（契約の締結）

第１条　貸主（以下「甲」という。）及び借主（以下「乙」という。）は､頭書(1)に記載する特定優良賃貸住宅（以下「本物件」という。）について、以下の条項により賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結した。

（契約期間）

第２条　契約期間は、頭書(2)に記載するとおりとする。

２　甲及び乙は、協議の上、本契約を更新することができる。

（使用目的）

第３条　乙は、本物件を特定優良賃貸住宅として、乙の選択する第三者（法第３条第四号に規定する者に限る。以下「丙」という。）に転貸するものとする。

（賃料）

第４条　乙は、頭書(3)の記載に従い、賃料を甲に支払わなければならない。

２　１か月に満たない期間の賃料は、１か月を30日として日割計算した額とする。

３　甲及び乙は、協議の上賃料を改定することができる。

（補助金交付の場合の乙の支払額）

第５条　福岡県特定優良賃貸住宅制度補助金等交付要領に基づく家賃の減額に係る補助金（以下、「補助金」という。）が甲に交付される場合には、前条第１項の規定にかかわらず、乙が甲に支払うべき額は、頭書(3)に記載する賃料の額から当該補助金の額を控除した額とする。

（敷金）

第６条　乙は、本契約から生じる債務の担保として、頭書(3)に記載する敷金を甲に預け入れるものとする。

２　乙は、本物件を明け渡すまでの間、敷金をもって賃料その他の債務と相殺することができない。

３　甲は、本物件の明け渡しがあったときは、遅滞なく、敷金の金額を無利息で乙に返還しなければならない。ただし、甲は、本物件の明渡し時に、賃料の滞納その他の本契約から生じる乙の債務の不履行が存在する場合には、当該債務の額を敷金から差し引くことができる。

４　前項ただし書の場合には、甲は、敷金から差し引く債務の額の内訳を乙に明示しなければならない。

（委託業務）

第７条　甲は、補助金の申請及び受領に関する業務を乙に委託する。

２　乙は、前項に規定する補助金を受領した場合には、速やかに、当該補助金に相当する額を甲に支払わなければならない。

３　甲は、第１甲の規定により委託した業務を乙が遂行するために必要な代理権を乙に授与する。

４　甲は、乙に対して、委任状の交付その他の委任を証明するために必要な措置をとらなければならない。

（入居者の募集及び選定）

第８条　乙は、入居者の募集に当たっては、公募によりこれを行うものとする。

２　前項の規定による公募は、福岡県の広報等に本物件の入居者を公募する旨が掲載され

た後で、入居の申込みの期間の初日から起算して少なくとも1週間前に、新聞掲載、掲

示等の方法により広告して行わなければならない。

３　前二項の規定による公募は、棟ごとに又は団地ごとに、少なくとも次に掲げる事項を

示して行わなければならない。

　一　賃貸する住宅が特定優良賃貸住宅であること。

　二　賃貸住宅の所在地、戸数、規模及び構造

　三　乙の名称及び主たる事務所の所在地

　四　賃料その他賃貸の条件

　五　入居の申込みの期間及び場所

　六　申込みに必要な書面の種類

　七　入居者の資格及び選定方法

４　前項第五号の申込みの期間は、少なくとも１週間としなければならない。

５　乙は、入居者の資格審査及び選定については、地方住宅供給公社その他の福岡県知事

が定める者に委託しなければならない。

（転貸の条件等）

第９条　乙は、丙との間で賃貸借契約を締結する際には、次の各号に規定する条件を遵守しなければならない。

一　敷金は、賃料の３か月分を超えない額とすること。

二　賃料及び前号の敷金を除くほか、権利金、謝金等の金品を受領し、その他丙に不当な負担となるような条件を課さないこと。ただし、共益費については、この限りでない。

　三　丙が不正の行為によって本物件に入居したときは、賃貸借契約を解除すること。

２　乙は、丙との間で賃貸契約を締結する際には、甲の指定する賃貸借契約書を使用する

ものとする。

３　乙は、別表第１に定める丙の賃料の額を丙との間の賃貸借契約書に定める賃料の額と

　しなければならない。

４　乙は、補助金が甲に交付される場合は、別表第１に定められる丙の賃料の額から当該

補助金の額を控除した額を丙から収納するものとする。

（維持管理業務）

第10条　乙は、別表第２に掲げる維持管理業務を行うものとする。

（善管注意義務等）

第11条　乙は、本物件を善良なる管理者としての注意をもって、賃借するものとする。

２　乙は、別紙供給計画に従い、本物件を管理しなければならない。

３　乙は、法第６条に基づき国土交通大臣が定めた管理を行うに当たって配慮すべき事項

に留意して、本物件を管理しなければならない。

４　乙は､甲が地方公共団体から法第７条に基づく管理に関する助言又は指導を受けた場

合は、甲の指示に基づき、当該助言又は指導に従って本物件を管理しなければならない。

（乙の報告業務）

第12条　乙は、委託業務及び本物件の管理の状況を、３か月ごとに甲に報告しなければならない。

２　乙は、甲が本物件の修繕を行う必要が生じた場合は、その旨を直ちに甲に報告しなけ

ればならない。

３　前二項に定める場合以外において甲の要求があるときは､乙は、委託業務及び本物件の

管理の状況について甲に報告しなければならない。

（管理に係る書類の作成・保管）

第13条　乙は、入居者ごとに氏名、入居資格、補助金の額等を記入する入居者台帳等の本

物件の管理に係る書類を作成、保管するものとする。

２　甲は、前項の規定により乙が作成し、保管する書類を閲覧等することができる。

（甲からの契約の解除）

第14条　甲は、乙が次の各号に掲げる義務に違反する場合において､甲が相当の期間を定

めて当該義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に当該義務が履行されない

ときは、本契約を解除することができる。

一　第４条第１項に規定する賃料支払義務に違反した場合

二　その他本契約書に規定する乙の義務に違反した場合

（乙からの契約の解除）

第15条　乙は、甲が次の各号に掲げる義務に違反する場合において、乙が相当の期間を定

めて当該義務の履行を催告したにもかかわらずその期間内に当該義務が履行されないときは、本契約を解除することができる。

　一　第７条第４項に規定する委任状交付等義務に違反した場合

　二　その他本契約書に規定する甲の義務に違反した場合

（本物件の返還）

第16条　乙は、本契約が終了する日までに（前二条の規定に基づき本契約が解除された場

合にあっては、直ちに）、甲に本物件を返還しなければならない。この場合において、乙は空住戸については、別表第３に掲げる修繕を行わなければならない。

（地位の承継）

第17条　本契約が終了した場合は、甲は、乙の貸主としての地位を引き継ぎ、乙と丙との

間の賃貸借契約は甲と丙との間に承継されるものとする。

第18条　甲が法第11条の規定に基づき供給計画の認定を取り消されたことにより補助金が交付されなくなった場合には、乙は、頭書(3)に記載する賃料の額から当該供給計画の認定が取り消されていなければ交付されるべき補助金の額を差し引いた額を甲に支払えば足りる。ただし、乙の責に帰すべき事由により供給計画の認定が取り消された場合は、この限りではない。

（損害賠償）

第19条　甲又は乙は、本契約書に規定する義務に違反したことにより他方の当事者に損害

を与えた場合は、当該損害を賠償しなければならない。

（協議）

第20条　甲及び乙は、本契約書に定めがない事項及び本契約書の条項の解釈について疑義

が生じた場合は、誠意を持って協議し､解決するものとする。

（特約事項）

第21条　本契約の特約については､下記のとおりとする。