

PRESS RELEASE

報道関係者各位

2025年4月23日
野村不動産株式会社

リリースカテゴリ

オフィス

『ラボオフィス』の開発事業拡大 — 横浜ビジネスパーク（YBP）内に新棟着工（延床面積約10,000坪） —

本プレスリリースのポイント

1. 多様な研究開発などに対応できる『ラボオフィス』の開発事業を拡大
2. 横浜ビジネスパーク（YBP）におけるラボオフィス機能を拡充

野村不動産株式会社（本社：東京都新宿区／代表取締役社長：松尾 大作／以下、「当社」）は、当社所有の「横浜ビジネスパーク（YBP）」（神奈川県横浜市保土ヶ谷区神戸町）において、2001年よりラボオフィスの運営をしてまいりましたが、旺盛な企業の研究開発施設の賃貸需要に対応すべく、ラボオフィス開発事業を拡大し、第1号案件として、横浜ビジネスパーク（YBP）においてラボオフィスプロジェクト（以下、「本計画」）が4月7日に着工いたしました。尚、竣工は2027年4月を予定しております。

ラボオフィスとは、研究開発（自動車・半導体・バイオ分野の実験等）が可能となるため、通常のオフィスに比べ電気・給排水等の設備が充実しているほか、床加重・天井高も必要な設計となります。そのような研究開発施設について、これまで日本では、多くの企業が自社で保有してきました。しかし近年ではライフサイエンスを含むバイオ分野や半導体、モビリティ分野など製造業においても研究開発施設の柔軟な再編思考、オープンノベーションの推進により都市部でのラボオフィスの賃貸需要が拡大傾向にあります。これらの世の中の変化・様々な需要に対応すべく、当社はラボオフィスの開発事業のさらなる拡大を目指してまいります。



本計画 外観完成予想パース



本計画 エントランス完成予想パース



あしたを、つなぐ

PRESS RELEASE

1. 本計画開発経緯について

近年、日本ではオープンノベーションにおける外部交流や人材確保などの理由で、多くの企業が自社研究開発施設の再編を計画し、都市部でのラボオフィスの需要が拡大傾向にあります。

- ① 【交流】 産官学連携や企業間における共同研究開発を実施するための立地改善ニーズ
- ② 【採用】 優良人材確保、研究者の働く環境改善の観点から都心への移転ニーズ
- ③ 【経営】 資金効率が高いラボオフィスの賃借ニーズ

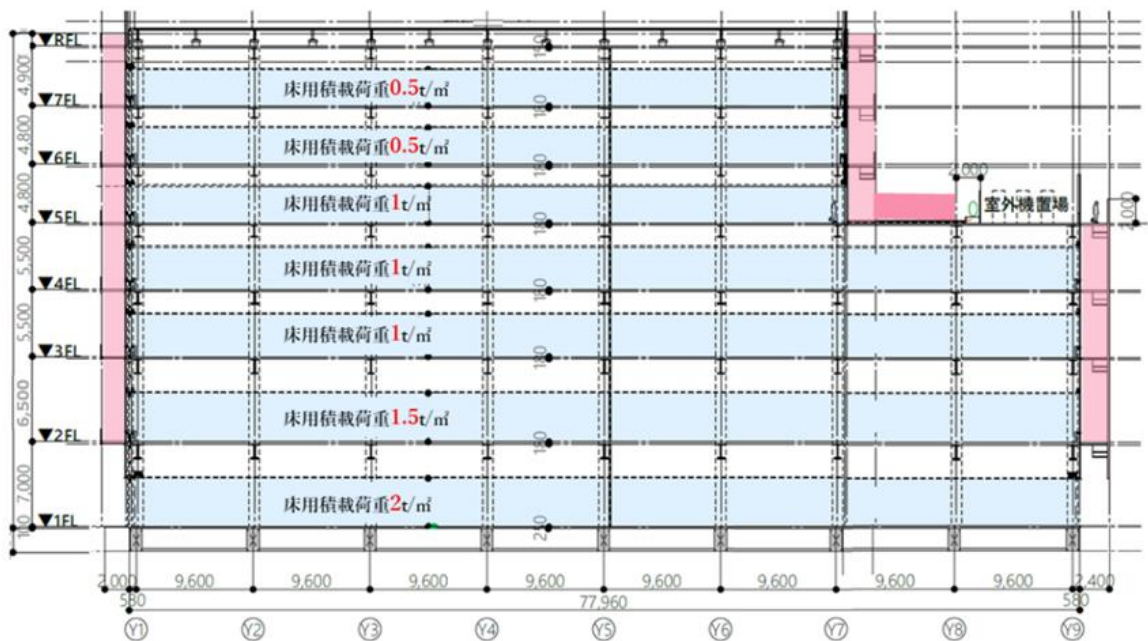
上記のような具体的なニーズの高まりをうけ「横浜ビジネスパーク（YBP）」では、既に約 30 社に研究開発拠点として利用頂いておりますが、さらに高機能なラボオフィスを新たに展開することとなりました。

2. 本計画について

本計画は、既存のラボオフィス・研究施設の設備・機能を拡充し、バイオ分野のみならず、半導体やモビリティ分野などの製造業の研究開発にも対応し新たな雇用を創出し、企業の研究開発などの発展に貢献いたします。

設備スペック（予定）

階高	4.0 ~6.5 m（1階：7.0 m 想定）
床荷重	0.5 ~1.5 t/m ² （1階：2.0 t/m ² ）
荷物用 EV	4.9 t
電気対応	100V/200V 単相 150 VA/m ² 200V 3相 200 VA/m ²
排水対応	中和処置施設設置
空調	空冷マルチパッケージ 全熱交換器 + 単独加湿器 局所換気用外気処理機
設備バルコニー	建物外周の設備バルコニーに一部設備設置可



設備バルコニー

断面図

あしたを、つなぐ

PRESS RELEASE

3. 横浜市の地域経済への貢献について

横浜市では、企業の研究開発拠点の誘致を推進しており、本計画は市の施策に沿ったものとなります。そこで、当社は「企業立地促進条例（横浜市企業立地等特定地域等における支援措置に関する条例）」に基づき、本計画を申請いたしました。本計画により、市内の雇用の増大及び、市内企業の事業機会の拡大など横浜市の地域経済活性化に貢献してまいります。

4. 今後の事業展開について

本計画に続き、横浜ビジネスパーク（YBP）内において第2号案件の開発を推進中です。さらに、「横浜ビジネスパーク（YBP）」では、研究に関するイベントを実施し、横浜市と連携して積極的な実証実験の受け入れを行うなど、『研究の街』を目指します。

今後は、横浜ビジネスパーク（YBP）エリア外におけるラボオフィス事業展開を企図し、横浜～東京間の湾岸部を中心に用地取得を検討してまいります。また、用地取得だけでなく、開発手法として「事業法人や大学との共同事業」「当社物流施設との複合開発」「既存建物のリノベーション」などのバリエーションも増やし、ラボオフィス開発事業のさらなる拡大を目指してまいります。

【 横浜ビジネスパーク（YBP） 】



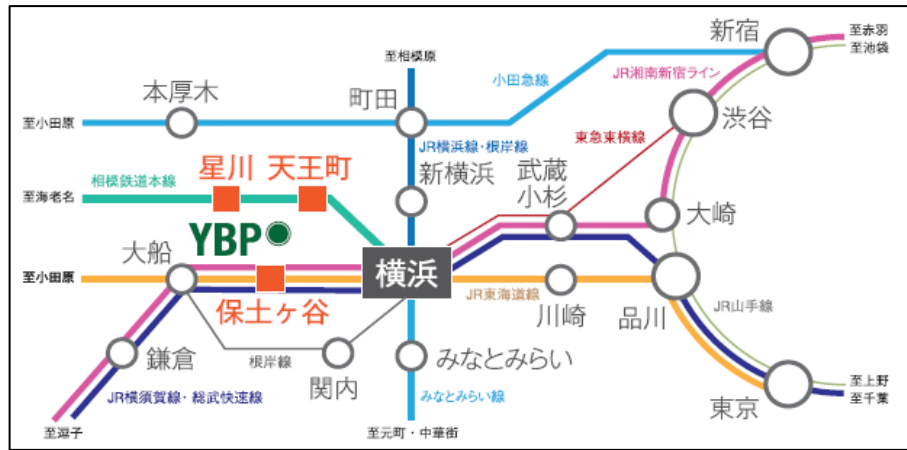
あしたを、つなぐ

PRESS RELEASE

<本計画地 概要>

所在地	神奈川県横浜市保土ヶ谷区神戸町 129 番 5、6
交通	相鉄線「天王町」駅徒歩 5 分 JR 横須賀線、湘南新宿ライン「保土ヶ谷」駅徒歩 11 分 (保土ヶ谷駅より無料シャトルバス運行 約 5 分)
竣工予定	2027 年 4 月
構造・階数	鉄骨造 地上 7 階
敷地面積	約 10,000 m ² (3,000 坪)
延床面積	約 33,000 m ² (10,000 坪)
賃貸面積	約 26,000 m ² (7,900 坪)
その他	Zeb Oriented 認証取得予定、太陽光パネルを設置し共用部照明の電力を創出

<アクセス>



天王町駅からの所要時間
 横浜駅 ——— 約 5 分
 新横浜駅 ——— 約 17 分

保土ヶ谷駅からの所要時間
 品川駅 ——— 約 26 分
 東京駅 ——— 約 34 分
 渋谷駅 ——— 約 32 分
 新宿駅 ——— 約 37 分