

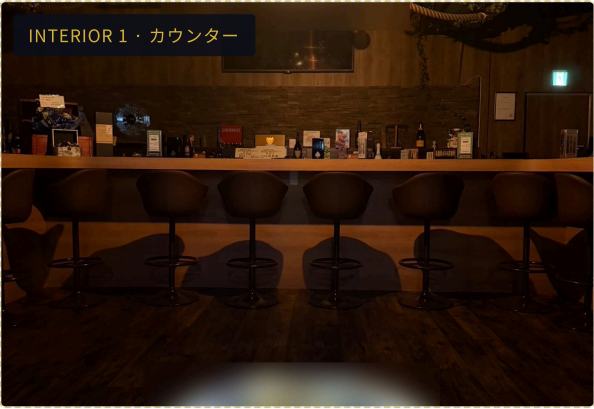
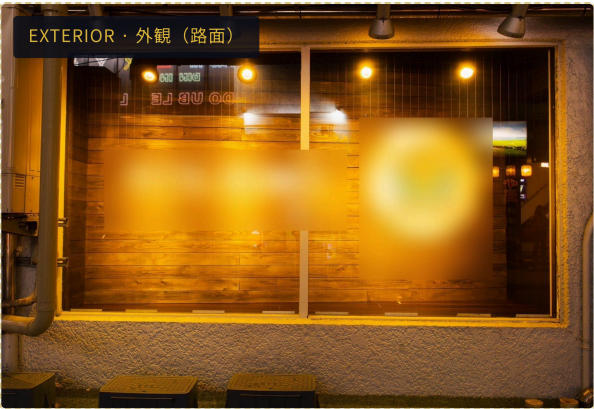
RENT	DEPOSIT	INITIAL
36万	93万	400万
月額 坪約1.5万	保証金 (家賃3ヶ月)	造作譲渡 (総額700万込み)

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）／小岩中央通 りに面した路面店
面積/階数	約24.5坪 / 路面1階
席数	16席（U字カウンター・高さ 1,050mm）
お手洗い	3室（洗面別）／入口横に展示ス ペース
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	賃料33万＋共益2万（税込36.3万）
保証金	93万円（家賃3ヶ月）／償却31万
契約形態	普通借家（自動更新・3年）
造作・譲渡	造作譲渡 400万（相談可）
カラオケ	設置中・レンタル（解約／名義変 更可）
取引形態	造作譲渡（居抜き）
弊社の立場	元付（売主直）



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：小岩中央通りに面した路面店・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・お手洗い3室（洗面別）・風営1号。
カラオケは設置中（レンタル・解約／名義変更が可能）＝新規導入コスト不要。★2026年3月に
同所で社交飲食店営業許可（風営1号）が下りた実績あり＝立地適格（買主は新規取得。同条件で
の取得見込み）。普通借家（自動更新）で賃借権が持続。閉店・キャスト0のため造作譲渡400万
（相談可）。造作は明け渡し時に無償残置可＝原状回復リスク低。スケルトンからの内装工事も不
要。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）

造作譲渡代金（相談可）	4,000,000円
保証金（家賃3ヶ月・退去時返還／償却31万）	930,000円
名義変更料・前家賃・火災保険・保証会社等	970,000円
弊社サービス料・その他	総額に含む
概算合計（込み）	約700万円

造作譲渡 400万円（相談可）＋諸費用で、ご取得の総額は約700万円（込み）。閉店・キャスト0のため造作譲渡で承継。2026年工事・投資額 約1,800万円の作り込み内装をそのまま引き継げ、スケルトンからの内装工事が不要です。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。※造作譲渡代金には、売主の課税区分により消費税が別途となる場合があります。

業態適合（弊社判定）

- ◎ 風営1号：2026年3月に同所で許可実績あり＝立地適格（買主は新規取得・同条件で見込み）
- ◎ 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。★2026年3月に同所で風営1号許可が下りた実績あり＝立地適格。許可は一身専属で承継不可＝買主が新規取得（同条件での取得見込み・欠格事由なきこと要確認）。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。造作は明け渡し時に無償残置可（原状回復リスク低）。

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

400万

総額700万込み

賃料

36万

坪約1.5万

規模

24.5坪

16席・風営1号

RECOMMEND

2026年工事の内装を造作400万（総額700万込み）で

小岩中央通り沿い・路面の作り込みガールズバー（風営1号・16席・お手洗い3室）を造作譲渡400万・総額 約700万円（込み）で承継。2026年工事の内装とカラオケ（レンタル・名義変更可）をそのまま活用できます。詳細（店名・図面）は個別にご案内します。

CONTACT

nightma 志村

LINE: works.do/FQiyMSA
☎ 070-4790-2090／✉shimura@chrono.com

※弊社は元付（売主直）。賃貸借も提携宅建業者とワンストップ対応