

代官山駅徒歩4分・1F路面 ワンオペ可能なカフェ限定居抜き

ご提案：INUKIBA（運営：zine株式会社）

物件特性 B

代官山 徒歩4分

1F路面店

ワンオペ可

テイクアウト窓口有

この物件をオススメする3つの理由

1. ① 代官山1F路面で家賃¥20万円台の希少物件

代官山の1F路面店で月額¥20万円台は極めて稀。SNS発信感度の高い代官山ブランドエリアで開業コストを抑えられる絶妙バランス。

2. ② ワンオペ可能な5坪小箱

ワンオペで運営可能な規模感のため、人件費負担ゼロで開業可能。フリーランス・サブブランド・実験店舗に最適です。

3. ③ テイクアウト窓口完備・内装美麗

テイクアウト需要を取れる窓口設計が完成済み。内装美麗のため改装コストを最小化できます。インスタ映えする空間でSNS集客にも有利。

物件概要

所在地	東京都渋谷区代官山町16-2 フォレスト代官山 1F
最寄駅	東急東横線 代官山駅 徒歩4分
階数	1階（路面店）
専有面積	5.05坪 / 16.69㎡
現況業態	カフェ・喫茶店
おすすめ業態	カフェ・喫茶店（限定募集）
引渡時期	即入居可
契約形態	普通賃貸借 2年

契約条件

月額賃料	¥209,000
共益費	¥11,000
礼金	10ヶ月 = ¥2,090,000
敷金・保証金	2ヶ月 = ¥418,000
償却	3ヶ月
更新料	1.25ヶ月
造作譲渡料	¥550,000
初期費用合計（造作除く）	約 ¥2,728,000

※ 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

- ・ テイクアウト専用窓口（テイクアウト需要の取り込み可）
- ・ カウンター5席（ワンオペに最適）
- ・ 厨房排気・送風機完備
- ・ 内装美麗・改装コスト最小化
- ・ 間口約3.0m・天高約2.5m

月商シミュレーション（経営者目線）

シミュレーション A：スペシャルティコーヒー業態 ★★★★★

客単価	¥1,200	席数	5席
稼働率	5回転（朝活+昼+TO）	月営業日	26日

想定月商 **¥78万**

賃料売上比率 26.8% — **要工夫**（テイクアウト売上比率上げで改善）

シミュレーション B：高単価コーヒー+焼菓子業態 ★★★★★

客単価	¥1,800	席数	5席
稼働率	4回転	月営業日	26日

想定月商 **¥94万**

賃料売上比率 22.2% — **要工夫**（人件費ゼロのワンオペ前提）

シミュレーション C：ティーサロン業態 ★★★

客単価	¥2,500	席数	5席
稼働率	3回転	月営業日	26日

想定月商 **¥98万**

賃料売上比率 21.3% — **要工夫**（高単価ながら回転落ちる）

INUKIBA からのコメント

小箱カフェは「賃料売上比率20-25%」が業界相場で、ワンオペ前提で人件費ゼロにすることで月利益¥10-25万円が射程。代官山ブランドで開業実績を作り、2号店展開につなげる起点物件として価値があります。SNS発信力次第で月商の上振れ余地大。

物件選定時のご注意

項目	内容
業態制限	カフェ・喫茶店のみ（強い業態制限）
営業時間	21時まで（夜カフェ不可）
規模	5坪と小さく、ワンオペ前提のビジネス設計が必要
賃料比率	業界相場上限、SNS集客力次第で大きく変動

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