

RENT

45万

月額(税別)
家賃43+管理2

ZOSAKU

1,200万

造作譲渡
(交渉可)

INITIAL

~2.0千万

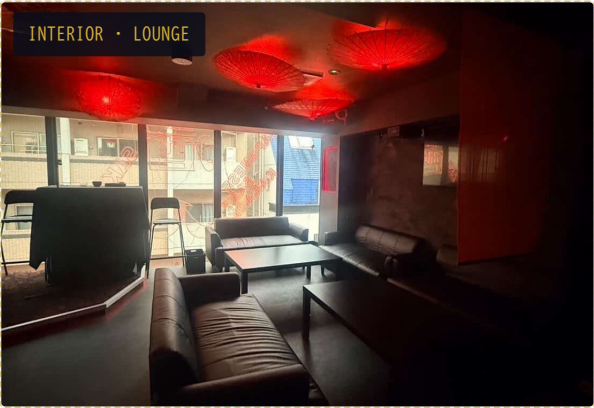
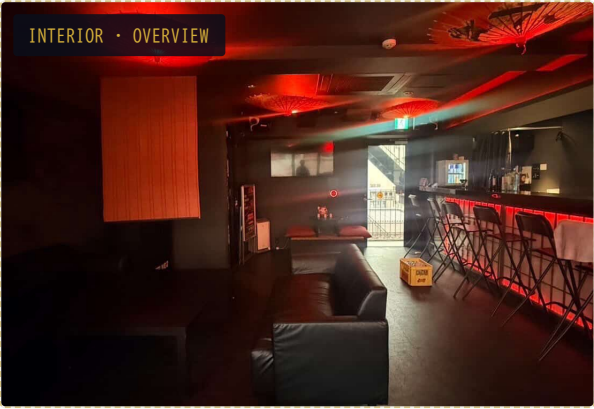
初期費用
概算

物件情報

建物	The City Shibuya 4F
所在地	渋谷区円山町10-11
最寄駅	渋谷駅 / 円山町 WOMB至近
面積/階数	約12坪 / 4階
前業態	Japanese Bar / Sake / Karaoke
引渡時期	即引渡し可

経済条件（税別）

賃料/管理費	43万 / 2万
総賃料	45万円/月
再契約諸費用	16ヶ月分
うち保証金	10ヶ月
譲渡金の10%	120万
企画料	1ヶ月
譲渡金	1,200万(交渉可)
契約形態	解約新規



立地・周辺

円山町 WOMB至近

渋谷駅 徒歩圏

渋谷ナイト集積エリア中心部

渋谷区円山町10-11

物件のポイント

エリア	渋谷ナイト集積部
階数	4階（窓あり）
前業態	和コンセプトBar
引渡し	即可

立地・物件のポイント：WOMB至近の円山町ナイト集積エリア4F・約12坪。大型窓から円山町の景観を臨む構成で、カウンター主体＋ラウンジソファ＋ステージ風プラットフォームを備えた和コンセプトの内装。サケ専用ショーケース・丸型バックバー・カラオケ・ビールタップ装備で即営業可能。売主は「スムーズ取引優先・交渉可」を明言。

初期費用概算（税別→税込）

保証金（賃料10ヶ月）	4,300,000円
礼金等諸費用（賃料6ヶ月分相当）	2,580,000円
企画料（賃料1ヶ月）	430,000円
譲渡金の10%	1,200,000円
その他諸費用 10万円＋税	110,000円
譲渡金	12,000,000円
火災保険（推定）	100,000円
税別小計	20,720,000円
消費税分（概算）	約 1,900,000円
概算合計	約 2,262万円

※ 譲渡金1,200万は売主希望値で交渉可能。譲渡金10%が連動するため、交渉に成功すると諸費用も同時に下がります。保証金430万は退去時に償却条件次第で返却される性質。「16ヶ月分」の具体的内訳（礼金・仲介・看板料）は契約前に必ず確認推奨。

業態タグ（要確認項目あり）

▲ 風営要件・許認可は要確認

- ◎ 和コンセプトBar 継続
- ◎ Sake Bar
- ◎ カラオケBar
- ◎ コンセプトBar
- ◎ ジャズ/DJ Bar
- ◎ シーシャ併設

業態転換について：カウンター＋ボックス席＋ステージ構成のため、現状の和コンセプトBar以外にもDJ/カラオケBar、海外客向けバーへの転換余地あり。風営対応業態（ガールズバー・キャバ・コンカフェ等）に転用する場合は別途許認可確認が必要。看板掲出条件・カラオケ機材引継ぎ・サウンド設備の譲渡範囲も契約前に明確化推奨。

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（税込）	49.5万	49.5万	49.5万
人件費	35万	70万	130万
仕入原価	35万	70万	130万
その他経費	15万	25万	40万
月固定費	134.5万	214.5万	349.5万
最低必要売上	170万	270万	440万
想定月商レンジ	180-360万	360-720万	720-1,300万

サマリー

月額賃料

45万

家賃43+管理2(税別)

造作

1,200万

交渉可

初期

2,262万

税込概算

RECOMMEND

WOMB至近・即引渡し可能の好立地物件

渋谷円山町ナイト集積エリア中心部・約12坪・和コンセプト内装そのまま即営業可能。
売主スムーズ取引優先・交渉可のため意思決定の早い方が有利。

CONTACT

nightma 志村

LINE: lin.ee/XtA7xBx

興味ある物件はお早めに！