

半蔵門駅徒歩1分・重飲食可！ グリスト埋設の居酒屋居抜き物件

ご提案：INUKIBA（運営：zine株式会社）

物件特性 A+

半蔵門駅 徒歩1分

重飲食可

グリスト埋設済

2026年6月1日 引渡

この物件をオススメする3つの理由

1. ① 半蔵門駅徒歩1分の圧倒的好立地

東京メトロ半蔵門線・半蔵門駅から徒歩1分。番町・麴町・四ツ谷エリアにアクセスする高所得オフィスワーカーの動線上にあります。皇居・千鳥ヶ淵にも近く、観光客の通行も期待できる希少立地です。

2. ② 重飲食可・グリスト埋設という稀少設備

オフィス街エリアでは「重飲食不可」物件が大半を占める中、本物件はグリスト埋設済・重飲食可という極めて貴重な物件です。焼鳥・もつ焼き・もつ鍋・ラーメン・餃子・洋食レストラン等の煙油を扱う業態でも安心して営業できます。

3. ③ オフィス需要 + 観光・住宅需要のトリプル動線

半蔵門駅周辺は昼間人口が集中し、ランチタイムは大行列の店舗多数。ディナーは霞が関・永田町・番町麴町の会社員層に加え、近隣の高級住宅エリア（一番町～五番町）の住民層も狙えます。週末は皇居ランナー・観光客の流入もあり、平日昼夜・週末すべての時間帯で集客機会があります。

物件概要

所在地	東京都千代田区麴町1-6-11 Gポイントビル 2F
最寄駅	東京メトロ半蔵門線 半蔵門駅 徒歩1分
階数	2階
専有面積	13.19坪 / 43.6㎡
現況業態	居酒屋（前業態）
おすすめ業態	居酒屋・ビストロ・洋食・もつ焼き・焼鳥 等 重飲食可業態

引渡時期	2026年6月1日
契約形態	定期借家 6年

契約条件

月額賃料	¥390,000
共益費	¥9,091
礼金	8ヶ月 = ¥3,120,000
敷金・保証金	3ヶ月 = ¥1,170,000
償却	3ヶ月
造作譲渡料	¥2,000,000
初期費用合計（造作除く）	約 ¥4,680,000

※ 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

- ・ グリスト埋設済（重飲食対応）
- ・ カウンター席（テーブル19席）
- ・ 外部ダクト無（直吹）
- ・ 居酒屋業態の主要厨房機器・客席什器
- ・ 同ビル不可業態：焼肉

月商シミュレーション（経営者目線）

INUKIBA（運営者は現役飲食店経営者）が、本物件で「儲かる業態と月商」を具体的に試算しました。

シミュレーション A：焼鳥・もつ焼き業態 ★★★★★

客単価	¥4,500	席数	19席
稼働率	110% (2.0回転)	月営業日	26日

想定月商 ¥547万

賃料売上比率 7.1%（理想は10%以下） — 採算性高

※ 同エリアの焼鳥業態は客単価¥5,000-7,000帯も多く、上振れ余地あり。

シミュレーション B：洋食ビストロ業態 ★★★★★

客単価	¥6,500	席数	19席
稼働率	100% (昼1.5 + 夜1.0)	月営業日	26日

想定月商 ¥562万

賃料売上比率 6.9% — 採算性高（番町麴町の富裕層需要）

シミュレーション C：ランチ特化の居酒屋業態 ★★★★★

客単価	平均¥2,600	席数	19席
稼働率	昼2.5 + 夜1.5 = 4.0回転	月営業日	26日

想定月商 ¥513万

賃料売上比率 7.6% — 採算性高（オフィス昼需要が強い）

想定客層・近隣動向

時間帯	客層	想定客単価
平日昼 11:30-14:00	半蔵門・麴町・番町オフィスのビジネスパーソン	¥1,000-¥2,500 (ランチ)
平日夜 17:30-23:00	飲み会・接待利用のビジネスパーソン 番町麴町の高所得世帯	¥4,000-¥8,000
週末	皇居ランナー・観光客 千鳥ヶ淵・北の丸公園エリア	¥2,000-¥5,000

近隣競合状況

業態	概況
居酒屋・大衆酒場	駅前に複数。客単価¥3,500-¥5,000帯が主流
蕎麦・うどん	ランチ激戦区。手堅い需要あり
ラーメン	麴町通り沿いに数店、競合多め
焼鳥・もつ焼き	駅近で重飲食可能な物件が少なく、競合は限定的
洋食・ビストロ	番町方面に高級店が点在。中価格帯は空白

INUKIBA からのコメント

重飲食可能な物件は希少なため、「煙油を扱う業態 × 駅徒歩1分」のポジショニングで競合優位を取りやすい立地です。特に焼鳥・もつ焼き・洋食グリル系は近隣の空白セグメントを狙えます。

物件選定時のご注意

項目	内容
業態制限	焼肉業態は不可（同ビル制限）
営業時間	要確認（深夜時間帯の営業可否は要相談）
外部ダクト	無し（直吹）。煙臭強い業態は配管・換気対策必須
契約形態	定期借家6年。期間満了時は再契約協議必要
契約満了日	2032年5月31日

開業に向けた INUKIBA のサポート

INUKIBA は契約締結だけでなく、出店成功までのトータルサポートを提供します。

サポート内容	詳細
業態コンセプト相談	現役飲食経営者の知見で月商最大化の業態を提案
設備見積・工事業者紹介	信頼できる施工業者ネットワークをご紹介
開業手続支援	飲食店営業許可・深夜酒類提供届出 等の手続きサポート
開業後フォロー	30日・90日・180日のチェックインで集客・経営相談

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。オーナー・元付業者との調整次第ですが、優先的に最速での内見をアレンジします。

※ 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）
- 物件の最新状況・正式な重要事項は内見時に書面で詳細ご説明いたします
- 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