# 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（全9室区画・収納・2F事務室・1Fサブ玄関＆物置） | 570.0万円 | |
| | 水回り・設備改修（各室WC×9・ミニK×9・1F浴室＆職員WC・2F事務室シンク・2F/3F共用・ペット洗い場） | 860.0万円 | |
| | ホームEV設置工事（1〜3階昇降路・機械・昇降口開口補強） | 650.0万円 | 構造補強・届出関連含む |
| | 電気・通信・消防設備（NCT光＋BS/CS・各室子メーター・IH回路・自火報） | 230.0万円 | 既存サッシ・シャッター流用 |
| | 諸経費・現場管理費・設計監理等（10%） | 231.0万円 | 直接工事費2,310万円の10% |
| 改築費 小計（税抜） | | **2,541.0**万円 | |
| 消費税（**10%**） | | **254.1**万円 | |
| 改築費 合計（税込） | | **2,795.1**万円 | |
| その他初期費用 | 物件取得費・諸費用（登記・仲介・保険等）・初期備品/家電（洗濯機3台等） | 620.0万円 | 物件取得・初期セットアップ込み |
| 総事業費（税込） | 改築費（税込）＋ その他初期費用 | **3,415.1**万円 | ※補助金充当時はここから減額 |

## 2. 稼働室数別 収支シミュレーション（基準単価：月額**7.5**万円/室）

- 前提条件：借入額 **3,250.0**万円（自己資金165.1万円）、金利 年**1.5%**、返済期間 **20**年（元利均等）→ 月間返済額 **15.68**万円（年間188.2万円）。月間運営経費（OPEX）は **21.0**万円（水道光熱・NCT光/TV・清掃/消耗品・修繕積立・保険/税等）。
- 損益分岐点：**4.89**室（稼働率 **54.3%**）

| 稼働室数 | 稼働率 | 月間収入 | 月間 **OPEX** | 月間 **NOI** | 月間返済 | 月次**CF**（返済後） | 年次**CF**（返済後） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **4**室 | 44.4% | 30.0万円 | 21.0万円 | 9.0万円 | 15.68万円 | **▲ 6.68**万円 | **▲ 80.2**万円 |
| **5**室 | 55.6% | 37.5万円 | 21.0万円 | 16.5万円 | 15.68万円 | **+ 0.82**万円 | **+ 9.8**万円 |
| **6**室 | 66.7% | 45.0万円 | 21.0万円 | 24.0万円 | 15.68万円 | **+ 8.32**万円 | **+ 99.8**万円 |
| **7**室 | 77.8% | 52.5万円 | 21.0万円 | 31.5万円 | 15.68万円 | **+ 15.82**万円 | **+ 189.8**万円 |
| **8**室 | 88.9% | 60.0万円 | 21.0万円 | 39.0万円 | 15.68万円 | **+ 23.32**万円 | **+ 279.8**万円 |
| **9**室（満室） | 100.0% | 67.5万円 | 21.0万円 | 46.5万円 | 15.68万円 | **+ 30.82**万円 | **+ 369.8**万円 |

# 3. 1室単価別 月次キャッシュフロー（返済後）比較

全室が正味9.7〜11.8帖に均等化されたため、広さに応じた傾斜配分（例：1階・2階の広め居室を8.0万円、301等を7.0〜7.5万円）もしやすい構成です。

| 稼働室数 | 月額 **7.0**万円設定 | 月額 **7.5**万円設定（基準） | 月額 **8.0**万円設定 |
|---|---|---|---|
| **5**室 | ▲ 1.68万円 | **+ 0.82**万円 | + 3.32万円 |
| **6**室 | + 5.32万円 | **+ 8.32**万円 | + 11.32万円 |
| **7**室 | + 12.32万円 | **+ 15.82**万円 | + 19.32万円 |
| **8**室 | + 19.32万円 | **+ 23.32**万円 | + 27.32万円 |
| **9**室（満室） | + 26.32万円 | **+ 30.82**万円 | + 35.32万円 |

## 事業性・収益改善のポイント

- **5**室稼働での早期黒字化：1階共用WCの削減と20年返済（月15.68万円）の組み合わせにより、稼働率55.6%（5室）でDSCR 1.05倍・月次CF +0.82万円と黒字圏に入ります。
- 補助金活用による借入圧縮：居住サポート住宅や省エネ改修等の補助金を活用できれば、借入額が下がり、万一の低稼働時（4〜5室）の安全性がさらに高まります。