

物件別管理規約（YUFUIN MISTY HILLS）

本規約は、共通会員規約第2条および第16条に基づき、対象施設「YUFUIN MISTY HILLS」に固有の管理・費用・利用条件を定めるものです。本規約に定めのない事項は共通会員規約その他の文書により、抵触する場合の優先関係は共通会員規約第2条によります。

第1章 総則

第1条（目的および対象物件）

本規約は、次の対象施設（以下「本物件」といいます）に適用されます。

項目	内容
名称	YUFUIN MISTY HILLS
所在地	大分県由布市湯布院町川北字高原 894 番地 76
構造・種類	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建・保養所
床面積	1 階 252.82㎡、2 階 108.94㎡（合計 361.76㎡）
敷地	同所 894 番 76（3,311㎡）借地（建物譲渡特約付借地権・存続期間の終期は 2066 年 11 月 30 日〔全準共有者一律〕・更新なし）

第2条（施設区分：V-Style）

- 本物件は、V-Style（現物共有持分型）の対象施設とし、施設区分はヴィラ（Villa）とします。
- 本物件においては、一般の宿泊客に対する宿泊提供（ホテル利用）は行いません。本物件における宿泊提供の範囲は、第12条に定めるとおりとします。なお、共通会員規約第11条に定める第三者に対する宿泊役務の提供は、物件別管理規約において認められる施設に限り適用されるものであり、本物件（V-Style）においては適用しません。

第3条（持分割合および口数）

- 本物件は 36 口に分けて販売し、各メンバー（1 口あたり）の建物共有持分および土地借地権の準共有持分の割合は、365 分の 10 とします。
- 365 分の 10×36 口（＝365 分の 360 相当）を各メンバーが保有し、残余の 365 分の 5 に相当する持分は当社が保有します。当社保有持分は、メンテナンス日その他の運営上の用途（第15条）に充てることができます。

第4条（管理運営者）

- 本物件の管理運営者は、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。当社の完全子会社）とします。同社の設立および業務開始までの間は、当社が管理運営者としての業務を行います。
- 前項の指定および変更は、共通会員規約第7条第4項によります。

第2章 費用負担

第5条（管理費）

1 メンバーは、本物件の維持管理費等の負担として、管理費月額 30,000 円（税別）を、毎月 20 日までに翌月分として、当社（または管理運営者）に支払うものとします。別荘地管理者（湯布高原株式会社）に対して支払うべき別荘地管理費、温泉給湯料（基本料金・超過料金・量湯器使用料を含みます）、温泉給湯更新料（10 年ごと）および水道料金（基本料金・超過料金・量水器使用料を含みます）ならびに本物件の浄化槽の保守点検・清掃・法定検査に要する費用は、管理費に含まれ、メンバーに対する実費の請求は行いません。ただし、管理費に含まれる別荘地管理者に対する費用は、同社の別荘管理業務規程第 3 条に定める一般管理業務に係る費用に限られ、同規程第 5 条に定める特別管理業務に係る費用を含みません。

2 管理費の徴収は、引渡日（利用開始可能日と同日）の属する月の翌月分から開始します。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、所有者である当社が負担します。公租公課は、売買契約第 14 条に基づき引渡日をもって日割精算します。

3 管理費には、管理運営者の管理委託報酬（利潤を含みます）が含まれます（共通会員規約第 17 条第 2 項）。ただし、管理費のうち別荘地管理者に対して支払う費用の額に相当する部分は、実額をそのまま原資とするものであり、当社および管理運営者の報酬、利潤を含みません。当該費用の代納および連絡調整に要する事務費用は、管理・運営の役務に係る費用として、前段の管理委託報酬の対象に含まれます。その水準の考え方は、管理委託契約および販売時交付書面において開示します。

4 当社は、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ます。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）に乗じて算定します。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みます。当社は、改定を行う場合、効力発生日の 60 日前までにメンバーに通知します。改定を行わない年は、従前の管理費を据え置きます。初回の改定の効力発生日は 2027 年 4 月 1 日とします。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ります。

5 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、当社は、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ます。この場合も、効力発生日の 60 日前までにメンバーに通知し、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します。

6 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があります）が生じた場合、当社は、その理由および算定根拠を示してメンバーに改定を提案し、メンバーと協議のうえ、管理費を改定することができます。

7 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、当社は、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します）の額に相当する額（持分割合に応じた額）を、管理費から減算します。当社は、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メンバーに通知し、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します。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、前項によります。

第6条（修繕積立金）

1 メンバーは、本物件の計画修繕・大規模修繕に備えるため、売買契約の定めに従い、初期修繕積立基金（10年分相当・金600,000円・消費税不課税の預り金）を引渡し時に預託します。

2 第11年目以降の修繕積立金は、月額5,000円とし、当社（または管理運営者）が別紙「修繕積立金メンテナンス計画」に基づき毎月徴収します。当該徴収は、初期修繕積立基金がカバーする10年間（管理費の徴収を開始する月から起算して120か月分）の満了の翌月分から開始します。金額は、同計画の見直しに応じて、前条第4項に準じた手続きにより改定されることがあります。

3 修繕積立金（初期修繕積立基金および第11年目以降の月額分を含みます）は、本物件の修繕目的に限定して当社（または管理運営者）が預かる目的限定の預り金とし、当社および管理運営者の固有財産と分別した本物件専用の口座で管理し、帳簿上も区分して経理します。専用口座は物件ごとに開設し、他の物件の修繕積立金と混同しない取扱いとします（分譲マンションの標準管理規約に準じた区分経理の考え方によります）。専用口座は、当初は当社名義（管理者としての表示を付す）で開設し、管理委託契約上の受託者の地位がステラリゾートマネジメント株式会社へ移転した時に、口座および残高を同社へ移管します。当社および管理運営者は、修繕積立金を目的外に使用しません。ただし、修繕積立金は目的限定の預り金であり、当社または管理運営者の倒産等の場合において、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ありません。

4 修繕積立金は、別紙メンテナンス計画に基づく計画修繕・大規模修繕、設備更新およびこれらに付随する費用に充当します。取崩しは、同計画または第10条の手続きに基づいて行い、当社（または管理運営者）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回メンバーに報告します。

5 修繕積立金は、持分譲渡時には譲受人に承継され、契約終了・退去時の個別の返還・精算は行われません（売買契約の定めによります）。

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、共通会員規約第17条第1項に基づき、当社（または管理運営者）が一括して納付し、各メンバーの持分割合（365分の10）に応じた実費を請求します。当該請求額に、当社または管理運営者の報酬・利潤は含みません。

2 当社（または管理運営者）は、前項の請求にあたり、納付額の内訳を明示します。

第8条（支払方法および遅延損害金）

- 1 管理費等の支払方法および支払期日は、当社（または管理運営者）が発行する請求書またはシステム上の案内によります。
- 2 メンバーが支払を遅滞した場合、年 14.6%の割合による遅延損害金を支払うものとします。
- 3 滞納が生じた場合の段階的対応および共有持分の買取りは、共通会員規約第 19 条および第 20 条ならびに売買契約第 19 条によります。

第 3 章 修繕および大規模改修

第 9 条（通常修繕および小規模補修）

- 1 施設の価値およびブランドを維持するための通常修繕、設備の更新および小規模な補修は、当社（または管理運営者）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します。緊急性の高い修繕は、修繕積立金の残高にかかわらず優先して実施することができ、可能な限り火災保険等により対応するよう努めます。
- 2 当社（または管理運営者）は、本条に基づき修繕積立金から支出して実施する修繕について、専用アプリその他の方法によりメンバーに通知します。1 件あたりの費用が 100 万円を超える修繕を実施する場合は、緊急の場合を除き、あらかじめメンバーに通知します。緊急の場合は、実施後速やかに通知します。

第 10 条（大規模改修・特別修繕費および決議）

- 1 天災、経年劣化、法令の要求その他の事由により、本物件の安全確保、法令適合、経年劣化への対応、設備更新その他本物件の維持保全のために必要かつ合理的な修繕であって、修繕積立金の残額を超える大規模改修が必要となった場合、当社（または管理運営者）は、修繕計画を立案し、不足する特別修繕費を各メンバーに持分割合（365 分の 10）に応じて追加請求することができます。本物件は、メンバーが施設利用のつど個別の同意を要しない運営を前提とするため、特別修繕費の請求についてメンバーの多数決による決議を要しないものとし、その適正は次項の手続きにより担保します。
- 2 当社（または管理運営者）は、前項の特別修繕費を請求する場合、その金額の多寡にかかわらず、次の各号の手続によるものとします。①請求に先立ち、修繕の内容、必要性および概算額をメンバーに事前に通知すること。②原則として複数の施工業者から見積りを取得すること。③各メンバーに対し、費用の内訳および持分割合に応じた負担額を開示すること。④負担は持分割合（365 分の 10）に応じた公平なものとする。⑤修繕の完了後、実際の支出内容および修繕積立金を含む収支・残高を報告すること。⑥施工業者の選定において当社または管理運営者の関連会社に発注する場合は、その旨および取引条件の考え方を開示すること。ただし、災害等により緊急に修繕を要する場合は、事前の通知および複数見積りの取得を省略することができ、この場合、当社（または管理運営者）は実施後速やかにメンバーに報告します。
- 3 メンバーは、本物件の共有物の管理に関する事項について、当社（または管理運営者）を共有物の管理者（民法第 252 条の 2）として選任し、次の各号の権限を付与します。①通常修繕・小規模補修および緊急修繕の実施（第 9 条）。②修繕・設備更新に係る施工業者の選定および工事の発注。③修繕積立金の取崩し（第 6 条第 4 項）。④本条に基づく特別修繕費の請求。⑤本物件の予約管理、利用者管理、相互利用および料金の収受その他の運営に必要な事務。これらの権限の行使その他の委任の内容および範囲は、管理委託契約等の定め

よりも。ただし、共有物に著しい変更を加える工事（民法第 251 条）については、別途、共有者であるメンバーの同意を得るものとします。

第4章 旅館業および別荘地管理規程

第11条（旅館業許可およびローンチ時期）

1 本物件に係る旅館業法上の営業許可は、管理運営者（ステラリゾートマネジメント株式会社）が2026年9月に申請する予定です。

2 営業許可の取得までは、本物件において旅館業としての営業（相互利用メンバーの受入れおよび差額料金の収受を含みます）は行わず、本クラブとしての本物件の利用開始（ローンチ）は、許可取得後とします。

第12条（宿泊提供の範囲）

1 本物件における宿泊提供は、次の各号の者に限ります。

- ① 本物件のメンバー本人および共通会員規約第6条に定める利用可能者
- ② 前号の者が無償の招待により利用させるゲスト
- ③ 他の対象施設のメンバーであって、相互利用として本物件を利用する者（第11条の営業許可取得後に限ります）

2 一般の宿泊客に対する宿泊提供は行いません。したがって、共通会員規約第11条に定める第三者（一般宿泊客等）に対する宿泊役務の提供は、本物件においては行いません。

第13条（別荘地管理規程等の遵守）

メンバーおよび利用者は、湯布高原株式会社が定める別荘地管理規程・管理諸規程（別荘管理業務規程、建築工事施工規制協定書、環境保全協定書等を含み、将来の改定を含みます）を遵守するものとします。別荘地管理費、温泉給湯料、給湯更新料および水道料金は第5条の管理費に含み、租税公課および保険料は第7条により実費を請求します。

第5章 施設固有の利用条件

第14条（施設グレード）

本物件の施設グレードは当社の内部設定とし、相互利用における差額料金は、相互利用ガイドラインおよび同別表2（差額料金表）によります。

第15条（メンテナンス日・利用不可日）

当社（または管理運営者）は、本物件の点検・修繕等のためのメンテナンス日その他の利用不可日を定めることができます。メンテナンス日は、第3条第2項に定める当社保有持分（残5日分）の用途として取り扱うことを基本とします。

第16条（利用可能人数・設備・駐車場・ペット等）

本物件の定員、駐車場、ペットの可否その他の固有の利用条件は、当社が別途定め、ウェブサイト等で周知します。滞在時の現地ルール・禁止事項・損害賠償等は、宿泊約款によります。

第6章 雑則

第17条（利益相反に関する開示）

管理運営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います。当社および管理運営者は、管理費等に管理運営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、管理委託契約および販売時交付書面においてメンバーに開示します。

第18条（管理委託の継続）

本物件の管理運営委託は、共通会員規約第7条に基づき、メンバーが共有持分および借地権準共有持分を保有する期間中、継続します。

第19条（本規約に定めのない事項・準拠法）

本規約に定めのない事項は、共通会員規約、売買契約、土地賃貸借契約、関係法令および信義誠実の原則によります。準拠法および管轄は、共通会員規約第31条によります。