

新木場を研究者の集まる街に 「三井リンクラボ新木場 2」竣工 「(仮称)三井リンクラボ新木場 3」開発決定 オフィス需要に応える拠点も開設、「新木場 1」もあわせ 4 施設を整備

三井不動産株式会社(本社:東京都中央区、代表取締役社長 植田俊)は、賃貸ラボ&オフィス事業の「都心近接型」として、「三井リンクラボ新木場 2」を竣工するとともに、「(仮称)三井リンクラボ新木場 3」の開発を決定いたしました。また同時に、新木場駅前の新木場センタービルに、ライフサイエンスプレイヤー向け賃貸オフィスと会議室を有する拠点「ライフサイエンスハブ新木場」も開設いたしました。

2021年7月にオープンした「三井リンクラボ新木場1」含め計4施設を新木場エリアに整備し、研究者をはじめとする様々なライフサイエンスプレイヤーの集積を図ってまいります。また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)との協働や、入居企業を支援する三井のラボ&オフィスの新サービス「三井リンクラボ オープンイノベーション支援プログラム」*なども推進することで、ライフサイエンス領域のエコシステム構築を加速させていきます。三井不動産は、街づくりを通して「場」と「コミュニティ」を提供する「プラットフォーマー」として、ライフサイエンス分野をはじめとした産業活性化や新産業創出に貢献してまいります。

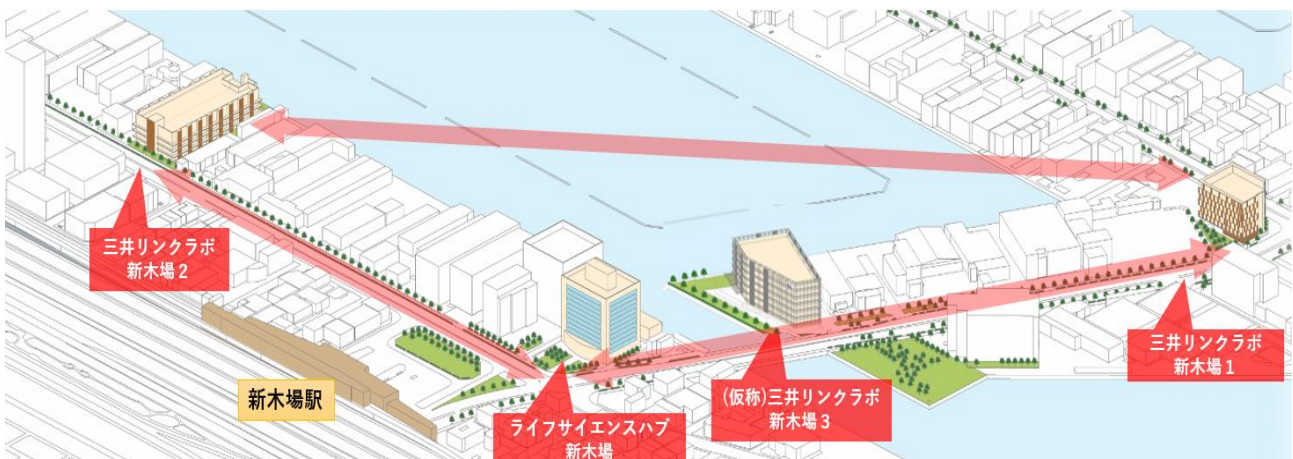
*三井のラボ&オフィスの新サービス「三井リンクラボ オープンイノベーション支援プログラム」の詳細は、同日に発表しておりますプレスリリースをご参照ください。

https://www.mitsufudosan.co.jp/corporate/news/2023/0518_02/

本リリースの概要

新木場を研究者をはじめとした様々なライフサイエンスプレイヤーが集まる街に

- ① 「三井のラボ&オフィス」最大規模となる「三井リンクラボ新木場 2」が4月28日に竣工。スタートアップを含む多様な企業のニーズに応じたラボ環境を提供
- ② 「(仮称)三井リンクラボ新木場 3」の開発が決定。2023 夏着工・2024 秋竣工予定
- ③ ライフサイエンスプレイヤー向け賃貸オフィスと会議室を有する拠点「ライフサイエンスハブ新木場」を新木場駅至近の新木場センタービルに開設



4つのライフサイエンス施設を整備し、新木場を研究者の集まる街に

① 「三井のラボ&オフィス」最大規模となる「三井リンクラボ新木場 2」が 4 月 28 日に竣工。スタートアップを含む多様な企業のニーズに応じたラボ環境を提供

新木場エリア 2 棟目として 4 月 28 日に竣工した「三井リンクラボ新木場 2」は、「新木場」駅徒歩 7 分の場所に立地。延床面積は 18,232 m²とラボ&オフィス最大規模の施設で、フラッグシップ物件となります。



「三井リンクラボ新木場 2」外観(南東側)



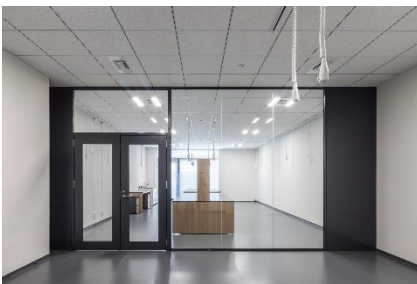
エントランス

■三井リンクラボ新木場 1 同様、様々な実験シーンに対応可能なラボ設計

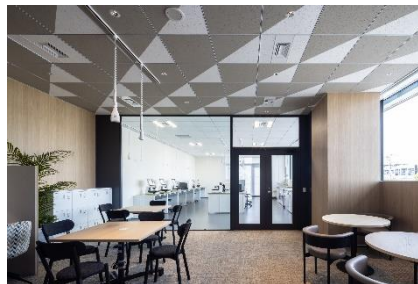
- BSL2^{※1} 対応、液体や気体等を使った実験が可能なウェットラボ^{※2} 仕様
- 各区分ごとに設備バルコニーを設置し、貸室内へ直接給排水・給排気などを配管
- 実験専用の排気ダクト、空調室外機等の増設スペースを用意

■さらに、スタートアップ企業を含む多様な企業のニーズに応じた環境を整備

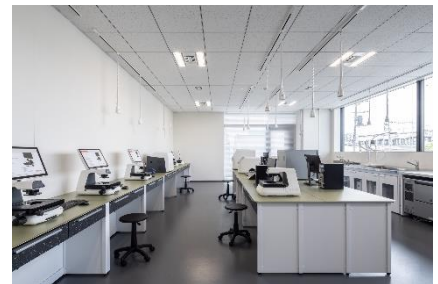
- コンセント・シンク等を予め用意し、初期費用を抑えて直ぐに入居できる 70~100 m²程度の区分をスタートアップ企業向けに用意
- セルアナライザーやリアルタイム PCR 等、高価な汎用機器を共同利用できる共通機器室
- 研究用の消耗品・試薬等を揃えた店舗「MITSUI LINK-Lab LINK-Stock」



スタートアップ向け区分



共通機器室



■三井リンクラボシリーズ初 ZEB Ready^{※3} など認証の取得や太陽光発電の設置を行う環境対応

- 三井リンクラボシリーズ初の ZEB Ready 認証と DBJ Green Building 認証^{※4} を取得
- 屋上の一部には太陽光発電を設置し、本施設の電力の一部に利用

※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や気体等を使って実験を行う場所のこと。

※3 ZEB Ready とは、年間の一次エネルギー消費量を省エネで 50%以下まで削減した建築物のこと。

※4 DBJ Green Building 認証とは、「環境・社会への配慮」がなされた不動産とその不動産を所有・運営する事業者を支援する取り組みとして 2011 年に創設された認証制度のこと。

■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。最大 100 人程度を収容可能な大会議室のほか、各階にも小会議室を用意
 - ・ 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
 - ・ 海に面した開放的なロケーション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



コミュニケーションラウンジ



大会議室



カフェ

② 新木場エリア 3 棟目「(仮称)三井リンクラボ新木場 3」の開発が決定。 2023 夏着工・2024 秋竣工予定

開発が決定した新木場エリア 3 棟目となるラボ&オフィス「(仮称)三井リンクラボ新木場 3」は、「新木場」駅まで徒歩 6 分と新木場エリアで展開するラボ&オフィスの中で最も駅近な施設です。千石橋のもと、水辺を臨む開けた区画に立地しているため周囲からの視認性も高く、すでに竣工した 2 棟と合わせて、新木場を訪れた人に“研究者の集まる街”と印象付ける物件になります。



「三井リンクラボ新木場 3」外観イメージ



位置図

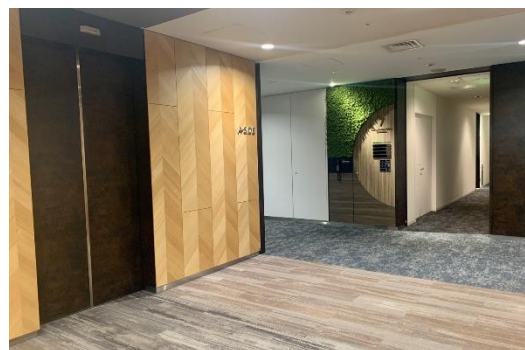
なお、三井リンクラボシリーズは、これら新木場エリアの 3 棟に加え、すでに稼働している 2 物件（「三井リンクラボ葛西」「三井リンクラボ柏の葉 1」）を合わせ、5 棟体制となります。

③ ライフサイエンスプレイヤー向け賃貸オフィスと会議室を有する拠点「ライフサイエンスハブ新木場」を新木場駅至近の新木場センタービルに開設

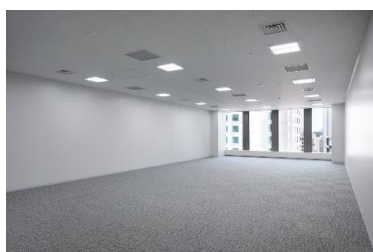
ライフサイエンス事業における「場の整備」をさらに進めるため、「新木場センタービル」の7階に、新たなライフサイエンス拠点「ライフサイエンスハブ新木場」を整備いたしました。この拠点では、新木場エリアのラボ&オフィステナントをはじめとした様々なライフサイエンスプレイヤーに向けた賃貸オフィス・会議室を用意しております。新木場センタービルのオフィス機能とリンクラボのラボ機能を連携させながら「場の整備」を充実させていくことにより、新木場エリアにおけるライフサイエンス領域のエコシステムを加速させてまいります。



新木場センタービル外観



ライフサイエンスハブ新木場



賃貸オフィス



共用部

【参考】「三井リンクラボ新木場 1」の入居状況

2021年7月にオープンした新木場エリア1棟目「三井リンクラボ新木場1」は、オープン時から入居するスタートアップ企業、CRO、異業種からの参入に加え、大学発スタートアップ、製薬企業、医療機器メーカーなどが新たに入居しています。

※参考リリース:「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

<https://www.mitsui-fudosan.co.jp/corporate/news/2021/0708/>

「三井リンクラボ新木場 1」入居企業

スタートアップ企業



セルシュートセラピュー
ティクス株式会社



株式会社サイキンソー



ルカ・サイエンス
株式会社

製薬企業



株式会社アズフレイヤ

株式会社アズフレイヤ

CRO



ファーマロン・ジャパ
ン合同会社

医療機器メーカー



サイテックジャパン株式
会社
(Cytek Japan Corp.)



MGI Tech Japan
株式会社



株式会社ヨコオ

異業種からの参入企業



NECソリューションイノベ
ータ

NECソリューションイノベ
ータ
株式会社



フォーネスライフ
株式会社



一般財団法人石油エネル
ギー
技術センター(JPEC)



株式会社データロジック



株式会社メガチップス

その他



一般社団法人バイオロジ
クス研究・トレーニングセン
ター
(BCRET)

そのほか、大手加工食品メ
ーカー、官公庁など

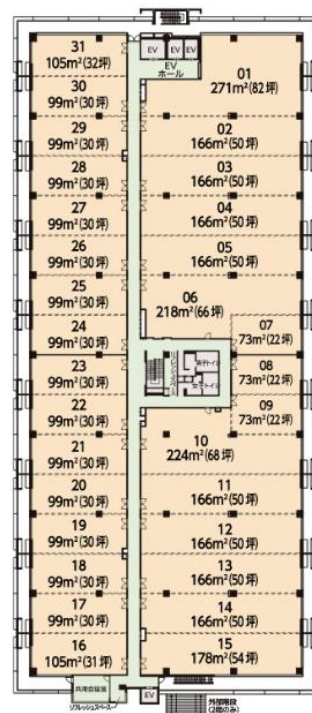
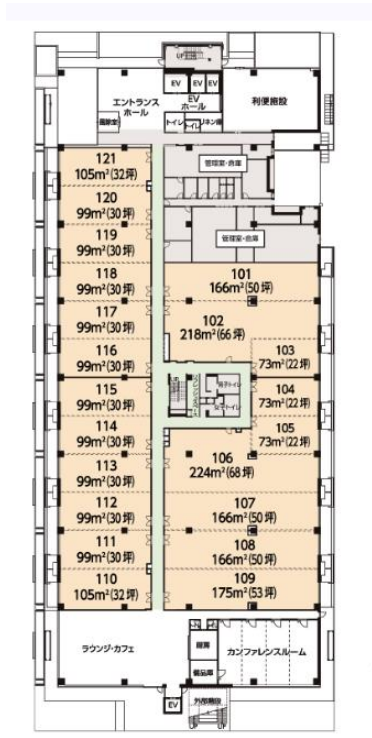
「三井リンクラボ新木場 2」

- 所在地: 東京都江東区新木場 1-17-8
- 竣工: 2023 年 4 月 28 日
- 敷地面積: 9,002 m² (約 2,723 坪)
- 延床面積: 18,232 m² (約 5,518 坪)
- 総貸付面積: 14,588 m² (約 4,413 坪)
- デザイン監修: Quality Innovation United Ltd.
- 基本計画: 株式会社日建設計
- 設計・監理: 株式会社竹中工務店
- 施工: 株式会社竹中工務店
- 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 7 分



「三井リンクラボ新木場 2」外観

■ 1 階平面図、基準階平面図



「(仮称)三井リンクラボ新木場 3」

- 所在地: 東京都江東区新木場二丁目 3 番 72 (地番)
- 着工: 2023 年夏 (予定)
- 竣工: 2024 年秋 (予定)
- 敷地面積: 6,931 m² (約 2,097 坪)
- 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 6 分



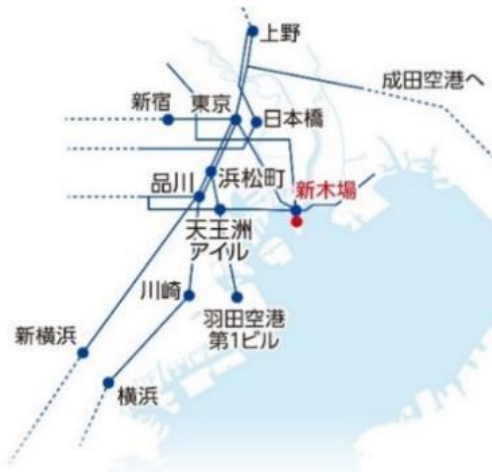
「(仮称)三井リンクラボ新木場 3」外観イメージ

「ライフサイエンスハブ新木場」

- 所在地:東京都江東区新木場 1-18-6 新木場センタービル 7階
- 面積:923.14m²(279.25 坪)
- 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 3分



「新木場センタービル」外観



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/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.mitsui-fudosan.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.mitsui-fudosan.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。

- 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 パートナーシップで目標を達成しよう



SUSTAINABLE
DEVELOPMENT
GOALS

<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

◇ 三井リンクラボシリーズ

<都心近接型(東京)>

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
- 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
- 竣工:2021年3月
- 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)



<シーズ近接型>

三井リンクラボ柏の葉1

- 所在地:千葉県柏市柏の葉 6-6-2
- 竣工:2021年11月
- 敷地面積:3,611.28 m²(約 1,092 坪)
- 延床面積:10,978.23 m²(約 3,320 坪)
- 貸付面積:8,227.92 m²(約 2,449 坪)



◇ 予定物件

<都心近接型(大阪)>

(仮称)三井リンクラボ中之島

- 所在地:大阪府大阪市北区中之島 4丁目 32-12 内
- 竣工:2024年1月(予定)
- 敷地面積:8,600 m²
- 延床面積:約 57,000 m²



<海外事業>

トーリービュー(サンディエゴ)

- 所在地: 11202 El Camino Real San Diego, CA 92130
- 竣工:2023年秋(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)



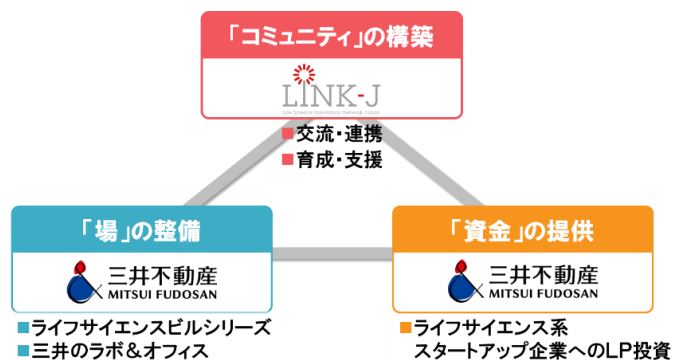
ミッションロック Phase I (サンフランシスコ)

- 所在地: Mission Rock, San Francisco, CA
- 竣工: 2024 年上期(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)



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、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進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。2023 年 4 月時点の会員数は 627、2022 年に開催した交流・連携イベントは 834 件となっています。

● 「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、169 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。