

特集

# 賃貸ラボ&オフィス事業の拡大

## ▶ なぜ三井不動産がライフサイエンス事業を推進するのか

### 日本橋において

- 江戸時代に徳川家康が「薬種問屋」を日本橋に集積。当時の日本全国の薬取引の中心地
- 現在も多くの製薬会社の拠点が所在
- 「古くて新しい」バイオフィノベーションの推進拠点



「江戸名所図会 7巻」(国立国会図書館) (https://dl.ndl.go.jp/pid/2563380/1/39) より作成

### 米国において

- 世界のライフサイエンス分野を牽引
- ラボ&オフィス事業がライフサイエンス分野を支えるインフラとして成熟した市場を形成
- 当社の米国事業の推進エリア近隣のボストン、サンフランシスコ、サンディエゴにライフサイエンスクラスターが存在



国内外においてライフサイエンス領域に対する取り組みを開始

## ▶ なぜ三井不動産が賃貸ラボ&オフィス事業を推進できるのか

### 賃貸ラボ&オフィスの特徴

- ワーカーの出社率が高いため、稼働率が高く安定したアセットクラス
- 一方で、通常のオフィスに比べ、専用設備が必要となり初期投資額が大きく、テナントも限られる

魅力的なアセットクラスだが、事業推進のためにはライフサイエンス系企業とのリレーションが不可欠

### ライフサイエンス系企業の状況

- スタート：資金力が小さく、研究施設を保有できない  
アップ 成長に合わせて、必要規模が変化していく
- 大企業：採用競争力を高めるために交通利便性の高い立地での研究施設が必要  
スタートアップやアカデミア、異業種との連携ニーズ

賃貸ラボに対する需要の高まり

### 三井不動産グループの特徴・取り組み

- 日本国内のライフサイエンス業界が集積する東京・日本橋を本拠地としている
- 当社がライフサイエンス系のコミュニティ組織「LINK-J」を設立し、プラットフォームとしてライフサイエンス業界のイノベーションを支援

三井不動産グループは多くのライフサイエンス系企業との強いリレーションを保持



ライフサイエンス系企業の賃貸ラボ&オフィスに対する需要の高まりと、三井不動産グループのライフサイエンス系企業とのリレーションによって賃貸ラボ&オフィス事業の推進が可能に

## ▶ 賃貸ラボ&オフィスに対する需要の創出と吸収をさらに加速

### 「コミュニティ」の構築



2016年に当社がアカデミア・産業界とともに設立した、ライフサイエンス分野の交流プラットフォーム

会員数	137 (2017年)	▶	810 (2024年2月)
年間イベント数	380 (2017年)	▶	1,142 (2023年実績)

### 「資金」の提供

#### ライフサイエンス系ファンドへのLP出資

ステージに応じた支援を行い、高度な技術シーズをより多く実現化。新産業創造の更なる加速を促進



ライフサイエンスコミュニティの拡大、タッチポイントの増加

受け皿としての「場」の整備を加速し、需要を吸収

## 賃貸ラボ&オフィス事業の拡大

当社グループは「賃貸ラボ&オフィス」を次の成長の種と位置付け、国内外でさらに大きく展開

国内 9件

米国 4件※ ※開発予定物件を含む



世界的な成長分野であるライフサイエンス分野の研究開発環境の課題解決に国内外で貢献し、新たな需要の取り込みと新たなマーケットの創出を目指す