



那須 NASU たより

vol.65 2023 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。

土地の有償引き取り業者にご注意ください

昨年より、不要な土地の有償引き取り業者による別荘地管理費トラブルが増加しております。主な事例としては、有償引き取り業者が引き取り手数料の他に、別荘地管理会社に代わりに支払うとの名目で未納分と今後数年分の管理費を土地所有者から受け取りながら、管理会社に一切支払わないというものです。これにより、元土地所有者は管理会社へ自身が所有していた期間の未払い管理費の支払い義務が残り、支払わざるを得ない状況となり、有償引き取り業者とトラブルとなった事例がございます。

また引き取られた土地が新たな詐欺まがいの行為を発生させる懸念もあり、周辺環境へ悪影響を与える恐れもあります。つきましては、管理会社以外、特に対象土地から見て遠方県外の業者による有償引き取りには十分にご留意ください。

1. 共益施設維持管理作業

① 除雪作業

今年1月26日近隣の大田原市で観測史上最低の氷点下16.4度を記録したニュースが流れましたが、那須高原でも最大瞬間風速26.2m/sの強風が吹き荒ぶこともあり、雪と寒波で厳しい冬となりました。各分譲地において倒木や日中でも氷点下の気温による路面凍結があったため、倒木処理や滑り防止対応をさせていただきました。



除雪作業 作業中
(長南寺別荘地)



除雪作業 作業中
(レークサイド別荘地)



除雪作業 作業中
(グレートハイランド別荘地)



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)



砂箱 補修作業実施
(那珂川別荘地)

② その他の作業報告



倒木処理 作業中
(景勝苑別荘地)



倒木現場
(桜台別荘地)



倒木現場
(湯の里村別荘地)



落ち葉清掃 作業中
(那珂川8期別荘地)



側溝清掃 作業中
(第2緑泉苑別荘地)



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. 別荘地管理受託業務報告



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)



融雪作業 作業中
(バケーションランド別荘地)



融雪作業 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)



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)



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

No.	作業名	対象別荘地	状況
1	除雪作業	各管理別荘地	完了
2	側溝清掃	各管理別荘地	実施中

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～

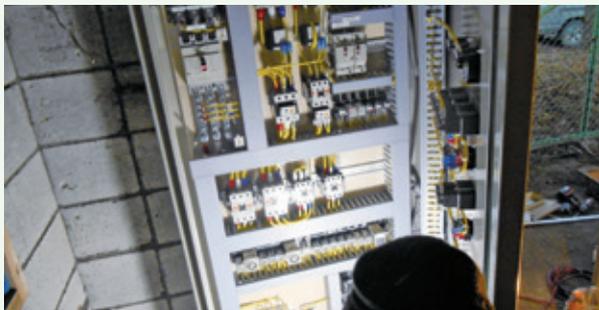
*各作業においては、天候等により前後致しますので、ご理解の程宜しくお願い申し上げます。

◎ 給水施設維持管理業務報告

1. 給水施設維持管理作業

この冬は「10年に1度の寒波」と呼ばれ、連日厳しい寒さが続きました。定住のお宅でも水道管が凍ってしまったり、ヒーター線等の不具合で床下配管が凍結・破裂等の被害が続出し、設備業者の予約がなかなか取れない状況でした。

今春の別荘の水出し作業の際には、十分にご注意ください。また、お近くで異常な流水等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。



水源制御盤更新工事 作業中
(景勝苑別荘地)



浅井戸水中ポンプ交換工事 作業中
(那珂川8期別荘地)



管末バルブ修理工事 作業中
(レークサイド別荘地)



漏水調査 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。

3. 水道施設の修繕について

水道施設の修繕を随時実施しておりますが、毎年多額の費用をかけ、給水の安定に取り組んでおります。

今回、景勝苑別荘地におきまして、配電盤の交換を約300万円をかけて実施いたしました。水道施設の修繕は1つの工事費用が大きく、費用の捻出が容易ではありません。つきましては各種規定に定められた共益費や給水施設維持管理費の納入を確実にお願いいたします。万が一、定められた費用の納入なき場合、やむを得ず、給水停止並びに給水契約解約などの措置をとらざるを得ませんのでご注意ください。

浄化槽管理も併せて当社にお任せください！

浄化槽の管理は法律により義務付けされておりますが、長年管理を怠っていると、木の根が隙間から入り込み、浄化槽を破壊してしまうこともあります。所有者変更に伴い、新たにご契約いただきました浄化槽を確認したところ、浄化槽内壁までも突き破った太い木の根が見つかり、直ちに修繕工事を実施させていただきました。

普段は地中にあり目に触れない浄化槽ですので、定期的な点検や清掃が必須です。浄化槽から臭いや虫等の異変があった場合は、当社までお気軽にお問い合わせください。



浄化槽内部を突き抜けた木の根



浄化槽内部修繕工事 作業中

本年より順次、所有者不明土地関連法案が施行となります。

これまで、当誌においてお知らせして参りましたが、いよいよ本年より所有者不明土地関連法が施行となります。主な項目について再掲いたします。

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、民事訴訟を提訴並びに給水停止、解約等を行っていく方針でおります。



側溝清掃・補修



道路補修・清掃



給水管漏水修理・維持管理



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。

この冬は、寒波による設備機器の凍結破損が多く見受けられました。定住されているお宅でも凍結による被害が多くあり、不在の別荘内部からの漏水を発見し、元栓を閉めて所有者様にご連絡差し上げたことも多数ありました。

大型連休を前に、管理契約別荘の水出し作業を順次実施いたします。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、引き続きご来邸とお帰りの際には、管理事務所までご連絡をお願いいたします。



給湯器配管からの漏水 (ピンホール)



那須塩原警察署による現場検証状況 (3月6日) 警察へ通報しております。

不法投棄は違法行為です!

当社管理別荘地内において、焼却灰の不法投棄を発見した為、那須塩原警察署に通報させていただきました。

山火事の火種となる恐れがあり、土壌汚染や周りへの飛散や流出も懸念される、非常に危険な行為です。

那須塩原警察署から連絡を受けた、那須塩原市役所 廃棄物対策課も午後、現地へ出向き確認されております。

ゴミステーションへの不法投棄や別荘地内の異常においては

建物管理ご契約の別荘については、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ら、ご確認をお願いいたします。

◎リフォーム部より

昨年の那須たより秋号に引き続き、床張替え工事のご依頼をいただきましたので、再度ご紹介をさせていただきます。床下に断熱材を敷き詰めますので、冷暖房共に熱効率が良くなり、省エネが期待できます。

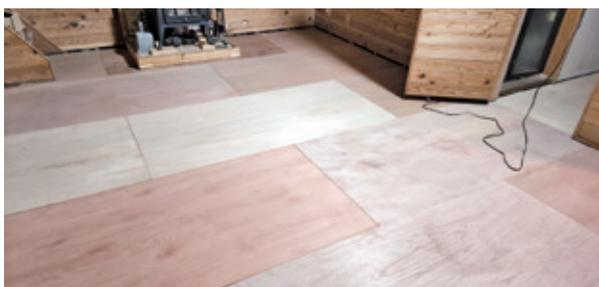
冬季間不在だった別荘にお出での際には、水出し後の建物内外の点検をお勧めいたします。気になるところがあれば、建物の保全のためにも、この機会にお見積りだけでも、ご検討ください。



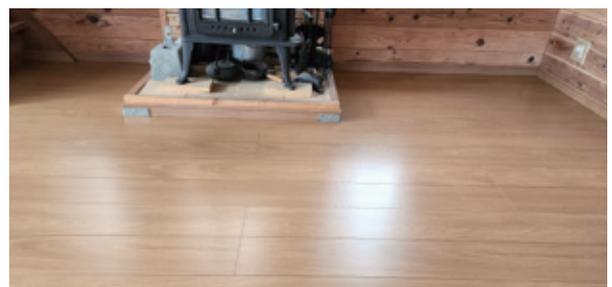
床解体工事 作業中



床断熱材敷き工事 作業中



コンパネ敷き工事 作業中



床張替え工事 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。

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」→「6.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よう、お願いいたします。

3. 定住オーナー様への協力依頼事項について

オーナー様には、日頃より管理業務へのご協力とご理解をいただきまして、ありがとうございます。

特に、定住管理オーナー様からの野生動物や危険箇所発見時と自宅周りの環境整備のご協力により、問題箇所への早期対応などができ、別荘地、利用者全体の利益につながっております。誠にありがとうございます。引き続き、ご協力の程、よろしくお願いいたします。

当社の定住管理契約についてご存じかと思いますが、オーナー様ご自身が定住（那須町、那須塩原市に住民登録し、生活を営まれている）し、管理業務にご協力いただくことを条件に、優遇された契約となっております。つきましては、定住されていないオーナー様の定住管理契約は契約の性質上、受け付けておりませんので、予めご了承ください。

4. 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。

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。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。

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ず、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、ペットの排泄物も買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

春たけなわの好季節となりました。いかがお過ごしでしょうか。那須地域の別荘不動産市場は、昨年に引き続き、年初からお問合せ数が増加傾向にあり、売買のみならず、賃貸物件も含め活況です。

この背景には、2020年のパンデミックを機に、オフィス勤務からリモートワークにシフトする企業が増え続け、全国のリモートワーク実施率は32.2%と上昇、更に東京都だけで見ると55.2%と非常に高くなり、都心からのアクセスも良く、自然豊かな那須のリゾート地に住まいながら仕事をしたい、という方からのお問い合わせが多い傾向となっております。

そのため、しっかりと管理、修繕がなされている物件から次々と成約しております。

当社では、今年1月にホームページを刷新し、売却されたい物件の魅力をしっかりとお伝えすることで、より多くの反響を獲得できるよう努めております。

併せて、本年4月より「所有者不明土地関連法」が順次施行となります。より所有者責任が問われる状況となって参りますので、適切な管理をお願いいたします。

また、新規事業として電気自動車(以下EV)充電インフラ「Terra Charge」を提供するTerra Motors株式会社様と業務提携し、EV充電器の取り扱いを開始いたしました。脱炭素の流れの中で、当社としても那須地域における観光のハブとなるようなEVインフラの普及を目指して参ります。



リニューアルしたホームページを是非ご確認ください!

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>

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



ホームページ <http://www.keibihosho.co.jp/>



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