

飲食店成功に向けて！【開店・開業ノウハウ 第9回】

サラリーマンとOLをお客様にしたいあなたにお勧め！ 『オフィス立地』

飲み屋業態である居酒屋、バー、ダイニングバーなどや、食べ物屋業態である定食屋、カレー屋、うどん・蕎麦屋をやりたい方にお勧めなのがオフィス立地です。

ただし、食べ物屋業態はランチの売上が大切であるため、スピーディーに料理を提供でき、お客様の入れ替えが早いことが条件です。



1. オフィス立地のメリットとデメリット

● メリット

- イ) 独身サラリーマンやOL、「結婚はしているが共働き」の人たち（つまり自分で働いたお金を自由に使える層である）がターゲット（＝お客様）になります。
従って、お金の融通がきく層であり、一人1来店当りに使う飲食費が比較的高く、また、外食回数も多い傾向があります。
そのため、ランチは1,000円前後の料理も売れるし、夜は客単価（＝1人当たりの平均飲食代）も2,500～4,500円くらいまでは狙えます。
- ロ) 現在の夕食のライフスタイルは昔と異なり、飲みながらご飯を食べる人が多く、居酒屋やダイニングバーなどの飲み屋業態がかなりお勧めです。
- ハ) 夜の客単価はファミリーレストランと比較すると、飲み屋業態は倍近く違います。また忙しい時間も異なり、ファミリーレストランは7時から9時、飲み屋業態であれば、営業時間を遅く設定した場合、7時から12時までとなり、売上もレストランの3～4倍近くあるお店もあります。
- ニ) 昼食の時間帯は、12時～1時が勝負でこの1時間の間にいかに多くのお客様に来店してもらえるか、で売上が変わってきます。
料理が早く提供できる、長居をさせない、例えばうどん屋やカレー屋、ファーストフード、定食屋などはお勧めできます。

*ランチで稼ぐためのポイントとして、

- 一つ 禁煙にする
- 二つ コーヒーを付けない
- 三つ お客様が食べ終わったら早めに食器を下げる..... などがあります。

● デメリット

- イ) 平日は売上があるものの、週末は期待できないため、いかに平日に売上を上げるかがポイントとなります。
- ロ) ランチ主体の業態は、飲食ビルの上層階をさけること。
ランチの休憩時間は 1 時間程度のため、サラリーマンやOLはいかに早くお店に入って食べられるか、を選びがちです。
エレベーターを待つというだけでランチのお店リストから外されてしまいがちになるものです。できれば1階がベスト。
- 二) 正月、ゴールデンウィーク、お盆、年末など企業の長期休暇時期も売上は期待できません。

2.物件の見方

(前回述べた駅前立地と同じです。)

● 駅の乗降客調査を実施してマーケットの数を調べる。

まずは、駅の改札口の数を把握し、物件に一番近い改札口を特定します。
次に駅の改札で日間乗降客数を確認します。(地域によっては市役所や区役所の統計課で、乗降客数の統計を算出していますから確認してみましょう)
乗降客数の合計で算出している場合は、その二分の一がマーケットであると考えましょう。

● 役所の統計調査でわかること

1. 電車の定期券利用客 (調べている役所と調べていない役所がある)

定期券利用客の乗降客数は、平日のサラリーマンやOL、学生が利用しているものであり、定期券利用客は平日のマーケットを把握するためのバロメーターとも言えます。
定期は平日の通勤、通学に必ず使われるものだからです。

2. 昼夜間人口 (調べている役所と調べていない役所がある)

昼夜間人口とは、昼と夜の人口を調べたものです。
当然オフィス立地は昼の人口が多く、夜は少なくなり、住宅立地はその逆になります。
昼夜間人口のうち昼間人口の年度別推移を調べると人口の増減がわかります。
横ばい、あるいは増加傾向にある町は将来性があります。
また、昼間人口の多い町がマーケットとなります。

3. 業種別従業員数と事業所数の推移

業種別の事業所数と従業員数を比較すると、どのような企業が多いかが判断できます。例えば、金融関係が多い町では、接待客やメニュー単価を少し高く設定したお店でもやって行ける可能性が高くなります。

また、事業所数と従業員数を割ると1事業所当りの従業員数を割り出すことができ、大中小規模の企業の割合がわかります。

さらに、事業所及び従業員数の推移を見ることができ、**横ばいあるいは増加傾向であれば将来性は高くなります。**

● 地下鉄の地上出入口や駅の出入口で利用客数をカウントしよう

調査する時間を設定し、自分が出店したい物件に一番近い駅の出入口の利用客数をカウントしてみることでお店に集客できるマーケットを把握できます。

調査する場合は業態によって異なりますが、モーニングを行なう店であれば、朝の通勤時間帯 8時から 10時。

居酒屋やディナーレストランなどの夜の業態であれば、帰宅時間である 7時から 9時ぐらいの時間帯を調査しましょう。