



## アミックスの土地活用について VOL.3

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。

浴場を廃業される理由の一つとして、浴場主様の「高齢化」が挙げられますが、それに伴い、考えていかなければならないのが、「相続対策」です。

浴場主様は150坪前後というとても大きな資産をお持ちですので、お子様が複数人いらっしゃる場合、相続資産の取り分でトラブルになる可能性があります。

そこで、相続時に資産を分けやすくするために前もって敷地を分割しておく方法があります。

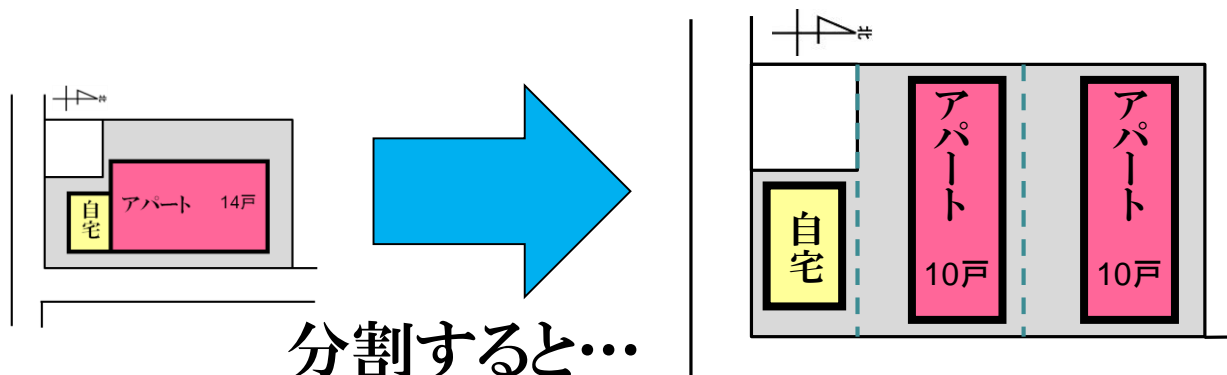
アパートに建替える場合、お子様が2人ならアパートも2棟にしておけば、相続のときにより明確でトラブルを防げるかもしれません。また、相続人の1人が売却を希望しているときでも、アパートは事業用資産としての需要が高いため、売却が容易です。

### ケース2

足立区 土地権利：所有権 敷地：140坪 建ぺい/容積：60/200

敷地を3分割 自宅1棟(敷地25坪) 2階建て 床面積100㎡

アパート2棟(敷地115坪) 2階建て 20戸 1Kタイプ



#### メリット

1棟だけなので、建築単価が割安

#### デメリット

・相続人が物件を共有する

#### メリット

・分けやすい  
・一部売却も容易

#### デメリット

3棟なので、建築単価が少し上がる

**事業費 12600万**

**家賃収入 120万(戸当たり 6万)**

内訳：浴場解体費 900万 自宅建築費 2100万  
アパート建築費 8200万 設計費 400万  
消費税 580万 初年度諸経費 420万  
(上記は、クラシックタイプ、プロパンガスを採用。)

借入返済 46万(返済期間30年 金利2%)  
サブリース管理費 12万  
建物維持管理費 6万(共用部清掃など)  
固定資産税 8万(土地・建物)

**月額手元残 48万**

※建築費・家賃などは対象地によって変わりますので、お気軽に当社までお問い合わせ下さい。

所有者	廣井 喜徳 様
所在地	大田区大森東5丁目
建 物	木造3階建て
工事時期	平成25年12月完成予定

# 新 築

## 全景



## 現場案内盤

営業担当者コメント

浴場敷地隣で、賃貸物件を建築させて頂く事になりました。

一昨年、浜の湯様の2階・サウナスペースを、自宅に変更する工事をさせて頂きました。今回も、ご用命頂きまして、大変有難く思っております。

当社は、賃貸物件の建築および長きに渡る賃貸管理が得意分野です。

安全・誠実に工事行わせて頂きます。





## 改修工事(耐震助成金利用工事実績)

### ◇営業担当者コメント

当社では、浴場様の耐震助成工事を数多く手掛けております。

平成25年度より、東京都の助成金が拡充されました。

応急修繕は、1施設600万以上の工事を行った場合、補助対象経費は、3分2以内の400万です。

また、計画修繕は、1施設1000万以上の工事を行った場合、補助対象経費は、3分2以内の660万です。

その他にも、「クリーンエネルギー化」「コージェネレーション」「太陽光発電システム設置」「LED照明器具設置」「既存ガス燃料設備更新」の助成対象工事がございます。

詳しくは、当社まで連絡頂ければご説明させていただきます。

### 耐震補助工事実績

#### 平成23年度

①はすぬま温泉(大田区)	煙突解体工事
②富久の湯(台東区)	バリアフリー工事
③初音湯(板橋区)	飛散防止フィルム工事
④紅梅湯(豊島区)	煙突解体工事
⑤小松湯(大田区)	洗い場バスリブ張替工事
⑥第2栗の湯(大田区)	煙突解体工事
⑦改正湯(大田区)	煙突炭層繊維補強工事

#### 平成24年度

①五色湯(豊島区)	煙突炭層繊維補強工事
②岩の湯(板橋区)	煙突解体工事
③栄湯(新宿区)	煙突解体工事
④はすぬま温泉(大田区)	洗い場バスリブ張替工事
⑤めぐみ湯(足立区)	煙突解体工事
⑥八幡浴場(大田区)	洗い場梁交換工事
⑦北町浴場(練馬区)	煙突補強バンド追加工事
⑧大黒湯(文京区)	煙突炭層繊維補強工事

#### 平成25年度(工事予定含む)

①江古田湯(中野区)	煙突炭層繊維補強工事
②地蔵湯(北区)	洗い場バスリブ張替工事
③小島湯(江戸川区)	煙突炭層繊維補強工事
④竹の湯(江戸川区)	煙突炭層繊維補強工事
⑤亀の湯(江東区)	煙突解体工事



※助成申請等、手続きのお手伝いも行いますので、お気軽にご相談下さい。



# 相続のいろは VOL.3 ～相続税増税に向けた対策～ ①

今号では、今年の税制改正大綱に盛り込まれた相続税増税の内容についてご説明させていただきます。

※平成27年1月1日以降に発生した相続について適用されます

## 1) 基礎控除額の縮小

現行制度 ⇒ 5,000万円 + 1,000万円 × 法定相続人の数

改正後 ⇒ 3,000万円 + 600万円 × 法定相続人の数

↑ 実に現行制度から基礎控除額が約4割減少！！

## 2) 税率構造について

現行制度

各法定相続人取得金額	税率
1,000万円以下の金額	10%
3,000万円以下の金額	15%
5,000万円以下の金額	20%
1億円以下の金額	30%
3億円以下の金額	40%
3億円超の金額	50%



平成27年1月1日以降の相続

各法定相続人取得金額	税率
1,000万円以下の金額	10%
3,000万円以下の金額	15%
5,000万円以下の金額	20%
1億円以下の金額	30%
2億円以下の金額	40%
3億円以下の金額	45%
6億円以下の金額	50%
6億円超の金額	55%







### 3) 死亡保険金に対する非課税制度の縮小

現行制度 ⇒ 死亡保険金の総額に対し  
500万円 × 法定相続人の数 まで非課税

改正後 ⇒ 対象者を  
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 × 法定相続人の数

「生計を一にする」とは…

必ずしも同居を要件とするものではありません。例えば、勤務、修学、療養等の都合上別居している場合であっても、余暇には起居を共にすることを常例としている場合や、常に生活費、学資金、療養費等の送金が行われている場合には、「生計を一にする」ものとして取り扱われます。

なお、親族が同一の家屋に起居している場合には、明らかに互いに独立した生活を営んでいると認められる場合を除き、「生計を一にする」ものとして取り扱われます。

国税庁HPより抜粋

#### 【ポイント】

前述のように法改正により控除額が減額になる為、現行法では相続税を支払う必要がなかった方、自宅と少しの預金があるだけの方でも納税対象者になる可能性が高くなりました。

納税対象者になる

⇒ 納税対策が必要になる可能性が有ること

※次ページ以降に相続税増税に至った経緯についての参考資料を添付しましたので、そちらもご確認下さい

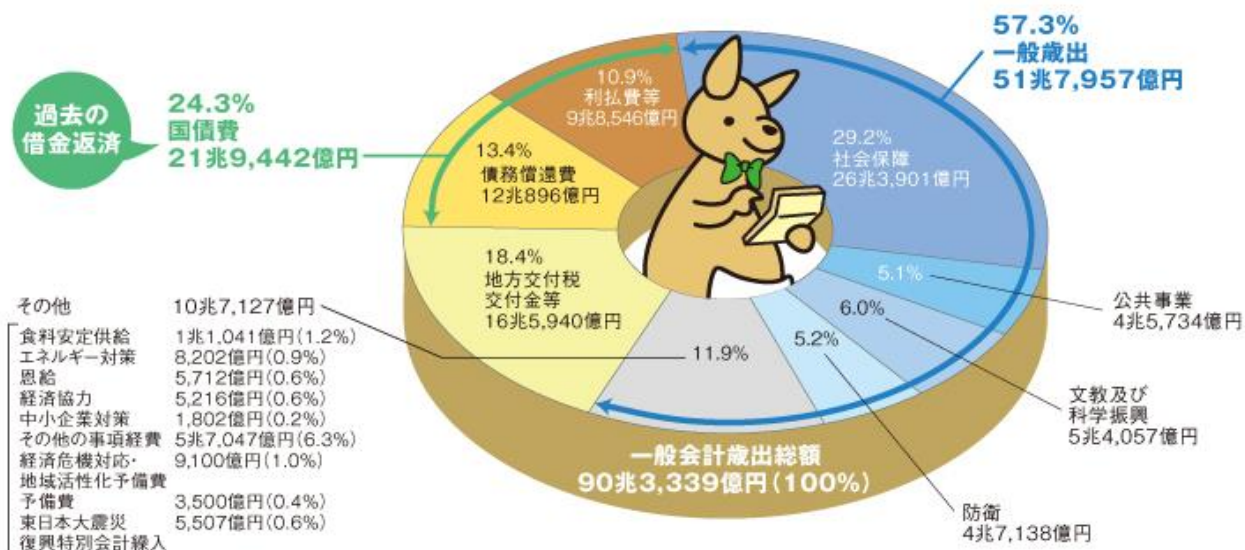
次回は、引き続き「相続税増税に向けた対策」というテーマで税制改正による具体的な影響とケーススタディについてご説明させていただきます。

# 相続税増税に至った背景① …… 国の財政の現状 ……

(平成24年度の一般会計予算(歳出と歳入))

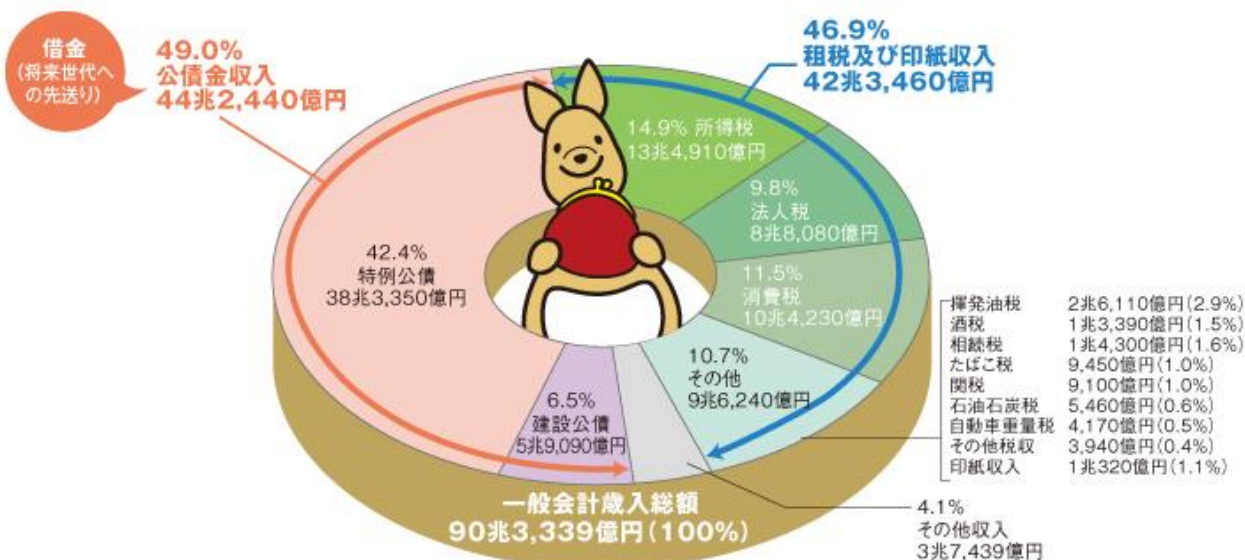
## ■一般会計歳出

歳出のうち、社会保障関係費(26.4兆円)、国債費(21.9兆円)、地方交付税交付金(16.6兆円)の3経費で全体の約7割を占めています。



## ■一般会計歳入

歳入のうち、税収で賄われているのは5割に満たず、5割弱は公債発行(国の借金)に頼っています。



## 【ポイント】

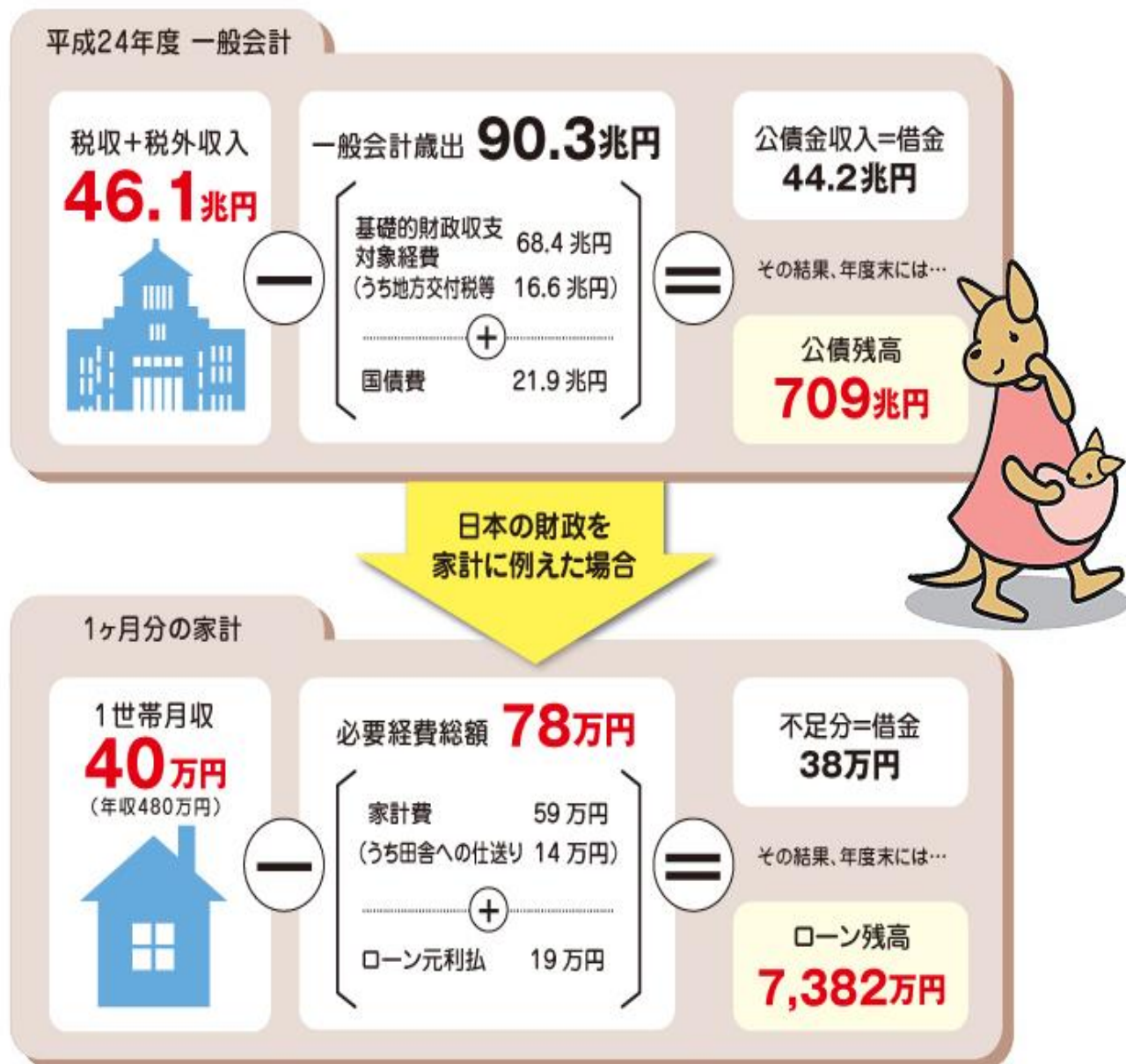
歳出として必要な資金の約半分を国債等の借金に頼っている。

財務省HPより抜粋



## 日本の財政を家計に例えたら・・・

仮に、日本の財政を月収40万円の家計に例えると

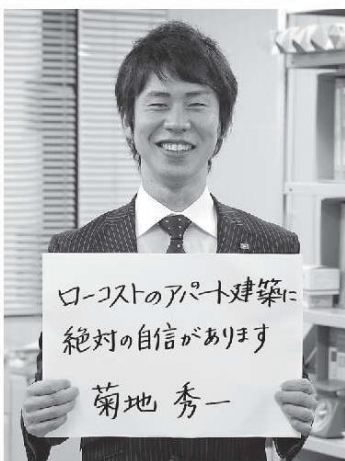


毎月40万円の収入があるが、毎月家計費として出ていくお金は78万円で足りない38万円を借金で賄っている。結果年度末には、今まで蓄積した借金の残高が7,382万円にもなっているという状況。





# 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2-18-8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. **5961-4126** ヨイフロ