

# PRESS RELEASE

2002年2月15日

エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社  
ダイビル株式会社  
鹿島建設株式会社

## 秋葉原の再開発事業コンペにて

### NTT都市開発・ダイビル・鹿島の案が当選

東京都保有地である秋葉原1街区・3街区の売却&再開発事業コンペで当選  
電気の街・秋葉原が24時間活動する世界的な「IT拠点」に変身  
不動産証券化手法を積極的に活用

**エヌ・ティ・ティ都市開発**（社長：三田 清、東京都新宿区払方町25-5、以下NTT都市開発）と**ダイビル**（社長：小林勝二、大阪市北区中之島3-6-32）、**鹿島**（社長：梅田貞夫、東京都港区元赤坂1-2-7）のデベロッパー3社は、昨年12月7日から募集が開始された東京都の保有地「秋葉原1街区および3街区（合計15,728㎡）」の売払い公募（コンペ）に応募し、学識経験者等で構成された東京都の「秋葉原ITセンター（仮称）審査委員会」の審査を受けて、本日買受者（土地購入額：405億円）に選定されました。

今回のコンペは、東京都側が当該地を「日本の最先端IT拠点」にしたいとの強い意向があり、応募者に対してはITセンターとしての様々な機能を導入することが条件付けられました。

買受者選定の基準は、事業計画及び土地の買受金額を総合的に評価し決定するもので、特にIT産業拠点形成への寄与度、実現可能性、運営の効率性等が審査される事業提案型コンペの色彩が強い公募でした。今回のコンペにて事業提案の中に最低限導入すべき機能は次のとおりでした。（募集要項より抜粋）

**集客等機能** ... 最先端のIT機器の展示等を行い、秋葉原にいつもの集客を図っていく。（ショールーム・コンベンションホール・多機能イベントホール等・デジタルワークショップの設置）

**産学連携機能** ... 企業と大学の出会いのプラットフォームを作り、新産業の創出や人材育成の拠点としていく。（サテライト連合大学院・プロフェッショナル教育センター・起業センター・総合情報センター・プレゼンテーションセンター・産学連携のプラットフォームの設置）

**情報ネットワーク機能** ... 地域企業等に対し、最新の技術や商品の情報発信を行い、また都民が気軽にITを体験できる場所を創っていく。（秋葉原IT拠点情報センター・学びと創造の場・データセンターの設置）

また、当該地には東京都駐車場条例に基づく付置義務駐車場（383台）とは別に、都市計画駐車場（500台）の設置が義務付けられていました。

NTT都市開発・ダイビル・鹿島の3社はこれらのコンペ要項を満たすために、NTTコミュニケーションズ等の情報通信企業や、家電メーカー各社・テレビ局・商社・金融機関など、日本のリーディングカンパニー34社による企業コンソーシアムを組成し、世界的なITセンターの実現に向けて種々検討して参りました。

## 【事業提案の概要】

情報インフラを整備した、ITタウンに相応しい超高層ビルを2棟建設する。

	1街区	3街区
所有者	ダイビル	*UDX（NTT都市開発・鹿島）
建物階数	地上29階・塔屋1階・地下2階	地上21階・塔屋1階・地下3階
延床面積	約47,000㎡	約140,000㎡
建物高さ	142m	99m
駐車台数	113台（付置義務駐車場台数）	770台（うち都市計画駐車場500台で、残りは付置義務駐車場台数）
主な機能	オフィス・産学連携機能・情報ネットワーク機能・集客機能等	オフィス・集客機能・都市計画駐車場等

（\*3街区は、証券化による新しい不動産事業スキームを採用しているため、所有者はNTT都市開発と鹿島が出資するSPC「UDX」となる）

集客等機能部分については、秋葉原の集客効果を向上させるために、低層部をピロティー空間とすることで屋外型のイベントスペースを配置し、日常的には店舗等が張り出すにぎわい空間としている。

産学連携機能は、サテライト連合大学院・起業センター等、新しい世代を育成する場として、新たな産学の「知」の交流地点としている。

## 【今後のスケジュール（予定）】

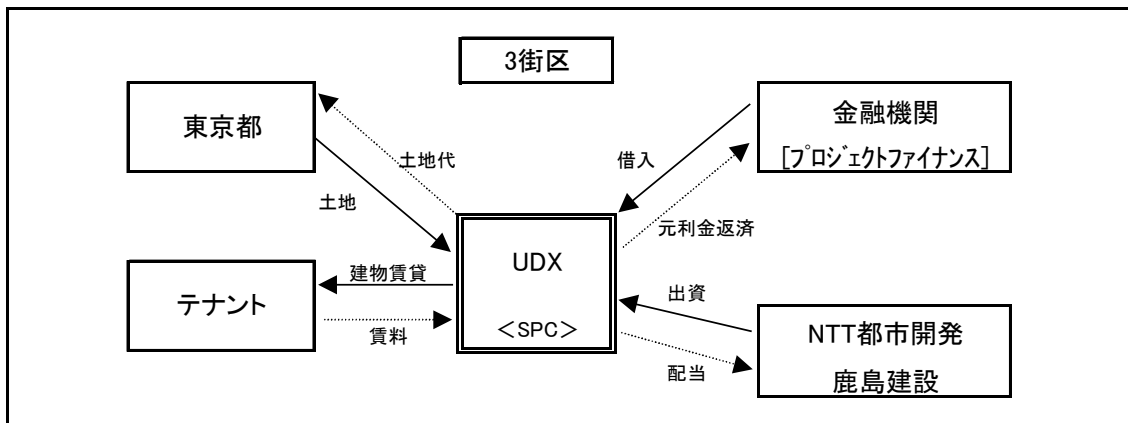
2002年3月末 東京都と土地の売買契約締結  
 2003年5月 1街区着工  
 2003年8月 3街区着工  
 2005年3月末 1街区竣工  
 2006年1月末 3街区竣工

## 【参考資料】

### < 3街区の不動産証券化スキーム >

3街区については、UDXが事業主体となってテナント賃貸事業を行う。事業資金はスポンサー企業（NTT 都市開発・鹿島）による出資、ならびにプロジェクトの収益力を担保とした資金調達（プロジェクトファイナンス）を行う。

この手法は、これからの新しい開発事業スキームとして注目されており、NTT 都市開発では始めて採用するものであり、鹿島としては「証券化条件付き国有地の一括売払入札（神宮前と六本木）」に続き2例目となる。なお、今回の3街区の資金調達スキーム策定に当たっては、野村證券をファイナンシャル・アドバイザーとする。



J R 秋葉原駅からの外観イメージ（左側超高層ビルが1街区）

<コンペ対象地区の住所>

- ・ 1 街区（東京都千代田区外神田 1 - 76 - 1 ）
- ・ 3 街区（東京都千代田区外神田 1 - 76 - 2、および外神田 4 - 49 - 1 ）

**【お問い合わせ先】**

NTT 都市開発総務部

担当者：川島・鈴木

TEL 0 3 - 5 2 2 8 - 5 2 5 1

FAX 0 3 - 5 2 2 8 - 5 2 6 1

ダイビル業務部

担当者：吉村・矢田

TEL 0 6 - 6 4 4 1 - 1 9 3 4

FAX 0 6 - 6 4 4 1 - 1 6 2 9

鹿島広報室

担当者：財部（たからべ）

TEL 0 3 - 3 7 4 6 - 7 0 4 0

FAX 0 3 - 5 4 7 4 - 9 4 9 7