

RENT

57.2万

月額(税別)
+管理/看板

DEPOSIT

572万

保証金
10ヶ月/償却4

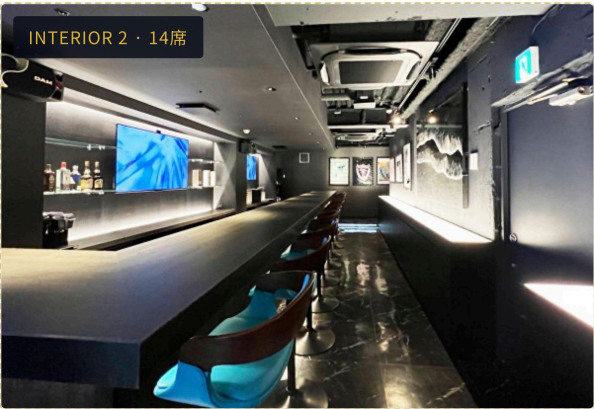
INITIAL

~2,760万

初期概算
(造作込)

物件情報	
エリア	新宿区 歌舞伎町（花道通り沿い・歌舞伎町タワー近く）
最寄駅	新宿／西武新宿／新宿三丁目 圏
面積/階数	約22.01坪（72.76㎡）
席数	カウンター14席・個室あり
現況業態	ガールズBAR（風宮1号）
引渡時期	相談

経済条件	
月額賃料	572,260円税別（+管理88,040・看板15,000／総額約742,830円税込）
保証金	5,722,600円（10ヶ月／償却4ヶ月）
契約形態	定期借家2年（2026/6/30～2028/6/29）
造作・譲渡	造作譲渡 1,800万円（保証金別）
カラオケ	DAM最上位（リース有無要確認）
取引形態	造作譲渡（居抜き）※事業譲渡は相談
弊社の立場	買い手側仲介



nightma 立地評価	
坪単価	—（賃料総額 約74万税込）
徒歩	花道通り沿い（歌舞伎町タワー近く）
エリア	新宿区・歌舞伎町2丁目
立地のポイント：歌舞伎町・花道通り沿い（歌舞伎町タワー近く）の一等立地。内装2,500万円以上・西麻布ラウンジレベルの美装を居抜きで承継。約22坪・カウンター14席・個室あり。DAM最上位カラオケ・ダーツ・厨房/空調完備。内装投資を大きく抑えて出店可。	

初期費用の内訳（概算・相談可）

造作譲渡金（保証金別）	18,000,000円
保証金（10ヶ月／償却4ヶ月・退去時に返還対象）	5,722,600円
新規賃貸借の初期費用ほか（礼金・前家賃・保証会社・保険 等）	総額に含む
ご用意いただく目安（相談可）	約 2,760万円

ご用意いただく目安 約2,760万円（相談可）は、造作譲渡金1,800万円・保証金574万円・新規賃貸借（巻き直し）の初期費用（礼金・前家賃・保証会社・保険 等）を含む総額です。保証金は退去時、償却4ヶ月分を除いて返還されます。事業譲渡は相談可・スタッフなし・キャストは相談。

業態適合（弊社判定）

▲ 風営1号（ガールズBAR＝接待・現許可の名義/承継可否 要確認）

◎ ガールズバー

▲ シーシャ 可否確認中

◎ ラウンジ

◎ スナック

◎ バー

◎ コンカフェ

用途地域＝商業（要確定）。現況ガールズBAR（接待）。ラウンジ/スナック等へ転用可。現許可の名義・承継可否（買主が新規取得か）・貸主の承諾業態・什器/カラオケのリース有無はDD・確認事項。

月次運営試算（参考）

項目	個人・小規模	キャスト複数
家賃（総額）	約74万	約74万
人件費	要確認	要確認
その他経費	要確認	要確認
月固定費	要確認	要確認
想定月商	NDA後開示	NDA後開示

サマリー

造作

1,800万

保証金別

賃料

57.2万

税別+管理/看板

内装

2,500万+

美装・居抜き

RECOMMEND

内装2,500万超の花道通り 美装GB

西麻布ラウンジレベルの美装を居抜きで。約22坪・14席・個室あり・DAM最上位。造作譲渡1,800万（事業譲渡は相談）。詳細（店名・号室・契約）はNDA後に開示します。

CONTACT

nightma 志村

LINE: lin.ee/XtA7xBx

☎ 070-4790-2090／✉shimura@chro-no.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