

池尻大橋駅徒歩2分・人気エリアのバー居抜き物件

ご提案：INUKIBA（運営：zine株式会社）

物件特性 A

池尻大橋 徒歩2分

重飲食可

前業態5年実績

即入居可

この物件をオススメする3つの理由

1. ① 池尻大橋駅徒歩2分・都心の若年層ナイトエリア

池尻大橋駅は中目黒・三軒茶屋に挟まれる注目エリア。20-40代の感度高い層が集まる夜活発帯で、バー業態の理想立地です。

2. ② 重飲食可・グリスト埋設の本格仕様

バー業態だけでなく、ビストロ・小料理・もつ焼きなど重飲食系も即対応可能。設備投資を抑えながら多様な業態転換が可能です。

3. ③ 前業態5年営業実績ありの優良居抜き

OSビル地下1階で前テナントが5年間営業した実績は、エリアの集客力の証明。同業種なら即営業可能で、リスクと初期投資を抑えた出店ができます。

物件概要

所在地	東京都世田谷区池尻2-30-12 OSビル B1F
最寄駅	東急田園都市線 池尻大橋駅 徒歩2分
階数	地下1階
専有面積	11.28坪
現況業態	バー（前業態5年営業）
おすすめ業態	バー・小箱業態（重飲食系）・ビストロ・もつ焼き
引渡時期	即入居可
契約形態	普通賃貸借 2年
業態制限	深夜2時完全撤退必須

契約条件

月額賃料	¥330,000
共益費	¥20,000
礼金	8ヶ月 = ¥2,640,000
敷金・保証金	2ヶ月 = ¥660,000
償却	2ヶ月
造作譲渡料	¥2,000,000
企画料	1ヶ月
初期費用合計（造作除く）	約 ¥3,630,000

※ 仲介手数料は別途承ります。

※ 上記金額は消費税別途。家賃保証会社加入要。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

- バー造作・カウンター・客席什器一式
- グリスト埋設済・重飲食対応可能
- 厨房設備（前業態5年営業の優良残置）
- 業態制限：深夜2時完全撤退

月商シミュレーション（経営者目線）

INUKIBA（運営者は現役飲食店経営者）が、本物件で「儲かる業態と月商」を具体的に試算しました。

シミュレーション A：オーセンティックバー業態 ★★★★★

客単価	¥7,500	席数	15席（カウンター中心）
稼働率	1.5回転	月営業日	26日

想定月商 ¥440万

賃料売上比率 7.5% — 採算性高（駅2分の利便性で安定客確保可）

シミュレーション B：もつ焼き・大衆酒場業態 ★★★★★

客単価	¥4,500	席数	18席
稼働率	2.2回転	月営業日	26日

想定月商 ¥463万

賃料売上比率 7.1% — 採算性高（B1F立地でも回転重視業態は有利）

シミュレーション C：ナイトラウンジ業態 ★★★★★

客単価	¥10,000	席数	14席
稼働率	1.2回転	月営業日	25日

想定月商 ¥420万

賃料売上比率 7.9% — 採算性高（2時撤退でも収益化可能）

想定客層・近隣動向

時間帯	客層	想定客単価
-----	----	-------

平日夜	20-40代の若年層・近隣住民・中目黒/三軒茶屋からの流入	¥4,000-¥8,000
週末夜	友人会合・カップル・SNS発信層	¥5,000-¥10,000
深夜帯 (24時以降)	2次会・近隣飲食店従業員のアフター	¥6,000-¥12,000 (2時撤退要)

近隣競合状況

業態	概況
バー・スタンディング	池尻〜三軒茶屋エリアに点在。同業競合は多いが客層分散
居酒屋	駅前に集中。¥3,500-¥5,000帯が主流
もつ焼き・焼鳥	競合は少なく、空白セグメント
イタリアン・ビストロ	中目黒方面に高単価店が点在

INUKIBA からのコメント

池尻大橋は「中目黒・三軒茶屋に挟まれた狙い目エリア」。家賃水準は両駅より抑えめで、客層は同等。SNS発信感度の高い20-40代をターゲットにすれば、フォトジェニックな空間演出 × 居抜き活用で初期投資を抑えながら最短月商400万円台が見込めます。

物件選定時のご注意

項目	内容
業態制限	重飲食系のみ (バーを含む)。物販・サービス業不可
営業時間	深夜2時完全撤退必須
階数	地下1階 (看板誘導が成功の鍵)
契約形態	普通賃貸借2年 (更新可能性高)

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

INUKIBA 物件提案資料 v1.0 / 2026年5月14日作成