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既存間仕切り等の解体・処分
1F 業務用ステンレスキッチン・パントリー	120万～250万円	二槽シンク・据置IH×2・作業台・大型パントリー一式
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）	650万～950万円	全8室の個室区画・収納造作・建具・共有スペース仕上げ
電気・空調・通信設備	**315**万～**470**万円	**EV**動力幹線、エアコン10台、全館Wi-Fi・照明設備
消防設備・防火改修	**265**万～**520**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	**250**万～**440**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
建築改修費 合計（税別）	**2,860**万～**4,580**万円	坪単価目安：約**33.8**万～**54.1**万円／坪（中央値 **3,720**万円）
建築改修費 合計（税込**10%**）	**3,146**万～**5,038**万円	中央値 **4,092**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
全館建築改修費（税込）	3,146万～5,038万円	上記改修費（中央値 4,092万円）
家具・家電・開業準備費	200万～300万円	冷蔵庫×2・洗濯機×3・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	**4,026**万～**6,018**万円	**1**室あたり約**503**万～**752**万円（全8室・中央値 **5,022**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**付加算（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）	**3,022**万円	**3,022**万円
1室あたり限界利益	70,500円	**75,500**円
月額固定費（**EV**保守点検・運営費込）	▲175,000円	▲178,000円
借入返済額（**20**年・**2.0%**）	**▲152,878**円	**▲152,878**円
損益分岐点（室数 **/** 稼働率）	**4.65**室 **(58.1%)**	**4.38**室 **(54.8%)**
【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)**	248,000円	275,000円
【6室稼働・**75.0%】**月間手残り**CF**	＋**95,122**円	＋**122,122**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)**	318,500円	350,500円
【7室稼働・**87.5%】**月間手残り**CF**	＋**165,622**円	＋**197,622**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)**	389,000円	426,000円
【8室満室・**100%】**月間手残り**CF**	＋**236,122**円	＋**273,122**円
【8室満室・**100%】**年間手残り**CF**	＋**2,833,464**円	＋**3,277,464**円
実質利回り（**NOI**利回り：**7**室 **/ 8**室）	9.50% / **11.61%**	10.46% / **12.71%**
自己資金回収率（**CCR**：**7**室 **/ 8**室）	19.87% / **28.33%**	23.71% / **32.77%**

3. 本プラン（EV付・1F業務K＆LDK・2F/3F各4室）の事業上の強み

1. **EV**付きでありながら総事業費中央値 **5,022**万円に収まる高効率設計
    - 個室側に水回りやミニキッチンを分散させず1階・2階・3階のコアへ集約しているため、エレベーター新設（中央値＋1,005万円税別）を組み込んでも総事業費が5,000万円台前半にとどまり、居住サポート住宅（②・月8.0万円／室）なら **5**室稼働（**62.5%**）で黒字化、満室で年間 ＋**327.7**万円（実質利回り**12.71%**）を達成できます。
2. 補助金なし（③一般シェアハウス運用）でも**6**室稼働から黒字維持
    - 万が一、将来的に一般の単身向け・シニア向けシェアハウスへ転換した場合でも、損益分岐点は **5.76**室（**72.0%**）に収まり、満室で年間 ＋**162.6**万円 のキャッシュフローが残るため、融資審査における事業継続性の説明もしやすい構成です。
3. 実務上の推奨アクション
    - 建築改修費（3,146万～5,038万円税込）には幅があるため、まず地元建設会社および昇降機メーカー（三菱・日立・フジテック・クマリフト等のコンパクト6人乗り機種）へ本図面を提示し、既存鉄骨梁との干渉有無とピット深さを確認して概算見積を確定させることをお勧めします。