

賃貸ラボの現状と展望

－ 関西を中心としたバイオ産業と不動産業界からみた考察 －

2024年2月



産業調査部
関西支店

Executive Summary

1 賃貸ラボに対する関心の高まり

- 「賃貸ラボ」は、オフィス機能とラボ機能（実験施設）が一体化された賃貸施設を指す。
- 日本では、多くの企業が自社で研究開発施設を保有してきたが、近年では賃貸ラボへの関心が高まっている。その背景には、企業など需要側におけるライフサイエンスを含むバイオ分野のスタートアップの増加や研究開発施設の柔軟な再編志向、オープンイノベーションの推進などによる賃貸需要の増加がある。また、賃貸ラボの供給側では、産業振興施設としての開発・運営から、投資アセットとしての開発・運営への変化もみられる。

2 賃貸ラボの現状

- 日本国内の賃貸ラボは、長らく自治体などの公的機関のほか一部民間資本のリサーチパークによる開発・運営が主流であったが、近年では大手不動産デベロッパーや製薬会社による新しい開発・運営の形がみられるようになった。
- 先行する米国では、ボストンなど研究開発の中心地に多くの賃貸ラボが存在し、一般的な投資アセットとして市場が確立している。様々な賃貸ラボが存在することは、ライフサイエンスエコシステム形成の一翼を担い、米国のスタートアップの育成に寄与しているものとみられる。

3 賃貸ラボの課題と今後の展望

- 賃貸ラボの発展に向けては、需要と供給の両輪で成長していくことが重要である。
- 需要側では、バイオ産業の振興にあたってその事業化の難しさが課題となっている。事業化には、各フェーズに応じた支援者との連携を促すコミュニティやオープンイノベーションなどの取り組みが必要であり、大学や医療機関などのアカデミア、新事業創出を目指す大企業、資金提供するベンチャーキャピタルなどが参加することでエコシステムが形成されることが望ましい。賃貸ラボはバイオ産業においてプレイヤーが集まる場としての役割が期待される。
- 供給側では、賃貸ラボは開発・運営が難しく、現在の市場拡大期では各プレイヤーが連携してオペレーションノウハウの形成や需要の創出を図る必要がある。さらに、賃貸ラボが投資アセットとして市場を確立するには、投資判断に足る運用実績の蓄積やデータの整備が必要となる。また、現在の賃貸ラボにおけるオープンイノベーションやインキュベーションの機能は物件の付加価値の源泉であり将来物件の差別化要因になるとみられるが、不動産賃貸業のビジネスモデルではコストをかけた分のリターンを賃料で得ることは容易ではない。賃貸ラボにおいてオープンイノベーション関連の取り組みを行うプレイヤーにおいては、スタートアップへの投資などの副次的な収益機会拡大も検討の余地がある。
- 関西では、産官学の連携によるバイオ産業のエコシステム形成に注力している。多様なプレイヤーの参入を促すため、エリアや拠点ごとの特色やラボ等施設の仕様や得られる支援などの情報を可視化することなどが考えられ、また都心に位置するグラングリーン大阪において大学や多様な企業との交流を図ることや、「バイオコミュニティ関西（BioCK）」を軸に地域内外の連携を強化することにより、関西バイオ産業の成長が期待される。さらに各施設の運用実績などのデータも加わることで投資判断に足る不動産情報が整理された地域となれば、将来関西のエコシステムが成長しラボ需要が増加した場合にも速やかに不動産投資を呼び込み、円滑なエコシステムの成長に寄与にもつながると考える。

目次① | 賃貸ラボの現状と展望

1 賃貸ラボに対する関心の高まり

1-1. 賃貸ラボとは	5
1-2. 賃貸ラボに対する関心の高まり 需要側と供給側	6
1-3. 賃貸ラボに対する関心の高まり（需要側） スタートアップの増加	7
1-4. 賃貸ラボに対する関心の高まり（需要側） 研究開発拠点の柔軟な再編志向	8
1-5. 賃貸ラボに対する関心の高まり（需要側） 政府・経済団体のバイオ戦略策定	9
1-6. 賃貸ラボに対する関心の高まり（供給側） 供給プレイヤーの広がり	10
1-7. 賃貸ラボに対する関心の高まり（供給側） 各デベロッパーの取り組み事例	11
1-8. 賃貸ラボに対する関心の高まり（供給側） REIT構成アセットの日米比較	12
1-9. 賃貸ラボに対する関心の高まり（供給側） 非伝統アセットの投資に積極的な日本の投資家の増加	13

2 賃貸ラボの現状

2-1. 国内の賃貸ラボ	15
2-2. 国内の賃貸ラボ事例① 独立行政法人中小企業基盤整備機構（中小機構）	16
2-3. 国内の賃貸ラボ事例②-1 京都リサーチパーク	17
2-4. 国内の賃貸ラボ事例②-2 ターンキーラボ健都（京都リサーチパーク）	18
2-5. 国内の賃貸ラボ事例③ 湘南ヘルスイノベーションパーク	19
2-6. 国内の賃貸ラボ事例④ 三井不動産「三井リンクラボ」	20
2-7. 海外の賃貸ラボ 米国①投資アセットとして認知されている賃貸ラボ	21
2-8. 海外の賃貸ラボ 米国②ライフサイエンスエコシステム事例	22

3 賃貸ラボの課題と今後の展望

3-1. 賃貸ラボの課題と対応（需要側） バイオ産業における事業化の促進	24
3-2. 賃貸ラボの課題（供給側） 賃貸ラボの開発・運営の難しさ（不動産アセットとして）	25
3-3. 賃貸ラボの現状と今後の展望（不動産アセットとして）	26
3-4. 関西地域における取り組み・展望	27

目次② | 賃貸ラボの現状と展望

Appendix

BSL（バイオセーフティレベル）分類とは	29
湘南ヘルスイノベーションパークのスキーム	30
三井不動産 ライフサイエンス・イノベーション推進事業	31
オープンイノベーション・インキュベーション機能はプロパティマネジメントなのか	32
不動産デベロッパーによるコーポレート・ベンチャー・キャピタル（CVC）	33

Section 1

賃貸ラボに対する関心の高まり

1-1.賃貸ラボとは

- 賃貸ラボは、実験施設とオフィスの機能を併せ持つ賃貸物件を指す。賃貸ラボにおける実験施設は多くの場合、生化学実験や細胞培養実験などの実験を行う「ウェットラボ」である（ドライラボは通常のオフィスと同じ施設で運用可能）。
- 賃貸ラボは、給排気・給排水設備や実験機器を設置可能な天井高・床荷重などの特殊な仕様を必要とするため、オフィスなどの他の賃貸物件と比較して建物の仕様が異なる。オフィスからの改装による賃貸ラボの事例もあるが、多くは実験施設として建設される。

ウェットラボとドライラボ

	ウェットラボ	ドライラボ
実験例	生化学実験、細胞培養実験、遺伝子実験、医療機器のメンテナンス	量子状態分析、ゲノムデータ解析
主要機器	様々な実験用機器や装置。バイオセーフティキャビネット、専用冷蔵庫、冷凍庫など	コンピュータ
ラボの仕様	一般的に、バクテリアや化学物質への耐性がある	機密性の高いコンピュータやネットワークがある コンピュータの冷却を行うための、湿度レベルを制御できる空調システムなどが設置されている
考慮事項	給排水や排気ダクト、ガスや実験排気設備を備えており、バイオセーフティレベルが担保されていること	効果的な統合通信システムを備えていること
実験工程	厳格なルーチン手順の下で行われ、同じパターンに調整される	オンラインモードまたはオフラインモードで行われる

賃貸ラボのイメージ



ターンキーラボ健都 一般実験エリア



ターンキーラボ健都 P2/BSL2実験エリア

一般的なオフィスとの違い

バイオセーフティレベル (P29参照)	BSL（バイオセーフティレベル）とは、細菌・ウイルスなどを取り扱う実験施設の分類 取り扱うことのできる病原体の危険度により4つのレベルに分けられている 一般的な賃貸ラボでは、BSL2が必要
天井高・床荷重	巨大で重い研究機材に対応できる仕様が必要
給排気・給排水	研究に対応した給排気設備や給排水設備が必要
入居審査	入居審査ではオフィスと同様の信用審査に加え、安全確保のため、実験内容の審査や利用者の実験経験の確認などが行われる

（備考） 神戸医療産業都市、ターンキーラボ健都、ヒアリングにより日本政策投資銀行作成

1-2. 賃貸ラボに対する関心の高まり | 需要側と供給側

- 賃貸ラボの主な利用業界であるバイオ業界は、近年、スタートアップの増加や大企業における研究開発拠点の柔軟な再編志向、研究開発における他企業との連携の増加（オープンイノベーションの推進）により、賃貸ラボの需要が増えている。
- 一方供給側も、従来は公的な機関などによって産業や地域の振興を目的として開発・運営される賃貸ラボが多かったが、近年は投資アセットとして大手不動産デベロッパーが開発に参入する事例が増えており、賃貸ラボに対する関心の高まりがみられる。

需要側

スタートアップの増加

大企業の研究開発拠点の
柔軟な再編志向

スタートアップのニーズ

- 大学内ラボが不足しているなか、研究施設を自社保有する資金力がないスタートアップは賃貸施設を利用したい
- スタートアップが成長すると研究に必要な床面積が拡大する

大企業のニーズ

- 柔軟に研究の拡大・縮小を行いたい
- 異分野への新事業開発などで自社内にない設備を利用したい
- 研究開発における他企業との連携ニーズが高まっている

国・自治体の施策

- 内閣府の「バイオ戦略」など産業を後押しする施策が進められている

供給側

産業振興から不動産事業としてプレイヤーの広がり

公的機関

リサーチパーク

事業会社

デベロッパー

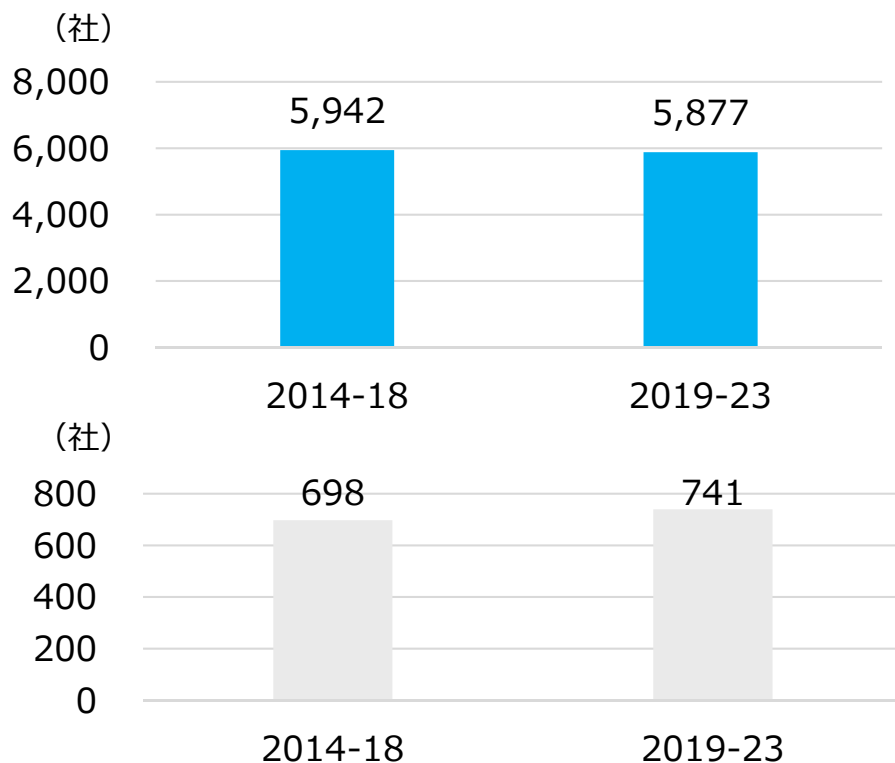
- 従来投資してきたオフィスなどの伝統的アセット比べて、収益動向や成長ドライバーが異なる新しい投資アセットとして関心が高まる

	賃貸ラボ	通常のオフィス
成長ドライバー	ヘルスケア需要 ライフサイエンス関連の施策	景気・雇用拡大
テナント	企業、大学、研究機関 テナント層：少ない	企業 テナント層：多い
リース期間	研究期間が長く、入居時の 工事費用も高いことから通 常のオフィスと比較して長期 となる傾向	転居が簡易であり、入居期間 は長期化しにくい
賃料	やや高め	通常

1-3.賃貸ラボに対する関心の高まり（需要側） | スタートアップの増加

- 賃貸ラボの主な利用者であるバイオ業界は、医薬品・医療機器・再生医療、健康関連などのライフサイエンス産業を含む、バイオマスやバイオテクノロジーを活用する産業であり、大学発の新技术を用いた起業が増加している。
- スタートアップの増加に加え、成長に合わせて必要なラボやオフィスの規模・設備も急速に変化する可能性があることから、ビジネスの拠点として、小規模の床面積から賃貸可能な賃貸ラボの需要が高まっている。

スタートアップ設立社数（上：全産業、下：ライフサイエンス）



従業員数あたりのオフィス延べ床面積（目安）

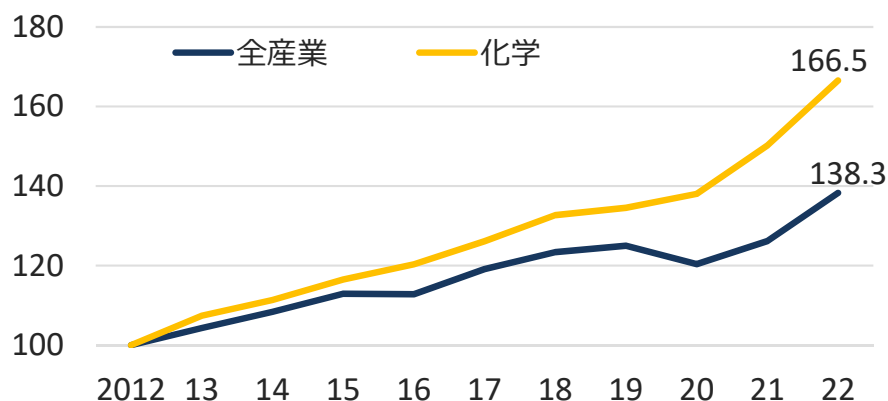
従業員一人当たり	約10㎡
シード（5名）	約50㎡
アーリー（10名）	約100㎡
ミドル（20名）	約200㎡
レイター（50～100名）	約500～1,000㎡

※ライフサイエンス：バイオテクノロジー、バイオテクノロジーICT、医療・ヘルスケア、医療・ヘルスケアICT

1-4.賃貸ラボに対する関心の高まり（需要側） | 研究開発拠点の柔軟な再編志向

- バイオ業界は、研究開発費の増加などを背景とした研究開発分野の取捨選択や、他社の技術や人を活用するオープンノベーションの促進を企図して、研究開発拠点の柔軟な再編が求められている。
- 賃貸ラボは、自社研究開発拠点に比べ、柔軟に面積変更や入退居がしやすいことから関心が高まっている。

大企業の連結研究開発費の推移（2012年=100）

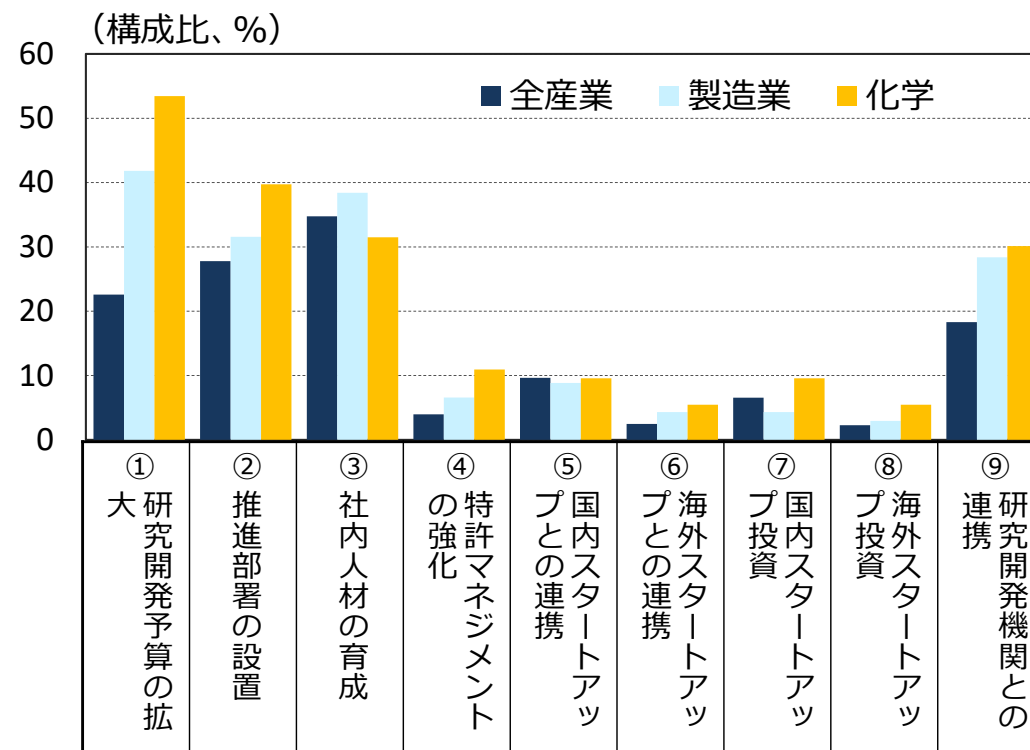


バイオ業界における研究開発拠点の変遷例

企業名	事例	実施年
武田薬品工業	・ 湘南研究所の外部開放、信託設定（外部売却）	2018、2020-21
中外製薬	・ 富士御殿場・鎌倉研究所の閉鎖 ・ 中外ライフサイエンスパーク横浜の新設	2019、2023
大塚製薬	・ オープンラボを備えた大阪創薬研究センターを新設	2022

大企業のオープンノベーションの推進

- 大企業のイノベーション推進に係る取り組みでは、化学業界は全産業と比較して、イノベーション推進部署の設置やスタートアップや研究開発機関との連携・投資に取り組む割合が高い



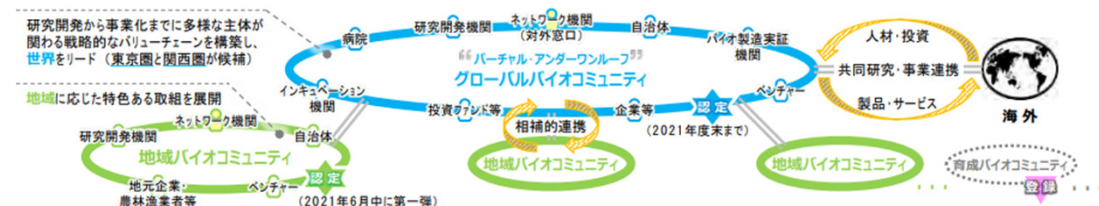
イノベーション推進に向けて取り組んでいること（大企業1,004社、3つまでの複数回答）

1-5. 賃貸ラボに対する関心の高まり（需要側） | 政府・経済団体のバイオ戦略策定

- バイオ業界では、内閣府が、「2030年に世界最先端のバイオエコノミー社会を実現する」ことを全体目標に、2019・20年に「バイオ戦略」を策定。2030年に向け、バイオ関連市場の拡大やバイオコミュニティの形成等を目指し、特にライフサイエンス分野においては、取り組みとして、「開発・製造拠点の整備、産業化促進」に取り組む方向性が示されている。
- バイオコミュニティの形成については、研究開発から事業化までに多様な主体が関わる戦略的なバリューチェーンを構築し、世界をリードする「グローバルバイオコミュニティ」として、東京圏の「Greater Tokyo Biocommunity」と関西の「バイオコミュニティ関西（BiocK）」を認定。
- 経団連においても、2022年にバイオエコノミー委員会を設置、23年に「バイオトランスフォーメーション戦略」が策定され、民間企業からのバイオ分野への注目が高まっている。

バイオ戦略（一部抜粋）

- バイオ関連市場の拡大
 - 2030年時点で総額92兆円の市場規模を目指し、市場領域施策を推進
 - 「健康・医療」分野では、生活習慣改善ヘルスケア等33.0兆円、バイオ医薬品・再生医療等関連産業3.3兆円への拡大を目指す
- バイオコミュニティの形成
 - 全国に多用で個性的なコミュニティ群を形成し、継続的に成長を支援することで、各市場領域でバリューチェーンを構築



ライフサイエンス分野における具体の取り組み

- 現状と課題
 - 開発・製造実証プラットフォーム（バイオファウンドリ）を中核とし、基礎から実用化までの産官学連携の一貫した研究開発を支えるプラットフォームの整備が必要
 - 国内外のヒト・モノ・カネ・技術・情報が循環し、異分野を含む国内外の様々な分野からのプレイヤーが集積するエコシステムの編成が必要
- 取り組みの方向性
 - 開発・製造拠点の整備、産業化促進
 - 開発・製造などのサプライチェーンを支える関連産業を含めて国内外から集積する国際的な開発・製造実証拠点の整備等に必要な取り組みの検討・実施

（備考）内閣府「バイオ戦略フォローアップ」、経済団体連合会「バイオトランスフォーメーション（BX）戦略」

1-6. 賃貸ラボに対する関心の高まり（供給側） | 供給プレイヤーの広がり

- 従来、賃貸ラボの供給は、「産業振興」を目的とした公的プレイヤーが中心であり、長期にわたり不動産賃貸業として運営してきた京都リサーチパークのような民間資本は世界的にも稀有な事例であった。しかし近年、不動産投資の投資対象アセットの拡大を背景に、賃貸ラボへの大手不動産デベロッパーの参入がみられるようになった。

賃貸ラボを供給するプレイヤーの広がり

1-1

TYPE1

自治体・大学・公的機関

産業振興や地域振興を目的として、自治体からの補助を受けて比較的安価な賃料で賃貸ラボを提供（TYPE2のプレイヤーと連携する場合もある）

各自治体・各大学
中小機構など

1-2

TYPE2

リサーチパーク

産業振興や地域振興の目的に加え、民間資本の場合、不動産賃貸業として開発・運営（TYPE1のプレイヤーと連携する場合もある）

京都リサーチパーク
かながわサイエンスパークなど

2

TYPE3

事業会社

自社の研究施設の自社保有から賃貸への変更やオープンノベーションを目的に自社施設を賃貸ラボにコンバージョンや新規開発

湘南ヘルスイノベーションパーク
（武田薬品工業）など

3

TYPE4

デベロッパー

新しい投資アセットタイプとして、賃貸ラボを取得・開発・運営

三井不動産、大和ハウス工業
など

TYPE4 不動産デベロッパーが賃貸ラボに参入する背景

投資アセットの拡大（伝統アセット→非伝統アセット）

- ・ オフィスビルや住宅などの伝統的な投資アセットでは品薄感により利回りが低下している
- ・ 景気後退懸念により、安定収益やリスク分散を見込めるアセットの魅力が高まる

賃貸ラボを開発する理由

- ・ ライフサイエンス産業振興への期待
- ・ 公募による都市開発において条件設定されている
- ・ 需要側のニーズの変化（研究施設の自社保有から賃貸へ）

1-7.賃貸ラボに対する関心の高まり（供給側） | 各デベロッパーの取り組み事例

- 近年開設・公表されたデベロッパーによる主な賃貸ラボの取り組みは以下の通り。
- デベロッパーは投資アセットとして確立している米国などの事例をみて賃貸ラボにアセットとして魅力を感じているようだ。しかし各社の取り組み姿勢には違いもみられ、三井不動産は不動産業にとどまらない産業デベロッパーを目指して取り組んでいるほか、大和ハウス工業やヒューリックは川崎市の進めるライフサイエンス産業振興にかかる都市開発への参画を通じて、賃貸ラボの開発・運営に参入している。賃貸ラボ運営に対する関わりにも差があり、オフィスのプロパティ・マネジメントと同様に不動産の管理・運営にとどまる場合や、テナントのオープンイノベーションやインキュベーションまで取り組む場合などがある。

賃貸ラボに関連するデベロッパーの取り組み

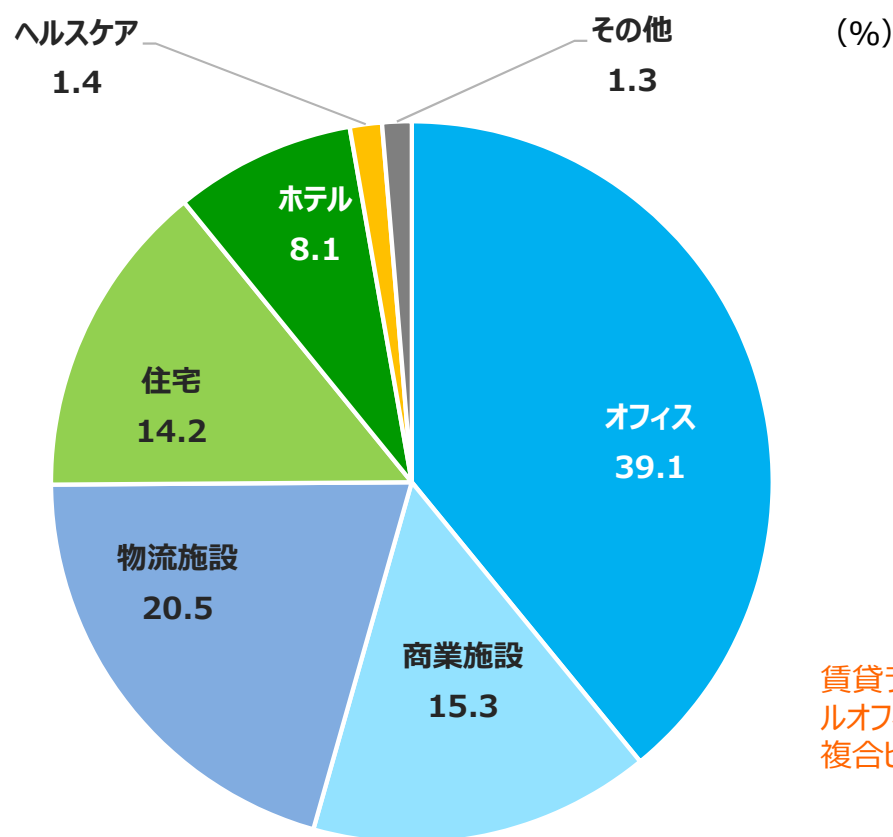
三井不動産 (P20参照)	国内の賃貸ラボ開発の先駆的存在として2020年から「三井リンクラボ」シリーズを展開、現在国内では関東・関西に6施設を運営・計画している。2024年には大阪・中之島未来医療国際拠点で関西初となる三井リンクラボ中之島を開設予定。三井不動産は、ライフサイエンス・イノベーション推進事業において、2016年に設立したオープンイノベーション創出を目的とした一般社団法人LINK-Jによるコミュニティ構築の活動やベンチャー投資事業による資金供給にも力を入れており、不動産提供にとどまらない事業を展開している
東急不動産	2021年に田町駅、三田駅から徒歩5分圏内の都心に立地する既存ビルを賃貸ラボにリニューアルした「田町スクエア - LAB×OFFICE-」を開設
大和ハウス工業	川崎市の殿町国際戦略拠点キングスカイフロントプロジェクトにおいて、キングスカイフロントの交流拠点となるエリアを取得、2018年から医薬品や医療機器、再生医療等のライフサイエンス関連企業の研究拠点となる研究施設4棟からなる「Research Gate Building」を開発し、川崎市と共同運営している
ヒューリック	川崎市が南渡田地区拠点整備基本計画（2027年開業予定）において、JR浜川崎駅から徒歩3分の立地で、研究施設（賃貸ラボ含む）を主体に開発するプロジェクトへの参画を公表
福岡地所	九州大学発の再生医療スタートアップと連携し、2025年ごろまでに福岡市内で賃貸ラボを開発

（備考）公表情報により日本政策投資銀行作成

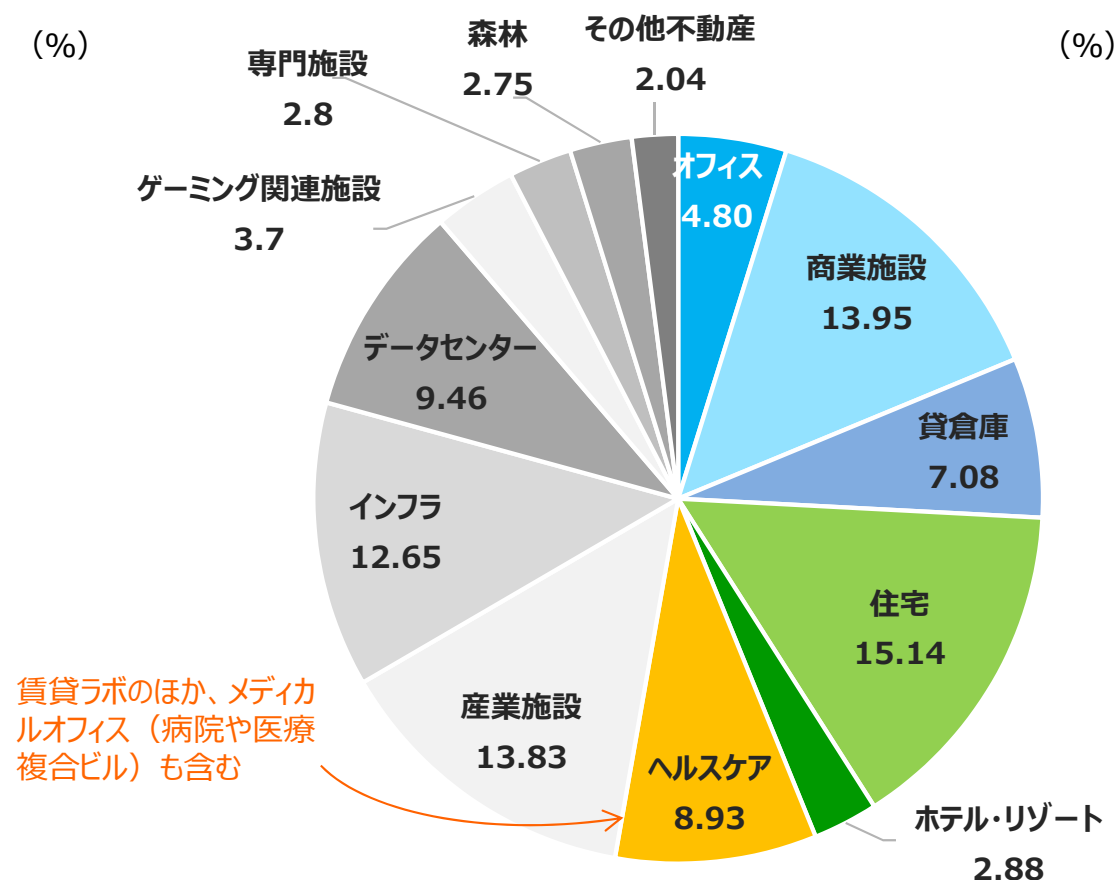
1-8.賃貸ラボに対する関心の高まり（供給側） | REIT構成アセットの日米比較

- デベロッパーが次々と賃貸ラボに参入する背景には、投資アセットの多様化がある。不動産賃貸物件においては、オフィス、住宅、商業施設、ホテル、物流施設が伝統的アセットとされており、J-REIT（日本）の保有不動産の9割以上がこれらの伝統的アセットで構成されている。一方、20年ほど前から産業の変化に応じて投資アセットが拡大してきた米国では、US-REITの伝統的アセットの比率は5割まで低下し、多様なアセットへの投資が進んでいる。今後は日本においても、アセットの多様化が進むとみられる。

日本 | J-REIT保有不動産のアセットタイプ別比率



米国 | US-REIT構成不動産セクター別比率

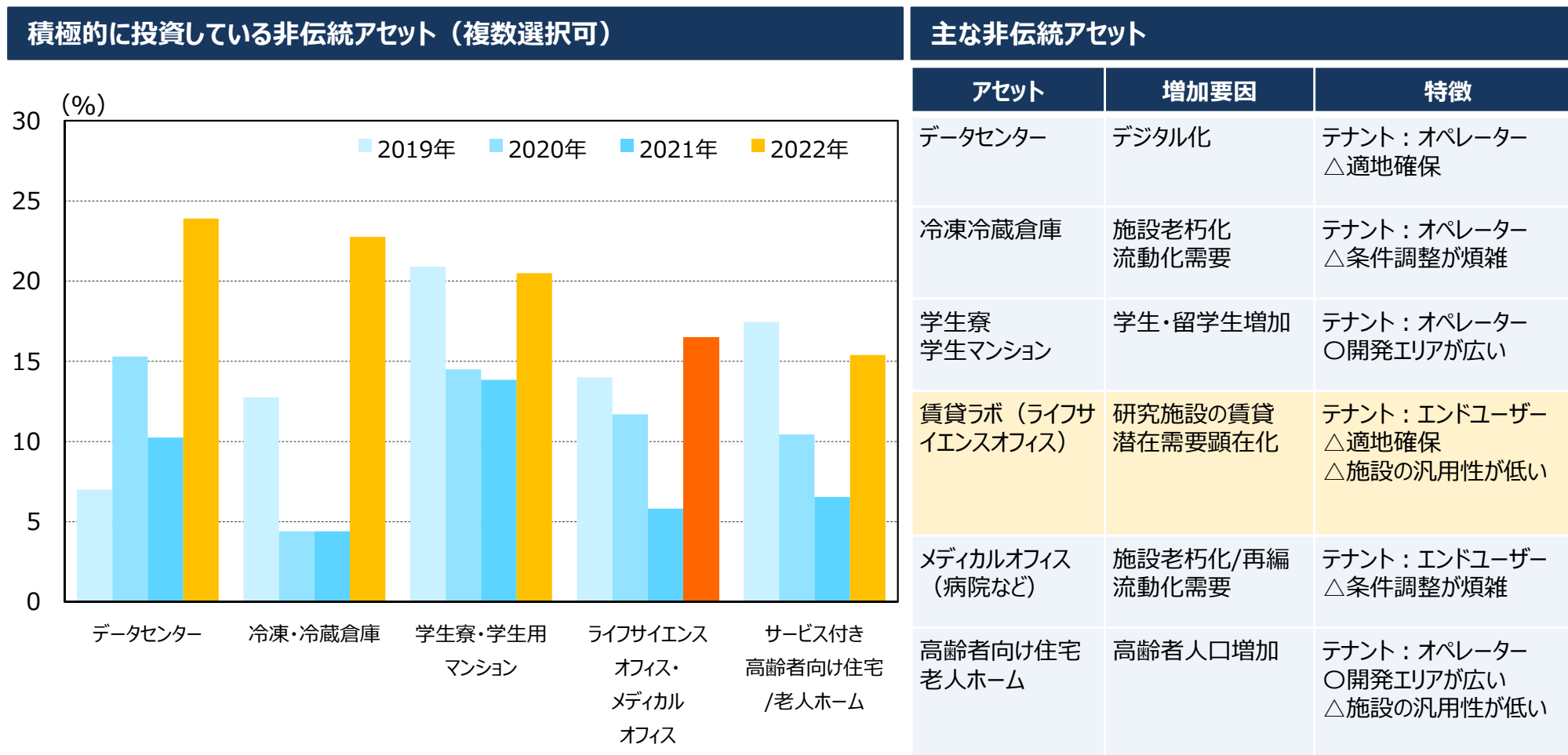


（備考）不動産証券化協会、取得価格ベース（2023年9月時点）により日本政策投資銀行作成

（備考）FTSE Nareit All Equity REITs Index、時価総額ベース（2023年9月時点）により日本政策投資銀行作成

1-9.賃貸ラボに対する関心の高まり（供給側） | 非伝統アセットの投資に積極的な日本の投資家の増加

- 実際に日本においても非伝統アセットに取り組む投資家が増えている。CBREが実施している不動産投資家意識調査では、非伝統アセットのなかで積極的に投資しているアセットとして賃貸ラボを含むライフサイエンス不動産への関心の高さがみられた。
- 非伝統アセットへの投資が増える背景には、オフィスなどの伝統アセットの利回り低下や近年の働き方の変化によるオフィス需要低下に対し、非伝統アセットは収益要因や需要要因が異なるためリスク分散や収益向上が魅力となっている。



（備考） 1. Japan Investor Intentions Survey, CBRE Research, 2022年2月
 2. 投資家意識調査は2021年11月～12月に実施。日本回答者173名
 3. 回答者属性は、デベロッパー、不動産ファンド、J-REIT、銀行、機関投資家など

Section 2

賃貸ラボの現状

2-1.国内の賃貸ラボ

- 国内の賃貸ラボの開発・運営プレイヤーは主に4類型に分けられる。京都リサーチパークの調査によると、賃貸ラボは全国に100施設程度あり、産業振興などを目的とした公的機関の運営が7割程度を占める。一方、民間資本のリサーチパークやデベロッパーなど不動産賃貸業を主目的とする施設は全体の2割以下とみられる。
- バイオ産業のスタートアップでは、創業間もない企業でも研究開発施設が必要となる。初期段階では、賃料補助がある公的機関の賃貸ラボが費用負担を軽減するために利用されるが、主要なプレイヤーである中小機構が新規の施設開発を行う予定はない。このため、民間の賃貸ラボがスタートアップの成長段階に適した多様な施設の選択肢となり、公的機関のラボからステップアップするスタートアップの受け皿としての役割を果たすことが期待される。

国内の賃貸ラボ

	公的機関	リサーチパーク（民間）	事業会社	デベロッパー
プレイヤー	自治体、大学 中小機構 ほか	京都リサーチパーク かながわサイエンスパーク	武田薬品工業 アステラス製薬 ほか	三井不動産 大和ハウス工業 ヒューリック ほか
目的	産業振興、地域振興	産業振興、地域振興 不動産投資（不動産賃貸業）	オープンイノベーション	不動産投資（不動産賃貸業）
開発時期	中小機構：2000年代に32施設開発（今後の開発なし）	1980-1990年代 民間資本は珍しい	武田薬品工業：2018年	三井不動産：2020年～
賃料	安い（補助金など）	通常（一部補助金を利用できる場合がある）	通常	通常
立地	大学の近隣や産業振興エリア	都心に近い	郊外	都心に近い物件が多い
開発経緯	自治体や大学との連携	工場跡地の開発時などに企画	自社保有研究施設をオープン化	新規開発
特徴	特定の大学などとの連携や公的機関の支援を受けたい場合に選ばれる	30年以上運営しており、エリアのブランディングや運営ノウハウに強みがある	オープンイノベーションを目的としており、その手段として（一時）運営を担う	賃貸ラボを不動産の投資アセットとして開発拡大中

（備考）ヒアリングや公表情報により日本政策投資銀行作成

2-2. 国内の賃貸ラボ事例① | 独立行政法人中小企業基盤整備機構（中小機構）

- 中小機構は、自治体の要請に基づき、起業家および第二創業の中小企業を対象に全国29カ所の施設を開発・運営している。立地は大学周辺や自治体の産業振興地区が多い。
- 各自治体からテナントに対し賃料補助が設けられている施設も多く、比較的安価で利用することが可能である。また、各施設には常駐のインキュベーションマネジャーが在籍し、経営・技術・販路などの課題に対応するソフト支援を行うなどスタートアップへの支援が手厚い。

産業振興

立地	主要大学キャンパスや自治体産業振興地区など全国29カ所
設立	2001年～2008年（法改正により、今後の新規開発は行わない）
延床面積 （共用部含む）	総面積80,111㎡（施設当たり1,470～7,664㎡）
賃料 補助有無	自治体による賃料補助あり（一部補助金制度がない自治体もある） 補助金支給には条件や年限（5年程度）があるが、対象期間は民間水準の半額程度の賃料となる
オーナー 運営	施設保有・運営：中小機構（土地は賃借の場合もある）
入居者が連携しやすい プレイヤー	施設が隣接する大学や自治体など
入居テナント数	総数512社
入居テナント属性	第二創業の中小企業、ベンチャー企業
インキュベーション 機能	インキュベーションマネジャーが施設に常駐し、経営・技術・販路などの課題解決を支援



東大柏ベンチャープラザ



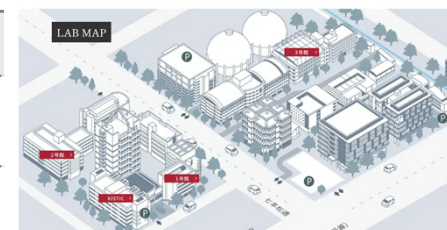
神戸医療機器開発
センター（MEDDEC）

（備考）ヒアリングや中小機構HPなどにより日本政策投資銀行作成

2-3. 国内の賃貸ラボ事例②-1 | 京都リサーチパーク（Daigasグループ）

- 京都リサーチパークは、1989年に大阪ガスの工場跡地に全国初の純民間資本による開発・運営を行う都市型リサーチパークとして開設された。
- 30年超の運営によるノウハウ蓄積とネットワーク構築によって、多様な業種、多様な規模のテナントのニーズに対応できることに強みを有する。自治体や公的機関と連携も強みであり、一定の条件下での賃料補助や地区内に入居している京都府市の産業支援機関による公的サポートなどテナントのサポートが手厚い。資金面では、京都拠点のVCにLP出資している。

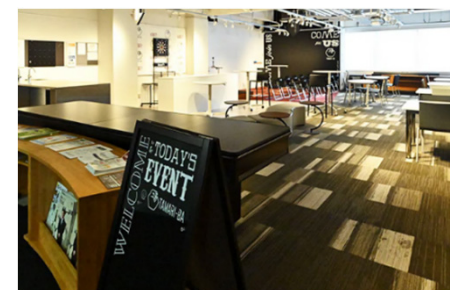
不動産賃貸業	
立地	京都府京都市（京都駅から電車で5分）
設立	1989年
総貸床面積 （オフィス含む）	95,000㎡（賃貸ラボは18棟中7棟）
賃料 補助有無	京都市内の中小機構から移転する場合に限りあり（京都市、当社より5年間補助）
オーナー 運営	土地・施設保有：大阪ガス都市開発、運営：京都リサーチパーク
入居者が連携しやすい プレイヤー	入居企業、自治体、地域の起業家、起業家OB、VC
入居テナント数	520社
入居テナント属性	公設試含む多業種から構成される。規模もスタートアップから大企業まで多様
インキュベーション 機能	同地区内に入居する京都府市の産業支援機関による公的サポート ヘルスケア・ベンチャー・カンファレンス・キョウト（HVC KYOTO）の開催 VCへのLP出資 京都リサーチパークKISTIC内交流スペース「たまり場」など



京都リサーチパーク地区マップ



京都リサーチパーク10号館



交流スペースたまり場

（備考）ヒアリングや京都リサーチパークHPなどにより日本政策投資銀行作成

2-4. 国内の賃貸ラボ事例②-2 | ターンキーラボ健都（京都リサーチパーク）

- ターンキーラボ健都は、京都リサーチパークが2022年に開設した日本最大級のシェアラボである。P2/BSL2対応の実験環境と機器が予め用意され、入居当日から実験可能な賃貸ラボである。入居時の工事負担がないため、スタートアップのほかプロジェクト単位で柔軟に研究したい企業などに利用される。
- 国立循環器病研究センターや吹田市民病院などが所在する北大阪健康医療都市（健都）に立地し、JRで神戸、京都方面へのアクセスがよい。

不動産賃貸業

立地	大阪府摂津市（新大阪駅から電車で7分＋徒歩7分）
設立	2022年
貸床面積 （共用部含む）	930㎡（一般実験エリアとP2/BSL2実験エリアがある）
賃料 補助有無	なし
オーナー 運営	土地保有：吹田市、建物保有：JR西日本不動産開発 運営：京都リサーチパーク（4階フロアのみ）
入居者が連携しやすい プレイヤー	国立循環器病研究センター、国立研究開発法人 医薬基盤・健康・栄養研究所等
入居テナント数	非公表
入居テナント属性	大・中堅企業（プロジェクト単位）、スタートアップ
インキュベーション 機能	交流イベント開催 京都リサーチパークとの連携



4階の1フロアに開設



一般実験エリア



交流スペース

（備考）1. ヒアリングや京都リサーチパークHPなどにより日本政策投資銀行作成 2. P2レベルは遺伝子組み換え実験などを行うことができる安全キャビネットなどを備えた実験室仕様

2-5. 国内の賃貸ラボ事例③ | 湘南ヘルスイノベーションパーク

- 湘南ヘルスイノベーションパークは、2018年武田薬品工業の国内主要研究拠点である湘南研究所をオープンイノベーションの目的でマルチテナント化することにより開設された。その後、不動産は2020年に証券化され、産業ファンド投資法人（J-REIT）が信託受益権を有している。運営は武田薬品工業の運営のノウハウを受け継ぐ形で2023年に設立されたアイパークインスティテュート（株）が担っている。（P30参照）
- 賃貸ラボとしては国内最大の貸床面積であり、大企業からスタートアップまで様々な企業が入居している。

オープンイノベーション

立地	神奈川県藤沢市（東京駅から電車で40分＋バス20分） 2032年に施設前に新駅開設の計画あり
設立	2018年開設（2011年に武田薬品工業の湘南研究所として設立）
ラボ貸床面積	約13万㎡（5棟、総延床面積は約31万㎡。各棟に動物実験エリア、生化学実験エリア、合成実験エリアがある）
賃料補助有無	なし
オーナー運営	所有：産業ファンド投資法人（信託受益権） 運営：アイパークインスティテュート（株）（産業ファンド法人、武田薬品工業、三菱商事の合併）
入居者が連携しやすいプレイヤー	武田薬品工業（最大テナント）ほか、ライフサイエンス分野の様々な入居テナント
入居テナント数	110社
テナント属性	ライフサイエンス分野を中心に大企業からスタートアップ、大学まで多様
インキュベーション機能	運営会社によるコミュニティ形成（サイエンスディスカッションやセミナーなどのイベント開催） サイエンスやビジネスの相談に応じる



5棟をつなぐ廊下
「ブロードウェイ」

（備考）ヒアリングや湘南ヘルスイノベーションパークHPなどにより日本政策投資銀行作成

2-6. 国内の賃貸ラボ事例④ | 三井不動産「三井リンクラボ」

- 三井不動産は、国内の賃貸ラボ開発の先駆的存在として2020年から都心またはシースに近い立地を中心に賃貸ラボを開発・運営している。
- 運営においてはオープンイノベーションやインキュベーションの機能もコミットしており、2016年に設立した日本橋を拠点としたライフサイエンス分野のインキュベーション組織「LINK-J」により、年間800件を超えるイベントを実施してテナントのオープンイノベーションを支援しているほか、ベンチャー投資（VCへのLP出資）など幅広く取り組んでいる。またそれらのネットワークを生かして、賃貸ラボのニーズドリブンの開発・運営やリーシングを行っている。

不動産賃貸業

立地	（関東）新木場2カ所、葛西、柏の葉 （関西）中之島
設立	（第一号）三井リンクラボ葛西 2020年
ラボ貸床面積	（葛西）約2,200㎡※建物の一部、（新木場1）約7,900㎡、（新木場2）約15,000㎡、（柏の葉）約8,200㎡、（中之島）約1,800㎡※建物の一部
賃料補助有無	なし
オーナー運営	所有：新木場、柏の葉は三井不動産 運営：三井不動産
入居者が連携しやすいプレイヤー	LINK-Jに参加するメンバー（700社超）
入居テナント数	非公表
テナント属性	ライフサイエンス分野を中心に大企業からスタートアップ、大学まで多様
インキュベーション機能	LINK-J（コミュニティの構築） ※P31参照 ライフサイエンス分野のVCへのLP出資 シェアラボ（Beyond BioLAB TOKYO）運営



リンクラボ新木場1



リンクラボ新木場2内交流スペース

（備考）ヒアリングや三井不動産HPなどにより日本政策投資銀行作成

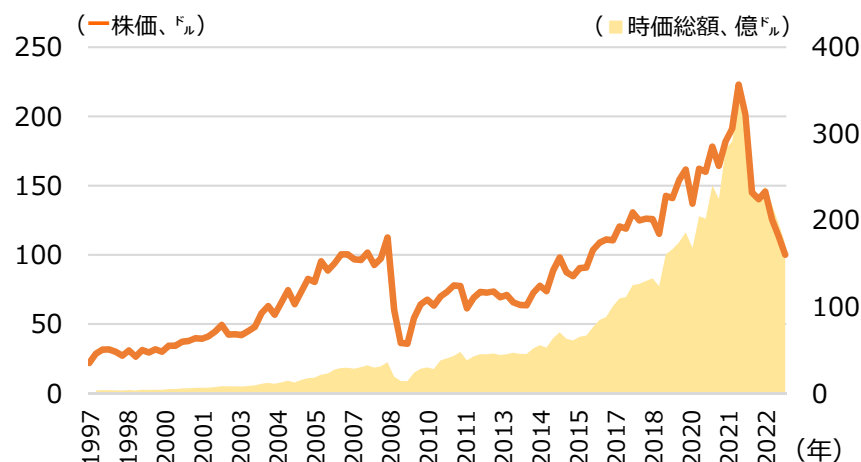
2-7.海外の賃貸ラボ | 米国①投資アセットとして認知されている賃貸ラボ

- 米国では、賃貸ラボは投資アセットの一つとして認知されている。例えば、アレクサンドリア・リアル・エステート・エクイティーズのようにライフサイエンスに特化した物件を扱うREITが存在し、オフィスと同様に空室率などの市況データも整備されている。
- コロナのワクチン開発において賃貸ラボの役割が注目され、コロナ後も実験業務は在宅勤務に適さないためラボはオフィスに比べて空室率が低い状態が継続している。これにより、賃貸ラボは魅力的なアセットとして投資家の関心を引きつけている。

アレクサンドリア・リアル・エステート・エクイティーズ

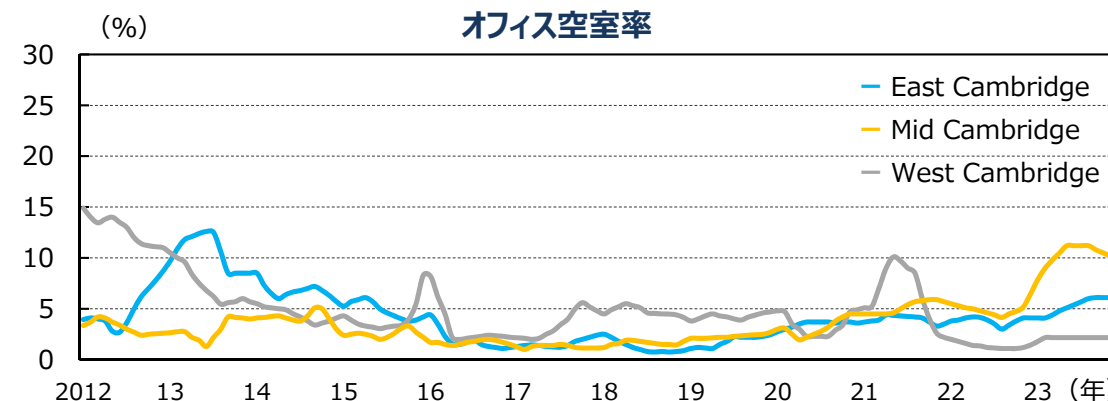
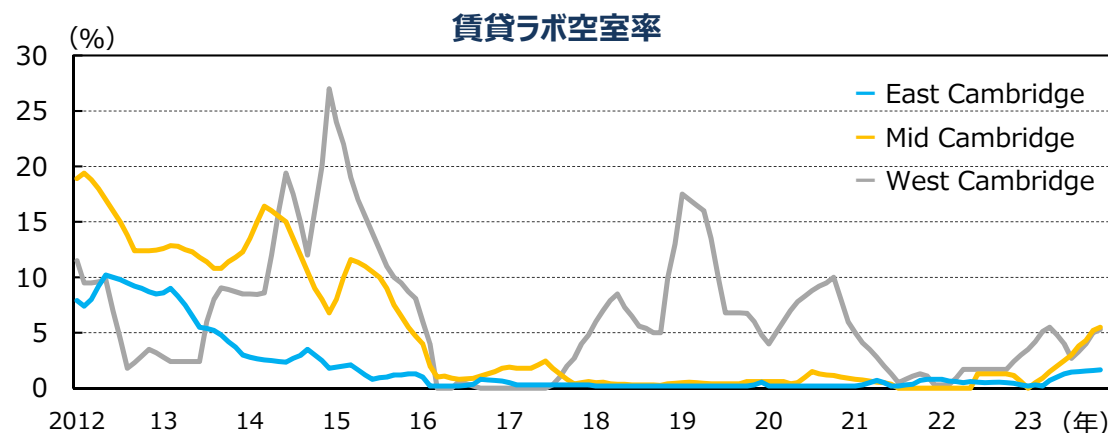
- アレクサンドリア・リアル・エステート・エクイティーズは、ライフサイエンス不動産に特化した米国のREITである
- 主にボストン/ケンブリッジやサンフランシスコ、サンディエゴの生命科学の研究を得意とする大学を核として資産を集中させ、ライフサイエンスクラスターを形成し、高い収益性と成長率を有する
- ライフサイエンスやアグリフードテックなどへの投資を行うVC (Alexandria Venture Investments) も有し、ファイナンス面からも入居企業を支援している

アレクサンドリア・リアル・エステート・エクイティーズ



(備考) Bloombergにより日本政策投資銀行作成

米国ケンブリッジの賃貸ラボとオフィスの空室率

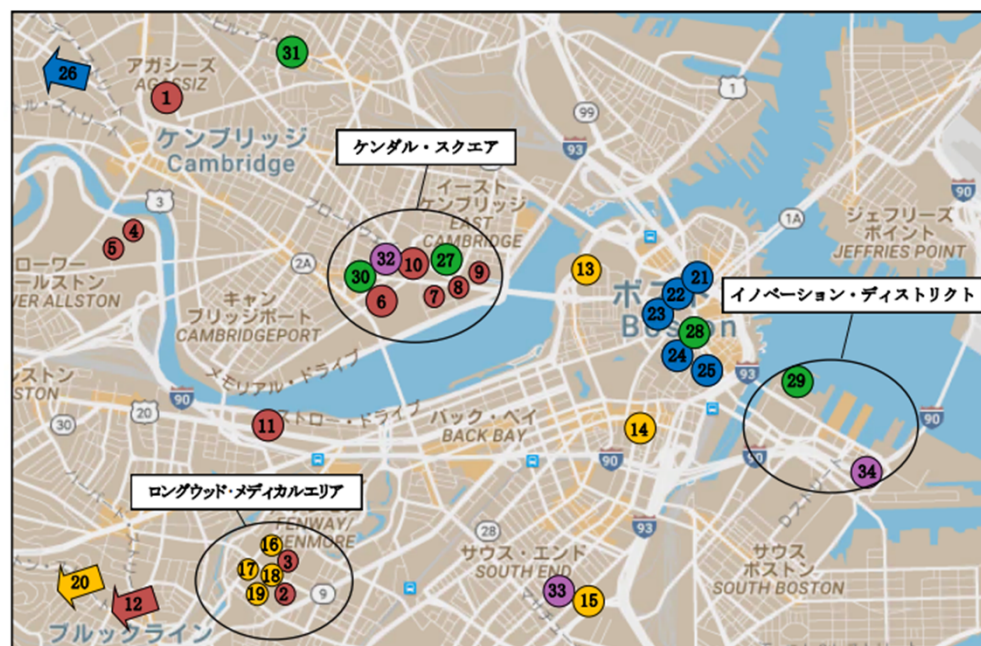


(備考) 1. LINCOLN PROPERTY COMPANY, LAB MARKET REPORT Q3 2023, および OFFICE MARKET REPORT Q3 2023 により日本政策投資銀行作成
2. 空室率は、直接賃貸空室率

2-8. 海外の賃貸ラボ | 米国②ライフサイエンスエコシステム事例

- 米国ボストン/ケンブリッジは、世界最高峰の大学や全米有数の病院を中心にライフサイエンスに関するクラスターが形成されている。この狭いエリアに企業の研究所やスタートアップ、起業支援機関などが密集しており、エコシステムを構築している。
- アレクサンドリア・リアル・エステート・エクイティーズのような不動産プレイヤーも、不動産開発（賃貸ラボの供給）だけでなく、ベンチャー投資なども併せてライフサイエンス産業に投資している。

ボストン/ケンブリッジにおけるエコ・システム関連地図



- 大学・研究機関（1,2,4,5：ハーバード大学系、6-9：MIT系）
- 病院（13. マサチューセッツ総合病院など）
- 政府関連機関
- 企業支援組織（27. ケンブリッジ・イノベーション・センターなど）
- 民間団体（32. 民間の非営利インキュベーション組織マスバイオなど）

ボストン/ケンブリッジのライフサイエンスクラスター

- 大学、研究機関、病院、起業、金融機関など様々なプレイヤーが物理的に近接してクラスターとなり、イノベーションを創出するエコシステムを構築している

高度な人材の供給

- ハーバード大学やマサチューセッツ工科大学などの世界有数の大学により、クラスターに高度な人材が供給される

グローバルメガファーマの集積

- 武田薬品工業、ファイザー、ノバルティスなどの大手製薬企業が10社以上拠点を有する

トランスレーショナル・リサーチ（橋渡し研究）を行う病院

- マサチューセッツ総合病院、ブリガム・アンド・ウィメンズ病院など全米上位の研究資金調達病院4施設が存在

民間インキュベーション組織

- 世界最大級のイノベーションハブ「ケンブリッジ・イノベーション・センター」やバイオ関連のネットワーク機関「マスバイオ」などが存在

Section 3

賃貸ラボの課題と今後の展望

3-1. 賃貸ラボの課題と対応（需要側） | バイオ産業における事業化の促進

- バイオ産業では、多額の研究開発費、各工程のプロセス確立難度の高さ、最終製品に応じて異なる製造ルールなどにより、その事業化の難しさが産業振興の課題となっており、解決には幅広い支援が必要となる。
- また一般的なスタートアップと同様に、事業化までの各フェーズにおいてオープンイノベーションのほか、アクセラレーションプログラム、ビジネスインキュベーションなどの支援が必要であり、それぞれの支援者との連携を促すコミュニティの形成などが求められる。それらのコミュニティに大学や医療機関などのアカデミア、新事業創出を目指す大企業、資金提供するベンチャーキャピタルなどが参加することにより、バイオ産業のエコシステム形成が望まれる。
- 賃貸ラボにおいては、研究開発の拠点であるとともに、オープンイノベーション、アクセラレーションプログラム、ビジネスインキュベーションの拠点にもなることで、エコシステムのプレイヤーが集まる場としての役割が期待される。

事業化を促進する取り組みの代表例

オープンイノベーション【事業化検討初期】

- ・ 意図的かつ積極的に組織内部と外部のアイデアなどの資源を流出入することで、イノベーションを組織外に展開する市場機会を増やすこと

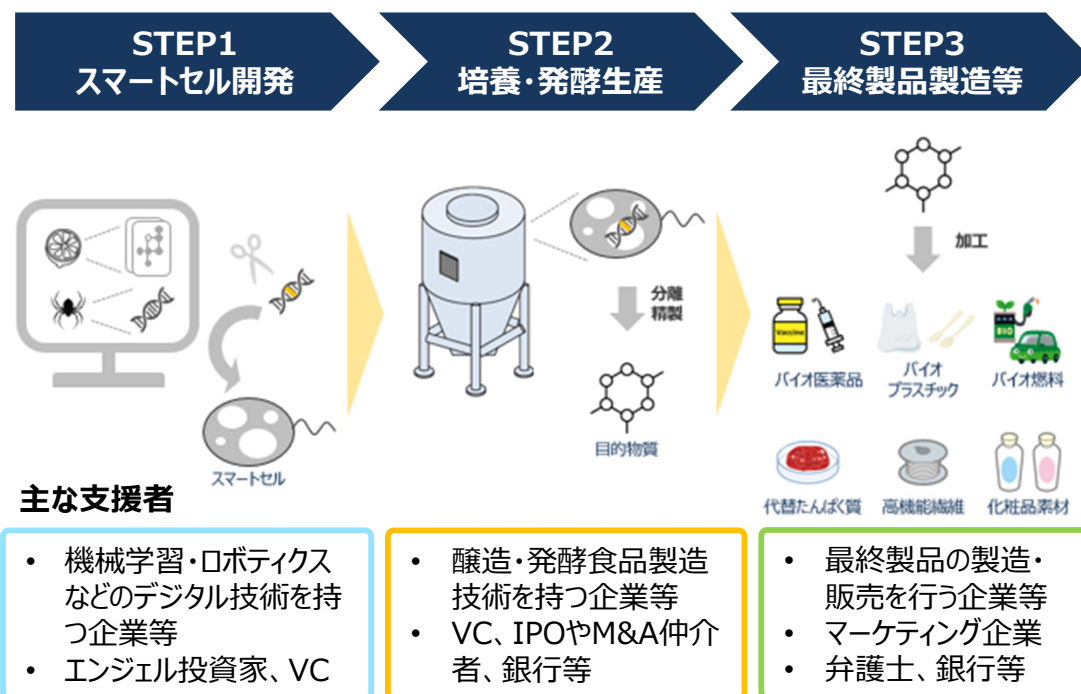
アクセラレーションプログラム【事業化検討中～後期】

- ・ 事業戦略やビジネスアイデアを精査しながら、短期間で事業規模拡大を目指すプログラム

ビジネスインキュベーション【事業化検討全期間】

- ・ VCや自治体などが、主にヒト・モノ・カネの観点で事業の創出をサポートする活動の総称

（参考）バイオものづくりの工程



（備考）日本政策投資銀行「我が国におけるバイオものづくりの産業化に向けて」、公表情報により日本政策投資銀行作成

3-2. 賃貸ラボの課題（供給側） | 賃貸ラボの開発・運営の難しさ（不動産アセットとして）

- 不動産としてみると、賃貸ラボは開発・運営ともに高度な専門知識を要するアセットである。現在の市場拡大している段階では、各プレイヤーが連携してオペレーションノウハウの形成や需要の創出を図り、市場を慎重に育てていく必要がある。
- 特に賃貸ラボのプロパティマネジメントは高度な専門知識が必要となり（P32参照）、現状ではプレイヤーが人材育成・ノウハウ蓄積に労力を注いでいるが、市場の拡大とともに賃貸ラボの運営ノウハウを持つ運営会社への委託も考えられる。一方、オープンイノベーションやインキュベーションの機能が将来的に賃貸ラボの差別化要因となると予想されるが、現在の不動産賃貸業のビジネスモデルではオープンイノベーションやインキュベーションの取り組みコストに対するリターンの確保が課題となっている。

開発の課題

開発適地が少ない

- 連携したいプレイヤー（大学や研究施設）の近隣や、ライフサイエンス企業優秀な人材獲得に有利な都心にニーズがあるが、住宅街や商業エリアが多く適地が少ない
- 賃貸ラボは忌避施設であり、開発には周辺ステークホルダーに丁寧な説明を行い理解を得ることが重要であるが、比較的理解を得られやすい工場や研究所エリアは都心から離れている

需要が潜在的

- スタートアップは増えてはいるが、市場としてはまだ小さい。民間の賃貸ラボに入居するには、入居時の設備投資や賃料負担などが重く、相応の資金調達が必要となるが、海外に比べてスタートアップの資金調達が少ない
- 今まで研究所を自社保有してきた企業も賃貸施設を利用したい需要があると考えられるが、需要が顕在化しておらず開発時に需要を読みにくい

公共施設との差別化

- 賃料が安価な公共機関の賃貸ラボとの差別化が必要

運営の課題

高度なオペレーショナルアセット

- 賃貸ラボの入居は仲介を通さず直接契約が主流であり、独自の顧客ルートによるテナント誘致が必要となる
- 入居時の工事は、テナントが実施したい実験内容に応じてカスタマイズをするため、専門知識が必要であり入居準備期間も長い
- 賃貸ラボは生命や環境に関わる重大事故を起こすリスクがあり、ハード面、ソフト面双方からの徹底した安全管理が必要

⇒将来的には、賃貸ラボ専門のプロパティマネジメント会社へ委託も

オープンイノベーション・インキュベーション機能

- 賃貸ラボはオープンイノベーションを目的に入居するテナントも多く、入居者同士の交流の場やイベントのニーズも大きい。しかし、オープンイノベーションの取り組みは効果を図りにくく、費用対効果の検証が難しい
- オープンイノベーションやインキュベーションの取り組みに対するリターンは、成長したスタートアップが自社物件の賃借面積を増やしたり、これらの取り組みが物件やエリアのブランドを向上したりすることによって、賃料収入が増加することが考えられるが、時間がかかる

⇒物件の差別化要因だが取り組みコストに対するリターンの確保が課題

3-3. 賃貸ラボの現状と今後の展望（不動産アセットとして）

- 賃貸ラボが投資アセットとして確立するには、異なるステージの企業ニーズに対応できる物件や投資手法の多様化による市場拡大と供給側の投資判断に必要なデータの整備、施設の標準化、専門のプロパティマネジメント会社の存在など市場成熟が必要である。
- また賃貸ラボの運営においては、オープンノベーションやインキュベーションといった通常のプロパティマネジメントを超えたラボの付加価値を高める取り組みについて、スタートアップへの投資など新たな収益機会の拡大が、収益獲得の手段となる可能性がある。

～現在

現在～今後の展望

賃貸物件の 市場拡大 多様化

賃貸ラボ

シェアラボ・プリセットラボ

～スタートアップ向けの小區画賃貸物件～

- シェアラボ：オープンスペースのラボを時間単位やベンチ単位で利用でき、共用設備として基本的な実験機器が利用できる施設
- プリセットラボ：個室であるが給排水やベンチなど一部の設備がセットしており、入居時の工事負担が少ない賃貸施設
- スタートアップから大企業、大学など様々なテナントを誘致できる、1区画数十～千㎡程度が主流
- 各施設で入居者のオープンノベーションを推進し、交流の場やイベントを開催
- 成長途中のスタートアップに対して、資金調達や研究の進め方、ビジネス化など幅広い相談に対応

賃貸ラボ（規模の多様化）

BTS（Build to Suit）型賃貸ラボ

- 拡大期のスタートアップや大企業の賃貸化ニーズなどステージに合わせて選択できる様々な規模の賃貸物件の開発（1区画千㎡～）
- 特定のテナントの要望に応じてオーダーメイドで建設されるBTS型賃貸物件（自社施設と同様に利用できる賃貸物件）など選択肢の拡大

不動産投資 ハードル低下

物件が少なく、不動産投資の判断に必要な情報が未整備

- 賃貸ラボの件数が少なく、運用実績のデータや、リーシング（テナント誘致）の情報がまとまっていないため、不動産投資のハードルが高い
- 開発・オペレーションが標準化されておらず、新規開発のハードルが高い

データ整備、証券化

- 賃貸ラボの市場が拡大するとともに投資判断に足る市況のデータやリーシング情報の整備や施設の標準化が進むことで、REITなどによる外部資金の流入が進む

収益機会の 拡大

オープンノベーションなどの取り組みに対する収益を得られない

- 現状の賃貸ラボはプレイヤーの運営の負担が大きい。賃貸ラボの重要な機能として取り組むオープンノベーションやインキュベートの業務はコストがかかる一方で従来の不動産賃貸業のビジネスモデルではその効果を収益として得られない

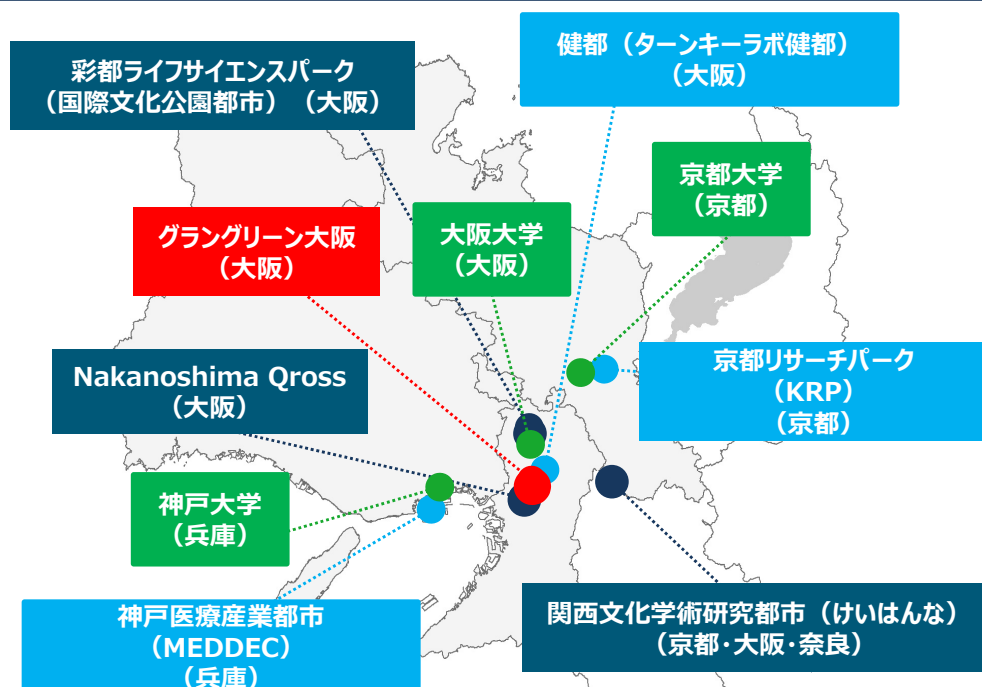
スタートアップへの投資

- 賃貸ラボのプレイヤーがスタートアップへの投資も行うことで、収益機会が拡大する

3-4. 関西地域における取り組み・展望

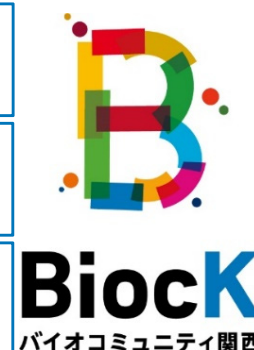
- 賃貸ラボの発展には、需要と供給の両方が進展することが重要である。バイオ産業の振興に期待が高まる関西では、大阪府が2023年に策定した「ライフサイエンススタートアップ・エコシステム構築アクションプラン」において、具体的な取り組みとして「ネットワーキング活動の支援」、「ウェットラボの追加建設」などを掲げ、エコシステムの形成に注力している。
- 関西において、より多くのエコシステムのプレイヤー参入を促すためには、各エリアや拠点ごとに開発分野などの特色を打ち出したり、ラボ等の施設の仕様や利用可能な支援情報を可視化することが考えられる。さらに都心に位置するグラングリーン大阪で大学や新事業参入を目指す多様な企業との交流を図ることや、自治体やアカデミア、個別企業の枠を超えた連携促進を目的とする「バイオコミュニティ関西（BiocK）」を軸に地域内外の連携を強化することで、関西を中心とした関西バイオ産業の成長が期待される。
- さらに、各施設の運用実績などのデータも加わることで投資判断に足る不動産情報が整理された地域となれば、将来関西のエコシステムが成長しラボ需要が増加した場合にも速やかに不動産投資を呼び込み、円滑なエコシステムの成長に寄与にもつながると考える。

関西地域における主要な研究開発拠点



バイオコミュニティ関西（BiocK）

ビジョン	持続可能な社会実現のため、バイオファーストの発想を広げ、グローバルバイオコミュニティの形成をめざす
ゴール	関西を拠点にバイオ分野における究極のエコシステムをつくる
キーワード	「集積」から「連携」へ つなぐ、つなげる、つながる
名称	✓ バイオコミュニティ関西 ✓ Biocommunity Kansai ✓ 略称 BiocK (バイオック)
設立・認定	✓ 2021年7月1日設立 ✓ 2022年4月22日 内閣府よりグローバルバイオコミュニティに認定
アクションプラン	✓ イノベーションの促進 ✓ ネットワーク形成促進 ✓ 国内外への情報発信
コミュニティのあり方	✓ 「産業界」中心のコミュニティとする ✓ バイオ界全体の連携を強化する ✓ 新たなイノベーションにつなげる



（備考）バイオコミュニティ関西、日本政策投資銀行「我が国におけるバイオものづくりの産業化に向けて」

Appendix

BSL（バイオセーフティレベル）分類とは

- BSL（バイオセーフティレベル）とは、細菌・ウイルスなどを取り扱う実験施設の分類であり、レベルに応じて実験施設の仕様が異なる。
- 一般的な賃貸ラボの仕様ではBSL2が標準であり、はしかウイルスやインフルエンザウイルスなど有効な治療法や予防法があり、関連者への伝播のリスクが低いものを扱うことができる。

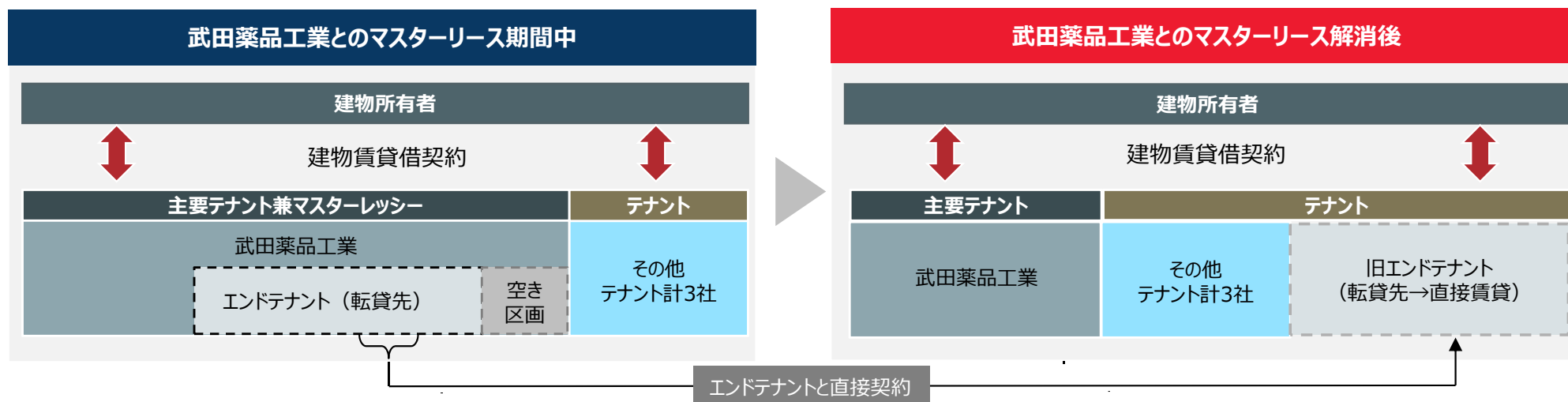
BSL分類

BSL	リスク群	実験主義および運用	国内での状況
BSL1	リスク群1 ヒトあるいは動物に疾病を起こす見込みのないもの	標準微生物学実験手技	一部の賃貸ラボ
BSL2	リスク群2 ヒトあるいは動物に感染すると疾病を起こし得るが、病原体等取扱者や関連者に対し、重大な健康被害を起こす見込みのないもの。また、実験室内の曝露が重篤な感染を時に起こすこともあるが、有効な治療法、予防法があり、関連者への伝播のリスクが低いもの	BSL1に加え 個人用曝露防止器具 バイオハザード標識表示	一般的な賃貸ラボ
BSL3	リスク群3 ヒトあるいは動物に感染すると重篤な疾病を起こすが、通常、感染者から関連者への伝播の可能性が低いもの。有効な治療法、予防法があるもの	BSL2に加え 専用個人用曝露防止器具 立ち入り厳重制限 一方向性の気流	大学など国内十数カ所
BSL4	リスク群4 ヒトあるいは動物に感染すると重篤な疾病を起こし、感染者から関連者への伝播が直接または間接に起こり得るもの。通常、有効な治療法、予防法がないもの	BSL3に加え エアロックを通っての入室 退出時シャワー 専用廃棄物処理	国内3カ所 国立感染症研究所・村山庁舎 理化学研究所・筑波研究所 長崎大学高度感染症研究センター

湘南ヘルスイノベーションパークのスキーム

- 湘南ヘルスイノベーションパーク（以下、「湘南HIP」という）は、2018年に武田薬品工業が自社研究施設にテナントを誘致し開業、2020年に産業ファンド投資法人（J-REIT）が湘南HIPの資産を取得した。産業ファンド投資法人の取得時点では、賃貸可能面積の9割を武田薬品工業がマスターリースしてエンドテナントに転貸し、その後6年目以降にマスターリースを解消しエンドテナントとの直接契約に変更するスキームとなっている。移行期間の運営は当初、武田薬品工業が業務委託として担っており、運営ノウハウを引き継ぐかたちで2023年に運営会社アイパークインスティテュートを設立した。
- 本件は、中長期のスキームにより、運営ノウハウの蓄積や武田薬品工業を中心とした湘南HIPをハブとするネットワークの構築および運営を実績化している。

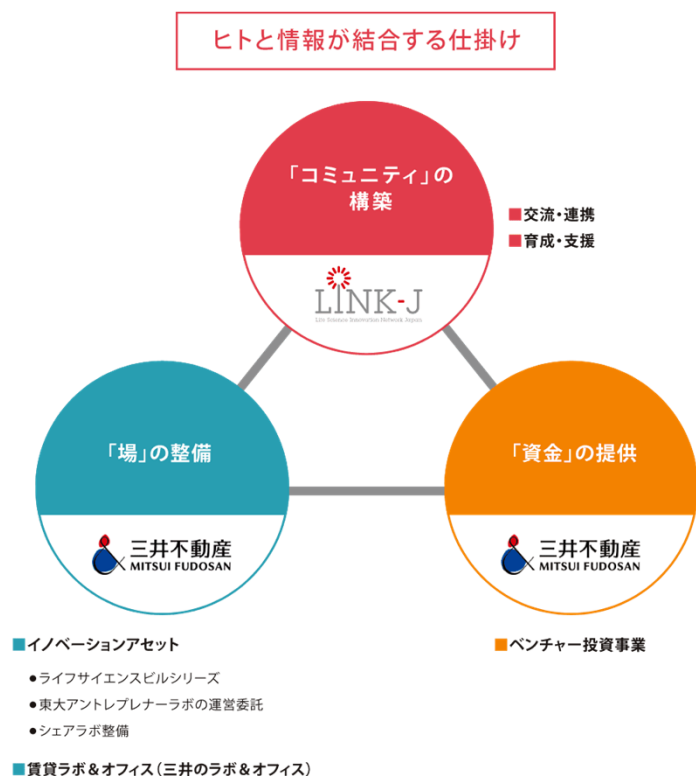
湘南ヘルスイノベーションパークの中期的なスキームの変更イメージ



三井不動産 | 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、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」を通じて構築し、イノベーション創出を支援しており、賃貸ラボは「場の整備」の取り組みのうちのひとつである。
- 「コミュニティの構築」を行うLINK-Jを2016年3月に設立し、現在700社を超えるメンバーが参加している。LINK-Jの活動通じたライフサイエンス産業のニーズ収集やネットワークをもとに、賃貸ラボが開発、運営されている。

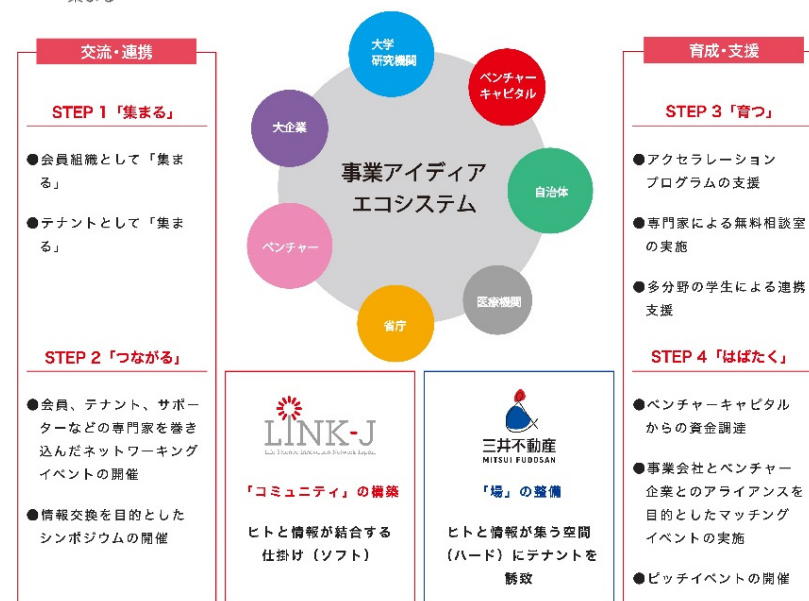
コンセプト



ヒトと情報が集う空間にテナントを整備

ベンチャーの成長をサポート

LINK-J



オープンイノベーション・インキュベーション機能はプロパティマネジメントなのか

- プロパティマネジメントとは、不動産の経営において資産の管理を行う業務であり、テナントの賃料収入の最大化、管理費用の適正化を行い、物件の収益を上げることで資産価値を向上させることを目的とする。オフィスの場合、プロパティマネジメント会社に業務を委託することも多い。
- 賃貸ラボにおけるプロパティマネジメントはテナントの誘致・入居や安全管理にラボ特有のポイントもあるが、それらは市場の拡大によりオフィスと同様に外注も可能になると考える。しかし、賃貸ラボの「資産価値を向上する」重要な要素であるオープンイノベーションやインキュベーションに取り組みは、今後物件の差別化においてより重要となると見込まれるが、現在の不動産事業の枠の中では費用対効果を図ることが難しく、プレイヤーはこの部分についてどのように取り組み、収益を得るのか、ビジネスモデルの再考が必要となる。

賃貸ラボのプロパティマネジメント

業務内容		賃貸ラボ特有のポイント	備考
↑ 事例のプレイヤーの取り組み領域 ↑ 通常オフィスの場合 ↓	オープンイノベーション インキュベーション	入居テナントのオープンイノベーションやスタートアップの成長支援	● 賃貸ラボの入居の目的である場合も多く、テナントからのニーズが高い 賃貸ラボの立地が特区などの場合、行政などが担う場合も多い。その場合においても様々なプレイヤーが参加することが重要であり、不動産会社の役割が問われる
	リーシングマネジメント	テナントの誘致 入居テナントの管理	● 賃貸ラボの入居は仲介を通さず直接契約が主流であり、独自の顧客ルートによるテナント誘致が必要となる ● 入居時の工事は、テナントが実施したい実験内容に応じてカスタマイズをするため、<u>専門知識が必要であり入居準備期間も長い</u> ある程度の市場規模（物件数）とノウハウの蓄積によって、いずれオフィスと同様にラボ専門のプロパティマネジメント会社への委託も可能になる
	ビルメンテナンス	安全管理	● 賃貸ラボは生命や環境に関わる重大事故を起こすリスクがあり、ハード面、ソフト面双方からの徹底した安全管理が必要 同上
		清掃、警備、保守 エネルギー管理など	— プロパティマネジメント会社委託可能
	コンストラクション マネジメント	資本的支出監理 (改修工事など)	— プロパティマネジメント会社委託可能

(備考) ヒアリングにより日本政策投資銀行作成

不動産デベロッパーによるコーポレート・ベンチャー・キャピタル（CVC）

- コーポレート・ベンチャー・キャピタル（CVC）は、事業会社が自己資金でファンドを組成し、ベンチャー企業などに出資やインキュベーション支援を行う組織。自社の事業内容と関連性のある企業に投資し、本業との相乗効果を得ることを目的として運営される。
- 不動産業界においても2010年代後半から大手デベロッパー各社がCVCを設立している。近年では、三井不動産や三菱地所、東急不動産などは自社の物件でスタートアップのコミュニティを構築し、不動産会社の強みであるリアルな「場」の提供とともに、CVCで資金面の支援を行うなど取り組みを強化しており、不動産にとどまらない新産業創出支援の担い手となっている。

主な不動産デベロッパーによるCVCの取り組み

	ファンド名	設立	規模	備考
三井不動産	31VENTURES	2015年（1号） 2020年（2号）	50億円（1号） 85億円（2号） 300億円（グロース）	既存事業強化と新規事業開発を目的に、CVC、コミュニティ、ワークベースの3つのソリューションからスタートアップとの共創を図る
三菱地所	BRICKS FUND TOKYO by Mitsubishi Estate	2022年	100億程度	事業領域との関連性や目先の協業の有無にかかわらず、成長が期待される領域のスタートアップと一緒に新しい産業を作る 実証機会の提供により他のCVCとの差別化
東急不動産	TFHD Open Innovation Program SHIBUYA Innovation Program	2017年	合計50億円	2024年11月から米マサチューセッツ工科大学（MIT）と共同でディープテック分野の新興企業向け育成プログラムを提供 将来的には150億円規模のファンド設立も予定
ヒューリック	ヒューリックスタートアップ	2021年	20億円	不動産・ヘルスケア・観光・環境・教育領域・社会基盤を支える 成長期待領域に投資
野村不動産	NREGイノベーション1号	2018年	30億円	XaaSサービス、不動産周辺ビジネスの共通基盤を提供するプラットフォームビジネス、ハードウェアを組み合わせた既存建物の機能向上・効率化テクノロジー、SDGs領域等
阪急阪神不動産	HHP 共創ファンド1号	2019年	10億円	既存事業の競争力強化・効率化（生産性向上）、新規事業開発

（備考）公表情報により日本政策投資銀行作成

ディスクレーマー・問い合わせ先

本レポートに関するお問い合わせは以下の宛先までご連絡ください。

株式会社日本政策投資銀行

産業調査部 藤田

 TEL: 03-3244-1842

 E-mail: report@dbj.jp

関西支店 企画調査課 熊本

 TEL: 06-4706-6455

 E-mail: ksinfo@dbj.jp

著作権 (C) Development Bank of Japan Inc. 2024

当資料は、株式会社日本政策投資銀行（DBJ）により作成されたものです。

本資料は情報提供のみを目的として作成されたものであり、取引などを勧誘するものではありません。本資料は当行が信頼に足ると判断した情報に基づいて作成されていますが、当行はその正確性・確実性を保証するものではありません。本資料のご利用に際しましては、ご自身のご判断でなされますようお願いいたします。

本資料は著作物であり、著作権法に基づき保護されています。本資料の全文または一部を転載・複製する際は、著作権者の許諾が必要です。当行までご連絡ください。著作権法の定めに従い引用・転載・複製する際には、必ず『出所：日本政策投資銀行』と明記してください。