

岡山不動産マーケット情報

OKAYAMA REAL ESTATE MARKET REPORT

Vol.3

会社案内

会社概要・組織図1

ごあいさつ

岡山の不動産市況2

リノベーション (デザイナーによるリフォーム物件)

ウェブレジデンス原尾島の成功事例3

投資不動産売買レポート

収益物件販売中一覧4

相続相談ステーション

相続相談ステーションとは5

相続相談ステーション岡山のご案内5

相続相談ステーション岡山でお取扱している業務5

身近な疑問にお答えする ~相続相談 Q&A ~

遺言書とは? 相続財産とは?6・7

相続の知識

相続時精算課税制度8

JMA 日本分譲マンションリース協会

JMA 日本分譲マンションリース協会とは9

分譲マンション -賃貸募集中物件-10

教えて不動産 イエステーション岡山中央店

適正価格で売り出しましょう11

適正価格で売り出さなかった場合の失敗事例12

売買営業活動

ホームページのリニューアル13

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 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

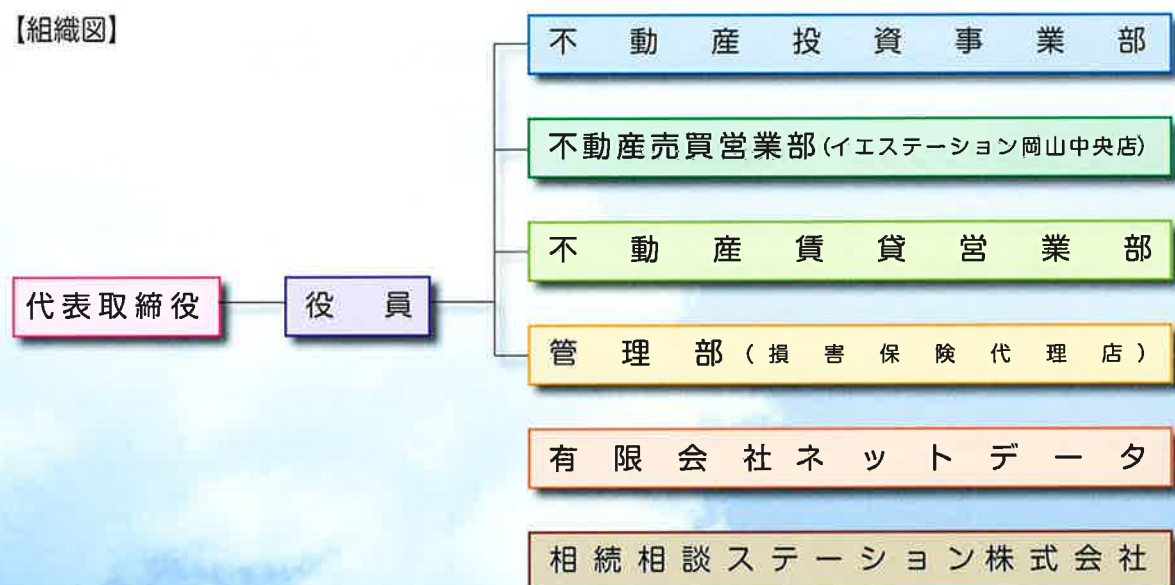
◆ 損害保険代理店業 (東京海上日動火災保険 チューリッヒインシュアランスカンパニー)

◆ 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。

先日、公示地価が発表されました。

全国平均では住宅地が1.3%上昇 商業地が3.8%上昇 岡山県は岡山市だけが、上昇したという結果で、勝ち負けがはっきりとしている状況です。

ただ、サブプライム問題の影響で岡山の地価も、上昇基調から上げ渋りに転じ、今後の地価も、横ばいで進展していくのではないかと考えられます。

入居率が高くて収益性が高く、管理の行き届いた物件は多くの買い手がいて賑わっていますが、そうでない物件はどんどん下落していくでしょう。

建築基準法の改正により、新築供給が計画より遅延したことで不動産市況も、中古マーケットが賑わっていて、世の中の不況一辺倒の動きとはまったく違った動きが、ある一部中古マンション市場ではおこっています。

遊休地をお持ちの方はマンションや、オフィスビル、トランクルームやコインパーキング等、土地のパワーを最大限に活用できている物件は適正価格で売却することもできますし、資産を有効活用すれば社会的にも役立つ行為だと思います。是非お持ちの土地の有効活用を真剣にご検討されてはいかがでしょうか。

株式会社ウェーブハウス
代表取締役 市川 周治



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原尾島

旧2号線 原尾島交差点に行くと、ひときわ目立つ外観
 ガルバニウム合板を使い、元々の真っ白?な雰囲気から一変
 行きかう車からも「あのマンションいいね」という声が聞こえてきそう
 です。外観だけでなく室内も、それ以上に素敵に仕上がっています。

他にない圧倒的な差別化・資産価値を保つ為には不可欠になってきました。

BEFORE AFTER

こんな素っ気ない
 部屋が...



ニューヨークスタイルの
 スタイリッシュな部屋へ
 大変身。洒落たカフェ
 バーのような雰囲気です。

6帖なので決して広くは
 ありませんが、



間接照明の使い方と、床
 材の相乗効果で広がり
 を持たせています。

家賃が安めの部屋でよく
 見かける玄関からの光景
 です。それが...



こうなります。分譲マン
 ションのモデルルームの
 ようですね。

外観も、このままではど
 ちらかという後ろのレン
 ガ色の建物の方が目
 立っています...



どうでしょうか。同じ建
 物とは思えません。
 壁面にはガルバリウム鋼
 板を使っており、意外と
 コストは低いです。

皆様の「収益用不動産」きちんと役目を果たしていますか？ 収益を生んでいますか？

入居者がいなければ「収益不動産」ではありません。

ただし、そのように「収益を生む不動産」に変えることは、そんなに難しくありません。持ち主が造ることができるのです。

《新しい》 《きれい》 《安い》だけではだめです。競合と呼ばれる周辺のマンション・コーポと比べてどんなところが圧倒的に違いますか。

外観ですか？ 内装ですか？ 設備ですか？ 周辺の競合物件と比べて似通っていませんか？

周辺との圧倒的な差別化は、収益UPの大切なキーワードです。

収益物件 販売中 一覧

岡山市・倉敷市で販売中の収益マンション・収益事務所一覧です。

近年、サラリーマンの方が、【将来の安定収入】【不労所得】を目指して収益物件の購入を検討されるケースが多く、少額のワンルームマンションから1億以上の物件まで物色されております。資金調達がスムーズに行けば購入したいとの潜在的な購入希望者は多数おられますが、売りに出される方が少なく、《特徴のある物件》に関しては複数の申し込みが入るケースも少なくありません。

近々に販売希望の方にとっては今がチャンスではないでしょうか。

	物件名	住所	規模/間取り	価格	表面利回り	特徴
1	ライオンズマンション岡山南	岡山市清輝橋	2DK	620万円	12%	分譲マンション
2	くらしきシティプラザ西ビル	倉敷市阿知	事務所	650万円	36.55%	事務所の区分所有
3	朝日プラザ倉敷ミレニアム	倉敷市老松町	2LDK	750万円	—	分譲マンション
4	サーパス西古松Ⅰ	岡山市西古松	3LDK	800万円	10.8%	分譲マンション
5	エメラルドマンション野田	岡山市野田	3LDK	800万円	12.75%	分譲マンション 高利回り
6	清輝橋3丁目売りビル	岡山市清輝橋	一棟	1,500万円	—	自己使用向け 元歯科医院
7	駅前町1丁目売りビル	岡山市駅前町	一棟	2,200万円	14.73%	西川緑道公園沿い
8	丸の内1丁目売り土地	岡山市丸の内	土地	3,400万円	—	コインパーキング運営中
9	カーサフィオーレ大供	岡山市大供	一棟	4,550万円	11.47%	市役所1分 リノベーションマンション
10	コテッジ長瀬	岡山市津島本町	三棟一括	5,000万円	9.12%	津島本町 立地は抜群
11	サンハイツ	岡山市西川原	一棟	5,500万円	8.2%	新駅「JR西川原」徒歩5分
12	下中野売り店舗	岡山市下中野	店舗	6,000万円	—	自己使用向け
13	西大寺収益テナント	岡山市西大寺	店舗	6,650万円	8.12%	携帯ショップ入居中
14	菱和パレス門田屋敷	岡山市門田屋敷	一棟	6,800万円	12.28%	オーナーズマンション 1階は店舗です
15	神田町事務所	岡山市神田町	一棟	7,460万円	—	自己使用向け30号線沿い
16	サンビレッジ南輝	岡山市南輝	三棟一括	13,000万円	7.61%	南輝小学校すぐ横 3棟まとめて
17	ガーディニア横井	岡山市横井上	一棟	19,000万円	8.72%	ファミリータイプ 平成7年築
18	昭和ハイム東古松	岡山市東古松	一棟	22,500万円	9.25%	角地 好立地
19	ピアホーム奥田本町	岡山市奥田本町	一棟	29,000万円	8.96%	平成20年新築
20	ダイアパレス弓之町	岡山市弓之町	一棟	33,000万円	8.23%	区分所有マンションを一棟丸ごと購入
21	ブランシャトー	倉敷市白楽町	一棟	34,500万円	10.91%	倉敷市白楽町 ファミリー



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きてもおかしくありません。

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）
- ・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、引越し業者の紹介、ペットの引き取り、自動車の売却など



今回は、身近な疑問にお答えする 相続相談Q & A
遺言書とは？ 相続財産とは？

Q. 【遺言書はどんな人でも書けるのでしょうか？】

A. 『誰でも！』というわけにはいきません。

民法では、意思能力を持っている人でなければならないとされています。例えば、泥酔している時に書いた遺言書は無効となります。また、成年被後見人の方が書いた遺言書は原則無効となります（例外はあります）。

遺言書が書ける年齢は15歳以上であれば、未成年でも遺言書を作成することが出来ます。



Q. 【遺言書（自筆証書遺言）が出てきたときはどうしたらいいの？】

A. まずは「検認」の手続きを受けます。

遺言書が見つかったときは、家庭裁判所で『検認』の手続きを受けなければなりません。これは本人以外の人による遺言内容の改ざんを防ぐための措置です。ですから、遺言内容の正当性を認めるものではありません。また、検認を経ないで遺産分割を行ったり、封書になっている遺言書を勝手に開封したりした者は、5万円以下の過料を課せられてしまいますのでご注意ください。

Q. 【遺産分割協議が成立後に遺言書が発見された場合はどうなるのでしょうか？】

A. 遺言は法定相続分及び、遺産分割協議より優先するとされています。

なぜなら遺言には時効がないからです。したがって遺産分割協議後に協議内容と異なる遺言書が出てきた場合は原則として協議は無効となります。しかし遺言書の内容を確認した上で相続人全員の同意があれば無効とはなりません。

Q. 【遺産分割にあたり、相続人の中に未成年者がいる場合はどのようにすればよいですか？】

A. 特別代理人を選任しなければなりません。

家庭裁判所で特別代理人選任申立手続きを行ってください。相続の場合、親など利害が対立する者は特別代理人になることはできません。

Q. 【よそへ養子に行ったものは、実親の財産を相続できますか？】

A. 相続できる場合とできない場合があります。

民法上、養子には普通養子と特別養子の2種類あります。普通養子の場合は、実の親および実方の親族関係は一切影響をうけません。従って実親の財産は相続できます。これに対し特別養子の場合は、実方の親および実方の血族との関係は終了します。従って実親からの財産は相続できません。

まとめると……

- ・普通養子の場合：養親からも実親からも相続できます。
- ・特別養子の場合：養親からのみ相続できます。

Q. 【親が亡くなった場合、相続放棄をしても未支給年金の請求ができますか？】

A. はい、出来ます。

相続と年金は全く別のもので、相続を放棄しても年金の請求は出来ます。該当者がいれば遺族年金の請求も出来ます。

Q. 【遺言書を書く際に遺言執行者を決めておいたほうがいいの？】

A. 決めておかれた方がいいかと思います。

特に相続人の多い場合、相続人間の感情的な対立をからトラブルとなってしまう場合があります。こんなとき遺言執行者を選任しておけば遺言の内容に沿った適切な処理が可能となります。また手続き上、あらかじめ遺言執行者を指定しておいた方がよい場合として

- 1：遺言で子供を認知するとき（民法781条、戸籍法64条）
- 2：遺言による相続人の廃除、取消（民法893条、894条、戸籍法97条）

があります。この場合遺言で遺言執行者が指定されていないと、家庭裁判所に請求し、選任してもらう必要があります。

Q. 【相続財産に含まれないものは何ですか？】

A. 墓地、墓石、仏具などの祭祀具は、通常相続財産とはみなされません。

また、親権や扶養料の請求権、身元保証等、その被相続人のみに帰属する権利、義務も相続財産には含まれません。

Q. 【相続すると必ず相続税がかかるのですか？】

A. 相続財産の総額によってかかる場合とかからない場合があります。

相続税の課税対象は全体の約5%とされています。ということは20人中19人は課税されないことになります。なぜなら相続財産が基礎控除（5000万円＋相続人の数×1000万円）の範囲内であれば課税されないからです。

例えば、相続した財産が7000万円で、相続人が配偶者と子供2人の場合の基礎控除額は5000万円＋3人×1000万円＝8000万円となり相続税は課税されません。

Q. 【私には子供がいません。妻に財産すべてを相続させることは可能ですか？ちなみに相続人は妻と私の弟です。】

A. 遺言書を作成することにより可能となります。

遺言書がなければ法定相続分で奥さんが3/4、弟さんが1/4となりますが、遺言書で「妻にすべての財産を相続させる」との内容にしておけば兄弟姉妹には遺留分がありませんので奥さんにすべての財産を相続させることができます。

Q. 【父が亡くなりましたが、かなりの借金があるようです。財産よりも借金が多いかもしれません。相続したくないのですが…】

A. 「相続放棄」か「限定承認」という方法があります。

相続の開始を知った日から3ヶ月以内に家庭裁判所に対し相続放棄の申述を提出すれば良いのです。その他にも相続財産の範囲内で債務を負担するという限定承認も検討して下さい。

Q. 【父の遺言書が2通見つかったのですが、どちらが有効ですか？】

A. 日付の新しいものが有効です。

遺言には取り消しや変更が認められています。古い遺言書を変更して新しくしたものと解釈します。



Q. 【生命保険金は相続財産になるのでしょうか？】

A. 受取人が誰なのかによって扱いが変わります。

生命保険で受取人が指定されている場合は最初から受取人の財産であるとされ相続財産とはなりません。

受取人が被相続人である場合は相続財産となります。

いずれの場合も相続税の対象にはなりませんので注意して下さい。



《相続の知識》
★相続時精算課税制度★

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すことを目的としていますが、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。

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。



《相続の知識》
★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ついては一律 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）。

空室管理行います!!

空室管理システム

空部屋による資産価値の低下を防ぐため、定期的に巡回しお部屋を監視する管理システムです。

空部屋の管理員

お部屋を売らず・貸さずで長期間空部屋にしておくと…

1. 空気がこもり結露の原因となる
2. 悪戯や設備等の自然劣化による被害に気づかない
3. バルコニーにゴミや砂埃が溜まり、ご近所にご迷惑を掛ける
4. 管理組合で行う、消防点検や配管清掃が行われない
5. マンションで何かあれば、高い交通費を掛けて足を運ばなければならない



などなど、マンションの資産価値の低下や思いがけない出費へと繋がる恐れがあります。JMAの「空室管理システム」は、空部屋の管理のみを低料金で行う大変便利なシステムです。

JMAの業務内容

現地定期巡回業務 (月1回程度)	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 空気循環業務 ▶ バルコニー清掃業務 ▶ 郵送物転送業務 (転送費用については、別途費用がかかります) ▶ 管理員との面談業務 (管理員不在時は除く) ▶ 定期巡回結果報告書の郵送
立会い業務	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 消防点検立会い業務 ▶ 配管清掃立会い業務 ▶ 緊急時立会い業務
その他業務	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 内装・ハウスクリーニングの発注代行業務 ▶ 各種苦情等に関する対応 ▶ 緊急時のオーナー様への連絡業務 ▶ 冬期間の各種配管不凍液補充業務 (寒冷地のみ)
有料業務	<ul style="list-style-type: none"> ▶ ボイラーの水落とし業務 ▶ 専用庭の草刈 ▶ その他ご相談に応じます

しかも、JMA (ウェーブハウス) では、この管理を **『月額5,250円』** でお受けします。

今まで、賃貸募集をしてくれる会社はありましたが、JMA はその上に管理もいたします。

しかも、**月額5,250円**で行います。尚、JMA 管理中に売却を御希望される場合は、中古マンション売買専門のイエステーション岡山中央店が窓口となって対応いたします。この機会に是非お問い合わせ相談下さい。

3年後・5年後のことでも結構です。準備は早目にです。