

RENT

36万

月額
坪約1.5万

DEPOSIT

93万

保証金
(家賃3ヶ月)

INITIAL

200～
300万

造作譲渡
(相談可)

物件情報	
エリア	江戸川区 南小岩7-28-11 ファーストセントラルマンション1F
最寄駅	JR小岩駅（総武線・南小岩7丁目・路面店）
面積/階数	約24.5坪 / 路面1階（16席）
席数	16席（U字カウンター）
現況業態	ガールズバー（風営1号・閉店予定/キャスト0）
引渡時期	相談（閉店にあわせ）

経済条件	
月額賃料	36万円（坪約1.5万）
保証金	93万円（家賃3ヶ月）／償却31万
契約形態	～2028/12/16（3年・更新時解約可）
造作・譲渡	造作譲渡 200～300万（相談可）
カラオケ	要確認
取引形態	造作譲渡（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1.5万
徒歩	JR小岩駅・南小岩7丁目（路面・視認性◎）
エリア	江戸川区・南小岩7-28-11

立地のポイント：小岩の路面店・作り込みガールズバー（航海テーマの内装）。投資額約1,800万のA級内装をそのまま居抜き。24.5坪・16席・風営1号。閉店・キャスト0のため造作譲渡200～300万＝取得コストが安い。総武線・小岩の路面で視認性◎。ガールズバー／スナック／キャバ／コンカフェに。

初期費用の内訳（概算・相談可）

保証金（家賃3ヶ月）	930,000円
償却（家賃1ヶ月）	310,000円
造作譲渡（相談可）	2,000,000～3,000,000円
弊社仲介手数料	550,000円
概算合計	約 350～450万円

造作譲渡 200～300万円（相談可）＋弊社仲介手数料55万。元は事業譲渡500万でしたが、閉店・キャスト0のため造作譲渡へ切替。投資額 約1,800万円の作り込み内装をそのまま引き継げるため取得コストが安いのが魅力。製氷機のみリース（他設備は譲渡）。風営1号は承継不可＝買主が新規取得（欠格事由なきこと・保護対象施設の距離ゲート要確認）。原状回復は現状確認写真基準 or スケルトン返還。

業態適合（弊社判定）

▲ 風営1号は買主が新規許可取得（距離ゲート・欠格事由 要確認）

- ◎ ガールズバー
- ◎ スナック
- ◎ キャバクラ
- ◎ コンカフェ
- ◎ ラウンジ

現況ガールズバー（風営1号）。スナック／キャバクラ／コンカフェ等へ転用可。★風営1号の許可は承継されず、買主が新規取得（欠格事由がないこと・保護対象施設からの距離ゲートを要確認）。製氷機のみリース（買主再契約で継続可）・他設備は譲渡対象。原状回復＝引渡時の現状確認写真基準 or スケルトン返還。

月次運営試算（参考）

項目	個人・小規模	キャスト複数
家賃	36万	36万
人件費	0～30万	60～120万
仕入原価	15万	30万
その他経費	15万	25万
月固定費	約66～96万	約151～211万
損益分岐売上	約90～130万	約200～280万
想定月商	NDA後開示	NDA後開示

サマリー

造作 200～300万 取得コスト安	賃料 36万 坪約1.5万	規模 24.5坪 16席・風営1号
--------------------------	---------------------	-------------------------

RECOMMEND

投資1,800万の内装を造作200～300万で

小岩・路面の作り込みガールズバー（風営1号・16席）を造作譲渡200～300万で承継。取得コストが安い。詳細（店名・図面）は個別にご案内します。

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