

RENT

57万

月額(税別)
坪4.0万

ZOSAKU

400万

造作譲渡
(税別)

INITIAL

~750万

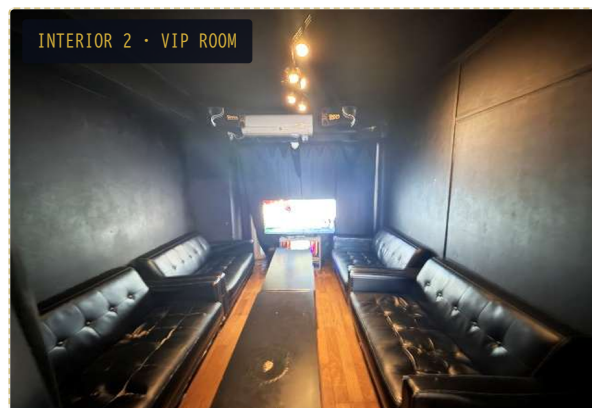
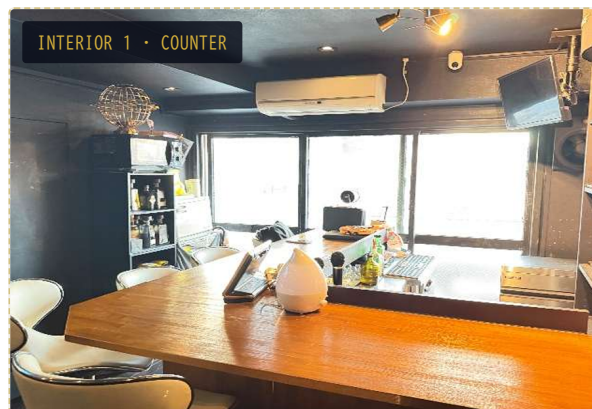
初期費用概算
(保証金0)

物件情報

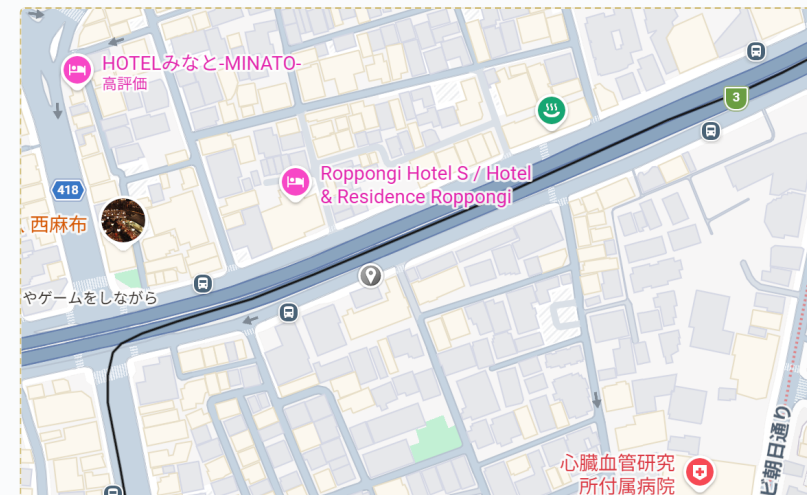
建物	ARUGA18ビル 7階
所在地	港区西麻布3-21-24
最寄駅	六本木 徒歩6分(大江戸線)
面積/階数	14.13坪 / 7階
前業態	BAR(カウンター+個室1)
引渡時期	2026年7月1日

経済条件 (税別)

賃料/管理費	53万 / 4万
総賃料	57万円/月
保証金/償却	0ヶ月 / なし
礼金/企画料	2ヶ月 / 1ヶ月
不動産手数料	1ヶ月
造作譲渡	400万円
契約形態	定期賃貸借
契約期間	~2029/6/30



立地・周辺マップ



nightma 立地評価

坪単価	坪4.03万
徒歩	六本木6分・大江戸線
エリア	西麻布3丁目(港区)

立地のポイント：六本木駅徒歩6分、西麻布3丁目という都心一等地立地。マスター賃料57万(坪4.03万)。Hotel Roppongi S・MINATO等の宿泊施設も近接で、夜間需要にも好立地。

初期費用概算（税別→税込）

保証金（0ヶ月）	0円
礼金（賃料2ヶ月）	1,060,000円
企画料（賃料1ヶ月）	530,000円
不動産手数料（1ヶ月）	530,000円
前家賃（1ヶ月）	570,000円
造作譲渡	4,000,000円
保険・鍵交換	100,000円
税別小計	6,790,000円
消費税（10%）	679,000円
概算合計	約 747万円

保証金0円へ条件改善し、初期費用が約350万円圧縮。修繕費・サイン工事・備品追加等を含めても **総額1,000万円** 前後に収まる見込みです。

業態制約（深夜酒類届出のみ可）

× 風営法業態 × ガールズバー(接待あり) × キャバクラ × コンカフェ(接待あり)

◎ ハイエンドバー ◎ オーセンティック ◎ ダイニング ◎ ワインバー ◎ シーシャ

◎ ジャズ/ライブ

注意：カウンター主体・全員均等接客なら、ガルバ/コンカフェ業態も法的に運営可。隣席接客・指名・お酌・デュエットは2025年改正風営法で拘禁刑5年・罰金1,000万円対象。

故障品：トイレ流す不具合・入口扉内側回せない・窓ガラスひび。**指定義務：**家賃保証会社・指定火災保険加入必須／看板工事指定業者の可能性あり。

月次運営試算（業態別シミュレーション）

項目	小規模バー	中規模	ハイエンド
家賃（込）	57万	57万	57万
人件費	40万	80万	150万
仕入原価	40万	80万	150万
その他経費	15万	25万	40万
月固定費	152万	242万	397万
最低必要売上	190万	300万	500万
想定月商レンジ	200-400万	400-800万	800-1,500万

サマリー

坪単価

4.03万

造作

400万

初期

747万

保証金0で約350万圧縮

RECOMMEND

六本木一等地・個室付き14坪

西麻布3丁目・前業態BAR居抜きで即営業可能。**保証金0円に条件改善。非公開案件・先着順**のためお早めにご検討ください。

CONTACT

nightma 志村

LINE: lin.ee/XtA7xBx

興味ある物件はお早めに！