

店舗お役立ち情報

〒815-0083 福岡市南区高宮3丁目11-8
TEL: 092-522-3330 FAX: 092-522-3332
http://www.misezukuri.com

有限会社リード・クリエーション発行.2010



No.105

2010年 2月号



アタならどっち? ~居抜き(いぬき)か、新装か~

「居抜き」とか「居抜き店舗」という言葉を聞いたことはないでしょうか?
正確には「造作譲渡物件(ぞうさくじょうとぶっけん)」と言います。
まだ営業可能なのに何らかの事情で閉店の為、売りに出ているお店のことです。
シャッターなどに張り紙が出ていることがあるのと、ネットでも検索できます。



不景気の影響もあり、できるだけ開業費用を安くあげたいと「居抜き店舗」を利用して、
低コストで出店をめざす企業や個人の人達がメチャメチャ増えています。
業種が同じであれば一から新しく作るより、ちょっと内外装に手を加えたり、看板だけを
掛け替えたりして格安で開店できるからです。
(私たちにとっては腕のふるいどころがなくなるので寂しー!のが本音です。)

エアコン、厨房器具、食器、美容機材、什器・備品などを安く譲ってもらえることもあります。
少ない初期投資で開店することで商品の低価格化を進め、競争力を増やすことが出来るので
結果的に短期で初期投資の回収が見込めると言う訳です。
しかしいくつか注意することもあります。
エアコンや厨房設備などのリースが残っていないかの確認をすることが大事です。
契約書に譲り受ける商品のリストも付けてもらいましょう。
又給排水、給排気、電気工事等の見えない部分が、手抜き工事ということもあります。
この辺は業者さんにちゃんと調べてもらわないと判りません、でないと譲り受けた後で
後悔することになります。

福岡では天神・大名・博多駅等の人通りが多く、なかなか手に入らない一等地であれば
10年以上経ったお店でも結構な値段がつきます。
居抜き金額が10坪~20坪程度のお店でも200万~300万どころか、
1000万とかいう話も聞いたことがあります。
いくらイイ場所でも使い古された店ならば造作より、立地を譲り受ける意味合いが強くなります。
お店を解体して作り直すことになるので、そうなると解体費も掛かりスケルトン
(内装を何も施してない状態)から作るよりも高くなります。
居抜きは本来、売る人と買う人のやり取りですが、通常不動産屋さんが間に入りますので、
居抜き料金に仲介手数料も別途掛かります。

居抜きを買い取るかスケルトンから造るか、どちらを選ぶかは難しい判断ですが、
立地・開業費を含め、色んな角度からどっちを取るか、十分に検討して下さい。(R)

チャリティオークション、ご参加及び出品物のお願い!!



私たちが主催している異業種交流会「九州 Pasta 会」の毎年恒例で14回目となる
チャリティオークションを2月27日(土) [19時~21時]に行います。

そこで、皆さんにご参加及び、出品物、協賛品のお願いです。
家や事務所に使わず眠っている品物を提供して下さい。他人に価値があるものであれば新品でなくても
結構です。オークションの収益金は「あしなが育英会」を通じて恵まれない子供達に寄付します。
過去の出品物は下記の通りです。ご連絡頂ければ回収にお伺いしますのでご協力よろしくお願い致します。
もちろん、ご参加のみでも構いません。たくさんの方のご参加ご協力お待ちしております。

(過去の出品物)

- | | |
|----------------------------------|-------------------------------|
| <input type="radio"/> 食器 | <input type="radio"/> 物産品 |
| <input type="radio"/> 電気スタンド | <input type="radio"/> ゴルフ用品 |
| <input type="radio"/> 時計 | <input type="radio"/> アウトドア用品 |
| <input type="radio"/> 服(コート・シャツ) | <input type="radio"/> スポーツ用品 |
| <input type="radio"/> マンガの本 | <input type="radio"/> 食事券 |
| <input type="radio"/> 酒類 | <input type="radio"/> 調理器具 |
- 等々

九州 Pasta 会の詳細はコチラをご覧ください

<http://www.misezukuri.com/pasta/>

(有) リード・クリエーション内

九州 Pasta 会チャリティオークション事務局

TEL / 092-522-3330

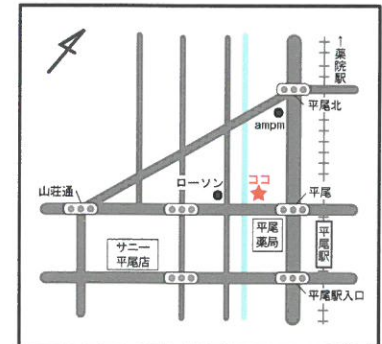
リード・クリエーション・プロデュース

「Porco/ポルコ」2月1日OPENです



福岡市中央区、平尾交差点に『little kitchen porco』がNEW OPENです。
普段家庭の台所で食べるような雰囲気、安心して季節の食材を使った食事やおやつを食べて
もらいたい。そんな地域の人達に馴染んだお店です。伊語で"porco ~ブタ~"と言う名前の
ついた店内には、以前からオーナーが大切にされていた可愛いブタの絵画が飾られています。(T)

little kitchen porco
福岡市中央区平尾 2-8-13-101
PHONE 092-215-3019
OPEN 11:30 ~ 20:00
*時々、お休みをします。



編集後記

ずーっと以前に、居抜き物件を改装して出店されるというお仕事をさせて貰いました。
当時から人気のお店です。その居抜きは、オーナーさんが気に入ったという事での工事でした
ところがイザ、お店のプランニングをオーナーさんと始めたら「ここはいらないですね」
「これは・・・使えませんか・・・」と、結局残ったのは、入口を入った右側の壁面の一部に
貼ってあった古いレンガタイルと便器のみ・・・しかも、レンガタイルは白く塗装して。。
私達もオーナーさんも「居抜き料を払って、残ったのはコレだけ?」と、ガクゼン。
今では笑える話ですが、作りたい世界があり、お客様に提供したいスタイルが決まってる
場合には、居抜きは酷だなあ〜と、つくづく思いました。今でもそのお店は賑わっ
ていて、時折私も出かけて行きますが、壁面の白いブリックタイルを見ると、なんとなく
その時の事が思い出され、思わず苦笑いをしてしまいます。 BY. みちか