

始めよう!

複式簿記とアパマン経営実務の勉強 第1回

複式簿記の勉強が必要な理由とアパマン経営の特殊性

複式簿記の勉強が必要な理由とアパマン経営の特殊性

申告時期である2月16日が近づくと様々な広告媒体で広報されますので、確定申告についてはほとんどの方がご存知だろーと思えます。

ところで、この確定申告ですが、一般の人は医療費控除とか住宅ローン控除をイメージされるのではないのでしょうか？サラリーマンの方は年末調整が確定申告の代わりになっているのですが、年末調整では医療費控除とか住宅ローン控除を受けられませんので、仕方なく確定申告で所得税を還付請求しているというわけですが(住宅ローン控除については次年度からは年末調整でもOK)。

医療費控除とか住宅ローン控除の計算書等を添付するだけで還付を受けられます。

ところがアパマン経営者の場合には別途決算書を作成して申告書に添付する必要があります。特に65万円の青色申告特別控除の適用を受けるためには貸借対照表を作成する必要がありますので、どうしても複式簿記に基づいた決算書が必要となるのです。

もちろん会計事務所ですべてを丸投げする場合にはあえて簿記を勉強する必要はありません。しかしながら丸投げすると当然ながらそれだけコストもかかりますので、日常の経理処理についてはご自分でやり、決算とか確定申告についてののみ会計事務所に依頼するようになったほうが良いのではないのでしょうか？

時間的余裕がないのであれば致し方ないとは思いますが、何でもかんでも専門家に依頼

するというのは如何でしょうか。人に依頼すれば当然ながらそれだけ手取り収入が減ります。これからますます厳しくなるアパマン経営。自分でできることはできるだけ自分で行なうようにすべきです。

アパマン経営が難しい理由

①個人経営の簿記は意外と取っ付きにくい

会社で経理を担当しておられますと当然ながら簿記の知識は身に付くのですが、アパマン経営に関する会計処理は一般の法人のそれとはかなり異なります。

例えば、簿記検定の試験はすべて法人を対象としたものですが、個人でアパマン経営をする場合には個人用の勘定科目を使用して仕訳処理する必要があります。ところがこれが意外にも取っ付きにくい

②アパマン経営に特殊な仕訳処理がいくつかある

またアパマン経営の場合にはかなり特殊な仕訳処理を要求されます。例えば、入居者が退去する場合、敷金の清算をすることになります。滞り納等があれば、その計算だけでも一苦労することになるのです。たとえ管理会社が計算してくれる場合であっても仕訳処理自体がかなり難しいのです。

③難しい取引がよく発生する

更にアパマン経営の場合には不動産を取得する(新規建設、建て替え、購入)とか、売却あるいは除去するといったことがよくありますが、これらの処理が非常に厄介であると共に税務調査で否認されやすいのです。

「アパマン経営実務学校」をスタート

このようにアパマン経営というのは一見単純そうに見えるのですが、実際やってみると意外や意外、専門家も唸るほど難解な場面に何度も遭遇するので。アパマン経営も

レッキとした事業。したがって、正確な記帳を基にした決算・申告が要求されます。

そこで、このシリーズでは全部で10回に分けて複式簿記の基本と、アパマン経営に特有な処理について、そのポイントを簡潔にまとめることとしました。これからアパマン経営を始めたいと思っている方、スタートした方がいいが経理にはまったく素人で右往左往している方、何年もやっ

てはいるがどうも自信がない方はシッカリと勉強して下さい。なお、より本格的に勉強してみたい方を対象として「アパマン経営実務学校」をスタートすることとしました。お申し込みいただければ幸いです。

profile

1952年香川県生まれ。慶応大学卒業。(株)鹿谷総合研究所代表取締役。著書に「家主さん、地主さん、もっと勉強して下さい!」、「アパマン経営、なぜ失敗するのか?」など。家主さん向けの会計ソフト「らくらく社計簿」を独自に開発、販売している。



鹿谷会計事務所 鹿谷 哲也 所長