

<p>ストアーズレポート 2016 年 5 月号 寄稿論文 特集「これぞ最新・最旬 S C の潮流」</p>
<p>最新のレジャー・リゾート型、ハイ感性型、地域密着型 R S C</p>
<p>六車 秀之 (株式会社ダイナミックマーケティング社)</p>

1. S C の近未来への動向

現在、S C の飽和期（一通り全国的に S C が行き渡った状態）となり、新たなニーズやウォンツに対応するために S C が多様化しています。

そのような S C の多様化の中で、今回の話題の S C としてレジャー・リゾート型 S C としての「ららぽーと EX P O C I T Y」とハイ感性型 S C としての「イオンモール四條畷」、また地域密着のタウンセンター志向の「ゆめタウン廿日市」の 3 つの S C の特性と見所と所見を取り上げます。

2. ららぽーと EX P O C I T Y (大阪府吹田市)

(1) S C の概要

		内 容		
所在地	大阪府吹田市千里万博公園 2-1			
開業日	2015 年 (平成 27 年) 11 月 19 日			
開発者	三井不動産株式会社			
S C の業態	レジャー・リゾート・ワンランク上の SR S C (スーパーリージョナル型 S C)			
モールのタイプ	ハイブリッド型 SR S C (概念的にエンクローズドゾーン 70%、オープンエアゾーン 30%)			
特 性	敷地面積	172,000 m ²		
		延床面積		223,000 m ² (地上 3 階、一部地下 2 階)
	営業面積	店舗面積	71,000 m ²	96,000 m ²
		レジャー面積	25,000 m ²	
	専門店数		312 店舗	
	核要素	総合業態	なし	
		専門業態	デイリーカナート、エディオン、LOFT (ロフト)、 スーパースポーツゼビオ、アカチャンホンポ、 TSUTAYA BOOK STORE	
		飲食業態	フードコート (フードパビリオン)、 レストラン街 (エキスポキッチン)	
		サービス業態 (レジャー・リゾート業態)	<ul style="list-style-type: none"> ・NIFREL (ニフレル・生きているミュージアム) ・オオサカ イングリッシュ ビレッジ ・ポケモン EXPO ジム ・オービィ大阪 ・エンターテイメントフィールド (体験型アミューズメントパーク) ・シネマズ大阪エキスポシティ ・ANIPO (アニポ→動物キャラクターの移動遊園地) ・OSAKA WHEEL (日本一の大観覧車) 	
	マグネットストア		ユニクロ、ZARA HOME、ポロラルフローレン、キデ イランド、アクタス、ひごペットフレンドリー、 無印良品、モンベル	
	商圈人口		基本商圈 20 km・120 万人+近畿圏・インバウンド圏	
集客数		1,700 万人		
売上高		600 億円 (目標)		

(2) SCの見所

①ららぽーとEXPOCITYは「遊ぶ・学ぶ・見つける・楽しさをひとつに」というコンセプトで開発されています。

日本で一番本格的なレジャー・リゾート型RSCであり、従来のエンターテインメント型RSC（アミューズメント施設、レストラン施設、ランブリングモールの3大エンターテインメント施設）を超える、まさにテーマパークとRSCが融合したSCです。従来のエンターテインメント型RSCは身近で気軽な“遊び”の場でモノを売るための集客装置であり、ららぽーとEXPOCITYは“遊び”自体が独自集客力を持ち、モノを売る販売装置であるRSCとは別の概念で結ばれています。

②ららぽーとEXPOCITYは、ハイブリッド型モール（2つの性格の異なるモール）であり、エンクローズドゾーンは「SC」、オープンエアゾーン（外部店舗ゾーン）は「テーマパーク」を配置しています。オープンエアゾーンにはミュージアムやシネマコンプレックス、教育とエンターテインメントが融合したエデュテイメントが8施設導入されています。

③MDing的な特性の第1は、外資系のカジュアルライフショップとハイライフショップが勢揃いしています。外資系のカジュアルライフショップとして「ザラ&ザラホーム」「オールドネイビー」「ホリスター」「アバクロンビー&フィッチ」「ポロラルフローレン」…等が、外資系のハイライフショップとして「アルマーニエクスチェンジ」「コルマー」「ジェラートピケ」「セオリー」「コールハーン」「ロンハーマン」「ケイト・スペード ニューヨーク」「マイケル・コース」「ヴェラ・ブラッドリー」…等が数多く導入され、国際色(?)豊かなテナント構成となっています。

④MDing的な特性の第2は、高質テナントの「ビームス」「ビューティ&ユース ユナイテッドアローズ」「シップス」「アーバンリサーチ」…等のセレクトショップが郊外立地のSCに勢揃いしています。アメリカでは仕組みでハイレベルテナントを成立させますが、日本では立地でないとハイレベルテナントが成立しませんが、その意味において外資系のハイライフショップ同様に挑戦的なテナントミックスです。

⑤核要素として一般的には総合業態（アメリカでは百貨店、日本ではGMS）が導入されますが、ららぽーとEXPOCITYでは総合業態は導入されていません。その代わりに特定の分野のみの商品を扱う「専門業態」のメガストアである「デイリーカナート（イズミヤ）」「ロフト」「スーパースポーツゼビオ」「アカチャンホンポ」「エディオン」「TSUTAYA BOOK STORE」の独自集客力のある物販大型店を導入しています。また、レジャー・リゾート型施設（8ヶ所）と同時に、フードコート（フードパビリオン）と外部ゾーンのレストラン街が導入されています。

⑥SCの要である食機能（外食除く）は「デイリーカナート」（イズミヤのSM）を基軸にグロッサリーの「ikari HOMEMADE」「KITANO ACE ONE」の個性的食品メガストアを導入して、広域かつレジャー・リゾート志向の来館者に対応しています。

(3) SCの所見

- ①日本初の本格的なRSCと本格的レジャー・リゾート施設が融合したSCであり、この2つの異なる出向動機（客がSCを選択する時の動機）の相乗効果の成果の検証
- ②SCにおける買物と遊びの課題である「もてあそばれ型SC」（日祝日は良いが平日はサッパリ、飲食は良いが物販はサッパリ、客は喜んでるがSCは苦戦しているSC）の問題解決の検証
- ③超広域型マーケットと足元マーケットの性格の異なるマーケットの整合性と足元マーケットの掘り起こしの検証



ジャー・リゾートと買物が融合した「ららぽーとEXPOCITY」

3. イオンモール四條畷（大阪府四條畷市）

(1) SCの概要

		内 容		
所在地	大阪府四條畷市砂4-3-2			
開業日	2015年(平成27年)10月23日			
開発者	イオンモール株式会社			
SCの業態	ハイ感性・スタンダード型SRSC（スーパーリージョナル型SC）			
モールのタイプ	ストリートモール型SRSC			
特 性	敷地面積	159,000 m ²		
	延床面積	153,500 m ² （地上4階、一部5階）		
	店舗面積	75,000 m ² （1階から4階、4階はシネマのみ）		
	専門店数	192店舗		
	核要素	総合業態	イオンリテール（PDS志向のGMS）	
		専門業態	スポーツオーソリティ、ジョーシン、リコレクト、未来屋書店	
		飲食業態	フードコート（コモレビダイニング）、レストラン街	
		サービス業態	イオンシネマ、楽市楽座、イオンホール	
	マグネットストア	H&M、ユニクロ、ZARA、GU、ROU、オールドネイビー、マナベインテリアハーツ、なわて逸品横丁（市場）		
	商圈人口	106万人（自動車20分圏）		
集客数	1,500万人（推定）			
売上高	300億円（目標）			

(2) SCの見所

- ①イオンモール四條畷は同一エリア（客がSCを選択する時に、時間・距離の抵抗要因が希薄なエリア）にイオンモール大日（5km・58,161 m²）とイオンモール鶴見緑地（7km・54,500

m²)のRSCが立地しており、イオングループ相互間の競争の中で3番目に開発されたRSCです。それゆえに、イオングループのチェーン型SCとは異なる他の2つのSCとの差異化型SCを目指しています。

- ②他の2つのイオングループの差異化の1つは「店舗面積75,000 m²の規模」であり、もう1つは「ハイ感性志向のテナントミックス」です。それゆえに、従来のイオンモールとはワンランク上の感性を持つ最新トレンド・高感度テナントを外資系カジュアルライフテナントとして導入しています。ZARA、オールドネイビー、H&M、アメリカンイーグルの外資系トレンドと同時に、国内系のトレンドライフのテナントも随所に導入しています。しかし、上質志向のセレクトショップや高感度ハイライフスタイルのショップは導入されていません。
- ③モールのランブリングショッピング性はイオンモールのRSCの得意とするものであり、完成度高く仕上がっています。イオン型RSCはモノ離れした後の集客として3つの基軸となるエンターテインメント施設を導入しています。1つは「シネコンと遊戯場のアミューズメント施設」、2つは「遊食のグルメレストランと巨大フードコート」、3つは「モールの異次元性とランブリングショッピング性」です。イオンモール四條畷のエンターテインメント性は完成度高く導入されています。
- ④核要素として、総合業態のイオンリテール（プロモーション・デパートメント・ストア＝イオンスタイルの大衆百貨店）を導入し、MDingに抜け穴のない総合性を提供しています。それ以外に、従来型の核店である「スポーツオーソリティ」（最近、カテゴリーキラー型のスポーツ&アウトドアの大型店からライフスタイル志向のスポーツ&アウトドアの大型店に業態転換）や生活・情報家電の「ジョーシン」、書籍の「未来屋書店」が導入されています。総合業態のイオンリテールはRSCの核店として不要説もありますが、RSCの総合ニーズへの対応とライフスタイル志向の総合業態へと進化して存在感を出そうとしています。
- ⑤最近のイオンモールの食品業態ですが、イオンリテールの巨大SMのみならず、食品の別業態として「なわて逸品横丁」「産直市場よって」を導入して、食品のラスト買い（せっかくSCへ来たのだから車いっぱい、冷蔵庫いっぱい買って帰るといった食品の、通常の2倍売れる買物スタイル）を強化しています。

(3) SCの所見

- ①イオンモールのRSCは王道スタイルであり、かなり完成度が高くなっています。ただ、あらゆる立地にイオンモールのRSCが続々と開発され、1つの固有マーケットの中に複数のイオンモールのRSCが開発されており、それゆえに、他のイオングループのRSCとしての差異化の検証
- ②ディベロッパーの自主編集型の大人の女性向けのスペシャリティ百貨店（特定の客層に特定のライフスタイルを提供する大型店）である「リコレクト」が戦略的に導入されていますが、その完成度と成立性の検証



ランプリングモールの完成度の高い「イオンモール四條畷」

4. ゆめタウン廿日市（広島県廿日市市）

（1）SCの概要

		内 容		
所在地	広島県廿日市市下平良2-2-1			
開業日	2015年（平成27年）6月11日			
開発者	株式会社イズミ			
SCの業態	タウンセンター・スタンダード型RSC（リージョナル型SC）			
モールのタイプ	サーキットモール型RSC			
特 性	敷地面積	51,000 m ²		
	延床面積	179,800 m ² （地上5階、地下1階）		
	店舗面積	46,000 m ² （1階から3階）		
	専門店数	210 店舗		
	核 要 素	総合業態	イズミ（PDS志向のGMS）	
		専門業態	ロフト、ユニクロ&GU、紀伊國屋書店	
		飲食業態	フードコート（900席）、レストラン街（1,200席）	
		サービス業態	ナムコ、市民ホール	
	マグネットストア	ユザワヤ、おもちゃのあおき、ムラサキスポーツ、ABCマート、フランフラン、ひごペットフレンドリー		
	商圈人口	60万人		
集客数	1,200人			
売上高				

（2）SCの見所

- ①ゆめタウン廿日市は廿日市市が推進する都市計画「シビックコア地区」に廿日市市役所や公共施設等の都市機能の中核エリアで開発され、そのためタウンセンター（地域の中心となるまちづくり型RSC）のSCです。
- ②タウンセンターの特性である老若男女のニューファミリー層を軸に50代・60代以上のニーズをも取り込んだ三世代のニーズ&ウォンツに対応しています。
- ③ゆめタウン廿日市の各要素は総合業態の「イズミ」（PDS志向のGMS）と「ロフト」「ユニクロ&GU」「紀伊國屋書店」と210店舗の専門店で形成されています。注目すべきは総合業態のイズミとマグネットストア及び一般専門店が同じモールに融合された形で展開していることです。総合業態のイズミは各カテゴリー単位（例えば食品、靴、インナーウェア、玩具、ドラッグ&コスメ…等）がそれぞれ分散して独自の売場を形成し、同一グループのテナントと一体化して配置されています。

- ④R S Cのモールは汎用性があるため来館者で賑わっていますが、核店としてのGMSは独自集客力が希薄化して集客力が今一步の場合が多く見られます。そこで、イズミはモールを「サーキットモール」（フロア単位で循環型の1周すると同じ場所に戻るモール）として、中央にイズミのカテゴリー単位の商品を、周辺のモールにテナントやイズミのインショップを配置して、GMSの売場が常にモールの顔となっている核店とテナントの融合型レイアウトを採用しています。このスタイルはイズミが10年以上前に開発し、今多くのGMS型S Cが導入しようとしているパターンです。1周550mのサーキットモールと210店舗の専門店数の配置は高い評価ができます。
- ⑤ゆめタウン廿日市は地域の中心としての役割と同時に、タウンセンターの特性である「居心地感＝サードプレイス＝オアシス空間」を持っており、特に水と公園、花と桜の新名所と一体化し「ゆめ桜公園」とグルメレストラン街が、フードコートと瀬戸内海の景色が借景関係になっています。

(3) S Cの所見

- ①最近のR S Cは店舗面積7万㎡以上に大規模化しており、ゆめタウン廿日市は46,000㎡とR S Cとしてはコンパクトであり、今後のR S Cの競争力の検証
- ②R S CとC S Cの中間の規模で見事にランブリングショッピングをサーキットモールで展開しています。ただ、閉鎖立地での成立性には強力であるが、開放立地での本格的R S Cとの競争力の検証



イズミとテナントが融合した地域密着MD i n gの「ゆめタウン廿日市」