

# ASAHI NEWS

令和3年7月12日  
第136号

朝日税理士法人 城南支社  
TEL:03-3700-3331  
FAX:03-3700-8942  
<http://www.asahitax.jp>



## ■ ■ ■ 7月の主な予定 ■ ■ ■

### 税務・会計

- 7月12日：源泉所得税(納期特例分)の納期限
- 7月15日：所得税の予定納税の減額申請期限
- 8月 2日：所得税の予定納税額の納期限(第1期分)

### 経営・経済

- 7月15日：日銀金融政策決定会合(日銀、16日まで)
- 7月20日：全国消費者物価指数発表(総務省)
- 7月21日：21年上半期の貿易統計発表(財務省)
- 7月22日：欧州中央銀行(ECB)定例理事会(独フランクフルト)
- 7月29日：4～6月期の米GDP速報値発表(米:商務省)
- 7月30日：有効求人倍率発表(厚労省)
- 7月30日：鉱工業生産・出荷・在庫指数速報発表(経産省)



# 令和3年分の路線価の公表、6年ぶりの下落

国税庁から7月1日に令和3年分の路線価と評価倍率が公表されました。

それを受けた日本経済新聞やNHKのニュース記事によると全国約32万地点の標準宅地は前年比0.5%のマイナスとなり、6年ぶりの下落とされています。新型コロナウイルス感染症の影響により観光地や繁華街などでの下落が目立つようです。

## 路線価の公表

最高路線価は、22都市が下落、17都市で横ばい、上昇もわずか8都市で上昇率も5%未満となりました。最も下落率が大きかったのは奈良市でインバウンド需要の激減が影響したと思われます。

各都市の特徴は下の表のとおりとなっております。

上昇率 5%未満	札幌、仙台、宇都宮、千葉、横浜、福井、佐賀、大分
横ばい	秋田、山形、水戸、前橋、さいたま、富山、岐阜、和歌山、鳥取、松江、岡山、山口、高松、松山、福岡、長崎、宮崎
下落率 5%未満	青森、福島、新潟、長野、甲府、金沢、静岡、名古屋、津、大津、京都、広島、徳島、高知、熊本、鹿児島、那覇
下落率 5%以上 10%未満	盛岡、東京、大阪、神戸
下落率10%以上	奈良

路線価で1位となったのは依然として銀座中央通り「鳩居堂」前(東京都中央区銀座5丁目)で、36年連続でトップとなったものの、1平米あたり4,272万円となり、前年比7.0%のマイナスとなりました。

## 路線価とは

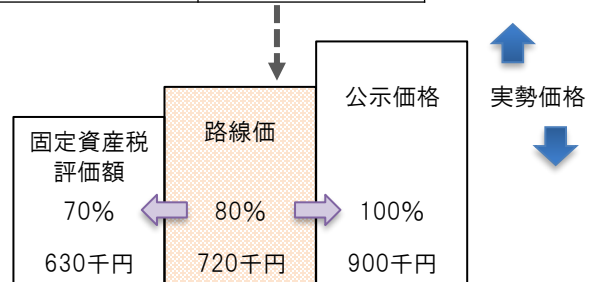
土地の価格は一物多価と言われています。ひとつの土地でも、利用目的に応じて様々な価格等が付きまします。主に実勢価格・公示価格・路線価・固定資産税評価額などがあります。その中で、路線価とは、宅地の相続や贈与の際、その宅地の価格の計算(評価)に用いられる1㎡当たりの評価額をいいます。

### 【路線価】

(単位:千円/㎡)

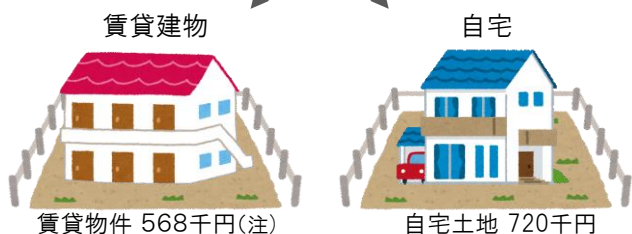
住所	地区区分	借地権割合	令和3年
自由が丘〇-5-〇	普通住宅地域	70%	720

### 【土地の価格体系】



### 【1㎡当たりの価格】

(注) 賃貸物件は自用地上に対して評価減(この場合21%減額)を受けられます。  
 ※借地権割合70%の地域の場合



## 低解約返戻金型保険等の名義書換時の評価方法の見直し

令和3年7月1日より、低解約返戻金型保険の所得税法上の評価方法が変わり、法人がこの保険を役員又は使用人(以下「役員等」という)に対して譲渡する場合などの税金計算に影響が生じます。



## 概要

## 低解約返戻金型保険

低解約返戻金型保険は、保険期間の開始から一定期間は解約返戻率が非常に低く、その後は解約返戻率が一気に高くなる保険商品です。

これまではこの保険を法人で契約して、解約返戻率が低い時期に役員等に譲渡することにより、給与所得となるべきものを一時所得とすることで所得税の負担を減少させることができました。

## 解約返戻金と評価額

図表1は、解約返戻率が契約後4年目までは20%と低く、5年目にピークを迎え一気に95%となる低解約返戻金型保険の4年目と5年目の状況を抜粋したものです。

この保険を法人で契約し、4年目の保険料を支払った時点で役員等に譲渡をして、名義を役員等へ書き換えます。改正前は、この保険の名義書換時の所得税法上の評価額は、解約返戻金額でした。そのため、役員等は、800万円円で保険を買い取ることができました。

役員等は、5年目の保険料1,000万円を支払った後、この保険をピーク時に解約し、4,750万円の解約返戻金を取得できます(※1)。

その場合、役員等は  $4,750\text{万円} - (800\text{万円} + 1,000\text{万円}) = 2,950\text{万円}$  の利益を得ます。

解約返戻金
改正前評価額
解約後
個人支払保険料

2,950万円の利益に対して、課税所得金額となるのは、

$$\frac{[(4,750\text{万円} - 1,800\text{万円}) - 50\text{万円}]}{\text{一時所得の金額}} \times 1/2 = 1,450\text{万円}$$

これは、保険の解約返戻金が一時所得となるため、役員報酬等として2,950万円を支給した場合と比べて、所得税の課税所得金額を減額することができました。

(※1) 但し、この取引は役員にとって会社に対する忠実義務が問われる可能性がある行為です。

## ➤ 改正による影響

今回の改正により、名義書換時の所得税法上の評価額が変わりました。解約返戻金額から会社資産計上額になったのです。

そのため、この保険を名義書換するためには、役員等は3,420万円で買い取らなければならなくなりました。

すると一時所得の対象となる利益も  $4,750\text{万円} - (3,420\text{万円} + 1,000\text{万円}) = 330\text{万円}$

改正後評価額

と少なくなり、所得税の課税所得金額を減額することができなくなりました。

図表1 解約返戻金額と会社資産計上額

払込年数	年間保険料	払込累計	返戻率	解約返戻金額	会社資産計上額(※2)
4年目	1,000万円	4,000万円	20%	800万円 改正前評価額	3,420万円 改正後評価額
5年目	1,000万円 (※3)	5,000万円	95%	4,750万円	

(※2) 保険書換時の会社資産計上額  $1,000\text{万円} \times 95\%$  (最高解約返戻率)  $\times 90\% \times 4\text{年}$  (法基通9-3-5の2)

(※3) 名義書換後の5年目は役員等が保険料を負担

## 対象になる保険契約

対象の保険契約等は、令和元年7月8日以降に締結したもので、名義書換時の解約返戻金の額 < 名義書換時の資産計上額  $\times 70\%$  など(法基通9-3-5の2の適用を受けるもの)に限られます。