

流通とSC・私の視点

2013年12月14日

視点(1767)

I Saw All America (その255) !!

(SC理論編)

— SCの多様化とコンビニエンスセンター —

アメリカのSCの2012年度の実態は次の通りです(ICS C調査)。

SCのタイプ	基準賃貸面積	SC数		賃貸面積	
		SC数	%	面積 (㎡)	%
SRSC	74,400 ㎡以上	685	0.6	7,810 万	11.3
RSC	37,200~74,400 ㎡	830	0.7	4,492 万	6.5
CSC	9,300~32,550 ㎡	9,459	8.4	17,209 万	24.9
NSC	2,790~13,950 ㎡	32,151	28.6	21,494 万	31.1
パワーセンター	23,250~55,800 ㎡	2,020	1.8	7,671 万	11.1
ライフスタイルセンター	13,950~46,500 ㎡	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 ㎡	452	0.4	276 万	0.4
アウトレットセンター	4,650~37,200 ㎡	336	0.3	691 万	1.0
コンビニエンスセンター	2,790 ㎡以下	65,840	58.7	8,224 万	11.9
エアポートセンター	6,975~23,250 ㎡	88	0.1	138 万	0.2
合計	—	112,254	100.0	69,111 万	100.0

アメリカのSCは、日本のSC数3,096SC(2012年末・JCS C調査)に対し、112,254SCと36.3倍、人口はアメリカが日本の2.4倍であるため、実質的には15.1倍存在しています。このアメリカのSCの中で、一番数が多いのが「コンビニエンスセンター」(超小型のSC)です。アメリカにおけるコンビニエンスセンターの実態は次の通りです。

S C 数		算 式	
S C 数		65,840 SC	—
全SCに占める割合	S C 数	58.7%	$65,840 SC \div 112,254 SC$
	賃貸面積	11.9%	$8,224 万 m^2 \div 69,111 万 m^2$
1SC当たり賃貸面積		1,249 ㎡	$8,224 万 m^2 \div 65,840 SC$
ICS C定義の賃貸面積		2,790 ㎡	
成立基礎マーケット		1.5万~2万人	
1SC当たり支持人口		4,695人	$3 億 914 万人 \div 65,840 SC$

日本SC協会の定義するSCは、賃貸面積が1,500㎡以上であることから、アメリカのコンビニエンスセンター(コンパクトSC)の多くは日本ではSCと呼ばれないものですが、いずれにしても大量のコンビニエンスストアが日本にも存在することは事実です。

一方、アメリカには1,515SCのSRSCやRSCが存在し、その賃貸面積は12,302万㎡(全SCの17.8%)を占めています。アメリカは商店街が1950年~1990年代に郊外化現象の中でのSCの大量出店と商店街のノウハウ不足により崩壊しました。日本は三大都市圏における非車社会(徒歩・自転車・鉄道・バス社会)の中で、商店街はまだ生き残っていますが長期低落化の道を歩み、三大都市圏以外の中・小都市の商店街は事実上アメリカ並みに崩壊しています。

流通理論で言うと、商圏は大商圏と小商圏に二極化し、中商圏は長期低落化の道を歩みます。RSCやSRSCやテーマ・フェスティバルセンターやアウトレットセンターのような大商圏とNSCの小商圏にSCは2極化するわけですが、SC業界にはさらに「超小商圏商圏」の「コンビニエンスセンター」が存在しています。アメリカでは1マイル圏(1.6km)、日本では500m圏の「10分圏」(日本は徒歩・自転車で10分圏、アメリカは車で10分圏)に多頻度(ただし一番多頻度はNSC)かつ便宜性(ついで買いマーケット)が日常生活を営む中で必要となります。すなわち、ミニスーパー(コンビニエンスストア)やドラッグストアや日常性利便型テナントやファーマーズフードやサービステナント、ATM、ガソリンスタンド、クリニック、簡易スポーツジム等からなるコンパクトSCがコンビニエンスセンターです。NSCの成立基礎マーケット(1つの業態が成立するためのマーケット規模)は3万~5万人ですが、コンビニエンスセンターはその半分の1.5万~2万人です。このコンビニエンスセンターは本来、アメリカの商店街や零細小売業が果たしていた役割のSCであり、地域内生活者にとって必要なSC業態です。わが国も、商店街や零細小売業が店主の高齢化・後継者が存在しないため、農業と同じ道を歩んでいます。そのため、超小商圏を対象とするコンビニエンスセンター(半径500mを商圏とする賃貸面積500~1,500㎡のコンパクトSC)が、今後の有望SC業態です(六車流：流通とマーケティング理論)。

(株)ダイナミックマーケティング社⁺
代表 六 車 秀 之