



〒407-0301 山梨県北杜市高根町清里 3545-1 (株)清里の森管理公社 / TEL:0551-48-3151
http://www.kiyosatonomori.co.jp Mail/ceter@kiyosatonomori.co.jp 【担当：坂本、浅川】

「清里の森別荘地」は、昭和60年から63年の4期にわたり、県有林の高度活用を目的に、山梨県が直接、県有林を借地権分譲したところ です。

借地権割合は50%、つまり「借地権価格」は所有権価格の半分と評価されました。

建物については「所有権」を、土地については「借地権」を買うこととなります。敷地内の立木は売り渡され、借地人の方に管理していただきます。

この「借地権」は賃借権であり、山梨県の承諾があれば、登記や売却ができます。分譲時の借地期間は20年間で、建物がある物件を買った場合は現契約の残存期間を継承しますが、契約更新の際に「更新料」は必要ありません。

しかし、土地の賃貸借契約を解約、更地に原状回復して山梨県に返還しても権利金は戻ってきません。不要になれば、「所有権」の場合と同様に、売却先を探すこととなります。

土地賃料は3年毎に見直しがあり、建物の建築、増改築や塗装、伐採等については山梨県及び北杜市への届出が必要です。また、譲渡には山梨県知事の承認が必要となりますので、「売買契約」は停止条件付の売買契約となること、暴力団との関わりがないことを示す「誓約書」を提出していただくこと、「連帯保証人」をお願いすること等を御承知おきください。

(株)清里の森管理公社では、「清里の森」の別荘譲渡を希望する方の依頼を受け、土地建物売買の仲介を行っております。その流れは次とおりです。

清里の森仲介物件のご購入手続きについて

現地見学後、ご希望の物件が決まりましたら、公社が売主様と買主様の間に入り、売買条件等の交渉をさせていただきます。売買条件について合意成立後、「売買契約」を締結していただきます。

土地は「借地権」(※土地所有者は山梨県)、建物は「所有権」のご購入となりますので、建物付物件のご契約は「借地権付建物売買契約」になります。

「借地権」の譲渡には、土地所有者(山梨県)の承諾が必要となりますので、ご契約は停止条件付の売買契約になります。

— フローチャート / ご購入からお引渡までの流れは下記をご確認ください —

1. 仲介業者である(株)清里の森管理公社と『一般媒介契約』を締結していただきます

※押印は登録印(実印)のご使用をお願いしております。



2. 媒介者として、公社の宅建主任者が買主様に対し、「重要事項のご説明」をいたします

※売買契約書(写し)もご契約前に買主様にお渡しし、事前に内容をご確認していただきます。



3. 買主様と売主様による「売買契約」ご締結

※公社は媒介者(仲介者)として立会いさせていただきます。

【裏面をご覧ください】

☑チェック欄		《売買契約時》には、次のものをご用意下さい。	
<input type="checkbox"/>	①	登録印（実印）	* 共有の場合は共有者の登録印 / 法人の場合は代表者登録印
<input type="checkbox"/>	②	印鑑証明書 1 通	* 共有の場合は共有者の印鑑証明 / 法人の場合は代表者印鑑証明書
<input type="checkbox"/>	③	住民票謄本 1 通	* 住民票は世帯全員記載のもの / 法人の場合は法人登記簿謄本 1 通
<input type="checkbox"/>	④	清里の森・申込書	* 所定用紙です。
<input type="checkbox"/>	⑤	委任状	* 所定用紙です。（※共有者がある場合は、委任状が必要です。）
<input type="checkbox"/>	⑥	お申込者の資産、 収入等の証明書類	(例) / 個人の場合は、直近の源泉徴収票の写し。 法人の場合は、直近二期分の決算書と会社案内等。
<input type="checkbox"/>	⑦	連帯保証書	* 所定用紙です。（※連帯保証人が必要となります。）
<input type="checkbox"/>	⑧	「誓約書」	* 所定用紙です。（※暴力団と関わりがないことを示す「誓約書」）
<input type="checkbox"/>	⑨	収入印紙 【売買契約書用】	* 売買価格が百万円超 5 百万円以下の場合は、 <u>1,000 円の印紙</u> 、 5 百万円超 1 千万円以下の場合は、 <u>5,000 円の印紙</u> 、 1 千万円超 5 千万円以下の場合は、 <u>10,000 円の印紙</u> 。
<input type="checkbox"/>	⑩	手付金	* 売買価格の 10%（※現金または預金小切手の場合が多いです。）

4. 売買契約後、土地の名義変更申請を公社から山梨県に届け出ます

※後日、山梨県の担当者より買主様にご連絡があります。

5. 買主様に対する山梨県によるヒアリング

※場所 / 山梨県韮崎市本町 4 - 2 - 4 合同庁舎 4 F、山梨県森林環境部 中北環境事務所・県有林課

6. 土地の名義変更申請に対する山梨県知事の承認

※山梨県知事の承認により、売買契約は成立いたします。

7. 物件のお引渡し（残金のお支払いと建物所有権の移転登記）

※司法書士の立会いによる物件の最終引渡し。（公社による司法書士のご紹介も可能です）

※お引渡し日からは日割り計算により次の費用をご負担いただきます。

- 土地賃料及び共益費 （事業年度計算 / 4 月 1 日～翌年 3 月 31 日）
- 建物固定資産税・市県民税 （暦年計算 / 1 月 1 日～12 月 31 日）

8. 物件取得時のその他のご負担

- 建物登録免許税 （建物固定資産税評価額×2%）
- 建物不動産取得税 （ 同 上 ×4%）
- 建物消費税 （売主様が課税業者である場合のみ必要です）
- 権利移転に伴う司法書士への登記手数料 （お引渡しの当日、現金にてご用意下さい）
- 公社への媒介手数料（売買価格の 2 百万円以下の部分は 5%、
" の 2 百万円超 4 百万円以下の部分は 4%、
" の 4 百万円を超える部分は 3%と消費税を合計した金額）

— 売買契約からお引渡までは、通常、1 ヶ月程かかります —

《※物件取得後は、土地賃料、共益費、建物固定資産税及び市県民税、電気、水道、プロパンガス代、浄化槽維持管理費等を毎年ご負担いただきます。》