

外苑前駅徒歩2分・青山通り沿い 1階路面 鉄板焼き居抜き物件

ご提案：INUKIBA（運営：zine株式会社）

物件特性 A

外苑前 徒歩2分

1階路面

青山通り沿い

明治神宮外苑向い

この物件をオススメする3つの理由

1. ① 外苑前駅徒歩2分・1階路面の超優良立地

東京メトロ銀座線・複数路線利用可で都内主要エリアからのアクセス抜群。青山通り沿いの1階路面は通行量・視認性ともに最高クラスで、看板による集客力が大きく期待できます。

2. ② 明治神宮外苑・神宮球場・国立競技場の集客資産

明治神宮外苑向かいに位置し、神宮球場・国立競技場の試合・イベント日には数万人規模の通行者が見込めます。観光・スポーツ・コンサート利用客のディナー需要を取れる稀少立地。

3. ③ 17坪・鉄板焼き優良居抜き・グリスト埋設

汎用厨房機器（縦型冷凍冷蔵庫・製氷機等）の多数残置で、初期投資を大幅圧縮可能。グリスト埋設で重飲食対応も可能、業態転換の自由度が高い物件です。

物件概要

所在地	東京都港区南青山2-12-15 南青山2丁目ビル 1F
最寄駅	東京メトロ銀座線 外苑前駅 徒歩2分
階数	1階（路面店）
専有面積	17.16坪 / 56.72㎡
現況業態	鉄板焼き（営業中）
おすすめ業態	鉄板焼・お好み焼・グリル（焼肉・煙油強業態は不可）
引渡時期	契約後 3週間
契約形態	定期借家 5年（契約満了 2032年3月9日）

契約条件

月額賃料	¥520,000
共益費	¥20,000
礼金	10ヶ月 = ¥5,200,000
敷金・保証金	2ヶ月 = ¥1,040,000
償却	3ヶ月
造作譲渡料	¥5,500,000
初期費用合計（造作除く）	約 ¥6,240,000

※ 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

- ・ カウンター4席 + テーブル14席（合計18席）
- ・ グリスト埋設済（重飲食可）
- ・ 外部ダクト無（直吹）
- ・ 汎用厨房機器多数残置（縦型冷凍冷蔵庫・製氷機 等）
- ・ 業態制限：臭い煙が強い業態・油を多く使う業態 不可（焼肉・カレー等）

月商シミュレーション（経営者目線）

シミュレーション A：高単価鉄板焼業態 ★★★★★

客単価	¥10,000	席数	18席
稼働率	1.4回転	月営業日	26日

想定月商 **¥656万**

賃料売上比率 7.9% — **採算性高**（青山高単価層・接待需要）

シミュレーション B：お好み焼・もんじゃ業態 ★★★★★

客単価	¥4,500	席数	18席
稼働率	2.0回転	月営業日	26日

想定月商 **¥421万**

賃料売上比率 12.3% — **要工夫**（昼ランチ強化や深夜帯活用で改善余地）

シミュレーション C：洋食グリル・ステーキ業態 ★★★★★

客単価	¥8,500	席数	18席
稼働率	1.6回転	月営業日	26日

想定月商 **¥637万**

賃料売上比率 8.2% — **採算性高**（神宮球場・コンサート集客との相性◎）

想定客層・近隣動向

時間帯	客層	想定客単価
平日昼	南青山・神宮前のオフィスワーカー、ファッション・クリエイティブ層	¥1,500-¥3,000

平日夜	接待利用、青山住民、表参道・原宿からの流入	¥6,000- ¥15,000
週末・試合日	神宮球場・国立競技場利用者、観光客	¥3,500-¥8,000

近隣競合状況

業態	概況
鉄板焼・お好み焼	同業少なめ。鉄板焼継承で集客資産活用可能
イタリアン・洋食	南青山～表参道に多数。中価格帯は競合多め
居酒屋・大衆	青山立地は高単価業態が主流、大衆店は少ない
カフェ・ベーカリー	飽和状態、新規参入は推奨しない

INUKIBA からのコメント

「青山×1階路面×徒歩2分」は東京都心でも極めて希少な3拍子。客単価¥8,000-¥12,000帯の高単価業態に向く立地で、月商600-700万円帯を狙えます。神宮球場・国立競技場との連動を意識した「観戦前後の飲食拠点」コンセプトも勝ち筋。

物件選定時のご注意

項目	内容
業態制限	臭い煙が強い業態・油を多く使う業態 不可（焼肉・カレー等）
外部ダクト	無（直吹）。換気対策設計が必須
初期費用	礼金10ヶ月・造作¥550万と高め。手元資金¥1,200万以上を推奨
契約形態	定期借家5年（契約満了 2032年3月9日）

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

現テナント営業中のため、内見は事前調整が必要です。ご希望日時をご連絡ください。

※ 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

INUKIBA 物件提案資料 v1.0 / 2026年5月14日作成