

RENT

**33万**

月額(税別)  
管理費込・税込約  
36.3万

ZOSAKU

**1,700万**

造作譲渡(税別)  
保証金211万込

CAP

**40-50名**

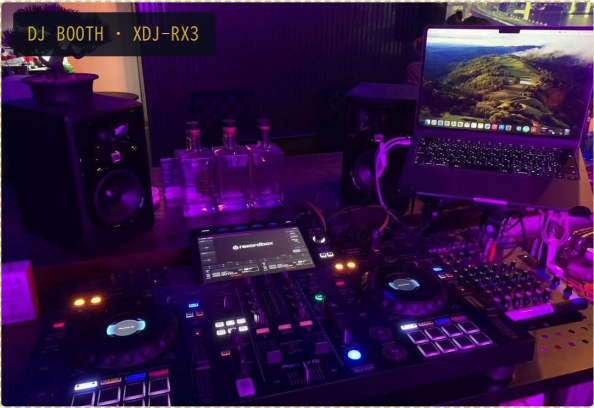
フロア収容  
+個室10-15名

物件情報

|       |                                    |
|-------|------------------------------------|
| エリア   | 港区 六本木7丁目（ミッドタウンエリア）               |
| 面積/階数 | 約17.5坪（57.84㎡・共用部含む）/ B1           |
| 天井高   | 約3.5m                              |
| 業態    | クラブ・ミュージックBAR（造作譲渡/居抜き）            |
| 収容    | フロア40～50名+VIP個室10～15名              |
| 設備    | DJ機材・PA・タンノイ天井SP・プロジェクター・カラオケ(リース) |
| 引渡時期  | 早期希望（相談可）                          |

経済条件

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| 賃料(税別・管理費込) | 330,000円/月          |
| 賃料(税込・参考)   | 約363,000円/月         |
| 保証金         | 2,110,000円          |
| 造作売買金額      | 1,700万（保証金211万込・税別） |
| 別途費用        | 名変/保証会社/礼金/前家賃 各1ヶ月 |
| 消費税         | 課税分に別途10%           |
| 賃貸借契約書      | 買主確定後に開示            |



HIGHLIGHT

六本木7丁目・ミッドタウンエリアの地下クラブ／ミュージックBAR。**天井高約3.5m・美装**。DJ機材(XDJ-RX3)・JBL/タンノイ/YAMAHA PA・プロジェクター完備の**本格音響**。フロア40～50名+VIP個室+BARカウンターで、**イベント・クラブ営業に即対応**。

空間・仕様

|       |               |
|-------|---------------|
| フロア収容 | 40～50名        |
| VIP個室 | 10～15名（カラオケ付） |
| 天井高   | 約3.5m         |
| 音響    | DJ・PA・天井SP完備  |

※ 売上等の営業実績は要確認（売主より別途開示）。個室の音はフロアと共有可能。

設備・譲渡対象

- ✓ BARカウンター・バックバー

✓ ボックス席・VIP個室1

✓ ハイテーブル5・ハイチェア7

✓ ミニローテーブル2・ソファ4

✓ DJ機材 XDJ-RX3

✓ JBLモニター2・タンノイ天井4
- ✓ PA YAMAHA DBR10×2

✓ プロジェクター EPSON

✓ 2槽シンク・キッチン作業台

✓ 業務用冷凍冷蔵庫・冷蔵ショーケース

✓ 製氷機 ほか

リース品（要確認）：カラオケはリース。買主が再契約すれば継続使用可。上記のDJ機材・PA・什器は譲渡対象（最終リストは個別提示）。

取得費用の内訳（概算・税別）

|                      |              |
|----------------------|--------------|
| 造作売買金額（保証金211万达・交渉可） | 17,000,000円  |
| ↳ 造作・営業権相当（目安）       | 約14,890,000円 |
| ↳ 保証金（引継/差入・退去時返還対象） | 2,110,000円   |
| 名義変更料（家賃1ヶ月）         | 330,000円     |
| 保証会社（家賃1ヶ月）          | 330,000円     |
| 礼金（家賃1ヶ月）            | 330,000円     |
| 前家賃（1ヶ月・日割）          | 330,000円     |
| 概算小計（税別）             | 約 1,832万円～   |

※ 上記に別途消費税（造作・名義変更料・礼金等の課税対象に10%）がかかります。保証金は非課税。  
※ 火災保険・鍵交換等は別途。原状回復義務／スケルトン返し特約の有無・更新条件等の賃貸借の詳細は、買主確定後に契約書写しを開示のうえ確定します。  
※ 造作売買金額は交渉可です。

業態・許可

◎ ミュージックバー ◎ DJバー ◎ イベントバー ◎ バー全般 ◎ ラウンジ（接待なし）

◎ シーシャ

要確認 特定遊興（深夜のDJ/ダンス＝クラブ営業）

要確認 接待業態

許可：深夜にDJ・ダンス・遊興を伴うクラブ営業は「特定遊興飲食店営業許可」が必要です。六本木7丁目はミッドタウンエリア＝特定遊興の許容地域のため、本格クラブ営業を狙える立地。現状の許可種別（特定遊興／深夜酒類届出）は要確認。  
接待を伴う業態は風営法1号許可の有無を要確認。

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/イベント | クラブ        |
|---------|----------|----------|------------|
| 家賃（税込）  | 36万      | 36万      | 36万        |
| 人件費     | 40万      | 70万      | 110万       |
| 仕入原価    | 30万      | 55万      | 90万        |
| その他経費   | 18万      | 30万      | 45万        |
| 月固定費    | 124万     | 191万     | 281万       |
| 最低必要売上  | 155万     | 250万     | 360万       |
| 想定月商レンジ | 200-350万 | 350-600万 | 600-1,200万 |

※ 試算は一般的な目安です。DJ/PA・天井高3.5m・フロア40-50名のスペックはイベント・クラブ営業で売上を伸ばしやすい構成。実績数値は売主より別途確認します。

サマリー

賃料（税別）

33万

管理費込・税込約36.3万

造作譲渡

1,700万

保証金211万达・交渉可

収容

40-50名

＋個室10-15名

RECOMMEND

本格音響のクラブ/ミュージックBAR

六本木ミッドタウンエリア・天井高3.5m・美装。DJ(XDJ-RX3)/PA/プロジェクター完備でイベント営業に即対応。音響付きの地下箱は希少。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！