

中目黒駅徒歩3分・深夜営業可！ 令和3年新築ビルの居酒屋居抜き

ご提案：INUKIBA（運営：zine株式会社）

物件特性 B+

中目黒 徒歩3分

令和3年新築

深夜2時まで

看板掲出可

この物件をオススメする3つの理由

1. ① 中目黒駅徒歩3分・人気エリアの好立地

若年層・SNS発信感度高い20-40代が集まる中目黒。目黒銀座商店街山手通り側入口至近で、商業集積エリアの高い飲食需要を取れます。

2. ② 令和3年新築・最新基準のビル設備

新築ビルのため建物の老朽化リスクなし。耐震性能・電気系統・配管すべて最新基準で、長期営業の安心感が抜群です。

3. ③ 深夜2時まで営業可・看板掲出可

飲食店の利益を最大化する深夜営業可と、SNS時代に重要な看板掲出箇所あり。中目黒の夜活発帯需要を取り切れる物件設計です。

物件概要

所在地	東京都目黒区上目黒2-13-6 Jouet中目黒 2F
最寄駅	東急東横線 中目黒駅 徒歩3分
階数	2階
専有面積	11.43坪 / 37.80㎡
現況業態	居酒屋（前業態8ヶ月営業）
おすすめ業態	居酒屋・小料理・バル業態
引渡時期	即入居可
契約形態	普通賃貸借 2年

業態制限

美容院・寿司 不可

契約条件

月額賃料	¥408,100
共益費	¥33,000
礼金	10ヶ月 = ¥4,081,000
敷金・保証金	3ヶ月 = ¥1,224,300
償却	3ヶ月
更新料	1.25ヶ月
造作譲渡料	¥1,980,000
初期費用合計（造作除く）	約 ¥5,305,300

※ 仲介手数料は別途承ります。

※ 上記金額は消費税別途。指定火災保険・賃貸保証加入必須。最終条件はオーナーとの協議により変動する場合がございます。

設備・残置内容

- ・ カウンター6席 + テーブル4席（合計10席）
- ・ グリスト床置き型・厨房排気あり
- ・ 看板掲出可（山手通り側入口至近）
- ・ 業態制限：美容院・寿司 不可

月商シミュレーション（経営者目線）

シミュレーション A：居酒屋業態 ★★★★★

客単価	¥4,500	席数	10席
稼働率	3.0回転（深夜帯活用）	月営業日	26日

想定月商 **¥351万**

賃料売上比率 11.6% — **要工夫**（深夜帯の活用と高回転がカギ）

シミュレーション B：小料理・割烹業態 ★★★★★

客単価	¥8,000	席数	10席
稼働率	1.8回転	月営業日	26日

想定月商 **¥374万**

賃料売上比率 10.9% — **採算性中～高**（中目黒の感度高い層に向く）

シミュレーション C：ナチュラルワイン・バル業態 ★★★★★

客単価	¥6,500	席数	10席
稼働率	2.5回転	月営業日	26日

想定月商 **¥423万**

賃料売上比率 9.7% — **採算性高**（中目黒のトレンド業態と相性◎）

想定客層・近隣動向

時間帯	客層	想定客単価
平日夜	20-40代の感度高い若年層、中目黒近隣住民	¥4,500-¥8,000
週末	SNS発信層、カップル、グループ利用	¥5,000-¥10,000

深夜2時まで

1次会後の2次会需要

¥6,000-¥12,000

INUKIBA からのコメント

中目黒で「新築×深夜営業可×看板可」が揃った11坪物件は、ナチュラルワイン・バル系のトレンド業態に最適。家賃が中目黒相場の中央値より少し安く、新築の安心感も追い風です。

物件選定時のご注意

項目	内容
業態制限	美容院・寿司 不可
営業時間	深夜2時まで可
礼金・敷金	合計13ヶ月とやや高め（新築物件のため）
前業態期間	8ヶ月で撤退理由要確認

お問合せ・内見予約

INUKIBA（運営：zine株式会社）

Webサイト：inukiba.jp

Instagram：@inukiba_tokyo

担当：犬飼

内見可能日時

ご希望日時をご連絡いただけましたら、最短で翌日～翌々日に手配いたします。

※ 重要事項のご案内

- 本資料は物件のご紹介を目的としたものであり、最終的な契約条件はオーナーとの協議により決定します
- 賃料・敷礼等の金額は変動する可能性があります
- 仲介手数料は別途承ります（賃料1ヶ月分・税別）
- 本資料の無断複製・転載を禁じます