



那須 NASU たより

vol.59 2021 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。

感染症や地震などの災害で先を見通しづらい状況ではありますが、
くれぐれもお気をつけてお過ごしになれますようお祈り申し上げます。

◎ 共益施設維持

1. 共益施設維持管理作業

① 道路補修工事

グレートハイランド別荘地の入口付近の整備の他に、道路・側溝の補修工事を実施いたしました。



県道隣接部の整備工事 作業中
(グレートハイランド別荘地)



側溝補修工事 作業中
(グレートハイランド別荘地)



砂利道補修工事 作業中
(景勝苑別荘地)



横断溝蓋交換工事 作業前
(那珂川別荘地)



横断溝蓋交換工事 完了
(那珂川別荘地)



敷設替工事 完了
(那珂川八期別荘地)



グレーチング入替工事 完了
(レークサイド別荘地)



グレーチング入替工事 完了
(吉野台別荘地)



グレーチング入替工事 完了
(第二緑泉苑別荘地)

② その他の作業報告

側溝清掃や道路清掃を随時実施いたしました。



側溝清掃 作業中
(長南寺別荘地)



側溝清掃 作業中
(桜台別荘地)



道路清掃 作業中
(山吹台9期別荘地)

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。



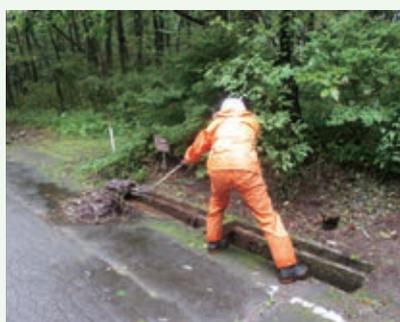
道路補修工事 作業中
(バケイションランド別荘地)



道路補修工事 作業中
(バケイションランド別荘地)



倒木処理 作業中
(バケイションランド別荘地)



側溝清掃 作業中
(バケイションランド別荘地)



側溝清掃 作業中
(バケイションランド別荘地)



送水管漏水修理工事 作業中
(バケイションランド別荘地)



道路補修工事 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)



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	バケイションランド別荘地・グレートハイランド別荘地 那珂川別荘地・那珂川八期別荘地・景勝苑別荘地・長南寺別荘地 レークサイド別荘地・第二緑泉苑別荘地・吉野台別荘地	一部完了 及び実施中
2	側溝清掃	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	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、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

水道施設の老朽化については、本誌にて幾度となくご説明させていただきました。今回は当社管理の水道施設で、グレートハイランド別荘地の貯水槽交換工事を2か月の工期で実施いたしました。分譲地の皆様におかれましては、工事期間中にご協力をいただきまして、誠にありがとうございました。

皆様にいつでも安心して水道をご利用いただくために、毎日の点検とメンテナンス作業を実施しております。これから湯水期間を迎えますので、大切な水資源の保全のためにも、更なる節水にご協力をお願いいたします。



貯水槽設置 FRP槽組立工事 作業中
(グレートハイランド別荘地)



貯水槽設置工事 完了
(グレートハイランド別荘地)



ポンプ圧力計交換工事 完了
(桜台別荘地)



施設内送水管漏水修理工事 作業中
(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。

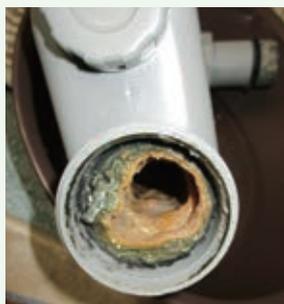
浄化槽管理も併せて当社にお任せください！

昨年から、建物の売買に伴い、浄化槽のご相談をいただくことが多々ございました。浄化槽は建物付属設備構築物で、法律で適正な管理が義務付けられています。建物売却のために浄化槽関連の修繕工事や汲み取り作業に高圧清掃等、引渡し前の急ぎの工事依頼を多数いただいております。

浄化槽の正常な稼働は、常日頃からの保守点検に関わってまいりますので、当社までお気軽にご相談ください。



浄化槽定期点検 作業中



高圧洗浄清掃 実施前



高圧洗浄清掃 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。

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。これら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



給水管漏水修理・維持管理



蜂の巣の注意喚起

◎警備部より

建物管理契約別荘の水抜き作業は11月開始を予定しております。

管理別荘の水抜き作業を順次実施させていただきます。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。水出し作業でお待たせしないためにも、ご協力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、冷え込み具合により通常より電気料金が高くなる場合がありますので、ご了承いただけます様、お願いいたします。

野生動物にご注意ください!!



野生のサルの行動範囲が広がり、那須高原のいたるところで見受けられております。

サルを見かけた場合は、決して近づかずに出来るだけ建物や自動車などの中への避難をお勧めいたします。

また、サルやイノシシは通年通して活動しておりますので、これから寒くなりエサが少なくなって参りますので、ご所有地内にエサとなるようなものは放置しないでください。またエサ等は決して与えないでください。

他社別荘地においては、サルに噛まれて救急車が出動した事例もございますので、十分にご注意をお願いいたします。

◎リフォーム部より

今年は長雨が多い夏でした。例年、別荘オーナー様から畳に生えたカビのご相談をいただいております。今回ご紹介いたしますのは、別荘の畳を新畳に交換した際に、コーティング加工をさせていただきました。新しい畳は湿気を吸収しやすく、高原の気候で湿気が多い為、長期不在となる別荘はカビが発生しやすいのですが、当社では畳にコーティングして、長期不在時のカビを発生しにくくする加工工事を導入開始いたしまして、工事を行っております。

写真の別荘の畳は今年梅雨の時期の納期の際にコーティング工事を実施して以降、現時点でカビの発生は確認できておりません。また、畳だけでなく壁クロスのコーティング工事も行っておりますので、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。



畳入れ前の和室



新畳入れ後にコーティング実施した和室

「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、那須町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。

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。

那須高原も冬季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ご注意ください。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

小春日和の穏やかで過ごしやすい季節となつてまいりました。那須高原では、紅葉が山を彩り、緊急事態宣言の解除に伴い、観光で訪れる方も増えてまいりました。

今シーズンも多くのご案内をさせていただきました。

別荘をお求めになる際、物件そのものが重要な言うまでもありませんが、所属する別荘地の管理状況も非常に大事な要素であると痛感しております。状態の良い別荘地は地権者の意識が高く反映されていることがわかり、購入希望者の安心につながっております。

現在でも別荘をお求めのお問い合わせが活況で、売買も多く締結しております。

成約となる物件の傾向は変わらず、築年数に関わらず、良く手入れがされている物件が好まれ、中には、お預かりして1か月以内で成約するというのも珍しくなくなりました。

また、新たに土地の買い増しの相談も増加傾向にあります。こちらも毎年草刈等がなされているなどの管理状況が、成否や売買金額に大きく関係してまいります。しかしながら、引き渡し間際になって売主の共益費等未払いのトラブルも発生しており、円滑な取引の為にも共益費のみならず抵当権等の権利関係、費用関係を事前に清算を済ませておくことが必要不可欠です。



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
<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

