

視点(2225)

(SC理論編)

I Saw All America (その331) !!

ー デッドモールの原因とタイプ ー

アメリカでは、SC全体は増加傾向ですが、モール型RSCは毎年減少しています。と言って、RSCが開発されていないのではなく、開発と淘汰が同時並行で行われており、いわゆる「SCのマイナス新陳代謝現象」が起こっています。SCのマイナス新陳代謝現象とは、SCの飽和期・成熟期に新規開発SCより淘汰されるSC（あるいはSCから退場＝SCの定義に合わなくなった商業施設）の方が多くなり、結果的にRSCが減少していることを意味します。アメリカではSCあるいはSCの中のRSC（モール型SC）は、SC旺盛時代（1920～1994年までの75年間）からポストSC時代（1995～2009年までの15年間）を経て、2010年から「ニューSC時代」となり、従来型SCではない新たな斬新さを求めた「もう一つあって欲しいSCづくり」が積極的に「リニューアルによって開発」されています。それゆえに、RSCの数は減少していますが、激しいリニューアル開発による激しい新陳代謝が起こっています。

今、アメリカのRSCは新陳代謝の真っ只中で、「デッドモール（廃モール）化」が起こっています。このデッドモール（廃モール）化の原因は次の2つです。

- ①時間経過による経年劣化と時代の変化による経年劣化
- ②ネット通販旺盛時代によるネット販売のRSCの浸食

私は、アメリカのSCをデッドモールのレベルの観点から、次の通りのタイプ別に分類しました。

内 容		デッドモール			
レベル「5」	閉館したRSC	デッドモール	死んだRSC	広義のデッドモール	
レベル「4」	40～50%が空き店舗のRSC		瀕死のRSC		
レベル「3」	20～30%が空き店舗のRSC				
レベル「2」	RSCが過渡期業態でデッドモール化する可能性のあるRSC	準デッドモール	長期低落下のRSC		
レベル「1」	RSCは好調だが、核店が企業の都合で抜けているRSC	非デッドモール	再生可能なRSC		デッドモールではない
レベル「0」	全く問題のない勝ちパターンRSC		健全なRSC		
レベル「0+」	近未来の次世代型SCとしての体制ができているRSC				

現在のアメリカのRSCのデッドモールを現地調査すると、必ずしもネット通販によるものではなく、経年劣化によるデッドモール化が多く見られ、それをネット通販がとどめを刺しているのが現状です。日本においても2020年以降のニューSC時代には経年劣化したSCが続出し、それに追い打ちをかけてネット通販が進出して、日本においてもデッドモール化が急激に進みます。ニューSC時代は、このような流通変革に対応する「もう一つあって欲しいSCづくり」が必要となります。

(株)ダイナミックマーケティング社⁷
代 表 六 車 秀 之