

# 敷金・保証金・権利金の授受に伴う 経理処理をおさらいする

オフィスや店舗として不動産を借りる際、発生するのが「敷金」「保証金」などです。契約時に家賃の数か月分を支払うものですが、その契約形態により処理が異なります。ここでは、その概要と経理実務を紹介いたします。

北村税理士事務所

税理士

北村 英寿



## 敷金・保証金・ 権利金とは

事務所や店舗等を賃借する際、建物賃貸借契約の締結時に敷金・保証金・権利金といった支払いをするのが一般的ですが、同じような場面で登場するにもかかわらず、実務上これらの定義は必ずしも一様ではありません。それぞれに違いがあるか、違いがあるとすれば何が異なるのか、きちんと理解したうえで適正な経理処理をする必要があります。

### (1) 敷金

敷金とは、建物賃貸借契約を締結する際に借主が貸主へ支払う（預ける）金銭のことで、借主が貸主に対して負う債務の一切を担保するものです。

借主の債務の代表的な例は、賃料や管理費を支払う義務、退去する際の原状回復義務、損害賠償責任です。

敷金は借主が貸主に預けた金銭ですから、契約が終了した際に債務不履行がなければその全額が返還されます。

債務不履行がある場合にはその

額が敷金から控除され、残額が返還されます。債務不履行の額のほうが大きい場合には、足りない分を追加徴収されます。

### (2) 保証金

保証金も、敷金と同じ法的性格（借主の債務の担保）として貸主へ支払われることがほとんどですが、敷金以外の法的性格を含む契約内容となっている場合には注意が必要です。

その一例が建設協力金です。建設協力金とは、借主が土地所有者に対し差し入れる建物の建設資金

のことで、土地所有者はその資金をもとに建物を建設し、完成した建物を借主に賃貸します。完成後は建設協力金が「保証金」へと名称変更し、賃貸借契約期間にわたり返済されますので、このような場合における保証金は金銭消費貸借契約としての法的性格を有することになります。

また、保証金は敷金と同じ法的性格（借主の債務の担保）を有する場合であっても、敷金と異なり、借主に債務不履行がなくても「敷引き」または「償却」として、あらかじめ返還されない金額が設定

されていることがあります。

### (3) 権利金

権利金とは、建物賃貸借契約を締結する際に借主が貸主へ支払う「権利の設定の対価」です。

具体的には、立地上優位な場所を賃借できる権利を特別に評価し、その権利に対価性があると認められた場合や、比較的長期の建物賃貸借契約を締結した場合には貸主自身の利用が制限されるため、そこに対価性があると認められた場合に、権利の設定の対価として権利金が支払われます。

権利金は権利の設定の対価ですので、一般的には建物賃貸借契約が終了した場合であっても返還されない契約内容となっていることが多いです。

以上のように、敷金・保証金・権利金にはそれぞれ細かな違いがあるのですが、同じ用語を用いても地域の間慣習や時代によりその内容が異なることが珍しくないため、それぞれの用語にとらわれることなく契約内容をよく理解することが重要です。

折しも、平成29年に改正された民法622条の2第1項において、敷金とは「いかなる名目によ

るかを問わず、賃料債務その他の賃貸借に基づいて生ずる賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務を担保する目的で、賃借人が賃貸人に交付する金銭をいう」と定義されましたが、これは、それぞれの用語にとらわれることなく契約内容をよく理解することが重要である、ということを示唆しているものと思われま

### それぞれの契約内容における経理処理

次に、経理処理についてですが、事務所等を借りる際に支払った金額が敷金・保証金・権利金（以下「権利金等」という）のいずれの名目であっても、実務上、正しい経理処理をするための判断ポイントはすべて同じです。

- ① 支払った権利金等は返還されるものか返還されないものか
- ② 支払った権利金等のうちに返還されない金額がある場合には返還されないことが確定する時期はいつか
- ③ 返還されない金額は法人の費用となるが、その費用となる時期はいつか

の3点です。

### (1) 一般的な場合

建物賃貸借契約の締結時に支払った権利金等のうち将来退去した際に返還される部分については、単なる預け金です。法人の費用とはならず、敷金や差入保証金といった勘定科目で貸借対照表に資産計上します。

一方、支払った権利金等のうち、将来にわたり返還されないことがあらかじめ確定している部分については、法人税法上の繰延資産に該当し、長期前払費用といった勘定科目で貸借対照表に資産計上します。

そして、法人税法が定める償却期間により、償却費として費用計上します。

契約を締結した時点で返還されないことが確定しているのであれば、その時点で返還されない部分の金額を一時の費用として計上してもよいのではないかと考え方もありますが、法人税法では、法人が支出する費用のうち支出の効果がある支出の日以後1年以上に及ぶもの（資産の取得に要した金額および前払費用を除く）は繰延資産とし、その支出の効果の及

ぶ期間を基礎として償却することとなっています。

ただし、その繰延資産の金額が20万円未満である場合には、その金額を契約締結した際の費用とすることができません。

実務上、権利金等に関するよくある契約条項として、「退去時に保証金の20%を償却する」とか「償却費・敷金の30%」というものがあります。

これらは、いわゆる敷引きまたは償却（以下「償却」という）条項ですが、この償却条項により償却される部分については、退去する時期は不明であっても、いずれ退去する際に償却されることは確定しているわけですから、契約締結時において返還されないことがあらかじめ確定している部分に含まれます。ゆえに、繰延資産に該当します。

繰延資産の償却期間は、建設協力金や借家権等の一部の例外を除き、5年です。

ただし、契約による賃借期間が5年未満である場合において、契約の更新に際して再び権利金等の支払いを要することが明らかであるときは、その賃借期間となります。

実務上は賃借期間5年未満で更新時には更新料の支払いを要する場合がほとんどでしょうから、その場合の償却期間は賃借期間ということになります。

支払った権利金等のうち返還されない部分の金額については、消費税の課税対象となります。

契約が終了して退去する際には、預けていた権利金等から未払賃料や原状回復費用等の借主の債務が控除され、残額が返還されます。控除された原状回復費用は法人の費用となり、消費税の課税対象となります（事例1・事例2）。

### 経理処理の事例1

賃借期間3年  
権利金等1,000(償却なし)

#### ● 契約締結

(借方)		(貸方)	
差入保証金	1,000	預金	1,000

#### ● 解約

(借方)		(貸方)	
預金	340	差入保証金	1,000
修繕費	600		
仮払消費税	60		

※原状回復費用が控除されて残額が返還された  
※勘定科目は一例(以下同)

### 経理処理の事例2

賃借期間3年  
権利金等1,000(償却30%)  
更新料は新賃料の1か月分

#### ● X00.10.01 契約締結

(借方)		(貸方)	
差入保証金	670	預金	1,000
長期前払費用	300		
仮払消費税	30		

#### ● X01.03.31 決算

(借方)		(貸方)	
長期前払費用償却	50	長期前払費用	50

※賃借期間5年未満かつ更新料ありなので、償却期間は賃借期間の3年

※ $300 \times 6 \text{ か月} / 36 \text{ か月} = 50$

#### ● X02.09.30 解約

(借方)		(貸方)	
預金	120	差入保証金	670
修繕費	500		
仮払消費税	50		
長期前払費用償却	100	長期前払費用	100

※解約に伴い未償却残高を全額償却

## (2) 時の経過により償却割合が増加する場合

時の経過により償却部分が増えることとなる契約の場合には、注意が必要で。

たとえば、10年契約の賃貸借契約において「賃借開始後3年以内に解約した場合には、権利金等の全額が返還」「5年以内に解約した場合には30%が償却され70%が返還」「以後解約の場合には50%が償却されて50%が返還」といった契約が結ばれている場合には、3年経過した時点で30%が返還されないことが確定するので、この

時点で30%部分が繰延資産に該当することになります。

これと同様に、5年経過した時点では50%が返還されないことが確定するので、この時点で50%のうちすでに繰延資産とした30%部分を除いた残りの20%が繰延資産に該当することになります（事例3）。

## (3) 時の経過により償却割合が通減する場合

前述の(2)とは逆に、時の経過により償却部分が通減する契約の場合、たとえば10年契約の賃貸借契

約において、「賃借開始後3年以内に解約した場合には50%が償却」「5年以内に解約した場合には30%が償却」「7年以内に解約した場合には10%が償却」「以後解約の場合には償却なし」という契約が結ばれている場合には、契約が終了しない間は償却部分が確定しないため、支払った権利金等はずっと敷金等として資産計上したままとなります。

そして、契約が満了する前に解約した場合には、そのときにおける償却割合により償却額が算定され、法人の費用として計上されることとなります（事例4）。

## (4) 誤りが多い事例

誤りが多い事例としては、更新料のない契約が挙げられます。

建物賃貸借契約の賃借期間が5年未満であっても、契約の更新時に再び権利金等の支払いを要しない場合における繰延資産の償却期間は5年です。

「再び権利金等の支払いを要する」とは、すなわち更新料の支払いのことですが、更新時に更新料の支払いを要しない契約の場合には、賃借期間が5年未満であっても償却期間は賃借期間ではなく5

### 経理処理の事例3

賃借期間10年  
権利金等1,000  
更新なし

3年以内解約……償却なし  
5年以内解約……償却30%  
以後解約……償却50%

#### ● X00.07.01 契約締結

(借方)		(貸方)	
差入保証金	1,000	預金	1,000

#### ● X03.07.01 3年経過

(借方)		(貸方)	
長期前払費用	300	差入保証金	330
仮払消費税	30		

※3年経過したので、償却30%が確定

#### ● X03.12.31 決算

(借方)		(貸方)	
長期前払費用償却	30	長期前払費用	30

※更新なしなので、償却期間は5年  
※ $300 \times 6 \text{ か月} / 60 \text{ か月} = 30$

#### ● X05.07.01 5年経過

(借方)		(貸方)	
長期前払費用	200	差入保証金	220
仮払消費税	20		

※5年経過したので、償却50%が確定  
新たに20%が繰延資産(長期前払費用)となる

#### ● X05.12.31 決算

(借方)		(貸方)	
長期前払費用償却	60	長期前払費用	60
長期前払費用償却	20	長期前払費用	20

※更新なしなので、償却期間は5年  
※ $300 \times 12 \text{ か月} / 60 \text{ か月} = 60$   
※ $200 \times 6 \text{ か月} / 60 \text{ か月} = 20$

#### ● X09.07.01 解約

(借方)		(貸方)	
修繕費	500	差入保証金	450
仮払消費税	50	預金	100
長期前払費用償却	40	長期前払費用	40

※3年経過時の繰延資産(30%部分)はすでに全額償却済み  
※解約に伴い5年経過時の繰延資産(20%部分)の未償却残高を全額償却  
※差入保証金から控除しきれなかった原状回復費用100を支払った

年でするので注意が必要  
要です。  
また、事務所等を借りる際には貸主に支払う権利金等とは別に、不動産仲介会社  
に仲介手数料を支払うのが一般的です。この仲介手数料は返還されませんが、繰延資産に該当  
しませんで注意が必要  
です。  
仲介手数料も権利金等と同様に、建物

を賃借するために直接要する費用であり、これにより建物の賃借というサービスを将来にわたって受けることができるわけで、その支出の効果が1年以上に及ぶものとして繰延資産に該当するという考え方もあり得ます。  
しかし、建物賃借に際して支払う仲介手数料は、宅地建物取引業法の規定により1か月分の賃借料に相当する金額以内とされていますので、その後、年間12か月分の賃借料が費用として計上されることを鑑みると、この仲介手数料を繰延資産として取り扱うことは重

要性といった観点から実情に合わないといえます。  
よって、建物賃借に際して支払う仲介手数料については、その支払った日の属する事業年度の費用とすることができます。  
◆ ◆ ◆  
地域の特性としては、一般的に関東地方では主に敷金と礼金がセットになっていて、関西地方では礼金という商慣習は主流ではなく、礼金の代りに保証金の敷引きまたは償却が主流といわれているようです。

### 経理処理の事例4

賃借期間10年  
権利金等1,000  
更新なし

3年以内解約……償却50%  
5年以内解約……償却30%  
7年以内解約……償却10%  
以後解約……償却なし

#### ● X00.07.01 契約締結

(借方)		(貸方)	
差入保証金	1,000	預金	1,000

#### ● X03.07.01 3年経過

仕訳なし

#### ● X05.07.01 5年経過

仕訳なし

#### ● X06.07.01 解約

(借方)		(貸方)	
預金	340	差入保証金	1,000
修繕費	500		
仮払消費税	50		
差入保証金償却	100		
仮払消費税	10		

※7年以内解約なので、償却10%が確定

しかし、東京でも保証金の償却という契約内容は頻繁に見受けられますし、敷金という用語を使用しているにもかかわらず償却条項が規定されていない契約書も存在します。  
繰り返しになりますが、それぞれの用語にとらわれることなく契約内容をよく理解したうえで、経理処理を行なうことが重要です。

きたむら ひととし 1994年早稲田大学社会科学部卒。再開発専門の会計事務所勤務を経て2007年北村税理士事務所を開設。顧客の半数は東京都心に不動産を持つ資産家が中心で、自身も不動産賃貸業オーナー。