

RENT

72万

賃料(税別)・諸費用込
総額 約88万

ZOSAKU

応相談

造作譲渡
交渉余地大

PAST PEAK

1,000+万

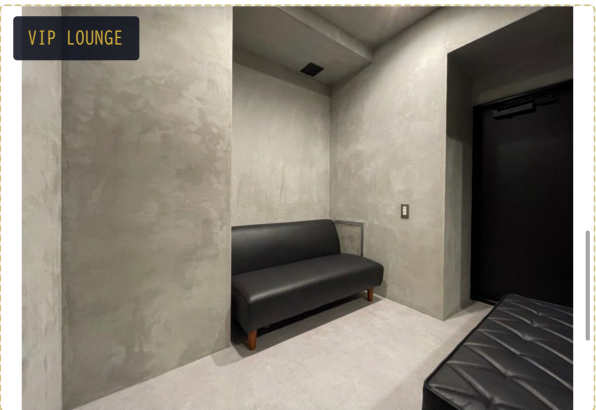
月商最盛期
(2年間)

物件情報

エリア	港区・六本木（駅徒歩2分・日比谷線/大江戸線）
面積/階数	約24坪 / 中層階
前業態	GB(カウンター12+VIP個室5席)
譲渡形式	造作譲渡（事業譲渡・株式譲渡も相談可）
引渡時期	今月中の即決優遇

経済条件・条件

賃料(税別)	72万円/月
月額総額(税込)	約88万円/月(諸費用込)
賃料坪単価	坪約3.0万
造作譲渡	応相談（交渉余地大）
内装グレード	A級(モルタル仕上げ)
譲渡形式	造作譲渡（事業/株式も可）
賃貸借	買主新規契約(管理会社経由)
築年数	5年(スケルトン新規施工)



立地・周辺マップ

六本木 最一等地

六本木駅 徒歩2分（日比谷線/大江戸線）
中層階・約24坪

夜業集積エリア・ナイトラウンジ集中地区／正確な所在地はNDA後にご案内

nightma 立地・物件評価

賃料坪単価	坪約3.0万
内装グレード	A級・モルタル仕上げ
エリア特性	六本木一等地・夜業集中地区

立地のポイント：六本木の最一等地・駅徒歩2分。スケルトンから新規施工のA級モルタル仕上げ高級内装で、即営業可能。カウンター12席+VIP個室1室(5席)=17席の構造で、高単価業態に最適化されています。売主は今月中の即決を希望・造作価格は交渉余地が大きく、事業譲渡・株式譲渡もご相談可能です。

初期費用概算（造作譲渡・買主新規契約）

造作譲渡代金	応相談（交渉余地大）
保証金(賃料約8ヶ月・現契約準拠)	約576万円
礼金	なし(現契約準拠)
不動産手数料(1ヶ月)	720,000円
前家賃(1ヶ月)	720,000円
保険・鍵交換	200,000円
諸費用 概算合計	約740万円(税込目安)

初期費用総額＝造作譲渡代金（応相談）＋諸費用 約740万円。造作価格は交渉余地が大きく、売主は今月中の即決を歓迎しています。譲渡は造作譲渡が基本ですが、事業譲渡・株式譲渡もご相談可能。賃貸借は管理会社経由で買主新規契約のため要確認。

業態制約と推奨業態

× 風営1号(隣席接待あり)

× 接待飲食(指名・お酌・隣席)

◎ ハイエンドバー

◎ オーセンティック

◎ ガルバ(カウンター主体)

◎ コンカフェ(接待なし)

◎ シーシャ

◎ ダイニングバー

保有許可は深夜酒類届出のみ。隣席接客は法的に不可。ただしカウンター主体の運営なら、ガルバ・コンカフェ業態も合法的に運営可能（前GB店も実質カウンター運営）。

月次運営試算（業態別）

項目	ハイエンドBAR	ガルバ(カウンター)	過去ピーク水準
家賃	88万	88万	88万
人件費	150万	180万	250万
原価	150万	120万	180万
その他経費	40万	40万	60万
月固定費	428万	428万	578万
最低必要売上	520万	520万	700万
想定月商レンジ	800-1,500万	700-1,500万	1,000+万(実績)

過去ピーク実績：キャスト5-6名体制で月商1,000万超・月利益500万を2年間継続。物件・内装ポテンシャルは実証済み。

サマリー

坪単価

3.0万

内装

A級

モルタル仕上げ

実績

500万

月利益(ピーク)

RECOMMEND

六本木最一等地・即営業可のA級内装

過去ピーク月商1,000万超の実績。キャスト体制を組めれば即収益化可能。今月中の即決歓迎・造作価格は交渉余地大。事業/株式譲渡も相談可。NDA締結で詳細開示。

CONTACT

nightma 志村

LINE: lin.ee/XtA7xBx

興味ある物件はお早めに！