

3つの新たな取り組みでさらなる地元貢献企業へ

「売上高、経常利益ともに好調を維持」

（株）コスギ不動産 小杉康之社長に聞く

アメリカのサブプライムローン問題から端を発した金融危機。県内不動産業界への影響も著しく、先行き不透明感だけが残る。（株）コスギ不動産（熊本市九品寺）は、厳しい逆境こそ好機と捉え、管理会社としての本業を主軸に、3つの新たな取り組みを進める。各取り組みと業界の市況、同社経営状況について小杉康之社長に話を聞いた。

不動産業界の不況は4、5年続く

「不動産業界の近況および金融危機に対する感想を。」

小杉 当業界のみならず、これほど厳しい状況になるとは。熊本への余波はおとしの12月くらいから急速にきました。正直これほど早いとは思いませんでした。

当業界では、特に不動産流動化事業を手がけていた新興不動産・不動産ファンドの資金繰りの悪化が顕著で、東証1部上場企業の経営破たんや黒字倒産を

小杉 そうですね。全部で100物件ほど、熊本市中心部だけでも20件ほどありましたね。開発型案件が中心でしたので、最低10億円以上、既存物件であれば5億以上の依頼で進出してきました。熊本では5億円以上の物件はなかなか無いので、2、3億円の物件を数物件合わせた取引が行われていました。

「御社もかなりの影響を受けられたのでは。」

小杉 もちろん不況による影響は当社にもありますよ。しかし、当社では開発型の大型物件にはほとんど関与していなかった。影響は少なかつたですね。これは、90年代のバブル崩壊での経験を生かした結果とも言えますね。私自身をはじめに、当社は派手なイメージの会社のように、かなり不況の煽りを受

売上高、経常利益ともに好調を維持

「不動産業界の本来の姿であり続けること」

「厳しい環境に直面した御社の経営状況は。」

小杉 今年5月決算の中間決算（11月）の段階では、売上高が約13億円、経常利益が約1億2千万円でした。おかげさまで好調に推移しています。地元の管理会社としてこのこととやっ

「秘訣などがあるのですか。」

小杉 秘訣というものはありません。ただ、「不動産業界の本来の姿、在り方とは何か」を常に考え、創意工夫してお客さまに提供するという普遍の原点を維持してきただけです。当社はブローカーのように土地の転がしだけではしません。当社の経営企画室を中心に土地などを四方八方から分析し、有効土地利用法をアドバイス。付加価値を付けエンドユーザーに提供し喜んでいただくことにそれが本当の不動産業のコン

サルタント、プロの仕事だと思っています。

私は土地の選定をする際、土地と語ります。「何を建ててもらいたい」と。地域のためになるように、何が適切か土地と語る。昼の顔と夜、季節の顔、土地はいろいろな顔を持つわけですよ。そこをよく見て考えなさいと社員にも話しています。

指定管理者、国際支援、高齢者支援へ参入

「昨今3つの新たな取り組みをスタートされました。まずは、熊本市営住宅の指定管理者についてお話をください。」

小杉 地域に育てられた企業として、公益性ある事業を受託でき光栄です。「熊本市営住宅管理センター共同企業体」として、全国でも実績ある日本管財（株）（兵庫県西宮市）さんとともに運営させていただきます。指定期間は今年4月から3年間

けていると捉えられているようですが、意外と堅実なんですよ（笑）。あくまでも地元を根拠としてしっかりと張る「管理会社」としてのフィードバックが基本です。

「業界の不況はいつまで続くかと推測されますか。」

小杉 不動産業界の低迷は一般的に3年くらいと言われていますが、4、5年は続くのではないのでしょうか。全世界の金融危機が上向くにはまだまだ時間が必要ですね。金融が正常化しない限りは不動産も正常化しない。過去の例で優遇措置を用いて住宅産業の活性化を図り、経済の建て直しを行ったように、住宅・不動産産業の回復が、全体経済回復に繋がります。金融機関とスムーズに連携し、一刻も早く回復できることを切望します。

のです。つまり、地元には喜ばれるものをつくらないと、自分の首を自分で締めるのと同じ。ビルは解体できるが、土地は動かさず必ず残る。動かさないものだからこそ「地域密着」もできるのではないかと考えます。

熊本が発展し共存共栄できるようにと大手が開発して出るのなら、地元企業として出る資もするし、喜んでお手伝いもします。しかし、お金儲けのためにだけなら喜ばせませんよ。

「受託金は約13億円です。」

小杉 市営団地は、約1200団地で約570棟、約1万3千2百戸あります。家賃関係の業務は従来通り市に担当していただきますが、そのほかのすべての業務を私たちが運営管理します。住居者への24時間対応など、民間のノウハウを用いたサービスを提供していきます。



小杉 康之 氏
こすぎ やすゆき
熊本市横手出身。1959（昭和34）年6月17日生まれ。九州学院高校卒業。趣味はゴルフ（ハンディ0）。

会社概要

住所 熊本市九品寺 3-15-4
資本金 1000万円
設立 1982（昭和57）年7月
事業内容 賃貸管理業務、賃貸仲介、不動産売買仲介、資産活用コンサル
従業員 148人（パート含む）
関連会社 (株)小杉住宅、(株)ジャナス・アセット・コーポレーション、(株)小杉観光、阿蘇ハイランド開発(株)、(株)かいこのみらい