

クリニック企画概要

開業希望のドクターへ

ご希望エリアでクリニック開業を企画します。対面でのご面談を行い、ご希望に沿った物件をご提案します。物件確定後は弊社にて関係各所との打ち合わせ等を行い、開業までのサポートを全力で行います。

土地所有者様へ

新しくクリニック開業が出来る物件を探しております。土地活用を通じて地域貢献が出来るうえ、新しいクリニックの開業を心待ちにしている地域住民のニーズに応えることができます。

クリニック開業までの流れ

① 開業希望ドクター情報受領

② 開業希望地での物件選定、診療圏調査実施



③ 土地所有者様と打合わせ（契約条件等）

④ 関係各所との打合わせ（行政、設計・建築会社等）



開業

クリニック 開業のポイント

どのような物件があるか、どのような契約形態で開業するか、
開業する診療科目の競合クリニックの件数は？周辺の患者数は？

開業に向けてのドクターの未来設計をお伺いし、上記ポイントの整理を行います。

ご希望エリアでの開業実現のために立地調査や診療圏調査は
勿論、地域の患者ニーズ等の多方面から調査した良質物件を
選定のうえご提案します。

契約形態について、大きく分類し3形態です。

- ①空テナントに入居
- ②ドクターによる建築（土地は購入、もしくは借地）
- ③建貸し、医療モールに入居

初期投資も抑える建貸しをご希望の方が近年多いようです。
弊社ではご要望に沿った建物を建築のうえ賃貸しますので
開業をお考えの方、お気軽に弊社までお問い合わせ下さい。

①空テナントに入居

メリット

- 視認性良好。
- ビル・マンションの場合、入居者＝見込み患者。
- ロードサイドの場合、駐車場完備物件あり。

デメリット

- 都心物件は競合が多い為、患者数を多く見込めない。
- 狭小地が多いため回転率が低く、売り上げが伸びづらい。
- 前テナントによっては賃料設定が高め。

②ドクターによる建築（土地は購入、もしくは借地）

メリット

- 土地購入の場合、明渡しリスクはない。
- 借地の場合、借地料を経費で落とせる。

デメリット

- 土地購入の場合、返済負担増。土壌改良が必要になった場合は別途資金が必要。
- 購入費は経費にならない。
- 融資枠を使うので、建物への融資額が制限される可能性がある。
- 借地の場合、土壌改良が必要になった場合は建築主負担となることが多い。
- 賃貸借期間を満了時、更地返還しなければならない可能性がある。

③建貸し、医療モールに入居

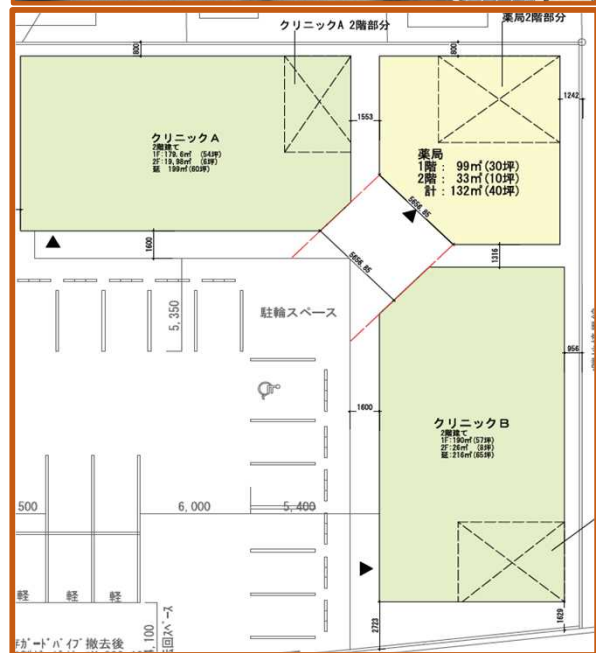
メリット

- 家賃は経費で落とせる。
- 初期投資を抑えて毎月の返済額も少なくなる。
- 設計・建築は医師側の要望で行うので、デザイン・材質など自由。

デメリット

- 一般的には20年超の定期借家契約のため、契約の更新はなく、退去または再契約となる。
- 建築主の建築予算の上限を超えて建築する場合、一部資金負担の可能性はある。
- 医療モールの場合、医師同士の相性等により、必ずしも連携が取れるとは限らない。

before



 **RealtyLink**

株式会社 リアルティリンク

〒812-0018 福岡県福岡市博多区住吉2丁目17番28号1

TEL 092-283-3855 FAX 092-283-3857

<https://realtylink.jp/>