

# 赤坂駅徒歩2分・造作代無償！ 20坪のバー居抜き物件

ご提案：INUKIBA（運営：zine株式会社）

物件特性 A

赤坂 徒歩2分

造作無償

20坪・大型

深夜営業可

## この物件をオススメする3つの理由

### 1. ① 造作譲渡費 ¥0 = 初期投資の劇的圧縮

バー居抜き物件で造作代無償は極めて稀有な好条件。通常¥200-¥500万円かかる造作費が不要となり、開業初期キャッシュフローに大きな余裕が生まれます。

### 2. ② 赤坂駅徒歩2分・夜活発帯の超優良立地

赤坂は東京を代表するナイトエリア。バー・スナック・ラウンジ業態の客層集積地で、駅徒歩2分は商圈の中心ポジション。深夜営業可で時間制約もありません。

### 3. ③ 20坪・複数席タイプに対応できる柔軟性

20坪の広さはバー業態でも余裕がある規模。VIP席・テーブル席・カウンター席を組み合わせた多様な席設計が可能で、ターゲット業態の幅が広い物件です。

## 物件概要

所在地	東京都港区赤坂2-14-8 赤坂SKビル 4F
最寄駅	東京メトロ千代田線 赤坂駅 徒歩2分
階数	4階
専有面積	20.34坪 / 67.27㎡
現況業態	バー（前業態・現況空）
おすすめ業態	バー・スナック・ラウンジ業態
引渡時期	即入居可
契約形態	定期賃貸借（再契約型）2年

媒介種別

専任媒介

## 契約条件

月額賃料	¥440,000
ごみ処理代	¥8,000 (税別・月額)
礼金	6ヶ月 = ¥2,640,000
敷金・保証金	2.2ヶ月 = ¥968,000
償却	2.2ヶ月
造作譲渡料	¥0 = 無償
初期費用合計 (造作除く)	約 ¥3,608,000
解約予告	6ヶ月前

※ 仲介手数料は別途承ります。

※ 上記金額は消費税別途。築1971年10月のビルです。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

- ・ **バー造作一式 (譲渡費無償)**：カウンター・客席什器・厨房設備
- ・ 20.34坪の広めの空間
- ・ 深夜営業可 (赤坂エリアならではのナイト需要対応)
- ・ 4階建ビル (エレベーター利用想定)

## 月商シミュレーション（経営者目線）

### シミュレーション A：高単価ラウンジ業態 ★★★★★

客単価	¥15,000	席数	20席
稼働率	1.0回転	月営業日	25日

### 想定月商 ¥750万

賃料売上比率 5.9% — 採算性高（赤坂高単価層・接待・経営者需要）

### シミュレーション B：オーセンティックバー業態 ★★★★★

客単価	¥9,000	席数	20席
稼働率	1.5回転	月営業日	26日

### 想定月商 ¥702万

賃料売上比率 6.3% — 採算性高（造作無償で初期投資圧縮可）

### シミュレーション C：スナック・カラオケラウンジ業態 ★★★★★

客単価	¥12,000	席数	22席
稼働率	1.1回転	月営業日	25日

### 想定月商 ¥726万

賃料売上比率 6.1% — 採算性高（赤坂のスナック需要は安定）

## 想定客層・近隣動向

時間帯	客層	想定客単価
20:00-23:00	赤坂・六本木・霞が関の接待利用、経営者層	¥8,000-¥15,000
23:00-翌2:00	1次会終わりの2次会需要、ナイト常連	¥10,000-¥20,000

翌2:00以降

同業飲食店従業員のアフター、最終電車後の滞在客

¥6,000-¥15,000

## 近隣競合状況

業態	概況
バー・ラウンジ	赤坂の中心競合。差別化（コンセプト・空間・サービス）が重要
スナック	古参店が多く、新規参入余地あり（若年層向けがブルーオーシャン）
カラオケラウンジ	大手チェーンと小規模独立店の混在
居酒屋・大衆	赤坂見附方面に集中、立地的に競合は限定的

### INUKIBA からのコメント

「赤坂駅徒歩2分 × 20坪 × 造作無償」は東京都心バー物件としては極めて稀有な好条件。初期投資¥360万円で開業可能（造作費を差し引くと業界平均より¥200-500万円安い）で、月商700万円台のラウンジ業態が射程に。「経営者・接待利用」の客層に特化することで継続収益化が可能で

す。

## 物件選定時のご注意

項目	内容
階数	4階のため看板・誘導戦略が重要（エレベーター動線確認推奨）
築年数	築1971年10月。設備老朽化リスク要内見確認
業態	深夜業態前提（昼ランチ業態には不向き）
契約形態	定期賃貸借（再契約型）2年
解約予告	6ヶ月前（退去時の事業計画要注意）

## 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

現況空き物件のため、即日～翌々日の内見手配が可能です。

### ※ 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