

生前の相続相談につながる話題3選

① 気づけばこんなに？ 不動産価格の高騰



一般社団法人
全国農業協同組合中央会
営農・担い手支援部
税理士
栗山 賢陽

会計系資格の専門学校講師から会計事務所勤務を経て、2013年に栗山賢陽税理士事務所を開設。2014年度よりJA全中と契約。全国から寄せられる税務に関する相談や研修会に対応。全国農業経営コンサルタント協会の一員として集落営農組織の法人化支援等にも携わる。

各地で不動産価格の高騰が続いている。不動産の税金や評価に関わる情報は、相続相談につながりやすい話題の1つといえる。本稿では、不動産価格の高騰が相続に及ぼす影響と、いざという時の備えについて解説する。

1 最近の地価動向

(1) 全国で続く地価上昇

国土交通省が2025年3月に公表した「令和7年地価公示」によれば、4年連続で地価が上昇し、全国的に上昇傾向が続いています。

地価の上昇は、主要な公共交通機関の沿線や商業施設の周辺だけではなく、すべての用途の土地について確認されているため、農地も例外ではありません。

(2) 公示価格とは

地価公示価格*（以下、「公示価格」という）は、国土交通省が毎年3月に発表する土地の値段です。全国の代表的な地点の土地について、1㎡当たりの価値の目安を示しています。一般の土地取引の目安になるほか、公共事業

で土地を買い取る際の参考価格や、相続税・固定資産税などの税金を計算する基準として使われます。

2 地価上昇が相続に与える影響

相続税の計算における土地の評価は、原則として路線価*に従って行います。

(1) 路線価とは

路線価とは、国税庁が毎年7月に発表する、道路に面する土地1㎡当たりの価格を示したものです。

路線価は、地図上で「数字＋アルファベット」（例・150C）の形で表示されます。数字は1㎡当たりの価格を千円単位で示しており、例えば「150C」なら「1㎡＝15万円」を意味します。アルファベットは、借地権割合を表す記号です（詳細については、ここでは省略する）。これら

生前の相続相談につながる話題3選

② 所有不動産記録証明制度 スタート



草薙法律事務所 所長
弁護士
草薙 一郎

J A全中・J Aまちづくり情報センター顧問、元中央大学法学部非常勤講師。日本農業新聞の連載「所有者不明土地解消へ」、「J Aまちづくり資産管理情報」への寄稿ほか執筆多数。

2026年2月から「所有不動産記録証明制度」が始まった。相続登記の義務化と併せて、不動産管理を巡るルールは大きな転換点を迎えている。本稿では、制度の概要を整理するとともに、組合員に伝えるべきポイントを紹介する。

1 所有不動産記録証明制度について

2026年2月2日から、所有者またはその相続人等からの請求で、所有者または被相続人が所有する不動産をリスト化して証明する「所有不動産記録証明制度」が開始されました。

不動産登記法119条の2には、次のように記載されています（以下抜粋）。

1 何人も、登記官に対し、手数料を納付して、自らが所有権の登記名義人（これに準ずる者として法務省令で定めるものを含む。）として記録されている不動産に係る登記記録に記録されている事項のうち法務省令で定めるもの（記録がないときは、その旨）を証明した書面（以下この条において「所有不動産記録証明書」

という。）の交付を請求することができる。

2 相続人その他の一般承継人は、登記官に対し、手数料を納付して、被承継人に係る所有不動産記録証明書の交付を請求することができる。

3 前二項の交付の請求は、法務大臣の指定する登記所の登記官に対し、法務省令で定めるところにより、することができる。

4 前条第三項及び第四項の規定は、所有不動産記録証明書の手数料について準用する。

2 創設された背景

2024年4月から相続登記が義務化され、相続人は相続で不動産を取得したことを知った日から3年以内に相続登記をすることが義務づけら

生前の相続相談につながる話題3選

③ Q&Aで学ぶ おひとりさまの相続



株式会社イフケア北九州
代表取締役
神田 紀久男

日本大学法学部卒業後、合資会社安川電機製作所（現：株式会社安川電機）入社。2003年株式会社イフケア北九州創業。2010年より一般社団法人終活カウンセラー協会認定終活講師。北九州市民カレッジ等で終活セミナー講師を務める。コラム執筆、ラジオ出演多数。

大相続時代を迎えつつある昨今、単身世帯は増加傾向にある。いわゆる“おひとりさま”の相続は、今後ますます身近な話題になることが予想される。本稿では、終活や相続へのよくある不安と知っておきたい知識を、Q&Aで解説する。

遺言がない場合、相続財産は、相続人の話し合いによって財産分割されます。その話し合いが上手くいかないと、トラブルとなり、裁判・調停・和解などの法的手続を行っていくことになります。実際に、こういった紛争は年々多くなっています。また、財産が少ない方こそ、紛争事案になるケースが多いようです。財産がある方ほど、相続

財産の処理を生前から考えられていると思われず、財産の大小に関係なく、自分の財産をどのように次世代に引き継ぐか、どのように活用してもらいたいのか、それをしっかりと伝えておくことは、トラブル防止のために必要なことです。そのためにも、エグゼクティブノート（遺言の作成を検討していただきましょう）。



A1

そうではありません。財産の大小で相続トラブルが起きるかどうかが決まるわけではありません。

Q1

大した財産はないから、何もしなくてもいいよね？

単身世帯の増加に加え、相続人がいても疎遠、誰にも頼りたくない等、相続の希望は多様化しています。組合員が

「引き継ぎたい人がいない」と聞くこともあるでしょう。ここでは、そのような方も「おひとりさま」とよびます。

「おひとりさま、よほ……」

解説

令和8年度

税制改正大綱

のポイント



税理士 1級FP技能士 河野利明

1959年愛媛県八幡浜市出身。1982年京都大学法学部卒業、日本鉱業株式会社入社。特殊鋼営業部で対中国貿易などを担当。1988年税理士登録（東京税理士会）河野利明税理士事務所開設。農林中金アカデミー研修講師。

I 改正の概要

令和7年12月19日、令和8年度税制改正大綱が与党（自由民主党・日本維新の会）より公表され、同月26日に閣議決定されました。

前年から続く「年収の壁」の議論が新しい政権の枠組みの中でさらに進み、結果として当初からの要請だった「年収178万円の壁」が実現す

る運びとなりました。「物価高対策」を求める世論の要請の下に、過去に例をみない「課税最低限の引上げ」（Ⅱ基礎控除・給与所得控除の増額）がなされようとしています。

例年のスケジュールでは、閣議決定後、改正法案が国会において審議され、3月末に衆参両院で可決成立、4月1日に施行という流れになります。

Ⅱ 基礎控除および給与所得控除の引上げ

まさに「年収の壁」の議論に係る改正事項です。中低所得者、とりわけ給与収入を得ている方（給与所得者）に対する所得税の減税措置です。課税が発生しない年収の上限が増額されると同時に、課税される場合であっても税額が軽減されます。

1 基礎控除の引上げ（図表1）

改正のポイント

(1) 本則部分の引上げ（物価上昇対応）

合計所得金額が2350万円以下である個人の基礎控除額が、58万円から4万円引き上げられ、62万円とされます。

(2) 特例（加算額）の見直し（三党合意を踏まえたさらなる対応）

令和7年度税制改正において、基礎控除に一定の金額（最大37万円）が加算される特例が設けられましたが、この現行の加算額が5万円引き上げられて42万円とされます。また、この42万円の加算対象者が、合計所得金額489万円以下の場合まで拡大されます。

適用時期

令和8年分の所得税からスタートしますが（次々頁図表3）、月々給与から天引きされる所得税の源泉徴収については、令和9年1月1日以後に支払う給与等から変更になります。

その理由としては、年の途中で源泉徴収額を変えてしまうと、給与計算実務がとても混乱することが、過去の経験