

神戸市内主要工業団地不動産市場の概況

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。

工業系については昨今進出がないが、既存の工場については市内からの進出が多く、意外に都心からの進出が多い。

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。

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移動はない。

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△29.7%であり、+45.7%改善している。

工業団地の不動産市場

リーマンショック後の最悪期は脱したものと考えられるが、依然低迷しており価格下落基調にあるものと考えられる。不動産投資に対してやや前向きな検討が行われているものと思われるが、経済に不安要因が依然としてあり、現実の投資には未だ向かっていないものと考えられる。

(2010.5.19 あいき不動産鑑定株式会社 不動産鑑定士 土田剛司)