

製造業等が使用する研究開発・試験検査や生産・物流等の機能・設備が付帯または設置可能なオフィスビル(以下、「ラボ・オフィス」)が登場している。外形的にはこれらは特定業種向けのニッチな賃貸ビル業態に過ぎない。しかし、大規模で戦略的な参入事例では、パッシブな不動産賃貸事業に商社機能(協業先や販路開拓等のプラットフォーム提供と情報仲介)と金融機能(ベンチャー・キャピタル等を通じた投資金融)を探り入れて、テナントの事業成果と貸主収益の連動性を高めたアクティブなビジネスモデルを展開している。

### 米国で創薬・バイオ関連の産業クラスターが特定地域内で成長。日本でも同様の動き

1990年代ごろから、米国のボストン・ケンブリッジやサンフランシスコなど、有力大学の周辺地域で大学と病院、バイオベンチャー企業、ベンチャー・キャピタル(以下、VC)などが、創薬・バイオテクノロジーに関する産業クラスター<sup>※1</sup>を形成してきた。大手製薬会社や自治体・政府も加わり、ビジネス・エコシステム<sup>※2</sup>が機能している。米国では医薬品等製造業の研究開発費が年間約10兆円相当(2021年)に上り、業種別にみて第3位の規模で年々増加している。これがバイオ・クラスターが成長する経済的要因のひとつで、ラボ・オフィスの需要が生じる背景となった。日本でも、米国と同じ産業分類でみて医薬品等製造業の研究開発費は年間約1.4兆円(2022年)、第4位の規模があり、金額推移も安定している。

バイオ・クラスターについても、川崎市の「殿町国際戦略拠点 キング スカイフロント」、神戸市の「神戸医療産業都市」、神奈川県藤沢市の「湘南アイパーク」などが既に活動している。さらに、電子機器や半導体関連など、ものづくりの分野でも、オフィスと研究開発や生産・物流機能からなる複合業務拠点が複数開発されている。こうした地域の周辺や、最近ではオープンイノベーションへの対応のため大都市でも、ラボ・オフィスの需要が高まり、その供給が進んでいる。

### ラボ・オフィスの建物仕様の特徴

BSL<sup>※3</sup>と2相当の生物実験や遺伝子組換え実験、有機化合物を用いた実験などを行うウェットラボ<sup>※4</sup>を設置可能とするバイオ・化学系のラボ・オフィスでは、有害気体や揮発性物質、有害微生物を扱うためのドラフトチャンバー(局所排気設備)や細胞培養加工施設用のクリーンルームなどを設置するため、排気・給排水設備や天井高、床荷重、電源容量などに通常のオフィス仕様以上のものが求められる[図表1]。

電子・機械系の製造業向けラボ・オフィスでは、排気等の設備対応はバイオ・化学系に比べれば軽微となるが、床荷重や電源容量、搬出入経路などは重要となる。ラボ・オフィスは通常のオフィスビルと比べて設備仕様のコストが嵩み天井高等基本部分が異なる一方で、賃貸面の優位性(後述)があり、アメリカではバイオ・化学系のラボ・オフィスの約2割相当の面積が他業態の建物を改装・用途転換して供給されている。

### 2020年前後から、国内でラボ・オフィスの開発が活発化

2010年代までは主に地方自治体や第3セクターが中心となって、面的開発を伴ったラボ・オフィスの供給が行われてきた。最近は、民間の不動産デベロッパーや製薬会社などが、都心部の需要対応や投資対象拡大の意図、他企業との協業や連携などを目的にラボ・オフィスを開発する事例が増えている。

創薬やバイオ・化学系のラボ・オフィスに加えて、2000年前後までみられた電子・半導体や機械製造等が対象のラボ・オフィスを、商社系や自治体と連携する不動産会社などが再び開発している。また、加工組立業等の中小企業を対象とする公的工場アパートを不動産会社が指定管理者として運営する事例もある。

[図表1]バイオ・化学系ラボ・オフィスの建物仕様例

項目	内容
天井高	2,700mm以上
床荷重	500kg/m <sup>2</sup> 以上
区画別排気	可能(集中排気装置の例も)
区画別給排水	可能(集中排水処理設備の例も)
ドラフトチャンバー設置	可能
電源容量	単相 100/200V : 200VA/m <sup>2</sup> 三相 200V : 100VA/m <sup>2</sup>

出所: BSL2対応の事例から作成(比較的多くみられた内容を要約しており、基準を示すものではない)

※ 1: 産業集積の中でも「イノベーションを促進するタイプの産業集積」を産業クラスター、略称してクラスターという

※ 2: ビジネスの「生態系」であり、企業や顧客など多数の要素が集結し、分業と協業による共存共栄の関係を成すこと

※ 3: バイオセーフティレベルの略で、実験施設において病原体等を封じ込めるための設備/運営管理体制に応じて、低レベルのBSL1から高レベルのBSL4に区分される

※ 4: 装置や薬品を実際に用いて、物理や化学の実験を行うための研究施設

## 商社機能や金融機能と複合したラボ・オフィス事業に固有の要素

ラボ・オフィスは外形的には、あるいはビル単体では、特定業種向けのニッチな賃貸ビル業態に過ぎない。しかし、戦略的な参入事例では、通常のオフィスビル賃貸事業にはみられない商社機能(協業先や販路開拓等のプラットフォーム提供と情報仲介)と金融機能(ベンチャー・キャピタル等を通じた投資金融)がビジネスモデルに内在しており、具体的には、ラボ・オフィスに固有の要素として以下の3つが挙げられる。

- 要素1 研究開発などテナントの事業活動に直結する場を提供して、テナントの業績向上を不動産賃貸事業の側から支援。特殊な設備・施設を附帯することで、コモディティ化したオフィスビル事業との差別化や、長期の賃貸借契約に繋がる
- 要素2 研究開発や事業化・量産化、販路開拓などについて、産学交流や協業支援のプラットフォームを提供する
- 要素3 VC等を通じてテナントに投資し、事業を支援して投資収益の増大を図る。その際、要素1・2の事業インフラがテナントの業績を高めるドライバーとなる

## ラボ・オフィス事業の特徴

- 特徴1:外見はオフィスビルだが、実態は産業用不動産…多くの場合ロジスティクスやエネルギー調達、法規制の要因などから立地条件は個別性が強く、施設に固有の設備や装置を導入、テナントとは長期の賃貸借契約を結ぶのが一般的
- 特徴2:オフィスビルのオペレーショナル・アセット化…ラボ・オフィスでは、テナントの事業支援(要素1・2)によって賃料負担力の向上が期待できるほか、テナントへの投資収益(要素3)や協業支援(要素2)に関する報酬を得る場合には、その収益が加わり、オペレーショナル・アセットの性格が強まる
- 特徴3:オフィスビル賃貸事業に収穫過増のビジネスモデルを移入…ラボ・オフィスのビジネスモデルでは、テナントの事業支援等による投資収益の倍増効果にプラットフォーム(要素2)の集積によるブースト効果が加わり、不動産賃貸業の隣接領域で収穫過増性が生じると考えられる
- 特徴4:国や地方自治体の産業振興政策との親和性…産業振興政策の対象地域内にテナントとなる業種の集積化・企業誘致が図られることで、ラボ・オフィスの潜在的な賃借需要が高まる。また、行政との連携や公的研究機関・公的支援機関のテナント入居の可能性など、産業振興政策とラボ・オフィス事業の親和性は高いと考えられ、地域内での施設開発の面的な広がりも持ちうるため、ビル単体よりもダイナミックな展開となる可能性がある

## 事業性の観点からみたラボ・オフィスの特徴(利点とリスク)

前掲の4つのほかに、事業性の観点から、[図表2]に示した利点と固有のリスクが特徴として挙げられる。主な利点は従来型オフィスビルに対する賃料プレミアムと賃貸借契約の長期安定性で、主なリスクは市場規模の限定性とテナント業種の集中、低廉な公的施設との競合と考えられる。従来型オフィスビルで賃貸市況の低迷が続く米国でバイオ・化学系のラボ・オフィスへの需要は底堅く、賃貸市況の良好さが報じられているが、新規開発の急増で先行きの市場飽和のおそれも指摘されている。

### [図表2]ラボ・オフィス事業の利点とリスク

●従来型オフィスビルに対する賃料プレミアム
・米国の例では従来型のオフィス賃料を2024年第4四半期時点で44%上回る <sup>(注)</sup>
●賃貸借契約の長期安定性
・一般に長期間の賃貸借契約
・テナントの事業計画との密接な関係性と持込み設備・機器の特殊性に起因する移転障壁
・リアルワークが主軸のため、テレワーク普及に対して底堅い床需要
●相対的に小さい市場規模に起因するリスク
・BTSではなく見込み開発で供給した場合に、開業時空室が長期化するリスク
・ニッチゆえに市場規模が小さく、対象地域での供給集中で市場飽和のリスク
・テナントの業種分散が効かず、業況変動に起因する新規需要のボラティリティ大
●地方自治体や第3セクターが供給する、賃料や利用料が低廉な施設との競合リスク
・公的な産業支援施設やインキュベーション施設、工場アパートなどとの競合

(注)ボストンなど12地域の平均。

Cushman & Wakefield「Life Sciences Update March 2025」

出所:各種レポートや事例考察により作成

(発行:2025年11月)