



#### 世界の美しい街並み（建物） 18

#### エストニア タリン

バルト3国のひとつ、**エストニア共和国の首都タリン**はバルト海の最奥部のフィンランド湾に面しています。元々森だったこの場所が港として切り開かれたのは13世紀ごろです。中世では、バルト海随一の良港とうたわれ、地中海からロシアまでをつなぐ交易の拠点として発展しました。カラフルな切り妻付きの家、隠れた中庭、そして雄大な教会を見る事の出来る街並みは、**世界遺産「タリン歴史地区」**に指定されています。この街並みは、かつて商人たちが形成しました。やがて、その富ゆえにデンマーク、スウェーデン、ロシアなど、周りの大国に狙われましたが、商人たちは屈することなくヨーロッパ中を駆け巡り、資金を得ました。タリンの旧市街は、下町のローワータウンと山の手のトームペアから成っています。ローワータウンは、城壁などがヨーロッパでも最も保存状態の良い旧市街地の1つになっています。また、情報技術産業も盛んで、「バルト海のシリコンバレー」とも呼ばれています。スカイプが開発されたのもタリンです。国の政策として、Wi-Fiも普及させており、国内のあらゆる場所で使うことが出来るようです。**歴史を積み重ねている街並みを守りながら、最先端の技術も取り入れ、時代に合わせて生き抜くエストニア**ってすごいですね。



エストニア タリン



タリン 市街地



タリン 城壁

#### プリマ完成物件におけるちょっと嬉しい話 VOL.4

#### Kオーナーのホスピタリティ 「お・も・て・な・し♡」



昨年、**引渡し後すぐに満室となったプリマ・ラ・フォンテ（東京都調布市）**。モデルルーム見学会のため立ち寄ったところ、ウェーティングスペース（共用部）にこんなディスプレイが!!（写真参照）

こちらの女性オーナーK様は、絵本のセラピストもやっており、節分にまつわる絵本や、豆（なんか高級そう♡）など、**入居者に季節を感じてもらえる工夫**をしています。

他にも共用部に素敵な腰掛け椅子を用意して、ファッション雑誌などを置いて差しあげるなど、**オーナーの入居者に対するホスピタリティが溢れる物件**となっています。

「おもてなし」の心遣いは、きっとプリマご入居の皆様にも届き、口コミで多くの方に広まっていくことでしょう。

プリマという女性にとって憧れの非日常的空間を実現した洋館アパートに、オーナー様のホスピタリティが融合されることで、**他にない唯一無二の物件価値**が生まれているように感じました♪

Kオーナーいつもありがとうございます!



オーナー座談会でお話したテーマが多かったのは、そろそろ繁忙期になってきますので空室対策ですね。「こういう時代ですから家賃5000円下げませんか?」と入居整備を終わらせてきれいになった現地も見ずにリーシング会社から連絡がきます。賃貸経営では、やはり『家賃差異』といってこのまま、空室が出るたびに家賃を下げ続けると周辺家賃の平均が88,000円なのに自分のアパートだけが75,000円になっていたなんて言うこともありますね。



### こんな時に地主さんたちはどうしているのでしょうか?

ある地主さんは「家賃を5000円下げる以外に何かアイデアはないの?」とリーシング会社担当者に聞くそうです。しかし残念ながらほとんどの地主さんたちは、この相手からの提案が無いなどの意見が多かったです。「お前のところで建てたんだから。お前のところで管理しているのだから…」というお気持ちはわかりますが、相手からの提案が無ければ自分で考えなくてはいけない時代です。逆にリーシング会社さんから意見を聞くと、いろいろとアイデアを出してくれる地主さんがいて、このような方々の空室は埋まりやすいとの意見も聞こえてきます。やはり空室が出た時に、リーシング会社に頼むこと、自分でやることなどをしっかり準備する時代ですね。空いてから考えていたら機会損失になりかねません。全国平均では単身は3か月・ファミリーは6か月の空室期間があると言われています。川崎の座談会で地主さんたちに聞いた平均値は単身で1か月半とのことでした。エリアによっていろいろです。

**賃貸経営は『所有から経営』の時代です。しっかり情報収集して、自分のぴったりの空室対策術をいくつか持って備えることだと思います。次回はそんな家主さん・地主さんたちのアイデアをお伝えしましょう。**

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

### Tax Advice

## 相続税改正対策

### 生前贈与①

皆様ご存じかと思いますが**2015年より相続税が増税**されます。確実に効果的な相続税対策は、**「生前に家族に預貯金などの贈与を行い、相続税のかかる財産を減らすこと」**です。

贈与税は相続税よりも税率が高いですが、**年間の贈与額110万円までは非課税**となります。たとえば、3人に毎年110万円ずつ、10年間贈与した場合、贈与税は0で、しかも、3300万円の相続財産を減らすことになり、その分相続税が軽減されます。一度に多額の贈与をすると重い贈与税がかかります。

しかし、毎年110万円ピッタリの贈与を繰り返していますと「連年贈与」みなされて高い税率で課税される可能性がありますからご注意ください。額を変えとか、110万円より少し余計に贈与してもらい少し贈与税を支払うのが良い方法と言われるりもします。

ちなみに、年間120万円ずつ贈与した場合、基礎控除を差し引いた10万円の税率10%ですから1万円です。

相続税増税には関心をお持ちの方がとても多いですが、具体的に対策をされている方の割合は少ないようです。

**すぐに出来る節税から始めてみるのはいかがでしょうか?**



## ここまで違う地域条例

### 豊島区

### ワンルームマンション税

豊島区では、日本で唯一の法定外普通税「**狭小住戸集合住宅税**」があります。都心部では、ワンルームマンション増加が問題になっており、豊島区では特に割合が高く、それを抑制する為の施策です。**専有面積30㎡未満のワンルームが9戸以上である場合、1戸あたり50万円課税**されます。工夫をすれば回避出来る施策ですので、お困りの際はお近くの**プリマ倶楽部パートナー**へご相談ください。



## 防犯豆知識 年代による防犯意識の違い



玄関のチャイムが鳴った際の行動に関して調査したところ、**60代男性の3人に1人以上(36%)**が、訪問者を確認せず「**玄関のドアをいきなり開ける**」と回答しました。来訪者の予定がないのにチャイムが鳴ったときの心境を聞いたところ、60代男性の20%が「**誰が来たか楽しみ**」とどの世代よりも高く、こうした**期待感もあり確認なしに玄関を開けている**と予想されます。

一方で**20代と30代および独身女性の防犯意識は高く**、チャイムが鳴ると「**誰が来たか不安**」(56~58%)と感じるとのこと。警察庁のまとめる「**犯罪情勢**」によると女性の被害件数は、36万3534件(平成24年)と被害件数全体の33%を占めます。強制わいせつ、公然わいせつなどの風俗犯の割合が増加しており、こうしたことから若い女性の防犯意識が高くなっているのではと推測されます。20代女性に居留守を使うという回答が多いので、**若い女性入居者を想定した物件にはモニター付きインターホンのニーズが高い**といえます。

出典：パナソニック株式会社 玄関周りの防犯意識について調査