

RENT

125万

月額(税別)
坪3.77万

ZOSAKU

相談

造作譲渡
応相談

INITIAL

~2,000万

初期費用
概算

物件情報

建物	THE V-CITY 麻布十番 CENTRE 7F
所在地	港区(麻布十番駅徒歩2分)
最寄駅	麻布十番(都営大江戸線/南北線)徒歩2分
面積/階数	33.14坪 / 7階
前業態	ゴルフBAR (営業1年)
契約期間	定期賃貸借5年

経済条件 (税別)

総賃料	125万円/月
坪単価	坪3.77万
造作譲渡	相談
業態制限	風営1号・カジノバー不可
撤去物品	ゴルフ機材一式



立地・周辺マップ



nightma 立地評価

坪単価	坪3.77万
客層	富裕層・経営者・著名人
エリア特性	港区最一等地

立地のポイント：港区麻布十番駅徒歩2分・THE V-CITY 7F・33坪という都内屈指のプレミアム物件。富裕層・経営者・著名人需要を取り込めるエリアで、ゴルフBARの実績ある内装をそのまま活用可能。

初期費用概算（税別→税込）

保証金（賃料10ヶ月）	12,500,000円
礼金（賃料2ヶ月）	2,500,000円
不動産手数料（1ヶ月）	1,250,000円
前家賃（1ヶ月）	1,250,000円
造作譲渡（仮500万）	5,000,000円
保険・鍵交換	300,000円
税別小計	22,800,000円
消費税（10%）	2,280,000円
概算合計	約 2,508万円

高額物件ながら麻布十番7F・33坪の希少価値を考慮すれば妥当。**VIP接待ラウンジ・高単価バー**の出店候補として最有力。

業態制約と推奨業態

- ×
- 風営1号(キャバ等)
- ×
- カジノバー
- ×
- 同ビル業態(寿司/不動産)
- ◎
- ハイエンドバー
- ◎
- ラウンジ
- ◎
- ワインバー
- ◎
- オーセンティック
- ◎
- シーシャ
- ◎
- メンバーズBAR

富裕層・経営者向けハイエンド業態が最適。ゴルフBARの内装を活かしてレジャー寄りバーへの転換も可能。客単価2-5万円帯の**メンバーズ制**での運営が利益最大化の鍵。

月次運営試算（業態別）

項目	ハイエンドBAR	メンバーズ制	ラウンジ
家賃	125万	125万	125万
人件費	200万	150万	300万
原価	200万	150万	250万
その他経費	50万	40万	60万
月固定費	575万	465万	735万
最低必要売上	700万	560万	900万
想定月商レンジ	1,000-2,500万	700-1,800万	1,200-3,000万

サマリー

坪単価

3.77万

面積

33坪

大型ラウンジ可

想定月商

1,000+万

ハイエンド業態

RECOMMEND

麻布十番**最高峰**のハイエンド物件

港区麻布十番駅2分・33坪・7階。**富裕層・著名人を取り込むハイエンドラウンジ**の出店候補として最有力。

CONTACT

nightma 志村

LINE: lin.ee/XtA7xBx
興味ある物件はお早めに！