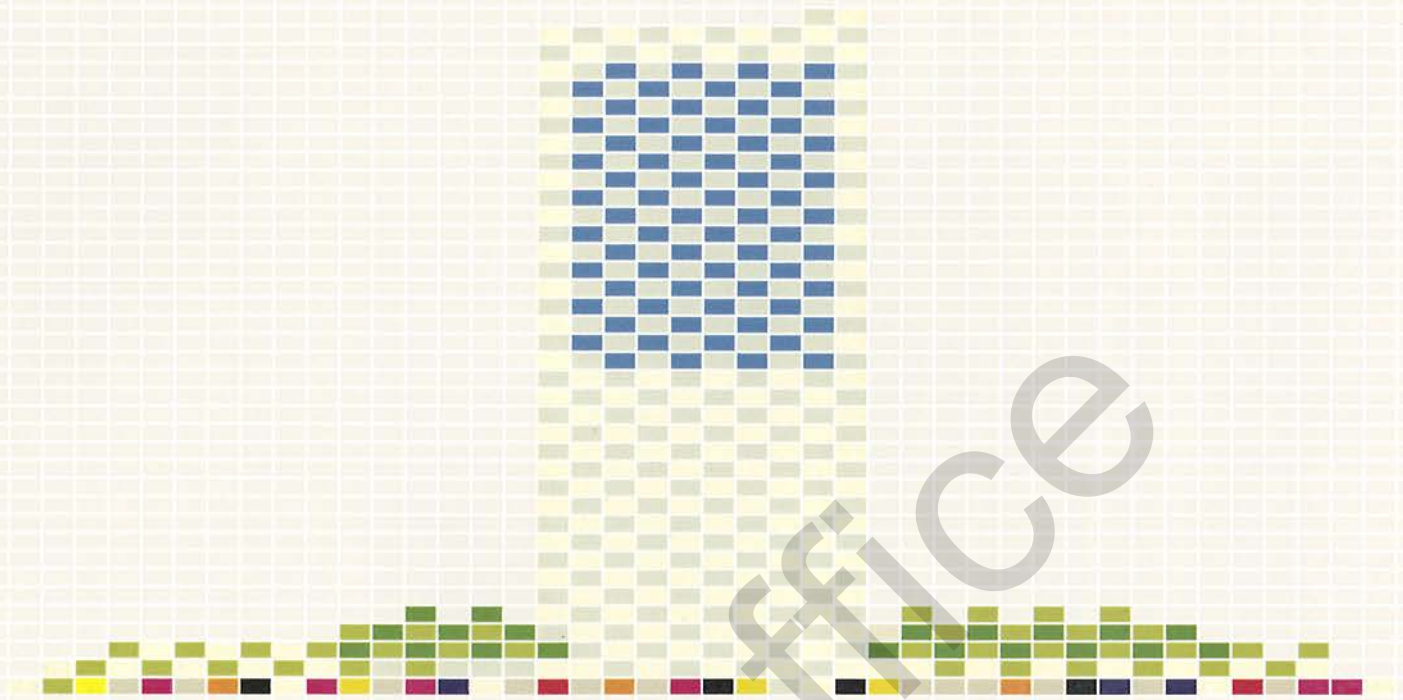


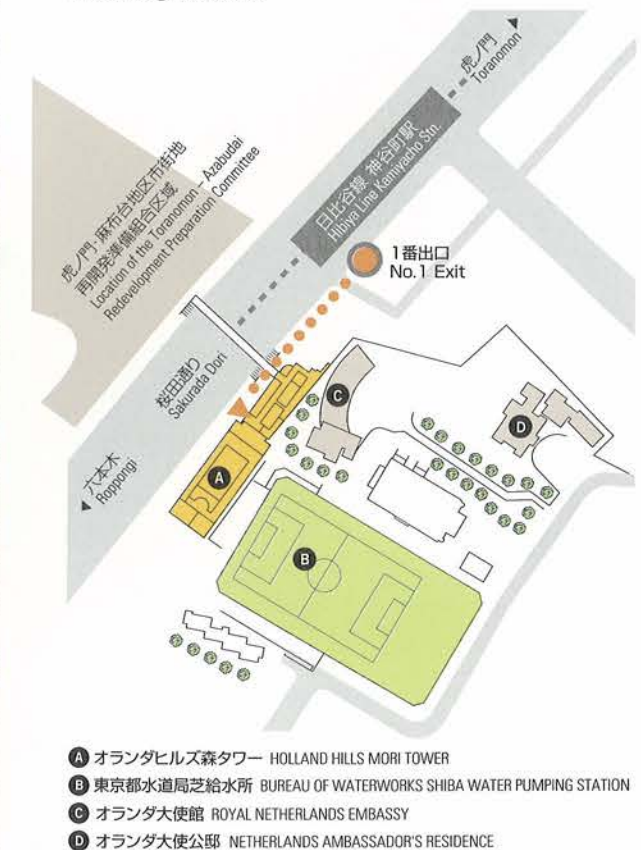


HOLLAND HILLS MORI TOWER



外資系企業や大使館などが集積し、
 国際色豊かで洗練されたビジネスゾーンを
 形成している虎ノ門エリア。
 メインストリートの桜田通りに面した
 「神谷町駅」徒歩1分の立地に、
 卓越した利便性と豊かな緑を併せ持つ新しい街、
 「オランダヒルズ」が誕生します。
 高さ100mのコンプレックスタワーと
 その東側に広がる緑あふれる丘。
 「オランダヒルズ」は、
 虎ノ門の新しいランドマークとして
 次代を拓いていきます。

With its high concentration of embassies and
 foreign companies, the Toranomon area forms a
 sophisticated and cosmopolitan commercial zone.
 The new Holland Hills development, offering
 outstanding convenience and splendid natural
 surroundings, will be a mere one-minute walk from
 Kamiyacho Station on Sakurada Dori, the main
 thoroughfare of the district.
 Consisting of a 100-meter high tower complex
 facing onto an attractive green slope to the east,
 the new Toranomon landmark of Holland Hills will
 provide excellent office and residential space for
 the next generation.



HOLLAND HILLS

国際色豊かなビジネスステージ虎ノ門に、 新時代のランドマーク 「オランダヒルズ森タワー」が誕生。

Holland Hills Mori Tower: a new landmark for a new era,
in the cosmopolitan business district of Toranomon.

日比谷線「神谷町駅」徒歩1分のランドマーク

A landmark building only a one-minute walk
from Kamiyacho Station on the Hibiya Line

EASY ACCESS & LANDMARK__01

多彩な都市機能を集約したコンプレックスタワー

Tower complex featuring a wide range of urban amenities

COMPLEX__02

東西両サイドに広がる都心のパノラミックビュー

Panoramic views of central Tokyo to the east and west

PANORAMIC VIEW__03

次代を見据えたハイスペックなオフィス環境

Sophisticated office environment for forward-looking businesses

SPECIFICATION__04-07

OUTLINE__08

ACCESS MAP__09

HOLLAND HILLS MORI TOWER





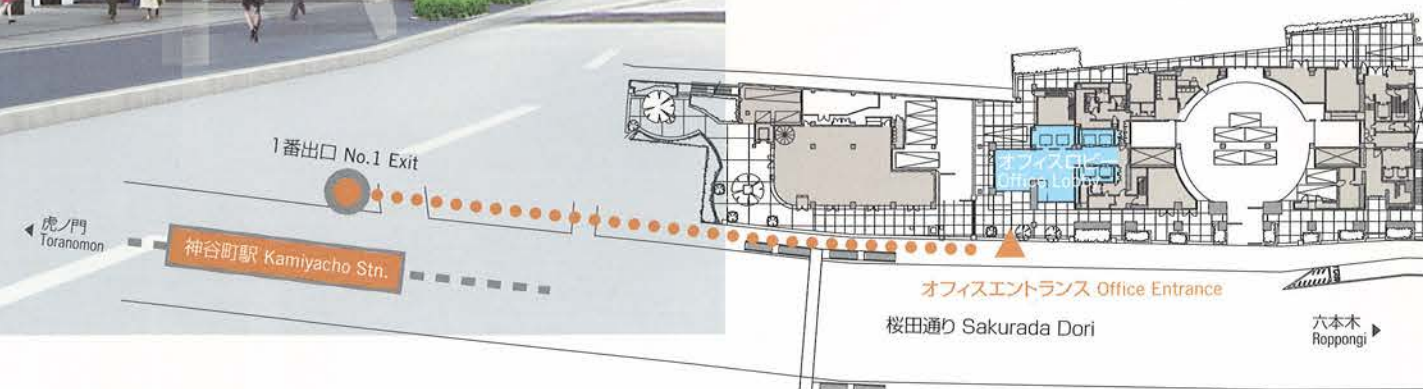
日比谷線「神谷町駅」から徒歩1分という
 交通至便のロケーション。
 六本木、霞ヶ関、日比谷などの主要ビジネス街、
 官庁街へ日比谷線でダイレクトにアクセスできます。
 また、駅からは、新しい虎ノ門のランドマークとなる
 緑豊かな広場が人々をオフィスエントランスへと導きます。

Holland Hills is ideally located close
 to public transportation: a mere one-minute walk from
 Kamiyacho Station on the Hibiya Line,
 with direct access to major business and
 government office districts including
 Roppongi, Kasumigaseki, and Hibiya.
 From the station, an attractively
 landscaped square representing
 a new Toranomon landmark will guide
 visitors to your door.

主要エリアへダイレクトアクセス Direct access to major area



「神谷町駅」から徒歩1分 One-minute walk from Kamiyacho Stn.



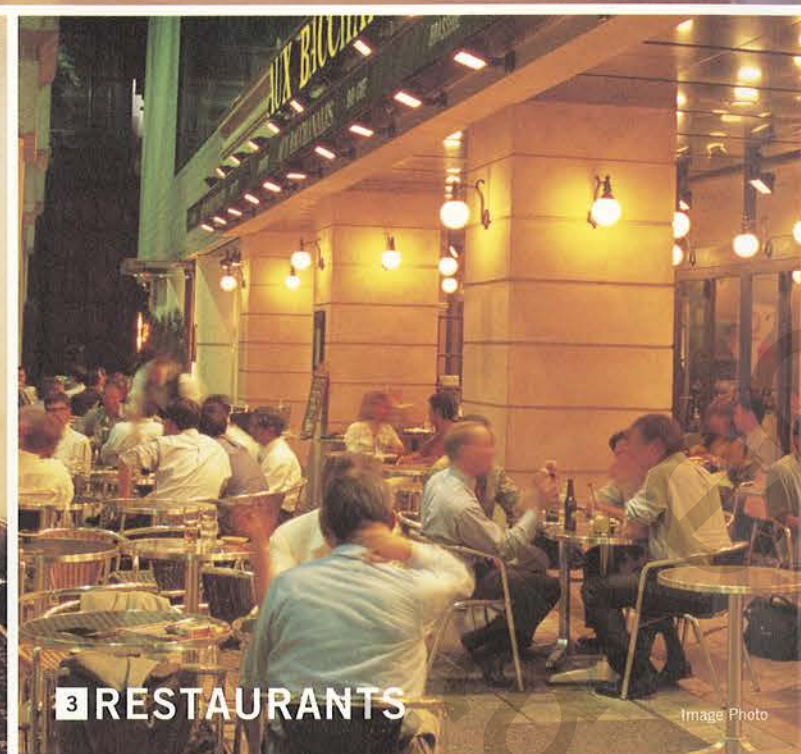
EASY ACCESS & LANDMARK



1 ROOF GARDEN



2 RESIDENCE



3 RESTAURANTS



4 OFFICE ENTRANCE

オフィス、店舗、住宅で構成される 多彩な都市機能が集約されたコンプレックスタワー。

Tower complex containing office, retail, and residential space and featuring a wide range of urban amenities.

① ルーフガーデン

地上100mの緑豊かなプライベートガーデン。東京タワーやレインボーブリッジなど、都心の美しい景色が一望できます。

① ROOF GARDEN

Features a beautifully landscaped private garden 100 meters above the city, offering breathtaking views of central Tokyo, including the Tokyo Tower and Rainbow Bridge.

② レジデンス

多彩なライフスタイルに対応した69戸の賃貸住宅。会議室、ラウンジなどの付帯施設、充分な電源容量や快適なインターネット環境などの住宅設備をご用意しています。

② RESIDENCE

Includes 69 rental apartments with a floor plan to suit every lifestyle. Additional facilities include conference rooms and lounges, and all residences are equipped with adequate power capacity and a user-friendly Internet environment.

③ 店舗

低層部には、ビジネスシーンをサポートするショップやレストランの導入を予定しています。

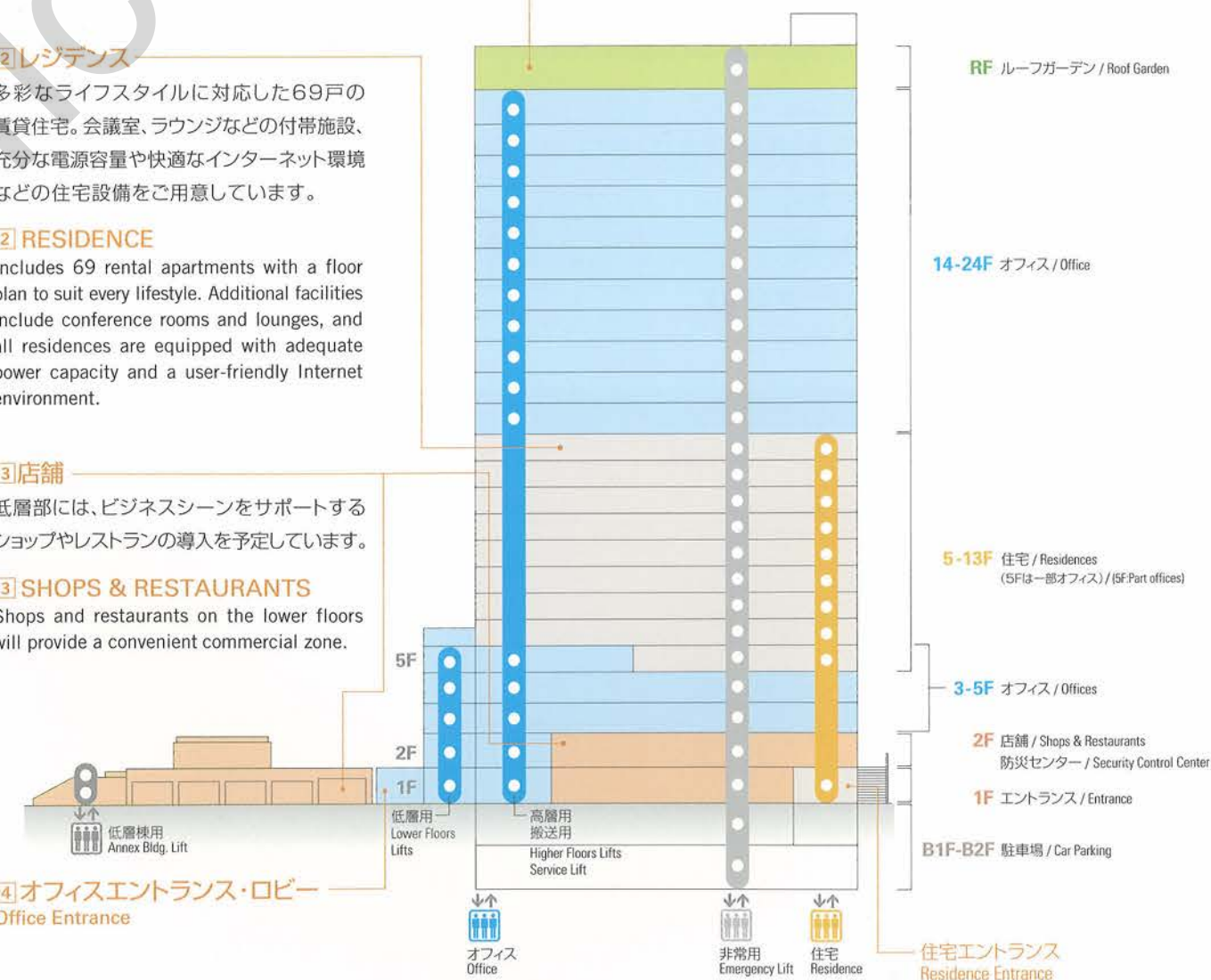
③ SHOPS & RESTAURANTS

Shops and restaurants on the lower floors will provide a convenient commercial zone.

④ オフィスエントランス・ロビー

Office Entrance

- ROOF GARDEN
- OFFICE
- RESIDENCE
- SHOPS & RESTAURANTS



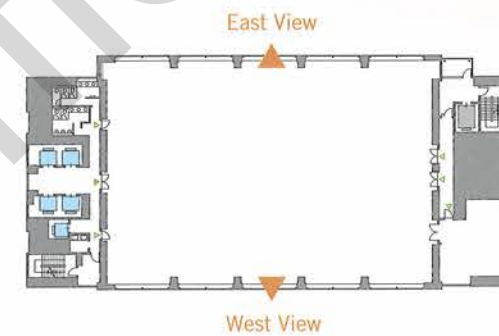
COMPLEX



オフィスフロアやルーフガーデンから見渡せる大パノラマ。

東西両サイドの広々した窓面からは、
間近にそびえる東京タワーをはじめ、
六本木ヒルズなど都心の街並が一望できます。

Enjoy expansive and panoramic views of Tokyo
from the office floors and roof garden.
Ample window space on both the east and
west sides of the building offers magnificent views,
including the nearby Tokyo Tower and central
Tokyo neighborhoods such as Roppongi Hills.



East View

- ① 銀座 Ginza
- ② 愛宕グリーンヒルズ Atago Green Hills
- ③ 汐留 Shiodome
- ④ 芝公園 Shiba Park
- ⑤ 増上寺 Zojo-ji Temple
- ⑥ お台場 Odaiba
- ⑦ 東京タワー Tokyo Tower
- ⑧ 三田 Mita

West View

- ⑨ 富士山 Mt. Fuji
- ⑩ 六本木ヒルズ Roppongi Hills
- ⑪ 麻布郵便局 Azabu P.O.
- ⑫ 六本木ファーストプラザ Roppongi First Plaza
- ⑬ 六本木ファーストビル Roppongi First Bldg.
- ⑭ 新宿 Shinjuku
- ⑮ アークヒルズ Ark Hills
- ⑯ テレビ東京 TV Tokyo
- ⑰ 国会議事堂 The National Diet Bldg.

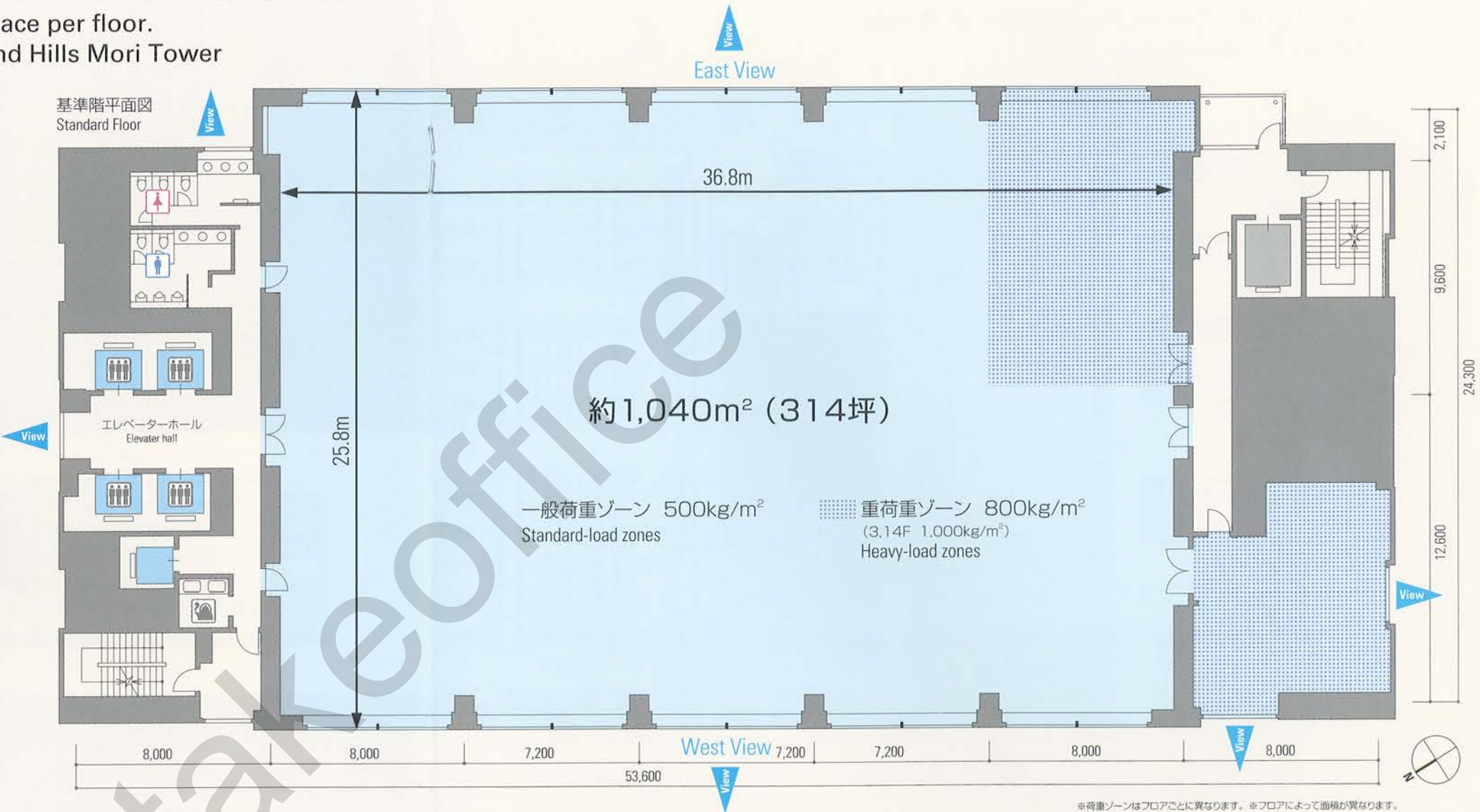


ワンフロア約1,040m² (314坪) の無柱空間[※]。
オフィスビルではトップクラスの天井高2.8m+フリーアクセスフロア10cm。
Approximately 1,040m² (314 tsubo) of column-free space per floor.
Ceiling height of 2.8m + 10cm raised floor rank Holland Hills Mori Tower
with the world's most advanced office buildings.

※3,4Fは一部貸室内に柱があります。*Some of the third and fourth floor office spaces have columns.



明るく開放的なエレベーターホール
Bright and spacious elevator lobbies



※荷重ゾーンはフロアごとに異なります。※フロアによって面積が異なります。
*Floor-load zones differ by floor. *Floor area varies by floor.

床荷重 Floor-load	
一般床荷重ゾーン Standard-load zones	500kg/m ² (5F:300 kg/m ²)
重荷重ゾーン Heavy-load zones	800kg/m ² (3,14F:1,000 kg/m ²)
電気容量 Power supply	
OAコンセント容量 Floor outlets	40VA/m ²
コンピューター電源用 For computers	25VA/m ²
コンピューター室空調用 For computer air-conditioning	25VA/m ²

空調 Air-conditioning	
インテリア Interior	各階空調(2ゾーン) 単一ダクトVAV方式 Air-conditioning on each floor (2 zones) single-duct VAV system
温度調節単位 Temperature control zones	約 50m ² Approximately 50m ²
延長運転単位 Extended operation zones	約 100m ² Approximately 100m ²
ペリメーター Perimeter	空冷ヒートポンプ方式 (3.6m毎に1台) Air-cooled heat pump (One unit every 3.6 meters)
延長運転単位 Extended operation zones	1 台毎 (グループ発停可能) By unit (group start/stop possible)

天井高・フリーアクセス Ceiling Height / Raised Floors	
天井高 Ceiling height	2.8m (基準階) Standard floors (5F:2.5m)
	3.0m (24F)
フリーアクセスフロア Raised floor	10cm

天井・照明システム Ceiling / Lighting System	
天井 Ceiling	フォレストシーリングシステム (グリッド型システム天井) Forest Ceiling System (Grid-type System)
照明 Lighting	ルーバー付き600mm角照明 600-mm grid lighting with louvers

SPECIFICATION

LAYOUT PLAN

ワンフロア約1,040m² (314坪) の無柱空間は、あらゆるレイアウトにフレキシブルに対応。

Approximately 1,040m² (314 tsubo) of column-free space accommodates your own layout.

PLAN A

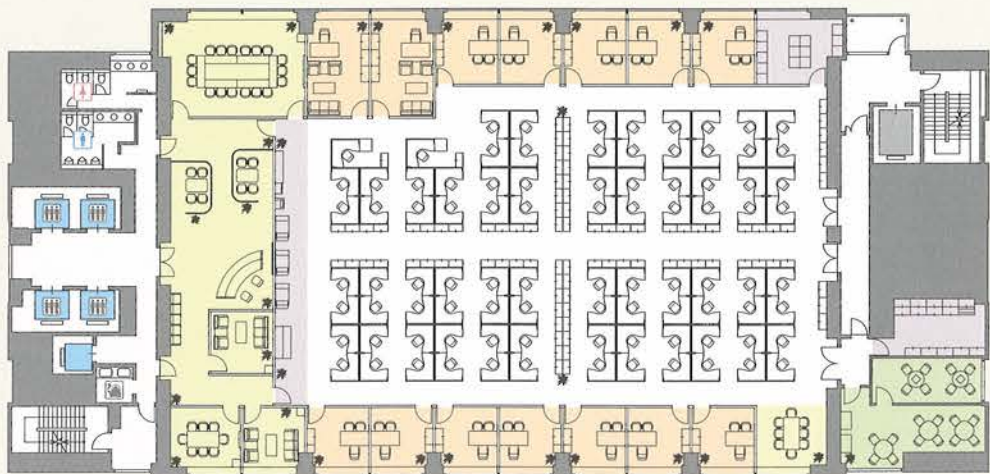
180席 (5.8m²/席)
180 seats (5.8m²/seat)

基準階 貸室面積
1,040m² (314坪)
standard floor area
1,040m² (314 tsubo)



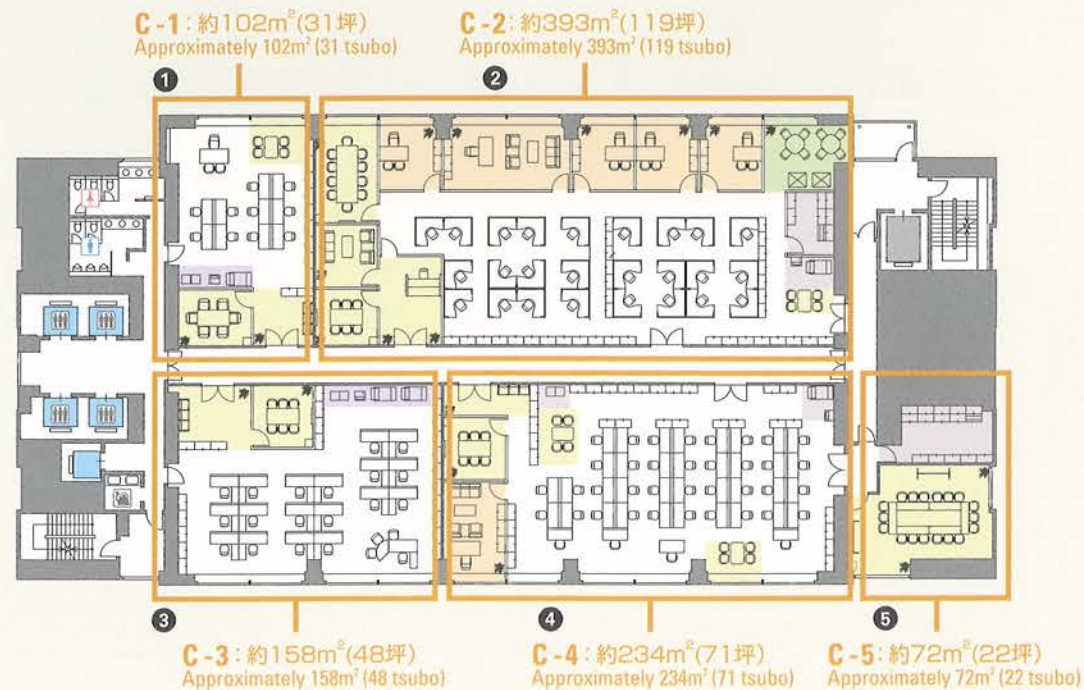
PLAN B

104席 (10.0m²/席)
104 seats (10.0m²/seat)



PLAN C

- ① 11席 (9.2m²/席)
11 seats (9.2m²/seat)
- ② 30席 (13.1m²/席)
30 seats (13.1m²/seat)
- ③ 19席 (8.3m²/席)
19 seats (8.3m²/seat)
- ④ 41席 (5.7m²/席)
41 seats (5.7m²/seat)



ワンフロア22分割のきめ細やかな空調制御システム

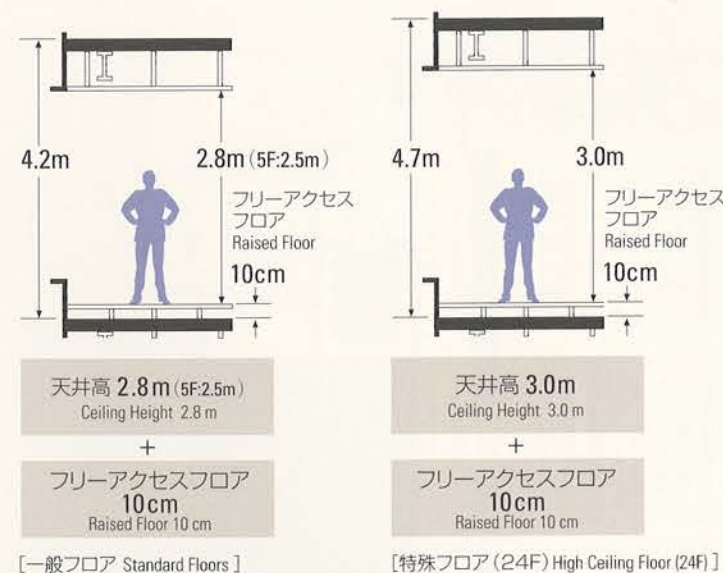
22 air-conditioning zones per floor for convenient and localized control

[天井高2.8m、OAフロア10cm]

オフィスビルではトップクラスの天井高2.8m+OAフロア10cmを確保し、圧迫感のないオフィス空間を創り出すと共に、OAニーズへ対応します。また、特殊階（フリーアクセスフロア10cm+天井高3.0m）もございます。

2.8m ceiling height with 10cm office automation floor

Featuring the 2.8m ceiling height + 10cm office automation floor found in all the most advanced office buildings, and providing spacious premises designed for all your office automation needs. A special floor with a 10cm raised floors and ceiling heights of 3.0 meters are also available.



[空調制御システム]

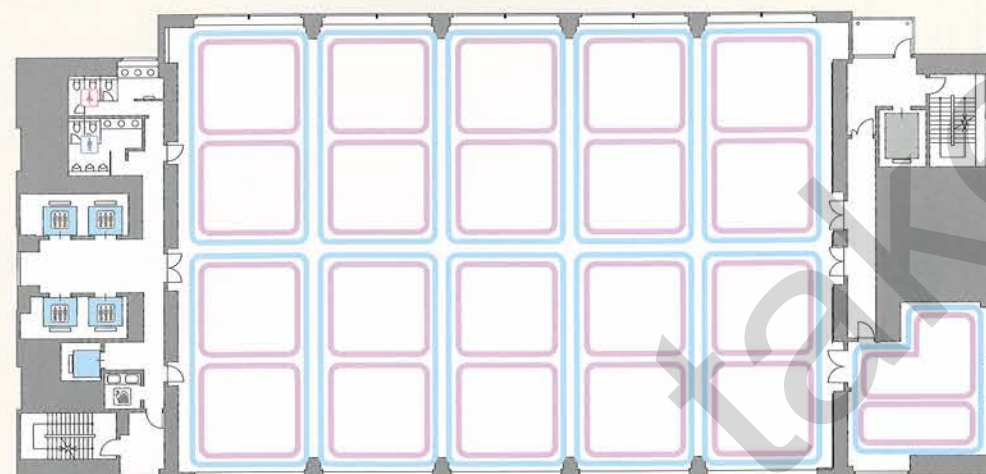
ワンフロアを22分割したきめ細やかな空調制御により、快適な執務環境を提供します。

AIR-CONDITIONING SYSTEM

There are 22 temperature zones per floor for localized temperature control.

温度調節単位 22エリア 約50m²
Temperature control zones : 22 zones
Approximately 50m²

延長運転単位 11エリア 約100m²
Extended operation zones : 11 zones
Approximately 100m²

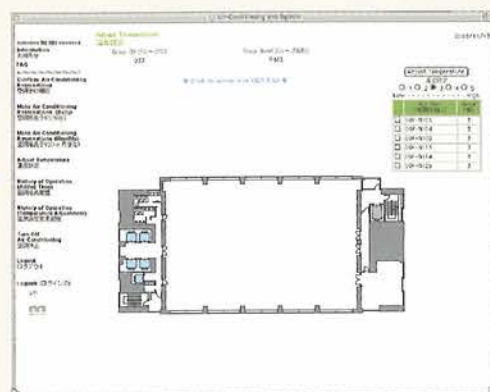


[空調Webシステム]

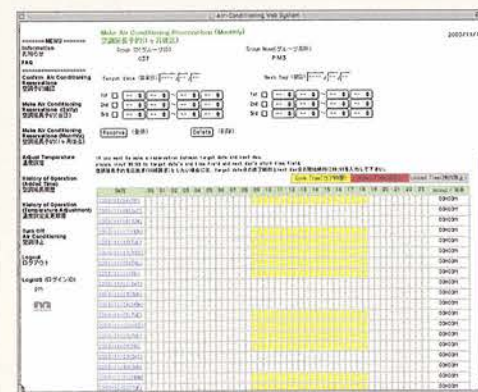
温度調節、延長運転は「空調Webシステム」により、お客様のパソコンから操作が可能です。

AIR-CONDITIONING WEB SYSTEM

Tenants can also operate air-conditioning from their PCs via the Mori Building "Air-Conditioning Web System."



温度設定画面 (サンプル)
Temperature Adjustment Screen (Sample)



空調延長登録画面 (サンプル)
Air-Conditioning Reservations Screen (Sample)

快適なIT環境を実現する最先端設備の数々

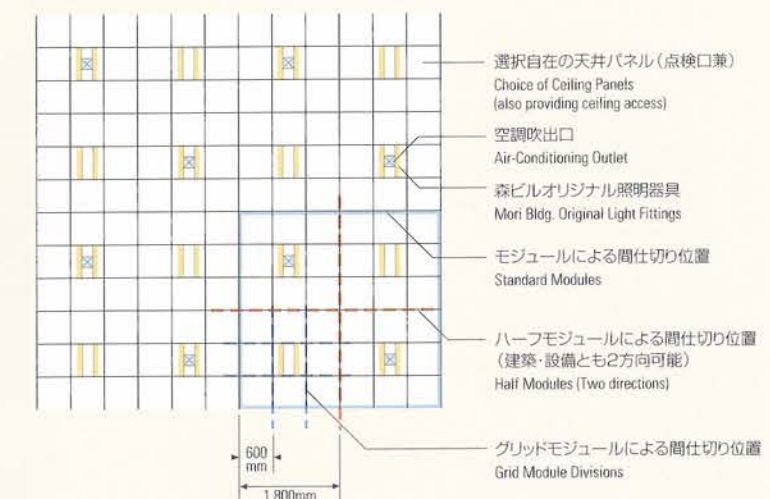
The latest facilities, enabling user-friendly IT environments

[グリッド型システム天井] (フォレストシーリングシステム)

間仕切り設置に伴う照明器具等の移設を容易にし、コスト削減や工事期間短縮を図ることのできるグリッド型システム天井（フォレストシーリングシステム）を採用しています。

Grid-style system ceiling (Forest Ceiling System)

Fitted with Forest Ceiling System grid-style system ceilings making it easy to move light fittings and other fixtures when installing partitions, thus reducing cost and construction time.



[特別高圧受電システム]

当ビルでは、電源の増設ニーズに対応するため22KV特別高圧スポットネットワーク受電方式（3回線）を採用。

Special high-voltage, power-receiving system

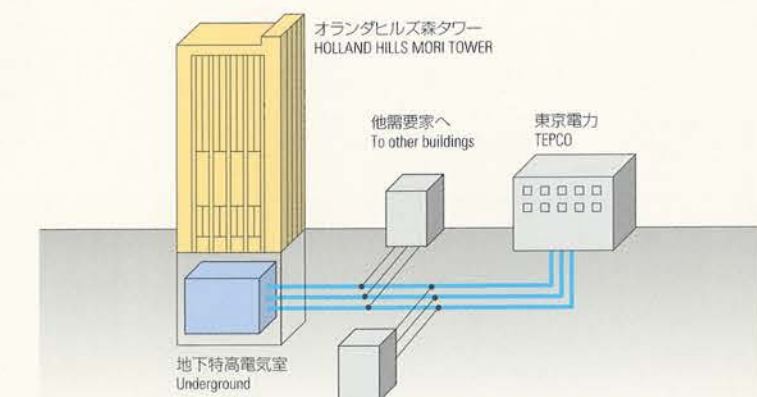
To allow for future expansion of power supplies, the building is equipped with a 22KV special high-voltage spot network power-receiving system (three circuits).

[テナント用発電機スペース]

500KVA分のテナント用発電機スペースをご用意。

Tenant generator space

Space available for 500kVA tenant generator.

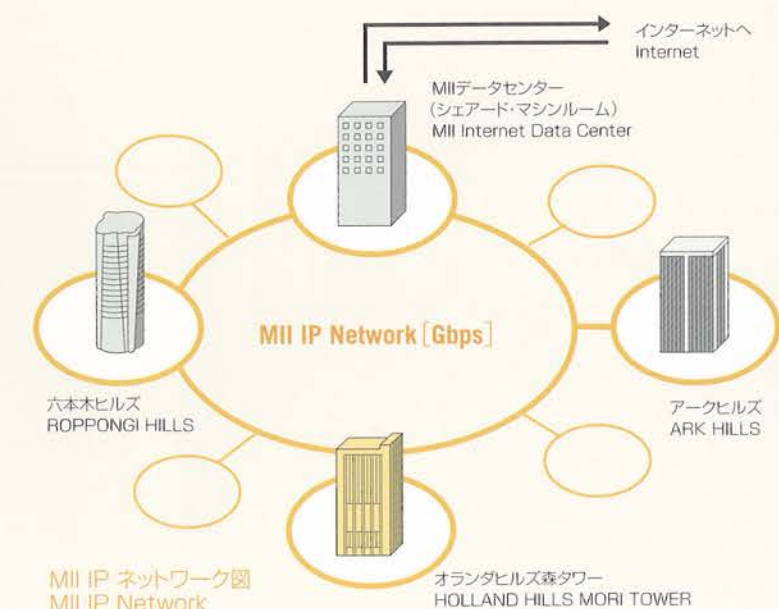


[光ファイバーネットワーク (MII)]

森ビルが独自に構築したGbpsの光ファイバーネットワーク (MII - Mori Building Information Infrastructure)による高品質の通信環境が、お客様のビジネスをバックアップします。

Fiber optic network (MII)

High-quality communications environment supplied by Mori Building's exclusive Gbps fiber optic network (MII-Mori building Information Infrastructure offers reliable backup for tenant businesses.



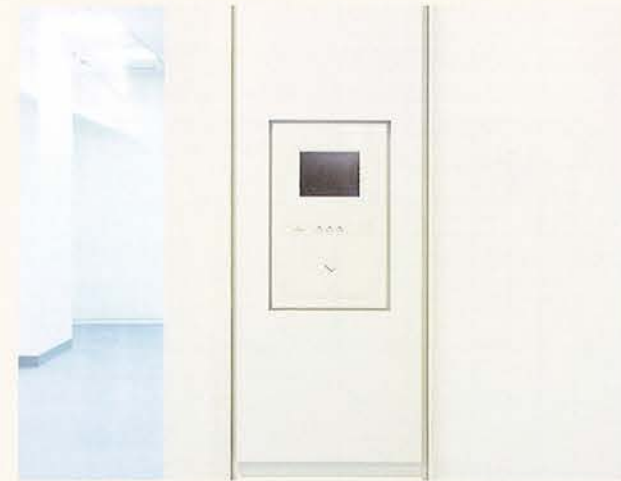
[引き込み予定キャリア]

○NTT東日本
○パワードコム
○KVHテレコム

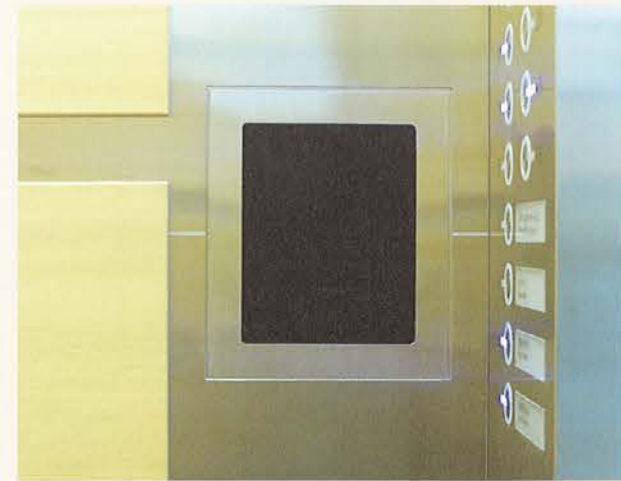
[Pull-in schedule carrier]

○Nippon Telegraph and Telephone East
○Poweredcom
○KVH telecom

Contact-free IC card key system for floor-by-floor security control



 貸室扉カードリーダー (イメージ)
Tenant entrance (image)



 エレベーター内カードリーダー (イメージ)
Elevator Floor access control (image)



 建物通用口カードリーダー(イメージ)
Building off hours entrance (image)

[セキュリティシステム]

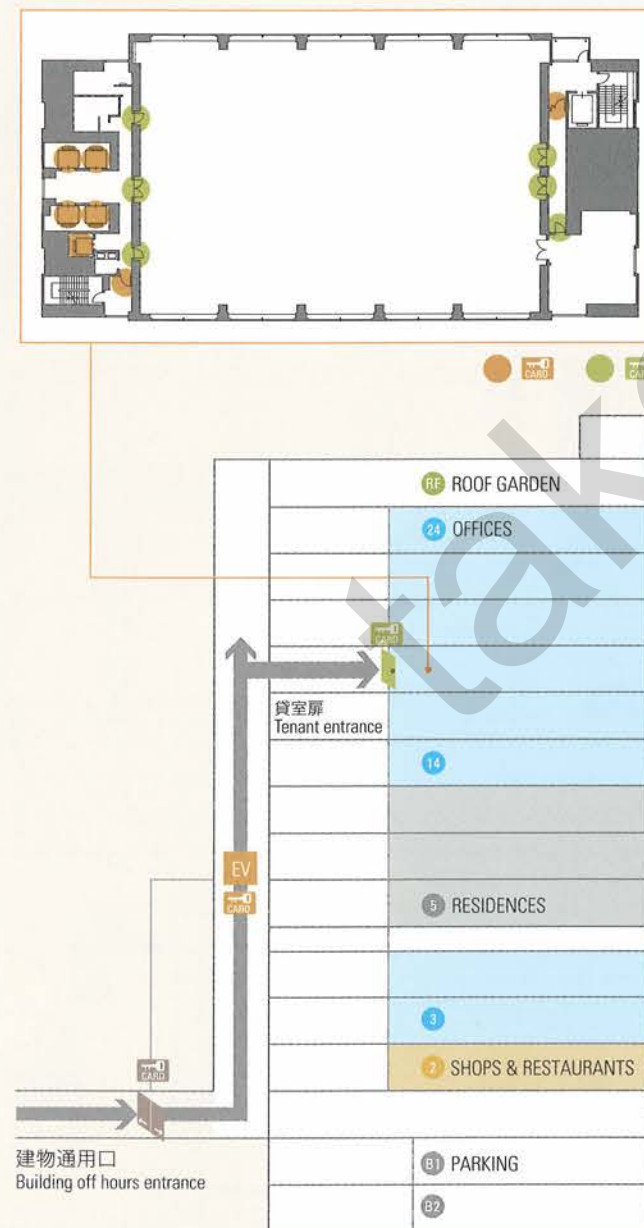
建物通用口と貸室扉に加え、エレベーター内にも非接触型のセキュリティカードリーダーを実装。フロア単位でのセキュリティに対応するとともに、オフィスへのスムーズな入退室を可能にします。

Security system

All building and office entrances as well as the elevators are equipped with contact-free security card readers, providing floor-by-floor security and allowing easy access to and from offices.

[非接触型 ICカードキーシステム]

Contact-free IC card-key system



安全性はもとより高い居住性も実現する国内最高水準の耐震性能

The most advanced quakeproofing features available ensure that the building remains habitable as well as safe.

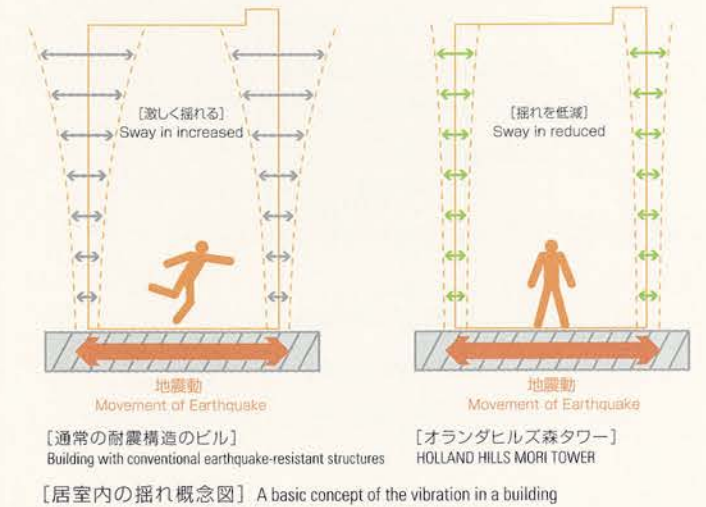
[制振構造]

CFT柱と最新の制振装置（粘性体制振ダンパー）を組み合わせ、採用することにより、国内最高グレードの耐震性能を実現。

阪神大震災クラスの大地震に対しても、建物躯体をほぼ無被害に抑えることができます。

Vibration control construction

Constructed using the most advanced quakeproofing technology in Japan, with a combination of CFTs and the latest vibration control devices (viscous dampers). These devices minimize the damage sustained by the main structure of the building in the event of an earthquake, even one of a magnitude comparable to that of the Hanshin Earthquake.

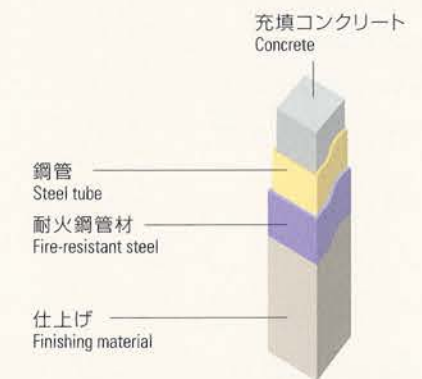


■CFT柱

鋼管柱に高強度コンクリートを充填したもので、変形能力、高い耐力など優れた特性があります。スレンダーな柱で耐震性能、耐火性能に優れた構造を実現しています。

CFTs

CFTs (concrete-filled tubes) are steel tubes filled with high-strength concrete, marked by their excellent durability and anti-deformation properties. These thin tubes provide a structure that is both earthquake- and fire-resistant.

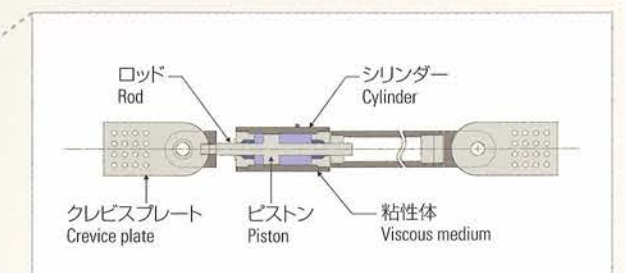


■粘性体制振ダンパー

ピストンと、シリンダー内に充填した粘性体で構成。地震や強風による建物の揺れをシリンダーとピストンの相対運動に変換し、粘性体の抵抗力によって振動エネルギーを吸収します。

Viscous dampers

Viscous dampers are shock absorbers comprised of a piston and a cylinder containing a viscous fluid. Shaking of the building due to earthquake or high winds is converted to relative motion of the cylinder and piston, using the resistance of the viscous medium to absorb the energy of vibration.



建物概要

住 所	港区虎ノ門5-11
階 数	地上24階、地下2階
用 途	事 務 所: 3、4、5、14～24F 店 舗: 1、2F (店舗面積: 283坪) レジデンス: 5～13F (69戸)
延床面積	35,617m ² (10,774坪)
事務所総貸室面積	13,730m ² (4,153坪)
構 造	鉄骨造 (地下は鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造)
耐震性能	制振構造 (CFT柱、粘性体制振ダンパー)
エレベーター	オフィス用6基 (高層用4基、低層用2基、フロアカット機能付) 非常用1基 (オフィス・レジデンス兼用) 搬送用1基 (オフィス用、フロアカット機能付) 低層棟用1基
駐車場	107台 (オフィス・レジデンス兼用)
設計	株式会社山下設計
施工	株式会社大林組

設備概要

入退室管理	非接触型ICカードキーシステム 貸室扉に電気錠とカードリーダーを実装 フロアカット機能を標準装備 (乗用ELV、搬送用ELV、階段室扉) 最終退室確認により貸室内照明・空調が自動停止
受電方式	22KV特別高圧スポットネットワーク受電 (3回線)
通 信	インターネット専用回線 (MII) 接続
テレビ	UHF、VHF、BS、110°CS CS×2 (スカイパーフェクTV!)
テナント用 アンテナ設置スペース	有 (4.5mΦ×1基分)
テナント用 発電機スペース	有 (500kVA×1基分)
テナント用冷却水	有 (140RT)
テナント用給排水	有

OUTLINE OF BUILDING

Location	5-11 Toranomom, Minato-ku
Floors	24 + two underground levels
Use	Offices: Floors 3, 4, 5, and 14-24 Retail: Floors 1 and 2 (retail floor area: 283 tsubo) Residence: Floors 5-13 (69 residences)
Total floor space	35,617m ² (10,774 tsubo)
Total rental office space	13,730m ² (4,153 tsubo)
Construction	Steel frame (Underground: steel frame, steel reinforced concrete, steel reinforced concrete)
Quakeproofing	Vibration control structure (CFTs and viscous dampers)
Elevators	Six for office use (Four for upper floors, two for lower floors, with limited stop feature) One emergency elevator (for both offices and residences) One service elevator (for the offices with limited stop feature) One elevator for the annex bldg.
Parking	107 parking spaces (for office and residential use)
Architect	Yamashita Sekkei Inc.
Builder	OBAYASHI CORPORATION

OUTLINE OF FACILITIES

Controlled access	Contact-free IC card key system Rental office doors equipped with electric locks and card readers Limited floor stop feature standard on all floors (Passenger elevator, service elevator, and stairway doors) Lighting and air conditioning in rental offices shut off automatically after the last person has left
Incoming power distribution	Distribution using 22kV special high-voltage spot network (three circuits)
Telecommunications	Dedicated Internet line (MII)
TV	UHF, VHF, BS, 110 CS CS x 2 (SKY PerfectTV!)
Space for tenant antenna	Yes (for 1 x 4.5m antenna)
Space for tenant generator	Yes (for 1 x 500kVA unit)
Tenant cooling water	Yes (140 RT)
Tenant water supply and drainage	Yes

貸室概要

基準階貸室面積	308～1,040m ² (93～314坪)
天井高	2.80m (5F:2.50m、24F:3.00m)
基本モジュール	3.60m×3.60m
天井システム	フォレストシーリングシステム (ルーバー付き600mm角照明)
フリーアクセスフロア高さ	10cm
床荷重	一般荷重ゾーン 500kg/m ² (5F:300kg/m ²) 重荷重ゾーン 800kg/m ² (3、14F:1,000kg/m ²)
コンセント容量	40VA/m ² (別途コンセント用に5VA/m ²)
予備電源	コンピューター用: 25VA/m ² (1相3線200V/100V、配電盤MCB止め) コンピューター空調用: 25VA/m ² (3相3線200V、配電盤MCB止め) 事務機器用: 3相3線200V (フロア動力盤MCB止め)
空 調 【インテリア】	各階空調 (2ゾーン) 単ーダクトVAV方式 VAV/各階22エリア (約50m ² /エリア) 延長運転単位/各階11エリア (約100m ² /エリア) 延長運転方法/WEB経由
【バリエーター】	ウォールスルー型空冷ヒートポンプ 3.6m毎に1台 (22台/フロア) 延長運転単位/1台毎 (グループ発停可能) 延長運転方法/WEB経由と各機のボタン

貸室面積・天井高

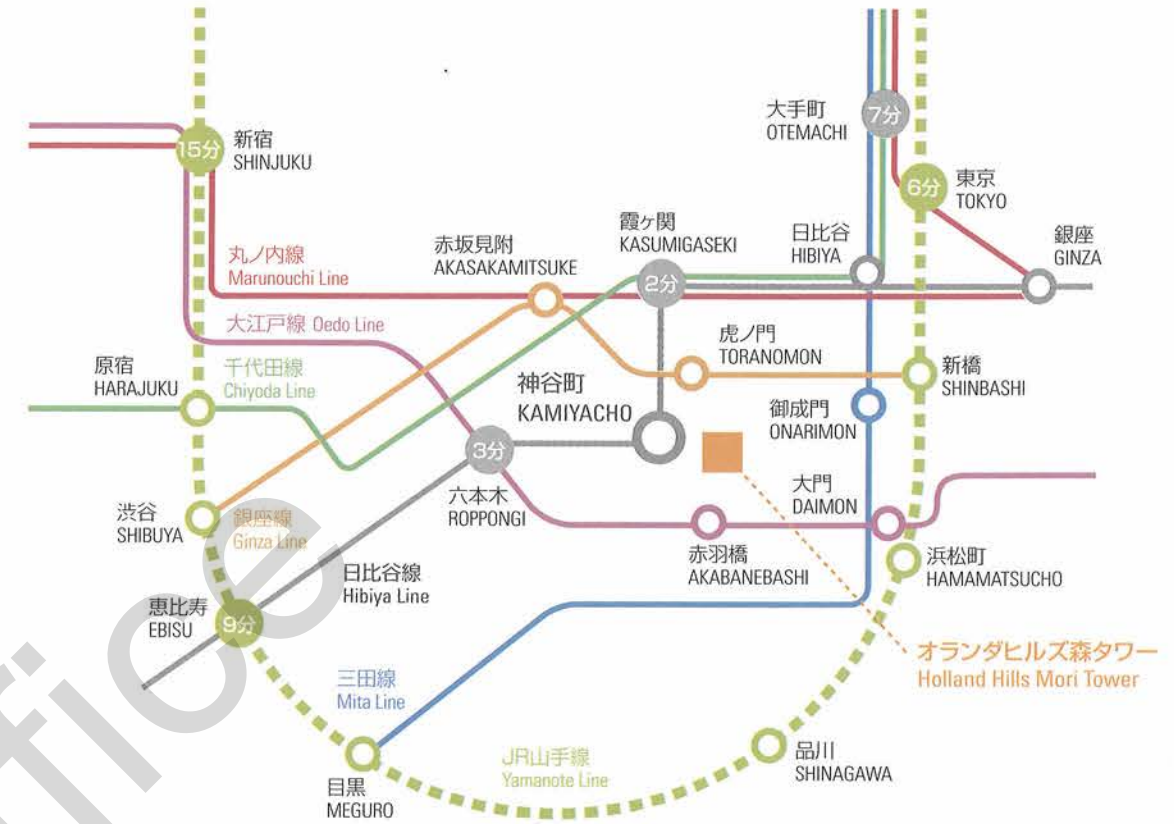
		フロア貸室面積 Floor Area		
		m ²	坪 tsubo	天井高 (m) ceiling height (m)
高層バンク Higher floors	24F	1,040.84	314.9	3.00
	23F	1,040.84	314.9	2.80
	22F	1,040.84	314.9	2.80
	21F	1,040.84	314.9	2.80
	20F	1,040.84	314.9	2.80
	19F	1,040.84	314.9	2.80
	18F	1,040.84	314.9	2.80
	17F	1,040.84	314.9	2.80
	16F	1,040.84	314.9	2.80
	15F	1,040.84	314.9	2.80
小計 Subtotal	14F	1,030.53	311.7	2.80
		11,438.93	3,460.7	-

OUTLINE OF RENTAL SPACES

Standard floor area	308～1,040m ² (93～314 tsubo)
Ceiling height	2.80m (5F:2.50m、24F:3.00m)
Basic module	3.60m×3.60m
Ceiling system	Forest Ceiling System (600-mm grid lighting with louvers)
Raised floor	10cm
Floor load	Standard-load zones 500kg/m ² (5F:300kg/m ²) Heavy-load zones 800kg/m ² (3、14F:1,000kg/m ²)
Power outlets	40VA/m ² (5VA/m ² for separate sockets)
Backup power	For computers: 25VA/m ² (Single-phase three lines 200V/100V, Switchboard: MCB) For computer air-conditioning: 25VA/m ² (Three-phase three lines 200V, Switchboard: MCB) Office equipment: Three-phase three lines 200V (Floor power board: MCB)
Air-conditioning 【Interior】	Air-conditioning on each floor (two zones) single duct VAV VAV/22 zones per floor (approx. 50 m ² each) Extended operation zones/11 zones per floor (approx. 100 m ² each) Extended operation method/Web
【Perimeter】	Through-wall air-cooled heat pumps One per 3.6m (22 units/floor) Extended operation/by unit (group start/stop possible) Extended operation method/Web and buttons on each unit

		フロア貸室面積 Floor Area		
		m ²	坪 tsubo	天井高 (m) ceiling height (m)
低層バンク Lower floors	5F	307.60	93.0	2.50
	4F	1,011.88	306.1	2.80
	3F	972.06	294.0	2.80
小計 Subtotal		2,291.54	693.1	-
事務所総面積 Total rental office space		13,730.47	4,153.8	-

ACCESS MAP



交通アクセス

最寄り駅への所要時間

地下鉄日比谷線「神谷町駅」より徒歩約1分

「神谷町駅」より

- 「大手町駅」へ約7分(地下鉄丸の内線・千代田線・日比谷線利用)
- 「東京駅」へ約6分(地下鉄丸の内線・日比谷線利用)
- 「霞ヶ関駅」へ約2分(地下鉄日比谷線利用)
- 「恵比寿駅」へ約9分(地下鉄日比谷線利用)
- 「新宿駅」へ約15分(地下鉄丸の内線・日比谷線利用)

※上記所用時間には、乗り換え時間、待ち時間は含まれておりません。

※掲載内容は計画概要に基づき作成したものです。完成時には実際と異なる場合がございます。あらかじめご了承ください。

ACCESS

1 minute walk from Kamiyacho Station (Subway: Hibiya Line)

From Kamiyacho Station

- Otemachi Station 7 minutes (Subway: Marunouchi Line, Chiyoda Line, Hibiya Line)
- Tokyo Station 6 minutes (Subway: Marunouchi Line, Hibiya Line)
- Kasumigaseki Station 2 minutes (Subway: Hibiya Line)
- Ebisu Station 9 minutes (Subway: Hibiya Line)
- Shinjuku Station 15 minutes (Subway: Marunouchi Line, Hibiya Line)

* Times listed above do not include transfer or waiting time.

* Content based on overall development plans - details subject to change.



アークヒルズ
ARK HILLS



六本木ヒルズ
ROPPONGI HILLS



愛宕グリーンヒルズ
ATAGO GREEN HILLS



東京タワー
TOKYO TOWER



オランダ大使館
ROYAL NETHERLANDS EMBASSY



官庁街
GOVERNMENT OFFICE QUARTER



芝給水所公園
Playground of Shiba Water Pumping Station



ホテルオークラ
Hotel Okura

当物件の募集状況についてのお問い合わせは[こちら](#)まで

takeoffice

テイクオフィス株式会社

東京都中央区築地 1-9-12

TEL:03-6278-7711

URL:<https://www.take-office.co.jp/>