

小竹町御中

小竹町「生涯活躍のまち」適地検討可能性調査業務  
調査報告書

自：平成 27 年 12 月 1 日

至：平成 28 年 3 月 31 日

調査・報告者 一般社団法人九大OB相談のる研



## 目次

本調査報告書について	1
本調査の目的	1
調査内容概要	1
小竹町概要	2
不動産マーケット状況	3
不動産登録状況（レインズ）より	3
土地物件登録・成約状況	3
中古住宅登録・成約状況	5
新築住宅登録・成約状況	7
賃貸アパート登録状況・成約状況	8
考察	9
住宅関連企業ヒアリング	10
ハウスメーカー	10
リノベーション分譲	15
リノベーション分譲事例 1 勝野	16
リノベーション分譲事例 2 御徳	16
周辺大学ヒアリング	17
北九州市立大学	17
山口大学	18
近畿大学	19
九州工業大学	21
町内建設・建築業界ヒアリング	24
商業施設会社ヒアリング（トライアル）	31
アンケート調査	33
今回実施のアンケート概要	33
就学児童保護者対象アンケート集計	36
就学児童保護者対象アンケートクロス集計（小竹町居住者）	51
町内工業団地就業者アンケート集計	53
町内工業団地就業者アンケートの内、小竹町在住者 50 名分の集計	66
想定企画	72
想定事業スキーム	72
収益性試算	74



## 本調査報告書について

### 本調査の目的

本調査は、まち・ひと・しごと創生法の趣旨に基づき、小竹町の地域課題の総合的解決と魅力あふれる地域創生を実現するため、今後目指すべき将来の方向と人口の将来展望を示す「人口ビジョン」及び今後5か年の実行計画となる「総合戦略」の策定支援を行うための、小竹町の人口動態、町内外にまたぐ就業状況に関するデータ収集やアンケートの実施、学術機関との連携の可能性及び住宅開発計画策定の基礎与件となる住宅マーケット、適地の可否等を目的に行うものとする。

### 調査内容概要

#### (1) 「生涯活躍のまち」適地調査

##### ① 各種基礎調査

- ・適地分析をする前提となる各種調査（人口動態、町内外の就業状況）。既存の調査データを用いた調査、環境分析、推察。

##### ② アンケート調査。

- 18歳以上無作為抽出（1,000人程度）
- 町内立地の工業団地を中心とする民間事業所従業者
- 子育て世帯（未就学児～小学校就学児童のいる世帯）

- ・アンケートの内容設定、分析

- ・iについては、平成28年2月策定の「小竹町人口ビジョン・総合戦略」作成時、平成27年6月27日（土）～7月6日（月）の間に「結婚・出産・子育てに関する住民アンケート調査」が実施されており、調査対象が同様の設定であったため、こちらの分析データを基に考察することとする。

##### ③ 住宅関連会社へのヒアリング

- ・小竹町周辺を営業管轄エリアとするハウスメーカー、分譲会社、工務店等住宅関連企業へのヒアリング調査及び分析。

#### (2) 大学・学術機関へのヒアリング調査

- ・産官学連携の街づくりを大学と連携できるかについてのヒアリング及びそのまとめ。小竹町周辺または、研究対象範囲と思われる大学・機関へヒアリング。

#### (3) 小竹町周辺工場等事業者へのヒアリング調査

- ・小竹町での各事業者の就業者向け寮、社宅等の住宅の設置意向その際の促進につながるメリット等のヒアリング。

#### (4) 企画想定

本調査において、町内の具体的な場所を設定し、住宅整備計画の案、スキーム、フィージビリティスタディを行う。なお、計画作成に関しては、先述のアンケートや統計データを

基にしつつ、現業を行っている各企業の意見を鑑み、実現の可能性が高いスキームを想定することとする。

## 小竹町概要

### 沿革・地勢

明治17年、勝野・新多・新山崎・南良津・御徳・赤地・中泉の7ヶ村で勝野村外6ヶ村戸長役場を置き、明治22年町村施行の際に中泉村は福智村（現直方市）に併合され、他の6ヶ村を合併して勝野村として発足。昭和3年（1928）1月1日、勝野村に町制が施行され現町名に名称変更された。町名の由来は古来町内の街道沿いに竹藪が生い茂り、小竹の町まで続いていて、「小竹の処」といわれたのが町名のおこりになったといわれている。

小竹町は福岡県の中央部、鞍手郡の南東部に位置し、北から東は直方市、東から南は飯塚市、西は宮若市に接しており、東部、西部には小丘陵があるほかは概ね平坦で町の中央部を遠賀川が北流している。（小竹町ホームページより引用）

### 地勢

面積 14.18 km<sup>2</sup> 標高 11.65m

### 小竹町の人口等【平成28年2月末日現在】

世帯数：3,962世帯 男性：3,852人 女性：4,290人 人口：8,142人

（小竹町発表データ）



資料：平成22（2010）年までは国勢調査、平成27（2015）年以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成25年3月推計）」

参考：平成27年6月末日の人口：8,157人（住民基本台帳人口移動報告）

### 人口の推移

出典：平成28年2月発行の「小竹町人口ビジョン・総合戦略」

昭和30年、人口約19,843人のピーク時から昭和38年炭鉱閉山以降年々人口が減少しており、現在では8,142人となっている。

昭和38年の炭鉱閉山後、再生を目指して産炭地域振興事業団による御徳工業団地が造成されその後平成18年誘致企業が操業を開始した小竹団地が造成され、1000名以上の就業者がいるが、現時点でも逡減している状況である。

現在から24年後の平成52年（2040年）には現状の人口約6割程度の5,104人程度との推測がなされている。

## 不動産マーケット状況

### 不動産登録状況（レインズ）より

国土交通省指定流通機構不動産流通標準情報システム REINS【Real Estate Information Network System】による検索。

検索日：平成28年3月19日

対象：土地、新築戸建、中古戸建の各売買登録・成約登録情報。

なお、本情報に掲載されている以外の物件がある可能性があるが、本分析は上記公的機構に登録されている情報を基とする。

### 土地物件登録・成約状況

土地売買登録件数 19件 成約登録件数 0件

#### 【土地売買登録物件一覧】

NO.	取引 状態	売買価格	面積 ㎡単価 坪単価	所在	沿線駅	交通	用途地域 接道状況 接道	建蔽率 容積率	商号
1	一般	1000万円	341.58㎡ 3.0万円 9.7万円	福岡県鞍手郡 小竹町大字勝野	筑豊線 小竹	徒歩 18分	無指定 - 南東9m	60% 200%	西武地所(株) 093-641-6510
2	一般	391万円	323.43㎡ 1.3万円 4.0万円	福岡県鞍手郡 小竹町大字勝野	筑豊線 小竹	徒歩 8分	無指定 - 南東5m	70% 200%	西武地所(株) 093-641-6510
3	一般	768万円	508.00㎡ 1.6万円 5.0万円	福岡県鞍手郡 小竹町大字御徳	筑豊線 小竹	徒歩 18分	無指定 三方 北西	60% 200%	西武地所(株) 093-641-6510
4	専任	295万円	396.00㎡ 0.8万円 2.5万円	福岡県鞍手郡 小竹町大字御徳	筑豊線 小竹	徒歩 17分	無指定 - 北6m	70% 200%	(株)愛和不動産 0948-25-8700

5	一般	478.4 万円	479.30 m <sup>2</sup> 1.0 万円 3.3 万円	福岡県鞍手郡 小竹町大字勝野	筑豊線 小竹	徒歩 12 分	無指定 一方 西 4.1m	70% 200%	(株)東邦住宅不動産 0949-42-1505
6	一般	317 万円	210.00 m <sup>2</sup> 1.6 万円 5.0 万円	福岡県鞍手郡 小竹町大字御徳	筑豊線 勝野	徒歩 22 分	無指定 一方 西 4m	60% 200%	(株)東邦住宅不動産 0949-42-1505
7	一般	263 万円	193.33 m <sup>2</sup> 1.4 万円 4.5 万円	福岡県鞍手郡 小竹町大字御徳			無指定 角地 東 6m	70% 400%	(株)岩崎興産 093-617-0200
8	専属	450 万円	360.16 m <sup>2</sup> 1.3 万円 4.2 万円	福岡県鞍手郡 小竹町大字御徳	筑豊線 小竹	徒歩 18 分	無指定 一方 西 5.4m	70% 200%	(株)セガワ不動産 0949-24-3712
9	専任	1560 万円	833.08 m <sup>2</sup> 1.9 万円 6.2 万円	福岡県鞍手郡 小竹町大字勝野	筑豊線 小竹	徒歩 9 分	無指定 角地 南 3.2m	70% 200%	積和不動産九州 (株)仲介営業部 092-441-6311
10	専任	450 万円	395.66 m <sup>2</sup> 1.2 万円 3.8 万円	福岡県鞍手郡 小竹町大字勝野	筑豊線 小竹	徒歩 20 分	無指定 一方 南西 4m	70% 200%	(株)ログファーム 0948-24-9269
11	専属	300 万円	264.89 m <sup>2</sup> 1.2 万円 3.8 万円	福岡県鞍手郡 小竹町大字赤地	筑豊鉄 道 あ かち	徒歩 19 分	無指定 - 東 3.8m	70% 200%	(株)セガワ不動産 0949-24-3712
12	専属	300 万円	220.00 m <sup>2</sup> 1.4 万円 4.6 万円	福岡県鞍手郡 小竹町大字赤地	筑豊鉄 道 あ かち	徒歩 5 分	無指定 角地 東 6m	70% 200%	(株)セガワ不動産 0949-24-3712
13	一般	1320 万円	1149.16 m <sup>2</sup> 1.2 万円 3.8 万円	福岡県鞍手郡 小竹町大字勝野	筑豊線 小竹	徒歩 19 分	無指定 角地 東 10m	70% 200%	(株)セガワ不動産 0949-24-3712
14	専属	500 万円	806.00 m <sup>2</sup> 0.7 万円 2.1 万円	福岡県鞍手郡 小竹町大字御徳	筑豊線 勝野	徒歩 19 分	無指定 一方 南 6m	70% 200%	Y・コーポレーション (株) 0944-55-5050
15	専属	400 万円	287.00 m <sup>2</sup> 1.4 万円 4.7 万円	福岡県鞍手郡 小竹町大字御徳	筑豊線 勝野	徒歩 18 分	無指定 一方 北 6m	70% 200%	Y・コーポレーション (株) 0944-55-5050
16	専属	550 万円	395.00 m <sup>2</sup> 1.4 万円 4.7 万円	福岡県鞍手郡 小竹町大字御徳	筑豊線 勝野	徒歩 18 分	無指定 一方 北 6m	70% 200%	Y・コーポレーション (株) 0944-55-5050
17	一般	350 万円	231.00 m <sup>2</sup> 1.6 万円 5.1 万円	福岡県鞍手郡 小竹町大字勝野	筑豊線 小竹	徒歩 9 分	無指定 - 西 7m	70% 200%	丸亀商事(株) 0949-28-1838
18	専属	380 万円	420.00 m <sup>2</sup> 1.0 万円 3.0 万円	福岡県鞍手郡 小竹町大字御徳	筑豊線 勝野	徒歩 22 分	無指定 一方 東 4m	70% 200%	(株)セガワ不動産 0949-24-3712
19	一般	320 万円	339.00 m <sup>2</sup> 1.0 万円 3.2 万円	福岡県鞍手郡 小竹町大字御徳	筑豊線 小竹	徒歩 17 分	- - 北 6.1m	70% 200%	(株)ハウスマーク 092-737-2323
平均		546.97 万円	429.08 m <sup>2</sup>						
平均m <sup>2</sup> 単価			1.27 万円						
平均坪単価			4.21 万円						

註：取引様態は、媒介契約の種別。一般→一般媒介、専任→専任媒介、専属→専属専任媒介。

#### 平均価格 特徴

一般的に売買される、150～330 m<sup>2</sup> (45 坪～100 坪) 程度物件の平均単価は 7 物件で 4.44 万円であった。土地売買平均面積が 429.08 m<sup>2</sup> (129 坪)、最も小さな面積が 220 m<sup>2</sup> (66.55 坪) となっている。坪単価で最も低いものは 2.1 万円/坪で最も高いものは 9.7 万円であった。



中古住宅登録・成約状況

中古建物売買登録件数 8件 成約登録件数 5件

【中古戸建登録物件一覧】

NO.	取引 様態	売買価格	土地面積 建物面積	所在	沿線駅	交通	間取り 用途地域 接道状況 接道	築年数	商号
1	専属	2,850万円	924.14㎡ 214.02㎡	福岡県鞍手郡 小竹町大字南良津	筑豊線 勝野	徒歩 22分	4SLDK 無指定 一方 西 10m	2000年 (平成12年) 12月	(株)スオワ不動産 0949-24-3712
2	専任	850万円	193.07㎡ 75.18㎡	福岡県鞍手郡 小竹町大字御徳	筑豊線 小竹	徒歩 19分	2LDK 無指定 角地 東 6m	1999年 (平成11年) 1月	(有)住商ハイシ 092-592-1007
3	一般	1,290万円	419.46㎡ 178.72㎡	福岡県鞍手郡 小竹町大字赤地	筑豊線 勝野	徒歩 7分	5LDK 無指定 - -	1997年 (平成9年) 9月	(有)住マアル不動 産 0948-25-0037
4	一般	430万円	117.68㎡ 63.84㎡	福岡県鞍手郡 小竹町大字勝野	筑豊線 小竹	徒歩 1分	3DK 無指定 一方 北 3.9m	1988年 昭和63年) 5月	(株)中本不動産 0948-22-5734
5	一般	1,680万円	729.52㎡ 246.40㎡	福岡県鞍手郡 小竹町大字新多			7LDK 無指定 一方 -	1987年 (昭和62年) 4月	(株)ゆうきホーム 0948-22-8707
6	一般	880万円	320.66㎡ 127.82㎡	福岡県鞍手郡 小竹町大字新多	筑豊線 小竹	徒歩 30分	4DK - 一方 -	1985年 (昭和60年) 4月	(有)明宝不動産 0949-32-4617
7	売主	698万円	234.37㎡ 71.13㎡	福岡県鞍手郡 小竹町大字勝野	筑豊線 小竹	徒歩 23分	3DK 無指定 - 西 2.4m	1982年 (昭和57年) 9月	(株)カチタス 福岡 南店 092-503-1023
8	売主	998万円	247.39㎡ 90.25㎡	福岡県鞍手郡 小竹町大字御徳	筑豊線 小竹	徒歩 20分	3LDK 無指定 - 南東 6m	1979年 (昭和54年) 1月	(株)カチタス 福岡 南店 092-503-1023

上記表中の売買価格は中古の建物と土地を合わせた金額となっている。上記から参考程度に建物残存価値を想定し、その査定額を除いた金額から土地の想定価値を算出する。

対象は物件登録情報内に物件写真があり、ある程度状態が想定できるもので1, 2, 4, 5, 6とする。7, 8はリニューアル後の販売物件であると推測されるため除外する。

建物の状態により、残存価値は以下によって算出する。

再調達価格想定(掛目 (建物再調達の築金額算定は60万円/坪で想定)

良： 20% ほぼそのまま住める状態

可： 10% 多少のリニューアルをすれば住める状態

不可： 0% 大規模なリニューアルが必要。ほぼ建て替える必要がある状態。

建物考慮後の土地坪単価想定

NO.	売買価格	土地面積 建物面積 (㎡)	土地面積 (㎡)	建物面積 (㎡)	築年数 (年)	単純坪単価 (万円)	建物評価	建物評価 想定	修正 土地価格 (万円)	修正 坪単価 (万円)
1	2,850 万円	924.14 ㎡ 214.02 ㎡	924.14	214.02	16	10.19	良	777 万円	2,073	7.42
2	850 万円	193.07 ㎡ 75.18 ㎡	193.07	75.18	17	14.55	可	136 万円	714	12.22
4	430 万円	117.68 ㎡ 63.84 ㎡	117.68	63.84	28	12.08	可	116 万円	314	8.82
5	1,680 万円	729.52 ㎡ 246.40 ㎡	729.52	246.4	29	7.61	可	447 万円	1,233	5.59
6	880 万円	320.66 ㎡ 127.82 ㎡	320.66	127.82	31	9.07	可	232 万円	648	6.68

上記調整による土地の平均坪単価は7.2万円であった。

【中古戸建完成物件一覧】

NO.	取引 様態	売買 価格	土地面積 建物面積	所在	沿線駅	交通	間取り 用途地域 接道状況 接道	築年数	成約年月日
1	専属	430 万 円	199.21 ㎡ 63.38 ㎡	福岡県鞍手郡 小竹町大字御徳	筑豊線 勝野	徒歩 22分	2DK 無指定 一方 西 3.5m	1998 年 (平成 10 年) 3 月	平成 28 年 2 月 26 日
2	専任	680 万 円	218.18 ㎡ 94.85 ㎡	福岡県鞍手郡 小竹町大字南良津			4DK 無指定 -	1996 年 (平成 8 年) 10 月	平成 27 年 10 月 9 日
3	専属	375 万 円	135.55 ㎡ 64.61 ㎡	福岡県鞍手郡 小竹町大字新多	筑豊線 小竹	徒歩 20分	6DK 無指定 角地 北 4m	1980 年 (昭和 55 年) 5 月	平成 27 年 8 月 24 日
4	専属	400 万 円	503.00 ㎡ 94.08 ㎡	福岡県鞍手郡 小竹町大字勝野	筑豊線 小竹	徒歩 15分	4DK 無指定 一方 南 6m	1974 年 (昭和 49 年) 5 月	平成 27 年 7 月 24 日
5	専属	850 万 円	435.43 ㎡ 94.08 ㎡	福岡県鞍手郡 小竹町大字勝野	筑豊線 小竹	徒歩 15分	4DK 無指定 一方 南 6m	1974 年 (昭和 49 年) 5 月	平成 27 年 12 月 3 日

事例 4, 5 の物件概要から、4, 5 は同一物件でおそらく業者が 4 の取引で取得し、内装のリニューアルを施し販売した物件と推測される。参考まで、本物件を以下の住宅ローン条件で取得した場合の月の返済額は 23,210 円。仮に返済期間を 15 年とした場合 50,127 円。いずれも周辺の賃貸住宅の賃料かそれ以下での取得が可能となる。

<住宅ローン条件>

金融機関：飯塚信用金庫 区分：住宅ローン 金利種別：変動 金利：0.8%（平成 28 年 3 月現在）  
返済期間：35 年 借入額：850 万円（取得額全額）

その物件は先述中古戸建と同様に参考程度に建物残存価値を想定し、その査定額を除いた金額から土地の想定価値を算出する。

No.	売買価格	土地面積 建物面積 (㎡)	土地面積 (㎡)	建物面積 (㎡)	築年数 (年)	単純 坪単価 (万円)	建物 評価	建物評価 想定	修正 土地価格 (万円)	修正 坪単価 (万円)
1	430 万円	199.21 ㎡ 63.38 ㎡	199.21	63.38	18	7.14	可	115 万円	315	5.23
2	680 万円	218.18 ㎡ 94.85 ㎡	218.18	94.85	20	10.30	可	172 万円	508	7.69
3	375 万円	135.55 ㎡ 64.61 ㎡	135.55	64.61	36	9.15	可	117 万円	258	6.29

上記調整による土地の平均坪単価は 6.6 万円であった。

### 新築住宅登録・成約状況

新築建物売買登録件数 1 件 成約登録件数 0 件

### 【新築建物登録物件一覧】

N O.	取引 状態	売買 価格	土地面積 建物面積	所在	沿線駅	交通	間取り 用途地域 接道状況 接道	築年数	商号
1	-	1855 万円	268.00 ㎡ 98.54 ㎡	福岡県鞍手郡 小竹町大字勝野	筑豊線 小竹	徒歩 21 分	4SLDK 無指定 -	2016 年 (平成 28 年) 2 月	アイルハウジング 093-614-3180



新築戸建に関してはレインズ登録が一件。過去 1 年間の成約事例の登録はなかったが、まちづくり政策課へのヒアリングのよると、平成 27 年に同一会社が 2 棟新築戸建て住宅を分譲し、完売し、その次の企画として本物件の販売になったと推察される。土地面積 268 ㎡ (約 81 坪) 建物面積 98.54 ㎡ (約 30 坪) となっており、敷地面積をゆったりととっているが建物は 98.54 ㎡、4LDK と都市部に見られる建売住宅同様の広さとしている。

### 販売価格からの土地取得額の簡易計算による土地費算定

- ・ 建売住宅の原価構成から簡易的に土地金額を算出

経費・利益率：30% 建物原価：通常建売仕様仮定坪単価 37 千円→×30 坪=1,110 万円  
上記仮定より

1,850 万円÷1.3-1,110 万円=313 万円 土地坪数 81 坪 313 万円÷81=3.86 万円

速算による計算のため前後 10%程度の誤差とし、3.4 万円～4.2 万円。

土地仕入原価のため、通常取引で利益、経費等概ね 30%を見込む、一般取引においての価格は

(3.4 万円～4.2 万円) × 1.3 = 4.4 万円～5.4 万円 と想定。

賃貸アパート登録状況・成約状況

賃貸アパート登録件数 2 件 成約登録件数 2 件

【賃貸アパート登録物件一覧】

N O.	取引 様態	賃料 敷・保 礼・権 管理費 共益費	専有面積 ㎡単価 坪単価	所在 建物名 所在階	沿線駅	交通	間取り 用途地域 接道状況 接道	築年数	商号
1	-	6.3 万円 2ヶ月/ なし・- なし・- -	66.12 ㎡ 0.1 万円 0.4 万円	福岡県鞍手郡 小竹町大字勝野 3777-6 アメージング・グレース 1 階	筑豊線 小竹	徒歩 17 分	2LDK - -	2007 年 (平成 19 年) 6 月	(有)第一不動産 0948-22-4434
2	-	4.7 万円 1ヶ月/ なし・- なし・- -	57.97 ㎡ 0.1 万円 0.3 万円	福岡県鞍手郡 小竹町大字勝野 1911-10 長岡アパート	筑豊線 小竹	徒歩 15 分	2LDK - -	2003 年 (平成 15 年) 5 月	(有)みやわかエ ス テート 0949-32-0078

【賃貸アパート成約物件一覧】

N O.	取引 様態	賃料 敷・保 礼・権 管理費 共益費	面積 ㎡単価 坪単価	所在 建物名 所在階	沿線駅	交通	間取り 用途地域 接道状況 接道	築年数	成約年月日
1	-	5.4 万円 -/- -/- - 2500 円	54.81 ㎡ 0.1 万円 0.4 万円	福岡県鞍手郡 小竹町大字赤地 869-1 積水ハウスのシャーマ ン アムールⅡ 2 階	筑豊鉄 道 あ かぢ	徒歩 7 分	2LDK - -	2004 年 (平成 16 年) 3 月	平成 27 年 3 月 20 日
2	-	5.55 万円 -/- 5.55 万 円・- - 2500 円	54.81 ㎡ 0.2 万円 0.4 万円	福岡県鞍手郡 小竹町大字赤地 876-1 積水ハウスのシャーマ ン アムールⅢ 1 階	筑豊鉄 道 あ かぢ	徒歩 7 分	2LDK - -	2006 年 (平成 18 年) 1 月	平成 27 年 3 月 24 日

賃貸戸建住宅登録・成約状況

賃貸戸建登録件数 0 件 成約登録件数 1 件

【賃貸戸建成約物件一覧】

N O.	取引 様態	賃料 数/保 礼・権 管理費 共益費	面積 ㎡単価 坪単価	所在 建物名 所在階	沿線駅	交通	間取り 用途地域 接道状況 接道	築年数	成約年月日
1	-	3万円 なし/な し 1ヶ月 なし -	47.74 ㎡ 0.063 万円 0.2 千円	福岡県鞍手郡 小竹町大字勝野 2746-44			2DK - - -	1986 年 (昭和 61 年) 7 月	平成 27 年 9 月 18 日

考察

賃貸アパート物件は築年が 10 年未満と新しいものを中心であるが、坪単価 4,000 円程度となっている。一方戸建てタイプは築年が 30 年以上と古いこともあるため、建物の広さがあるにもかかわらず、マンションアパートタイプより低額な賃料となっている。坪単価も半分程度の坪 2,000 円となっている。事例が少ないため、相場と言える金額と結論付けることはできないため、参考程度とする。

## 住宅関連企業ヒアリング

ハウスメーカー

■東宝ホーム 北九州支店飯塚営業所 芳野所長

ヒアリング実施日：2016年1月26日

区分	質疑	回答
エリア	小竹町のイメージ	小竹自体は新築の動きがそれほどないが、建て替えのニーズ等はある、何案件かは施工してきた。小竹駅西口は地盤が悪い印象。
	町外からの流入の有無、町のイメージ、住みやすさ等	不便という印象があるが、JRが使えるのは非常にメリット。JRで直方、飯塚、博多への通勤、通学者は多いという印象を持っている。
相場	町内のマーケット	土地探しの依頼もあったが土地情報がでない地域。県道74号線沿線は実際にすぐ売れている。
	分譲マンション、建売住宅の有無、宅地分譲の有無 事例ヒアリング	分譲の実績はないが、注文住宅の実績はある。
商品	基本項目 面積帯、土地坪単価、総額イメージ	総額は関係なく、土地が出れば売れる。計画地であれば50～60区画なら2年ぐらいで売れる。ある程度の期間を見越せば100区画程度でも可能と考える。
	エリアの特性と住宅選択の優先順位 価格、敷地面積、建築面積、間取り、設備等、駐車場台数	土地は、70坪～90坪で総額500万～600万、建物は30坪～35坪の4LDK、駐車場は3台、できれば4台あるといい。プロパンガスの地域なのでオール電化住宅にしている。太陽光発電の要望はそれほど多くない。
	賃貸住宅の供給と需要。戸建 or 共同住宅。 構造（木 S RC）、広さ、間取、賃料、 駐車場（有無料）、設備、	特になし
購入者	住宅購入者の特徴 年齢、家族構成、年収、 資金計画（親援助、自己資金、住宅ローン）	オープン外構はOK、規制ばかりのオープン外構はNG
	就業状況・利便施設 勤務先、ショッピング、レジャー、生活用品等	基本は町内の人と出身者、外からの人呼び込むのは難しい。 住宅を建てる際は、小倉、黒崎、福岡の住宅展示場に行ってハウスメーカーを決めている
広告	主な販売活動の方法	フリーペーパー、現地看板
	ポスティング、折込チラシ、フリーペーパー、 現地看板、インターネット等、その他	
その他	小竹の場合まとまった分譲地等がないがニーズはある。現に近くの建売は好調に売れている。宮若市の直接分譲の25,000円/坪に対しても、対抗しなくても5～60,000円/坪程度であれば売れると思う。戸数に気を付ければ分譲は可能。ニーズがあるので早めに事業化してほしい。 【当方追記】ヒアリングした芳野所長は大手ハウスメーカーから現勤務先に転職した方で、業界のキャリアが長い。宮若市の直接分譲の話も協力依頼が来ており、把握している。	

区分	質疑	回答
エリア	小竹町のイメージ	商業店舗がないので活気がない。不便というイメージ。
	町外からの流入の有無、町のイメージ、住みやすさ等	
相場	町内のマーケット	
	分譲マンション、建売住宅の有無、宅地分譲の有無 事例ヒアリング	注文住宅を4~5件施工した実績がある。
商品	基本項目 面積帯、土地坪単価、総額イメージ	隣接の颯田町で7区画位の小規模の分譲戸建住宅を販売した。土地単価は7~8万/坪。そこそこの売れ行きであった。小竹も同じくらいではないかという印象を持っている。
	エリアの特性と住宅選択の優先順位 価格、敷地面積、建築面積、間取り、設備等、駐車場台数	特になし
	賃貸住宅の供給と需要。戸建 or 共同住宅。 構造（木 S RC）、広さ、間取、賃料、 駐車場（有無料）、設備、	特になし 地盤が良くない印象、坑道があるので影響があるエリアがあると思う。
購入者	住宅購入者の特徴 年齢、家族構成、年収、 資金計画（親援助、自己資金、住宅ローン）	
	就業状況・便利施設 勤務先、ショッピング、レジャー、生活用品等	快速が停まることはメリット、 店舗がもっとないと街としても活気が出てこない。
広宣	主な販売活動の方法	主にフリーペーパーを利用。
	ポスティング、折込チラシ、フリーペーパー、 現地看板、インターネット等、その他	
その他	隣接町なので、企画が具体化するのであれば話を聞かせてほしい。その上で事業参画する等検討することは可能。隣接町なのでエリアは問題ない。	

区分	質疑	回答
エリア	小竹町のイメージ	
	町外からの流入の有無、町のイメージ、住みやすさ等	駅の周辺は、数年前の大雨の時に大規模な冠水したことがある。大雨が降ると水はけが悪い場所
相場	町内のマーケット	
	分譲マンション、建売住宅の有無、宅地分譲の有無 事例ヒアリング	小竹町での施工実績はなし。
商品	基本項目 面積帯、土地坪単価、総額イメージ	小竹町での施行実績がない為わからない。
	エリアの特性と住宅選択の優先順位 価格、敷地面積、建築面積、間取り、設備等、駐車場台数	
	賃貸住宅の供給と需要。戸建 or 共同住宅。 構造（木 S RC）、広さ、間取、賃料、 駐車場（有無料）、設備、	
購入者	住宅購入者の特徴 年齢、家族構成、年収、 資金計画（親援助、自己資金、住宅ローン）	同上
	就業状況・利便施設 勤務先、ショッピング、レジャー、生活用品等	
広告	主な販売活動の方法	
	ポスティング、折込チラシ、フリーペーパー、 現地看板、インターネット等、その他	
その他	有吉氏自身が現在小竹町に居住中。居住者の専門家からの見地での意見が得られると考える。会社としては、案件があれば施工できる地域である。大工の棟梁が興した工務店のため、集客のための広告はあまりせず、既存の顧客からの紹介が多い。そのため、小竹では施工実績がない。質のいい住宅を合理的な金額で施工できる会社である。	



区分	質疑	回答
エリア	小竹町のイメージ	わからない
	町外からの流入の有無、町のイメージ、住みやすさ等	わからない
相場	町内のマーケット	わからない
	分譲マンション、建売住宅の有無、宅地分譲の有無 事例ヒアリング	なし
商品	基本項目 面積帯、土地坪単価、総額イメージ	わからない
	エリアの特性と住宅選択の優先順位 価格、敷地面積、建築面積、間取り、設備等、駐車場台数	わからない
	賃貸住宅の供給と需要。戸建 or 共同住宅。 構造（木 S RC）、広さ、間取、賃料、 駐車場（有無料）、設備、	わからない
購入者	住宅購入者の特徴 年齢、家族構成、年収、 資金計画（親援助、自己資金、住宅ローン）	わからない
	就業状況・利便施設 勤務先、ショッピング、レジャー、生活用品等	わからない
広宣	主な販売活動の方法	エリアでの実績がない為、ヒアリングせず。
	ポスティング、折込チラシ、フリーペーパー、 現地看板、インターネット等、その他	
その他	今まで筑豊地域での実績がなく、北九州中心に、一部福岡（アイランドシティ、久山）で分譲している。特に専任の営業担当が少ないため、新規の地域での展開が難しい状況。しかしながら今後の小竹町での展開が分かってきたらその状況は伺いたい。	

区分	質疑	回答
エリア	小竹町のイメージ	小倉南区出身だが、小竹町の位置もわからなかった。受注は北九州市が中心。
	町外からの流入の有無、町のイメージ、住みやすさ等	今回の仕事が初めてなので、現時点ではわからない。
相場	町内のマーケット	現在の受注は土地が92坪で100万円位。外構込の総額2,300万円の予算のためかなり厳しい。
	分譲マンション、建売住宅の有無、宅地分譲の有無 事例ヒアリング	
商品	基本項目 面積帯、土地坪単価、総額イメージ	今回の受注は土地が92坪、建物30坪程度。外構込で総額2,300万円。
	エリアの特性と住宅選択の優先順位 価格、敷地面積、建築面積、間取り、設備等、駐車場台数	総額的には今回の取得額2,300～2,500万円位ではないか。
	賃貸住宅の供給と需要。戸建 or 共同住宅。 構造（木 S RC）、広さ、間取、賃料、 駐車場（有無料）、設備、	
購入者	住宅購入者の特徴 年齢、家族構成、年収、 資金計画（親援助、自己資金、住宅ローン）	今回の例でいえば年収400万円程度。家族4人。 全額住宅ローン。
	就業状況・利便施設 勤務先、ショッピング、レジャー、生活用品等	建築関係に従事者。
広宣	主な販売活動の方法	今回は、工事関係で仕事上の付き合いがあり受注。
	ポスティング、折込チラシ、フリーペーパー、 現地看板、インターネット等、その他	
その他	総額感等事例が少なくわからないが、土地があるのであれば協力可能。昨年1月に設立し、6月にモデルハウスが竣工。設立後30棟程度の施工実績がある。もともと佐々木氏と社長は第一交通に勤務中に知り合いとなり、設立に参加。13人で設立し、現在は社員18名。小竹の計画でも総額感が合えば検討する。土地について契約後、1年間など一定期間の買取留保があればなお参加しやすい。	

リノベーション分譲

■(株)カチタス 福岡南店 土屋店長 安徳課長

ヒアリング実施日：2016年2月18日

区分	質疑	回答
エリア	小竹町のイメージ	中古リノベ事業の管轄が、福岡南部、筑豊、佐賀、長崎のため、小竹だからどうこうという意識はない。その地域ごとにニーズがあれば事業化している。
	町外からの流入の有無、町のイメージ、住みやすさ等	売却できる金額での商品作りをしているため、特に町内への流入等を意識していない。
相場	町内のマーケット	昨年4月、南店開設後、昨年一年で5棟販売。すべて売却済み。今年2棟売出し中だが2件とも申込が入っている状況。土地値相当額で取得し、リノベーション費用をかけて1,000万円前後で売り出している。現在売っている物件は989万円と689万円。
	分譲マンション、建売住宅の有無、宅地分譲の有無 事例ヒアリング	新築等のマーケットは小竹に関しては気にしていない。比較しようにも新築の物件がないため。新築分譲物件が何軒かあるのは知っている。
商品	基本項目 面積帯、土地坪単価、総額イメージ	総額1,000万円内外がアッパー。土地坪数は60~80坪前後のものが多い。土地売買が5~7万円/坪程度ではないか。それくらいの目線で仕込んでいる。
	エリアの特性と住宅選択の優先順位 価格、敷地面積、建築面積、間取り、設備等、駐車場台数	70坪程度で車2台が基準。物件価格と諸費用をすべてローンにして家賃なみの返済になる位を目安としている。間取りは3DK~3LDK。4LDKは1棟のみ。
	賃貸住宅の供給と需要。戸建 or 共同住宅。 構造(木 S RC)、広さ、間取、賃料、 駐車場(有無料)、設備、	賃料2万台~3万円の人がターゲット。逆算で600~1,000万円台の供給が中心と考えている。内外装の手入れはきれいに仕上げる。取得前のインスペクション(住宅診断)はしっかりと実施している。
購入者	住宅購入者の特徴 年齢、家族構成、年収、 資金計画(親援助、自己資金、住宅ローン)	購入者は30代から50代のファミリー。子供1~2人。全額+諸費用が住宅ローン。年収300万円程度の方がターゲット。
	就業状況・利便施設 勤務先、ショッピング、レジャー、生活用品等	
広告	主な販売活動の方法	建物の売却相談、分譲の間合せともに自社HPがメイン。仲介業者紹介はそもそも小竹町には宅建業者がおらず、直方、飯塚の業者に頼んでも客付けはできない。不動産流通機構のフレンズ※には掲載している。中古の成約実績もフレンズでは基本的に掲載されていない。折込もあるが基本的に効果がないので利用していない。その他は現地ののぼり看板と資料BOXの設置。
	ポスティング、折込チラシ、フリーペーパー、 現地看板、インターネット等、その他	
その他	競合の激しい市街地より、競合のないエリアで家賃並みで取得できるリノベーション分譲で独自のビジネスモデルを築いている。九州各県内、小竹町の町勢に近い町で事業をしているため、特にエリア戦略はなく、賃料なみで買える物件に仕上げるものがあれば事業化しているとのことで。回転率も悪くなく、利益率が高いと思われるので、反響が少なければ価格を調整して早期契約につなげていると思われる。 ※フレンズ：福岡県約4900社が加盟する(公社)福岡県宅地建物取引業協会の不動産情報サイト	

リノベーション分譲事例 1 勝野

**おすすめポイント** 【システムキッチン 浴室 トイレ 洗面 ALL新品】  
【駐車場2台分 3DKの小さな平家です】







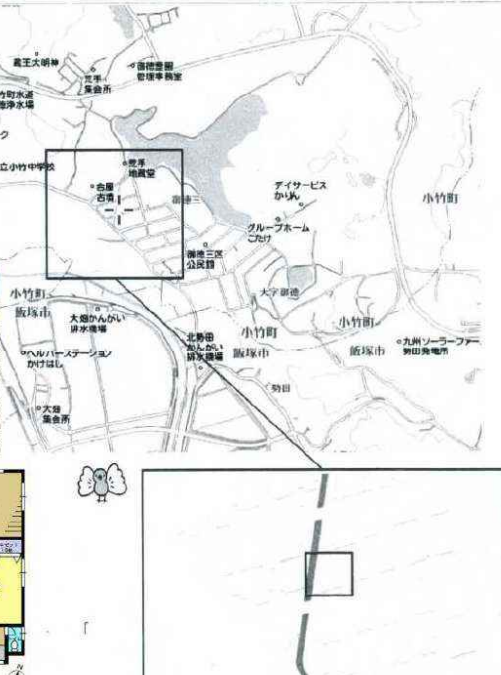

物件種目	中古住宅	間取	3DK
価格	税込 698 万円		
所在地	鞍手郡小竹町大字勝野字神小竹3 8 2 4 番 3		
土地	234.37㎡ (71.02坪)		
建物	1階 71.13㎡ 合計71.13㎡ (21.55坪)		
住居表示	未実施	用途地域	無
都市計画	非線引区域	駐車場	2台分
地目	宅地	容積率	200%
建ぺい率	70%	建築年月日	昭和57年9月1日
構造	木造セント瓦葺平家建	水道	上水道
水道	上水道	ガス	プロパン
ガス	プロパン	道路	西側 町道 幅員約2.4m
学校区	小竹南小学校 600 m (徒歩8分)	行政	小竹町役場 1200 m (徒歩15分)
病院	福岡銀行小竹支店 420 m (徒歩6分)	バス停	西鉄 小竹上町停留所 300 m (徒歩4分)
最寄り駅	JR筑豊本線 小竹駅 1800 m (徒歩23分)	買付物	トライアル 2000 m (徒歩25分)
固定資産税	平成27年度年間 ¥19,684		
リノベーション内容	外壁・屋根塗装 便器交換 裏表替え 防蟻工事 モニター付インターホン 換表替え 屋根瓦一部葺替工事 エアコン1台新設 障子張替え 間取変更 クロス張り替え 建具一部新設 システムキッチン交換 床フローリング張替 フォンス補修 洗面化粧台交換 シューズボックス塗装 平成27年1月末日完了		

株式会社カチタス 福岡南店  
〒816-0905 大野城市川久保2丁目12番11号  
TEL 092-503-1023 FAX 092-503-1024  
E-mail br-fukunan@katitas.jp HP http://katitas.jp  
担当 森 佑太 (TEL 092) 携帯 090-2764-0744  
・取引態様 売主  
・(社)福岡県宅地建物取引業協会会員  
・九州不動産公正取引協議会加盟  
・宅地建物取引業免許/国土交通大臣免許(5)第5475号

おうち買い取り 全国NO.1 中古住宅のことはカチタスにおまかせ!

リノベーション分譲事例 2 御徳

**おすすめポイント** 【対面システムキッチン 浴室 トイレ 洗面 ALL新品】  
【駐車場2台分 平屋 南面道路 陽当たり良好です!!】

物件種目	中古住宅	間取	3LDK
価格	税込 998 万円		
所在地	鞍手郡小竹町大字御徳字徳字七反田167-220		
土地	247.39㎡ (74.96坪)		
建物	1階 90.25㎡ 合計90.25㎡ (27.34坪)		
住居表示	鞍手郡小竹町御徳167-220		
都市計画	非線引区域	用途地域	無
地目	宅地	駐車場	2台分
建ぺい率	70%	容積率	200%
構造	木造セント瓦葺平家建	建築年月日	昭和54年1月7日
水道	上水道	ガス	プロパン
道路	南側 町道 幅員6m	学校区	小竹北小学校 2400 m (徒歩30分)
行政	小竹町役場 2000 m (徒歩25分)	病院	小竹町立病院 1700 m (徒歩22分)
銀行	福岡銀行小竹支店 2363 m (徒歩30分)	バス停	御徳3区公民館前停 280 m (徒歩4分)
最寄り駅	JR筑豊本線 小竹駅 1600 m (徒歩20分)	買付物	トライアル小竹町 2400 m (徒歩30分)
固定資産税	平成27年度年間 ¥21,100		
リノベーション内容	外壁・屋根塗装 便器交換 裏表替え 防蟻工事 モニター付インターホン 換表替え 屋根瓦一部葺替工事 エアコン1台新設 障子張替え 間取変更 クロス張り替え 建具一部新設 対面システムキッチン交換 床フローリング張替 フォンス補修 洗面化粧台交換 シューズボックス交換 平成27年1月末日完了		

株式会社カチタス 福岡南店  
〒816-0905 大野城市川久保2丁目12番11号  
TEL 092-503-1023 FAX 092-503-1024  
E-mail br-fukunan@katitas.jp HP http://katitas.jp  
担当 森 佑太 (TEL 092) 携帯 090-2764-0744  
・取引態様 売主  
・(社)福岡県宅地建物取引業協会会員  
・九州不動産公正取引協議会加盟  
・宅地建物取引業免許/国土交通大臣免許(5)第5475号

おうち買い取り 全国NO.1 中古住宅のことはカチタスにおまかせ!