1. 工事項目別の建築改修費内訳（延床279.77㎡ ≒ 84.6坪）

工事項目	概算金額（税別）	主な工事内容
解体・撤去工事	175万～290万円	1F店舗・西側水回り、2F・3F既存間仕切り・EV昇降路スラブ開口解体
厨房・ミニキッチン設備	160万～310万円	2F共用キッチン（二槽シンク・コンロ・作業台）＋1F・3Fミニキッチン×2台
水回り・給排水設備	665万～1,050万円	各戸専用WC×8台、1F・2F浴室、2F共用WC×2・ランドリー、1F・3F共用洗面
エレベーター新設（1～3F貫通）	750万～1,100万円	6人乗り・機械室レスEV本体、鉄骨昇降路シャフト、ピット/梁・スラブ補強
内装・間仕切り・防音/建具	840万～1,220万円	全8室の個室区画・各戸WC防音ブース・2F事務所ブース・2F床防振防水仕上げ
電気・空調・通信設備	360万～535万円	EV動力幹線、各戸WC換気/電源8系統、エアコン10台、事務所LAN/電話配線
消防設備・防火改修	295万～575万円	3階建て・8室寄宿舎対応の自火報・誘導灯・竪穴区画・EV昇降路煙感知連動
設計・確認申請・監理・諸経費	265万～455万円	建築確認申請（用途変更＋昇降機確認申請）・構造チェック・設計監理・諸経費
建築改修費 合計（税別）	3,510万～5,535万円	坪単価目安：約41.5万～65.4万円／坪
建築改修費 合計（税込10%）	3,861万～6,088.5万円	※外装塗装・屋根補修は別途（現況維持想定）

2. 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・不動産取得税等100万円
全館建築改修費（税込）	3,861万～6,088.5万円	上記改修費一式
家具・家電・開業準備費	200万～300万円	冷蔵庫・洗濯機×2・乾燥機・ダイニング家具・2F事務所什器・ベッド8室分
総事業費 合計	4,741万～7,068.5万円	1室あたり約593万～884万円（全8室・中央値 約738万円）