

RENT

42万

月額(税別)
坪3.57万

ZOSAKU

相談

造作譲渡代金
応相談

INITIAL

~600万

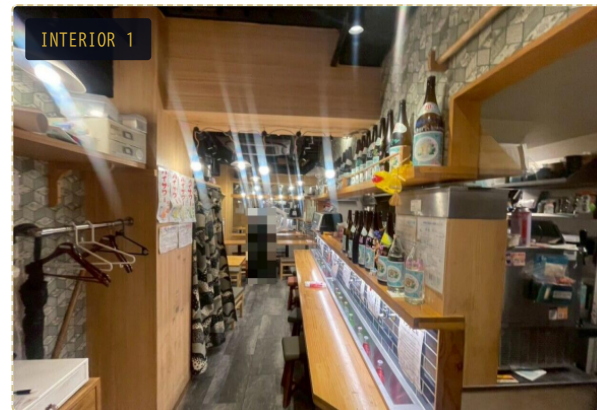
初期費用
概算

物件情報

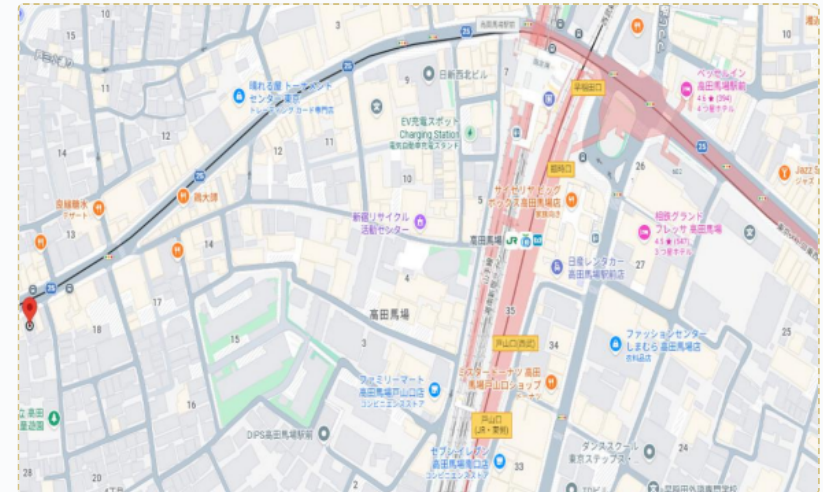
建物	COCOSPACE高田馬場 1階
所在地	新宿区高田馬場4-28-20
最寄駅	高田馬場(JR/西武/東西線)
面積/階数	11.78坪 / 1階(路面店)
前業態	居酒屋 (営業8年)
引渡時期	2026年5月15日

経済条件 (税別)

賃料/管理費	40万 / 2万
総賃料	42万円/月
保証金/償却	7ヶ月 / 2ヶ月
礼金	2ヶ月
造作譲渡	相談
業態制限	カラオケ・風営法不可
売却理由	店舗縮小



立地・周辺マップ



nightma 立地評価

坪単価	坪3.57万
客層	学生・社会人
エリア	新宿区高田馬場

立地のポイント：高田馬場駅徒歩圏・1階路面店という集客有利な立地。早稲田大学・専門学校が近く、学生～30代社会人需要が安定。営業8年の実績ある居酒屋業態の居抜きで、改装最小限で即営業可能。

初期費用概算（税別→税込）

保証金（賃料7ヶ月）	2,800,000円
礼金（賃料2ヶ月）	800,000円
不動産手数料（1ヶ月）	400,000円
前家賃（1ヶ月）	420,000円
造作譲渡（仮100万）	1,000,000円
保険・鍵交換	100,000円
税別小計	5,520,000円
消費税（10%）	552,000円
概算合計	約 607万円

造作譲渡代金は相談（売主との交渉余地あり）。実投資額は **500-700万円** レンジ。

業態制約と推奨業態

×

カラオケ業態

×

風営法業態(キャバ・GB等)

◎

居酒屋(継続)

◎

ダイニング

◎

カフェ・バル

◎

焼鳥・串焼

◎

ラーメン

◎

シーシャ

カラオケ・風営法業態NGのため、純飲食業態が中心。8年営業の居酒屋を継続する形なら設備投資ゼロで即営業可能。学生街立地を活かせる「低単価高回転業態」が相性◎。

月次運営試算（業態別シミュレーション）

項目	小規模居酒屋	中型ダイニング	バル業態
家賃（込）	42万	42万	42万
人件費	50万	90万	70万
原価（仕入）	60万	100万	75万
その他経費	15万	25万	20万
月固定費	167万	257万	207万
最低必要売上	200万	310万	250万
想定月商レンジ	200-400万	350-600万	300-500万

サマリー

坪単価

3.57万

立地

1F路面

学生街・即視認

初期

607万

造作交渉次第で減

RECOMMEND

学生街1階路面・低初期で即営業

8年営業の居酒屋居抜き。賃料42万・坪3.57万。**造作応相談**のため初期さらに圧縮可能。

CONTACT

nightma 志村

LINE: lin.ee/XtA7xBx

興味ある物件はお早めに！