

# 半蔵門徒歩4分・番町麴町エリア 洋食レストラン居抜き物件

ご提案：INUKIBA（運営：zine株式会社）

物件特性 A-

半蔵門 徒歩4分

1F路面

前テナント11年営業

大使館・外資系エリア

## この物件をオススメする3つの理由

### 1. ① 番町麴町エリアの高級住宅・大使館・外資系企業が集積

一番町・二番町・三番町・四番町・五番町という都内屈指の高級住宅地、各国大使館、外資系企業オフィスが集積するエリア。富裕層・経営者層・外国人駐在員等の高単価客層が密度高く存在します。

### 2. ② 前テナント営業実績約11年の優良立地

11年間の営業実績は立地の集客力と業態のフィット感の両方を証明。新規業態でも集客資産を引き継げる安心感ある物件です。

### 3. ③ 前面ガラス張り・1F路面の高視認性

前面ガラス張りで店内の様子が外から見える設計は、洋食・ビストロ業態の信頼感醸成に最適。1F路面店で看板誘導も容易です。

## 物件概要

所在地	東京都千代田区一番町15-1
最寄駅	東京メトロ半蔵門線 半蔵門駅 徒歩4分
階数	1階（路面店・前面ガラス張り）
専有面積	13.61坪 / 45㎡
現況業態	洋食・レストラン
おすすめ業態	洋食・レストラン・ビストロ
引渡時期	即入居可
契約形態	普通賃貸借 2年

業態制限

煙・臭いが強い業態・24-6時営業不可・外国籍別途審査

## 契約条件

月額賃料	¥378,000
共益費	¥24,950
礼金	2ヶ月 = ¥756,000
敷金・保証金	3ヶ月 = ¥1,134,000
償却	1.5ヶ月
更新料	1.5ヶ月
造作譲渡料	¥2,650,000
その他	¥3,200,000 (用途要確認)
初期費用合計 (造作除く)	約 ¥1,914,950

※ 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

- ・ 洋食・レストラン業態の主要厨房機器・客席什器
- ・ 前面ガラス張りで視認性高い外観
- ・ 11年営業の優良居抜き
- ・ 業態制限：煙・臭いが強い業態不可・24-6時営業不可
- ・ 外国籍経営者は別途審査必要

## 月商シミュレーション（経営者目線）

### シミュレーション A：高級ビストロ・洋食業態 ★★★★★

客単価	¥8,500	席数	22席
稼働率	1.5回転	月営業日	26日

想定月商 **¥729万**

賃料売上比率 5.2% — **採算性高**（番町麹町富裕層・接待需要）

### シミュレーション B：洋食レストラン継承業態 ★★★★★

客単価	¥5,500	席数	22席
稼働率	2.0回転（昼1.2+夜0.8）	月営業日	26日

想定月商 **¥629万**

賃料売上比率 6.0% — **採算性高**（11年営業の集客資産活用）

### シミュレーション C：フレンチ・イタリアン業態 ★★★★★

客単価	¥10,000	席数	22席
稼働率	1.3回転	月営業日	25日

想定月商 **¥715万**

賃料売上比率 5.3% — **採算性高**（大使館・外資駐在員需要）

## 想定客層・近隣動向

時間帯	客層	想定客単価
平日昼	近隣オフィスのビジネス・接待ランチ、外資系企業の会食	¥2,500-¥6,000
平日夜	接待・会食、番町麹町富裕層、大使館・外資系駐在員	¥7,000-¥15,000

週末

家族・友人会食、観光客（皇居・千鳥ヶ淵方面）

¥5,000-¥10,000

### INUKIBA からのコメント

番町麴町は東京都心の隠れた最高所得エリアで、特に外資系企業駐在員・大使館関係者の高単価需要が安定。フレンチ・イタリアン・洋食ビストロは賃料売上比率5-6%の高採算が見込めます。初期投資¥190万円と比較的低く（業界平均¥300-500万円）、ハイクラス業態への参入障壁が低い物件です。

### 物件選定時のご注意

項目	内容
業態制限	煙・臭いが強い業態 不可
営業時間	24-6時営業不可（深夜業態不向き）
外国籍	別途審査必要
初期費用	礼金2ヶ月と比較的低めだが、「そのほか¥320万円」の用途要確認

### 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