

소니는 왜, 새 빌딩 지은지 2년만에 팔았을까

노무라종합연구소
NRI가 제안하는
저성장 극복전략 ②

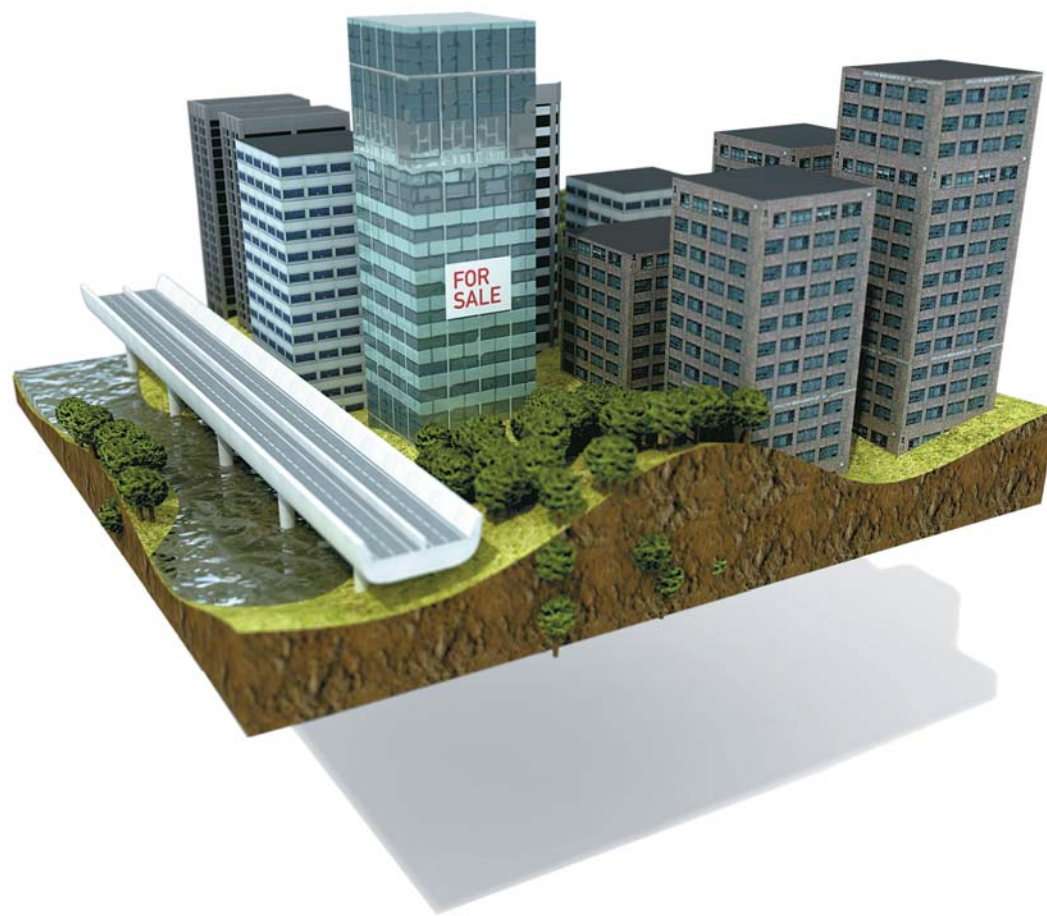
파트너십 통한 부동산과 금융의 결합

일본 대표 기업인 소니·파나소닉은 올해 초 핵심 건물을 매각했다. 소니가 매각한 오피스는 분사 사옥 다음으로 중요시되던 소니 시티 오사키(Sony City Osaka) 빌딩으로 과거 테크놀로지센터 터에 연구개발형 사무실을 세운 것이다. 그러나 소니는 2011년 완공 2년 만에 이 빌딩을 111억엔(약 1조2000억원)에 매각했다. 매각은 최근 소니모바일커뮤니케이션즈의 완전 자회사인 올림푸스에 500억엔을 출자하기 위한 자금 조달의 일환으로 진행됐다. 파나소닉도 올해 3월 파나소닉 도쿄 시오도메(Panasonic Tokyo Shiodome) 빌딩을 일본부동산투자신탁(J-REIT) 등 일본 국내 투자자들에게 507억5000만엔(약 5500억원)에 매각했다.

아름답게 성숙해간다는 말이 있듯, 일본 부동산 시장은 장시간 불황과 고통을 통해 시장 성숙화와 사업 모델 고도화가 이뤄졌다. 이처럼 일본 부동산 시장을 성숙시킨 배경으로 크게 세 가지를 꼽을 수 있다.

첫째, 개인과 기업들의 부동산 자산에 대한 인식이 변했다. 개인과 기업들은 투자부동산 자산가치가 하락하면서 부동산 소유에 대한 리스크를 체감했다. 이 경험은 부동산을 소유자산에서 활용자산으로 보기 시작한 계기가 됐다. 덕분에 유동화 시장 확대, 기업의 전략적 부동산 관리(CRE)에 대한 관심이 고조됐다. 앞서 언급한 소니·파나소닉 사례가 CRE 측면에서 기업이 부동산 자산을 단순 보유 고정자산이 아닌 신규사업 확장을 위한 경영 자산으로 활용한 대표적인 예다. 두 회사는 보유 부동산의 유동화를 통해 자금을 조달해 사업에 활용했다.

둘째, 일본은 부동산에 대한 인식 변화를 사업모델로 확장시켰다. 일본의 종합부동산개발업자(디벨로퍼)들은 소비자들의 부동산 인식 변화에 대응해 개인 보유 부동산 개발 위탁, 공동 개발을 통한 사업 확대 등 수익 모델을 만들어 사업을 펼쳤다. 개발업자들은 토지를 매입하지 않고 장기 임대하는 방식을 활용했다. 덕분에 투자비를 낮추고 사업 리스크를 줄



부동산을 고정자산 아닌
자금조달 매개체로 활용

위탁·공동개발 적극 나서
토지매입비·리스크 줄여야

여 사업성을 확보했다. 높은 토지 매입가는 부동산 사업성을 떨어뜨리는 가장 큰 요인 중 하나이기 때문이다. 개인 투자자들은 자신이 직접 자금을 조달해 부동산을 개발하기보다는 개발 위탁 또는 공동 개발을 선호하기 시작했다. 전문가들의 노하우를 활용하고 이를 통해 임대료를 안정적으로 확보할 수 있다는 장점이 있었다. 일본 미츠이부동산은 '렛츠(Let's) 사업'이란 모델을 통해 성과를 거두고 있다. 고객들이 보유한 부동산 자산을 어떻게 직접 활용할 수 있는지, 상속·매매 등을 통해 간접적으로 활용성을 높일 수 있는 방안은 무엇인지 등에 대해 조언을 제공한다. 고객은 이를 통해 안정적인 임대수익을 확보한다.

셋째, 금융 상품과 부동산을 결합시킨 부동산 금융시장이 성장했다. 자산유동화를 활용하는 부동산 펀드·리츠 등이 이 같은 사례다. 일본의 부동산 리츠 시장은 우리나라(2002년)보다 불과 1년 앞선 2001년 시작됐으나 자산 규모가 10조엔(108조원), 상장 리츠 수는 41개로 한국보다 10배 가까이 성장했다. 한국 리츠 시장 규모는 현재 약 10조원이며 공모 비율은 10% 미만이다. 일본 리츠 시장에 주목해야 하는 이유는 상장된 리츠의 사업 주체가 종합부동산회사나 상사 등 주로 부동산 사업을 실제로 하고 있는 기업들이란 점이다. 이들은 자신들의 자금을 100% 투자하기보다 투자자들의 자금을 모아 개발하고 이들이 보유한 운영 능력을 최대한 활용하는 사업 모델로 리츠를 활용하고 있다. 우리나라에서 사모형 비상장 리츠·펀드가 중심이 되고 있는 점과 대조적이다.

국내 기업도 부동산 시장의 장기 침체와 가격 하락 가능성이 제기되면서 기업가치 하락과 부동산 보유 리스크가 확대되고 있다. 또한 기업들은 성장을 위한 신규사업, 해외시장 개척 등에 신규 투자금이 필요하다. 한국 기업들도 보유 부동산 유동화를 통한 자금조달 등 CRE를 통한 부동산 자산의 적극적인 활용과 개발 기능이 요구되고 있다.

그러나 한국엔 부동산 개발능력을 보유한 진정한 디벨로퍼가 존재하지 않는다. 투자자들의 자금을 모아 부동산 사업을 추진하기 위해서 무엇보다 경쟁력을 갖춘 디벨로퍼 사업의 육성이 절실하다. 일본 외에도 미국·호주 등 대형상업시설과 유통업체들도 리츠를 통해 자금을 모집하고 사업을 확대해나가고 있다. 부동산 시장이 침체되고 불황일수록 수익형 부동산을 경쟁력 있게 기획·개발할 수 있는 역량이 한층 더 중요시된다.

최자영 노무라종합연구소 서울 부동산·공공컨설팅부부장



21세기 人文學 리포트



이찬규 중앙대 국문과 교수

유네스코가 한글 창제의 뜻을 기려 문명퇴지에 성공한 사람에게 수여하는 상 이름이 '유네스코 세종대왕 문해상(UNESCO King Sejong Literacy Prize)'이며 2009년에 열린 제1회 세계 문자 올림픽에 이어 2012년에 열린 제2회 대회에서도 1위에 오른 언어가 바로 한글이다. 표현할 수 있는 소리의 숫자만도 영어 알파벳이 300여 개에 불과한데 비해 한글은 9000여 개, 타이핑 속도에서도 중국어나 일본어에 비해 7배 정도 빠르다는 연구 결과도 있다. 초성·중성·종성을 한 글자 안에 모아 놓으니 가독성이 높고, 이는 결국 독서의 속도에서뿐만 아니라 이해력을 높이는 데도 기여한다. 이렇듯 세계 언어학자들의 한글 예찬은 우리의 기대 이상이다. 종합적으로 보면 한글은 세계 문자

올림픽의 문자 우수성 평가 기준인 구조, 유형, 글자 수, 글자의 결합능력, 독립성, 응용 및 개발 여지 등에서 최고 가치를 지닌 언어임에 틀림없다.

우리가 한자권인 중국의 직접적인 간섭을 받으며 지내고 있었고 양반 지배 체제가 확고하게 자리 잡았던 1443년 봉건 조선 시대에 세종은 무슨 이유로 이렇게 배우기 쉽고 과학적인 문자를 개발하여 백성들에게 보급하려 했던 것일까.

한글 창제의 결과가 결국 봉건 지배체제의 붕괴를 몰고 올 수도 있다는 것을 세종은 알고 있었을까. 세종은 몇 백년 후를 내다보고, 모든 사람은 글을 읽고 이해할 수 있어야 한다는 '문해 민주주의(Literal Democracy)'의 개념을 미리 실천한 것일까. 결과물인 한글의

위대함은 물론이려니와 창제의 동기와 그것을 이루어 나가는 과정에서 보여 준 세종의 정신 또한 우리가 발전시켜 나아가 할 중요한 문화적 유산이 아닐 수 없다.

그러나 우리의 현실은 슬프다. 한글의 위대함에 젖어 살아 온 567년 동안 우리는 이 한글 창제의 정신과 참가치를 극대화하고자 얼마나 노력을 기울였을까. 세종이 한글을 창제한 가장 기본적인 이유는 모든 사람이 쉬운 한글을 가지고 서로 소통하라는 것인데 우리의 소통 현실은 '경제협력개발기구(OECD)' 국가 중 가장 밑바닥 수준이다. 단순 문맹률은 3% 미만이지만(1998년 기준) 한국교육개발원에서 2001년 발표한 자료에 의하면 의약품 복용량 설명서, 구직 원서, 지도 등 일상적인 문서를 이해해 이를 실생활에 적용하는 능력

한글은 보물지도...진짜 보물은 어디에?

을 비교한 문서 해독 능력(실질 문맹률)에서 우리나라 성인 중 38%가 매우 취약한 것으로 나타나 충격을 주고 있다. 특히 '전문적인 정보기술(IT)', 첨단 정보와 새로운 기술, 직업에 자유자재로 적응할 수 있는 고도의 문서 해독 능력을 지닌 사람은 2.4%에 불과해 노르웨이(29.4%), 덴마크(25.4%), 핀란드·캐나다(이상 25.1%), 미국(19%)에 비해 매우 낮은 수준이며 대학을 졸업한 고학력자들도 대상으로 한 문서 독해 능력에서도 역시 최하위로 나타났다.

우리는 해방 이후 한글의 우수성에만 취한 나머지 '국어 교육'만을 강조하면서 사회 생활에 더 필요한 '언어 교육'을 받지 못했다. 타인과 소통하기 위해서는 언어를 어떻게 사용해야 하는지도 배우지 못했고, 생활에 극히

필요한 글을 읽고 이해하는 능력도 기르지 못했으며, 자신의 생각을 정확히 표현하는 글쓰기마저 제대로 배우지 못했다. 사자선다형 국어 시험에만 매달려 집에서나 학교에서나 잠으로 필요한 언어 교육을 어디에서도 제대로 받지 못했다. 보물지도도 그저 보물로 알고 살아온 것이다.

그토록 자랑스럽고 유일무이하다는 훌륭한 한글을 가지고 우리가 하는 일이라고는 고차 한글 전용을 해야 하느니, 외국어를 사용하지 말아야 하느니와 같은 시대에 뒤떨어진 주장만이 난무하다. 세상에서 가장 배우기 쉬운 한자일만큼 익힌다는 한글은 보물지도이다. 우리는 이 보물지도도 더 인간적으로 합리적이고 효율적인 소통 수단으로서 우리 언어를 살려나가는 진짜 보물을 찾아내야만 한다.

[광고] 대한의사협회 의료광고심의위원회 제 130514-중-42712호

허리가 아프고 다리가 저린 허리디스크는 비수술 치료법 신경성형술로 치료하세요

수술이 두려운 어르신 환자들을 위한 척추신경성형술 -
부분마취로 20-30분 정도 시술하면 시술 후 일반적인 일상생활 가능

척추질환도 수술만이 해결방법 아닙니다

허리는 물론이고 엉덩이에서 다리까지 저려오는 허리디스크, 조금만 걸어도 다리가 저리고 아프고 발바닥까지 뜨겁거나 바늘이 찌르는 것 같은 통증이 있는 척추관협착증 등 허리가 아파오면 그 원인이나 증세는 조금씩 달라도 걷기가 힘들어지면서 활동범위가 줄어들고 방치하면 결국 척추가 눌러 허리만이 아니라 허반신의 마비 등 신경장애까지 걱정해야 합니다. 그래서 먼저 수술을 고려하

어르신 신체특성을 잘 아는
제일정형외과병원
CHEIL ORTHOPEDICS HOSPITAL

- 지하철 2호선 선릉역 4번출구(테헤란로)
- 서울시 강남구 역삼동 708-4

시게 되지만 수술에 대한 걱정으로 참다가 병을 더 키우는 경우가 많이 있습니다. 사실 나이 많은 어르신들은 체력적으로 약해 수술을 감당하기 힘들거나 수술 후에도 후유증이 오래가는 경우가 있고 나이가 들면, 고혈압, 당뇨병, 동맥경화 등 다양한 질병으로 수술이 어려운 경우도 있습니다. 이런 수술에 대한 부담을 덜어드리는 방법이 바로 척추신경성형술입니다. 비수술로 비교적 안전하게 척추질환을 치료 할 수 있는 방법입니다. 단, 증상에 따라 적용 대상이 다를 수 있습니다.

척추디스크는 신경성형술로 치료 받으세요.

척추신경성형술은 1mm정도의 카테테르(관)을 척추의 신경 압박부위까지 정확하게 집어넣어 눌린 신경을 풀어주거나 약물을 주입해 치료하는 방법입니다. 치료 중 시술 영상을 직접 보면서 환자에게 통증과 자극이 있는 곳에 대해 질문하거나 움직임을 요구하여 약물이 골고루 퍼지는 현상 등을 알 수 있어 비교적 정확하게 시술 할 수 있고 흉터도 거의 없습니다. 20-30분정도의 시간으로 시술 할 수 있어 당일 혹은 하루 정도의 입원으로 치료가 가능하며, 치료 후 시원하고 편해지는 것을 느낄 수 있습니다. 고혈압, 당뇨, 심장병, 골다공증 환자에도 비교적 안전하게 시술 할 수 있는 장점이 있습니다. 시술 후 통증이나 두통 등 간혹 부작용이 있을 수 있습니다.

어르신 신체특성을 감안한 진료시스템
제일정형외과병원은 지난 1999년 개원(신경형외과의원)이래 일찌감

치 국내 최고의 퇴행성 척추관절 질환 진료 병원을 목표로 최선을 다해 왔습니다. 줄곧 척추관협착증을 비롯한 퇴행성 척추관절 질환 치료에 전념, 10여 년간 임상경험을 축적해 왔습니다. 어르신들 초기환자들에게는 신경성형술, 경막외주사법 등 비수술적 요법을 먼저 시도하고 중증환자인 경우에도 '부분마취/ 최소절개/ 무수혈/ 단가입원'의 4원칙을 바탕으로 신경성형술 등 비수술적 요법이나 미세현미경감입술 등 최소절개 수술을 시행하고 있습니다. 멀리서 찾아주시는 어르신들을 위해 급격 하루에 기본진료에서 검사, 진료까지 모두 받고 귀가 할 수 있도록 최대한의 편의를 제공하고 있습니다.

척추신경성형술, 어떤 환자에게 효과적이인가!

- ☑ 초·중기 허리 디스크 환자, 척추관협착증 환자
- ☑ '척추수술 후 통증증후군' 환자
- ☑ 고령자나 당뇨병, 고혈압 등 다른 질병으로 수술이 힘든 환자
- ☑ 수술을 해야 하는 경우가 아니지만 빠른 치료를 원하는 환자
- ☑ 체력이 약해 수술 후 후유증이 오래 남는 고령 환자 등

365일 척추·관절·골절클리닉 운영
365일 휴일없이 매일 **저녁 9시**까지 야간진료합니다.

www.cheilos.com

전화상담 및 예약안내 **02.501.6868**