流通とＳＣ・私の視点

2015 年 11 月 19 日

視点(1990)

（ＳＣ理論編）

Ｉ Ｓaw Ａll Ａmerica（その 289）!!

― トパンガのリニューアルによる変身商法（その１） ―

1964 年にオープンしたＲＳＣのウエストフィールド・トパンガ（以下、トパンガ）が３回のリニューアル（１回目は 1992～1993 年、２回目は 2005～2008 年、３回目が 2014～2015 年）を行い、画期的に変身しました。現在のトパンガのＳＣとしての概要は下表の通りです。

Ｓ　Ｃ　名	ウエストフィールド･トパンガ				
所　在　地	6600 Topanga Canyon Blvd, Canoga Park, CA 91303				
Ｓ Ｃ の 業 態	ハイブリッドモール型ＲＳＣ（2015 年オープンエアモール追加）				
開　発　者	ウエストフィールドグループ				
敷 地 面 積	52 万㎡（本体敷地 40 万㎡、ザ・ヴィレッジゾーン 12 万㎡）				
総 リ ー ス 面 積	152,249 ㎡（ザ･ヴィレッジゾーンの推定商業リース面積 30,000 ㎡）				
業態ミックス（ザ･ヴィレッジゾーン除く）			リース面積	業態のレベル	備考欄
	核店	ニーマンマーカス	11,160 ㎡	上クラス	
		ノードストローム	20,926 ㎡	中上クラス	
		メイシーズ	23,425 ㎡	中中クラス	
		シアーズ	14,905 ㎡	中下クラス	2015 年退店
		ターゲット	9,300 ㎡	下クラス	
		小　計	79,716 ㎡	ピンキリＭＤｉｎｇ	
	モール専門店		63,307 ㎡	ピンキリＭＤｉｎｇ	
	そ の 他		9,226 ㎡		
	合　計		152,249 ㎡	核店比率 52.4%	
専 門 店 数	359 店舗（本体 279 店＋ザ･ヴィレッジ 80 店）				
駐 車 台 数	6,041 台				ザ･ヴィレッジ除く
商 圏 人 口	87 万人				
売　上　高	６億 6,730 万ドル（購買力平価 100 円換算 667 億円）				
年 間 来 館 者 数	1,170 万人				
１人当り客単価	5,701 円（グループ推定 14,000 円）				
3.3 ㎡当り売場効率	1,325 千円				

このトパンガのＳＣとしての特性は次の通りです。

①最初はワンレベル下からスタートし、次いでスタンダード型ＳＣへ、さらにワンレベル上・ツーレベル上のＳＣへとリニューアルを３回くり返し、見事に変身商法を展開しています。

②ＭＤｉｎｇ的には「ピンキリ商法」を展開し、マーケットの中中から中下の所得層（庶民層）と高所得層の２極化したマーケットの「串刺しターゲティング」を行っています。

③核店の業態ミックスは上クラスを「ニーマンマーカス」、中上クラスを「ノードストローム」、中中クラスを「メイシーズ」、中下クラスを「シアーズ」（現在は退店）、下クラスを「ターゲット」が担当し、フルターゲット・フルＭＤｉｎｇのＳＣです。また、専門店もラグジュアリーブランドからポピュラークラスまでピンキリのテナントミックスであり、核店揃えと専門店ミックスを適合させて高い客単価を達成しています。

④本体ゾーンの中央ゾーンを「ザ・キャニオン」（撤退したモンゴメリーワードの跡）を中央に配置して、そこをアトリウム空間として街並み型店舗を導入して賑わいを演出し、そして２つのレーストラック状のダブルサーキットモール化しています。

⑤最高級の百貨店である「ニーマンマーカス」とディスカウントストアの「ターゲット」という両極端な核店を導入し､多様なマーケットの客層を串刺しにするハイブリッドＭＤｉｎｇ＆ハイブリッドターゲティングを行っており、このような核店揃えはおそらくアメリカのＳＣで始めてと思われます。

⑥隣接地にオープンエアモールの**「ザ･ヴィレッジ」**を付加して、エンクローズドモール 70%（概念割合）、オープンエアモール 30%（概念割合）のハイブリッドモール型のＳＣとなっています。オープンエアモールゾーンは 80 の専門店（コストコとクレート＆バレルを核店として導入）がストリート型・街並み型で構成され、まさにライフスタイルセンター（ライフスタイルセンターの３つのタイプのうちレジャー志向のライフスタイルセンター）を形成しています。周辺には商圏内の居住者のみならず、郊外における中心街区に立地しているため、周辺のオフィスワーカーニーズやホテルへの観光・レジャー・業務ニーズのマーケットも期待できます。

（流通とＳＣ・私の視点 1991 へと続く）

(株)ダイナミックマーケティング社[+6]
代　表　六車（むぐるま）秀之

Copyright (C) Dynamic Marketing Co. Ltd. 2015 All rights reserved.