

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、皆様方のお仲間で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。

賃貸部分構造見学会開催ご案内

6 / 7 (日)
10:00 ~ 16:00

経営者
岡村 忠房様
尚佳様



中央区湊湯 浴場経営
中央支部支部長

・天神湯様

住所 品川区北品川2丁目

建物 鉄筋コンクリート造11階建て **ルネス工法**
(1階・2階公衆浴場と3階から上階は賃貸50戸)

工事期間 平成20年5月～平成21年8月予定



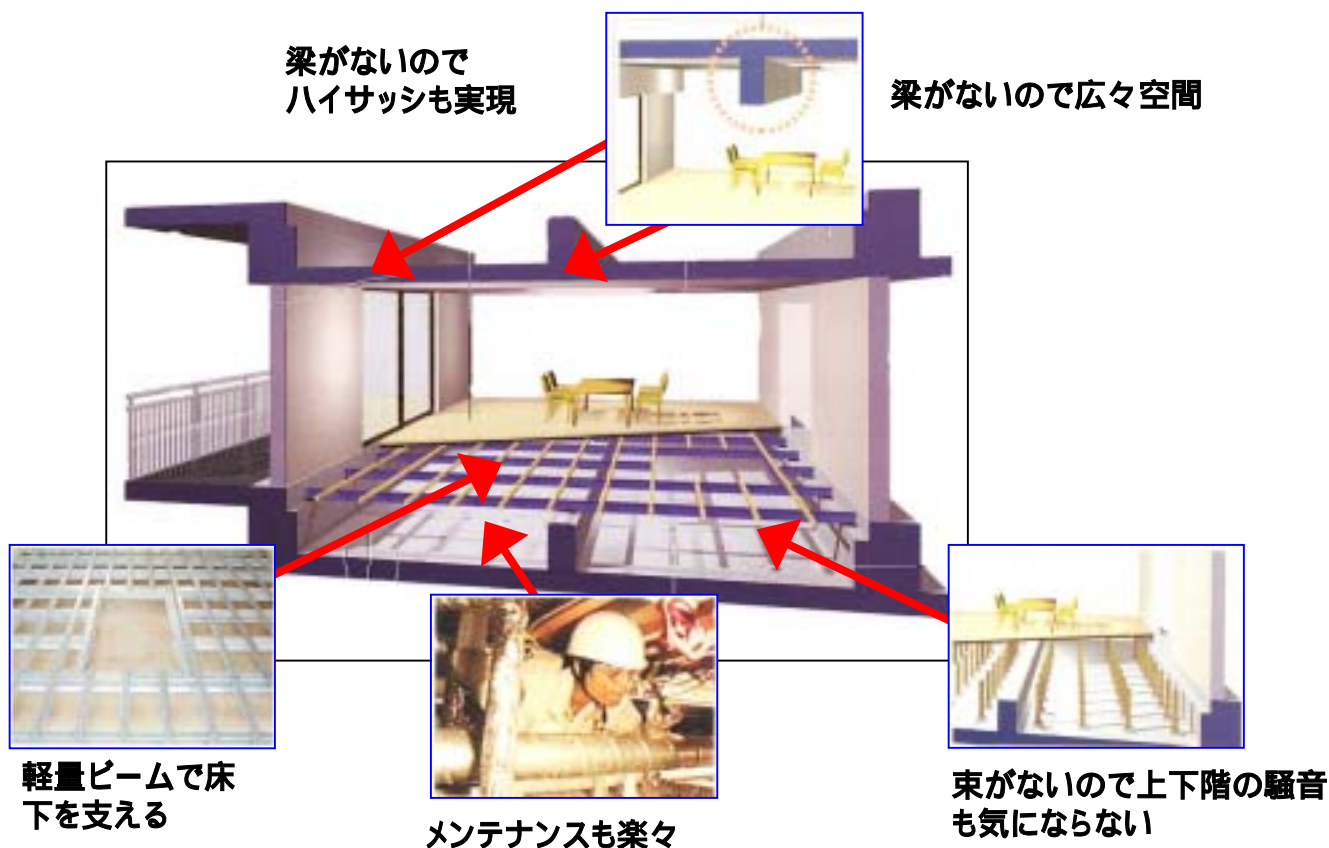
裏面にも見学会についての記事があります。



構造見学会とは・・・

一般的には、建築工事中の、現場を見て頂ける機会は、めったにありません。
天神湯岡村様のご協力を頂き、鉄筋コンクリート造の構造体部分を確認頂く事で、
弊社でお勧めをさせて頂いている、ルネス工法の特徴が、良く判ると思っております。

ルネス工法の特徴とは・・・



ルネス工法のメリットとは・・・

入居者メリット 床下の収納空間確保 ハイサッシ設置により採光アップ
上下階の騒音解消

オーナー様のメリット 床下の配管スペースを露出する事で、メンテナンス費用を抑制
配管の位置を含めた間取りの変更可能
長期入居促進および高入居率の実現 など

見学会はお気軽にお越し下さい。

また、お車でお越しの際は、会場には駐車場がございませんので、近隣の時間貸し駐車場をご利用下さい。

浴場部分の見学は、控えさせて頂きます。

- ・長命湯（物件名 アウルリーベ）
- 住所 足立区梅田2丁目
- 建物 木造2階建て（賃貸19戸とコインランドリー）

祝

4月末に完成しました

完成写真



現場写真（平成21年4月 撮影）

営業担当者コメント

4月末に無事完成しました。賃貸管理も弊社にて一括借り上げをご依頼頂きました。入居希望者（20代30代の男女の方）より建物の外観を気に入ったと支持を受け、5月中には、満室となりました。

ポイント

一括借り上げ



オーナー様より、弊社が全室を借り上げ、入居者に対して弊社が貸主になり、募集から管理まで行います。オーナーは空室や滞納に関係なくまた、面倒な業務もなく、毎月定額の収入を受け取れます。

弊社は設立当初から賃貸物件の一括借り上げ管理を行い、現在、8000室強の賃貸物件を運用しております。

・不動湯様

住所 豊島区长崎2丁目

建物 鉄筋コンクリート造3階建て ルネス工法
(オーナー宅2戸 賃貸11戸)

工事期間 平成21年3月～平成21年8月予定



工事中写真

経営者 田島 健二様
豊島支部元支部長

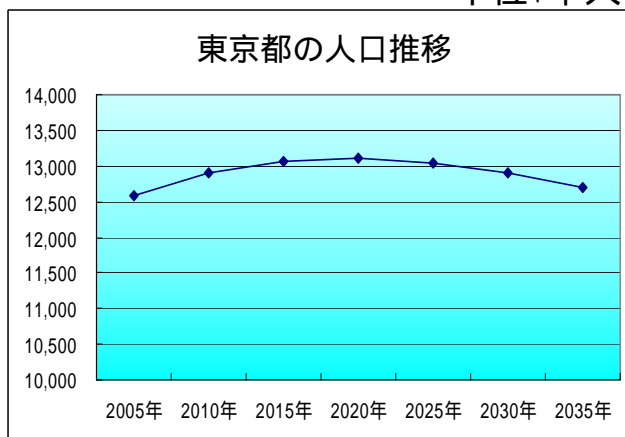
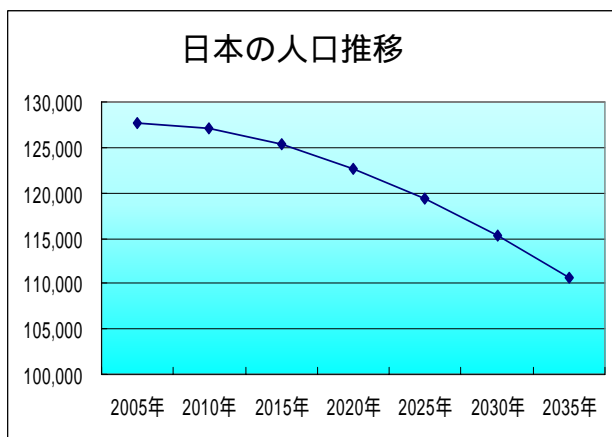
営業担当者コメント

5月中に2階コンクリートの打ち込みまで無事終了しました。6月は梅雨になりますが、順調に工事が進む事を望んでおります。

ポイント

今後の東京都賃貸需要

単位:千人



今後の賃貸需要を考える上で、将来の人口動向を確認する事が大切です。

日本の人口は、2005年をピークに減少をしております。2005年を1とすると、2035年には、0.86になると推測出来ます。

東京都の人口のピークは、2020年頃になり、2005年と2035年は、ほぼ同人口になる予測です。大都市圏以外は、人口が急速に減少されますが、首都東京は、今後も地方からの上京者が今まで通りありますので、人口統計からは、賃貸需要は問題ないと思われます。

・善光寺湯様

住所 北区豊島3丁目

建物 木造3階建て(賃貸14戸 + コインランドリー)
木造3階建て(ご自宅)

工事期間 平成21年5月～平成22年2月予定



解体中の現場



経営者 臼井 幸男様
北支部元支部長

営業担当者コメント

5月5日の菖蒲湯を最後に浴場を閉店されて、解体工事を開始しました。

6月いっぱい解体工事が完了し、7月より木造3階建てのアパートとご自宅の建設になります。また、1階の一部はコインランドリー施設として活用いたします。

ポイント①

木造3階建て共同住宅

建築基準法の改正により一定の技術基準に適合する建築物について建設が可能となりました。それにより、木造建築のコストで、3階建ての収益性が確保できるようになりました。

それを、弊社50周年の記念商品である、カラーアズにて建設いたします。

但し、窓先空地や斜線規制等の問題で、建築できる敷地は限られています。そのため、道路側に窓を向けれる敷地以外ではなかなか難しいのが現状です。道路側に窓を向けられる敷地であれば、収益性が高い物件が計画可能になります。

ポイント②

敷地分割

浴場敷地を分割して、共同住宅と自宅を別に建設させていただきます。

一括借り上げを行った場合でも、オーナー様と入居者が、同一建物ですと夜中に鍵をなくしたなどで訪問を受ける場合もありますが、今回のように別敷地で、2棟建築する事で、入居者対応等の煩わしさがなくなります。

入居者対応に関する一切を弊社にて対応いたします。



株式会社アミックス 練馬営業所

所在地 練馬区氷川台4-59-2

電話 03-3993-4107