

別荘地管理共益規程

第1条 この規程は、御嶽鈴蘭高原観光開発株式会社（以下「甲」という。）が分譲する御嶽鈴蘭高原ハイエリア別荘地（以下「別荘地」という。）内の維持管理及び温泉に関する必要な事項を定めるものとする。

第2条 甲は、前条の目的を達成するため、別荘地内に管理事務所を設置してその業務を遂行し、分譲区画地所有者（以下「乙」という。）は、甲に対し、所有する分譲区画地（以下「土地」という。）又は所有建物（以下「別荘」という。）に係る管理共益費、水道料、温泉料等を支払うものとする。

第3条 前条により、甲が行う業務（以下「管理共益業務」という。）は、次のとおりとする。

- 1 道路及びその付帯設備並びに消火栓、街路灯、給油止水栓までの温泉給湯施設の維持管理
- 2 別荘地内のパトロール、水道・温泉の検針及び管理共益費を含む料金の徴収
- 3 側溝、ため池等の清掃、消毒及び冬期における別荘地内道路の除雪
- 4 各別荘の鍵の預かり保管又は地元医療機関等への緊急連絡
- 5 その他前各項に付随する事項

第4条 第2条に定める管理共益費、水道料及び温泉料（各税別）の算出等は次のとおりとする。

1 管理共益費

(1) 乙が別荘を建造したときは、当該月から1平方メートル当たり月額、法人名義の場合9円、個人名義の場合8円の割合で、その土地面積に応じて算出した額を負担する。但し、当該月の途中において別荘を建造した場合は、当該月は日割り計算により甲が算出した額とする。

(2) 乙が、甲から土地取得後3年を経過しても別荘の建造がない場合には、土地引渡日から起算して3年を経過した日の翌日から1平方メートル当たり月額6円の割合で、その土地面積に応じて算出した額を負担する。但し、3年を経過した日の翌日が月の途中の場合は、前号但書きの日割り計算による。

2 水道料等

(1) 水道給水施設のうち、各区画止水栓までは甲の負担において敷設し、止水栓から各土地への引き込み施設は、乙の負担において設置する。

(2) 甲は、乙に対し、甲所有の水道量水器を無償貸与するものとし、乙の水道使用量の検針は、毎月所定の日に甲において行う。

(3) 乙の水道料は、乙の使用の有無にかかわらず、毎月5立方メートルまでは月額基本料750円とし、5立方メートルを超える量は1立方メートル当たり150円を加算した額を負担する。

(4) 乙が、甲から土地取得後3年を経過しても別荘の建造がない場合には、土地引渡日から起算して3年を経過した日の翌月から月額基本料450円の額を負担する。

3 温泉料等

(1) 温泉給湯施設のうち、各区画給湯止水栓までは甲の負担において敷設し給湯止水栓から各土地への引き込み配管等の敷設は乙の負担とする。

(2) 甲の温泉供給は、各戸加熱方式とし、甲の所有する加熱給湯機器を乙に無償貸与するものとし、甲乙協議の上で定めた場所に、甲の負担で設置する。

この場合、加熱に要する燃料費は、甲の負担とする。

また、乙の別荘施設の冬期水抜き措置不全による凍結等、乙の故意過失により甲の加熱給湯機器等の損傷が生じた場合は、必要な修理費等は乙が負担する。

(3) 甲は乙に対し、甲所有の温泉給湯用量水器を無償貸与するものとし、乙の温泉使用量の検針は毎月所定の日に甲において行う。

(4) 乙の温泉料は、乙の使用の有無にかかわらず、毎月、温泉利用1口当たり10立方メートル（但し、2口以上は別途、鈴蘭温泉需給契約による。）までは月額基本料、法人名義の場合1万円、個人名義の場合7,500円とし、10立方メートルを超える量は1立方メートル当たり1,300円を加算した額を負担する。

(5) 乙が、甲から土地取得後3年を経過しても別荘の建造がない場合には、土地引渡日から起算して3年を経

過した日の翌月から温泉需給契約書第6条に定める甲への温泉供給の開始とみなし、同月から、温泉利用1口当たり月額基本料3,000円の額を負担する。

- 第5条 甲は、第4条で定める水道及び温泉の使用量測定の見針をするに当たり、見針値と使用量とに誤差が生じた場合、その作動誤差が1割を超えるときは、その割合に応じた検査日前日以前30日間の使用量を訂正するものとする。この場合、検査には原則として、乙又は乙の代理人が立ち会うものとし、甲が指定した日時に乙又は乙の代理人が立ち会わないときは、甲の責任においてこれを行い、乙はその結果に異議を申し立てることができないものとする。
- 第6条 甲は、乙に供給する水道、温泉設備について、施設管理上必要があると認めるときは、予め乙に連絡した上、一時的に給水、給湯停止又は給水、給湯時間の制限をすることができる。この場合、当該措置による給水、給湯量の減少等により、乙に損害が生じた場合でも、甲はその賠償の責を負わない。
- 第7条 甲は、乙に供給する水道、温泉設備について、天災地変等自然災害、電気又は施設の事故等による供給量の減少若しくは一時的供給不能等により、乙に損害が生じた場合でも、甲はその賠償の責を負わない。
- 第8条 甲は、経済事情の変動等により、第4条に定める管理共益費、水道料及び温泉料等の額を改定することができる。
- 第9条 乙が別荘を建築するときは、乙又は乙の指定する建築業者は、冬期における水関係設備の凍結事故防止に協力するため、甲の指定する給排水、給湯、浄化槽業者を使用することとし、事前に甲に対し、建築工事届を提出するものとする。
- 第10条 乙が甲の所有に係る給湯設備の一部等を変更しようとするときは、乙の費用負担の下に、予め関係書類を添付して甲に申込み、その承認を受けなければならない。
- 第11条 甲又はその使用人（請負人を含む。）は、別荘地内の保全、衛生、防犯、防火、救護等又は給排水設備の維持管理に関し、必要ある時は乙の別荘敷地内に立ち入り、適切な措置を講ずることができるものとする。
- 第12条 温泉需給契約に基づく引湯保証金につき甲が発行する鈴蘭温泉引湯保証金預り証（以下「引湯保証金預り証」という。）は、甲が温泉付き別荘地として売り出し、区画地番を定めた特定の土地に付属する温泉利用権を表徴するものであり、当該温泉利用権は乙が保有する特定の土地の従たる権利として、引湯保証金預り証の名義人が所有する特定の土地と分離して独立して、処分又はその権利を行使できず、別荘地内の他の土地での温泉利用権として代替行使する効力を有しない。
- 第13条 乙が、所有する土地と共に、その土地に付属する引湯保証金預り証による温泉利用権を第三者に譲渡しようとする場合には、予め甲が指定した書類を提出しなければならない。なお、温泉利用権が譲渡された場合には、温泉需給契約の内容に準じ、譲受人は譲渡を受けた日から起算して3年間は引湯保証金預り証の解約に伴う保証金返還請求権を行使できず、3年経過の直前3ヶ月以内に書面による申し出がない場合は、その期間はさらに3年間更新するものとし、その後も同様とする。
- 第14条 乙が、引湯保証金預り証による温泉利用権を第三者に譲渡し、その名義変更を要する場合には、1件につき10万円（税別）の名義書換手数料を甲に支払うものとする。
他方、乙につき相続が発生した場合の名義変更及び平成18年11月以降に甲から新たに土地を購入した場合の同購入者への名義変更の場合は、この限りでない。
- 第15条 乙が所有する土地に付属する温泉利用権が温泉需給契約の解約、期間満了などによる終了によって消滅した場合において、乙が甲に対し、新たにその土地に対する温泉の供給を求める場合には、新たに甲との間で温泉需給契約の締結を要するものとする。
- 第16条 乙が第13条に基づいてその所有する土地と共に温泉利用権（引湯保証金預り証で表徴する権利）を第三者に譲渡しようとする場合には、別荘地内の各土地が甲の所有する温泉の利用権を伴ったものであることに鑑み、譲受人の不測の事態を避けるため、甲に対し、優先的に当該土地の売却仲介の斡旋を求めるよう努めるものとし、第12条ないし第15条に留意した上、譲受人の理解を得て譲渡しなければならない。
- 第17条 甲は、乙が次の1つに該当した場合には、給湯、給水を中止することができる。
- 1 水道料、温泉料の支払いを2回以上怠ったとき
 - 2 水道、温泉の利用権又は使用権を予め甲の承認を得ずに他に譲渡したとき
 - 3 給湯装置の新設変更を予め甲の承認を得ずに行ったとき
 - 4 量水器の作用を妨げる行為をしたとき
 - 5 その他、本規程の条項に違背したとき

第18条 甲は、別荘地内の管理共益業務の一部又は全部を指定する第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができるものとする。

第19条 甲は、別荘地の管理に関し代行機関を設けた場合には、この規程に定める甲の全ての権利義務は、その代行機関に承継されるものとする。

第20条

1. 乙は現在若しくは将来においても、岐阜県暴力団排除条例に定める暴力団員等（以下「暴力団員等」という。）でないことを表明するとともに、暴力団員等に対し土地を売却し、土地に担保権を設定し又は土地を使用させないことを確約する。

2. 乙が土地を売却し又は土地に担保を設定する際には、乙は甲に対し予め買主又は担保権者に関する情報を書面にて報告する。

3. 乙が前2項に違反した場合、甲は乙又は乙からの土地取得者等に対する第3条の業務を停止するものとし、乙又は乙からの土地取得者等はこれに異議を述べないものとする。

第21条 甲は、管理共益業務又は水道、温泉供給等の適正な運営上、この規程の一部又は全部を変更する必要性が生じたときは、この規定を改定することができる。

第22条 第20条によりこの規程を改定した場合には、甲は乙に対し、速やかにこの旨を通知するものとする。

附 則

1 この規程は、昭和47年4月1日から施行する。

2 この規程は、昭和52年4月1日一部改定し、同日施行する。

3 この規程は、昭和55年4月1日一部改定し、同日施行する。

4 この規程は、平成24年5月2日一部改定し、同日施行する。なお、鈴蘭温泉供給規程は同日をもって廃止する。

5 この規程は、平成25年7月1日一部改定し、同日施行する。

6 この規程は、令和1年10月1日一部改定し、同日施行する。

管理のあらまし

■管理共益業務の内容

(A)管理共益規定による業務

- 道路及び付帯設備の維持管理
- 消火栓・街路灯の維持管理
- 別荘地内全体のパトロール及び水道、温泉の検針と料金の徴収
- 冬期における別荘区画内道路の除雪
- 側溝、ため池等の清掃、消毒
- 各別荘のキー預り保管
- 地元医療機関への緊急連絡

(B)お申し込みによる有料業務

- 別荘の巡回、点検、清掃、消毒
- 冬期における給排水、給湯等水関係処理
- 冬期における別荘区画内除雪及び屋根雪おろし
- 別荘地内の下草刈及び庭園の手入れ
- 増改築及び修理のあっせん

(C)じん芥処理

■管理料金表

(A)土地及び別荘所有者に対する一般管理共益費用

管理共益費 土地 1㎡当り

(イ)土地のみの場合……………月額 6円

(ロ)家屋建造済の場合……………月額 法人 9円
個人 8円

不動産売買契約書第7条により、家屋(別荘)建造後、上記(ロ)の共益費を所有者において負担していただきます。また、物件引き渡しの日より起算して、3年以内に家屋建造のない場合は、物件引き渡しの日から起算して3年を経た日の翌日から上記(イ)の共益費を分譲区画(土地のみ)所有者において水道料(月額 450円)とともに負担していただきます。

(B)お申し込みによる有料業務料金

- 別荘内部清掃費 1回につき
 - 99㎡(30坪)以下……………4,000円
 - 99㎡(30坪)以上は16.5㎡(5坪)増す毎に 500円加算
- 冬期における給排水、給湯等水関係処理(混合水栓はカラン2個とする。)
 - 蛇口数 8個以下……………1回 1,000円
 - 9個~15個……………1回 1,500円
 - 16個~19個……………1回 2,000円
 - 20個以上……………1回 3,000円
- 解氷作業 1時間以内……………1回 2,000円
 30分増す毎に……………1回 2,000円
 冬期前の11月中に当社により無料で全別荘の水ぬき作業を行いますが、その後、冬期期間中に各自が別荘をご利用になる場合、その都度管理部へご連絡いただければ、水の出し抜き両作業を行いません。
- 冬期における別荘区画内除雪、及び屋根雪おろし……………実費
 別荘地内道路の除雪はあらかじめ当社で行ないますが、ご依頼があれば道路から別荘玄関までの区画内除雪及び屋根の雪おろし作業をお引き受けいたします。
- 下草刈及び庭園手入れ費……………実費
- 造園……………実費
- 増改築及び修理……………実費
- その他日常諸用務……………実費
- ※クリーニング……………実費
- ※車両の保守 バッテリー充電・その他 故障、修理、けん引……………実費

(C)じん芥処理料 月額

法人別荘	}	管理人常駐……………1,000円
		管理人非常駐……………500円
個人別荘……………150円		

じん芥処理につきましては、別荘ご利用の都度ご持参のビニール袋に「空カン等金属類」「陶器、ガラス類」「一般ゴミ類」の3種類に分けて玄関口へお置き下さい。ビニール袋をお持ちにならない場合は管理部で実費でお分けいたします。

■その他

- (1) 別荘をご利用される場合は、季節を問わず必ずご利用日時(来山、下山)をあらかじめ管理部へご連絡下さい。TEL 0577-57-2222
もしご連絡がない場合、凍結事故、除雪、じん芥処理等、不測の事態が生じて、当社は一切責任を負いませんので、念のため申し添えます。
- (2) 別荘地内での営業行為は原則禁止とします。
- (3) 第三者に転売する場合は会社にその旨連絡するものと、すべての権利・義務は第三者に継承するものとします。
- (4) 温泉付別荘地につき、土地のみの購入は出来ません。

■別荘の建築について

建物は2階建までとし、隣地境界から3m・道路境界から2m以上離して下さい。建ぺい率は30%以内でお願いします。

建築の場合、建築業者に下記手続きを行なっていただきます。

- (1) 建築工事届に本図面を1部添付していただきます。
- (2) 当社指定建築業者以外の建築業者が建築工事を行なう場合は、工事に伴う道路補修等、諸経費を分担していただく意味の協力金を無指定建築業者に負担していただきます。
 - 延建築面積 66㎡(20坪)以下 10万円
 - 延建築面積 132㎡(40坪)以下 20万円
 - 但し135.3㎡(41坪)以上の場合は16.5㎡(5坪)増すごとに2万円を加算し、30万円を限度とします。

ご契約について

〈手続き及び期間〉

お申し込み

10日以内

売買契約の締結 温泉引湯契約の締結

20日以内

残金の精算 登記済権利証の引渡し

〈ご用意していただくもの〉

申込金 1区画につき5万円 申込書をお渡
 します 印鑑証明書1通

イ、売買代金の10% (申込金5万円を含む)
 ロ、印紙代(土地売買代金 500万円以下 2,000円 1,000万円以下 10,000円 1,000万円以上15,000円、温泉需給契約書用 4,000円)

ハ、売買契約書(当社発行)
 ニ、温泉需給契約書(当社発行)
 ホ、印鑑(認印も可)

イ、売買代金の残金
 ロ、引湯保証金
 ハ、登録税および登記費用
 ニ、住民票抄本1通(個人の場合) 資格証明書1通(法人の場合)
 ホ、登記委任状(当社発行)

◎融資についてはご相談にのります。