賃貸管理会計のススメ

⑦賃貸管理会社の会計処理と決算書の見方について

戦略のカギは収益構造の〝見える化〟

国土交通省における社会資本整備審議会産業分科会不動産部会にて「賃貸不動産管理に関する制度の検討」がなされ、賃貸不動産管理業に登録制度を設け、不適切な行為を排除する規制を行うなどの措置を講ずるという案までで、2009年は終わりそうです。

この制度の要件の詳細はまだ決定していませんが、オーナーにおいても、この制度の適用を受けているか賃貸管理会社を選ぶにあたっての一つの要件になると思われます。

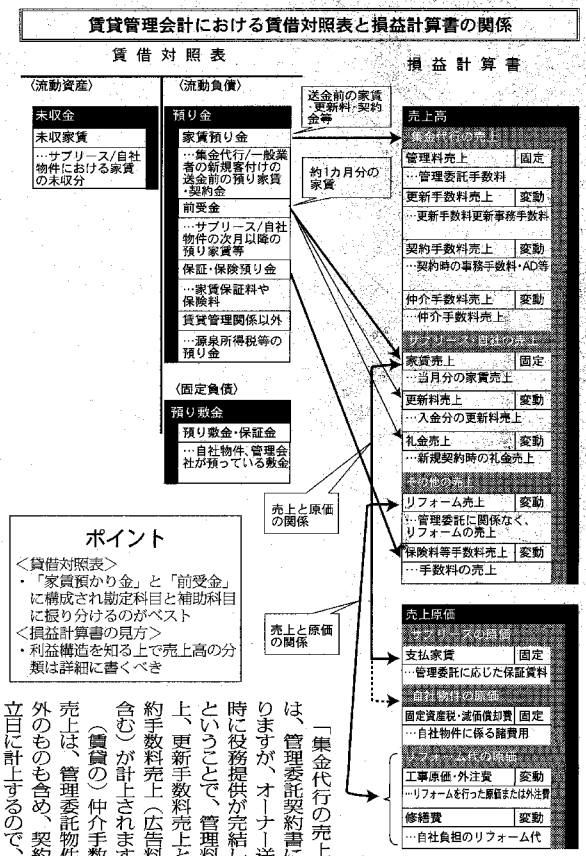
またその際に、賃貸管理会社の財務諸表をオーナーへ開示する機会もあるかもしれません。

しかしその機会により、賃貸管理会社自身も適正な財務諸表の作成を行い、より自社の財務体質や収益体制を理解して、自社の強みや次への戦略へ結びつけられると思われます。

最終回は、賃貸管理業の財務諸表の見方、または指標としての考え方についてお話をいたします。

★賃貸管理にかかわる貸借対照表の見方

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



ポイント

〈賃借対照表〉
・「家賃預かり金」と「前受金」に構成され勘定科目と補助科目に振り分けるのがベスト

〈損益計算書の見方〉
・利益構造を知る上で売上高の分類は詳細に書くべき

「預り敷金」は、管理形態にかかわらず、賃貸管理会社が預った賃貸の敷金が計上されます。この入金されたお金は、図で示す貸方の「預り金」にプールされます。

「預り敷金」は、管理委託契約によりますが、次月の家賃、当月以前に回収し、その際、この「預り金」は、集金代行のオーナーに代って賃借人より預っている「家賃預り金」の分類と、サブリースや自社物件のように自分が賃貸人となっている「前受金」の分類に構成され、その構成別に勘定科目を分ける、または補助科目に振り分けるのがベストとなります。その「家賃預り金」には、集金代行物件のオーナーに送金する前の家賃等の金額となります。

その中身は、管理委託契約の際、第2回の「売上計上時期を毎るべからず。キャッシュフローの狂いを思い知るべし」で説明したように、契約時の敷金償却があれば、償却後の金額が計上されます。

「保証・保険預り金」は、第4回の「業務と会計の数字と同じであること、さにあらず」でも説明したように、延滞という考え方が業務と異なりますので、サブリース・自社物件の当月分以前の延滞家賃等の金額を預った賃貸管理会社が計上してあります。

借方の「未収金」は、新規、更新時に他業者へ支払うための保証料や保険料の預り金となります。

「保証・保険預り金」は、特に店舗の保証金は額が大きいので注意が必要です。

★賃貸管理にかかわる損益計算書の見方

一般的には、図のように細かく分類して表示してあることは少ないですが、自社の利益構造を知る上ではぴ分けて計上することをお勧めします。また各項目に「固定」「変動」と記してあります。

この入金されたお金は、図で示す貸方の「預り金」にプールされます。

「預り敷金」は、管理委託契約によりますが、次月の家賃、当月以前に回収し、その際、この「預り金」は、集金代行のオーナーに代って賃借人より預っている「家賃預り金」の分類と、サブリースや自社物件のように自分が賃貸人となっている「前受金」の分類に構成され、その構成別に勘定科目を分ける、または補助科目に振り分けるのがベストとなります。その「家賃預り金」には、集金代行物件のオーナーに送金する前の家賃等の金額となります。

その中身は、管理委託契約の際、第2回の「売上計上時期を毎るべからず。キャッシュフローの狂いを思い知るべし」で説明したように、契約時の敷金償却があれば、償却後の金額が計上されます。

「保証・保険預り金」は、特に店舗の保証金は額が大きいので注意が必要です。

借方の「未収金」は、新規、更新時に他業者へ支払うための保証料や保険料の預り金となります。

「預り敷金」は、管理形態にかかわらず、賃貸管理会社が預った賃貸の敷金が計上されます。

★賃貸管理にかかわる損益計算書の見方

一般的には、図のように細かく分類して表示してあることは少ないですが、自社の利益構造を知る上ではぴ分けて計上することをお勧めします。また各項目に「固定」「変動」と記してあります。

つまり業務では通常前家賃も含み、把握する延滞家賃のうち、前家賃の金額を含まない額が、「未収金」となります。

★賃貸管理にかかわる損益計算書の見方

一般的には、図のように細かく分類して表示してあることは少ないですが、自社の利益構造を知る上ではぴ分けて計上することをお勧めします。また各項目に「固定」「変動」と記してあります。

この入金されたお金は、図で示す貸方の「預り金」にプールされます。

「預り敷金」は、管理委託契約によりますが、次月の家賃、当月以前に回収し、その際、この「預り金」は、集金代行のオーナーに代って賃借人より預っている「家賃預り金」の分類と、サブリースや自社物件のように自分が賃貸人となっている「前受金」の分類に構成され、その構成別に勘定科目を分ける、または補助科目に振り分けるのがベストとなります。その「家賃預り金」には、集金代行物件のオーナーに送金する前の家賃等の金額となります。

その中身は、管理委託契約の際、第2回の「売上計上時期を毎るべからず。キャッシュフローの狂いを思い知るべし」で説明したように、契約時の敷金償却があれば、償却後の金額が計上されます。

「保証・保険預り金」は、特に店舗の保証金は額が大きいので注意が必要です。

借方の「未収金」は、新規、更新時に他業者へ支払うための保証料や保険料の預り金となります。

「預り敷金」は、管理形態にかかわらず、賃貸管理会社が預った賃貸の敷金が計上されます。

★賃貸管理にかかわる損益計算書の見方

一般的には、図のように細かく分類して表示してあることは少ないですが、自社の利益構造を知る上ではぴ分けて計上することをお勧めします。また各項目に「固定」「変動」と記してあります。

つまり業務では通常前家賃も含み、把握する延滞家賃のうち、前家賃の金額を含まない額が、「未収金」となります。

「サブリース・自社の売上」は、自社が賃貸人となりますので、自分の商品を仕入れて売るのと同じ考え方になります。

従って、「家賃売上」は入居者の当月の家賃を売上として計上します。

この「家賃売上」は、延滞した家賃も本来は、当月のみとなり、前家賃は計上しません。

「更新料売上」や「礼金売上」は第2回の「売上計上時期を毎るべからず。～」で説明したように、賃貸借契約開始日前の入金時点で売上計上となるので、先ほどの「前受金」を通りません。ただし、破線の矢印で示していますが、売上計上基準によって、入金時に売り上げを計上せず、計上基準により、前受金より振り替えられる場合もあります。

「その他の売上」には、原状回復や修繕といった「リフォーム売上」があります。売上の計上は、原価の発生と対になりますので、売上の計上基準を考える必要があります。

また「保険料等手数料売上」もあります。

「売上原価」は、管理委託契約によりますが、サブリースの賃貸借契約による当月の「支払家賃」が発生します。

図にもあるように、「家賃売上」の売上と原価の関係ですので、簡単な粗利が見えます。ただし、自社物件の売上も含まれるので、正確に見たい場合は分ける必要があります。

また、自社物件の原価として、「固定資産税・減価償却費」がある場合は、含めて考えてみます。

「リフォーム売上」の原価である「工事原価」「外注費」や、管理物件で自社負担となったリフォーム代の「修繕費」があれば、含めて原価とすれば、やはり粗利を見ることができます。

これらの勘定科目の使い方は、会社が自ら決められるため、これはあくまで一例です。

★賃貸管理会計のススメで、今こそ収益構造の見える化を進めましょう

今まで連載を重ねた賃貸管理会計の考え方を踏まえた上でシステムの選択を行うことにより、今までざっくりとうかっていたという感覚での利益から、どこでもうけていて、どこが損をしているかが見え、そして自社の収益構造をとらえ、どのように変えるべきか、次への戦略が見えてきます。

一例として、会計ソフト側で、管理委託に合わせて部門を設定すれば、管理委託グループごとの収支が見えますし、またプロジェクト管理ができるソフトなら、個々の管理委託ごとに収支を把握できるので、より明確に収益構造を分析することができます。

これらを行うことにより、とりまく環境の変化に対応していく手立てを考えることができると思われます。

最後に今回で「賃貸管理会計のススメ」は終了いたしますが、賃貸管理会社における会計の考え方で、多少なりとも感じていただけた部分があれば、今後御社で実践に移していかれることをお勧めいたします。

筆者

中屋 結実
佐田（石井）公認会計士税理士事務所 IT経営支援室サプリーダー
中央大学商学部会計学科卒。宅地建物取引主任者。セイコーエプソン㈱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。