

## 視点(1925)

### 適正立地・適正規模・適正業態の理論!!

(SC理論編)

日本のSCのライフサイクルは1970～2010年のSCの成長期(1970～1980年代のCSCの成長期が20年間、1990～2000年代のRSCの成長期が20年間の合計40年間がSCの成長期)が終わり、2011～2015年のSCの飽和期(ほぼ全国的にSCが行き渡った段階)となりました。2016年以降はSCの成熟期となり、SCの多様化(新規SC開発は半減するがリニューアルによる新タイプのSC開発によるSCの多様化によりSCが増大)の時代となります。

SCの成長期はマーケットの成長やSCの不足時代であったために、開発者の都合や不動産物件の都合で開発するSC立地(場所)やSC規模やSC業態が決まってしまうました。当然ながら開発者(売り手)は、立地の特性によってSCの規模やSCの業態は決めていましたが、開発者の都合を優先した開発が中心でした。それゆえに、必ずしも消費者(買い手)意向を優先したSC開発ではありませんでした。

アメリカでは多核モール型RSCが2000年以降、ほとんど開発されていません。それは、RSC自体が当たり前化してマーケットからの必要性が希薄化したためであり、客は今後SCを開発するならば、今までと異なったSCをつくって欲しいとのニーズで、その結果、SCの業態が多様化しています。アメリカでRSCの数は増えていませんが、既存のSCを大手のディベロッパー(サイモンやウェストフィールド等)がSCを買収したり、またファンドが投資したりして既存のSCを卓越した「資金力」と「開発力」と「運営力」と「リーシング力」によって「再生」あるいは「新たなマーケットに対応」あるいは「新たなニーズの創造」を行うことにより、立地とマーケットを再構築しています。

日本も2016年以降はSCの成熟化の時代で、日本はアメリカのようにSCがオーバーストアの状態ではないため、新たなSCの開発が50%、既存のSCのリニューアルによる多様化したSCの開発が50%のペースでSCの開発が進んでいます。

今後の日本のSCは2つのSC開発のエアポケット(新規開発とリニューアルによる再構築)が進められます(六車流：流通SC理論)。

- ①1つは「適正立地」「適正規模」「適正業態」のSC理論に基づくエアポケット
- ②もう1つは「従来のSCには満足しない次世代型のSCづくり」に基づくエアポケット

前者を「適正理論に基づくSCのエアポケット」、後者を「市場創造に基づくSCのエアポケット」と呼びます。

上記の中の「適正理論に基づくSCのエアポケット」を説明します。

CSCは1970～1980年代に大繁栄しましたが、1990年代から長期低落化の道を歩きました。それはCSC業態が過渡期業態であることが理由です。しかしながら、RSCは過渡期業態ではありません。

まだRSCが不足していた1990～2000年代は、RSC自体の強さでディベロッパー(売り手)の都合で、必ずしも正しい立地や正しい規模や正しい業態では開発されませんでした。しかし、SCが飽和時代になると「マーケットの完成型である適正立地・適正規模・適正業態の理論に基づく開発」でないと理論に基づかないSCは、理論に基づくSCに切り崩されるようになります。今、アメリカでは無秩序に開発されたSCが適正立地・適正規模・適正業態の理論に基づき再構築が行われています。

SCの成熟期は適正の理論に基づくSC開発・リニューアルが必要となり、立地不適合や規模不適合や業態不適合のSCは、淘汰あるいは長期低落化の道を歩むこととなります。適正という概念からの新しいSCビジネスチャンスの時代が到来しました。これは、もう1つあって欲しいSCづくり・もう1つ成立するSCの1つです。

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