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	165万～275万円	1F店舗・西側水回り、2F・3F既存間仕切り・床開口等の解体・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（共用＋各戸**WC×8**）	**575**万～**915**万円	共用浴室/シャワー/WC/ランドリー＋**2F・3F**各戸専用**WC×8**台・汚水縦管新設
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・防音/建具（全**8**室）	770万～1,120万円	全8室の個室区画・各戸トイレ防音ブース造作・収納・建具一式
電気・空調・通信設備	**335**万～**500**万円	**EV**動力幹線、各戸WC換気/電源8系統、エアコン10台、全館Wi-Fi
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～**430**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）	**3,230**万～**5,110**万円	坪単価目安：約**38.2**万～**60.4**万円／坪（中央値 **4,170**万円）
建築改修費 合計（税込**10%**）	**3,553**万～**5,621**万円	中央値 **4,587**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）	3,553万～5,621万円	上記改修費（中央値 4,587万円）
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	**4,433**万～**6,601**万円	**1**室あたり約**554**万～**825**万円（全8室・中央値 **5,517**万円）

2. 月次収支シミュレーション

指標・項目（月額）	居住サポート標準（月**7.8**万円／室・補助**1,000**万）	居住サポート高付加価値（月**8.3**万円／室・補助**1,000**万）
月額利用料の内訳（**1**室）	家賃4.8万＋共益1.5万＋見守り1.5万	家賃5.1万＋共益1.7万＋見守り1.5万
実質借入額（補助金充当後）	**3,517**万円	**3,517**万円
1室あたり限界利益	73,500円	**78,500**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%**）	**▲177,919**円	**▲177,919**円
損益分岐点（室数 **/** 稼働率）	**4.80**室 **(60.0%)**	**4.53**室 **(56.7%)**
【6室稼働・**75.0%】**売上高	468,000円	498,000円
【6室稼働・**75.0%】**営業利益**(NOI)**	266,000円	293,000円
【6室稼働・**75.0%】**月間手残り**CF**	＋**88,081**円	＋**115,081**円
【7室稼働・**87.5%】**売上高	546,000円	581,000円
【7室稼働・**87.5%】**営業利益**(NOI)**	339,500円	371,500円
【7室稼働・**87.5%】**月間手残り**CF**	＋**161,581**円	＋**193,581**円
【8室満室・**100%】**売上高	624,000円	664,000円
【8室満室・**100%】**営業利益**(NOI)**	413,000円	450,000円
【8室満室・**100%】**月間手残り**CF**	＋**235,081**円	＋**272,081**円
【8室満室・**100%】**年間手残り**CF**	＋**2,820,972**円	＋**3,264,972**円
実質利回り（**NOI**利回り：**7**室 **/ 8**室）	9.02% / **10.97%**	9.87% / **11.95%**
自己資金回収率（**CCR**：**7**室 **/ 8**室）	19.39% / **28.21%**	23.23% / **32.65%**

3. 高齢者向け住宅としての完成度と投資回収のポイント

1. 「全室トイレ付＋**EV**付」による圧倒的な商品力と稼働安定性
    - 高齢者や要支援の方の住まい探しでは、「夜間に廊下へ出なくて済む専用トイレ」と「階段を使わずに済むエレベーター」の2つが最も重視されます。2階・3階の各4室（計8室）すべてにこの2要素が揃っているため、小千谷市内のケアマネジャーや地域包括支援センターからの紹介が入りやすく、87.5%〜100%の高稼働を維持しやすい構成です。
2. 実質利回り**10.97%〜11.95%**・損益分岐点**4.53〜4.80**室の堅実な採算性
    - 総事業費中央値は **5,517**万円 まで膨らみますが、補助金 **1,000**万円 によって実質借入は **3,517**万円 に圧縮されるため、5室稼働（62.5%）で黒字化し、満室時には年間 ＋**282.1**万〜**326.5**万円 の手残りキャッシュフロー（自己資金1,000万円を約3.1〜3.5年で回収）を生み出します。
3. 施工前の重点チェック項目（汚水縦管と**EV**ピット）
    - 2階・3階の南側居室（202・203・302・303・304）の専用トイレ排水を1階天井裏でまとめて北側排水本管へ落とす場合、排水勾配（**1/50〜1/100**）のための天井懐（ふところ）高さが確保できるか、現地調査時に必ず設備業者と確認してください。