

# 『富士山賃貸ESTA』運用マニュアル

## 当マニュアル構成

1. インストール先のハードディスクの容量（領域）が少ない場合 … P. 2
2. 契約更新のタイミングで、区画移動を行いたい … P. 3
3. 月額賃料を、保証金（または敷金等の預かり金）から充当したい … P. 4
4. 各契約の＜契約摘要設定＞画面で「月額」-「集計区分」を未設定にした場合 … P. 5
5. 選択年度で収入計上対象ではない月の月額賃料を、選択年度で計上したい場合 … P. 6
6. 各帳票印刷の際にプリンタに送信される名称 … P. 7
7. 請求書・督促状の摘要名が一致しない場合 … P. 8
8. ＜仕訳データ作成＞「消費税処理：税込」で作成 … P. 9
9. ＜仕訳データ作成＞「消費税処理：税抜」で作成 … P. 10

## 1

# インストール先のハードディスクの容量(領域)が少ない場合

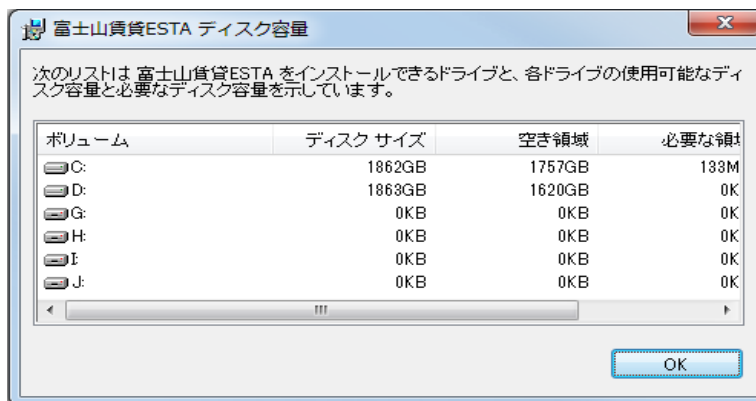
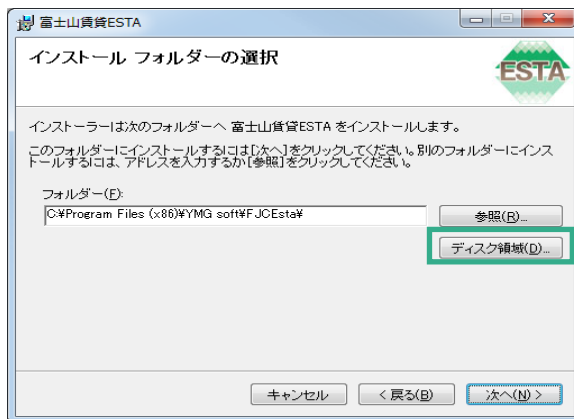
『富士山賃貸ESTA』は、ハードディスク（C）にインストールされます。  
『富士山賃貸ESTA』をインストールする場合には、ハードディスク（C）の空き領域（以下、空き容量と記す）500MB以上（データ領域は別途）が必要となります。空き容量が不足している場合、インストール先ハードディスクドライブを変更します。

## 1 インストールを実行し<インストールフォルダの選択>画面まで進みます。

インストール先ハードディスクドライブの変更は、『富士山賃貸ESTA』のインストール中に<インストールフォルダの選択>画面で変更します。

## 2 [ディスク領域(D)]ボタンから<ディスク容量>画面を表示し、ハードディスクドライブを選択します。

[ディスク領域(D)]ボタンをクリックすると<ディスク容量>画面が表示されます。



空き容量を確認し、インストールするハードディスクドライブを選択[OK]をクリックします。

## 2

# 契約更新のタイミングで、区画移動を行いたい

例) ある駐車場の契約が”平成30年4月1日”に契約更新を迎えます。更新のタイミングで、同一駐車場内の別区画に移動したいと思います。どのように移動処理をしますか。

上記のような場合には、以下の方法をご案内しています。

- 1 【A. 日常業務】 - 【4. 契約情報】 から、対象借主の契約を選択します。【F3：契約編集】 をクリックします。
- 2 <契約編集>画面で、以下の例を参考に契約期間終了日を変更・登録します。

例) **現契約内容**

契約期間：平成29年4月1日～平成30年3月31日  
契約区画：1

**移動後の契約内容**

契約期間：平成30年4月1日～平成31年3月31日  
契約区画：2

上記の場合には<契約編集>画面で”契約終了日”を**平成31年3月31日**（移動後の契約期間終了日）に変更します。

契約期間 平成29年04月01日 ~ 平成30年03月31日

契約期間 平成29年04月01日 ~ **平成31年03月31日**

- 3 【A. 日常業務】 - 【1. 台帳入力・物件】 等の画面で、【F7：契約移動】 を選択し、移動先・移動日等の設定・登録を行います。

“移動先”には移動後の区画を設定します。

- 4 平成30年4月1日付けで区画：2に移動が完了しました。

移動前の契約は平成30年3月31日で解約されます。（編集前の契約期間と一致します）

物件・区画	借主	平成30年1月分	平成30年2月分	平成30年3月分	平成30年4月分	平成30年5月分	平成30年6月分	平成30年7月分	礼・雑・他 款金
駅前第二駐車場 1	【解約：H30/03/31】 富士 花子	0	0	解約 0					0 0
駅前第二駐車場 2	富士 花子				新規 0	0	0	0	0 10,000

3

# 月額賃料を、保証金(または敷金等の預かり金)から充当したい

例) 毎月の家賃(20万円)のうち5万円を保証金(500万円)から充当したいと思います。どのように移動処理をしますか。

上記のような場合には、以下の方法をご案内しています。

- 1 契約作成時には請求内訳として”家賃：20万円”を設定します。
- 2 <台帳入力>画面で保証金(500万円)の入金処理を行います。

物件・区画	借主	平成30年1月分	平成30年2月分	平成30年3月分	平 4 礼・権・更・他 敷金
グリーンハウス 203	浅井 一之	新規 H29/12/31 200,000	H30/01/31 200,000	H30/02/28 200,000	0 5,000,000

- 3 <台帳入力>画面にて月額家賃の入金処理(15万円)を行います。

該当月の入金画面を開き、実際に入金された金額(保証金充当した残り金額)を入力します。  
※例の場合には、実際に入金される金額は15万円となります。

入金日	入金先	家賃	月額計	小計(控除含)
		200,000	200,000	200,000
入金日	入金先	家賃	月額計	小計(控除含)
H30/07/31	普通預金 緑銀行	150,000	150,000	150,000

- 4 保証金から充当金額分のマイナス処理を行います。

入金日：充当処理を行う日付  
入金先：現金  
保証金：-50,000

入金日	入金先	計
H29/12/25	現金	
H30/07/31	現金	
保証金	5,000,000	-50,000
小計(控除含)	5,000,000	-50,000

- 5 充当対象月の入金処理画面で、保証金からの充当分(5万)入金処理します。

入金日：充当処理を行う日付  
入金先：現金  
入金額：50,000

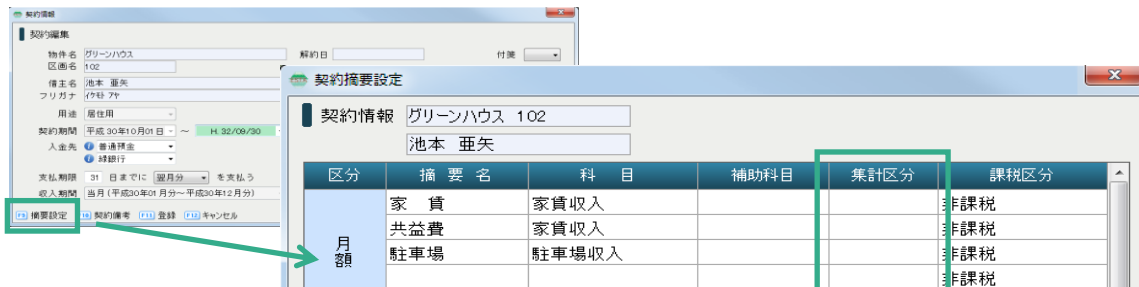
入金日	入金先	家賃	月額計	小計(控除含)
		200,000	200,000	200,000
入金日	入金先	家賃	月額計	小計(控除含)
H30/07/31	普通預金 緑銀行	150,000	150,000	150,000
H30/07/31	現金	50,000	50,000	50,000

家賃が合計20万円となります。※4・5の処理により現金の差額が相殺されます。

## 4

## 各契約の＜契約摘要設定＞画面で「月額」-「集計区分」を未設定にした場合

下図のように、各契約の＜契約摘要設定＞画面で「月額」-「集計区分」を未設定とした場合には、以下のように処理されます。



【会計ソフト】と連動している場合には、以下の方法をご案内しています。

### 1 入金処理をしても「不動産収入の内訳書」に反映されません。

「集計区分」により、該当摘要を「不動産収入の内訳書」のどの項目に集計するか決定します。未設定の場合には、集計先が判定できないため「不動産収入の内訳書」に反映出来ません。

### 2 入金処理をしても「収入台帳 - 決算台帳」に反映されません。

「収入台帳 - 決算台帳」は「不動産収入の内訳書」と一致する帳票です。「不動産収入の内訳書」に反映されない場合には「収入台帳 - 決算台帳」にも反映されません。

### 3 「集計区分」が未設定の項目が未収対象となった場合は、未収金として計上されます。

「集計区分」が設定済みの摘要が未収対象となった場合には”未収賃貸料”として計上されます。しかし「集計区分」が未設定の摘要が未収対象となった場合には”未収金”として計上されます。

### 4 「集計区分」が未設定の項目が前受対象となった場合には、前受金として計上されます。

「集計区分」が設定済みの摘要が前受対象となった場合には”前受賃貸料”として計上されます。しかし「集計区分」が未設定の摘要が前受対象となった場合には”前受金”として計上されます。

5

## 選択年度で収入計上対象ではない月の月額賃料を、選択年度で計上したい場合

例) 現在の事業期間が”平成30年1月1日～平成30年12月31日”です。  
ある契約の収入期間が”平成30年1月分～平成30年12月分”となっていますが諸事情により”平成31年1月分”も現在の事業期間の収入として計上することになりました。  
翌事業年度に計上するはずの収入を、現在の事業期間の収入として計上する事は可能ですか？

上記のような場合には、以下の方法をご案内しています。

1 <台帳入力>画面で、現在の事業期間の最終月分（H30/12月分）を選択し【F2：入金追加】をクリックします。

2 <台帳入力 入金>で”H30/12月分”と”H31/1月分”の入金をします。  
請求額も”H30/12月分”と”H31/1月分”を合算した金額に変更します。

「収入台帳 - 決算台帳」は「不動産収入の内訳書」と一致する帳票です。  
「不動産収入の内訳書」に反映されない場合には「収入台帳 - 決算台帳」にも反映されません。

H30/12月分 ¥200,000-  
H31/1月分 ¥200,000-  
合計 ¥400,000- の請求金額

H30/12月分 ¥200,000-  
H31/1月分 ¥200,000-  
合計 ¥400,000- の入金処理

3 ”H31/1月分”の請求額を0円とします。

請求額を0円としなかった場合、翌期に収入計上されてしまうため二重計上になります。

『富士山賃貸ESTA』では、1事業期間内に12ヶ月以上の月分の収入計上を行うことはできません。  
よって、上記のように収入計上対象となっている月分に合算する形で計上してください。

## 6

## 各帳票印刷の際にプリンタに送信される名称

各帳票・仕訳データ作成等を印刷した際、プリンタに送信されるドキュメント名は“document”と出力されます。  
複数の帳票を同時に印刷する際には、すべてドキュメント名が“document”となります。  
ご注意ください。



## 7

## 請求書・督促状の摘要名が一致しない場合

- 例) ある契約を”平成30年4月1日”に契約更新処理しました。  
更新のタイミングで、摘要名【家賃】を、【店舗用家賃】に変更しました。  
”平成30年3月分”以前の請求書・督促状を出力しても【店舗用家賃】と表示されます。

<更新前>

契約情報

契約追加

物件名: キヤトルセゾン  
区画名: 104  
借主名: 有限会社 アスト  
フリガナ: アスト  
用途: 店舗事務所  
契約期間: 平成 20年04月01日 ~ 平成 30年03月31日

解約日:   
付箋:   
請求内訳

摘要名	金額	課税区分
家賃	100,000	課税売(8%)
共益費	10,000	課税売(8%)

<更新後>

契約情報

契約編集

物件名: キヤトルセゾン  
区画名: 104  
借主名: 有限会社 アスト  
フリガナ: アスト  
用途: 店舗事務所  
契約期間: 平成 30年04月01日 ~ H. 40/03/31

解約日:   
付箋:   
請求内訳

摘要名	金額	課税区分
店舗用家賃	100,000	課税売(8%)
共益費	10,000	課税売(8%)

「請求書・督促状」の摘要名は出力期間に関係なく、最新の契約の摘要名を表示します。

- 例の場合には、最新の契約で摘要名を【店舗用家賃】としているため  
”平成23年4月分～平成30年3月分”を出力対象としても、摘要名は【店舗用家賃】となります。



## 8

## <仕訳データ作成>「消費税処理：税込」で作成

<仕訳データ作成>-「消費税処理：税込」設定で仕訳を作成した場合、以下のような特徴があります。

### 1 前受賃貸料 及び 前受金 の計上仕訳について

前受賃貸料 及び 前受金 の計上仕訳は

- 1：入金日付で、家賃収入（または預り金等）として計上します。
- 2：決算仕訳として家賃収入（または預り金等）を相殺し、前受賃貸料（または預り金等）仕訳を作成します。

例) 平成30年1月分（事業期間：平成30年1月1日～平成30年12月31日 計上分）を平成29年12月5日で入金された場合。

事業期間：平成29年1月1日～平成29年12月31日 では以下の様に処理します。

- 1：平成29年12月5日 現金・預金 / 家賃収入（預り金）
- 2：平成29年12月31日 家賃収入（預り金） / 前受賃貸料（前受金）  
（↑決算日付）

### 2 前受賃貸料 及び 前受金 の相殺仕訳について

前受賃貸料 及び 前受金 の相殺仕訳は、決算仕訳として作成されます。

例) 平成30年1月分（事業期間：平成30年1月1日～平成30年12月31日 計上分）を平成29年12月5日で入金された場合。

事業期間：平成30年1月1日～平成30年12月31日では決算日付で相殺仕訳が発生します。

- 平成30年12月31日 前受賃貸料（前受金） / 家賃収入（預り金）  
（↑決算日付）

### 3 未収賃貸料 及び 未収金 の計上仕訳について

未収賃貸料 及び 未収金 の計上仕訳は、決算仕訳として作成されます。

例) 平成30年12月分（事業期間：平成30年1月1日～平成30年12月31日 計上分）が入金されなかった場合。

事業期間：平成30年1月1日～平成30年12月31日では

決算日付で未収計上仕訳が発生します。

- 平成30年12月31日 未収賃貸料（未収金） / 家賃収入（預り金）  
（↑決算日付）

## 9

## <仕訳データ作成>「消費税処理：税抜」で作成

<仕訳データ作成>-「消費税処理：税抜」設定で仕訳を作成した場合、以下のような特徴があります。

### 1 未収賃貸料 及び 未収金 の計上 毎月の家賃入金の計上 について

未収賃貸料 及び 未収金 の計上仕訳は、各月の初日に計上されます。  
また、毎月の家賃入金等は、未収賃貸料（または未収金）の相殺という形を取ります。

例) 平成30年2月分として、家賃：10万円の請求額が設定されている。  
平成30年2月27日付で入金処理された。

平成30年2月1日 未収賃貸料（未収金） / 家賃収入（預り金）

平成30年2月27日 現金・預金 / 未収賃貸料（未収金）

### 2 前受賃貸料 及び 前受金 の計上仕訳について

前受賃貸料 及び 前受金 の計上仕訳は入金日付で作成されます。

例) 平成30年1月分（事業期間：平成30年1月1日～平成30年12月31日 計上分）を  
平成29年12月5日付で入金された場合。

事業期間：平成29年1月1日～平成29年12月31日 では以下の様に処理します。

平成29年12月5日 現金・預金 / 前受賃貸料（前受金）

### 3 前受賃貸料 及び 前受金 の相殺仕訳について

前受賃貸料 及び 前受金 の相殺仕訳は、決算仕訳として作成されます。  
ただし「1」の通り、各月の初日に未収賃貸料 及び 未収金 の計上をおこなうため  
未収賃貸料(または未収金)と相殺 となります。

例) 平成30年1月分（事業期間：平成30年1月1日～平成30年12月31日 計上分）を  
平成29年12月5日付で入金された場合。

事業期間：平成30年1月1日～平成30年12月31日では決算日付で相殺仕訳が発生します。

平成30年12月31日 前受賃貸料（前受金） / 未収賃貸料（未収金）  
(↑決算日付)