

SC（ショッピングセンター）デベロッパーにおける 会計処理と分析機能の活用例

今回の SunSystems 活用事例では、分析機能を使って、豊富な管理項目を様々な組み合わせで簡単に収益管理や集計を可能にした SC（ショッピングセンター）デベロッパーの事例をご紹介します。

1. 意思決定に必要な経営情報を取得するための管理項目

SCデベロッパーにおける主な収益はテナント（ショップ）からの賃借料です。この収益の管理はプロパティ（開発地）やテナントといった管理項目を使用して把握できるようにします。

SCデベロッパーでは、これらの管理項目を組み合わせ、プロパティ毎の採算を管理し、不採算のプロパティがあればテナントの入れ替えを検討するといったことに活用しています。

以下にSCデベロッパーで求められる代表的な管理項目をご紹介します。

1) プロパティ

プロパティとは開発地毎に損益を把握するための管理項目です。

ショッピングセンターの開発には多額の資金が必要になるため、大規模な開発の場合、工期を複数回に分ける場合があります。この場合、プロパティの区分に工期の区分を追加して管理しています。

例えば、大阪の物件で、工期を3回に分けて開発する場合、第一期は「OS001」（「OS」は大阪、「001」は第一期）とし、第二期、第三期は、「OS002」、「OS003」としています。

このような区分を設けることで、工期毎に投下した資金（費用）とそれに対応する収益、つまり、投下資金の回収状況を把握することができるようになり、より迅速な意思決定に役立てることができます。

2) テナント

テナントとはショップ毎に得る賃借料（収益）を把握するための管理項目です。

賃借料は売上高の歩合となっているため、1) プロパティと組み合わせ、どこの地域で、どのショップの収益が高いか分かるように管理しています。

尚、テナント別に収益を集計する際は、プロパティと組み合わせますが、工期まで分けて、地域で集計しています。1) プロパティの例では頭2桁「OS」で集計しています。

2. 意思決定に必要な経営情報を取得するための管理レポート

SCデベロッパーでは前述の管理項目を使用して作成される意思決定に必要な管理レポートを作成しています。

以下に代表的な管理レポートを紹介いたします。

1) 「プロパティ別損益計算書」

プロパティ（開発地）毎に損益を把握し、採算性を分析するためのレポートです。

一般的に利用されている部門横並びの損益計算書の部門がプロパティに置き換わった損益計算書です。

不採算のプロパティがあれば、広告などによる集客活動を行ったり、より詳細な管理帳票 2) 「プロパティ別テナント別収益管理表」を出力し、テナントの入れ替えなどの検討を行っています。

2) 「プロパティ別テナント別収益管理表」

プロパティ別にテナントから得る収益を把握するためのレポートです。

賃借料をプロパティ（地域のみ）別、テナント別に集計した管理表で、テナントからの収益管理に活用しています。

3. SunSystems を利用する際の基本設定

1) 管理項目（分析項目、分析コード）

SunSystems では、最大 10 項目の管理項目（分析項目）を自由に設定することができるので、この機能を利用して、SCデベロッパーで求められる前述の管理項目を設けることができます。また、この他に、一般的な管理会計で求められる部門管理、従業員管理についても管理できます。

コードは自社のコード体系に合わせて、1つの項目につき英数字15桁以内で設定することができます。

2) 仕訳入力

賃借料などの収益やテナントで使用した光熱費（原価）などの費用の仕訳を計上する際、勘定科目コードや金額の他に分析コードとして前述の管理項目を入力することにより、「2. 意思決定に必要な経営情報を取得するための管理レポート」で説明した管理レポートを出力することができます。さらに、予算データにも管理項目を入力しておけば、管理レポートを全て予実対比して出力することができます。

3) レポート作成

SunSystems では、仕訳として入力された金額と管理項目を利用して管理レポートを出力するために「Query & Analysis」という Excel にアドインするソフトを用意しています。

「Query & Analysis」は、体系的な知識がなくても Excel を使用できる方であれば、簡単に管理レポートを作成することができます。

- 管理項目を使用して Query&Analysis で作成した帳票例

	大阪第 1 期	大阪第 2 期	大阪第 3 期
収益			
賃借料（貸室固定）	1,000,000	1,200,000	900,000
賃借料（貸室歩合）	3,000,000	3,500,000	2,900,000
賃借料（水道光熱費）	300,000	310,000	295,000
駐車場使用料	500,000	530,000	480,000
...
収益合計	6,200,000	6,900,000	5,500,000
費用			
水道光熱費	300,000	310,000	295,000
駐車場 管理料	100,000	110,000	90,000
...
費用合計	4,700,000	5,100,000	4,400,000
売上総利益	1,500,000	1,800,000	1,100,000

4. その他 SunSystems の利用機能

1) 債務管理機能

計上から決済までの一連の業務をサポートしているため、消し込み機能を利用して、未決済取引を管理しています。また、年齢表（支払予定表等）の作成も可能なため、資金繰管理などにも利用しています。

ショッピングセンターの開発では、建設会社だけでなく地権者、弁護士、建築物内装のデザイナーなど、多種多様な相手先に対して支払があるため、個々の支払先毎に取引を明細単位で支払予定を管理しています。

また、SCデベロッパーでは次のような処理を行っているため、テナント別に未払金も管理しています。

- ① テナントの売上は、毎日デベロッパーが預かり、一括して金庫へ。
仕訳 現金 / 預り金（テナント別）
- ② 毎月中旬頃に、賃借料（収益）を計算し、賃借料と預り金を相殺して、差額を未払金計上する。
仕訳 預り金 / 賃借料
未払金（テナント別）
- ③ 月末に②で計上した未払金をテナントへ支払う。
仕訳 未払金（テナント別） / 現金

2) インターフェース

SunSystems は仕訳データのレイアウトを公開しているため、POS などの業務システムからテナント別に売上高を集計し、前述 1) 債務管理機能記載の①から②の仕訳データを自動的に作成して **SunSystems** へ取り込んだり、定型的な水道光熱費や管理費をテナント別に **Excel** へ設定しておき、毎月金額のみ更新して、仕訳データを作成し **SunSystems** へ取り込んだりするなど、業務の効率化と入力ミス防止に役立っています。

以上