1. 工事項目別の建築改修費・総事業費内訳（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・EV開口解体
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
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・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	305万～455万円	ホームEV動力幹線（単相200V等）、エアコン10台、全館Wi-Fi
消防設備・防火改修	255万～505万円	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	235万～420万円	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）	2,425万～4,030万円	坪単価目安：約28.7万～47.6万円／坪（中央値 3,227.5万円）
建築改修費 合計（税込10%）	2,667.5万～4,433万円	中央値 3,550.25万円（※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）	2,667.5万～4,433万円	中央値 3,550.25万円
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	**3,547.5**万～**5,413**万円	**1**室あたり約**443**万～**677**万円（全8室・中央値 **4,480.25**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）
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）	**2,480.25**万円
1室あたり限界利益	70,500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%**）	**▲125,472**円
損益分岐点（室数 **/** 稼働率）	**4.08**室 **(51.0%)**
【6室稼働・**75.0%】**売上高	450,000円
【6室稼働・**75.0%】**営業利益**(NOI)**	261,000円
【6室稼働・**75.0%】**月間手残り**CF**	＋**135,528**円
【7室稼働・**87.5%】**売上高	525,000円
【7室稼働・**87.5%】**営業利益**(NOI)**	331,500円
【7室稼働・**87.5%】**月間手残り**CF**	＋**206,028**円
【8室満室・**100%】**売上高	600,000円
【8室満室・**100%】**営業利益**(NOI)**	402,000円
【8室満室・**100%】**月間手残り**CF**	＋**276,528**円
【8室満室・**100%】**年間手残り**CF**	＋**3,318,336**円
実質利回り（**NOI**利回り：**7**室 **/ 8**室）	11.43% / **13.86%**
自己資金回収率（**CCR**：**7**室 **/ 8**室）	24.72% / **33.18%**

3. これまでのプラン群と比べた本案の位置づけ

1. 「**EV**付・全**8**室」の中で最も総事業費が軽く、利回りが高い構成
    - 各戸WCやミニKを設けず1階・2階・3階の共用コアへ集約し、さらに2人乗りホームEVを採用したことで、**EV**付きでありながら総事業費中央値が **4,480.25**万円（各戸WC＋6人乗りEV案の5,904.75万円比で **▲1,424.5**万円 圧縮）に収まっています。
    - 居住サポート住宅標準（①・月7.5万円／室）では ちょうど半分（**4.08**室・稼働率**51.0%**）で損益分岐点 に達し、満室時の年間CFは ＋**331.8**万円（実質利回り**13.86%**・自己資金回収約**3.0**年） となります。
2. 補助金なし（③一般シェアハウス運用）でも**5.09**室（**63.6%**）から黒字化
    - 補助金を使わない一般シェアハウス（月6.5万円／室）でも6室稼働で月 ＋**54,940**円、満室で年間 ＋**211.1**万円 の手残りが出るため、融資審査におけるダウンサイド耐性も非常に高いプランです。
3. 実務上の事前確認事項
    - 3階建て（1F～3F停止）の寄宿舎・共同住宅に2人乗りホームエレベーターを設置する場合、一般住宅用ホームEVの仕様そのままでは建築基準法上の安全装置基準（戸開走行保護装置・地震時管制運転・籠内電話等）を満たさない機種があります。設計事務所を通じて「3階建て共同住宅・寄宿舎の昇降機確認申請に対応したコンパクト機種」をメーカーに選定依頼してください。