

# アミックス浴場便り 第29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。

## ◇新宿区 栄湯様

所有者 石田 真様

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

## 新築工事中



◆営業担当者コメント◆  
足場も取れ、完成が近づきました。

8月22日(土曜日)に**内覧会**を開催致します。是非、最新のアパートをご見学下さい。



## ◇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

## 新築完成

◆営業担当者コメント◆  
今月末にいよいよ完成  
です。

8月23日(日)に**内覧会**  
を開催いたしますので、  
お気軽にお越しください。  
お待ちしております！！



※室内イメージです。







## ◇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～10月30日完成予定

新築工事中

祝 上棟

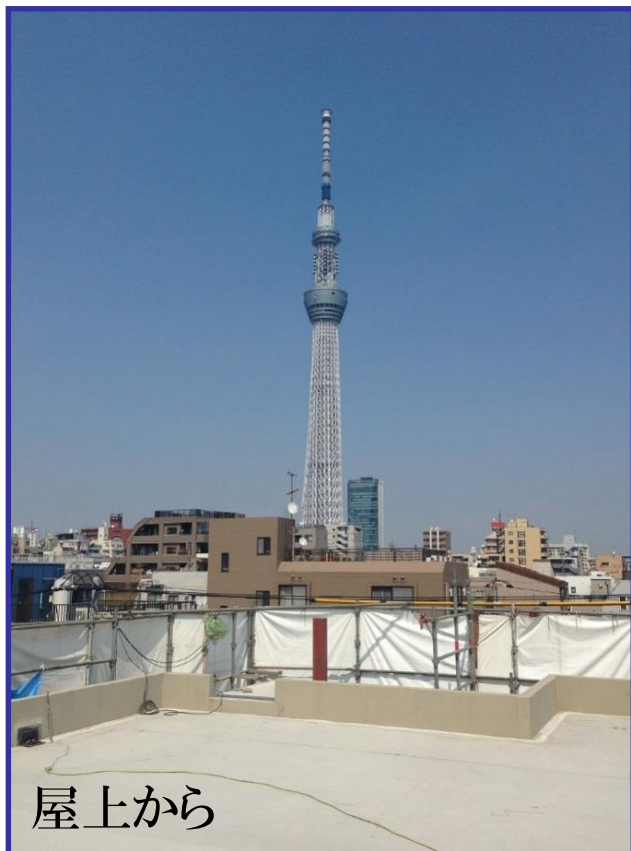
認可保育園

## 7月4日 上棟式の様子



◆営業担当者コメント◆  
7月4日に上棟いたしました。上棟式が盛大に催されて、とても感動いたしました！

屋上からは左下の写真のように、スカイツリーがこんなに大きく見えます。完成が待ち遠しいですね。



屋上から





## ◇足立区 しのお湯様

所有者 横山 勝吉様

所在地 足立区伊興4丁目

建物 木造2階建 自宅

工事期間 平成27年4月1日～8月10日完成

**新築完成**

8月3日撮影



◆営業担当者コメント◆  
完成間近です！  
残すところ、外構工事と手直し工事のみです。(8/3)  
こんなに立派なご自宅が完成できて、私どもとてもうれしく思っています！





## ◇墨田区 高砂湯様

所在地 墨田区立川4丁目

建物 木造2階建 4戸

工事期間 平成27年7月1日～11月27日完成予定

## 新築着工

## 祝 上棟



解体前



解体後



7月22日基礎工事

## ◆営業担当者コメント◆

立体駐車場から木造アパートへの建替え工事です。

この立地は、「**防火地域・狭小地**」という条件でした。

3階建てでもう少しボリュームの大きな建物にすることも可能でしたが、**収益性**を優先し、木造2階建の1K4戸で提案いたしました。

防火地域でも、2階建以下・**延べ床面積100㎡以下**であれば、コストの低い木造(準耐火)で建築することができます！

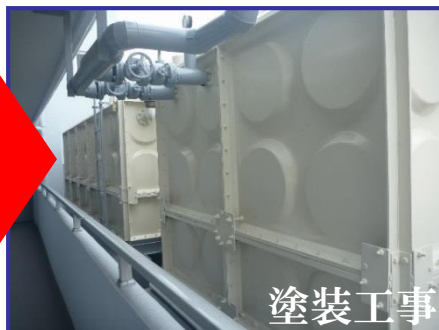
(この物件は約20㎡が4戸ですので、100㎡以下に抑える事ができました。)



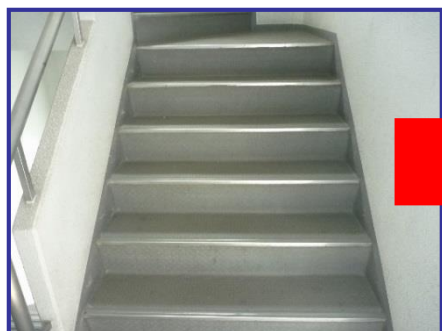


## ◇江東区 金春湯様

所有者 金子様  
所在地 江東区東陽1丁目  
建物 鉄筋コンクリート造4階建



塗装工事



歩行用シート

## ◇足立区 四ツ家浴場様

所有者 井須 昇様  
所在地 足立区青井3丁目  
建物 木造2階建



洗い場塗装・窓枠補強



◆営業担当者コメント◆  
外部修繕工事をさせていただきました。

- ・高圧洗浄
  - ・タイル部分張替え
  - ・貯水槽塗装
  - ・外壁塗装
  - ・歩行用シート
  - ・外壁シーリングの打ち替え
  - ・集合ポスト交換 等
- 外壁工事を定期的(木造:10年、鉄筋コンクリート造15年程度)に行うことで建物が長持ちします。

悪くなる前に施工するのがおすすめです

◆営業担当者コメント◆  
洗い場の改修工事をさせていただきました。

- ・洗い場塗装
- ・窓枠補強
- ・タイル部分張替え
- ・鏡磨き
- ・貯水タンク壁補修

都、区などの補助金をうまく利用すれば、負担もかなり軽くなります。





## ◇大田区 浜の湯様

所有者 廣井 喜徳様  
所在地 大田区大森東5丁目  
建物 鉄骨造3階建



解体後

### ◆営業担当者コメント◆

浜の湯様の3階で利用されていたなかったスペースを1LDKと1Kの部屋に改修工事を行わせて頂きました。  
当社では、お客様の意向に沿った室内の大規模改修工事も実施しております。



改修後UB



改修後リビング

**こんな工事もご依頼頂いております!!**



外壁塗装工事



屋上防水工事



屋上手摺塗装・更新工事

参考写真:練馬区 小川バスマンション様

### ◆営業担当者コメント◆

この他にも

排水管洗浄工事・煙突補強解体工事・番台フロント化工事・鏡交換工事  
バスリブ交換工事・フロント床張替え工事・LED化工事・駐車場舗装工事等  
各種工事のご依頼もお気軽にお申し付けください!!



# 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**

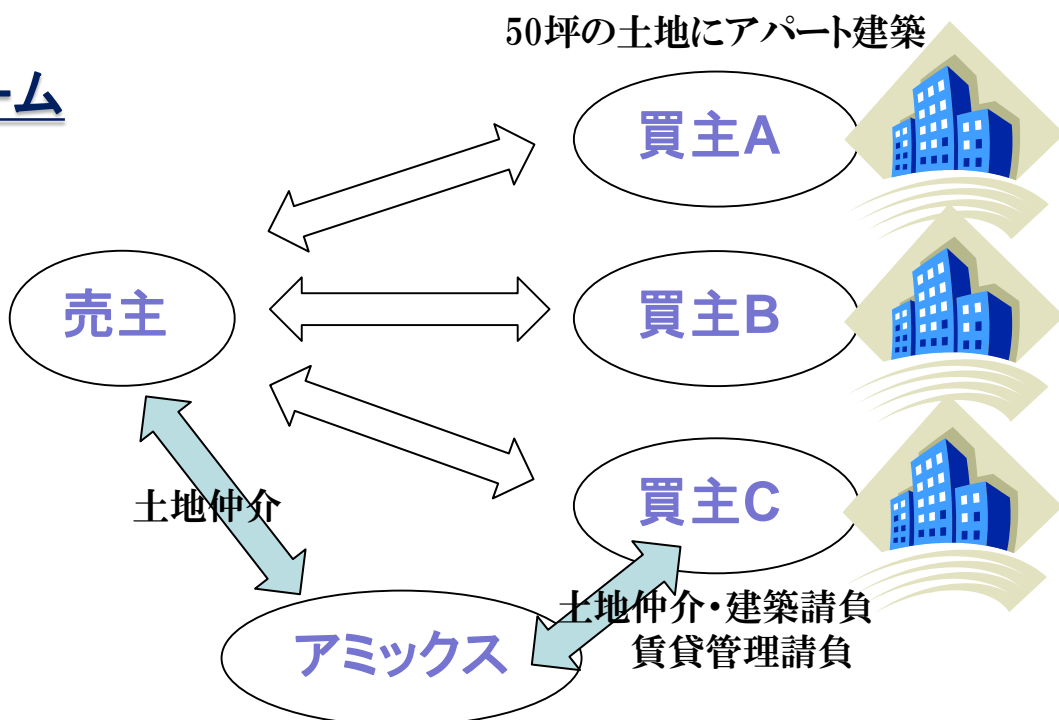
浴場経営者間での売買をお手伝いする事が可能です。

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。

## 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。

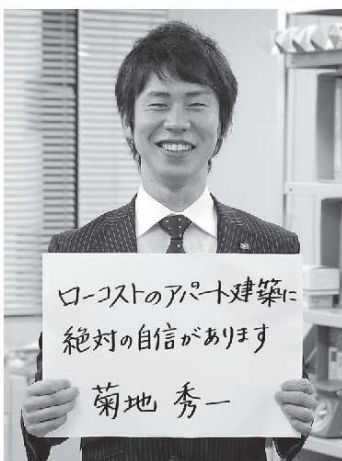


※不動産の売却をご検討されている方は、是非当社までご相談下さい。※





# 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