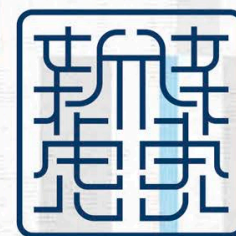


安田不動産株式会社
Yasuda Real Estate Co., Ltd.

お問い合わせ 安田不動産株式会社 営業推進部
Contact : Sales Promotion Department, Yasuda Real Estate Co., Ltd.

tel.03-5259-0529



SHINTORA
YASUDA

新虎安田ビル

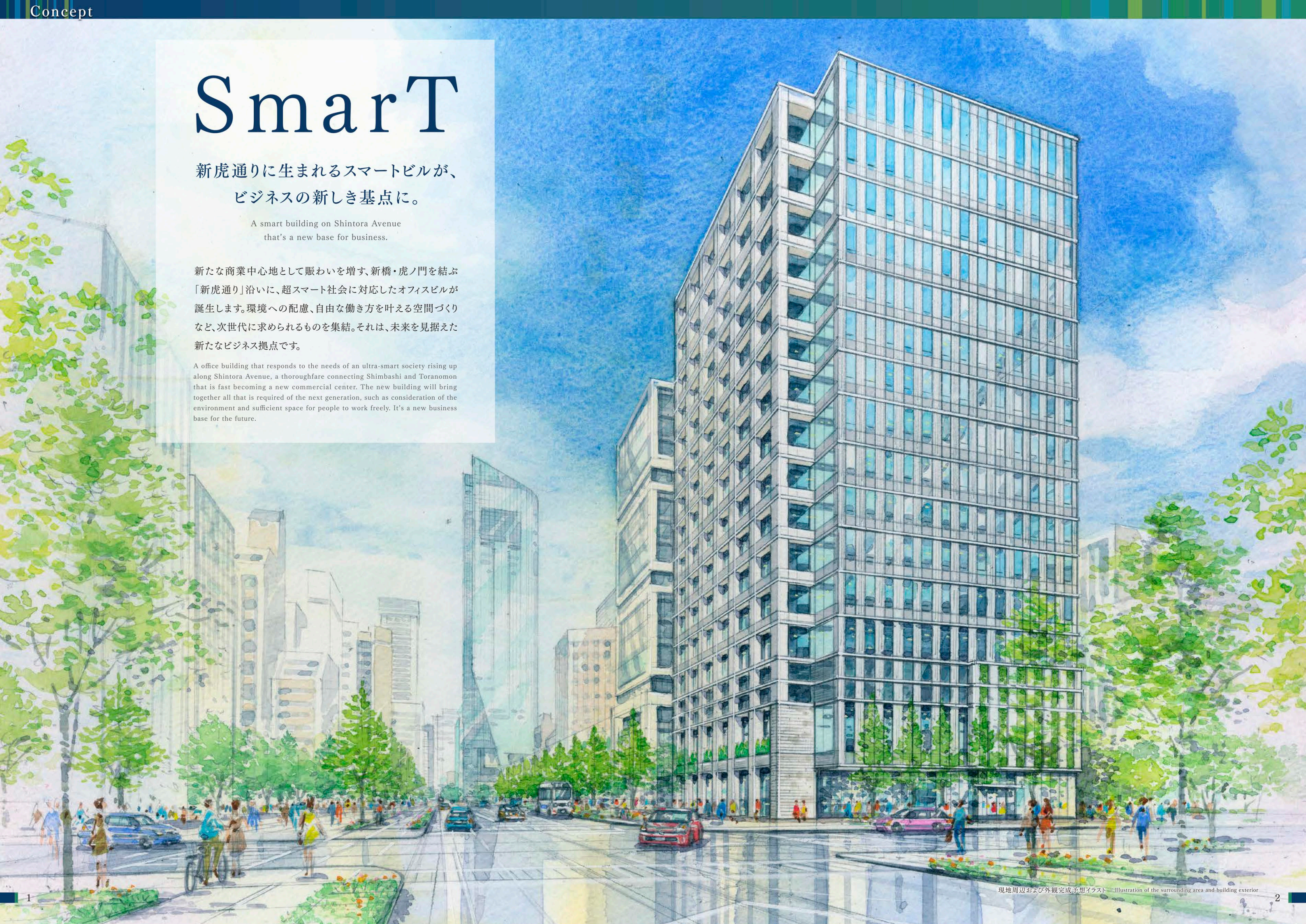
SmarT

新虎通りに生まれるスマートビルが、
ビジネスの新しき基点に。

A smart building on Shintora Avenue
that's a new base for business.

新たな商業中心地として賑わいを増す、新橋・虎ノ門を結ぶ「新虎通り」沿いに、超スマート社会に対応したオフィスビルが誕生します。環境への配慮、自由な働き方を叶える空間づくりなど、次世代に求められるものを集結。それは、未来を見据えた新たなビジネス拠点です。

A office building that responds to the needs of an ultra-smart society rising up along Shintora Avenue, a thoroughfare connecting Shimbashi and Toranomon that is fast becoming a new commercial center. The new building will bring together all that is required of the next generation, such as consideration of the environment and sufficient space for people to work freely. It's a new business base for the future.





未来のビジネスを描く

White Canvas

Drawing the Future of Business “White Canvas”

新しい価値を創造する場でありたい。その想いを込めて、
建物全体を白いキャンバスと見立てた外観デザイン。
上階から低層部までシンプルに柱を通し、
一体感とスタイリッシュ感を表現。
街並みに調和しながら、その存在感を主張します。
白いキャンバスの上で
企業や働く人々の多様な交流が生まれ、
ビジネスの新しいかたちが描かれます。

Become a place where new value is created.
Under this concept, the exterior design imagines
the entire building as a white canvas.
Simple columns run from the upper floors to the
lower floors, expressing a sense of unity and
stylishness, asserting the building's presence
while still harmonizing with the cityscape.
A variety of interaction among companies and
employees will be created upon this white
canvas, depicting the future of business.



外観完成予想CG
CG rendering of the exterior

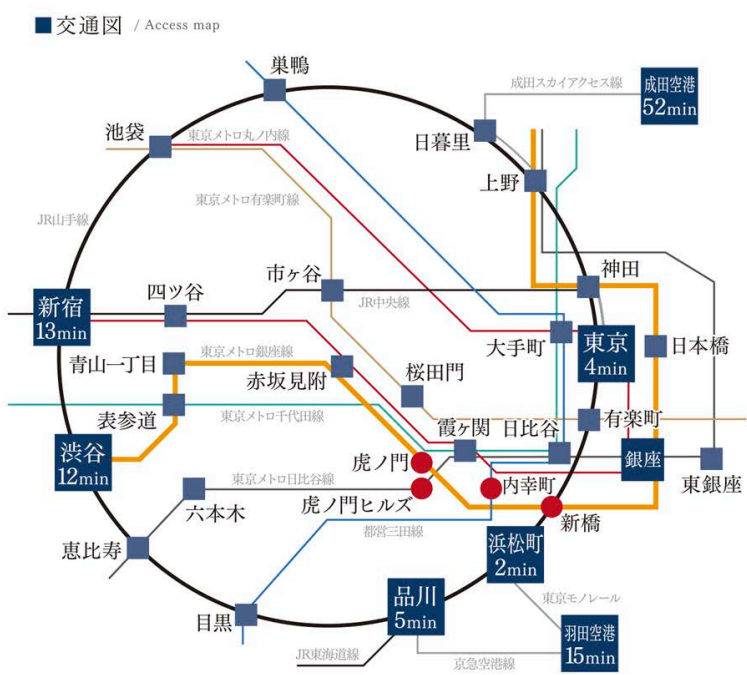


先進と伝統が交差する
「新橋・虎ノ門」。
ここからビジネスは、
よりスピーディーにスマートに。

Shimbashi & Toranomon - a crossroads of innovation and tradition.
From here, business is faster and smarter.

ビジネスの拠点にふさわしく、新橋・虎ノ門・虎ノ門ヒルズ・
内幸町・御成門・汐留の各駅を徒歩10分圏に。
東京メトロ銀座線・日比谷線・丸ノ内線・千代田線・都営三田線・
浅草線・JR山手線・京浜東北線・東海道本線・横須賀線・
ゆりかもめの11路線を利用でき、
羽田・成田へもスピーディーにアクセスできます。

Shimbashi, Toranomon, Toranomon Hills, Uchisaiwaicho, Onarimon and Shiodome Stations are all within a 10-minute walk of this business hub.
Access is possible via 11 train lines, the Tokyo Metro Ginza, Hibiya, Marunouchi, and Chiyoda Lines, the Toei Mita and Asakusa Lines, the JR Yamanote, Keihin-Tohoku, Tokaido, and Yokosuka Lines, and the Yurikamome Line, enabling speedy access to Haneda and Narita.



<p>[東京]駅へ4分 「新橋」駅より JR京浜東北線利用 4 min. to Tokyo Station from Shimbashi Station via the JR Keihin Tohoku Line</p>	<p>[大手町]駅へ3分 「内幸町」駅より 都営三田線利用 3 min. to Otemachi Station from Uchisaiwaicho Station via the Toei Mita Line</p>	<p>[品川]駅へ5分 「新橋」駅より JR東海道本線利用 5 min. to Shinagawa Station from Shimbashi Station via the JR Tokaido Line</p>
<p>[浜松町]駅へ2分 「新橋」駅より JR山手線利用 2 min. to Hamamatsu Station from Shimbashi Station via the JR Yamanote Line</p>	<p>[新宿]駅へ12分 「虎ノ門」駅より銀座線利用 「赤坂見附」駅より丸ノ内線乗り換え 12 min. to Shinjuku Station via the Ginza Line from Toranomon Station transfer to the Marunouchi Line at Akasaka-mitsuke Station</p>	<p>[渋谷]駅へ12分 「虎ノ門」駅より 東京メトロ銀座線利用 12 min. to Shibuya Station from Toranomon Station via the Tokyo Metro Ginza Line</p>
<p>[成田空港]駅へ52分 「新橋」駅よりJR山手線利用 「日暮里」駅より京成特急スカイライナー乗り換え 直通 都営浅草線エアポート快特利用70分 52 min. to Narita Airport via the JR Yamanote Line from Shimbashi Station transfer to the Keisei Limited Express Skyliner at Nippori Station Direct: 70 minutes via the Toei Asakusa Line Airport Limited Express</p>	<p>[羽田空港第3ターミナル]駅へ15分 「新橋」駅よりJR山手線利用 「浜松町」駅より東京モノレール空港快速乗り換え 直通 都営浅草線快特利用22分 15 min. to Haneda Airport Terminal 3 Station via the JR Yamanote Line from Shimbashi Station transfer to the Tokyo Monorail Airport Rapid Line at Hamamatsu Station Direct: 22 min. via the Toei Asakusa Line Limited Express</p>	

※所要時間は日中平常時のもので、通勤時は異なります。待ち時間・乗換え時間は含まれておりません。
*The time required is during normal daytime hours and may vary during commuting hours.
Waiting time and transfer time are not included.



進化を続けるこの地と調和する洗練されたデザイン。

A sophisticated design in harmony with this ever-changing area.

未来にのびる街にふさわしい、シンプルで洗練された佇まい。
街並みに調和しながら、その存在感を美しく主張します。

A simple and sophisticated appearance befitting a city that stretches into the future.
It beautifully asserts its presence while harmonizing with the cityscape.

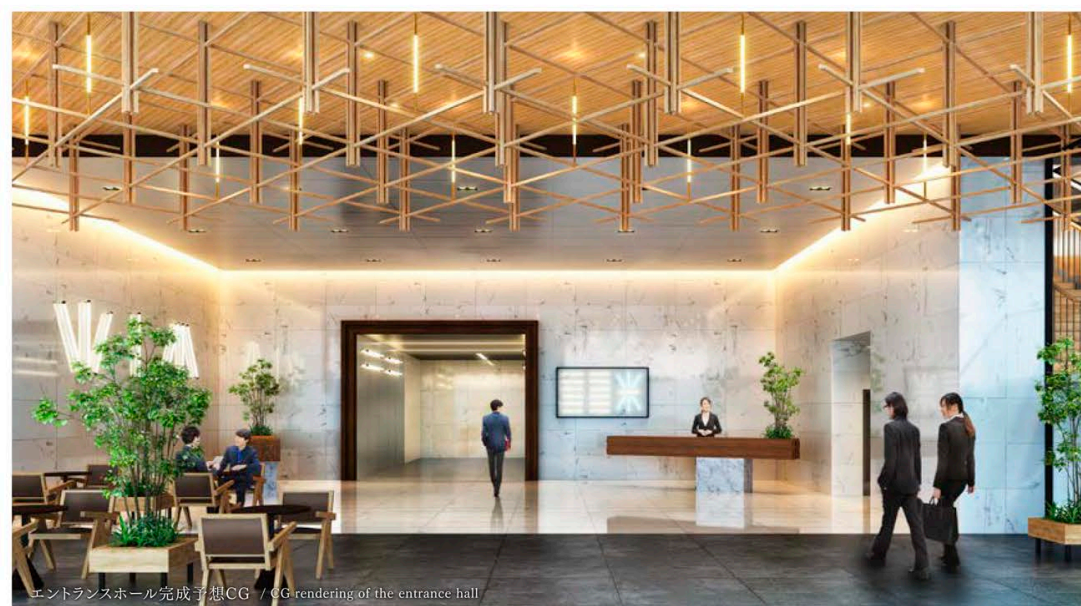
外構の植栽から壁面に緑が連なり、街並みに清涼感を創出します。

Greenery extends from the exterior plantings to the walls, creating a cool and refreshing streetscape.



上質かつぬくもりのある
エントランスホールが、
企業の顔にふさわしい
品格を演出します。

The high quality and warmth of the
entrance hall creates the dignity
befitting a corporate tenant.



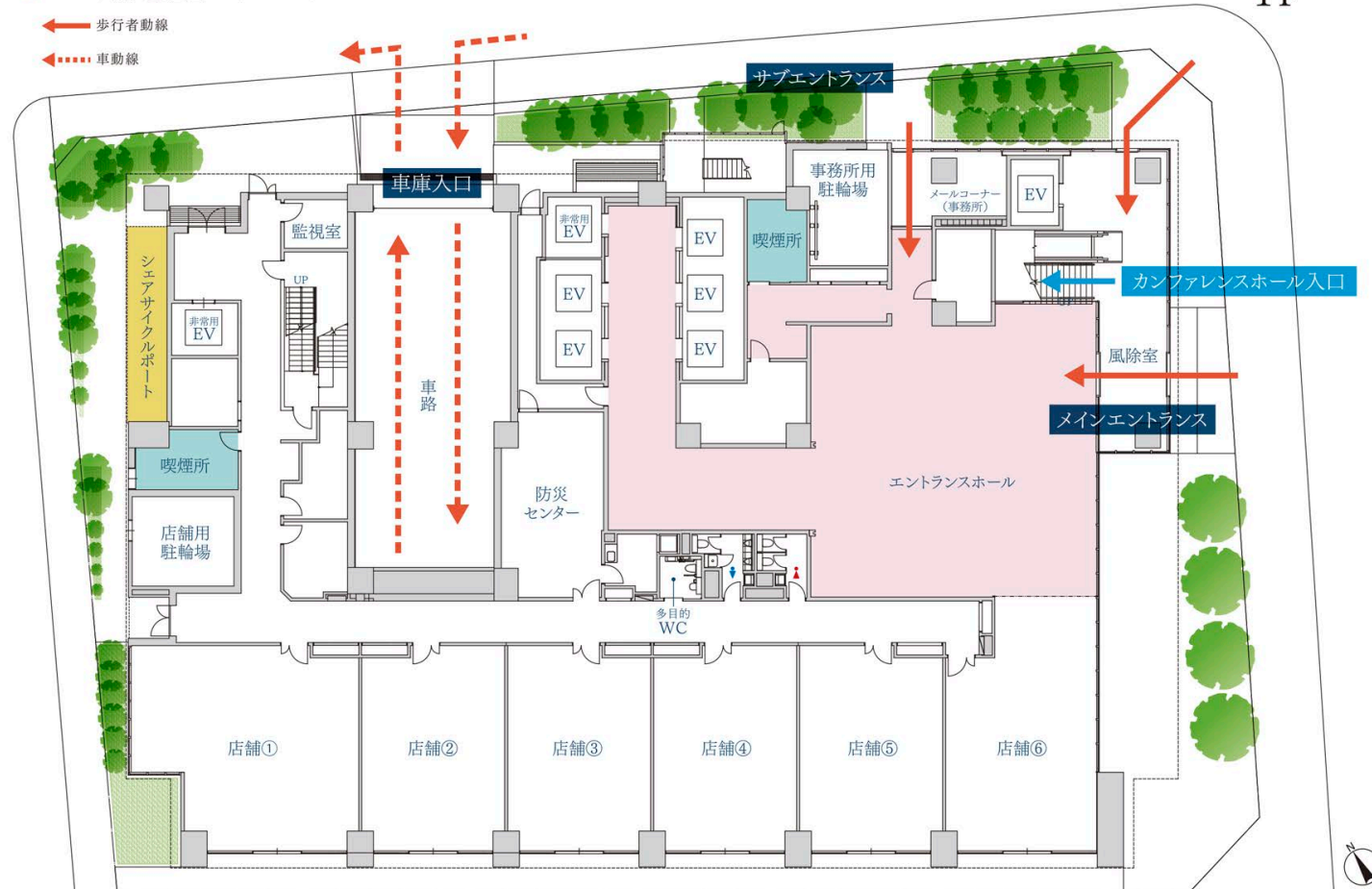
都心のスマートビジネスを支えるランドスケープ。

Landscape that enhances smart business in the city center

建物の顔であるメインエントランスを「赤レンガ通り」側に、北側にサブエントランスを設置。歩車動線を分離し、安全性にも配慮しています。

The main entrance, which is the face of the building, is located on the Akarenga-dori Avenue side, with a sub-entrance on the north side.

■プロジェクト敷地配置図 / Project Site Layout



■ エントランスホール / Entrance Hall

先進と伝統が融合するエリアにふさわしい上質な
空間が、オフィスワーカー、来訪者をお迎えします。

Office workers and visitors are welcomed by a high quality space
appropriate for an area that combines tradition and progress.

■ シェアサイクルポート / Bicycle Sharing Port

賢く移動してビジネスをさらにスムーズにする、シェ
アサイクルポートを設置しています。

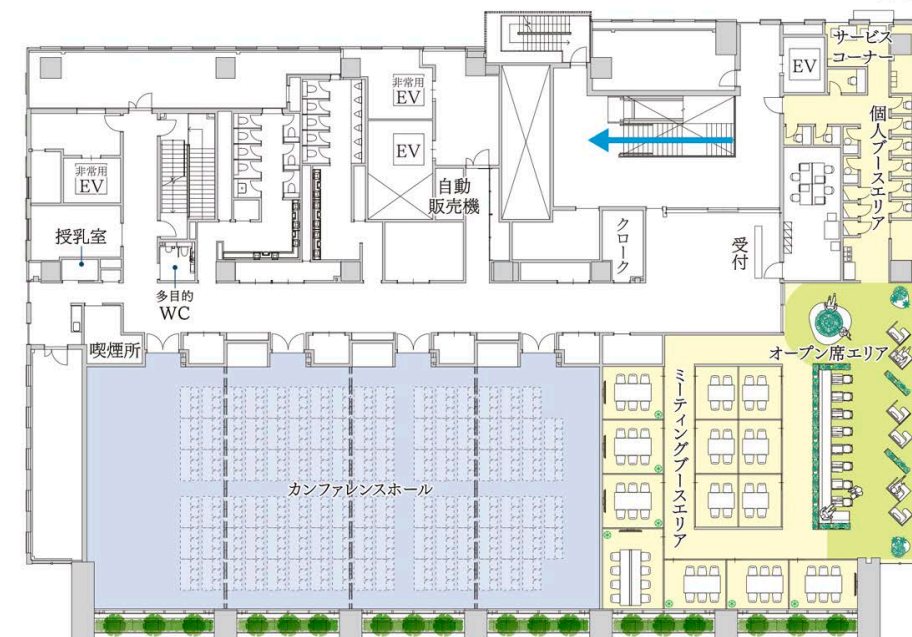
A bicycle-sharing port is available to facilitate access and make
business even smoother.

■ 1階共用喫煙室 / 1st floor smoking room

受動喫煙防止のために共用喫煙室を設けており、
オフィス内の完全禁煙化を可能にします。

This common smoking room helps prevent secondhand smoke,
enabling a completely non-smoking office environment.

2F



カンファレンスや
テレワークなど
多彩な用途に応える
スペースを設置。

Space for a variety of uses,
including conferences and remote work.

国際的な会合、各種セミナーやイベント、パーティ等
さまざまな利用目的に対応する「カンファレンス
ホール」、テレワークに対応した「個人ブース」「オープン
席」、少人数の打ち合わせの利用なども可能な「ミー
ティングブース」など、多様な働き方に応えるスペー
スを設けています。

Spaces designed for a variety of working styles, including a
conference hall for international meetings, seminars, events
and parties, individual booths and open seating for remote
work, and meeting booths for small group meetings.

※現在計画中の内容であり今後変更となる可能性があります。
*Details are in the planning stage and subject to change in the future.

開放感あふれる快適なオフィス環境を創出。

Creating a spacious and comfortable office environment.

ワンフロア約400坪、使いやすい無柱空間。

Easy to use, pillar-free space with approximately 1,300 m² per floor.

1フロア約400坪、2,800mmの天井高。快適なオフィスライフを提供する、使いやすく開放感にあふれる無柱空間です。

Approximately 1,300 m² per floor with a ceiling height of 2,800 mm. Easy to use, pillar-free space creates a spacious and comfortable office environment.

落ち着いた包まれる、各階エレベーターホール。

Each floor's elevator hall exudes a sense of calm.

オフホワイトを基調としたエレベーターホール。

落ち着いた雰囲気を演出しながら、オフィス空間へと導きます。

The elevator hall is based on an off-white color scheme.
This creates a calm environment on the way to the office space.■募集予定面積
Area Available for Lease

フロア	貸室面積
14F	事務所 1,323.03 m ² (400.21坪) ／各階
3F	
合計	15,876.36 m ² (4,802.52坪)
2F	カンファレンス ホール
1F	エントランス 店舗
B1F	駐車場 防災備蓄倉庫 他

女子トイレにパウダーコーナーを設置。

Powder corner installed in the women's restroom.

外光を取り入れ、明るく清潔感のある空間。姿見やフィッティングボード、小物入れ、歯磨きボウル、コンセントなど、女性目線の充実した設備を備えています。

The space is bright and clean, letting in outside light. The restroom is fully equipped from a woman's point of view, including a full-length mirror, fitting board, small accessory box, bowl for tooth-brushing, electrical outlet.



A flexible space that can accommodate a variety of office styles.

グリッドシステム天井
[各600mm]
Grid system ceiling [600 mm each]

天井高
[2,800mm]
※3階・14階のみ3,300mm
Ceiling height [2,800 mm]
*3,300 mm on 3rd and 14th
floors only

LOW-Eペアガラス

OAフロア[100mm]
※14階のみ300mm
OA floor[100mm]
*300 mm on 14th floors only

■ 約400坪の無柱空間

Nearly 1,300 m² of pillar-free space

約400坪のオフィスフロアは、執務空間の柱を無くし、天井高2,800mmを確保。4面から光を取り入れ開放感を創出します。

The office floors with approximately 1,300 m² pillar-free office floors have a ceiling height of 2,800 mm. Light streaming in from all four sides creates a sense of spaciousness.

■ グラデーションブラインド

Gradient Blinds

角度が調節された羽根で、反射光や直射日光が目に入らず、拡散光で明るく快適な環境をつくります。

The angle of the blinds is adjusted so that reflected light and direct sunlight do not bother the eyes, and the diffused light creates a bright and comfortable environment.

■ 非常用発電機作動時の
貸室供給電源15VA/m²

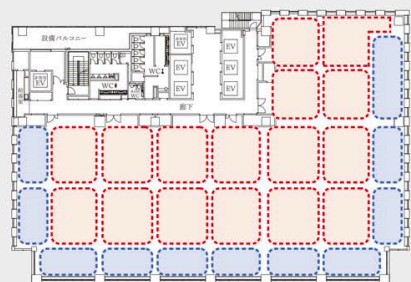
15 VA/m² of power supply to office space when the emergency generator is activated.



外部からの電力供給が遮断されても最大72時間非常用発電機が作動。OA機器の使用など、業務継続に必要な電源を貸室に15VA/㎡まで供給します。

Even if the power supply from the outside is cut off, the emergency generator will operate for up to 72 hours, supplying up to 15 VA/m² of power to office space for continued operations, including use of OA equipment.

さまざまなワークスタイルに応える
冷暖フリー完全個別空調

Fully individualized air-conditioning with simultaneous cooling and heating to support a variety of work styles



-  インテリアゾーン(計16ゾーン)
Interior zones (16 zones in total)
-  ペリメーターゾーン(計11ゾーン)
Perimeter zones (11 zones in total)

Plan A

円滑な社内コミュニケーションを重視した、新常態の基本レイアウトプラン。

Basic layout plan for the new normal, with an emphasis on smooth internal communication.

■ 貸室面積: 1,323.03㎡(400.21坪) ■ 座席数: 158席 ※集中ブース8席含む ■ 1人当たり面積: 約8.37㎡(約2.53坪) ■ 応接室・会議室: 6室

Floor area: 1,323.03 m² (400.21 tsubo) Number of seats: 158 (including 8 booths) Area per person: approx. 8.37 m² (approx. 2.53 tsubo) Reception/conference rooms: 6 rooms



Plan B

公園のようなオフィスで心地よく働く、全面フリーアドレスプラン。

A comfortable, free-address office layout with a park-like ambience.

■ 貸室面積:1,323.03㎡(400.21坪)
 ■ 座席数:152席
 ■ 1人当たり面積:約11.60㎡(約3.51坪)
 ■ 応接室・会議室:12室 ※Web会議用ブース7室含む



受付・レセプションエリア
 Reception area

執務エリア
 Office area

会議室／応接室
 Conference room/Reception room

リフレッシュエリア
 Refreshment area

男性用トイレ
 Men's restroom

女性用トイレ
 Women's restroom

環境に、街に、人に優しいビルへの取り組み。

Our commitment to a building that is friendly to the environment, the city, and people.

■「ZEB Ready」認証を取得

ZEB Ready Certification

本物件は建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)における「ZEB Ready」認証を取得しており、環境配慮などの次世代に求められるスマートビルを目指しています。

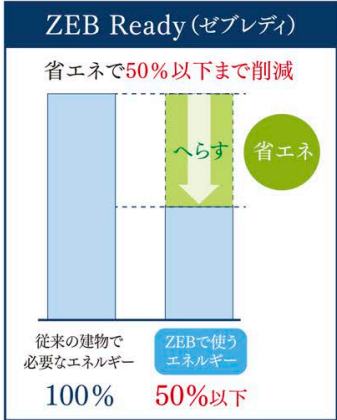
With ZEB Ready certification under the Building-Housing Energy-efficiency Labeling System (BELS), this is an environmentally-friendly smart building for the next generation.

「ZEB Ready」認証について

About ZEB Ready Certification

「ZEB(ネット・ゼロ・エネルギー・ビル)とは、快適な室内環境を実現しながら、建物で消費するエネルギーをゼロにすることを目指した建物のこと。「ZEB Ready」とは、建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)に基づく評価にて、省エネルギーにより基準一次エネルギー消費量から50%以上の一次エネルギー消費量削減に適合した建築物に与えられる、エネルギー性能に特化した第三者認証です。

ZEB (Net Zero Energy Building) aims to reduce energy consumption to zero while maintaining a pleasant indoor environment.
ZEB Ready is third-party certification in energy performance, awarded to buildings that achieve at least a 50% reduction in primary energy consumption through energy conservation, in an evaluation based on BELS.



出典：環境省「ZEB PORTALホームページ」より
Source: Ministry of the Environment's ZEB PORTAL website



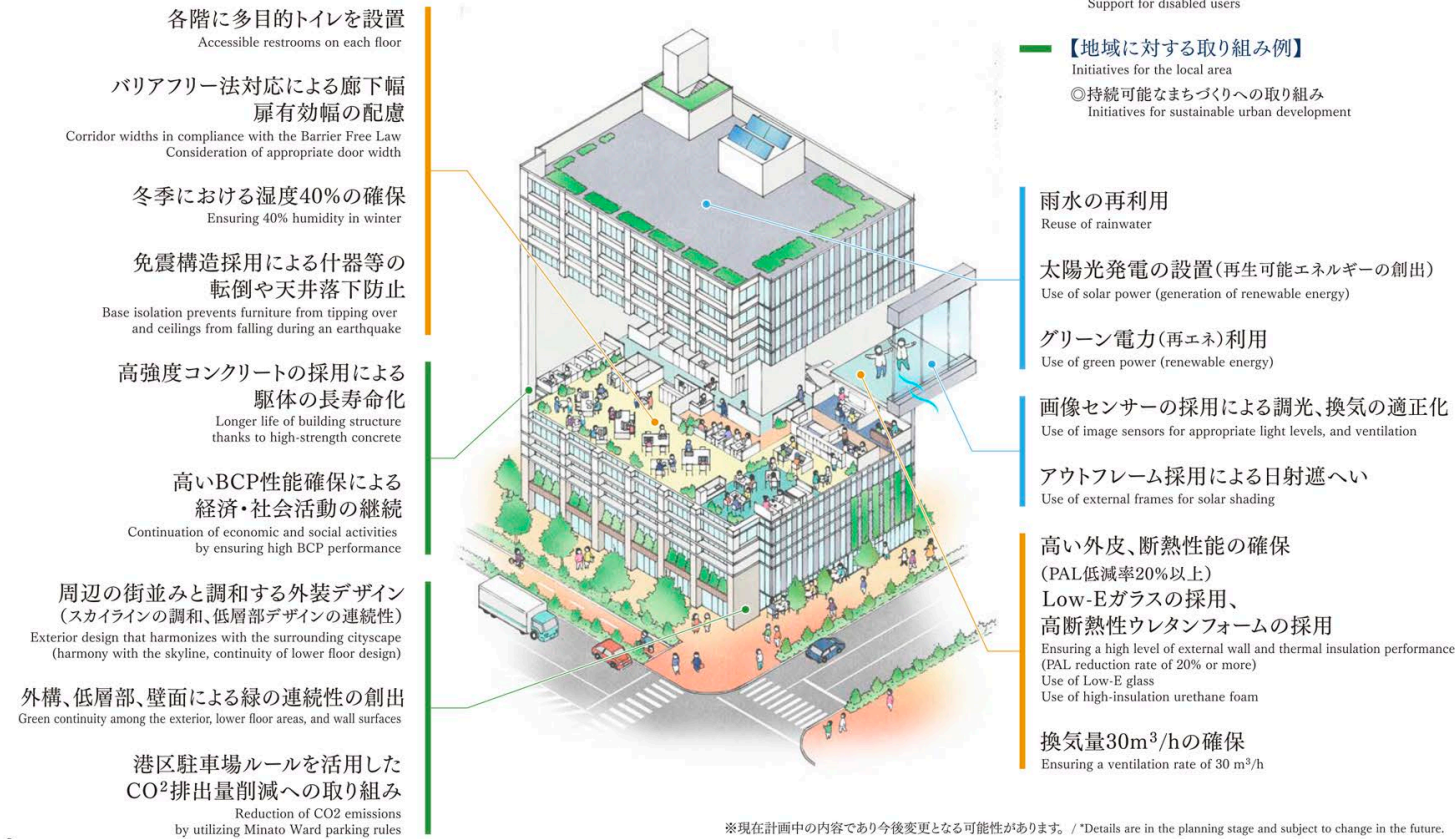
本物件の「ZEB Ready」認証
ZEB Ready certification for this building

■「SDGs」視点から見た取り組み

Our Initiatives Under the SDGs

「SDGs(Sustainable Development Goals)」は、持続可能でよりよい社会の実践を目指す世界共通の目標。
本物件では、SDGs達成に向けて、さまざまな取り組みを行っています。

The SDGs (Sustainable Development Goals) are common global goals that aim to bring about a more sustainable society. With this building, we are implementing various initiatives to support the SDGs.



- 【ビルとしての取り組み例】
Initiatives among the building itself
 - ◎水資源、エネルギーへの取り組み
Initiatives for saving water and energy
 - 【利用者に対する取り組み例】
Initiatives for users
 - ◎室環境向上への取り組み
Initiatives to improve the room environment
 - ◎障害者等への対応
Support for disabled users
 - 【地域に対する取り組み例】
Initiatives for the local area
 - ◎持続可能なまちづくりへの取り組み
Initiatives for sustainable urban development
- 雨水の再利用
Reuse of rainwater
 - 太陽光発電の設置(再生可能エネルギーの創出)
Use of solar power (generation of renewable energy)
 - グリーン電力(再エネ)利用
Use of green power (renewable energy)
 - 画像センサーの採用による調光、換気の適正化
Use of image sensors for appropriate light levels, and ventilation
 - アウトフレーム採用による日射遮へい
Use of external frames for solar shading
 - 高い外皮、断熱性能の確保
(PAL低減率20%以上)
Low-Eガラスの採用、
高断熱性ウレタンフォームの採用
Ensuring a high level of external wall and thermal insulation performance (PAL reduction rate of 20% or more)
Use of Low-E glass
Use of high-insulation urethane foam
 - 換気量30m³/hの確保
Ensuring a ventilation rate of 30 m³/h

※現在計画中の内容であり今後変更となる可能性があります。 / *Details are in the planning stage and subject to change in the future.



SHINTORA
YASUDA

物件概要	名称 所在地 建物用途 竣工 敷地面積 建築面積 延床面積 規模 構造 耐震 駐車場	新虎安田ビル 東京都港区新橋4丁目9番1 他(地番) 事務所・店舗・貸会議室・駐車場 2024年2月(予定) 2,234.19㎡ 1,777.63㎡ 25,819.97㎡ 地上14階・地下2階・塔屋2階 SRC造(一部S造・RC造) 免震構造 37台(機械式30台※・自走式3台・荷捌き用4台) ※全長5,300mm・全幅1,950mm・全高2,000mm・重量2,500kg
	バイク置場 駐輪場	3台 28台(事務所用18台・店舗用10台) ※別途、敷地内に港区シェアサイクルポート(13台分)を設置
	設計・監理 施工	株式会社松田平田設計 清水建設株式会社

設備概要	電源設備 情報通信設備 セキュリティ設備 昇降機設備	高圧6.6kV・2回線受電 非常用発電機:1,000kVA×1台 テナント用発電機:150kVA×2台分の設置スペースあり MDFまで光ケーブル敷設 TV共聴設備各階EPSまで敷設 非接触ICカードによる電気錠方式＋有人管理 乗用5機(20人乗・1,350kg)・非常用2機・貸会議室専用1機
------	---	--

貸室概要	オフィス階 基準階面積 基準階天井高 基準階階高 OAフロア 床荷重 天井方式 照明設備 コンセント容量 空調設備 空調増設対応 ガス設備	3階～14階 1,323.03㎡(400.21坪) 2,800mm(3階・14階のみ3,300mm) 4,300mm 100mm(14階のみ300mm) 500kg/㎡(ヘビーデューティーゾーン1,000kg/㎡) グリッド型システム天井(600mm×600mm) LED照明(平均机上照度700lx) 50VA/㎡(75VA/㎡まで増設対応可能) 個別空調 (空冷ヒートポンプマルチパッケージ方式・冷暖フリー型) 各階に設備バルコニー設置 14階のみ引込み(厨房・テストキッチン対応)
------	--	---

新虎安田ビル「特設Webサイト」

本パンフレットに記載の情報のほか、エントランスや貸室の完成予想図ムービー、VR(360°パノラマビュー)資料がご覧いただけます。



<https://www.yasuda-re.co.jp/shin-tora/>

災害時の安心・安全と業務継続を目指して。

Prioritizing safety/security and business continuity in a disaster.

万が一の災害時も視野に入れ、高度な災害対策を施しました。

ワーカーの安全を守るとともに、業務の継続も目指します。

Advanced countermeasures in case of a disaster.
Protect employee safety and enable business continuity.

■ 耐震レベルは建築基準法の1.5倍

Seismic resistance level is 1.5 times higher than the Building Standard Law

官庁施設の耐震基準に当てはめた場合、防災業務の拠点となる特に重要な官庁施設に必要とされる耐震安全性「I類（建築基準法上の1.5倍程度）」相当に該当します。

When applied to the seismic standards for government facilities, the building is equivalent to Class I seismic safety (about 1.5 times higher than the Building Standard Law), which is required for particularly important government facilities that serve as centers for disaster prevention operations.

■ 地震の揺れを吸収する免震構造

Base isolation to absorb seismic motion

免震層の積層ゴムと大型の免震ダンパーにより地震のエネルギーの大部分を吸収、建物上部に入力する地震力を低減することにより、建物の変形を耐震建物や制震建物の1/3程度に抑えます。設定方針として、大地震後、躯体を補修することなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られるように設計しています。

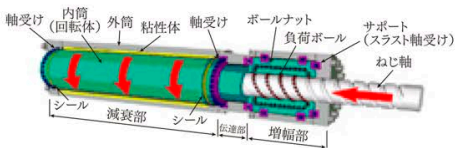
The rubber bearings and large dampers in the base-isolated layer absorb most of the energy of earthquakes and reduce the seismic force input to the upper part of the building, thus reducing building deformation to about 1/3 that of earthquake-resistant or vibration control buildings. Our design policy intends for the building to be usable after a major earthquake without repairing the building frame, in addition to ensuring the safety of human life and sufficient functionality.

■ 免震ダンパー

Base-isolated dampers

東海・東南海地震などで発生が予想される長周期地震動など継続時間が長い地震動に対して、高く安定した減衰性能により、揺れを早く収束させます。

Base-isolated dampers provide high and stable damping performance that quickly suppresses long seismic motion, such as the long-period seismic motion expected to occur in future Tokai and Tonankai earthquakes.



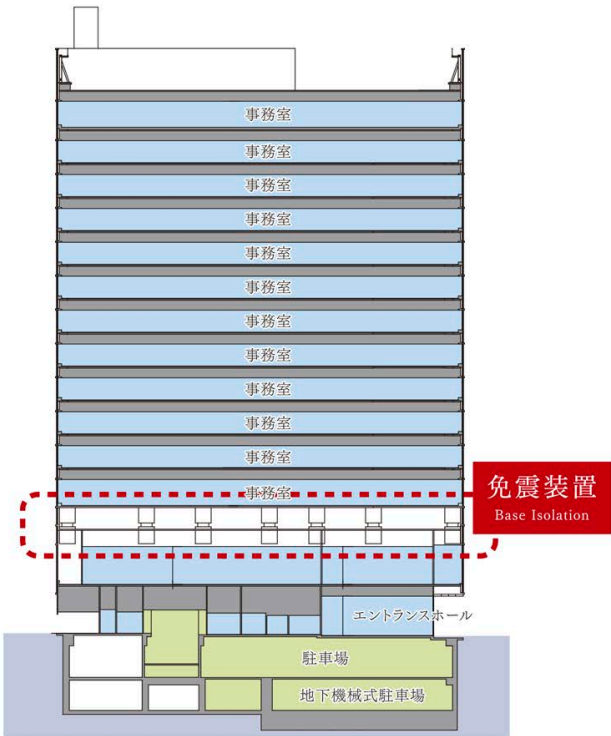
免震ダンパー（参考） / Base-isolated damper (reference)

■ 断水時トイレ利用可

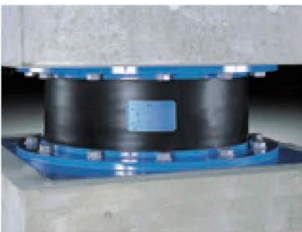
Toilets Still Usable when Water Supply Is Cut Off

雑用水槽容量を約3日分、排水貯水槽を3日分確保。さらに、マンホールトイレの設置（6ヶ所）により災害時や下水管断絶時でもトイレのご利用が可能となります。

A miscellaneous water tank and a wastewater storage tank are provided, each with approximately 3 days' capacity. Manhole toilets have also been installed in 6 locations for tenant use in times of disaster or when sewage lines are cut off.



免振装置（参考写真）
Base Isolation (reference photo)



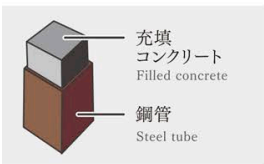
免振装置（参考写真）
Base Isolation (reference photo)

■ CFT柱

CFT columns

鉄骨の鋼管の中に高強度コンクリートを充填した高い剛性と耐力を有するCFT柱を採用しています。

The building features CFT columns, steel tubes filled with high-strength concrete for high rigidity and strength.



CFT柱概念図 / CFT column diagram

■ 防災備蓄倉庫

Emergency Provision Storage

災害時のオフィス待機に備え、水や食糧、毛布、防災用品などを備蓄しておくことができる防災倉庫を各階に用意しています。

Storage space is located on each floor for emergency provisions. Water, food, blankets, and other emergency supplies can be stored in case tenants are stranded during a disaster.

■ 異経路2回線受電

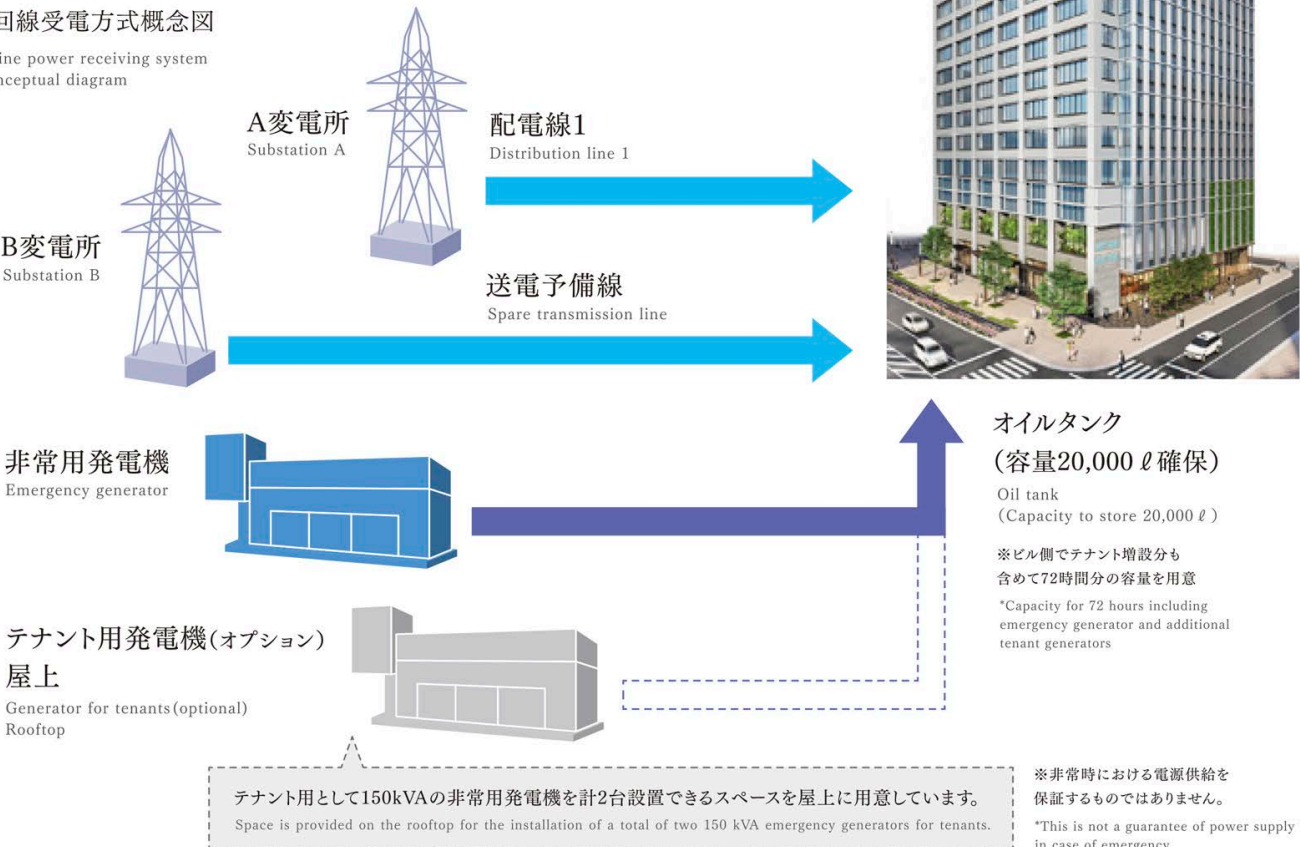
2-line Power Receiving System

本線および変電所の異なる予備線の2回線で受電する2回線受電方式を採用しました。1回線が故障しても他の回線から受電でき、送電系統のトラブルにも対応可能です。

A two-line power receiving system is adopted, in which power is received from the main line and a backup line with a different substation. Even if one line fails, power can be received from the other line, making it possible to withstand problems in the power transmission system.

2回線受電方式概念図

2-line power receiving system conceptual diagram



■ 災害時に備える非常用発電

Emergency Power Generation in Case of Disaster

災害時もエレベーター、スプリンクラー、排煙機などビルの機能や非常時の設備を維持するために、非常用発電機を設置。万一外部からの送電が途絶えた時も、下記設備に電源供給し、帰宅困難者対応およびテナントの事業継続に必要な機能を最大72時間維持できるよう計画しています。

An emergency power generator has been installed to maintain the building's functions and emergency equipment such as elevators, sprinklers, and smoke evacuators even during a disaster. Even in the unlikely event that power transmission from outside the building is interrupted, power will be supplied to the equipment listed below. Plans are being made to maintain the functions necessary for supporting people who have difficulty returning home and enabling tenants to operate their businesses for up to 72 hours.

専有部 / Private Areas

貸室供給 (15VA/m²の非常用電源を供給)

Supply to office space (emergency power supply of 15 VA/m²)

万一の停電時には非常用発電機から電源を供給できます。

法定で定められた防災負荷だけでなく、右記設備に電源を供給します。

In the event of a power failure, power can be supplied from the emergency generator. In addition to the legally stipulated disaster prevention load, power can be supplied to the following equipment.

非常用電力 (15VA/m²) 利用例

ノートPC 150台
(2.8VA/m²)

LED照明 *平常時75%
(4.7VA/m²)

複合機3台
(2.7VA/m²)

テレビ3台
(0.3VA/m²)

スマートフォン 150台×2回分
(3.4VA/m²)

※電力の専有部への引き込みや盤設工事が別途有償で必要となります。なお、非常時における電源供給を保証するものではありません。

*It is necessary to pay separately for the installation of a power line and panel in private areas. This is not a guarantee of power supply in case of emergency.

共用部 / Common Areas

エレベーター
非常用エレベーターが稼働。

トイレ
大便器、小便器ともに水を流す際の電気を確保。

照明
共用部の照明のうち約30%が点灯。

セキュリティ用電源
通常通りすべてのセキュリティ装置が稼働。

※非常時における電源供給を保証するものではありません。 / *This is not a guarantee of power supply in case of emergency.