

岡山不動産マーケット情報

OKAYAMA REAL ESTATE MARKET REPORT

Vol.10

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

投資不動産情報

収益不動産おすすめ情報3・4

不動産お役立ち情報

不動産ノウハウ Part15・6

相続ステーション

相続相談7・8

エリア別専門スタッフ

営業スタッフ専門エリア紹介9・10

ホームページ

ブログ紹介11~13

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。



ウェブハウスは、
ファジアーノ岡山を応援しています。

会社案内

【会社概要】

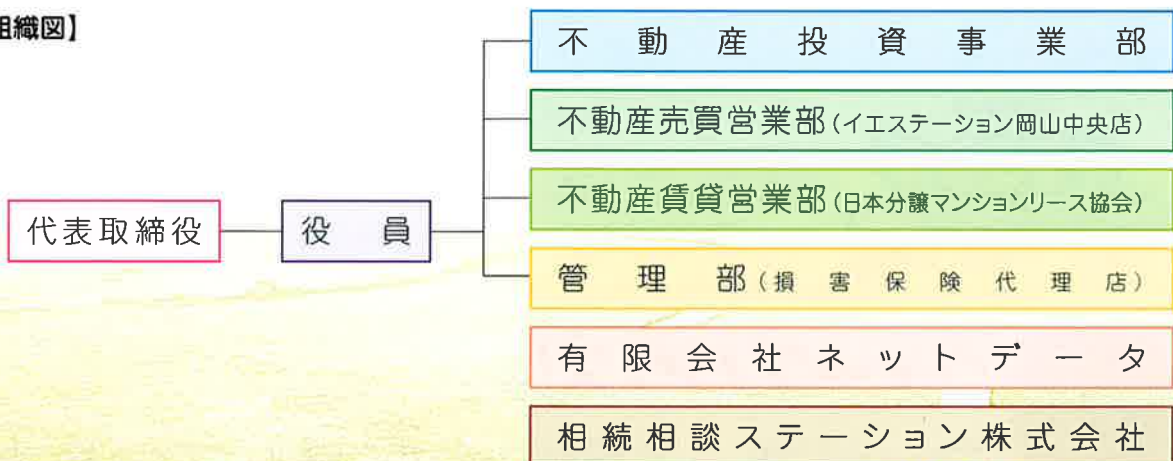
- 商号◆株式会社ウェーブハウス
 会社設立◆1993年10月20日
 資本金◆10,000,000円
 従業員数◆正社員14人
 代表者◆代表取締役 市川 周治
 本社◆岡山市北区辰巳2-108
 業務内容◆宅地建物取引業
 岡山県知事(4)4022号
 岡山市特定優良賃貸住宅指定法人
 岡山市指令住建第17号
 岡山県宅地建物取引業協会会員
- ◆不動産賃貸業
 - ◆不動産管理業ならびにこれに付帯する一切の業務
 - ◆損害保険代理店業
 (東京海上日動火災保険 チューリヒインシュアランスカンパニー)
- 関連会社◆有限会社 ネットデータ
 (不動産業に特化したITシステムソリューション)
- ◆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 岡山中初の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 岡山中中央店を岡山中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、地域戦略を実施し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。

昨今の世界経済に一筋の光明が見えて来た昨今ではありますが、建築不況はまだまだ深刻で、ハウスメーカーの売上も、勝ち負けがはっきりと現れています。

ユニクロの成功事例に代表されるように、消費者が非常に価格に対して敏感になっていて、良い商品を経営努力で安く提供している会社は大きく利益を伸ばし、時代の激しい変化に対応できていない業者は大苦戦しているようです。

自動車業界にしても、プリウスなどは注文が殺到し納車が6ヶ月先になるなど、エコロジーに配慮した商品などは絶好調で顧客の消費マインドをつかんでいる企業は、成功しているように感じられます。

我々の不動産業界も4月に長期住宅促進法が施行され、最長50年の固定金利型住宅ローン「フラット50」の取り扱いが開始されるなど、不動産業界もエコロジーに配慮した動きが活発になってきています。

中古物件の流通が促進されれば、確実にエコロジーにつながりますし、今後、人口が減少するので家は余ってくるのが事実なので、今ある家をライフスタイルに応じて改装して有効活用することが、ますます盛んになっていくと考えられます。

最近では、若い人が中古の住宅を購入することにあまり抵抗がなくなって来ているような気がします。

古いイコール汚い、格好悪いでなくて古い家を自分のライフスタイルにアレンジして上手く活用することが格好のよいことだ、そう考える人が増えているようです。

その証拠に、岡山市北区問屋町のカフェなどは、築後30年くらい経過した古いビルを改装して古さを利用して味のあるスタイルにしている、それが多くの若者に支持されていて街が活気づいている。こういった流れは、たぶん今後ますます増えていくと考えられます。中古不動産も少しエッセンスを加えればおしゃれな物件に生まれ変わるのです。

そして、それによって街が元気になれば、こんなにうれしいことはないのです。

我々、ウェーブハウスが持っているアイデアで中古不動産をお洒落にして街を元気にできればと考えています。

不況、不況と言っている気分は落ち込むばかりです。元気にする方法を一緒に考えようではありませんか。

平成21年6月吉日

株式会社 ウェーブハウス

代表取締役 市川 周治



定期購読希望の方は電話・メールにてお問い合わせ下さい。

☎ 086-245-9595

✉ E-mail request@wavehouse.co.jp

収益不動産おすすめ情報

	ハイツ戸田 岡山市北区大和町1丁目 2,200 万円	表面利回り/11.78% 鉄骨造2階建 アパート 昭和58年10月築 大和町バス停徒歩1分 No.25349
	メゾン・ド・ベルプレ1号館 岡山市北区中井町2丁目 2,200 万円	表面利回り/12.11% 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 No.25335
	エクセルハイム西古松西町 岡山市北区西古松西町 2,980 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 No.25327
	プレイン住吉 岡山市中区国富 3,200 万円	表面利回り/10.13% 木造2階建 アパート 昭和57年1月築 国富東バス停徒歩3分 No.25164
	レオパレス奥田第一 岡山市北区奥田西町 3,200 万円	表面利回り/14.25% 木造2階建 アパート 平成元年7月築 JR大元駅徒歩12分 No.25351
	学南コーポ 岡山市北区学南町2丁目 3,280 万円	表面利回り/11.95% 鉄骨造2階建 アパート 昭和55年3月築 JR法界院駅徒歩7分 No.25331
	サンガーデン野田屋町Ⅱ 岡山市北区野田屋町2丁目 3,465 万円	表面利回り/12.99% RC造5階建 マンション 昭和52年1月築 JR岡山駅徒歩7分 No.25316
	中山下ホワイトビル 岡山市北区中山下2丁目 3,500 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 No.15228
	メーゾンS 岡山市北区野田屋町2丁目 4,200 万円	表面利回り/10.4% RC造5階建 マンション 昭和57年9月築 JR岡山駅徒歩7分 No.25348
	テクニカルビル 岡山市南区新保 4,500 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 No.15224
	クレフラスト奥田本町 岡山市北区奥田本町 4,635 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 No.15229
	セゾン京山&コーポピアザ 岡山市北区京山1丁目 5,000 万円	表面利回り/15.65% 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 No.15087
	野田4丁目売りビル 岡山市北区野田4丁目 5,900 万円	表面利回り/0% 木造2階建 ビル 平成2年11月築 西岡山駅徒歩3分 No.15232

収益不動産おすすめ情報

	クレラスト番町 岡山市北区番町2丁目 6,144.4 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 No.15231
	ドムス倉敷 倉敷市八王寺町 6,500 万円	表面利回り/9.23% RC造3階建 マンション 平成3年3月築 八王寺バス停徒歩1分 No.25138
	コロナールリビング 岡山市北区東古松2丁目 6,500 万円	表面利回り/12.57% 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 No.15216
	リトルハイツ三宅No.2 倉敷市老松町3丁目 6,500 万円	表面利回り/13.95% RC造5階建 マンション 昭和63年3月築 老松町バス停徒歩3分 No.15223
	クレラスト北長瀬B棟 岡山市北区北長瀬表町3丁目 6,584.4 万円	表面利回り/7.89% 木造2階建 アパート 平成20年11月築 JR北長瀬駅徒歩5分 No.15230
	オーナメント新保 岡山市南区新保 7,500 万円	表面利回り/0% 鉄骨造3階建 アパート 平成4年1月築 新保東バス停徒歩4分 No.25268
	コーポラストピアⅡ番館 岡山市北区白石東新町 9,000 万円	表面利回り/11.09% 鉄骨造3階建 マンション 平成8年3月築 花尻緑町バス停徒歩5分 No.25317
	サンビレッジ南輝 岡山市南区南輝3丁目 11,500 万円	表面利回り/8.6% 鉄骨造2階建 アパート 平成4年6月築 南輝小学校前バス停徒歩2分 No.25236
	大元駅西地区収益物件 岡山市北区今6丁目 12,000 万円	表面利回り/9% 鉄骨造3階建 マンション 平成7年11月築 今6丁目バス停徒歩1分 No.25150
	昭和ハイム門田屋敷 岡山市中区門田屋敷 16,000 万円	表面利回り/10.74% RC造5階建 マンション 昭和63年12月築 岡山電気軌道東山駅徒歩2分 No.25339
	エトワール21船穂マンション 倉敷市船穂町船穂 19,000 万円	表面利回り/11.95% RC造5階建 マンション 平成2年12月築 JR新倉敷駅徒歩26分 No.25092
	LAB La CORE toyonari 岡山市南区豊成1丁目 23,500 万円	表面利回り/6.88% RC造6階建 マンション 平成19年2月築 十日市南バス停徒歩4分 No.25307
	エトワール21倉敷ビル 倉敷市阿知2丁目 33,000 万円	表面利回り/10.29% SRC造7階建 ビル 昭和61年12月築 元町バス停徒歩2分 No.25091

収益用不動産購入ノウハウ



1.物件の選び方について

物件を選ぶ際の注意点を列挙します。

①立地条件

収益物件はこれに尽きるでしょう。立地のよい場所はやはり入居需要が旺盛で、空室率が少ない要因の第一条件です。

②建物の差別化

建物の差別化ができている事は入居率を高く維持できる要因です。デザイナー系の物件や輸入住宅系のような物件は少ないので、古い物件を購入してリニューアルするのも一つの手段です。

2.固定資産税評価額とは

固定資産税評価額とは、市町村の税務課（東京都23区では都税事務所）にある固定資産課税台帳に登録してある土地や建物の評価額のことです。

(1) 固定資産税評価額は、次のような税金を計算するときに使います。

(a) 固定資産税や都市計画税の税額

(b) 不動産取得税や登録免許税の税額

(c) 相続税や贈与税を計算するときの土地や建物の評価額

(2) 評価額はどうか

固定資産税評価額は国が定めた「固定資産評価基準」に基づいて市町村が決定します。評価額は、土地については時価の60～70%（公示価格の70%）、建物については建築費の50～70%ぐらいです。評価額は原則として3年ごとに見直し、評価替えが行われます。3で割る事の出来る年、すなわち平成15年は評価替えの年です。土地については、地価の動きにより評価額を変更しますから、最近の地価の下落を受けて、平成12年の評価替えでは多くの地域で評価額が引下げられました（ただし、前回の評価替え時の負担調整との関係で、必ずしも、固定資産税が減少するとは限りません）。建物については、評価替えがあっても前の評価額のまま据え置かれるのが普通でしたが、最近は少し減少される場合もあります。評価額に登録した固定資産課税台帳は、通常、毎年3月1日から3月20日までの間縦覧することができます。台帳を見て評価額に納得出来ない時は、通常、3月1日から3月31日までの間に審査の申し出をすることができます。この期間に審査の申し出がなければ、台帳の評価額通りで確定します。

3.諸費用について

・収益物件を購入したら諸費用はどんな費用がいくらかかるのかご説明します。

例) 固定資産税評価額が土地30,000,000円、建物50,000,000円の物件を、土地建物合計で100,000,000円で購入した場合

①登録免許税

いわゆる登記費用と言われるものでこれは国税です。税額は購入される物件の固定資産税評価額の1%がかかります。 $(30,000,000+50,000,000) \times 1\% = 800,000$ 円となります。これは取引の時に現金で必要です。

登記費用といえば、上記の税金の他に司法書士の登記報酬が必要になります。だいたい50,000円～100,000円ぐらいです。購入資金を金融機関で借り入れる場合は上記

収益用不動産購入ノウハウ

に抵当権設定費用が追加されます。これは設定額の0.4%です。

②仲介手数料

これは物件の購入代金の3%+60,000円です。今回のケースでは、100,000,000円×3%+60,000円=3,060,000円に消費税が必要です。

③不動産取得税

これは県税で購入後約4ヶ月くらいで振興局より請求がきます。住居系の物件で固定資産税評価額の3%です。（ただし、現在は特例として土地の評価額を1/2として計算します。）今回のケースでは、 $(30,000,000円 \div 2 + 50,000,000円) \times 3\% = 1,950,000円$ が物件購入後約4ヶ月後に必要となります。

4.物件の管理は行き届いているか

定期的に清掃が行われているか？自転車置き場はどんな具合か？など視覚的にわかりやすいのでよく見ておきましょう。管理人さんがいれば話をしてみるのもひとつの方法です。

5.設備

エアコン・換気扇・流し台・ガスコンロ・給湯器・照明等が、正常に作動するか、確かめておきましょう。

また、電気・ガスは閉栓されていることが多いので、入居後修理してもらえるか、しっかりと確かめましょう。紙に書いて営業マンに渡しておけばより確実です。

6.周辺環境

病院・スーパー等、生活に必要な施設はあるか？また周辺の交通量は？駅までの距離は？など、不動産会社の担当者にどんどん尋ねましょう。車で見学に行くなら、行きたい場所に寄ってもらってもいいでしょう。たぶん、気持ちよく応じてくれるはずですよ。

7.予算を決める・自己資金はいくらくらい必要か？

・一般的には毎月のローンの支払い額が家賃総収入金額の半分程度が理想とされています。無理のないプランをたてましょう。

建築後年数が経過している物件で長期のローンを組むのは、危険でかつメリットも少なくなってしまうので、築年数+ローンを組む年数の合計は30年以内におさめるのが理想とされています。例えば建築後15年の物件であれば、15年以内のローンで完済することが求められます。それから自己資金は物件総額の2割+諸費用が現金で必要になりますので、だいたい3割くらいを目安にご用意いただくと計画が立てやすくなります。

ただ、自己資金を3割用意するのは理想ですが、現実にはそんな人は少ないと思います。今、金融機関でも、不動産投資を応援するローン商品がたくさん出ていますから、不動産会社でご相談の上、紹介してもらうのが得策です。また、ファイナンスに強い不動産会社を選ぶことも不動産投資では大変重要なことなのです。





相続人間の不均衡を解消する制度



欠格事由

相続で優位になるために下記のような行いをした者は、欠格事由に該当し、自動的に相続人の資格がはく奪されます。なお、相続欠格に該当した相続人に子供がいる場合には子供が代襲相続人となります。

相続欠格は特定の相続人との間にだけ成立するものです。例えば、親を殺害してしまった者でも、自分の配偶者等については相続できます。

欠格事由に該当するのは次の場合です。

1. 故意に被相続人、先順位・同順位の相続人を殺害した者、または殺害しようとして刑に処せられた者
2. 被相続人が殺害されたのに告発、告訴しなかった者
3. 詐欺や脅迫により被相続人に遺言をさせ又は遺言を取り消させ、変更させた者
4. 遺言書を偽造、変造、破棄、隠したりした者

相続廃除

欠格事由までとはいかないものの、相続人に重大な非行があり相続させたくないという事情がある場合、相続廃除の請求をすることができます。

ただこの場合、単なる感情のもつれや一時的な暴力だけでは当然認められるわけではありません。更に欠格事由のように自動的に相続人の資格がはく奪されるわけではありませんので、家庭裁判所に廃除の請求をする必要があります。

廃除は遺言でも可能です。

