

# 岡山不動産マーケット情報

OKAYAMA REAL ESTATE MARKET REPORT

Vol.9

## 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

リノベーション実例 ..... 3・4

## 投資不動産情報

収益不動産おすすめ情報 ..... 5・6

## ウェブハウス告知

あなたのマンション今いくらでしょう ..... 7

スタッフ紹介 ..... 8

## 分譲マンションを貸しませんか

日本分譲マンションリース協会紹介 ..... 9

## 新築オフィスビル募集開始

ORIX岡山下石井ビル ..... 10

## 相続ステーション

相続相談 ..... 11・12

## ホームページ

当社ホームページ・司法書士事務所移転 ..... 13



月～金曜日 ON AIR 夕方 3:55 ~ 4:52

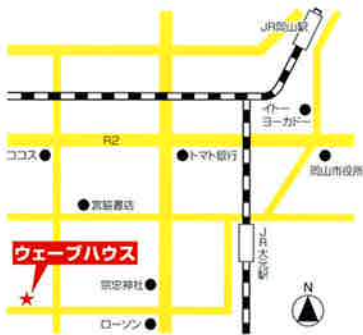
毎月第4月曜日 コーナー出演中

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どうぞ期待。

## 会社案内

### 【会社概要】

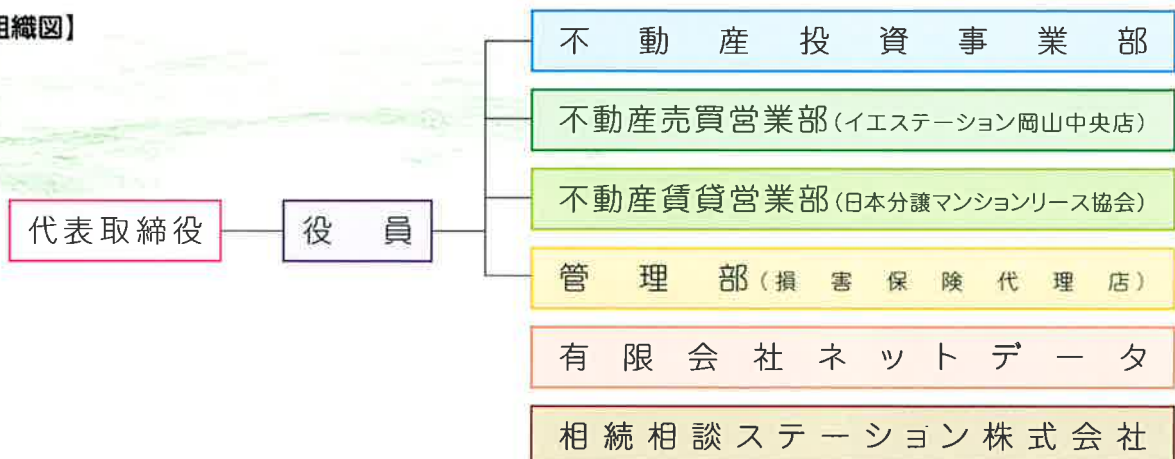
- 商号◆株式会社ウェーブハウス  
 会社設立◆1993年10月20日  
 資本金◆10,000,000円  
 従業員数◆正社員14人  
 代表者◆代表取締役 市川 周治  
 本社◆岡山市北区辰巳2-108  
 業務内容◆宅地建物取引業  
     岡山県知事(4)4022号  
     岡山市特定優良賃貸住宅指定法人  
     岡山市指令住建第17号  
     岡山県宅地建物取引業協会会員
- ◆不動産賃貸業
  - ◆不動産管理業ならびにこれに付帯する一切の業務
  - ◆損害保険代理店業  
 (東京海上日動火災保険 チューリッヒインシュアランスカンパニー)
  - ◆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回第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取介戦略、地域戦略を実行し5年以内に売買取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】



## 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。

最近の経済状況はまだまだ先行きの見えない中ではありますが、若干円安に振れたことによる、輸出企業の株価上昇があり、一筋の光明が見えてきたという状況です。岡山の不動産市況も、昨年の新築で完成した物件のアウトレットマンションが随所で完売し、中心市街地の工事途中でストップしていた物件も、スポンサーが決まり工事が再開するなど価格に敏感な投資家や割安に住宅をお買い求めになりたい消費者が動き出したこととで岡山の不動産市況としては、連日報道されているような不況感からは脱出しかかっているような気がします。

先日も、全国の不動産会社が集まる会合に参加して参りましたが、状況としては中古住宅、中古マンションともによく売れているようです。不動産の動向は景気動向の先に動きますので意外と早く景気が回復するかもしれません。いずれにしても、政府のもう一段の景気刺激策がほしいところでもあります。

賃貸市場に関しては、今年は学生さんが入居している物件を中心に入居率が悪化していて学生専用のアパート、マンションのオーナー様は苦戦を強いられたようです。今後は、学生専用のアパート・マンションに関してはリノベーションで価値を上げるなど一段の工夫が必要になると思います。

不動産賃貸業も、他のサービス業と同じで入居者様に支持され、喜んでいただける物件にしていかなければ入居率がどんどん下がってしまうでしょう。周辺の物件で満室稼働している物件があれば、なぜ満室なのか、原因をしっかりと究明して自分の物件に取り入れる努力が必要です。

学生さんに喜んでいただける物件のポイントは3つあります。1つ目は立地。大学とアルバイト先に近いこと、これは大学と駅や繁華街の中間あたり、こういった物件は、人気であるということと学生さんだけではなく社会人の方にもご入居いただける物件です。2つ目はデザインが優れているということ、学生さんは格好のいい物件に住んで友達に自慢したいという欲求が働きます。ですから古くても格好のいいマンション、アパートは人気があります。3つ目はインターネットが無料で使えるということ。大学生にインターネットは不可欠です。ネットが無料で使えるようにすれば、学生さんにとって大きな魅力になります。

ウェーブハウスでは1つめの条件の立地は変えられませんが、2つ目のデザインに関しては古い物件をリノベーションするノウハウがありますのでご相談いただければ提携しているデザイナーによる提案をさせていただきます。格好のよいおしゃれな物件に生まれ変わります。3つ目のインターネットも当社にご相談いただければインターネットが入居者様に無料でお使いいただけるように工事いたします。

少しでもお客様によろこんでいただける物件を提供することが不動産投資の要点です。

ウェーブハウスでは成功のノウハウの宝庫ですので、空室が多くてお困りの方はお気軽にご相談ください。

平成21年4月吉日  
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岡山駅西口**

岡山駅西口に登場のデザイナーズマンション。  
 シック&モダンな室内空間は、都会の雑音もかき消される  
 プライベート空間。シャンデリアや液晶TVが標準装備でありながら、  
 家賃3万円台の為、一躍人気物件となりました。  
 岡山駅西口という競合が多い地域で、リフォームの工夫もひとつで、  
 入居率UPを勝ち取ったマンションです。

**BEFORE AFTER**

どこにでもある  
 白い壁紙。  
 オールドツクスな  
 タイプでした。



28インチ液晶TV、  
 シャンデリアが  
 標準装備です。

昼間でも暗く、  
 色あせた階段。



高級マンションを  
 思わせるシックな  
 色彩の共用廊下。

年代を感じさせる  
 エントランス。  
 (1988年築も納得)



ブティックか  
 カフェを思わせる  
 エントランス。

周りに新しい  
 マンションも出来、  
 少し寂しい佇まい。



まるで、新築のような外観。  
 岡山駅西口周辺でも  
 際立っています。

当初、入居率が20%以下のマンションで、所有者の方も、再投資も難しく困っておられました。一度落ち込んだ入居率をUPさせるには、現況から何か大幅な変更が必要です。しかも、今のニーズに合い、しかも他の競合物件より圧倒的な魅力のある物件であることが最低条件となります。ウェーブハウスでは、このマンションの立地に魅力を感じ、買い取りさせていただきました。そして、この立地に合う、しかもこの立地を好むお客様の希望(ニーズ)を叶える為の物件造りを致しました。今では、入居率90%以上の安定したマンション経営ができております。入居率がUPしましたので、購入資金+改装費用で計算しても、高い利回りが得られています。

## 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とき目立つ外観。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。間取りを2DKから人気の1LDKに、そしてキッチンも交換し、一躍人気物件に変身。

#### ▶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お客様の第一声は「こんな部屋見たこと無い！」です。

収益不動産おすすめ情報

	グローリー伊島 岡山市北区伊島町3丁目 <b>1,600</b> 万円	表面利回り/14.28% 木造2階建 アパート 昭和45年8月築 伊島町2丁目バス停徒歩4分
	メゾン・ド・ヘルプレ1号館 岡山市北区中井町2丁目 <b>2,200</b> 万円	表面利回り/13.09% 鉄骨造4階建 アパート 昭和58年9月築 御野校前バス停徒歩5分
	エクセルハイム西古松西町 岡山市北区西古松西町 <b>2,980</b> 万円	表面利回り/9.58% 木造2階建 アパート 平成元年4月築 野田2丁目バス停徒歩4分
	中山下ホワイトビル 岡山市北区中山下2丁目 <b>3,500</b> 万円	表面利回り/12.89% 鉄骨造5階建 ビル 平成元年6月築 岡山電気軌道田町駅徒歩2分
	クレフラスト奥田本町 岡山市北区奥田本町 <b>4,635</b> 万円	表面利回り/7.9% 木造2階建 アパート 平成20年10月築 JR大元駅徒歩13分
	セゾン京山&コーポピアザ 岡山市北区京山1丁目 <b>5,500</b> 万円	表面利回り/14.51% 木造2階建 アパート 昭和60年12月築 岡工前バス停徒歩8分
	野田4丁目ビル 岡山市北区野田4丁目 <b>5,900</b> 万円	表面利回り/— 木造2階建 ビル 平成2年11月築 西岡山駅バス停徒歩3分
	コロニアルリビング 岡山市北区東古松2丁目 <b>6,800</b> 万円	表面利回り/11.98% 鉄骨造5階建 マンション 平成8年1月築 JR大元駅徒歩5分
	テクニカルビル 岡山市南区新保 <b>4,500</b> 万円	表面利回り/10.13% 鉄骨造3階建 事務所 昭和63年6月築 新保口バス停徒歩1分
	クレフラスト番町 岡山市北区番町2丁目 <b>6,144</b> 万円	表面利回り/7.81% 木造2階建 アパート 平成20年9月築 番町口バス停徒歩8分

## 収益不動産おすすめ情報

物件名	価格	表面利回り	住所	構造	築年	交通
ライオンズマンション 岡山医大東第2 503号室	<b>420</b> 万円	12.29%	岡山市北区 清輝本町	SRC造11階建 ／5階部分	平成4年8月	岡山電気軌道 清輝橋駅徒歩2分
ライオンズマンション 岡山医大東第2 309号室	<b>420</b> 万円	11.14%	岡山市北区 清輝本町	SRC造11階建 ／3階部分	平成4年8月	岡山電気軌道 清輝橋駅徒歩2分
ライオンズマンション 岡山医大東第2 805号室	<b>420</b> 万円	11.14%	岡山市北区 清輝本町	SRC造11階建 ／8階部分	平成4年8月	岡山電気軌道 清輝橋駅徒歩2分
朝日プラザ岡山中山下 605号室	<b>450</b> 万円	10.67%	岡山市北区 中山下2丁目	SRC造12階建 ／6階部分	平成2年2月	岡山電気軌道 田町駅徒歩2分
朝日プラザリバーサイド 県庁前 504号室	<b>460</b> 万円	12.52%	岡山市北区 内山下1丁目	SRC造10階建 ／5階部分	平成2年8月	西大寺町バス停 徒歩3分
プチハウス	<b>1,650</b> 万円	12.00%	岡山市南区 当新田	木造3階建	平成7年1月	当新田バス停 徒歩6分
チェリー西の浜	<b>2,430</b> 万円	11.01%	笠岡市笠岡字 西の浜	鉄骨造2階建	平成10年4月	JR笠岡駅 徒歩10分
錦町テナント	<b>2,950</b> 万円	—	岡山市北区 錦町	鉄骨造5階建	平成2年8月	JR岡山駅 徒歩8分
プレイン住吉	<b>3,200</b> 万円	10.13%	岡山市中区 国富	木造2階建	昭和57年1月	国富東バス停 徒歩3分
三野3丁目コーポ	<b>4,150</b> 万円	14.86%	岡山市北区 三野3丁目	木造2階建	平成2年6月	JR法界院駅 徒歩15分
STUDIO MINO	<b>4,500</b> 万円	14.00%	岡山市北区 宿	木造2階建	平成7年12月	江川バス停 徒歩9分
サンハイツ	<b>4,650</b> 万円	9.70%	岡山市中区 西川原	鉄骨造2階建	平成5年1月	西竹田バス停 徒歩7分
リトルハイツ三宅No.2	<b>6,500</b> 万円	13.95%	倉敷市老松町 3丁目	RC造5階建	昭和63年3月	老松町バス停 徒歩3分
内山下1丁目事業用ビル	<b>6,800</b> 万円	—	岡山市北区 内山下1丁目	鉄骨造6階建	平成2年9月	内山下バス停 徒歩3分
妹尾売りテナント	<b>6,800</b> 万円	9.88%	岡山市南区 妹尾	鉄骨造2階建	平成2年7月	汗入バス停 徒歩10分
パナランド西大寺 A棟・B棟・C棟	<b>9,300</b> 万円	10.44%	岡山市東区 西大寺中1丁目	鉄骨造2階建	平成9年6月	観音院バス停 徒歩3分
サンビレッジ南輝	<b>11,500</b> 万円	8.6%	岡山市南区 南輝3丁目	鉄骨造2階建	平成4年6月	南輝小学校前 バス停徒歩2分
エトワール21 船穂マンション	<b>19,000</b> 万円	11.95%	倉敷市船穂町 船穂	RC造5階建	平成2年12月	JR新倉敷駅 徒歩26分
ガーディニア横井	<b>19,000</b> 万円	8.72%	岡山市北区 横井上	RC造5階建	平成7年10月	小幸田口バス停 徒歩3分
サンライトビル	<b>29,800</b> 万円	11.92%	岡山市北区 表町3丁目	RC造9階建	昭和59年1月	岡山電気軌道 西大寺駅徒歩3分
エトワール21倉敷ビル	<b>33,000</b> 万円	10.29%	倉敷市阿知 2丁目	SRC造7階建	昭和61年12月	元町バス停 徒歩2分



# あなたのマンション 今、いくらでしょう？

地域専門のウェーブハウスは、  
専門地域の情報に精通し、  
適正価格や相場を正しくお答えできます。



株式会社

ウェーブハウス

岡山県知事(4)第4022号

お問い合わせはフリーダイヤルで

0120-9696-19

ウェーブハウス

[www.wavehouse.co.jp](http://www.wavehouse.co.jp)



〒700-0976 岡山市北区辰巳2-108 TEL(086)245-9989 FAX(086)245-9988 営業時間:月~土/9:00~18:00 日・祝/10:00~18:00 [水曜定休]