

日本ではSCの成立のメカニズムの割合は、「立地 (30%)」「仕組み (35%)」「MDing (25%)」「運営 (10%)」です。すなわち、立地と仕組みがSCの成功の65%を占め、立地と仕組みの適合性が低いと、MDingや運営をいくら努力しても成果は出ません。特に日本(正確には日本の3大都市圏)は、SCのみならず商業施設の成立に「立地」が左右するウエイトが世界のどの国よりも高くなっています。

(1) アメリカでのSCの成立のメカニズム

アメリカは「立地構造」が、都心が崩壊し、郊外立地のみが商業(SC)の適正立地(立地の1重構造)です。また、「交通構造」も大量交通手段が希薄で車が中心であり、車立地のみがSCの適正立地(交通の1重構造)です。アメリカではいわゆる立地条件は、単純な構造ででき上がっており、SCの成立性において立地は希薄な条件です。その代わりに、アメリカでは「仕組み」(SCの規模、業態の複合性、モールの形状、多目的施設、パーキング台数…等)がSCの成立性に大きなウエイトを占めます。また、「MDing」(核店の数、専門店の多様性、専門店の店舗数、買物の選択肢)も、アメリカのSCの成立性に大きな影響を与えます。アメリカでは、仕組みのウエイトがSCの成立性に大きな影響を与えるために、規模の大きなSCや多様な業態が複合したSCが競争優位性の観点から開発されています。

(2) 日本でのSCの成立のメカニズム

アメリカと正反対なのが、日本のSCの成立のメカニズムです。日本の3大都市圏は、都心と郊外(郊外でも商業副都心と一般郊外)の立地構造(3重構造)が複雑で、かつ、交通構造も徒歩・自転車、大量交通手段(バス、電車)、自動車という交通構造(3重構造)となっており、立地条件によって成立する適正業態が異なり、立地条件に適合した仕組みができていないとMDingや運営が活きず、SCの成立は困難になります。それゆえに、アメリカは「仕組みとMDingの適合性が成立のメカニズムの最優先条件」ですが、日本では「立地と仕組みの適合性がSCの成立のメカニズムの最優先条件」となります。

(3) 中国でのSCの成立のメカニズム

アメリカの国土は日本の25倍、人口は2.4倍です。中国の国土は日本の25倍、人口は10倍です。SCにとって、アメリカ型(巨大国土・大人口型=人口過疎型立地)と日本型(小国土・中人口型=人口高密度型立地)を先進国は経験しました。

一方の中国は、国土は日本の25倍(アメリカ並みの国土)で、人口は10倍の「巨大国土・超大人口=人口中密集型立地」です。これはアメリカ、日本、ヨーロッパでも経験したことのない立地条件です。中国は都心と郊外の立地構造(2重構造)で、交通構造は車(1.0)と徒歩・自転車・バイク(0.5)、大量交通手段(0.5)の2重構造となります。それゆえに、「日本より立地条件は希薄ですが、アメリカより立地条件の重要性は高い」こととなります。

(4) 米国・日本・中国のSCの成立のメカニズムの比較

アメリカは仕組みとMDingが、日本は立地仕組みがSCの成立のメカニズムにとって重要です。中国は、「立地はアメリカより重要ですが、日本ほど重要でない」「仕組みは日本より重要ですが、アメリカほど重要でない」「MDingは日本より重要ですが、アメリカほど重要でない」「運営はアメリカより重要ですが、日本ほど重要でない」と言うことができます。

以上のことを要約すると、下表の通りです。

	立地		仕組み		MDing		運営		備考欄
	必要性	対応性	必要性	対応性	必要性	対応性	必要性	対応性	
日本	◎	○	◎	○	○	○	◎	◎	日本の立地と運営は世界最高レベル 日本は立地の適否が大きい
米国	△	△	◎	◎	◎	◎	○	△	アメリカの仕組みとMDingは世界最高レベル アメリカは立地の適否は少ない
中国	○	△	○	×	○	×	○	×	まだ、全ての面で理解度不十分 仕組みは建築面が中心で、器とMDingが不均衡。テナント不足・運営ノウハウ全くない
韓国	○	△	◎	△	◎	○	◎	△	やっと仕組みを理解し始めた 韓国は立地は大切だが十分ではない テナントはやや不足・運営ノウハウない

(株)ダイナミックマーケティング社⁺
代表 六車秀之