1. 2人乗りホームEV化による建築改修費・総事業費

工事項目	2人乗りホームEV案（税別）	主な内容
解体・撤去工事	175万～290万円	1F店舗・西側水回り、2F・3F間仕切り・EV開口解体
厨房・ミニキッチン設備	160万～310万円	2F共用キッチン＋1F・3Fミニキッチン×2台
水回り・給排水設備	665万～1,050万円	各戸専用WC×8、1F/2F浴室、共用WC×2、ランドリー、洗面
2人乗りホームEV新設（1～3F）	350万～600万円	2人乗りホーム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	840万～1,220万円	全8室の個室区画・各戸WCブース・2F事務所ブース含む
電気・空調・通信設備	350万～520万円	ホームEV動力幹線（単相200V等）、各戸WC換気8系統、エアコン10台
消防設備・防火改修	285万～560万円	3階建て・8室寄宿舎対応の自火報・誘導灯・昇降路連動
設計・確認申請・監理・諸経費	250万～435万円	建築確認申請（用途変更・昇降機）・設計監理・諸経費
建築改修費 合計（税別）	3,075万～4,985万円	坪単価目安：約36.3万～58.9万円／坪（中央値4,030万円）
建築改修費 合計（税込10%）	3,382.5万～5,483.5万円	中央値 4,433万円
総事業費 合計（税込）	4,262.5万～6,463.5万円	物件取得680万＋改修税込＋家具準備250万（中央値 5,363万円）

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）
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
実質借入額（補助金充当後）	**3,363**万円
1室あたり限界利益	73,500円
月額固定費（ホーム**EV**保守・運営込）	▲162,000円
借入返済額（**20**年・**2.0%**）	**▲170,129**円
損益分岐点（室数 **/** 稼働率）	**4.52**室 **(56.5%)**
【6室稼働・**75.0%】**売上高	468,000円
【6室稼働・**75.0%】**営業利益**(NOI)**	279,000円
【6室稼働・**75.0%】**月間手残り**CF**	＋**108,871**円
【7室稼働・**87.5%】**売上高	546,000円
【7室稼働・**87.5%】**営業利益**(NOI)**	352,500円
【7室稼働・**87.5%】**月間手残り**CF**	＋**182,371**円
【8室満室・**100%】**売上高	624,000円
【8室満室・**100%】**営業利益**(NOI)**	426,000円
【8室満室・**100%】**月間手残り**CF**	＋**255,871**円
【8室満室・**100%】**年間手残り**CF**	＋**3,070,452**円
実質利回り（**NOI**利回り：**7**室 **/ 8**室）	9.70% / **11.72%**
自己資金回収率（**CCR**：**7**室 **/ 8**室）	21.88% / **30.70%**

3. 2人乗りホームEV採用のメリットと注意点

1. 投資額を約**540**万円（税込）削減しつつ、損益分岐点・利回りを改善
    - 6人乗り業務用EV案と比べて総事業費中央値を **5,904.75**万円 → **5,363**万円 へ下げられ、借入返済も月 **170,129**円 まで軽くなります。その結果、居住サポート住宅標準（①）でも損益分岐点が **4.52**室（**56.5%**）に下がり、満室時の年間CFは ＋**307.0**万円（実質利回り**11.72%**）に向上します。
2. 車椅子・介助同伴の寸法確認が必要
    - 2人乗りホームエレベーターは「介助者1名＋歩行器・コンパクト車椅子」には十分ですが、「大型電動車椅子＋介助者1名」やストレッチャー対応は難しいため、入居対象を「自立歩行またはコンパクト車椅子・杖・歩行器利用のシニア」と位置づけるのが現実的です。