

駒沢大学駅徒歩1分・玉川通り沿い 営業30年の優良焼鳥居抜き

ご提案：INUKIBA（運営：zine株式会社）

物件特性 A

駒沢大学 徒歩1分

25坪・大型

玉川通り沿い

営業30年実績

この物件をオススメする3つの理由

1. ① 駒沢大学駅徒歩1分・玉川通り沿いの抜群立地

駒沢大学駅は田園都市線急行停車駅で渋谷・中央林間アクセス良好。玉川通り沿いは平日昼夜・週末すべての時間帯で人通り多く、飲食需要の高いゴールデンエリアです。

2. ② 25坪・34席の大型物件

カウンター8席+テーブル12席+座敷14席の合計34席。グループ・宴会対応で客単価×客数の両方を稼げる希少な大型居抜き。

3. ③ 営業30年・優良居抜きの安心感

30年間営業されてきた実績は、立地・設備・集客力の圧倒的な証明。外部ダクト有・グリスト埋設で重飲食対応、内装・厨房ともに優良な居抜きです。

物件概要

所在地	東京都世田谷区駒沢2-1-3 伊東ビル 201号室
最寄駅	東急田園都市線 駒沢大学駅 徒歩1分
階数	2階
専有面積	25.14坪 / 83.12㎡
現況業態	焼き鳥（営業中）
おすすめ業態	焼鳥・居酒屋・和食
引渡時期	2026年10月1日
契約形態	定期借家 6年（契約満了2032年9月30日）

契約条件

月額賃料	¥630,000
共益費	¥50,000
礼金	10ヶ月 = ¥6,300,000
敷金・保証金	2ヶ月 = ¥1,260,000
償却	3ヶ月
造作譲渡料	相談
初期費用合計（造作除く）	約 ¥7,560,000

※ 仲介手数料は別途承ります。

※ 上記金額は消費税別途。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

- ・ 外部ダクト有・グリスト埋設済（30年営業実績の優良設備）
- ・ カウンター8席 + テーブル12席 + 座敷14席（合計34席）
- ・ 焼鳥業態の完全居抜き（厨房機器・客席什器）
- ・ 業態制限：焼肉・中華・麻辣湯・ラーメン・カレー・バー・カラオケ・シーシャ 不可
- ・ 外国籍経営者 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：高単価焼鳥業態 ★★★★★

客単価	¥7,000	席数	34席
稼働率	1.5回転	月営業日	26日

想定月商 **¥928万**

賃料売上比率 6.8% — **採算性高**（駅前1分・大型・優良居抜き3拍子）

シミュレーション B：居酒屋・大衆業態 ★★★★★

客単価	¥4,500	席数	34席
稼働率	2.3回転	月営業日	26日

想定月商 **¥915万**

賃料売上比率 6.9% — **採算性高**（座敷有で宴会需要も取れる）

シミュレーション C：和食割烹業態 ★★★★★

客単価	¥9,500	席数	34席
稼働率	1.1回転	月営業日	25日

想定月商 **¥888万**

賃料売上比率 7.1% — **採算性高**（駒沢の中高所得層を狙う）

想定客層・近隣動向

時間帯	客層	想定客単価
平日昼	駒沢・三軒茶屋・桜新町オフィスの層、ランチ需要	¥1,200-¥2,500
平日夜	渋谷・大手町方面の通勤層、駒沢周辺住民	¥4,500-¥8,000

週末

駒沢オリンピック公園利用者、家族・グループ

¥3,500-¥7,000

近隣競合状況

業態	概況
焼鳥・焼肉	駅周辺に複数。同業前テナント30年は別格の集客力
居酒屋・大衆	競合多めだが、座敷有の大型店は限定的
和食割烹・寿司	桜新町方面まで広げると競合あり、駒沢徒歩圏では少ない
イタリアン・ビストロ	三軒茶屋に集中、駒沢は空白セグメント

INUKIBA からのコメント

駅徒歩1分・玉川通り沿い・25坪34席という3拍子は、月商800-1000万円帯を狙うチェーン展開志向の経営者にとって極めて魅力的。営業30年の前テナントが築いた集客資産は新規業態でも引き継ぎやすく、業態転換時のリスクが低い。

物件選定時のご注意

項目	内容
業態制限	焼肉・中華・麻辣湯・ラーメン・カレー・バー・カラオケ・シーシャ 不可
営業時間	2時まで営業可
外国籍	不可
契約形態	定期借家6年（契約満了 2032年9月30日）
引渡時期	2026年10月1日（夏まで準備期間あり）

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。現テナントが営業中のため事前調整必要。

※ 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