

# 大阪 開催

総合ユニコム「商業施設マネジメントセミナー」のご案内

いまや都市開発・再開発に欠くことのできないSC・商業施設  
投資の経済性評価をはかる指標はどう見ていけばいいのか。  
運営力、集客力、商品の品揃え=マーチャンダイジングで顧客ニーズ、消費予測を捉えながら  
開発・投資・価値評価のための収支計画の作り方、投資利回りを実践演習で学ぶ

## 演習 SC事業の[収支計画]と[投資利回り] [適正賃料] 知識習得講座【入門編】

SCの収支計画は作り手側の論理で策定しても画餅に終わる。  
借り手側のテナント売上と賃料収受が目標に到達することで達成される  
テナントの業種ごとの適正賃料予測と算定を学ぶことで収支計画の精度を向上させる

### ご案内

都市開発や再開発ビルの重要アイテムとして、商業店舗を集積するSC(ショッピングセンター)は不可欠な空間となっています。SCは不動産賃貸事業でありながら、消費ニーズを捉えたマーケティング、顧客満足度を高める運営サービス、集客のためのイベント力など、事業特有の実務を備えたうえでの不動産収益事業という特徴をもち、開発における事業収支計画を立てるにも、これらの特性を理解しなければSCの開発は成り立ちません。

そこで本セミナーでは、SC事業の収支計画を立て、経済性を知るための投資評価法の理解を、SC事業の本質を踏まえたうえで基礎から学びます。収支計画をどう立てるのか、経済性をはかるために必要な「投資利回り」、また価値の維持を図るため不可欠なりリニューアル投資をして、テナントの支払い能力から逆算する適正賃料を把握して収支計画の精度を高めることを学ぶ実務セミナーとして開催してまいります。具体的に収支計画の立て方を学んでいただくために、演習を交えてまいります。SC開発・投資・運営に携わる関連事業者の皆様のご参加をお待ちいたします。

日時 2017年7月20日(木) 13:00~17:00  
会場 ナレッジキャピタル「カンファレンスルーム」  
タワーC ルームC05  
大阪府大阪市北区大深町3-1  
グランフロント大阪北館タワーC8階  
TEL 06-6372-6417  
※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)

※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>

### 参加申込書

大阪開催 演習SC事業の[収支計画]と[投資利回り][適正賃料] 知識習得講座【入門編】

●会社名(フリガナ)	●貴社業種
●所在地(〒 )	●振込予定日( 月 日 )
TEL. ( )	●当日現金支払い希望... <input type="checkbox"/>
FAX. ( )	●ご担当者名( )
●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	

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」をご記入後、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「お名前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「代理者のお名前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、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。

大好評  
につき  
大阪開催

## 演習 SC事業の[収支計画]と[投資利回り] [適正賃料] 知識習得講座【入門編】

事業収支計画と投資の経済性評価のバランスをどう考えるか  
実践演習で学ぶSCの投資利回り・投資リターンとテナント適正賃料の見方

セミナーの  
ポイント

- ◆投資の経済性計算手法について正しく理解できているか
- ◆SC特有の収支計画の構造を把握できているか
- ◆借り手側のテナント賃料の適正値は把握できているか

### セミナープログラム

### 講師プロフィール

13:00~17:00 ※途中休憩を挟みながら進行して参ります。

## I. SC(ショッピングセンター)を取り巻く今日的課題

1. SCを取り巻く社会的環境変化
2. SCビジネスの事業特性と経営課題
3. 施設タイプ別にみた事業の特徴  
ネバーフード型SC / 食品スーパー / 百貨店 / 駅ビル / コミュニティ型SC

## II. SCの経済性計算とは——経済性計算の手法を知る

1. SCの経済性計算に必要な要素  
(ア) キャッシュフロー  
(イ) 貨幣の時間的価値  
(ウ) 経済命数  
(エ) 資本コスト
2. 経済性計算の主な手法  
(ア) 回収期間法  
(イ) 会計的利益率法  
(ウ) DCF法——IRRとNPV

## III. SC収支計画の具体的な作成方法

1. 収支計画の要点  
(ア) 収支計画の真の意味を理解する  
(イ) 収支計画の前提を理解する  
——興業費、経常収支、資金計画、投資判断  
(ウ) テナントの賃料想定
2. 収支計画は物語——3つのアプローチ  
① コストプッシュ型  
② マーケットイン型  
③ 目標達成型
3. 投資価値判断のための投資利回り・投資リターンの見方

## IV. テナントの業種別適正賃料とリニューアルを考える

1. テナントの業種ごとの適正賃料と支払い能力
2. 店舗損益のシミュレーション
3. SC・商業施設特有のリニューアル投資の意思決定

## V. 質疑応答



西山 貴仁 (にしやま たかひと)

株式会社 SC&パートナーズ  
代表取締役

東京急行電鉄(株)に入社後、宅地開発、土地区画整理などの街づくりを担当。その後、SCの企画開発、運営管理、リニューアルを手掛ける。2012年(株)東急モルズデベロップメント常務執行役員に就任、渋谷109鹿児島など新規開発を担当。2015年11月独立起業。

現在は、SC企業研修、百貨店SC化プロジェクト、企業インナーブランディング、経営計画策定、テナントの出店戦略策定など幅広く活動している。

青山学院大学経済学部卒、SC経営士(12期)、岡山理科大学非常勤講師、月刊レジャー産業資料にて「新時代のSC経営」を連載中。

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

弊社ホームページでは、セミナー・展示会・刊行物などのご案内と商品検索がご利用いただけます。

また、メールマガジン【総合ユニコム通信】を毎週配信しております。ぜひとも、メールアドレスをご登録ください。



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

※講義中、「計算機」を使用いたしますのでご持参下さい。

※本セミナーは5月23日(火)同内容セミナーを、ご要望多数につき大阪にて追加開催するものです。