

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.72 2025 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まして、誠にありがとうございました。

2024年も引き続き、那須高原は多くの観光客で賑わい、涼を求めて別荘で過ごされた方々にも満喫していただきました。世代交代や地権者変更に伴う管理・リフォーム・伐採依頼等、新たなオーナー様との出会いが多く、非常に活発な一年でした。印象的なのは地権者としての責任と義務を認識し、ルールを守り、周囲との協調性を持っている方が目立ったことです。反対に残念ながら4月には利用者の不注意による火災事故、未契約者による不正利用がありました。また、那須地域において不審者の訪問が相次ぎ、那須塩原警察署からの協力依頼があり、当社も注意喚起を行い対応しておりますが、全員が一体となって防犯意識を持つことが大切ですので、皆様のご協力を引き続きお願い申し上げます。

所有者不明土地関連法が順次施行され、昨年4月からは「登記の義務化」が施行されました。それにより、土地についてのご相談も多くなり、ほとんどの方々に別荘地の特性をご理解頂き、売買を含む譲渡のお手伝いをさせていただきました。昨年も注意喚起させていただきましたが、引き続き土地買い取り業者によるトラブルが

続出しております。くれぐれもご注意ください。

大変混迷した世界・経済状態でございますが、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に、今後ともより良い別荘地管理を目指して活動して参ります。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、お互いに気持ち良くご利用いただくために各種マナーの遵守をお願い申し上げます。

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7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

◎ 共益施設維持

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
(レークサイド別荘地)



落葉清掃 作業中
(桜台別荘地)



落葉清掃 作業中
(吉野台別荘地)



落葉清掃 作業中
(那珂川8期別荘地)



落葉清掃 作業中
(第2緑泉苑別荘地)



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)



横断溝補修工事 作業中
(グレートハイランド別荘地)



滑り止め用砂箱の設置
(第2緑泉苑別荘地)



枝打ち作業 作業中
(那珂川別荘地)



枝打ち作業 作業中
(長南寺別荘地)



配水管漏水修理工事 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。



落葉清掃 作業中
(バケーションランド別荘地)



落葉清掃 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)



落葉清掃 作業中
(上の原高原別荘地)



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

冬本番を迎えましたが、別荘オーナー様には建物内の凍結防止対策を済ませられたことと思いますが、一部に水抜きが不十分で抜栓より水が止まっていない(流水)事例がございましたので、再度ご確認をいただき、ご不在時は水道の元栓を閉めてお帰りください。

また、冬季期間は渇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。

当社では桜台別荘地の水道施設の交換工事を実施いたしました。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。



フレッシュャーポンプ更新工事 作業中
(桜台別荘地)



フレッシュャーポンプ更新工事 作業中
(桜台別荘地)



水源施設内環境整備 作業中
(那珂川別荘地)



水道施設内落葉清掃 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！

浄化槽管理契約には1年間に3回の定期点検と1回の法定検査が含まれております。これは浄化槽が適正に設置されて、正常に機能しているかを確認する為に行われております。

建物の売買時には浄化槽の状況も確認されますので、不動産仲介会社から該当建物の管理の有無のお問い合わせをいただくことがございます。また、定期的に点検の為に訪問させていただきますので、初期の異常に気付く事もできます。

春の本格的な別荘ご利用時に、浄化槽が正常に機能できるように点検させていただきますので、是非、当社の浄化槽管理をご検討ください。事前のお見積り等も承りますので、お気軽にお問い合わせください。



浄化槽の定期点検 作業中

別荘地共益施設維持管理のご協力とお願いについて

別荘地権者の世代交代に伴い、次代の方から別荘地についての問い合わせが多くなってまいりましたので、別荘地の開発とその管理の仕組みについて改めて掲載させていただきます。

昭和40年代頃から列島開発ブームに乗り、全国に大小さまざまな別荘地の開発が爆発的に行われました。多くの自治体が、別荘地開発にあたり、原則として別荘地内で起こりうる問題の全ては地権者・利用者が責任を持つことを条件に開発許可がなされています。

実際に別荘地を構成するインフラのほとんどが私水道・私道であり、使用者は地権者とその関係者に限られており、受益者である地権者が負担義務者と当然に定め、維持管理に係る費用は、地権者に所有面積に応じた費用負担を平等に割り当てられているのが一般的です。これはマンションの管理と費用負担と似たような仕組みとなっています。

別荘地は定住を前提としておりませんので、地権者が遠方にいる関係上、自身にて管理が事実上不可能であることから、管理会社に委託し、維持管理をしているのが現状です。

当社が管理する別荘地におきましても、「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」を採用した別荘地を継承して現在に至っております。よって、別荘地を所有することは通常の専有部分の土地管理責任のみならず、管理会社が管理業務を行っている以上、共益費の負担は果たさなくてはならない地権者の義務となります。（「別荘地管理の法律関係」元東京高裁総括判事 浅尾重機弁護士著）

近年の所有者不明土地関係の問題を解決するための法律が次々施行されており、相続した土地を国に帰属できる法律（令和5年4月）も施行、隣地から枝の越境の対処なども法律改正され、土地所有者の責任も明確になってきております。

そのような状況下において、共益費の重要性が徐々に浸透してきており、しっかりとした意識を持った方々が増加していることは非常にありがたく感じております。

当然のことながら、管理業務遂行にあたり、納入された共益費の範囲内でしか管理業務を対応することができません。

納入いただいた共益費を無駄のないように、別荘地の共益設備管理に努めておりますので、引き続き、ご支援とご協力をお願い致します。



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**冬季期間のご来邸の際とお帰りの際には、水抜き・水出し作業に長時間をいただく為、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、ご了承くださいませようお願いいたします。

滞在時、厳寒期の夜間に凍結対策として、給湯器の電源を OFF にしてお湯側と水側も流れるように蛇口を緩めて細く水を流して（水量は太さ 3 mm 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。



警視庁生活安全局生活安全企画課からの依頼で強盗事件等の注意喚起を掲示しました。



「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。

◎リフォーム部より

今回は別荘の外壁塗装工事のご紹介をさせていただきます。小さな傷やひび割れ等も点検・補修の上、外壁塗装工事を施工させていただきました。見た目の印象だけでなく、建物内外の耐久性・防水性が高まります。

春に向けて、別荘の気になるところがあれば、何なりとご相談ください。冬季期間でも現地確認させていただきます。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。



外壁塗装工事前



足場設置 作業中



洗浄作業 作業中



外壁塗装工事 完了

「通学防犯パトロール」



令和6年11月27日那須高原小学校からのご依頼で、1年生の授業の中で当社の車両見学をご協力させていただきました。

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」→「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。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、今一度ご注意ください。

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

明けましておめでとうございます。昨年も多数のご利用を頂き、誠にありがとうございました。

今年も皆様のお役に立てますように活動して参りますので、よろしくお願い申し上げます。

昨年は暖冬、猛暑と続きましたが、今年は厳冬との予測になっております。本格的な冬のシーズンを迎えますので、オーナー様におかれましては、冬季対策をお願い申し上げます。近年、売買前の建物診断（インスペクション）のご依頼が多くなってきております。日常の管理状態に加えて、冬場は凍結等により診断時に水回りの確認ができない事や、破損が見つかることがあり、買い手の購入意欲を削いでしまうことがあります。しっかりと維持管理されている物件は買い手が見つかりやすく、比較的高額な引き合いが出やすい状況となっております。

売却されるからこそメンテナンスをしっかりと行っていただくことで、買い手の早期対応や引き渡し後のトラブル回避ができます。

売買、管理や、建物診断のご相談を受け付けておりますので、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

