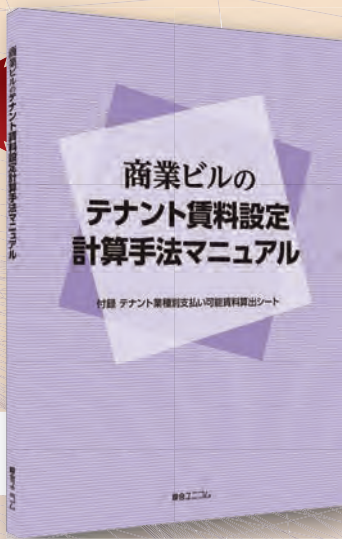


商業ビル事業を体系的に学びたい人向けに、物販・飲食・サービスといった業種業態ごとの賃料負担力の見極め方を中心に、豊富な参考資料と実態データから構築した基礎理論を収載！

商業ビルの テナント賃料設定 計算手法マニュアル

アップデートした
業種別支払い可能賃料
算出ソフト付き！



著者 白川富章 SC-1 代表



テナント業種別支払い可能賃料
算出シート (Excel版)

2025年1月1日発行

●定価104,500円(本体95,000円) ●A4判 ●縦型 ●116頁

ネット通販の浸透によるリアル商業ビルの立ち位置を捉え、時代に対応した業種業態ごとのテナント賃料形態・賃料水準を検証し、**[付録]モデル事業計画からみる支払い可能賃料を見直した最新版！**

- 本書の特徴
- 特徴 1 商用不動産の環境が著しく変化するなか、**基本知識から実務までを体系的に学べる**
 - 特徴 2 商業ビルのテナント賃料形態・賃料水準として、**歩合から固定へ、業種別支払い可能賃料を理解できる**
 - 特徴 3 アップデートした代表的な物販・飲食・サービス系店舗の**[付録]業種別支払い可能賃料額算出ソフト付き**

発刊の狙い

インバウンド需要が期待される一方、人口減からくる労働力不足等で景気回復が不透明のなか、EC市場の急拡大も起因して商業ビルの収益予測は困難を極め厳しい環境が続いています。こうした問題の浮き彫りで、開発・投資・運営事業者は事業計画や資産価値評価を見直し、消費者ニーズにマッチした施設開発による安定収益の追求や、既存ビルのリニューアル計画策定時に店舗業種ごとの賃料支払い可能額を正確に捉えるスキルの習得が急務になっています。

本書では、「平時の事象となりつつある急激な環

境変化」を押さえながら、「商業ビルの店舗賃料はどのように設定すべきか」を主な目的とし、不動産業、商業ビル、小売業と様々な角度から検証。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店舗側の賃料設定の視点までを詳解します。

消費者の購買行動が予想以上に変化する商業ビルのなかで、持続可能な成長戦略を描くための実務資料として、関連事業者の皆様にご購読をお勧めいたします。

序編

2025年以降のリアル
商業ビル

- はじめに～すでに減少しているSC
- もはや平時の事象となりつつある急激な環境変化
 - 人口動態
 - ネットショッピング
 - インバウンド
 - 企業としてのテナント動向
 - その他
- これからのリアル商業ビルの方向性
 - 商圏は「中狭域」
 - ターゲットは「シニア」「ファミリー」
 - 立地は「駅前」
 - 業種は「生活」
 - 施設全体としては他用途との「複合」
 - 施設内は長期契約テナント以外での「チャームアップ」
 - テナント賃料以外の収入を「稼ぐ」
 - 徹底的に「わかりやすい」施設づくりを
- 参考事例
 - 都市型生活サポート施設～麻布台ヒルズ
 - 郊外生活密着型施設～ゆめが丘ソラトス
- まとめとして～今後のリアル商業ビル及びテナント賃料の方向性
 - リアル商業ビルの方向性
 - テナント賃料の方向性

第1編 商業ビルの昨今の賃貸条件

- はじめに
- エリア別にみた賃貸条件
- 業態別にみた賃貸条件
- 業種別にみた賃貸条件
- 不動産証券化＝不動産の金融商品化による影響
- もはや常識となりつつある定期借家契約
 - 定期借家契約の内容
 - 賃料設定を含めた実際の契約条件の傾向
 - 定期借家契約のメリットと課題
- 競合激化・インフレ基調局面における商業ビルの賃料設定の考え方
- 小売業界及び不動産業界の今後
- テナント賃料の今後
 - 全体的には売上歩合賃料から固定賃料へのさらなるシフト
 - 部分的には完全歩合制等フレキシブルな経済条件導入の広がり
 - 相場賃料及びオーナー必要賃料からテナント個別の支払い可能賃料への一層のシフト
 - 以上の最適な組み合わせを見出すことがオーナーの手腕

第2編

商業ビル開発の留意点

- 不動産としてみた場合の商業ビルの特徴
——テナント賃料の源泉は売上高
- 売上高を決める要因
- 競合環境の把握
- 商圏・顧客ニーズの把握
- 立地環境の把握
- テナントニーズの把握
- 自施設(ビル)のコンセプト策定
- 売上予測の方法

第3編

商業ビル特有の
事業計画策定時の考え方

- 事業策定の流れ
- 前提条件の整理
 - 面積についての整理
 - 階層効用比
 - 開業前経費
 - 工事区分
 - 試算条件の設定
- 事業計画策定のポイント
——設備投資と資金調達を中心に
 - 設備投資
 - 資金調達
- 収入・支出の特徴
 - 収入
 - 支出
- 代表的な投資評価手法
 - 事業として捉えた場合の指標
 - 純投資事業と捉えた場合の指標
- 収益確保のための事業計画と資産価値評価の見直し方
 - 前提条件
 - 収入UP策
 - 支出の適正化策

第4編

賃料設定の実務

- デベロッパーからみた賃料設定
 - 賃料設定の実務
 - 既存施設リニューアルにおける事業評価手法
- 資金提供者(投資家、レンダー)からみた賃料設定
 - 投資家からみた賃料設定

著者

白川富章 SC-1 代表

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。その後、不動産アセットマネジメント会社の代表取締役、プロパティマネジメント会社の取締役運営統括部長等を歴任し、2013年11月より現職。商業施設全般のリサーチ&コンサルティング業務に従事。中小企業診断士、SC経営士、不動産証券化協会認定マスター、再開発プランナー、宅地建物取引士。

- (2)レンダーからみた賃料設定
- テナントからみた賃料設定
 - テナントが商業ビルに支払う不動産関連経費
 - テナント経費の分配構造
 - テナントの支払い可能賃料
 - テナントにおける業種業態別の売上坪効率
 - テナントにおける業種業態別の粗利益率
 - 飲食業にみるFLコスト(材料・人件費)の考え方
- 類似事例からみた賃料設定
- まとめ

ダウンロード
付録テナント業種別のモデル事業計画
からみる支払い可能賃料

共通条件

- 金利
- 減価償却
- 税率(法人税率等)
- 用語の定義・計算式等

1. ドラッグストア

- 業種特性
- 事業計画設定条件
- 事業計画評価

2. カジュアル衣料(SPA)店

- 業種特性
- 事業計画設定条件
- 事業計画評価

3. 書籍店

- 業種特性
- 事業計画設定条件
- 事業計画評価

4. 食品スーパー

- 業種特性
- 事業計画設定条件
- 事業計画評価

5. セルフ式カフェ

- 業種特性
- 事業計画設定条件
- 事業計画評価

6. クリニックモール

- 業種特性
- 事業計画設定条件
- 事業計画評価

付録
プログラムの
使い方

- 賃料設定&判定シートでの設定
- 投資&資金計画シートでの設定
- 収入&支出計画シートでの設定
- 賃料設定&判定シートでの判定
- 賃料バリエーションの検討

詳細はホームページをご覧ください! <https://www.sogo-unicom.co.jp>

お申込み方法

右の申込書に必要事項をご記入の上、FAXにて弊社までお送りください。お申込み専用のFAXフリーダイヤルは以下の通りです。

☎ 0120-05-2560

なお、お使いの機種によっては通信不能の場合がございます。その際はFAX03-3564-2560におかけ直してください。また、弊社ホームページからクレジットカード決済もご利用いただけます。

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

お支払い方法

申込書を受け付け次第、商品とともに「請求書」と「指定振込用紙」をお送りいたしますので、銀行振込でお支払いください。

●口座名 総合ユニコム株式会社
普通預金1572620

●銀行名 みずほ銀行銀座支店

※返品は承りかねますので、あらかじめご了承のうえ、お申込みください。

総合ユニコム株式会社

〒104-0031 東京都中央区京橋2-10-2 めり彦ビル南館6階

☎03-3563-0025[販売管理部]

本書の内容に関するお問合せは、

☎03-3563-0120[企画情報部]

商業ビルのテナント賃料設定計算手法マニュアル 購入申込書

支払金額	冊分	円を下記により支払う
支払方法	銀行振込予定日	月 日/振込人名義 ()
	〒	
所在地	TEL	FAX
フリガナ		
会社名		
所属・役職		
フリガナ		貴社業務
氏名	印	
E-mailアドレス		

申込書のすべての欄にご記入をお願いします。なお、ご記入いただいた個人情報は、小社の新刊、セミナー、イベント案内、ならびにアンケート等の送付のためだけに利用させていただきます。今後小社からのご案内等をご希望されない場合は、名簿を削除しますので、申込書に記載しております連絡先までご一報ください。

当書籍はWebからもご注文いただけます(<https://www.sogo-unicom.co.jp>)。併せて弊社業務内容のご紹介と、刊行物・セミナー等の商品検索がご利用いただけます。