

# 流通とSC・私の視点

2015年9月20日

視点(1973)

SCの事業収支メカニズム!!

(SC理論編)

SCの事業収支メカニズムを解明すると次の通りです。

## (1) 前提

- ①事業収支メカニズムの算定方法は収益還元法とする
- ②投資利回りは金融経済時代の標準値を用いる
- ③SCの形態はRSCとし、核店(核要素)と非核店(非各要素)の割合は50:50とする

## (2) 収益還元法に基づく事業採算フロー

### ①総賃料客の算定

基準売上高	×	粗利益率	×	総賃料分配率	=	総賃料額	→	純賃料額
<ul style="list-style-type: none"> <li>・初年度</li> <li>・3年後</li> <li>・5~6年度</li> </ul>		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	÷	投資利回り	=	適正投資額
9%		12%		
イ. 投資利回り 4% ロ. 金利 2% ハ. 運用費用 3% 9%	ROE (6%)	イ. 投資利回り 6% ロ. 金利 2% ハ. 運用費用 4% 12%	ROE (8%)	イ. 用地関連投資 33~38(35)% (35%) ロ. 建物関連投資 57~62%(60%) ハ. 開発・開業費 5%
投下資本回転率 1.0 回転 (土地除く 1.5 回転)		投下資本利益率 1.3 回転 (土地除く 2.0 回転)		

### ③投資(家)利回り

- イ. 純利回り「6%」
  - ロ. リスク費用 or 金利「2%」
  - ハ. 運用費用「4%」(諸経費)
- 8% = ROE (自己資本利益率)
- ↓
- 投資(家)から見た適正利回り(投資家の平均・資金コスト 8.3%)

今回の計算においては、投資(家)の利回りを「8%」(リスク費用 or 金利含む場合)と「6%」(リスク費用 or 金利含まない場合)の2つが考えられます。

### ④地代

地主利回り 2% + 金利 2% = 広義の地主利回り 4%

## (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

- ①SCが持つ潜在価値をリニューアルやリボ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)
  - ・MDing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&MDingの完成度(仕組みの完成度とMDing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<sup>+</sup>

代表 六 車 秀 之