様式第４号（第12条関係）

賃貸借契約書

1. 賃貸借の目的物

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 建物の名称・所在地等 | 名称 |  |
| 所在地 |  |
| 建て方 | 共同建長屋建 | 構造 | 耐火準耐火 | 工事完了年　　　　　　　　　　年 |
| 　　階建 | 大規模修繕等を（　　　　　　）年実施 |
| 戸数 | 　　　戸 |
| 住戸部分 | 住戸番号 | 　　　　　　号室 | 間取り | （　　　）ＬＤＫ・ＤＫ・Ｋ |
| 面積 | 　　　　　　　　　　㎡ |
| 設備等 | 台所水洗便所収納設備洗面設備浴室シャワー給湯設備ガスこんろ冷暖房設備 | 有・無有・無有・無有・無有・無有・無有・無有・無有・無有・無 |  |
| 使用可能電気容量ガス上水道下水道 | （　　　　　）アンペア有（都市ガス・プロパンガス）・無水道本管より直結・受水槽・井戸水公共下水道・浄化槽 |
| 附属施設 | 駐車場自転車置場物置専用庭 | 含む・含まない含む・含まない含む・含まない含む・含まない含む・含まない | ※各付属施設につき、本契約の対象となっている場合は｢含む｣に、対象となっていないときは｢含まない｣に○をつける。 |
| 本件建物は、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律第３条の規定に基づき太宰府市長の認定を受けた住宅であり、供給計画に従い、供給されるものである。 |

(2)　契約期間

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 始期 | 年　　　月　　　日から | 年　　　月間 |
| 終期 | 年　　　月　　　日まで |

1. 入居日

|  |
| --- |
| 　　　　　　　　　　　　　　　　　　年　　　月　　　日 |

1. 賃料等

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 賃料・共益費 | 支 払 期 限 | 支払方法 |
| 賃料 | 円 | 当月分を毎月　　日まで | 振込又は持参 | 振込先金融機関名：預金　　　：普通・当座口座番号　：口座名義人： |
|
| 共益費 | 円 | 当月分を毎月　　日まで |
| 持参先 |
| 敷金 | 賃料　　　月相当分(３月を限度とする) 円 | 附属施設使用料 |  |
| その他 |  |

(5)　貸主及び管理者

|  |  |
| --- | --- |
| 貸主(社名・代表者名) | 住所　〒氏名電話番号 |
| 管理者(社名・代表者名) | 住所　〒氏名電話番号 |

* 貸主と建物の所有者が異なる場合は、次の欄も記載すること。

|  |  |
| --- | --- |
| 建物の所有者 | 住所　〒氏名電話番号 |

(6)　借主及び同居人

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | 借　主 | 同居人 |
| 氏　名 |  |  | 合計　　人 |
| 緊急時の連絡先 | 住所　〒氏名電話番号借主との関係 |

（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)に記載する賃貸借の目的物（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、協議のうえ、本契約を更新することができる。

（入居日）

第３条　乙は、頭書(3)に記載する入居日までに本物件に入居しなければならない。

２　甲及び乙は、やむを得ない事情がある場合においては、協議のうえ、前項の期限を延長することができる。

（使用目的）

第4条　乙は、居住のみを目的として本物件を使用しなければならない。

（賃料）

第５条　乙は、頭書(4)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日として日割り計算した額とする。

３　甲及び乙は、次の各号の一に該当する場合には、協議のうえ、賃料を改訂することができる。

　一　土地又は建物に対する租税その他の負担の増減により賃料が不相当となった場合

二　土地又は建物の価格の上昇又は低下その他の経済事情の変動により賃料が不相当となった場合

　三　近傍同種の建物の賃料に比較して賃料が不相当となった場合

（補助金交付の場合の乙の支払額）

第６条　甲は法第15条第１項の規定に基づく福岡県の補助を受けるために必要な福岡県特定優良賃貸住宅制度補助金等交付要領（以下この条において「交付要領」という。）第14に規定する書類が乙から提出された場合には、交付要領第14の規定に基づき補助の申請手続きを行うものとする。

２　交付要領に基づき福岡県の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おいては、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。

３　前項の補助金の額は、交付要領第14に基づき福岡県から甲及び乙に通知される額とする。

（共益費）

第７条　乙は、階段、廊下等の共用部分の維持管理に必要な光熱費、上下水道使用料、清掃費等（以下この条において「維持管理費」という。）に充てるため、共益費を甲に支払うものとする。

２　前項の共益費は頭書(4)の記載に従い、支払わなければならない。

３　1か月に満たない期間の共益費は、1か月を30日として日割り計算した額とする。

４　甲及び乙は、維持管理費の増減により共益費が不相当となったときは、協議のうえ、共益費を改定することができる。

（敷金）

第８条　乙は、本契約から生じる債務の担保として、頭書(4)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、共益費その他の債務と相殺をすることができない。

３　甲は、本物件の明渡しがあったときは、遅滞なく、敷金の全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、原状回復に要する費用の未払い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。

（禁止又は制限される行為）

第９条　乙は、本物件の全部又は一部につき、賃借権を譲渡し、又は転貸してはならない。

２　乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、本物件の増築、改築、移転、改造若しくは模様替又は本物件の敷地内における工作物の設置を行ってはならない。

３　乙は、本物件の使用に当たり、別表第1に揚げる行為を行ってはならない。

４　乙は、本物件の使用に当たり、甲の書面による承諾を得ることなく、別表第2に揚げる行為を行ってはならない。

５　乙は、本物件の使用に当たり、別表第3に揚げる行為を行う場合には、甲に通知しなければならない。

（修繕）

第10条　甲は、別表第4に揚げる修繕を除き、乙が本物件を使用するために必要な修繕を行わなければならない。この場合において、乙の故意または過失により必要となった修繕に要する費用は、乙が負担しなければならない。

２　前項の規定に基づき甲が修理を行う場合は、甲は、あらかじめ、その旨を乙に通知しなければならない。この場合において、乙は、正当な理由がある場合を除き、当該修繕の実施を拒否することができない。

３　乙は、甲の承諾を得ることなく、別表第4に揚げる修繕を自らの負担において行なうことができる。

（契約の解除）

第11条　甲は、乙が次に揚げる義務に違反した場合において、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5条第1項に規定する賃料支払い義務

　二　第7条第2項に規定する共益費支払い義務

　三　前条第1項後段に規定する費用負担義務

２　甲は、乙が次に揚げる義務に違反した場合において、当該義務違反により本契約を継続することが困難であると認められるに至ったときは、本契約を解除することができる。

　一　第４条に規定する本物件の使用目的遵守義務

　二　第９条各項に規定する義務

　三　その他本契約書に規定する乙の義務

３　甲は、乙が太宰府市特定優良賃貸住宅制度要綱第８条の配慮入居者に関する取扱要領に規定する配慮入居者に該当しないにもかかわらず資格を偽って入居したことが判明した場合には、直ちに本契約を解除するものとし、この解除に対し、乙は、異議の申し立てを行なうことができない。

（乙からの解約）

第12条　乙は、甲に対して少なくとも30日前に解約の申入れを行うことにより、本契約を解除することができる。

２　前項の規定にかかわらず、乙は、解約申入れの日から30日分の賃料（本契約の解約後の賃料相当額を含む。）を甲に支払うことにより、解約申入れの日から起算して30日を経過する日までの間、随時本契約を解約することができる。

（明渡し）

第13条　乙は、本契約が終了する日までに（第11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）、本物件を明け渡さなければならない。この場合において、乙は、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗を除き、本物件を原状回復しなければならない。

２　乙は、前項前段の明渡しをするときには、明渡し日を事前に甲に通知しなければならない。

３　甲及び乙は、第1項後段の規定に基づき乙が行う原状回復の内容及び方法について協議するものとする。

（立入り）

第14条　甲は、本物件の防火、本物件の構造の保全その他の物件の管理上特に必要があるときは、あらかじめ乙の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができる。

２　乙は、正当な理由がある場合を除き、前項の規定に基づく甲の立入りを拒否することはできない。

３　本契約終了後において本物件を賃借しようとする者又は本物件を譲り受けようとする者が下見をするときは、甲及び下見をする者は、あらかじめ乙の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができる。

４　甲は、乙の生命、身体その他健康上緊急の必要がある場合、火災による延焼を防止する必要がある場合その他の緊急の必要がある場合においては、あらかじめ乙の承諾を得ることなく、本物件内に立ち入ることができる。この場合において、甲は、乙の不在時に立ち入ったときは、立入り後その旨を乙に通知しなければならない。

（補助金不交付の場合の乙の支払額）

第15条　甲が第6条第1項に規定する補助の申請手続きを怠り、又は適正に行わなかったことにより、補助金が交付されないこととなった場合には、第5条第1項の規定にかかわらず、乙は頭書(4)に記載する資料の額から、甲が当該申請手続きを怠らず又は適正に行っていたならば交付される補助金の額を差し引いた補助金の額を甲に支払えば足りる。ただし、乙の責に帰すべき事由がある場合においては、この限りでない。

２　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(4)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。

（法令の遵守）

第16条　甲及び乙は、法及び特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則に規定する次の事項を遵守しなければならない。

　一　近傍同種の住宅の賃料の額と均衡を失しない範囲で、かつ、法第13条第1項に定める額を超えない範囲において、賃料の改定を行うこと。

　二　賃料及び賃料の3月分を超えない額の敷金を受領することを除くほか、権利金、謝金等の金品を受領し、その他乙の不当な負担となることを賃貸の条件としないこと。ただし、共益費については、この限りでない。

（連帯保証人）

第17条　連帯保証人は、乙と連帯して、本契約から生じる乙の責務を負担するものとする。

（協議）

第18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、民法その他の法令及び慣行に従い、誠意をもって協議し、解決するものとする。

（特約事項）

第19条　本契約の特約については、次のとおりとする。

|  |
| --- |
|  |

別表第１（第９条第３項関係）

|  |
| --- |
| 一　鉄砲、刀剣類又は爆発性、発火性を有する危険な物品等を製造又は保管すること。 |
| 二　大型の金庫その他の重量の大きな物品を搬入し、又は備え付けること。 |
| 三　配水管を腐食させるおそれのある液体を流すこと。 |
| 四　大音量でテレビ、ステレオ等の操作、ピアノ等の演奏を行うこと。 |
| 五　猛獣、毒蛇等の明らかに近隣に迷惑をかける動物を飼育すること。 |

別表第２（第９条第４項関係）

|  |
| --- |
| 一　階段、廊下等の共用部分に物品を置くこと。 |
| 二　階段、廊下等の共用部分に看板、ポスター等の広告物を掲示すること。 |
| 三　観賞用の小鳥、魚等であって明らかに近隣に迷惑をかけるおそれのない動物以外の犬、猫等の動物（別表第1第五号に揚げる動物を除く。）を飼育すること。 |

別表第３（第９条第５項関係）

|  |
| --- |
| 一　頭書(6)に記載する同居人に新たな同居人を追加（出生を除く。）すること。 |
| 二　1月以上継続して本物件を留守にすること。 |

別表第４（第10条関係）

|  |
| --- |
| 畳表の取り替え、裏返し |
| 障子紙の張替え |
| ふすま紙の張替え |
| 電球、蛍光灯の取替え |
| ヒューズの取替え |
| 給水栓の取替え |
| 排水栓の取替え |
| その他費用が軽微な修繕 |

|  |
| --- |
| 下記貸主（甲）と借主（乙）は、本物件について上記のとおり賃貸借契約を締結したことを証するため、本契約書２通を作成し、記名押印の上、各自その１通を保有する。　　　　　　年　　　月　　　日 |
| 貸主（甲） | 住所氏名 |
| 借主（乙） | 住所氏名 |
| 連帯保証人 | 住所氏名 |
| 媒介業者又は代理業者 | 免許証番号〔　　　　〕知事・国土交通大臣（　　　　）第　　　　号事務所所在地商号（名称）代表者氏名宅地建物取引主任者　　登録番号〔　　　　〕知事第　　　　号　　　　　　　　　　　氏名 |