

RENT	DEPOSIT	INITIAL
33～35万	150万	～1,430万
月額 +カラオケ3～4万	保証金 初期に内包	初期概算 (手数料込)

物件情報

エリア	新宿区 歌舞伎町1-2-15 歌舞伎ソーシャルビル
最寄駅	新宿三丁目／西武新宿／新宿 圏
面積/階数	約17坪 / 階数非公開
席数	カウンター+赤ソファのラウンジ席
現況業態	BAR（カラオケ・ボトルキープ・シーシャ対応）
引渡時期	相談

経済条件

月額賃料	33～35万円（+カラオケ3～4万）
保証金	150万円（初期に内包）
契約形態	要確認（普通/定期借家）
造作・譲渡	初期費用に含む（内訳要確認）
カラオケ	カラオケ完備（リース有無要確認）
取引形態	造作・営業譲渡（居抜き）
弊社の立場	買い手側仲介



設備・内観



nightma 立地評価

坪単価	坪約2.1万（賃料ベース）
徒歩	新宿三丁目 約6分
エリア	歌舞伎町1-2-15 歌舞伎ソーシャルビル

立地のポイント：歌舞伎町の小箱バー。カラオケ・ボトルキープ・LED演出・シーシャ設備を備えた作り込み居抜きで、内装投資を抑えて早期開業可。月固定費 約40万（賃料33～35+カラオケ3～4）と運営が軽い。バー/ガールズバー/シーシャバーへ転用可。

初期費用の内訳（概算・相談可）

保証金	1,500,000円
造作・営業譲渡代	元付初期に含む
元付初期費用（税込）	13,000,000円
弊社仲介手数料（買い手側10%）	1,300,000円
概算合計（手数料込）	約 1,430万円

初期費用 約1,430万円（税込・相談可）は、元付提示の初期1,300万（保証金150+造作等）に弊社（買い手側）仲介手数料10%=130万を加えた総額です。カラオケ・シーシャ機器の一部はリース品の場合あり（買主再契約で継続可）。

業態適合（弊社判定）

▲ 接待あり業態（風営1号の可否は要確認）

◎ バー

◎ ガールズバー

◎ シーシャバー

◎ ダイニングバー

用途地域＝商業（要確定）。現況は深夜酒類提供のBAR。カラオケ・シーシャ対応でバー/GB/シーシャへ転用可。接待の有無・風営種別・貸主の承諾業態・契約形態はDD・確認事項。

月次運営試算（参考）

項目	個人ワンオペ	スタッフ1～2
家賃+カラオケ	約40万	約40万
人件費	0～15万	30～50万
仕入原価	15万	30万
その他経費	10万	15万
月固定費	約65～80万	約115～135万
損益分岐売上	約90～110万	約160～190万
想定月商	NDA後開示	NDA後開示

サマリー

月固定費

約40万

賃料+カラオケ

初期

～1,430万

手数料込・相談可

設備

カラ/シ 対応

ボトルキーブ

RECOMMEND

固定費が軽い歌舞伎町の小箱バー

カラオケ・シーシャ完備で即営業可。月固定費 約40万で運営が軽い。詳細（店名・階数・契約）はNDA後に開示します。

CONTACT

nightma 志村

LINE: lin.ee/XtA7xBx

☎ 070-4790-2090／✉shimura@chrono.com

※弊社は買い手側の仲介。賃貸借も提携宅建業者とワンストップ対応