

# 不動産マーケットリサーチレポート

VOL.255

2024.9.24

三菱 UFJ 信託銀行 不動産コンサルティング部

不動産マーケットリサーチレポートでは注目されているトピックスを中心に、不動産マーケットの様子を分析していきます。

## 都市型研究施設がもたらす新しい企業 R&D

- ・ ライフサイエンス分野を筆頭に R&D の重要性が高まっている
- ・ 人材確保とオープンイノベーションの観点から都市型研究施設への注目が高まる
- ・ オフィスビル競合の中で新たな投資アセットとして成長の可能性がある

## R&D の重要性と研究施設

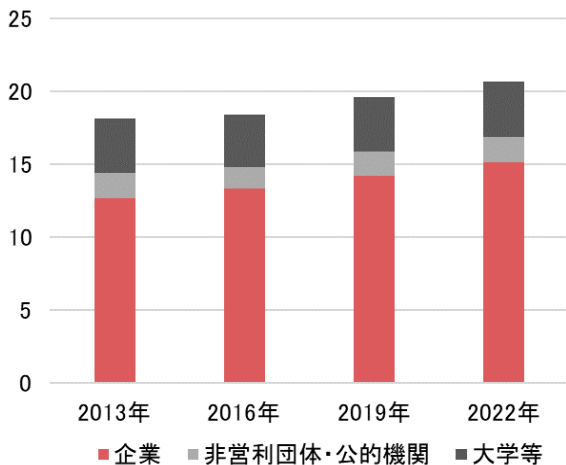
### 特にライフサイエンスの研究費は大きい

グローバルな競争下で、日本の企業が優位性を確保するために、研究開発（R&D）への投資の重要が増している。国策としても重要な位置付けであり、税制面の支援もある。<sup>1</sup>

総務省の科学技術研究調査によれば、我が国の 2022 年度の研究費 20.7 兆のうち、企業によるものは、73%の 15.1 兆円に上る（図表 1）。

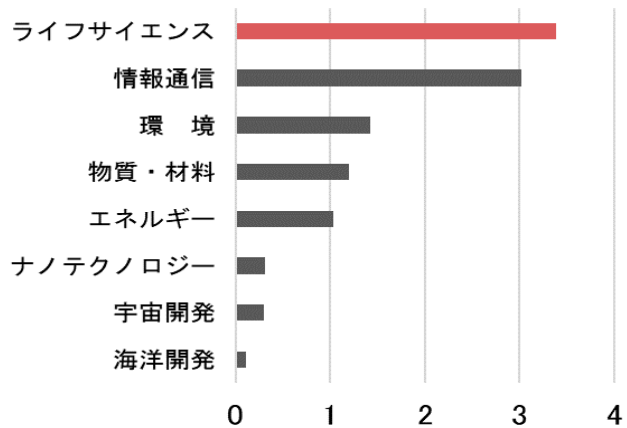
同調査では、特定目的別研究費として 8 分野を分類しているが、その中で一番金額が大きなものは、3.4 兆円のライフサイエンスである（図表 2）。<sup>2</sup>

図表 1: 研究主体別研究費 (兆円)



出所 総務省 2023 年 科学技術研究調査結果の概要

図表 2: 特定目的研究費(8 分野) (兆円)



出所 総務省 2023 年 科学技術研究調査結果の概要

<sup>1</sup> 例えば、当期の試験研究費の額に、増減試験研究費割合に応じて上乗せした税額控除割合を乗じて税額控除(上限あり)が受けられる(一般型)ほか、共同・委託試験研究や高度研究人材の活用に関する試験研究など要件を満たす研究費(特別試験研究費)について 研究の類型に応じた控除率を乗じて税額控除(上限あり)が受けられる制度(オープンイノベーション型)がある。

<sup>2</sup> 例えば、製薬企業大手 10 社の 2001 年～2011 年度の研究開発費合計の年間平均は 923 億円であったが、2012 年～2022 年度では 1,532 億円に増加。対売上高の比率も 16.5%から 18.1%に増加している。( 出所: SPEEDA (株式会社ユーザベース)、有価証券報告書 出典: 日本製薬工業協会 DATA BOOK 2024)

世界が進むチカラになる。

これらを反映するように、企業の研究施設のありようは、ライフサイエンス分野<sup>3</sup>などから先んじて、変化が起こり始めているようである。

本レポートでは、ライフサイエンス分野の研究施設を例に挙げながら、前半は、企業側のニーズの変化と整備の課題を整理する。そして後半は、新しい時代の研究施設は、必ずしも企業自ら整備する必要はなく、都市型研究施設として不動産マーケットの中で発展していく可能性があることについて考察する。

## 従来の研究施設の立地

ここで、企業の伝統的な研究施設の立地について確認しておこう。企業は、研究施設を、製造施設との連携が取りやすく、都市部からは近すぎず離れすぎず、研究に集中しやすい場所に立地させることが多かった。また、機密保持の観点から、第三者との接触機会が少なくなるような立地や設計が選ばれていた。これらを背景として、我が国の研究施設の立地は、特徴的な偏りを見せている。経済産業省の工場立地動向調査では、2004年から2023年までの敷地1,000㎡以上の研究所の新規立地件数は、全国合計369件のうち、神奈川県が51件を占め、それに京都府30件、兵庫県23件が続き、3府県で約3割を占めている。

## 企業側による都市型研究施設の需要と課題

### 背景は、人材確保とオープンノベーション

近年、R&Dに力を入れる企業にとっての最優先事項は、研究員としての高度人材の採用である。雇用市場が逼迫していく中で、旧来の発想で建設された施設に研究員を送り込む従来の方法では、優秀な人材が集まらない。大都市での生活を好む研究員には、利便性の良い都市中心部の職場を提供する必要がある。また、地方都市を生活の拠点にしたいという人材には、地方都市の大学を核にした産学連携の研究拠点を提供できることが望ましい。

研究員に満足を提供するという観点からは、母体となるような大規模な研究施設は維持しながらも、一部を都市中心部に分けて開設することが効果的と考えられている。特にライフサイエンスでは、大掛かりな装置を必要としない研究もあり、柔軟な展開がしやすい。

図表 3: 企業の都市型研究施設開設事例

| 企業名                  | 開設地                                                            |
|----------------------|----------------------------------------------------------------|
| オープンノベーションに関する企業コメント |                                                                |
| アステラス製薬              | 千葉県柏市柏の葉<br>社内外の研究者が、議論を交わすことのできる拠点                            |
| Meiji Seika ファルマ     | 東京都江東区新木場<br>都市近接型の機動性のあるロケーションで<br>新規血液がん研究テーマの推進をアカデミアと連携    |
| エスビー食品               | 東京都江東区新木場<br>共同研究者や外部研究者との<br>コミュニケーションの場としても活用                |
| 同仁化学研究所              | 神奈川県川崎市川崎区殿町<br>再生医療分野における（中略）<br>本格的なクラスターとしての充実が期待           |
| 東和薬品                 | 大阪府摂津市千里丘<br>研究機関や企業との研究開発協力をより推進                              |
| クラシエ                 | 大阪市北区中之島<br>教育機関や社外の研究施設とも連携を図る                                |
| トヨタ自動車 *             | 東京都千代田区大手町<br>新しい未来を志す仲間とオープンに連携し、<br>それぞれの強みを活かしながら、スピーディーに挑戦 |

\* デジタル系のラボであり、化学物質や生物を扱うウェットラボとは異なるが、都心部のラボの例として紹介

出所 各企業の公開資料を基に作成

<sup>3</sup> 本レポートでは、ライフサイエンス関連業界として、製薬、医療機器をはじめ、バイオテクノロジー、食品、化粧品などを幅広く想定している

世界が進むチカラになる。

もう一つの要素が、オープンイノベーションである。個々の企業が、自分たちの核となる技術の機密は保ちつつも、複数の企業や団体、大学の研究者と共同して研究開発を進める方法である。外部の知見が入ることにより、短期間・低コストの開発や製品化が可能になる。オープンイノベーションを推進するためには、外部との連携が行いやすい立地や施設環境が重要になる。

これらの特徴は、決してスタートアップ企業に限ったものではなく、業歴の長い企業の中からも、都市型研究施設を開設する動きが出てきている（図表 3）。

**都市型研究施設への移転は、実験内容との適合性が重要に**

人材確保やオープンイノベーションのニーズを満たす都市型研究施設については、後述するようにデベロッパーによる開発・賃貸がはじまっており、ライフサイエンス企業は主要なテナントとなっている。しかし、企業施設としての歴史が浅いため、入居の実務に当たっては、オフィスビルの引っ越しに比べると、ファシリティマネジメントとしての手間と時間が多くかかる。特に、実験内容と施設が適合するかについて、事前の詳細な確認が必要となる。以下、弊社のコンサルティング事例から、テナント企業が準備し、建物オーナー側との合意が必要な事項について、いくつか例示する。

**1. 実験機器のレイアウト**

一定の規模の企業の場合、母体の研究施設を維持しながら、一部を都市型研究施設に移す例が見られる。面積の制約のある中で、必要な実験機器を移設し、かつ研究員の操作動線を確保しなければならない。オフィス用什器と異なり、実験機器のサイズは個別性が強く、現場で測り直さなければならないようなケースもある。サイズによっては、建物の搬入寸法を超過して持ち込めない、搬入できても室内に上手く配置できない等の問題が生じる。そのような場合は、使用機器を絞り込むか、代替品を選定することになる。

**2. 法令等の規制**

生物関連の実験を行う場合、BSL（バイオセキュリティレベル）<sup>4</sup>の確認が重要である。都市型研究施設で想定されているのは、通常BSL2 までであるが、そのレベル要求を満たした安全設備が必要となる（図表 4）。その他、労働安全衛生法をはじめとする関連諸法規<sup>5</sup>を遵守した実験体制であることを、確認する必要がある。

**図表 4: BSL 別実験室の安全設備基準の例**

| BSL(バイオセキュリティレベル)   | 1         | 2  | 3 | 4 |
|---------------------|-----------|----|---|---|
| 実験室の独立性             | -         | -  | 要 | 要 |
| 汚染除去時の実験室気密性        | -         | -  | 要 | 要 |
| HEPA(高性能粒子フィルタ)ろ過排気 | -         | -  | 要 | 要 |
| 入口部二重ドア             | -         | -  | 要 | 要 |
| エアロック(気圧保持)         | -         | -  | - | 要 |
| 前室                  | -         | -  | 要 | 要 |
| 消毒滅菌排水処理            | -         | -  | 要 | 要 |
| オートクレーブ(高圧蒸気滅菌機器)   | -         | 要  | 要 | 要 |
| 生物学用安全キャビネット        | -         | 要* | 要 | 要 |
| 作業従事者の安全監視機能        | -         | -  | 要 | 要 |
| *エアロゾル発生のおそれがある場合   | -は不要を意味する |    |   |   |

出所 国立感染症研究所病原体等安全管理規程

<sup>4</sup> 我が国のBSL については、国立感染症研究所病原体等安全管理規程に定められている。例えば、コロナウイルスは、BSL3 以上でなければ取り扱えない。  
<sup>5</sup> 建築基準法、消防法、高圧ガス保安法、労働安全衛生法、特定化学物質障害予防規則、有機溶剤中毒予防規則、水質汚濁防止法、感染症の予防及び感染症の患者に対する医療に関する法律、フロン類の使用の合理化及び管理の適正化に関する法律、作業環境測定法、作業環境測定法施行令、作業環境測定基準、作業環境評価基準、カタルヘナ法 などが挙げられる。

世界が進むチカラになる。



### 3. ユーティリティの適合性

実験機器の使用電力や排水量が建物側のスペックに収まるか、特殊ガスの利用や化学物質の処理、危険物の保管等について、建物全体の運営ルールに適合するか、騒音・振動・臭気が他の区画に悪影響を及ぼさないか、当初は適合しても将来の機能拡張には対応できるか等。以上についても、テナント側とオーナー側の確認と合意が必要である。

#### 都市型研究施設は賃貸用不動産として成長の可能性がある

都市型研究施設は、企業が自前で展開するには場所や建物を確保することが難しく、不動産会社が事業として運営するには、現在はオフィスビルや住宅に比べて、テナントとの確認・調整事項が複雑である。しかし、企業側に立った第三者アドバイザーの登場や、不動産会社のノウハウ蓄積により、将来に向けては、オフィスや物流施設、データセンターなどと同様に、企業向けの賃貸不動産の新しいアセットタイプとして成長していくと見込まれる。

例えば、三井不動産は、「リンクラボ」シリーズとして、国内で13のプロジェクトを推進している（計画中を含む）。この中には、ビジネス街である東京日本橋と大阪中之島に立地する「超都心型」と位置付ける施設もあるが、同社がフラッグシップと位置付ける施設は、東京新木場に立地する。新木場ではビジネス街に比べて賃料水準を低く設定できるメリットがある。また、同地域に複数展開し、企業からの研究施設の集積地としての認知度を高めるとともに、エリア内に入居する企業間での相乗効果が生まれることを企図している。

「リンクラボシリーズ」の建物外見はオフィスビルに似ているが、多くの企業の様々な実験目的に対応できるスペックを備えている（図表5）。また、ハードの提供のみならず、入居テナントに対するサイエンスコンシェルジュサービスや、テナントの枠を越えて研究者の交流を促進するコミュニケーション・ネットワークサポートを提供しており、ソフト面のサービスにも力を入れている。

図表 5: 都市型研究施設のスペック例

| 三井リンクラボ新木場2 ラボハードスペック |                      |
|-----------------------|----------------------|
| 階高/天井高                | 4,500/3,000(mm)      |
| 床荷重                   | 500kg/㎡(一部1,000kg)   |
| 電気容量・単相               | 200VA/㎡              |
| 電気容量・三相               | 100VA/㎡              |
| 空調方式                  | 全区画個別空調・換気(BSL2/P2可) |
| 局所排気                  | 全区画ドラフト用ダクト設置可       |
| 貸室内給排水                | 2か所                  |
| 都市ガス                  | 有(他はボンベ対応)           |
| 非常用発電                 | 72時間分(一定容量のみ)        |
| プリセット区画               | 全27区画(約73~99㎡)       |
| 出所 三井不動産              |                      |

図表 6: 東京ビジネス地区、オフィスビル賃料坪2万円未満(\*)のエリア



出所 弊社調べ  
(\*)月坪単価賃料。およその趨勢を示したもので、個々のビルすべてに当てはまるものではない。

世界が進むチカラになる。

## オフィスビルのリーシングが弱い地域で発展の可能性あり

例えば東京では、山手線以東にてオフィス賃料の低いエリアが存在する（図表 6）。ここでは、新規供給の多い都心部との競合により、空室期間が長いという課題もある。このようなエリアでは、オフィスに代わる企業向け賃貸用不動産として研究施設が展開する可能性がある。

それに加え、湾岸に近いエリアは、工場等に利用されていた土地が多く、土壌汚染のために住宅地への転用が難しい場合があるが、研究施設としては活用が可能である。危険物を取り扱う施設を建築しやすいという利点もある。

工場用地の活用の観点では、東京周辺では、山手線以東エリアのみならず、川崎、横浜方面にかけての湾岸エリアも、研究施設開発地として有望である。羽田空港へのアクセスが良く、国際的な人やモノの交流を容易にする。<sup>6</sup>

## オフィスビルからの転用にも可能性あり

都市型研究施設は、新規開発のみならず、リーシング競争に不利な既存オフィスビルのリノベーション事業としても可能性を持つと考える。その際、汎用性の高い施設にこだわると、図表 5 に例示したようなスペックを満たす必要があり、転用可能なオフィスビルは限られるかも知れない。しかし、テナント企業の研究内容によっては、必要とするスペックが一部で済む場合がある。テナント側が求める要件とビル側が提供可能なスペックを精緻に洗い出し結び付けられれば、オフィスビル活用の現実的な解法として機能するだろう。その役割を担うコンサルティングにも期待が高まる。

三菱 UFJ 信託銀行 不動産コンサルティング部  
大溝日出夫

本資料は、お客さまに対する情報提供のみを目的としたものであり、弊社が特定の有価証券・取引や運用商品を推奨するものではありません。本資料は執筆者個人の見解に基づくものであり、弊社としての統一的な見解を公式に表明するものではありません。ここに記載されているデータ、意見等は弊社が公に入手可能な情報に基づき作成したものです。弊社および執筆者は、その正確性、完全性、情報や意見の妥当性を保証するものではなく、また、当該データ、意見等を使用した結果についてもなんら保証するものではありません。税務・会計・法務等に関する事項に関しては、予めお客様の顧問税理士、公認会計士、弁護士等の専門家に相談の上、お客様の責任においてご判断ください。本資料に記載している見解等は本資料作成時における判断であり、経済環境の変化や相場変動、制度や税制等の変更によって予告なしに内容が変更されることがありますので、予めご了承ください。弊社および執筆者はいかなる場合においても、本資料を提供したお客さまならびに直接間接を問わず本資料を当該お客さまから受け取った第三者に対し、あらゆる直接的、特別な、または間接的な損害等について、賠償責任を負うものではなく、お客さまの弊社および執筆者に対する損害賠償請求権は明示的に放棄されていることを前提とします。

本資料は弊社の著作物であり、著作権法により保護されております。弊社の事前の承諾なく、本資料の全部もしくは一部を引用または複製、転送等により使用することを禁じます。本資料で紹介・引用している金融商品等につき弊社にてご投資いただく際には、各商品等に所定の手数料や諸経費等をご負担いただく場合があります。また、各商品等には相場変動等による損失を生じる恐れや解約に制限がある場合があります。なお、商品毎に手数料等およびリスクは異なりますので、当該商品の契約締結前交付書面や目論見書またはお客さま向け資料をよくお読み下さい。本資料は、「不動産の鑑定評価に関する法律」に基づく鑑定評価書ではありません。上記各事項の解釈および適用は、日本国法に準拠するものとします。

<sup>6</sup> 例えば川崎市は、殿町国際戦略拠点キングスカイフロントの事業を推進しており、ライフサイエンス分野の企業の集積が進んでいる。

世界が進むチカラになる。

三菱UFJ信託銀行

