

徹底研究

オペレーショナルアセット「商業施設」の価値評価の仕組みを市況の動向、タイプ別施設(駅ビル・郊外SC・百貨店・飲食ビル、他)の特性、賃料から学び、シナリオバリュエーション(フィージビリティスタディ)商業施設の投資・運用の戦略策定に活かす!

商業施設の「バリュエーション」 「価値判断」「賃料形態」研究講座

経済性評価方法 / 賃料形態 / シナリオバリュエーション(フィージビリティスタディ)

- ◆ 投資・運用・M&Aの戦略時に欠かせない商業施設の価値評価の手法とは
- ◆ 商業施設特有のバリュエーション=経済性評価の手法
- ◆ 立地・施設タイプ別の価値判断からキャッシュフロー、キャップレート分析まで
- ◆ シミュレーション内容に基づいたシナリオバリュエーション(フィージビリティスタディ)
- ◆ コロナでE-コマースが進む商業施設はどう評価されるか

ご 案 内

緊急事態宣言により、長期休業・営業自粛、客数激減に直面した百貨店・商業施設は、4,5月とも昨年対比で8,9割減の売上げに苦しみました。外出自粛で巣ごもり消費の傾向が強まり、E-コマースがより拡大・定着し、6月以降も売上げ苦戦の施設も散見されます。商業デベロッパーは、休業期間中のテナントへの最低保証賃料免除も実行し、テナント救済を進めるものの、今後、経営が悪化する百貨店、ショッピングセンターはより表面化するものと考えられます。

逆に、不動産投資目線で見ると、新たな投資の機会と捉え、意欲のあるファンド、不動産事業者が、都市の好立地にある商業不動産への投資に乗り出す時期にあります。投資サイドは改めて商業施設の事業構造を知り、事業性評価のポイントを踏まえ、価値判断の基準、キャッシュフロー、キャップレート分析ができることが求められます。本セミナーは、「商業施設」の価値評価の仕組みと、シナリオバリュエーション(フィージビリティスタディ)を通じて学んでまいります。講師には、商業施設の評価を専門とし、賃料裁判やM&A等多数の実績を有する、T-Arts不動産鑑定株式会社 不動産鑑定士/SC経営士 田代 務氏を招き、商業施設特有の経済性評価を開示いただきます。

日 時 2020年9月14日(月)13:00~17:00

会 場 都市センターホテル

東京都千代田区平河町2-4-1 TEL. 03-3265-8211
※詳しい会場案内は参加証にてお知らせいたします。

参加費 46,200円(1名様につき)
(消費税及び地方消費税を含む)

●同一申込書にて2名様以上参加の場合
41,800円(1名様につき)
(消費税及び地方消費税を含む)

※テキスト代を含む

主 催 総合ユニコム株式会社
月刊レジャー産業資料
Property
management

〒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・中止は、お手数ですが、封筒ラベルにご要件を記入のうえ、弊社企画事業部(FAX. 03-3564-2560)までご連絡ください。

※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!
<https://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)

参加申込書

商業施設の「バリュエーション」[価値判断][賃料形態]研究講座

●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	

- 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宛まで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り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、携帯電話等での通話はお断りいたします。
 - ・講演中のPCの使用は可能ですが、使用に関しては周囲へのご配慮願います。
 - ・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。
 - ・開催中止の場合は受講料を返金いたしますが、それ以外の理由では返金できません。また、開催中止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。

徹底研究

商業施設の [バリュエーション] [価値判断] [賃料形態] 研究講座

セミナープログラム

13:00~17:00 ※講演途中に随時、休憩を挟みながら進行いたします。

1. 売れない時代の商業施設の市況の動向・Withコロナの最新の課題・事業の特性

- 市況の動向——コロナショックがもたらした商業施設環境の大変革
- 営業自粛に伴う最低保証賃料免除など、実際に起こったこと
- E-コマースが進む商業施設は変わるか

2. 商業施設の価値判断となる価格形成要因と賃料形態の把握

- 立地・タイプ別分析
 - ・ 駅ビル・郊外SC・百貨店・飲食ビル、テナント型商業施設ビルの事業特性
- 商業施設の価格形成要因分析
 - ・ 事業環境 (売り上げ・MD・投資回収・出退店) の把握
 - ・ 対象施設の競争力と分析の進め方 / 現地調査と資料収集・分析における注意点 / 業種・業態別テナント収益力の把握とその影響
- テナント賃料形態
 - ・ 固定賃料、固定+変動賃料、変動賃料、マスターリース方式 他

3. 商業施設のバリュエーション方法

- MDを理解した賃料収入 (ラグジュアリー / 物販 / 飲食 / サービス・コト消費)
- リーシングラインとレントابل、メゾネット、一棟借り
- 負担可能賃料の査定
- 駐車場収入・看板収入・付帯収入
- 商業施設の運営形態とPMフィー・OMフィー、販売促進費
- キャップレートと収益価格
- コロナ後の新規賃料と継続賃料
- 容積率と増築・減床
- コロナでE-コマースが進む商業施設はどう評価されるか

4. シナリオバリュエーション(フィージビリティスタディ)のケーススタディ

- 既存商業ビル
- 商業ビル用地
- リニューアル・コンバージョン物件

講師プロフィール



田代 務
(たしろ つとむ)

T-Arts不動産鑑定株式会社
不動産鑑定士/SC経営士

1977年生まれ。慶應義塾大学卒業。
不動産鑑定士であり、不動産の適正価格、適正賃料を判定できる国家資格を有する専門家である。住友不動産株式会社勤務後、不動産鑑定士2次試験合格。大和不動産鑑定株式会社に9年間勤務。評価実績はJ-REITを含め鑑定評価約800件、評価総額約1兆5,000億円。小売店舗、商業施設、百貨店、ショッピングセンターなどの評価を専門とし、賃料裁判やM&A等多数の実績を有する。店舗は、住宅やオフィスとは異なり、情報が整備されておらず適正価格・適正賃料の把握が難しい。小売業に精通しており、地価や賃料マーケットに加え、事業分析からのアプローチが可能で、将来に向けて賃貸人・賃借人ともに納得のいくコンサルティングに定評がある。店舗や商業施設には毎日多くの人が訪れ、買い物をして、ご飯を食べて楽しめる場所。魅力的な店舗が魅力的な街を作るという信念のもと、地域コミュニティ活動にも積極的に参加している。

【保有資格】

不動産鑑定士 / SC経営士 (24期) / ARES不動産証券化マスター / JAREC認定不動産戦略アドバイザー / 宅地建物取引士 / 初級パーベキューインストラクター

【所属団体】

公益財団法人日本不動産鑑定士連合会・
東京都不動産鑑定士協会・東京商工会議所
不動産三田会・大学不動産連盟六本木会・渋谷会

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。



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

総合ユニコムでは、新型コロナウイルス感染予防対策に取り組み、セミナーを開催いたします。
ご参加のお客様におかれましては、手指の消毒の励行、ならびに、マスク着用でのご参加をよろしくお願いいたします。