

視点(601)

アメリカ1の買物の選択肢がエンターテインメントの
「サウス・コースト・プラザ」(その1)!!

- 商業とエンターテインメントシリーズ³¹ -

(レジャー産業2006年3月号の六車秀之連載原稿より加筆したものです。)

1. サウス・コースト・プラザの概要と特徴

アメリカはSC王国であり、47,000ヶ所にSCが存在し、小売業の売上の50%強をSCが占めている。その中でアメリカ一の売上高を誇るSCがサウス・コースト・プラザである。サウス・コースト・プラザは7つの核店と270店の専門店、リース面積18.8万㎡を有し、売上高はアメリカ1、売場効率も通常のSCの2倍高い実績を持つ超繁盛型SCである。サウス・コースト・プラザはSCの中の王者であり、ピンからキリまでのMDing戦略を取っており、「何でも揃う買物の選択肢が高いSC」との評判があるため、今回事例として取り上げた。

サウス・コースト・プラザは、1967年に開発され、その後3回のリニューアルによりアメリカ一の売上高のSCとなった。わが国で1のSCは玉川高島屋SC(1969年開発)であり、奇しくもほぼサウス・コースト・プラザと同じ時期に開発されている。

サウス・コースト・プラザの施設概要と特徴は次の通りである。

オープン	1967年、その後1986年・1991年・1999年と3回のリニューアル
開発業者	C, J. Segerstom & Sons
敷地面積	83万㎡(25万坪)
リース面積	18.8万㎡(56,800坪)
駐車台数	13,975台
核店	Saks Fifth Avenue(上グレード百貨店) Nordstrom(中上グレード百貨店) Macy's(中中グレード百貨店) Macy's Men Store(中中グレードスペシャリティ百貨店) Robinsons-May(中中グレード百貨店) Sears(中下グレード・プロモーション百貨店) Macy's Home Furniture Store(中中スペシャリティ百貨店・別館クリスタルコート)
モールのテナント数	270店(ラグジュアリーブランドからポピュラープライステナントまでピンキリ)
商圏人口	200万人
売上高	1,200億円(マーケットシェア7~8%・通常のSCの2倍の売場効率)
所在地	3333 Bristol Street Coast Costa Mesa, Calif

圧勝型SC

競争理論からSCを分類すると、「圧勝型SC」と「棲み分け型SC」の2つがある。圧勝型SCとはMDing的に競争相手を囲い込み、同一商圏内に敵の参入を許さない圧倒的強みを持つSCのことを言う。一方、棲み分け型SCとは、競争相手と互いに得意分野を棲み分け、商圏内に2つのSCが両立するSCのことを言う。サウス・コースト・プラザは前者の圧勝型SCであり、競争相手から見るとサウス・コースト・プラザの商圏内には、参入障壁の高いエリアとなる。

SCの競争理論から見ると、次の4つの基本パターンがある。

(流通とSC・私の視点(602)へ続く)

(株)ダイナミックマーケティング社³
代表 六車 秀之