

管理委託契約書

第1部 管理委託契約書（本体）

ステラリゾートマネジメント株式会社（以下「受託者」という）と、YUFUIN MISTY HILLS（以下「本物件」という）の共有持分を有する所有者（以下「委託者」という）は、本物件の維持管理およびリゾート施設としての運営に関し、以下のとおり管理委託契約（以下「本契約」という）を締結する。

委託者および受託者は、本契約が、委託者が締結した本物件の共有持分売買契約、土地賃貸借契約ならびに共通会員規約および物件別管理規約（以下「関連契約等」という）と不可分一体のものを構成することを確認する。

第1条（目的および委託）

- 1 委託者は、受託者に対し、本物件の維持管理およびリゾート施設「Heaven Retreat」としての運営に関する業務（以下「本業務」という）を委託し、受託者はこれを受託する。
- 2 本契約は、委託者ごとに個別に締結する。受託者は、本物件の全共有者との間で同一内容の本契約を締結するものとする。

第2条（委託業務の範囲）

本業務の範囲は、次の各号のとおりとする。

- ① 予約管理業務（予約の受付、変更、取消しおよび予約システムの運営）
- ② 利用者管理業務（メンバー、利用可能者およびゲストの管理）
- ③ 相互利用に関する業務（他の対象施設との相互利用の受付および調整）
- ④ 料金収受業務（管理費、差額料金、追加費用その他の収受および精算）
- ⑤ 清掃、リネン、備品管理その他の日常運営業務
- ⑥ 保守、点検および通常修繕（第4条・第9条）
- ⑦ 本物件の維持管理に必要な契約の締結および履行（第4条）
- ⑧ 別荘地管理者その他の第三者に対する費用の代納および連絡調整
- ⑨ 会計、収支管理および委託者に対する報告（第12条）
- ⑩ 前各号に付随する業務

第3条（共有物の管理者としての選任）

1 委託者は、受託者を、民法第252条の2に定める本物件の共有物の管理者として選任する。

2 委託者は、本物件の利用に関し、次の各号を確認し、これに合意する。

① 本物件の利用は、年間10泊の予約利用に限られること

② 委託者は、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（以下「空室在庫」という）は、受託者が運用できること

④ 委託者は、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

3 空室在庫の運営から生じる売上、利益および損失は、ヘブン・リトリート株式会社に帰属し、受託者は、その収受および精算を同社のために行うものとする。委託者に対する分配は行わない。本物件においては、一般の宿泊客に対する宿泊提供（ホテル運用）を行わない（物件別管理規約第12条）。

第4条（管理権限の付与）

1 委託者は、受託者に対し、本業務の遂行に必要な範囲で、次の各号に関する管理権限を付与する。

① 通常修繕および小規模補修の実施

② 緊急修繕の実施

③ 業者の選定および工事の発注

④ 修繕積立金の取崩し

⑤ 特別修繕費の請求

⑥ 予約管理、利用者管理、相互利用、料金の収受、清掃および保守

⑦ 前各号に必要な契約の締結

2 前項の管理権限の行使は、本契約、共通会員規約および物件別管理規約の定める手続に従う。

3 本物件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、受託者は、法令上必要となる共有者の同意を別途取得するものとする。

第5条（空室在庫の運営権原）

空室在庫の使用、収益、相互利用枠への充当その他の運営に関する権限は、本契約、第3条に基づく共有物の管理者の選任および第4条に基づく管理権限の付与に基づき、受託者に専属する。受託者は、自己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ない。

第6条（管理費および費用負担の区分）

1 委託者は、受託者に対し、本業務の対価として、管理費 月額 30,000 円（税別）を、毎月 20 日までに翌月分として支払う。

2 管理費には、次の各号の業務および費用が含まれる。委託者は、これらについて別途の負担を要しない。

- ① 予約管理業務および予約システムの運営・保守に要する費用
- ② 利用者管理業務ならびに相互利用の受付および調整に要する費用
- ③ 料金の収受、精算および請求に要する費用
- ④ 日常清掃、リネン交換、消耗品および備品の補充に要する費用
- ⑤ 法令に基づく定期点検および保守（浄化槽の保守点検・清掃・法定検査、消防用設備等の点検を含む）に要する費用。本物件の浄化槽の保守点検・清掃・法定検査は、受託者が業者を直接手配して実施し、別荘地管理者（湯布高原株式会社）による斡旋（別荘管理業務規程第5条）は利用しない
- ⑥ 日常的な巡回、監視、鍵の管理その他の日常運営に要する費用
- ⑦ 別荘地管理者その他の第三者との連絡調整に要する費用
- ⑧ 別荘地管理者（湯布高原株式会社）に対して委託者兼売主であるヘブン・リトリート株式会社の名義で支払うべき別荘地管理費、温泉給湯料（基本料金・超過料金・量湯器使用料）、給湯更新料および水道料金。受託者はこれらを同社に代わって納入し、委託者に対する個別の請求は行わない。
- ⑨ 会計、収支管理および委託者に対する報告に要する費用
- ⑩ 受託者の管理委託報酬（第5項）

3 次の各号に掲げる費用は、管理費に含まれない。

- ① 租税公課および保険料（第7条第1項により実費を請求する）
- ② 外部業者への発注を伴う営繕、修繕、設備の更新および補修に要する費用（第4項および第9条により修繕積立金から充当する）
- ③ 修繕積立金の残額を超える大規模改修等に要する費用（第9条第3項の手続により特別修繕費として請求する）
- ④ 委託者の利用に伴い個別に発生する費用（相互利用の差額料金、滞在中の追加費用、ゲストに係る費用等）
- ⑤ 委託者またはその利用者の故意もしくは過失により生じた毀損、汚損等の復旧に要する費用
- ⑥ 別荘地管理者の別荘管理業務規程第5条に定める特別管理業務に係る費用

4 前項第3号の費用は、あらかじめ委託者から預託を受けた修繕積立金をもって充当するものとし、受託者は、修繕の実施のつど委託者に対して費用を請求すること（都度徴収）を行わない。修繕積立金の残額をもって賄うことができない場合に限り、第9条第3項の手続により特別修繕費を請求する。

5 管理費には、受託者の管理委託報酬（利潤を含む）が含まれる。管理委託報酬の水準の考え方は、次のとおりとする。

管理委託報酬は、実費に報酬料率を乗じる方式（実費＋報酬料率方式）による。すなわち、受託者が本業務の遂行のために現に負担する費用（外部委託費、人件費、消耗品費、システム利用料等をいい、第7条により実費請求の対象となる費用および第2項第8号に定める別荘地管理者に対する費用の支払額を除く。ただし、当該支払いの代納および連絡調整に要する事務費用は、業務実費に含む。以下「業務実費」という）に、報酬料率を乗じた額を管理委託報酬とする。

報酬料率は10%とする。第1項の管理費（月額30,000円・税別）は、業務実費および管理委託報酬の合計額の見込みに基づき定額として設定したものであり、受託者は、第12条の年次報告において業務実費と管理委託報酬の内訳を委託者に開示する。業務実費および管理委託報酬の実績額にかかわらず、第1項の管理費は定額とし、実績額に応じた事後の追加請求または返還精算は行わない。ただし、第7項に基づく将来の管理費の改定を妨げない。

6 管理費は、引渡日（利用開始可能日と同日。2026年11月30日を予定）の属する月の翌月分（2026年12月分を予定）から発生する。引渡日前の期間の取扱いは附則第6条による。

7 受託者は、管理費（月額）を、毎年4月1日を効力発生日として改定することができる。改定後の管理費は、総務省統計局が公表する消費者物価指数（全国・総合・暦年平均）の直近の暦年の指数を、その前年の暦年の指数で除して得た変動率を、改定前の管理費（税別月額）に乗じて算定する。ただし、1回の改定における増減の幅は、改定前の管理費の5%を上限とし、本項による改定には、指数が下落した場合の減額改定を含む。受託者は、改定を行う場合、効力発生日の60日前までに委託者に通知する。改定を行わない年は、従前の管理費を据え置く。初回の改定の効力発生日は2027年4月1日とする。消費者物価指数の公表が廃止され、またはその内容が著しく変更された場合は、これに代わる合理的な指標による。

8 別荘地管理者（湯布高原株式会社）がその管理諸規程に基づき別荘地管理費、温泉給湯料、給湯更新料、水道料金その他の費用を改定した場合、受託者は、前項の改定（消費者物価指数連動・上限±5%）とは別に、当該改定により増減する額に相当する額（持分割合に応じた額）を管理費に加算し、または管理費から減算することができる。この場合も、効力発生日の60日前までに委託者に通知し、通知に際して改定の根拠となる別荘地管理者の料金改定の内容を明示する。

9 前二項によっても本物件の維持管理に要する費用の変動を吸収することができない著しい事情の変更（外部委託先の請求額の大幅な変動、法令の改正、金融情勢の著しい変動等という）が生じた場合、受託者は、その理由および算定根拠を示して委託者に改定を提案し、委託者と協議のうえ、管理費を改定することができる。

10 温泉の枯渇その他の事由により温泉給湯契約が終了したときは、受託者は、これにより支払を要しなくなった温泉関連費用（温泉基本料金、温泉使用料、量湯器使用料および温泉給湯更新料をいい、温泉給湯更新料については1回あたりの額を120で除した額を月額換算相当額とする）の額に相当する額（持分割合に応じた額）を、管理費から減算する。受託者は、温泉給湯契約の終了を知った日から60日以内に、減算する額およびその算定根拠を委託者に通知し、温泉給湯契約が終了した日の属する月の翌月分から減算後の管理費を適用す

る。ただし、温泉に代わる給湯設備の設置または維持に要する費用が生じる場合における管理費の取扱いは、第9項による。

第7条（租税公課および保険料の実費請求）

1 本物件に係る固定資産税、都市計画税その他の租税公課ならびに火災保険・地震保険等の保険料は、受託者が一括して納付し、委託者に対しその持分割合（365分の10）に応じた実費を請求する。

2 前項の請求額には、受託者の報酬、利潤その他実費を超える金額を含まない。受託者は、請求にあたり納付額の内訳を明示する。

第8条（修繕積立金の管理）

- 1 受託者は、委託者が預託した初期修繕積立基金 600,000 円（当初 10 年分相当。消費税不課税の預り金）および第 11 年目以降に委託者が支払う修繕積立金（月額 5,000 円）を、本物件の修繕の目的に限定して預かり、管理する。
- 2 修繕積立金は、本物件ごとに開設した専用口座により、受託者および当社の固有財産と分別して管理し、帳簿上も区分して経理する。受託者は、修繕積立金を目的外に使用しない。
- 3 前項の専用口座は、金融機関を株式会社大分銀行とする。専用口座は、当初は、当社（ヘブン・リトリート株式会社）の名義により開設し、口座名義には、本物件の名称および共有物の管理者であることを表示する（「YUFUIN MISTY HILLS 修繕積立金 管理者 ヘブン・リトリート株式会社」に相当する名義）。附則第 3 条に定める地位移転の効力が生じた時は、専用口座および残高をステラリゾートマネジメント株式会社へ移管し、以後の口座名義は、同社を管理者として表示する名義に変更する。その他の受託者の交代の際も同様とする。具体的な表記は、金融機関の定める口座名義の表記規則に従う。
- 4 修繕積立金の取崩しは、別紙メンテナンス計画または物件別管理規約第 10 条の手續に基づく支出に限る。受託者は、点検結果、修繕内容、修繕費用および修繕積立金の収支状況を、年 1 回委託者に報告する。
- 5 委託者は、将来、本物件の共有者により共有者団体が組成され、修繕積立金を同団体名義の口座へ移管することについて、あらかじめ同意する。
- 6 本修繕積立金は、目的を限定して預かる預り金であり、受託者または当社の倒産等の場合に当然にその責任財産から除外されることを保証するものではない。
- 7 委託者が共有持分を譲渡する場合、修繕積立金は譲受人に承継され、委託者に対する個別の返還または精算は行わない。

第9条（修繕の実施および通知）

- 1 通常修繕、設備の更新および小規模な補修は、受託者の裁量と判断により随時実施し、その費用は修繕積立金から充当するものとし、委託者に対する都度の請求は行わない。受託者は、実施した修繕の内容を、予約システム（アプリ）その他の方法により委託者に通知する。ただし、1 件あたりの費用が 100 万円を超える修繕については、あらかじめ委託者に通知する。
- 2 緊急を要する修繕については、前項の事前通知を要しないものとし、受託者は、実施後速やかに修繕内容および費用を委託者に報告する。
- 3 修繕積立金の残額を超える大規模改修等につき、委託者に対して特別修繕費を追加請求する場合、受託者は、金額の多寡にかかわらず、物件別管理規約第 10 条第 2 項の手續（工事内容・必要性・費用見込みおよび徴収方法の事前通知、合理的に可能な範囲での複数見積りの取得、費用内訳の開示、持分割合に応じた負担、工事完了後の支出内容および修繕積立金残高の報告）を履践する。
- 4 受託者は、その関連会社または利害関係のある業者に発注する場合、その旨を委託者に開示する。

第10条（再委託）

- 1 受託者は、本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る。

2 受託者は、再委託先の選定にあたり、業務遂行能力、実績および法令遵守体制を考慮するものとし、再委託先の行為について委託者に対し自ら責任を負う。

第 11 条（利益相反に関する開示）

受託者は当社の完全子会社であり、本物件の業者選定、発注、管理費等の請求その他の管理運営を包括的に行う。受託者および当社は、管理費等に受託者の管理委託報酬が含まれることおよびその水準の考え方を、本契約および販売時交付書面において委託者に開示する。

第 12 条（報告義務）

1 受託者は、委託者に対し、年 1 回、本業務の実施状況、収支状況（業務実費、管理委託報酬および別荘地管理者に対する費用の代納額の区分を含む）、修繕の実施内容および修繕積立金の残高を報告する。

2 委託者は、受託者に対し、合理的な範囲で本業務に関する説明を求めることができる。

第 13 条（契約期間および委託者からの解約）

1 本契約は、委託者が本物件の共有持分を保有する期間中、継続する。本契約には契約期間および更新拒絶の定めを設けない。

2 委託者は、本物件の共有持分を保有する期間中、本契約を解約し、または受託者以外の第三者に本業務を委託することはできない（共通会員規約第 7 条）。

第 14 条（受託者からの中途解約および承継義務）

1 受託者は、やむを得ない事由により本業務を継続することができない場合、6 か月前までに委託者に書面により通知することにより、本契約を解約することができる。

2 前項の場合、受託者は、後任の管理運営者を選定し、本契約上の地位および本業務を後任の管理運営者に承継させる義務を負う。受託者は、後任の管理運営者が確定し、承継が完了するまでの間、本業務を継続する。

3 受託者は、承継にあたり、修繕積立金の残額、帳簿、鍵、図面その他本業務に必要な一切の資料を後任の管理運営者に引き継ぐ。

第 15 条（地位の承継）

1 委託者が本物件の共有持分を第三者に譲渡する場合、譲受人は本契約上の委託者の地位を承継するものとし、委託者は、譲受人にこれを承継させる義務を負う。

2 委託者について相続その他の一般承継が生じた場合、承継人は本契約上の委託者の地位を承継する。

第 16 条（免責および責任制限）

1 天災地変、通信障害その他受託者の責めに帰すことのできない不可抗力により本業務の提供が遅延し、または不能となった場合、受託者は責任を負わない。

2 受託者の責めに帰すべき事由により委託者に損害が生じた場合、受託者は、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、委託者が当該年度に負担する管理費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わない。ただし、受託者の故意または重大な過失による場合は、この限りではない。

第 17 条（反社会的勢力の排除）

委託者および受託者は、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。相手方が反社会的勢力に該当することが判明した場合、催告を要することなく本契約を解除することができる。

第 18 条（秘密保持および個人情報）

受託者は、本業務の遂行により知り得た委託者の情報を、本業務の目的以外に使用せず、法令に基づく場合を除き第三者に開示しない。個人情報の取扱いは、当社が別途定めるプライバシーポリシーによる。

第 19 条（本契約に定めのない事項）

本契約に定めのない事項または本契約の解釈に疑義が生じた事項については、関連契約等、民法その他の関係法令および信義誠実の原則に従い、委託者および受託者が協議のうえ決定する。

第 20 条（準拠法および管轄裁判所）

本契約は日本法を準拠法とし、本契約に関する一切の紛争については、受託者の本店所在地を管轄する地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

第2部 附則：経過措置に関する特約

本附則は、受託者となるステラリゾートマネジメント株式会社の設立前に本契約を締結する場合の取扱いを定めるものです。第1部（本体）の条項は変更せず、本附則の読替えおよび特則によって経過措置を実現します。本附則は、承継の完了により失効します。

附則第1条（趣旨）

本契約の締結日（売買契約締結日）において、第1部に定める受託者（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。以下「ステラ」という）は未設立である。本附則は、ステラの設立および業務開始までの間の取扱いを定める。

附則第2条（受託者の読替え）

- 1 附則第3条に定める地位移転の効力が生じる日の前日までの間、第1部の各条項中「受託者」とあるのは「ヘブン・リトリート株式会社」（以下「HR」という）と読み替えるものとし、HRが本業務を行う。
- 2 前項の期間中、第3条（共有物の管理者としての選任）に基づく共有物の管理者はHRとし、第4条に基づく管理権限はHRに付与されたものとする。
- 3 第20条（管轄裁判所）の適用については、「受託者の本店所在地」とあるのは「HRの本店所在地」と読み替える。

附則第3条（ステラへの地位移転および委託者の事前承諾）

- 1 HRは、ステラの設立後、本契約上のHRの地位（本業務に係る権利義務の一切を含む）をステラに移転する。
- 2 委託者は、前項の地位移転について、あらかじめ承諾する。委託者は、地位移転にあたり、改めて個別の承諾書を差し入れることを要しない。
- 3 地位移転の効力発生日は、ステラが本業務を開始する日（2026年10月1日を予定）とする。HRは、効力発生日の30日前までに、委託者に対し書面または電磁的方法により通知する。

附則第4条（承継確認書）

HR、ステラおよび委託者は、前条の地位移転にあたり、第3部の別紙様式による「管理委託契約承継確認書」を締結する。ただし、委託者が前条第2項によりあらかじめ承諾していることから、承継確認書の締結は、承継の効力発生の要件ではない。

附則第5条（ステラが設立されない場合）

ステラが2026年12月31日までに設立されない場合、または設立後に本業務を承継しないことが確定した場合、HRが引き続き受託者として本業務を行う。この場合、HRは、委託者に対しその旨を通知する。

附則第6条（引渡し前の期間および費用の取扱い）

- 1 管理費および地代は、引渡日（利用開始可能日と同日。2026年11月30日を予定）の属する月の翌月分（2026年12月分を予定）から発生する（第6条第6項、土地賃貸借契約第3条）。
- 2 引渡日前に本物件に生じる維持管理費用、火災保険料および別荘地管理者に対する諸費用は、所有者であるHRが負担するものとし、委託者に対して請求しない。ただし、公租公

課については、共有持分売買契約第 14 条に基づき、引渡日をもって日割計算のうえ精算する。

3 修繕積立金については、委託者が本物件の引渡し時に当初 10 年分相当額（600,000 円。第 6 条第 6 項により管理費が発生する月〔2026 年 12 月分を予定〕から起算して 10 年分に相当し、2036 年 11 月分までの期間に対応する）を一括して預託するため、本項の期間を含め、2036 年 11 月分までの月々の支払いは発生しない。月額 5,000 円の支払いは、2036 年 12 月分から開始する。

附則第 7 条（旅館業許可取得前の取扱い）

本物件に係る旅館業法上の営業許可の取得前は、相互利用メンバーの受入れおよび差額料金の収受を行わない。本クラブとしての本物件の利用開始（ローンチ）は、許可取得後とする（物件別管理規約第 11 条）。

附則第 8 条（本附則の失効）

本附則は、附則第 3 条の地位移転が完了した日をもって失効する。以後は、第 1 部の各条項がその文言のとおり適用される。本契約（第 1 部および第 2 部）の成立を証するため、本書 2 通を作成し、委託者および受託者が記名押印のうえ、各 1 通を保有する。第 2 部（附則）は、第 1 部と一体をなすものとして同時に締結される。

ヘブン・リトリート株式会社は、附則第 2 条の読み替えにより、本契約の受託者として本契約を締結する。ステラリゾートマネジメント株式会社の設立および附則第 3 条に定める地位移転により、以後は第 1 部の記載のとおり同社が受託者となる。

年 月 日

委託者 （住所）

（氏名）

印

受託者 （所在地）福岡市中央区天神二丁目 8 番 41 号 福岡朝日会館 B1F

（商号）ヘブン・リトリート株式会社

（代表者）代表取締役 大原 規行

印

第3部 別紙様式：管理委託契約承継確認書

本様式は、ステラリゾートマネジメント株式会社の設立後に締結する将来の書面です。

本契約の締結時においては、内容のご確認のみをお願いするものであり、ご署名・ご捺印は不要です。

管理委託契約承継確認書

ヘブン・リトリート株式会社（以下「甲」という）、ステラリゾートマネジメント株式会社（以下「乙」という）および下記署名者（以下「丙」という）は、丙が保有する YUFUIN MISTY HILLS の共有持分に係る管理委託契約（ 年 月 日付。以下「原契約」という）について、以下のとおり確認する。

1 甲は、原契約上の受託者の地位を、 年 月 日をもって乙に移転した。乙はこれを承継した。

2 丙は、原契約附則第3条第2項に基づき、前項の地位移転についてあらかじめ承諾しており、本確認書はその事実を確認するものである。

3 乙は、原契約第1部の各条項に従い、本業務を遂行する。原契約附則は、前項の地位移転の完了により失効した。

4 甲は、乙に対し、修繕積立金の残額、帳簿、鍵、図面その他本業務に必要な一切の資料を引き継いだ。

5 甲が原契約に基づき丙に対して負担していた債務のうち、移転日前に生じたものについては、なお甲が責任を負う。

本確認書の成立を証するため、本書3通を作成し、各自1通を保有する。

年 月 日

甲 ヘブン・リトリート株式会社 （代表者）

乙 ステラリゾートマネジメント株式会社 （代表者）

丙 （住所）
 （氏名）