

クラウド賃貸管理ソフト



- 使い方操作ガイド -

かんたんで、すぐに使えて、便利な
賃貸管理ソフト



14. 契約書類の作成業務

リドックスは物件の情報や入居者の契約情報を登録しておくだけでなく、その情報を賃貸借契約書や重要事項説明書などの書類に出力することができます。この機能を使えば、各種契約書類の作成に掛かる時間を大きく短縮できます。
 ※契約書をリドックスから作成するには、オーナー情報、物件情報、部屋情報、入居者情報が登録されている必要があります。

14.1 契約書類の出力

まずは契約書類の出力の基本的な操作方法をご紹介します。
ホーム画面から「管理業務」をクリックして下さい。

ようこそ testuser 様【管理者】 オーナー選択: 全員 選択する 🔍 ☆ ? ☁

ReDocS Real estate Document Service 管理業務 家賃管理 会計業務 オーナー精算 募集業務 レポート 対応案件一覧 ユーザー設定

はじめのリドックス (チュートリアル) 操作マニュアルのダウンロード

ホーム **「管理業務」をクリック**

メニューリスト

- 物件情報管理
- 家賃登録
- 取引登録
- オーナー精算
- 募集管理
- 検索フォーム
- 各種レポート
- 帳票出力
- 口座情報登録
- オーナー情報登録
- 事業所情報登録
- 口座振替

■対応案件件数

更新未処理 0 件	解約処理中 0 件	滞納テナント 0 件 (保証会社利用者: 0件)	対応未完了 0 件
--------------	--------------	--------------------------------	--------------

■直近の6カ月の稼働率推移

直近6か月の稼働率推移

稼働率 (%)	2016-12	2017-01	2017-02	2017-03	2017-04	2017-05
100.0						
87.5						
75.0						
62.5						
50.0						

● 全体稼働率 ● 一般管理稼働率 ● サブリース稼働率

「物件選択の画面」で、契約書類を出力したい契約者の物件を選択し、「選択する」のボタンをクリックします。



画面下の「スタッキングプラン」より、契約書類を出力する契約者をクリックし、表示されたボタンから「契約書類」をクリックします。

スタッキングプラン【バンブーマンション】

入居者の登録は、登録したい部屋にカーソルを合わせてクリックすると登録画面に移動することができます。
 ※スタッキングプランは【貸室】のみ表示されています。
 ※契約終了の解約予告+1ヶ月前で、更新登録を行っていない契約者は

Excelで出力する ②「契約書類」をクリック ①契約者をクリック

	101 (20.11㎡_1R)			102 (20.11㎡_1R)			103 (20.11㎡_1R)			104 (20.11㎡_1R)		
1F	竹の子 太郎			増岡 力			岡村 良三			北島 武志		
	賃料	共益費	月額固定費	賃料	共益費	月額固定費	賃料	共益費	月額固定費	賃料	共益費	月額固定費
	68,000円	2,000円	1,500円	68,000円	2,000円	1,500円	68,000円	2,000円	1,500円	68,000円	2,000円	1,500円
	面積	坪数	坪単価	面積	坪数	坪単価	面積	坪数	坪単価	面積	坪数	坪単価
20.11㎡	6.08坪	11,513円/坪	20.11㎡	6.08坪	11,513円/坪	20.11㎡	6.08坪	11,513円/坪	20.11㎡	6.08坪	11,513円/坪	
想定賃料	現在総賃料	差額	想定賃料	現在総賃料	差額	想定賃料	現在総賃料	差額	想定賃料	現在総賃料	差額	
68,000円	70,000円	2,000円	68,000円	70,000円	2,000円	68,000円	70,000円	2,000円	68,000円	70,000円	2,000円	
2F	201 (20.11㎡_1R)			202 (20.11㎡_1R)			203 (20.11㎡_1R)			204 (20.11㎡_1R)		
	中島 拓郎			大森 悠			バンブーボーイ株式会社			バンブーボーイ株式会社		
	賃料	共益費	月額固定費	賃料	共益費	月額固定費	賃料	共益費	月額固定費	賃料	共益費	月額固定費
	68,000円	2,000円	1,500円	70,000円	2,000円	0円	100,000円	0円	0円	0円	0円	0円
面積	坪数	坪単価	面積	坪数	坪単価	面積	坪数	坪単価	面積	坪数	坪単価	
20.11㎡	6.08坪	11,513円/坪	20.11㎡	6.08坪	11,842円/坪	20.11㎡	6.08坪	16,447円/坪	20.11㎡	6.08坪	0円/坪	
想定賃料	現在総賃料	差額	想定賃料	現在総賃料	差額	想定賃料	現在総賃料	差額	想定賃料	現在総賃料	差額	
68,000円	70,000円	2,000円	68,000円	72,000円	4,000円	68,000円	100,000円	32,000円	68,000円	0円	-68,000円	
3F	301 (20.11㎡_1R)			302 (20.11㎡_1R)								
	空室			高山 裕子								
	賃料	共益費	月額固定費	賃料	共益費	月額固定費						
	0円	0円	0円	68,000円	2,000円	1,500円						
面積	坪数	坪単価	面積	坪数	坪単価							
20.11㎡	6.08坪	0円/坪	20.11㎡	6.08坪	11,513円/坪							
想定賃料	現在総賃料	差額	想定賃料	現在総賃料	差額							
68,000円	0円	-68,000円	68,000円	70,000円	2,000円							

出力可能な契約書類の一覧が表示されます。

出力の行にあるボタンをクリックするとそれぞれの形式で書類が自動的に作成されてダウンロードできます。

契約書類の出力【北山 花子 / Bambooマンション / 102号室 / 貸室】

[募集条件の登録へ](#)

契約条件	契約者情報	家賃支払い状況	入居者履歴	対応履歴	契約書類出力	更新処理	解約処理
------	-------	---------	-------	------	--------	------	------

契約書類を出力する
出力可能な書類一覧

書類名	説明	出力
住居用 普通借家 賃貸借契約書	住居用の普通借家賃貸借契約書です。 お手持ちの「全国宅地建物取引業協会（ハトマーク）」か「全日本不動産協会（ウサギマーク）」の契約書雛形をアップロードすると、すべての物件でアップロードした雛形を利用できるようになります。 ※アップロードしてから反映まで、3日程度お時間を頂きます。 ※上記協会以外の雛形のカスタマイズは有料（10,000円 税込）です。（協会の書式の場合は無料です。）	雛形アップロード Word形式で出力
住居用 普通借家 重要事項説明書	住居用の普通借家重要事項説明書です。 A3両面印刷で1枚に収まるようになっています。	Excel形式で出力
住宅紛争防止に 基づく説明書	賃貸住宅トラブル防止ガイドラインに基づいた説明書です。（別名、東京ルール） 東京都内での賃貸物件の契約の際には本書の締結が義務付けられています。	Word形式で出力
入居精算書	契約時に必要な費用の請求書です。 前家賃や敷金、礼金、鍵交換代、フリーレントに対応しています。	請求内容の登録 Excel形式で出力
取引台帳	賃貸借契約締結後に宅地建物取引業者が備え付けなければならない台帳です。	Excel形式で出力
個人情報の 取り扱いについて	個人情報（賃借人の名前、生年月日、電話番号など）を預かる際に、個人情報の取り扱いについて、賃借人に合意を得るための書類です。	Word形式で出力

リドックスから出力される「居住用建物賃貸借契約書」のサンプルの一部です。

登録されている情報が契約書類の内容に自動的に反映されます。

※書式や条文は初期状態ではリドックスが用意したものが適応されています。

居住用建物賃貸借契約書

賃貸人 竹の子 太郎（以下、「甲」という。）と、賃借人 北山 花子（以下、「乙」という。）とは、下記記載の物件に関し、次の通り賃貸借契約（以下、「本契約」という。）を締結する。

物件情報と部屋情報の内容が反映されます。

(A) 物件の表示	建物の名称	Bamboo マンション		部屋番号	102
	住居表示	東京都港区赤坂 2-16-6			
	用途	住居	種類	マンション	
	建物構造	鉄筋コンクリート造 地上 6 階 地下階建て			
	床面積	30 m ²	間取り	1K	
(B) 賃貸借の条件	契約期間	2016 年 9 月 22 日 から 2018 年 9 月 19 日 まで			
	賃料	月額	100,000 円	敷金	100,000 円
	共益費	月額	5,000 円	礼金	100,000 円
	更新料	新賃料 1ヶ月分			
	支払い方法	貸主指定銀行口座へ銀行振込にて支払い			
	支払い期限	翌月分を毎月末日までに支払い（振り込み手数料は乙の負担とする。）			
	賃料等の振込先	竹の子銀行 竹の子支店 普通 口座番号：1234567 口座名：Bambooboy 株式会社			
入居者	北山 花子				

以上

契約情報と契約者情報が反映されます。

契約情報で登録した「特約事項」は以下の様に連動します。

特約事項の登録

削除	特約内容 <small>任意</small>
	タバコ、ヤニによるクロスの変色汚損は、賃借人の負担で張替える
削除	賃貸借物件明け渡し後、室内、及び水廻りのハウスクリーニングは賃貸人指定の専門業者に委託して行うものとし、その費用は賃借人の負担とする
削除	契約者、またはその同居人が暴力団、その他暴力的集団の構成員、またはこれに準ずる者と判明したときには、賃貸人は賃借人に対し、何の催告もせずに契約を解除することができる
削除	賃料、管理費（共益費）の振込先と、振込手数料は賃借人の負担とすること

特約行追加



【特約事項欄】

1. タバコ、ヤニによるクロスの変色汚損は、賃借人の負担で張替える
2. 賃貸借物件明け渡し後、室内、及び水廻りのハウスクリーニングは賃貸人指定の専門業者に委託して行うものとし、その費用は賃借人の負担とする
3. 契約者、またはその同居人が暴力団、その他暴力的集団の構成員、またはこれに準ずる者と判明したときには、賃貸人は賃借人に対し、何の催告もせずに契約を解除することができる
4. 賃料、管理費（共益費）の振込先と、振込手数料は賃借人の負担とすること

以下、余白。

「重要事項説明書」にも同様に登録した情報が反映されます。

重要事項説明書(賃貸・居住用)

北山 花子 様

契約者名が反映されます

下記の不動産について、宅地建物取引業法第35条の規定に基づき、次の通り説明致します。
この内容は重要ですから、十分に理解されるようお願い申し上げます。

事業者情報が反映されます

1.取引態様並びに宅地建物取引業者の表示及び説明をする宅地建物取引士

	A	B
免許証番号	東京都知事(1)第11111号	
免許年月日	2015年8月8日	
主たる事務所の所在地	東京都港区赤坂2-17-6	
商号又は名称	Bambooboy株式会社	
代表者の氏名	高田 圭佑	
電話番号	03-6869-4276	
説明をする宅地建物取引士		
宅地建物取引業保証協会の名称・所在地	公益社団法人東京都宅地建物取引業協会 東京都千代田区富士見2-2-4 東京不動産会館	
所属地方本部の名称及び所在地	公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会東京本部 東京都千代田区富士見2-2-4 東京不動産会館	
弁済業務保証金の供託所及び所在地		

部屋情報の登録で「重要事項説明について入力」から登録した設備も反映されます

重要事項説明について入力

設備項目	内容	削除
電気	専用メーター	削除
ガス	専用メーター	削除
キッチン	2口コンロ(ガス)	削除
トイレ	ウォシュレット(無)	削除
浴室	シャワー有	削除
洗面台	有	削除
給湯	有(ガス給湯)	削除
冷暖房	エアコン(1台)/増設(可)	削除
エレベーター	有(月額:0円/現在空:有)	削除
電話設置	可	削除



11.建物の設備の整備の状況(完成物件のとき)

1	電気	専用メーター	2	ガス	専用メーター
3	キッチン	2口コンロ(ガス)	4	トイレ	ウォシュレット(無)
5	浴室	シャワー有	6	洗面台	有
7	給湯	有(ガス給湯)	8	冷暖房	エアコン(1台)/増設(可)
9	エレベーター	有(月額:0円/現在空:有)	10	電話設置	可
11	共聴設備	TVアンテナ(VHF・UHF・BS・CS)	12	インターネット	利用(可)/貸室まで引き込み(済)
13	駐輪場	有(月額:150円/現在空:有)	14		
15			16		
17			18		
19			20		

賃貸条件の部分には「契約条件」で設定した条件が反映されます。

12.賃貸条件

賃料	月額	100,000円	共益費	月額	5,000円	火災保険	2年間	14,000円
敷金	100,000円		礼金	100,000円				
償却	-		鍵交換	20,000円				
契約期間	2016年9月22日 から 2018年9月19日まで							
更新	一般借家契約では更新することができます			更新料	新賃料の1ヶ月			
支払方法	翌月分を毎月末日までに貸主指定銀行口座へ銀行振込にて支払い ※振込・引落手数料は賃借人の負担となります。							
振込口座	竹の子銀行 竹の子支店 普通 口座番号:1234567 口座名義:Bambooboy株式会社							
使用目的	普通借家契約 (使用目的:)							
利用の制限	契約書内容(及び館内規則)を遵守してください。							
契約の解除・解約に関する事項	別紙、契約書参照							
損害賠償に関する事項	別紙、契約書参照							
損害賠償額の予定・違約金に関する事項	別紙、契約書参照							
敷金等の精算に関する事項	別紙、契約書参照							
備考								

入居時に必要な費用の請求書もリドックスで作成出来ます。

契約書類を出力するの一覧の中から「入居精算書」の行の「請求内容の登録」のボタンをクリックします。

契約書類の出力【北山 花子 / Bambooマンション / 102号室 / 貸室】

[募集条件の登録へ](#)

契約条件	契約者情報	家賃支払い状況	入居者履歴	対応履歴	契約書類出力	更新処理	解約処理
------	-------	---------	-------	------	---------------	------	------

契約書類を出力する **出力可能な書類一覧**

書類名	説明	出力
住居用 普通借家 賃貸借契約書	住居用の普通借家賃貸借契約書です。 お手持ちの「全国宅地建物取引業協会（ハトマーク）」か「全日本不動産協会（ウサギマーク）」の契約書類をアップロードすると、すべての物件でアップロードした書類を利用できるようになります。 ※アップロードしてから反映まで、3日程度お時間を頂きます。 ※上記協会以外の書類のカスタマイズは有料（10,000円 税込）です。（協会の書式の場合は無料です。）	雛形アップロード Word形式で出力
住居用 普通借家 重要事項説明書	住居用の普通借家重要事項説明書です。 A3両面印刷で1枚に収まるようになっています。	Excel形式で出力
住宅紛争防止に 基づく説明書	賃貸住宅トラブル防止ガイドラインに基づいた説明書です。（別名、東京ルール） 東京都内での賃貸物件の契約の際には本書の締結が義務付けられています。	Word形式で出力
入居精算書	契約時に必要な費用の請求書です。 前家賃や敷金、礼金、鍵交換代、フリーレントに対応しています。	請求内容の登録 Excel形式で出力
取引台帳	賃貸借契約締結後に宅地建物取引業者が備え付けなければならない台帳です。	Excel形式で出力
個人情報の 取り扱いについて	個人情報（賃借人の名前、生年月日、電話番号など）を預かる際に、個人情報の取り扱いについて、賃借人に合意を得るための書類です。	Word形式で出力

クリック →

入居精算書の作成画面が表示されます。

契約条件で登録した「敷金・保証金」・「礼金収入」・「火災保険料」・「初回保証料」などが自動的に反映されています。

内容を追加したい場合は「追加」のボタンより行を使い出来ます。

入居精算書を作成する

家賃・共益費・月額固定費用以外の請求項目をご入力ください。
※入居精算書には「勘定項目」は表示されません。
※ここで登録した内容は「変動費用」として自動的に反映されます。

請求日: 2016-09-26 契約次月の賃料: 契約月の翌月の賃料を **請求する** ※翌月の賃料を併せて請求するかどうか

削除	勘定項目	項目名	金額	税区分	精算対象
<input type="checkbox"/>	敷金・保証金	敷金	100000	非課税	精算対象
<input type="checkbox"/>	礼金収入	礼金	100000	非課税	精算対象
<input type="checkbox"/>	損害保険代理店収入	家財総合保険料 (2年間分)	14000	非課税	精算対象

追加 ← 内容を追加する場合はこちらから

編集する場合 → **編集する** 削除 戻る

登録が完了したら、「Excel形式で出力」のボタンをクリックすると入居精算書が出力されます。

契約書類の出力【北山 花子 / Bambooマンション / 102号室 / 貸室】

募集条件の登録へ

契約条件	契約者情報	家賃支払い状況	入居者履歴	対応履歴	契約書類出力	更新処理	解約処理
------	-------	---------	-------	------	---------------	------	------

契約書類を出力する **出力可能な書類一覧**

書類名	説明	出力
住居用 普通借家 賃貸借契約書	住居用の普通借家賃貸借契約書です。 お手持ちの「全国宅地建物取引業協会（ハトマーク）」か「全日本不動産協会（ウサギマーク）」の契約書雛形をアップロードすると、すべての物件でアップロードした雛形を利用できるようになります。 ※アップロードしてから反映まで、3日程度お時間を頂きます。 ※上記協会以外の雛形のカスタマイズは有料（10,000円 税込）です。（協会の書式の場合は無料です。）	雛形アップロード Word形式で出力
住居用 普通借家 重要事項説明書	住居用の普通借家重要事項説明書です。 A3両面印刷で1枚に収まるようになっています。	Excel形式で出力
住宅紛争防止に 基づく説明書	賃貸住宅トラブル防止ガイドラインに基づいた説明書です。（別名、東京ルール） 東京都内での賃貸物件の契約の際には本書の締結が義務付けられています。	Word形式で出力
入居精算書	契約時に必要な費用の請求書 前家賃や敷金、礼金、鍵交換代、フリーレントに対応しています。	請求内容の登録 「Excel形式で出力」をクリック Excel形式で出力
取引台帳	賃貸借契約締結後に宅地建物取引業者が備え付けなければならない台帳です。	Excel形式で出力
個人情報の 取り扱いについて	個人情報（賃借人の名前、生年月日、電話番号など）を預かる際に、個人情報の取り扱いについて、賃借人に合意を得るための書類です。	Word形式で出力

他にもリドックスから以下の書類を出力することが可能です。

	書類名	内容
出力可能な 書類一覧	住居用 普通借家 賃貸借契約書	住居用の普通借家賃貸借契約書です。 ※物件の区分を貸室以外にした場合、それぞれの内容に変更されます。
	住居用 普通借家 重要事項説明書	住居用の重要事項説明書です。
	住宅紛争防止に 基づく説明書	賃貸住宅トラブル防止ガイドラインに基づいた説明書です。（東京ルール）東京都内での賃貸物件の契約の際には本書の締結が義務付けられています。
	入居精算書	契約時に必要な費用の請求書です。
	取引台帳	賃貸借契約締結後に宅地建物取引業者が備え付けなければならない台帳です。
	個人情報の 取り扱いについて	個人情報（借入者の名前、生年月日、電話番号など）を預かる際に、個人情報の取り扱いについて、借入者に合意を得るための書類です。
	鍵預かり証	預けている鍵の番号や本数を記した書類です。
	連帯保証人承諾書	賃貸借契約書に連帯保証人が遠方にいるなどで署名捺印できない場合に別途取得します。 賃貸借契約の連帯保証人となっている旨をここで証します。
	入居のしおり	インフラの連絡先や設備や契約に関する連絡先、貸室の取り扱いに関する注意などをご入居者様にご案内するための書類です。
	親権同意書	未成年の方が契約者となる場合に利用する書類です。
	駐輪場使用届	駐輪場の利用を承諾する書類です。 ※無料での利用の場合を想定しています、
	バイク置き場使用届	バイク置き場の利用を承諾する書類です。 ※無料での利用の場合を想定しています、
	敷金預り証	敷金の預かりを証する書類です。
契約者概要シート	契約者の賃貸借条件や連帯保証人の連絡先、これまでの対応履歴や家賃入金履歴などをまとめた概要シートです。	
家賃未入金のお知らせ	家賃が未入金などの場合に利用する案内文です。	

契約書類の作成の際に良くあるご質問

Q.作成できる書類の書式は用意されたものだけですか？

「住居用普通借家賃貸借契約書」については、「雛型アップロード」のボタンより全国宅地建物取引協会（ハトマーク）と全日本不動産協会（うさぎマーク）の書式を無料で適用することが可能です。

上記以外の独自の書式についてはアップロードは可能ですが、**1書式につき1万円～（税別）のカスタマイズ費用**が発生します。

※いずれの書式の場合もアップロードから反映までは2~3営業日掛かります。

Q.賃貸借契約書以外の書類もカスタマイズ対応は可能ですか？

賃貸借契約書以外にも各種書類のカスタマイズのご相談は承っております。

ただ、実装できるか見極めが必要なので、ご希望の場合は現在ご利用中の書式の雛型ファイル（WordやExcel形式のもの）を弊社メールアドレスまでお送り下さい。

※お問い合わせ先メールアドレス：info@bambooboy.net

Q.契約書のカスタマイズは依頼事以外に維持費用は発生しますか？また、修正や内容変更が出た場合は有料ですか？

契約書のカスタマイズに関しては、お申込み時のカスタマイズ費用以外は掛かりません。

内容の変更に関しても、大幅なレイアウトの変更などは有償対応となりますが、軽微な条文追加に関しては無料で対応致します。

運営会社

クラウド賃貸管理ソフトのReDocS（リドックス）の運営会社情報です。

会社名	Bambooboy株式会社（バンブーボーイ株式会社）
住所	〒180-0002 東京都武蔵野市吉祥寺東町1-10-21 西郊ビル 4F
電話番号	0422-27-1638
メールアドレス	info@bambooboy.net
代表者	高田 圭佑

ソフトの操作に関するご質問や、機能に関するご要望はこちらまで。

TEL : 0422-27-1638

メール : info@bambooboy.net