

RENT

25万

月額
坪2.9万

ZOSAKU

400万

今月中成約
(7月以降600万)

INITIAL

~700万

初期費用
概算

物件情報

エリア	北区 赤羽1丁目
最寄駅	赤羽駅 徒歩約4分(JR各線/南北線)
面積/階数	8.5坪(約28㎡) / 5階
席数	10席(U字カウンター主体)
前業態	カラオケBAR
引渡時期	即時可(現在 営業停止中)

経済条件

月額賃料	25万円
坪単価	約2.9万円
保証金	10ヶ月(約250万)
契約形態	定期借家
造作譲渡	400万円(今月中)
カラオケ	リース(再契約で継続)
原状回復	あり(軽微)
設備故障	なし



設備・バックヤード



nightma 立地評価

坪単価	坪2.9万
徒歩	赤羽駅 約4分
エリア	北区・赤羽1丁目

立地のポイント：赤羽駅至近、北区屈指の飲食繁華エリア(一番街・OK横丁周辺)に位置する小箱カラオケBAR。坪2.9万の低賃料で、8.5坪10席・カラオケ完備の作り込み内装をそのまま引き継げる。営業停止中につき居抜き即営業可・客付けゼロからの再スタート向き。少人数オペで回せる規模。

初期費用概算（今月中成約・概算）

造作譲渡（今月中成約価格）	4,000,000円
保証金（賃料10ヶ月）	2,500,000円
名義変更料・再契約金等	要確認
保証会社・火災保険	要確認
前家賃（1ヶ月）	250,000円
概算合計	約 700万円～

取得コストの低さが最大の魅力。赤羽駅至近・8.5坪カラオケBARを総額700万円前後で開業できる水準。造作は今月中成約で400万、7月以降はオーナー・管理体制変更により600万予定＝早期クロージング推奨。

業態制約

× 風営法業態(接待あり)

× キャバクラ

× シーシャ(物件NG)

◎ カラオケBAR

◎ ショット/ガールズバー(均等接客)

◎ スナック

◎ ダイニングバー

◎ コンカフェ(均等接客)

注意：本物件はシーシャ不可（オーナー指定）。カウンター主体・全員均等接客ならガルバ/コンカフェ業態も法的に運営可。隣席接客・指名・お酌・デュエットは2025年改正風営法で拘禁刑・罰金対象。

カラオケはリース：買主が再契約することで継続使用可。

騒音：過去にカラオケ騒音トラブルあったが防音対策済。

月次運営試算（小箱カラオケBAR）

項目	個人ワンオペ	スタッフ1～2
家賃	25万	25万
人件費	0～15万	40～60万
仕入原価	15万	30万
その他経費	10万	15万
月固定費	約50～65万	約110～130万
損益分岐売上	約70～90万	約150～180万
想定月商レンジ	100～200万	200～400万

サマリー

坪単価

2.9万

赤羽で割安水準

造作

400万

今月中成約価格

初期

～700万

総額で開業可能

RECOMMEND

今月中なら造作400万・赤羽小箱

赤羽駅至近・カラオケ完備8.5坪が総額700万前後で開業可。7月以降は条件変更予定のため早期決断を推奨。

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