

池尻大橋徒歩7分・2026年8月開業 新築複合施設1F路面店舗

ご提案：INUKIBA（運営：zine株式会社）

物件特性 A-

池尻大橋 徒歩7分

新築・スケルトン

1F路面・天高3.5m

山手通り沿い

この物件をオススメする3つの理由

1. ① 2026年8月開業の新築複合施設1F路面

新築 ECLINE 池尻大橋 SHOP102 区画。新築のためゼロから理想の店舗を作り上げられる、希少なスケルトン物件です。

2. ② 山手通り沿い・天井高3.5mの開放感

山手通り沿いの1F路面で通行量・視認性ともに高い立地。天井高3.5mの開放的空間は、デザイン性の高い飲食店・ショールーム業態に最適です。

3. ③ 内装工事先行相談可・重飲食相談可

開業前の内装工事を先行で相談可能。重飲食業態についても相談ベースで対応可能で、業態自由度が高い物件です。

物件概要

所在地	東京都目黒区大橋1-1-2 ECLINE池尻大橋 SHOP102
最寄駅	東急田園都市線 池尻大橋駅 徒歩7分
階数	1階（路面店）
専有面積	15.30坪 / 50.58㎡
現況業態	新築（スケルトン）
おすすめ業態	飲食店舗・ショールーム（重飲食相談可）
引渡時期	2026年8月（予定）
契約形態	定期建物賃貸借 5年～

天井高

約3.5m

契約条件

月額賃料（税別）	¥540,000
月額賃料（税込）	¥594,000
礼金	5.1ヶ月～
更新料	¥50,000 / 年（非課税）
造作譲渡料	なし（スケルトン渡し）
初期費用合計（造作除く）	約 ¥3,694,000～

※ 仲介手数料は別途承ります。

※ 上記金額は消費税別途。竣工2026年5月予定。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

- ・ 新築・スケルトン（内装ゼロから自由設計可能）
- ・ 1階路面店・天井高3.5m（開放感ある空間）
- ・ 山手通り沿いで看板掲出可能
- ・ 重飲食業態についても要相談
- ・ 内装工事先行相談可（開業準備期間の確保）

月商シミュレーション（経営者目線）

シミュレーション A：イタリアン・洋食レストラン業態 ★★★★★

客単価	¥7,500	席数	30席
稼働率	1.5回転	月営業日	26日

想定月商 ¥878万

賃料売上比率 6.2% — **採算性高**（新築・路面・天高で高単価業態に最適）

シミュレーション B：ベーカリーカフェ業態 ★★★★★

客単価	¥1,800	席数	20席
稼働率	4回転（朝～夕）	月営業日	26日

想定月商 ¥374万

賃料売上比率 14.4% — **要工夫**（TO比率向上で改善）

シミュレーション C：高級肉割烹・グリル業態 ★★★★★

客単価	¥12,000	席数	25席
稼働率	1.3回転	月営業日	25日

想定月商 ¥975万

賃料売上比率 5.5% — **採算性高**（駒沢公園・三軒茶屋エリアの富裕層需要）

INUKIBA からのコメント

スケルトン物件の最大メリットは「業態に最適化した店舗を作れる」こと。新築のため老朽化リスクなし、天井高3.5mの空間設計力を活かせばデザインホテル併設レストラン水準の店づくりも可能。初期投資¥1,500-3,000万円を投じる本格出店向け物件です。

物件選定時のご注意

項目	内容
業態	重飲食は要相談（オーナー協議必須）
初期投資	スケルトン渡しのため内装工事費別途必要
営業時間	要相談
駅徒歩	7分とやや距離あり、看板誘導必須
契約形態	定期建物賃貸借5年～（長期コミット必要）

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

新築工事中のため、現地見学は事前調整が必要です。図面・3Dビューでの先行検討も可能。

※ 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