

# 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① .....10

事例その② .....10

## 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

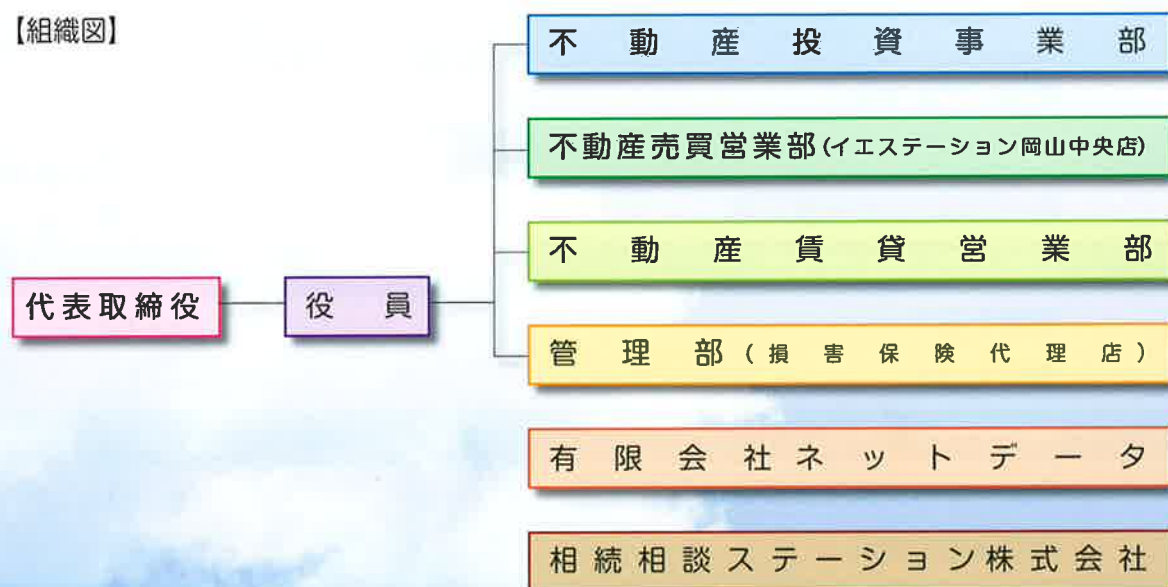
◆ 損害保険代理店業（東京海上日動火災保険 チューリッヒインシュアランスカンパニー）

◆ 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、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。

古いキッチンも、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、自分好みの雰囲気や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 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も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

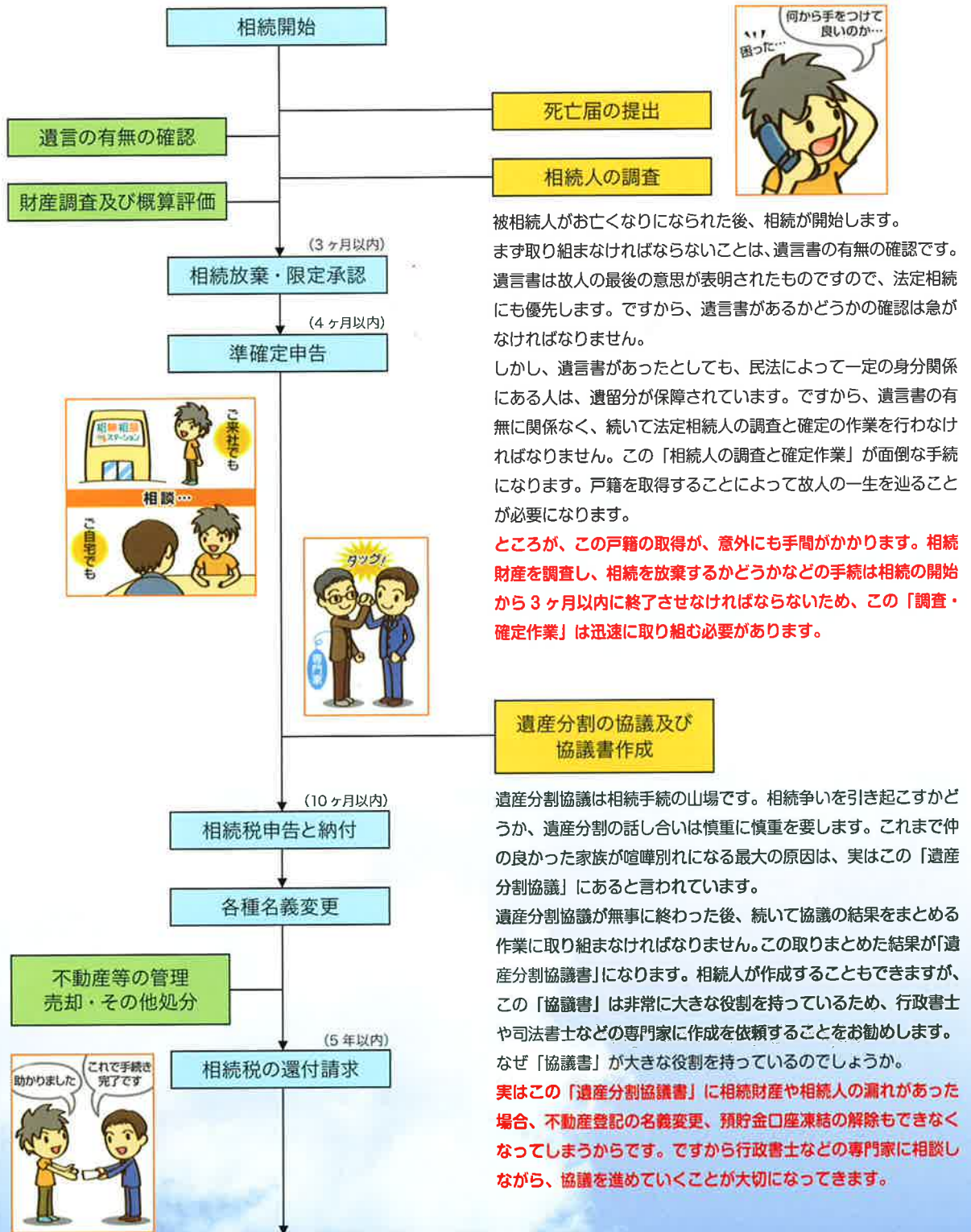
※その他、内容証明郵便の作成などもお受け付けしております。





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。





相続トピックス---相続時精算課税制度の「上手い活用方法！」

【相続時精算課税制度とは】

平成 15 年 1 月 1 日から「相続時精算課税制度」が導入されました。資産を持っている親の世代から子の世代にスムーズな贈与を促し、財産の移動による「消費の拡大」を狙ったものです。

通常の生前贈与による贈与税（暦年課税）では、基礎控除額が毎年 110 万円にすぎないため、税率と控除額を最大限に活用しても、多額の税金を納めることになります。

しかし、この「相続時精算課税制度」を活用するための条件を満たしていれば、大幅な節税対策となります。

【相続時精算課税制度とは】

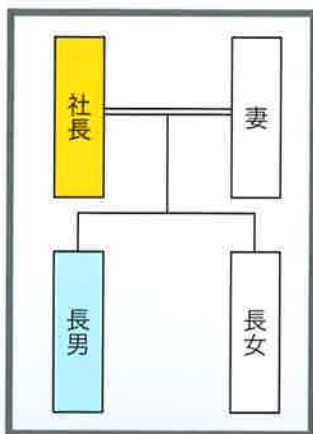
平成 15 年 1 月 1 日以降に財産を譲り受けた人は、次の条件を満たせば、財産の贈与をした人それぞれに「相続時精算課税制度」を選ぶことができます。

「相続時精算課税制度」を選ぶことができる場合

- \* 財産を贈与した人（贈与者）→65歳以上の親
- \* 財産を贈与を受けた人（受与者）→20歳以上の子である推定相続人  
（子が亡くなっているときには 20 歳以上の孫を含む）

※この制度は、あくまで相続時に精算する制度ですから、相続税を納税されるような方は、この制度そのもので節税はできませんのでご注意ください。しかし、「相続時精算課税制度」を活用することによって、事前に納税資金を作ることも可能になります。

また、相続財産の規模によっては、「相続時精算課税制度」を活用しても、必ずしも節税対策にならない場合もございますので、一度ご相談ください。



【相続時精算課税制度を活用して早めの「事業承継」を実施した事例】

長男に自社株 3,000 万円を生前に贈与すると ...

暦年課税（通常の贈与税）であれば、1,220 万円の贈与税が課税されます。

\*  $(3,000 \text{ 万円} - 110 \text{ 万円}) \times 0.5 = 225 \text{ 万円}$

これを「相続時精算課税制度（取引相場のない株式特例）」を活用することによって、0 円とすることが可能です。

\*  $3,000 \text{ 万円} - 3,000 \text{ 万円} = 0 \text{ 円}$

\* 「取引相場のない株式等に係わる相続時精算課税制度」を活用した事例です。

この制度は、親の年齢要件が 60 歳以上と年齢要件が緩和されており、また贈与金額についても 2,500 万円の特別控除に 500 万円が上乗せされて 3,000 万円の特別控除が認められている特例です。来年 2008 年 12 月末日までが適用期限になっています。



【相続時精算課税制度と不動産】

「相続時精算課税制度」は、贈与されたときの時価で相続財産が評価されます。

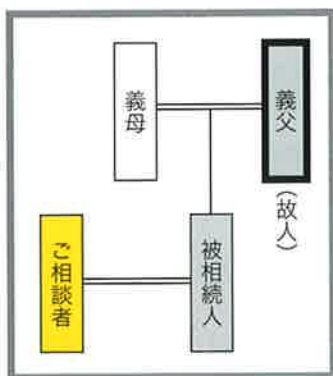
例えば、相続税が課税される規模の土地のオーナー様がいらっしゃったとします。その方が相続まで何もなさらないとそのままの土地が相続財産として課税されてしまいます。

「相続時精算課税制度」を選択せずに贈与してしまった場合は、最高税率 50%の贈与税を納税することになります。しかし、「相続時精算課税制度」を活用することによって、2,500 万円までは非課税、2,500 万円を超える場合には一律 20%の贈与税を支払うだけでご子息名義のアパートを建てることができます。

その後、オーナー様がお亡くなりになられるまでの間に発生したアパートの家賃収入については、ご子息の所得になりますから、相続財産の範囲に入らないため相続税の納税資金対策にもなりますし、また相続財産を減らすこともできます（オーナー様名義のままアパートを建てた場合は、オーナー様が亡くなるまでの間に入った家賃収入も相続財産となってしまいます）。

実際に「相続」に遭遇されて、弊社『相続相談ステーション株式会社』にお問い合わせいただいた事例をご紹介します。読者の皆様方に、「相続」についてお考えいただくきっかけとして、ご一読いただければ幸いです。

【相続お問い合わせ事例①】



□ご相談

ご相談者のCさんは、被相続人の配偶者で、先日、ご主人が勤務時間中に事故に遭遇してお亡くなりになられたそうです。不意の出来事に呆然とされており、まだお悲しみを実感されていない様子でした。

Cさんは「突然に主人が亡くなり、生活の保障がまったくなくなってしまった。どうしたらよいかわからない。」という悲痛なお悩みを打ち明けられて、何とか安心して生活できるようになりたい、何か方法はないかというご相談でした。

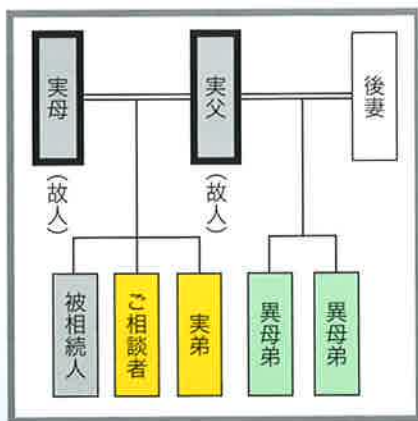
ご家族構成は、ご主人のお母様だけがご存命ということもあり、今後の関係も考慮してスムーズな相続を進めたいというお話もありました。

■ご回答

今回のご相談者Cさんのご主人は業務災害によりお亡くなりになられたため、社会保険労務士さんにご相談いただき、まずは労災保険給付のうち、遺族給付の支給を受ける手続きを始めるようにアドバイスをさせていただきました。また、預貯金が800万円程度あるということでしたので、当面の生活に必要な資金を確保するためにも、凍結された口座の解除を急がなければならず、ご主人のお母様と遺産分割協議書を作成することをお勧めしました。

幸いにも岡山センターには行政書士がおり、迅速な対応が可能でしたので、混乱もなく、またお母様との話し合いも円満にまとまり、後日感謝のお言葉を頂戴しました。

【相続お問い合わせ事例②】



□ご相談

ご相談者のAさんは、被相続人のご実弟で、お亡くなりになられた被相続人の方は遺言書を残されず、また配偶者もお子さんもいらっしゃらないのですが、実弟がご相談者を含めてお2人、異母弟がお2人という複雑なご家庭とのお話でした。相続財産は預貯金5,000万円前後、ご相談者の方が80歳、実弟の方も78歳という高齢者で、さらに異母弟の方々とは一度もお会いしたことがないということをお聞きしたうえで、ご相談者のご希望を伺いました。

■ご回答

Aさんは「実弟と2人だけで相続したい。異母弟には相続させたくない。」というご希望でしたが、異母弟の方々には法定相続分が認められていることをお話させていただきました。「もしもまったく相続させたくないとおっしゃられるのであれば、相続放棄のお願いをすることはいかがでしょうか。」とアドバイスさせていただきました。そのうえで、「相続放棄」についてご説明し、裁判所のホームページから相続放棄の申述書をダウンロードしてお渡ししました。幸いにして、異母弟の方は「相続放棄」を了承してくださいました。

また、実弟お2人の遺産分割協議書の作成は行政書士さんなどの専門家をお願いして漏れのないように対策を立てられるようにお勧めしました。

岡山センターには行政書士がおりますので、行政書士として遺産分割協議書作成を行い、スムーズな遺産分割を進め、「遺産分割協議書」を作成しました。後日ご相談者の方からお礼のお手紙をいただきました。



## 基本管理システム

### ウェブハウスならではの賃貸管理

「基本管理システム」とは、私たちが賃貸経営を行う中で様々な経験と実績から培われたベーシックにて多種多様なサービスが充実している賃貸管理システムです。

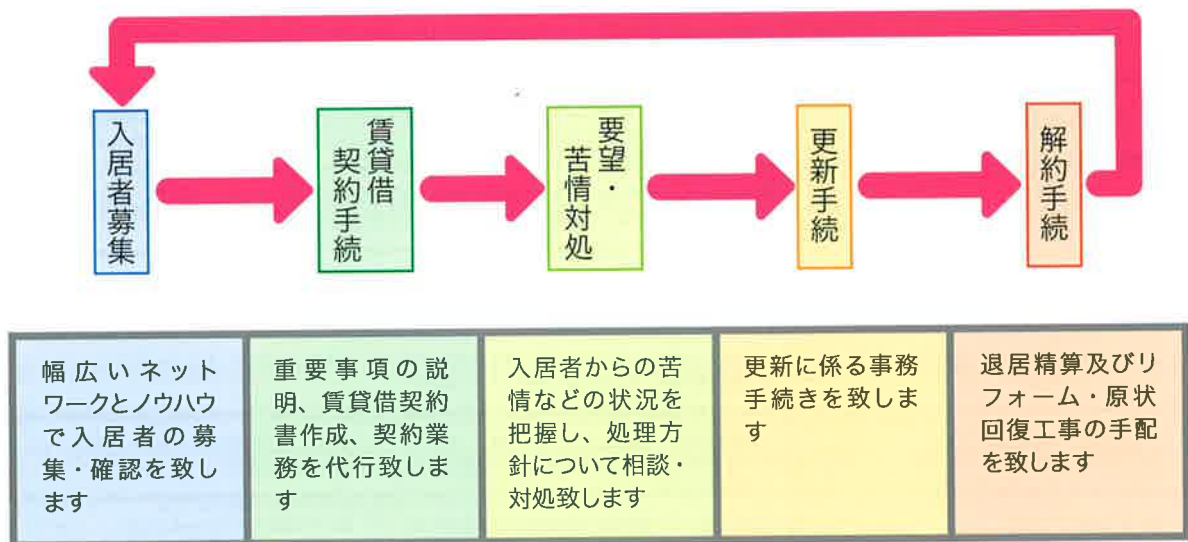
#### 業務内容

1. 商品化提案	ひとえに賃貸借契約といっても、日本全国ではその契約形態、敷金、礼金、保証金等の金銭の取り扱いから、契約の更新方法に至るまで、かなりの違いがあります。ましてや地域によってニーズも異なる中で、日本全国の事例をもとに、その地域に適切な商品化（貸し出し方法）のご提案をいたします。
2. 融資住宅留守管理承認申請書の提出	住宅金融公庫の融資住宅、または公団公社の住宅をやむを得ず賃貸する場合、その住宅の留守管理者を明記し、承認申請をしなければなりません。申請書の記入サポート、および提出代行をし、留守管理をいたします。
3. 定期活動報告	入居者募集活動中、オーナー様にとっては不動産会社の活動や近隣の不動産市場が不透明になりがちです。私たちは、入居者募集時の活動内容や反響状況、ご案内の状況、近隣の動向などを、定期的に報告します。
4. 入居者審査	オーナー様にとって入居者から確実に賃料が入金されるかどうかの不安があります。そこで少しでも家賃滞納等のリスクを減らすために、信用情報機関において入居者の属性審査を行う場合があります。
5. 管理組合諸手続き代行	オーナー様や入居者のお引越しに伴い、管理組合への第三者使用届、転出・転入届・入居者名簿等の手続きと提出を代行いたします。またリフォーム工事の届け出や、それに伴う近隣の方へのご挨拶もいたします。
6. 入居者引越し・スケジュール管理	入居者のご契約からお引越しまでに発生する分譲マンション特有の作業の中で、特にトラブルとなりがちな引越日時の連絡等を、私たちが管理組合にいたします。
7. 住宅総合保険加入業務	入居者には火災・爆発によりお部屋を破損し、法律上オーナー様に対して賠償責任を負った場合の賠償金が支払われる、借家人賠償責任保障の付いた、住宅総合保険の加入を義務付けています。
8. 入居のしおり	入居者に対して、管理規約や使用規則の遵守徹底はもとより、特にその住宅特有の決め事を理解していただくしおりをお渡ししております。またその中には、緊急連絡先や生活情報、設備機器の取扱説明書も同封しております。
9. 入居前現状確認業務	入居者が退居する際に、お部屋の原状回復費用等でトラブルにならないよう、入居者の入居前にお部屋の状況を細かく確認いたします。
10. 集金代行システム	毎月入居者から入金されるべき賃料の入金を確認し、オーナー様へご送金いたします。家賃滞納者に対しては、電話や書面での督促連絡から、保証人連絡、法的請求の準備までオーナー様に代わり当社が代行いたします。
11. トラブル110番	急な設備故障などで入居者に対する対処が遅れると、入居者は実際の不都合・不利益に対するクレームはもとより感情的なクレームへと発展します。その後の契約や入居者との信頼関係維持のためにも、速やかな対処が急務となります。生活上支障のある修繕の場合は10万円を限度と当社が一時立替払いし、入居者へ対処します。
12. 公共機関からの問い合わせ対応と立ち会い	空室時において、消防設備の定期点検や電気保安設備点検等の義務点検業務の立会い、水廻りの高圧洗浄等の組合決議工事の立会いをいたします。
13. オーナーからの連絡調整代行	知人や近隣の方から直接オーナー様に入居者のクレームが届いてしまった場合でも、入居者に対して直接当社が対応いたします。その他に、オーナー様自身の連絡事項も相手方に通知いたします。また入居者からの連絡事項も当社からいたします。
14. 遠方オーナー様御用聞き	オーナー様にとって、どうしても現地に行かなければならない用事はよくあります。例えば、役所の市民課や税務課、法務局等、委任状が必要なものもありますが、調査・書類取得等を当社が代行し、郵送報告いたします。※但し、取得費用は実費となります。
15. 定期情報	遠方にお住まいのオーナー様へ、定期的にマンション周辺の不動産除法や入居者の入居状況、時折地域の様々な情報等も盛り込んでお知らせいたします。
16. 売買査定	今、マンションを売却したらいくら位なのか、そんな時最新の近隣取引事例等をもとにした売買の査定金額を無料でお知らせいたします。
17. 契約更新業務	賃貸借契約期間満了の3ヶ月前より、オーナー様に契約更新条件のご提案をさせていただき、入居者との契約更新条件の合意調整を行います。その上で、契約更新書類の作成と説明をし、契約更新手続きを行います。※別途契約更新事務手数料がかかります。
18. 解約立会い業務	入居者からの解約の連絡により、明け渡し時のお部屋の立会いから、鍵の回収、原状回復工事の見積、入居者の工事負担調整、敷金の清算、リフォーム工事の発注と工事完了の確認を行い、次の入居者募集活動へ迅速に繋がります。

## 基本管理システム

ウェーブハウスでは一棟マンション・分譲マンション（一戸から）の賃貸管理を行っています。

賃貸管理はオーナー様個人で行うには、なかなか手の回りきらない重労働です。そこでウェーブハウスが専門的知識と幅広いネットワークを活かし、賃料査定・入居募集から退去後敷金精算に至るまでバックアップし、オーナー様のわずらわしい作業を解決致します。



- ✓ 空室が多くて困る
- ✓ 煩雑な管理業務に縛られたくない
- ✓ 安心できる入居者に貸したい
- ✓ 安定した収入を得たい
- ✓ 家賃滞納や不良入居者の万が一に備えたい

などのオーナー様のご要望に対し、一括して最適な賃貸管理システムをご提供させていただきます。⑥pのデザイナーズプロジェクトのページをご参照下さい。ウェーブハウスには満室経営のノウハウがたくさんあります。



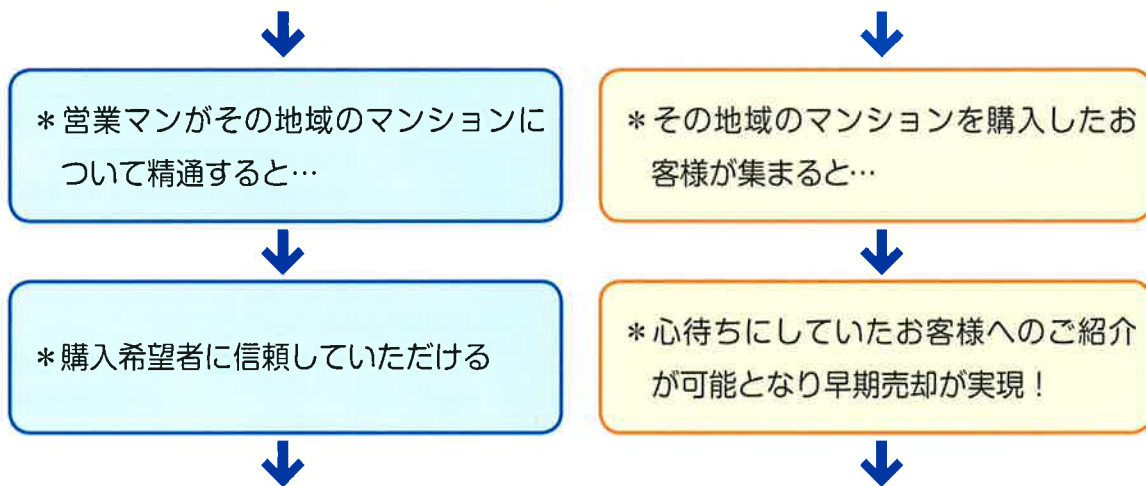


地域密着の営業

ウェーブハウスでは…  
居住用の中古マンションのご縁結びを、  
地域専門にて行っています。

- \* 大元学区専門
- \* 芳泉学区専門
- \* 中央学区専門
- \* 鹿田学区専門
- \* 西学区専門
- \* 芳田学区専門
- \* 芳明学区専門

地域専門での地域密着活動をマンションだけについて行うようになります！



よって、当社にご売却を依頼すると…  
こんなに素晴らしい「ご縁」が待っています。



## 株式会社 ウェーブハウス

岡山市辰巳2-108

☎ 0120-9696-19

E-mail request@wavehouse.co.jp

## 相続相談 ステーション岡山センター

岡山市辰巳2-108

☎ 086-805-0667

E-mail okayama@sss-1.jp

## 行政書士 居森経営法務事務所

倉敷市福島271番地14

☎ 086-427-0645

E-mail xpqxt515@ybb.ne.jp

## イエステーション岡山中央店

岡山市辰巳2-108

☎ 086-245-9989

## 有限会社 ネットデータ

岡山市辰巳2-108

☎ 086-245-9696

E-mail info@netdata.co.jp

 Best Housing Supply  
**WAVE HOUSE** co.,ltd.

株式  
会社 **ウェーブハウス**

<http://www.wavehouse.co.jp/>