

工藤建設 医療モール運営に参入

松戸に第1弾 首都圏で展開へ

医療施設の建設などを手がける工藤建設(千葉市、平山弘社長)は、複数の診療所を1カ所に集める医療モールの運営を始める。第1弾として、12月に千葉県松戸市で内科などが入る施設を開設する。高齢化に対応した地域の医療ビジネスの需要が高まると判断し、首都圏で年に1〜2件のペースで増やす。安定した運営収入によって経営体質の強化につなげる。



来月に開業する医療モール「プチモンドハケ崎」(千葉県松戸市)

安定収入で経営強化

松戸市に開設する医療「ケ崎」。鉄筋コンクリートモールは「プチモンドハ」ト造りの3階建てで、延

べ床面積は約730平方メートル。地権者の土地に工藤建設が建てた施設を地権者に引き渡す。その後、建物を借り上げてテナン

トの診療所に貸し出す仕組み。総工費は2億円。1フロアあたり1つの診療所が入る。すでに内科と整形外科の入居が決まっており、内科は12月1日に開く。開業にあたっては同社が収支計画書の作成や医療機器搬入のスケジューリングを手伝った。整形外科は来年3月に開業する予定。残る1フロアについても交渉を進めている。

開業後は定期的にモール内の医師を集めた交流会を開き、情報交換や人脉づくりに役立ててもら

ろ。地元の住民向けに健康セミナーも開く。周囲の介護施設と連携して、自力で診療に行けない高齢者のための送迎バスも運営するという。

同社は1965年の設立。図書館や学校など公共施設の建設を長年手がけてきたが、十数年前に公共工事の減少を踏ま

えて医療施設の建設に乗り出した。医療モールも首都圏で4棟建ててきた。ただ、これまでは他の建築物と同じように完成したら依頼者に引き渡した時点で仕事が完了していたため、継続的な収益源にはならなかった。

医療モールを自ら運営する。同社の2010年11月期の売上高見込みは約7億円。医療モールの建設と運営により、今後も同水準の売り上げ規模を保つ考えだ。

【日本経済新聞】
掲載2010年11月17日

クリニック併設の女性専用マンション6年満室継続

人気物件の秘密を探る

プチモンド花園 (千葉県千葉市)

女性専用賃貸マンションに小児科、内科、調剤薬局を併設したプチモンド花園(千葉県千葉市)は、6年前の竣工以来満室が続いている。物件から程近い千葉大学の講師や生徒、単身女性サラリーマンあるいはシングルマザーなどの支持を集め、入居待ちが続く状態だ。黄土地色の塗り壁を使った外観が、ひときわ目立つ南欧風物件をレポートする。



▶黄土地色のぬり壁は南欧の雰囲気をかもし出す。外観にはを異なり、契約した入居者も少なくない。



▶正面には住居と調剤薬局の入り口が並ぶ。



▶オートロックドアは輸入品。わくは素材を使用した平山社長オリジナルデザイン。



▶次後になった玄関ホール正面には平山社長自ら調達したチェストが置いてある。



▶オーナーの家族の手形をあしらったオリジナルの礎礎



工藤建設 (千葉県千葉市) 平山弘社長(63)

開業目指すドクターとのネットワークで実現

開業を希望する医療法人とのコネクションを持つことが最大の強みです。ドクターの要望をかなえるため、建築費用は請求しません。最近では開設に必要な総物だけでなく医療機器

の選定や仕入れの価格交渉、スタッフの採用、開業後の事業設計にまでを支援するコンサルティングを請け負うことで入居者には安心を提供でき、オーナーには比較的撤退リスクが低い優良テナントを紹介できていると考えています。



▲飾り棚で居室にもアクセントをつける



▲14戸の居室は南向きで日当たりも抜群

南欧風の外観と吹抜の玄関ホール 物件の魅力維持するための管理契約

「クリニックを併設することで入居者や親御さんにとって安心を提供できたことはいまでもありませんが、仲介会社の営業担当者にとっても物件の魅力の説明しやすいたことが、空いてもすぐ埋まる状態につながっているのだと思えます。」こう話すのはプチモンド花園を設計・施工した工藤建設(千葉県千葉市)の平山弘社長だ。

JR新検見川駅から徒歩5分。周辺にアパートやマンションが何棟か見えるが、駅前にショッピングモールが建つわけでもなく、若者が集まる人気エリアとはいえない、そんな場所にプチモンド花園はある。周辺には入居率の低迷にあえぐ物件が多いなか、相場より1割程度高い賃料を竣工以来維持し続けている。東京都心部以外の地域では入居対象層となる若者の減少が進むといわれるが、このニーズをつかむため、開業支援層が確実に存在することを改めて認識させられる。

だが、クリニックが併設されていることだけで、人気維持されるわけではない。平山社長が自ら設計に当たった建物は、黄土地色の塗り壁にアクセントで白と茶色のレンガを加えたコントラストや、洋風瓦を使った三角屋根など南欧風のデザインが施されている。共同玄関の扉を開けると、目に飛びこんでくる吹き抜けの玄関ホールは平山社長が最もこだわった空間だ。正面には窓見とアンティークのローチェスト。ポストボックスは枕木の廃材で作った。入居者向けの共同掲示板は絵画を飾る額縁を使ったものだ。これらはすべて平山社長が自ら仕入れて提供できたことはいまでもありませんが、特別にお金をかけたものはありません。必要なのは建物へのこたわりとアイデアだけ(平山社長)。自ら立てた建物へのこだわりがあるからこそ、竣工後の管理も同社が請け負う。月2回の定期清掃、入居者からのクレーム対応、電球の交換まですべて同社の社員が行う。

地元の建設会社が大手と伍していくには、大手がやらないことをやるしかないと考えた平山社長は「この物件の最大の特徴は、クリニックを併設したことではなく、併設できたこと。そう簡単に開業したいと考えているドクターを見つけたことはできませんよ」と話す。同社は開業を目指すドクターのコンサルティングも行っているのだ。また、医療関係者との間で情報収集を継続的に進めるよう、竣工パーティーやイベントに多くの関係者を招待し、接点作りにも余念がない。そういった取り組みがクリニック付きの人気物件を生み出したというわけだ。

物件データ

物件名：プチモンド花園
所在地：千葉県千葉市
竣工：2005年5月
構造：鉄筋コンクリート造
地上3階建て
間取り：1LDK (22.33㎡ ~45㎡)

デザイナーズ

高専賃

上

工藤建設



工藤建設
平山 弘社長

千葉県市原市に瀟洒な外観の高齢者専用賃貸住宅（高専賃）が来月オープンする。建築はデザイナー性の高い賃貸マンション、医療モールの設計、施工で実績のある工藤建設（千葉県千葉市）、運営は調剤薬局チェーンを展開するタカサ（千葉県市原市）。この2社を2号にわたり、高専賃事業を中心にレポートする。

玄関側にバルコニー設置

コーナを設けた。高齢者が自立しながら、楽しく過ごせる工夫が随所に凝らされている。また、階段の角には20平米ほどの特長のひとこまが、各居室のバルコニーをエントランス側に配置したことで、高専賃メートルほどのフエンス（壁）で仕切られたバルコニー内を、共有部分の廊下側から望める作りとした。入居者はそこで植物を育てたり、いろいろいったりできる。



▲高専賃の模型

工藤建設が企画・設計・施工を手掛ける「フチ・モンド」シリーズは、南欧風のデザインを採り入れた建築スタイル。女性向け賃貸マンションやオープンカフェを組み込んだ医療モールなどで、地元の人気を集めている。

「高齢者の住まいで問題になっているのはひとこまとこまが、コミュニティの少なさを孤独死。玄関側にバルコニーを設けることで、居住者同士が自然と声を掛け合い、あいさつを交わせるようになる」（平山弘社長）。

今回、設計・施工を手掛けたのが、来月市原市に開設する高専賃。2階建て、鉄骨造で、居室は2階部分の9室。1階にはデイスーパー、カラオケルーム、キッズルーム、カフェーション、喫茶トイレ、洗面所、浴室、

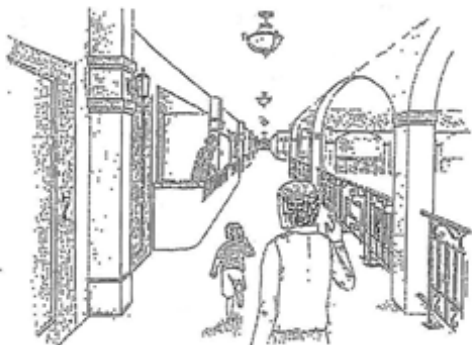
居室の広さは約25平米を主体に最大40平米ほど。床暖房、収納などを完備している。L字型の建物の2階の角には20平米ほどの特長のひとこまが、各居室のバルコニーをエントランス側に配置したことで、高専賃メートルほどのフエンス（壁）で仕切られたバルコニー内を、共有部分の廊下側から望める作りとした。入居者はそこで植物を育てたり、いろいろいったりできる。

「単なる談話室ではあまり意味を成さない」と思い、入居している高齢者が必然的に集まることのできるようなランドリーコーナーを併設した。敢えて居室内には洗濯機置き場を作らず、談話室で会話を楽しみながら洗濯してもらいたいと考えている」（平山社長）。

1階のオープンテラス風カフェでは、居住者はもちろん、近隣の住人も利用できるようにし、開放的な空間を演出する。

外観は南欧風デザインで、屋根にはイタリヤ製のテラコッタを使用。建物入口に瀟洒なアーケードを設けた。カフェに採用される照明や椅子、手すりなどの設備・備品類は、多くを海外で調達、加工した部材だ。

「立地に合わせテナント、入居者をどうするか、デザインをどうするかなど企画力が当社の強み。地域のランドマークとなるような建物作りを心掛けていく」（平山社長）。



▲玄関横のバルコニーのイメージ

南欧風の外観仕様 来月オープン

工藤建設は、首都圏の病院、商業施設、賃貸住宅内装デザイン的设计、施工で定評がある。徹底した現場のコストダウンを図っている。施主の年間利回りは平均14%を実現。テナント料が賃貸住宅よりも高い医療モールの場合は、25%以上も可能だ。

工事現場に立体壁画

松戸 写真撮影に来る人も

松戸市八ヶ崎の工事現場 Ⅱが話題になり、写真撮影の用に、等身大の少年を Ⅱに訪れる人までいる。立体的に描いた壁画Ⅱ写真 Ⅱに描かれた赤い帽子



の少年は、窓から工事現場をのぞいたり、玄関の扉を開けたりしている。鉢植えの花に水をあげたり犬を追いかけていたりしている絵もあり、行き交う人らは、思わず足を止めて見つめている。

千葉市の工藤建設が「うるさい、汚いといった工事現場のイメージを変え、囲いの中の作業の様子を見てほしい」と企画した。同社社員の佐藤知行さん(35)がデザインし、テーマパークのアートディレクターだった飯野雅昭さん(57)が完成させた。10月まで設置予定。