



株式会社 那須別荘警備保障

那須 NASU たより

vol.57 2021 春号

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。

コロナ禍の中に大きな地震・災害が続いております。
皆様が無事でありますことを心よりお祈り申し上げます。

1. 共益施設維持管理作業

① 地震と強風について

2月13日深夜に栃木県では最大震度5強の地震がございました。直後に那須町は8,590戸が停電となり、那須塩原市も35,050戸が停電となりました。那須町立図書館では1万冊の本が棚から落ちて2月22日まで休館となりました。当社では翌14日から別荘管理契約いただいている別荘の臨時点検を開始させていただきました。倒壊などの大きな被害はございませんでしたが、遅れて揺れによる配水管のゆるみなどによる水漏れが確認されております。また、2月15日には那須町で強風が吹き荒び、枯れた木の倒木や建物などの被害が多数発生いたしました。長く強い地震と雨と強風により、後々に漏水などの被害が見つかることもありましたのでご注意ください。



2月14日撮影
地震による崩落
(那珂川八期別荘地)



2月16日撮影
街路灯を巻き込んだ倒木処理作業中
(第二緑泉別荘地)



2月16日撮影
強風による倒木
(吉野台別荘地)

② 除雪作業



桜台別荘地



第1新那須高原別荘地



道路の滑り止め用砂の設置
(各管理別荘地へ設置しました)

③ 落葉清掃



落葉清掃 作業中
(グレートハイランド別荘地)



落葉清掃 作業中
(レークサイド別荘地)



落葉清掃 作業中
(山吹台9期別荘地)

④ その他の作業報告



街路灯交換 作業中
(山吹台9期別荘地)



止水バルブ設置工事 作業中
(グレートハイランド別荘地)



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。



2月15日撮影
強風による倒木処理 作業中
(バケーションランド別荘地)



2月16日撮影
強風による倒木処理 作業中
(バケーションランド別荘地)



2月16日撮影
強風による倒木処理 作業中
(バケーションランド別荘地)



除雪作業 実施中
(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)



除雪作業 実施中
(上の原高原別荘地)



漏湯現場 発見時
(上の原高原別荘地)



漏湯修理工事 完了
(上の原高原別荘地)

3. 地震による被害状況

No.	被害状況	五峰苑・戸田岩崎管轄	バケーション管轄	計
1	倒壊・亀裂・瓦破損・倒木他	10	25	35
2	室内落下・横転・食器破損	5	29	34
3	小物等散乱	3	18	21
4	被害なし	274	336	610

4. 今後の作業予定

No.	作業名	対象別荘地	予定
1	道路清掃	各 管 理 別 荘 地	4～6月
2	側溝清掃	各 管 理 別 荘 地	4～6月
3	道路修繕工事	各 管 理 別 荘 地	4～6月
4	道路路肩下草刈	各 管 理 別 荘 地	6月～

*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

昨年は別荘へのお出でが思うようにならなかったことと思いますが、今年も水出しの時期となりました。

2月の地震について、現状では大きな被害は確認されておりませんが、遅れて水質の変化、漏水等がおこる可能性があります。また、お近くで漏水などの症例を見つけれられた際には当社までご連絡をお願いいたします。

当社では、別荘ご利用の少ない冬季時期に施設内のメンテナンスを実施いたしました。今後も水道関係費用の軽減に努めてまいります。

皆様に安全、安心なお水の供給に努めさせていただきますので、ご協力のほど、よろしくお願いいたします。



水道施設 天井原状回復工事前
(レークサイド別荘地)



天井原状回復工事 作業中
(レークサイド別荘地)



天井原状回復工事 完了
(レークサイド別荘地)



水源制御盤 調査実施
(景勝苑別荘地)



加圧タンク排泥バルブ交換工事 実施
(景勝苑別荘地)



水道施設内塗装工事実施
(那珂川別荘地)

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！

大型連休を前に別荘にお出でが増えることと思います。昨年の自粛期間や冬季期間には大きな地震もございましたので、建物内外の点検と共に、浄化槽の点検もお勧めいたします。

浄化槽がご心配な場合は、事前に点検させていただきますので、是非、当社の浄化槽管理をご検討下さい。



浄化槽内の亀裂箇所



浄化槽内の修繕工事 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。

今年度分の「別荘地共益施設維持管理協力金納入のご案内」を同封させていただきましたので、ご納入の程、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、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浅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。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。

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、ご納入いただけない方は、そのサービスにただ乗りをして、不当に利益を得ているものです。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。

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においては、全体管理を終了せざるを得ない状況となりかねません。

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いたします。



道路補修・清掃



側溝清掃・補修



除雪作業



給水管漏水修理・維持管理

◎警備部より

管理契約別荘全棟の水出し作業を始めます。

大型連休を前に、当社では管理契約別荘の水出し作業を順次実施させていただいております。

水出し作業が終わっても設備機器の安全の為、別荘ご不在時は水道の元栓を閉めておきますので、当社に連絡をいただかないままに水道の元栓を開くと建物内部が漏水する場合もございます。お手数ながらお越しの際とお帰りの際には、管理事務所までご連絡をお願いいたします。

大きな地震がありました。ご滞在中に異変がありましたならば、当社までご連絡をください。

当社ホームページから来邸予約が出来るようになりました

来退邸点検ご契約のオーナー様には、別荘ご利用の前日迄に電話にて来邸のご連絡をいただいておりますが、当社のホームページの来邸予約フォームから来邸予約がご利用いただけるようになりました。（ご来邸 3 日前までのご予約となります。ご注意ください。）

当社の営業時間にかかわらず、お手持ちのパソコンやスマートフォンから来邸点検のご予約をいただけますので、来邸連絡時にお役立てください。

従来通りの電話連絡も受け付けておりますので、ご連絡をよろしくお願いいたします。

※来邸予約フォームをご利用の場合も、従来通りご退邸の際の電話連絡または管理事務所へのお声かけをお願いいたします。



◎リフォーム部より

今年 2 月の地震の 2 日後に雨と強風の荒れた天候となり、建物への倒木などの被害が出ておりました。また、時間が経過してから漏水などの被害が出た場合もありました。当社ではご依頼いただきました建物の状況をご報告し、修繕のご提案をさせていただいております。お気軽にご相談ください。

今回は土地の勾配を活かしたスロープをご紹介します。道路側の駐車場から建物までになだらかなスロープを施工いたしました。広い敷地内をゆったりと御進みいただきまして、建物からはこれからの新緑をはじめ景色を存分にお楽しみいただけることと思います。



掘削工事 作業中



丁張ならし 作業中



砕石敷き込み 作業中



生コンクリート 注入中



スロープ 完成



スロープ 近影

「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ようお願いいたします。

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ましたが、今回の倒木では残念ながら土地所有者様に賠償責任を負っていただく事例がございました。その土地は長年放置され、草木が伸び、枯れ木もそのままだった事から、善管注意義務が果たされていたとはいえない状況でした。

増え続ける倒木被害につましまして、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、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。

栃木県足利市の山林火災を報道などでご覧いただいたことと思います。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ました。

那須高原も春先は乾燥した強い風の日が多くなります。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。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。

(株)那須高原別荘販売からのお知らせ

昨年から引き続き、ワーケーション、万が一の際の避難所などの理由で中古別荘をお求めになるお客様が途切れることなくお問い合わせ、ご案内、ご成約となっております。

中古別荘は数多く動いておりますが、残念ながら土地のみの取引は全くと言っていいほど動いておらず、土地単体での価格も横ばいか下落傾向にあります。

この一年間、ご契約にあたりトラブルも出てきておりますので、売主の義務として事前に確認や、済ませておかななくてはならないことをご紹介します。

- ①境界の明示
- ②不動産保存登記、登記事項の変更登記(住所、氏名、相続など)
- ③税金等の確認、納税
- ④水道光熱費、共益費、管理費等の清算
- ⑤建物の不具合箇所の修繕
- ⑥浄化槽や配管などの目に見えにくい部分の確認

ご所有される別荘地の規定により確認する事項は追加となる場合がありますが、おおむね以上のとおりとなります。

令和2年4月より、不動産取引において「契約不適合物件」という概念ができ、目的が達成できない場合、修繕請求や、補填請求、損害賠償請求など買主保護が拡大しております。

また、未納共益費をめぐるトラブルも多く、買主が未納共益費を全額支払う代わりに、共益費の倍以上売買代金を減額させられたという事例もございましたので、契約・引き渡し前にすべて清算いただけますようお願いいたします。



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