

岡山不動産マーケット情報

OKAYAMA REAL ESTATE MARKET REPORT

Vol.5

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

投資不動産売買レポート

収益物件販売中一覧 ……3

収益物件の販売事例 ……4

リノベーション（デザイナーによるリフォーム物件）

リノベーション特集 ……5

外観・内装・間取り ……6

売却相談

収益物件売却しませんか？ ……7

売却相談受付中 ……8

分譲マンション専門 賃貸物件

賃貸物件人気 BEST3（単身者とファミリータイプ） ……9

上半期 分譲マンション賃貸実績一覧表 ……10

相続相談ステーション

相続相談 ……11・12

スタッフ紹介

ウェブハウス社員の紹介 ……13

売買営業活動

ホームページの紹介 ……14



月～金曜日 ON AIR 夕方 3:55～4:52

毎月第4月曜日 コーナー出演中

岡山の特徴的な不動産をウェブハウスがご案内します。岡山のおもしろい不動産を紹介していきますのでご期待。

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



【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国第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 売買仲介専門FCグループ イエステーションに加盟し独自の売買仲介戦略、地域戦略を実行し5年以内に売買仲介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】



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。

さきごろの原油高による物価上昇の影響から、景気に暗雲がたれこめてまいりました。岡山の新築マンションの売れ行きも、だんだんと鈍って来たような気がします。一方、中古マンションや、中古の投資用のアパート・マンションでは適正な価格で売り出し中の物件はよく売れています。今後のマンションの価格動向を予想すると、資材の価格高騰が、マンションの建築費の高騰を招き、今後新規供給される物件は販売価格に転嫁されるため、中長期的に見て価格上昇することが予想されます。

マンションの価格構成要因である、土地代と建物代で考えれば岡山などの地方都市のマンションでは、土地の構成比率が低いので地価の下落の要因を受けにくいと、資材の高騰がマンションの価格の上昇要因になるのです。とはいえものの、市場が冷え込んできている中、そう簡単に高額なマンションが売れるとも考えにくいと、今後供給されるマンションの平均床面積は多少狭くなっていくことが予想されます。

一時、100㎡超のマンションが多く供給されましたが、100㎡超のマンションは幻のマンションになる可能性があります。中古マンションの価格動向も、堅調に推移し今後は、新築供給価格より高値で取引される物件が出て来る可能性もあります。

ウェーブハウスでは、不動産の価格動向を敏感に察知してお客様に提供しています。ご自分の不動産を今、売却したら、いくらくらいになるのか？価格変動の大きい今だから気になることも多いと思います。

不動産の売却のことから、有効活用のことまで我々ウェーブハウスは、お客様が所有されている不動産の価値を最大化する為、日々ノウハウを積み上げています。

入居稼働率の下がったアパート・マンションを、リノベーションすることで再生して成功している事例も沢山あります。また、アパート・マンションの買取りも行っていますのでお気軽にご相談ください。

平成20年8月3日
株式会社 ウェーブハウス
代表取締役 市川 周治



収益物件 販売中 一覧

全国的に不動産の売買は低調で、岡山も他でもなく、一時に比べて取引数も少なくなっていました。

このような時期だからこそ、購入する方の「希望される物件＝購入物件」の選び方は、シビアであり、皆さん特徴的です。

▶鉄筋コンクリートを選ぶ方

鉄筋コンクリート造の特徴として、築年数が新しいものが多く、総戸数もボリュームのある物件が売りに出されています。

法定対応年数が最も長い場合、金融機関の融資の返済期間も比較的長く組めるため、長期保有目的で選ばれる方には最適な不動産です。

住所	販売価格	土地面積	坪単価	間取り	総戸数	満室時表面利回り	築年数
倉敷市茶屋町	5,500万円	154.33坪	35.64万円	2LDK	10戸	11.56%	平成1年
岡山市福浜西町	5,600万円	75.95坪	73.73万円	1LDK	6戸	7.71%	平成17年
岡山市絵図町	5,680万円	60.94坪	93.21万円	1R・2LDK・事務所	7戸	9.34%	平成1年
岡山市門田屋敷	6,000万円	60.00坪	100.00万円	店舗・住居	11戸	13.92%	平成2年
岡山市浜	8,500万円	59.34坪	143.24万円	1K	20戸	10.73%	平成3年
岡山市南方	10,880万円	97.29坪	111.83万円	1K	23戸	—	—
岡山市津島西坂	12,500万円	84.94坪	147.16万円	1K	16戸	8.46%	昭和63年
岡山市福富東	14,000万円	187.56坪	74.64万円	2LDK	12戸	7.97%	平成18年
岡山市横井上	19,000万円	197.23坪	96.33万円	2DK・2LDK	20戸	8.72%	平成7年
岡山市東古松	22,500万円	158.54坪	141.92万円	店舗・1K	33戸	9.25%	昭和59年
岡山市奥田本町	28,000万円	177.11坪	158.09万円	1K	35戸	9.28%	平成20年
岡山市岡町	29,000万円	234.06坪	123.90万円	1K・3LDK	31戸	9.31%	昭和63年
岡山市西市	42,000万円	265.29坪	158.32万円	1K	32戸	8.10%	平成20年

▶鉄骨造を選ぶ方

鉄骨造の物件の特徴は、鉄筋コンクリート造に比べやや対応年数が短いですが、間取りを変更し易いこと、単価が安いことなどが特徴です。木造と比べると、長持ちして規模の大きなことが特徴です。

住所	販売価格	土地面積	坪単価	間取り	総戸数	満室時表面利回り	築年数
岡山市清輝橋	1,500万円	29.08坪	51.58万円	事務所・住居	1戸	—	昭和49年
岡山市関西町	2,200万円	46.00坪	47.83万円	1K	8戸	13.69%	平成3年
岡山市駅前町	2,200万円	24.29坪	90.57万円	店舗	3戸	14.73%	昭和55年
岡山市錦町	2,950万円	10.06坪	293.24万円	店舗・事務所	1戸	—	平成2年
岡山市福成	5,500万円	126.75坪	43.39万円	2DK	8戸	8.16%	平成1年
岡山市西川原	5,500万円	126.17坪	43.59万円	2DK	8戸	8.20%	平成5年
岡山市津高	5,800万円	69.11坪	83.92万円	1K	16戸	9.70%	平成7年
岡山市西大寺中野	6,650万円	349.22坪	19.04万円	店舗	1戸	8.12%	平成1年
岡山市平井	7,550万円	107.69坪	70.11万円	1K	10戸	8.30%	平成13年
岡山市駅前町	9,600万円	46.43坪	206.76万円	1DK	19戸	10.90%	昭和63年
岡山市柳町	10,100万円	62.77坪	160.90万円	駐車場	34台	10.46%	平成11年
岡山市南輝	13,000万円	479.12坪	27.13万円	3DK	12戸	7.61%	平成4年

▶木造を選ぶ方

木造は、坪単価が安く手に入り、減価償却が短期間で大きいことが特徴です。再建築を考えて、利回りの高く、築年数の古い物件を安価で手に入れる方が多いのが特徴です。利回りは他の構造の物件より高いのが特徴です。

住所	販売価格	土地面積	坪単価	間取り	総戸数	満室時表面利回り	築年数
岡山市伊島	1,600万円	44.68坪	35.81万円	1K	8戸	16.50%	昭和45年
岡山市当新田	1,650万円	41.65坪	39.62万円	2LDK	3戸	12.00%	平成7年
岡山市津島東	2,560万円	36.00坪	71.11万円	1K	6戸	9.00%	平成6年
岡山市新保	4,500万円	70.00坪	64.29万円	1K	8戸	10.13%	平成10年
岡山市下中野	6,000万円	92.94坪	64.56万円	店舗	1戸	—	平成6年
岡山市京山	6,600万円	158.91坪	41.53万円	1K	22戸	14.51%	昭和60年
岡山市清水	9,100万円	90.01坪	101.10万円	—	18戸	9.25%	平成6年

※上記物件については、売却済の場合があります。お問い合わせの上、ご確認ください。

収益物件 販売事例

※こちらの物件は、事例ですので販売はいたしておりません

▶区分所有マンションを選ぶ方

分譲マンションを賃貸に出すというのですが、建物管理は専門の管理会社が行いますし、借りる方も、セキュリティ面も充実しているのが人気です。

住所	タイプ	価格	売却率	築年数
岡山市伊島三丁目	マンション	238.63万円	16.09%	1991/06/12
岡山市岡町	マンション	250万円	14.4%	1986/02/26
岡山市南中央町	マンション	250万円	—	1986/03/01
岡山市内山下1	マンション	440万円	10.91%	1990/01/01
岡山市神下	マンション	450万円	—	1991/03/01
岡山市神下	マンション	480万円	—	1991/03/01
岡山市内山下一丁目	マンション	500万円	13.2%	1978/03/20
岡山市神下	マンション	500万円	16.08%	1991/03/04
岡山市国富1	マンション	700万円	—	1973/07/01
岡山市浜	マンション	920万円	11.09%	1974/10/01
岡山市西之町	マンション	1,000万円	10.8%	1987/11/01
倉敷市中島	マンション	1,100万円	9.82%	1991/08/01
岡山市藤原西町1	マンション	1,100万円	10.91%	1992/02/01
岡山市表町1	マンション	1,600万円	—	—
岡山市小橋町2	マンション	1,700万円	11.29%	1972/08/01
岡山市厚生町	マンション	1,850万円	9.08%	1989/05/01
岡山市国体町	マンション	2,190万円	7.84%	1996/03/01

住所	タイプ	価格	売却率	築年数
岡山市西古松2	マンション	2,650万円	—	1977/05/01
岡山市小橋町2	マンション	2,700万円	11.11%	1992/09/01
岡山市兵団	マンション	2,800万円	5.19%	1996/03/01
岡山市伊島町3	マンション	3,300万円	14.95%	1991/05/01
岡山市清輝橋3丁目	マンション	530万円	10.19%	1992/04/23
岡山市清輝橋	マンション	555万円	12.97%	1992/04/01
岡山市清輝橋	マンション	580万円	10.97%	1992/04/01
岡山市清輝橋3丁目	マンション	590万円	10.17%	1992/04/01
岡山市清輝橋	マンション	640万円	11.25%	1992/04/01
岡山市西古松西町	マンション	760万円	11.37%	1989/02/01
岡山市西古松西町	マンション	800万円	11.1%	1990/03/01
岡山市大元駅前	マンション	1,080万円	10%	1987/12/01
岡山市清輝橋	マンション	1,160万円	11.07%	1992/04/01
岡山市七日市西町	マンション	1,198万円	8.51%	1991/09/01
岡山市清輝橋	マンション	1,280万円	11.25%	1992/04/01
岡山市本町	マンション	2,070万円	—	2002/12/01
岡山市大供一丁目	マンション	3,000万円	13.44%	1986/02/15

▶木造・軽量鉄骨 アパート・コーポを選ぶ方

木造の建物は、何といっても価格が安い割に収入が高い つまり利回りが高いのが魅力です。

住所	タイプ	価格	売却率	築年数
岡山市富田	アパート一棟	1,530万円	—	1979/01/01
岡山市下中野	アパート一棟	1,842万円	13.68%	1975/01/01
岡山市原尾島	アパート一棟	1,980万円	9.21%	—
岡山市岩井1	アパート一棟	2,460万円	11.71%	1990/07/01
岡山市門田文化町	戸建て	2,500万円	11.52%	1997/04/05
岡山市平野	アパート一棟	2,580万円	14.98%	1991/01/01
岡山市浜1	アパート一棟	2,600万円	14.22%	1989/06/01
岡山市竹田	アパート一棟	2,680万円	9.76%	1990/06/01
岡山市高柳東	アパート一棟	2,700万円	14.22%	1989/06/13
岡山市津島西坂1	アパート一棟	2,850万円	8%	1990/01/01
倉敷市昭和	アパート一棟	3,000万円	11.2%	1990/07/01
倉敷市玉島長尾	アパート一棟	3,600万円	8.5%	2007/02/01
岡山市大安寺中町	アパート一棟	3,600万円	12.43%	1990/02/01
岡山市奥田西町	アパート一棟	3,620万円	9.02%	2006/09/01
倉敷市玉島長尾	アパート一棟	4,100万円	10.19%	2007/02/01
岡山市津島本町	アパート一棟	4,600万円	9.91%	2001/01/01
岡山市北方	アパート一棟	5,300万円	13.86%	1989/06/10
岡山市平井	アパート一棟	6,200万円	13.86%	1985/12/01
倉敷市新田	アパート一棟	8,500万円	—	1994/01/01

住所	タイプ	価格	売却率	築年数
岡山市富田	アパート一棟	1,530万円	—	1979/01/01
岡山市下中野	アパート一棟	1,842万円	13.68%	1975/01/01
岡山市原尾島	アパート一棟	1,980万円	9.21%	—
岡山市岩井1	アパート一棟	2,460万円	11.71%	1990/07/01
岡山市門田文化町	アパート一棟	2,500万円	11.52%	1997/04/05
岡山市平野	アパート一棟	2,580万円	14.98%	1991/01/01
岡山市浜1	アパート一棟	2,600万円	14.22%	1989/06/01
岡山市竹田	アパート一棟	2,680万円	9.76%	1990/06/01
岡山市高柳東	アパート一棟	2,700万円	14.22%	1989/06/13
岡山市津島西坂1	アパート一棟	2,850万円	8%	1990/01/01
倉敷市昭和	アパート一棟	3,000万円	11.2%	1990/07/01
倉敷市玉島長尾	アパート一棟	3,600万円	8.5%	2007/02/01
岡山市大安寺中町	アパート一棟	3,600万円	12.43%	1990/02/01
岡山市奥田西町	アパート一棟	3,620万円	9.02%	2006/09/01
倉敷市玉島長尾	アパート一棟	4,100万円	10.19%	2007/02/01
岡山市津島本町	アパート一棟	4,600万円	9.91%	2001/01/01
岡山市北方	アパート一棟	5,300万円	13.86%	1989/06/10
岡山市平井	アパート一棟	6,200万円	13.86%	1985/12/01
倉敷市新田	アパート一棟	8,500万円	—	1994/01/01

▶鉄骨・鉄筋コンクリート マンションを選ぶ方

一棟の鉄骨・鉄筋の建物については、価格が大きくなりますが、長持ちする資産形成が魅力です。築年数は経っていても長期返済計画がたてられるのが魅力です。

住所	タイプ	価格	売却率	築年数
倉敷市茶屋町	マンション一棟	5,500万円	11.56%	1989/01/25
倉敷市平田	マンション一棟	7,500万円	10.8%	1992/03/01
岡山市藤崎	マンション一棟	8,000万円	8.75%	—
岡山市津高	マンション一棟	8,000万円	13.78%	1995/03/01
岡山市神田町1	マンション一棟	10,000万円	—	1988/02/01
岡山市津高	マンション一棟	10,400万円	11.49%	1989/03/01
岡山市津島西坂1	マンション一棟	12,000万円	10.42%	1986/04/01
倉敷市玉島	マンション一棟	20,000万円	11.83%	1991/02/01
岡山市豊成3丁目	マンション一棟	20,000万円	13.39%	1987/12/21
岡山市南中央町	マンション一棟	21,000万円	9.53%	1991/12/01
岡山市岡町	マンション一棟	27,000万円	10%	1988/01/30
倉敷市白楽町	マンション一棟	28,000万円	13.44%	1990/09/05
岡山市西島田	マンション一棟	34,000万円	9.09%	1990/02/01
京都市右京区	マンション一棟	35,500万円	6.12%	2008/03/01
広島市安佐南区	マンション一棟	39,500万円	8.09%	2008/02/01
岡山市大供	マンション一棟	4,300万円	12.14%	1979/01/01
岡山市弓之町	マンション一棟	33,000万円	8.23%	1991/11/28
岡山市万成西	アパート一棟	1,430万円	17.71%	1984/03/04
岡山市春日町	売り事務所	2,100万円	8.57%	—

住所	タイプ	価格	売却率	築年数
岡山市洲崎1	マンション一棟	2,200万円	13.03%	1981/10/01
岡山市表町3	マンション一棟	2,480万円	—	1972/09/01
岡山市泉田	マンション一棟	2,500万円	10.8%	1986/07/01
岡山市泉田	マンション一棟	2,500万円	10.7%	1986/06/01
岡山市庭瀬	マンション一棟	2,600万円	9.97%	1996/05/01
岡山市柳町1	マンション一棟	2,800万円	15%	1988/10/01
岡山市東古松1	マンション一棟	3,300万円	8.36%	1984/10/01
岡山市松新町	マンション一棟	3,500万円	8.37%	1994/03/01
岡山市奥田西町	マンション一棟	3,800万円	13.43%	1987/11/12
岡山市伊島町2	マンション一棟	5,900万円	—	1990/07/01
岡山市宿本町	マンション一棟	6,000万円	13.35%	1995/01/01
岡山市北長瀬本町	マンション一棟	7,009.5万円	—	1979/06/01
岡山市清心町	マンション一棟	8,300万円	10.6%	1995/05/01
倉敷市世沖	マンション一棟	11,550万円	9.41%	1989/09/01
岡山市福浜町	マンション一棟	12,000万円	10%	2000/10/26
岡山市江並	マンション一棟	16,000万円	14.42%	1987/10/01
岡山市津高	マンション一棟	16,700万円	11.19%	1991/07/01
倉敷市松島	マンション一棟	24,500万円	13.5%	1990/01/01

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



旧2号線 原尾島交差点に行くと、ガルバリウム合板を使ったひときわ目立つ外観。室内も、それ以上に素敵に仕上がっています。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。まるで洒落たカフェバーのような雰囲気です。

▶ ウェーブレジデンス津島



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。

▶ ウェーブレジデンス大元駅前



平成17年にオールリニューアル！落ち着いた雰囲気のデザイナーズマンションに生まれ変わりました！デザインだけではなく、安全面でも防犯カメラ付き（エレベータ内にも有り！）で女性の方も安心してご入居いただけるようになりました。

▶ ヴィ・リーブル



外観も内装も『ホホワイト』ベースで、オーナーさんの人柄も出ているような清潔感のあるマンションに変身しました。外観文字や室内のクローゼットにワンポイントの配色をしておしゃれな空間を創り出しております。

▶ レインボーハイツ今



どこにでもよくあるコーポで、「入居率50%以下」が続いており、家主さんも悩んでおられました。リノベーション実行後、1ヶ月でまたたく間に4部屋入居。残りの部屋も現在リノベーション計画中。本年中に満室を目指しております。

▶ グローリー大安寺



他には無い斬新で、どこか新しく・どこかレトロな雰囲気をかもしだす部屋。ご案内するときのお客様の第一声は「こんな部屋見たこと無い！」です。

リノベーション特集

Before 外観 After

ウェーブレジデンス原尾島



ウェーブレジデンス津島



ウェーブレジデンス津島



Before 内装 After

ウェーブレジデンス原尾島



ウェーブレジデンス大元駅前



ウェーブレジデンス大元駅前



ウェーブレジデンス医大前

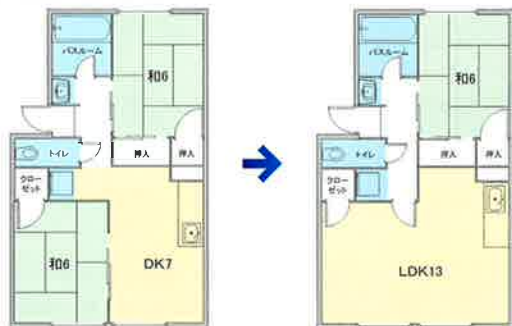


レインボーハイツ今



Before 間取り・水廻り After

レインボーハイツ今



ウェーブレジデンス津島



グローリー大安寺



レインボーハイツ今



グローリー大安寺



収益物件売却しませんか？

平成20年8月1日現在 ウェーブハウスでは、投資用不動産の売却依頼を92件頂いております。

2007年販売開始（95戸）	2007年1月～12月に販売のご依頼をいただいた戸数
2007年売却済物件（60戸）	2007年1月～12月に売却が完了した戸数
2008年販売開始（52戸）	2008年1月～7月に販売のご依頼をいただいた戸数
2008年売却済（34戸）	2008年1月～7月に売却が完了した戸数
2008年販売中（92戸）	2008年8月1日時点で販売中の戸数

▶価格帯

価格帯	2007 販売開始	2007 売却済	2008 販売開始	2008 売却済	2008 販売中
～1,000万円	20戸	10戸	15戸	7戸	12戸
1,000万円～5,000万円	39戸	33戸	12戸	17戸	28戸
5,000万円～10,000万円	16戸	8戸	13戸	3戸	27戸
10,000万円～15,000万円	10戸	3戸	4戸	2戸	11戸
15,000万円～20,000万円	1戸	1戸	2戸	1戸	7戸
20,000万円～25,000万円	2戸	3戸	1戸	1戸	1戸
25,000万円～30,000万円	0戸	1戸	2戸	0戸	2戸
30,000万円～35,000万円	4戸	1戸	0戸	1戸	2戸
35,000万円～60,000万円	3戸	0戸	3戸	2戸	2戸
合計	95戸	60戸	52戸	34戸	92戸

価格帯としては、やはり1,000万円～5,000万円の物件が圧倒的に多く、販売依頼も売却もともに多いです。そして、5,000万円～10,000万円の物件が売りに出るものの、販売できていないのが現状です。1000万円以下の物件はほとんどが、『区分所有マンション』ですので、サラリーマンの方に人気で、販売も顕著に行われています。

▶利回り

利回り (利回り=満室時の表面利回りです。)	2007 販売開始	2007 売却済	2008 販売開始	2008 売却済	2008 販売中
6%台	0戸	0戸	2戸	1戸	1戸
7%台	4戸	0戸	1戸	2戸	7戸
8%台	9戸	4戸	7戸	5戸	12戸
9%台	11戸	6戸	6戸	4戸	14戸
10%台	17戸	14戸	6戸	1戸	15戸
11%台	10戸	11戸	4戸	5戸	9戸
12%台	9戸	1戸	4戸	2戸	5戸
13%台	9戸	8戸	6戸	4戸	4戸
14%台	6戸	3戸	2戸	3戸	2戸
15%台	0戸	3戸	0戸	0戸	0戸
16%台	2戸	1戸	1戸	1戸	1戸
17%台	1戸	1戸	0戸	0戸	1戸
その他空室など	17戸	8戸	13戸	6戸	21戸
合計	95戸	60戸	52戸	34戸	92戸

利回りに関しては、決して利回りが高いからといって売却できているわけではないことがわかります。

▶構造

構造	戸数・平均利回り				
	2007 販売開始	2007 売却済	2008 販売開始	2008 売却済	2008 販売中
木造	12戸 12.32%	15戸 11.63%	5戸 9.80%	3戸 11.26%	13戸 11.86%
鉄骨造	26戸 11.31%	12戸 12.46%	13戸 10.95%	10戸 11.02%	34戸 9.60%
鉄筋コンクリート	28戸 10.72%	24戸 10.76%	27戸 10.54%	11戸 12.86%	32戸 9.59%
鉄骨鉄筋コンクリート (区分所有マンション含む)	28戸 11.12%	9戸 11.04%	7戸 16.05%	6戸 9.31%	13戸 10.68%
その他 土地など	1戸 —	—	—	4戸 —	—
合計	95戸	60戸	52戸	34戸	92戸

構造も同じで、鉄筋コンクリートなどの、より強固な建物が人気ですが、販売を始めて売却が効率良く行われているのは木造であったりします。

2007年から2008年にかけての『収益用不動産』の販売状況を、価格・構造・利回りの3点に注目して見てみました。収益用不動産を探している方が注目している点は、全体のバランスです。強固な建物だけでも駄目ですし、利回りが高いだけでも駄目ですし、金額が安ければよいというわけでもありません。

収益物件は築年数が経っていても、入居率が良ければ売れます。入居率が悪くても、築年数の新しいマンションは売れます。入居率が悪く、築年数が経っていても、場所が人気地域で、土地の形が良ければ売れます。場所であれば、収益物件の人気地域は住宅用地として人気の地域と同じですので、岡山市内と言うと田中、中山道、今、西古松、東古松、下中野、辰巳、平田、青江、及び、岡山駅徒歩圏内（1km圏内）が人気地域です。以上の地域で、不動産を所有されている方。相続・贈与・売却などあらゆるご相談は、トータルコーディネートのウェーブハウスへお越しください。売却は、不動産投資事業部 賃貸は、賃貸事業部 相続は、相続相談ステーション岡山センターといった、専門スタッフがお待ちしております。

売却相談受付中

マンション・コーポ・アパート 売却をおすすめします。

売るなら今がチャンスです。低金利時代・サラリーマン大家さんの出現など、好条件が揃っています。

空室があっても、
借入金が残っていても、賃貸管理会社がいっても



『売却できます。』

マンション・コーポ・アパート買うときにもタイミングがあったと思います。
売却するにもタイミングが重要です。

将来の年金の代わりになる固定収入を求めて、サラリーマンの方が賃貸マンション・コーポを探しています。
低金利・サラリーマン大家さんなどの成功本・年金などの将来不安など、購入したくなる条件が揃っております。



購入する方の条件としては、ひと昔と違い、

『満室』『利回り』『築浅』でなくても
『空室あり』『築20年以上』でも構いません。
購入した方がリノベーションをして
『満室』『利回りの良い物件』
を作り上げる時代です。



賃貸物件人気BEST3 〈単身者とファミリータイプ〉

入居率・設備の人気・間取りの人気・価格帯人気

賃貸物件も、オーナーさんの工夫ひとつで入居率が大きく変わってくるもので。但し、無駄な投資はしないほうが良いのは当たり前のことです。そこで、より効率的な再投資をするために、人気の設備などアンケートしてみました。

単身者

全国、当社ともにダントツ人気なのは“インターネット無料”です。インターネット無料物件を狙って探しに来られる方、物件を迷っているときの決め手となるのがこの設備です。当社の関連会社ネットデータが工事・サポートさせていただいております。その他、ウォシュレット・クローゼット等も人気設備です。

設備

ランキング	設備 (全国/当社)
1	インターネット無料 インターネット無料
2	オートロック 2口ガスコンロ
3	TVモニター付インターホン 家電セット (洗濯機・2ドア冷蔵庫・オープンレンジ・32型液晶TV)

エリア・地区

ランキング	エリア・地区
1	中心部
2	大元周辺
3	岡大周辺



ファミリータイプ

当社にお部屋探しに来られるファミリーは主に通勤族や法人契約のお客が多く、分譲賃貸マンションが人気物件です。学区は通勤族に人気の大元学区が圧倒的に人気です。最近では、津島小学区 (京山中学区) も人気が上がっています。

設備

ランキング	設備 (全国/当社)
1	追い焚き機能付バス 対面式キッチン
2	TVモニター付インターホン 追い焚き機能付バス
3	オートロック 洗浄暖房付便座

学区

ランキング	学区
1	大元小
2	津島小
3	西小



全国的に人気なのはインターネット環境とセキュリティの充実です。一時前までは、有線放送やオートロック、エアコン・ブラインドなどでしたが、時代が変わったなという感じがします。上記設備も、今では当たり前の時代になってきました。

2010年には、どのような「設備」・「サービス」が主流になっているのでしょうか。

インターネット環境から家賃を電子マネーで払ったり、韓国のように10年20年の家賃を前払いするようになったり、今では考えられないようなことが普通になっているかもしれません。先読みしてより効率の高い資産運用をしましょう。



上半期 分譲マンション賃貸実績一覧表

2008年 分譲マンションの賃貸借契約実績です。

分譲マンションの借主さんは、転勤族の方が圧倒的に多いので、岡山駅周辺の岡山中央小学校区内や利便性もよく、生活の便（買物や銀行など）のよい、大元小学校が人気があります。分譲マンションの賃貸は、セキュリティの充実や造りが良い、住んでいる人が良いなど全く知らない土地へ転居する転勤族の方には人気絶えません。分譲マンションは、購入してまで住みたい場所に建っているので「安心」という意見もあるようです。

	マンション名	間取	成約数	小学校		マンション名	間取	成約数	小学校
1	サーバス東古松通り	3LDK	1	鹿田小学校	11	ライオンスタワー岡山表町	1LDK/ 2LDK/ 3LDK	3	岡山中央小学校
2	シティバル芳泉寺番館	3LDK	1	芳泉小学校	12	ロイヤルガーデン西川緑道公園	2LDK/ 3LDK	2	岡山中央小学校
3	シティバル野田公園	3LDK/ 4LDK	2	大元小学校	13	クリーンピア大元	3LDK	1	大元小学校
4	MAC 芳泉コート	3LDK	1	芳泉小学校	14	フローレンス本町グランドシティ	2LDK	1	岡山中央小学校
5	ライオンズマンション神田	3LDK	1	岡南小学校	15	ライオンズマンション西古松	3DK	1	大元小学校
6	ライオンズマンション西市	3LDK	1	芳明小学校	16	クラス福富	4LDK	1	芳泉小学校
7	リビンコート下中野寺番館	3LDK	1	大元小学校	17	ロイヤルガーデン岡山運動公園	3LDK	1	伊島小学校
8	サーバスシティ西古松公園一番館	4LDK	2	大元小学校	18	サンエアポート NODA	3LDK	1	浦安小学校
9	アルファステイツ野田II	3LDK	1	大元小学校	19	朝日プラザ岡山サウスフロント	2LDK	1	清輝小学校
10	フローレンス柳川筋グランドアーク	3LDK	1	岡山中央小校	20	シティバル米倉	3LDK	1	芳明小学校



日本分譲マンションリース協会

JMAの管理内容

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…

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)	▶ 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	▶ 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	▶ 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	▶ ボイラーの水落し業務 ▶ 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。

相続相談 SSSステーション

「相続対策」という言葉がありますが、それは「相続税対策」に限った話ではありません。相続税納税対象者は全体の4%に過ぎないとよく言われます。100人いて4人しか課税されないわけですからその4人の方が相続税の対策をすればよろしいわけですが、他の96人も税金はかからないまでも財産の承継が発生することには変わりないのですから、いざというときに慌てないようにするためには「相続対策」をする必要があります。



以前は家督制度からの流れで「長男が家を継ぐ」という意識が残っていましたが、少子化・核家族化・相続人各自の権利意識が高まり等から遺産分割協議をする際に分け方をめぐり争いが増え、「相続」が「争族」に発展するケースが年々増えております。

家庭裁判所に持ち込まれる遺産分割調停の新規申立件数は年々増え続け平成16年度は10,083件、平成17年度は10,130件、平成18年度は10,668件となっております。(裁判所司法統計より)

年間死亡者数が平成15年に100万人を突破してから、平成16年度は1,028,602人、平成17年度は1,084,012人、平成18年度は1,084,488人の方が亡くなっていますから100人に1人は裁判所のお世話になっていることが分かります。裁判所のお世話にならないまでも遺産分割で大変な思いをされている方はもっと多いでしょう。

「相続」を「争続」にしないようにするには、相続が発生する前に推定相続人とともにしっかり話をした上で、遺言を書くことが一番ではないでしょうか？法律で決められた均等な配分が本当に平等とは限りません。その遺言の内容が誰もが納得できるものであれば「争族」に発展する可能性は非常に低くなると思います。

遺言には「**自筆証書遺言**」、「**公正証書遺言**」「**秘密証書遺言**」などの種類があります。

「**自筆証書遺言**」はその名のとおり前文を必ず自筆で書くもので、当然素人が書くわけですから内容に問題があれば遺言自体が無効になることがありますし、偽造・変造される可能性もあります。

「**公正証書遺言**」のメリットは、公証人が作成をしますので内容の不備とか紛失するとか言う事がなく、内容や保存



については非常に安全なことです。

デメリットもあります。遺言作成の際に2人以上の承認が必要ですから公証人を含めて3人に知られるということと、相続財産の金額によっては非常に高額になることが欠点です。

「秘密証書遺言」は、遺言の内容を秘密にする方法です。自筆証書遺言の問題である偽造・変造も防げます。秘密証書遺言は必ずしも自筆によることを要しませんので、文章自体はパソコンで作成することも第三者に書かせることも可能ですが、署名は自筆しなければなりません。封をしたら遺言書に押印したものと同一印で封印をします。封印した封書を公証人1人と証人2人以上の前に提出をして、住所・氏名と確かに本人のものに違いない旨の宣誓をします。それに基づいて公証人が、遺言者・証人とともに封書に署名押印して完了となりますので公証人を含めて3人に内容はわからないものの遺言を作成されたことを知られるということがデメリットです。また、秘密証書遺言としての方式に欠けていても、自筆証書遺言としての要件を備えてあれば、自筆証書遺言として有効とされます。

どの方式で遺言を作成するにしても事前の準備が必要です。

①推定相続人・相続人ではないが自分の財産をあげたい人のリストアップ

→自分の戸籍を遡って戸籍謄本を取得して家系図をつくってみましょう。養子縁組したと思っけていても市役所での手続を忘れていれば赤の他人です。

②相続財産の調査

→自分はどのような財産をどれだけ持っているでしょうか？財産には自宅不動産、収益物件、土地、自社株、上場株式、現金、預貯金、保険商品様々なものがあります。不動産関係は市役所が、上場株式は取引先証券会社が、預貯金は各金融機関が名寄せをしています。金融機関は都銀、信託銀行、地銀、信用金庫、信用組合、農協、労働金庫など膨大な数があります。一度、自分で確認をしてみましょう。相続財産があまりに多い場合には相続税対策も併せて検討しましょう。

※平成21年度の税制改正において、現行の「法定相続分課税方式」から「遺産取得課税方式」への抜本的な改正が予定されていますので、今まで相続税は自分には関係ないと思っていた方も注意が必要かもしれません。

③準備ができれば、具体的に遺言の内容を考えていきましょう。

※相続財産には分けやすい財産、分けにくい財産があります。前者は現金・預貯金・有価証券、後者は不動産です。一つ一つの相続財産に対して、「このA不動産は甲に相続させる」、いったように具体的に記載する方法が一般的です。すぐに売却を考えている場合を除いては不動産は出来るだけ共有にされないようにすることをお勧めします。

※遺言の内容が遺留分を侵害していないか確認しましょう。遺留分を侵害する遺言も有効ですが後で争いのもとになります。「争族」にしないために遺言を書く趣旨から考えてもここはしっかり押さえないとダメです。



スタッフ紹介



代表取締役
市川 周治

幼い頃から経営者になってみたいと思い描いてきました。人生は一回きりです、大きな夢を描いて目標を立て実践して夢を実現することが大切だと思います。夢をあきらめず実現するために努力すれば必ずかなうはずです。これからも、業界の発展のためにそして皆様に喜んでいただける仕事をやっていくために努力して参ります。

不動産投資事業部



取締役営業部長
草野 修平

20年の経験と阪神大震災の被災経験を生かし全力で頑張ります。

販売事業部



売買取手営業マネージャー
末松 潤也

縁結びファイターの末松潤也です。大元・西小学校区の分譲マンション情報は誰にも負けません!



販売事業部営業
遠藤 明

岡山中央小学校区・京山中学校区のマンション売買を担当しております。お気軽にご相談ください。



販売事業部営業
田村 誠

もつすぐ入社1年になります。鹿田小学校区のマンション専門の営業しております。お客様に信頼される営業マン目指して頑張ります。

賃貸事業部



賃貸事業部営業
平松 理恵

賃貸事業部の平松理恵と申します。岡山市内の賃貸のことなら、どのような事でもお任せ下さい。私のできる範囲で何なりお手伝いさせていただきます!



販売事業部営業
倉 正樹

芳泉・芳田・芳明・福浜小学校区担当です。1人でも多くの人に「倉に任せてよかった」と、言って頂けるように全力投球します!!



販売事業部営業
斉藤 和浩

不動産屋1年生の私ですが、お客様目線でご相談に乗れる様、精一杯頑張ります。



販売事業部営業
青木 将典

新入社員の青木と申します!お客様に最高のサービスを提供すべく一所懸命に頑張ってます!



賃貸事業部営業 (JMA)
井上 武憲

賃貸部の井上です。住居・特に分譲賃貸マンションのことなら私にお任せください!



販売事業部事務
宇高 恵子

お客様もスタッフも、ウェブハウスに関わる全員が笑顔で居られる様に頑張ります。宜しくお願い致します。



販売事業部事務
松岡 陽子

7月から新しく販売事業部の事務になりました。ますますがんばって参ります!!



販売事業部事務
夏山 岳実

7月に入社しました。即戦力になれるよう、日々頑張ってます。



賃貸事業部事務
初本 真弓

管理物件の家賃集計業務等を行っています。これからも管理物件を増やして行く中で、お客様の生の声をお聞きしお客様の大切な資産を守り、より良い管理業務を行っていきたく思っておりますので、色々なご意見等お聞きしたいと思います。

ホームページのリニューアル

ウェーブハウスのホームページがリニューアルいたしました。

今回のホームページの特徴としては、ユーザビリティを考慮し、皆様の多種多様な御希望にお答えできますよう、大幅に変更いたしました。

これまで以上に使いやすく・探しやすい 不動産の百貨店のような情報の詰まったものになっているかと思えます。

まだ開発途中の部分ございますが、皆様方からのご意見をお聞きしてより一層進化させていきたいと思えます。

今後とも宜しくお願いいたします。

www.wavehouse.co.jp

プレミアムメンバー登録のすすめ

ウェーブハウスホームページから『プレミアムメンバー』への登録ができます。

居住用 新築マンション・中古マンションから収益用アパート・マンションまでお客様のお好みの不動産をいち早く、しかも本来、不動産会社間でしか取引されない情報もお伝えさせていただきます。

是非この機会に『プレミアムメンバー』へ登録お勧めいたします。もちろん**会費無料**です。



こんにちは。 [ログインしてください。](#) [新規登録はこちら](#) サイト内検索

Best Housing Supply.

WAVE HOUSE Co.,Ltd

<p>ログイン・会員登録</p> <p>プライバシーポリシー</p> <p>資料請求</p> <p>お問い合わせ</p> <p><small>COPYRIGHT 2008. WAVE HOUSE Co.,Ltd. ALL RIGHTS RESERVED.</small></p>	<p>AREA NEWS more ↑</p> <p>14:18 マンションバンク /a-endo</p> <p>5:26 Oisix おいしっく /市</p> <p>07/29 茶の間のコント /すえちゃん</p> <p>07/29 サントノール西市 /倉 正樹</p> <p>07/28 ネタかぶってそうですが。 /マッ</p>	<p>WAVE NEWS more ↑</p> <p>【テレビ】7/28(月) 15:55~16:52 山陽放送 イブニングDonDonに出 演! RSKにてCM放送中</p>	<p>NEW ARRIVAL more ↑</p> <p>07/29 エバーグリーン野田</p> <p>07/22 藤和ハイタウン白岡川</p> <p>07/19 ファミリータワープラザ岡山</p> <p>07/15 ファミリー大供西</p> <p>07/11 アーバンビュー倉敷</p>
---	---	--	---

株式会社 ウェーブハウス

岡山市辰巳2-108

☎ 086-245-9595

E-mail request@wavehouse.co.jp

- ・投資用不動産売買仲介
- ・入居斡旋
- ・賃貸管理

イエステーション岡山中央店

岡山市辰巳2-108

☎ 086-245-9989

E-mail request@wavehouse.co.jp

- ・居住用不動産
- ・売買仲介専門

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

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

協力 石原司法書士事務所

 Best Housing Supply
WAVE HOUSE co.,ltd.

株式
会社 **ウェーブハウス**

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