

# 未来の伝統を生む、粋と先進のビジネス拠点。

株式会社ぬ利彦は、1717年(享保2年)に酒醬油仲買商「塗屋彦七」として創業し、明治時代には酒類の卸販売で宮内庁御用達となるなど、ここ京橋の地で約300年にわたり皆様の信頼をいただいております。

1970年代には時代に先駆けてコンピュータを導入し、1980年代にはマーケティングサービス事業を事業化。不動産事業においても、すでに半世紀の実績を積み重ねてきました。

創業以来の伝統である江戸前の“粋”のころを大切にしながら、常に目前に広がる現在と将来を見える進取の気風が、弊社の歴史を支えています。

弊社が京橋で育んできた粋の伝統と先進性が息づいた新たなビジネス拠点、それが「(仮称)第二ぬ利彦ビル」です。



※昭和通り側から見た外観イメージパース

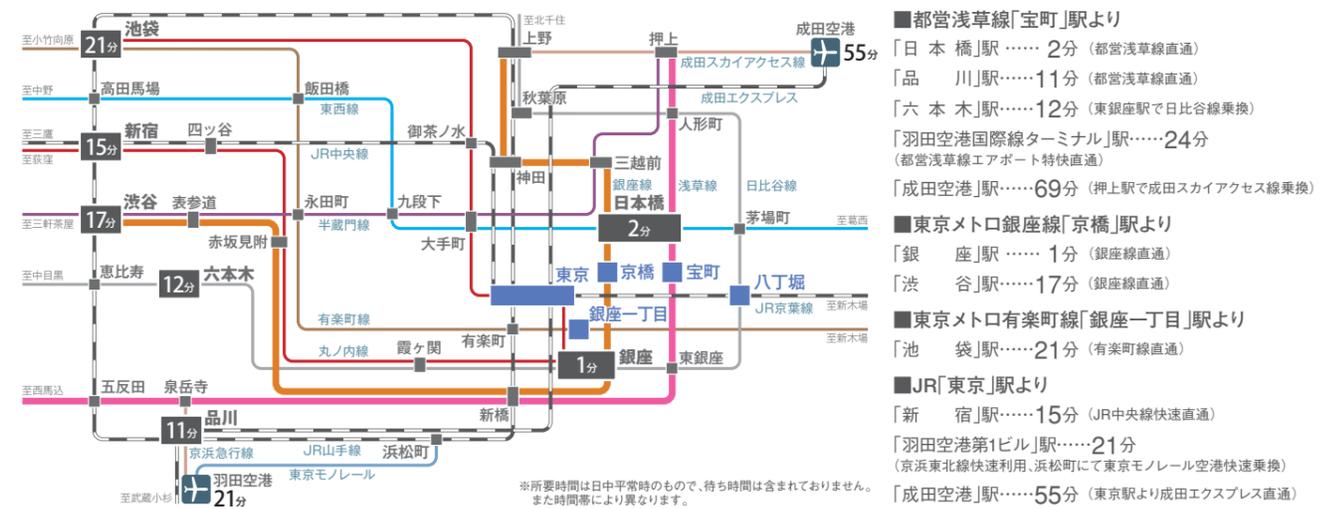
# 「東京」をはじめ5駅が徒歩9分圏の機動力。

新幹線・空港へのアクセスも良く、出張にも便利



都営浅草線「宝町」駅<A7口>徒歩1分・東京メトロ銀座線「京橋」駅<6番口>徒歩3分

東京メトロ有楽町線「銀座一丁目」駅<7番口>徒歩8分 | JR京葉線・東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅<A3口>徒歩9分 | JR線「東京」駅<八重洲中央口>徒歩9分



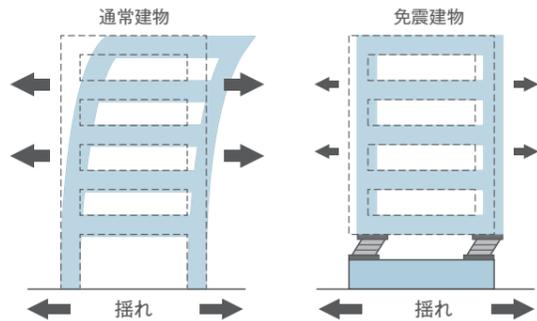
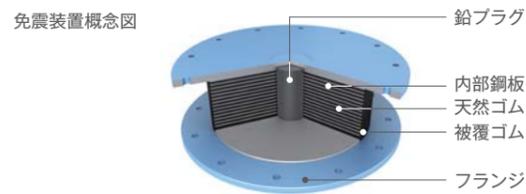
※所要時間は日中平常時のもので、待ち時間は含まれておりません。また時間帯により異なります。

# 地震に強い免震構造を採用。企業のBCPを支えます。

# 江戸の粋で磨き上げた美しいエントランス。

## 免震構造

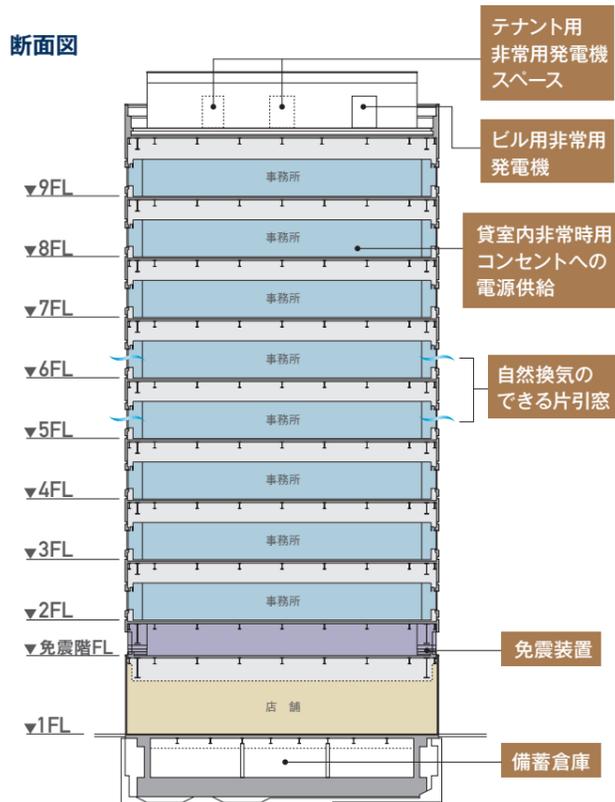
・1階と2階の間に免震装置を10ヶ所設置した中間階免震構造を採用しています。



・免震構造では、地震の揺れを免震装置にて吸収することで、建物に伝わる揺れが少なくなり、オフィス家具や設備機器の転倒を防ぎます。

・建物の揺れが少なければ、被害を最小限に抑えることができ、オフィス機能を速やかに復旧することができます。

## 断面図



## 非常時のバックアップ

### ビル用の非常用発電機

- ・地震等による停電時には、屋上に設置した非常用発電機より電源を供給。燃料は約72時間運転分を確保しています。(出力200kVA、オイルタンク容量4,000L)
- ・防災・保安設備へ一次供給するほか、貸室内の非常時コンセントにも供給(2~9階の各フロア2ヶ所、約1kVA/1ヶ所)。帰宅困難者が災害情報を得るためのテレビ、ノートパソコン、携帯電話充電器の電源として利用できます。

※電気製品により消費電力が異なるため、使用には制限があります。  
※貸室内および保安設備への電源供給は非火災停電時のみとなります。



イメージPhoto

### テナント用の非常用発電機スペース

- ・出力200kVA、オイルタンク容量1,950L分のスペースを屋上に2ヶ所確保しています。(ディーゼル発電機)

### 備蓄倉庫

- ・地下1階に非常時対応用の倉庫スペースを用意しています。

### 自然換気対応

- ・貸室内の南北面には通風ができる片引窓を設置。停電により換気設備が運転できなくなっても、自然換気することができます。災害時のみならず春秋の中間期に、窓を開放すれば節電にも寄与できます。

### 給水・トイレ利用

- ・非常用発電機で、給水ポンプを運転させることにより、通常同様の使用が可能です。(上下水のインフラの状況による)

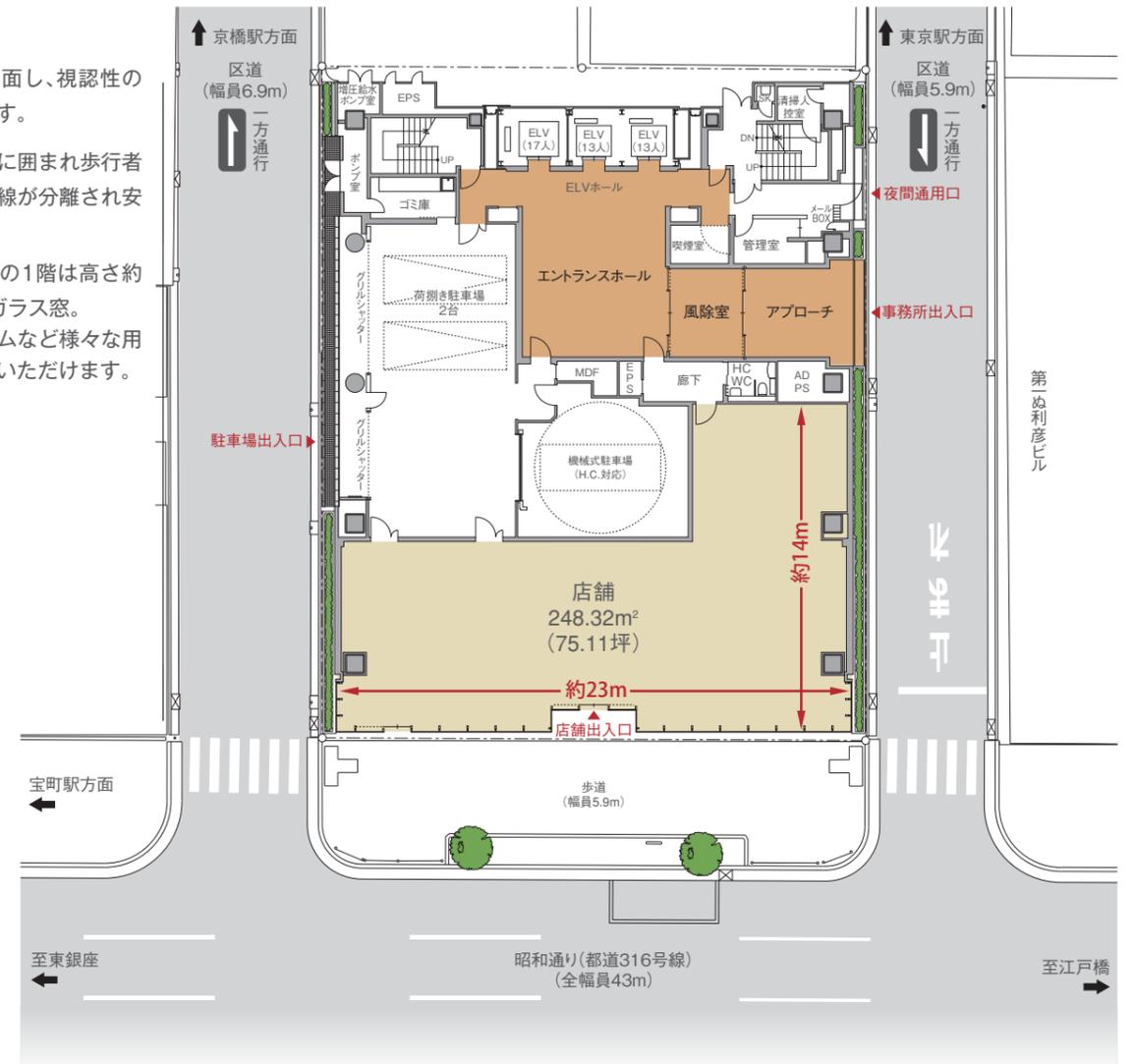
### 管理会社の総合管理センター

- ・シミズ・ビルライフケアがテナントとして入居し、かつビルを管理いたします。24時間365日の総合管理センターを併設し、緊急時の対応も迅速に行います。



## 1階平面図

- ・昭和通りに面し、視認性の高い敷地です。
- ・三方を道路に囲まれ歩行者動線と車動線が分離され安心です。
- ・昭和通り側の1階は高さ約6mの全面ガラス窓。ショールームなど様々な用途にご利用いただけます。



エントランスホール



エントランスアプローチ

### エントランスホール

約6mの天井高を確保した開放的な空間。アプローチからホールへ続く空間の繋がりがその贅沢なゆとりをいっそう際立たせます。

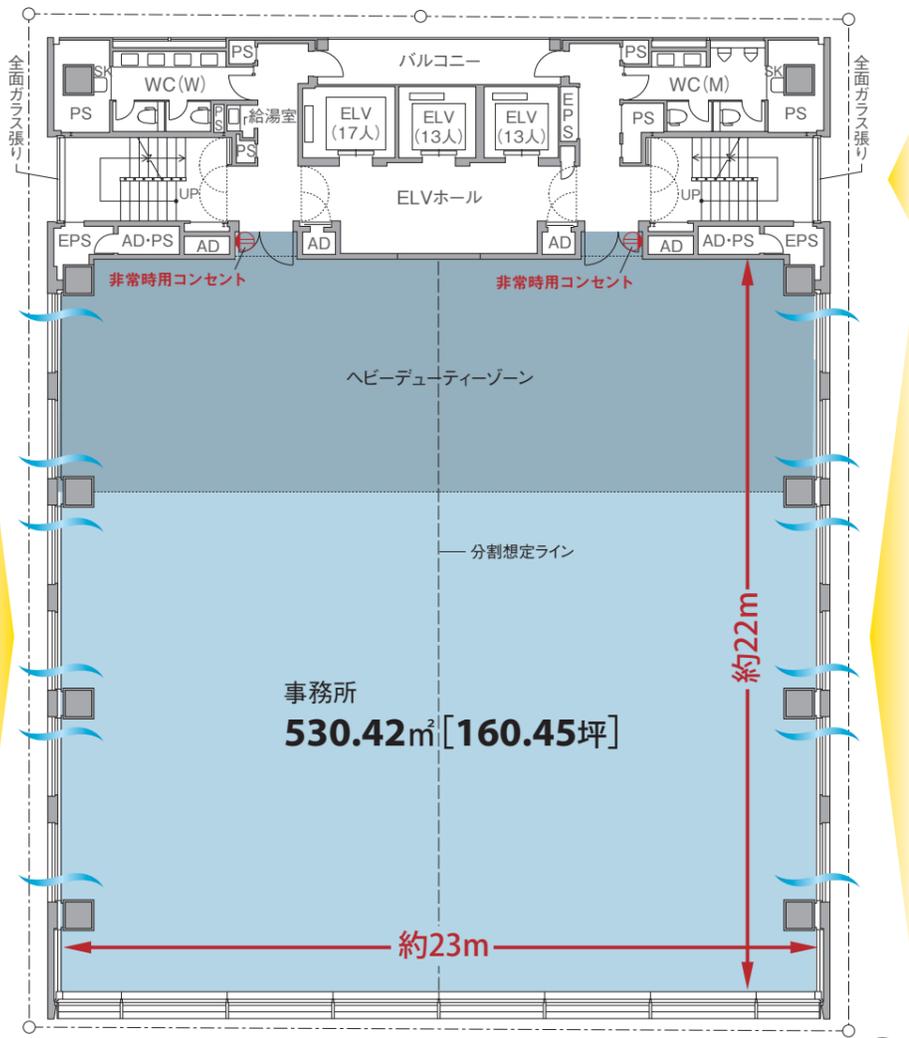
### エントランスアプローチ

日本の伝統色に彩られた空間が、老舗の暖簾をくぐるかのような趣とともに人々を導きます。

# 昭和通りに面した三面採光、整形無柱のオフィス空間。

# 光と風を取り込んだ、真のeco空間の創造へ。

2~9階平面図



昭和通り側

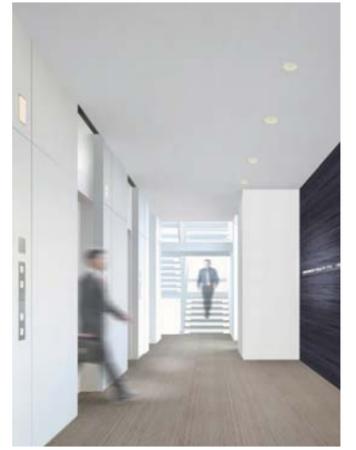
● 800kg/m<sup>2</sup> (ヘビーデューティーゾーン)  
● 500kg/m<sup>2</sup>

- ・ 昭和通り側は約23mのワイドスパン
- ・ 三面採光、整形無柱空間
- ・ 南北面の片引窓を開ければ、自然換気が可能
- ・ 昭和通り側の貸室内は折上斜め天井になっており、最高部の天井高は3,500mm。自然光を十分に取り入れることができます。
- ・ 昭和通り側の三連庇は、シャープな外観を形成するとともに、直射日光を遮蔽し、熱負荷を低減させます。



上下階を結ぶ階段は全面ガラス張り。常開式の防火扉としているため、スムーズな移動が可能です。敷地特性を利用し、閉鎖的になりがちなオフィスビルの階段を明るい開放的な空間に変えました。

階段室から差し込む自然光はエレベータホールまで届き、明るい空間を演出します。照明負荷を低減し、節電にも寄与。停電時においても日中の光源を確保できます。



エレベータホール

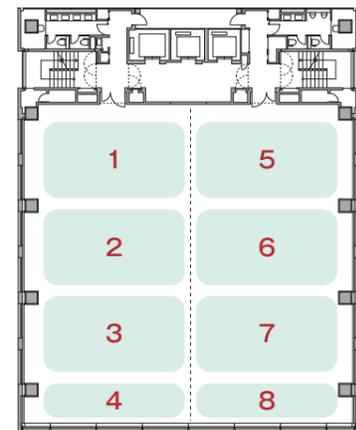
<b>天井高</b> 2,800mm 一部3,500mm	<b>床荷重</b> 500kg/m <sup>2</sup> 一部800kg/m <sup>2</sup>	<b>OAフロア</b> 100mm
<b>グリッドシステム天井</b> 640mm×640mm モジュール3.2m×3.2m	<b>コンセント容量</b> 50VA/m <sup>2</sup> 60VA/m <sup>2</sup> まで増強可能	<b>LOW-Eペアガラス</b> 室内の温熱環境維持に貢献します。
<b>LED照明</b> 貸室内・共用部ともにLED照明 消費電力を約30%削減	<b>明るさセンサー</b> 周囲の明るさを感じし調光。 過剰な明かりをカットします。	<b>非接触型ICカードキー</b> カードをかざすことにより スムーズな入退室が可能です。

**環境性能**

PAL低減率 20%以上(建物の断熱性能についての指標)  
ERR 30%以上(設備の省エネルギー性についての指標)  
上記2指標は、東京都の省エネルギー性能評価「AA」相当の性能となります。

**個別空調**

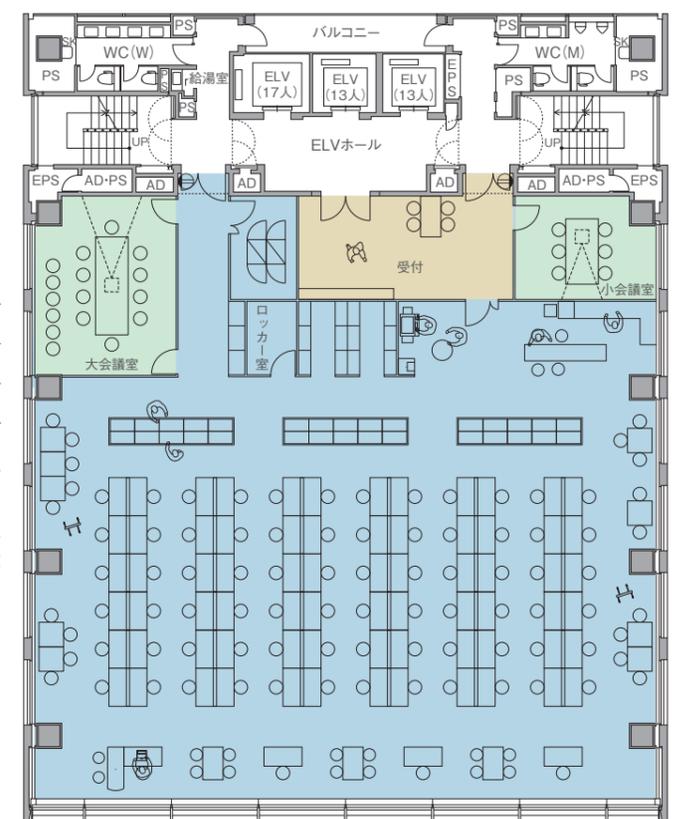
ワンフロア8ゾーンの個別空調(冷暖同時運転可能)。各フロア2ヶ所に空調コントローラーを設置。



**参考レイアウトプラン**

座席数	76席
会議室	2室
打合せコーナー	10ヶ所
1人当り面積	2.1坪

ワンフロアで使用される場合は、エレベータホール正面の壁に出入口を設けることも可能です。(オプション)



## 建築概要

名称	(仮称)第二ぬ利彦ビル
所在地	東京都中央区京橋二丁目10番2(地番)
交通	都営浅草線「宝町」駅より徒歩1分、東京メトロ銀座線「京橋」駅より徒歩3分 JR「東京」駅より徒歩9分、JR「八丁堀」駅・東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅より徒歩9分 東京メトロ有楽町線「銀座一丁目」駅より徒歩8分
敷地面積	758.70㎡( 229.50坪)
建築面積	683.85㎡( 206.86坪)
延床面積	6,602.37㎡(1,997.21坪)
総貸室面積	事務所：4,243.36㎡(1,283.61坪) 店舗： 248.32㎡( 75.11坪) 計：4,491.68㎡(1,358.73坪)
規模	地下1階、地上9階、塔屋1階
構造	免震構造(1階と2階の間に免震層) 地上：鉄骨造(CFT柱)、地下：鉄骨鉄筋コンクリート造
用途	事務所、店舗
エレベータ	乗用：13人乗り2基、非常用：17人乗り1基(乗用兼用)
駐車場	地下1階に機械式駐車設備：19台 収容車サイズ：全長5,300mm×全幅1,950mm×全高1,550mm×全重量2,300kg 1階に荷捌き用駐車場：2台
電力引込	6.6kV高压1回線受電方式
非常用発電機(ディーゼル)	ビル用：出力200kVA、オイルタンク容量4,000L。約72時間共用部の一部へ電源供給 専有部(2～9階)には、各フロア2ヶ所の非常時用コンセントへ約1kVAを約72時間電源供給 テナント対応用：屋上に2ヶ所設置スペースあり(出力200kVA×2ヶ所、オイルタンク容量1,950L×2ヶ所)
貸主	株式会社ぬ利彦
プロジェクトマネジメント支援	三菱地所株式会社
設計監理監修	株式会社三菱地所設計
設計・施工	清水建設株式会社
ビル管理	株式会社シミズ・ビルライフケア
竣工	2013年12月末予定

## オフィスフロア概要

基準階貸室面積	530.42㎡(160.45坪)
基準階分割対応	2分割 265.21㎡(80.22坪)×2区画
天井高	2,800mm(東面折上斜め天井最高部:3,500mm)
天井仕上	グリッドシステム天井(640mm×640mm)
床荷重	500kg/㎡(ヘビーデューティゾーン800kg/㎡)
床仕上	タイルカーペット OAフロア:100mm
窓面	東面南面：LOW-Eペアガラス 北面:ペアガラス
ブラインド	東面：電動 南北面:手動
空調方式	個別空調(空冷ヒートポンプパッケージ方式)
空調ゾーニング	8ゾーン・冷暖同時運転可能
電気容量	コンセント50VA/㎡(オプションで60VA/㎡まで増強可)
照明	机上平均照度:750ルクス(大部屋使用において) 専有部：LED(グリッド天井用照明)、明るさセンサー設置 共用部：LED、トイレに人感センサー設置
電話	メタル回線引込(NTT)
光ケーブル	光回線引込(NTT) 他キャリア用引込スペースあり
テレビ共聴	UHF(地上デジタル)、BS、CS110°
セキュリティ	共用部：夜間通用口に非接触型カードリーダー設置 専有部：貸室扉に非接触型カードリーダー設置
換気方式	外調機十全熱交換器による機械換気(南北面サッシは自然換気ができる片引窓設置)
排煙方式	天井チャンバー式機械排煙
スプリンクラー	7階以上にスプリンクラー設置

## 店舗フロア概要(1階)

貸室面積	248.32㎡(75.11坪) ※地区計画により用途・面積に制限が生じる場合があります
内装仕上	スケルトン
天井高	4,000mm(天井仕上をした場合の想定高さ)
電気容量	電灯・コンセント：200VA/㎡単相 100V/200V、動力：200VA/㎡三相 200V
ガス	引込不可

※本パンフレットに記載されている内容・イメージバースは、今後変更となる場合がありますので、あらかじめご了承ください。

(仮称) 第二ぬ利彦ビル

