

◆**商圈調査分析**◆

注目商業施設の来店客評価調査 (38)

《調査対象施設:キュービックプラザ新横浜》

今回は 2008 年 3 月、JR 新横浜駅上にオープンした新横浜中央ビルに開業した「キュービックプラザ新横浜」を取り上げる。キュービックプラザ新横浜は同ビルの 10 階より下層階に入店し、10 階より上層階はオフィスと宿泊特化型の「ホテルアソシア新横浜」が入店している。商業施設、オフィス、ホテルの複合型ビルで、駅利用者をはじめとし、周辺の地域住民、オフィスワーカーが利用している。

主要テナントは高架下で営業していた「ビックカメラ」が移転し、約 3 倍の面積で 3～9 階に入店し、デパ地下スタイルの「タカシマヤフードメゾン」、自社商品が豊富で兵庫県・西宮市が本社の「いきなりスーパーマーケット」、横浜地区初出店の「三省堂書店」らが入店している。今回はこの「キュービックプラザ新横浜」の来店客調査結果を掲載する。

〔注目商業施設の来店客評価調査の概要〕

◇商業施設の選出基準について

- ① 2002 年（以降）のオープンであること
- ② SC の規模が大きい（原則的に延床面積 30,000 ㎡以上）
- ③ オープン前から積極的にプレスリリース活動を行なった…等を考慮して、弊社が任意に選出した。

◇調査対象者について

施設の規模、目標売上高等を考慮し、当該施設の商圈内に居住していると想定されるインターネットモニタのうち、施設の利用経験があるモニタ

《今回の調査概要》

- 調査対象者：キュービックプラザ新横浜を利用したことのある 20～40 代女性
- 調査方法：WEB 調査法
- 調査期間：2009 年 5 月下旬
- 有効サンプル数：123 件

《今回の調査モニタ》

- a. モニタの居住地
神奈川県横浜市
- b. 性別・年齢層：女性のみ、20～40 代

〔キュービックプラザ新横浜〕(オープン時点)

SC 名	キュービックプラザ新横浜
所 在 地	神奈川県横浜市港北区新横浜 2-100-45
敷地面積	約 17,000 m ²
延床面積	約 90,000 m ² (商業施設 1~10 階:約 37,000 m ²)
専門店テナント数	83 店 (物販:48 店、飲食:30 店、サービス:5 店)
地下駐車場	約 470 台
ディベロッパー	新横浜ステーション開発株式会社
オープン日	2008 年 3 月 26 日

〔今回の調査の設問内容〕

1. 施設までの来店手段
2. 来店までにかかる時間
3. 来店回数
4. 利用時間帯
5. 施設への同行者
6. 来店目的
7. 当該施設でよく利用する専門店
8. 利用金額
9. 当該施設以外でよく利用する商業施設名と購入品目、利用理由
10. 当該施設を利用するようになって利用しなくなった商業施設・専門店の有無及びその店名
11. 当該施設の評価
 - a. 立地評価 b. 品揃え・店舗構成の充実性評価 c. 駐車場についての評価 d. 施設内案内の分かりやすさに関する評価 e. 施設内のトイレに関する評価
12. 施設内の商品、入店している専門店に関する不満点、改善点、満足している点
13. 施設内の設備など施設のハード面についての不満点、改善点、満足している点
14. 当該施設以外で最近利用し満足した施設の有無とその店名、その理由

〔調査結果の概要〕

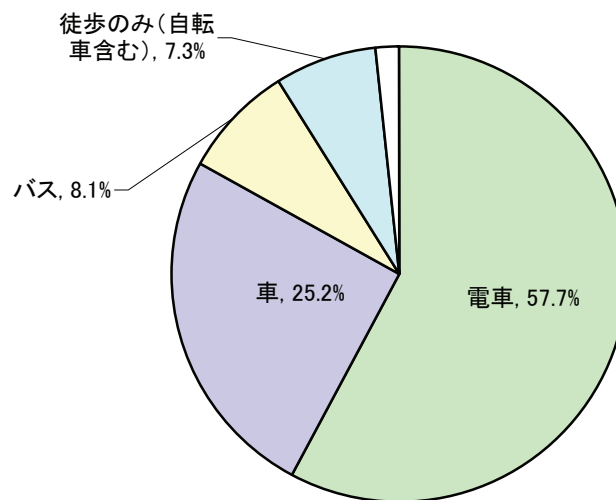
設問内容	調査結果
1.施設までの来店手段	来店手段は「電車」が最も多い。
2.来店までにかかる時間	電車客の来店までの所要時間は 20 分(メディアン) 車客の来店までの所要時間は 30 分(メディアン)。
3.来店回数	来店回数は「1～3 回」が最も多い。
4.利用時間帯	「平日の午後～夕方」の利用が多い。
5.施設への同行者	「一人で行く」が多い。
6.来店の目的	「買物をしに行く」が最も多い。
7.よく利用する専門店	①ビックカメラ ②三省堂書店 ③高島屋フードメゾン
8.利用金額	「1,000～3,000 円未満」が最も多い。
9.普段当該施設以外で利用する商業施設	①ららぽーと横浜 ②トレッサ横浜 ③ルミネ横浜
10.当該施設のオープンによって行かなくなった商業施設	①新横浜プリンスペペ ②ららぽーと横浜 ②ビックカメラ横浜店 ②ラゾーナ川崎 ②東急東横店フードショー
11.当該施設に関する全体評価	
A. 立地評価	①「満足」 ②「どちらでもない」
b. 品揃え・店舗構成の充実性評価	①「どちらでもない」 ②「不満」
c. 駐車場の利用しやすさについての評価	①「どちらでもない」 ②「不満」
d. 施設内案内の分かりやすさに関する評価	①「どちらでもない」 ②「満足」
e. 施設内のトイレに関する評価	①「満足」 ②「どちらでもない」

1. 来店手段について

「キュービックプラザ新横浜」への来店手段は電車が 57.7%、車が 25.2%で、この 2 手段で 8 割強を占める。

キュービックプラザ新横浜は 1 日に約 22 万人の乗降客がある JR 新横浜駅上の新横浜中央ビルの 10 階から下層階に位置する（10 階から上層階はオフィスと宿泊特化型の「ホテルアソシア新横浜」が入っている）商業施設で、主なテナントとしてはタカシマヤフードメゾン、いかりスーパーマーケット、三省堂書店、ビックカメラなどが入店している。駅利用者をはじめ、周辺の地域住民やオフィスワーカーに利用されている。

《キュービックプラザ新横浜までの交通手段》



2. 来店までにかかる時間

キュービックプラザ新横浜に到着するまでにかかる時間を来店手段別に求めた。最も利用の多い電車客の来店までにかかる時間のメディアン（中央値）は 20 分（平均 26.0 分）、車客はメディアン（中央値）が 30 分（平均 28.1 分）である。

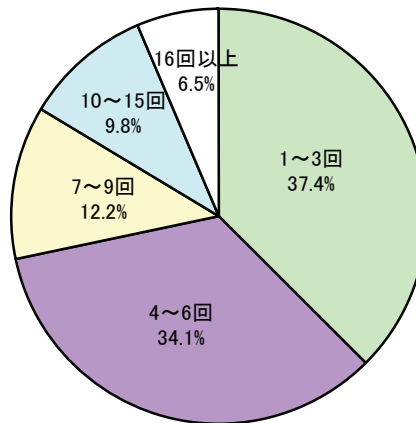
〔来店までの平均所要時間〕

電車客の所要時間の中央値(メディアン)	20 分（平均 26.0 分）
車客所要時間の中央値(メディアン)	30 分（平均 28.1 分）

3. 来店回数について

今までに当 SC に行った回数は「1～3 回」が最も多く 37.4%、次いで「4～6 回」(34.1%)で新規利用者が多く、16 回以上のリピート客は少ない。地域住民やオフィスワーカーも利用するが、駅利用者の利用が多いと考えられる。

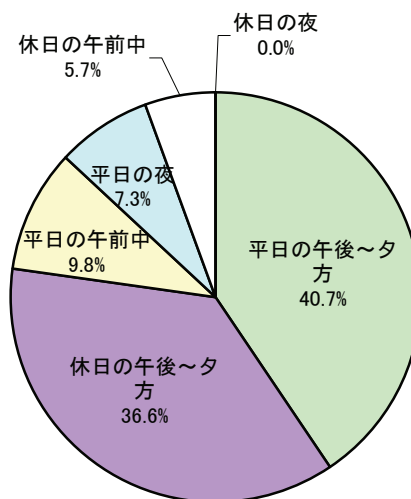
《キュービックプラザ新横浜に今までに行った回数》



4. 利用時間帯について

利用する時間帯は「平日の午後～夕方」が最も多く 40.7%、次に「休日の午後～夕方」(36.6%)の順に多い。「平日の午後～夕方」は駅利用者と近隣主婦層の利用が多いと考えられる。

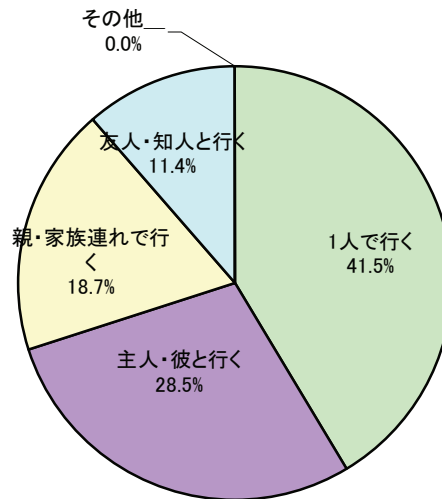
《キュービックプラザ新横浜を利用する時間帯》



5. 同行者について

誰と行くかを聞いた。「1 人で行く」が最も多く（41.5%）、次に「主人・彼氏と行く」（28.5%）。一般に郊外型ショッピングセンターでは休日にファミリーで来店することが多いが、当該 SC は駅ビルであることから利用のされ方が異なる。駅利用者、近隣の地域住民らが 1 人あるいは主人・彼氏と訪れることが多い。

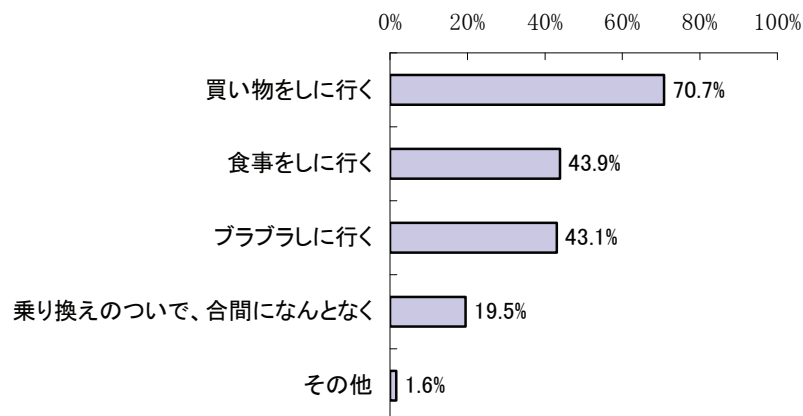
《キュービックプラザ新横浜には誰と行くことが多いか》



6. 来店目的について

当 SC への来店目的を聞いた。「買物をしに行く」が 70.7%で最も多い。次に「食事をしに行く」（43.9%）、「ブラブラしに行く」（43.1%）と続く。

《キュービックプラザ新横浜へ何をしに行くか》



7. よく利用する専門店

当施設でよく利用する専門点を聞いた。最も多いのは「ビックカメラ」、次に「三省堂書店」「高島屋フードメゾン」、「いかりスーパーマーケット」と続く。

〔キュービックプラザ新横浜でよく行く専門店〕

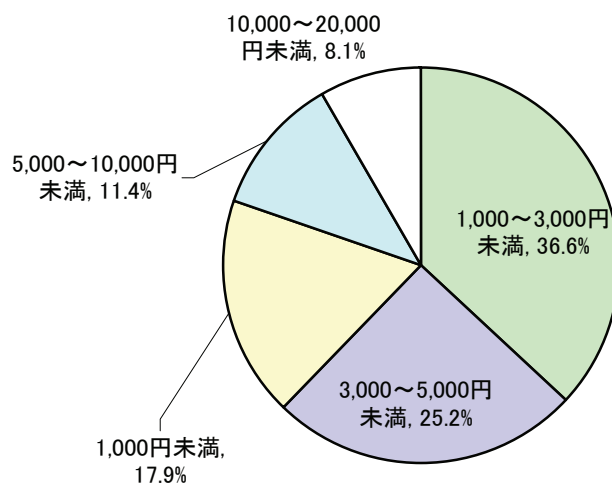
	よく行く専門店	件数
1	ビックカメラ	59
2	三省堂書店	33
3	高島屋フードメゾン	25
4	いかりスーパーマーケット	16
5	スターバックスコーヒー	13
6	神戸屋キッチン	6
6	自然食バイキング はーべすと	5
8	DOUGHNUT PLANT	5
9	しゃぶせん	3
10	オルビス・ザ・ショップ	3
10	AMO'S STYLE	3

※上位のみ掲載。

8. 利用金額

当 SC での利用金額を聞いた。「1,000 円以上 3,000 円未満」が 36.6%で最も多く、次に「3,000 円以上 5,000 円未満」（25.2%）と続く。

《キュービックプラザ新横浜で使う金額》



9. 普段、利用する商業施設、購入する商品、その理由

普段、キュービックプラザ新横浜以外で利用する商業施設と購入する商品、その理由について聞いた。最も多いのは、「ららぽーと横浜」で「衣料品」「食料品」「日用品」「雑貨」などを購入、利用の理由は「低価格だが高品質なお店が多い」「家から近い」「いろんな店がある」など。

次に「トレッサ横浜」で「食料品」、理由は「家から近い」「車で行ける」など。次に「ルミネ横浜店」で「衣料品」…と続く。

〔キュービックプラザ新横浜以外で利用する商業施設・お店〕

※多い順

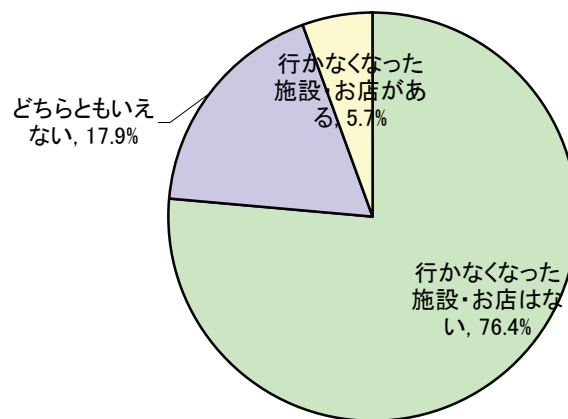
商業施設	買うもの(複数回答)	理由(複数回答)
ららぽーと横浜	衣料品 食料品 日用品 雑貨	無印良品やユニクロなどの安いけど品質が安定している店が入っている。 家が近いから いろんなお店が沢山あるので 可愛くて珍しいものが多い 品揃えがいい。 平日の駐車場が無料だから
トレッサ横浜	食料品	家から一番近い、施設内の道幅が広く取っていて見やすい。 スポーツクラブの会員なので 車でいけて、駐車場も無料 好きな惣菜やデザートがあるから 安いから
ルミネ横浜店	衣料品 雑貨	店舗数が多く、何でも揃う ポイントサービスが充実している 駐車場が広く、子供の遊ぶ施設もある
横浜タカシマヤ	食料品 衣料品	商品数、質がよい 積み立てをしているから お祝いで使用するため 買い物がしやすい
横浜そごう	衣料品 食料品 化粧品	家からと通勤途中に行きやすい場所にある ポイントカードがあるから 店の作りが、ゆとりがあり見やすい、催事場が広くてよい
ビックカメラ(横浜)	電化製品 PC周辺機器 CD、DVD、ゲーム	車で行って便利だから PCの環境を使いやすくしたいから 安いから
ラゾーナ川崎	洋服 洋服 食料品	電車や車で行きやすい 子供の物から大人の物まで色々揃っている。そんなに施設自体が大きすぎず、見やすい。 いろいろな店があり、比較検討できる。家から行きやすい。 ポイントが貯められる。好みの店がある。

10. 当該施設のオープンにより行かなくなった商業施設・専門店の有無

キュービックプラザ新横浜がオープンしたことによって行かなくなった施設があるかどうかを聞いた。「ない」すなわち、キュービックプラザ新横浜がオープンしたことで行かなくなった施設はないと回答したのが 76.4%、逆に行かなくなった、つまり「ある」という回答は 5.7%と非常に少ない。したがって、当該施設のオープンによる周辺施設への影響は少ないと考えられる。

「ある」と回答した人の、行かなくなった施設で回答で最も多いのは「新横浜プリンスペペ」である。

《キュービックプラザ新横浜を利用するようになって
行かなくなった商業施設の有無》



【キュービックプラザ新横浜を利用するようになってから
行かなくなった商業施設・お店】

商業施設名	件数
新横浜プリンスペペ	3
ららぽーと横浜	1
ビックカメラ横浜店	1
ラゾーナ川崎	1
東急東横店 フードショー	1

11. キュービックプラザ新横浜の全体評価

「キュービックプラザ新横浜」を次の a～e について 5 段階で評価してもらった。

a. 立地評価

「満足」が 48.0%、「どちらでもない」が 29.3%である。

b. 品揃え・店舗構成の充実性評価

「どちらでもない」が53.7%、「不満」が23.6%である。

c. 駐車場の利用しやすさについての評価

「どちらでもない」が62.6%、「不満」が22.0%である。

d. 施設内案内のわかりやすさに関する評価

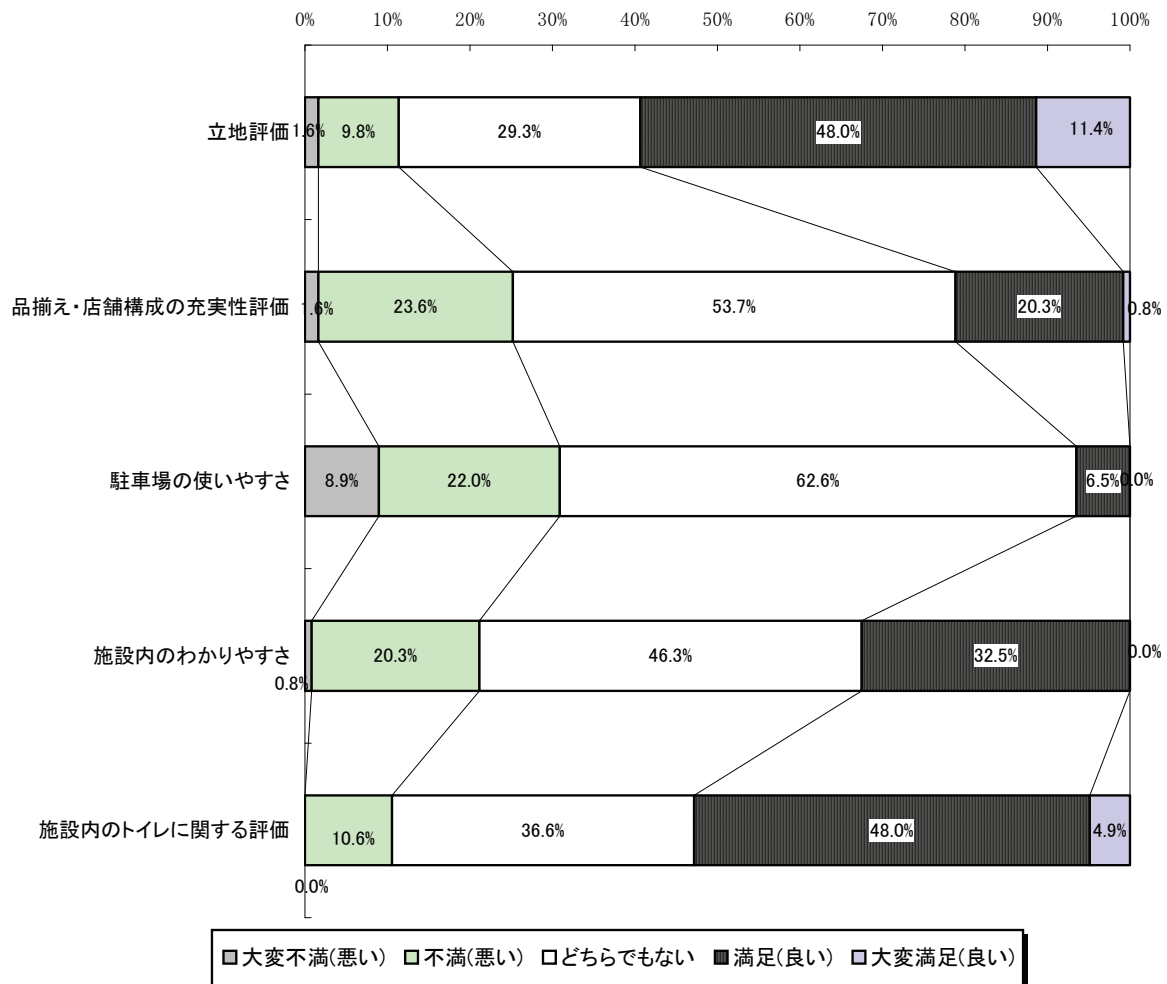
「どちらでもない」が46.3%、「満足」が32.5%である。

e. 施設内のトイレに関する評価

「満足」が48.0%、「どちらでもない」が36.6%である。

5つの評価項目のうち、「a.立地評価」と「e.施設内のトイレ」の2項目で「満足」という回答が多い。

《キュービックプラザ新横浜の5段階評価》



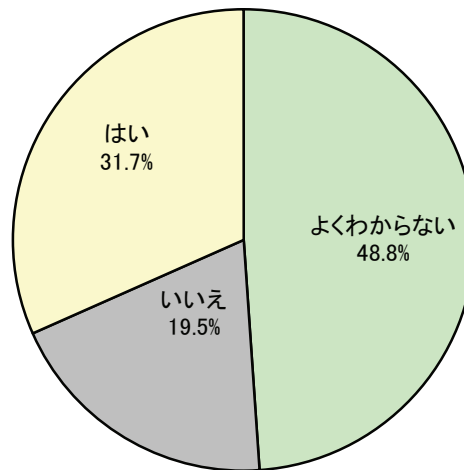
12. キュービックプラザ新横浜に対する不満点・改善点

フリーアンサーとして商品・専門店（ソフト面）に関する満足点・不満点と、施設・設備（ハード面）に関する満足点・不満点を回答してもらった。商品・専門店への不満では「魅力的な店がない」「値段が高い」といった不満が、一方、施設・設備に関する不満で目立ったのは「駐車料金が高い」、「駐車場の出入口がわかりにくい」、「エスカレーターの接続が悪い」など。

13. 最近行った商業施設・専門店で満足し、また行きたいと思った施設・店

最近、キュービックプラザ新横浜以外で満足した商業施設・専門店があるかどうかを聞いた。「はい」という回答が 32.0%ある。満足した施設は「ららぽーと横浜」が最も多く、次に「トレッサ横浜」「ビックカメラ」と続く。

《最近キュービックプラザ新横浜以外の商業施設・専門店で満足した施設・店の有無》



【キュービックプラザ新横浜以外の商業施設、専門店で利用し、満足した商業施設】

商業施設（多い順）	満足した主な理由
ららぽーと横浜	好きなお店が入っている。 ソニブラや東急ハンズ、趣味の店等色々あったのしい 車の駐車料金が平日無料、複数の出入り口など、車ユーザーには使い勝手がよい。 各フロアとも作り(店舗の配置)が同じなので、違う階の店舗を探しに行くときに場所がイメージしやすい。 広いけど見やすく綺麗。施設全体の通路が広いので開放的で歩きやすい。
トレッサ横浜	駐車場が広い。好きなお店が多い 家族で行ってそれぞれ好みの店がある。なんでも揃う 全体の道幅が広く、ゆったりとお店が見れる。 欲しい物がなにかしらある
ビックカメラ	駅と直結しているので行きやすくなった。 お得な商品が多いから 品揃えが多く店員が親切
ラゾーナ川崎	広くて見やすいから 行きやすいし、好きな店がたくさんある
ノースポート・モール	お手ごろ価格で、フードコートがあるところ！すごく便利で、気楽にいける場所。 いろいろなお店が入っていて、見るだけでも楽しい。