

# 目黒駅徒歩4分・重飲食可！ 排水管洗浄済の鉄板焼き居抜き

ご提案：INUKIBA（運営：zine株式会社）

物件特性 B+

目黒駅 徒歩4分

重飲食可

グリストラップ・排水管洗浄済

即入居可

## この物件をオススメする3つの理由

### 1. ① JR目黒駅徒歩4分・3路線アクセス

JR山手線・東急目黒線・東京メトロ南北線/三田線が乗り入れる目黒駅から徒歩4分。都内主要エリアからのアクセス抜群で、商業地集積エリアの飲食需要を取れる立地です。

### 2. ② グリストラップ・排水管洗浄済の即営業可能設備

重飲食物件で見落とされがちなグリストの状態が「洗浄済」というレアな好条件。引き継ぎ後すぐに営業開始でき、衛生上の安心感も担保されています。

### 3. ③ B1Fでも商店街費含む裏方コスト透明性

商店街費月額¥8,400は周辺集客効果への投資として理解可能。前テナント鉄板焼き業態の優良居抜きで、初期投資を圧縮可能です。

## 物件概要

所在地	東京都目黒区目黒1-6-13
最寄駅	JR山手線・東急目黒線・南北線/三田線 目黒駅 徒歩4分
階数	地下1階
専有面積	12.6坪 / 41.65㎡
現況業態	鉄板焼
おすすめ業態	鉄板焼・お好み焼・重飲食業態
引渡時期	相談
契約形態	普通借家 2年（初回更新日 2028年3月31日）

## 契約条件

月額賃料	¥500,000
商店街費	¥8,400 / 月
礼金	12ヶ月 = ¥6,000,000
敷金・保証金	2ヶ月 = ¥1,000,000
償却	30%
更新料	1.5ヶ月
造作譲渡料	相談
初期費用合計（造作除く）	約 ¥7,000,000

※ 仲介手数料は別途承ります。

※ 上記金額は消費税別途。指定保証会社・指定火災保険加入要。最終条件はオーナーとの協議により変動する場合がございます。

## 設備・残置内容

- ・ 重飲食可・グリストラップ完備
- ・ 排水管洗浄済（衛生上の重要ポイント）
- ・ 鉄板焼き業態の主要厨房機器・客席什器
- ・ 業態制限：焼肉・煙臭強業態 不可

## 月商シミュレーション（経営者目線）

### シミュレーション A：鉄板焼継承業態 ★★★★★

客単価	¥7,500	席数	14席
稼働率	1.5回転	月営業日	26日

想定月商 **¥410万**

賃料売上比率 12.2% — **要工夫**（前業態継承で集客資産活用必須）

### シミュレーション B：お好み焼業態 ★★★★★

客単価	¥4,200	席数	16席
稼働率	2.0回転	月営業日	26日

想定月商 **¥350万**

賃料売上比率 14.3% — **要工夫**（高回転業態で挽回可能）

### シミュレーション C：もんじゃ・カジュアル業態 ★★★

客単価	¥3,500	席数	18席
稼働率	2.3回転	月営業日	26日

想定月商 **¥377万**

賃料売上比率 13.3% — **要工夫**（昼ランチ活用と回転率向上が鍵）

## 想定客層・近隣動向

時間帯	客層	想定客単価
平日昼	目黒オフィスのビジネスパーソン	¥1,200-¥2,500
平日夜	飲み会・カップル利用、近隣住民	¥4,000-¥8,000

週末

商店街利用客、目黒散策客

¥3,500-¥6,500

### INUKIBA からのコメント

目黒の物件としては中庸価格帯。鉄板焼業態の継承で集客資産を最大活用するか、コンセプト転換で新規集客を取るかで戦略が分かります。B1F・賃料売上比率がやや高めのため、業態選定は慎重に。

### 物件選定時のご注意

項目	内容
業態制限	焼肉・煙臭強業態 不可
階数	地下1階のため看板誘導戦略が重要
礼金	12ヶ月とやや高めの設定
契約形態	普通借家2年（更新可能性高）

### お問合せ・内見予約

#### INUKIBA（運営：zine株式会社）

Webサイト：inukiba.jp

Instagram：@inukiba\_tokyo

担当：犬飼

#### 内見可能日時

ご希望日時をご連絡いただけましたら、最短で翌日～翌々日に手配いたします。

#### ※ 重要事項のご案内

- 本資料は物件のご紹介を目的としたものであり、最終的な契約条件はオーナーとの協議により決定します
- 賃料・敷礼等の金額は変動する可能性があります
- 仲介手数料は別途承ります（賃料1ヶ月分・税別）
- 本資料の無断複製・転載を禁じます