



〒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
<https://www.kiyosatonomori.co.jp> Mail/ceter@kiyosatonomori.co.jp 【担当：坂本、浅川】

(株)清里の森管理公社では、不動産の仲介業務を行っておりますので、別荘ご売却をお考えの際は、お気軽にご相談下さい。また、土地は借地となりますので、賃借権の名義変更には山梨県知事の承認が必要となります。売買契約からお引き渡しまでの流れは次とおりです。

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. 本年度分の建物固定資産税評価額と税額をお知らせください

※毎年4～5月に北杜市より、納税通知書が送付されますので、そちらの【写し】をFAXかご郵送にてお送り下さい。【FAX/0551-48-3051】

※公社が市役所から建物固定資産税評価通知書を取り寄せる場合がございます。その際は「委任状」をいただきます。

3. 建物や設備の現状についてお教えてください

※現状調査表にご記入いただき、FAXかご郵送下さい。（ご記入はお分かりになる範囲で結構です）

4. 土地賃料・共益費・公共料金等にご滞納がないかご確認ください

※公共料金等の未納分がございましたら、お支払下さい。

5. 売買価格のご提案&清里の森HP等による広告宣伝を行います

※公社にて建物内外の現状を確認し、売主様に売出価格をご提案させていただきます。

※売買価格が決定しましたら、清里の森ホームページ等にて、売別荘のご案内をいたします。

※ご希望のお客様には、建物内部のご案内をいたしますので、建物鍵を公社にお預けください。

6. 買主様が決定しましたら、『借地権付き建物売買契約』を締結していただきます

※公社は媒介業者として立会いをいたします。

※売買契約時には、手付金として売買価格の10%を買主様より売主様にお渡しいたします。

☑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実印
<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1通	*住所変更がある時のみ必要 / 法人の場合は法人登記簿謄本1通
<input type="checkbox"/>	④	委任状	*所定用紙です。（※土地又は建物の共有者がいらっしゃる場合）
<input type="checkbox"/>	⑤	ご本人確認用の身分証明証1通	(例) / 運転免許証、パスポート等の写し *共有の場合は共有者の身分証明書も必要です
<input type="checkbox"/>	⑥	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> 。

7. 売買契約後、土地の名義変更に必要な書類一式を公社から山梨県に届け出ます

※山梨県知事の承認により、売買契約【停止条件付き売買契約】は成立いたします。

8. 山梨県知事による賃借権名義変更の承認がおりたところで、売買契約は成立します

※売買契約成立後、お引渡しまでの期間は、通常1ヶ月程度です。

9. 契約からお引渡しの間に、引越し、内外の片付け清掃、浄化槽清掃等をお願いします

※ 建物内外の不要品の処分や、必要があれば、浄化槽の清掃をしていただきます。

※ 電気、ガス、水道の名義変更の申請手続きは、管理公社が行います。

10. 土地の賃借権移転登記又は賃借権抹消登記の準備

※借地上に賃借権が設定されている場合は、移転登記又は抹消登記をしていただきます。

※賃借権抹消に関する登記費用は、売主様のご負担となります。

11. 建物の所有権移転登記の準備

※建物が未登記の場合は、建物の表示登記と保存登記をしていただきます。

※建物が登記されている場合は、買主様への所有権移転登記となります。

12. 売買残金等の清算と物件のお引渡し

※司法書士と公社（仲介業者）が立会いをいたします。

※売買残金（手付金を除く、残金：売買価格の90%）を買主様より売主様にお渡しします。

※土地賃料、共益費、建物固定資産税等は、お引渡日を起算日として、日割計算いたします。

□ 建物固定資産税、市県民税（暦年計算／1月1日～12月31日）

□ 土地賃料、共益費（事業年度計算／4月1日～翌年3月31日）

☑チェック欄		《お引渡し時》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実印
<input type="checkbox"/>	②	領収証一式	* 土地賃料、共益費、建物固定資産税、市県民税の領収証
<input type="checkbox"/>	③	建物の鍵、ゲート通行パスカード、建物図面一式、付帯設備の説明書一式等	
<input type="checkbox"/>	④	司法書士からご依頼があったもの	

13. 別荘売買に関し、ご負担いただく主な費用は下記をご確認ください

□ 山梨県への借地権名義書換承諾料（20万円）

□ 建物が未登記の場合、建物表示登記費用と建物の保存登記費用

□ 土地に賃借権が設定してある場合、その登記抹消費用

□ 土地や建物に質権または抵当権が設定してある場合、その登記抹消費用

□ 建物内外の不要品を処分する必要がある場合は、その処理費

□ 公社への媒介手数料（売買価格の200万円以下の部分は5%、

” の200万円超400万円以下の部分は4%、

” の400万円を超える部分は3%と消費税を合計した金額）

※但し、【低廉な空家等の媒介の特例】に基づき、売買価格が800万円以下の宅地建物について、媒介手数料は、依頼主様へのご説明と合意の上、30万円と消費税を合計した金額となります