www.korealand.com

KOREALAND

KOREALAND
www.korealand.com

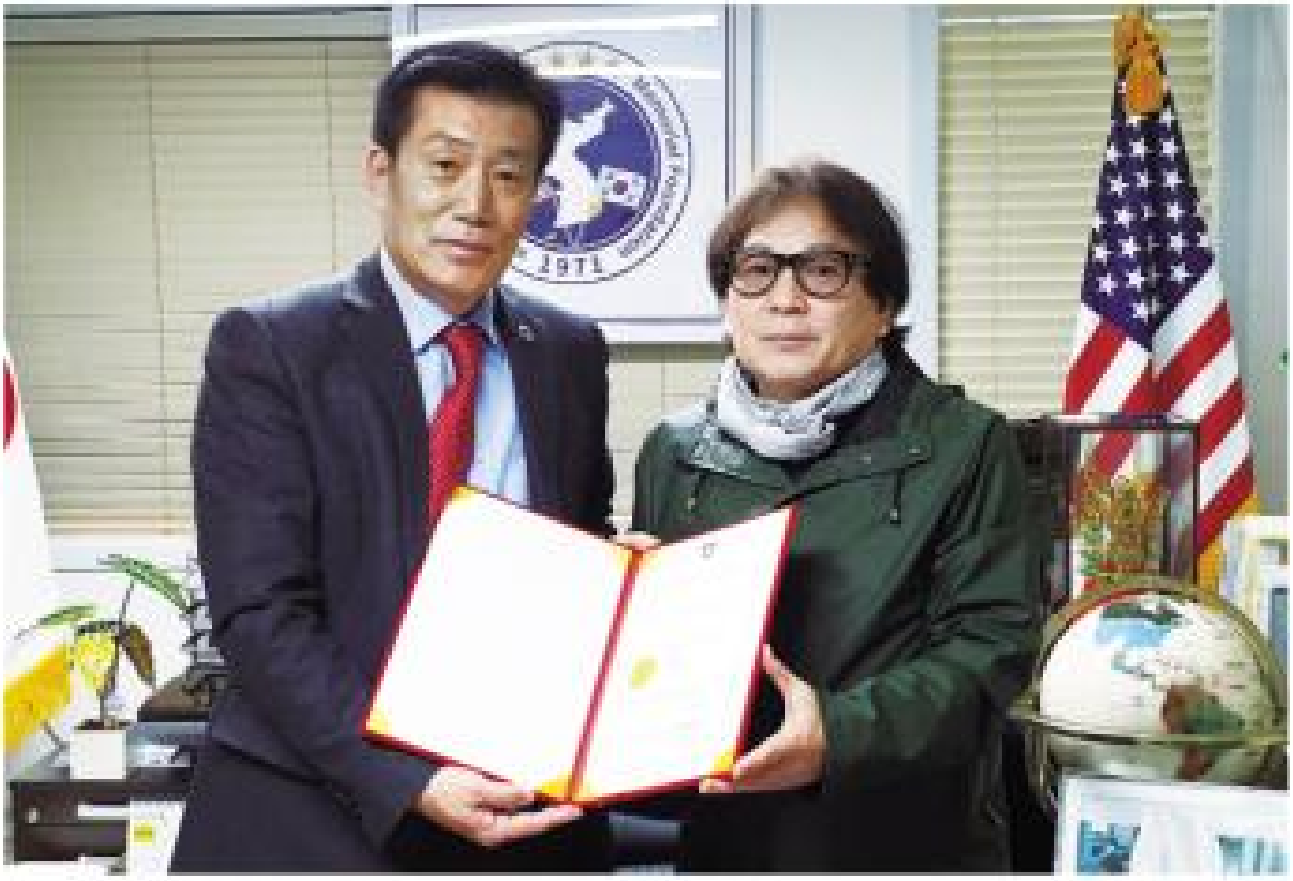
Contents 목차

KOREALAND
코리아랜드

북한사업 / 남북교류협력사업 2
북한사업 / 북한 부동산개발 7
각종문화사업 10
남북이산가족협회 창립 14
한국이산가족 재회촉구 범세계 지지 서명 15
통일부 승인증 18
북한사업 24
유경호텔 개발협약 35
언론보도(Mass media) 42
인사말 54
회사연혁 및 조직 56
회사창업 57
회사실적 61
협력업체 65
체인사업 75
교육 및 대외활동 77
해외사업 86
각 언론 보도자료 89

KOREALAND

남북교류협력사업 Inter-Korean Exchange and Cooperation Project



제18-57호

Certificate of Appointment

name : Kang Young soo

The above person is Standing adviser of the ROK-US Generai Walker Commemorative Memorial Foundation according to Article 9, Section 3 of the articles of association.

12. 04. 2018.

ROK-US Allied Generai Walker
Commemorative Memorial Foundation
Chairman John kim

위 촉 장

성 명 : 강 영 수

귀하를 한미연합 워커장군 추모기념 장학재단 정관 제3장 제9조에 의거하여 본 재단의 상임고문으로 위촉합니다.

2018년 12월 04일

재단법인
한미연합 워커장군 추모기념 장학재단
회 장 김 종 민

제2019-04-위인 16호

3·1운동 및 대한민국 임시정부수립 100주년기념

영조의 환생

大韓民國 爲民33人大賞

남북교류협력대상

코리아랜드그룹 회장
강 영 수

위 사람은 평소 투철한 국가관을 바탕으로 남다른 열정과 사명감으로 국가 발전과 국민 안위에 헌신한 공로를 높이 평가하여 「대한민국 위민33인대상」 남북교류협력대상으로 선정하여 본상을 수여합니다.

2019. 4. 13

영조의 환생 | 대한민국 위민33인대상

대 회 장 이 수 성

조직위원장 박 희 영

SAPPORO

NAVER

북한 롱운대골(묘향산)을 시찰중인 강영수 회장

www.hanbokhouse.co.kr

KBS 뉴스광장

장영수
2018.06.11
앨범
N
장영수
통합
이미지
카페
블로그
뉴스
인물정보
장영수
기업인
경력 조선일보, 한국경제 부동산 칼럼니스트
중앙경제신문, 매일경제 부동산 칼럼니스트
한국재테크협회 회장
프로필 더보기
방송
KBS 뉴스광장
1995 - 2000

남북여산가족협회

강영수회장
통합
VIEW
지식iN
동영상
08:01
강영수회장 평양시찰
판도라TV
2011.06.09.
05:39
94 11 21. 뉴스광장 (강...
판도라TV
2011.06.10.
08:42
제5회 명사가 요초대석 (...
판도라TV
2011.06.10.

남북이산가족협회 창립

동시대 남북이산가족협회 사무실 개소 2011. 7. 22

한국이산가족 재회촉구
범세계 지지 서명인사 명단

국가 지도자

Glafcos Clerides (Cyprus 대통령)
Arpad Concz (Hungary 대통령)
Sulyman Demirel (Turkey 대통령)
Carlos Saul Menem (Argentina 대통령)
Hanna Suchooka (Poland 국무총리)
Paul N. Rosin (Denmark 국무총리)
Rodrigo Carazo Odio (Costa Rica 전대통령)
Oscar Arias (Costa Rica 전대통령)
Hau Pei-tsum (Senior Advisor to the President, Republic of China
S. Shushkevich (Belarus 최고의회의장)

유엔

Stoyan Ganev (93' UN 총회의장)
James Jonah (UN 사무차장)
Kaisa Savolainen (ED/ECS/HCI 유네스코 국장)
Sylvia J. Rolinski (93 'UN 총회의장 비서실장)
Charles S. FLEMMING (UN주재 Saint Lucia 대사)
Djoumakadyr A. ATABEKOV (UN주재 Kyrgyzstan공화국 재외사절)
Alvars Baumanis (UN주재 라트비아공화국 대사)
Francois Bremer (UN주재 룩셈부르그 특명전권대사)
Emilia B. de Barish (UN주재 코스타리카 대사)
Jose M. Chaves (UN주재 Kyrgyzstan대사)

노벨상 수상자

Mairead Maguire (1976년 평화상) / Adolfo Perez Esquivel (1980년 평화상)
Desmond Tutu (1984년 평화상) / Elie Wiesel (1986 평화상)
Dalai Lama XIV (1989년 평화상)/Alexsander Prokhorov (1964년 물리학상)
Abdus Salam (1979년 물리학상) / Arthur Leonard Schawlow (1981년 물리학상)
Simon van der Meer (1984년 물리학상) / Klaus V. Klitzing (1985년 물리학상)
Karl Alex Muller (1987년 물리학상) / Pierre Guilles de Gennes (1991년 물리학상)
Gerhard Herzberg (1971년 화학상) / Vladimir Prelog (1975년 화학상)
F. Sanger (1980년 화학상) / Ronald Hoffmann (1981년 화학상)
Jerome Karle (1985년 화학상) / Yuan T. Lee (1086년 화학상)
John C. Polanyi (1986년 화학상) / Dudley Robert Herschbach (1986년 화학상)
E. J. Corey (1990년 화학상) / Renato Dulbecco (1975년 의학상)
Erwin Neher (1991년 의학상) / George Emil Palade (1974년 생리약학상)
Roger C. L. Guillemin (1977년 생리약학상) / Baruj Benacerraf (1980년 생리약학상)
George Davis Snell (1980년 생리약학상) / Sir John Robert Vane (1982년 생리약학상)
Rita Levi-Montalcini (1986년 생리약학상) / Stanley Cohen (1986년 생리약학상)
Joseph Edward Murry (1990년 생리약학상) / Simon Claude (1985년 문학상)

한국이산가족 재회촉구 범세계 지지 서명

Foreword to Signature Sheet

Foreword to Signature Sheet

Petition for the Reunion of Korean Separated Families

Petition
for
The Reunion of Korean Separated Families

Petition for the Reunion of Korean Separated Families

통 일 부

우 110-790 서울 종로구 세종로 77-6 / 전화 (02)732-5437 / FAX 725-0764
인도지원국 이산가족과 과장 윤 정 원 담당자 방 상 호

신탁			지시		
접수	접수시간				
			결재		
처리과			종람		
담당자					
접수자			접수일		

문서번호: 이산 31620- 3[illegible]

시행일자: 2000. 5. 23

받음: (주)모리아랜드 대표이사

제 목: 이산가족 생사확인 교류주선경비 지원 통지

1. 귀하에서 신청한 이산가족 생사확인 교류주선경비 신청에 대하여 아래와 같이 지급하기로 결정하였음을 알려드립니다.

○ 지원금액: W5,600,000원(개과일금)
●전별 400,000원 지급 기준

○ 지원조건: 제출서류에 허위사실이 있을 경우 지원금액 환수

2. 앞으로도 이산가족문제를 해결하기 위한 정부정책에 적극적인 관심과 협조를 부탁드리며, 귀 사(단체)의 발전을 기원합니다. 끝

통 일 부 장 관

인도지원국장 홍양호 전결

통 일 부

우 110-760 서울 종로구 세종로 77-6 / 전화 (02) 732-5437 / FAX 725-0764
인도지원과 이산가족과 과장 윤 정 열 담당자 이 갑 우

문서번호 이산 51630-ㅍ

시행일자 2000. 2. 3 (년)

수신 코리아랜드(주)대표 장영수

제목 남북 인적교류사업 협력사업(가)승인

1. 귀하가 신청하신 남북 인적교류 관련 협력사업(가)승인신청에 대하여 남북교류협력에관한법률 제 제15조 및 제17조의 규정에 따라 다음과 같이 협력사업(가) 승인을 하오니 사업 추진에 만전을 기하여 주시기 바랍니다.

o 승인기간 : 2000.12.31까지(북한당국의 확인서 접수시 기간연장 신청)

o 승인범위 : 남북 이산가족 교류사업 및 댓가의 지급, 이산가족 교류 목적의 사무소 설치 · 운영, 기타 이산가족 교류와 직접 관련된 부대활동

o 댓가의 지급 : 생사확인시는 1인당 US300$에 상당하는 곡식이나 물품을 지급하는 것을 원칙으로 하고 상봉시는 생사확인시 지급하는 댓가에 일정액을 추가로 곡식, 물품을 지급하는 것을 원칙으로 함. 다만 상봉시 추가지급 댓가는 사전에 정부와 협의하여 당사자가 결정함.

- 활동비 등 필수경비는 예상되는 실적을 근거로 2개월 단위로 총 지급 예상금액의 30% 범위 내에서 사전에 현금으로 지급할 수 있음.

- '전략물자 수출입 공고,에 따른 전략물자는 현물로 지급할 수 없음.

o 사무소의 설치 · 운영에 소요되는 경비는 외국환은행장 또는 주거래 은행장이 인증하는 범위 내에서 현금(US$)으로 지불할 수 있음.

o 보고의무: 매월 월로 교류성사 실적 및 사업의 진행 상황, 댓가의 대한 현물지급 상세 명세서 및 증빙서류, 사무소의 활동내역

o 승인철회 : 보고의무 불이행, 허위의 사업목적 의 반출, 통일부장관의 조정명령 불이행, 기타 사업목적을 벗어나는 행위시 승인을 철회함.

통 일 부 장

이산가족 생사확인 발표

이산가족 생사확인 발표

이산가족 생사확인 설명회

이산가족 교류경비지원 안내문

1. 지원대상

- 생사확인 : 최종으로 생사확인을 한 이산가족
- 상 봉 : 상봉지의 제한 : 소유 등을 고려하여 정착지원심사위원회에서 지원이 필요하다고 인정하는 자
- 교류지속정착 : 현재까지 교류가 지속되는 자

2. 지원금액 : 소요경비 범위내에서 지급하되 아래의 금액을 초과할 수 없음

경비지원 내역	생사확인 경비	상봉 경비	교류지속경비
금액	1,000,000원	1,000,000원	500,000원

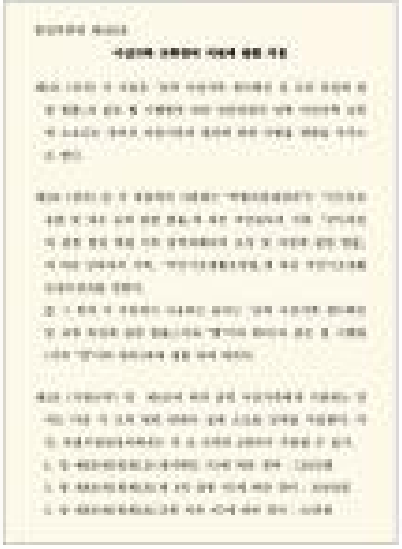
※ 특별지원대상자(국군포로의 가족, 납북자의 가족, 국민기초생활수급자) 해당는 2배 범위내에서 금액 지원

3. 지원금 신청 서류 및 지원절차

- 신청서류
  - 생사확인 : 이산가족생사확인지원금 신청서, 북한주민접촉결과보고서, 사진, 편지사본(봉투포함), 예금통장 사본, 교류주선 계약서 등 기타 입증서류

  - 상봉 : 이산가족 상봉지원금 신청서, 북한주민 접촉 경과 보고서, 상봉사진, 여권사본(해당국 비자 및 출입국사인 포함), 초청장본, 편지사본, 예금통장 사본, 교류주선 계약서 등 기타 입증서류

  - 교류지속정착 : 이산가족 교류지속정착지원금 신청서,



[별지 제10호 서식]

승인번호 제 98-16호

협 력 사 업 자 승 인 증

명 칭 : (주) 코리아랜드 (사업자등록번호: 110111-0888705)

대표자성명 : 장 영 수 (주민등록번호:

사 업 구 분 : 북한 부동산 개발(임대 · 분양) 및 건설업

주 소 : 서울 강남구 삼성동 44-10 소암 B/D

남북교류협력에관한법률 제16조 제1항 및 동법시행령 제31조 제3항의 규정에 의하여 위 협력사업자를 승인합니다.

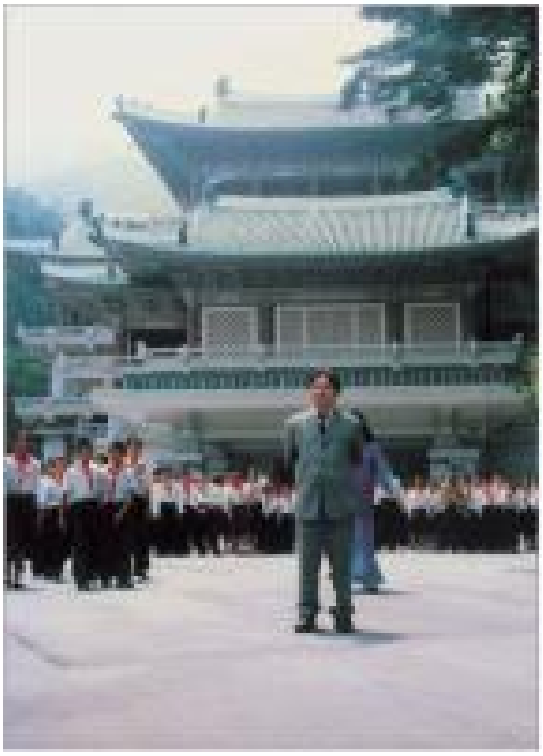
1998 년 8 월 28 일

통 일 부 장

북녘의 물산전에 300여개 생활용품 수입하여 새로운 백화점에서 북한물산전을 개최했던 북한 수입물품

'The Korea is One'
Imported & introduced
30 North Korea commodities

"북녘에 보낸 인도지원 물자에 관한 감사기금 접수증"
"Receipt from DPRK relative Company on our donation"
물자 시가 약 1,000만원 이상의 10분의 일이

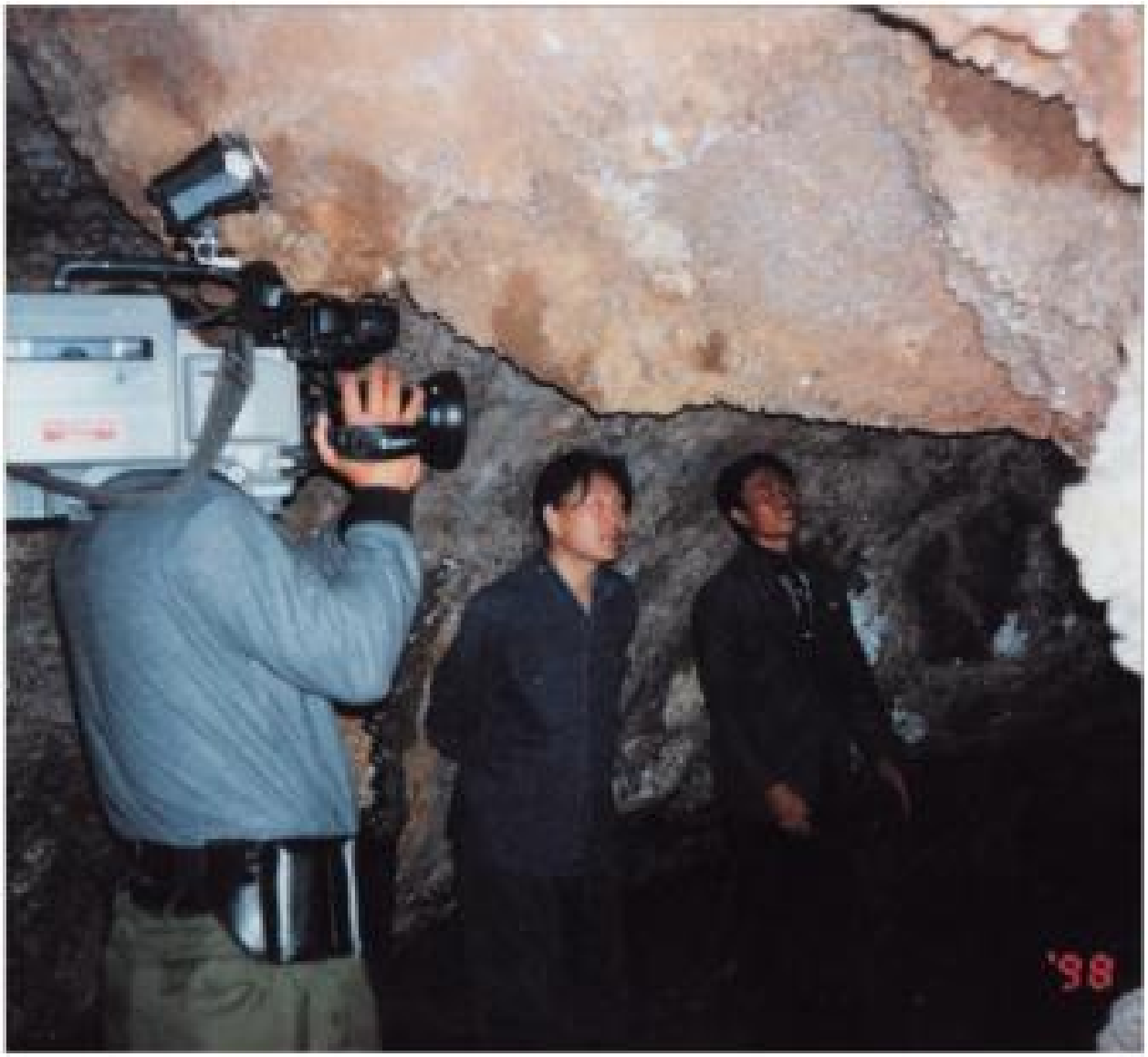


조선민주주의

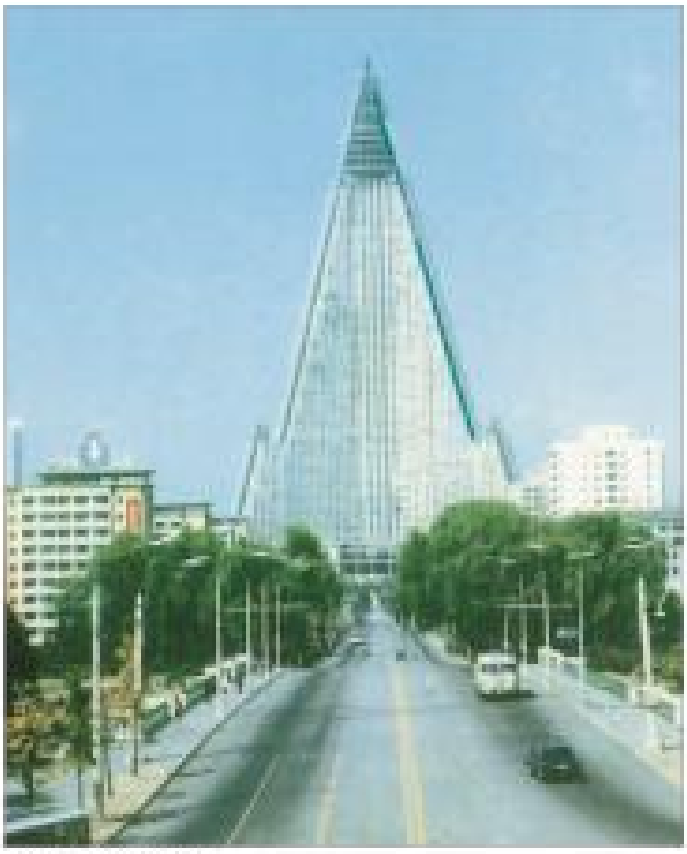
강영창동지
과학원 원장
1912년 10월 1일생
1965년 8월 2일 서거

우리는 하나
하나의 웃음으로 속에서 통일 한국의 미래가 엿보입니다

We are the one.
We can see the future of Korea through the children's smile.


'98

'98 10 16



영업 보류된 구역의 105층 유경호텔.
코리아랜드에서 개발 추진을 제안한다.

Ryukyung Hotel, 105 stories, in Pyung Yang.
Contracted to develope it.

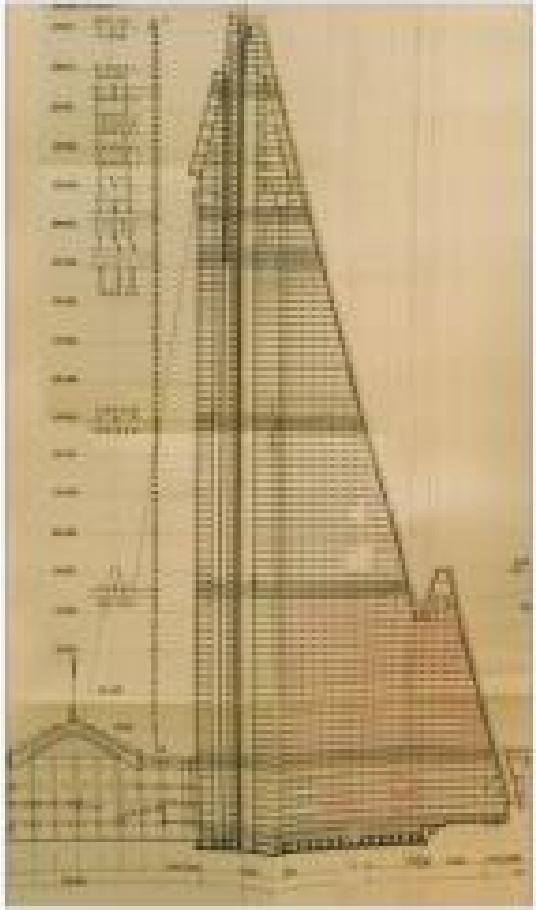
- 북한 부동산 개발 및 컨설팅
- 남북 경제 협력사업 컨설팅
- 남북 인적 교류사업 컨설팅
- 남북 문화/체육 교류사업

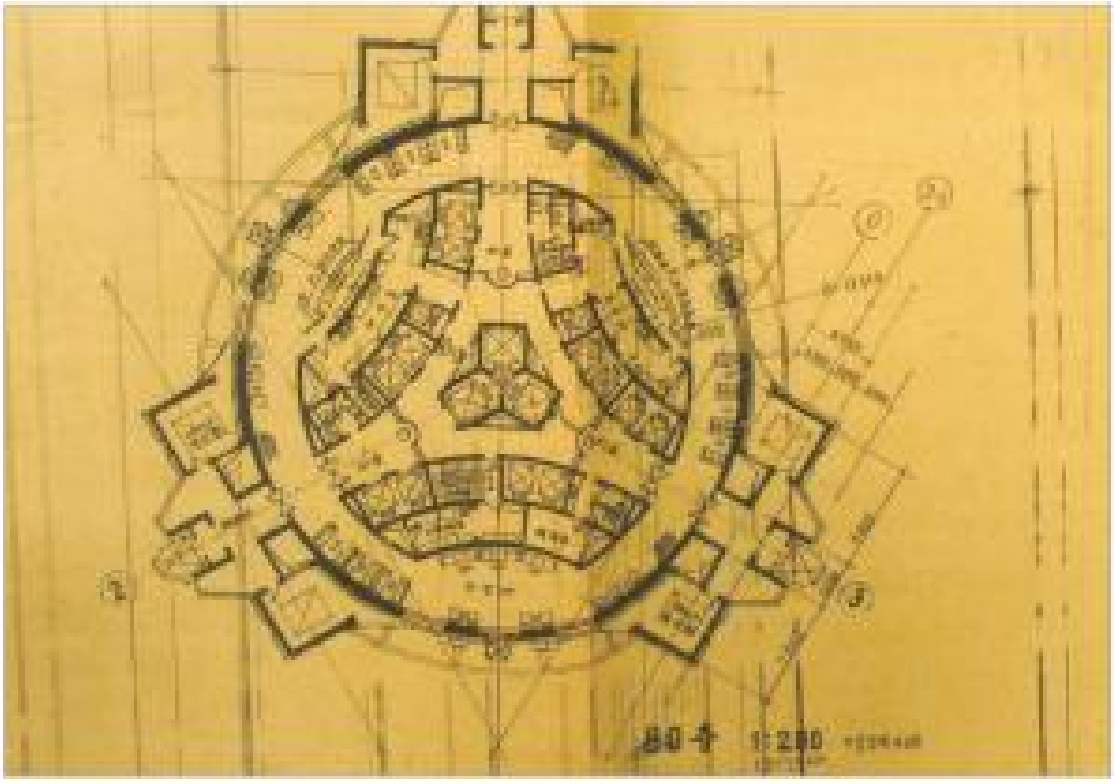
- Connecting & Consulting of North-Korea
  - Real estates development
  - Industry cooperating
  - Humen relations
  - Culturse/Sports area

유경호텔 개발협약

승 인 서

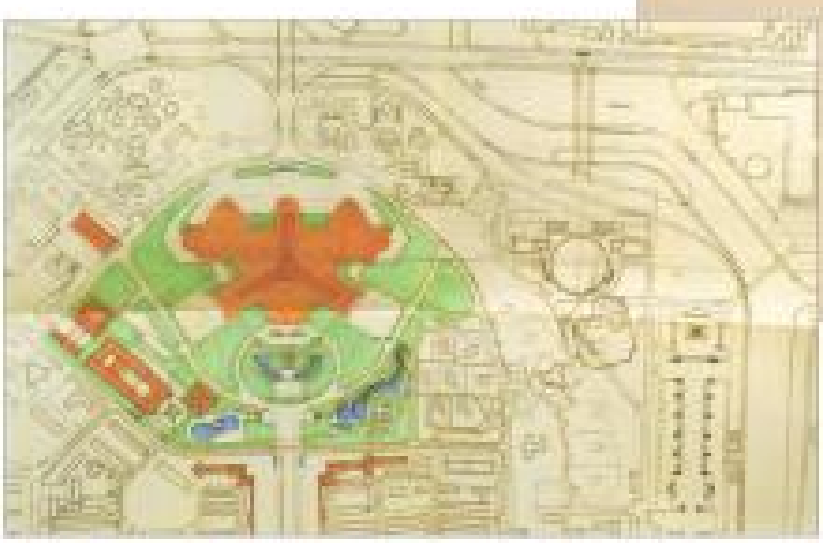
조선민주주의인민공화국 묘향경제연합체와 주식회사 코리아랜드가 주체90(2001)년 10월 [illegible] 일에 맺은 류경호텔(105층) 합영계약 대상건설을 승인한다.

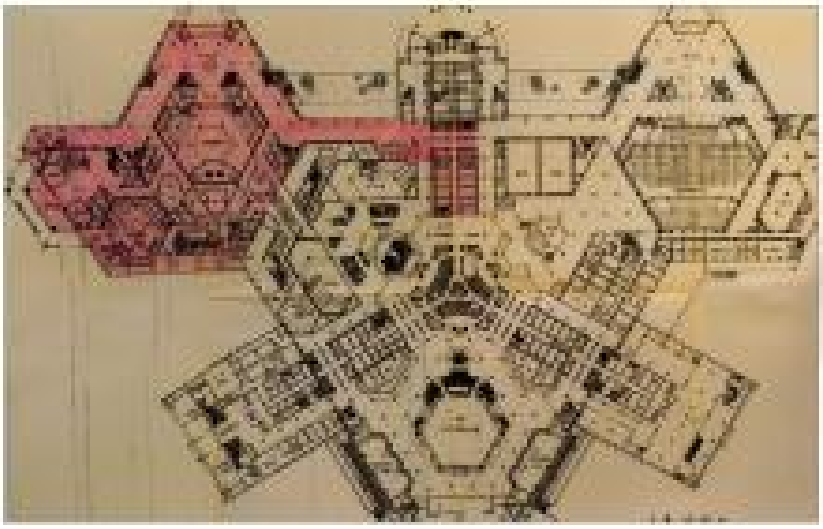




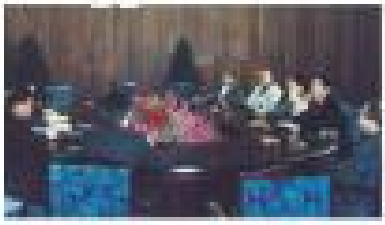
담 보 서

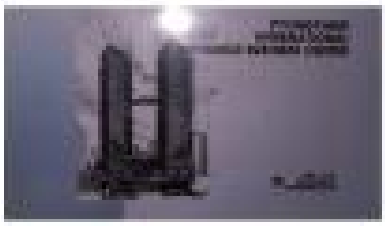
조선민주주의 인민공화국 국가건설감독성은 기술감정결과서 류경호텔(105 층)건축물에 이상이 없음을 담보하며 주체 93 (2004) 년 11 월 25 일에 맺은 모항경제 연합체와 주식회사 코리아 랜드가 체결한 합영지역 대상건설을 승인한다.





방문일정
하산기계 및 수동발전기 교환식
2008.02.04 – 02.15

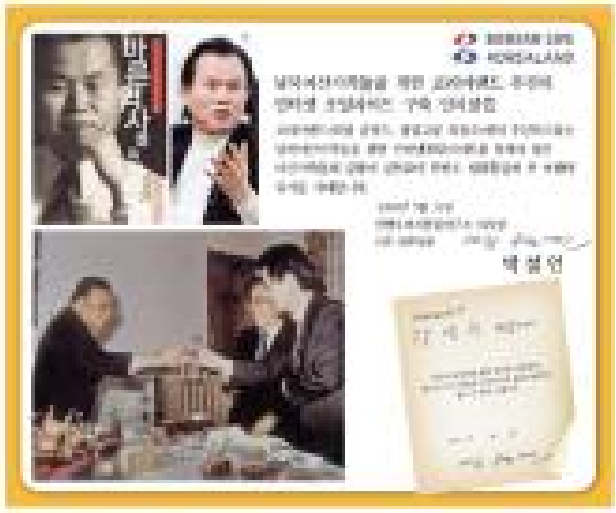




KOREAN LIFE
KOREALAND

KOREAN LIFE
KOREALAND

KOREAN LIFE
KOREALAND


KOREAN LIFE
KOREALAND

KOREAN LIFE
KOREALAND

KOREAN LIFE
KOREALAND

조선중앙통신
북한 평양시내를 시찰중인 강영수 회장
KOREAN LIFE
KOREALAND

1998년 10월 16일
조선중앙통신
강영수 회장의 북한 룡문대굴(오항산) 시찰
KOREAN LIFE
KOREALAND

KBS 뉴스광장
KOREAN LIFE
KOREALAND

KBS
KOREAN LIFE
KOREALAND

KOREAN LIFE
KOREALAND

月刊 財經春秋
KOREAN LIFE
KOREALAND

MBC-TV방영 정보데이트

새아침
행복나들이
MBC-TV방영
KOREAN LIFE
KOREALAND

KOREAN LIFE
KOREALAND
MBC-TV방영

MBC-TV방영
KOREAN LIFE
KOREALAND

KBS-TV방영

KOREAN LIFE
KOREALAND
KBS

KOREAN LIFE
KOREALAND
KBS

KOREAN LIFE
KOREALAND
KBS

KBS -TV방영
KOREAN LIFE
KOREALAND

KBS -TV방영
뉴스공장
KOREAN LIFE
KOREALAND

KOREAN LIFE
KOREALAND

KBS 뉴스공장
KOREAN LIFE
KOREALAND
KBS
뉴스공장

朝鮮日報

월요일 제 [illegible] 호
서울 [illegible] 대문구 [illegible]
[illegible]
[illegible]
[

每日經濟新聞

1999년 2월 24일 월요일

발행처 [illegible]
인쇄소 [illegible]
대표자 [illegible]
발행인 [illegible]
서울 서대문 [illegible] 3가 51
(우편번호 [illegible])

매일경제

부동산

國際경기 흐름을 파악하라

[illegible]
<[illegible]>

寄稿

韓國經濟新聞

會長 崔 [illegible]
發行·印刷人 [illegible]
編輯人 [illegible]
主筆 [illegible]
編輯局長 [illegible]

不動産 교실 <2>

상가投資 전략

商圈분석등 현장점검 가장중요

초보자 아파트團地 선택
운영관리 法的보장 검토
完工후 분양 집대피해야

[illegible]
[illegible]

KOREALAND

中央經濟

財産공개·實名制로 「거품」 사라져

강력한 投機 단속에 地價안정 이룩

「필요만큼 소유」 건전風土 여건조성

革一經濟新聞 서기 1994년 12월 9일 金曜日

革一經濟新聞

불이 붙자 두꺼운 팔기들과 대

국내 最際라로 없는 세계시장 합류… 변화 대비를

전문가 전망
송 英 秀
(코리아랜드 대표이사)

부동산시장의 동향이 심상이 않다. 최근기 보지시장에 하락폭이 둔화되고 있다는 일부 결과에 비하여 전문가들이다 내년 부동산 경기에 대해 안일 측자를 견주세우고 있는 것이다.

우리는 내년 부동산시장이 크게 스하나경기 스남북관계 스해외시장 변화에 따라 그 움직임이 나타날 것으로 내다본다.

첫째, 지금까지 우리 부동산시장에 가장 많은 영향력을 끼치는 국내 경기가 한만하므로 호전해가고 있는 가운데 내년에 실시되는 지방자치제의 본격 실시는 지금까지 이미보일 주택을 대상으로 시장을 주도했던 도시형 부동산 상품보다는 임야와 전답으로 대변되는 지방형 부동산들이 실질적으로 시장을 장악하에 될 가능성을 예고하고 있다고 봐야 할 것이다.

이는 현재 대그룹 건설회사들이 SOC(사회간접자본) 사업 사업일 지역균형개발 방법등을 통해 지역마다 고루 설치될 지역인고개 확보를 위한 차원에서 대규모 관광개발단지개발일 해저개발사업에 앞다퉈 진출하고 있는 것에도 확실한 증명되고 있는 것이며 지금까지 기업지역에 비해 상대적으로 취약했던 전남지역에 집중적으로 인지개발이 많이 이뤄지고 있는 것에서도 이 실리 알 수 있다.

둘째, 南北수교라는 일치이에 북쪽에 더불로 나름대로 자리를 잡아가고 있는 남북관계는 앞으로 그 발전의 속도와 장이에 따라 군사보호사업 해제구역의 변경일 개선 군접지역의 사다변동, 국내 부동산경기의 중대차인 변화를 가져오게 될 것이다

이는 앞으로 남북관계의 결과에 따라 휴전선을 중심으로 하는 새로운 부동산시장을 형성할 수도 있는 일로 인한 변화를 일대하고 있다고 봐야 할 것이다.

셋째, 내년은 도한 해외시장의 진출개방을 일찍 전년으로 해외 유통업체들의 내내진출이 눈에 띄게 두드러질 전망이다.

통신개혁의 편의점 체인을 형성하고 있는 외국 유통업체들에 있어서 한국은 이미는 미개척지나 다름없는 훌륭한 상점을 장주고 있다고 봐야 할 것이며 이 현장 외이에서 지금의 시장 경쟁한이 드셀게 나타날 것 만은 더욱 명명하다 할 것이다.

이로 인해 신기원로의 구축난 심화일 물류유통산지의 조심원으로 새로운 상권의 이동일 변화를 일어할 것으로 보인다.

한편 지방형 부동산상품 변화의 흐름인데서나 서울을 중심으로 하는 도시형 부동산의 변화도 장지할 수 있는데 이는 신도시의 미입으로 인해 이미 내외장인을 하지 못하고 있는 많은 무주택시민들의 불안심리가 가중되고 있다는 것이다.

이렇듯 내년에는 이렇게 한 여러가지의 많은 변화를 가지게 될 것이며 이로인해 부동산의 새로운 시대의 흐름을 맞이하게 될 것이다.

이제 국내의 여러가지 이뤄지는 세계속의 시장에 합류하는 것이며 우리 부동산의 주기의 주자가 확실하게 시행될 수 있는 시대일에 서 있게 된 것이다.

부동산은 움직이면 살아날 가능성이 있다. 내년 부동산시장은 시대의 흐름에 변화를 추구하게 될 수밖에 없다.

그러나 변화는 시만에 대비한 하면 아무에게도 문제가 되지 않는 것이다.

<주요 내용>

임야 전답위주 地方型부동산 급부상
南北관계따라 휴전선에 새시장 형성
해외유통업체 밀물 古舊구득난 심화

韓國經濟新聞

不動産 교실 <1>

한여름 명절등 非需期 택하면 20% 정도 절감

신도시大型아파트 2가구 공동入住도 한방법

인사 말씀 Message from the board

대표이사 강 영 대

삼십년 동안
축적된 부동산 개발 및 컨설팅의 노하우는
우리 모두가 잘 살 수 있는
세상을 만드는데
쓰이도록 하겠습니다.

이십년 동안
추진된 대북사업과 업으로 추진 될
사업의 성과는
한겨레 한민족 화해 분위기 조성과
경전제 통일기반 구축에 큰 힘이
되도록 하겠습니다.

코리아랜드는
국제화 시대에 맞는 정도 (正道) 경영으로
한민족의 자랑스런 대표 기업이 되겠습니다.

Over the past 30 years, I have been actively involved in providing real estate advisory and counseling services for major development projects. I am pleased with the development of the real estate market in Korea and we see even greater potential in the future. We will continue to strive to provide even more professional and value added services to our clients as we move forward in what will be a very new an exciting market in the next several years. We pledge our efforts to the continued professional development of internationally accepted standards in our industry and to better serve the needs of our clients.

Korea Land has also played a leading role in the promotion of Inter-Korea contacts and business development and bringing together families separated for more than 50 years. We will continue in this effort to ensure a better life for all Koreans. We appreciate your for these past 30 years and we pledge to continue our effort.

Thanks
Kang Young Dae
President

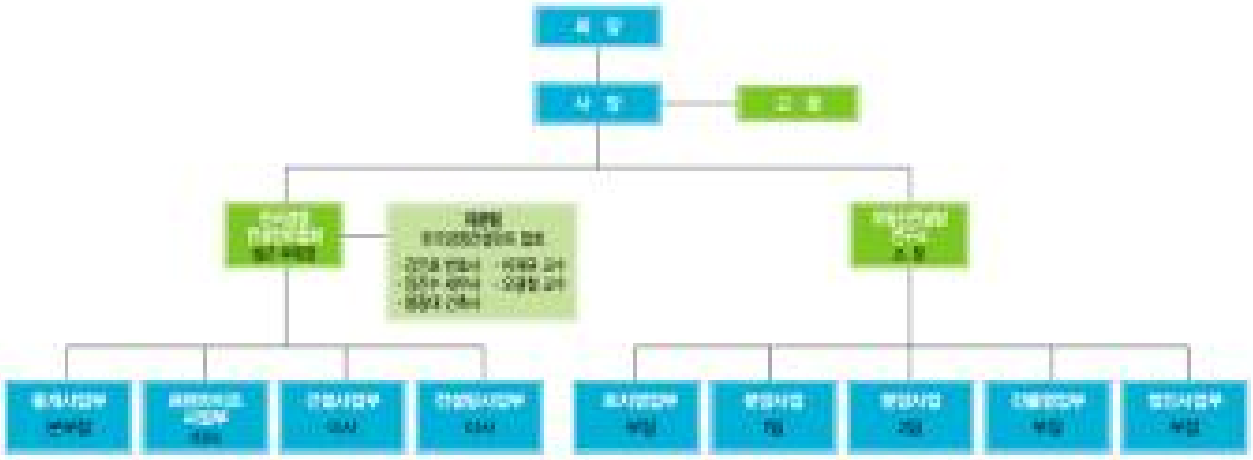
(주)코리아랜드 회장
강 영 수

現 (주)코리아랜드 회장

- KBS TV 뉴스광장 부동산 고정출연
- MBC TV 생생가요 초대석
- NHK TV 2회 다큐멘터리 한국부동산 취재출연
- 조선일보, 한국경제, 매일경제, 중앙경제, 매일경제 부동산 고정 칼럼니스트
- KBS TV 퀴즈탐험 신비의 세계
- 기독교방송 (양희은, 이광호의 정보시대) 부동산 고정출연
- 기타언론 330회

Thanks
Kang Young Su
President

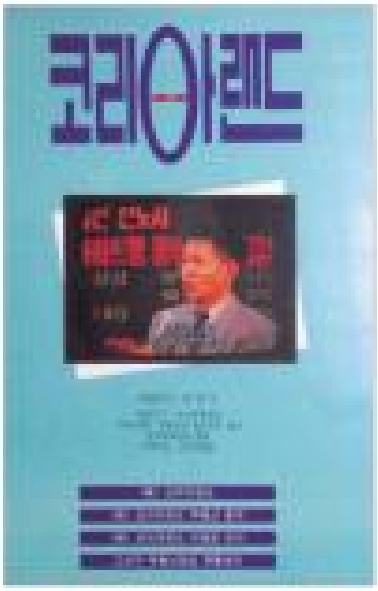
회사연혁 및 조직 Corporation Chronicle & Organization

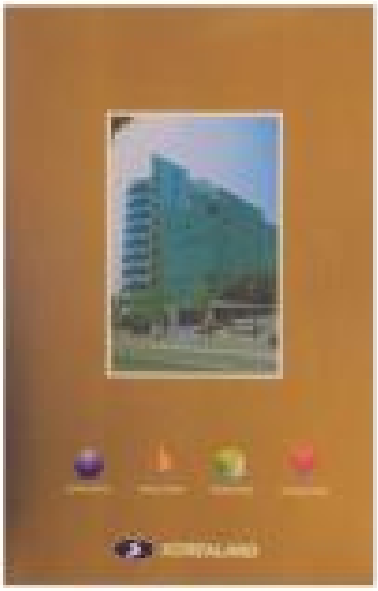


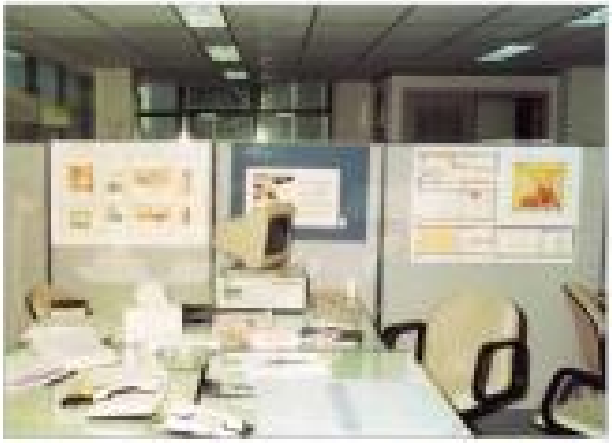
Company Name	Korealand Co.,Ltd.
	Korealand Real Estate Brokerage Co., Ltd.
	uni Korea Communication co.,Ltd
Brand Name	Koreaja
Foundation date	6-Jul-91
Foundation Capital	1 Billion Won
Employee	78

- 1981. 건설 개발 운영
- 1983. 건설 종합개발 운영
- 1991. 07 건설부등산 등록주식회사 설립
- 1992. 05 한국최초 전국 부동산정보망 네트워크 브랜드 코리안 시스템 개통
- 1992. 06 (주)코리아랜드 설립 종합법인으로 주택업 데이타베이스업으로 확장
- 1993. 03 (주)코리아랜드 부동산 중개 지점사 설립
- 1993. 09 중국 대련 지사 설립
- 1994. 04 고산자 부동산 정보 센터(현재 개관되었지만 KB표준 경기도 광주점 개점
- 1995. 05 부동산 컨설턴트 교육기 수료생 140명 배출
- 1997. 05 중국대련지사 북경지사로 확장 이전
- 1998. 08 한국 부동산 해한 부동산 개발에 대한 정부 합작사업 동사승인 취득
- 2000. 02 한국 최초 통일부 남북 인적 교류사업 합작사업자 승인 취득
- 2000. 08 북한에 외환 600만불 이주민을 성공 인정
- 2000. 11 대북 인권 단체사 (주)유니코리아커뮤니케이션 설립
- 2002. 10 건국대학교 부동산 개발 자문회사로 선정
- 2004. 08 서울여자대학교 부동산 개발 자문회사로 위촉
- 2005. 05 서울여자대학교 ECC개발사업 용역 수행
- 2006. 09 한국 EABC사와 합작한 북지사 GGH설립
- 2007. 05 세종문화회관 재무설계 사업 우선협상자 선정
- 2008. 02 평양 국제 금융센터 건립 MOU체결
- 2009. 11 부동산 정보원 전시장 "Korealand" 오픈
- 2009. 12 KABC와 영국 웨이스필스 복합쇼핑 개발사업 시행
- 2010. 06 한국을 부동산 전문 전시장 관광 개최
- 2010. 11 상암동 하이트 타워 컨설팅 수행
- 2011. 01 한반도상조협회, 상조서비스 실시
- 2011. 04 북한 신의주 개발계획 MOU체결
- 2011. 07 통일부 사단법인 남북이산가족협회 본사 사무실 개소
- 2012. 09 사단법인 남북이산가족협회 설립
- 2013. 11 신의주 위화도 개발 업무협정 체결
- 2013. 12 북한지원개발위원회 총회사와 무산 농업 개발 자문사 체결
- 2014. 08 조선경제무역협회 중국국제투자 개발 관리회 사업자문사 체결 (평양시장)
- 2014. 10 중국 한남대학교 입주 협정
- 2015. 05 스위스 [illegible] 협약
- 2015. 11 남북 통일연합 상상공간 주식회사 출범(대표이사)
  TMC 세계평화대회 조사 공동조직 MOU 체결

- 1981. KURE, Developing office starting
- 1981. 07 Expansion to kurel real estate corporation
- 1982. 05 Set up first Korea national-wide computer network, KOLAND System
- 1982. 06 Korealand co.,Ltd. established
- 1983. 03 Korealand Brokerage Co.,Ltd. established
- 1984. 04 Opened centron franchise KWANGJU office
- 1985. 05 Produced 143 consultants thru Real Estate Consultant School
- 1987. 05 Move the Dalian Branch into the Beijing to expand
- 1988. 08 Obtained the official licence of the DPRK real estates development.
- 2000. 02 Obtained the official licence of the separated family reunion program.
- 2000. 08 Donate the 600 box of clothes, 1 Mil value, to DPRK
- 2000. 11 Founded Uni Korea Communication, Co., Ltd. for DPRK Consulting business.
- 2002. 10 Appointed as the real estates consulting firm by Konkuk Univ.
- 2004. 08 Appointed as the real estates consulting firm by Ewha Women Univ.
- 2005. 05 Performed the ECC project of Ewha Women Univ.
- 2006. 09 Established the GGH, foreign investment company, with EABC (English company).
- 2007. 05 Selected as first priority developer to re-construct of the KOREA tower from the Korean Veterans Associations.
- 2008. 02 Signed memorandum of understanding of developing the International Financing Center in Pyeongyang, DPRK.
- 2009. 11 Opening of "Korealand Hall" in the "HAN/ECUL Seoul City Exhibition" Center in Samsung-Dong.
- 2009. 12 Co-worked with the KABC the English Developer, for Hastings Heritage Development Project in the UK.
- 2010. 06 Open the On & Off line Real Estates markets on Hakyeul Stations Exhibition.
- 2010. 11 performed the consulting process of Light Tower, 53 stories in Seoul DMC.
- 2011. 01 Establishing HAMMUCK(OneKorea) MUTUAL SAVINGS and Implementation of the Co-operation Service
- 2011. 01 Opening of the office of the Inter-Korean Separations Families Association, a division of the Unification Ministry
- 2011. 04 Signed memorandum of understanding of developing the Bumsom Kaesung-Island in Sinuju DPRK.
- 2011. 07 (Participated to set up SKFA(South-North Scattered Families Association)
- 2012. 09 The establishment of the Inter-Korean Separation Families Association, a division of the Unification Ministry.
- 2013. 11 Signs a Business Agreement for Developing Wihwa Island in Sinuju
- 2013. 12 Signed a MOU for developing the one in Nuzan with the General Company of North Korean Resources Development and Investment.
- 2014. 08 Signed a agreement of the Formation of Medical Modernization on North Korea Project with the SCPD (Juzun Central Committee of the Alliance for the Protection of the Disabled). Trilateral to Pyongyang
- 2014. 10 Working Agreement with China's Zhanmong Energy Co.
- 2015. 05 Signs business agreement with Swiss Amu AG Company
- 2015. 07 Signed MOU for Joint Construction of TMC(A.S.O. Peace Park) with the U.S. General Walker Scholarship Foundation


코리아랜드





FOREIGN SERVICE DEPT.
President Kang Tung-Soo emphasizes HONESTY, FAITHFULNESS and QUALITY SERVICE.
TOTAL SOLUTION INSTITUTIONS
KOREA LAND CO. Ltd
KOSANJA
KOREA LAND

코리아랜드

코리아랜드

Completed 23 stories office building rent with just 3 months.

Developing & Marketing

Daelim / Samho
Ansung Daelim town Master plan & Marketing,Residential area, 240 Acre

Changwon
Youngam Wolgoul Mt. Hot spring sector Developing & marketing, 120Acre

Daelim
Jeju island Sungsanpo water fall resort villa marketing

Dowha
Yusung special touring sector hot spring department store,Star world34,master plan & marketing

Samwha
Samoungdong Samwha 22stories office building Marketing

Samwha
Yangpyung Asiem riverside town developing & Marketing

Nasan
Seoul Simwoldong Nasan Apartment Marketing

Korealand
Pyungyang,Ryukung Hotel, 105 stories Biggest hotel in the world, developing plan & Marketing

Korealand
Tuechon Punwonri rural village developing & Marketing

OFFICE SURVEY

- Motorola
- GM
- Samsung
- Citibank Geigy
- Mitchelikee
- Dell Computer
- Mandor
- Parkinson
- Yuwen
- Communication Beauro
- P & G
- ABB
- Taxi Driver Union
- POSCO

Feasibility study & Market Survey

Yawas
Pusandong theme restaurant feasibility study

Hyundai
Ichon apartment feasibility study

LG
Namyangju apartment case study

woolim
Songpa Apt. & Store complex feasibility

Samsung
discount store location analysis and feasibility

Hotel Shilla
Kangnam new business location research

Hotel Westin Josun
Location survey for franchise organization

Carsonic, Korea
Automotive manufacturing site research

Kumkang
Gymnasium location analysis and survey

Samsung
Computer Distribution center location survey

Open the Nasan apartment sales office.

MIZ CASTLE

(주) 코리아랜드
신월동 나산
(주) 코리아랜드

스타월드 24

전원주택단지

財테크 세미나

스타월드 24

오션월드 개발 개념도
서해5도서권역
북도권역
덕적, 자월권역
자월권
덕적권
영흥, 선재권역

서해안 섬개발 투자설명회

섬개발 투자설명회

서해안 섬개발 투자설명회

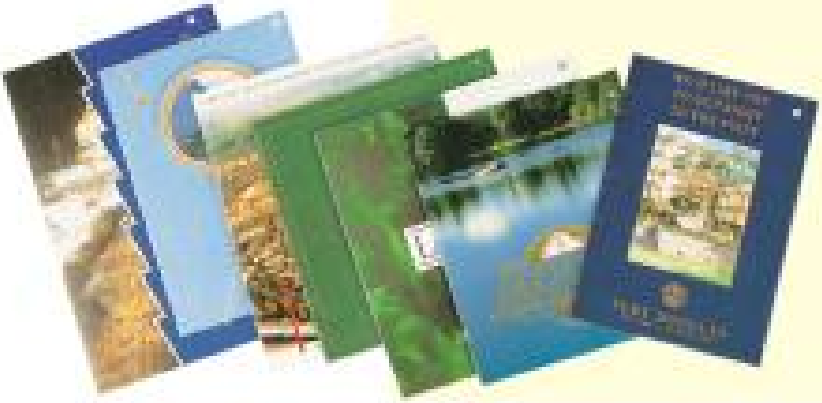
협력 업체 Partnerships

- 해외 투자자의 투자상담
- 해외부동산 투자상담
- 장기/단기투자
- 단기투자
- 해외 S.O.C. 및 프로젝트론

- Consulting the INVEST POLICY for FOREIGNERS
- Overseas Real Estate
- Investment counselling
- Long/Short Term Investment
- Financing & Project Loan

일본 NHK-TV방송과 인터뷰
'Worldwide Speaking'
the president interview with NHK-TV, Japan

본사를 방문한 미시시피대학교 장이트 스콜라 이사와 함께
'Alone together'
Mr. Graulhar, J.J. who is the director of chamber of Commerce, SU



본사의 방대한 세계각국의 부동산 상품들
'No limits.'
Our clients can obtain any real estate property in the world.

삼성건설의 부동산 건설의 자문기관으로 위촉

Contracted to SAMSUNG as consulting partner.

- 삼성건설의 부동산 개발 자문기관으로 위촉
- 주택은행의 해외관련 월드서비스 협력
- 보람은행의 해외이주자 서비스 계약체결 및 부동산 정보제공 계약체결
- 한국 PC통신의 하이텔 부동산정보 제공 계약 체결
- 한국 경영컨설턴트협회의 부동산 컨설팅 연구소 후원
- 인터넷 'INTERNET' 최초 한국부동산 상품소개
- 아시아나항공 부동산정보 거래망과 정보제공에 관한 계약체결

서울대학교 부동산센터로부터 부동산 개발 컨설팅 연구 기여한 공로로 감사패

Awarded by SEOUL UNIVERSITY for the contributing real estate field development.

아시아나항공 부동산정보 거래망과 협력관계 체결

Contracted to ASIANA AIR LINE LANDPIA as alliance business operation partner.

고소득자에게는 국가의 부동산 정책을 설명하는 대표 프로그램 참여 부탁드리고 있습니다.

Appointed information company by NATIONAL TAX BUREAU

서울시의 여의도 재개발 개발 전문가 회의에 참석
서울시 개발계획에도 참여

Presented the developing idea
of Rebuild concept of Yoi Do Square
on SEOUL CITY DEVELOPMENT COUNCIL.

은행의 점포 개발업무 장기 계획 개발 기여하고 상권조사
및 유동인구 조사 등 인정

Contracted to develop the branch of
BORAM BANK in choice best location.

Attended the NEW CITY PLAN COUNCIL OF
SEOUL CITY
as real estate expert to set up city concept.

보람은행 회원으로 금융관련 문제에서
전문적인 컨설팅과 부동산을 관리하여
주는 서비스 실행 개발

Contracted to manage the real estate
of BORAM BANK special clients.

한국코리아의 회원들 통해 회사의 부동산 정보를
한국의 국민에게 소개

Korealand provide real estate information to
whole people thru KOREA TELECOM internet.

업무제휴 및 기술협력

한 국

한국감정컨설턴트협회	부동산 연구소
KOAM감정평가법인	오광철 박사
종합건축 성민	맹광태 건축사
공인회계사	문석진 세무회계사무소
변호사	김변호 국제법률사무소
법무사	김대술 사무소
청한컨설팅종합연구소	김백준 박사
감정기술사	송인철
SOC	CORAM 미철강
토목공학	(주)범원토건, 신원철
토목공학	우장건설 장석봉
택지설계	선후토건(주) 임당현
측량설계	BMS (주) 메네시스템 김홍구
인테리어	(주) 폐건 박폐동

외 국

미 국 : LA	Maribe
San Francisco	Golden Key
New York	ASPEN
Washington	Investor Mortgages
Seattle	Real Estate Consultant
홍 콩 : 북경	공한국제홍업
일 본 : 나고야	Noritake Housing
싱가폴 : 싱가폴	City Real Estate

SAMSUNG
ENGINEERING & CONSTRUCTION

第 95 - 03 號

委 囑 狀

(주) 코리아랜드
대표이사 강 영 수

貴社를 三星建設株式會社의
不動産開發 諮問機關으로
委囑합니다.

1995년 3월 15일

삼성건설주식회사
대표이사 최 훈

委 任 狀

학교법인 건국대학교 설립자 유승윤은 (주)코리아랜드 개발을 시행사로 지정하여 학교법인 건국대학교 소유부지를 공동개발 할 것을 합의 하고 명시하며 이에 관련하여 위임함.

2003 년 7 월 30 일

학교법인 건국대학교

설립자 유 승 윤

(주) 코 리 아 랜 드 貴中

부동산개발업 등록증

등 록 번 호 : 서울 060431　　등록일자 : 2006. 7. 3.

상　　호 : (주)코리아랜드　　대 표 자 : 장영대

영업소소재지: 서울특별시 강남구 역삼동708-8 세방빌딩 16층

(자산관리회사 또는 자산운용회사의 영업소 소재지　　)

법인등록번호: 110111-0668705　국적 또는 소속 국가명 : 대한민국

위의 자는 「부동산개발업의 등록 및 육성에 관한 법률」 제4조에 따른 등록 사업자임을 증명합니다.

2008 년 7 월 3 일

서 울 특 별 시 장

변경사항			
변경일	변경구분	변경내용	기록일 및 기록자(인)

협 약 서

(주)진로종합유통의 보유 부동산매각 및 개발과 관련하여 당사는 (주)코리아랜드와 협의하여 처리해 나가도록 할 계획입니다.

1997년 6월 4일

서울시 서초구 양재동 226
(주) 진 로 종 합 유 통
대표이사 탄 기 선

(주) 코 리 아 랜 드 귀중

이화여자대학교 EWHA WOMANS UNIVERSITY

위 촉 장

(주)코리아랜드

대표이사 강 영 수

귀사를 이화여자대학교의 부동산 개발 자문기관으로 위촉합니다.

2004년 8월 18일

이화여자대학교

대외협력처장 신 경 림

공 동 사 업 참 여 의 향 서

주식회사 코리아랜드 귀중

1. 귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.
2. 당행은 귀사에서 추진중인 평양 국제금융센터 건립 민간투자사업과 관련하여 당행 내규에서 정한 최종 승인권자의 승인을 얻는 조건으로 귀사와 공동으로 사업을 참여할 의향이 있습니다.

구 분	내 용
대출금액	추후협의
기 타 (조건 등)	■ 사업개요 가. 대지위치 : 조선민주주의 인민공화국 평양시 락랑구역 나. 대지면적 : 약 1만 평 다. 사업규모 : 사무실 건물 1동 및 부대시설(쇼핑센터 등) * ■ 사업개요는 사업추진과정에서 변동될 수 있음 ■ 대출취급 전제조건: 추후협의

※) 1. 위 내용은 최종승인을 얻는 과정에서 변경될 수 있으며, 당사자간 법적인 구속력은 없습니다.
2. 이 공서의 유효기일은 2008. 12. 4. 까지 입니다.

2008. 6. 4

주식회사 신 한 은 행

프 로 젝 트 투 자 부 장

이 화 여 자 대 학 교

(우120-750) 서울시 서대문구 이화여대길 36 (대현동 11-1) / 전화(02)3277-2926,/ 전송(02)392-3471

선결			지시		
접수	일자 시간	2006. . . :	결재·공람		
	번호				
처리과					
담당자				심사일	

문서번호 이대 처2 호

시행일자 2006. 7.24.

수 신 주식회사 코리아랜드

참 조

제 목 이화생명과학센터(BCC) 프로젝트 현설팅 요청

1. 귀 사의 건승과 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 본교는 2006년 창립 120주년을 앞두고 BCC 프로젝트, 즉 연건평 20,000평의 대규모 교육문화 복합시설 조성, 강의실 등 각종 아카데미 활동 공간, 학생들과 교직원들을 위한 복지시설을 통해 아름다운 캠퍼스, 특히 지하 주차장을 확보하여 자기 섬는 쾌적한 캠퍼스를 조성하고자 합니다.

3. 이에 따라 본교는 본 BCC 프로젝트에 국제 지명 현상 설계를 통해 세계적인 건축가 프랑스의 보어나르 제프를 선정하여 세계적 수준의 최첨단 캠퍼스 센터를 설계 중에 있습니다.

4. 본교는 이번 역사적인 BCC 건물의 보다 신속하고 효율적인 추진을 위해 귀사가 본 프로젝트 전반에 관련한 컨설팅 업무를 책임지고 수행하여 주시기를 요청하는 바입니다. 끝.

이 화 여 자 대 학 교 총 장

[사진설명] 코리아랜드는 전국 다시 개의 부동산 체인을 전개 중에 있습니다. 32장-3)
The Korealand franchises working together national-widely

- 한국 최초의 부동산 Network System 가동
- 서울, 수도권, 지방 전국 200여개 체인점을 통한 부동산 정보제공
- 체인 및 컨설팅지사의 연계를 통한 부동산 Information Bank
- 한국 최초의 화상 Data Base 개발
- 한국 최초의 Internet을 통한 부동산 Home shopping 추진
- 부동산 전문조직을 통한 합리적이고 체계적인 Solution 제공

- Setup real eatate net-work system, which is first in Korea.
- Real Estate Information Bank consist of franchise & consulting branches
- Provide exact and fresh real estate information by 200 national-wide franchises & branches
- Developed the graphic real estate data base, first trial in Korea.
- Setup home shopping system thru Internet, which is first in Korea, also.
- Provide logical & systematic solution by Experties Organization.

전설팅지사

서울서초지사
수원팔달지사
경기파주지사
경북경주지사
경기남부지사

코리아랜드를 방문 또는 업무협조를 요청한 외국기업

ABN Amro Brown Boveri Ltd.
ACG Korea
Aengeveit
ASPEN Mortgage Services
AMIGAR Communities of California Inc.
BR Brokers Group
Century 21 Realtors Franchise
China Treasure Enterprise Ltd.
Ciba-Gagy Korea Ltd.
City International Realty Pte Ltd.
Cooper Bicyterad LLP
Electronics Boutique
ERA Realty Franchise
GM Korea
Golden Key Realty
Hawaii-Asia Realty
International Strategic Debt
Investors Mortgage Co.Ltd.
James Lang Wortice
Katoburi Kanka Inc.
L.J.Hooker corporeo
MC Australia Pty Ltd.
Metaxa Pracous so Metalor
Mischellin
Weinbola Korea
P&G
Property Research & Development Inc.
Prudential California Realty
The earth Partnership inc.
The Ralph M Parsons Co
the World Bank
United Investment Realty
Yale Development & Construction Co.

국내체인점

강남구	중구	고양	
성남	울산	울산	
백성	박수	김포	산
신사	우성	천대	
동양	부평	성남	
수서	김포	중부	부
도원	북부	서신	
도곡	김포	서평	
대치	강북구	강동	
강서구	고촌	홍	천
강동	수	울	지
동소	금구	충	북
영동	화서	제	주
기업	한라	동	성
영표	우연	동	주
화곡	영등	동	연
내발산	매탄	충	남
강동구	천안	동	주
고덕	파장	신	관
고덕2	영도	홍	성
성내	오륜	오	관
올림픽	인	천	인
성일	연수	영	동
삼시	덕산	서	산
명장	동북	대	전
영업	지록	신	성
동작	삼산	인	천
강서	부천	기	양
동업	호영	실	산
구로구	구월	한	세
우주	산곡	가	천
배전	동백	우	다
시흥	부평	송	정
노원구	중도	도	원
성북	옥련	성	대
동계	원동	상	원
동작	계산	한	대
사당	부	대	구
목작	중동	일	서
서초구	송내	구	정
업자	한동	부	산
청원	경기도	부	서
한림	선	홍	동
도토	원양	양	남
단조	롯데	장	산
서초	안	양	산
송파구	관양	전	북
장성	평	이	리
임실	전양	남	동
신창	목련	정	동
가락	북산	고	신
방이	호계	나	송
삼촌	의	김	제
오정	남동	보	성
오리	고산	정	읍
성동구	우리	주	성
광장	구	남	원
서대문	안동	광	교
북가좌	만	당	산
강진구	본오	동	대
북일	죽장	전	남
북동	신국	목	포
신월	양	파	당
영등	분당	여	천
영업	분	파	주
남신	지법	광	주
동서구	수내	순	천
아래	내장	화	성
마포구	정자	제	주
신수	구미	성남	
지화	경기도		
서고	광주		
일동	인천		
대흥	대구		
노고산	동	인	
고색	김해		
광명	수지		

한국 최초로 실시된
부동산 가격파괴행사
'Price Destroy'
Performed price destroy
event of estate,
first trial in Korea.

매년 최우수 개발사에를 선정
성장하는 부동산 개발 성공전략 세미나(호텔 대로빌)
'Go to overseas' Overseas investment seminar.

투자의 시작은 예측이다
The forecast and prospect
is the starting of
investment.

건설교통부 장관과의 조찬 세미나 현장
'Meeting with Top' Breakfast lecture with the Minister.

본사에서 개최한 전원주택
분양 사업설명회
'Life at Urban'
Seminar of Urban House
and development.

삼성 금융투자자에서 개최한 부동산 세미나 세미나
(해외선진기법 구사 사례)
Case Study 'Low Risk, but High Return' Lecture of Real Estate Portfolio.

본사에서 시공중인
통나무집 현장
'Cedars & Winslent'
Build the log house by
Korealand construction
team.

월간 재경춘추에
커버스토리로
소개된 본사 대표이사
'Credible Man'
The MONTHLY FINANCE
introduced president on
coverstory.

MBC-TV "명사가요초대석"에 출연한 본사 대표이사

'Song, the love message'
Mr.Kang is singing in the FAMOUS MAN INVITATION on MBC-TV

국내 최초로 실시된 제1기 부동산컨설턴트 교육과정(Opening 특강-홍익대학교 경영대학원장 박대기 교수)
Opening Lecture We produced 1st Consultants thru 6 months Master & Junior Consultant Training School.

매년 개최되는 "어린이 경영학교"의 목표 경영경리의 전파

'Children is our Future'
We teach the management concept for our children during the summer vacation.

MBC-TV "신인간시대"에 소개된 본사
'We love human-facing' The company was introduced by NEW HUMAN ERA on MBC-TV

우리집 여자인 나가 고른다
We, the household, have the rights to choose my house.

체육문화 후원
(프로권투)
예술문화 후원
(오케스트라)

'We never 'loose'
We sponsor the Sports & Arts Activity.

부동산 개발 및 컨설팅
부동산 財테
코리아랜드 주관:

부동산 財테크 세미나

부동산 컨설팅 세미나

부동산 財테크 세미

부동산 財테크 세미나

장영란 교수

"부동산 상생론" 정지태 교수

건국대학교 조수현박사

재개발 Know-how 설명회

"슈퍼최우수 리더십" 정회동

· 하지근무자의 고충 · 인동군 상무

회

BIC 조찬 세미나

BIC 조찬

BIC 부동산 컨설

"영상그룹" 김일호 회장 태백관 개최자 자연사랑

한국지방사 주최 강의 남한북상기 강원하수부경영학교장

BEST, FIRST & PERFECT
어린이경영학교

린이경영학교

린이경영학

코리아랜드 세미나 참가

한국통신

1992. 3. 13

수신 건설부동산중개(주)

제목 복합정보 검색 서비스 설명회

1. 고객인 전기통신사업의 발전을 상호하여 주신데 감사드리며 귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 금번 한국통신에서는 부동산 정보 검색 서비스의 '92년 10월 시험서비스 제공에 대비하여 기업의 속성을 파악, 분석, 최적의 서비스를 제공하기 위해 아래와 같이 설명회를 갖고자 하오니 참석하여 주시기 바랍니다.

가. 일 시 : '92. 3. 23(월) 14:00

나. 장 소 : 기업통신사업본부 기술국

다. 내 용

○ 부동산정보 검색 서비스 개요

○ 사업추진 및 협력방안 협의

붙임 : 위치참조도 1부. 끝.

한국전기통신공사
기업통신사업본부장

1992. 3. 11

수신 (주) 건설부동산 중개 주식회사 장 귀하

제목 부동산 산업의 발전방향에 관한 연구발표회 참석

본 연구원에서 아래와 같이 부동산 산업의 발전방향에 관한 연구발표 공청회를 개최하오니 참석하여 주시기 바랍니다.

아 래

1. 일 시 : 1992. 3. 20.(금) 10:00~12:00

2. 장 소 : 코리아랜드연구원 17층 소회의실. 끝.

코리아랜드연구원장

조 선 일 보 제2891호 1991年 10月 16日 水曜日

모범 부동산 중개업 가맹

코리아랜드

전가맹협력점 컴퓨터 온라인네트워크

정신 본사는 우리의 부동산중개업을 철저 준수하고 정부의 부동산투기억제 정책에 따라 효율적인 전국 부동산 중개업협회의 윤리헌장을 항상 명심하여 성실하게 노력하는 기업으로서 모범적으로 부동산 중개업을 운영한다.
본사는 현재 국민속에 지탄받는 낭국적인 부동산 투기 조장에 머리숙여 반성하며 중개업자에 대한 국민들의 무정적 시각을 거울삼아 앞으로 전문 직업인으로서 사명감을 가지고 봉사를 다하여 건전한 부동산 거래질서 확립과 올바른 부동산 투자문화 정착에 힘쓰며 진실로 국민속에 봉사하는 참된 기업정신을 구현한다.

공신력 본사는 이와 같은 정신을 실천하는 방법으로서 앞으로 부동산중개에 해당하는 중개수수료를 영업 부동산중개 수수료만으로 영위하기로 하여 신뢰도 회복을 위한 조치로서 전국부동산중개업협회의 중개사고 손해배상책임보험의 가입은 물론 동시에 이중의 안전장치로서 영업보증보험을 신설하여 전국민들이 믿음직스로 신뢰할 수 있도록 원만한 공신력의 구축을 도모함에 최선의 노력을 경주한다.

이념 본사는 삶을 영위할 장소의 필요공간으로서 부동산의 개념을 확립하고 사람이 사는 땅을 투기의 대상으로 삼는것을 배척하여 행복한 기업을 추구하는 사람에게 주택을 소개하고 진정으로 땅을 아끼고 가꿔 인간에게 토지를 공급함으로써 자연과 인간속에 조화롭게 공존하는 기리를 인식하며 함께 호흡하는 건강한 부동산 문화를 창출하여 국가와 민족과 나아가 세계가 더불어 사는 지리를 이념삼아 보람의 기업이념을 실현한다.

체계 본사는 앞으로 부동산중개업도 전문화하고 현대화하여 조직적으로 경영방식을 혁신하여야만 생존할 수 있다는 자세로 방만하여 아직 타업종에 비해 영세성을 벗어나지 못하고 있는 부동산중개업의 구조적 경영 체인을 위하여 다음과 같은 획기적인 체스템을 도입한 전국적인 네트워크의 가맹협력점을 구성하여 전문적으로서의 이제적인 부동산업 정착을 위하여 최선의 노력을 기울인다.

가맹협력점공급

홈라인씨스템

"전화에서 회사"까지 원격대한중협력서스

본사전달 – 미사용술 – 임대라이, 도배, 장판, 커텐, 집보수 – 주택시공전개

주택

- 국내외 부동산 매매, 임대, 분양 (부산중앙회원사 공유) — SUPPLY
- 부동산 토털 서비스제공 (부산주식 가맹협력점 공유) — ONE STOP SHOPPING
- 국영위한 광고활동 (부산한국가맹협력점에 지원 보유) — MEDIA MIX

랜드라인씨스템

"계약에서 등기"까지 토지에 대한 종합서스

본사전달 – 사법서사 – 세무사 – 회계사 – 변호사 – 토지감정평가사신청

토지

- 전문적 세무 지원 (본가맹협력점공유) — THINK TANK
- 개발사업 최적 정보 (본사노하우가맹협력점에공유) — DEVELOPMENT
- 정확한 투자 보증 (본사정보은행소개협력점주주소공유) — INVESTMENT
- 토지 위탁관리 활용 (본사노하우가맹협력점에공유) — MANAGEMENT

코리아랜드 국내광고

협력점 모집

가맹협력점모집

가맹연계업체모집

KUN IL REAL ESTATE BROKERAGE CO., LTD.

建一不動産仲介株式會社

있는 부동산중개인을 모십니다.

온라인 네트워크 형성을 위한 모범 부동산중개업 체인점

본사의 지원내용

가맹협력점 모집

가맹연계업체 모집

코리아랜드

建一不動産仲介株式會社

"한국최초로 전국컴퓨터 온라인망에 의한 부동산 중개서비스시스템을 갖
"코리아랜드"에 부동산 대상물을 의뢰하시면 접수해서 공고합니다."

팔고 싶은데 팔리지 않습니까?
사고 싶은데 마음에 드는 물권이 없습니까?

국내최초로 전속계약제 실시

저희 코리아랜드는 이런일을 도와드립니다.

홈라인씨스템

"전업에서 찾기어려운" 입지대한 종합서비스

본사의 전담업무

랜드라인씨스템

"개업에서 찾기어려운" 토지에 대한 종합서비스

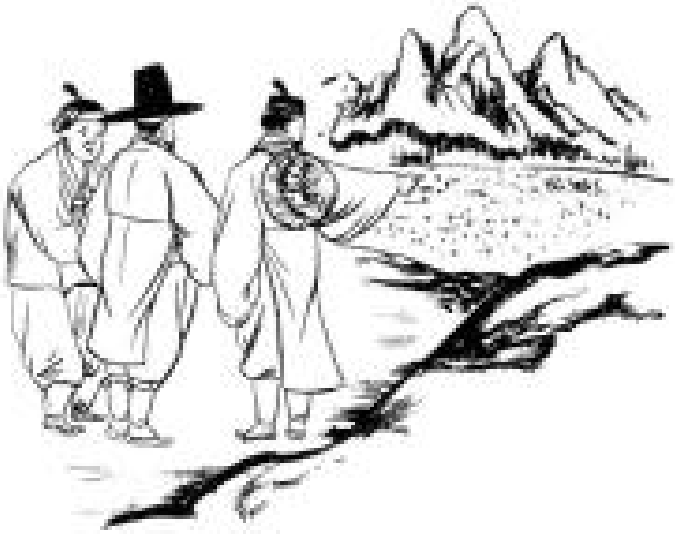
본사의 전담업무

문의 : (02)416-4011

매매 · 임대 · 분양 · 교환 · 개발 · 관리 · 컨설팅 · 주택 · 토지 · 임야 · 상가 건물 지금

문의 : (02) 416 – 4011

대동강물을 판 봉이김선달의



"팔리지 않는 부동산 코리아랜드로 오십시요"
全가맹체인점 컴퓨터 온라인 네트워크 형성

국내최초로 전속계약제실시

■매 도 지

주 택	토 지

■매 수 지

■가

■악도

■버스

매매·임대·상가매입·개발·교환·관리·컨설팅의 모든 부동산 중개 주택·토지·임야·상가·건물·공장·호텔·콘도등 관광휴양지의 모든 부동산

해외광고 Japan

統　一　日　報　1992年4月1日（水曜日）

韓国最高の不動産グループ

코리아랜드

KOREA LAND CO.,LTD.

百貨店,ホテル,コンドミニアム,その他建築及び,
レジャー,流通業の共同開発者又は,投資者募集

●

現在韓国全土で大型プロジェクト推進中

●

東京、大阪支社長募集

連絡先：ソウル本社

ソウル市松坡区 三田洞 101-25 建一BLD.
TEL.（代表）：（02）416-4011
FAX.　：（02）421-2210
事業本部（代表）：（02）417-2041,6976,9655

中国支社：中国 吉林省 延吉市 人民路47号
TEL.：0433-57892,515406
FAX.：0433-518906
TEX.：84216-YFETCN

国際部　担当取締役：姜　慶蘭

지점 모집

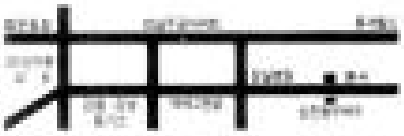
코리아랜드

수하여 주십시오.

지혜

대리점 모집

도쿄 대도시 각 1명단위 1개소에
(사원 지사장 모집



式会社코리아랜드
一不動産仲介株式會社
L REAL ESTATE BROKERAGE CO., LTD.

지금 / 접수하여 주십시요

한 국 경 제 신 문 1991년10월18일(금요일)

부동산賣物 공유화 急進展

建一등 10개社 全國중개업소 회원·체인化

PC등 연결 情報공시

價格안정화 도움-일반인에도 서비스

조 선 일 보 西紀 1991年 10月 28日 月曜日

부동산 중개업 전산망 추진

建一 전국 매물정보 종합서비스

탐 방

부동산유통전문화에 앞장

감영수 사장

(건일부동산중개(주))

『부동산은 인간이 삶을 영위하는데 절대적으로 필요한 공간으로서 절대로 투기의 대상으로 취급되서는 안되며, 부동산중개업도 이러한 전제하에서 전문화하고 현대화하여 조직적인 경영방식이 절실히 요구됩니다』

현재 영세성을 면치 못하는 업계의 구조적 영업개선을 위하여 통단의 시스템을 도입하고 전국적인 회원업소를 갖고 있는 건일부동산중개(주)의 감영수 사장.

그는 부동산중개업이 건전한 국민의 기업으로 뿌리내리기 위해서는 무엇보다도 업계 스스로 경영체질을 개선해 국민에게 무한대의 편의를 제공하고 소비자 스스로가 찾아올 수 있는 전문 직업으로 성장하는 것이 급선무임을 밝혔다.

그러기 위해서는 전속제 아직도 도입, 요율현실화등 제도적인 개선, 관련법규의 개정작업도 필수불가결하다는 생각이다.

그러나 현재의 중개업무가 관련법규에 따른 각종 제한사항이 따른다고 해서 가만히 앉아있을수 만은 없는 일.

그래서 감사장이 생각한 점은 어려운 환경에 처해있는 회원들과 함께 뭉쳐서 나름대로 우리 영역을 다지자는 의도를 갖고 1차적으로 중개업소를 전문화하고 현대화하자는데 뜻을 같이 하는 사람들로 기업형을 구성, 국민들로부터 공신력 있는 업소로 키워가자는 것이다.

감사장이 생각한 가맹점 구성은 무선 「코리아랜드」라는 통일된 브랜드를 사용하면서 업무상 제휴를 갖자는 것.

다음 단계는 가맹 회원들과 매물전산망을 구축해 경영에 일대 변화를 가져오고 별도의 법인을 설립해 각종 개발사업에도 참여하자는 방안이다.

현재 매물전산망구축을 위해서는 자체 소프트웨어를 개발한 상태이고, 장기적으로는 공동개발사업, 공동투자사업에 진출하고 부동산건설팀, 다국적 부동산해외사업에도 진출한다는 계획을 갖고있다.

감사장은 부동산중개업에 종사하면서 절실히 느끼는 것이 『유독 중개업자만 각종 규제와 업역제한으로 영업활동에 지장을 받고 있다』고 주장하면서 중개 대상물 의뢰신청자에 대해서도 중개업자와 마찬가지로 효율적인 중개업무를 행할 수 있도록 자체적으로 중개대상물의정서를 만들어 사용하고 있다.

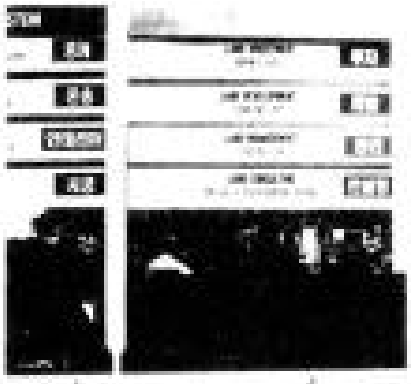
감사장은 또 앞으로 『부동산은 단순한 시세차익이나 보유만으로 부를 축적할 수 있다는 생각을 버리고, 보다 효율적인 이용을 위해 적절한 개발과 관리업무가 활발히 이뤄져야 하며 부동산유통의 최일선을 담당하는 중개업자들이 이 분야에 적극적으로 참여할 수 있는 방안이 꼭 마련돼야한다』고 강조했다.

이러한 제도적 뒷받침하에 부동산개발에 적극 나설 것을 주장하면서 해외부동산개발에도 관심을 두고 이미 중국길림성에 별도의 지사를 설립하는등 한국최고의 부동산그룹을 이루겠다는 야심을 갖고 있다.

중소기업경제신문 1994年(단기) 4327 11月 29日(金曜日)

부동산전문업체로 유통 안전 도모

建一不動産仲介(株)



기업탐방

부동산 중개업 정착 모색

고객관리 회원제로 운영

현재 중국과 업무제휴 설정

韓-中間 활발한 사업추진중

경 향 신 문 1991年12月3日(火曜日)

新登場

姜英秀「建一부동산」대표

회원사 70여개로 전국電算체인망 구축

[illegible] 최초로 첨단화·전문화·대형화·다양화를 선진국형 부동산중개회사를 설립한 [illegible]사장. <[illegible]기자>

단순중개 벗어나 부동산관리·개발·주택시공도

內外經濟新聞 1991年12月8日(目曜日)[14]

內外經濟新聞

부동산流通구조에 "변혁의 바람"

중개업소·信託社중심 추진

매물 共有化·專屬중개制 확산

實수요자위주 가격安定 이룩

스 포 츠 조 선 1992년 2월 19일 수요일

○컴퓨터망에 의해 부동산정보를 제공하고 있는 건일의 잠실수서점.

부동산중개업도 '컴퓨터바람'

건일부동산 1백여업소 연결 소비자에 신속한 시세 전달

'신아…' 등 10여곳은 케텔·천리안Ⅱ에 각종 정보 서비스

부동산중개업에도 컴퓨터가 이용되면서 새로운 바람이 일고 있다.

부동산업의 '과학화' '조직화' '현대화'를 내걸고 부동산통합서비스를 하고 있는 건일부동산중개주식회사(대표 조재)가 그 주인공. 이 회사는 최근 전국 1백여곳의 부동산중개업소를 컴퓨터망으로 연결, 신속하고 정확한 부동산정보를 제공함으로써 소비자들로부터 호응을 받고 있다.

코리아랜드라는 상표를 가진 이 정보서비스는 전국의 체인점에서 입력한 부동산정보를 데이터베이스화, 소비자가 필요로 하는 정보를 즉각적으로 제공해준다.

"컴퓨터를 이용한데 따른 편리하면서 신속성 등은 사실 부수적인 것입니다. 그보다는 부동산투기를 근절시킬 수 있다는데서 더 큰 의의를 찾을 수 있습니다. 즉, 중개사무가 매일매일 공시됨으로써 가격이 안정되고 신뢰성을 부여받은 부동산도 전국을 컴퓨터망으로 연결하는 것에 의해 거래안정이 이루어질 수 있다는 거죠."

건일의 잠원수서점(대표)은 이같은 지론에 따라 현재 본사에 그날그날의 부동산시세를 보여주는 대형 사인보드를 설치해 놓고 있는데 앞으로는 전국의 체인점까지 이를 확대해 나갈 계획이다.

소비자가 이 회사를 이용하는 절차는 간단하다. 사고 팔 부동산에 대해 '중개의뢰물 위임장'을 작성하기만 하면 된다. 그러면 이 내용이 컴퓨터로 입력된 후 다른 소비자가 작성한 자료들을 토대로 가격과 구하는 바를 쉽게 알아낼 수 있다.

건일은 이밖에도 제반 및 이사 절차 등 부동산에 관한 일체의 업무를 일괄처리해 주고 있는데 이같은 종합서비스는 세계적으로도 유일하다는 게 김사장의 얘기. 또 중국 심양에 해외지사를 두고 있으며 3월부터는 미국 LA 등지에까지 추가로 지사를 설치하기로 하는 등 사업규모를 해외에까지 확대시키고 있다.

이 회사와 같이 중개업자들로부터 받은 부동산정보를 제넬, 천리안Ⅱ 등 일반인들이 손쉽게 이용할 수 있는 컴퓨터통신망을 통해 제공하고 있는 정보제공업자는 신아정보사, 정보성, 한국타포정보사 등 10여곳에 이른다.

피플

東亞日報
1992年3月27日 金曜日

○홍쫑쫑 코리아랜드대표는 27일 서울 미국대사관에서 ERA사 보브 베일리 국제담당이사와 양국간 부동산업 무역교류를 논의했다.

국내 사람들

週刊朝鮮 1.19

홍쫑쫑 코리아랜드대표 부동산업무교류차 訪美

부동산업체인 코리아랜드 대표 홍쫑쫑씨(34)는 미국 2대 부동산그룹인 ERA社와 부동산 업무교류 등을 논의하기 위해 4월중순쯤 미국으로 출국할 예정이다.

홍씨는 3월3일 ERA社의 대표단과 서울 롯데호텔에서 1차회의를 갖고 양사간 부동산 정보교환과 투자사업, 이민자를 위한 업무제휴 등을 논의했으며 이번 방문을 통해 양사간 정보전산망 연결 등 구체사안을 논의할 예정이다.

홍씨는 또 미국방문 뒤 일본에도 들러 부동산 체인업체인 日本住通과 정보 및 업무교류를 논의할 계획이다.

홍EIA와 업무 협의

홍쫑쫑 코리아랜드 대표 ○일 롯데호텔에서 미국 세계 부동산그룹인 ERA사의 제 [illegible] 국제담당이사 등과 양국간 부동산 업무제휴를 위한 상호간 실사에 관해 논의를 했다.

인간사랑에서 이룩한 이번 회합은 양국간의 부동산업체의 정보교환을 비롯, 해외시장 개방을 앞둔 한국 부동산업계가 선진 외국의 부동산구조를 연구, 개발하는데 이바지할 것으로 기대를 모으고 있다.

서 울 신 문

1992年3月25日 (水曜日)

美社와 부동산 협의

○…홍콩 (AP)코리아 신탁은 미국 [illegible] 부동산 [illegible] 그룹인 [illegible]A社와 [illegible] 국제탐방 사업과 [illegible] 부동산 [illegible] 협의한다는 [illegible] 상호협력 [illegible] 의사를 [illegible] 협의

中央日報

1992년3월26일 木曜日

美부동산 사장 만나

○…홍콩 [illegible] 미국의 세계 부동산 [illegible] 인 [illegible]A社의 [illegible] 국제탐방사업과 [illegible] 부동산 [illegible] 부동산 [illegible] 협력 [illegible] 의사를 [illegible] 협의

내외경제신문

1992年3月27日 (金曜日)

부동산 협력

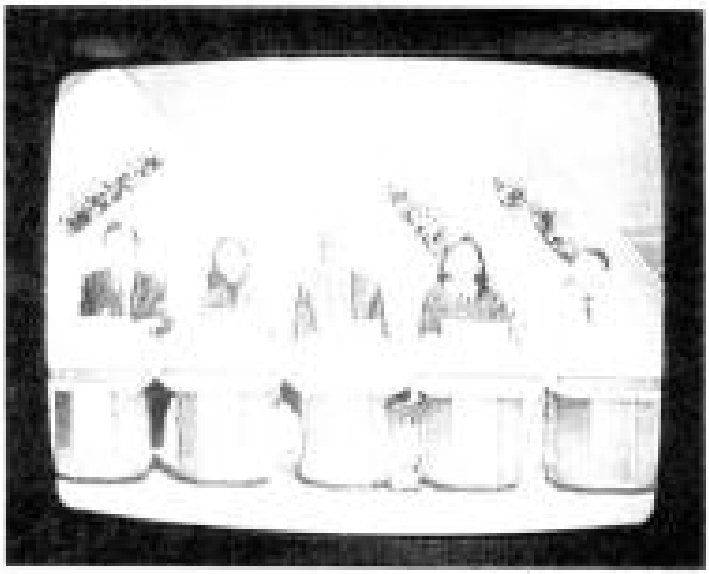
美ERA社 협의

코리아랜드(김일부동산 주식회사)는 27일 홍콩호텔에서 미국의 세계적인 부동산그룹 ERA社와의 해외업무 국제협력사업과 상호협력관계 체결을 위한 협의회를 갖는다.

코리아랜드 TV 보도현황

MBC 정보데이트
KBS 생방송 전국은 지금
KBS 퀴즈탐험 신비의 세계

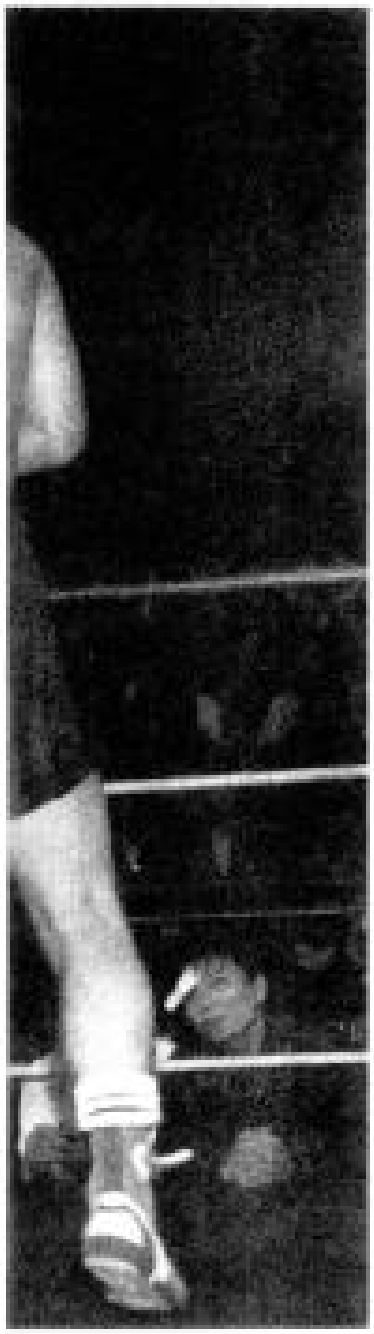
강 영 수
(크리아렌드)



24시 아렌드 컴퓨터 퀴즈쇼
6:30

정보데이트

서정민
코리아랜드



코리아랜드 프로권투후원

KBS-TV.MBC-TV. 프로스포츠

본사 사옥 신축예정지

건축개요
- 위치 : 서울·송파구 삼전동 53－6
- 대지 : 950평
- 건평 : (현재 200평) 증축 160평

코리아랜드 사업내용

HOME LINE SYSTEM

HOUSE-BROKERAGE	중개
HOUSE-MOVING	운송
HOUSE-INTERIOR	인테리어
HOUSE-OPERATION	시공

LAND LINE SYSTEM

LAND-INVESTMENT	투자
LAND-DEVELOPMENT	개발
LAND-MANAGEMENT	관리
LAND-CONSELTING	컨설팅

全國不動産仲介業協會報

1992年 4月 30日

◇건일부동산중개(주)는 지난 3월27일 미국 종합부동산업체의 방문을 받고, 업무 제휴를 위한 회의를 갖었다.

건일부동산중개주식회사(대표 김영수)는 지난 3월27일 서울 롯데호텔 비지니스룸에서 미국의 종합부동산업체인 ERA회사 등 제넘론사장과 업무제휴를 위한 회의를 갖고 미국측 일행은 건일부동산중개주식회사를 방문했다.

이날 회의에서 양측은 서로의 부동산 정보를 교환하고 업무호환화를 위해 협조체계를 갖추기로 했다.

ERA사는 1971년에 설립된 국제적인 종합부동산회사로 미국내 2천2백개의 사무소에 2만5천여명의 중개업자 네트워크를 가지고 있으며, 일본 오스트리아 싱가폴에 5백개의 사무실을 갖고 있다.

ERA중개회사는 각 지역의 중개업소에 부동산중개에 관한 광범위한 모든 서비스를 소비자에게 직접 전달하는 체계를 갖추고 있다.

서울신문

사람 사람

1992年5月26日 (火曜日)

업·사람

韓·日부동산계 좌담회

1992년5월26일 火曜日

韓日부동산계 좌담회

中央日報

스포츠서울

1992년 5월 27일 (水요일)

日무동산평론가초청 좌담

SS(대주쎄이)코리아랜드(대표 이사 쓰지 다다시)는 최근 일본의 부동산평론가 이시이 쇼리씨의 강연을 갖고 인천차원에서 한국간 부동산업 발전방향에 관한 좌담회를 개최했다.

SS 광장

사람 사람 사람들

1992年5月25日 月曜日

○…부동산코리아랜드대표 쓰지 다다시(辻忠志)씨와 부동산평론가 이시이 쇼리(石井勝利)씨가 한국간 부동산업 발전방향에 관한 좌담회.

東亞日報

코리아랜드 중국진출

길림신문

吉林朝鮮文報
·延吉出版·全国发行·国外发行·
·第2124期·本期四版·
1992년 6월 18일 목요일
（邮政编码 133000）

1992. 6. 18. 星期四
壬申年 五月 十八日
（每周二、四、六出版） 国内统一刊号
代号：11—13 CN22—0030

《중국과 초점을 맞출수 있다》

코리아랜드 강영수사장 연변을 돌아보고 흡족

본사기자 박성록 리선근

이달 1일 오후, 기자는 백산호텔에서 한국 코리아랜드 사장 강영수씨를 만났다.

강씨는 지난 12일 저녁에 사업차로 연길에 도착, 현지의 지모를 마다하고 강씨는 생이주출의 인내하에 연변의 기업에, 내외투자의 열성 곤하을 찾아보고 각계 인사들을 만나고 연시 중구의 개혁개방과 개혁, 문자, 경제 상황들을 료해하고 사업고 상을 진행하였다.

《리모하시겠습니다.》는 기자의 인사에

《월요, 우리가 평양을 손님이 아니고 사업할려 온것이므로 전혀 리모한줄 모르겠어요.》라고 대답하는 강사장은 리해 성열에 넘치였다.

《설일줄인데도 도무지 하루에 온 것이 같군요. 북경으로부터 연변에 이르에 거리는 우리들 신들에 젊고 개혁개방으로 들끓고있는 중국의 지평선 자세를 체험히 보았어요.》

이렇게 말문을 떼는 강씨는 갈수록 거기에 마음을 일부 동요들과 일부 상인, 기업인들이 중국 그리고 연변과는 상황의식속이가 있고 지리적 장애가 있어 항상이 어렵다, 투자가 파악이 없다, 제품도 좋기 힘들어요 라는것은 원인의 오송적이라고 단언했다. 강씨는 여월간의 모험과 로대로부의 중국과 주거활간의 투동산 산업 개발, 합작, 투자가 철저히 초경을 일줄수 있다고 자신있게 말하였다.

이미 중국과 일주씨를 경영하고 상호간의 활발한 사업을 추진함에는 강씨는 연변에 대한 투자와 합작을 연결할 때 대투적인 투자와 동력신능 합작을 진행할 수가 주식회사의 지향을 맺으시면서 이후 앞으로한것은 개인적이거나 한개 회사의 단독적인 투자나 합작보다도 자기 나라의 여러 기업과 다계 인사들을 동원하여 중국 경제주권과 정식적인 협정을 체결하고 본격적인 투자와 협, 합작을 할 구상을 피놓았다.

朝鮮日報

西紀 1992年 6月 29日 月曜日

蘇고려 합작사 설립 부동산 개발등 추진

고미아랜드

(고미아랜드 (각영주)는 종합 관광장 인민소선촉 자치주 대외경제협의와 일차 "연변대외경제 다분야 합작사"를 설립해 부동산개발 인력양성등을 추진키로 했고 지난 18일 연변 현지에서 이뤄졌다고 밝혔다.

양측은 합작회사를 포함해 "고미아랜드" 투자액 약 3억원으로 12년동안 연길지역에 대한 외국인투자를 주선, 유치하는 사업을 벌이게 된다고 고미아랜드측은 말했다.

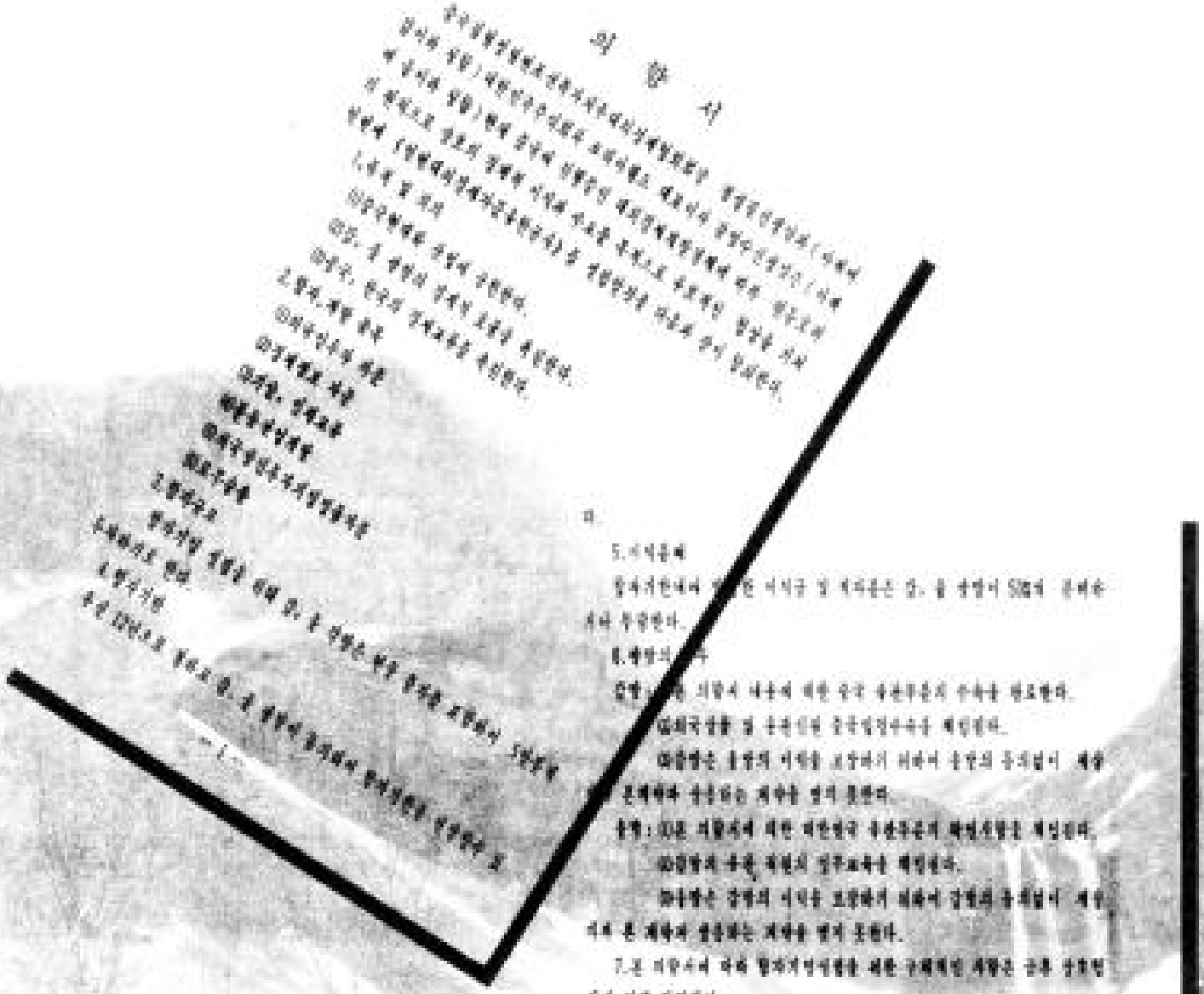
1992年6月13日 (土曜日)

오늘의 사람들

▲중국계 고미아랜드사 장은 12일 中國의 대표적 법률인 정부의 조사연구실 유명으로 중국 부동산 개발에서 개발 및 타당 북한중앙 지역 지원 및 중국 의지산 업무를 하기 위해 출국.

한국일보

의 향 서


의 향 서

5.시식문제

6.계약기간

7.본 의향서에 대한 해석 및 이행에 관한 문제는 쌍방 협의에 의해 결정한다.

8.본 의향서는 2부 작성하며 쌍, 방 쌍방이 1부씩 보관한다.

갑방: 중국길림성연변조선족자치주 대외경제협회 대표: 정성길

1992년5월18일

을방: 대한민국 주식회사 코리아랜드 대표: 김병주

중국길림성연변조선족자치주
대 외 경 제 협 회

대한민국주식회사코리아랜드

Duk Sil Co. 德實公司

TRADING & DEVELOPMENT 發展・貿易

WALDORF MANSION, FLAT R 4TH FLOOR, 26 CAUSEWAY RD. H.K.
TEL: [illegible]
FAX: [illegible]
Seoul Tel: 430-8994
FAX OUT: 021421-2210

August 5, 1992

KUN IL REAL ESTATE BROKERAGE CO., LTD.
101- 25, Samjun-dong, Song Pa-gu
Seoul, Korea

Attn: Mr. Young Soo Kang/President

Re: USD$100 Million Loan

Dear Mr. Kang,

We, DUK SIL COMPANY, with corporate legal responsibility, is R E A D Y, W I L L I N G AND A B L E to arrange and deliver the F U N D'S under the following terms and conditions:

AMOUNT	: USD$100 Million, equivalant in UEN/DM/SF.
TERM	: Ten Years.
INTEREST	: USD$7.5% Per annum. : YEN/6.5% Per annum.
EMISSION	: Only normal Bank fee charge.
GUARANTY	: 1. Borrowers Bank, S/L/C./Top 500 world- 2. Borrowers Bank P/N. -Bank 3. Government Bank Certification.
COMMISSION	: 5%, from total amount of Loan.
PROCEDURES	: 1. Letter of intent of loan application; 2. Board resolution or authority to contract; 3. Pay order guaranty to be signed by the authorized officer on borrower letter head. 4. Mandatory letter, address to funder Trustee.

All the above document formas to follow.

The loan commitment will take place within 10 Banking days after receipt of stand by letter of credit, and the others guaranty will be take 21 Banking days.

DUK SIL COMPANY
德實金公司
REG. NO. 1409413
HONG KONG 香港

Mr. Duk Sil Kim
President

每日經濟新聞
1992年9月16日（水曜日）

중개업소도 時勢전광판

본二부동산 江南에 매장 설치 情報 서비스

중개사업자나 통장 있는 대형 시세조회기 부동산중개업소에도 도입될 전망이다.

본二부동산중개(대표 홍종원)는 올해안에 서울 江南구 압구정동의 대형 부동산매장을 거점으로 한 부동산 부동산 및 임원보증금을 전국의 전국적으로 연결하는 「부동산정보이만 법인」을 이달 이내에 구축해 실시할 이 시장에는 회사의 부동산매물정보를 대형 시세조회기를 설치, 수시로 보면서는 전국의 부동산매물정보를 고객들이 한눈에 볼 수 있는 체제를 갖춘다.

이 매장에는 시세조회기와 외연도 광고판에서 부동산 매물 동향을 회계사 세무사 법무사 등의 상담하여 상담도 병행할 예정이다.

본二부동산중개는 그동안 자체 컴퓨터망과 마련

코리아랜드 중국진출

1992년(檀紀 4325年)9월17일

대형時勢 電光板 중개소에도 도입

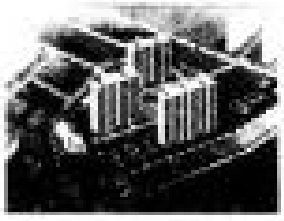
제一부동산 年內계획

[illegible]

제一은 이렇게 되었을 때 [illegible] 추진을 [illegible]

井州市에 아파트분양 團代신설, 2월9일구 [illegible]

[illegible] 아파트를 [illegible]



[illegible]

1992年11月9日 (月曜日)

침체 國內시장 탈출… 大陸으로 눈돌린다

부동산업계, 中國투자 열기

서울신문

北京·上海에 빌딩등 신축추진

吉林省엔 무역·위락단지 조성

韓·中수교뒤 法人설립·現地조사 활발

한·중수교이후 국내 부동산업계의 활동이 본격화되고 있다. 중국의 개방화정책으로 앞으로 투자가 확대될 것으로 예상된다.

이는 급증한 홍콩으로의 재진출은 제조업체들의 재배치구나 현지공장을 이나 수출을 위한 현지법인설립 등의 형태로 국한제조나 판매등의 중국업체이 결정되구나 결정되기 상지역 부여받기의 빌딩, 호텔, 위락시설등에 대한 투자를 국내대기업중심으로 계획 의점 유망해오고 있다.

한편 홍콩의 부동산업계는 중국의 대한 「소유권」과 「사용권」을 분리하고 있는데 경제이나 수출을 위한 현지법인설립 등의 형태로 국한제조나 판매등의 중국업체이 결정되구나 결정되기 상지역 부여받기의 빌딩, 호텔, 위락시설등에 대한 투자를 국내대기업중심으로 계획 의점 유망해오고 있다.

홍콩의 대표적인 부동산업체인 홍콩의 대표적인 부동산업체인 홍콩의 대표적인 부동산업체인

한국일보

오늘의 사람들

1992年12月3日 (木曜日)

內外經濟新聞

動靜

1992年 12月 4日 (金曜日)

中國시장과의 출혈

擔保信託 비용절감-節次간편 이점

권 仲

動産 신탁·컨설팅商品 다양화

팅업체 전문영역개발 市場先占 박차

업소 컴퓨터網가동 고객유치 본격화

每日經濟新聞

1993年2月22日 (月曜日)

不動産 중개업소
프랜차이즈체인점 등장

코리아랜드 압구정에 1호점 개설

부동산 중개업체들에 [illegible] 업소가 2개 이상의 사무소를 둘 수 없다는 규정이 있어 지점들은 규제되고 있다. 프랜차이즈체인점 개설에 관해서는 [illegible] 없는 실정이다.

코리아랜드체인은 고유명인 [illegible]의 내부는 [illegible] 카그룹을 [illegible] 특징을 갖고 있다.

[illegible] 체인점을 추가 [illegible] 으로 지점을 [illegible] 주게 된다고 설명한다.

1993년(檀紀 4326年)2월25일

中央經濟新聞

부동산
不動産업소 체인化 활발

商號·매물정보 共有 전문성·신뢰감 높여

부동산중개업소가 기존의 영세한 구조에서 벗어나 프랜차이즈 체인화 또는 합동사무실을 통해 매물정보를 공유하고 고객을 새로 연결해 주게 된다.

한 지역에서 10년 이상 부동산중개업을 해온 김용 [illegible]

土廳, 굴삭전문社로 社勢 확장
새장비도입 工期등 대폭 단축

[illegible]

1993年 3月 1日(月曜日) 韓國經濟新聞

복덕방 체인시대 연다

프랜차이즈체인제 도입 코리아랜드 강영수대표

不動産시장 일대혁신 "새바람"

전문·조직화된 토탈서비스 제공

인터뷰

국내 부동산중개업계에 혁신의 바람이 불고 있다.

불안정한 부동산중개업의 정착을 위해 체계적인 제도와 운영안, 과학화에 최적응 두고 출범한 부동산중개전문업체가 등장해 눈길을 끌고 있다.

프랜차이즈체인제를 도입, 개방화 시대에 대처할 수 있는 중견기업과 최첨단 컴퓨터시스템을 자랑하는 프랜차이즈체인점이 단기법인 정보통신망을 이용한 부동산 실시간 유통을 원칙으로 하는 프랜차이즈체인점은 기존 재래식의 단순중개업무(복덕방)에서 탈피, 국민의 지갑으로 부터 내리기 위해서는 부동산 중개업에 종사하고 있는 모두의 색인과 주다고 말했다.

한편 강사장은 부동산경영 15년의 풍부한 경험과 연구로 운영기법과 활화을 가지고 있다는 것.

부동산중개의 현실화로 현안 전산망구축과 전문화된 리조제와 조직화된 프랜차이즈체인점 개발, 다각화된 보험비수, 국제화로 해외진출과 정보구축, 해외지사설치등 5대목표를 계획을 가지고 있다.

또한 부동산 신상품 탈바꿈으로 개발화시대의 흐름으로 외국업체의 국내 유통을 미리 대처할 수 있는 방법제시와 6만여개의 국내 부동산중개업의 개혁을 추구하고 있다.

부동산업의 자율화를 위해 현실적인 방과 새롭고 고객관리로 부동산의 새로운 구축, 지방의 활성화, 상호보완적, 운영방안의 모색과 여국업체의 국내 활동시 현재의 단통구조의 체계로는 대처할 수 없는 실정이며 세계적인 흐름의 정보에 대한 안목과 신속한 부동산업계의 현실을 반영하여 상호 무대단계형성으로 대처하자이 모색해야 한다고 한다.

이에서 국내 부동산업 발전과 부동산중개업 활성화 및 안는 민간업체 입장으로 현실화 해야 하며, 정책해 있는 여러 문제점에 대한 확고한 방향성이 이뤄져야 국내 부동산에 업체로 상호보시가 영위해 제작하고 국민의 차원에서 성실성있는 일을 으로 발휘하는 전이부동산투기 근절의 전점 없는 전문성이 실현되리라 생각한다는 것.

강사장은 올해 안으로 3백개소의 프랜차이즈체인점을 개설할 계획이며 자유시장의 수요 원리에 따라 개혁전신으로 부동산 은 행정법의 준비에 보주할 수 있다.

유통기업을 통해 전국적으로 주식세와 현황을 알 수 있는 현재의 부동산 거래소를 개설해 개방화로 인해 거래의 공정성을 기할 수 있으며 공개적으로 거래에 관정된 시장가격을 형성

商號·제복·營業기법 통일

不動産업소도 체인時代 돌입

「코리아랜드」 會員업소 모집시작

電算網 통해 상호情報공유

집보수·이사알선-손해보장制까지

집근처서도 원하는 지역 去來가능

동대복덕방으로 영세성을 면치 못하고 있는 부동산중개업도 프랜차이즈체인한 시대가 열린다. 우리나라 최초로 부동산중개 프랜차이즈체인 시스템을 개발한 것은 「코리아랜드」(대표 홍인표).

코리아랜드는 지난 2월 서울 구로구에에 1호체인점을 낸데 이어 곧 본격한 개점을 앞두고 있다. 이와에 현재 회원 모집 신청한 부동산 소개소에 심사와 추가모집 모집을 통해 올해안에 서울시내 3백개들에 1개씩의 체인점 설치를 마치고 내년에는 전국망을 형성한다는 계획.

부동산소개 프랜차이즈점이란 각각의 독립된 부동산 소개소들이 본사에 체인회원으로 가입, 상호·제복·설비등의 영업기법과 컴퓨터망을 통해 전체 회원사정보를 공유하는 것이다. 이러한 제도는 부동산매매를 원하는 소비자가 집근처 손해보장제도까지 갖춘 부동산과 관련된 모든서비스를 제공하는 서비스기업이다.

이러한 프랜차이즈점은 美國·日本등에서는 이미 20여년 전부터 정착된 제도. 특히 美國의 센추리21과 ERA와 같은 다국적 부동산회사는 캐나다·일본·인도·호주등 10여개국 이상에 지사를 설치, 전국망을 형성하는등 라이선스를 수출하고 있다. 이 두회사는 오래전부터 한국 유통시장 개방에 맞춰 우리시장에도 진출준비를 벌고 있는 것으로 여겨진다. 이에따라 올해 유통시장개방이나 차후 첨상업 서비스시장 개방에 따 이들이 들어올 공산이

부동산경제신문

1993년3월 17일

인터뷰

대표 강 성 수

부동산체인망 코리아랜드

"로컬 중개서비스로 중개업 혁신위해 노력"

—몰라업계에 프랜차이즈 체인망을 도입하게 된 배경은?

스무동안 시장 개방을 눈앞에 두고 외국의 타 대기업들은 시장점유 확대 차원에서 기회만을 노리고 있어서, 해외에 나아가야도, 시장개방에 대비해 소위 확대형의 중개에서 벗어, 부동산 우량구조를 현대화 · 전문화 시키는 것이 시급한 과제라고 생각했다.

부동산 중개업자들은 부동산중개업이 활성되고 우리시장을 노리고 있는 다국적 부동산회사에 대항하기 위해 신뢰감 형성과 전문화라는 명제 경쟁력을 갖춰야 한다는 필요성을 주장하고 있다.

이런 시점에서 부동산중개업 프랜차이즈점의 개설은 기존 부동산 중개업계의 한단계 향상된 형태로 우리나라의 나아갈 부동산업계에 새로운 바람을 불고올 것으로 기대되고 있다.

<홍일표기자>

부동산 중개업자들은 체인점을 통한 정보교환을 미리 갖춰 놓는 것이 필요하다

값으로 부동산소개 체인점은 크게 확대될 전망이다.

현재 우리나라 부동산 중개업소는 전국에 6만여개정도 입다. 이들은 거의가 영세성과 정보부족으로 인한 취약구조의 운영으로 구조의 취약성을 면치 못하고 있는 실정.

우리나라 부동산거래는 공개된 장에서 이루어지지 않아 과정가격 형성이 어렵다. 중개업소들은 중개 수수료도 현실화되지 않았다는 점을 내세워 심부날쯤 받아 소비자불만의 원인이 되는등 전반적인 부동산 거래에서 신뢰하는 분위기가 형성되지 않는 원인이 되어 부동산 중개업의 많은 문제점을 지적되고 있다.

1993년 3月 19日

소비자 제너럴

인터뷰

姜 英 秀 (주)코리아랜드사장

"한번도 복비없이 중개업으로는 소비자의 다양한 욕구를 충족시킬수 없지요"

'완벽한 부동산종합 서비스체공'을 영업정신으로 하는 프랜차이즈시스템을 개발, 본격적인 확장에 나선 (주)코리아랜드 강영수사장(38)의 시각이다.

"On Stop Shopping Total Service"는 코리아랜드가 추구하는 새시대의 부동산중개개념"이라고 말하는 강사장은 국내에 처음 소개되는 이 시스템이 지금까지의 부동산거래 관행을 혁신적으로 개선시킬 것이라고 말한다. 추억구구식의 기존 복덕방 개념의 복잡한 부동산 유통구조가 부동산 투기를 유발한 주요인이라는 것이 그의 주장.

강사장이 개발한 부동산 프랜차이즈시스템이란 각각의 중개업소들이 독립채산제로 운영되지만 상호나 유니폼 등 영업기법만큼은 본점의 지도에 따라 통일하게 움직이는 정보시스템이다.

이 시스템은 부동산 매매를 원하는 소비자가 가까운 중개업 어디서든지 물건관련을 위탁할 수 있음은 물론 자신이 원하는 지역의 부동산정보를 손쉽게 찾아 거래로 이어질 수 있는 밀착된 서비스라는 점이 특징.

"궁극적으로 세계적인 점포망을 형성, 다국적 부동산 중개회사로 운영되고 있는 미국의 'Century 21'이나 'ERA' 등이 우리가 목표로 하는 모델입니다."

코리아랜드는 우선 올해안에 서울시내 3백개점에 1개씩, 3백개의 체인점 개설작업을 진행중이다.

강사장은 "현재 부동산경기가 안정하향추세에서 폭락은 무난히 달성할 수 있을 것"이라고 자신하면서 "체인사업을 장사개념으로는 이해하지 말아달라"고 주문한다. 단기적인 영리추구 보다는 올바른 유통체계를 정착시킨 후에 장기비전을 세울 예정이기 때문이다.

현재 코리아랜드는 최저조건으로 가입비를 받지 않는 대신 회사에는 프로의식을 가지고 한곳에서 3년 이상을 영업해온 건실한 중개업자를 대상으로 하고있다.

한편 코리아랜드는 부동산 중개업에 대한 고정된 인식을 바로잡고 부동산 실무를 지도하게 될 부동산중개연구원의 설립과 함께 증권거래소 개념의 부동산거래소 설립도 추진하고 있다.

"지금 상황에서 부동산유통구조의 개선만이 최선의 방안"이라고 강조하는 강사장의 확신이 2~3년내 올바른 유통구조의 정착으로 이어지길 기대해본다. (편)

강 사장은 국내에 처음 소개되는 이 시스템이 부동산 거래관행을 혁신적으로 개선시키게 될 것이라고 밝혔다.

국내최초 부동산 프랜차이즈 설립
서울에 체인점 3백곳 개설할 계획

西紀 1993年 (檀紀 4326年) 3月 20日

색연필

(…미국 L 주 서울 디자인센터에서 열린 제시 오웬 씨 작품전을 보고…)

일러는 실험정신 넘치는 부인 옷으로 국내 유명 여성용 의류생산업체 구호(회장 박춘호·47)가 개발해서 조만간 발표한다고 이번에는 자신이 설립하고 있는 회사의 대표라고 자신을 밝히는 바람에 얼떨결에 가 명함을 주었다. 사기 등 선과 내용은 통속적 얼굴만 정의의 원모양으로 결합해 서는 부부간 인물을 업체인 「비의 번」 대표가 고 지칭을 해 이 사실이 보도되는 바람에 국내의 연예 미디어는 대부분 함부로 다른 사람이 이렇게 사칭을 할 수 있냐는 항의전화에 시달리게 됐다는 것. 통속는 「회사 대표라고 해야 허명의 가벼운 것 같아 사람이 있는 회사의 대표라고 말했다」고 변명.

朝鮮日報

선진국형 「복덕방 체인점」 국내 첫선

建一, 신사동 1호점 이어 年末까지 서울에 3백곳 개설

1993年(檀紀4326年)4月3日

이달중 10곳 추가개설

○…선진국형 복덕방 체인점이 국내에 등장해 관심을 끌고 있다.

2일 관련업계에 따르면 서울 강남구 신사동 현대백화점 건너편에 「코리아랜드」라는 국내 최초의 복덕방체인점이 개설됐다. (주)建一이 새로 체인점 1호(3평규모)로 강남구 잠실리아백화점 앞에 2호점이 곧 개설될 예정.

코리아랜드 체인점은 각 점포가 독립채산제로 운영되지만 인테리어 직원복장 영업기법 등은 본사가 지정하는대로 통일되고 체인점을 컴퓨터망으로 연결, 부동산매물 고객상황 등 각종 시장정보를 공유할 수 있는 시스템.

(주)建一은 체인점을 서울의 경우 연말까지 동단위로 모두 3백개소를 개설키로 하고 가맹점을 모집중인데 이달중 10여개 추가 개설될 전망.

회사측은 가맹점들에 대해 사무실집기 한신방 내부장식 등을 무료로 설치해 주고 컴퓨터업기법 등을 제공하는 대신 가맹비와 월회비를 일정 계획인해 체인점포망이 일정 수준으로 확대·정착되기 전까지는 가맹비를 받지 않기로 했다.

이미 일본등 선진국에서는 지난 70년대에 이같은 복덕방 체인점이 등장, 1개 법인이 수백~수천개의 체인망을 형성하고 있다.

상권 · 부동산

한국일보

BEST LIFE

업체탐방 / (주)코리아 랜드

"회원업소 프랜차이즈화로 부동산도 종합 산업화 시킨다"

선진화 · 전문화 · 대형화 추구

우리 부동산업계에도 선진화·전문화의 바람이 일고 있다. 전국의 부동산 중개업소를 회원으로 도급해 전산망을 통한 종합서비스업의 전국 체인망을 구축하고 있는 회사, 부동산종합산업체 (주)코리아랜드(대표 강병수)가 바로 그 주인이다.

실 그대로 부동산종합산업은 기존의 '복덕방' 업무를 벗어나서 주택구입에서 보수 및 이사용역, 인테리어까지, 그리고 부동산의 신탁·개발·정보까지, 전반적에 걸쳐 나열화된 부동산 업무 서비스라는 것이다. 또 전국의 체인망 구축으로 회원업소를 프랜차이즈화해 전산망을 통해 부동산 매물을 한데 모아 공개해 활용할 수 있게 하는 것이 이 회사의 사업 아이템이다.

과거 수년간 이 땅이 광국적인 부동산투기로 몸살을 앓아왔던 것도 지가를 정확히 알지 못했던 '정보무제'가 큰 원인이었다는 강병수 사장은 "부동산매물의 공유화가 부동산 가격의 안정에 크게 기여할 것으로 보고 있다. 이를테면 주식이나 채권의 증권거래소를 통해 공개적으로 거래함으로써 안정된 가격을 형성하는 것처럼 부동산매물의 공유는 실제 가격에 접근해 부동산업의 안정적인 성장을 도울 수 있게 된다는 것이다. 이를 위해 앞으로 중견회사와 여러가지로 연합관을 설치하는 등 대외적인 가격공시를 계획하고 있다.

그러나 부동산매물의 공유화는 고객이 한 업소에만 의뢰하는 전속계약 제도가 마련돼야 가능하다. 이는 국내 부동산 유통구조상 중개업소에서 매물을 제공받아 타 업소에 자랑을 벌이지 않을 경우 실효를 거두기 어렵기 때문이다. 실제 거래를 성사시킨 중개업자에게 수수료를 지불하는 현 체제에서 고객들은 대부분 여러 곳에 의뢰를 하기 마련이고 고객이 단 다섯 개 업소에 의뢰를 하고 그중 한 곳에서 계약이 성사됐다면 네 개 업소의 중개업자들은 헛된 노력을 한 셈이 된다.

전속계약제 마련 시급

'좋은 매물이 가장 빨리 나오는 곳을 택하는' 마치 경매제와 같은 현실이 국내 부동산 업계를 선진화·전문화 시키지 못하는 이유 중 하나가 되고 있다. 점물공제를 단 한명의 변호사에게 의뢰하듯이 부동산업자에게도 고객이 신뢰를 갖고 한 명의 중개업자에게 의뢰하는 풍토가 마련돼야 한다는 것이다. 코리아랜드 시스템은 무성실 전속중개계약서를 전산입력해 실제 사고자 하는 사람과 팔고자 하는 사람을 정확히 연결시키는 데 의의가 있다.

회원의 사례들을 참고했으나 '전혀 새로운 독자적인 개발'이라는 코리아랜드 시스템은 고객이 받아들이는 금액을 걱정하지 않고 입력한 시점의 정보지라는 달리 전속계약에 의해 믿을 수 있는 가치있는 정보가 입력돼 있다고 한다.

이 시스템은 또 화상검색 방법을 연구 중이다. 가령 제주도로 이사하려는 사람은 서울에서도 제주도의 아파트사세를 알 수 있고 원하는 사진 전송이 가능하시면 앞으로 따라도 영상으로 살펴볼 수 있어 직접 올라가지 않아도 계약체결이 가능하다는 것이다.

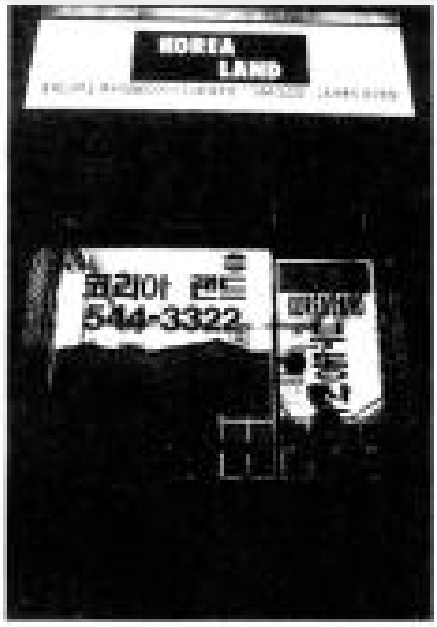
3백만원 상한가 수수료율 실효성 없다

현재 우리 부동산업계는 과도기에 있다. 지난 수년간 수많은 졸부들을 양산해내고 과소의 물사회적 물의를 빚으면서 계층간 괴리감, 불신의 어두운 그림자를 드리웠던 투기붐은 곧 부동산 침기침체로 이어졌다. 정부의 각종 투기억제책과 외국사의 시장개방 압력으로 이제 부동산업은 현재의 체질을 개선하지 않고는 더 이상 버텨

나갈 여지가 없게 됐다. 작년만 해도 중개법인을 포함, 1만여 개의 중개업소가 문을 닫았다. 이렇게 된 데에는 경기순환 및 사회흐름을 파악하지 못한 중개업자들의 안이함에도 문제가 있지만 부동산업계가 성장할 수 있는 건전한 토대가 마련돼 있지 못한데 근본적인 원인이 있다고 한다.

지난해 9월 28일 부동산중개업법 개정안이 국회에 상정됐다. 이 개정안을 주도한 것이 코리아랜드로, 김영수 사장은 현 부동산중개업법의 문제점 중 하나로 '수수료율' 문제를 들고 있다. 상한가를 3백만 원으로 정한 현행 법의 테두리 안에서는 부동산중개업체가 안내비용 면의 보전뿐 더러 일단 거래, 전월이 생길 수 만에 없고 해외시장이 개방되면 국내 업체들은 그대로 무너져 버릴 위험이 큰 것이다. 물론 전세나 월세를 사는 서민들로부터 받는 수수료는 더 낮아져야겠지만 3억 이상되는 건물 매매에 3백만 원 상한가 적용은 현실적이지 못하다는 의견이다.

미국이나 일본의 경우 부동산업계는 대형화·전문화되어 있다. 이들 나라에서는 중개업자들이 높은 대우를 받고 있고 체인망이 곳곳에 퍼져 국제적 회사로 커나가고 있다. 일본의 경우 부동산업계의 상대단체인 '센츄리 21' 주식도 주이



유물가 많은 미국의 라이센스도 지어 시작한 부동산업체로 현재 1천 개 프랜차이즈점과 연결해 있다.

얼마전 미국 ERA사의 본계약인 국제단일이사 양호 법무사의 제휴를 위한 협의차 김영수 사장은 해외로 의사타진 오가도 있는데 그들은 한 집단이 전국의 유명적 체인망에 대해 능력있어

고 격려해 주기도 한다. 때로 주인들의 라이센스를 사들고 업체를 차리기도 하는데 그때마다 김영수 사장은 '코리아랜드 브랜드로 당신나라에 가겠다'고 응수한다고 말한다.

최근 코리아랜드는 상표색을 전국색에서 노란색으로 바꾸었다. 그것은 '센츄리 21'등 국외 대형 부동산 업체들의 상표색이 대부분 '노란색'으로 해외시장이 개방돼 그들이 국내에 들어올 경우, 그 이미지를 희석시킨다는 나름대로의 전략이 내포된 것이다.

21세기 무궁화 상단을 하고 있다는 것 체인망이 전국적으로 퍼지면 코리아랜드는 현재 약 2백여 점포와 상담중이며 금년 중순경부터는 체인망을 급속히 확장시킬 계획이다. 체인점에 대해서는 전문가와의 - 인테리어 - 제도 상 - 하자보증 기술은 적용해 중점사업 추구할 방침이다.

개업의 평균 숫자가 4~5년 만일에 노력여하 없이 잘 운영할 수 있도록 주변가격이 급락해 과거에 이는 부동산 유통구조를 바꾸어 놓는데 일조했다고 김영수 사장은 말한다. 이럼에 대부분 부동산업체들이 부동산화와 전문화로 구별되고 있다는 문제점 분포의 원인으로 꼽고 이 사업에 공부를 한다고 한다. ⓒ

글 / 이혜경기자 사진 / 정용우기자

인터뷰 / 김영수 사장

"유통 선진화는 가격하락의 지름길입니다"

-코리아랜드의 설립 동기는

10여년간 부동산업계에 몸담아 오면서 부동산 중개업자에 대한 부정적 시각을 경험했습니다. 그것은 필자 부문이었지만 유통의 선진화로 극복할 수 있는 문제라 생각하고 아직 국내시장이 전문화되어 있지 않은데서 무궁가치를 느껴 도전하게 됐습니다.

-코리아랜드의 특징은

국내 부동산 업체가 전문화 - 선진화 - 대형화될 발판이 될 것입니다. 전산망을 이용 체인점끼리 매물을 공유하게 되면 공시지가를 형성할 것이고 이는 부동산 가격의 안정에 기여할 것입니다. 또 부동산종합서비스업은 경기불황기에도 사업의 다양성으로 불황을 타지 않는다는 장점이 있습니다.

-국내 부동산업계의 전망은

정확한 정보제공과 서비스로 이미지를 제고하고 공신력을 회복한다면 충분히 고객을 창출해 낼 수 있다고 봅니다. 그러기 위해서는 제도개선에 나서고 외풍에 대비한 체질개선에 적극적이어야 할 것도.

-신념이 있다면

주거공간은 절대 투기대상이 되어서는 안된다는 생각입니다. 한동 투기붐이 일 당시에 주택을 3채나 소유한 사람도 있었다고 하니 큰 문제였지요. 저도 현재 4천만원 전세를 살고 있는데 주택가의 설움을 많이 느꼈습니다. 본기전자, 없는 지 관에서 부동산 유통구조 개선에 노력하겠습니다.

인물타임스 1983년 3월 30일 신뢰와 정직 The Peopl

부동산 유통구조의 전문

한국적 부동산 프랜차이즈 전산처리망개발 · 전속계약제

(株) 코리아랜드 姜英秀 代表理事

유통시장의 개방에 발맞추어 외국의 부동산 대기업들이 국내 부동산시장의 진출에 기회를 호시탐탐 노리고 있다.

주먹구구식으로 운영되어 오는 국내의 부동산 중개소들는 외국의 다국적 기업에 대처할 준비의 여건이 갖춰지지도 않은 상태여서 개방시 많은 부동산업계의 타격이 예상되는 가운데 외국의 다국적 부동산 기업에 적극 대응하여 경쟁력을 갖추고 국내의 부동산 장사를 만다보자고 하는 기업이 있다.

(주) 코리아랜드의 강영수 대표 (32, 서울시 송파구 삼전동 101-25 전일빌딩 D 2층, TEL. 416-8011, 437-2041) 는 국내 실정에 맞는 한국적 부동산 프랜차이즈 제도를 도입, 공신력과 신뢰성으로 구심점을 확보하여 새로운 부동산 문화와 부동산고객 가치창조를 위해 분주히 일하고 있다.

프랜차이즈 체인점이란 개별 체인점의 인사 · 재무권이 등은 독립채산제 방식을 따르지만 상호 · 제복 · 설비 등 영업기법만큼은 본사의 지점에 의해 체인점간에 동일하는 중개업소를 말한다. 미국이나 일본 기타 선진국에서는 20여년 전에 이러한 프랜차이즈 체인망을 통해 부동산 유통구조를 전문적으로 정착시키므로서 올바른 부동산거래 질서를 확립할 수 있었다.

국내에는 생소한 이 체인점의 시도로 많은 반향과 호응을 받고 있는 강여코는 10여년의 부동산 경력을 가지고 있다.

"부동산 업계에 10여년 근무하면서 느낀 점은 가장 큰 부가가치를 다루면서도 최하위의 공신력과 신뢰성을 보이고 있는 것이었다. 이점을 극복하기 위해서 부동산의 기업화가 필요해 사전조사를 통한 시장조사의 기간이 5년 정도 걸렸다."

◇ 컴퓨터전산망에 의한 전국부동산정보를 취합하는 (주)코리아랜드

인물타임스

화 정착

철저한 시장조사를 통한 사업구상

그는 5년동안 전국을 발로 뛰면서 전국의 지가조사, 부동산 유통구조 파악 등 철저한 국내 시장조사와 함께 외국의 부동산업계 현황조사, 연구 등을 통해 확신을 가지고 '96년 10월에 건일부동산중개주식회사를 설립한다.

현행 부동산중개업법에 '2개 이상의 사무소를 둘 수 없다'는 규정이 있어 지사설치가 규제됨에 따라 '97년 10월에 주식회사 '코리아랜드'를 따로 설립한다. 코리아랜드 설립에 따라 부동산 체인화의 기본골격과 기틀을 잡추게 됐다.

그는 건일부동산중개(주)를 운영하면서 국내 최초로 전국을 전산망화하여 유통구조의 혁신과 전속매입계약제의 실시로 업계의 큰 주목을 받았었다. 이 제도를 좀더 알차게 운영하고자 체인점을 모집하게 됐다.

"부동산중개업이 일반 사회에 올바르게 정착하려면 다섯가지 경영혁신이 필요하다. 부동산업의 현대화·전문화·조직화·국제화, 사업의 다각화 등이다."

체 도입
국제화 시도

그는 다섯가지 경영혁신을 시행중에 있다. 전국을 연결시키는 전산처리망 개발·전속매입제도 실시·해외진출(중소기업이 진출하기 위한 교두보)·종합서비스화 등을 좀더 원만히 시행하기 위해서 조직화의 필요성으로 프랜차이즈 체인점을 도입, 전국의 조직화를 시작했다. 또 국제화를 위해 J.L.W, E.R.A 등 외국의 대규모 부동산 기업과 업무제휴를 통해 사업을 확대시키고 있다.

경영혁신으로 유통구조 개선

"미국의 Century21이나 E.R.A 같은 부동산회사는 이미 다국적 부동산 그룹으로 성장하여 자국의 부동산유통문화정착에 이바지했을 뿐아니라 현재는 동남아시아 개발도상국인 대만, 말레이시아, 인도 등에도 진출하여 지사 및 체인망을 확충하고 있다. 코리아랜드는 선진외국의 부동산서비스 시스템 분석을 통해 한국식 부동산제도의 접목에 노력한 단초 그 결실이 국내 최초의 프랜차이즈 체인점 코리아랜드 압구정점이 탄생됐다."

노랑색에 의한 통일된 인테리어, 깨끗한 환, 전산망을 통한 물건 및 고객관리, 종합서비스 시스템 (본사에서 이삿짐·집보수 등 부동산의 토탈서비스 제공) 등의 특징으로 공신력과 신뢰성을 회복 새로운 부동산 고객가치 창조에 노력하고 있다.

체인점 가입시 국한된 지역성을 탈피하고 전국적·세계적으로 확대될 수 있으며 개인적으로는 얻기 힘든 공신력을 다른 가맹점과 연대해 얻을 수 있다는 장점이 있다. 즉 기존의 부동산중개업이 아닌 재탄생된다는 의미가 담겨져 있다.

"부동산업을 천직으로 생각하고 철저한 직업정신 바탕위에 10년간 경험을 자력으로 하고 있다. 입지선정 및 성실성·신뢰도를 자체 조사후 선정한다."

그는 새시대 새로운 부동산체인점인만큼 새로운 인식·건전한 정신을 중요시하고 강조하고 있다.

한국형 부동산 체인점

부동산유통구조의 개선이 반드시 일어나야 한다고 피력하는 그는 부동산중개수수료의 문제에 대한 부동산 중개업 제도의 개선, 부동산중개업의 체인이 좋아져야 진정한 회사로 발돋움할 수 있다고 문제점을 간과하고 있다.

'96년 시장이 개방되면 외국기업에 의한 국내의 자본잠식이 가장 큰 문제로 대두될 것이며, 자생력이 없는 업소는 도태되고 말게 될 것이다. 이런 시대에 생존한 것이 체인점방식의 경영이다. 자본잠식을 막기위해 국내 자생적인 부동산 체인점이 계속 생겨나야 하고 이들이 서로 손잡아 유통구조의 개선·발전시킬 수 있을 것이다.

'정확·신속·공정·성실'의 경영방침과 '인화·노력·협조'의 사훈아래 천직의 사명의식을 가지고 일하고 있다.

'상호보완주의와 봉공주의'를 강조하며 사 가족들이 한배를 타고 있다는 생각으로 한가족처럼 지내고 있다.

무형의 공신력을 가는 프랜차이즈이기 때문에 고객에게 인식시키기 어려웠다고 하는 그는 '희기적이다' '신선한 충격이다'라는 반응아래 고객이 많고 거래한다고 한다.

"본사의 입지 강화를 위해 8월에 '부동산은행'을 설립, 영등포로 이전할 계획을 가지고 있다. 그리고 외국에 지사 설립차 일본 예정이다."

한국형의 새롭은 부동산문화의 정착을 위해 사방팔방으로 노력하고 있는 강대표.

부동산업계의 '돈키호테'로 통하고 있는 그의 모습에서 한국부동산업계의 발전을 예측할 수 있었다.

(裵錫甲)

주택정보 체인시대를 선도하는 부동산유통시스템

—(주)코리아랜드

'돌의 부지런', 일도로 인식되는 우리 부동산업계도 프랜차이즈체인시스템을 도입, 전국적인 동시유통망 확대를 모색해 왔다.

이러한 부동산 유통문화를 선도하며 신선한 바람을 일으키고 있는 곳은 (주)코리아랜드(대표 장세수-37).

코리아랜드는 전년부터 자체 소프트웨어 개발을 통해 전산망을 갖추고 중국에 진출하는 등 획기적인 사업을 펼치고 있다.

지난 2월 압구정동에 1호 체인점을 개설, 3월에는 영등포와 백화점내에 신사점을 필두로 서울시내 3백여개 동에 한 업소씩 지점을 설립, 내년에는 전국망을 형성한다는 계획이다.

코리아랜드는 전산망을 통한 정보 공유는 물론 경영다각화를 꾀하고 있다. 전속매매제도의 도입, 부동산 중개, 이사, 집보수, 손해보장제도를 갖춘 토탈서비스 체제를 형성할 움직임.

업계 최초로 등장한 프랜차이즈 체인점이란 개별체인점의 인지, 세무관리 등은 독립체인에 맡기면서도 상호, 매뉴, 점포 등 영업기법만을 통일된 형태를 띨뿐다. 이 방식은 미국의 센츄리21사나 ERA사와 같은 다국적 부동산 회사들이 시행하고 있으나 코리아랜드에서 우리 실정에 맞게 도입한 것이다.

프랜차이즈체인점의 등장은 컴퓨터 전산망을 통한 정보교환의 지역적 한계를 극복한다. 다들어 한달주의나 정기세 등 중설적인 부동산 유통문화에서 간결한 유통구조를 정착시켜주는 장점이 있다.

마치에 이러한 시도가 전혀 없었던건 아니다. 그때마다 준키호대의 벽상이라는 벽의 한계에 부딪혀 무산되기 일쑤였다.

또한 올해 7월에 예상되는 유통시장 개방이나 차후에 형성될 서비스시장 개방에 맞서 외국부동산 기업이 진출할 준비를 하고 있어 경쟁력 강화의 측면에 시도 바람직한 현상이라고 지적한다.

그러나 아직까지는 부동산업계의 영세성과 사회적 인식의 부족, 전문인력 양성이라는 문제점을 안고 있다. 하나가 주택구구식 운영은 구조의 취약성을 부채질하고 있다. 전국적으로 8만여개 업소가 산발적으로 난립해 있는 점에도 이제는 전문화를 필요가 있는 실정. 과거처럼 부동산거래가 은밀히 이루어질 수 없는 현실이다.

공정거래가 형성되지 않아 들쭉날쭉하던 가격에도 한 점을 줄 이 형태의 도입은 부동산 거래에 신뢰를 가져다 주리라고 예상된다.

현재 많은 부동산업자들은 우리 시장을 노리고 있는 다국적 부동산회사에 대항하기 위해서 신뢰감형성과 전문화만이 경쟁력을 키울 수 있는 방법이라고 주장한다.

이런 시점에서 프랜차이즈점의 등장은 기존 부동산업계에서 한 점을 찍힌된 형태이며 우리 부동산산업에 신선한 바람을 불고 올 것으로 기대되고 있다.

내정의 소식

HOME NEWS

금융 신상품

집 주인 먼저 정 사는 서울 세입자

'주택 대여 무이자 예금'

요즘 부동산 매기가 꺾여 없다. 집을 나가도 잘 안 팔린다. 특히 전월 월세입자의 이사 시기 일이면 다음 부동산에서 집주인 없는 세입자 주택 매매 계약에 들면 서는 서울시에서 먼저 보증금 최고 2천만 원까지 대출해주는 새로운 방식의 금융 상품이 개발되었다.

이 '주택 매매 무이자 예금'에 내용 의 이른 가입 후 1년이 지나야 주택매매 대출이 가능하다. 가입자가 해도 될 것을 확보해 주택은행에선 신청순 없는 우선 원가로 팔는다. 이 통장은 첫 원가를 가입 한도는 1천만 원 이상이다. 가입하기 입금 일정부터도 대출 지원이 일정하는지, 최고 2천만 원 한도까지 가능하다.

생활가 뉴스

초보자 위한 주식 가이드

'주식 종목 선별 시스템'

대우증권은 최근 주식 시장의 호황을 반영하는데 서른 정보 투자자들이 유입 증가를 고려하는 도움을 줄 수 있는 '주식 종목 선별 시스템'을 개발했다. 대우증권은 투자금융부가 개발한 이 시스템은 자신 위한 개 이전에 일정한 기준과 보통주를 기술적으로 분석, 장래 고 등한 투자 우대를이 등을 건의로 제시하는 종목을 선별해 건의으로 줄이 조회할 수 있도록 한 것이다. 대우증권은 이 시스템이 자체 매입 매입 위험 종목으로 별한 5개 종목을 발표하고 있다.

서비스 업종 전략

복잡한 세금 문제 "무엇이든 물어보세요"

국세청에서는 기본적인 세무 상담 서비 개인의 무법을 편신 인하여 놓아, 납세자가 전해로 문제해결 지름으로 문답하는 전화 자동 세무 상담(TRS) 제도를 마련했다. 24시간 어느 때고 컴퓨터가 상담을 해준다. 세월의 경우 전화 교환 방식의 이른바 전화기 또 6자-0030번을 누르면 전국 공통의 나오는데, 이 때 필요한 번호 제공 등 이 중에서 세월 번호를 다시 누르면 자동으로 내용 설명이 나온다. 세금법 관계가 고장 전 있는 전화번호부 시설 또 경우 상담은 2BF에 나와 있으며, 전국 일선 세무서 전화상에도 보내지 이 SDN 일으하면 상세하게 가져갈 수 있다.

여의 매진상

부동산 프랜차이즈 세일 시스템 (주)코리아랜드

컴퓨터로 전국 매물 정보 알려주는 '최첨단 부동산 중개업'

부동산 중개업도 이젠 옛날의 중시 복덕방과 같은 영세상에서 벗어나 첨단 시대로 들어갔다. 정보화 사회의 필요성에 따른 매진정 시스템이 개발되어 이목을 끌고 있다.

지난 2월 서울 강남구 압구정동의 1호 매진점을 보 코리아랜드는 곧 전국 지점 개점을 앞두고 있고 이에 전국 주요 회원을 모집중에 있다. 광역 7개 서울 시내 각 점에 1개씩 매진점을 개설하는 일 목표로 하고 있는 이 회사는 내년에는 전국으로 확장을 확대하겠는 계획을 세워놓고 있다.

이들 매진점은 복잡한 상호 등에 대한 물고 있다. 경영 기법에서도 본사에서 주관한다. 이들 매진점은 컴퓨터 전산망을 통해 각 회원사 정보를 공유하게 되어 있다. 부동산 매매를 원하는 고객들에게 최상의 매물 선택의 주요되게 된다.

또 이들 매진점에서는 부동산 매매뿐만 아니라 이사, 집보수 등도 일선해 주고 손해 보험 제도까지 갖추고 있다. 이들이 부동산과 관련한 모든 서비스를 제공하는 서비스 체제를 갖춘 선을 보인 개개발이다. (전화02-415-4077) 전병

1993년 4월 11일 (일요일)

한겨레신문

부동산중개 체인시대 열린다

주택매매 또는 전세계약, 이사, 집수리, 살내장식, 청기, 각종 세금납부 등등의 제각각으로 인한 흔히 한 이사철만 되면 집을 새내거나 사고자 하는 사람들에게는 번거롭고 귀찮은 일이 한두가지가 아니다. 그러나 조만간 수도권 시민들은 이런 것들을 일괄처리해주는 선진형 프랜차이즈 부동산중개업소시대를 맞게 될지도 모른다.

이 부문의 선두를 달리는 업체인 (주)코리아랜드(사장 김영수·37)는 지난 1월 서울 압구정동에 가맹점 1호를 낸 데 이어 올해 안에 서울 시내 3백개 동에 각 하나씩 가맹점을 낼 계획이다. 이달 중순께는 개포동, 5월에는 인천연수 지역점이 개설될 예정이며 현재 20여곳에 점포개설을 상담중이다.

계획대로 실행되면 수도권 대부분 동네에서는 노란색 유니폼을 입은 코리아랜드 직원을 볼 수 있게 된다.

코리아랜드 서비스의 특징은 이

집계약서 이사까지 서비

'코리아랜드' 가맹점 확산추세…직

'동네 복덕방' 수준 탈피

른바 '부동산의 원스톱쇼핑'을 제공한다는 데 있다. 가맹점 또는 협력업체들로부터 수집된 온라인 전산망 데이타를 이용해 물건을 중개하고, 고객이 요구할 경우 이사, 이삿짐 포장, 이사할 주택의 도배·커튼 등 실내장식, 집수리까지 해준다. 또 전담 사법서사, 세무사, 토지집행관가사, 변호사, 계사를 통해 주택관 전입·등기 토지는 등기·세무상담에 이르기 지 일괄처리체제를 갖추고 있다 이를 위해 본사에서는 이사컨설턴 운송트럭 20대를 상시 대기시키 있으며 인테리어 시업부까지 별 운영한다.

가맹점들의 점포분위기도 일 업소와 전혀 다르다. 직원 모두 은 노란색 유니폼으로 통일돼 !

국내에도 선진화된 서비스와 경영기법을 도입한 부동산중개업소 체인망이 본격시도된다. 사진은 코리아랜드체인점 1호인 압구정점과 체인 가입자 접수현황.

고, 인테리어도 본사 규격에 맞 지 있다. 중개수수료는 일괄적 1 에 정해진 대로 받는다.

이러한 서비스체제는 외국에서는 이미 일반화돼 있다. 미국 센트리타이나 ERA 같은 대형 동산 체인업체들은 이러한 업무 이를 통한 전속계약제도와 각 보험을 이용한 손해보장제도가 이미 정착돼 있다.

예컨대 이들 업체들은 고객들 전속계약을 맺어 내놓은 매물이 계약 이내에 팔리지 않으면 회사에서 직접 사준다. 이처럼 중개를 100% 보장하는 대신 수수료는 7 담부담과 보험가입비 등으로 인해 부동산거래가의 5% 정도로 매

1993년 4월 12일

S.b.S TV
출발 서울의 아침방영

사다.
코리아랜드의 서비스는 아직 이 도에는 이르지 않는다. 이 회사 정경란(42) 이사는 "물리지 않 전속계약 매물을 중개업소가 의뢰받는 것은 자금도 문제지 이런 행위 자체가 투기로 간주 는 현행 제도 때문에 도입하지 하고 있다"면서 그러나 "고객에 한 손해배상보증제도는 앞으로 방향들과 함께 독자적으로 도

: 일괄처리

니품 처럼

전환노려

할 것을 검토중"이라고 설명한

설립한 지 1년6개월이 지난 코 이랜드는 다국적중개기업의 유 을 받기도 했다. 특히 한국에서 기 브랜드 부동산프랜차이즈를 실할 기회를 찾고 있던 미국 E 사는 지난해 부사장이 두차례 이와 제휴협상을 벌였으나 조건 맞지 않아 결렬됐다.

압구정동에서 일반 중개업소를 영하다 1호가맹점을 개설한 강 완영(32)씨는 "초기에는 일반 점 와 정보분위기가 달라 고객들이 동산업소인지 아닌지 혼란스러 했다"면서 "그러나 차차 익숙해 면서 반응이 대단히 좋아지고 있는데도 놀고 있다"고 말한다.

코리아랜드의 부동산프랜차이즈 도입은 지금까지 '동네북업종' 정도로 인식돼 오던 부동산업계에서 부동산유통의 질적 전환을 위한 본격적인 시도라는 점에서 주목되고 있다.

이홍원 기자

1993년 4월 15일

K.B.S TV
9시40분 아침뉴스

中央經濟新聞

1993년(檀紀 4326年)4월16일

不動産업계 中國진출

코리아랜드, 丹東市에 사무소

[illegible]

[illegible]

[illegible]

도요신문 1993년 4월 24일 (토요일)

이색 화제

부동산 체인점 시대

식품 등 유통업 전반에 걸쳐 체인점이 확산되고 있는 가운데 최근 복덕방에까지 체인점 형태가 도입돼 관심을 끌고 있다.

부동산중개회사인 (주)건일은 지난 2월 말 서울 강남구 신사동 현대백화점 건너편에 「코리아랜드」라는 국내 최초의 복덕방체인 1호점을 개설한 데 이어 강남구 개포동 2호점, 인천 연수동 3호점 등도 현재 개설 준비중에 있어 기존의 낙후된 부동산업계에 새 바람을 불어넣을 것으로 보인다.

코리아랜드 체인점은 각 점포의 인사·재무관리 등은 독립채산제로 운영되지만 회사상호 및 인테리어, 직원복장, 영업방법 등은 본사에서 지정한 통일된 형태를 따르게 한다. 또 모든 체인점을 컴퓨터망으로 연결시켜 부동산매물현황, 고객상황 등 각종 부동산정보를 공유하고 서로 협조할 수 있는 시스템을 갖추고 있다.

따라서 고객들은 한곳의 점포만 가면 전국의 매물정보와 부동산현황을 한눈에 파악할 수 있어 귀중한 시간과 경비를 절약할 수 있다.

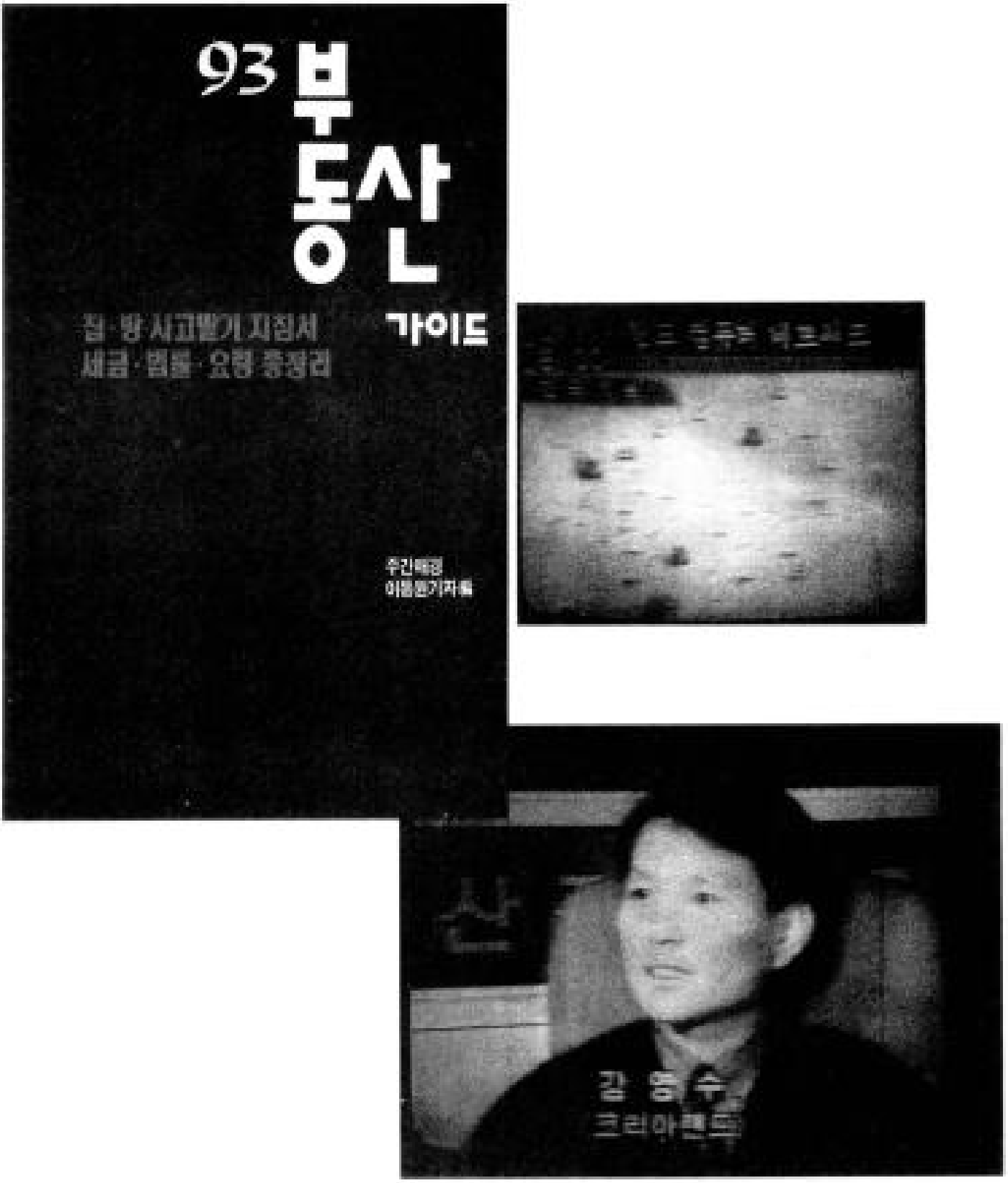
코리아랜드는 가맹점에 대해 사무실 집기·전산망·내부장식 등을 무료로 설치해 주고 중간영업기법 등을 제공하는 대신 소정의 가맹비와 월회비를 받을 계획이다.

체인점 가입 요건은 공인중개사자격증 소지자로 해당지역에서 3년 이상 부동산영업을 해온 사람들을 대상으로 하고 있는데 지역사회의 신망이 두터운 사람을 우대하고 있다고 회사측은 설명한다.

(주)건일의 김경한 이사는 「코리아랜드는 통일한 복장, 통일한 브랜드 및 인테리어를 갖춤으로써 체인점에게는 동업자의 소속감·일체감을 느끼게 하고, 고객에게는 산뜻한 이미지를 주는, 동시에 빠르고 정확한 업무처리로 공신력과 신뢰성을 확보할 수 있을 것」이라고 말했다. (황)

1993년 4월 17일

K.B.S TV 9시 뉴스의 광장 방영


93 부동산 가이드
집·땅 사고팔기 지침서
세금·법률·요령 총정리
주간매경
이동원기자 등
김용수
크리아렌드

특집 2

財經春秋
통권 제105호 5월호

不動産 銀行이 생긴다

전국 각종 부동산 정보 전산화 객장 설치

딜러중심으로 매매체결. 늦어도 오는 8월중에 開店 예정

부동산은행이 설립되면 전국적인 가맹점을 통하여 부동산의 매매, 임대, 분양및 관리대행, 해외부동산매매, 임대, 투자유치등 사업소개와 함께 전담사법서사, 세무사, 토지감정평가사, 변호사, 회계사를 가맹점에 지원하여 획기적인 업무효율을 제고시킬 수 있다.

전국의 각종부동산을 전산화시켜 매매나 투자의 중간거래소를 통해 중개역으로 거래되는것과 같은 역할을 하는 不動産銀行이 국내에 설립된다.

전국의 부동산중개업소를 회원으로 도입, 전산망을 이용해 현대화, 전문화, 대형화된 부동산종합서비스업의 전국 체인망을 구축하고 있는 (주)코리아랜드·建一不動産(株·대표 홍英表·서울 송파구 삼전동 101-25 건일빌딩, 전화 02)416-4011)이 주축이 돼 추진되고 있는 부동산은행이 늦어도 오는 8월중에는 문을 열 예정이다.

자본금 22억원으로 출범하는 부동산은행은 5월말까지 주주및 딜러모집을 끝내고 본격적인 영업을 개시하게 된다.

부동산은행의 운영은 전국의 부동산중개업자를 회원으로 모집, 이들 회원들이 보유하고 있는 매물을 체인점주인에 입력시켜 PC망을 통해 거래정보를 제공하는 한편 부동산 구입희망자는 누구나 부동산 은행 객장에 나와서 정보를 제공받을 수 있으며 구입 상담 및 계약체결까지 할 수 있다.

또 객장에는 전국의 각종 부동산매물과 시세가 전광판을 통해 제시 됨으로써 누구나 부동산정보를 손쉽게 입수할 수 있다.

전국 각 동마다 1개 체인점 두고 영업

부동산은행의 설립취지는 부

대정춘 주

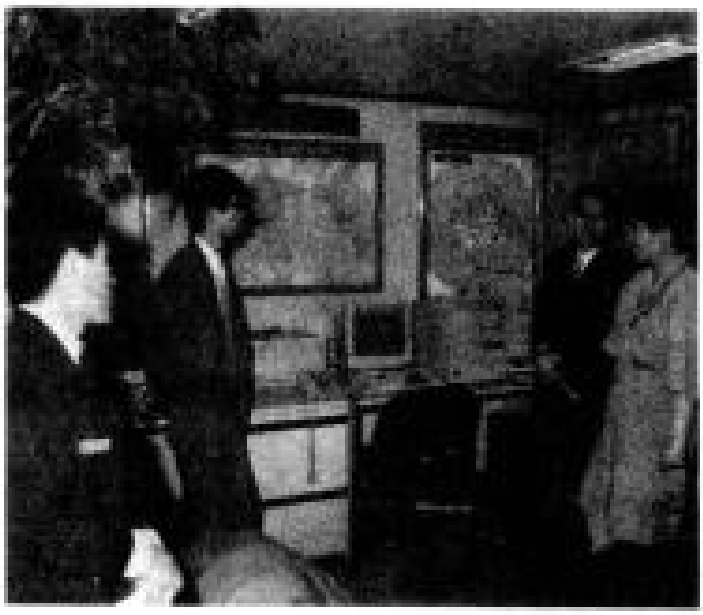
동산정보를 독수한 사람만이 갖는 것이 아니라 부동산정보를 공개함으로써 부동산 매물 정보를 공유화하는 것이므로, 주식, 채권이 증권거래소를 통해 공개적으로 거래돼 비교적 안정된 가격을 형성하는 것처럼 주택 및 토지가격안정에 기여하는것으로 볼 있다.

부동산은행 설립에 동분서주하고 있는 姜永秀 建一工動産(株) 사장은 국민경제의 풍요로움을 추구하여 국민들로부터 지탄받는 당국적인 부동산 투기 조장을 뿌리뽑기 위해 역사적인 사명감 이래 올바른 부동산 유통공화방달에 일익을 담당한다는 자부심으로 부동산은행 설립을 추진하게 됐다고 밝히고 있다.

부동산의 건전한 거래를 유도하기 위해 보다 중요한것은 부동산 구입자나 판매자 모두에게 신속한 정보를 제공하여 부동산 유통의 안정을 기하는 것이라고 한다.

세계 유수 부동산그룹과 업무제휴로 해외투자도 일선

건일부동산중개(주)는 국내는 물론 세계유수의 부동산그룹과 업무제휴관계를 설정하고 국내 부동산체인점(가맹점)을 모집하여 부동산에 관련된 전반의 업무를 체계적으로 다룰 계획이다. 이렇게 현대화된 전산망의 온라인시스템으로 신속, 정확한 조직적인 업무협력체제를 구축, 운영하여 부동산에 관련된 모든 것을 한 눈에 볼 수 있도록 한다는 것.



▲ 고객에게 부동산 정보를 설명하고 있는 코리아랜드 직장

꽃시장은 행복한 가정을 추구하는 사람에게는 집을 소개하고 땅이 필요한 사람에게 땅을 소개하며, 공장이나 농장이 필요한 사람에게 공장과 농장을 소개하여 사는 사람이나 파는 사람 모두에게 적정한 가격을 주고 받을수 있도록 한다는 것이다.

부동산은행이 설립되면 전국적인 가맹점을 통하여 부동산의 매매, 임대, 분양및 관리대행, 해외부동산매매, 임대, 투자용 지장 사업소개와 함께 전담사법서사, 세무사, 토지감정평가사, 변호사, 회계사를 가맹점에 지원하여 획기적인 업무효율을 제고시킬 수 있다고 한다.

고객관리를 회원제로 운영하여 다각적인 사업확대는 물론 전산망에 모든 체인점매물을 수록하여 소비자에게 무료 배부하고, 부동산매물 위임접수제를 실시하여 부동산유통의 안정을 가져와 고객이 심회할 수 있도록 한다는 것.

증권거래소서 증권 · 채권 매매체결방식 채택

컴퓨터망에 의해 부동산정보를 제공하는데 따른 권리라든가

계절춘추

신속성 등은 사실 무수적이라고 말하는 姜사장은 부동산은행의 설립목적은 부동산투기를 근절시키는데 있다고 설명한다.

증권거래소에서 주식이나 채권의 시세가 매일매일 공시됨으로서 가격이 안정되고 신뢰성을 인정받고 있는것과 같이 부동산도 전국을 컴퓨터망으로 연결, 전국의 부동산시세를 부동산은행객장에 게시되기 때문에 몇몇의 투기꾼에 의해 부동산값이 조작되는 일은 있을 수 없다고 한다.

부동산은행은 부동산의 중개뿐만 아니라 키친점과 같은 프랜차이즈 시스템을 도입한다.

즉 이사짐 운송, 커텐, 집보수등 인테리어와 전원주택, 별장, 레저시설등을 전문시공하여 이용자들이 최대한의 봉사로 성

컴퓨터 망에 의해 부동산정보를 제공하는데 따른 편의라든가 신속성등은 사실 부수적이라고 말하는 姜永秀 건일부동산(주) 사장은 부동산은행의 설립목적은 부동산투기를 근절시키는데 있다고 설명한다.

회의 안정을 기할 수 있게 하겠다는 것.

또 부동산은행은 국내 부동산정보뿐만 아니라 해외부동산정보의 신속한 입수와 투자안내를 위해 중국 길림성 연변과 미국 로스엔젤레스에도 지사를 설치한다.

미국 LA, 중국 연변등지에도 해외지사 설치

(주)코리아랜드는 이미 중국 길림성 연변 조선족 자치주 대외경제협회와 합작, 연변대외경제자문 유한공사를 설립해, 투자자문, 기술교류, 부동산개발, 인력송출등을 추진키로 지난해 6월 의향서를 교환해 놓고 있다.

합작회사설립은 쌍방이 현물출자를 포함하여 5만달러씩 투자하기로 하고 합작기한은 12년으로 하며 쌍방이 동의할 경우 이 기간을 연장할 수 있도록 했으며 합작기한내에 발생한 이익금및 적자분은 쌍방이 50%씩 분배하거나 부담하기로 했다.

부동산은행은 이같은 사업을 추진하기 위해 체인점 및 달러모집에 관한 요강을 마련해 놓고 있다.

체인점은 서울 및 수도권과 대도시에는 1개동 단위당 1개소를 두는 것을 원칙으로 하고 있다.

재정준추

체인점의 자격은 전국부동산중개협회에 가입된 공인중개사 사무소 또는 중개인영업소로써 공제조합에 가입돼 있어야 하며 한 장소에서 3년이상 영업한 모범적인 업소여야 한다.

부동산기획이나 부동산개발팀으로 사무실에서 부동산업을 하고 있는 업소중 상기조건에 충족되는 성실한 업소도 체인점에 가맹할 수 있다.

이상의 조건은 갖추지 못했으나 부동산중개업에 뜻을 두고 있더중 실무경험부족과 사회의 부동산업에 대한 인식부족으로 개업을 망설이고 있는 공인중개사도 가맹할 수 있는 자격을 부여하고 있다.

부동산 은행은 국내부동산정보 뿐아니라 해외부동산 정보의 신속한 입수와 투자안내를 위해 중국 길림성연변과 미국 로스앤젤레스에도 지사를 설치한다.

▲ 코리아랜드 압구정 체인점

1차로 딜러 40~50명 모집하여 객장에 배치

부동산은행은 부동산중개업의 최일선에서 일할 딜러를 1차로 40~50명을 모집할 예정이다.

딜러는 국내사업부와 해외사업부로 구분하여 선발한다.

딜러 응시자격은 신입사원의 경우 부동산 관련학과 학사학위 이상 취득자 중 해외여행에 결격사유가 없으며 영어회화 가능한자로 하고 있다.

경력딜러의 경우 공사직, 기업체간부, 군경력자출신중 공인중개사자격증을 소지하고 법률의 소작능력이 출중인자로 제한하고 있다.

부동산은행의 딜러가 되려면 소정의 전형을 거쳐 선발되며 가입비를 2천5백만원 납입해야 되고 계약기간은 2년으로 하되 계약만료시 우수딜러로 영입한다는 단서조항이 있다.

딜러의 영업형태는 영업에 필요한 모든지원은 본사가 지원하고 소사장제 경영방식을 채택, 독립채산제방식을 도입하기로 했다.

영업범위는 부동산중개, 이사, 운송, 인테리어, 부동산컨설팅, 부동산개발, 기타 부동산 종합산업을 다루게 된다.

딜러의 영업시간은 평일은 오전9시부터 오후7시까지이며 토요일은 오전9시부터 오후2시까지이고 일요일은 휴식제으로 휴무다.

부동산은행이 설립되면 부동산정보의 공유화로 투기가 근절되고 법적수수료, 중개료등 수수료를 둘러싼 편법이 없어져 부동산업의 신뢰가 높아지면서 전국민이 믿고 이용할 수 있는 부동산 유통시스템의 정착화를 기대할 수 있다.〈김익수기자〉

재경춘추

京鄉新聞

1993年5月7日(金曜日)

부동산

부동산중개업도 체인점시대로

「코리아랜드」5개지점 개설…정보교환

체인점대의 부동산중개업소가 등장해 눈길을 끌고 있다.

이는 올해 라일부 시가 아파트지역에 개설한 5개 지점을 두고 있는 (주)코리아랜드는 부동산중개업소로 부동산중개업에 프랜차이즈시스템을 도입했다.

체인 중개업소는 미국 캘리포니아주 캘빈업소 별로 독립성을 이뤄지나 상호·서비스·관리면 통일된 업무기법을 사용함으로써 체인점끼리 정보를 서로 교환하는 것이 큰 특징이다.

미국 일본을 선두로 이미 프랜차이즈제 안팎이 부동산중개업도 도입돼 다국적 기업으로 성장하고 있다.

한편 부동산중개업에는 「고객 이익의 사무소를 둘 수 없다」고 지적하는 규제라고 있으나 이번 체인점화에 대해서는 어떤 규정도 마련돼 있지 않아 최근에서야 이를 도입한는 현황으로 법률 개정을 추진하고 있는 실정이다.

올해안에 서울시내에서만 몇개단위로 3월대개의 체인점을 추가 보급할 계획인 코리아랜드는 전년 말을 통해 각 지역의 매매 정보를 신속히 알 수 있을 뿐 아니라 고객이 내놓은 매물은 체인점끼리 알리라는 「공동계약제」를 실시한다고 밝혔다.

롯데부동산중개는 「부동산서비스지원센터」 대표 하기원씨 이 본점을 도입하게 된다며 「전산망과 종합부동산서비스」를 각각 부동산유통문화의 현대화를 위해 노력할 것이라고 말했다. 〈김〉

1993년 5월 23일 일요일
日刊스포츠
1993년 5월 23일 (일요일) 제7352호 日刊스포츠

〈코리아랜드〉 국내도입
부동산 종합 서비스업

매매계약에서 집수리·인테리어까지—

이사가는일 쉬워진다

가맹점 본인점을 온라인으로 연결하고 입주자에게 매매 이사 인테리어 등의 서비스를 일괄해결하는 새로운 형태의 부동산종합서비스업이 성가 관심을 모으고 있다. 왼쪽은 코리아랜드 이종 감영수씨.

각지역 가맹점연결 각종정보 본사직결
중개료 바가지없고 거품매물 철저차단

신문배달 서비스와 세탁물 개념을 도입한 부동산 종합서비스업이 우리나라에서도 시도된다.

올해들어 본격적으로 추진된 이 신종업이 삼풍백화점 이후 이어지면 "이사가는 일"이 마치 식은 죽먹기 정도 이상은 평범한 부동산 가정인들에게 적절한 도움을 줄 것으로 업계 기대를 모으고 있다.

동서해외법 수출의 무역나라 부동산 중개 관련을 한국에 늘리는 사람에게도 한 이일을 주도하는 업체는 코리아랜드(대표 김영수·37).

코리아랜드는 주택에서 입주하게에서까지 입주자 인테리어 이사에 필요한 모든 것을 일괄 해결하는 서비스를 국내에 처음 선보여 업계의 주목을 받고 있다.

코리아랜드는 그 일환으로 지난 7월 입주점들에 가맹점 1호를 내놓아 이달 인천 연수동과 서울 삼전동에 각각 가맹점을 개설했다. 또 매월 공존 분양된 경기도에 현재 가맹점 개설을 상담중이며 올해까지 서울 시내 7개 지점에 하나씩으로 그 수를 확대할 계획이다.

코리아랜드의 부동산종합서비스업은 이 가맹점 혹은 일반업체들을 온라인으로 연결해 정보를 이리저리 서비스하는 것으로부터 출발한다.

자 지역 가맹점의 매물정보와 본사의 호스트컴퓨터에 모아져 연계돼 필요할 수 있도록 관리한다.

예를들어 ○○시에 집을 사고자 하는 사람이 있으면 집단 지의 가맹점에 경쟁 이사가고 싶은 지역의 정보를 조회하고 찾아 드는 매물이 있는지 확인한다. 더불어 부동산과 해당지역에 가 나타나를 주는 수고를 하지 않아도 된다.

게다가 중요한 시공하는이나 자금 관련이 발생할 때도 해당 가맹점이 도맡아 처리해준다.

또 고객이 원하면 이삿짐 조립 이사 도배 청소 심지어 집수리 등의 서비스까지 맡을 수 있도록 연계해 준다.

중개료의 경우도 거래가의 0.5~0.8%(실전 거래인의 경우 초과할 수 없다는 법정수수료 구정을 지켜 지켜 받는 이사비용 등 일체도 없다.

부동산 중개업에 이해할 때인 등 지금이 도입되면 공도업는 노력의 절감, 정보의 신속한 접근이라는 이점에 부동산거래 양상의 혁수적 변화도 가져올 수 있을 것으로 보인다.

각 가맹점을 통해 입주한 사람이 원칙적으로 공유되기 때문에 투기가 억제될 소지를 미리 막기 때문이다.

또 직접거래 (단순) 이사를 알아보기 위해 주택 모지를 내놓는 "거품매물"을 가로지르는 유일을 통해 바로바로 매우에 편한한 유통거래 됨이에 도움을 줄 수도 있다.

미국이나 일본등에서는 이미 기존년대에 성년대 이런 부동산종합서비스업이 등장해 상대. 특히 미국의 "생활보장"이나 "일사 등은 주목적인 임을 일주고 1인에게의 확인점을 확보하여 생활에 편리한 입지해왔다.

코리아랜드는 올해 기존 가맹점과 수도권 대이하에서 구축을 완료하면 내년부터 이일 하지 확대해 오후 1천개 가맹점을 갖추는 계획을 세워놓고 있다.

특히 앞으로 이국의 사례를 연구해 이를 준비해 놓는다는 의향수 내놓는 "입구점 1호가맹점이 있은 부동산 평점가에도 불구하고 독보적인 실적을 얻어고 있어 고무적"이라며 "내년초까지는 일대점의 지점부터 종합을 모두 노란색으로 통일할 것이라면서 가맹점을 각종에서 찾아볼 수 있을 것"이라고 강조했다.

[박수일 기자]

재테크

「司正한파」 4월 땅값 "꽁꽁"

거래부진 "약보합"… 개발 거대지역만 강세

住公 단독택지 255필지 선착순 분양

부동산 소식

주공 단독주택용지 분양예정

시	구	필지수	면적(평)	가격(만원)	예약접수
광명시	일반주택	186	54~70	108,[illegible]~[illegible]	광명지사 (02)[illegible]
	상업주택	28	55~77	108,[illegible]~[illegible]	
평택시흥리		45	52~75	95,[illegible]~[illegible]	인천지사 (032)[illegible]
오산두달		44	54~67	96,[illegible]~[illegible]	

東亞日報

주택정보

1993년 6월호

중국 부동산시장에 우리나라 최초로 진출한

(주)코리아랜드 (대표 · 강영수)

(주) 코리아랜드의 강영수사장(37)은 중국 부동산시장에 최초로 진출하여 중국 부동산 컨설팅 및 투자유치, 투자분석, 현지 입지선정과 개발정업등 다양한 업무를 시작했다.

현재 연길종합무역공사와 연락사무소를 개설하고 입주해 들어 갔으며 활발한 사업을 전개하고 있다.

강사장이 중국에 진출하게 된 계기는 연변의 중국인 조선족으로 한국농촌협회와 함께 중국에 다녀오면서 부터이다. 91년 6월 처음 중국에 입문한 이래 중국진출 한국기업들의 공장 건설 컨설팅 및 합자 유치사업을 계속해 오고 있다.

아직까지 부동산업계에서는 유일하게 중국에 진출한 코리아랜드의 강사장은 지난 4월 길림성 연길시 연길대외무역협회와 호텔 합자건물 설시사업도 했다.

"중국시장에 건설업체가 진출하려 할 경우 마개발사업, 제간축, 아파트 신축, 도시구획정리, 토목공사등 다양한 사업을 할 수 있으나 사전 준비의 치밀한 계획이 필요합니다. 무엇보다도 합작선이 공신력 있어야 하며 정보에 대한 정확도가 사업의 성패를 판가름합니다."

오랜된 한국인에 대한 인식이 다소 언짢아 동기임을 조심할 필요가 있다고 충고한다. 또한 중국인들의 풍습, 법규, 세무에 대하여 조심스럽게 검토한 뒤 확신이 서면 그때 투자하거나 진출하라고 권유한다. (Tel. 02-548-4900)

레이디경향
1993년
6월호
NO.229

코리아랜드 사업본부 이사 강경란

재테크 고수

재테크 전문가 강경란, 여고 졸업후 은행, 주식, 부동산 현장서 직접 뛴 15년 노하우 공개

직장여성이 적금 들어 1천만원 만드는 법

"그 다음부터는 이렇게 하세요"

월급타서 쓰기도 바쁜데 재테크는 무슨 재테크냐고 물을 미혼여성도 많을 것이다. 그러나 그것은 천만의 말씀이다. 월급 생활 현장에서 직접 체험한 재테크 전문가가 말하는 부자가 되는 길 A부터 Z까지.

미혼여성은 자신에 대한 투자가 1순위, 다음이 저축

우리나라에서 처음 등장한 부동산 중개 체인점인 '코리아 랜드'에 근무하는 김정란씨는 미혼이면서 그룹 총신으로 이사하는 직책을 맡고 있다. 그가 하는 일은 부동산은 물론 재테크에 관해서 종합적인 상담에 응하는 것.

재테크 분야에 각 학사들이 수두룩한 요즘, 고등학교만 졸업하고 그것도 여자의 몸으로 재테크에 관련된 전문가임을 자부하는 그는 분명 대단한 프로 투자인에 틀림이 없다.

고등학교의 미혼 여성인 그가 재테크에 관해서 '전문가'임을 내세울 수 있는 것은 현장에서 몸으로 체험한 다양한 지혜로 경력 때문이다.

그는 국민은행에서 10년, 외국 은행에서 5년간 자금 딜러로 일했고 증권회사에서 주식브로커(투자 상담사)로 일했다. 현재는 부동산 체인점에 근무하고 있어 '재테'에 관한한 전문가.

사실 많은 사람들이 은행을 이용하면서 공격적인 투자는 힘들 이권한다거나 보다 높은 금으로 옮기기 위한 경우, 아니면 조그만 시골 농장이라도 마련하기 위한 경우가 많다. 그런데 부동산은 금융과 밀접한 관련이 있지만 금융과 부동산 두 부문에 정통한 사람은 그리 많지 않다.

"고등학교도 인문계학교를 졸업했어요. 공도 열심히한 대학진학을 포기하고 신하은행에 입사했습니다. 은행일이 적성에도 맞는 것 같아 재미있게 일했습니다. 일을 해주면서 일본어 공부를 계속했어요. 나중에 필요할 것 같아 미리 준비하는 생각에서였죠."

신하은행에서 10년을 근무한 그는 81년 당시 외국계은행이 국내에 들어오기 시작할 때 일본 스미토모은행 서울지점에 입사했다. 그전부터 닦아놓은 일본어 실력이 중요한 무기가 됐음은 물론이었다.

"일본은행은 우리에 비해 분위기도 조금 틀이었어요. 직원들을 거의 본점에서 일본 사람을 시키는 것이죠. 교육연수부터 다시 시키면서. 그러나 맡아진 과정을 거치면 기업이 해주는데는 물론 어느정도 기업을 평가해서 할 수 있을 정도가 되죠. 그러니 기업을 상대로 사업을 할 수 있으니까요."

그는 일본은행에서 자금 딜러로 5년간 일했다. 이 일본은행에 근무하면서 그는 또다른 자격을 준비하고 있었다.

"일본은행에서 하는 일이 국내기업을 상대로 돈장사를 하는 것이었어요. 제가 열심히 일하면 할수록 그 이익이 어디로 가는가에 대해 곰곰이 생각했죠. 그래도 내 맡아하는 것이 일제시대에 항일운동을 했다는 것을 자랑으로 여기는 집안이었거든요. 그래서 다른 변신을 위한 준비를 한 것이죠."

그는 85년 주식상담사자격을 따고 대한증권에 입사했다. 당시 증권시장은 하늘 도 모르고 치솟기만 할 때였다. 그러나 내외의 환경은 그리 좋지만은 않았다. 처음 증권사에 입사할 때 주가가 100대 포인트였는데 6개월만에 880포인트로 뛰어갔다.

"사실 은행에 근무하면서 재테크를 해주고 나름대로 투자도 했어요. 그러나 아무리 생각해도 증권은 시기를 잘못 선택했다고

미혼여성의 재테크 방법에 있어서 주식투자는 신중하고 장기적인 투자가 중요하다 말한다.

직장여성의 기업 선택과 이동하는 이유는 보통은 은행이다. 일단 은행을 통해 돈의 흐름을 이해하고 정보를 얻기 위해 중요하다고 한다.

미혼 여성의
재테크 전략은 크게
세가지 단계가 있습니다.
첫번째는 자신의 계발을 위한
자신에 대한 투자가 있어야 하고, 두번
째는 현대여성으로서 스스로 경제
적자립을 하기 위한 투자, 세
번째 단계는 자신의 재산
관리라고 할 수
있습니다.

생각했습니다. 이런걸이 그런무엇보다."

사실 그는 공인을 통해서 은행을 보기도 했는데 그것은 자신에게 큰 교훈이 됐다고 한다.

그후 그는 주로 일본 금융권에 통역일을 하면서 일본을 수시로 다녔다. 국내 금융시장의 호황을 살리면서 일본의 재테크 인식에 대해 나름대로 공부를 했다.

평소에도 부동산관련 재테크에 상당한 관심을 가지고 있던 그는 일본의 부동산 회사들이 여러 은행위임 본격적인 시장성을 갖추고 있는 것을 보게됐고, 미국에서도 이러한 방식이 보편적이라는 것을 알게 되었다.

"여러 개인의 재산 목록 1호는 집이나 땅같은 부동산입니다. 재산목록 1호인 부동산을 관리하는 것이 얼마나 중요합니까. 그동안 부동산중개업이 투기를 조장해서 부정적 인식을 심어주었는데 사실 부동산중개업의 역할은 매우 중요한 것입니다."

그는 우리 부동산회사가 재테크 상담시에 불안해서 농간을 부리거나 투기를 부추긴 면이 많았다고 말하면서 자신의 회사는 고객의 요구를 그대로 접목하여 수록, 전국을 온라인화함으로써 어느 체인점이든 가지만 하면 전국의 부동산목록을 볼 수 있어 원하는 지역을 찾을 수 있게 하는 경쟁력있는 투자사업 사업임을 강조한다.

"부동산업에도 과거처럼 복덕방이나 투기꾼으로 인식받던 시대는 지났습니다. 미국의 경우 'Century 21' 같은 회사는 세계적인 대국의 부동산 체인입니다. 부동산 거래도 세계를 상대로 하지요. 가까운 일본도 이들 대국의 부동산회사가 이미 침투해 전체 일본 부동산 체인점을 장악하고 있습니다. 가까운 장래에 이들 대국적 부동산회사가 들어올 겁니다. 그때는 우리의 땅이나 집이 외국인들의 손에 움직이는 무서운 사태가 올지도 모릅니다."

사실 이 사업을 하면서 외국의 대국적 기업이 활약을 제외해 왔지만 우리 국민의 땅에 가지는 각별한 감정 때문에 활약을 지연했다고 한다.

미혼 여성이면서 은행, 주식, 부동산 등 재테크에 관한 분야를 두루 섭렵한 그에게 미혼여성의 재테크 전략을 배우는 것도 의미가 있을 수 있다.

"여성으로 특히 미혼여성의 재테크 전략은 크게 세가지 분야가 있다고 생각합니다. 첫번째는 자신의 계발을 위한 자신에 대한 투자가 있어야 하고, 두번째는 현대여성으로 스스로 경제적 자립을 하기 위한 투자, 세번째가 자신의 재산관리라고 할 수 있습니다."

장기적 가정설계를 위해 여자도 집장만에 신경써야

그는 20대에 자신에 대한 투자를 하지 않으면 30대, 40대에 본격 하려가 난다면서 본인의 자격을 따는 것이나 비도를 가꾸는 것도 훌륭한 투자라고 지적한다.

그는 주식투자 상당히 자격과 일본어 능력 1급 자격을 가지고 있다. 일본어 동시통역시 자격을 따려고도 했지만 고통이라는 이유로 주저 안했기 때문에 땄 수 없었다고 한다. 또 미모를 가꾸라고 해서 식사를 하라는 것이 아니라 투자인데서 무엇보다 중요하다는 것.

경제적으로 사용할 수 있는 방법은 무엇보다도 은행을 이용하는 것이 제일이라고 조언한다.

"은행을 이용하는 것이 이런한 방법이라고 하는 사람도 있지만 저는 시작하는 사람에게는 가장 좋은 방법입니다. 저는 최소한 1천만원을 목표로 적금을 드는 것을 권하고 있습니다. 일단 1천만원 정도는 있어야 그 다음 다양한 투자방법을 찾을 수 있으니까요. 요즘은 적금을 일정기간 붙히면 1천만원 정도는 대출해 주는 상품이 무척 많아요."

그는 요즘 은행 금리도 많이 떨어져 이자부담이 크지 않다고 한다. 단지 시티은행 같은 외국은행은 많은 금액을 대출해주지만 이자가 좀 비싸기 때문에 주의를 해야 한다고 지적한다.

그는 증권투자는 미혼 여성들에게는 조금 신중을 기해야할 투자라고 말한다.

"사실 주식은 어느 정도 모험과 투기성이 있어요. 정상적인 투자를 생각한다면 최소한 4~5년 장기적인 안목의 여유돈으로 해야해요. 미혼여성이 주식투자를 한다면 금

을주시을 주원하고 있군요. 지금 금융주는 상당히 큰 관건이 서울에 큰 주식을 사놓고 한달만 있어보라고 말을 자세로 투자해야 된다고 생각합니다."

그는 대부분의 기업을 보면 기업경제권이나 특히 부동산투자는 투인의 몫인 경우가 많은데, 그것은 여성들이 가정의 경제적 성격을 맡는 것이 효율적이기 때문. 따라서 더욱은 시금부터라도 자신의 경제적 자립을 위해서가 아니라 장기적으로 가정의 경제성 제를 위해선 반드시 여자도 경쟁인에 진출을 해야 한다고 조언한다.

"지금은 결혼을 해 남편에게 남자 혼자서 번는데는 경우가 거의 없어요. 여성도 경쟁력에 관주 책임을 지는 것이고, 따라서 요즘 여성들도 주택청약저축이나 예금을 필수적으로 갖추어 합니다. 아무리 그래도 제일 먼저 이해하고 준비해야 하는 것이 가장 쉽고 확실한 방법이기 때문입니다."

결혼할 때 예단이나 가구, 이불감보다 확실한 주주 이윤하는 부동산에 적업된 방법이 훨 낫다는 것이 그의 주장이다.

"일단 집을 장만하려는 생각을 가졌다면 무작정 정보를 얻어보세요. 신문과 부동산 관련기사를 숙성해 보고 직접 돌아다니야 합니다. 상업공사를 하주 서울하라고 하지고 싶어요. 이것은 은행융은 하여 임보, 이 하주의 부동산 매물을 임원년에게 매다 하는 것인데 이제도 매고 좋은 집을 구할 수 있어요. 이런 싼은 부주들은 아예 상업공사에 찾기 위주로 나오더군요. 그 밖도 관심의 면 집을 장만하기가 어렵지 않아요."

이런 방법은 방문판매를 통하는 방법도 있긴 하지만 법판매를은 특정해서 법인 문제가 많이 때문에 이러저 문제가 제기될 소지가 있으니까 초보자는 상업공사를 이용하는 것이 더 안전하다고 한다.

그는 요즘 공무원이 재산공개로 일부 고위층의 부동산 투기 사실이 문제가 됐지만 실무요자의 건전한 투자는 오히려 보호 받아야 하고, 실제 실수요자들이 갖는 부동산은 재산공개대상에도 기껏해 사무실 영향이 없다고 한다.

여성 공인중개사, 업무영역 넓어 전문직으로 정착될 것

그는 앞으로 이런 부동산 투자는 물수능할 것이라고 단정하면서 우리 국민들의 생각도 그렇지만 부동산 투자가 가장 일의 적 출력을 주는 투자이고 직업적으로도 여성에게 유망한 직업이라고 말한다.

"공인중개사 자격을 가진 여성이 많은데 가정 봉들을 하는 여성은 거의 없어요. 일단은 여성의 타고난 투자 성향이기 때문에 일의 성격으로 보아도 여성이 적격입니다. 미국의 경우 영업을 하는 공인중개사의 60% 가 여자라고 합니다."

그는 부동산 중개업이 투기나 조장하는 장사꾼이라는 식으로 사인의 재산을 관리해 주는 전문직업이라는 것으로 바꾸기 위해서도 여성이 더 많이 일이 참여했으면 하는 바람을 가지고 있다.

그는 다른의 나이가만 독신이되, 꼭 결혼을 안했느냐는 질문에 자신의 아내는 "결혼은 곧 가정을 의미했기 때문에 일을 하고 싶어 결혼을 미루다보니 서울에 왔다면서 웃는다. 그렇지만 요즘은 결혼을 하지는 충분히 일을 할 수 있는 여건이 되니까 자신 처럼 독신으로 늦지기 않았고 조언한다.

"제도 아내의 권유이니까 독신의 재산 정도가 없다고 하는가에는 있어 공감했다. 요즘 재산상의 사건이나 재산을 관련 문제로라는 요구에 '아파도 한대, 정도에 맞 소금, 주인의 배금 정도'로만 말한다.

그는 앞으로도 계속 독신을 고집할 생각은 없다면서 그 방도론 혼수는 충분하지 않느니 만큼한다. ■

결혼할 때 혼수만 지참금 주는 가구보다는 부동산 투자가 훨씬 유리하다는 것이 그의 주장이다.

수년째 고정적인 매장으로 전국 전산망을 연결, 부동산 재인하를 통해 호황을 누리고 있다.

해 장사가 잘되고 있는 것은 할 때 특유의 장사 감각 때문이다. 인천은 사람들이 그는 이 회사의 상품 판매가 부진할 때 '생활인 수산'(가명)

한 다른 할 수 있다. 직접 과 달 이 사람들이 보통 수입 기가 좋지 않은 장사를 할 때 우리 이 제품 판매를 누 이 있다는 것이다. "(가명)

現代流通新聞

아파트 전세

소재	APT	가격[만]	평형
상계	벽산	4100	30
반포	한신	7000	28
서초	한양	9000	35
가락	시영	3700	17

1993年(檀紀 4326年) 6月 4日 金曜日

전국 전산망 연결

무등산 체인화

「코리아랜드」

이사대행등 포함…「유망業」부각

유동인구 많은 곳에 오픈 '적당'

스포츠서울 19면
제2528호 1993년 6월 19일(토요일) 스포츠서울

복덕방 체인점 시대 열렸다

국내 첫 프랜차이즈 시스템 화제

◆우리나라에서 최초로 선보인 부동산 프랜차이즈 시스템인 코리아랜드의 'KOSANJA'.

코리아랜드 서울3곳 개설…연내 300지점 추진

이사 보수 인테리어까지 일괄처리

전속세무·회계·법무사 두고 "전문화 시도"

우리나라에도 마침내 본격적인 체인점시대가 열렸다.

이제 중개업에도 새로 사업을 고려하거나 프랜차이즈 체인시스템이 속속 등장하게 된 것은 이제껏 주택매입을 통해 재산 증식을 꾀해 온 이, 임상 뿐 아니라 전산업도 한층두 체인점에 힘을 통해 소비, 서비스 등을 이루고 고수준의 인테리어 등에 의한 기존의 낡은 상을 탈피해 새롭게 할 수 있게 됐다.

최근에 이르러 복고로 체인시스템을 도입, 부동산 중개업에 새로운 바람을 불고 온 '코리아랜드' 서울지사 김영수 사장 그 곳, 지난 5월 1일부터 지하 1층을 개업했다. 현재 서울에만 500여 지점을 설치, 운영할 예정이다.

세도권 중개업 위축을 걱정하던 이날 중개업에 종사하던 세차 업체이 성립한 이 회사는 현재 서울시 내 100 법주사, 호텔시설 두고 전 전 인테리어까지 준비시스템에서 전에서의 김에 나갈 세획이라고.

코리아랜드는 지에 ▲입주자를 통한 중개업자 배제 ▲체인제 위해를 도입한 것은 ▲은행과 이자조를 위한 제행보일 조치로 ▲우리 중개업에의 지위와 등을 당면 목표로 내걸었다.

이제보면 중개업 위주로 전문화 시도

이색기업 탐방

不動産 업소도 체인時代 개막

동네 복덕방 정도로 인식되던 우리나라 부동산 업계도 프랜차이즈 체인 시스템을 도입, 전국적인 유통망 체제를 갖추게됐다.

우리나라 최초로 부동산 중개 프랜차이즈 체인 시스템을 개발한 곳은 (주)코리아랜드(대표 강영수)이다. 코리아 랜드는 6년전부터 자체 소프트웨어 개발을 통해 전산망을 갖추고 중국에 진출하는등 의욕적인 사업을 펼치고 있다.

지난 2월 압구정동에 1호 체인점을 개설했고 곧이어 신사동, 목동, 상계, 고덕, 잠촌, 인천에 체인점 개장을 앞두고 있다.

이밖에 현재 체인점회원 신청중인 부동산 소개소의 심사와 추가회원모집을 통해 올해안에 서울시내 3백개점에 1개씩의 체인점 설치를 마치고 내년에는 전국망을 형성한다는 계획이다.

프랜차이즈 체인점이란 개별 체인점의 인사·재무관리 등은 독립채산제 방식을 따르지만 상호, 제복, 설비등 영업기법만큼은 본사의 지침에 의해 체인점간에 통일되는 중개업소를 말한다. 미국이나 일본 기타 선진국에서는 이미 20여년전부터 이러한 프랜차이즈 체인망을 통하여 부동산 유통구조를 전문적으로 정착시키므로서 올바른 부동산 거래 질서를 확립할 수 있었다.

이러한 제도는 컴퓨터 전산망을 통해 전국 회원사 정보를 공유하는 것과 부동산 매매를 원하는 소비자가 접근해서 가맹점을 찾아 물건판매를 의뢰하는 동시에 자신이 원하는 지역의 부동산 정보를 알고 거래를 할 수 있도록 하는 이점이 있다. 특히 내점 장만을 하고도 그집에 대한 허당권 설정등을 확인치 못해 피해를 당하는 사례도 있는데 이 가맹점을 통해서는 전산망을 통해 등기부 등본까지 열람하고 집을 살 수 있어서 신뢰성있는 사업으로 각광을 받을 것으로도 예상된다.

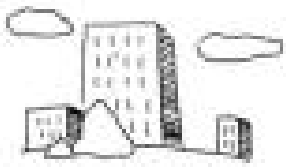
또 부동산 거래와 함께 이사·짐보수도 알선하고 손해보장제도까지 갖춘 부동산과 관련된 토탈서비스를 제공하는 서비스기업이다.

현재 우리나라 부동산 중개업소는 전국에 5만여개정도 있다. 이들은 영세성과 정보부족으로 인한 주먹구구식 운영으로 구조의 취약점을 면치 못하는 실정이다. 우리나라 부동산 거래는 공개된장소에서이루어지지 않아 공정가격 형성이 어렵다. 중개업소들은 중개 수수료도 현실화되지 않았다는점을 내세워 들쭉날쭉 받아 소비자 불만의 원인이 되는등 전반적인 부동산거래에서 신뢰하는 분위기가 형성되지 않아 많은 문제점을 안고 있다.

전산망 통해 상호 정보공유
상호 · 제복 · 영업기법 통일

미국의 Century 21이나 E.R.A 같은 부동산회사는 이미 다국적 부동산그룹으로 성장하여 자국의 부동산 유통문화 정착에 이바지 했을 뿐만 아니라 현재는 동남아시아 개발도상국인 대만, 말레이지아, 인도 등에도 진출하여 지사및 체인망을 확충하고 있다.

국내에서도 코리아랜드가 지난 5년간 미국, 일본등의 해외 연수를 통해 국내 부동산 중개업의 현대화 작업을 추진하는 한편 선진 외국의 부동산 서비스 시스템 분석을 통해 한국식 부동산 제도와의 접목에 노력하여 오던중 이제 그 결실을 맺게 되었다.



중개업소도 時勢 전광판

올 2월에 개장한 압구정지점

집보수 · 이사 알선…손해보장제까지 접근처에서 원하는 지역 거래가능

이러한 부동산에 대한 비관적인 이미지를 쇄신하고자 코리아랜드는 국가경제 및 국민생활에 기여한다는 기업이념으로 범국민적인 측면에서 이러한 목적을 가지고 사업을 펼치고 있다.

주식과 채권이 증권거래소를 통하여 공개적으로 거래됨으로써 비교적 안정된 가격을 형성하듯이 전국을 컴퓨터망으로 연결하여 부동산 매물의 공유화를 통한 가격을 전광판에 공시하여 부동산 시장가격의 안정화에 절대적으로 기여할 수 있다. 또한 이를 바탕으로 부동산 투기 근절을 이룩하여 건전한 거래 질서를 확립 올바른 유통문화 정착을 달성할 수 있을 것이다. 공신력 있는 중개업소를 통하여 안전하고 신뢰할 수 있는 합리한 부동산중개 행위를 보장 받을 수 있으며 동시에 원만한 부동산 종합서비스 혜택을 받을 수 있다. 이런 시점에서 부동산 중개업 프랜차이즈점의 개설은 기존 부동산 중개업체의 한단계 발전된 형태로 우리나라의 낙후된 부동산 업계에 새로운 바람을 불고올 것으로 기대되고 있다.

(주) 코리아랜드 548-4800

한 국 일 보 1993年6月25日 (金曜日)

수도권 현장

비용절감·각종정보 공유등 利點 커 계속 늘듯

화랑·복덕방·피부관리·귀금속

異色제인점 속속 등장

개성시대

[한국일보]

隔週刊 이코노미스트 '93/7-5 224

PEOPLE PLAZA

姜英秀씨

부동산 체인점 개설

"가맹점 부동산정보 공유, 한곳서도 물건 고를수 있다"

부동산 중개업계에도 체인점이 등장했다. 부동산 중개 종합서비스업체인 (주)코리아랜드는 4월 가맹점인 RMB부동산을 개설시킨 것을 비롯, 6월 말까지 목동, 신림, 하계, 길동, 노원점을 오픈시킬 예정이다. 이 회사의 홍록 촉 사장(37)은 "연말까지 300개 가맹점을 모집할 계획입니다. 한국에 6만여개의 중개업소가 있으므로 목표 달성은 무난하리라고 봅니다"라고 말한다.

X세대보다 20년, 日本보다는 10년 늦게 등장한 부동산 체인점은 과거 복덕방의 이미지에서 탈피해 가맹점들이 정보, 매뉴, 물건 등을 통일시킴은 물론 전산망을 구축해 필요한 부동산 정보를 공유하게 된다. 한계점을 넘어 다른 지역으로 이사가고자 하는 고객의 경우 해당 지역 중개업소에 가지 않고도 인근 가맹점에 들러 원하는 지역과 가격에 맞는 물건을 고를 수 있는 장점이 있다. 부동산 중개는 물론 이삿짐 처리까지 일괄적으로 서비스해 준다.

홍사장은 "중개업소들이 집합에 의해 효율을 높이는 등 유통경비를 절감시키는 방법을 연구시키기 위해 심기재된 가격 기준으로 전산망에 입력시켜 고객들을 보호할 것"이라고 말해 준다.

고교졸업 후 유통업에 종사했던 홍사장은 부동산 서비스 시장의 개방에 대비해 "우리도 부동산 중개업소들을 대형화시켜 종합서비스업체로 만들어야 할 것"이라고 강조하는 한편 그린벨트나 고도제한 등을 과감히 풀어 주택공급을 늘려야 유통구조가 왜곡되지 않을 것이라고 제언한다.

사진:黃旭明 기자 글:홍一植 기자

1993년 6월 23일

K·B·S TV
9시 뉴스쇼방영

西紀 1993年 (檀紀 4326年) 7月 12日 月曜日 (日刊)

朝鮮日報

"북미방도 체인점시대"

코리아랜드 일구점店등 3곳 개설

부동산전문주식회사인 「코리아랜드」는 지난 4월 말 서울 압구정동 현대백화점 앞에 「코리아부동산」 압구정점을 개설한 데 이어 「코리아부동산」 영업의 공유 비율과 체인 조직을 확대하고 전국적인 업무 네트워크를 구축해 정보서비스 시스템을 갖추어 영업의 효율성을 높이고 앞으로 몇년간 지점 이름을 모두 체인점 형태로 부동산 이용자를 나눠 설명하고 복리방 체인점 등 추가로 개설할 예정이다.

부동산전문주식회사인 「코리아랜드」는 지난 4월 말 서울 압구정동 현대백화점 앞에 「코리아부동산」 압구정점을 개설한 데 이어 「코리아부동산」 영업의 공유 비율과 체인 조직을 확대하고 전국적인 업무 네트워크를 구축해 정보서비스 시스템을 갖추어 영업의 효율성을 높이고 앞으로 몇년간 지점 이름을 모두 체인점 형태로 부동산 이용자를 나눠 설명하고 복리방 체인점 등 추가로 개설할 예정이다.

「코리아랜드」의 「프랜차이즈」 시스템은 노하우로 체인 운영방법을 알고 있다" 이와 함께 전문 사업서식·세무서 등을 통해 부동산에서는 「전국에서 되거래되는 부동산시스템」 되도록 부동산에서는 「복잡에서 무엇이 되지 시스템이라는 것을 보다 이해하는 것으로 보다 이랜드는 체인 운영방법을 알고 있다" 이와 함께 전문 사업서식·세무서 등을 통해 부동산에서는 「전국에서 되거래되는 부동산시스템」 되도록 부동산에서는 「복잡에서 무엇이 되지 시스템이라는 것을

1993년 7월 13일

M·B·C TV
정보데이트 방영

K · L 부동산 정보

전국의 부동산을 한 눈에

전산망을 통한 선진국형 부동산 종합산업 회사(株)코리아 랜드

취재/ 박상진 사진/ 김영수

(株) 코리아 랜드 대표이사 김영수씨

땅은 인간이 삶을 영위하는데 경제적으로 필요한 공간이다. 땅이 갖고 있는 이러한 특성에 의하여 인간은 도시공학의 도입을 통합니다 거나 주변은 생활을 영위 방식 부동산투기는 일부 제외를 경우도 있다.

보편 유통시장 개방화에 따른 업태으로 부동산은 현재의 배경을 근본적으로 개선하지 않고는 더 이상 버틸 여력이 없게 된다.

아울러 해도 공해법인을 포함한 기업 개의 공해업소가 운용 당업체에 비는 경기상황 및 시대흐름을 따라서의 본한 공해업자의 인허업과 부동산업체가 성실할 수 있는 선결된 요새가 마련되어 있지 않은 데에 원인이 있다.

이러한 여러을 시기에 선진국형 '복합업체인 법'을 마련해 선보이며 부동 부동산업체의 선전 · 선문화를 일삼은 (주)코리아랜드(이재로 홈페이지)가 업계의 비상한 관심을 받고 있다. 한국 최초로 전산의 부동산 중개업소를 파한업소로 보급해 전산망을 통한 중개서비스업의 전국 체인망을 구축하고 있는 (주)코리아랜드는 파한업소를 프랜차이즈화해 부동산업을 종합 전산화 시킨다는 전략을 세워 '한국 최고의 부동산그룹'의 명성을 일궈나가고 있다.

18여년간 부동산업계에 몸담아 오면서 부동산 중개업자에 대한 부정적 시각을 해결한 김영수

▲ (주) 코리아 랜드 전산실

에프(OFF)는 "On Stop Shopping Total Service"라는 홈페이지 코리아랜드가 추구하는 새시대의 부동산문화 개념의 핵심을 설명한다. 주변구구석석 거든 복잡한 개념의 복잡한 부동산 유통구조가 부동산 투자를 유발한 주요인이 되므로 거래까지의 부동산 거래 관행을 혁신적으로 바꿔야야 한다는 것이다. "On Stop Shopping Total Service"는 단순한 화이트 밸류 서비 개념이 아니라 주택보수 및 임대업, 이사용역, 부동산 분리 · 개발 · 경영자문, 법률 및 전문주택 시공 등을 일괄적으로 주는 서비스를 말한다.

지난 2월 서울 강남구 일구빌딩에 1호 매장을 한 창업한 코리아랜드는 "부동산의 원스톱 쇼핑스토어"를 콘셉으로 노렸에서 여전 통일된 인테리어, 배려하는 듯이 독립으로 공간에서 신비성을 제보하는 새로운 부동산 고객의 정보에 노력하고 있다. 5년전부터 프랜차이즈 체인방을 도입한 최국의 부동산 중개체인을 등지, 서울 주거 부동산에도의 '전국서비스네트워크'를 코리아랜드는 동해 안에 서울 시내 10 들어서 1개의 체인점을 개설하는 것 목표로 하고 내년에는 전국으로 체인점을 확대하겠다는 계획을 세워놓고 있다.

'부동산도 가전하이마트'이란 다다의 독립된 부동산 프랜차이즈들이 중소에 체인화됨으로 가정, 양화 · 세무 · 상의 등의 생활가전과 같은이 방을 통해 선의 최한수 정보를 공유하는 것이다. 이러한 체인는 부동산에서를 원하는 소비자가 생

■

한국최초로 전국의 부동산중개업소를 체인으로 모집해 전산망을 통한 종합서비스업의 전국 체인화를 구축하고 있는 (주)코리아랜드는 회원업소를 프랜차이즈화해 부동산업을 종합 산업화 시킨다는 전략을 갖고 '한국최고의 부동산그룹'의 꿈을 실현시키고 있다.

■

근처의 사생활을 찾아 물건관리를 위해하는 등의 서 가운이 원하는 지역의 부동산 정보를 얻고 거래를 할 때 할 수 있도록 하는 비법이 있다.

우선 나라가 부동산투기붐으로 들상을 입어왔던 정보 자가를 정확히 알려 포괄한 '정보무제'가 큰 원인이었다는 점에주시점은 코리아랜드 프랜차이즈시스템에 성격이면 부동산매물정보의 공유를가 이루어져 부동산 거래의 신뢰에 크게 기여할 것으로 보고 있다. 부동산매물의 공유하는 고객이 한 업소에만 의뢰하는 전속계약 제도가 아직세에 가능하다. 이는 업에 기대를 갖아서 인 중개업자에 우수로운 서를하는 한 매매에서 의뢰인은 대로를 서가 곧이 의뢰를 하기 위한이고 고객이 만약 이세에 정보에 의뢰를 하고 그중 한곳에서 매매이 성사됐다면 내 매매소의 중개인 자만은 찾지 노력을 할 생이 되지 때문이다. 그러므로 법률문제등 단 한명의 매호사에게 의뢰하는이 부동산업체에서도 고객이 선호를 갖고 한 명의 중개업자에게 의뢰하는 경향이 이만해서 된다는 것이다. 코리아랜드 시스템은 적성인 전속중개제가이를 전문업체에 맡에 주고자 하는 사업과 팔고자 하는 사람을 정확히 연결시키는데 의의가 있다. 배려의 서비스를 갖추었으며, '전체 새로운 독자적인 개념'이라는 코리아랜드시스템은 고객이 원하 알려는 금액을 정확하게 밝고 일이 한 시중의 정보서에는 당시 전속계약에서 의뢰 주 알려주 있는 자료는 정보가 입력해 있다고 한다.

이 시스템은 그 화상영상 방법을 연구 중인데 개발 제주도로 시작하려는 사업은 서울에서도 제주도의 이국적서비를 맛 주 있고 한에는 시민들이 가능하게인 일도로 서비스 영업으로 성업을 할 수 있어 적절 할이다서 일하도 제안해일이 가능하다는 것이다.

이국에서 일본의 경우 부동산업체는 체인화 · 전문화하여 프랜차이즈 체인점은 이미 200여년 부터 성학년 제도이다. 이후의 '센츄리21'과 'ERA'과 같은 다국적부동산회사는 미국과 · 일본 · 영도 · 호주 등 18여개국 이상에 지사를 설

▲ (좌) 코리아 랜드 입구상점

지, 전국망을 형성하는 등 라이센스를 수출하고 있다. 특히 한국에서 처음 코리아 부동산프랜차이즈를 개설할 기회를 얻고 설립 이후 KREA는 계산해 주시장이 노하우 등에 세부활동을 벌일 뿐 조인이 없이 없이 성장했다.

우리에는 생소한 이 체인업의 시초로 많은 반향과 호응을 불러 일으키고 있는 장수장은 10여년의 부동산 경력을 가지고 있다.

"부동산업계에 10여년 근무하면서 느낀점은 아직 근무자가지를 다양하지도 파워리의 공신력과 전문성을 보이고 있는 것이었다. 이점을 극복하기 위해서 부동산의 기업화가 필요해 사무소가 공동 운영 사업소의 지점이 되는 것도 있었다."

그는 90년대 한국을 방문 하면서 일본의 사무소, 부동산 중동구조 싸이등 일사한 국내 사업소의 함께 하루의 부동산업계 변화로서, 연구 등을 통해 최선을 가지고 91년 10월에 연합부동산중개주식회사를 설립했다.

현재 부동산중개업계에 2여 이상의 사무소를 둘 수 없다. 는 규정이 없어 지사설치의 문제점에 대해 92년 10월에 주식회사 코리아랜드를 새로 설립하였고, 코리아랜드 설립에 따른 부동산 체인화의 기본골격과 지금을 성주하게 됐다.

장수장사장은 부동산중개인이 일반사회에 올바르게 성장하려면 다음에서 경영혁신이 필요하다고 주장한다. 즉 부동산업의 현대화 · 전문화 · 조직화 · 국제화, 주인의 마인드 갖추기, 그는 타업종이 경영혁신을 시행하기 때문 전국을 비롯하는 전문체인업의 개업 · 전국체인에스의 실시 · 회사법중 중소기업이 진출하기 위한 교육보기 · 종합서비스 등에 대한 관심을 가지고 있다.

이번에 9월 28일 부동산중개업법 개정안이 공표되었다. 이 개정안을 주는한 점이 코리아랜드, 장수주식회사 등 부동산중개업의 문제점을 해결하는 '주주요율' 등에 등고 있다. 장수주

중 3백만원으로 정한 반면에 비주식 인에서는 부동산중개업에서 법제상을 법적보호 받지의 정도기에, 법률이 방임할 수 없어 없고 회사이상이 개업하면 주식법제상은 그에도 무시하여 위험이 큰 것이다. 물론 전에나 법제를 하는 개인업자의 받는 수수료는 더 낮아야하겠지만 10여 이상하는 인물 에에서 3백만원 금액이 적용은 법 정책이지 존하는 의견이다.

장수장은 "법에 부동산 장기가 성장하려면에서 목표는 주년의 당성할 수 있을 것"이라고 주인하면서 체인사업을

장사에서으로는 서해에서 "인사성"으 주장한다. 반주제인 생리주가 보다는 좋아온 유통에서 경쟁하는 주에 장사에서으로 성장 세일이기 때문이다.

현재 코리아랜드는 회원조건으로 가입비를 받지 않는 대신 한지의 여기에 회원을 다하는 코리아사장 가지고 한분에서 10년 이상을 개업해온 전성된 중개업자를 대상으로 하고 있다.

매주 당당 회원은 부동산 개업들에 회의

▲ (株) 코사아 랜드 죽동점

부동산 중개업이 일반 사회에 올바르게 정착하려면 다섯가지 경영혁신이 필요하다. 즉 부동산업의 현대화, 전문화, 조직화, 국제화, 사업의 다각화 등이다.

●

한편 코사아랜드는 부동산 중개업에 대한 그 동안 인식을 바로 잡고 부동산산업을 리드해서 부동산중개인구원의 성업과 함께 중견기업으로 육성의 부동산개발소 설립도 추진하고 있다. 즉 '부동산은행' 이라는 명칭의 배경에 걸맞게 은행 인상을 통해 관리하는 세계 시세연동부동 설계, 주식으로 변경하는 은행의 부동산매물정보를 고객들이 한눈에 볼 수 있도록 한다는 것이다. 이 배경에는 이미 이미 공인중개사 40~50명을 고용해서 회사로, 세무사, 법무사 등을 상주시켜 각종 부동산 관련 업무도 병행할 예정이다.

코사아랜드는 '정확 · 신속 · 공정 · 성실' 의 영업방침과 '인화 · 노력 · 협력' 의 사훈아래 전 직원이 사명의식을 가지고 열심 동에 있다. 부동산 공인중개는 마는 소비자에게는 재산에 고객에게 만족시키기 어려웠다고 하는 김수창은 '복지 제도' '신선한 출퇴근' 라는 만족아래 고객이 믿고 거래할 수 있도록 '상호보완주의의 배려 주의' 를 실천하여 각 개인들이 할 배를 다고 있다는 생각으로 뛰어들려고 자료를 받다.

부동산유통구조의 개선이 반드시 일어나서 한다고 과제하는 김수창은 부동산중개주도로 중개에 대한 부동산 중개업무도의 해선, 부동산 중개의 배려이 중대하는 인상한 공단부동산업체로 성장할 수 있을 것으로 전제하고 있다.

현재 시장에 개방되면 외국기업에 의한 국내의 자본잠식이 가장 큰 문제로 대두될 것이며, 자생력이 없는 영소는 도태되고 말게 될 것이다. 사전 사회의 심오한 것이 해선할방안이 생업이다. 자본잠식을 방지하려 국내 차생적인 부동산 개선법이 제주 생겨나야 하고 이들이 시로 손을 이 유통구조를 개선 · 발전시킬 수 있을 것이다.

향후 4년이면 외제품 등에 우루리라의 신출수입이 느껴진다고 하는 김수창은 '보통의 평균임이 주 4~5년 영업의 노하우만 있을 공인할 수 있도록 주택가에의 파워라이 라이 이는 부동산 유통구조를 바꾸어 놓는다 없다' 고 말하며 이번 위해 이르는 부동산전문가들과 부동산학과 전문지들로 구성된 코사아랜드는 중대한 인간화의 원년으로 앞구 이 사업에 승부를 걸고 있다. ■

▼ (株) 코사아 랜드 본점

中央經濟

發行人 [illegible]
編輯人 [illegible]
印刷人 [illegible]
編輯兼發行人 [illegible]

(775-0331~775-0332)
서울 마포 [illegible] 7번지

총무부	(02)751-5774
경영2부	(02)751-5046
사회2부	(02)751-5747
조사부	(02)751-5062
광고부	(02)751-5734
FAX	(02)776-0630
	(02)751-5588
전국총판	(02)751-5716
출판부	(02)751-5791
구독신청	(02)751-5151

구독료 月 정기 6,000원
月 특별 300원

본 [illegible] 무단 [illegible] 금합니다
◎ 中央經濟

싼 傳貰 盆唐등 신도시에 많아

신혼부부 전세방 가이드

[illegible]

93년 9월현재 전세가격

(단위 : 만원)

평형	가격	아파트명
[illegible]	[illegible]	[illegible]

지역마다 값 "들쭉날쭉"… 坪當 200~300만線

이사철 피하면 5% 싸게 얻어

中央經濟

發行人 朴 英 俊
編輯人 朴 英 俊

賣物 중개탑

商街투자 立地조건이 最優先

업종特化·開地규모등이 成敗좌우

홍 권 희

서울 아파트 상가 거래표

(단위 : 만원)

지 역	상 가	업 종	층	월세 (보/월)	권리금	비고
강남개포	주공7차 (1층)	한 구	8.5	1,000/60	1,500	없다
강남대치	남서울 (1층)	반찬가게 (조개업소)	10	1,500/50	3,000	-
강동명일	삼익, 한양 (1층)	세탁소	10	500/70-80	3,500	-
서초반포	한신(2층)	미용실	25	2523천		있다
송파가락	가락(1층)	비디오	5-6	1억2천 -1억4천		-
-	-	-	-	1,000/60	2,500	있다
도봉쌍문	삼인 (지하)	양호장	9.5	5,000 -5,500		있다
도봉방학	성원(1층)	수퍼(잡화)	9	1,000/60	2,000	있다
노원상계	주공(1층)	지물포	9	2,500/60	1,500	-
노원중계	롯데우정 (1층)	비디오	10	1억3천 -1억4천		있다

(21) 제1733호 (제3種郵便物認可·수요일자) 中央經濟

中央經濟

發行人 崔 鍾 賢
副社長 人 閔 泰 泰
編輯人 閔 泰 泰
論說主幹 崔 炳 旭
編輯局長 申 天 [illegible]

값싼 땅 매입하려면 公·競賣 活用을

所有權등 분쟁소지 없고 절차간편
성업공사·法院등 時價50% 수두룩

貴物중개탑

崔 炳 旭

아파트에서 단독주택으로 주거형태를 바꾸고싶다면 기존 단독주택을 구입하든지 나대지 혹은 여주택을 다시 짓든지 방법은 몇몇의 하나다. 지업체 혹은 통바위 빽수한 대부구조물 위에는 식물원이 나머지를 구입을 잡을 것은 분명 있는데 이 경우 건폐율보다 명백의 훨씬 비싸며, 주의해야 할 점도 매 많다는 것을 염두에 둬야한다.

무슨 대지가 좋은지에 직접답하기, 불가능 하다는 얘기는 없는데, 건폐율이는 이런 형태로 나눠지 등을 염두해야 한다. 나대지 도우 값싼 단독 구입방법을 알아보자.

○불량주택지구=공한 지를 구입하는 요령은 정비해야 [illegible] 지역의 주택을 한 [illegible] 경의 있는등 [illegible] 되지를 구입하면 되다.

○송차업용사나 복지계 불용사의 복지시의 경우 [illegible] 방법과 복지를 [illegible] 을 경우 그밖이에 우리 을 지어야 하며 이 기간을 에 [illegible]하는 일을 것지 [illegible] 다. 그밖에 [illegible] 이다.

하지만 하자도 없고 [illegible] 있다는 것이다. 지방에서 [illegible] 이러한 [illegible] 이다.

○체비지=체비지는 지방법원에서 경매에 부쳐진 대지를 사는 일반인, 법원에 [illegible] 이다. 이는 [illegible] 이 [illegible] 이다. 이에 [illegible] 이 [illegible] 이다. 이에 [illegible] 이 [illegible] 이다. 이에

中央經濟

田園주택 교통網발달로 再脚光

값도 50~60% 폭락… 서울 30% 수준

地目-땅·건물 소유주 일치에 주의를

賣物 중개탑

鄭 鎭 英

◇전원주택 매물표

(단위 : 만원)

크기(평)	평당가	현시세	소재지	개발여지
대지:350	15,000	(시가) 18,000	제주남제주 안성산면	불 정
대지:185 건물:30	15,000	(-) 30,000	경기가평군 하면	-
대지:1,400	10/평	공시지가 12,000	경기가평군 가평읍	주답농장 별 장
대지:1,200	8/평	(시가) 12,000	충북 충원군 산내면	전원주택 용 고
대지:1,000	5/평	(방시지가) 20,000	경북문경군 가은읍	일대산업 전원주택
대지:240	2,000	(-) 2,000	경기여주군 북면	전원주택 다 세 대
대지:530	8,000	(시가) 10,000	경기용인군 외서면	전원주택
전답:640	6/평	(-) 6,400	강원홍천군 남면	농 장 전원주택

김 홍 기 기자

김 홍 기 기자

中央經濟

"사무실 賃貸는 江南을 택하라"

테헤란路 평당 250~300萬… 都心 반값

오피스텔 두자면 환승역쪽이 좋아

송 경 동

中央經濟

景氣 불투명… 손매물에 관심을

貴物중개탑

金利자유화로 값 상승 가능성

驛勢圈·개발예정지등 눈여겨 분만

中央經濟

그린벨트 완화조치로 땅값 "꿈틀"

그린벨트 지역에 대한 해제가 임박하자 이들 지역의 땅값이 꿈틀거리고 있다. 수도권 지역에서 그린벨트 해제 지역이 가장 많은 것으로 나타난 것도 이들 지역의 땅값 상승 요인이 되고 있다. 사진은 그린벨트 지역에 해당되는 서울 서초구 양재동 일대 모습.

賣物 중개탑

金浦·九里·果川등 상승주도
路邊대지 坪當 200~300萬호가

송 웅 기

그린벨트 해제 지역 가운데 김포·구리·과천 등 수도권 지역이 이미 큰 폭으로 뛰고 있는 데 이번 정부의 그린벨트 완화조치로 땅값 상승 요인이 되고 있다는 것이 부동산 업계의 공통된 의견이다.

김포·구리·과천 등 수도권 지역은 그동안 그린벨트 해제 지역 가운데 이미 많이 올라 있는 지역이어서 이번

中央經濟

「地主공동사업」不動産街 새바람

土超稅등 피하고 개발利益 높아

日本선 等價교환·수탁등 형태 다양

中央經濟

財産공개·實名制로 「거품」 사라져

강력한 投機 단속에 地價안정 이룩

「필요만큼 소유」 건전風土 여건조성

서울 不動産시장 점검

鄭 炳 秀

買物중개탑

신정부 5년차 시작의 올해 부동산 시장은 과연 어떤 양상을 띠게 될 것인가. 정부 상층부의 확고한 지키기 의지, 90년 20.55%, 91년 13.7%, 92년 2.5%를 정점으로 연이어 92년도 5월 이후 한자릿수 증가로 이제 올해는 정말 보지 시장의 30~35%가량 폭락을 전망한다.

올해 부동산 시장에 거품이 없어지고 제자리를 찾아 수요가 시장전체의 90%가 되는 실수요 중심의 시장이 되고 가장 큰 폭락이 예상된다고 볼 수 있다.

지난 4월 공개된 재산등록 통계를 보면 부수가 퍼 시장을 알 수 있다. 특히 서울 강남 지역 아파트 평당 1천만원 이상 고가 아파트 가격이 1년 사이 1천만원 이상 떨어졌다는 것은 이를 뒷받침하고 있다.

이러한 현상은 시장경제에 의한 시장기능이 발휘되는 것이라고 볼 수 있다. 이제 가격은 지금 이상 올라가지 않는 것이 일반적인 추세이다. 이러한

中央經濟

發行人 金 泰 熙
編輯人 閔 炳 徹
發行所 中央經濟社
編輯局 中央經濟社

"북미방도 체인점시대"

퀴아렌트 입구점店들 3곳 개설

[기사 본문 생략]

青物 중개업

"海外투자 中國이 유리"

거리가깝고 住宅경기 계속 활황세

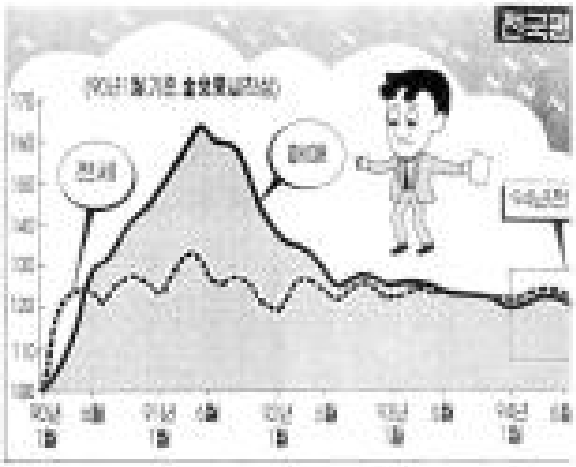
經濟特區는 3년째 1百%씩 상승

[기사 본문 생략]

第22536號 (第3種郵便物 가 배송지) 조선

부동산

"내년 중반 활기" "침



○내년도 부동산경기는 보합세 상승할 것이라는 스웨게 등장하고 있는 가운데, 여전히 약보합세 전망도 만만치않다. 사진은 서울 가로동의 부동산

"정기 살아나도 투기바람 없을것"

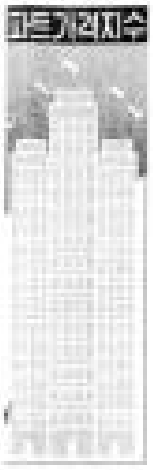
보유-매매보다 이용-개

지속 엇갈린 관측

전문가들 내년경기 전망

실명제실시 최명재

자금 풍부·그린벨트 완화 好材 매물 많고 미분양 늘어 약보합 비관



○홍콩계씨

○송재호씨

○김원복씨

○손철현씨

○송철대씨

(왼쪽) 조심스러운 정미한 모습. <동아기자>

통한 이익실현 바람직

中央經濟

發行人 [illegible]
編輯人 [illegible]
發行所 [illegible]
編輯所 [illegible]

"中國진출땐 소액合資가 유망"

노래방·사우나·코피숍등 붐일어
住宅 관심높고 오피스텔도 좋아

[illegible]

불물 중개탑

中央經濟

발 행 인 [illegible]
편 집 인 [illegible]
편집국장겸주필 [illegible]

UR여파 農地·상가등 다시 脚光

賣物 중개탑

規制완화 기대 투자문의 쇄도 農地

歐美 유명업체 賣場확보 경쟁 商

[illegible] 기자

東亞日報

발행인 김 세 영
주 필 송 건 호
편집국장 우 홍 선
서울시 종로구 서린동 139
(우편번호 110-715)

신도시 대형점포들 큰 인기

목좋은 부동산 外國기업 눈독

家電 이미용등 업종 다양

한업체서 수십곳 의뢰도

(그림 중앙일보)

분당 신도시에서 「고신자 공인중개사 사무소」를 운영하는 [illegible]씨(50)는 「우루과이라운드 타결 이후 외국기업들의 신도시 부동산 문의가 많아졌다」고 말했다. 그는 「주로 미국 일본 등지에서 온 전화가 많은데 이들은 대부분 신도시에 점포를 내거나 주거용 아파트를 사려고 한다」고 말했다.

특히 지난 5월 이후 일본 [illegible]은 [illegible]에 [illegible]을 [illegible]하고 있다는 [illegible] 대규모 부지 매입 [illegible]을 [illegible]하고 있다는 [illegible]. [illegible]는 [illegible]이 [illegible]에 [illegible]을 [illegible]하고 있다고 말했다. 그의 말처럼 이들 기업들은 [illegible]에 [illegible]을 [illegible]하기 위한 시장조사에서부터 준비를 [illegible]으로 [illegible]지고 있으나 [illegible]이 [illegible]지고 있어 부동산 업계가 술렁이고 있다.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

서울經濟新聞 건설·부동산 1994年1月18日(火曜日)

서울經濟新聞

大型중개업소 새 사업 활발

——法개정따라 업무영역 擴大

星港과손잡고 상해工團 분양

2백여 회원社 프랜차이즈化

이사·인테리어등 종합서비스

北소주·간장등 중국통해輸入

鑑定시장 "제자리걸음"

前年比 작년매출액 0.85%증가그쳐

청주 사천아파트 분양

분로 18일부터 16~32평4백戶

中央經濟

發行處 洪 鍾 哲
發行人 賀 益 泰
論說主幹 成 炳 植
編輯局長 申 元 均

"슬러브는 適地" 임야에 開發손길

老人복지법 개정으로 有料化 가능

남양주·용인·고양등 首都圈이 각광

듯을 높은 성 수익 資投 아닌 要需

10평 ~15평 원룸식 임대주택 인기

신세대부부 주택개념 변화에 독신층 증가도 한몫

지난달 중순 결혼한 회사원 박모씨(28)는 인사동에 아담한 신혼 보금자리를 꾸몄다. 미식의 스위트홈은 아파트나 다세대주택이 아닌 원룸식 임대주택으로 실평수 10평정도에 월세금은 3천만원이었다.

양문인 아이를 갖지 않을 예정인 박씨부부는 넓은 공간이 필요치 않았던 데다 이곳의 주거환경과 교통편이 맘에 들어 다소 비싼 전세금에도 불구하고 이 집을 선택했다.

최근 미혼층 신혼부부나 독신자 등 신세대 젊은이들에게 '원룸(One Room)식' 임대주택이 큰 인기를 얻고 있다.

원룸식 임대주택은 방 하나에 화장실 주방 화장실 등이 모두 구비된 주거형태로 보통 10~15평의 소규모이만 화장실을 제외하

★임대주택 건설 활성화가 기대되는 가운데 특히 원룸식 주택을 찾는 신혼부부들 독신자들이 급증하고 있다.

탁트인 공간…실내연출 '마음대로'

10평기준~전세3천만원선- 보증금+월세방식도

고는 방과 방을 가르는 칸막이가 없어 탁트인 느낌을 주어 아름다운 인테리어 연출이 가능한 구조다. 이러한 주거형태가 새로운 생활공간으로 인기다는 점은 수요와 공급이 일 맞아 떨어졌기 때문이라고 부동산 전문가들은 분석한다.

주인 수요면에서 볼 때 '결혼은 필수가 아닌 선택'이라며 독신을 원하는 젊은층이 크게 늘었기 때문이다.

또 주택을 '소유'의 개념으로 생각하기 보다는 '사용'하는데 비중을 두며 다양한 취미생활을 즐기려는 신세대부부들의 성향도 원룸식 임대주택의 수요를 늘리고 있다. 이들은 복잡한 신혼부부들처럼 아등바등 돈을 모아 집장만하여 생활비를 허덕이는 대신 여유를 즐기며 살려는 인식을 갖고 있다.

그동안 이처럼 일정한 틀에 주거공간으로 10평 안팎의 주공아파트나 오피스텔이 인기를 끌었다. 그러나 오피스텔은 주거만을 공간이 아닌연출 목적을 배제하기 어렵고 '주위환경'에 따라 그다지 만족한 분위기를 얻지 못하는 경우도 많다. 또 소형 아파트는 위치나 내부구조상 제약이 없어 만족스럽지는 않았다. 최근의 원룸시스템은 이들은 문제점을 해결하고 것이라고 할 수 있다.

한편 주택공급자들의 입장에서도 임대주택은 한결 좋은 사업으로 평가받고 있다.

지난해 정기국회를 통과된 임대주택법에 따라 앞으로 일주일 동안 임대주택을 등록 하면 3가구 2주택에서 임대주택제외 양도소득세면제및 재산세의 분리과세 등 혜택들은 세제상 혜택을 받기 때문이다.

부동산 제인정 오피아텔드의 영업주시장은 "최근 이초동 삼구정동 삼성동 청담동 압구정동 서울 강남일대에 원룸식 임대주택 건축물이 많고 있다"며 "자투리땅을 소유한 개인이 3~4층 건물에 30가구 정도의 임대주택을 짓는 경우가 많다"고 말했다.

10평기준으로 현재 거래되는 전세금은 2천5백만~3천만원이며 월평균의 보증금을 내고 나머지는 월세로 지불하는 방식도 가능하다.

근래 지어진 원룸식 임대주택은 빠른에 대형 붙박이장을 설치, 공간이 차지하는 면적을 줄였다.

또 싱크대와 간이욕대 등 일부 편의시설을 갖춰오며 연료는 주로 LNG를 사용, 불필요한 시간의 낭비를 줄일수 있게 했다.

<설철은기자>

스포츠서울 취업정보

업 종	업소명	담당자	직 종	전화번호	연봉
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

中央經濟

서울 傳貰값 이사철 맞아 "들먹"

개포 住公23坪 6천만원·上溪는 5천만원

貴物 중개탑

○전세 평균가격

지역	평당가격(만원)
강남구	[illegible]
강동구	[illegible]
강북구	[illegible]
강서구	[illegible]
관악구	[illegible]
광진구	[illegible]
구로구	[illegible]
금천구	[illegible]
노원구	[illegible]
도봉구	[illegible]
동대문구	[illegible]
동작구	[illegible]
마포구	[illegible]
서대문구	[illegible]
서초구	[illegible]
성동구	[illegible]
성북구	[illegible]
송파구	[illegible]
양천구	[illegible]
영등포구	[illegible]
용산구	[illegible]
은평구	[illegible]
종로구	[illegible]
중구	[illegible]
중랑구	[illegible]

秀英 德

中央日報

發行 行政人 [illegible]
編 輯 人 [illegible]
論 說 主 幹 [illegible]
編 輯 局 長 [illegible]
100 750서울중구을지로[illegible]

규제완화 추세 개발心理 자극

부동산景氣 "봄 기지개"

대기업 流通단지 適地 찾아나서

주말주택·주유소부지에도 관심

집값은 내림세…「보유→개발」선진국형 변화

KOREALAND
국 일 보 1994年4月11日 (月曜日)

안방서도 부동산情報 얻는다

이사·내집마련 궁금증 해결

아파트·택지 매물·시세 한눈에

PC·팩시서비스 인기

○부동산 중개업소 업체나 전산복사서비스라 등을 하면 원하는 정보를 얻을 수 있다.

○부동산관련 정보서비스 전화

제 공 처	전 화 번 호
코리아랜드	548-4900
부동산랜드	566-4000
입주뉴스	711-5050
부동산랜드	743-2997
한국장기주거가입협회	521-0901
한국자료정보사	739-6794
입주세무정보	203-2921
한국도시개발금고	513-8114
대한주택공사	513-3843
서울시시장공관정보센터	(여러번째다이얼)
서울시도시개발공사	851-2453

中央日報

1994년4월15일 금요일 (112)

생활

부동산 온라인時代

全國매물情報 앉아서 "척척"

코리아랜드등 전산망活用 무료상담

아파트·상가시세등 하루千여건조회

부동산 거래도 본격적인 정보화단계시대에 접어들었다. 원하는 물건을 부동산업소를 찾아 고르던 고전적인 방식에서 수백개업소에 나와있는 물건을 앉아서 볼 수 있게 됐다. 이런 초보적인 단계이긴 하지만 이상적인 부동산정보망을 실현한 백세업체는 서울강남구삼성동 코리아랜드와 대치동 부동산랜드.

지난 90년5월 국내 최초로 부동산정보종합 네트워크인 코랜드 온라인시스템을 개설한 코리아랜드(대표 윤호중)는 현재 서울과 수도권, 대구 등에 18개 매인점과 정보를 제공하는 2백여개 부동산업개업소를 확보하고 있기도 부동산정보를 제공하고 있다.

코리아랜드 직원이 컴퓨터를 조작, 부동산정보를 보고 있다. (중앙일보 김경수)

업체에서 수집한 상무 평균 1천여건의 부동산정보(아파트 등록 40%, 주택등록 30%, 상가등 토지정보 10%, 기타 20%)는 온라인시스템으로 본점은 물론 10개 매인점에서 컴퓨터를 통해 조회가 가능하다.

부동산을 처분할 경우도 본점이나 매인점을 방문하거나 전화로 의뢰하면 구매정보도 입력된다. 이 경우 원가치 수의할 점은 매도자는 코리아랜드에서 매겨진 현시가 수준에서 매물을 내놓아야 60% 이상 다 높은 가격을 원할 경우 팔리기 어렵다. 부동산가치의 개인이나 어느 특정 부류의 눈치에 의해 좌우돼서는 안된다는 게 주장이다.

부동산 상담을 원할 경우는 방문을 전시를 찾는게 좋다. 부동산라면 2백여명이 이미와 한국 도시계획지도 · 정보지가 검토된 자료실이 개방돼 있고 이곳에 근무하는 법률 · 세무 · 개발정보등 해당 전문가와 무료상담이 가능하다.

1년에 1만원과 기업이용료만 내면 코리아랜드가 알려주는 부동산정보지를 제공받는 것 말고▲아시나 실내 인테리어 20% 할인▲주시설 최신정보 이용시 수수료의 30% 할인▲세무상담을 원가에 따른 경영 지원▲코리아랜드에서 3월부터 운영예정인 부동산교실 무료 강좌등의 혜택을 받을 수 있다.

한편 지난달 신문에서 본 부동산랜드(대표 윤연태)는 92년 3월 부동산정보 매인점을 확보, 현재 서울 31곳과 수도권 13곳등 모두 46개 중개업소와 이용 정보를 주고

<주요부동산 매인업소>

구 분	매인업소	주 소	전 화
코리아랜드(569-2141)	강남	강남구	569-2141
	강동	강동구	569-2141
	강북	강북구	569-2141
	강서	강서구	569-2141
	관악	관악구	569-2141
	광진	광진구	569-2141
	구로	구로구	569-2141
	금천	금천구	569-2141
	노원	노원구	569-2141
	도봉	도봉구	569-2141
	동작	동작구	569-2141
	마포	마포구	569-2141
	서대문	서대문구	569-2141
	서초	서초구	569-2141
	성동	성동구	569-2141
	성북	성북구	569-2141
	송파	송파구	569-2141
	양천	양천구	569-2141
	영등포	영등포구	569-2141
	용산	용산구	569-2141
	은평	은평구	569-2141
	종로	종로구	569-2141
	중구	중구	569-2141
	중랑	중랑구	569-2141
부동산랜드(555-4300)	강남	강남구	555-4300
	강동	강동구	555-4300
	강북	강북구	555-4300
	강서	강서구	555-4300
	관악	관악구	555-4300
	광진	광진구	555-4300
	구로	구로구	555-4300
	금천	금천구	555-4300
	노원	노원구	555-4300
	도봉	도봉구	555-4300
	동작	동작구	555-4300
	마포	마포구	555-4300
	서대문	서대문구	555-4300
	서초	서초구	555-4300
	성동	성동구	555-4300
	성북	성북구	555-4300
	송파	송파구	555-4300
	양천	양천구	555-4300
	영등포	영등포구	555-4300
	용산	용산구	555-4300
	은평	은평구	555-4300
	종로	종로구	555-4300
	중구	중구	555-4300
	중랑	중랑구	555-4300

1994년4월15일 金曜日

中央經濟

발행인 김 홍 국
편집인 김 홍 국
편집실장 김 홍 국
편집위원 이 상 호
편집보좌인 이 기 호

부동산

業界 중계합

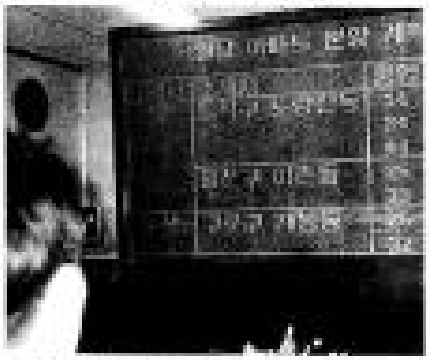
코리아랜드, 부동산회원 모집

부동산중개업계에 주택수요자 및 건설회사등을 상대로 한 부동산정보회원제가 도입돼 관심을 끌고 있다.

부동산 관련 종합서비스회사인 코리아랜드(대표 廉英秀)는 이달 1일 서울강남구삼성동 본사에 40평 넓이의 부동산유통정보센터를 개설한데 이어 이곳 정보를 활용할 개인·법인회원을 모집하고 있다.

개인회원의 경우 정보센터에 축적된 방대한 부동산관련자료를 이용해 집값·전세값 정보에서부터 소개 부동산투자정보·부동산 강좌등을 무료로 받을 수 있고, 이 회사가 매달 한번씩 발간한 부동산정보지를 역시 무료로 구독할 수 있다.

이달초 업무를 시작한 이래 보름동안 전세살면서 수도권지역의 30평내외 중간평수 아파트를 구입하려는 30대초반 젊은 주부들과, 집평수를 늘리는데 필요한 정보를 원하는 사람들 1500여 명과



가입신청을 해왔다. 회원이 되면 이사할 때 이사비용이나 인테리어비용을 15% 할인받을 수 있고, 중개수수료 10%감면혜택도 주어진다.

법인회원은 가입비 없이 매달 50만원 정도를 내는 조건으로▲회사보유 사업용지에 대한 개발상담▲코리아랜드 제인중개업소를 통한 법인부동산물건의 매각·분양·임대▲아파트용지·지주공동사업·재개발재건축사업지 알선등에 관한 서비스를 받게된다. 현재 벽 지명도가 있는 K은등 5개 건설사가 회원가입을 검토중이라고 한다.

한편 코리아랜드 본사의 부동산유통정보센터에는 미혼업계 최초으로 중앙사지점 객장에서나 볼 수 있는 대형전광판<사진>이 설치돼▲전국의 주요아파트시세▲주택·상가·임야매물▲아파트분양계획▲공시지가▲부동산정기등에 관한 정보가 제공되고 있다.

각종정보제공·이사費 감면도

<연합—기자>

(표) 주요 아파트 매매·전세 시세표

(단위 백만원, 상반기 기준)

지역	아파트명	평수	매매가	전세가
강구동	구천대아파트	35	230	120
		52	360	222
	동양아파트	27	155	78
		55	620	230
반포	반 포 3 차	33	192	91
		50	363	154
동 은	미성아파트	27	110	58
	서광아파트	30	130	65
개포	주공 개포	15	95	45
	주공 고층	31	175	95
여의도	시범아파트	16	110	55
		30	215	88
태평	우성아파트	31	159	87
성 동	현대아파트	35	220	90
	극동아파트	55	460	130
동 작	주공 개포	27	160	60
	아시아선수촌	38	400	180
	우성아파트	36	145	80
		43	365	145
가 락	시영아파트	27	135	50
문 정	훼밀리아파트	49	380	160
고 덕	주공아파트	15	100	40
	시영아파트	22	150	67
수 서	한 신	19	66	45
		31	140	70
공 릉	동아아파트	22	130	65
목 동	1단지 아파트	20	96	60
	5단지 아파트	55	224	110
방 시	강동아파트	13	94	33
도 봉	우성아파트	40	322	95
미 아	주공2단지	19	96	42
상 계	주공11단지	34	78	35
세 검	주공2단지아파트	25	160	79
	주공4단지아파트	35	185	92
명 륜	혜우아파트	33	130	69
		55	280	80
구반동	우신아파트	22	65	38
구연동		28	88	58

자료제공 : (주)코리아랜드

부동산 중개업도 체인점시대

가맹점간 매물공유 이점

전국적 정보망 미비… 아직 초보단계

이사운송업체 인기 봄 이사철을 맞아 이사를 준비하는 사람들과 이사운송업체들이 부쩍 바빠지고 있다. 요즘 이사하는 사람들은 비용이 좀 더 들더라도 될수록 손이 덜 가는 간편한 이사방법을 찾는 경향을 보이고 있다고 이사운송업체들은 말했다. 사진은 점가표에 따른 우표권의, 세 집의 구조 그림과 짐기 모형을 이용한 사전 가구배치, 짐주인이 없어도 되는 무인 이사 등의 접식을 채택해 새로운 이사운송 영업을 하고 있는 (주)보리이엔드의 김정라 모습. 이정우 기자

보통신 중개업소도 체인점시대를 맞았다. 소비자들이 봄철을 맞아 부동산 매입을 의욕하고, 영업도 보통신을 사고팔 때 좀 더 나은 보통신 매입을 알아보기 위해 시대가 다가오고 있다. 기업들이 많은 상품을 사들이는 보통신 체인점의 장점은 보통신 회간에 보통신 매물을 공유하도록, 더욱 한목을 보다나 많고 매물정보를 수집하게 하는 것이 주요하는 아직은 시작 상태 지만 가능하고도 사고팔 수 있다는 것이다.

최인철회장 "전국 시도마다 한두개 업소는 있어야 보통신 중개업소 체인점이 되려면 보통신 매물 정보망 구축이 필요하다"고 말하고 "체인점화를 위한 보통신 회간에 매물 공유하는 것이 가장 이상적인 방법이다"고 말했다.

이번 기간 안지 부동산 업소 체인점화를 시도한 것은 지난 1월 부동산 중개업소 체인점 모집을 시작한 지 1년 6월 만에 처음 이루어진 것이다. 현재 서울에 5개, 대구 인천 전남 등지에 7개의 체인점을 확보했다. 이들 업소는 체인점을 마치고 5월에 개업하게 된다.

최인철회장은 "보통신 업체의 서비스 경쟁력을 지향하는 체인점화는 앞으로 계속 확대되어 서비스를 개선하고, 일반인과 접촉하는 현장서인 보통신 대상으로 회원을 모집해 주택정보에서부터 기업부지 확보까지 통합서비스를 제공하겠다"고 말했다.

內外經濟新聞
夕刊
名譽會長 外務部 長官
會長 外務部 長官
發行·印刷人 金 [illegible]
編輯人 李 [illegible]
編輯局長 [illegible]

건설·不動産

중개업소 체인화 시대 "활짝"

코리아랜드 12店 확보 業界선도

부동산랜드등 20여곳 준비박차

情報공유·공동광고로 비용절감 효과

中央日報

발행인 [illegible]
편집인 [illegible]
논설위원 [illegible]
[illegible]
(100-756서울중구[illegible])

컨설팅업계 체인점시대 도래

코리아랜드 부동산업체대상 회원사모집

부동산컨설팅업계에도 체인점시대가 열린다.

부동산개발및 컨설팅전문업체인 (주)코리아랜드(대표 홍영수)는 부동산시장 개방및 부동산실명제 실시에 따른 부동산 업계의 변화에 대응하기 위해 전국의 부동산컨설팅업체를 대상으로 체인점 모집에 착수키로 했다.

특히 이 회사는 지난해초부터 한국공인컨설턴트협회와 공동으로 부동산컨설턴트를 직접 교육 시험을 통해 인정서를 부여하는 등 부동산 컨설팅분야의 노하우를 축적해 온 것으로 알려졌다.

또 체인화에 참여하는 회원사는 중국 북한 등을 포함, 해외부동산 개발에 본격 참여할 수 있고 부동산개발 등의 의뢰가 증가, 사업의 활성화를 것으로 기대하고 있다.

코리아랜드의 한 관계자는 「선진 부동산컨설팅기법을 직접 전수받을 수 있는 기회가 이번의 경영력이 강화될 뿐 아니라 대형상가 및 오피스텔의 기초·예비진단서 체인점을 공동참여할 수 있을 것」으로 전망했다.

이와관련, 코리아랜드는 8월 한달간 컨설팅분야 전문가및 업계의 지원을 받아 무료공개컨설팅을 실시할 예정이다.

<홍효식기자>

독자의 광장

opinion

中國땅투자 地域선정 잘해야

南北관계 改善대비 北韓근접지역 攻略을

寄稿

姜英秀 (코리아랜드 대표)

올 4월부터 中國여행이 자유화되면서 대기업들의 중국진출이 더욱 가속화되고 있다. 특히 최근 중국땅 투자에 나선 상당수의 개인이나 법인들이 투자해 적이 중국땅 뿐 아니라 북한의 경제와도 긴밀한 연계해 있다는 점에서 주목된다.

평양소주 수입의 자회장이 되고 있는 단동, 그리고 대북한 진출의 교두보 활동 하고 있는 길림지역 등에 요즘 우리 기업인들이 몰리고 있는데 중국 땅에 투자할 때엔 이들 지역이 북한과 매우 근접해 있다는 점을 눈여겨 보면서 지역선정을 중고할 필요가 있다.

북한은 현재 개발중인 나진 선봉지역을 자유경제무역지대로, 청진을 자유무역항으로 각각 개발해 해외진출의 전진기지로 삼고 두만강 지역도 시범개발을 앞두고 개발을 서두르고 있는 것으로 알려졌다.

이중 나진 선봉지역은 예로부터 한·러·중·러·러시아 3국이 접경한 두만강 삼각지대로 자연과 경제 조건이 모두 우리의 진출의 중계무역 중심지로 성장해 왔다.

이 지역에 진출하게 되면 北美자유무역지구(NAFTA)와 유럽공동체(EC)에 대응해 아시아지역 경협차원에서 세워진 UNDP(유엔개발계획)가 지원하는 「두만강 유역 개발계획」에도 참여할 수 있어 대기업들뿐만 아니라 중소기업들도 진출할 수 있게 된 것이다.

나진 선봉 개발계획은 나진시의 14개 동·리와 선봉군의 10개리를 포함하는 6백21평방km의 지역을 자유경제무역지대로 한다는 것인데 중국정부는 합영, 합작을 외국인 단독투자도 허용한데 투자하는 나라에 대해서는 완전개방 방식을 채택하고 있다.

개발 총비용은 6백21평방km로 이 기간에 20조 이만의 경시도를 가진 개발구역 면적은 약 2백평방km이며 인구는 약 13만명인데 개발후에는 1백만명이 될 것으로 예측하고 있다.

중국정부는 이 지역을 국제항을 중계기지와 가공수출 위주의 제조업 육성지대로 건설을 추진중이며 이와 연계해 국제적 관광기지로 개발해 백두산일원 보산 지역을 관광기지화 할 방침이다.

개발은 1단계(1996년까지), 2단계(2000년), 3단계(2010년)로 나누어 추진된다. 동시에 관광지원개발 차원에서 알려질 대온도를 개발하며 제2의 금강산이라 일컫는 훈보산에는 온천, 관광호텔, 유원지등이 건설되며 이에 4억달러가 투자될 예정이다.

이같은 투명한 투자가능성 확대에 따른 제도를 남북관계의 여건만 개선되면 우리기업의 대거진출은 물론 일반인의 투자가 동일 장소로 예상되는 것이다.

생활경제

부동산 선택폭 크게 넓어졌다

전속중개계약制

情報網통해 전국임대·매물 한눈에

표준계약서 이용, 책임한계도뚜렷

◇전속중개제도의 도입으로 부동산을 파는 사람이나 살 사람이 보다 손쉽고 합리적인 중개업소를 이용할 수 있게 됐다. [배광효기자]

(19) 20版 第22676號

朝鮮日報

가정

부동산 중개업

「컴퓨터 체인점」시대 개막

전국 정보 전산망 통해 한자리서 검색

◇컴퓨터체인 부동산중개업소 「코리아랜드」에서 매물 정보를 살펴보고 있는 소비자들. <후쿠도기자>

이사철에까지 튀급

30여국과 계약추진중

부동산時勢 전광판 「정보센터」內에 설치

西紀 1994年 6月 4日　土曜日　30版　(2B)

朝鮮日報

발행인 정인수
주간 조세열
편집인 송용호
논설위원 김대중
정치부장 임동욱
사회부장 이재홍
경제부장 김동호
문화부장 홍사중
사진부장 김영훈
서울시 중구 태평로(1가) 61
(우편번호 100-764)

매매가격 제자리…전세는 여전히 강세

올들어 수도 이북지역을 보이던 서울지역 아파트 값은 4~5월 들어서 한풀 꺾여 안정세를 유지하고 있다. 대체로 작년 가을에서 겨울사이 수준을 유지하고 있다. 다만 보합세를 유지하고 있는 아파트 가운데 일부 단지 상승폭이 커지는 현상도 나타나고 있다. 지역별 신규아파트 분양지가 지역 편차가 심한 데다 재건축 아파트 등 주택시장을 불안정하고 있는 시장 요인들과, 북가 인상에 따른 입주물량 증가 등 앞으로의 부동산경기를 전망하는 부분이다.

이번 조사에 전세가는 인상 전국적 현상이라 하겠으며 일부 지역은 지난해 보다 오히려 "올랑" 현상을 기록하는 수준이 많아진 상태에서 "추가 인상" 요인이 이어지고 있다.

이번 조사에서 전세가는 인상 폭이 보다 더 벌어진 것으로 나타나 일부 지역은 지난해 보다 오히려 "올랑" 현상을 기록하는 수준이 많아진 상태에서 "추가 인상" 요인이 이어지고 있다.

〈홍종선기자〉

서울 아파트 정보

<단위 : 백만원>

번호	지역	아파트	평형	거래가	전세가	지하철 이용	지하철 거리
1	송파	미성	31	130~140	48~75	■	1
			41	180~190	120~130	■	—
		현대	29	140~150	75~78	■	—
			32	150~170	80~90	■	—
2	강서	우성	29	100~110	50~60	□	—
			32	140~160	60~71	■	—
3	강동	현대	29	100~110	50~58	■	1
			32	150~170	80~85	■	—
4	강동	삼익	29	170~180	90~95	■	—
			32	200~210	100~110	■	—
5	강동	삼익	29	130~140	60~65	■	—
			32	170~180	80~90	■	—
6	강동	삼익	29	130~140	60~65	■	—
			32	170~180	80~90	■	—
7	강동	삼익	29	130~140	60~65	■	—
			32	170~180	80~90	■	—
8	강동	삼익	29	130~140	60~65	■	—
			32	170~180	80~90	■	—
9	강동	삼익	29	130~140	60~65	■	—
			32	170~180	80~90	■	—
10	강동	삼익	29	130~140	60~65	■	—
			32	170~180	80~90	■	—
11	강동	삼익	29	130~140	60~65	■	—
			32	170~180	80~90	■	—
12	강동	삼익	29	130~140	60~65	■	—
			32	170~180	80~90	■	—
13	강동	삼익	29	130~140	60~65	■	—
			32	170~180	80~90	■	—
14	강동	삼익	29	130~140	60~65	■	—
			32	170~180	80~90	■	—
15	강동	삼익	29	130~140	60~65	■	—
			32	170~180	80~90	■	—
16	강동	삼익	29	130~140	60~65	■	—
			32	170~180	80~90	■	—
17	강동	삼익	29	130~140	60~65	■	—
			32	170~180	80~90	■	—
18	강동	삼익	29	130~140	60~65	■	—
			32	170~180	80~90	■	—
19	강동	삼익	29	130~140	60~65	■	—
			32	170~180	80~90	■	—
20	강동	삼익	29	130~140	60~65	■	—
			32	170~180	80~90	■	—
21	강동	삼익	29	130~140	60~65	■	—
			32	170~180	80~90	■	—
22	강동	삼익	29	130~140	60~65	■	—
			32	170~180	80~90	■	—
23	강동	삼익	29	130~140	60~65	■	—
			32	170~180	80~90	■	—
24	강동	삼익	29	130~140	60~65	■	—
			32	170~180	80~90	■	—
25	강동	삼익	29	130~140	60~65	■	—
			32	170~180	80~90	■	—
26	강동	삼익	29	130~140	60~65	■	—
			32	170~180	80~90	■	—
27	강동	삼익	29	130~140	60~65	■	—
			32	170~180	80~90	■	—
28	강동	삼익	29	130~140	60~65	■	—
			32	170~180	80~90	■	—
29	강동	삼익	29	130~140	60~65	■	—
			32	170~180	80~90	■	—
30	강동	삼익	29	130~140	60~65	■	—
			32	170~180	80~90	■	—
31	강동	삼익	29	130~140	60~65	■	—
			32	170~180	80~90	■	—
32	강동	삼익	29	130~140	60~65	■	—
			32	170~180	80~90	■	—
33	강동	삼익	29	130~140	60~65	■	—
			32	170~180	80~90	■	—
34	강동	삼익	29	130~140	60~65	■	—
			32	170~180	80~90	■	—
35	강동	삼익	29	130~140	60~65	■	—
			32	170~180	80~90	■	—
36	강동	삼익	29	130~140	60~65	■	—
			32	170~180	80~90	■	—
37	강동	삼익	29	130~140	60~65	■	—
			32	170~180	80~90	■	—
38	강동	삼익	29	130~140	60~65	■	—
			32	170~180	80~90	■	—
39	강동	삼익	29	130~140	60~65	■	—
			32	170~180	80~90	■	—
40	강동	삼익	29	130~140	60~65	■	—
			32	170~180	80~90	■	—
41	강동	삼익	29	130~140	60~65	■	—
			32	170~180	80~90	■	—
42	강동	삼익	29	130~140	60~65	■	—
			32	170~180	80~90	■	—
43	강동	삼익	29	130~140	60~65	■	—
			32	170~180	80~90	■	—
44	강동	삼익	29	130~140	60~65	■	—
			32	170~180	80~90	■	—
45	강동	삼익	29	130~140	60~65	■	—
			32	170~180	80~90	■	—
46	강동	삼익	29	130~140	60~65	■	—
			32	170~180	80~90	■	—
47	강동	삼익	29	130~140	60~65	■	—
			32	170~180	80~90	■	—
48	강동	삼익	29	130~140	60~65	■	—
			32	170~180	80~90	■	—
49	강동	삼익	29	130~140	60~65	■	—
			32	170~180	80~90	■	—
50	강동	삼익	29	130~140	60~65	■	—
			32	170~180	80~90	■	—

범례

지역	거래가
■ 강북권	↑ 상승
■ 강남권	— 보합
□ 지방권	↓ 하락

코리아랜드

'부동산DB' 갖춘 '첨단 복덕방'

「코리아랜드」는 리치스코퍼 형식의 화상서비스와 전용라인으로 부동산 시세를 서비스 하는 첨단 복덕방.

부동산 중개업만 아니라 임대차, 여신융자까지 토털서비스하는 부동산컨설팅회사를 지향한다.

전국 주택시세등 전산망 통해 서비스
체인점 30여곳… 투기억제에도 한몫

아파트를 사고 싶은 한 고객이 컴퓨터 화면상에서 서울의 한 지역을 손가락으로 짚는다. 그리고 아파트평수를 손가락으로 누르자 다양한 매물들이 스크린에 떠오른다. 이어서 그가 선택한 아파트의 외부는 물론 내부까지 컬러으로 나타나고 있다.

또 다른 고객은 중곡 시

세한 삶은 전월만을 비롯해 자신에게 맞는 단독주택의 가격을 열람해 확인하고 있다.

이는 리치스코퍼 형식의 화상서비스와 전용라인으로 부동산시세를 서비스하는 첨단 복덕방의 한 모습이다. 물론 먼 미래의 얘기가 아니다.

삼성동에 자리잡은 「코리아 랜드」는 바로 이같은 미래의 복덕방을 현실화하고 있는 첨단 부동산컨설팅.

현재 이곳의 부동산 전산망은 전국의 아파트, 주택, 토지, 임야 등의 시세정보를 포함해서 중개시유 정보 등 다양한 부동산 정보들을 데이터베이스로 구축해 놓고 있다.

「코리아 랜드」가 기존 복덕방과 차별화되는 삼은 부동산의 중개력, 전용라인 등에 실려있는 부동산 정책을 공시, 부동산 가격의 안정화를 기한다는 것이 그것이다.

이같은 차별화에는 「코랜드 시스템」이라는 전산시스템을 만든 회사에서 이룬의 숨은 노력이 있었다고 이곳 김영수 사장(36)은 말한다.

한신대학교에서 경영학을 공부한 김 사장은 『부동산 매물의 공유화가 가격질서를 안정시키는 첫걸음이라 생각해서 부동산 정보의 데이터베이스화를 생각했다』며 개발배경을 소개했다.

이어 곧바로, 김영수 사장은 『부동산 투기와 환매인 지를 영제시키는 매인들의 심정도 시간에서 벗어나고 싶었다』며 『인쇄의 고객에게 심어 있는 정보를 제공하고 표준시세를 공시해 왔이온 부동산 유통문화를 정상화하고자』 공부를 했다는.

「코리아 랜드」는 또 「고신자(KOSANJA)」란 이름으로 체인점을 운영, 전국 30여개의 체인점을 통해 현재 고객들에게 부동산 정보를 서비스하고 있다.

김영수 사장이 부동산 체인점을 「고신자」로 명명한 것은 내용에지도를 그린 김정호의 정신을 살린다는 뜻에서 그의 호를 딴 것.

「코리아 랜드」의 전산망이 그대로 국가의 미래에 있는 주시로 변하는 우리 국토의 부동산 가격을 그대로에서 파악해 줄 것으로 보인다.

박명식 기자

1994년7월16일 土曜日(제 6863 호)

創刊독자가 말하는 中央經濟

"6년 정들었는데… 經濟언론에 큰 자취"

독특한 企劃-뛰어난分析 "白眉"

빠른情報-오늘의 經濟 한눈에

아쉬움과 새기대-

生活 도움준 좋은記事 계속 이어가길…

韓國經濟新聞

貴物급등…매수는 관망세로

金日成 사망이후 부동산시장 전망

상승요인 냉각…당분간 값안정

傳貰價는 강보합.완만한 상승세 예상

姜英秀
<경희대 부동산대학원>

부동산중개업 체인화에 성공, 컨설팅분야에도 진출

강영수 / 코리아랜드 사장

부동산중개업 체인화에 따른 자연스런 사업 확대

부동산 중개업에 선진형태의 체인점을 등장시켜 화제를 받았던 코리아랜드가 빠르게 체인점을 넓혀 나가고 있다. 주로 아파트단지의 중개업소가 가맹점으로 가입하고 있는데 전국에 산재한 가맹점과 연결된 전산망으로 현대적인 경영을 하고 있다.

대동여지도를 그린 김정호의 호인 고산자를 체인점의 네임으로 정하고 운영하고 있는 코리아랜드는 최근 들어 체인점이 늘어나자 새로운 사업으로의 확장을 꾀하고 있다. 코리아랜드 가맹점들은 코리아랜드의 이사운송사업부와 인테리어 사업부와 협조해 중개를 해 준 고객에게 원스톱 서비스를 해 주고 있다.

별도로 이삿짐센터를 연락하지 않고 코리아랜드 체인점에서 해결해 줌으로써 이사에 따른 불편한 점을 해결해 주고 있다. 내부 인테리어의 변화를 바라는 입주자를 위해서 인테리어도 해결해 주고 있는데 이삿짐사업은 이미 3개월분이 예약되어

가맹사업장의 중개를 통해 입주자들이 코리아랜드의 아파트숍사업부의 서비스를 버스를 타고 있다.

어 있을 정도로 호황을 누리고 있다.

물론 가맹점은 중개업만을 영위해야 하기때문에 입주자로부터 별도의 수수료를 받지 않고 서비스를 제공하고 있다.

특히 가맹점이 늘어나면서 건설업체들이 코리아랜드와 손을 잡는 건수가 늘어나고 있다. 건설업체의 경우 최근 들어 미평한 택지부족으로 주택건설이 어려워지자 코리아랜드의 가맹점의 전산화를 통해 택지를 해결하려는 한편 분양이 불투명해지자 시장의 흐름을 알고 있는 부동산업소의 정보를 관리하고 있는 코리아랜드에게 시장조사와 같은 부동산 컨설팅을 맡기고 있다.

건설업체들이 코리아랜드에 갖는 관심

이렇게 되자 코리아랜드의 업무는 의외로 확장일로를 걷게 됐다. 이미 국내 유수의 건설업체로부터 사전 아파트분양 가능성 여부의 조사 업무가 늘어나고 있는데 이같은 움직임은 코리아랜드의 전문화에 일대 전기를 마련할 가능성이 높다.

전국의 부동산정보를 가맹점과의 컴퓨터통신을 통해 종합관리해 정보통신사업도 병행해 나가고 있다.

지금까지 각종 언론에 부동산관련 기사를 집필해 온 강사장은 현재의 아파트시세는 실제 시세로 보기 어렵다고 말한다. 아파트의 시세를 부녀회에서 담합해 부동산업소에 내놓고 있는 경우가 많아 실시세로 보기 어려워 시세를 내려 전산망에 입력을 했더니 주민들이 사무실로 쫓아와 항의를 했던 일도 벌어졌다.

"그러나 이렇게 부동산 시세가 높아서는 국민 어느 누구도 덕을 볼 수 없습니다. 부동산 값이 뛰는 것은 망국병입니다. 어떻게 평생을 모아야 집을 살 수 있고 공장을 하나 지으려고 지방에 가서도 비싼 땅 값에 사업이 어렵다면 도대체 누구를 위한 부동산값 상승인지 생각할 필요가 있습니다. 집이나 땅을 사서 불로소득을 바라는 사람들의 의식을 바꿀 제도가 필요하고, 땅의 효율적인 활용을 연구하는 노력이 필요하리라 봅니다."

강사장이 이렇게 부동산의 하향 안정세를 강조하는 것은 매년 집을 찾아 전전하는 서민들을 접하면서 비롯어진 현실을 피부로 느꼈기 때문이다.

이제 코리아랜드는 종합부동산 기업으로서 해외세계로 발을 뻗고 있다. 중국 대련에 지사를 설립하는가 하면 무역업으로의 확장도 마무리 했다. 그러나 그가 궁극적으로 바라는 것은 부동산중개업의 선진화된 분야로 자리를 잡는데 있다.

(글 김대원, 사진 서영주 기자)

西紀 1994年 8月 29日 月曜日

朝鮮日報
발행처 조선일보사
지사 중앙일보사
주간 홍윤표
인쇄인 김세중
발행인 김대중
서울시 중구 태평로(2가) 61
우편번호 (0-796)

월요경제

한국경제의 외형화 속도가 빨라지면서 한국에 진출한 외국기업들도 늘고 있다.

작년에 새로 진출하려는 외국기업들의 가장 많은 문의는 일본 업체들의 삶 접을 구하는 업무를 인 1 집을 사들일 보는 것이다.

미국 스톤, 모토롤라 등 스포츠 등 이름난 탐사도 굴뿐 일 수 있을 세계적 대기업들의 부동산부서 관계자들이 업무 서울에 들어와 생활을 물색하고 있다.

이들과 주택 임대계로 접촉하는 과정에서 한가지 재미있는 사실을 발견한다. 한국과 달리 주거계 내 매매보다 그들이 임차는 일반적 주인이 매우 마 점적이라는 점이다.

외국인들이 집을 얻으면서 내세우는 특별한 주거조건은 없다. 화장실 벽기

理財 가이드

외국인용 주택 고수익 예고

주거지역 점차 확대…임대료 높아

秉英秀

사이즈가 좋 있으면 하는 희망을 표시하는 정도지만, 외국인 선호도가 아니 바에야 그렇도 없을 장수라는 뿐이다.

현재 파는 것은 외국인들이 주로 찾는 지역이 이태원을 중심으로 한 한남동, 보광동, 한강로, 서빙고동 등 몇군데로 한정되어 있다는 점이다.

이는 말로도 남북대계가 화제로 외국기업들이 대량의 몰려오면 외국인들의 주택의 퍼다면 수요점단도 또 지리적을 가동성을 예지하는 점이다. 따라서 앞으로 시록하는 주택개발 이뿐이 필요로 하는 주거지역이 점차 확대되고 있다는 점이다.

이들 지역은 대부분 외국인들이 주로 찾는 지역이 이태원을 중심으로 한 한남동, 보광동, 한강로, 서빙고동 등 몇군데로 한정되어 있다는 점이다.

현재 파는 것은 외국인들이 주로 찾는 지역이 이태원을 중심으로 한 한남동, 보광동, 한강로, 서빙고동 등 몇군데로 한정되어 있다는 점이다.

이는 말로도 남북대계가 화제로 외국기업들이 대량의 몰려오면 외국인들의 주택의 퍼다면 수요점단도 또 지리적을 가동성을 예지하는 점이다. 따라서 앞으로 시록하는 주택개발 이뿐이 필요로 하는 주거지역이 점차 확대되고 있다는 점이다.

현재 톡스는 공인중개사를 1명만 둬 주거지역이 점차 확대되고 있다는 점이다.

그들은 수천 「집」라는 말 자체로 주거를 마련한다는 보통 없이 월 또는 연간단위로 임대료를 하여 번에 내는 점이다.

한국에서 살려면 구하는 외국인 기업들은 대부분 또 월이 3천만원 되는 아파트나 단독주택을 선호하고 있다.

가족 단위에 외국인이 아 하는 그들 특유의 주거형태로 말이 많은 점을 들 수 있다. 많는 월 3천~5천만원을 보증하고 있다. 세입하기 바라지는 6개월이나 1년씩 임대료의 선불이 가능하다.

그러나 문제가 있다. 이 주택 임대계 수입인 3백만원에서 최고 1천만원까지 보장하는 중요한 주거지가 있는 부동산 실물이 되는 셈이다.

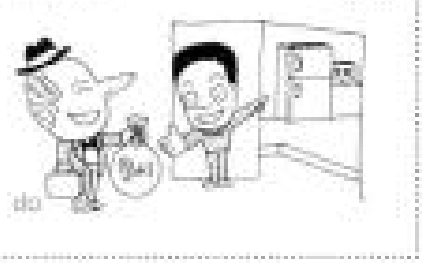
이렇게 한남동은 일부 빌딩이나 단독주택이 외국인들 인포와 대여료 유변 상품 시장으로 선택, 주택을 계약 구입하면 임대해 다시 매매 놓는다면 훨씬 매력가 될 수 있다.

외국인계 세금 놓는 것은 수익이 일정 돌려 이사를 다니다 그러므로 그들에게 세를 놓으려면 매매해 원칙한 정용과 제공, 세금 등 기간동안 임차료로 세금이 있다.

밤 3~4개월 정도 가구나 주거 기간동안 값 월세 수입인 3백만원에서 최고 1천만원까지 보장하는 중요한 주거지가 있는 부동산 실물이 되는 셈이다.

이렇게 한남동은 일부 빌딩이나 단독주택이 외국인들 인포와 대여료 유변 상품 시장으로 선택, 주택을 계약 구입하면 임대해 다시 매매 놓는다면 훨씬 매력가 될 수 있다.

외국인계 세금 놓는 것은 수익이 일정 돌려 이사를 다니다 그러므로 그들에게 세를 놓으려면 매매해 원칙한 정용과 제공, 세금 등



韓國經濟新聞

社長 金 民 錫
發行·印刷人 朴 興 正
編輯人 權 主 小
主幹 崔 連 浩 殷
編輯局長 申 相 民

不動産 교실 <1>

부동산시장이 장기간동안 안정되면서 부동산투기는 사라졌지만 부동산에대한 일반인들의 관심은 아직 높다. 특히 전세집을 구하거나 내집을 마련하려는 무주택자, 소규모 자본을 부동산에 투자하려는 소액투자자, 땅을 자금 용도로 쓰임새있게 개발하려는 기업이나 지주들은 경기의 롤코니쯤에 관계없이 부동산에 지속적인 관심을 가질수 밖에 없다. 부동산전문기관의 외고를 통해 부동산시세동향, 효과적인 내집마련방법, 건전한 부동산투자및 활용법등을 집중적으로 안내하는 「부동산교실」을 신설, 週1회 싣는다. <편집자>

전세집 싸게 구하는 요령

한여름·명절등 非需期 택하면 20% 정도 절감

신도시大型아파트 2가구 공동入住도 한방법

홍 춘 표
(리얼텍 대표)

전세가격 때문에 부동산시장이 떠들썩하다. 수도권을 중심으로 서서히 상승세가 확산되기 시작하더니 어느덧 서울 시장을 단숨에 점령해 버리고 말았다. 가격상승에 의해 우는 것 이외로 보기 어려운 전세금 구하는것 자체가 어려워지는 마당에 지방첫 내집 장만을 하지 못한 무주택 서민들의 애간장만 녹아내리고 있는 것이다.

이 시점에서 분명하고 다행스럽게 전세값이 일단 마냥 높은 추석이란 명절 제철 인하에 상승세가 꺾인 것으로 풀 수 있어 얼른 한숨을 쉬어도 좋을 것이다.

이번엔 부동산 업계에 종사한 10여년간 여기저기 떠돌아 전세집을 옮겨 다녔던 서 나름대로 터득한 전세집 잡는 방법을 기술하려 한다. 부동산시장이 한창 달아올랐던 6년전 분양된 1년을 가장 추운 1월10일 결혼한다 그 이유는 전세값이 가장 싸게 형성되는 동절기 미수기 시장의 만물상에서 방법을 점검하기 위해서 이다.

한마디 말을 전하고들 이 전세전 파리리 영업인 주 인수하는 한국과 부동산 그 밖에 미사일 오기 계획에 비하여 약 20%정도 하락한 시세였다. 지난하지 이 시점로 인한 세계의 기의 도래로 말미암, 내년분 30~20%정도 전세값이 하락한는 미수기에 이사 다닐 때에 부주택자들을 위도 전대나 옥탑 입주하다. 이 라한 과정에서 다시 이 50 1주일에 수해보다 2배한 이내 더 걸릴 것이다는 등의 말들이 떠돌기 때문에 이제는 전세 값이 떨어질 것이라는 것이다.

강남구 고덕 시영아파트 13평 전세가격은 5백만원으로 그 달지 미사일 오기 계획에 비하여 약 20%정도 하락한 시세였다. 지난하지 이 시점로 인한 세계의 기의 도래로 말미암, 내년분 30~20%정도 전세값이 하락한는 미수기에 이사 다닐 때에 부주택자들을 위도 전대나 옥탑 입주하다. 이 라한 과정에서 다시 이 50 1주일에 수해보다 2배한 이내 더 걸릴 것이다는 등의 말들이 떠돌기 때문에 이제는 전세 값이 떨어질 것이라는 것이다.

그 달지 미사일 오기 계획에 비하여 약 20%정도 하락한 시세였다. 지난하지 이 시점로 인한 세계의 기의 도래로 말미암, 내년분 30~20%정도 전세값이 하락한는 미수기에 이사 다닐 때에 부주택자들을 위도 전대나 옥탑 입주하다. 이 라한 과정에서 다시 이 50 1주일에 수해보다 2배한 이내 더 걸릴 것이다는 등의 말들이 떠돌기 때문에 이제는 전세 값이 떨어질 것이라는 것이다.

그 달지 미사일 오기 계획에 비하여 약 20%정도 하락한 시세였다. 지난하지 이 시점로 인한 세계의 기의 도래로 말미암, 내년분 30~20%정도 전세값이 하락한는 미수기에 이사 다닐 때에 부주택자들을 위도 전대나 옥탑 입주하다. 이 라한 과정에서 다시 이 50 1주일에 수해보다 2배한 이내 더 걸릴 것이다는 등의 말들이 떠돌기 때문에 이제는 전세 값이 떨어질 것이라는 것이다.

그 달지 미사일 오기 계획에 비하여 약 20%정도 하락한 시세였다. 지난하지 이 시점로 인한 세계의 기의 도래로 말미암, 내년분 30~20%정도 전세값이 하락한는 미수기에 이사 다닐 때에 부주택자들을 위도 전대나 옥탑 입주하다. 이 라한 과정에서 다시 이 50 1주일에 수해보다 2배한 이내 더 걸릴 것이다는 등의 말들이 떠돌기 때문에 이제는 전세 값이 떨어질 것이라는 것이다.

그 달지 미사일 오기 계획에 비하여 약 20%정도 하락한 시세였다. 지난하지 이 시점로 인한 세계의 기의 도래로 말미암, 내년분 30~20%정도 전세값이 하락한는 미수기에 이사 다닐 때에 부주택자들을 위도 전대나 옥탑 입주하다. 이 라한 과정에서 다시 이 50 1주일에 수해보다 2배한 이내 더 걸릴 것이다는 등의 말들이 떠돌기 때문에 이제는 전세 값이 떨어질 것이라는 것이다.

그 달지 미사일 오기 계획에 비하여 약 20%정도 하락한 시세였다. 지난하지 이 시점로 인한 세계의 기의 도래로 말미암, 내년분 30~20%정도 전세값이 하락한는 미수기에 이사 다닐 때에 부주택자들을 위도 전대나 옥탑 입주하다. 이 라한 과정에서 다시 이 50 1주일에 수해보다 2배한 이내 더 걸릴 것이다는 등의 말들이 떠돌기 때문에 이제는 전세 값이 떨어질 것이라는 것이다.

그 달지 미사일 오기 계획에 비하여 약 20%정도 하락한 시세였다. 지난하지 이 시점로 인한 세계의 기의 도래로 말미암, 내년분 30~20%정도 전세값이 하락한는 미수기에 이사 다닐 때에 부주택자들을 위도 전대나 옥탑 입주하다. 이 라한 과정에서 다시 이 50 1주일에 수해보다 2배한 이내 더 걸릴 것이다는 등의 말들이 떠돌기 때문에 이제는 전세 값이 떨어질 것이라는 것이다.

그 달지 미사일 오기 계획에 비하여 약 20%정도 하락한 시세였다. 지난하지 이 시점로 인한 세계의 기의 도래로 말미암, 내년분 30~20%정도 전세값이 하락한는 미수기에 이사 다닐 때에 부주택자들을 위도 전대나 옥탑 입주하다. 이 라한 과정에서 다시 이 50 1주일에 수해보다 2배한 이내 더 걸릴 것이다는 등의 말들이 떠돌기 때문에 이제는 전세 값이 떨어질 것이라는 것이다.

그 달지 미사일 오기 계획에 비하여 약 20%정도 하락한 시세였다. 지난하지 이 시점로 인한 세계의 기의 도래로 말미암, 내년분 30~20%정도 전세값이 하락한는 미수기에 이사 다닐 때에 부주택자들을 위도 전대나 옥탑 입주하다. 이 라한 과정에서 다시 이 50 1주일에 수해보다 2배한 이내 더 걸릴 것이다는 등의 말들이 떠돌기 때문에 이제는 전세 값이 떨어질 것이라는 것이다.

韓國經濟新聞

社長 金 炳 鎬
發行·印刷人 朴 勇 正
編輯人 鄭 泰 永
主筆 崔 連 植
編輯局長 申 相 民

不動産 교실 <2>

상가投資 전략

商圈분석등 현장점검 가장중요

초보자 아파트團地 선택
운영관리 法的보장 검토
完工후 분양 절대피해야

黃英秀
스카이랜드대표

상가 분양구입에 비상의 실력.

부동산 유통전문가라고 자처하는 황영수 회장이 이번 상가 투자 요령을 소개하는 것은 그가 그동안 많이 보아온 것이 그만큼 많다는 뜻이다. 특히 그가 오랜 미국 유학 경험을 통해 얻은 미국 유통업체와 상가투자를 위한 보이지 않는 투자기가 상가정보의 구입법을 설명하고 있다.

일본 국민 복지의 시스템 "슈퍼센터"와 미국보다 이를 전문할 수 있는 상업 부동산을 수입해 판매하는 회사 "슈퍼센터"는 최근 "슈퍼센터"를 출범했다.

—최근 드라마 빌딩보다 지역분석 상권을 연구상황 "슈퍼센터"를 위한 "슈퍼센터" 수입업체 "슈퍼센터"를 이용하는 "슈퍼센터"를 이용하는 "슈퍼센터"를 이용하는

朝鮮日報
발행인 中 소
편집인 東 大 潤
주간 金 容 權
인쇄인 鄭 一 鎬
인쇄주관 조 선 일 보 사
서울시 중구 태평로1가 61
(우편번호 100-700)

財테크

理財가이드

현대인들 부동산재테크 관심이 뜨겁다. 물가인상 부가가치세 인하하지만 누구나 부동산을 통해 영원한 부를 축적하려는 욕망을 갖고 있기 때문 뿐만 아니라 예보 물론 아니라 경기다.

다음 90년대 들어 미국 가운데 쇼스타운 프랜드로 부자들 뿐 아니라 일반인들도 부동산투자로 돈을 벌고 있는 사람이 많아졌다.

이들이 모인 여러지역이 마치 스페인처럼 오늘날 번화하고 부자들이 살고 있는 부자촌을 방불케 하는 부자촌이 되었다.

부동산상품도 유행타다

권혁수아파트-실버타운 「신천지」 주목

재산증식을 돕는 증권·주식 전문 정보지
株研投資

인터뷰

"가을 부동산시세는 강보합이, 전세는 강세가 예상됩니다"

강 영 수
주식회사 코리아랜드 대표이사

-토초세 개정안이 발표됐습니다. 이번 개정으로 토초세가 안고 있는 모순들이 모두 해결됐다고 보시는지요.

"이번 토초세 개정안은 일단 너무 복잡하고 해석하기가 어려워 일반인들로서는 과거 토초세와 별 차이를 느끼지 못하고 있습니다. 이로 인해 토초세가 안고 있는 모순은 해결됐다기보다 다시 모순을 안고 시작하는 것이라 생각됩니다."

-토초세 개정안이 부동산경기에 어떤 영향을 미칠 것으로 예상하시는지.

"단시일내 만들어진 보완내용으로 인해 국민들의 기대심리에 일단은 찬물을 끼얹은 꼴입니다. 위헌판정에 따른 국세청 및 정부의 신속한 부동산투기 억제정책이 실시됨으로써 부동산 기대심리와 투자심리에 족쇄를 채웠다 할 수 있습니다.

토초세 위헌판정과 이에 따르는 개정안이 현재 우리 부동산시장에 미치는 영향은 아직 미미합니다. 그러나 장기적인 입장에서는 전설부문부터 변화가 일어날 것이며 부동산시장에 활기를 불어넣을 것은 확실시 됩니다."

-부동산투기 방지를 위해 어떤 보완대책이 필요하다고 생각하십니까.

"현재로서는 투기방지대책이 불필요하다고 생각합니다. 왜냐하면 금융실명제로 인한 자금추적 용이, 전국 미분양아파트 9만여채, 가수요자 근절로 인해 아직까지는 투기성 매입기미가 없기 때문입니다."

-부동산시장이 꿈틀거리고 있습니다. 가을 부동산시장을 전망해 주십시오.

"매매분야는 강보합 내지 약상승이 될 가능성이 높습니다. 이는 전국적으로 9만여채에 달하는 미분양아파트 잔여물량이 산적해 있어 가격상승으로 이어질 가능성이 희박하기 때문입니다.

전세가격은 여전히 초강세로 이어질 것이 분명합니다. 전세가격의 폭등 여부는 집값이 상승하지 않기 때문에 내집마련을 미루는 무주택자들의 대기수요세 때문입니다. 그러나 서서히 매수세가 형성될 것으로 미루어 크게 우려할 성질의 것은 아닌 것으로 분석됩니다.

매수세와 대기수요세의 힘겨루기가 9월 부동산시장의 향방을 좌우할 것으로 사료됩니다."

韓國經濟新聞

1994년10월19일 (수요일)

不動産 교실

실버타운

姜 英 秀
<코리아랜드 대표>

방치된 林野활용 개발 가능

노인복지법 개정…유료양로사업 길터

남양주·용인등 서울외곽·수도권 유리

우리나라 전 국토중 임야가 차지하는 비중은 매우 크다고 할 수 있고 의료기술이 발달하고 보험산업에서 이 임야가 한층 그 기회적 역할을 해줄 것이 사실이다.

중앙교육논문 인구통계에 의하면 전체인구수는 앞으로 새로운 고속도로의 개발계획이 발표되면서 또한 그 이외의 전국을 일주할 많은 투자자들마다 엄청나게 인구증가 상승현상을 보일 것이다.

이러한 임야를 대일한 많은 투자자들이 현재 거의 임야를 상대로 막연한 개발이 실시되고 그 무엇을 기다리고 있는 실정이다.

별로 쉽지도 않지 않 보게된다.

현재 소유하고 있는 임야의 대로부지(이용계획) 확인서를 해보면 확인대장의 이용이용 부분에는 도시 취락 지역 산림보전 관리 수산자원보호 개발촉진 수산자원보호 개발촉진지역 등으로 나누어져 있는중을 발견하게 된다.

이 범위를 보면 대부분 보전지역 산림보전 관리 수산자원보호 개발촉진지역 등 이상이 차지하는 사례가 많으며 용도지역의 세분화 "녹지지역" 구분되어 있을 것도 보게 된다.

우리나라 전체 국토의 임야는 남북 분단 고통 때문 우선 서울 외곽 수도권 지역 등 주요 도시의 개발 수도 없는 보전산 상태의 그 속에 많은 부지가 있다. 나로 보게 되는 것이다.

연수원 주말농장 등 소단수원지 법률에 기대 여러가지 문제이 있다 주제의 실제 이용을 추천하는 이유는 임야로 노인복지법 개정으로 인한 의료법인의 유료양로사업이 가능해진 이에 따라 현재 취미를 대상으로 하는 부동산개발이 가시화되고 있기 때문이다.

대부 이제 이들 대상으로 노인들의 복잡한 욕구를 충족시켜줄 이 임야 상업은 현대 이후 상업화 사회가 진행되고 있어 에너지화되어 가면서 그 필요성이 절대하게 대두되었다.

시설 주거형은 노인들을 위한 주거생활 보전 의료서비스 특성 의료형 노인들의 욕구가 발생한 것을 보게된다.

남북 기업대표단회담 추진

코리아랜드
대표 姜英秀

업계의 남북경협에 대한 관심이 날로 고조되고 있는 요즘, 김일성 사후 처음으로 남북한 교역당사자간의 접촉이 이뤄지게 됐다.

이달 3일부터 중국 丹東의 압록강호텔에서 이뤄지는 이번 회담은 캔미팅(Can Meeting)형식 — 회담 성과를 높이기 위해 계약이 이뤄질 때까지 합숙하며 회담 — 으로 진행되는데, 이번 만남을 주도한 것은 그동안 중국 大連과 丹東에 연락사무소를 설치하고 대북한 경제교류를 꾀하여 온 「코리아랜드」 사장 姜英秀씨(37)의 기획에 의해 이뤄진 것이다.

사실 「코리아랜드」는 부동산전문회사로 더 잘 알려져 있는데, 이 회사가 북한과의 무역을 시작하게 된 것도 궁극적으로는 평양에 부동산사업 (오피스텔 건립) 을 추진하고자 하는 동기에서 비롯됐다. 이를 위해서는 일차적으로 대북한 경제교류의 무역사업이 선행돼야 했기 때문에 중국의 조선족 복속거래선과 연결하여 90년부터 각종 주류, 서화, 수공예품, 수건, 우표 등을 수입, 유명백화점에서 전시 판매해 왔다.

姜사장은 이미 「강서」와 「양덕」이라는 이름의 북한 생수를 상표등록해 놓은 상태에다 나진-선봉지역에 대한 개발 투자계획도 상당수준 구상해 놓을 만큼 대북교역에 적극성을 띠어왔다. 姜사장은 『대북경협에 있어 김일성 사후 일시적으로 회담이 중단되는 등 교역분위기가 주춤해졌지만 오히려 북측은 더 적극적으로 무역을 활성화시킬 뜻을 비추고 있어 나진-선봉 등지에 대기업차원의 합작투자를 위한 실무자간 연결이나 통일음악회와 같은 이벤트사업 등도 앞으로 관심인계 펼쳐나갈 계획 중의 하나』라고 말했다.

그러나 그동안 북한측과의 교역을 하며 애로점도 많았다고 한다. 경제행위 자체도 그들의 「사상」에 입각해서 국가이익을 도모한다는 차원에서만 생하여 하기 때문에 합의점을 도출함에 있어 남측이 「회사」라는 개념을 갖고 접근하는 것과는 상당한 차이가 있었다고 전했다. 실무에 들어가서도 그들이 폐쇄적이거나 조직적이지 못한 탓에 「의사교류」에 곤란한 점이 많았다고 술회하면서, 때문에 아직까지는 대북교역이 「이윤창출」보다는 「투자적 개념」에서 이뤄져야 할 것이라고 강조했다.

『이러한 일련의 일들은 통일에 대한 염원과 시대적 사명감이 바탕되어야만 가능하다고 봅니다. 저는 이제 어떠 사업에 있어 자릅길을 찾았습니다. 그러나 특별히 가진 것이 없어 절대적으로 취약한 자본문제를 해결하기 위해서는 든든한 자본가와의 접목이 필요합니다』 며 姜사장은 말으로의 바램을 얘기했다.

〈취재: 朴英敏〉

韓國經濟新聞

不動産 교실

주목받는 김포지역

姜英秀
<코리아랜드 대표>

軍事구역해제 성장권역 편입으로 각광
첫民資개발·사업진행 빨라 投資가치 높아
단독·아파트 혼합형등 계획적 開發 추진

김포의 발전은 크게 화훼를 포함지역의 특화 성장을 복지지원 외 50인 남·북·북부의 3개 권역으로 기업을 부리라에 마산은 지정유휴시설 특출형 소구분된다. 남부권은 김포 구분유휴시설 부천지역을 규모 산업형 개발지역으로 수도권 김포 인접한 통진면 대부 추진되고 있다.

면, 북부권은 월곶면과 하성면으로 구성되어 있다.

이들에 관심은 인접의 배후지역으로 공사 산업과 도달 수도권 주변 관문지역의 차별화를 통해 지역 주거가 조화된 입지를 중 소득과 인력의 주말이 큰 입지로 부각되고 있다.

특히 김포지역은 김포공항 개발지역, 김포읍은 계획적인 도시개발로 인구 수용태세를 세우는 방향 이전 약 2.3년의 대부면 으로, 양촌·통진은 농촌 지연으로 신규개발이 이 지연과 배후도시로 각각 유성을 전망이다. 또 월곶 면은 김포지역과 경인·강 통진면 양촌은 월곶면 과 도보권이다.

김포지역의 도시인구는 계속 증가하고 있다.

특히 김포·통진읍의 도시는 8만~9만명, 하성면은 9만~10만명, 대부면은 2만~3만명, 월곶면은 3만~4만명, 김포읍의 인구는 15만~20만명, 하성면은 6만~8만명, 양촌면은 3만~4만명, 통진면은 10만~12만명이 각각 거주하고 있다.

김포지역은 경인·강 남북 수도권과 중서부 지역을 통일로 연결하는 교통요지로 인접한 김포공항 이전과 제2의 김포공항 건설 계획 등 수도권 개발 이전 등 김포지역 개발 가능성을 보여주고 있다.

이러한 김포지역의 개발 가능성은 김포공항 이전 등 수도권 개발 이전 등 김포지역 개발 가능성을 보여주고 있다.

김포지역은 김포공항 이전 등 수도권 개발 이전 등 김포지역 개발 가능성을 보여주고 있다.

김포지역은 김포공항 이전 등 수도권 개발 이전 등 김포지역 개발 가능성을 보여주고 있다.

김포지역은 김포공항 이전 등 수도권 개발 이전 등 김포지역 개발 가능성을 보여주고 있다.

김포지역은 김포공항 이전 등 수도권 개발 이전 등 김포지역 개발 가능성을 보여주고 있다.

김포지역은 김포공항 이전 등 수도권 개발 이전 등 김포지역 개발 가능성을 보여주고 있다.

김포지역은 김포공항 이전 등 수도권 개발 이전 등 김포지역 개발 가능성을 보여주고 있다.

김포지역은 김포공항 이전 등 수도권 개발 이전 등 김포지역 개발 가능성을 보여주고 있다.

김포지역은 김포공항 이전 등 수도권 개발 이전 등 김포지역 개발 가능성을 보여주고 있다.

김포지역은 김포공항 이전 등 수도권 개발 이전 등 김포지역 개발 가능성을 보여주고 있다.

'95 大豫測

71 부동산시장 - 상가
역세권 제외하고는 대체로 안정

홍英秀 크리티컬프로 사장

94년말부터 경기가 서서히 살아나고 있지만, 아직 활황세를 예상하기는 힘들다.

그러나 93년내 초반의 상가 분양 열기나 기존 상가 거래시 프리미엄이 엄청나게 치솟던 장래는 새로운 세무로 있다. 계획적 차에 무조건 상가에 투자하던 장래는 달리, 옥석이 명확한 업종에 들어설 수 있는 상가를 중심으로 수요가 늘어나고 있는 것이다.

또한 최투세도 눈에 띄지 않게 서서히 인하되고 있으며, 지역별 차별성도 뚜렷이 나타나고 있다.

지역별로 차별 뚜렷

과거 상가 분양시 지엽적인 장악 경쟁을 불러일으킨 것은 전반적으로 부동산 경기의 활황세에 힘입어, 분양만 받으면 곧 큰 재산 증식을 기대할 수 있는 때문이 있었기 때문이다. 영업을 하지 않고도 시세차익을 챙길 수 있기 때문에, 이를 노리고 투자하는 경우가 많았다.

그러나 지금은 형상이 다르다. 과거와 같은 시세차익을 염두에 두고 투자하는 경우는 낭패를 보기 일상이다. 부동산 경기의 침체가 주택뿐만 아니라, 상가 경모에까지 영향을 주고 있기 때문이다. 따라서 상가 분양에 따른 이상 과열 장악 경쟁도 수그러들었으며, 아예 수의계약으로 분양하지만 업체들의 매각 실정은 부진한 양태다.

다만 95년에는 94년부터 경기가 호전되고 신규 사업에 진출하는 사례가 늘어나고 있는 데다 소형모델 분양하고자 하는 수요가 꾸준히 증가하고 있어, 상가 경모 부문의 경기는 호전될 것으로 예상된다. 94년에 개정된 공동주택관리법은 아파트단지내 상가에 큰 변화를 가져왔으며, 앞으로도 이에 따른 영향이 클 것으로 전망된다.

그동안 관설업자들이 상가를 분양하면서 소위 관광 업종으로 구분 분양하고 나면 업종 전환이 어려웠고, 인기 업종 상가는 당연히 높은 프리미엄과 함께 독점상가를 형성하는 데 대부분이었다. 그러나 이제는 업종 전환이 쉬워져 과거와 같은 인기 업종 상가의 그에 프리미엄 요구가 사라진 점은, 상가 전체가 인기 업종으로 업종 전환을 하여 지나친 경쟁을 유발함으로써 영업상 손실을 가져올 수도 있다는 예상이 가능하다.

따라서 신규로 공급되는 아파트 상가의 장악 양상이 크게 달라질 전망이다. 관광 업종 중 인기 업종에 해당하는 상가의 높은 장악 경쟁도 사라질 것이고, 오히려 실제 영업성을 고려한 상가의 위치를 보고 경쟁이 붙을 수밖에 없다.

타 광 신도시내에서도 대규모 유통업가가

94년 상반기 수도권 상가 분양 결과

지 역	업 체	방 식	점포수	경쟁률
서초 우면	우 리 건 설	주택주선	17	20대 1
강서 방화	동 방 건 설	*	15	28대 1
고양 행신	서울하이츠	경쟁 입찰	30	53대 1
성남 분당	신 화 건 설	주택주선	25	300대 1
의정부	신 도 종 건	경쟁 입찰	8	15대 1
구리 교문	미 주·동 방	*	27	5대 1
군포 산본	한 양	*	56	*
김포 마산	대 우	*	34	5대 1
고양 덕이	동 성 종 건	*	75	15대 1
강동 상일	두 성 건 설	*	17	3대 1
성남 분당	신 화 건 설	주택주선	30	30대 1
고양 일산	건 영	*	52	38대 1
부천 소사	동 구	*	28	5대 1
시흥 은행	*	*	16	2대 1
고양 일산	동 부 주 택	경쟁 입찰	34	18대 1
*	해 태 건 설	*	24	19대 1
안양 평촌	경 남 주 택	주택주선	30	30대 1
고양 행신	두 산 건 설	경쟁 입찰	22	3대 1
고양 일산	*	*	23	5대 1

들어서는 2~3년 후에는 지역별로 다각을 받을 것도 예상되, 지역별·아파트단지별 장악 경쟁은 서로 다른 모습을 보일 것으로 예측된다.

주변에 대형 유통상가 시설이 들어서는 아파트단지내 상가의 인기는 그만큼 떨어질 수밖에 없고, 프리미엄 또한 낮다. 독립 상권이 형성되지 않을 뿐만 아니라, 소비자들이 대형 전문상가를 찾는 경우가 많기 때문이다.

지하철역 주변 활발

지하철 건설과 함께 역세권의 신규 상가 분양은 장악 경쟁이 다른 곳보다 치열할 전망이다. 특히 환승역 주변의 상가는 유동인구가 많을 것이라는 예상으로 지하철 개통 이전부터 가격이 들썩이고 있다.

고급 브랜드를 사용하고 전문점 개설이 활발하게 이뤄지면서부터 업종에 따른 상가의 인기도 변하고 있으며, 이런 현상은 가속화될 전망이다. 젊은 소비자들의 경우는 특히 유명 상표나 체인화된 전문업소를 찾는 경향이 강하게 짙고 있는 가운데, 재래 업종은 예전과는 달리 영업 신장이 둔화되고 있어 재래 업종이 들어서 있는 상가의 인기는 떨어지고 있다.

또한 신도시 중심이나 대규모 아파트단지 입구에는 아파트단지엔 들어설 수 없는 업종인 자동차 정비업체가 인기가 높다.

재래시장 전문상가 등도 경기 회복 여부에 따라 인기가 결정될 수 있으나, 기존 프리미엄이 높게 형성돼 있어 큰 부담이다.

결국 95년 한 해도 경기가 회복되고 있지만 전반적으로 큰 변화는 기대하기 힘들며, 지하철 역세권이나 대규모 주택단지내 상가들을 중심으로 지해는 활황의 전개될 전망이다. ■

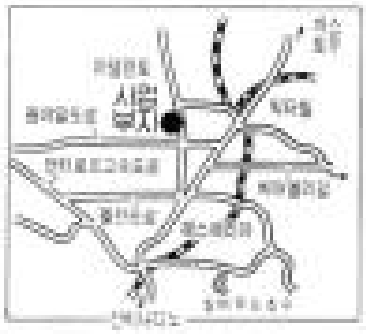
韓國經濟新聞

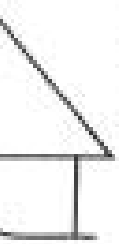
發行·印刷人 朴興正

美 캘리포니아州 상업용지

LA외곽 16만평 5억6천만원

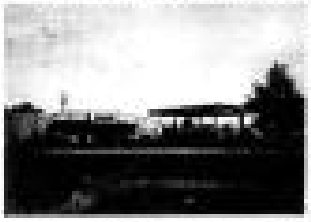
海外물건





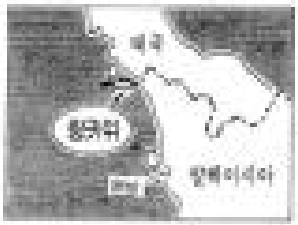
海外물건

LA서 1시간 지점 주유소 대지 4천평 2억8천만원



海外물건

말레 관광섬 랑카이소재 콘도 32평 15층기준 8천5백만원



株研投資

"내년도 부동산시장은 지방화시대를 맞이할 것입니다"

인터뷰

-올해 부동산시장을 어떻게 평가하십니까.

"전반적으로 토지시장의 움직임은 약보합세를 나타냈고 주택 및 아파트 매매가격은 강보합세를 보였습니다. 반면 전세가격은 여전히 초강세를 유지했습니다. 올해 부동산시장은 전반적으로 안정세를 유지한 가운데 전세가격이 큰 변수로 작용했다고 볼 수 있습니다."

-최근 부동산 경기가 회복조짐을 보이고 있습니다. 서울과 신도시 지역의 주택가격 동향에 대해 말씀해 주십시오.

"지난 6월부터 강세를 보였던 강동구 소형아파트가격이 오름세를 멈추는등 서울지역 아파트시장은 계절적인 비수기에 접어들어 거래가 한산해지면서 약보합세를 보이고 있습니다.

또한 분당, 일산 등 신도시 아파트가격도 약보합세를 나타내고 있습니다."

-현재 상가의 동향은 어떠한지요. 아울러 어떤 매입방법이 유리한지에 대해서도 알고 싶습니다.

"현재 상가는 그 어느 부동산 상품보다 뛰어나다고 할 수 있습니다. 아파트단지내의 상가가 안정성면에서 좋은데 특히 건설회사에서 직접 분양하는 것이 유리합니다. 또한 독점업종이 가능한지 확인이 필요하며 운영 및 관리가 보장돼야 합니다."

강영수

주식회사 코리아랜드 대표이사

-부동산투자에 관심있는 투자자들에게 투자요령을 말씀해 주신다면.

"내년 지방자치제가 본격적으로 실시됨에 따라 지방 부동산투자가 바람직합니다. 특히 지금까지 타지역에 비해 발전이 지체됐던 전라남도 지역이 유망한데 서해안고속도로와 대불공단, 한화조선 등으로 인한 새로운 신도시 형성을 그 이유로 들 수 있습니다."

-내년 부동산시장을 전망해 주십시오.

"내년 부동산시장은 국내경기와 남북관계 그리고 해외시장 변화 등이 큰 변수로 작용할 것 같습니다. 지금까지 우리 부동산시장에 가장 많은 영향력을 미쳐온 국내경기의 호전과 지방자치제의 본격 실시는 지금까지 아파트 및 주택을 대상으로 시장을 주도했던 도시형 상품보다는 임야와 전답으로 대변되는 지방형 부동산들이 실질적으로 시장을 장악하게 될 가능성을 예고합니다.

또한 나름대로 자리를 잡아가고 있는 남북관계는 그 결과에 따라 휴전선을 중심으로 하는 새로운 부동산시장을 형성할 수 있는 엄청난 변화를 잉태하고 있다고 봅니다.

해외 유통업체들의 국내진출도 눈에 띄게 두드러질 전망인데 이들에게 한국은 아직 미개척지나 다름없는 훌륭한 상권을 갖추고 있다고 봅니다.

각국의 시장쟁탈전은 더욱 크게 벌어질 것이고 이로인해 새로운 상권의 이동 및 변화를 맞이할 것입니다.

한마디로 내년 부동산시장은 시대의 흐름에 변화를 추구하게 될 수밖에 없습니다."

韓國經濟新聞

부동산 교실

집고르기 요령

집을 고르는 것은 그리 쉬운 일이 아니다. 설령 잘못 구입했다고 판단되더라도 한번 구입한 주택은 금방 팔기도 어려울 뿐만아니라 판다고 하더라도 적지않은 경제적 손실을 감수해야 한다. 따라서 주택을 구입할때는 세심한 주의가 요구될뿐 아니라 장래를 내다보는 지혜 또한 필요하다. 부조건 싼 값이 싸다거나 매입조건이 유리하다는 등의 이유만으로 주택을 살경우 자칫 큰 손해를 볼수있다.

주택을 고르는데 있어 첫째 조건은 안전성이다. 축대가 높거나 붕괴의 우려가 있는 곳, 급경사지역일 산사태가 우려되는 곳, 홍수 피해으로 인한 피해가 예상되는 곳에 위치한 주택은 피해야한다. 둘째로는 쾌적한 주거환경을 지녀야한다. 남향 또는 동남향의 주택이어야 일조량이 풍부하며 습도 통풍 정당 녹지공간, 그리고 소음문제까지도 점검하여야만 한다. 셋째조건은 주택의 편리성인데 설계및 공간구조, 그리고 주변의 편의시설까지 확인하여야 한다. 넷째조건은 투자가치가 좋아야 한다는 것이다.

◆아파트-첫째 유명건설업체에서 시공했거나 공공기관에서 공급한것이 유리하며 둘째 단지가 클수록 편의시설이나 부대시설이 잘 갖춰져있기 때문에 좋으며 셋째 건립한지 오래된 아파트일수록 보열함을 따져야 한다.

◆연립주택-첫째 분양시 전용면적을 확인해야 한다. 아파트의 경우 공급물량이 많고 관련 법규에서 광고로 공고를 하도록 규정짓고 있어 정확한 판단이 서지만 연립주택은 분양업체의 안내 팸플릿등을 만들어 홍보하는 것이 전부이며 이것만 믿고 매입을 하면 실제 평수와 큰 차이가 있다는 점을 알아야 한다.

둘째 하자보수와 관련된 부분도 세밀히 살펴야 한다. 신규분양의 경우 주요 하자내용에 대해 건설업자가 보수해줄 의무가 있지만 의무보수 기간이 지난 연립은 입주자가 고쳐야 하기때문에 건립연도와 방음 방수 배수상태를 점검한 후 구입하는 원칙을 세워야 할 것이다.

◆단독주택-첫째 건물보다 대지 면적을 꼭 확인해야 손해를 보지않는다.

둘째 중고주택으로서 주거생활이 불편하더라도 증·개축 가능성이 있다면 투자가치가 충분하다고 판단할수 있다.

셋째 지목이나 경계가 뚜렷이 나타나지 않는 단독주택을 재개발구역이나 오래된 주택밀집지역등에서 가끔 볼수있기 때문에 지적도의 현장을 반드시 대조한후 구입하는게 현명하다 할것이다.

◆상가주택-첫째 주차시설의 확인이 필수적이며 둘째 세입자의 경우 보증금 문을 선호함을 알아야 하며 셋째 방음시설을 확인하여 소음공해에 대비하고 넷째 주거여건과 함께 상권도 살펴야 한다.

◆전원주택-첫째 농가주택이라 하더라도 반드시 지목상 대지인지를 확인해야 한다. 대지가 아닌 경우 지목변경이 가능한지 허가관청에 확인을 하여야 하고 기존 땅주인으로부터 협조를 구하여야 한다.

둘째 토지거래 허가구역이나 그린벨트, 상수도 보호구역등의 허가제한에 따른 규제 여부도 꼭 살필 것이 요구된다.

셋째 가옥의 경우 가옥대장에만 등재되어 있는 경우가 간혹 있으므로 가옥대장과 등기부등본등 권리관계를 확인하여야 한다.

넷째 토지와 가옥의 소유자가 다른 경우가 많으므로 꼭 현장확인을 하여야 할것이다.

이외에도 구입할 집을 여러사람이 함께 나가 직접 점검한후 공동분담을 따져 매입하는 것이 가장 바람직한 방법이라 할것이다.

확인사항

연립 전용평수·하자보수 단독 대지면적

상가 주차시설 전원 지목변경 가능성

姜英秀
<코리아랜드 대표>

革一經濟新聞 서기 1994년 12월 9일 金曜日

革一經濟新聞

"不動産이 두자냐 두기냐 팔기냐 때"

국내 國際따로없는 세계시장 합류 : 변화 대비를

전문가 전망
姜英秀
(코리아랜드 대표이사)

<주요 내용>

- 일야 전담위주 地方型부동산 급부상
- 南北관계따라 휴전선에 새시장 형성
- 해외유통업체 밀물 店鋪구득난 심화

부동산시장의 동향이 심상치 않다. 한때기 토지시장의 하락률이 둔화되고 있다는 일부 결과에 따라 연말시점이다 내년 부동산 경기에 대해 연일 촉각을 곤두세우고 있는 것이다.

우리는 내년 부동산시장이 크게 △국내경기 △남북관계 △해외시장 변화에 따라 그 움직임이 나타날 것으로 내다본다.

첫째, 지금까지 우리 부동산시장에 가장 많은 영향력을 끼치는 국내 경기가 한반도로 호전되기고 있는 가운데 내년에 실시되는 지방자치제의 본격 실시는 지금까지 아파트및 주택을 대상으로 시장을 주도해 던 도시형 부동산 상품보다는 일야와 전답으로 대변되는 지방형 부동산들이 실질적으로 시장을 잠식하게 될 가능성을 예고하고 있다고 봐야 할 것이다.

이는 현재 대그룹 건설회사들이 SOC(사회간접자본) 시설 사업및 지역균형개발 방법등을 통해 지역마다 고두보 설치및 지역연고권 확보를 위한 차원에서 대규모 관광개발단지개발및 레저개발사업에 앞다퉈 진출하고 있는 것에도 확실히 증명되고 있는 것이며 지금까지 기타지역에 비해 상대적으로 취약했던 전남지역에 집중적으로 민자개발이 많이 이뤄지고 있는 것에서도 여실히 알 수 있다.

둘째, 黃 北수교라는 한 획이래 혁명적 하결로 나름대로 자리를 잡아가고 있는 남북관계는 말으로 그 발전의 속도와 깊이에 따라 군사보호시설 해제구역의 변경및 38선 근접지역의 지각변동, 국내 부동산경기의 총체적인 변화를 가져오게 될 것이다.

이는 앞으로 남북관계의 결과에 따라 휴전선을 중심으로 하는 새로운 부동산시장을 형성할 수도 있는 실로 엄청난 변화를 잉태하고 있다고 봐야 할 것이다.

셋째, 내년은 또한 해외시장의 전면개방을 앞둔 전년으로 해외 유통업체들의 국내진출이 한층 더게 두드러질 전망이다.

명실상부한 전역형 체인을 형성하고 있는 외국 유통업체들에 있어서 한국은 아직은 미개척지나 다름없는 훌륭한 상권을 찾추고 있다고 봐야 할 것이며 이러한 의미에서 각국의 시장 쟁탈전이 드럽게 나타날 것인은 더욱 분명하다 할 것이다.

이로 인해 상가빌딩의 구축난 심화및 물류유통단지의 조성등으로 새로운 상권의 이동및 변화를 맞이할 것으로 보인다.

한편 지방형 부동산상품 변화의 흐름만큼이나 서울을 중심으로 하는 도시형 부동산의 변화도 감지할 수 있는데 이는 신도시의 마감으로 인해 아직 내집장만을 하지 못하고 있는 많은 무주택시민들의 불안심리가 가중되고 있다는 것이다.

이렇듯 내년에는 이전과 전 여러가지의 많은 변화를 가지게 될 것이며 이로인해 부동산의 새로운 시대적 흐름을 맞이하게 될 것이다.

이제 국내외 국제가 따로 없는 세계속의 시장에 합류하는 것이며 우리 부동산의 투기와 투자가 확실하게 식별될 수 있는 시대앞에 서 있게 된 것이다.

부동산은 움직이면 상승할 가능성이 있다. 내년 부동산시장은 시대의 흐름에 변화를 추구하게 될 수밖에 없다.

그러나 변화는 사전에 대비만 잘한 아무에게도 문제가 되지 않는 것이다.

韓國經濟新聞

부동산 교실

정부기본계획등 충분한 검토 필수
임차권등 권리관계 직접 확인해야

당매입 요결

장을 매입했던 사람들이라면 그 과정의 복잡함을 이해하고 있을 것이다.

사고파는 중개행위를 주업으로 하는 부동산 중개업자들도 법이 개정되고 시행령이 고쳐질때마다 새교육을 받아야하는 입장인데 하물며 평생 한두번의 거래경험을 하게되는 일반인들이 토지거래절차를 속속들이 안다는 것은 거의 불가능하다.

마찬가지 공장 생산품과 달리 부동산 상품은 똑같은게 하나도 없는 것이 큰 특징이라 할수 있다.

똑같은 평형의 아파트라고 할지라도 지역과 층, 그리고 방향에따라 그 가격이 서로 다르기때문이다.

토지를 예매함에 있어 우선적으로 알아야 하는 사항이 있다.

그것은 국토종합개발계획과 수도권 정비 기본계획에 의한 대상 토지의 개발가능성및 발전적 가치를 고려해야 한다는 것이다.

우리나라 전체 국토에 대한 정부의 개발방향및 수도권을 장기적인 관점에서 정비해 나가는 정부의 기본계획을 충분히 검토하고난후 거래에 응한다야 나중에 후회할 일이 생기지 않는다는 것을 명심해야 한다.

대지를 사기위해 가장 중요한 첫작업은 현황확인이다. 중개업소를 방문해 대상물건을 서류상으로 파악한다음에는 답사조사로 들어가야 한다.

사려는 물건과 등기부상에 나타난 위치가 일치하는지는 공부상자료로 확인할수 있으나 권리관계의 진위실은 직접 조사해야 한다.

일반적인 관례으로 인정되었는 권리인 임차권과 법률적상충등은 외부에 잘 노출되지 않기 때문에 간혹 문제가 되는 경우가 발생하고 있으므로 주의해 살펴봐야 한다.

대지는 △매매중 주거용점을 갖추고 △지역적이나 법률적으로 안정적이어야하며 △자산가치나 공급이 뛰어나 경제적 조건이 갖춰져야한다.

주거지역으로서 적합한 지세는 남쪽이 트이고 완만한 경사를 이루는게 좋다.

우리나라는 겨울에 북서풍이 가장 많고 그 다음에 북풍이며 서풍이 가장 적다.

따라서 북서쪽이 높고 남동쪽으로 경사진 땅이 가장 이상적이라고 할수있다. 즉 앞이 낮고 뒤가 높은 곳이 좋다는 것이다.

입지및 높지를 구입함에 있어 확인하여야 하는 사항은 △국토이용관리법및 도시계획법 기타 관련법의 규제사항이 있는지의 여부와 △큰 통제지역이나 혹은 금시시설 보호구역인지의 여부 △소유권이외의 권리, 예컨대 광업권 입목권등이 설정되어 있는지 여부 △고압선등이 지나가는지와 건업로 및 도지등이 말끔히 정리되어야 한다.

공장용지는 △자연적조건이 기타지역과는 달라야 한다. 기온및 우량 습도등 기후가 설립하는 공장과 맞아야하며 지반 형상, 그리고 공업용수의 수량및 수질을 체크해야 한다. △사회경제적조건으로 배후 노동력 및 전력상황, 그리고 관련산업의 배치문제등 그 지역의 환경이나 지방지치 단체의 성격등을 파악할 필요가 있다.

지금까지 높지나 입지가 형질변경을 통해 공장용지로 많이 바뀌었으며 장기도 광주 여주 이천 곤지암등이 현재 인기 있는 공장지역으로 알려지고 있다.

이외에도 자연녹지및 잠종지 묘지등 여러가지 종류의 땅이 있으며 그 활용방법및 개발방식도 실로 다양하게 변화되어가고 있다.

姜 英 秀
<코리아랜드 대표>

한 국 경 제 신 문 제9879호
(37) 1994년12월23일(금요일) (日刊)

부동산 교실

전세계약 요령

등기부등본 잔금지불때까지 3번확인을
확정일자인은 상식·「기간」분명히해야

집이없어 세를 들어서는 세입자라면 전세 보증금에 대한 반환이 제대로 이루어질 확인지가 항상 걱정이다.

전반적인 경기침체의 여파로 자금난에 허덕이는 사람들이 많고 돈을 빌려다 쓴 채무자가 제때에 채무를 이행치 못해 제공된 주택이 경매 또는 공매 처분되면서 해당 주택에 세들어 사는 세입자들의 피해가 간혹 발생하고 있다.

따라서 피해를 입지않으려면 무엇 보다 부동산을 잘 살피고 임대차 계약을 맺는 것이 현명하다. 흔히 전세계약을 계약서 한장에만 모든것을 의지하려고 하는데 이는 잘못된 생각이다. 보다 적극적으로 전세권을 보호받고 손해를 막기 위해서는 첫째 등기부등본을 직접 떼어서 확인해야 한다. 계약체결전 근저당지불전 잔금지불전 이렇게 3번을 등기부등본을 직접 떼어서 실제주인인지를 확인한다.

둘째 소유권이외의 권리관계를 살펴 해당 부동산의 소유권 변동시 임대보증금을 받아낼수 있는지 확인해두어야 한다.

셋째 계약서 작성시 반드시 중개업자의 입회하에 구두 사항을 적 명시해야하며 대리인과는 계약을 체결하지 않는것이 유리하다. 부득이한 사정이 있을 경우에는 그 지역의 통-반장및 옆집 사람들을 통하여 권리확인을 철저히 하여야한다.

넷째 계약서를 작성하면서 계약기간을 확실히 해두는 것이 중요하다. 주택임대차 보호법에는 계약기간을 2년으로 규정하고 있다. 가령 계약기간전에 집을 비워달라는 집주인과 또는 반대로 계약기간전에 집을 비워줄테니 전세금을 되돌려달라는 세입자가 있어 분쟁이 인다. 그렇기 때문에 전세기간의 설정을 정확히 하여 차질이 없도록 하여야한다.

이외에도 여러가지 안전책이 있으나 그중에서도 「전세권설정등기」를 해두는 것이 가장 안전하다. 전세권을 설정해두면 이후에 다른 권리관계가 존재하더라도 우선순위를 주장할수 있기 때문이다.

그러나 현실적으로 전세권 설정 등기는 매우 어렵다. 법률상및 서류상의 하다못해보다도 집주인의 협조가 어렵기 때문이다. 집주인의 인감이 필요한 등의가 필요하고 일부 비용이 들어가는 것이 문제인데 전세 등기가 어렵다고 그냥 두어서는 안된다.

전세권 설정보다 절차가 간단하고 비용을 들이지 않고서도 임차보증금을 안전하게 회수할수 있는 방법이 있는데 이것이 「확정일자인」이다.

주택임차보호법에서는 주택임대차 계약을 한후 전세권 설정등기를 하지않더라도 임차인은 주택의 인도와 주민등록 전입신고를 마치고(대항요건) 임대차계약서상의 확정일자를 받아두면 민사소송법 및 경매법에 의한 경매, 또는 국세징수법에 의한 공매시 임차주택(대지 포함)의 환가대금에서 후순위 권리자, 기타 채권자보다 우선하여 보증금을 변제받을 권리가 있다고 규정하고 있다.

확정일자인을 받기 위해서는 관공서무소나 법원(등기소)에 계약서를 지참하고 가면 된다. 수수료는 기본으로 건당 500원이며 등기소나 공증사무소에서는 확정일자 장부에 기재하고 접수된 번호를 표시해준다. 이때 집주인의 동의는 전혀 필요치 않으며 임차인에게도 법률상 문제가 발생치 않는다. 과거에 임대차 계약을 맺었더라도 확정일자의 효력을 소급해서 적용할수는 없으나 확정일자인을 받은 때부터는 효력이 발생하므로 계약시 이를 받아두는게 현명하다. 또 확정일자인은 대항요건을 갖췄음을 증명토하기 때문에 반드시 주민등록을 이전해야 우선 변제를 요구할수 있다는 점을 주의해야 한다.

서울시나 직할시에서 임차보증금이 3,000만원이하(기타지역 1,500만원이하)일 때에는 최우선 변제금 700만원(500만원)을 제외한 나머지는 확정일자인의 순서에 따라 변제받을수 있다.

또 서울시나 직할시에서 전세보증금이 3,000만원을 초과하거나 기타지역에서 보증금이 1,500만원을 초과할때는 최우선 변제금은 전혀 인정되지 않으므로 확정일자인의 효력은 중요하다. 확정일자인에 의해 후순위 권리자에 대한 우선변제권이 인정된다.

裴 英 秀
<코리아랜드 대표>

每日經濟新聞
1988년 3월 24일 창간
發行人 領 大 燮
印刷人
編輯人 郭 奉 成
編輯局長 李 正 雨
서울 中區 [illegible] [17-5]
(우편번호 100-728)
매일경제

복덕방도 프랜차이즈

복덕방으로 대변되는 재래의 부동산 중개업이 현대의 프랜차이즈 형태로 바뀌고 있다는 것은 주목할 만한 현상이다. 유동시장개방과 함께 유수의 다국적 부동산 회사들이 국내 시장에 상륙할 것이 예상되는 가운데, 국내 부동산업계가 본격적인 경쟁체제를 갖추고 있다는 점에서 의미가 있기 때문이다. 세계적인 부동산업체인 미국의 '센추리[CENTURY] 21' 사가 국내시장 진출을 위해 물밑작업을 벌이고 있다는 것은 이미 잘 알려진 사실이다.

국내에 본격적인 부동산 체인이 등장한 것은 지난해 2월, 주식회사인 코리아랜드가 서울 압구정동에 '코산자[KOSANJA]'라는 부동산전문 체인점을 내면서부터다. 코리아랜드는 현재 전국 320여개의 체인점에 해외지점 5개까지 거느릴 정도로 급성장했으며, 그 외에 '부동산랜드' '밸런스리아' '코리아 21' '부동산프라자' 등의 부동산체인들도 비슷한 규모로 전국적인 체인망을 운영하며 부동산 중개업 시장을 선도하고 있다.

부동산중개 프랜차이즈는 자격의 독립된 부동산 소개소들이 본사에 체인회원으로 가입, 상호와 영업기술은 물론, 컴퓨터 영업 등에 관해 회원사 정보를 공유하는 형태다. 본사가 전국적인 컴퓨터 네트워크를 만드어 상위에 있는 이 시스템은 부동산 매매를 원하는 소비자가 집 근처의 가맹점을 찾아 물건관리를 의뢰하는 동시에 자신이 원하는 지역의 부동산정보까지 제공받는 이점이 있다. 이를테면 압구정동 주민이 부산으로 이사가길 원할 경우 집 근처의 부동산체인 한군만 방문하면 즉석에서 모든 거래를 끝마칠 수 있다는 것이다. 또 대부분의 업체들이 부동산 거래와 함께 이사·집 보수도 알선하고 부동산에 관련된 컨설팅도 겸하는 등 다양한 서비스를 제공하고 있다.

코리아랜드의 장영우 사장(38)은 국내 부동산업계의 급성장은 대외 경쟁력을 기르는 것이라고 역설한다. 그는 "미국의 '센추리21' 'ERA' 등 최신한 다국적 부동산회사들은 캐나다 일본 인도 호주 등 10여개국 이상에 지사를 설치, 전국망을 형성하는 등 전세계에 브랜드를 수출하는데 앞을 줄서고 있다"며 "이에 대응하기 위해서는 우리나라 부동산소개 업계도 기존의 주먹구구식 운영을 벗어나 첨단화·전문화를 통해 경쟁력을 갖춰나가야 한다"고 강조했다.

성업중인 외국 브랜드 많아

90년 1월부터 외국인이 운영하는 기술 및 재배능이 확인되, 그 다음해에는 외국어 및 입시학원이 개방되는 교육 분야 역시 시장은 더욱커지다. 학원들도 이젠 프랜차이즈 형태로 사업을 전환, 경쟁력 다지기를 모색하고 있다. 'ECC' 'JEL' 'PACE 어린이영어교실' 등이 학원 프랜차이즈 분야의 선두주자. 특히 독자개발한 영어교재와 프로그램을 갖춘 이들 학원체인들은 가맹점 회원자들에게 경영 노하우와 물품을 지원함은 물론, 강사를 알선해주고 정기적으로 강사재교육을 시켜준다.

대부분의 체인들이 어린이를 위한 조기영어교육을 표방하고 있는데, 20여개의 체인점을 거느리고 있는 'JEL'의 경우 5살~7살 사이의 유아부터 국민학생, 중학생까지 5단계의 영어교육 프로그램을 운영하고 있다. 전국 5곳에서 'PACE 어린이영어교실' 체인을 운영중인 종로·한국외국어학원의 홍재호 원장(48)은 "교육시장 개방으로 다국적 학원체인들이 상륙하면 기존 외국어학원들이 가장 큰 타격을 받을 것"이라며 "미국이나 일본의 영어프로그램을 그대로 복사하여 가르치는 게 아니라 우리 실정에 맞는 프로그램을 연구개발하는 등 자생력을 길러나가야 한다"고 강조한다.

외식업·소매업 분야가 그렇듯이, 서비스업 분야에도 이미 국내에 상륙, 성업중인 외국브랜드들은 많다. 대표적인 게 미용실 체인이다. 프랑스의 '사크레상주' '뉴프 헤어살롱', 미국의 '판타스틱 샘즈', 일본의 '다카라' 등 10여개의 외국미용업체가 한국체인망 구축에 나선 상태.

▲복덕방들이 첨단시설을 통해 전국 회원사 정보를 공유하는 프랜차이즈 형태로 바뀌고 있다. 부동산체인인 '코산자[KOSANJA]'의 한 가맹점.

내년부터는 '정글스'(미국) '비달사순'(영국) 미타노·아이코(일본) 등 외국미용학원가 상륙해 한국에 진출할 것으로 보여 미용업계의 '국제화'는 불은 더 가속될 것으로 예상된다. 이들 유명미용실들은 고객확보를 위해 체인점마다 특색을 살린 헤어디자인을 개발하고 머리단장 외에 염색이나 미용전반에 대한 자문도 해주며, 헤어스타일 정기관리용을 제공하는 등 고급 서비스로 여성소비자들을 끌고 있다. 가격도 기존 미용실보다 30~200% 싼 편이다.

국내 미용실들도 이에 앞서 체인화에 가세하고 있다. '조앤의 헤어클럽'이 지난해 12월 서울 압구정동과 포항 이천 등 7군데에 체인점을 만들어 영업을 시작했고 '장미정' '박승철헤어스튜디오' '세종미용실' 등 체인사업에 뛰어드는 미용실이 계속 늘고 있다.

(21) 第15297號 사회

京鄉新聞

社 長 金 熙 卓
發 行 人 權 鍵 準
편집·인쇄인 安 信 浩
논 설 주 간 李 光 動
편 집 국 장 朴 錫 圭

The Kyunghyang Shinmun
서울특별시 중구 정동 22
(우편번호 100-702)
©京鄉新聞 4A 1996

"평양 柳京호텔 분양권 땄다"

「코리아랜드」 姜英秀씨 주장

객실 千개이상 사무실로 임대료 세계 최고수준급

평양의 1백5층짜리 유경호텔. 국내 부동산업자가 호텔전체를 사무실로 분양받는 사업을 맡았다고 밝혀 화제다.

남북 부동산회사가 북한 미지의 최대 규모로 추고 있는 평양호텔 분양권을 따내 내년 초 분양을 추진한다.

부동산 업체 코리아랜드(사장 홍종현)는 최근 중국 단둥에서 북한 고려민족 산업발전총회(고민협) 후쿠해외지점을 만나 북한이 짓고 있는 1백5층 규모의 柳京호텔 객실 원룸을 사무실 및 임대용으로 분양받기로 합의했다고 29일 밝혔다.

코리아랜드는 지난해 10월 북한은 자본·기술협력이 되진되면서 합작협력을 위한 협의를 시작했다고 밝혔다.

홍 코리아랜드 사장은 "유경호텔은 지난 해년 1년, 최소 계약단위는 객실 5개 이상으로 하되 별도 계약은 3년간 10개 전체 단위로 계약한다. 임대료는 세계 1급 호텔시설임을 감안해 1백만원대 수준으로 잡아 5개실 기준으로 1년간 5억7천7백만원 정도 임대료 징수할 것"이라고 말했다.

홍 사장은 "유경호텔은 지난 해년 1월 한국 부동산업자가 분양받은 이후 국내 부동산업자가 호텔전체를 사무실로 분양받는 사업을 맡았다고 밝혀 화제다.

홍 사장은 "유경호텔은 세계 최대 규모로 추고 있는 호텔로 이미 국내 부동산업자가 호텔전체를 사무실로 분양받는 사업을 맡았다고 밝혀 화제다.

홍 사장은 "유경호텔은 최근 고민협 산하로 편입된 후 중국 1천만원 한도의 투자를 결정한 단둥 시장에 의해 공식 지지를 받았다고 말했다.

홍 사장은 "유경호텔은 지난 해년

ROK Real Estate Developer to Lease 1,000 Rooms in Ryukyong Hotel in NK

A South Korean real estate developer is set to lease rooms in a tourist hotel now under construction in North Korea.

Kang Young-su, president of Korea Land, yesterday told The Korea Times on a telephone interview that his company will sign a contract with a North Korean organization in the middle of next month to lease some 1000 rooms in the 105-story Ryukyong Hotel.

He said that the rooms to be entrusted to Korea Land will be used mostly as business offices.

With 13 years of experience in real estate brokerage and development, Kang, 38, said that Li Song-nok, chairman of the Koryo People's Industrial Development Council in North Korea, had informed the head of Korea Land's branch office in Beijing that it had been given the right to rent rooms in a recent meeting in Dandong, China.

The North Korean organization is reported to have the management rights to the Ryukyong Hotel, the largest hotel in Asia.

Kang said, "I will visit Dandong around the middle of next month to formally sign a contract for the project with Li."

He said that his company plans to rent rooms as offices to businesses in South Korea and foreign enterprises from the end of February.

But he told The Korea Times that North Korea still opposes renting rooms to South Korean businesses because Seoul has not yet sent an official delegation to express condolences on the death of its president Kim Il-sung.

Kang said that his company has pursued the project since 1991.

According to him, North Korea has decided to rent rooms to outsiders as foreign businesses are eager to enter the North following the settlement of the nuclear issue between Pyongyang and Washington.

Kang said that his company plans to lease more than 1,000 of the total 3,000 rooms in the hotel.

He said North Korea told his company that each business would be allowed to rent 10 rooms on average with a contract period of three years.

The room charge is set at $150 per day, the same level as at top class hotels elsewhere in the world. The use of five rooms for one year would cost $273,750, Kang said.

North Korea launched the construction of the Ryukyong Hotel in preparation for the world youth festival held in Pyongyang in 1989 through cooperation with France.

Seen is the 105-story Ryukyong Hotel with 3,000 rooms currently under construction in Pyongyang. Korea Land, a real estate broker and developer in Seoul, is set to lease some 1,000 rooms from North Korea in a bid to rent them as offices to South Korean and foreign businesses.

However, construction work has been suspended since the end of 1992 when the French side withdrew from the project because of North Korea's financial and technology problems.

It is reported that North Korea plans to complete the construction of the Ryukyong Hotel with money collected from foreign businesses renting rooms.

Kang said that his company will also take part in the construction of an office building in Pyongyang.

東亞日報 [1920年4月1日創刊] 1994年12月29日 木曜日 [日刊]

平壤 유경호텔 韓國업체가 분양

부동산회사 「코리아랜드」 임대사업자로 선정

사무실분양금 받아 중단된 工事 재개할 방침

국내의 한 부동산관련업체가 평양 柳京호텔의 분양권을 획득, 내년초부터 분양을 실시한다.

부동산종합 전문업체인 코리아랜드(대표 홍종하)는 최근 중국 瀋陽에서 북한의 대남교역창구인 고려민족산업발전협회(고민발) 李哲洙회장을 만나 평양에 건설중인 1백5층 규모의 유경호텔 객실 일부를 사무실로 임대하는 사업자로 뽑혔다고 28일 밝혔다.

유경호텔은 지난 87년 평양 세계청년학생축전(88년 개최)에 맞추어 착공했으나 92년경부터 자금부족으로 외부공사만 끝내고 공사가 중단된 상태. 북한은 유경호텔 객실 3천개 중 1천개를 사무실로 전환, 분양금을 받아 호텔공사를 재개할 방침인 것으로 알려졌다.

이에 따라 코리아랜드는 내년 1월경 중국 瀋陽에서 李회장을 만나 최종계약을 체결, 2월부터 외국기업을 대상으로 분양신청을 받을 예정이다.

고민발과 코리아랜드는 한 회사당 최단 계약기간은 1년, 최소 계약단위는 객실 5개이상, 하루 사용료는 1백50달러로 잠정 결정했다.

코리아랜드는 북한진출을 계획하고 있는 크라운다 모토롤라 AT&T등 외국회사를 대상으로 분양 교섭을 벌일 예정이다. 이번 사무실 임대결정은 최근까지 북한당국이 남한및 외국기업들은 평양지역에 사무실을 설치할 수 없다는 입장을 고수해온 점에 비춰 개방정책으로의 전환신호가 아닌가 재계에선 해석하고 있다.

북한당국은 주민들이 남한및 외국기업인들을 접촉할 경우 충격을 받을 것으로 보고 나진-선봉지역 자유무역경제지역에 한정된 개방입장을 고수해 왔다.

(李鶴城)

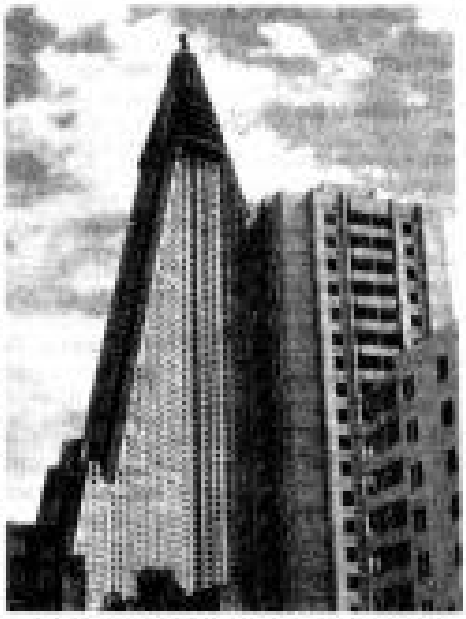
평양 류경호텔 임대사업권 따내

북진출 외국기업 사무실로 쓰여질 1천실가량 알선 합의

부동산 전문업체인 코리아랜드(사장 강병수)는 평양 류경호텔 객실의 임대알선 사업권을 북한으로부터 따냈다고 28일 밝혔다. 코리아랜드에 따르면 이 회사 강병수 이사는 최근 중국의 단둥에서 리정옥 고려민족산업발전협회 회장과 만나 평양에 지어질 류경호텔의 객실 3천실 가운데 사무실로 전용될 예정인 1천실 가량의 대한 임대 알선을 코리아랜드가 맡기로 구두 합의했다.

리 회장과 코리아랜드 강 이사는 이 자리에서 정식계약 체결을 위한 의정서 초안도 서로 교환했다고 코리아랜드는 밝혔다. 의정서 초안은 "류경호텔의 임대계약은 류경호텔 총국과 리 회장 간에 고려민족산업발전협회에서 맺으며, 계약에 필요한 일체의 사업준비는 코리아랜드에 일임한다"고 돼 있다. 이에 따라 코리아랜드 강 사장은 다음달 중순께 중국에서 리 회장과 정식계약을 체결하기로 했다. 코리아랜드는 정식계약이 체결되면 내년 2월중 국내기업과 외국기업을 대상으로 입주자모집을 시작할 예정이라고 밝혔다.

류경호텔은 북한이 평양시 보통강 유역 시정지구에 아시아 최대규모인 지상 1백5층으로 짓고 있는 호텔로, 88년 평양에서 열린 세계청년학생축전에 대비해 착공해 골조의 외벽공사까지 진행됐으나 자금부족 등의 이유로 공사가 중단된 채 벌써 몇 년째 방치돼 있다.



평양시내 보통강 유역에 짓다가 건설이 중단된 류경호텔.

그러나 북한은 최근 대외개방을 가속화하면서 이 호텔의 마무리 공사도 곧 재개할 것이라고 코리아랜드는 전했다. 북한은 이미 합영 투자 대북 경협을 원하는 외국기업이 급증하자 류경호텔의 객실 가운데 3분의1을 이들 기업에 사무실로 임대하기로 했다는 것이다. 북한은 입주를 희망하는 회사 1개사당 5개 이상의 객실을 1년 이상의 계약기간으로 임대할 방침인 것으로 알려졌다. 임대료는 세계의 1급 호텔 이용료 수준인 하루 1백50달러라고 감이 3개실을 1년간 임대할 경우 연간 고민발에 27만6천달러를 납입하기로 한 것으로 전해졌다. 한편 홍일표는 류경호텔의 임대알선 사업과 관련해 코리아랜드로부터 아직까지 아무런 보고도 받지 못했다고 말했다.

이무열 기자

韓國經濟新聞

부동산 교실

등기부등본 보는 요령

갑구 순위·假登記여부 을구 소유권이외 권리

현장확인통한 실질權利관계 파악 병행을

부동산 계약시 가장 중요한 점은 그 부동산의 실소유자 확인이다. 또 그 실소유자 이외의 권리관계는 없는지의 확인도한 빠놓을수 없다. 부동산의 권리관계와 현황의 파악을 위하여 가장 먼저 해야할 것은 등기부등본을 떼어보는 일이다.

등기부는 개개의 부동산에 관해 각각 존재한다. 이 등기부는 다시 3장으로 편성돼 있는데 등기번호와 표제부, 갑구, 을구로 표시된다.

등기부등본을 떼어보면 표제부와 등기번호가 맨 앞장에 나타나고 갑구, 을구가 있어 3장으로 편철되어있다(다만 공동주택의 경우는 4장).

표제부에는 표시번호와 표시란이 있으며, 주택의 경우 왼쪽에 1개동의 건물표시와 오른쪽에 대지권의 목적인 토지의 표시가 기재된다.

표시번호는 표시란에 등기한 순서를 말하며 표시란에는 건물 또는 토지의 표시와 그 변경에 관한 내용이 담겨져 있다.

건물 표시란에는 무선 신청서 접수의 연월일이 기재되고, 부동산의 소재지와 지번이 나타난다. 또 건물의 종류, 구조, 건물면적, 건물번호(있을 경우만), 부속건물의 종류, 구조, 건물면적(있을 경우만)이 기재된다.

갑구는 소유권에 관한 사항이 기재되는데 순위번호와 사항란으로 나뉘어져 있다. 을구는 소유권 이외의 권리, 즉 지상권 지역권 전세권 저당권 임차권등의 설정, 보존, 이전, 변경, 처분의 제한 또는 소멸에 관해 등기하게 된다.

등기부등본을 떼었으면 권리관계를 살펴봐야 한다. 갑구에 나타나는 등기순위는 같은 부동산에 여러개의 권리순위 다툼이 있을 경우 등기 접수번호에 의해 우위를 따지게 된다.

또 갑구에는 예비등기와 촉탁등기, 명의신탁, 압도압보등에 관한 사항이 기재돼 있는지 자세히 살펴보는 게 필요하다. 대표적인 것으로 假登記가 있다. 가등기는 금전대출을 받으면서 사용자의 부동산을 채권자 명의로 가등기해주고 변호사 사무실에 가 약정한 기일내에 채무를 변제치 못하면 가등기권자 명의로 대상 부동산의 소유권을 이전해도 좋다는 화해조서를 작성, 공증을 받아놓는 경우이다.

등기부등본은 을구에 나타난 소유권이외의 권리관계도 자세히 살펴야 한다.

지상권은 타인의 토지에 건물, 기타 공작물이나 수목을 소유하기 위해 그 토지를 사용하는 용익물권이다. 다만 등기부에 표시되지 않는 표지물은 지상권 설정이 되어있지 않아도 허묵을 주장할수 있으므로 현장확인을 거쳐야 한다.

저당권은 채무자 또는 제3자(제신보증인)가 채무의 담보로 제공한 부동산, 기타의 목적물을 채권자가 계속지로부터 인도받지 않고 다만 관념상으로 지배하여 채무의 변제가 없는 경우에 그 목적물로부터 우선 변제를 받는 담보물권이다.

근저당권은 저당권과 유사하며 다만 계속적인 거래관계에서 생기는 여러의 채무를 장래의 결산기에 있어서 일정한도액까지 담보물권으로 제공의 최고액이 표시된다.

등기부등본 이외에 지적부, 즉 도시계획확인원을 떼어보면 공법상의 거래제한 내용, 행위규제내용이 기재되어 있으므로 이를 현장 확인을 거친후 계약에 임해야 한다.

흔히 공부상의 내용만 믿고 계약을 하는데 이는 위험한 일이다. 공부에 나타난 사항은 최소한의 권리관계를 추정하는데 불과하고 실제 이용관계나 점유관계는 해당 부동산을 직접 찾아 살펴야 한다. 부동산을 흔히 「손으로 계약하는것이 아니라 발로 계약한다」는 말이 바로 이러한 관계를 잘 설명해 주고 있다.

姜 英 秀
<코리아랜드 대표>

每日經濟新聞

부동산시장에 가격파괴 바람

코리아랜드 2월중 전문업소 「R마트」 개설

부동산중개업체인 코리아랜드는 2월중에 「R(Real Estate)-마트」라는 부동산 전문시장을 개설키로 했다.

코리아랜드는 이를 위해 그룹건설과 삼성주택문화관에 「R-마트」를 개설하는 방안을 협의중이며 전국 30여곳의 체인업소를 활용키로 했다.

코리아랜드는 특히 이 전문시장을 활용, 매물을 대량모집 처리하고 유통단계를 줄임으로써 거래가격을 낮추는 가격파괴방식을 채택할 것으로 알려져 주목되고 있다.

유통단계 축소 거래가 낮춰

또 「앞으로 전문시장이 개설되면 본사와 각 체인 부동산 중개업소를 통해 팔려는 사람의 매물을 접수한뒤 이것을 한 곳에 모아 사려는 사람과 직접 연결하는 방식을 R-마트에 마련함으로써 가격을 낮출 수 있다」고 밝혔다.

코리아랜드는 매주로 1회씩 R-마트를 개최, 5건씩 물건을 소개하고 열리는 고객에 한해 R-마트 개장전에 매물을 답사시킬 방침이다.

부동산시장 「가격파괴」

「코리아랜드」 매매물 싼값 매력

부동산시장에서도 「가격파괴」를 내세운 업체가 등장했다.

부동산중개업체인 「코리아랜드」는 「R마트」라는 부동산 전문시장을 개설, 현재의 부동산거래가보다 훨씬 싼 가격에 매매가 이뤄지도록 한 계획이라고 밝혔다.

코리아랜드는 R마트는 부동산 매물정보를 개설, 현재의 부동산거래가보다 훨씬 싼 가격에 매매가 이뤄지도록 한 계획이라고 밝혔다.

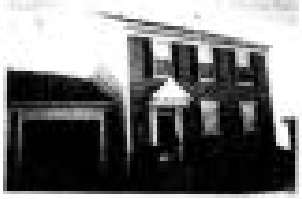
코리아랜드는 R마트를 통한 매물정보를 개설, 현재의 부동산거래가보다 훨씬 싼 가격에 매매가 이뤄지도록 한 계획이라고 밝혔다.

코리아랜드는 R마트를 서울 역삼동에 있는 삼성건설 삼성문화관에 개설한다는 방안을 검토하고 있으며 이와 더불어 영등포 등 수도권의 몇 군데에 R마트를 개설할 것을 검토하고 있다.

코리아랜드는 R마트를 서울 역삼동에 있는 삼성건설 삼성문화관에 개설한다는 방안을 검토하고 있으며 이와 더불어 영등포 등 수도권의 몇 군데에 R마트를 개설할 것을 검토하고 있다.

美 몽고메리카운티 소재 주택

건평80평 2층 1억8천만원



이번호의 해외매물은 미국 메릴랜드주 몽고메리카운티에 있는 한 주택이다. 대지 2백평에 건평이 80평, 2층 주택, 가격은 2천만불(1억8천만원)이다. 매수희망자는 이 매물을 볼 수 있는 일시적 방문비자를 지참하고 오면 된다.

이 매물은 몽고메리카운티 정부가 지정한 명승지이기 때문에 이 지역 주민들이 이곳을 지나다니는 것을 꺼린다. 주변에 학교가 있어 등교시간에 차량이 많이 몰리기 때문이다.

이 주택은 지하층 1층 2층 3층 등 4층 구조로 되어 있고 지하층에 1개 방과 1개 화장실, 1층에 3개 방과 2개 화장실, 2층에 4개 방과 3개 화장실이 있다. 지하층에 있는 방 1개는 가족실로 사용하기 좋다. 지하층에 있는 방 1개는 가족실로 사용하기 좋다. 지하층에 있는 방 1개는 가족실로 사용하기 좋다.

지하층에 있는 방 1개는 가족실로 사용하기 좋다. 지하층에 있는 방 1개는 가족실로 사용하기 좋다.

지하층에 있는 방 1개는 가족실로 사용하기 좋다. 지하층에 있는 방 1개는 가족실로 사용하기 좋다.

每日經濟新聞

1998년 3월 24일 화요일

發行所 每日經濟新聞社
印刷人 趙 大 煥
編輯人 鄭 泰 成
編輯局長 李 三 植

서울 마포구 麻浦 1가 51
(우편번호 100-728)

매일경제

부동산

寄稿

國際경기 흐름을 파악하라

鄭 英 鳳
<고려대학교 교수>

중개업계의 '괴짜 마당발'

북한 '류경호텔' 임대권 따낸 김영수 씨는 누구

'지난해 북한과 평양에 호텔 스위트를 얻기 위 협상하던 어떤 분이 '지금은 전혀 믿기 않아도 좋은 것을 이야기하겠다'고 하더니 류경호텔 일부 개방의 임대 일선을 가져가 달라고 한 것입니다'

북한이 이미의 최대 규모로 짓고 있는 류경호텔의 임대사업권을 따내 뛰어가 있고 있는 (주) 코리아랜드의 김영수 사장(38)은 이 일이 그가 지난해 추진해왔던 북한 진출 노력의 작은 결실이라고 말했다.

그의 회사인 코리아랜드는 지난해 10월 일 북한의 국제고려를 '류경호텔 고려민속촌 합작투자 그린필드' 과 공동에 지분 3%, 지상 30층의 호텔 건축 권리를 얻었다.

중국에 한 중에서 지난 5, 고려항공 회장과 만나 구두협의를 이룬 것. 그는 '북한은 주로 류경호텔 이용 체험 중 1인실을 주 고객층을 예상하기 때문에 일가족 숙소 없는 것 등을 꼽는다.

'우리나라 등 국내의 여러 호텔들은 장기 투숙자를 위한 스위트룸 기능을 하고 있습니다. 평양시내 중심가에 있는 류경호텔은 북한을 방문하는 비즈니스맨들의 가벼운 것으로는 부족하지요'

지난 90년 이들 일가족에서 주변 남성은 부동산으로 개발으로 대표 산업에 뛰어든 1세인데 김씨 최고의 자리에 오른 인물이다. 인맥은 일을 잘 알아 '김씨 승리' 로 불리기도.

그 일 후 '고향이 있는 이북으로 임소를 한 번이라도 해야 하겠다' 해 회사를 연 이도 이도 그는 한국 인 국에 김씨 사회가의 유명인사이다. '그 신지' 라는 이름으로 경영하고 중국 내 한에 지사가 남아있는 한 코리아랜드 인 일이를 정도의 빠른 인맥이를 갖추고 있다.

그가 북한의 부동산에 관심을 갖기 시작한 것은 언젠가다. '중부한 연변 지역을 가보고 있으려니도, 북한이 일 뒤 당시 김정 일 부한 부동산의 개발이 정부 회사 상황에 한심한 일이다' 를 깨우치고 있었던 것 때문.

그는 이를 위해 중국과 모스크바에서 북한 쪽과의 인맥을 시도하였다.

이러한 사정들로 그 고려고려를 인식 중 중요, 이제도 중부의 일했던 그가 북한 이외 국면을 열기 위해 일했던 북한일은 그가 이 문제점을 알았는가 하는 것을 깊고에 생각 나옴.

북한 인물에 대한 인맥인을 갖고 중국으로 나오면 그는 북한 사람들이 잘 하는 것을 하는 것은 한 일이 지에서 일하고 있다가 일일이 일을 건 사람들이 거절도 되는 일에 없어도록 자사를 신뢰하는 분들이을 한심으로 날아가는 사으로 사람에서 성공했다.

이번 노력에 대한 남성인가 일 한 그는 북한과 연결된 한 인물을 만나는 행운을 얻었다. 김정일의 아들들들이 북한의 사회단체장과 일하던 관계에, 없는 관계를도. 북한과 중국인들 한편 무역거리 그를 통해 그의 북한 인물 일한 행실실을 따라 왔다.

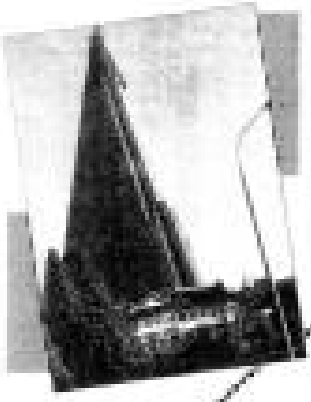
'나의 일은 북한과의 관계를 지속시키기 위해 수차례 방문하시도 북한 통행증을 주시에 받아왔다'는 그는 지난 90년 한일 한 북한을 에서 일했고 '평양호텔' 등 당소주 건물 등 사례 일 있다.

북한과의 관계에서 그는 자신 자신이 투자하는 우가의 이익을 우선시하는 그들의 태도, 북한에 교류는 서이분을 대했다. 그러나 그는 '그들에게 세계가 접근에서 한는가 노력부를 한다'고 자신의 이 일했 인물 이해 이 이는 북한 일일 들이 있었다. 한 일은 이해이 그 이해이었다고.

'북한사회들과의 성공하는 교류를 위해서는 그들에 대한 신 일인 없는 자세 기 신뢰에이 있다. 한 예로 북한사람들이 일 주시이 사람에서 들어왔는 것을은 순간은 그들이 나주나 자본그리고 오일이 이요. 우리나라 사람들이 일은 상상과 이 이 이 일이 부모를 그리워한 이에서 그리

김영수 (주)코리아랜드 사장은 '김일성에게 일 상 사람들을 보이지 않아 류경호텔 일부 주는 방법을 생각한다'고 설명했다

> 선입견 없는 여걸가
> 남북교류의 성공열쇠



부동산 전산화·체인화시대 열기도…성사여부는 미지수

류경 오월은 어떤 곳인가?

류경호텔은 북한의 평양시 보통강 우에 서쪽하구에 아시아 최대 규모로 짓고 있는 지상 1백5층 짜리 호텔이다.

계획 평양에서 열린 세계청년학생축전에 대비해 서 공했다.

그러나 자금난에 몰려 건물 골조와 외벽공사만을 마친 채 공사가 중단, 일년에 일부에 건 다. 이 북한에서 이 호텔이 기초공사에 무실로 뛰었어 후부터 서서히 기울고 있다는 소문이 나돌기도.

북한측은 이 호텔의 마무리공사를 한일에 성과 등 1천실 정도를 사무실로 전환, 북한 기업에 임대한 이 것이어 이번한 처음으로 나서기 중 이 공사를 시작하고자 한 것 이다.

지상 1백5층, 아시아 최대규모

위해 지난해 기업과 국제의 의견 조정에 나섰다.

코리아랜드가 이번 일이 일산하여 는 이해 공한 북한관광이 실패하면서 나온 것으로 보인다. 한국에서

일요신문 구독신청
3363-0031

"북한에 오피스텔 건립 박자"

평양 유경호텔 분양권자로도 선정
전국 40개 계인망통해 당사자 직접연결
부동산 가격과괴 「R마트」 2월중 개설

새해에는…

강영수 코리아랜드 대표

「부동산 뉴스메이커.」

최근 부동산업계에서는 「코리아랜드」를 이렇게 부른다. 지난해 11월부터 부동산업계의 메가뉴스를 잇따라 터뜨리고 있기 때문이다. 특히 북한내 오피스텔 건립 계획및 유경호텔 분양권자 선정 일도는 부동산업계 뿐만아니라 북한에 고향을 둔 실향민들에게 비상한 관심을 모았다. 또 부동시장에서 시세보다 가격파괴개념을 부동산시장에 도입, 「R마트」라는 부동산바겐세일전문시장 개설을 위해 신선한 충격을 일으키고 있다.

전국최초로 부동산전산망을 갖추고 「고신자」라는 브랜드로 국내유일의 부동산체인점을 운영하고 있는 회사의 기업 「코리아랜드」, 바로 뉴스의 진원지인 코리아랜드 강영수대표의 사연을 만났다.

- 올해의 경영목표를 간략하게 설명하면.

▲코리아랜드가 이제까지의 부동산중개회사 차원에서 벗어나 개발회사로 전환하는 점입니다. 특히 세간의 이목을 집중시킨 북한 유경호텔 분양및 오피스텔 건립은 사운을 걸고 추진할 것입니다.

-업계에서는 북한관련 사업의 실현성에 회의를 품고 있는게 사실인데.

▲북한이 더 적극적으로 나서기때문에 이 사업의 성공은 확신합니다.

단순한 선전성 발표가 아닌 북한정부의 공식해남을 통한 구체적인 협정서 체결이 이를 뒷받침합니다. 이 지점이 북한 방송을 통해 공식적으로 발표될 것으로 예상됩니다.

- 평양에서 건설중인 유경호텔의 분양및 구체적인 문양일정은.

▲하루에 앞서는 이와 달리 유경호텔은 현재 내부인테리어를 비롯한 마무리공사가 진행중이며 연말까지는 완공이 가능할 정입니다. 아시아 최대의 100층에 이르는 3천실의 객실을 1천실을 사무실로 전용, 외국기업및 대북인출을 희망한 국내기업에 분양할 계획입니다. 이를 위해 이달 중순 중국 단동(丹東)에서 북한 고려민족경상협회 이상 제공하고 저희가 사업시행 및 사무실을 맡기로 했습니다.

문제는 오피스텔건립에 소요될 자금조달과 시공이 있다고 보는데.

▲총1천2백억원에 이를 것으로 추정되는 건축비는 전량 1백억원으로 확정된 분양대금과 차관방법으로 충당할 계획이며 시공은 현재 국내 1군 건설업체인 Y사및 J사와 협의중입니다.

- 이러한 북한관련 프로젝트는 단순한 의지나 협조만으론 그 실사를 예측할 수 없다고 봅니다. 남북한 긴장감도에 따른 다양한 변수를 가정하지않을 수 없는데.

▲최근 북한핵문제의 위급한 위기와 단속으로 진행되고있는 남북관계상황이기 일단은 사업성사의 호재로 부각되고 있습니다. 앞으로도 남북사이에 돌발한 변수가 돌발하지않는 한 저희가 구상하는 이 프로젝트는 반드시 성사되리라 믿습니다.

또한 성사여부이전에 이러한 노력이 남북 통일의 조그만 주춧돌로 승화되길 바라는 기대도 숨기지 않겠습니다.

- 참으로 부동산시장의 가격파괴로 상징되는 「R마트」개설의 추진현황은.

▲현재 거래되고있는 부동산매물의 다단계 중개의 폐를 과감히 줄여 불필요한 중개료발생을 억제시켜 필요하는 사람은 매물을 한곳에 모아 사려는 사람과 직접 연결하는 장(場)을 R마트에 마련, 가격을 낮추는 것입니다. 현재 4대 코리아랜드 계인망을 통해 전국 40개 금융기관 하셔 유추중인 보람은행이나 삼성건설과 함께 갖는 개점 1주년시점을 맞아 개최합니다.

지난 해년 건설부동산이라는 「특허명」에서 출범한 코리아랜드 강영수대표는 1년간 이 분야에 몸을 사른 부동산업계의 인지현황 인물로 회자되고 있다.

지난 현재의 코리아랜드를 업인으로 설립, 지난해엔 부동산온라인시스템을 개통했으며 이번 새롭게 부상된 R마트라는 스템을 포함한 종합업인으로 확장시켰고 지난해엔 부가통신사업자등록및 고신자부동산정보유통센터를 개설했다.

무수히 많이 제인가를 경험하며 좋은 인물지사업자로 일본 호우동지에 협력업체를 두고있는 코리아랜드는 이러한 부동산업계의 기반이로 성장을 거듭하고 있다.

[글 - 독일뉴기자]
[사진 - 배수보기자]

○북한의 마사지 최대 규모로 짓고 있는 평양의 유경호텔. 1백층에 개실은 3천실이다.

"평양 오피스텔을 분양합니다"

코리아랜드 강영수사장

부동산에 대한 모든 정보를 앉은 자리에서 눈으로 보고 확인할 수 있는 최첨단 부동산 중개업소인 「코리아랜드」(대표 강영수)가 문을 열어 업계의 관심을 모으고 있다.

특히 국내 최초로 등장한 이곳의 부동산 유통 정보센터는, 전국의 주요 부동산 매물을 비롯, 부동산 지수, 아파트 시세, 매매동향 등 부동산에 관한 모든 정보가 중단장비를 통해 일반시민들에게 무료로 제공되고 있다고 강사장은 말한다. 정보의 공정성을 기하기 위해서 건설부, 토지감정원, 토지개발공사의 공시지가도 최대한 활용할 방침이라고 덧붙인다.

또한 개인적으로 궁금한 정보파악을 위해서 전산실과 자료실을 따로 마련, 고객이 원하는 정보를 상세히 알려주고, 특히 전산실에는 「터치업 스크린」으로 된 PC2대를 고객에게 개방하고 있다. 또 자료실에는 부동산 관련 지도 및 서적을 비치해 두고, 전문 상담원을 배치해 상담도 실시하고 있다.

강사장은 "주식이 증권시장에 공개돼 대관적인 시세가에 의해 거래되고 있는 것처럼, 부동산도 공정한 가격이 공시돼야 한다"며, "부동산에 관련된 모든 정보를 종합해 일반시민에게 공개해 정보제공과 함께 올바른 부동산 거래관행에 도움이 됐으면 좋겠다"고 말한다.

이와함께 코리아랜드는 매월1회 부동산 소더비 경매센터(약칭 고산자센터)를 운영, 매월 전국의 토지매물중 건터 분석과 면밀한 조사를 통하여 Best필지 21개를 엄선하여 발표하며 원매자에게는 법정 수수료만 받고 전속중개를 하고 있다. 이에 대해 강사장은, "94년 4월 이후 전속 중개 제도가 시행되었지만, 구체적인 전속의 의미가 일반 대중에 많이 확산되지 않았고, 소개수수료가 늘 끊이지 않는 분쟁의 여지를 남기고 있는 현 시점에 중개업인의 수익이 다소 줄더라도 이러한 전속중개제도의 조기정착은 시급하다"고 강조한다.

코리아랜드 강사장은 이외에도 최근 대북한 진출을 앞두고 바쁜 일정을 보내고 있다. 그것은 평양의 중심상업지(5천평)에 현대적 5만여평의 지상15층짜리 2개동을 오피스텔로 건축하고 분양하는 사업을 맡았기 때문이다.

사실 이것은 대기업도 탐낼 만한 대형 프로젝트로서, 북한측이 토지 및 건축인력을, 코리아랜드가 건축과 분양을 맡도록 되어 있는 오피스텔 건축사업은 결코 작은 일이 아니기 때문이다. 더구나 협정서에는 협양시에 오피스텔이 완성되는 대로 송도원과 금강산 일대에 부동산업을 위해 종합적인 봉사시설이 갖추어진 호텔을 건설하겠다는 양측의 원칙적인 동의도 포함해 있는데 이처럼 자본규모가 작은업체로서 북한당국과 정식계약을 맺은 것은 코리아랜드가 처음이기도 하다.

그러나 실무에 들어가서 그들이 체계적이거나 조직적이지 못한 탓에 「의사교류」에 곤란한 점이 많았다고 털어놓는 강사장은 때문에 아직까지는 대북교역이 「이윤창출」보다는 「투자의 개념」에서 이루어져야 할 것이라고 강조한다.

글/[illegible]

직격인터뷰 평양 유경호텔 분양권 따내 화제 불러 일으킨 (주)코리아랜드 사장 강영수

코리아랜드의 북한 진출 스토리 & 평양 유경호텔 분양전략

부동산 전문업체 (주)코리아랜드의 강영수 사장. 그는 내로라 하는 대기업들도 북한과의 경제협력에 있어 고전을 면치 못하는 가운데 소규모 부동산업체의 사업주로 북한과의 손을 잡는데 성공, 연초부터 세인들의 주목을 받고 있다.

취재/이호상 기자 · 사진/황정민 기자

(주)코리아랜드 강영수 대표이사. 고려학교 졸업후 부동산업계에 뛰어든 그는 부동산업계에서의 입지전적 인물로 통한다. 그는 한 우리차이즈 체인점 하나 첫 오픈 후 공격경영의 일화를 잘 이어 가고 있다.

국내 한 부동산업자가 북한의 아시아 최대규모로 평양에 짓고 있는 유경호텔의 임대 분양권을 따내 화제가 되고 있다. 부동산 전문회사인 코리아랜드 강행수사장(39)이 그 주인공.

"지난해 12월 중국 단둥에서 북한 고려민족산업발전협회(이하 고민발) 이성록회장을 만나 북한이 평양에 건설중인 1백5층 규모의 유경호텔 객실 일부를 사무실로 임대하는 사업자로 위임받았습니다."

유경호텔은 지난 87년 평양세계청년축전유치(89년개최)에 대비해 착공됐으나 지난 92년 외부공사만 끝내고 공사가 중단된 상태. 공사재개의 길을 모색하던 공사담당부서인 유경총국은 미북협상이 진전되면서 대북경협을 원하는 외국기업이 급증하고 있으므로 이의 활성화를 위해 유경호텔의 일부 객실을 임대분양키로 방침을 세운 것으로 알려진다. 북한은 사업담당자를 단일화해 과당경쟁을 방지하고 전권을 부여해 계약 당시 최고의 금액 및 조건으로 각 회사들을 입주시켜 사업성을 극대화시킨다는 방안을 세우고 사업을 추진했다.

그동안 북한 물품 무관세 무역

고민발과는 지난 93년 첫 만남

이성록회장이 부동산회사인 코리아랜드를 이번 임대 분양 대행자로 선임한데는 그 나름의 이유가 있다. 그동안 강행수 사장은 대북한 민간 무역을 무관세 진행해 오고 있어 북한내에서 남한의 무역통으로 널리 알려졌기 때문이다. 강사장이 해온 무역의 주된 상품은 술인데 북한의 남한 술 무역 물량의 70% 정도를 중개했다고 스스로 자부할 정도다. 그러나 그동안 무역에서 경차 돈은 벌지도 못했다고 한다.

"얼마전 국내 모 백화점과 계약을 맺고 술을 대량 매입했는데 하필이면 그 때 김일성이 사망하는 바람에 남북관계가 급속히 냉각돼 손해를 많이 봤습니다."

실제로 지금도 그의 사무실을 가보면 당시 팔리지 않아 쌓아놓은 북한 물품들(수건, 술, 도자기 등)이 한쪽 벽면을 차지하고 있다. 강사장은 아직도 술무역에 미련을 버리지 않고 있다. 이번 단둥 1차 회담에서도 대외 술 무역을 담당하는 대성무역 조사단 관계자 2명이 배석했을 정도였다.

강사장이 고민발 이성록회장과 직접적으로 알게 된 것은 평양에 지어진 고려오피스텔 임대계약 사업을 추진하면서부터였다. 지난 93년 10월에 고민발 전일춘부회장과 강사장은 중국에서 만나 부동산산업개발 및 투자에 관한 회담을 가진 바가 있었다.

"당시 평양시와 중도원, 금강산일대에 종합적인 복지시설이 갖춰진 호텔을 건설할 것을 제의했습니다. 투자업자는 광장고려호텔과 같거나 그보다 좀 작게하며 투자는 전상용자재와 자금을 적당히 조달하며, 설계및 건설은 고민발에 위탁한다고 밝혔습니다."

강사장은 이때 고민발이 원칙적으로 동의했으며 우선 평양시에 호텔 하나를 짓자고 제의하기까지 했다고 한다. 이 사업은 비록 우여곡절 끝에 실현되지는 못했지만 유경호텔 임대계약의 밑거름이 된 셈이었다.

"고민발은 현재 나진 - 선봉지구를 뺀 나머지 지역의 대외무역 창구 역할을 담당하고 있습니다. 최근에는 유경총국이 고민발 산하로 들어갔습니다."

유경호텔 임대사업에 있어 북한은 호텔 총 객실 3천실 가운데 1천실 이상을 사무실로 전용하고 한 회사당 최소 계약기간 1년, 최소 계약단위는 객실 5개 이상으로 하되 평균 계약은 3년간 10개 객실로 유도한다는 계획을 세웠다. 또 임대료는 세계 1급 호텔 사용료인 1일 1백50달러 수준으로 잡아 5개실 기준으로 1년간 27만3천7백50달러로 최종 확정했다.

강사장은 이번달 안으로 이성록회장을 만나 정식 계약을 체결할 계획이다.

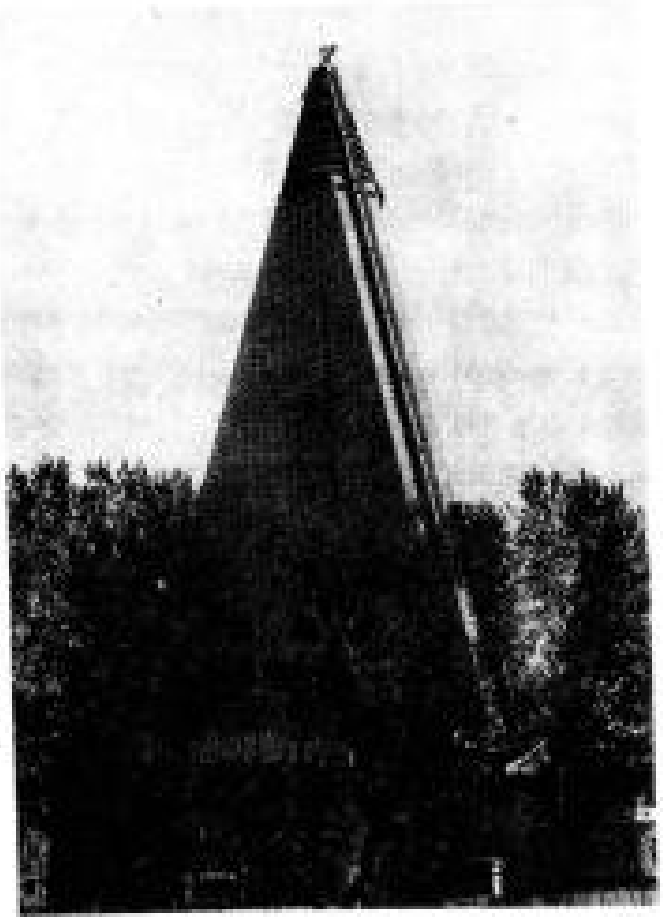
"고민발은 지난 12월 기졸년 단둥 1차 만남에서 분양대상에서 남한기업을 배제하고 외국기업으로 한정해 줄 것을 강력하게 요청해 왔습니다. 2차 상담에서는 남한기업의 임대여부와 임대료를 낮추는 문제 등을 협상할 것입니다."

고민발과 정식계약이 체결되면 우선적으로 북한진출을 추진하고 있는 코카콜라, 모토롤라, AT&T 등 외국회사를 대상으로 분양 교섭을 벌일 예정이다. 많은 외국 회사들의 리스트를 갖고 있어 분양에는 별 어려움이 없을 것으로 자신하고 있다.

임대계약이 정식 체결되면 코리아랜드는 명단이 확보된 2천여 세계 기업들에게 자료를 발송하게 된다. 여기에서 희망의사를 보인 기업에 대해 고민발이 검토를 한 후, 선정된 기업에 사업계획서를 요청하여 제출된 사업계획서를 검토한 후 법률적인 건전

"고민발은 지난 12월 가졌던 단동 1차 만남에서 분양대상에서 남한기업을 배제하고 외국기업으로 한정해 줄 것을 강력하게 요청해 왔습니다. 2차 상담에서는 남한기업의 임대여부와 임대료를 낮추는 문제 등을 협상할 것입니다."

지난 12월 중국 단동에서 고민발과 코리아랜드가 체결한 유경호텔임대분양 약정서 사본.



평양, 총 약 3천개 규모로 북한이 평양 보통강 변에 짓고 있는 유경호텔 건설. "보통강 풍수는 큰 쇠물 다스린다"는 전설에 따라 일 모양으로 건설된다.

한 기업들을 재선정하는 절차를 시작해 왔다. 이어 선정된 임대사 유경호텔 총국에서 면담을 한 다음 최종 선발된 회사를 모집해 북한을 방문하도록 유경호텔 의업계획서에 명시해 놨다.

북한, 외국기업으로 한정 요청

2차 회담에서 판가름날 듯

북한 담당자와의 직접적인 만남을 통해 협상을 진행하는 과정에서 그들이 부동산가치를 잘 이해하지 못해 여전 애를 먹은 게 아니라고 강사장은 털어놓았다.

"그들은 자본주의 경제에서 존재 있는 임대의 개념을 잘 이해하지 못합니다. 평양에 외국기업이 진출할 경우 초현대시설을 갖춘 유경호텔이 오피스텔로서는 최적지이라는 사실을 인지시키는 데 시간을 많이 소비했지요."

북한 최대규모인 유경호텔 임대분양권을 따내 강안에 화제가 된 코리아랜드 강영수 사장은 그동안 부동산업계에 크고 작은 화제를 몰고 다닌 입지전적 인물이다.

고등학교를 졸업하고 "부동산업계에서 성공하겠다"는 젊은 의지하나로 부동산업계에 투신한 지 20여년. 부동산에 대한 남다른 애착과 뛰어난 감각을 바탕으로 남보다 한 발 일찍 활동해온 그는 지난93년에는 국내최초로 선진국에서 보편화된 프랜차이즈 체인시스템을 국내 부동산 중개업에 도입해 화제를 일으킨 바 있다.

개별 체인점의 인사 재무관리 등은 독립채산제 방식을 따르지만 광고, 홍보, 심벌 등 영업기법만큼은 본사의 통일된 지침방식으로 운영되는 것이 프랜차이즈 체인시스템. 이 시스템은 김사장이 도입한 이후 국내 부동산중개업계에 급속히 확산되고 있는 추세다.

그는 또 지난해 8월1일부터 부동산 도매시장 기능을 갖춘 "부동산유통정보센터"를 운영하는 등 부동산 유통구조의 선진화에도 앞장서고 있다. 이를 통해 기존의 소매점형태의 체인점과 도소매시장을 통해 부동산가격의 공개화, 부동산 거래의 공정화, 부동산가격의 안정화, 그리고 부동산 정보의 공유화 등을 이끌어나가겠다는 의지이다.

김사장은 코리아랜드를 세계 굴지의 부동산 종합회사로 키우기 위해 최근에는 컨설팅업에도 뛰어들었다. 한편, 부동산전문가로서 일간지와 몇지 등 많은 언론매체의 고정칼럼을 맡고 있기도 하다. 사무실에서 땅을 팔고 쓰느라, 고학강단하느라, 사업기획·운영하느라 그의 하루하루 생활은 그야말로 눈코 뜰 새 없을 지경이다. ◎

코리아랜드 여왕 회사인가

'종합부동산회사' 표방한 부동산업계 터줏대감

지난 93년 국내 최초로 부동산업에 프랜차이즈 시스템을 도입해 신선한 충격을 준 업계 회사로 알려진 (주)코리아랜드. 그동안 꾸준히 사업다각화에 힘써온 이 회사는 '고신자(koreapal)'라는 브랜드로 부동산체인점을 축으로 운영해 오면서 이사운송업, 인테리어업, 해외부동산개발업, 그리고 해외법 등 여러방면으로 진출함으로서 명실상부한 종합부동산회사로 발돋움하고 있다.

특히 최근에는 컨설팅업에 적극적으로 나서고 있으며 부동산 컨설턴트 인재 양성을 목적으로 통신교육에도 열을 올리고 있다.

지난 91년 건일부동산중개(주)로 출발한 이 회사는 짧지 않은 3년여 동안 중개업, 무역업, 데이타베이스업, 부가가치 통신업사업자 등록까지 마쳤다.

단순한 부동산중개업무에서 탈피해 이사운송·실내장식·주택보수·토지개발·경영자문·토지관리·빌딩운영관리 등 종합적인 부동산서비스체계를 구축 운영하고 있다는 점이 코리아랜드가 다른 부동산업소와 구별되는 가장 큰 특징이다.

이는 부동산서비스 시장의 개방이 목전에 다가옴에 따라 대형화만이 살길이라는 판단에 따른 것이다. 또 코리아랜드는 대형화와 함께 해외사업에도 역점을 두고 있다. 미국, 일본 등 선진국의 다국적 부동산그룹과 경쟁하기 위해 해외부동산개발 및 컨설팅, 무역 등의 분야에 진출을 꾀하고 있는 것. 이에 따라 현재 중국에 지사를 두고 있으며 미국, 일본, 호주 등지의 유수 부동산업체와 관계를 맺고 있다.

최근 들어 코리아랜드가 역점을 싣고 진행하는 사업은 부동산컨설턴트 양성과정. 금년에 본격 진출을 선언한 컨설팅 업무의 일환으로 진행되는 부동산컨설턴트 양성과정은 부동산 관련 업무 5년 이상 되는 자에게 통신교육 형식으로 진행된다.

이를 위해 코리아랜드는 한국감정컨설턴트협회를 설립, 그 산하에 부동산컨설팅연구소를 두고 지난해 11월부터 교육을 실시하고 있다.

한편, 부동산유통구조 개혁을 기치로 갖고 있는 "R-마트" 라는 이름의 부동산 가격 파격 전문시장을 이번 2월에 개설할 계획도 갖고 있다. R-마트가 개설되면 일반 소비자들은 물, 건물 등 1백억원 이상의 대형 부동산을 사용 일반 부동산중개업소를 통할 때보다 저렴한 가격으로 살 수 있게 된다는 것이 회사측의 설명이다.

"코리아랜드 본점과 각 체인점에서 매물을 한 곳에 모은 뒤 사려는 사람과 직접연결하는 장을 마련함으로서 유통단계의 축소 및 금액을 대량요집이 가능하다고 봅니다. 따라서 유통단계를 줄인 만큼의 가격하락는 상당할 것입니다."

실제로 현재 고가의 부동산 매물은 보통 2-4단계의 중개업자를 거치기 때문에 커진 중개수수료가 포함될 수밖에 없는 실정이다.

R-마트가 호응을 얻을 경우, 가격폭락의 2단계로 현재 1만여세대에 이르고 있는 아파트에도 할인판매를 계획하고 있다. 아파트에서도 건설회사의 금융기관과 조인트를 맺어 무주택자를 모집해 할인판매하겠다는 것. 이미 ㎜은행과 협약을 맺은 상태이며 대형건설업체를 중심으로 활발한 상담이 오가는 중이라는 게 이 회사 관계자 얘기다.

코리아랜드 사업의 주축은 역시 고신자 체인시스템. 현재 체인점은 모두 100여개에 이른다. 최근에는 체인점을 대폭 확충하기 위해 모집요건을 완화하고 가입혜택도 확대했다. 이에서 서민들을 대상으로 "코리아랜드 국민회원"도 운영하고 있다. 체인에서 연 60만원이라는 실비로 운영되고 있는 국민회원에는 주택, 토지, 이사, 계약 등 토탈서비스를 제공하고 있다.

코리아랜드는 총 직원 수 300여명에 불과한 조그마한 부동산회사이지만 하는 일은 수백명의 직원을 거느린 기업과 비교해 손색이 없다고 할 수 있다.

코리아랜드 대표 강영수씨

코리아랜드는 여러면에서 획기적이다. 단순히 북한땅 수준에 머물러 있던 우리의 부동산 중개업을 첨단과로 연결하고 전문화하는 작업을 해내는 가 하면 북한에서의 건물, 유경호텔의 분양권을 따내는 경이 놀랄 성과들을 보여주고 있다. 최근 R-마트라는 이름으로 부동산 업계에 가격파괴를 일으켜 또 한바탕 여파를 불러 일으키고 있다. 세계화를 지향하는 점단 토종 북한형 코리아랜드의 강영수사장을 만난다.

■ 57년생이라면 상당히 젊은 편인데, 하필 부동산 사업을 시작한 동기는 무엇인가?

실은 공부에 취미가 없어 이 길로 들어선 지가 벌써 13년째다. 부동산 업을 시작하게 된 동기는 두 가지다. 군 제대 후 명일동 일대 분양 받은 둔촌동의 월드컵쇼핑센터라는 상가가 사기분양된 것임을 알았다. 상가를 살리겠다는 일념으로 약 5년간 그곳에서 숙식하며 문제를 해결하려 애를 썼다. 그것이 계기라면 계기다.

보다 직접적인 동기는, 내가 10년간이나 무주택자였기 때문이다. 열심히 일해도 집 한 채 마련하기 어렵게 만든 정부당국에 실망, 내 자신이 반드시 이 현실을 개혁하겠다고 생각했다. 6년간 이분야에 대해 미국 일본의 관련자료와 실제답사를 통해 연구했다.

■ 경영의 노하우라면?

현대화, 전문화, 조직화, 다각화, 국제화의 다섯개 경영방침이다. 솔직히 부동산이라면 일반적인 인식이 나쁘다. 시작 당시 복덕방에 불과한 부동산 중개업이었지만 반드시 누군가가 나서서 이 시장을 현대화 시켜야한다는 생각에서 전산망을 구축했다.

또 전문성을 높이기 위해 전속계약제를 도입, 독점의뢰제도를 확립했다. 현재 코리아랜드에는 무주택자인 국민회원, 일반회원, 법인인 특별회원, 재테크회원 등 3백여 회원이 있다. 그다음이 조직화의 문제였다. 국내외의 업소들을 연결, 체인화작업을 했다. 그러다보니 뭔가 수익성을 추구하게 돼 다각화 전략으로 이사, 인테리어까지 토털서비스를 시행하고 있다. 또한 끊임없이 국제화를 지향, 해외에도 눈을 돌리고 있다.

■ 코리아랜드가 북한 최대규모의 호텔인 유경호텔의 분양권을 따냈다는 소식은 의외였으며 코리아랜드를 전면적으로 부각시켰다. 혹시 배경같은 것이 있는가?

나름대로 3년간 1억여원의 손실을 감수하며 북한과 꾸준히 관계를 지속시켜온 작업의 결과다. 때문에 그간의 노력에 대해 이정도의 반응과 홍보효과가 있다면 나로서는 성공적이다. 중국에서 리성록 고려민족산업발전협회회장을 통해 북한측 당국자와 접촉했고, 관련 정세한자들에게 사업의 타당성에 대해 충분히 설명할 기회를 가졌다.

이미 그전부터 국내에서는 최초로 북한의 물품을 수입, 동대와 쁘랑쁘랑 등 백화점에 북한물품 매장을 열었던 전력이 있다. 장기적으로 북한의 부동산개발을 타깃으로 하고 있으며 향후 북한 시장에서 우위를 점하기 위한 사전작업의 효과도 있다.

■ 부동산업계의 가격파괴라고 불리는 R-마트에 대해 설명해달라.

이전부터 지나치게 높게 책정돼 있는 부동산가격에 불만이 많았다. 혁신적으로 합리적인 가격을 유도하려는 생각을 해왔는데, R-마트는 그런 개념으로 보면 된다.

지금 수도권지역에만 미분양 아파트가 11만채다. 혼잡하게 거래되는 이런 물건들을 R-마트라는 할인시장으로 끌어낸다는 계획이다. 또 컴퓨터 중개체인을 통해 중간유통마진을 최소로 줄이므로 그만큼의 가격적 이득이 있다. 즉 박리다매 형식이다. 마침 부동산실명제 실시로 전국적인 가격하락이 예상돼 따른 유통구조혁명의 전기가 되리라본다.

■ 앞으로 사업방향은 어떻게 잡고 있는가?

시대의 흐름으로는 부동산전설정이 요구되고 있다. 앞으로는 부동산개발에 주력해 나아가겠다. 또 사회의 일반인들에게 부동산에 대한 인식을 변화시키고 실무적인 면을 교육하는 '부동산관리분석가 과정' 및 '일반 교육프로그램' 을 진행하고 있다.

■ 부동산 유통개방에 관해서는…

한국적 정서를 누구보다도 한국인이 잘 알고 있다. 우리는 이미 10여년이나 이 업종에서 노하우를 축적해 왔다. 이번 외국의 유수업체라 할지라도 우리를 따라잡기에는 많은 시간이 소요될 것이다. 충분히 승산이 있다.

■ 성공사업의 독자들에게 한말씀 해달라.

모든 사업은 자신을 통제할 줄 아는데서 시작해야 한다.

□글/장수은 □사진/임진범

특집 2

月刊 財經春秋
THE MONTHLY JOURNAL OF BUSINESS & FINANCE

'95년 부동산 시장 전망

부동산의 가격도 수요공급의 원칙에 의하여 가격이 형성된다고 볼 때, 많은 주택건설업자들이 택지를 확보 하지 못해서 집을 짓지 못하는 현실을 보면 택지난의 심화현상은 부동산 가격을 상승시키는 중요한 변수로 작용할 것이다.

구 점 식
(주)코리아랜드 광명점 代表

'95년도 올해는 실물경기가 회복될 것이라는 예측이 지배적인 가운데 부동산 경기도 활기를 띠게 되리라는 전망이 조심스럽게 대두되고 있다.

이러한 전망을 뒷받침 하는 전제로는 우리나라는 보통 부동산 경기가 5년 10년을 주기로 등락을 반복해 왔고, 올해가 마침 부동산 경기의 회복을 나타내는 해라는 점이다. 또한 유통시장과 건설시장의 개방이 임박함에 따라 도심의 주요상권을 중심으로 거래가격과 임대가격이 상승될 것으로 예상된다.

또 다른 주요한 요인은 '95년도의 가장 뜨거운 이슈로 등장한 지방자치제에 따른 지방자치단체장 선거이다.

지금까지 그래왔듯이 선거는 사람을 뽑는 것으로 그치지 않고 언제나 많은 사람들의 기대심리를 증폭시키고, 선거자금으로 풀린 돈은 시중의 통화량을 증가시키는 결과를 가져오게 된다.

특히 올해 여러차례 실시될 지방자치 단체장 선거에 출마자들의 각종 개발계획등에 따른 무성한 공약과 선거자금이 부동산시장으로 유입되어 부동산의 거래와 가격을 부추기는 요인이 되리라 예상된다. 또한 각 시도의 개발정책의 등장, 정부의 준농림지내의 개발규제완화 정책, 사회간접 자본확충, 7대 광역권 개발정책 등도 부동산 시장을 호전시킬 중요한 요인이 될 수 있을 것이다.

서울과 수도권을 중심으로 각 항목별로 살펴보면 첫째 택지난의 심화이다. 서울은 물론이고 수도권내의 택지공급이 거의 한

제에 다다랐다는 사실이다.

부동산의 가격도 수요공급의 원칙에 의하여 가격이 형성된다고 볼 때, 많은 주택건설업자들이 택지를 확보하지 못해서 집을 짓지 못하는 현실을 보면 택지난의 심화현상은 부동산 가격을 상승시키는 중요한 변수로 작용할 것이다.

토지수급난이 심화될수록 자금력과 명성을 얻은 건설업체들은 재건축, 재개발, 사업을 독식하고 지주공동개발사업 등 다양한 형태로 건설계획을 수립하고 있지만 자금력이 빈약하고 주택건설업에 두각을 나타내지 못하는 중소업체들은 땅을 구하지 못해 한숨만 쉬고 있는 실정이다. 이러한 택지난을 극복하기 위해서 많은 업체들이 준농림지 찾기에 열을 올리고 있지만 이미 준농림지의 가격도 급격히 폭등해 사업성이 저하되고 있는 현실이다.

특히 서울의 경우는 재개발, 재건설 이외는 신규택지의 확보가 어려울 실정이며, 재개발 재건설으로 인한 주민들이 이주가 대거 발생됨으로 인하여 서울지역의 주택 전세가는 상당한 상승이 예상된다.

둘째, 상가를 살펴보면 상가는 유통시장 개방에 따른 선진외국업체의 진출과 국내업체들의 과당 경쟁으로 역세권을 중심으로 가격이 오를것으로 전망된다. 수많은 프랜차이즈 체인을 형성하여 전세계의 진출을 꾀하고 있는 선진외국의 유통업체들에게 한국은 좋은 투자 대상국이 될 것이며, 실제 투자를 위한 분석이 현재 행하여 지고 있는 것을 보면 머지않아 새롭고 급격한 상권의 이동과 변화가 오리라 보며, 이것이 현실화되면 중소 유통업체들은 경쟁력을 상실하고 자본과 기술을 보유한 대형 업체들에게 자리를 내놓는 심각한 변화가 올 것이다.

셋째, 주택을 살펴보면 주택 역시 택지의 공급부족으로 인하여 신규 주택건설이 원활하지 못할 것이며, 도심지를 벗어난 비교적 교통이 편리한 지역을 중심으로 주문주택이 보다 활기를 띨 것으로 전망된다. 지난해 여러 건설업체가 주문주택 시장에 진출하였으나 그 실적은 미미한 것으로 밝혀졌다. 대기업보다는 중소기업이 도심보다는 교외의 동호인 주택이 활기를 띨것으로 보이나 이것 역시 택지의 확보가 변수로 작용할 것으로 보이며, 여러 조건을 통한해 볼때 기대보다는 느리게 주문주택이 부상할 가능성이 높다.

최근 발표되는 전문기관들의 '95년도 부동산 경기전망을 살펴보면 한결같이 실물경기의 회복과 더불어 부동산 경기가 호전 되리라 보고 있지만, 이것은 어디까지나 예측이며, 정부의

주택을 살펴보면
주택 역시 택지의 공급부족으로 인하여
신규 주택건설이
원활하지 못할 것이며,
도심지를 벗어난
비교적 교통이 편리한 지역을 중심으로
주문주택이 보다
활기를 띨 것으로 전망된다.
지난해 여러 건설업체가
주문주택 시장에 진출하였으나
그 실적은 미미한 것으로
밝혀졌다.

부동산 투기 억제정책도 만만치 않을 것이며, 특히 부동산 실명제 실시는 부동산 경기에 많은 부담을 줄것으로 보인다.

부동산 거래 전산망의 전국적 확대와 부동산 실명제 실시는 모든 부동산 거래사실들을 명정 알 듯이다 보듯 투명하게 하므로 과거와 같은 투기는 발 붙이지 못할 것이며, 실수요자 중심으로 거래가 이루어져 부동산 경기의 완만한 상승으로 이어질 것으로 전망된다.

"부동산실명제 실시로 실수요자 중심의 시장 정착될 것"

인터뷰

- 정부의 부동산실명제 법안이 발표됐습니다. 부동산 경기에 어떤 영향을 미칠 것으로 보시는지요.

"단기적인 경기위축을 가져올 것으로 보이지만 설이후의 봄이사철 성수기로 인한 기반성으로 아직 속단하기는 이릅니다.

한편 대통령 담화이후 급매물이 쏟아지고 있는데 이번 기회를 통해 급매물들을 대상으로 내집 장만을 하겠다는 일부 실속파들이 등장하고 있어 반짝경기도 예상되고 있습니다.

그러나 장기적으로 볼 때는 가격하락으로 인해 대기수요와 가수요가 없어져 실수요 중심의 시장이 정착될 것입니다.

따라서 거래는 오히려 늘어나 부동산 경기는 활발해질 수도 있다고 예상합니다."

- 부동산실명제 발표후 부동산 시장 동향에 대해 말씀해 주십시요.

"주택은 매매가격이 약보합세로 안정권을 유지하고 있고 전세값도 전반적으로 보합세를 지키고 있습니다.

강 영 수

주식회사 코리아랜드 대표이사

그러나 봄이사철과 개학에 따른 전입성의 이동 등으로 일부지역에서는 보합세에서 다소 상승세를 보이고 있습니다.

한편 전반적인 거래부진 속에 보합세를 보이고 있는 토지는 구정 이후에나 가시화된 거래형태가 나타날 것으로 예상됩니다."

- 부동산 투자하기에 적합한 분야를 추천해 주십시오.

"우선 지방자치제가 본격적으로 실시됨에 따라 지방 부동산 중에 임야와 전답을 추천하고 싶습니다.

다음은 유통과 공유단지로 적합한 나대지 분야를 추천하고 싶습니다. 이는 해외시장의 개방으로 인해 해외 유통업체들의 국내 진출이 눈에 띄게 두드러질 것으로 예상되기 때문입니다. 이들에게 한국은 아직 미개척지나 다름없는 훌륭한 상권을 갖추고 있는 것으로 보일 것입니다.

마지막으로 해외부동산 분야를 들 수 있습니다. 그 중에서도 미국과 중국, 말레이시아 등에 있는 단독주택과 주유소 등 2억원 이내의 물건이 투자에 적합할 것으로 예상합니다."

- 최근 코리아랜드가 평양 유경호텔 분양권을 획득한 것으로 압니다만.

"저희 회사는 부동산 개발사업의 진출을 도모키 위해 3년전부터 대북 부동산개발 진출사업을 추진해왔습니다. 그 과정에서 지난해 8월에는 50개 품목의 북한 생필품을 직접 수입해 롯데백화점에서 북한물산전을 개최하기도 했습니다.

이와 아울러 평양 오리스텔 건립을 추진하던중에 북한의 제의에 의해 유경호텔을 분양하기로 합의했습니다.

앞으로의 일정은 중국을 방문해 최종적인 계약을 하기 위한 마무리작업을 한 후 일이 원만히 타결되면 이달말부터 남한과 외국기업들을 대상으로 임대를 시작할 예정입니다."

인물포커스

강 영 수

코리아랜드주식회사 사장

"부동산 가격파괴바람 일으킬 것입니다"

부동산업계에서 코리아랜드주식회사 강영수 사장은 업계선두인 인물로 통한다.

고교졸업 후 부동산업계에 투신한지 20여년. 대기업도 어렵다는 평양 유경호텔 분양권을 따내 화제의 초점이 되고 있다.

"대북 부동산개발사업은 3년 전부터 추진해 왔는데 이번 평양 유경호텔 분양은 오피스텔 건립 추진중에 획득하게 됐습니다. 마무리 작업이 끝나는대로 국내외기업을 대상으로 임대를 시작할 것입니다."

강사장은 요즘 해외 부동산투자가 허용됨에 따라 해외사업에도 적극적으로 나서고 있다.

"이제 부동산투자도 해외로 시야를 넓혀야 할 때입니다. 국내시장은 이미 개발완료가 됐거나 각종 법적제약 등으로 마땅히 투자할 만한 곳이 없습니다. 해외 부동산투자 유망지역으로는 미국과 중국, 말레이시아 등에 있는 단독주택과 주유소 등 2억원 정도의 물건이 적합합니다."

강사장이 진짜 열중하는 분야는 따로 있다. 바로 부동산 가격파괴시장을 개설하는 일. 땅, 신축 등 1백억원 이상의 대형부동산을 시중 부동산 중개업소를 통할 때보다 저렴한 가격으로 공급할 수 있다는 것이 강사장의 주장이다.

"매물을 한곳에 모은 뒤 실수요자와 직접 연결, 유통단계를 축소하면 가격파괴는 가능하다고 봅니다. 특히 10만여호에 이르고 있는 미분양아파트 할인판매는 건설업자와 금융기관, 무주택자를 잘 연결하면 당장이라도 가능한 일이라고 생각합니다."

국내 최초로 부동산에 프랜차이즈를 도입, 화제의 인물로 첫 선을 보인 강영수 사장의 야심찬 계획은 끝이없다. ㅁㅁ

每日經濟新聞
1995년 3월 24일 창간
발 行 人 張 大 換
印 刷 人 [illegible]
編 輯 人 [illegible]
[illegible] 李 [illegible]
서울 [illegible] 빌딩 (17-5)
(우편번호 100-729)
매일경제

해외물건

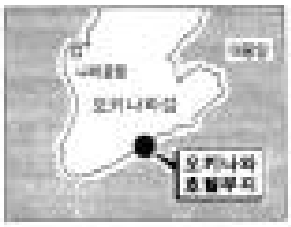
오키나와 호텔用 부지 1만坪
천만·위치 좋아-坪當12만원線

관광업과 항만기가 약과 미래의 최고 실업률 지진은 오키나와는 일본인들이 꼽힌 신흥여행지이다. 그리고 오키나와는 일본의 중요 중요 역사 기념지로 유명한 나라와 현 오키나와 호텔용 부지 1만坪 정도 매입가격은 12억엔 정도 예상되는 이 땅의 규모는 1만평.

일본 정부의 미와기로 하면 나라와 이 땅의 가격은 평당 12만원으로 정도 예상되는 12억엔 정도 예상되는 이 땅의 규모는 1만평.

일본에서의 거품이 삼 지금 부동산시가 바닥권에 도달 했다는 얘기도 나오는 것이 일본의 경제이다.

부동산업계는 일본사는 회도 올해 위기를 무사나라는 사계절 내내 꽃이도 좋지도 않아서, 한국일본 전체 3차지역 위치에 한정될 3차의 중 일본전체로 부활할 것 [illegible] 예상되는 것임.
(02)548-4900



해외물건

광 하문루프街 대지150坪 콘도
3억2천만원-매물교환도 가능

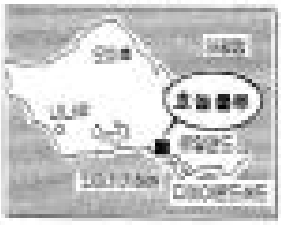
광의 고급 주택지로 유명한 하문 루프거리 여름궁(Summer Palace)의 콘도미니엄.

대지 1백50평 건평 80평인 2층 구조로 방 4개에 화장실 3개를 갖추고 있다. 78가구가 모여 한 일라촌을 형성하고 있다. 완공된 지 2년이 채 안돼 새 집이나 다름 없다. 가격은 40만달러(약 3억2천만원). 매물교환도 가능하다.

콘도단지 바로 앞에 대규모 스포츠 콤플렉스가 있다. 548-4900

눈길끄는 부동산 商物

해외매물



호놀룰루 17평 콘도미니엄
1억8천만원-연수용 적합

이지수와 폴라 호프 그리고 끝없이 펼쳐진 태평양의 광활함이 돋보이는 섬. 국내에서는 신혼여행지로 잘 알려진 하와이.

이번주 해외 매물은 하와이 수도인 호놀룰루 무하마드에 소재한 콘도미니엄이다. 17-25평인 이 콘도의 가격은 평당 1천만원선인 22만달러. 한화로는 약 1억8천만원이다.

코리아 랜드쿡은 「회사에서 연수용으로 구입, 우수사원의 포상 휴가지로 활용하는 것도 검토해 볼 만하다」고 활용방안을 제시한다.
(02)548-4900

【39】 제9330호

每日經濟新聞

1986년 3월 24일 화요일

發行人 張 大 煥
印刷人
編輯人 鄭 泰 成
編輯局長 李 正 根

서울 中區 [illegible] (7) 51
(우편번호 100-728)

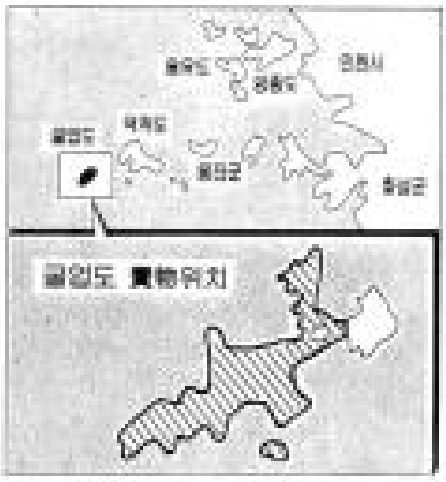
매일경제

굴업도 매물로 나왔다

핵폐기물 처리장 백지화

44만여평 150억원 일괄매각 조건

해양레저단지 개발 건설사 물색



핵폐기물 처리장 설치문제로 관심을 끌었던 仁川시 [illegible]군 소재 굴업도가 매물로 나왔다.

19일 부동산업계에 따르면 굴업도 핵폐기물처리장 건설계획이 백지화된 가운데 전체면적 52만평중 현재 마을이 조성된 7만여평을 제외한 44만7천7백평이 일괄매각조건으로 시장에 나왔다.

굴업도 토지소유주인 [illegible]씨외 27명은 최근 각자의 소유지분을 합친 총 44만평을 1백50여원선에 일괄매도키로 합의한 것으로 알려졌다.

이들은 매매에 관한 모든 권한을 부동산 컨설팅업체인 코리아랜드에 위임했다.

코리아랜드는 이에따라 굴업도 전체를 국제적인 해양레저단지로 개발하는 방안을 마련하고 각 건설업체를 상대로 개발대상자를 물색중이다. 코리아랜드관계자는 「현재 N건설업체와는 구체적인 매매협의를 진행중」이라고 말했다.

굴업도는 그동안 핵폐기물 처리시설의 유치장소로 부각됐으나 최근 이 지역 해저지형이 단층을 이루어 핵폐기물처리장소로 적합하지 않다는 관점이 내려졌다. 인천시는 이에따라 지난해 10월 시민들의 휴식공간 제공과 지역주민들의 소득증대를 위해 굴업도와 덕적도일대를 국민관광단지로 조성키로 발표한 바 있다.

<[illegible]기자>

해외 부동산투자 어떻게 하나

실명제로 해외부동산 관심높아져 급등세의 중국 등에 주목할 만

김영수
코리아랜드 대표이사

해외부동산 투자가 드디어 허용됐다. 정부의 외환제도 개선안 발표이후 미국 부동산업자들이 연일 국내에 상륙하고 있다.

그중 샌프란시스코에서 두드러지게 많이 들어오고 있으며 기타 L.A 및 시카고에서 유대인 및 미국인과 합자한 한국계 부동산회사와 업자들이 빠른 속도로 도착하고 있어 시장현장 쟁탈전이 벌써 시작되고 있는 것을 느끼게 한다.

내년 부동산 중개업 시장개방을 앞두고 이런 현상은 더욱 가속화될 전망인데 이미 사무실을 개업하고 그 시장 조사에 착수한 회사들도 있어 이목을 집중시키고 있다.

이같이 부동산에 관한한 역시 한국인의 관심이 유독 높고 빠름을 다시한번 확인할 수 있는 것이 근간에 우리업계에서 일어나고 있는 현상이다.

해외 부동산투자 관심가질 시점

이런 상황은 미국뿐만 아니라 국내에서 비교적 부동산 선호도가 높은 일본, 호주, 뉴질랜드, 캐나다, 말레이지아, 사이판 등에서 공통적으로 나타나고 있는데 이는 미국 및 일본 등지에서 부동산이 상당히 침체되고 있는 시점에 발생하고 있는 호재성 기회로 그들 나름대로 이를 적극 활용하려는 국제적 마케팅전략에서 비롯된 것으로 보인다.

우리가 만나는 외국의 부동산 전문가들은 한결같이 우리 한국인이 얼마나 부동산에 대해 관심이 지대한지 이미 알고 있다.

일본 최고의 부동산 전문가인 이시이 가쓰도시는 재테크 관련 그의 저서 2백50여권을 집필한 저력으로 한국을 자주 방문해 한국 부동산시장에 대한 조사를 시작하면서 한국인의 부동산 소비성향에 대해 놀라움을 금치 못함을 자주 토로한다.

그만큼 해외시장에 있어서 한국인은 VIP고객으로 폭넓게 인식돼 있으며 한국인은 그들의 훌륭한 고객인 셈이다.

한편 현재 국내 부동산시장은 지난 3~4년간 장기침체 되면서 마땅한 투자처를 찾지 못하고 있는 실정이다.

금융실명제 이후 시중에 떠다니는 유동자금이 총 6조원에 이른다는 시중루머를 부인하지 못할 정도로 국내 부동산은 그 투자할 수 있는 대상이 극도로 제한돼가고 있는 것이다.

6공화국 출범이후 부동산투자 억제정책에 입각한 토지공개념제도는 그당시 시중경기의 침체 원인을 부동산 과열 현상으로 단정짓고 과기업의 비업무용 부동산에 대한 5.8금융조치를 시작으로 부동산을 철저하게 통제하기 시작했으며 뒤이은 현 정부의 사정한파와 금융실명제 실시는 거의 모든 부동산거래를 동결시키다시피 했다.

이로인한 지방 부동산시장은 거의 매매가 중단 되다시피 했으며 아파트 및 주상복합 건물등 일부 도시형 부동산만이 현재 간간히 부동산시장의 명맥을 이어가고 있는 실정으로 만들어놓은 것이다.

이런 와중에서 해외부동산 취득허용이 발표됐고 해외 이주자에 대한 국내 부동산 처리후 단

제적 자금이동도 가능하도록 함께 보도됐다.

이는 UR에 의한 국내 부동산 시장개방에 따른 전초전이며 WTO체제 출범에 따른 어쩔수 없는 세계속의 무한경쟁속에 부동산이란 부문이 합류하게 되는 것을 의미하며 이것이 국가경제의 흐름을 내다보고 지켜보는 핵심의 눈으로 부상되고 있다는 것도 아울러 말해주고 있다.

이 눈이 보이지 않고서는 앞으로 한치 앞도 바르게 걸어갈 수 없다는 것을 모두에게 나타내고 있는 것이다.

우리는 지난 몇년간 부동산 경기의 과열이 전혀 없었음에도 불구하고 국내경기가 아시아의 추락한 한 용에서 점점 더 멀어지고 있다는 것에서 부동산과 시중경기의 함수관계를 이 기회에 다시 한번 정립해 볼 필요가 있는 것이다.

말레이지아등 동남아국가 적절

지금까지 국내 부동산경기는 우리사회의 정, 경, 사 그리고 정부의 성격에 가장 큰 변화를 나타냈다.

그러나 앞으로의 부동산시장은 세계화 추세에 따른 새로운 시대에 이미 접어들었다 할 수 있기 때문에 국제적인 경기의 흐름에 따라 그 향방이 좌우될 수 있음을 예고하고 있다. 또 얼마전 부동산 실명제의 실시 발표는 한국내시장을 더욱 어렵게 만들고 있다.

더욱이 올해는 우리의 현 남북관계의 변수 그리고 지방자치제와 본격실시 등 크고 작은 국내 현안들과 세계화가 함께 맞물리면서 부동산 시장이 급변하게 될 것이고 투자범위도 국내외가 함께 형성되는 다국적 부동산 시장이 조성된다 할 수 있다.

부동산 투자시 제일 어려운 것이 입지선정이다. 하물며 국내 부동산도 아니고 해외 부동산인 경우에는 더욱 그러하다.

먼저 그 나라의 정치문제부터 시작해서 경제문제까지 시시콜콜히 생겨봐야 하고, 그 다음은 그 나라에서도 다시 지역을 살펴보아야 하니 그야말로 산 넘어 산이다.

먼저 해외 부동산투자에서 나라를 선정하는 방법을 살펴보자. 제일 중요한 것은 목적을 명확히 하는 것이다. 투자를 염두에 두고 단기 차익을 노린다면 역시 개발도상국가가 포진한 동남아 여러나라가 최적지이다.

미국, 영국, 일본 등의 선진 제국은 부동산가격의 상승폭이 거의 없이 일정하기 때문에 등기, 세금 및 제반비용 및 환율차로 인한 손해까지 고려해 보면 이는 이윤보다 손실이 많은 그야말로 밑지는 장사이다.

그에 비해 말레이지아, 중국 등 신흥 동남아국가는 고도성장과 함께 부동산가격이 폭등하고 있는 지역이라 투자자들을 유혹하고 있지만 물론 이런 국가는 정치적 불안정의 위험성을 감수해야 한다.

비슷한 예로 멕시코 경제의 붕괴는 정치 불안정이 막바로 자금유출과 폐소화 폭락사태로 이어져 하루 아침에 투자자들을 알거지로 만드는 경우가 발생하기도

해외 부동산투자시 단기차익을 목적으로 한다면 고도성장과 함께 부동산가격이 폭등하고 있는 말레이지아, 중국 등 동남아국가가 최적지다. 실거주용으로는 미국의 해안가, 남만의 섬 사이판, 괌의 콘도가 주요 대상으로 부상하고 있다.

하기 때문이다.

투자보다는 실거주용으로 그 용도를 생각한다면 위와는 반대 케이스로 선진 제국들이 그 대상으로 떠오른다.

미국의 해안가, 남만과 꿈의 섬인 사이판, 괌의 콘도 등이 그 대상이 된다. 미국은 편의시설이 좋아 많은 사람들이 선호하나 너무 멀고 괌이나 사이판은 휴양지로 적격이나 관광지답게 물가가 비싼 것이 흠이다.

가장 바람직한 투자는 장기적인 안목을 갖고 주거용이 아닌 상업용매물에 관심을 갖고 일정한 임대수입을 보장하고 장기적인 상승가치도 바라볼 수 있는 매물을 살펴보는 것이다.

역시 이러한 투자지로서는 미국이 최적지일 것이다.

미국 상업용 매물의 특징은 일정한 임대소득이 보장되면서 그 투자비용이 상대적으로 저렴하다는데 있다.

LA대지 1백평, 건평 30평 1억원

미국에 연고가 있나면 미국 부동산의 최대 특징인 융자제도를 이용시 총 매물의 20~30퍼센트

의 가격으로 그 물건을 소유할 수 있다는 강점이 투자자를 끌어당기고 있다.

이 모계지제도는 한국처럼 대출을 담보로 잡는 개념보다는 융자를 받는 사람의 신용도를 평가하여 융자를 제공해 한국 투자가에는 불리한 점이 많으나 최근 한국 투자자를 염두에 둔 새로운 프로그램 작성에 들어갔음도 주시할 대목중의 하나이다.

그 외에 주의할 사항으로는 어느 곳을 가든 상권을 한눈으로 파악하기 위해서는 낮시간에 그 지역의 자동차 흐름을 파악하는 것이 중요하다.

미국땅이 방대한 곳은 세법이 전부 틀리므로 법률적인 문제도 정확히 짚고 넘어가야 하는 점, 사이공은 토지 이용이 장기 임대 방식인데 원주민이 불법으로 임대료를 인상해도 뚜렷한 대응책이 별로 없는 경우등 곳곳에 복병이 입을을 잊지 말아야 한다.

가장 확실한 방법은 현지의 전문가를 이용하는 것이 가장 확실하지만 그것도 여의치 못할 경우에는 현지의 대형 부동산중개업소를 찾는 것도 현명한 방법중의 하나이다.

참고로 각국의 주거용 시세를 알아보면 미국 서부 LA의 단독주택은 2억 정도면 대지가 1백평 정도에 방 3칸이 되고, 동부의 최고 중심지 뉴욕 맨하탄 아파트는 30평에 약 2억 5천만원, 하와이 해변가 빌라는 30평형이면 3억정도이다.

호주 선사인 코스트의 30평형 빌라는 1억원 정도, 말레이지아 랑가위섬의 해안 빌라가 30평형에 약 1억2천만원, 괌의 30평형 빌라는 1억5천만원 정도이다.

추연투자 1995.4

HOT Issue HOT People 부동산

월출산 온천지구에 실버타운 들어선다

국내 최초로 온천지역에 실버타운이 건설된다. (주)신촌과 광주지역 개발업체인 (주)성원이 전남 영암군 군서면 해창리 월출산 온천지구 30만평 일대에 온천호텔과 함께 실버형 전원주택단지를 조성, 장단기 온천욕으로 문화치료를 할 수 있는 미표스포츠시설을 갖춘 종합온천단지 건설을 추진중인 것으로 알려졌다.

신촌과 성원이 공동으로 추진중인 월출산 온천지구는 수려한 경관들으로 외국인이 각광을 받고 있는 관광단지로 앞으로 대규모단지 조성과 서해안 고속도로가 개통되면 호남지역의 새로운 종합온천단지로 부상될 전망이다.

신촌과 성원은 이 지역을 지난 90년 10월 전라남도로부터 온천지구로 지정받아 현재 53만 규모의 온천관광호텔을 건립, 올 10월 완공예정이며 2003년까지 모두 3천억원을 투자해 전원주택·외국식당 등 각종 관광 및 휴양시설을 갖추는 계획이다. 이를 위해 이들 회사들은 기본적인 계획을 수립하고 사업의 세부사항을 검토 중이다.

개발 및 분양계획업무를 맡고 있는 브라이트 강형우사장은 기존 관광단지가 강원도 및 경북에 편중돼 전남북지역은 낭패적으로 지방이 미흡했으며 월출산 일대의 경우 온천지구라는 이점을 활용해 관광뿐만 아니라 치료도 겸할 수 있는 명실상부한 종합온천단지로 개발해 나갈 계획이라고 밝혔다.

21C 부동산 그룹을 꿈꾼다

「코리아랜드」는 국내 최초 독자적 부동산정산망 개발과 세인점 모집으로
중급 부동산업계에서 그 행보가 주목되온 기업이다.
내년으로 다가온 외국복덕방 상륙(부동산시장개방)을 눈앞에 둔 지금,
선진국형 부동산종합회사 코리아랜드를 이끌고 있는
강영수 사장을 만나보았다.

□글/ 김성진 기자

우리가 흔하게 볼 수 있는 간판들 중 하나가 「복덕방」, 부동산이다. 대부분 욕심덕은 할아버지가 담배를 물고 화투를 치다가 손님이 오면 화들짝 부산을 떠는 것이 우리 복덕방 수십년 역사의 중속도다.

물론 중개업 전문화를 위한 공인중개사 자격증 제도의 실시로 청장년층이 경영하는 부동산이 늘고 있고, 손때 묻은 영업노트 대신 번쩍이는 PC가 책상 위에 놓여지는 것이 요즘의 추세이긴 하지만 부동산중개업에 대한 일반의 인식은 별로 바뀌지않고 있다.

철제의자와 동네지도 한장, 쇼파가 전부였던 과거와 달리 부동산관련서적을 두루 갖추고 수십장의 지도, 팩시, 간이침대, 주차장까지 갖춘 전원후사무실이 등장하고 있건만 복덕방은 역시 「복덕방」이다.

중고시장개방, 농산물시장개방, 학원시장개방 등은 커지지않는 불씨로 사회인사에서 항상 피들려하지만 내년으로 다가온 「부동산시장개방」을 심각하게 받아들이는 사람은 좀처럼 찾기 힘들다.

작년만해도 식품을 파악하지 못한 안이한 경영으로 중개업소 1만개 이상이 문을 닫았다.

이제 막대한 자본과 최신 마케팅기법으로 무장한 다국적부동산기업이 우리나라에 상륙할 경우 현재 4만 5천여개로 추정되는 중개업소 숫자의 대폭감소는 명약관화하다.

만약, 우리 땅에 순수민족자본(?) 복덕방이 하나도 없다면 어떻게 될까? 부동산 거래에 따른 로얄티 지불은 문제도 아니다.

해외자본을 앞세운 다국적부동산 재벌들은 전쟁이 아닌 합법적 방법으로 우리 땅을 지배하게 될 것이다.

각종 부동산가격은 영리만을 목적으로

하는 그들의 손아귀에서 놓아날 것이고 주어나는 것은 아마도 백설기일 것이다.

이처럼 「우리 땅 지키기」 위기의 시대를 목전에 둔 지금 외국의 선진부동산업체들에게 당당하게 도전장을 던지는 업체가 있으니 바로 코리아랜드다.

부동산전산망-KOLAND개발

80년대 중반 결혼한 한 사나이가 있었다.

대부분의 경우 그러하듯 이 사나이의 당면 최대목표는 자기집 장만이었다. 수년간의 부동산중개업 경영경험으로 스스로 단시일내 「MY HOME 실현」을 믿었으나 현실은 그렇지 않았다.

「좋」도 「자기여라」는 못박기 때문일까? 신혼생활의 추억이라곤 천정무저로 떠어오르는 전세값을 맞추기 위해 동분서주한 고생뿐. 여기저기 전세값 때문에 자살하는 사람이 생기고 여론은 놀랐었다.

당황한 6공은 「신도시개발」이라는 처방으로 국민여론 잠재우기에 나섰고, 근본적 개혁조치는 눈을 씻고 보아도 없었다.

집을 아무리 많이 지으면 무엇할 것인가? 부동산 유통구조 개선이 없으면 집값은 수십만원, 수억대, 여전히 서민에게는 그림의 떡. 이에 그는 부동산투기도 과열된 주택붐을 혁신적으로 해결, 무주택 서민으로서의 설움을 해소하는데 나머지 노을 던지기로 결심한다.

그가 다름아닌 지금의 코리아랜드 김영수사장.

"고등학교 졸업이 최종학력인 저로서는 정부도 하지못하고 있는 주택문제 해결, 즉 2-3년 고생하면 집을 살 수 있는 부동산 유통구조 개선방안을 도저히 생각해 낼 수 없었습니다.

단지 어렴풋이 느낀 것은 저 혼자의 목소리만으론 될 수 있는 일이 절대 아니며 큰 힘을 내기 위해서는 그 역량을 극대화 할 수 있는 조직이 필요하다는 것이었습니다."

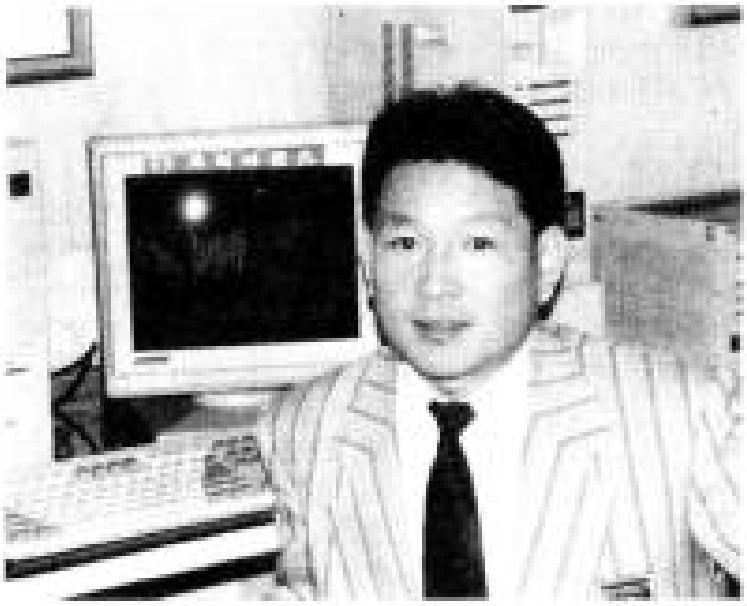
김사장이 제일 먼저 시작한 것이 주요 일간지 독파였다. 학력보충과 조직구성 idea를 위한 신문독파를 통해 그가 배운 것은 세상의 움직임이었다.

"한 석달 동안 우리나라에서 나오는 신문이라면 모두 읽었더니 세상 돌아가는 모습이 눈에 훤히 잡히더군요. 우리나라 부동산투기붐의 가장 큰 원인이 시가를 정확히 알지못하는 「정보부재」임을 깨달은 것도 그 무렵이었습니다. 먼저 부동산 매물정보의 공유화가 이루어져야 땅값이건, 집값이건 안정되겠구나하고 생각했죠."

이때 김사장이 주목한 것이 미국의 센츄리 21, 일본의 주주와 같은 선진부동산업체의 전문화, 대형화되어 있는 프랜차이즈체인점이었다.

우리의 부동산업계가 미국에 비해 100년, 일본에 비해 50년 뒤져있다는 것이 부동산관계자들의 중평임을 감안할때 개나다, 일본, 인도, 호주 등 10여개국 이상에 지사를 설치, 전국망을 형성하고 로얄티를 받고 있는 이들 업체의 경영기법이 김사장 눈에는 충격적으로 비쳤으리라.

"그 당시, 부동산업계에 종사하면서 가장 가슴 아프게 생각한 것이 선진외국에서는 부동산이 유망업종으로 각광받는데



최초개발 부동산 컴퓨터전산망 앞에 김영수 사장

비해 한국에서는 부정적 직업으로 인식만 는다는 점입니다.

여기에는 일부 악덕부동산업자들이 담합하여 최고의 부가가치를 최하의 신뢰성을 바탕으로 다루는데 그 저당이 있습니다.

이러한 모든 것을 해결하기 위한 최선의 방도로 미국의 센츄리 21, 일본의 주주와 같은 체인을 만드는 것이 키움길이라 믿었습니다."

체인을 구성하기 위해 절실한 것이 전산망이었다. 외국기업들이 자신들의 전산망 노하우를 그냥 빌려줄 리 만무했고 그는 개발에 직접 뛰어들었다. 때로 방송통신대학 전산 무료강좌 1회 수료생이기도 한 그는 주위에 있는 전산전문가들을 끌어들였다.

"손용우, 신성우씨 등이 고생 많이 했습니다. 그들과 6개월간 생사고락을 같이 하며 합숙 끝에 탄생한 것이 「KOLAND」 프로그램입니다. 제가 프로그램 개발에 들어가기 전 5년 동안 전국을 발로 뛰면서 모은 부동산자료, 외국의 부동산업계 현황조사 등이 상당한 도움이 되었습니다."

법정수수료만 받는다- 고산자 체인점

이 「KOLAND」라는 컴퓨터네트워크망을 기반으로 강사장이 개발, 상표등록한 것이 「고산자」다.

「고산자」는 대동여지도를 만든 조선말 지리학자 「김정호」의 호에서 따온 이름으로 코리아랜드 독자체인 브랜드명이다.

"정확하게 91년 10월 16일 「고산자」 광고를 조선일보에 냈습니다. 그것이 지금까지 코리아랜드에서 언론을 통해 한 광고의 전부입니다. 「KOLAND」 개발과 정부로부터 면허의 스포라이트를 받았고 그후에도 계속 소개기사가 나가 특별한 홍보가 필요없었습니다.

하여튼간 그 단한번의 광고는 목숨을 건 광고였습니다. 사실 그때 저는 4천만원 전세집에 살고 있었고, 지금 생각하면 무엇을 믿고 그랬는지 모르지만 5단 1천만원짜리 광고를 과감히 조선일보에 낸 것이었습니다."

광고가 나간 이후 강사장은 수천건의 가입 문의전화를 받았다. 간판과 지부인 대리어만 동일하게 하는 조건으로 체인점을 모집했으면 수천개의 업소가 가입했을 거라고 강사장은 말한다.

하지만 강사장이 고집한 것은 내부인테리어까지 본사와 똑같은 체인점이었다. 영세한 자본의 중개업소들이 목돈이 들어가는 내부인테리어까지 하며 「고산자」 간판을 달 리 없었다. 1차 마케팅은 실패였다.

"게다가 저는 건전부동산 질서정착을 위해 올바르게 체인점을 이끌 사람만 가입시켰습니다. 부동산을 천직으로 여기며 한곳에서 오래 영업을 할 성실한 중개인만을 대상으로 하였습니다. 특히 법정수수료 준수를 강조했습니다.

그때 겨우 10여개 업소가 가입했지만 저는 후회하지 않습니다. 최소한 저는 기업윤리와 영리 사이의 갈등 속에서 결국 윤리부분을 선택했다고 자임할 수 있기 때문입니다."

「고산자」의 법정수수료 준수는 가히 「혁명적」이었다. 현행법상 수수료는 거래가액의 0.3~0.9% 선이고 대규모 거래일 경우에도 3백만원을 넘지못하도록 규정되어있다.

외국의 5~6% 수수료에 비해 엄청나게 낮은 수준이지만 코리아랜드는 체인점에 한 반드시 지키기를 강요(?)했다.

"현 부동산중개업의 가장 큰 문제점 중 하나가 「수수료율」입니다. 최고한도를 3백만원으로 정한 지금의 제도는 부동산중개업자들이 투기를 통해 한건 할 수 밖에 없는 「한탕주의」를 조장한다고 볼 수 있습니다.

더우기 낮은 수수료율로는 업체들이 영세성을 면할 수 없습니다. 부동산시장이 개방되면 우후죽순 쓰러지리라는 것을 쉽게 예상할 수 있습니다.

저의 업계가 주장하는 것도 최고한도를

늘려야 한다는 것입니다. 서민들의 월세, 전세 중개료율은 더욱 내려야겠지만 10억 이상 대형거래일 경우 3백만원 한도는 비현실적입니다. 국회에 상정되었던 부동산 중개업법 개정안이 무산된것이 아쉽습니다."

코리아랜드의 현행법 준수노력은 오늘의 코리아랜드가 선진국형 종합부동산회사로 성장하는데 밑거름이 되었다.

한편 거래한 고객들은 수수료 시비가 없는 「고산자」에 다시 들을 수 밖에 없었고, 코리아랜드는 기존의 부동산업체와는 차별화된 신뢰받는 중개회사로 부상했다.

궁극적인 목표는 가격파괴(?)

"One Stop Shopping Total Service」는 코리아랜드가 추구하고 있는 부동산중개 개념의 핵심입니다. 단순히 땅이나 건물의 임대, 매매를 주선하던 수준에서 벗어나 입주에서 퇴거까지의 모든 영역, 즉 인테리어, 이사대행, 부동산관리 · 개발 · 경영 · 자문 등까지도 책임지는 일괄체제를 말합니다."

오늘날 코리아랜드의 사업영역에서 중개가 차지하는 비중은 약 8% 정도다.사업이 확대되면서 중개 대신 부동산관련 건설팅이 매출액의 반 이상을 차지하고 있는 것이다.

코리아랜드는 현대건설 이촌아파트 사업타당성 검토, 삼성건설 투자자문기관으로 위촉받는 등 명실상부한 부동산컨설팅 회사로 인정받고 있다.

"코리아랜드를 설립하면서 가장 하고 싶었던 사업이 「북한진출」입니다. 북한과 제가 어떤 연결고리가 있을 리 없었고, 궁여지책으로 생각해낸 것이 중국을 통한 접촉이었습니다.

그때만 하더라도 중국과 우리나라는 미수교국이었고, 중국방문은 초청장을 통하는 방법뿐이었습니다. 마침 중국교포 홍광근이라는 분을 알게 되었고 그 분 초청으로 중국에 갈 수 있었습니다.

중국에서는 북한사람들이 자주 눈에 띄는 연길 백산호텔로 가서 김일성 배지를 단 사람이 있으면 무조건 따라가 코리아랜드 소개책자와 북한진출 의사를 밝힌 메모를 건네곤 했습니다.

그러기를 수백 차례, 드디어 북한측에서 연락이 왔습니다. 이런 과정을 통해 따낸 것이 북한 평양의 유경호텔 개발권입니다."

최근 강사장이 심혈을 기울이고 있는 사업은 해외진출이다. 북한과의 개인적인 채널라인에 성공한 그는 평양 오피스텔 건립, 금강산 본도폐인 연계사업 등을 추진하고 있다.

물론 미국, 유럽, 호주, 동남아 등에도 유학생 및 비즈니스 체류자용 아파트 건립계획을 갖고 있다.

"전에 대통령후보로 나왔던 정주영씨가 아파트값을 반으로 내리겠다는 공약을 건 적이 있습니다. 그 정도는 안되겠지만 아파트값 하락을 위해 노력 중입니다.

현재 전국적으로 미분양아파트가 11만 가구 있습니다. 건설업체들은 자신의 명예가 떨어질까봐 한 값에 내놓지 못하고 있습니다. 그런 미분양아파트를 저희 회사 이름으로 한 값에 분양하겠다고 교섭하고 있습니다."

강사장의 궁극적인 목표는 소위 「가격파괴」를 통한 집값의 하락, 부동산 유통구조 변혁이다.

이제 누가 뭐라해도 한국 최고 부동산회사로 자리잡은 코리아랜드가 체인점을 기초로 컨설팅, 시공회사 등 그룹화를 지향하는 것도 집결된 역량으로 서민들의 내 집 마련의 꿈을 앞당겨주자는데 있다.

부동산중개업에 대한 인식이 바뀌려면 부동산산업의 현대화, 전문화, 조직화, 국제화, 사업의 다각화 등 여러 경영혁신이 필요하다는 강사장. 그는 지방자치시대를 맞아 부동산전문가의 수요는 더욱 늘어날 것이라며, 능력있는 인재들이 이 업종에 뛰어들어 같이 「개혁」을 이루는 노력을 기다리고 있다.

코리아랜드 전국 체임점 모집

코리아랜드 체인점 특징

- 체인점 사장 및 직원 개발컨설팅 통신교육 및 직업교육 실시
- 체인점 사장 및 직원 해외무통신에 대한 교육 실시
- 체인점 사장단 위한 부동산개발 참여
- 체인점 사장단 상가 분양 참여 보장
  -안성·점실·영등·제주도·기타(8건설 및 0건설 상가)
- 부동산 개발자금 전액 지원 및 시공사 선정

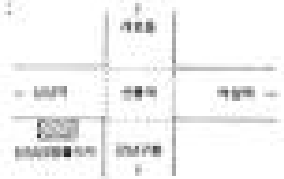
=사업설명회 개최 안내=

(주)코리아랜드 체인점 사업설명회를 아래와 같이 개최합니다.

○ 일시 : 95. 8. 29(목) 13:00—15:00

○ 장소 : 삼성금융플라자 5층 세미나실
(지하철 선릉역 하차)

○ 약도 :



협력기관

SAMSUNG 삼성건설

주택은행

보람은행

한국PC통신주식회사

한국경영컨설턴트협회

KOREA LAND CO. LTD

체인점문의 : (02)548-4900

■해외지사 및 국내체인점

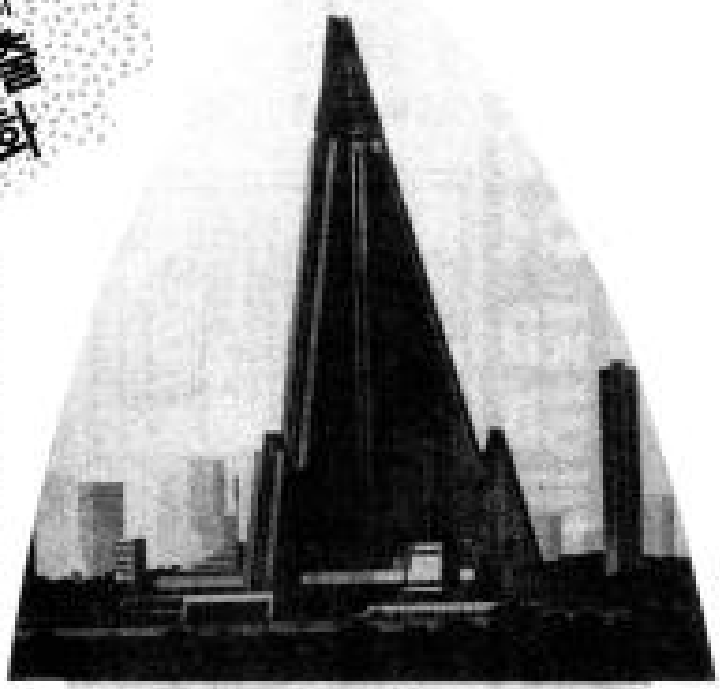
■LA	■China	■Malaysia	■Taiwan
L.A	Pekang	Kuala Lumpur	Taipei
San Francisco			Taichung
New York	■Japan	■South Africa	
Washington	Nagoya	Sydney	
Seattle	■Germany	■Singapore	■Russia
	Berlin	Singapore	Moscow

서 울	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	■Open체인점
부 산	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
대 구	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
인 천	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
광 주	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
대 전	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
울 산	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
수 원	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

코리아랜드 대기업 제치고 북한진출

「유경호텔」 임대사업권 따내

부동산업계 해외진출 본격화



동양최대 105층 건물…미국 홍콩 등

대교종합기획 중

ITT코리아 미

경쟁사 따돌려

「한국의류시장」 사업권획득

현지 아파트 상가 공장 분양

한국의류도매시장 회상도리스템 아이티등 공장의 사업권을 시모부터 따내 분양에 나서고 있다.

이가운데 지하3층 지상5층 연 면적 9에3만 규모의 「한국의류도매시장」이 들어서는 곳은 중국의 모리아하부지는 내년초에 착공 할 예정이다.

은하도 일도 신도시내 의류인 전용타운에 주상복합 건물(20층) 5개동과 5~6층 규모의 건물 30개동을 분양하는 점을 시작으로 중앙부동산시장을 본격 공략한다는 구상이다.

해주월산의 경우 중국 지방 정부에 인력파견 지원에 힘입어 교남시 경남 인동공단(27만평), 대구시 전통공업(30만평)과 일본 이오지의 전용공단(20만평) 등 주요 규모가 큰 기업형 부동산시장을 공략하고 있다.

시아하이프라이는 이제의 우량한 부동산회사인 IT기사와 손잡고 첫사업으로 용인 타다주 정모스코에서 공동주택 상가 공장 등을 비롯과 국내에 분양하고 있다.

오이시웨트도 LA 교외인 리드밸에 있는 5에50만평 규모의 스마이니이업 사업 전을 따내 분양을 시작하는 등 미국내에도 이월 회사에서 고가 임대기 다 활동을 벌이고 있는 것으로 알려지고 있다.

하하이 등 일본이지이에는 CA기 진출, 주로 편도 이노시엔 분양사업을 하고 있다.

드 프랑스에는 국내 부동산업체인 도시기 교무보, 특 보 지원에서 시행상 등 마심, 호텔로 일 노인전용 등 분양한다는 계획이 이를 추진중에 있다.

이외에도 해당 월 편도로도지역의 상 당수 도도주공장을 국내 부동산회사가 매입해 주어실 있는 사업을 검토중에 있다.

하여 국내 부동산업체들이 해외진출은 이런 분야보다 활발하게 진행되고 있어 시장의 전문성과 활성화가 기대된다.

신기업 임부터 임대하는 지원과 함께 업체의 마나는 노하이 영합되지 않는다면 시장에 활성화는 커녀로 낭 등 수 없이 있다.

(조주식 기자)

KOREALAND
Korea Economic Daily
1995年7月10日(月曜日) 〈日刊〉

韓國經濟新聞

社 長 金 鎬 沃
發行·印刷人 朴 泰 正
編 輯 人 權 主 永
工 務 鄭 鎬 淳
編輯局長 申 相 民

京畿안성에 대규모 전원주택단지

대림,7만여坪 10월부터 개발

단독·연립·실버타운등 조성

대림그룹이 경기도 안성군 대림동산내 7만여평을 국내 최대의 전원주택단지로 개발한다.

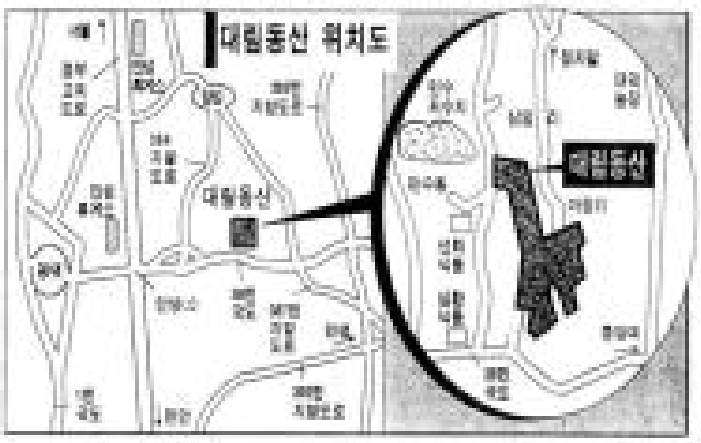
전원주택은 이제까지 중소업체들을 중심으로 3,000~4,000평 부지에 30여가구 안팎으로 조성해 왔으나 대기업이 대단위로 전원주택단지를 조성하기는 이번이 처음이다.

대림그룹은 9일 지난 71년 경기도 안성군 마둔리 38만여평에 조성한 대림동산내 7만여평을 전원주택단지로 조성한다고 밝혔다.

이 회사는 사원복지를 10개 블록으로 나눠 고급형 빌라단지 단독주택단지 연립주택단지 임대주택단지 실버타운등 테마별로 개발키로 하고 오는 10월부터 2000년까지 1,200억원을 투자해 연차적으로 개발할 계획이다.

사업주체는 대림그룹내 부동산임대업및 조경공사업체인 대림흥산이 맡고 시공은 삼호가, 사업기획및 자금조달은 대림산업이 각각 담당하게 되는데 가구당 부지면적은 200~300평, 용적률은 30~40%를 적용해 주변의 녹지와 조화시킬 방침이다.

또 경기도 안성지역이 미분양아파트가 적체되어있는 것을 감안, 회원을 모집해 주문주택 방식으로 개발할 예정이다.



38만평 규모의 대림동산은 대림그룹측이 지난 71년 24만평을 택지로 조성한후 나머지 9만평은 자연녹지상태로 조경했으며 75년까지 24만평 택지중 7만여평을 제외한 17만여평을 일반에 분양했었다.

이 지역은 서울과 죽산거리로 77㎞ 떨어져 있으며 아산권을 영위하는 38번국도 평택과 안성의 중간지점에 위치, 경기도 남부권의 교통요충지로 부상하고 있다.

<金泰勳기자>

財經春秋
통권 제132호 8월호

'체인화된 부동산중개업소'를 국내 최초로 선보여 우리 부동산업계의 선진화·전문화를 앞당겼던 (주)코리아랜드 강명수사장이 부동산컨설팅 체인지사를 모집함으로써 다시 한번 화제를 불러 일으키고 있다.

부동산 컨설팅 전문화 시대를 선도하는 코리아랜드

(주)코리아랜드 강명수 사장

대담 : 김정섭 본지회장

회사의 개요

회 사 명 : (주)코리아랜드
대 표 이 사 : 강명수
서울사무소 : 서울 강남구 삼성동 44-13 소담빌딩
전 화 : 02)548-4300(代)

부동산시장이 실명제실시 발표이후 아직 그 충격에서 벗어나지 못하고 있다.

실명제실시로 소유의 투명성이 이뤄지고 전산망가동으로 거래정보가 낱낱이 잡히게 됐다. 이 실명제라는 변수만 없었다면 올해 부동산 경기는 회복국면으로 접어들 것이 거의 확실했지만 이젠 상황이 달라졌다. 수도권 미분양 APT의 적체등 건설경기마저 냉각되고 있어 거의 전 부동산시장이 동결되어 있다해도 과언이 아닌 실정이다.

이런 상황에선 '실수요'거래나 스스로 개발계획을 입안, 분양이나 임대마저 일괄처리할 수 있는 「개발투자형」이 아닌 「무턱대고 사두면 돈이 된다」는 식의 부동산 투자는 낭패하기 마련이다.

이러한 어려운 시기에 전국의 부동산 중개업소를 회원으로 모집해 프랜차이즈화하고 각 지점을 전산망으로 연결, 부동산에 관한 종합적인 서비스를 제공하는 선진국형 '체인화된 부동산 중개업소'를 국내 최초로 선보여 우리 부동산업계의 선진화·전문화를 앞당겼던 (주)코리아랜드가 이번에는 국내 최초로 부동산 컨설팅업의 체인지사를 모집하게돼 또 한번 일반인들과

ERA 사장단 본사방문시 회담장면

업계의 비상한 관심을 끌고 있다.

"이제는 우리 부동산시장도 단순소유와 보유의 시세차익만을 노려 왔던 기본적인 형태의 시장시대는 마감됐습니다. 이제는 어떻게 부동산을 효율적으로 개발하고 관리하느냐가 관건인 시대로 접어들었다고 생각합니다.

내년이며 부동산시장이 개방됩니다. 저희 코리아랜드에서는 이에 대한 대응전략의 일환임과 동시에 한국 부동산시장의 새로운 체질 개선을 통해 올바른 부동산 유통구조를 확립한다는데 목적을 두고 이번에 국내에서는 처음으로 부동산 컨설팅체인지사를 모집하게 됐습니다"라고 말하는 강영수 사장은 이미 지난 '94년초부터 한국경영컨설턴트협회와 공동으로 직접교육 및 통신교육을 통해 부동산 컨설턴트 36명을 배출해 왔다.

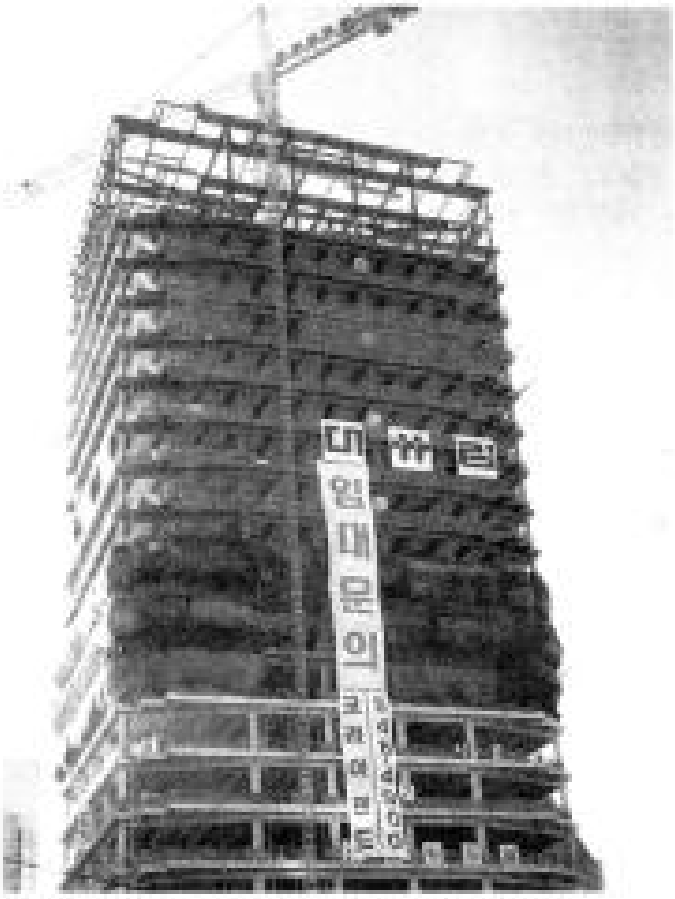
또한 (주)코리아랜드는 전국 각지에 있는 1천3백여명의 부동산 관련 공인자격자에게 부동산 컨설팅의 연구자료 및 지침서를 보급해주고 있을 정도로 부동산 컨설팅에 관한한 국내 최대규모의 정보와 축적된 노하우를 자랑한다.

— 코리아랜드를 설립하게된 목적은 무엇인지요.

▲ 현대 자본주의 산업사회에서 모든 산업의 출발점은 부동산이라고 해도 과언이 아닙니다. 그래서 저는 경제를 인체에 비유할 때 부동산업을 눈이라고 정의합니다. 눈이 보이지 않고 시대를 예견하지 못한다면 전반적인 경기는 방향감각을 상실하고 침체상황에서 벗어날 수 없습니다. 그럼에도 불구하고 '92년 당시 우리나라에는 부동산업의 개념조차 명확하게 정립되어 있지 않은 황무지나 다름없는 상황이었습니다. 이러한 현실을 안타깝게 생각한 저는 부동산중개업의 프랜차이즈화를 통해 기존의 폭력방 개념을 좀 더 현대화시키고 나아가 부동산업을 새롭게 정립해야할 필요성을 인식하게 됐습니다. 나아가 미국의 더즈니랜드처럼 국제적으로 손색없는 관광단지조성과 같은 부동산 상품을 기획, 개발해 우리 국토를 효율적으로 개발해보자는 각오를 하게되고 그러한 의지가 담긴 「코리아랜드」라는 상호로 '부동산업의 전문화·선진화'기치를 내걸고 출발하게 됐습니다.

— 코리아랜드는 우리나라 부동산업을 이끌어온 견인차 역할을 해왔는데 현황은 어떻습니까.

▲ 대형화, 전문화로 대표되는 미국이나 일본의 부동산업계에서 프랜차이즈 체인점은 이미 20여년전부터 정착된 제도입니다. 미국의 '센츄리21'과 'ERA'와 같은 다국적 부동산회사는 캐나다, 일본등 10여개국 이상의 해외에 지사를 설립하고 있으며 일본의 '주주체인'을 비롯 동남아지역도 이미 선진체제로 모두 바뀐 상태입니다. 그러나 이들의 변화에는 자체적인 계획에 의한 발전도 있었으나 대부분 미국이나 유럽의 선진부동산업의 영향을 받았거나 라이센스계약 체결을 통해 이루어



강남 최고 금액으로 코리아랜드가 임대분양 중인 건물

졌기 때문에 그들에게 예측된 실패라 할 수 있습니다.

반면 코리아랜드의 전산망이나 체인화는 자생적으로 태동, 자체개발에 의한 발전을 거듭해 왔으며 이는 외국기업으로 부터 놀라움의 대상이 되고 있습니다. 이제 코리아랜드는 "One Stop Shopping Total Service"라는 신개념 창출과 함께 부동산중개업소의 체인화 시대를 선도했던 한 시기를 마감하고 부동산을 효율적으로 이용하고 관리하는 차원의 부동산컨설팅 시대를 열게 됐습니다. 단순 부동산중개매매업 차원을 넘어서 부동산컨설팅의 체인화시대를 맞은 본사는 회사의 운영방향과 조직을 컨설팅업무주력체제로 전환시키고 있습니다.

— 현재 시행중에 있는 부동산컨설팅 업무에는 어떤 것이 있습니까.

물건이나 일반구매자들을 연결하는 단순중개행위는 하부 체인점을 통해 연결시키는 작업을 하고 있으며 본사에서는 주로 일반기업, 법인, 단체들의 부동산컨설팅업무를 담당하고 있습니다. 대표적인 것으로는 대림건설의 안성 소재 7만평부지에 적합한 부동산 상품을 검토, 결정한 대단위 전원주택단지 개발에 1년전부터 참여하고 있으며 최근에는 한일합섬의 구로동 주상복합건물에 대한 분양기획조사를 하고 있습니다. 또한 세광알미늄의 기초조사컨설팅을 비롯해 일련의 건설업체와 법인의 업무용 비업무용 부동산에 대한 개발컨설팅작업을 진행하고 있습니다.

— 부동산에 관한 정보가 범람하고 있습니다. 그렇지만 이들 정보에 대한 객관성이나 정확성면에서는 회의적인데 어떻게 생각하시는지요.

그렇습니다. 주요매체 뿐만 아니라 생활정보지나 지역전문지 등을 통해 제공되는 부동산 정보가 양적인 면에서는 거의 홍수를 이룰 지경입니다. 그럼에도 불구하고 내실있는 정보나 객관성 있는 정보는 거의 찾아볼 수 없는 상황입니다. 마침 이런 차제에 한국PC통신으로부터 정보를 제대로 객관화 해보자는 제의를 받고 본사의 전국 체인망을 통해 들어오는 모든 정보를 객관화시켜 하이텔을 통해 무료 제공하기로 계약했습니다. 저희 코리아랜드에서 제공되는 정보에 대한 신뢰성과 객관성은 확보돼 있다고 자부할 수 있습니다.

— 지방자치단체가 본격 출범

해외 부동산투자에 대한 국민의 인식이 상당히 높아졌고 투자의욕 또한 매우 높게 나타나고 있습니다. 상대적으로 외국에서도 국내 부동산 시장에 대해 상당히 좋은 투자처라는 분석을 하고 있다는 얘기들이 들려오고 있습니다. 이처럼 이제는 국내 국외가 따로없는 국제화된 시장이 형성되고 있다는데 다같이 인식을 같이해야 할 때라고 생각합니다.

했습니다. 각 지역단위로 개발사업이 활발하게 이루어질 것으로 예상되는데 코리아랜드 같은 전문 컨설팅 업체들이 어떤 역할을 담당하게 될 것으로 보시는지요.

▲ 지자체의 출범은 부동산컨설팅업체가 각광 받을 절호의 기회로 생각됩니다. 저 개인의 경우만 하더라도 지금까지 서울시의 모든 도시개발계획은 '서울시정개발연구원'에서 이루어지고 있는데 지난 3월 여의도 광장을 국제적으로 개발시키기 위한 개발방향계획수립 간담회에 자문위원으로 추천받아 참석한 것을 비롯, 김포마곡 1백20만평에 첨단산업단지 시설유치에 관한 자문회의에 연세대 도시공학과 교수의 추천을 받아 참여했을만큼 비중있고 광범위한 지역개발사업이 저희 민간업체들에게 연결되고 있습니다. 이런 이유로 지금 부동산컨설팅업체들은 상당히 고무되어 있는 상태며 앞으로 개발업자들의 영향력을 더욱 커질 것이라 확신하고 있습니다.

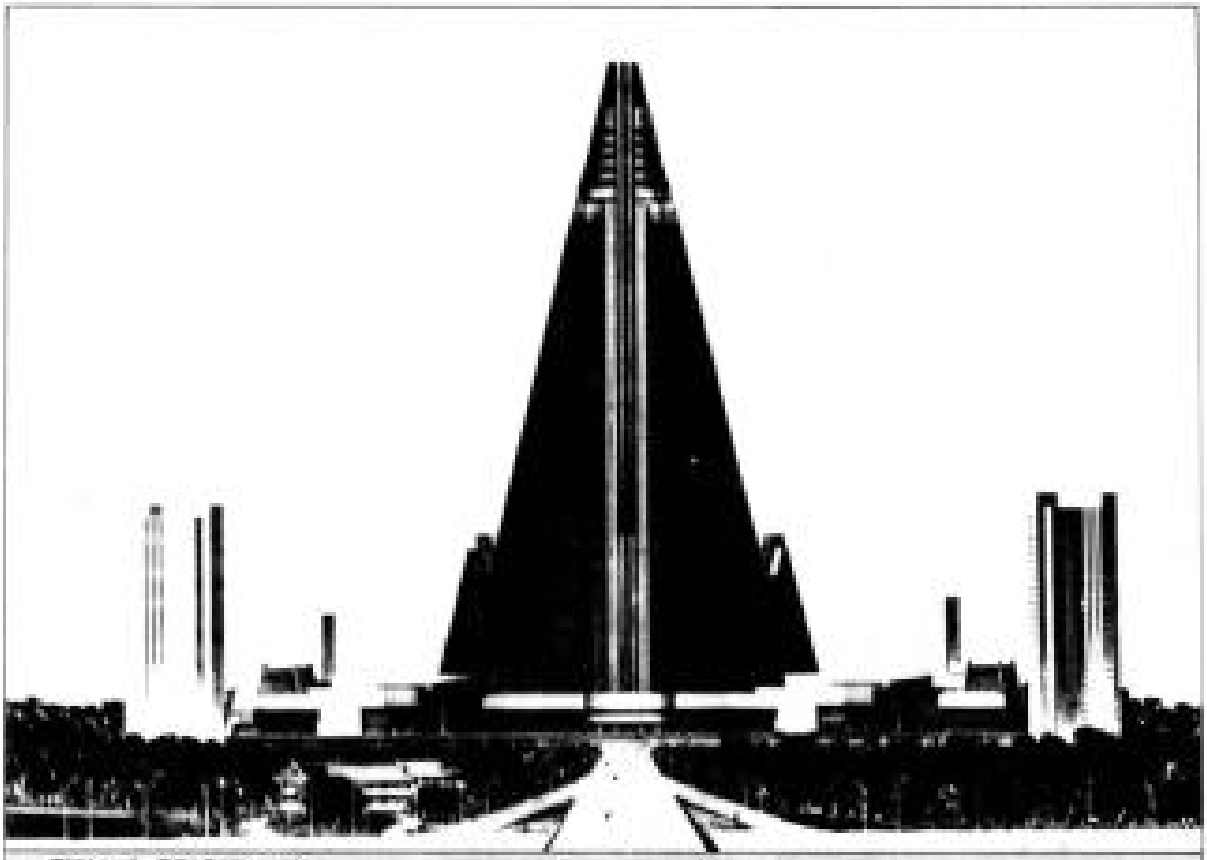
— 내년이면 부동산시장이 개방됩니다. 현실적으로 우리 부동산업체들이 개방된 시장체제에 적응할 수 있을까요.

▲ 처음 부동산중개업의 체인화 기치를 내걸고 이 사업을 시작했을 때만 하더라도 저는 '아직은 시기상조'라는 생각에 시장개방을 상당히 두려워했던 사람 중의 하나였습니다. 그러나 최근에는 몇가지 문제점도 있겠지만 시장개방이 빨리될수록 부동산업의 발전이 빠를 것이라는 인식을 갖게 됐습니다. 왜냐하면 우리 부동산업에 대기업이 참여하게 돼 막강한 자본이 유입될 것이고 이와 함께 선진화된 해외부동산 문화가 들어오면 체인화를 통해 유통구조를 개선, 발전시켜 부동산업의 체질을 개선할 수 있게 될 것입니다. 또한 정부와 관련업계, 일반인들 모두가 부동산업 발전에 장애가 되는 불합리한 제도와 규제들을 과감하게 개정해야 한다는 필요성을 인식하게 될 것이기 때문입니다.

— 국내시장 개방뿐만 아니라 해외 부동산투자가 허용될 것이라는 재무부 발표가 다소 늦어져 금년 하반기나 내년 상반기에 발표될 것으로 예상되고 있습니다. 현재 해외 부동산투자에 대한 국민의 인식이 상당히 높아졌고 투자의욕 또한 매우 높게 나타나고 있습니다. 상대적으로 외국에서도 국내 부동산 시장에 대해 상당히 좋은 투자처라는 분석을 하고 있다는 얘기들이 들려오고 있습니다. 이처럼 이제는 국내, 국외가 따로없는 국제화된 시장이 형성되고 있다는데 다같이 인식을 같이해야 할 때라고 생각합니다.

저희 코리아랜드는 이러한 시대가 도래할 것을 예견해 약 2년 전부터 해외 부동산 사업부를 설립해 이미 12개 국가와 제휴, 업무협력 뿐만 아니라 전산 시스템도 구축하고 있습니다.

세계화가 우리 사회의 목표가 되고 있습니다. 부동산업을 세



평양소재 유경호텔 조감도

제화하지 않고는 우리 경제의 세계화는 있을 수 없다고 생각합니다.

— 아시아 최대규모인 평양의 유경호텔 임대분양권을 갖게될 것이라고 하는데.

▲ 부동산개발에 있어서 세계 제인화를 구상한 코리아랜드는 국내에 머물렀던 콘도의 개념을 해외로 연결시키자는 계획을 세웠습니다. 국내의 콘도를 개발, 중국과 연결시키고 중국을 거점으로 다시 북한과 연결시킨다는 해외투자 개념으로 유경호텔 임대사업에 뛰어들게 됐습니다. 본사는 105층, 3천개의 객실중 1천개의 객실 분양권을 임대받아 한국과 외국상사의 사무실로 그 방들을 임대할 계획을 지난 '91년부터 추진해왔습니다.

임대료는 하루 1백50달러, 객실 5개를 1년 계약할 경우 약 28만달러로 세계 일류호텔과 같은 수준이 될 것입니다.

지난 4월 유경호텔투자관리 총회사로 부터 유경호텔 개발에 관한 적극적인 협력과 제약 제결의 문제를 토의하기 위해 직접 평양을 방문할 수 있는 초청장도 받았습니다.

— 현재 부동산 활성화에 걸림돌이되는 불합리한 규제들이 있는 것으로 안다. 어떤 방향으로 개정되야 할 것으로 생각하시는지요.

▲ 현재의 부동산 중개법인은 단순히 부동산 중개, 알선업만 할 수 있다고 돼 있습니다. 그러나 이 조항을 개정해 부동산과 관련된 이사운송, 건물보수, 인테리어등 관련업에도 참여할 수 있도록 업무영역을 확대해야 한다고 생각합니다. 나아가서는 현재 건설업체에서 시행하는 할부제도 택도림업무까지 폭넓게 다룰 수 있도록 불필요한 규제 조항들을 제거해 나가야 합니다. 이런 여건이 만들어져야 시장개방이 되도 자력으로 대항해나갈 수 있을 겁니다.

최광춘추

KOSANJA

한국부동산 가격파괴(R-MART) 시장 개최

코리아랜드

- 하상건설의 부동산개발 지분기반으로 위주
- 주택은행의 해외진출 컨설팅서비스 참여
- 보험은행의 해외다주지 서비스 계약체결
- 한국 PC통신의 800개부동산 정보제공 계약체결
- 한국 경영컨설턴트협회의 부동산컨설팅연구소

(주) 코리아랜드는 종합부동산 개발회사로 부동산 제반업종 영위, 현재 (1) 해외 및 국내 개발 운영하고 있으며 국내에서 최소로 부동산컨설팅업에 개업예정에서 컨설턴트 (L.2급자) 자격자에 대한 지정 및 등록교육도 실시, 기업을 예상하고 관리 컨설팅시장 보험 성장분야에 입습니다.

현재 10개의 관련회사들으로부터 부동산개발 및 컨설팅 분야에서 함께 참여하고 있으며 수혜기업으로는 국내의 삼성, 해외 7분의 개발(자본유치포함) 사업을 수행하고 있습니다.

그동안 (주)코리아랜드는 한국부동산의 정도를 걸어 왔으며 성실성무한 분위기의 부동산컨설팅 및 운영회사로 앞으로 성장할 것입니다.

우선 18개 보장 영업 15주년을 맞이하여 그동안 보내주신 성원에 보답코자 부동산 상품들을 엄선하여 저가격에 판매하오니 많은 참여 바랍니다.

전원주택

전원주택 모델하우스 부지 매각

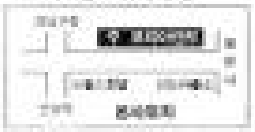
- 위치 : 양평군 옥천면 아신리 466
  (사업부지 약 2,000평)
- 접근 : 옥천톨게이트 부근, 양근나절하우스와 인근
  매주 : 양수리 – 양평 국도 6호선 연결
  (우측 : 남한강변에 바로 접함
- 현 공사현황 : 2개동 공사중
  (3개 전원주택 입체 및 해외 농나무입체 참여)
- 강남에서 45분거리
- 특징 : 전원주택 주요지 강촌라인서 농가이라는 관련분 국내가 추출하는 모든 레스토랑에서 해외에서 다양한 전문주방을 이용후 이용 요청 하우스로 개발하는 2,000스로 일본 2,000사에게 분리을 제공하기로 한 가장 저 부동산개발 1,000,000.
- 전원주택과 함께 공동 구조 함께 이해 이해고자 기획함.
- 대지평당 : 50 – 60만원(100평 – 150평까지 가능)
- 건축허용 : 주택 목조건 평수 당 200만원대
  (가옥 30평 이상)

분양신청방법

- 분양방법
  ○ 입찰공개 선착순우선 제약
- 준 비 물
  ○ 계약금(총 분양가의 15%)
  ○ 주민등록증
  ○ 도장
- 납입은행
  ○ 서울, 신한은행
  ○ 주민은행 818-01-0037-604
  ○ 남일은행 140-08-271424
- 신청장소
  ○ 코리아랜드, 본사 회의실
  ○ 서울 코리아랜드, 수 대리점

분양일정표

- 8월 9일(일) 14 : 00
- 코리아랜드 본사 접입



전화 : (代) 548-4900

KOREA LAND

후원 : 한국경영컨설턴트협회 부동산컨설팅연구소
Korea Management Consultants

綜合 체인정보

"큰 사람보다는 넓은 사람이 되고 싶습니다"

국내 최초로 부동산중개업소에 프랜차이즈 시스템을 도입한 코리아랜드는 부동산업의 선진화 전문화를 지향하고 있는 젊은 업체다. 전국의 부동산 중개업소를 회원으로 모집하여 각 지점을 법률이 전산망으로 연결, 종합적인 서비스를 실시하고 있는 코리아랜드는 최근 국내 최초로 부동산 전설업의 백년지사를 보증하며 프 랜차 존심을 걸어 일으키고 있다.

코리아랜드 대표 강영수

군 복무후 지방업을 시도 하다 부동산업계로 투신

코리아랜드를 이끌고 있는 강영수 사장는 서울에서 나고 자란 토박이다.

3남1녀중 중매로 태어난 강 사장은 어린시절을 달동리에서 보냈다. 다른 지역보다 지반이 낮아 상습침수지역으로 속했던 달동리는 늘 비가 오면 물이 드는 곳 중 하나다. 그래서 비가 많이 올때면 강 사장은 본의아니게 이웃동에 위치한 고층집의 고모부집을 임시거처로 피난길이를 했다고. 이때부터 강 사장은 막연하게나마 집에 대한 동경과 욕심이 생겼다.

어린시절 무척 개구장이로 부모님의 속도 무던히 썩였다는 강 사장은 공부가 적성에 맞지 않아 일찌감치 사회로 진출했다. 이때 구체적으로 자신의 일을 계획하게 된 것은 군대시절이었다. 육체적으로 힘든 생활이기는 하나 강 사장은 군대시절이 피아나 소중한 시기였다고 회상한다.

제대후에는 서울로 대학 진학의 꿈을 품었다. 낮에는 백화점에서 점원으로 일하면서 저녁에는 학원시절에 배운 실력으로 동동의 레스토랑에서 연주도 했다.

그렇게 4년간을 보내어 1당시 1천만원이라는 저금을 손에 쥘 수 있었다.

땀나온 이러한 노력의 댓가를 밑천삼아 지방업을 시도하였다. 이때 대도 근공의 장기를 하나 발달하였는데 그 당시 만해도 부동산 투기붐이 한창이라 분양권은 장기 역시 그 희생물이 되었다. 덕시에 판매산을 남겨에이게 된 강사장은 실의에 빠졌으나 다행히도 갑가의 상조회가 결성해 강사장이 직접 재분양과 갑가에 관련된 제업무를 맡아보게 되었다. 이것이 바로 부동산업계에 뛰어들게된 직접적인 계기가 되었다.

'부동산'기계의 안정을 위해 FC 시스템 도입

부동산업계에 입문한 지 어느덧 10년이 되어가는 강 사장은 초기 부동산을 운영함 때만해도 전생업을 전전하는 생활이었다. 집없는 사람이 찾는 일용은 모두다 경험해 보았다는 강 사장은 복개없이 무작대고 1년마다 한 번씩 전세값을 올려달라는 불합리를 참아고 무언가 방도되었다는 생각에 본격적인 부동산 관련 공부에 매달리기 시작했다.

이에 93년 (주)전일 부동산 중개회사를 설립, 본격적인 본

업에 뛰어들으며 이듬해에는 선진국형 부동산중개업소를 시장 FC시스템을 도입키로 결정하고 '코랜드' 온라인 시스템을 가동하였다. 이러한 노력이 90년 (주)코리아랜드의 설립으로 결실을 맺었다.

강 사장이 부동산중개업소에 프랜차이즈 시스템을 도입코자 한 취지는 "부동산가격의 안정"을 위함이었다. 기존의 주먹구구식으로 운영되고 있는 복덕방이 터무니없는 가격설정을 통도하며 합리적이지 못한 거래가 성행하고 있었기 때문이다.

부동산중개업소의 전문화 선진화를 모토로 선보인 FC형 중개업소 [KORANIA]는 초기 큰리얼에나 연론들의 지대한 관심을 불러 일으켰다. 그러나 실제 회원의 가입율은 그리 높지 않았다. 각 업소들의 인식이 미흡함은 물론 본사 또한 국내 최초로 선보이는 제세와 KNOW-HOW 부족 등으로 운영상의 애로사항이 많았다.

특히 강 사장의 경우, 살기나 집에 대한 정립은 풍부하였으나 영업에 대한 공부는 부족한 것이 사실이었다. 이에 강 사장은 하루동안 서울을 출발하여 속초, 동산, 광주 등 전국을 누비며 땅을 보러 다니며 나름대로 공부에 최선을 다했다. 이러한 개인적인 노력과 본사의 일관적인 홍보와 맞물려 현재 코리아랜드의 회원가입 수는 전국 1,200여 개소에 달하고 있다.

단순한 부동산 중개에서 종합 컨설팅 업체로

"이제 우리 부동산시장도 단순한 소유대지는 시세차익만을 가지고 사업을 꾸려 왔던 시기는 끝났습니다. 이제부터는 부동산을 어떻게 효율적으로 개발하고 관리하느냐가 중개업소의 할 일입니다."

현재 코리아랜드에서는 물건과 일반구매자들을 연결하는 단순중개업무는 하부 체인점을 통해 수행케 하며 본사에서는 주로 일반 기업이나 법인단체들의 부동산 컨설팅업무를 담당하고 있다. 코리아랜드에서 행한 대표적인 컨설팅으로는 대림건설의 안상에 위치한 7만평 부지에 적합한 부동산 상품을 기획, 여단위 전원주택단지 개발 1년 전부터 참여하고 있으며 한일섬유의 구로동 주상복합건물에 대한 분양기획조사는 물론 최근에는 아시아 최대규모인 광명의 유경호텔의 분양권을 갖게 되어 화제를 낳고 있다.

국내의 콘도개념을 해외로 연결하자는 의도로 기획한 이 사업에 대해 강 사장은 "국내의 콘도를 개발하여 중국과 연결시키고, 중국을 거점으로 다시 북한과 연결시킨다는 해외투자개념으로 유경호텔의 임대사업에 참여하게 되었습니다. 이와 관련해 지난 4월에는 유경호텔투자관리 총본사로부터 구체적인 논의를 위한 평양방문 초청장까지 받아놓은 상태"라고 말한다.

부동산컨설턴트 양성은 물론 지사모집 실시

전국각지에 있는 1천3백여명의 부동산 관련 공인자격자에게 부동산 관련 컨설팅 연구자료 및 지침서를 보급하여 주고 있는 코리아랜드는 이제까지의 know-how를 바탕으로 종합적인 부동산 컨설팅업체로의 변신을 시도하고 있다. 이미 지난 94년부터 한국경영컨설턴트협회와 공동으로 직접교육 및 통신교육을 통하여 부동산전문 컨설턴트 38명도 배출해 낸 바 있다. 이에 국내 부동산 시장 개방에 대비, 관련 전문가의 양성을 위한 노력은 늦추지 않을 것이라고.

미국의 디즈니랜드처럼 국제적으로 손색없는 관광단지의 조성과 상품가치가 높은 부동산 상품을 기획 개발하여 우리 국토를 효율적으로 개발해보자는 각오로 일하고 있다는 강 사장은 우리 부동산시장도 이제 국제화 되어야 한다고 강조한다.

코리아랜드는 이미 시장의 국제화에 대비하여 2년전부터 12개 국가와 업무제휴 및 협력체제를 갖추고 있으며 관련 정산시스템도 구축해 오고 있다.

첫 사업을 시작할 때만 해도 하스나 복사기 하나 갖추지 못한 채 맨손으로 시작한 강 사장은 무엇보다 최근 부동산업자에 대한 이미지가 많이 개선되어 행복하다. 반면 최근 부동산 FC 시장도 다른 업종과 만원가지로 과열양상을 보이고 있어 업체간 '제 살 깎아먹기식' 경쟁이 되고 있어 안타깝다.

과거에 비해 사업여건이 많이 좋아진 것은 사실이나 지금까지는 '기틀'보다는 '이름'이 더 컸다는 강 사장은 나름대로 최선을 다해 이끌어 온 [KORANIA]의 경험을 바탕으로 여관의 체인화를 또다른 신규사업 구상에 하루해가 짧다고 웃음짓는다.

朝 鮮 日 報 1993년10월2일 목요일

이코노미

열요경제특집

부동산 중개도 체인점 시대

부동산 중개업체도 체인화시대를 맞고 있다.

기상도

회원사간 정보 공유·영역 확대로 대형화

美·日선 20년전 정착--「복덕방」식 탈피 가속

주택(아파트) 임대사업 희망자 모집

財 Tech 창업지원

KOREA LAND

한국종합 부동산경제신문 1995년10월24일(화요일)

부동산 컨설턴트 신종 유망직업 급부상

전국체인망 구성계획 "포부"

인터뷰

"부동산컨설턴트는 국민소득 1만불 시대를 맞아 부동산시장의 개방과 부동산실명제의 실시, 단순소유를 탈피한 개발투자형의 변화를 주변상황이 빚어낸 신종직업으로 부동산은 결국 기공해서 판매하이 된다는 인식에 따라 파생된 고부가가치 직업입니다."

(주)코리아랜드 강영수 사장

(주)코리아랜드의 강영수 사장은 부동산컨설턴트를 일컬어 "세출한 (주)코리아랜드의 강영수 사장은 부동산컨설턴트가 시대의 조류에 의해 생겨난 첨단 전문직업이라는 것.

코리아랜드는 부동산컨설턴트가 90년부터 국가자격증제도로 정착될 것이라는 소문이 나돌기도 전인 올해 초 직업교육과 통신교육으로 교육과정을 운영, 진정 컨설턴트 배출에 힘을 기울여 온 부동산 전문업체.

3개월짜 6개월 교육일정을 구분, 컨설턴트 양성을 서두를 코리아랜드는 인천에 교육을 전담하는 지사를 설립하기로 했다.

물론 일주에서 부동산 전문 컨설턴트를 양성할 교육체비를 하고 있으나 활동이 가능한 컨설턴트를 배출하기는 코리아랜드가 최초다.

코리아랜드의 부동산컨설턴트는 교육에 직접 참가하는 집체교육과 직장인을 위한 통신교육을 동시에 병행, 실시하고 있는데, 통신교육으로 6개월간 운영되는 초급과정과 통신과 집체교육을 함께 운영하는 중급과정, 집체교육만 6개월간 실시하는 고급과정을 모두 이수하면 전문 부동산컨설턴트로 활동이 가능하다.

일단 부동산컨설턴트로 활동하게 되면 주택건설회사들이 시공하는 개발프로젝트의 개발자문위원으로 참여할 수 있으며 일반 토지소유자들로부터 땅에를 의뢰받아 전문 주택용 재개발에 따른 컨설팅을 처리하게 된다.

이때문에 고소득이 보장된다는 점에서도 공사직 퇴직후에도 자유로이 활동할 수 있다는 점에 있어 50대 이후의 퇴직예정자들은 물론 30-40대의 젊은층들도 많은 관심을 보이고 있다.

내년에 정점으로 인기가 절정에 달할 전망입니다. 건축설계에서 부터 건물분양에 이르기까지 전과정에 필요한 전문지식이 요구되기 때문에 많은 노력을 해야 겠지만 일단 부동산컨설턴트로 활동하게 되면 기존의 전문 자격증과는 다른 매력을 누리게 될 것입니다."

코리아랜드 강사장은 이미 컨설턴트제도가 정착된 외국의 예를 들어 공식 자격증화에 대비, 전국체인망을 구성할 계획이라고 마스터플랜을 공개했다.

西紀 1996年 1月 27日 土曜日 20版 조 선 일 보

골프장 관광개발 추진

설악권 44만평 먹자 해양스포츠단지 건설 모색

인터네트에도 국내부동산 매물정보가 올라 외국인들도 손쉽게 빌딩·아파트·상가등에 대한 정보를 얻을 수 있게 됐다. <김윤철 기자>

부동산매물도 인터네트에 올라

빌딩·아파트 시세·위치등 소개

손윤태 기자

부동산중개업 체인회사인 뉴코리아랜드는 14일 국내 처음으로 인터네트 국내지점인 뉴미워네의 협조를 받아 인터네트에 「코리아랜드란」을 개설했다고 밝혔다.

이 난에는 빌딩·아파트·전원주택·상가등 부문별로 매매건의 시세·위치와 특징에 관한 정보를 체계화해 소개해 놓는데 매물종류를 더욱 세분하고 소개매물수도 늘릴 계획이다. 검색방법은 인터네트의 웹사이트(web site)로 들어가 www.powernet.co.kr→korealand순으로 치면 된다.

이 회사 강영대(姜英大)사장은 「앞으로 부동산시장도 개방돼 외국 유명부동산중개회사들이 자금력을 바탕으로 대거 상륙할 것에 대비, 인터네트에 이 난을 신설하게 됐다고 설명했다.

주인 없어도 이사 완벽히

웃돈요구 없는 代行業 국내 본격도입

이사를 한번이라도 해본 사람이라면 이삿짐센터직원들의 웃돈요구에 시달린 경험이 있을 것이다. 내돈 주고 사람 고용해 쓰면서도 행여 가재품을 하나라도 파손될까봐 안부를 묻지 못하는게 우리 현실이다.

이같은 무력감을 없애기 위한 방법으로 부동산정보산업회사인 코리아랜드(대표 姜英大)가 최근 주인이 사택도를 도입, 4월부터 본격 영업에 들어가 관심을 끌고 있다.

이 제도는 일단 계약이 이루어지면 집주인 없는 상황에서 이삿짐 포장에서 짐정리에서의 이삿짐짜지지 모든 과정을 책임지는 시스템으로 선진국에서는 이미 널리 시행중인 제도.

고객이 일단 이사를 의뢰하면 이삿짐의 양과 종류를 파악하고 이사할 집의 구조를 근거로 배치도를 컴퓨터로 작성, 집주인과 협의를 거친다. 일단 협의가 끝나면 견적표에 의한 이사금액(불표참조)만 지불하면 상황끝이다.

현장에 집주인이 없으니 웃돈요구는 원천봉쇄이고 물품수나 당해할 사람 필요가 없고 휴일이면 가족끼리 여행을 떠나도 좋다.

이사도중 발생할 집기파손등 모든 손해배상은 본사측에서 모두 배상한다.

현재 국내 일부 업체에서 포장에서 이사의 도맡음을 해결하는 제도가 있긴하지만 이는 같이 가든 이사비용의 2배 가까이 드는데다 주인이 직접 지켜보는 가운데 이루어져 웃돈요구 시비는 줄어지 않고 있는 실정. 문의 · 신청(02)584-6901.

<홍희경기자>

아파트기준 이사요금

평수	가격	요금
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]

*특수짐이 있으면 별도 요금 추가.

전세·매매 「PC복덕방」이 "척척"

경제특집

집에서 전국 부동산정보 한눈에
현장사진 확인… 해외매물도 소개

부동산정보망 개설붐

중개협회 종합정보망
부동산뱅크 서비스
코리아랜드 「고산자」
☆까치라인 매물정보
☆아시아나항공 정보망
한국감정원 서비스

서울시 서대문구 홍제동에 사는 윤모씨(36)는 이달 초 서울시내 아파트에 다른방법보다 일주일은 빠른 방법을 발견했다. 조합원으로 가입한 후 조합원 전체회의에 지분쪼개기 등의 전략을 구상할 수 있고 광주에서 서울의 전세집을 구할 수 있다. 부동산거래정보망을 이용해 5년만에 비로소 일부를 하게 된 것. 우선은 기쁘다. 하지만 지불은 잠시 미뤄 놓고 있는 4천만원짜리 전세집을 빼야 하는데 지금이 너무 몇의 오름을 발휘하기만 하다. 특정업소에 내놓 했으나 문의조차 없다.

대구시 수성구 수성맨션 사는 유명희 주부(41)는 "이번 전세 사기 유명희 주부(41)는 "이번 전세 사기 당한 사람들 이야기를 들었기 때문에 나는 전세 계약 전 집주인 등기부등본 등 권리관계를 꼼꼼히 따져 보았다"고 말했다. 그는 "이번 사기 사건 때문에 전세 계약 시 집주인 등기부등본 등 권리관계를 꼼꼼히 따져 보는 것이 가장 중요한 것 같다"고 말했다.

◆부동산거래정보망을 이용하라=이번 때 일을 당한 피해자들이 이번 사기 사건을 통해 얻을 수 있는 교훈은 무엇인가. 전문가들은 "이번 사건을 계기로 부동산 거래 시 꼭 지켜야 할 사항을 몸으로 깨달았다"고 말한다. 이번 사건 때 일을 당한 사람들은 대부분 부동산 거래 시 지켜야 할 사항을 지키지 않았다는 것이 공통된 의견이다. 이들은 "부동산 거래 시 꼭 지켜야 할 사항은 등기부등본 등 권리관계를 꼼꼼히 따져 보는 것이 가장 중요하다"고 말했다. 그는 "이번 사기 사건 때문에 전세 계약 시 집주인 등기부등본 등 권리관계를 꼼꼼히 따져 보는 것이 가장 중요한 것 같다"고 말했다. 그는 "이번 사건을 계기로 부동산 거래 시 꼭 지켜야 할 사항을 몸으로 깨달았다"고 말했다. 그는 "이번 사건을 계기로 부동산 거래 시 꼭 지켜야 할 사항은 등기부등본 등 권리관계를 꼼꼼히 따져 보는 것이 가장 중요하

韓國經濟新聞

會長 金鎬任
發行·印刷人 朴勇正
編輯人 張志水
主筆 蘇連鉉
編輯局長 申裕民

제1회 지방자치단체 인천광역시 옹진군 「개발투자 유치설명회」

서해 100㎞ 해양관광단지(Ocean World)

The Naeway Economic Daily <1판> 1996年5月1日 (水曜日) 【日刊】

內外經濟新聞
夕刊
主幹兼發行人 朴鍾琴
副 長 朴浩淳
發行·印刷人 金振德
編 輯 人 尹炳浩
編輯局長 金敏紀
코리아헤럴드
內外經濟新聞社
서울특별시 중구 을지로3가 1-12
<郵便番號 100-771>

옹진에 종합레저타운 「오션월드」 건설

굴업도등 1백개섬 4개권 해상관광 벨트화

옹진군·코리아랜드 2010년 조성

굴업도를 포함한 인천권에서 옹진군내 1백개섬에 해변휴구장을 비롯 골프장, 세계 각국의 민속촌, 콘도미니엄 및 상가, 자연학습장, 수상레포츠시설등이 종합적으로 들어서는 「오션월드」가 조성된다.

29일 옹진군 및 코리아랜드에 따르면 인천에서 1시간대 거리에 위치한 굴업도등 25개의 유인도와 75개의 무인도등 총1백여개섬을 ▲북도권 ▲서해5도서권 ▲덕적, 자월권 ▲영흥, 선재권역등 4개권역으로 구분, 민관공동의 합동개발방식으로 오는 2010년까지 해상관광벨트화하기로 했다.

이들 섬의 옹진군은 지난 28일 관광개발사업소를 별도로 설치하고 사업설명회를 비롯 투자될 개발업체선정, 개발계획인허가등의 업무를 전담토록한데 이어 인근섬을 30분대에 연결가능한 쾌속선도입을 추진키로 했다.

또 굴업도개발계획을 수립중인 코리아랜드는 인근섬을 종합적으로 연결, 개발하는 오션월드종합개발계획을 최근 수립, 본격적인 투자유치에 나섰다.

섬개발계획에 따르면 우선 굴업도의 경우 북부지역에 콘도미니엄, 빌라단지를 비롯 각나라별 해변특성을 감안한 테군모 민속빌리, 마리나등 해상놀이시설단지가 조성된다.

중부권에는 호텔, 가족권 및 골프장, 대형 골프장을 건설하고 남부권에는 낚시터등 윈드서핑단지를 조성, 장기체류형 관광시설단지를 세우기로 했다.

이와함께 덕적, 자월권역에는 대규모 콘도시설, 승마도는 휴양지설, 서포리는 국민관광시설단지등을 관련 합동개발형태로 개발해 나갈 계획이다.

옹진군은 또 이같은 개발계획의 실효성을 높이기위해 사업설명회등을 거쳐 참여의사를 밝힌 민간사업자들 중심으로 토지이용및 시설계획을 수립한 후 인천시와 관련정부기관의 협의, 빠른 시일내 사업추진에 나설 방침이다.

한편 굴업도등 1백여개의 섬 개발계획을 수립한 부동산개발 및 건설업체인 코리아랜드는 오는 6일 서울 강남 선능역인근 삼성금융프라자에서 사업안 설명및투자설명회를 갖고 도서투자의 전망과 개발계획등을 발표할 예정이다.

<매경경기>

참 가 안 내

- 일 시 : '96. 5. 6(月) 14:00 ~ 16:00
- 장 소 : 삼성금융플라자 / 강남(선능역)
- 신 청 : ☎ 548 - 4900 / FAX : 515 - 4009

초 청 장

서 해 안

섬 개발투자설명회

- 일 시 : '96. 5. 6(月) 14:00
- 장 소 : 삼성금융플라자 / 서울. 강남
- 주 관 : 인천광역시 옹진군
- 주 최 : (주) 코 리 아 랜 드

인천광역시 옹진군

한 국 경 제 신 문 1996년5월4일(토요일) 〈일간〉

韓國經濟新聞

「서해안 섬 개발투자」 설명회

[社告] 「서해안 섬 개발 투자 설명회를 인천광역시 옹진군 주최 한국해양개발투자센터로 개최합니다. 서해안 섬의 개발은 앞으로 한국경제가 동북아 경제권의 중구는 물론 세계로 나가는 막대한 해양시업과 함 수 있습니다. 이번 설명회는 서해안 「섬의 개발」 투자전망을 분석합니다.

▲일시:5월10일(금요일)오후2시

▲장소:서울시 삼성동 삼성빌딩 5층

6일 江南삼성플라자

▲주제:서해안 섬투자의 수익성 분석과 모범사례 해양관광개발

▲발표자:스웨덴 임원 박재시 옹진군 군수 스웨덴 코리아랜드 대표이사 스웨덴 회장 고경화 코리아인스튜디오 한국해양개발투자센터 실장

▲참가문의:(주)코리아랜드(02)4900

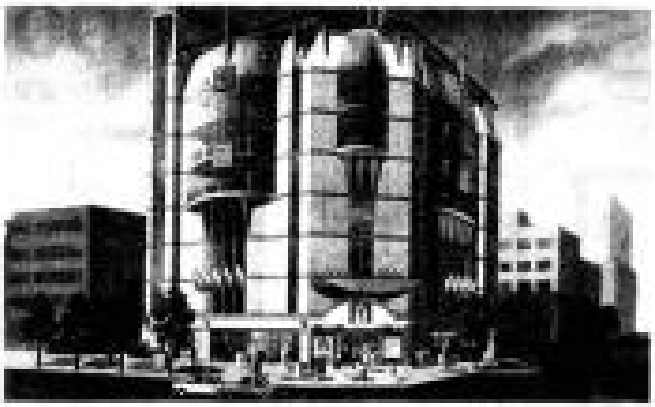
주최:인천광역시 옹진군청

후원:한국해양개발투자센터

한국경제신문사

매 일 경 제 신 문 1996년5월13일 (월요일) 15면 【일간】

每日經濟新聞



여성전용 쇼핑공간 「미즈의 城」 첫건립

先亞株式

한 가지 주제를 삼인 테마상가나 빌딩에 이어 여성만을 위한 전용쇼핑·문화빌딩이 건립되고 있다.

先亞株式(대표 金鳳鶴)은 최근 경기도 高陽시 능곡지구 내 상업용지 2백3평에 연면적 2천5백평 규모의 여성전용 쇼핑·문화공간인 「미즈의 城」을 착공했다.<사진>

업계 최초의 여성전용쇼핑센터로 시단법인 한국부인회(회장 朴金淑)의 지원을 얻어 건립중인 이 빌딩은 30~50대 여성을 위한 공간조성에 주안점을 두어 지상3층 규모로 건립된다.

現代產業開發의 시공으로 오는 97년3월께 완공될 예정이며 6월초 총 37개 점포가 분양된다. 층별 평당 예정분양가는 1백만~2천2백만원 정도이다.

한편 개발프로젝트를 담당하고 있는 코리아랜드는 시행자인 선아빌딩과 공동으로 내달 19일께 사업설명회를 가질 계획이다. <高麗泰기자>

1996년 3월 24일 창간
發行·印刷人 張大韓
編輯人 鄭泰成
編輯局長 李正根
서울 中區 舊町 17가 51
(우편번호 100-728)
매일경제

땅&경제 제134호 40면

제2 경부·영동·외곽순환 … 새

제2 경부·제2 영동·제2 외곽순환고속도로…

기존 경부·영동·서울외곽순환고속도로의 기능을 분담할 '쌍둥이' 고속도로 개발계획이 알려지자 부동산 투자자들의 관심을 끌고 있다.

이들 도로가 건설될 경우 교통체증이 심한 기존 도로의 소통이 원활해지는 것은 물론 주변의 부동산 개발 붐도 불러올 것으로 전망된다. 또 신설도로가 부동산 시장의 판도를 바꿔놓을 수도 있다. 이에 따른 신설 노선 나들목 예상지역을 중심으로 땅값이 급등하는 분위기다. 그러나 지금 규제에다 거의 상승을 기대한 매물 회수 등으로 거래는 저조한 편이다.

▶제2 경부축 열리나=국토해양부에 따르면 제2 경부고속도로의 총 길이는 128.8㎞. 경기도 여주-용인-안성-천안-세종시를 남북으로 잇는다. 2010년 착공해 2013~2016년 중 단계적으로 완공된다.

수도권에서 이 고속도로 개통의 직접적인 수혜 효과가 기대되는 곳으로는 도현·백암·남사 등 용인 중부, 보개·금광 등 안성 중부 등이 꼽힌다. 이들 지역은 서울과의 거리는 가깝지만 교통 여건이 좋지 않아 '무늬만 수도권'이라는 지적을 받아왔다. 이 때문에 땅값·땅값도 기존 경부축 주변에 비해 낮게 형성된 편이다. 그러나 제2 경부고속도로 개통으로 교통 여건이 개선되면 상황 전환될 것으로 보인다.

보광아이엔디 김광수 사장은 "제2 경부축을 따라 기존 경부축과 대등한 규모의 새 주거벨트가 형성될 것"이라며 "적절 개발 수요가 몰려 장기적으로 주변 부동산 시장을 예의 주시할 것 같다"고 말했다.

"주거·장례 등 용인 처부, 동탄면 등 평택 동부"등 기존 경부축 주변도 간접효과가 기대된다. 국토연구원에 따르면 제2 경부고속도로의 하루 예상 교

경부는 2010년, 영동·외곽순환은 올해

교통 개선 … 신설 나들목 주변 투자 몰

통량은 3만7이 대, 기존 경부고속도로 통행량(하루 평균 7만2이 대, 양재~신갈 구간 기준)의 절반 정도를 흡수할 수 있다. 이러면 현재 평균 시속 20㎞ 대에 머물고 있는 일부 구간의 교통체증이 풀려도 주변 부동산 시장에도 영향이 올 것으로 전망된다.

와이플래닝 홍승현 대표는 "교통정체가 해소되면 기존 경부축의 일단이 빠지는 셈"이라며 "수도권 투자 1번지로서 자존심을 지켜나갈 수 있을 것"이라고 말했다.

▶제2 영동축, 서울 지불 일으로 성큼=올해 하반기 착공 예정인 제2 영동고속도로는 광주~양평~여주~원주를 2013년 완공되면 기존 영동고속도로 동부를 동서로 관통하게 된다.

사업 관리자인 원주지방국토관리청 제2 영동고속도로가 개통될 경우 서울 지방 일으로 54분이면 오갈 수 있다. 기

개발축 열린다

고보는 총 연장 170㎞ 지하철보다 연결하는 도로와 나라의 수도 권의 개발축을 형

관리형에 의하면 제 동서울에서 용우까 존 영동고속도로 이

착공 밸 듯

수혜지역는 나들목 인접한 영동면, 이우 그린벨트 등이 꼽힌다. 이들 지역은 '서 부동산값도 급세도 수요 증가로 나들 전으로 보인다.

기존 영동고속도로 주변 부동산 시장도 제2 영동선의 영향을 받을 것으로 보인다. 교통체증이 줄어 그만큼 접근성이 좋아지기 때문이다. 제2 영동고속도로의 하루 평균 예상 교통량이 6만여 대로 기존 도로의 교통량(7만여 대, 주말 기준) 분담 효과가 크다.

▲제2 외곽축, 수도권 휩쓴다=제2 외곽순환도로는 인천-김포-파주-양주-포천-여도-양평-여주-오산-평택-송탄-안성을 동글게 잇는다. 총 연장이 224.3㎞로 3단계에 걸쳐 2020년까지 단계적으로 개통될 예정이다.

이 도로가 완료되면 수도권에는 서울 도심을 중심으로 기존 외곽순환고속도로와 함께 2중고리 형태의 순환도로망을 갖추게 된다. 제2 외곽순환고속도로는 기존 외곽도로와 함께 서울로 들어오는 교통량을 흡수해 수도권 전 지역으로 골고루 분산시키는 역할을 한다. 이 때문에 제2 외곽도로가 만들어질 경우 서울 및 수도권의 교통 여건이 획기적으로 개선되고 주변 부동산 시장도 활성화될 것 같다.

직접적인 수혜지역는 양파·경단·김포·시흥 등에 신설될 나들목 주변 지역이 꼽힌다. 이 도로의 개통으로 단순 통과 차량이 줄어들 서울 도심도 장기적으로 영향을 받을 것으로 보인다.

김경래 기자 nesdeina@kcrpaing.co.kr

제2고속도로 어떻게 개발되나

대상 노선	일정(예정)	나들목(IC) 예정지	투자 포인트
■ 제2경부고속도로(126.6㎞-경부재정)			
서울-용인-안성-대구-울산시	-착공 2008년 -완공 2013 -2020년	계획	-접근성은 인천에서 접근해야 -토지지역에 주구역시 제외된 곳 노려볼 만
■ 제2영동고속도로(96.9㎞-민자)			
광주-양평-여주-일우	-착공 2008년 하반기 -완공 2012년	광주 초월읍(조성), 광주 실촌읍(장계), 여주 금사·흥천면(흥천), 여주 대신면(대신), 양평 양동면(동양)	-기존 교통량 흡수해 원활한 교통흐름을 접근해야, 대부분 자연환경보전권역으로 주의 필요해 -개발제한구역 해제 여부 신중 노려볼 만
■ 제2외곽순환고속도로(224.3㎞-민자)			
인천-김포-파주-양주-포천-화도-양평-여주-오산-평택-송탄-안성	-착공 2008년 -완공 2013년 -2020년	인천 경서동(북청라), 인천 경인동(청라), 김포 양촌읍(국제), 김포 월곶읍(수출) 나머지는 미정	-주거밀집 지역 사전 등 피해야고 접근해야 -나들목 주변 기존 분양 아파트 노려볼 만

자료: 국토해양부·일주지방국토관리청

새 고속도로 주변에서 분양되는 아파트

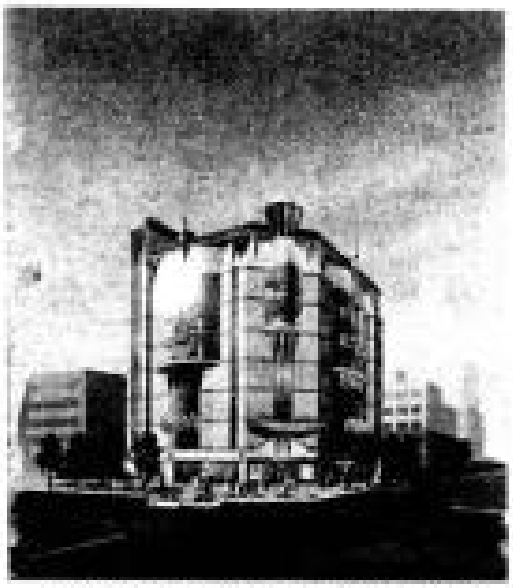
위치	시공사	총 가구 수	크기(㎡)	분양 예정일	문의
■ 제2경부고속도로					
용인시 역북동	우남건설	753	110~172	4	1588-0012
용인시 삼가동	우산물산업	1680	112~176	10	02-573-6500
안성시 공도읍	동림산업	524	112~161	5	02-529-6300
안성시 공도읍	북신건설	1376	105~198	5	031-618-0190
천안시 역삼동	남양건설	230	112	9	042-231-1305
천안시 역삼동	현대산업개발	1040	105~181	11	02-2008-8837

第一經濟新聞

第一經濟新聞 서기 1996년 3월 18일 土曜日

女性전용 쇼핑센터 들어선다

코리아랜드, 主婦생활권의 도모위해 추진



수고양 농공택지개발지구내 중심상업용지 8-10블록블록에 코리아랜드가 건립중인 여성전용 쇼핑센터 「미즈의 城」조감도.

여성활동을 위한 여성전용쇼핑센터가 국내에선 처음으로 등장, 이채한 관심을 모으고 있다.

시설시행자인 신이해운주식회사(대표 소룡섭)와 한성임진문업체인 코리아랜드는 경기 고양시 농공택지개발지구내 중심상업용지에 지하 3층, 지상 8층규모의 여성전용쇼핑센터인 「미즈의 城」을 건립중이라고 밝혔다.

이 쇼핑센터는 매장의 점원에서부터 관리, 혹시 공간을 모두 부분을 여성중심으로 운영케 되며 이런이 이외의 남성은 출입이 전면통제된다.

매장의 주요시설로는 기존 일반쇼핑센터의 기능외에 여성을 할애, 여성전용의 위생시설인 비데설치, 주부인을 위해 실, 무주고객시설, 주차미용실 등 여성전용의 시설을 대거 유치·운영케 된다.

아울러 내부의 자동차 진은 21세기를 향한 신세대 주부취향에 맞춰 이미지향하여 보다 과학적인 시스템으로 구성했으며 자동 방화로부터 여성을 보호코자한 것이 가장 큰 특징이다.

이에따라 여성들이 머리카락나 에어로빅 등 간편한 실내복만 입고서도 쇼핑을 하거나 내부의 다른시설을 이용할 수 있어 보다 많은 편의를 제공케 된다.

이 사업을 구상한 코리아랜드의 [illegible] 사장은 「여성문화의 발전과 지역 주부생활의 편의 도모차원에서 추진케 됐다」며 「향후 외인회로부터 자동자본과 지도를 받았다」고 말했다.

코리아랜드는 이사업을 구체적으로 알리기 위해 현재 미즈의 성에 대한 영상 CF를 제작중이며 내달초순에는 지역 주부층을 대상으로 사업설명회를 가진 후 올해말부터 입주 공급에 본격 돌입할 예정이다.

고양능곡 禁男「미즈의 城」첫선

실내복만입고 쇼핑 내부시설 이용

한성임진문업체인 코리아랜드는 경기 고양시 농공택지개발지구내 중심상업용지에 지하 3층, 지상 8층규모의 여성전용쇼핑센터인 「미즈의 城」을 건립중이라고 밝혔다.

이 쇼핑센터는 매장의 점원에서부터 관리, 혹시 공간을 모두 부분을 여성중심으로 운영케 되며 이런이 이외의 남성은 출입이 전면통제된다.

아울러 여성들이 머리카락나 에어로빅 등 간편한 실내복만 입고서도 쇼핑을 하거나 내부의 다른시설을 이용할 수 있어 보다 많은 편의를 제공케 된다.

한편 코리아랜드는 이 심기의 운영방식을 일시 정할 없이도 누구나 쉽게 운영할 수 있도록 경영과 관리를 대행해 주는 선진 쇼핑센터 경영방식을 채택, CIP및 TIP 등을 채택했으며 쇼핑백에서부터 포장지, 영수증 등 일기 운영에 필요한 모든 양식을 통일, 체계적인 이미지를 제공키로 했다.

(홍태웅기자)