

RENT

25.7万

月額(税別)
税込 約28.3万

JOTO

1,500万

完全譲渡(税別)
スタッフ1名引継込

SALES

200-300万

月商平均
損益分岐150-180万

物件情報

エリア	港区 六本木7丁目
最寄駅	乃木坂 徒歩3分／六本木 徒歩4～5分
面積/階数	約12坪 / 4階
席数	テーブル4卓（10/6/6/3名）＋カウンター2～3席
業態	BAR（深夜酒類届出・種別要確認）
設備	DAMカラオケ・大型TV複数・音響/照明演出
取引形態	完全譲渡（スタッフ1名引継込）
引渡時期	早期希望（相談可）

経済条件

賃料(税別)	257,408円/月
賃料(税込・参考)	約283,149円/月
保証金	1,287,040円（賃料約5ヶ月）
譲渡希望額	1,500万（税別）
譲渡条件	完全譲渡・スタッフ1名引継込
保証金の扱い	完全譲渡時は入替＋地位譲渡契約金 別途
賃貸借契約書	買主確定後に開示



HIGHLIGHT

六本木7丁目・4階／乃木坂3分・六本木4～5分の小箱BAR。
DAMカラオケ・大型TV・ソファ&テーブル席のフル装備居抜き。
スタッフ1名引継可・既存客あり（紹介ベース運営）。
SNS・広告は未活用＝集客の伸びしろ大。

直近営業実績（参考）

月商平均	200～300万
損益分岐	150～180万前後
スタッフ体制	1～2名

※ 売上の直近実績（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。SNS・広告はほぼ未活用で、既存人脈・紹介ベースで売上を構成しています。

設備・譲渡対象

- ✓ メインカウンター・バックバー
- ✓ 大型TV 複数・プロジェクター
- ✓ グラス棚・ボトル棚
- ✓ 音響スピーカー・照明演出
- ✓ L字ソファ席・テーブル4卓
- ✓ 天カセエアコン
- ✓ デザイナーズチェア
- ✓ 冷蔵・冷凍機器 ほか

リース品（要確認）：カラオケ（DAM）等の一部AV機器はリースの可能性があります。買主が再契約すれば継続使用可。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（造作・営業権・スタッフ1名 引継込・希望・交渉可）	15,000,000円
新規保証金（賃料約5ヶ月・入替）	1,287,040円
地位譲渡契約金	別途（要確認）
火災保険・鍵交換等	200,000円
概算合計	約 1,650万円～

※ 完全譲渡のため保証金は入替（買主が新規に差入れ）。地位譲渡契約金が別途かかります（金額は要確認）。
※ 仲介手数料・前家賃・礼金・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。
※ 譲渡額は交渉可です。条件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

◎ カラオケバー

◎ ショットバー

◎ ガールズバー（接待なし）

◎ シーシャ

要確認 接待業態（キャバ/ラウンジ/接待ありガルバ）

許可：飲食店営業許可／深夜酒類提供飲食店営業届出ベース＝深夜営業可（風営法の種別は要確認）。
接待を伴う業態（キャバクラ・ラウンジ・接待ありガールズバー等）は風営法1号許可の有無を要確認。テーブル＋ソファ＋カウンター＋カラオケ構成で、多様な業態に対応できます。
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）	28万	28万	28万
人件費	30万	50万	75万
仕入原価	25万	40万	60万
その他経費	12万	18万	25万
月固定費	95万	136万	188万
最低必要売上	120万	170万	240万
想定月商レンジ	150-250万	250-400万	400-650万

※ 売主の直近実績は月商200～300万・損益分岐150～180万（小～中規模ゾーンで稼働）。SNS・広告は未活用のため、集客強化での上振れ余地があります。

サマリー

賃料（税別）

25.7万

税込 約28.3万

完全譲渡

1,500万

スタッフ1名引継込・交渉可

月商平均

200-300万

損益分岐150-180万

RECOMMEND

乃木坂3分の小箱・即営業可

DAMカラオケ・大型TV・ソファ＆テーブル席のフル装備居抜き。スタッフ1名引継・既存客あり。SNS/広告未活用＝集客の伸びしろ。六本木の小箱は空きが少なく、条件次第で早期成約の可能性。

CONTACT

nightma 志村

LINE: lin.ee/XtA7xBx
興味ある物件はお早めに！