

기업의 부동산자산관리 모델과 기능에 관한 연구

김 영 곤 *

I. 여는 글	4. 일반관리
II. 기업부동산자산관리의 영역	5. 재활용
III. 자산관리의 기능	6. 협상
1. 부동산 이용분석	IV. 종합적인 부동산관리모델
2. 위치 및 부지분석	1. 조직모델
3. 자금분석	2. 부동산 의사결정 모델
	V. 맺는 글

I. 여는 글

기업에 있어서 부동산자산은 다른 자산들에 비해 그 역할이 다양하다고 하겠다. 생산에서 판매까지의 기지이면서 자원의 역할도 하고, 소유재산으로서 담보로 제공되어 자금조달에 도움을 주기도 하며 기업의 상징역할도 한다. 기업이 보유하는 부동산자산은 업무용이든 비업무용이든 크게 토지와 건물로 나누고, 세부적인 항목으로 사무실, 공장, 전시장, 매장, 창고, 토지 등으로 분류할 수 있다. Silverman[1987]은 경우에 따라서 기업이 보유하고 있거나 확보한 천연자원까지 부동산자산에 포함시켰다.

기업이 소유한 자원으로서의 부동산자산은 그 규모, 위치, 디자인 등에 따라 사업 위험, 매출, 원가에 영향을 끼침으로서 기업의 가치를 변화시킨다. 한편, Nourse

* 성균관대학교 경영대학원 부동산학과 대우교수, 본 학회 정회원, 편집위원

[1990]는 대부분의 기업들은 사업을 수행함에 있어서 여러 종류의 부동산 문제를 접하게 되고, 사업의 성격에 따라서 부동산의 운영, 전략, 관리 방법은 기업에 직접적인 영향을 끼치기도 한다고 설명했다. 일반기업들의 부동산관리는 기업의 가치, 시장점유율, 수익에 영향을 미친다는 관점 하에 부동산의 취득, 처분, 매매협상 등에 관한 업무뿐만 아니라 부동산관련 금융업무, 계속기업(going-concern)의 관점에서 부동산자산분석, 그리고 기업의 주업(main business)의 가치를 극대화하기 위한 부동산의 조정과 통제업무까지 포함한다.

지금까지 경영자원은 인적, 물적자원과 자금이라는 3개의 요소로 생각해 왔고 최근에는 정보를 추가하는 경향이다. 인적자원과 자금은 관리체계가 일원화 될 수 있지만, 물적자원에 대해서는 일반적으로 원재료, 제품, 상품에서부터 토지, 건물, 설비, 기자재 등 모든 것을 포함하고 있어서 일괄적인 관리 대상으로 취급하기에는 문제가 있다. 특히 근래의 기업경영에 있어서 업무를 위한 시설들은 여러 가지 의미에서 중요시되고, 이러한 시설들을 독립된 자원으로 취급해야 한다는 견해도 있다. 생산에서 소비까지 연결된 각각의 업무들은 기술지식을 주로 하는 것이기 때문에 물적자원일 뿐만이 아니라 정보와도 관련된 것으로, 이것을 전체적으로 최적의 유지를 위한 관리가 행해질 필요가 있는 것이다. 즉, 기업부동산자산관리란 기업이라는 조직체가 사업활동을 위해 자체의 시설과 이용하는 환경을 포함하여, 고정자산과 관련한 모든 시설 및 환경을 경영적 관점에서 종합적으로 조사, 기획, 관리, 활용, 의사결정하는 경영관리활동이라 할 수 있다.

Silverman에 의하면 미국의 경우, 기업들이 보유한 부동산자산이 전체 자산의 약 25%정도라고 한다. 국내기업들이 보유하고 있는 부동산자산의 규모는 대체적으로 파악되어 있지 않지만 1995년에서 1997년까지 제조업종별 10대기업의 대차대조표상 총자산대비 부동산자산은 표1 - 표6이 보여주는 바와 같이 약 20%에서 40%이다. 이처럼 전체자산에서 차지하는 비중, 역할, 중요성으로 볼 때, 기업의 부동산에 관한 의사결정은 사업의 목적, 전략, 재무제표, 신용도와 관련되어 최고경영자나 이사회가 부동산에 대한 의사결정을 내리는 것이 일반적이다. 그러나 대부분의 최고경영자층은 부동산에 관한 문제들에 대하여 전문적으로 관리하고, 분석할 수 없다. 따라서 사안별로 부동산 전문가들이나, 컨설턴트, 또는 사내의 스태프들로부터 도움을 받았다. 지금까지 대부분의 국내기업들은 부동산에 있어서 확보가 가장 큰 이슈이었고 관리는 관재의 차원에서 생각하는 정도였다고 할 수 있다. 이러한 사고는 평소의 부동산 자산관리를 소홀히 하게 했고, 외환위기에 따른 극심한 경제난 속에 기업들은 부동산이 상당한 부담이 되어 버렸다. 평상시에 자원의 할당차원에서 부동산자산이 관리되어 왔다면, 부동산의 고정성에 따른 위험을 줄일 수 있었을 것이다. 이를

위하여 본고에서는 기업의 부동산자산관리체계를 정리하여, 부동산이 기업활동을 위한 중요한 자원으로서 체계적으로 관리되고 효율성을 높일 수 있도록 관리의 영역별 모델을 제시하고자 한다.

II. 기업부동산자산관리의 영역

기업부동산자산관리란 기업이 사업 목적을 실행하기 위하여 행하는 부동산활동을 말한다. 일반적인 부동산 투자자들은 부동산을 매개로 해서 부를 극대화하는 기회를 찾는다. 그러나 기업의 부동산 관리자에 있어서는 이러한 기회들이 사업의 성격에 따라 각기 다른 제약조건들을 가지므로 일반투자자들과는 달리 업의 목표와 전략 그리고 기업의 단기, 중기, 장기사업계획에 맞추어 기업의 가치를 극대화시키는데 주안점을 둔다고 하겠다.

기업부동산자산관리의 영역은 크게 세 가지로 나누어 볼 수 있다. 첫째는 시설관리(Facilities Management)이다. 이는 주로 기본적인 기술적인 부분들을 다루는 분야로서 시설물의 유지, 보수, 안전, 개선과 에너지 효율 등을 관리하며 최소의 비용으로 생산성을 극대화할 수 있는 환경을 제공하는데 업무의 목표를 설정한다고 하겠다. 둘째는 재산관리(Property Management)이다. 재산관리의 주목적은 활용가치를 높여 수익을 극대화하는데 있다. 즉, 있는 그대로의 부동산자산을 경영효율화를 통하여 자산의 가치를 극대화시키는 것이다. 이를 위한 주요 업무는 공간배치, 수지 분석, 보험, 제세공과 관리, 운영기록, 재무보고, 임대시의 임대차 관리와 마케팅, 임대료 책정, 시장분석 등이 있다. 세 번째는 부동산자산을 Portfolio관점에서 관리하는 자산-부채종합관리의 의미이며, 일반적으로 기업부동산자산관리를 말할 때 통칭하는 자산관리(Asset Management), 혹은 자산경영이라 할 수 있다. 이는 기업의 가치 극대화를 주목적으로 하는 핵심적이고 기업재무와 밀접한 관계를 가지는 영역이라 하겠다. 기업의 자본비용을 산출하고 경영활동의 일환으로 부동산활동에서 발생하는 현금흐름을 파악하여 순현재가(NPV)로 기업의 가치에 긍정적인가, 부정적인가를 판단할 수 있다. 여기에서 설명한 세 가지 영역의 일반적인 조직 모델의 예를 도표로 나타내면 표7과 같다. 기계, 전기, 운영부분이 시설관리(Facilities Management) 영역인데 비용절감을 위하여 일부, 혹은 전부를 전문 용역업체에 Outsourcing 하는 경우가 대부분이다. 재산관리(Property Management)는 시설관리를 관장하며 주로 부동산 운영의 총무와 행정적인 부분 그리고 수익과 연관된 업무를 수행한다. 자산관리

(Asset Management)는 경영진의 Staff기능이라 할 수 있다. 자산관리의 형태와 주요기능들은 다음에서 논할 것이다.

III. 자산관리(Asset Management)의 기능

기업에 있어서 부동산 자산관리는 다양한 기능을 가지고 있지만 주요기능은 다음과 같이 여섯 가지의 기능으로 구분하여 설명할 수 있다.

1. 부동산 이용분석

기업이 판매나 생사의 증가로 인하여 추가적으로 부동산이 필요한 경우, 현재 사용 중인 건물을 개조 또는 증축하거나, 매입, 신축을 통하여 해결방법을 찾게 된다. 이러한 경우 의사결정자들은 여러 가지 대안들 중에서 한가지 방법을 선택해야 한다. 여기에서 부동산자산관리 담당자는 각각의 가능성있는 방안들에 대한 정보를 종합, 분석, 정리하여 경영진의 의사결정에 도움을 주어야 한다.

이 외에도 적극적인 부동산관리 담당자들은 특정지역이나 건물에 기업이 위치함으로써 기업의 가치가 상승할 수 있는 부가적인 부동산투자도 고려해야 할 것이다. 부가적인 투자는, 예를 들자면, 판매 환경을 조절하고 통제하기 위하여 상가건물(직영 할인매장)에 투자하는 경우처럼 기업의 가치를 보전 내지는 상승시킬 수 있어야 한다. 한편, 특수한 목적에 사용할 부동산의 경우에는 특히 사용자의 관점에서 부동산 문제를 해결해야 한다. 특수목적 부동산은 사용자의 생산성을 높일 수는 있지만, 사용목적이 달성된 후, 잠재되는 손실도 고려해야한다.

2. 위치 및 부지분석

“부동산은 위치다”라고 할 정도로 위치는 부동산에서 가장 중요한 부분이라 하겠다. 그리고 위치가 정해진 후 타당한 부지를 마련한다는 것도 쉬운 일 이 아니다. 기업의 규모가 작은 경우에는 일반적으로 경영자가 직접 부동산에 대한 문제를 해결하는 경우가 많다. 그러나 필요한 부동산의 위치와 부지문제는 다양한 각도에서 전문지식과 자료를 확보하여 검토하는 실행팀이 필요하다고 하겠다. 즉, 법률, 환경, 건축기술, 노동시장 등의 문제들에 관한 각분야의 담당자들의 도움이 필요하다. 일반

관리자들은 사용자의 입장에서 중요한 의견을 개진할 것이다.

위치와 부지의 선정은 회사의 사업목적과 가장 적합하게 합치되는 곳을 선택한다. 비용도 문제가 될 수 있지만 회사 전체적으로 볼 때 항상 우선적일 수는 없다. 경쟁이 치열한 업종일수록 임차료나 지가의 문제보다는 시장 선점이라는 전략적 우위의 논리가 더 설득력을 얻을 수도 있기 때문이다. 선택된 최적부지의 기회비용은 다른 경쟁사에 비해 매출이나 마케팅에서 얼마나 유리한가를 분석하는 것도 이 기능에서 수행해야 할 것이다.

3. 자금분석

이 기능에서 가장 중요한 부분은 부동산을 취득하는데 따른 소요자금을 해결하는 것이다. 이 문제는 회사의 재무구조, 신용도, 부채비율, 주주의 가치와 관련이 있다. 이러한 요소들을 검토하여 필요한 부동산을 매입할 것인가, 임차를 할 것인가를 구분하여 기업의 가치에 도움이 되는 방향을 제시해야 한다. Sale and Lease-back도 이 기능에서 주로 고려하는 한 방법이라 하겠다. 이러한 문제들을 해결하기 위하여 각 방법들의 예상 현금흐름의 현재가치를 추계하고 비계량적인 장단점들을 함께 고려하는 것이다. 예를 들자면 임차를 할 경우 임차가능면적이 어느 정도 여유를 가지는지, 매입을 할 경우 시설물들의 이용년수가 어느 정도인지 등을 고려하는 것이다.

4. 일반관리

이 기능은 유희부동산과 효율성이 떨어지는 부동산의 증명, 임대차, 재계약의 관찰, 세금문제, 더 좋은 조건의 자금조달, 시설물 관리비용, 건물관리의 감독 등을 포함한다. 수요의 변화로 인해서, 또는 기업의 매수합병으로 인하여 불필요한 부동산이 생길 수 있다. 이러한 부동산을 관리하여 수익성의 저하와 기업 가치의 감소를 방지하여야 한다.

어려운 문제는 효율성이 떨어지는 부동산을 증명하는 것이다. 부동산을 매입했을 때와는 달리 인구, 도로사정, 주변이용 등과 같이 주변 여건의 변화로 최유효이용이 되지 못하는 경우가 있다. 이러한 경우, 최유효이용방안을 검토하여 얼마만큼 효율성에 문제가 있는지 파악하고 대책을 세워야 한다. 한편, 좋은 자금조달 조건을 가진 금융상품이 있는지 지속적으로 조사를 하여 금융비용을 최소화 할 수 있도록 관리해야 한다.

효율적인 부동산 의사결정을 내리고 업무를 수행하려면 부동산정보체계가 잘 정

비, 관리되어 있어야 한다. 이 정보체계는 내부와 외부로 나누어 관리되는데, 내부정보는 부동산의 위치, 면적, 사용목적, 계약 및 재계약, 매입조건, 세금 등이 포함되고, 외부정보는 부동산의 시장가격, 임대차비용, 시장과 주변의 각종 정보들이 포함된다. 부동산 정보체계는 부동산의 매입, 처분, 임대차등에 관한 정기적인 보고가 되도록 관리되어야 한다.

5. 재활용

이 부분은 잠재적인 사용자의 목적에 일치되도록 특성에 맞추는 마케팅 기능이다. 이러한 마케팅 접근법은 모든 사업이 부동산과 관련이 있다는 것을 보여주기도 한다. 반면, 이는 회사 내에서 이해가 상충되어 충돌을 일으키는 요인이 되기도 한다. 개조시의 문제나 공간의 분배 등에서는 특히 충돌을 피할 수 있도록 합리적인 근거와 자료를 제시하여야 하면 CAD등의 기술을 이용하여 미리 다양한 시뮬레이션을 해야 한다.

대부분의 기업들은 부동산을 매각할 때, 있는 그대로 처분한다. 그러나 경우에 따라서는 건물 전체를 매각하는 것보다 분할 매각하거나 임대하는 것이 더 수익률을 높일 수 있다. 건물이나 그 주변을 재개발하여 가치를 높이기도 하고 새로운 사용목적에 대비하기도 한다.

6. 협상

협상이란 거래방법을 말한다. 부동산에 있어서 협상은 필수적이라 하겠다. 협상에는 대내적인 협상과 대외적인 협상으로 나눌 수 있다. 매매와 임대차의 거래가 이루어질 때, 즉 매도측과 매수측, 임차인과 임대인 사이의 협상을 대외 협상이라 하겠다. 여기에서는 거래조건과 가격이 주요 협상 대상이다. 협상자는 상대방에게서 받아야 할 것과 그를 위하여 제공해야 할 것들을 준비하고, 협상을 이끌어 갈 시나리오를 준비해야 한다. 대내 협상이란 회사내부의 각 부서들이나 내부 이해관계자들간의 협상이라 하겠다. 회사를 운영하고 사업목적을 달성하기 위하여 부동산이라는 한정된 가용자원을 필요한 부분에 항상 충분히 공급할 수는 없다. 따라서 회사내의 최고경영자 이하 각 부서들 간의 공간 사용과 배치는 협상이 필요하고 부동산 담당자는 그 협상의 중재자 역할을 해야하며 한편으로는 자원의 분배자 역할을 해야 한다. 또한 이 대내협상은 부동산의 사용분석, 부지분석, 자금분석, 원활한 자금조달, 유희부동산이나 효율성이 떨어지는 부동산의 처리 등과 연결된다. 협상이란 선택하는 방법

뿐만 아니라 그 선택을 실행하는 과정이기도 하다.

IV. 종합적인 부동산관리 모델

1. 조직 모델

각 기업은 부동산 자산관리를 위하여 조직을 갖추어야 하는데, 기업의 특성과 규모에 따라서 별도 조직일수도 있고 특정 부서에 기능만 추가시킨 형태일 수도 있다. 그러나 어떠한 경우이더라도 기본적인 구조는 표7로 표현할 수 있겠다. 자산관리자(Asset Manager)와 자산관리 기능은 부동산 소유 주체의 스테프 기능으로 배치되어 부동산에 대한 의사결정자의 참모 기능을 갖는다. 그리고 시설과 임대차에 대한 부분을 Property Manager의 통합 기능으로 운영하도록 하는 것이다. 파트장 이하의 조직은 대부분 Outsourcing되는 것이 효율적이라 하겠다. 즉 앞장에서 설명한 소프트웨어 부분과 일부 임대차에 대한 핵심기능만 직접 회사에서 관장하고 나머지는 외주로 운영하는 것이 기본형태이다. 그러나 최근에는 기업의 부동산 업무 전체가 전문 회사에 외주화되는 경향을 보이고 있다.

2. 부동산 의사결정 모델

앞에서 부동산 의사결정은 주주와 기업의 가치에 영향을 주기 때문에 중요하다고 설명하였다. 여기에서는 부동산 의사결정이 어떻게 기업의 가치와 독특하게 관련이 되는지를 보여주는 모델을 설명하겠다. 일반 기업분석가들은 기업의 가치를 투자 수익율이나 주당 이익 등의 지수와 연관시켜 측정한다. 그러나 Alfred Rappaport[1986]의 Creating Shareholder Value에서 이러한 지수들은 기업의 가치를 측정하는데 적합하지 않다고 설명했다. 오히려 기업의 가치를 측정하기 위해서 예상되는 현금흐름의 현재가치(present value of expected cash flow)에 근거를 두어야 한다는 논리였다. 즉 투자 수익율이나 주당이익은 기업들의 일정시점 또는 일정 단기간의 가치나 성과를 측정하는 데는 도움이 된다고 하겠다. 그러나 계속기업의 입장에서는 그 가치를 측정하기 위하여 상대적으로 장기간의 영업과 관련된 현금흐름을 이용하는 것이 바람직할 것이다. 물론 기업의 가치를 측정하기 위하여 대상 기업의 업종과 사업의

성격에 따라 어떤 지수나 자료가 이용되어야 하는가도 고려하여야 할 점이다. 여기에서는 일반적으로 기업의 현금흐름과 부동산 의사결정에 관련된 모델에 대한 설명을 하겠다.

여기에서 설명하는 모델은 기업의 부동산 사용계획, 부지 선택, 매매 또는 임대차의 결정, 재배치의 결정 등으로 인한 현금흐름이 기업의 가치에 영향을 끼친다는 것을 전제로 한다. 예를 들자면, 새로운 건물을 짓기 위한 의사결정으로부터 발생하는 현금흐름은 초기의 토지와 건축에 대한 지출, 건물운영에 의하여 발생하는 현금흐름, 건물이 더 이상 필요치 않아서 처분했을 때의 현금흐름 등이 있다. 예상되는 현금 유입의 현재가치가 예상되는 현금 유출의 현재가치보다 많은 한, 기업의 순재산은 양자의 차이만큼 증가할 것이다. 현금유입의 현재가치에서 현금유출의 현재가치를 뺀 것을 순현재가라 하고 이 가치의 측정이 의사결정에 많은 영향을 미치게 되는 것이다.

한가지 유의할 사항은 이러한 할인현금흐름 모델을 사용하는데 있어서 할인율을 어떻게 적용할 것인가 이다. 지금까지 기업들은 시중 시장금리를 기준으로 적용해왔다. 그러나 기업이든 개인이든 이제는 금융기관에서 적용하는 이자율이 신용상태에 따라 다양화되어지기 때문에 여기에서의 할인율도 각 기업의 신용과 자본구조를 분석하여 가중평균자본비용을 구하고 이를 할인율로 적용해야 할 것이다.

V. 맺는 글

외환위기를 맞기 이전까지, 국내 기업들은 부동산이 생산을 위한 수단이라기 보다는 부를 창출하는 본업이외의 방편으로 생각하는 경향이 많았다. 그래서 관리는 도외시되기 쉽상이었고 매입과 개발에만 전력투구 해왔다. 이러한 상황에서 경제위기를 맞이하였고 부동산은 처치 곤란한 짐 덩어리로 변해버렸다. 평상시 본업을 받치는 자원이자 재산인 부동산이 잘 관리(경영)되었다면 유동성의 위기를 넘기기가 쉬웠을 것이다. 자산에서 차지하는 비중이 클수록 그 고통이 더해졌을 것이다.

이제 부동산도 다른 경영자원과 마찬가지로 더 이상 숨겨지거나 잊혀진 자산이 아니다. 부동산에도 생산성을 부여해야하고 수익창출에 기여하는지 항상 관리해야 한다. 모든 자원을 효율적으로 사용하는 것이 성공적인 기업경영이듯 부동산도 체계적이고 효율적으로 본업에 이익이 되도록 업의 특성에 맞게끔 조직을 갖추고 기업의 가치와 연관시켜 관리해야 한다.

표 1

비금속광물제조 10대기업

순위	회사명	자산총계			유동자산			부동산자산계								
		95년	96년	97년	95년	96년	97년	95년	96년	97년						
		금액	비율	비율	금액	비율	비율	금액	비율	비율						
1	한진시멘트	788,400	965,841	1,156,634	147,370	18.69	193,669	20.05	194,046	16.78	324,695	41.18	483,599	48.00	653,998	56.54
2	쌍용회용업	3,118,210	3,338,441	3,954,827	522,671	16.76	481,358	14.42	774,777	19.59	1,713,077	54.94	1,919,086	57.48	2,155,806	54.51
3	성신양공업	594,275	675,938	985,444	114,842	19.32	118,354	17.51	160,878	16.33	206,132	34.69	282,531	41.80	502,171	50.96
4	한진시멘트공업	574,197	654,600	719,432	189,421	32.99	236,470	36.12	245,116	34.07	319,804	55.70	309,074	47.22	358,271	49.80
5	한국유리공업	766,671	785,932	797,181	202,910	26.47	238,595	30.36	309,237	38.79	428,671	55.91	394,267	50.17	382,440	47.97
6	금강	662,769	709,164	881,370	270,994	40.89	299,248	42.20	334,293	37.93	284,052	42.86	319,886	45.11	410,499	46.58
7	현대시멘트	495,972	469,108	486,643	125,001	25.20	127,900	27.26	125,983	25.89	188,126	37.93	189,985	40.50	203,041	41.72
8	동양시멘트	1,456,702	1,618,316	1,987,650	322,539	22.14	369,301	22.82	595,738	29.97	537,492	36.90	646,659	39.96	730,053	36.73
9	삼성코닝	682,012	853,671	1,035,010	166,648	25.56	195,511	22.90	304,792	29.45	281,336	43.15	339,516	39.77	318,370	30.76
10	삼진산업	314,212	297,907	377,634	171,011	54.43	122,911	47.49	137,718	36.47	-	0.00	-	0.00	-	0.00
	평균				28.25		27.49		28.53				40.33			41.66
	표준편차				11.08		9.26		8.15				15.44			14.64

표 2

화학물, 화학제품 제조 10대기업

순위	회사명	자산총계			유동자산			부동산자산계								
		95년	96년	97년	95년	96년	97년	95년	96년	97년						
		금액	비율	비율	금액	비율	비율	금액	비율	비율						
1	현대석유화학	1,750,038	2,275,197	3,775,220	311,091	17.78	385,711	16.95	644,802	17.08	443,231	25.33	975,450	42.67	2,036,763	53.95
2	삼성중화학	1,624,538	2,028,081	2,865,753	312,684	19.25	308,460	15.21	560,566	19.56	471,979	29.05	890,500	43.91	1,470,452	51.31
3	대우양	630,561	610,718	597,657	311,044	49.33	279,431	45.75	274,093	45.86	234,631	37.21	243,968	39.95	260,529	43.59
4	고려화학	700,547	729,848	811,353	296,892	42.38	316,638	43.38	366,699	45.20	312,544	44.61	312,835	42.86	342,358	42.20
5	한화중화학	2,456,209	2,580,005	2,889,629	805,972	32.81	787,308	30.52	912,889	31.59	897,387	36.54	1,085,506	42.07	1,078,100	37.31
6	한화	956,203	1,480,110	1,807,833	309,837	32.40	618,876	41.81	871,534	48.21	424,486	44.39	531,868	35.93	574,940	31.80
7	에스케이씨	3,900,687	5,069,255	6,163,008	1,308,238	33.54	1,509,903	28.79	2,119,167	34.39	1,263,071	32.38	1,929,995	38.07	1,774,789	28.80
8	불지화학	625,056	697,247	870,659	193,667	30.98	231,135	33.15	389,699	44.76	154,465	24.71	254,260	36.47	242,092	27.81
9	호남석유화학	91,996	291,693	422,784	90,899	98.81	288,725	98.98	417,358	98.72	-	0.00	-	0.00	-	0.00
10	대림코퍼레이션															
	평균				39.70		39.50		41.86				30.47			34.85
	표준편차				22.87		23.36		21.58				12.78			14.52

표 3

섬유제조 10대기업

순위	회사명	자산총계			유동자산			무동산자산			95년			96년			97년				
		95년	96년	97년	금액	비율	95년	금액	비율	95년	금액	비율	95년	금액	비율	96년	금액	비율	96년	금액	비율
1	한일합섬	990,852	1,425,449	1,385,609	423,557	42.75	498,026	34.94	451,983	32.62	192,414	19.42	512,021	35.92	517,547	37.35	517,547	37.35			
2	대일모직	1,307,588	1,481,414	1,720,986	539,826	41.28	625,732	42.24	744,281	43.25	557,970	42.67	593,538	40.07	642,121	37.31	642,121	37.31			
3	세한	1,002,397	1,166,236	1,490,544	244,779	24.42	314,489	26.97	340,549	22.85	403,944	40.30	424,117	36.37	521,644	35.00	521,644	35.00			
4	삼양사	950,735	934,383	937,745	406,062	42.71	359,099	38.43	305,976	32.63	279,442	29.39	335,941	35.95	316,895	33.79	316,895	33.79			
5	포스코	1,313,907	1,498,081	1,799,234	453,090	34.48	480,399	32.07	702,346	39.04	469,365	35.72	583,367	38.94	586,818	32.61	586,818	32.61			
6	포스코텍	1,414,715	1,553,762	1,876,040	461,463	32.62	445,923	28.70	682,419	36.38	497,567	35.17	574,639	36.98	574,639	36.98					
7	태광산업	880,479	1,155,419	1,189,156	401,446	45.59	420,024	36.35	537,360	45.19	287,023	32.60	524,896	45.43	360,020	30.28	360,020	30.28			
8	에스케이씨	-	-	-	-	0.00	-	0.00	303,657	33.19	-	0.00	-	0.00	272,214	29.75	272,214	29.75			
9	대원화학	290,951	277,339	292,649	124,588	42.82	106,029	38.23	162,165	55.41	55,629	19.12	84,374	30.42	67,033	22.91	67,033	22.91			
10	고합	1,735,301	2,196,050	3,102,140	183,607	10.58	350,833	15.98	299,685	9.66	393,779	22.69	509,119	23.18	640,832	20.66	640,832	20.66			
	평균					31.73		29.39		35.02		27.71		32.33		31.03		31.03			
	표준편차					14.71		12.09		11.88		12.10		12.13		5.30		5.30			

표 4

제1차 금속제조 10대기업

순위	회사명	자산총계			유동자산			무동산자산			95년			96년			97년				
		95년	96년	97년	금액	비율	95년	금액	비율	95년	금액	비율	95년	금액	비율	96년	금액	비율	96년	금액	비율
1	동부제강	760,744	1,192,141	1,764,986	305,699	40.18	357,960	30.03	452,583	25.64	272,872	35.87	642,560	53.90	1,108,549	62.81	1,108,549	62.81			
2	대원제철	1,116,957	1,382,064	1,946,438	487,258	43.62	556,207	40.24	648,918	33.34	336,126	30.09	482,948	34.94	889,226	45.68	889,226	45.68			
3	한일합섬중업	751,898	768,008	955,927	295,730	39.33	241,495	31.44	333,829	34.92	321,504	42.76	377,451	49.15	368,421	38.54	368,421	38.54			
4	동국제강	1,088,912	1,459,540	2,199,321	466,422	42.83	660,046	45.22	656,198	29.84	343,543	31.55	489,489	33.54	784,721	35.66	784,721	35.66			
5	포항철강제철	1,317,317	14,396,020	17,326,178	3,783,764	28.41	3,866,348	26.97	4,379,635	25.28	5,601,934	42.07	5,720,463	39.90	6,177,002	35.65	6,177,002	35.65			
6	대지금속	816,285	975,590	1,767,752	575,351	70.48	672,716	68.95	1,056,117	59.74	157,970	19.35	212,915	21.82	584,711	33.03	584,711	33.03			
7	동산	742,413	831,203	1,013,258	330,591	44.53	359,917	43.30	491,645	48.52	282,736	38.08	370,134	44.53	312,443	30.84	312,443	30.84			
8	대원산업	726,153	1,032,800	1,579,199	186,072	25.62	374,855	36.30	531,487	33.66	207,371	28.56	163,141	15.80	453,640	28.73	453,640	28.73			
9	삼미물수강	1,511,251	1,533,742	802,150	924,053	61.14	892,811	58.21	190,406	23.74	245,610	16.25	291,725	19.02	101,977	12.71	101,977	12.71			
10	포스틸	252,492	1,662,926	-	171,079	67.76	1,323,369	79.58	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00			
	평균					46.39		46.02		31.47		28.46		31.26		32.37		32.37			
	표준편차					14.57		16.64		14.95		12.62		15.99		16.17		16.17			

표 5

영삼음향 및 통신장비 제조 10대기업

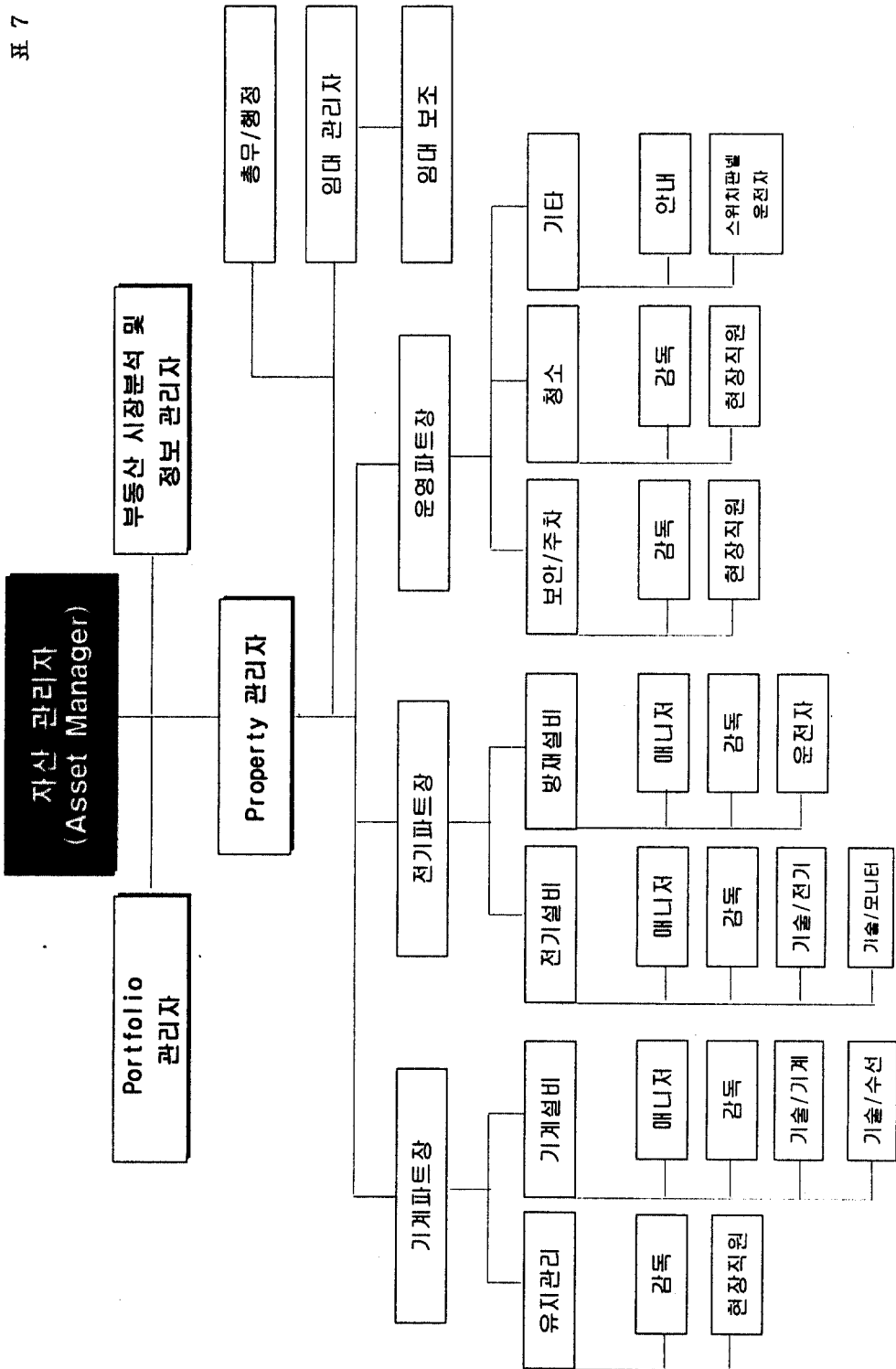
순위	회사명	자산총계						유동자산						부동산자산계					
		95년		96년		97년		95년		96년		97년		95년		96년		97년	
		금액	비율	금액	비율	금액	비율	금액	비율	금액	비율	금액	비율	금액	비율	금액	비율	금액	비율
1	삼성전자	2,104,231	2,662,215	3,784,483	674,595	41,56	1,013,582	38,07	1,302,093	34,59	534,104	25,38	811,047	30,47	1,336,903	35,51	848,758	32,33	
2	삼성전기	1,290,496	1,801,941	430,822	33,38	508,405	312,718	28,06	847,779	32,29	275,467	21,35	558,199	30,98	239,580	26,52	433,074	28,39	
3	우리원전기	872,086	1,114,482	1,525,383	240,995	27,83	312,718	28,06	469,081	30,75	239,520	29,76	1,994,028	29,00	2,255,389	25,51			
4	엘지전자	6,010,910	6,841,834	8,840,296	1,811,554	30,14	2,065,838	30,19	2,844,052	32,17	1,770,488	29,45	844,034	20,29	2,107,315	41,61	1,945,511	24,82	
5	엘지반도체	4,159,569	5,064,655	7,839,625	1,299,920	31,25	928,706	18,34	1,149,828	14,67	844,034	20,29	2,107,315	41,61	1,945,511	24,82			
6	현대전자산업	4,048,984	6,263,500	10,764,100	1,760,499	43,48	1,764,103	28,16	2,750,441	25,55	841,162	20,77	1,854,573	29,61	2,463,280	22,88			
7	삼성전자	13,581,817	15,838,458	23,065,517	5,887,151	43,41	5,758,192	36,36	7,781,314	33,74	2,915,379	21,50	4,699,962	29,67	4,609,366	19,98			
8	이노비스	278,099	276,656	329,328	201,937	72,61	206,254	74,55	255,072	77,45	43,321	15,58	43,806	15,83	45,844	13,92			
9	대우전자	3,473,492	3,664,022	4,063,613	1,753,886	50,49	1,751,703	47,81	1,932,315	47,55	397,439	11,44	398,766	10,88	468,831	11,54			
10	엘지정보통신	410,330	674,507	1,922,064	232,987	56,78	363,896	53,95	1,453,971	75,65	87,206	21,25	109,925	16,30	159,809	8,31			
	평균				43,07	38,37			40,44		21,68		26,09		22,32				
	표준편차				13,26	15,58			19,63		5,33		8,66		8,46				

표 6

자동차 및 트레일러 제조 10대기업

순위	회사명	자산총계						유동자산						부동산자산계					
		95년		96년		97년		95년		96년		97년		95년		96년		97년	
		금액	비율	금액	비율	금액	비율	금액	비율	금액	비율	금액	비율	금액	비율	금액	비율	금액	비율
1	현대자동차	7,548,997	10,002,061	3,307,994	43,82	3,066,225	38,33	4,038,266	40,37	2,434,630	32,25	3,224,459	40,31	3,511,095	35,10	1,202,546	30,17		
2	쌍용자동차	2,918,547	3,767,157	3,986,282	1,124,961	38,55	1,202,113	31,91	1,031,119	25,87	872,828	29,91	1,289,372	34,23	652,213	27,13			
3	만도기계	1,125,667	1,362,578	2,404,251	330,137	29,33	350,794	25,74	1,220,066	50,75	488,732	43,42	594,968	43,66	189,525	25,97			
4	진도	446,672	594,825	729,818	235,201	52,66	337,821	56,79	429,248	58,82	97,142	21,75	162,036	27,24	1,920,174	22,55			
5	대우자동차	4,910,441	5,272,423	8,513,448	2,301,100	46,86	1,677,936	31,82	4,075,093	47,87	1,822,554	37,12	2,406,268	45,64	569,403	20,63			
6	현대중공업	2,088,805	2,338,031	2,759,944	1,143,002	54,72	1,297,125	55,48	1,465,031	53,08	451,379	21,61	487,657	20,86	1,243,974	13,89			
7	기아자동차	6,301,076	6,944,720	8,952,934	2,336,970	37,09	2,600,255	37,44	4,443,075	49,63	1,879,459	29,83	1,635,281	23,55	130,618	26,74			
8	대우기전공업	382,161	488,389	790,747	207,888	54,40	231,343	47,37	434,145	54,90	79,700	20,86	130,618	26,74	316,060	10,76			
9	아시아자동차공업	2,489,220	2,883,103	2,936,406	1,567,405	62,97	1,718,471	64,05	2,063,876	70,29	442,995	17,80	461,777	17,21	316,060	10,76			
10	기아중공업	538,679	629,635	706,186	292,348	54,27	348,084	55,28	381,147	53,97	-	0,00	-	0,00	-	-	-		
	평균				47,47	44,42			50,56		25,46		27,94		19,93				
	표준편차				9,72	12,48			11,03		11,40		13,12		9,98				

표 7



<참고문헌>

1. 한국기업연감(1999), 매일경제신문사
2. 한국퍼실리티매니지먼트학회(1999), 퍼실리티매니지먼트가이드북, 기문당
3. Brown, Robert K.(1993), *Managing Corporate Real Estate*, John Willy & Sons, Inc
4. Kyle, Robert C.(1995), *Property Management*, Real Estate Education Company
5. Nourse, Hugh O.(1990), *Managerial Real Estate*, Prentice Hall
6. Rappaport, Alfred(1986), *Creating Shareholder Value*, St. Martin Press
7. Sigapoos, Robert A.(1976), *Corporate Real Estate Development*, Lexington Books
8. Silverman, Robert A.(1987), *Corporate Real Estate Handbook*, Mcgraw Hill
9. Soens, Margaret A.(1994), *Real Estate Asset Management*, Executive Strategies for Profit Making, John Willy & Sons, Inc