

流通とSC・私の視点

2010年6月26日

視点(1276)

立地のSCのブランディング戦略と超高賃料のメカニズムとは!!

立地やSCによって入居経済条件は異なります。しかし、特定の限られた場所では異質な高賃料が存在します。例えば、銀座のメインストリートの最高賃料は月坪15万~20万円となっています(ニューヨークの五番街、パリのシャンゼリゼ通り等の先進国の超一流メインストリートも同様です)。

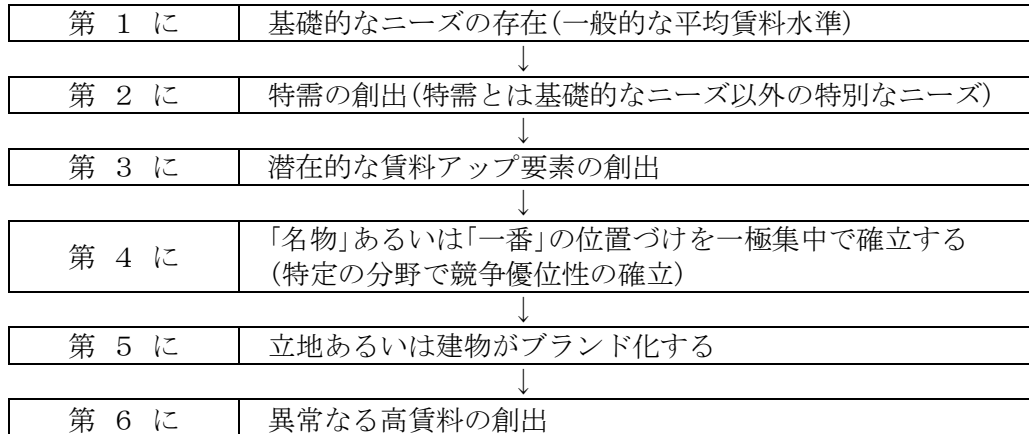
通常、ストリートやSC(商業施設)の経済条件をモデル化すると次の通りです。

		基準賃料(月坪)	賃料の幅(月坪)
超特級クラス立地	超上クラス賃料	150,000円	100,000~200,000円
1級クラス立地	上クラス賃料	50,000円	40,000~60,000円
2級クラス立地	中上クラス賃料	30,000円	24,000~36,000円
3級クラス立地	中中クラス賃料	20,000円	16,000~24,000円
4級クラス立地	中下クラス賃料	10,000円	8,000~12,000円
5級クラス立地	下クラス賃料	5,000円	4,000~6,000円
6級クラス立地	超下クラス賃料	2,500円	2,000~3,000円

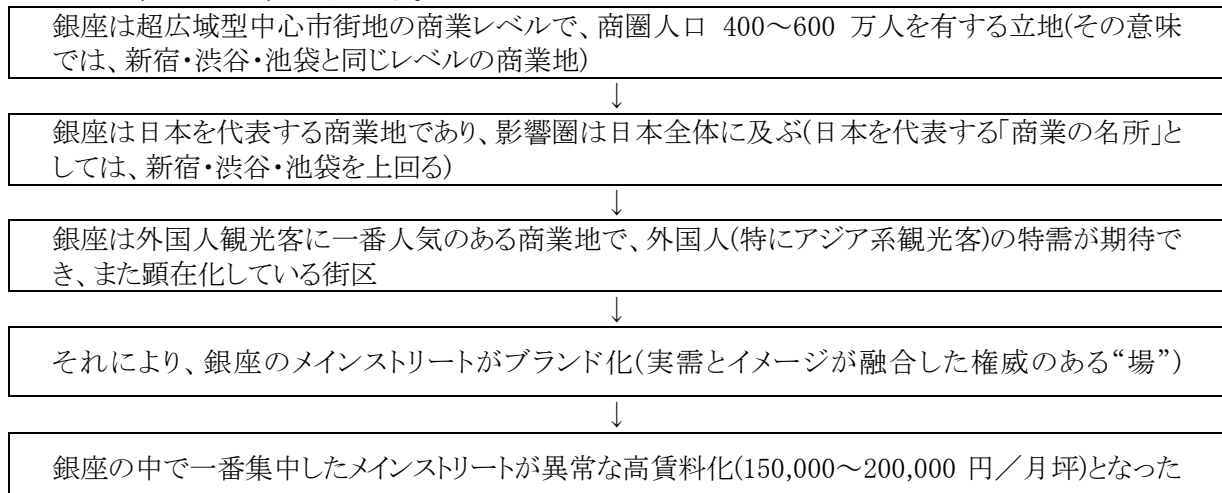
※上記の賃料は、共益費や販促費等は除く。共益費等の経費を含む場合は「65%:35%」の割合で65%が賃料、35%が共益費等となります。

上記の「超上クラス賃料」は、異常高賃料(バブリー志向賃料)と呼ばれ、「特定の場で限られた条件下で発生」します。

そのメカニズムは次の通りです(六車流:流通理論)。



以上の内容を「銀座」を例にメカニズムを解析すると次の通りです。銀座のメインストリートの最高賃料は月坪当たり150,000~200,000円です。



(株)ダイナミックマーケティング社⁺
代表 六車秀之