

岡山不動産マーケット情報

OKAYAMA REAL ESTATE MARKET REPORT

会社案内

会社概要・組織図2

ごあいさつ

岡山不動産マーケット情報の創刊にあたり3

岡山の不動産投資

岡山のいま4

不動産投資のお話4

投資不動産売買レポート

成約事例5

リノベーション（デザイナーによるリフォーム物件）

ウェブレジデンス津島の成功事例6

相続相談ステーション

相続相談ステーションとは7

相続相談ステーション岡山のご案内7

相続相談ステーション岡山でお取扱している業務7

相続相談ステーション岡山の特徴7

相続の流れ

相続が発生すると8

相続トピックス

相続時精算課税制度とは9

相続お問い合わせ事例

事例その①10

事例その②10

賃貸管理システム

ウェブハウスならではの賃貸管理11

賃貸管理の流れ11

売買営業活動

地域密着の営業13

ご売却の際のチェックポイント14

会 社 案 内

【会社概要】

商 号 ◆ 株式会社ウェーブハウス WAVEHOUSE Co.,LTD.

会社設立 ◆ 1993年10月20日

資 本 金 ◆ 10,000,000円

従業員数 ◆ 正社員 14人

代 表 者 ◆ 代表取締役 市川 周治

本 社 ◆ 岡山市辰巳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

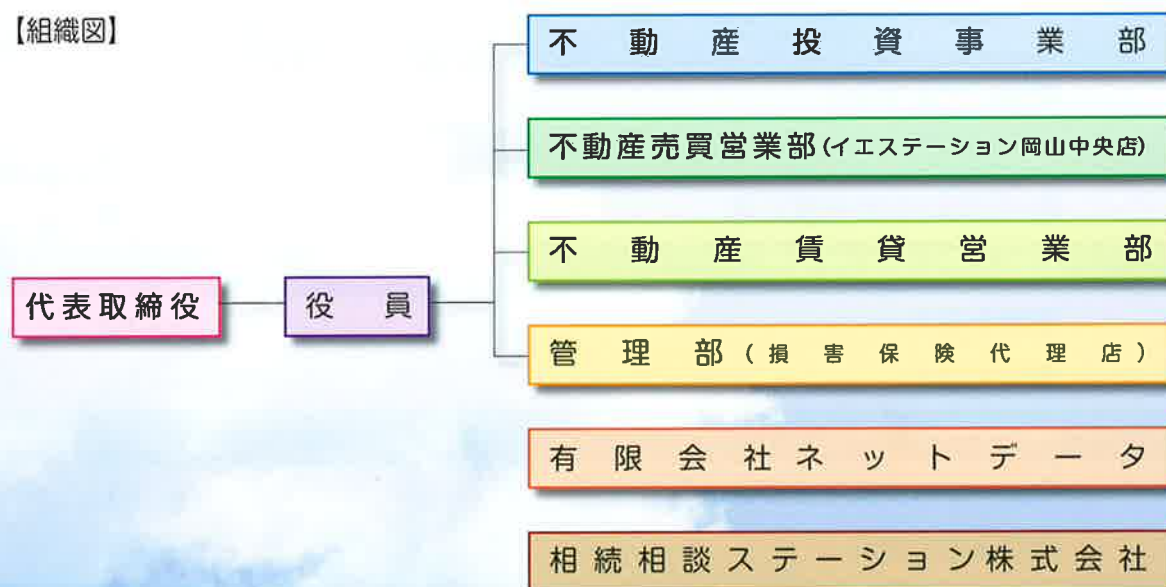
◆ 損害保険代理店業 (東京海上日動火災保険 チューリッヒインシュアランスカンパニー)

◆ 生命保険代理店 (東京海上日動あんしん生命保険会社)

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

【組織図】



ごあいさつ



『岡山 不動産マーケット情報』の創刊にあたり

拝啓 初冬の候、皆様におかれましては益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。

このたび、弊社株式会社ウェーブハウスは、『岡山 不動産マーケット情報』を創刊いたしました。

本誌は、岡山の「生」の不動産取引情報をご提供する隔月発行の情報誌です。

不動産のオーナー様に、ご所有されている不動産の有効活用やご売却、相続に関する情報など、お役立ちの情報をご提供させていただく媒体としてご活用いただければ幸いです。



1. 岡山の「生」の不動産取引情報

2. 不動産投資に関する情報

3. 不動産の有効活用の提案

ご所有の不動産がどれくらいの資産価値があるのか？
いま売却するとどの程度の価格になるのか？

4. リノベーション情報の提供

「最小限の投資によるリノベーション（改装）で、不動産の価値を向上させる」ことを目的に私どもからご提案させていただき成功したリノベーションの事例をご紹介します。

今後とも本誌をご愛読いただき、未永くお引き立て賜りますようお願い申し上げます。

敬具

株式会社ウェーブハウス
代表取締役 市川 周治



岡山の不動産投資市場

【岡山のいま】

平成 19 年 10 月に岡山駅が全面改装され商業施設「さんすて」がオープン、さらに 11 月には旧岡山会館に大手家電量販店の「ビックカメラ」がオープンするなど、岡山駅周辺はにわかに活気付いています。

岡山駅周辺地域は、ダイエーの撤退など暗いニュースが続き、地価の上げ幅も大きくなく、同規模の九州熊本市に比べれば、残念ながら活性化されているとは言えません。岡山は東海道・山陽新幹線のメイン駅であり、四国や山陰地方への玄関口であり、交通の要衝です。中心市街地が盛り上がっていないのにもかかわらず、地価を比べると大きく水を開けられています。

しかし、駅前周辺に続々オープンする商業施設の好影響で、ようやく岡山の顔が元気になってくると思います。待ち焦がれた町の活性化、この元気を失うことなく、このまま大空へ高く舞い上がることを願っています。



2007年11月20日、岡山駅前オープンした「ビックカメラ」

【不動産投資のお話】

岡山の不動産価格は、首都圏・中京圏・関西圏の三大都市圏と比べると、まだまだ低廉な状況です。地方の不動産価格は都市圏との差が大きく、不動産投資には最適な環境にあるといえます。

最近九州福岡圏の不動産価格が大幅に上昇し、長期運用を考えている投資家にとって厳しい状況が続いているようですが、岡山ではまだ投資の機会はあると思います。福岡のように商業ビルや土地価格が上昇し続けている土地では、投資利回りも低下傾向が見られますが、岡山では中心市街地と市西部地域の住宅地が上昇する程度で、長期運用には適している投資環境にあるといえます。

不動産投資の最大目的は「資産構築」ではないでしょうか。

公的年金に対する信頼の低下、個人資産運用も思うような結果が得られない、将来に対する漠然とした不安、これらの不確定不安要素を克服し、将来に備えるためにも「不動産投資」の魅力は今後益々高まると確信しています。

ただ「不動産投資」、特にマンションなどの収益物件にはリスクも伴います。リスクには大きく分けて 4 つあります。

- ①空室リスク
- ②賃料滞納リスク
- ③地震などの倒壊リスク
- ④金利上昇リスク

リスク回避の方法としては、①から③までのリスクは徹底した物件情報のリサーチで可能です。④のリスクについても、ファイナンス情報を正確に掴むことによって、金融派生商品（デリバティブ）を効果的に組み合わせるポート・フォリオで柔軟に対応できると思います。原油価格の高騰という不安定要因もありますが、金利が急激に上昇することはまず考えにくいと考えています。

ただし、不動産投資の醍醐味は、短期で売り買いするような攻めの投資ではなく、長期の運用により投資益を確保することではないでしょうか。不動産投資には一定のリスクが発生しますが、それでもしっかりと情報を収集し、分析することによって十分回避は可能です。

公的年金などのセーフティネットに頼ることができない時代だからこそ、不動産投資は自分の将来を守るために最適だと思います。

売約済み情報

住 所	価 格	構造	階数	間取り	総戸数	敷地面積 (㎡)
交 通	年間家賃収入	表面利回り		築年数		敷地面積 (坪)
岡山市下中野	1,842万円	木造	2階建		6戸	184.56㎡
『野崎』バス停 徒歩約4分	¥2,520,000	13.68%		昭和50年1月		55.83坪
岡山市柳町1	2,800万円	鉄骨造	4階建		2戸	60.35㎡
JR「岡山駅」徒歩12分	¥4,200,000	15.00%		昭和63年10月		18.26坪
岡山市小橋町2	1,700万円	RC	3階建			84㎡
『博愛会前』バス停 徒歩3分	¥1,920,000	11.29%		昭和47年8月		25.41坪
倉敷市玉島	20,000万円	RC	7階建		39戸	418.74㎡
『バオ前』バス停 徒歩2分	¥23,659,200	11.83%				126.67坪
岡山市小橋町2	2,700万円	RC	4階建		5戸	149.31㎡
『小橋』バス停 徒歩2分	¥3,000,000	11.11%		平成4年9月		45.17坪
岡山市津島西坂1	12,000万円	RC	6階建		16戸	542㎡
西坂バス停 徒歩1分	¥12,504,000	10.42%		昭和61年4月		163.96坪
倉敷市平田	7,500万円	RC	4階建		16戸	622.22㎡
『平田口』バス停 徒歩2分	¥8,100,000	10.80%		平成4年3月		188.22坪
岡山市藤崎	8,000万円	RC	3階建			1049㎡
『新岡山港入口』バス停 徒歩約4分	¥6,999,996	8.75%				317.32坪
岡山市奥田西町	3,620万円	木造	2階建		4戸	145.26㎡
東古松南町バス停より徒歩3分	¥3,264,000	9.02%		平成18年9月		43.94坪
岡山市門田文化町	2,500万円	木造	2階建		4戸	176.79㎡
東山峠バス停 徒歩2分	¥2,880,000	11.52%		平成9年4月		53.48坪
岡山市平井	6,200万円	木造	2階建		16戸	766㎡
『倉田北』バス停 徒歩4分	¥8,595,000	13.86%		昭和60年12月		231.72坪
倉敷市新田	8,500万円	木造	2階建		14戸	652.06㎡
JR山陽本線「倉敷駅」徒歩15分				平成6年1月		197.25坪
倉敷市昭和	3,000万円	木造	2階建		8戸	152.48㎡
	¥3,360,000	11.20%		平成2年7月		46.13坪
岡山市四御神	2,800万円				6戸	302.57㎡
『生研前』バス停 徒歩4.5分	¥3,096,000	11.06%				91.53坪
岡山市洲崎1	2,200万円	鉄骨造	2階建		7戸	282㎡
『洲崎』バス停 徒歩4.5分	¥2,866,800	13.03%		昭和56年10月		85.31坪
倉敷市玉島長尾	3,600万円	木造	2階建		6戸	159.19㎡
井笠バス「長尾小学校前」停 徒歩1分	¥3,060,000	8.50%		平成19年2月		48.15坪
倉敷市玉島長尾	4,100万円	木造	2階建		8戸	331.27㎡
井笠バス「長尾小学校前」停 徒歩1分	¥4,176,000	10.19%		平成19年2月		100.21坪
岡山市表町3	2,480万円	鉄骨造	3階建		1戸	72.59㎡
岡山電気軌道「西大寺町」電停 徒歩2分				昭和47年9月		21.96坪
岡山市岡町	27,000万円	RC	6階建		31戸	773.76㎡
『大学病院前』バス停 徒歩2分	¥27,000,000	10.00%		昭和63年1月		234.06坪
岡山市宿本町	6,000万円	鉄骨造	3階建		15戸	473.62㎡
JR「備前原駅」徒歩9分	¥8,007,600	13.35%		平成7年1月		143.27坪
倉敷市茶屋町	5,500万円	RC	3階建	LDK	10戸	510.17㎡
JR茶屋町駅より徒歩10分	¥6,360,000	11.56%		平成1年1月		154.33坪
岡山市竹田	2,680万円	木造	2階建		4戸	209.42㎡
『竹田』バス停 徒歩1分	¥2,616,000	9.76%		平成2年6月		63.35坪
岡山市万成西	1,430万円	その他	2階建		8戸	173.05㎡
『樫津口』バス停 徒歩5分	¥2,532,000	17.71%		昭和59年3月		52.35坪
岡山市福浜町	12,000万円	鉄骨造			1戸	1312㎡
『平福』バス停 徒歩3分	¥12,000,000	10.00%		平成12年10月		396.88坪
岡山市泉田	2,500万円	鉄骨造	2階建		4戸	310.78㎡
『泉田東』バス停 徒歩2分	¥2,700,000	10.80%		昭和61年7月		94.01坪
岡山市北方	5,300万円	木造	2階建		18戸	300.3㎡
JR津山線「法界院」駅 徒歩6分	¥7,344,000	13.86%		平成1年6月		90.84坪
岡山市西島田	34,000万円	RC	6階建			1028㎡
『大供新屋敷』バス停 徒歩4分	¥30,916,800	9.09%		平成2年2月		310.97坪
岡山市泉田	2,500万円	鉄骨造	2階建		4戸	284.55㎡
『泉田東』バス停 徒歩2分	¥2,676,000	10.70%		昭和61年6月		86.08坪
岡山市北長瀬本町	7,009.5万円	鉄骨造	2階建			927.34㎡
				昭和54年6月		280.52坪
岡山市富田	1,530万円	木造	2階建			112.38㎡
JR「大元駅」徒歩12分				昭和54年1月		33.99坪
岡山市大安寺中町	3,600万円	木造	2階建		12戸	222.26㎡
JR大安寺駅 徒歩2分	¥4,476,000	12.43%		平成2年2月		67.23坪
岡山市平野	2,580万円	木造	2階建		10戸	200.99㎡
JR山陽本線「庭瀬駅」徒歩5分	¥3,864,000	14.98%		平成3年1月		60.8坪
岡山市南中央町	21,000万円	RC	13階建		36戸	258.6㎡
『大雲寺前』バス停 徒歩0分 (目の前)	¥20,004,000	9.53%		平成3年12月		78.23坪
岡山市江並	16,000万円				38戸	1448.75㎡
	¥23,064,000	14.42%		昭和62年10月		438.25坪

私どもウェブハウスには、上記の成約事例のようにアパート・マンションの一棟ものの不動産を購入したいお客様が多数いらっしゃいます。不動産のご売却をご検討のお客様はぜひお気軽にご相談ください。

また、当社で不動産を買い取ることも可能です。

秘密厳守 査定は無料で行っています。

Designer's Project <デザイナーによるリフォーム物件>



ウェーブレジデンス津島

新進気鋭のデザイナーによるリフォームを施した物件シリーズです。もとは全24戸中、入居が2戸のみというような物件ばかりでしたが、大胆かつ新鮮な発想で斬新にリメイクされ見事に再生しています。加えて、リーズナブルな価格で提供されているのもポイントです。他にはない賃貸のお部屋をお探しの方、また不動産投資をお考えの方も、ぜひ、自分の目で確かめてください！

BEFORE AFTER

手入れがほとんどなされておらず、壁面のシミ・塗料の劣化・クラックなどでかなり酷い状態でした。



イメージバースを何度も書き直しましたが、最終的にこのイメージで決定しました。中心のガルバニウム鋼板のサインボードと、暖かみのある色の組み合わせが非常にうまくいきました。

お世辞にも自信をもってお客様に紹介できる状態ではありません・・・



ドアをシルバーにするという斬新なアイデアでしたが、非常にきれいに仕上がりました。ガス給湯器や配管などをきれいにし直したのもポイントです。

古いキッチンは、必ずお客様のイメージに大きな影響を及ぼします。



新しいのはもちろん、1口ではなく2口のガスコンロが付いているという所も、お客様から大変よい評価を頂いています。

山の上にありますので眺望は大変よいのですが、やはりこれではいかにも学生用の安アパートという趣きです。



スポットライト型照明を初めて使ってみました。光の方向や光量の調整ができるので、自分好みの雰囲気自在にすることが出来ます。また、床材は普通のクッションフロアよりも割高ですが、質感本物に近く差別化を図れます。

ウェーブハウスでは、老朽化し競争力のなくなった、アパート・マンションを再生し、お客様の資産価値をもとの状態にもどし、競争力のある物件にリノベーションする事業を行っています。不動産は生き物です。時代のニーズに合致した物件にできるだけ安価な経費でデザイナーの提案により他にはない差別化した不動産にすることを提案しています。デザイナーズリノベーションをした物件は平均入居率が95%を越えています。このように、私どもの成功事例をアパート・マンションオーナー様にフィードバックし、街を活性化することが私どもの使命だと考えています。空室がなかなか埋まらなくて悩んでいるという大家さんは是非ウェーブハウスにお気軽にご相談下さい。 電話番号：086-245-9595

相続相談ステーション岡山

相続相談 SSSステーション

【相続相談ステーションとは】

現在、1年間におよそ120万人近くの方がお亡くなりになられています。

高齢化社会の訪れとともに、今後も年間死亡者数は増えていくものと考えられています。もはや「相続」は他人事ではなく、いつ自分の身に降りかかってくるもおかしくはありません。

ところが日常で相続について考えられている方はあまり見受けられず、ある日突然、「相続」という出来事に遭遇し、右往左往してしまう方が多くいらっしゃいます。そのような相続について『お困りの方』のアドバイザーになることを目的として『相続相談ステーション株式会社』が誕生しました。



【相続相談ステーション岡山のご案内】

相続に関することなら全てここ一箇所でお対応致します！

私たちはこのことを『ワン・ストップ・サービス』と呼んでいます。

私たち『相続相談ステーション』は、一つの窓口で相続に関するすべての問題を解決することを目指しています。税理士・司法書士・行政書士・不動産鑑定士・弁護士等の士業の方との連携、協力のみならず、不動産業・葬儀社・ペット預かり業者・中古車販売業者等の方々とも提携をしております。ですからトータルでお客様のご相談をお受けすることが出来ます。

【相続相談ステーション岡山でお取扱している業務】

- ・相続相談（相続に関する「お困りごと」に対応、無料相談）
 - ・士業者に紹介（各手続の専門家を紹介）
 - ・不動産コンサルティング
 - ・民間手続サポートパック
 - ・預金口座の解約、名義変更（相続人に同行してサポート）
- ※その他、引越し業者の紹介、ペットの引き取り、自動車の売却など



【相続相談ステーション岡山の特徴】

専属の行政書士がおりますので、行政書士業務につきましては特に迅速な対応が可能です。

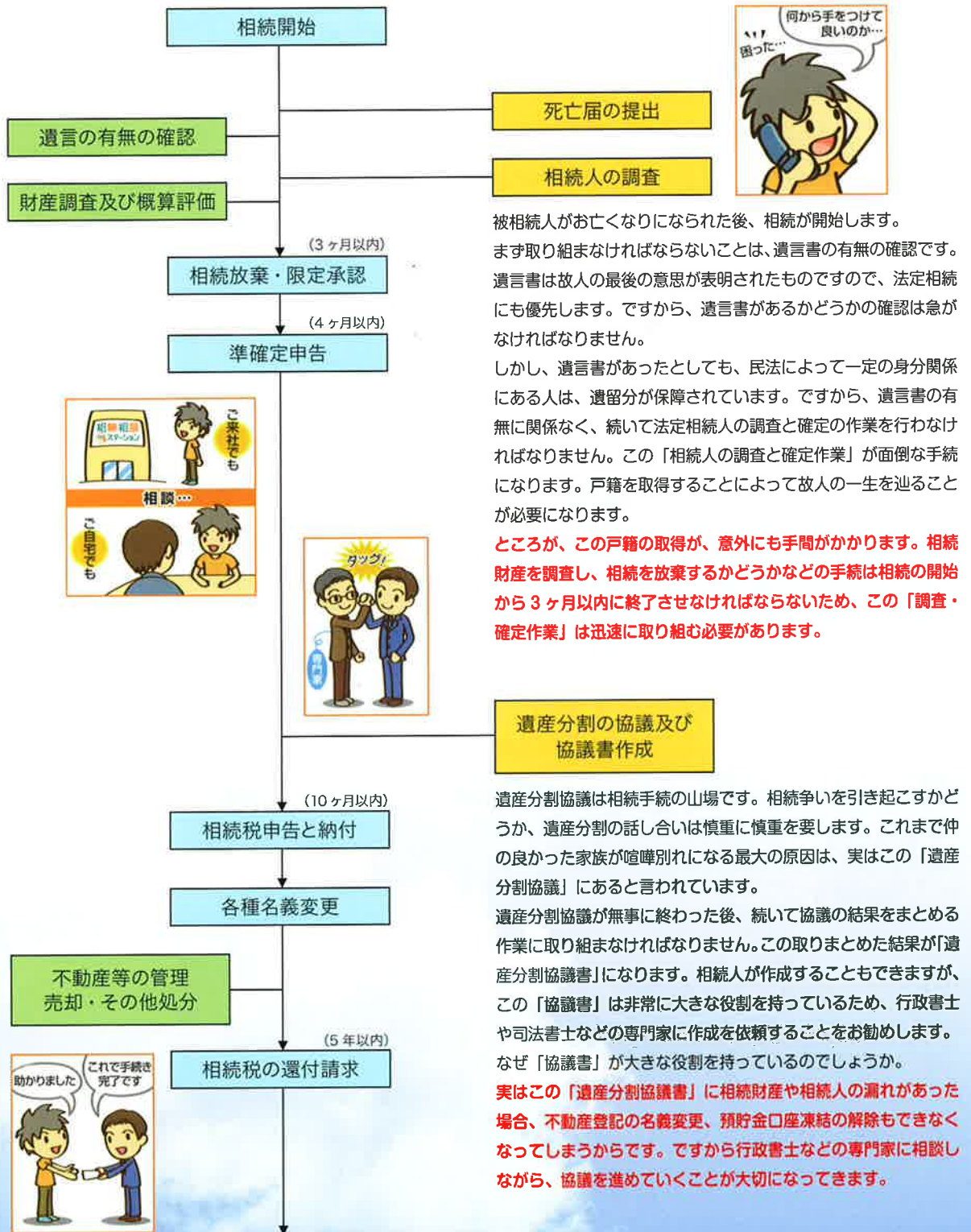
- ・相続財産の確定
- ・相続人の確定作業（戸籍の収集など）
- ・遺産分割協議の事前調整、遺産分割協議書の作成
- ・公正証書遺言等の作成・証人

※その他、内容証明郵便の作成などもお受け付けしております。



相続相談
 SSSステーション

相続が発生すると、**期限を区切られた煩雑な手続**に取り組まなければなりません...



被相続人がお亡くなりになられた後、相続が始まります。まず取り組まなければならないことは、遺言書の有無の確認です。遺言書は故人の最後の意思が表明されたものですので、法定相続にも優先します。ですから、遺言書があるかどうかの確認は急がなければなりません。

しかし、遺言書があったとしても、民法によって一定の身分関係にある人は、遺留分が保障されています。ですから、遺言書の有無に関係なく、続いて法定相続人の調査と確定の作業を行わなければなりません。この「相続人の調査と確定作業」が面倒な手続になります。戸籍を取得することによって故人の一生を辿ることが必要になります。

ところが、この戸籍の取得が、意外にも手間がかかります。相続財産を調査し、相続を放棄するかどうかなどの手続は相続の開始から3ヶ月以内に終了させなければならないため、この「調査・確定作業」は迅速に取り組む必要があります。

遺産分割協議は相続手続の山場です。相続争いを引き起こすかどうか、遺産分割の話し合いは慎重に慎重を要します。これまで仲の良かった家族が喧嘩別れになる最大の原因は、実はこの「遺産分割協議」にあると言われています。

遺産分割協議が無事に終わった後、続いて協議の結果をまとめる作業に取り組まなければなりません。この取りまとめた結果が「遺産分割協議書」になります。相続人が作成することもできますが、この「協議書」は非常に大きな役割を持っているため、行政書士や司法書士などの専門家に作成を依頼することをお勧めします。なぜ「協議書」が大きな役割を持っているのでしょうか。

実はこの「遺産分割協議書」に相続財産や相続人の漏れがあった場合、不動産登記の名義変更、預貯金口座凍結の解除もできなくなってしまうからです。ですから行政書士などの専門家に相談しながら、協議を進めていくことが大切になってきます。

相続の手続には、さまざまな分野の専門家が関わってきます。弊社をご利用いただくことによって、弊社が専門家と連携して面倒な相続の手続をサポートいたします。