

RENT

33万

月額(税別)
坪2.93万

ZOSAKU

相談

造作譲渡
応相談

INITIAL

~480万

初期費用
概算

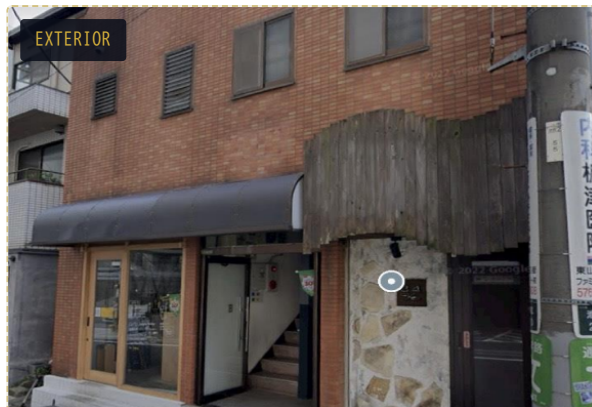
物件情報

建物	OSビル B1F
所在地	世田谷区(池尻大橋)
最寄駅	池尻大橋(田園都市線)徒歩2分
面積/階数	11.28坪 / 地下1階
前業態	BAR
引渡時期	応相談

経済条件（税別）

総賃料	33万円/月
坪単価	坪2.93万
造作譲渡	相談
面積	11.28坪
立地	池尻大橋・渋谷隣接

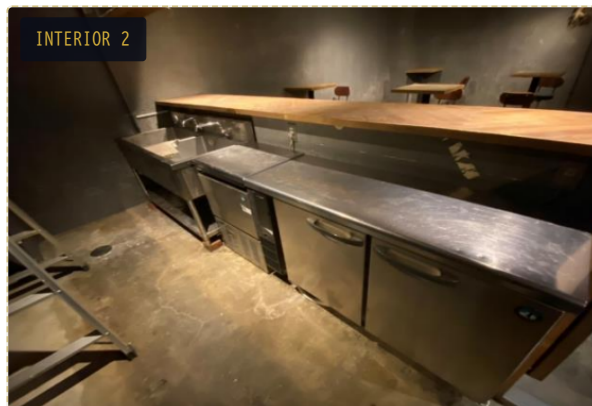
EXTERIOR



INTERIOR 1



INTERIOR 2



立地・周辺マップ



nightma 立地評価

坪単価	坪2.93万
客層	クリエイター・若手経営者
エリア特性	渋谷隣接・カフェ集積

立地のポイント：渋谷へ1駅・池尻大橋駅徒歩2分。クリエイター・若手経営者の街で隠れ家バー需要が高い。地下1階の落ち着いた雰囲気はワインバー・カクテルバーに最適。

初期費用概算（税別→税込）

保証金（賃料6ヶ月）	1,980,000円
礼金（賃料2ヶ月）	660,000円
不動産手数料（1ヶ月）	330,000円
前家賃（1ヶ月）	330,000円
造作譲渡（仮80万）	800,000円
保険・鍵交換	100,000円
税別小計	4,200,000円
消費税（10%）	420,000円
概算合計	約 462万円

渋谷隣接エリアで初期費用500万以下。カクテルバー・ワインバーの隠れ家業態に最適。

想定業態

- ◎ BAR(継続)
- ◎ カクテルバー
- ◎ ワインバー
- ◎ オーセンティック
- ◎ ダイニングバー

客単価6,000-12,000円の中高単価帯バーが最適。クリエイター街・隠れ家立地を活かしたコンセプト性ある業態に。

月次運営試算（業態別）

項目	BAR	ワインバー	カクテル
家賃	33万	33万	33万
人件費	40万	35万	30万
原価	45万	55万	35万
その他経費	15万	15万	12万
月固定費	133万	138万	110万
最低必要売上	160万	170万	135万
想定月商レンジ	180-400万	200-450万	150-350万

サマリー

坪単価

2.93万

立地

2分

渋谷へ1駅

初期

462万

500万以下

RECOMMEND

池尻大橋B1・隠れ家バー最適

渋谷へ1駅の好立地で坪2.93万。クリエイター街の隠れ家バーとして安定経営しやすい。

CONTACT

nightma 志村

LINE: lin.ee/XtA7xBx
興味ある物件はお早めに！