

## 第2回 敷金に関する諸問題

## I. はじめに

世の中の建物を目的とする賃貸借契約においては、殆どの場合、敷金が預託されているのが現状です。最近では、敷金及び礼金ゼロを謳った居住用の賃貸物件の広告宣伝も見受けられますが、例外的なものです。そして、民法では第316条と第619条において、不動産登記法では第81条において、破産法では第70条において、会社更生法では第48条において、民事再生法では第92条において「敷金」という文言が出てきますが、これらの法律の中で敷金を定義する規定は見当たりません。

そして、敷金に関してはその扱いについて難解な事項も残されており、また、敷金を巡って争いごとも多く、1年ほど前に敷引金特約を有効とする旨の最高裁判決が出されたのは記憶に新しいところです。

また、平成17年5月社団法人日本不動産鑑定協会発行の「破産法に係る不動産鑑定評価上の留意事項」18ページでは、財産評定に係る鑑定評価では、「敷金、保証金等は、鑑定評価書のなかで、鑑定評価額の付記事項とする。」との記述があります。

そこで、今回は、敷金に関連する事項について研究した結果をご報告致します。

## II. 敷金

敷金は、主として建物賃貸借契約において、賃貸借存続中の賃料債権のみならず、賃貸借終了後建物明渡義務履行までに生ずる賃料相当損害金の債権その他賃貸借契約により賃貸人が賃借人に対して取得する一切の債権を担保することを目的として、賃貸人が賃借人から交付を受ける金銭です。賃貸借終了後、建物明渡しがなされた時において、それまでに生じた一切の被担保債権を控除し、なお残額があることを条件として、その残額につき敷金返還請求権が発生します。

上記の記載は法律的な観点に立った説明文を記述したため、債務の担保ということだけが前面に出てきていますが、経済的な観点に立つと賃貸人にとっては資金繰りを楽にするという金融面の効果も大きいと考えます。

なお、敷金ゼロの居住用賃貸物件については、賃貸人は敷金の代わりに担保として、保証会社の保証を求めることとなります。保証料は、一般には賃借人が支

払います。賃貸人としては、保証会社が入居者の審査もしてくれるので便利ではありますが、その反面、賃料の未払いがあった場合の保証会社への通知義務などの負担が発生します。

また、オフィスビルの貸室の賃貸借契約書では、「敷金」ではなく「保証金」という用語を使うことが多いようですが、一般には敷金と同じ性格の一時金と考えてよいでしょう。勿論、その判断に当たっては、名称にとらわれるのではなく賃貸借契約でこれらについてのどのような取り決めがなされているかを把握することが重要です。

一棟貸しの商業施設のような大規模物件の賃貸借契約では、月額支払賃料の100カ月分程度の保証金が授受される例もあり、その場合には「建設協力金」と呼ばれ、その実態は金銭消費貸借であると説明されることが多いようです。しかし、商業施設の原状回復には多額の費用がかかることも予想されますし、賃貸借契約で早期解約による損害賠償義務が規定されているのであれば、賃貸人としてはそれ相応の担保としたいはずですが、さらに、多額の建設協力金を受託していればその金額に対応する支払い利息を金融機関に支払わずに済んでいるという点で賃貸人には運用益が発生しており、その運用益は月額支払い賃料とともに実質賃料を構成すると考えます。

## III. 敷金が問題となる事案の分類

敷金が問題となるのは、根本的には敷金を賃貸人に預託した賃借人が敷金の返還を受けられないことです。具体的な事案は下記のように幾つかに分類することができます。

1. 賃借人に賃料の未払いの債務不履行があつて、敷金が充当された。
2. 賃借人に原状回復義務などについて債務不履行があつて、敷金が充当された。
3. 賃貸借契約において賃貸借終了時に、または、賃貸借期間の経過に伴って順次敷金を償却する旨の特約があり、その特約に従って敷金が償却された。
4. 敷金返還債務は存在するけれども、賃貸人が経済的に破綻し支払能力が無くなったため、敷金返還債務を履行できない。
5. 賃貸の用に供されていた不動産について競売手続

が開始し、買受人となった者が敷金返還債務を承継しない場合において、旧賃貸人に支払能力がないため、敷金返還債務を履行できない。

6. 賃貸人について破産手続、民事再生手続または会社更生手続が開始し、敷金返還請求権が法的手続により縮減された。

#### IV. 鑑定評価における留意事項の検討

上記における分類に基づいて、以下、個別に鑑定評価における留意事項を検討します。

##### 1. 賃料未払いの債務不履行

賃料未払いがあれば、賃貸借契約終了時において敷金から控除されるのは当然であり、基本的には特に問題はありません。

なお、賃貸借が継続している期間中は、賃借人の側から未払賃料に敷金を充当するように請求することはできません。その理由は、建物明渡し前は敷金返還請求権の弁済期が到来していないので、民法第 505 条が定める相殺の要件の一つ(「双方の債務が弁済期にあるとき」)を満たさないからです。

したがって、賃貸借契約書の中の敷金に関する条項において、賃貸人が経済的に破綻するような兆候が発生した場合には敷金返還請求権と賃料請求権とを相殺できる旨を規定しておけば、相殺は可能と思われませんが、現実問題としてこれから入居しようという時期にそのような内容の賃貸借契約を締結することができるか疑問です。

逆に、賃貸人の側からは、期限の利益を放棄して未払賃料に敷金を充当することは可能でしょうが、その場合には敷金の減少分を回復するよう賃借人に請求することになりますが、それは未払い賃料を支払うよう請求するのと実質的には変わらないので、ほとんど意味がない行為です。

鑑定実務に関係した点では、収益還元法を適用する場合における経費項目の中の貸倒損失の金額について問題があります。現実には賃料の滞納が始まってから、賃借人を退去させるまでの現実的な予定表を以下に示します。

1 カ月	賃料滞納開始
2 カ月	
3 カ月	
4 カ月	1 週間以内に支払わない場合は契約を解除する旨を内容証明郵便で通知 契約終了
5 カ月	訴訟提起

6 カ月	第 1 回目の口頭弁論(訴訟提起後 30~40 日程度) 判決言い渡し(欠席裁判では口頭弁論期日後、最短で 2~3 週間程度)
7 カ月	判決が送達された後、2 週間で確定
8 カ月	強制執行(賃借人に退去を催告)
9 カ月	強制執行(退去しない場合に断行) 原状回復工事

この予定表では、賃借人が口頭弁論期日に欠席することを想定していますが、それでも 9 カ月もかかってしまいます。賃借人が口頭弁論期日に出廷して契約解除について争う場合には、裁判がさらに長期化する可能性があります。先が見えない状況では、次のテナントの募集活動もできません。

ところで、おそらく、ほとんど全ての鑑定評価書で貸倒損失の金額はゼロとし、その説明としては、「敷金で担保されるので計上は不要である」旨が記載されていると推察しますが、賃貸人が受託している敷金の月数が少ないのであれば、その決まり文句の説得力も怪しいものになってきます。それならば、現入居者の信用力が磐石である、入居時に入居者の資力の審査を十分に行っている、保証会社の保証で担保されている、などの説明を追加するか、または、貸倒損失を計上することなどを検討する必要があります。

##### 2. 原状回復義務の不履行

最近では消費者の権利意識が強くなり、また、インターネットで専門家のサイトを閲覧し豊富な知識を容易に入手できる環境が整ったこともあって、退去時における敷金の返還請求と原状回復を巡るトラブルの件数は多いようです。

このような状況を鑑み、国土交通省では、民間賃貸住宅の退去時における原状回復をめぐるトラブルの未然防止のため、賃貸人・賃借人があらかじめ理解しておくべき一般的なルールを示した「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」を公表しています。

また、東京都では、「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」を定める一方で、賃貸住宅紛争防止条例を定め、①退去時の原状回復・入居中の修繕の費用負担の原則、②実際の契約の中で借主の負担とされている具体的内容、の 2 点を賃借人に説明することを宅地建物取引業者に義務付けています。

官公庁の動きは上記のとおりですが、このような状況をビジネスチャンスととらえる民間の動きがあります。それは、「敷金鑑定士」や「日本敷金診断士」とい

う資格制度の創設です。

「敷金鑑定士」とは、賃貸マンション、アパートのような賃貸物件の原状回復費を国土交通省の定めたガイドラインに準じて計算することを業とする者です。日本敷金鑑定士協会が実施する試験に合格し、敷金鑑定士名簿に登録を受けて敷金鑑定士になることができます。

同様に、「日本敷金診断士」とは、公正・公平な第三者の視点で、賃貸マンション等の賃貸目的物の原状回復費用の算定を行うことを業とする者です。特定非営利活動法人日本住宅性能検査協会の実施する試験に合格し、所定の講習を経て登録を受けることにより日本敷金診断士になることができます。

小規模な賃貸住宅の原状回復費を巡るトラブルは件数は多いものの、1案件ごとの賃借人が回復できる金額は小額に留まるものと予想されますから、これらのビジネスには業務の効率化とノウハウの蓄積が必要であると思われます。

この他、賃借人退去時の原状回復費のトラブルは内装工事業者、設備機器業者等の対応により解決することもあるでしょうから、残念ながら不動産鑑定士の関与する場面は基本的にはないと考えます。

なお、平成23年3月24日、最高裁は、敷引特約は消費者契約法第10条により無効であるとはいえない旨の判決を下しました。マスコミでも大きく取り上げられたのでここで紹介しておきます。判決は、まず、敷引特約について一般論として次の通り述べました。「消費者契約である居住用建物の賃貸借契約に付された敷引特約は、当該建物に生ずる通常損耗等の補修費用として通常想定される額、賃料の額、礼金等他の一時金の授受の有無及びその額等に照らし、敷引金の額が高額に過ぎると評価すべきものである場合には、当該賃料が近傍同種の建物の賃料相場に比して大幅に低額であるなど特段の事情のない限り、信義則に反して消費者である賃借人の利益を一方的に害するものであって、消費者契約法10条により無効となると解するのが相当である。」そして、この一般論を本件にあてはめて、本件契約内容や敷引金の額等を検討したうえで、「本件敷引金の額が高額に過ぎると評価することはできず、本件特約が消費者契約法10条により無効であるということとはできない。」と結論付けました。この判決では、敷引特約が有効か無効かについて敷引金の額が高額に過ぎるかどうかを重要な判断基準としています。

### 3. 敷金の償却

賃貸借契約において敷金の償却が規定されている場

合、実質賃料の計算について簡易な設例を使って考えてみます。

#### 【設例】

月額賃料	1,000,000円
契約期間	3年
敷金	10カ月
特約	賃貸借契約終了時に敷金のうち賃料の3ヶ月分相当額を償却する。
償却期間	契約終了時を6年後と想定

上記設例について、年額実質賃料を計算します。

#### 【実質賃料の計算方法—その1】

①年額支払賃料	12,000,000円	月額1,000,000円
②敷金	10,000,000円	10カ月分
③敷金運用益	200,000円	②×0.02
④償却する金額	3,000,000円	3カ月分
⑤複利現価率	0.8880	2%,6年
⑥年賦償還率	0.1785	2%,6年
⑦敷金運用益償却額	475,524円	④×⑤×⑥
⑧年額実質賃料	12,675,524円	①+③+⑦

#### 【実質賃料の計算方法—その2】

①年額支払賃料	12,000,000円	月額1,000,000円
②敷金	7,000,000円	7カ月分
③敷金運用益	140,000円	②×0.02
④償却する金額	3,000,000円	3カ月分
⑤複利現価率	0.8880	2%,6年
⑥年賦償還率	0.1785	2%,6年
⑦敷金運用益償却額	475,524円	④×⑤×⑥
⑧年額実質賃料	12,615,524円	①+③+⑦

#### 【実質賃料の計算方法—その3】

①年額支払賃料	12,000,000円	月額1,000,000円
②敷金	7,000,000円	7カ月分
③敷金運用益	140,000円	②×0.02
④償却する金額	3,000,000円	3カ月分
⑤複利現価率	—	
⑥年賦償還率	0.1785	2%,6年
⑦敷金運用益償却額	535,500円	④×⑥
⑧年額実質賃料	12,675,500円	①+③+⑦

ここでは、3つの異なった計算方法を示しました。その1とその2は、賃料の減額請求を巡って賃貸借契約の当事者が争っており、その過程で弁護士が不動産鑑定士に継続家賃の鑑定評価を依頼した案件の鑑定評価書の中で実際に使われていた計算手法です。私は知合いの弁護士から鑑定評価書について意見を求められたため、これらの計算方法を知る機会を得たという訳です。

その1及びその2は、いずれも特約の「賃貸借契約終了時」という契約書に記載された文言に着目し、償却は6年後に実現するから、償却対象の金額を現在価値に割り引くという考え方に基づいているようです。また、その1では、敷金の運用益を計算するのに敷金全額を基礎としていますが、敷金が6年後に償却されるまでは償却部分は敷金として存続するという考え方に基づいているようです。

その3は、特約で賃貸借契約終了時に償却するといっても、償却すべき金銭は賃貸借開始時に賃貸人に交付されていることから、「敷金は10カ月とし、そのうち賃貸借契約開始時に賃料の3ヶ月分相当額を償却する。」、あるいは、「敷金は7カ月、礼金は3カ月とする。」という契約内容と実質的には同じであるという考え方です。私は、発想が柔軟性に欠けるせいでしょうか、その3の計算方法しか頭になかったので、その他の計算方法を見て参考になりました。

敷金の計算方法の是非についてはさておき、次の話題として、なぜ、償却時期を「賃貸借契約終了時」とする例が多いかを考察します。

まず、思いついたのは、賃料が上昇傾向にある時期においては、増額後の賃料を計算基礎にして敷金を償却できるという賃貸人の期待があります。それは、更新料の支払い義務を定めるときに、「更新後の賃料の1か月分を支払う」と規定するのと同じ発想です。昨今の不動産市況を鑑みると、賃貸物件の立地条件にもよりますがその期待が賃貸人に有利な結果をもたらすかどうかは微妙な問題です。しかし、昔の契約書の書式を今もそのまま使って契約している結果ではないかと考えてみました。

次に、敷金の償却時期を「賃貸借契約終了時」とすることにより、賃貸人側の税務処理で償却額を収益に計上するのを賃貸借契約終了時まで繰り延べることができ、税務対策上有利であると考えてみました。しかし、調べてみると、この考え方は誤りであることが判明しました。法人税基本通達2-1-41によれば、賃貸借契約締結日を含む事業年度の益金の額に算入するのが正しい税務処理です。償却時を契約終了時と定めても、契

約を締結した段階で賃貸人は償却部分の金額を返還する義務が無くなるため、その段階で償却部分の収入が確定することになります。賃貸人が個人の方の場合も所得税基本通達36-6及び36-7により、同様の扱いとなります。

#### 4. 賃貸人の経済的な破綻

敷金返還債務は存在するけれども、賃貸人が経済的に破綻し支払能力が無くなったため、敷金返還債務を履行できないケースはたまに見かけます。

そのような場合、賃貸建物の建築に際して金融機関から融資を受けた借入金の返済も滞納しているでしょうから、賃貸物件を任意売却して事業の清算をすることも選択肢の一つと考えられるようになります。このような状況下、売却価格の妥当性を明らかにする目的で当該賃貸物件を対象不動産とする鑑定評価依頼もありそうです。賃貸人の資金繰りが厳しい状況下では、賃貸物件の維持管理の状態が適切でないことが予想されますが、鑑定評価に当たっては、当然のチェック事項ですから、特に留意すべき事項ではないように思います。

なお、賃貸人が経済的に困窮すると、賃貸建物の賃借人は敷金返還請求権の行使が困難となることを予想し、賃料の支払いを止め、賃貸建物から退去する場合があります。このような状況における賃貸物件の抵当権者の物上代位による賃料債権の差押えと、第三債務者である賃借人の敷金返還請求権による相殺(正確には、「相殺」ではなく、敷金の未払い賃料債務への「充当」という用語が使われます。)の優劣に関しては、敷金の充当が賃料債権に対する物上代位による差押えに優先するというのが最高裁判例(平成14年3月28日)です。平成23年の不動産鑑定士試験の民法[問題1](2)でも賃料債権に対する物上代位と第三債務者である賃借人の相殺の優劣を問う問題が出題されましたが、試験で出題されたのは、最高裁判例(平成13年3月13日)を材料に作成された設問で、賃借人の自働債権が敷金返還請求権ではなく、一般の売掛金債権であるため、抵当権設定登記時と自働債権の取得時の前後関係で優劣が決まるという事案でした。

この二つの事案については、教科書的設例の中だけの話であれば、賃借人の自働債権が敷金返還請求権と一般債権の違いとして認識すれば足りませんが、不動産実務では、例えば敷金として預託した金額が30カ月分だった場合、その全額が敷金として認められるかという問題があります。敷金として認められる金額を超える部分は、一般債権という扱いになり、その債権の種

類に応じた扱いを受けることとなります。

## 5. 賃貸不動産の競売

賃貸の用に供されていた不動産について競売手続が開始し、買受人となった者が敷金返還債務を承継しない場合において、旧賃貸人には支払能力がないため、敷金返還債務を履行できない場合があります。

平成16年4月1日施行の改正民法では、第395条で規定されていた短期賃貸借保護の条文が削除され、代わって、抵当建物使用者の引渡しの猶予制度が創設されました。これに伴って、宅建業者が作成する重要事項説明書には、賃貸物件に抵当権の設定が有る場合、①賃貸物件に抵当権が設定されていること、②抵当権の実行による競売手続により買受人が所有権を取得したときは6カ月の明け渡し猶予の保護はありますが、それ以後は立ち退かされる可能性があること、③もとの貸主に敷金の返還請求をすること、などが記載されるのが普通になりましたので、借家人には注意が喚起されたこととなります。しかし賃借人にとっては、抵当権の設定登記のない賃貸物件を探すのも容易ではないと推測します。居住用の賃貸物件なら、敷金は2カ月程度が普通ですが、オフィスや店舗だと10カ月を超えることもあります。賃貸物件に入居するに際しては、賃貸人の信用力の調査も必要です。

なお、抵当権の設定登記前に賃貸物件の引渡しを受けた賃借権や、平成16年4月1日前からの短期賃借権（競売手続中に賃借期間が満了したものを除きます。）は、競売の買受人に対抗できる可能性があり、その場合には敷金返還債務も買受人に承継されることとなります。その承継される金額は、執行手続において裁判所の審査を受けます。賃借人が敷金と称する全額を買受人に承継させることが不相当と判断した場合、物件明細書に適正敷金の額が記載されます。前記「4. 賃貸人の経済的な破綻」と同じく、ここでも、一時金のうち、敷金とそれ以外の部分の線引きが重要な意味を持ちます。任意売却の場合には、買主が所有権を取得する前に、買い手が承継すべき敷金の額などの諸条件について売主、賃貸物件の抵当権者、その他の関係者間で話し合いがなされているので、売買の後に承継すべき敷金の範囲について争いが生じることは少ないと考えられます。

競売不動産の評価については、東京競売不動産評価事務研究会編「競売不動産評価マニュアル」があり、基本的にはこれに則って行われます。

## 6. 破産手続などによる債権カット

賃貸人について破産手続、民事再生手続または会社更生手続が開始すると、敷金返還請求権は法的手続により縮減される場合があります。ただし、適用する法律によって扱いが異なります。

賃貸人について破産手続が開始した場合、賃借人は、後日賃貸借終了により賃借物件を明け渡したときに敷金返還請求権と相殺するために、敷金（敷金としての性格を有しない部分を除きます。）の金額の限度で予め毎月の賃料を寄託するよう破産管財人に請求することができます（破産法第70条）。賃料が寄託された場合、物件処分前に賃借人が契約終了により賃借物件を明け渡したときは条件が成就し敷金返還請求権は現実化するので、賃借人は破産管財人あてに敷金返還請求権を自働債権、賃料支払請求権を受働債権として相殺の意思表示をなし、管財人は未払い賃料や原状回復費用など敷金から相殺すべき金額を精算したうえで受託していた金員の残額を賃借人に返還することとなります。賃借人の明け渡し前に物件が処分された場合には、敷金は新所有者（新賃貸人）に承継される結果、賃借人の敷金返還請求権は新賃貸人が破綻しない限りは保護されますので、賃借人が寄託した金額は、賃借人に返還されることはなく、他の債権者に配当されます（破産法第201条第2項）。なお、注意すべき点は、管理費・共益費などがあるときは、これらの金員は寄託の対象とならないことです。

また、民事再生手続及び会社更生手続には、この賃料寄託請求の制度はありませんので、賃貸借契約が存続する限り賃借人の負担する賃料支払債務は弁済しなければなりません。ひとたび弁済すれば賃料支払債務は消滅しますので、後日、敷金返還請求権が現実化したとしても、もはや相殺することはできません。ただし、賃借人は、手続開始決定後に賃料を現に弁済したときは、手続開始決定時の賃料の6カ月分相当額の範囲内で敷金請求権が共益債権として保護されます（民事再生法第92条第3項、会社更生法第48条第3項）。これを超える部分は一般の再生債権または更生債権として債権カットの対象となります。民事再生手続及び会社更生手続のような再建型の倒産法制は、債務者の事業再建を目的とするので、キャッシュフローをもたらす賃料債権の存在意義が清算を目的とする破産手続の場合に比較してより重要であるため、賃料債権に対する相殺の範囲を制限する扱いになっています。

以上は、原則的な扱いの概要ですが、実務では賃借人を入居させておいた方が現金が入って来るし、賃貸物件を高額で売却しやすく、手続の進行の面で有益であるという判断があれば、ある程度の期間、継続して

入居し続けること及び契約で定めた賃料を支払うことを条件に、敷金(敷金としての性格を有しない部分を除きます。)を全額保護する扱いもなされる場合があります。

## 7. 鑑定評価額の付記事項

前記の「破産法に係る不動産鑑定評価上の留意事項」によれば、「敷金、保証金等は、鑑定評価書のなかで、鑑定評価額の付記事項とする。」ということですが、この指示事項の意味するところは、①ただ単に、契約書や管理会社が作成する月次報告書に記載されている敷金や保証金の額をそのまま記載すれば足りるのか、②実際の権利関係を基にした敷金や保証金の額を調査のうえ、記載しなければならないのか、さらに進んで、③敷金あるいは保証金という名称であっても敷金としての性格を有する部分とその他の部分を区分する必要があるのか、という疑問が生じます。

①であるならば、鑑定評価書の中の、権利の態様の確認の部分または収益還元法が記載されている部分のレントロールを見れば、用が足りそうですから、わざわざ、付記事項とするまでもないように思えます。

②や③であるならば、賃貸借契約書等を精査し、管財人や関係する弁護士に十分ヒヤリングを行うとしても、案件が複雑であるとか、または、大型の場合には不動産鑑定士にとっては、対応しがたい業務内容となる場合もあるように思います。

## 8. 敷金の性格を有する部分の区分

前項「7. 鑑定評価額の付記事項」では、一時金について敷金の性格を有する部分とそれ以外の部分を区分することが重要である点について言及しました。不動産鑑定士がその区分をする者として適任であるとは到底思えませんが、ここで、整理しておきます。

賃貸物件が競売された場合において、買受人が賃借権を承継するときは、賃借人が預託した一時金のうち敷金部分について返還債務が買受人に承継されます。この場合の区分に関しては、物件明細書に適正敷金の額が記載されることは前記のとおりです。

未払い賃料について物上代位権が行使された場合、敷金は未払い賃料に当然に充当されることから、敷金部分の金額に達するまでの未払い賃料は消滅したとして、差押え債権者に対抗できます。ただし、実務上、賃料について物上代位権が行使されるケースは多くないと思われます。

賃貸人が経済的に破綻し、法的手続に入った場合、一時金のうち敷金部分については、一定の保護が与え

られ、それ以外の部分は債権カットとなります。

このように、敷金は法的に他の債権よりも優遇される場合がありますが、それは、①賃借人の側では、賃貸人に現金を交付している以上、いざという時には賃料に充当されて当然であるという思いがあり、これを尊重すべきである、②もし、敷金を保護しないと賃借人は安心して敷金を預託しなくなり、円滑な不動産賃貸取引が阻害される、という考え方が背後にあると思います。

一時金のうち、敷金部分を区分する考え方としては、敷金を持つ債権(主として未払賃料請求権及び原状回復請求権、場合によっては早期解約の場合の損害賠償請求権など)の担保という性格から判断するというのが基本でしょうから、一律に何カ月という基準の設定は困難であり、賃貸不動産の種類、契約締結時の賃貸市場の動向、一時金が預託された事情、契約内容などを総合的に勘案して、個別の案件ごとに判断するべきものと考えます。

## V. 第1回「フリーレント」に関する補足説明

第1回の「フリーレント」の記事を読んだ知己から連絡があり、本誌2012年4月号46ページ右側の列、【1年目の処理】の仕訳で、

借方	貸方
販売促進費 200万円	受取賃料 200万円

の部分は説明不足ではないかとの助言を受けましたので、この場をお借りして説明を補足します。

より丁寧な仕訳は、下記のとおりです。

借方	貸方
現金 200万円	受取賃料 200万円
販売促進費 200万円	現金 200万円

すなわち、まず、賃貸人は賃料として現金200万円を受け取り、直ちに販売促進費として200万円を賃借人に支払いました。そして、2つの仕訳について、現金200万円が借方貸方双方にあるので、相殺して表示したと考えることができます。

因みに、日本不動産鑑定協会から会員に配布された平成24年3月16日「鑑定のひろば」「速報」第20号5ページ「7. 定期借地権の設定による保証金の経済的利益の課税に係る平成23年分の適正な利率について」の記事において「…両建の経理の場合の適正な利率は、…1.1%としても差し支えない。」との記述があり、似たような考え方が示されています。ここで地主の「両建の経理」とは、下記の仕訳であると考えます。

借方	貸方
支払利息 ×××	受取地代 ×××

すなわち、地主は保証金を受領しているのでその保証金に対応する支払利息を借借人に支払いますが、直ちに借借人からこれを地代として受領する、と考えることができます。

以上