

# ラプロス

2016年  
3月号

Vol. 47

- 宅地（戸建）
  - プロスペリテ高宮Ⅱ **完売御礼**
  - プロスペリテ野間大池公園 **完売御礼**
  - プロスペリテ高宮4丁目 全2区画 分譲中！
- 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40戸 全63戸 先着順申込受付中
- 仲介
  - 中央区輝国2丁目中古戸建 土地:80坪以上 1,980万円

**売却不動産募集！！**  
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：株式会社ラプロス  
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/>

## もうすぐ春です！

この原稿を書いている今はもう梅や早咲きの寒桜などは花開いている頃ですが、まー本当にあっという間に今年も2ヶ月過ぎようとしています。1月はいく、2月はにげる、3月はさる、で気がついたらもう4月や！と昔の人はうまいこと言ったものです。

エルニーニョ現象による海水温の上昇で、この冬は暖冬となります！というのが、昨年秋の天気予報だった…はずですが、1月下旬の大寒波到来で予報が見事に覆されました。マイナス5℃という気温は最近では僕自身はソウルでしか経験しておりません。おまけにスキーヤーの喜ぶ低温でしか降らないキラキラの粉のようないわゆる“パウダースノー”が福岡の街に降ったのもこちらに居を構えた平成元年以来初体験です。真昼間に天神渡辺通の路面が雪で覆われてアスファルトが見えないほどでした。NHK朝ドラでいえば『びっくりポンやー！』ですね。

寒波に見舞われた週末明けの月曜朝は、自宅から会社まで二駅2kmを歩いて出勤しました。西鉄の駅に一応行ってみたものの時間の読めない徐行運転で通勤客をさばききれないペースに改札口の中のホームは人でごった返しており、諦めて改札を引き返す人のために改札は開放していました。鉄道は諦めて日赤通りの凍結した歩道を慎重に歩いて行きましたよ。路線バスは本数は少なかったようですが、徐行運転とはいえ通勤車や商用車がほ



とんどないために道路はスカスカで案外乗れば早く着いたかもしれませんが。こちらは歩く時間を見越して早く家を出ていたので、ウォーキングのつもりで乗りませんでしたが。しかし無理して、なのか甘読みで、なのかはわかりませんが、あちこちでこけたりぶつかっったりの事故が起きていたのでしょうか、ずっとパトカーと救急車のサイレンが聞こえていましたね。タクシーなどは数日前からスタッドレスタイヤを履かせて備えていたようですが、不容易な自家用車などは一応徐行運転はしているのですが信号の黄から赤に急ブレーキを踏めずに赤でそのまま突っ込んで来て、歩行者のこちらが身の危険を感じ青信号でも渡りませんでした。急ブレーキを踏まれると却って回転して歩行者を巻き込んでいることも想像できる光景も見られました。救急車が出動し続けているのもむべなるかなと。

台風時に田んぼを観に行つて風にあおられて怪我をする、大雪で屋根の雪を下ろそうとして落下して怪我をする、今回のように雪で凍結でこけたり交通事故を起こす、といった全国の災害時のニュースが毎年のようにあります。備えあれば憂いなしですが、慣れていない地域では備えも確かにできていないこともあります。その場合も「過信」は禁物、大切なものであったとしても「物の被害」だとか「効率」だとかは二の次で、とにかく『我が身の安全安心を第一に考えて』行動した方が良さそうです。今回の寒波襲来であらためて肝に銘じました。



代表取締役 樋口繁樹

## ラプロス流 免許皆伝 その27 文：アラキ

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27回目となりました。前号のラプレターで、コンパクトながらも魅力のある家づくりのポイントとなるのは、階段の位置であると書きました。それをもう少し考えてみます。

弊社が開発・販売をしたプロスペリテ野間大池公園（福岡市南区）という分譲宅地があります。おかげさまで好評のうちに全て完売となり、新居の完成を待つところです。この販売のために、私たちの考えを実際に見ていただけるよう、モデルハウスを1棟建てました。プランをご覧ください。

このモデルハウスは、近ごろの住宅によく見られるように、リビング階段です。1階に廊下を設けないため面積を抑えるだけではありません。階段を通じて、家族の気配が家中に伝わるといことを目指しました。これを具体化するため、階段を家の中心に配置することとしたのです。そのおかげで、玄関から洗面室を通じてキッチンにつながるという裏動線を設けることができました。『家の中をグルグル回ることができる家は良い家である』と、私が尊敬する建築家のひとりである吉村順三氏がおっしゃっていたようですが、グルグル回れるのは、生活動線が便利だけでなく、追いかっこやかくれんぼができてホントに楽しいで

すよ。もちろん、階段下の空間を無駄なく収納に用いる工夫も忘れずに。

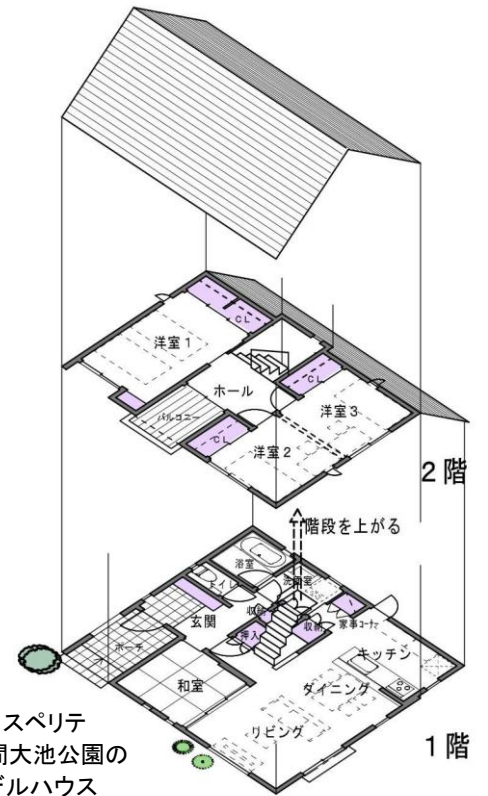
2階にあがるとホールがあり、そしてホールの正面にはインナーバルコニーを設けました。ゆとりの空間であり、実用的には洗濯干場となります。はい、私は花粉症ですので、洗濯物をどこに干すのかは大問題なのです。

ホールの両側には、お父さんお母さんの寝室と子供部屋を2つ、無駄なく配しました。子供部屋は左右対象の形状ですので、どちらが広いとか狭いとかでケンカすることもないでしょう。もっとも、完成時点では2つの部屋は壁で仕切っていないので、兄弟で広い1部屋を仲良く使うこともできます。

この、階段が中心にあるモデルハウス、好評をいただきおかげさまでご契約いただきました。

ところで、階段やお風呂やトイレや台所を家の中央に配置することは、家相では避けたほうが良いと言われているそうです。それは、家の中央部分には窓がないため暗く、換気が悪いからというのが理由らしく、照明や換気設備があたりまえとなった現代までこのような家相にとられることに疑問を唱える説もあります。このモデルハウスでは、階段は2階では外壁に面していて、窓から外光と風が入るので大丈夫かと。。

家相かぁ、清家清先生の本を読んでみますか。



プロスペリテ  
野間大池公園の  
モデルハウス

## 知っとく情報

文：大崎

こんにちは、今年も例年通り、2月15日から1ヶ月間、税の確定申告の受付がなされました。私も申告の必要があり、数日間、時間をかけて作成し提出しました。(こんなに手間をかけて、お金を払うんかい…)と毎年愚痴っています。

さて、今回は「こんなお得な制度があるんだ」と思われることを少しお話しします。不動産贈与について三つほどです。

一つ目は父母や祖父母などから自己の居住用にする為の新築、中古住宅取得、増改築等の対価に充てる為の金銭(住宅取得資金)について、建物の種類や時期等により最高で1500万円(消費税10%の場合は3000万円)を限度として非課税(適用条件有)となります。

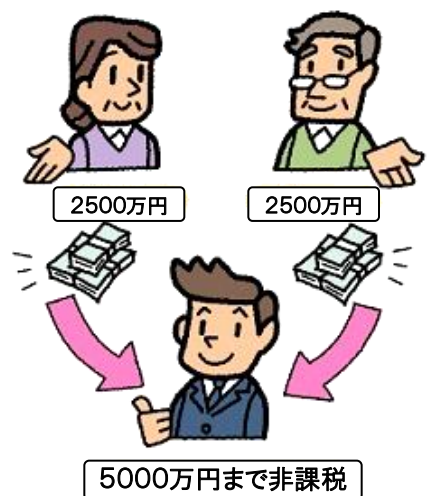
二つ目は相続税、贈与税の一体化措置として、相続時精算課税制度というものがあります。これは60歳以上の父母や祖父母から20歳以上の子、孫である推定相続人に贈与税の非課税枠として2500万円(特別控除)が控除(本制度を選択する為の申告が必要)されます。この贈与の対象となる財産は、種類、金額、枠内での回数に制限はありません。又、贈与者父、母ごとに別々に贈与を受ければ、最高5000万円までの贈与が可能になります。この贈与は、相続が発生したときに、相続財産として相続税の計算をします(不動産の場合、価額は贈与時の評価となります)。

さて三つ目は配偶者への非課税贈与です。適用の条件は、まず婚姻期間が20年以上の配偶者からの贈与で、自分が住む為の不動産で、居住しているか、一定の時期迄に居住することが条件で最高2000万円まで、配偶者控除があります(一生に一度だけ)。

※この贈与は相続財産には入りません。“仲良くしていないと贈与なんかしてくれませんよ…”

どうか、沢山の不動産や財産をお持ちのお爺ちゃんお婆ちゃん、お父さんお母さん、是非、可愛い息子、娘や、お孫さんに相続税対策もかねて贈与してくださいね。

※細かい内容や、要件については税理士又は税務署にお聴きください。



- ★2500万円までは何度でも。
- ★2500万円を超えても一律20%の税率。
- ★父・母の両方からだと、5000万円まで非課税。

## ～心に残る建築～

# 心築

文：田中

### 「最初に携わった建築の仕事」

1999年4月、大学を卒業した私は社会人1年生として設計事務所に勤めていました。勤め始めた当初はまさに丁稚奉公で、もちろん作図(当時はすでにCAD)もしていましたが、図面の整理や現場に収めるA1図面を何百枚も青焼きしたり関係先に書類を持っていくなどで日々追われておりました。

そんなある日、社会人になって3ヶ月目くらいでしょうか都市基盤整備公団(現UR都市再生機構)から東区の香椎団地建替の仕事を受注しました。香椎団地は昭和35年から管理開始された33棟約1,000戸からなる団地です。シンボリックなスターハウス(星型住宅)も4棟ありました。現在は昭和56年に新築された1棟を残し11棟が新しく建替えられアーベインルネス香椎となっています。



アーベインルネス香椎(UR都市機構HPより)

工事は順次解体～建替えを繰り返していくのですが、その最初の1棟目を手掛けることになったのです。その設計業務を当時の上司と私のペアで行うことになり、大規模な建替えでしたので同時に進める別の棟の設計事務所と共同で作業を行うことになりました。

最初の建物です。団地全体のデザインコンセプト作りから始まりました。そのデザインがその後に続く建物のベースとなります。全体の配棟計画から色彩計画、そして建物の細かなデザインまで作成していきました。個人的にはその過程はまるでもう一度大学の卒論と卒業設計を行っているかのようでした。どのようなデザインにしていけばよいか、時には徹夜で討議し何枚ものスケッチを描く…熱気に満ちあふれた濃密な時間でした。今でも忘れられません。

コンセプトは「和のデザイン」

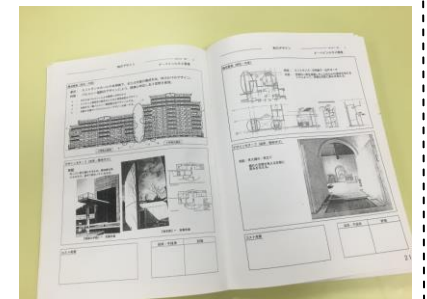
いわゆる「和風」ではなく「和のデザイン」を掲げました。日本文化の流れの中で培われてきたものを一度かみ砕いて、新たな現代的解釈をし、デザインとして香椎にどう表出させ貢献していくかということです。香椎という町について考え、日本の各時代の特徴をまとめキーワードを抽出し、日本人がどのように空間を知覚し把握しているのかを考察し、それを分解して再構築する作業を行いました。その作業は実に興味深く、時間を忘れてしまうような創造性のある仕事でした。

日本人は空間を壁などで完全に縁を切ってしまうより、縁側などで見られるようなウチともソトともとれないような空間、「間のとり方」というような時間・空間、そして見えがくれなどの「気配」といったものを自然と好んで様々な形で表出しているようです。そしてそれがなじんでいくと…。今思うとそういう空間を皆様にご提案できているのだろうかと思う次第です。

そうこうして設計も完了し建設へと進んでいくのですが、独特のデザインが多々あったため現場では難易度の高い工事となったようです。見事に建物として竣工していただいた建設会社の方々には大変感謝です。

その後「和のデザイン」は一冊の本(同人的なものですが)となりました。

もしお時間があればアーベインルネス香椎をお尋ねください。「和のデザイン」がいたるところにちりばめられています。ちょっとした庭先のしつらえなどの参考になれば。



「和のデザインシート」

最後に、2年連続の卒論はやはりきつかった…

### 編集後記 田中

3月になり三寒四温といいますか、日増しに暖かくなってきました。そして、あっという間に4月になり、幼稚園の年長さんは小学生1年生に、という具合に年度が替わり学年が変わりますね。

ラブレターは平成20年12月に創刊(小学1年生)して中学3年生に…受験生だ! あ、0歳から数えると7歳なので小学2年生ということにしよう(\*^\_^\*) さて、みなさんはどんな何年生になりますか? これからもラブレターをよろしく願いいたします!