



私どもアミックスは、公衆浴場経営者の方の悩み事を親身に考え、事業転換(賃貸物件建設)のお手伝いをし、事業転換後の長期に渡るアパート経営についても、サブリースシステムで安定経営のお手伝いをさせて頂いております。また、浴場内の修繕工事などの実績も数多くございます。

今後、定期的にアミックス浴場便りを通して、皆様方のお仲間弊社にて工事を行っている状況のご報告をさせて頂きたいと思っておりますので、どうぞ宜しくお願い致します。

・天神湯様

物件名 ルネスアヴニール

住所 品川区北品川2丁目

建物 鉄筋コンクリート造11階建て **ルネス工法**

(1階・2階公衆浴場と3階から上階は賃貸50戸)

工事期間 平成20年5月～**平成21年8月末完成**

全景写真(平成21年8月上旬撮影)



経営者

岡村 忠房様

尚佳様

中央区湊湯 浴場経営

中央支部支部長

営業担当者コメント

無事、天神湯と賃貸部分のルネスアヴニールが完成しました。

銭湯は9月5日(土曜)にリニューアルオープンをし、多数のお客様にご来店して頂きました。

今後も浴場の建替えをする浴場経営者の皆様のお手伝いを出来ればと希望しております。

Amix

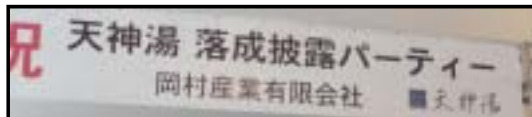
祝

落成披露パーティー

9月2日に落成披露パーティーを行いました。
浴場関係者の方々には多数ご出席頂き
大変有難うございました。
当日は浴場内のご見学および天神湯から
移動してパーティーを行いました。



天神湯入口



落成パーティー風景

ルネスアヴニール(賃貸部分)



エントランス



スキップフロアー

下部書斎スペース 上部ロフトスペース

ルネスアヴニールは、外観がシックな黒を
基調とした色合いで、若年齢層を
ターゲットにしています。

室内は、ルネス工法を利用し、居室部分の
全体が床下収納になっています。
また、全室ではありませんが、スキップフロ
アーの部屋もございます。

賃貸部分の管理については、弊社にてサブ
リース(一括借り上げ)にて運用を任せて頂
いております。



床にあるハッチを開けると高さ60センチの
収納空間が居室全体に広がっています。
また、サッシはハイサッシを採用しました。



・不動産様

物件名 グリーンフィールド

住所 豊島区長崎2丁目

建物 鉄筋コンクリート造3階建て ルネス工法
(オーナー宅2戸 賃貸11戸)

工事期間 平成21年3月～平成21年8月末完成

全景写真(平成21年8月下旬撮影)



経営者 田島 健二様
豊島支部元支部長

満室御礼

営業担当者コメント

8月末に建物が完成し、10月中には全室入居者が決まりました。また、田島様のご令嬢様ご夫婦もご入居されましたが、収納力と上下階の音の遮音性能には、ビックリして頂けました。

祝

完成見学会



田島様ご挨拶

8月29日と30日にグリーンフィールドの完成見学会を行いました。浴場関係者の方々には多数ご出席頂き大変有難うございました。見学会時は、特許を多数取得しているルネス工法を体感して頂きました。



見学会の様子



エントランス

スキップフロアー
下部書斎スペース 上部ロフトスペース下部書斎スペース
(パソコンや勉強スペース)

ルネス工法とは

通常は天井にある梁を、床下に設ける工法です。
住まわれる入居者のメリットと建築するオーナーの
メリットが豊富にあります。



スキップフロアー

賃貸物件の建築後の心配

空室について
滞納について
入居者、近隣からのクレームについて
解約後の原状回復の交渉や敷金の
返金について などなど



弊社では、9000室の管理実績があり
サブリース管理を25年以上
行っていますので
管理の心配は弊社で全て対応します。

田島様と岡村様は、鉄筋コンクリート造ルネス工法で建築し
弊社のサブリース(一括借り上げ)にて運用を任せて頂きました。



・善光寺湯様

住所 北区豊島3丁目

建物 木造3階建て(賃貸14戸 + コインランドリー)
木造3階建て(ご自宅)

工事期間 平成21年5月～平成22年2月予定



工事中の現場(平成21年10月中旬撮影)

ご自宅



アパート



経営者 臼井 幸男様
北支部 前支部長

営業担当者コメント

現在、共同住宅・ご自宅ともに順調に工事が進行しております。
2棟とも上棟し、木造の3階建てになりますので、建物の見た目もかなりのボリューム感になってきました。

ポイント

単身者向け賃貸

未婚率推移

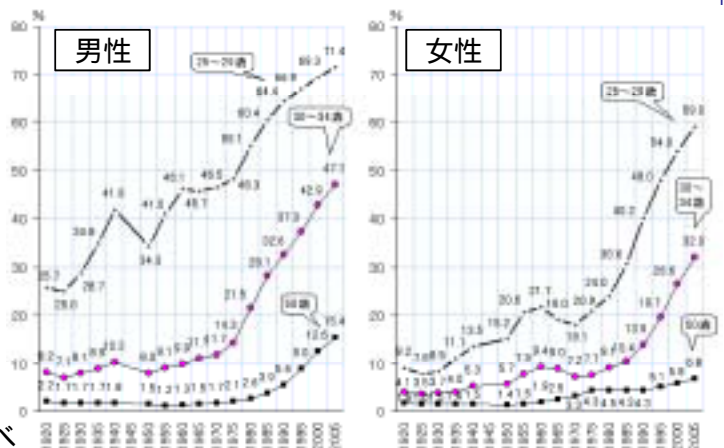
近年、男女共に結婚年齢が高くなって
いる状況です。

都内の平均結婚年齢 男性31.3才
女性29.3才です。

ターゲットとして、

男女とも20代～40代の単身者の需要
が見込めます。

平成17年 国勢調査調べ



・恵湯様 経営者 小林 篤史様
 住所 大田区大森西6丁目
 建物 木造3階建て（賃貸19戸）
 工事期間 平成21年6月～平成22年4月完成予定



小林 篤史様 愛犬
 名前 サル 10才
 恵湯煙突前にて

地鎮祭風景



現場写真(平成21年9月上旬撮影)



営業担当者コメント

8月末には、無事解体工事が終了し、地鎮祭も行いました。
 弊社では、大田区初の賃貸物件の建築になりますので、気を引き締めて工事完成まで進めて行きたいと思っております。

ポイント

借地権でのアパート建替え

浴場経営されている土地が、借地権でのケースは多くあるとお聞きます。
 (恵湯様は借地権ではありませんが・・・)
 一般的には、借地権でのアパート建設を考えた場合、底地人(土地所有者)に対して、更新料および建替えするための承諾料の支払いが生じます。
 その時に、一般的相場よりも高い金額を請求されるケースもあるようです。
 相場としては、更新料は公示価格の5%になります。また、建替え承諾料は、鉄骨造・鉄筋コンクリート造の場合は、公示価格の10%で、木造の場合は、公示価格の5%になります。
 公示価格は、相続税路線価の20%アップした金額が目安になります。借地の更新時は、底地人よりご提示された金額については、不動産業者や弊社などに金額が妥当かの確認が必要だと思われます。

初登場

・初音ビル様

住所 葛飾区白鳥4丁目

建物 木造2階建て(賃貸12戸)

鉄骨造2階建て(賃貸7戸+事務所)

工事期間 平成21年9月～平成22年6月予定

経営者 法橋 貞夫様

板橋区初音湯 浴場経営

解体中の現場



(平成21年8月中旬撮影)



(平成21年9月中旬撮影)



(平成21年10月下旬撮影)

ポイント

市場性の調査

営業担当者コメント

現在、解体工事中になります。
元々6階建ての鉄骨造マンションのため、解体には3ヶ月くらいかかります。
11月中旬に解体工事が完了次第、新築の着工となります。
木造と鉄骨造の2棟になり、来年4月と6月に完成予定です。

弊社では、賃貸事業のご提案をする前には必ず、市場調査報告書をお客様へ提出しています。

確認する項目としては、

法的規制(建ぺい率、容積率、各種条例等)・道路確認

敷地確認(大きさ、高低差等)・土地、建物の権利関係・路線価、公図等

近隣生活施設・近隣賃貸物件の状況

人口統計・最寄駅利用人数状況 など 判りやすい資料としてお客様に提示しています。

客観的および包括的にご提案地を調査する事で、土地の活用に適している場所か、もしくは、売却して資産の組換えをした方が良い場所なのかを判断する事が出来ます。

弊社は、建物を建築し、その後、建物が朽ちるまで弊社管理部にて、賃貸管理を任せて頂くことが多いため、市場調査は、長期安定経営をするために、非常に大切な作業として考えています。