

RENT

37.4万

月額(税別)
坪1.8万＝破格

譲渡総額

2,400万

新規契約金
込・応相談

面積

20.76坪

A級内装
即営業可

物件情報

所在地	新宿区歌舞伎町2丁目
最寄駅	西武新宿駅／新宿駅
面積／階数	20.76坪（68.63㎡）／階数 確認中
前業態	BAR・ラウンジ（カウンター＋VIP 個室2）
内装	A級（黒大理石・間接照明・即営業 可）
引渡時期	応相談

経済条件（税別）

賃料／看板	37.4万 / 1万
坪単価	坪 1.8万円
管理費	賃料込
保証金	4ヶ月
礼金／保証会社	1ヶ月 / 1ヶ月
仲介手数料	1ヶ月
契約形態	普通借家2年
名義変更	不可（新規契約）



立地・エリア

歌舞伎町2丁目

西武新宿駅／新宿駅 徒歩圏
新宿区随一の繁華街・夜間需要◎

nightma 立地評価

坪単価	坪 1.8万
エリア	歌舞伎町2丁目
内装グレード	A級・即営業可

立地のポイント：歌舞伎町2丁目の一等地で、賃料坪1.8万は相場（坪2～4万）に対し破格に安い。固定費を大きく抑えられるのが買手の最大メリット。黒大理石・間接照明のA級内装がそのまま残り、カウンター＋VIP個室2部屋で即営業可能。名義変更不可のため新規賃貸借（提携宅建業者CHRONOで対応可）。

取得コスト概算

保証金（賃料4ヶ月）	約1,495,000円
礼金（1ヶ月）	約373,680円
保証会社（1ヶ月）	約373,680円
仲介手数料（1ヶ月）	約373,680円
前家賃（1ヶ月）	約373,680円
新規契約金 小計	約300～400万円
造作譲渡・営業権	約2,050万円
総取得コスト（込・概算）	約 2,400万円

譲渡総額2,400万円は新規契約金（保証金・前家賃等）を含んだ総額。追加の物件取得費が別途からないため、
買い手の総コストが読みやすい。応相談（早期成約優遇）。

業態（許可種別 確認中）

▲ 許可種別 確認中（風営1号 or 深夜酒類届出）

◎ バー／ラウンジ

◎ ガールズバー（均等接客）

◎ シーシャ

◎ ダイニング

許可次第：風営1号許可付きならキャバクラ・接待ありの業態も可。深夜酒類届出のみの場合は接待なし業態（カウンター主体・全員均等接客なら法的に運営可）。隣席接客・指名・お酌等は2025年改正風営法の対象。許可種別・
階数は売主に確認中。

月次運営試算（業態別シミュレーション）

項目	小規模バー	ガルバ/中規模	ラウンジ/キャバ
家賃（込）	37.4万	37.4万	37.4万
人件費	40万	80万	150万
仕入原価	30万	60万	100万
その他経費	15万	25万	40万
月固定費	122万	202万	327万
最低必要売上	150万	260万	450万
想定月商レンジ	150-300万	300-600万	600-1,200万

サマリー

坪単価

1.8万

歌舞伎町で破格

譲渡総額

2,400万

新規契約金込

内装

A級

即営業可

RECOMMEND

歌舞伎町2丁目・坪1.8万は破格

A級内装そのまま・VIP個室2部屋・即営業可能。低賃料で固定費を抑えられる。売主スピード重視のため早い者勝ち。

CONTACT

nightma 志村

LINE: lin.ee/XtA7xBx

興味ある物件はお早めに！

※賃貸借契約も提携宅建業者と連携しワンストップ対応