

T H E P O R T A L

지역 상업공간의 현재 상태를 운영 가능한 시장 정보로 바꾸는 회사

AI-native Market Intelligence & Operating Company

첫 사업 영역: Commercial Space · 첫 현장검증 권역: 제주 노형·연동

1차 납입

6억원

조건부 추가

최대 1.5억원

검증 기간

18개월

투자 명제 / 거래 개요

투자자가 실제로 판단해야 할 것은 두 엔진의 상호작용이 반복 가능한 경제적 우위로 이어지는가입니다.

회사

THE PORTAL은 지역 상업공간의 현재 상태와 상태 변화를 확인하고, 그 결과를 제품·시장 정보와 중개 실행이 공유하는 시장 정보 자산으로 축적하려는 회사입니다.

투자 조건

투자 전 기업가치 30억원 · CPS
1차 6억원 · 조건부 추가 최대 1.5억원
18개월 검증 계획

투자 명제

- 01 문제의 단위가 다릅니다. 검색 가능한 매물보다 지금 결정 가능한 상태가 부족합니다.
- 02 두 역량이 한 팀 안에 있습니다. 공간 거래·운영 경험과 AI 기반 시스템화 역량이 운영모델의 양쪽을 이룹니다.
- 03 첫 시장이 의도적으로 좁습니다. 노형·연동에서 발견·확인·수요 연결·실행이 반복되고, 실행 결과가 다음 판단에 반영되는지를 측정합니다.
- 04 상방은 지역 수가 아니라 재사용 가능한 자산에서 나옵니다. 상태 이력과 결과가 다음 의사결정의 품질과 생산성을 높여야 합니다.

현재 근거

현재 근거

- 14,888 전체 분석 기반
- 622 과거 중개·운영 구조화 자료
- 32 상태 변화 재확인 후보
- 16 첫 현장 확인 우선대상 · 노형 9, 연동 7
- 제품·운영 설계 및 시연 자산

네 수치는 단계별 전환 수치가 아니라 서로 독립된 검증 근거입니다.

투자자가 확인할 가설

가설

- 의미 있는 공급 상태를 반복해서 발견·확인할 수 있는가
- 실제 수요와 적절한 중개 경제성이 반복되는가
- 제품의 독립적 효용과 실제 지불 의사가 생기는가
- 두 엔진이 서로의 생산성을 높이는가
- 창업자 집중도를 넘는 재사용 가능한 운영 자산이 남는가

핵심 반론

열린 쟁점

- 상태전환 공급의 빈도와 질이 충분하지 않을 수 있습니다.
- 현장 관계와 판단이 회사 자산보다 개인 역량에 머물 수 있습니다.
- 강한 플랫폼·데이터·중개 사업자가 운영과정의 상당 부분을 재현할 수 있습니다.
- 결과 데이터가 실제 생산성이나 의사결정 품질을 개선하지 못할 수 있습니다.

핵심 투자 가설

현재 확인된 것과 앞으로 성립해야 할 것을 같은 표 안에서 봅니다.

아래 다섯 가설은 제품 기능 목록이 아니라 Round 1의 투자판단 구조입니다. 현재 근거, 성립 조건, 판단을 바꿀 신호를 한 표에서 봅니다.

가설	현재 근거	성립 조건	입증 / 재검토 신호
01 공급 상태	32개 재확인 후보와 16개 첫 현장 확인 우선대상. 아직 확보 공급이나 완료된 현장검증은 아님.	공개 정보·관계·현장 확인으로 의미 있는 상태전환 공급을 반복해 찾아야 함.	입증: 반복되는 유효 확인과 상태 이력. 재검토: 전환 빈도·품질이 지속적으로 낮음.
02 수요·중개 경제성	박호현의 과거 상업부동산 실행 경험은 존재. THE PORTAL의 반복 거래 경제성은 미확인.	구체적 조건을 가진 수요가 충분히 발생하고, 적법한 실행 이후 거래 단위 경제성이 반복돼야 함.	입증: 유효 수요·매칭·진행 경제성의 반복. 재검토: 수요 질 또는 거래 경제성이 재현되지 않음.
03 제품 효용·지불 의사	제품·상태 구조와 시연 자산은 존재. 일반 사용, 반복 사용, 유료 사용은 미확인.	제품이 탐색·비교·판단을 실질적으로 개선하고, 특정 고객이 돈을 낼 이유가 생겨야 함.	입증: 반복 사용과 실제 유료 의사. 재검토: 중개 유입 외 독립 효용이 없음.
04 두 엔진의 상호 강화	공유 데이터 구조와 업무 흐름은 설계됨. 경제적 상호 강화는 아직 가설.	현장 결과가 다음 판단을 개선하고 제품이 다음 현장 실행의 시간·품질을 개선해야 함.	입증: 검증시간·후보 품질·처리량 개선. 재검토: 두 엔진이 사실상 분리 운영됨.
05 실행·복제 역량	두 창업자의 상호보완 역량. 동시에 핵심 판단과 실행이 두 사람에게 집중.	창업자 병목 전에 증거를 만들고, 제주 경험이 규칙·데이터·업무 흐름으로 남아야 함.	입증: 창업자 기억 밖의 재사용 자산. 재검토: 병목이 조기 발생하거나 지역 일화에 머뭇.

판단 원칙. Round 1의 가치는 다섯 가설의 불확실성을 줄여 다음 자본·시장 범위·운영모델 결정을 가능하게 하는 데 있습니다.

회사와 창업팀의 적합성

운영모델이 요구하는 두 역량이 창업팀의 실제 역할 구조와 부합합니다.

제안 발행주체 / 모회사 구조

AI-native Market Intelligence & Operating Company

Commercial Space는 첫 사업 영역입니다. 제주 중개법인은 규제 대상 실행을 위한 100% 자회사로 제안돼 있으며, 발행주체와 자회사의 실제 법적 설립·존재상태는 실사 대상입니다.

황의석

제품 · 시스템 · 데이터 · 자동화 · 회사 운영

의류 브랜드와 공장 사업을 운영하고 브랜드 홈페이지를 직접 구축하며 판매·생산·운영의 복잡성을 경험했습니다. 현재는 AI를 활용해 웹, 간단한 앱, 자동화, 데이터 구조와 운영시스템을 직접 설계·구현하고 있습니다.

핵심 역할: 현장의 비정형 정보와 반복 업무를 데이터 구조, 제품, 자동화, 운영규칙으로 전환.

박호현

현장 · 중개 · 공급·수요 관계 · 실행

10년 이상 상업부동산 거래와 자산운영 실무를 수행했습니다. 유니온플레이스 창업 멤버로 매입부터 공간 운영·용도 판단까지 경험했고, 신사동 건물 대리운영 사례와 현재 제주 공간 운영·임대 실무를 보유하고 있습니다.

핵심 역할: 공간의 실제 상태, 관계, 조건, 수요와 실행 결과를 현장에서 확인.

왜 이 조합인가

제품·데이터·자동화 역량

×

현장·중개·관계·실행 역량

Product / Market Intelligence와 Brokerage Execution이 현장 정보와 판단 결과를 서로 주고받아야 한다는 사업구조와 부합합니다.

제안 지분구조와 역할 제안 구조

- 모회사 구조 제안: 황의석 50% · 박호현 50%
- 제안 발행주체 대표 역할: 황의석
- 제주 중개법인 대표 예정: 박호현
- 제주 중개법인: 설립 계획 단계

창업자 집중 위험 핵심 위험

제품 정의·구조·품질관리와 현장 판단·관계·실행이 두 창업자에게 집중돼 있습니다. 반복 운영업무가 핵심 판단을 밀어내기 시작하면 자본보다 창업자 가용시간이 먼저 제약이 됩니다.

시장의 정보 단절

검색 가능한 정보와 지금 결정 가능한 상태는 다릅니다.

주소·면적·층·임대조건·사진은 이미 검색할 수 있습니다. 그러나 실제 의사결정에 필요한 현재 상태는 공개 정보만으로 충분하지 않습니다.

검색으로 보이는 것

- 등록된 위치·면적·층
- 공개된 가격·임대조건
- 사진과 기본 시설
- 현재 노출 중인 매물

결정 전에 다시 알아야 할 것

- 실제 가용성과 조건의 유효성
- 현장의 물리·운영 제약
- 협상 진행 상태와 전환 의사
- 시장 공개 전 상태 변화 신호
- 구체적 수요와의 실제 적합성

THE PORTAL이 대체하려는 것은 공개 정보가 아닙니다. 공개 정보 위에 현장에서 확인한 상태와 변화 신호를 더해 공간을 결정 가능한 상태로 만드는 것이 목적입니다.

지금 가능한 이유

공개 정보를
구조화하고 현장
확인하고 연결하는
비용과 시간이
낮아졌습니다.

- 01 활용 가능한 공개 정보가 늘었습니다. 사업체·건물·지역 정보를 기계가 읽고 비교할 수 있는 기반이 확대됐습니다.
- 02 창업자가 직접 자동화할 수 있습니다. AI를 활용해 검색·정리·분류·비교 과정을 빠르게 만들고 수정할 수 있습니다.
- 03 사람의 현장 확인은 여전히 희소합니다. 실제 가용성·전환 의사·관계·협상은 사람의 확인을 필요로 합니다.

투자 가설

과거 여러 사람과 도구에 흩어졌던 발견·구조화·현장 확인·결과 기록을 하나의 운영과정으로 묶을 수 있는지가 핵심입니다. 경제적 의미는 후보 확인시간, 수요 적합도, 처리량, 다음 판단의 개선으로 측정합니다.

전략적 비중이 같은 두 엔진

두 엔진은 서로 다른 가치를 만들고, 하나의 시장 정보 자산을 함께 만듭니다.

두 엔진의 전략적 비중은 같습니다. 다만 현재 쌓인 근거와 실제 수익으로 확인하기까지의 단계는 다릅니다. 투자판단의 핵심은 소프트웨어인가 중개인가가 아니라, 두 엔진의 상호작용이 반복 가능한 경제적 우위로 이어지는가입니다.

핵심 01

Product / Market Intelligence

공개 정보와 현장 정보 구조화 · 상태 비교 · 수요 조건화 ·
후보 우선순위 · 탐색과 판단

핵심 02

Brokerage Execution

전환 신호 · 실제 가용성 · 현장 제약 · 관계 · 적법한 방문
· 협상 · 거래 실행과 결과

×

01

발견

02

구조화

03

현장 확인

04

수요 연결

05

적법한 실행

06

결과 기록

07

다음 판단 개선

무엇이 공유되는가

현재 상태 · 상태 변화 이력 · 수요 조건 · 관계
· 확인 결과 · 매칭 · 실행 결과

무엇이 축적돼야 하는가

창업자 개인 기억을 넘어서는 공간 단위 이력,
확인 규칙, 이유 코드, 재사용 가능한 업무 흐름

어떻게 판단하는가

후보 검증시간, 투입 시간당 확인 수, 유효 후보
도출시간, 결과가 다음 우선순위를 바꾸는지

현재 상태. 공유 데이터 구조와 업무 흐름은 설계돼 있습니다. Round 1에서는 전체 순환의 반복성과 경제적 상호 강화를 검증합니다. 규제 대상 중개행위는 적절한 법적 실행 주체와 요건이 갖춰진 이후에만 수행합니다.

현재 증거의 정확한 의미

성공의 증명이 아니라, 검증을 시작할 기반입니다.

투자판단의 출발점은 공개 정보·과거 운영자료·현재 재확인 후보·첫 현장 확인 대상입니다. 네 숫자는 단계별 전환율이 아니라 서로 독립된 검증 근거입니다.

14,888

전체 분석 기반

공개 정보와 과거 운영자료를 어떤 범위에서 구조화하고 좁혀갈지 결정하기 위한 분석 기반입니다.

현재 매물 · 확보 공급 · 시장규모가 아닙니다.

622

과거 중개·운영 구조화
자료

실제 중개 과정에 필요한 정보와 다음 검증에서 재확인할 항목을 시스템 구조에 반영하기 위한 자료입니다.

현재 관리 매물 622개가 아닙니다.

32

상태 변화 재확인 후보

과거 정보와 현재 구조를 대조해 다시 확인할 가치가 있는 전환 후보군으로 좁힌 수치입니다.

확보된 비공개 매물이 아닙니다.

16

첫 현장 확인 우선대상

노형 9 · 연동 7. 첫 현장검증에서 사람이 직접 재확인할 우선순위 후보입니다.

현장 확인 완료 · 거래 파이프라인 · 확정 공급이 아닙니다.

현재 갖춘 실행 기반

현재 근거

- 웹·제품 기획과 상태 객체 구조
- 건물 단위 시연 자산
- 구조화된 내부 운영공간
- 현장 정보를 데이터로 되돌리는 업무 흐름 설계

이 실행 기반은 창업자의 직접 구축역량과 준비 수준을 보여줍니다. 투자자용 웹 포털 자체는 고객 수요의 증거로 보지 않습니다.

Round 1에서 확인할 것

검증과제

- 제품의 반복 사용과 실제 지불 의사
- THE PORTAL의 반복 가능한 중개 경제성
- 두 엔진의 경제적 상호 강화
- 데이터·결과 축적에 따른 생산성 개선
- 제주 밖으로의 재현 가능성

공식 공개데이터로 본 첫 시장

왜 제주 노형·연동인가

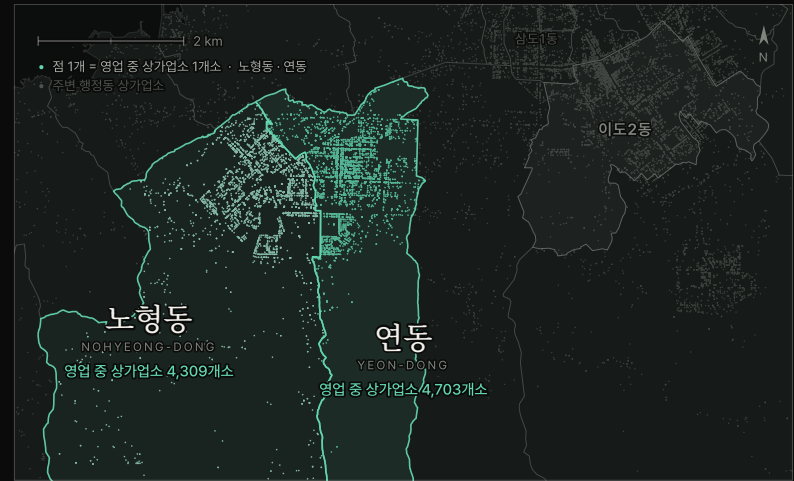
가장 큰 시장이라는 주장이 아니라, 두 엔진의 반복성을 제한된 범위에서 측정하는 첫 현장검증 권역입니다.

INVESTOR EVIDENCE MAP 첫 현장검증 권역 — 제주시 노형동·연동 THE PORTAL

노형·연동은 제주시에서 영업 중 상가업소 수와 주민등록인구가 모두 3위 안에 드는 서로 인접한 행정동입니다.

제주 → 제주시 → 노형동·연동 → 첫 검증 권역

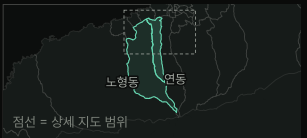
시가지 상세 · DETAIL



제주특별자치도 · 본섬



행정동 전체 범위 · FULL EXTENT



공개 데이터로 본 시장 맥락 · PUBLIC MARKET CONTEXT

		노형동	연동	합계
영업 중 상가업소	개소	4,309	4,703	9,012
				제주시 42,330개소의 21.3%
주민등록인구	명	54,242	42,926	97,168
				제주시 484,111명의 20.1%

제주시 26개 읍·면·동 기준

영업 중 상가업소	연동 1위	이도2동 2위	노형동 3위
주민등록인구	노형동 1위	이도2동 2위	연동 3위

첫 현장검증 우선순위 · FIELD VERIFICATION PRIORITY

16 첫 현장검증에서 재확인할 우선 후보
노형 9 · 연동 7
확보 매물이나 거래 파이프라인이 아닌, 현장 재확인을 위한 후보입니다.

Sources 국가데이터처 SGIS 행정동 경계(2025 2분기) · 소상공인시장진흥공단 상가(상권)정보(2026.06) · 행정안전부 주민등록인구(2026.07)

제한된 첫 시장. 노형·연동은 서로 인접한 행정동이며, 공식 공개 데이터에서 제주시 내 영업 중 상가업소 수와 주민등록인구가 모두 상위 3위 안에 드는 권역입니다. 상업활동 집중도, 창업자의 현장 접근성, 검증 범위를 함께 봅니다.

16의 정확한 의미. 노형 9 · 연동 7은 첫 현장검증에서 재확인할 우선 후보입니다. 확보 매물, 완료된 현장 확인, 거래 파이프라인이나 확정 공급이 아닙니다.

역할과 지불 시점의 분리

하나의 ‘고객’으로 묶지 않습니다. 역할과 지불 시점이 서로 다릅니다.

초기 핵심 수요 업종과 제품 지불 고객은 아직 확정하지 않았습니다. 먼저 공간의 상태를 만드는 주체, 실제로 공간을 찾는 주체, 거래에서 지불하는 주체, 제품 효용에 돈을 낼 가능성이 있는 주체를 분리합니다.

공급·정보 제공자 건물주·운영자

건물주, 기존 운영자, 임차인, 권리양도·퇴점·용도변경을 검토하는 주체. 실제 상태·의사·조건을 확인할 수 있는 출발점입니다.

사용자·수요자 임차인·브랜드·운영자

실제 출점·이전·공간확보 의도와 일정, 예산, 면적, 시설, 입지 조건이 있는 수요. 탐색·비교·판단과 후보 압축에서 효용을 얻습니다.

반복 사용자 후보 다지점 운영자

여러 공간을 반복 탐색하거나 출점·이전 의사결정을 반복하는 운영자. 반복 사용과 Product / Market Intelligence의 연간 가치가 생기는지 확인할 대상입니다.

거래 지불자 중개 거래 당사자

적법한 중개 실행 이후 임대차·매매 거래에서 중개보수를 부담하는 당사자. 현재 가장 가까운 수익 경로지만 THE PORTAL의 반복 경제성은 아직 검증해야 합니다.

제품 지불자 후보 현재 미선정

임차인·브랜드, 건물주·운영자, 다지점 운영자 중 누가 어떤 정보·업무 흐름·의사결정 효용에 얼마를 지불할지는 Round 1에서 확인합니다.

경쟁·협력 주체 지역 중개사·파트너

공개되지 않은 공급, 관계, 협상 맥락과 실행에서 강점을 가진 실질 경쟁자이자 잠재 파트너입니다. 권리·목적·공개 적격성 범위 안에서 협력합니다.

가장 가까운 수익 검증: 적법한 실제 중개 실행 이후의 거래 단위 경제성.

제품의 핵심 검증: 누가, 어떤 순간에, 어떤 빈도로, 얼마를 지불할 이유가 생기는가.

제한된 첫 시장 진입

광고로 방문을 늘리기 전에, 공급 획득과 수요 획득을 하나의 운영과정으로 있습니다.

공급 측

상태전환 신호가 있는 공간을 우선합니다.

- 향후 6-12개월 내 임차인 변경 가능성
- 임대·매각·업종전환·공간 재구성 검토
- 퇴점·권리양도 가능성
- 공개 정보와 실제 상태 사이의 차이

공개 정보·기계 탐색

- 전환 후보 우선순위
- 창업자·현장 접촉
- 사실·현재 상태 확인
- 공개·중개 가능 범위 판정

공개 전 정보는 자동 공개하지 않습니다. 권리·목적·공개 적격성이 있는 범위에서만 다룹니다.

수요 측

구체적인 실제 공간 수요만 구조화합니다.

- 실제 출점·이전·공간확보 의도
- 대략적인 일정과 예산 범위
- 필요 면적과 업종·시설 조건
- 층·입지·가시성 등 우선조건

창업자 네트워크·선별 영업

- + 제품 탐색 유입
- + 선택적 현장 QR 접점
- + 지역 파트너 채널
- 적격 수요 프로필

특정 업종을 1차 핵심 수요군으로 미리 고정하지 않습니다. 실제 전환·반복성·경제성 증거로 선택합니다.

공급 발견 → 사실·현장 확인 → 수요 포착 → 조건 구조화 → 후보 압축·매칭 → 적법한 실행 → 결과 재기록

인허가 전 검증 범위

공급 상태 발견 · 합법적 사실·현장 확인 · 적격 수요 선별 · 제품 효용 · 후보 목록 인계과정 · 과거 사례 재현검증 · 결과 기록 품질.

적법한 중개 실행 이후

실제 방문 · 협상 · 거래 진행 · 실제 중개 경제성 · 결과 기록. 인허가 전 증거는 실제 중개 실적과 명확히 분리합니다.

왜 처음부터 플랫폼 규모로 가지 않는가. 첫 목표는 노형·연동에서 상태전환 공급과 적격 수요를 실제로 연결하는 좁은 운영과정을 반복하고, 각 단계의 시간·질·비용을 측정하는 것입니다.

두 수익축

두 수익축은 함께 중요하지만, 현재 확인된 수익 증거는 서로 다릅니다.

중개는 현재 가장 가까운 매출 경로입니다. 제품·시장 정보는 독립적인 가치와 수익원으로 이어져야 하며, 지불 고객·사용 빈도·가격은 Round 1에서 확인합니다.

Brokerage Execution

가장 가까운 매출 경로

수익이 생기는 방식

적법한 상업용 임대차·매매 중개 실행에서 거래 단위 수익이 발생합니다.

현재 근거

시장의 기존 수익구조와 박호현의 과거 업무 이해가 있습니다. 회사의 반복 수익성은 실제 실행으로 확인합니다.

측정할 변수

공급 발굴·현장 확인 비용, 유효 수요 빈도, 방문·협상 소요, 전환율·기간, 파트너 비용, 거래 단위 수익성.

Round 1에서 확인할 것

인허가 이후 실제 거래 진행과 창업자·현장시간을 포함한 반복 경제성.

Product / Market Intelligence

지불 고객·지불 의사 미확인

수익이 생기는 방식

확인된 상태가 탐색·비교·판단과 반복 의사결정을 더 빠르게 만들고, 상태·수요 관리를 돕는지가 제품 가치의 핵심입니다.

현재 근거

상태 객체, 제품·시연 자산, 구조화된 수요·업무 흐름 설계가 있습니다. 실제 고객 사용 증거는 아직 없습니다.

측정할 변수

누가 지불하는지, 어떤 화면·결정 순간에 가치가 생기는지, 반복 빈도, 가격, 중개 유입과 구분되는 독립 효용.

Round 1에서 확인할 것

반복 사용, 실제 지불 의사, 지불 고객의 행동과 연간 가치 판단의 기초.

투자자가 봐야 할 질문은 “몇 개의 수익모델이 있는가”가 아니라, 어떤 방식이 활동을 반복 가능한 경제적 가치로 바꾸는가입니다.

현재 회사 매출

출시 전 단계 · 반복 매출 없음

제품 가격

지불 고객·가격·빈도 측정 전

중개 단위 경제성

실제 거래량·전환율·수익 측정 전

검증된 시장 맥락과 열린 경제성

노형·연동의 상업활동 집중은 확인됩니다. 경제적으로 큰 사업이 되는지는 Round 1이 답해야 합니다.

공식 데이터상 노형·연동에는 영업 중 상가업소 9,012개소가 있으며 제주시의 21.3%를 차지합니다. 이는 첫 검증 권역의 상업활동 집중을 보여주는 수치이지 시장규모나 확보 가능한 공급이 아닙니다. 14,888 역시 시장규모로 사용하지 않습니다.

확인된 범위

9,012

노형·연동 영업 중 상가업소

21.3%

제주시 영업 중 상가업소 대비

- 주민등록인구 97,168명 · 제주시의 20.1%
- 두 행정동 모두 상가업소와 인구가 제주시 상위 3위권
- 실제 관련 상업공간 모수와 적격 전환 빈도는 별도 측정

측정해야 할 경제변수

Brokerage Execution

관련 상업공간 × 적격 상태전환률 × 거래당 경제가치
× 현실적 확보율

Product / Market Intelligence

지불 고객 계정 수 × 검증된 연간 지불 의사

중개와 제품은 경제 단위가 다릅니다. 전환 빈도·실행비용·지불 고객·가격이 확인되기 전에는 하나의 시장규모 숫자로 합치지 않습니다.

첫 검증 권역

노형·연동에서 상태전환, 적격 수요, 거래 단위 경제성, 제품의 반복가치를 직접 측정합니다.

제주 확장

같은 경제단위가 다른 제주 상권에서도 반복될 때에만 확장 근거가 생깁니다.

선별 상권 복제

상태 구조·공급 획득·수요 선별·현장 확인·결과 이력이 다른 상권에서도 재사용되는지가 전국 확장의 조건입니다.

시장규모 판단은 아직 열려 있습니다. 관련 공간 모수, 연간 적격 전환률, 중개 단위 경제성, 제품 지불 의사가 확인되기 전에는 경제적 규모를 수치로 확정할 수 없습니다. 이 공백 자체가 Round 1의 핵심 투자위험입니다.

실제 경쟁대안

‘데이터 + 중개’만으로는 차별화되지 않습니다.

강한 플랫폼, 데이터 사업자, 중개 네트워크가 이미 각자의 영역에서 우위를 갖고 있습니다. THE PORTAL의 진입점은 더 많은 매물이나 AI 사용 자체가 아니라 공간 단위의 현재 상태와 결과를 반복적으로 연결하는 운영 구조입니다.

대안	확인된 강점	THE PORTAL의 과제
RSQUARE	상업용 부동산 데이터·현장조사와 임대차, 매입·매각, 분석, 자산관리 등을 포괄하는 가장 가까운 전략 비교대상.	“데이터도 하고 중개도 한다”만으로는 구분되지 않습니다. 지역 상업공간의 상태전환을 다루는 운영 단위에서 차이를 입증해야 합니다.
NEMO / Zigbang	대규모 공개 상업용 매물 탐색·유통과 소비자 접근성.	공개매물의 양으로 경쟁하지 않습니다. 현장에서 확인한 현재 상태와 시장 공개 전 전환 맥락의 깊이를 증명해야 합니다.
당근 / 당근부동산	제주에서 강한 지역밀착형 매물 탐색·직거래·중개 유통 대안.	지역 탐색·거래 진입과의 중첩을 전제로, 현재 상태 확인부터 실행 결과·상태 이력까지 이어지는 운영 구조를 입증해야 합니다.
부동산플래닛	실거래가, AI 추정가, 상업용 매물, 탐색, 자산관리 등 데이터·AI·자산정보.	AI와 부동산 데이터 자체는 방어력이 아닙니다. 실제 실행 결과가 다음 판단과 생산성을 개선하는지 보여야 합니다.
제주 로컬 중개 네트워크	건물주 관계, 공개 전 공급, 현장 상태, 협상 맥락, 전화·현장 실행 속도.	가장 현실적인 경쟁자이자 잠재 파트너입니다. 개인 관계의 장점을 회사의 상태 이력과 재사용 가능한 업무 흐름으로 전환해야 합니다.

검증할 진입점

탐색 → 현재 상태 확인 → 전환 의사 → 수요 연결 → 현장 실행 → 실제 결과 → 다음 판단을 위한 상태 이력

Round 1에서 입증할 것

더 좋은 공급 우선순위 · 더 빠른 확인 · 더 나은 수요매칭 · 더 높은 현장 생산성.

핵심 반론

기존 플랫폼·데이터 사업자·중개 네트워크가 THE PORTAL의 차별화가 입증되기 전에 운영과정의 상당 부분을 재현할 수 있습니다.

근거: 공개된 경쟁사 제품·서비스 정보 · 당근 공식 부동산 자료 · 제주 현장 경쟁구조

배타성 주장 없이 가장 강한 경쟁대안을 함께 제시

축적형 운영구조

상방은 도시 이름의 수가 아니라, 반복 가능한 방식과 축적되는 운영자산에서 나옵니다.

축적되는 운영 자산

- 공간의 상태와 상태 변화 이력
- 현장 확인과 거절 이유
- 수요 조건과 매칭 결과
- 실행·거래 진행 결과
- 건물주·운영자·현장 관계
- 다음 우선순위를 바꾼 판단 근거

상태 축적

현장에서 확인한 상태가 계속 쌓임

판단 개선

현재 상태 정보가 정교해지고 후보 우선 순위가 나아짐

실행 개선

확인·매칭·실행 판단이 빨라짐

결과 반영

실제 결과가 다음 판단에 반영됨

입증해야 할 방어력

- 측정 가능한 의사결정 또는 실행 우위
- 기록된 결과의 반복 활용
- 창업자 기억 밖의 재사용 데이터·운영 자산
- 누적 사용에 따른 처리량 또는 판단 품질 개선

핵심 반론

- 공개 데이터는 복제 가능합니다.
- AI 역량은 범용화될 수 있습니다.
- 중개 관계가 개인 의존에 머물 수 있습니다.
- 창업자 기억이 회사 자산으로 남지 않을 수 있습니다.
- 결과 데이터가 생산성을 개선하지 않을 수 있습니다.
- 기존 사업자가 운영과정의 상당 부분을 재현할 수 있습니다.

대규모 확장 가능성 조건부

- 01 상업공간·제주에서 반복되는 현장 확인 상태
- 02 축적되는 판단 근거와 운영 자산
- 03 매칭·실행 생산성 개선
- 04 재사용 가능한 운영체계
- 05 선별 지역으로의 복제
- 06 충분한 증거 이후 인접 사업 영역 가능성

현재 확정된 것은 1번의 검증 범위뿐입니다. 서울·전국 확장이나 두 번째 사업 영역을 18개월의 확정 일정으로 제시하지 않습니다.

18개월 자본으로 판단할 다음 단계

18개월의 목표는 일정표 작성이 아니라, 다음 결정을 내릴 증거를 확보하는 것입니다.

Round 1은 네 가지 증거를 확보하고 첫 시장, 수익구조, 제품 가치, 운영 자산의 다음 단계를 판단하기 위한 자본입니다.

시장 검증

확보할 증거

반복되는 상태전환 공급, 일정·예산·조건이 구체적인 수요, 실제 매칭 결과.

그 증거로 내릴 결정

첫 핵심 수요군 · 공급 획득 방식 · 권역과 채널의 집중 범위.

경제성 검증

확보할 증거

인허가 후 실제 진행 건의 시간·비용·수익, 창업자·현장·파트너 투입량.

그 증거로 내릴 결정

거래 유형 · 파트너 구조 · 운영모델 · 조건부 추가 자본의 사업적 근거.

제품 검증

확보할 증거

반복 사용, 실제 지불 고객의 행동, 지불 의사와 가격의 기초.

그 증거로 내릴 결정

제품의 핵심 가치 · 지불 고객 · 가격과 유통방식.

운영 자산 검증

확보할 증거

검증시간·처리량·후보 품질 개선, 결과 이력의 재사용, 창업자 병목 위치.

그 증거로 내릴 결정

두 엔진의 상호 강화 여부 · 복제 가능한 운영규칙 · 필요한 인력과 자동화.

인허가 전. 공급 상태·사실·적격 수요·제품 효용·업무 흐름·합법적 결과 기록을 확인합니다.

적법한 실행 이후. 실제 방문·협상·거래 진행·중개 경제성과 결과가 운영 메모리에 기록되고 다음 판단에 반영되는 전체 과정을 확인합니다.

제안 발행주체 기준 투자 조건과 18개월 자본계획

6억원은 기본 18개월 검증 자본이고, 추가 1.5억원은 자동 예비금이 아닙니다.

ROUND 1 구조

금액 / 조건

계산 필요액	5억 6,508만원
1차 납입	6억원
조건부 추가	최대 1.5억원
Round 1 최대	최대 7.5억원
투자 전 기업가치	30억원
투자증권	CPS
CPS 발행가	주당 15,000원

자본 산정. 핵심 사용액 4억 4,280만원 + 예비비 4,228만원 + 최소 기말현금 8,000만원 = 계산 필요액 5억 6,508만원. 6억원과의 차이는 3,492만원입니다.

핵심 자금용도

- 두 창업자 전임 실행 1억 8,630만원
- 중개 운영기반·현장거점 1억 450만원
- 법인·법무·운영 7,200만원
- 제품·시장 정보 구축 4,300만원
- 선별적 영업·마케팅·전문가 3,700만원

제안 발행주체 기준 지분구조 제안 조건

단계	황의석	박호현	투자자
투자 전	50%	50%	-
6억원 납입 후	41.67%	41.67%	16.67%
총 7.5억원 납입 후	40%	40%	20%

CPS를 주당 15,000원에 발행하고 실제 납입액에 대해서만 신주를 발행하는 기준입니다.

지분표 해석 범위

현재 제안에서 확인되는 내용: 투자 전 200,000주, CPS 발행가, 1차·조건부 납입액, 동일가격 발행, 납입 후 지분율.

별도 실사 대상: 스톡옵션 풀, 기존 전환증권, 우선권과 미래 희석을 반영한 완전희석 기준 지분구조.

표시 원칙: 위 표는 제안 발행주체를 전제로 한 발행주식 기준입니다.

투자 논리.

기본 6억원은 미래 매출 전망이 아니라 18개월의 증거 확보 계획을 바탕으로 산정했습니다. 가장 큰 비재무 위험은 창업자 가용시간입니다.

투자 가설을 악화시키는 다섯 신호

핵심 위험은 실패 가능성의 목록이 아니라, 어떤 증거가 어떤 결정을 바꾸는가입니다.

현재 근거와 가설을 실질적으로 악화시키는 신호, 그때 바뀌야 할 사업결정을 다섯 가지로 정리했습니다.

01 시장 형성이 약함

현재 근거	32 재확인 후보 · 16 우선대상 · 수요 선별구조.
악화 신호	유효 전환과 구체적 수요가 반복되지 않음.
결정 영향	권역·공급채널·첫 수요군을 좁히거나 시장 가설 재검토.

02 중개 경제성이 반복되지 않음

현재 근거	가장 가까운 수익축 · 회사 단위 경제성은 측정 전.
악화 신호	발굴·확인·협상 비용이 거래 경제가치를 지속 초과.
결정 영향	거래 유형·파트너 구조·운영모델과 자본계획 재검토.

03 제품 지불 고객이 생기지 않음

현재 근거	상태 구조·시연 자산 · 실제 고객 사용은 측정 전.
악화 신호	반복 사용이나 중개와 분리된 지불 의사가 나타나지 않음.
결정 영향	제품의 핵심 가치·고객·가격과 독립 수익축 재정의.

04 두 엔진이 생산성을 높이지 못함

현재 근거	공유 데이터·업무 흐름 설계 · 경제적 강화는 측정 전.
악화 신호	결과가 쌓여도 검증시간·후보 품질·처리량이 개선되지 않음.
결정 영향	상호 강화 가설, 데이터 범위와 운영구조 재검토.

05 창업자 병목이 복제를 막음

현재 근거	핵심 판단과 실행이 두 창업자에게 집중.	악화 신호	반복 업무가 제품·현장·품질관리·관계를 밀어내고 성과가 개인 관계와 지역 경험에만 의존.
결정 영향	표준화·전문가 투입·자동화 우선순위 조정.	확장 영향	재사용 가능한 운영규칙이 남지 않으면 제주 밖 복제 가설을 보류.

재검토 원칙. 다섯 신호 중 하나가 구조적으로 나타나면 더 많은 활동으로 덮지 않고 시장·제품·운영모델 또는 확장 가설을 좁힙니다.

투자자가 알아야 할 현재 경계

핵심 공시와 열린 실사질문을 한 페이지에서 확인할 수 있습니다.

핵심 공시

- 현재는 출시 전·검증 준비 단계입니다.
- 제품 지불 의사, 반복 중개 경제성, 두 엔진의 강화효과, 전국 복제는 아직 검증해야 합니다.
- 제주 중개법인은 설립 계획 단계이며 등록 완료 상태가 아닙니다.
- Round 1은 제안 단계이며 서명된 투자약정이 아닙니다.
- 제안 발행주체 / 모회사 구조 → 실제 법적 설립·존재상태는 실사에서 확인

핵심 실사질문

- 01 노형·연동의 관련 공간 모수와 연간 적격 상태전환률은 얼마인가?
- 02 첫 반복 수요군과 제품 지불 고객은 누구이며 실제 지불 의사는 있는가?
- 03 인허가 후 거래 단위 경제성이 창업자 시간을 포함해 반복되는가?
- 04 결과 이력이 검증속도·매칭 품질·처리량을 실제로 개선하는가?
- 05 창업자 경험이 재사용 가능한 데이터·운영규칙으로 전환되는가?
- 06 스톡옵션 풀·전환증권을 포함한 완전희석 지분구조는 어떻게 구성되는가?

사업체·상권 정보

소상공인시장진흥공단 상가(상권)정보, 2026년 6월.
노형·연동의 영업 중 상가업소 수와 제주시 내 비중을 사용했습니다.

행정동 경계·인구

국가데이터처 SGIS 행정동 경계, 2025년 2분기.
행정안전부 주민등록인구, 2026년 7월.

시장·경쟁 공개 정보

비교대상 기업의 공식 웹사이트와 공개된 제품·서비스 설명을 사용했습니다.

회사 제공 자료

창업자 경력, 제품·운영 설계, 과거 중개·운영자료, 제안 라운드 조건은 실사에서 원자료와 진술을 대조해야 합니다.

제품

사용자 행동 · 반복 사용 · 지불 의사 · 가격

중개·운영

공급 상태 · 적격 수요 · 방문·협상·거래 단위 경제성

데이터·권리

출처 · 공개 적격성 · 상태 이력 · 결과 기록 · 지식재산

재무·법률

자금용도 · 발행주식 · 완전희석 지분 · 법인·인허가

본 메모는 투자검토를 위한 회사 작성 요약이며, 세부 근거는 실사에서 확인해야 합니다.

핵심 공시 · 열린 실사질문 · 공식 출처 · 심화 실사방향

18 / 18