1. 各戸トイレ配置の設計ポイント（配管コスト圧縮の工夫）

- **2**階と**3**階のトイレ位置を上下で一致させる（縦配管の集約）
  - 201・301（北西側）、202・302（中央西側）、203・303（中央東側）のトイレを**2**階と**3**階でまったく同じ真上・真下の位置に揃えています。
  - これにより、排水立て管（PS）を共有でき、横引き配管の長さやスラブ貫通箇所を最小限に抑えられます。204のトイレも既存2階浴室・洗面の配管系統のすぐ東側に隣接させているため接続が容易です。
- 居住サポート住宅（共同居住型）の面積基準も引き続きクリア
  - 各室内にトイレ（約1畳分）を組み込んでも、居室部分は約6.5～7.5畳（約10.7～12.4㎡）を確保しており、共同居住型の専用居室基準（9㎡以上）および建物全体基準（130㎡以上に対し279.77㎡）を問題なく満たします。
- **3**階共用**WC**の廃止 → 収納増設
  - 3階の4室すべてに専用トイレが付くため、3階北側の共用WC×2は不要になり、その分を大型リネン庫・共用収納へ転用しています。

2. 改築費・総事業費の概算内訳（EVなし・共用トイレ案との比較）

全8室に手洗い付タンクレストイレ（またはコンパクト便器）を新設し、ブース造作・給排水・換気扇を追加する費用として、共用トイレ案から ＋**370**万～**530**万円（税別） の増加となります。

工事項目	今回概算（税別）	共用トイレ案比	主な内容・増減理由
解体・撤去工事	150万～250万円	±0円	2F既存浴室・WCは残置
1F 業務用ステンレスキッチン	120万～250万円	±0円	二槽シンク・据置IH×2・ステンレス作業台×2
水回り・給排水設備（各戸**WC×8**）	**620**万～**980**万円	＋**260**万～**380**万円	各戸専用**WC**（手洗い付）**×8**台、排水立て管・横引き配管、1F浴室1＋シャワー1等（3F共用WC×2削減分を相殺済）
内装・間仕切り・建具（全**8**室）	**710**万～**1,030**万円	＋**60**万～**80**万円	全8室の間仕切り＋各戸トイレブース壁・引き戸造作
電気・空調・通信設備	**330**万～**490**万円	＋**30**万～**40**万円	各戸トイレ内の換気扇・照明・人感スイッチ×8系統追加
消防設備・防火改修（寄宿舎対応）	250万～500万円	±0円	自火報・誘導灯・3F階段の竪穴区画等
設計・用途変更確認申請・諸経費	**240**万～**410**万円	＋**20**万～**30**万円	工事費連動
改築費 合計（税別）	**2,420**万～**3,910**万円	＋**370**万～**530**万円	坪単価目安：約**28.6**万～**46.2**万円／坪（中央値3,165万円）
改築費 合計（税込**10%**）	**2,662**万～**4,301**万円	＋407万～583万円	中央値 3,481.5万円

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
全館改築費（税込）	2,662万～4,301万円	上記改築費
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・ベッド8室分
総事業費 合計	**3,542**万～**5,281**万円	**1**室あたり約**443**万～**660**万円（全8室・中央値 約4,412万円）

3. 投資対効果の見立て（各戸トイレ化のメリット）

- **EV**新設（＋**1,250**万～**1,820**万円増＆**1**室減）と比べて圧倒的にコスパが高い
  - 高齢者・シニア層の入居検討において「夜間に廊下へ出ずに自室でトイレに行けるか」は最大の決定要因です。EV新設の約3分の1の追加コストで全8室を維持したまま個室価値を大きく高められます。
  - 居住サポート住宅の改修補助金（1室上限125万円×8室＝最大**1,000**万円、対象経費の1/3）を活用する場合、各戸トイレ・給排水工事も補助対象経費に算入できるため、実質的な自己負担増は 約**250**万～**350**万円（**20**年返済で月**1.2**万～**1.7**万円程度） に圧縮できます。