

セラヴィリゾート泉郷 ハケ岳高原通信

ハケ岳スタイル

Vol.10

Life Style Magazine for YATSUGATAKE 2010 Spring

オーナーズヴォイス特別編

松井様、鈴木様、倉岡様、菊池様を迎えて

「泉郷にひと言。」

ハケ岳高原
管理センターニュース

別荘選びのポイント

別荘は「仲介」だけとっていませんか？

北杜市の桜の名所案内

インフォメーション

おいしいハケ岳

まきばレストラン

実相寺山高神代桜／写真提供：北杜市観光観光課

創設40周年

原点・回帰。

原点に還るとは、いつか。



泉郷は八ヶ岳南麓で別荘開発を始めて、もう40年になります。高度経済成長に伴う所得増加に伴い、都会の暮らしてはなかなか得られない自然のなかで過ごすひと時を実現するために、この恵まれた環境で心身ともにリラックスできる

住環境を整えようという意を決した創業者が、別荘という住まいの提案を始めた事業です。それ以来、時代の変化とともに事業も順調に成長し、多くの方にオーナーとなつていただくことができました。

しかし、経済成長の陰に潜んでいたリスクによって、今我々だけではなく、多くの企業が、日本の経済全体がかつてのような勢いを失ってしまったことは言うまでもありません。しかし、私たちを取り巻く八ヶ岳の自然環境は、風景こそ変わったものの、自然そのものは何も変わっていません。この大きな財産の価値をもう一度再認識し、自然とともに、我々も初心に戻つて行動して、「こうと意を固めた次第でございます。原点回帰。

これからのことを考えたとき、創業当時にと抱いたであろう「八ヶ岳の美しい風景の中で過ごすひと時」を大切に、これからも歩んでまいりたいと思います。今後ともよろしくお願いいたします。

不動産事業統括部長

河原田敏美

今年、会社創設40周年迎える私たちは新しい体制で別荘地管理業務に取り組んでいくこととなりました。長年泉郷を愛し、通い続けていただいている熱心なオーナーの方や、すでに定住されている方。別荘を求めてまだ間もない現役世代の方など、幅広い世代のオーナーのみなさまにお集まりいただき、今までのこと、これからのことを語り合っていたできました。私たち新生泉郷は、オーナーのみなさまの声を糧に、今後とも、より一層愛される泉郷づくりを目指していきます。

いろいろな人が集まって来るから面白い。

【河原田】 本日は3連休の中日のごゆっくりされる時にお集まりいただきありがとうございます。私たちが泉郷も、今年から「原点回帰」をテーマに、今まで以上に充実したリゾートライフのコンテンツをみなさまにお届けするために、今日はみなさまからご意見などをお聞かせいただきければと思います。お集まりいただきました。

【倉岡】 私は定住5年目になります。家内が田舎暮らしをずっと夢見ていたので、毎日退屈することなく過ごしています。私も現役時代はリゾート開発の仕事に携わっていたので、最近のリゾート事業の内容が変わってきていることはよく分かります。これからは新規販売や新築の需要はなかなか伸びない時代ですから、泉郷では3,000人(※1)近くいるオーナーへ対するリフォームや設備改修、管理業務が収益の柱になってくると思います。そんな時代の流れの中で、実際にここに定住してみると、オーナー

の立場として感じることは結構ありますね。

【菊池】 これからの時代は、「オペレーション・メンテナンス(※2)」という考え方が大切になってくるかと思えます。自治体なんかも住民に対するサービス向上のために、地元企業と提携してサービスのクオリティアップとか試みています。ただ私は現役世代で皆さんに比べ年齢も若いのですが、毎週末のようにここに来ると色々な体験や文化をもったみなさんと触れ合うことができ、とてもいい時間を過ごしています。

【鈴木】 私は泉郷で古い別荘を中古で購入し、10年以上通っています。自宅が葉山の海の近くなんです。海も山も好きで、二地域居住(※3)を楽しんでいます。八ヶ岳が全国でも有数のいい別荘地であり続けるためには、我々オーナーもいろいろと協力しなければいけないと思つているところもあります。この八ヶ岳の美しい自然環境は、これからも守つていかなければならないと、オーナーであれば誰もが思つていないでしょうか。



Owner's Voice

オーナーズヴォイス特別編

泉郷に、ひと一言。

◎出席いただいたオーナーのみなさま。
松井源和様
鈴木 豊様ご夫妻
菊池 聡様
倉岡信彦様ご夫妻
不動産事業統括部長 河原田敏美
(文中敬称略)
平成22年3月21日(日)八ヶ岳ショールームにて。

たちでやるべきことは当然やるので、泉郷には管理会社としてきちんとした管理をして欲しいですね。

コミュニケーションをもっと活性化することの意味。

【菊池】 管理の範囲がどこまでかというのも難しいかもしれませんが、危険の除去という点では、近い将来高齢化問題も必ず出てきます。だれも医療的な専門知識を持っていないと、いざという時に困る。クルマの運転だって、お年寄りの方が一人ではどうしようもない。そんな問題も必ず出てきます。

【松井】 こうやって時にはみなさんで集まって話し合えば、いろいろな意見もあるけど、将来に対するアイデアも出てくるでしょう。そうすればここでの生活が楽しいものになってくる。昔はもっといろいろなイベントなんかもあったんですよ。春は植樹祭、秋には紅葉祭り（※4）をやったりしてましたよね。

【菊池】 高齢化が進んだ限界集落でも、その中心に元気な方が一人いればその村全体が活性化しているようなところもあります。泉郷全体がひとつの地域社会として、いかに住人の定着率を上げていくかということに取り組んでいく、大きな実証実験としても面白いと思います。

【鈴木】 それに我々オーナーは、営業、



菊池 聡様
40代で別荘を購入、まだ現役世代のオーナー。
時間を自由に使えるようになったらと、夢は限りなく膨らんでいます。



松井源和様
泉郷の最も古い分譲地、「泉郷Ⅰ期」のまさに重鎮的オーナー。
70歳を超えられた今でも、東京と八ヶ岳を行き来していらっしゃいます。

観光、宿泊とも連携するいい存在だと思いますよ。仲間や家族を呼んでパーティをしたり、みんなで蓼科へ行ってみたりしていますよ。毎年送ってもらった別荘オーナー割引券なんか知り合いに配ったりして、結構使わせてもらっていますから。新しい観光客を集める最大の見込客だと思っていますよ。

【倉岡】 我々のような世代のオーナー同士も共存共栄を望んでいます。込み入った別荘地の伐採を促進するとか、景観環境づくりをする運動とか、今はまだできていないので、もっとするべきだと思っています。

【鈴木】 賛否両論はあるかもしれないけど、以前やった環境整備事業では道路が拡幅されたり、舗装されたりと、あの当時としてはよかつた面もあると思います。

【松井】 あれは強引すぎて禍根が残ったと思いますけどね。結果的に今では使わなくなっちゃった荒れた別荘や施設も増えてしまってますから、環境や防犯上の影響も気になります。

【菊池】 このエリア全体を俯瞰的に見て、価値を高めていくための施策を我々も一緒に考えていった方がいいのではないのでしょうか。無駄なサービスをやめるとか、日々のランニングコストを抑えるために、自然エネルギーを上手に利用することや、介護のことなんか併せて考えていった方がいいと思います。

【松井】 私も長年八ヶ岳に通っていますが、ここ数年間は正直言って寂しい思いをしてきました。泉郷の経営方針も変わってきているし、オーナーと言ってもいろいろな形態の方がいますから、なかなかこうやって顔を合わせる機会も少なく、コミュニケーションがあまりありませんでしたから。でも、今日お集まりのみなさんもそうだと思いますけど、みんな八ヶ岳の環境を守っていきたくて、もっとお互いのコミュニケーションを持ちたいと願っているんだと思います。これからは大変な時代でしょうが、河原田さん体制で頑張って欲しいと思いますね。

オーナーだからと言って遠慮することもないのでは。

【鈴木】 今年の冬の大雪で各別荘地内のアカマツの大木の枝が折れてましたね。私の近所の別荘の屋根にも枝が落ちていましたよ。屋根にも異常がなければいいのですが。30年前に比べたらどの木も大きくなって、大雪だけではなく強風や台風、あるいは枯れ倒れの危険性が高まっています。

【倉岡】 老木による倒木の危険性は全国の別荘地共通の問題です。特にアカマツは幹の途中で折れる性質があります。ミスキは水道が変わるとすぐに枯れてしまう。木の種類により特性が

あります。

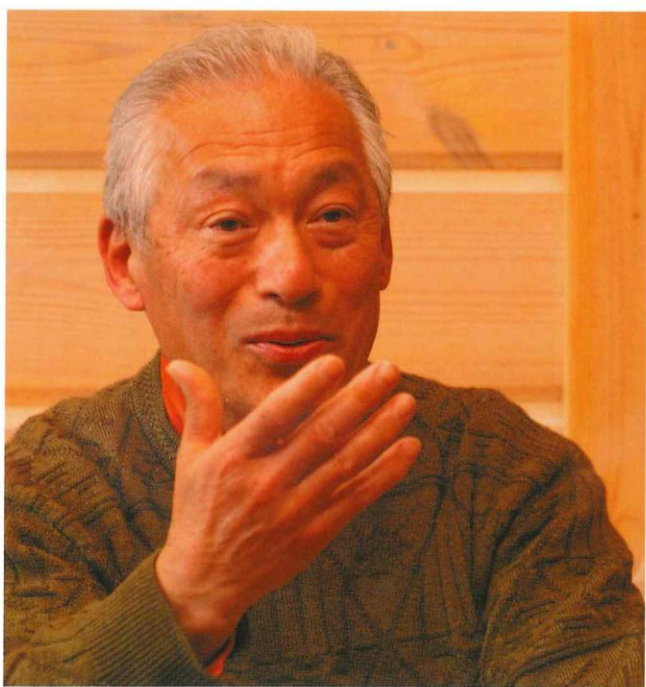
【菊池】 我々はそのような専門的な知識もないので、どうしたらいいのかわからないことが多いですね。特にこのような大自然の中ですから。標高が高いからガーデニングのことも分からないし、芝の種類や張り方もそうです。

【鈴木】 泉郷はね、もっと我々オーナーに積極的に関わって欲しいと思います。景観環境づくりという意味では、大きな木を切ることも大切なことではないでしょうか。「オーナーの敷地内だから入りにくい」という姿勢ではなく、もっと介入するとうか、ほっとらかしはダメですよ。

【倉岡】 昨年、近隣の神社の大きな木が倒れたのを見て、ご近所の方がみなさん木を切り始めました。木を切ったらストロップ用の薪にしてみなさんに配ってもいいでしょう。我々もお互いが気持よく暮らせ、いい環境を維持できるよと願っているわけです。自分



地球温暖化の影響が、今冬は水分の多い重たい雪が降りました。



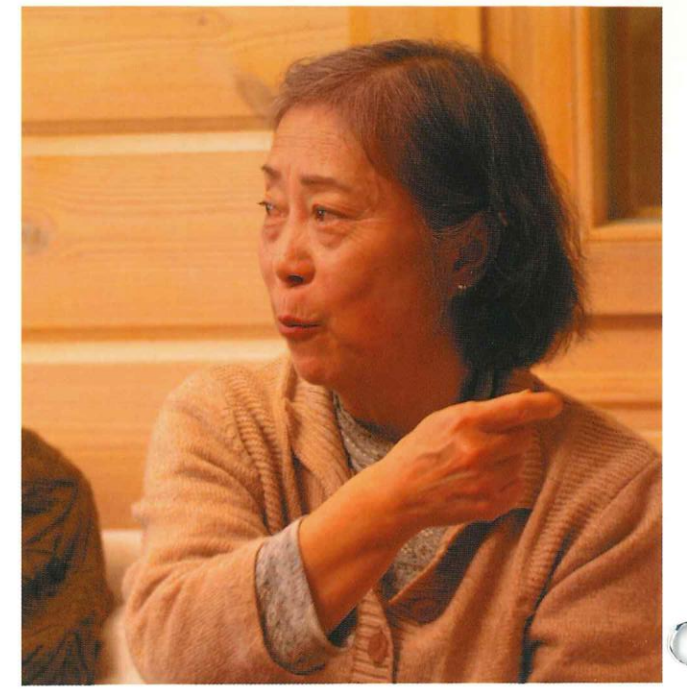
倉岡信彦様
自らリゾート開発の豊富な経験を持つ定住オーナー。
奥様の夢を毎年少しずつカタチにしています。



鈴木 豊様
神奈川県葉山の海の近くの自宅と、
八ヶ岳の二地域居住を実践されているオーナー。



鈴木夫人
自宅で味噌を手作りしている鈴木さま。
これまで冬はハケ岳に來なかつたが
「今度はハケ岳でも作ってみようかしら。」

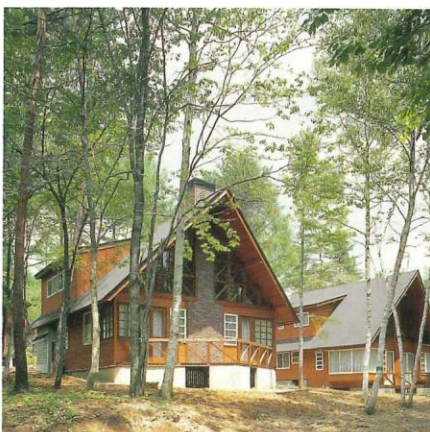


倉岡夫人
自宅周辺からほとんど出掛けないという倉田さま。
家庭菜園やガーデニング、愛犬の散歩で
毎日充実しているようです。



河原田

「対談を終えて」
今日はこの他にも誌面では紹介できないくらいたくさんの意見をいただきました。ゴミの回収頻度のこと。雪かきのこと。管理費のこと。犬の糞やノーリードの問題。猟銃を持ったハンターの問題。鹿などの獣問題。これらすべての問題に管理会社として完全に解決することはできないかもしれないが、みなさまの力やアイデアもお借りしながら、日々快適な住環境への改善に努めてまいりたいと思います。でも10年前に比べれば接客態度やマナーは大変良くなっているとお褒めの言葉もいただいたのは、大きな励みになりました。



※注
 (※1) 3,000人
 現在ハケ岳高原には2,971名の別荘オーナーがいらっしゃいます。定住の方が218世帯。貸別荘として運営している方が405棟。別荘所有、利用の形態は様々です。
 (平成22年3月末日現在)
 (※2) オペレーション・メンテナンス
 モノを販売して利益を得る事業構造から、販売したモノの管理やメンテナンスを主業とする考え方。
 (※3) 二地域居住
 都市の住居に加えた生活拠点を持つというライフスタイル。「マルチハビテーション」ともほぼ同義語。リゾート先進国の欧米では古くから取り入れられている。
 (※4) 植樹祭、紅葉祭
 1976年(昭和51年)より始まったイベント。オーナー同士や地元との交流の場にもなっていた。現在は休止中。

今年は野菜作りを本格的に始めたい。

【倉岡奥様】 ずっと野菜作りをしていて、結構楽しんでますよ。孫がじゃがいもが大好きなので、日照や土の影響も考えながらじゃがいもを作っています。それと犬を飼いたかったので、ドッグラウンを主人に作ってもらいました。石窯を作ってピザを焼いたり、漬物を作ったり、味噌を作ったり、本当に暇なく楽しんでます。

【鈴木】 うちも野菜作りをしたくて地元の農家さんに借りているんだけど、農家さんがどんとんやってくれるおかげで、大量に収穫できすぎて、大変。もう少し自分たちでできるようにしたいと思ってますけど。

【河原田】 井上農場の農業体験今年も継続して行いますから、ぜひ参加されてみてはいかがですか？

【鈴木】 あ、そう。じゃあ家内と一緒にぜひ参加しますよ。それとね、みんなで集まってできた野菜なんかを持ち寄って飲み会のようなことができるって嬉しいですね。

【菊池】 私のところではご近所の方々とよく「お茶会」をやっています。毎回色々なことがテーマになって、情報交換の場になっています。

【倉岡奥様】 みんなで森や遊歩道をお掃除をするとか、ボードウォークを



ハケ岳の冷涼な気候は無農薬栽培に適しているそうです。

作るとか、ボランティアでも参加する人がいると思いますよ。うちの主人なんか間違いないですよ。

【鈴木】 足湯の近くの未利用地で子供たちがカブト虫を探れるようにしてあげたらいいなって、ずっと思っていました。すべての別荘地に紅葉を植えるとかね。秋になれば名物になりますよ。そんなことも新しい取り組みとして考えていきませんか。

【松井】 私は20数年間、別荘を充分に活用してきたかといえば、そうでもないという気がします。世代は交代しても、次世代が改めてハケ岳泉郷を誇りに思うところであって欲しいと思います。最近のプロジェクトは結構だと思えます。また、かつてのようなイベントを通じて、新しいコミュニティを意識して欲しいものです。

ハード面では資金がかかることですが、年を経て老朽化したインフラや荒廃した専有物を何とかしなければと思えます。特定の地域に限っても、再開発事業のようなことが出来ないものでしょうか。

'10冬季 八ヶ岳別荘オーナーご要望 ～TOP10～

第1位 地上波デジタルテレビ

別表にもありますように、地デジ対応テレビやアンテナ設置工事のご相談が増えています。エリアや近隣敷地の形状等によって受信状況に違いがありますので、詳しくは管理センターにご相談下さい。また、日本ネットワークサービス社(甲府CATV)と協議し、小荒間地区へのCATV敷設を推進しております。



1	地デジ対応TVアンテナ設置工事	103件
2	別荘の水出し・水抜き	100件
3	別荘リフォーム	93件
4	ボイラー・水廻り解凍	78件
5	FF等のストーブ修理	37件
6	伐採・倒木処理	23件
7	暖房入れ代行	17件
8	浄化槽設置工事	14件
9	屋根清掃	11件
10	布団・リネンの貸出	10件

※平成21年12月～平成22年2月まで

除雪

今シーズンは4回出動しております。特に3月10日の雪は八ヶ岳では珍しく約40cmも積もり、管理センター社員の出勤にも大きく影響したため、除雪作業が遅れ、ご迷惑をお掛け致しましたとお詫び申し上げます。

八ヶ岳高原では管理対象道路約48kmを9台の車両で対応しました。当社では北杜市の除雪方法と同様、まず対象道路中央部分を除雪し、歩行者及び車両の通行を確保した後、順次除雪幅を広げております。一旦は皆様の別荘の敷地前に雪の山が出来てしましますが、その後はオーナーの皆様にもご協力をいただきながら、通常の状態に戻していきます。

大量の降雪時には雪の捨て場所にも苦勞しますが、今後は導入車両の変更や、分譲地別の対応方法を再検討し、除雪のレベルアップをしております。



山掃除(枯木拾い)

本年度より本格的に山掃除の実施を開始しました。山掃除は建物未着工の敷地内に落下している枯木・枯枝を回収して、数箇所にとめる作業を行います。今期は約25万㎡を実施致しましたが、この作業によって別荘地の景観が向上します。初めての取り組みでしたが、今後も主に冬場の作業として継続してまいります。



別荘地巡回点検



今シーズンは強風の日が多く、約90本の倒木処理を行ないました。3月以降は湿った重い雪のため、例年よりもその被害は多く、現在も東京電力及びNTTと協力をしながら対応継続中です。

枯木はもちろん、見た目異常の無い樹木でも突然途中から折れてしまい、今後の巡回点検の重点項目としておりますが、別荘オーナーの皆様も、ご自身の敷地内の樹木をチェックいただけますようお願い致します。

倒れた樹木の処理や、伐採のご要望は管理センターにお問い合わせ下さい。伐採時期や範囲を決めて作業を行ない、低コストでご提供いたします。



個別点検(建物)巡回

月1回の点検巡回を継続しております。今期は1件(2戸)の異常を発見し、オーナー様及び所轄の警察に報告致しました。今後もくまなく巡回点検を継続致しますが、「道路からの見通しが良い」、「ご近所に定住オーナーがいる」というような場所でも別荘オーナーの皆様も自衛策として「センサーライト」や「セカンドキー」の設置などもご検討ください。

12
～
2月
建物
音防
巡回

報告内容	件数
小窓の未施錠	16
ボイラーからの水漏れ	3
ベランダ外灯消し忘れ	1
玄関外灯消し忘れ	1
玄関ドア未施錠	2
ベランダドア未施錠	2
家の中から玄関に水が流れていた	1
雨戸の外れ	1
隣家への倒木	1
建物の異常	1
計	29



街路灯

八ヶ岳高原泉郷の全分譲地内には約800基の街路灯があり、順次点検し電球交換を行っております。今期には63基の電球交換を行いました。またオーナー様からのご連絡も多々あり日ごろの管理業務へのご協力に感謝申し上げます。今後も古い街路灯の交換や新設を行ってまいります。今後はLED光源による外灯の導入を進め、省エネ、CO2削減に努めます。



八ヶ岳高原管理センターニュース

平成21年12月～平成22年3月の別荘地管理報告

やまなし観光推進機構とJR東日本は4～6月に展開する観光キャンペーンの概要を発表しました。甲府～小淵沢間で蒸気機関車の代名詞ともいえる「D51」を45年ぶりに運行する他、パノラマが楽しめるイベント列車も運行します。この春は、鉄道ファンでなくても八ヶ岳への列車の旅が楽しくなりそうです。



作業の詳細については管理センターにお問い合わせ下さい。

管理センターからのお願い

最近ペットに関する苦情が多数寄せられます。ペットの飼育は他人に迷惑が掛からないよう十分注意をお願いします。動物の苦手な方もいらっしゃいますので、散歩の際には必ずリードを使用し、フンは飼い主の方が責任を持って持ち帰り(処理具や袋等を持参して下さい)処理して下さい。皆様のご協力をお願い致します。



不動産の売買・活用・メンテナンス



別荘に関する
困ったことは
何でも
ご相談下さい!!

「買取」「仲介」「賃貸」ご相談承ります。

こんな時はご相談下さい。

- ・別荘を使用しなくなったので売却や賃貸をしたい。
- ・リフォームをしたいがどこに相談して良いかわからない。
- ・庭の木が生い茂ってきたので、思い切って伐採したい。
- ・蜂が軒下に巣を作って困っている。
- ・太陽光発電を設置したい。
- ・屋根に落ち葉が溜まっているので落としてほしい。
- ・すぐに使える中古別荘を探している。
- ・貸別荘として運用したい。
- ・別荘でもインターネットを引きたい。
- ・粗大ゴミの処分をしてもらいたい。
- ・屋根がそろそろ寿命なので葺替えたい。
- ・浄化槽を入れて水洗トイレにしたい。
- ・手狭になったので増築を考えている。
- ・手の届かない高い所の掃除をしてほしい。
- ・冬も暖かい家に建て替えたい。

常駐スタッフが
24時間体制で
おりますので万が一の
トラブルも安心です。



【お問い合わせは】八ヶ岳高原 管理センター TEL.0551-38-4671

星の音ヴィラヴィレッジ 完売御礼

おかげさまでもちまして、「星の音ヴィラヴィレッジ」全62区画は好評のうちに販売を終了いたしました。誠にありがとうございました。
私たちは、これからも皆様により喜ばれる別荘ライフをご提供し続けてまいります。どうぞよろしくお祈りいたします。

株式会社セラヴィリゾート泉郷 スタッフ一同



八ヶ岳高原泉郷 管理センター 年間スケジュール Year-round Schedule



今年の不動産事業統括部のテーマは「原点回帰」ということで、別荘地管理部も、まずは「当たり前のことを当たり前にやる」。そして先日の座談会で参考になるご意見やご指摘をいただきましたが、これからのビジネスの主流は「オペレーション&メンテナンスだよ」というアドバイスを念頭に、オーナーの皆様が望んでいるサービスを積極的に提供していきたいと考えています。

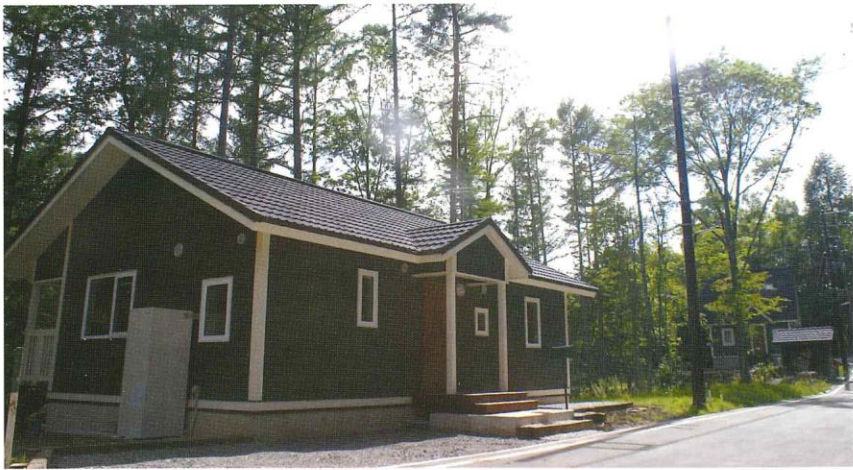


別荘地管理部長 吉野伸太郎

2010年 年間管理作業日程表

※自然災害時は、状況により随時対応します。※草刈作業は状況により予定が前後する場合があります。
※私設水道点検・修理は一部の別荘地の対応になります。

項目	予定・作業内容等	4月		5月		6月		7月		8月		9月		10月		11月		12月		1月		2月		3月	
		上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下
除雪作業 (道路、通路)	積雪10cm以上の 場合随時																								
滑り止め砂設置 (危険箇所)	12月~3月 (随時補充)																								
路肩草刈	年2回 (7月、10月)																								
管理緑地・ 社有地草刈	年1回 (8月又は10月)																								
公園整備 (草刈・植栽管理)	年1回以上 (8月又は10月、随時)																								
土地区画整備	年1回 (1月~3月)																								
道路清掃	年2回 (4月、11月)																								
道路支障木 枝下ろし	年1回 (1月~3月、随時)																								
開放側溝清掃	年2回 (4月、11月)																								
閉鎖側溝・ 泥砂樹清掃	年1回以上 (6月、随時)																								
別荘地内点検巡回	昼夜実施、 週1回程度																								
個別点検巡回 (別荘・状況点検)	月1回																								
ゴミ収集	燃えるゴミ・ 資源ゴミ等																								
	燃えないゴミ																								
	粗大ゴミ回収処理 (有料)																								
ゴミステーション 整備(清掃他)	年2回 (4月、12月)																								
ゴミステーション 整備(消毒)	年1回以上 (7月、随時)																								
道路舗装補修工事	随時																								
道路整備 (未舗装路)	年1回 (5月、又は3月)																								
別荘地設備修理	随時																								
街路灯保守点検・ 整備、電球交換	随時																								
消火栓点検・整備	年1回 (1月~3月、随時)																								
私設水道点検・修理	随時・ (法定点検年1回)																								



5区画販売

GW限定特別価格

森に抱かれて暮らす喜び
杜の音ヴィラヴィレッジ好評分譲中

公共下水道完備、統一感のある
建築計画で完成度の高い
「杜の音ヴィラヴィレッジ」の特選区画を
お求め安い価格でご提供いたします。



GW特別価格		
8号地	564㎡ (170.61坪)	1,400万円
18号地	315㎡ (95.29坪)	690万円
19号地	314㎡ (94.99坪)	710万円
35号地	313㎡ (94.68坪)	790万円
37号地	330㎡ (99.83坪)	800万円

※4/29~5/10にご成約の場合の価格です。

■ローンの場合の返済例

山梨中央銀行住宅ローン 550万円借入
3年固定金利1.4% (団信込) 20年返済 ボーナス併用なし
月々のお支払 **26,288円**
※将来、移住される予定の方に限ります。
※金利は平成22年4月15日現在のものです。



物件概要 □総区画数:42区画 □価格:810万円~1,760万円
□最多価格帯:900万円台(10区画) □区画面積:306㎡(92坪)~632㎡(191坪)
□交通:JR小海線「甲斐小泉」駅より1.6km、徒歩20分
□設備:北杜市上下水道、東京電力、個別LPG □その他:建築条件付

すぐに使える特選戸建別荘。人気の中古物件を多数ご用意しました

No.12-18024B

傾斜地ならではの開放感
センター施設から300m、徒歩4分の場所にあります。屋根葺き、給湯器交換、テラス補修後お引渡し。
価格:289万円
土地:227.19㎡ (68.73坪) 建物:37.51㎡ (11.34坪)
間取:2DK 築年:1978年築
取引態様:売主

No.12-140312

落葉樹に囲まれた閑静な立地
あらゆる年代の方にもやさしい平屋建。屋根葺き、給湯器・玄関鍵交換、基礎補修後お引渡し。
価格:765万円
土地:333㎡ (100.73坪) 建物:43.47㎡ (13.16坪)
間取:2LDK 築年:1987年築
取引態様:売主

No.51-0009AR

日当り抜群、人気のログハウス
富士山を、南アルプス、八ヶ岳を望む星の音ヴィラヴィレッジ。集中浄化槽、CATV敷設済みでインフラも整っています。
価格:1,760万円
土地:255.43㎡ (77.27坪) 建物:82.64㎡ (25.00坪)
間取:1LDK+ロフト 築年:2006年築
取引態様:媒介



新緑の八ヶ岳 体験宿泊受付中

当社では高速道路の渋滞を気にせずゆっくりと別荘地をご見学いただけるよう、体験宿泊施設をご用意しております。八ヶ岳高原の夜の静けさ、朝の爽やかさを実感いただけます。

宿泊料金
1泊1名 5,000円(税込)

お問い合わせ・ご予約 ☎0120-329-008 info@resortlife.jp

中古別荘は「仲介」だけと思っていないませんか？

不動産の取引には大きく分けて売主・代理・媒介(仲介)の3種類の取引態様があります。
都心では中古マンションや中古戸建て、土地を購入する場合、多くは不動産業者の媒介によって売買契約がまとめられます。そのため不動産の売買は「仲介」と思っている方が少なくないと思います。しかし、中古物件でも不動産業者が自ら売主となる場合があり、個人が売主の「媒介」と宅建業者「自ら売主」とではその条件や価格、購入者保護の条項に大きな違いがあるのをご存知でしょうか？

Point 1

手数料不要。

「自ら売主」。

不動産を購入したり売却したりするとき、不動産業者を通して契約をすれば媒介手数料(「仲介手数料」などともいいます)を支払わなければならない。一般的に売主、買主双方から3%+6万円(売買価額が400万円を超える場合)として知られていま



Point 2

売主個人なら非課税。

業者が売主の場合、本体価格のうち建物部分についてのみ消費税が課税されます。広告などでは消費税込みの総額で表示していますが、もちろん重要事項説明書や売買契約書ではその

す。これに対して宅建業者が自ら売主の場合は手数料は不要です。
では、個人から直接買えば...媒介手数料は不要ですが、後でトラブルが起きた場合、面倒です。専門家のアドバイスを受けることをおすすめします。

Point 3

消費者を守る。

クーリング・オフ制度。

業者が売主の場合、クーリング・オフが適用される場合があります。クーリング・オフとは、訪問販売や電話勧誘販売など特定の取引について、消費者保護を目的に、ある条件下での契約について、消費者(購入者)に一定期間の熟慮期間を与え、その期間内であれば一方的に申込みの撤回や契約の解除を認めるものです。クーリング・オフにより申込み、契約の撤回が行われると、宅建業者は撤回による損害賠償又は違約金を請求できず、速やかに受領した手付金その他の金銭を返還しなければなりません。個人が売主である媒介では、いかなる状況下の契約であつてもクー



内訳を明示しなければなりません。個人が売主の場合には消費税は課税されません。

Point 4

買主の「強い味方」

「瑕疵担保責任」。

購入物件の引渡し後に発見された隠れたる瑕疵(欠陥)について、売主が責任を負うのが「瑕疵担保責任」です。宅建業者が売主の場合は、引渡し後2年間はこの責任を負うことが義務付けられています。瑕疵担保責任は「無過失責任」であり、売り主の故意や過失は問いません。消費者保護の側面を持つだけに、買主に有利になっています。耐震強度不足のマンションを販売したマンション会社がありません。一方、個人が売主の中古物件の媒介では、瑕疵担保責任の期間を短くしたり、「瑕疵担保責任を負わない」とする特約を付けることが多くみられます。



インフォメーション



乗って快適、使って便利、今年のハケ岳はバス便がますますお得。

毎日フロントまで運行

新宿⇄泉郷間 直行高速バス運行開始!!

4月29日より新宿発の高速バスが運行開始。新宿駅西口からハケ岳高原泉郷フロントまで、毎日1往復。お車の運転が億劫な方、のんびりとお出掛けしたい方におすすめです。

【料金】お一人様 片道 ¥1,900~¥2,400 (詳しくはお問合せ下さい)

【運行予定】新宿発10:00→フロント着12:15 フロント発15:55→新宿着18:10

別荘オーナー様無料 小淵沢駅からの便利な送迎バス



ハケ岳高原リゾートバス

(オーナーカード) お客様ご優待カード提示でご本人も含め4名様まで無料。

・土日及びトップシーズン運行 5~10往復

四季折々に美しい大自然の中を巡回する便利な巡回バス。スーパーやアウトレットでお買い物をしてから別荘に行くこともできます。

直行定時送迎バス・平日運行 1日6往復 小淵沢駅~泉郷フロント間を結ぶ直行バス。特急あずさとの接続も良好です。

＜バスの運行スケジュール、ご予約・お問合せは＞セラヴィリゾート泉郷ハケ岳高原【フロント】0551-38-2336

イベントインフォメーション

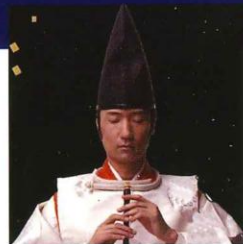
「東儀秀樹全国ツアー2010 feat.古澤巖」

日時:平成22年8月7日(土) 17:30開場 18:30開演 開場:身曾岐神社 能楽殿

入場料:7,500円(全席指定:消費税込) 出演:東儀英樹、古澤巖

主催:ハケ岳「平和への祈り」実行委員会、NHKプロモーション ※雨天決行・荒天中止

5月8日より一般発売開始 お問合せ:セラヴィリゾート泉郷ハケ岳高原 0551-38-2336



お気軽にご参加下さい。井上農場のプチ農業体験参加者募集



家庭菜園に興味はあるが、何から始めていいかわからない方、気軽に家庭菜園を楽しみたい方、井上農場のプチ農業体験に参加しませんか?
プチ農業体験では共同の畑で、参加者皆さんで野菜作りにチャレンジします。もちろん安全で安心な無農薬無化学肥料栽培。日常の畑の管理は井上農場が行ないます。若い生産農家が土作り・播種定植・肥培管理から収穫まで、野菜作りのポイントも親身に解説。まずは土に触れ、収穫を楽しみましょう!

■冬越し野菜編 追加募集

寒いハケ岳の冬をじっくりと土の中で育ったタマネギは丸々と大きく、ずっしりと重い玉のタマネギ糖度は10。柑橘類並みの驚きの甘さです。収穫は6月中旬頃の予定です。

募集組数:15組 先着順

費用:5,000円

(苗、資材、肥料など全て含) 5月中旬 草取り

場所:井上農場(高根農場) 6月中旬 収穫

■スケジュール

4/25(日) 草取り、施肥

5月中旬 草取り

6月中旬 収穫

収穫時には、獲れたて新タマネギ15kgとにんにく1kgをお持ち帰りいただけます。



井上能孝

高校生の時オレゴン州にホームステイした際に見た大農場に魅了され、日本らしい土地の力を活かした農業をしたいと考えようになりました。ハケ岳は水も空気もきれいなうえ、1日の中で気温差があるので病害虫が少なく、無農薬で野菜を育てるのに最適な場所です。一緒においしい野菜を作りましょう。

井上農場ブログ「僕と野菜と田舎暮らし」 <http://ameblo.jp/inoue-farm/>

＜お申込み・お問合せ＞セラヴィリゾート泉郷 不動産事業統括部 TEL:0120-329-008 E-mail:info@resortlife.jp

■夏野菜編 新規募集

家庭菜園の定番夏野菜。真っ赤に熟したトマトは井上農場自慢の一品です。ハケ岳の冷涼な気候と高い晴天率は無農薬・無化学肥料栽培にぴったりです。

募集組数:25組 先着順

費用:10,000円

(苗、資材、肥料など全て含)

場所:井上農場(高根農場)

■スケジュール

5/24 定植、施肥

7/5 草取り、施肥

8/5 収穫

栽培野菜(予定) / トマト、スイートコーン、枝豆、ジャガイモ、ズッキーニ、キュウリ ※栽培野菜やスケジュールは天候その他により変更になることもございます。

北杜市の桜の名所

みどり湖
泉郷から最も近い桜スポット。湖面に反射して美しい景観を楽しませてくれます。

谷戸城跡
別名茶臼山または逸見城。山全体に約300本のソメイヨシノやエドヒガンザクラが咲き誇ります。ハケ岳や富士山、甲斐駒ヶ岳のパノラマが絶景です。

三代校舎ふれあいの里
明治・大正・昭和の校舎の庭のソメイヨシノ。明治校舎の2階バルコニーから甲斐駒ヶ岳と南アルプスの山々を背景にして校庭の桜を眺めるのがお薦め。

神田の大糸桜
樹齢400年のエドヒガンザクラの変種。県指定天然記念物。あずさの車中からも見ることができます。

カワノ桜並木
のどかな広い草原の桜並木。訪れる人も少なく穴場的なスポット。

真原桜並木
750mに渡る200本以上のソメイヨシノのトンネル。満開時には甲斐駒ヶ岳など南アルプスの残雪を眺めながら、桜吹雪のなかをゆったりと散策できます。

実相寺の山高神代桜
日本三代桜の一つで推定樹齢は1800年とも2000年とも言われるエドヒガンザクラ。国指定天然記念物1号。高さ約13m。枝張りは東西に27m、南北に31mの大きさを誇ります。

清春芸術村
旧清春小学校の校庭に植えられたソメイヨシノ。県指定天然記念物。隣接する都市農村交流センター屋上からラ・リュージュ(十六角形の建物)と桜群が一望できます。

雄大な南アルプスやハケ岳の名山を背景に咲き誇るさまは、日本人なら必見の花景色とも言えます。あなたも日本の桜のふるさと、北杜のお花見にいらつしゃいませんか。



お・い・し・い・ハケ岳

清里丘の公園 まきばレストラン

鮮度の良い高原野菜が大変美味。清里ジャンボバーガー。



ハケ岳高原ライン沿いにある「清里丘の公園 まきばレストラン」では、高原野菜たっぷりの清里ジャンボバーガーが人気。手こねハンバーグと特製タルタルソースたっぷりのジャンボバーガーは、なんと高さ18cm、重さ1kgの超ビッグサイズ。レタス、トマトなどのシャキシャキ高原野菜がとっても美味。あっさりしているのでペロリと食べられます。料理が出てくる間ものんびりと景色を楽しめます。清里の新定番1,580円です。



高原野菜たっぷりのジャンボバーガー

〒407-0311 山梨県北杜市大泉町西井出8240-1 営業時間:11:00~17:00 毎週火曜日定休
TEL:0551-38-4600 URL:http://www.okanokouen.com/makiba-r/

お問い合わせ ハケ岳別荘 検索 www.resortlife.jp/ E-mail:info@resortlife.jp

C'est la vie Resort IZUMIGO 株式会社 セラヴィリゾート 泉郷
 宅地建物取引業 国土交通大臣(2)第6495号
 二級建築士事務所 山梨県知事(梨)第2-202436号

東京本社
 〒170-0005 東京都豊島区南大塚2-45-8 ニッセイ大塚駅前ビル6F
 TEL.03-5981-2303
0120-329-008 FAX 03-5981-2314

ハケ岳ショールーム
 〒408-0031 山梨県北杜市長坂町小荒間1860
TEL.0551-32-3242

お車の場合(中央自動車道を利用)
 「高井戸I.C.」より148km「長坂I.C.」より6.8km
 「小牧I.C.」より203km「小淵沢I.C.」より7.0km
 電車の場合
 「新宿」駅よりスーパーあずさで1時間52分、「小淵沢」駅から送迎バスまたはタクシーで10分



ハケ岳の不動産情報はハケ岳ショールームまで!

