

RENT

31万

月額(税別)
坪6.30万

ZOSAKU

相談

造作譲渡
応相談

INITIAL

~440万

初期費用
概算

物件情報

建物	プラスリノ広尾 3F
所在地	渋谷区(広尾)
最寄駅	広尾(日比谷線)徒歩9分
面積/階数	4.92坪 / 3階
前業態	BAR
引渡時期	応相談

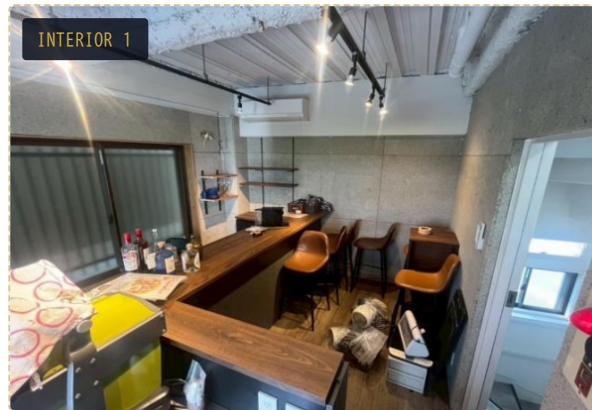
経済条件（税別）

総賃料	31万円/月
坪単価	坪6.30万
造作譲渡	相談
面積	4.92坪(極小・1人運営最適)
立地	広尾・高級住宅街

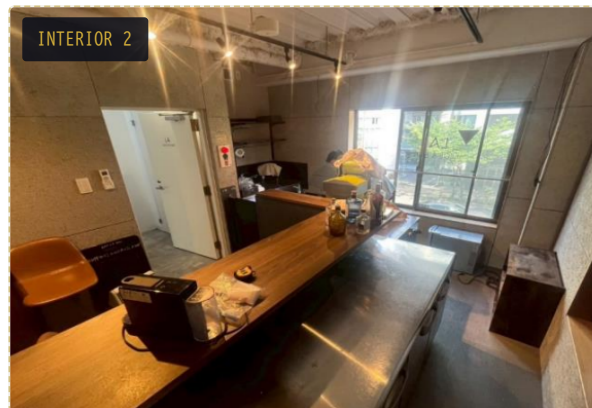
EXTERIOR



INTERIOR 1



INTERIOR 2



立地・周辺マップ



nightma 立地評価

坪単価	坪6.30万
客層	富裕層・在留外国人
エリア特性	高級住宅街・国際色

立地のポイント：広尾は港区・渋谷区にまたがる高級住宅街・大使館街。客単価1-2万円帯のオーセンティックバーに最適な極小物件。4.92坪・1人運営で固定費を抑え、高客単価で利益最大化できる稀有な物件。

初期費用概算（税別→税込）

保証金（賃料6ヶ月）	1,860,000円
礼金（賃料2ヶ月）	620,000円
不動産手数料（1ヶ月）	310,000円
前家賃（1ヶ月）	310,000円
造作譲渡（仮80万）	800,000円
保険・鍵交換	100,000円
税別小計	4,000,000円
消費税（10%）	400,000円
概算合計	約 440万円

広尾エリアで初期費用500万以下。**1人運営の極小ハイエンドBAR**に最適。

想定業態

- ◎ オーセンティックBAR
- ◎ ウィスキーBAR
- ◎ シガーBAR
- ◎ メンバーズBAR
- ◎ ワインバー

4.92坪は**1人運営の高単価BAR**に最適。広尾の富裕層・在留外国人を対象にしたウィスキー・シガーバーで客単価15,000円超を狙える。

月次運営試算（業態別）

項目	1人BAR	メンバーズ	シガー
家賃	31万	31万	31万
人件費	0万	0万	0万
原価	35万	30万	40万
その他経費	10万	10万	12万
月固定費	76万	71万	83万
最低必要売上	95万	90万	100万
想定月商レンジ	120-280万	100-300万	130-320万

サマリー

面積

4.92坪

極小・1人運営

客層

富裕層

広尾・大使館街

初期

440万

RECOMMEND

広尾・1人運営の極小BAR

4.92坪・3F・人件費ゼロで固定費76万。**富裕層相手の高客単価バー**で利益最大化できる稀有な物件。

CONTACT

nightma 志村

LINE: lin.ee/XtA7xBx
興味ある物件はお早めに！