

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.56 2021 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た、誠にありがとうございました。

2020年は、新型コロナウイルスに始まり、新型コロナウイルスに終わる1年でした。全世界の全てに感染症が猛威を振るい、かつてないほどの影響がございました。昨年末に希望のワクチンが出始めたことを契機に、早期に感染症を克服し、明るい未来が来ることを祈念しております。

さて、新型コロナウイルスの蔓延により、那須のリゾート地では仕事と行楽を両立させるワーケーションや人混みを避けるための避難所としての別荘の活用など、那須をはじめ、伊豆や熱海などのリゾート地が再注目され、別荘の活用方法も見直されました。

別荘地が再注目される一方で、全国的に無断民泊の運営や、騒音、ごみ問題、新旧住民間でのトラブルが増加しているようです。別荘地について申し上げますと、別荘地は私有地の集合体であり、地権者自身が自己責任においてすべての対応をすることが前提となっております。中には住民によって自治会を結成し、自分自身で管理をしている少数事例はありますが、現実問題として、多くは地権者自身で管理ができないため、全地権者に委託費の支払い義務を課し、管理会社へ管理を委託し、対応しているのがほとんどです。

2019年12月に宇都宮地方裁判所大田原支部へ、共益費及び給水費の未納者に対し民事訴訟を提訴し、昨年7月に管理会社の訴えを認める判決が出されております。詳細につきましては、本誌5ページ「共益施設維持管理のご協力をお願いについて」をご参照ください。

共益費を負担していない方は、負担している方が受けるサービスにただ乗りしている形となり、今回の裁判でも大きく問題視されました。

当社では、すでに提起している裁判もございますが、規則を守り、しっかりとご負担いただいている皆様のために、費用負担をしなくてよいなどと吹聴している悪質な未納者には毅然として裁判の提起などを通し、平等な費用負担して

いただくべく対応強化を行ってまいりますので、ご協力のほどよろしくお願いいたします。

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、順次対応を行って参りました。

台風などの自然災害は少なかったものの、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が目立ちました。

なお、当社管理内での工事業者トラブルも引き続き出ております。工事箇所を取り違えての解体や、伐採をしてしまったなどの被害があり、当社には無届で工事を行っていたため、どの業者が、いつ被害を与えたかも把握できずに泣き寝入りしたという事例もございました。事故を未然に防ぐためにも、必ず工事着手届をご提出いただけますようお願いいたします。

繰り返しとなりますが、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ます。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。

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参ります。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と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参ります。

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。

株式会社 那須別荘警備保障 社員一同

令和3年 元旦

◎ 共益施設維持

1. 共益施設維持管理作業

管理別荘地内の道路並びに側溝の補修工事を実施いたしました。作業中のご理解とご協力をいただきましたことに深く感謝申し上げます。また時節柄、道路や側溝にたまった落葉を回収して、随時清掃を実施しております。

① 道路補修工事



道路補修工事 作業中
(グレートハイランド別荘地)



道路補修工事 完了
(グレートハイランド別荘地)



道路補修工事 完了
(グレートハイランド別荘地)



道路補修工事 作業中
(第一新那須高原別荘地)



道路補修工事 完了
(那珂川別荘地)



側溝補修工事 完了
(桜台別荘地)

② 落葉清掃



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)



道路清掃 作業中
(レークサイド別荘地)

③ その他の作業報告



倒木処理 作業中
(湯の里村別荘地)



送水管漏水修理工事 作業中
(景勝苑別荘地)



送水管漏水修理工事 作業中
(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)



落葉清掃 作業中
(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)



倒木処理 作業中
(バケーションランド別荘地)



水道施設内草刈作業 実施
(上の原高原別荘地)



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)

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、ご理解の程よろしくお願いいたします。

◎給水施設維持管理業務報告

1. 給水施設維持管理作業

昨年の水道施設の工事をご紹介します。今年も皆様に、安全・安心なお水の供給に努めて参りますので、本年もご理解とご協力の程、宜しくお願いいたします。

さて、ご所有の別荘の水抜作業は実施されたことと思います。お帰りの際には各元栓を閉めていただけます様、お願いします。凍結防止のためにヒーター線等もご利用ください。また、夜間の凍結防止に水を細く流してお休みになる際は、過剰な水量を流すことなく、節水にご協力をお願いします。



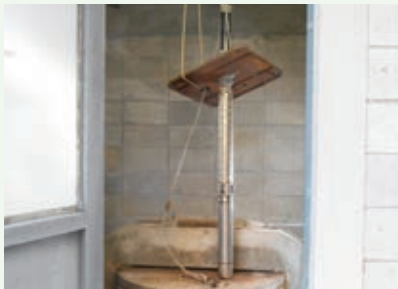
水道施設改修工事 作業中
(桜台別荘地)



水道施設天井改修工事 作業中
(桜台別荘地)



水道施設改修工事 完了
(桜台別荘地)



井戸ポンプ交換工事 作業中
(長南寺別荘地)



井戸配管敷設替工事 作業中
(那珂川八期別荘地)



水道施設内環境整備 作業中
(吉野台別荘地)

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！

浄化槽は建物から出た汚水を微生物の働きで浄化しますが、その微生物に必要な酸素を送るためにブロワが設置されています。ブロワは大変に重要な機械です。

ブロワが壊れて空気が送られないと微生物が死滅しますし、送られてくる空気で浄化槽内部の汚水が攪拌されて汚水の分解が促進されているので、ブロワが壊れては、浄化槽として機能しません。今回はブロワが壊れていることをオーナー様へ報告して、新しいブロワに交換工事を実施させていただきました。

別荘ご不在時もブロワは空気を送り続けております。ご不在時も電気のブレーカーを下げずをお願いします。



手前が古く壊れたブロワで、奥が今回取り付けした新しいブロワ



ブロワ交換工事前の内部
空気が送られずに浄化槽内が
循環されず汚水が溜まった状態



ブロワ交換工事完了後の内部
新しいブロワから送られた空気で
攪拌して汚水分解している状態

共益施設維持管理のご協力について

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。

今後とも別荘地共益施設維持管理協力金（共益費）のご納入を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納入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



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。設備機器の保全のために、ご了承ください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、路面が凍りスリップ事故が発生いたします。

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。



「発砲注意」のポスターを掲示しました。

現在、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、定住（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。

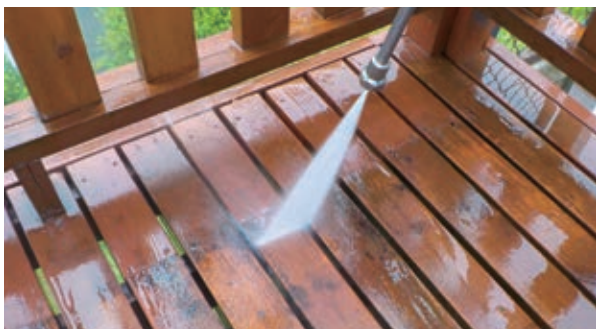
本年 2 月 15 日頃まで掲示させていただきますので、ご理解とご協力をお願いします。

◎リフォーム部より

今回は、別荘にはお馴染みのウッドデッキの塗装工事のご紹介をさせていただきます。

ウッドデッキは野外にあり常に太陽や雨風、積雪にさらされ環境に影響されやすい木材です。塗装が劣化してくると木材に腐食やカビが入り込み、板が割れたり反りかえったりすると木材の耐久性も落ちてまいりますので、そうなる前に定期的に再塗装することをお勧めいたします。

建物の保全のためにも、またウッドデッキの防水性のためにも、この機会にお見積りだけでもご検討ください。



高圧洗浄 作業中



塗装工事 作業中



塗装工事 完了



塗装工事 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ようお願いいたします。

未契約者による不法投棄などは、すぐに警察へ通報しております。

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

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. 害獣駆除実施中です。ペットの放し飼いはしないでください。



「害獣駆除 ワナ設置中」案内

「那須平成の森」の東部において、わなによるニホンジカの捕獲を今年2月中旬まで実施しております。これは「バケイションランド別荘地」と「相鉄の那須別荘地」に隣接する付近となります。また「バケイションランド別荘地」には猪捕獲のわなも設置されておりますので、ご注意願います。

ペットが誤ってわなに近づかないようお散歩の際には、リードをつけてお楽しみください。ペットの放し飼いやなども危険ですので、お止めください。

5. 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、那須町のごみの分別に則って、指定袋に入れてゴミステーションへお出しください。

(株)那須高原別荘販売からのお知らせ

旧年中は大変お世話になりました、誠にありがとうございました。

新型コロナウイルスの影響により、別荘地が再注目され、ワーケーションや避難所にと、すぐに使える中古別荘をお求めになるお客様が多く来店され、盛況となっております。これも日頃からご支援いただいている皆様のおかげでございます。重ねて御礼申し上げます。

今年も、引き続き皆様にご満足いただけるよう、さらに努めて参りますので、変わらぬご愛顧を賜りますようお願い申し上げます。

さて、旧年を通して、400万円～3,000万円の取引があった物件について、取引に至る共通点を調査いたしました。

- ① 建物周辺の環境整備がなされている。
- ② 定期的なメンテナンス・リフォームがなされている。
- ③ 室内がきれいに片付いている。
- ④ 売却をするために補修工事などの費用をかけている。
- ⑤ その別荘を利用している良いイメージができる。

以上、大きく分けて5点が共通する内容でした。売り手の皆様も、ご自分が買い手の目線に立ち、どのような別荘だったら買いたいかを想像して、対応することが取引への近道となるのではないのでしょうか。今一度ご自身の別荘をご確認ください。

当社でもご相談を随時受け付けておりますので、お気軽にお問い合わせください。



良くメンテナンスされた物件でした。

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