

# 流通とSC・私の視点

2009年1月2日

視点(1022)

テナントのSC賃料負担率、SCの経費負担率、  
SCの不動産経費負担率とは!!

## (1) テナントのSCでの経費負担の定義

### ①テナントのSC賃料負担率

$$\frac{(\text{支払賃料}) + (\text{建設協力金} \cdot \text{敷金} \times \text{金利}(3\%))}{\text{売上高あるいは粗利益額}}$$

### ②テナントのSC経費負担金

$$\frac{(\text{SC賃料負担額}) + (\text{共益費} + \text{駐車場負担金})}{\text{売上高あるいは粗利益額}}$$

※左記に共同販促費を含める場合もある。ここでは、共同販促費は、SCの出店に関係なく販促費と必要となるため含めない。

### ③テナントのSC不動産経費負担率

$$\frac{(\text{SC賃料負担額}) + (\text{共益費} + \text{駐車場負担金}) + (\text{内装什器の減価償却費})}{\text{売上高あるいは粗利益額}}$$

## (2) SCテナントの平均粗利益率

	SC全体		物販テナント				飲食・サービステナント	
	物販テナント	飲食・サービステナント	Aタイプ	Bタイプ	Cタイプ	Dタイプ	Eタイプ	Fタイプ
構成比	80%	20%	5%	15%	55%	25%	50%	50%
粗利益率	40%	50%	60% (55~65)	50% (45~55)	40% (35~45)	30% (25~35)	60% (80-20)	40% (60-20)
平均粗利益率	42%		40%				50%	

## (3) SCテナントの賃料負担率

	粗利益率	売上高賃料負担率		
		賃料配分率		平均 (22.5%)
		20%	25%	
物販テナント	40.0%	8.0%	10.0%	9.0%
飲食テナント	50.0%	10.0%	12.5%	11.3%
全テナント	42.0%	8.4%	10.5%	9.5%

## (4) SCテナントのSC経費負担率

	粗利益率	売上高SC経費負担率		
		SC経費配分率		平均 (34%)
		30%(20%×1.5倍)	38%(25%×1.5倍)	
物販テナント	40.0%	12.0%	15.0%	13.5%
飲食テナント	50.0%	15.0%	19.0%	17.0%
全テナント	42.0%	13.0%	16.0%	14.5%

※賃料対共益費(駐車場負担含む)の関係は、2:1「66.6%:33.3%=1.5倍」の原則

## (5) SCテナントの不動産経費率

	売上比	粗利比	備考欄
SC賃料	8~10%	20~25%	
共益費(駐車場負担費含む)	5%	10~13%	
内装什器の減価償却費	5%	12%	50万円÷5年÷12ヶ月×1.2(金利)=1万円 1万円÷20万円(月・坪)=5%
合計	18~20%	42~50%	

(株)ダイナミックマーケティング社<sup>13</sup>  
代表 六 軍 秀 之