

創業30年、地元主義貫き地場大手へと成長

2013年5月期の売上高は43億円を突破

1982年創業の㈱コスギ不動産（熊本市中央区九品寺3丁目、小杉康之社長）は地元で密着した営業戦略と積極的な物件の開発・商品化が奏功し、2013年5月期の売上高は43億円を突破した。また、高齢者の人口比率の拡大を受け、既存物件の高齢者マンションへのリノベーションを視野に入れる小杉社長に、近況と業界の現状、今後の方向性などを取材した。

（企画開発部 中原崇志）

管理戸数は約1万4千戸、入居率は平均94%

創業から30年を振り返って。
小杉 個人で創業し、会社としては29期目に入ったところですが、いつも一生懸命やってきましたので悔いはないですね。もちろん時には転換期もありましたが、おかげさまで順調にきたと言えるのではないのでしょうか。

現在の管理物件数は。
小杉 約1万4千戸です。昨年は約1千件、この10年間で2倍以上に増えていきます。熊本市内が中心ですが、菊陽町や大津町、甲佐町などにも管理物件があります。

入居率は。
小杉 平均94%付近で推移しています。物件管理の実績を軸に、メディアを活用しながら、きめ細やかな営業と建物メンテナンスで

高い水準を保っています。

家賃の集金総額は。
小杉 年間約70億円近くまでできています。家賃滞納保証会社も導入しており、オーナー様が滞りなく家賃収入が得られるよう安定経営をサポートさせていただいています。

2013年5月期決算の売上高は。
小杉 約43億円です。不動産業は手数料収入もあれば物件売買の売り上げもありますので売上高をどう捉えるのが難しいんですよ。管理料、売買仲介手数料、賃貸仲介手数料だけでは売り上げは小さくなりますが売上＝粗利益になります。土地を購入し、商品化して売却すれば売上高は大きく変動し

た企業ですから、熊本のために何かをしたいというのが当社の基本的な考え方です。
小杉 JR熊本駅前を中心に熊本市近郊では賃貸・分譲マンションの新築ラッシュです。人口が増えているわけではないので既存の物件からの住み替え、もしくは市外の方が熊本市内に少し集中してきているのかなという感じはあります。ただ供給過剰気味だと思われまので、これまで以上にひと工夫、ふた工夫しなければ入居率は決まっていけないでしょう。

㈱コスギ不動産

小杉康之社長

インタビュー

ですが、当然原価が発生します。
— 今期の見通しは。
小杉 約40億円を目指します。アベノミクスの効果が収益物件もだいぶ動きが活発化しているように、当社も福岡の大型物件の仲介をすすめています。

「13の森」全165区画完売

菊陽町で大型分譲開発した「13の森グリーンタウン」（敷地面積約6万7千㎡、全165区画）の状況は。
小杉 おかげさまで完売となりました。住宅メーカーとしては消費税増税前の駆け込み需要を意識した販売戦略もあるでしょうし、タイミンクが良かったですね。順調に販売できて安心しています。タバコとゴルフの試合を絶って取り組んだのが良かったのかもしれない。（笑）

おかげさまで完売となりました。住宅メーカーとしては消費税増税前の駆け込み需要を意識した販売戦略もあるでしょうし、タイミンクが良かったですね。順調に販売できて安心しています。タバコとゴルフの試合を絶って取り組んだのが良かったのかもしれない。（笑）

名での展開も近い将来出てくるかもしれないですね。求められれば検討するというスタンスですね。
— 今年5月に熊本駅支店をオープンし、全7拠点で事業を展開しておりますが、今期中に新たに健軍支店を開設したいと思っています。現在、準備室を立ち上げ、開設に向けて準備を進めているところで責任者は次男の康太です。

今年13人入社、来年は7人が内定

— 新店舗開設に向け採用は。
小杉 今年13人が入社しました。来年も現時点で7人に内定を出しています。採用は県内が中心ですが、県外も九州各県から応募が来ています。今年初めの取り組みで、入社式に新入社員のご両親や当社が担当させて頂いている物件のオーナー様にも出席していただきました。とにかく変わった事が好きで、今日も5月生まれの社員と皆でランチをとりました。社員はパート入れて170人近くいますが全員の誕生日を知っています。何事も差別化が大事。魅力がなければ社員もついてきません。当社の自慢は離職率の低さです。入れ替わりの多い業界ですが、うち1%から2%。しかも寿退社

残るは商業施設用地ですがメイエン・トランスの東側はコスモス薬品が店舗し、西側にはテナントビルを建設します。皆さまのニーズに合った店舗を誘致していきたいと思っています。
— 今後も土地分譲に力を入れるか。
小杉 当社はあくまでもフィードバック、管理が専門です。ニーズとチャンスがあれば手がけていきたいと思いますが、そんな甘いものではないという認識です。本格的に取り組みとなると、それだけ人員と能力が必要になりますのでその後も続けなければいけなくなる。そのリスクを抱えてまでは難しいと思います。
— これからの取り組みは。
小杉 人口減少・高齢社会を見据え、高齢者マンションを充実させます。以前に比べ、人口は現状維持でも高齢者の割合が大きくなっている。これまでの物件は若者、ファミリー向けのものが多かったが、人口比率の推移とともに高齢者に向けた物件を整備していくことも我々の役目だと思っています。

が多いですね。社員は年上だろうがなんだろうが可愛く感じるもので、女房には「うちの家族より社員の方が大切でしょう」と言われるくらい大事に思っています。そのかわり怒る時は必死になって怒ります。もちろん愛のない叱りはありません。
— 事業の継承について。
小杉 当然考えています。仕事は一生現役で続けようと思っておりますが、組織的なものは変えていく必要があります。これまでは仕事を増やすため、あるいは会社を大きくするためにがむしゃらになつて自ら行動、行動、行動の30年でしたが、今後は経営を後継者に引き継いでいくため、後進の育成にこれまで以上に取り組んでいきたいと思っています。

替えができるように、そして今まで日本を背負って来られた人たちが楽しみや生きがいを感じ、かつ安否確認もしつかりできるような改革をしていきたいと思っています。もちろん既存の物件もきちんとすることが前提にあります。いつも考えているのは「コスギ不動産に何を求められているのか」ということ。それが私たちの存在意義でもあるし、地域社会貢献につながるのではないかと考えています。
— 県外進出の予定は。
小杉 私の考えは地元で密着し、地元で求められているものを提供すること。それこそが本物の地元企業の姿だと思います。その上で県外の話があれば検討しますが、まずは地元の資産の有効利用のためオーナーと借り手の橋渡し役に徹したい。熊本で生まれ育つ

年内に健軍支店開設予定

御社の重点地域は。
小杉 現在のエリアは熊本市内と一部光の森です。ニーズがあればほかの地域、たとえば八代や玉



やすゆき 小杉 熊本市出身、1959（昭和34）年6月17日生まれ、54歳。九州学院高等学校卒業。82年兄弟の小杉直氏と小杉不動産を創業、85年有限会社に法人化し、専務に就任。89年株式会社コスギ不動産へ組織変更。95年から現職。趣味はゴルフ（ハンディ0）

会社概要
〒862-0976
熊本市中央区九品寺3-15-4
創業/1982（昭和57）年
設立/1985（昭和60）年
資本金/1千万円
売上高/約43億円（2013年5月期）
従業員数/170人（パート含む）
出先/営業本店、下通支店、東部支店、光の森支店、平成支店、大津支店、熊本駅支店、熊本市市営住宅管理センター