

特集 「場」と「コミュニティ」で拓くインダストリアルアセット

当社の原点：産業と地域の成長を支えてきた街づくり

当社はこれまで、不動産会社の枠にとどまらず、産業デベロッパーとして、時代ごとの社会課題に対し、「場」を提供することで解決を図ってきました。現在は、そこに「コミュニティ」という要素を重ね合わせ、産業の成長をより能動的に支援する段階に入っています。当社ではこれを「産業デベロッパー2.0」と位置付け、「場」と「コミュニティ」を組み合わせることで、産業の育成や新たな価値創出に取り組んでいます。



1950年代後半
京葉臨海地区の埋立事業
(首都圏のインフラ整備に貢献)



1968年
霞が関ビルディングの開発
(都市機能の集積に貢献)



2016年
一般社団法人「LINK-J」の設立
(ライフサイエンス領域におけるイノベーション創出に貢献)



2020年
三井リンクラボシリーズの開始
(ライフサイエンス領域におけるイノベーション創出に貢献)

総合力を競争優位に変えるインダストリアルアセット戦略

サイエンスパーク



ラボ&オフィス



データセンター



圧倒的な不動産開発ノウハウ

オフィス/住宅/商業/物流/ホテル・リゾート/スポーツ・エンターテインメント 他

各産業におけるコミュニティ



産官学の幅広いネットワーク

オフィステナント約3,000社 他
国・地方自治体・大学・研究機関 等

海外デベロッパーとのリレーション

海外事業
約50年

現地パートナー数
73社

総合力を持つ当社だからこそ、強みを発揮できる領域

「場」から「場×コミュニティ」へ — 産業デベロッパー2.0

産業デベロッパー2.0の具体的な取り組みは、ライフサイエンス、宇宙、半導体などの成長産業領域におけるコミュニティ運営です。これら3分野は、政府が「国家戦略技術領域」と位置付ける6分野のうち、「バイオ・ヘルスケア」「宇宙」「半導体・通信」に対応し、政策面からも強い追い風を受けています。当社は、「場」と「コミュニティ」を組み合わせ、新たな価値創出を加速するとともに、総合力を活かして産業の育成・活性化につながるインダストリアルアセットを国内外で展開しています。

	会員数	イベント数
 2016年設立	1,041 ^{※1}	1,254 ^{※1}
 2022年設立	371 ^{※2}	359 ^{※2}
 2025年設立	101 ^{※3}	36 ^{※3}

※1 2026年2月時点 ※2 2026年3月時点 ※3 2026年5月時点

マネジメントメッセージ

1 三井不動産の価値創造

2 価値創造に向けた戦略

3 戦略を支えるインフラ

4 事業別戦略

5 Appendix

PICK UP

CEOメッセージ

CFOメッセージ

社外取締役座談会

人材戦略

DX戦略

サステナビリティ戦略

くまもとサイエンスパーク

2026年4月、熊本県、合志市と「くまもとサイエンスパーク」事業推進パートナー基本協定を締結
半導体産業向けの「場」と「コミュニティ」を整備するイノベーション創発エリア(約31ha)を開発



くまもとサイエンスパーク イノベーション創発エリア イメージ

→ プロジェクト概要



所在地	熊本県合志市竹迫
敷地面積	約309,444㎡ (約93,607坪)
開発スケジュール	2027年以降: 段階的に 施設竣工(予定) 2030年: 全体竣工

くまもとサイエンスパークは、阿蘇くまもと空港に近接し、周辺県道の新設・拡幅に加え、整備が進む中九州横断道路の(仮称)合志ICから約2kmに位置するなど、広域交通アクセスに優れた立地にあります。また、阿蘇くまもと空港とJR豊肥本線を結ぶ空港アクセス鉄道の計画も進められており、今後さらなる交通利便性の向上が見込まれます。

さらに、同パーク周辺には、半導体関連企業が集積しており、国内有数の産業集積エリアに近接しています。加えて、熊本県北エリアは農業振興地域※が大半を占めるため、新たな大規模産業用地の確保が困難な地域でもあります。こうした交通利便性、産業集積との近接性、用地の希少性を兼ね備えた立地が、くまもとサイエンスパークの大きな特長です。

※ 自治体が将来的に農業上の利用を確保すべき土地として指定した区域であり、開発が禁止されている。

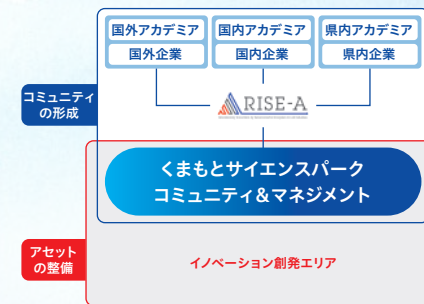
→ 半導体産業に必要な「場」の提供

くまもとサイエンスパークでは、産官学が集い、研究開発から量産までを支える幅広いエコシステムの構築を目指します。当社は、これまで賃貸ラボ&オフィス事業で培ってきた知見を活かし、その形成に必要な工場用地の整備や賃貸製造施設の開発を行い、産官学に提供することでエコシステムを支える「場」の提供を推進していきます。



→ 産官学が連携した「コミュニティ」の形成

「場」の整備にとどまらず、産官学が連携する「コミュニティ」を運営します。熊本県とともにくまもとサイエンスパークコミュニティ&マネジメントを共同設立し、RISE-Aのネットワークを活用しながら、国内外の企業・アカデミアがつながる産官学コミュニティを形成します。情報交換やネットワーキングを通じて、産学連携やオープンイノベーションの機会を創出し、研究開発や人材育成の取り組みを後押しするとともに、ビジネス機会の拡大を図ります。



→ 当社の熊本県関連事業

くまもとサイエンスパークだけでなく、その周辺の街づくりを一体で行うことにより地域の発展を支えています。

>> 阿蘇くまもと空港

2020年4月から阿蘇くまもと空港の運営を担い、2023年3月に新旅客ターミナルビルが竣工しました。当社の多様な事業ノウハウを活かし、イベント広場や商業エリアの整備、最新設備の導入を通じて利用者が快適に過ごせる空港づくりを推進しています。当空港は、SKYTRAX社が発表する「WORLD'S BEST NEW AIRPORT TERMINAL」部門で世界第1位を受賞するなど、国際的にも高い評価を得ています。

>> (仮称)原水駅周辺土地区画整理事業

2024年11月、九州旅客鉄道(株)とともに事業検討パートナーに選定されました。半導体企業の集積に伴う今後の経済発展や人口増加に対応するために、JR豊肥本線「原水」駅と今後開業予定の新駅を中心とした約63haの街づくりに菊陽町とともに取り組む予定です。

マネジメントメッセージ

1 三井不動産の価値創造

2 価値創造に向けた戦略

3 戦略を支えるインフラ

4 事業別戦略

5 Appendix

PICK UP

CEOメッセージ

CFOメッセージ

社外取締役座談会

人材戦略

DX戦略

サステナビリティ戦略

ラボ&オフィス

→ ラボ&オフィスを通じた国内外での「場」の提供

2020年に開始した賃貸ラボ&オフィス「三井リンクラボ」シリーズは、国内稼働物件が9拠点、開発中物件を含めると11拠点まで拡大しています。2026年7月に竣工した三井リンクラボ東陽町1は、三井リンクラボシリーズ初となる工業専用地域における物件で、ライフサイエンス領域にとどまらず多様な事業領域の研究開発ニーズに対応しています。海外では、米国・サンディエゴのTorrey HeightsにおいてPfizer社の入居が進み、稼働率は100%となっています。また、米国・ボストンのInnovation Square Phase IIIでは、Vertex社による一棟借りが決定しており、2026年の竣工が予定されています。このように、国内外で着実に「場」の提供が進んでいます。

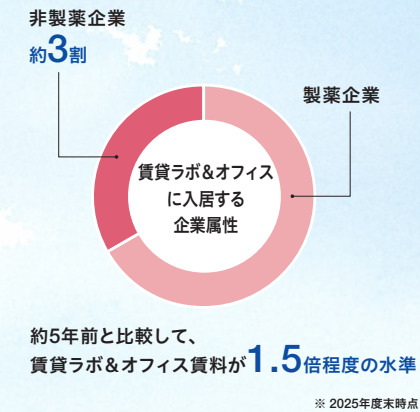


→ ライフサイエンス領域の「コミュニティ」の拡充

2016年3月に設立されたライフサイエンス領域の共創コミュニティであるLINK-Jは、特別会員数が2025年12月に1,000を超え、コミュニティの拡充が着実に進んでいます。また、会員の属性も多岐にわたり、ベンチャー企業や製薬企業、異業種企業のほか、非営利団体、アカデミア、自治体や大使館等の公的機関、VC・アクセラレーターなど、ライフサイエンスプレイヤーに限らず幅広い分野の組織が集積するプラットフォームへと成長しています。

→ ライフサイエンス領域での「場」と「コミュニティ」の組み合わせによる経済的価値

従来、賃貸ラボ&オフィスの入居企業は製薬企業を中心でしたが、近年では半導体、食品、エネルギーなど、非製薬企業にも裾野が着実に広がっています。こうした需要の多様化に加え、賃貸ラボ&オフィスに対する市場認知の高まりを背景に、賃料水準は約5年前と比較して約1.5倍に上昇しています。また、当社のライフサイエンスビルに入居していた企業が事業成長を遂げ、より大規模なラボ&オフィスやオフィスへ拡張移転する事例も生まれています。今後も、「場」と「コミュニティ」の相乗効果を通じて、さらなる価値創造を目指します。



データセンター

→ 国内におけるデータセンター事業の着実な進展

2014年以来、MFIP印西・MFIP印西IIおよび(旧)MFIP多摩の3物件を開発してきました。2026年度には、国内4物件目となる相模原DCの竣工を予定しています。今後も、日野DC計画や関西エリア計画をはじめ、複数の開発計画を予定しており、幅広いエリアで豊富な開発パイプラインを有しています。これらの計画は、当社の強みである多様なアセットでの開発ノウハウ、設計・施工・電力会社とのリレーション、他アセット本部との用地情報の連携による相乗効果等を活かして推進しています。



→ 海外におけるデータセンター事業の展開

海外では、インドのムンバイ、チェンナイなどの主要都市において、CapitaLand Investment社を事業パートナーとする4物件のデータセンター事業への参画を決定しました。これは、当社が長年にわたり海外事業で培ってきた実績とネットワークが結実したものです。今後も当社の強みを活かし、国内外におけるデータセンター事業のさらなる拡大を推進していきます。



マネジメントメッセージ

1 三井不動産の価値創造

2 価値創造に向けた戦略

3 戦略を支えるインフラ

4 事業別戦略

5 Appendix

PICK UP

CEOメッセージ

CFOメッセージ

社外取締役座談会

人材戦略

DX戦略

サステナビリティ戦略