

年賀

新年明けまして  
おめでとうございます。

私たちは那須で生まれ那須で育った会社です。  
私たちの目的は、この那須高原に  
安全と安心を提供する事です。

那須  
NASU  
たより

vol.60 2022 新年号

謹んで新春のお慶びを申し上げます。新しい年を迎えるにあたり、ご挨拶申し上げます。

旧年は大変お世話になりまして、誠にありがとうございました。

2021年は、一昨年に引き続き新型コロナウイルスに翻弄された1年となりました。昨年暮れには新たな型のウイルスが発見されるなどの出来事がありましたが、国民のワクチン接種も進み、従来のウイルスに対する防衛や、飲み薬治療薬の完成が間近になるなど、コロナ克服に明るい兆しが見えてまいりました。

さて、那須のリゾート地においては、仕事と行楽を両立させるワーケーション、人混みを避けるための避難所としての別荘を活用などがさらに進んだ一年となりました。別荘のみならず、那須、那須塩原の市街地においても不動産の売買やリフォーム、観光客向けの新規出店が活況であり、新たな生活スタイルが確立し始めております。

リゾート地が再注目され、利用者が増加する一方で、全国的に無断民泊の運営や、火災、騒音、ごみ問題、新旧住民間でのトラブルがさらに増加しております。これに限った話ではございませんが、お互いにマナーを守り思いやりを持って利用することがより楽しんでいただけたかと思えます。

また、令和3年4月に所有者不明土地関係の法律が成立し、登記の義務化、国庫帰属、管理不全土地の管理命令など、令和5年度より順次施行となります。罰則付きの対応となりますので、相続をされて登記を変更されていない方、土地の管理がなされていない方は十分にご留意ください。

今回の所有者不明土地関連法に伴い、別荘地においても所有者がはっきりとわかり、管理責任を負うことによって、不要な人から必要な人へ流動性が高くなり、より良い環境へと変わる足がかりになると予想されます。

昨年の環境整備につきましては、「那須たより」でご報告の通り、順次対応を行ってまいりました。

例年の台風被害は少なかったものの、近年、徐々に多くなってきているゲリラ豪雨、突風などの突発的な被害が拡大傾向にあります。管理のされていない土地に自生する老木が倒れ、隣地の建物の屋根や車両を破損させるなどの事例も引き続きおきております。

別荘地は私有地の為、国、県、地方公共団体の関与が難しく、公共サービスが受けづらくなっており、各別荘地の水道施設、道路、街路灯、標識等はすべて管理会社にて、修繕、維持、管理を行っております。これらのことは最近の判例などでも重要視され、利用実態に関わらず、管理サービスを受ける地権者は、受益者として管理会社へ管理費相当の費用を支払わなければならないとする判決が出てきております。

生活様式も一変している昨今ではございますが、新しい生活様式の一つとして大きく期待される別荘地について、今後ともより良い別荘地管理を目指して活動してまいります。より良い別荘地を作り出す為には、地権者様一人一人の別荘地マナーの意識、ご協力が必要不可欠です。別荘地の共益施設管理は、皆様から頂く共益費の範囲内でしか活動を行えませんので、無駄をできうる限り減らし、効率性を追求し、管理運営する事が責務と考えております。

併せまして、別荘管理、リフォーム、浄化槽管理と個別の管理の充実を行い、皆様の生活の一助となれるよう精進してまいります。

本年も、皆様にとって良い一年であります様、心よりご祈念申し上げますと共に、株式会社那須別荘警備保障に、より一層のご愛顧を賜ります様お願い申し上げます。

令和4年 元旦

株式会社 那須別荘警備保障  
代表取締役 渡邊 昇一  
社員一同

# ◎ 共益施設維持

## 1. 共益施設維持管理作業

### ① 側溝補修工事

管理別荘地内の側溝補修工事を実施いたしました。



側溝補修工事 作業中  
(レークサイド別荘地)



側溝補修工事 作業中  
(那珂川8期別荘地)



側溝補修工事 作業中  
(グレートハイランド別荘地)



側溝補修工事 作業中  
(山吹台9期別荘地)



側溝補修工事 作業中  
(第2緑泉苑別荘地)



側溝補修工事 作業中  
(吉野台別荘地)

### ② 落葉清掃



道路清掃 作業中  
(吉野台別荘地)



道路清掃 作業中  
(那珂川別荘地)



道路清掃 作業中  
(桜台別荘地)

### ③ その他の作業報告



道路への倒木処理 作業中  
(第2緑泉苑別荘地)



電線への倒木を発見して  
東京電力(株)へ通報いたしました  
(景勝苑別荘地)



排泥バルブ設置工事 作業中  
(グレートハイランド別荘地)

# 管理作業報告

## 2. 管理受託業務

別荘地管理業務の委託をいただいた別荘地のご報告となります。



横断溝補修工事 作業中  
(バケーションランド別荘地)



横断溝入替工事 作業中  
(バケーションランド別荘地)



横断溝入替工事 完了  
(バケーションランド別荘地)



落葉清掃 作業中  
(バケーションランド別荘地)



側溝清掃 作業中  
(バケーションランド別荘地)



側溝清掃 作業中  
(バケーションランド別荘地)



落葉清掃 作業中  
(上の原高原別荘地)



落葉清掃 作業中  
(上の原高原別荘地)



側溝清掃 作業中  
(上の原高原別荘地)

## 3. 共益施設維持管理に関する作業状況報告(管理委託業務含む)

No.	作業名	対象別荘地	状況
1	側溝清掃	各管理別荘地	一部完了及び実施中
2	落葉清掃	各管理別荘地	一部完了及び実施中

## 4. 今後の作業予定 (管理委託業務含む)

No.	作業名	対象別荘地	予定
1	除雪作業	各管理別荘地	随時予定
2	側溝清掃	各管理別荘地	随時予定

\*各作業においては、天候等により前後致しますので、ご理解の程、宜しくお願い申し上げます。

# ◎給水施設維持管理業務報告

## 1. 給水施設維持管理作業

本格的な冬を迎え、別荘の水抜作業は完了されたことと思います。また、ご不在時には水道の元栓を閉めていただき、設備機器の保全にはヒーター線を是非、ご利用ください。これから春までは濁水時期でもあります。夜間の凍結防止に水を細く流す際には、割り箸1本分(直径2~3ミリメートル)程の水を出しておくだけでも凍結を防止できますので、節水のご協力をお願いいたします。

今年も皆様に、安全・安心なお水の供給に努めて参ります。本年も更なるご理解とご協力をいただけます様、お願いいたします。



水道施設内敷設替工事 作業中  
(長南寺別荘地)



水道施設内揚水管修理工事 作業中  
(レークサイド別荘地)



水道施設内圧カスイッチ調整工事 作業中  
(景勝苑別荘地)



水道施設内送水管ヒーター線施工工事 完了  
(景勝苑別荘地)

## 2. 水質検査の結果について

毎月水道法で定められた水質検査を実施して、全水道施設の水道水に異常はありませんでした。今後も法定検査を実施して、安全・安心な給水に努めて参ります。

### 浄化槽管理も併せて当社にお任せください！

これからの濁水時期は浄化槽の修繕工事に適しております。地中の水分が少ないため亀裂等が見つかりやすいです。浄化槽の気になることがあれば、当社までお気軽にご相談ください。ご不在時でも現地を確認させていただき、ご連絡をさせていただきます。春に向けて、汲み取りや清掃なども承っております。



浄化槽内部修繕工事 作業中



浄化槽内部亀裂修繕工事 作業中

## 共益施設維持管理のご協力のお願について

平素は、当社業務に関しまして、格別のご理解とご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

別途「別荘地共益施設維持管理協力金納入のご案内」をお送りさせていただきますので、ご協力の程、宜しくお願い申し上げます。

那須高原の別荘地が開発されて半世紀以上の年月が過ぎました。

別荘地は私有地の集合体であり、その管理は、原則として地権者自身で行わなければなりません。しかしながら、別荘地の特性上、多くの地権者が遠方におり、地権者自身による管理は事実上不可能です。そこで、地権者自身に共益費の支払い義務を課し、管理会社に委託することで、別荘地の環境保全、維持管理を行っているというのが全国で一般的な形です。

別荘地管理費に関する法的な動きとして、平成28年南箱根ダイヤランド事件東京高裁判決において、「別荘地の管理契約が、別荘地所有者全員に管理費の支払い義務を課し、それを原資にして全別荘地所有者に共通の不可分の内容の全体管理を行う仕組みを採用した契約であるとして、個別の別荘地所有者による管理契約解除の効力を否定する」という判決、平成31年には、数多くの裁判例や法律専門家による解説等が掲載されている情報誌に、元東京高裁部総括判事の淺生重機弁護士による詳細な特別寄稿「別荘地管理の法律関係」において、別荘地に土地を所有している以上、共益費の支払いは免れないと結論付けております。

令和2年、宇都宮地方裁判所大田原支部において共益施設維持管理協力金及び、給水施設維持管理費の支払いを求めた、不当利益返還等請求事件裁判（原告：管理会社 被告：土地所有者）の判決によれば、「維持管理により不可分的にその利益を享受していると認めるのが妥当であり、したがって被告らは事務管理の債権に対して不可分債務を負うべきであるから、原告は被告に対し事務管理の債務の全額を請求できる。」との判断がなされました。また、新たに令和3年（ハ）第193号共益費等請求事件を提訴し結果として、未納共益費を納めていただき、和解となっております。これら裁判所の判断を基にご案内をしておりますので、ご協力をお願いいたします。

別荘地管理は、正しく共益費をご納入いただいている方により維持管理がなされており、ご納入いただいていない方は、そのサービスにただ乗りをして、不当に利得しているものです。これらは、許されざる行為であり、先の裁判においても大きく問題視されました。

令和3年5月31日をもちまして、平成14年より実施しておりました「八方高原」別荘地の別荘地管理及び水道管理業務を終了させていただきました。

別荘地管理業務は共益費を原資としております。共益費の納入範囲内でしか維持管理業務を遂行できませんので、結果的に別荘地によって管理状況が異なってきます。また、共益費の納入の少ない別荘地は、全体管理を終了せざるを得ない状況となりかねません。つきましては、状況を確認し、管理業務の一部または全部の休止及び終了を検討して参りますので、予め、ご了承ください。



側溝清掃・補修



道路補修・清掃



落葉清掃



給水管漏水修理・維持管理

## ◎警備部より

### 建物管理契約別荘の水抜き作業が完了いたしました。

#### 冬季期間の別荘ご利用のお願いについて

お手数ながらご来邸の際とお帰りの際には、必ず余裕をもって管理事務所までご連絡をお願いします。

冬季期間はトイレのコンセント及びヒーター線を差し込みますので、通常より電気料金が高くなる場合がございますが、設備機器の保全のために、ご了承いただけますようお願いいたします。

また、山間部の天気は変わりやすく、一夜明けて積雪となることや、道路の路面が凍結いたします。冬季期間のご来邸の際には、安全のために冬タイヤを装着されるか、チェーンの準備をお願いいたします。



#### 「発砲厳禁」のポスターを掲示しました。

本年2月15日まで栃木県は狩猟期間となっております。

当社では、別荘地内の安全・安心と、滞在される皆様の危険防止のために、「発砲厳禁」のポスターを掲示させていただきました。

狩猟期間内は掲示させていただきますので、ご理解とご協力をお願いいたします。

## ◎リフォーム部より

長年、那須高原の別荘をご愛用いただきオーナー様から、古くなった別荘を建て直すご相談を受け、この度、お手伝いさせていただくこととなりました。昨年夏の建物解体工事から今年春の完成に向けて、只今、より良いものを提供すべく、鋭意建築中でございます。20年以上別荘管理契約を継続して下さっているオーナー様から当社へ建築まで熱望いただき、当社にとってもこの上ない喜びでございます。

別荘も長くご利用いただきますと、劣化等が目に見えるところもあると思います。当社ではご連絡いただければ、ご不在時でも現場確認させていただき、修繕などのご相談をさせていただきます。

別荘のご利用が多くなる春に向けて、この機会にお見積りだけでも、是非、ご検討をお願い申し上げます。



古い建物の解体工事 作業中



建物解体後の砕石敷き 作業中



基礎工事立上り 作業中



建方工事 作業中



建方工事 作業中



棟上げ工事 作業中

## 「通学防犯パトロール」



那須町立那須高原小学校



那須町立田代友愛小学校

## 掲示板

### 1. 当社設置のごみステーションは契約者専用です。

当社設置のごみステーション（五峰苑管理事務所・バケーション管理事務所併設）は、当社との契約者専用のごみステーションです。契約の無い方のご利用は不法投棄となりますので、ご遠慮下さい。

また、共益施設維持管理協力金には、ごみステーションの利用は含まれておりませんので、別途ご契約をいただきます様、お願いいたします。

ごみの仕分けは自治体により定められております。違反があると回収されない為、ルールに則った分別を必ず行ってください。是非、那須町役場のホームページでご確認をお願いします。

那須町役場 ホームページ <https://www.town.nasu.lg.jp/index1.html>

「那須町トップページ」→「くらしの情報」→「ごみ・環境」→「ごみ」→「3. ごみの分け方・出し方」

### 2. 当社管理地内での工事着手届の徹底をお願いします。

当社管理地内の工事においては、工事着手届出の徹底をお願いします。別荘地内の工事全般において施主や近隣の方とのトラブルや共益施設の破損等の苦情が寄せられております。

このようなトラブルを招かない為にも、工事の届出の徹底と、不審な業者を見かけた際には当社までご一報をいただけます様、お願いいたします。

### 3. 倒木について

増え続ける倒木被害につきまして、道路等への倒木で通行に支障がでた場合、緊急対応時の撤去費用等をその倒木の土地所有者様へご請求させていただくことがあります。

また、専有部分については当社は関与できず、当事者で問題を解決して頂くこととなります。被害者から警察へ被害届を出されたり、弁護士からの損害賠償請求が届くなどの事例が増えております。

このような事例から被害を出す前にご所有地の確認及び木の伐採等をご検討ください。

### 4. 野外焼却（野焼き・たき火など）は禁止されております。

「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」第16条の2により、野外焼却は禁止されております。特に別荘地は山火事へとつながる可能性が極めて高いため、絶対に行わないでください。

ドラム缶等を使用してゴミを燃やすことも野外焼却に該当いたします。家庭から出るごみは、各自治体のごみの分別に則って、指定袋に入れてごみステーションへお出しください。

昨年2月の栃木県足利市の山林火災は、ハイカーなどの火の不始末が原因と言われておりますが、鎮火までに1週間以上の消火活動を要し、近隣の住人には避難勧告が出されるなど大規模な火災となりました。

また、昨年秋から那須の別荘地で建物火災が続けて発生しております。那須高原も冬季は乾燥した強い風の日が多くなりますので、野外での火の始末には十分にご注意をお願いいたします。薪ストーブやバーベキュー後の灰などの残り火などにも油断することなく、適正な処置を重ねてお願いいたします。

過去に薪ストーブの煙突等からの出火もございましたので、メンテナンスについてもご確認ください。

## (株)那須高原別荘販売からのお知らせ

新年あけましておめでとうございます。

昨年中は数多くのお取引をいただきまして誠にありがとうございました。

本年も何卒よろしくお願い申し上げます。

昨年は一昨年に引き続き、新型コロナウイルス感染症の影響により、避難所や、第2の仕事場などを求めて売買が活況であり、現在も継続しております。さらに別荘のみならず、様々な施設が建設され、那須高原全体が盛り上がってきております。

毎号、売れやすい物件の特徴をお知らせしておりますが、やはり、しっかり手入れをされて即、使用可能な物件は多少高くとも成約に至っております。逆に、手入れが必要な物件はたとえ適正な価格でも、なかなか成約に至らないのが実情です。

別荘の売却にあたっては、良い時期となっていると感じますので、この機会に修繕など実施していただき、売り手も買い手も気持ちよく継承できるようにお手伝いをさせていただければと存じます。

また、売却のみならず、敷地買増などの購入希望についても承っております。その他不動産に関するご相談も随時受け付けておりますので、お気軽にご相談ください。



リゾート不動産のことなら、当社へご相談ください。

### 株式会社 那須高原別荘販売

〒325-0001 栃木県那須郡那須町大字高久甲4302-1

<http://www.vacation-land.co.jp> 那須インターより車で3分!

TEL : 0287-74-3191 FAX : 0287-74-3192

## 管理事務所のご案内

### 五峰苑管理事務所

〒325-0302 栃木県那須郡那須町大字高久丙1147-370

TEL 0287-76-3000(代表) FAX 0287-76-1033

### バケーション管理事務所

〒325-0302 栃木県那須郡那須町大字高久丙2846-84

TEL 0287-77-2420 FAX 0287-77-2043

### 戸田岩崎管理事務所

〒325-0101 栃木県那須塩原市西岩崎232-209

TEL 0287-74-2100

### 那須街道出張所

〒325-0001 栃木県那須郡那須町大字高久甲4300-1

TEL 0287-63-0001

## 緊急連絡先(緊急要請・事故等)

### 090-2453-1177

緊急病院	菅間記念病院	0287-62-0733
近隣病院	白河病院	0248-23-2700
	白河厚生総合病院	0248-22-2211
内科	もみの木医院	0287-76-4333
歯科	那須高原歯科	0287-74-6480

## 管理事務所 MAP

