



転換期を迎える商業施設を再生

各ジャンルのスペシャリストがマルチプルにサポート

## “商業施設 Lab.有限責任事業組合”設立について

2019 年 5 月

商業施設 Lab.有限責任事業組合

商業施設Lab.有限責任事業組合（本部：東京都豊島区）では、大きくシフトチェンジを迫られるショッピングセンター・商業施設（エリア）の再構築・活性化を主目的とし、フレキシブルに対応する組織として、2018 年8 月に設立。この度、私たちが目指すマルチプルに対応できる人的体制も整い、本格的に稼働いたします。

国内におけるショッピングセンター（以下、SC）が誕生して、ほぼ半世紀が経過しました。誕生当時は、経済成長、大幅な規制緩和等も功を奏し、小売業の集合体という、それまでにない形態がとても新鮮で、かつその利便性の高さが生活者はもとより、企業、自治体においても人気と注目を集め、拡大・成長を遂げてまいりました。

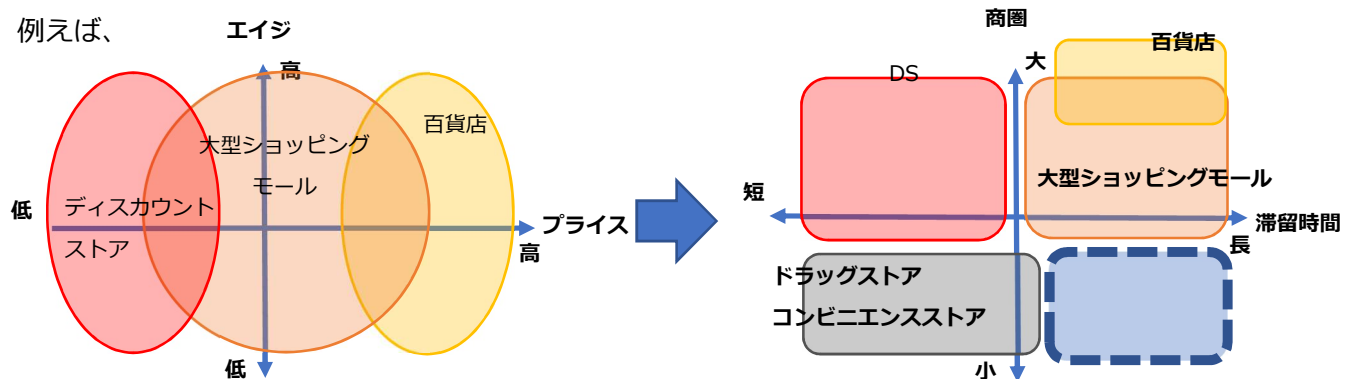
しかしながら、E コマースに代表される生活者の購買行動の変容、情報流通・物流の変化、加速度的に進む少子高齢化率等大きく変化する社会環境はSC の存在、機能、役割においても変化を迫られています。

アメリカをはじめとするデッドモール（廃墟と化したショッピングモール）問題は、2008 年からのサブプライム、リーマンショック、ユーロ危機そしてネットショップの台頭による結果ということが世界共通認識とされております。

日本の商業施設環境は少々ケースが違っており、日本各地には大小数多くの商店街が点在しております。地元行政との兼ね合いや、大型商業施設開発の厳しい規制もあり、ショッピングモールの大半は地域の商業者との共存を基盤として発展してきました。

しかし、2000 年に外圧により施行された立地法により大幅な規制緩和となり、大手デベロッパー各社は全国各地で競って大型ショッピングモールの開発に努め続けたのです。これにより大手デベロッパー各社は、日本中どこでも同じようなMD で大型ショッピングモールの開発を続けてきました。これによりオーバーストア状態となり商圈が重なりあう「カニバリゼーション」が発生することで、収益成長が見込めなくなってきたのではないかと分析しています。

私たちはこの状況から、マトリックスの軸を変えることで「レッドオーシャン」から「ブルーオーシャン」へシフトチェンジできると考えます。



価格－年齢でマトリックスを組むと全くスキがない「レッドオーシャン」状態であるが、商圏－滞在時間で組むことで空白マーケットすなわち「ブルーオーシャン」が見えてくるのです。

私たちは、消費者および地元行政と連携することで、マーケットの特性や要望を踏まえ、この「ブルーオーシャン」を見つけ出し、地域社会から永く愛される商業施設全般の再構築を実現させます。

そして、ここにとどまることなく、地域社会の活性化をマルチサポートする姿勢で臨みます。

当組合はあえて有限責任事業組合（LLP）という組織体を選択しました。再活性化という命題であっても、それぞれの商業施設の置かれている環境・課題・予算・運営体制等によってアプローチは千差万別。それぞれの課題に最適なメンバーをスタッフィングし、プロジェクトを有機的に機能させます。そのためにもLLP という組織体が効果を発揮するものと確信しています。

メンバーは、SCの経営に欠くことのできないテナントマッチング、施設プランニング、財務、プロパティマネジメント、空間設計、マーケティング、人材開発等のエキスパートで構成されています。

すでに多方面よりお問い合わせをいただいております。私たちは、商業施設の課題を解決し、地域の活性化に貢献していくことを目指してまいります。

「商業施設 Lab.有限責任事業組合」の詳細は以下のとおりです。

## 【商業施設 Lab.有限責任事業組合 概要】

名 称：商業施設 Lab.有限責任事業組合

代 表 者：樋口博明（代表組合員）

所 在 地：〒171-0022 東京都豊島区南池袋 2-47-6

### 【メンバー紹介】

当組合は SC に関わる各ジャンルのスペシャリストが皆さまの課題を解決いたします。



#### 樋口博明（テナントコーディネーション）

自社運営のweb サイト、テナントマッチングシステム（商業施設.com）を活用して店舗と商業施設をコーディネート



#### 平田 彰（商業施設運営プロフェッサー）

1987 年～2012 年まで三井不動産商業の運営に関わる。  
現在は商業施設全般に関わるマッチングプランナー。



#### 高見之哉（環境デザインから内装面設計 施工 監理）

施設オーナー・テナント・施工会社の間に立ち、コストとクオリティのバランスがとれたデザインで設計から施工までトータルにサポート。近々の活動実績（2018 年）東海地区ターミナル駅ビルの全体リニューアル企画コンペに環境設計者として参加・首都圏駅前ショッピングセンター企画立案の全体デザイン設計を担当。



#### 青田勝秀（IT 活用・販売促進）

インターネットや SNS を活用した集客や販売促進やネット通販などの導入・運用を支援



#### 太田 仁（商業施設プランニング）

商業施設プランナーとして、これまで数多くの「驚きと喜び」を多くの人に提供し続けているマジカル商業プランナー



#### 大熊浩二（不動産投資・ファイナンスサポート）

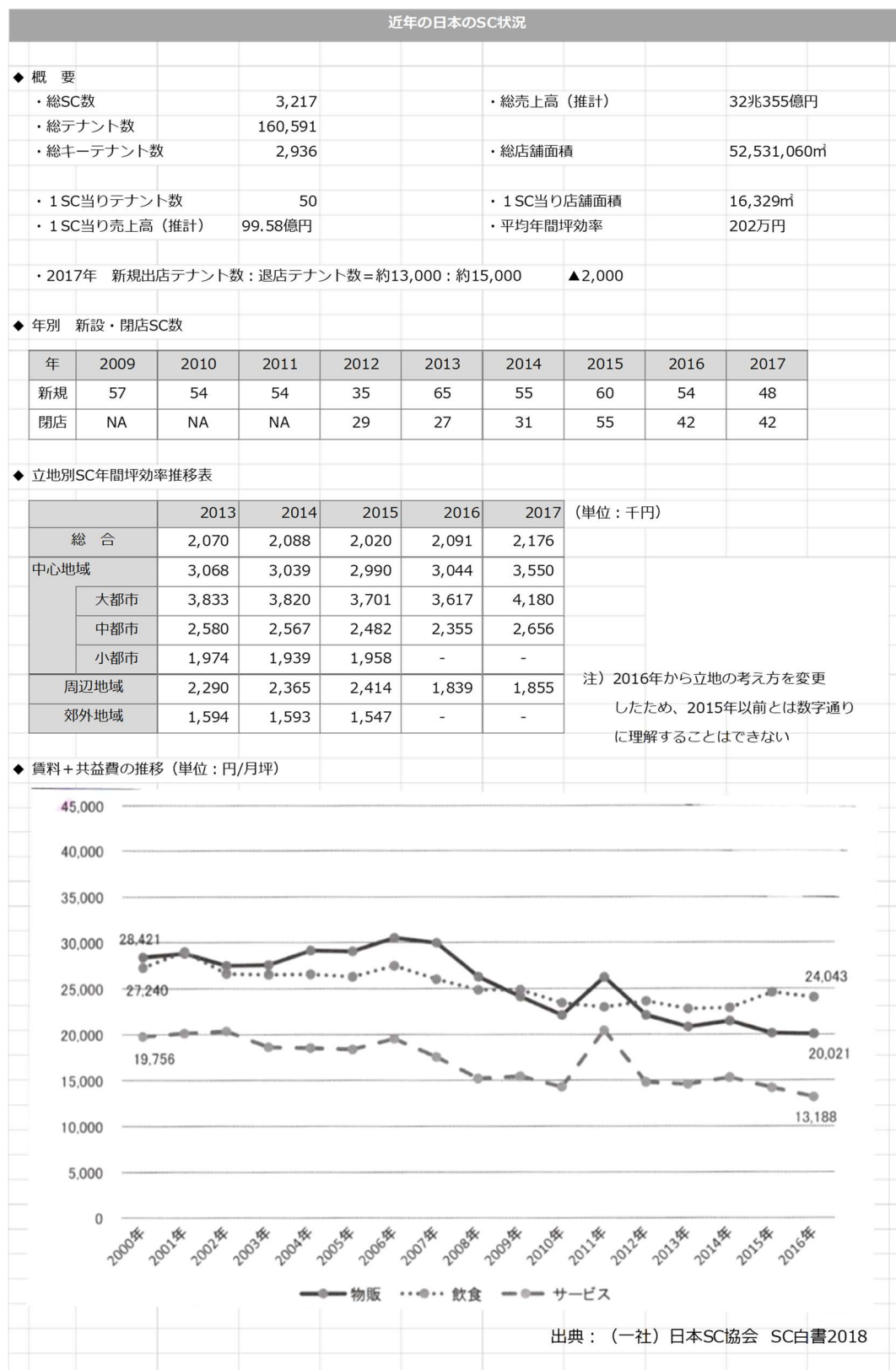
商業施設や商業店舗のファイナンス面からアドバイス・サポート。不動産投資・不動産有効活用などをサポート



#### 北條夏旭（人的資源サポート）

「人」を軸にした商業全般のインキュベーション業務をサポート。

【参考資料】



＜本件に関する報道関係者様からの問い合わせ先＞

商業施設 Lab.有限責任事業組合  
〒171-0022 東京都豊島区南池袋 2-47-6 #703  
担当：青田勝秀

TEL：03-5961-6341 FAX：03-6820-8514 Mail：info@sclabo.net