

# ハケ岳スタイル

Life Style Magazine for YATSUGATAKE

特集  
*Owner's Voice*

30年かけて少しずつ、少しずつ、  
夢のカタチに近づけて。

## 渡邊はな子様

### Contents

YATSUGATAKE column  
「そして、節電の冬。」

【特集】貸別荘システムのご案内

八ヶ岳高原管理センターニュース

YATSUGATAKE EXECUTIVE WORK FILE '05

私たちの管理業務について  
ご紹介します!

○八ヶ岳だより／お知らせ

八ヶ岳泉郷ファームレポート

あたりまえだけど、実はとても贅沢なこと  
「エダマメ、サツマイモ収穫体験  
&収穫野菜でBBQ大会」

○八ヶ岳だより／イベント告知 ○おいしい八ヶ岳



# そして、節電の冬。

本格的な秋の訪れです。ストーブが活躍する季節です。薪ストーブのお手入れはお済みですか？ 煙突の掃除も必要ですね。

今年は国を上げての節電の夏でした。結果的に予想以上の節電ができて、無事に夏を乗り越えることができましたが、冬も暖房などの電力の消費量は増えますから、節電の必要性はあります。

八ヶ岳南麓は日本でも有数な日照時間の長さを誇り、北杜市ではメガソーラーの実証実験を行なっています。まさに太陽の恩恵を受けるには理想的なエリア。さらに意外なことに、冬の方が発電量が多いという話をオーナーの方から最近聞きました。日照時間ではなく、太陽の光の強さのせいでしょうか。

そして、何よりエコなのが薪ストーブ。CO<sub>2</sub>を吸収、固定化した薪を燃やすことは、森の再生を促し、新たなCO<sub>2</sub>の排出にはなりません。

昼はソーラーで、夜は薪ストーブで。自然の恩恵を受けければ、自然と節電になります。そんな暮らしが、ここ八ヶ岳では始まっています。

2011 Autumn  
YATSUGATAKE column



特集: Owner's Voice

## 渡邊はな子様

30年かけて少しづつ、少しづつ、夢のカタチに近づけて。

星の音ヴィラヴィレッジ オーナー

今回訪問した別荘オーナーは、公務員を定年退職したばかりで、3年前にホンカログハウスを新築した渡邊はな子様。

大型の太陽光パネルも設置して売電にも取り組み、エコなライフスタイルを実践。

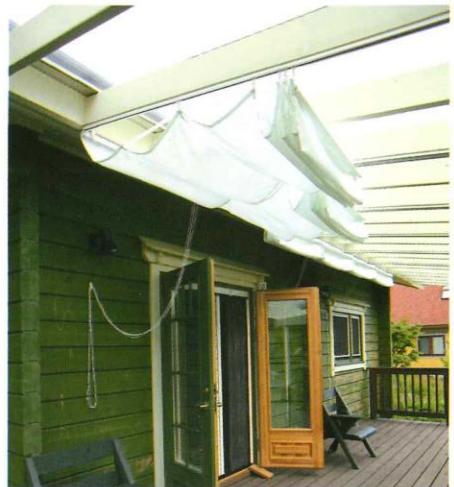
そして、30年前から一歩ずつ夢に近づいてきた人生設計成功の秘訣、「オナンの勘」について深くお聞きしました。



「自分の別荘だから」といつても、知らない人が寝泊まりするわけでしょ。それが気にならないかつて思われるかもしれないんですけど、自分が利用するときも同じだし、ホテルだつてそういうのと同じだよ。だからあまり気にはならなかつたですね。それ以上に、空気の入れ替えや掃除、建物の内外の管理なんか全部泉郷でやってくれていたのが助かりましたよ。当時はまだ私たちは現役で働いていましたから、働きながら自分でやろうと思つたら大変でしょ。建物は傷むばかりで補修などの経費はかかるし。そういう点では、まだ働けるうちは貸別荘を持つというのはメリットも大きいと思つましたね。」

また、当時貸別荘を持つと、毎月5万円くらいの家賃収入が発生した。年間でおよそ60万円。そこで、別荘は奥様名義で購入し、公務員の給与以外の副収入として認められている不動産所得いうことで申告。

「税に詳しい人にもいろいろと相談しながら、上手にやりくりができるんですよ。八ヶ岳に来る交通費や別荘の補修費も経費になるし、減価償却など実際に支払いのない費用などを合わせると不動産所得は赤字になるから、給与所得と合算すると、所得税や住民税が軽減され、経済的な負



その後、テラスの屋根も後付けで取り付けた。  
透明のアクリルの屋根だから暗くはならず、  
日差しが強い時はロールカーテンで  
日光を遮るアイデアもの。



南面傾斜の敷地で、南面には大きなテラスが広がる。  
お邪魔した日もこのテラスでお話しをお伺いした。  
「とにかくテラスだけは広くしたいと思っていたの。」

「自分の別荘だから」といつても、知

らない人が寝泊まりするわけでしょ。

それが気にならないかつて思われるか

かもしれないんですけど、自分が利用す

るときも同じだし、ホテルだつてそう

じゃないですか。だからあまり気には

ならなかつたですね。それ以上に、空

気の入れ替えや掃除、建物の内外の

管理なんか全部泉郷でやってくれて

いたのが助かりましたよ。当時はまだ

私たちは現役で働いていましたから、

働きながら自分でやろうと思つたら

大変でしょ。建物は傷むばかりで補

修などの経費はかかるし。そういう

点では、まだ働けるうちは貸別荘を

持つというのはメリットも大きいと思つましたね。」

また、当時貸別荘を持つと、所得

税や住民税が軽減され、経済的な負

から、給与所得と合算すると、所得

税や住民税が軽減され、経済的な負



取材にお邪魔したときは、外壁の塗装作業の準備中で、ご覧のように古い塗装を剥している最中。



## 最初に山を買い、 そして中古の 貸別荘を。

八ヶ岳は程よい距離。長い休みの時はクルマでここに来て過ごすというスタイルが長年続いたが、結局その山林に別荘を建てる事ではなく、平成6年、現在のわんわんパラダイスがある、ふれあいの里の中古貸別荘に買いました。

「よく来ると言つても年に数回します。まだまだ現役で共働きだったから、別荘を新築で建てるところまで

は気持ちが進まなかつたんです。そんな時、貸別荘というのがあると聞いて、それなら買っても、自分で利用しながら建物の管理や手入れはお願ひできるから、とても助かるでしょ。それで、その時も私のオナの勘つていで即決でした。主人は借りていれば別に買わなくていいじゃないっていって、そのまま貸別荘を購入しました。」

「その時はまだ何となくでしたね。将来いつか自分も別荘を持ちたいな」という漠然とした夢があつたという。

そして昭和63年のある時、奥様の即断で富士山を眺めることのできる土地（西泉Ⅰ期）を購入。

「その時はまだ何となくでしたね。

具体的な計画なんて何もなかつたん

ですけど、毎年利用するんだしたら、

買つちやつた方がいいかなつて思つて。

いつも私の方が決断が早いんですよ。

親戚や兄弟からも、何で山を買うの？って言われたり、友だちからも

変わり者つて言われました。」

渡邊さんの自宅は神奈川県大和市。相模湖から中央高速を使えば、

「その年はね、大和にある自宅を買い替えて、ここに別荘を買ったですよ。出費が重なつて本当に大変な年でしたよ。主人がサラリーマンで私が公務員。子どもがいないので所得税も高く、自宅や別荘を購入すると税金とかが色々と大変でしょ。そんな悩みを解決してくれたのが、実はこの貸別荘だったんですよ。」

## 所得する負担を 軽くした 貸別荘の魅力。

担が軽くなるんですよ。それで中古でもいいから貸別荘を買うことにしました。」

以来、それまでと同じように貸別荘を利用しながら八ヶ岳の滞在を楽しむスタイルが続いた。



## まだまだこれからも発展する八ヶ岳スタイル。

「3月の地震の時も12日に長野県で起きた余震の方がここでは大きかったです。でも震度3だったんですけど、神奈川を感じる震度3に比べるとこちらの方が揺れは少なかった」

「きれいで水のあるところに住みたい、そして定年と同時に半分は八ヶ岳の生活を満喫する。そんな渡邊さんの八ヶ岳スタイルは、これからもまだ魅力的なものになっていくよう思えます。」



見た目は薪ストーブだが、燃料は灯油。  
女手で薪割りをするのも大変だし、  
薪を買うのも意外に高いことは  
よく知っていたので、灯油という選択に。  
でも思っていたほど燃費は悪くないといふ。



日照時間の長い北杜市だけあって、  
天気のいい日にはごく簡単に売電料が  
使用料を大幅に上回る。  
しかも、日照時間の短い冬の方が発電量は  
多くなるという。



その後ご主人が亡くなり、奥様は定年で退職。1年のうち半分は八ヶ岳で暮らすことを決めた渡邊さんは、平成20年に中古の別荘を売却し、現在のホンカログホームを星の音ヴィラヴィレッジに新築。

「母親もここに来るのが好きですかね。ここで花を植えたり、果物の木を植えたり、野菜を作ったり。そんなことをするだけで充分幸せを実感できます。それを、もう少し自分たちだけのものにしたかったので、思い切って買い替えました。この歳になつて買い物替えるのも大変なんですね、それまで節税の恩恵に預かってきたし、まあいかつて。これもオーナーの勘です。」

150坪の敷地には、平屋のホンカログが建ち、ご自宅のお庭には野菜畠と花畠があり、敷地の周囲に沿ってさまざまな種類の果実の木が植えられています。「鹿でしょ、それとイノシシ。本当にたくさん食べられていますよ。じゃがいもなんか小さいのだけを残して全部食べられたら、ゆりの根も掘られて。鹿は白菜が好きでしたね。キウイやピーマンは食べないんですよ。よく知っていますよ。それでもね、ここに植えて育てて、種を探つて、また種を蒔いて。もう3年目になりますけど、花の種もそつしています。」

桃栗3年、柿8年と言うように、すでに栗の木にはイガイガの実が付き、桃も今年の夏には実をつけたという。そんな自然に近い生活を過ごす渡邊さんが新築した翌年にもうひとつ、南面の大屋根には大きな太陽光発電パネルが載つていて、八ヶ岳の太陽の光をたっぷりと浴びている。年間日照時間が日本でも有数の長さを誇る八ヶ岳では、長坂町でも大規模な太陽光発電施設が稼動している。

「これも補助金を上手に利用させていただきました。国から40万円、北杜市から12万円、合わせて52万円出ました。」

設備と工事費で約300万円。さらに余剰電力は売電することによ

玄関のすぐ隣には家庭菜園が。野生の動物達もやって来て食べて行くというが、それだけ美味しい野菜の証。84歳のお母様と一緒に楽しめる貴重なフィールドだ。



果実の木がきれいに植えられている。  
桃、栗、柿、を始め、石垣にはいちごの苗。ブラックベリーやラズベリーも貴重なジャム用に。沙羅の木と呼ばれる低木樹は夏椿。キャットミントの紫の花も鮮やかだ。



## そして、ホンカログの新築、自然エネルギーも活用した住まい方へ。

と花畠があり、敷地の周囲に沿ってさまざまな種類の果実の木が植えられています。

「鹿でしょ、それとイノシシ。本当にたくさん食べられていますよ。じゃがいもなんか小さいのだけを残して全部

食べられたら、ゆりの根も掘られて。鹿は白菜が好きでしたね。キウイや

ピーマンは食べないんですよ。よく知

りますよ。それでもね、ここに植えて

育てて、種を探つて、また種を蒔いて。

もう3年目になりますけど、花の種もそつしています。」

り、毎月使用料よりも売電料の方が多く、今年の7月には1万9千円くらい売電し、使用料が3千円くらいだつたので、毎月1万6千円くらい収入があり、10年も経てば設備費は回収できるという計算になる。

「今問題になつている原発もね、もともとあまり好きじゃなかつたのもありましたね。でも今から2年前でしょ。まさか原発がこんなことになるとは予想もしていなかつたけど、これからは何となく自然エネルギーとい

う流れの方がいいのかなと思つて、これもオーナーの勘ですよ。それに、ここにいると贅沢はやめようっていう気持ちになるんですよ。野菜を自分で作つて食べることを経験すると、やつぱり何でもモノを大切するようになります。だから買物もムダな物は買わなくなりました。ストーブも薪ではなくなりました。ストーブも薪ではなくて灯油にしていますけど、冬でも床暖房だけで充分暖かいので、驚くほどは灯油も使いません。」

「これも補助金を上手に利用させていただきました。国から40万円、北

杜市から12万円、合わせて52万円出ました。」



特集

「欲しい」と思ったときが、別荘を手に入れる最高のタイミングです。  
いまひとつ踏み切れないという方に、泉郷の「貸別荘システム」をご紹介します。

# 「いつかは八ヶ岳」を、「いま八ヶ岳」に

## 「いつか」ではなく「いま」が大切

「もともと山が好きだから」「雄大な自然に魅せられた」「森や野鳥に癒される」「気候風土のよさに惹かれた」「水や野菜が安全で美味しい」――。

八ヶ岳に対する想いは十人十色でしょうが、「いつかは八ヶ岳に別荘を持ちたい」と考えている方が多いのではないでしょく。

こういう時代ですから、将来に対して慎重になるのは大切なことです。しかし、

「いつかは八ヶ岳」と考へて、将来に入れる機会を逃がしてしまったり、夢をあきらめてしまったりするようになつたら、とてももつたない

と思います。

「いつかは八ヶ岳」と考へて、将来に入れる機会を逃がしてしまったり、夢をあきらめてしまったりするようになつたら、とてももつたない

と思います。

「いつかは八ヶ岳」と考へて、将来に入れる機会を逃がしてしまったり、夢をあきらめてしまったりするようになつたら、とてももつたない

と思います。

「いつかは八ヶ岳」と考へて、将来に入れる機会を逃がしてしまったり、夢をあきらめてしまったりするようになつたら、とてももつたない

はないでしょうか。

私たちセラヴィリゾート泉郷は、

1970年に八ヶ岳で設立されました。

それ以来、40年以上にわたって積み上げてきた別荘地運営の経験と実績が、私たちの最大の財産です。長年培ってきたノウハウをもとに、お客様の夢をかなえるお手伝いができればと考えています。

では、「貸別荘」のしくみはどうなっているのでしょうか?

簡単にいふと、次のようにになります。

★セラヴィリゾート泉郷から別荘を購入する

★その別荘をセラヴィリゾート泉郷と賃貸借契約を締結する

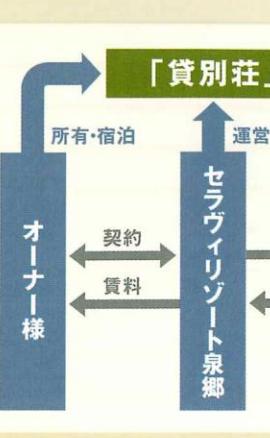
★セラヴィリゾート泉郷は、お借りした別荘を貸別荘として運営し、賃料をお支払いする

★利用したい時は、予約をすればオーナー様は格安の料金で利用できる

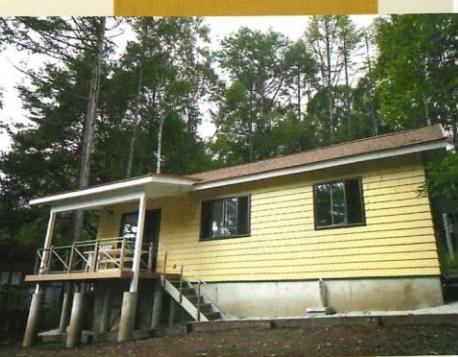
★セラヴィリゾート泉郷に貸すか、自分専用の別荘にするかを、毎年選べる

ようするに、自分の別荘を持ち、年中使わないのであれば、空いている期間は人に貸して別荘を維持する負担を軽くしようというシステムなのです。

別荘を持つと、掃除やお手入れなどの管理が大きくなります。また、定住しない限り、実際にどれだけ利用できるか



「貸別荘」のしくみ



## 「貸別荘」って何?

では、「貸別荘」のしくみはどうなっているのでしょうか?

簡単にいふと、次のようにになります。



## 八ヶ岳に別荘を持つかしこい方法

### 定期的な収入が得られ、コストを減らせる

#### いちばん気になる「管理」の心配がなくなる



「貸別荘」のオーナーになれば、維持や管理の負担を減らせます。

「いつかは」と思っている方にとって、おそらく最もかしこい方法だと思います。

「いつかは八ヶ岳に別荘を持ちたい」と考へて、将来に入れる機会を逃がしてしまったり、夢をあきらめてしまったりするようになつたら、とてももつたない

と思います。

「いつかは八ヶ岳に別荘を持ちたい」と考へて、将来に入れる機会を逃がしてしまったり、夢をあきらめてしまったりするようになつたら、とてももつたない

と思います。

「いつかは八ヶ岳に別荘を持ちたい」と考へて、将来に入れる機会を逃がしてしまったり、夢をあきらめてしまったりするようになつたら、とてももつたない

はないでしょうか。

では、「貸別荘」のしくみはどうなっているのでしょうか?

簡単にいふと、次のようにになります。

★セラヴィリゾート泉郷から別荘を購入する

★その別荘をセラヴィリゾート泉郷と賃貸借契約を締結する

★セラヴィリゾート泉郷は、お借りした別荘を貸別荘として運営し、賃料をお支払いする

★利用したい時は、予約をすればオーナー様は格安の料金で利用できる

★セラヴィリゾート泉郷に貸すか、自分専用の別荘にするかを、毎年選べる

ようするに、自分の別荘を持ち、年中使わないのであれば、空いている期間は人に貸して別荘を維持する負担を軽くしようというシステムなのです。

別荘を持つと、掃除やお手入れなどの管理が大きくなります。また、定住しない限り、実際にどれだけ利用できるか

でしようか。

では、「貸別荘」のしくみはどうなっているのでしょうか?

簡単にいふと、次のようにになります。

★セラヴィリゾート泉郷から別荘を購入する

★その別荘をセラヴィリゾート泉郷と賃貸借契約を締結する

★セラヴィリゾート泉郷は、お借りした別荘を貸別荘として運営し、賃料をお支払いする

★利用したい時は、予約をすればオーナー様は格安の料金で利用できる

★セラヴィリゾート泉郷に貸すか、自分専用の別荘にするかを、毎年選べる

ようするに、自分の別荘を持ち、年中使わないのであれば、空いている期間は人に貸して別荘を維持する負担を軽くしようというシステムなのです。

別荘を持つと、掃除やお手入れなどの管理が大きくなります。また、定住しない限り、実際にどれだけ利用できるか

でしようか。

では、「貸別荘」のしくみはどうなっているのでしょうか?

簡単にいふと、次のようにになります。

★セラヴィリゾート泉郷から別荘を購入する

★その別荘をセラヴィリゾート泉郷と賃貸借契約を締結する

★セラヴィリゾート泉郷は、お借りした別荘を貸別荘として運営し、賃料をお支払いする

★利用したい時は、予約をすればオーナー様は格安の料金で利用できる

★セラヴィリゾート泉郷に貸すか、自分専用の別荘にするかを、毎年選べる

ようするに、自分の別荘を持ち、年中使わないのであれば、空いている期間は人に貸して別荘を維持する負担を軽くしようというシステムなのです。

別荘を持つと、掃除やお手入れなどの管理が大きくなります。また、定住しない限り、実際にどれだけ利用できるか

でしようか。

では、「貸別荘」のしくみはどうなっているのでしょうか?

簡単にいふと、次のようにになります。

★セラヴィリゾート泉郷から別荘を購入する

★その別荘をセラヴィリゾート泉郷と賃貸借契約を締結する

★セラヴィリゾート泉郷は、お借りした別荘を貸別荘として運営し、賃料をお支払いする

★利用したい時は、予約をすればオーナー様は格安の料金で利用できる

★セラヴィリゾート泉郷に貸すか、自分専用の別荘にするかを、毎年選べる

ようするに、自分の別荘を持ち、年中使わないのであれば、空いている期間は人に貸して別荘を維持する負担を軽くしようというシステムなのです。

別荘を持つと、掃除やお手入れなどの管理が大きくなります。また、定住しない限り、実際にどれだけ利用できるか

でしようか。

では、「貸別荘」のしくみはどうなっているのでしょうか?

簡単にいふと、次のようにになります。

★セラヴィリゾート泉郷から別荘を購入する

★その別荘をセラヴィリゾート泉郷と賃貸借契約を締結する

★セラヴィリゾート泉郷は、お借りした別荘を貸別荘として運営し、賃料をお支払いする

★利用したい時は、予約をすればオーナー様は格安の料金で利用できる

★セラヴィリゾート泉郷に貸すか、自分専用の別荘にするかを、毎年選べる

ようするに、自分の別荘を持ち、年中使わないのであれば、空いている期間は人に貸して別荘を維持する負担を軽くしようというシステムなのです。

別荘を持つと、掃除やお手入れなどの管理が大きくなります。また、定住しない限り、実際にどれだけ利用できるか

でしようか。

では、「貸別荘」のしくみはどうなっているのでしょうか?

簡単にいふと、次のようにになります。

★セラヴィリゾート泉郷から別荘を購入する

★その別荘をセラヴィリゾート泉郷と賃貸借契約を締結する

★セラヴィリゾート泉郷は、お借りした別荘を貸別荘として運営し、賃料をお支払いする

★利用したい時は、予約をすればオーナー様は格安の料金で利用できる

★セラヴィリゾート泉郷に貸すか、自分専用の別荘にするかを、毎年選べる

ようするに、自分の別荘を持ち、年中使わないのであれば、空いている期間は人に貸して別荘を維持する負担を軽くしようというシステムなのです。

別荘を持つと、掃除やお手入れなどの管理が大きくなります。また、定住しない限り、実際にどれだけ利用できるか

でしようか。

では、「貸別荘」のしくみはどうなっているのでしょうか?

簡単にいふと、次のようにになります。

★セラヴィリゾート泉郷から別荘を購入する

★その別荘をセラヴィリゾート泉郷と賃貸借契約を締結する

★セラヴィリゾート泉郷は、お借りした別荘を貸別荘として運営し、賃料をお支払いする

★利用したい時は、予約をすればオーナー様は格安の料金で利用できる

★セラヴィリゾート泉郷に貸すか、自分専用の別荘にするかを、毎年選べる

ようするに、自分の別荘を持ち、年中使わないのであれば、空いている期間は人に貸して別荘を維持する負担を軽くしようというシステムなのです。

別荘を持つと、掃除やお手入れなどの管理が大きくなります。また、定住しない限り、実際にどれだけ利用できるか

でしようか。

では、「貸別荘」のしくみはどうなっているのでしょうか?

簡単にいふと、次のようにになります。

★セラヴィリゾート泉郷から別荘を購入する

★その別荘をセラヴィリゾート泉郷と賃貸借契約を締結する

★セラヴィリゾート泉郷は、お借りした別荘を貸別荘として運営し、賃料をお支払いする

★利用したい時は、予約をすればオーナー様は格安の料金で利用できる

★セラヴィリゾート泉郷に貸すか、自分専用の別荘にするかを、毎年選べる

ようするに、自分の別荘を持ち、年中使わないのであれば、空いている期間は人に貸して別荘を維持する負担を軽くしようというシステムなのです。

別荘を持つと、掃除やお手入れなどの管理が大きくなります。また、定住しない限り、実際にどれだけ利用できるか

でしようか。

では、「貸別荘」のしくみはどうなっているのでしょうか?

簡単にいふと、次のようにになります。

★セラヴィリゾート泉郷から別荘を購入する

★その別荘をセラヴィリゾート泉郷と賃貸借契約を締結する

★セラヴィリゾート泉郷は、お借りした別荘を貸別荘として運営し、賃料をお支払いする

★利用したい時は、予約をすればオーナー様は格安の

# 「貸別荘システム」のココが知りたい!

**Q1** セラヴィリゾート泉郷は、八ヶ岳での実績はどれくらいあるの?

1970年の創業以来、52の分譲地を開発し、約3297区画を販売してきました(2011年9月現在)。八ヶ岳に根付いた分譲会社であると自負しております。

**Q2** 「貸別荘」は、将来個人の別荘にすることはできるの?

セラヴィリゾート泉郷との建物賃借契約は1年ごとですので、契約を継続しなければ、いつでもオーナー様個人の別荘になります。

**Q3** 賃料(家賃収入)は保証してもらえるの?

賃料には固定賃料型と稼働連動型の2種類があり、新築やリニューアル別荘は固定賃料型で賃料を保証します。なお、賃料は貸別荘の立地や築年数、広さなどによって決められます。

**Q5** 「貸別荘」の家具や備品は誰が揃えるの?

特にご指定がない限り、セラヴィリゾート泉郷が手配いたします。建物賃借契約の終了時にはご返却いただきます。

**Q7** いつでも、好きなときに予約が取れますか?

ゴールデンウイークやお盆などのシーズンは大変混雑するため、必ずしも予約が取れないことがあります。なお、予約は半年前からできます。

**Q9** 一般の利用者が泊まることで、別荘が傷まない?

入念な清掃を行いますが、一般客の宿泊により通常の住宅並みに劣化すると思われます。これまでの経験上、同じ築年数の建物と比べると貸別荘運営をしている方が状態の良いものが多いです。

**Q4** 「貸別荘」の利用料金はいくらですか?

契約の種類によって多少変わってきますが、多くの場合お1人様1泊1,260円です。その他にもレストラン割引などの特典をご用意しております。

**Q6** 火事や盗難などのトラブルが起きたらどうなるの?

万一、「貸別荘」で不測の事態が起きた場合、オーナー様にお知らせするとともに、セラヴィリゾート泉郷が責任を持って対処いたします。

**Q8** 個人の持ち物を、別荘に置けますか?

オーナーボックス(専用の収納庫)をご用意していますので、そちらに保管できます。大型テレビなども設置できますが、修理などの費用はオーナー様の負担になります。

**Q10** 問い合わせをすると、しつこい営業をされない?

お問い合わせの電話をいただいたお客様にご要望などを伺っておりますが、しつこくお電話したり、お客様のお宅を訪問したりするようなことは一切ありません。

## 「貸別荘経営の手引き」を差し上げます

「貸別荘」についての詳しい資料をご用意しています。  
興味を持たれた方は、お気軽にお問い合わせください。

0120-329-008 セラヴィリゾート泉郷不動産事業本部



	「貸別荘」	個人の別荘
別荘の所有権は	あり	あり
契約は	セラヴィリゾート泉郷と毎年、建物賃借契約を行う	売買契約のみ
賃料(家賃収入)は	あり	なし
光熱水費は	セラヴィリゾート泉郷が負担	個人が負担
宿泊は	予約を取る必要あり(有料)	自由
通常の清掃は	セラヴィリゾート泉郷が行う	個人が行う
管理業務は	セラヴィリゾート泉郷が行う	個人が行う
●通風 ●草刈り ●ワックスかけ清掃 ●水抜き ●屋根清掃 ●消耗品の補充 など		
修繕・補修業務は	セラヴィリゾート泉郷が行う(有料)	個人が行う
●ボイラー交換 ●外壁・フェンスの塗装 ●水道管の補修工事 ●屋根ふき替え など		
保安・防犯業務は	セラヴィリゾート泉郷が行う	個人が行う

なるべく維持、管理の負担を減らして、八ヶ岳での田舎暮らしや二地域居住を楽しみたいという方に最適。  
更新は1年契約なので、ご自分の別荘に変更することもできます。

いつでも好きなときに利用できるが、基本的に自宅と同じように建物の管理ができるという方におすすめします。

「貸別荘」と一般的な個人の別荘を比較してみました。  
どちらにも有利な点がありますが、同じ別荘を持つのでもこんなに違いがあります。

比べてください。同じ別荘でもこれだけ違います

## ⑤ 10月～12月の主要業務

- 敷地内(オーナー様所有地)
  - 秋の一斎草刈キャンペーン(有料業務)
  - 路肩草刈
  - 管理緑地・社有地管理(草刈)
- 公園整備(草刈・植栽管理)
  - 道路舗装修理工事
  - 秋の道路清掃
  - 開放側溝清掃
- ゴミステーション整備(清掃)
  - 一斎水抜き(有料業務)
  - 滑り止め砂設置(危険箇所)
  - 除雪作業(道路・通路)

## ⑥ 下水道使用料金の統一について

北杜市では水道料金と同様に下水道料金の価格改定と使用料金の統一が決まりました。

市内には39箇所の処理場がありますが、現在の下水道使用料金は、旧町村の料金体系となっています。

事業別や地域別等に異なっていた12の料金体系を平成24年4月から「基本料金制」と「累進性」とする料金体系の統一に向けて、準備が進められています。

 水道料金は、基本料金と超過料金との合計に消費税を乗じた額になります。※基本料金は、超過処置は講じません。超過料金のみ超過処置があります。※下水道の処理水量は、市営水道等の使用量をもって汚水量とみなされます。

新料金体系表(平成26年4月から)

項目	処理水量区分	料金単価	項目	処理水量区分	料金単価
基本料金(1ヶ月につき)	0～10m³	1,000円		51～100m³	180円
	11～30m³	110円	超過料金(1m³につき)	101～500m³	190円
	31～50m³	150円		501m³以上	200円

経過処置による調整と新料金統一までのイメージ【「20m³/1ヶ月」使用した場合(税込)】

各地域別現行料金	経過処置①[H24.4～]	経過処置②[H25.4～]	統一料金[H26.4～]
長坂町	2,780	2,590	-190
小淵沢町	2,310	2,310	±0
大泉町	2,200	2,200	±0
	2,400	-190	2,200
	2,250	-60	2,200
	2,200	±0	2,200
			±0

## ⑦ 平成23年10月1日から、建築行為等の届出制度がはじまります。

平成23年10月1日から北杜市まちづくり条例・北杜市景観条例が施行されます。

市内において、10m²以上の建築物の新築、増築、改築、移転の計画がある時には、事前に届出が必要になります。

届出は、行為に着手する30日前までに行わなければならぬため、平成23年10月31

日以降に着手する行為が対象になります。

当社の管理別荘地は一部を除き「山岳高原景観形成地域」(おおむね市内の3つの広域農道(沿道を含む)より外側、山側の地域)に指定されています。

ある一定の面積や高さを越える樹木の伐採や、工作物を造る場合の土地の形質変更

時にも届出が必要になります。

市は提出された行為の内容を、建築物の形態等の基準に照合し、適合と判断した行為については、通知します。

また、不適合と判断した行為については指導を行い、従わない場合は勧告を行います。

## ⑧ 消火栓設置のお願い

 の2度の火災を受けて、管理センターでは現在警備体制の見直しや、消火施設増設の調査・計画を行っています。

とくに昭和期に開発・分譲された別荘地では消火栓が不足しております。

オーナーの皆様の中で敷地内への設置を許可いただける方を募集いたします。

※水道本管の口径不足や水圧不足、周辺の設置状況によりご希望に添えない場合もございますので予めご了承ください。

## ⑨ 薪をお届けいたします。

別荘の薪のストックは大丈夫ですか? 管理センターでは、別荘まで薪をお届けいたします。

薪代金 一束 450円(税込)	宅配料 ●5束まで:1,000円 ●19束まで:500円 ●20束以上:無料
	お申し込みは管理センター 0551-38-4671



## ⑩ フレッツ光供用開始

当社の管理別荘地のほぼ全域でNTT東日本の光回線「フレッツ光」(インターネット接続サービス)の利用ができるようになりました。

今回は当社でお申込を承っております。弊社へのお申し込みでおトクな特典がありますので、詳しくは同封のチラシをご覧ください。

### 各別荘地の提供状況

大泉町(谷戸地区)	平成23年10月3日(月)提供開始
大泉町(西井出地区)	平成23年11月1日(木)提供開始
長坂町(小荒間地区・白井沢地区以外)	提供中
長坂町(小荒間地区)	平成23年10月3日(月)提供開始
長坂町(白井沢地区)	平成23年10月3日(月)提供開始
小淵沢町(全域)	提供中

# 八ヶ岳高原管理センターニュース

Vol.5

9月の後半から急に涼しくなり、八ヶ岳では早くも冬の気配すら感じられるようになりました。

そろそろ冬に向けて、管理センターも準備を始めております。

オーナーの皆様も、別荘の水抜きなど冬準備をお忘れないようお願いします。

いま、電気を使わずエコな暖房器として、薪ストーブのお問い合わせが増えています。

管理センターでは、薪の宅配も行っておりますのでお気軽にご相談ください。

## ① 台風による被害報告

9月に日本列島に上陸した2つの台風により、八ヶ岳高原でも若干の被害を受けております。

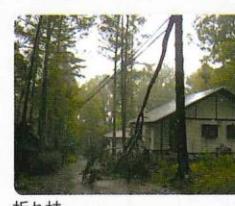
「枯れ川」や水路に大量の雨水が流れ込み、一部の箇所で湧水や雨水流入による被害が発生しました。

今後の巡回時には、いっそ注意を払い実施してまいりますが、オーナーの皆様も敷地内の樹木の点検をお願いするとともに、安全確保や日照、通風、景観保全の観点からも、敷地内の伐採をおすすめいたします。

大井ヶ森I期別荘地入口付近では、大木が根切れにより倒れ、隣の樹木によりかかっているのを発見し、現場付近を通行

止めにし緊急処理いたしました。今回の2つの台風は、台風の規模に比べ比較的被害は少なかったと思います。ただし大量の雨や大風は、後日、倒木や折枝等が発生する場合もあります。

尚、伐採のお見積りは、お気軽に管理センターまでご相談ください。



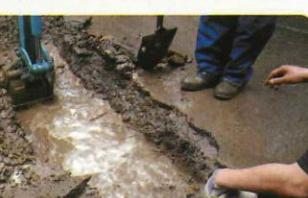
## ② 私設水道管破損補修工事

機材や施設の老朽化による漏水が発生しています。

修理作業・給水停止時間が最短になる様、随時対応してまいります。

### ○水道管漏水の原因

水道本管及び支管の接続部の破損／老朽化や消耗によるポンプ等設備の故障／落雷等による電気系設備の破損



## ③ 道路補修

台風や大雨の影響により、舗装面の傷みが激しくなった箇所を補修しました。

緊急性の高い場所から随時対応しています。(9月は小規模:18ヶ所実施いたしました)

10月以降は広い面積の修理が必要な箇所を対応していきます。



## ④ 要望対応ベスト10 H23.6～8月

当期(平成23年6月～8月)のご要望対応は、多くの下草刈りや屋根の落葉落しのご依頼をいただきました。下草刈りや屋根の落葉落しは別荘地の美観向上や火災防止、気持ちのよい近所づきあいに欠かせません。ご協力ありがとうございました。またハチが多く発生し「ハチの巣駆除」の出動回数が昨年比1.5倍とな

### ご要望内容

1	下草刈り(春)	188件	6	清掃・ハウスクリーニング	32件
2	屋根落葉落し	159件	7	地デジアンテナ工事	31件
3	害虫駆除	59件	8	給湯器具調整	28件
4	ゴミ処分	49件	9	テレビ	27件
5	リネン貸出	40件	10	水道修理	26件

ハケ岳だより／お知らせ

## ハケ岳リゾートバスの運行時間が変わります。

10月からハケ岳リゾートバスの運行が大きく変わります。週末のみの運行となり、12月以降は運行がなくなります。

11月30(水)までの平日は下記ダイヤにて無料送迎バスを運行いたします。

尚、わんわんパラダイス9:00発、ネオオリエンタルリゾートハケ岳高原9:05発の便につきましては、

前日午後8:00までにご予約が必要です。ご利用の際は事前にフロントまでご連絡下さい。

**お問い合わせ** ネオオリエンタルリゾートハケ岳高原 TEL:0551-38-2336

わんわんパラダイス発	9:00 ※前日20:00までに要予約	10:10	11:20	14:30	16:25
ネオオリエンタルリゾートハケ岳高原	9:05 ※前日20:00までに要予約	10:15	11:25	14:35	16:30
小淵沢駅着	9:25	10:35	11:45	14:55	16:50
小淵沢駅接続電車	9:37(特)新宿行 9:36(特)南小谷行	10:40(特)新宿行 10:44(特)松本行	12:05(普)高尾行 12:45(特)新宿行 12:39(普)松本行 12:59(特)松本行	15:12(普)高尾行 16:05(特)新宿行 15:00(特)松本行 17:02(特)松本行	17:41(特)新宿行

※道路事情により、到着時刻が前後する場合がございます。予めご了承ください。 ※事前予約がない場合、9:00発車の便は運行いたしません。ご注意ください。 ※2011年11月30日まで有効

小淵沢駅発	10:50	11:50	15:10	17:10
ネオオリエンタルリゾートハケ岳高原	11:10	12:10	15:30	17:30
わんわんパラダイス着	11:15	12:15	15:35	17:35

※道路事情により、到着時刻が前後する場合がございます。予めご了承ください。 ※事前予約がない場合、ネオオリエンタルリゾート9:00発車の便は運行いたしません。ご注意ください。 ※2011年11月30日まで有効

## ハーベストバス運賃改定のお知らせ

東京・新宿 ⇄ ハケ岳・清里及び蓼科便のハーベストバスの料金がかわります。

震災やガソリン代の高騰、その他の諸事情により12月1日出発分より下記料金になります。

平日	1,900円 ▶ 2,000円
土・日・祝・特定日	2,400円 ▶ 2,500円

ご利用の際はネオオリエンタルリゾートハケ岳高原でご予約ください。上記料金は割引料金が適用されています。



## 別荘地一斉水抜きのお知らせ

冬を目前に控え、ハケ岳高原管理センターでは冬季の一斉水抜きを行います。

水抜きは凍結事故を防ぐ大事な作業です。お申し込みは11月10日(木)までです。

お申し込み

ハケ岳高原管理センターへ  
TEL:0551-38-4671 FAX:0551-38-0910 e-mail:8kanri@izumigo.co.jp

## 私たちの管理業務について ご紹介します! VOL.5【ボイラー修理編】

一年を通じて出動頻度の多いボイラーや暖房器の外部機器トラブル。

水抜き忘れによる機器内部の凍結や着火不良などこれからの季節は要注意。

特にしばらくぶりで別荘を訪れた際は、特にご注意ください。



2

電話対応



1

電話受付



作業  
スタート

3

現場出動



4

確認・作業



5



今回のボイラー不着火を  
はじめ、これから季節にたい  
水道トラブル等、何なりと  
お気軽にお相談下さい。

何かお困りの事がありまし  
たら、私たちにご連絡ください。

八ヶ岳  
管理センター

tel.0551-38-4671

**貴重な地豆、青大豆の枝豆を召し上がり**

今回収穫するのは6月に行われた「新緑まつり」で種まきした青大豆。国内でも極めて流通量の少ない大豆です。NPO法人えがおつなげの代表理事、曾根原さんが初めてハケ岳での野菜作りに取り組んだ際に地元の農家の方から譲っていただいた貴重なものです。そんな青大豆を、「枝豆」として収穫しました。

残念ながら当日は、小雨の中の作業でしたが、皆さんとても生懸命に作業をしていました。

枝豆 자체は小さいけれど、枝の部分はとっても大きく、意外にも力仕事でした。サツマイモの方はとくに、雨を含んだ土が重く、おもむきを引っこ抜くのは苦労。参加したお子様も、「私もおもが取れたよ」と元気な声が飛び交いました。収穫時間が少し早かったため、小ぶりでかわいいお芋がたくさん取れました。



この青大豆は固定種と呼ばれ、種苗メーカーが販売する種と違い、何世代にもわたり、絶えず選抜・淘汰され、ハケ岳の気候・風土に適応した地野菜です。



**お待ちかね！ 収穫野菜でBBQ大会！**

収穫が終わったら後はお楽しみのBBQ大会！ フォレストガーデンで収穫したエダマメ・サツマイモをはじめ、井上農場の朝採り野菜と一緒に味わいました。ひと仕事した後のビールの味は格別！自分で植え、収穫した野菜の味は忘れられません。採れたての青大豆は茹でると濃い緑色になり、食べると豆本来の味が口中いっぱいに広がります。皆さんとも楽しく、美味しく、ワイワイBBQを楽しみました。

来年2月にはこの豆で味噌を仕込みます。青大豆の味噌も楽しみです。

当日の天気や、天候の影響による野菜の生育状態などにより、日程が変更する場合があります。  
最新の情報はホームページ、または「ハケ岳スタイル」でお知らせしています。

泉郷ファーム 検索 [www.resortlife.jp/farm](http://www.resortlife.jp/farm)

### 「手前みそ」が一番おいしい味噌作り体験ツアー

自社農場産の北杜市の地豆「青大豆」で手作り味噌を作りませんか。米麹、麦麹の両方使用する甲信地方に伝統方法で仕込み、青大豆本来の甘みやうま味をまろやかに引き出します。



日時  
2/4(土)  
10:30~15:00  
参加費用: ¥3,000/1人  
内 容: 味噌作り、ほうとう作り

### 美味しい蕎麦はソバからつくる「蕎麦打ち体験ツアー」

美味しい蕎麦を食べたいなら「ソバ」からつくる。泉郷自社農場で栽培した蕎麦をハケ岳の清冽な水で打ちます。100%ハケ岳南麓産の蕎麦を味わってください。蕎麦粉のお土産付。



日時  
11/26(土)  
10:00~15:00  
参加費用: ¥3,000/1人  
内 容: 蕎麦打ち体験、いも煮、餅つき

### 有機野菜栽培にチャレンジ「井上農場のプチ農業体験」

JAS認定の有機野菜作りにチャレンジ。甘~いたまねぎと香り高いニンニクの植え付け体験。井上農場のタマネギは大玉で甘味が強いのが特徴。果物並みの糖度10。収穫時は来年6月、採れたて新タマネギ10kgとニンニク1kgをお持ち帰り。

日時  
10/23(日)  
1回目 9:00~12:00  
2回目 13:00~16:00  
参加費用: ¥5,000/1人  
(小学生以下無料)  
定員: 30名  
内 容: タマネギ、ニンニクの苗植え



### 大人から子供まで楽しめる「サツマイモ・大豆収穫体験」

北杜市の地豆、希少な青大豆とホックホクのさつまいもの収穫体験。掘りたてのさつまいも2kgと青大豆をお持ち帰りいただきます。

日時  
10/22(土)  
13:00~  
参加費用: ¥2,000/ひと組  
定員: 20組  
内 容: タマネギ、ニンニクの苗植え

ハケ岳の耕作放棄地の活用と無農薬・無化学肥料栽培の野菜作りをお手伝いします。

**泉郷ファーム 今後のスケジュール**



### 各種ご要望承ります。

- 使用しなくなった別荘を売却したい。
- 定住するので今の別荘を増改築したい。
- 別荘の掃除をしてほしい。
- 庭の木を伐採してほしい。
- 古くなった別荘を建替えたい。
- 軒下のハチの巣をとってほしい。
- 中古物件の情報がほしい。
- 土地を探している。
- 別荘を新築したい。
- 別荘を借りたい、貸したい。等々…。

こんなときは  
お気軽にご相談下さい。

### 八ヶ岳ショウルーム 又は管理センターへ

[ショウルーム] tel.0551-32-3242  
 [管理センター] tel.0551-38-4671  
 [本社] tel.0120-329-008  
 e-mail: resort@izumigo.co.jp

土地選び・建築・リフォーム・仲介  
 賃貸別荘に関するることは何でもご相談ください。  
**不動産の売買・活用・メンテナンス**  
**私たちが担当いたします。**

株式会社セラヴィリゾート泉郷 チャリティーイベント  
**「八ヶ岳 秋まつり」**  
 八ヶ岳泉郷ファーム収穫祭  
**日 に ち** 2011年10月28日(金)・29日(土)・30日(日)

2011年は、国連が定めた国際森林年(the International Year of Forests)です。  
 弊社は、フォレストサポートーズ企業として「美しい森林作り推進国民運動」に協力します。  
 「森をささえよう」「森にふれよう」「木をつかおう」「森とくらそう」の4つのアクションを通じて、「八ヶ岳泉郷ファーム収穫祭」を開催いたします。  
 売上の5%を緑の募金を通じて、東日本震災義援金として寄付させて頂きます。

<b>秋まつり宿泊・イベントプラン</b>	八ヶ岳の秋の味覚を楽しむ「味覚市付」秋の収穫祭プラン <b>「味覚市付」わんわん秋の満喫プラン(お土産付き)</b> <b>青空コンサート &amp; 味覚市開催</b> 【日時】10/30(日) 11:00~14:00	<b>1泊2食付 8,500円(サ税込)~</b> <b>1泊2食付 12,800円(サ税込)~</b> <b>お一人様 500円</b>
-----------------------	--	---

**秋の八ヶ岳 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** tel.0120-329-008 resort@izumigo.co.jp

### 八ヶ岳だより / イベント告知

## 薪ストーブ講習会

別荘の暖房器具人気No.1。最近では一般家庭でも注目されている薪ストーブ。そんな薪ストーブ質感や雰囲気を体感いただけます。電気を使わず、エコで暖か、地球環境にもやさしい暖房器。ちろちろと燃える炎は、心を癒し、芯から体を暖めます。薪ストーブの設置相談、アクセサリー類の展示、販売も行います。どなたでもお気軽にご参加ください。

### 詳細情報

日 時: 10/30(日)  
 11:00~14:00

場 所: フォレストガーデン  
 内 容: 薪ストーブと森のお話、  
 薪ストーブ料理試食、  
 薪割り体験



参加  
無料

## 第2回 ふれあいフリーマーケット

海外の別荘地では定番イベント。別荘オーナーの手作りの小物や雑貨類をはじめ、採りたて新鮮など。住宅設備機器や建築資材、ホテルの什器など別荘地ならではの出店もあります。買い物を楽しみながら、ちょっとエコ、新たな交流の輪も広がります。別荘ライフ相談コーナーでは、別荘のリフォームや、売却相談も承ります。



入場  
無料

日 時: 10/30(日) 10:00~14:00  
 場 所: フォレストガーデン

## 自宅の近くでやまなし暮らしの話が聞ける「甲斐適生活相談会 冬」

やまなし二地域推進協議会では、やまなし暮らしを希望する方のための相談会を行ないます。相談会では各市町村の担当者をはじめ、土地探しや設計、改修などに関する相談、就職・就農、生活環境などに関する相談がまとめてできます。田舎暮らし実践者によるセミナーも併せて開催します。

情報収集したいが何からはじめていいか分からない方、忙しくてなかなか現地に足を運べない方、是非、ご来場ください。

日 時: 12月10日(土)11:00~17:00

11日(日) 10:00~16:00

場 所: 新宿文化センター 展示室  
 〒160-0022 新宿区新宿6-14-1  
 tel.03-3350-1141

甲斐適生活応援隊総合サイト  
<http://www.kaiteki-seikatsu.org/>



相談  
無料

すべてのお申込み、お問い合わせは

**【八ヶ岳ショウルーム】 tel.0551-32-3242**  
**【不動産事業本部／本社】 tel.0120-329-008**



おいしいハケ岳  
母乃味  
**なごみ亭**

自宅に帰ってきたように  
和んでもらいたいとオープンした。  
当社別荘オーナー様が経営する定食屋さん。  
地元産の野菜や、ごはんは知る人ぞ知る  
幻の米“48米(武川米)”を使用。  
毎日来ていただけるように、煮魚定食650円、  
カキフライ定食580円等とリーズナブルな価格。  
お天気の良い日は南アルプスを望むテラス席も心地よい。



**お店** 北杜市長坂町長坂上条1430-14 tel:0551-45-9753  
**DATA** 営業時間 / 11:00~14:00 17:00~20:00 定休日 / 火曜日

## お問い合わせ

**C'est la vie Resort IZUMIGO**  
ホンカ・リゾート泉郷

株式会社 セラヴィリゾート 泉郷  
宅地建物取引業 國土交通大臣(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**

八ヶ岳ショウルーム

〒408-0031 山梨県北杜市長坂町小荒間1860  
**TEL.0551-32-3242**

八ヶ岳別荘

検索

[www.resortlife.jp/](http://www.resortlife.jp/) E-mail:resort@izumigo.co.jp



**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

八ヶ岳の不動産情報は八ヶ岳ショウルームまで!

