

暑中お見舞い申し上げます



2025年 まなつ



ヒューマンライフをめざす

株式会社 **都ハウジング**

社長 岡本 慎太郎
社主 岡本 秀巳
岡本三保子・松岡 英樹
今井 拓哉・社員 一同

2 極化の進行する路線価、続騰を続ける

国税庁は今年1月1日、相続税や贈与税の算定基準となる2025年分（1月1日時点）の路線価の発表がありました。全国の平均変動率は前年比2.7%増で、4年連続で上昇しました。

都道府県別の上昇率は、東京の8.1%が最大で、沖縄6.3%、福岡6.0%と続きました。伸び幅が大きかったのは、長野県白馬村で32.4%、北海道富良野市30.2%、東京浅草が29.0%となりました。

近畿では、近畿全体の平均変動率が前年比2.7%増で3年連続のプラスとなりました。府県別では大阪4.4%増、京都3.7%増、兵庫2.0%増、滋賀0.5%増でした。奈良と和歌山はマイナスでした。最高路線価は42年連続で大阪市北区角田町（御堂筋）となり、前年比3.2%増の1㎡あたり2088万円となりました。上昇率が最も高かったのはJR城崎温泉駅前に位置する兵庫県豊岡市城崎町湯島で24.2%増であり、外国人宿泊者が増え、駅前に飲食店などが多く開業したことが寄与したとのこと。

京都では四条河原町の京都市下京区四条通寺町東入2丁目御旅町（四条通）が、10.6%増の1㎡あたり832万円で、近畿全体でも4位になりました。京都市内の全7税務署の最高路線価が上昇し、うち6署では10%以上の高い伸びを記録しました。京都の最大の上昇幅は、京阪祇園四条駅付近が15.0%増となりました。

しかし、路線価は上昇していますが、実際の不動産売買の状況や同業者との情報交換では、一般買主の動きが少しにぶく、売却物件が売却し辛いとの意見が多数あります。

不動産売買の統計を取っているReon 倶楽部のデータでは、路線価のとおり平均価格は昨年



と比べて上がっていますが、新築住宅や中古住宅は在庫数が多いとのデータも出ていますので、すべての物件が強気な価格でというわけではありません。売れやすい物件と、売れにくい物件の差が今までより大きくなっている、つまり二極化がより進行しているのご理解いただければと思います。

（岡本慎太郎 社長）

生成AIって何？

7月10日に（一社）京都府不動産コンサルティング協会の総会があり、記念講演として、「生成AIが私たちの右腕になる日が来る！」とのタイトルで（株）ダブルノット代表の高林努様のお話をうかがいました。

若い世代には当たり前になってきている「生成AI ChatGPT」については、小学生が使うようになってきているとニュースも聞いていて、はたして私は？と思いながら興味深いお話で大変面白くお聞きしました。

生成AIの基本的な考え方は

1. 信頼が出来る相棒役
2. 仕事でも、プライベートでも
3. 部下にもなり、同僚でもあり上司にもなる
4. 役割・指示・前提条件を明確に
5. 話し相手にも
6. 組織の一員として雇うようなこと

早速、周りの皆様とまずどんなものか、質問から入りやってみることにしました。何が聞きたいのか、何度も聞いてくれてやり取りをくりかえし、細かく返事が返ってきます。知らないことを聞くのに恥ずかしいと思わせることなく、ぐいぐい聞いてくれます。すぐさまの反応に、いかに莫大なデータから文章を作るのか恐れ入るばかりです。

ただ、感じたのは、自分で興味をもって検索する、その情報を見てさらに深く考え、次は自分がどうしたいか、自分のやりたいことを徐々に具体化する、と慣れていくことが大事であると思いました。今後近い将来に使うことが当たり前の時代が来るとも感じました。使われていない方もちょっと覗いてみられませんか。

弊社では会社業務での利用を考え、まずは最も簡便な使い方として、会議・ミーティングの議事録をAIを用いて作成することとしました。

次回社内の全体会議である「未来戦略会議」をテストケースとして利用することにします。ゆくゆくはこの「みやこだより」もAIにより編集し、発行したいものです。

（岡本三保子 専務）



八十爺のひとこと ⑥ 長栄さんのこと

先月の6月26日に株式会社長栄の第37期定時株主総会に出席してきました。

2025年3月期の売上100億円の達成を機に、代表取締役の長田修さんが社長を専務の船井涉さんに譲られ、自らは会長に就任されることになりました。

長田さんが株式会社長栄を設立されて賃貸マンションの管理業を始められたころに、弊社もそれまでの不動産仲介に加えて、アパート管理業に進出しました。長田さんの管理業に対する見方・考え方と人柄に共鳴して当時隆盛だった暴力団に対抗すべく、京都府警の積極支援を得て管理業者の組織化（京都賃貸管理業者連絡協議会・京管連）にうごき、10年後に、管理業の問題解決・成長発展のため、全国組織の「公益財団法人日本賃貸住宅管理協会京都府支部」に移行し、支部長・事務局長として一緒に汗を流したことを懐かしく思い返しています。

京都業界の雄として、同社の今後ますますの発展を祈るとともに、小粒ではありますが弊社も精進を続け50周年にさらに年数を重ねてまいります。
（岡本秀巳 社主）

社休日

7月21日（月・祝）

夏季休暇：

8月13日～17日

8月24日（日）

休日時間外TEL

0800-919-6501

