

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.64 2023 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。

2022年は、引き続き新型コロナウイルスの影響に加え、ウクライナ戦争勃発、燃料高、急激な円安に見舞われ、ほぼ全てのものの値段が上がり、企業、個人ともに厳しい一年となりました。特に企業においては、ゼロゼロ融資の終了、雇用調整助成金の特例措置も終了が迫っており、今年も変化の激しい一年となりそうです。

さて、那須のリゾート地においては、仕事と行楽を両立させるワーケーション、人混みを避けるため避難所としての別荘の活用などの人気が続いており、特に昨年の栃木国体などのイベントから栃木県全体が注目され、行楽シーズンと重なり、より一段と賑わってまいりました。

また、本年4月より所有者不明土地関連法が順次施行されます。登記の義務化、国庫帰属制度や、管理不全土地には市町村長による管理命令が下せるなど、罰則付きの法律となりますので、ご注意ください。

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、順次対応を行ってまいりました。

昨年も災害の多い年となりましたが、頻発する地震、台風被害、豪雨による冠水、突風などの突発的な被害が拡大傾向にあります。管理のされていない土地に自生する老木が倒れ、道路を塞ぎ、隣地の建物の屋根や車両を破損させるなどの事例も毎年のように続いております。

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、各別荘地の水道施設、

道路、街路灯、標識等は全て管理会社にて、修繕、維持、管理を行っております。これらのことは最近の判例などでも重要視され、利用実態に関わらず、管理サービスを受ける地権者は、受益者として管理会社へ管理費相当の費用を支払わなければならないとしております。

当社としては、受益者負担の原則に基づき、正しく規定を遵守している方にただ乗りをして、個人負担を意図的に免れ、不当に受益している地権者を許容することはできませんので、上記判例を基に未払い者に対しやむを得ず共益・給水施設の利用停止などの処置をとっております。

この数年、新しい生活様式の一つとして大きく期待される別荘地、今後ともより良い別荘地管理を目指して活動してまいります。より良い別荘地を作り出す為には、地権者様一人一人のご協力が必要不可欠です。別荘地の維持管理は、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。

利用者皆様におかれましては、別荘地所有者全員が集団で共用する別荘地ですので、気持ちよくご利用いただくために各種マナーの遵守をお願い申し上げます。

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、より一層のお愛顧を賜ります様、お願い申し上げます。

令和5年 元旦

株式会社 那須別荘警備保障  
代表取締役 渡邊 昇一  
社員一同



## 1. 共益施設維持管理作業

管理別荘地内の落葉清掃を実施させていただきました。作業に対するご理解とご協力ををいただきましたことに、深く感謝申し上げます。

### ① 落葉清掃



落葉清掃 作業中  
(桜台別荘地)



落葉清掃 作業中  
(レークサイド別荘地)



落葉清掃 作業中  
(那珂川18期別荘地)



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  
(長南寺別荘地)



落葉清掃 作業中  
(吉野台別荘地)



落葉清掃 作業中  
(第2緑泉苑別荘地)



落葉清掃 作業中  
(那珂川別荘地)



落葉清掃 作業中  
(景勝苑別荘地)

### ② その他の作業報告



砂利道補修工事 作業中  
(グレートハイランド別荘地)



側溝補修工事 作業中  
(那珂川18期別荘地)



滑り止め用砂箱設置  
(第1新那須高原別荘地)



# 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。



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)



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)



道路補修工事 作業中  
(バケーションランド別荘地)



滑り止め用砂箱設置  
(バケーションランド別荘地)



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)



道路脇の雑木処理 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、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

厳しい冬に向かい、別荘の設備機器の凍結防止を行っておられることと思いますが、春までは渇水時期でもありますので、夜間の凍結防止はヒーター線を活用の上、お水を細く流す際には、過剰な水を流すことなく、節水にご協力をお願いいたします。

今年も皆様に安全・安心なお水の供給に努めますので、本年も更なるご理解とご協力をお願い申し上げます。



貯水槽清掃 作業中  
(レークサイド別荘地)



貯水槽外部清掃 作業中  
(那珂川8期別荘地)



ヒーター線整備 作業中  
(景勝苑別荘地)



水道施設内落葉清掃 作業中  
(グレートハイランド別荘地)

## 2. 水質検査の結果について

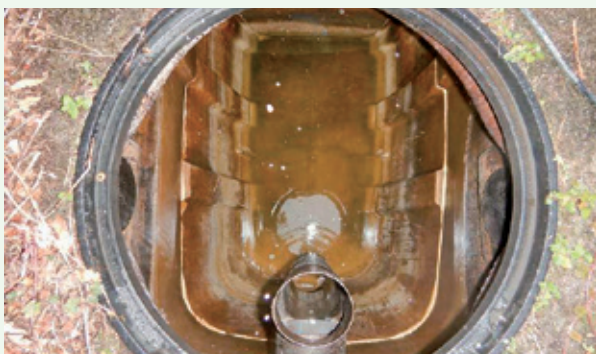
毎月水道法で定められた水質検査を実施して、全水道施設の水道水に異常はありませんでした。今後も法定検査を実施して、安全・安心な給水に努めて参ります。

### 浄化槽管理も併せて当社にお任せください！

地下水や谷地水の影響の少ない冬季の渇水時期は、水気が少なく薬剤等が乾きやすいため浄化槽内部の点検や補修工事に適しております。管理報告書をご確認いただき、ご利用の少ないこの時期に是非、ご検討ください。

事前にご連絡いただければ、現地確認の上、春に向けての汲み取り清掃や点検などのご相談も承ります。水抜きされた別荘についても、対応させていただきますので、お気軽にお問い合わせください。

汲み取り清掃依頼は春の大型連休前は大変多くなりますので、お早めにご検討ください。



亀裂により漏水した浄化槽内部



浄化槽内部の補修工事 作業中

## 令和5年4月より順次、所有者不明土地関連法が施行となります。

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、害獣の営巣、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、令和3年の法律の改定・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、利害関係人は裁判所へ申し立て、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。

### 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。

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の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ありますが、共益費は原則として専有部分ではなく不可分の共益部分（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、公平性を鑑み、未納者に対し、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あります。



側溝清掃・補修



道路補修・清掃



給水管漏水修理・維持管理



落葉清掃



## ◎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いたします。

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が、設備機器の保全のために、ご了承いただけ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、一夜のうちに積雪となることや、道路の路面が凍結いたします。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。



「発砲厳禁」のポスターを掲示しました。  
栃木県は2月15日までが狩猟期間となっております。



ヒーター線の差込作業

## ◎リフォーム部より

今回は玄関ドアのご案内をさせていただきます。初めは建付けのご相談でしたが、長くお使いになられたようで、年数経過による劣化等も見受けられたため、新しい玄関ドアに交換工事をさせていただきました。

新しい玄関ドアは高さがあり、防犯のため鍵は、ダブルロック仕様でピッキング防止機能付となっております。

玄関は人目につきやすく「住まいの顔」と呼ばれております。新しく使いやすい製品も増えておりますので、建物のメンテナンスをご検討の際には、是非、当社にご相談ください。無料でお見積り承ります。



工事前 玄関ドア



工事完了 玄関ドア



工事完了 玄関ドア裏側

## 「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。

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出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

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。

### 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。

また、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. 請求書等のお客様都合による再発行を有料とさせていただきます。

那須たより vol.61 春号（2022年4月発行）にてご通知させていただきましたが、当社から送らせていただきました請求書等のお客様都合による再発行は、手数料のご負担（500円＋消費税）をお願いいたします。この機会に手数料のかからない口座振替も取り扱っておりますので、是非、ご利用ください。

### 6. 近隣トラブルについて

別荘地は皆様で共用する場となりますので、気持ちよくご利用いただくためにも、今一度ご留意ください。

昨年を通して、騒音、不法侵入、ペットマナー、不法投棄と近隣トラブルがございました。特に地権者の承諾なく山菜・キノコ採取のため、他人の敷地に侵入し、荒らされた事案がありました。言うまでもなく刑法に定める不法侵入であり、犯罪行為となります。防犯カメラを設置する別荘も増加しており、証拠が残っている場合が多くございます。当社では介入ができません、警察への通報となりますので、正当な理由なく他人の敷地に侵入することはおやめください。また、ペットの排泄物も飼主の責任において回収をお願いいたします。

## (株)那須高原別荘販売からのお知らせ

新年あけましておめでとうございます。

昨年中も数多くのお取引を頂き、誠にありがとうございます。

一昨年より別荘需要が多くなり、その勢いは現在も続いており、良い物件であれば、お預かりして1週間もたたないうちに成約というケースもございました。

現在は500～1000万円台が主流となっており、修繕等手入れがいらず、すぐ使用できる物件が早期に決まりやすい状況となっておりますが、買主の目も年々厳しくなっており、しっかり管理をしていないと検討物件候補にすらならない事も増えております。

つきましては、最終的な利益を考える場合、先の出費となってしまいますが、環境整備や修繕をしっかり対応することにより売買につながりやすくなり、その結果、固定資産税や管理に係る費用を節約できるという事になります。事実、屋根外壁の修繕を行っている最中に売買成約となったという事例がありました。この事例では日頃から建物管理を行い、品質の維持を行っていたことも背景にあり、建物管理の重要性を感じた事例でもあります。

また、反対にトラブル事例として、売主による管理共益費などの費用の清算が行われず、買主が共益施設である道路、水道が利用できない事例がございました。この場合、買主による契約不適合責任に基づき、損害賠償の請求、売買の取り消しなどの措置が取られる場合がありますので、必ず売買引渡し前にはすべての清算を行っていただけます様、お願いいたします。

当社は引き続き別荘を安心して取引できる体制を整え、相談対応も行ってまいります。大切な思い出のある別荘を適切にお使いいただける次の方へお譲りするためにも、今後とも、ご協力の程、何卒よろしくお願い申し上げます。



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