コミュニケーションマガジン

KOSUGI Times

9 VOL.
October 2026
コスギタイムズ
震災特別号

KOSUGI
REAL ESTATE
OWNERS
NEWSPAPER



～管理会社としての透明性と対応力の証明～

令和8年 熊本地震 震災特別号

P.01-06
発災からの初動報告

P.07-08
秋会議のすすめ&一括経費

P.09
新入社員、頑張ってます!

P.10
新CM放映中!

令和8年7月28日に発生した「令和8年熊本地震」により被災された皆様に、心よりお見舞い申し上げます。

KOSGI コスギ不動産ホールディングス



令和8年7月28日 熊本地震、発生。

10年前の経験を活かした管理会社

※写真は、平成２８年熊本地震当時、社屋の屋上室外機破損工事

初動の機動力！

熊本地震発生直後、18時には「災害対策本部」設置



2026 7/28 tue

—18:00—

地震発生時刻／16:27

令和８年７月28日午後４時27分、熊本を再び襲った激しい揺れ。私たちはまず、社内と社員の安全確認を最優先で実施しました。全員の無事と本社の機能維持を確認し、午後６時には「災害対策本部」を立ち上げ、翌朝からの全社一斉巡回に向けた班編成とルートをその日のうちに決定しました。本部の体制整備が進む中、コールセンターには入居者様からの安否や被害に関する連絡が殺到し、発災当日だけで104件もの受電に対応しました。分業化したことで冷静に、翌日からの対応準備できたと現場担当者は振り返ります。



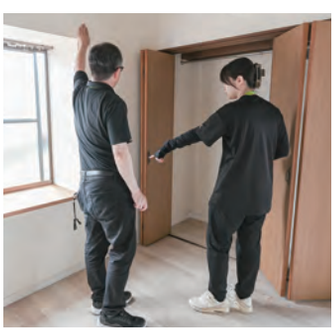


全社員を動員し、全管理物件の巡回点検を実施。

2026 7/29 wed ～30 thu

29日朝、物件報告アプリを自社内で作成、全社員を班分けし、管理物件の一斉巡回を開始しました。現地からスマートフォンで被害状況をリアルタイムに登録・集約し、翌30日には管理物件巡回をほぼ終えました。一方、オーナーコンサルティング課はオーナー様への個別連絡に力を注ぎ、管理部門は断水物件の入居者様へ、飲料水の配布やホテルの手配などの生活支援を進めました。







7月31日 16:00時点

総問合わせ数/1,415件 469物件から届いた修繕SOS。



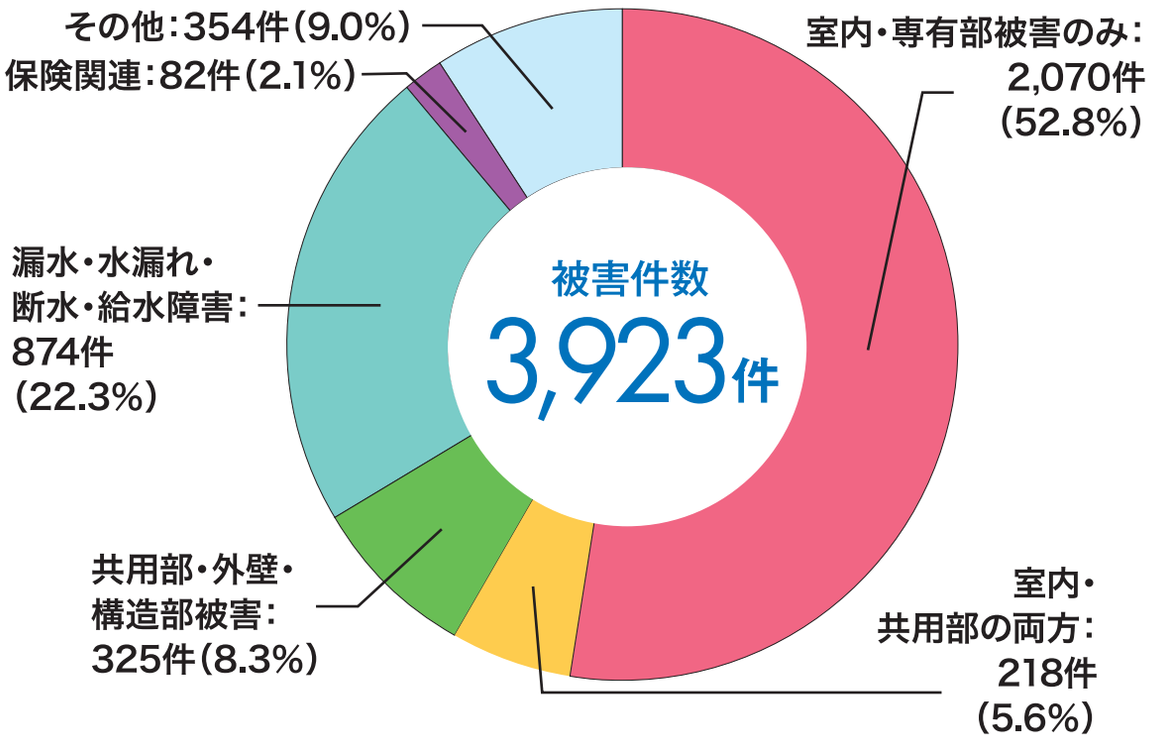
▲夕方報告会風景



お問合せ総数6,258件。

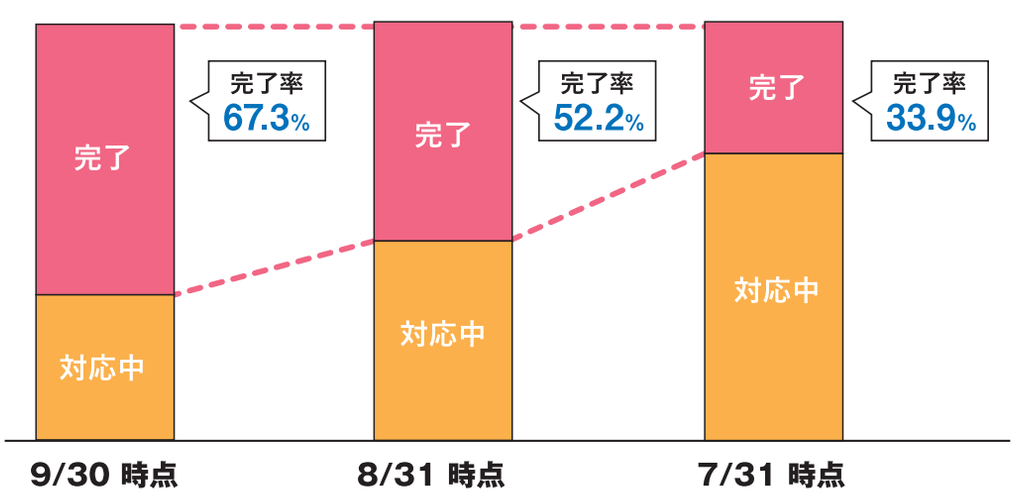
被害あり：3,923件
被害なし：2,335件
※9月末現在

カテゴリ別分析で被害の実態を共有。

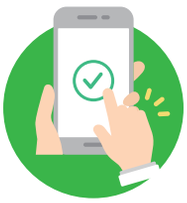


被災された3,923件の問合せを分析すると、全体の52.8%が「室内・専有部のみ」、室内・共用部の複合被害を合わせると実に約6割（58.4%）のお部屋で室内修繕が必要な状況でした。また、断水や漏水など命と生活に直結する水回りトラブルも22.3%に達し、発災直後の現場の緊迫感を物語っています。私たちは生活基盤である水回りの復旧を最優先で推し進め、現在は膨大な室内クロスや壁の亀裂等の本格的な修繕へと着実にフェーズを移行させています。すべての案件を完了まで責任をもって対応いたします。



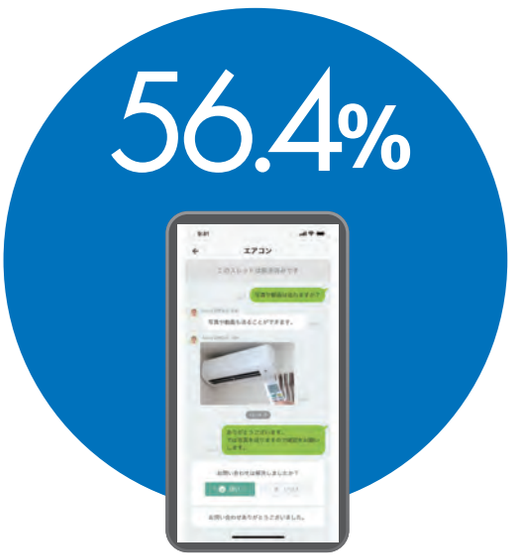


止まらない復旧作業。着実に上昇する対応完了率。

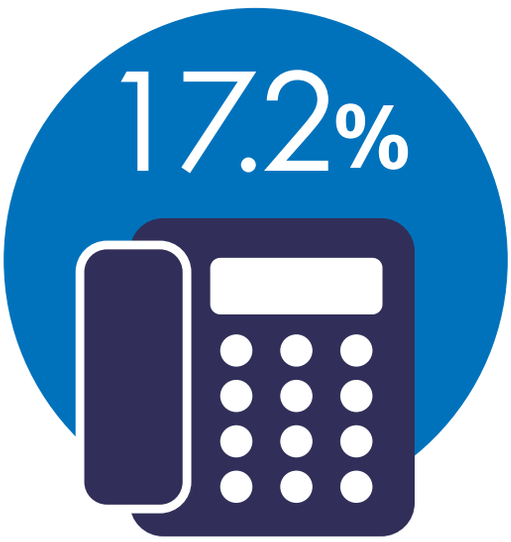


入居者専用アプリ

10年前の熊本地震にはなかった入居者専用アプリ「totono」からの過半数を占める連絡。



VS



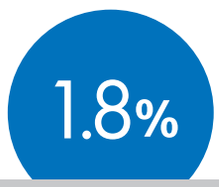
入居者専用アプリ「totono」 **3,527件**

電話等 1,075件



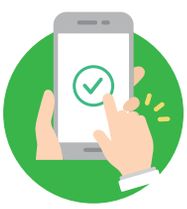
社員報告 1,542件

(物件報告アプリ：1,439件含む)



メール 114件

今回の地震対応では、平時より推進してきたDXが大きな力となりました。地震被害問合せには、入居者アプリ「totono」からの報告が3,527件に達し、電話問合せ1,075件を上回りました。このアプリの浸透が有事の電話回線パンクを防ぎ、スピーディーな集計を可能にしました。



社内専用アプリ

発生直後から全棟巡回へマンパワーと「物件報告アプリ」で証明する機動力。



発災直後に社内で構築した「物件報告アプリ」を、社員による物件巡回にて活用しました。29班に分かれて巡回した結果、1,439件の被害を報告。現場でスマートフォンを用いて登録し、被害状況が本部にリアルタイム集約されたことで、断水やエレベーター停止などの緊急事案を即座に特定できました。10年前の平成28年熊本地震では紙で報告書を作成し、帰社後に入力作業を行った上でのスタッフの振り分けを行っていました。今回は自社開発アプリの活用で、緊急性の高い現場へいち早くスタッフを派遣し、迅速な初期対応に繋げることができました。

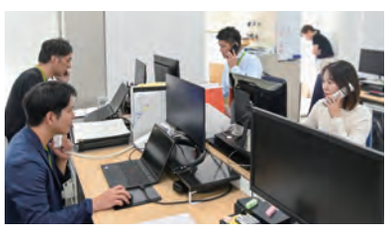
「人」による徹底した個別サポート

安定した賃貸経営のサポート

1 初動対応・個別報告 地震発生直後

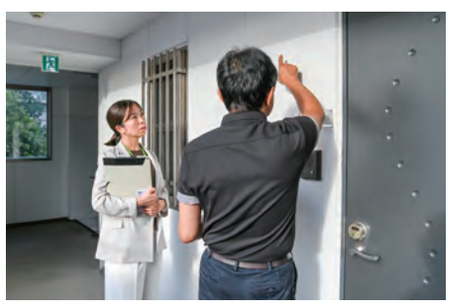
1,000名様

を超える全オーナー様へ、
電話及びメールでの
個別状況報告を実施。



2 保険立合い 同席サポート

オーナー様と共に専門的な
立場で保険立会い、
同席サポート。



今こそ備えを!

地震保険のすすめ!!



実例

住所：熊本市西区春日
築年：築 28 年
構造：RC 造 3 階建
被害状況：一部損

【補償される損害と支払われる保険金】

損害の程度	設定の基準 建物 主要構造部（軸組、基礎、屋根、外壁など）の損害額	設定の基準 建物 焼失、流失した床面積	設定の基準 建物 床上浸水	支払保険金
全損	建物の時価の 50%以上	建物の延床面積の 70%以上	―――	地震保険金額の 100% （時価が限度）
大半損	建物の時価の 40%以上 50%未満	建物の延床面積の 50%以上 70%未満	―――	地震保険金額の 60% （時価の60%が限度）
小半損	建物の時価の 20%以上 40%未満	建物の延床面積の 20%以上 50%未満	―――	地震保険金額の 30% （時価の30%が限度）
一部損	建物の時価の 3%以上 20%未満	―――	建物が床上浸水または地盤面より45CMを超える浸水を受け損害が生じた場合で、とき全損、大半損、小半損、一部損に至らないとき	地震保険金額の 5% （時価の5%が限度）

地震保険のご相談もオーナーコンサルティング課へ

震災からの早期復旧と、未来の資産価値を守り抜く決意。



「事業基盤は管理にある。」有事の際こそ、あなたの信頼に応え抜くために。

私共コスギ不動産グループは、地震発生直後の午後6時には「特別災害対策室」を設置し、直ちに初動対応を開始いたしました。翌29日から30日の2日間にかけては、全社員が総出でアパート、マンション、戸建てを含む全ての管理物件の巡回点検を実施。物件報告アプリによるリアルタイムの状況把握を行い、オーナー窓口であるオーナーコンサルティング課を通じて、1,000名を超えるオーナー様へ迅速な状況報告をおこないたしました。

弊社の経営の原点には、「事業基盤は管理にある。」という強い想いがあります。平時の清掃や点検だけでなく、今回のような未曾有の災害時においてこそ、その真価が問われるものと考えております。2016年の震災復興を経て成長してきた私たちだからこそ、オーナー様の「大切な資産を守り、資産価値を向上させていく事」が、最大の使命であると確信しています。

今回の『コスギタイムズ』は、予定していた内容を急遽変更し、震災対応の記録と現状報告に特化しております。混乱のさなかにあっても、私たちがどのように動き、どのようにオーナー様の資産を守り抜くのか、その一端を包み隠さずお伝えする特別号です。私たちの経営原理原則のひとつ「あなたの信頼で躍動する」ことに立ち返り、弊社の取り組みを皆様へお届けいたします。

熊本の街が一日も早く日常を取り戻せるよう、そしてオーナー様が未来に向けて安心して歩んでいけるよう、全社員一丸となって復旧・支援に全力を尽くしてまいります。

今後とも変わらぬご厚誼を賜りますよう、心よりお願い申し上げます。

株式会社コスギ不動産ホールディングス 代表取締役社長　小杉　周司

オーナーコンサル通信

確定申告前に今できる節税対策
「秋会議」のススメ





「確定申告は2月だから、まだ先」そう思っていませんか？

実は、不動産オーナーの節税対策は**10月～12月の動きでほぼ決まります。**個人オーナーの決算日は全員「12月31日」。そのため、秋は今年の所得を予測し、必要な経費や投資を検討する重要な時期です。

1. 秋会議とは？

税理士と一緒に、下記項目を確認する**「確定申告対策会議」**のことです。

秋

着地予想会議



考えるべきこと

- 今年の家賃収入はいくらになりそうか
- 修繕工事は今年実施するべきか（一発経費が必要）
- 来年に回した方がよい支出はあるか

12/31

- 今年経費計上が必要ない場合 → 確定申告!!
- 今年経費が少なかった 税金が上がりそう… → 12/31迄に 購入完工 → 確定申告!!

修繕費は発注日や支払日ではなく、工事完了した年の経費になります

解説

経費とは…「修繕工事・原状回復工事」が対象で、工事をした年の経費にする会計処理のこと

※改良工事（バージョンアップ工事）、備品・消耗品の交換・取付は減価償却となります。

例外：10万円（税込）未満は一発経費OK

特例：40万円（税込）未満は特例で一発経費OK　※P8参照

2. 今すぐ確認したい節税チェックリスト

青色申告をしている

申請すれば、青色申告特別控除10万円＋損失繰越ができるように！

小規模企業共済を活用している

加入できれば、小規模企業共済等掛金控除最高84万円！

青色専従者給与を活用している

申請すれば仕事に見合った給与を経費として家族に渡せる！

この3つの制度は、不動産オーナーにとって**非常に効果の大きい節税制度**です。

コスギ不動産からの提案

医師に専門分野があるように、税理士にもそれぞれ得意分野があります。特に、不動産所得の確定申告や相続対策、資産承継については、**不動産に詳しい税理士へ相談**することで、新たな気づきやより良い提案につながることもあります。**一度弊社の提携税理士にご相談されませんか？**現在お付き合いのある税理士の先生がいらっしゃる場合でも、**セカンドオピニオンとして意見を聞いてみる**ことで、今の対策への安心につながるかもしれません。ご興味がございましたら、お気軽にオーナーコンサルティング課担当者までご相談ください。



オーナーコンサルティング課
松川 社員

少額減価償却の特例

「一発経費」の上限額が30万円▶40万円へ引き上げ！

少額減価償却資産制度とは？

中小企業や不動産賃貸業の個人事業主が一定金額以下の設備を購入した際に、本来は数年に分けて経費計上（減価償却）するものを、購入した年に全額経費にできる制度です。

対象となる設備案


エアコン


防犯カメラ


宅配ボックス


トイレ交換


段落ちキッチン

令和8年分の経費にする場合は
令和8年12月31日までに
完工していること
※支払いは年を跨いでも問題ありません

メリット

1. 設備投資の**負担を軽減**
2. **節税**につながる可能性
3. 入居者**満足度アップ**
4. **空室対策・家賃維持**にも期待

対象者

中小企業者等⇒不動産賃貸業の
個人事業主も含まれます

条件

- ▶ **青色申告**であること
- ▶ 減価償却資産の取得価額が
  税込40万円(税込)未満であること
- ▶ 年間の上限が
  300万円(税込)未満であること

コスギ不動産では設備投資のご提案から、
税理士と連携したご相談までサポートいたします。



問い合わせ先：オーナーコンサルティング課

令和8年度
新入社員、頑張ってます!



新たに14名の新入社員を迎えました

4月に入社した新入社員14名。外部講師を招いての集団研修や現場研修など、2ヶ月におよぶ研修を経て、管理、賃貸、売買、リフォーム、デザイン、総務など各部署へ配属されました。新たな環境で日々学びを重ねながら、一日も早く皆さまのお役に立てるよう、それぞれの配属先で精進してまいります。



新入社員特集で紹介されました!

RKK熊本放送「ニュースゲツキン」
特集:新入社員、初任給何につかう?



新

コスギ不動産 CMオンエア中



もっともっと高く飛んで♪ もっともっと走り出そう♪



のCMソングでおなじみのコスギ不動産。9年前に放送開始した「もっともっと！CM」を令和版にリニューアルしました。
社員の活気あふれる雰囲気や、歌自慢の社員の歌声にもご注目いただけると幸いです。熊本県内の民間放送局4社を中心に、街なかの大型ビジョンでも放映しています。ぜひご覧ください！

もっと!

もっと!

みんなドキドキ？ CM撮影の裏側



会長出演シーン♪













CM動画公開中!!

入居率・管理戸数（2026年9月末時点）

管理のご相談はコチラ

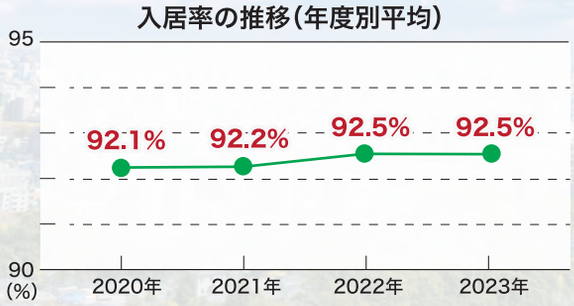
入居率

91.00%

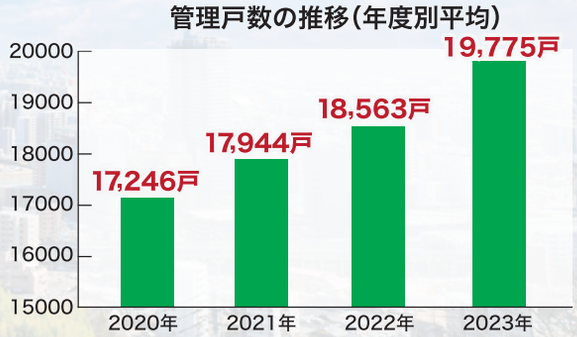
管理戸数

20,625戸

入居率の推移（年度別平均）



管理戸数の推移（年度別平均）



入居率 **年間平均95%を目指しています！**

コスギ不動産リーシング 店舗紹介

本店・営業サポート課
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）
定休日／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）
定休日／火曜日・水曜日・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）
定休日／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）
定休日／水曜日・木曜日・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）
定休日／火曜日・水曜日・年末年始・GW・お盆　TEL／096-312-5400

いい部屋ネット 健軍店
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）
定休日／水曜日・木曜日・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番5号　RISE KUMAMOTO EXE　2-B号
営業時間／10:00～18:00（日・祝10:00～17:00）
定休日／火曜日・水曜日・年末年始・GW・お盆　TEL／096-371-5500

いい部屋ネット 西熊本店
住所／熊本市西区新土河原1丁目2-3
営業時間／10:00～18:00（日・祝10:00～17:00）
定休日／水曜日・木曜日・年末年始・GW・お盆　TEL／096-319-5000

いい部屋ネット 熊本大津店
住所／熊本県菊池郡大津町室215番地31ライズ大津IV 2-B
営業時間／10:00～18:00（日・祝10:00～17:00）
定休日／火曜日・水曜日・年末年始・GW・お盆　TEL／096-297-1400

コスギ不動産 事業開発本部 店舗紹介

コスギ不動産 御代志支店
住所／合志市御代志字東海道1693-14　2街区4-1画地
営業時間／10:00～18:00
定休日／水曜日・年末年始・GW・お盆　TEL／096-248-5222

コスギ不動産 大津支店
住所／熊本県熊本県菊池郡大津町室215番地31 ライズ大津IV 2-B
営業時間／9:30～18:00
定休日／土曜日・日曜日・祝日・年末年始・GW・お盆　TEL／096-297-1500

編集後記

編集長
川端 大樹

編集スタッフ
宇土 勲
福田 ゆか
鋤先 加奈
能満 加代

写真撮影
三角 守男
野上 遥加
三鶴 萌

エグゼクティブ・プロデューサー
小杉 堅太

これまでの『コスギタイムズ』

10年前の熊本地震の経験を活かし、万が一の災害への備えを社員一同で取り組んでおりました。
この10年間の取り組みの成果をぜひご覧ください。

発行元
株式会社コスギ不動産ホールディングス
〒862-0976 熊本県熊本市中央区九品寺2丁目6-57　TEL／096-366-5000　FAX／096-211-5014
営業時間／9:30～17:30　店休日／毎週土曜・日曜・祝日・年末年始・GW・お盆　免許番号／熊本県知事（10）第2541号
https://www.kosugi-f.com/asset-utilization-consulting/　E-mail／shisankatsuyo@kosugi-f.com