



## 世界の美しい街並み（建物） 07

## オーストリア <グラーツ> Austria

今月は、オーストリアのグラーツをご紹介します。  
首都ウィーンの南西150キロに位置する、オーストリアの第二都市です。  
「**建築の宝石箱**」と呼ばれており、さまざまな時代の質の高い建築物が調和を保って残っております。

グラーツは、スラブ語で「砦」を意味する「グラテツ」が由来です。オスマン帝国に対する重要防衛拠点でもあった為、当時もっとも城塞建築技術が進んでいたイタリアから建築家を招き、建設したこともあり、今では多くのイタリア・ルネサンス建築が残っております。

西郊外にある**エッゲンベルク城**は、1625年建築に着手された遊び心満載の建築物です。この四角い建物の四つの塔は四つの季節を、12の門は12ヶ月の月を、365個の窓は1年の日にちを表しています。

旧市街の北側には**時計塔**があります。1712年から現在に至るまで時を刻み続けていますが、珍しい二つの特徴があります。時計の文字盤が直径5.4メートルと巨大であること。金箔がかけられた針の長針と短針が逆に取り付けられていることです。

その時計台の眼下には、**旧市街の赤瓦屋根で出来ている街並み**が広がっております。

旧市街地は、中世から幾世紀にも渡り形成されたので、ゴシックからルネサンス、バロック様式が混在する街並みになっております。それにも関わらず、**一つの街並みになっているのは、一つ一つの建物がデザイン性に特化し、こだわり抜かれた建物ばかりだからではないでしょうか。**



エッゲンベルク城



時計塔



旧市街の街並み

### 横濱まちづくり研究会 Yokohama community association

#### セミナーのご案内

限定50名様  
予約制（無料）

#### 知らなきゃ損する 「大増税時代の次世代型相続税対策」



タクトコンサルティング  
会長 本郷 尚氏



横濱快適住環境研究所  
所長 石川 龍明氏

#### ● 開始日時 ●

4月7日（日）  
5月26日（日）  
6月9日（日）

各13:30～  
開催予定

超人気講師による豪華パネルディスカッションを開催いたします。  
予約制となりますのでお早めにお申し込み下さい。

#### WBS（ワールドビジネスサテライト）で プリマが放映されました！

相続税の基礎控除引下げ、消費税UPなど、大増税時代到来にあたり、資産税において国内屈指の税理士集団、タクトコンサルティングの本郷会長をお迎えし、「目からウロコ」のセミナーを全3回にわたり、横浜・関内において開催することとなりました。これを機に、プリマ倶楽部では、**横濱まちづくり研究会**を発足させ、地域に愛され続ける美しい街並みづくりの研究、実践をしてまいります。

既に名古屋エリアで好評を得ている「寺子屋勉強会」「オーナー座談会」の東京（恵比寿）／横浜エリア開催スタートとともに、皆様とご家族の幸せに繋がる「気づき」や「喜び」の時間を共有できれば幸いです。

3 家賃レッドゾーン

3つ目は、家賃レッドゾーンをチェックする項目です。

デフレやインフレの影響を受けて家賃は変動するものですが、デフレになったときに、いくらまで家賃を下げるができるのかを、このチェック項目で把握します。以下の式では、満室時を想定しています。

毎月の返済額

- ・月額銀行返済 245,800円
- ・月額管理費 41,400円
- ・固定資産税・都市計画税の月割額 56,850円 合計344,050円

**344,050円(毎月の返済額) ÷ 8(部屋数) = 43,006円**

上の式から、103,500円の家賃を43,000万円程度まで下げても、月々の返済は可能だということが判明しました。

プリマ「成功大家になるための資産運用大学」講師：横濱快適住環境研究所 所長 石川 龍明

平成25年度税制改正大綱が発表されました!

平成25年1月24日に平成25年度税制改正大綱が発表されました。平成27年1月1日より適用となります。**ポイントは3つ**です。

＜相続税の速算表＞

法定相続人の取得金額	現行		改正後	
	税率	控除額	税率	控除額
1,000万円以下	10%	0	10%	0
3,000万円以下	15%	50万円	15%	50万円
5,000万円以下	20%	200万円	20%	200万円
1億円以下	30%	700万円	30%	700万円
2億円以下	40%	1700万円	40%	1700万円
3億円以下	40%	1700万円	45%	2700万円
6億円以下	50%	4700万円	50%	4700万円
6億円超	50%	4700万円	55%	7200万円

①基礎控除額の改正(4割圧縮)

現行:5000万円+1000万円×法定相続人の数  
 改正後:3000万円+600万円×法定相続人の数  
 上記改正により、相続税がかかる範囲が拡大されることになります。例えば相続人1人の場合、現行では6,000万円の基礎控除がありましたが、改正後は3,600万円に減額されます。

②段階税率が6段階から8段階へ

③最高税率55%

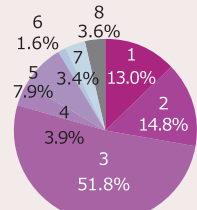
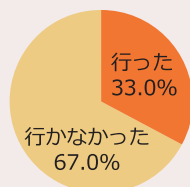
各取得分の相続税の税率のうち2億円超の金額に対する税率が上がり、最高税率が55%になります。今までは相続税がかからなかったケースも、今回の改正でかかってしまう可能性があります。適用される前に、もう一度よく確認する事が必要です。プリマ倶楽部では、アライアンスチームを組んでおりますので、お気軽にご相談下さい。

イマドキの若者の「ご近所付き合い」

賃貸物件で一人暮らしをしている20~29歳の男女330名に、「ご近所付き合い」に関するアンケート調査を行ったところ、「今の家に引越してきた際、近所に挨拶に行った」と回答したのはわずか33.0%でした。もはや若者の間で「引越しの挨拶」は、慣習ではなくなってきているようです。また、ご近所づきあいについての質問では、4人に3人は隣に住んでいる人の名前も知らない、という結果になり、改めて一人暮らしの若者が地域社会においては無縁状態であることがわかりました。このような調査結果がある中で、プリマでは引越してきた方がわざわざ挨拶状を手書きしたり、帰省した際のお土産がそれぞれの居室のドアに掛けられていた、というご報告をオーナー様よりいただいています。これは、建物の中に入居者だけが共有する空間があり、その中でコミュニティが育つプリマならではの光景なのですね。(出典;賃貸サイト・キャリアレノ)



- 近隣に挨拶に行きましたか?
- ご近所さんとはどのような関係ですか?



1. 会ったこともない
2. 会っても挨拶は交わさない
3. 顔をあわせれば挨拶する程度
4. 顔と名前は知っている
5. 会った時は軽く言葉を交わす
6. 年齢や職業など大まかな情報は知っている
7. それ以上の交流がある
8. 特に近隣に入居者はいない

祝! 都内23区 初物件  
プリマ三軒茶屋が完成しました。

渋谷から電車でわずか5分、通称「三茶」で若者に人気の町に単身女性向けプリマが誕生しました。オーナー様のご希望で、標準より共有廊下、階段の幅を40cm広げ、ゆったりした共有スペースとなりました。都内だけあって家賃がかなり高めの設定となりましたが、周りの建物にはないデザイン性の高さにより、近隣の注目を集めております。オートロックと内階段を備えたプリマは、都会で新生活を始める女性を安全面から応援します。モデルルームを1室設けましたので、この機会に是非お越しください。



プリマ三軒茶屋



PRIMA PLAN



プリマプラン

検索

〒606-8275 京都市左京区北白川上別当町6-1

TEL:050-3775-5711 FAX:050-3737-9234