



## アミックスの土地活用について VOL.4

現在、借地権で営業されている浴場経営者が多いと伺っております。

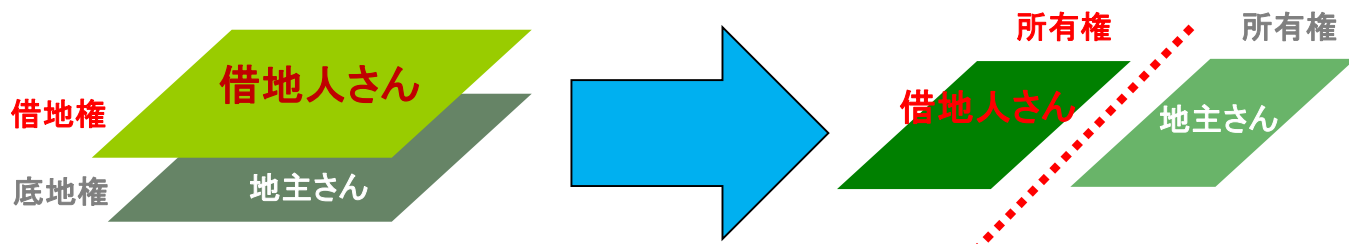
借地権のまま土地を活用する場合、建替承諾料、地代、更新料など、様々な臨時費用が発生してくるかと思います。

そこで今回は、借地権を所有権に変えて資産運用するケースを紹介いたします。

所有権になることで、面積は半分程度になるかもしれませんが(地主さんとの交渉が必要です。)地代などの負担もなくなり、さらに金融機関からの融資も受けやすくなります。

### ケース2

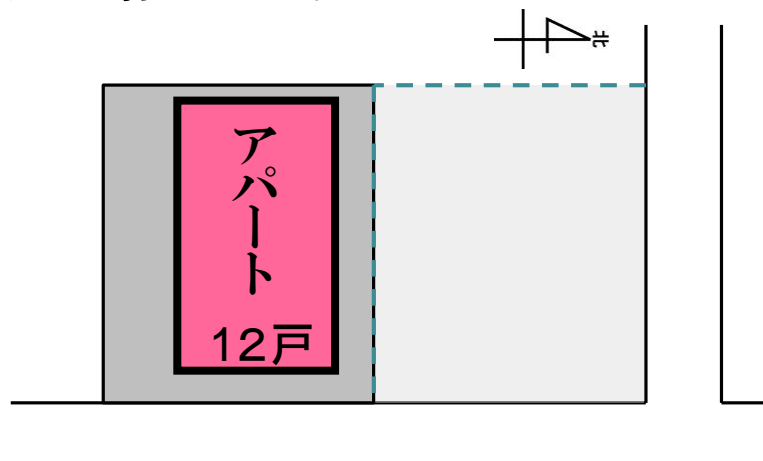
江戸川区 土地権利：借地権 敷地：150坪 建ぺい/容積：60/200



借地権150坪を

地主さんとの交渉で

所有権75坪に！



アパート1棟(敷地75坪)  
2階建て 12戸 1Kタイプ

事業費 6500万

内訳：浴場解体費 900万 アパート建築費 4920万  
設計費 120万 消費税(5%) 297万  
初年度諸経費 263万

(上記は、クラシックタイプ、プロパンガスを採用。)

※平成26年4月より、消費税は8%になります。

家賃収入 78万(戸当たり 6.5万)

借入返済 24万(返済期間30年 金利2%)  
サブリース管理費 7.2万  
建物維持管理費 3.6万(共用部清掃など)  
固定資産税 4万(土地・建物)

月額手元残

39.2万

※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。



## ◇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 木造3階建て  
工事時期 平成25年12月完成予定

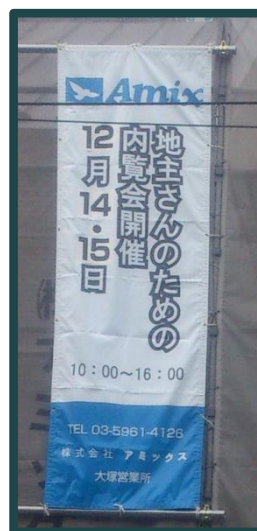
## 新 築



7月31日撮影 基礎工事後



8月12日撮影 上棟後

9月28日撮影 外壁工事  
内装木工事中です

## 営業担当者コメント

12月下旬完成に向けて工事を行っております。

12月14日・15日の二日間は、内覧会の開催を予定しております。

是非、お越し下さい。



- ◇亀の湯様 江東区
- ・建物 木造
  - ・経営者 上丸様
  - ・工事内容 煙突解体・切替工事



- ◇小島湯様 江戸川区
- ・建物 木造
  - ・経営者 松田様
  - ・工事内容 煙突補強工事(炭素繊維)



- ◇竹の湯様 江戸川区
- ・建物 木造
  - ・経営者 竹内様
  - ・工事内容 煙突補強工事(炭素繊維)



※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。





## ◇地蔵湯様

所在地 北区東十条2丁目  
建物 RC(鉄筋コンクリート)造  
経営者 堂寺様

### 工事内容

バスリブ張替え

サッシ交換

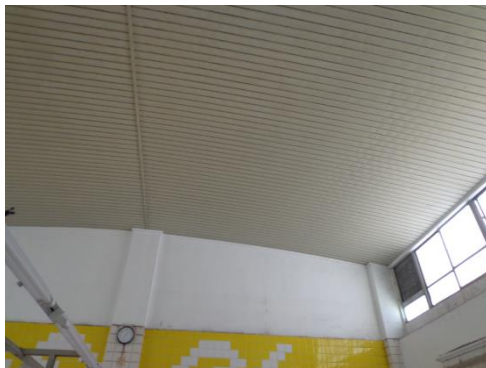
タイル割れ・壁クラック補修工事

### ◇営業担当者コメント

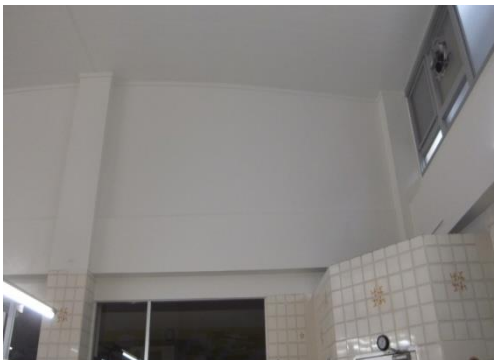
今回の工事は、東京都の耐震の助成金を利用して実施させて頂きました。

バスリブは、外見からでは分からない天井裏の下地部分等で、腐食が進行している場合もありますので、見た目で判断せず、築年数がある程度経っている場合等は、下地が腐ったりしていないか、専門の業者に調査してもらうのも良いと思います。

## 工事前



## 工事後





# 相続のいろは VOL.3 ～相続税増税に向けた対策～ ②

今号では、税制改正に伴う具体的な影響をケーススタディで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) 相続税の主な改正予定内容

### ◆基礎控除額の減少

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

### ◆税率構造の変更

最高税率の引き上げ 50% ⇒ 55%  
税率細分化 6段階 ⇒ 8段階

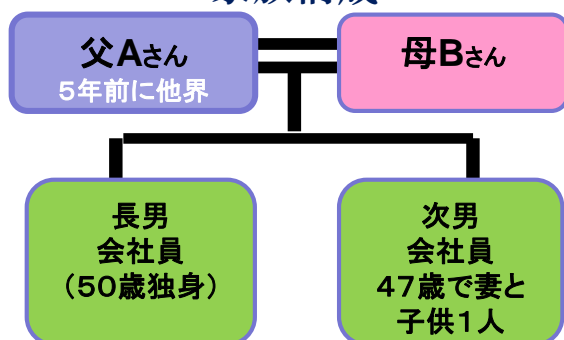
### ◆死亡保険金の非課税枠縮小（現行制度：500万円×法定相続人の人数分非課税） 生計を一にしていない法定相続人は対象外

## 2) ケーススタディ

### Bさんが亡くなった時の相続税試算



### 家族構成



※ 長男・次男とも母Bさんと同居していない

平成25年現在	
自宅土地	6,000 万円
自宅建物	500 万円
金融資産	500 万円
死亡保険金	1,000 万円
▲小規模宅地の評価減	0 万円
▲死亡保険金非課税枠	▲1,000 万円
課税財産価格	7,000 万円
▲基礎控除	▲7,000 万円
相続税課税価格	0 万円
相続税の総額	0 万円

平成27年1月以降	
自宅土地	6,000 万円
自宅建物	500 万円
金融資産	500 万円
死亡保険金	1,000 万円
▲小規模宅地の評価減	0 万円
▲死亡保険金非課税枠	0 万円
課税財産価格	8,000 万円
▲基礎控除	▲4,200 万円
相続税課税価格	3,800 万円
相続税の総額	470 万円

注1

注2

注1 同居・生計一の相続人がいない為、小規模宅地の評価減が適用できない※平成22年4月以降

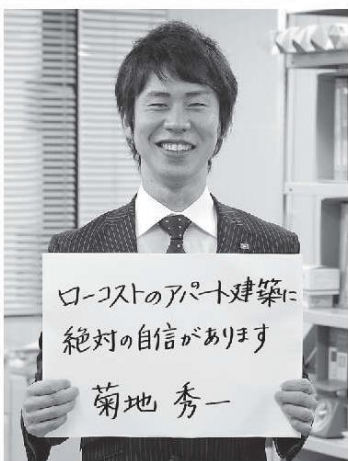
注2 法定相続人に「未成年者」「障害者」「相続開始直前に配偶者Bと生計を一にしていた者」  
がいないため非課税枠なし

相続税は大衆課税の時代へ...

次回は、引き続き「相続税増税に向けた対策」というテーマで具体的な対策方法についてご説明させていただきます。



# 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

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