

OSCAR J.Jの 不動産事業について

(株)OSCAR J.J
取締役常務兼
不動産部門 部門長
藤谷 弦一郎

弊社では「オスカー不動産」というブランドで、宅地の開発・販売と不動産住宅の企画・販売・仲介を手掛け「GREEN STAGE」というブランドでショッピングモールの企画開発及び管理・運営を展開しております。



誓の社上空写真

宅地開発

過去に、富山市珠泉（417区画）、富山市婦中町誓の杜（260区画）といった、規模の大きい宅地を手掛けました。これらは大規模な土地を活用して、団地協定を設け、ゆとりとした曲線道路や緑化スペース、公園、公民館などの施設の充実で、団地価値を高めました。更に、高岡市エバーグリーン中曽根（149区画）、七尾市ベイビレッジ小島町（33区画）では商業施設に隣接させて、利便性を高めました。

現在では新築需要の縮小を念頭に置き、「Co・マチ」という30区画前後の宅地開発に注力しています。既に、黒部市金屋、富山市婦中町分田、富山市大島、新潟市江南区亀田の4ヶ所で「Co・マチ」を販売いたしております。小規模であっても優れた立地に、魅力的なランドデザイン、普遍的な設計によりできる限りの緑化や景観に配慮して宅地をデザインしました。そこに新築戸建をお値打ち価



格で提供することによって、街として個性と品格が生まれ、資産価値を高めていくことができると考えています。

今後も土地の大きさに応じて、豊かな住環境を備えた不動産住宅を提供して行きたいと考えています。

不動産住宅

少子高齢化の時代、住宅の新築着工戸数は今後も減少すると予測されています。それに伴い、我々は新築戸建住宅の販売方法に一石を投じるため、住んで・試して・買万家【ためすむ】

を提供しています。アパートの家賃程度で借りて、一定期間住んで確認していただき、気に入れば、その住宅を購入いただくという仕組みです。

また、転勤やライフスタイルの変化等に伴い、転居が必要となったときの為に、Co・マチの住宅においては全棟に【買取価格保証制度】を導入しています。

日本には820万戸（平成25年度統計）の空き家があり、それらが活用されなければ、やがてゴミとなります。

それを防ぐために我々は、的確にメンテナンスを行い、個人が所



珠泉公園

商業不動産

有している既存（中古）住宅の資産価値を創出し、それを必要とされる方に譲渡していくためのお手伝いをしています。

更に我々は、賃貸住宅も提供しています。新築戸建と同じ気密・断熱性能、またオール電化で光熱費を抑え、防音レベルも引き上げ、更にインナーガレージも装備しております。ちなみに富山市大島には、平屋型のデュプレックス型（1棟に2戸）の戸建賃貸住宅も展開しており、住み替え先の一つとしてご用意しております。

商業施設として、富山県内では入善町、魚津市、上市町、富山市山室・大沢野、高岡市中曽根、南砺市福光の計7ヶ所と、石川県内では、白山市北安田、七尾市小島町・藤野町の計3ヶ所のショッピングセンターを管理・運営しております。

地元のショッピングセンターとして地域に密着し、日頃よりご利用いただいているお客様に支えられ、お陰様で長く営業させていただいております。

なかにはオープンから20年を経過するショッピングセンターも出てきており、外装や内装、設備の改



グリーンモール山室



グリーンバレー



アップルヒル

修が必要となります。

時代ニーズに合わせて、飲食店、学習塾、スポーツクラブ、託児所、温泉施設、銀行、郵便局、高齢者向け施設、大型鮮魚店や精肉店、農産物直売所など様々な店舗を複合させて利便性向上に努めてまいります。

今後は商品の販売だけではなく、サービスも重視し、ショッピングセンターの規模見直しまで検討する必要があると考えています。

これからも「量から質へ」、「モノからコトへ」を念頭に置いて、商品・サービスの改新、技術・システムの開発をいたします。

また、時代ニーズにあった新しい品揃えを充実させ資産価値のある不動産住宅や、既存住宅をご提供します。商業開発につきまして

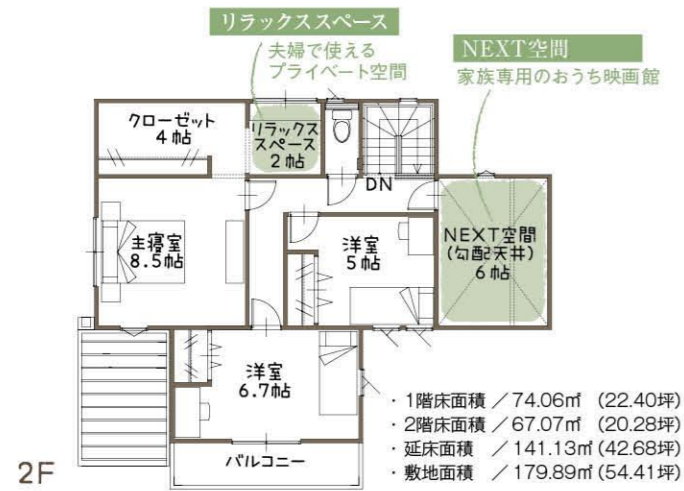
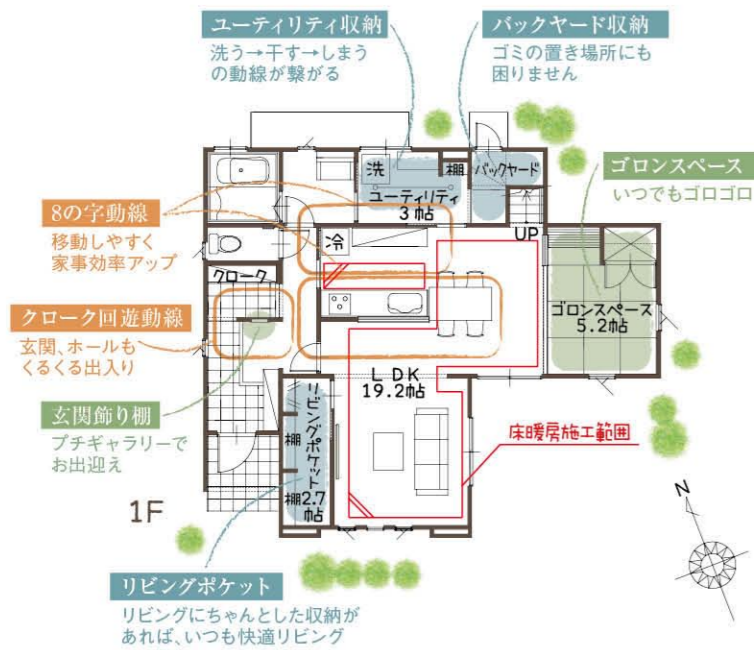


プロフィール:
富山県富山市出身の45歳。大学卒業後、大阪で店舗開発の業務に携わった後、帰郷して小売業に従事。OSCAR J.Jでは経理、財務、人事、総務の業務に携わり、昨年10月から不動産業務に従事。家族構成は、妻、長男、次男の4人家族。趣味はロードバイクとランニング。昨年はグランフوند富山に出走し、180kmを完走。今年、富山マラソンのフルマラソンにエントリーし、完走を目指してトレーニング中。

大人レトロなオリジナルヴィンテージスタイル

RETRO MODERN

レトロモダン



住所：黒部市植木 696 番 1 他

MAP CODE: 220 459 500*33

「MAPCODE」は(株)デンソーの登録商標です。

Model Report

モデルレポート

NEW La.cie

富山県黒部市そら色植木
モデル 5



そら色植木モデルはただ、暮らすだけの住まいではなく好きなものに囲まれてちょっとした時間でもくつろぎたい。気軽に友達を招きたい。そんな私らしい暮らしをされたい方、必見です。壁紙や照明で落ち着いた空間を演出した大人レトロなヴィンテージスタイルになっています。

ホームパーティーを開催できるような広々LDKのご提案やぐるぐる回れる8の字家事動線は、キッチンを中心に子供の様子がわかり、家事効率アップで家族と過ごす時間も増えます。みんなが楽しく過ごす、コミュニケーションを大切に考えた住まいができました。

ポイント1 ナチュラルで温かみのある外観

青空に映える屋根の色、印象的なアイアン調の妻飾り。経年に強く、未永く愛される外観になっています。

ポイント2 外観の美しさにこだわり

建物に調和した庭作りは、親子や、ご近所との交流を育むだけでなく、訪れるお客様も楽しませてくれます。

ポイント3 奥様目線で考えられたプランニング

①子育てをサポートするどこでも見渡せるLDK
②働きをサポートする家事ラック、時短動線
③あったらいいな！を叶えるライフスタイルにあった収納

ポイント4 こだわりの住宅性能

さらに長持ち 長期優良住宅
さらに強い 最高ランクの耐震等級3
さらに快適 オール樹脂複層ガラス
さらに経済的 超節水設備





水廻り

回遊できる動線、お掃除もラクラク家事効率アップ!

毎日使う場所だからこそ、限られたスペースの中で効率的、快適に過ごせるように提案しました。物入れスペースを廊下にする事で、奥様から「水廻りが回遊できるようになり家事効率も良くなった」と喜んで頂けました。



* キッチン *

ダイニングテーブルは、ついつい物を置いてしまうとの悩みから、思い切ってカウンターにされました。PCスペースも作り部屋もスッキリ広く使えます。

* 浴室 *

冬場のタイル風呂は寒すぎて、仕事帰りに入浴を済ませてから帰宅されていたそうです。狭いかな...と思った0.75坪のユニットバスですが、ちょうど良い大きさと、暖かく、掃除も楽になられたそうです。

* トイレ *

トイレ隣の収納の一部を広げたので明るい広々トイレとなりました。



当時は一般的だった、6帖の台所と6帖の居室が隣接している間取りでした。台所と居間の間仕切りを取り払い、12帖のLDKになりました。

大空間でも断熱性能を上げて快適に暮らせる我が家になりました

築40年 富山県 一様邸

玄関 外壁

外壁塗装で美観が蘇りました

こげ茶色の幕板と雨戸が外観のアクセントに。門廻りも塗り替えをして、明るい印象に仕上がりました。



断熱

しっかり断熱工事で、隙間風もなくなり快適空間へ

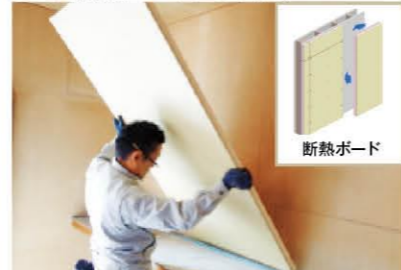
①床 (ウレタン吹付)



②天井 (150mmグラスウール入れ)



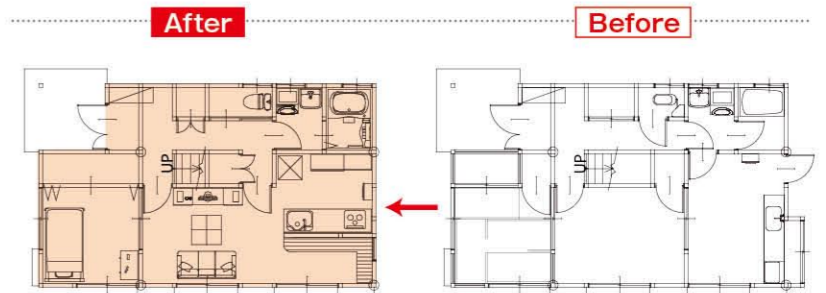
③壁 (断熱ボード重ね貼り)



断熱工事もしっかり行いました。パネル工法の住宅でしたので、床や壁を簡単にめくることができませんでした。床はめくらず床下より断熱材を吹き付け。壁はクロスだけめくり、断熱材と石膏ボードが一体化した【断熱ボード】を施工しました。後付け樹脂サッシのおかげで、冬の窓ガラスの結露もなかったそうです。

外壁の傷みが気になってきたことがきっかけでした。また定年退職されるにあたり、今までよりもお家にいる時間が長くなるため、我慢してきた部分(特に水廻り)を中心に、外壁工事と一緒にリフォームされることになりました。

普段、1階部分での生活をメインにされているので、間取りの変更だけではなく、床、壁、天井の断熱工事と既設サッシ部分に内付け樹脂サッシを取り付けられる事で、断熱性能もアップして、快適に過ごされています。

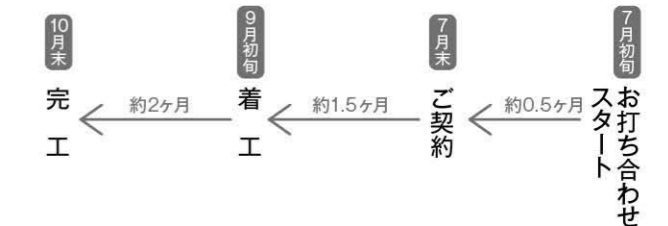


Re-home DATA

- 築年数: 40年
- 既存建物: パネル工法
- リフォーム工事期間: 約2ヶ月間
- 主要リフォーム内容: 水廻り(キッチン・バス・トイレ) 改装、洋室改装、玄関改装、外壁工事

※地域の条件・住宅の間取りや仕様によっては同じように対応できないケースや工事費用・工事期間が異なるケースもあります。

Plan schedule



発生事例の多いメンテナンス

① バネ切れ 旧仕様対応

旧仕様の露出型バネは、パネルの種類によりバネ形状、長さ等の違いによりすべて「非在庫品」になります。
交換まで2週間～最大1ヶ月を要する場合があります。

旧仕様の修理、注意点

- 注1 非在庫品のため納期がかかります。
- 注2 メーカー都合により部品供給がストップする可能性があります。
- 注3 メーカーの部品対応は基本10年です。



露出バネ取替
工事費8.9万円

新仕様対応

現仕様のトーションバーは軽量かつスリム形状(安全性が高い)な事から1998年以降のガレージドアで採用しております。
交換まで1日～1週間ほどで対応できます。



トーションバー取替
工事費約6万円

トーションバーはある日突然切れます。7年毎の事前交換をおすすめします!*(表1)参照

② モーター不具合 新旧共通

不良の事例

- ・モーター内のギア摩耗

ギアの摩耗



対応

10年前後での劣化が多く、ギアの交換だけの修理では数年後にモーターが故障するケースがあります。モーター+Tレールの交換をおすすめします。

モーター+Tレール取替
工事費10.5万円

③ ガレージシャッター本体 新旧共通

不良の事例

- ・パネル表面サビ・汚れ等の腐食
- ・レール丁番・ローラー等の腐食、破損

パネル腐食



破損



シャッター全交換(モーター含む)
工事費45万円

弊社では、ガレージ商品販売後10年間はメンテナンス部品の在庫をしております。
旧仕様をお使いのお客様は、現仕様への交換提案を行っております。

商品改訂により現仕様と異なる商品に関しましては、部品の入手困難が予想されます。20年目以降は本体交換をおすすめします。

(表1)

メンテナンス費用比較	0年	5年	10年	15年	20年	25年	30年	トータルコスト
国産シャッター(オーバースライダー)				バネ交換 モーター交換 約10万円			シャッター全交換 約90万円	合計 約100万円
当社輸入シャッター		バネ交換 約6万円		バネ交換 モーター交換 約16.5万円	バネ交換 約6万円		シャッター全交換 約45万円	合計 約73.5万円

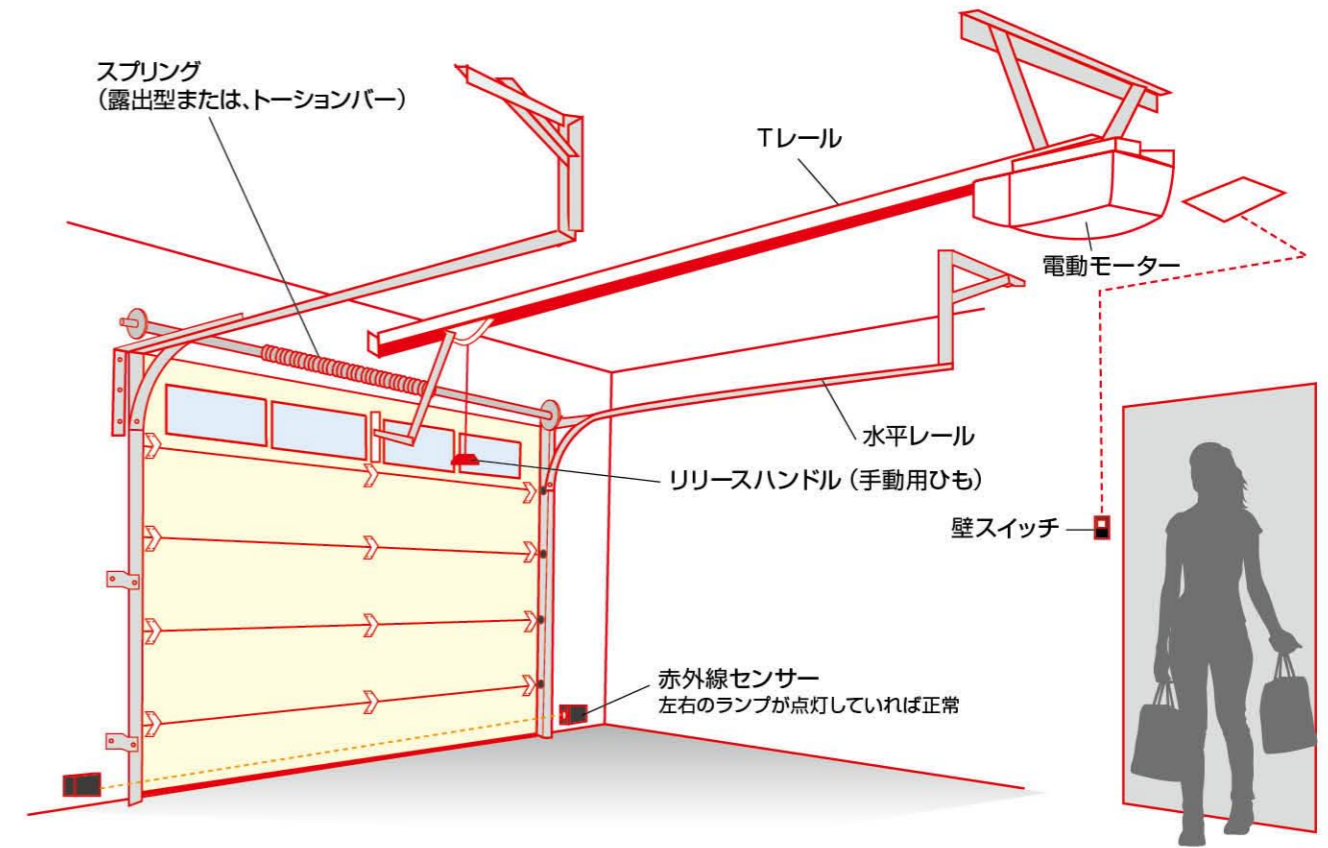
約26.5万円もお得です!!

国産のシャッターと当社輸入のシャッターを比較すると、トータルコストで約26.5万円も当社輸入シャッターの方がお得です!!

早めに対応!

インナーガレージをお使いのお客様へ
ガレージシャッターの部品交換とメンテナンス

ガレージの部位とガレージパネル及びトーションバーの新旧仕様

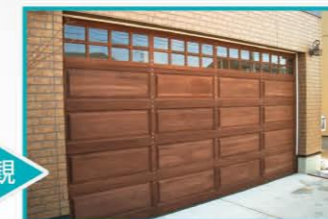


露出バネ + 木製ガレージシャッター

旧仕様



外観



露出バネ + 鋼板シャッター

旧仕様



外観



トーションバー + 鋼板シャッター

新仕様



外観

