

始めよう!

複式簿記とアパマン経理実務の勉強 第4回

新規にアパマンを建設した
ときの仕訳は、こうする

今回から、いよいよ具体的な仕訳の方法について解説していくこととします。もし、仕訳の基本的な理解が不十分な方は前回までの解説についてキッチリと復習しておいてください。それでは始めます。最初は新規にアパマンを建設したときの仕訳です。

① 工事代金を支払ったときの仕訳

本日第二回目の工事費
3,150万円(うち消費税
150万円)を建設会社の銀行口座に振り込み、支払った。

建物の工事代金は通常3~4回ほどに分けて支払いますが、支払った時点ではまだ建築中ですから、建物とか附属設備といった具体的な勘定科目は使用できません。それではどのような勘定科目を使うのかということですが、

が、このような場合に用意されているのが建設仮勘定です。この科目はあくまで暫定的に使用するものですから、完成・引き渡しを受けた段階で速やかに本勘定である建物勘定等に振り替える必要がありますが、これについては次の②で説明いたします。

ところで、この事例のように本体価格とは別に消費税を支払った場合、どのように処理するのか戸惑われると思いますが、建設仮勘定の場合には常に税込み金額で処理します。

なお、経理処理には税込み経理方式と税抜き経理方式の両方がありますが、アパマンの場合には家賃収入が非課税であることから税込み経理方式を採用するケースが圧倒的に多いため、この解説でも特に断らない限り税込み経理方式を前提とします。それでは次の仕訳をご覧ください。

(借方)建設仮勘定
31,500,000
(借方)振込手数料 840
(貸方)普通預金
31,500,840

借方に建設仮勘定が3,150万円計上されています。これについては既にお分かりだと思いますが、建設仮勘定という資産が3,150万円増加したわけですから、このように借方に建設仮勘定を計上することになるわけです。

次に振込手数料という経費が840円発生しましたので、借方に振込手数料として840円を計上します。また、普通預金という資産が31,500,840円減少しましたので、貸方に同額を計上することになります。このように建物が完成するまでに支払った工事費等はとりあえず建設仮勘定という暫定的な科目に一旦計上しておき、引き渡しを受け

た段階で本勘定に振り替えるわけです。

なお、決算日現在(個人の場合12月31日)においてまだ建築中であれば、それまでの支払合計が建設仮勘定として貸借対照表に記載されることになります。

② 建物が完成・引き渡しを受けたときの仕訳

それでは次に建物が完成・引き渡しを受けたときの仕訳についてご説明いたします。次の事例をご覧ください。

完成・引き渡し時点で建設仮勘定に計上されている金額が8,400万円、引き渡し後に支払うことになっている未払金が2,940万円ある。

(借方)建物
80,850,000
(借方)附属設備
25,200,000
(借方)構築物
7,350,000
(貸方)建設仮勘定
84,000,000
(貸方)未払金
29,400,000

借方に建物、附属設備、構築物がそれぞれ計上されていますが、これらの合計額1億1,340万円は建設仮勘定8,400万円と未払金2,940万円の合計額と一致します。このように借方合計と貸方合計は必ず一致するはずですから、もし一致していない場合には何らかの間違いがあるというわけです。

なお、この事例では建物とか附属設備等の額を所与のものとしておりますが、実務的な計算例については「家主さん、地主さん、もっと勉強して下さい!」という本に詳細な事例を挙げて解説しておりますので、ご参考にしてください。



鹿谷会計事務所
鹿谷 哲也 所長

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。