

流通とSC・私の視点

2009年8月16日

視点(1127)

テナントの経済条件の基本型とは!!

SCの飽和時代はSCの理論成立基準の8割の峠を超え、今後は棲み分け(両方のSCとも成立して欲しいSCづくりやもう1つの魅力あるSCづくりでないと成立しない流通事情)の時代です。SCの飽和時代のSCの経済条件は、従来のようなディベロッパーの売り手市場ではなく、テナントの買い手市場になります。しかし、互いにディベロッパーとテナントが立場の優位性を武器に経済条件をどちらかが優位に進めたのでは、SCの飽和時代の棲み分け型SCの開発及びリニューアルはできません。そこでディベロッパーとテナントの両方の立場からの適切な経済条件を決める必要があります、この経済条件を「理論資料」と言います。

理論資料は、SCの成果から算定されます。SCの成果とは基本的にSCの売上高です。売上高はSCの集客数と客単価の算式によって計算され、ディベロッパー及びテナントの両者にとっての客観的指標です。SCの「理論資料による売上歩合賃料マトリックス」は次の通りです(六車流：流通理論)。

| | | | 粗利益率 | | | | | | |
|-------|-----------|-----|-------|-------|--------------|------|------|------|------|
| | | | 50% | 45% | 40% | 35% | 30% | 25% | 20% |
| 賃料分配率 | 一般テナント | 25% | 12.5% | 11.3% | 10.0% | 8.8% | 7.5% | 6.3% | 5.0% |
| | マグネットテナント | 20% | 10.0% | 9.0% | 8.0% | 7.0% | 6.0% | 5.0% | 4.0% |
| | アンカーテナント | 15% | 7.5% | 6.8% | 6.0% | 5.3% | 4.5% | 3.8% | 3.0% |

基準値の粗利益率は「40%」、基準値の賃料分配率は「20%(マグネットテナント)～25%(一般テナント)」であるため適正売上歩合は「8～10%」となります。この適正売上歩合と月坪売上高をマトリックス化すると次の通りです。

| 売上歩合 月坪効 (年坪効率) | 10万円 (120万円) | 12万円 (144万円) | 15万円 (180万円) | 18万円 (216万円) | 20万円 (240万円) | 23万円 (276万円) | 25万円 (300万円) | 30万円 (360万円) |
|-----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 8% | 8,000円 | 9,600円 | 12,000円 | 14,400円 | 16,000円 | 18,400円 | 20,000円 |
| 10% | 10,000円 | 12,000円 | 15,000円 | 18,000円 | 20,000円 | 23,000円 | 25,000円 | 30,000円 |

ディベロッパーとテナントの共存共栄型の経済条件は「両者のリスクの相互負担システム」で成り立つことが必要です。

そのためには、次のリスクの相互負担システムの基準が必要です。

| | 一般テナントの場合 | | | マグネットテナントの場合 | | |
|--------|-----------|------|---------|--------------|------|---------|
| | 月坪売上高 | 売上歩合 | 基準賃料 | 月坪売上高 | 売上歩合 | 基準賃料 |
| 基準売上 | 20万円 | 10% | 20,000円 | 15万円 | 8% | 12,000円 |
| 最低保証売上 | 15万円 | 10% | 15,000円 | 12万円 | 8% | 9,600円 |
| 最高保証売上 | 25万円 | 10% | 25,000円 | 20万円 | 8% | 16,000円 |

- ①一般テナントの基準売上高は200千円/月坪、マグネットテナントの基準売上高は150千円/月坪が適正です。
- ②一般テナントの適正売上歩合は10%、マグネットテナントの適正売上歩合は8%です。
- ③一般テナントの基準売上高は200千円/月坪ですが、**最低保証売上高**は月坪150千円(テナントの売上が150千円以下でも、150千円相当賃料を支払う)とし、**最高保証売上高**は月坪250千円(テナントの売上が250千円以上であっても、250千円相当分の賃料を上限あるいは逡減賃料とする)です。

(株)ダイナミックマーケティング社⁺₄
代表 六車 秀之