1. 改築費・総事業費の概算内訳（延床279.77㎡ ≒ 84.6坪）

工事項目	今回概算（税別）	前回（2F/3F設置）比	主な内容・削減ポイント
解体・撤去工事	200万～330万円	±0円	1F店舗・西側水回り、2F/3F間仕切り等
各戸水回り・2F共有ランドリー設備	710万～1,060万円	▲20万～30万円	1F UB×2、2～3Fシャワー×4、WC×6、2F洗濯機・シンクのみ
各戸ミニキッチン設備（6戸分）	300万～500万円	±0円	IHコンロ・シンク・レンジフード・収納×6
給排水・給湯・電気幹線工事	560万～840万円	▲50万～70万円	3Fランドリー用給排水接続・防水・防振工事を削減
内装・間仕切り・防音/遮音・建具	880万～1,260万円	▲10万～20万円	3F旧ランドリー部を共用リネン・物干し用品収納へ転用
空調・換気・通信設備	320万～480万円	±0円	エアコン6台、各戸バス/WC/K換気扇、全館ネット
消防設備・防火改修	270万～530万円	±0円	3階建て・6住戸対応の自火報・誘導灯・竪穴区画
設計・建築確認申請・監理・諸経費	200万～350万円	±0円	確認申請・設計監理費・現場諸経費
改築費 合計（税別）	3,440万～5,350万円	▲80万～120万円	坪単価目安：約40.6万～63.2万円／坪（中央値 4,395万円）
改築費 合計（税込10%）	3,784万～5,885万円	▲88万～132万円	中央値 4,834.5万円

総事業費の目安（税込）

項目	今回概算（税込）	前回比	備考
物件取得費＋諸費用	680万円	±0円	物件580万円＋仲介・登記・取得税等100万円
全館改築費（税込）	3,784万～5,885万円	▲88万～132万円	中央値 4,834.5万円
開業・募集準備費	105万～145万円	▲15万～25万円	洗濯機2～3台分の購入費削減（中央値125万円）
総事業費 合計	**4,569万～6,710万円**	**▲103万～157万円**	**1戸あたり約762万～1,118万円**（中央値**5,639.5万円**）

2. 月次収支シミュレーション（総事業費中央値 5,639.5万円ベース）

指標・項目（月額）	一般単身賃貸（月5.7万円／戸）	居住サポート住宅（月7.25万円／補助750万）
実質借入額（補助金充当後）	4,639.5万円	**3,889.5**万円
1戸あたり限界利益	54,500円	**69,000**円
月額固定費（運営・見守り費込）	▲62,000円	▲102,000円
借入返済額（**20**年・**2.0%**）	▲234,705円	**▲196,763**円
損益分岐点（戸数 / 稼働率）	**5.44**戸 **(90.7%)**	**4.33**戸 **(72.2%)**
【4戸稼働・**66.7%】**月間手残り**CF**	▲78,705円	▲22,763円
【5戸稼働・**83.3%】**売上高	285,000円	362,500円
【5戸稼働・**83.3%】**営業利益**(NOI)**	210,500円	243,000円
【5戸稼働・**83.3%】**月間手残り**CF**	**▲24,205**円	＋**46,237**円
【6戸満室・**100%】**売上高	342,000円	435,000円
【6戸満室・**100%】**営業利益**(NOI)**	265,000円	312,000円
【6戸満室・**100%】**月間手残り**CF**	＋**30,295**円	＋**115,237**円
【6戸満室・**100%】**年間手残り**CF**	＋**363,545**円	＋**1,382,840**円
実質利回り（**6**戸満室**NOI**基準）	5.64%	**7.66%**
自己資金回収率（**6**戸満室**CCR**）	3.64%	**13.83%**