1. 各戸洗面台追加に伴う改修費・総事業費

工事項目	今回概算（税別）	主な工事内容・増減理由
解体・撤去工事	150万～250万円	1F店舗・西側水回り、2F・3F既存間仕切り解体等
1F 業務用シェアキッチン・パントリー	120万～250万円	二槽シンク・IHコンロ・作業台・パントリー一式
水回り・給排水設備（各戸洗面**×8**追加）	**520**万～**840**万円	共用浴室/シャワー/WC/ランドリー＋**2F・3F**専用洗面台**×8**台・給水**/**給湯**/**排水横引き
内装・間仕切り・建具（全**8**室）	650万～950万円	全8室の個室区画・建具一式（洗面周り防水パネルは設備費計上）
電気・空調・通信設備	**320**万～**480**万円	各戸洗面化粧台の鏡照明・コンセント・アース配線**8**系統追加＋エアコン10台
消防設備・防火改修	250万～500万円	3階建て・8室寄宿舎対応の自火報・誘導灯・竪穴区画
設計・用途変更確認申請・諸経費	**230**万～**400**万円	工事費連動
建築改修費 合計（税別）	**2,240**万～**3,670**万円	坪単価目安：約**26.5**万～**43.4**万円／坪（中央値**2,955**万円）
建築改修費 合計（税込**10%**）	**2,464**万～**4,037**万円	中央値 **3,250.5**万円（※外装塗装・屋根補修は別途）

総事業費の目安（税込）

項目	今回概算（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
全館建築改修費（税込）	2,464万～4,037万円	中央値 3,250.5万円
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・ベッド8室分（中央値 250万円）
総事業費 合計	**3,344**万～**5,017**万円	**1**室あたり約**418**万～**627**万円（全8室・中央値**4,180.5**万円）

2. 月次収支・利回りシミュレーション

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）
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
実質借入額（補助金充当後）	**2,180.5**万円
1室あたり限界利益	70,500円
月額固定費（運営・清掃・修繕込）	▲140,000円
借入返済額（**20**年・**2.0%**）	**▲110,308**円
損益分岐点（室数 **/** 稼働率）	**3.55**室 **(44.4%)**
【6室稼働・**75.0%】**売上高	450,000円
【6室稼働・**75.0%】**営業利益**(NOI)**	283,000円
【6室稼働・**75.0%】**月間手残り**CF**	＋**172,692**円
【7室稼働・**87.5%】**売上高	525,000円
【7室稼働・**87.5%】**営業利益**(NOI)**	353,500円
【7室稼働・**87.5%】**月間手残り**CF**	＋**243,192**円
【8室満室・**100%】**売上高	600,000円
【8室満室・**100%】**営業利益**(NOI)**	424,000円
【8室満室・**100%】**月間手残り**CF**	＋**313,692**円
【8室満室・**100%】**年間手残り**CF**	＋**3,764,304**円
実質利回り（**NOI**利回り：**7**室 **/ 8**室）	13.34% / **16.00%**
自己資金回収率（**CCR**：**7**室 **/ 8**室）	29.18% / **37.64%**

3. 各戸洗面台追加プランの投資判断

1. 投資回収スピードが極めて速い（増加投資額 **264**万円税込 → 年間＋**24**万円の賃料増）
    - 各戸洗面台8台追加に伴う税込改修費の増加は約 **264**万円（中央値）ですが、1室あたり月2,500～3,000円の単価アップ（8室満室で年間 ＋**24**万～**28.8**万円 増収）が見込めるため、約**9**～**11**年で投資増分を回収しつつ、入居者の朝の混雑解消と内見時の成約率向上に直結します。
2. 実質利回り**16.00%**・損益分岐点**3.55**室という高い収益性
    - 各戸トイレ（＋450万円前後）やエレベーター（＋1,005万円前後）と比べると設備増額が軽いため、総事業費中央値を **4,180.5**万円 に抑えたまま全8室の快適性を底上げでき、居住サポート住宅標準（①）で年間 ＋**376.4**万円 の手残りキャッシュフローを生み出せます。
3. 施工上のワンポイント（お湯配管と寒冷地対策）
    - 小千谷市の冬場でも快適に使えるよう、各戸洗面台には給湯配管（または小型電気温水器内蔵タイプ）を採用し、北側外壁に接する301・201・204の洗面配管には凍結防止ヒーター・断熱被覆を必ず施工してください。