

太宰府市特定優良賃貸住宅における三者による賃貸借契約に関する要領

(趣旨)

第1条 この要領は、太宰府市特定優良賃貸住宅制度要綱（以下「要綱」という。）に基づき供給される特定優良賃貸住宅の入居者（要綱第8条に掲げる者をいう。以下同じ。）及び当該入居者が勤務する法人（以下「法人」という。）との連名により、要綱第9条第1項に規定する賃貸人（以下「賃貸人」という。）と三者による賃貸借契約（以下「三者契約」という。）を締結する場合（家賃の全部又は一部が法人から賃貸人に支払われる場合とする。）に必要な事項を定めるものとする。

(三者契約における留意事項)

- 第2条 三者契約にあたっては、当該入居者が退去する場合は、契約期間内であっても、当該賃貸借契約を終了し、当該特定優良賃貸住宅を明け渡さなければならないことを賃貸借契約書に明記し、締結しなければならない。
- 2 知事は、三者契約にあつては、福岡県特定優良賃貸住宅補助金等交付要領に基づく家賃の減額に対する補助は行わないものとする。
 - 3 賃貸借契約書は、別に定める賃貸借契約書例を基準として、締結しなければならない。

(三者契約ができる対象住戸)

第3条 三者契約を締結できる住戸は、空き家となっている住戸（各住宅管理開始日から引き続き3ヶ月以上空き家となっている住戸又は空き家となった日から引き続き1ヶ月以上空き家となっている住戸とする。）に限るものとする。ただし、第4条第2項に規定する場合にあつてはこの限りでない。

(賃貸借契約の当事者の変更)

- 第4条 入居者と法人との雇用関係が退職等により消滅する場合（以下「退職等」という。）で、退職等の後においても、当該入居者が引続き当該住戸に入居するときは、当該三者契約に替えて、入居者単独により要綱第12条に規定する賃貸借契約を締結しなければならない。
- 2 既に入居している入居者が、既に締結している賃貸借契約における賃借人の名義を、入居者から法人と入居者の連名に変更する場合は、この要領に基づき三者契約を締結しなければならない。

(三者契約の書類の送付)

第5条 賃貸人は、三者契約による入居の申し出を受けた場合は、あらかじめ契約ごとに、三者による賃貸借契約申請書（様式第1号）に次の書類を添えて、要綱

第11条に規定する指定機関へ送付しなければならない。

- (1) 賃貸借契約書案
- (2) 法人登記簿謄本等
- (3) その他必要書類

2 指定機関は、前項の規定による送付があったときは、その内容を審査し、適正と認められるときはその旨を速やかに賃貸人に通知するものとする。

3 賃貸人は、第4条第2項に規定する場合を除き、第1項に規定する送付とは別に要綱に基づいて入居者の資格審査及び選定を行わなければならない。

なお、この場合に、三者契約を締結する日及び当該契約の始期は、前項の規定に基づく通知の日以降としなければならない。

(三者契約締結の報告等)

第6条 賃貸人は、三者契約を締結したときは、速やかに三者契約締結による報告書(様式第2号)に次の書類を添えて、市長に報告しなければならない。

- (1) 当該賃貸借契約書の写し
- (2) 入居後の世帯全員の住民票
- (3) その他必要書類

2 賃貸人は、三者契約を終了したときは、速やかに三者契約終了による報告書(様式第3号)に退去届の写し等を添えて、市長へ報告しなければならない。

3 この要領に基づく三者契約を締結した住戸については、要綱様式第6号「太宰府市特定優良賃貸住宅管理状況報告書」管理台帳-1の余白欄に、その旨記載するものとする。

(賃貸人への協力)

第7条 太宰府市特定優良賃貸住宅の管理を行う者は、賃貸人がこの要領に基づく手続き等を行うときは賃貸人に協力しなければならない。

附則

この要領は平成24年4月1日から施行する。