

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.68 2024 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、誠にありがとうございました。

2023年は、新型コロナウイルスの第5類移行に伴い、那須においても、多くの観光客で賑わいを取り戻し、仕事と行楽を両立させるワーケーションによる別荘の利用、グランピング、ホテルの再整備、大手資本の再参入、マスコミでの紹介増加に伴い、コロナ前に近い水準にまで徐々に活気づいてまいりました。

昨年4月より所有者不明土地関連法が順次施行、今年4月からは「登記の義務化」が実施となります。改正法で定める期限以内に登記を行わなければ罰則事項もありますのでご注意ください。

また、昨年より不動産買い取り業者によるトラブルが続出し、相談が急増しております。引き取った土地に問題があり、問題解決のために多額のお金を要求された事例、判断能力の衰えた高齢者に、市場価値よりも著しく高く売りつけ、それを知った親族が、錯誤による契約無効を求めて提訴し、被害を回復したという事例もございました。その他の事例につきましては、5ページに併せて記載致しますのでご覧ください。

別荘地は私有地の集合体の為、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、標識等はすべて管理会社にて、修繕、維持、管理を行っております。私有地の原則として、それぞれの地権者がこれらのことに責任と義務を負い、対応しなければならないならぬところ、管理会社が代行して上記維持管理業務を行っている以上は、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されている事から、地権者皆様におかれましては、管理業務を通して恩恵を受ける、受益者負担の原則に基づき等しくご負担をいただきますようお願い申し上げます。そして、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は許容することはできませんので、その場合はやむを得ず、未払い者に対し順次訴訟並びに共益・給水施設の利用停止など行っていかざるを得ません。

何かと落ち着かない昨今の世界・経済状態でございますが、別荘は日常の喧噪から離れ、大いに自然に触れ、心身共に癒しを与えてくれます。皆様の快適な休日を提供するため、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、お互いに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致します。

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、株式会社那須別荘警備保障に、より一層のご愛顧を賜ります様お願い申し上げます。

令和6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

① 環境整備作業を実施いたしました。



落葉清掃 作業中  
(グレートハイランド別荘地)



側溝落葉清掃 作業中  
(桜台別荘地)



側溝落葉清掃 作業中  
(第2緑泉苑別荘地)



落葉清掃 作業中  
(吉野台別荘地)



側溝落葉清掃 作業中  
(那珂川18期別荘地)



側溝落葉清掃 作業中  
(レークサイド別荘地)



防犯街路灯の蜂の巣駆除 作業中  
(グレートハイランド別荘地)



倒木処理 作業中  
(長南寺別荘地)



倒木処理 作業中  
(吉野台別荘地)



倒木処理 作業中  
(湯の里村別荘地)



給水管漏水修理工事 作業中  
(景勝苑別荘地)



給水管漏水修理工事 作業中  
(那珂川別荘地)

# 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。



道路補修工事 作業中  
(バケイションランド別荘地)



大雨時の側溝落葉清掃 作業中  
(バケイションランド別荘地)



側溝落葉清掃 作業中  
(バケイションランド別荘地)



側溝落葉清掃 作業中  
(バケイションランド別荘地)



側溝落葉清掃 作業中  
(バケイションランド別荘地)



強風後の落枝処理 作業中  
(バケイションランド別荘地)



道路補修工事 作業中  
(上の原高原別荘地)



側溝落葉清掃 作業中  
(上の原高原別荘地)



側溝落葉清掃 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(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

今年も厳しい寒さがやって参りました。那須高原は寒冷地ですので、凍結防止の対策をとられているかと思いますが、過去には不在の建物から水道が凍結・破裂、水が流れ出しているところを発見し、急ぎ元栓を閉めてオーナー様にご連絡した事例が多数ございました。2日以上留守にする場合は建物内の水抜き作業と止水栓等の水止め作業の実施をお勧めいたします。冬季期間は湯水期でもありますので、貴重な水資源を守る為、節水の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、更なるご理解・ご協力をお願い申し上げます。



タービンポンプグランドパッキン交換 作業中  
(長南寺別荘地)



水道の凍結防止のために、細く水を流す例  
(水量の目安は太さ3mm位)

## 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！

地下に埋設されている浄化槽は地震などの地中の影響を受けやすく、本誌にてご紹介したように修繕工事やメンテナンス作業が必要となる場合があります。また、ご不在時に電気のブレーカーを下げてお帰りになられますと、ブロワーが作動せず、浄化槽内部に空気が送られず、汚物を分解してくれる細菌が死滅して機能低下、臭いの元となります。

長年堆積した落葉や土砂により、浄化槽や付帯設備が埋もれて見つけられない場合もありました。当社では浄化槽の適正な管理を行い、本来の機能を発揮できるようにお手伝い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。



浄化槽内部の亀裂状況



浄化槽内部に入り込んだ木の根



浄化槽内部の修繕工事 作業中



土砂等に埋もれたブロワー機器

## 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!

昨年那須たよりでもご紹介させていただきましたが、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、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、しかも、施行以前の相続登記も対象となるため、期日によっては、既に2年が経過しているということもあり得ますので、注意が必要です。

### 昨年も原野商法 2次被害や、土地引取業者によるトラブルが続発しております。

原野商法 2次被害は独立行政法人国民生活センターからもこれまでの手口を公開し、注意喚起がなされているところでございますが、昨年もある悪質な業者による原野商法と思われる被害が発生し、所有者の親族が気づき、売買無効の訴訟を提起し、無事、被害を取り戻すことができた事例がございました。

この事例では、相手方が会社存続していたので対応できた事例ですが、ほとんどの場合は会社が無くなっており、気づいたころには打つ手がないという事が多いです。

〈独立行政法人 国民生活センター ([https://www.kokusen.go.jp/category/about\\_us.html](https://www.kokusen.go.jp/category/about_us.html)) 〉

また、土地引き取り業者に関するトラブルが増加しており、令和4年あたりから、原野商法を行っていた業者が、土地引き取り業者へと姿を替えている状況も散見されます。インターネットで検索すると数多くの業者がみつき、手軽さにつられて利用した元地権者がトラブルに巻き込まれる事例が続々と出ております。

- ①土地引き取り業者が未納の別荘地管理費を対応するという名目で引き取り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引取業者から引取の条件として、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。
- ④土地を手放したはずが、移転登記されておらず、不法投棄に悪用された。
- ⑤引取ってもらった土地が原野商法 2次被害詐欺に利用された。

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と義務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が完了いたしました。

大変お手数をおかけいたしますが、特に冬季間のご来邸の際とお帰りの際には、水抜き・水出し作業にお時間をいただく為、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。

厳寒期の夜間に凍結対策として、給湯器のスイッチをOFFにして蛇口を緩めて細く水を流して（水量の目安は太さ3mm位）いただくことを推奨しております。

また、建物管理契約のオーナー様でお帰りが夕方以降になる際には、退邸点検（水抜き作業）が翌日となりますので、凍結防止のため同様に、各蛇口を緩めて細く水を流してお帰りいただくことをお願いすることもありますので、ご理解とご協力をお願いいたします。

## ◎リフォーム部より

今回は経年劣化により傷んできたデッキ屋根の張替え工事のご紹介をさせていただきます。強度・耐久性の高いポリカ波板への張替え工事を行いました。

一般的にデッキに屋根があることで、デッキを長持ちさせることができる他にも、透明な板を使用することで、日光によって明るくお使いいただくことができます。

別荘も長くご利用いただきますと、劣化が目に見えてくるかと思えます。気になる箇所は当社にて現場確認させていただき、修繕などのご相談をさせていただきます。

別荘のご利用が多くなる春に向けて、快適にご利用されるためにも、是非、ご検討下さい。



古いデッキ屋根の剥し工事 作業中



デッキ屋根の張替え工事 作業中



デッキ屋根張替え工事 完了



デッキ屋根張替え工事 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」



令和5年11月7日当社の長年にわたる「通学防犯パトロール隊」の活動を称えられ、栃木県知事より感謝状をいただきました。



那須町立那須高原小学校

## 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、厳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. 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。

### 5. 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

新年あけましておめでとうございます。

皆さまにおかれましては、お健やかに新春をお迎えのこととお慶び申し上げます。旧年中は大変お世話になり、誠にありがとうございました。本年もどうぞよろしくお願い申し上げます。

昨年も、那須の中古別荘需要は活況で、特に観光シーズンでは、お預かりしてから1カ月以内にご成約というケースも珍しくなく、成約物件の価格も徐々にではありますが上がってきている状況です。



当社では、トラブル防止のため、様々な確認を行っておりますが、その中でも特に目に見えづらい浄化槽の状況確認、汲み取り清掃を注視しております。確認したところ、亀裂などの異常が発見されることが多く、ほとんどの場合、修理が必要であり、次の方が安心して利用できるように対応しております。物件を見てみると、おおよそ築年数が20年を超えるような物件は異常が出やすい傾向があります。

当社では、売り手買い手共に安心して別荘の売買を行えるよう、さまざまなご相談に対応し、適切なアドバイスができるよう努めて参ります。ぜひ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

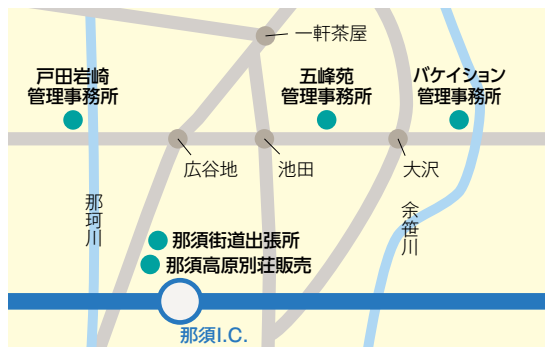
〒325-0001 栃木県那須郡那須町大字高久甲4300-1  
TEL 0287-63-0001

## 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