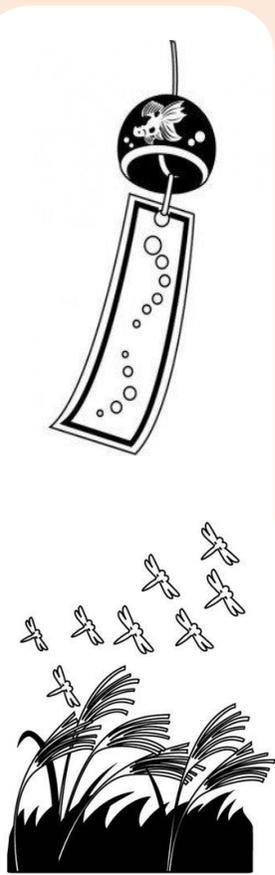


ラプラス



2015 年
9月号
Vol.44

■宅地（戸建） ○プロスペリテ高宮Ⅱ 西鉄高宮駅徒歩 8 分 最終建売1邸 / 全4区画 ○プロスペリテ野間大池公園 NEW!! 西鉄高宮駅徒歩 28 分 土地区画4区画・建売1邸 / 全5区画 ■新築分譲マンション（販売受託） ○サンリヤン三国が丘駅前 西鉄三国が丘駅徒歩1分 販売戸数30戸 全63戸 第1期分譲先着順申込受付中	○サンメゾン西新エルド 地下鉄空港線徒歩 14 分 販売戸数5戸 / 全38戸 売却不動産事業中!! 不動産の売却をお考えの方は是非ご相談ください。ご連絡お待ちしております。
---	--

発行：株式会社ラプラス
発行人：代表取締役 樋口繁樹
〒810-0001
福岡市中央区天神 1 丁目 12 番 1 号 日之出福岡ビル 5 階
TEL092-737-2211 FAX092-737-2212
URL <http://www.lapros.co.jp/>

暑い夏は思い出の夏

山笠も終わり、このラプレターが皆さんのお手元に届くのはお盆も過ぎて、朝晩は秋の気配を感じることもかと思ひます。今年は梅雨明けが遅かったのですが、明けると一気に猛暑日の続く日が続きましたね。8月に入ると毎日熱中症の話がニュースで出ない日はないほどでしたよね。暦の上では秋とはいえ、まだ暑い日が続きます。皆さん昼間は、水分と適度な塩分をきちんととって体調管理をしましょうね。僕は暑い日は早朝5時半のウォーキングの時ですら、濡らしたタオルを首にかけるようにしました。熱中症をなめてはいけません！

前号では山笠モードで筆が進んでしまい書きそびれてしまいましたが、足掛け5年当社が建替えアドバイザーとして深く関わったとあるマンション建替事業で6月に行われました竣工祝賀会のうろつきた話を紹介します。

そのマンションは昭和40年代の半ばに建った4棟で100世帯を超える団地型のマンション。エレベーターが無い、設備や配管の劣化が著しい、住戸面積が狭い、などの理由で20年近く前から建替えが検討されていました。話が持ち上がっては壊れ、再び持ち上がっては中断し…という状況でした。

都市計画上の規制がかかる前のラストチャンスとばかりに検討委員会が再開したのがちょうど5年前です。世の中はリーマンショック後の不況のどん底から脱していない厳しい経済情勢。でもマンション建替事業は3～4年はかかる一大事業です。景気の波はどこかで必ずかぶることになるので、とにかく思い立った時が吉日であろうと皆信じて再スタートしたわけです。

ご縁あってラプラスが委託を受け、検討委員会に参加し委員の皆さんとともに建替

え検討を始めたのが4年前の夏でした。事業協力をいただくデベロッパー（マンション販売業者）に参加をお願いするために丸2日ばかりで委員長、副委員長の3名と僕で10社を訪問しました。途中お昼になり、2日間の長丁場でしたので、「昼ご飯は鰻でも食べて力を蓄えましょう！」とばかりに中洲の某鰻屋さんに立寄ったら、折しも『土用の丑の日』で何と行列！結局鰻はあきらめて、蕎麦屋でせめて力が少しでもつくように、と天ぷらをつけて天ざるそばを食べたのを昨日のこのように覚えています。

その後白熱した選考の末、デベロッパーの中で最も票を集めた地元大手デベロッパーと建替え実績の豊富な東京大手デベロッパーの共同企業体に決定。そこからはトントン拍子に進み始め、3年前の初夏には9割を超える賛成票で建替え決議を採択し万事上手く進んでおりました。

＜竣工祝賀会の話といいながら着工までも行き着きませんでしたーごめんなさいー
次号



代表取締役 樋口繁樹

知っとく情報

文：野村

今年から相続税の基礎控除が大幅に下がりました。皆様こんにちは。企画室の野村です。

今年の一月から相続税の基礎控除額が、5,000 万円→3,000 万円に下がりました。

更に、法定相続人 1 人につき 1,000 万円の控除が 600 万円に下がりました。

こうなりますと、今まで「うちは相続税なんて関係ないよ、お金持ちのことでしょ！」なんて思っていたら、「おいおい大丈夫か？なんか対策しといた方がいいんじゃないか？！」と考えられているかたも多いかと思ひます。

聞くところによると、日本人の相続財産の7割が不動産で所有しているそうです。

そうすると、相続時にもめるケースが出てくるようです。なぜなら、不動産はすぐに分けられませんので、また、意外と知られていませんが、死亡した日の翌日から10ヶ月以内に相続税を国に納めないといけません。

これを読んでいただいている、50 代以上の方は関心がでてきていると思いますので、ご存知のかたも多いかと思いますが、「相続なんて…」昨今親が元気なのを見ている若い方はご存知ない方も多そうです。そんなこと考えたくもないですよね。

相続が発生してから 10 ヶ月なんて早くないですか？でも、悲しみにひたっているひまもなくお金の話もしないといけないのが現実のようです。

です。急遽相続が発生してから対応すると、後で「こうしとけばよかった！兄弟でもめたよ！」なんてことが多々あります。

元気なうちに遺書を残すようにしたり、税理士に相談したりを考えてみてください。この世の中、特に最近は何に身に降りかかるかわからないからです。

当社にも相続税に強い顧問の先生がいます。一度の相談は無料ですから、よかったらご連絡ください。まだむし暑い日が続きます。ご自愛ください。



～心に残る建築～

心築

文：久保山

福岡県の水車と聞いて思い浮かぶ朝倉の三連水車は全国的に有名ですが、福岡県最大の水車はご存知でしょうか。

日本で数少ない水車大工に、中村忠幸さんという方がいらっしゃいました。中村さんは水車大工として初めて「現代の名工」に選ばれ、生前数多くの水車建設を手掛けられました。(ちなみに、「現代の名工」とは厚生労働省が昭和42年度から実施している、卓越した技能者を表彰する制度です。)その伝統技術を保存するために中村忠幸さん設計による水車が八女郡広川町の山奥、逆瀬谷に造られました。それが福岡県一の大きさを誇る水車「逆瀬(さかせ)ゴットン館」です。

直径 7mの水車は、音を立てながら回転しています。水車動力を使って5時間かけて米をつき、精米されたお米は水車米として売られています。今現在、水車小屋の隣のログハウスでは、水車のひき臼でひいたそば粉に、逆瀬谷薬師堂の湧き水を使った「水車そば」を堪能することもできます。

平成7年のオープン当初、ログハウスは地元住民による農産物販売所として利用され、私の祖母も自家製で漬けた漬け物などを出品していました。夏は決まってラムネを飲んだり、冬は餅つきをしたり。山奥とはいえ、ご近所付き合いの交流が盛んでした。私はこの水車を見ると、子供の頃の記憶がよみがえります。

逆瀬ゴットン館の山手には、逆瀬谷薬師堂という薬師如来を祀ったお堂があります。境内には山水が湧き出ており、古くは享保15年(1730年)から人々の病を癒す霊水として知られています。特に、皮膚病に効果があるという謂われがあり、福岡県「水の百選」にも選ばれています。地元のみならず、遠方からの参拝者もこの水を汲みに来られます。

この逆瀬谷薬師堂では、毎年7月の第4日曜日には地元住民による



そうめん流しが行われています。この日ばかりは、昔のように地元住民の方が総出で、そうめんを茹でたり、地元で採れた野菜を販売したり、車の交通整理をしたりと大賑わいです。今年は入場規制がかかる程でした。

まだまだ残暑きびしい季節、涼を求めるのにおすすめのスポットでもあります。

私、アラキの戸建てへの思いをつらねるこのコーナー、今回で24回目です。

2・3ヶ月ほど前ですが、ある方からラブレター創刊号から全部読みたいとのご連絡をいただきました。嬉しいです。いや、私のコーナーを気に入っていただいたというわけではないのかもしれませんが。

そこで、創刊から、どんなことを書いていたのかとぱらぱらと読み返してみました。私がいただいている「免許皆伝」コーナー。最初の頃はまじめに書いていたなあと、まだ若いころの自分に嫉妬しつつも、少し反省。この「免許皆伝」の原稿を書くときには、何について書こうかという悩みます。そこで今号はテーマを決めず、思い浮かぶことをしたためます。

私たちラプラスでは、ご承知のとおり分譲マンションの建替えアドバイザーを仕事のひとつとしています。4年の歳月をかけて完成したものもあれば、相談をいただいているもののまだまだ動きのないものもあります。先日、あるところで建替えか修繕かについての説明をする機会がありました。国土交通省のマニュアルでは、古いマンションを修繕しずっと住み続けるのか、それとも建替えをするのかを決めるためには、修繕と建替えのそれぞれの場合にかかる費用と、どのような改善効果が見込めるのかをそれぞれ検討して判断すると書かれています。簡単に言えば、費用対効果が優れているほうを選択すべき、ということですね。これに加えて建替えアドバイザーとしては、建替えによって生まれ変わる資産としての家、快適で便利な住み心地、エレベーターのあるバリアフリーな住まいといった良い面の説明もします。

『新築のお風呂には浴室暖房が設置され、冬でも温かいですよ。寒いお風呂でのヒートショックで、日本では年間に1万7千人の方が亡くなっています。昨年の交通事故の死亡者は4117名ですから、その4倍以上がヒートショックで亡くなられているのですよ。』と。

でも、建替えは費用対効果だけで決められるような簡単なことはありません。

家には、住まいには、家族で過ごした年月の記憶や、今の生活そのものや、将来の人生などさまざまなものが詰まっています。いままで住んでいる家を離れるということは、これまでの記憶を捨てるのと同じくらい辛いと思います。これまで建替えを通じて接した方には、お金をかけてリフォームしたばかりのお気に入りのシステムキッチン解体のときに倉庫に保管して、新しい住まいに再び設置した方がいます。

家の壁は自分で珪藻土を塗りたいと、初めて左官工事をご自身でされた方がいます。亡くなられたご主人が生前につくった思い出のつまった標本を飾るための専用の棚をリビングにつくった方がいます。建替えたマンションに戻ってくる、それだけでも皆さんは場所の記憶を引き継いでいます。そういう方たちを見ていて、私たちの仕事を、何をすべきかを考えました。

先日、会社の人たちと酒を飲んだとき、手帳に酔っ払って書いたメモには、『子どもにしかあせな家庭というものを見せるために、家がある』とありました。

すみません、まとまりのない文章でした。次回から気合をいれて書きます。



編集後記 山森

つい先日梅雨明けをしたばかりかと思いきや、早くも9月

に入り秋を感じる頃合いになりました。秋といえば、我が家では子供の保育園の運動会という一大イベントがあります。今年も子供

の成長の確認を楽しみにしつつ、親子リレーに向けて体をつくる今日この頃です。肉離れなど起こさない様にはりきりたいと思います。