

賃貸契約時の敷金・礼金・仲介手数料 仕訳パターン早見表

1. 事前方針・前提確認（勘定科目・契約条件）

チェック	注意事項
<input type="checkbox"/>	敷金の勘定科目を「差入保証金」または「敷金」のどちらで運用するか社内ルールを確認した - 基準・補足：実態に応じた科目で整理し、正当な理由がない限り継続して運用する。
<input type="checkbox"/>	敷金について「償却額が契約時点で決まっているか／決まっていないか」を契約書で確認した
<input type="checkbox"/>	（償却額が決まっている場合）償却額が「20万円未満／20万円以上」を確認した
<input type="checkbox"/>	（償却額が20万円以上の場合）契約期間が「5年未満／5年以上」を確認した
<input type="checkbox"/>	礼金が発生するか（返金なしの一次的費用か）を契約書で確認した
<input type="checkbox"/>	初期費用の内訳に「仲介手数料」「ルームクリーニング代」「鍵交換費用」「火災保険料」「駐車場関連」等が含まれるか確認した - 基準・補足：税区分判断に影響するため、明細（請求書）ベースで確認する。

2. 契約時（支払時）の仕訳（敷金）

チェック	注意事項
<input type="checkbox"/>	（償却額が決まっていない）敷金を全額「差入保証金（敷金）」として資産計上する仕訳にした - 基準・補足：原状回復費用が不明のため、いったん全額を資産処理する。
<input type="checkbox"/>	（償却額が決まっていて20万円未満）償却相当額を「支払手数料」、残額を「差入保証金（敷金）」で仕訳した
<input type="checkbox"/>	（償却額が決まっていて20万円以上・契約期間5年未満）償却相当額を「長期前払費用」、残額を「差入保証金（敷金）」で仕訳した
<input type="checkbox"/>	（償却額が決まっていて20万円以上・契約期間5年以上）償却相当額を「長期前払費用」、残額を「差入保証金（敷金）」で仕訳した
<input type="checkbox"/>	貸方（支払手段：現金等）と金額が契約書／請求書の合計と一致していることを確認した

3. 期末の処理（長期前払費用の償却）

チェック	注意事項
<input type="checkbox"/>	（長期前払費用を計上している）当期末に償却額を「支払手数料／長期前払費用」で振替処理した
<input type="checkbox"/>	（契約期間5年未満のケース）契約期間で均等割りした償却額になっていることを確認した
<input type="checkbox"/>	（契約期間5年以上のケース）「5年均等割り」の償却額になっていることを確認した
<input type="checkbox"/>	償却計算の根拠（償却額、契約年数、償却期間、当期計上額）を資料化した

4. 解約・退去時（敷金返還・原状回復・未償却残）

チェック	注意事項
<input type="checkbox"/>	敷金返還が「全額返還／一部返還（原状回復費用控除あり）／返還なし」を精算書で確認した
<input type="checkbox"/>	（全額返還）「現金／差入保証金（敷金）」で返還仕訳を行った
<input type="checkbox"/>	（原状回復費用控除あり）返還分を「現金」、控除分を「修繕費」、差入保証金（敷金）を全額消し込む仕訳にした
<input type="checkbox"/>	（長期前払費用が残っている状態で解約）未償却残を「支払手数料／長期前払費用」で一括償却した - 基準・補足：償却期間を終わっていない長期前払費用は解約時に償却する。
<input type="checkbox"/>	返還・控除・償却の各金額が精算書の内訳と一致していることを確認した

5. 消費税の取り扱い（税区分確認）

チェック	注意事項
<input type="checkbox"/>	物件用途が「居住用（社宅・社員寮を含む）／事業用（事務所・店舗等）／駐車場」を確認した
<input type="checkbox"/>	敷金の税区分を用途に応じて判定した - 基準・補足：居住用は非課税、事業用は課税、駐車場の敷金は課税の対象。
<input type="checkbox"/>	初期費用のうち「仲介手数料・ルームクリーニング代・鍵交換費用」等が課税対象として処理されていることを確認した

6. 礼金の会計処理

チェック	注意事項
<input type="checkbox"/>	礼金を支払った時点で「一時前払費用」として資産計上する処理になっていることを確認した
<input type="checkbox"/>	礼金を賃貸契約期間にわたって均等に費用配分する設計になっていることを確認した
<input type="checkbox"/>	礼金の配分計算根拠（総額・契約期間・当期配分額）が資料化されていることを確認した

7. 根拠資料・照合（監査・後追い防止）

チェック	注意事項
<input type="checkbox"/>	契約書（償却額の有無、償却額、契約期間、用途）が仕訳と紐づいて保管されている
<input type="checkbox"/>	請求書／領収書／精算書（返還額、原状回復費用、各費目内訳）が仕訳と紐づいて保管されている
<input type="checkbox"/>	仕訳の金額・勘定科目・税区分が、契約書／請求書／精算書と整合していることをダブルチェック、差異がある場合は原因と修正内容を記録していることを確認した

チェック漏れ防止のための注意事項

チェック	注意事項
<input type="checkbox"/>	敷金は「償却額が契約時点で確定しているか」で初期仕訳が分岐するため、契約書の該当条項を必ず確認する。
<input type="checkbox"/>	償却額が確定している場合、「20万円未満／20万円以上」と「契約期間5年未満／5年以上」の分岐を取り違えない。長期前払費用を計上した場合、期末の償却処理と、解約時の未償却残の一括償却の両方を失念しない。
<input type="checkbox"/>	押印の可否を判断した（押印は義務ではない） - 基準・補足：義務ではないが、押印する運用もある点を理解して決定する。

仕訳パターン早見表（敷金・礼金・仲介手数料）

1) 敷金（保証金）

パターン	仕訳（例）	消費税（原則）	補足
返還予定（償却額未確定）	（借）差入保証金（敷金）／（貸）現金預金	不課税（対価性なし）	返還予定のため資産に計上する。返還が1年以内見込みなら流動、長期なら固定（投資その他の資産など）となることが多い
返還されない額が契約で確定（敷引き・償却）＝事業用建物	（借）差入保証金（返還分）＋（借）長期前払費用 or 支払手数料（償却分）／（貸）現金預金	償却分は課税になり得る（返還しない部分は対価）	「返還しない部分＝権利の設定の対価」扱い。税務の償却期間は原則5年、契約が5年未満で更新時に再度支払いが明らかな場合はその賃借期間
返還されない額が確定＝住宅（居住用）	上と同様（会計処理は同じ考え方で整理）	返還部分は不課税、返還されない部分は課税（用途にかかわらず対価性で判定）	住宅賃貸の権利金・敷金等の「返還しない部分」も非課税とされる

仕訳パターン早見表（敷金・礼金・仲介手数料）

1) 敷金（保証金）

パターン	仕訳（例）	消費税（原則）	補足
期末の償却（長期前払費用）	（借）支払手数料等／ （貸）長期前払費用	課税／非課税は 上記に準ずる	償却期間の考え方は「税務上は原則5年」または「契約期間」
退去時：全額返還	（借）現金預金／（貸） 差入保証金（敷金）	不課税	返還なので対価性なしと判断される
退去時：原状回復 費用を差引返還	（借）現金預金（返金 分）＋（借）修繕費等 （差引分）／（貸）差入 保証金（敷金）	原状回復費用の 内容により課税 関係は変動	原状回復が「修繕」か「資本的支出」かの論点 は別途判定

仕訳パターン早見表（敷金・礼金・仲介手数料）

2) 礼金

パターン	仕訳（例）	消費税（原則）	補足
礼金（少額で当期費用処理する運用）	（借）支払手数料 or 地代家賃／（貸）現金預金	住宅：非課税、 事業用：課税になり得る	実務では「20万円未満は費用処理」の整理がよく使われる（会計方針で統一）
礼金（資産計上して償却）	（借）長期前払費用／ （貸）現金預金 → 期末 （借）地代家賃等／ （貸）長期前払費用	同上	税務の償却期間は原則5年（契約が5年未満で更新時に再支払いが明らかな場合は賃借期間）

仕訳パターン早見表（敷金・礼金・仲介手数料）

3) 仲介手数料（賃貸の媒介手数料）

パターン	仕訳（例）	消費税（原則）	補足
支払時	（借）支払手数料（仲介手数料）／（貸）現金預金	課税仕入（原則）	役務提供の対価として扱われる

※2026年2月時点の情報をもとに作成しています