1. 改築費・総事業費の試算

区分	項目・内容	金額（概算）	備考
改築費（税抜）	内装・間仕切り造作（1F LDK拡張・2F 201号室拡張・202/203柱芯壁・1F事務室区画）	約 520万円	石膏ボード・クロス・床・建具調整
	水回り・設備改修（1F大浴室・WC×2・2F/3F水回り・ペット洗い場水返し/温水/排水・冷蔵庫＆パントリー造作）	約 580万円	給排水・換気・防水・造作棚
	ホームEV設置工事（1〜3階昇降路・機械・昇降口開口補強）	約 650万円	構造補強・確認/届出関連含む
	電気・通信・TV設備（NCT光インターネット＋BS/CSパススルー・照明・分電盤・弱電）	約 160万円	各室LAN/Wi-Fi・同軸配線
	諸経費・現場管理費・設計監理等（約10%）	約 225万円	既存ウィンドウドア・シャッター流用で建具新設費を抑制
改築費 小計（税抜）		約 **2,135**万円	
消費税（**10%**）		約 **214**万円	
改築費 合計（税込）		約 **2,349**万円	
その他初期費用	物件取得費・諸費用（登記・仲介・火災保険等）・初期備品/家電（冷蔵庫×2・洗濯機・照明等）	約 620万円	物件価格・取得諸費用込みの想定
総事業費（税込）	改築費（税込）＋ 物件取得・諸費用・初期備品	約 **2,969**万円	※補助金活用時はここから減額可能

2. 稼働室数別 月次・年次収支シミュレーション

全8室（301～304号室・201～204号室）を前提とし、**1**室あたり月額 **7.0**万円（賃料＋共益費/管理費相当）、月間運営経費（**OPEX**）**19.5**万円（水道光熱費・NCT光/TV・清掃/消耗品・修繕積立・保険/税等）、月間借入返済（元利均等）**15.91**万円（総事業費約2,969万円のうち借入約2,800万円・金利年1.5%・20年想定の目安）で試算した場合の収支です。

稼働室数	稼働率	月間収入	月間 **OPEX**	月間返済	月次**CF**（返済後）	年次**CF**（返済後）	判定・目安
4室	50.0%	28.0万円	19.5万円	15.91万円	**▲ 7.41** 万円	**▲ 88.9** 万円	返済前営業CFは+8.5万円
5室	62.5%	35.0万円	19.5万円	15.91万円	**▲ 0.41** 万円	**▲ 4.9**万円	ほぼ損益分岐点
6室	75.0%	42.0万円	19.5万円	15.91万円	**+ 6.59** 万円	**+ 79.1**万円	黒字化ライン
7室	87.5%	49.0万円	19.5万円	15.91万円	**+ 13.59** 万円	**+ 163.1** 万円	安定黒字ライン
8室（満室）	100.0%	56.0万円	19.5万円	15.91万円	**+ 20.59** 万円	**+ 247.1** 万円	満室時キャッシュフロー

収支改善のポイント

- **1**室単価の調整：ペット可・ホームEV付き・個室＋共用大浴場/LDKの付加価値を活かし、月額7.5万～8.0万円に設定できる場合、6室稼働でも月次CFは +9.6万～+12.6万円へ伸びます。
- 補助金・自己資金比率：住宅改修や省エネ・居住支援関連の補助金（認定・要件適合時）が充当できる場合や、借入額を減らせる場合は、月間返済額が下がり、5室稼働時点から黒字圏に入りやすくなります。

この試算の前提（物件価格・借入金額/金利/年数・1室月額単価・月間運営経費）でご希望の数値があれば教えてください。条件を反映した収支表に調整します。