

視点(1733)

## I Saw All America (その247) !!

(SC理論編)

— 定番化したRSCのハイブリッドモールによる多様化 —

今アメリカのSCの実態は次の通りです。

<アメリカのSC統計> (2012年現在)

SCのタイプ	基準賃貸面積	SC数		賃貸面積	
		SC数	%	面積(m <sup>2</sup> )	%
SRSC	74,400 m <sup>2</sup> 以上	685	0.6	7,810 万	11.3
RSC	37,200~74,400 m <sup>2</sup>	830	0.7	4,492 万	6.5
CSC	9,300~32,550 m <sup>2</sup>	9,459	8.4	17,209 万	24.9
NSC	2,790~13,950 m <sup>2</sup>	32,151	28.6	21,494 万	31.1
パワーセンター	23,250~55,800 m <sup>2</sup>	2,020	1.8	7,671 万	11.1
ライフスタイルセンター	13,950~46,500 m <sup>2</sup>	393	0.4	1,175 万	1.7
テーマ・フェスティバルセンター	7,440~23,250 m <sup>2</sup>	452	0.4	276 万	0.4
アウトレットセンター	4,650~37,200 m <sup>2</sup>	336	0.3	691 万	1.0
コンビニエンスセンター	2,790 m <sup>2</sup> 以下	65,840	58.7	8,224 万	11.9
エアポートセンター	6,975~23,250 m <sup>2</sup>	88	0.1	138 万	0.2
合計	—	112,254	100.0	69,111 万	100.0

	SC数	賃貸面積	1SC当たりの賃貸面積
コンビニエンスセンター除くSC業態	46,414SC	60,887 万m <sup>2</sup>	13,118 m <sup>2</sup>

※出典：ICSC “Country Fact Sheet United States”：米国商務省センサス局

今、多核モール型RSCは1,515ヶ所で20万人に1ヶ所(30,000万人÷1,515ヶ所)立地しており、1980年代から「定番化」(必要だけど当たり前化して、成長ベクトルにはならないノウハウ)しています。アメリカのSCは1980年までの「RSCの全盛の時代」、1980年代の「パワーセンター勃興の時代」と「アウトレットセンターの勃興の時代」、1990年代の「エンターテインメント型SCの勃興の時代」、2000年代の「ライフスタイルセンターの勃興の時代」を経て現在に至っています。

アメリカのSCは1980年代からの定番化した中で「マダガスカルの子猫の多様化への進化の理論」に基づき多様化してきました。

現在は、多核モール型RSCはほとんど開発されていませんが、実は20年前からRSCのリニューアルが積極的に行われており、従来の多核モール型RSCとは異なる性格のRSCに変化しつつあります(六車流：流通マーケティング理論)。

①1990年代はICT(情報通信技術)と金融が一体化した経済が成長し、景気が良くなり、従来の多核モール型RSCに「エンターテインメント機能」(シネコン、レストラン、アミューズメント…等)を付加した「エンターテインメント型RSC」が出現し、発展しました。

②2000年代は不動産と金融が一体化した経済が成長し、景気が良くなり、従来の多核モール型RSCに「オープンエアモールによるプレイスメイキング機能」(居心地感を演出する“場”づくり)を付加した「ハイブリッド型RSC」が出現し、発展しました。

今は、エンターテインメント型RSCは定番化していますが、ハイブリッド型RSC化が積極的に増床リニューアルとして行われています。既存の多核モール型RSCにオープンエアモールの「ライフスタイルセンターを付加」するものや、モダン消費時代の核店揃えの必要性の希薄化に伴い、核店数を減らしてオープンエアモール化して「ライフスタイルセンターを付加」したハイブリッド型モールのRSCが続々と出現しています。ハイブリッドモール型RSCは、20世紀型のエンクロードモール型RSC「70%」、21世紀のオープンエアモール型RSC「30%」を黄金比とする強力なSCになっています。

(株)ダイナミックマーケティング社<sup>+</sup>  
代表 六車秀之