

세계 기업도시 <2> '도쿄 디즈니랜드'의 日 지배현

꿈·모험·레저 공존하는 '가족 휴식 공간'



도쿄 디즈니랜드 입구 전경.



도쿄 디즈니랜드는 항상 새로운 볼거리를 제공해 관람객들의 발길을 끈다.

◇환타지 천국=관광레저 기업도시의 단골 메뉴는 테마파크다. 해남·영암 관광레저 기업도시 개발구상에도 어김없이 테마파크가 포함돼 있다.

그러나 테마파크는 초기에 대규모 자본투자가 필요하고, 투자비용을 회수하는 데도 상당한 시일이 걸리기 때문에 치밀한 계획을 세우지 않으면 실패하기 십상이다. 이같은 테마파크의 특성을 감안했을 때 도쿄 디즈니랜드(Tokyo Disneyland)의 성공은 대단하다.

일본의 관문인 나리타 공항을 안고 있는 지바현의 우라야시에서 지난 1983년 문을 연 도쿄 디즈니랜드는 동심을 잡는 '환상'과 성인을 위한 레저가 어우러진 '휴식천국'이다. 도쿄 디즈니랜드는 미국의 디즈니랜드처럼 7개의 테마파크로 구성된 모험과 환상의 놀이 공간이다. 도쿄 디즈니랜드는 '환타지'를 주제로 하는 테마파크와 수변시설 중심의 '도쿄 디즈니씨'(Tokyo DisneySea), 복합상업시설과 총연장 5km의 모노레일, 호텔 등으로 구성돼 있다.

핵심인 도쿄 디즈니랜드는 환상과 꿈을 주제로 한 '환타지랜드', 디즈니 만화의 주인공들이 사는 마을을 환상화한 '툰 타운', 상상력을 동원해 미래 우주시대로 안내하는 '투모로우랜드' 등으로 꾸며져 있다. 또 '월드바자', '어드벤처랜드', '웨스턴랜드', '크리터컨트리'도 중요 구성 요소다.

이와 함께 쇼펍센터인 '이스피어리'와 '본·보야쥬'에서는 무엇이든 원하는 물건을 살 수 있고 '디즈니 엠베서더호텔' 등 특급호텔이 즐비해 방문객들이 안락하게 묵을 수 있다. 바다와 관련된 이야기나 전설을 테마로 하는 도쿄

디즈니씨는 경관이나 분위기를 증시하며 술도 마실 수 있도록 차별화해 성인들이 주로 찾는다.

또 지바현 내에는 무려 141개의 골프클럽에 151개 코스가 있어 도쿄 디즈니랜드와 어울려 최고의 관광지로 꼽힌다. 지바현은 기후가 온화하고 골프 코스가 다양해 골퍼들이 항상 선망하는 곳이다.

◇차별화와 치밀한 사업계획=지난 1983년 개장 첫 해 도쿄 디즈니랜드를 찾은 사람은 모두 990만여명. 이후 꾸준히 증가세를 보여 지난 2006년에는 1천730만 여명을 기록했다.

도쿄 디즈니랜드의 성공 요인은 강력한 테마성과 치밀한 운영 계획에 있다. 미국 디즈니랜드와 제휴했지만 철저하게 현지화해 먼저 일본인들의 시선을 사로 잡았다. 어린이 위주의 도쿄 디즈니랜드와 성인을 위한 도쿄 디즈니씨를 차별화해 상호 보완적인 기능을 할 수 있게 함으로써 다양한 계층을 흡수했다. 특히 건설 초기단계에서 주요 시설별 중장기적인 금융계획을 수립한 후 자금을 확보해 나감으로써 차질없는 사업 추진이 가능했다. 이와 함께 한 번 들렀던 관람객들이 다시 찾고 싶도록 끊임없이 끊임없이 새로운 아이디어를 개발하고 새로운 흥겨운 놀이를 마케팅에 접목하는 '감각' 또한 도쿄 디즈니랜드의 성공 요인이다.

테마파크는 초기에 막대한 투자가 필요하고 상당한 시일이 지나야 자본회수가 된다는 점이 특징이다. 해남·영암 관광레저 기업도시가 테마파크를 도입할 경우 도쿄 디즈니랜드의 사례는 반드시 짚고 넘어가야 할 케이스다.

※기획기자 unpark@kwangju.co.kr

테마별 특성화·차별화 다양한 계층 흡수  
계속된 이벤트 '다시 찾고 싶은 곳' 만들어  
141개 골프클럽과 연계 최고 관광지화



도쿄 디즈니랜드는 '환상'과 '꿈'을 주제로 강력한 테마성을 유지함으로써 성공할 수 있었다. 이같은 도쿄 디즈니랜드의 콘텐츠는 특히 어린이에게 인기가 높다.

**전원부동산**  
T.011-640-2373

**급매 및 임대**

- 현식당 영업중
- 소재지: 담양군 월산면
- 평수: 1064평 (구기 400평 별도)
- 용도: 식당, 연수원, 펜션, 절터, 전원주택단지 등
- 매가: 상담 후 결정 (최약기로 상담)

※ 자연경관수려 (조경시설 완비)  
※ 계곡, 수영장, 맥반석물을 지하수로 사용함

**조은공인중개사**  
(주월동 명지아파트상가)  
T.062-432-8289, 016-608-0169

**기독교병원 건너편**  
● 빌딩 임대 ●

- ▶ 지하 63평 최적용도: PC방, 태권도장
- ▶ 2층 60평 최적용도: 내과의원
- ▶ 3층 60평 최적용도: 이비인후과
- ▶ 4층 60평 최적용도: 피부과의원
- ▶ 5층 60평 최적용도: 한의원

※ 주공아파트 1차분 1936세대 입주예정 병원임차차 파격할임임대

**기독교병원 앞**  
● 2층 임대 ●

- ▶ 2층 75평 최적용도: 단과대학, 태권도장
- ▶ 2층 45평 최적용도: 단과대학, 사무실 등

※ 수피아 여중고 100m 전방소재

**베스트부동산중개주**  
T.062-655-1178

**평동 공단 대로 변**

**1층 상가 및 임대**

**3층 60평 1억 2천만**

**2층 80평 2억 2천만**

**1층 80평 4억 원**

- 위치: 평동공단 주 집입로 대로 변
- 임대금액, 보증금, 월세 상담 후 결정
- 각 층 부분별 분할 임대 가능합니다

**대지부동산**  
T.062-371-2440  
011-627-3003

**임야, 목장, 아파트 전원주택 전문**

- ▶ 북구 일월동 동초고 2차선대로변 주거지역 230평 급매 55만 2천원
- ▶ 하행 옆이면 외치리 삼거리코너 내 지 340평 국유지 포함 600평 첫집, 주유소, 휴게실 포함 당 42만 2천원
- ▶ 평산구 삼거리 주택 대지 100평 당 4500만
- ▶ 남구 승주동 주거지역 900평 도로 접 공실, 물류상고 최적 당 26만
- ▶ 서구 용우동 전 500평 당 55만 주거 지역, 2차선전 대형차량임대
- ▶ 장성 남면 월곡리 주거지역 520평 2차선전 당 50만 최고 공장적합
- ▶ 서구 마북동 LG(10)미트입구 주거지역 300평 도로접 당 170만 유치원, 물류상고, 투지 최적
- ▶ 동구 월남동 주거지역 400평 당 80만 도로접 최고 물류센터 투지 최적
- ▶ 평산구 신창동 주거지역 720평 당 70만 도로접 유치원 물류상고 최적

**화순읍 근교 전원주택지 다량 보유**

**부동산 경매 전문회사**  
ASSET KOREA  
주식회사 에셋코리아  
(법원앞 지산주유소옆) ☎ 062-236-3400

변호사와 함께하는 생활법률 / 부동산경매 무료상담  
부동산경매!! 누구나 할 수 있지만 우량물건을 통해 최고의 수익을 내는 일은 전문기업만이 가능합니다. 고객님의 소중한 재산중식 믿을 수 있는 전문가에게 맡기십시오.

근린시설/원룸상당			모델/근린상가 상당		
대표이사 010-7570-7525	소 재 지(의견개요)	감평가 최저가	대표이사 010-8033-0114	소 재 지(의견개요)	감평가 최저가
매곡동/근린상가/주택대지(3232133)	5244㎡	1933000원	근남동/주택대지(3232133)	591㎡	591
보성동/근린상가/주택대지(3232133)	1938400㎡	1947000원	신안동/7층상가/주택대지(3232133)	119㎡	109
홍성동/근린상가/주택대지(3232133)	3946000㎡	1965000원	북동/6층상가/주택대지(3232133)	1594㎡	597천
월곡동/원룸상당(3232133)	199㎡	394	신안동/6층상가/주택대지(3232133)	402㎡	194천
목포시/원룸상당(3232133)	62㎡	229	해남동/6층상가/주택대지(3232133)	399㎡	139
목포시/원룸상당(3232133)	5945㎡	1946천	해남동/6층상가/주택대지(3232133)	399㎡	139
함평동/원룸상당(3232133)	12㎡	494천	함평동/6층상가/주택대지(3232133)	627㎡	39
함평동/원룸상당(3232133)	4941㎡	85000원	함평동/6층상가/주택대지(3232133)	391㎡	191천
마산구/근린상가/주택대지(3232133)	6246㎡	2947천	함평동/6층상가/주택대지(3232133)	2948㎡	12500원
장성읍/원룸상당(3232133)	79㎡	2945천	지방동/6층상가/주택대지(3232133)	494㎡	2942천

**아파트/빌라 상당**  
황정원 팀장 010-2648-2550

소 재 지(의견개요)	감평가 최저가	소 재 지(의견개요)	감평가 최저가		
두원동/원룸상당(3232133)	2942천	1946천	오치동/주택대지(3232133)	1193㎡	6500원
연평동/원룸상당(3232133)	8000원	591천	해남구/주택대지(3232133)	4199㎡	1200원
금호동/원룸상당(3232133)	2942천	176700원	해남구/주택대지(3232133)	4269㎡	26700원
금호동/원룸상당(3232133)	1946천	11200원	지산동/주택대지(3232133)	3019㎡	5000원
매곡동/원룸상당(3232133)	2269㎡	1946천	해남동/주택대지(3232133)	2940㎡	7500원
홍성동/원룸상당(3232133)	11930㎡	7500원	지산동/주택대지(3232133)	19300㎡	6100원
함평동/원룸상당(3232133)	7000㎡	4900원	해남동/주택대지(3232133)	5159㎡	3000원
함평동/원룸상당(3232133)	7500㎡	6000원	두원동/주택대지(3232133)	6700㎡	3000원
매곡동/원룸상당(3232133)	1942㎡	8000원	중흥동/주택대지(3232133)	19380㎡	7800원
함평동/원룸상당(3232133)	2947천	18800원	함평동/주택대지(3232133)	7000㎡	4000원

**상가주택 상당**  
박경원 팀장 010-2611-5598

소 재 지(의견개요)	감평가 최저가	소 재 지(의견개요)	감평가 최저가		
매곡동/상가/주택대지(3232133)	199	494천	매곡동/상가/주택대지(3232133)	494천	2945천
남동동/상가/주택대지(3232133)	191천	4000원	장성동/상가/주택대지(3232133)	5948천	49
신안동/상가/주택대지(3232133)	392천	1946천	남평동/상가/주택대지(3232133)	1191	6945천
담양동/상가/주택대지(3232133)	49	1946천	함평동/상가/주택대지(3232133)	1946천	26000원
용두동/상가/주택대지(3232133)	99	3943천	함평동/상가/주택대지(3232133)	4947천	1947천
장성동/상가/주택대지(3232133)	392천	1946천	도곡동/상가/주택대지(3232133)	4200원	3000원
오치동/상가/주택대지(3232133)	392천	2943천	문수동/상가/주택대지(3232133)	9100원	51000원
신안동/상가/주택대지(3232133)	49	1946천	담양동/상가/주택대지(3232133)	1946천	19

광주, 전남북 무료경매정보 홈페이지 <http://www.assetkorea.com>  
채테크예약(현장조사/관리분석/수익분석/임대/매수/대출/전매/영도까지 원스톱서비스)  
행복한 경매를 위한 탁월한 선택!! 부동산경매 전문회사(주)에셋코리아

정밀하고 과학적인 검증  
**(주)홈컨부동산** (리서치 중 개)  
상무지구 시청앞 한국은행후문옆  
☎ 062)233-2222 www.homecon.co.kr(부동산지식1등)

一生 최대의 쇼팩! 직접하기엔 너무 위험합니다

'信義'와 '科學', 매수 대행 전문

- 계약에 집착하지 않고, 최적 물건을 찾아서 안내합니다
- 시장흐름, 收支분석, risk분석 등 정밀분석후 안내합니다
- 專屬매수의뢰계약을 체결하고, 買受만 대행합니다
- 고객과 면담하고, 공감대 형성 후 업무를 개시합니다
- 信義를 지키는 공동중개를 하였습니다(약정서 교부)
- 명예와 양심, 법적으로 책임질 수 있는 문서로 합니다
- 천천히 합니다 그러나 정확하게 하였습니다

**대표 주요경력**

- 전남고 졸업
- 성균관대학교 법학과 졸업(94년)
- 삼성그룹 기업법무 약10년
- 해외합작계약, M&A계약
- 기업 상장, 사업분석 및 IR업무
- 소송, 각종의견서 업무 지원 등
- (주)갤러리존 운영법인 대표(시내)
- (주)다승인터비서널 대표(무역)
- (주)사랑방신문사 부사장
- 부동산관련 실무교본 저자
- ※ 외국기업 등 원어상담 가능

책임연구원 **박길수**  
공인중개사

하나를 하더라도, 바르고 정확하게 하였습니다

한번 인연, 평생 소중한  
네이버에서 홈컨부동산 만 치세요