



# 那須 NASU たより

vol.67 2023 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。



## 1. 共益施設維持管理作業

### ① 道路補修工事ならびに環境整備作業

道路の補修工事とその他の作業を実施いたしました。



道路補修工事作業中  
(景勝苑別荘地)



道路補修工事作業中  
(グレートハイランド別荘地)



道路補修工事作業中  
(那珂川別荘地)



道路補修工事作業中  
(第2緑泉苑別荘地)



側溝清掃作業中  
(吉野台別荘地)



側溝清掃作業中  
(桜台別荘地)



側溝清掃作業中  
(那珂川8期別荘地)



落葉清掃作業中  
(長南寺別荘地)



街路灯設置完了  
(景勝苑別荘地)



倒木処理作業中  
(レークサイド別荘地)



道路路肩の草刈り作業中  
(湯の里村別荘地)



給水管漏水修理工事作業中  
(レークサイド別荘地)

# 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。



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)



側溝清掃作業中  
(バケーションランド別荘地)



倒木処理作業中  
(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)



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)



倒木処理作業中  
(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	道路側溝補修工事	バケーションランド別荘地・グレートハイランド別荘地 第2緑泉苑別荘地・景勝苑別荘地・那珂川別荘地	完了
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

当社管理の水道施設は、設置から凡そ半世紀経過し、経年劣化が進行していることから、安定供給を図るため設備機器の更新工事を随時、実施しております。今回の那珂川別荘地の工事費300万円を始め、景勝苑別荘地、吉野台別荘地等も多額の工事費を拠出しております。

このように水道施設の工事は高額となりやすく、収支は赤字となることもめずらしくありませんが、皆様にいつでも安心して水道をご利用いただくために、毎日の点検業務とメンテナンス作業を実施しております。

つきましては共益費・給水施設維持管理費の未納の無いようお願いいたします。万が一、納入いただけない場合はやむを得ず、催告の上、給水停止・解約を行っております。(私設水道の場合、双方ともに解約は可能です。)

今後ともご理解とご協力をよろしくお願いいたします。



水源井戸ポンプ更新工事作業中  
(那珂川別荘地)



タービンポンプフード弁交換工事作業中  
(吉野台別荘地)



水道施設内の改修工事作業中  
(景勝苑別荘地)



水道施設の電柱のヒューズ交換  
(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！

朝毎の冷気に冬の訪れが近いことを感じております。これからの湿気の少ない季節は、地下に埋設されている浄化槽設備等の修繕工事に適しています。汲取り清掃後の浄化槽内部での修繕作業の際に資材等の乾燥時間が早くなる為です。

現在はトラブルが発生していませんが、メンテナンスに加えて、定期的に汲取り清掃することは、浄化槽内部の確認が容易になり異常箇所の早期発見に繋がります。ご不明、ご心配なことがございましたら、当社までお問い合わせください。



浄化槽内部の亀裂部分



浄化槽内部修繕工事作業中

# 令和6年4月より 不動産登記が義務化(罰則事項あり)されます!

令和3年4月21日に所有者不明土地関連法が成立し、令和5年4月から順次施行されておりますが、令和6年4月より、不動産登記が義務化されます。これには罰則事項もあり、これまで放置されてきた問題に一石を投じる形となります。

## 主な内容

- ①相続(遺言含む)によって不動産を取得した相続人はその所有権の取得を知った日から3年以内に相続登記の申請をしなければなりません。
  - ②遺産分割が成立した場合には、これによって不動産を取得した相続には、遺産分割が成立した日から3年以内に、相続登記をしなければなりません。
- ①、②いずれについても正当な理由なく義務に違反した場合は、10万円以下の過料の適用対象となります。
- 尚、令和6年4月1日より以前に相続が開始している場合も、義務化の対象となります。

東京都法務局HPより抜粋

注意しなくてはならないのは、令和6年4月1日より以前に相続している不動産も対象としており、令和3年3月以前だった場合、既に猶予期間が経過しており、罰則の対象となる可能性があるという事です。

今後、住所変更登記などの対応も義務化されてきますのでご注意ください。

## 土地引取業者にご注意ください!

令和4年あたりから、土地引取業者が次々と現れ、インターネットに出ていた引取業者の安さと手軽さにより利用した元地権者がトラブルにまきこまれる事例が続々と出ております。

- ①土地引取業者が未納の別荘地管理費を対応するという名目で引取費用に上乗せをして金員を支払ったが管理会社に支払われず連絡が取れなくなった。
- ②引取業者から引き取りの条件として、他の有益な土地だと言われ、土地を買わされたが、その土地は手放した土地よりも無価値だった。
- ③引取業者に引き取ってもらった後、引き取った土地から土壌汚染や不法投棄があると連絡があり、数百～数千万円の処理費用を請求された。

これらの事例はほんの一部ですが、原野商法詐欺を行っていた業者が姿を変え、新たな詐欺として利用されていることもあります。

その地域と無関係の業者(例: 那須の土地を関東に支店がないような関西の業者)が引き取ってどうするでしょうか。

ただ単に土地を持つだけでも管理責任が発生し、様々な費用が掛かります。全部が詐欺とは言いませんが、過去の事例を含め考えられる悪用法は、①原野商法(土地交換)詐欺、②有害物質の投棄、③粗悪な太陽光発電施設を作り高値で売る、④不動産登記を意図的に行わずに、違法行為を行い、元の地権者に責任を転嫁する、或いは共犯とする。

このようなことが容易に想像できます。

土地の問題は決して簡単に対応できるものではありません。

土地の引き取りは、責任を引き継ぐわけですから、安価で簡単に対応できること自体が不自然です。そのような話に安易に飛びつくことなく、事後も責任をもってくれる相手なのか、しっかりと見極めてご対応ください。

別荘地であれば、まずは、各管理会社にご相談いただくことをお勧めいたします。



## ◎警備部より

### 建物管理契約別荘の水抜き作業は11月開始予定のお知らせです。

昨冬は大雪で寒さが厳しく、設備機器の凍結・破損等が例年より多く見受けられ凍結防止作業の大切さを実感いたしました。さて、当社では例年通り管理別荘の水抜き作業を順次実施させていただきます。恐れ入りますが、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、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。



今年の8月以降は蜂の巣駆除のご依頼が多くありました。寒くなってきましたが、種類によってはまだ活動している蜂もおりますので、十分にお気をつけください。

蜂に限らず、野生動物の被害が増えております。これからは山中の餌が少なくなりますので人家に近づくこともあります。敷地内に餌となるようなものは置かない様をお願いいたします。

この冬は暖冬と言われておりますが山の天気は変わりやすいので、別荘にお越しの際は冬タイヤ等のご準備もお忘れなくお願いいたします。

## ◎リフォーム部より

今回はスロープ設置工事のご紹介をさせていただきます。階段と違い、足腰への負担が少なく、別荘ライフをお楽しみいただけます。

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。

間もなく冬の到来を迎えます。別荘の気になるところがあれば、何なりとお申し付けください。現地確認の上、無料でお見積りさせていただきます。



掘削工事 作業中



型枠設置工事 作業中



外側コンクリート打設



ワイヤーメッシュ設置工事 作業中



コンクリート流し込み工事 作業中



手摺を設置して工事完了

## 「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・パ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/index.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. 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。

### 4. 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、ペットの排泄物も買主の責任において回収をお願いいたします。

### 5. 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、予めご了承下さい。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。

### 6. 那須町・那須塩原市の緊急医療情報キット給付事業について

那須町・那須塩原市では、高齢者等見守り事業の一環として65歳以上の方に救急医療情報キットを無料で提供しています。緊急時に救急隊員がキットの中身を確認することで、迅速な救急活動に役立つことが期待できます。詳しくは下記までお問合せください。

お問合せ先 那須町役場健康福祉課 福祉係 ☎ 0287-72-6917

那須塩原市役所保健福祉部 高齢福祉課 高齢福祉係 ☎ 0287-62-7137

## (株)那須高原別荘販売からのお知らせ

秋の訪れと共に、那須の別荘地に紅葉の素晴らしいひと時がやってきました。

景色の美しさと爽やかな秋風が、この季節を特別なものにしてくれます。

さて、コロナ禍の後は、働き方や生活スタイルが急激に変化し、都市での生活拠点を残しながら複数の拠点を持つ多拠点生活への関心が高まり、実際にコロナ前と比較し、中古別荘のお問い合わせが急増いたしました。



移動が容易な現代において、暮らす場所、働く場所、旅行する場所。

これらが融和し、都心部の無機質で狭い住宅での生活環境から、癒しの自然や、自己実現など、生活の質的向上を高めるための新たな取り組みが広がっています。

マナーやモラル、自己向上意識の高いお客様が増加し、年々見る目が厳しくなっております。そのため、しっかりと管理、メンテナンス、リフォームが施された中古別荘は、売却情報が公開されてから数日で購入希望者が現れることも多く、中古市場は活気づいています。

当社では買主様、売主様共に安心して取引できるインスペクション等の相談に積極的に対応しておりますので、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