

賃貸管理会計のススメ



筆者
 中島 結実
 依田 (石井) 公認
 会計士税理士事務所 I T経営支援
 室サプリーダー
 中央大学商学部会計学科卒。宅地建物
 取引主任。セイコーエプソン(株)に
 て教育・企画担当として活躍。その後、現職。現在は、
 複数の不動産業クライアントに、経
 理・会計処理の指導のみならず、IT
 導入支援および業務標準化コンサル
 ティングを実施。

管理委託形態と 出入金目を把握

賃貸管理は、何百何千という同じような金額の家賃の入金を特定し、契約、更新、退去の管理、オーナーへの送金を行うことが、重要な業務となっております。

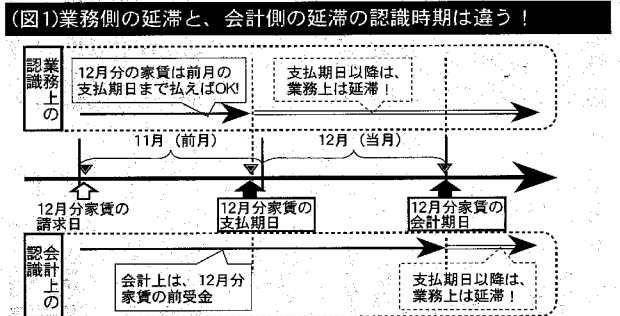
よって管理件数が多くなれば、煩雑さを極めるため、システムを導入することによって、著しく業務改善へとつながります。

この賃貸管理のシステムはいろいろなタイプがあります。金額の違いだけでなく、どれも同じように見受けますが、実際は違います。それぞれ目的、用途に合わせて導入しなくてはなりません。

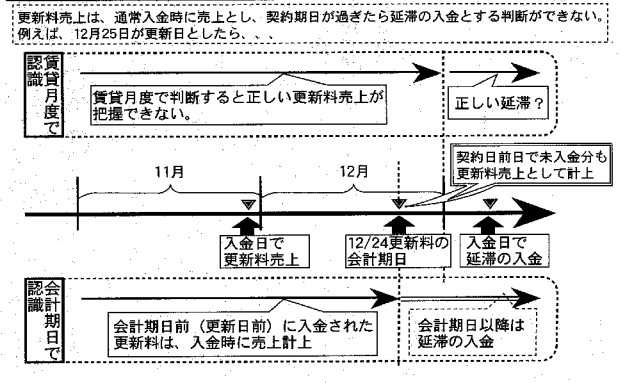
例えば、毎日の出入金の管理を行いたいのであれば、大福帳のように記録できるタイプのものがあります。大福帳なので、現預金の入金だけ、出金だけといった、取引のみを管理する二元的集計となりますので、会計に数字に置き換える時、一手間必要となり、また複雑な管理形態だと、手間をかけてもできない場合も出てきます。

ここでは、今まで連載してきた内容を実現するため、つまり賃貸管理会計を行うためのシステムのポイントについてお話

⑥賃貸管理システム導入は目的を明確に



(図1)業務側の延滞と、会計側の延滞の認識時期は違う!



(図2)会計期日がないと、売上の入金か延滞の入金かわからない!

期日を設定し会計処理を最適化

目的別のシステム選んで効率アップ

第3回の「金に色あれど、されど思入人は少な」と、説明したように、集金代行とサブリースの収支の会計処理は、異なります。

★管理委託で集計ができる。この管理委託形態での集計ができれば、集計から出力される数字のどれが、どの管理委託のどの作業から入ったか、経理処理をしなくて済みます。これに、集計の仕訳は、一つの取引として扱われます。管理委託形態の仕訳作業を、金とともに入金として集計できます。

システム導入のポイント
 ①管理委託で集計
 ②賃料項目を多面的に
 ③業務と会計期日を別集計
 ④目的に合うルールづくり

一般的システムは業務の期日は当然あります。これを会計の立場から説明したのが、(図)です。真ん中に時間軸があり、上部は業務の認識となり下部は会計の認識となります。

この例から見ると、売上はもろろん、延滞の考え方が業務と会計が異なります。業務はあくまで契約書に記載されている前家賃の支払期日までに支払わなければ、延滞となりませんが、会計は当月家賃が支払わなければ延滞として把握します。

この数字を把握するためには、会計の期日も必要となります。

この会計の期日を持つというところは第2回の「売上の計上時期を毎回のさかのぼって1カ月前のデータを修正や削除すれば売上が変わります。」でも説明したように、入金金の不明なデータの入金元が判明し、やはりさかのぼって入金金を修正しなければ、預かり金が異なります。

また、先月のデータをよび出していくか、集計したところに、漏れて、ポイントを絞って集計したところを、考えられることが肝心かと申します。

要となり、やはり効率がしとなります。そうなる、システムそのものの数字の信頼性がなくなります。

やはり、賃貸管理のシステムに限りませんが、ルールがなければ、システム導入では、どんな高いシステムを買っても宝の持ち腐れとなってしまいます。

逆にルールが守れない、ルールがない会社は、システムに縛りを設け、自由度(選択の余地)をなくすることによって、ルールを守ることができません。しかし現場では、自由に変更できないため「このシステムは使えない」という烙印(らしい)を押されるかもしれません。これも一つの選択となり、一考であると思えます。

和式便器を洋式にリフォーム!
 自社職人が直接施工する専門店だから
 安く早く確実にリフォーム!

激安 **入居率UP!**
¥149,800より

洋式へ

大好評
 ネットをご覧ください!

ケース 検索 施工事例も満載!

0120-88-3852