1. 改修費・総事業費の内訳（延床279.77㎡ ≒ 84.6坪）

工事項目	今回概算（税別）	主な工事内容
解体・撤去工事	150万～250万円	1F店舗・西側水回り、2F・3F間仕切り等の解体・処分
1F シェアキッチン＋2F/3F ミニK×2	180万～350万円	1F業務用キッチン＋2F・3F共用ミニキッチン2台
水回り・給排水設備	360万～600万円	1F浴室1+シャワー1+WC2+ランドリー、2F浴室/洗面/WC、3F洗面/WC2
エレベーター新設（**1～3F**貫通）	**750**万～**1,100**万円	**6**人乗り・機械室レス**EV**本体、昇降路鉄骨シャフト、ピット**/**梁・スラブ補強
内装・間仕切り・建具（全**8**室＋事務所）	680万～1,000万円	全8室の個室区画＋1F南東角 管理・見守り事務所ブース造作
電気・空調・通信設備	**325**万～**490**万円	**EV**動力幹線、エアコン10台、2F/3Fミニ K換気、1F事務所通信等
消防設備・防火改修	**275**万～**535**万円	3階建て・8室寄宿舎対応の自火報・誘導灯＋**EV**昇降路・煙感知連動
設計・用途変更**/**昇降機確認申請・諸経費	**240**万～**415**万円	昇降機確認申請・構造計算チェック、用途変更確認申請、設計監理・諸経費
改修費 合計（税別）	**2,960**万～**4,740**万円	坪単価目安：約**35.0**万～**56.0**万円／坪（中央値 **3,850**万円）
改修費 合計（税込**10%**）	**3,256**万～**5,214**万円	中央値 **4,235**万円（※外装塗装・屋根補修は別途）

総事業費の目安（税込）

項目	概算目安（税込）	備考
物件取得費＋諸費用	680万円	物件580万円＋仲介・登記・取得税等100万円
全館改修費（税込）	3,256万～5,214万円	上記改修費（中央値 4,235万円）
家具・家電・開業準備費	200万～300万円	冷蔵庫・洗濯機・ダイニング家具・1F事務所什器・ベッド8室分
総事業費 合計	**4,136**万～**6,194**万円	**1**室あたり約**517**万～**774**万円（全8室・中央値 **5,165**万円）

2. 月次収支シミュレーション

指標・項目（月額）	① 居住サポート標準（月**7.5**万円／室・補助**1,000**万）	② 居住サポート**EV**付（月**8.0**万円／室・補助**1,000**万）
月額利用料の内訳（**1**室）	家賃4.5万＋共益1.5万＋見守り1.5万	家賃4.8万＋共益1.7万＋見守り1.5万
実質借入額（補助金充当後）	**3,165**万円	**3,165**万円
1室あたり限界利益	70,500円	**75,500**円
月額固定費（**EV**保守・**1F**事務所込）	▲180,000円	▲183,000円
借入返済額（**20**年・**2.0%**）	**▲160,112**円	**▲160,112**円
損益分岐点（室数 **/** 稼働率）	**4.82**室 **(60.3%)**	**4.54**室 **(56.8%)**
【6室稼働・**75.0%】**売上高	450,000円	480,000円
【6室稼働・**75.0%】**営業利益**(NOI)**	243,000円	270,000円
【6室稼働・**75.0%】**月間手残り**CF**	＋**82,888**円	＋**109,888**円
【7室稼働・**87.5%】**売上高	525,000円	560,000円
【7室稼働・**87.5%】**営業利益**(NOI)**	313,500円	345,500円
【7室稼働・**87.5%】**月間手残り**CF**	＋**153,388**円	＋**185,388**円
【8室満室・**100%】**売上高	600,000円	640,000円
【8室満室・**100%】**営業利益**(NOI)**	384,000円	421,000円
【8室満室・**100%】**月間手残り**CF**	＋**223,888**円	＋**260,888**円
【8室満室・**100%】**年間手残り**CF**	＋**2,686,656**円	＋**3,130,656**円
実質利回り（**NOI**利回り：**7**室 **/ 8**室）	9.03% / **11.06%**	9.95% / **12.13%**
自己資金回収率（**CCR**：**7**室 **/ 8**室）	18.41% / **26.87%**	22.25% / **31.31%**

3. EV追加プランの総合評価

1. 全**8**室（**2F・3F**各**4**室）のバリアフリー化と実質利回り**12.13%**の両立
    - EV保守点検費・動力電気代（月3.5万円相当）や借入増（＋1,078万円）を織り込んでも、居住サポート住宅（②・月8.0万円／室）なら損益分岐点は **4.54**室（**56.8%**）にとどまり、7室稼働で月 ＋**185,388**円、8室満室で年間 ＋**313.1**万円 の手残りキャッシュフローを確保できます。
2. **2F・3F**居室の募集力向上と長期入居効果
    - 2階・3階の個室（201～204・301～304）へエレベーターで直行できるため、年齢を重ねて階段昇降が難しくなった入居者が退去せずに住み続けやすく、結果として稼働率の安定につながります。
3. 工事前の事前確認ポイント
    - 既存建物の鉄骨梁や基礎スラブの位置によっては、EVシャフトの開口位置を数10cmずらすだけで補強工事費を抑えられるケースがあるため、実施設計の初期段階で構造設計者・EVメーカーと取り合いを確認してください。