

2006年12月15日

 豊田通商株式会社

等価交換スキームによる総合病院一体型分譲マンションを開発

豊田通商株式会社（本社：名古屋市、取締役社長：清水 順三）は、東京都八王子市に等価交換方式(※1)による病院と建物を一体とした構造の分譲マンションを開発し、2006年12月より事業計画を開始する。

当社は『仁和会総合病院』（八王子市明神町4丁目／193床）を運営する財団法人仁和会（以下、仁和会）の病院建替えに伴い、同病院の費用負担を極小化するスキームとして等価交換スキームを採用し、現状と同規模の延べ床面積を確保しつつ新築病院として返還する。従来の建物での余剰分容積(※2)を最大消化し、老朽化病院建替えと付加価値マンション開発を両立させる日本初の事例となる。

当社は分譲マンションの総事業費の中で病院建築費を賄い、更に新規開発マンションには総合病院と入居者の双方向コミュニケーションを可能とした数々のメディカルサポートを付与し、新世代型分譲マンションの一類型ともなる『メディカル・マンション』と位置付け開発分譲を行う。

具体的には、①介護または医療分野の資格を保有する管理人が24時間常駐し、救急指定病院である仁和会スタッフとの24時間体制でのメディカルサポートを可能とする。②入居者は住戸内端末を通じて各科診療申込みができる他、検診案内や栄養指導など日常的に健康管理面でのサポートを享受できる。③共用部には当社が得手とする介護予防運動器具を設置しマンション内にて介護予防指導を受ける事ができる。④住戸内随所に、緊急発報スイッチ等を配置し有事に備える等、緊急対応面での病院との連携がとれる。⑤在宅療養が必要となった場合には訪問看護や訪問診療等、仁和会が積極的に取り組んでいるサービスを有効的に利用できる。

当社はこのような『ワンストップ・マンション』の確立に向けて、メディカルマンションをコアとした病院一体型分譲マンションを引き続き開発し、3年後、医療サービスを付与した様々な住宅を全国で年間1,000戸体制にて供給することを目指す。

(※1) 等価交換方式…土地は地主が、建設費は開発者が負担して建物を作り、完成後にそれぞれの出資比率に応じて土地と建物を取得する方法

(※2) 余剰分容積…都市計画法改正などによって後天的に容積率の余裕が発生し従前より大きな建物を建設する事が可能となった。

【参考】

◎開発スケジュール概略

2006年6月 : (財) 仁和会と病院建替えに関する事業の基本協定書を締結
2006年12月 : 病院建物の解体工事を開始
2007年5月 : 新築工事着工予定
2009年9月 : 竣工予定

◎「メディカル・マンション（仮称）」建築概要

建物：RC造／免震構造、地上21階、総戸数104戸（予定）

総事業費：約58億円

主な事業者（専門チーム）：

開発者・事業主 : 豊田通商株式会社

医療・診療行為・地主 : 財団法人 仁和会（仁和会総合病院）

商品企画面及び販売 : 株式会社 ダイナセル（東京都港区）

設計施工及び医療サポート企画：株式会社 大林組（東京都品川区）

◎ 財団法人 仁和会総合病院 概要

所在地 : 東京都八王子市明神町4丁目8番1号

理事長 : 宮澤 徳光

病院長 : 山本 淳一

設立日 : 昭和21年2月

病床数 : 一般病床119床、介護療養病棟74床

患者数実績

: 入院/急性期延べ患者数28,807名 療養病棟延べ患者数25,625名
外来/延べ外来患者数146,199名（稼動1日平均494名）

メディカルマンション完成予想図（写真）



本件は貿易記者会及び中部経済産業記者会に同時に資料配布しております。

【本件の問合せ先】

豊田通商株式会社

広報・IR室(東京)

千野・小林

Tel:03(5288)2081

広報・IR室(名古屋)

小西

Tel:052(584)5011