



特選物件ご紹介

株式会社アイリスファーマ
2023.11.15.



目次

	ページ	都道府県	場所	住所	募集科目							
特選物件	1	東京	幡ヶ谷	渋谷区	内	小	整	眼	耳	皮	泌	心
	2		町田センタービル	町田市	内	小	整	眼	耳	皮	泌	心
	3		(仮)豊洲4-2街区	江東区	内	小	整	眼	耳	皮	泌	心
	4	千葉	千葉 都町	千葉市中央区	内	小	整	眼	耳	皮	泌	心
	5		口ハル津田沼	習志野市	内	小	整	眼	耳	皮	泌	心
	6	埼玉	アトレ浦和	さいたま市	内	小	整	眼	耳	皮	泌	心
	7	神奈川	横浜 神大寺	横浜市神奈川区	内	小	整	眼	耳	皮	泌	心
	8		ラスカ平塚	神奈川県平塚市	内	小	整	眼	耳	皮	泌	心
既存物件	9	千葉	ユーカリが丘	佐倉市	内	小	整	眼	耳	皮	泌	心
	10		ユーカリが丘（建貸）	佐倉市	内	小	整	眼	耳	皮	泌	心
	11	埼玉	東松山	東松山市	内	小	整	眼	耳	皮	泌	心
プラスワン	12	東京	北葛西	江戸川区	内	小	整	眼	耳	皮	泌	心
	13	千葉	高津	八千代市	内	小	整	眼	耳	皮	泌	心
	14	東京	西新宿	おかげさまで全科目決定！ ご協力ありがとうございました！								
	15	神奈川	藤沢	おかげさまで全科目決定！ ご協力ありがとうございました！								
	16	東京	ひばりヶ丘	おかげさまで全科目決定！ ご協力ありがとうございました！								
	17		業平	おかげさまで全科目決定！ ご協力ありがとうございました！								



競合少なく、診療圏調査の結果良好！

人気のエリア路線です。都心からの交通の便も良い！
新築、角地で視認性も高いです。24年4月以降開業可能です。

住 所 東京都渋谷区西原1-35-1

アクセス 京王線 幡ヶ谷駅 徒歩7分/初台駅 徒歩8分



人口(%)	総人口	0-14歳	15-64歳	65歳
半径500m	17,293	1,664(10)	12,475(72)	3,154(18)
半径1,000m	70,710	7,120(10)	50,404(71)	13,186(19)

推奨科目

内	小	眼	皮	耳
---	---	---	---	---

条件	面積	賃料/坪	共益費/月
4階	30.67坪	14,000円 (税込)	44,000円 (税込)
3階	30.67坪	14,500円 (税込)	
2階	35.82坪	15,000円 (税込)	52,000円 (税込)
1階	調剤薬局入居予定		

契約

普通賃貸借/10年

保証金

6ヵ月

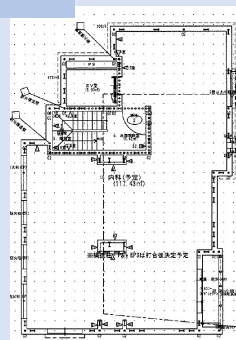
礼金

1ヵ月

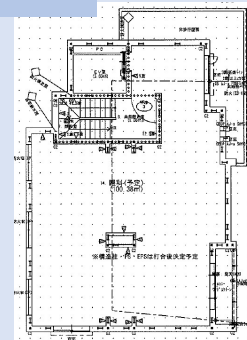
仲介手数料

1ヵ月

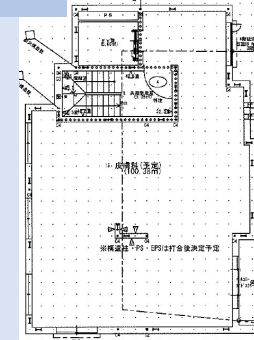
2階



3階



4階



設備・条件

- ☐ スケルトン渡し
- ※原則内装業者指定
- ☐ レントフリー (最大3ヵ月)
- ☐ 保証会社必須



医院開業Pro



株式会社アイリスファーマ
担当：開発部

0120-913-243 / kaigyos@ph-k.co.jp
<https://iinkaigyo-pro.com/>

2次利用
禁止

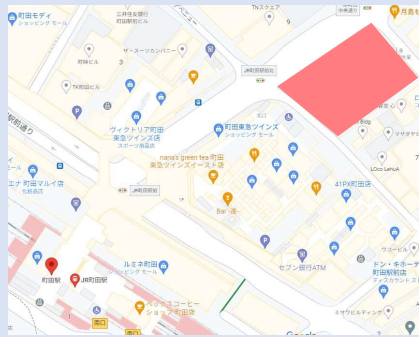


集患に困らない、駅近くの商業施設内医療モール！

小田急線・JR線 2路線利用可能な町田駅近くの好立地！
ファミリー世帯も多く、様々な診療科に適した物件です！
施設6～8階に町田市の公共施設あり（生涯学習センター）
町田駅乗降客数 221,094人（小田急線） 86,227人（JR線）

住 所 東京都町田市原町田6-8

アクセス JR横浜線『町田駅』徒歩1分・小田急線『町田駅』徒歩3分



人口(%)	総人口	0-14歳	15-64歳	65歳
半径500m	10,825	1,018(9)	7,637(71)	2,171(20)
半径1,000m	42,488	4,271(10)	29,639(70)	8,578(20)

推奨科目

内

皮

小

耳

眼

条件	面積	賃料/坪	共益費
A区画	約40坪	18,000円 (19,800円/税込)	賃料含
B区画	約30坪		
C区画	約30坪		
D区画	調剤薬局入居予定		

契約

定期賃貸借/10年

敷金

12ヶ月

礼金

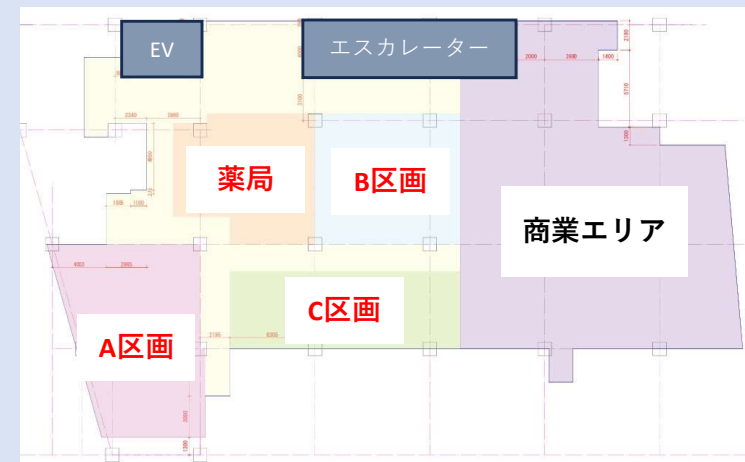
1ヶ月

仲介手数料

1ヶ月

2階

※参考区画案



設備・条件

- ☐ スケルトン渡し ☐ エレベーター2基・エスカレーターあり
 - ☐ 近隣提携駐車場利用可 ☐ 館内デジタルサイネージ、その他利用可
 - ☐ 内装管理費、その他現場共益金・諸経費などあり
- ※原則内装業者指定



株式会社アイリスファーマ

担当：開発部

0120-913-243 / kaigyos@ph-k.co.jp

<https://iinkaigyo-pro.com/>2次利用
禁止



商業施設内



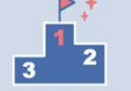
新築



駐車場有



駅近



人気エリア

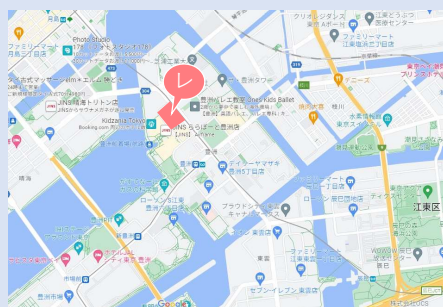


駐輪場有

人気の豊洲地区 再開発商業施設内医療モール！

豊洲エリア、最後のラストピース開発物件にて注目度抜群！
乗降客数14万人超の「豊洲」駅、ゆりかもめ「豊洲」駅近く
多様な地域住民や施設上階、隣接棟の就業者など多くの人達のクリニックの
利用を見込め、立ち上がりが早いです！

住 所 東京都江東区豊洲2丁目14-2,4,5
アクセス 東京メトロ有楽町線「豊洲」駅 徒歩3分
ゆりかもめ「豊洲」駅 徒歩5分



人口(%)	総人口	0-14歳	15-64歳	65歳
半径500m	12,791	2,433(19)	8,704(68)	1,656(13)
半径1,000m	55,368	10,112(18)	37,462(68)	7,794(14)

推奨科目

内

耳

小

皮

眼

条件	面積	賃料/坪（税込）	共益費（税込）
205-a区画	約27坪	23,000円 (25,300円)	賃料含
206-a・b区画	約33坪		
207-b区画	約25坪		
207-a区画	調剤薬局入居予定		

契約

定期賃貸借/10年

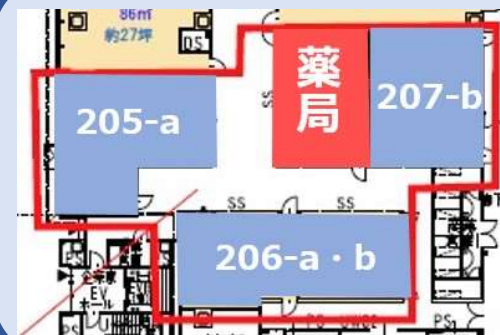
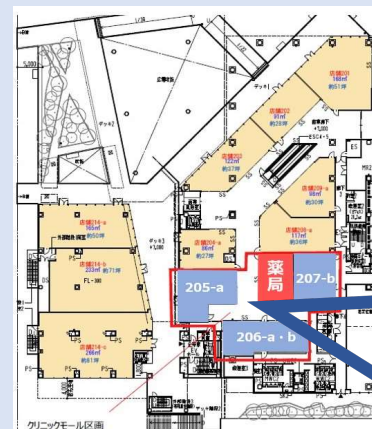
敷金

12ヵ月

仲介手数料

1ヵ月

2F



設備・条件

- ☐レントフリー ☐スケルトン渡し ☐自動ドア設置
- ☐看板使用可能 ☐駐車場有り ☐駐輪場有り
- ☐内装管理費、その他現場共益費・諸費用などあり
- ※原則内装業者指定



医院開業Pro



株式会社アイリスファーマ
担当：開発部

0120-913-243 / kaigyos@ph-k.co.jp
<https://iinkaigyo-pro.com/>

2次利用
禁止



視認性抜群



幹線道路沿



駐車場有



新築



レントフリー



競合少ない

広さもレイアウトも自由自在なカスタマイズ物件！

千葉大病院と病診連携がしやすい場所に位置し、駐車場も多数あります。
千葉駅からバス10分！3路線あり、交通手段に困りません！
近くの大型スーパーは盛業しており、認知されやすいです！

住 所 千葉県千葉市中央区都町2-4-13
アクセス 総武線『千葉駅』バス10分



人口(%)	総人口	0-14歳	15-64歳	65-歳
半径1,000m	20,719	2,241(11)	13,308(64)	5,170(25)
半径2,000m	78,750	9,340(12)	51,110(65)	18,301(23)

推奨科目

眼

皮

小

耳

条件	面積	賃料/坪	共益費/月
301・302	整形外科盛業中		
303	48.54坪	8,000円 (8,800円/税込)	15,000円 (16,500円/税込)
202・203	95.94坪		
201	内科盛業中		

契約

普通賃貸借/10年

保証金

7ヵ月(退去時2ヵ月償却)

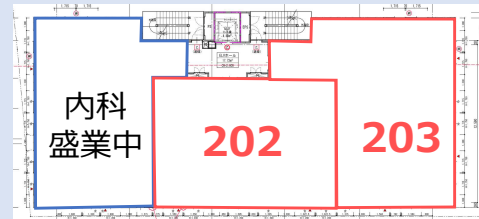
仲介手数料

1ヵ月

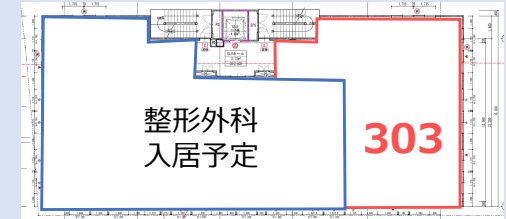
更新料

1ヵ月

2階



3階



設備・条件

- ☐ 共益費内訳：看板使用料・駐車場代等
 - ☐ 分割可能
 - ☐ レントフリー
 - ☐ スケルトン渡し
 - ☐ 駐車場有り(20台)
 - ☐ 別途ドクター用駐車場有り
- ※原則内装業者指定



株式会社アイリスファーマ
担当：開発部

0120-913-243 / kaigyos@ph-k.co.jp
<https://iinkaigyo-pro.com/>

2次利用
禁止



大型商業施設（Loharu津田沼）1階テナント！！

津田沼駅は千葉県第6位の乗客数（153,722人）！

津田沼駅側の入口そばの区画にて、認知性が高く、集患力が非常に高い！

4階にて内科、整形外科、皮膚科、耳鼻科、心療内科が盛業中

津田沼駅南側は開発により人口が増加！

住 所 千葉県習志野市谷津7-7-1 1階
アクセス JR総武線『津田沼駅』より徒歩2分



人口(%)	総人口	0-14歳	15-64歳	65歳
半径500m	8,853	1,148(13)	6,364(72)	1,340(15)
半径1,000m	40,112	5,517(14)	28,749(72)	5,846(14)

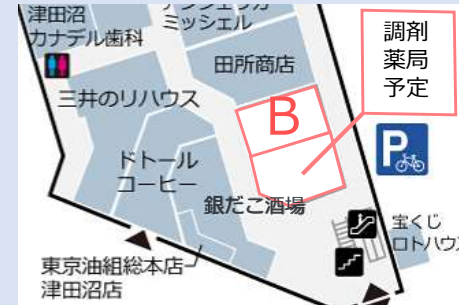
推奨科目 **婦** **泌** **他**

条件	面積	賃料/坪	共益費/月
4階		消化器内科・皮膚科・整形外科・耳鼻科・心療内科盛業中	
1階A		眼科盛業中	
1階B	約31坪	20,000円/坪 (22,000円/税込)	賃料含
1階		調剤薬局	

契約 定期賃貸借10年 保証金 8ヶ月 礼金 なし

仲介手数料 1ヶ月

1階



設備・条件

- ☐レントフリー ☐スケルトン渡し ☐駐車場・駐輪場あり
- ☐看板使用可
- ※内装管理費 7,000円/㎡ ※区画面積相談可
- ※原則内装業者指定



株式会社アイリスファーマ
担当：開発部

0120-913-243 / kaigyos@ph-k.co.jp
<https://iinkaigyo-pro.com/>

2次利用
禁止

アトレ浦和メディカルスクエア



視認性抜群



人気エリア



エレベーター有



駅近



商業施設内



人通り多い

集患に困らない、駅商業施設内医療モール！

アトレ浦和店「West Area」4階！

埼玉県乗降客数 第2位（148,106人）のターミナル駅の浦和駅直結！
ファミリー世帯が多く、様々な診療科に適した物件です！

住 所 埼玉県さいたま市浦和区高砂 1 丁目16-12

アクセス JR東北本線『浦和駅』直結 西口側



人口(%)	総人口	0-14歳	15-64歳	65-歳
半径500m	10,917	1,375(13)	7,420(68)	2,122(19)
半径1,000m	47,997	6,779(14)	32,749(68)	8,469(18)

推奨科目

眼

泌

婦

心

条件	面積	賃料/坪	共益費（税込）
W-402	33.31坪	26,000円/坪 (28,600円/税込)	賃料含
4階	調剤薬局入居済み		

契約

定期賃貸借/約10年

敷金

10ヶ月

礼金

無

仲介手数料

1ヶ月

4階

耳鼻科

皮膚科

募集区画

薬局

内科

保険相談
サロンFLPNAIL
STATION

光の広場



設備・条件

- ☐現状渡し ☐エレベーター・エスカレーター有り
- ☐アトレ駐車場・駐輪場利用可 ☐館内デジタルサイネージ、その他利用可
- ☐内装管理費 7,000円/㎡ その他、現場共益金・諸経費などあり
- * 区画通路側 造作制限あり



医院開業Pro



株式会社アイリスファーマ

担当：開発部

0120-913-243 / kaigyos@ph-k.co.jp

<https://iinkaigyo-pro.com/>2次利用
禁止



近隣住民から医療を求める声多数有り！伸びしろ抜群の地域です！
 サ高住の1階テナント、マンモス団地(1430戸)が目の前にあります！
 2キロ圏内に1軒も無い科目もあり、競合がかなり少ないです！
 とても医療ニーズが高いです！

住 所 神奈川県横浜市神奈川区神大寺1-13-46
 アクセス 『横浜駅』バス17分、『三ツ沢下町駅』徒歩15分



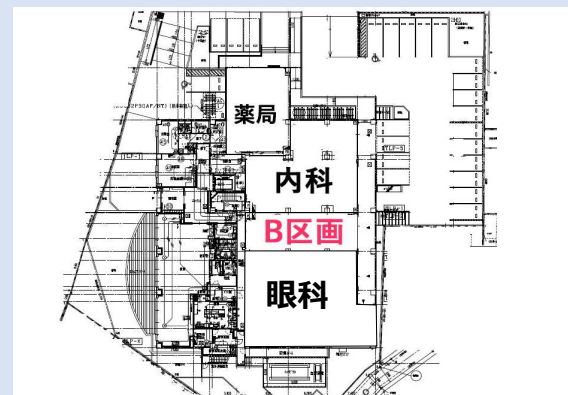
人口(%)	総人口	0-14歳	15-64歳	65-歳
半径500m	11,250	1,176(10)	7,474(65)	2,875(25)
半径1,000m	41,505	4,451(11)	27,524(66)	9,530(23)

推奨科目 **皮**

条件	面積	賃料/坪	共益費/月
1階D区画	眼科盛業中		
1階C区画			
1階B区画	31.34坪	10,000円 (11,000円/税込)	賃料含
1階A区画	内科盛業中		

契約	普通賃貸借/5年	保証金	6ヵ月	礼金	無
仲介手数料	有	更新料	1ヵ月		

1階



設備・条件

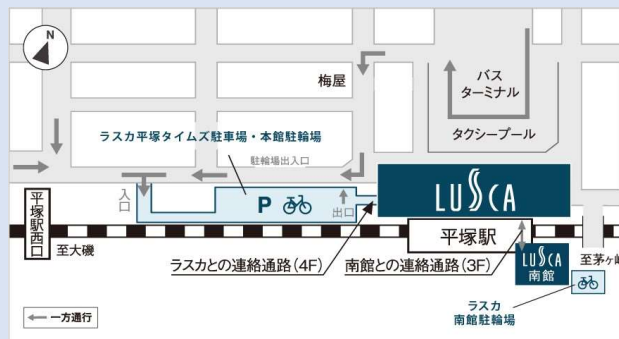
☐ レントフリー ☐ 駐車場有り(19台) ☐ 駐輪場有り
☐ スケルトン渡し ☐ 2・3階サ高住 ☐ 2区画同時契約可能
 ※原則内装業者指定



集患に困らない、駅隣接商業施設内医療モール！

JR線平塚駅（乗降客数約12万人）隣接の商業施設2階の好立地！
ファミリー世帯も多く、様々な診療科に適した物件です！

住 所 神奈川県平塚市宝町1-1
アクセス JR東海道本線『平塚駅』 徒歩1分



人口(%)	総人口	0-14歳	15-64歳	65歳
半径500m	9,753	961(10)	6,352(65)	2,439(25)
半径1,000m	33,971	3,687(11)	21,794(64)	8,490(25)

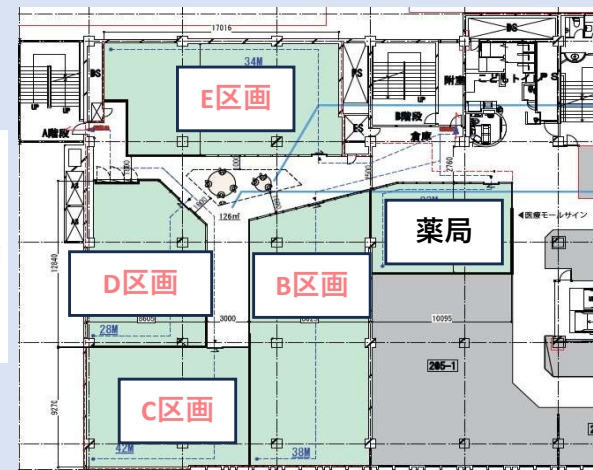
推奨科目 内 皮 小 耳 整

条件	面積	賃料/坪 (税込)	共益費
A区画	調剤薬局 入居予定		
B区画	約51.9坪	18,000円 (19,800円/税込)	賃料含
C区画	約32.5坪		
D区画	約30.4坪		
E区画	約42.2坪		

契約 定期賃貸借/10年 敷金 12ヶ月（償却2ヶ月）

仲介手数料 1ヶ月

2階



設備・条件

- ☐ スケルトン渡し ☐ エレベーター・エスカレーター有り
- ☐ 施設駐車場・駐輪場利用可 ☐ 館内デジタルサイネージ、その他利用可
- ☐ 内装管理費、その他現場共益金・諸経費などあり
- ※原則内装業者指定



視認性抜群



駐車場有



駅近



交通量多い

開発が進む地域の希少な有望物件！

眼科・皮膚科・耳鼻科にオススメ！

近隣に大型商業施設有り！

住 所 千葉県佐倉市西ユーカリが丘7-1-2
アクセス ユーカリが丘線『地区センター駅』徒歩3分



人口(%)	総人口	0-14歳	15-64歳	65歳
半径1,000m	19,118	2,500(13)	12,223(64)	4,396(23)
半径2,000m	58,233	7,721(13)	37,349(64)	13,164(23)

推奨科目

小

整

眼

皮

耳

泌

条件	面積	賃料/月	共益費/月
2階 (1部1階)	40.38坪	300,000円 (330,000円/税込)	賃料含
1階	調剤薬局入居済み		
近隣	内科盛業中		

契約

20年

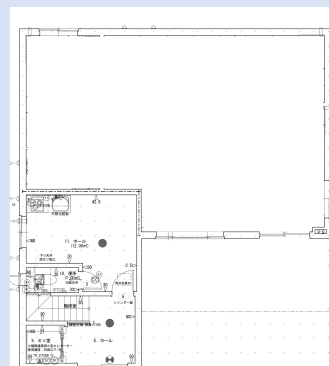
敷金

12カ月

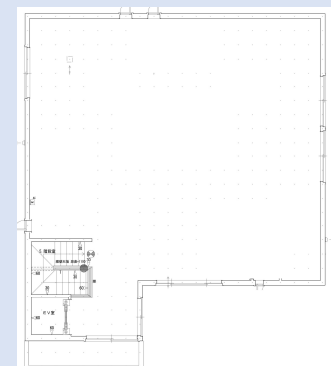
仲介手数料

1カ月

1階



2階



設備・条件

- ☐ 共益費内訳：共用駐車場(2台)・看板 ☐ スケルトン渡し
- ☐ エレベーター有り ☐ 13,200円/坪(税込)にて内装付きも対応可能
- ※レントゲン防護工事・セキュリティ設備・医療器具設備設置等借主負担



医院開業Pro



株式会社アイリスファーマ

担当：開発部

0120-913-243 / kaigyos@ph-k.co.jp

<https://iinkaigyo-pro.com/>2次利用
禁止

ユーカリが丘建貸フリープラン



視認性抜群



交通量多い



駐車場有



駅近



新築

内装付き建貸フリープラン！

ローコスト開業可能！大手ハウスメーカー施工！
隣地に調剤薬局あり、近隣に内科盛業中！

住 所 千葉県佐倉市西ユーカリが丘7-1-2
アクセス ユーカリが丘線『地区センター駅』徒歩3分



人口(%)	総人口	0-14歳	15-64歳	65-歳
半径1,000m	19,118	2,500(13)	12,223(64)	4,396(23)
半径2,000m	58,233	7,721(13)	37,349(64)	13,164(23)

推奨科目

小

整

眼

皮

耳

泌

条件	面積	賃料/坪	共益費/月
1階	60坪以上	内装付き 13,000円 (14,300円/税込)	賃料含
		内装無し 9,800円 (10,780円/税込)	

契約

20年

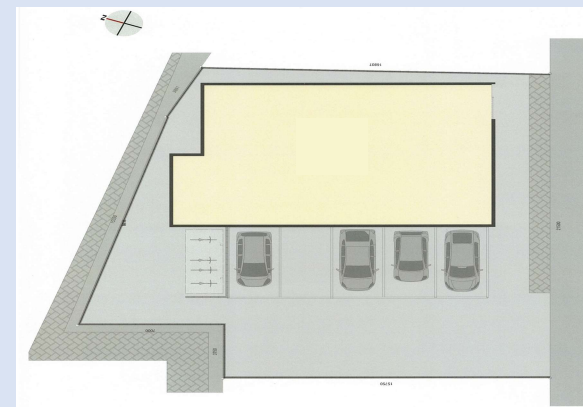
敷金

12カ月

仲介手数料

1カ月

1階



設備・条件

- ☐ 共益費内訳：共用駐車場(2台)・看板 ☐ スケルトン渡し
☐ エレベーター有り ☐ 面積60坪未満の場合賃料応相談
 ※レントゲン・エレベーター工事、屋外室内看板、ブラインド等借主負担



医院開業Pro



株式会社アイリスファーマ
担当：開発部

0120-913-243 / kaigyos@ph-k.co.jp
https://iinkaigyo-pro.com/

2次利用
禁止

10

シルピアドクタービレッジ



集客力抜群の商業施設に隣接した最高立地！

内装付き建貸フリープラン！
新築、ローコスト開業可能！

住 所 埼玉県東松山市松葉町4-8
アクセス 東武東上線『東松山駅』『森林公園駅』徒歩15分



人口(%)	総人口	0-14歳	15-64歳	65-歳
半径500m	3,532	500(14)	2,354(67)	678(19)
半径1,000m	12,005	1,721(14)	8,031(67)	2,253(19)

推奨科目

小

皮

耳

泌

条件	面積	賃料/坪	共益費/月
1階	フリープラン	9,000円 (9,900円/税込)	50,000円 (55,000円/税込)
1階	内科・眼科・整形外科・歯科盛業中		
1階			
1階			
	調剤薬局入居済み		

契約

10年

保証金

10ヵ月

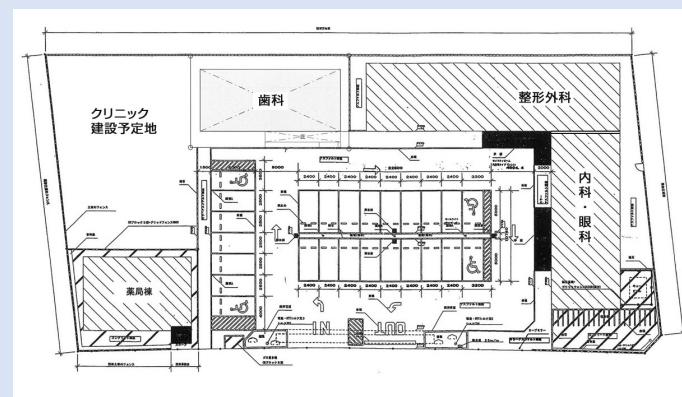
礼金

無

更新料

1ヵ月

1階



設備・条件

- ☐ 共益費内訳：セコム・ごみ収集・駐車場管理費等
- ☐ 内装付き建貸プラン ☐ 共用駐車場有り(25台)



株式会社アイリスファーマ
担当：開発部

0120-913-243 / kaigyos@ph-k.co.jp
<https://iinkaigyo-pro.com/>

2次利用
禁止



人口多し！小学校・幼稚園近隣にあり！
緑が多くて子育てしやすい街！

住 所 東京都江戸川区北葛西4-1-22 エクセル西葛西
アクセス 東西線『西葛西駅』徒歩13分



人口(%)	総人口	0-14歳	15-64歳	65-歳
半径500m	14,603	2,441(17)	9,928(68)	2,234(15)
半径1,000m	58,520	8,828(15)	41,007(70)	8,686(15)

推奨科目

小

眼

耳

皮

条件	面積	賃料/月	共益費/月
1階A	42.06坪	300,000円 (330,000/税込)	賃料含
1階B	歯科盛業中		
1 階	調剤薬局入居済み		

契約

普通賃貸借/3年

保証金

6ヵ月

礼金

2ヵ月

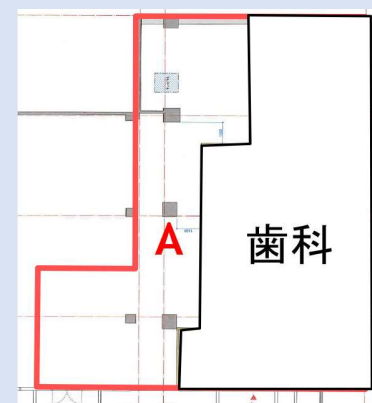
仲介手数料

1ヵ月

更新料

1ヵ月

1階



設備・条件

☐レントフリー ☐スケルトン渡し ☐即引き渡し
☐鉄筋コンクリート造 ☐地下1階8階建て
 ※原則内装業者指定





視認性抜群



バス停有



競合少ない



1階



即入居可

近隣高津団地あり！八千代台駅行きのバス始発！
盛業中内科クリニック近隣にあり！元地域No.1整骨院テナント！

住 所 千葉県八千代市高津850-94
アクセス 東洋高速線『八千代緑が丘駅』バス9分



人口(%)	総人口	0-14歳	15-64歳	65-歳
半径500m	6,792	722(11)	3,735(55)	2,335(34)
半径1,000m	20,314	2,753(14)	12,225(60)	5,336(26)

推奨科目

小

整

眼

皮

耳

泌

条件	面積	賃料/坪	共益費/月
1階	33.86坪	8,000円 (8,800円/税込)	賃料含
近隣	内科盛業中		
近隣	調剤薬局入居済み		

契約

普通賃貸借/3年

保証金

6ヵ月

礼金

1ヵ月

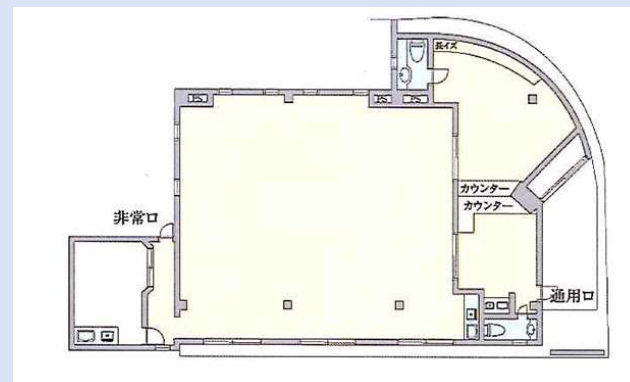
仲介手数料

1ヵ月

更新料

1ヵ月

1階

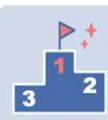


設備・条件

- ☐ 別途 事務所有り (約4.6坪) 別途費用2万円/坪 (税別)
- ☐ 駐車場有り(6台) 別途費用5万円 (税別)
- ※原則内装業者指定



視認性抜群



人気エリア



エレベーター有



新築



幹線道路沿



商業施設内

推奨科目

内

小

条件	面積	賃料/坪	共益費/月
2階A	皮膚科盛業中		
2階B	2024年4月 内科入居予定		
1階	調剤薬局入居済		

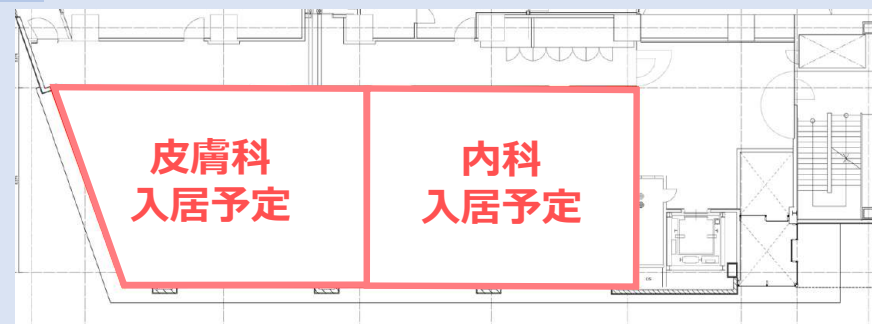
おかげさまで全科目決定！ ご協力ありがとうございました！

住 所 東京都新宿区西新宿5-2

アクセス 東京メトロ丸の内線『西新宿駅』『中野坂上駅』徒歩6分



2階



設備・条件

□スケルトン渡し

※別途内装管理費（10,000円/㎡）・現場協力金（5,000円/㎡）

※原則内装業者指定

人口(%)	総人口	0-14歳	15-64歳	65-歳
半径500m	19,080	1,591(8)	14,346(75)	3,144(17)
半径1,000m	68,429	5,406(8)	51,370(75)	11,653(17)





視認性抜群



新築



1階



駅近



幹線道路沿



レントフリー

推奨科目

内

条件	面積	賃料/坪	共益費/月
1-5	婦人科盛業中		
1-3	2023年8月 脳外科・内科入居予定		
1-2	整形外科盛業中		
1-1	小児科盛業中		

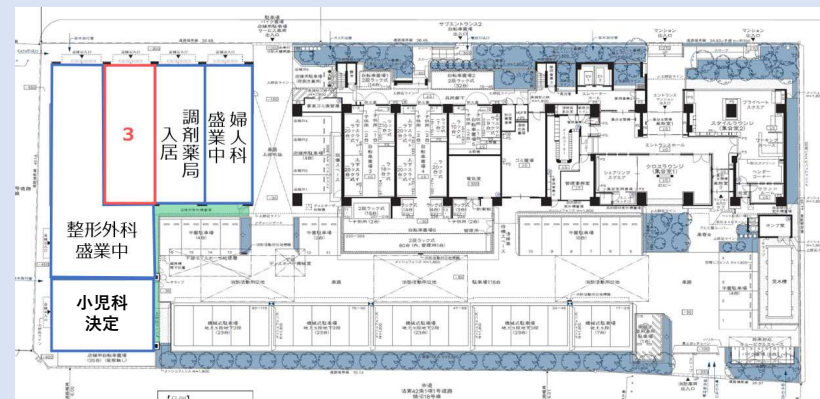
おかげさまで全科目決定！ ご協力ありがとうございました！

住 所 神奈川県藤沢市鵠沼東1-2
アクセス 東海道本線『藤沢駅』徒歩5分



人口(%)	総人口	0-14歳	15-64歳	65歳
半径500m	8,898	902(11)	5,732(64)	2,264(25)
半径1,000m	35,184	4,016(11)	22,994(65)	8,174(24)

1階



設備・条件

☐看板使用可能 ☐レントフリー ☐スケルトン渡し
※原則内装業者指定



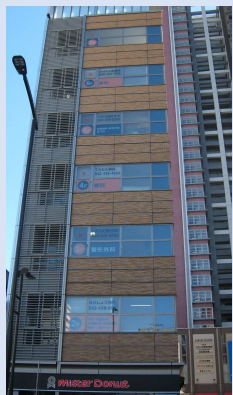
医院開業Pro



株式会社アイリスファーマ
担当：開発部

0120-913-243 / kaigyos@ph-k.co.jp
<https://iinkaigyo-pro.com/>

2次利用
禁止



視認性抜群



バス停有

盛業中の
医療モール

駅近



エレベーター有



即入居可

推奨科目

小

条件	面積	賃料/坪	共益費/月
7階	小児科 2023年9月 OPEN		
2～6階	内科・整形・眼科・泌尿器・歯科 盛業中		
1階	飲食店		
隣ビル1階	調剤薬局入居済み		

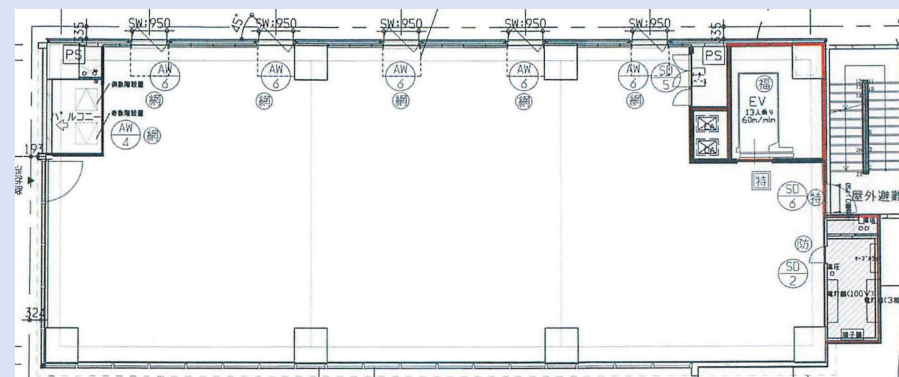
おかげさまで全科目決定！ ご協力ありがとうございました！

住 所 東京都西東京市住吉町3-9-8
アクセス 西武線『ひばりヶ丘駅』徒歩1分



人口(%)	総人口	0-14歳	15-64歳	65-歳
半径500m	9,804	1,149(12)	6,753(69)	1,902(19)
半径1,000m	41,516	5,517(13)	28,283(68)	7,716(19)

7階



設備・条件

- ☐ エレベーター有り
- ☐ スケルトン渡し
- ☐ 傾斜家賃等諸条件相談応じます





視認性抜群



人気エリア



1階



駐輪場有



即入居可

推奨科目

整

耳

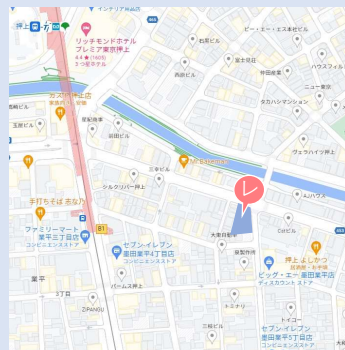
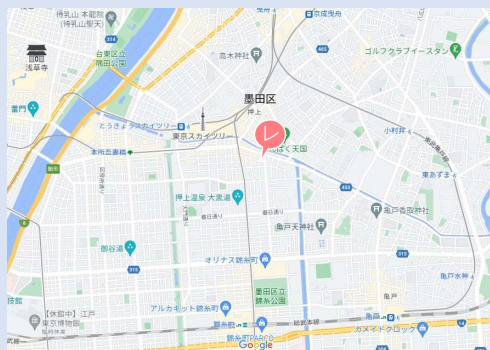
泌

階数	面積	賃料/坪	共益費/月	引渡条件
1階	44.88坪	9,000円 (9,900円/税込)	24,600円 (27,060円/税込)	スケルトン

近隣 調剤薬局入居済み

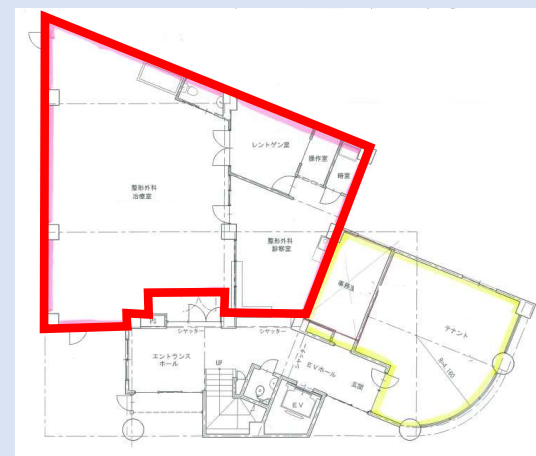
おかげさまで全科目決定！ ご協力ありがとうございました！

住 所 東京都墨田区業平4-13-5
アクセス 東京メトロ半蔵門線 『押上』（スカイツリー前）駅 徒歩7分



人口(%)	総人口	0-14歳	15-64歳	65歳
半径500m	17,859	1,736(10)	12,013(67)	4,111(23)
半径1,000m	77,357	7,648(10)	51,452(67)	18,255(23)

1階



設備・条件

- ☐ スケルトン渡し ※残置物相談可
- ☐ 看板使用可能
- ☐ 駐車場有り(1台) ☐ 駐輪場有り
- ※ 2階テナント(16.2坪) 2年後より賃貸可能予定(増設可)



医院開業Pro



株式会社アイリスファーマ
担当：開発部

0120-913-243 / kaigyos@ph-k.co.jp
<https://iinkaigyo-pro.com/>

2次利用
禁止