

開業スケジュール 6ヶ月前



チェックポイント

1. 店舗相談・不動産の紹介
2. 店舗のスタイル
3. 契約更新
4. 解約期間
5. 開業資金
6. 顧客管理
7. 店名・ロゴ
8. 看板

1. 店舗相談・不動産の紹介

北新地には20社を超える不動産会社があり、店舗契約・ビル管理・家賃徴収・共益費管理などを行っています。事業計画を立てておくと、不動産会社から適切なアドバイスや店舗紹介を受けられます。北新地不動産10社協力会及び北新地社交料飲協会会員の不動産会社が物件を紹介します。

アドバイス

- ・1社1店舗で決めるのではなく、何件か自分の目で見て確かめるようにしてください。
- ・夜間営業の場合でも、必ず昼間や休日の状況を確認してください。
- ・休日に店舗に入る場合、ビルによっては届け出が必要なことがあります。
- ・女性だけで経営する場合は、防犯上の注意も必要です。
- ・ビルオーナーの情報もしっかりと確認してください。
- ・敷金を値引くよりも、家賃の値引きの交渉をしてください。また、家賃をいつから支払うかも確認してください。契約する時に、信頼できる不動産会社に相談すると安心です。

信頼と実績を誇る不動産会社 (50音順)

店舗情報をお求めの方にお薦めします。

(株)エイチ・アンド・エス	06-6344-6980
サンエム商事	06-6344-3235
山陽商事(株)	06-6341-2081
(有)土居商事	06-6344-0100
東福不動産(株)	06-6344-0001
(株)ノーザンエステート	06-6456-3311
(株)林興産	06-6341-2187
廣本商事(株)	06-6344-9531
松木興産(株)	06-6341-2825
マモル不動産(株)	06-6347-0701
(株)三貴商会	06-6344-1844
山紳エステート	06-6343-1569

※出店不可の業種について 性風俗店は、北新地では開業できません。

2. 店舗のスタイル

店舗のスタイルには、権利買い、リース借り、居抜き、スケルトンなど様々な契約があります。ここでは居抜きとスケルトンを紹介します。

居抜き

居抜きとは、もともと別の店舗であり、内外装や什器・造作がそのままの状態譲り受ける物件を言います。什器・造作については、買い取るケースもあります。手直し程度で済み、安く、早く開業できますが、ある程度妥協が必要です。

アドバイス

大型の冷蔵庫・エアコン・水回りは、設置年月日などを確認し、場合によっては交換することをお薦めします。

スケルトン

スケルトンとは、店舗の内外装や設備がない、ただの箱の状態です。物件によってはスケルトンといっても既に壁や床が貼ってある場合もあります。デザイナーや設備会社に依頼して思い通りの店が造れますが、オープンまでの期間が長期になりがちで、また、資金も多く必要です。基本的には、解約する際にスケルトンに戻す必要があります。

アドバイス

保証金は家賃の10倍ほどです。保証金は全額返還されない場合があります。

アドバイス

- ・飲食店ではホールとキッチン面積の割合は2対1が理想です。
- ・クラブ・ラウンジを開業する場合は、空間そのものが売り物になります。内装・装飾品・什器にもそれなりの資金が必要です。
- ・空調設備は、余力のある機械を備え付けることをお薦めします。

3. 契約更新

通常、2年に1度、契約更新が必要です。更新費用として、1ヶ月分の家賃、共益費相当が必要な場合があります。契約更新時に、家賃が上がることもありますので確認してください。

4. 解約期間

解約時の申し出期間を確認してください。

5. 開業資金

店舗取得費用、仲介手数料、工事費、什器費、装飾品、広告宣伝費、仕入代、当面の生活費、従業員の給料、店舗の運転資金、備品、その他、予想以上に費用がかさむことがあります。

アドバイス

一概には言えませんが、10坪程の飲食店で自己資金400万円、借入金400万円で、計800万円程度は必要となります。

開業資金の調達について

開業資金は、自己資金と融資があります。融資は金融機関からの借入であり、日本政策金融公庫、銀行などに申し込みます。

● 自己資金

借入は利息がかかることから、できるだけ自己資金を多く準備して開業することが望めます。最低でも開業資金の半分は自己資金を用意しましょう。

金融機関からの借入について

様々な金融機関が、個人事業主や法人に対して貸付を行っています。新規開業のための借入については、申込書のほかに事業計画などが必要になります。金利の低い金融機関からの借入を心掛けましょう。経営者が職人を雇う場合や女性接待の店舗では借入の審査が厳しくなることがあります。

● 日本政策金融公庫（<http://www.jfc.go.jp/>）

日本政策金融公庫は、一般の金融機関が行う金融を補完することを旨としつつ、国民生活事業、農林水産事業、中小企業事業等の機能を担うことにより、国民生活の向上に寄与することを目的とする政策金融機関です。

！ 入会特典

日本政策金融公庫に提出する推薦書を発行します。振興事業促進支援融資制度をご利用いただく場合、振興事業貸付の各利率より、低い利率となります。会員として1年以上過ぎると、さらに利率低減の制度がご利用になれます。退会されると通常の利率にもどります。借入の際には審査があり、ご希望の額を借入できない場合があります。

● 銀行

銀行から融資を受ける場合、保証協会を通すことが多く、金利や返済期間をよく検討することが必要です。

保証人の確保

保証人とは、民法 446 条に定められている、主たる債務者がその債務を履行しない場合に、その履行をなす債務を負う者をいいます。保証人は、店舗を借りる時や一部の金融機関から融資を受ける時に必要になる場合があります。

融資に必要な資料の例

所定の借入申込書
事業計画書
設備資金のお申込の場合は見積書
履歴事項全部証明書または登記簿謄本（法人の場合）
担保をご希望の場合は、不動産の登記簿謄本または登記事項証明書

※融資に必要な資料は、各金融機関にお問い合わせください。

6. 顧客管理

お客様の情報を収集しましょう。名刺の整理は事前におこなってください。開店の案内状などを作成する時に便利です。

7. 店名・ロゴ

店名は営業許可申請、風俗営業許可申請、深夜営業許可申請を出す際には必要となります。ロゴは店名が決まり次第作成すると印刷物の作成の際に使えます。

アドバイス

地域内に同じ名前があると、お客様や同じ名前の店舗にご迷惑をおかけすることになります。事前にしっかりと調べておく必要があります。

8. 看板

テナント案内を表示するビル備え付けの看板があります。路上に出す看板は禁止されています。