

最新・神戸市内主要工業団地の不動産市況

神戸テクノ・ロジスティックパーク

リーマンショック直後に不動産取引の引合いがストップした。流通業系については倉庫の統廃合による集約化・大規模化等で当該工業団地の需要があり、平成 21 年初め頃から借地について決まりだした。分譲部分については同時期頃から問い合わせが入り始めたものの購入までには至っていない。現在分譲済は三分の一程度である。

工業系については昨今進出がないが、従来は既存の工場について市内からの進出が多く、意外と都心からの進出が多いようである。

ポートアイランド第 2 期

借地はなく分譲のみである。平成 21 年初め頃から問い合わせは入っている。

神戸サイエンスパーク

西神南ニュータウンに隣接する好立地であり、環境規制、研究施設敷設等の規制があるも、昨今問い合わせが増えている。しかし成約に結びついておらず、新規としては民民の取引が僅かに見られる程度である。

西神インダストリアルパーク

全画地分譲済みであり、若干の小規模画地以外に移動は見られないようである。

兵庫県内企業短観、平成 22 年 3 月調査によると、平成 21 年度の土地投資額は全産業で前年度比△75.4%であったが、平成 22 年度計画は前年度比△29.7%である。

平成 22 年 9 月調査によると、平成 21 年度の土地投資額は全産業で前年度比△55.9%であったが、平成 22 年度計画は前年度比△11.2%である。

神戸市内工業団地の不動産市況分析

リーマンショック後の最悪期は脱したと考えられるものの、依然低迷しており価格下落基調が続いていると考えられる。不動産投資に対しての姿勢は依然として後ろ向きであるが、その傾向に対して緩和の動きが有るのではないかと考えられる。

(あいき不動産鑑定株式会社 土田 剛司)