

RENT

29万

月額(税別)
坪3.23万

ZOSAKU

相談

造作譲渡
応相談

INITIAL

~420万

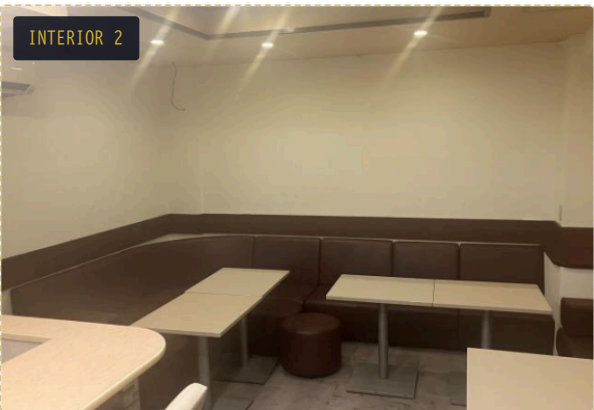
初期費用
概算

物件情報

建物	スカイラークビル B1F ・ D号室
所在地	新宿区(新宿駅徒歩7分)
最寄駅	新宿駅(JR/小田急/京王/各線)徒歩7分
面積/階数	8.98坪 / 地下1階
前業態	BAR
引渡時期	応相談

経済条件（税別）

総賃料	29万円/月
坪単価	坪3.23万
造作譲渡	相談
面積	8.98坪(小規模)
立地	新宿駅徒歩7分



立地・周辺マップ



nightma 立地評価

坪単価	坪3.23万
客層	サラリーマン・観光客
エリア特性	繁華街・夜需要強

立地のポイント：新宿駅徒歩7分・地下1階のBAR居抜き。8.98坪は1人～2人運営に最適な小規模BAR業態として、固定費抑えた個人経営に最適。

初期費用概算（税別→税込）

保証金（賃料6ヶ月）	1,740,000円
礼金（賃料2ヶ月）	580,000円
不動産手数料（1ヶ月）	290,000円
前家賃（1ヶ月）	290,000円
造作譲渡（仮80万）	800,000円
保険・鍵交換	100,000円
税別小計	3,800,000円
消費税（10%）	380,000円
概算合計	約 418万円

新宿エリア400万円台は破格。1人〜2人運営の小規模BAR・スナック・ガールズバー転用も視野に入る低リスク物件。

想定業態

- ◎ BAR(継続)
- ◎ ショットバー
- ◎ オーセンティック
- ◎ ダイニング
- ◎ ワインバー

BAR継続が最適。9坪規模はカウンター主体のショットバー・オーセンティックバーに最適。客単価5,000-10,000円帯で1人運営でも黒字化可能。

月次運営試算（業態別）

項目	1人BAR	2人BAR	ショット
家賃	29万	29万	29万
人件費	0万	35万	0万
原価	30万	50万	25万
その他経費	10万	15万	10万
月固定費	69万	129万	64万
最低必要売上	85万	155万	80万
想定月商レンジ	100-250万	180-350万	100-200万

サマリー

坪単価

3.23万

初期

418万

面積

8.98坪

1〜2人運営向

RECOMMEND

新宿で418万・1人運営BAR最適

新宿駅徒歩7分の小規模BAR居抜き。家賃29万・1人運営で月商100万から黒字。サラリーマン副業からプロ独立まで幅広く対応。

CONTACT

nightma 志村

LINE: lin.ee/XtA7xBx
興味ある物件はお早めに！