

2024 年 6 月 12 日

報道関係者各位

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

大阪都心部初の賃貸ウェットラボ施設 「三井リンクラボ中之島」が「Nakanoshima Gross」にオープン 最先端の未来医療産業化拠点でオープンイノベーション創出に貢献

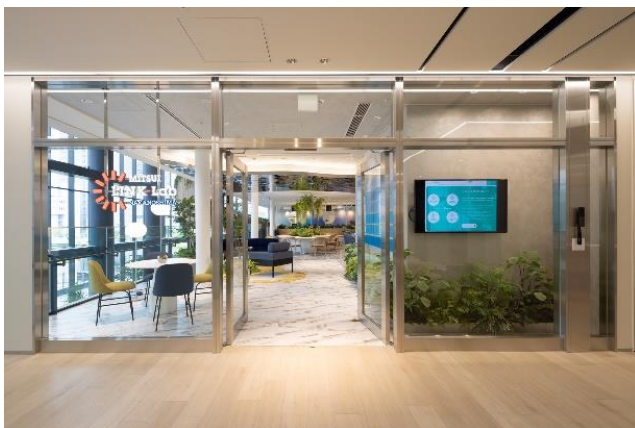
本リリースのポイント

- 大阪都心部初の賃貸ウェットラボ施設^{※1}として、2024 年 6 月 29 日「三井リンクラボ中之島」がオープン
- 「三井リンクラボ中之島」は、最先端の未来医療の産業化を推進する「Nakanoshima Gross」において、オープンイノベーションの中核を担う施設として、関西のライフサイエンス産業活性化に寄与
- 国内 5 施設目となる三井リンクラボシリーズ、関西にも進出し三井不動産のライフサイエンス事業を拡大

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、以下「三井不動産」)は、2024 年 6 月 29 日にグランドオープンを迎える未来医療国際拠点「Nakanoshima Gross」(所在:大阪府大阪市北区中之島)3～5 階に、賃貸ラボ&オフィス事業「三井のラボ&オフィス」シリーズで関西圏初となる「三井リンクラボ中之島」をオープンすることをお知らせいたします。

三井不動産は、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」)が行う「コミュニティの構築」と協働し、「場の整備」を通じた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構築を加速させてきました。関西では、2020 年に大阪・道修町に、ライフサイエンス領域の企業関係者や研究者のための交流拠点「ライフサイエンスハブウエスト」を開設しております。

今回オープンする「三井リンクラボ中之島」では、賃貸ウェットラボ区画、実験機器シェア型のウェットラボ「シェアラボ」、オフィス区画等を整備いたします。その他にも、オープンデスクやコワーキングスペース、入居テナントと LINK-J 会員が無料で利用できる「LINK-J コミュニケーションラウンジ」などを設け、入居テナントの活発なコミュニケーションを促進します。「三井リンクラボ中之島」が入居する「Nakanoshima Gross」は、大阪都心部において、最先端の未来医療における産業化の推進や未来医療の提供を通じて、国際貢献を推進する拠点として 6 月 29 日にグランドオープンします。三井不動産は、同拠点におけるオープンイノベーションの中核を担う施設を整備することにより、「Nakanoshima Gross」および関西のライフサイエンス領域における新産業創造のエコシステム構築に寄与し、関西発のイノベーションの創出に貢献してまいります。



3 階 エントランス



3 階 総合受付・ラウンジ

(※1) 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。

■ 「三井のラボ&オフィス」都心近接型の狙いと「三井リンクラボ中之島」の特徴

三井不動産は国内において、2019 年 5 月より、「本格的なウェットラボ」と「オフィス」が一体化した施設であり、新しいアセットクラスである「三井のラボ&オフィス」事業を開始しています。2024 年 4 月に策定したグループ長期経営方針「& INNOVATION 2030」では、事業戦略のひとつとして、「新たなアセットクラス」への展開を加速、ラボ&オフィス事業の拡大を掲げています。

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郊外の立地に限られており、研究する環境の選択肢が少ないという課題があったことから、特に都心部でのラボ開設を進めてまいりました。

都心近接地型の賃貸ウェットラボを利用することで、都心部に集積する大学および医療機関等との共同研究や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やシーズの事業化が可能になります。「三井リンクラボ中之島」が位置する中之島は、複数路線から徒歩圏内にあるなど通勤利便性に優れており、人材獲得においても優位性のある立地です。



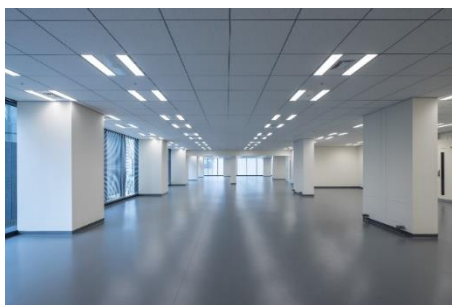
なお、2020 年にカンファレンスルーム、ラウンジ、サービスオフィス等で構成される「ライフサイエンスハブウエスト」を道修町に開設し、関西におけるライフサイエンス領域の交流・連携を推進しており、「三井リンクラボ中之島」は三井不動産と LINK-J が提供する関西圏 2 つ目のライフサイエンス拠点となります。

■ 「三井リンクラボ中之島」のウェットラボ設計

「三井リンクラボ中之島」の、大阪都心部初となる賃貸ウェットラボは、幅広い研究・実験シーンに対応可能なラボ設計となっております。

- ・ BSL2※2 対応、液体や気体等を使った実験が可能なウェットラボ仕様
- ・ 区画ごとに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、空調室外機等の設置スペースを用意

また、各種実験に必要な汎用機器を備えたシェア型ウェットラボでは、ベンチ単位でご入居が可能となっております。入居テナントは併設する共通機器室や細胞培養室を共同で利用でき、機器購入の初期投資を抑えられるほか、すぐに実験を開始することができます。



4・5 階 賃貸ウェットラボ区画
(14 区画 約 80 m²~200 m²)



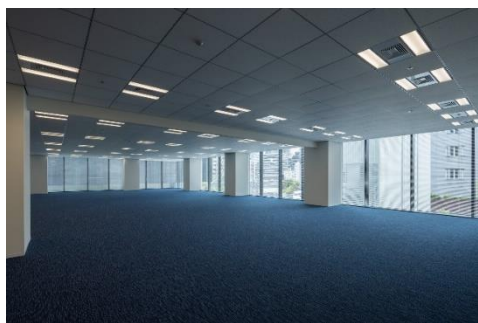
5 階 シェアラボ 一般実験室
(20 ベンチ)



5 階 シェアラボ
ロビー(手前) 共通機器室(奥)

(※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ます。BSL2 とは、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のことです。

また、ウェットラボ(シェア型・賃貸型)に加え、賃貸オフィス・サービスオフィスをご用意しております。サービスオフィスは1名から利用可能で、オフィス什器等の様々な設備が整った区画を、ご希望の規模に応じて選択することが可能です。



3階 賃貸オフィス区画(3区画 約100㎡～200㎡)



3・4・5階 サービスオフィス区画(23区画 1人～13人部屋)

■入居テナントの社内外のコミュニケーションを促進する「コミュニティの構築」と「場の整備」

- ・ ラウンジ、オープンデスク(3階)
交流の場やリフレッシュいただくスペースとしてご活用いただける、充実した共用施設をご用意しております。
- ・ 会議室(3階)、Meeting Room(3・4・5階)
入居者向けの会議室や来客対応にもご活用いただける Meeting Room をご用意しております。



3階 総合受付・ラウンジ



3階 オープンデスク



3・4・5階 Meeting Room

その他にも「Nakanoshima Gross」2階には、大阪で2拠点目となる LINK-J コミュニケーションラウンジを整備しており、LINK-J 会員が利用可能で、会員同士の交流の場となります。



2階 LINK-J コミュニケーションラウンジ

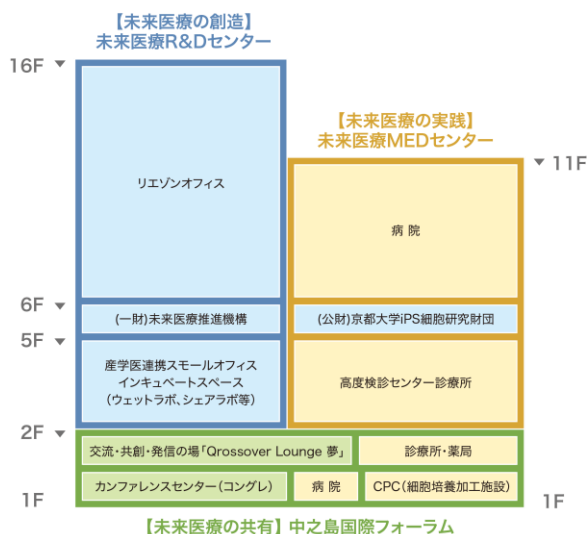
■未来医療国際拠点「Nakanoshima Gross」について

「Nakanoshima Gross」は、医療機関と企業、スタートアップ、支援機関等が一つ屋根の下に集積する他に類を見ない未来医療の産業化拠点です。2019年に21社の民間企業等と大阪府で設立され、一般財団法人未来医療推進機構が核となり拠点形成を進めています。本拠点は、「未来医療 MED センター」「未来医療 R&D センター」「中之島国際フォーラム」の3つの施設(エリア)で構成されており、それぞれ未来医療の「実践」「創造」「共有」の役割を持っています。入居する企業や医療機関等がそれぞれ連携することで、「実践」「創造」「共有」の役割をサイクルさせ、再生医療をベースに、ゲノム医療や人工知能(AI)、IoTの活用等、今後の医療技術の進歩に即応した最先端の「未

<https://www.nakanoshima-gross.jp/>



「Nakanoshima Cross」外觀
提供：一般財団法人未来医療推進機構



LINK-J は、三井不動産と産学の有志が中心となって設立した一般社団法人です。医薬関連企業が集積する東京・日本橋エリアを本拠地に、産官学連携によるライフサイエンス領域でのオープンイノベーションを促進し、新産業創造を支援することを目的としています。医学をはじめ、理学や工学、ICT や人工知能といった新たなテクノロジーなど、あらゆる科学の複合領域であるライフサイエンス領域において、分野を超えた内外の人的交流・技術交流を促進していきます。<https://www.link-j.org/>

また、2024 年 4 月の新グループ経営理念策定時、「GROUP MATERIALITY(重点的に取り組む課題)」として、「1. 産業競争力への貢献」、「2. 環境との共生」、「3. 健やか・活力」、「4. 安全・安心」、「5. ダイバーシティ&インクルージョン」、「6. コンプライアンス・ガバナンス」の6つを特定しました。これらのマテリアリティに本業を通じて取り組み、サステナビリティに貢献していきます。

*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。



<添付資料1> 三井リンクラボ中之島 物件概要

- 所在地:大阪府大阪市北区中之島 4-3-51 (Nakanoshima Gross3~5 階)
- 開業:2024 年 6 月 29 日
- 施設面積:3,810 m²(3~5 階)
- 貸主:三井不動産株式会社



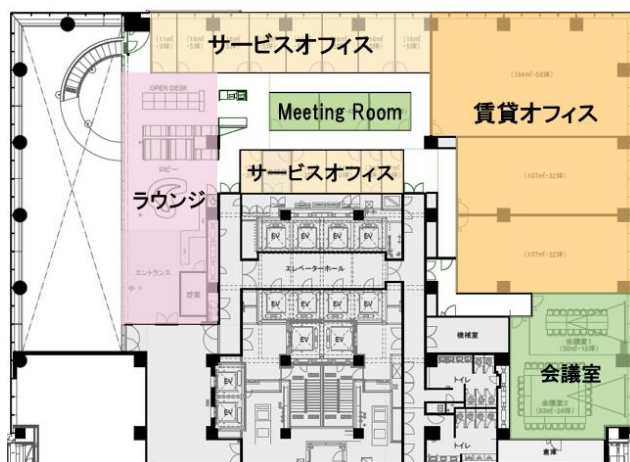
【アクセス】

なにわ筋線「(仮称)中之島駅」※隣接予定
 京阪中之島線「中之島駅」「渡辺橋駅」徒歩約 5 分
 地下鉄四つ橋線「肥後橋駅」徒歩約 10 分
 JR 大阪環状線「福島駅」東西線「新福島駅」徒歩約 10 分

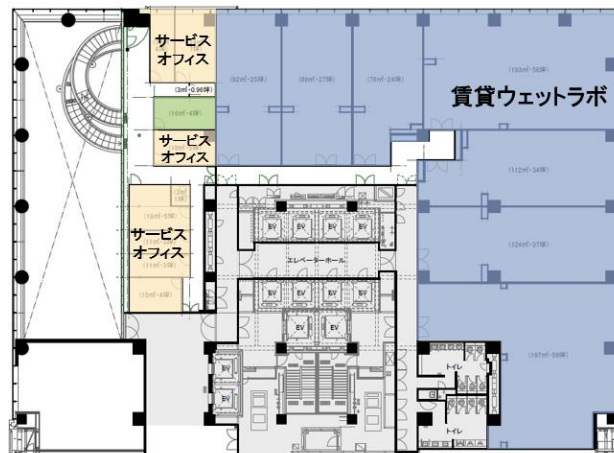
阪神本線「福島駅」徒歩約 10 分
 ※なにわ筋線 2031 年春開業目標:新大阪、うめきた、夢洲等の新しい都心エリア、関西国際空港、京都等の広域エリアに通じる新路線(開業後は関西国際空港まで約 40 分)

■ 平面図

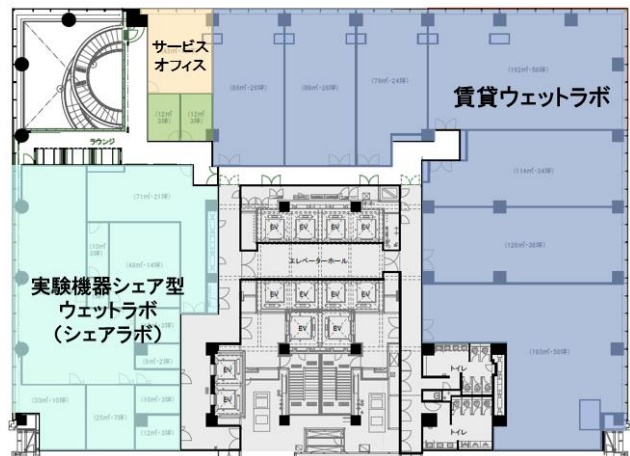
3階



4階



5階



3F

賃貸オフィス	3室
サービスオフィス	13室
会議室・Meeting Room	5室
ラウンジ・オープンデスク	10席

4F

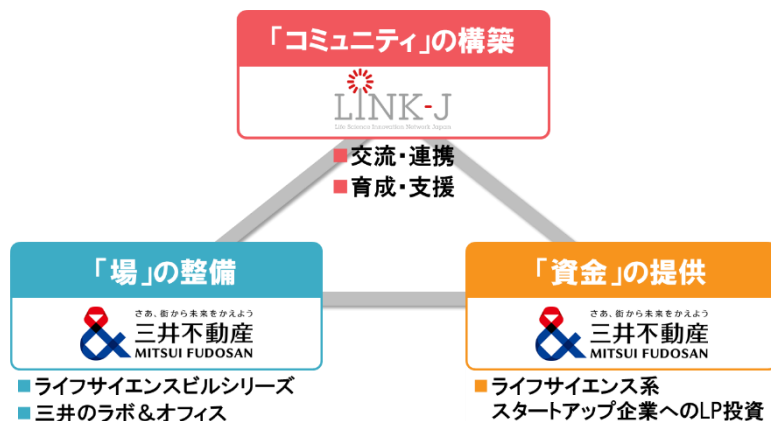
賃貸ラボ	7室
サービスオフィス	9室
Meeting Room	1室

5F

賃貸ラボ	7室
サービスオフィス	1室
Meeting Room	2室
シェア型ウェットラボ	20席

<添付資料 2> 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。2024 年 2 月時点の会員数は 810、2023 年に開催した交流・連携イベントは 1142 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 13 か所展開しており、拠点整備以降、188 テナント(2024 年 5 月末時点)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。

<添付資料 3> **賃貸ラボ&オフィス事業展開**

当社は国内において、新しいアセットクラスである「三井のラボ&オフィス」事業を 2019 年 5 月より開始しています。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、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。ライフサイエンス領域において、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。「三井のラボ&オフィス」は国内において、これまでに「三井リンクラボ葛西」、「三井リンクラボ新木場1」、「三井リンクラボ新木場 2」、「三井リンクラボ柏の葉1」の 4 施設を展開しております。また、2024 年には「三井リンクラボ新木場 3」も竣工予定で、今回の「三井リンクラボ中之島」オープンと合わせ 2024 年度中には 6 施設となります。なお、海外においては、米国にて、「イノベーションスクエア Phase II」(マサチューセッツ州ボストン市)(2023 年売却済み)、「トリービュー」(カリフォルニア州サンディエゴ市)、「ミッションロック Phase I」(カリフォルニア州サンフランシスコ市)、4 施設目として「(仮称)イノベーションスクエア Phase III」(2026 年に竣工予定)への参画を決定しています。

□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 約 56,000 m ² (約 17,000 坪)
貸付面積	約 2,200 m ² (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	約 3,300 m ² (約 1000 坪)
延床面積	約 11,100m ² (約 3,300 坪)
総貸付面積	約 7,900 m ² (約 2,400 坪)



□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
敷地面積	約 9,000m ² (約 2,700 坪)
延床面積	約 18,200m ² (約 5,500 坪)
総貸付面積	約 14,600m ² (約 4,400 坪)



□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	約 3,600m ² (約 1,100 坪)
延床面積	約 10,900m ² (約 3,300 坪)
貸付面積	約 8,200m ² (約 2,400 坪)

