

明けましておめでとう御座います。
旧年中は、浴場組令員の皆様には、ひとかたならぬご厚誼を
賜り、厚く御礼申し上げます。

昨年末の衆院選では自民党が大勝し、先日は日銀が、9年
8ヶ月ぶりの2会令連続緩和で、デフレ脱却への強い決意を
示しました。

今後は、消費税率の引き上げを控え耐久財消費や住宅投資が
増加し、景気を押し上げるという見方も出てきております。
この勢いで、一日も早く日本経済の景気が回復することを
願います。

私どもアミックスは、今後も皆様方のお役にたてるよう
様々な「役に立つ（参考になる）情報」をこの浴場便りにて
発信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、今年も各浴場支部新年会に出席させて
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

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（アパート建設）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。

また、今回より複数回に渡りまして、【相続のいろは】・【アミックス土地活用について】というテーマで、皆様のお役に立てる情報を当紙面にて提供して参りたいと思いますのでご期待下さい。

◇宮の湯様

- ・所在地 江戸川区東瑞江2丁目
- ・建物 鉄骨造
- ・工事内容 屋上防水改修工事

改修前



◇営業担当者コメント

今回の工事は、既存の「アスファルト防水」の上から、「シート防水」を施工いたしました。

「シート防水」は少し工事費用が高いのですが、10年間メンテナンスが不要（ウレタン・アスファルト防水はメンテナンスにもお金がかかります。）なので、長期的に見ると割安です。

また施工後、万が一漏水が起こっても、その漏水箇所を発見しやすいというメリットもあります。

※ 現在の防水の種類、状態によって、おすすめする施工方法は異なりますので、是非ご相談下さい。

施工中



改修後



ポイント

防水の種類

種類	材料	メンテナンス	耐用年数(目安)
シート防水	ゴム、塩ビなどを主原料としたシート	10年間メンテナンスが不要。	10～15年(露出)
ウレタン防水 (メッシュ補強)	ウレタンゴム系等液状の塗膜防水材	5～6年毎に保護塗装が必要。	10～15年(露出)
アスファルト防水	アスファルトとルーフィングシート	5～6年毎に保護塗装が必要。	10～15年(露出)



◇岩の湯様

所在地 板橋区常盤台1丁目

建物 木造

経営者 砂田様

工事内容

煙突上部解体(2メートル)

補強バンド設置工事

コンクリート剥れ・クラック補修工事

煙突塗装工事

◇営業担当者コメント

今回の工事では、工事实施前に工事のお知らせで近隣の方を訪問した際、アスベスト及びダイオキシンの有無の調査結果の提出依頼が近隣の方からありました。最近はこういったことへの社会全体の関心が高まってきておりますので、皆さまも工事の際は十分ご注意ください。

※現在当社では必ず工事前に第三者機関による調査を行っております



解体前



解体後



煙突塗装中塗



煙突塗装上塗



工事前



工事後

◇北町浴場様

所在地 練馬区北町2丁目

建物 木造

経営者 新井様

工事内容

補強バンド設置工事

コンクリート剥れ・クラック補修工事



◇営業担当者コメント

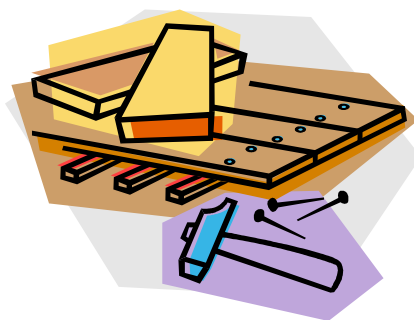
今回は煙突工事と併せて 浴場の入口に手摺を設置させて頂きました。このようなバリアフリー関係の工事もお気軽にご相談ください。





◇大黒湯様

所在地 文京区大塚3丁目
建物 木造
経営者 岡嶋武夫様
文京支部 大黒湯
工事内容 耐震補強工事(炭素繊維貼り)
工事期間 25日



工事前の煙突



足場設置後の煙突



工事後の煙突

◇営業担当者コメント

前回の弊社浴場便りをご拝読頂き、連絡を頂戴し、工事を行わせて頂きました。
煙突を炭素繊維にて補強致しました。炭層繊維は、飛行機のボーイング787の
車体にも使われているようで、高強度・高弾性の素材です。



◇健康ランド末広湯様

所在地 豊島区千早2丁目
建物 鉄筋コンクリート
経営者 高井賢三様
豊島支部 健康ランド末広湯
工事内容 建物外部の計画修繕工事
工事期間 3ヶ月

施工前



施工後



◇営業担当者コメント

築20年の建物の外部計画修繕工事を行わせて頂きました。当社は、500棟前後賃貸物件の管理を行っており、建物の内部・外部の修繕提案についても築年数毎にご提案をしております。浴場様の建物についても、外壁の吹き替えや屋上防水など自信を持って対応出来ますので、ご相談下さい。





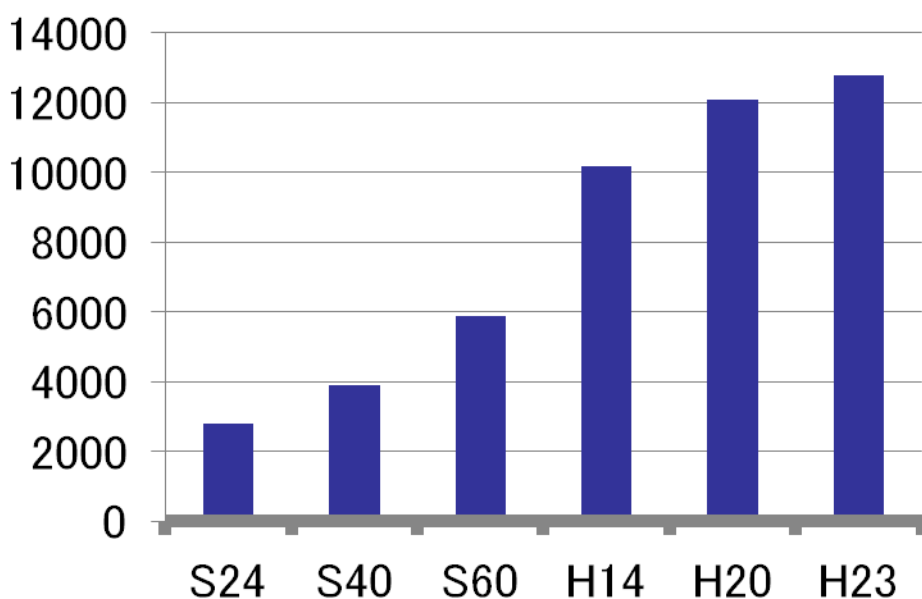
相続のいろは VOL.1 ～相続対策の必要性～

うちは(自分の親は)財産が無いから相続は関係ないと思っているあなた
それは大きな間違いかもしれません・・・

なぜなら、財産の多い少ないに関わらず、遺産分割は発生するからです。

事前にしっかり準備をしておかないと・・・相続が争族になってしまうかもしれません。

■ 調停事件のうち財産分与・遺産分割に関する件数



司法統計年報より

近年の傾向としましては、年間の遺産分割事件数は右肩上がりで増加し続けており、コンスタントに12,000件を超え、そのうちの約20%が遺産額1,000万円以下の案件で、全体数の約70%を5,000万円以下の案件が占めるというデータもあります。又、この12,000件の内、相続税の納税が不要な方々が4割以上を占めます。

◆争族になってしまう場合の主な理由は・・・

☆財産の総額が少なくても、うまく分けられない遺産(不動産等)もある

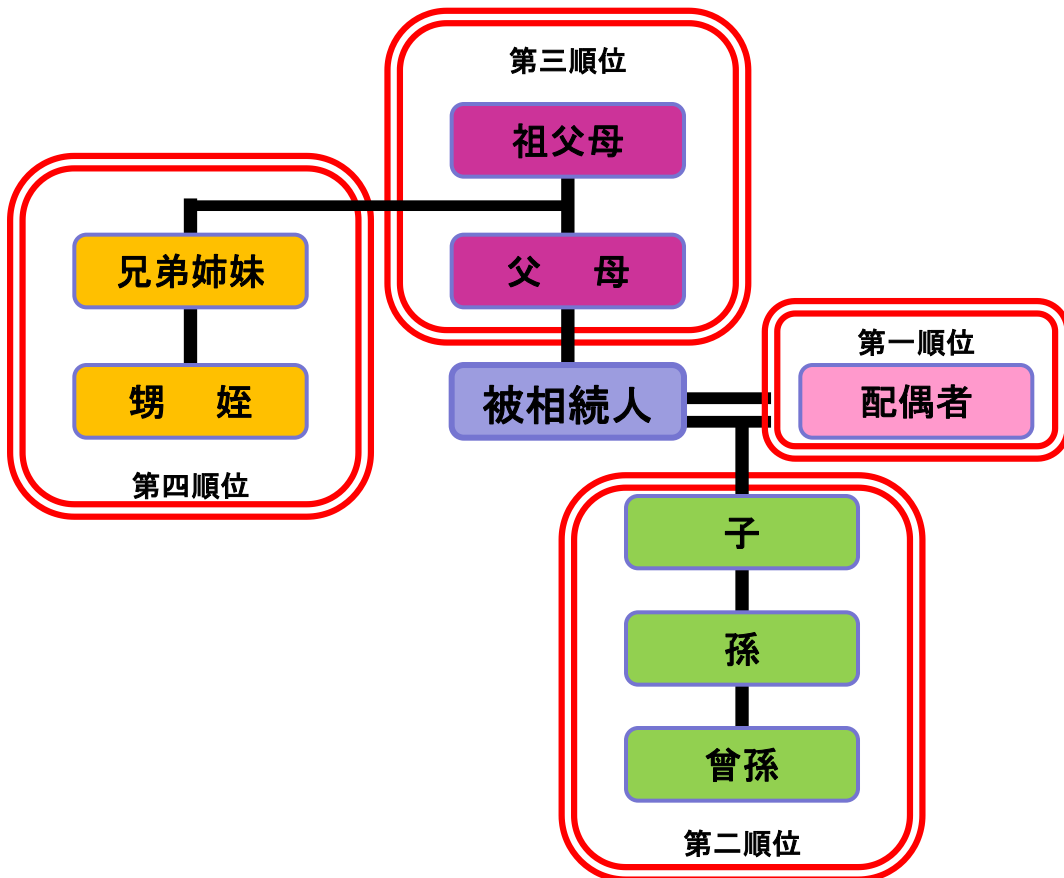
☆遺産分割協議は相続人全員の合意が必要



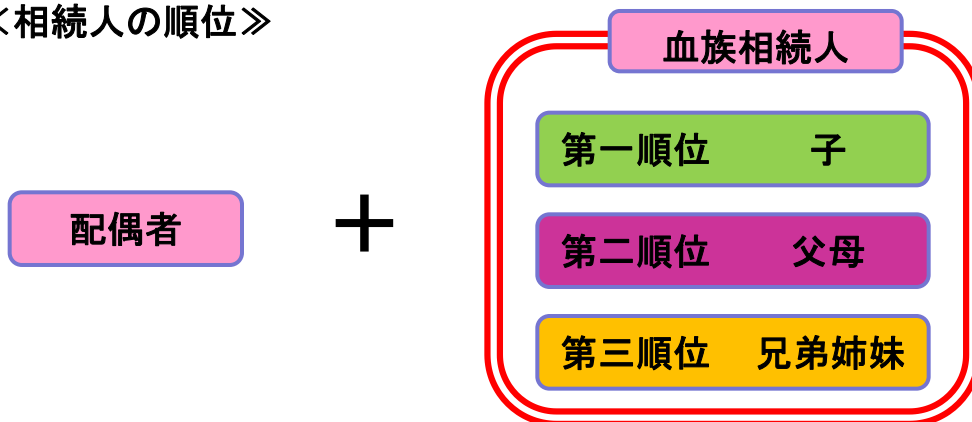
では、争族にならない為にはどうすれば良いのか・・・

事前の準備 が必要です。

まず、誰が相続人になるのか把握しましょう



《相続人の順位》



【代襲相続】

相続人である子が、次の理由によって相続できない場合に、子の直系尊属が代わりに相続すること。

- ①被相続人と同時または先に死亡している
- ②相続欠格となった場合
- ③廃除されて相続権を失った場合

つづきは次回にて



アミックスの土地活用について VOL.1

毎年、公衆浴場の軒数が、減っている中、当社でも数多くのご相談を頂いております。今回から、浴場便りの中で、数回に渡り、浴場からの事業転換の事例を紹介したいと思います。浴場を廃業される理由は、千差万別だと思われますが、廃業後は収入が激減するため、土地という資産をどのように生かし、活用するかで、廃業後の生活も大きく変わります。また、当社の得意としている、賃貸事業の場合、賃貸物件の完成がスタートで、その後、数十年続く、運用(賃貸管理)が、一番重要だと考えております。下記の写真は、実際に当社にて、事業転換のお手伝いをさせて頂いた事例になります。



約150坪の敷地(借地)にて浴場を営業をされておりましたが、浴場廃業時に底地を購入し、木造3階建てのアパートを所有権にて建築された一ス。

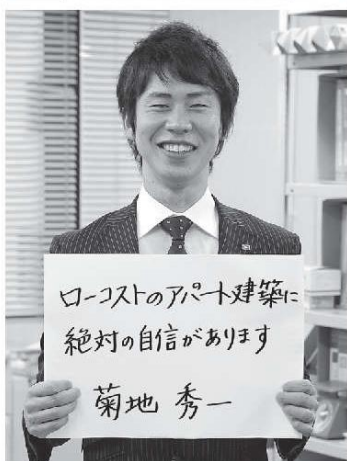


約160坪の敷地にて浴場を営業されておりましたが、ご子息の自宅併用鉄筋コンクリート3階建てマンションを建築されたケース。

両物件とも、賃貸部分は、当社にて一括借上げ(サブリース)の管理を行っております。次号の浴場便りでは、具体的な数字についても、お伝えさせて頂きたいと思っております。



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



Amix

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2-18-8大塚エースビル302
株式会社アミックス本社 〒104-0031 東京都中央区京橋1-10-7

TEL

03-5961-4126

ヨイフロ