1. 工事項目別の改築費・総事業費内訳（延床279.77㎡ ≒ 84.6坪）

工事項目	今回概算（税別）	主な工事内容
解体・撤去工事	200万～330万円	1F店舗・西側水回り、2F・3F既存間仕切り・天井解体
共同風呂×3・各戸WC×9・2Fランドリー	640万～945万円	1F/2F/3F共同風呂（脱衣洗面付）×3、各戸WC×9台、2F洗濯機・乾燥機
各戸ミニキッチン設備（9戸分）	450万～750万円	IHコンロ・シンク・レンジフード・収納×9セット
給排水・給湯・電気幹線工事	580万～880万円	共同風呂×3および9戸分WC・ミニK縦管集約・電気子メーター
内装・間仕切り・防音/遮音・建具	1,020万～1,465万円	9住戸区画の界壁・遮音壁・玄関ドア×9・共同風呂脱衣室×3
空調・換気・通信設備	360万～540万円	エアコン9台・共同風呂/WC/K換気扇・全館Wi-Fi幹線
消防設備・防火改修	300万～580万円	3階建て・9住戸対応の自火報感知器・誘導灯・竪穴区画
設計・用途変更確認申請・監理・諸経費	210万～365万円	建築確認申請・設計監理費・現場諸経費
改築費 合計（税別）	3,760万～5,855万円	坪単価目安：約44.4万～69.2万円／坪（中央値 4,807.5万円）
改築費 合計（税込10%）	4,136万～6,440.5万円	中央値 5,288.25万円（※外装塗装・屋根補修は別途）

総事業費の目安（税込）

項目	今回概算（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
全館改築費（税込）	4,136万～6,440.5万円	中央値 5,288.25万円
開業・募集準備費	130万～180万円	2Fランドリー機器・9戸分募集広告・鍵設定（中央値 155万円）
総事業費 合計	**4,946**万～**7,300.5**万円	**1**戸あたり約**550**万～**811**万円（全9戸・中央値 **6,123.25**万円）

2.月次収支シミュレーション（総事業費中央値 **6,123.25**万円ベース）

指標・項目（月額）	居住サポート標準（月**6.7**万円／戸・補助**1,125**万）	一般単身賃貸（月**5.4**万円／戸・補助なし）
月額利用料の内訳（**1**戸）	家賃4.2万＋共益1.0万＋見守り1.5万	家賃4.8万＋共益0.6万
実質借入額（補助金充当後）	**3,998.25**万円	5,123.25万円
1戸あたり限界利益	63,500円	51,500円
月額固定費（共同風呂**3**清掃・運営込）	▲125,000円	▲82,000円
借入返済額（**20**年・**2.0%**）	**▲202,265**円	▲259,177円
損益分岐点（戸数 / 稼働率）	**5.15**戸 **(57.3%)**	**6.62**戸 **(73.6%)**
【7戸稼働・**77.8%】**売上高	469,000円	378,000円
【7戸稼働・**77.8%】**営業利益**(NOI)**	319,500円	278,500円
【7戸稼働・**77.8%】**月間手残り**CF**	＋**117,235**円	＋**19,323**円
【8戸稼働・**88.9%】**売上高	536,000円	432,000円
【8戸稼働・**88.9%】**営業利益**(NOI)**	383,000円	330,000円
【8戸稼働・**88.9%】**月間手残り**CF**	＋**180,735**円	＋**70,823**円
【9戸満室・**100%】**売上高	603,000円	486,000円
【9戸満室・**100%】**営業利益**(NOI)**	446,500円	381,500円
【9戸満室・**100%】**月間手残り**CF**	＋**244,235**円	＋**122,323**円
【9戸満室・**100%】**年間手残り**CF**	＋**2,930,820**円	＋**1,467,876**円
実質利回り（**NOI**利回り：**8**戸 **/ 9**戸）	9.20% / **10.72%**	6.47% / **7.48%**
自己資金回収率（**CCR**：**8**戸 **/ 9**戸）	21.69% / **29.31%**	8.50% / **14.68%**