

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。

◇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

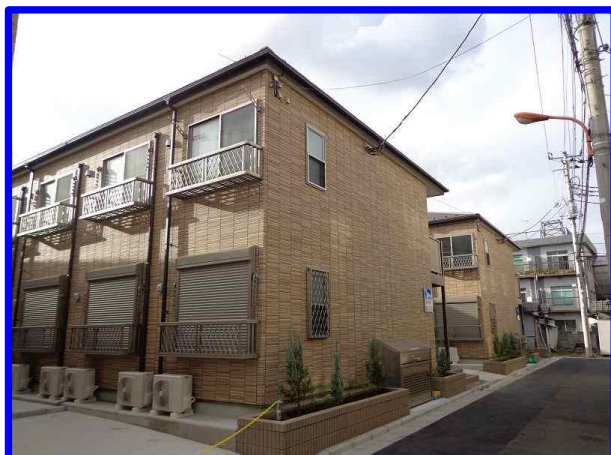
新築工事 3月16日～9月15日

◇営業担当者コメント

無事、引渡しを終えることができました。こちらの物件は、建物、入居者管理もやらせていただきます。

これから数十年のお付き合いになりますので、ここからが本番という気持ちをもって、より信頼していただけるように頑張っていきたいと思っております。

現在入居者は、総戸数20戸に対して10戸が決まり、順調です。





◇ 柳 湯 様

祝 リジエール満室御礼

所 在 地 北区滝野川7丁目

建 物 木造2階建
(賃貸8戸)

竣工時期 平成24年7月末完成



経営者 稲田 盛行 様



建物全景

◇営業担当者コメント

建物のお引き渡し(竣工)時期が7月末ということで、入居者募集を開始する際は、満室になるまでにどのくらいの時間が掛かるか・・・と思いましたが、募集を開始しましたところ、お引き渡し前に全室の入居者が決ってしまいました!!

ご存知ですか?

消費税のUPについて

皆様ご存知のとおり、現行の消費税率が平成26年04月01日以降 5%から8%に、平成27年10月01日より 8%から10%に順次引き上げられます。
建物の建築費につきましても、例外なく新しい税率が適用されますが、その際の新税率適用期限は、建築した建物の竣工日が基準となります。

但し、経過措置として平成25年09月30日までに請負契約を締結すれば、建物の竣工日が平成26年04月01日以降であっても現行の税率5%が適用され、平成25年10月01日以降で平成27年03月31日までに請負契約を締結した場合は8%の税率が適用されます。

仮に1億円の建物を建築した場合、消費税が5%と8%では300万円の差額が発生し5%と10%では、なんと500万円もの差額が発生します。
300万円あれば、とても優雅な旅行が・・・500万円あればハイブリットの車が2台位買えてしまいますね・・・

アミックスアパートの空室率

アミックス管理物件入居率(平成24年9月現在)

物件数	空室数	空室率	平均築年数
8,800室	226室	2.57%	18年

日本の人口は、2005年をピークに減少をしておりますが、東京都においては、2005年と2035年でほぼ同人口になる予測です。(国立社会保障・人口問題研究所)
今後も地方からの上京者が見込める東京では、人口統計からみても、賃貸需要は問題ないと思われます。

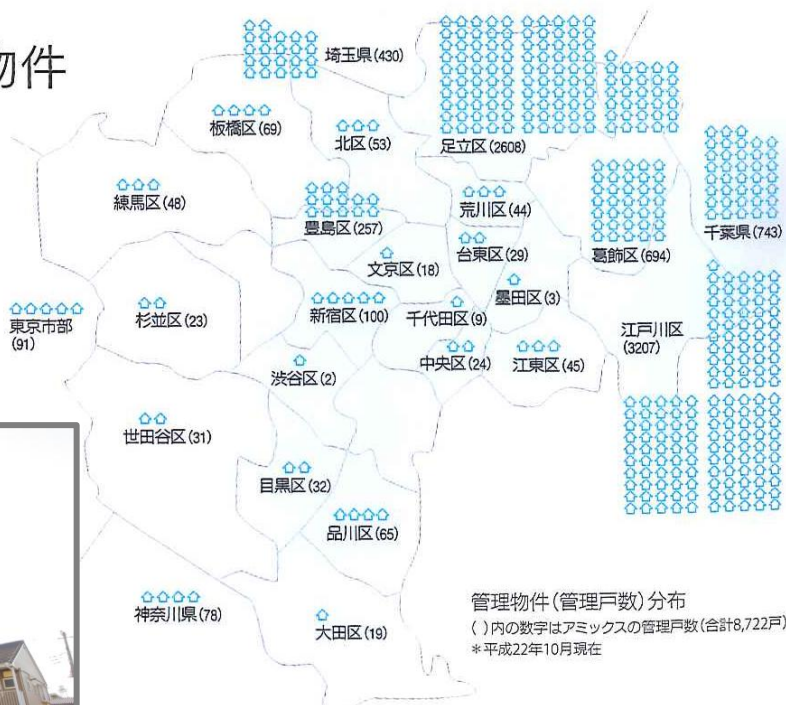
アミックスでは、現在8,800室(アミックスグループでは約10,000室)の物件を管理しておりますが、現在は空室率が2.57%で、業界でも低い割合です。
毎年2,3月の引越しシーズンになると、空室率は1%を切ります。

平均築年数が18年と古くなってきていますが、募集、管理、テナントリテンション(入居者保持)に力を入れることにより、長期にわたる高い入居率を維持することが出来ます。

東京圏にひろがる管理物件

アミックスが他社に先駆けてサブリース管理を導入して以来、管理物件数は毎年増え続け、現在では東京城東部を中心に約10,000戸*となっています。管理物件のうち約95%はサブリース管理でご契約いただいています。

*平成22年10月現在 グループ合計





高圧洗浄の導入報告



◇大田区 改正湯様

◇営業担当者コメント

昨年12月に中普請を行った改正湯様の、高圧洗浄機を利用した清掃についてご案内をさせていただきます。毎日行う洗い場掃除が、高圧洗浄機(ケルヒャー製)を利用する事で、非常に楽になったようです。



中普請時に高圧洗浄機を設置しました。
設置場所は、地下です。



洗い場(男女)に高圧洗浄機用のソケットを
設置しました。



清掃状況 女性の方でも操作は楽々です。

導入後のメリット

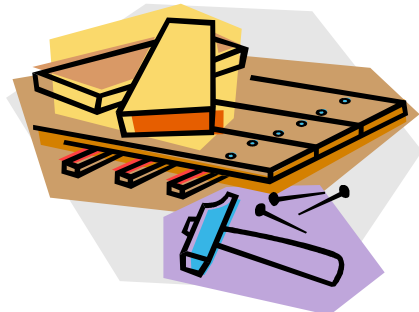
- ①清掃時間短縮(導入前の半分の時間)
- ②清掃人員削減(導入前の半分の人員)
- ③体の負担軽減(腰の負担の緩和)
- ④掃除後の綺麗な仕上がり
(ポスト、溝、ドブの汚れをスチームで落とす事が出来ます。)

ご興味がございましたら、各店舗にて
テストの実施を致します。



◇八幡浴場様

所在地 大田区南千束3丁目
建物 木造
経営者 森口 智之様
大田支部 八幡浴場
工事内容 耐震補強のため洗い場の大梁改修工事
工事期間 25日



工事前の洗い場



工事後の洗い場



工事後の洗い場

◇営業担当者コメント

耐震助成金(計画的修繕)を利用させて頂き、工事を行いました。
今後、大きな地震などが起きても、安心して地域住民の方々へ開放し、ご利用頂けます。





◇めぐみ湯様

所在地 足立区綾瀬5丁目
建物 木造
経営者 高山様
足立支部 めぐみ湯
工事内容 コンクリート煙突解体工事
ステンレス製煙突切替工事

◇営業担当者コメント

工事中は騒音、振動などで近隣の方々にご迷惑がかかりますので、工事前には当社にて、必ず内容等を説明してから着工しております。



工事前



工事中



ステンレス製煙突

工事後



◇栄湯様

所在地 新宿区西落合2丁目
 建物 鉄筋コンクリート
 経営者 石田 真様
 豊島支部 栄湯
 工事内容 耐震補強のため煙突切り取り
 工事期間 約1.5月



工事前の煙突



工事後の煙突

◇五色湯様

所在地 豊島区目白5丁目
 建物 鉄筋コンクリート
 経営者 柳沢 一彦様
 大田支部 五色湯
 工事内容 耐震補強のため煙突炭層繊維補強
 工事期間 約1ヵ月



工事前の煙突



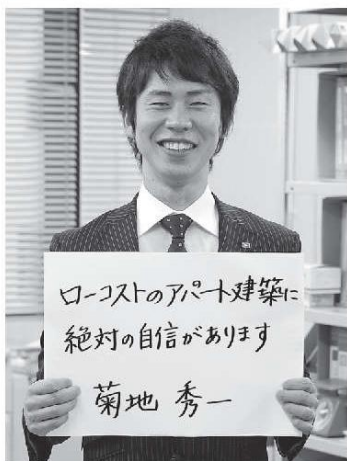
※炭素繊維

五色湯様は、薪にて営業しているため、煙突の切り取りは行わず、煙突の外周を炭素繊維で巻き、付け根に鉄板を貼り付けて、補強を行いました。



工事後の煙突

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。



【大塚営業所移転のご案内】

大塚営業所は、
平成24年9月10日より下記に移転いたしましたので、謹んでご案内申し上げます。
※電話番号は変更ございません。



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2-18-8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