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）	前回比（中央値）	主な内容・調整理由
解体・撤去工事	190万～320万円	±0円	2F既存水回り・間仕切り解体等
2F 縮小調理場＋1F/3F ミニK×2	**160万～310万円**	**＋20万円**	2F作業台1台削減（▲30万）＋1F・3Fミニ K新設2台（＋50万）
水回り・給排水設備	**690万～1,095万円**	**▲57.5万円**	シャワー室廃止・洗濯機1台減（▲67.5万）＋1F/3Fミニ K給排水（＋10万）
2F床スラブ防水・防振・1F天井遮音	**140万～230万円**	**▲15万円**	2Fシャワー室廃止に伴い防水面積を微減
内装・間仕切り・建具（全8室）	**770万～1,130万円**	**＋40万円**	**2F事務所スペースの間仕切り・ドア造作追加**
電気・空調・通信設備	**360万～545万円**	**＋22.5万円**	2F事務所のLAN・電話・電源、1F/3Fミニ K換気等
消防設備・防火改修	**280万～545万円**	**＋12.5万円**	1F・3Fミニ K追加に伴う警報・消火配慮
設計・用途変更確認申請・諸経費	260万～450万円	±0円	確認申請・設計監理・現場諸経費
建築改修費 合計（税別）	**2,850万～4,625万円**	**＋17.5万円**	坪単価目安：約**33.7万～54.6万円／坪**（中央値 **3,737.5万円**）
建築改修費 合計（税込10%）	**3,135万～5,087.5万円**	**＋19.25万円**	中央値 **4,111.25万円**（※外装塗装・屋根補修は別途）

総事業費の目安（税込）

項目	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）	3,135万～5,087.5万円	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×2・独立乾燥機×1・事務所机等
総事業費 合計	**4,015**万～**6,067.5**万円	**1**室あたり約**502**万～**758**万円（全8室・中央値 **5,041.25** 万円）

2. 2F事務所スペース確保による運営上のメリット

- 管理・見守り・事務拠点の確保：2階に事務所スペースができたことで、居住サポート住宅や見守り付きシェアハウスとして運営する際の入居者面談・書類管理・見守りシステム監視・備品ストックを建物内で完結できます。
- 上下階での軽食・給湯分散：2階の調理場を縮小しても、1階と3階にミニキッチンがあるため、居室から遠くまで降りなくてもお茶・軽食を用意でき、2階調理場の混雑や臭い・熱気の拡散も抑えられます。