

緊急  
開催

総合ユニコム「商業施設 マネジメントセミナー【実践講座】」のご案内

商業系デベロッパー・アセット運用事業者のための実践実務

SC・商業施設・複合ビルの収益を生むテナント誘致と賃料設定実務を習得

# SC(ショッピングセンター)・商業施設のテナントリーシング&テナント賃料設定プロセス実務講座

— コロナ禍の前と後で考える収益向上策徹底研究 —

テナントミックス・MD見直し／賃料決定メカニズムとテナント賃料決定プロセス  
出店条件表作成と賃貸借契約実務／SC・商業施設の空き店舗リーシングの実例

ご あ ん な い

われわれを襲った新型コロナウイルスの感染拡大は、生活に大きな影響を与え、多くの変化も要求しました。SC・商業施設の開発や運営管理にも多大な影響を及ぼし、けって正の効果とは呼べない変化を強いられています。その中でも不動産賃貸業における最大の顧客であるテナントの出店意欲の低下は深刻で、これまでの事業構造である「賃料ビジネス」の存続さえ崩壊させようとしています。Eコマースは引き続き拡大し、商業施設の存在意義にも疑問符が付くまで、取り巻く環境は一変しました。しかし、全国に立地するSCのテナント区画総数は16万区画を超え、今後もこの16万区画を埋め続けていかなければなりません。今こそ、商業テナントの出店を優位に運び、売れる店舗を誘致するための実践実務=テナントミックス・MD・リーシング手法、テナント賃料設定改定プロセス、テナント誘致力を強化しなくてはなりません。本セミナーは、このような状況下において、今後のSC・商業施設の経営、テナントリーシングのあり方、賃料の考え方について、コロナ禍を挟んだ変化を踏まえ、事例を交えて考えていきます。

日 時 2022年10月13日(木) 13:00～17:00

会 場 明治記念館

東京都港区元赤坂2-2-23  
TEL. 03-3403-1171(代)

※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 55,000円(1名様につき/消費税等含む)

●同一申込書にて2名様以上参加の場合

48,400円(1名様につき/消費税等含む)

※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 ぬり彦ビル南館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、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をお願いします。
- 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。
- 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。

緊急  
開催

SC・商業施設のテナントリーシング&テナント賃料設定プロセス実務講座

●会社名(フリガナ)

●貴社業種

●振込予定日( 月 日)

●当日現金支払い希望...

●ご担当者名( )

●所在地(〒 )

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

0-0320221006-040

# SC(ショッピングセンター)・商業施設のテナントリーシング&テナント賃料設定プロセス実務講座

セミナープログラム 13:00～17:00 ※途中休憩を挟みながら進行してまいります。

## ◆本講座をお聞きいただきたい方

- ・商業施設・ビルを運営管理する企業の実務担当者  
— PM会社/不動産会社、鉄道会社などの運営子会社/SCの運営会社(地元企業、地下街など)/リテールアセットを保有するREITマネジメント会社(AM) など

## ◆こんな課題を持っている方

- ・テナント売上げが思うように伸びず、SCの集客が低下していることを憂慮している
- ・テナント退店が進行し、リーシングもうまく進まない
- ・テナント誘致をどのように進めていくべきか。コロナ禍での近未来を見据えてどう考えるか

## 1. SC・商業施設の現状分析から見る テナントミックス・MD見直しの重要性

- ① SC・商業施設の現状分析
- ② 来客・消費を増やすための施設コンセプト・テナントミックスの方法論
- ③ MDの成功例 — 最新SCのテナントミックス
- ④ 売れない時代のテナントリーシング業務・誘致テナントの変化

## 2. リーシング業務のステップ

- ① 業務の手順  
商圏、コンセプト、ターゲット、市場セグメント、マーケティング戦略、交渉
- ② SC売上高算定(外部要因積算手法、内部要因積算手法)、収入予測
- ③ MD、テナントミックスを成功に導くマーケティング

## 3. デベロッパーサイドが実践したい、 賃料決定メカニズムとテナント賃料設定

- ① SC賃料の種類と特徴
- ② テナントの支払い能力の把握
- ③ 賃料設定のための準備  
テナント分析、市場分析、相談までのプロセス
- ④ SC賃料改定の実勢と注意点(総合賃料と個別賃料)

## 4. 出店条件表作成と賃貸借契約実務

- ① 出店条件表の項目と策定実務
- ② リニューアル時の工事区分
- ③ 定期借家契約と改正民法のインパクト

## 5. SC・商業施設の空き店舗リーシングの実例

- ① 事業用ビルのテナント変化 … コワーキングスペース
- ② 百貨店の変化 … 売り場変化/ショールーム機能の強化(売らない店)/水族館等
- ③ 生活者ニーズを取り込む最新テナント … 屋上農園、植物工場/医療連携
- ④ 食品街・レストラン街の変化 … フードホール/地域物産販売
- ⑤ レジャー系テナントの変化 … スポーツ/アミューズメント/サウナ/ミュージアム
- ⑥ ファッション系の潮流

## 6. 質疑応答

## 講師プロフィール



**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)に入社し、土地区画整理事業や街づくりを担当後、商業施設事業に移り、グランベリーモール、たまプラーザテラス、レミィ五反田、二子玉川ライズ、渋谷ヒカリエなどの新規開発や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、渋谷109鹿児島など新規開発を担当。15年11月独立。現在は、SC企業人材研修、企業経営計画策定、街づくりマスタープラン策定、百貨店SC化プロジェクト、テナントの出店戦略策定など幅広く活動している。岡山理科大学非常勤講師、小田原市商業戦略推進アドバイザー、SC経営士、宅地建物取引士、(一社)日本SC協会会員、青山学院大学経済学部卒。

### 西山貴仁講座 次回【大阪開催】予告

#### SC・商業施設の テナントリーシング&テナント賃料改定 プロセス実務講座

日時: 2022年12月6日(火) 13:30～17:30  
会場: クリスタルタワー会議室(大阪市中央区)

—コロナ禍の前と後で考える収益向上策徹底研究—

■テナントミックス・MD見直し/  
賃料決定メカニズムとテナント賃料改定プロセス

■出店条件表作成・見直しと賃貸借契約実務/  
SC・商業施設の空き店舗リーシングの実例

関西事業者の皆様は、内容を覚えてまいります。

〈講師〉  
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

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ひいたします。