

2021 年 7 月 30 日

報道関係各位

三菱地所株式会社
株式会社三菱地所設計
三菱地所プロパティマネジメント株式会社

～三菱地所グループの総合力を活かした大規模オフィス開発～ **インドネシア 竣工第 1 号案件「Trinity Tower」稼働**

三菱地所株式会社は、2016 年よりインドネシア・ジャカルタ州中心部にて、現地企業の The Gesit Companies（以下、Gesit 社）と Santini Group（以下、Santini 社）、及び清水建設株式会社と共同で大規模オフィス開発事業「(仮称) Daswin Project」を進めてきましたが、このほど、同プロジェクトによる建物名称を「Trinity Tower」に決定、2021 年 7 月より稼働を開始しました。

本件は三菱地所のインドネシアにおける竣工第 1 号案件であり、株式会社三菱地所設計が基本設計業務を、三菱地所プロパティマネジメント株式会社がプロパティマネジメントに関するアドバイザー業務を受託する、三菱地所グループの総合力を活かしたプロジェクトです。

【本物件の特徴】

- ・三菱地所のインドネシアにおける竣工第 1 号案件
- ・地上 50 階建、総延床面積約 14 万㎡超、総事業費約 270 億円超の大規模開発
- ・三菱地所設計、三菱地所プロパティマネジメントと共に、三菱地所グループの総力を挙げたプロジェクト

「Trinity Tower」は、オフィスを主体とし、多目的ホールや商業施設などを備えた、地上 50 階建・総延床面積約 14 万㎡超の超高層ビルです。ジャカルタの街並みと調和する外観デザイン、隣接棟や歩道との連動性を持たせたゆとりある屋外空間、メンテナンス性を備える合理的なワークプレイスなど、三菱地所グループが日本国内で培ってきたノウハウを発揮した施設となっています。

アンカーテナントとして株式会社三菱 UFJ 銀行ジャカルタ支店の入居が決定しているほか、三菱地所の現地法人である三菱地所インドネシア社も本物件への移転を予定しています。オフィス棟に隣接する商業施設では、フードコートなどの飲食店舗を中心にバラエティ豊かな店舗を順次オープン予定です。



▲ 建物外観

三菱地所は、本プロジェクトに近接するホテル「JS Luwansa Hotel」所有会社の株式を 2019 年に一部取得しています。「Trinity Tower」とのシナジー効果を見込んでおり、更なる利便性向上のためにホテルのリノベーションにも順次着手しています。今後も、中長期的な経済成長が見込まれるインドネシアにおいて、現地パートナーとのリレーションを強化し、インドネシアにおけるプレゼンスをさらに高めてまいります。

三菱地所設計は初期の概念設計段階から本プロジェクトに関わり、外装、平面計画、内装設計等、デザインの方向性を提案致しました。基本設計段階以降においては、**Design Architect** として図面検証や仕上材の選定等、現地設計チームと一体となってデザイン監修業務を行いました。本プロジェクトは三菱地所設計にとってインドネシアにおける設計案件の竣工第 1 号となります。今後も、これを起点として都市・建築に関する当社の知見を組み入れた作品を提供していくことで、インドネシアのまちづくりにより一層貢献してまいります。

三菱地所プロパティマネジメントは、本プロジェクトの事業会社である PT.Windas Development より、2017 年から基本設計図のプランチェック業務受託に始まり、事業主のコンサルタントとして、現地で採用された PM 会社による業務計画関連書類のレビュー、竣工前の PM 体制構築に於けるアドバイザー業務を実施してきました。ビルの竣工後 1 年間（2022 年 4 月迄目途）においても、現地 PM 会社の業務状況をモニタリングし、PM サービス品質の向上に向けた一連のアドバイザー業務を受託しており、当社が国内外で培った幅広いプロパティマネジメントの知見を活かし、マーケットでの差別化を図り、物件の価値向上に寄与して参ります。

■本物件の特徴

【建物デザイン】

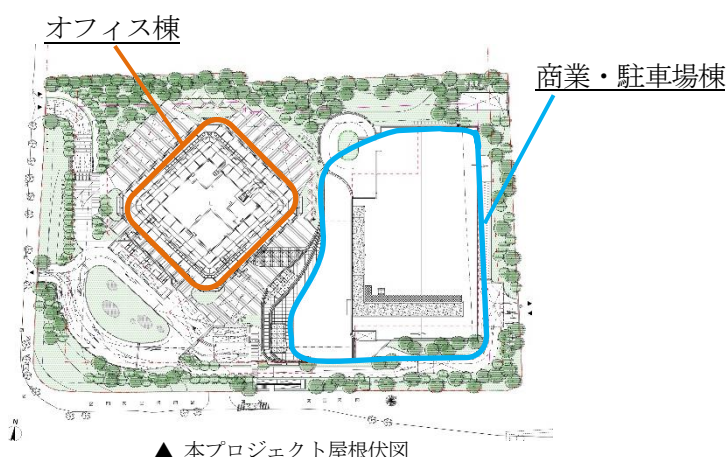
- ・建設ラッシュが進み個性的なビルが林立するエリアのなかで、「Tranquility（上質な、品がある）」をコンセプトにした上質感のあるデザインにより、シンボリックでありながらも周辺やジャカルタの街並みと調和する意匠。
- ・四方に立ち上がる 4 枚のガラスの壁面が強調される昼間に対し、夜間には照明がコーナーを浮かび上がらせる「行灯」のようなデザイン。
- ・駐車場棟の低層部に商業施設を設置し、オフィス棟との一体感を創出。

【外部空間】

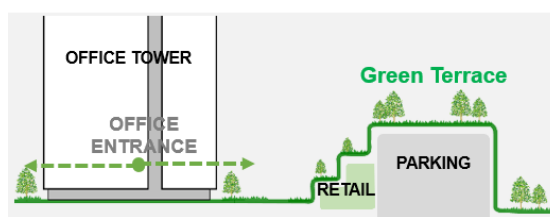
- ・道路に対して建物を 45 度回転して配置し、周囲にゆとりのある緑地空間を創出。
- ・高温多湿な気候のため屋内空間への依存度が高い現地において日本での屋外空間の作り方を応用。樹木や深い庇（ひさし）を用い、熱帯気候ながら屋外でも快適に活動できる空間を整備。
- ・道路境界では、セキュリティラインに設けられる柵の高さを抑え、さらに柵を植栽で覆うことで、周囲に対して開放的なオープンスペースを提案。



▲建物外観（夜間）



▲ 本プロジェクト屋根伏図



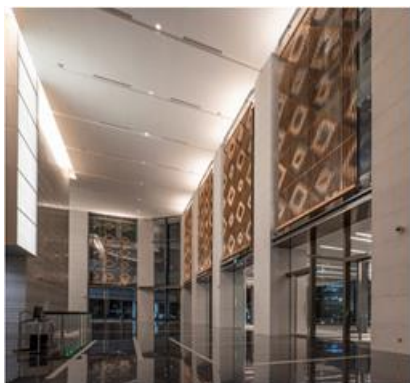
▲ 商業部分をテラス状とすることで、オフィス棟と商業・駐車場棟との間の空間に回遊性を確保



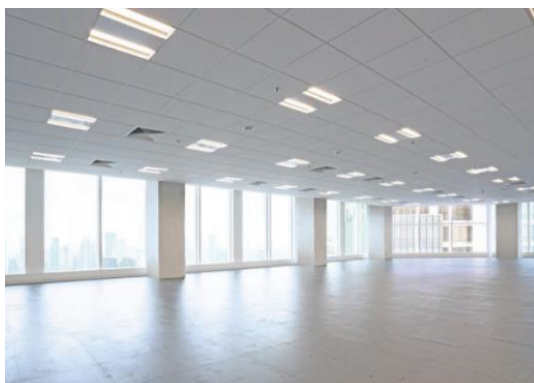
▲ 外構部の緑地空間

【オフィス】

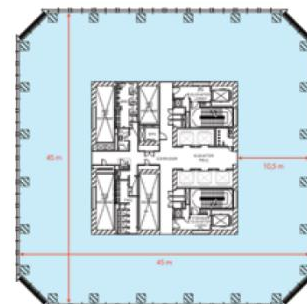
- ・エントラン스로ビーには、インドネシアの伝統的な布織物（バティック）をモチーフにしたパターンが浮かび上がるスクリーンを設置するなど、伝統を取り入れたデザインを採用。
- ・基準階フロアは有効面積約 500 坪、天井高 2.9m、奥行 10.5m。柱を窓際に寄せたレイアウト効率に優れた無柱空間を実現。
- ・ベンチャー企業など様々なテナントからの多様なニーズに対応し、1フロア最大 12 分割、約 30 坪前後から利用可能。



▲ 1階エントランス

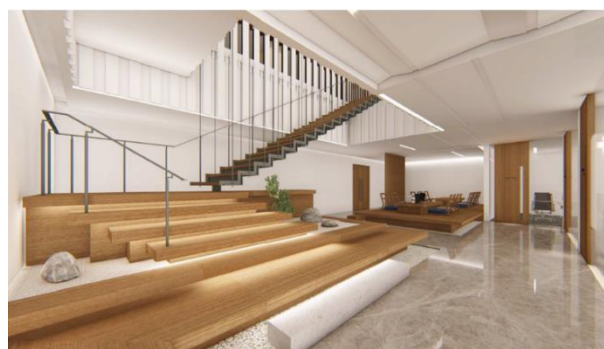


▲ 基準階専有部



▲ 基準階平面図（低層ゾーン）

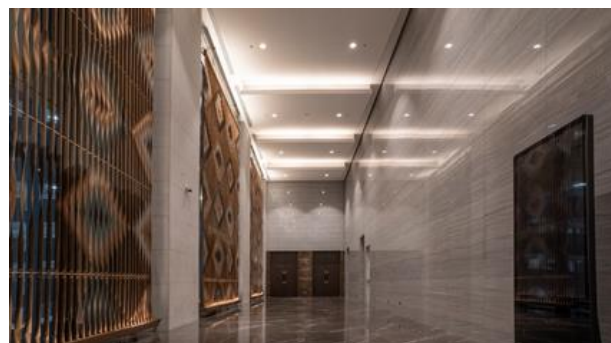
- ・オフィス棟 48 階・49 階には、多機能サービスオフィス「Sakura Floor」を運営予定。同サービスオフィス入居者は受付・会議室・休憩スペースのほか、入居者専用ラウンジなど、多様な空間・サービスを利用可能。



▲多機能サービスオフィス「Sakura Floor」入居者専用ラウンジ 完成予想 CG

【共用会議室・多目的ホール】

- ・オフィス棟 2 階の多機能フロアにはサイズの異なる会議室（10 人用 1 室、6 人用 2 室）や多目的ホール（最大収容人数 300 人）を設置。入居テナントの会議室需要のみならず、外部顧客の MICE 需要にも対応が可能。
- ・エントラン스로ビー同様、インドネシアの伝統的なバティック柄のデザインテイストを窓面に盛り込み、ローカルユーザーにとっても心地よい空間を演出。



▲多目的ホール入り口



▲多目的ホール室内

【商業・駐車場棟】

- ・オフィス棟に隣接する3階建ての商業施設は、屋外空間を活用した緑の丘のように広がるテラスが特徴。
- ・フードコートなどの飲食店舗を中心にバラエティ豊かな店舗を順次オープン予定。
- ・車社会のジャカルタに欠かせない駐車場（13階建）は車両約1,000台が収容可能。



▲商業施設 外観 CG



▲商業施設 外観 CG

■物件概要

事業者：PT Windas Development

事業シェア：JSID Pte. Ltd.：50%、Gesit 社：35%、Santini 社：15%

※JSID Pte. Ltd.…三菱地所アジア社・清水建設によるSPC

所在地：インドネシア・ジャカルタ CBD 南東部、幹線道路（Rasuna Said 通り・ Satrio 通り）交差点

アクセス：公共バス「トランスジャカルタ」の停留所から至近

名称：Trinity Tower

規模：オフィス棟：地下1階 地上50階建、商業・駐車場棟：13階建（一部3階建て）

構造：鉄筋コンクリート造

用途：オフィス、商業、駐車場

敷地面積：約16,000 m²

延床面積：約143,200 m²

貸付面積：オフィス棟：約70,000 m²、商業・駐車場棟：約2,000 m²

施工：Shimizu Total Joint Operation

※清水建設と現地最大手ゼネコン Total 社の共同運営

基本計画：三菱地所設計

デザイン監修：三菱地所設計

意匠設計：清水建設（ローカル設計事務所との協業）

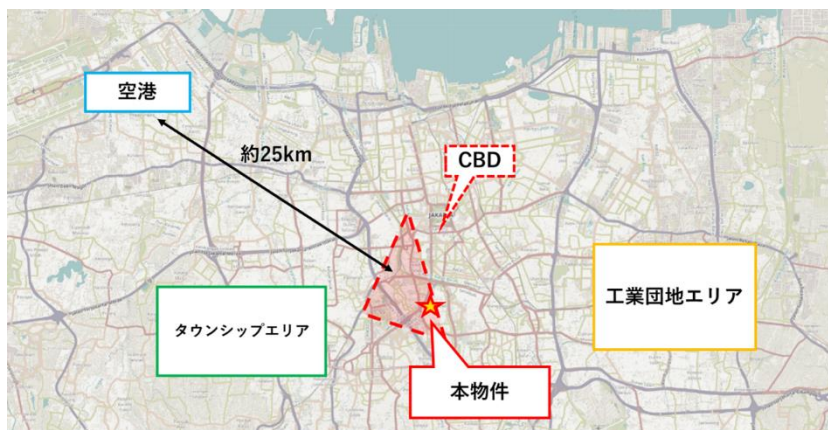
設備設計：清水建設（ローカル設計事務所との協業）

运营管理監修：三菱地所プロパティマネジメント

着工：2018年5月

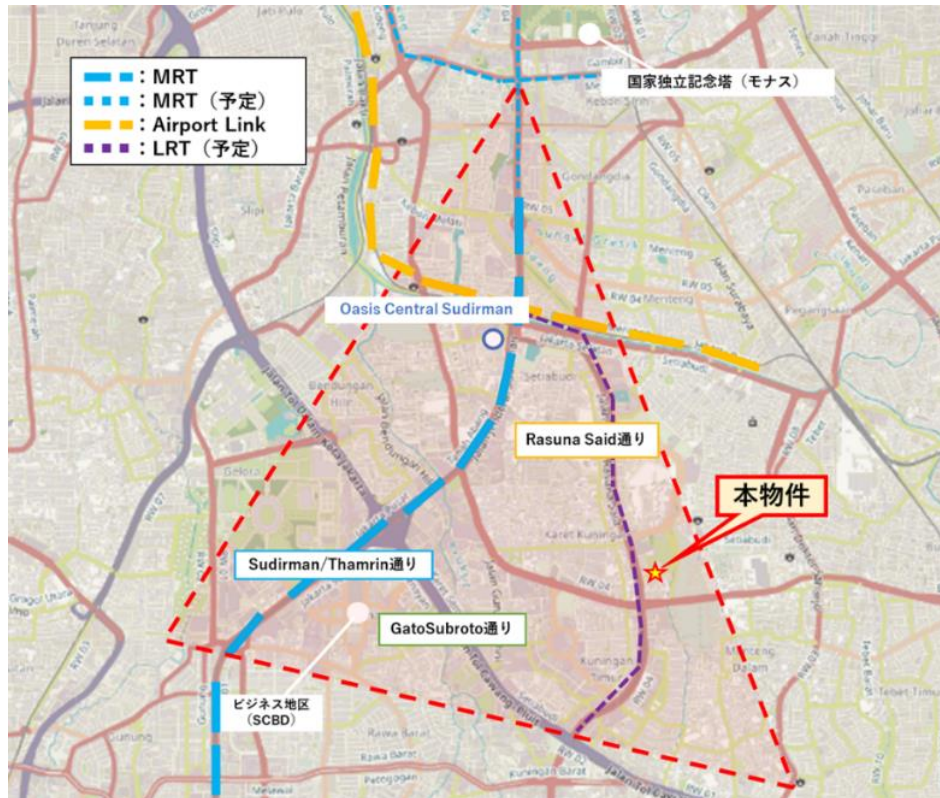
竣工：2021年3月

【位置関係図】



▲広域 MAP

© OpenStreetMap contributors



▲狭域 MAP

© OpenStreetMap contributors

■共同事業者について

【The Gesit Companies (Gesit 社)】

本社所在地：インドネシア共和国、ジャカルタ

創 立：1954 年

事 業 内 容：アルミニウムの精製・販売が主力で、そのほか不動産業・貿易業・資源事業・農業等を行う。

代 表 者：Chairman Jacob Soetoyo 氏

【Santini Group (Santini 社)】

本社所在地：インドネシア共和国、ジャカルタ

創 立：1994 年

事 業 内 容：製造業を主要事業とし、特に自動車部品の製造・販売が主力。そのほかインフラ事業、不動産開発業、資源事業やサービス業を行う。

代 表 者：President Director Lukito Wanandi 氏

■参考「JS Luwansa Hotel」について

三菱地所は、渋滞が激しいジャカルタにおける出張者の宿泊対応や MICE 利用の利便性向上など、オフィスとのシナジー効果を見込み、「Trinity Tower」に近接するホテル「JS Luwansa Hotel」所有会社の株式を 2019 年に一部取得しています。2020 年には、Trinity Tower のテナント従業員を含むホテル利用者の満足度向上を目的に、ホテルの顔となるエントランスのリノベーションを実施しました。さらに、その他ハード・ソフト面でのバリューアップを計画しており、順次着手予定です。なお、「JS Luwansa Hotel」は Gesit 社関連会社と Santini 社関連会社がパートナーとして所有・運営するホテルで、「Trinity Tower」に続く共同案件第 2 弾となります。

【概要】

事業 者： PT Gesit Sarana Perkasa

事業 シェア： MEACH※：50%、Gesit 社関連会社：20%、
Santini 社関連会社：30%

※MEA Commercial Holdings Pte. Ltd.（三菱地所 100%子会社）

所 在 地： インドネシア・ジャカルタ CBD 南東部、幹線
道路 Rasuna Said 通り沿い

規 模： 19 階建、244 室

敷 地 面 積： 約 7,680 m²

延 床 面 積： 約 29,600 m²

施 工 者： PT. Adhi Karya TBK.（国営ゼネコン）

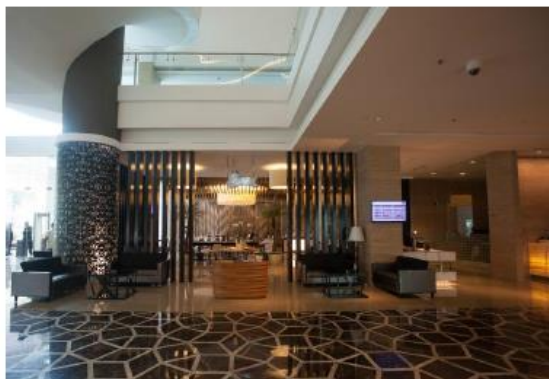
運 営 管 理： Santini Kelola Persada（Santini 社関連会社）

※PT Gesit Sarana Perkasa にてホテルマネジメント契約を締結済み



▲建物外観

<before>



<after>



▲リノベーション例（ロビー）

以 上