



# 那須 NASU たより

vol.66 2023 夏号

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。

## 別荘地の土地管理なら当社にお任せください

今年4月より所有者不明土地法が順次施行されました。一部に管理されていない土地の規制を強化し、土地所有者の責任を重くする内容があります。これは、管理放棄された土地からの様々な影響により、近隣住民への被害が拡大していることも原因の一つとしてとらえられております。

7月1日に、バケーションランドにおいて大規模な停電がございました。原因は、管理不全土地内の枯れ木から大きな枝が落ち、電線を破損させたことでした。

今回の事例では電線でしたが、人や家屋、車など第三者に被害が出た場合、ほとんどが損害賠償請求対象となります。そのような事態になる前に、当社が行う土地管理をご利用ください。

## 1. 共益施設維持管理作業

### ① 道路路肩の草刈り

今年も別荘地内の道路路肩の草刈りを順次実施しております。ご通行等ご迷惑をおかけ致しますが、ご協力の程、よろしくお願いいたします。

※草刈りにおいて、刈られては困る草花などがある場合は、事前に管理事務所までお申し出下さい。

申し出の無い場合は、当社の判断において実施いたしますので、ご了承下さい。



第2緑泉苑別荘地

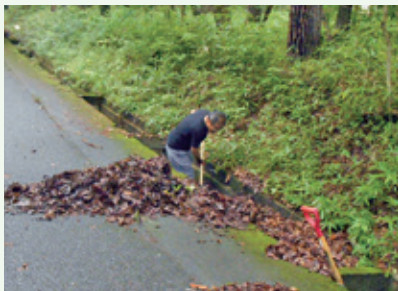


那珂川8期別荘地



長南寺別荘地

### ② その他の作業報告



側溝清掃作業中  
(桜台別荘地)



側溝清掃作業中  
(グレートハイランド別荘地)



側溝清掃作業中  
(那珂川別荘地)



側溝清掃作業中  
(吉野台別荘地)



側溝清掃作業中  
(レークサイド別荘地)



側溝清掃作業中  
(第2緑泉苑別荘地)



倒木処理作業中  
(吉野台別荘地)



給水管漏水修理工事作業中  
(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。



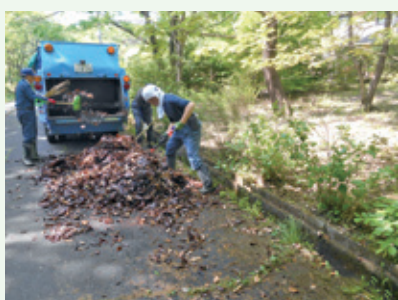
道路路肩の草刈作業中  
(バケーションランド別荘地)



道路補修工事業中  
(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)



側溝清掃作業中  
(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)



倒木処理事業中  
(バケーションランド別荘地)



道路路肩の草刈作業中  
(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	対象別荘地	状況
1	道路路肩草刈り	桜台別荘地	8月実施予定	グレートハイランド別荘地	6/29 完了
		那珂川別荘地	実施中	那珂川 8 期別荘地	7/1 完了
		レークサイド別荘地	7/14完了	第2 緑泉苑別荘地	6/24 完了
		長南寺別荘地	6/12 完了	景勝苑別荘地	8 月実施予定
		吉野台別荘地	8 月実施予定	湯の里村別荘地	8 月実施予定
		バケーションランド別荘地	実施中	上の原高原別荘地	実施中
2	側溝清掃	順次実施中			随時

## 4. 今後の作業予定

No.	作業名	対象別荘地	予定
1	側溝清掃	当社管理別荘地他	随時

\*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

観光シーズンとなり、別荘地も多くのオーナー様がお出でになられて、水道使用量も日々増えて参りました。

当社では繁忙期前に水道施設設備機器のメンテナンス作業を実施いたしました。今回、那珂川別荘地の工事だけでも数百万円にも及ぶ費用をかけ対応しております。設備機器への過剰な負荷を減らすためにも、お近くで不自然な流水などを発見されましたら、お手数ではございますが、当社までご連絡をお願いいたします。漏水などの疑いもありますので、当社で現場確認いたします。貴重な水資源でございます。節水にご協力をお願いすると共に、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、宜しくをお願いいたします。



水源送水ポンプ交換工事作業中  
(令和5年4月13日 那珂川別荘地)



水源送水ポンプ交換工事作業中  
(令和5年5月16日 那珂川別荘地)



水源送水ポンプ交換工事作業中  
(令和5年5月26日 景勝苑別荘地)



水道施設の草刈り作業中  
(長南寺別荘地)

## 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！

浄化槽管理契約をいただいておりますお客様から「排水が悪い」とご連絡をいただき訪問したところ、浄化槽内部の排水が出来ておらず応急処置をいたしました。後日、業者を伴い掘削すると、浄化槽本体から浸透槽へ向かう排水管の中に近くの樹木の根が入り込み管を塞いだ状況になっておりました。このために排水が出来なくなったと思われます。

その後、木の根が詰まった排水管部分を新たに敷設替え工事を実施して、浄化槽は正常に機能することとなりました。

設置後、相当年数が経過していると起こってくる事例です。点検や汲み取り清掃等のご相談も承りますので、是非、当社までお気軽にご連絡ください。事前にご連絡いただければ現地の状況を見させていただいた上で、ご提案させていただきます。



排水管 根で詰まった管の断面



排水管内から取り出した根

## 所有者不明土地関連法が本年4月から施行されました。

これまでも本誌でご案内させていただきましたが、本年4月より、所有者不明土地関連法が施行されました。

一部報道では今年2月以降、土地所有者からの相談が急増、延べ数千件以上に上ると報じられておりました。

来年からは不動産登記が義務化され、罰則規定もあることから相談が急増していると思われます。

当社では、所有者不明土地並びに管理不全土地について、別荘地の荒廃を防ぐために行政への情報提供を行い、管理の適正化を行ってまいります。特に周辺に危険を及ぼす「特定空き家」については、対応しておりますが、お近くで危険な家屋などあった場合には、行政への連絡のご協力をお願いいたします。

## 栃木県水源土地保全条例の施行が開始されました。

栃木県では、貴重な水源地域の保全のため、今年5月1日より、対象地域土地売買の際は、30日前までの届け出が義務化されました。

対象地域におきましては、当社管理別荘地全てが含まれますので、特に、個人間で取引をなされる場合はご注意ください。栃木県のホームページでご確認をお願いいたします。

栃木県 ホームページ <https://www.pref.tochigi.lg.jp/>

くらし・環境 → 自然・動植物 → 森林保全 → 水源地域の森林の保全について

## 共益費請求訴訟を提起いたしました。

令和4年7月12日に土地所有者に対し、共益費請求の訴訟を提起し、令和5年6月13日に管理会社請求を認め所有者が諸費用を含む約150万円を納めることで結審いたしました。

共益費は、別荘地環境を維持するために必要不可欠です。管理された別荘地に土地を所有している以上、数々の判例においても支払い命令が出ております。当社といたしましても、管理不全土地をなくし、適切に利用されている方々の安全を守るために引き続き訴訟の提起、環境整備の充実を行ってまいります。

別荘地管理業務終了のお知らせ

令和5年3月31日をもちまして、下記別荘地の管理業務を終了させていただきました。

別荘地全体管理業務（個別管理を除く） 第1 新那須高原別荘地



側溝清掃・補修



道路補修・清掃



給水管漏水修理・維持管理



道路路肩の草刈り

# お知らせ

## ◎警備部より

令和5年6月26日、景勝苑別荘地でエアコンの室外機の窃盗事件がございました。当社では管理別荘地の緊急点検を実施して、巡回を強化しております。尚、広谷地付近でも同様の被害があったそうです。伸びた草木や枝木等で死角となると異変に気づきにくくなりますので、建物周りにもご注意願います。

当社は年中無休で対応させていただいております。建物管理契約のオーナー様には契約時に緊急連絡先等をいただいておりますが、緊急時に当社と連絡が取れるように、転居や連絡先の変更の際には、当社までご連絡をお願いいたします。



那須塩原警察署による現場検証状況 (6月26日)



室外機が盗まれた現場写真 (6月26日)

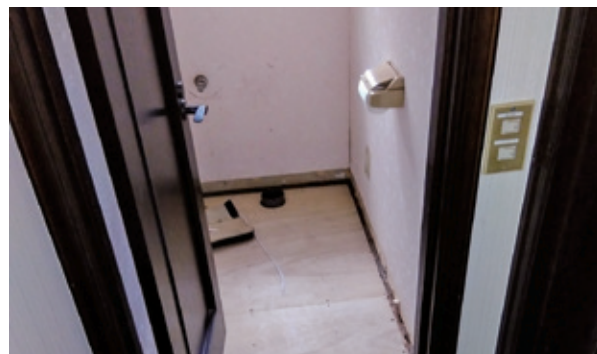
## ◎リフォーム部より

今回は、トイレのリフォーム工事のご紹介をさせていただきます。節水機能や掃除がしやすい等の新機能が各社続々と出ております。

建築後20年を超える別荘も多くなって参りました。新しい設備機器等は省エネ化が進み、使い勝手も良くなってきております。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。



工事前



床張替え工事 作業中



クロス張替え工事 作業中



工事完了

お問い合わせは ☎ 0287-76-7588 リフォーム部まで

## 「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。令和5年5月には不法投棄者へ防犯カメラを解析し、通報、嚴重注意を行いました。

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、那須塩原市に住居登録し、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. 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. 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なります。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、ペットの排泄物も買主の責任において回収をお願いいたします。

### 6. 建物管理契約の一部料金改定について（令和5年10月1日より実施）

当社との建物管理契約（定住管理契約含む）において、本年10月1日以降の新規契約及び内容変更：名義変更を伴う契約には、新料金を適用させていただきますので、予めご了承ください。尚、既契約の従来内容での自動更新については、現行料金のまま変更はございません。

※相続等で故人名義の契約のままとなっている場合は、9月末迄に名義変更のご契約をいただけますようお願いいたします。

## (株)那須高原別荘販売からのお知らせ

梅雨も明け、本格的な夏を迎えましたが、皆様にはいかがお過ごしでしょうか。

那須高原は四季折々の風景が楽しめる場所ですが、夏は特に活気に満ちています。青々とした草原でのピクニックやバーベキュー、涼しい森林でのトレッキングなど、自然の恵みを感じながら、充実した時間を過ごせる季節となりました。

今シーズンの別荘取引についても活況であり、別荘をお求めになる方が多くいらっしゃいます。スムーズな取引のためにも、ご協力をお願いいたします。

先日、ご成約となったお取引では、長年お預かりし、なかなか取引が成立せずにおりましたが、相続をきっかけに、ご遺族の方より、少しでも早く売るためにはどうしたらよいかと相談がございました。別荘の修繕、環境整備をご提案したところ、快く引き受けていただき、修繕工事中に取引が決まり、相続手続きも予定より早く終了したとお喜びいただいたという事例がございました。

不動産の取引はタイミングといわれますが、そのタイミングを逃がさないように、まずは、買い手の目に留まっていただかないと始まりませんので、不動産を常に良い状態を保つことが重要だと思われまます。当社では、引き続きご相談をお受けしておりますので、お気軽にお問い合わせください。



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> 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