

2025年 今年最初の〈麻田秀人の部屋〉 『2025年 不動産価格は今後どうなる？』

皆様、お元気でしょうか？2025年、今年最初のASADA通信となります！
改めまして昨年も皆様ありがとうございました。本年も引き続き、宜しくお願い申し上げます！

このASADA通信をご覧になっていただいて本当にありがとうございます。
ご覧になっていただいた方から「腰、大丈夫？」「ぎっくり腰辛いですよ？」というご心配のお言葉を数多く頂戴致しました！自分の腰を心配してくれるそのお気持ちもさることながら、このASADA通信を見てくれているんだ！という嬉しい気持ちになりました！いやあ、もう本当にありがとうございます(ToT) 腰はもう大丈夫です！
ということで今年も張り切って皆様にいろんな情報をお伝えして参ります！

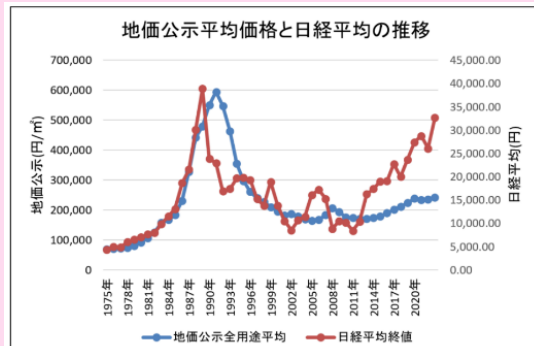
今号のテーマ『2025年 不動産価格は今後どうなる？』

今後の見通しを自分なりの視点でお伝えしていきたいと思ひます。
不動産価格は2013年ごろから総じて上昇傾向が続いていますが、今後どうなるのでしょうか？



【不動産価格と日経平均の相関関係】

不動産価格と日経平均の動きから、2025年の不動産価格の動きを推察してみます。1975年から約50年間に
おける不動産価格(土地価格)と日経平均の推移を以下の図に示してみます。

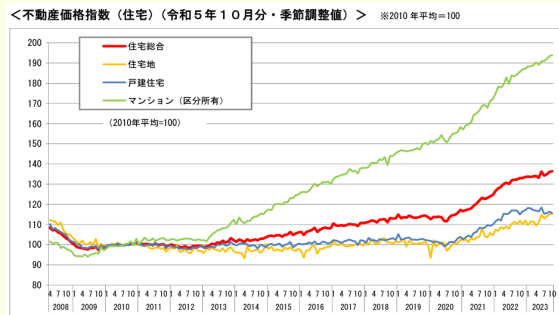


出典：地価公示「国土交通省」 日経平均「日経平均プロフィールとヒストリカルデータ」

グラフは青線が地価公示価格の全国平均価格、赤線が日経平均
終値です。地価と日経平均は似たような動きを示していますが、注
目したいのは**少しピークがずれている**という点です。株価は不動産
価格の先行指標と呼ばれており、株価のピークの約1年後に不動
産価格がピークを迎えます。バブル時代は日経平均のピークは
1989年で、地価は1991年にピーク。リーマンショック時は日経平均
のピークは2006年で、地価は2008年にピークになっている。公
示価格は前年の状況が反映されますのでつまり不動産はおおよそ
株価の1年遅れの動きになっています。

【不動産価格指数の推移】

不動産価格指数とは、2010年平均を100としたときの価格変動推移を表した数値のことです。地価公示価格
は1年に1度の公表情報ですが、不動産価格指数は毎月公表され、細かい値動きを把握できる指標と言われて
います。また地価公示は土地のみであるのに対し、不動産価格指数は住宅地や戸建て住宅、マンションの各々
の指標が把握でき、より細かな住宅全般の指数を確認できるのが特徴です。
2024年1月31日時点に公表された不動産価格指数は、下図のようになっています。



出典：国税庁「不動産価格指数 令和5年10月・第3四半期分」

種類別に不動産価格指数を見ると、近年は**マンションの価格が急
上昇**している点が特徴です。バブル時代は土地神話という言葉も
あったように、土地に対する投資が旺盛でした。しかしながら近年の
不動産価格の上昇はマンションの高騰が顕著である為、投資目的でマ
ンションを購入している人も多いのが実情です。マンションは築年数の
経過によって下落する建物価格が含まれている為、キャピタルゲイン
(売却益)は得にくい資産と考えられていましたが、昨今のマンションの
値動きを見るとそうとは言い切れません。近年は、**値上がり益が最も
期待できるのは土地よりもマンション**であり、**立地条件の良いマン
ション**は投資家の大きなターゲットとなっています。

結論とすると
2025年は、この2つのグラフでもお分りの通り、日経平均も公示地価も不動産価格指数も右肩上がりの動
きである以上、もちろん先のことに絶対はありませんが、**この1~2年は価格の高騰が続いていく**のでは、と予測
しています。今回は不動産価格の今後の推移のお話をしてきました。不動産をご所有の方、もし何か気になる
こと、わからないことがございましたらいつでもお気軽にご相談ください。

ASADA通信



2025年2月

今月のテーマ

- I 2025年はどんな年になるのか？
(2024年を振り返って~今年のこれから)
- II 奨学金「企業肩代わり」拡大
(福利厚生税の優遇と人材確保にむけて)
- III 麻田秀人の部屋
2025年 不動産価格は今後どうなる？

想いをのせて **感謝** ありがとう

1995年1月17日に発生した阪神・淡路大震災では、建
物の倒壊や火災が相次ぎ、避難生活の長期化で体調を
崩すなどした「災害関連死」も含めて6434人が亡くなった。



発生から30年となる17日、
神戸市中央区の公園「東遊
園地」には、犠牲者を悼む灯
籠が「1.17」や「よきそう」とい
う文字のかたちに並べられ、地震
が発生した午前5時46分には
訪れた人たちが黙とうをささげた。

17日は兵庫県内の各地で追悼行事や当時の体験を語
り継ぐ会などが行われ、震災の記憶を次の世代に伝えるた
めの取り組みが一日を通して続いた。
阪神・淡路大震災の教訓をきっかけに進んだ災害対策は、
住宅の耐震化など多岐にわたる一方、懸念されるのは
「記憶の風化」という30年の歳月が突きつける課題だ。
いつ起きるかもしれない災害を一人ひとりが自分事として
捉え、備える行動につなげられるのか、災害に強い社会を
築くための取り組みが続く。

米国では

1月20日12時にワシントンDCの連邦議会議事堂の大
広間で第47代アメリカ大統領と副大統領の就任式が行
われた。ドナルド・トランプ氏が正式に大統領として任命さ
れた。副大統領はJ.D.ヴァンス氏。
トランプ氏は「アメリカの黄金期は今から始まる」「今日のこ
の日から我々のこの国は繁栄し尊敬される」と就任演説を
開始し「私はただひたすらアメリカを第一にする」と約束した。

一方プロ野球では

プロ野球・ロッテからポスティングシステムを使って大リーグへ
の移籍を目指していた佐々木朗希投手がドジャースと契約
することで同意したと自身のSNSで発表した。
佐々木投手は「とても難しい決断でしたが、野球人生を
終えて後で振り返ったときに、正しい決断だったと思える
よう頑張ります」などと投稿している。

アメリカの複数のメディアは契約金は650万ドル、日本円で
およそ10億1600万円と伝えていて、佐々木投手は大谷
翔平選手や山本由伸投手とチームメートになる。

昨シーズンワールドシリーズを制覇したドジャースには、“投
打の二刀流”の復活を目指す大谷選手に加え、2年目の
シーズンに臨む山本投手が所属している。
おととしのWBC=ワールド・ベースボール・クラシックで共に
戦った日本を代表する3人の選手がチームメートとなり、球
団初のワールドシリーズ連覇を目指すことになる。



◆佐々木朗希 投手 経歴 (ささき・ろうき)

岩手県陸前高田市出身の23歳。

1メートル92センチの長身で左足を高々とあげる投球
フォームから最速165キロのストレートと落差の大きい
フォークボールを持ち味とする右投げのピッチャーで、「世
界で最も才能のあるピッチャーの1人」と評価されている。



サヨナラと 言って始まる 立ち話

信頼と実績で皆様に愛されて38年！
生命保険・不動産の売却・買い取り すべてお任せください！



株式会社 ASADA
オフィス

代表取締役 麻田 春江

住所：〒302-0015 茨城県取手市井野台1-7-28 E-mail：officeasada220@gmail.com
TEL：0297-72-2401 FAX:0297-72-6217 URL：https://officeasada.com



I 2025年はどんな年になるのか？

その前に2024年はどうだったのか振り返ってみたい！

能登半島地震

2024年の大きな出来事としては正月の元旦、能登半島をはじめとする地震が発生。一瞬にして能登は変貌した。特に室町時代から始まり、江戸時代中期に現在の技法が確立された輪島塗の歴史を思うと今後はどうなるのだろうかかと心配が募った。



輪島塗について

輪島塗は日本海航路の重要な寄港地であった輪島市から全国に広まり、高級漆器の代名詞として知られてきた。そこには多くの人々の努力と精神が宿っている。

江戸時代中期に沈金の技術が取り入れられ、江戸時代後期に蒔絵の技術が取り入れられ、明治時代中期から大正時代に沈金や蒔絵による豪華な加飾が定着した。輪島塗は文化財保護法に基づいて現在は重要無形文化財に指定されている大切な文化である。

しかし、地震後大きな被害を受け輪島塗の漆器の生産は困難な状況にあるが、現在は被災した漆器の救出や、被災地への支援などさまざまな取り組みが行われている。

～ 輪島塗の老舗 [地震後の近況報告とお礼] より～

令和六年一月二十一日

地震発生から20日が経ちました。本当にあっという間に過ぎた日々です。

昨日、実家の中から、小学生の時に父親からプレゼントされた輪島塗の箸を見つけました。ボロボロになっていましたが、その姿に涙が出ました。

今回の地震により、クラウドファンディングや、直接のご支援、オンラインショップで

ご支援を頂いた方が沢山いらっしゃいます。何とお礼を申し上げれば良いのか、そして仮に申し上げる事ができたとしても、そのご恩に報いることはできないと思っています。

この地震で沢山の事を考えさせられました。我漆器店は確かに辛い局面に立たされています。

しかし、我漆器店は「大変だ大変だ」と辛さをただ並べるのではなく、前に進みたいと思います。

ご支援いただいた方々と共に、輪島塗の「復興」や、我漆器店の「復活」という夢と一緒に見たいです。

そして、前に進んでいる姿をぜひ応援してください。昨日、ようやく輪島塗を救出する作業が、本格的に始まりました。小さな一歩ではありますが、何となく前に進んでいる感覚を得ながら、みんなで作業をしていました。

やれる事を一つずつ、そして皆様に輪島塗を届けられる日が近づくように、努力してまいります。我々は辛い時は悲しい顔をしますし、泣くかもしれません。でも、この状況下でも楽しい事もあります。その時は笑います。

自然に過ぎながら、復興に向けて皆で努力します。

輪島塗がここから新しく普遍的な価値を持てるように、「創造的復興」を目指してまいります。そして、応援して下さる方々と同じ夢を見たいです。そのゴールまで必ず進みます。その姿を最終的に見せる事が、我漆器店にできる皆様への最大の恩返しだと考えました。そして、その過程もこれからお見せしたいです。ご支援くださった方々に、心からの感謝の気持ちをこの場で申し上げさせていただきます。本当にありがとうございます。

【震災からたった20日後の手紙です。抱え切れないほどの辛さを乗り越えて行こうとする人の心の強さに涙】

2025年はどうなる？ 予想されることを考えてみた！

2025年は、干支が乙巳(きのとみ)で、大きな変化の年になると予想されている



干支について

- * 「乙」は発展途上の状態、「巳」は植物が最大限に成長した状態を意味する
- * 努力や準備が実を結び始める時期を示唆している
- * 変化の年で、良い変化になるか悪い変化になるかは人の英知に委ねられている

社会について

- * 超高齢化社会が訪れ、働き手不足などの諸問題が深刻化すると予想される
- * 企業の生産性が低下し、経済全体の成長が鈍化する可能性がある
- * ITの課題が企業を待ち受けており、克服できない場合は年間最大12兆円の経済損失が予想される

2025

2025年はどんな年になるのか？

10の主な出来事・イベント



1. 【1月】米大統領就任式（20日）、「アメリカ・ファースト」を掲げるトランプ政権が発足
2. 【2月】ドイツでおよそ20年ぶりとなる解散総選挙が実施
3. 【3月】マイナンバーカードと運転免許証が一体化した「マイナ免許証」が運用開始
4. 【3月】読売新聞社が国内に上場する333銘柄で構成する「読売株価指数(読売333)」を創設
5. 【4月】大阪府夢洲で「大阪・関西万博」が開幕（4月13日～10月13日）
6. 【7月】参議院議員の任期が満了。参議院議員通常選挙がそれまでに実施予定
7. 【9月】東京・国立競技場で「世界陸上競技選手権大会」が開催
8. 【10月】マイクロソフト社のWindows 10およびOffice 2016の延長サポートが終了
9. 【11月】東京で耳の聞こえない、聞こえにくいアスリートのための国際的なスポーツ大会「夏季デフリンピック競技大会」が開催
10. 【12月】従来の健康保険証が有効期限切れに

2025年は多面的な法改正や制度の施行が予定されている！

4月には育休取得状況の公表義務対象の拡大などを含む「育児介護休業法等の改正法」や、希望者全員への65歳まで雇用機会の確保が義務化される「高年齢者雇用安定改正法」などといった雇用に関連する改正法が施行される予定。

他方で、2025年には日本の人口の約5人に1人が75歳以上の後期高齢者となり、社会保障の負担増や労働力人口の減少などいわゆる「2025年問題」が生じるほか、企業のDX（デジタルトランスフォーメーション）の遅れによって予想される2025年以降の経済損失を総称して「2025年の崖」も控えている。

加えて、物価上昇の継続が懸念されるほか、米新政権の経済政策の行方や中東情勢などリスク要因も複数あるが、来る年もそれらを乗り越え、明るい話題で溢れる一年であることを願うばかりだ。

II 奨学金「企業肩代わり」拡大

福利厚生の一環として、社員が大学時代に借りた奨学金を代わりに返済する企業が増えている。

2700社超が返済 1年で2倍 人材確保・税優遇

2024年12月末時点で2781社となり、1年間で約2倍に拡大した。人材確保の呼び水になるほか、税制優遇を受けられるため、関心が高まっている。

人手確保に向け制度を利用する企業が増えている

シルバーライフ
残額を7年かけて返済。 新卒、中途入社を問わない
吉村建設工業
毎月2万円を上限に 最長10年間支援
金井興業
新卒に月額2万円、 総額200万円まで支援

奨学金を貸与する日本学生支援機構は21年4月、企業などを対象に「代理返還」の制度を導入した。社員が機構に返済する分を企業が直接、送金できるようになった。

高齢者向け配食サービスのシルバーライフは全社員の約1割にあたる27人の奨学金を返済している（24年11月時点）。7年かけて全額を返済する方針で対象は新卒、中途採用者を問わない。

社員が7年未満で退社しても返金は求めないという。担当者は「入社への判断材料のひとつになる。7年という期間を設定することで長く働いてもらえ、会社の力になる」と説明する。

給与に金額を上乗せして奨学金返済を支援する企業は以前からあった。ただ、給与と区別しにくく支援分にも所得税がかかる課題があった。

代理返還制度を使うと非課税となりうる。社会保険料の算定対象からも外れる。企業側にメリットもある。返済分を損金算入できるほか、賃上げ促進税制の対象にもなる。一定の要件を満たせば、支払う法人税が少なくなる。人手不足に悩む中小企業にとっては採用難の打開策にもなっている。