

RENT

65万

月額(税別)

坪1.35万

ZOSAKU

2,000万

造作譲渡

(税別)

INITIAL

676万

賃貸借の初期費用

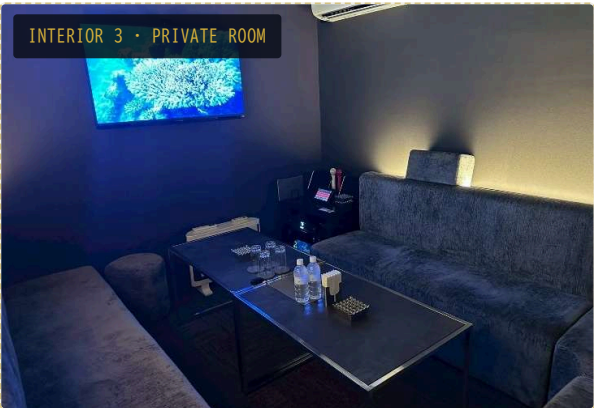
(税込・造作別)

物件情報

所在地	千葉市中央区 本千葉町
最寄駅	千葉中央 徒歩2分(京成千葉線)
面積/階数	約48.3坪 / 地下1階
前業態	ラウンジ
営業時間	制限なし
引渡時期	調整

経済条件（税別）

賃料/管理費	65万 / 2万
総賃料	67万円/月
保証金/償却	6ヶ月 / 3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	2,000万円
契約形態	普通賃貸借
契約期間	2年
更新料/事務手数料	1ヶ月 / 0.5ヶ月



設備・現況（写真で確認できるもの）

カラオケ	DAM（本体を確認）
客席	ボックスソファ席＋白天板テーブル 複数
バックバー	壁面ボトル棚（間接照明・16マス）
別室	あり（ソファ・モニター・壁掛エアコン）
内装	グレー基調・壁面グリーン装飾・天井埋込照明
厨房/水回り	確認中（写真に写っていません）

立地

坪単価（賃料÷坪数）	坪1.35万
駅	千葉中央 徒歩2分
エリア	千葉市中央区・本千葉町

立地のポイント：千葉中央駅から徒歩2分、駅東側の通り沿い。周辺は宿泊施設が集積するエリアで、営業時間の制限なしのため深夜帯の運営が可能。48.3坪のワンフロアで、ボックス席主体の大箱ラウンジ・クラブ系の運営規模に向く。地下1階のため視認性はなく、指名・紹介・SNSでの集客が前提。

ご注意：本資料は元付作成の募集図面と、そこに掲載された写真をもとに当社が作成したものです。什器・備品の一部はリース品等により譲渡対象外となる場合があります。図面に記載のない項目（前家賃・許認可の名義・厨房設備）は確認中です。

賃貸借の初期費用（税込・造作別）

保証金（賃料6ヶ月・非課税）	3,900,000円
礼金（賃料2ヶ月）	1,430,000円
企画料（賃料1ヶ月）	715,000円
不動産手数料（1ヶ月）	715,000円
小計（造作・前家賃を除く）	6,760,000円
造作譲渡（税込）	22,000,000円
本資料記載分の合計	約 2,876万円

これは総額ではありません。募集図面に前家賃の記載がなく、通常発生する分が含まれていません。また保証金・礼金・企画料の月数が「賃料65万」基準か「賃料＋管理費67万」基準かが図面に明記されていないため、各項目に振れがあります。このほか家賃保証会社の加入料・指定火災保険料・看板工事費・インフラ容量の増設費が別途発生し得ます（いずれも金額は未提示）。

★保証金は3ヶ月償却（195万円）＝退去時に返還されません。

業態・契約の条件

- ◎ ラウンジ
- ◎ バー / ダイニングバー
- ◎ カラオケ系
- ◎ 営業時間の制限なし

△ 接待を伴う業態（許可の名義・承継を確認中）

△ 業態業種制限あり（重飲食）

用途：図面には「業態業種制限：有り（重飲食）」とあり、ラウンジ・接待を伴う営業が可能かは貸主・管理会社に確認中です。前業態はラウンジです。

指定義務：家賃保証会社・指定火災保険の加入が必要／看板工事は指定業者の利用を求められる場合あり。★地下1階のためインフラ容量（電気・給排水・換気）は事前調査が必要と図面に明記されています。

契約：普通賃貸借2年。更新料1ヶ月＋更新事務手数料0.5ヶ月。買主が名義変更で引き継ぐか新規契約となるかは確認中です。

月次の固定費と必要売上（前提を置いた試算）

項目	絞った運営	標準	フル稼働
家賃（管理費込・税込）	73.7万	73.7万	73.7万
人件費	100万	200万	350万
仕入原価	60万	120万	200万
その他経費	30万	50万	80万
月次コスト計	263.7万	443.7万	703.7万
必要売上（予備20%込）	約330万	約555万	約880万

★この表は本店舗の実績ではありません。確定しているのは家賃のみで、人件費・仕入・経費は48坪の大箱を運営する場合に当社が置いた前提です。前テナントの売上・利益は開示されていません。ご自身の運営計画に合わせて数字を入れ替えてご覧ください。

サマリー

TSUBO

48.3坪

地下1階ワンフロア

RENT/TSUBO

1.35万

賃料÷坪数

ACCESS

2分

千葉中央駅

CONTACT

内見・詳細のご相談

公式LINE：nightma.com/consultation/
TEL：070-4790-2090

NOTE

興味ある物件はお早めに！

掲載条件は変動します。**確認中**の項目は判明しだいでご案内します。