

業種ごとの賃料負担能力の見極め方を学び、“失敗しない”商業施設を目指す！  
時代に即した商業テナントの賃料設定基準、計算手法を徹底解説

# 商業施設における「テナント賃料」の 設定計算手法(演習)【基礎講座】

実務経験の浅い方でもよくわかる【計算演習付き】入門セミナー

## ご 案 内

商業テナントの業種・業態が近年細分化しつつあり、また人口構造の変化(人口減少、高齢化、単身世帯の増加など)により、商業施設・SCの収益予測はますます立てにくくなってきています。商業施設に携わるプレーヤー(開発・投資・運営事業者)にとって、事業計画や資産価値評価の見直し、築古施設のリニューアル計画策定等において、テナント業種ごとの賃料負担能力を正確に把握することが、安定した事業継続のためには今後さらに重要な業務となります。

具体的には賃料交渉を行なう際、当該施設の事業収支を考慮しながらも、テナント業種ごとにキメ細かい計算を行なうことで微調整を図り、デベロッパーとテナント双方が納得できる数値を算出する必要がありますが、その精度を高めるためには押さえるべきポイントが多く、簡単には設定できません。

本セミナーでは、現在の商業施設を取り巻く環境やトレンドを踏まえたうえで、業種・業態別に賃料負担能力を分析し、実際にテナントが支払っている賃料について実態を報告するとともに、テナントに対して条件提示をする際に効果的な「根拠ある数値」の算出手法を、計算機を使った演習を通して学びます。また、事業収支計画策定時の留意点などについても解説。初学者にも理解しやすい入門編として開催いたします。

日 時 2016年11月8日(火)13:00~17:00  
会 場 アイビーホール  
東京都渋谷区渋谷4-4-25  
TEL 03-3409-8181  
※詳しい会場案内図は参加証にてお知らせいたします。

参 加 費 41,040円(1名様につき)  
(消費税及び地方消費税3,040円を含む)  
●同一申込書にて2名様以上参加の場合  
38,880円(1名様につき)  
(消費税及び地方消費税2,880円を含む)  
※テキスト・コーヒー代を含む

主 催 総合ユニコム株式会社  
Property  
management  
月刊レジャー産業資料  
〒104-0031  
東京都中央区京橋2-10-2 め利彦ビル南館6階  
TEL. 03-3563-0025(代表)

ダイレクトメールの送付先変更・中止をご希望者は、お手数ですが、封筒ラベルにご要件を記入の上、弊社企画事業部(FAX.03-3564-2560)迄ご連絡ください。

※弊社ホームページからも、本セミナーはお申込みいただけます！  
<http://www.sogo-unicom.co.jp>

お申込み先 ▶ FAXフリーダイヤル ☎ 0120-05-2560  
※FAXフリーダイヤル不通時はFAX.03-3564-2560迄おかけ直してください。  
お問合せ先 ▶ 総合ユニコム(株) 企画事業部 TEL.03-3563-0099(直通)

- お申込み方法
  - ・左記「参加申込書」にご記入後、上記FAXにてお申込みください。参加者宛に「参加証」/請求書/銀行振込用紙をご郵送いたします。「参加証」は当日ご持参いただき、会場受付に「お名刺1枚」と共にお渡し願います。
  - ・開催直前や当日のお申込みもお受けいたします。その場合は、FAXにて「参加証」をご送付いたしますので、必ずFAX番号の明記をお願いいたします。なお、お支払方法につきましては、別途ご連絡をさせていただきます。
- 参加費のお支払について
  - ・参加費は「請求書」到着後、原則として開催3営業日前迄にお振込み願います。
  - ・お振込みが開催後日になる場合は、左記「振込予定日」欄にご記入ください。
  - ・お振込手数料は貴社にてご負担願います。
  - ・当日現金でのお支払いも可能です。「当日現金支払い希望」欄に☑印をご記入願います。
- お申込者が参加できない場合について
  - ・代理者にご出席いただけます。既送の「参加証」と「代理者のお名刺1枚」をご持参のうえ、当日会場受付までご来場ください。
- キャンセルについて
  - ・開催3営業日前(土日祝日、年末年始を除く)迄に、弊社宛に「会社名/氏名/電話番号/返金先銀行口座(振込済みの場合)」を明記の上、FAX(03-3564-2560)にて必ずご連絡ください。
  - ・返金手数料として2,000円(1件毎)を申し受けます。なお、開催2営業日前以降のキャンセルにつきましては、全額をキャンセル料として申し受けます。その際には当日配布資料を参加者宛にご送付いたします。
- その他ご連絡事項
  - ・お座席は受付順を基本に当方にて指定させていただきます。
  - ・会場内は禁煙です。講演中の録音・録画、PC・携帯電話等の使用はお断りいたします。
  - ・ご記入いただいた個人情報は、弊社商品案内ならびにセミナーの適切な運営、参加者間の交流促進のために利用させていただきます。
  - ・主催者や講師等の諸般の事情により、講師変更や開催を中止する場合がございます。その際には弊社より参加者にご連絡させていただきます。なお、その際の交通費の払い戻しやキャンセル料の負担はいたしかねますので、予めご了承ください。

## 参加申込書

### 商業施設における「テナント賃料」の設定計算手法(演習)【基礎講座】

●会社名(フリガナ)	●貴社業種
●所在地(〒 )	●振込予定日( 月 日)
	●当日現金支払い希望... <input type="checkbox"/>
	●ご担当者名( )
TEL. ( )	FAX. ( )
●出席者名①(フリガナ)	●所属部署・役職名
●E-MAIL	
●出席者名②(フリガナ)	●所属部署・役職名
●E-MAIL	

## 商業施設における「テナント賃料」の設定計算手法(演習)【基礎講座】

### セミナープログラム&タイムスケジュール

13:00～17:00 ※適宜、休憩を挟んで進行いたします。

#### I. 失敗しない商業施設をつくるために把握すべき留意点

1. 不動産としてみた場合の商業施設の特徴
  - ・ 商業施設における売上高の重要性とこれを決める要因
2. 競合環境の把握
  - ・ 消費・競合環境の変化
  - ・ 商業施設の全体トレンド
  - ・ 最近開業した商業施設の動向
3. 顧客ニーズの把握
  - ・ 商圏の把握(商業力と商圏範囲、商業データの把握)
  - ・ 有望なマーケットの把握(ファミリー、団塊世代、シニア)
  - ・ 集客力のあるテナント、求められている機能とは
4. 出店者(テナント)ニーズの把握
  - ・ 施設コンセプトの重要性、ターゲットのライフスタイルに応える業種・業態
  - ・ 出店意欲旺盛なテナントの動向把握
5. 売上予測の精度がポイント
  - ・ 施設の吸引力(ハフモデルを中心に、その効果と限界)
  - ・ 1世帯当たりの購買力(家計調査年報)
  - ・ その他の売上予測方法(面積シェアなど)

#### II. 事業計画策定時の留意点

##### ～商業施設に特徴的なポイントを中心に

1. 前提条件の整理
  - ・ 面積有効率、フロア別の階層効用比、開業費、建築設備費及び工事区分など
  - ・ 中長期計画作成における試算条件の設定  
(収入・支出項目のUP・DOWN率など)
2. 事業計画策定のポイント
  - ・ 設備投資(初期投資、リニューアル、ライフサイクルコストなど)
  - ・ 資金調達(デットとエクイティ、保証金の考え方、不動産証券化の流れなど)
  - ・ 事業収支(賃料形態など商業施設に特徴的な事項を中心に)
3. 投資評価指標
  - ・ 単年度黒字年、累積解消年、投下資本回収年、ROI、ROE、NPV、IRRなど
  - ・ 収益確保のために事業計画と資産価値評価の見直しを  
どのように行えばよいのか

#### III. テナント賃料設定の留意点

1. デベロッパーからみた賃料設定
  - ・ 必要コストと期待利益から算出
  - ・ 資金提供者(投資家、レンダー)からみた賃料設定
2. テナントからみた賃料設定
  - ・ テナント業種ごとの収益構造、出店経費、不動産分配率を理解する
  - ・ ますます重要になるテナント支払い可能賃料という視点
3. 類似事例からみた賃料設定
  - ・ 類似施設の分析による比較賃料

#### IV. 賃貸条件の実態と動向

1. 昨今の賃貸条件
  - ・ キーテナント、物販、飲食、サービス施設など業種・業態別の賃料実態
  - ・ 主な業種・業態にみる賃貸条件の事例
2. 今後の賃貸条件
  - ・ 賃料、共益費、その他収益等の動向
  - ・ 敷金・保証金、賃貸借期間、定期借家契約の動向
  - ・ 成熟期における賃料改定の考え方

#### V. ケーススタディ(演習)

1. 投資に見合う賃料の算出
2. 支払可能な賃料の算出
3. 不動産経費分配率の活用

### 講師プロフィール

白川 富章 (しらかわ とみあき)

SC-1 代表  
中小企業診断士、SC経営士

早稲田大学法学部卒業。1990年4月(株)パルコに入社。同社において、大型商業施設の運営管理やテナントリーシングをはじめ、資金調達・投資計画、マーケティング計画、事業収支計画、新規事業計画、出店開発など多岐にわたる専門業務を経験。2005年9月三菱地所投資顧問(株)に入社。商業施設を中心とした不動産投資信託の資産運用業務を担当。08年5月(株)丹青アセットマネジメント代表取締役、09年11月(株)丹青モールマネジメント取締役プロパティマネジメント統括部長等を歴任。13年10月にSC-1を設立し、商業施設の開発・運営コンサルティングを行なっているほか、総合不動産会社の住宅事業セクションにて商業施設担当部長として開発業務にも従事している。

宅地建物取引士、再開発プランナー、不動産証券化協会認定マスター。

※当日、講演中に計算機(カード電卓不可)を使用いたしますので、必ず筆記用具と併せて持参するようお願いいたします。

### 講師・白川氏執筆資料集のご案内

#### 【最新】商業施設・SCのテナント賃料設定計算手法マニュアル

【付録】  
CD-ROM/テナント業種別の支払い可能賃料算出シート

昨今の賃料に関する実態と動向を踏まえ、賃料設定時に重要となる売上高予測の見方から、デベロッパー・投資家側は当然のこと、テナント側の賃料設定の視点までを詳解。

●A4判/縮型/110頁

●定価 **70,200円**  
(本体65,000円)

●2016年1月刊行

【最新】商業施設・SCの  
テナント賃料設定  
計算手法マニュアル  
付録 CD-ROM付

本セミナーをはじめ、月刊誌・資料集・書籍は、WEB上でもお申し込みいただけます。



<http://www.sogo-unicom.co.jp>