

コミュニケーションマガジン

コスギタイムズ VOL.1

KOSUGI REAL ESTATE
OWNERS NEWSPAPER

KOSUGI Times

創刊号

KOSUGI

コスギ不動産ホールディングス

特集 TSMC進出による

今後の業界展望



代表取締役社長
小杉周司

CONTENTS

P01
コスギタイムズ創刊にあたり

P02
KOSUGI NEWS

P03-P04
コスギ的不動産市況
TSMC進出による今後の業界展望

P05
オーナーのこれ教えて!
「繁忙期・空室対策」

P06
“NEW FACE”
新店長・各店舗紹介

History of KOSUGI REAL ESTATE

1982



「産声」

新町のお茶屋の一角にて小杉不動産は生まれました。
従業員2人の創業時。

1989



「拡大」

中心部である中央街へ。
初の拡大移転をしました。株式会社コスギ不動産と
法人組織となり従業員13人で新たなスタート。

1995



「夢」

夢であった自社ビルを九品寺へ建築、移転。
さらに支店を出店して、地域に根ざしたサービスを目指し、
従業員30人で奮闘。

2015



「復興」

移転後4ヶ月で熊本地震発生。
管理戸数15,000戸を中心に
大きな被害を受けたが、
もちまへのチームワークで熊本の
復興に従業員190人で奮闘。

2022



「40周年」

創業時のストーリーやコスギ不動産の
経営理念を描いた社史コミック
『コスギさんちの大家族』を発行。

創刊にあたり

この度、コスギ不動産では賃貸オーナー様向け情報発信誌
「コスギタイムズ」を創刊することとなりました。当社は、創業
以来40年間、熊本という地域に根差した不動産会社として
『地域の発展』とともに成長して参りました。2023年11月現
在では19,000戸を超える管理物件を管理させていただいてお
り、これもひとえに、これまでともに歩んでいただいたオーナ
ー様のおかげと心より感謝しております。

今回の「コスギタイムズ」では、賃貸オーナー様に少しでも
賃貸経営のお役にたてますよう有益な情報を当社の独自目線
でお届けしたいと考えています。コスギタイムズでは、『今まさ
に知りたい』をテーマに、熊本の不動産市況や当社の取り組
み事例、不動産DXを取り巻く環境や相続問題、また管理オー
ナー様の取組み（成功事例/失敗事例）など賃貸オーナー様
の参考になるような事例等も含め、多岐にわたる情報発信を
目指して参ります。

私たちの使命は、オーナー様の「大切な資産を守り、そして
資産価値を向上していく事」だと思っています。今回の情報誌
が、その一助となるよう、幅広い視点で情報発信していきたい
と思っておりますので、是非ご一読頂ければと思います。

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

編集長挨拶

今回の「コスギタイムズ」は、多くのオーナー様に見て頂き
たく、少しでもフランクな内容を盛り込んだ情報発信誌となっ
ております。中には、表現が不快に思われるところもあるかも
しれません。是非、皆様のご意見いただきながら、より充実し
た紙面を作成していきたいと思っています。今後の「コスギタ
イムズ」を是非よろしく願いいたします。

※4か月に1回（年3回）お送りさせていただく予定です。

コスギタイムズ編集長

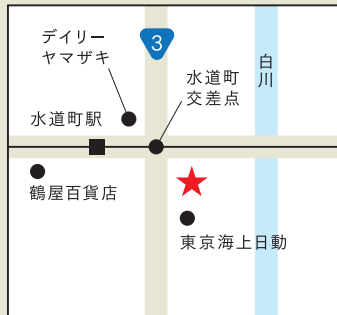
管理推進課 川端 大樹

ついに復活! チーズスフレ「白い貴婦人」がオープン

人気だったあの焼きたてチーズケーキが帰ってくる! このたびグループ傘下の清正製菓(株)が水道町交差点近くに『白い貴婦人』をオープン。90年頃に販売していた白い貴婦人の焼きたてチーズケーキがパワーアップして、「チーズスフレ」として復活しました。クリームチーズとゴダチーズを贅沢に使用することで、チーズの風味豊かなコクと深みを感じる味わいに。焼きたてはふわふわ。口に入れた瞬間シュワシュワと溶けていく食感がたまりません。店内で一つひとつ丁寧に焼き上げているので、焼きたてが味わえます。気軽に買ってほしいと価格もお手頃に。家族みんなで、ご褒美スイーツとして、手土産に…。さまざまな場面で楽しめる焼きたてチーズスフレをぜひ一度ご賞味ください。

白い貴婦人

住所/熊本市中央区水道町5-20 L-BOX水道町内
営業時間/11:00~19:00(売次最終了)



商品はチーズスフレのみ。
4号サイズ650円、
6号サイズ1000円



店内は絵本の世界をイメージ。まるでロゴから飛び出したようなスタッフの制服にも注目。

KOSUGI NEWS

売買事業所移転オープン

10月17日に売買本部の事務所を移転しました。移転前と比べ、2倍近くの広さとなりオープンキッチンやWEB打合せスペースを採用するなど、とてもお洒落な内装に仕上がっています。会議室やWEB打合せスペースもありますので、お気軽にお立ち下さい。



バーカウンターを使った社内懇談会

株式会社コスギ不動産リアルティ 売買事業部

住所/熊本市中央区九品寺3丁目15-10
営業時間/9:30~18:00(日・祝10:00~17:00)
店休日/毎週水曜・年末年始・GW・お盆
TEL/096-375-5588 FAX/096-372-5400
E-mail/baibai.b@kosugi-f.com 免許番号/熊本県知事(1)第5550号



詳細はこちら

2023企業対抗ゴルフ大会 結果報告

22回を迎える全日本企業対抗ゴルフトーナメントへ10回目の出場をしました。結果は3年ぶり3回目の優勝を飾る事が出来ました。



今年のメンバー

会長:小杉 康之 専務:小杉 堅太
常務:小杉 康太 室長:小杉 竜三
(当社だけ親子対抗!)

結果は2位と1打差で優勝!最終ホール、会長の10mのパーディーパットが決まり、逆転優勝でした。

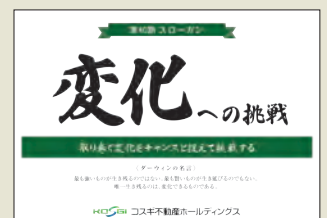


会長
語録

いろんな企業の
代表者に
会ってきたバイ!

第40期経営方針発表会

ホテル日航熊本で第40期経営方針発表会を開催しました。第40期のスローガンは「変化への挑戦~取り巻く変化をチャンスと捉えて挑戦する」。チャレンジすることを忘れず、これからも多くの人を幸せにする企業グループとして、邁進していきます!



コスギ的不動産市況

TSMC進出による今後の業界展望

TSMC進出により、活気付く熊本の不動産事情。

今回は、小杉室長と田村参与に今の現状と今後の展望についてインタビューしました。



RYUZO KOSUGI

profile

小杉 竜三 室長

2008年コスギ不動産に入社。2010年より3年間三好不動産に出向、その後平成支店長や売買事業部を経て、2018年経営戦略室長就任。現在は菊陽半導体推進プロジェクトチームのマネージャー。

小杉 菊陽町にTSMCが進出することで、熊本の不動産事情もこれまでにないほど活気づいています。菊陽町は、進出決定以前から人気の地域で、人口も増えていました。ただ進出が決定したことで、TSMC社員はもちろん関連企業の社員の住居の争奪戦が始まっています。熊本では家賃が値上がりするということがあまりないのですが、菊陽周辺では家賃の値上がりも始まっており、それでも住居は足りない状況です。影響は、合志や大津にも広がっており、どのエリアまで影響が広がるか注視しています。

田村 企業誘致という点でいくと、菊池あたりまで影響は広がりますね。道路整備が整うと、流通の流れも変わるのでは、八代港、熊本港まで範囲が広がるかも知れません。旭志地域あたりも注目だと思っています。工業団地建設も決定しているのでは、人の流れが北に進む可能性が大きいですね。

小杉 住宅のことを考えると、台湾の人たちは単身赴任という考えがあまりないらしく、家族帯同で熊本に来る人が多いと聞いています。教育に力を入れる傾向もあるそうなので、インターナショナルスクール周辺や

田村 正直なところを言うと、まだ工場は稼働していませんし、道路整備計画も正式発表されていないので、ただ流動的な部分が多いんです。第2工場がどこに建設されるかでも動きは変わってきます。ただ北部地域の地価がこれからは上がっていくことは、ほぼ間違いありません。それが微増になるのか、急激にまた伸びるか。それは、いろんな情報が確定してからになるでしょう。開発は、十年単位の話になるかもしれません。

小杉 メリットばかりに目を向けがちですが、デメリットももちろんあ



profile

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。

受け入れ表明をしている楠地区、合志の武蔵ヶ丘地区は人気エリアになるのではないのでしょうか。

田村 不動産が動くときには、怪しい話もたくさん増えるので、そこは要注意ですね。私たちは、確かな情報で動いていますので、不安があれば相談していただければと思います。

小杉 こういう時こそ、私たちを便利に使って欲しいですね。相談料は取りませんので(笑)。

SHINICHI TAMURA

今回の要チェックポイント!

01 注目エリアは?



小杉 室長

北部エリア。特に菊陽町、大津町、合志市周辺。
現在公表されている工業団地は4カ所で、**菊池市にも工業団地ができることが決定**しています。これにより、影響エリアが北に広がる可能性が大!
(※あくまでも個人の見解です)

公表されている熊本県内の
新設工業団地(既存団地の分譲も含む)

場所・概要など	主体	面積	完成予定
臨空テクノパーク	熊本県	12ha	順次 完成予定
合志福原 東京エレクトロン西隣	合志市	11ha	2025年 予定
合志市	熊本県	25ha	2026年 予定
菊池市	熊本県	25ha	2026年 予定

※2023年10月時点

02 賃貸物件は?



田村 参与

台湾から来る人たちは、家族帯同で来る可能性が高いとのこと。インターナショナルスクールのある地域は、ファミリー層が増加すると思われます。TSMC関連で来日する子どもたちの受け入れを表明している地域も注目です。あとはシャトルバスが出る**肥後大津駅周辺や、豊肥本線沿いの水前寺や熊本駅エリアも影響が出る可能性大**ですネ!

03 売り時、買い時は?



小杉 室長

正直分かりません(笑)。地価は上がり続けてますが、これがいつまで続くのかは、**道路整備や第2、第3工場の建設、関連企業の誘致など、さまざまな要因で変わってきます。**ただ今後も上がっていくと思われるので、私たちが注意して情報を仕入れているところです。

04 注意することはある?



田村 参与

まずは上手すぎる話には気をつけて!いろんな話があるかとは思いますが、情報が正しいかが分からないので、私たちでもいいので相談をしてみてください。ちなみに、オーナー様に何かあった場合、相続手続きをすることが、とても難しくなります。売りたいときに、売れないということも起こりうるので、**ぜひ親子や親族一緒に相続等について、早めに話し合ってください**と思っています。理想は、オーナー様が元気なうちに家族一緒に当社にお越しいただき、対策を行うこと。これが理想の形です!

虫の目、鳥の目、魚の目で
見ることが大事バイ!!

会長
語録



コスギ的よもやま話

外国人が空室対策の救世主に?

これから熊本でも外国人が部屋を借りるケースが増えてくると思います。外国人の借り主は、保証人の問題や、生活習慣の違いなどから嫌煙されがちですが、私たちのような不動産会社が仲介することで、トラブルなく契約ができることも多いんです。

最近、賃貸物件では浴室・トイレ別の物件が人気。特に若い人は、絶対条件に入るほど、別を希望されますが、外国人は意外に一緒でも構わないという方が多いです。それは、そもそも海外では、浴室とトイレが一緒のことが多いからなんだとか。空室対策で、リフォームをおすすめすることがありますが、借り主が外国人でも大丈夫であれば、リフォームをする必要がない場合も。もしかしたら外国人の借り主が空室の救世主になるかもしれませんよ。

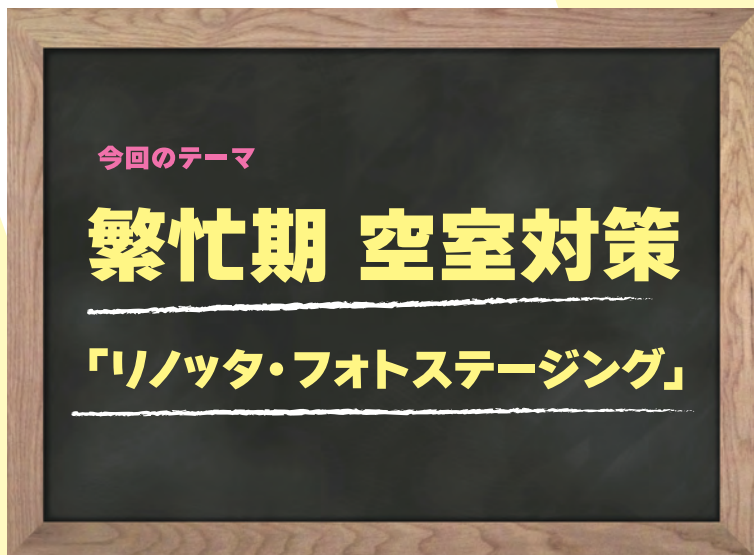


菊陽半導体推進
プロジェクト特設サイト

オーナーコンサルティング課の

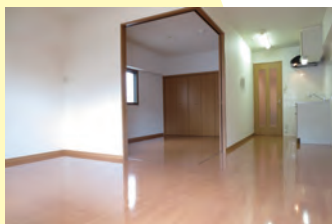
オーナーの

これ教えて！



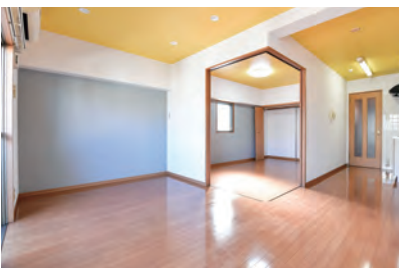
家賃を下げる以外の空室対策を教えてください。

Before



熊本市中央区／築19年／1LDK／空室期間260日

リノッタ導入後



リノッタ+
フォトステージング導入



導入後
35日後に入居!!

トです。リノッタをしたことで、部屋の印象はガラリと変わります。壁紙、天井の色も選ぶことができるので、モダンな雰囲気から北欧系、ポップなものまで、部屋の雰囲気を一気に変えることが可能です。価格も15万円からと、通常のリノベーションよりも低価格なのもポイントです。リノッタをしたことで

A 『リノッタ』は壁紙と天井、ライトだけを変えるリノベーションです。この3つを変えるだけで、部屋の印象はガラリと変わります。壁紙、天井の色も選ぶことができるので、モダンな雰囲気から北欧系、ポップなものまで、部屋の雰囲気を一気に変えることが可能です。価格も15万円からと、通常のリノベーションよりも低価格なのもポイントです。リノッタをしたことで

Q 『リノッタ (Renotta)』とはどういったものですか？

というパッケージです。
A 築年数が古くても、一部だけリノベーションする方法もあります。例えば、当社でおすすめているのは、一部をリノベーションする『リノッタ (Renotta)』というパッケージです。

Q 写真が大事ということは、築年数が経っている場合は難しいですよね？

A ずばり写真です！ いまは9割以上の人がインターネットで情報を探す時代です。

Q 難しい空室対策。借りる側が見るポイントはどういうところですか？

A 室内写真にバーチャル家具を配置する『フォトステージング』というサービスもあります。現在の部屋の写真に、バーチャルで家具を配置するだけで、写真の見栄えがガラリと変わります。実生活のイメージがしやすいこともあり、閲覧数も増えると好評です。こちらも簡単に申し込みができますので、ぜひご検討いただければと思います。

Q 確かに魅力的ですね。他に対策はありますか？

無事成約でき、他の物件も申し込まれたオーナーもいらっしゃいますよ。

リノッタ事例集 >>>



リノッタ・フォトステージング問合せはコチラ♪

株式会社 コスギ不動産 オーナーコンサルティング課

TEL/096-211-5008 FAX/096-372-1159

E-mail/shisankatsuyo@kosugi-f.com

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

NEW FACE

新しく就任した賃貸マネージャーと4店舗の(新)店長を紹介します。

唯一の女性店長



堀田 粹乃

健軍支店 店長

どんな支店？

若手ががんばっているフレッシュな支店です。フットワーク軽くお客様第一にがんばります！

休日の過ごし方は？

運転することが好きでよくドライブに行きます。ドライブして、温泉でゆっくりするのが最近のお決まりコースです。

オーナー様にメッセージ

唯一の女性店長ということで、女性ならではの視点でお客様のお役に立てればと考えています。お客様満足度を上げていきます！

エアロビ男子



田中 弘仁

光の森支店 店長

どんな支店？

菊陽町にTSMCができることで、街自体が活気づいていまして、いま一番動きが多い支店です。

趣味・特技は？

学生時代アルバイトでエアロビを教えていました。いまも朝礼のときに、簡単な運動を社員に教えたりしています。

オーナー様にメッセージ

支店スタッフ一同ワンチームでがんばります！お近くにお越しの際には、ぜひお立ち寄りください。

松本 武

賃貸マネージャー

抱負をお願いします。

新しくできた役職になるので、プレッシャーもありますが、入居率95%目指してがんばります！

趣味は？

コスギ不動産野球部に所属しています。やっと活動が再開したので、いま張り切っているところです。

オーナー様にメッセージ

助っ人として店舗にいるときもありますので、気軽に声をかけてください。

大食い店長！



森川 勝也

東部支店 店長

どんな支店？

当社の中では一番歴史のある支店です。

休日の過ごし方は？

子どもと一緒に遊んでいます。ポケモンカードを集めているので、一緒に開封するのが楽しみです。

オーナー様にメッセージ

古い付き合いのオーナー様も多い東部支店。みなさんにお会いできることを楽しみにしています。

ゴルフも興味あり



橋本 新悟

平成支店 店長

どんな支店？

平成支店の雰囲気は一言でいえば“穏やか”。私が波風を立てて新しい風をふかせます！

趣味・特技は？

学生時代にサッカーをされていて、最近また始めました。身体を動かしたあとにサウナに行くのが楽しみです。

オーナー様にメッセージ

気軽に立ち寄れる休憩所になりたいと思っていますので、アポなし・手ぶらでお立ち寄りください。私も突然顔出しに来るかもしれませんので、よろしくをお願いします。

みんなで知恵出して
がまだせ!!

会長
語録



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



12
月上旬
移
転
予
定

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／096-325-5000

編集後記

コスギタイムズ編集部
編集長 写真撮影
川端 大樹 三角 守男
編集スタッフ 野上 遥加
根岸 あかり 三鶴 萌
能満 加代 エグゼクティブ・プロデューサー
小杉 堅太



初めての情報誌作成という事で、何度も打合せしながら作成しました。皆様に役立ち、愛される情報発信誌を目指して編集部一同頑張ります!!
PS: 編集部内では結婚式ラッシュです。
色んな期日に追われながらも、一步一步前進!

※コスギタイムズキックオフランチミーティング
あか牛専門店 山の里2号店にて

コスギ不動産 管理物件 (2023年10月末時点)

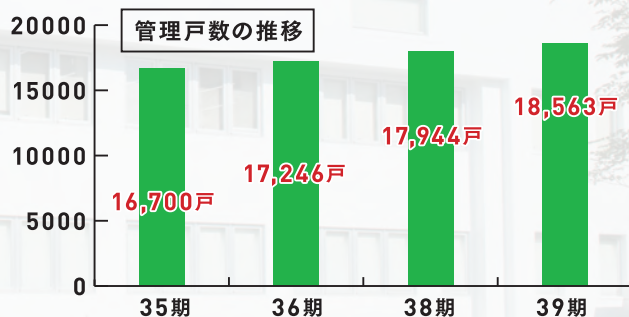
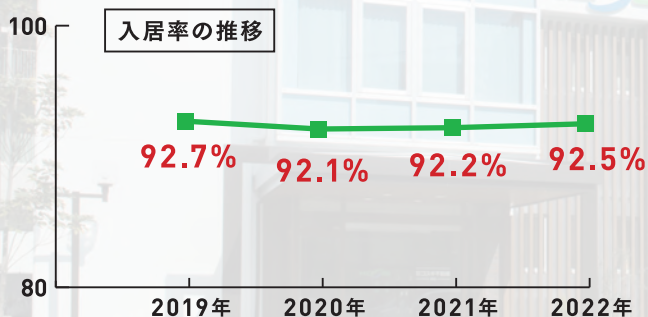
入居率

93.08%

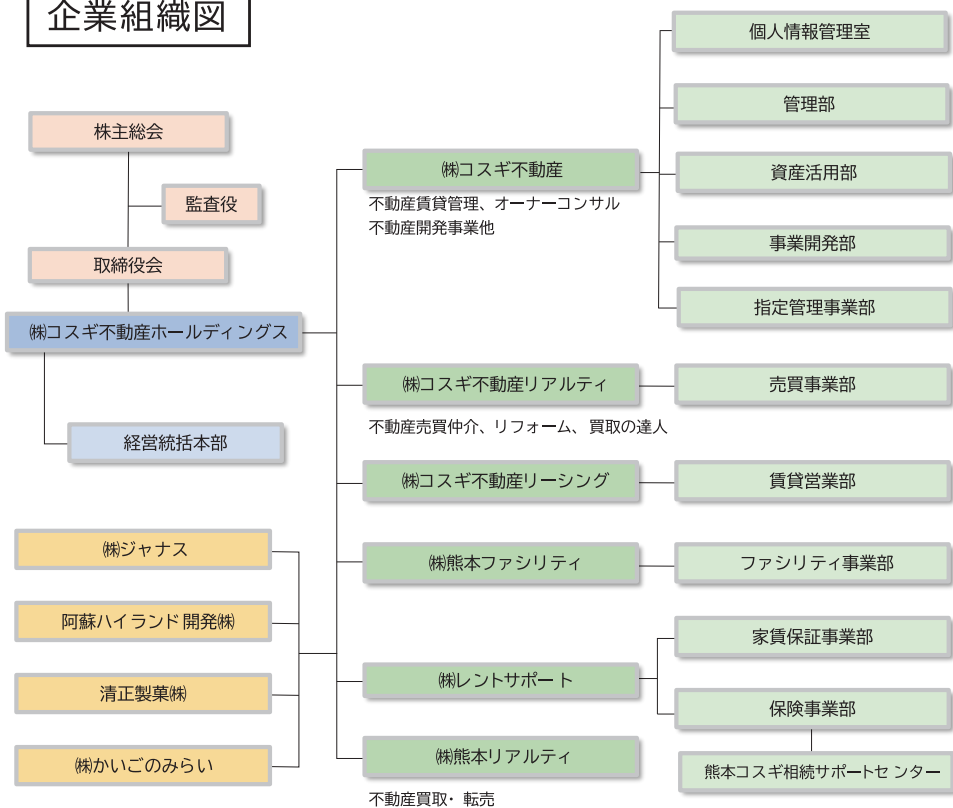
管理戸数

19,029戸

95%を目指しています!



企業組織図



会社概要

社名/株式会社コスギ不動産ホールディングス
 本社/熊本県熊本市中央区九品寺2丁目6-57
 創業/昭和57年7月1日 設立/昭和60年6月18日
 資本金/1,000万円
 グループ年商/56億円(グループ全体) 2022年7月時点
 代表取締役会長/小杉康之 代表取締役社長/小杉周司
 従業員数/421名(グループ全体) 2022年8月時点
 事業内容/不動産売買、不動産売買仲介、宅地分譲、賃貸仲介、賃貸管理、不動産証券化、資産運用コンサルタント、第二種金融商品取引業
 取引銀行/熊本第一信用金庫、肥後銀行、熊本銀行、北九州銀行、大分銀行、福岡銀行、西日本シティ銀行、三井住友銀行、三菱東京UFJ銀行、みずほ銀行、その他
 所属団体等/(社)熊本県宅地建物取引業協会会員、(社)全国宅地建物取引業保証協会会員、(財)日本賃貸住宅管理協会、全国賃貸管理ビジネス協会、NPO法人九州定期借地借家権推進機構、特定非営利活動法人証券・金融商品あつせん相談センター(FINMAC)
 免許・許可等 /宅地建物取引業 熊本県知事(10)第2541号
 賃貸住宅管理業/国土交通大臣(01)第0008238号
 プライバシーマーク使用認定番号 /第18710006(08)号
 JISQ15001:2006準拠 九州財務局長(金商)第19号

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/096-366-3355
 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

管理のご相談はコチラ



お問い合わせ
フォーム