

RENT

69万

月額(税込)
共益費込

JOTO

2,400万

譲渡希望
保証金込・交渉可

PROFIT

260万

直近月利益
(4月・参考)

物件情報

エリア	港区 六本木4丁目
面積/階数	約19坪 / 2階
席数	約28席（カウンター＋ソファ＋VIP個室）
業態	バー（深夜酒類届出 有）
設備	ダーツ・カラオケ・音響完備
引渡時期	早期希望（即引渡し相談可）
取引形態	造作譲渡（居抜き）

経済条件

賃料(税込・共益込)	693,000円/月
賃料(税別)	630,000円/月
保証金	630万（賃料10ヶ月）
譲渡希望額	2,400万（保証金込）
値引き	要交渉
ローン残債	なし
賃貸借契約書	買主確定後に開示



HIGHLIGHT

六本木4丁目・2階／カウンター＋VIP個室＋**ダーツ・カラオケ完備**のフル装備居抜き。深夜酒類届出あり・**即営業可**。直近も黒字稼働中。

直近営業実績（参考）

2026年4月	売上430万 / 利益260万
2026年5月	売上350万 / 利益170万

※ 売主の直近実績（概算）です。新規オーナーの売上を保証するものではありません。

設備・譲渡対象

- ✓

メインカウンター・バックバー
- ✓

ボトル棚・グラス棚
- ✓

ソファ席・スツール
- ✓

VIP個室（ソファ・テーブル）
- ✓

窓際ソファ席
- ✓

照明・間接照明
- ✓

音響スピーカー
- ✓

冷蔵・冷凍機器 ほか

リース品（譲渡対象外）：ダーツ（DARTSLIVE2）・カラオケ。買主が再契約すれば継続使用可。
ソファ等の造作はリース品を除き譲渡対象に含みます。設備リストは個別にご提示します。

取得費用の内訳（概算）

譲渡対価（保証金630万达・希望・交渉可）	24,000,000円
↳ 造作・営業権（目安）	約17,700,000円
↳ 保証金 引継（退去時返還対象）	6,300,000円
新規／名義変更 賃貸借 諸費用	契約条件確認後
火災保険・鍵交換等	200,000円
概算合計	約 2,420万円～

※ 保証金630万円は譲渡対価に含み、買主が引き継ぎます（退去時返還対象）。

※ 礼金・仲介手数料・前家賃・更新／原状回復（スケルトン返し特約の有無）等の賃貸借の詳細条件は、買主確定後に契約書写しを開示のうえ確定します。

※ 譲渡額は値引き要交渉です。造作交渉により合計は変動します。

業態・許可

- ◎ バー全般
- ◎ ダイニングバー
- ◎ ダーツバー
- ◎ カラオケバー
- ◎ ショットバー

- ◎ シーシャ

要確認 接待業態（キャバ/ガルバ/ラウンジ）

許可：飲食店営業許可／深夜酒類提供飲食店営業届出（有）＝**深夜営業可**。風営法のバー登録あり（種別は要確認）。

接待を伴う業態（キャバクラ・ガールズバー・ラウンジ等）は**風営法1号許可の有無を要確認**。許可種別の確認後に可否が確定します。

要確認事項：原状回復義務・スケルトン返し特約の有無は賃貸借契約書の開示時に確認します。

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）	69万	69万	69万
人件費	50万	90万	140万
仕入原価	50万	90万	150万
その他経費	20万	30万	45万
月固定費	189万	279万	404万
最低必要売上	240万	350万	520万
想定月商レンジ	300-450万	450-700万	700-1,200万

※ 売主の直近実績は月商350～430万・利益170～260万（中規模ゾーンで黒字稼働）。

サマリー

賃料（税込）

69万

共益費込

譲渡希望

2,400万

保証金込・交渉可

直近利益

260万

4月・参考

RECOMMEND

フル装備居抜き・即営業可

六本木4丁目・2階／カウンター＋VIP個室＋ダーツ＋カラオケ。深夜酒類届出あり・直近も黒字稼働中。**早期売却希望のため、ご興味は早めに。**

CONTACT

nightma 志村

LINE: lin.ee/XtA7xBx
興味ある物件はお早めに！