1. 改修費・総事業費の概算内訳（入れ替え前との比較・延床279.77㎡ ≒ 84.6坪）

入れ替え前は2階の既存水回りをそのまま流用し、新規の大型キッチンや浴室・ランドリーはすべて1階（土間床）に集約していました。1階と2階を入れ替えることで、2階床スラブへの全面防水・防振処理、1階居室天井の遮音工事、1階側への新規水回り構築が追加されます。

工事項目	入れ替え後 概算（税別）	入れ替え前比（増減）	主な内容・増加理由
解体・撤去工事	190万～320万円	＋40万～70万円	2F既存浴室・洗面・WCの解体撤去・間仕切り全撤去
2F 業務用ステンレスキッチン	140万～290万円	＋20万～40万円	二槽シンク・据置IH×2・作業台×2の2F揚重、換気ダクト延長
水回り・給排水設備	480万～800万円	＋120万～200万円	2F浴室1＋シャワー1＋ランドリー＋WC×2、1F浴室・WC・洗面新設
2F防水・防振・1F天井防音工事	150万～250万円	＋150万～250万円	2F水回り・ランドリー床の塗膜防水・二重防振床、1F個室天井の遮音下地
内装・間仕切り・建具（全8室）	680万～1,000万円	＋30万～50万円	1F個室4室化の防音間仕切り・断熱補強・建具一式
電気・空調・通信設備	310万～470万円	＋10万～20万円	2Fキッチン・ランドリー用動力/IH幹線延長、エアコン10台
消防設備・防火改修	270万～530万円	＋20万～30万円	2F調理室まわりの内装不燃化・自火報・誘導灯・3F寄宿舎対応
設計・用途変更確認申請・諸経費	240万～420万円	＋20万～40万円	工事費連動
改修費 合計（税別）	2,460万～4,080万円	＋410万～700万円	坪単価目安：約29.1万～48.2万円／坪（中央値 3,270万円）
改修費 合計（税込10%）	2,706万～4,488万円	＋451万～770万円	中央値 3,597万円（※外装塗装・屋根補修は別途）

総事業費の目安（税込）

項目	入れ替え後 概算（税込）	入れ替え前比	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
全館改修費（税込）	2,706万～4,488万円	＋451万～770万円	中央値 3,597万円
家具・家電・開業準備費	200万～300万円	±0円	大型冷蔵庫×2・洗濯機×3・ダイニング家具・ベッド8室分
総事業費 合計	**3,586**万～**5,468**万円	＋**451**万～**770**万円	**1**室あたり約**448**万～**684**万円（全8室・中央値 **4,527**万円）

2. コスト増加の主な内訳（中央値 ＋555万円／税別）

1. 2F床スラブ防水・防振・1F天井遮音工事（＋150万～250万円）
    - 1階が居室（101～103）になるため、2階の洗濯機3台の脱水振動や浴室・キッチンの水音・足音が真下の個室へ響かないよう、2階水回り・ランドリー下の塗膜防水立ち上げ＋防振二重床と、1階個室天井への遮音シート・吸音材充填が必須になります。
2. 2階水回り新設＋1階水回り新設のダブル配管（＋120万～200万円）
    - 入れ替え前は「2階既存浴室・WCをそのまま残す」ことで配管費を削っていましたが、入れ替え後は2階に業務用キッチン・洗濯機3台・シャワー・浴室・WCを集中させつつ、1階個室用にも浴室・WCを新設するため、給排水の横引き・立て管接続箇所が増えます。
3. 2階既存水回り・間仕切りの解体追加（＋40万～70万円）
    - 残置予定だった2階浴室・洗面・WCを解体し、2階LDKの広い空間を作り直す手間が加わります。

3. 1F・2F入れ替えプランの投資判断

- 地上階4室（101～104）の圧倒的な募集優位性
    - エレベーターなしの3階建てにおいて、全8室の半分（4室）が階段不要の1階になるため、足腰に不安のある高齢者や単身者の受け入れ枠が倍増し、空室リスクを大きく下げられます。
- 総事業費中央値 4,527万円（税込）での採算性
    - 居住サポート住宅の改修補助金（125万円×8室＝最大1,000万円、対象工事費の1/3）を活用すれば、実質総事業費を 約3,527万～3,727万円 まで圧縮できるため、全8室・月額7.7万円設定でも十分に高いキャッシュフローを維持できます。