

RENT

59.5万

月額(税別)
坪6.33万

ZOSAKU

相談

造作譲渡
応相談

INITIAL

~800万

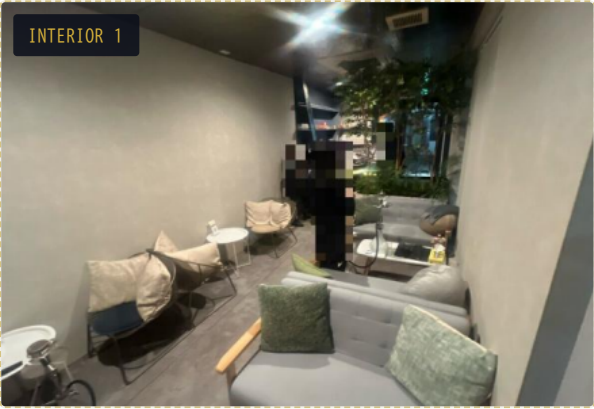
初期費用
概算

物件情報

建物	KHAビル 1階
所在地	豊島区池袋2-48-4
最寄駅	池袋(JR/西武/東武/各線)
面積/階数	9.4坪 / 1階(路面店)
前業態	シーシャバー (営業6ヶ月)
引渡時期	調整必要

経済条件（税別）

賃料/管理費/看板	54万 / 4万 / 1.5万
総賃料	59.5万円/月
保証金/償却	7ヶ月 / 2ヶ月
礼金	2ヶ月
造作譲渡	相談
業態柔軟性	高(GB転用相談可)
売却理由	人材不足



立地・周辺マップ

池袋エリア

JR池袋駅徒歩圏
豊島区池袋2丁目

※詳細地図はGoogleMapsで確認

nightma 立地評価

坪単価	坪6.33万
客層	若年層・若手OL
エリア特性	繁華街・夜需要強

立地のポイント：池袋駅徒歩圏・1階路面店。シーシャバー・ガールズバー・水商売系の集積エリアで夜業需要が安定。業態転用の柔軟性が高い（GB・ナイト業態への転換相談可）のがこの物件の最大の魅力。営業6ヶ月のため設備新しい。

初期費用概算（税別→税込）

保証金（賃料7ヶ月）	3,780,000円
礼金（賃料2ヶ月）	1,080,000円
不動産手数料（1ヶ月）	540,000円
前家賃（1ヶ月）	595,000円
造作譲渡（仮100万）	1,000,000円
保険・鍵交換	100,000円
税別小計	7,095,000円
消費税（10%）	710,000円
概算合計	約 780万円

造作譲渡代金は相談（設備の引継範囲で変動）。営業6ヶ月の設備＝新品同様、実投資額は **700-900万円** レンジ。

業態柔軟性（最大の強み）

- ☒ シーシャバー（継続）
- ☒ ガールズバー（相談可）
- ☒ バー全般
- ☒ ダイニングバー
- ☒ コンセプトカフェ
- ☐ 焼鳥・煮込み等(臭い・煙相談)

業態の柔軟性が極めて高い物件。ガールズバー・シーシャバー・コンセプトカフェなどナイト業態への転用も相談可能。臭い・煙が強い業態（焼鳥・煮込み等）も交渉次第で可能。
※風営法業態の場合は別途許認可確認必要

月次運営試算（業態別シミュレーション）

項目	シーシャ継続	ガールズバー	バル業態
家賃（込）	59.5万	59.5万	59.5万
人件費	50万	100万	70万
原価	40万	60万	80万
その他経費	15万	25万	20万
月固定費	164.5万	244.5万	229.5万
最低必要売上	200万	300万	280万
想定月商レンジ	200-400万	400-800万	300-500万

サマリー

柔軟性

高

GB転用相談可

設備

6ヶ月

新品同様

初期

780万

造作交渉次第で減

RECOMMEND

池袋1階・GB転用相談可の希少物件

業態転換の自由度が高く、シーシャ継続もGB転用も可能。営業6ヶ月の設備新品同様に**追加投資ほぼ不要**。

CONTACT

nightma 志村

LINE: lin.ee/XtA7xBx
興味ある物件はお早めに！