

始めよう!

複式簿記とアパマン経営実務の勉強 第8回

敷金を清算するときの仕訳 通常のケース

「預かり金」は
仮受金の勘定科目に

アパマン経営で最も難しいのは敷金を清算するときの仕訳。そこで今回と次回の2回にわたって解説することとします。1回目である今回は敷金を入居者負担の修繕費に充当するケースです(今回は滞納家賃と相殺する場合について取り上げることとします)。

まずは次の事例をご覧ください。入居者が退去することになったので、返還することになる入金済みの前払い家賃と預かり敷金から入居者負担の修繕費を差し引いて支払うケースです。

11月20日に入居者が退去することになったので、入居者負担の修繕費を敷金等から差し引いて支払った。

● 預かり敷金	345,000円
● 日割り家賃等	11月21日～11月30日分(10月中に11月分を入金済み)
・家賃	115,000円×10日/30日=38,333円
・共益費	4,000円×10日/30日=1,333円
・駐車料	21,000円×10日/30日=7,000円
● 修繕費	
入居者負担分	87,150円
オーナー負担分	99,750円
合計	186,900円

A 修繕の手配をオーナー自ら実施するケース

まずは修繕の手配をオーナー自ら実施するケース。オーナー自らリフォーム会社に修繕を依頼するとともに修繕費

を支払うことになるわけですが、次の仕訳はそのときのものです。

(借方)修繕費
186,900
(貸方)普通預金
186,900

そして、このうち入居者負担分である87,150円については預かっている敷金等から差し引いて支払うこととなります。次の仕訳をご覧ください。

(借方)預かり敷金
345,000
(借方)家賃収入 38,333
(借方)共益費収入 1,333
(借方)駐車料収入 7,000
(貸方)普通預金
304,516
(貸方)雑収入 87,150

貸方に雑収入として87,150円が計上されています。つまり修繕費(経費)と雑収入

(売上)が両建てになっているわけですが、オーナーの実質負担額は修繕費186,900円から雑収入87,150円を差し引いた額99,750円ということになります。

B 修繕の手配を管理会社が行う場合

それでは修繕の手配を管理会社が行う場合はどうなるのでしょうか? 次の仕訳をご覧ください。

(借方)預かり敷金
345,000
(借方)修繕費 99,750
(借方)家賃収入 38,333
(借方)共益費収入 1,333
(借方)駐車料収入 7,000
(貸方)普通預金
491,416

借方に修繕費99,750円が計上されています。これはオーナー負担の修繕費です。管理会社から請求が来ますので、それに基づいて支払うことになったものです。なお、管理会社は当然ながら入居者にも入居者負担分を請求します。

このように、いずれの方法であってもオーナーの実質負担額は一緒なのでいずれの方法でもよさそうなのですが、消費税の額が違ってくる場合があります。ご注意ください。

その理由はこうです。つまり消費税の計算方法に簡易課税方式というのがありますが、この方法は売上金額だけで消費税の額を計算する仕組みになっていますので、雑収入の額だけ売上げが増える両建て経理のほうが税額が多くなるというわけです。ただし、消費税が関係するのは貸しビルの家賃とか駐車料の場合だけです。アパマンの家賃は関係ありません。



鹿谷会計事務所
鹿谷 哲也 所長

profile

1952年香川県生まれ。慶応大学卒業。(株)鹿谷総合研究所代表取締役。著書に「家主さん、地主さん、もっと勉強して下さい!」、「アパマン経営、なぜ失敗するのか?」など。家主さん向けの会計ソフト「らくらく社計簿」を独自に開発、販売している。