

Co.Village 고성

체류형 라이프 캠퍼스

5060, 나를 되찾는 6개월, 인생 후반전의 완벽한 베이스캠프

Prepared by HOMES COMPANY

2026.4



은퇴 이후의 6개월, 나의 '인생 후반전'을 준비하는 시간



01 / 인생 안식년

30년 근속에 대한 최고의 보상이자,
다음 50년을 설계하는 필수 전환점입니다.

02 / 체류형 교육

6개월간의 생활은 단순한 휴식이 아닙니다.
4대 핵심 트랙(건강·자산·AI·관계)을 통해 내 삶을
가꾸는 '루틴'과 시스템을 몸에 익히는 시간입니다.

03 / 자연 속 리부트

새로운 환기가 가능한 고성외 자연 속에서
'진짜 나'를 발견하고, 인생 하반기를 리부트합니다.

국내 최초, 공간 구독 시니어 비즈니스

01/ 공간을 넘어, 삶의 방식을 구독하는 서비스형 부동산 - REaaS(Real Estate as a Service)

- 단순한 주거 임대를 넘어 교육·건강·관계가 통합된 국내 최초의 운영형 부동산 모델로 시니어 시장을 선점합니다.
- 공간을 넘어선 '삶의 질 업데이트' 서비스를 통해 부동산의 자산 가치를 서비스 가치로 전환합니다.

02/ 체류형 코칭 솔루션 | 시스템이 보장하는 고객의 '성과 중심 리부트'

- 의지만으로는 개선하기 힘든 중장년의 생활 전반을 6개월간의 물리적 환경과 전문 코칭 시스템으로 루틴화합니다.
- 건강·자산·AI·관계의 4대 핵심 트랙을 통해, 고객의 삶의 변화를 이끌어낼 손에 잡히는 졸업 성과물을 만듭니다.

03/ 지역활성화 프로그램 | '안식년' 최적의 입지

- 설악산과 동해, 파인리즈 CC의 천혜의 자연환경에 '수도권 2시간대 접근성'이라는 경쟁력을 더했습니다.
- 도심 인프라와 자연 속 여유를 동시에 누리는 입지 희소성으로 타지 장기 체류의 심리적 장벽을 완벽히 해소했습니다.

안정적 사업구조와 투자 확장성

01/ 정부·금융이 보증하는 압도적 사업 안정성

- **인허가 리스크 제거** : 2026년 2월 인허가 완료 예정으로 개발 단계의 불확실성을 선제적으로 해소했습니다.
- **공신력 있는 금융 구조** : 지역활성화펀드를 기반으로 한 정책기금 운용 및 HUG(주택도시보증공사) 선순위 최대 80% 보증을 통해 사업 안정성을 확보합니다.

02/ 5060 인구 유입에 따른 고수익 운영 모델 확립

- **폭발적인 배후 수요** : 향후 15년간 5060세대로 편입되는 인구가 지속 발생함에 따라, 안정적인 수요 유입 동력을 확보하고 있습니다.
- **수익 구조의 우수성** : 인당 평균 ARPU 320만 원/월을 바탕으로 연 매출 약 180억 원(10년 평균), 영업이익률(NOI) 약 48.5% 달성을 목표합니다.
- **운영 리스크 분산** : 순차적 입소(Rolling Intake) 구조로 모집 부담을 낮추었으며, 공실률 20% 상황에서도 BEP(손익분기점) 달성이 가능한 견고한 수익 모델입니다.

03/ 높은 내부수익률 달성 및 투자 확장성

- **운영수익 기반 원금 회수** : 자산 매각 없이 순수 운영 수익만으로도 투자 원금 회수가 가능한 수준의 강력한 현금 흐름을 창출합니다.
- **자산 가치 극대화를 통한 엑시트** : REaaS 기반의 운영형 부동산으로서 가치를 높인 후, 추후 자산 매각을 통해 일반적인 장기 투자 대비 높은 내부수익률(IRR) 실현이 가능합니다.
- **지역 확장성** : 비수도권 주요 거점으로 확장이 가능한 비즈니스 모델로 다양한 투자 대안을 제시합니다.

은퇴는 예측하지 못한 순간 성큼 다가옵니다

준비되지 않은 50년,
공백인가 기회인가?

나는 몇 살에 은퇴할까? 원할 때 은퇴할 수 있을까?

정년 65세라는 고정관념과 달리, 실질 은퇴 연령은 평균 49.3세입니다.

예상보다 15년이나 일찍 찾아오는 은퇴, 준비되지 않은 채 사회적 역할의 단절을 맞이합니다.

평생을 바친 일터에서 예상보다 15년 일찍 밀려나는 순간, 아무 준비 없는 '긴 공백'이 시작됩니다.

실질 은퇴 연령*

49.3세

* 2022 통계청 경제활동인구조사 고령층 부가조사

평균 49.3세에 퇴직

... 중장년 일자리 절실

출처 | 동아일보 "평균 49.4세에 퇴직... 중장년 일자리 절실", 이소정 기자

KB금융지주 경영보고서의

희망 은퇴 나이 vs 실제 은퇴 나이

구분	희망 은퇴 나이	실제 은퇴 나이
20대	61	-
30대	63	-
40대	63	-
50대	65	49
60대	70	57
70대	77	63

실제 은퇴 나이는 예상 은퇴 나이보다 15년 이상 빠르다.

아직 은퇴하지 않은 가구의 희망 은퇴 나이도 현실과 10년 이상 차이를 보인다.

출처 | 브라보마이라이프 [카드뉴스] 우리나라 직장인 실질 은퇴 나이, 조형애 기자

어제까지 부장님, 오늘은 갈 곳 없는 투명인간

재정적 위기나 사회적 역할 상실처럼, 은퇴 후 찾아오는 후폭풍은 사람마다 다양합니다.
하지만 더 근본적인 문제는 관계의 단절입니다. 많은 '김부장'이 '고독'과 '소외'를 실존적 위협으로 느끼고 있습니다.
정보의 부족이 아니라, 무너진 자존감을 복원할 루틴과 시스템이 없다는 것도 문제입니다.



이미지 출처 | 드라마 '김부장 이야기'

은퇴 시기 한국인에게 영향을 미치는 감정

후회

과거의 재무결정을 실패했다고 생각하고,
같은 실수를 반복할까봐 두려워함.

무력감

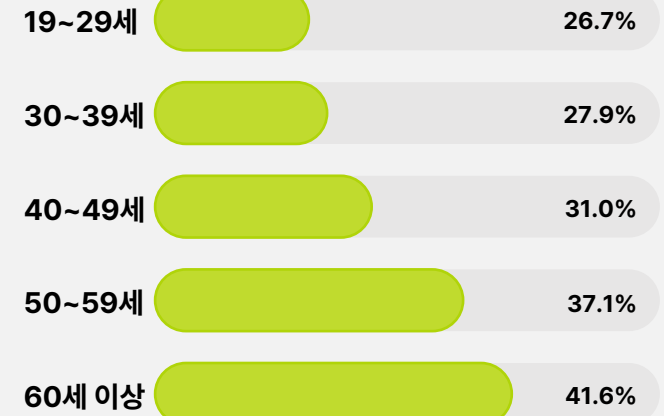
단기적인 목표에 집중하고 미래를 위한
장기적인 계획은 세우지 않음.

비관적 사고

노후에 대한 자신감이 부족하고 두려움이 큼.

출처 | 푸르덴셜생명 대한민국 은퇴감성지수 보고서

연령별 사회적 고립도

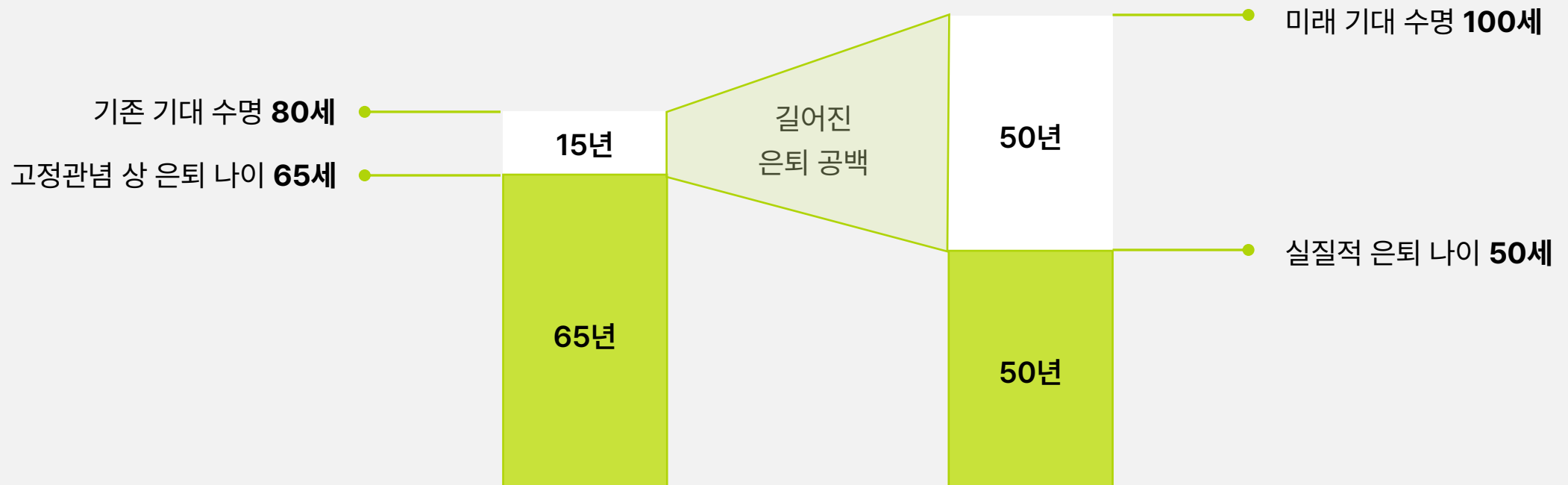


출처 | 통계청, 사회조사, 2021

준비되지 않은 50년, 공백인가 기회인가?

은퇴 후의 긴 공백을 채울 전략이 없다면, 장수도 하나의 리스크가 됩니다.

50세 은퇴 후 기대수명 100세까지, 무려 50년의 시간을 안정적 소득과 역할 없이 버텨야 합니다.



은퇴 이후의 문제는 '노후'가 아닌, '일상의 붕괴'입니다

은퇴 후에는 건강(의료비), 자산(경제적 결핍), 관계(고립 및 단절), 인지(정보 소외), 심리(무기력 및 목적 상실)가 삶의 질을 급격히 하락시킵니다. 이 다섯 가지 불안은 서로 얽혀 일상을 잠식하기 쉬우며, 단발적인 취미나 강의로는 해결하기 어려운 복합적 과제입니다.

건강 Physical



“건강은 자부했었는데
어느새 지방간약, 혈압약...
자꾸 늘어나네. 잠도 잘 안와.
갱년기인가?”

자산 Economic



“수입은 거의 없는데
생활 지출 줄이기는
왜 이렇게 힘들까?
대출 이자까지!”

관계 Social



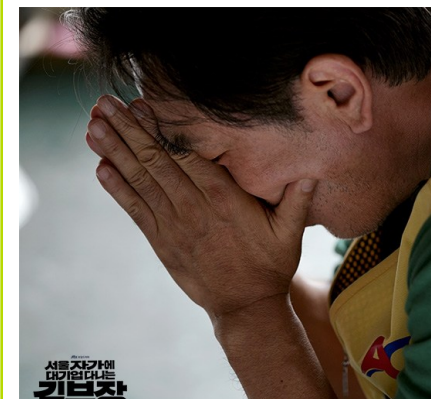
“하루종일 카톡엔 광고 뿐이네.
친한 줄 알았던 사람들
회사 나오니까 연락 없는 거봐.”

인지 Cognitive



“예전 같지 않게 멍해지고
깜빡하는 횡수도 잦아진다.
새로운 걸 만나면
바보가 된 것 같고.”

심리 Psychological



“하루종일 생산적인 일을
하지 않았다.
가족보기도 무안하다.
목표도 방향도 잘 모르겠다.”

의지가 아닌, '계획된 환경'이 습관과 삶을 바꿉니다

인프라가 부족한 귀촌·전원 생활, 단발성에 그치는 문화센터식 교육은 '지속성'과 '성과'라는 핵심 가치를 놓치고 있습니다. 복합적인 인생 리스크는 주거, 교육, 코칭이 하나로 통합된 '체류형 캠퍼스' 환경에서 해소될 수 있습니다.

주거 (전원주택)



귀촌·전원 생활은 특정 지역에 고립되기 쉽고, 의료·문화·관계 인프라 부족으로 회귀 확률이 높습니다.

교육 (문화센터)



도제식·주입식 교육 및 난이도 획일화, 다양성 부족으로 지치기 쉽습니다.

운동 (헬스장)



내 시간, 내 수준, 내 공간에 맞지 않고 혼자서 루틴을 지키기 어렵습니다.

해법은 주거·교육·코칭의 통합입니다

누구나 반드시 준비해야 할 4대 커리큘럼

요즘 은퇴자의 불안과 혼란을 반영한, 현재 상황에 딱 맞는 맞춤형 솔루션이 필요합니다.
실질적·실용적이면서도 구체적인 성과를 이끌어낼 수 있는 솔루션을 4개의 트랙으로 구분했습니다.



**Co.Village 고성에서는 4대 트랙 중심 솔루션으로
6개월간 성과를 만들어냅니다**

직접 해보지 않으면 방법을 터득할 수 없습니다

**6개월 몰입이 만드는 점진적 변화,
일상과 인생의 리부트**

Co.Village 고성

누구나 살아보고 싶은 '프로그램 주거 공간'입니다

01 / 쉽고 배움이 함께하는 하루

전문가가 설계한 '운동-학습-프로젝트-커뮤니티'의 24시간 데일리 루틴을 통해 무너진 생활 리듬을 재구축합니다.

02 / 6개월간 교육의 결과물

인생 후반전을 위해 필요한 핵심 분야를 체계적으로 체험·학습하며 성과로 연결합니다.

03 / 함께 성장하는 커뮤니티

전문가 코치와 취향 크루가 함께하는 러닝메이트 시스템을 통해 고립을 해소하고 새로운 사회적 관계를 형성합니다.



여행이 아니라, 일상 설계입니다

하루가 한 달이 되고, 그 한 달이 모여 향후 50년을 바꿀 6개월이 됩니다.
인생의 새로운 기준점이 될 나의 하루는 이렇게 설계됩니다.

06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	
아침 / Health 신체 리빌딩 러닝, 하이킹, 국가대표 출신 코치의 골프 레슨 등으로 에너지를 깨우는 시간				오전 / Money AI Health 지식 충전 AI 활용법, 자산 리스트럭처링 등 인생 후반전에 필요한 실전 세미나 수강				오후 / Money AI Health 취향 가꾸기 목공 아틀리에, 악기 레슨 등 자존감 회복과 몰입의 경험				저녁 / Community 커뮤니티와 소통 취향 크루들과 모임을 하며 가볍게 소통				밤 / 나만의 리캡 나만의 하루 리뷰를 통해 내면의 성장을 기록			
																			

건강 | 평생 근육, 90세까지 스스로 움직이는 몸 만들기

핵심 커리큘럼

- 정밀 진단 : 서울대 스포츠의학진 기반의 체성분·심폐·대사 지표 풀 스캔(입학 주간 필수)
- 맞춤형 처방 : 근감소증 예방 및 관절 보호 중심의 시니어 특화 PT 및 수영 프로그램
- 루틴 만들기 : 6개월간의 하프마라톤 완주 프로젝트를 통한 '운동하는 삶'의 체득

강사진

- 서울대 스포츠의학 메디컬 디렉터, 전 국가대표 트레이너 및 수영 코치진 등 전문가 15인



자산 | 100세까지 든든하게, 마르지 않는 현금흐름 설계

핵심 커리큘럼

- 자산 리스트럭처링 : 부동산 및 금융 자산의 전수 분석을 통한 포트폴리오 최적화 워크숍
- 현금 흐름 시뮬레이션 : 100세 수명 리스크 모델링 기반의 월 고정 수익(연금·배당 등) 설계
- 실전 법률과 세무 : 은퇴 후 수익률을 결정하는 상속·증여·절세 전략 3개월 집중 코스

강사진

- 김현우(행복자산관리연구소장), 삼성생명 은퇴연구소 출신 전문가, 이병건 세무사 등



인공지능 | AI와 협업하는 시니어, 혼자서도 무엇이든 가능한 세상

핵심 커리큘럼

- AI 문해력 학습 : ChatGPT, Notion AI 등 생성형 AI 도구의 실무 활용 능력 배양
- 디지털 콘텐츠 만들기 : 시니어의 경험을 AI와 협업하여 자서전, 전자책, 유튜브 콘텐츠로 변환
- 비즈니스 설계 : AI를 활용한 1인 지식 창업(강의·컨설팅) 모델 및 자동화 시스템 구축

강사진

- 김덕진(IT 커뮤니케이터), 테디노트(AI 콘텐츠 전문가), 실리콘밸리 SaaS 전문가 그룹



취향 | 명함 대신 '취향'으로 맺어지는 평생 동료 네트워크

핵심 커리큘럼

- 취향 크루 매칭 : 골프, 사이클, 목공 등 평생 지속 가능한 취향 기반의 크루 구축
- 공동 프로젝트 : 합창 공연, 전시회, 출판회 등 함께 결과물을 만드는 성취 중심의 활동
- 하이엔드 네트워크 : 졸업 후에도 유지되는 검증된 전문가 및 자산가 그룹의 멤버십 케어

강사진

- 김미현(전 LPGA 프로), 국립합창단 지휘자, 전문 작가 및 공예 마스터 작가진

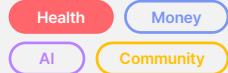


6개월간 '성과'를 만드는 커리큘럼을 운영합니다

1개월차

몸과 생활 루틴 재부팅

• 주력 트랙 :



- Week 1 | 신체 리셋
- Week 2 | 심폐 강화
- Week 3 | 대사 관리
- Week 4 | 회복

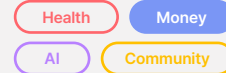
• 핵심 성과 :

신체 리셋 및 운동 루틴 정착

2개월차

경제 구조 파악 및 이해

• 주력 트랙 :



- Week 5 | 자산 실체화
- Week 6 | 생존 기간 계산
- Week 7 | 연금 설계
- Week 8 | 리스크 차단

• 핵심 성과 :

MLFP(My Life Financial Plan)
초안 완성

3개월차

성과 도구 숙련과 활용

• 주력 트랙 :



- Week 9 | AI 문해
- Week 10 | 일상 자동화
- Week 11 | 콘텐츠 시작
- Week 12 | 프로젝트 선택

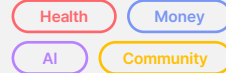
• 핵심 성과 :

AI에 대한 거부감 해소 및
디지털 협업 감각 체득

4개월차

나만의 결과물 설계

• 주력 트랙 :



- Week 13 | 중간 졸업 심사
- Week 14 | 집필·제작
- Week 15 | 콘텐츠 확
- Week 16 | 수익 구조
- Week 17 | 완성도

• 핵심 성과 :

AI 자서전, 유튜브, 비즈니스 모델
등 결과물 70% 완성

5개월차

취향과 관계의 재구성

• 주력 트랙 :



- Week 18 | 크루 결성
- Week 19 | 공동 목표
- Week 20 | 실행
- Week 21 | 기록

• 핵심 성과 :

고립감 해소, 지속 가능한
취향 크루 및 네트워크 형성

6개월차

졸업과 선언

• 주력 트랙 :



- Week 22 | 결과물 완성
- Week 23 | 프레젠테이션
- Week 24 | 졸업식

• 핵심 성과 :

최종 결과물 완성

Phase 1. 몰입의 시작

루틴과 기반의 구축 (1~3개월차)

Phase 2. 성과의 완성

성과 창출과 관계의 확장 (4~6개월차)

6개월은 몸이 바뀌고 일상이 변화되고 미래가 든든해 지고 새로운 네트워크가 생기는 시간

Health

실제 나이보다 더 젊은 신체 나이

Money

미래의 두려움을 해소하는 자산 운용 능력

AI

시대의 변화를 나의 강력한 무기로 탑재

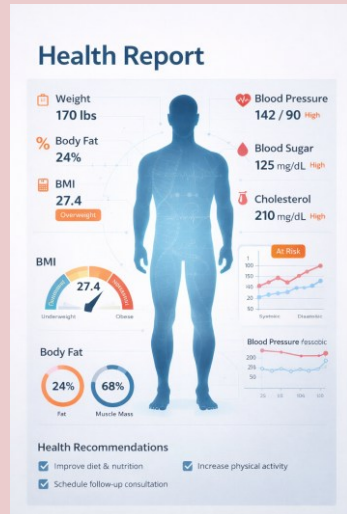
Community

인생 2막을 서로 응원하는 단단한 유대



6개월의 기록, 인생 2막을 위한 보물지도를 완성하다

Health Report



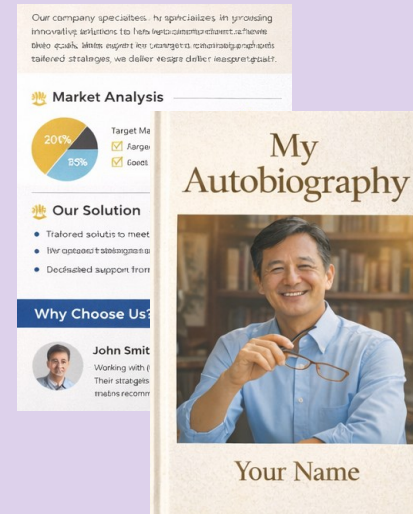
입소 전후 데이터 비교를 통한
신체 나이 역행 증명서

MLFP (My Life Financial Plan)



90세까지의 자산 운용 및
현금 흐름 실행 설계도

AI-assisted Output



AI와 협업해 제작한
자서전 · 콘텐츠 · 사업계획서 중 1종

Community Archive



평생을 함께할 전문가 및 동료 네트워크,
버킷리스트 실행 기록

자연의 품에서 새로운 변화를 이끕니다.

주거 단지가 아니라 생활이 다시 시작되는 무대

설악산과 동해를 한눈에, 자연이 주는 최고의 안식

울산바위와 동해바다 조망권을 동시에 확보



마운틴뷰

Co. Village
고성

오션뷰

서울에서 2시간, 속초 인프라를 누리는 완벽한 입지



01 /



02 /



서울에서 2시간, 속초 인프라를 누리는 완벽한 입지



- 01/ 속초 도심 어디든 20분 이내 도착
대형마트, 종합병원, 관광지 등 속초 생활권 포괄.
- 02/ 속초역 15분 거리
2028년 개통하는 동서고속화철도 속초역은 동해안의 거점 역할을 하는 복합환승센터로 건축되며, 속초역과 속초 시내를 잇는 트램도 도입 예정.

속초역

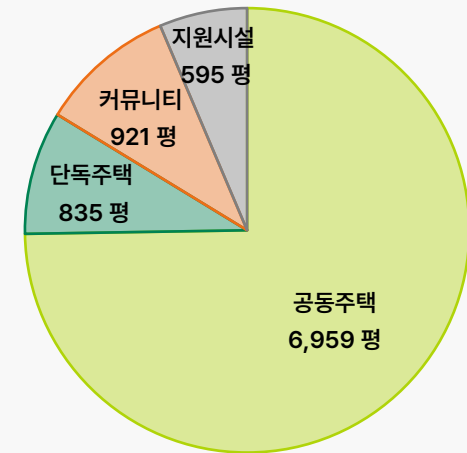
- 복합단지(업무·주거·문화·공공시설 등), MICE, 관광·숙박시설, 유통·상업·판매·문화·체육시설
- 도시에 활력을 더하는 핵심 거점으로서 연계형 생활 도시 조성

휴식과 성장이 공존하는 2만평 규모의 라이프 캠퍼스

전체 시설 면적표

Co.Village 고성 체류형 라이프 캠퍼스

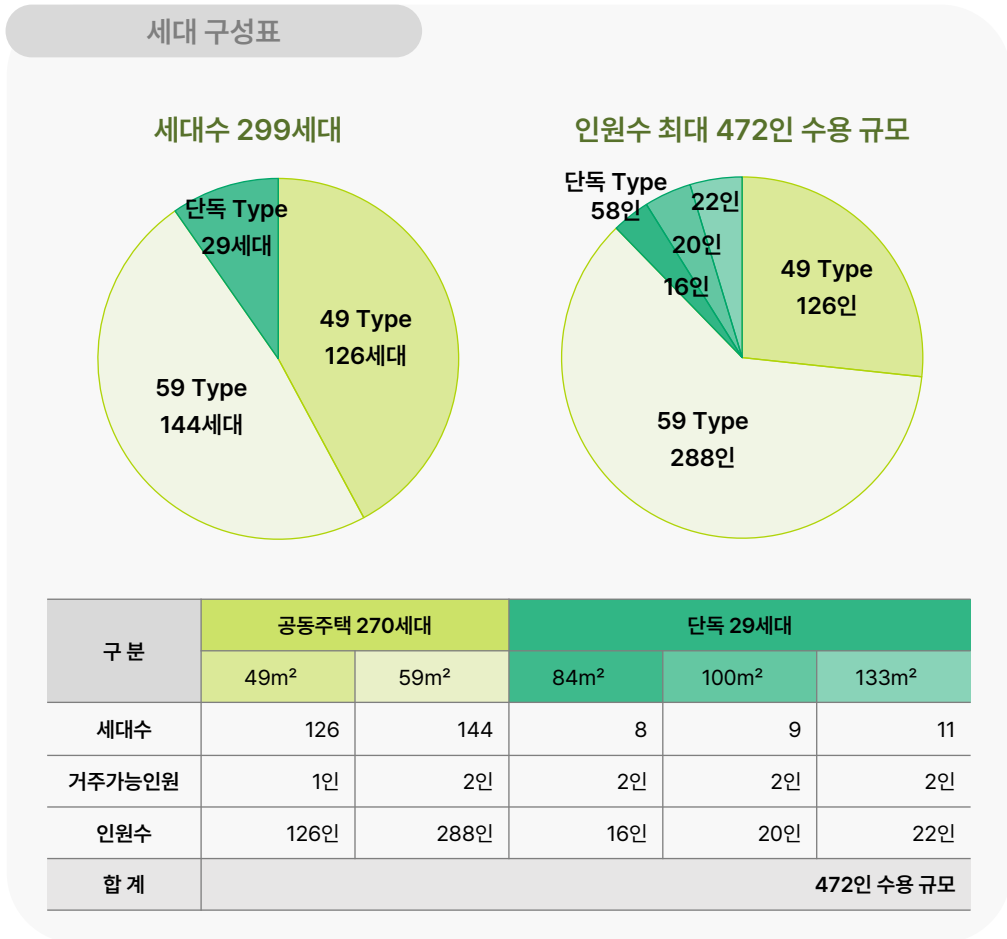
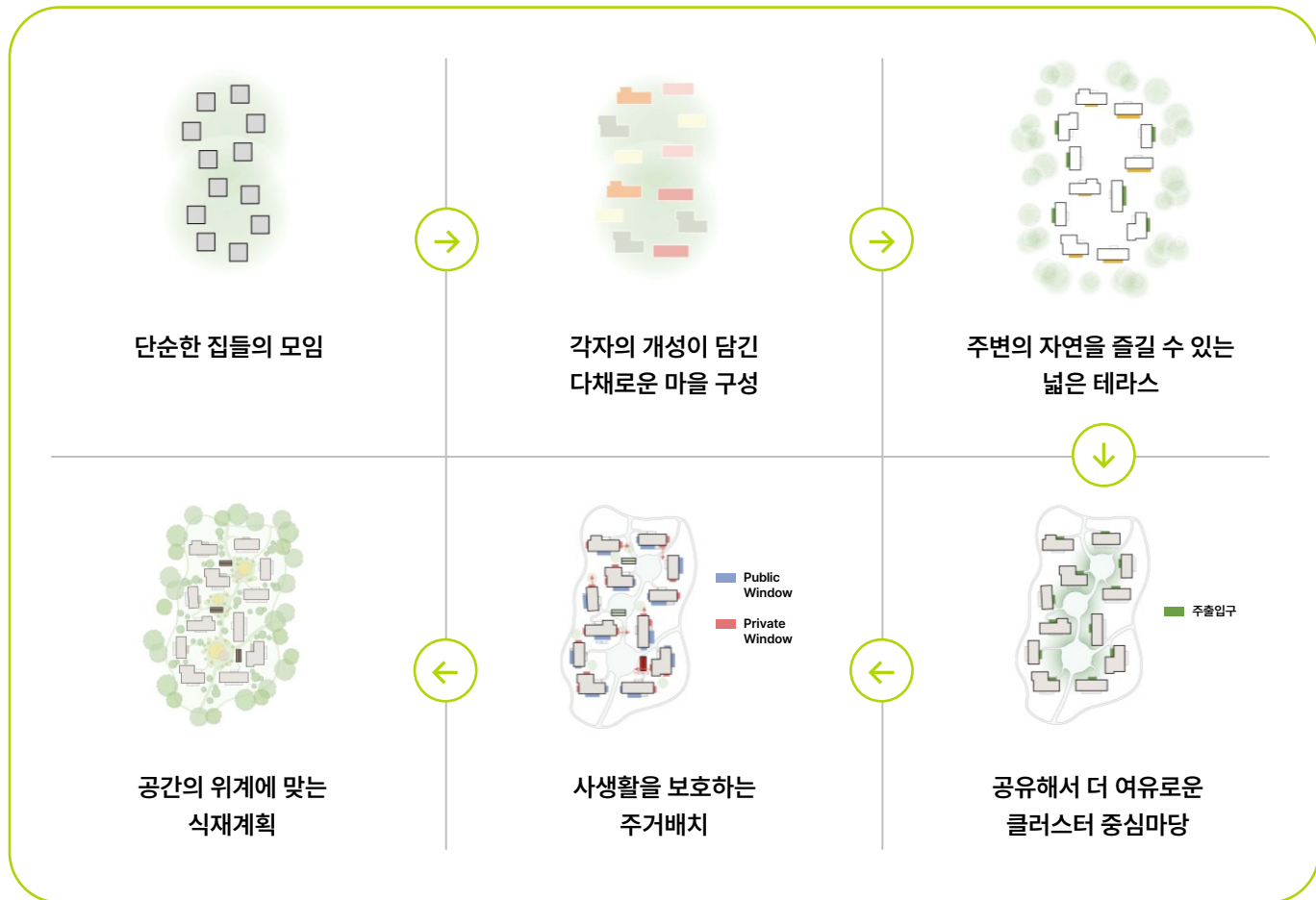
소재지	강원도 고성군 토성면 인흥리 산137
지역/지구	계획관리지역
용도	주거시설 299세대 (공동주택 270세대, 단독주택 29세대)
대지면적	20,145평
연면적	9,310평
규모	지하1층 ~ 4층



구분	면적 (평)	비율
공동주택	6,959	75%
단독주택	835	9%
커뮤니티	921	10%
기타지원	595	6%
합계	9,310	100%

주거 형태를 다양화해 최적화된 일상을 제공합니다

세대수별, 가격대별 주거 선택지의 다양화

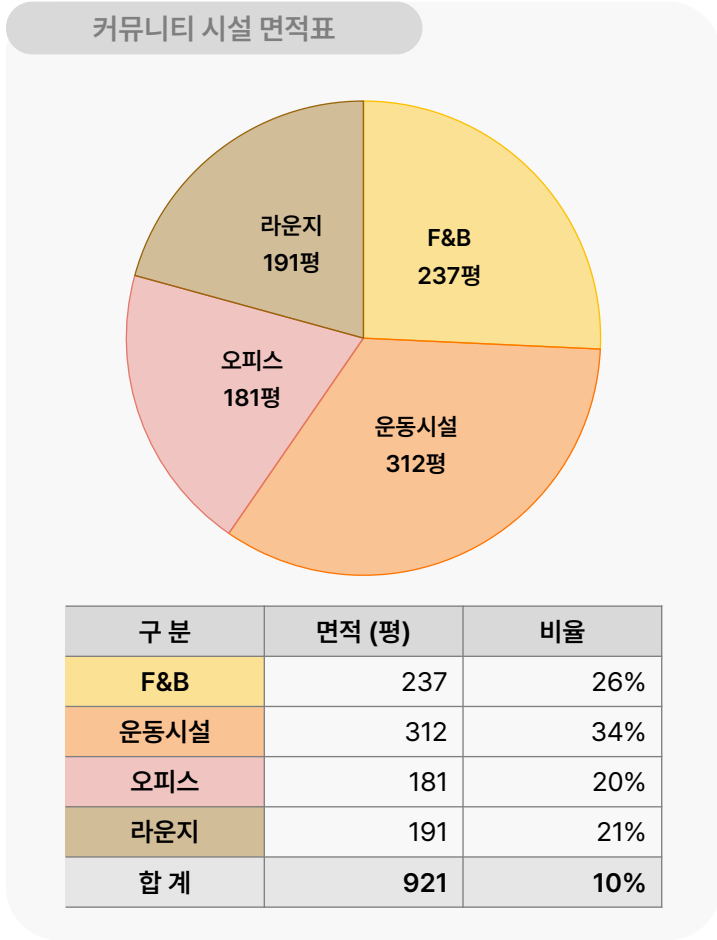


최적화된 기능의 커뮤니티 공간을 설계했습니다

주거 외 공간에서도 균형 있게 분배된 커뮤니티 시설 향유



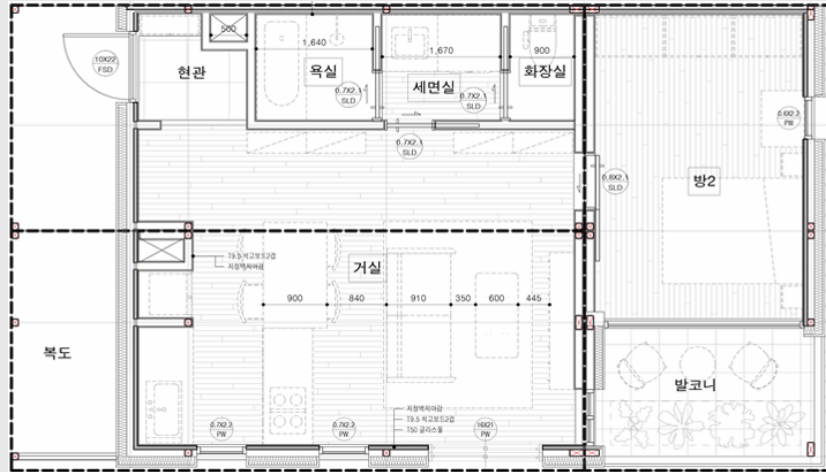
이미지 출처 | google, pinterest



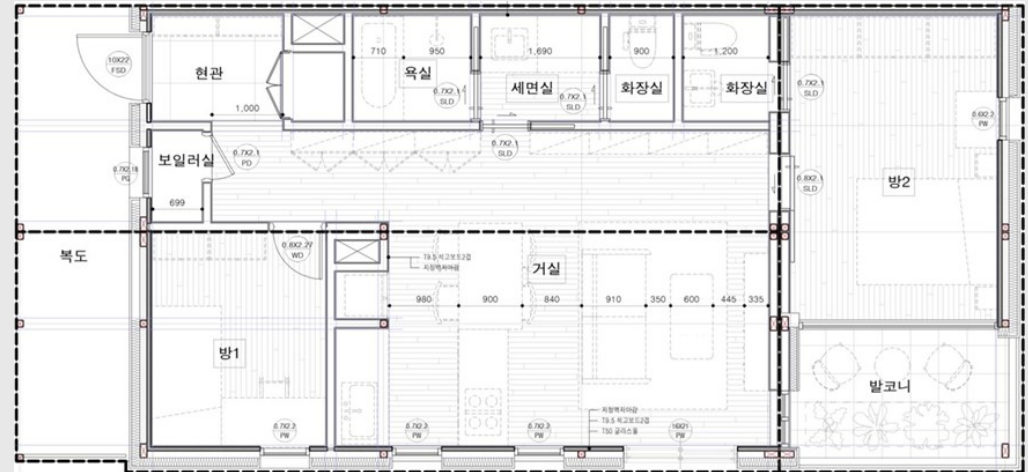
공동주택



49m² | 59m²



49m² | 126세대 | 1인거주 총 126인

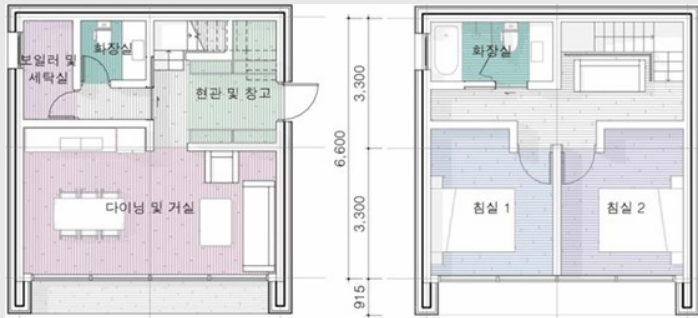


59m² | 144세대 | 2인거주 총 288인

단독주택



84m² | 100m² | 133m²



84m² | 8세대 | 2인거주 총 16인



100m² | 9세대 | 2인거주 총 20인



133m² | 11세대 | 2인거주 총 22인

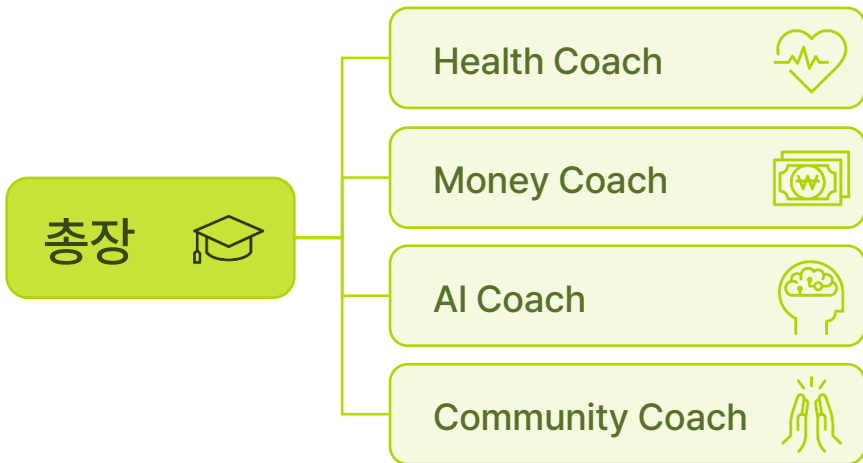
이렇게 수익과 성장이 연결됩니다

**이 공간은 호텔처럼 운영되지 않습니다.
학교처럼, 마을처럼 운영됩니다.**

캠퍼스의 품격을 결정하는 총장과 분야별 최고의 마스터

호텔이 아닌 캠퍼스를 지향하는 '총장' 시스템

- 4대 트랙 커리큘럼의 철학·품질·성과에 대한 기준과 관리 총괄
- 외부 파트너·강사진·브랜드 대상으로 일관된 메시지 관리
- 2026년 상반기 총장 추대 예정



최고 대우 및 주거 제공, 업계 최고 수준의 전문가 그룹

총 24명 상주 운영

24시간 지속되는 밀착 코칭



전문 외부 강사 초빙

- 다양한 외부 전문가 순환 초빙
- 수준높은 교육 퀄리티 보장

최고 전문가 코치의 안식년 → 학습과 휴식, 교육 가능한 환경

코치 안식년

업계 최고 수준의 전문가 그룹 초빙을 위한 파격적 보상과 혜택을 제공해 우수 인력 수급 문제 선제적 해결



최고 수준의 주거 서비스
무상 제공



골프 라운딩 등
멤버십 서비스 제공



단순한 강의가 아닌
라이프 코칭 경험



업계 최고 수준의
전문가 그룹과 연결

4대 트랙의 커리큘럼 구성

Track 1. Health

90세까지 쓰는 몸을 다시 설계하다

Goal

- 개인별 Health Performance Report (체성분·심폐·근력·대사 지표 전/후 비교)
- 6개월 후 하프마라톤 완주 OR 개인 스포츠 목표 달성
- “운동을 아는 사람”이 아니라 운동 루틴을 가진 사람으로 졸업

강좌	내용	강사
1. 내 몸 리빌딩 진단 캠프 (필수·입학주간)	체성분, VO ₂ max, 근력·유연성, 혈압·혈당 풀 스캔	강사: 서울대 스포츠의학 출신 메디컬 디렉터
2. 개인 맞춤 PT 마스터 프로그램 (3개월 필수)	근감소·관절 보호 중심 시니어 PT	강사: 전 국가대표 트레이너 / 차의과대 스포츠의학팀
3. 라이프 수영: 50대 이후 생존 수영	관절 부담 최소 + 심폐 강화	강사: 전 국가대표 수영 코치
4. 러닝 리셋: 6개월 하프마라톤 프로젝트	트레드밀 → 해변 → 10km → 대회	강사: 김도윤(러닝 코치, 전 국가대표 육상팀)
5. 탁구 퍼포먼스 클래스 (인지+반사 신경)	두뇌·순발력 통합 운동	강사: 전 국가대표 탁구 코치
6. 고혈압·혈당 관리 집중 클리닉	운동·식단·생활 루틴 통합 관리	강사: 내과 전문의 + 운동처방사
7. GX & 기능성 스트레칭 (관절 수명 연장)	요추·무릎·어깨 집중	강사: 필라테스 마스터 트레이너
8. 사우나 & 회복 과학	수면·회복·염증 관리	강사: 수면의학 전문의
9. 자연 운동학: 설악 트래킹 & 해변 러닝	자연지형 활용 기능성 트레이닝	강사: 아웃도어 스포츠 전문가
10. 졸업 챌린지: 나의 몸을 증명하다	기록·지표·스토리 발표	패널: 의료·스포츠 전문가

4대 트랙의 커리큘럼 구성

Track 2. Money

불안을 숫자로 바꾸는 6개월

Goal

- MLFP (My Life Financial Plan) 완성
- 100세 기준 현금흐름 시뮬레이션
- “투자 정보 소비자” → 자기 자산의 CEO

강좌	내용	강사
1. 자산 리스트럭처링 워크숍 (필수)	부동산·금융자산 전수 분석	강사: 김현우(행복자산관리연구소)
2. 100세 생존 시나리오 재무 설계	기대수명 리스크 모델링	강사: CFP·연금 전문가
3. 4대 연금 실전 설계 (필수)	국민·퇴직·개인·주택연금	강사: 삼성생명 은퇴연구소 출신
4. 은퇴자 자영업 실패의 진실	실제 실패 케이스 분석	강사: 김상훈(창업 컨설턴트)
5. 세금·절세·상속/증여 3개월 코스	은퇴 이후 세금이 수익률을 결정	강사: 이병건 세무사
6. 월 소득 500 만들기: 현실적 포트폴리오	배당·연금·소액 사업	강사: 신진오(배당 투자 전문가)
7. 부동산, 지금 팔 것인가 보유할 것인가	은퇴자 관점 리파이낸싱	강사: 정태익(부동산 애널리스트)
8. 노후 일자리 자격증 로드맵	실제 소득 데이터 기반	강사: 고용노동부 자문위원
9. 사기·고위험 투자 식별 훈련	은퇴자 대상 금융 사기 예방	강사: 금융감독원 출신
10. MLFP 졸업 발표회	개인 자산 전략 피칭	패널: 금융·세무 전문가

4대 트랙의 커리큘럼 구성

Track 3. AI

AI를 배우는 것이 아니라 AI와 함께 일한다

Goal

- 개인별 AI 결과물 1종 이상
- 자서전 / 유튜브 / 블로그 / 전자책 / 사업 원페이지

강좌	내용	강사
1. AI 문맹 탈출 캠프	ChatGPT·Midjourney·Notion AI	강사: 김덕진(IT 커뮤니케이터)
2. AI로 일상 자동화하기	일정·문서·정보 정리	강사: 실리콘밸리 SaaS 전문가
3. AI 자서전 프로젝트	삶을 구조화해 콘텐츠로	강사: 김영하(초청 특강급)
4. AI 유튜브 제작 워크숍	대본·편집·썸네일 자동화	강사: 테디노트
5. AI 블로그 & 뉴스레터 운영	검색·독자·수익 구조	강사: 브런치 작가 출신 콘텐츠 디렉터
6. AI로 예술 작품 만들기	이미지·음악·영상	강사: 미디어 아티스트
7. AI로 작은 비즈니스 설계	강의·출판·컨설팅	강사: 스타트업 액셀러레이터
8. 프롬프트 엔지니어링 실습	질문이 곧 경쟁력	강사: AI 연구원
9. AI 윤리와 한계 이해	기술 맹신 방지	강사: 대학 AI 윤리 교수
10. AI 졸업 쇼케이스	결과물 전시·피칭	패널: AI 기업 실무진

4대 트랙의 커리큘럼 구성

Track 4. Community

취향은 사치가 아니라 생존 기술이다

Goal

- 평생 지속 가능한 취향 크루 1개 이상
- 졸업 후에도 유지되는 관계 네트워크

강좌	내용	강사
1. 싱글 골프 프로젝트	숏게임·멘탈·필드 전략	강사: 김미현(전 LPGA)
2. 합창단 & 공연 프로젝트	무대 경험	강사: 국립합창단 지휘자
3. 사이클 클럽: 동해 로드 투어	체력+관계	강사: 프로 사이클 코치
4. 인문·철학 살롱	노년의 질문	강사: 김형석 교수급
5. 독서 클럽: 인생 후반전 큐레이션	인생 후반전을 위한 독서	강사: 북 큐레이터
6. 자서전 집필 클래스	AI 연계	강사: 전문 작가
7. 요리 클래스: 건강 식탁 설계	건강한 노년을 만드는 식단	강사: 셰프 + 영양사
8. 미술·목공 아틀리에	손으로 만드는 자존감	강사: 공예 작가
9. 음악 밴드 결성	공연 목표	강사: 세션 뮤지션
10. 여행 기획 & 기록 클럽	여행을 콘텐츠로	강사: 여행 작가

성공적인 정착을 돕는 몰입형 코호트 운영 시스템

상품 및 정책



핵심 프로그램 | 4대 트랙

은퇴자 맞춤형 성과 중심 커리큘럼 구성

건강

자산

AI

관계



체류기간 및 운영 방식

몰입형 경험을 위한 장기 체류 모델

6개월 (코호트 기수제 운영)



서비스 제공 범위

라이프스타일 전반을 아우르는 올인원 서비스

숙박

F&B

교육

액티비티

운영 기준



수용 정원 및 규모

총 수용 규모 **450명** / 교육 기수 정원 **300명**

강좌 당 25명 기준 운영



임대 가정

안정화 기간 임차율 80%, 자연공실율 5% 가정

* 연간 공실율 3% 해소/ 3개월 단위 입주



가격 정책

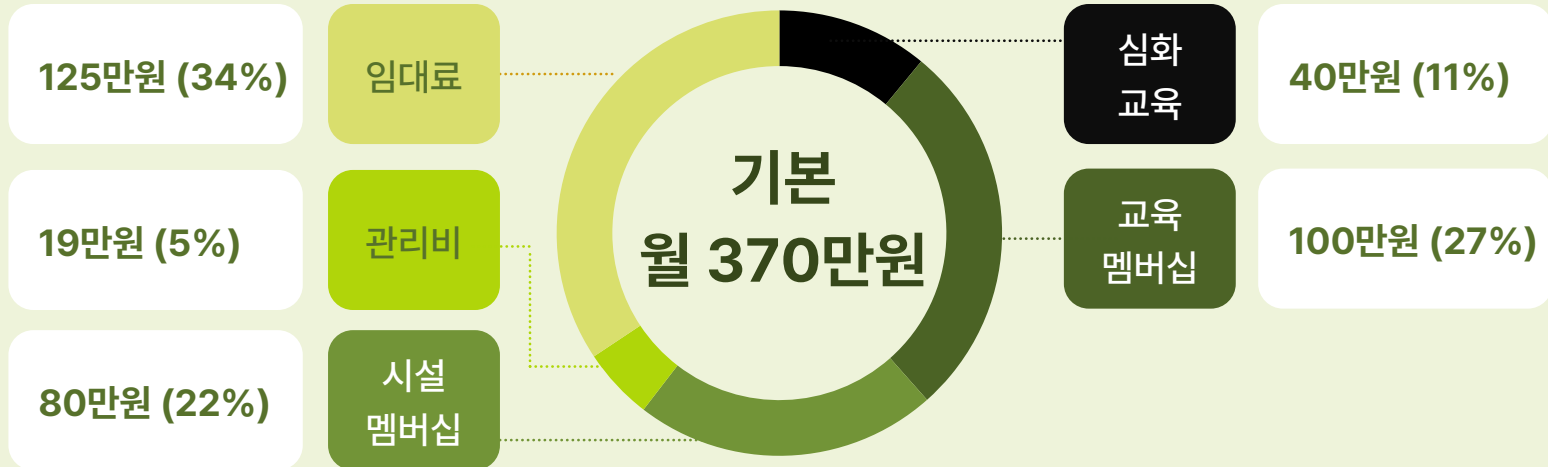
인상 주기 : 1년/ 상승률 : 3%

장기 계약시 임대료 동결

나를 위한 가치 투자, 합리적인 올인원 멤버십

15평 1인 구성 | 6개월 총 2,220만원

월 기본 구성(인당 가격)



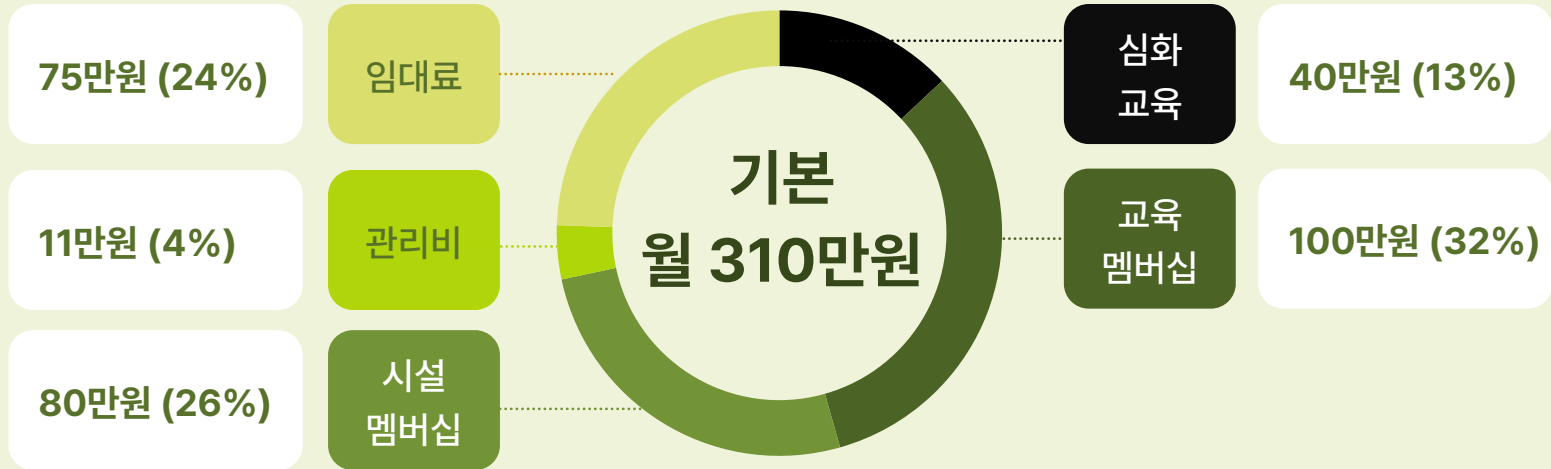
선택형 | 별도 과금 항목

- 취미
- 레슨
- PT
- 골프

부부 또는 친구가 함께 참여 가능한 패키지 상품

18평 2인 구성 | 인당 6개월 총 1,860만원

월 기본 구성(인당 가격)



선택형 | 별도 과금 항목

- 취미
- 레슨
- PT
- 골프

고객 니즈를 반영해 세분화한 가격 체계

[단위: 만원/인당가격]

Basic

F&B 45식/월 +
커뮤니티 이용 +
필수 4대 트랙

타입	거주인원	임대료	관리비	시설멤버십	교육멤버십	심화교육	골프멤버십	합계(월)	총계(6개월)
15평	1인	125	19	80	100	-	-	330	1,980
18평	2인	75	11	80	100	-	-	270	1,620

* 시설 이용료 : 커뮤니티(운동시설, 라운지 등) 시설 이용료 + 한식뷔페 월 45식 포함
* 교육 수강료 : 4대 트랙(건강관리/자산관리/AI활용/취미개발) 포함

CORE

Standard

Basic +
핵심 코칭 +
금융·AI 심화 트랙

타입	거주인원	임대료	세대관리비	시설멤버십	교육멤버십	심화교육	골프멤버십	합계(월)	총계(6개월)
15평	1인	125	19	80	100	40	-	370	2,220
18평	2인	75	11	80	100	40	-	310	1,860

* 심화 교육 수강료 : 금융+AI 활용 과정 포함
* 트랙별 상주 시니어 코치의 핵심 코칭

Premium

Standard +
PT/1:1 전담 코칭 +
골프 정기 라운딩

타입	거주인원	임대료	세대관리비	시설멤버십	교육멤버십	심화교육	골프멤버십	합계(월)	총계(6개월)
15평	1인	125	19	80	100	40	60	430	2,580
18평	2인	75	11	80	100	40	60	370	2,220

*VIP 멤버십 : 개인 PT, 1:1골프레슨, 파인리즈 CC(월3회, 주중2회+주말1회) 라운딩 포함

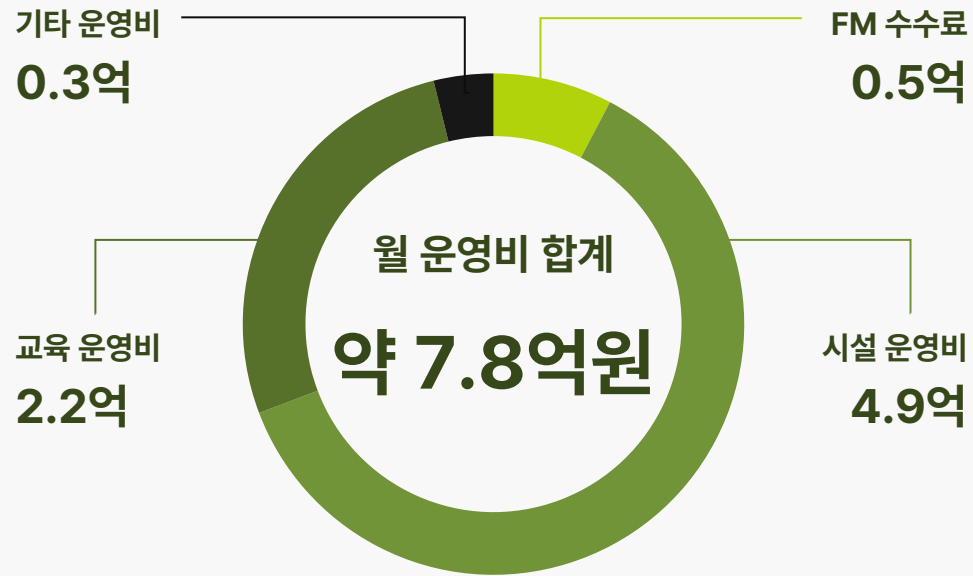
평균 ARPU
2,700만원
/6개월
(단독주택세대 및 추가 수익 포함)

다각화된 매출원 확보로 운영 수익성 극대화



* 모든 수익/비용은 10년 운영을 가정하여 그 평균 수치를 기재한 것입니다.

월 운영비 Breakdown



월 운영비 **7.8억 원** 월 영업 이익 **7.3억 원**

월 매출 **15.1억 원**

시설 운영비

원가율 약 **78.2%**

- 커뮤니티 시설 운영 인력
- 필수 F&B 시설 운영 인력

4.9억 원 /월

교육 운영비

원가율 약 **62.9%**

- 상주 인력 24명 규모
- 강사진 개별 숙소 제공

2.2억 원 /월

FM 수수료

원가율 약 **80.0%**

- FM 운영 인력 15명 규모
- 15평 기준 월 19만원 수준

0.5억 원 /월

기타 운영비

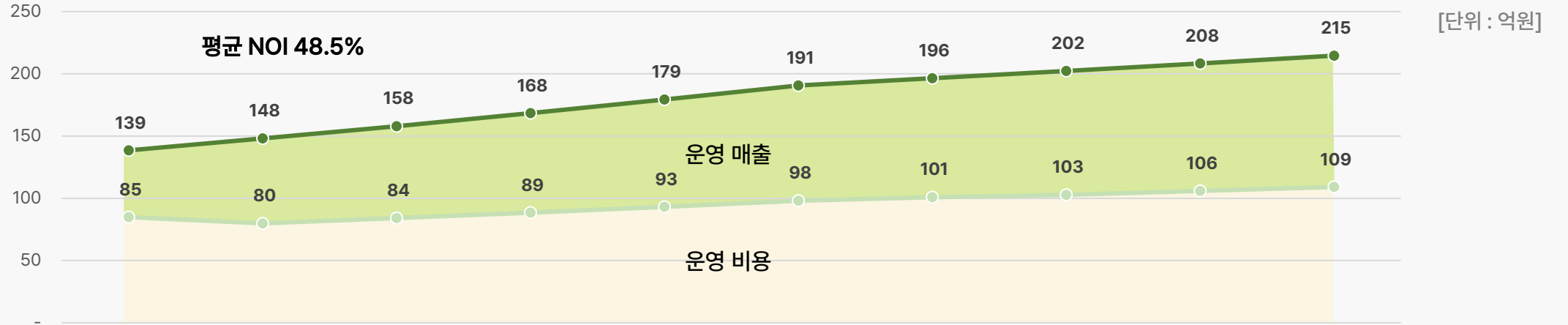
보험료 외 기타 비용

- 각 종 제세공과 비용
- 중개 수수료 비용 등

0.3억 원 /월

* 모든 수익/비용은 10년 운영을 가정하여 그 평균 수치를 기재한 것입니다.

연간 임대운영 수익-비용



[단위: 백만원]

구분	1년차	2년차	3년차	4년차	5년차	6년차	7년차	8년차	9년차	10년차	평균
임차율	80.0%	83.0%	86.0%	89.0%	92.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	90.5%
운영수익	13,896	14,850	15,848	16,893	17,986	19,130	19,704	20,295	20,904	21,531	18,104
운영비용	8,433	7,938	8,359	8,798	9,259	9,737	10,027	10,215	10,522	10,837	9,412
NOI (배당/보수 제외)	5,464	6,912	7,489	8,095	8,727	9,393	9,677	10,080	10,382	10,693	8,691
NOI	39.3%	46.5%	47.3%	47.9%	48.5%	49.1%	49.1%	49.7%	49.7%	49.7%	48.5%
담보대출이자	5,505	5,505	5,505	5,505	5,505	5,505	5,505	5,505	5,505	5,505	5,505
이자보상비율	0.99	1.26	1.36	1.47	1.59	1.71	1.76	1.83	1.89	1.94	1.58

안정적 강사 수급 및 동절기 특화 프로그램 운영 전략

초기 수요 변동성

오픈 초기 인지도 부족으로 인한 모객 부진 및 공실 발생 가능성



선임차 마케팅 및 B2B 임차 확보

얼리버드 프로모션을 통한 1&2기 대기 수요 확보 및 B2B 제휴 마케팅 병행

우수 강사 수급 불안

지방(고성) 위치로 인한 전문 강사 운영 인력 채용 난항



코치 안식년 개념 브랜드화

파격적 보상을 통한 '우수 인력 수급 문제' 선제적 해결 (소득과 안식년 양립하는 일터)

계절적 비수기 영향

겨울철 야외 활동 제한 및 관광 비수기에 따른 입소 선호도 하락



계절 특화 프로그램 운영 - 해외 연수, 올인원 인도어 스포츠 클럽

별도 수익 확보, 핸디캡을 추가 매출 기회로 전환. 사계절 멤버십 가치 유지 강조.

중도 이탈 및 환불

적응 실패 또는 개인 사정으로 인한 중도 퇴소 및 환불 요청 증가



커뮤니티 케어 및 멘토링

입소 직후 전담 멘토 배정 및 기수별 커뮤니티 활동 지원으로 소속감 강화

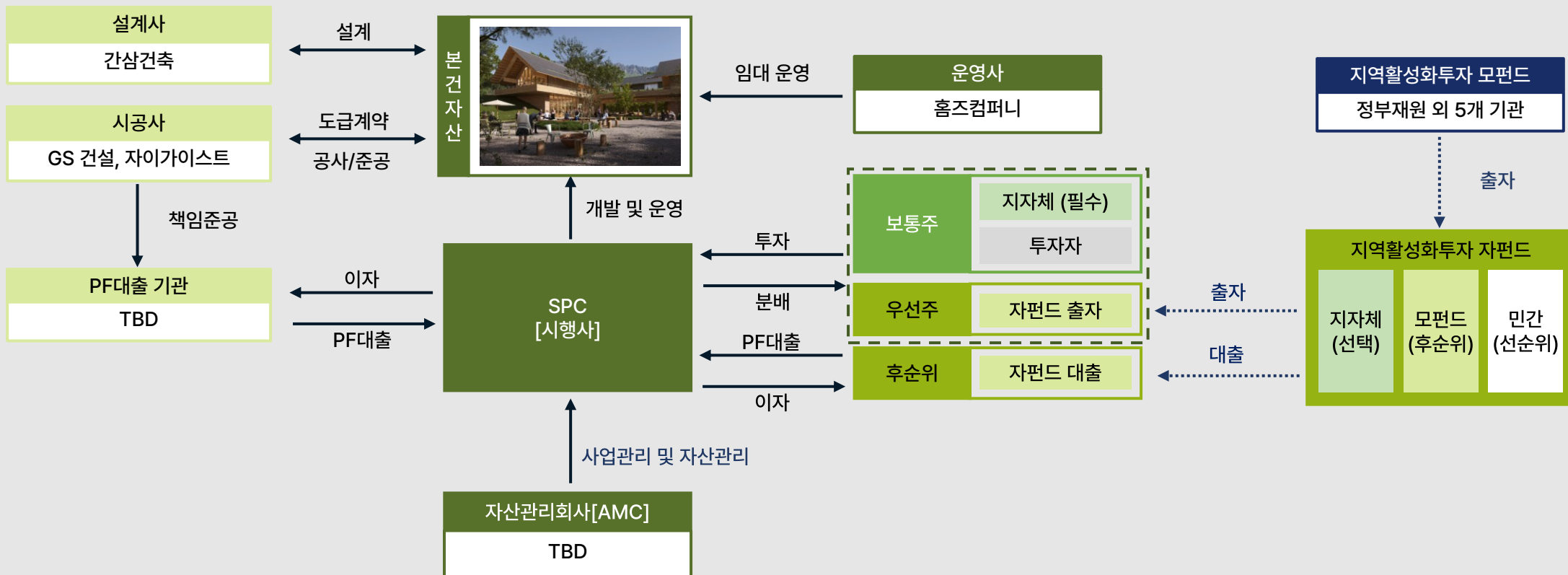
투자 사업성을 검증했습니다

**구조화된 투자 모델과
안정적인 임대 운영**

펀드구조

- 본 펀드는 지역활성화투자 모펀드로부터 출자받아 그 자펀드가 우선주 및 후순위 대출에 참여하는 구조임.
- **지자체는 보통주의 8% 이상(최소비율) 필수로 출자하며 지역활성화투자 자펀드에 선택적으로 참여할 수 있음.**
- 지역활성화투자 자펀드는 사업비의 20%까지 총당할 수 있으며 예쿼티의 33%까지 우선주로 출자 가능함.

투자구조도



* 상기 내용은 향후 실사결과, 협의 내용 등에 따라 변동될 수 있음

SPC 개요

SPC 명칭	코빌리지 고성 SPC(가칭, 추후 변경 예정)								
목적사업	강원도 고성군 토성면 인흥리 산137 일원의 부지를 매입하여 주거시설을 공급하여 임대운업을 영위하는 사업임								
운영주체	홈즈컴퍼니								
존속기간	설립일로부터 [140]개월 예정								
설립예정일	2026년 3분기								
모집총액	출자금 총 약 [23,200]백만원 예정								
	- 출자금 중 약 40억원은 토지주의 현물출자 금액임 (단위: 백만원)								
	구분	종류주	보통주	투자금 (합계)	비율	종류주 배당	잔여이익 배분	최종이익	예상수익률 (IRR)
	모펀드(자펀드 中 우선주 출자분)	7,700	-	7,700	33.2%	6,607	-	6,607	7.0%
	지자체(고성군 & 강원도)	-	2,000	2,000	8.6%	-	11,215	11,215	19.21%
	XX사 (SI)	-	3,300	3,300	14.2%	-	18,505	18,505	19.21%
	GS건설 & 자이가이스트 (CI)	-	5,000	5,000	21.6%	-	28,038	28,038	19.21%
	AMC & FMC & (FI)	-	1,200	1,200	5.2%	-	6,729	6,729	19.21%
	코빌리지 컴퍼니 (현물출자)	-	4,000	4,000	17.2%	-	22,431	22,431	19.21%
	Total	7,700	15,500	23,200	100%	1,397	93,526	93,526	16.65%
* 본 모집금액 및 수익률 등은 가정으로 투자자와 지분투자 협의에 따라 변동될 수 있음.									

재원조달 구조 및 투자비 (통합)

- 총 개발 사업비는 약 [1,157]억원으로 Equity [232]억원 및 PF 대출 [925]억원으로 사업비 조달 예정
- 준공 후 10년 운영하여 10년간 운영 매출 약 [1,810]억원 및 운영 지출 약 [1,552]억원으로 운영 수익은 약 [258]억원이 예상됨
- 매각 수익 [1,834]억원으로 매각 차익 [677]억원을 통해 총 사업이익은 [935]억원임

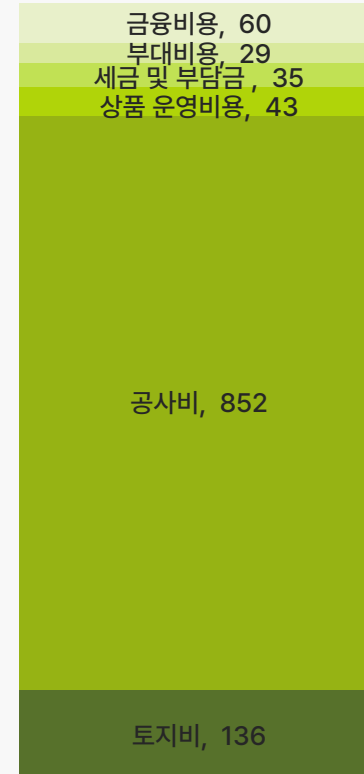
매출 및 사업비

(단위: 백만원)

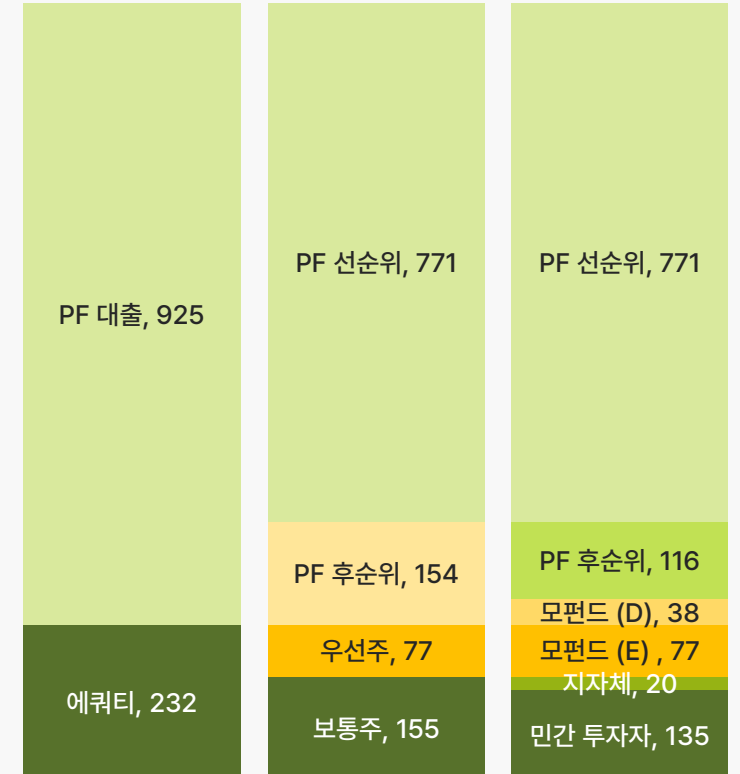
구분	합계	비율
매각 수입	183,372	50.3%
운영 수입	181,036	49.7%
수입계	364,409	100.0%
개발 비용	115,647	31.7%
운영 비용	155,236	42.6%
지출계	270,883	74.3%
사업이익	93,526	25.7%

재원조달

[총사업비 : 1,157억원]

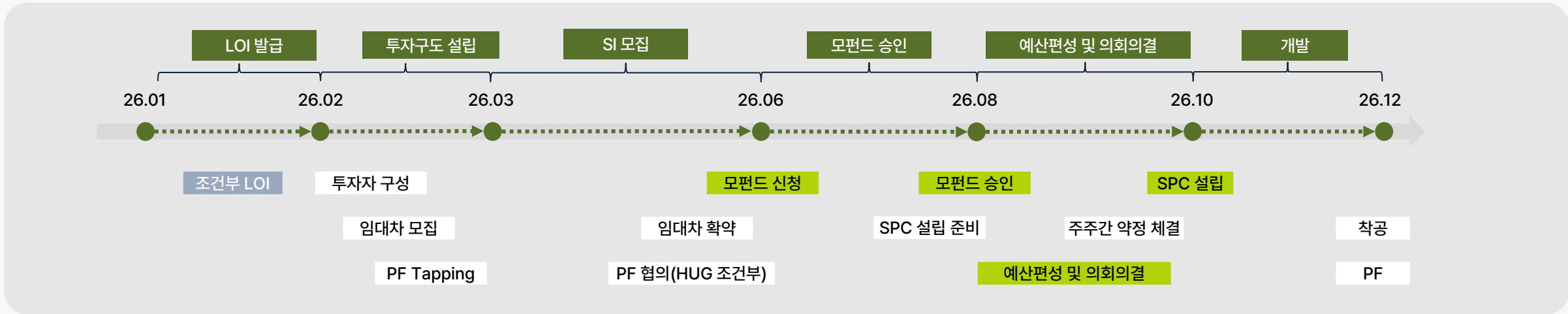


[자금조달 : 1,157억원]



* 상기 내용은 향후 사업진행 과정 및 관계사와의 협의 등에 따라 변경될 수 있음

Vehicle 설립 일정

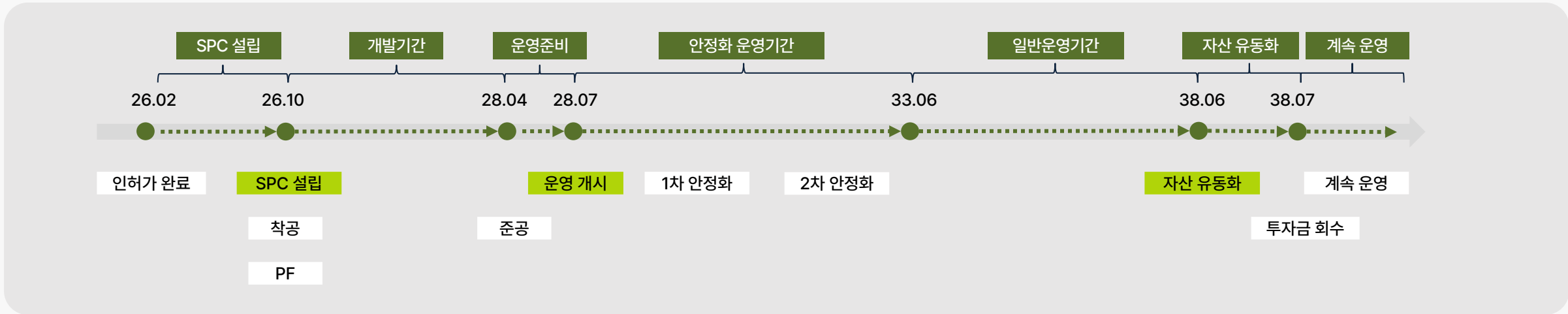


Vehicle 설립 상세 일정표

일정	구분	주요내용
2026.02	지자체 조건부 LOI 발급	지자체(고성군, 강원도) 조건부 LOI 발급
2026.01 ~ 2026.06	투자자 구성/ 임대차 모집	지자체 조건부 LOI에 따른 투자자 구성 세팅 및 임대차 모집
2026.01 ~ 2026.06	PF 대주단 모집	동일 조건 下 PF 대주단 Tapping
2026.06 ~ 2026.08	성장금융 모펀드 투자신청	투자자 구성(안)에 따라 모펀드 앞 투자신청, 내부 검토 기간 약 2개월 소요
2026.08 ~ 2026.10	예산편성 및 의회의결	모펀드 승인에 따라 지자체 예산편성 및 의회의결 절차
2026.08 ~ 2026.10	주주간 약정 및 PF 약정 준비	모펀드 승인에 따라 민간 자금 약정 준비
2026.10	SPC 설립 및 착공/PF	지자체 의회 의결에 따라 이후 절차 진행, 출자금 납입에 따른 SPC 설립, 착공 및 PF 실행

※ 상기 내용은 향후 사업관계자들의 일정, 실사결과, 시장환경 변화 등에 따라 변동될 수 있음

전체 사업 일정



전체 사업 상세 일정표

일정	구분	주요 내용
2026.02	인허가	2025년 11월 25일 건축경관 통합심의 조건부 의결/ 26.01월 도서 제출 후 유관부서 협의중
2026.10	SPC(Vehicle) 설립	투자자 구성 완료 후 SPC 설립 or SPC 설립 후 지자체 출자금 유상 증자 中 택 1
2026.10	착공	모펀드 승인에 따라 지자체 예상편성 및 의회 의결/ 추후 일정에 따라 SPC 설립 자펀드 출자/ 착공 및 PF
2028.04	준공	준공 완료 후 [2]개월의 운영준비 기간을 거쳐 2028년 7월 임대운영 개시
2028.07 ~ 2033.06	1차 안정화 기간(5년)	임대율 80-95%를 목표로 B2B 기업형 고객 모집 및 자산 안정화
2033.07 ~ 2038.06	2차 안정화 기간(5년)	임대율 95%를 목표로 B2C 중단기 숙박 고객군 확대 및 수익률 극대화
2038.07	자산 유동화 /배당금 회수	10년 운영 후 자산 유동화(매각)를 통해 투자원금 및 배당금 회수/ 이후 운영 지속

※ 상기 내용은 향후 사업관계자들의 일정, 실적결과, 시장환경 변화 등에 따라 변동될 수 있음

Disclaimer

본 문서의 정보 및 재무추정에 대한 고지사항

- 본 문서는 [코빌리지 고성] 프로젝트의 투자 검토를 목적으로 작성된 것으로, 제시된 내용은 작성일 기준의 가정과 추정치, 시장상황 및 정책 방향을 반영한 것입니다.
- 향후 인허가, 설계, 금융조건, 운영 성과 등의 변동에 따라 본 문서의 재무수치 및 수익률은 실제 결과와 차이가 발생할 수 있습니다.
- 본 문서는 신뢰할 만한 자료를 바탕으로 작성되었으나 그 정확성과 완전성을 보장하지 않으며, 포함된 전망/예측/추정 등은 투자 권유 또는 확정적 수익 보장을 의미하지 않습니다.
- 투자에 관한 최종 의사결정은 각 투자자 및 기관이 자체 검토와 법적/재무적 자문을 거쳐 수행해야 하며, 작성자는 본 자료 사용으로 인한 어떠한 직접/간접 손실에 대해서도 책임을 지지 않습니다.
- 본 문서는 [코빌리지 고성] 출자 검토를 위한 내부 검토용 Information Memorandum(투자 제안서)으로, 사전 협의 및 수정/보완을 전제로 한 비공식 자료입니다.

Co.Village 고성 체류형 라이프 캠퍼스

Prepared by HOMES COMPANY

2026.04

Contact

이재우 대표 010-6496-5153
이선아 팀장 010-3362-0125

E-mail

jwlee@homes.global
salee@homes.global

Address

서울특별시 강남구 봉은사로 404, 201호

사업주체 소개 [코빌리지컴퍼니]

- 본건 코빌리지 고성의 사업주체이자 운영사는 코빌리지컴퍼니임.(홈즈컴퍼니와 간삼건축사무소의 JV이자 본건 사업지의 등기부등본상 소유법인)

홈즈컴퍼니

기업명	홈즈컴퍼니
사업모델	국내 최초·최다·최장 코리빙 운영 트랙레코드와 고객 데이터를 확보하여 중개·금융·개발·운영을 하나로 연결한 차별화된 부동산 플랫폼 수익 구조
운영실적	코리빙 형태 홈즈스튜디오/홈즈스테이 약 3,000실 운영 중 (평균가동률(OCC) 97%, 평균 재계약률 43%)
경쟁력	2015년 설립, 국내 최초 기업형 코리빙 회사로 한국은 물론 일본 도쿄 진출을 시작으로 글로벌 코리빙 체인 구축을 추진하는 글로벌 종합 부동산기업
특이사항	총 매입자산 1,457억원 및 기업 가치 약 1,000억원
주요주주	우미글로벌, 신한금융그룹, 카카오벤처스, 국토교통부 공유주택펀드 등

간삼건축종합건축사사무소

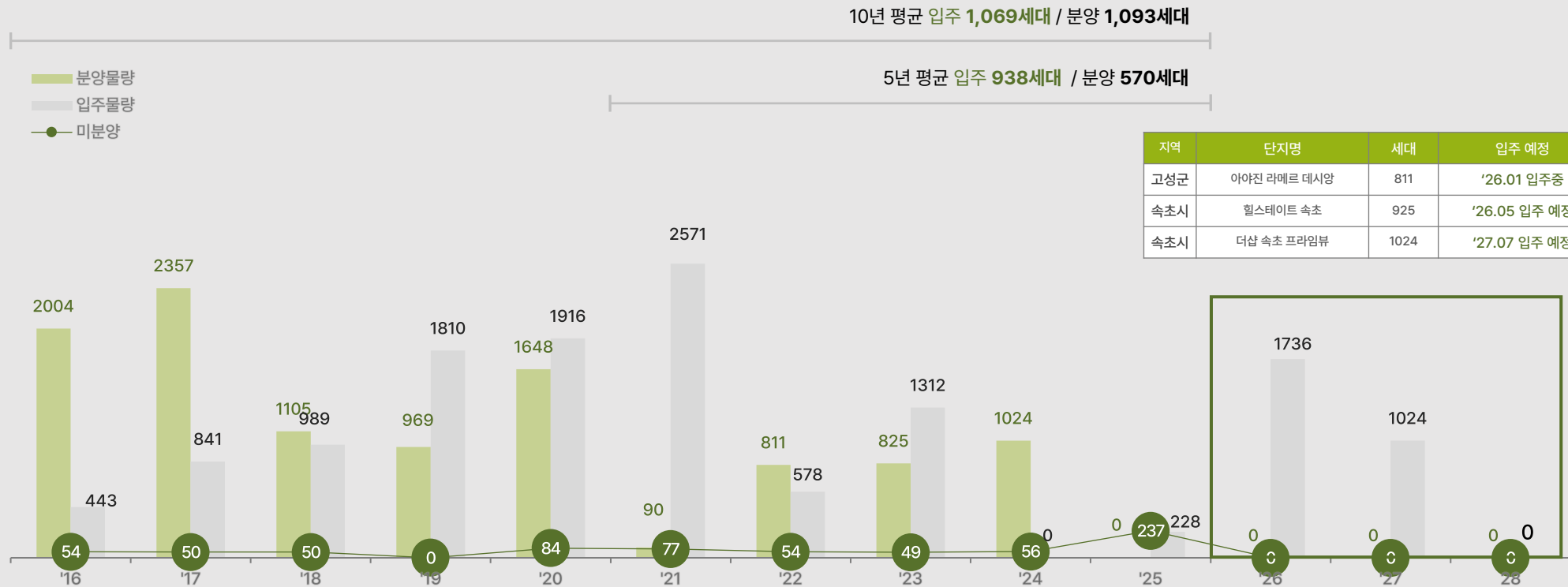
기업명	간삼건축종합건축사사무소
사업모델	건축 설계를 넘어 사업기획에서 디자인, 인테리어, 운영까지 건축 관련 토탈 솔루션 제공 (간삼기획, 간삼생활디자인 등)
운영실적	연간 수주 프로젝트 200여개, 준공 프로젝트 30여개. 맨그로브 신촌, 로컬스티치 서교점 등 공유주거·리테일 복합 프로젝트 수행
경쟁력	1983년 설립, 건축사 138명, 기술사 57명 포함 700여명. 기획, 설계, 감리, PM 업무 역량 기반 건축 설계 수행
특이사항	매출액 기준 2025년 건축사사무소 상위 10위권
주요건축주	삼성, 현대자동차, 두산, KT, 포스코 등

공급 및 분양동향

- 고성군에 '26년 01월 811세대, 속초시에 '26년 05월 925세대, '27년 07월 1,024세대 입주 물량 공급 후 본 사업지 공급시점인, **'28년에는 입주물량이 0세대로 급격하게 감소될** 예정이며
- '25년에는 고성군과 속초시에 분양물량이 없어 향후 3년간은 기본양된 물량의 입주소화가 이뤄질 것으로 예상됨.
- 또한 고성 및 속초에 공급된 대다수의 단지들의 단순 주거시설만 공급되어 커뮤니티 시설이 활성화되어 있는 단지는 없는 실정임.

공급물량

[자료 : KB부동산 데이터허브 / 단위 : 세대]



속초시·고성군 아파트 공급 현황

- 최근 3년 이내에 공급된 단지들과 공급 예정인 단지들의 매매가 대비 전세가는 평균 76~80%사이이며, 25년말 기준 강원도 전체의 전세가율은 76.9%였음.
- 각 단지들의 모든 실거래가 가격을 전수조사하여 평균 전세가로 환산하였을 때 평당 1,261만원 ~ 1,812만원이 형성되어 있음.
- 코빌리지 고성의 경우 평당 1,587만원 ~ 1,656만원 수준으로 매우 보수적으로 가정하였음.

속초시·고성군 공급 아파트

구분	아야진라메르데시앙	더샵속초프라임뷰	힐스테이트속초	속초헤리엇더228	속초디오션자이	속초영랑호엘크루라테라	속초롯데캐슬인더스카이
							
위치	고성군 토성면 아야진리 산21번지 일원	속초시 금호동 617-21 일원	속초시 금호동 622-40 일원	속초시 장사동 649-12 일원	속초시 동명동 361-1 일원	속초시 장사동 산 278-7 일원	속초시 동명동 436-1 일원
분양일	2022.11.08	2024.06.11	2023.08.01	2022.08.02	2020.05.27	2021.06.15	2020.08.13
입주 예정일	2026.01 입주 中	2027.07 입주 예정	2026.05 입주 예정	2025.08.20	2023.09.22	2023.05.30	2023.02.24
세대수	811	1,024	925	228	454	200	568
시공사	(주)태영건설	(주)포스코이앤씨/ 태원건설산업(주)	현대엔지니어링(주)	보훈종합건설(주)	(주)지에스건설	대우조선해양건설(주)	롯데건설(주)
분양가 (발코니 제외)	1,544만원/평	2,304만원/평	2,263만원/평	1,934만원/평	-	1,559만원/평	-
전세가 (전세가율 76.9)	1,240만원/평	1,746만원/평	1,812만원/평	1,579만원/평	1,516만원/평	1,261만원/평	1,278만원/평
1순위 청약 경쟁률	메인 84타입 3.6:1	메인 84타입 3.5:1	메인 84타입 3.1:1	메인 84타입 2.8:1	-	메인 83타입 12.1:1	-

속초시·고성군 아파트 공급 현황

- '27년 하반기 입주 예정인 더샵 속초 프라임뷰의 경우 원가상승으로 인해 평당 2,300만원대에 분양되었으며 전세 환산가는 평당 1,700만원대임
- '26년 상반기 입주 예정인 힐스테이트 속초의 경우 당초 분양가 대비 매매/전세 가격이 프리미엄이 붙어 전세 환산가는 평당 1,800만원대를 형성하고 있음

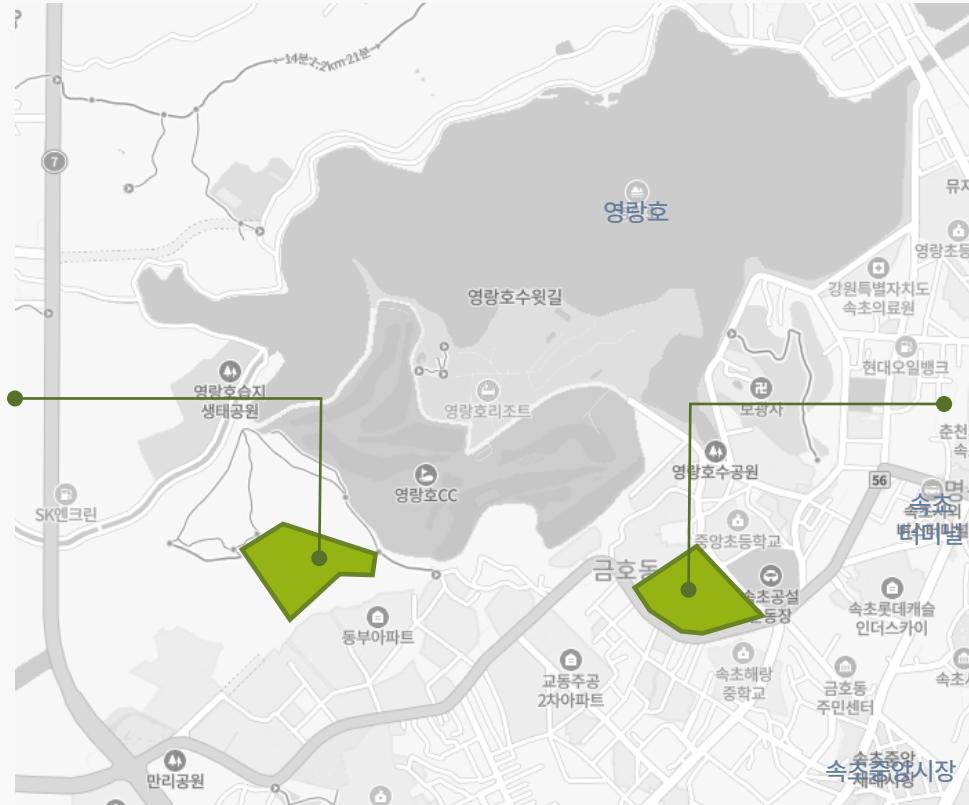
공급 예정 아파트

더샵 속초 프라임뷰



더샵 속초 프라임뷰

위치	속초시 금호동 617-21 일원
입주예정	2027.07 입주 예정
대지면적/건축면적	39,970.00m ² / 6,802.74m ²
세대수	1,024세대
시공사	(주)포스코이앤씨/ 태원건설산업(주)
분양가 & 전세가	2,304 만원/평 & 1,746 만원/평
입지	영랑공원 인접, 영랑호와 영랑호 CC 도보권 단지 인근에 교동 프라자 상권



힐스테이트 속초



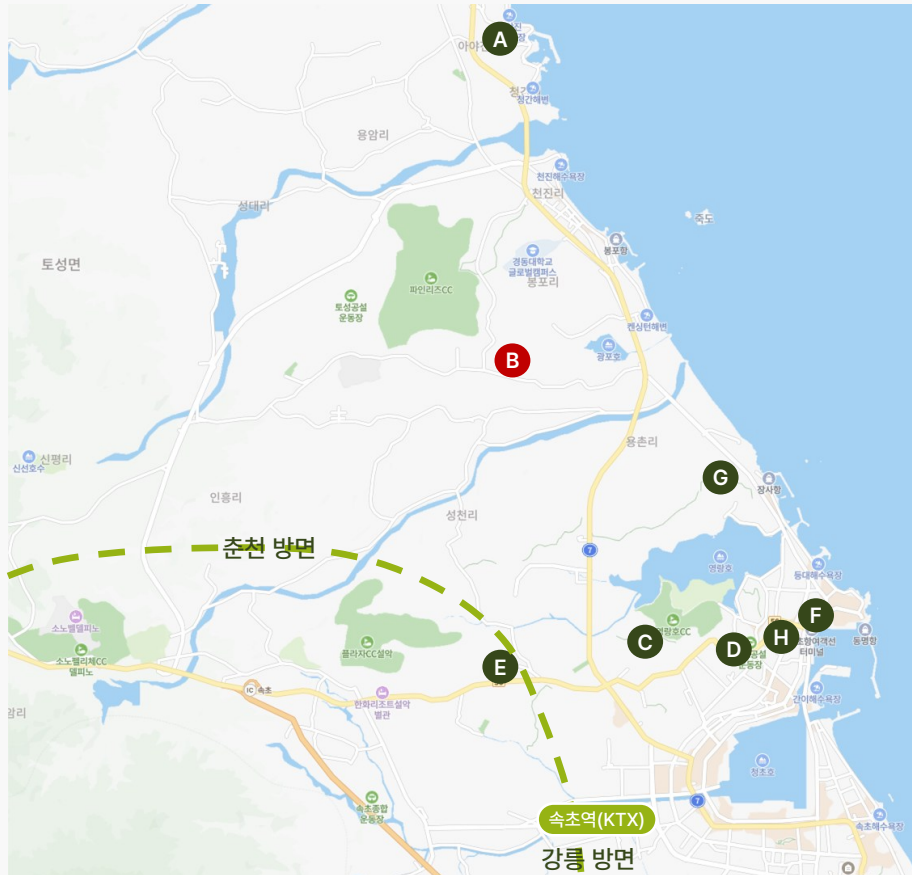
힐스테이트 속초

위치	속초시 금호동 622-40 일원
입주예정	2026.05 입주 예정
대지면적/건축면적	41,455.00m ² / 12,387.55m ²
세대수	925세대
시공사	현대엔지니어링(주)
분양가 & 전세가	2,263 만원/평 & 1,812만원/평
입지	중앙초, 해랑중 인접/ 속초공설 운동장 인접

주변 아파트 시세

- 인근 단지 중 당 사업지와 가장 유사한 단지인 속초영랑호엘크루테라의 최근 실거래 내역을 보면 전세 환산가가 1,441만원/평 ~ 1,453만원/평으로 형성되어 있음.
- 입주예정단지의 분양권 매매시세를 전세가로 환산할 경우 평당 1,473만원/평 ~ 2,824만원/평으로 평균 1,779만원/평임

주변 아파트 매매·전세 시세

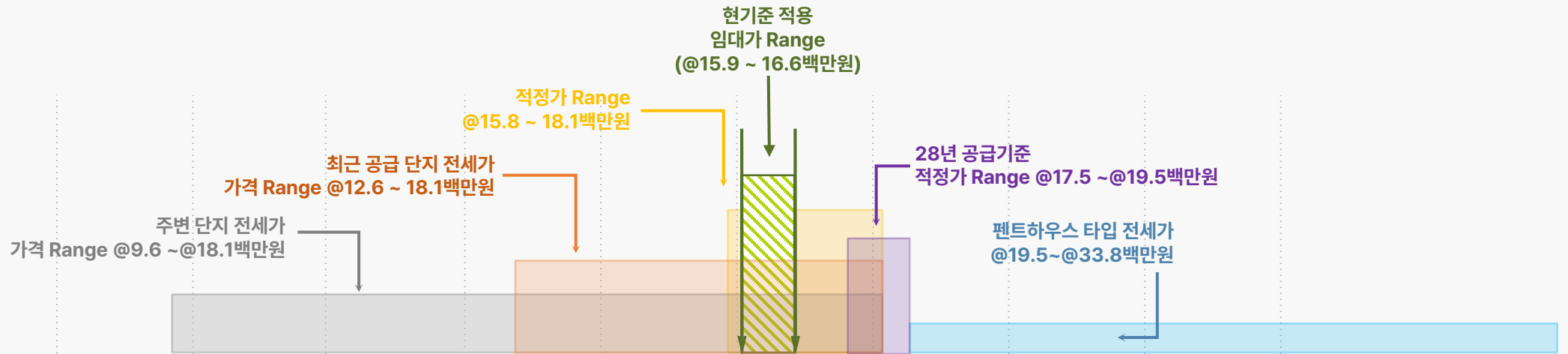


구분	아파트 명	세대수	시공사	준공(예정)일	전용 면적	전용 면적	매매가(천원)		
					m ²	평	매매가 /전세가/	평당 전세가	
A	아야진라메르데시앙	811	(주)태영건설	2026-01	59	18	310,930	13,400	
B	코빌리지 고성	299	(주)지에스건설	2028-04	49	15	/250,000/	16,559	
C	더샵속초프라임뷰	1,024	(주)포스코이앤씨/ 태원건설산업(주)	2027-07	84	25	616,560	18,659	
D	힐스테이트속초	925	현대엔지니어링(주)	2026-05	84	25	614,870	18,608	
E	속초헤리엇더228	228	보훈종합건설(주)	2025-08	84	25	561,800	17,000	
F	속초디오션자이	454	(주)지에스건설	2023-09	84	25	821,620	24,865	
G	속초영랑호엘크루테라	200	대우조선해양건설(주)	2023-05	74	22	340,000	15,189	
H	속초롯데캐슬인더스카이	568	롯데건설(주)	2023-02	59	18	354,540	15,276	
평균									

본 사업 임대가 추정

- 당 사업지 인근 아파트 단지의 전세가 시세는 전용 평당 1,260 만원/평 ~ 1,812 만원/평임
- 향후 공급될 예정인 단지의 매매가를 전세가율 76.9%로 환산하였을 때는 1,746만원/평 ~ 1,812만원/평임
- 코빌리지 고성외의 경우 평당 1,587 만원 ~ 1,656만원 수준으로 매우 보수적인 임대료로 가정하였으나 시장환경에 따라 상승여력 충분함.

적정 분양가



타입	적정분양가 범위			비고
	보수적	안정적	공격적	
적정 임대가	@16,500천원	@17,500천원	@18,500천원	보증금 X, 전월세 전환율 6% 가정
외형가 [59m ² 기준]	3억	3.13억	3.32억	

본 사업 교육비 추정

- 주요 대학의 최고경영자과정(AMP) 등록금은 학기당 1,000만원에서 1,800만원이며 기타 비용은 별도임.
- 평균적으로 3.5개월의 학기동안 2~3,000만원의 비용이 소요됨.

최고경영자과정 AMP 사례

구분	서울대	카이스트	연세대	고려대	성균관대
반기 기준 등록금(비학위과정)	1,800	1,500	1,500	1,200	1,000
별도 비용	* 자치회비 별도 1,500 ~ 2,000	* 해외 연수 포함 * 기타 비용 별도	* 해외 연수 포함 * 기타 비용 별도	* 해외연수 300 * 원우회비 400	* 해외 연수 포함 * 기타 비용 별도

평생 교육원 사례

서울대 평생교육원	금액	일수	시수
SNU AI 데이터 분석 아카데미	104	21	71
SNU 연구방법론 아카데미: 양적연구	63	19	54.5
SNU 연구방법론 아카데미: 질적연구	108	20	60
SNU 영어교육 마스터과정	180	9	31.5
SNU 지휘 아카데미	198	10	30
SNU 태권도 전문경영자과정	198	10	30
SNUArt_미술교육 전문지도자 과정	150	10	30
SNUF 리더스 아카데미	180	10	40
산림치유지도사 양성과정 1급	168	31	130
산림치유지도사 양성과정 2급	189	32	158
음악교육 전문지도자 과정	120	10	30
파이썬으로 배우는 딥러닝	49	11	33
합 계	1,707	-	698

시기별 공급변화

▪ 시니어 주거 시장의 세대별 진화: 요양 중심 → 프리미엄 고급화 → 프로그램·체류형 캠퍼스로의 전환

국내 시니어 레지던스의 변천사

[자료 : 삼정KPMG]

구분	1세대 '89~'99	2세대 '00~'09	3세대 '10~'20	4세대 '20~'30	5세대 '30~
대표 사례	 유당마을, 시니어스 서울타워	 삼성 노블카운티, SK그레이스힐	 더클래식 500, 더시그넘 하우스	 VL오시리아 라우어, 마곡 VL르웨스트, 소요한남 by 파르나스, 해운대 VL(70층)	 코빌리지 고성
특징	<ul style="list-style-type: none"> • 도심과 이격된 위치 • 요양 위주 노인 주거 • 실버타운 이미지 	<ul style="list-style-type: none"> • 대기업 계열 참여 • 도심 접근성 개선 • 커뮤니티 시설 도입 	<ul style="list-style-type: none"> • 도심 입지 강화 • 커뮤니티·문화공간 • 주거+요양 결합 	<ul style="list-style-type: none"> • 프리미엄 고급화·대형화 • UHNW 타겟 : 보증금 10억+ • 5성급 호텔 운영사 참여 • 호텔×의료 융합 서비스 • AI·IoT 디지털 솔루션 	<ul style="list-style-type: none"> • "무엇을 하며 사느냐" (프로그램·콘텐츠) 중심 • 목적 기반 순환형 체류(학기제 6개월 단위) • 졸업→재입학 반복 설계 • 경험·관계 자산 축적 & 건강·여가·학습 통합
사업의 참여	<ul style="list-style-type: none"> • 종교·복지 단체 주도 • 비영리 기반 운영 	<ul style="list-style-type: none"> • 대기업 계열사 참여 • 삼성·SK 등 브랜드화 	<ul style="list-style-type: none"> • 건설·부동산 디벨로퍼 • 호텔 운영사 연계 	<ul style="list-style-type: none"> • 5성급 호텔 운영사 • 의료기관 직접 참여 • AI/IoT 기술기업 • 글로벌 시니어 브랜드 	<ul style="list-style-type: none"> • 교육기관(대학) 연계 • 콘텐츠·미디어 기업 • 웰니스 전문 운영사 • 지자체·공공 협력
입주자 니즈	<ul style="list-style-type: none"> • 요양·돌봄 수요 중심 • 자녀 부양 의존 	<ul style="list-style-type: none"> • 독립 생활+편의 • 커뮤니티 욕구 증가 	<ul style="list-style-type: none"> • 도심 입지+건강관리 • 문화·여가 프로그램 	<ul style="list-style-type: none"> • 프리미엄 호스피탈리티 • 의료·헬스케어 통합 • 럭셔리 라이프스타일 • 디지털 헬스 서비스 	<ul style="list-style-type: none"> • "배우며 사는 삶" • 세대 간 교류·학습 • 목적 있는 순환 체류 • 경험·관계 자산화
1인당 국민총소득	<ul style="list-style-type: none"> • \$5,380('89) • 360만원(671원/\$) 	<ul style="list-style-type: none"> • \$11,030('00) • 1,240만원(1,131원/\$) 	<ul style="list-style-type: none"> • \$23,590('11) • 2,580만원(1,180원/\$) 	<ul style="list-style-type: none"> • \$32,860('20) • 3,850만원(1,180원/\$) 	<ul style="list-style-type: none"> • \$42,000('30)(E) • 5,460만원(1,300원/\$)(E)
타겟 경제 프로필	<ul style="list-style-type: none"> • 중산층 이하 • 실질적 요양 필요 계층 	<ul style="list-style-type: none"> • 상위 중산층 • 자산 여력 있는 은퇴자 	<ul style="list-style-type: none"> • HNW(고자산) 계층 • 보증금 5억 이상 	<ul style="list-style-type: none"> • UHNW 초고자산층 • 보증금 10억+ • 月 500만원+ 생활비 	<ul style="list-style-type: none"> • 활동적 시니어 전체 • 교육·문화 소비층 • 보증금 3~7억 범위 • 합리적 프리미엄 지향

유사사례 검토: 프로그램 체류형 시니어 주거

- 교육/주거/커뮤니티가 결합된 프로그램 체류형 시니어 비즈니스 프로그램의 대표적인 사례 소개

해외 유사 사례

<p>대학연계 UBRC</p> <p>Lasell Village</p> <p>25년 / 300+대기</p> <p>연 450시간 학습 의무 대학 캠퍼스 공유, UBRC 표준 모델</p> <p>미국</p>	<p>자치형 공동체</p> <p>덴마크 시니어 코하우징</p> <p>250+곳 / 8만명 수요</p> <p>프라이버시+공동체 이중 구조 상호돌봄으로 의료비 절감 국가 검증</p> <p>덴마크</p>	<p>농촌형 생애활약</p> <p>호시노마치 CCRC</p> <p>202개 지자체 추진</p> <p>코워킹+아카데미+의료 결합 도쿄→지방 이주, 능동적 노후 모델</p> <p>일본</p>
<p>지역재생·세대통합</p> <p>쉐어 가나자와</p> <p>상시 만실 운영</p> <p>울타리 없는 마을: 시니어에게 '역할' 부여 인구소멸 지역→웰니스 거점 전환 성공</p> <p>일본</p>	<p>자연밀착 웰니스</p> <p>세렌비 (Serenbe)</p> <p>부동산가치 지속 상승</p> <p>바이오필릭 디자인 + Farm-to-Table 웰니스 관광지로 수익 다각화 달성</p> <p>미국</p>	<p>자연치유·디톡스</p> <p>힐리언스 선마을</p> <p>15년+ 운영 / 연 수만명</p> <p>4대 습관 개선 프로그램, 디지털 디톡스 강원도 '청정 프리미엄' 실증 사례</p> <p>한국 강원</p>

유사사례 검토: 프로그램 체류형 시니어 주거

코빌리지 고성의 차별적 포지셔닝

- 기존 모델의 검증된 성공요소를 통합하되, 국내 외 유일의 '체류형 교육캠퍼스' 포지션을 확보함.

기존 모델의 한계

UBRC (라셀빌리지)

영구정주형 → 진입비용 \$300K~\$900K
5060 세대 접근 불가

액티브 커뮤니티 (Sun City 등)

레저 중심 → 체계적 교육 부재
건강·재무·AI 통합 프로그램 없음

코하우징 (덴마크)

자치 운영 → 전문 운영 한계
소규모(10~40세대) 규모 제약

국내 실버타운

고가(보증금 4~9억) + 60세 이상
요양 중심, 자기계발 프로그램 부재



코빌리지 통합 모델

- 6개월 체류형 프로그램 (영구정주 부담 제거)
- 4트랙 교육 커리큘럼 (건강·재무·AI·커뮤니티)
- 전문 운영사(홈즈) 관리 (공유주거 3,000세대 운영 실적)
- 보증금 5천만원 (월 115~132만원의 접근성)
- 300명 동시 입주 (기수별 운영의 규모의 경제)



Only 코빌리지

체류형 라이프 캠퍼스

6개월 집중 → 졸업 후 귀환
관계인구 창출형 (≠ 영구정주)

교육이 거주주의 핵심 목적

4트랙(건강·재무·AI·커뮤니티)
20개 반 × 15명 = 300명 동시 운영

강원 고성 자연환경

해양설악벨트 + 수도권 2시간
1,400평 부대복리시설

파격적 가격 경쟁력

기존 실버타운 1/4~1/8 보증금
5060 중산층 접근 가능