

1. 海外ブランド店効果で地価が高騰した青山、銀座は異常値

今年の4月に表参道の「日本看護協会」が所有するビルがガラス張りの8階建てとして完成。バーバリーやブルーノマリが入居したが1階の家賃は坪20万以上。渋谷区神宮前の路線価は404万円で上昇率は全国最高水準の9.8%「裏原」でも民家の一部を改装しただけの店舗の賃料が坪10万円、わずか28坪の土地が競売で路線価の3倍、1億2800万円で落札、一方、銀座は2年前進出のコーチが坪20万円、現在メイン通りは軒並み20万以上と留まることがない高騰です。ティファニーが165億円、シャネルが170億円で土地を取得、更にディオール、バーニーズの進出で益々勢いが続きそうですが果たして青山も銀座もそれで商売が成り立つのか疑問です。進出できるのは外資だけといった状況が続きます。

2. 銀座でブランドディスカウント店の激突で何が変わったか

今や世界のブランドが集まり、青山と並んで地価が高騰している世界の銀座にディスカウント業界が参入し話題となっています。

以前から営業している日比谷シャンテのエクセル、新橋駅前のキムラヤセレクト館、に加え大手の銀座ドンキホーテブランド館、コメ銀座店、安売りチケットの大黒屋ブランド館が出店しディスカウント戦争が始まりました。消費者にとっては競争で良い商品が安くなればありがたいことですが正規の既存店への影響はどうかというとエルメス銀座店やルイヴィトン松屋店は全く影響を受けていないとの事でした。結局、信頼でき、安心して、しかも新作が揃う店で買う客層とそうでなくて少しでも安く買えれば良いとする客層がいて両者とも成り立つ銀座は世界でも例を見ない大マーケットだと云えましょう。それにつけても日本人のブランド信仰は異常です。

3. 大型SC出店加速 百貨店とアパレルの綱引きも激しく

百貨店がアパレルのショッピングセンターへの出店に強行姿勢を取り出しています。百貨店協会と有力百貨店が、アパレルのショッピングセンターに出店する同一ブランド及び類似ブランドを問題として、今後の取り扱いを拒否する姿勢を示し、改善を求めています。大型ショッピングセンターの出店が相次いでいる地方の百貨店などからは、早くから出されていた声でしたが、百貨店協会や有力百貨店が問題にしはじめたことで表面化したようです。

「全小売業売り上げのシェアが7%を割ったときから百貨店の主体性はなくなっている」「百貨店では60%の委託、ショッピングセンターに出店すれば売り上げの15%前後、集客力もある」

こうした実態を見るとアパレルのショッピングセンターへの出店は止まらないでしょう。小売業態の「構造変化」と捉え、百貨店の経営全体を見直すことを急ぐ必要があるように思われます。

熊本では鶴屋百貨店がショッピングセンターに出店する計画で、アパレルに商談を持ちかけ断られるケースが相次ぎ、ついに出店をとりやめたそうですが、アメリカのように共存できるほどの市場もないのでしょう。

4. デベが率先垂範する富山マリエの CS 活動

今や全国の SC で顧客満足 (CS) 活動が SC 運営の最優先課題として行われていますが多くのテナントへ強要するだけの SC が多いのが実態のようです。テナントからすると私達に CS、CS と言ってくるけれどデベ側は一体どうなのと、貴方達が出来ていないのに納得出来ないといった声も聞こえてきます。

そのようななかで先日、富山マリエでお会いしたキャビンの本橋店長の話はデベとテナントの良好な信頼関係が感じられる良い話でした。三年前に就任された土田社長が毎日のように各店に声をかけてくれ一言励ましや注意をしてくれ、社長自ら従業員入り口で朝と閉店時に挨拶され、又、売場を回りながらゴミを拾う姿をみて商売の大切さとやりがいを感じたそうです。当然デベのスタッフも社長に習って行動するので御互いの信頼関係は他の SC で経験できなかった絆が出来たわけです。本橋さんは実は数年前、小売のやりがいと悩み、退社を考えていたそうですが土田社長が就任されて依頼、富山マリエで働く喜び、お客様に接する喜び、自己の生きがいを感じているそうです。テナントにとっての親、兄貴代わりはデベのスタッフという事です。

5. こだわり限定の世界の万年筆が揃う「書齋館」

青山骨董通り沿いの小道を入ると都会の喧騒を忘れるほどの安らぎの庭とアプローチがあり思わず中へ入りたくなる衝動にかられるお店です。

「久菱成文堂」が運営する書齋館は世界のブランドの逸品が、おそらく世界中探しても類を見ないほど豊富に揃っています。私だけの至宝の一本をさがす喜びがここにはあります。又、IT 化の時代だからこそ心が伝わる、自己表現が出来る万年筆の隠れた需要は多いにありそうです。伊東屋や丸善では満足出来ない方は是非、お奨めです。ペリカンの世界限定 60 セットの「源氏絵巻」84 万円、セーラーのガウディ生誕 150 年記念版 12 万円、等まるで工芸の美術館といった感じです。所蔵「25000 点」のアンティーク文具の展示も興味深く、併設のカフェでくつろぐと何故か気分は小説家です。

港区南青山 5-13-11 03-3400-3377