀한 상권을 조사한 뒤 결정
- 등기부 등본을 확인하여 압류 및 과도한 근저당 설정 여부 확인
- 중도금 및 잔금 치르는 기간이 긴 경우, 치르는 시점에 다시 확인
- 정확한 면적, 위치, 준공일, 용도 등 확인 시 건축물 관리대장 확인
- 지주와 건물 소유주 관계, 필지가 나눠있는지를 토지대장에서 확인
- 도시계획확인원에서 재개발 및 업종제한 구역 설정 여부 확인
- 업종 및 종목 개설 인•허가 조건에 문제 없는지 관할 부서에 확인
- 부동산 등기부에 표시된 법률상의 주인인지를 확인하고 계약 체결