



一般社団法人 メディカルスタディ協会 東海

◇ MSS東海ニュース ◇ vol.2 2012年8月2日配信

このメルマガは、一般社団法人メディカルスタディ協会東海（以下MSS東海）主催のセミナーにご参加いただいたドクターの皆様 お問い合わせをいただいたドクターの皆様へお送りしております。

皆様のお役に立てましたら幸いです。ぜひ、ご愛読ください。

■開業場所選びのポイント

文／株式会社ユヤマ
小島永吉

開業場所を選定する際のポイントは様々ですが、各先生方の診療科目や診療方針によっても異なってきます。周辺人口の多さやバッテリーする施設がない（または少ない）事を考慮するのは当然ですが、その地域の特性（住宅地、商業地域等）を考慮し、ターゲットとする患者さんを多く掴む事が大切です。

次に診療所の形態は、大きく分けてビルにテナントとして出店するか、戸建診療所を建設するかの二通りがあります。都市部にはテナントビルも豊富にありますが、地域によっては診療所に適した建物がない場合も多いようです。

そういった場合は戸建診療所の建築になるわけですが、建築するための土地をどうするか？という問題が発生します。戸建診療所の場合は、建物用の土地に加えて、駐車場用の土地も必要になり、土地を購入すると初期費用も莫大になるので、定期借地制度を利用できる土地を選択することが主流となっています。最近では、地主さんに建物を建築してもらい、賃貸物件として入居する『ドクターズレント方式』という方式も多々行われています。この方式を利用するには、地主さんとの交渉や綿密な打ち合わせが必要となりますので、この方法を熟知したパートナーを見付けることが重要となります。

一方、ビルにテナントとして入居する場合も、立地はともかく賃料や占有面積、水

廻り（配管）や床の対応加重強度、天井高、入居階数への導線の問題等々チェックする項目が多数あります。立地や賃料設定が気に入ったからといって安易には契約せず、その建物が診療所開設に適している構造を持っているかどうか、十分に調査する必要があるでしょう。

また、昨今多く開発されるようになった『医療モール』ですが、行政が方向付けを行なっている地域医療体制を考えれば軽視できない物件だと考えます。こういった『医療モール』を選定する場合に重要なポイントは、

- ① 立地が自身の診療方針に合っているか？
- ② 患者さんの導線はよいか？
- ③ 連携のとり易そうな先生方（診療科も含めて）が入居しているか？
- ④ モール全体を管理してくれるところがあるのか？
- ⑤ 診療科の数は適正か？（空きテナントを抱えたままの運営にならないか？）

だと考えます。

私は、物件企画開発時に特に④を重要視しています。ただ単に診療所が並んでいるだけでは本当の『医療モール』とは言えません。モール全体の運営・管理者を置き、例えば、共用使用部屋などを有して『地域の皆さんのための健康セミナー』を開催実施（講師はモールに入られている先生方を交代で行なって頂く）する等の企画・運営を行なったり、入居されている先生方の定期情報交換会を主催したりといった『医療モール』全体を動かす役目を担う機能があるモールが、今後患者さんをより多く集め繁栄していく『医療モール』だと考えているからです。

最近の診療所経営は以前のように順風満帆でスタートしづらくなっています。新規開業を成功させる為には先生方に適した場所選びと余裕のある資金計画が必須条件です。先生方お一人の判断ではなく、経験豊かで信頼できる相談者とパートナーシップを組み、場所選びを行なうのがよいでしょう。

MSS 東海では毎月第1木曜日に定例会を開催しております。

◆ 9月度定例会のご案内

日時：9月6日（木） 17時～19時

場所：シャープ名古屋ビル 7F 第1集会室

名古屋市中川区山王 3-5-5（JR 東海道本線「尾頭橋駅」下車徒歩 5分）

<http://mss-tokai.com/original4.html>

講演内容（予定）：シャープファイナンス株式会社

名古屋 ME 支店 支店長

上田裕広

「リースとローンどちらが得？」

「損得だけではないリースの上手な使い方」

ドクターの皆様のご参加もお待ちしております。

最後までお読みいただきありがとうございます。

次回の「MSS 東海ニュース」も宜しく願いいたします。

【MSS 東海ニュース】

[発行元] 一般社団法人メディカルスタディ協会 東海

〒461-0015 名古屋市東区東桜 1-14-12

イースタンビル本館 4F

TEL：052-962-4555 FAX：052-962-4558

URL：<http://www.mss-tokai.com/>

E-mail：info@mss-tokai.com

担当：伊東

[配信停止] メール配信の停止、配信先の変更・登録変更の変更はお手数ですが、以下のアドレスにご連絡ください。

info@mss-tokai.com

Copyright(C) 一般社団法人メディカルスタディ協会 東海 All rights reserved.

※このメールマガジンの無断転載は法により禁じられています。