

구조방정식을 이용한 부동산개발 사전교육의 효과분석에 관한 연구

- 교육내용과 품질을 중심으로 -

A Study on the Effect Analysis of Real Estate Development Previous Education in the Frame of Structural Equation Modelling
-Focused on the Contents and Quality of the Education-

성 주 한* · 윤 영 식**

Sung, Joo Han · Yoon, Young Sik

目 次

I. 서론	2. 변수의 조작적 정의
II. 이론적 근거 및 선행연구	3. 탐색적 요인분석과 신뢰성 분석
1. 부동산개발관련 사전교육	4. 구조방정식 모형 검증
2. 선행연구 및 선행연구와의 차별성	V. 결 론
III. 연구가설과 연구모형	1. 연구의 요약
1. 연구가설	2. 연구의 시사점
2. 연구모형	3. 연구의 한계 및 향후 연구과제
IV. 실증연구	<abstract>
1. 자료의 수집 및 표본의 특성	<참고문헌>

ABSTRACT

1. CONTENTS

(1) RESEARCH OBJECTIVES

As a study on the effect of intention for satisfaction level, future use and other recommendation of the real estate development previous education participants by using structural equation model, the aim is that analysis the effect of previous education by the actual proof analysis for the contents and quality of education and contributes on the development of real estate development industry by suggesting education orientation.

(2) RESEARCH METHOD

The method of this study is that first, the authors of this study extracted randomly 154 students completed a course in real estate development previous education. From these students it is carried out the survey for the contents and quality of the previous education by using 5-point Likert. Important items were extracted from the contents and quality of each subject and these items were used as independent variables. The authors of this study made the research hypothesis and model for the

* 주 저 자 : 아주대학교 공공정책대학원 정책학과 부동산전공 겸임교수, 부동산학박사, didier09@ajou.ac.kr

** 교신저자 : 아주대학교 공공정책대학원 정책학과 부동산전공 부교수, 부동산학박사, pmc021@ajou.ac.kr

▷ 접수일(2015년 10월 8일), 수정일(1차 : 2015년 12월 7일, 2차 : 2015년 12월 18일), 게재확정일(2015년 12월 18일)

effect analysis. After extracted variables of the validity and reliability by the exploratory factor analysis, confirmatory factor analysis, reliability analysis, builded a structural equation model. About not individual subject but whole subjects, accomplished factor analysis and reliability analysis to build the structural equation model.

(3) RESEARCH FINDINGS

Education officials of korean real estate association and development department in government have to make lecturers to draw up textbook for education while keeping their mind on this regard. Also thorough management and supervision for the contents and quality of education is required. and in this study funding give the most impact on the others recommend. This is a very high proportion of funding to be determined in the real estate development.

2. RESULTS

As a result, subjects that affected on the result variables shown satisfaction level that affect the future use and other recommendation were only two subjects. That is real estate public law and development location and feasibility subject. The other subjects except for that two subjects in the contents and quilty were defined as did not satisfactory while maintaining consistency and making a connection to else subjects in development business.

3. KEY WORDS

- Real estate development previous education, Satisfaction Level, Effectiveness Analysis, The Contents and Quality of Education, Structural Equation Modeling(SEM)

국문초록

부동산개발 사전교육의 전체과목의 변수들에 의한 요인분석과 신뢰성분석을 실시하여 구조방정식을 구축해 본 결과 미래이용과 타인추천에 영향을 주는 사전교육의 만족도에 영향을 주는 과목은 불과 부동산공법과 입지 및 타당성분석의 2과목으로 나타났다. 여기서 그 외 다른 과목들은 개발사업에서 일관성을 유지하면서 또 다른 과목들과 연계되어 교육내용과 품질이 만족스럽게 이루어지지 못한 것으로 사료된다. 그러므로 부동산개발협회 교육관계자나 정부의 개발 관련 부서에서는 이런 점에 유의하여 교재를 작성케 하고 강의의 내용과 품질 면에서도 철저한 관리·감독이 필요하다. 그리고 본 논문에서 자금조달이 타인추천에 가장 큰 영향력을 주는 것으로 나타났다. 그 이유는 표준화 회귀계수의 값이 가장 크게 나타났기 때문이다. 이는 부동산개발 실무에서 자금조달의 비중이 매우 높은 것으로 판단된다.

핵심어 : 부동산개발 사전교육, 만족도, 효과분석, 교육의 내용과 품질, 구조방정식모형

I. 서 론

우리나라 부동산 개발업에 대한 역사는 1960년대 이후로 반세기를 겨우 넘길 정도로 일

천하다. 그것도 국가나 지자체 등 공공기관의 관 주도로 실시한 택지개발이나 산업단지개발 정도가 고작이다. 사적인 개발은 거의 대부분 개발업이란 업종으로 수행된 것이 아니고 건설업이란 이름으로 수행되어 왔던 것이 사실이다.

외환위기 이후 부동산 경기가 살아나고 자금조달 방법이 PF, ABS, 펀드, REITs 등 다양해지면서 부동산 개발업이 하나의 독자적인 산업으로 자리매김 하게 되었다.

그러나 부동산 개발회사는 개발에 관한 경험과 노하우 없이 단지 토지구입과 인·허가 정도만 받고 나머지는 대규모 건설회사들이 대행해주는 이른바 건설회사의 하청업체 정도로 인식되었다. 이런 와중에 개발회사는 토지확보에 눈이 멀어 입지분석과 시장분석으로 선의의 경쟁을 하는 것이 아니라 온갖 부정과 탈법으로 부동산시장을 문란케 하였다.

정부에서는 이를 시정하고 글로벌 시대를 대비하여 부동산 개발업 발전을 위해서 한국표준산업분류표에 부동산개발 업종을 등재하고 2007년에는 '부동산 개발업의 관리 및 육성에 관한 법률'을 제정하여 시행하게 되었다. 이 법령에 의하면 부동산개발 전문인력의 범위와 교육에 관한 내용을 규정하고 전문인력을 부동산개발에 필요한 사전교육을 받도록 규정해 놓고 있다. 이에 대한 후속조치로 전문인력을 교육할 사전교육기관을 지정하였고, 2007년부터 2015년 7월 현재까지 부동산 개발에 관한 사전교육을 전담하여 실시하여 왔다.

오늘날의 부동산 개발은 국제적인 거시환경과 국내·외 부동산시장, 관련법규, 지역규제, 공공정책, 대지조성, 사회기간시설, 자금조달을 위한 금융, 위기관리 등에 대한 광범위한 이론적인 지식은 물론 실무적인 지식도 필요로 한다.¹⁾

그러나 이런 다양한 이론적 지식과 실무를 모두 갖춘 개발업자는 많지 않다. 부동산 개발업과 건설업은 상당한 차이가 난다. 그런데 한국부동산개발협회에서 사전교육을 받은 대부분의 수강생들의 현황을 살펴보면 개발업이 아닌 건설업 등 다른 분야에서 근무하였기 때문에 고위험 고수익 구조의 부동산 개발사업을 수행하기 위해서는 사업을 시작하기 전에 반드시 이론과 실무에 필요한 부동산 개

발관련 사전교육을 받아야 한다.

이와 같이 부동산개발 사전교육의 필요성이 절실하고 중요함에도 불구하고 사전교육을 실시한지 8년이 경과된 지금까지 사전교육의 효과에 대하여 한 번도 검토하지 않아 교육방향을 설정할 자료가 전무한 상태다.

이에 본 연구는 사전교육의 내용과 질적인 사항에 대해 구조방정식을 이용한 실증분석을 통하여 사전교육의 효과를 분석하고 이에 대한 교육방향을 제시함으로써 부동산 개발업의 발전에 기여하고자 하는 것이 목적이다.

II. 이론적 근거 및 선행연구

1. 부동산개발관련 사전교육

부동산개발 사전교육은 개발업자의 공공성과 윤리성에 관한 의식, 국가경제에 미치는 파급효과가 지대하는 점, 리스크가 큰 사업으로 인해 부동산개발 전문지식의 필요, 개발업자의 기능과 역할이 중요하다. 이러한 부동산개발사업의 특성에 부합하는 전문 교육기관이 없기 때문에 부동산 개발사업의 특성에 부합하는 전문 개발업자를 양성하기 위해 부동산개발 사전교육이 필요하다. 뿐만 아니라 '부동산 개발업의 관리 및 육성에 관한 법률' 시행령 3조에 의하면 타인에게 제공할 목적으로 주거용 이외의 건축물을 연면적 3천 제곱미터 이상, 연간 5천 제곱미터 이상을 건축하거나, 토지면적 5천 제곱미터 또는 연간 1만 제곱미터 이상의 부동산개발 사업을 영위하기 위해서는 60시간의 부동산 개발관련 사전교육을 받고 평가시험에 합격한 전문 인력 2명의 수료증을 첨부하여 사업자등록을 하여야 부동산 개발사업을 수행할 수 있기 때문에 사전교육이 반드시 요구된다.

1) Mike E. Miles, Gayle Barends and Marc A. Weiss, *Real Estate Development(Principles & Process)*, Third Edition, Urban Land Institute, 2001, pp.9~13.

2. 선행연구 및 선행연구와의 차별성

부동산개발 사전교육의 효과분석에 관한 선행연구는 거의 전무한 상태이다. 하지만 유사핵심 선행연구로는 김수현(2010), 김기영·홍상수·서진형(2010)의 연구가 있고, 유사 기타 연

구로는 김진하(2007), 박경태·백종은(2008), 이일환·한주희·김주미(2009), 정지연(2009), 정진경(2010), 허균(2014)의 연구가 있다. <표 1>은 선행연구로서 유사핵심 선행연구와 유사 기타 연구로 구분하여 제시하였다.

교육에 관한 연구는 부동산학이나 중개 부

<표 1> 선행연구 정리

구분	연구자	연구내용
유사핵심선행연구	김수현(2010) ²⁾	법 시행 이후 부동산개발업자 및 종사자들을 대상으로 직업윤리의 진단을 통한 윤리의식의 부재현상을 제기하고 이를 개선하기 위해 개발업자의 지속적인 보수교육, 전문인력 자격갱신제도의 도입, 공제사업의 시행, 업계의 자정노력, 윤리규정 및 윤리현장의 도입방안을 제시하였다.
	김기영·홍상수·서진형(2010) ³⁾	부동산중개실무교육의 교육서비스 품질에 관한 연구가 있는데, 실무교육에 대한 전반적인 품질을 다중회귀분석 한 결과는 교과목 및 교과과정의 품질이 긍정적 영향을 미치는 것으로 나타났다. 그리고 강사의 자질 및 교육방법, 강의실 및 교육시설 순으로 긍정적 영향을 미치는 것으로 나타났다. 실무교육의 전반적인 품질에 가장 큰 영향을 미치는 변수는 교과목 및 교과과정이었으며, 다음으로 강사의 자질 및 교육방법이 가장 낮게 나타났다.
유사기타연구	김진하(2007) ⁴⁾	다층적인 속성을 지닌 자료의 경우 다층구조방정식모형을 통해 각 층위에 따른 구조 경로를 살펴보았다. 본 연구의 결과는 이러한 구조를 반영하여 변인들 간의 관계 구조를 보여주고 있으며 층위에 따른 구조경로에도 차이가 있으므로 이를 반영하는 것이 타당함을 보여준다. 구체적인 경로모형과 관련해서 학생수준에서는 수학에 관한 자아개념 관련 태도와 학습전략과 매개될 때 학업성취에 큰 간접효과를 보였다. 학교수준에서는 수학에 대한 자아관련 태도가 학교 평균 학업성취도에 가장 큰 효과를 보였으며 학교수준에서만 측정된 변인인 교사의 열의와 학교 교육자원 또한 수업관련 요인, 수학에 대한 태도, 학습전략에 다양한 경로를 통해 직·간접적인 영향을 주었다.
	박경태·백종은(2008) ⁵⁾	교육환경의 만족도와 재수강에 미치는 영향에서 유의한 인과관계를 가지고 있는 것으로 확인되었다.
	이일환·한주희·김주미(2009) ⁶⁾	교육서비스가 전반적인 교육서비스 만족도에 영향을 미치고, 전반적인 교육서비스 만족도는 구전효과에 영향을 미치는 것으로 확인되었다.
	정지연(2009) ⁷⁾	외식·조리 관련 사회교육 프로그램 만족도가 행동의도에 영향을 미친다는 연구를 하였다.
	정진경(2010) ⁸⁾	교육훈련프로그램의 인식도가 호텔기업 성과에 미치는 영향관계를 분석한 결과 변수의 요인 중 인성교육, 문제 해결의 요인이 유의적인 영향을 미치는 것으로 나타났으며, 비재무적인 성과에 미치는 관계를 살펴보면 요인 중 인성교육을 제외한 요인이 유의한 것으로 나타났으며, 교육훈련프로그램 만족도 요인이 호텔기업성과에 미치는 영향관계에 대한 연구에서 성과요인 중 중대고객성과요인에 미치는 영향요인은 교육내용이 유의한 정의 영향관계를 나타내고 있으며, 만족도 요인이 비재무적 성과에 미치는 영향관계는 업무서비스 요인을 제외한 요인이 유의한 것으로 나타났다.
	허균(2014) ⁹⁾	본 연구는 대학에서 이러닝을 활용 수업의 효과에 영향을 미치는 요인들을 탐색하고 요인들 간의 인과관계를 파악하고자 하였다. 연구방법은 확인적 요인분석과 구조방정식모형 분석을 활용하였다. 확인적 요인분석을 통해 이러닝 학습효과, 콘텐츠만족요인, 시스템기능요인, 운영지원요인의 네 개의 잠재변인을 도출할 수 있었다. 이들 잠재변인들 간의 구조방정식 모델 분석을 통한 결과는 다음과 같다. 첫째, 이러닝 학습효과와 관련된 주요 요인으로 콘텐츠 요인, 기능요인, 운영지원 요인으로 구분할 수 있었다. 둘째, 이러닝 학습효과에는 운영지원, 콘텐츠 요인이 직접적 영향을 미치는 것으로 나타났다. 하지만 기능요인은 유의하지 않은 것으로 나타났다. 셋째, 콘텐츠 요인에는 기능 및 운영요인이 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 넷째, 기능요인 및 운영지원 요인은 콘텐츠 요인을 매개로하여 이러닝 학습효과에 간접적 영향을 미치는 것으로 나타났다.

- 2) 김수현, “부동산개발업자의 직업 윤리의식 조사·분석과 정책적 함의”, 서울시립대학교 도시과학대학원, 석사학위 논문, 2010, pp.1~191.
- 3) 김기영·홍상수·서진형, “부동산중개실무교육의 교육서비스 품질에 관한 연구”, 대한부동산학회지, 대한부동산학회, 2010, 28(2), pp.45~67.
- 4) 김진하, “다층구조방정식모형을 이용한 학교효과 분석 연구”, 고려대학교 대학원, 박사학위 논문, 2007, pp.1~119.
- 5) 박경태·백종은, “조리관련 학원의 교육환경이 학습만족 및 재수강에 미치는 영향 :부산지역을 중심으로”, 한국조리연구, 한국조리학회, 2008, 14(3), pp.156-164
- 6) 이일환·한주희·김주미, “창업교육 서비스품질, 만족 및 구전의 관계”, 직업교육연구, 한국직업교육학회, 2009, 28(3), pp.61~83.
- 7) 정지연, “외식·조리 관련 사회교육프로그램 선택속성, 만족도 및 행동의도 간 관계 : 천안·아산지역을 중심으로”, 순천향대학교 산업정보대학원, 석사학위 논문, 2009, pp.1~74.
- 8) 정진경, “호텔직원의 서비스교육 훈련프로그램의 인식 및 만족도가 성과 및 직무만족도에 미치는 영향”, 경희대학교 관광대학원, 석사학위 논문, 2010, pp.1~102.
- 9) 허균, “대학생의 이러닝 학습효과 영향요인에 대한 구조방정식 모형 연구”, 한국인터넷정보학회 논문지, 한국인터넷정보학회, 2014, 제15권 제6호, pp.77~84.

분에서 한 두서너 편 있고, 개발업에 관한 연구는 대부분이 부동산 개발사업에 관련된 연구로서 법률과 제도개선에 초점이 맞추어 있는 반면, 부동산 개발업의 사전교육에 관한 연구는 본 논문에서 처음 시도된 것으로서 다른 선행연구와 비교할 경우 차별성이 있다 할 수 있다.

Ⅲ. 연구가설과 연구모형

1. 연구가설

한국 부동산개발협회에서 교육하는 사전교육 과목의 종류를 공통분야과목, 기초분야 과목, 필수분야 과목으로 분류하여 교육이 진행되고 있다. 부동산개발 사전교육의 효과분석에 관한 연구를 위해서 공통분야로 분류된 과목은 건전한 부동산개발업의 발전을 위해서 부동산 개발업자 윤리성, 개발업자의 기능과 역할에 대해 교육하고 법률로 개발업을 육성하거나 관리하는 과목으로서 개발업자들에게 공통적으로 적용되는 과목으로 구성되어 있다. 공통분야 과목으로 부동산개발업자의 역할과 기능, 부동산개발업과 직업윤리(금지행위 측면), 부동산개발업과 직업윤리(공공성 측면)로 측정하였다. 선행연구로는 박경태·백종은(2008), 정지연(2009), 김기영·홍상수·서진형(2010), 정진경(2010), 허균(2014), 성주한·윤영식(2015)¹⁰⁾의 연구들이 이에 해당된다.

1-1 가설 : 부동산개발업자의 역할과 기능 교육내용과 품질은 사전교육의 전반적인 만족도에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.

1-2 가설 : 부동산개발업자의 역할과 기능 교육내용과 품질은 타인추천에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.

1-3 가설 : 부동산개발업 직업윤리(금지행위) 교육내용과 품질은 사전교육의 전반적인 만족도에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.

1-4 가설 : 부동산개발업 직업윤리(공공성) 교육내용과

품질은 사전교육의 전반적인 만족도에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.

1-5 가설 : 부동산개발업 직업윤리(공공성) 교육내용과 품질은 미래이용에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.

기초분야로 분류된 과목은 부동산개발사업이 고위험, 고수익 사업이므로 법률적, 경제적, 기술적(물리적) 지식이 모두 필요하기 때문에 이에 적합한 매우 복잡하고 다양한 과목으로 구성되어 있다. 기초분야 과목으로 부동산개발 관련조세 및 회계, 부동산개발사업의 기획과 마케팅전략, 부동산개발 금융과 자금조달기법, 부동산개발사업의 입지 및 타당성분석, 부동산공법의 검토, 부동산공법의 활용(2), 부동산공법체계와 개정법규로 측정하였다. 선행연구로는 박경태·백종은(2008), 정지연(2009), 김기영·홍상수·서진형(2010), 정진경(2010), 허균(2014)의 연구들이 이에 해당된다.

2-1 가설 : 조세 및 회계 교육내용과 품질은 사전교육의 전반적인 만족도에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.

2-2 가설 : 기획 및 마케팅 교육내용과 품질은 사전교육의 전반적인 만족도에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.

2-3 가설 : 자금조달 교육내용과 품질은 타인추천에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.

2-4 가설 : 자금조달 교육내용과 품질은 사전교육의 전반적인 만족도에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.

2-5 가설 : 부동산공법의 검토 교육내용과 품질은 사전교육의 전반적인 만족도에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.

2-6 가설 : 입지 및 타당성 교육내용과 품질은 사전교육의 전반적인 만족도에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.

2-7 가설 : 부동산공법의 활용(2) 교육내용과 품질은 사전교육의 전반적인 만족도에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.

2-8 가설 : 부동산공법체계와 개정법규 교육내용과 품질은 사전교육의 전반적인 만족도에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.

10) 성주한·윤영식, "구조방정식 모형을 이용한 수도권의 부동산 중개서비스 품질에 관한 연구", 도시행정학보, 한국도시행정학회, 2015, 28(1), pp.53~80.

2-9 가설 : 부동산공법체계와 개정법규 교육내용과 품질은 미래이용에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.

필수분야로 분류된 과목은 부동산개발사업 진행절차의 전 과정과 리스크 관리에 초점을 두고 부동산개발사업의 성공적인 사례와 실패사례를 교육시키는 과목으로 구성되어 있다. 필수분야 과목으로 부동산개발사업의 효율적 관리, 부동산개발사업의 시행절차 및 사례, 부동산개발사업의 리스크관리로 측정하였다. 선행연구로는 박경태·백종은(2008), 정지연(2009), 김기영·홍상수·서진형(2010), 정진경(2010), 허균(2014)의 연구들이 이에 해당된다.

- 3-1 가설 : 부동산개발사업의 효율적 관리 교육내용과 품질은 사전교육의 전반적인 만족도에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.
- 3-2 가설 : 부동산개발사업의 효율적 관리 교육내용과 품질은 타인추천에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.
- 3-3 가설 : 부동산개발사업의 효율적 관리 교육내용과 품질은 미래이용에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.
- 3-4 가설 : 부동산 개발사업 리스크 관리 교육내용과 품질은 사전교육의 전반적인 만족도에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.
- 3-5 가설 : 부동산개발사업의 시행절차 및 사례(I) 교육내용과 품질은 사전교육의 전반적인 만족도에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.
- 3-6 가설 : 부동산개발사업의 시행절차 및 사례(II) 교육내용과 품질은 사전교육의 전반적인 만족도에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.

교육효과로 분류된 변수는 사전교육의 전반적인 만족도, 미래 이용, 타인추천으로 교육효과를 측정하고자 하는 것이다. 선행연구로는 Seiler(2004)¹¹⁾, 이왕무·장우진(2004)¹²⁾, 신종철(2006), 박경태·백종은(2008), 정지연

(2009), 이일환·한주희·김주미(2009), 백민석·유주현·신종철(2010)¹³⁾의 연구들이 있다.

4-1 가설 : 사전교육의 전반적인 만족도는 미래 이용에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.

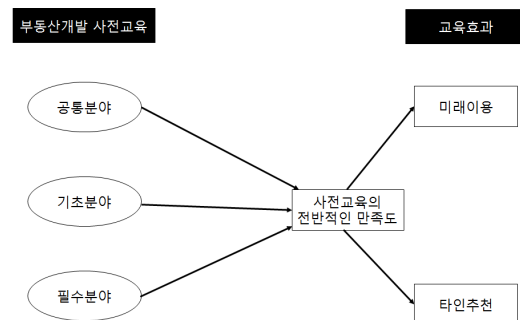
4-2 가설 : 사전교육의 전반적인 만족도는 타인추천에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.

2. 연구모형

본 연구는 부동산개발 사전교육의 효과분석을 살펴보기 위해 내생변수로 사전교육의 전반적인 만족도와 미래 이용, 타인 추천을 설정하였고, 외생변수들로는 공통분야, 기초분야, 필수분야를 구축하였다. 아래 <그림 1>은 연구모형을 제시한 것이다.

연구모형에서 외생변수들인 공통분야와 기초분야, 필수분야 내의 각 사전교육은 교육효과인 사전교육의 전반적인 만족도와 미래이용, 타인추천에 어떠한 영향을 주는지를 살펴보고, 교육효과인 사전교육의 전반적인 만족도가 다시 미래 이용하게 하는지, 사전교육의 전반적인 만족도가 타인 추천하게 하는지를 알아보는 것이 연구의 중요한 의미가 될 것이다.

<그림 1> 연구모형



11) Seiler V., J. Webb, and T. Whipple, "Assessment of Real Estate Brokerage Service Quality with a Practicing Professional's Instrument", *Journal of Real Estate Research*, 2000, 20(1/2), pp.105~117.

12) 이왕무·장우진, "부동산중개업에서의 서비스품질요인이 서비스품질성파에 미치는 영향에 관한 연구", 한국지적정보학회지, 한국지적정보학회, 2002, 4권, pp.1~17.

13) 백민석·유주현·신종철, "상호작용적 서비스로서 부동산중개서비스의 서비스품질에 관한 연구", 도시행정학보, 한국도시행정학회, 2010, 23(1), pp.147~173.

IV. 실증연구

1. 자료의 수집 및 표본의 특성

〈표 2〉 표본의 특성

구분	설문항목	빈도	퍼센트(%)
직업	부동산건설턴트	6	3.9
	부동산개발사업 임직원(대표 포함)	56	36.4
	개발대출 담당 금융기관 임직원	5	3.2
	개발 담당건설회사 임직원	39	25.3
	분양 및 마케팅 전문가	1	.6
	기타	47	30.5
학력	고졸	3	1.9
	대졸	114	74.0
	대학원졸(석사)	30	19.5
	대학원졸(박사)	4	2.6
	기타	3	1.9
	경영, 경제	26	16.9
전공 분야	법학(행정, 정책)	10	6.5
	건축(도목 포함)	104	67.5
	부동산학	6	3.9
	기타	8	5.2
부동산 개발사업 관련 경력	2년 미만	38	24.7
	2년 이상 - 5년 미만	30	19.5
	5년 이상 - 10년 미만	28	18.2
	10년 이상 - 15년 미만	26	16.9
	15년 이상	32	20.8

설문조사 방법은 2014년 1월부터 2015년 3월까지 부동산개발협회에서 부동산개발 사전교육을 받은 수강생들 중에서 이메일 조사를 통한 설문조사를 하였고, 자료 수집의 시간적 범위는 2015년 4월 1일부터 4월 20일까지 20일간 실시하였다.

설문지는 총 500부를 배포하였으며 이 중 196부를 회수하였고 미완성 설문지 42부를 제거하고 남은 최종적으로 154부를 코딩하여 통계 처리를 위한 분석 자료로 사용하였다. 이를 바탕으로 한 표본의 특성을 살펴보면 〈표 2〉와 같다.

2. 변수의 조작적 정의

연구모형을 검증하기 위한 변수의 조작적 정의는 선행연구에서 제시된 것과 연구자의 경험과 근거에 바탕을 이루고 있다. 다음 〈표 3〉은 부동산개발 사전교육의 효과분석에 대한 외생변수와 내생변수의 조작적 정의에 대해서 살펴본

〈표 3〉 변수의 조작적 정의

구분	교과목	조작적 정의	변수 명	관련연구	항목수 및 척도
공동 분야 과목	부동산 개발업과 직업윤리 (금지행위)	부동산개발업에서 직업 윤리 중 금지행위에 관한 사항이다.	a-1 타 회사 사업부지안의 알박기 행위 등을 금지해야 한다.	표준교육과정 (2015), koda (2015) 개발사전교육 교재, 성주한·윤영식 (2015)	4(5점 리커트 척도)
			a-2 계약관계에 있는 거래처와의 금전 수수행위를 금지해야 한다.		
			a-3 인·허가부서에 뇌물을 통한 인·허가를 해서는 안 된다.		
			a-5 부동산개발업자는 속임수로 자체회사 이익에 집착해서는 안 된다.		
	부동산 개발업과 직업윤리 (공공성)	부동산개발업에서 직업 윤리 중 공공성에 대한 사항이다.	a-6 개발업자는 고객의 권익보호에 만전을 기해야 한다.	표준교육과정 (2015), koda (2015) 개발사전교육 교재, 성주한·윤영식 (2015)	4(5점 리커트 척도)
			a-7 개발업자는 전문가로서 지역사회발전에 기여해야 한다.		
			b-8 개발업 등록이 취소된 자는 개발업을 영위하지 못하도록 해야 한다.		
			b-13 개발업등록증을 양도하거나 대여해서는 안 된다.		
	부동산 개발업자의 역할과 기능	부동산개발업자의 역할과 기능에 관한 사항이다.	c-17 개발업자는 도시의 경쟁력을 높이는 역할을 해야 한다.	Mike E. Miles 외 (2001), 표준교육과정 (2015), koda (2015) 개발사전교육 교재	6(5점 리커트 척도)
			c-18 개발업자는 새로운 환경에 새로운 개발트렌드를 파악해야 한다.		
			c-19 개발업자는 공사, 분양, 임대 관리 역할을 해야 한다.		
			c-20 개발업자는 선진국형 개발업자로 전환하기 위해 노력해야 한다.		
			c-21 개발업자는 오프스트라의 지취자역할을 해야 한다.		
			c-22 개발업자는 창의성과 추진력을 지녀야 한다.		
기초 분야 과목	부동산개발사업의 입지와 타당성 분석	부동산개발 사업전 수행 여부를 판단 키 위한 의사 결정수단이다	d-23 부동산의 특성을 부동산개발사업에 잘 활용하여야 한다.	윤영식(2014), 표준교육과정(2015), koda (2015) 개발사전교육 교재	5(5점 리커트 척도)
			d-24 완전한 타당성분석은 법률, 경제, 기술적으로 분석하는 것이다.		
			d-27 아이디어가 없고 토지가 있다면 최우효이용방안을 모색해야 한다.		
			d-28 양호한 입지의 토지 확보는 그 사업의 70%는 성공한 것이다.		
			d-29 미시적시장분석은 수요공급과 가격결정을 분석하는 것이다.		
			e-33 부동산개발사업에 필요한 공법의 체계와 범위를 확정해야한다.		
			e-34 최근 개정된 법규를 개발사업에 효율적으로 활용해야 한다.		
			e-35 모든 공법을 습득하고 활용해야 수익률을 극대화 할 수 있다.		
			e-36 토지이용계획서의 용도지역/지구 등의 활용방법을 교육해야 한다.		
	부동산개발 관련 공법	개발사업의 인·허가를 위해 필요한 공적인 법률로 구성되었다.	e-41 도시계획시설을 먼저 해야 타 업종을 추진할 수 있다.	윤영식(2014), 표준교육과정(2015), koda (2015) 개발사전교육 교재	11(5점 리커트 척도)
			e-42 물류센터 등은 그린벨트도 풀어서 개발 사업을 할 수 있다.		
			e-44 개발사업의 수익률 극대화 방안을 모색할 수 있도록 교육한다.		
			e-46 지목이 산지시 산지관리법과 국토계획법을 모두 검토해야 한다.		
			e-47 산지관리법에서는 연접개발규제가 남아 이에 유의해야 한다.		
			e-48 농지는 매입 전에 농지법에 대한 규제내용을 파악해야 한다.		
			e-49 주택법과 주택시장을 고려한 차별화된 주택사업을 추진해야 한다.		

기초 분야 과목	부동산개발 관련 조세 및 회계	부동산개발사업에 필요한 회계처리와 세금에 관한 사항을 말한다.	f-51	수익률을 극대화하기 위한 절세방안을 모색하여야 한다.	정용식(2014), 표준교육과정(2015), koda (2015) 개발사전교육 교재	8(5점 리커트 척도)
			f-52	부동산관련세금이 무엇이 있는지 철저히 파악해야 한다.		
			f-53	개발관련 세금은 철저한 조사를 통한 절세방안을 모색한다.		
			f-54	비과세 감면요건 충족여부를 철저히 검토해야 한다.		
			f-55	과밀억제권역에서 사업시 중과세를 피하는 방법을 교육해야 한다.		
			f-56	개정세법의 적용시기, 기준시가고시일 등을 교육해야 한다.		
			f-57	가산세 감면, 분납, 물납 등을 종합적으로 검토해야 한다.		
			f-58	개발부담금 등은 과세표준을 줄이는 방안을 찾아야 한다.		
	부동산개발사업의 기획과 마케팅 전략	개발상품을 생산하기 위한 기획과 판매를 위한 마케팅을 말한다.	g-63	고객지향마케팅은 고객요구에 부응한 풀마케팅이 필요하다	윤영식(2014), 표준교육과정(2015), koda (2015) 개발사전교육 교재	7(5점 리커트 척도)
			g-64	시장세분화는 소비자들에 대한 동태적인 분석이 필요하다.		
			g-65	시장세분화의 기준은 지리적, 인구동태적, 심리형태별, 인간형태별 세분화가 필요하다.		
			g-66	적정한 가격은 개발상품에 따라 유동적으로 대응해야 한다.		
			g-67	유통전략 등은 상품개발의 지속성여부를 고려해야 한다.		
	부동산개발금융과 자금조달 기법	개발사업은 막대한 자금조달이 필요하므로 자금조달기법에 관한 사항이다.	g-68	촉진권리에서 광고, 인적판매 등 장단점을 고려하여야 한다.	윤영식(2014), 표준교육과정(2015), koda (2015) 개발사전교육 교재	5(5점 리커트 척도)
			g-69	광고 전략에서는 특성을 고려한 차별화 전략이 필요하다.		
			h-70	개발금융의 현황과 전망에 대하여 정확한 예측이 필요하다.		
			h-71	PF 실태 분석과 유리한 자금조달 방안을 제시해야 한다.		
			h-75	선진기법 자금조달방식의 변화를 예측하여 대비해야 한다.		
			h-76	사업에 가장 유리한 증권화 방법을 찾아야 한다.		
			h-77	자금조달방식에 대한 선진화 방안과 지식을 습득해야 한다.		
	부동산개발사업의 효율적 관리	부동산의 개발사업의 효율적인 관리에 관한 사항이다.	i-79	토지확보시 최우선이용방안을 모색하여 사업을 추진해야 한다.	윤영식(2014), 표준교육과정(2015), koda (2015) 개발사전교육 교재	8(5점 리커트 척도)
			i-83	자금조달시 가장 최적의 방식을 선택하여야 한다.		
			i-84	도급계약방식도 분양성에 따라 합리적인 계약을 체결해야 한다.		
			i-85	개발컨셉이 확정후 개발전략을 수립할 수 있도록 교육해야 한다.		
			k-96	개발업자는 경험과 자신의 능력을 충분히 고려해야 한다.		
			k-97	철저히 법규검토로 인·허가에 충분한 대비가 필요하다.		
			k-98	양호한 입지의 부지매입에 만전을 기해야 한다.		
			k-99	거시적 시장분석이 미시적 시장분석보다 더 중요하다.		
	부동산개발사업의 시행절차 및 사례(1)	일반적인 개발사업의 전체 진행과정과 사례를 말한다.	i-78	개발사업의 시행절차는 2 경우로 구분하여 사업을 추진해야 한다.	윤영식(2014), 표준교육과정(2015), koda (2015) 개발사전교육 교재	4(5점 리커트 척도)
			i-80	사업아이디어에 적합한 사업부지로 사업을 추진해야 한다.		
			i-87	분양보다 선진기법의 장기적인 임대사업으로 진행하여야 한다.		
			i-88	성공사례와 실패사례의 개발사업의 사례를 들어 교육해야 한다.		
	부동산개발사업의 시행절차 및 사례(2)	유통사업의 개발진행과정과 사례를 말한다.	j-89	유통시설은 유통산업발전법도 충분히 검토 해야 한다.	윤영식(2004), 표준교육과정(2015), koda (2015) 개발사전교육 교재	7(5점 리커트 척도)
			j-90	물류시설은 '물류단지개발 및 운영에 관한 법률'의 내용을 잘 숙지해야 한다.		
			j-91	유통산업발전법상 종류별 입지규제와 각 사업타당성 분석을 선행한 후에 사업을 추진하여야 한다.		
			j-92	유통산업은 시설에 따라 법 규정을 잘 숙지해야 한다.		
			j-93	대형마트 등의 부지확보는 출점입지 조건을 숙지해야 한다.		
			j-94	대형마트의 개발은 2년 이상 소요되는 점을 감안해야 한다.		
			j-95	도시계획시설사업 등을 통한 개발사례 등을 교육해야 한다.		
			k-100	양호한 사업타당성분석은 협상시 유리하다.		
	부동산개발사업의 리스크 관리	고위험 고수익의 개발사업에서 리스크 관리에 관한 사항이다.	k-101	철저한 공사감독은 분양성과 수익성에 직결된다.	윤영식(2004), 표준교육과정(2015), koda (2015) 개발사전교육 교재	4(5점 리커트 척도)
			k-102	초기분양률이 75%이상인 되고 분양후 나머지는 임대를 해도 회사의 자금조달에 문제가 없어야 한다.		
			k-103	레노베이션을 겸한 부동산관리로 수익률을 극대화 해야한다..		
교육 효과	사전교육의 전반적인 만족도	부동산개발업 사전교육에 대한 전반적인 만족도를 말한다.	l-104	개발협회의 사전교육 강의내용과 품질은 우수하다.	Seiler, Webb and Whipple(2000), 신종철(2006)	1(5점 리커트 척도)
	미래 이용	부동산개발시 미래에 적극 이용하는 것을 말한다.	m-105	사전교육의 후속강의에 대한 적극 이용할 용의가 있다.	Seiler, Webb and Whipple(2000)	1(5점 리커트 척도)
	타인 추천	부동산개발업의 사전교육을 타인에게 추천하는 것을 말한다.	n-106	다른 사람들에게 사전교육 강의를 적극 추천할 것이다.	Seiler, Webb and Whipple(2000), 신종철(2006), 남영우(2007)	1(5점 리커트 척도)

것으로, 조작적 정의, 측정 항목, 관련연구, 항목 수 및 척도를 제시하였다.

3. 탐색적 요인분석과 신뢰성 분석

부동산개발 사전교육의 효과분석에 관한 연구에서 요인분석에 적합한 지를 알아보기 위해 Kaiser-Meyer-Olkin(KMO)측도와 바틀렛(bartlett)의 구형성 검정(test of sphericity)을 이용하였다. 분석 결과, KMO 측도는 공통분야 모형 0.832, 기초분야 모형 0.900, 필수분야 모형 0.905로 적합도가 좋은 것으로 나타났다. 그리고 바틀렛의 구형성 검정에서 유의수준 1%

하에서 유의확률이 0.000으로 귀무가설을 기각함으로써 단위행렬이 아니라는 것이 판명됨으로 요인분석 적용에 무리가 없음을 보여주었다.

〈표 4〉 KMO와 bartlett의 구형성 검정

KMO 및 Bartlett의 검정			
모형	공통분야모형	기초분야모형	필수분야모형
Kaiser-Meyer-Olkin 표본 적합도	.832	.900	.905
Bartlett의 단위행렬 검정	991.450	3704.915	2175.602
df	120	630	253
유의확률	.000	.000	.000

〈표 5〉 공통분야의 탐색적 요인분석과 신뢰성분석

탐색적 요인분석						신뢰성 분석	평가	
		요인적재값				공통성		Cronbach α
		1	2	3	4			
부동산개발업자의 역할과 기능	c-18	.819	.142	.069	.074	.701	.851	채택
	c-22	.814	.238	.076	.023	.726		
	c-21	.762	.116	.293	-.008	.679		
	c-20	.741	.211	.088	.108	.613		
	c-17	.613	.158	.017	.430	.586		
	c-19	.609	-.043	.436	-.068	.568		
부동산개발업 직업윤리(금지행위)	a-3	.113	.803	.244	.075	.722	.817	채택
	a-2	.248	.777	.120	-.073	.685		
	a-1	.228	.754	.083	.058	.631		
	a-5	.069	.714	.179	.089	.555		
	b-13	.104	.189	.767	.021	.635		
부동산개발업 직업윤리(공공성)	b-8	.109	.235	.743	.035	.620	.779	채택
	a-6	.149	.331	.681	.205	.637		
	a-7	.190	.041	.663	.258	.543		
	b-12	.045	.195	.083	.820	.720		
부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률해설	b-10	.108	-.183	.388	.612	.570	.439	기각
고유값(Eigen value)		3.435	2.763	2.606	1.386			
분산설명력 (%)		21.468	17.269	16.290	8.665			
누적설명력 (%)		21.468	38.737	55.026	63.692			

〈표 6〉 필수분야의 탐색적 요인분석과 신뢰성분석

		탐색적 요인분석					신뢰성 분석	평가
		요인적재값				Cronbach α		
		1	2	3	4	공통성		
부동산개발사업의 시행절차및사례(Ⅱ)	j-91	.773	.135	.106	.219	.675	.894	채택
	j-90	.753	.245	.146	.250	.711		
	j-89	.707	.337	.113	.347	.746		
	j-92	.705	.087	.263	.144	.594		
	j-94	.685	.196	.266	.087	.587		
	j-93	.628	.319	.208	.113	.552		
	j-95	.530	.094	.412	.412	.630		
	부동산개발사업의 효율적 관리	k-97	.287	.756	.140	.143		
k-98		.231	.746	.174	-.088	.647		
i-83		.169	.660	.200	.376	.646		
i-84		.152	.656	.448	.170	.683		
i-79		.073	.655	.082	.486	.678		
k-99		.162	.599	.346	.187	.539		
k-96		.468	.539	.124	.198	.565		
i-85		.262	.526	.229	.414	.569		
부동산 개발사업 리스크 관리	k-103	.250	.214	.772	.156	.728	.822	채택
	k-100	.172	.226	.766	.242	.726		
	k-102	.181	.158	.726	.165	.612		
	k-101	.304	.331	.566	.050	.525		
부동산개발사업의 시행절차및사례(Ⅰ)	i-87	.202	-.046	.255	.737	.651	.814	채택
	i-78	.259	.331	.127	.728	.724		
	i-80	.315	.397	.101	.645	.683		
	i-88	.312	.337	.275	.537	.575		
고유값(Eigen value)		4.335	4.312	3.080	3.013			
분산설명력 (%)		18.849	18.748	13.393	13.098			
누적설명력 (%)		18.849	37.596	50.989	64.088			

〈표 7〉 기초분야의 탐색적 요인분석과 신뢰성분석

탐색적 요인분석											신뢰성 분석	평가
		요인적재값								공통성	Cronbach α	
		1	2	3	4	5	6	7	8			
부동산개발관련 조세 및 회계	f-52	.851	.172	.150	.012	.120	.198	.075	-.061	.840	.922	채택
	f-51	.845	.170	.161	.017	.143	.214	.077	-.057	.844		
	f-55	.760	.019	.058	.182	.005	-.029	-.073	.183	.654		
	f-54	.680	.145	.202	.271	.269	.042	.077	.130	.695		
	f-58	.632	.238	.236	.394	.188	-.057	.033	.059	.710		
	f-56	.614	.162	.234	.281	.045	-.045	.270	.280	.692		
	f-53	.599	.282	.336	.176	.203	-.012	.133	.178	.672		
	f-57	.581	.285	.097	.456	.051	-.022	.227	.204	.731		
	g-67	.037	.791	.050	.133	.137	.101	.126	.040	.693	.892	채택
	g-66	.196	.724	.317	.101	.166	-.046	.049	.122	.720		
	g-64	.237	.692	.137	.233	.180	.084	.078	-.067	.659		
	g-68	.131	.687	.276	.022	.224	.115	.109	.208	.684		
	g-65	.094	.648	.301	.216	.170	.117	.033	-.007	.609		
	g-69	.336	.574	.213	.127	.283	-.081	.169	.090	.627		
g-63	.332	.538	.225	.234	.183	.090	-.043	.092	.556			
부동산개발금융과 자금조달기법	h-77	.261	.229	.774	.184	.082	.119	.085	.017	.782	.878	채택
	h-76	.243	.202	.740	.139	.247	-.007	.093	.054	.739		
	h-75	.270	.293	.648	.200	.081	.144	.017	.169	.675		
	h-71	.130	.422	.598	.192	.116	.084	.058	.145	.635		
	h-70	.142	.377	.574	.240	.124	-.106	.176	.158	.632		
	e-47	.223	.167	.280	.741	.245	.164	.011	.076	.797	.861	채택
	e-48	.257	.193	.213	.739	.171	.135	.109	.116	.768		
	e-46	.187	.227	.253	.638	.190	.093	.269	-.017	.674		
e-49	.255	.266	.121	.579	.130	.088	.224	.154	.584			
개발사업의 입지 및 타당성분석	d-23	.114	.207	.149	.046	.715	-.004	.150	.047	.616	.789	채택
	d-27	.213	.230	.236	.173	.696	-.003	.140	.007	.688		
	d-24	.250	.200	.067	.335	.639	-.066	.118	.001	.646		
	d-28	.041	.101	-.110	.250	.630	.097	-.229	.275	.621		
	d-29	.069	.277	.217	.016	.612	.218	.016	-.002	.552		
부동산공법의 활용(1)	e-42	.071	.113	-.037	.102	-.059	.795	-.211	.188	.745	.669	채택
	e-41	-.023	.038	.047	.074	.207	.723	.264	-.014	.645		
	e-44	.151	.051	.145	.084	.002	.652	.247	.143	.560		
부동산공법의 활용(2)	e-36	.173	.120	.178	.235	.137	.089	.775	.097	.768	.688	채택
	e-35	.086	.266	.037	.204	.040	.356	.639	.189	.693		
부동산공법체계와 개정법규	e-34	.168	.106	.058	.093	.069	.145	.221	.814	.788	.693	채택
	e-33	.168	.112	.318	.122	.127	.229	-.005	.668	.672		
고유값(Eigen value)		4.998	4.496	3.469	3.156	2.969	2.118	1.760	1.701			
분산설명력 (%)		13.883	12.489	9.635	8.768	8.247	5.885	4.889	4.724			
누적설명력 (%)		13.883	26.372	36.007	44.774	53.022	58.906	63.795	68.519			

〈표 5〉, 〈표 6〉, 〈표 7〉에서 각 변수와 요인 간의 상관관계의 정도를 나타내는 요인적재값(factor loading)과 공통성(communality)은 0.5 이상인 변수만으로 구성하였다. 또한 요인들에 대해서 신뢰도 계수를 이용해 내적일관성을 측정해본 결과, 부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률해설(0.439)을 제외한 그 이외의 신뢰성분석은 0.6 이상인 것으로 모형에 포함하였다.

4. 구조방정식 모형 검증

구조방정식 모형을 위해 우선, 확인적 요인 분석을 살펴본다. 확인적 요인분석을 통해 공통 분야, 필수분야의 경우 개념신뢰도(CR)(0.7 이상)와 분산추출지수(AVE)(0.5 이상)에는 문제가 없는 것으로 판단되어, 구성타당성(특히, 수렴타당성)과 신뢰성이 확보되었음을 알 수 있지만, 기초분야의 경우에는 부동산공법의 활용(1)이 개념신뢰도(CR) 0.678과 분산추출지수(AVE) 0.413으로 모형에 포함되지 못한 것으

84 구조방정식을 이용한 부동산개발 사전교육의 효과분석에 관한 연구

로 파악되었다.

또한 확인적 요인분석을 통해 집중타당성과 판별타당성을 살펴볼 수 있는데, <표 8>, <표 9>, <표 10> 각 분야별 확인요인분석 결과, 표준화 계수를 통해 요인적재값이 0.5이상이고 비표준

화계수의 C.R.값이 1.965이상이므로 집중타당성이 있다고 볼 수 있다. 또한 구성개념(요인)들의 상관관계가 0.8이상인 경우 판별타당성이 떨어지지만, 본 연구에서는 상관관계가 0.8미만으로 나와 판별타당성도 있는 것으로 나타났다.

<표 8> 공통분야의 확인요인분석 결과

경로	비표준화계수	표준화계수	C.R.	개념신뢰도	분산추출지수	평가
c22 ← 부동산개발업자의 역할과 기능	1.000	.829		.924	.673	채택
c21 ← 부동산개발업자의 역할과 기능	1.002	.784	10.608			
c20 ← 부동산개발업자의 역할과 기능	.883	.714	9.424			
c19 ← 부동산개발업자의 역할과 기능	.880	.567	7.125			
c18 ← 부동산개발업자의 역할과 기능	.999	.774	10.447			
c17 ← 부동산개발업자의 역할과 기능	.825	.585	7.397	.896	.684	채택
a5 ← 부동산개발업 직업윤리(금지행위)	1.000	.615				
a3 ← 부동산개발업 직업윤리(금지행위)	1.198	.803	7.364			
a2 ← 부동산개발업 직업윤리(금지행위)	1.183	.784	7.273			
a1 ← 부동산개발업 직업윤리(금지행위)	1.175	.722	6.914			
b13 ← 부동산개발업 직업윤리(공공성)	1.000	.683		.870	.627	채택
b8 ← 부동산개발업 직업윤리(공공성)	.960	.694	7.019			
a7 ← 부동산개발업 직업윤리(공공성)	.907	.607	6.308			
a6 ← 부동산개발업 직업윤리(공공성)	.968	.766	7.467			

<표 9> 기초분야의 확인요인분석 결과

경로	비표준화계수	표준화계수	C.R.	개념신뢰도	분산추출지수	평가
f51 ← 조세및회계	.927	.781	10.982	.954	.724	채택
f52 ← 조세및회계	.894	.778	10.919			
f53 ← 조세및회계	.873	.787	11.088			
f54 ← 조세및회계	.935	.808	11.511			
f55 ← 조세및회계	.885	.663	8.850			
f56 ← 조세및회계	.972	.768	10.730			
f57 ← 조세및회계	1.001	.787	11.102			
f58 ← 조세및회계	1.000	.812				
g69 ← 기획및마케팅	1.000	.733		.942	.698	채택
g68 ← 기획및마케팅	.919	.747	9.027			
g67 ← 기획및마케팅	.870	.673	8.103			
g66 ← 기획및마케팅	1.035	.793	9.599			
g65 ← 기획및마케팅	.959	.721	8.696			
g64 ← 기획및마케팅	.936	.736	8.887			
g63 ← 기획및마케팅	.906	.679	8.177			
h77 ← 자금조달	1.000	.799		.918	.691	채택
h76 ← 자금조달	.918	.758	9.902			
h75 ← 자금조달	.986	.756	9.868			
h71 ← 자금조달	.848	.732	9.486			
h70 ← 자금조달	.849	.695	8.923			
e49 ← 부동산공법의 검토	1.000	.681		.919	.740	채택
e48 ← 부동산공법의 검토	1.230	.824	8.803			
e47 ← 부동산공법의 검토	1.087	.820	8.770			
e46 ← 부동산공법의 검토	.933	.705	7.738			
d29 ← 입지및타당성	1.000	.588				
d28 ← 입지및타당성	.848	.486	4.950	.885	.612	채택
d27 ← 입지및타당성	1.172	.786	6.891			
d24 ← 입지및타당성	1.153	.719	6.556			
d23 ← 입지및타당성	1.026	.672	6.284			
e44 ← 부동산공법의활용1	1.000	.679		.678	.413	기각
e42 ← 부동산공법의활용1	.989	.585	5.207			
e41 ← 부동산공법의활용1	.861	.631	5.408			
e36 ← 부동산공법의활용2	1.000	.643		.810	.683	채택
e35 ← 부동산공법의활용2	1.530	.818	5.680			
e34 ← 부동산공법체계와 개정법규	1.000	.723				
e33 ← 부동산공법체계와 개정법규	.976	.734	5.138	.803	.670	채택

〈표 10〉 필수분야의 확인요인분석 결과

경로	비표준화계수	표준화계수	C.R.	개념신뢰도	분산추출지수	평가
j95 ← 부동산개발사업의 시행절차및사례(Ⅱ)	1.000	.703		.940	.692	채택
j94 ← 부동산개발사업의 시행절차및사례(Ⅱ)	.924	.684	8.001			
j93 ← 부동산개발사업의 시행절차및사례(Ⅱ)	.908	.676	7.906			
j92 ← 부동산개발사업의 시행절차및사례(Ⅱ)	.888	.682	7.975			
j91 ← 부동산개발사업의 시행절차및사례(Ⅱ)	.992	.743	8.669			
j90 ← 부동산개발사업의 시행절차및사례(Ⅱ)	1.075	.829	9.612			
j89 ← 부동산개발사업의 시행절차및사례(Ⅱ)	1.128	.849	9.831	.943	.677	채택
k99 ← 부동산개발사업의 효율적관리	1.000	.686				
k98 ← 부동산개발사업의 효율적관리	.779	.638	7.314			
k97 ← 부동산개발사업의 효율적관리	.927	.758	8.574			
k96 ← 부동산개발사업의 효율적관리	.871	.675	7.706			
i85 ← 부동산개발사업의 효율적관리	.947	.732	8.305			
i84 ← 부동산개발사업의 효율적관리	1.127	.764	8.632	.894	.680	채택
i83 ← 부동산개발사업의 효율적관리	1.086	.769	8.690			
i79 ← 부동산개발사업의 효율적관리	.913	.711	8.085			
k103 ← 부동산 개발사업 리스크 관리	1.000	.785				
k102 ← 부동산 개발사업 리스크 관리	.793	.694	8.456			
k101 ← 부동산 개발사업 리스크 관리	.842	.666	8.076			
k100 ← 부동산 개발사업 리스크 관리	.949	.802	9.829	.879	.647	채택
i88 ← 부동산개발사업의 시행절차및사례(Ⅰ)	1.000	.737				
i87 ← 부동산개발사업의 시행절차및사례(Ⅰ)	.931	.582	6.847			
i80 ← 부동산개발사업의 시행절차및사례(Ⅰ)	1.132	.793	9.360			
i78 ← 부동산개발사업의 시행절차및사례(Ⅰ)	1.135	.788	9.307			

구조방정식모형의 적합도는 〈표 11〉로 모든 지수의 적합도가 기준과 가깝게 나타남으로, 이 모형은 어느 정도 적합한 것으로 사료된다.

〈표 11〉 모형의 적합도 검증 결과

적합도	χ^2	df	p	GFI	NFI	CFI	TLI	RMSEA
공동분야	186.989	111	.000	.883	.887	.930	.914	.067
기초분야	795.533	562	.000	.859	.871	.935	.927	.052
필수분야	497.311	281	.000	.852	.861	.906	.891	.071
통합모형	1402.533	863	.000	.847	.859	.891	.887	.064
적합도기준	P>0.05			0.9이상			0.05이하	

부동산개발 사전교육의 효과분석에 관한 연구에서 설정한 가설들의 검증결과를 살펴보면 다음과 같다. 첫째, 가설 1-1과 가설 1-2의 검증결과, 부동산개발업자의 역할과 기능의 교육내용과 품질이 좋을수록 사전교육의 전반적인 만족도가 높아지고, 이러한 만족도는 자기가 잘 아는 지인에게 추천하는 것으로 나타났다.

둘째, 가설 1-5의 검증결과, 미래의 공익적인 측면에서 중요시되는 부동산 개발업 직업윤

리(공공성)의 교육내용과 품질이 좋을수록 미래에 더 중요하게 이용하는 것으로 판단된다.

셋째, 가설 2-3의 검증결과, 자금조달에 대한 교육내용과 품질이 높을수록 가까운 지인에게 이 강의를 추천한다는 것으로 판단된다.

넷째, 가설 2-5의 검증결과, 부동산개발에서 부동산공법의 검토는 인허가를 위해서는 매우 중요한 부분이기 때문에, 부동산공법에 대한 교육내용과 품질이 높을수록 사전교육의 전반적인 만족도가 높아지는 것으로 나타났다.

다섯째, 가설 2-6의 검증결과, 부동산 가치와 의사결정에 매우 중요한 부분인 입지 및 타당성에 대한 교육내용과 품질이 우수하면 사전교육의 전반적인 만족도는 더 높아진다.

여섯째, 가설 2-9의 검증결과, 부동산공법체계와 개정법규에 대한 교육내용과 품질이 우수할수록 미래의 부동산 개발사업에 크게 이용이 될 것이다.

일곱째, 가설 3-2과 가설 3-3의 검증결과,

86 구조방정식을 이용한 부동산개발 사전교육의 효과분석에 관한 연구

부동산개발사업의 효율적 관리에 대한 교육내용과 품질이 우수할수록 가까운 지인들에게 추천하거나 미래 더 많은 부동산개발사업에 이용을 하게 될 것으로 판단된다.

여덟째, 가설 3-6의 검증결과, 부동산개발사업의 시행절차 및 사례(Ⅱ) 교육내용과 품질

에 대한 교육내용과 품질이 우수할수록 사전교육의 전반적인 만족도를 더 높일 것이다.

아홉째, 가설 4-1과 가설 4-2의 검증결과, 사전교육의 전반적인 만족도가 높으면 미래에 이용하거나 타인에게 더욱 더 많은 추천을 하는 것으로 판단된다.

〈표 12〉 공통분야의 가설검증 결과

가설	비표준화계수	표준화계수	S.E.	C.R.	결과
사전교육의 전반적인 만족도 ← 부동산개발업자의 역할과 기능	.500	.366	.144	3.472***	채택
사전교육의 전반적인 만족도 ← 부동산개발업 직업윤리(금지행위)	.101	.061	.186	.539	기각
사전교육의 전반적인 만족도 ← 부동산개발업 직업윤리(공공성)	-.046	-.035	.157	-.295	기각
미래이용 ← 사전교육의 전반적인 만족도	.583	.469	.085	6.830***	채택
타인추천 ← 사전교육의 전반적인 만족도	.688	.594	.071	9.694***	채택
타인추천 ← 부동산개발업자의 역할과기능	.381	.241	.101	3.760***	채택
미래이용 ← 부동산개발업 직업윤리(공공성)	.411	.247	.127	3.246***	채택

*, **, *** : 유의수준 10%, 5%, 1%에서 유의함

〈표 13〉 기초분야의 가설검증 결과

가설	비표준화계수	표준화계수	S.E.	C.R.	결과
사전교육의 전반적인 만족도 ← 조세 및 회계	-.003	-.003	.152	-.021	기각
사전교육의 전반적인 만족도 ← 기획 및 마케팅	-.216	-.167	.220	-.978	기각
사전교육의 전반적인 만족도 ← 자금조달	.284	.262	.185	1.534	기각
사전교육의 전반적인 만족도 ← 부동산공법의 검토	.366	.279	.217	1.690*	채택
사전교육의 전반적인 만족도 ← 입지 및 타당성	.536	.331	.223	2.402**	채택
사전교육의 전반적인 만족도 ← 부동산공법의 활용2	-.051	-.037	.196	-.262	기각
사전교육의 전반적인 만족도 ← 부동산공법체계와 개정법규	-.068	-.054	.152	-.446	기각
미래이용 ← 사전교육의 전반적인 만족도	.488	.389	.085	5.711***	채택
타인추천 ← 사전교육의 전반적인 만족도	.574	.495	.071	8.113***	채택
타인추천 ← 자금조달	.496	.395	.083	6.005***	채택
미래이용 ← 부동산공법체계와 개정법규	.703	.452	.135	5.220***	채택

*, **, *** : 유의수준 10%, 5%, 1%에서 유의함

〈표 14〉 필수분야의 가설검증 결과

가설	비표준화계수	표준화계수	S.E.	C.R.	결과
사전교육의 전반적인 만족도 ← 부동산개발사업의 효율적관리	.222	.169	.224	.991	기각
사전교육의 전반적인 만족도 ← 부동산 개발사업 리스크 관리	.164	.142	.155	1.054	기각
사전교육의 전반적인 만족도 ← 부동산개발사업의 시행절차및사례(Ⅰ)	-.020	-.015	.276	-.073	기각
사전교육의 전반적인 만족도 ← 부동산개발사업의 시행절차및사례(Ⅱ)	.351	.277	.212	1.656*	채택
미래이용 ← 사전교육의 전반적인 만족도	.488	.390	.096	5.065***	채택
타인추천 ← 사전교육의 전반적인 만족도	.631	.542	.074	8.541***	채택
타인추천 ← 부동산개발사업의 효율적관리	.463	.303	.109	4.254***	채택
미래이용 ← 부동산개발사업의 효율적관리	.431	.261	.137	3.134***	채택

*, **, *** : 유의수준 10%, 5%, 1%에서 유의함

〈표 15〉 통합모형의 가설검증 결과

가설	비표준화계수	표준화계수	S.E.	C.R.	결과
사전교육의 전반적인 만족도 ← 시행절차및사례Ⅱ	.152	.115	.158	.962	기각
사전교육의 전반적인 만족도 ← 역할과기능	.091	.062	.149	.613	기각
사전교육의 전반적인 만족도 ← 부동산공법의 검토	.330	.249	.168	1.965**	채택

사전교육의 전반적인 만족도	←	입지및타당성	.392	.240	.223	1.764*	채택
미래이용	←	사전교육의 전반적인 만족도	.442	.352	.091	4.873***	채택
타인추천	←	사전교육의 전반적인 만족도	.558	.482	.070	7.986***	채택
타인추천	←	부동산개발사업의 효율적관리	-.251	-.163	.209	-1.198	기각
미래이용	←	부동산개발사업의 효율적관리	.179	.108	.143	1.252	기각
타인추천	←	역할과기능	.289	.168	.135	2.142**	채택
미래이용	←	부동산개발업 직업윤리(공공성)	.168	.100	.153	1.100	기각
타인추천	←	자금조달	.576	.458	.154	3.744***	채택
미래이용	←	부동산공법체계와 개정법규	.483	.294	.181	2.667***	채택

*, **, *** : 유의수준 10%, 5%, 1%에서 유의함

V. 결론

1. 연구의 요약

본 연구는 부동산개발 사전교육의 성과에 관한 연구로서, 다음과 같은 연구를 요약하였다.

부동산공법은 부동산개발에 중요한 기초분야로서 만족한 것으로 파악되었다. 입지와 타당성분석은 개발수행 여부를 판단해야 하기 때문에 매우 중요한 것으로, 입지가 양호한 경우에는 경제적인 타당성도 높은 것이 현실이다. 교육효과들인 사전교육의 전반적인 만족도는 미래이용과 타인추천에 영향을 주는 것으로, 이들 간의 관계 및 영향력은 선행연구들과 같이 강력한 관계로 파악되었다. 부동산개발업자의 역할과 기능에 대한 교육내용과 품질은 타인에게 추천하고 싶은 과목으로 판단되었다. 자금조달은 부동산 개발사업에서 중요한 부분으로 자금조달 없이 개발이 이루어질 수 없기 때문에, 만족하지는 못하지만 타인에게는 추천하고 싶은 과목으로 파악되었다. 마지막으로, 부동산공법에 대한 체계와 개정법규는 부동산개발의 인·허가와 매우 관련성이 높기 때문에 교육의 내용과 품질 면에서 만족하지는 않지만 미래 이용하는데 중요한 과목으로 파악되었다.

2. 연구의 시사점

연구의 시사점은 다음과 같이 제시될 수 있

다. 첫째, 부동산개발 사전교육들이 많음에도 불구하고 사전교육의 만족도 성과변수에 영향을 주는 과목은 부동산공법과 입지 및 타당성분석의 2과목으로 나타났다. 또한 자금조달이 타인추천에 가장 큰 영향을 미친다는 것도 큰 시사점이라고 할 수 있을 것이다.

둘째, 본 논문을 통해 부동산 개발협회의 부동산개발 사전교육에서 각 과목별 교육내용과 품질에 대한 재고가 필요하다는 것이다.

셋째, 한국 부동산 개발협회 교육관계자나 정부의 개발관련 부서에서는 본 연구에서 제시된 결과들과 부동산개발과 연계된 교육을 통한 사례 등을 바탕으로 종합적인 측면에서 이루어질 수 있도록 담당강사들에게 교재를 재 작성케 하고 강의가 진행되도록 철저한 관리·감독이 필요하다는 점에서 매우 유익한 연구로 판단된다.

3. 연구의 한계 및 향후 연구과제

본 연구인 부동산개발 사전교육의 효과분석에 대한 선행연구가 전무하여 구조방정식 모형을 통해 분석하는데 매우 어려움이 많았다. 즉, 선행연구에서부터 가설설정 등 이론과 모형을 구축하는 데, 다른 선행연구들을 차용하였다. 앞으로 부동산개발 사전교육에 대한 더 많은 연구가 나와 이들을 토대로 여러 연구들이 진행됨으로서 논리적 연구가 수행되어 부동산개발업의 발전에 기여하게 되기를 제언한다.

參考文獻

- 고승현·이창석, “부동산개발사업의 분양제도 개선방안에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2013, 55집.
- 김기영·홍상수·서진형, “부동산중개실무교육의 교육서비스 품질에 관한 연구”, 대한부동산학회지, 대한부동산학회, 2010, 28(2).
- 김성희, “수도권 대규모 개발사업 활성화 여부의 영향요인 분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2013, 55집.
- 김수현, “부동산개발업자의 직업 윤리의식 조사·분석과 정책적 함의”, 서울시립대학교 도시과학대학원, 석사학위 논문, 2010.
- 김재환, “직무분석을 통한 부동산 교육과정 개발”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 59집.
- 김진하, “다층구조방정식모형을 이용한 학교효과 분석 연구”, 고려대학교 대학원, 박사학위 논문, 2007.
- 박경태·백준은, “조리관련 학원의 교육환경이 학습만족 및 재수강에 미치는 영향 : 부산지역을 중심으로”, 한국 조리연구, 한국조리학회, 2008, 14(3).
- 백민석·유주연·신종철, “상호작용적 서비스로서 부동산중개서비스의 서비스품질에 관한 연구”, 도시행정학보, 한국도시행정학회, 2010, 23(1).
- 성주환·윤영식, “구조방정식 모형을 이용한 수도권의 부동산 중개서비스 품질에 관한 연구”, 도시행정학보, 한국도시행정학회, 2015, 28(1).
- 윤영식, 부동산개발론 제2판, 서울: 교육과학사, 2014.
- 윤영식, “부동산개발론의 학문적 체계확립에 관한 연구”, 건국대학교 대학원, 박사학위논문, 2004.
- 윤영식·성주환, “부동산 개발사업에 관한 단계별 리스크 요인의 상대적 중요도와 효율적인 리스크 관리 방안에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 59집.
- 이왕무·장우진, “부동산중개업에서의 서비스품질요인이 서비스품질성파에 미치는 영향에 관한 연구”, 한국지역정보학회지, 한국지역정보학회, 2002, 4권.
- 이영일·민규식, “부동산개발 유형별 PF 위험요인 분석 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2013, 54집.
- 이일환·한주희·김주미, “창업교육 서비스품질, 만족 및 구전의 관계”, 직업교육연구, 한국직업교육학회, 2009, 28(3).
- 이재범, “부동산 중개인의 직무능력 향상을 위한 교육프로그램 욕구에 관한 탐색적 연구 : 충청남도 천안지역을 중심으로”, 한국산학기술학회논문지, 한국산학기술학회, 2011, 12(9).
- 이창석·이규열, “부동산교육에 관한 비교분석 - 미국·영국·일본·자유중국·한국을 중심으로”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2006, 28집.
- 정용식, 부동산개발계획과 실무(제2판), 부연사, 2014.
- 정지연, “외식·조리 관련 사회교육프로그램 선택속성, 만족도 및 행동의도 간 관계 : 천안·아산지역을 중심으로”, 순천향대학교 산업정보대학원, 석사학위 논문, 2009.
- 정진경, “호텔직원의 서비스교육 훈련프로그램의 인식 및 만족도가 성과 및 직무만족도에 미치는 영향”, 경희대학교 관광대학원, 석사학위 논문, 2010.
- 현대경제연구원, “현대경제연구원 VIP 리포트”, 2015, 15-07호(통권 604호).
- 하나금융경영연구소, “부동산 개발시장에서 모험자본의 역할 확대”, 2015, 제5권 9호.
- 한국부동산개발협회, 부동산개발전문인력 사전교육 교재, 2014.
- 허균, “대학생의 이러닝 학습효과 영향요인에 대한 구조방정식 모형 연구”, 한국인터넷정보학회 논문지, 한국인터넷정보학회, 2014, 제15권 제6호.
- Mike E. Miles, Gayle Barens and Marc A. Weiss, *Real Estate Development(Principles & Process)*, Third Edition, Urban Land Institute, 2001.
- Richard B. Peiser, *Professional Real Estate Development*, Urban Land Institute, 1992.
- Seiler V., J. Webb, and T. Whipple, “Assessment of Real Estate Brokerage Service Quality with a Practicing Professional’s Instrument”, *Journal of Real Estate Research*, 2000, 20(1/2).
- Vicky L. Seiler, “EXAMINING SERVICE QUALITY FOR HOMEBUYERS IN THE RESIDENTIAL REAL ESTATE BROKERAGE INDUSTRY”, Degree of Doctor of Philosophy at the University of Western Sydney, 2004.