

不動産会社と大学の連携

インキュベーション施設運営の事例を中心として

街づくりリサーチ部

大島 一夫
坂巻 哲

[Keyword]

インキュベーション施設 不動産会社 大学 クロステック

1. はじめに

産学が連携した取り組みについては、国が「新しいシーズに対して企業と大学等が連携することにより、総じて社会に貢献するような付加価値を創出するためのオープンイノベーションを推進していくことが重要である」として、その推進を行っている¹⁾。

そこで不動産業界において、企業（不動産会社）と大学が連携した事例および不動産会社と大学が連携して運営しているインキュベーション施設の事例について、大手不動産会社の発表をもとにデスクトップ調査を行った。

インキュベーション施設とは、スタートアップ育成のための各種支援を行うことを目的とした施設である。「インキュベーション」は「卵を孵化させる」という意味から転じて、事業の“卵”である起業家や新規事業を育てる場を指す。

2. 調査対象企業・調査期間

調査対象企業は不動産会社 19 社で、調査対象期間は 2023 年 10 月から 2025 年 9 月までの 2 年間とした。

3. 調査結果

3.1 不動産会社の大学連携に関わる発表

大学に関連する発表を行った不動産会社数は調査対象会社 19 社中 12 社、発表数は延べ 44 件ある。ただし大学キャンパス近傍での不動産開発、スポーツ大会での大学応援の発表は除外している。

3.2 不動産会社が連携する大学

不動産会社が連携する大学は、海外 8 大学、国内 23 大学で国公立にわたっている。

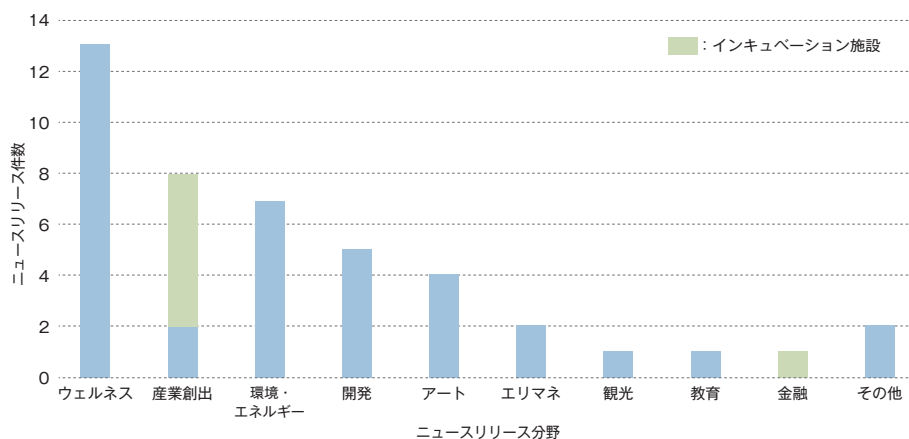


図 1 ■ 不動産会社が発表した大学連携の分野別件数（合計 44 件、重複あり）

3.3 大学連携分野とインキュベーション施設事例

不動産会社の大学連携分野を図1に示す。ウェルネス、産業創出、環境・エネルギー、開発（不動産）分野の順に連携が多い。

インキュベーション施設の事例としては、産業創出分野の8件のうち6件（残り2件は連携協定締結）、金融分野の1件が該当する。

不動産会社と大学の連携の形態としては、インキュベーション施設以外では、共同研究、実証実験、イベント・カンファレンス開催、産学連携プロジェクト等がある。

インキュベーション施設は、大学が保有する施設を利用する事例、不動産会社が保有する施設を利用する事例がある。

インキュベーション施設が扱う領域は、医療、街づくり、科学、ディープテック、金融である。

- ・医療領域では、大学の施設を利用し、不動産会社が施設運営を担い、場の整備とコミュニティ構築を通じて大学発スタートアップの育成をはかっている。また大学と共同で、大学施設を利用してバイオ・医療系スタートアップ向けにシェア型ウェットラボ^{注1}を開設し、多様なプレイヤーの交流を促進し、新産業の創出と当該エリアを世界有数のバイオ医療コミュニティへと発展させることをめざしている。
- ・街づくり領域では、不動産会社の施設を利用し都市の持続可能性をテーマにしたシンポジウムを専門家を招いて開催し、ビジネスと街づくりの融合による創造的な都市形成の可能性を探っている。また不動産会社が、自治体・大学と連携して自治体の施設を利用し、地域課題解決に向けた人材育成と新事業創出を支援している。
- ・科学領域では、不動産会社と大学がパートナーシップを締結し、大学施設を利用して共創の場の設計や領域横断型のイノベーションコミュニティ形成に取り組んでいる。
- ・ディープテック領域では、不動産会社がコミュニティ

拠点を開設し、ディープテックスタートアップに対し、大学が監修したドライラボ^{注2}を設けると共に、アクセラレータープログラムや、大学教官らによるメンタリングや実証機会を提供して、スタートアップのグローバル展開や海外のスタートアップの日本市場進出を支援している。

- ・金融領域では、大学と連携して不動産会社が開設した施設において、金融人材育成と国際金融都市・東京の競争力強化をめざしている。

4. おわりに

不動産会社が関係する大学連携の分野と、大学と連携したインキュベーション施設の事例を調査した。これらの事例は東京が多いが、地方での事例もある。

一方地方都市では、大都市（特に東京）への人口流出がとまらない。地方に新しい産業が創出できれば、雇用が増え、人口や関係人口も増やすことができ、地域活力の向上につながる。

また近年、純粋なICTではなく、都市に根づいた既存の産業とテクノロジーを橋渡しすることで新たな価値を創造する企業（クロステック企業）が、地方都市においても大都市に比べれば数は少ないが出現している。クロステック企業は、ICT企業とは異なり、既存の産業立地に強く影響されるため、特定の地域への志向性が強い。そして旧来産業クラスターとICTクラスターを橋渡しして、両者を活性化させる触媒としての機能が期待されている²⁾。

大学との連携や大学などと連携したインキュベーション施設を利用して誕生した知識創造型産業やクロステック企業が、地域産業のさらなる発展につながっていくと良いと考える。

[補注]

注1 ウェットラボ：化学物質、生物材料、液体等を扱う実験が行える研究施設

注2 ドライラボ：コンピュータを用いたデータ解析、シミュレーション等を中心とした研究施設

[参考文献]

- 1) イノベーション促進産学官対話会議：産学官連携による共同研究強化のためのガイドライン，平成28年11月30日，https://warp.ndl.go.jp/web/20250110125632/http://www.mext.go.jp/component/a_menu/science/detail/_icsFiles/afildfile/2016/12/27/1380912_02.pdf，2026.4.27
- 2) 北原ほか：東京都区部におけるクロスセック企業の立地傾向と他業種との共集積関係，日本建築学会計画系論文集，Vol.86，No.780，pp.583～593，2021.2



■ 大島 一夫 Kazuo Oshima

街づくりリサーチ部上席研究員，博士（工学），建築設備士，SHASE技術フェロー，認定ファシリティマネジャー，日本建築学会・空気調和・衛生工学会会員，街づくり，環境，リスクマネジメントに関わる調査研究に従事



■ 坂巻 哲 Satoshi Sakamaki

街づくりリサーチ部上席研究員，博士（危機管理学），一級建築士，地域安全学会・日本建築学会会員，災害に強いレジリエントな街づくりを基礎に，持続的なまちの形成・発展に関する調査研究に従事

■ Abstract

Collaboration between Real Estate Companies and Universities Focusing on the Case Studies of Incubation Facility Operation

Kazuo Oshima / Satoshi Sakamaki

This paper examines cases of collaboration between real estate companies and universities, as well as cases of incubation facilities managed by real estate companies in partnership with universities, focusing on examples published over a two-year period from October 2023 to September 2025, in order to understand trends in such collaborations. The results of the survey show that 12 of the 19 real estate companies surveyed are collaborating with universities, with initiatives concentrated in the fields of wellness, industry creation, environment and energy, development, and the arts. The fields covered by incubation facilities include healthcare, urban development, science, deep tech, and finance, with real estate companies responsible for facility development and operation and promoting exchanges.