

カフェ開業前の商圈・競合調査

覚王山駅～日泰寺参道周辺 予備調査レポート

公開情報による予備調査／現地調査は未実施

本レポートは、名古屋市千種区の覚王山駅～日泰寺参道周辺で架空の新規カフェ「余白 COFFEE」を検討するためのデザインサンプルです。地域および比較対象3店は実在し、地域・実在店の確認事実は公式公開情報 [S1～S6] に基づき、出店案は架空の設定・仮説です。新規店の計画はすべて架空・検証前の仮定です。現地調査、商圈人口の把握、採算検証はいずれも未実施で、本書は出店判断を完了した資料ではありません。

要点

- 確認事実** 一次比較対象3店はいずれも参道側の山門町に所在し、公式掲載の営業開始は9:00または10:00 [S1] [S2] [S3]。**未確認** 店内ドリンクの税込価格、席数、現行の喫茶利用条件は、今回確認した公開情報では未確認です。
- 確認事実** 毎月21日は縁日で、参道や駐車場に店が並ぶと公式に案内されています [S4]。**仮説** 通常日と縁日は利用のされ方が異なると考えられるため、観察を分けます。来場者数・売上への効果は未測定です。
- 確認事実** 覚王山駅1番出口から日泰寺まで徒歩約15分との公式案内があります [S5]。これは寺までの案内時間で、各店や候補物件までの距離・商圈の広さを示しません。候補物件は未定です。

いま判明していること

- 3店の所在地・公式掲載営業時間と、2店の定休日 [S1] [S2] [S3]
- 毎月21日の縁日と参道への出店案内 [S4]
- 駅1番出口から日泰寺への公式徒歩案内 [S5]
- 参道を中心とする商店街と年3回の覚王山祭 [S6]

不足している情報（未確認）

- 商圈人口・世帯、通行量、店別来客数、客層構成
- 3店の店内ドリンク税込価格・席数・待ち時間・設備
- 候補物件の所在・賃料・設備・動線・視認性
- 3店以外のカフェ・チェーン・コンビニ、駅南側の状況

現時点の判断 候補地調査を継続。出店可否は保留。

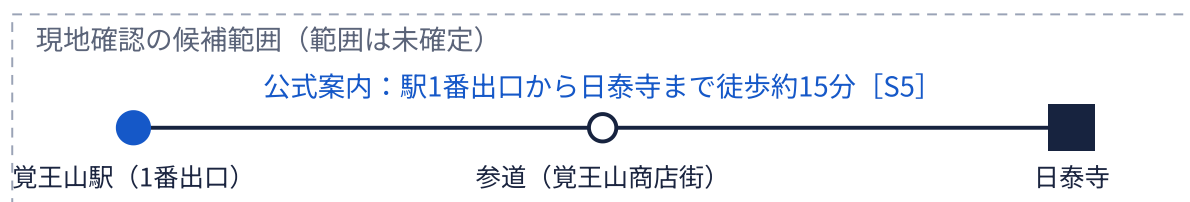
02

エリアと調査範囲

調査エリアは、覚王山駅から日泰寺参道周辺までを**現地確認の候補範囲**として扱ったものです。確定した商圈でも、全競合を網羅した調査範囲でもありません。候補物件は未定であり、住所から歩行時間や商圈半径を算出することは行いません。

図1 駅・参道・日泰寺の関係（概念図）

縮尺なし



位置・縮尺・店舗配置を示す地図ではありません。線分は3点の前後関係のみを表し、距離・方角・沿道の店舗位置は表現していません。図中の徒歩約15分は寺までの公式案内時間であり [S5]、各店や候補物件までの所要時間ではありません。参道を中心とする商店街の存在は公式に案内されています [S6]。

想定する利用場面の仮説（3区分で分けて観察する）

通常平日

仮説

近隣居住者・通勤者の朝の利用と短時間の休憩が中心になりうる。実測した客層ではありません。

通常休日

仮説

参拝や散策の来訪者が加わり、滞在時間の分布が平日と異なりうる。人数の規模は未確認です。

縁日・イベント日

確認事実 未確認

毎月21日の縁日と年3回の覚王山祭は公式に案内 [S4] [S6]。来場者数・売上効果は未測定のため、通常日と合算しません。

この範囲について未確認の項目

未確認

商圈人口・世帯構成／時間帯別の通行量と通行方向／店別の来客数と客層構成／候補物件の所在と条件／3店以外のカフェ・チェーン店・コンビニエンスストア／駅南側の状況。いずれも本レポートでは数値を置かず、地域全体を「高所得」「若者中心」などと性格づけることも行いません。

03

一次比較対象3店の公開情報

以下は各社公式サイトに掲載内容です。営業時間・休日は取得時点（2026年9月16日）の公式掲載情報であり、臨時変更を含む実営業を保証するものではありません。現地および最新告知での再確認が必要です。3店は一次比較対象であり、他のカフェ・チェーン店・コンビニエンスストア、駅南側の店舗は追加調査の対象として残ります。

ZARAME NAGOYA

出典 [S1]

所在地	愛知県名古屋市千種区山門町2-36
公式の案内	ブランド公式はドーナツを案内。当日の品揃えは未確認。
営業時間	9:00～20:00 確認事実
休日	店舗情報ページに定休日の記載を確認できず 未確認
未確認項目	店内ドリンクの税込価格、席数、喫茶利用の条件、持ち帰り条件、待ち時間、電源・Wi-Fi。

シェ・シバタ 名古屋

出典 [S2]

所在地	名古屋市千種区山門町2-54／公式アクセスは覚王山駅1番出口から徒歩2分
業態	パティスリー。菓子購入の間接競合として扱います。
営業時間	10:00～19:00 休日：火曜定休 確認事実
未確認項目	現行の喫茶利用条件、席数、店内ドリンクの税込価格。現在カフェ営業を行っているかは本レポートでは確定しません。 未確認

えいこく屋 インド料理店

出典 [S3]

所在地	名古屋市千種区山門町2-58
公式の案内	カレー、ナン、チャイ、紅茶、コーヒーなどを案内。
営業時間	9:00～20:30／お食事は11:00～20:30（LO 20:00） 休日：火曜定休 確認事実
区別	比較対象はこの飲食店です。隣接する紅茶物販の「紅茶専門店 覚王山本店」（10:00～18:00、火曜定休）および本社（10:00～18:00、土・日曜・祝日休）とは混同しません。
未確認項目	現行の店内ドリンク税込価格、席数、持ち帰り条件、待ち時間。

注記：3店の店内ドリンク税込価格はいずれも未確認のため、価格帯の順位づけは行いません。品質・接客・弱点の評点や優劣の順位づけも行いません。本ページの比較は、公式に掲載された営業条件と業態の差異を並べたものに限られます。

04

出店コンセプトの仮説 | 余白 COFFEE（架空）

以下はすべて検証前の仮定です。実在店舗の数値でも、市場相場でもありません。架空の価格を市場比較のグラフや価格帯順位に混ぜることは行いません。

表1 仮置き条件		仮説／架空	
店名	余白 COFFEE（架空）	候補物件	未定
席数	16席（検討中）	営業時間	8:00～17:00（検討中）
ドリップコーヒー	税込550円（仮置き）	トースト	税込650円（仮置き）
考えたい提供価値：近隣の日常利用を想定した、コーヒーと小さな朝食、短い休憩。居住者・通勤者・参拝や散策の来訪者は「想定する利用場面」であり、実測した客層構成ではありません。専門的な菓子や紅茶との違いは新規店側の提供価値仮説として記述し、他店の評価には用いません。			

検証したい3つの問い

観察された公開情報	立てた仮説（新規店側）	反証・確認の方法
Q1 3店の公式営業開始は9:00・10:00・9:00（食事は11:00開始）[S1] [S2] [S3]。	8:00台に「コーヒーと小さな朝食」の利用場面がありうる。空白市場の存在や需要量は主張しません。	8～10時の通行・立ち寄りを現地観察。開店前の待ち・持ち帰り行動の有無を記録。観察されなければ仮説を取り下げる。
Q2 毎月21日は縁日、年3回は覚王山祭 [S4] [S6]。通常日の状況は未確認。	通常日の日常利用が売上の基礎になり、縁日・祭は変動要因にとどまる。	通常平日・通常休日・縁日を別枠で観察し、記録を合算しない。差がない場合は前提を見直す。
Q3 3店の店内ドリンク価格・席数・現行の喫茶条件は、本調査では未確認。	短時間の休憩や持ち帰りを受けとめる余地がありうる。仮置き価格550円の妥当性は未検証。	各店で店内・持ち帰り価格と提供条件、席と待ち時間を現地確認。確認後に仮置き価格を見直す。

注記：本ページの仮説は、公開情報から論理的に導いた検証課題であり、確認された需要ではありません。「競合がない」「需要がある」「出店すべき」といった判断は本レポートでは行いません。競合の営業時間から早朝需要の存在を導くこともしません。

05

現地調査シートと次の判断

この調査は未実施です。以下は計画例です。

観察の組み方（例：通常平日2日・通常休日1日）

8:00	15分			15分			15分		10:00
12:00	15分			15分			15分		14:00
15:00	15分			15分			15分		17:00

図2 1区画＝15分、1行＝8区画＝120分。青の塗りが観察枠、淡色は非観察枠で、各行とも観察45分（3区画）・非観察75分（5区画）の計画例です。調査は未実施のため、観察の位置は例示です。縁日は別枠で同じ手順を行い、通常日の記録と合算しません。15分の部分計測を1日分・1か月分へ単純換算することはありません。

記録項目

観察票

日付／天気／地点／観察開始・終了時刻／通行方向／観察件数／記録者。部分計測であることを票面に明記。

店舗で確認

店内ドリンクの税込価格／持ち帰り価格／提供条件（喫茶利用の可否・時間帯）／席数と待ち時間／掲示された営業時間と休日。

物件で確認

歩行動線と接道／視認性（看板位置・見通し）／賃料と契約条件／設備（給排水・電気容量・排気）／搬入と保管。

次の判断（3つを確認してから出店可否を再検討する）

① 需要

時間帯別の通行と立ち寄り、持ち帰りの有無を観察で確認する。

② 競合の実条件

価格・提供条件・席と待ち時間を現地で確認し、3店以外へ対象を広げる。

③ 物件・採算

候補物件の条件を確定し、席数・営業時間・価格の仮置きを置き換えて試算する。

06

出典一覧と本レポートの限界

No.	出典（正式名称・出典者）／URL	確認日	本レポートで確認した項目
S1	ZARAME「DEALAR／店舗情報」（株式会社COARSE STARS） https://zaramco.jp/dealar	2026-09-16	ZARAME NAGOYAの所在地（千種区山門町2-36）、営業時間9:00～20:00、ドーナツの案内。定休日の記載は同ページで確認できず。
S2	シェ・シバタ「シェ・シバタ 名古屋」（Chez SHIBATA） https://chez-shibata.com/shop/nagoya/	2026-09-16	所在地（千種区山門町2-54）、パティスリーである旨、営業時間10:00～19:00、火曜定休、覚王山駅1番出口から徒歩2分の公式アクセス。
S3	えいこく屋「会社案内／インド料理店」（株式会社えいこく屋） https://www.eikokuya-tea.co.jp/company/	2026-09-16	インド料理店の所在地（千種区山門町2-58）、9:00～20:30・食事11:00～20:30（LO20:00）・火曜定休、取扱品目の案内。紅茶専門店 覚王山本店（10:00～18:00・火曜定休）および本社（10:00～18:00・土日祝休）との区別。
S4	覚王山日泰寺「行事」（覚王山 日泰寺） https://www.nittaiji.or.jp/15event/	2026-09-16	毎月21日が縁日であること、参道や駐車場に店が並ぶとの案内。来場者数・売上効果は本調査では未測定。
S5	覚王山日泰寺「交通案内」（覚王山 日泰寺） https://www.nittaiji.or.jp/14access/	2026-09-16	覚王山駅1番出口から日泰寺まで徒歩約15分との公式案内。寺までの案内時間であり、各店・候補物件までの所要時間や商圈の広さは示されていない。
S6	覚王山商店街 公式サイト（覚王山商店街） https://kakuozan.com/	2026-09-16	日泰寺につながる参道を中心とする商店街であること、春・夏・秋の年3回「覚王山祭」を開催するとの案内。特定の開催日・集客数は本レポートでは設定しない。

本レポートの限界

- 公開情報の抜粋を要約して利用しています。営業時間・休日は確認日時点の掲載内容であり、臨時変更を含む実営業を保証しません。
- 現地調査は未実施です。通行量、店別来客数、客層構成、売上、賃料、席数、待ち時間、設備、店内ドリンクの税込価格はいずれも未確認で、本書では数値や評価を置いていません。
- 公式サイトに掲載がないことは、その事実が存在しないことを意味しません（例：定休日の記載がないこと）。
- 競合の網羅性は検証していません。3店は一次比較対象であり、他のカフェ・チェーン店・コンビニエンスストア、駅南側の店舗は追加調査が必要です。
- 商圈人口と採算は未検証です。候補物件も未定のため、出店可否の結論は出していません。

本レポートで架空なのは新規店「余白 COFFEE」の計画のみです。地域および比較対象3店は実在しますが、本書は実在の事業者から推薦・協力・確認を受けた資料ではなく、掲載写真・ロゴ・口コミの引用も行っておりません。図はいずれも本書のために作成した概念図で、地図ではありません。