

エステ店舗物件の「リサイクル」という考え方

エステ・リラクゼーション店舗専門

「不動産仲介」「M&A仲介」 有限会社マカルー

2007年6月、

**日本初のエステ・リラクゼーション店舗物件を専門にした
店舗資産譲渡、営業譲渡、事業譲渡、M&A仲介**

「エステ・リラクゼーション店舗専門不動産仲介」が誕生。

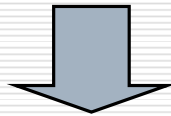
==有限会社マカルー 宅地建物取引業者 東京(1)第88443号==

個人サロン含め、年間3~5千店舗の出店(予想)

しかし、そのうち6割が2年以内に閉店・廃業している。

現在、開業希望者の増加と、

「居抜き流通」の認知度が上がっている為、流通量が増加傾向。



エステチェーン幹部、個人サロンオーナー、
開業希望者(予備軍)のほか

「今どきの★エステ経営研究所」の

**会員1900名・業界最大アクセス月間42万PV
にマッチング(2009.4月)**

**閉店・出店ニーズをマッチングさせることで、
双方に大きなメリットが生まれるシステム。**

開業希望者は、最短で**小資本・ノーリスク開業**でき、

閉店・廃業者は閉店に伴うさまざまなコストから開放され、
サロンを現金化できる仲介を行なっている

スタッフや顧客継承(造作譲渡)(営業譲渡)など相談可

開業のメリット

- ・なるべく小資本で開業したい。
- ・多店舗展開中で、すでに顧客のいるサロンをM&Aしたい。
- ・新しいマシンをなるべく安く購入したい。

-
- 新規開店、改装、多店舗化の際の、設備投資・初期投資コストを抑え少額で開店出来ます。
 - 店舗丸ごとご購入した場合、すぐに開業できます。
 - しかも設備や機器・器具など単品で揃えるよりかなりお安くご購入できます。
 - 店舗名も引き継ぐ場合は、WEBサイト、看板、電話番号取得のコストがかからない！

今どきの開業は、
賢く低コストで！



廃業・閉店で「居抜き売却」のメリット

今、お持ちの設備、什器・造作・マシンをすべて現金化できるようにお手伝いさせていただきます。

- 店舗丸ごと(インテリアや設備含む)、ご売却が可能です。
- お客様やスタッフはそのまま引き継ぐご相談も可能です。
- 通常では、買取や引取りをしない業務用のサロン(店舗)設備や、エステ・美容の機器・器具・用品などを、まとめてご売却できるチャンスです。

そのまま退去する場合は原状復帰でスケルトン(内装前の壁なし天井無しの状態)にしなくてはならないので1坪最低5万円の出費です。
備品の廃棄代も高騰しています。

それを考えると居抜きで譲渡(売却)した場合、マイナスどころかプラスになるので閉店・廃業する方にとっては少しでも現金になるので、こちらをお勧めしています。

お気軽にご相談ください。
テナント(営業許可のあるマンションサロンも)に限ります。

15~80坪程度のサロンの居抜き(造作譲渡)
50万~2000万までの売却実績(立地や状態による)

※都内20坪(役務残無し・営業年数2年以内)で、200万が相場といわれています。



ご成約までの流れ

STEP1 店舗売却のご依頼
物件、賃貸借条件の確認・ヒアリング、媒介契約



STEP2
「今どきの★エステ経営研究所」で一斉公開、1900名へのメルマガ、
店舗展開中のエステ企業、チェーン店、FC店等にダイレクトメール



STEP3 貸主様承諾後、一部
不動産業者間ネットワーク(不動産指定流通機構等)に情報公開



STEP4
内覧会イベント開催、申込受付



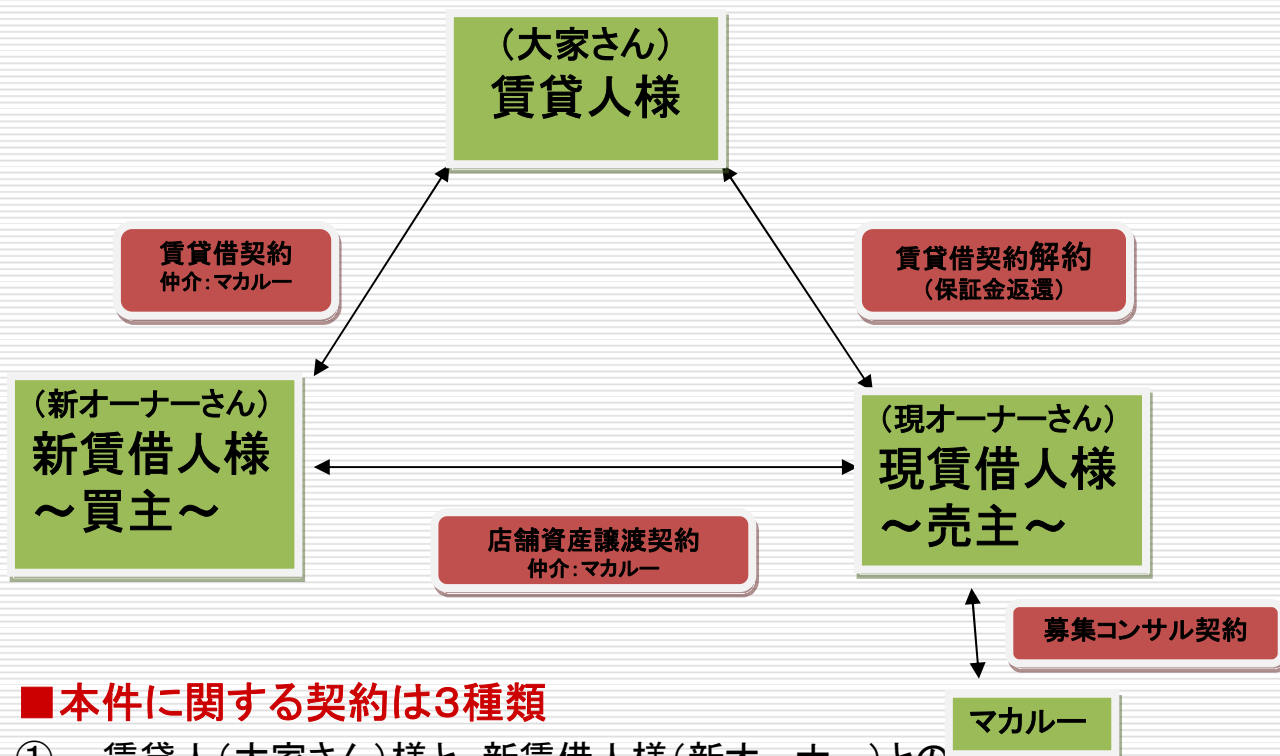
STEP5 貸主審査通過後
造作譲渡契約・賃貸借契約



STEP6
引渡

ここまで最短で2週間！

店舗資産譲渡契約、賃貸借契約における契約関係図



■本件に関する契約は3種類

- ① 賃貸人(大家さん)様と、新賃借人様(新オーナー)との
「**物件の賃貸借契約書**」

通常は、賃貸人様・管理サイドで作成した契約内容で新規契約を行います。
弊社「マカルー」が賃貸借契約の仲介

- ② 現オーナー(現賃借人)様と、新オーナー(新賃借人)様との
「**造作備品物の店舗資産譲渡契約書**」

弊社「マカルー」が店舗資産譲渡契約の仲介
※②は、①賃貸借契約締結が条件

- ③ マカルーと現オーナー間で「**募集コンサル契約**」

必要な書類

□ 新オーナー(買主)様 (契約時)

- ・法人の場合登記簿謄本、会社概要
- ・印鑑証明(連帯保証人分も)
- ・印鑑 (//)

□ 現オーナー(売主)様 (売却依頼時)

- ・賃貸借契約書の写し
- ・店内間取り図
- ・店内、外観写真
- ・認印
- ・「今どきの★～」からダウンロードしたPDFに記入
(「賃貸借条件」PDF、「備品リスト」PDF)

(契約時)

- ・印鑑
 - ・印鑑証明
-

契約金・手数料について

□ 買主様(新オーナー)

《店舗資産譲渡契約および賃貸借契約における仲介手数料》

1. 店舗資産譲渡対価の10%
(店舗資産譲渡対価が300万円以下の場合是一律30万円)
2. 賃貸借契約 仲介料1ヶ月相当額

～ご入金の流れ～

《店舗資産譲渡(手付け)契約時までに》

- ・店舗資産譲渡対価の半金(手付け)
- ・仲介手数料の半金(手付け)

《賃貸借契約時までに》

- ・保証金(敷金)
- ・礼金(物件によっては無)
- ・前賃料
- ・前管理費
- ・仲介手数料(賃料1ヶ月分)

- ・店舗資産譲渡対価の残りの半金
- ・仲介手数料の残りの半金

■お電話での無料相談ご希望の方は
ご連絡ください。

【店舗探し】【閉店相談】【M&A相談】など

有限会社マカルー

宅地建物取引業者 東京都(1)第88443号

TEL:03-6438-2828(平日9時～18時)

FAX:03-6438-2829

東京都港区赤坂8-7-18-305

契約金・手数料について

仲介手数料は完全成功報酬です

□ 売主様

《店舗資産譲渡 仲介手数料》

詳しくは、お問い合わせください。

※首都圏以外のサロンに関しましては、成約・不成約に関わらず内覧・契約の立会いに必要とする旅費、交通費、宿泊費の実費をご負担頂きます。

- お電話での無料相談ご希望の方はご連絡ください。

【店舗探し】【閉店相談】【M&A相談】など

有限会社マカルー

宅地建物取引業者 東京都(1)第88443号

TEL:03-6438-2828(平日9時～18時)

FAX:03-6438-2829

東京都港区赤坂8-7-18-305
