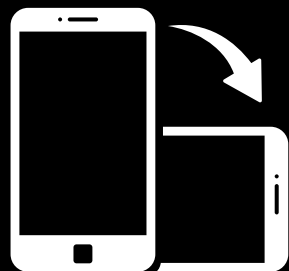


飲食店開業をお考えの方へ

新宿駅から徒歩3分

西新宿1丁目店舗
のご案内



※スマホでご覧の方は
画面横向きがオススメです。



株式会社YANA'S style
アミューズメント事業部

はじめに

この度は資料請求いただき、誠にありがとうございます。

「自分のお店を持ちたい！」 「都心でBARを開業したい！」

という方には是非お届けしたい物件です。

今回のご案内は、「店長募集」「居抜き」「フランチャイズ」ではありません。
物件探し、内装工事も、厨房設備も必要ありません。

お店の名前、営業時間、定休日、メニューなども自由です。

BARを開業するために必要と言われる1000万円近い資金は必要ありません。

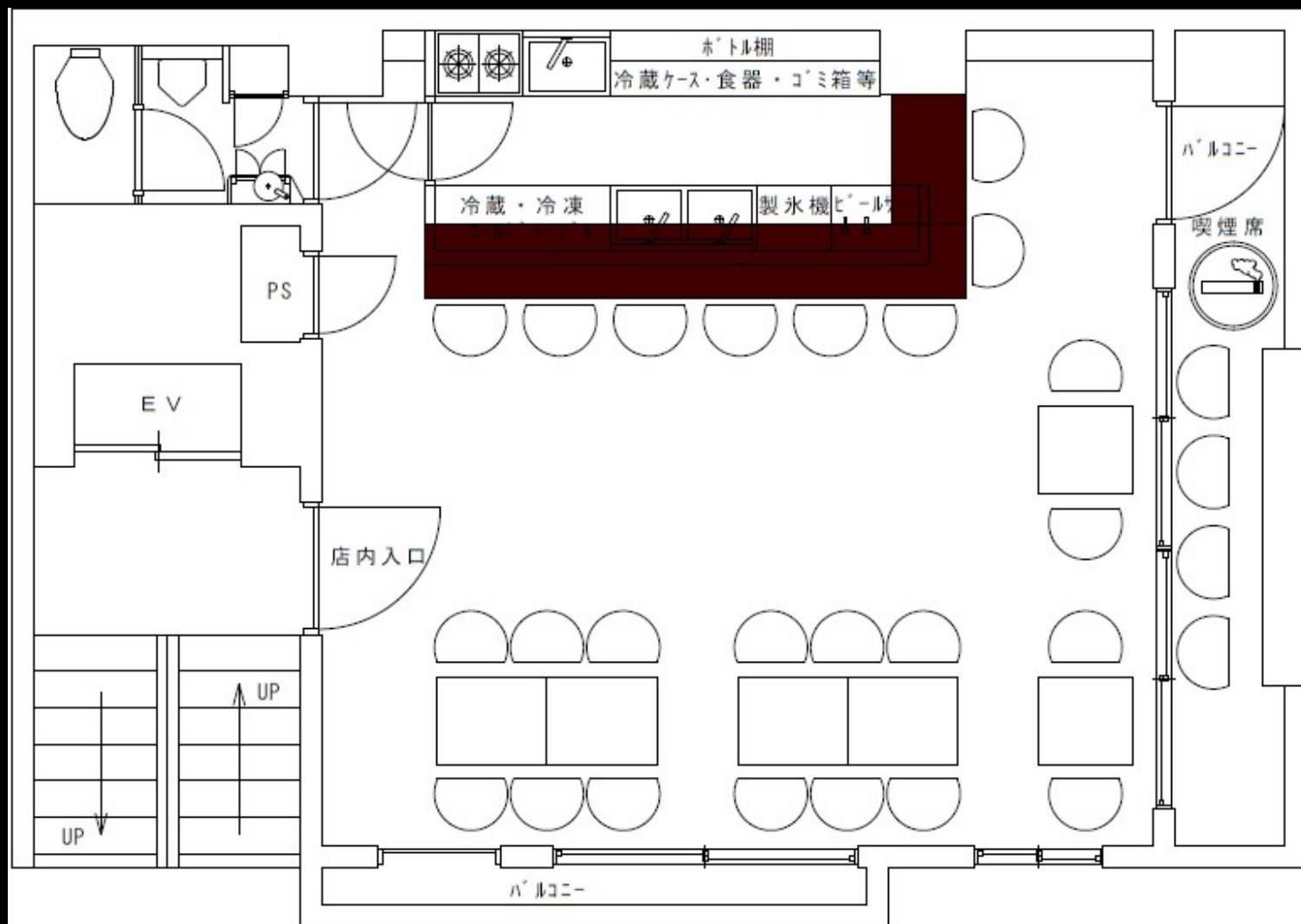
ご自身で使いたい什器や道具、お酒などの商品はご自身でご用意頂きます。時間帯を分けてお店を共有する形の業務提携になります。

保健所への申請や経営サポートもできますので、はじめての開業や、飲食店未経験者も大歓迎です。熱い想いを持っている方からのご応募お待ちしております。一緒に頑張っていきましょう！

基本のレイアウト

【 物件情報 】

- ・ 西新宿1丁目
- ・ 新宿駅から徒歩3分
- ・ ビル6F
- ・ 専有面積11坪 (36㎡)
- ・ 約20席前後



※工事が進行中なので、申込時期によっては選べない可能性があります。ご希望がある方はお早目にお申込みください。
※あくまでイメージです。正しくは実際の現場を優先します。

基本設備とイメージ

【 基本設備 】

冷蔵庫・冷凍庫（コールドテーブル）、製氷機、ビールサーバースペース、IHコンロ（ガスコンロも可）、洗い物用シンク、調理用シンク、手洗いシンク（自動水栓）、給湯器、換気扇、食器棚、ドリンク用冷蔵庫、その他棚、エアコン、テーブル、イス、洋式トイレ、男子小便器、手洗い器※全て保健所への営業許可申請対応の設備

【 シックなイメージ 】

【 ライトなイメージ 】



※工事が進行中なので、申込時期によっては選べない可能性があります。ご希望がある方はお早目にお申込みください。
※あくまでイメージです。正しくは実際の現場を優先します。

絶対に借金は少ない方が良い



資金調達は難しい

開業資金を貯金などの手持ちのお金だけで用意する方は多くありません。銀行や信用金庫などの金融機関や、政策金融公庫などからの借入れが必要になってきます。親戚や知人などからの借入れる方もいらっしゃいます。

いずれにしても、きちんとした信用、返済能力、返済計画が証明されなければ、お金を借りることはできません。もちろん、返済するつもりで借りるのですが、開業してみないとどのくらいの売上になるのか、利益が出るのかは実際分かりません。自己資金500万、借入500万くらいが現実的などころではありますが、もし、万一経営がうまくいかなかった場合、

- お店を失う
- 一生懸命に貯めた資金を失う
- 借金だけが残る
- 新たな借入れが難しくなる
- リセット、再スタートに時間がかかる

借入が小さければ、何度もやり直すことが可能です。小さな失敗は少し努力すればリカバリーできるので、借入は極力少ない方が絶対に良いです。

平均の出店費用



飲食店可の物件は初期費用が高い

運よく良い物件に出会えた後に悩むポイントとして、保証金などの初期費用です。
前項の物件条件でスケルトンの場合、

(平均出店費用)

物件を借りるまでにかかる費用

- ・保証金、約**360万円** (約8ヶ月分)
- ・手数料・礼金・審査保証料、均**90万円**
(火災保険料、前家賃などは別途)

物件を借りてからかかる費用

- ・内装工事費、約**400万円**
- ・厨房機器、約**80万円**
- ・備品、約**50万円**
(仕入代、広告費、運転資金などは別途)

物件取得費

約**450万円**

+

改装設備費

約**530万円**

合計

980万円

条件良く「居抜き」が見つければもう少し抑えられるかも知れませんが、譲渡費用が安い場合は設備などの状態が悪い場合が多く、結局お金がかかります。

店舗物件の実情



良い物件が見つからない・・・

ご存じの方も多いと思いますが、実際に物件探しをしてみると条件に見合った物件はなかなか見つかりません。立地、広さ、家賃、部屋の形など条件が合う物件が「やっと見つかった！」と思っても「飲食店不可」の文字にがっかりしたことがある方も多いはずです。

(新宿エリア平均賃料)

直近1年の成約物件情報

- ・新宿駅
- ・徒歩7分以内
- ・賃料60万以下
- ・飲食店可

約12坪 (39.6m²)

賃料 **45.6万円** (管理費込み)

物件数も少なく、レインズに掲載の成約事例は約10件ほどしかありません。

※「レインズ (REINS)」とは国土交通省から指定を受けた不動産流通機構が運営しているコンピュータネットワークシステムです。

良い物件はオモテに出てくる前に成約になってしまいます。そういう場合は、レインズにも掲載されないことがあるため、一般の方が見つける機会など初めからないのと同じです。

当物件なら

※下記金額全て10%税込

(初期費用)

(賃料相当)

 契約時
121万円のみ

 月額
38.5万円のみ

 保証金
0円

 ロイヤリティ
0円

 ネット代
0円

 年額更新料
12.1万円

 解約金
0円

 水道光熱費
実費の40%

※弊社から上記以外の請求はありません。

初期費用比較(11坪 新宿駅徒歩5分以内)

	当物件	スケルトン	居抜き	フランチャイズ
物件取得費	0円	450万	450万	450万
内装工事費	0円 ※1	400万	150万	200万
厨房設備費	0円 ※1	80万	20万	80万
備品・什器代	20万 ※2	50万	30万	50万
加盟金・契約金等	121万	0円	0円	200万
合計金額	141万	980万	650万	980万

最大差額 839万円！！

※1 追加工事や追加設備が必要な場合は別途かかります。

※2 ご自身で使いたい備品・什器を揃えて頂くので20万円は目安です。

月間固定費（概算）

	当物件	スケルトン	居抜き	フランチャイズ
家賃	38.5万	45.6万	45.6万	45.6万
光熱費・ネット代	2.5万	6万	6万	6万
雑費	10万	10万	10万	10万
ロイヤリティ	0円	0円	0円	10万
返済金	0円	6.4万 ※1	3.8万 ※2	6.4万 ※1
合計金額	51万	68万	65.4万	78万

最大差額 毎月27万円（年間324万円！！）

※1 500万借入 ※2 300万借入 7年返済 金利2% の場合

BARのスタイルについて

BARといっても様々なスタイル、コンセプトがあります。

- カクテルやお酒をメインとする、オーセンティックBARや、ショットBAR
- 店員が女の子メインのガールズBAR、店員が男の子メインのボーイズBAR
- 演奏やカラオケなどの音楽がメインのミュージックBAR
- ダーツやポーカーなどのゲームが楽しめるアミューズメントBAR

その他にもたくさんのコンセプトを持つお店がたくさんありますが、上記のようなスタイル以外でも営業可能です。それぞれのコンセプトによって、多少のレイアウトや設備を変更しますので、是非あなたの実現したいお店のアイデアを是非聞かせてください。



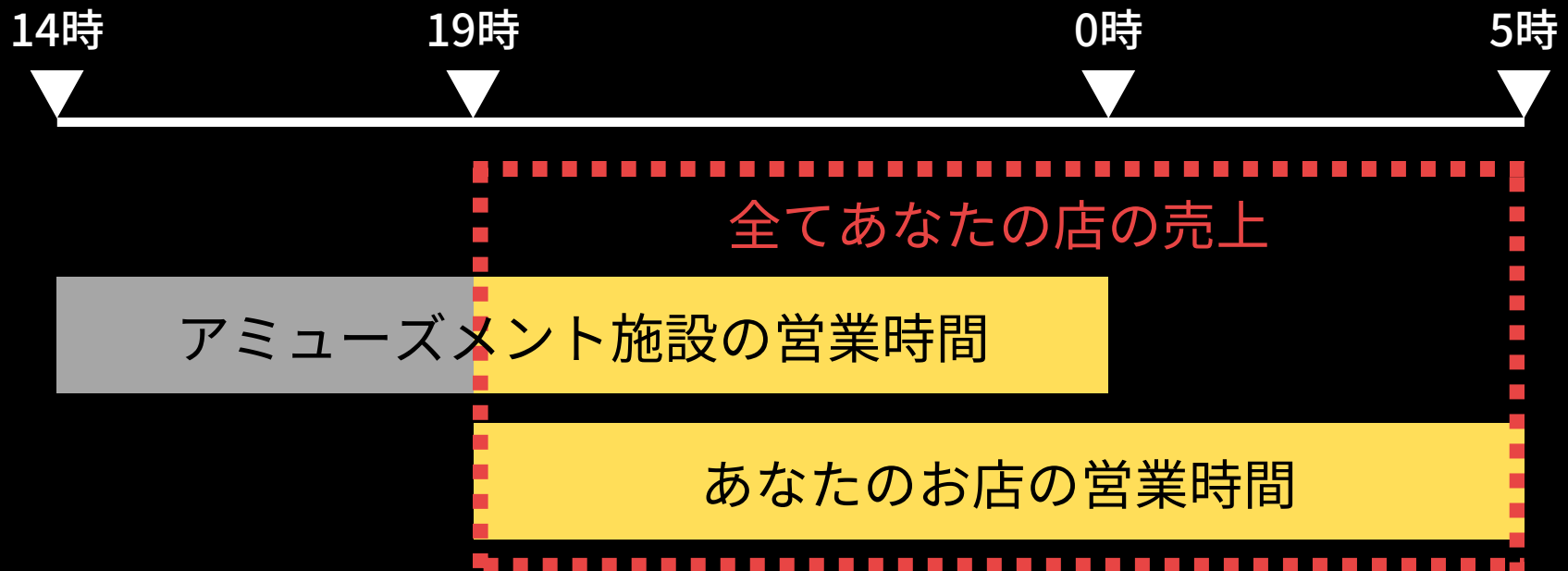
店舗の共有システム

今回の物件は、弊社とあなたで店舗を共有します。そのシステムにより、物件や設備投資などの費用が抑えられる仕組みです。共同経営や時間貸しではありません。

BARの最も多い営業時間は19時～5時頃です。そのメインの営業時間以外で弊社のアミューズメント事業を行います。店舗を共有するシステムですが、

もちろん、あなたが運営するのはあくまでも自分のBARだけで大丈夫です。

アミューズメント施設の営業時間は、14時～0時頃です。営業時間が重なる部分がありますが、その部分があなたのメリットにもなります。あなたのお店がオープンしている時間帯のドリンクやフードは全てあなたのお店の売上になります。



月間の収益モデル（概算）

モデル1

売上.....225万円
固定費.....51万円
仕入原価.....25万円
人件費.....45万円

モデル2

売上.....350万円
固定費.....51万円
仕入原価.....38万円
人件費.....60万円

月間収益

104万円

月間収益

201万円



固定費が安いので、利益が残しやすい



繁華街で20席近くあるので、売上も出しやすい

働き方やスタイルは自由

- **コンセプト**
- **店名**
- **営業時間**
- **定休日**
- **スタッフ採用**
- **メニュー**
- **単価**
- **服装、髪型**
- **仕入先**
- **売上目標**

フランチャイズではありませんので、全て自由です。

コンセプトやメニュー変更なども可能です。

大人数での予約や、貸し切り、早い時間帯での営業を希望される場合には、出来る限りあなたのお店を優先しますので、お気軽にご相談ください。

メリット・デメリット

メリット

- ・ 初期費用が安い
- ・ 物件やリフォーム業者を探す必要がない
- ・ お客様を共有できて売上も立てやすい
- ・ 毎日のオープン時、掃除や開店準備が少ない（既に営業している為）
- ・ 設備などが壊れた際の出費がない
- ・ 万一、閉店の場合はずぐにやめることができ、原状回復工事もない
- ・ 毎月負担になるロイヤリティなし
- ・ 各種申請が簡単（保健所の営業許可、警察署への深夜酒類提供飲食店営業開始届は完了している状態なので、図面や書類のコピーをお渡しできます。必要であればサポートも行います。

デメリット

- ・ 日中は基本的に使えない
- ・ 大がかりな内装工事を勝手にできない

開業までの7ステップ



全ステップ約6~8週間前後

詳しくはお問合せください。
面談はZoomでも可能です。

まずはお問合せください



03-5324-2703

受付時間：9時～21時（土日祝も受付）

※電話が混み合い出られない場合がございます。
必ず折り返しお電話しますので予めご了承ください。



bar@yanas.jp

※順次対応しておりますので、返信までお時間を頂く場合がございます。
お急ぎの場合はお電話ください。

**※契約者が決定した場合、募集を締め切りますので予めご了承ください。
お問合せお待ちしております。**

会社概要

株式会社YANA'S style

〒107-0062

東京都港区南青山3-8-40-2F

HP：<http://yanas.jp>

事業内容

住宅・店舗のリフォーム工事業

住宅・テナントの不動産仲介業

飲食業、アミューズメント事業

免許・加盟団体

宅地建物取引事業者

東京都知事免許（1）104452号

公益社団法人 全日本不動産協会加盟