

アミックス浴場便り 第27回

私どもアミックスは、公衆浴場経営者の皆様の悩み事を親身に考え、ちょっとした手直し工事から、大規模中普請改修工事や事業転換(アパート建築)まで幅広くお手伝いをさせて頂いております。今後もより一層、皆様にとって身近で頼りになる存在になれるよう、所員一同がんばって参りますのでよろしくお願い致します。

◇港区 竹の湯様

所有者 松井 正様

所在地 埼玉県八潮市垢

建物 木造2階建

工事期間 平成26年11月中旬～平成27年4月20日完成

新築工事中



建物全景



オートロック操作盤位置



独立洗面台があります。

◆営業担当者コメント◆

足場が外れ、今後は外構等の工事に入ります。

現在、入居者募集活動中です。2階の部屋から成約してます。オートロック・独立洗面台等の付加価値がありますので、引渡しまでに全室入居者が決まるように募集活動を進めて行きます！！



◇葛飾区 ゆートピア21様

所有者 酒井 稔夫様

所在地 葛飾区亀有3丁目

建物 木造3階建 耐火構造

工事期間 平成27年3月31日完成

新築完成

満室御礼



◆営業担当者コメント◆

古アパートの建替えです。

3月31日で無事引渡しとなり、入居者も全部屋決まりました！！



◇江戸川区 改良湯様

所有者 金西 正晴様

所在地 埼玉県八潮市垢

建物 木造2階建

工事期間 平成27年3月20日完成

新築完成

満室御礼



物件名:クレドルV

◆営業担当者コメント◆

3月20日に無事引渡しが終わわり、全部屋入居者も決まりました！

アパートは相続税効果が高く、おすすめです。

次に、節税効果の例をご紹介します。

ポイント

アパート建築の相続税節税効果

	更地の場合	アパートを建築した場合	10年後
土地評価	30万 × 231.4㎡ ※1 6,942万円	30万 × 231.4㎡ 6,942万円	30万 × 231.5㎡ 6,942万円
貸家建付地評価減	0万円	6942 × 0.6 × 0.3 ※2 -1,250万円	6942 × 0.6 × 0.3 -1,250万円
建物評価	0万円	※4 1,800万円	1,000万円
借入	0万円	※3 -5,200万円	-2,833万円
評価額	6,942万円	2,292万円	3,859万円
相続税 (税率20%の場合)	1,388万円	458万円	772万円

節税効果		-930万円	-617万円
------	--	--------	--------

相続税評価が6,942万円の更地に木造アパートを建築すると、(新築時)相続が発生した場合**930万円**の節税効果があります。10年後でも、まだ**617万円**の効果が残ります。

※1 相続税路線価30万/㎡の土地231.4㎡(70坪)の想定です。

※2 アパートを建てることによって、土地の評価が18%下がります。

借地権割合:60%の想定です。借家権割合:30%の想定です。

※3 木造2階建てアパート(1K×10所帯)を1棟建てた場合です。

アパート建築費:4,500万円、設計料・消費税・その他諸経費:700万円の想定です。

※4 建築費が4,500万円でも、アパートなら相続税評価は約60%下がります。

◇品川区 海水湯様

所有者 荒井秀明様

所在地 品川区東品川1丁目

建物 木造2階建

工事期間 平成26年12月～平成27年4月下旬完成予定

新築工事中



北側エントランス付近



カラーモニター付インターホン

完成内覧会 開催！

開催日 4月26日(日曜日)10時～16時



物件名称は「カーサ・マーレ」に決まりました。(※マーレは「海」という意味) 品川区で、久しぶりに管理物件が増えました。

賃貸物件として人気がある城南地域で管理物件を増やすための動きを、今後も積極的に進めていきます。現在、当社の**管理戸数は9133室**です。管理戸数「1万室」を達成するために頑張ります！



◇足立区 第二愛国湯様

所有者 山口 弘善様

所在地 足立区中川3丁目

建物 木造2階建 2棟 28戸

工事期間 平成27年4月1日～8月31日完成予定

新築工事中



◆営業担当者コメント◆

浴場からアパートへの事業転換です。

昨年に廃業されて、年始から解体工事を行いました。

鉄骨造のお風呂屋さんだったので解体は大変でしたが、無事3月で更地の状態になりました。

今月から基礎工事が始まり、8月末に完成予定です。

敷地面積が200坪ありますので、**2棟28所帯**のかなり大きな規模のアパートになります。

JR亀有駅から**徒歩10分**の好立地なので、28所帯全て間取りは单身者用の**1Kタイプ**にしました。

1Kタイプを多く造ることによって、収益性がかなり上がります。

今後、全国的には人口が減少していくと予測されますが、「**東京都内**」、「**徒歩圏内** (15分程度)」であれば、将来的にもまだまだ入居が見込めます！！



◇墨田区 星の湯様

所有者 橋本 敬雄様

所在地 墨田区東駒形2丁目

建物 鉄骨造3階建

用途 認可保育園・ご自宅・コインランドリー

工事期間 平成27年3月2日～9月30日完成予定

新築工事中



◆営業担当者コメント◆

昨年廃業され解体工事を経て、現在新築の基礎工事中です。

1・2階が認可保育園、1階の一部がコインランドリー、3階がご自宅になります。

保育園事業のメリット

メリット 1

投資コストが少ない

行政から保育園事業者への内装補助金があるので、実質オーナー様の費用負担が少なく済みます。

※補助金は市区町村によって異なります。

メリット 2

賃貸収入が安定

行政より保育園運営会社へ家賃補助があるので、賃料の支払が安定し建物オーナー様と保育園運営会社が長期賃貸借契約(20年間)を結ぶことができます。

メリット 3

地域貢献できる

少子化対策の一環で待機児童の減少を目指している行政が多く保育園事業の需要が非常に高い



◇新宿区 栄湯様

所有者 石田 眞様

所在地 足立区伊興2丁目

建物 木造2階建 長屋 8戸

工事期間 平成27年4月1日～8月31日完成予定

新築着工

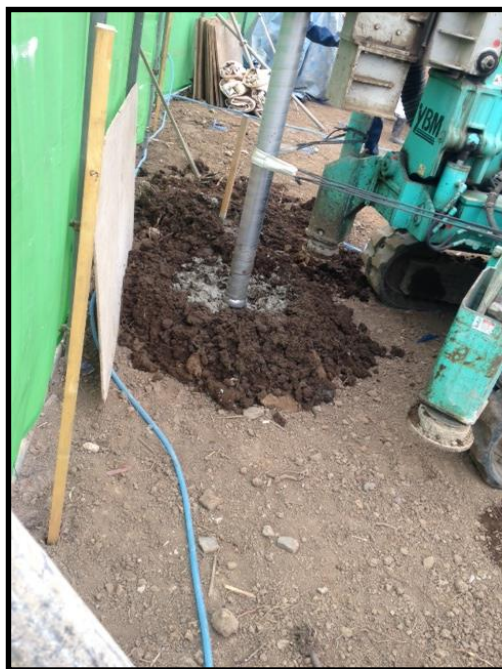


地鎮祭の様子

◆営業担当者コメント◆

お住まいは新宿区の石田様ですが、足立区の土地約50坪をご購入して頂き、当社にてアパートを建築させて頂きます。

収益物件として、安心経営が出来るような物件にしていきたいと思います。

地盤改良工事
(柱状改良)



◇足立区伊興 稲田様（北区 元柳湯経営者）

※現在柳湯のスペースは保育園施設として賃貸中

新築着工

所 有 者 稲田 盛行 様

所 在 地 足立区伊興4丁目

建 物 木造2階建 共同住宅 1棟

工事期間 平成27年4月～平成27年8月末 完成予定

計画地全景



◆営業担当者コメント◆

お住まいは北区の稲田様ですが、今回は足立区に土地をご購入頂き、その敷地に当社にてアパートを建築させていただきます。

1棟目のアパート竣工時よりも喜んで頂けるよう頑張りたいと思っています。

地 鎮 祭

◆営業担当者コメント◆

4月初旬に地鎮祭を執り行いました。当日はあいにくの雨模様でしたが、「雨降って地固まる」とも言いますので、これから本格的に工事に着手するにあたり、縁起の良い事だと捉えております。





浴場様関係の売地の売買仲介も 積極的に行っております！（アパート建築用地として）

当社に売却を依頼するメリット

メリット 1

売主は「相場の金額より高く売れます。」

売却予定敷地が100坪以上になると、個人での購入が難しいため、建売業者が購入するケースが多く、売買金額は路線価程度になる事が多い。

メリット 2

買主は「相場より安価に買えます。」

事業用地（アパート敷地）は、土地・建物の総額と収入家賃から算出される利回りを参考に、土地代の決定します。
一般的に、通常の売買価格より抑えた価格で購入する事が出来ます。

メリット 3

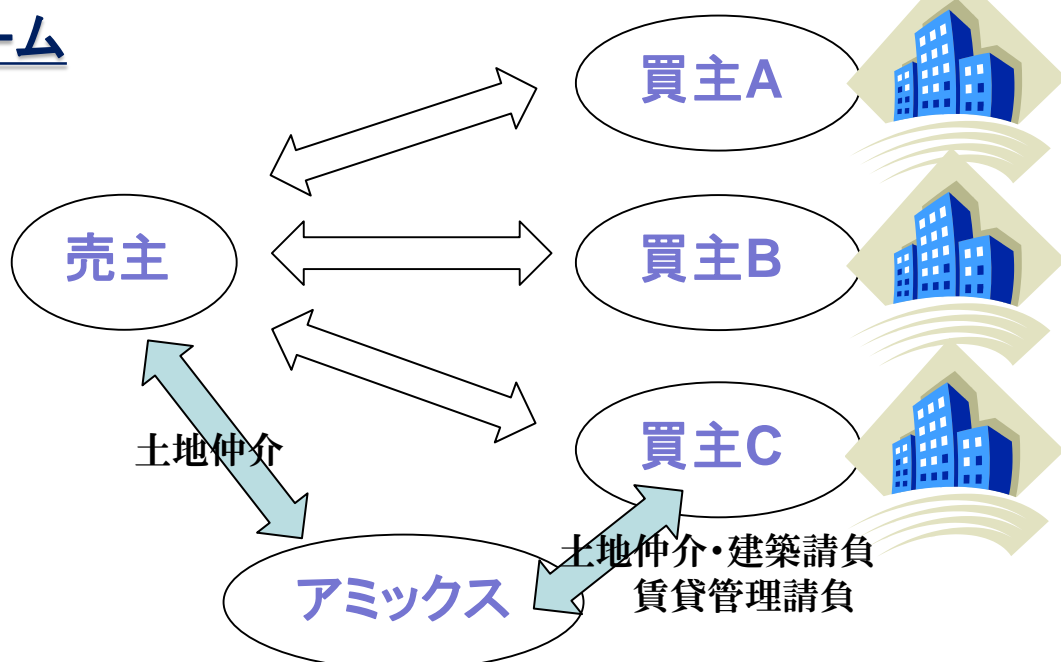
当社仲介のメリット

浴場経営者間での売買をお手伝いする事が可能です。
浴場組合の方と20年以上のお付き合いをさせて頂いており、ネットワークがございます。

50坪の土地にアパート建築

売買スキーム

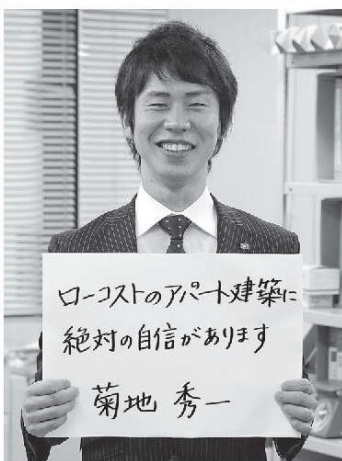
例えば・・・
150坪の土地を
3分割し、
50坪ずつ3人に
売却をします。



※不動産の売却をご検討されている方は、是非当社までご相談下さい。※



アパート・マンション建築、 サブリース管理まで、賃貸経営のことなら アミックスの「銭湯サポート倶楽部」に おまかせください。



銭湯
サポート
倶楽部

銭湯サポート倶楽部では浴場経営のためのさまざまなサポートを行っています!

○浴場施設の修繕 ○公的補助金の申請及び施工 ○集客アップのためのイベント ○休遊地の資産活用
○事業転換への総合コンサルタント ○アパート・マンションの一括借り上げ ○相続税対策 ○浴場カレンダー作成



銭湯サポート倶楽部/株式会社アミックス
〒103-0028 東京都中央区八重洲1-3-7
八重洲ファーストフィナンシャルビル13階

TEL 03- **6860-4126**

ヨイフロ