

視点(816)

住宅と商業の共生システム(その5)

導入すべきテナントミックス

住宅に馴染む商業街区はライフスタイルセンターです。このライフスタイルセンターと一般のSCのテナントミックスは、どこが異なるのでしょうか。

SCのテナントミックスには大きく分けて6つのテナントのタイプがあります。

- 低価格志向のテナント
- 地域密着志向のテナント
- トレンド志向のテナント
- 高級志向のテナント
- こだわり志向のテナント
- エンターテインメント志向のテナント

通常、NSCは地域密着志向のテナント、パワーセンターは低価格志向のテナント、RSCはトレンド志向のテナント、高級志向のテナント、エンターテインメント志向のテナント、こだわり志向のテナントが中心になります。住宅と商業が共生するシステムの場合のSC業態は、NSCでもなく、パワーセンターでもなく、RSCでもありません。どちらかと言えば、ライフスタイルセンターです。ライフスタイルセンターのテナントミックスは、「地域密着志向のテナント」「こだわり志向のテナント」及び「トレンド志向のテナント」の3本柱になります。それゆえに、アメリカのシアトルに立地する真正ライフスタイルセンターであるユニバーシティ・ビレッジのテナントミックスは、RSCの常連テナントであるトレンド志向のテナントと地元テナントを中心とした地域密着志向のテナント、それに、一部こだわり志向のテナントによって構成されています。

日本における住宅と商業が一体化したライフスタイルセンターのテナントミックスは次の通りです。

	タイプ	内容
第1の業態	生活密着・マグネットストア	スーパーマーケット(グルメスーパーや健康志向のスーパーが望ましいが高級スーパーにはこだわる必要はない) ドラッグストア(こだわり志向のドラッグストアが望ましい) 図書館型ブックストア(座り読みが出来るゆったり志向の本屋) (大型の総合業態は必要ない)
第2の業態	生活密着・サービス施設	フィットネスジム(小型・簡易型・サークル型が望ましい) 小型シネマコンプレックス(6スクリーン程度の小型シネコン) スーパー銭湯やリラクゼーション型健康施設 理美容やクリニックモール等の生活サービス施設 (大型のアミューズメント施設やゲームセンターは必要ない)
第3の業態	RSCに出店している専門店	RSCに入居しているテナント(大商圏のRSCのテナントが中商圏のSCに導入されることに価値がある) RSCのテナントのうち、高級テナントや低価格テナントは除かれる RSCのテナントのうち熟年世代に対応したテナントが適切である。
第4の業態	生活密着・レストラン	カジュアルなスローフード(時間をかけて手頃な値段の食事をするレストラン) コーヒーカフェ及びイートカフェ セレモニー志向(お祝い、ファミリー志向)のカジュアルレストラン (ファーストフードや高級スローフードは必要ない)
第5の業態	独自の目的性のあるストア	エンクローズドモール内よりもオープンエアモールの方が独自性とパワーが発揮できるディスティネーション専門店 SCの集客と独自集客の両方の客を獲得することを目的とするレストラン(アメリカでは、チーズケーキファクトリーやPFチャン)

(株)ダイナミックマーケティング社<sup>3</sup>  
代表 六 車 秀 之