

R・B・K EYE

VOL. 86

2008. OCTOBER

編集責任 飯嶋 薫

1. 仙台に見る地域内競争激化

都の都、仙台が大変な事になっています。駅前にパルコがオープンし9月12日に「三井アウトレットパーク仙台港」、10月16日にチェルシー三菱地所の「仙台泉プレミアム、アウトレット」「泉パークタウンタピオ」がオープンしました。出店したテナントは三井も三菱もどちらも予想を遥かに超える好調な出だしたそうです。週初めの月曜(20日)でも泉のアウトレットもタピオも満杯の混雑でした。タピオの「オリヒカ」も予算の倍の売り上げに青木社長も驚いていました。「ビームス」や「UA」がメインの貼り付けは大都市型のSCと同様です。三井の仙台港も「ベイクルーズ」等セレクトがメインです。また「コーチ」はどちらも相変わらずの大人気でした。現状は三菱地所の泉が客層も良く、客数も上々ですが、将来的には三井仙台港が交通のアクセスの良さと更に開発面積の規模で有利との評価もあります。問題はアウトレットが中心市街から僅か20分程度の場所にしかも2箇所出来たことです。パルコのある専門店の店長が2箇所のアウトレットが出来てから、売り上げ激減と嘆いていました。狭い日本の商業エリアに仁義なき、ルールなきアウトレットの出現は課題を残します。更にテナントも売れるものですからアウトレット限定版を提供したりと、客だましになりかねない商売もまかり通っています。大激戦の仙台地区ではエスパルやパルコの駅前より、お客様の流れをみても藤崎、フォーラス、三越の一番町周辺の施設が益々厳しくなることは間違いありません。

2. 大きければ良いのか? 「イオンレイクタウン」

10月2日に国内最大のSC「イオンレイクタウン」が埼玉県越谷にオープンし、話題を集めています。店舗面積22万平方メートル、専門店565店舗、売り上げ目標850億です。「KAZE」と「MORI」の2館体制で当初は核に百貨店が入る予定がキャンセルされ、グループ内の「ビブレ」が急遽入居、テナント誘致も難航し、最終的にはテナントによっては条件が家賃10%を切るほどに緩和されて、なんとか全館オープンしました。新設のレイクタウン駅から目の前ですが、なんと全長1キロに及ぶ巨大さに全館しっかり視察すると5時間はかかります。私も疲れて途中でマッサージ店に入りケアしたほどです。今のところ入館客は多く賑わっていますがおそらく7割のテナントは大苦戦しそうな予感です。特にファッションは「イオン」、「ビブレ」もあり、異常な店舗数です。オープンから好調は「アズール バイ マウジー」「ヤングファッション」、60坪以上ではバンダイのサーフブランド「リアルビーボイス」等です。ある意味ではここで勝ち残れたテナントは全国のSCでも勝てる証を得られそうです。

それにしても「イオン」の平場ファッションや「ビブレ」が必要なのでしょうか、「イオン」の平場はオープンなのに殆どお客は入っていません。大型SCの核になるGMSに肌着以外のファッションは必要ないことがここによくわかります。

この「イオンレイクタウン」にはCO2削減や多くのゆとりある休憩所とか模範になる良い面もありますが、規模の拡大と営業時間の際限ない延長が至上命令の「イオン」、一体どうなるのでしょうか。

3. 上場アパレルの8月中間決算大半が減収・通期も下方修正

百貨店の売り上げ不振がつづいています。高島屋と10月10日に経営統合発表したエイチ・ツー・オーリテイリング(H2O)の梶岡会長は、現在7兆7千億円の百貨店売り上げは「将来5兆円まで縮小する」と語り、伊勢丹が長期10ヵ年経営計画で6兆円まで縮小するとの予測さえ越えて

います。しかし、先行して再編した「メガ百貨店」も08年は減益となる見込みで、不採算店の閉鎖や、システム投資を可能にした「企業力」を強化したとはいえ、消費不況への対応策はまだ見えていません。百貨店の再編ははじまったばかりで、第二章、第三章がはじまりつつあるとの見方が有力です。

こうした百貨店を主力販路としてきたアパレルも減収減益企業が続出です。

ある大手アパレルの経営者は「商環境の激変に対応するのが遅れた、M&A など含めて変化に対応し、海外市場への進出も進める」と積極的な経営姿勢を見せていますが、多くは「総論賛成・各論決め手無し」「体力のあるうちに次の手を」と模索中なのが実態ではないでしょうか。

「環境の激変」に先行して対応しているアパレルは、大胆に社内の人材を登用するマネジメント力があり、自社に無いものは社外の個人や企業とのコラボレーション力を活用しています。

世界的な金融危機、ますます顕在化する消費不況の中、経営者の舵取りは難しいのは確かですが、「悪い時ほど思い切ったことが出来る」チャンスと見る経営者も増えており、出来る限り応援したいと考えています。

4. 「FOREVER21」がソウルにオープン

10月9日に「FOREVER21」がソウルの明洞の中心、「Mプラザ」に700坪のスケールでオープンしました。レセプションに招待されソウルに行ってきました。すでに「Mプラザ」には「ZARA」がオープンし、好調な売り上げで評判を呼んでいます。明洞では「ユニクロ」も大人気店で、ファストファッションの流れは世界的な流れをここでも実感しました。大型化した「FOREVER21」は雑貨の充実とメンズもコーナー化し、ビンテージがコンセプトの「ヘリテージ1981」を加え、1000坪超えるショップ対応MDも進めています。相変わらず価格はTシャツ4000ウォン、加工ジーンズ2000ウォン、ウールカーディガン30000ウォン、ライダージャケット48000ウォンとH&Mより平均20%安い価格です。店内装、レジ、フィッティング等はゴージャスでファッションはトレンド、価格は驚く安さ、と宣伝をしなくても売れる要因は店内を歩けばわかります。アレックス社長が価格は世界統一にと話してくれました。又、米国ではGAPがSCから退店させられ、FOREVERに出店要請が沢山きているそうです。同社は米国外ではカナダや、ドバイ、オマーンなどの中東から、シンガポール、バンコック、明洞などのアジアを含め、計430店舗。満を持して来春に東京進出です。今から楽しみです。

5. パリ左岸のベトナムレストラン「KIM LIEN」

パリ左岸の5区にちょっとした小さなレストラン街がある Maubert 広場から南に伸びる道並みに、それぞれ個性的な小さなレストランが何軒か並んでいます。その1角にあるベトナムレストラン「キムリン」は、パリジャンのそして日本から訪れるファッション関係者のエスニック料理の台所になっています。ちなみに私もどんなに忙しくても必ず滞在中に1度は訪れる、大好きなレストランの1つです。細長い店内に1歩入ると、エスニックの香草の匂いが立ち込め、マイペースで働くベトナム人達が無愛想に迎えてくれます。何の気取りもないカジュアルなレストランですが味は絶品。お店の人達は、ほとんど英語は話せないのですが、メニューは全て写真入りなので注文する時も写真を指差すだけ。海外のレストランでメニューを把握するのに要する時間、それから注文する面倒くささを考えたらここは天国。料理は何でも美味しいのですが特にお勧めは揚げ春巻きを葉っぱと青々したりっばなミントとパクチーで巻いて食べるもの。そしてベトナム風卵焼きをやはりたくさんのお野菜と一緒に巻いて食べるもの、それから最後には絶対にはずせないフォー、疲れている胃を癒してくれるヌードルとスープは心にしみる美味しさです。とにかくここのお料理はすべてにたっぷりの野菜がついてくるので出張中の野菜不足も一挙に解消。それぞれのお皿が、かなり量があるので、できたら4名以上で行くのがお勧め。

値段もとてもリーズナブルで食べて飲んで1人35ユーロ～。

33 place Maubert, 75005 Paris tel: 01 43 54 68 13