

## 差入保証金の会計処理および評価

著者: 有限責任監査法人トーマツ 藤澤 祐貴(公認会計士)

### 1. はじめに

小売業界において、各地域で店舗の出店を行う方法としては、自社で土地および建物の購入を行う場合や建物の建設自体を行う場合、また、第三者から賃貸を行う場合がある。その中でも一般に、賃貸物件を利用して出店を行う場合が多いことから、差入保証金が多額に発生することになる。

本稿では、このような差入保証金の概要、会計処理および評価について解説する。

### 2. 差入保証金の概要

差入保証金とは、不動産の賃貸借契約を締結する際に、借主が貸主に対して、敷金、保証金、権利金および建設協力金などの名目で差し入れる金銭をいう。

差入保証金は地域の商慣習の違いで名称の使われ方や実態が異なることから、各地域に店舗を所有している小売業においては、賃貸借契約書に記載されている名称だけでなく、賃貸借契約の内容から、経済的実態を判断する必要がある。

### 3. 会計処理および評価

差入保証金は、その性質に応じて下表のように分類し、会計処理をする。

#### 【差入保証金の種類】

種類	性質
敷金および保証金	賃借料等の債務を担保するために借主が貸主に預託する金銭。賃貸借契約期間終了後は、未履行の債務を精算した後の金額が返還される。
権利金	不動産の賃貸借契約の締結の際に借主から貸主に対して交付される金銭。賃貸借契約の解除の際に返還されない部分。地域によっては、礼金と呼ばれることもある。
建設協力金	賃貸借物件を建設するための資金に充当するために、借主が貸主に預託した金銭。賃貸借契約書で定められた返済条件にしたがって貸主から借主に返還される。

#### 敷金および保証金

敷金および保証金は、賃貸借期間終了後に返還されることが定まっていることから、差入額をもって資産計上をする。

賃貸借期間終了後は、借主側が原状回復費用などの債務を履行し、物件を貸主側に返還した時点で残額の敷金および保証金の返還を受けるため、敷金および保証金から未収入金などの勘定科目に振り替える。

#### 差入れ時の仕訳例

(借)	敷金および保証金	XXX	(貸)	現金および預金	XXX
-----	----------	-----	-----	---------	-----

#### 返還時の仕訳例

(借)	未収入金	XXX	(貸)	敷金および保証金	XXX
-----	------	-----	-----	----------	-----

敷金および保証金のうち、賃貸借契約により将来返還されない部分の取り決めがある場合は、不返還部分を長期前払費用として資産に計上し、契約期間にわたり定額法により償却する。

#### 権利金

権利金は賃貸借契約終了の際に返還されないものであるため、上記の敷金および保証金のうち、賃貸借契約により将来返還されない部分の取り決めがある場合の処理と同様となる。

#### 建設協力金

建設協力金は、賃貸借物件を建設するための資金に充当するために、借主が貸主に預託した金銭であり、その経済的実態は金銭の貸付けと同様である。

建設協力金の会計処理は、「金融商品会計に関する実務指針」第133項において、以下のように定められている。

#### 【建設協力金の会計処理】

項目	会計処理等
建設協力金の認識額	将来返還される建設協力金等の差入預託保証金(敷金を除く)の当初認識は、実際の差入金額ではなく、時価で計上する。時価とは、返済期日までのキャッシュ・フローを一定の割引率で割り引いた現在価値となる。ただし、返済期日までの期間が短いものなど、その影響額に重要性がないものは、現在価値に割り引かないことも可能。なお、現在価値に割り引かないものは、債権に準じて処理を行うことになる。
割引率	建設協力金の差入企業が対象となった土地建物に抵当権を設定する場合には、原則としてリスク・フリーの利子率(契約期間と同一期間の国債の利回りなど)を使用する。
差入金額と時価との差額の取扱い	長期前払賃料として計上し、契約期間にわたって配分し、支払賃料として計上する。

#### 貸付時の仕訳例

(借)	長期貸付金	XXX	(貸)	現金および預金	XXX
(借)	長期前払賃料	XXX	(貸)	現金および預金	XXX

#### 期中の仕訳例

(借)	長期貸付金	XXX	(貸)	受取利息	XXX
(借)	支払賃料	XXX	(貸)	長期前払賃料	XXX

#### 返還時の仕訳例

(借)	現金および預金	XXX	(貸)	長期貸付金	XXX
-----	---------	-----	-----	-------	-----

#### 差入保証金の評価

差入保証金については、一般的にその返済が長期間に渡ることが多い。そのため返済予定期間までの間で貸主側の財政状態や資金繰りが悪化し、返済時期になっても借主に返済されないことがある。このような場合、差入保証金の資産性が問題となるため、下記のような対応を行う必要がある。

営業中の物件においては、貸主の返済能力を評価し、回収不能と見込まれる部分に貸倒引当金を設定する必要がある。担保または保証がある場合には、担保の処分見込額および保証による回収見込額を控除した残額に対して貸倒引当金を設定することになる。

また、すでに解約済みの物件の場合においても、解約後入金のないものについては回収可能性を勘案して、未収入金、長期未収入金もしくは固定化債権に振り替える。その際は、貸倒引当金の設定の要否を検討する必要がある。特に差入企業からの賃料収入を前提に建設協力金の返済を計画していた物件については、慎重な判断が求められる。

なお、本文中の意見に関わる部分は執筆者の私見であり、有限責任監査法人トーマツの公式見解ではない。

今回記載した内容については、2013年3月に中央経済社から発行された『Q&A業種別会計実務・6 小売』(トーマツ コンシューマービジネス インダストリーグループ著)にも詳細を記載していますので、ご参照ください。

また、本稿はトーマツ コンシューマービジネスメールマガジンにてご紹介した記事です。同メールマガジンでは、消費財、小売などのコンシューマービジネス業界におけるトピックスを配信します。

トーマツグループでは、専門性と総合力を活かしたナレッジや最新情報をWebサイトに掲載し、その情報を「トーマツ メールマガジン」として無料で皆さまにお届けしています。

ご登録をご希望の方は、トーマツグループ Webサイト(下記ご参照)からお申込みください。

ナレッジ > トーマツメールマガジン [www.deloitte.com/jp/mm](http://www.deloitte.com/jp/mm)

トーマツメールマガジン 検索 配信お申し込み

メールマガジン一覧

- トーマツ総合メールマガジン
- トーマツIFRSメールマガジン
- ファイナンシャルアドバイザーメールマガジン
- コンシューマービジネスメールマガジン
- ライフサイエンス ニュースレター
- テクノロジー・メディア・テレコム メールマガジン -Discover -
- トーマツ チャイナ ニュース
- ヒューマン キャピタル ニュースレター Initiative
- 企業戦略・事業戦略 メールマガジン Next -



こちらのQRコードからもお申し込みいただけます



### 有限責任監査法人トーマツ

〒100-0005 東京都千代田区丸の内3-3-1 新東京ビル  
Tel 03-5220-8600 Fax 03-5220-8601  
[www.deloitte.com](http://www.deloitte.com)

トーマツグループは日本におけるデロイト トウシュ トーマツ リミテッド(英国の法令に基づく保証有限責任会社)のメンバーファームおよびそれらの関係会社(有限責任監査法人トーマツ、デロイト トーマツ コンサルティング株式会社、デロイト トーマツ ファイナンシャルアドバイザー株式会社および税理士法人トーマツを含む)の総称です。トーマツグループは日本で最大級のビジネスプロフェッショナルグループのひとつであり、各社がそれぞれの適用法令に従い、監査、税務、コンサルティング、ファイナンシャルアドバイザー等を提供しています。また、国内約40都市に約7,800名の専門家(公認会計士、税理士、コンサルタントなど)を擁し、多国籍企業や主要な日本企業をクライアントとしています。詳細はトーマツグループWebサイト([www.deloitte.com/jp](http://www.deloitte.com/jp))をご覧ください。

Deloitte(デロイト)は、監査、税務、コンサルティングおよびファイナンシャル アドバイザーサービスを、さまざまな業種にわたる上場・非上場のクライアントに提供しています。全世界150を超える国・地域のメンバーファームのネットワークを通じ、デロイトは、高度に複合化されたビジネスに取り組みクライアントに向けて、深い洞察に基づき、世界最高水準の陣容をもって高品質なサービスを提供しています。デロイトの約200,000名を超える人材は、“standard of excellence”となることを目指しています。

Deloitte(デロイト)とは、英国の法令に基づく保証有限責任会社であるデロイト トウシュ トーマツ リミテッド(“DTTL”)ならびにそのネットワーク組織を構成するメンバーファームおよびその関係会社のひとつまたは複数を含みます。DTTLおよび各メンバーファームはそれぞれ法的に独立した別個の組織体です。DTTL(または“Deloitte Global”)はクライアントへのサービス提供を行いません。DTTLおよびそのメンバーファームについての詳細は[www.deloitte.com/jp/about](http://www.deloitte.com/jp/about)をご覧ください。

本資料は皆様への情報提供として一般的な情報を掲載するのみであり、その性質上、特定の個人や事業体に具体的に適用される個別の事情に対応するものではありません。また、本資料の作成または発行後に、関連する制度その他の適用の前提となる状況について、変動を生じる可能性もあります。個別の事案に適用するためには、当該時点で有効とされる内容により結論等を異にする可能性があることをご留意いただき、本資料の記載のみに依拠して意思決定・行動をされることなく、適用に関する具体的事案をもとに適切な専門家にご相談ください。