



## 「三井のラボ&オフィス」事業の特徴

### ■ 都心近接地に開設

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、都心近接地に少なく、研究する環境の選択肢が少ないという課題がありました。

都心近接地に立地する「賃貸ウェットラボ」を利用することで、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。

### ■ 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※2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、共通実験機器室のほか、共有の会議室、コミュニケーションラウンジも整備しており、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。将来的には各拠点間のネットワーク化を図り、日本橋・葛西・新木場を結ぶ研究開発環境における日本型エコシステムの形成を図ります。

※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。

## 「(仮称)三井リンクラボ新木場」物件概要

### (仮称)三井リンクラボ新木場

- 所在地: 東京都江東区新木場 2-3-13(地番)
- 竣工: 2021年4月(予定)
- 敷地面積: 3,300.06 m<sup>2</sup>(約 998 坪)
- 延床面積: 11,169.16 m<sup>2</sup>(約 3,378 坪)
- 総貸付面積: 7,865.4 m<sup>2</sup>(約 2,379 坪)
- 基本計画: 株式会社日建設計
- 設計・監理: 鹿島建設株式会社
- 施工: 鹿島建設株式会社



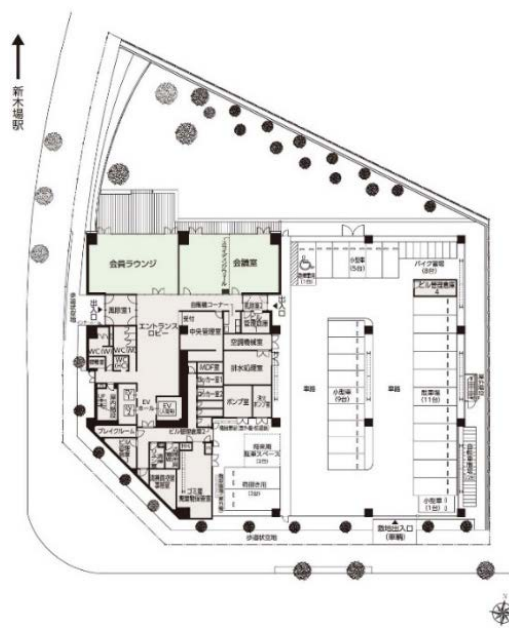
「(仮称)三井リンクラボ新木場」外観イメージ

※三井不動産が土地所有者より土地を賃借し、建物開発のうえ、入居いただくテナントへ賃貸

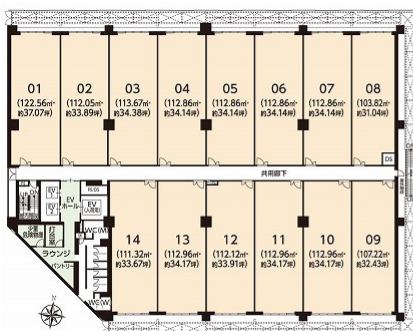
- アクセス：東京メトロ有楽町線・東京臨海高速鉄道りんかい線  
JR 京葉線「新木場」駅 徒歩 11 分



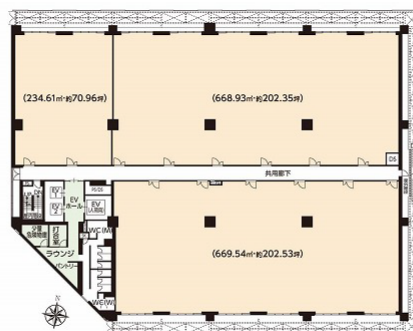
■ 敷地配置図



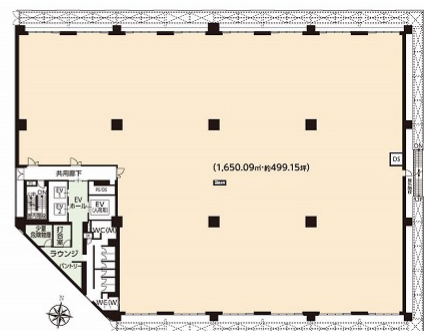
■ 基準階平面図



参考レイアウト①



参考レイアウト②



参考レイアウト③



■ 共用施設



コミュニケーションラウンジ



エントランス



共通実験機器室



会議室

※記載の情報はすべて現段階の計画・予定であり、今後変更する可能性があります。 ※写真・パースはイメージです

## その他の賃貸ラボ&オフィス事業展開

### 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 m<sup>2</sup>(約 16,953 坪)
- 貸付面積:2,248.71 m<sup>2</sup>(約 680.23 坪)(5号館 2~4階)



### (仮称)三井リンクラボ柏の葉

- 所在地:千葉県柏市柏の葉 6 丁目 6 番 1 他
- 竣工:2021年(予定)
- 敷地面積:約 18,000 m<sup>2</sup>(約 5,445 坪)



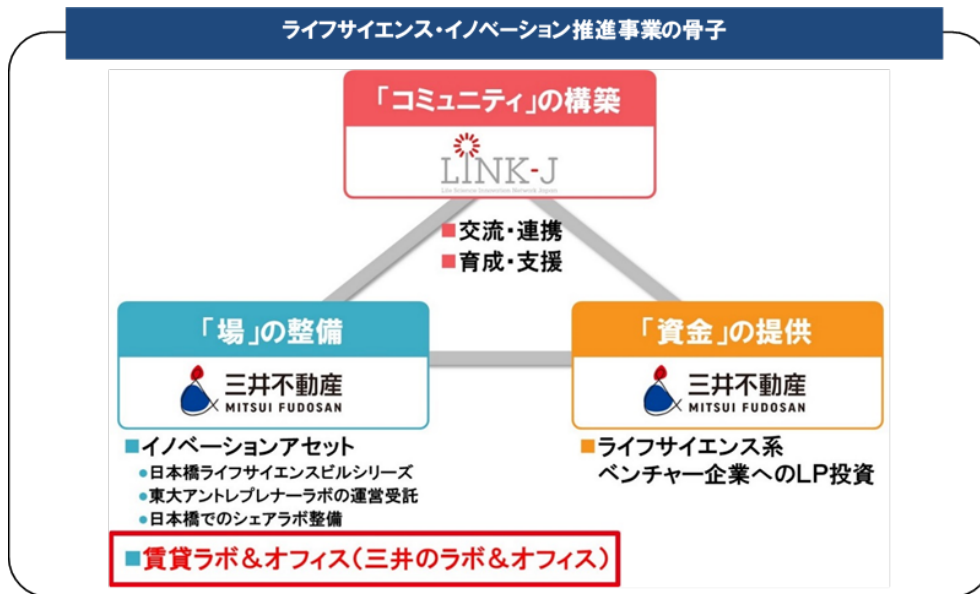
### (仮称)イノベーションスクエア Phase II

- 所在地:316-318 Northern Avenue, Boston, Massachusetts
- 竣工:2021年(予定)
- 敷地面積:約 98,000sf(約 9,100 m<sup>2</sup>)
- 延床面積:約 306,000sf(約 28,400 m<sup>2</sup>)



## 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。LINK-Jとの協業による「日本橋ライフサイエンス・イノベーション推進事業」は「柏の葉スマートシティにおける新産業創造」「ベンチャーとの共創事業である 31 VENTURES」と並ぶ新産業創造の柱となり、「コミュニティの構築」、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ための「場の整備」、およびライフサイエンス系ベンチャー企業へのLP 投資をおこなう「資金の提供」に取り組んでいます。



### ■ 「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。2020年2月時点の会員数は437名、2019年に開催した交流・連携イベントは518件となりました。

### ■ 「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、日本橋エリアを中心にライフサイエンス関連の多様なプレイヤーやベンチャー企業などが入居するライフサイエンスビルシリーズを9か所展開しており、日本橋エリアには新たに約100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ベンチャー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。