

岡山不動産マーケット情報

OKAYAMA REAL ESTATE MARKET REPORT

Vol.11

会社案内

会社概要・組織図・沿革1

ごあいさつ

岡山の不動産市況2

投資不動産情報

収益不動産おすすめ情報3

投資不動産売買レポート

リノベーション特集4

不動産お役立ち情報

不動産ノウハウ Part25・6

相続ステーション

相続相談7・8

エリア別専門スタッフ

営業スタッフ専門エリア紹介9・10

ホームページ

ブログ紹介11・12

賃貸募集

賃貸募集中物件紹介13



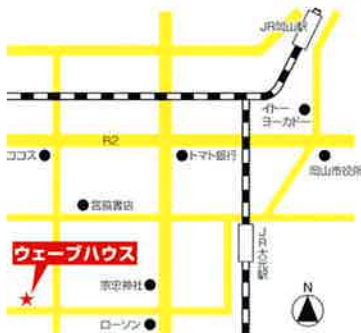
© 2004 F.O.S.C.

ウェブハウスは、
ファジアーノ岡山を応援しています。

会社案内

【会社概要】

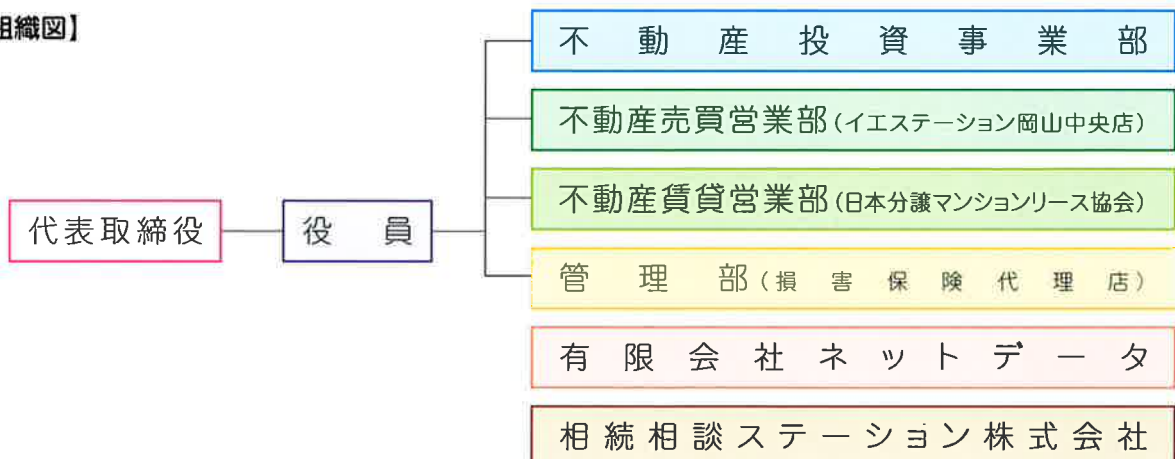
- 商号◆株式会社ウェーブハウス
 会社設立◆1993年10月20日
 資本金◆10,000,000円
 従業員数◆正社員16人
 代表者◆代表取締役 市川 周治
 本社◆岡山市北区辰巳2-108
 業務内容◆宅地建物取引業
 岡山県知事(4)4022号
 岡山市特定優良賃貸住宅指定法人
 岡山市指令住建第17号
 岡山県宅地建物取引業協会会員
- ◆不動産賃貸業
 - ◆不動産管理業ならびにこれに付帯する一切の業務
 - ◆損害保険代理店業
 (東京海上日動火災保険 チューリヒインシュアランスカンパニー)
- 関連会社◆有限会社 ネットデータ
 (不動産業に特化したITシステムソリューション)
- ◆相続相談ステーション株式会社



【会社沿革】

- 平成 5年10月20日 会社創立 岡山市西古松1-25-1にて
 平成 6年 2月 業務開始
 平成 6年 6月 管理業務開始
 平成 9年 2月 岡山市特定優良賃貸住宅指定法人に認定される
 平成 9年 3月 ホームページを開設
 平成 9年 4月 管理戸数1,000戸を達成
 平成 9年11月 会社を現住所岡山市野田2-3-8へ移転
 平成11年 4月 管理戸数1,500戸を達成
 平成11年11月 埼玉県のアドホックと提携してペット同居型マンションの企画を開始
 平成12年 1月 当社ホームページが全国賃貸住宅新聞社の調べでHP作成代行業者が選ぶ優良不動産会社のベストサイトの全回第9位にランキングされました。
 平成12年10月 増資 組織変更して有限会社から株式会社へ変更になりました。より一層の信頼に応えられるように努力してまいります。
 平成13年 2月 管理戸数2,000戸を達成
 平成13年 2月 岡山で初のCATVを使った高速インターネットマンションの企画、立案、施工を実施。IT総合不動産をめざします。
 平成15年 9月 岡山中央店を岡山中央郵便局前にオープン
 平成15年 売買取手専門FCグループ イエステーションに加盟し独自の売買取手戦略、地域戦略を実行し5年以内に売買取手の分野で仲介取り扱い件数および仲介手数料売上岡山県でNo.1をめざす。
 平成17年12月 マザーズオークションを展開するアイディーユーと提携、不動産のネットオークションの分野に挑戦します。
 平成19年 2月14日 オフィスを岡山市辰巳2-108に移転。拡大し岡山中央店を統合しお客様により質の高いサービスを提供します。

【組織図】



岡山の不動産市況



不動産マーケット情報をご愛読いただき誠にありがとうございます。

総務省が7月28日に発表した「2008年住宅・土地統計調査(速報)」によると、'08年10月1日時点の全国の総住宅数は5,759万戸で、このうち空き家の割合(空き家率)は13.1%と過去最高を更新した。

総住宅数が前回調査('03年)より6.9%(370万戸)増加した一方、総世帯数の伸びは5.8%(273万世帯)増にとどまったことに加え、入院や老人ホームへの入所などで、独り暮らしの高齢者の自宅が空き家となるケースが増えたことも、空き家率(前回12.2%)の上昇につながった。(2009年7月28日18時28分 読売新聞より引用)

このように総世帯数を総住宅数が上回るということは、住宅があまっているということで、今後人口増が見込めない日本の状況では、移民を受け入れる以外は家の需要が増えないわけですから、今後は住宅用の不動産価格が大幅に上昇するということはあまり見込めませんし、新築の着工件数もだんだん減っていくことが考えられます。

このような状況の中、長期優良住宅の普及を促進する動きが政府主導で出てきています。200年使える住宅を目指していくつかの基準を満たした住宅に税控除のメリットや、事業者に補助金を出す制度です。この制度が、スクラップアンドビルドの文化から抜け出し、いい住宅を長く活用していく文化へと進化していくきっかけになればいいと、期待しています。200年その場所に代々住んでいくということになれば、家を大切にしますし、なによりその地域の環境を守るために住民が一生懸命になりますから、街の価値が上がりますし、それによって資産価値も高い状態で維持されていく、そういったいい循環ができあがれば素晴らしいことだと思います。

ライフスタイルに応じて、何度も不動産を買い替える欧米のようなスタイル、それによって経済が活性化しますし、なにより家にかかるコストが安くなりますから、家以外のところにお金を使うことができるので、より豊かな生活ができるのではないのでしょうか。

今の世界的な不況は、さまざまな軸が変わる、潮目にあると思います。このような時期だからこそ、考えられる次の時代のことを先読みしていくことが求められているのだと思います。

平成21年8月吉日
株式会社 ウェーブハウス
代表取締役 市川 周治



定期購読希望の方は電話・メールにてお問い合わせ下さい。

☎ 086-245-9595

✉ E-mail request@wavehouse.co.jp



収益不動産おすすめ情報

物件名	価格	表面利回り	住所	構造	築年	交通
檜原売り店舗	1,280万円	7.50%	岡山市東区 檜原	木造平屋建	昭和54年8月	山の端バス停 徒歩2分
プチハウス	1,650万円	11.49%	岡山市南区 当新田	木造3階建	平成7年1月	当新田バス停 徒歩6分
ハイツ戸田	2,200万円	11.78%	岡山市北区 大和町1丁目	鉄骨造2階建	昭和58年10月	大和町バス停 徒歩1分
三浜町売り店舗	2,800万円	-	岡山市南区 三浜町2丁目	鉄骨造平屋建	昭和55年12月	福浜市営住宅前 バス停徒歩2分
エクセルハイム西古松西町	2,980万円	9.58%	岡山市北区 西古松西町	木造2階建	平成元年4月	野田2丁目バス停 徒歩4分
プレイン住吉	3,200万円	10.13%	岡山市中区 国富	木造2階建	昭和57年1月	国富東バス停 徒歩3分
西市売り工場	3,500万円	-	岡山市南区 西市	鉄骨造平屋建	昭和60年7月	西市山田電気前 バス停徒歩6分
中山下ホワイトビル	3,500万円	12.89%	岡山市北区 中山下2丁目	鉄骨造5階建 /5階部分	平成元年6月	岡山電気軌道 田町駅徒歩2分
テクニカルビル	4,500万円	10.13%	岡山市南区 新保	鉄骨造3階建	昭和63年6月	新保口バス停 徒歩1分
クレフラスト奥田本町	4,635万円	7.90%	岡山市北区 奥田本町	木造2階建	平成20年10月	JR大元駅 徒歩13分
サンハイツ	4,650万円	9.70%	岡山市中区 西川原	鉄骨造2階建	平成5年1月	西竹田バス停 徒歩7分
セゾン京山&コーポピアザ	5,000万円	15.65%	岡山市北区 京山1丁目	木造2階建	昭和60年12月	岡工前バス停 徒歩8分
野田4丁目売りビル	5,900万円	-	岡山市北区 野田4丁目	木造2階建	平成2年11月	西岡山駅バス停 徒歩3分
オーナメント新保	6,000万円	-	岡山市南区 新保	鉄骨造3階建	平成4年1月	新保東バス停 徒歩4分
内山下1丁目事業用ビル	6,000万円	-	岡山市北区 内山下1丁目	鉄骨造6階建	平成2年9月	内山下バス停 徒歩3分
クレフラスト番町	6,144万円	7.81%	岡山市北区 番町2丁目	木造2階建	平成20年9月	番町口バス停 徒歩8分
リトルハイツ三宅No.2	6,500万円	13.95%	倉敷市老松町 3丁目	RC造5階建	昭和63年3月	老松町バス停 徒歩3分
ドムス倉敷	6,500万円	9.23%	倉敷市八王子町	RC造3階建	平成3年3月	八王子バス停 徒歩1分
クレフラスト北長瀬B棟	6,584万円	7.89%	岡山市北区 北長瀬表町3丁目	木造2階建	平成20年11月	JR北長瀬駅 徒歩5分
プレインIMA	12,000万円	9.00%	岡山市北区 今6丁目	鉄骨造3階建	平成7年11月	今6丁目バス停 徒歩1分
エトワール21 船穂マンション	19,000万円	11.95%	倉敷市船穂町 船穂	RC造5階建	平成2年12月	JR山陽新幹線 新倉敷駅徒歩26分
ガーディニア横井	19,000万円	8.72%	岡山市北区 横井上	RC造5階建	平成7年10月	小幸田口バス停 徒歩3分
エトワール21倉敷ビル	33,000万円	10.29%	倉敷市阿知 2丁目	SRC造7階建	昭和61年12月	元町バス停 徒歩2分



リノベーション特集

Designer's Project (デザイナーによるリフォーム物件) 入居率UPの御提案

ウェーブハウスでは、皆様の不動産資産の資産価値を上昇させるために、
リノベーションをお勧めしております。

「リノベーション」=既存の建物に大規模な改修工事を行い、用途や機能を変更して向上させたり価値を高めたりすること。

ウェーブレジデンス原尾島



6帖、1ROOMでも工夫次第で都会的な雰囲気が出ます。照明も内装の一部です。

ウェーブレジデンス岡山駅西口



室内だけでなく、外装も変更すれば、より一層効果的です。

シティマンション国富



昭和56年築のマンションも、改装することによって、このようにスタイリッシュな部屋に生まれ変わります。

収益用不動産購入ノウハウ



8.不動産会社を選ぶ

不動産会社にも、得手・不得手があります。まず、不動産投資を円滑に遂行できる業者を選ぶべきです。たいていの場合が不動産業者選びで事業の成否が決まる、と言っても過言ではありません。

不動産投資が得意な業者かどうかの判断のポイントは、

- ①不動産情報誌・ネットで売り物件を沢山扱っているかどうかチェックする。
- ②沢山扱っている業者であれば連絡して、この用語集の中の項目にあるような質問をしてみる。
→得意な業者であれば的確で明快な答えがすぐに返ってくるはず。大切な財産を預けるわけですからしっかりチェックしてください。
- ③客付け業務・管理業務が得意である。
→不動産投資は客付けと管理が命である。このことを肝に命ずるべきです。管理部門や客付け部門を持たない不動産会社にありがちなのが、購入する時の売買仲介手数料欲しさに、購入してもとうていうまく回らない物件を斡旋して、後でトラブルになっても知らん顔をする業者です。その点管理部門を自社でかかえている業者は比較的良心的な会社が多いように思います（一概には言えませんので注意が必要です）。まず、管理会社と賃貸仲介部門をかかえている会社は市場の動向（賃貸で売れ筋はどのような商品なのか）というマーケットリサーチが、しっかりできている会社が多い。ただしあくまでもそのような傾向があるということですので、そのように判断してください。
- ④購入してもあきらかにお客さまにメリットのない物件をしつこく勧める業者は注意が必要です。
→未永く腰をすえておつきあいできる業者から物件を購入すべきです。購入時にお客様が支払う仲介手数料は物件価格の一律3%+6万円ですから、信頼の置ける業者を買いの代理でつけて、その業者を通して購入するというスタンスをとれば間違いないでしょう。そうすれば変な物件をつかまされることはありません。業者選びは重要です。くれぐれも慎重によく選択してください。希望の物件を雑誌やネットで見つけたときも直接その会社に電話するのではなくて、まず、信頼できる業者さんにその物件の広告を渡して、それから吟味することをお勧めします。業界のルールで広告を見てその会社に電話をして記名を取られた場合、あとから自分の信頼する業者を入れると言っても取り合ってもらえないケースがあるのです。くれぐれも、自分のお付き合いのある不動産会社を通して連絡することをお勧めします。
- ⑤ファイナンス能力にたけている。
→もう一つ重要なのは購入する不動産会社の金融機関における信用力が不動産投資に関しては生死を分ける場面が非常に多いのです。どういうことかということ、不動産会社の信用力によって銀行の対応に随分差があるということです。そして、そのような不動産会社なら、どこの銀行が今金利が安くて貸したがっているのか、どこの銀行は今投資用不動産に対してシビアな状況なのか、刻々と状況が変化するその波を察知しているのです。ですから、不動産投資の成否を分けるのは信用における不動産会社を選ぶことが非常に重要なことなのです。

9.物件を見る

- しっかり見学してください。ポイントは、間取り図面等と現地を照らし合わせながらじっくりと見比べることです。
- 賃貸中の部屋は原則として中を見学できませんから、想像力を働かせて観察することが必要です。外観のひび割れや塗装の劣化などを、しっかりチェックしてください。基本的には補修可能な場合が大半ですので、表面部分が相当痛んでいても塗装すれば見違えるくらいきれいになるものです。肝心なことは建物の躯体（くたい）部分に損傷がないかということです。
- 立地をしっかりとチェックしてください。コンビニ・喫茶・スーパーなど生活必需施設がどの位置にあるのか、自分がそこに住みたいかどうか置き換えてチェックをしてください。

10.リスクを理解する

- 不動産投資とはミドルリスク・ミドルリターンである。
まずこの章ではリスクを理解して、そのリスクにどう立ち向かい減らしていくのかについて学習しましょう。

収益用不動産購入ノウハウ

①空室リスク

空室が多く出て家賃収入が当初の予定通りに入らないと収益性が落ちて、最悪、ローンの支払いが不能に陥るケースもあります。

→空室リスクを減らすにはどうすればよいか？

まず、入居需要の旺盛な物件を選択し、常に入居者の需要を先読みしていくことが重要と考えられます。それにはまず、よいパートナーが必要です。不動産投資のことを熟知した不動産業者と入居客付けをいかに行うのが適切なのかを相談し、それを実行していくことが必要です。優秀な不動産業者は満室経営のノウハウを沢山もっているものです。

②家賃の滞納リスク

せっかく満室が続いても家賃の滞納があれば上記と同じことです。滞納リスクを減らすには滞納保証をつけることをお勧めします。不動産業者によっては入居中の滞納を立て替えてくれるサービスがあります。家賃収入の1%程度の保証料が必要ですが、大変安心感の大きいシステムです。

③金利上昇リスク

金利が上昇すると支払い金利が増えるので支払いが増え、ローン支払いが不能に陥る可能性があります。金利上昇リスクはさけられない問題なので、金利が増えても支払いに支障をきたさないように資金計画を立てる必要があります。

当社でお奨めしている収益物件は表面利回りが12~15%の物件なので、15年~20年の返済期間のローンですと7~8%に金利が上昇してもローンの支払いに支障をきたさないと思います。無理のない支払い計画を綿密に練ることが重要です。これも、優秀なパートナーを見つけて一緒に資金計画を練ることが必要不可欠です。

④建物劣化のリスク

建物が劣化して建物がスラム化する可能性があります。建物の劣化は避けられない事実です。どういう風に回避したらいいか学びましょう。

まず、修繕計画を綿密に立てます。15年に一度くらいのペースで大規模修繕をすることが必要です。ざっと家賃収入の10%程度を毎月修繕積立金として積み立てて、積み上がった時点で修繕をするといいでしょう。大規模修繕を行うと見違えるようにきれいになります。

⑤家賃下落のリスク

物件が古くなったり、周辺環境に変化があると、現状の賃料が維持できず、賃料の値下げを余儀なくされ、ローン返済をカバーできなくなる可能性があります。

⑥出口リスク

一定期間保有した後、売却段階でローン残高が売却価格を上回っている可能性があります。その場合、ローンを返済するための追加資金が必要となります。

回避する方法としては、立地がよく、建物劣化のスピードの緩やかな物件を購入することがあります。

11.利回りとは？

●投資額に対していくら収入が得られるのかということです。

一般的によく使われる表面利回りとは、家賃収入+共益費収入+駐車場収入等総収入の年収を物件の購入価格で割ったものです。例えば家賃収入などが合計年間1,200万円の入るマンションがあるとします。その物件を1億2千万円で購入するとすれば、この物件は表面利回り10%ということです。しかし、不動産投資はさまざまな経費がかかりますので、それを織り込んで計算しなければ実態にそぐわない投資になってしまいます。そのようなことを考えて計算を出したものが実質利回りというものです。年間の収入家賃から管理費や掃除代や共用部分の電気代や水道代、固定資産税などの諸費用をひきます。それを物件購入価格+諸費用(仲介手数料、登録免許税、不動産取得税など)で割ったものが実質利回りです。これで判断することが重要です。一般的には岡山・倉敷などの中堅の地方都市で表面利回りが約12~13%の物件がよく売られています。これを実質利回りで置き直すと8~9%になります。首都圏では表面利回り約6~8%、大阪・名古屋圏で表面9~12%くらいです。大都市になるほどプレミアムバリューが付くため、利回りが低くても売れているという傾向があります。

相続相談 SSSステーション

協力 石原一成司法書士法人



「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が
スタートしました



現在の木造住宅の査定価格は一般的に20年も経てばゼロとなると言われています。つまり、住宅の質に関係なく時間と共に一律に資産価値が減少するのです。住宅を建てては壊し、資産・資源を浪費してしまっているのです。20年ということは住宅ローンも終わっていないかもしれません……。今後日本は少子高齢化社会に間違いなく進みますし、環境問題も深刻化しています。将来の世代に上手く資産・資源をバトンタッチするために、いい物を作って、適切なメンテナンスをして、住宅は長く住み継ぎ何世代にもわたり大切に使う資産であるという意識を

もつという価値観の変換・住宅政策の転換が求められているのです。

このようなことから長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅である「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が平成20年12月に公布され、平成21年6月4日に施行されました。

この法律では、長期優良住宅の普及の促進のため、構造躯体の劣化対策、耐震性、維持管理・更新の容易性、可変性、バリアフリー性、省エネルギー性の性能を有し、かつ、良好な景観の形成に配慮した居住環境や一定の住戸面積を有する住宅の建築計画及び一定の維持保全計画を策定して、所管行政庁に申請します。当該計画の認定を受けた住宅については、認定長期優良住宅建築等計画に基づき、建築及び維持保全を行うこととなります。





当該計画の認定を受けた住宅について 認定後に行っていただくこと

1. 計画通りの建築とメンテナンスをしましょう

認定を受けられた方は、認定を受けた計画に基づき建築をし、建築完了後には計画に基づいてメンテナンスを行う必要があります。

2. 建築やメンテナンスの記録を保存しましょう

認定を受けられた方は、認定長期優良住宅の建築やメンテナンスの状況に関する記録を作成・保存してください。次のようなときには手続きが必要です。

①認定を受けた計画を変更しようとするとき

認定を受けられた方が認定を受けた計画を変更するときは、予め所管行政庁の認定を受ける必要があります。

②認定長期優良住宅を相続や売買するとき

相続・売買などにより認定計画実施者の地位を引き継ぐ場合は、所管行政庁の承認が必要になります。

③所管行政庁から報告を求められたとき

工事完了の報告など、認定長期優良住宅の建築・維持保全の状況について所管行政庁より報告を求められることがあります。その際には、建築やメンテナンスの状況に関する記録（住宅履歴情報）などの活用により報告を行ってください。

以下の場合に該当した場合、所管行政庁から長期優良住宅の認定を取り消されることがありますので、注意が必要です。

①認定を受けられた方が、計画に従って建築・維持管理を行わず、所管行政庁に改善を求められても従わない場合

②認定を受けた分譲事業者の方が、譲受人を決定しない、または決定しても変更の認定申請をしていないことにより、所管行政庁に改善を求められても従わない場合

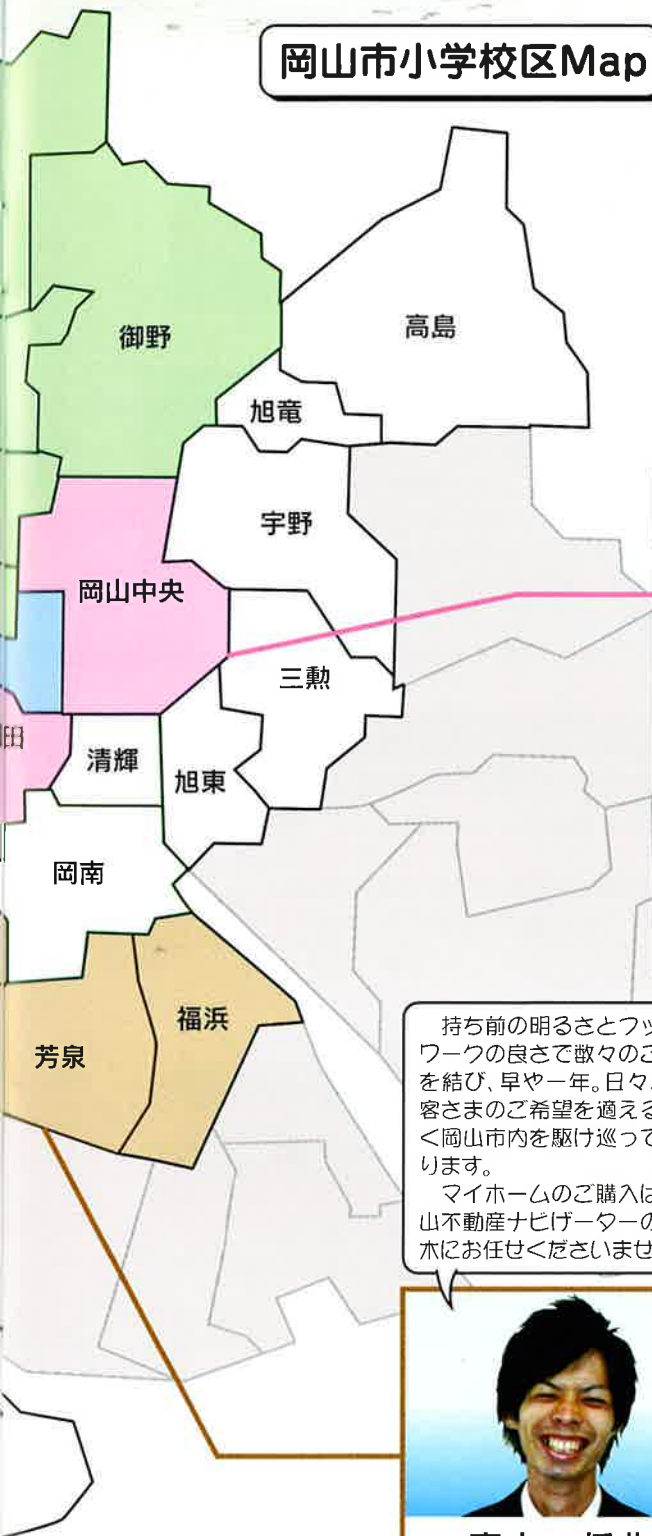
参照 国土交通省HP及び「長期優良住宅の認定を受けられたみなさまへ」

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000006.html



営業スタッフ専門エリア紹介

岡山市小学校区Map



ウェーブハウスでは、各小学校区にマンション、戸建てを扱う専門のスタッフがおります。

皆様の夢のマイホームの「売りタイ・買いタイ」の希望を叶えるために、日々情報収集に励んでおります。チラシ、ホームページ、オープンハウスなどで皆様のお住まいの地域に出没するかと思います。

不動産に関するご相談などございましたら、お気軽に声をかけて頂きますよう、宜しくお願いいたします。

岡山市中心部である岡山中央・鹿田学区のマンション専門の井上です。皆様の喜ぶ顔が私の元気の源です。その為に岡山市有数の人気エリア情報を収集し、いち早く皆様にお届けすることを日々心掛けております。



井上 武憲

岡山中央の南部
 鹿田の北部小学校区
 マンション専門

- ライオンズタワー岡山表町
- ルミノ平和町
- ロイヤルガーデン桃太郎通り
- グレースタワーⅠ、Ⅱ
- ロイヤルガーデン西川緑道公園
- サーバスシティ大供
- フォレストビュータワー鹿田町
- アルファステイツ桃太郎大通り
- アルファステイツ岡山駅前
- アルファステイツ大元駅前
- etc.

持ち前の明るさとツツワークの良さで数々のご縁を結び、早や一年、日々、お客さまのご希望を適えるべく岡山市内を駆け巡っております。
 マイホームのご購入は岡山不動産ナビゲーターの青木にお任せくださいませ。

マイホーム探しは一生に一度かもしれない大切な時間ですので、私はご希望をお聞きして、お客様に合った物件をご提案させていただきます。
 私達はお客様との共同作業です、一緒に頑張りましょう。

不動産のご売却には不安と疑問が付きまとうもの。専門家の知識と視点から見る、具体的な売却プランをご提案致します。思い出の詰まった大切な物件を、そのお気持ちと共に次のお客様へ。
 ご売却のお手伝い、縁結びは是非私にお任せ下さいませ。



青木 将典

野田 良彦

豊島 勇太

芳泉・芳田・芳明小学校区 中古戸建・土地専門

● 西市・当新田・万倍・福田・泉田・福富西・豊成・新保・下中野・米倉・青江

□ : 学区重複地域

ブログ紹介



市川周治の不動産投資日記

岡山 不動産投資 成功

検索

不動産投資のプロがノウハウを伝授します。
自己資金0・担保物件0からの不動産投資
成功のノウハウがギッシリ。

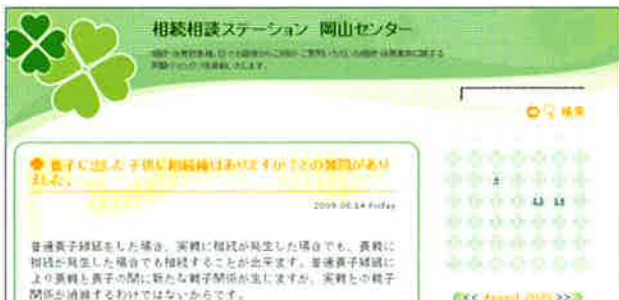


岡山マンションカタログ

マンションカタログ

検索

岡山の分譲マンションの情報満載!販売中のマンションも、
販売していないマンションも、築年数・新築当初販売価格・
学区など、今後、マンションを購入したい方には非常に
役立つ情報です。無料買取りに関する情報も掲載して
おりますので、是非ご覧になって下さい。



相続相談ステーション岡山センター

相続相談

検索

相続豆知識。日々お客様からご相談・ご質問
いただいた相続に関する問題・ピックアップを
掲載いたします。



岡山のグルメタウン情報

岡山グルメ

検索

ウェーブハウスの社長の市川周治がお届けする
岡山のグルメ情報。岡山の地元民しか分からない
レアなタウン情報、グルメ情報が満載。
岡山を愛する人の為のブログです。



岡山不動産賃貸物件の商業CM

岡山賃貸CM

検索

ウェーブハウスの賃貸管理物件の賃貸募集を
動画で紹介。
格安物件から高級賃貸まで取り揃えております。



ブログ紹介



岡山不動産情報

岡山不動産情報

検索

岡山の築浅物件・中古マンション・上手な不動産の購入の仕方・ペットの飼えるマンション情報・地域グルメ情報など、豊富ですよ!!



WAVEHOUSEの齋藤君のサイト

伊島小学校 中古マンション

検索

ウェーブハウスの齋藤がお送りする岡山市の岡山中央小学校とその周辺の津島、伊島、横井、石井、御野小学校のマンション専門と地域情報のサイトです。新着情報満載です。



ウェーブハウス青木の営業日報

岡山マンション鹿田

検索

岡山市の芳泉、芳田、芳明小学校区の一戸建て情報収集に駆けまわっております。スピードなら負けません。



WAVEHOUSE豊島の営業日記

芳泉 売り土地

検索

関東地方出身の豊島が、不動産の新鮮情報をお届けします。特に新着情報には目を光らせております。



WAVEHOUSE野田のブログ

芳田 売り土地

検索

岡山市内の不動産情報から大好きな食べ歩き情報まで、芳泉・芳田・芳明小学校区を専門に情報収集しております。

賃貸募集中物件紹介

ウェーブハウス 1棟丸ごと管理・賃貸募集いたします。

<p>ルナ国体町</p>   <p>●所在地／岡山市北区国体町●構造／鉄筋コンクリート造陸屋根7階建●築年／平成10年1月●交通／JR岡山駅徒歩14分●駐車場／10,500円(近隣マンション専用駐車場・要確認)</p> <p>★岡山大学周辺のデザイナーズリフォームマンションです。</p>	<p>ウェーブレジデンス原尾島</p>   <p>●所在地／岡山市中区原尾島4丁目●構造／鉄筋コンクリート造陸屋根3階建●築年／昭和62年7月●交通／原東バス停徒歩2分●駐車場／敷地内無(要確認)</p> <p>★デザイナーズオールリニューアルマンションです。(H19年12月完了)</p>	<p>ウェーブレジデンス岡山駅西口</p>   <p>●所在地／岡山市北区奉還町1丁目●構造／鉄骨造5階建●築年／昭和63年2月●交通／JR岡山駅徒歩4分●駐車場／無</p> <p>★岡山駅西口にデザイナーズオールリニューアルマンション登場。</p>
---	--	--

区分所有マンション 1室から管理・賃貸募集いたします。



ライオンズタワー岡山表町



ルミノ平和町・リバータワー



朝日プラザ岡山サウスフロント



シティパル野田公園104号



ロイヤルガーデン大供壱番館



フローレンス柳川筋グランドアーク

