

三井不動産株式会社
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(LINK-J)

「三井のラボ&オフィス」事業 初の新築施設 「三井リンクラボ新木場1」オープン

新木場エリア 2 棟目も計画、「(仮称)三井リンクラボ柏の葉」竣工予定
2023 年には 4 棟体制へ

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、三井不動産初の新築賃貸ラボ施設であり、賃貸ラボ&オフィス事業「三井のラボ&オフィス」の都心近接型第二弾となる「三井リンクラボ新木場1」がオープンいたしましたことをお知らせいたします。さらに新木場エリアに 2 棟目も計画しており、オフィスビル、住宅、商業施設、ホテル・リゾート、物流施設に続く三井不動産の新しいアセットクラス「三井のラボ&オフィス」事業は次なるフェーズへと進みます。

本リリースの概要

- ① 都心へのアクセスに至便で、本格的研究が可能な BSL2^{※1} 対応のウェットラボ^{※2} 仕様。ラウンジ等様々な共用部も設置
- ② スタートアップ企業や CRO^{※3}、さらに異業種からの参入まで、ライフサイエンス領域の様々なイノベーションプレイヤーが集積
- ③ 2023 年春竣工を目指し、新木場エリア 2 棟目も計画。2021 年 11 月竣工予定の「(仮称)三井リンクラボ柏の葉」も含め、「三井のラボ&オフィス」事業は 4 棟体制に



「三井リンクラボ新木場1」外観



コミュニケーションラウンジ

※1 BSL(biosafety level)とは、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)の 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。

※2 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。

※3 CRO とは、医薬品開発業務受託機関 (Contract Research Organization)の略称で、医薬品開発段階での臨床試験(治療)、医薬品の市販後臨床試験などに関わる業務の一部を代行・支援する企業のこと。

① 都心へのアクセスにまで、本格的な研究が可能な BSL2 対応のウェットラボ仕様。ラウンジ等様々な共用部も設置

「三井のラボ&オフィス」事業は、本格的なウェットラボとオフィスが一体化した施設の賃貸事業です。三井不動産がライフサイエンス領域のイノベーション促進のために取り組む「場の整備」と、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)と連携して行う「コミュニティの構築」の一環となるものです。

「三井リンクラボ新木場1」は、三井不動産初の新築ラボ施設で、2020年1月に稼働した「三井リンクラボ葛西」に続く都心近接型第二弾となります。3路線が利用可能な「新木場」駅を最寄りとし、電車で東京駅まで8分・羽田空港第1ターミナル駅まで24分と非常にアクセスに優れています。

本格的な賃貸ウェットラボはこれまで都心近接地にほとんどなく、企業や業種の垣根を越えた連携等によるオープンイノベーションが必要なライフサイエンス業界において、人材交流や人材確保に課題がありました。本施設であれば、都心に集積する様々なプレイヤーや異業種とのコラボレーション、人材獲得、ベンチャーキャピタルとの交流等が容易になります。また、入居企業同士の会話が生まれる共用施設、LINK-J イベントの本施設での実施など、交流が促進される仕掛けも多数施しています。

■様々な実験シーンに対応可能なラボ設計

- 液体や気体等を使った実験が可能なウェットラボ仕様
- 創薬や再生医療等の本格的な研究が可能な BSL2 対応で、幅広いテナント研究ニーズに対応可能
- 各区分ごとに設備バルコニーを設置し、貸室内へ直接給排水・給排気・都市ガスなどを配管
- 実験専用の排気ダクト、空調室外機等の増設スペース等を用意
- ヒュームフード(ドラフトチャンバー)^{※4} やスクラバー^{※5} 等の設置ができ、様々な研究への対応が可能



設備バルコニー



専有部



屋上スペース

※4 ヒュームフード(ドラフトチャンバー)とは、実験で有害な気体などが生じる場合に、安全のために局所的に排気して有害物質を封じ込める装置

※5 スクラバーとは、排気をフィルターや活性炭、吸着フィルタ、洗浄液などで洗浄し無害化する装置

■社内外のコミュニケーションを活発にする様々な共用部

コミュニケーションラウンジ

- 交流の場やサードプレイスとして機能し、社内外の活発なコミュニケーションを促進
- 入居テナントとLINK-J 会員は無料で利用可能

会議室

- 入居テナントとLINK-J 会員専用で最大100人収容可能。ミーティングやイベント開催など社内外の活発なコミュニケーションを促進

カフェ

- 日替わりランチやドリンクなどの豊富なメニューを提供
- デッキテラスの開放的な空間で食事を楽しむことができ、ランチや気分転換などに活用できる

キッチンカー

- エントランス近くにキッチンカー専用の駐車スペースを設けており、多様なメニューを提供可能



コミュニケーションラウンジ



会議室



カフェ



エントランス

② スタートアップ企業や CRO、さらに異業種からの参入まで、ライフサイエンス領域の様々なイノベーションプレイヤーが集積

「三井リンクラボ新木場1」は7月1日より先述の共用設備の稼働を開始し、企業の入居も順次進んでおります。都心へのアクセスの良さや充実したラボ・共用設備等が評価され、有力な大学発スタートアップ、異業種からライフサイエンス領域に参入するテクノロジー企業、グローバルに事業展開するCROなど、すでに複数企業の入居が決定しています。

NECソリューションイノベータ株式会社

NEC

NECソリューションイノベータ

<当物件における事業内容>

AI/バイオ技術を活用した予防ヘルスケアサービスに関する研究

一般財団法人石油エネルギー技術センター(JPEC)

JPEC

<当物件における事業内容>

新たな燃料と化学製品の製造に係る研究開発を通じて、カーボンニュートラルや循環型社会の実現に寄与する

ファーマロン・ジャパン合同会社

 康龙化成
PHARMARON

<当物件における事業内容>

創薬開発段階の非臨床・臨床試験における、生体試料中濃度測定並びに薬物動態解析の受託サービス

シミック株式会社

 **CMIC**

<当物件における事業内容>

治験を実施するためのトレーニング

オリシロジェノミクス株式会社

 **OriCiro**

<当物件における事業内容>

医薬品等の研究開発・製造の効率と成果を大幅に高めるバイオ基盤技術製品の製造

③ 2023年春竣工を目指し、新木場エリア2棟目も計画。2021年11月竣工予定の「(仮称)三井リンクラボ柏の葉」も含め、「三井のラボ&オフィス」事業は4棟体制に

三井のラボ&オフィスは「都心近接型」と「シーズ近接型」の2つのコンセプトで展開しています。「都心近接型」では2023年春の竣工を目指し新木場エリア2棟目を計画、「シーズ近接型」では2021年11月に「(仮称)三井リンクラボ柏の葉」の竣工を予定しており、2023年には4棟体制となります。

三井不動産とLINK-Jは、同事業を通じて我が国のライフサイエンス領域における新産業創造のエコシステム構築に寄与し、ライフサイエンス・イノベーションの創出を推進してまいります。

「三井リンクラボ新木場1」

- 所在地:東京都江東区新木場2-3-8
- 竣工:2021年3月18日
- 敷地面積:3,300.06㎡(約998坪)
- 延床面積:11,169.77㎡(約3,379坪)
- 総貸付面積:7,867.25㎡(約2,380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

※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

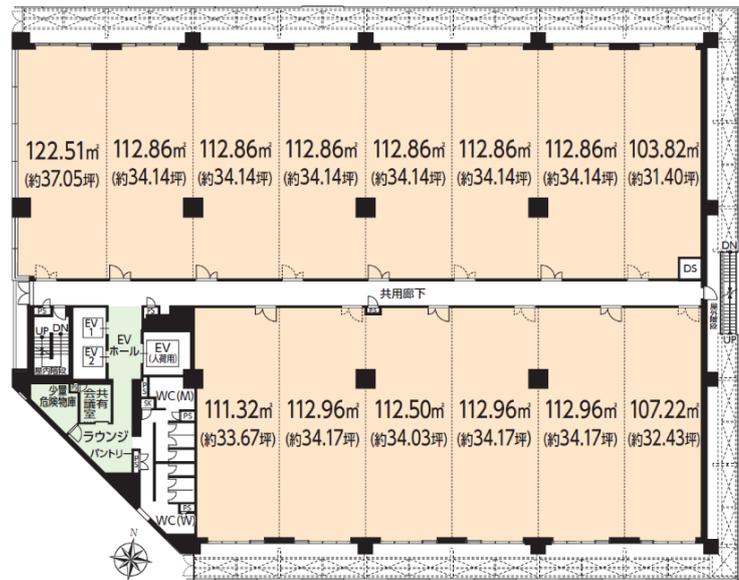
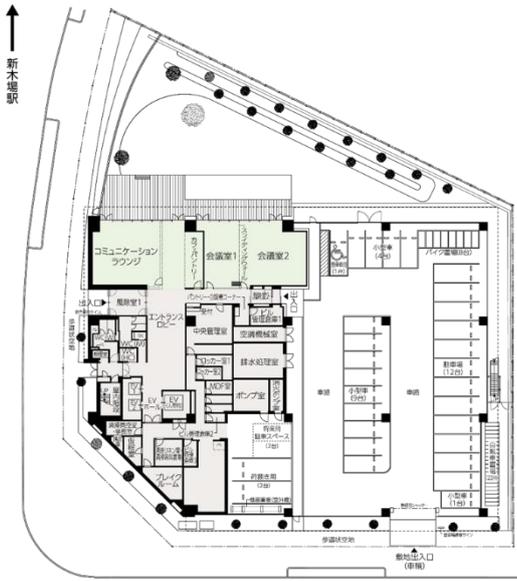


「三井リンクラボ新木場1」外観

- 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



<リリース画像のダウンロードサイト> <https://www.mitsuifudosan.co.jp/press/>

<添付資料>

「三井のラボ&オフィス」の特徴

■ 都心近接地またはシーズ近接地に開設

三井のラボ&オフィスは「都心近接型」と「シーズ近接型」の2つのコンセプトで展開しています。

「都心近接型」の賃貸ウェットラボは、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。

「シーズ近接型」の賃貸ウェットラボでは、アカデミアや研究施設・先端医療施設等に近接した立地により、最先端のシーズへのアプローチがしやすくなります。こうした機関と連携して共同研究や開発を行なうことで、最先端の研究・開発に取り組むことができます。

■ 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、共有の会議室、コミュニケーションラウンジ等の共用設備も整備しており、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。



三井リンクラボ葛西

賃貸ラボ&オフィス事業展開

①「三井のラボ&オフィス」

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 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11月(予定)
- 敷地面積:約 18,800 m²(約 5,700 坪)
- 延床面積:約 11,000 m²(約 3,400 坪)
- 貸付面積:約 8,000 m²(約 2,400 坪)



新木場エリア 2棟目(名称未定)

- 所在地:東京都江東区新木場 1丁目
- 竣工:2023年春(予定)
- 敷地面積:約 9,000 m²(約 2,700 坪)
- 延床面積:約 18,000 m²(約 5,400 坪)

②海外事業

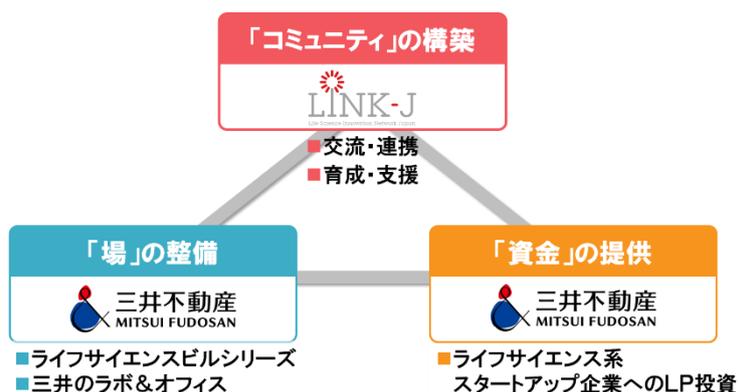
(仮称)イノベーションスクエア Phase II (米国)

- 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)



三井不動産のライフサイエンス・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。ライフサイエンス領域では、スタートアップ企業や大学、病院、大手製薬会社などのキープレーヤーが、コラボレーションを通じてお互いの知識・技術・資本を活かしながら、業界の枠を超えて研究開発を発展させていくというエコシステムを、「コミュニティの構築」、「場の整備」、「資金の提供」を通じて構築することで、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します。



- 「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。2021年7月時点の会員数は461、2020年に開催した交流・連携イベントは357件(うちオンラインイベントは218件)でした。

- 「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、東京・日本橋エリアと大阪・道修町近傍エリアにライフサイエンスビルシリーズを16か所展開しており、拠点整備以降、東京・日本橋エリアには新たに139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スタートアップ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。

三井不動産グループのSDGsへの貢献について

https://www.mitsui-fudosan.co.jp/corporate/esg_csr/

三井不動産グループは、「共生・共存」「多様な価値観の連繋」「持続可能な社会の実現」の理念のもと、人と地球がともに豊かになる社会を目指し、環境(E)・社会(S)・ガバナンス(G)を意識した事業推進、すなわちESG経営を推進しております。当社グループのESG経営をさらに加速させていくことで、日本政府が提唱する「Society5.0」の実現や、「SDGs」の達成に大きく貢献できるものと考えています。

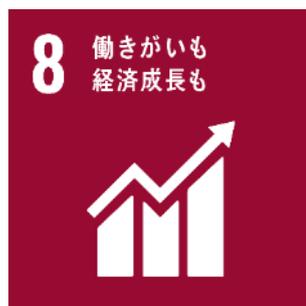
*なお、本リリースの取り組みは、SDGs(持続可能な開発目標)における4つの目標に貢献しています。

目標3 すべての人に健康と福祉を

目標8 働きがいも経済成長も

目標9 産業と技術革新の基盤をつくろう

目標17 パートナリーシップで目標を達成しよう



SUSTAINABLE
DEVELOPMENT
GOALS