

## ■取引明細の事例集（個人版）

### 【取引事例の記載内容について】

- ・日付、事業者、内訳、伝票、課税等の欄は省略しています。
  - ・あらかじめ用意してある標準の科目で記載しています。（科目を変更されている場合はその科目に置き換えてください。）
  - ・科目NO欄に「貸借〇〇」とあるものは貸借科目です。
- ※標準の科目は、バージョンによって違う場合があります。科目がない場合は「科目表」で追加が可能です。

## ◆賃貸経営の日々の運用

### ①個別物件/事業の取引

取引	物件/事業	科目	備考	取引先	収支	金額	現預金	備考	
家賃収入	A物件	301 家賃・共益費		B建託	収入	360,000	C銀行	入居者ごとに管理する場合はこれらの取引を入居者ごとに記帳(取引先または備考欄は入居者名)	
テナント収入	A物件	302 テナント		B建託	収入	120,000	C銀行		
駐車場収入	A物件	303 駐車場		B建託	収入	12,000	C銀行		
自販機収入	A物件	304 自販機		B建託	収入	8,000	C銀行		
礼金・権利金	A物件	305 礼金・権利金		C氏	収入	58,000	C銀行		
更新料	A物件	306 更新料		C氏	収入	58,000	C銀行		
貸地の土地の賃貸料	B土地	309 借地賃貸料		D社	収入	96,000	C銀行		貸地からの収入がある時
敷金預り	A物件	311 敷金	入居者D	B建託	収入	65,000	C銀行	敷金は収入ではないので貸借科目表に集計	
敷金返済	A物件	411 敷金返済	入居者D	B建託	支出	65,000	C銀行		
委託管理費	A物件	401 委託管理費		B建託	支出	18,000	C銀行	業者に支払う場合	
更新代行料	A物件	402 更新代行料		B建託	支出	39,000	C銀行		
修繕積立金※2	A物件	403 修繕積立金		B建託	支出	10,000	D銀行		
修繕費	A物件	404 修繕費		B建託	支出	120,000	C銀行		
広告費（入居促進等）	A物件	405 広告費		B建託	支出	58,000	C銀行		
借地の土地の賃借料	A物件	406 借地賃借料		B建託	支出	32,000	C銀行		借地の支払いがある時
電気・ガス代	A物件	407 電気・ガス代		〇〇電力	支出	8,500	C銀行		
電話・通信代	A物件	408 電話・通信代		〇〇通信	支出	9,600	C銀行		
水道料金	A物件	409 水道料金		水道局	支出	6,400	C銀行		
固定資産税の支払	A物件	421 固定資産税		Q市	支出	240,000	K銀行		
融資の返済	A物件	412 融資元金返済	6月分	K銀行	支出	155,000	K銀行	これらの取引明細は「融資返済表」から自動作成される	
	A物件	413 融資利息返済	6月分	K銀行	支出	98,500	K銀行		

<家賃収入の前受/未収時※1>

取引	事業	科目	備考	取引先	収支	金額	現預金	備考
家賃収入（前受時）	A物件	貸借9 前受金		A氏	収入	68,000	C銀行	この時点では「家賃」でなく「前受金」
家賃収入（前受の決済時）	A物件	301 家賃・共益費		A氏	収入	68,000	貸借9 前受金	ここで「家賃」計上
家賃収入（未収時）	A物件	301 家賃・共益費		B氏	収入	55,000	貸借6 未収賃貸料	「家賃」計上されるが未入金
家賃収入（未収の回収時）	A物件	貸借6 未収賃貸料		B氏	収入	55,000	C銀行	ここで入金

※1 家賃収入の前受/未収時の取引は、短期であることが想定される場合面倒であれば、期中では前受/未収とせずに受取時に通常の形で記帳する方法もある、ただし期末は必要（これは「⑫期をまたぐ取引や当期計上取引の事例」を参照）

※2 修繕積立金を業者ではなく事業者が別な口座で行う場合は、その口座に資金移動、「④事業資金の資金移動」の取引を参照

②賃貸経営全体の取引

取引	物件/事業	科目	備考	取引先	収支	金額	現預金	備考
その他の収入	不動産	399 その他収入		〇〇〇	収入	4,800	現金	
利息等	不動産	341 事業主借		K銀行	収入	18	K銀行	事業収入にならないのでこの科目を使う
交通費	不動産	416 旅費交通費		JR	支出	30,000	現金	
食事等	不動産	417 接待交際費		〇〇料理店	支出	30,000	現金	
書籍購入	不動産	499 その他経費		〇〇書店	支出	2,500	現金	
セミナー	不動産	499 その他経費		SaSa工房	支出	5,000	現金	
駐車場代	不動産	499 その他経費		〇〇パーク	支出	1,200	現金	
ガソリン代	不動産	499 その他経費		〇〇GS	支出	4,800	現金	
振込手数料	不動産	499 その他経費		K銀行	支出	540	K銀行	
借入金（銀行/業者/個人以外）	不動産	104 その他借入		〇〇〇	収入	65,000	C銀行	
借入金返済	不動産	414 借入金返済		〇〇〇	支出	65,000	C銀行	
預り金	不動産	315 預り金		E氏	収入	30,000	現金	
預り金返済	不動産	415 預り金返済		E氏	支出	30,000	現金	
貸付金	不動産	418 貸付金		E氏	支出	50,000	D銀行	
貸付金回収	不動産	318 貸付金回収		E氏	収入	50,000	D銀行	
個人事業税納付	不動産	422 租税公課		税務署	支出	95,000	現金	事業税は経費となる
クレジットカード（購入時）	不動産	416 旅費交通費	JR	Sカード	支出	12,000	貸借27 未払金	
	不動産	417 接待交際費	〇〇料理店	Sカード	支出	8,000	貸借27 未払金	
	不動産	499 その他経費	〇〇書店	Sカード	支出	18,000	貸借27 未払金	
クレジットカード（決済時）	不動産	貸借27 未払金	〇月分	Sカード	支出	38,000	I銀行	合計金額一括

③事業と生活費間の資金移動（事業主借/貸）

取引	事業	科目	備考	取引先	収支	金額	現預金	備考
＜生活費から事業への資金移動＞								
生活費口座（出金）	生活費	841 事業に貸し	I銀行→J銀行	I銀行	支出	100,000	I銀行	貸借科目表の、事業主借が増える
事業口座（入金）	不動産	341 事業主借り	I銀行→J銀行	J銀行	収入	100,000	J銀行	
手数料	生活費	899 その他生活費	振込手数料	I銀行	支出	540	I銀行	
＜事業から生活費への資金移動＞								
事業口座（出金）	不動産	441 事業主貸し	J銀行→I銀行	J銀行	支出	100,000	J銀行	貸借科目表の、事業主貸が増える
生活費口座（入金）	生活費	741 事業から借り	J銀行→I銀行	I銀行	収入	100,000	I銀行	
手数料	不動産	499 その他経費	振込手数料	J銀行	支出	540	J銀行	

④事業資金の資金移動

取引	事業	科目	備考	取引先	収支	金額	現預金	備考
＜銀行口座間の振替え＞								
出金口座	不動産	442 事業資金移動支出	J銀行→K銀行	J銀行	支出	100,000	J銀行	貸借科目表で、普通預金からその他の預金に金額が移動 ★必ず支出と収入金額を一致させ、セットの取引とする
入金口座	不動産	342 事業資金移動収入	J銀行→K銀行	K銀行	収入	100,000	K積立預金	
手数料	不動産	499 その他経費	振込手数料	J銀行	支出	540	J銀行	
＜キャッシュカード＞								
出金口座	不動産	442 事業資金移動支出	キャッシュカード	J銀行	支出	100,000	J銀行	貸借科目表で、普通預金から現金に金額が移動 ★必ず支出と収入金額を一致させ、セットの取引とする
現金収入	不動産	342 事業資金移動収入	キャッシュカード	J銀行	収入	100,000	現金	
手数料	不動産	499 その他経費	振込手数料	J銀行	支出	540	J銀行	

⑤物件の購入 …資金繰表で「不動産購入取引」を使えば固定資産の部分は一括記帳できます。

取引	事業	科目	備考	取引先	収支	金額	現預金	備考
銀行の融資	L物件	101 銀行融資		M銀行	収入	70,000,000	M銀行	いずれも貸借科目表の借入金に集計される
業者借入	L物件	102 業者借入		N不動産	収入	6,400,000	M銀行	
個人借入	L物件	103 個人借入		G氏	収入	1,200,000	M銀行	
補助金	L物件	105 補助金		〇〇市	収入	500,000	C銀行	
土地の購入	L物件	201 土地購入		N不動産	支出	30,000,000	M銀行	貸借科目表の固定資産の科目にそれぞれ集計される
建物の購入	L物件	203 建物購入		N不動産	支出	40,000,000	M銀行	
設備の購入	L物件	204 設備購入		N不動産	支出	10,000,000	M銀行	
登記費用	L物件	211 登記手数料		〇司法書士	支出	200,000	M銀行	これらの費用を、土地や建物の「取得価額」に含める場合は、上記購入の科目の取引明細の金額に含める
登録税	L物件	212 登録税		〇司法書士	支出	500,000	M銀行	
仲介料	L物件	216 仲介料		N不動産	支出	3,000,000	M銀行	
地鎮祭	L物件	299 その他経費		P神社	支出	20,000	現金	
不動産取得税	L物件	221 不動産取得税		N不動産	支出	480,000	M銀行	貸借科目表の前払金に集計される
火災保険の一括支払い	L物件	223 長期保険料	10年一括分	G保険	支出	800,000	M銀行	
地震保険の一括支払い	L物件	223 長期保険料	5年一括分	G保険	支出	500,000	M銀行	
融資の保証料一括支払い	L物件	222 長期保証料	10年一括分	G保険	支出	3,000,000	M銀行	
内金の支払い	L物件	貸借9 前払金	土地購入内金	N不動産	支出	1,000,000	M銀行	貸借科目表の前払金に集計される前払金による土地の購入
前払い分の土地購入（決済時）	L物件	201 土地購入	内金分	N不動産	支出	1,000,000	貸借9 前払金	

※融資がある場合、「融資返済表」の登録が必要

※建物、設備等は別途「減価償却表」の登録が必要

※火災保険、地震保険の当期分経費計上事例は、⑫期をまたぐ取引や当期計上取引の事例を参照

⑥物件の売却 …資金繰表で「不動産売却取引」メニューを使えば固定資産の部分は一括記帳できます。

(以下の例は、売却価格/帳簿価格が、土地：3200万円/3000万円、建物：1400万円/1000万円、設備：50万円/100万円の場合です)

取引	事業	科目	備考	取引先	収支	金額	現預金	備考
土地の売却	L物件	111 土地売却		P不動産	収入	30,000,000	M銀行	帳簿価格の消し込み
	L物件	121 土地売却損益		P不動産	収入	2,000,000	M銀行	収入にはならないため事業主借に集計
建物の売却	L物件	113 建物売却		P不動産	収入	10,000,000	M銀行	帳簿価格の消し込み
	L物件	123 建物売却損益		P不動産	収入	4,000,000	M銀行	収入にはならないため事業主借に集計
設備の売却	L物件	114 設備売却		P不動産	収入	1,000,000	M銀行	帳簿価格の消し込み
	L物件	274 設備売却損失		P不動産	支出	500,000	M銀行	経費にはならないため事業主貸に集計
仲介料	L物件	216 仲介料		N不動産	支出	3,000,000	M銀行	
融資の返済	L物件	412 融資元金返済		M銀行	支出	40,000,000	M銀行	貸借科目表の借入金の消し込み

※上記の売却の取引明細で、売却価格が帳簿価格を上回り利益が出る時は売却損益の科目を、下回り損失が発生する時は売却損失の科目を使う

※物件売却の取引の場合は、損益部分が収入/経費にならない代わりに、確定申告時第三表（分離課税用）に集計される

※物件を売却する場合は他に、減価償却表で物件処分処理が、必要に応じて融資を返済する時は融資返済表の返済処理が必要

⑦専従者給与

取引	事業	科目	備考	取引先	収支	金額	現預金	備考
毎月の給与	不動産	431 専従者給与		山田 花子	支出	150,000	M銀行	
毎月の源泉徴収	不動産	331 専従者源泉		山田 花子	収入	1,800	M銀行	
源泉の納税	不動産	432 専従者納税		税務署	支出	10,800	現金	
年末調整	不動産	331 専従者源泉		山田花子	収入	1,500	現金	追徴ならプラス、戻しならマイナス

◆生活費の日々の運用

◎給与（賞与）/年金

<毎回の給与/賞与>

取引	事業	科目	備考	取引先	収支	金額	現預金	備考
給与	生活費	701 給与・賞与		H会社	収入	380,000	C銀行	これらの取引明細は確定申告科目表の該当科目にそれぞれ集計される ただ生活費なので、損益/貸借科目表には集計されない 通勤費は課税限度内ならその他収入
健康/介護保険	生活費	811 健康・介護保険		H会社	支出	18,000	C銀行	
厚生年金	生活費	812 厚生・国民年金		H会社	支出	28,000	C銀行	
雇用保険	生活費	813 雇用保険		H会社	支出	1,900	C銀行	
源泉徴収税	生活費	833 所得税（源泉徴収）		H会社	支出	15,000	C銀行	
住民税	生活費	836 住民税		H会社	支出	12,000	C銀行	
<年末調整> 源泉徴収税の戻り	生活費	833 所得税（源泉徴収）		H会社	支出	-20,000	C銀行	追徴の場合はプラス数値

<毎回の年金>

取引	事業	科目	備考	取引先	収支	金額	現預金	備考
年金	生活費	702 年金		年金機構	収入	280,000	C銀行	これらの取引明細は確定申告科目表
源泉徴収税	生活費	833 所得税（源泉徴収）		年金機構	支出	4,800	C銀行	

◎その他生活費

取引	事業	科目	備考	取引先	収支	金額	現預金	備考
給付金	生活費	703 給付金		〇〇市	収入	25,000	C銀行	
その他収入（利息等）	生活費	799 その他収入		C銀行	収入	12	C銀行	
医療費	生活費	801 医療費		P医院	支出	7,500	現金	確定申告科目表の医療費控除に集計される セルフ Medikation 選択時
	生活費	819 医療費（ Medikation）		P医院薬局	支出	1,200	現金	
教育費	生活費	802 教育費		Q高校	支出	50,000	現金	
電気・ガス代	生活費	803 電気・ガス代		〇〇電力	支出	15,000	C銀行	
電話・通信代	生活費	804 電話・通信代		〇〇通信	支出	12,000	C銀行	
水道料金	生活費	805 水道料金		水道局	支出	4,000	C銀行	
自動車（ガソリン、ETC等）	生活費	806 自動車		〇〇自動車	支出	6,000	現金	
寄附金（寄附、ふるさと納税等）	生活費	808 寄附金		赤十字	支出	20,000	C銀行	確定申告科目表の寄附金控除に集計される
借入金返済（自動車ローン返済等）	生活費	807 借入金返済		R自動車	支出	28,000	C銀行	
生命保険（旧生命保険）	生活費	821 生命保険（旧生命保険）		〇〇保険	支出	6,800	C銀行	これらの取引明細は確定申告科目表 の該当科目にそれぞれ集計される
生命保険（旧年金保険）	生活費	822 生命保険（旧年金保険）		〇〇保険	支出	6,800	C銀行	
生命保険（新生命保険）	生活費	823 生命保険（新生命保険）		〇〇保険	支出	6,800	C銀行	
生命保険（新年金保険）	生活費	824 生命保険（新年金保険）		〇〇保険	支出	6,800	C銀行	
生命保険（介護保険）	生活費	825 生命保険（介護保険）		〇〇保険	支出	6,800	C銀行	
地震保険	生活費	826 地震保険		〇〇保険	支出	9,800	C銀行	
地震保険（旧長期損害）	生活費	827 地震保険（旧長期損害）		〇〇保険	支出	9,800	C銀行	
クレジットカード	生活費	803 電気・ガス代	東京ガス	Sカード	支出	12,000	I銀行	この例は決済日に一括記帳する例
	生活費	806 自動車	ETC	Sカード	支出	8,000	I銀行	
	生活費	899 その他生活費	T百貨店	Sカード	支出	18,000	I銀行	

⑩生活費の資金移動

取引	事業	科目	備考	取引先	収支	金額	現預金	備考
<銀行口座間の振替え>								
出金口座	生活費	901 資金移動支出	I銀行→J銀行	I銀行	支出	200,000	I銀行	I銀行からJ銀行に資金が移動 ★必ず支出と収入金額を一致させ、 セットの取引とする
入金口座	生活費	902 資金移動収入	I銀行→J銀行	J銀行	収入	200,000	J銀行	
手数料	生活費	899 その他生活費	I銀行→J銀行	I銀行	支出	540	I銀行	
<キャッシュカード>								
出金口座	生活費	901 資金移動支出	キャッシュカード	I銀行	支出	50,000	I銀行	I銀行から現金に資金が移動 ★必ず支出と収入金額を一致させ、 セットの取引とする
現金収入	生活費	902 資金移動収入	キャッシュカード	山田花子	収入	50,000	現金	
手数料	生活費	899 その他生活費	キャッシュカード	I銀行	支出	216	I銀行	

## ◆確定申告時（期末）の取引事例

### ⑪生活費の経費を事業の経費に振り替え

事業の拠点が自宅の場合など、生活費の光熱費、通信費等を年末に事業にまとめて振り替える場合の事例です。  
生活費の「電気・ガス代」20,000円「電話・通信代」30,000円を「まとめて」不動産事業に振替える例

取引	事業	科目	備考	取引先	収支	金額	現預金	備考
生活費の経費マイナス	生活費	803 電気・ガス代	期末経費振替え		支出	-20,000	I銀行	会計職人ではマイナス金額の記帳も可能
生活費の経費マイナス	生活費	804 電話・通信代	期末経費振替え		支出	-30,000	I銀行	
事業の経費プラス	不動産	407 電気・ガス代	期末経費振替え		支出	20,000	J銀行	
事業の経費プラス	不動産	408 電話・通信代	期末経費振替え		支出	30,000	J銀行	

※生活費（I口座）と事業費（J口座）を分けている場合は、残高を合わせるために実際にJ口座からI口座に上記金額を移す、分けてなく同一口座ならそれは不要  
（この取引は、生活費の支払い取引を削除し事業の支払い取引として追加するものだが、まとめて行うため事業の口座がマイナスとなる可能性もある、この場合は⑭の項を参照）

### ⑫期をまたぐ取引や当期計上取引の事例

取引	事業	科目	備考	取引先	収支	金額	現預金	備考
翌期の家賃前受の時	A物件	貸借29 前受金		A氏	収入	68,000	C銀行	この時点では「家賃」でなく「前受金」
上記の家賃計上（翌期）	A物件	301 家賃・共益費		A氏	収入	68,000	貸借29 前受金	ここで「家賃」計上
期末の家賃未収の時	A物件	301 家賃・共益費		B氏	収入	55,000	貸借6 未収賃貸料	「家賃」計上されるが未入金
翌期の未収金の回収	A物件	貸借6 未収賃貸料		B氏	収入	55,000	C銀行	ここで入金
期末の業者へ未払い	A物件	404 修繕費	屋根修理	B建託	支出	150,000	貸借27 未払金	「修繕費」計上されるが未払い
翌期の未払いの支払い	A物件	貸借27 未払金	屋根修理	B建託	支出	150,000	C銀行	ここで支払

<長期保険、保証料の当期分計上>

取引	事業	科目	備考	取引先	収支	金額	現預金	備考
火災保険の当期計上	A物件	215 保険料	当期分	G保険	支出	240,000	貸借9 前払金	期末に「前払金」から計上
保証料の当期計上	A物件	214 保証料	当期分	G融資	支出	300,000	貸借9 前払金	期末に「前払金」から計上



### ⑬納税の取引事例

取引	事業	科目	備考	取引先	収支	金額	現預金	備考
所得税納付	生活費	831 税金		税務署	支出	158,000	現金	還付の場合はマイナス金額
所得税予定納税	生活費	835 所得税(予納)		税務署	支出	79,000	現金	所得税の予定納税がある場合
消費税納付	不動産	422 租税公課		税務署	支出	24,000	現金	消費税課税事業者の場合
消費税納付(還付)	不動産	399 その他収入		税務署	収入	24,000	現金	(または上記でマイナス金額)

※消費税課税事業者の消費税の納税は、生活費ではなく事業の経費となります。

上記消費税の納付/還付は税込会計の場合です。税抜会計の時は未払/未収処理を自動処理します。納付時は、上記科目欄で貸借科目の「未払消費税」「未収消費税」を使って記帳します。

### ⑭貸借科目(現金/普通預金)の残高がマイナスとなる場合の対処

貸借科目がマイナスとなることが起こり得るのは、生活費と事業のお金を明確に分けていない場合の現預金(現金/普通預金)です。(それ以外は貸借科目の残高が正しければまず起こりません。)

例えばある口座を生活費と事業の両方で使っている場合、その口座の目に見える残高はプラスでも理論上の事業のお金はマイナスとなることがあります。

会計職人では明確に分けなくとも結構ですが、もし貸借科目がマイナスとなる場合は次のように対処します。(あくまでも取引明細は正しいとします。)

<現預金の合計がプラスの時> …現金/普通預金の資金移動でマイナスを消します。(④事業資金の資金移動と同様)

例えば現金がマイナス(▲100,000円とします。)で普通預金はそれ以上のプラスの時、普通預金から現金に資金を移動します。

(キャッシュカードと同様です、実際にこの取引を行います。出てきた現金は実は生活費のものです。)

取引	事業	科目	備考	取引先	収支	金額	現預金	備考
出金口座	不動産	442 事業資金移動支出	口座→現金	J銀行	支出	100,000	J銀行	
現金収入	不動産	342 事業資金移動収入	口座→現金	J銀行	収入	100,000	現金	

<現預金の合計がマイナスの時> …生活費からお金を借りてマイナスを消します。

例えば普通預金がマイナス(▲100,000円とします)の時、実際にこの取引を行います。

取引	事業	科目	備考	取引先	収支	金額	現預金	備考
生活費口座(出金)	生活費	841 事業に貸し	I銀行→J銀行	I銀行	支出	100,000	I銀行	
事業口座(入金)	不動産	341 事業主借り	I銀行→J銀行	J銀行	収入	100,000	J銀行	

### ◆「損益科目表」「貸借科目表」「確定申告科目表」の自動計算について

上記、損益科目表の「自動計算」、貸借科目表の「期末残高自動計算」、確定申告科目表の「自動計算」は、期中でもいつでも何回でも、その時点の取引明細から実施できます。

これにより記帳した取引の検証や、あるいは期中からその年度の税金を予測したりすることもできます。

ただこの場合、必ず「損益科目表」の自動計算→「貸借科目表」の期末残高自動計算→「確定申告科目表」の自動計算の順に行ってください。

「貸借科目表」と「確定申告科目表」は「損益科目表」の結果を参照して集計するからです。

また実際の確定申告の際は必ずマニュアルに記載の通りの順番に行ってください。