

流通とSC・私の視点

2009年11月1日

視点(1168)

I Saw All America (その159) !!

—アウトレットセンターの4つのタイプ—

アメリカの[アウトレットセンター](#)と類似業態である[メガバリューモール](#)の合計は、262センター、総営業面積855万㎡、総売上高は257億ドル(2兆5,700億円)です。

		指 数	備 考 欄
アウトレット業態の センター数	アウトレットセンター	217センター	
	メガバリューモール	45センター	
	合 計	262センター	
アウトレット業態の 総営業面積	アウトレットセンター	526万㎡	1センター当たり19,410㎡
	メガバリューモール	329万㎡	1センター当たり73,111㎡
	合 計	855万㎡	
アウトレット業態の 総売上高	アウトレットセンター	171億ドル	1兆7,100億円(1ドル100円)
	メガバリューモール	86億ドル	8,600億円(推定)
	合 計	257億ドル	2兆5,700億円

このアウトレットビジネス(アウトレットセンターとメガバリューモール)は、アメリカでは主要4社で形成されています。

	企 業 名	備 考 欄
アウトレットセンター	1位 チェルシー社	ラグジュアリー志向のハイエンドなアウトレットセンター
	2位 タンジャー社	ポピュラー志向のアウトレットセンター
	3位 プライム・リテイル社	アップスケール志向のアウトレットセンター
メガバリューモール	ミルズ社	モール型のメガモールのバリューセンター

アメリカのアウトレットセンターは、チェルシー社とタンジャー社とプライム・リテイル社の2.5体制であり、別にバリューセンター業態としてミルズ社から成り立っています。

日本のアウトレットセンターもチェルシー型、三井アウトレットパーク型、西武プロパティーズ型と特色を持っていますが、アメリカのアウトレットセンター(バリューセンター含む)は、競争レベルの違い(実質4～5倍の売上高)から多様化しています。

テキサス州のサンマーコス市に、アウトレット業界2位のタンジャー社と3位のプライム・リテイル社がほぼ同一敷地に併設して出店しています。

合同アウトレットセンターの名称は「**サンマーコス・アウトレットモールズ**」であり、その概要は次の通りです。

名 称	サンマーコス・アウトレットモールズ
開 発 者	プライム・リテイル社、タンジャー社
敷 地 面 積	50万㎡(15万坪)
総リース面積	9.3万㎡(28,000坪)
テナント数	350店
駐 車 台 数	3,334台

ここで特徴的なのは、アップスケール志向のアウトレットセンターであるプライム・リテイル社とポピュラー志向のタンジャー社の2社の同一敷地での棲み分けが可能となっていることです。日本ではラグジュアリー志向のアウトレットセンターでないと消費者は見向いてくれませんが、アメリカの消費者は、必ずしもラグジュアリー志向でなくても、バリュー志向のアウトレットセンター(タンジャー社のポピュラー志向のアウトレットセンターやミルズ社のメガバリューモール)もアウトレットニーズの範囲内と認めてくれます。

さらに、真正アウトレットセンターのチェルシー社が加わり、4企業が互いに得意分野を発揮して成立しています。

今、多核・モール型RSCとアウトレットセンターのSCへの出向動機(SCを選ぶ動機)と商品の購入動機(商品を選ぶ動機)が類似化し、RSCとアウトレットセンターの同質化が起っています。

(株)ダイナミックマーケティング社⁺
代 表 六 車 秀 之