

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.76 2026 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。

2025年も引き続き、那須は多くの観光客で賑わって  
ました。観光施設のM&Aや、大手資本の進出なども活況で  
あり、別荘地におきましても、中古別荘の取引が好況で、世代  
交代が着実に進んでいると実感しております。

昨年は全国的にクマの出没・被害が多く報道されましたが、  
那須町、那須塩原市においてもクマやイノシシの目撃情報も  
散見されております。管理別荘地内において人的被害の  
報告はございませんが、引き続きご注意ください。

また、所有者不明土地関連法に伴う相続人登記の義務化や、  
管理不全土地管理命令制度など施行されてきましたが、  
令和7年6月30日に、最高裁において、那須塩原市にある  
別荘地の管理費用負担を巡って、管理会社と土地所有者が  
争った事件について、最高裁は、管理会社の別荘地管理  
業務により、土地所有者は利益を受けており、他の負担者との  
公平性から、土地所有者に管理契約の有無に関わらず  
管理費相当額の不当利得返還義務を負うと結論付けて  
おります。(令和5年(受)2461号、令和6年(受)第1067号  
不当利得返還等請求事件)当社も、この別荘地の管理状況を  
良く知っておりますので、当社管理地においても、仮に同じような  
裁判となった場合でも、同等の判決が下るものと考えております。

これは、管理費の不払い者が、別荘地環境の維持のため  
共益費をご納入頂いた方にただ乗りをしてきた状況に終止符を  
打ち、所有者自らが当事者として、管理費の負担、もしくは  
管理を行わなければならない、そんな受益者負担原則の別荘地  
管理の基本となる非常に重要な判断であると考えております。

そのような中、多数の所有者様から共益費のお問い合わせや、  
ご納入を頂きました。納入いただいた共益費につきましては、  
分譲地環境整備費に充当するよう計画しております。

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。しかしながら、受益者負担原則として、  
それぞれの所有者がこれらのことに責任の義務を負い、対応  
しなければならないところ、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のは上記のとおりです。

所有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け  
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  
している所有者は公平性に欠け、許容することはできません。

普段の喧騒から離れ、大いに自然に触れ、心身共に癒しを与えて  
くれる拠点の別荘地について、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、所有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  
ご愛顧を賜りますようお願い申し上げます。

令和8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。



道路補修工事 完了  
(那珂川別荘地)



道路補修工事 完了  
(景勝苑別荘地)



側溝落葉清掃 作業中  
(景勝苑別荘地)



側溝落葉清掃 作業中  
(レークサイド別荘地)



側溝清掃 作業中  
(那珂川別荘地)



側溝落葉清掃 作業中  
(グレートハイランド別荘地)



側溝清掃 作業中  
(第2緑泉苑別荘地)



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  
(桜台別荘地)



滑り止め用砂箱の設置  
(長南寺別荘地)



折れ枝処理 作業中  
(景勝苑別荘地)



倒木処理 作業中  
(吉野台別荘地)



# 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。



側溝落葉清掃 作業中  
(バケーションランド別荘地)



側溝落葉清掃 作業中  
(バケーションランド別荘地)



側溝落葉清掃 作業中  
(バケーションランド別荘地)



側溝落葉清掃 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)



倒木処理 作業中  
(バケーションランド別荘地)



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)



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

寒冷地である那須高原はこれから冬本番を迎えます。ヒーター線等を使って設備機器の凍結防止を行っていただけると思いますが、過去には定住されている建物でも朝凍結により水が使えなくなった事例もございましたので、ご注意ください。

また、春までは渇水時期となりますので、夜間のお休みの際にお水を細く流す際には、過剰な流水はお控えいただき、貴重な水資源を守るために、節水のご協力をお願いいたします。

加えて、皆様のお近くで不自然な流水などがありましたら、漏水などの疑いもありますので、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。当社で現場確認いたします。

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。



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)



加圧タンク圧カススイッチ交換工事 作業中  
(グレートハイランド別荘地)



水源井戸ポンプ交換工事 作業中  
(桜台別荘地)



リレー交換工事 作業中  
(桜台別荘地)

## 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！**

### 浄化槽管理契約の法定検査手数料の改定について

一般社団法人 栃木県浄化槽協会より本年4月1日から法定検査手数料が全ての業者に於いて、一律4,300円に変更となります。つきましては当社との浄化槽管理契約の更新のご案内の際に料金の変動がございますので、ご理解を賜りますようお願い申し上げます。

浄化槽の機能を保つために、年1回の法定検査実施は義務付けられております。後日、検査結果を郵送させていただきますので、お手元に届きましたらばご確認と保管をお願いいたします。

当社では浄化槽の適正な管理を行い、本来の浄化槽の機能を発揮できるようにお手伝いをさせていただきますので、是非、当社の浄化槽管理契約のご検討をお願い申し上げます。



## 別荘地管理費に関する最高裁判例と御礼について

前号でもお知らせいたしましたが、令和 7 年 6 月 30 日、管理会社と土地所有者が別荘地の管理費をめぐる争った最高裁判所の判決は、新聞、インターネット等各種メディアで広く報道されました。判決の概略は以下の通りとなりますので、改めてお知らせいたします。

令和 7 年 6 月 30 日、最高裁判所第 1 小法廷にて、別荘地の所有者は管理会社に対し契約がなくとも管理費相当額の支払い義務があるとの支払いを命じました。

管理会社が別荘地全体の管理を行っている以上、所有者はその管理の恩恵を他の所有者と同様に平等に受けている以上、契約がなくとも、管理費を負担する義務があることを明確に判断しました。詳細につきましては下記判例や記事をご参照ください。

裁判所ホームページ (<https://www.courts.go.jp/index.html>)

令和 5 (受) 2461 不当利得返還等請求事件

令和 6 (受) 1067 不当利得返還等請求事件

下野新聞 令和 7 年 7 月 1 日 朝刊 第 2 面

日本経済新聞 令和 7 年 8 月 24 日 朝刊 第 27 面

当社管理地の所有者からも反響があり、続々と未納の共益費を納めていただきました。誠にありがとうございます。ご納入となった共益費は環境整備費に充当するよう計画をしております。

また、所有者代理人弁護士からも複数問い合わせがあり、ご対応させていただいた結果、代理人弁護士も当社の管理に対しご理解頂き、所有者を説得していただくことが多くございました。

今回の経緯を見て、管理継続が可能な別荘地と、終了を検討せざるを得ない別荘地がでてまいりました。今後、全体管理終了となった場合、個別の契約に基づく個別管理は継続してまいりますが、全体管理は別荘地管理の受益者負担の原則に基づき、所有者自身の管理へと移行せざるを得ない状況となります。業務終了となる場合につきましては、別途ご案内をさせていただきます。

尚、多くの共益費ご納入者から、平等に共益費を負担するようとの強いご要望により、未払い者への未払共益費請求訴訟について、春先以降、順次開始していくことを検討しております。

共益費の納入が多くなればそれだけ管理業務を拡大することができ、皆様の別荘地環境向上につながることでありますので、共益費のご納入をいただけますようよろしくお願いいたします。



側溝清掃



道路清掃



給水管漏水修理



除雪作業

## ◎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、ご理解いただけますようお願いいたします。

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。

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。

当社管理別荘地内に定住（滞在）される皆様の危険防止の為、狩猟期間である今年2月15日迄掲示させていただきますので、ご理解とご協力をお願いいたします。

## ◎リフォーム部より

今回はご家族で長らくご利用いただいております別荘のデッキ工事のご紹介をさせていただきます。玄関へ続く階段とリビングの延長にあるテラスを新たに建て替えさせていただきました。

ウッドデッキは別荘の大きな魅力ですが、木材の為、長年の雨水等の浸透により腐食が始まると弱くなり、崩れやすくなります。定期的に塗装等のメンテナンスが必要です。

別荘でお困りのことがございましたら、お気軽に当社までご相談ください。見積は無料とさせていただきます。



古いデッキの工事前 外観



古いデッキ解体作業 作業中



デッキ工事 完了



デッキ工事 完了



## 「通学防犯パトロール」



昨年11月4日に栃木県総合文化センターに於いて、「第17回栃木県交通・生活安全安心県民大会」にお招きいただき、感謝状をいただきました。

当社の長年の防犯活動を評価いただきましたのも、日頃からご支援をいただいている皆様のおかげでございます。誠にありがとうございます。今後も継続して地域貢献に励んで参ります。

## 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」→「くらし・環境」→「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提出をお願いします。

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。当社管理地外の方につきましても、各々の別荘地の管理会社で届出が義務付けられていることがほとんどですのでご確認ください。

### 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



新年明けましておめでとうございます。

皆様におかれましては、お健やかに新年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。

当社では、売買の為に物件の事前調査等を含めて行っておりますが、売却後にトラブルが起こりやすいものが、付帯設備で中でも水回りや給湯器、給排水管を含む浄化槽設備等がございます。事前に問題なくても、売却後に問題が起きないとは限りませんし、修繕を含む費用負担等もあるかもしれません。また、売買引渡し前に全ての管理費等の清算を行っていただくことも大切です。

売却をご検討であれば、売買後に次の方が安心してご利用いただく為にも、当社までご相談ください。当社では引き続き安心して別荘の売買ができるように、対応して参ります。買主の目も年々厳しくなっておりますし、昨年同様に修繕等手入れがいらない、すぐに利用できる物件が買い手が早く決まりやすい流れは、今年も続くことと思われます。

また、売却のみならず、敷地買増などの購入希望についても承っております。その他不動産に関するご相談も随時受け付けておりますので、お気軽にご相談ください。



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