

『상가건물임대차실태조사』

통계정보보고서

2023. 12.

본 이용자용 통계정보보고서는 정기통계품질진단 수행과정에서 통계작성기관이 작성한
보고서로 작성기준 시점에 따라 현재의 통계작성 정보와 다소 차이가 날 수 있습니다.

작성일자: 2025.09.02.



〈차 례〉

I . 통계작성 기획	1
II . 통계설계	5
III . 자료수집	18
IV . 통계처리 및 분석	38
V . 통계공표, 관리 및 이용자서비스	46
VI . 통계기반 및 개선	53

◆ 보고서 개요 ◆

이 보고서는 「상가건물임대차실태조사」 통계를 생산하기 위하여 중소벤처기업부에서 수행하는 업무를 설명한 것이다. 보고서의 작성목적은 조사의 배경, 연혁, 이용자 및 용도와 통계에서 이용되는 개념과 방법론에 대하여 심층적으로 알고자 하는 통계작성 담당자(통계 전문이용자, 품질진단자 또는 승인담당자)에게 통계과정 전반에 대하여 포괄적이고 상세한 정보를 제공하는 것이다. 여기에는 통계작성 기획, 통계설계, 자료수집, 통계처리 및 분석, 통계공표, 관리 및 이용자서비스, 통계기반 및 개선 등에 대한 설명이 수록되어 있다.

I. 통계작성 기획

☐ 통계개요

- 상가건물임대차실태조사(승인번호 : 제142006호)
- 중소벤처기업부 / 소상공인정책실 지역상권과
 - (위탁기관) 소상공인시장진흥공단 소상공인정책연구소 조사분석팀

1. 조사방법

- 방문조사

2. 조사 및 공표주기

- 조사 및 공표주기 : 2년(2023년 수행, 2024년 2월 공표)

3. 조사일정 및 일정별 수행업무

구 분	업무내용	일정
조사 기획	조사계획 수립	'23.3월
조사표 및 표본설계	조사표 및 조사항목 설계, 표본설계 등 현장조사 준비	'23.4~7월
조달공고 및 계약체결	현장조사 수행을 위한 조달(용역) 공고 및 계약체결	'23.5~6월
현장조사 실시	조사원의 현장 방문조사 실시	'23.8~10월
자료처리 및 분석	○ 에디팅(조사표 기록오류 및 누락 검증) - 자료처리 및 분석(SPSS사용) ○ 소상공인시장진흥공단에서 검토 및 확인	'23.11~12월
보고서발간 및 공표	☐ 보고서 작성, 발간 (보고서명 : 2023년 상가건물임대차 실태조사) ☐ 인터넷 자료 제공 (http://www.sbiz.or.kr)	'24.2월

4. 통계작성 문서화

4-1 통계작성 기본계획서

- 2023년 상가건물임대차 추진계획서
 - 위탁기관 작성 : 소상공인시장진흥공단

5. 통계연혁

5-1 작성통계의 최초개발 시기 및 배경

- 최초작성년도 : 2002년도
 - 2003년 10월 30일 : 작성승인(제142006호)
- 상가건물 임대차 제도 미비사항 등 문제점 도출 및 개선사항을 발굴하고 외국의 상가임대차 관련 정책제고 및 운영사례 분석을 통한 임차소상공인 보호를 위한 정책개발, 사업수행 기관의 역할분담 등 상가건물 임대차 제도에 대한 연구를 토대로 하여 보다 효율적인 상가건물 임대차 제도를 수립하기 위한 기초자료를 수집하는데 목적

5-2 통계의 변경 또는 개편이력 관리

- 2003. 10. 30 : 상가건물임대차실태조사 신규작성 통계승인(승인번호 제142006호)
- 2004. : 1차 상가건물임대차실태조사 수행(중소기업청)
- 2006. 5 : 작성주기 변경(1년 → 5년)
- 2008. : 2차 상가건물임대차실태조사 수행(소상공인진흥원)
 - 목표모집단 및 조사모집단
 - * 임차인 : 우리나라 모든 임차 사업장
 - * 임대인 : 비주거용 건물 임대사업에 종사하는 임대사업자
 - * 중개(인)업자 : 1년 이상 부동산중개업에 종사하고, 비주거용 건물위주의 중개업을 하는 부동산중개업소만을 대상으로 실시
 - 표본추출틀 : 2006년 전국사업체조사(통계청), 시장경영지원센터 보유 시장 리스트
 - 표본추출방법
 - * 층화 : 16개 시도별, 업종별 층화
 - * 표본추출방법 : 16개 시도별, 업종별 층화한 후 무작위추출 방법으로 표본추출단, 임대사업자, 부동산중개업소는 16개 시도별 층화후 무작위 추출 방법으로 표본추출
- 2013. : 3차 상가건물임대차실태조사 수행(소상공인진흥원)
 - 조사대상 : 임차 및 전대차 등 사업장을 임차 중인 임차인, 사업장을 임대하는 임대인
 - 표본추출틀 : 2010년 전국사업체조사(통계청)
 - 표본추출방법 : 업종, 상권별 제공근 비례할당
- 2018. : 4차 상가건물임대차실태조사 수행(소상공인시장진흥공단)
 - 조사대상 : 임차 및 전대차 등 사업장을 임차 중인 임차인, 사업장을 임대하는 임대인
 - 표본추출틀 : 2016년 전국사업체조사(통계청)
 - 표본추출방법 : 업종, 상권별 제공근 비례할당

- 2023. : 5차 상가건물임대차실태조사 수행(소상공인시장진흥공단)
 - 조사주기 변경 : 5년 → 2년
 - 조사대상 : 임차 및 전대차 등 사업장을 임차 중인 임차인, 사업장을 임대하는 임대인
 - 표본추출틀 : 2021년 기업통계등록부(통계청)
 - * 기존자료(전국사업체조사)는 중소기업 및 소상공인 기본법에 따른 기업 단위 중소기업이 아닌 개별 사업체 단위로 소상공인을 포함한 중소기업을 구분하는데 한계가 있어, 중소기업 전체를 포괄하는 기업통계등록부를 활용하여 모집단·표본추출틀 활용
 - 표본추출방법 : 업종, 권역별 세밀한 비례할당

6. 통계의 작성목적

6-1 통계 작성 목적

- 「상가건물임대차보호법」의 임차료 인상 상한율 등 시장 및 경제 상황에 따라 변동이 필요한 내용이 2008년 이후 조정이 이루어지지 않아 제도개선 필요성 제기
- 동법 시행('02.11) 이후 모두 여섯 차례('11.4.12)에 거쳐 일부 개정
- 상가건물임대차 실태 및 시장현황, 법 도입의 영향 및 변화요인 등을 분석하여 보다 효율적인 상가건물임대차 제도를 수립하기 위한 기초자료를 수집하고 정보를 제공
- '동법'이 영세상인 보호라는 취지에 맞도록 논의의 필요성이 제기되었던 사항들에 대한 개선방안을 연구하는데 목적

6-2 주된 통계활용 분야 파악

- 상가건물임대차 보호법 개정(법무부)
 - 계약시 관리비 세부내역을 표기하도록 상가건물임대차표준계약서 양식 개선 (법무부, 2024)
 - 상가임차인의 권리보호 강화를 위한 「상가건물 임대차보호법」 개정안 국회 통과 (법무부, 2018)
- 상가건물임대차 보호법 관련 논문 및 학술지, 임대료 관련 자료에 활용
 - 서울 상권은 세대교체 중... 세월 따라 뜨고 지고(언론, 2024)
 - 주택 및 상가 임대차 실태 및 주거권 및 영업권 보장 방안 연구(학술지, 2023)
 - 상가 권리금의 감정평가에 관한 연구(리포트, 2021)

6-3 국내·외 관련 통계 또는 유사 사례에 대한 사전 검토 사항

구분	상가건물임대차 실태조사	상업용부동산임대동향조사
작성기관	중소벤처기업부	한국부동산원
조사목적	상가건물임대차 실태 및 시장현황, 법 도입의 영향 및 변화요인 등을 분석하여 보다 효율적인 상가건물임대차 제도를 수립하기 위한 기초자료를 수집하고 정보를 제공	상업용부동산 임대시장 동향파악 및 투자성과 측정 (부동산 가격공시에 관한 법률 제15조, 동법시행령 제25조)
조사주기	2년	분기별
조사대상	임차사업자 : 7,000개, 임대사업자 : 1,000개	일반상가 : 11,287동, 중대형 상가 : 5,761동, 소규모 상가 : 5,526동, 집합 상가 : 29,500호('23년 기준)
조사항목	○ (임차인) 67개 항목으로 구성 - 사업체 특성(14개), 임대차현황(9개), 상가건물임대차보호법(39개), 분쟁현황(4개) ○ (임대인) 52개 항목으로 구성 - 사업체 특성(8개), 임대차현황(3개), 상가건물임대차보호법(34개), 분쟁현황(7개)	건물기본, 호별임대료, 자산가치, 비교방식 전분기, 비교방식현분기, 수익방식, 층별배치도 등
조사체계	중소벤처기업부↔소상공인시장진흥공단↔용역기관↔임차인, 임대인	조사대상건물 소유자, 임차인 등 ▶ 조사 및 산정(한국부동산원 전문조사자) ▶ 가격 검증(국토교통부, 한국부동산원) ▶ 통계 작성(한국부동산원)

7. 유형별 주요 이용자 관리

7-1 통계활용 분야별 주요 이용자 파악

- 법무부, 법 관련 연구원 : 법 개정 참고
- 부동산 관련 연구원 및 대학원 : 상가임대차 관련 연구 및 논문 작성 참고
- 이용자 리스트 :

8. 이용자 의견수렴

8-1 이용자 의견수렴 실시 내용과 주요 결과

- (목 적) “2023년 상가건물임대차 실태조사 용역”과 관련한 전문가 의견 수렴을 통해 사업추진 효과성 제고
- (일 시) '23. 6월 ~ 12월 / 총 7회
- (참석자) 외부 전문가, 수행기관 및 조사업체 등
- (자문회의별 주제) 실태조사 조사표 검토 및 개선 의견, 주요 분쟁 사례에 따른 전문가 토론 등
- (자문회의별 주요 의견) 사업체 특성 및 활용도 낮은 문항 검토, 신규문항 추가 등

8-2 이용자 요구사항 및 요구반영 결과

- 2023년 상가건물임대차 실태조사 임차인, 임대인 조사표 반영

II. 통계설계

1. 조사항목

1-1 조사항목의 체계 및 조사목적

○ 임차인 조사내용

구 분	항 목
사전질문	· 사업장 점유형태
사업체 특성	· 사업체명 · 대표자명 · 성/연령 · 사업체 주소 · 사업체 연락처
	· 업태/업종 · 종사자 수 · 창업년도 · 사업자등록번호 · 건물층수
	· 주차장 유무 · 사업체 형태 · 입주형태
임대차 현황	· 임대차 계약현황 (계약기간, 임대면적, 보증금, 월세, 23년 평균관리비, 관리비 중 사용료)
	· 월세 연체이자 내용 계약서 명시여부 및 이자율, 월세 연체 및 이자지불 경험, 이자율
	· 연간 총 매출액 및 순이익
	· 점포 개설시 소요비용(창업비용)
	· 현 사업장의 투자금 회수여부 및 기간
상가건물 임대차 보호법	[갱신요구권]
	· 갱신요구권 행사 여부 및 결과, 거절 사유, 행사하지 않은 이유
	· 갱신요구권의 기간 연장 및 축소 필요 여부
	· 철거, 재건축으로 인한 계약갱신 거절 시 임차인의 보호방안 (우선입주권/퇴거보상 기준)
	[차임증감청구권]
	· 보증금 및 월세 증액청구 여부, 증액범위 및 근거, 결과
	· 임대료 상한에 대한 적정한도
	· 임대인의 관리비 인상요구, 인상범위, 공동관리비 인상한도 규정에 대한 의견
	[임차권등기명령]
	· 보증금 미반환 사례 경험, 금액, 이유
	· 임차건물의 경매 경험 여부, 최우선변제권의 범위 적정성(보증금/변제금액)
	· 임차권등기명령 신청경험, 보증금 반환여부 및 반환받지 못한 사유
	[권리금 회수기회 보호]
	· 신규임차인에게 권리금 회수여부, 권리금 산출방안, 수수료 지급, 권리금 미회수 이유
	· 향후 권리금 받을 예정 여부 및 금액, 산정기준
	· 1년 6개월 이상 영리목적으로 사용하지 않을 시 신규임차인 거절권리에 대한 의견
	[환산보증금제도 등]
	· 환산보증금 인지여부 및 적용범위에 대한 의견
	· 상가건물임대차 보호법의 개선 필요사항
	· 상가건물임대차보호법으로 인한 임대인의 필요 혜택
	· 재난 시 가장 필요하다고 생각하는 지원정책
분쟁현황	· 건물주의 부당한 요구 경험
	· 임대차 분쟁의 종류 및 해결방법
	· 분쟁조정제도 이용 시 선호방법

○ 임대인 조사내용

구 분	항 목
사업체 특성	· 사업체명 · 대표자 성별 · 대표자 연령 · 사업체 주소
	· 사업체 연락처 · 임대개시년도 · 임대사업자 등록여부 · 사업자등록번호
임대차 현황	· 임대사업장 총 개수, 임대차 보호범위에 해당하는 계약 수, 연간 월세 총 수입
상가건물 임대차 보호법	[갱신요구권]
	· 임차인의 갱신요구권 행사 여부 및 수용여부, 거절 사유
	· 갱신요구권의 기간 연장 및 축소 필요 여부
	· 철거, 재건축으로 인한 계약갱신 거절 시 임차인의 보호방안 (우선입주권/퇴거보상 기준)
	[차임증감청구권]
	· 보증금 및 월세 증액청구 여부, 증액범위 및 근거, 결과
	· 보증금 및 월세 감액청구 여부, 증액범위 및 근거, 결과
	· 임대료 상한에 대한 적정한도
	· 공동관리비 인상 요청 경험 및 범위, 공동관리비 인상한도 규정에 대한 의견
	[임차권등기명령]
	· 보증금 미반환 사례 경험, 금액, 이유
	· 임차건물의 경매 경험 여부, 최우선변제권의 범위 적정성(보증금/변제금액)
	· 임차권등기명령 설정경험, 보증금 반환여부 및 반환받지 못한 사유
	[권리금 회수기회 보호]
	· 신규임차인 거절 경험 및 사유
	· 1년 6개월 이상 영리목적으로 사용하지 않을 시 신규임차인 거절권리에 대한 의견
	[환산보증금제도 등]
	· 환산보증금 인지여부 및 적용범위에 대한 의견
	· 상가건물임대차 보호법의 개선필요사항
분쟁현황	· 임차인과의 분쟁경험, 임대차 분쟁의 종류 및 해결방법
	· 상가건물임대차보호법과 임대인의 사적자율권 침해에 대한 의견, 구체적 내용
	· 상가건물임대차보호법으로 인한 임대인의 필요 혜택
	· 재난 시 가장 필요하다고 생각하는 지원정책

1-2 주요 용어 및 항목별 정의

○ 상가건물임대차 보호법

- 상가건물임대차의 공정한 거래질서를 확립하고, 영세상인들이 안정적으로 생업에 종사할 수 있도록 과도한 임대료 인상 방지와 세입자의 권리를 보장하기 위해서 의원입법으로 제정, 2001년 12월 29일 공포되어 2002년 11월 1일부터 시행되는 법률

○ 계약갱신 요구권

- 현 상가임대차보호법에서 임차인에게 주어진 권리로서 임대인에게 재계약을 요구할 수 있는 권리, 즉 임대기간 5년까지는 임차인의 권리로서 임대인에게 재계약을 요구할 수 있음

○ 대항력

- 임차인이 대항요건 취득 이후에 매매 등으로 임차건물의 소유권을 취득하는 제3자에 대하여 대항할 수 있는 권리, 따라서 임차인은 임대차계약기간 동안은 건물주가 바뀌더라도 임차권자로서의 지위를 유지하여 임대차계약기간동안 거주할 수 있음은 물론 임대차기간이 끝나더라도 보증금을 반환받을 때까지 계속 거주할 수 있음

○ 우선변제권

- 경매 또는 공매시 임차건물의 환가대금에서 후순위권자나 그 밖의 채권자에 우선하여 보증금을 변제받는 권리를 의미

○ 최우선변제권

- 임차건물이 경매 또는 공매에 의하여 소유권이 이전되는 경우에도 경매절차에서 보증금 중 일정액을 모든 권리자보다 최우선하여 배당을 받을 수 있는 권리를 의미

○ 임차권등기명령

- 계약이 종료되고 보증금을 반환받지 못하는 임차인이 법원에 단독으로 신청할 수 있으며, 임차권 등기가 기입되면 대항요건을 상실해도 대항력과 우선변제권이 유지

1-3 주요 용어의 정의나 개념 등에 대한 국내 또는 국제기준 비교

국가	최단존속 기간	최장존속 기간	갱신 청구권	퇴거 보상	권리금	임대료
영국	없음	정기임대차의 경우 보통 10-15년	있음 (계약종료 6개월-12개 월 전)	인정	영업권의 상환 인정	임대료 규제 없음 단, 변경을 위해 5년마다 rent review
미국	없음	임대기간은 계약사항에 의존함	명시적인 조항 없음(계약상 합의된 내용에 따름)	임대인의 불합리한 임차권 양도 거절에 대한 손해배상 인정	주마다 달리 인정함	최소 적용 범위는 \$1,000로 제한
프랑스	최소 9년 (예외사항 있음)	없음	있음	인정 (9년 이상의 상사임대차)	영업소유권 인정 (계약종료시 반환)	당사자간의 의사에 따름 (3년마다 조정 가능)
독일	없음	30년	없음 (합의나 묵시에 의해 기간 연장)	없음	없음 (관행도 없음)	당사자간의 합의에 따름
일본	법정최단 1년	(차지차가법) 10년 이상 50년 미만 (민법) 20년 제한	법정갱신 제도 있음	정기건물임 대차 인정	없음 다만, 관행적으로 존재함	당사자간의 합의에 따름

1-4 부정확한 응답 가능성이 있는 조사항목 검토

○ 임차인

- 문1의 '임대차 계약현황' 내용 중 '보증금' 및 '월세'는 정확히 인지하고 있으나, 정확한 '계약기간' 및 '임대면적(계약면적 m^2 , 전용면적 m^2) 등은 설문 진행 당시 계약서를 확인하며 진행하지 않아 대략적인 응답으로 받음. 특히 '묵시적 갱신'으로 10여년간 계약서를 새로 작성하지 않고 이어서 임차하고 있는 경우 이러한 특징이 더 크게 나타남
- 문3의 '연 매출액' 및 '연 순이익'의 경우 객관적으로 파악할 수 있는 근거(대기업의 경우 공시된 재무제표 등)가 없어 응답자의 대략적인 응답으로만 파악함

○ 임대인

- 문1-2의 '임대 총수입'은 객관적으로 파악할 수 있는 근거(임대사업장 각각의 임대차계약서 등)를 확인하며 진행하지 않아 대략적인 응답으로 받음. 특히 임대 사업장의 개수가 적은 경우 대부분 쉽게 응답하나, 임대사업장의 개수가 많고 그 금액이 큰 경우 각각의 합계를 응답해야하므로 대략적으로 응답함

2. 적용 분류체계

2-1 통계에서 사용하고 있는 분류체계 개요 및 내용

□ 한국표준산업분류 개요

○ 분류목적

- 한국표준산업분류는 생산단위(사업체단위, 기업체단위 등)가 주로 수행하는 산업 활동을 그 유사성에 따라 체계적으로 유형화한 것.
- 이러한 한국표준산업분류는 통계법에 의거하여 통계자료의 정확성 및 국가 간의 비교성을 확보하기 위하여, 유엔에서 권고하고 있는 국제표준산업분류를 기초로 작성한 통계목적분류.
- 한국표준산업분류는 통계목적 이외에도 일반 행정 및 산업정책관련 법령에서 적용대상 산업영역을 결정하는 기준으로 준용.

○ 생산단위의 산업결정방법

- 생산단위의 산업 활동은 그 생산단위가 수행하는 주된 산업 활동(판매·제공되는 재화 및 서비스)의 종류에 따라 결정.

○ 산업분류의 분류원칙

- 생산단위는 산출물뿐만 아니라 투입물과 생산과정 등을 함께 고려하여, 그들의 활동을 가장 정확하게 설명한 항목에 분류.
- 산업활동이 결합되어 있는 경우에는 그 활동단위의 주된 활동에 따라서 분류하며, 활동단위는 대분류를 결정하고, 순차적으로 중, 소, 세, 세세분류 단계 항목을 결정.

○ 분류구조 및 부호체계

- 분류구조는 대분류(1자리, 영문대문자), 중분류(2자리 숫자), 소분류(3자리 숫자), 세분류(4자리 숫자), 세세분류(5자리 숫자)의 5단계로 구성.
- 분류는 대분류 21개, 중분류 76개, 소분류 228개, 세분류 487개, 세세분류 1,145개로 구성

2-2 국내 또는 국제기준의 표준분류체계 사용 여부 또는 미사용 사유

- 국내기준인 통계청에서 제정한 한국표준산업분류 체계(11차 개정)를 적용하고 있음

3. 조사표 설계 및 구성

3-1 조사표 설계 및 변경 절차나 방법

- 중기부 및 전문가 자문회의를 통한 조사표 설계 추진
 - 자문회의 실시 : 2회 실시 / '23. 3. 9.(목), '23. 6. 26.(월)
 - 변경승인 신청 : '23. 8. 3.(목)
 - 변경승인 완료 : '23. 8. 25.(금)
- 통계작성 변경 승인(통계청 고시 제2023-449호)
 - 변경내용 및 사유

구분	변경 전	변경 후	변경사유
모집단(표본설계)	• (표본추출틀) 2016년 기준 전국 사업체조사 • 표본설계 - 조사대상업종(임차인): 5개 - 표본할당: 권역별, 상권별	• (표본추출틀) 2021년 기준 기업 통계등록부 • 표본설계 주요변경 - 조사대상업종(임차인): 7개 - 표본할당 ·(임차인) 권역별, 업종별 ·(임대인) 권역별	- 최신모집단 반영 및 정책 활용성을 감안한 표본 설계 변경
조사기간	• 조사기준년도 10 ~ 11월	• 조사기준년도 8 ~ 10월	- 조사여건(조사준비, 검증 등)을 감안한 기간 변경
기준시점	• 조사기준년도 10 ~ 11월	• 조사기준년도 7월말	- 명확한 조사기준 정의
조사·공표 주기	• 5년	• 2년	- 시의성 있는 통계생산
조사항목	• (임대인용) 23개 항목 • (임차인용) 45개 항목	• (임대인용) 52개 항목 • (임차인용) 67개 항목	- 개정된 법령 적용 및 정책적 활용을 위한 조사문항 변경
결과표	• 공표범위 - 임차인: 권역별(4), 상권별(2) - 임대인: 권역별(4) • 통계표 - 임차인(44개) - 임대인(21개)	• 공표범위 - 임차인: 권역별(4), 업종별(7), 지역별(17) - 임대인: 권역별(4), 지역별(17) • 통계표 - 임차인(58개) - 임대인(45개)	- 조사항목 개선 및 정책적 활용에 의미있는 분석 등을 반영한 결과표 변경

3-2 조사표 구성 관련 내·외부 전문가 회의 개최

- 2회 실시 / '23. 3. 9.(목), '23. 6. 26.(월)

3-3 조사표 구성 관련 내·외부 전문가 회의 결과 반영 여부

- 자문회의를 통한 조사표 구성 완료
 - 사업체 특성(지역, 업종, 평수, 층수 등) 및 임대차 현황(임차료, 보증금 등) → 상임법 적용사례(보증금 회수, 임차권등기명령, 계약갱신, 권리금 회수, 차임증감) → 상임법 보호불가사례(상임법 제도적 허점분석) → 상임법 개선의견 종합
 - 5년 전 설문지, 법 개정사항 반영(보기문항 정확도 검토)
 - 법을 모르는 응답자도 쉽게 이해할 수 있도록 용어 변경
 - 활용도 낮은 문항 검토 및 법 개선사항을 위한 신규문항 추가

3-4 조사표 첨부

- 2023년 상가건물임대차 실태조사 임대인 및 임차인 조사표 첨부

3-5 첨부된 조사표에 수록된 사항

- 수록사항 : 조사명, 조사목적, 국가승인통계로고, 작성승인번호, 응답자협조사항, 조사협조 감사인사, 조사기관 명시, 응답자 비밀보호정책, 문의사항 연락처

3-6 응답 유형별 응답 소요시간

- 본 조사 시작 전 총 43샘플의 사전조사(방문면접)를 통해 평균 약 15~20분정도의 응답시간을 파악함
- 실제 1개 업체당 소요시간은 40여분이 소요됨 (조사용답은 15~20분이나, 조사목적 및 취지, 참여독려, 답례품 전달 시간 등을 고려하여 30분으로 상정하며, 조사원 휴게시간 10여분을 포함)

4. 조사표 변경 이력 관리

4-1 조사표 변경 이력 및 변경 이유 기록, 변경승인일자 기록 관리

변경항목	작성사항	변경사 유	자료의 활용성 제고 및 상가건물임대차 보호법 개정을 위 한 현황 등을 포함한 조사항목 개선
변경전	○ (임차인) 45개 항목으로 구성 - 사업체 특성(11개), 상가건물임대차보호법(14개), 임대차현황(7개), 권리금(10개) ○ (임대인) 23개 항목으로 구성 - 사업체 특성(7개), 상가건물임대차보호법(7개), 권리금(3개), 상가건물임대차 실태(7개)		
변경후	○ (임차인) 40개 항목으로 구성 - 사전질문 1개, 사업체 특성(14개), 임대차 현황(5개), 상가건물임대차보호법(18개), 분쟁현황(2개) ○ (임대인) 29개 항목으로 구성 - 사업체 특성(8개), 임대차 현황(1개), 상가건물임대차보호법(16개), 분쟁현황(4개)		
변경승인 일자	2023.08.25.(통계청 고시 제2023-449호)		

5. 목표모집단과 조사모집단

5-1 목표모집단의 정의

- 목표모집단 : 2023년 기준 임차 및 전대차 등 사업장을 임차 중인 임차인, 사업장을 임대하는 임대인
- * 모집단으로 활용하는 '기업통계등록부(SBR)'에 '임차' 관련 항목이 없어 과대포함되어 있음

5-2 조사모집단의 정의

- 조사모집단 : 2021년 중소기업기본통계(중기부) 결과 중 조사범위 업종(8개 업종)에 해당하는 종사자수 5인 또는 10인 미만 사업체 (약 266만개)
- * 소상공인 : 소기업 중 상시근로자수가 5인 이하이고 제조업, 광업, 건설업, 운수업체는 10인이하의 사업체로 사업체 규모 중 최소의 단위(소상공인<소기업<중기업<대기업)
- 임대인의 경우 조사모집단에서 한국표준산업분류 기준 '비주거용 건물 임대업 (68112)'으로 명확하게 판별이 가능하여 목표모집단과 일치하나, 임차인의 경우 결과 추정 시 조사모집단 내 자가 사업장이 일부 포함될 수 있음
- (참고자료) 2022년 소상공인 실태조사 결과 기준 사업장 중 71.3%가 임차

6. 조사모집단(전수조사) 또는 표본추출틀(표본조사)

6-1 조사모집단 또는 표본추출틀로 사용되는 자료의 출처

- 표본추출틀 : 2021년 기준 중소기업기본통계(중소벤처기업부) 재편 및 가공
 - 기준연도 : 2021년
 - 임차인 : 2,597,814개, 임대인 : 62,105개

6-2 조사모집단 또는 표본추출틀로 선정한 이유

- 행정자료와 조사자료를 연계하여 구축한 기업 및 사업체 단위로 소상공인 등 영세 상인 명부 제공

6-3 조사모집단 또는 표본추출틀의 구축(갱신) 주기, 방법 및 절차, 결과 등

□ 표본추출틀 갱신 : 조사년도에 최신 중소기업기본통계(중기부)를 활용하여 갱신함

- 임차인 모집단 : 업종별 지역별 소상공인 사업체수

구분	제조업	소매업	음식점 및 주점업	교육 서비스업	스포츠 및 오락관련 서비스업	개인 및 소비용품 수리업	기타 개인 서비스업	합계
서울	72,881	173,322	115,193	32,216	17,160	7,710	38,183	456,665
부산	33,935	61,284	47,613	11,954	5,696	3,560	16,154	180,196
대구	29,562	42,015	33,074	9,865	4,492	2,347	11,996	133,351
인천	28,369	45,492	34,249	8,673	5,875	2,101	11,516	136,275
광주	10,133	23,910	19,085	5,825	3,193	1,056	7,723	70,925
대전	9,955	25,184	20,321	5,296	3,097	1,285	6,914	72,052
울산	8,056	15,995	17,204	4,513	2,291	779	5,398	54,236
세종	1,500	4,054	3,924	2,070	529	124	1,024	13,225
경기	154,948	209,012	149,186	48,583	24,614	8,877	49,548	644,768
강원	9,439	27,140	31,632	5,110	3,301	1,274	7,353	85,249
충북	14,708	25,083	26,324	4,861	3,553	999	7,106	82,634
충남	19,647	35,921	33,408	6,244	4,226	1,349	8,957	109,752
전북	14,215	31,363	25,826	6,192	3,029	1,350	8,603	90,578
전남	15,189	32,080	29,270	4,956	3,094	1,190	8,488	94,267
경북	32,182	42,905	45,587	8,282	4,810	1,755	12,502	148,023
경남	41,767	52,074	54,464	12,748	5,521	2,445	15,776	184,795
제주	3,414	13,839	15,250	2,777	1,654	451	3,438	40,823
계	499,900	860,673	701,610	180,165	96,135	38,652	220,679	2,597,814

* 자료 : 통계청, 기업통계등록부(2021년) 재편 및 가공

○ 임대인 모집단 : 지역별 비주거용 임대업 사업체수

전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
62,105	20,073	4,951	2,580	2,819	2,003	1,404	848	334
경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
16,086	1,036	1,253	1,770	1,442	928	1,469	2,371	738

* 자료 : 통계청, 기업통계등록부(2021년) 재편 및 가공

□ 표본추출틀 갱신의 절차, 방법, 내용, 주기

- (갱신) 매년 주기로 후 지역, 상권 등 단위로 표본추출틀 구성
- (방법) 종사자수 5인 또는 10인 미만의 사업체 추출
- (내용) 권역별, 지역별, 업종별 정보 활용
- (주기) 매년 주기로 교체

구분	내용
표본 개편	.매년 주기로 실시되는 중소기업기본통계 후 표본 재설계 - 표본 변동 상황을 반영하기 위해 사업체자료를 활용하여 표본 재설계
필요성	.사업체수 변화 반영(창업 및 폐업 사업체 반영)
방법 및 절차	.소상공인이 포함된 표본추출틀(중소기업기본통계 결과) 활용 .표본추출틀 정보 분석을 통한 업종별 및 지역별 할당 .매년 사업체자료를 활용하여 보정
결과	.최신의 사업체 변화에 대한 현황 파악

7. 표본설계 방법 및 결과(표본조사)

7-1 표본추출방법

분 류	내용
모집단 및 표본추출틀	① 목표모집단 - 2023년 기준 전국 임대차 관계에 있는 사업체 ② 조사모집단 - 2021년 기업통계등록부(통계청) 결과 중 조사범위 업종(제조업, 소매업, 음식점업 및 주점업, 교육서비스업, 스포츠 및 오락서비스업, 개인 및 소비용품 수리업, 기타 개인 서비스업)에 해당하는 소상공인 사업체 ③ 표본추출틀 - 2021년 기업통계등록부(통계청) 명부
목표오차 또는 표본규모	① 표본규모 : 임차인 7,000개 사업체(매출액에 대한 상대표준오차 2.1%), 임대인 1,000개 사업체(매출액에 대한 상대표준오차 5%)
표본추출방식 (층화, 특성, 분류지표 포함)	① 표본추출방식 : 다단층화추출 - 1차 층화 : 4개 권역(17개 시·도) - 2차 층화 : 31개 한국표준산업분류 중분류 기준 ② 층내 사업체 계통추출 * 각 업종별 층내에서 매출액순으로 정렬하여 추출 등간에 맞춰 추출함

7-2 표본크기 결정

- 표본크기 결정식은 아래와 같다.

$$n = \frac{\left(\sum_{h=1}^L N_h S_h \right)^2}{N^2 \left(\frac{B}{1.96} \right)^2 + \sum_{h=1}^L N_h S_h^2}$$

여기에서

B : 허용오차 = $1.96 * \sqrt{\widehat{Var}(\bar{y}_{st})}$,

$\bar{y}_{st}$: 표본평균,

$\frac{\sqrt{\widehat{Var}(\bar{y}_{st})}}{\bar{y}_{st}}$: 상대표준오차

N : 모집단 크기

N_h : 부모집단 크기

S_h^2 : 부모집단의 분산

- 임차인에 대한 표본의 크기 결정을 위해 매출액 변수를 이용하였으며 상대표준오차에 따른 표본의 크기는 아래와 같다.

상대표준오차(%)	1.8	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3
표본의 크기(개)	9,395	8,437	7,619	6,913	6,302	5,768

- 예산과 일정 등을 감안하여 표본의 크기를 7,000개로 결정하였으며, 이 경우 매출액에 대한 상대표준오차는 2.1% 내로 통제
- 임대인에 대한 표본의 크기 결정을 위해 매출액 변수를 이용하였으며 상대표준오차에 따른 표본의 크기는 아래와 같다.

상대표준오차(%)	5.3	5.2	5.1	5.0	4.9	4.8
표본의 크기(개)	890	924	960	998	1,039	1,082

- 본예산과 일정 등을 감안하여 표본의 크기를 1,000개로 결정하였으며, 이 경우 매출액에 대한 상대표준오차는 5% 내로 통제

7-3 표본배분 방법 및 결과

- 할당식은 아래와 같다

$$n_h = n * \frac{(N_h S_h)^\lambda}{\sum_{h=1}^L (N_h S_h)^\lambda}, \quad 0 < \lambda \leq 1$$

여기에서 n_h 는 층 h 에 할당된 표본의 크기

λ 는 역수($\lambda=0.5$ 제곱근비례, $\lambda=1$ 네이만 할당와 같음)

* $\lambda=0.4$, $\lambda=0.5$, $\lambda=0.6$ 에 따라 상대표준오차를 검토하여 최적의 표본 배분 선택

n 은 총 표본의 크기(임차인:7,000명, 임대인:1,000명)

○ 권역별 업종별 역수별 배분된 표본의 크기와 상대표준오차

권역	업종 코드	부모집단 크기	역수별 표본의 크기와 상대표준오차(%)					
			$\lambda=0.4$		$\lambda=0.5$		$\lambda=0.6$	
			표본크기	상대표준 오차	표본크기	상대표준 오차	표본크기	상대표준 오차
권역1	C	72,881	1,094	6.7	793	7.9	695	8.5
권역1	G47	173,322	182	15.6	244	13.5	301	12.1
권역1	I56	115,193	94	10.6	128	9.1	140	8.7
권역1	P85	32,216	54	19.6	61	18.3	58	18.9
권역1	R91	17,160	52	26.1	48	27.3	43	28.8
권역1	S95	7,710	41	32.0	25	41.4	19	46.7
권역1	S96	38,183	54	23.5	50	24.4	45	25.7
권역2	C	108,172	1,123	5.2	1,073	5.4	988	5.6
권역2	G47	165,131	171	16.0	227	13.9	278	12.5
권역2	I56	120,673	72	13.1	125	9.9	135	9.5
권역2	P85	33,663	58	18.4	55	18.9	51	19.7
권역2	R91	18,449	51	25.9	46	27.1	41	28.7
권역2	S95	8,346	31	34.2	25	38.1	20	42.9
권역2	S96	41,832	51	24.2	47	25.3	42	26.8
권역3	C	106,183	1,234	5.1	1,127	5.4	1,044	5.6
권역3	G47	145,145	162	15.9	214	13.8	258	12.6
권역3	I56	117,689	80	12.4	122	10.1	132	9.7
권역3	P85	36,272	59	18.4	56	18.9	52	19.7
권역3	R91	17,280	45	25.8	40	27.4	35	29.4
권역3	S95	6,821	39	31.3	23	40.8	18	46.3
권역3	S96	40,005	49	24.4	45	25.6	40	27.2
권역4	C	212,664	1,645	5.0	1,642	5.0	1,637	5.0
권역4	G47	377,075	188	14.6	333	10.9	449	9.5
권역4	I56	348,055	117	10.7	205	8.1	246	7.4
권역4	P85	78,014	78	16.6	79	16.5	78	16.5
권역4	R91	43,246	66	21.9	64	22.2	61	22.7
권역4	S95	15,775	40	31.0	34	33.5	28	36.6
권역4	S96	100,659	70	20.8	69	21.0	66	21.4
합 계		2,597,814	7,000		7,000		7,000	

○ 위 표에서 보는 바와 같이 임차인에 대한 표본의 배분은 역수 $\lambda=0.4$ 인 경우가 상대표준오차가 가장 적어 이를 최종 표본의 배분으로 결정

○ (임대인) 표본의 할당

권역	부모집단 크기	권역별 역수별 표본의 크기와 상대표준오차					
		역수 $\lambda=0.4$		역수 $\lambda=0.5$		역수 $\lambda=0.6$	
		표본크기	상대 표준오차	표본크기	상대 표준오차	표본크기	상대 표준오차
권역1	20,073	287	8.4	297	8.2	306	8.1
권역2	11,462	220	10.8	212	11.0	205	11.2
권역3	11,019	222	11.7	215	11.9	208	12.1
권역4	19,551	271	10.6	276	10.5	280	10.4

- 위 표에서 보는 바와 같이 역수별 상대표준오차에는 큰 차이가 없으나 역수 $\lambda=0.4$ 인 경우 최대 상대표준오차가 최소가 되어 이를 최종 표본의 할당 결정
- 표본의 추출은 각 층에서의 임차인(임대인)의 매출액순으로 정렬 한 후에 계통 추출

7-4 표본설계보고서 첨부

- 2023년 상가건물임대차 실태조사 표본설계보고서 첨부

7-5 표본설계보고서에 모수 및 분산 추정방법

(1) 모총계의 추정

- 업종별 상권별 모집단 특성의 총계에 대한 추정량은 다음과 같이 추정

$$\hat{Y} = \sum_{h=1}^L \frac{sN_h}{s n_h} \sum_{k=1}^{s n_h} y_{h s k}$$

여기에서

L : 층의 개수

sN_h : 층 h 의 모집단 크기

$s n_h$: 층 h 의 표본 크기

$y_{h s k}$: 층 h 의 k 번째 관찰값

$\frac{sN_h}{s n_h}$: 층 h 의 가중치

$\hat{Y}$: 층에서 각 층의 총계에 대한 추정량의 합계

(2) 모비율의 추정

$$\hat{P}_{st} = \frac{\hat{Y}}{N} = \frac{\sum_{h=1}^L \frac{sN_h}{s n_h} \sum_{k=1}^{s n_h} y_{h s k}}{N}$$

(3) 분산 및 표본오차 추정

○ 모총계 추정량에 대한 분산 추정

$$\begin{aligned}\widehat{Var}(\widehat{Y}) &= \widehat{Var}\left(\sum_{h=1}^L \frac{sN_h}{s n_h} \sum_{k=1}^{s n_h} y_{hsk}\right) \\ &= \sum_{h=1}^L \left(\frac{sN_h}{s n_h}\right)^2 \frac{1}{s n_h - 1} \sum_{k=1}^{s n_h} (y_{hsk} - \bar{y}_h)^2\end{aligned}$$

○ 모비율 추정량에 대한 분산 추정

$$\begin{aligned}\widehat{P}_{st} = \frac{\widehat{Y}}{N} &= \frac{\sum_{h=1}^L {}_c\widehat{Y}_h + \sum_{h=1}^L \frac{sN_h}{s n_h} \sum_{k=1}^{s n_h} {}_s y_{hsk}}{N} \\ \widehat{V}(\widehat{p}_{st}) &= \sum_{h=1}^L \left(\frac{sN_h}{N}\right)^2 \left(1 - \frac{s n_h}{s N_h}\right) \frac{{}_s\widehat{p}_h {}_s\widehat{q}_h}{s n_h - 1}\end{aligned}$$

${}_s\widehat{p}_h$: h 층에서 표본 비율

$${}_s\widehat{q}_h = 1 - {}_s\widehat{p}_h$$

Ⅲ. 자료수집

1. 조사방법

1-1 조사방법 선택에 대한 검토

- 조사방법 : 방문면접조사
- 조사비용 : 399.5백만원(연구용역 계약비)
- 조사인력 : 조사원 100명 이상
- 조사기간 : 2023.08~2023.11
- 조사체계 : 중소벤처기업부↔소상공인시장진흥공단↔용역기관↔임차인·임대인
- 조사방법 : 사업체 방문 대면 면접조사
 - 조사내용에 상가건물임대차 보호법 등 법률 용어가 포함되어 있어, 반드시 조사원의 설명이 필요함

1-2 선택한 조사방법에 대한 조사과정

- 명부 수령(통계데이터센터) → 조사시스템 명부 업로드 → 조사원 배정 → 임차인 및 임대인의 사업장 연락처로 전화 컨택 → 조사안내 및 방문일정 조율·협의를 → 조사원의 현장방문 실시

2. 조사원 채용 및 처우

2-1 조사원 채용 방법 및 과정

- ☐ 선발기준 : 유사조사 수행 경험자 우선 선발
 - 유관조사 투입 경험 및 소상공인조사 전문 조사원
 - 기업체 조사 수행경력 3년 이상 조사원
 - 고난이도 기업군 조사 경험자
 - 통계청 및 타 기관과 근로계약 하지 않은 조사원

2-2 조사원 자격요건, 지위, 급여수준, 지급방법, 부가혜택 등

- 급여수준 : 용역기관 급여기준에 따름
- 조사원 자격요건 : 용역기관 내 조사원 선발기준에 포함되며 본 조사 교육을 수료한 면접원
 - 선발기준 : 조사이해도, 민원발생, 유사조사 경험 총 3가지 기준에서 모두 '중급'이상이며, 종합 평균점수 중급 이상인 경우만 선발

3. 조사원 교육

3-1 조사원 교육에 대한 일정 및 교육내용

구분	23.8.7(월)	23.8.8(화)		23.8.9(수)	
지역	서울	대구	부산	대전	광주
조사원 수	50명	10명	18명	12명	10명

- (교육내용) 조사개요, 조사용어 및 조사대상, 조사원의 수행업무, Q&A 등 교육
- (교육시간) 상가건물임대차보호법 설명 및 조사 시 유의사항 등 약 1시간 30분 진행
 - 조사의 난이도를 반영하여, 법률 교육을 40분 편성, 유의사항 및 준비물, 기입방법 등을 30분 편성하여 적정하다고 판단

시간(분)	교육자	내용
10분	용역기관	인사, 조사개요 등 소개 - 추진배경 및 조사목적, 조사대상, 조사방법, 조사특징 등 소개
40분	서** 교수 (상임법 전문가)	상가건물임대차보호법 주요 내용 - 계약갱신 요구권, 묵시의 갱신, 차임증감청구권 등 주요 용어 설명
30분	용역기관	조사시 유의사항 설명 - 컨택 확인사항, 기본예절, 안전보건 등 지침 조사 준비물 확인(방문면접시) - 조사표, 지침서, 조사대상 리스트, 조사원증, 공문 활용 등 문항 설명, 조사표 기입방법 설명 - 문항별 응답방법, 주요용어, 보기내용 등 설명
10분	용역기관	질의응답 - 조사원 교육 후 질의응답

3-2 교육 교재 첨부

- 2023년 상가건물임대차 실태조사_조사원 지침서

3-3 조사기간 중 교체된 조사원에 대한 교육 실시

- 조사원 교육 시 예비조사원 10%를 포함해 진행했으며, 실제 조사원 이탈률은 없었음
- 예비조사원을 포함한 조사원 교육을 진행한 이유는 추후 본조사 진행 시, 조사원이 교체될 경우 동일한 수준의 조사원을 선발하고 재교육하는데 필요한 시간을 절감하기 위함이며, 교체로 인한 비표본오차 발생(내용 이해도 등)을 최소화하기 위함임

3-4 조사원 대상 비밀보호 의무 교육 실시 또는 서약서 작성

- 조사원 교육 당시, 비밀보호 의무(보안)교육을 포함해 진행했으며, 이에 대한 서약서도 함께 작성함

4. 조사원 업무량

4-1 조사원 업무량 배정시 고려사항

☐ 일일 업무량 고려 사항

- 응답 소요시간 : 약 10분~15분
- 조사 난이도 : 중하
- 평균 접촉시도 또는 방문횟수 : 평균 2~3회 접촉 또는 방문하여 조사 설명 후 조사 실시
- 조사 기간 : 약 2개월 정도 소요

5. 조사업무 흐름도

5-1 조사실시에 대한 조사업무 흐름도

Process	추진방법	일정
추진계획 보고	- 2023년 상가건물임대차 실태조사 추진계획 보고	'23. 3
용역공고	- 조달청 공고	'23. 4~5
자문회의	- 설문설계 및 표본설계 자문회의	'23. 6~7
용역 계약체결	- 조달청 공고에 따른 계약 체결	'23. 6
조사원 교육	- 현장조사요원 교육	'23. 8
본조사 실시	- 현장 실태조사 실시	'23.8~10
자료 검토 및 코딩	- 자료 입력 및 코딩, 검증	'23.10~11
자료처리 및 분석	- 최종 데이터 분석 및 보고서 작성	'23.11~12
보고서 공표	- 최종 보고서 발간 및 공표	'24. 2

6. 조사준비 및 준비조사

6-1 조사실시 홍보 내용과 방법

- 실태조사 리플렛 배포
 - 응답자 사전통지 : 사업체 방문전 조사원은 조사대상에게 방문하여, 실태조사 리플렛 및 조사협조 공문 배포

6-2 응답자(조사대상) 사전 통지

- 협조 공문
 - 응답자 사전통지 : 사업체 방문전 조사원은 조사대상에게 조사명, 조사목적, 소요시간 등을 협의 및 협조공문을 제시하며 방문일자를 협의 후 방문

6-3 조사구 확인 또는 조사명부 보완

- 조사명부 보완 : 조사명부에 따른 현장조사 실시에 따라, 1차 명부(23.07.03)를 소진하여 2차 명부(23.10.04) 추출로 조사명부 보완

7. 조사항목별 조사 방법

7-1 주요 조사항목별 작성요령 및 유의사항

□ 조사표 작성 유의사항

○ 임차인용 조사표

1) 사업체 특성

SQ. 현재 귀 사업장의 점유형태는 무엇입니까?

- ① 임차 ② 전대차 ③ 본인소유(※설문중단) ④ 무상사용(※설문중단)

● 사업체 계약형태

- 임차 : 한쪽이 상대방에게 물건을 사용하게 하고, 상대방은 이에 대하여 일정한 임차료(월세)를 지급할 것을 내용으로 하는 계약
- 전대차 : 임차인이 임차물을 제3자에게 임대하는 계약

1. 사업체명				2. 대표자명			
3. 대표자 성별	① 남성	② 여성		4. 대표자 연령	만 ()세		
5. 사업체 주소	() 시·도 () 시·군·구 () 동·읍·면						
6. 사업체 연락처	() - () - ()			7. 업태/업종	/ / /		
8. 종사자 수	총 () 명			9. 창업년도	____년 ____월		
10. 사업자등록번호	- - - - - - - - - - - -						
11. 건물층수	귀 사업체가 입주해 있는 층수 : ① 지상 ② 지하 / ()층						
12. 주차장 유무	① 주차장 있음 ② 주차장 없음 (※공용주차장, 단독주차장 관계없이 주차장 유무파악)						
13. 사업체 형태	① 독립점(단독사업체) ② 직영점 ③ 프랜차이즈 가맹점 ④ 기타()						
14. 사업체 입주형태	① 전세(보증금만) ② 보증부 월세(보증금+월세) ③ 무보증 월세(월세만) ④ 기타()						

● 사업체 명

- 사업자등록상의 상호명을 기입, 상호가 영어인 경우 한글로 기입 가능, 통상 사용하는 명칭으로 기입
- 사업체가 프랜차이즈인 경우 00사 00지사/지부/지점 등으로 기재
- 사업자등록상의 상호와 실제 사용하는 상호가 다른 경우 실제 사용하는 상호를 기입

예) 가나해운(사업자등록), 가장싼해외배송(간판 상호) = 조사표에 가나해운(가장싼해외배송)기입

● 대표자 연령

- 만나이 기준으로 응답
: 생일이 지났으면 2023년 - 태어난년도 = 만나이
: 생일이 지나지 않았으면 2023년 - 태어난년도 - 1 = 만나이

● 업태/업종

- 업태는 한국표준산업분류표상 영업의 종류 중 대분류에 속하는 것, 업종은 세분화된 사업의 분류를 의미함(판매하는 상품의 종류라고 볼 수 있음)
- 즉, 업태는 '대분류', 업종은 '세세분류'라고 할 수 있음

● 종사자 수

- 대표자를 포함한 사업체 전체 종사자 수 기입

● 창업년도

- 현 사업을 시작한 연도, 월을 기입 (현재 건물 입주날짜 아님)
- 창업년도 변경하면 안 되는 경우
 - ① 일시적인 휴업 또는 폐업 후 다시 동일 업종(산업대분류)으로 영업을 재개한 경우
 - ② 사업체가 새로운 장소로 이전하여 동일한 업종으로 영업하는 경우
 - ③ 개인사업체의 대표자가 상속으로 변경된 경우 (ex. 사업장 아버지에서 아들로 변경)

● 사업자등록번호

- 세무서에서 부여한 고유번호로서 사업자 등록증에 표기되어 있는 번호 기입
- 사업자 등록 번호가 없는 경우 국세청에서 소득세 또는 법인세 관리를 위해 부여한 고유번호를 기입(무등록사업자의 경우에는 공란으로 처리하되, 비고에 "무등록업자"로 기입)

예) 사업자 등록 번호 예시 : 10자리로 구성

<table border="1"><tr><td></td><td></td><td></td></tr></table>				-	<table border="1"><tr><td></td><td></td></tr></table>			-	<table border="1"><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>				
관할세무서(3자리)		개인·법인(2자리)		일련번호(4자리)+검증번호(1자리)									

● 건물층수

- 입주해 있는 층수 : 실제 사업장이 자리한 층수
- 지하에 입점해있다면 - 기호 붙임 / 예 : 지하1층(-1층), 지하2층(-2층)

● 주차장 유무

- 현 건물에서 제공하는 주차장 유무를 기입

● 사업체 형태

- 독립점(단독사업체) : 다른 장소에 본사, 본점 또는 공장, 지사(점), 영업소 등이 없는 1기업 1사업체
- 직영점 : 본사에서 직접 투자, 관리, 운영하는 사업형태(본사에서 직접 직원 채용 등)
- 프랜차이즈 가맹점 : 본사의 상호, 유통시스템, 기업 이미지 등을 제공받고 가맹비를 부담하는 사업형태

2) 임대차 현황

문1. 현재 사업장의 임대차 계약(재계약 포함) 내용에 관련된 질문입니다

구분	직전 계약사항	현 계약사항
가. 계약기간	____년 ____월 ~ ____년 ____월	____년 ____월 ~ ____년 ____월
나. 임대면적	계약 ____㎡ / 전용 ____㎡	계약 ____㎡ / 전용 ____㎡
다. 보증금	만원	만원
라. 월세	만원	만원
마. 2023년 평균 관리비	만원	만원
바. 관리비 중 사용료(비중)	만원 / %	만원 / %

* 계약면적 : 전용면적과 공용면적을 모두 합한 면적을 의미

① 전용면적 : 임차인이 독립적, 배타적으로 사용할 수 있는 부분

② 공용면적 : 로비, 계단, 엘리베이터, 복도, 화장실, 주차장 등 공동 사용 면적을 의미

* 2023년 평균 관리비 : 2023년 1월~현재까지 납부한 관리비의 월 평균을 의미

* 관리비 중 사용료 : 전기, 가스, 수도 등 임차인이 사용량에 따라 부담하는 비용의 합계금액

● 임대차 계약 사항

- 직전 계약사항 : 현 계약 바로 직전의 계약 사항에 대해 기재
- 현 계약사항 : 현 계약사항(가장 최근)에 대해 기재

● 계약기간

- 계약한 년도와 월 기입

● 임대면적

- 계약면적 : 분양면적 혹은 임대면적이라고도 함, 전용면적+공용면적(공용으로 사용하는 로비, 계단, 복도, 화장실, 주차장 등)을 합한 면적
- 전용면적 : 오롯이 해당 호실의 소유자 또는 임차인이 단독으로 점유하는데 아무런 문제가 되지 않는 면적

● 보증금 및 월세

- 보증금 : 계약을 맺을 때 담보로써 납입하는 금전
- 월세 : 임차인이 임대인에게 월단위로 납부하는 금액

● 관리비

- 2023년 평균 관리비 : 시설 등을 유지관리/사용하는 비용으로, 집합건물을 통일적으로 유지/관리하기 위한 성격의 '공용관리비'와 임차인 각자 개별지출하는 '전용관리비'를 합한 금액 / 2023년 월평균 금액으로 작성

- 관리비 중 사용료 : 임차인의 사용량에 따라 부담하는 비용으로 전기, 가스, 수도비 등의 합계

문3. 귀 사업체의 2022년 총 매출액 및 순이익은 얼마입니까?

* 순이익 = 매출액 - 영업비용(원재료비, 총업원 인건비, 임차료 등)

연 매출액	백만원	연 순이익	백만원
-------	-----	-------	-----

문4. 귀하께서 해당 사업체를 창업하는데 소요된 비용은 어떻게 되십니까?

총 창업비용	보증금	권리금	시설비	원자재비	가맹비	기타
만원	만원	만원	만원	만원	만원	만원

문5. 현 사업장의 투자금을 회수하셨습니다? 회수여부 및 기간을 작성해주세요.

a. 회수 여부	① 예	② 아니오
b. 회수 기간	창업 후 : _____ 년 소요	올해 기준 향후 : _____ 년 예상

● 연 매출액 및 순이익

- 연 매출액 : 2022년 1년간 영업활동으로 얻은 총 수입액
- 연 순이익 : 2022년 동안 벌어들인 모든 수익에서 모든 비용을 빼고 순수하게 남은 이익

● 창업비용

- 시설비 : 임차인이 상가운영을 위해 통상 시설투자를 하는 비용(인테리어비 등)
- 원자재비 : 생산의 원료가 되는 자재비용
- 가맹점비 : 본사로부터 부여받은 권리 및 영업상 지원(상호, 이미지, 유통시스템 등)의 대가로 본사에 지출하는 비용
- 기타 : 교육비, 인건비 등 기타 사업체(점포)를 개설할 때 사용된 비용
- 총 창업비용은 보증금+권리금+시설비+원자재비+가맹비+기타의 금액과 같아야 함

문8. 철거 또는 재건축으로 인한 계약갱신거절의 경우, 임차인에 대한 어떤 보호방안이 필요하다고 생각하십니까?

- ① 임차인에게 우선입주요구권을 부여해야 함 (☐문 8-1) ② 임차인에게 퇴거보상료를 지급해야 함 (☐문 8-2)
 ③ 기준경비율 인상 (☐문 9) ④ 사업소득세, 법인세 감면 등의 세제 혜택 (☐문 9)
 ⑤ 기타() (☐문 9) ⑥ 보호방안 필요 없음 (☐문 9)

문8-1. 재건축 시 우선입주권을 부여하는 경우, 입주 시 임대료의 기준은 어떻게 정하는 것이 좋다고 생각하십니까?

- ① 계약종료 당시의 임대료 (☐문 9) ② 신축 입점 당시의 주변 임대료 (☐문 9)
 ③ 기타 () (☐문 9)

문8-2. 재건축 시 퇴거보상을 하는 경우, 보상의 기준은 어떻게 정하는 것이 좋다고 생각하십니까?

- ① 이사비 등 실질 이전비 수준 ② 계약종료 당시의 권리금 수준
 ③ 계약종료 직전 1년간의 영업 순이익 ④ 기타 ()

▶ 차임증감청구권

: 임대물에 대한 공과금부담의 증감, 기타 경제사정 변동으로 인해 약정한 금액이 부당하다 느껴지면 임대인이나 임차인이 장래에 대한 금액의 증액을 청구할 수 있는 권리, 쉽게 말해 월세를 인상 혹은 인하할 때 임대인과 임차인이 각자의 입장에서 사용할 수 있는 권리

문9. 임대차 계약 기간 중 또는 갱신 시, 임대인으로부터 보증금 또는 월세의 증액 청구를 받은 적이 있습니까?

- ① 증액 청구를 받은 적이 있다 (☐문 9-1)
 ② 증액 청구를 받은 적이 없다 (☐문 10)

문9-1. 임대인이 요구한 증액 청구 범위는 이전 임대료의 어느 정도 수준이었습니까? (%)

문9-2. 임대인의 증액청구 근거는 무엇이었습니까?

- ① 임대인 개인사정 ② 조세, 공과금의 변동 ③ 주변 시세의 변동
 ④ 특별한 이유 없이 증액요구 ⑤ 기타()

문9-3. 임대료 증액 청구의 결과는 어떻게 되었습니까?

- ① 임대인의 요구대로 증액 ② 임대인의 증액청구 거절
 ③ 합의가 이루어지지 않아 분쟁 발생 ④ 기타()

문10. 현재 상가건물임대차보호법은 갱신 시 임대료 인상 상한을 5%로 제한하고 있습니다. 갱신 시 인상할 수 있는 한도는 어느 정도가 적당하다고 생각하십니까?

- ① 2% ② 3% ③ 4% ④ 5% ⑤ 6% 이상

문11. 임대인이 과도하게 관리비 인상을 요구한 적이 있습니까?

- ① 예 (☐문 11-1) ② 아니오 (☐문 12)

문11-1. 직전 관리비 대비 어느 정도 인상을 요구하였습니까? (%)

문12. 현재 임대차계약 체결 시 관리비의 용도와 금액을 명시하도록 하는 등 관리비 산정 기준을 법률에 명확히 규정하는 방안이 논의되고 있습니다. 관리비 산정 기준을 명확히 하기 위해 관련 규정을 신설하는 것에 대해 어떻게 생각하십니까?

- ① 관리비 산정 기준을 명확히 하기 위한 규정이 필요하다
② 관리비 산정 기준을 법률에 규정하는 것까지는 필요하다

문13. 법률에 차임(월세) 또는 보증금과 마찬가지로 관리비에 대해서도 인상을 제한하는 규정을 신설하는 방안이 논의되고 있습니다. 관리비를 대폭 인상하지 못하도록 관련 규정을 신설하는 것에 대해 어떻게 생각하십니까?

- ① 인상의 한도를 제한하기 위한 규정이 필요하다
② 인상의 한도를 법에 규정하는 것까지는 필요없다

▶ 임차권등기명령

: 임대차가 종료되었음에도 보증금을 돌려받지 못하고 이사를 가게 되면 우선변제권을 상실하게 되어 보증금을 돌려받지 못하는 임차인에게 대항력 및 우선변제권을 유지하면서 임차주택에서 자유롭게 이사할 수 있도록 하기 위해 시행된 제도

- 우선변제권 : 주택임대차보호법상 임차인이 보증금을 우선 변제받을 수 있는 권리를 말하는 것으로, 임차인이 확정일자를 받은 경우 임차주택이 경매, 공매에 부쳐졌을 때 그 경락대금에서 다른 후순위 권리자보다 먼저 배당을 받을 수 있는 권리
- 대항력 : 임차인이 제3자에게 내가 가지고 있는 임대차 계약의 관계를 주장할 수 있는 권리, 만약 세입자가 있는 상태에서 건물의 주인이 바뀌거나 경매로 인해 다른 사람에게 소유권이 넘어갔다고 하더라도 임대차 관계를 주장할 수 있기 때문에 새로운 소유자에게 나의 권리를 주장해서 제대로 된 보상을 받고 나갈 수 있도록 만들어진 힘
- 최우선 변제권 : 확정일자가 뒤에 있어 선순위가 아니어서 변제받지 못한 경우, 일정한 조건을 갖추었다면 보증금 일부를 다른 권리나 채권보다 먼저 받을 수 있는 권리

문14. 임대차 종료 시 보증금을 반환받지 못한 사례가 있습니까?

- ① 있다(문 14-1) ② 없다(문 15)

문14-1. 보증금을 반환받지 못한 금액은 얼마입니까? (만원)

문14-2. 보증금을 반환받지 못한 사유는 무엇입니까?

- ① 신규 임차인을 구하지 못해서 ② 임대인과 원상회복 등의 분쟁을 이유로
③ 연체 차임(월세)과 관리비 등의 분쟁을 이유로 ④ 기타 ()

문15. 임차 건물의 경매를 경험하신 적이 있습니까?

- ① 있다(☞문 15-1) ② 없다(☞문 16)

문15-1. 상가건물임대차보호법에서는 해당 상가건물이 경매가 진행되는 경우 임차인이 보증금 중 일정 금액을 다른 권리자보다 우선하여 변제 받을 수 있는 최우선변제(소액임차인의 우선변제) 제도를 규정하고 있습니다. 이러한 최우선변제권 범위기준은 적절하다고 생각하십니까? 보증금과 변제금액에 각각 체크(✓)해 주시기 바랍니다.

지역	최우선 변제권 범위	
	보증금	변제금액
서울	6,500만원이하	2,200만원
수도권 중 과밀억제권역	5,500만원이하	1,900만원
광역시, 부산(기장군 제외), 안산, 용인, 김포 및 광주시	3,800만원이하	1,300만원
부산(기장군), 세종, 파주, 화성 및 그 밖의 지역	3,000만원이하	1,000만원

구분	적정 최우선변제권 범위기준			
가. 보증금	① 현행유지	② 증액(만원)	③ 축소(만원)	
나. 변제금액	① 현행유지	② 증액(만원)	③ 축소(만원)	

* 과밀억제지역 : 인천, 의정부, 구리, 남양주, 하남, 고양, 수원, 성남, 안양, 부천, 광명, 과천, 의왕, 군포, 시흥

문16. 임대차기간이 만료(종료)되었음에도 임대인으로부터 보증금을 돌려받지 못한 경우에는 법원에 임차권등기명령을 신청할 수 있으며, 임차권등기명령에 따라 임차권등기가 되면, 임차인이 이전하거나 영업을 하지 하더라도 종전 사업장에 대한 대항력과 우선변제권은 유지되어 우선변제권을 보장받는 제도 (임차권등기명령제도)가 있습니다. 임차권등기명령을 설정한 적이 있습니까?

- ① 예 (☞문 16-1) ② 아니오 (☞문 17)

문16-1. 임차권등기명령 후 보증금을 전액 반환 받았습니까?

- ① 예 (☞문 17) ② 아니오 (☞문 16-2)

문16-2. 임차권등기명령 후 보증금을 전액 반환받지 못한 사유는 무엇입니까?

- ① 현재 경매를 포함 반환청구 진행 중
 ② 경매 등의 절차에서 후순위 임차인이라 일부 변제받지 못함
 ③ 신규 임차인이 들어올 때까지 기다리는 중
 ④ 기타 ()

▶ 권리금 회수기회 보호

: 일반적으로 임차인은 임대차 기간이 끝나면 임대인에게 신규 임차인을 소개해 계약을 체결하게 한 후, 신규 임차인으로부터 권리금을 받으려고 함. 이때 임차인이 '임대차 기간이 끝나기 6개월 전부터 임대차 종료 시'까지 임대인에게 신규 임차인을 주선하고 신규 임차인으로부터 권리금을 받는다고 하면, 임대인은 정당한 사유 없이는 반드시 임차인이 소개해 준 사람과 임대차 계약을 체결해야 함. 만약 이를 거부하거나 방해한다면 임차인에게 권리금과 맞먹는 손해배상을 해주어야 함

문17. 사업장을 운영하시면서, 권리금을 받으신 적이 있습니까?

- ① 예 (예문 17-1) ② 아니오 (예문 17-4) ③ 권리금 받는 상황 없었음 (예문 18)

문17-1. 권리금 지급수준은 어떻게 산출되었습니까?

- ① 전 임차인 요구대로 ② 주변 시세를 파악하여
③ 공인중개사 등이 제시한 금액을 기준으로 협의 ④ 전 임차인의 연 매출액 기준
⑤ 기타()

문17-2. 권리금에 대해 공인중개사 등에게 용역비(수수료)를 낸 적이 있습니까?

- ① 예 (문 17-3) ② 아니오 (문 18)

문17-3. 권리금에 대해 공인중개사 등에게 용역비(수수료)를 지불한 금액은 얼마입니까? (만원)

문17-4. 과거 임대차 종료 후 권리금을 회수하지 못한 이유는 무엇입니까? (복수응답)

- ① 영업 부진으로 신규 임차인을 구하지 못해서
- ② 임대인의 과도한 임대료 인상으로 신규 임차인을 구하지 못해서
- ③ 권리금 회수기회 보호기간(총료 6개월 ~ 종료일) 내에 신규 임차인을 구하지 못해서
- ④ 임대인이 신규 임차인에게 수용하기 어려운 조건을 제시해서
- ⑤ 임차인이 추천한 신규임차인이 되려는 자가 자격이 없거나 임차인으로서 의무를 위반할 우려가 있어서
- ⑥ 상가건물을 1년 6개월 동안 영리목적으로 사용하지 않아서
- ⑦ 임대차 기간 중 3기의 차임액에 달하는 차임 연체 사실이 있어서
- ⑧ 철거 또는 재건축을 위해 점유를 회복할 필요가 있어서
- ⑨ 임차인의 과실(부정한 방법으로 임차, 동의없는 전대, 고액·중과실로 파손, 기타 현저한 의무위반 등)이 있어서
- ⑩ 임대인과 보상 합의를 하여서
- ⑪ 임차 건물의 전부 또는 일부가 멸실되어서
- ⑫ 기타()

문18. 현 사업장 계약기간 중 양도할 경우, 권리금을 받을 예정입니까?

- ① 예 (문 18-1) ② 아니오 (문 19)

문18-1. 향후 임차인에게 청구할 권리금은 얼마입니까? (만원)

문18-2. 권리금 산정 기준은 무엇입니까?

- ① 바닥권리금(사업장 위치, 상권 등) ② 영업권리금(고객, 거래처, 영업상 노하우 등)
③ 시설권리금(장비, 인테리어 등) ④ 인허가 권리금(영업허가등에 관한 권리금)
⑤ 기타()

4) 분쟁현황

: 임대차분쟁조정위원회란, 임차인과 임대인 사이의 법률적 분쟁을 조정위원(판사, 검사, 변호사, 교수, 공인중개사, 감정평가사 등 전문가)와 함께 신속하고 경제적으로 해결할 수 있는 제도

: 법률구조공단 상가건물임대차 분쟁조정위원회, 한국부동산원 임대차분쟁조정위원회, 서울시 분쟁조정위원회 등

문24. 임대인이 부당한 요구를 한 경우에 어떻게 대응을 하였습니까?

- ① 부당함을 호소하였지만, 임대인이 받아들이지 않아 결국 임대차 분쟁으로 이어졌다 (☐문 24-1)
- ② 임대인과의 관계에서 법과 관계없이 약자의 위치이기 때문에 어쩔 수 없이 요구를 들어 주었다 (☐문 25)
- ③ 부당한 요구이지만 계약종료 후 권리금회수 문제 때문에 어쩔 수 없이 요구를 들어 주었다 (☐문 25)
- ④ 상가건물임대차보호법 규정을 근거로 부당한 것을 바로잡아달라고 요구하여 임대인이 수용하였다 (☐문 25)
- ⑤ 기타 () (☐문 25)
- ⑥ 부당한 요구 없음 (☐문 25)

문24-1. 임대차 분쟁을 겪으셨다면 어떤 종류의 임대차 분쟁을 겪으셨습니까? (복수응답)

- ① 계약갱신 거절
- ② 월세 및 보증금 과다인상 요구
- ③ 임대인 수리비 미지급
- ④ 점포 이전 시 보증금 미회수·반환
- ⑤ 점포 이전 시 권리금 수수방해
- ⑥ 관리비 과다요구
- ⑦ 이면계약 요구(사실과 다른 월세 다운계약 등)
- ⑧ 원상복구 범위
- ⑨ 기타 ()

문24-2. 임대차 분쟁을 어떤 방식으로 해결하셨습니까?

- ① 임대차분쟁조정위원회 상담 후 해결
- ② 바로 민사소송 진행
- ③ 임대차분쟁조정위원회 조정 후 민사소송 진행
- ④ 공인중개사에게 중재요청
- ⑤ 기타()

문25. 임대차분쟁조정위원회는 서면 조정과 대면 조정 두가지의 방식으로 주로 운영됩니다. 서면 조정은 상대방을 보지 않고 조정할 수 있는 반면, 조정 성립율이 낮습니다. 대면 조정은 참여율은 낮지만, 참여 후 성립율이 높습니다. 분쟁조정제도를 이용할 경우 서면조정과 대면조정 중 어느 것을 선호하십니까?

- ① 서면조정
- ② 대면조정
- ③ 온라인 대면 조정
- ④ 기타방법 ()

○ 임대인용 조사표 (임차인과 중복되는 문항설명 제외)

1) 사업체 특성

1. 사업체명(사업자명)		2. 성별	① 남성 ② 여성	3. 연령	만 ()세
4. 사업체 주소	() 시도 () 시·군·구 () 동·읍·면				
5. 사업체 연락처	() - () - ()	6. 임대개시년도 (사업자등록기준)	_____ 년 _____ 월		
7. 임대사업자 등록여부	① 임대사업자 등록 ② 사업자등록 없음 ③ 기타 유형의 사업자				
8. 사업자 등록번호	(문 7-1의 응답자만) - -				

● 임대사업자 등록여부

- 임대사업자 등록 : 관할 세무서/홈택스(온라인)을 통해 서류를 준비 후 임대사업 등록
- 사업자등록 없음 : 어떠한 등록도 하지 않음
- 기타 유형의 사업자 : 임대사업이 아닌 다른 기타 다른 유형

2) 임대차 현황

문1. 귀하의 임대 사업장은 몇 개입니까? (개)

문1-1. 그 중 상가임대차보호법의 보호 범위(환산보증금 범위 이내)에 속하는 임대차계약은 몇 개입니까? (개)

〈지역별 환산 보증금〉

* 환산보증금 : 보증금+(월세×100)

- 서울 : 9억원
- 수도권 중 과밀억제권역, 부산 : 6억 9천만원
- 광역시, 세종, 파주, 화성, 안산, 용인, 김포, 광주 : 5억 4천만원
- 그 밖의 지역, 광역시 군지역 : 3억 7천만원

* 과밀억제지역 : 인천, 의정부, 구리, 남양주, 하남, 고양, 수원, 성남, 안양, 부천, 광명, 과천, 의왕, 군포, 시흥

문1-2. 귀하의 임대 사업장 2022년 월세 총수입은 얼마나 됩니까? (백만원)

● 임대 사업장 관련

- 임대 사업장 개수 : 설문 응답자(임대인)이 보유하고 있는 사업장 개수
- 상가임대차 보호법의 보호범위 내 계약 수 : 전체 임대사업장 중 해당하는 사업장 개수
- 월세 총 수입 : 2022년 한해 동안 월세로 얻은 총 금액

7-2 조사표 기입에 필요한 조사지침서 첨부

- 조사원 조사지침서 내 “조사표 기입에 필요한 조사지침” 수록

8. 조사 관리

8-1 조사 관리 체계

- 관리체계 : 조사원 → 조사관리자 → 실사총괄관리자 → 용역기관 연구진

8-2 조사 관리 방법

□ 현장조사 관리

- 용역기관 연구진
 - 조사관련 업무 총괄 및 조사업무 제반 점검
 - 조사설계 및 조사지침서 등 작성
 - 자료 검증 및 에디팅, 데이터 분석, 결과 보고서 작성
- 실사총괄관리자
 - 실사 총괄(조사 진행 등)
 - 조사관련 업무사항 전달 및 보고
 - 조사 민원 대응

8-3 조사 관리자 역할

- 조사관리자
 - 조사진행 점검, 집계, 일정관리
 - 문의사항 수렴 및 보고
 - 인원 : 서울본부 5명, 부산지사 : 2명, 대구지사 : 2명, 광주지사 : 2명, 대전지사 : 2명, 강원 1명, 제주 1명
- 각 지역별 SV당 관리하는 조사원은 총 5~9명으로 적절한 수준임

9. 조사 질의응답 체계

9-1 조사 질의 및 응답체계 운영 방법

☐ 주요 질의 응답

● 이 조사는 왜 합니까?

상가건물임대차 실태 및 현황, 법 도입의 영향 및 변화요인 등을 파악하고 '상가건물임대차보호법'의 임대차 인상 상한율 등 시장 및 경제 상황에 맞도록 제도개선을 위한 기초자료를 수집하기 위함

● 「2023년 상가건물임대차 실태조사」는 어느 기관에서 조사하나요?

본 조사는 중소벤처기업부 산하 소상공인시장진흥공단에서 주관하며, 현장 조사는 조사전문업체인 ****에서 실시합니다.

● 「2023년 상가건물임대차 실태조사」는 어디를 대상으로 조사하나요?

전국의 임대차 계약에 있는 사업체 중 표본으로 선정된 임차인(7,000개), 임대인(1,000개)이 조사 대상입니다.

● 「2023년 상가건물임대차 실태조사」는 무엇에 대해 조사하나요?

업체의 임대차 계약현황, 상가건물임대차보호법 내용에 관한 의견, 분쟁현황 등을 조사합니다.

● 조사에 어떻게 참여 하나요?

조사대상으로 선정된 업체에 조사원이 직접 방문하여 조사표를 작성합니다. 조사원 방문 시 조사원증과 조사 협조공문을 반드시 확인해 주십시오.

● 바빠서 시간이 없습니다.

지금 바쁘시다면 원하시는 시간을 약속해주시면 그 시간에 다시 오도록 하겠습니다.

● 안하면 안 되나요? 꼭 해야만 하나요?

임차인/임대인의 적극적인 협조가 없으면 정확한 통계가 작성되기 어렵고 정부에서는 부정확한 통계로 상가건물임대차보호법에 대한 정책수립을 하게 되어 국민경제 전반에 커다란 손실이 올 수도 있습니다. 또한 국민의 세금으로 조사하는 만큼 정확한 조사가 이루어지지 않을 경우 국민이 납부한 세금을 낭비하는 결과가 됩니다. 따라서 정부에서는 부실조사 방지를 위하여 통계법에 개인 또는 법인이나 단체로 하여금 통계조사에 협조하도록 제도적으로 명시하고 있습니다.

● 업체 정보보호는 확실한가요?

본 조사의 업체 정보를 비롯한 모든 내용은 통계법 제33조 및 제34조에 의해 엄격히 보호되며, 조사 내용은 전체 업체의 몇 %가 어떻게 응답했다는 식으로 부호화 (Coding)되어 데이터로 생산되고 업체별 응답 내용은 절대 유출되지 않으므로 안심하시고 응답하셔도 됩니다.

☐ 응답체계 운영방법

- 조사원 교육시 주요 질의 내용을 교육하여 조사원이 즉각 답변 할 수 있도록 추진, 이외에 기타 다른 조사관리자 및 실사 관리자 등 응답 체계 운영

10. 조사(또는 응답) 대상

10-1 적격 조사(또는 응답) 대상의 지정 이유

☐ 적격 응답자의 지원, 지정 이유

- 현장에서 자기기업 방식 및 면접조사를 병행하고 있으며, 응답자는 사업체의 대표자가 응답 및 답변함

10-2 기억응답과 관련된 검토 결과

- 매출액 및 임대차 현황에 대한 문항에 대해서는 손익계산서, 재무제표, 임대계약서 등으로 확인을 해야 하지만, 민감정보에 대한 내용은 응답자(임차인, 임대인)가 조사를 거부하여 기억에 대한 응답으로 기재
- 임대차 현황은 대부분 정확히 인지(비용에 대한 부분)

11. 무응답 대처

11-1 항목무응답 대처 방법

- 최대한 설명을 하여 항목 무응답을 발생하지 않게 하며, 항목 무응답 발생시 별도의 대체법 없이 그대로 무응답으로 처리

11-2 단위무응답 대처 방법

- 같은 사업체가 불응 및 부재의 경우에는 최대 5회 접촉하여 응답 유도
 - 또한 설문지를 놓고 기입을 유도하여 다음날 설문지 회수

12. 표본대체

12-1 표본대체 허용 기준

- 원표본 대상이 조사대상이 아니거나 폐업, 휴업 또는 완강 거절한 경우 허용
 - 조사대상 아님 : 사업장 소유주, 업종이 다름 등

12-2 표본대체 절차 및 방법

- 원표본 대상이 조사대상이 아니거나 폐업, 휴업 또는 완강 거절한 경우
 - 조사원 → 조사관리자 보고, 예비표본 → 조사원 배부

12-3 표본대체 기준, 절차 및 방법

- 동일지역, 동일업종, 동일종사자
- 표본설계 시 예비표본 작성

13. 조사 실시 결과

13-1 조사방법별 응답비율

- 100% 면접조사

13-2 조사 파라미터 기록·관리 여부

- 파라미터 기록함

Ⅳ. 통계처리 및 분석

1. 자료코딩

1-1 자료 코드체계 및 코딩(부호화) 방법

- 자료 입력 기본 가이드
 - (범주형) 조사표 보기 문항의 숫자로 기입
 - (오픈형) 매출액 등 오픈형(연속형) 문항인 경우, 그대로 숫자 기입
 - 조건문항의 경우, 응답대상이 아닌 경우는 “ ” 공백처리
 - 응답대상 또는 무응답인 경우 9, 99, 999, 9999 등 “모름/무응답”으로 처리
- 자료 에디팅 상세 가이드
 - 임차인

분류	항목	내용
대체 기준 부합 여부	업종별 총종사자수	총 종사자 수 : 제조업 10인 미만, 나머지업종 5인 미만 (I.사업체 특성 7)업태(대분류)/업종(KSIC 세세분류)(8)종사자수 확인)
	업종별 매출액	매출액 : 대체기준(엑셀) 정보 확인 (업종별 매출액 규모 기준) ((I.사업체 특성 7)업태(대분류)/업종(KSIC 세세분류)확인)(문3. 연매출액 체크)
	비소상공인 포함여부 확인	사업체명/업종에 백화점, 대형마트, 구내식단, 사회교육시설, 골프장, 주유소, 이동음식점업(KSIC 56141, 56142) 제외되어야 함
	비소상공인 포함여부 확인	사업체 주소에 '아파트', '빌라' 등 가정집 제외되어야 함
쿼터 체크	업종, 지역 확인	(I.사업체 특성 7)업태(대분류)/업종(KSIC 세세분류) (사업체 주소 지역-권역)
I. 사업체 특성		
사업체 특성	SQ	2) 전대차일 경우 리체크 필요 → 거의없는 형태, 진짜 '전대차계약'이 맞는지 확인필요
	4. 대표자 연령	만 19세 미만~만 80세 이상 리체크
	5. 사업체 주소	시군구별 동/읍/면 리스트와 매칭 + 제대로 들어가있는지(ex. 강원도에 '부산'이 있으면 안됨)
	6. 사업체 연락처	시군구별 지역번호 매칭
	7. 업태/업종	업태(대분류), 업종(세세분류) 제대로 들어가있는지 확인
	8. 종사자 수	리스트와 매칭(리스트내 구간과 일치여부)
	9. 창업년도	1900년 이전 리체크, 2004년 이후 불가능 / 문1.에 '직전계약사항'이 없고 '현 계약사항'만 있을 경우 '현계약사항의 계약기간 년도'와 매칭
	11. 건물층수	리스트와 매칭
II. 임대차 현황		
문1	가) 계약기간	현 계약사항은 직전계약사항보다 항상 시점이 뒤여야 함 직전계약사항의종료시점과현계약사항의시작시점은이어져야함(이어지지않은 경우리체크필요) 현계약사항의종료시점은조사시점과같거나뒤여야함
	나) 임대면적	계약면적>전용면적이여야 함 / 평의 경우 3.3을 곱해 환산필요(5평 : 5*3.3=16.5m2)
	다) 보증금	직전계약사항이 없고, '현 계약사항'만 있을 경우, 문4.의 창업시 '보증금'과 일치
	바) 관리비	바)는 마)보다 클 수 없음 / 마)의 금액과 바)의 금액 및 비중 계산해 모두

분류	항목	내용
	중 사용료	넣기, 비중의 경우 소수점1까지의 비중으로 계산
문3	연매출액	리스트와 매칭(리스트내 구간과 일치여부)
	연순이익	연매출액>연순이익, 연순이익이 연매출액보다 클수 없음
문4	창업비용	총 창업비용 = 보증금+권리금+시설비+원자재비+가맹비+기타 금액과 일치
문5	투자금 회수	I. 사업체 특성 9)창업년도와 매칭 / (창업년도가 2000년 인데, 회수시간이 창업후 5년 소요(X), 현재 2023년이므로 최대 3년까지 가능)
III. 상가건물임대차보호법		
문9-3	임대료 증액청구 결과	3) 합의가 이루어지지 않아 분쟁 발생 체크한 경우, 문24의 1) 체크 + 문24-1의 2)월세및보증금과다인상 요구에 체크되어있어야 함
문15-1	최우선 변제금액 (보증금/변제 금액)	'가. 보증금' 및 '나.변제금액'이 사업체주소 지역과 보기표 지역 매칭 후, '증액'이면 해당 범위보다 커야하고, '축소'면 작아야함 (ex.서울의경우현범위가보증금6500만원,변제금액2200만원임.보증금이7000까 지늘어나야한다고생각하면증액(7000만원),5000까지줄여야한다고생각하면축 소(5000만원)이라고기재해야함)
문16-2	보증금 전액미반환 이유	1), 2) 응답자는 경매경험이 있음 / 즉 문15에 1. 경매경험 있다에 체크되어야 함
IV. 분쟁현황		
문24-1	분쟁종류	1) 계약갱신거절 응답자는 문6의 1)예), 6-1의 2)아니오에 체크되어야 함 2)월세및보증금과다인상요구응답자는문9-3의3)합의가이루어지지않아분쟁발 생에체크되어있어야함 4)점포이전시보증금미회수.반환응답자는문14의1)예),14-1,14-2응답되어야함 6)관리비과다요구응답자는문11의1)예),11-1비율응답되어야함

- 임대인

분류	항목	내용
대체기 준 부합여 부	임대사업자 등록만 해당	문7의 1) 임대사업자 등록자만 조사가능
쿼터 체크	업종, 지역 확인	사업체 주소 지역-권역 참고
I. 사업체 특성		
사업체 특성	4. 사업체 주소	시군구별 동/읍/면 리스트와 매칭 + 제대로 들어가있는지(ex. 강원도에 '부산'이 있으면 안됨)
	5. 사업체 연락처	시군구별 지역번호 매칭
	6. 임대개시년 도	1900년 이전 리체크, 2004년 이후 불가능
II. 임대차 현황		
문1	임대사업장 개수	반드시 1개 이상
문1-1	상가임대차 보호법 범위 내 속하는 계약	문1과 같거나 작아야 함. 더 많을 수 없음
문1-2	2022년 월세 총수입	사업체 특성 6) 임대개시년도가 2023년을 제외하고는 모두 응답 나와야함
III. 상가건물임대차보호법		
문5-3	임대료 증액청구 결과	3) 합의가 이루어지지 않아 분쟁 발생 체크한 경우, 문18의 1) 체크 + 문18-1의 2)월세및보증금 인상요구 불응 에 체크되어있어야 함
문6-3	임대료	3) 합의가 이루어지지 않아 분쟁 발생 체크한 경우, 문18의 7) 기타내용에

분류	항목	내용
	감액청구 결과	월세및보증금 감액요구에 불응 등으로 내용이 있어야 함
문12-1	최우선 변제금액 (보증금/변제 금액)	'가. 보증금' 및 '나. 변제금액'이 사업체주소 지역과 보기표 지역 매칭 후, '증액'이면 해당 범위보다 커야하고, '축소'면 작아야함 (ex. 서울의 경우 현범위가보증금6500만원 변제금액2200만원임. 보증금이7000까 지늘어나야한다고생각하면증액(7000만원), 5000까지줄여야한다고생각하면축 소(5000만원)이라고기재해야함)
문13-2	보증금 전액미반환 이유	1), 2) 응답자는 경매경험이 있음 / 즉 문12에 1. 경매경험 있다에 체크되어야 함
IV. 분쟁현황		
문18-1	분쟁종류	1) 계약갱신거절 응답자는 문2의 1)예, 2-1의 2)아니오에 체크되어야 함 2)월세및보증금과다인상요구응답자는문5-3의3)합의가이루어지지않아분쟁발 생에체크되어있어야함 4)계약종료후보증금미반환응답자는문11의1)예, 11-1, 11-2응답되어야함 6)관리비과다요구응답자는문8의1)예, 8-1비율응답되어야함

2. 자료입력

2-1 조사결과 자료의 전산입력 방법

□ 자료처리

- 수집된 자료는 편집(editing)과 부호화(coding) 과정을 거친 후 자료 입력 시스템을 이용하여 자료를 입력
- 입력이 완료된 설문자료는 입력 오류 및 응답의 논리적 오류 내용을 검색하여 수정한 후 보고서 작성을 위해 통계표를 작성
- 2차 자료(IR자료, 금융감독원 전자공시시스템, 중소기업현황정보 시스템 등) 등을 수집하여 조사 자료와 비교 검토 수준점검을 통하여 자료의 일관성, 정합성, 정확성을 제고

□ 자료입력(내검)원 대상 교육 실시

- 일시 : 2023년 10월 10일 화요일 오전 10시 30분
- 인원 : 10명
- 장소 : ㈜메트릭스 회의실
- 교육내용 : 전반적인 설문지 내용 점검, 문항별 입력방법, 코딩(부호화)방법, '모름/무응답' 부호처리, 소수점 처리 방법, 입력프로그램 직접 시연, 입력파일 저장방법, Q&A 등

2-2 입력 시 오류 검출을 위한 방법

- 대표적 조사문항인 매출액, 보증금, 월세, 관리비에 대해서는 이상점(Outlier)을 파악
 - 이상치 기준: (평균 $\pm$ 2 x 표준편차)의 범위를 벗어나는 값
- 자료입력 교육은 용역업체에서 수시로 진행하며, 조사원 교육 시 입력원과 내검원 모두 자료입력 교육을 실시하였음

2-3 입력매뉴얼(지침서) 첨부

- 2023년 상가건물임대차 실태조사_자료입력 지침서

3. 자료내검

3-1 조사현장 내검 내용 및 방법, 오류자료 처리방법

- 현장 내 분기 문항의 오류 사항 확인 및 현장 내 재응답 유도를 통해 현장 내검 실시
 - 조사 종료 후 현장 육안검증을 통해 조사 마무리(누락항목 검증, 기입오류 점검 등)
- 조사의 신뢰성을 확보하기 위해 회수된 설문지를 실사 관리자가 1차적으로 검토하며, 자료 입력 후 2차 검토 실시
 - 에디팅 지침에 따른 주요 로직 체크, 조사표 회수 후 3일 이내 내검 실시
- 검토 과정에서 발견된 오류사항 및 이상치는 100% 검증토록 하며 해당 면접원은 문제 재발 방지 교육 실시
- 2차 검토 이후 별도의 검증팀이 CATI 시스템을 통해 실제 응답자 확인, 주요 문항에 대한 응답 재확인
 - 조사원별 표본 데이터 30% 검증, 실제 조사여부 검증
- 전산팀의 통계프로그램을 통해 문항간 로직 점검, 연구부서의 경우 데이터 이상치 모두 재점검
- 추가적으로 자문단을 통해 공개되어있는 부동산 정보(임대료, 보증금 등)과 비교 검증 실시

3-3 범위내검, 논리내검의 적용 대상 및 적용 내용의 타당성

- 범위 내검 기준은 다음의 항목과 같음

1) 임차인용

항목	내용
SQ	2) 전대차일 경우 리체크 필요 → 거의없는 형태, 진짜 '전대차계약'이 맞는지 확인필요
4. 대표자 연령	만 19세 미만~만 90세 이상 리체크
9. 창업년도	1900년 이전 리체크, 2024년 이후 불가능

2) 임대인용

항목	내용
6. 임대개시년도	1900년 이전 리체크, 2024년 이후 불가능
임대사업장 개수	반드시 1개 이상

○ 논리 내검 기준은 다음의 항목과 같음

1) 임차인용

항목	내용
5. 사업체 주소	시군구별 동/읍/면 리스트와 매칭 + 제대로 들어가 있는지 확인 (ex. 강원도에 '부산'이 있으면 안됨)
6. 사업체 연락처	시군구별 지역번호 매칭
가) 계약기간	* 현 계약사항은 직전 계약사항보다 항상 시점이 뒤여야 함 * 현 계약사항의 종료시점은 조사시점과 같거나 뒤여야 함 * 창업년도가 직전계약/현계약보다 뒤 시점일 수 없음
나) 임대면적	계약면적>전용면적이여야 함 평의 경우 3.3을 곱해 환산필요(5평 : 5*3.3=16.5m2)
바) 관리비 중 사용료	'관리비 중 사용료'는 '관리비전체'보다 클 수 없음
연순이익	* 연매출액>연순이익, 연순이익이 연매출액보다 클수 없음 * 창업이 2022년 혹은 2023일 경우 연매출 0가능
창업비용	총 창업비용 = 보증금+관리금+시설비+원자재비+가맹비+기타 금액과 일치
투자금 회수	1. 사업체 특성 9) 창업년도와 매칭 * 창업년도가 2000년 인데, 회수시간이 창업 후 5년 소요(X), 현재 2023년이므로 최대 3년까지 가능
임대료 증액청구 결과	3) 합의가 이루어지지 않아 분쟁 발생 체크한 경우, 문24의 1) 체크 + 문24-1의 2)월세 및 보증금 과다인상 요구에 체크되어 있어야 함
최우선 변제금액 (보증금/변제금액)	'가. 보증금' 및 '나. 변제금액'이 사업체주소 지역과 보기표 지역 매칭 후, '증액'이면 해당 범위보다 커야하고, '축소'면 작아야함 (ex.서울의 경우 현 범위가 보증금 6,500만원, 변제금액 2,200만원임. 보증금이 7,000까지 늘어나야 한다고 생각하면 증액(7,000만원), 5,000까지 줄어야 한다고 생각하면 축소(5,000만원)으로 기재해야함)
보증금 전액미반환 이유	1), 2) 응답자는 경매경험이 있음 즉 문15에 1. 경매경험 있다에 체크 되어야 함
분쟁종류	1) 계약갱신거절 응답자는 문6의 1)에, 6-1의 2)아니오에 체크되어야 함 2) 월세 및 보증금 과다인상 요구응답자는 문9-3의 3) 합의가 이루어지지 않아 분쟁발생에 체크되어 있어야 함 4) 점포이전 시 보증금 미회수. 반환 응답자는 문14의 1)에, 14-1, 14-2에 응답 되어야 함 6) 관리비 과다요구 응답자는 문11의 1)에, 11-1비율 응답되어야함

2) 임대인용

항목	내용
4. 사업체 주소	시군구별 동/읍/면 리스트와 매칭 + 제대로 들어가있는지 (ex. 강원도에 '부산'이 있으면 안됨)
5. 사업체 연락처	시군구별 지역번호 매칭
상가임대차보호법 범위 내 속하는 계약	문1과 같거나 작아야 함. 더 많을 수 없음
임대료 증액청구 결과	3) 합의가 이루어지지 않아 분쟁 발생 체크한 경우, 문18의 1) 체크 + 문18-1의 2)월세및보증금 인상요구 불응에 체크
임대료 감액청구 결과	3) 합의가 이루어지지 않아 분쟁 발생 체크한 경우, 문18의 7) 기타내용에 월세 및 보증금 감액요구에 불응 등으로 내용이 있어야 함
최우선 변제금액 (보증금/변제금액)	'가. 보증금' 및 '나. 변제금액'이 사업체주소 지역과 보기표 지역 매칭 후, '증액'이면 해당 범위보다 커야하고, '축소'면 작아야함 (ex.서울의 경우 현 범위가 보증금 6,500만원, 변제금액 2,200만원임. 보증금이 7,000까지 늘어나야 한다고 생각하면 증액(7,000만원), 5,000까지 줄어야 한다고 생각하면 축소(5,000만원)으로 기재해야함)
보증금 전액미반환 이유	1), 2) 응답자는 경매경험이 있음

	즉 문12에 1. 경매경험 있다에 체크되어야 함
분쟁종류	1) 계약갱신거절 응답자는 문2의 1) 예, 2-1의 2)아니오에 체크되어야 함 2) 월세 및 보증금 과다인상 요구응답자는 문5-3의 3) 합의가 이루어지지 않아 분쟁발생에 체크되어 있어야함 4) 계약종료 후 보증금 미반환 응답자는 문11의 1)예, 11-1, 11-2 응답되어야함 6) 관리비 과다 요구응답자는 문8의 1)예, 8-1비율 응답되어야 함

3-4 내검매뉴얼(지침서) 첨부

- 2023년 상가건물임대차 실태조사_자료입력 지침서
- 응답 오류 수정 사례
 - 임대 면적에서 전용면적이 계약면적보다 크게 기입 → 응답자를 통해 재확인 후 계약면적과 전용면적을 교체하여 기입
 - 연순이익을 연매출액 보다 크게 기입 → 응답자를 통해 재확인 후 연매출액 보다 작게 수정
 - 매출액이 상대적으로 타 사업장보다 과도하게 기입 → 응답자를 통해 단위 오류 확인 후 백만원 단위로 재기입
 - 창업 비용 중 보증금, 권리금, 시설비, 원자재비, 가맹비, 기타의 합계가 총 창업 비용과 일치하지 않음 → 응답자를 통해 재확인 후 누락항목 기입, 총 창업비용과 일치 재확인
 - 적정 최우선변제권 범위 기준을 증액으로 체크하고 기입하였으나, 제시된 기준보다 작게 기입 → 응답자를 통해 재확인 후 축소로 응답 변경

4. 주요 항목무응답 실태

4-1 주요 항목에 대하여 항목무응답률 수치

- 조사항목의 100% 응답을 위해 항목 무응답은 없음을 원칙으로 진행함
- 항목 무응답이 있을 경우 재접촉 등 보완조사를 하여 처리

5. 항목무응답 대체

5-1 항목무응답 대체방법

- 항목무응답 허용하지 않음

6. 단위무응답 실태

6-1 단위무응답률 수치

- 단위 무응답률은 다음과 같음
 - 사례수 : (임차인) 20,898개, (임대인) 13,000개
 - 단위무응답률 = 단위 무응답 수 / 전체 조사대상 수

구분	단위무응답률(%)
임차인	66.5
임대인	92.3

7. 가중치 조정

7-1 설계가중치 산출과정 및 방법

□ 모총계의 추정

- 업종별 권역별 모집단 특성의 총계에 대한 추정량은 다음과 같이 추정

$$\hat{Y} = \sum_{h=1}^L \frac{sN_h}{s n_h} \sum_{k=1}^{s n_h} y_{h s k}$$

여기에서

L : 층의 개수

sN_h : 층 h 의 모집단 크기

$s n_h$: 층 h 의 표본 크기

$y_{h s k}$: 층 h 의 k 번째 관찰값

$\frac{sN_h}{s n_h}$: 층 h 의 가중치

$s \hat{Y}_h$: 층에서 각 층의 총계에 대한 추정량의 합계

□ 모비율의 추정

$$\hat{P}_{st} = \frac{\hat{Y}}{N} = \frac{\sum_{h=1}^L \frac{sN_h}{s n_h} \sum_{k=1}^{s n_h} y_{h s k}}{N}$$

8. 통계추정 산출식 및 내용

8-1 [표본조사]추정하고자 하는 주요 모수 및 산출식

□ 분산 및 표본오차 추정

- 모총계 추정량에 대한 분산 추정

$$\begin{aligned} \hat{Var}(\hat{Y}) &= \hat{Var}\left(\sum_{h=1}^L \frac{sN_h}{s n_h} \sum_{k=1}^{s n_h} y_{h s k}\right) \\ &= \sum_{h=1}^L \left(\frac{sN_h}{s n_h}\right)^2 \frac{1}{s n_h - 1} \sum_{k=1}^{s n_h} (y_{h s k} - \bar{y}_h)^2 \end{aligned}$$

- 모비율 추정량에 대한 분산 추정

$$\begin{aligned} \hat{P}_{st} &= \frac{\hat{Y}}{N} = \frac{\sum_{h=1}^L c \hat{Y}_h + \sum_{h=1}^L \frac{sN_h}{s n_h} \sum_{k=1}^{s n_h} y_{h s k}}{N} \\ \hat{V}(\hat{p}_{st}) &= \sum_{h=1}^L \left(\frac{sN_h}{N}\right)^2 \left(1 - \frac{s n_h}{s N_h}\right) \frac{s \hat{p}_h s \hat{q}_h}{s n_h - 1} \end{aligned}$$

$\hat{p}_h$: h 층에서 표본 비율

$$\hat{q}_h = 1 - \hat{p}_h$$

9. 표본오차 추정 방법 및 결과(표본조사)

9-1 주요 항목에 대한 상대표준오차, 신뢰구간 등

(Base : 단위 : 개, 백만원%)

구분		사업체 수	평균 (추정량)	표준오차	상대 표준오차 (RSE)	95% 신뢰구간	
						하한	상한
전체		(2,548,335)	358.9	10.1	2.8	339.1	378.7
권역	서울	(449,916)	343.3	20.1	5.9	304.0	382.7
	과밀억제	(483,925)	387.6	20.3	5.2	347.8	427.4
	광역시	(466,932)	358.3	18.6	5.2	321.9	394.7
	기타	(1,147,563)	353.1	19.6	5.5	314.7	391.5
업종	C. 제조업	(493,670)	863.5	21.8	2.5	820.8	906.2
	G47. 소매업	(852,833)	348.3	26.6	7.6	296.1	400.5
	I56. 음식점 및 주점업	(680,733)	172.6	8.7	5.0	155.5	189.6
	P85. 교육 서비스업	(176,124)	133.7	8.7	6.5	116.7	150.7
	R91. 스포츠 및 오락관련 서비스업	(93,886)	233.9	32.4	13.9	170.4	297.5
	S95. 개인 및 소비용품 수리업	(38,276)	121.8	12.2	10.0	97.8	145.8
	S96. 기타 개인 서비스업	(212,813)	110.7	9.3	8.4	92.5	128.9

9-3 주요 항목의 오차 특성과 이용 시 고려사항

- 국가통계포털 통계표에 상대표준오차 관련 주석 정보 표시
 - * 표시: 상대표준오차 25% 이상, 신뢰도 다소 낮음
 - ** 표시: 상대표준오차 50% 이상, 신뢰도 낮

V. 통계공표, 관리 및 이용자서비스

1. 공표통계 해석방법 및 정확성

1-1 주요 분류 수준별 세분화된 공표통계

- 세분화 : 권역별, 업종별, 지역별, 임차 유형별 등 통계 공표

1-2 통계 공표범위의 적정성

- 상대표준오차 : 결과보고서 내 [별첨]으로 상대표준오차 공표

1-3 주요 통계표, 그래프

- 통계표 및 그래프 등 보고서에 수록

1-4 공표되는 통계의 해석방법 및 이용 시 유의사항

- 통계의 해석 방법 및 이용 시 유의사항 보고서에 수록

1-5 연도별(시계열) 통계결과 및 분석결과 관리

- KOSIS 통계 DB 조회: 통계결과, 통계설명자료, 조사표 등
 - (통계표 위치) 국가통계포털(kosis.kr) ⇒ 주제별통계 ⇒ 국토이용 ⇒ 상가건물임대차 실태조사

2. 조사대상 기간/조사 기준시점과 공표 시기

2-1 조사대상 기간/조사 기준시점과 통계공표 시점,

- 조사기준 시점 : 매출액 2022년 기준, 그 외에 현장조사 당시 기준
- 조사기간 : 2023. 8. ~ 2023. 11.
- 공표시기 : 2024. 2
 - 현장조사기간은 3개월으로 비교적 단기간 내에 조사를 마무리하여 적절 하다고 판단하며, 최종 공표 기간도 6개월 미만이므로, 적절하다고 판단

2-2 조사과정별 소요되는 기간

- (현장조사) 3개월, (자료 검증) 2개월, (보고서 작성) 2개월

2-3 조사 기준시점과 통계결과의 최초 공표일 간의 차이

- 매출액 : 1년 10개월 차이
- 기타 문항 : 6개월 차이

3. 공표일정

3-1 사전에 공개된 통계공표 일정과 공개방법

- 사전공개 일정 : 2024. 2월 중
- 공개방법 : 중소벤처기업부(mss.gr.kr) 홈페이지 게시
 - 중소벤처기업부홈페이지(mss.go.kr) > 통계자료 > 통계안내 > 통계발표자료

3-2 통계공표 일정을 작성기관 홈페이지에 예고

- 홈페이지 예고 : 소상공인시장진흥공단(semas.or.kr) 2024년 2월

3-3 예고된 통계 공표일정 준수

- 예고 준수 : 2024년 2월 29일 공표

4. 통계 작성방법의 비교성

4-1 통계의 개념 동일 여부

- 통계의 개념 : 동일하게 적용

4-2 분류체계 동일 여부

- 분류체계 : 동일하게 적용

4-3 조사 기준시점 동일 여부

- 조사 기준시점, 조사 실시 시기 :
 - 모집단을 2018년 '전국사업체조사'에서 2023년 '기업통계등록부(SBR)'로 변경, '기업통계등록부(SBR)' 내 명부상 주소, 전화번호 등 결번, 세무서 등 조사가 불가능한 데이터가 많아 명부 추출을 2회 수행하여 조사 기간이 '18년 대비 길어짐

구분	2018년 조사	2023년 조사
조사기준 시점	2017.12.31	매출액 2022년 기준, 그 외에 조사당시 현재 기준
조사실시 시기	2018. 10. ~ 2018. 11.	2023. 8. ~ 2023. 11.

5. 시계열 비교성

5-1 시계열 단절이 발생한 경우, 발생 원인과 변경된 자료 이용 시 고려사항

☐ 시계열 단절

- 조사 특성상 조사대상의 사업장 휴폐업, 변경 등 다수 발생하여 원표본 유지의 어려움
- 관련 법률이 변경 수정됨에 따라 조사항목의 변경/삭제 등 존재하여 일부 조사항목은 시계열 단절
- 조사주기 5년(2018년, 2023년 수행)에 따른 시계열 단절

6. 유사통계와 일관성

6-1 동일하거나 유사한 통계의 명칭과 개요

☐ 유사통계(상업용부동산임대동향조사(한국감정원), 개요)

- 조사목적 : 상업용부동산 임대시장 동향파악 및 투자성과 측정(부동산 가격공시에 관한 법률 제15조, 동법시행령 제25조)
- 조사주기 : 분기별
- 조사대상 : 일반상가 : 11,287동, 중대형 상가 : 5,761동, 소규모 상가 : 5,526동, 집합 상가 : 29,500호(23년 기준)
- 조사항목 : 건물기본, 호별임대료, 자산가치, 비교방식전분기, 비교방식현분기, 수익방식, 층별배치도 등
- 조사체계 : 조사대상건물 소유자, 임차인 등 ▶ 조사 및 산정(한국부동산원 전문조사자) ▶ 가격검증(국토교통부, 한국부동산원) ▶ 통계 작성(한국부동산원)
- 조사대상기간 및 조사기준시점 : 매분기 말일(지수기준년, '24년 2분기=100.0)
- 공표시기 조사기준 : 분기 익월
- 공표범위 : 시도
- 자료수집방법 : 면접조사
- 추출단위 : (일반건물) 동(빌딩), (집합건물) 호
- 추출틀 : 일반 및 집합 건축물대장
- 추출방법 : 층화계통추출(오피스 및 일반상가), 층화집락계통추출(집합상가)
- 표본규모 산출식 : 중대형 및 소규모 상가의 지역별 목표CV가 12~15가 되도록 표본크기를 결정
- 표본배분방법 : 시도 상권별로 층화, 층내 빌딩수·최고층·공시지가 순으로 정렬 후 계통추출(층화계통추출)

☐ 해외 유사통계 : 없음

6-2 공표항목과 타통계 유사·동일 항목간 통계 수치 비교·검토

구분	상가건물임대차 실태조사(2023)	상업용부동산임대동향조사(2023, 4분기)		
		중대형	소규모	집합
임대료	보증금 3,010만원 월세 124만원	25.6천원/m ²	19.4천원/m ²	26.8천원/m ²
차이	임대차 계약서상의 내용	면적에 따른 임대료 변환		
유의 사항	보증부 월세, 전세 등 계약 방식에 따른 임대료 확인	임대료 수준은 표본개편에 의한 표본 확대 및 교체로 표본구성 변화 등 변동이 발생하여 통계의 시계열적인 해석시 유의가 필요하니 표본개편 이전 대비 비교시에는 임대가격지수의 변동률 활용 필요		

- 잠정치 및 확정치 : 해당사항 없음(잠정치 발표하지 않음)

7. 통계의 이용자 서비스

7-1 통계공표 방법

- (보고서) 중소벤처기업부(mss.go.kr) 및 소상공인시장진흥공단(sbiz.or.kr)

7-2 국가통계포털(KOSIS) 자료 제공 여부

- (경로) 국가통계포털(kosis.kr) - 국내통계 - 주제별 통계 - 국토이용 - 상가건물임대차 실태조사

8. 통계 설명자료 제공

8-1 통계설명자료에 대한 소재 정보

- 통계설명자료조회 서비스 :

<https://www.k-stat.go.kr/metasvc/msba100/statsdcdda?statsConfmNo=142006&kosisYn=Y>

8-2 국가통계포털(KOSIS)에 통계설명자료 제공(통계개요)

8-3 국가통계포털(KOSIS)에 통계설명자료 제공(조사관리)

8-4 국가통계포털(KOSIS)에 통계설명자료 제공 (표본설계/표본조사, 통계 추정 · 추계 및 분석)

8-5 국가통계포털(KOSIS)에 통계설명자료 제공(참고자료)

8-6 간행물 또는 작성기관 홈페이지 등에 통계설명자료 제공 (KOSIS 통계설명자료 외)

9. 마이크로데이터 생성·관리

9-1 마이크로데이터 생성 방법

- 마이크로데이터 생성 방법
 - 조사항목 중 사업체명, 상호 등 식별 정보와 영업경비 등 민감 정보를 제외
 - 통계변경시 작성한 공표범위 등을 참고하여 마이크로데이터 생성
 - 연속형 변수(백만원, % 등), 범주형 변수(①,② 등) 자료 확인
 - 문항별 응답값에 대한 코드집 작성

9-2 마이크로데이터 관리 방법

- 마이크로데이터 관리 방법
 - 위탁기관 : 소상공인시장진흥공단 소상공인정책연구소 조사분석팀 관리

10. 마이크로데이터 서비스

10-1 마이크로데이터 제공여부, 설명자료 등

- 마이크로데이터 요구 및 제공방법 : 마이크로데이터 자료제출 관리시스템 (<https://mdis.kostat.go.kr/colexthome/usr/loginUsr.do>)에 원 데이터 및 조사표 등 제공
- 구입 소요시간 : 자료 확인 및 추출까지 약 10분 이내 소요
- 구입비용 : 무료 제공
- 자료제공 포맷 : TXT, SPSS, SAS 등
- 자료 제공 레이아웃 : 엑셀(excel)로 작성된 레이아웃 제공
- 미제공 항목에 대한 설명 및 제공과 관련된 인터넷주소 제시 : 자료는 개인정보 식별 정보를 제외한 모든 정보를 제공, 마이크로데이터서비스(mdis.kostat.go.kr)

11. 자료 수집, 처리 및 보관 과정의 비밀보호

11-1 자료 수집·처리 과정에서 응답자 비밀보호를 위한 지침(법령, 규정)이나 조치

☐ 자료수집, 처리 및 보관 과정의 비밀보호

- 조사표
 - 설문에 응답해주신 정보는 '통계법' 제33조에 의해 통계작성의 목적 외에는 일절 사용하지 않을 것이며, 법률 제11690호 개인정보보호법 제15조(개인정보 수집/이용)에 의거 보호 받을 수 있으며, 동법 제21조(개인정보의 파기)에 의거 조사 종료 후 파기되오니 안심하시고 원활한 연구 진행이 될 수 있도록 모든 문항을 빠짐없이 응답해 주시면 감사하겠습니다.
- 데이터
 - 개인 식별이 가능한 변수를 제외한 데이터 작성

○ 자료 관리 및 비밀보호

- 고객정보 : 참여인력 전원 보안각서 제출, 개인 정보 수집 및 이용에 동의한 경우에만 자료를 활용할 수 있도록 조치
- 전산자료관리
 - ① DB 관련 정보보안을 위해 DB 접근/이용/활용은 접근 제한코드 부여 (책임연구원 및 담당연구원 1인)
 - ② 모든 전산자료는 암호화를 통해 관리하며, 온라인 상의 송신을 금지함
 - ③ 전산처리 후 불필요한 자료는 책임자 또는 관리자 입회 하 폐기처리 (영구삭제)
- 문서관리
 - ① 문서자료는 잠금장치가 있는 보관소에 보관)
 - ② 용역완료 후 관련 문서 삭제 및 폐기

11-2 자료 보관과정에서 응답자 비밀보호를 위한 지침(법령, 규정)이나 조치

○ 조사자료

- 개인 식별이 가능한 변수를 제외한 데이터로 저장 및 보관

12. 공표자료의 비밀보호

12-1 공표자료에서 응답자 비밀보호를 위하여 취한 조치나 방법

- 사업체명, 전화번호, 성명등 개인정보와 관련된 조사항목을 제외 후 자료 제공

12-2 마이크로데이터 제공 과정에서 응답자 비밀 보호를 위하여 취한 조치나 방법

- 사업체명, 전화번호, 성명등 개인정보와 관련된 조사항목을 제외 후 자료 제공

13. 자료 유실, 유출, 훼손 등을 예방하기 위한 자료보완 관련 지침이나 조치

○ 고객정보 관리 및 정보보호 교육

- 실태조사 조사원 보안서약서 제출
- 정부 방침에 의거하여 개인정보를 취급하는 모든 인원에게 대한 개인정보 보안교육 실시

○ 전산자료 관리

- DB 관련 정보보안을 위해 DB 접근/이용/활용은 접근 제한코드 부여
- 모든 전산자료는 암호화
- 전산처리 후 관리자 입회 하 자료 영구 삭제

○ 인터넷 및 프로그램 제어

- 이메일, 메신저, FTP, P2P 등을 통한 파일 통제
- 비 업무 사이트 접속 및비 업무 프로그램 실행 차단

- 불법 웹사이트 접근으로 인한 보안위협 차단
 - 내·외부망 PC 관리
 - 공유 폴더 관리 및 모니터링
- 문서관리
- 문서자료는 잠금장치가 있는 보관소에 보관
 - 문서자료의 이동 시 자료 이용 대장
 - 용역완료 후 관련 문서 삭제 및 폐기

Ⅵ. 통계기반 및 개선

1. 기획 및 분석 인력, 사업예산

1-1 통계 기획 및 분석인력

○ 작성기관

소속	직급	성별	구체적인 통계업무	통계업무 담당년수	업무관련 전공
중소벤처기업부 지역상권과	서기관	남	연구총괄	1년 미만	X
소상공인시장진흥공단 동향분석실	과장	남	조사관리	10년 이상	O(통계학)

○ 용역기관

소속	직급	성별	구체적인 통계업무
***	부장	여	과업 총괄
***	차장	여	과업수행 및 진도관리
***	과장	남	통계 등 표본 관리

1-2 최근 1년간 통계 관련 교육과정 이수 내역

- 2024년 상반기 국가승인통계 마이크로데이터 관리역량 강화 교육 참석
 - 일시: 2024. 3. 26. (화) 13:30~16:30 (3시간)
 - 장소: 통계교육원 제4전산강의실

2. 통계위탁 조사

2-1 통계작성을 위한 위탁업무 관리 사항

- 위탁기관(소상공인시장진흥공단)에서 사업계획서를 기반으로 제안요청서 작성하여 조달청 공고 후 용역기관들이 제안서 제출, 평가 1순위 용역기관과 계약체결 및 업무수행

2-2~10 조사가 완료된 후 수탁기관으로부터 조사와 관련하여 제출받고 있는 자료 목록

- 수탁(용역)업체의 자료 제출 목록
 - 제안서, 과업수행계획서, 조사지침서, 교육자료, 조사표, 표본설계 보고서, 조사명부 일체, 파라데이터, 자료처리(코드북) 등 데이터, 마이크로데이터, 최종보고서

3. 통계 품질관리 및 개선

- 통계품질진단 개선과제 이행률 = 100%(개선과제 이행 완료 개수/개선과제 개수*100)