

# 立地診断 テンプレート

- 01 検討地
- 02 最寄駅情報
- 03 視認性
- 04 商圏の割り出し
- 05 歯科医院の位置関係の把握と強豪の有無
- 06 商圏の予想
- 07 商圏内の地域情報
- 08 DH採用の難易度
- 09 まとめ

# 01 検討地

## 開業予定地と近隣駅との距離感



〇〇駅から



徒歩〇分



車〇分

## 02 最寄駅情報（〇〇駅）

---

### 近くの駅の1日乗降者数

横浜駅の各年の乗降客数の数値を以下に示します。

年	乗降客数（人/日）
2022	681,072
2021	607,518
2020	580,752
2019	847,302
2018	847,302
2017	829,366
2016	822,766
2015	807,810
2014	813,188
2013	801,310
2012	789,800
2011	796,104

**例：横浜駅の1日乗降者数 約68,000人**

**→北東口からの乗降車が対象になるため約34,000人**

## 03 視認性

### 道路からの視認性の確認と対策



#### 【南から北】

手前に〇〇産婦人科様があり、車からはほぼ見えない。医院の道路側に駐車場がある分だけ医院も奥まるので、コンビニのような大型看板を建てることを推奨



#### 【北から南】

隣に何もないので横面を歯科と大きく文字看板をつけて目立たせることを推奨

※交通量の調査は行うことをおすすめ

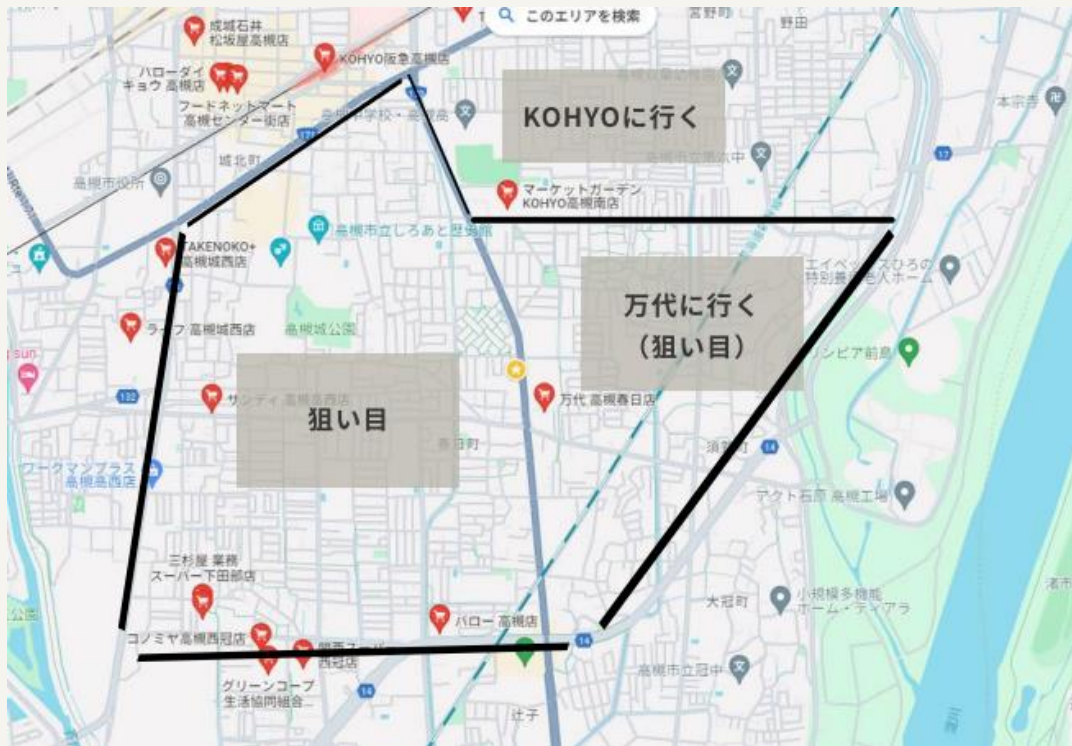
多い基準としては以下が目安

自動車なら500台/日 | 歩行者なら500人/日



## 04 商圈の割り出し

- 標高差の有無
- スーパーまでの距離感とスーパーの規模からの商圈の割り出し



### 上記例

- 標高差もなさそう（坂がなさそう）なため、スーパーまでの距離感とスーパーの規模だけで考える
- 万代が近いのは非常にプラス
- バローより南側、ライフより西側は医院の立地が生活圏内でないため対象外
- ドラッグストアはほぼないため考慮に入れない

## 05 歯科医院の位置関係の把握と強豪（≠競合）の有無

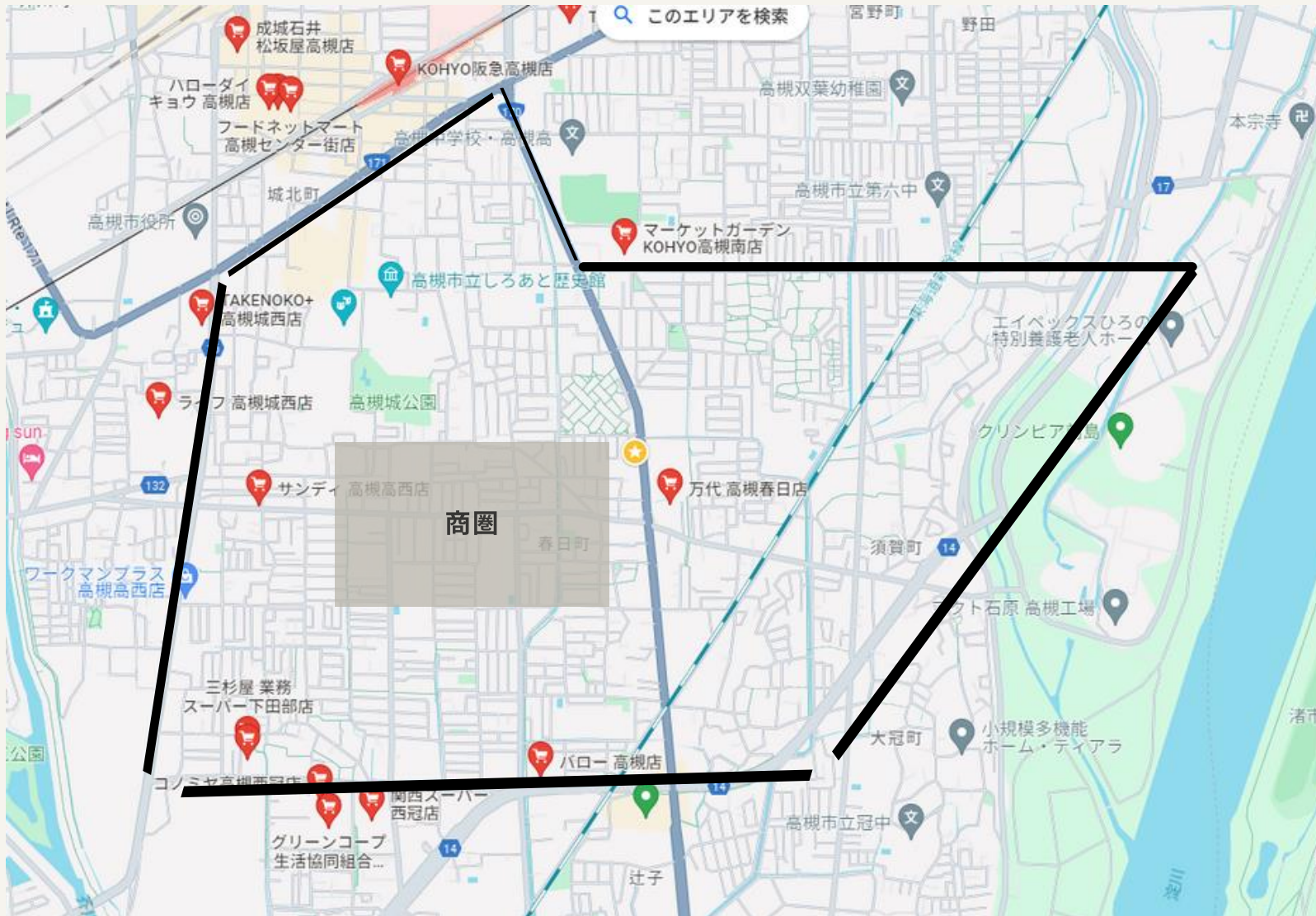
- ・強豪の歯科医院の有無の確認
- ・強豪の歯科医院のweb予約の状況、医業収入なども可能な範囲で確認





## 06 商圏の予想

標高差、スーパーの位置関係、強豪の歯科医院の有無から商圏の予想



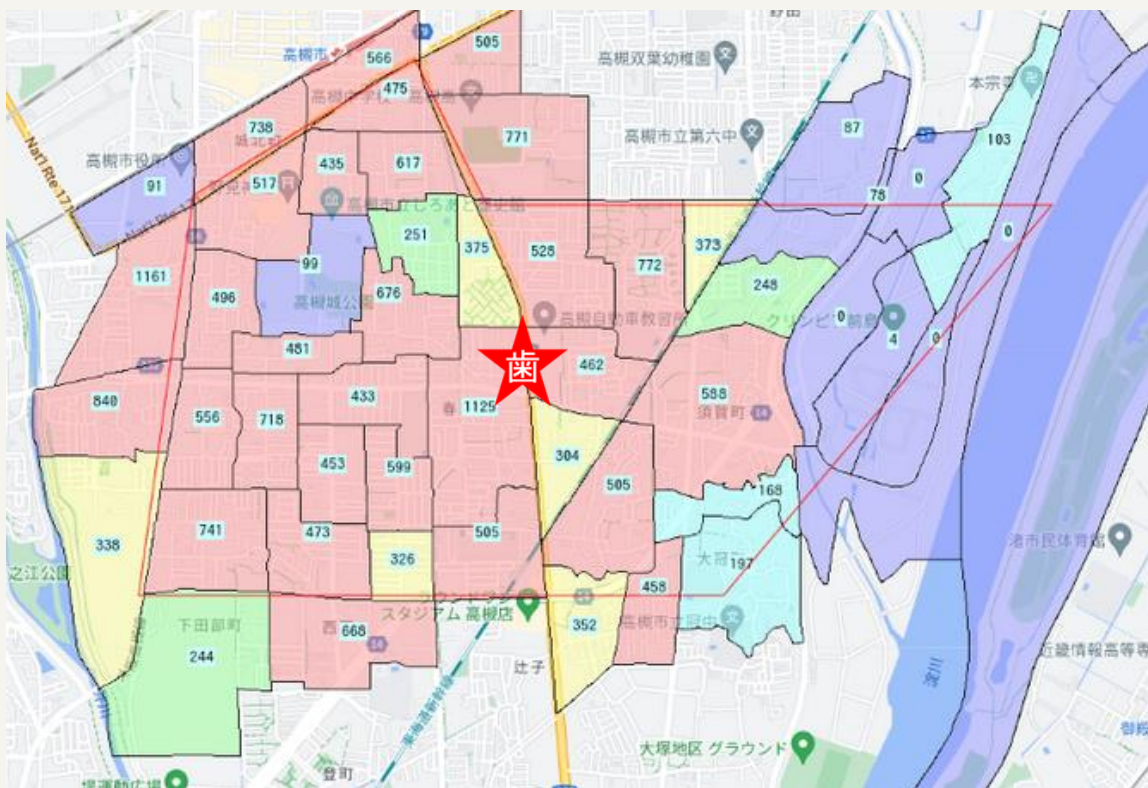
例：あまりに離れた位置に歯科医院の強豪はなさそうため、生活圏（黒い線で覆っている部分）を商圏内と考える



## 07 商圏内の地域情報 ～人口と世帯数～

割り出した商圏での地域情報の確認

(人口、年代別の人口、世帯数)



名称	世帯総数	人口総数
大阪府高槻市天川新町	373	767
大阪府高槻市天川町	772	1687
大阪府高槻市大冠町一丁目	168	469
大阪府高槻市大冠町二丁目	197	500
大阪府高槻市大冠町三丁目	458	1126
大阪府高槻市大手町	435	823
大阪府高槻市春日町	1125	2530
大阪府高槻市上本町	617	1163
大阪府高槻市京口町	475	814
大阪府高槻市高西町	556	1324
大阪府高槻市沢良木町	771	1843
大阪府高槻市下田部町一丁目	741	1731
大阪府高槻市下田部町二丁目	244	636
大阪府高槻市庄所町	840	1889
大阪府高槻市城西町	1161	2620
大阪府高槻市城東町	375	730
大阪府高槻市城内町	99	295
大阪府高槻市城南町一丁目	718	1726
大阪府高槻市城南町二丁目	433	1148
大阪府高槻市城南町三丁目	453	1045
大阪府高槻市城南町四丁目	599	1457
大阪府高槻市城北町一丁目	738	1063
大阪府高槻市城北町二丁目	566	842
大阪府高槻市須賀町	588	1679
大阪府高槻市辻子一丁目	505	1220
大阪府高槻市辻子二丁目	352	785

大阪府高槻市出丸町	496	1186
大阪府高槻市桃園町	91	143
大阪府高槻市土橋町	481	1013
大阪府高槻市西冠一丁目	473	1023
大阪府高槻市西冠二丁目	326	782
大阪府高槻市西冠三丁目	668	1603
大阪府高槻市野見町	517	944
大阪府高槻市東天川一丁目	87	234
大阪府高槻市東天川二丁目	78	183
大阪府高槻市東天川三丁目	248	593
大阪府高槻市日向町	462	1086
大阪府高槻市藤の里町	528	1286
大阪府高槻市本町	251	576
大阪府高槻市大字前島	0	0
大阪府高槻市前島一丁目	103	361
大阪府高槻市前島二丁目	0	0
大阪府高槻市前島三丁目	0	0
大阪府高槻市前島四丁目	4	9
大阪府高槻市前島五丁目	0	0
大阪府高槻市松川町	304	729
大阪府高槻市南庄所町	338	828
大阪府高槻市南松原町	505	984
大阪府高槻市八幡町	676	1420
大阪府高槻市若松町	505	1111
大阪府枚方市大字岡	2	2

例

- ・ 商圏内の世帯数：約21,000
- ・ 商圏内の総人口：約48,000人

→ かなりの人口密集地帯で商圏内の人口としては十分

# 07 商圈内の地域情報 ~年代別人口数~

名称	総数0~4歳	総数5~9歳	総数10~14歳	総数15~19歳	総数20~24歳	総数25~29歳	総数30~34歳	総数35~39歳	総数40~44歳	総数45~49歳	総数50~54歳	総数55~59歳	総数60~64歳	総数65~69歳	総数70~74歳
大阪府高槻市天川新町	28	15	24	26	31	23	37	41	56	54	36	40	41	74	65
大阪府高槻市天川町	41	61	81	109	82	63	56	50	71	145	126	89	79	102	152
大阪府高槻市大冠町一丁目	23	21	30	40	19	15	19	34	38	45	34	23	18	16	39
大阪府高槻市大冠町二丁目	27	19	16	23	27	23	27	33	39	35	30	29	24	30	31
大阪府高槻市大冠町三丁目	32	43	64	43	44	57	53	59	74	98	63	61	70	71	96
大阪府高槻市大手町	40	28	18	27	91	70	51	68	32	50	49	52	49	41	29
大阪府高槻市春日町	112	116	110	87	163	126	155	162	190	177	167	131	129	146	172
大阪府高槻市上本町	43	43	52	35	50	86	79	81	93	104	82	80	43	49	58
大阪府高槻市京口町	45	32	23	12	64	81	60	81	69	45	37	42	30	28	38
大阪府高槻市高西町	85	59	43	41	55	63	102	96	97	106	88	74	102	61	94
大阪府高槻市沢島木町	53	85	147	135	61	40	62	61	197	233	151	113	94	81	123
大阪府高槻市下田町一丁目	96	81	68	81	76	83	112	105	141	152	115	72	69	95	128
大阪府高槻市下田町二丁目	35	28	32	34	26	23	40	47	36	68	26	30	31	38	57
大阪府高槻市庄所町	89	70	73	59	109	119	140	135	122	148	146	114	81	100	98
大阪府高槻市城西町	205	167	103	74	98	131	229	275	278	222	144	104	104	94	114
大阪府高槻市城東町	21	26	26	23	33	42	41	36	34	49	58	33	43	42	55
大阪府高槻市城内町	17	8	8	15	14	4	18	13	11	16	25	16	15	12	9
大阪府高槻市城南町一丁目	86	76	65	81	90	89	110	85	113	136	131	97	71	83	127
大阪府高槻市城南町二丁目	48	37	39	54	45	49	57	62	77	84	92	61	54	69	71
大阪府高槻市城南町三丁目	55	54	56	33	36	59	55	66	88	74	71	56	54	60	78
大阪府高槻市城南町四丁目	48	50	54	82	71	43	63	69	85	124	110	81	59	96	149
大阪府高槻市城北町一丁目	22	22	29	22	86	115	76	71	29	61	72	60	58	47	52
大阪府高槻市城北町二丁目	18	32	22	24	66	75	44	49	64	47	50	53	31	26	35
大阪府高槻市清瀬町	52	83	106	90	98	82	51	82	119	154	130	93	81	65	109
大阪府高槻市止子一丁目	65	54	61	48	63	85	75	78	98	108	79	53	53	64	78
大阪府高槻市止子二丁目	25	23	43	30	29	39	46	33	42	72	49	48	55	41	64
大阪府高槻市出丸町	26	52	56	45	56	62	49	54	73	96	83	69	68	52	53
大阪府高槻市林園町	7	8	8	5	11	17	12	16	12	7	2	1	1	1	2
大阪府高槻市土橋町	36	56	51	45	53	53	56	64	84	91	66	58	41	32	62
大阪府高槻市西冠一丁目	51	33	45	45	35	30	51	63	63	92	53	52	57	57	72
大阪府高槻市西冠二丁目	32	27	31	24	41	22	39	45	59	63	52	50	38	50	80
大阪府高槻市西冠三丁目	86	70	104	84	79	96	94	95	128	171	121	87	62	60	85
大阪府高槻市野見町	41	44	24	21	47	98	63	68	75	68	56	48	36	37	68
大阪府高槻市東天川一丁目	2	11	24	12	11	8	6	9	24	15	22	17	14	9	16
大阪府高槻市東天川二丁目	3	7	7	7	5	4	8	10	13	8	15	11	12	14	26
大阪府高槻市東天川三丁目	16	22	20	30	23	18	17	32	32	50	46	29	35	37	64
大阪府高槻市日向町	33	47	55	39	45	67	39	42	68	67	87	74	57	68	100
大阪府高槻市藤の里町	52	59	64	40	41	55	60	75	81	94	77	70	73	71	75
大阪府高槻市本町	12	25	31	27	24	20	16	23	39	48	35	41	34	40	46
大阪府高槻市大字前島	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
大阪府高槻市前島一丁目	3	6	5	7	10	9	12	10	11	7	11	4	16	29	33
大阪府高槻市前島二丁目	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
大阪府高槻市前島三丁目	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
大阪府高槻市前島四丁目	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	3	1	1	0
大阪府高槻市前島五丁目	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
大阪府高槻市松川町	22	32	46	34	39	26	42	45	56	60	66	42	40	38	60
大阪府高槻市南庄所町	33	28	38	29	47	61	25	38	59	59	60	44	44	35	59
大阪府高槻市南松原町	35	39	35	25	63	74	46	59	75	72	83	67	57	37	43
大阪府高槻市八幡町	54	58	54	64	73	94	83	91	94	96	104	90	65	75	77
大阪府高槻市若松町	29	31	50	38	54	55	50	69	77	100	68	55	59	83	97
大阪府枚方市大字岡	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

人口分布



小学校の位置関係



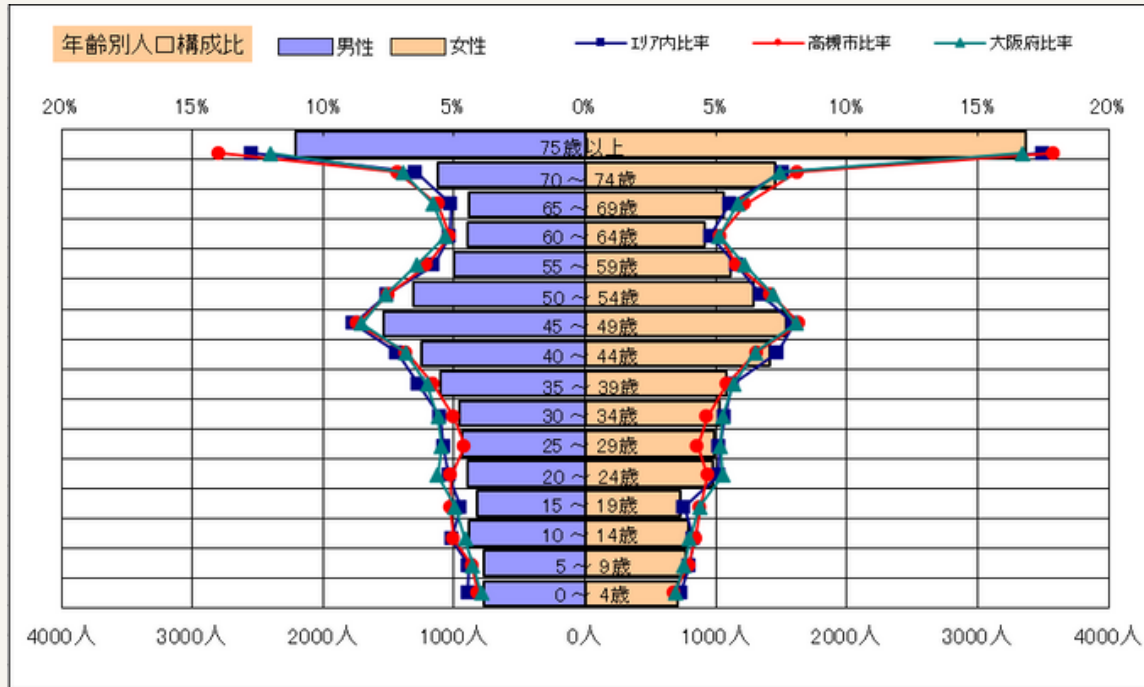
例：商圈内の年齢別人口

- 0~4歳：1,984人
- 5~9歳：1,988人
- 10~14歳：2,141人
- 15~59歳：25,612人
- 60歳以上：7,987人

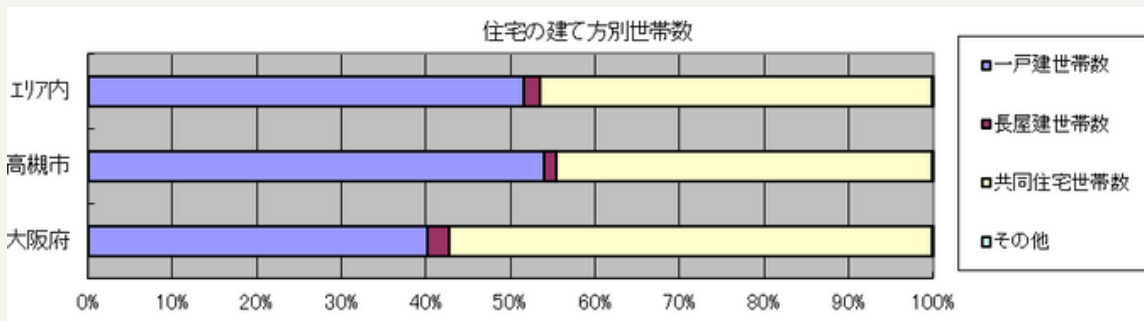
→ 小学校数も多く同じ距離感で周辺にあるため、ファミリー層の来院が十分見込める

## 07 商圏内の地域情報 ～その他～

### 年齢別人口構成比

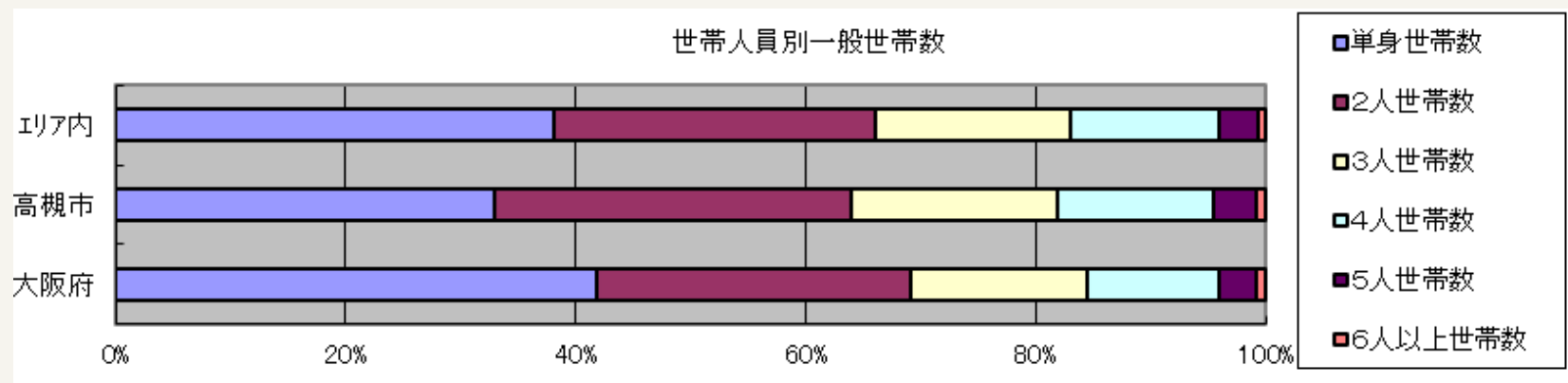


### 住宅の建て方別世帯数

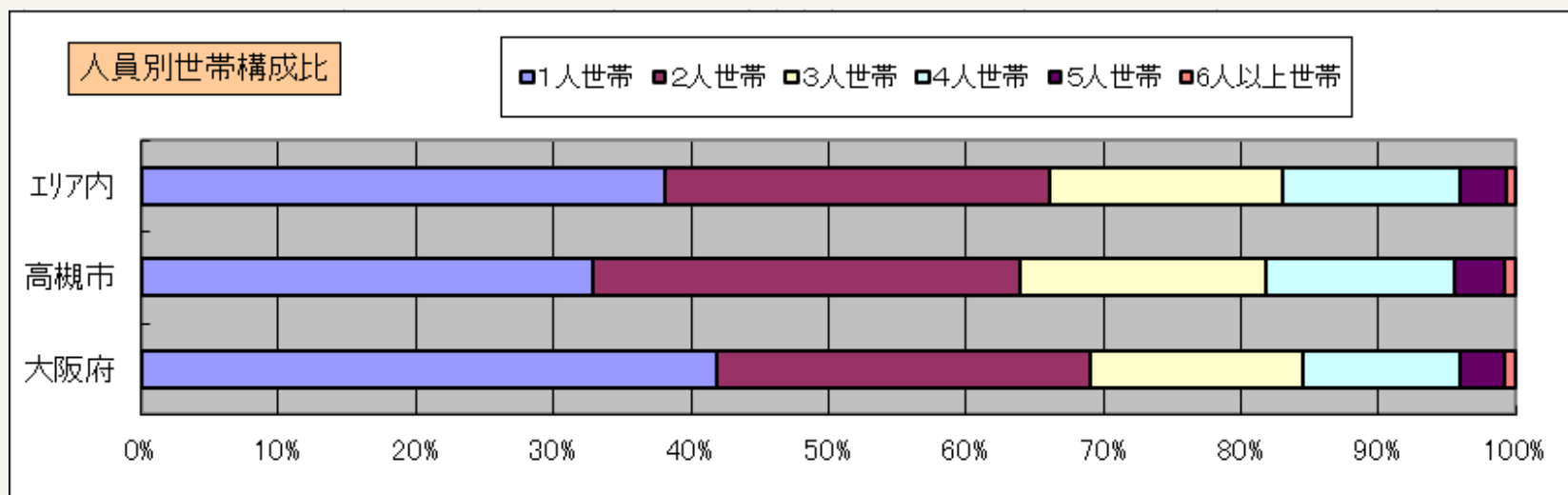


## 07 商圏内の地域情報 ～その他～

### 世帯人員別一般世帯数



### 人員別世帯構成比





## 08 DH採用の難易度

歯科衛生士の採用難易度を確認します

(地域の検索ボリューム、求人の確認)

<input type="checkbox"/> キーワード (関連性の高い順)	月間平均検索ボリューム
指定されたキーワード	
<input type="checkbox"/> 歯科衛生士求人	70
キーワード候補	
<input type="checkbox"/> 歯科衛生士転職	10
<input type="checkbox"/> クオキャリア 歯科衛生士	10
<input type="checkbox"/> 衛生士求人	10
<input type="checkbox"/> 歯科衛生士パート求人	10
<input type="checkbox"/> 歯科衛生士新卒求人	10
<input type="checkbox"/> 歯科衛生士募集	10
<input type="checkbox"/> 歯科衛生士求人サイト	10
<input type="checkbox"/> 歯科衛生士パート	10

強豪の歯科医院の求人情報  
サンプル①

強豪の歯科医院の求人情報  
サンプル②

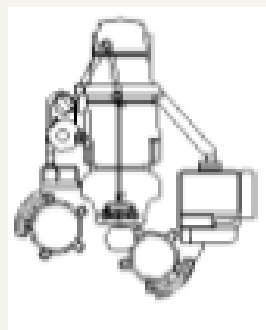
例：〇〇市での歯科衛生士求人の月間検索ボリュームが100以上ある。

→条件を良くしたら来る可能性十分あり。

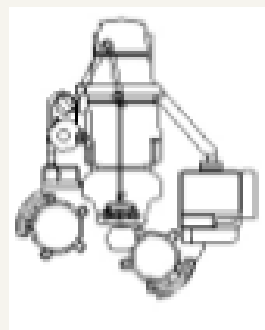
## 09 診療体制

スタートの診療体制、それに伴う必要な人数を想定します。

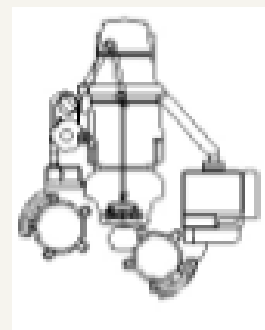
例:4台スタート



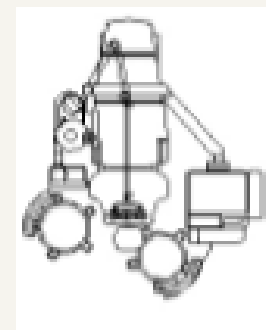
DR  
DH



DH



DH



DH

他、DA、受付

### 【オープニングスタッフ配置】

チェア4台では

- ・ 歯科衛生士3～4名
- ・ 歯科助手1～2名
- ・ 受付1名

の配置が望ましい。

歯科衛生士が4名採用できた際には  
歯科助手は1名とする

### 【医業収入目標】

初年度600万円～

保険点数 45万点～

自費 150万～

を目指すものとする。

重要なポイントはリコールの

定着率、カウンセリング実施となる

### 【目安値】

年間医業収入7000万円

人件費1900万円

変動費1400万円

その他経費2200万円

当期純利益1500万円

銀行返済1000万

※変動費＝技工料＋材料費

※その他経費には減価償却費含む

## 10 まとめ

視認性・強豪の歯科医院の有無・採用難易度から最終的な立地の評価を行います。

例：

視認性：△

- ・ コンビニ看板の設置
- ・ 隣に〇〇があり視認性がないので、反対の壁面に歯科の大きい文字看板を設置
- ・ 看板をきっかけに医院の方を見たときに、ターゲット層に合わせた内装の強調

強豪の歯科医院：◎

- ・ 〇〇歯科様が強豪と予想できるが、人口密集地帯でファミリー層も多いため十分

採用：○

- ・ 比較的都心部であり、求人の需要はある。
- ・ 駅からも大きく離れるわけではないため、条件さえよくすれば来る見込み。
- ・ 駅からの通勤手段を増やして通勤の幅を広げると良いかもしれない。例えば、医院にて月極のレンタサイクルを契約して電動自転車で駅から通勤してもらうなど

**立地としては決して悪くはない。坪数も問題ないため伸びしろあり**