

複合商業施設の人気

ソウル駐在員事務所

洪承元

最近韓国では百貨店、大型スーパー、映画館などが一ヶ所に集約された大型複合商業施設の建設が相次いでいます。2009年にはTimes Square(タイムズスクウェア:ソウル市^{ヨンドンポ}永登浦)、2011年8月にはD-CUBE CITY(ディーキューブシティー:ソウル市^{シンドリム}新道林)、12月にはロッテモール^{キムポ}金浦空港店が建設され、これらは新世界、現代、ロッテなど大手流通企業が中心となり、ソウルをはじめとする首都圏及び地方都市で事業を拡大しています。

これらの複合商業施設にはいくつかの共通した特徴が見られます。

一つ目は、テナントの契約方式が変化したことです。従来のテナント契約は登記分譲方式(注1)を採用する企業が多く見られましたが、現在は賃貸型事業方式(注2)へと変更されています。従来の登記分譲型では店舗分譲が終わると店舗運営のマーケティングが手薄になり、商業施設全体の集客力にまで影響が出ていました。しかし、現在の賃貸型事業方式は、商業施設全体を直接管理できるメリットがあり、積極的なマーケティングにより人気・知名度の高い大型スーパー、ファッションブランドなど多様なテナントを選定できるようになりました。飲食フロアにはカレー、回転寿司やラーメン店など日系外食産業の出店も目立ちます。

二つ目は、これらの複合商業施設には有名ホテルなどの宿泊施設が付帯していることです。韓国における2011年の外国人観光客数は980万人で、ソウル市内だけでも約2万5千室が不足していると言われています。宿泊施設を一体化することでソウル市内のホテル不足解消にも一役買える仕組みになっています。

三つ目は、「癒し空間の創出」が徹底されているところです。国内最大規模を誇るTimes Squareは外壁が全面ガラス張りになっており、自然の光を浴びながらショッピングを楽しむことができます。D-CUBE CITYは大理石を使用した曲線デザインの外観、イタリアの路地をイメージした通路、地中海の空をイメージした吹き抜けの天井など近未来的なデザインで、非常に落ち着いた雰囲気を感じ取れます。ロッテモール金浦空港店は、総面積125,800平米にわたるエコロジカルな自然公園を併設しており、ソウル市民の週末の憩いの場としても利用されています。

消費と余暇を共に楽しもうとする顧客のニーズと顧客満足度を高めようとする流通業者側の意向がマッチし、複合商業施設の人気は当面続きそうです。



タイムズスクウェア
^{ヨンドンポ}
(永登浦)



ディーキューブシティー
^{シンドリム}
(新道林)



ロッテモール
^{キムポ}
(金浦空港店)

(注1): デベロッパーが分譲金を受け取り、投資家に所有権を渡す方式

(注2): 賃貸料を受け取り、一定期間店舗を貸す方式