

三井不動産の新しいアセットクラス「賃貸ラボ&オフィス」事業第二弾である 「(仮称)三井リンクラボ新木場」着工 2021年4月竣工予定

三井不動産株式会社(本社:東京都中央区、代表取締役社長 菰田正信、以下三井不動産)は、これまで日本橋を中心に進めてきた、ライフサイエンス領域におけるイノベーション創出を支援する取り組みをさらに一步先へと進め、オフィスビル、住宅、商業施設、ホテル・リゾート、物流施設に続く、新しいアセットクラスの不動産事業である「賃貸ラボ&オフィス」事業を2019年5月より開始しております。また、第一弾である三井リンクラボ葛西については今春、本格稼働を予定しております。

このたび、「賃貸ラボ&オフィス」事業の第二弾となる「(仮称)三井リンクラボ新木場」が2月18日に着工いたしましたのでお知らせいたします。「(仮称)三井リンクラボ新木場」は、当社が新築する初の賃貸ラボ&オフィス施設となります。

「(仮称)三井リンクラボ新木場」は東京外口有楽町線、東京臨海高速鉄道りんかい線、JR京葉線の「新木場」駅が徒歩圏にあり、交通のハブである東京駅や羽田空港および東京都心部へのアクセスに優れ、従来のラボ&オフィスの立地と比較し飛躍的な利便性を有しています。都心近接地に立地することにより大学・医療機関・異業種などとのコラボレーションを活発化させ、オープンイノベーションの創出に貢献してまいります。

三井不動産はこれまで、ライフサイエンス領域において、一般社団法人ライフサイエンス・イノベーション・ネットワーク・ジャパン(理事長 岡野栄之、以下 LINK-J)と連携した「コミュニティの構築」、イノベーションによる新産業の創造・育成につながるエコシステムを構築するための「場の整備」、およびライフサイエンス系ベンチャー企業へのLP投資をおこなう「資金の提供」に取り組んでまいりました。

「賃貸ラボ&オフィス」事業は、「本格的なウェットラボ※1」と「オフィス」が一体化した施設の賃貸事業です。この「賃貸ラボ&オフィス」事業を、「都心近接地における賃貸ラボ施設」、「オープンイノベーションの創出」、「都心近接地の充実した研究環境」の3つをコンセプトに「三井のラボ&オフィス」事業として、展開してまいります。また、当社と LINK-J は、当事業を通じて日本のライフサイエンス領域における研究開発環境の課題解決に貢献し、イノベーション創出を目指していきます。



「(仮称)三井リンクラボ新木場」アクセスマップ



「(仮称)三井リンクラボ新木場」外観イメージ

※1 ウェットラボとは、創薬や再生医療等の研究者が液体気体等を使って実験を行う場所のこと。

「三井のラボ&オフィス」事業の特徴

■ 都心近接地に開設

日本におけるライフサイエンス領域の「賃貸ウェットラボ」は、都心近接地に少なく、研究する環境の選択肢が少ないという課題がありました。

都心近接地に立地する「賃貸ウェットラボ」を利用することで、都心に集積する大学や医療機関等、ライフサイエンス領域のキープレイヤーとの共同研究や、シーズの事業化および異業種企業とのコラボレーションを通じて、研究開発のさらなるイノベーションの創出が可能になります。また、利便性の高い立地であることから、豊富な人材の獲得や、ベンチャーキャピタルなど資金提供者との交流機会増加に繋がる可能性も高まります。

さらに、職住近接を可能にすることで、ワーカーの通勤時間を短縮し、働き方改革の実現に貢献します。プライベート時間の充実はもちろん、結婚や出産・子育て等と両立した研究職の継続・復職しやすい職場環境を作り、ワーカーのライフスタイルを向上させます。

■ オープンイノベーションを創出

「賃貸ウェットラボ」と「賃貸オフィス」が一体となった空間により、コミュニケーションを活性化します。また、三井不動産とLINK-Jが日本橋で構築してきたライフサイエンス領域のネットワークを、本ラボ施設でも展開することにより、異業種を含めた様々なプレイヤーが集まり、オープンイノベーションの創出に貢献します。

■ 充実した研究環境の提供

「三井のラボ&オフィス」のウェットラボはBSL2※2対応（一部BSL1対応の区画あり）となっており、幅広い研究を行うことが可能です。また、共通実験機器室のほか、共有の会議室、コミュニケーションラウンジも整備しており、コストの削減はもちろん、入居する他企業や異業種など社内外の活発なコミュニケーションを促進します。

加えて、近接する研究開発の支援機関との連携を実施することで、研究の効率化が可能となるとともに、三井不動産とLINK-Jが展開するライフサイエンス拠点のラウンジ等も利用できます。将来的には各拠点間のネットワーク化を図り、日本橋・葛西・新木場を結ぶ研究開発環境における日本型エコシステムの形成を図ります。

※2 BSL (biosafety level) 細菌、ウイルスなどの微生物、病原体等を取り扱う実験室、施設の格付け。世界保健機構 (WHO) が制定した Laboratory Biosafety Manual (実験室バイオセーフティ指針) に基づき、各国で病原体等の危険性に応じた 4 段階のリスクグループ毎の取り扱いが定められている。BSL2 は、疾患を起こす可能性があるが、重大な災害となる可能性のない病原体。

「(仮称)三井リンクラボ新木場」物件概要

(仮称)三井リンクラボ新木場

- 所在地: 東京都江東区新木場 2-3-13(地番)
- 竣工: 2021 年 4 月(予定)
- 敷地面積: 3,300.06 m²(約 998 坪)
- 延床面積: 11,169.16 m²(約 3,378 坪)
- 総貸付面積: 7,865.4 m²(約 2,379 坪)
- 基本計画: 株式会社日建設計
- 設計・監理: 鹿島建設株式会社
- 施工: 鹿島建設株式会社



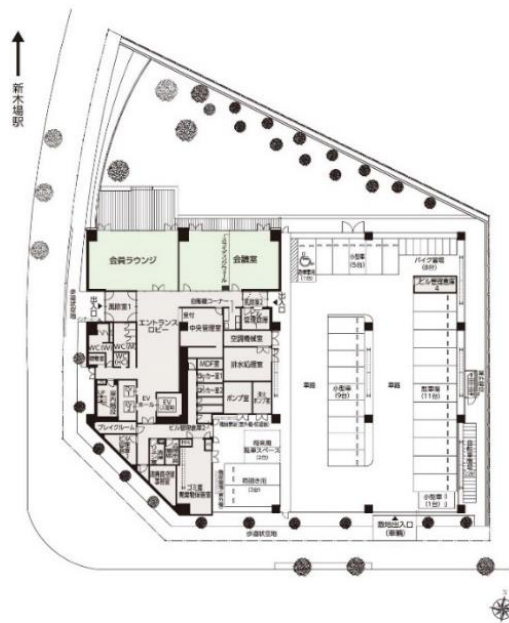
「(仮称)三井リンクラボ新木場」外観イメージ

※三井不動産が土地所有者より土地を賃借し、建物開発のうえ、入居いただくテナントへ賃貸

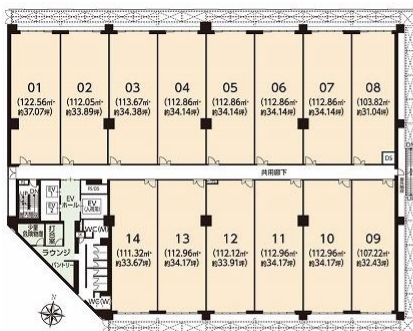
- アクセス：東京メトロ有楽町線・東京臨海高速鉄道りんかい線
JR 京葉線「新木場」駅 徒歩 11 分



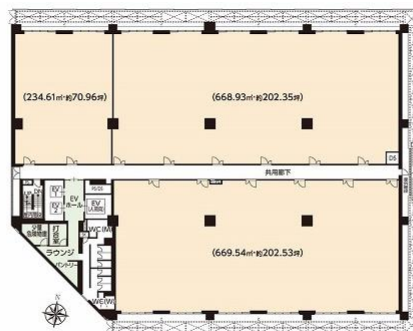
- 敷地配置図



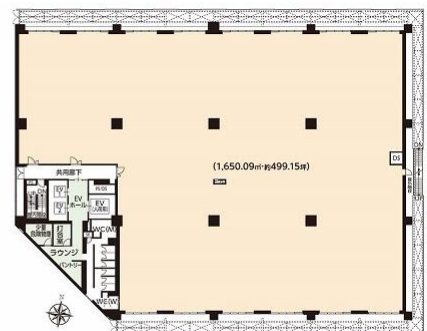
- 基準階平面図



参考レイアウト①



参考レイアウト②



参考レイアウト③

■ :BSL2対応区画

■ 共用施設



コミュニケーションラウンジ



エントランス



共通実験機器室



会議室

※記載の情報はすべて現段階の計画・予定であり、今後変更する可能性があります。 ※写真・パースはイメージです

その他の賃貸ラボ&オフィス事業展開

三井リンクラボ葛西(第一三共葛西研究開発センター内)

- 所在地:東京都江戸川区北葛西 1-16-13(住居表示)
- 竣工:2020年1月
- 敷地面積:施設全体 56,044.5 m²(約 16,953 坪)
- 貸付面積:2,248.71 m²(約 680.23 坪)(5号館 2~4階)



(仮称)三井リンクラボ柏の葉

- 所在地:千葉県柏市柏の葉 6丁目6番1他
- 竣工:2021年(予定)
- 敷地面積:約 18,000 m²(約 5,445 坪)



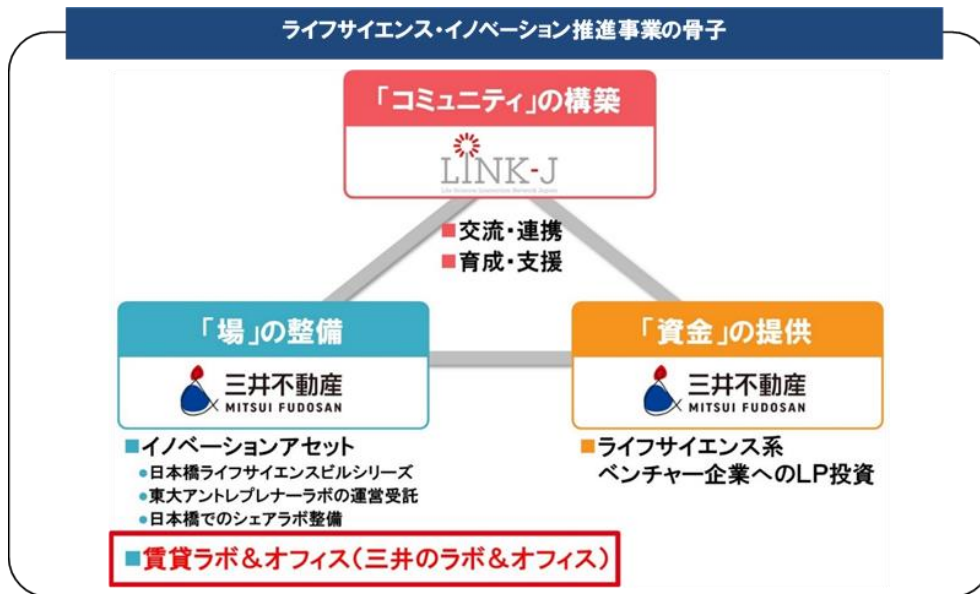
(仮称)イノベーションスクエア Phase II

- 所在地:316-318 Northern Avenue, Boston, Massachusetts
- 竣工:2021年(予定)
- 敷地面積:約 98,000sf(約 9,100 m²)
- 延床面積:約 306,000sf(約 28,400 m²)



ライフサイエンス・イノベーション推進事業

三井不動産は、事業領域拡大のための新産業創造を重要な戦略と位置づけています。LINK-Jとの協業による「日本橋ライフサイエンス・イノベーション推進事業」は「柏の葉スマートシティにおける新産業創造」「ベンチャーとの共創事業である 31 VENTURES」と並ぶ新産業創造の柱となり、「コミュニティの構築」、イノベーションによる新産業の創造・育成につながるエコシステムを構築するための「場の整備」、およびライフサイエンス系ベンチャー企業への LP 投資をおこなう「資金の提供」に取り組んでいます。



■ 「コミュニティ」の構築

LINK-J は、ライフサイエンス領域での「オープンイノベーションの促進」と「エコシステムの構築」を目的とし、それを実現するために、「交流・連携」および「育成・支援」事業を行っています。2020年2月時点の会員数は437名、2019年に開催した交流・連携イベントは518件となりました。

■ 「場」の整備

三井不動産はイノベーションによる新産業の創造・育成につながるエコシステムを構築する空間(ハード)を整備します。賃貸ラボ&オフィスに加え、日本橋エリアを中心にライフサイエンス関連の多様なプレイヤーやベンチャー企業などが入居するライフサイエンスビルシリーズを9か所展開しており、日本橋エリアには新たに約100テナントが集積しています。

■ 「資金」の提供

三井不動産はLP投資を通じて、大学・研究機関における高度な技術シーズをより多く実用化させ、ライフサイエンス系ベンチャー企業を支援することにより、新産業創造を更に加速してまいります。

SDGs:持続可能な開発目標(SDGs)について

2015年の国連サミットで採択された2030年に向けての国際目標「SDGs:持続可能な開発目標」。17の目標と169のターゲットが定められており、様々な主体が連携しての取組が求められています。

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



本リリースの取り組みは、特に下記の目標への貢献を意識して実施いたします。

目標 3 : あらゆる年齢のすべての人々の健康的な生活を確保し、福祉を推進する

目標 8 : すべての人のための持続的、包摂的かつ持続可能な経済成長、生産的な完全雇用およびディーセント・ワーク(働きがいのある人間らしい仕事)を推進する。

目標 9 : 強靱なインフラを整備し、包摂的で持続可能な産業化を推進するとともに、技術革新の拡大を図る。

目標 17 : 持続可能な開発のための実施手段を強化し、グローバル・パートナーシップを活性化する。