

Heaven Retreat 共通会員規約

本規約は、ヘブン・リトリート株式会社（以下「当社」といいます）が運営する会員制リゾート「Heaven Retreat」（以下「本クラブ」といいます）の会員制度に共通して適用される基本的事項を定めるものです。

第1章 総則

第1条（目的）

本規約は、本クラブのメンバーの定義、宿泊権利、相互利用の基本方針、費用負担の基本、会員資格、共有持分または信託受益権の譲渡・承継その他の基本的事項を定めることを目的とします。

第2条（規約・契約体系および優先関係）

1 メンバーには、本規約のほか、次の各号の文書が適用されます。

① 物件別管理規約

② 相互利用ガイドライン

③ サービス利用規約

④ 宿泊約款

⑤ その他、当社とメンバーとの間で個別に締結する契約および販売時の交付書面（以下「個別契約等」といいます）

2 各文書の規定が抵触する場合の優先順位は、個別契約等、物件別管理規約、本規約、その他の文書（相互利用ガイドライン・サービス利用規約・宿泊約款）の順とします。ただし、本クラブの基本構造に関する本規約の規定(第4条、第7条、第10条および第11条)は、他の文書に優先します。

3 メンバーは、本規約に同意するとともに、前項各号の文書に同意のうえ本クラブを利用するものとします。

第3条（定義）

本規約において、次の各号の用語は、それぞれ当該各号に定める意味を有します。

① Heaven Retreat メンバー（以下「メンバー」）： 第4条に定める現物共有持分メンバーまたは信託受益権メンバーをいう。

② 現物共有持分メンバー： 対象施設の建物共有持分および土地借地権の準共有持分を取得し、当社と管理委託契約を締結した者をいう。

③ 信託受益権メンバー： 対象施設に係る信託受益権を取得し、当社と所定の契約を締結した者をいう。

④ 対象施設： 当社が本クラブの施設として運営する宿泊施設をいう。

⑤ ホーム施設： メンバーが共有持分または信託受益権を保有する対象施設をいう。

⑥ 相互利用施設： メンバーのホーム施設以外の対象施設をいう。

- ⑦ 宿泊権利：第8条によりメンバーに付与される、予約により対象施設に宿泊できる権利をいう。
- ⑧ 権利年度：毎年1月1日から同年12月31日までの期間をいう。
- ⑨ 半期：権利年度のうち、上半期（1月1日から6月30日まで）および下半期（7月1日から12月31日まで）の各期間をいう。
- ⑩ 管理運営者：当社または当社が指定する管理運営会社等をいう。
- ⑪ V-Style：現物共有持分メンバーに係る会員類型をいう。
- ⑫ H-Style：信託受益権メンバーに係る会員類型をいう。
- ⑬ 空室在庫：対象施設の客室および日程のうち、メンバーの予約がされていないものをいう。

第2章 会員資格

第4条（メンバーの類型）

- 1 本クラブのメンバーは、現物共有持分メンバーおよび信託受益権メンバーの2類型とし、両者を総称してメンバーといいます。
- 2 当社は、共有持分または信託受益権のいずれも保有しない者に対して、独立に宿泊権利または相互利用に係る権利を付与しません。
- 3 現物共有持分メンバーに係る類型を「V-Style」、信託受益権メンバーに係る類型を「H-Style」といいます。各類型（スタイル）に固有の経済条件（利回り・配当・マスターリースの有無を含みます）は、本規約では定めず、物件別管理規約、信託契約、マスターリース契約、受益権譲渡契約その他の個別契約等の定めによります。

第5条（会員資格の取得および会員登録）

メンバーの資格は、現物共有持分メンバーにあつては共有持分売買契約等、信託受益権メンバーにあつては信託契約・受益権譲渡契約等の締結と、当社所定の会員登録手続の完了をもって取得するものとします。

第6条（法人会員および利用者の範囲）

- 1 法人は、メンバーとなることができます。
- 2 法人がメンバーである場合に対象施設を利用できる者は、当該法人の代表者、役員および従業員ならびにこれらの家族、ならびに当該法人（メンバー）が招待する取引先、同伴者その他のゲストとします。利用可能者の具体的な範囲は、当社が別途定めるところによります。
- 3 メンバー（個人・法人を問いません）は、無償の招待により、ゲストに対象施設を利用させることができます。ただし、宿泊権利もしくは予約枠の有償での転売もしくは譲渡、対価を得てゲストを宿泊させる行為、または予約名義の貸与をしてはなりません（第26条）。
- 4 ゲストの利用範囲、現地での利用条件およびゲストの行為についてのメンバーの責任は、宿泊約款の定めによります。メンバーは、ゲストおよび利用可能者の行為について、自己の行為と同様の責任を負います。

第7条（地位の不可分一体性および管理運営委託の継続）

- 1 メンバーたる地位、本規約に基づく対象施設の利用、および当社（または管理運営者）への管理運営の委託は、共有持分または信託受益権の保有と不可分一体のものを構成します。
- 2 メンバーは、共有持分または信託受益権を保有する期間中、本規約から脱退し、または当社（もしくは管理運営者）以外の第三者に管理運営を委託することはできません。
- 3 前項の管理運営委託には契約期間および更新拒絶の定めを設けず、メンバーが共有持分または信託受益権を保有する期間中、継続するものとします。
- 4 当社は、管理運営者を当社の指定する者に変更することができます。この場合、メンバーへの事前の通知をもって足りるものとします。当社は、管理運営者をステラリゾートマネジメント株式会社（2026年9月設立予定）に変更することを予定しており、メンバーはあらかじめこれを承諾します。当社は、当該変更にあたり、管理委託契約上の当社の地位を同社に移転するものとし、必要に応じて当社・同社・メンバーの三者間で承継確認書を締結します。同社が予定どおり設立されない場合は、引き続き当社が管理運営者となります。
- 5 当社および管理運営者は、管理運営業務の全部または一部を第三者に再委託することができます。この場合においても、メンバーに対する管理運営業務上の責任および報告は、当社（または管理運営者）が負います。

第3章 宿泊権利

第8条（宿泊権利の付与）

- 1 当社は、各メンバーに対し、1権利年度につき10泊の宿泊権利を付与します。
- 2 宿泊権利は半期ごとに分割して付与し、上半期に5泊分、下半期に5泊分とします。
- 3 引渡し日または利用開始日が権利年度の途中である場合の初年度における付与数その他の取扱いは、当社が別途定めるところによります。

第9条（宿泊権利の行使および予約）

宿泊権利は、対象施設の予約により行使するものとします。予約の方法、成立時期、変更、キャンセルおよびノーショーの取扱いは、サービス利用規約および相互利用ガイドラインの定めによります。

第10条（未行使宿泊権利の失効）

各半期の末日（6月30日および12月31日）において当該半期中に行使されなかった宿泊権利は、同日をもって失効します。当社は、未行使の宿泊権利について、次期への繰越し、充当、換金、日割計算による精算および買取りを一切行いません。

第 11 条（宿泊権利の性質および空室在庫の運営権原）

1 宿泊権利は、予約により対象施設を利用することができる債権的な利用権であり、メンバーが対象施設の特定の日もしくは特定の客室を占有し、または排他的に使用収益する権利を含みません。

2 空室在庫の使用、収益、ホテル運用もしくは相互利用枠への充当その他の運営に関する権限は、①第 7 条に定める管理運営委託（管理委託契約）、②メンバーが次条に基づき当社または管理運営者を共有物の管理者として選任すること（民法第 252 条の 2）、および③メンバーが次条に基づき管理運営者に付与する管理権限に基づき、管理運営者に専属します。メンバーは、空室在庫の運営について、個別の同意権、指図権その他の権利を有しません。当社が保有する共有持分のみを根拠として空室在庫全体の運営を決定するものではありません。

3 管理運営者は、空室在庫を、メンバーの予約の受付と並行して、第三者に対する宿泊役務の提供（ホテル運用。物件別管理規約において認められる場合に限り）または相互利用枠として随時販売することができます。メンバーは、空室在庫について宿泊日の直前まで予約を行うことができますが、管理運営者による販売が確定した客室および日程については、以後予約することができません。この取扱いの詳細は、相互利用ガイドライン第 6 条によります。

4 宿泊権利は、当社または管理運営者の運営による利益の分配、利回りまたは配当を内容とするものではありません。空室在庫の運営から生じる売上、利益および損失は、すべて当社（管理運営者は、その収受および精算を当社のために行います）に帰属し、メンバーに対する分配は一切行いません。本項は、V-Style（現物共有持分メンバー）に適用されます。

5 H-Style（信託受益権メンバー）に係る賃料、信託配当その他の経済条件は、本規約では定めず、信託契約、マスターリース契約、受益権譲渡契約および物件別管理規約その他の個別契約等の定めによります。

第 11 条の 2（共有物の管理者の選任および管理権限の付与）

1 現物共有持分メンバー（V-Style）は、共有持分の取得時において、次の各号を確認し、これに合意します。

- ① 対象施設の利用は、年間 10 泊の予約利用に限られること
- ② 特定の日または特定の客室を排他的に使用収益する権利を有しないこと
- ③ 予約されていない客室および日程（空室在庫）は、管理運営者が運用できること
- ④ 空室在庫の運用について、個別の同意権または指図権を有しないこと

2 現物共有持分メンバーは、当社または管理運営者を、民法第 252 条の 2 に定める共有物の管理者として選任します。

3 現物共有持分メンバーは、管理運営者に対し、予約管理、利用者管理、相互利用、料金の収受、清掃、保守、修繕およびこれらに必要な契約の締結に関する権限を付与します。

4 通常修繕、緊急修繕、業者の選定、工事の発注、修繕積立金の取崩しおよび特別修繕費の請求に関する管理権限の具体的な内容および手続（事前通知、複数見積りの取得、費用内訳の開示、完了後の報告、利害関係のある業者へ発注する場合の開示を含みます）は、物件別管理規約および管理委託契約の定めによります。

5 共有物の形状または効用を著しく変更する工事については、通常管理行為とは異なるため、当社は、法令上必要となる共有者の同意を別途取得するものとします。

6 現物共有持分メンバーが共有持分を第三者に譲渡する場合、譲受人は本条の合意および管理委託関係を承継するものとし、メンバーは、譲受人にこれを承継させる義務を負います。

第4章 相互利用

第12条（相互利用の基本方針）

1 メンバーは、自己のホーム施設を、本規約および物件別管理規約に従い、自己の宿泊権利を行使して利用することができます。ホーム施設の利用には、次条に定める差額料金は適用されません。

2 メンバーは、相互利用施設についても、自己の宿泊権利を行使して利用することができます。この場合、次条に定めるところにより、施設グレードの差に応じた差額料金が発生することがあります。

3 相互利用の対象施設、予約、差額料金その他の運用の詳細は、相互利用ガイドラインによります。相互利用は、空室状況および施設の運営状況により利用できない場合があり、当社はその利用を保証しません。

第13条（施設グレードおよび差額料金）

1 当社は、各対象施設について、設備、広さ、立地、周辺宿泊相場等を勘案した施設グレードを内部的に設定し、これに基づいて相互利用施設ごとの差額料金を定めます。当社は、メンバーに対して各相互利用施設の差額料金（金額）を料金表として公開するものとし、施設のグレード区分自体を公開しないことができます。

2 メンバーが自己のホーム施設のグレードよりも上位のグレードの相互利用施設を利用する場合、メンバーは、宿泊権利1泊の消化に加えて、当該グレード差に応じた差額料金を支払うものとします。当該差額料金は、当社が旅館業に基づく宿泊対価（の一部）として収受します。

3 メンバーが自己のホーム施設と同等または下位のグレードの相互利用施設を利用する場合、差額料金は発生しません。ただし、この場合も宿泊権利1泊が消化されるものとし、当社は、宿泊権利の割増付与、減額精算、返金その他一切の調整を行いません。

第14条（予約開始時期およびホーム優先）

1 予約は、各受付開始時刻以降、申込み順（先着順）により受け付けるものとし、当社は、保有口数、施設グレードその他を理由とする予約の優先順位または繁忙期における抽選上の有利不利を設けません。

2 予約の受付開始時期は、次の各号のとおりとします。

① ホーム施設（保有する宿泊権利）：

10泊の場合は宿泊日の6か月前／20泊の場合は7か月前／30泊の場合は8か月前

② 相互利用施設：一律、宿泊日の4か月前

3 メンバーは、宿泊日が未到来の半期に属する予約についても、前項の受付開始時期以降であれば、当該半期に係る宿泊権利の付与前であっても行うことができます。この場合、当該予約には、宿泊日が属する半期に付与される（または付与された）宿泊権利を引き当てるものとします。

4 予約のキャンセルにより宿泊権利が返還される場合、当該宿泊権利は、宿泊日が属する半期の枠に返還され、第10条の定めに従い、当該半期の末日（6月30日または12月31日）をもって失効します。キャンセルの時点で当該半期が既に終了しているときは、当該宿泊権利は失効しているものとし、返還は行われません。

5 前各項の予約受付の具体的運用（予約受付期間と半期付与との関係を含みます）は、相互利用ガイドラインによります。

第15条（相互利用施設の要件）

相互利用の対象は、旅館業法に基づく営業許可その他により適法に宿泊役務を提供できる体制を備えた対象施設に限ります。各施設の旅館業許可の有無および一般の宿泊客への提供の可否は、物件別管理規約の定めによります。

第5章 費用負担

第16条（管理費および修繕積立金）

メンバーが負担する管理費および修繕積立金の額、支払方法ならびに大規模修繕の決議手続きは、物件別管理規約の定めによります。修繕積立金（初期修繕積立基金を含みます）は、対象施設の修繕の目的に限定して当社が預かる預り金であり、当社の固有財産と分別して管理します。その管理方法、取崩しの対象、報告および残額の取扱いは、物件別管理規約の定めによります。

第17条（租税公課・保険料の立替払いおよび費用の性質）

1 対象施設に係る固定資産税、都市計画税その他の租税公課および当社（または管理運営者）が付保する火災保険・地震保険等の保険料については、現物共有持分メンバーおよび信託受益権メンバーのいずれの場合も、当社（または管理運営者）が一括して納付し、各メンバーに対しその持分割合（または受益権割合）に応じた実費を請求するものとします。当該請求額には、当社および管理運営者の報酬、利潤その他実費を超える金額を含みません。

2 前項の実費請求と異なり、管理費その他管理・修繕の役務に係る費用には、管理運営者の管理委託報酬または利潤が含まれることがあります。ただし、修繕積立金は、修繕目的に

限定した預り金であり、管理運営者の報酬または利潤を含みません。その内容、水準の考え方および開示は、物件別管理規約および管理委託契約の定めによります。なお、別荘地管理者に対して支払うべき別荘地管理共益費、汚水処理施設使用料、水道料金、温泉給湯料その他の諸費用の取扱い（管理費に含める場合を含みます）は、物件別管理規約の定めによります。

第 18 条（クレジットカードの登録および追加費用の決済）

予約および滞在に伴う差額料金、追加費用その他の費用に係るクレジットカードの登録、事前承認（デポジット）および決済は、サービス利用規約および宿泊約款の定めによります。

第 6 章 会員資格の停止・取消し／滞納時の対応

第 19 条（金銭債務の滞納等に対する段階的対応）

メンバーが管理費等の金銭債務の支払を遅滞し、または本規約その他の文書に違反した場合、当社は、次の各号の措置を段階的に講じることができます。

- ① 相当の期間を定めた支払または是正の催告
- ② 宿泊権利の行使および予約利用の一時停止
- ③ 未払金、遅延損害金および回収に要した費用の請求

第 20 条（共有持分または信託受益権の買取り）

1 前条の措置によってもなお重大かつ継続的な滞納が解消されない場合その他共同運営に重大な支障を及ぼす事由がある場合、当社（または当社の指定する第三者）は、当該メンバーの共有持分または信託受益権を買い取ることができるものとします。

2 V-Style（現物共有持分メンバー）に係る買取りは、不動産売買契約書第 19 条に定める買取制度によります。買取価格は、不動産鑑定士等による第三者評価額または客観的な市場取引価格を基準として適正に算定し、当社は、当該買取価格から未払債務（滞納金および遅延損害金）ならびに当該手続に要した合理的かつ相当な範囲の実費を控除して精算し、残額がある場合はメンバーに支払います。買取代金の支払いと所有権移転登記は同時に履行します。

3 当社は、引渡しおよび所有権移転の後に生じた管理費等の滞納を理由として、当初の共有持分売買契約を解除する方法によっては、前項の買取りを行いません。

4 H-Style（信託受益権メンバー）に係る買取りは、当社とメンバーとの間で締結する個別契約の定めによります。買取価格の算定方法、控除する費用の範囲および手続保障は、当該個別契約によります。

第21条（会員資格の停止・取消し等の効果）

1 当社は、メンバーまたはゲストが本規約その他の文書に違反した場合、次の各号の停止の措置をとることができます。

① 宿泊権利の行使の停止 ② 新規予約の停止 ③ 既存予約の取消し ④ サービス利用の停止

2 メンバーが共有持分または信託受益権を保有する間は、前項各号の措置にとどめ、会員資格の取消しは行いません。会員資格の取消しは、第20条の買取りその他の手続により当該メンバーが共有持分または信託受益権を喪失する場合に、その権利喪失と同時に効力を生じます（第7条第1項に定める不可分一体性によります）。

3 予約システムおよびサービス利用に係る停止措置の要件および手続きはサービス利用規約により、対象施設における即時退去その他の現地措置は宿泊約款によります。

第7章 譲渡・承継

第22条（譲渡制限）

メンバーは、対象施設の引渡し日から起算して3年間は、原則として共有持分または信託受益権を第三者に譲渡し、転貸し、または担保に供することができません。ただし、相続の発生その他当社が特に認めたやむを得ない事由がある場合は、この限りではありません。

第23条（譲渡の手続および名義書換え）

メンバーが共有持分または信託受益権を第三者に譲渡しようとする場合、当社の事前の書面による承諾を要します。承諾を得て譲渡を行う場合、譲受人は本規約におけるメンバーの地位を包括的に承継するものとし、当社所定の名義書換料および譲渡承諾料を支払うものとします。ただし、相続による承継は譲渡に当たらず、譲渡承諾料は発生しません（この場合、相続人は名義書換に要する実費のみを負担します）。また、本条の名義書換料および譲渡承諾料と、不動産売買契約書第5条第4項および土地賃貸借契約書第5条第2項に定める譲渡承諾料とは、同一の譲渡につき重複して請求しません。

第24条（相続および承継）

メンバーについて相続が生じた場合、その相続人は、当社所定の手続きにより、メンバーの地位を承継するものとします。この場合、相続人は、名義書換に要する実費を負担するほかは、譲渡承諾料を負担しません。相続人は、メンバーの地位の承継に伴い、第11条の2の合意および管理委託関係を承継します。

第25条（買取請求権との関係）

1 当社が特定の販売（コンペティション参加者を対象とする販売）において付した3年後の買取請求権（売買一方予約）は、個別契約（特約付き売買契約第21条）の定めによります。

2 前項の買取請求権は、当該メンバーが相互利用を利用した実績の有無にかかわらず適用され、当該メンバー本人に限り行使することができるものとし、相続人その他の承継人には承継されません。

第8章 一般条項

第 26 条（共通禁止事項）

メンバーは、次の各号の行為をしてはなりません。

- ① 宿泊権利または予約枠の営利目的での転売、換金または担保提供
- ② 予約名義の貸与、会員アカウントの第三者への貸与・譲渡・共有
- ③ 虚偽の情報による会員登録または予約
- ④ 営利目的の予約代行
- ⑤ 法令または公序良俗に反する行為

（予約システムの利用に関する禁止事項はサービス利用規約により、対象施設における禁止事項は宿泊約款によります。）

第 27 条（反社会的勢力の排除）

- 1 メンバーおよびゲストは、自己が暴力団その他の反社会的勢力に該当しないことを表明し、保証するものとします。
- 2 メンバーまたはゲストが反社会的勢力に該当することが判明した場合、当社は、催告を要することなく、本規約に基づく契約の解除、第 21 条第 1 項各号の措置その他必要の措置をとることができます。この場合においても、会員資格の取消しは、第 21 条第 2 項の定めに従い、当該メンバーが共有持分または信託受益権を喪失する時に、その権利喪失と同時に効力を生じます。

第 28 条（個人情報および顧客情報の取扱い）

当社は、メンバーおよびゲストの個人情報を、当社が別途定めるプライバシーポリシーに従い、適切に取得、利用および管理します。

第 29 条（免責および責任制限）

- 1 天災地変、通信障害、システムメンテナンスその他当社の責めに帰すことのできない不可抗力により、本クラブのサービスの提供が遅延し、または不能となった場合、当社は責任を負いません。
- 2 当社の責めに帰すべき事由によりメンバーに損害が生じた場合、当社は、当社の軽過失による場合に限り、現実生じた通常の損害について、当該メンバーが当該年度に負担する管理費等の額を上限として賠償するものとし、逸失利益その他の特別損害については責任を負いません。
- 3 前項の規定は、当社の故意または重大な過失による場合には適用しません。

第 30 条（規約の変更）

- 1 当社は、民法第 548 条の 4 の規定に基づき、本規約を変更することができます。
- 2 変更後の規約は、当社のウェブサイト等で周知した効力発生日から適用されます。ただし、メンバーに不利益となる重要な変更は、原則として効力発生日以後に成立する予約および取引から適用するものとします。

第 31 条（準拠法および管轄裁判所）

本規約の解釈および適用は日本法を準拠法とし、本規約に関する一切の紛争については、当社の本店所在地を管轄する地方裁判所または簡易裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とします。