

岡山不動産マーケット情報

OKAYAMA REAL ESTATE MARKET REPORT

Vol.7

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

2007-2008 動向3・4

新価格販売

新価格販売 フローレンス東古松5・6

不動産売却

売却相談受付中7

分譲マンション専門8

分譲マンションを貸しませんか

分譲マンション賃貸実績9

新築オフィスビル募集開始

ORIX 岡山下石井ビル10

確定申告について

確定申告について11・12

ブログ紹介

ウェブハウス社員のブログの紹介13

売買営業活動

ホームページ及び関連サイト紹介14



山陽放送

月～金曜日 ON AIR 夕方 3:55～4:52

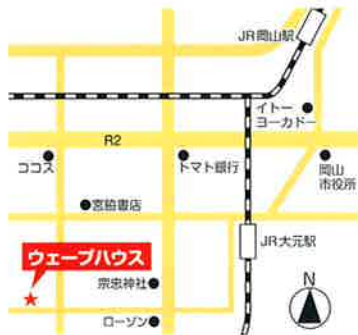
毎月第4月曜日 コーナー出演中

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】

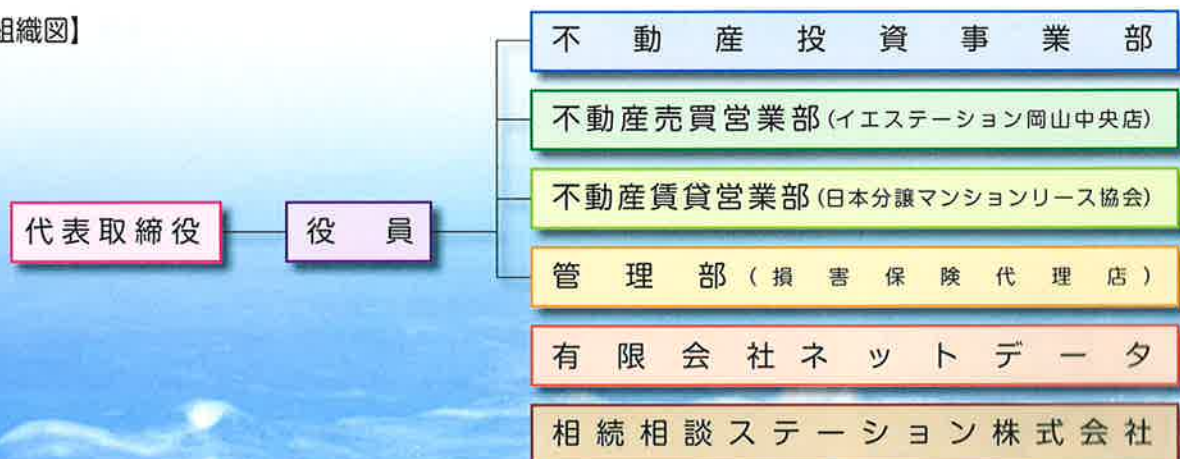
- 商 号 ◆ 株式会社ウェーブハウス
 会社設立 ◆ 1993年10月20日
 資 本 金 ◆ 10,000,000円
 従業員数 ◆ 正社員 14人
 代 表 者 ◆ 代表取締役 市川 周治
 本 社 ◆ 岡山市辰巳2-108
 業務内容 ◆ 宅地建物取引業
 岡山県知事(4)4022号
 岡山市特定優良賃貸住宅指定法人
 岡山市指令住建第17号
 岡山県宅地建物取引業協会会員
- ◆ 不動産賃貸業
 - ◆ 不動産管理業ならびにこれに付帯する一切の業務
 - ◆ 損害保険代理店業
(東京海上日動火災保険 チューリッヒインシュアランスカンパニー)
 - ◆ 生命保険代理店
(東京海上日動あ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 岡山市で初の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。

世界的な経済収縮の中、マンションディベロッパーの相次ぐ倒産や住宅着工件数の急激な減少によって不況感がより一層深刻さを増してまいりました。

このような悪材料ばかりの中で不動産の価値を高めていくために従来のようなスクラップアンドビルドの発想を変え、今後は今ある建物を上手に有効に活用することが求められていると考えられています。それを実現するには安心して中古の物件の売買ができる不動産の流通の仕組みの整備が不可欠です。

我々は、今のこのような不況は一つの過渡期と考え、家の数が世帯数を超えている状況を考えると今後も新築着工件数はだんだん減っていくものととらえています。

不動産マーケット情報はこのような時代背景をいち早くとらえ、不動産オーナー様や金融機関の方に対して地元岡山に密着した生の情報をお伝えできれば幸いです。

平成20年12月10日
株式会社 ウェーブハウス
代表取締役 市川 周治



2007-2008 動向

2008 年 売却済の収益用不動産

	価格	地域	表面利回り
1	1000 万円	春日町	16.80%
2	1980 万円	原尾島	9.21%
3	2200 万円	関西町	13.69%
4	2460 万円	岩井	11.71%
5	2600 万円	浜	14.22%
6	2600 万円	庭瀬	9.97%
7	3300 万円	東古松	8.36%
8	3300 万円	伊島	14.95%
9	3500 万円	伊島	8.37%
10	3800 万円	奥田西町	13.43%
11	4200 万円	新福	12.91%
12	4430 万円	東古松	10.00%
13	4500 万円	新保	10.13%
14	4500 万円	平井	12.00%
15	4600 万円	津島	9.91%

	価格	地域	表面利回り
16	4800 万円	広谷	12.50%
17	5500 万円	茶屋町	11.56%
18	8000 万円	津高	13.78%
19	8300 万円	清心町	10.60%
20	10880 万円	南方	12.99%
21	11550 万円	倉敷	9.41%
22	12000 万円	今	9.92%
23	16000 万円	福成	8.24%
24	16700 万円	津高	11.19%
25	22500 万円	東古松	9.25%
26	24500 万円	倉敷	13.50%
27	28000 万円	倉敷	13.44%
28	60000 万円	倉田	8.40%
表面利回り平均			11.44%

2008 年に取引された「居住用」収益マンション・コーポの主なものをあげてみました。価格は 4000 万円前後が多く、表面利回りは平均 11.44%となっております。右ページにあります、現在販売中の物件の平均表面利回りは 12.16%。取引される物件の表面利回りは、上昇しております。家賃相場は上がっておりませんので、売買価格が下がってきているということでしょう。

当社 HP には、平成 20 年 12 月現在 100 件以上の収益物件情報が掲載されております。金融破綻と言われる昨今ですが、販売依頼数も購入希望者の方の数も増え続けております。ある意味、購入意欲のある方には、「チャンス」ではないでしょうか。



2007-2008 動向

販売中の収益用不動産

	SUNハイツ学南II 岡山市学南町 14,450 万円	表面利回り / 9.48% 平成 10 年築の RC 造 3 階建てマンション 現在満室 人気地域の希少価格物件です。
	エトワール 21 岡山市富原 19,720 万円	表面利回り / 13.54% 土地面積 223.14 坪 4 階建てと 3 階建て 2 棟 一括取引です。
	セゾン京山&コーポピアザ 岡山市京 1 丁目 5,500 万円	表面利回り / 14.51% 京山中学校区で満室コーポ ネット環境整った 22 戸 土地 158.91 坪
	コロニアルリビング 岡山市東古松 2 丁目 7,200 万円	表面利回り / 11.75% 大元駅徒歩 5 分の好立地 鉄骨造り 5 階建て 容積率 400%です。
	売り店舗事務所 岡山市辰巳 6,200 万円	表面利回り / 12.36% 西バイパス近く 1 階はフレンチレストラン 2 階・3 階は事務所。
	サンライトビル 岡山市表町 3 丁目 29,800 万円	表面利回り / 11.92% 表町商店街アーケード沿い 1・2 階は店舗事務所 3～9 階は住居
	ゾンクビル 岡山市野田 5 丁目 6,800 万円	表面利回り / 11.01% 旧 2 号線沿い ハローワークの近く 現在ヘアサロン賃貸中。
	カーサフィオーレ西市 岡山市西市 42,000 万円	表面利回り / 8.1% 平成 20 年築 新築マンション 西市駅徒歩 2 分 9 階建て 最先端の設備付き。
	グローリー伊島 岡山市伊島 3 丁目 1,600 万円	表面利回り / 16.5% 伊島で土地を確保したい方お勧め学生向けア パート 伊島ではなかなか出ない物件です。
	朝日プラザリバーサイド県庁前 岡山市内山下 460 万円	表面利回り / 12.52% 旭川と操山を望むロケーション 火花がすぐそばであがります。南向き賃貸中。

『フローレンス東古松』 新価格発表！

安心で快適な住まい、フローレンス。

今日から、溢れんばかりの光と風と緑が家族の一員に…。
優れた採光性、通気性を誇るワイドスパン設計で知られる
フローレンスが住まいの随所にブランド力を結集。
フローレンス東古松は永住の地。
東古松に贈る、安心と快適に彩られた41の私邸です。



新価格

1,985万円

402号室・2LDK+S

・専有面積/76.50㎡
・バルコニー面積/11.19㎡



新価格

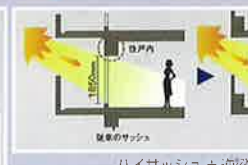
2,395万円

1001号室・4LDK

・専有面積/82.72㎡
・バルコニー面積/16.89㎡



最上階・南東の角部屋から人気の4LDK・駐車場付まで様々な御希望にお応えできるプランを多数取りそろえております。いつでも見学可能ですので、お気軽にお問合せください。



ワイドスパン設計

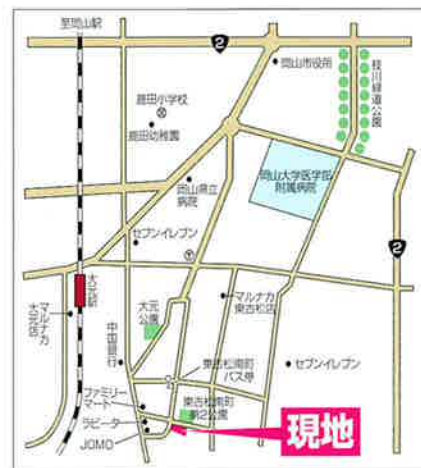
全室オートドアロックシステム

ミストサウナ・視覚障害者用緊急通報装置

鹿田小 桑田中学校区

- JR大元駅…約830m(徒歩11分)
- マルナカ東古松店…約550m(徒歩7分)
- ファミリーマート…約80m(徒歩1分)
- くすりのラブ東古松店…約150m(徒歩2分)
- バス停「東古松南町」…約170m(徒歩3分)
- 中国銀行東古松支店…約390m(徒歩5分)
- マックスバリュ奥田店…約660m(徒歩9分)

■ 建築概要 ● 物件名称/フローレンス東古松 ● 所在地/岡山市東古松509番1 ● 交通/「東古松南町」バス停徒歩約3分(約170m)
 ● 用途地域/第二種住居地域 ● 地目/宅地 ● 建ぺい率/60% ● 容積率/200% ● 構造・規模/鉄筋コンクリート造地上15階建 ● 敷地面積/1,713.63㎡ ● 建築面積/546.12㎡ ● 建築延床面積/3,676.87㎡ ● 建築確認番号/第ERI06034389号(平成18年12月1日) ● 総戸数/41戸 ● 販売戸数/11戸 ● 間取り/2LDK+S・4LDK ● 住居専有面積/76.50㎡(1戸)・82.72㎡(1戸) ● バルコニー面積/11.19㎡(1戸)・16.89㎡(1戸) ● 駐輪場/74台 ● 駐車場/41台(内機械式16台) ● 販売価格(税込)/1,985万円(1戸)・2,395万円(1戸) ● 管理費(月額)/7,600円(1戸)・8,200円(1戸) ● 修繕積立金(月額)/4,210円(1戸)・4,550円(1戸) ● 修繕積立基金(引渡時一括)/修繕積立金月額額の100ヶ月分 ● 駐車場使用料(月額)/8,000円(25台)、屋外機械式駐車場5,000円(6台)~7,000円(5台) ● 分譲後の権利形態/敷地:区分所有者全員の建物専有面積割合による共有、建物:専有部分は区分所有権、共用部分は区分所有者全員の建物専有面積割合による共有 ● 管理形態/区分所有者全員で管理組合を設立し、管理会社に委託 ● 売主/株式会社ウェーブハウス(岡山県知事免許(4)第4022号) ● 企画/草栄不動産株式会社企画設計室 ● 設計・監理/株式会社ニユートピアプランニング ● 施工/草栄建設株式会社、多田建設株式会社 ● 管理会社/草栄管理株式会社 ● 建物竣工/平成20年7月 ● 即入居可



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。

