



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

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月予定

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

天神湯の解体から約1年半が経過し、当初の予定通り、8月末には完成する事になります。

1階2階の浴場部分と3階から上階の居住部分は、外壁の色を変えています。

公衆浴場の新築は、弊社では第一号になりましたが、出来栄は手前味噌になりますが、良く出来ていると思っております。

・不動湯様

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月予定

全景写真(平成21年8月上旬撮影)



経営者 田島 健二様
豊島支部元支部長

営業担当者コメント

外部足場が取れ、全景が見えるようになりました。

建物は、弊社で推進をしています、ルネス工法のため、是非、見学会で、体感頂きたいと思っています。

完成見学会

日時 8月30日(日) 10時～16時

昨年11月に閉店致しました、豊島区長崎の不動湯様が
新たに賃貸マンションとして生まれ変わります。
浴場経営者の皆様のための見学会を
行いますので、お時間があればお越し下さい。



不動湯



完成イメージパース

現地案内 住所 豊島区長崎2-30-9 西武池袋線 椎名町駅 徒歩9分



※会場には、駐車場はございませんので、お車でお越しの方は、近隣にあるコインパーキングへお止め下さい。
(住所 豊島区長崎3-29-13近辺にございます。)

また、自転車置き場はございますので、自転車でのお越しの方は会場にお止め頂けます。

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
メリットが豊富にございます。



スキップフロアー

賃貸物件の建築後の心配

- ①空室について
- ②滞納について
- ③入居者、近隣からのクレームについて
- ④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20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。

- ・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3月完成予定

解体前の恵湯



小林 篤史様 愛犬
名前 サル 10才
恵湯煙突前にて

現場写真（平成21年7月上旬撮影）



営業担当者コメント

6月下旬より解体工事が始まりました。浴場の解体は、今まで弊社では、数十棟の実績がありますが、一番気をつけている事としては、音と振動が出るため、近隣の皆さまへのご配慮です。近隣の皆さまと良い関係を作ることで、今後始まる新築工事や建物完成後のアパート管理の仕事を上手く行かせるための第一歩と考えております。

ポイント

市場調査報告書とは・・・

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、①法的規制（建ぺい率、容積率、各種条例等）②道路確認 ③敷地確認（大きさ、高低差等）④土地、建物の権利関係 ⑤路線価、公図等 ⑥近隣生活施設 ⑦近隣賃貸物件の状況 ⑧人口統計 ⑨最寄駅利用人数状況 などを調査し、判りやすい資料としてご確認のお願いをお客様にしています。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は、非常に大切な作業として考えています。

・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

基礎工事中の現場(平成21年8月上旬撮影)



経営者 臼井 幸男様
北支部元支部長

営業担当者コメント

現在、ご自宅の基礎工事を行っております。

ご自宅の工事が始まり、共同住宅の建築もこれから始まります。

上棟するまでは、天気に左右される工事が続きますので、順調に進むように願っています。

ポイント

単身者向け賃貸

入居者のターゲットを絞り込んでいくことにより、安定した需要が見込めます。

都内では、世帯数は増加しているのに、1世帯当たりの人数は年々減少傾向にあります。

世帯の人数別分布をみると、

1人世帯 244万4千世帯 世帯総数の42.5%

2人世帯 141万9千世帯 世帯総数の24.7%

3人世帯 91万世帯 世帯総数の15.8%

4人世帯 71万7千世帯 世帯総数の12.5%

世帯人数別の平成12年～17年の増減率をみると、1人世帯(11.4%増)、2人世帯(11.3%増)と目立っています。(国勢調査調べ)

また、近年男女共に晩婚化が進んでいます。東京都の平均結婚年齢は、男性31.3才 女性29.3才になっています。(平成18年・人口動態統計調べ)

年々結婚年齢が高くなってきておりますので、男女共に一人暮らしの期間が長くなります。

東京都内は、地方から人が集まるため、単身者や2人世帯が増える傾向にあります。単身者向けや2人世帯向けの賃貸の需要が今後も高いと思われます。



株式会社アミックス 練馬営業所
所在地 練馬区氷川台4-59-2
電話 03-3993-4107