1. 建築改修費・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）	入れ替え前（WCなし）比	主な内容・増減理由
解体・撤去工事	190万～320万円	±0円	2F既存水回り撤去・間仕切り解体等
2F 業務用ステンレスキッチン	140万～290万円	±0円	二槽シンク・据置IH×2・作業台×2、ダクト延長
水回り・給排水設備（各戸**WC×8**）	**740**万～**1,180**万円	＋**260**万～**380**万円	各戸専用**WC**（手洗い付）**×8**台、1F床下/3Fスラブ横引き配管、2F浴室1＋シャワー1＋ランドリー・1F共用浴室等（3F共用WC×2削減分相殺済）
2F防水・防振・**1F**天井防音工事	150万～250万円	±0円	2F床防水・防振、1F居室天井遮音
内装・間仕切り・建具（全**8**室）	**740**万～**1,080**万円	＋**60**万～**80**万円	全8室の間仕切り＋各戸**WC**ブース壁・建具造作
電気・空調・通信設備	**340**万～**510**万円	＋**30**万～**40**万円	各戸WC照明・換気扇×8系統追加、エアコン10台
消防設備・防火改修	270万～530万円	±0円	2F調理室区画・3F寄宿舎対応の自火報・誘導灯等
設計・用途変更確認申請・諸経費	**260**万～**450**万円	＋**20**万～**30**万円	工事費連動
建築改修費 合計（税別）	**2,830**万～**4,610**万円	＋**370**万～**530**万円	坪単価目安：約**33.4**万～**54.5**万円／坪（中央値 **3,720**万円）
建築改修費 合計（税込**10%**）	**3,113**万～**5,071**万円	＋**407**万～**583**万円	中央値 **4,092**万円（※外装塗装・屋根補修は別途）

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
全館建築改修費（税込）	3,113万～5,071万円	上記改修費
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	**3,993**万～**6,051**万円	**1**室あたり約**499**万～**756**万円（全8室・中央値 **5,022**万円）

2. 配置・施工上のポイント

- **1**階と**3**階でトイレ位置を上下揃えて配管を効率化：101と301（北西側）、102と302（中央西側）、103と303（中央東側）、104と304（北東側）のトイレを上下階で近いラインに配置しているため、1階床下ピットおよび3階床スラブへの排水接続をまとめやすくなっています。
- **1F**に「階段不要＋各戸トイレ付」**4**室を配置：2階を共用キッチン・LDK・浴室・シャワー・ランドリーに充てることで、1階に4室、3階に4室の全8室に夜間専用トイレを確保できます。