

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。

明けましておめでとう御座います。  
旧年中は、浴場組合員の皆様には、ひとかたならぬご厚誼を賜り、厚く御礼申し上げます。  
本年も、今まで以上に、皆様方のサポートをさせて頂きたいと思っております。

弊社は、創業からの経営理念として、

『我々はアミックスにかかわるすべての人に対し、誠実であり続け、厳しい現実の中で豊かさの実現を追求する』という基本精神を念頭に置き、事業を行って参りました。

昨年は、震災やユーロ圏の金融不安から円高になり、日本全体が厳しい状況でした。

厳しいからこそ、皆様方のメリットとなる事柄を、この浴場便りにて、ご紹介させて頂きたいと思っております。

今年一年、皆様方のご支援を積極的にさせて頂きたいと思っておりますので、何卒、宜しくお願い申し上げます。

最後になりますが、各浴場支部新年会に参加させて頂きました事、心より御礼申し上げます。

株式会社アミックス

取締役 鶴山 泰隆



## ◇改正湯様

所在地 大田区西蒲田5丁目  
 建物 鉄筋コンクリート4階建て  
 経営者 小林 千加史様  
 大田支部 改正湯  
 工事内容 健康増進型中普請工事  
 工事期間 平成23年9月～約3ヵ月



健康増進型公衆浴場改築支援を利用して、大規模の中普請を行いました。



外部工事前



外部工事後

看板を一新しました。(電飾看板などに)

### 営業担当者コメント

大田区改正湯様の健康増進型、大規模修繕(中普請)を行い、予定通り平成23年12月上旬に引き渡しをさせて頂きました。

今回の工事は、5年前に改正湯様の外部、計画修繕を施工させて頂いた事がきっかけになっていると思っております。

施主の小林千加史様より、コンセプトとして、既存のお客様にもスムーズに入浴して頂ける、銭湯を作りたいとのオーダーを頂きました。既存の仕上げ材(タイルなど)で、利用可能な部材については、あえて再利用したいとのご意向がありましたので、場所を変更し利用させて頂きました。

また、今回の大規模修繕は、千加史様(4代目)のご長男・千斗宇(ちとう)ちゃんが、20年以上後に5代目となる際、引き継ぎをスムーズに行う為の長期計画の一つとして行われました。



脱衣場改修前



脱衣場改修後



洗い場改修前



洗い場工事後

浴槽の種類(左から)

シルク風呂

白湯バイブラ

黒湯炭酸泉

黒湯

黒湯水風呂





## 温泉申請について

改正湯様では、現在、温泉認可の申請をしている最中です。改修工事前より黒湯を利用しておりましたが、温泉の認可を取っていませんでした。

**温泉認可の流れ**《申請先：東京都 環境局 自然環境部》

近隣に温泉があるかないか（近隣の温泉の掘削深度により制限距離も違ってきます）

例えば、掘削深度が、200m以下の場合は、制限距離は200mになります。

東京都の環境課で、都内の温泉許可をしている施設の情報を、確認をする事が出来ます。

距離規制OK

掘削深度	制限距離
500mを超える	1,000m
200mを超え500m以下	500m
200m以下	200m

専門の水質調査会社にて、成分の分析およびガスが発生をしているかの調査

温泉成分あり・ガス発生なし

温泉の申請書類を作成および提出 東京都担当者現地確認

審査会（温泉に詳しい、知識のある方にて）

問題ない

ガスが発生していない事の申請

最寄りの区の保健所へ申請

温泉の称号認可

【認可を頂くまでの期間】 1年前後 ※審査会が不定期開催（年数回）のため時間がかかります。

【許可を頂くまでの費用】 調査料・申請料・申請代行料 約50万円

※新規に掘削する場合は、掘削許可も必要になり、手続きが増えます。



## ◇富久の湯 様

## 祝 富久の湯 リニューアル

所在地 台東区千束2丁目  
 建物 鉄筋コンクリート3階建  
 工事箇所 外装・脱衣場・リニューアル  
 ※番台からフロントへの変更含む  
 完成時期 平成23年12月  
 ※工事期間 約3ヶ月



リニューアル後 浴場正面入口



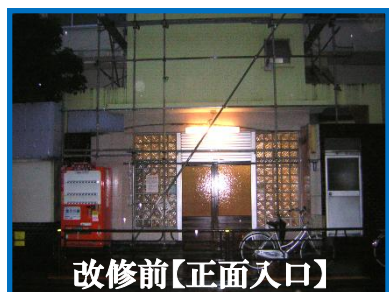
経営者 宮路 昭裕 様

### ◇営業担当者コメント

昨年の大晦日に、無事 リニューアルオープン致しました。当日は、過去最高の人数のお客様にご来店頂けたとのことで、本当に良かったです!!

リニューアル

## 改修前と改修後の比較







## ◇玉の湯 様

所在地

練馬区豊玉中1丁目

建物

鉄筋コンクリート造 4階建

工事内容

屋上防水改修工事

## 改修前 屋上写真



経営者 渋谷 昭二 様

### ◇営業担当者コメント

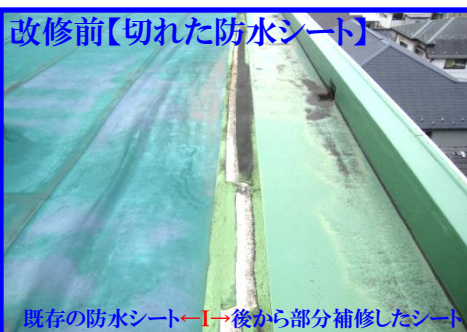
今回の工事は、渋谷様より4階の賃貸している部屋で雨漏りし、入居者さんからクレームが入っているの、至急雨漏り補修見積と工事の段取りを頼むとご連絡を頂き実施することになりました。

まず、ご連絡頂いたあと、雨漏りの原因を確認しに伺ったところ、左下の写真のように既存の防水シートと後から部分補修を行ったシートの境目の部分が切れてしまっており、そこから雨水が浸入している可能性が高い状況でした。

比較

## 改修前と改修後

改修前【切れた防水シート】



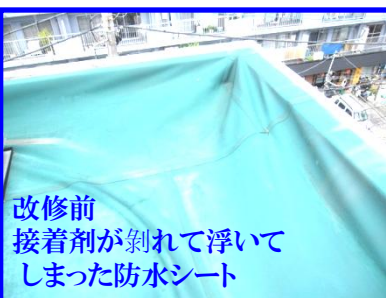
既存の防水シート ← I → 後から部分補修したシート



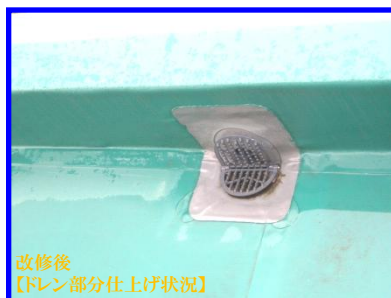
改修後



改修後  
【パラペット部分仕上げ状況】



改修前  
接着剤が剥れて浮いて  
しまった防水シート



改修後  
【ドレン部分仕上げ状況】

### ポイント

防水シートの部分補修は新・旧のシートの取合い部分から切れてしまうリスクが高いです。又、今回のケースのように賃貸住戸での雨漏り補修工事になると、場合によっては入居者に一時的に引越してもらう必要が出てくる場合（引越代や引越先の賃料の負担等）も想定されますので、なるべく早めにしっかりと手を打つ事が重要です。

## ◇青井浴場様

所在地 足立区青井2丁目  
建物 木造2階建3棟(ご自宅1棟、アパート2棟)  
経営者 斉藤 豊 様  
足立支部 青井浴場  
工事内容 浴場解体、自宅・共同住宅新築工事  
工事期間 2月～8月迄



### ◇営業担当者コメント

1年間ほど休業されていましたが、今回、アパートへの事業転換のご依頼をいただきました。

浴場の解体工事は、建物の大きさ、立地にもよりますが、木造の場合、1ヶ月半近くかかります。安全面を考慮して、煙突解体に時間がかかるためです。

解体～新築 と、長い時間がかかるので、近隣住民の方々にご迷惑がかからないように細心の注意を払いたいと思います。

## アパートの2階建、3階建

アミックスは、浴場の改修工事の他にも、アパート、マンションの建築と管理をしています。主に住宅地でアパートをご提案する際、2階建で提案するか、3階建にするかで悩むことがあります。

2階建より3階建の方が、部屋数が多くとれて、収益が多い…というイメージが一般的だと思いますが、立地条件によって、そうでない場合があるのです。

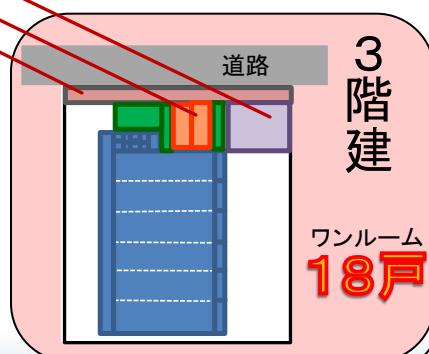
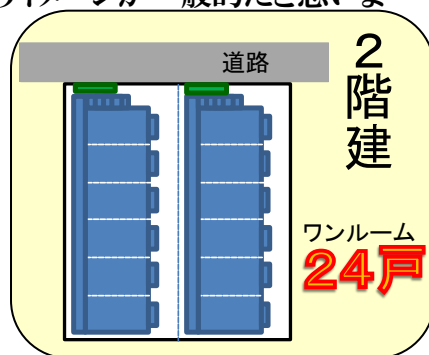
例えば足立区の場合、3階建以上で15戸以上の集合住宅に対して

- ・環境空地の整備(敷地面積の5%)
- ・住戸数の10～30%の駐車場の附置
- ・自主管理歩道(幅員1.5m以上)の整備

などの規制がかかります。

これによって敷地を有効に使えず、たとえ3階建を計画しても、2階建よりも住戸数が少なくなってしまう、うまく収益につながらないケースがあります。

地域、立地条件によって規制の内容が異なりますので、じっくり検討してその敷地に最適な計画をする必要があると思います。







## 平成24年税制改正について(相続税)

平成23年度税制改正で未成立。基礎控除4割減！税率も上昇

### 相続税

増説

**基礎控除額の縮小。相続税の課税対象者が増加します。**

相続税の基礎控除額とは、相続税の課税最低限の金額を意味します。亡くなった方の遺産総額が基礎控除額以下である場合には相続税は課税されません。

現行制度

$5,000万円 + 1,000万円 \times \text{法定相続人の数}$

平成27年1月1日以後の相続

$3,000万円 + 600万円 \times \text{法定相続人の数}$

増説

**税率構造の見直し。遺産が高額な場合には税率引き上げ。**

相続税の総額は、遺産総額（基礎控除後）を法定相続人が法定相続分で取得したと仮定した各取得金額に、超過累進税率を乗じて計算した税額を合計額です。

現行制度

平成27年1月1日以後の相続

法定相続人の取得金額	税率	控除額	法定相続人の取得金額	税率	控除額	法定相続人の取得金額	税率	控除額
1,000万円以下	10%	0円	1,000万円以下	10%	0円	2億円以下	40%	1700万円
3,000万円以下	15%	50万円	3,000万円以下	15%	50万円	3億円以下	45%	2700万円
5,000万円以下	20%	200万円	5,000万円以下	20%	200万円	6億円以下	50%	4200万円
1億円以下	30%	700万円	1億円以下	30%	700万円	6億円超	55%	7200万円
3億円以下	40%	1700万円						
3億円超	50%	4700万円						

### 相続税

増説

**死亡保険金に対する非課税制度の縮小。**

死亡保険金も相続税の課税対象となりますが、一定金額までは非課税措置がとられています。

現行制度

平成27年1月1日以後の相続

死亡保険金の総額に対し、

①未成年者②障害者③被相続人の生計一親族に限定

$500万円 \times \text{法定相続人の数}$

まで非課税

$500万円 \times \text{法定相続人の数}$

減説

**未成年者控除、障害者控除の金額増加。**

未成年者、障害者控除金額について、控除基準額を増加。

現行制度

平成27年1月1日以後の相続

未成年者控除

未成年者控除

$6万円 \times 20歳に達するまでの年数$

$10万円 \times 20歳に達するまでの年数$

障害者控除

障害者控除

$6万円 \times 85歳に達するまでの年数$

$10万円 \times 85歳に達するまでの年数$





## ※相続税基礎控除引き下げ、税率上昇に伴う影響

		現 行	改 正 案	増 加 額
相続税の課税価格	1億円	100万円	315万円	+215万円
	3億円	2,300万円	2,860万円	+560万円
	5億円	5,850万円	6,555万円	+705万円
	10億円	1億6,650万円	1億7,810万円	+1,160万円
	20億円	4億950万円	4億3,440万円	+2,490万円

### 【前提条件】

相続人は配偶者と子2人であり、法定相続分にて相続、配偶者の税額軽減を適用したものと計算。

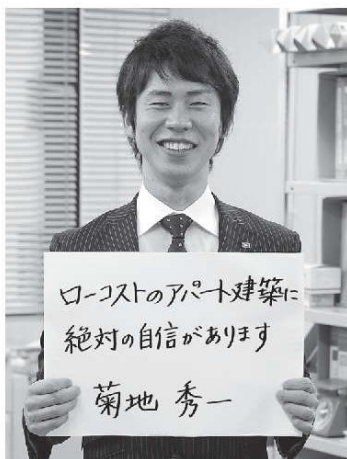
		現 行	改 正 案	増 加 額
相続税の課税価格	1億円	350万円	770万円	+420万円
	3億円	5,800万円	6,920万円	+1,120万円
	5億円	1億3,800万円	1億5,210万円	+1,410万円
	10億円	3億7,100万円	3億9,500万円	+2,400万円
	20億円	8億7,100万円	9億3,290万円	+6,190万円

### 【前提条件】

相続人は子2人であり、法定相続分にて相続したものと計算。

※日本の借金を解消の一部として、相続税増税の方向性です。  
弊社では、相続の相談についても承っております。

# 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大塚営業所  
東京都豊島区北大塚2-25-1 アミックス大塚ビル5F  
株式会社アミックス 本社 〒102-0073 東京都千代田区九段北1-5-10

TEL 03-5961-4126

ヨイフロ