



임업법인 도토리
조경수·임산물
재배 및 관리 사업

투자제안서

숲을 보전하며, 더 큰 가치를 설계하다.

임업법인 도토리

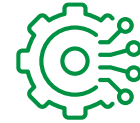
임업법인 도토리는 투명한 산림자산 관리와 지역경제 동반성장을 이끄는 임업 선도기업입니다.
조경수와 임산물 재배·관리·판매를 통해 숲의 가치를 자산으로 전환합니다.



보전과
수익의 균형



데이터로
증명되는 투명성



장기적
순환모델 구축

법인명(가칭)

임업법인 도토리

대표이사

나대성

소재지

충북 충주시

설립목적


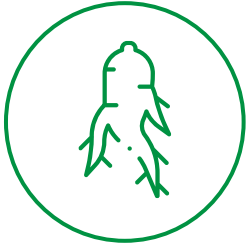
조경수(소나무) · 임산물(장뇌삼·산야삼) 재배 · 관리 · 판매

장기비전

공동묘지 조경 및 재조림 판권 사업 확대

사업 개요

충주시 엄정면 신만리 임야를 기반으로 조경수·임산물 재배 및 판매 사업을 진행하고자 합니다.

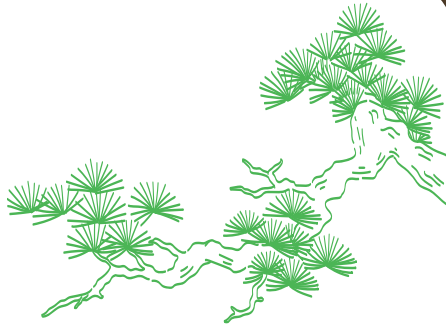
사업지 개요	위치	면적	지위
	충북 충주시 엄정면 신만리 산43, 산42, 22번지 (향후 확장 가능)	4,470평 / 8,906평 (약 14,780m ² , 1.478ha / 약 29441 m ² , 2.944ha)	일부 보전산지·농림지역 포함 / 임업 목적(조경수·산양삼) 활용 가능 (지자체 산림과 사전 협의 필수)
자산현황 및 계획	 소나무 약 500~600주 (20 ~ 30년생, 현존 자산)	 장뇌삼 약 80,000주 예정 식재	밀도 참고 4,470평 ÷ 600주 ≈ 7.5평/주
	사업 기간	5년 (필요 시 최대 1년 연장 가능, 기존 이율 유지·사전 고지)	

시장 분석 및 기회

조경수와 특용임산물 시장은 안정적 수요와 프리미엄 가격 구조를 갖춘 고부가가치 영역입니다.

조경수 시장

특수목 소나무



가치 상승 요인

가슴높이 직경(R)에 따라 기하급수적으로 가치 결정 (R30 이상 시 2~5배 상승)

수요처

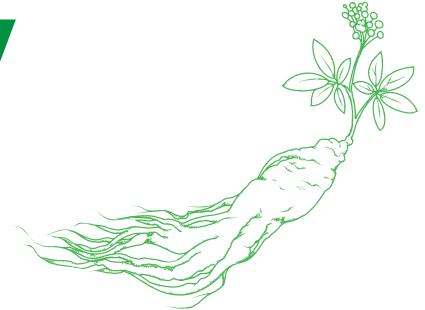
고급주택·타운하우스·골프장·공공기관 등

시장 특성

경기 둔감, 낮은 가격 탄력성, 희소성 높은 특수목 수요 지속

특용임산물 시장

산양삼·산더덕



시장현황

코로나19 이후 건강·면역력 관심 증대 → 국내 친환경·무농약인증 제품 고가 형성

산양삼

KOFPI 인증 7년근 기준
소비자가 4~6만 원
주, 도매가 평균 2.2만 원 이상

산더덕

무농약 산지재배 시 kg당 5만 원 이상
일반 더덕 대비 1.5배 프리미엄

핵심기회

‘국내산·친환경·품질 인증’ 3대 키워드를 충족하는 제품은 고가에도 안정적 수요

사업 대상지 분석

충주시 최적의 입지와 토양 조건에서 조경수와 특용임산물 재배를 통해 가치를 극대화합니다.

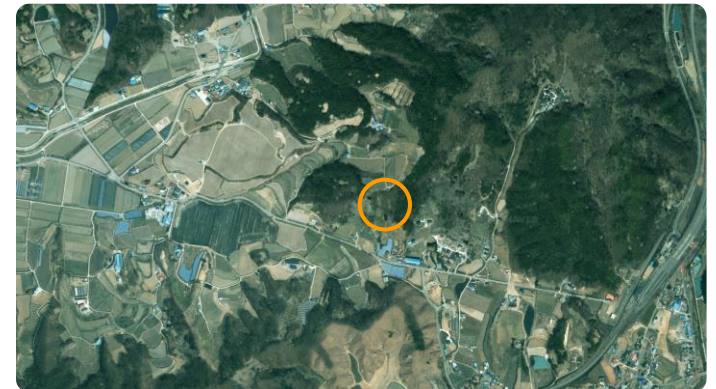
소나무 조경수 사업지

- 위치** 충북 충주시 엄정면 신만리 산42, 산43
- 토양 · 환경** 마사토 토양 → 소나무 생육 최적 / 비규제 지역 → 반출 가능
- 접근성** 수도권과 근접 → 물류비 절감 효과
- 자산** 약 35년생 소나무 500주 보유, 집중 관리 시 고가 특수목으로 성장 가능



특용임산물 사업지

- 위치** 충북 충주시 동량면 대전리 산131-15 (8,906평)
- 토양 · 지형** 사양토(배수 우수), 북서향 완만한 경사(15~20도) → 산양삼·산더덕 최적 조건
- 생육환경** 활엽수 낙엽으로 형성된 부엽토 → 천연 자양분 공급
- 수익성**
 - 산양삼 KOFPI 인증 기반, 식재 후 5년차부터 고수익 창출
 - 산더덕: 무농약 재배 시 kg당 5만 원 이상, 3년차부터 안정적 현금 흐름



운영 및 관리 계획

체계적인 관리와 투명한 이력 관리를 통해 조경수 가치를 극대화합니다.



전지 관리

- › 매년 1회 정기 전지(필요 시 추가)
- › 초기 1~4년 집중 전지로 수형·관상 회복
→ 상품성 제고



병해충·토양 관리

- › 연중 관찰 및 필요 시 방제·보비
- › 전문 위탁 관리로 생육 안정성 확보



수분 작업

- › 5년차 집행 (굴취전 최종수형·생육보정목적)
- › 뿌리 활착 및 상품성 유지 강화



분·굴취·운반

- › 5년차 일괄 진행 (수요·현금흐름 따라 분할 출고 가능)
- › 굴취·분 작업 후 전문 운송망 활용



입식목록· 이력DB관리

- › 개체별 ID 부여 (필지/구역/좌표/규격/수형/건강도)
- › 연 1회 갱신 → 데이터 기반 자산 가치 보고



감정평가 (핵심 차별화)

- › 착수 시 기초평가 + 매년 10월 정기평가
- › (주)더바른감정평가법인(예정) 참여
- › 연차별 가치상승분 보고서화 → 매각·보상 시 객관적 근거 확보

운영 및 관리 계획

3·5·2 믹스 전략으로 안정적 판로 확보와 평균 단가 극대화를 실현합니다.

가중 평균 단가

600만원/주



▶ 평균
550만원/주



▶ 평균
550만원/주



▶ 평균
550만원/주

주요 영업 채널



지자체 조경 발주 및
공공 조달



대단지 개발사·조경사
네트워크



프리미엄 정원·장지
조경 수요

매출 및 비용 가정

5년차 기준, 조경수와 장뇌삼 판매로 안정적인 매출을 창출합니다.

매출 가정

조경수 매출(920주 × 600만원)	55.2억원
장뇌삼 매출(80,000주 × 5만원)	16억원
총매출	71.2억원

비용 가정

전지 작업(위탁, 5년 합산)	2.6억원
병해충 · 수분 관리	0.5억원
분 작업 (굴취, 5년차)	1억원
운반비 (5년차)	1억원
판관비 (임원 보수+운영, 5년)	3.5억원
판관 기차 (예비비)	0.5억원
인허가 · 서류비 (초기)	1억원
총매출	10.1억원

손익 및 이익률

보수적 비용 반영에도 불구하고 높은 수익성과 안정적 이익률을 실현합니다.

손익가정 (5년차 기준)

세전 이익 = 매출 71.2억 - 비용 10.1억
= **61.1억 원**

세전 이익률 **85.8%**

법인세 (가정 15%)

법인세 **7.2억 원**



**세후
순이익**
53.9억 원



**세후
이익률**
75.7%



**연평균
순이익률**
15.1%년

투자 구조

안정적 자금 운용과 매출 연동 이자 정책으로 투자자 신뢰를 확보합니다.


자금 조달 구조



모집금액 기본 10억 (확장 20~50억 시나리오 포함)

용처

 토지 매입	 전지 · 관리	 인허가
---	---	--

 분 · 운반	 판관	 예비비	 유동성 확보
---	---	--	--

예치 이자 (3% 가정)

10억 → 0.3억/년	20억 → 0.6억/년	30억 → 1.5억/년
--------------	--------------	--------------

관리비 일부 상쇄 효과

이자율 정책 (단기 · 만기지급, 매출 연동)

40억 이하: 연 6%	40~60억: 연 8%	60억 초과: 연 10%
--------------	--------------	---------------

연장 조항

불가항력·시장 상황 등으로 최대 1년 연장 가능
기존 이자율 유지, 사전 통지 후 진행

투자 구조

데이터와 평가를 기반으로 조경수 시장의 가격 투명성과 제도화를 선도합니다.

자금 조달 구조

착수 시 기초평가 + 매년 10월 정기평가 시행

▶ 가격의 객관성 확보

입식목록 · 개체 · 이력

연차별 전지 · 생장 · 가치 · 상승 데이터 축적

▶ 투명 보고 체계 확립

시장 제도화

표준 단가 · 거래 레퍼런스 축적

▶ 조경수 가격의 제도화 주도

장기 로드맵

단기 성과에서 장기 확장까지, 지속 가능한 임업 비즈니스 모델을 구축합니다.

1단계

현재 ~ 5년

충주시 엄정면 신만리 산 43·42·22 정밀 관리
소나무·장뇌삼 복합 수익 실현

입식목록·감정평가 데이터 축적
브랜드·투명성 기반 확보

2단계

5 ~ 8년

추가 임야 매입 및 사업지 확대
공동묘지 조경 수주 확대

재조림 판권 사업화 추진

8단계

8년 이후

충주시 전역 클러스터 확장,
외부 대형 조경 프로젝트 다각화

기대 효과

지역 상생을 통해 경제적 가치와 사회적 가치를 동시에 실현합니다.

지역 일자리 창출

전자 · 관리 인력



충주시 경제 활성화

토지거래 · 지역 업체 협력



지역 · 투자 · 시장
가치창출

투명한 자산운영

연차보고 · 감정평가 공개



조경수 시장의 가격 투명성 확보

표준 단가 · 레퍼런스



리스크 대응

예상 가능한 리스크를 사전에 관리하여 안정적 사업 운영을 보장합니다.

인허가

산림과 사전협의,
임업 범위 내 합법 작업 준수

시장

3·5·2 분산 판매,
일부 중간 출고로 현금흐름 보완

기후·병해

전문 위탁관리, 정기 전지·방제,
필요 시 보장 범위 검토

재무

현금 예치 + 분할 매각 옵션으로 유동성 관리



임업법인 도토리는
**투자자에게 안정적인 수익과
장기적 신뢰**를 제공합니다.

Appendix

단가 · 비용 근거 (요지)

- 전지 위탁 견적: 3,900평 기준 4,500만원 → 규모·지형 보정 후 5년 누적 2.6억 반영
- 분·운반: 현장 여건·출고량 가정에 따른 1.0억+1.0억(보수적)
- 판관비: 연 0.7억 × 5년 = 3.5억 (임원 보수 포함)
- 인허가·서류: 1.0억(초기 일괄)
- 장뇌삼 단가: 5만원/주(보수적 평균)

감사합니다.

입업법인 도토리