

フォーネット

5月号
第88号

平成11年9月28日 第3種郵便物認可
平成18年5月1日 第88号
発行所：株式会社フォーネット社

5

「VANファミリーショップ」倒産劇
破たんした“金看板”商法

韓国人観光客のやりたい放題

対馬の漁民が悲鳴 山崎市政と福岡地所の異常な親密ぶり



福博ワイド

福岡・拉致家族の肉声

相次ぐ高速船衝突事故 クジラの増えすぎが原因?

都心温泉乱立 地下水争奪戦ばっ発?

邦画健闘、洋画不振の背景

350円

今月の株 新時代トップ対談 中洲今昔物語 酔談三昧 ビジネスマンは見た! 福博今昔 他

チャレンジ06

メディカルモール(複合医療施設)事業へ進出 土地活用ノウハウをフルに活用、 開業の全面的バツクアツプも

理創グループの日本アールエムイー

あくまでも土地活用の ノウハウの延長線上

これまで倉庫付き事務所やオフィスビルなどの企画・仲介などで実績を積んできた(株)理創(福岡市博多区、田中啓之社長)は、新規事業として複合医療施設の開発事業を始めた。「社名のRiso Medical Estateの通り、これまで培ってきた土地活用のノウハウのあくまでも延長線上です」。理創常務で新事業を開拓する(株)日本アールエムイー社長を務める宇野敦さんは、新規事業の背景をこう説明する。

安定してなおかつ高い利回りを望むオーナーに対し、これまで平均一七%という利回りを誇る同社のノウハウを医療施設に応用す

る。タイプは最低二百坪の敷地に内科、整形外科、小児科など四五科の医院と、調剤薬局、駐車場を設けるモール型とビルに入居するメディカルビル型の二つ。

その最大の特徴は、開業意欲はあるが資金面に難がある勤務医にとって大きなメリットがあるという点だ。建物はオーナーの建て貸しのためにインシャルコストを大幅に下げる事ができ、賃料も適正な価格に設定しランニングコストを抑える。その分、運転資金に余裕が出て医療行為に専念でき、患者を獲得できる。早期の黒字化の達成につながるというわけだ。

また、モール全体で広告を打つことができるために、集客力、コスト面でもメリットは大きい。この他、医療コンサルタントをはじめ税理士、司法書士、行政書士などの専門家のネットワークで開業医の経営についても全面的にバックアップする。

日本アールエムイーは理創の取

引先だった不動産会社をM&Aし、この事業の専門会社に再生したも

の。医療施設得意にする一級建築士や、医療法人の設立、承継の手続きにかかせない司法書士、行政書士、医療施設の広告・サイトの運営を手がけるデザインディレクターなど医療に携わる各分野のスペシャリストで経営陣を固めている。

利回りは一二〇~一三%を設定し

ており、一見強気の見通しに映るが理創の「オーナーのメリットを追求する」という姿勢の下での実績から自信をのぞかせる。

現在、医療器具販社などの専門業者とのネットワークを構築中で、ブレーン作りを進めている。また、潜在する開業希望者にアクセスするためにはホームページを通じて開業医向けの情報発信を図る。すでに八つの物件で企画が進んでおり、今期中には二カ所のモールをオープンさせたいとしている。

賃貸マンション・アパートを建設しても供給過剰気味の市場では利回りが思つたように確保できないう。また、コンビニエンスストア、飲食店、物販売などは短期的な売り上げに左右される上に競争激化でいつ撤退されるか分からぬといふ不安定さもある。その点、医療機関は比較的の長期の事業計画をたてることで地権者にとつて安定した土地利用と言える。また、信頼性・公共性が高いため地域住民に対する生活の利便性の向上にも



宇野 敦社長

貢献できる。今までの病院は駐車場が少ないので、都心に集中している、大きい病院が多いなどで患者が利用していく面もあった。いろんな科が一ヵ所に集中してあり、駐車場があつてアクセスしやすい。また、開業医にとつても住宅地もしくは幹線沿いというロケーションは魅力的だ。

た、開業医にとつても住宅地もしくは幹線沿いというロケーションが一ヵ所に集中してあり、駐車場があつてアクセスしやすい。また、開業医にとつても住宅地もしくは幹線沿いというロケーションが一ヵ所に集中してあり、駐車