

第 7 章

不動產部門



竣工当時の「大阪神鋼ビルディング」正面外観



会社創業初期の北浜界隈（1961年4月）

1. 不動産事業の拡充

太平ビルディングから神鋼興産へ

●神戸製鋼直系の不動産会社誕生

1959年（昭和34）、神戸製鋼の直系商社である太平商事株式会社（現・神鋼商事株式会社）は新しいビルの建設を計画し、6月に竣工後のビルを管理運営する専門会社として「太平ビルディング株式会社」を設立した。資本金は太平商事株が1,250万円を全額出資した。

鉄骨鉄筋コンクリート造、地上9階・地下2階、延べ床面積1万2,000㎡の新ビルが、1960年11月に竣工した。「大阪神鋼ビルディング」と名づけられたこのビルには、太平商事株から改称した神鋼商事株のほか、当社大阪支社と神鋼グループ会社が入居した。神鋼商事株が同ビルを所有することとし、太平ビルディング株は管理運営を主業務とすることとなった。当時は、ビル管理やビルメンテナンスを専門とする会社はほとんどなく、太平ビルディング株は、関西圏における業界の先駆者的な存在であった。

1955年初頭からの好景気は、各企業間で旺盛な設備投資意欲をかきたて、用地買収の動きが活発化した。その結果、地価上昇率は年率20～30%という顕著なものとなり、企業のなかには自社系列の不動産専門会社を設立しようとする機運が高まりはじめた。当社も直系の不動産会社として、太平ビルディング株を設立し、1962年9月

の第1回分を皮切りに計3回、総額12億5,000万円分の不動産譲渡を実施した。

さらに、1963年9月、太平ビルディング株は、損害保険代理店業を主業務とする「平和商事株式会社」を吸収合併するとともに、当社直系の不動産会社として業容拡大に乗り出したのである。なお、この合併により、神戸市生田区京町にあった平和商事株の本社を神戸支店に、また、平和商事株の東京営業所を東京出張所として、両地域の営業強化に備えた。

●不動産部門の拡充を図る

太平ビルディング株は、これからの飛躍発展を期し、1963年10月1日、社名を不動産業にふさわしい「神鋼興産株式会社」に改称した。そして、同年12月には、大阪府から宅地建物取引業者登録の許可登録番号を取得して、神鋼興産株は不動産部門を大々的に手がけていくこととなった。翌1964年3月には当社が3,250万円の資金を出資した。これにより、同社は5,000万円まで増資を実施し、増資資金は宅地造成に投入された。

1962年度は、それまで続いた岩戸景気の反動から、景気が沈滞化したが、翌年度には回復し、産業界における設備投資が活発化した。こうしたなかで、当社も灘浜工場第3期工事を本格化させた。これに伴い、神鋼興産株に対して、社宅や独身寮の建設を要請し、同社は、家族向け社宅や独身寮を1965年3月から6月にかけて相次ぎ



山御影マンションのA、B棟



神鋼興産(株)初の自社賃貸ビルとなった「加古川神鋼ビル」

完成させた。また、1965年3月に当社向けとして北九州市門司区に建設した山田頭共同住宅3号棟は、神鋼興産(株)が手がけた賃貸物件の第1号となった。

その一方で、当社社員の持ち家に対する需要が高まり始めると、神鋼興産(株)は分譲住宅の建設に進出し、1965年8月には、その第1号物件である第一次山御影マンション40戸を神戸市東灘区に完成させた。これは、神戸における分譲マンションの草分けとなった。

神鋼興産(株)は、不動産部門を拡充する一方で、1967年5月に生命保険の取り扱いを始めた。当社および当社の関係会社社員を対象とするグループ生命保険の事務取り扱いに着手したのである。さらに、当社社員の海外渡航の機会が増え、渡航先での傷害事故が発生し始めたのに対応すべく、海外旅行傷害保険の法人契約を新たなメニューとして追加した。また、マイカー通勤や休日のドライブなどで、社員の交通事故が増加するようになると、1968年4月には自動車保険を、同年10月には交通事故傷害保険の団体扱い契約の業務を開始した。

このように神鋼興産(株)の業務が充実するにつれて、神戸支店の事務所スペースはしだいに手狭になった。そのため、1968年5月、同社神戸支店は、神戸市灘区岩屋中町へ移転した。

●一般顧客向けの分譲マンションを建設

1965年4月、当社は、系列下にあった尼崎製鐵株式会社を合併し、銑鋼一貫体制を実現させた。尼崎製鐵(株)は、子会社の尼鉄不動産株式会社を有していたが、1968年10月、神鋼興産(株)が尼鉄不動産(株)を吸収するかたちで合併

した。この合併により、旧尼鉄不動産(株)の保険代理店業務は神鋼興産(株)の大阪本社が、不動産業務は同社の神戸支店がそれぞれ引き継いだ。

1970年3月、神鋼興産(株)は新たに大阪支店を新設し、東京出張所を東京支店に昇格させた。同じ頃、当社の加古川製鉄所臨時建設本部事務所の一角を賃借するかたちで、加古川営業所を新設した。この年、当社は加古川工場第1号高炉の火入れを挙行了。これにより、当社は、神鋼興産(株)に対して住宅の確保を要請し、計42棟、1,602戸の社宅および寮を完成させた。

さらに1973年2月、加古川市別府町に鉄筋コンクリート造、6階建、延べ床面積3,000㎡の加古川神鋼ビルが竣工した。これは、神鋼興産(株)が初めて賃貸ビルとして建設したもので、竣工と同時に同社加古川支店をはじめ、当社本社総務部（広報加古川駐在）、神鋼グループ関係会社や協力会社、取引会社など18社がテナントとして入居した。

一方、1972年頃から、神鋼グループ各社および協力会社の社員の親睦のために、ゴルフ場建設の構想が練られた。その後、ゴルフ場の建設候補地として加古川市志方町に山林用地約140万㎡を確保することができた。翌1973年2月、神鋼興産(株)神戸支店を所在地として城山開発株式会社が資本金5,000万円で設立された。1978年3月には、神鋼興産(株)の持ち株比率が総株数の過半数56%を占めるにいたり、城山開発(株)は同社の子会社となった。翌1979年9月30日に待望の城山ゴルフ場（城山ゴルフ倶楽部）が開場した。



碓氷ゴルフ倶楽部開場（1979年9月）



「ジークレフ」シリーズ
音楽のト音記号と五線譜を図案化したもので、「明るい生活のなかに調和とリズムをもたらす」という分譲マンションへの理念を表したもの



竣工当時の「神鋼興産ビル」正面外観（1986年頃）

1973年10月、神鋼興産(株)にとっては初の本格的な一般顧客向けの分譲マンション「魚崎コーポラス」（神戸市東灘区）が竣工した。この頃になると、当社の加古川製鉄所関連の大型設備建設計画は一段落し、神鋼興産(株)は、当社発注の施設建設は期待できないと考えて、住宅事業部門の主力を分譲に移したのである。1974年には、同社の経営理念と、同社のマンションに対する好イメージの統一を図るため、共通した冠称として「ジークレフ」を決定し、同年3月には、同社が初めて東播磨地域に建設したマンション「ジークレフ野口」（兵庫県加古川市）に採用した。

神戸製鋼の拡大に対応

●一戸建木造住宅の建設分譲を開始

1973年（昭和48）秋のオイルショックにより、わが国の高度経済成長期は終息し、低成長の時代へと移行した。そんな中で、神鋼興産(株)は1975年5月に定款を変更し、6月には実質的な本拠地であった神戸支店を本社として資本金を4億1,400万円に増資した。さらに同年、当社は神鋼興産(株)と協議のうえ、神鋼興産(株)が当社の厚生施設の土地建物を所有し、当社がこれを賃借するという業務分担方針の変更を決定した。その結果、1975年から1987年までの12年間において、当社は厚生施設用の土地建物並びに一部遊休土地を神鋼興産(株)に譲渡した。これにより神鋼興産(株)は、建物にして107棟2,836戸、土地にして総面積約30万8,000㎡の資産の増加となった。

1975年3月、神鋼興産(株)が手がけた最初の高級マンシ

ョン「ジークレフー王山」（神戸市灘区）が竣工した。その後も同社は、そのときどきのニーズを設計に生かし「ジークレフ」の名を冠したマンションの建設販売を積極的に推進していった。

その一方で、同社は、これまでのマンション中心の住宅分譲から一歩前進し、宅地分譲と一戸建木造住宅の建設分譲も行う方針を決めた。その第一弾として、加古川市神野町石守地区で造成整地した約2万2,400㎡、163区画の大規模宅地を分譲した。さらに1976年12月には、神戸市灘区に点在していた当社の木造社宅跡を整備して一戸建木造住宅を建設し、分譲を開始した。また、1978年4月には、横浜市戸塚区の白百合で一戸建住宅を分譲している。これは神鋼興産(株)東京支店初の一戸建住宅分譲であり、以後、関東地区でも着実に分譲実績を上げていった。

●総合建設会社、神鋼興産建設の設立

1975年6月、神鋼興産(株)は、それまで大阪にあった本社を大阪支店に改め、従来から事実上の本拠地であった神戸支店を本社に定めた。その後、自社ビル建設の機運が高まり、神戸市中央区脇浜の当社本社前に神鋼興産本社ビル建設を決めた。1985年10月に着工し、翌年9月に竣工した神鋼興産ビルには、同社のほかに神鋼商事(株)、神鋼電機株式会社、株式会社コベルコ科研などが入った。

一方、当社は、2度にわたるオイルショックによる経済不況を機に、社宅建設を中断する一方で、社員に対して、持ち家を奨励する対策に取り組み始めた。そんな中、神鋼興産(株)は、1979年4月に不動産仲介業に本格的に進



1988年当時の神鋼興産建設(株)本社



青野運動公苑

出した。

神鋼興産(株)は不動産事業の拡充を図る一方で、これに関連する清掃や施設の保全といった諸々の要望や苦情などを的確に処理することも重要な業務と考え、また、維持管理の品質がマンションの購入の決め手になっているという現状を見据え、1979年12月、同社が建設販売した分譲マンションを管理運営する専門会社、株式会社ジークレフサービス（資本金800万円）を設立した。

さらに、1984年4月、神鋼興産(株)は、住宅をはじめとする建物の増改築・建替え、内外装の改装などを行うリ

フォーム部門を開発部内に設置した。リフォーム部門の初仕事となった大口案件は、建設後約16年を経過した山御影マンションK棟（神戸市東灘区）の外壁塗装工事であった。

1986年7月、神鋼興産(株)は、建設・設計部門を分離し、特定建設業許可に基づく注文住宅など、建設工事の設計・監理および、これらに付帯する一切の業務を専門に扱う総合建設会社、神鋼興産建設株式会社（資本金2,500万円）を設立した。

2. 快適な住まいづくり、都市づくり

住宅の分譲・賃貸を中心に事業を展開

●神戸製鋼が用地開発事業をスタート

1985年（昭和60）9月の「プラザ合意」による急激な円高は、円ベースで輸出を行っていた鉄鋼各社を直撃した。当社の業績も大幅に悪化し、1986年に、急遽、経営合理化計画を策定した。“NEW KOBE '88”と呼ばれたこの計画では、新分野、新製品への取り組み強化が施策の一つとして打ち出され、1987年7月に新事業本部が設置された。そのなかでスタートしたのが、自社の遊休地

を利用した用地開発事業であった。

当社の不動産事業の歴史はここに始まる。神鋼グループにおける不動産事業の中核企業として、当社の社宅跡などの開発を手がけてきた神鋼興産(株)との連携をこれまで以上に深め、不動産開発に本格的に参入することになった。1989年4月には、新事業本部を新分野事業部とし、アメニティビジネス本部のディベロッパー事業として、明石市の大久保地区と尼崎・道意町の自社遊休地開発計画を推進するとともに、兵庫県所有地の青野運動公苑などの用地取得型開発を進めた。



「アプリーレ」シリーズ
イタリア語の4月という意味で、春
をイメージして名づけられた



ドマーニ神戸（神戸市垂水区）



オースタウン（兵庫県明石市）

“NEW KOBE '88”に続き、1989年12月には新中期経営計画“POST '88”が策定され、体質強化戦略として既存生産工場の再構築を行うこととなった。そこで、1991年度末までの移転を目標に、脇浜・岩屋地区工場の跡地を当社が主体となって再開発する方針が固まったのである。この工場跡地は当社発祥の地で敷地面積が約40万㎡、その再開発は全社的な課題であると同時に、神戸市の中心地に近いことから地元自治体、商工業者、住民の人たちが非常に高い関心を示した。当社は「脇浜・岩屋開発推進プロジェクトチーム」を発足し、新しい町づくりに取り組むことになった。

同じ頃、神鋼興産株の社内でも一つのプロジェクトが始まろうとしていた。かねてから検討を重ねてきた株式上場への準備のため、「Jプロジェクトチーム」を設置した。太平ビルディング株創立から30年にあたる1989年を迎え、これを節目に“攻めの経営”を展開するために、資金を効率的に調達できる株式上場を目指すことになった。

また、1990年には神鋼興産株の賃貸住宅物件に「アプリーレ」という冠称をつけることを決定した。その第1号物件は、神戸市須磨区に建設した一戸建の单身寮で「アプリーレ北須磨」と命名した。アプリーレとは、4月を意味するイタリア語で、草花が芽吹き幸せな春をイメージしたものであった。すでに定着しつつある高級分譲マンションの「ジークレフ」とともに、親しみを増すブランドとして展開することになった。

1990年9月、当社は、兵庫県加西市の県有地に建設中

のゴルフ場、テニスコートなどの大型スポーツ・レジャー施設である青野運動公園の運営管理会社「株式会社アオノリゾート」を設立した。この公園は、兵庫県が土地信託制度を採用して開発するもので、当社がこのような大型スポーツ・レジャー施設の企画・設計から運営にいたるまですべてを担当する運営企画会社を設立したのは初めてのことであった。新会社は、これらの施設並びにレストラン、飲食店などすべての運営管理を行うこととした。

●工場跡地で大規模な街づくりを推進

1991年3月、神戸市西区に分譲マンション「ヴァンヴェールK2」が竣工した。このマンション事業は、神戸市が民間活力を推進するために実施した事業コンペによるもので、当社は、神鋼興産株、川崎製鉄株式会社、川商不動産株式会社の4社連合で当選した。マンションの設計・建設・分譲までを行うという、当社にとって初の住宅ディベロッパー事業であった。多くの分譲マンションを開発してきた神鋼興産株も、共同事業方式のマンション事業に初めて参加した。

このマンションの販売は1989年10月に開始されたが、神戸市営地下鉄西神中央駅から徒歩5分と利便性が非常に高く、分譲開始前から人気が高かった。188戸の分譲戸数に対して応募数が1万1,000組を超え、平均68倍という超人気物件となった。

この頃、わが国は内需主導型の好景気に沸き、のちにバブル期と呼ばれようになる。大都市周辺に始まった地価の高騰は、地方都市から全国へと広がり、投機目的で



着工前の神戸市東部新都心（1997年頃）

土地を買収する不動産会社が急増した。しかし、これらの企業は1990年半ば以降のバブル崩壊で苦境に陥ることになる。当社も神鋼興産(株)もバブル景気に踊らされることはなかったが、バブル崩壊後の住宅需要の冷え込みなどによる業績の低迷は避けられなかった。

当社は社有地の開発を促進するため、1991年12月に大久保工場跡地の管理および開発を目的として、開発子会社4社（株式会社アネックス、株式会社サン住宅開発、株式会社新明石商工開発、株式会社メリディアン）を設立した。また同時期に、脇浜・岩屋地区跡地においても、その管理および開発を目的として神戸臨海開発株式会社を設立した。

また、この年1月、当社は神鋼興産(株)や信託銀行などとの共同出資により、神鋼ケアライフ株式会社を設立した。高齢化社会を迎える中で、シルバーサービス事業を通じて地域社会に貢献することを目的に誕生したものであった。1995年には同社初の都市型ケア付きマンション「ドマーニ神戸」が竣工した。

明石市の大久保工場跡地では、「オーズタウン」と名づけた街づくりが始まり、1994年10月に起工式が行われた。約26万㎡の敷地にマンションやショッピングセンターなどを建設するほか、明石市も小学校や産業交流センターの建設を計画した。

1993年、神鋼興産(株)は会社創立30周年を迎えた。そして、翌1994年に、大阪証券取引所市場第二部に株式上場を果たした。上場直後の株価は1株1,550円で、阪神間に企業基盤を持つ総合生活関連企業として高い評価を受

けた。なお、株式上場に伴う公募増資により、新資本金は44億5,100万円となった。

積極的な再開発事業の展開

●震災復興プロジェクトへの参画

1995年（平成7）1月17日、午前5時46分、震度7の激震が阪神地域を襲った。阪神高速道路神戸線は各所で寸断され、東海道・山陽新幹線は兵庫県内と大阪府内で橋桁落下や軌道の亀裂を起こした。この阪神・淡路大震災では、家屋の倒壊や火災、電気・ガス・水道・電話などライフラインの中断などにより、多くの人たちが長期間にわたり避難所生活を余儀なくされた。

当社では神戸本社ビルが倒壊し、神戸製鉄所の第3号高炉が緊急停止した。一方、当社の神戸本社と同じ脇浜地区にある神鋼興産(株)の本社ビルは、倒壊こそ免れたものの1階部分のガラス壁は割れ、天井が剥がれ落ち、室内は散乱して使用できる状況ではなかった。両社とも直ちに復旧作業にかかり、年度が変わる3月末頃ようやく一段落した。神鋼興産(株)では自社で供給したマンションや戸建住宅を調査したが、幸い1戸の倒壊もなかった。

神戸市は、震災復興のシンボル・プロジェクトとして「神戸市東部新都心計画」を推進することとなった。当社の脇浜・岩屋工場や旧神戸本社の用地を含む中央・灘両区の臨海部約120万㎡に神戸市の新都心を建設するというビッグプロジェクトであった。当社は、岩屋工場跡地の一部と神戸本社跡地を住宅・都市整備公団と神戸市に売却した。また、ディベロッパー事業者として、神戸



神戸ウイングスタジアム（神戸市兵庫区）



摩耶シーサイドプレイス（神戸市灘区）

市東部新都心の住宅街区、業務商業街区の開発に取り組むことになった。この新都心には、人口約3万人の大規模な街が計画された。1997年11月、本格オフィスビルの第1号として神鋼興産株が建設していた「神鋼ビル ネオエスト」が竣工した。

1995年9月、ビルやマンションの清掃やメンテナンスを行う神鋼興産ビルサービス株式会社が設立された。この新会社は、神鋼興産株が行っている総合的な不動産管理業務の現業部門を担当し、オフィスビル、商業施設、大学、病院などにおいて清掃管理、衛生管理、運転保守・建物設備保全、保安警備などに従事することになった。

さらに1997年10月には、神鋼興産株のグループ内企業の経理決算業務や営業支援業務、システム業務を受託する株式会社神鋼興産エキスパートサービスを設立した。

● 幅広く多彩な事業で注目される

社員が一丸となって未曾有の震災を乗り越え、当社と神鋼興産株は従来にも増して積極的な不動産事業を展開することになった。1996年、神鋼興産株は当社の鳥ヶ谷寮跡地（明石市大久保町）の再開発を行い、「カスケディアヒルズ」が完成した。北米の街並みをイメージし、カナダから木材を輸入して開発した低層戸建住宅地は地元で話題になり、街開きにはカナダ大使が出席した。この住宅地は、1999年に第1回明石市都市景観賞を受賞している。

青森県八戸市にあった当社関係会社である日本高周波鋼業株式会社八戸工場（現・高周波製造株式会社）の遊休地（13万1,000㎡）を1978年に当社が買い受けた。そこ

に大規模複合商業施設「ピア・ドウ」を開発するため、1996年10月に八戸臨海開発株式会社を設立した。1997年3月に起工式が行われ、翌年3月に総延床面積3万3,500㎡の広大なショッピングセンターがオープンした。「八戸の新しい風と波と光」をテーマに設計された巨大な商業施設は、船と波をイメージした優美な外観が人目を引いた。

再開発が順調に進む明石市のオーズタウンでは、開発・運営を担当する当社の開発子会社4社が1997年10月に合併し、オーズタウン開発株式会社を設立した。また同月に大規模商業施設「マイカル明石」（総延床面積15万7,000㎡）が竣工オープンした。

1998年10月、神戸市は、日韓共催の2002年FIFA（サッカー）ワールドカップに向け、神戸会場となる御崎公園スタジアムの事業コンペを行った。その結果、当社・大林グループの計画案が採用され、スタジアムの建設工事は1999年10月に始まった。建築面積3万1,700㎡、収容人員3万4,000人（ワールドカップ4万2,000人）、工事費約230億円、愛称は一般公募で「神戸ウイングスタジアム」に決定した。2001年10月に第1期工事が完成し、2002年FIFAワールドカップの神戸会場として予選リーグ2試合、決勝トーナメント1試合が行われた。その後、第2期工事として開閉屋根、スポーツクラブ、レストランなどを整備し、2003年4月に本格的な運営管理事業を開始した。

神戸市東部新都心事業も着々と進展していた。1998年春には、公的住宅1,900戸や世界保健機関（WHO）の直



ピア・ドゥ（青森県八戸市）



ジークレフ六甲の丘（神戸市灘区）



アポラン藤が丘（横浜市青葉区）

轄研究所が入居する国際健康開発（IHD）センタービルなどが完成し、HAT神戸オープン記念式典が行われた。1999年9月、当社、神鋼興産(株)、神戸臨海開発(株)、神鋼ケアライフ(株)が開発する新しい住空間「摩耶シーサイドプレイス」が着工された。ここにはファミリーマンションをはじめ、高齢者向けシニア住宅、介護専用型有料老人ホームなどの建設を計画した。オーズタウンの開発などを通じて得たノウハウや、20万通を超えるアンケートと市民の人たちへのインタビューを通して得たニーズが、この街づくりに活かされることになった。

1999年、神鋼興産(株)は神戸市灘区に「ジークレフ六甲の丘」を竣工した。これは、当社の六甲台寮の跡地を神

鋼興産(株)が開発したもので、設計を世界的に有名な建築家、安藤忠雄氏に依頼した。安藤氏は、この南側に建つ「六甲の集合住宅」を設計し、各方面から高く評価されていた。隣接する当社の遊休地にも自らマンションを設計したいという安藤氏からの申し出があり、実現したものであった。この年、神鋼興産(株)は、横浜市青葉区藤が丘にあった当社の藤が丘社宅・寮跡地に大型複合商業施設「アポラン藤が丘」を竣工している。

すでに大証二部に上場していた神鋼興産(株)は、2000年に東京証券取引所市場第二部に株式上場を果たした。この翌年には、ビルマネジメント事業のISO9001の認証を取得している。

3. 不動産事業の統合

不動産カンパニーから神鋼不動産へ

当社は、1987年（昭和62）から社有地大規模遊休地を中心に都市開発事業やマンション分譲事業などを行ってきた。一方、神鋼興産(株)は、創立以来40年間にわたって神鋼グループの不動産事業の中核としての役割を担っていた。神戸市東部新都心事業や明石市のオーズタウンの街づくりでは、両社が共同で分譲マンションの建設や販

売に取り組んだ。（オーズタウンおよび摩耶シーサイドプレイスの2004年9月までの分譲累計2,650戸）

こうしたなかで、不動産事業を取り巻く環境はますます厳しさを増していた。当社は、神鋼グループにおける不動産事業の将来を見据え、2002年3月、当社の用地開発部と神鋼興産(株)を統合し、不動産カンパニーを発足した。これは、神鋼グループとしての不動産ビジネスを強化することが目的であり、それには当社用地開発部と神



新神戸駅前プロジェクト（完成予想写真）



「神鋼不動産株式会社」設立

鋼興産株が培ってきた事業ノウハウや経験・技術の統合と、当社の持つ経営資源の広がりや規模の力の活用が必要であった。

不動産カンパニーの発足に伴って、神鋼興産株の保険代理業は、新たに設立された神鋼保険サービス株式会社に事業を継承することになった。また、神戸臨海開発株とオーズタウン開発株を合併してコベルコ開発株式会社を設立した。新たにスタートした不動産カンパニーは、2003年に自社所有賃貸オフィスビル「ノーブルコート平河町」を東京都千代田区に竣工した。

2003年10月、加古川市立総合体育館の建設工事が着手された。この事業は、加古川市が初めてPFI（民間資金活用による社会資本整備）方式を導入して行うもので、当社、鹿島建設株式会社、三井物産株式会社のグループが1次、2次の審査をパスして事業を請け負った。設計・建設を鹿島建設株、資金調達を三井物産株、運営を当社が担当した。体育館は敷地面積約3万4,900㎡、建築面積7,200㎡、延床面積1万100㎡で、2つのアリーナとトレーニングルーム、フィットネススタジオがある。2005年4月にオープンし、維持・管理は当社の不動産カンパニーが担当した（現在は神鋼不動産株式会社が引き継いでいる）。

また、2006年2月に開港する神戸空港は、2003年に旅客ターミナルビルの建設・維持管理事業コンペが行われた。このコンペは、設計・維持管理における従来型の一

般競争入札ではなく、施設の整備から維持管理まで経済的かつ効率的に行う提案を事業者に求めるものであった。当社では、業務部神戸プロジェクトグループ、エンジニアリングカンパニー、不動産カンパニーが連携して提案を行い、同年12月、みごと当選を果たした。また、この年、ビルマネジメント事業のISO9001（2000年版）の認証を取得した。

不動産カンパニーの発足から3年後、当社は同カンパニーを、会社分割により、当社100%出資子会社であるコベルコ開発株と統合させ、2005年10月1日付で新会社「神鋼不動産株式会社」を設立した。これは、不動産事業の分社・独立により、事業運営の機動性・柔軟性を最大限に発揮していくことが最適であるとの判断によるものであった。

神鋼不動産株は、住金興産株式会社、関電不動産株式会社と共同で、新幹線・新神戸駅前に地上42階建てのタワー型マンションを建設・販売することになった。このマンションは、2005年2月に神戸市が実施した競争入札において当社が落札・取得した土地に建設するもので、六甲山を背景に山と海を一望のもとに見渡せる絶好のロケーションに位置している。着工は2006年5月、竣工は2009年の予定である。

神鋼不動産株は、神戸製鋼グループにおける不動産関連ビジネスの中核を担う総合生活関連企業として、今後さらなる拡大発展を目指すこととなる。