

# 장수차어 시저 체크리스트

(유망아이템 선정, 상권과 점포선정)

# 1. 유망업종 선택 위한 업종선택 체크리스트

- 하려고 하는 음식 아이템이 음식의 기본 요소를 갖추고 있는가?
  - 맛은 있는가?
  - 포만감은 있는가?
  - 음식의 노하우가 있는가?
  - 즐거움은 있는가?
- 도입기, 성장기, 성숙기, 성숙후기, 쇠퇴기 중 어느 단계에 속하는 업종인가?
- 반짝 뜨다 사라지는 유행 아이템은 아닌가?
- 비수기가 없거나 계속적으로 생겨나는 업종인가?
- 식재료 공급이 원활한 업종인가?
- 조리가 간편한 업종인가?
- 점심 매출이 높은 업종인가, 저녁 매출이 높은 업종인가?
- 지속적으로 새로운 메뉴의 추가가 가능한 업종인가?
- 과다경쟁이 있는 업종인가?
- 자금 회수율이 높은 업종인가?
- 성장업종으로 어느 정도 자리를 굳혀 가는 업종인가?
- 성수기 업종으로 검증되고 안정적 아이템인가?
- 투자비용 대비 수익성이 높은 업종인가?
- 음식의 회전율이 높은 업종인가?
- 점포 운영에 있어서 노하우가 축적되어 신규 참여가 어려운 업종인가?
- 사회적인 필요에 부응하여 경기에 민감하지 않은 업종인가?
- 대형 음식점의 참여로 경쟁력이 떨어질 수 있는 업종인가?
- 시대상황에 부응하는 업종인가?
- 자신의 자본 규모에 맞는 업종인가?
- 자신의 적성에 맞는 업종인가?
- 점포의 입지에 알맞은 업종인가?
- 창업자의 경력과 성향에 맞는 업종인가?

## 아이템 선정시 고려할 요인들

음식점 창업시 첫단추를 잘 끼우기 위해 다음의 몇 가지 사항을 고려해 보아야 한다.

첫째, 지금까지 언급한 대로 "반짝"하다 사라질 위험 아이템은 피한다. 초보자에게 유리한 성장기 단계나 성숙기 단계의 안정적 업종을 창업해야 함은 당연하다. 도입기의 업종은 피하거나 기다리는 것이 좋다.

둘째, 본인의 자금규모에 맞는 음식점을 창업해야 한다. 스파게티 전문점을 차리고 싶어도 제대로 차리려면 1억원 이상은 있어야 한다. 스파게티 전문점을 차릴 수 있는 입지에 인테리어를 갖추어야 창업이 가능하다. 음식점마다 적정 자금규모가 있다. 총 창업자금이 5천만 원 정도로 소자본일 때는 배달 관련 업종을 시작하는 것이 좋다. 입지와 규모가 조금 떨어져도 창업이 가능하므로 창업비용을 대폭 줄일 수 있다.

셋째, 본인의 생각이나 가치관을 생각해야 한다. 성격이 활발하고 외향적 성격이라면 단가가 높은 음식점, 즉 고급 일식집이나 한정식집 등이 알맞다. 이런 음식점은 고객 접대를 잘해야 하고 단골을 확보해야 하는 등 활동적인 사람에게 적합하다. 반대로 성격이 내성적이고 치밀하고 꼼꼼하다면 고객과의 서비스 타임이 짧은 패스트푸드 업종이나 접객이 까다롭지 않거나 별로 필요없는 업종이 적합하다. 또 본인의 종교나 가치관 등에 따라 술을 취급하는 것이 꺼림칙한 경우는 술 위주의 음식점은 피하는 것이 좋다.

넷째, 본인이 창업하고자 하는 장소가 있는 경우나 하고자 하는 입지에 따라 맞는 업종이 있다. 그 해당상권의 고객을 분석, 직장인 대상인지, 신세대 학생 대상인지를 파악하여 주요 고객에 맞는 음식점을 선택해야 한다. 또한 해당입지의 경쟁관계도 고려해야 한다. 1,500세대 이상의 아파트가 밀집되어 있는 상권에 치킨집을 하고 싶지만, 이미 그 상권에 6~7개의 치킨집이 있다면 시작하지 않는 것이 좋다.

다섯째, 나이나 성별, 체력조건 등에 따라서 나에게 맞는 노동강도가 약한 음식점을 골라야 한다.

## 2. 상권 체크리스트

### 접근성

대중교통을 이용한 접근이 용이한가? (지하철역, 버스정류장, 마을버스 등) / 횡단보도나 육교와의 거리는? / 도로와의 접근성이 양호한가? / 주차장이 필요한 업종인가? / 입지 앞에서 교통체증이 있는가? / 경사, 계단, 턱 등 장벽이 있는가?

### 상권 특성

상주인구의 수와 경제적 수준은 어떠한가? / 반경 500미터 이내에 경쟁업소 현황은 어떠한가? / 해당 지역의 주택 밀도와 세대별 평수는? / 유동인구의 특성은 어떠한가? / 마을버스, 백화점 셔틀 버스가 상권에 미치는 영향은? / 내가 하고자 하는 업종과 특성간의 부합 여부는?

### 가시성

점포 전면의 노출 상태가 양호한가? / 점포가 몇 미터 전방에서 보이냐? / 간판 설치와 인테리어 시공에 문제가 없는가?

### 경쟁력, 수익성

경쟁 점포는 어디에 위치하고 그 점포의 고객 흡인력은 어느 정도인가? / 경쟁 업소와의 차별화 전략은 있는가? / 하고자 하는 업종에 대한 점포 규모의 적정성은? / 자발적 수요와 잠재적 수요의 창출 가능성은? / 기대 매출이 합리적으로 설정되었는가? / 권리금, 보증금, 임대료가 적당한 수준인가?

### 법적인 문제

도시 계획상의 하자나 법적으로 문제가 있는 건물은 아닌가?

### 배후 지역 세대수 및 인구 현황 파악표

아파트 단지 세대수, 인구수 / 대형 사무실 상주 인구 / 백화점, 공공시설, 은행 등 출입 인원

### 3. 상권조사표, 무엇을 어떻게 작성해야 하는가?

#### 일반 주택 지역

(후보지에서 반경 미터 이내/단위: 명)

구분	10대 이하	20대	30대	40대 이상	계
( )동					
( )동					
계					

#### 아파트, 단독, 빌라, 다세대

평형	( )평형	( )평형	( )평형	계
세대수				

#### 대형 사무실 상주 인구

회 사	직원수

### 대형시설 유동인구 내점객(하루)

백화점	
은행	
관공서	
스포츠 센터	
시장	
버스 정류장	
전철	

### 유동인구와 방문자수 파악자료

월 일/날씨: 장소 :

시간대별	유동인구		합 계	방문자 수		합 계	총합계
	18:00~20:00/ 12:00~14:00			18:00~20:00/ 12:00~14:00			
연령/성별	남	여		남	여		
10대							
20대							
30대							
40대							
40대 이상							
합계							

## 차량 통행량 조사표

시 간	승용차	화물차량	기타	비고
08:00~09:00				
09:00~10:00				
10:00~11:00				
11:00~12:00				
12:00~13:00				
13:00~14:00				
14:00~15:00				
15:00~16:00				
16:00~17:00				
17:00~18:00				
18:00~19:00				
19:00~20:00				
20:00~21:00				
21:00~22:00				
22:00~23:00				
합 계				

## 4. 좋은 장소를 찾는 체크포인트

- **유동인구 많은 곳**  
하지만 머무르지 않고 흐르는 유동인구가 많은 곳은 피해야 한다.
- **노점상 많은 곳**  
노점상은 노른자 위에 진을 친다.
- **이면도로가 유리하다**  
회전율이 빠른 패스트푸드 등 대형 음식점은 예외
- **물은 낮은 곳으로 흐른다**  
언덕진 곳은 피한다.
- **상가의 연속성이 끊어진 점포는 피한다**  
상가 중간에 놀이터나 주차장이 있거나 저녁에 일찍 문을 닫는 업종인 유유배달 전문점, 카센터, 부동산 등이 바로 옆에 있는 곳은 피한다.
- **출근 길목보다는 퇴근 길목이 좋다.**
- **싼게 비지떡**  
초보자일수록 권리금이 있고 영업권이 형성된 자리를 찾아야 한다.
- **주인이나 간판이 자주 바뀌는 점포는 피한다.**
- **간판이 커야 가게도 산다.**



## 5. 점포를 계약하기 전, 건축 체크리스트

### 건축과 법적 부분

벽면에 균열이나 누수의 흔적이 있는가?	<input type="checkbox"/> 있다 <input type="checkbox"/> 없다
벽면 상태는 깨끗한가?	<input type="checkbox"/> 있다 <input type="checkbox"/> 없다
건물의 안전에는 문제가 없는가?	<input type="checkbox"/> 있다 <input type="checkbox"/> 없다
재개발 또는 재건축의 계획이 있는가?	<input type="checkbox"/> 있다 <input type="checkbox"/> 없다
공법상, 허가상 해당 물건의 이용제한 및 거래규제에 관한 사항은 있는가?	<input type="checkbox"/> 있다 <input type="checkbox"/> 없다
주차장은 있는가?	<input type="checkbox"/> 있다 (약 대, 유료/무료) <input type="checkbox"/> 없다
업종을 변경해도 문제는 없는가?	<input type="checkbox"/> 있다 <input type="checkbox"/> 없다
반경 1킬로미터 이내에 혐오시설이 있는가?	<input type="checkbox"/> 있다 <input type="checkbox"/> 없다
음식점 신고에 적합한 근생시설 2종인가?	<input type="checkbox"/> 이다 <input type="checkbox"/> 아니다
도시가스 사용 가능한가?	<input type="checkbox"/> 가능 <input type="checkbox"/> 불가능
음식점에 필요한 적정 전기용량을 확인했나?	<input type="checkbox"/> 확인 <input type="checkbox"/> 미확인
음식점 신고에 적합한 정화조 용량을 확인했나?	<input type="checkbox"/> 확인 <input type="checkbox"/> 미확인