

コミュニケーションマガジン

KOSUGI Times

コスギタイムズ VOL.2

KOSUGI REAL ESTATE
OWNERS NEWSPAPER



コスギ不動産ホールディングス

繁忙期報告

現場最前線から
今期の状況を報告します！

オーナーコンサル通信

「春の応援キャンペーン」
結果報告！

コスギの新ブランド
「ステラ」の魅力とは

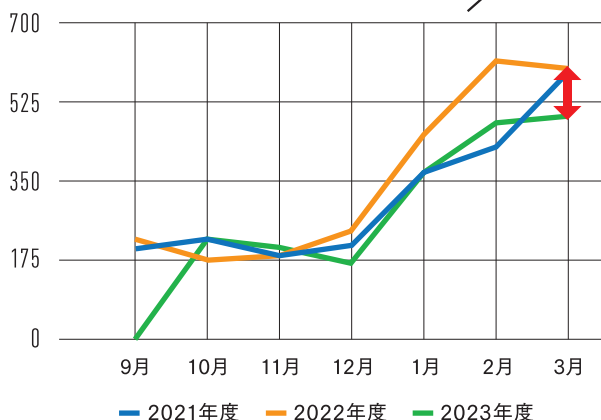
KOSUGI NEWS

TSMCプロジェクトメンバーに聞く！

変化する道路事情と 周辺への影響

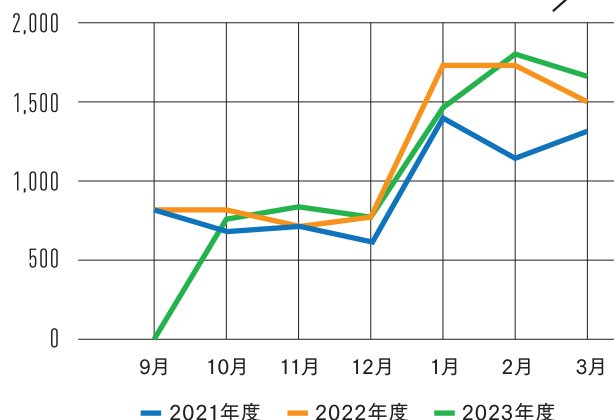
賃貸営業部より 繁忙期報告

申込数（4期比較）



今回の繁忙期の申込数は減少傾向にあり、TSMC特需の落ち着き、法人の異動時期のずれ込み等が数字に大きく影響している。今後、加速するであろうTSMCの第2工場や法人移動に伴う賃貸需要の動向に注視している。

反響数（4期比較サポート課含む）



今期の繁忙期の反響数は170件ほど増加している。反響媒体を「SUUMO」、「カナリー」、「自社HP」、「いい部屋ネット」の4つに増やしたことや、FC加盟した「いい部屋ネット熊本店」が反響獲得に大きく貢献している。

現場最前線から報告！

今回のリポーターは松本武マネージャー。「今期の繁忙期報告」をさせていただきます！

ここが
+α

管理物件数 増加しています！

01

長年培ってきた実績により、管理物件数は増加に！お客様に紹介する場合も、自社管理物件の場合は保有している情報量が違うので、お客様にも紹介がしやすくなり入居率もUPしている状況です。

今年度から スタートしました！

02

営業サポート課によるメール問い合わせの一括管理
業務の効率化を図るため、営業サポート課で一括管理をすることにしました。これにより、お客様からの問い合わせメールにより早く対応できるようになりました。
DX（デジタル・トランスフォーメーション）化の促進
業務の効率化を図るために、社内のDX化を加速お客様満足度も向上！
電子契約をスタート
スマホでの電子契約を可能に。スマホで確認もできるので、お客様も便利に。

03

問い合わせ数 （ネット、メール、電話）は 増加！

ネット展開は、いい部屋ネット・SUUMO・カナリー・自社HPの4つ。メール対応は、専門チームで対応しています。VRでの内見もっており、来店なしでの契約も。

松本 武 マネージャー

今期賃貸部分に新しくできたマネージャー職に就任。各支店の統括を行っており、数字の分析やシステム関係の運用、店舗のフォローなどを担当している。趣味は野球で、コスギ野球部のキャプテン。



マネージャーより一言

今年は法人の引越時期がずれ込んでおり、今までと違った動向が見受けられるため、常に確認を行い、動きだしたタイミングで、スピーディーな対応ができる体制づくりを進めてまいります。また、繁忙期に退去した物件の原状回復工事や、管理・オーナーコンサルティング課と連携し、早期商品化を行っていく予定です。

オーナーのために
もっと
がまだせ!

会長
語録



コスギ全負担による 総額1000万円大還元!

春の新生活応援 キャンペーン

オーナー
コン
サル
通信



大好評の「春の新生活応援キャンペーン」を今年も開催!

多くのお客様から反響をいただきました。

オーナーコンサルティング課より

結果をご報告いたします。



オーナーコンサルティング課
新名健人係長

今年のキャンペーン利用の契約件数は
250件を超え昨年対比**115%**増とな
り、過去最高の成果を残すことが出来
ました。昨年までは対象となる物件を
絞っておりましたが、今回はより多く
のお客様にご利用頂き、管理物件の入
居促進に繋がるキャンペーンを企画
し、CMの再編集やSNS広告も積極的
に活用しました。今後も、オーナー様
や入居者様により満足いただけるよ
う、さらにパワーアップしたキャンペ
ーンを企画していきますので、ご期待く
ださい!

お客様、
オーナー様の声

春の新生活応援キャンペーン利用の契約数

	R4年	R5年	R6年
1月	33	24	47
2月	55	97	126
3月	41	111	94
総合計	129	232	267

オーナー



キャンペーンのおかげで、ずっと空室だった
物件がやっと決まった! (60代男性)

お客様



他社の物件と悩んだけど、キャンペーンがあったので
コスギの物件に決めました。(20代男性)

お客様



キャンペーンがあることをCMで知って、
店舗に来店しました。(20代女性)

オーナーコンサルティング課



左から、丸山・新名・田代・田中・林田・根岸

オーナー様と一緒に資産活用を
考えるのが、私たち“オーナーコン
サルティング課”です。物件での
お悩みや相続などの法律問題、
事業拡大の相談、情報提供な
ど、多岐に渡る相談に対応して
おります。訪問等も行っています
ので、お気軽にお声かけください。

第1回 Kosugi Reception

2024 5/11 (土)

熊本ホテルキャッスルにて、繁忙期の結果報告をメインとし
たセミナー&懇親会を開催!! 次号でその様子は掲載いた
しますので、お楽しみに♪今後もゴルフコンペ等イベントの
開催も計画中!

※参加対象: 当社管理 アパート・マンション所有の
オーナー様限定

TSMC進出により、さらに渋滞の悪化が予想されている菊陽町周辺。県から発表されている道路整備計画では、新規道路の整備や道路拡張などが示されていますが、完成までには数年を要する見込みです。道路が整備されることで、周辺はどう変わっていくのか？半導体プロジェクトメンバーである田村参与と友野次長に話を聞きました。



Members' Voices



田村真一参与

1986年熊本県庁に入庁。阿蘇地域振興局長、地域・文化振興局長、県南広域本部長を歴任。2023年にコスギ不動産に入社。現在は参与として、自治体などからTSMC関連情報の収集、アドバイザーとして活躍。



賃貸営業部 執行役員
友野直寛

Voice ——— 02



道路ができることで 何が変わるのかがポイント

道路が新しく整備されることで、その周辺では交通の利便性等が向上し、土地価格や人の流れに影響を与え、住宅需要も変化してくることが考えられます。今回の道路整備により菊陽町周辺は南北のアクセスが強化されます。今後は菊池市、西原村、益城町などの周辺にも住宅用地の需要が広がるかもしれません。物件購入を考えると、このような**道路整備が行われることにより、周辺がどう変化していくかを見極める必要があると思います**。県や市町のホームページや新聞などで情報を収集したり、私たちのような不動産のプロに相談したりしながら、動向を注目していただければと思います。

Voice ——— 01



新規道路整備で 南北の交通が便利に

菊陽町周辺は、TSMC進出以前から渋滞が多い地域。TSMC進出を受けて、さらに渋滞が悪化することが予想され、その対策が重要課題となっています。渋滞緩和のために道路整備計画が国や県より発表されており、今後、整備が進んでいきます。国は九州縦貫自動車道から大津町国道325号まで結ぶ**中九州横断道路**(地図①道路)を整備します。県は**合志ICアクセス道路**(地図②道路)、**菊陽空港線**(地図③道路)の整備、JASM南側の**大津植木線の多車線化**(地図④道路)を行います。

変化する道路事情で、菊陽町周辺の影響は？

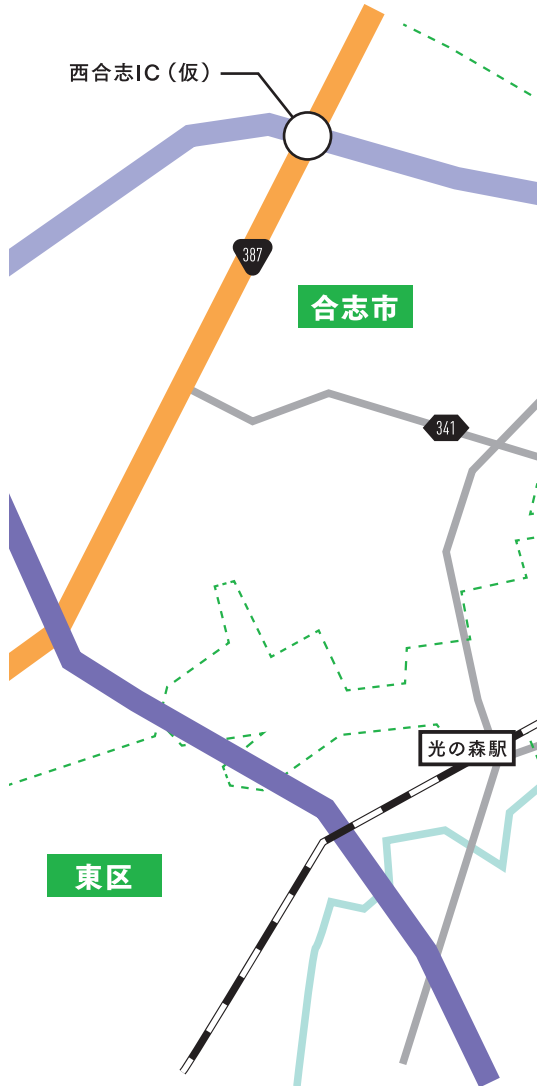
表① JASM社員の賃貸契約状況

JASM	3万円未満	3万円台	4万円台	5万円台	6万円台	7万円台	8万円台	9万円台	10万円以上	計
菊陽	0	0	0	18	71	31	4	3	4	131
大津	0	0	1	3	10	10	0	0	0	24
合志	0	0	4	5	2	0	1	0	0	12
菊池	0	0	1	1	1	0	0	0	0	3
中央区1	0	0	0	0	5	12	0	1	0	18
中央区2	0	1	2	18	15	43	7	0	8	94
北区	0	0	0	5	6	8	3	1	1	24
東区	0	1	0	5	36	4	1	1	1	49
西区	0	0	0	1	3	0	1	0	2	7
南区	0	0	0	1	2	0	0	1	0	4
その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
計	0	2	8	57	151	108	17	7	16	366

表② JASM関連の半導体企業社員の賃貸契約状況（JASM社員は除く）

JASM	3万円未満	3万円台	4万円台	5万円台	6万円台	7万円台	8万円台	9万円台	10万円以上	計
菊陽	0	11	36	48	67	7	3	3	1	176
大津	0	7	16	30	38	3	0	0	1	95
合志	0	36	17	16	11	1	1	0	1	83
菊池	1	1	11	4	0	0	0	0	0	17
中央区1	93	210	26	23	19	1	1	5	2	380
中央区2	41	25	47	25	20	7	8	4	7	184
北区	3	4	36	42	9	14	1	1	1	111
東区	28	49	41	56	16	23	3	2	1	219
西区	0	6	7	1	6	3	1	1	0	25
南区	0	0	2	1	1	0	0	0	1	5
その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
計	166	349	239	246	187	59	18	16	15	1,295

（一社）熊本県賃貸住宅協議会出典



Voice ——— 04



短期での動きが
激しいエリアも

菊陽エリアでは、退去が出て再募集する際、物件の築年数・間取りにもよりますが家賃を5,000円～10,000円程度上げて募集提案する物件も多くなっています。表②には、JASMに関連する半導体関連企業の賃貸動向です。この中には、工事関係者等も含みます。工事関係者用の物件は東区が多く、数件を一気に借りるという企業が多い印象です。しかし、工事自体は期限がありますので、いつかは大量に退室してしまうというリスクがあります。第2工場の建設も決定してるので、工事関係者用の物件は動きが活発になると思います、短期であるリスクを考えることは重要だと思います。

※JASMはTSMCの半導体受託製造子会社

Voice ——— 03



菊陽町は供給不足に
ファミリーに人気は東区

TSMC進出に伴って、ここ数年で賃貸動向も変化しています。表①はJASM社員の賃貸動向です。菊陽町周辺は賃貸物件が足りないという状況です。次に人気のエリアは熊本市東区で、特に小山、戸島、長嶺に集中しています。これは、工場までのアクセスの良さ、ファミリー物件の多さ、教育環境が整備されていることが要因だと思います。単身者になると、少し距離が伸びて、中央区まで範囲が広がります。水前寺などのJR沿線沿いが主流となり、駅まで徒歩10分内の物件が人気です。新水前寺駅より南になると、動きがあまりありません。熊本駅周辺は人気ですが、そもそもTSMC進出の影響がなくても人気のエリアなので、JASM関連の賃貸動向は、いまのところは新水前寺駅エリアまでと言っているのではないのでしょうか。菊陽町周辺や東区あたりは、物件の取り合いになりつつあるので、今後は道路インフラの発達により今まで熊本市内では比較的、需要の低かった北区エリア(特に北バイパスと西環状線が繋がった飛田エリアなど)に動きが出てくるのではないかと考えてます。

コスギ不動産が展開している 新時代のアパート「ステラ」

「ステラ」販売中。物件情報や
土地の有効活用をご検討の方はこちらから！



リビングとは別空間となる「階段スキップフロア形ロフト」。
デザイン性が高く階段で行き
来できるので、従来のロフトス
ペースより使いやすく、入居
者がアレンジしやすいです。

既存のステラシリーズの2024
年3月末時点の入居率は98%
とかなり高い状況です。また、
平均利回りも6.75%と今の市
場では高水準で販売している
為、オーナー様にも好評です。

ステラ開発企画
宇土係長



ステラ開発企画
古閑副課長



「70坪」から出来る 木造アパート経営「ステラ」

土地選びから、建築、管理まで当社が一括管理。これまで培ってき
たデータを分析し、ターゲットを絞ったより効果が高い物件を提
案。だからこそ実現する高い入居率。

人 入居者様からの声

- ☒ リビングとロフトで生活空間を分けられるから良い
- ☒ ロフトにつながる階段がちゃんとした階段で手すりがついてるのが良い
- ☒ 一人暮らしにちょうどいい広さ
- ☒ 外観がおしゃれ ☒ 防犯面もしっかりしていて安心

小杉 住永さんはステラシリーズの
一棟目のオーナー様です。
購入のきっかけは？
住永 以前から不動産投資に興味があり、ずっと物件を探して
ました。小杉専務にも相談して
いて、「ある程度の資金がある
のなら、ステラがおすすめ」と
言われたので、プロの意見を信
用して購入しました。
小杉 ステラは初心者向けの物
件なので、これから不動産投資
をしようと考えている人や二棟
目を考えている方におすすめし
ています。ステラシリーズの魅
力はどこだと思えますか？
住永 土地探しから、建設、管
理までの全てをコスギさんにお
願いできるというところだす
ね。プロに任せているので安心
感があります。またRC造、鉄
骨造に比べてコストを抑えるこ
とができるのも魅力ですね。新
築で場合によっては金利も低く
抑えられるので、キャッシュフ
ローが出やすいですし、節税対
策としても良い物件だなと思
います。

小杉 不動産投資は銀行から借

オーナーに聞く！ステラの魅力とは？

入ができるので、レバレッジ効
果も高い投資です。入居率はい
かがですか？
住永 おかげさまで満室が続
いています。ただ、県庁近くな
ので転勤者が多く、回転が早い
という印象です。できれば長く
住んでもらいたいのですが、場
所の問題が大きいと感じてい
ます。
小杉 賃貸物件は場所が大事で
すね。当社でも市場調査をしつ
かりした上で需要が見込める場
所をご案内をしています。
住永 だからプロに相談するこ
とが大事だと思っています。こ
れからも物件は増やしていこう
と思っているので、専務これか
らもうよろしくお願いします！
小杉 ありがとうございます！

(左) 小杉堅太 専務
(右) ステラオーナー 住永裕司さん





Store

「ベーカリー&カフェ」 「デリカ&ギフトショップ」が オープン

「ベーカリースタ&カフェ」では、ベーカリーシェフに南阿蘇で12年間愛されてきた「パンダイゴ」の上道大吾が就任。焼き立てのパンを提供します。「デリカ&ストア」では、「ショコラトリーソフォレ」や地元のあか牛や豚肉・農産物など阿蘇の食材を活かした惣菜やお土産を用意。

With Dogs



ペットと一緒に過ごせる空間に

ペットと泊まれるホテル「/With dogs (ウィズドッグ)」も開業します。各部屋、犬の足に優しいウッドチップが敷き詰められた専用ドッグラン付き。またリゾート内には入場自由のドッグランもオープン。ペット同伴でも楽しめる快適な空間となっています。

Golf



創業以来の大型リニューアル ゴルフ場のクラブハウス

1976年に開業したゴルフ場のクラブハウスを大規模改装。設計は「アミュプラザくまもと」を設計した朴玄淳さんに依頼。天井には小国杉を使用し、室内にいても阿蘇を感じられる開放感のある造りになっています。

Thermae Terrace



阿蘇の自然を感じながら 憩える無料スペース「テラス」

足湯に入れる「湯のテラス」。焚き火ができる「火のテラス」。水盤サイドで憩える「水のテラス」。外には自然の中でゆっくりできる3つのテラスを用意。入場無料で、飲食物も持ち込み可能なので、ゆったりと過ごすことができます。

もっともっとたくさんの方に楽しんでもらいたい！
そんな想いから、阿蘇乙姫にあるコスギリゾートをリニューアルしました。

コスギリゾートがリニューアルオープン！

堅太専務は
たいぎや
金かけたなー！(笑)
これも地域活性化たい！

会長
語録



Kosugi Resort
Aso Otohime since 1982

〒869-2226 熊本県阿蘇市乙姫2052
TEL: 0967-32-5500 [代表]



HP



facebook



instagram

管理戸数・入居率

(2024年3月末時点)

管理のご相談はコチラ

お問い合わせ
フォーム

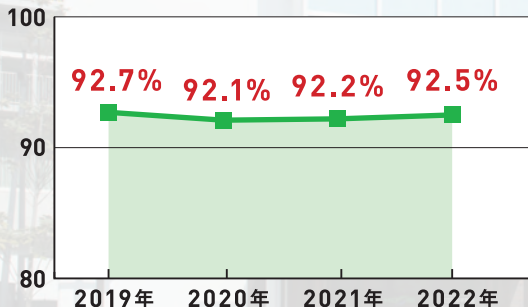
入居率

94.3%

管理戸数

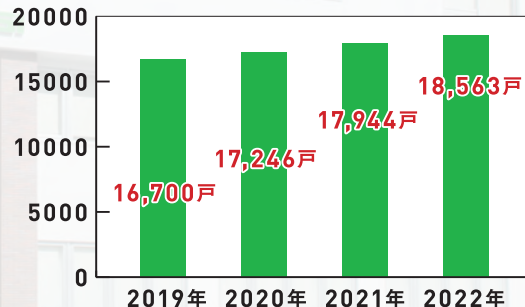
19,444戸

入居率の推移 (年度別平均)



年間平均95%を目指しています!

管理戸数の推移



コスギ不動産リーシング店舗紹介

本店

住所／熊本市中央区九品寺2丁目2-43 ライズ九品寺II 1F 営業時間／10:00～18:00 (日・祝 10:00～17:00)
店休日／水曜日・年末年始・GW・お盆 TEL／096-211-5000

東部支店

住所／熊本市東区保田窪3丁目2-7 営業時間／10:00～18:00 (日・祝 10:00～17:00)
火曜日・水曜日 (1～3月は水曜日のみ休業)・年末年始・GW・お盆 TEL／096-213-0001

光の森支店

住所／菊池郡菊陽町光の森2丁目29-4 営業時間／10:00～18:00 (日・祝 10:00～17:00)
店休日／水曜日・年末年始・GW・お盆 TEL／096-213-5500

平成支店

住所／熊本市南区江越2丁目3-1 ライズ平成大通り1F 営業時間／10:00～18:00 (日・祝 10:00～17:00)
店休日／水曜日・木曜日 (1～3月は水曜日のみ休業) 年末年始・GW・お盆 TEL／096-379-9966

熊本駅支店

住所／熊本市西区春日3丁目24-20 営業時間／10:00～18:00 (日・祝 10:00～17:00)
店休日／火曜日・水曜日 (1～3月は水曜日のみ休業)・年末年始・GW・お盆 TEL／096-312-5400

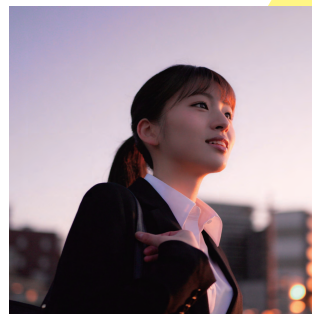
いい部屋ネット健軍支店

住所／熊本市東区健軍2丁目8-17 営業時間／10:00～18:00 (日・祝 10:00～17:00)
店休日／水曜日・木曜日 (1～3月は水曜日のみ休業)・年末年始・GW・お盆 TEL／096-368-0001

いい部屋ネット熊本店

住所／熊本市中央区九品寺1丁目1-5 RISE KUMAMOTO EXE 2-B 営業時間／10:00～18:00 (日・祝 10:00～17:00)
店休日／火曜日・水曜日 (1～3月は水曜日のみ休業)・年末年始・GW・お盆 TEL／096-371-5500

COVER MODEL

あゆ
愛結さん

熊本出身の18歳。アミュプラザくまもとの初代アンバサダーを務めたインフルエンサーでTik Tokのフォロワー数は20万人超えの期待のモデルです。当社、新CMにも…。

編集後記

コスギタイムズ編集部

編集長

川端 大樹

編集スタッフ

根岸 あかり

能満 加代

写真撮影

三角 守男

野上 遼加

三鶴 萌

エグゼクティブ・プロデューサー

小杉 堅太



早くも、コスギタイムズ第2号となります。

不動産の繁忙期の中バタバタしながらも、何とか発行にこぎつけました(汗)

PS: 昨年11月に創刊号を発行した際に、

あるオーナー様より『感想を添えたお手紙』を頂戴しました。

本当に感謝感謝です。これからもっとがまだしますっ!!