

ネット通販の拡大で実店舗の残る業種やネットにシフトの変化を捉え、時代に対応したテナント賃料形態・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!

商業ビルのテナント賃料設定 計算手法マニュアル

今だけ

1 早期申込み
 割引!

ダウンロード付録
 テナント業種別の
 支払い可能賃料算出シート

●定価104,500円(本体95,000円)
 ●A4判 ●縦型 ●約100頁

予約特価 **94,050円**(本体85,500円)

※予約特価は2024年12月25日までにお振込みいただいた方に限ります。

2024年12月下旬発刊予定

本書の特徴

- 特徴1 商業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 代表的な物販・飲食・サービス系店舗の
 支払い可能賃料額を算出するシミュレーションソフト付き

編集内容

- 序編 2025年以降のリアル商業ビル
- はじめに～すでに減少を始めているSC
 - もはや平時の事象となりつつある急激な環境変化
 - (1)人口動態
 - (2)ネットショッピング
 - (3)インバウンド
 - (4)企業としてのテナント動向
 - (5)その他
 - これからのリアル商業ビルの方向性
 - (1)商圏は「中狭域」
 - (2)ターゲットは「シニア」「ファミリー」
 - (3)立地は「駅前」
 - (4)業種は「生活」
 - (5)施設全体としては他用途との「複合」
 - (6)施設内は長期契約テナント以外での「チャームアップ」
 - (7)テナント賃料以外の収入を「稼ぐ」
 - (8)徹底的に「わかりやすい」施設づくりを
 - 参考事例
 - (1)都市型生活サポート施設～麻布台ヒルズ
 - (2)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
 - (1)リアル商業ビルの方向性
 - (2)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
- エリア別に見た賃貸条件
- 業種別に見た賃貸条件
- 業種別に見た賃貸条件
- 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
 - (1)定期借家契約の内容
 - (2)賃料設定を含めた実際の契約条件の傾向
 - (3)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
 - (1)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
 - (2)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
 - (3)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
 - (4)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
 - (1)面積についての整理 (2)階層効用比
 - (3)開業前経費 (4)工事区分
 - (5)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
 - (1)設備投資 (2)資金調達
- 収入・支出の特徴
 - (1)収入 (2)支出
- 代表的な投資評価手法
 - (1)事業として捉えた場合の指標
 - (2)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
 - (1)前提条件 (2)収入アップ策
 - (3)支出の適正化策

第4編 賃料設定の実務

- デベロッパー側からみた賃料設定
 - (1)賃料設定の実際
 - (2)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
 - (1)投資家からみた賃料設定
 - (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
 - (1)テナントが商業ビルに支払う不動産関連経費
 - (2)テナント経費の分配構造
 - (3)テナントの支払い可能賃料
 - (4)テナントにおける業種業態別の売上坪効率
 - (5)テナントにおける業種業態別の粗利益率
 - (6)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 (1)金利 (2)減価償却 (3)税率(法人税率等) (4)用語の定義・計算式等
- ドラッグストア
 - (1)業種特性 (2)事業計画設定条件 (3)事業計画評価
 - カジュアル衣料(SPA)店
 - 書籍店
 - 食品スーパー
 - セルフ式カフェ
 - クリニックモール

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

※編集内容は一部変更となる場合がございますので、あらかじめご了承ください。
 ※本書は2020年刊『商業施設・店舗ビルのテナント賃料設定計算手法マニュアル』を全面的に見直し、ディテールを最新版にしたものです。