1. なぜ全8室のシェアハウス型で「居住サポート住宅」が可能なのか？

一般の賃貸住宅型では1戸25㎡以上が必要ですが、シェアハウスのような「共同居住型（共同居住用住居）」には専用の面積基準が設けられています。

- 建物全体の延床面積基準：15㎡ × 定員（8名）＋ 10㎡ ＝ 130㎡以上
  - この物件は **279.77**㎡ あるため、基準の2倍以上の余裕でクリアします。
- 専用居室の面積基準：1室あたり 9㎡（約5.5畳）以上
  - 先ほどの図面は全8室とも 約**7.5**〜**8.5**畳（約**12.4**〜**14.0**㎡） 確保しているため、こちらも余裕でクリアします。
- 設備要件（台所・浴室・便所・洗面）
  - 各個室に水回りがなくても、1階の大型シェアキッチン・浴室・シャワー室や各階のトイレ・洗面など「共用部分に適切な数の設備」があれば認定基準を満たします。
- ソフト要件（見守り・生活支援）
  - 居住支援法人等（または認定事業者自身）が、①毎日の安否確認（センサーや通信機器等も可）、②月**1**回以上の訪問等による生活状況確認、③緊急時の福祉サービス等へのつなぎを行う体制を組むことで認定されます。

2. 改修費の補助金はいくら出るか？（令和8年度・2026年度基準）

国土交通省の「居住サポート住宅改修事業（およびセーフティネット専用住宅改修事業）」では、対象工事費の**1/3**が補助されます。

補助区分（令和8年度基準）	1戸（1室）あたり上限	全8室での上限総額	対象となる主な工事内容
基本枠	**62**万円／室	最大 **496**万円	省エネ改修、防音改修、見守り設備設置など
共同居住型・バリアフリー加算枠	**125**万円／室	最大 **1,000**万円	共同居住用住居への用途変更工事、間取り変更、バリアフリー化、防火・消火対策工事、交流スペース（**1F**ラウンジ等）設置
開設準備費補助（オプション）	家賃3〜12ヶ月分	別途加算可	見守りを行う専用住宅として運営するための初期準備費用

- 今回の計画は「店舗付住宅から共同居住型への用途変更」「間取り変更」「1F交流ラウンジ設置」「3F防火・消火対策」を伴うため、1室あたり上限125万円（8室で最大1,000万円）の枠を狙えます。
- 仮に総改修費（税別2,050万〜3,380万円）のうち補助対象経費が **2,400**万円 と認定された場合、その1/3である **800**万円 の補助金が交付されます（基本枠62万円×8室で保守的に見積もっても **496**万円）。

3. 補助金を受けるための「家賃上限ルール」と対策

改修費補助を受ける場合、少なくとも10年間は専用住宅として管理し、公営住宅に準じた家賃上限以下に設定する要件があります。

小千谷市の家賃上限額（立地係数 **0.75** の場合）

$$\text{上限家賃} = 79,000\text{円} \times \frac{50}{65} \times 0.75 = 45,576\text{円／月}$$

-
- 収益を落とさない料金設計のポイント
  - 上限が適用されるのはあくまで「家賃（本体）」のみです。
  - 家賃 **45,500**円（上限クリア）＋ 共益費・水光熱費実費 **16,500**円 ＋ 見守り・安否確認サポート費 **15,000**円 ＝ 月額合計 **77,000**円 と設定すれば、法令を遵守しながら高い収益性を維持できます。
  - さらに、低所得の入居者に対しては自治体等から「家賃低廉化補助」や「家賃債務保証料補助」が出る枠組みとも相性が良く、入居付けが圧倒的に強くなります。

4. 補助金反映後の月次収支シミュレーション（全8室・中央値投資3,917万円）

総事業費3,916.5万円（自己資金816.5万円）に対し、補助金で借入元本（3,100万円）を圧縮した場合の収支比較です（年利2.0%・20年返済・月額固定費130,000円）。

項目（月額）	補助金なし（シニア見守り・月8.0万円）	居住サポート住宅（補助496万円・月7.7万円）	居住サポート住宅（補助800万円・月7.7万円）	居住サポート住宅（上限1,000万円・月7.7万円）
実質借入額（補助金充当後）	3,100万円	**2,604万円**	**2,300万円**	**2,100万円**
1室あたり限界利益	74,000円	71,000円	71,000円	71,000円
月額固定費（見守り費込）	▲130,000円	▲130,000円	▲130,000円	▲130,000円
借入返済額（20年・2.0%）	▲156,824円	**▲131,732円**	**▲116,353円**	**▲106,236円**
損益分岐点（室数）	3.88室	**3.69室**	**3.47室**	**3.33室**
【7室稼働・87.5%】月間CF	＋231,176円	**＋235,268円**	**＋250,647円**	**＋260,764円**
【8室満室・100%】月間CF	＋305,176円	**＋306,268円**	**＋321,647円**	**＋331,764円**
【8室満室・100%】年間CF	＋3,662,114円	**＋3,675,216円**	**＋3,859,762円**	**＋3,981,174円**

5. 実務上の注意点（進める手順）

1. 必ず「交付決定後」に工事契約・着工する
    - 令和8年度の申請受付は**2026**年**12**月**11**日までですが、事前審査に1ヶ月以上かかるため、着工前の事前エントリーが必須です（交付決定前の着工は補助対象外になります）。
2. 相見積もり（**3**社以上）と検査済証の確認
    - 補助金申請には原則として施工業者からの相見積もりと、建築基準法・新耐震基準への適合証明が必要です。まずは物件の「検査済証」の有無を確認し、新潟県の居住支援協議会（または県の建築住宅課）へ共同居住型での認定事前相談を行うのが最短ルートです。