



那須 NASU たより

vol.55 2020 秋号

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。

新型コロナウイルス感染症が一日でも早く終息へ向かいますことと共に、
皆様のご健康をお祈り申し上げます。

1. 共益施設維持管理作業

① 側溝清掃

今年9月11日夜に那須塩原市と那須町の一部に土砂災害警戒情報が発令されました。長かった梅雨があけてからも雷を伴う集中豪雨などがあり、随時側溝の確認や溢れた土砂等の除去作業にあたりました。



側溝清掃 作業中
(グレートハイランド別荘地)



側溝清掃 作業中
(グレートハイランド別荘地)



側溝清掃 作業中
(桜台別荘地)



側溝清掃 作業中
(レークサイド別荘地)



側溝清掃 作業中
(吉野台別荘地)



側溝清掃 作業中
(景勝苑別荘地)

② 倒木処理



倒木処理 作業中
(桜台別荘地)



倒木処理 作業中
(第二緑泉苑別荘地)



倒木処理 作業中
(吉野台別荘地)

③ その他の作業報告



植栽作業



配水管漏水修理工事
(レークサイド別荘地)



送水管漏水修理工事
(景勝苑別荘地)

管理作業報告

2. 管理委託業務

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。



道路補修工事
(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)



側溝清掃 作業中
(バケーションランド別荘地)



浸透樹清掃 作業中
(バケーションランド別荘地)



浸透樹清掃 作業中
(バケーションランド別荘地)



水道施設内枝打ち 作業前
(上の原高原別荘地)



水道施設内枝打ち作業 完了
(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	道路補修工事	バケーションランド別荘地	完了
2	側溝清掃	各管理別荘地	一部完了

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	落葉清掃	各管理別荘地	随時予定
2	除雪作業	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、ご理解の程よろしくお願いたします。

◎給水施設維持管理業務報告

1. 給水施設維持管理作業

例年通り、夏季期間は水道施設敷地内の環境整備作業を実施いたしました。その他にも施設内の制御盤を交換し、漏水調査とその修繕工事を実施して、水道施設のメンテナンスを実施いたしました。

皆様に安全で安心な水道をいつでもご利用いただくために、毎日の点検業務を行っております。今後ともご理解とご協力のほど、よろしくお願いいたします。



施設制御盤交換工事 (那珂川8期別荘地)



水道施設内環境整備 (那珂川別荘地)



水道施設内環境整備作業中 (八方高原別荘地)



水道施設屋根の高圧洗浄作業中 (八方高原別荘地)

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！

定期点検で浄化槽内部の異常を発見するケースが増えております。オーナー様へ現状を報告し、修繕工事を受注いたしました。地中に埋設されている浄化槽内部の亀裂等異常の理由は様々ございますが、まずは敷地内できれいな排水が行われるように当社の浄化槽管理をお勧めいたします。

浄化槽はブロアーから空気が送り込まれて、正常に機能いたします。ブレーカーを落としてしまうと、空気が送れず微生物が死んでしまい、悪臭の原因となります。異変などで気になることがあれば、お気軽にご相談ください。



浄化槽内亀裂修繕工事 作業中



浄化槽内亀裂修繕工事 完了

共益施設維持管理のご協力のお願いについて

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。避暑のためだけでなく、年間を通してお使いいただける別荘や、その別荘利用から那須に定住された方も多くいらっしゃいます。

別荘地は分譲された当初から、行政サービス直轄外の区域として、道路や側溝、水道施設などは、地権者の皆様の共益施設として整備され、現在もご利用いただいております。しかしながら経年劣化等による道路や側溝の補修、修繕等や、突発的な水道管破裂による漏水緊急工事が増えており、日々の巡回や点検の重要性が高まっております。

また、高原の自然に囲まれた環境は、時に台風や大雨、大雪や強風等により被害を被り、今までも本誌でご報告させていただいた通りです。

近年、新聞・テレビ等で別荘地の問題が報道されるのが増えております。古くなっていく共益施設を維持・管理するためにも、別荘地の受益者負担の原則から、地権者全ての皆様の平等なご負担が不可欠となります。

最近、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。これら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。

併せまして、悪質な場合は訴訟を提起させていただくことを検討しております。

また、ご所有者様から隣地の所有者への問い合わせが増えております。これは伸びた枝木が境界を越えていたり、傾いて倒れそうな大木の問い合わせ以外にも、蜂の巣や不法投棄など危険を伴う場合もございます。

これらの場合、第三者に被害が出た場合、土地所有者様が賠償責任を負う場合も有りえますので、常に当社とご連絡が取れるようにご協力をお願いします。



道路補修・清掃



側溝清掃・補修



道草刈り



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は11月開始予定のお知らせです。

管理別荘の水抜き作業を順次実施させていただきます。水抜き後の急なご連絡ですと、水出作業に時間が掛かり、お待たせしてしまう為、**別荘ご利用前日までに管理事務所へのご来邸のご連絡**をお願いいたします。

冬季期間にトイレのコンセント及びヒーター線を凍結防止のため差し込みますので、通常より電気料金が高くなる場合がありますので、ご了承くださいませお願いいたします。



今年の8月以降は蜂の巣駆除のご依頼が多くありました。

こちらの写真は、蜂が多くいたため積み重なった落葉を払って発見した地中のスズメ蜂の巣を駆除した際の写真です。

寒くなってきましたが、種類によってはまだ活動している蜂もおりますので、十分にお気をつけください。

蜂に限らず、野生動物の被害が増えております。これからは山中の餌が少なくなりますので人家に近づくこともあります。

敷地内に餌となるようなものは絶対に置かない様をお願いいたします。

近年は暖冬が続いておりますが、いつ急変するかわかりませんので、別荘にお出でになる際は冬タイヤ等のご準備もお忘れなくお願いいたします。

◎リフォーム部より

今回は屋根の塗装工事とコンクリートテラスのご依頼いただきましたので、ご紹介させていただきます。

経年劣化による屋根の色落ちなどを放っておくと雨漏りの原因になることがあります。屋根を洗浄してから塗装工事を実施いたしました。また、古くなったウッドデッキをコンクリートテラスに作り替えましたので、これからは雨風に強く、テラスのお掃除がずっと楽になると思います。

これからも皆様の別荘ライフをお手伝いさせていただきたく存じます。



工事前 外観



屋根の高圧洗浄作業中



屋根の塗装工事作業中



コンクリートテラス 打設作業中



工事完了



外観 工事完了

「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・バケイションランド管理事務所併設）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、別途ご契約いただきますようお願いいたします。

未契約者による利用者間のトラブルや不法投棄など、目に余る状況が出てきております。



不法投棄された量

今回も量の不法投棄がございました。

量は燃えるごみではありません。

ごみの分別は那須町によって定められております。

警察・行政への通報はその都度行っておりますが、余りにも目にあまる状況では、ごみステーションの閉鎖とも成りかねません。

ごみ分別表

品目	分類
竹ぼうき	粗大
風呂(たこ)	可燃
量(一度に10枚まで)	粗大
卓球台	粗大
脱臭剤	可燃
タッパー	可燃
タバコの吸殻	可燃
タブレット型コンピューター	小型家電

ごみの区分(粗大ごみ)

粗大ごみ

次のところに直接持ち込む

- クリーンステーション那須
(ごみ処理手数料 10kgあたり 150円)
- 広域クリーンセンター大田原
(ごみ処理手数料 10kgあたり 150円)

2. 当社管理地内での工事着手届の徹底をお願いいたします。

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いたします。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

本誌でも再三倒木被害についてご報告させていただき、土地所有者様に賠償責任を負う場合も有りえますとご説明させていただきました。

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事があります。

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事となります。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。

(株)那須高原別荘販売からのお知らせ

新型コロナウイルスの騒動が始まって半年以上が経過致しましたが、皆様におかれましては、お変わりなくお過ごしでしょうか。

那須の観光地は長期の自粛疲れもあってか、8月のお盆時期、9月の大型連休など、多くの方が那須高原を訪れました。当社にも数多くの方にお出でいただき、例年の倍以上の取引をさせていただきました。

働き方の多様性に伴い、東京一極集中から、那須の別荘でテレワークの実施、感染症や災害などの避難場所の確保、大自然の中でリフレッシュを求めるなど、法人、個人問わず別荘をお求めになる方々が急増しています。

今後もこの流れは継続するかと思いますが、買主の目も厳しく、しっかりとメンテナンスがなされているかどうかで売買に至るかどうかの大きな点です。

メンテナンスがされていない良質な物件と、メンテナンスがされている多少劣る物件の両方をお見せすると過半数のお客様が、後者の物件を選択されます。もちろんメンテナンスがされている良質な物件が良いことに間違いありませんが、ちょっと手を入れていただければすぐに売却となりそうな物件が多くあることに歯がゆさを感じております。

売却したいとお考えの方にとっては、またとない機会となりそうです。

ご相談だけでも構いませんので、お気軽にお問い合わせください。



メンテナンスされていない物件



メンテナンスされている物件

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 TEL: 0287-74-3191 FAX: 0287-74-3192
<http://www.vacation-land.co.jp> 那須インターより車で3分!

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

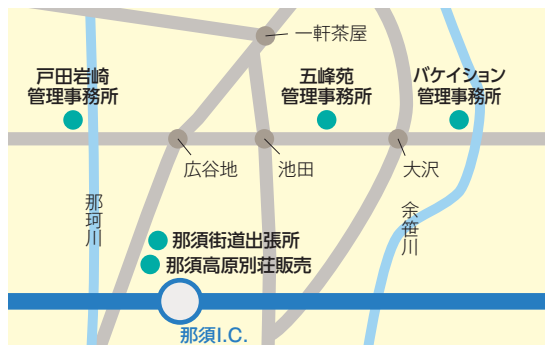
〒325-0001 栃木県那須郡那須町大字高久甲4300-1
TEL 0287-63-0001

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



栃木県公安委員会認定第69号

(株)那須別荘警備保障

〒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