

流通とSC・私の視点

2017年2月18日

視点(2058)

金融経済時代のSCの事業収支メカニズム!!

(SC理論編)

(※視点1973の改良版)

(1) 収益還元法に基づく事業採算フロー

① 総賃料額の算定

基準売上高	×	粗利益率	×	総賃料分配率	=	総賃料額	→	純賃料額
・初年度 ・3年後 ・5～6年度		34% 〔核店 28%〕 〔非核店 40%〕		27.5% 〔核店 20%〕 〔非核店 35%〕		売上の9.4% 〔核店 5.6%〕 〔非核店 14.0%〕		総賃料額の65% 〔純運用利益(NOI)65%〕 〔運用費用 35%〕

② 適正投下資本額 (開発投資あるいは取得投資)

総賃料額	÷	表面利回り	=	適正投資額
------	---	-------	---	-------

(2) 3つの表面利回り率

表面利回り	12%	9%	7%
採算の基準	小売業基準	不動産業基準	投資家基準
利回り率	①純投資利回り 6% ②リスク費用 or 金利 2% } 8% ③運用費 4% ④表面利回り 12% ⑤オーナー利回り 8%	①純投資利回り 4% ②リスク費用 or 金利 2% } 6% ③運用費 3% ④表面利回り 9% ⑤オーナー利回り 6%	①純投資利回り 4% ②リスク費用 or 金利0.5% } 4.5% ③運用費 2.5% ④表面利回り 7% ⑤オーナー利回り 4.5%
投下資本回転率	①投下資本回転率 1.27 回転 (通称:1.3 回転) ②土地は除く投下資本回転率 1.96 回転 (通称 2.0 回転)	①投下資本回転率 0.95 回転 (通称:1.0 回転) ②土地は除く投下資本回転率 1.54 回転 (通称 1.5 回転)	①投下資本回転率 0.74 回転 (通称:0.7 回転) ②土地は除く投下資本回転率 1.14 回転 (通称 1.0 回転)

(3) SCの期待(想定)価値

1) 期待価値による潜在価値の顕在化の手法

- ① SCが持つ潜在価値をリニューアルやリボーンにより顕在化する→現在価値の期待価値化
- ② ・サバイバル型 (スケルトン方式と一部増床方式) による再生のリニューアル(ソフト&ハードリ
 ニューアル)
 - ・スクラップ&ビルト型 (全てを建て直し) による再生リニューアル(ハードリニューアル)
 - ・MD i n g 強化型 (テナントの入れ替え) による再生リニューアル(ソフトリニューアル)

2) 潜在価値を顕在価値化させるための戦略

- ① 競争優位性 (規模による競争優位性と立地による競争優位性) の現状評価と近未来の評価
- ② 仕組み&MD i n g の完成度 (仕組みの完成度とMD i n g の完成度の現状評価と近未来の評価)

(株)ダイナミックマーケティング社⁺7

代表 六 車 秀 之