

三井不動産の新しいアセットクラスである

## 「賃貸ラボ&オフィス」(三井のラボ&オフィス)事業を開始

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、  
オープンイノベーション創出を促進

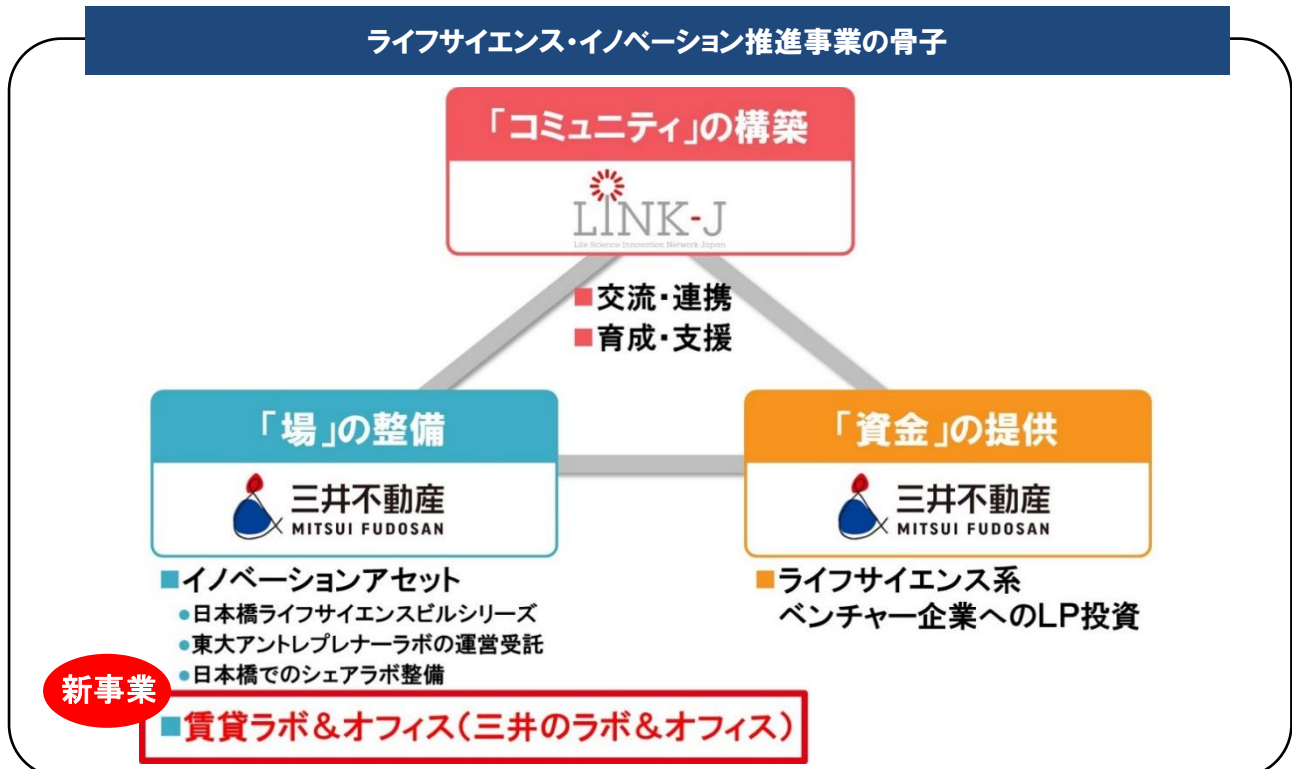
三井不動産株式会社(本社:東京都中央区、代表取締役社長 菰田正信、以下三井不動産)は、これまで日本橋を中心に進めてきた、ライフサイエンス領域におけるイノベーション創出を支援する取り組みをさらに一步先へと進め、オフィスビル、住宅、商業施設、ホテル・リゾート、物流施設に続く、新しいアセットクラスの不動産事業である「賃貸ラボ&オフィス」事業を開始することとなりました。

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。

この度発表する「賃貸ラボ&オフィス」事業は、ライフサイエンス領域のイノベーション創出に必要な「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となります。今後、この事業を「三井のラボ&オフィス」事業とし、LINK-J との連携によりハードとソフトを一体で提供することで、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ます。

2019年4月からは、各街づくり部門、各商品本部とさらなる連携を図り、事業エリアを拡大していくため、「ライフサイエンス・イノベーション推進室」を「ライフサイエンス・イノベーション推進部」に改組し、さらに事業を拡大してまいります。

※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&オフィスのコンセプト

1 都心近接地における  
賃貸ラボ施設

2 オープンイノベーションの  
創出

3 都心近接地の  
充実した研究環境



※PMDA: 独立行政法人 医薬品医療機器総合機構、AMED: 国立研究開発法人 日本医療研究開発機構、JST: 国立研究開発法人 科学技術振興機構

## 共通名称・ロゴマーク

共通名称

「三井リンクラボ〇〇」

※〇〇は開発地域名等

ロゴマーク例



## 本事業の特徴

### ■ 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。

今回の「三井のラボ&オフィス」事業では、都心近接地にラボを展開。第一弾は、第一三共株式会社と連携して、第一三共葛西研究開発センター内に「(仮称)三井リンクラボ葛西」を開設します。さらに第二弾として、新木場二丁目に「(仮称)三井リンクラボ新木場」を開設します。

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。

## <添付資料>

### 物件概要

#### ① (仮称)三井リンクラボ葛西

- 所在地:東京都江戸川区北葛西 1-16-13  
(住居表示)
- 敷地面積:施設全体 56,044.5 m<sup>2</sup>(約 16,953 坪)
- 総貸付面積/5号館(2~4階):  
2,247.5 m<sup>2</sup>(約 679 坪)

※三井不動産が建物所有者(第一三共株式会社)から賃借(一部)し、入居いただくテナントへ賃貸(マスターリース事業)

- 竣工時期(リニューアル):2019年9月(予定)



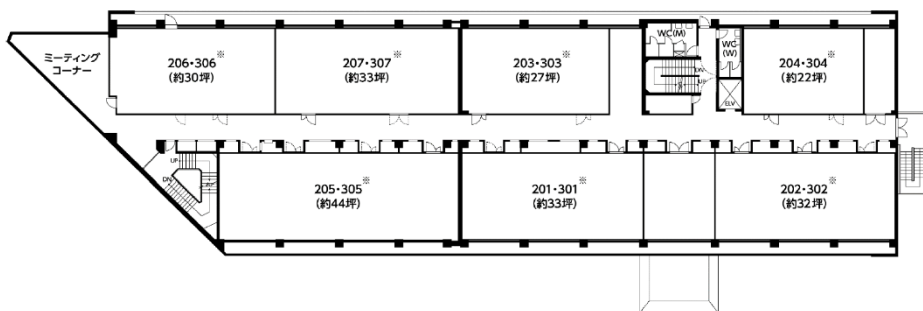
### アクセス

都営新宿線「船堀」駅より  
徒歩 12 分  
(バス利用で 4 分)  
東京メトロ東西線「西葛西」駅より  
バス利用 9 分  
(「棒茅場」バス停より徒歩 2 分)



## 各階平面図

### 2・3階 平面図

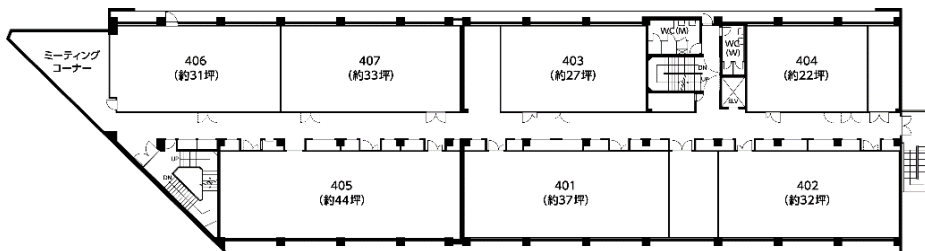


※ 301(約33坪)、302(約32坪)、303(約27坪)、304(約22坪)、305(44坪)、306(約31坪)、307(約33坪)

### 貸付面積表

4 F	758.35㎡(約229坪)
3 F	743.63㎡(約224坪)
2 F	745.52㎡(約225坪)

### 4階 平面図



## 共用施設



コミュニケーションラウンジ



カンファレンスルーム



ミーティングコーナー



会議室



共通実験機器室



食堂

※一部写真はイメージです。

## 物件概要

### ② (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)
- 敷地面積: 3,300.06 m<sup>2</sup>(約 998 坪)
- 総貸付面積: 7,540 m<sup>2</sup>(約 2,280 坪)

※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

- 竣工時期: 2020 年 12 月(予定)



## 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

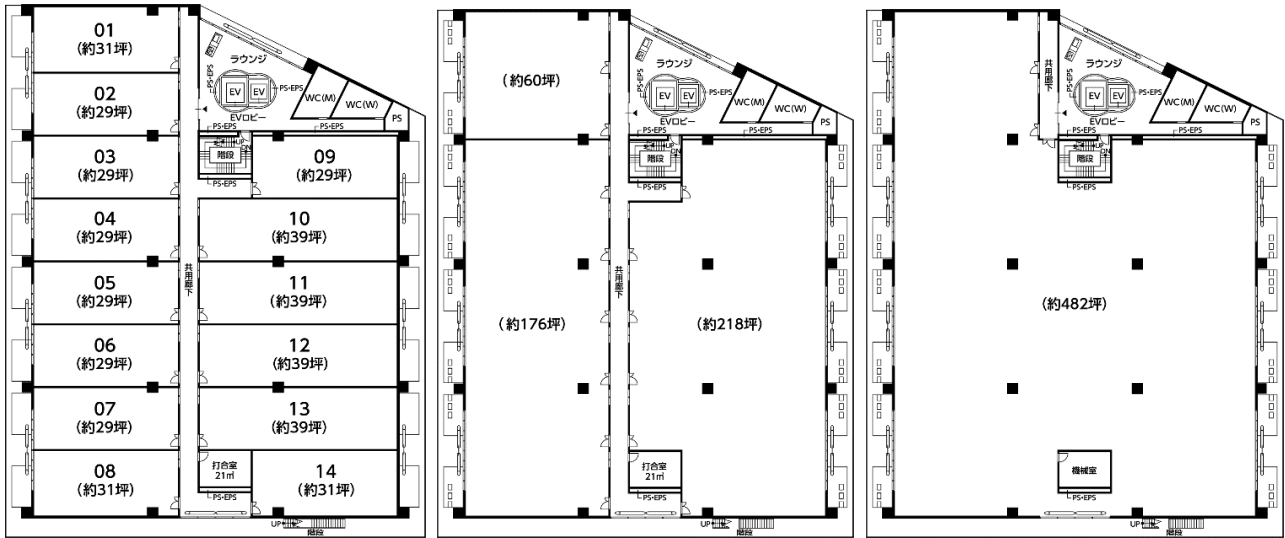


## 貸付面積表

6 F	1,508m <sup>2</sup> (約456坪)
5 F	1,508m <sup>2</sup> (約456坪)
4 F	1,508m <sup>2</sup> (約456坪)
3 F	1,508m <sup>2</sup> (約456坪)
2 F	1,508m <sup>2</sup> (約456坪)

※各フロアを 14 区画にした場合の貸付面積

## 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

## 共用施設



コミュニケーションラウンジ



会議室



共通実験機器室

※写真・パースはイメージです。

※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。