

始めよう!

複式簿記とアパマン経理実務の勉強 第9回

敷金を清算するときの仕訳 〜滞納家賃と相殺するケース

預かり金は家賃を滞納した場合の補填が目的

アパマン経理で最も難しいのは敷金を清算するときの仕訳。今回は預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したが、今回は滞納家賃と相殺するケース

家賃を滞納していた入居者が自己破産し退去することになった。

- 預り敷金・・・246,000円
- 滞納家賃の明細<本年度分・・・退去時点(2010年2月5日)で未収入金を計上する>

年次	家賃	共益費	合計
2010年1月分	82,000円	3,000円	85,000円
2010年2月分(※)	14,642円	535円	15,177円
合計	96,642円	3,535円	100,177円

※2月1日から2月5日までの日割り家賃等

<過年度分・・・昨年の決算時(2009年12月31日)で未収入金を計上したものと>貸借対照表に計上している未収入金の額・・・255,000円

スについて解説いたします。

A 未収入金がある場合

この事例では2010年の2月5日に退去しておりますので、1月分と2月1日から退去日である5日までの日割り家賃等を未収入金として計上する必要があります。退去するまでの家賃等については請求権があるわけですから、次のようにいったん未収入金を計上する必要があります。

(借方)未収入金 100,177 /
(貸方)家賃収入 96,642 /
(貸方)共益費収入 3,535

なお上記の仕訳例では1月分と2月分の合計額を未収入金として計上しておりますが、月別の収入金額を明らかにするため実務上は月別に仕訳することになります。

B 貸倒れがあつた場合

上記は未収の家賃等を計上するための仕訳ですが、入居者が自己破産により退去し回収できなくなったわけですから、その貸し倒れの処理をする必要があります。次の仕訳をご覧ください。

(借方)預り敷金 246,000 /
(貸方)未収入金 355,177 /
(貸方)貸倒損失 109,177

預り敷金というのは入居者が家賃を滞納した場合に、それを補填(ほてん)することがそもそもの目的ですから、貸し倒れの事実が発生したらまず預っている敷金と相殺することになります。そして、この事例のように未収入金の額が預り敷金よりも多い場合には差額を貸し倒れ処理することになります。

ことなるわけです。なお未収入金355,177円は過年度分255,000円と当年度分100,177円との合計です。

ところで以上の解説は事業的規模であることを暗黙の前提としておりますので預り敷金では相殺できない額を貸し倒れ損失として貸し倒れが発生した年度の必要経費としてい入るので。ところが事業的規模でない場合、つまり5棟10室未満であるときは過年度分と本年度分に分けて次のように処理する必要がありますのでご注意ください。

事業的規模に満たない場合

過年度分：・昨年度に計上した未収入金255,000円と預り敷金246,000円を相殺し、残額9,000円の収入減については所得税を再計算の上、更正の請求をする。

(借方)預り敷金 246,000 /
(貸方)未収入金 255,000 /
(貸方)家賃収入 9,000

本年度分：・上記の仕訳により預り敷金がゼロとなったので本年度の仕訳は必要ありません。ただし、当年度の家賃等収入100,177円と貸し倒れ損失を両建て経理することは可能です。

(借方)貸倒損失 109,177 /
(貸方)家賃収入 109,177

なお、以上は預り敷金の方が昨年度に計上した未収入金の額よりも小さいケースですが、逆に大きい場合には当然ながら更正の請求はありません。そして差額について当年度に計上する未収入金と相殺する仕訳が必要となります。



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「らくらく社簿」を独自に開発、販売している。