

# ユーザーのためのオフィスビル 「JPタワー名古屋」の試み



©SS名古屋

日本郵政(株) 本間 徹

# JPタワー名古屋概要

- 敷地面積： 12,177.50 m<sup>2</sup>
- 延床面積： 179,950.88 m<sup>2</sup>
- 事務所貸室面積： 約 80,000 m<sup>2</sup>
- 階数：高層棟：地上40階、地下3階  
低層棟：地上11階、地下1階
- 用途：事務所、商業施設、郵便局、  
バスターミナル、駐車場
- 高さ： 195.74m
- 設計：日本設計
- 施工：竹中工務店
- 住所：名古屋市中村区名駅1丁目1番1号
- 竣工： 2015年11月11日



# 名古屋のオフィスマーケットの状況

名古屋ビジネス地区のオフィスの貸室面積 一般的に約**約100万坪**とされている

**同エリアに同グレードのビルが集中して竣工**

名駅3大プロジェクト(JPタワー名古屋、JRゲートタワー、大名古屋ビルディング)の貸室面積が**約5万坪**



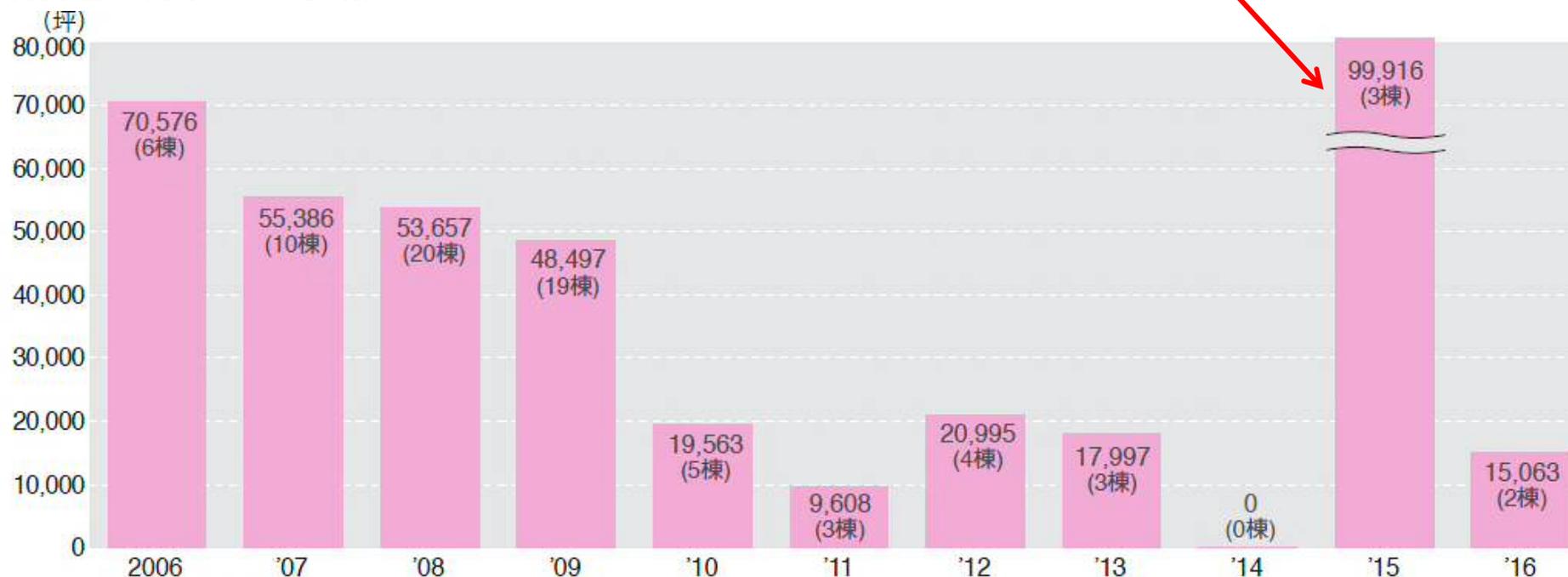
エリアのポテンシャルは向上するが、一方で厳しい競合関係



お客様から**選んでもらえるビル**とする必要

JPタワー名古屋が竣工した年  
特に供給が集中

名古屋の新築ビルの供給量（延床面積）

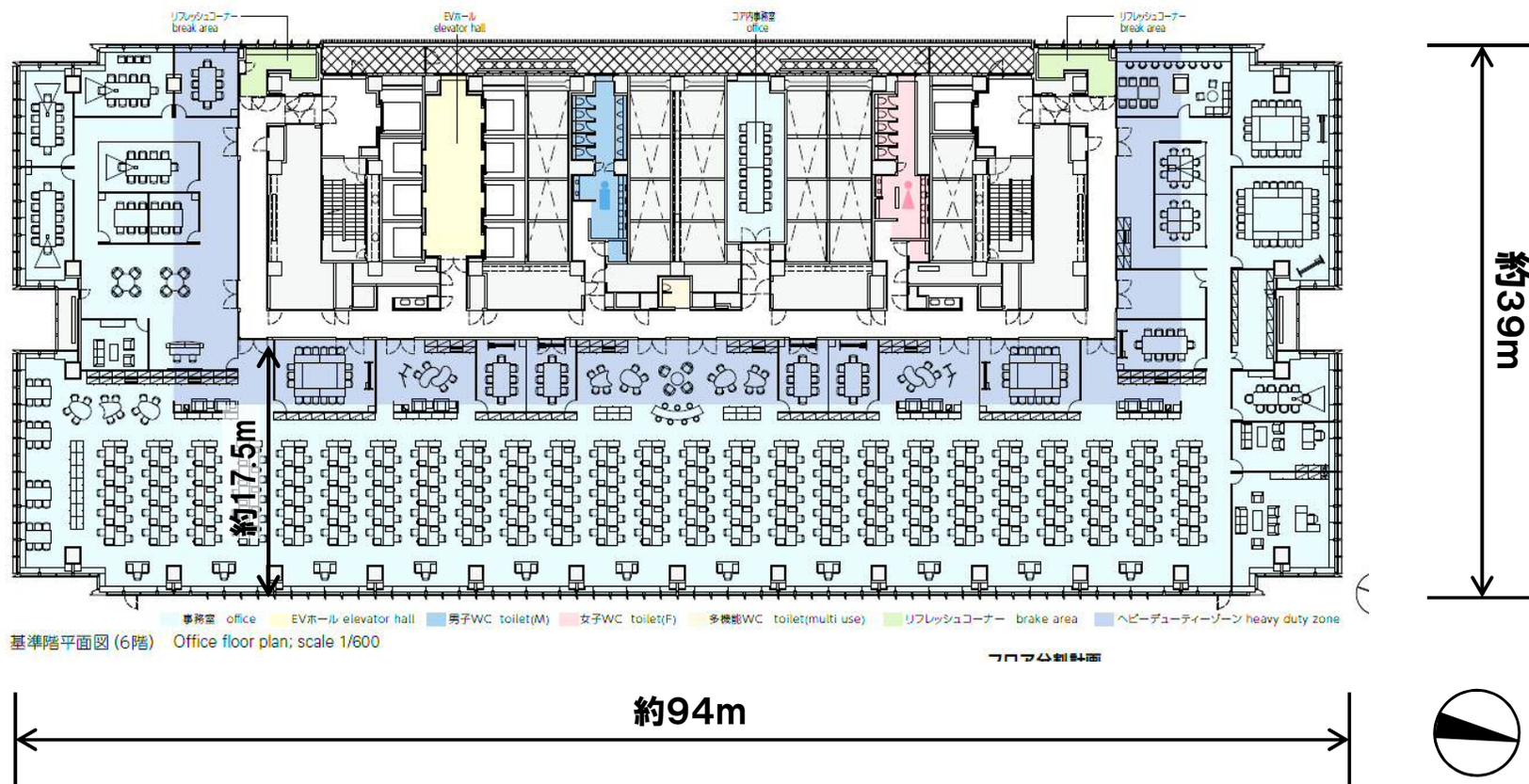


# 「JPタワー名古屋」のオフィスフロア

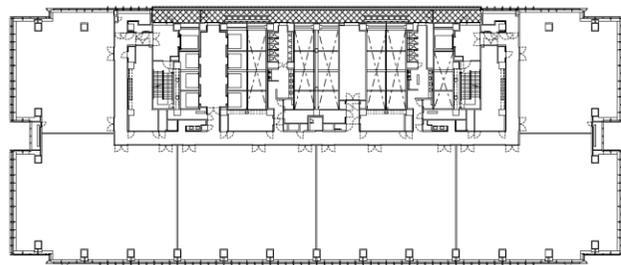
- ・ワンフロア700坪（エリア最大クラス）
- ・整形、無柱、3.6mモジュール
- ・フロア最大16分割可能、最小貸付区画は約39坪
- ・LED照明他



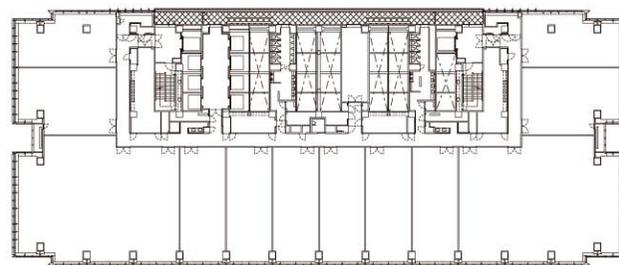
# オフィスフロア平面図ーレイアウト容易な形状



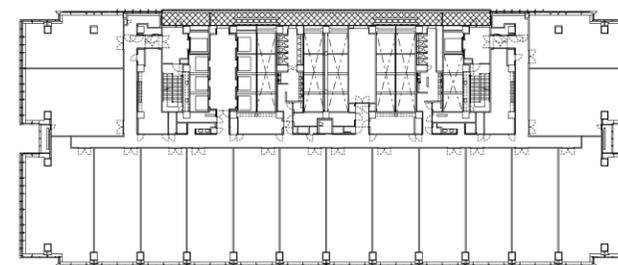
## フロアの分割計画ーテナントのスペースニーズへの柔軟な対応



6分割時



12分割時



16分割時

# 「JPタワー名古屋」 オフィスフロアの特長



↑ 名古屋市内を一望するビュー



← 自然換気  
空気環境モニタリングと  
換気促進パイロットランプ



昼光センサー制御 →  
+ 照度選択スイッチ  
300lx、500lx、700lx



# 共用エリア

## グレード感ある豊かな空間



EVホール

©SS名古屋



廊下

©SS名古屋



リフレッシュコーナー

©SS名古屋

## 女性ワーカ向け細かな配慮



女子WC

©SS名古屋

多目的用途に  
利用可能な  
カウンターを設置



女子WC

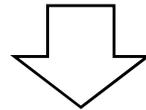


男子WC

男性用と女性用で  
歯磨き用ボウル吐水栓  
の向きを変えている

# テナントニーズの把握

- プロジェクトの初期の段階からのお知らせ活動 & テナント面談
- 仲介会社とのディスカッション
- 主要テナントのファシリティマネージャーへのヒアリング
- テナント候補へのアンケートの実施



地方都市、駅前ビルに対する**テナントニーズ**を**徹底的にリサーチ**

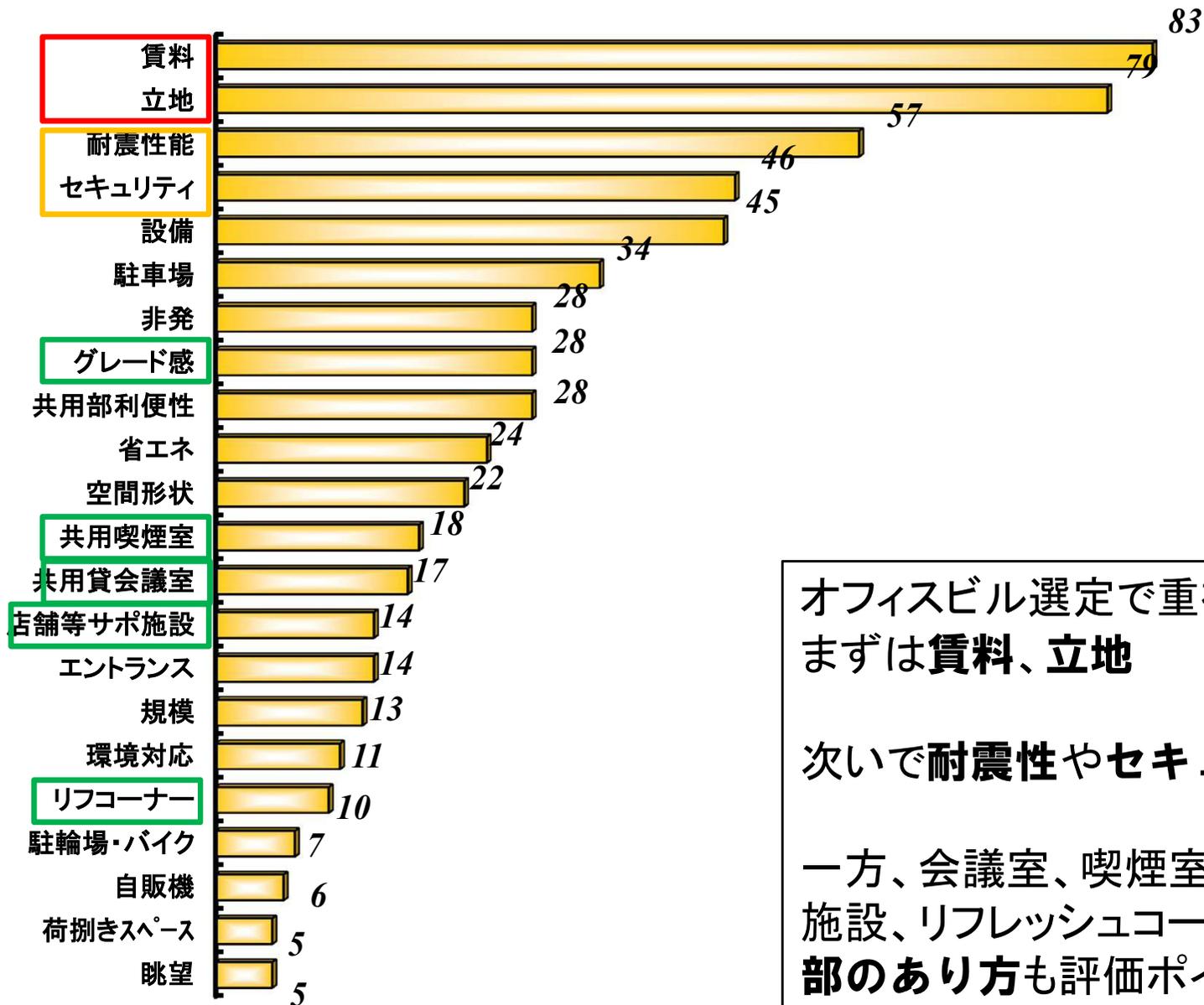
テナントアンケート

○対象: 約90社

○オフィスの不満や選択のポイント、JPタワー名古屋の評価等幅広い内容について意見をうかがう。

# テナント候補アンケート結果 1 (抜粋)

## 入居ビルを選定するに際しての重要視ポイント



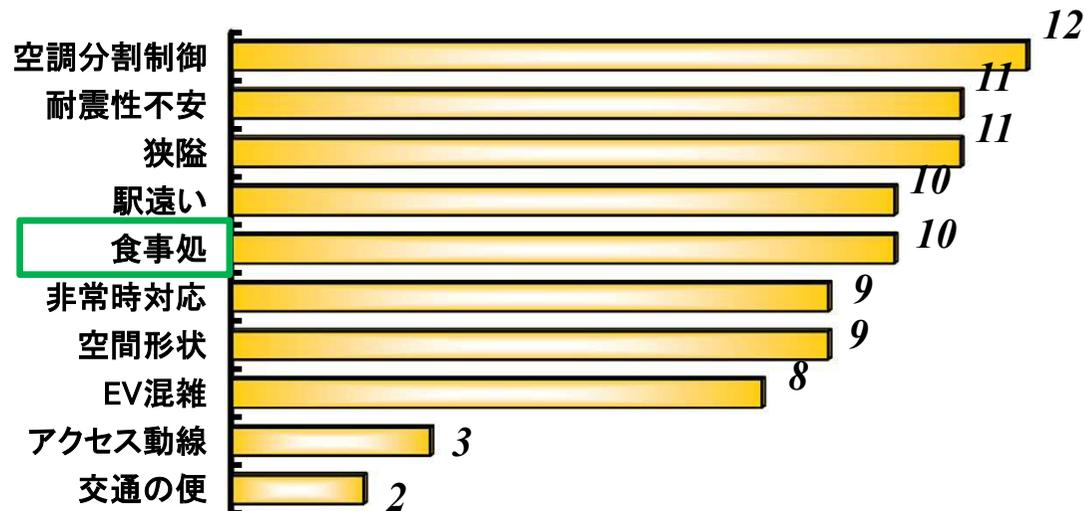
オフィスビル選定で重視している点は  
まずは**賃料、立地**

次いで**耐震性**や**セキュリティ**

一方、会議室、喫煙室、店舗等サポート  
施設、リフレッシュコーナー等の**ビル共用  
部のあり方**も評価ポイントとして重視され  
ている

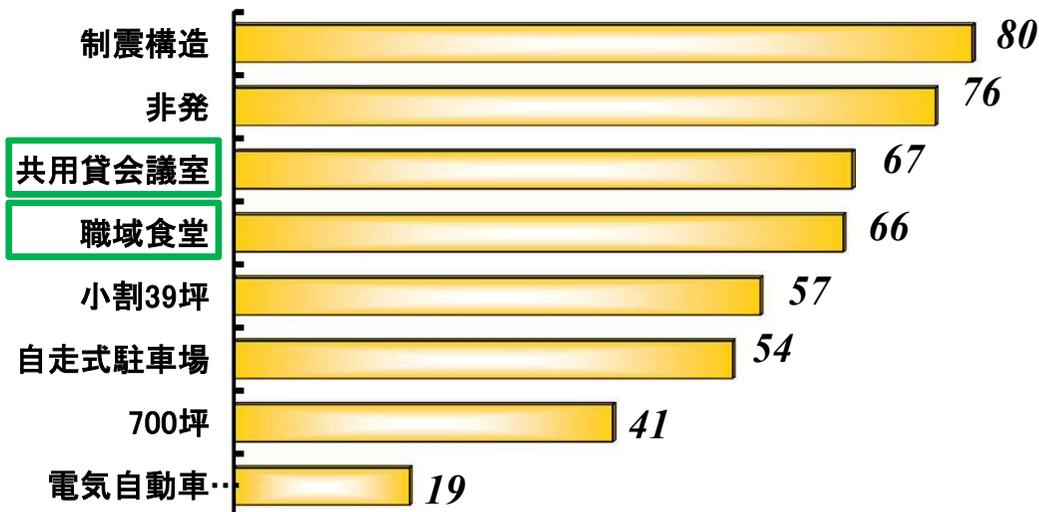
## テナント候補アンケート結果 2 (抜粋)

### 現オフィスのお困り点



空調制御、耐震性、スペース立地に対する不満が大きいが一方食事処に関する潜在的な不満も

### 「JPタワー名古屋」で導入検討項目への評価



構造、非常用発電機に次いで共用会議室、職域食堂の評価が高かった

# テナントニーズに応え ビルの13階をテナントサポートフロアに

フロアコンセプト：  
「**樹上のオアシス**」

みんなの集まる心地良い場所  
+ 景色の良い場所

フロア名称：  
「**シーズン**」

自然を感じ、季節を感じる  
安らぎの場所

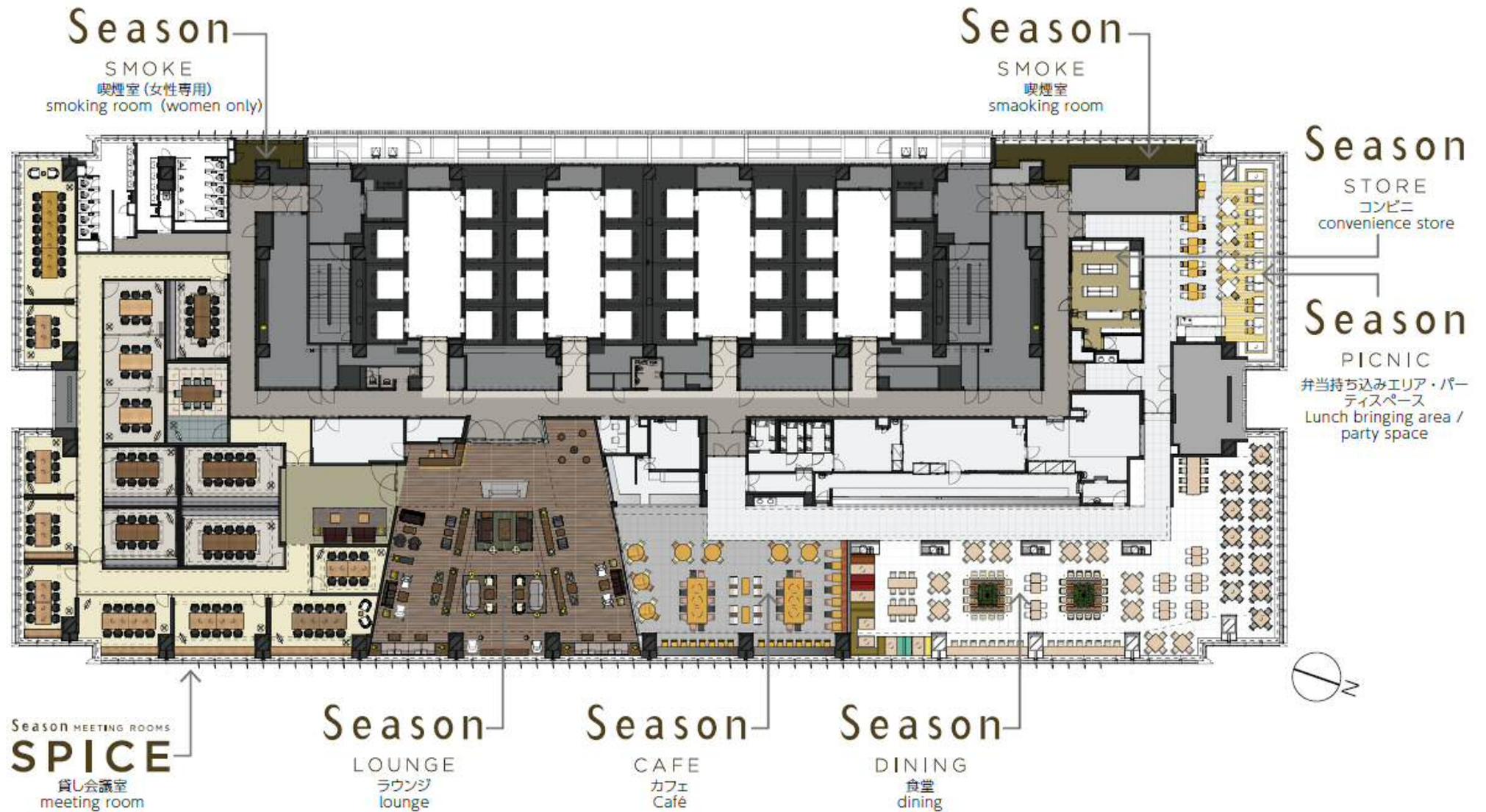


+ ビジネスに刺激を味わいを  
(Seasoning)



13階フロアからの眺望

# テナントサポートフロア (13階)



# ラウンジ



©SS名古屋



©SS名古屋



©SS名古屋

# コンシェルジュサービス

## 様々なテナントニーズに対応

- ・会議ミーティング相談
- ・各種印刷鬱手配
- ・宿泊手配
- ・飲食店案内
- ・ITサポート
- ・通訳、翻訳サービス
- ・タクシー、レンタカー手配
- ・手土産、ギフト取次
- ・チケット手配
- ・傘貸出し
- ・サプライ用品の手配
- etc



コンシェルジュ

## JP TOWER NAGOYA

### コンシェルジュサービスのご案内

JPタワー名古屋では、オフィステナントの皆様へのサービスの一環として、  
コンシェルジュサービスをご用意しております。

JPタワー名古屋内店舗のご案内はもとより、さまざまなビジネスに関するサービスもご用意しています。

#### 会議・ミーティングのご相談

JPタワー名古屋では、オフィステナント向けの会議室を13階 Seasonにご用意しています。部屋のご予約だけでなく、会議・ミーティングにあわせた機材・備品・料飲手配のご相談もお受けいたします。また、3階ホール&カンファレンスでの催事開催に関するご相談もお受けいたします。

supported by 株式会社 コングレ

#### ITサポートのご相談 (お取り次ぎサービス)

オフィスの通信インフラに関することのご相談をお受けいたします。インターネット回線に関すること、電話に関することなどはご相談ください。

supported by NTT 西日本

#### 各種印刷物手配のご相談

印刷に関すること全般のご相談をお受けいたします。お届け先もオフィスだけでなく、ご指定の場所までお持ちします。

supported by kinko's

#### 通訳・翻訳サービス

通訳者の手配や翻訳・ネイティブスタッフによる対象言語のチェック等の手配のご相談をお受けいたします。

supported by 株式会社 コングレ

#### 人材派遣、人材紹介サービス

催事開催等で必要な人材派遣や紹介の手配のご相談をお受けいたします。

supported by 株式会社 コングレ

#### 飲食店、観光案内 (周辺マップ)

JPタワー名古屋内及び周辺の飲食店舗や観光スポットをご紹介します。周辺マップ等もご用意しております。

#### 宿泊手配

最寄りのホテル等の宿泊手配のご相談をお受けします。お客様のニーズに応じた宿泊先をご紹介します。

#### バス、電車等の時刻案内

名古屋駅発着の交通機関のご案内をいたします。

#### 食堂貸切サービス

13階食堂の貸切利用のご予約、料飲手配のご相談をお受けします。催事に必要な機材や備品のご相談もお受けします。

#### その他のご相談

- タクシー、レンタカー手配
- 手土産、ギフト取次ぎ
- フレーム切手申込等の物販サービス窓口
- AV機材、サイン装飾の手配
- 新聞取替
- 合鍵、靴修理、靴磨き 取次ぎ
- コンベンションサポートサービス
- 業務用携帯電話手配
- クリーニング、ソーイングサービス 取次ぎ
- チケット手配
- 塵布対応
- 傘貸出し
- サプライ用品の手配
- パソコン修理窓口 取次ぎ
- 携帯電話充電サービス

13階 Season コンシェルジュカウンターまでお越しください
 メールにて、ご相談・お問い合わせください

# カフェ



©SS名古屋



©SS名古屋

**営業時間**  
9:00～21:00

**モーニング、カフェ、ランチ、  
アルコール類の提供も**

# ダイニング



©SS名古屋



©SS名古屋

## ダイニング利用状況



# ダイニング



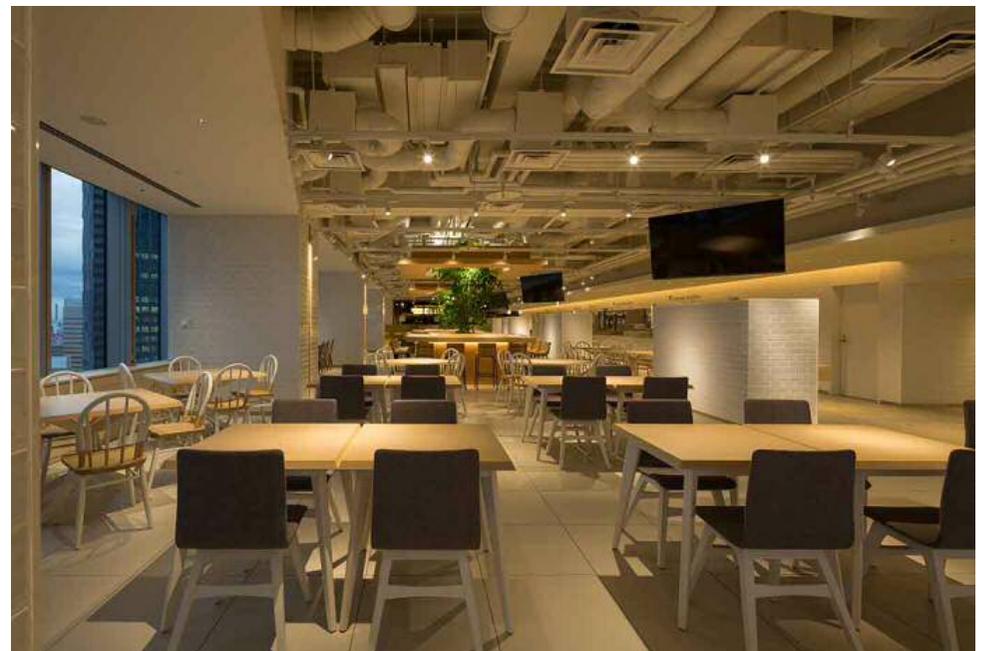
©SS名古屋



©SS名古屋



©SS名古屋



©SS名古屋

# ピクニック

弁当持込エリア、パーティスペース

ミニキッチンも備える



©SS名古屋



©SS名古屋

# 会議スペース スパイス

小ミーティングのための部屋が18 部屋名にはハーブ、スパイス関連の名前を



- A ANICE
- B BASIL
- C CARDAMOMUM
- D DILL
- E ELDER
- F FENNEL
- G GARLIC
- H HYSSOP
- I ILANGILANG
- J JASMINE
- K KUMMEL
- L LEMONGRASS
- M MINT
- N NUTMEG
- O OREGANO
- P PEPPER
- R ROSEMARY
- W WASABI

©SS名古屋



©SS名古屋



部屋名にはスパイス名前を  
サインにはスパイスの効能も  
ちょっとした遊び心

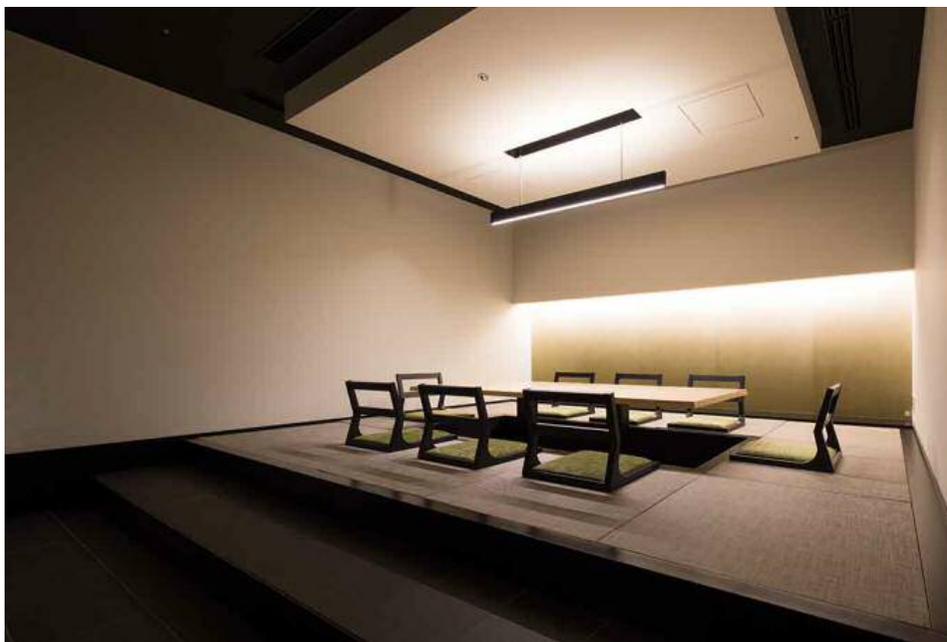
# 会議スペース スパイス



©SS名古屋



©SS名古屋



©SS名古屋

# 喫煙ルーム



喫煙ルーム

©SS名古屋



女性専用喫煙ルーム

©SS名古屋

# 女性用パウダーコーナ



自然光モード



アフターファイブモード



カラーモード

有機EL照明を採用したキレイメイクミラー  
自然光に近く、肌本来の美しさを生み出す、メーキャップにとって理想の光環境を実現

パイオニア(株) 有機EL照明 (OLED) HPより

# ホール&カンファレンス

JP TOWER | NAGOYA  
Hall & Conference

・ホール  
(220㎡(分割可能)、天井高5m)

・カンファレンス(2室)  
(120㎡(分割可能))

・ホワイエ(110㎡)

・ロビー

部屋の分割等、フレキシブルな運用  
→様々な会議ニーズに対応  
→テナント割引サービス

名古屋の駅前に相応しい  
最上級のグレード感を演出



ホール

©SS名古屋



ロビー

©SS名古屋



カンファレンス

©SS名古屋

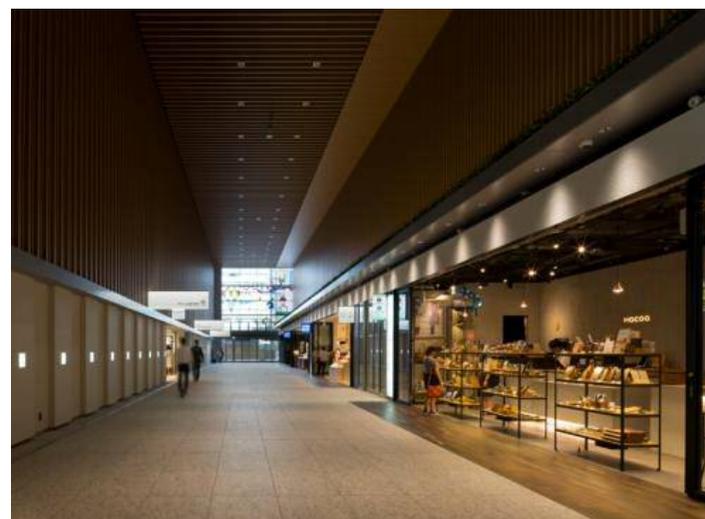
# ショップ&レストラン

オフィスワーカーにとってあったら便利な約40の店舗

**KITTE**  
NAGOYA



©SS名古屋

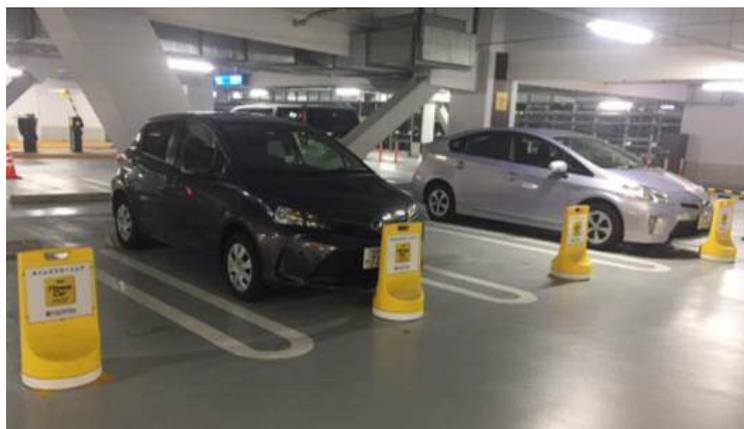


©SS名古屋

# カーシェア、レンタカー

名古屋エリアは車両保有ニーズ大  
駅前立地ではあるが約350台の自走式駐車場確保  
一方、名古屋駅前は月極駐車場料金も高い（5～6万/月）

→カーシェア、レンタカーを準備（車両保有コスト削減への提案）





©SS名古屋

**ご清聴ありがとうございました**