

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「シーズ近接型」 「三井リンクラボ柏の葉1」オープン

幅広いプレイヤーの集積・連携を促す設備・環境に加え、

柏の葉スマートシティ内のアカデミアや医療施設と協働し産学医連携サービスを提供

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、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である賃貸ラボ&オフィス事業「三井のラボ&オフィス」のシーズ※¹ 近接型第一弾となる「三井リンクラボ柏の葉1」が、オープンいたしましたことをお知らせいたします。本施設は公・民・学連携の街づくりを推進する柏の葉スマートシティ内に設置され、最先端のシーズと触れあう機会を創出することで、日本のライフサイエンス分野の活性化を目指してまいります。

「三井リンクラボ柏の葉1」の特徴

- ① 国内有数のアカデミア・医療施設が拠点を置く立地特性を生かした「シーズ近接型」の施設。様々な設備も置かれ先端研究開発が可能に
- ② 隣接する国立がん研究センターと連携し、臨床試験の橋渡しなど、シーズ近接型ならではの産学医連携支援サービスを提供
- ③ スタートアップを含む多様な企業・組織を誘致できる実験環境や研究開発を支援するツールなど、オープンイノベーション創出を加速する独自の設備・サービスも導入
- ④ 本施設内、柏の葉スマートシティ内、国内のライフサイエンス(LS)コミュニティとの交流連携を深める場を提供することで、様々なプレイヤーや異業種のコラボレーションを推進
- ⑤ 東京大学の研究室と民間企業が参画するオープンイノベーション拠点の入居・開設が決定※²。
今後「三井のラボ&オフィス」は柏の葉エリアに順次増設予定



「三井リンクラボ柏の葉1」外観



エントランス

※1 シーズとは、新たな産業を生み出す種(Seeds)となるような、将来性のある科学技術研究を指します。

※2 同日に三井不動産、国立大学法人東京大学、自然科学研究機構分子科学研究所、株式会社島津製作所、日本電子株式会社、株式会社リガクの連名にて、本施設への入居に関するリリースを发出しております。

① 国内有数のアカデミア・医療施設が拠点を置く立地特性を生かした「シーズ近接型」の施設。様々な設備も置かれ先端研究開発が可能に

「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、「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。既にオープンした都心近接型の「三井リンクラボ葛西」「三井リンクラボ新木場1」に続き、今般オープンしたシーズ近接型の「三井リンクラボ柏の葉1」は、都心近接型同様の「オープンノベーションの創出」「充実した研究環境」に加え、「アカデミア、研究施設、先端医療施設等の近接地における賃貸ラボ施設」の3つの特徴があります。

なお、本事業は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。

■「三井リンクラボ柏の葉1」の立地特性

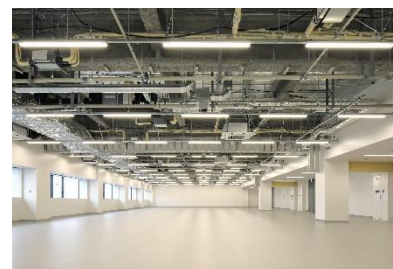
「健康長寿」「環境共生」「新産業創造」の3つのテーマを軸に公・民・学連携で街づくりが進行する柏の葉スマートシティ内に開設。国立研究開発法人国立がん研究センター東病院、東京大学、千葉大学などのアカデミアや医療施設に近接するため、ラボ入居企業・組織の産学医連携を通じて世界に先駆けた研究開発の実施が可能。



柏の葉スマートシティ マップ

■様々な実験シーンに対応可能なラボ設計

- BSL2^{※3} 対応、液体や気体等を使った実験が可能なウェットラボ^{※4}仕様
- 実験用局所排気を中央廊下天井側に集約。天井を貼らず、点検や追加工事がしやすい設計
- 実験専用の排気ダクト、空調室外機等の増設スペースを用意



専有部

■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

会議室: 入居テナントと LINK-J 会員専用で最大 48 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

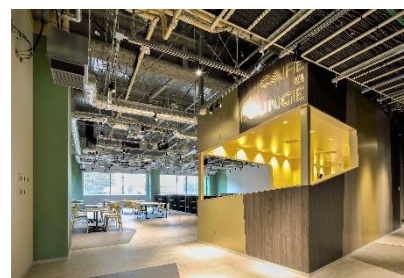
カフェ: コーヒー等飲料の他、軽食・ランチを提供予定



コミュニケーションラウンジ



会議室



カフェ

※3 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。

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

② 隣接する国立がん研究センターと連携し、共同研究の橋渡しなど、シーズ近接型ならではの産学医連携支援サービスを提供

「三井リンクラボ柏の葉1」は、隣接する国立がん研究センター東病院・先端医療開発センター・橋渡し研究推進センター(以下、合わせて「NCC」)との連携に向けた協議を進めており、産学医連携をサポートすべく、本施設に入居した研究機関とNCCとの共同研究に基づく以下の研究開発支援の実現を目指します。

- ① 実験施設および最先端実験機器の使用
- ② 臨床試験の実施
- ③ ヒト検体試料の提供
- ④ NCCの管理する情報利用(各種臨床データ、記録画像など)

なお、国立研究開発法人国立がん研究センターと三井不動産は、柏の葉エリアにおける次世代医療技術・ヘルスケアサービス開発のための連携および協力に向けてH.U.グループホールディングス株式会社とともに基本協定書を締結、また国立がん研究センター東病院敷地内に患者さんやご家族、研究者などを受け入れるための病院連携宿泊施設「三井ガーデンホテル柏の葉パークサイド」^{※5}を三井不動産が建設するなど、すでにさまざまな連携を進めています。

※5 当ホテルでは国立がん研究センター東病院と連携し、緊急時の対応、治療と仕事の両立を支援する体制等を計画しています。その他、がん患者様やご家族を支える具体的なサービス・機能について、NCCと三井不動産が共同して検討を進めています。

③ スタートアップを含む多様な企業を誘致できる環境や研究開発を支援するツールなど、オープンイノベーション創出を加速する独自の設備・サービスも導入

本施設ではスタートアップなどが入居しやすいシェアラボや共通実験機器室、研究開発をサポートする柏の葉スマートシティ内のサービスを用意します。本施設はこれらの設備・サービスを通じて多様な企業・組織を誘致し、オープンイノベーションの創出に寄与します。

■スタートアップを含む多様な企業・組織を誘致するための環境(予定)

オープンな実験環境のシェアラボ

スタートアップを中心とした企業が入居し、オープンな環境で研究開発に取り組むことのできるシェアラボを設置。多様なプレイヤーを誘致することで、入居者間のコラボレーションの幅を広げていきます。

スタートアップの育成・支援

三井不動産が連携する複数のベンチャーキャピタルと協働して、入居するスタートアップに対して様々なアクセラレーションプログラムを提供する予定です。

共通実験機器室

実験に必要な汎用機器および高額機器などを設置した共通実験機器室を用意。入居を希望する企業・組織の初期投資を抑えることで、研究開発に注力しやすい環境を提供します。

■研究開発をサポートする柏の葉スマートシティ内のサービス

ゲノム解析やデータ活用により研究開発を支援する最先端のツール

最先端の技術を活用し、ゲノム解析を包括的に支援するサービスを提供する一般社団法人柏の葉オーミクスゲート(KOG)^{※6}や、個人、事業者、医療機関、行政などが保有するさまざまなデータを連携し、分野を越えたデータ活用を促す柏の葉データプラットフォーム(KDPF)^{※7}などとの協業が可能です。

※6 KOGとは、最先端のゲノム解析研究が進む柏の葉エリアを拠点とし、日本のライフサイエンスにおけるゲノム解析の発展への寄与を目的として2020年4月に設立された一般社団法人。

※7 三井不動産、日本ユニシス株式会社、アクセンチュア株式会社、株式会社日立製作所、凸版印刷株式会社が共同で構築したデータ連携システム。

④ 本施設内、柏の葉スマートシティ内、全国の LS コミュニティとの交流連携を深める場を提供することで、様々なプレイヤーや異業種のコラボレーションを推進

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、入居企業・組織が多様なプレイヤーや異業種とのコラボレーションが生まれることを目指し、交流を深める場を提供します。三井不動産では連携するサイズに応じてコミュニティ形成に取り組めます。

1. 施設	本施設内での企業・組織間交流を促進する設備・イベント
コミュニケーションラウンジなど、施設内交流を活発化する前述の共用部を設置するだけでなく、入居企業・組織間や、企業との連携を目指す NCC 等との交流を促進する活動に取り組んでまいります。	
2. エリア	柏の葉スマートシティ内での独自の地域コミュニティの形成
多様な領域のアカデミア、研究施設、先端医療施設等が集積する柏の葉スマートシティにおいて、ライフサイエンス分野の拠点となるべく、NCC を始めとする近隣のアカデミア、研究機関等と連携し、独自の地域コミュニティの形成を目指します。	
3. 全国	LINK-J によるイベント開催を通じたライフサイエンス領域のコミュニティ形成促進
LINK-J が開催する、交流・連携を目的としたライフサイエンス領域の幅広い分野のイベントやプログラム等の提供により、ベンチャー企業、大企業、アカデミア、ベンチャーキャピタルといった様々なライフサイエンスプレイヤーを有機的につなぎ、アイデアやシーズの事業化・実用化を促進します。	

⑤ 東京大学の研究室と民間企業が参画するオープンイノベーション拠点の入居・開設が決定。今後「三井のラボ&オフィス」は柏の葉エリアに順次増設予定

「三井リンクラボ柏の葉 1」ではすでに入居者の誘致を進めており、2 月には東京大学の研究室と民間企業が参画するオープンイノベーション拠点「FS CREATION」の入居・開設を予定しています。

「FS CREATION」は、ライフサイエンス研究の基盤となる「統合分子構造解析」を主軸とする拠点です。アカデミアからは、化学・農業・芸術などの分野で優れた業績を上げた科学者および芸術家に与えられる「ウルフ賞」を化学部門で受賞した藤田 誠 東京大学卓越教授の研究室に加え、佐藤 宗太 東京大学特任教授の社会連携講座(統合分子構造解析講座)および分子科学研究所・特別研究部門(藤田グループ)が、産業界からは、分析装置メーカーである株式会社島津製作所、日本電子株式会社、株式会社リガクが参画。国内のアカデミアと企業が連携することで、ワンストップの分子構造解析を可能にし、理想のオープンイノベーション研究環境を目指します。

また、今後も引き続き「三井リンクラボ柏の葉 1」への積極的な誘致を進めていくとともに、シーズ近接型をより強化するため、「三井のラボ&オフィス」を柏の葉エリアに増設していく予定です。これらの取り組みを進めることで、柏の葉スマートシティの新産業創造の取り組みを加速します。

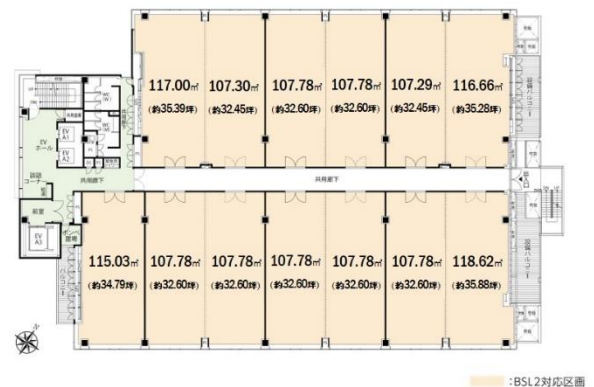
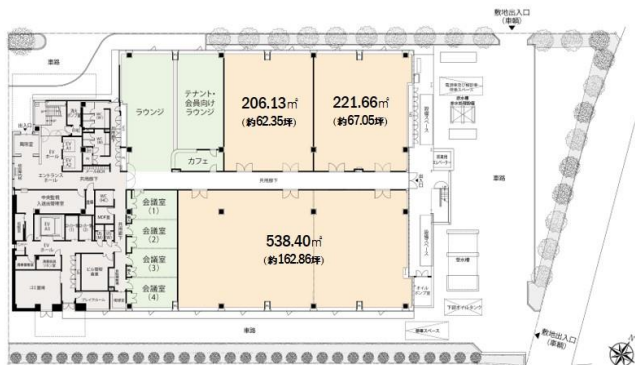
三井不動産と LINK-J は、同事業を通じてライフサイエンス・イノベーションの創出を推進し、日本のライフサイエンス産業の発展に貢献してまいります。

「三井リンクラボ柏の葉1」

- 所在地:千葉県柏市柏の葉6丁目6番2号
- 竣工:2021年11月15日
- 敷地面積:3,611.28㎡(約1,092坪)
- 延床面積:10,978.23㎡(約3,320坪)
- 貸付面積:8,227.92㎡(約2,449坪)
- 基本計画:株式会社日建設計
- 設計・監理:清水建設株式会社一級建築士事務所
- 施工:清水・京成共同企業体
- アクセス:つくばエクスプレス「柏の葉キャンパス」駅バス利用3分、「税関研修所」バス停より徒歩3分



■ 1階平面図、基準階平面図



本日、この資料は次の記者クラブに配布しています。

- 国土交通記者会 ○国土交通省建設専門紙記者会 ○経済産業記者会 ○本町記者会
- 厚生労働記者会 ○厚生日比谷クラブ ○文部科学記者会 ○千葉県政記者室 ○柏記者クラブ

【本件に関する報道関係お問い合わせ先】

三井不動産株式会社 広報部 TEL:03-3246-3155

<リリース画像のダウンロードサイト> <https://www.mitsufudosan.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が東京・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



三井リンクラボ新木場1

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)



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(住居表示)
- 竣工:2021年3月18日
- 敷地面積:3,300.06 m²(約 998 坪)
- 延床面積:11,169.77 m²(約 3,379 坪)
- 総貸付面積:7,867.25 m²(約 2,380 坪)



(仮称)新木場一丁目計画

- 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

イノベーションスクエア Phase II (ボストン)

- 所在地:316-318 Northern Avenue, Boston, Massachusetts
- 竣工:2021年11月
- 敷地面積:約 98,000sf(約 9,100 m²)
- 延床面積:約 306,000sf(約 28,400 m²)
- 総貸付面積:約 269,000sf(約 25,000 m²)



トリービュー(サンディエゴ)

- 所在地:11202 El Camino Real San Diego, CA 92130
- 竣工:2023年(予定)
- 敷地面積:約 430,000sf(約 40,000 m²)
- 総貸付面積:約 515,000sf(約 47,800 m²)



ミッションロック Phase I (サンフランシスコ)

- 所在地:Mission Rock, San Francisco, CA
- 竣工:2024年(予定)
- 敷地面積:約 140,000sf(約 13,000 m²)
- 総貸付面積:約 1,134,000sf(約 105,000 m²)



柏の葉と三井不動産の取り組みについて

■ 柏の葉スマートシティについて

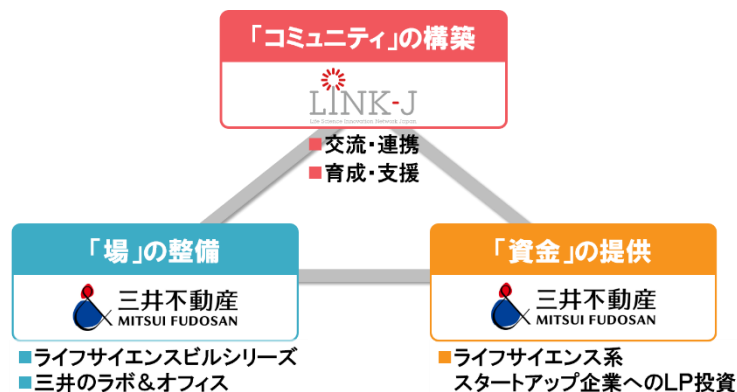
柏の葉スマートシティは、都心から約 30 分とアクセスも優れており、国内屈指のアカデミアや医療施設が集まる知の集積地でもあります。駅前には「ららぽーと柏の葉」や「三井ガーデンホテル柏の葉」、屋台をモチーフとした「柏の葉かけだし横丁」等様々な施設が並び、多様な働き方に応えるオフィス「KOIL TERRACE」や複合商業施設「KOIL LINK GARAGE by MitsuiFudosan」等が新たに誕生し、賑わいを生み出しています。また、公民学連携でスマートシティ構築を進めており、スタートアップや大学の技術を活用した実証実験にも積極的に取り組んでいます。

■ 三井不動産株式会社(柏の葉スマートシティ: <https://www.kashiwanoha-smartcity.com/>)

街づくりを通じて社会課題の解決に挑戦し、新たな価値を創っていく総合デベロッパー。柏の葉スマートシティにおいては、AI/IoT など新技術の導入によるデータ駆動型のスマート・コンパクトシティの形成を目指しており、国土交通省「Society5.0」の実現に向けたスマートシティモデル事業の先行モデルプロジェクトに選定されました。今後、健康・医療に係る医療機関サービスのスマート化に取り組んでいきます。また、三井不動産グループは、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 経営を推進することで、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。

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イヤーが、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。2022 年 2 月時点の会員数は 543、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 150 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 9BOX 感染対策基準」について

当社グループでは、これまでも施設ごとに新型コロナウイルス感染対策を徹底してまいりましたが、今後新たな変異株が流行した場合においても安心して当社グループの施設をご利用いただくために、医学的・工学的知見に基づくわかりやすい感染対策が必須と考え、グループ共通の「三井不動産 9BOX 感染対策基準」を策定しました。当社グループはオフィスビル、商業、ホテル、リゾート、ロジスティクス、住宅等、多様な施設を展開しており、当社グループだけでなく社会全体で共有しやすい項目として提示することで、社会共通の課題解決に貢献したいと考えています。

当社は引き続き、安心・安全な街づくりを通して持続可能な社会の実現に取り組んでまいります。

※参考リリース：https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/news/2021/1001_01/

三井不動産 感染対策基準



三井不動産グループの SDGs への貢献について

https://www.mitsuifudosan.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。また、2021 年 11 月には「脱炭素社会の実現」、「ダイバーシティ&インクルージョン推進」に関し、下記の通りグループ指針を策定しました。今後も、当社グループは街づくりを通じた社会課題の解決に向けて取り組んでまいります。

【参考】・「脱炭素社会実現に向けグループ行動計画を策定」

<https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/news/2021/1124/>

・「ダイバーシティ&インクルージョン推進宣言および取り組み方針を策定」

https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/news/2021/1129_02/

*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。

