

RENT

29万

月額(税別)
坪1.75万

ZOSAKU

相談

造作譲渡
応相談

INITIAL

~420万

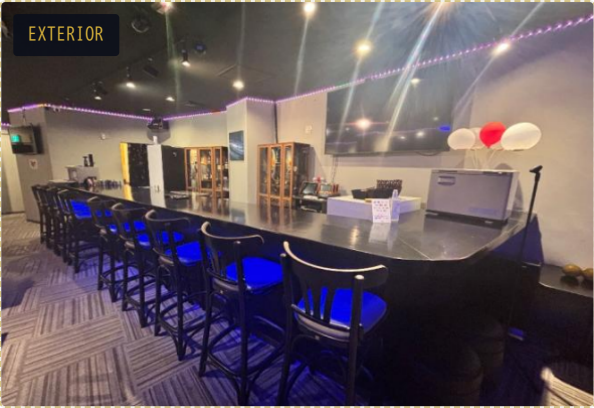
初期費用
概算

物件情報

建物	常盤台駅前ビル 地下1階
所在地	板橋区(ときわ台)
最寄駅	ときわ台(東武東上線)徒歩1分
面積/階数	16.56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1.75万
造作譲渡	相談
面積	16.56坪
立地	駅徒歩1分



立地・周辺マップ



nightma 立地評価

坪単価	坪1.75万
客層	地元客・住宅街
エリア特性	駅前B1・夜業集積

立地のポイント：ときわ台駅徒歩1分・駅前ビル地下1階の希少な好立地。住宅街密集エリアで地元密着型BAR・スナック・居酒屋業態に最適。

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

駅前1分・16坪で418万は破格。地元密着型バー・スナックとして安定経営しやすい価格帯。

想定業態

- ◎ BAR(継続)
- ◎ スナック
- ◎ ショットバー
- ◎ 居酒屋
- ◎ ダイニングバー

BAR継続が最適だが、住宅街立地を活かしたスナック・地元密着型居酒屋への転換も推奨。常連商売の聖地。

月次運営試算（業態別）

項目	BAR	スナック	居酒屋
家賃	29万	29万	29万
人件費	35万	25万	50万
原価	40万	25万	65万
その他経費	12万	10万	15万
月固定費	116万	89万	159万
最低必要売上	140万	110万	200万
想定月商レンジ	160-320万	130-280万	220-450万

サマリー

坪単価 1.75万	駅近 1分 駅徒歩	初期 418万
--------------	-----------------	------------

RECOMMEND

ときわ台駅前1分・坪1.75万

駅前ビル地下1階・16坪・坪1.75万は都内では稀有な低リスク物件。地元密着型BAR・スナックに最適。

CONTACT

nightma 志村

LINE: lin.ee/XtA7xBx
興味ある物件はお早めに！