



那須 NASU たより

vol.61 2022 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。



1. 共益施設維持管理作業

①除雪作業

今シーズンは数年ぶりの強い寒気により、積雪や凍結が相次ぎました。15～20cmの積雪が頻繁にあり、次頁の作業状況報告に記載の通り、早朝より除雪活動を開始いたしました。その他にも融雪作業や除氷作業を連日対応いたしました。



除雪作業 作業中
(吉野台別荘地)



除雪作業 作業中
(桜台別荘地)



除雪作業 作業中
(第1新那須高原別荘地)



除氷作業 作業中
(長南寺別荘地)



除氷作業 作業中
(グレートハイランド別荘地)



融雪作業 作業中
(吉野台別荘地)

②その他の作業報告



消火ホース格納庫補修工事 作業中
(レークサイド別荘地)



横断溝補修工事 作業中
(グレートハイランド別荘地)



落葉清掃 作業中
(第2緑泉苑別荘地)



側溝清掃 作業中
(那珂川8期別荘地)



側溝清掃 作業中
(那珂川別荘地)



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。



除雪作業 作業中
(バケーションランド別荘地)



除雪作業 作業中
(バケーションランド別荘地)



除雪作業 作業中
(バケーションランド別荘地)



除氷作業 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)



送水管漏水修理工事 作業中
(バケーションランド別荘地)



除雪作業 作業中
(上の原高原別荘地)



除雪作業 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

No.	作業名	対象別荘地	状 況
1	除雪作業	各 管 理 別 荘 地	12月26・27・28・29・30・31日 計6日間 1月1・4・5・11・18・21・22・23日 計8日間 2月11・18・20・22・24日 計5日間 3月6・7日 計2日間 その他、道路拡幅除雪作業（随時）
2	側溝清掃	レークサイド別荘地・那珂川8期別荘地	完 了

4. 今後の作業予定

No.	作業名	対象別荘地	予 定
1	側溝・落葉清掃	各 管 理 別 荘 地	4～6月
2	道路修繕工事	各 管 理 別 荘 地	4～6月
3	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

毎日の点検業務に加えて、別荘のご利用の少ない時期に水道施設のメンテナンス作業を実施いたしました。

近年稀にみる雪の量と寒さが厳しい冬が終わりました。定住されていても水道が凍ってしまった寒い日もありましたので、別荘の水出し作業の際には、十分にご注意ください。水出しされた後も建物内外の確認と、ご不在時は元栓を閉めてお帰りいただきます様、お願いいたします。また、お近くで異常な流水などが見られた場合には、当社までご連絡をお願いいたします。

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、ご協力の程、よろしくお願いいたします。



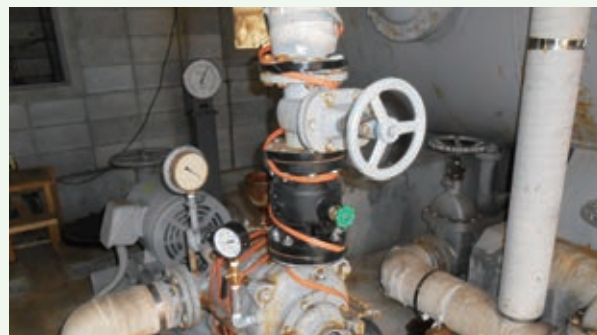
水道施設屋上防水改修工事 作業中
(レークサイド別荘地)



水道施設屋上防水改修工事 作業中
(桜台別荘地)



浸透槽水中ポンプ交換工事 作業中
(那珂川8期別荘地)



ポンプチャッキ弁交換工事 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！

浄化槽ブローアが止まると、汚水を分解するバクテリアなどの微生物が死滅し、強い臭気の原因となりますので、ご不在時にも、別荘のブレーカーを落とされません様、ご注意願います。ご連絡いただければ、事前に浄化槽や付帯設備(浸透桝等)の点検確認などの対応を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ください。



浄化槽定期点検 作業中



浸透管新規設置工事 作業中

令和3年4月21日所有者不明土地関連法案が成立

●那須高原の別荘地も例外ではなく、所有者不明土地は年々増加傾向にあり、当社管理別荘地におきましても、別荘地によってばらつきがありますが概ね10～20%が所有者不明土地となっております。

この所有者不明土地が増加することにより、共益費の減収、所有者不明土地からの倒木や、害獣の営巢、不法占拠や不法投棄など、別荘地環境の悪化の一因となります。この背景には不動産登記が任意であったり、正式な相続手続きが行われなかったなどが要因として挙げられますが、今回の法律の改定・新設により、整備されることとなりました。以下には内容の一部をご紹介しますが、施行までに改正などがある場合もありますので、正確な情報につきましては法務省へご確認ください。

①登記義務化（令和6年4月1日施行）

相続や寄贈、売買などによる所有権の移転、現住所の登記変更など、現在の所有者を特定するために、登記の義務化となります。一定期間に登記されない場合、罰則が発生します。

②土地の国庫帰属（令和5年4月27日施行）

相続又は寄贈に限り、土地の所有権を取得したものが、一定の条件のもと、法務大臣の承認を受けて、その土地の所有権を国庫に帰属させることができる制度。

国庫帰属できる条件として、建物や阻害する工作物が無い土地であること、土壌汚染、埋設物が無い事、崖地の無い事、権利関係に争いが無い事、負担金などの未納が無い事、担保権等が設定されていない事、通路など他人によって使用される土地で無い事、以後10年分の管理費を納入する事、審査手数料を負担する事などが挙げられます。

③管理不全土地への管理命令（令和5年4月1日施行）

周辺環境に悪影響を与えるものや、他人の権利を侵害するような管理不全の土地に対して、裁判所は、管理不全土地管理人を任命し、管理不全土地管理命令を下せるようになります。当然のことながら申し立て、管理不全管理人の人件費、管理にかかる費用は所有者へ請求されます。

今回の法整備によって、所有地の放置により、周辺へ迷惑をかけていても非協力的であった所有者に対し、強制的な対応が行えるようになることが見込めることから、別荘地の利用者にとって非常に大きい前進となります。

当社は、別荘地環境の安全と安心、継続的な環境整備を行うため、日々、管理業務を遂行しております。当社の管理する別荘地は全て、「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的な内容の全体管理を行う仕組み」が採用され、開発された別荘地です。

誤解をされている方もおりますが、共益費は原則として専有部分ではなく不可分的な共益部分（道路・標識・街路灯・配水管等）の維持管理の為の費用となります。

また、別荘地管理をめぐる「別荘地管理の法律関係」（元東京高裁部総括判事 浅井重機弁護士）を法的根拠とし、対応しております。その中には、管理会社は管理業務を行っている限り、契約がなくとも事務管理の規定に基づいて管理費相当を請求でき、地権者は負担する義務があるとしています。

これらを基に、別荘管理費、共益費、給水管理費の不払い等に対し、訴訟に多数臨んでおりますが、全て当社の請求が認められております。引き続き、未納者に対し、公平性を鑑み、請求、督促を行ってまいります。場合によっては、やむを得ず民事訴訟を提訴していく方針でおりますので、予めご了承の程、よろしくお願いいたします。

●別荘地管理業務終了のお知らせ

令和4年3月31日をもって、下記別荘地の管理業務を終了させていただきました。

- ①別荘地管理業務（個別管理を除く） 山吹台9期別荘地
- ②給水管理業務 那須の里別荘地



側溝清掃・補修



道路補修・清掃



給水管漏水修理・維持管理



除雪作業

◎警備部より

管理契約別荘全棟の水出し作業を始めます。



給湯器の水出確認作業中

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保全の為、別荘ご不在時は水道の元栓を閉めておきますので、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。

建物管理ご契約の別荘において、年1回の建物状況報告書を作成して、随時発送させていただきます。

お手元に届きましたならば、ご確認をお願いいたします。

◎リフォーム部より

新年号に引き続き、新築工事のご紹介をさせていただきます。降雪が多く、日中でも氷が解けない冬季期間の工事でしたが、春に向かい工事を着々と進めている状況でございます。オーナー様におかれましては極寒の雪の中を打合せのためにご足労をいただきまして、誠にありがとうございました。その熱意に負けない様に現場で工事を続けさせていただいております。那須高原の四季を良くご存じのオーナー様には、今少しお待ちいただくこととなりましたが、以前の別荘とかわらぬ景観をお楽しみいただけることと思います。



2月の建物外観



吹き付け断熱工事



R天井下地工事



無垢材フローアー工事



外壁R耐力壁工事



モルタル下地ボード取付工事

この冬、屋根から凍った雪が落ちてデッキや浄化槽の蓋を破損するなどの被害が出ました。雪の重みで傾いたアンテナなどのご相談もございました。

建物の屋根や外壁など気になることがあれば、お気軽にご相談ください。屋根や外壁等は梅雨までには修繕されることをお勧めいたしますので、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。

「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いたします。

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をお願いいたします。

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。薪ストーブやバーベキュー後の灰などの残り火なども、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。

5. ゆうちょ銀行の現金払い込み時に手数料が発生いたします。

今年1月17日からゆうちょ銀行（郵便局）より窓口で受取人払いの振込票においても現金でお支払いの場合に1件当たり110円の手数料が加算されるようになりましたので、ご注意ください。

通帳またはキャッシュカードで口座からのお支払いの場合は、手数料は加算されませんので、詳細はゆうちょ銀行（郵便局）などにお問い合わせください。

当社では便利な口座振替も取り扱っておりますので、お気軽にお問い合わせください。

6. 令和4年10月1日より請求書等の再発行は有料になります。

当社からご契約者様に請求書や口座振替のご案内をご送付させていただいておりますが、誠に勝手ながらお客様都合による再発行は手数料のご負担（500円＋消費税）をお願い申し上げます。

(株)那須高原別荘販売からのお知らせ

春の訪れとともに、那須地域もだんだんと活気づいてまいりました。

昨年から引き続き、ありがたいことに別荘をお求めのお客様が途切れることなく来店し、毎日のようにご案内対応をさせていただき、おかげさまで契約も順調に推移しております。

残念ながら、成約になりそうで成約にならないもったいない物件がございます。これまでも触れてきておりますが、不具合のある物件は、大幅に値引きをするか、特別な事情がないと売れづらいものです。また、売買時は円滑に終わっても、後々に問題が発覚し、トラブルに発展することが珍しくありません。売却する時こそ、現在の物件に問題がないかを今一度ご確認ください。一度トラブルに発展すると、売却価格以上に費用がかさむこともあり、これだったらしっかり直して引き渡せばよかったと後悔する事になりかねません。

所有者不明土地、空き家問題等において年々行政の対応、制度も厳しくなっています。売却をご検討の方は、大切な別荘を不具合がなく、気持ち良くお引渡しできるようにご協力をお願いいたします。

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

<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



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