

RENT

48万

月額(税別)
坪3.6万

ZOSAKU

相談

造作譲渡
(応相談)

INITIAL

~700万

初期費用概算
(造作別)

物件情報

建物	ルミエール元麻布 地下1階 B-101
所在地	港区元麻布3-2-21
最寄駅	六本木 徒歩7分(日比谷線)
面積/階数	約13.43坪 / 地下1階
前業態	BAR
引渡時期	調整必要

経済条件 (税別)

賃料/管理費	45万 / 3万
総賃料	48万円/月
保証金/償却	8ヶ月 / 2ヶ月
礼金/企画料	2ヶ月 / 1ヶ月
不動産手数料	1ヶ月
造作譲渡	相談
契約形態	定期賃貸借
契約期間	~2029/6/30



立地・周辺マップ



nightma 立地評価

坪単価	坪3.57万
徒歩	六本木7分・日比谷線
エリア	元麻布3丁目(港区)

立地のポイント：六本木駅徒歩7分、元麻布3丁目の落ち着いた一等地。総賃料48万(坪3.57万)は地下相場(坪3~5万)の中位で妥当ライン。営業時間制限なし=深夜営業可で、会員制バー・ラウンジ・カラオケ系の夜間業態に向く。地下のため視認性はなく、会員制・SNS集客が前提。

初期費用概算（税別→税込・造作別）

保証金（8ヶ月）	3,840,000円
礼金（賃料2ヶ月）	960,000円
企画料（賃料1ヶ月）	480,000円
不動産手数料（1ヶ月）	480,000円
前家賃（1ヶ月）	480,000円
保険・鍵交換	100,000円
税別小計（造作別）	6,340,000円
消費税（10%・概算）	634,000円
概算合計（造作別）	約 697万円
造作譲渡	相談（別途）

造作代金は「相談」のため上記は造作別の概算。造作額確定後に合算が必要。保証金8ヶ月（約384万）と入りが重い点は買主に事前共有。修繕・サイン工事・備品を含めると造作込みで総額が膨らむため、造作額の早期確認を推奨。

業態制約（深夜酒類届出ベース・時間制限なし）

×

風営法業態（接待あり）

×

キャバクラ

×

ガールズバー（接待あり）

△

臭い・煙の強い業態（不可）

◎

ハイエンドバー

◎

オーセンティック

◎

ダイニングバー

◎

ワインバー

◎

カラオケ/音楽系

◎

ジャズ/ライブ

業態制限：「臭い・煙の強い業態は不可」＝焼肉・煙の強い調理はNG（シーシャは煙のため要確認）。接待を伴う業態は風俗営業許可が別途必要（カウンター主体・全員均等接客なら届出で運営可）。営業時間制限なし＝深夜・早朝営業が可能。

指定義務：家賃保証会社・指定火災保険加入必須／看板工事は指定業者の可能性。★地下のためインフラ容量（電気・給排水・換気）は内見で要調査。

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（込）	48万	48万	48万
人件費	40万	80万	150万
仕入原価	40万	80万	150万
その他経費	15万	25万	40万
月固定費	143万	233万	388万
最低必要売上	180万	290万	490万
想定月商レンジ	200-400万	400-800万	800-1,500万

サマリー

坪単価

3.57万

地下相場の中位

造作

相談

応相談

初期

697万

造作別・保証金8ヶ月

RECOMMEND

六本木一等地・深夜営業可の地下バー

元麻布3丁目・前業態BAR居抜きで即営業可能。営業時間制限なしで会員制バー・カラオケ・音楽系に好相性。非公開案件・要事前連絡。造作額とインフラ容量の確認を先行してください。

CONTACT

nightma 志村

shimura@nightma.com

興味ある物件はお早めに！