1. 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）	主な内容
解体・撤去工事	150万～250万円	1F店舗・西側水回り、2F・3F間仕切り等の解体・処分
1F シェアキッチン＋2F/3F ミニK×2	**180万～350万円**	1F業務用キッチン＋**2F・3F**共用ミニキッチン**2**台（**PS**隣接配管）
水回り・給排水設備	360万～600万円	1F浴室1+シャワー1+WC2+ランドリー、2F浴室/洗面/WC、3F洗面/WC2
内装・間仕切り・建具（全**8**室＋事務所）	**680**万～**1,000**万円	全8室の個室区画＋**1F**南東角 管理・見守り事務所ブース造作
電気・空調・通信設備	**310**万～**470**万円	エアコン10台、**2F/3F**ミニK換気、**1F**事務所**LAN/**電話**/**電源配線
消防設備・防火改修	260万～515万円	3階建て・8室寄宿舎対応の自火報・誘導灯・竪穴区画・火気配慮
設計・用途変更確認申請・諸経費	225万～390万円	200㎡超の用途変更確認申請、設計監理費、現場諸経費
建築改修費 合計（税別）	**2,165**万～**3,575**万円	坪単価目安：約**25.6**万～**42.2**万円／坪（中央値 **2,870**万円）
建築改修費 合計（税込**10%**）	**2,381.5**万～**3,932.5**万円	中央値 **3,157**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）	2,381.5万～3,932.5万円	上記改修費（中央値 3,157万円）
家具・家電・開業準備費	200万～300万円	冷蔵庫・洗濯機・ダイニング家具・1F事務所什器・ベッド8室分
総事業費 合計	**3,261.5**万～**4,912.5**万円	**1**室あたり約**408**万～**614**万円（全8室・中央値 **4,087**万円）

2. 月次収支・利回りシミュレーション（食事提供なし・完全自炊型）

指標・項目（月額）	居住サポート住宅（月**7.4**万円／室・補助**1,000**万）
月額利用料の内訳（**1**室）	家賃4.4万＋共益1.5万＋見守り1.5万
実質借入額（補助金充当後）	**2,087**万円
1室あたり限界利益	69,500円
月額固定費（**1F**事務所・運営費込）	▲145,000円
借入返済額（**20**年・**2.0%**）	**▲105,578**円
損益分岐点（室数 **/** 稼働率）	**3.61**室 **(45.1%)**
【6室稼働・**75.0%】**売上高	444,000円
【6室稼働・**75.0%】**営業利益**(NOI)**	272,000円
【6室稼働・**75.0%】**月間手残り**CF**	＋**166,422**円
【7室稼働・**87.5%】**売上高	518,000円
【7室稼働・**87.5%】**営業利益**(NOI)**	341,500円
【7室稼働・**87.5%】**月間手残り**CF**	＋**235,922**円
【8室満室・**100%】**売上高	592,000円
【8室満室・**100%】**営業利益**(NOI)**	411,000円
【8室満室・**100%】**月間手残り**CF**	＋**305,422**円
【8室満室・**100%】**年間手残り**CF**	＋**3,665,064**円
実質利回り（**NOI**利回り：**7**室 **/ 8**室）	13.28% / **15.98%**
自己資金回収率（**CCR**：**7**室 **/ 8**室）	28.31% / **36.65%**

○