

# 税務相談室

## 簡単経理の「落とし穴」(その二)

不動産賃貸業の経理は取引内容が身近でしかも定型のため初心者の方でもなじみやすいのではないかと思います。ところが、この業界特有の敷金の扱いになると、ちょっとした簿記の知識と応用が必要になり、そこには、複式簿記を使わない、いわゆる、簡単経理で済ましている人にとっては、”落とし穴”もあります。そこで、今回は「預り敷金」の処理に当たって注意していただきたいところと、そのチェックポイントを紹介いたします。

### 残高が合わない!

複式簿記を使っている人から「残高が合わなくて困った。」という話を聞いたことはありませんか。ここで敷金の残高が合わないというのは、実際の残高、例えば、管理会社から送られてくる「家賃支払明細書」に示された敷金の残高と帳簿残高が一致しないことをいい、それは会計記録や経理方法に誤りがあることを知らせる”警戒警

報”なのです。ところが、こちらは簡単経理だから、そんな苦労をしなくすむ。なんて思っている人はいませんか。簡単経理だからと言って複式簿記と異なる答えが出ていいはずはありませんし、税務調査に際して複式簿記なら分かっていたはずの誤りが免責されるわけでもありません。要は、誤りがあっても本人がそれに気付かないだけなのです。

### こんな誤りはありませんか?

敷金の残高が合わない原因として考えられるのは次のとおりです。もし、ここに誤りがあると、敷金の帳簿残高は実際の残高より多くなり、結果として、所得の過少申告につながります。この点は税務調査でも関心が向けられるところであり、「残高が合わない。」ことを知らせる警報が鳴らない簡単経理では特に注意してください。

①入居者から受け取った敷金のうち「敷引」部分は家賃収入として計上すべきところ、これを「預り敷金」として計上していないか。

②退去工事費用のうち退去者が負担すべき費用を敷金と相殺したときは、その相殺額は敷金の返却(減少)として処理すべきところ、これを修繕費に計上していないか。

### 帳簿のつけ方

現金や預金の出納だけを記録する簡易帳簿を採用している場合でも、複式簿記の場合と同じく、正しい所得の計算が求められます。そこで、簡易帳簿でも日常の記録に次のような工夫を加えれば、決算に際して勘定科目を集計することにより、正しい所得(損益)の計

算と敷金の残高照合が可能になります。ここに示す記載例のポイントになるのは、入居時にまとまったお金を一度に受け取り、あるいは、退去工事の際にまとめたお金を一度に支払ったときでも、あたかも勘定科目ごとに別々の入出金があったかのように記録することです。

### ○預金出納簿の記載例

例1) 入居者から敷金として35万円を受け取った。  
うち20万円は「敷引」である。

日付	勘定科目	勘定科目	出金	残高	相手先	摘要
×××	家賃収入	200,000			入居者	敷引収入
×××	預り敷金	150,000		×××	入居者	預り敷金

例2) 退居工事費としてリフォーム業者に30万円を支払った。  
うち20万円は家主負担、10万円は退去者負担である。  
退去者には預り敷金から工事費10万円を差し引いた5万円を返金した。

日付	勘定科目	入金	出金	残高	相手先	摘要
×××	修繕費		200,000		リフォーム業者	大家負担の工事代金
×××	預り敷金		100,000		リフォーム業者	退去者負担の工事代金
×××	預り敷金		50,000	×××	退去者	預り敷金の返却

ハッピーハウス税務相談室  
税理士 坂西 史也  
電話 092(562)9510

