1. 改築費（工事費）の内訳

工事項目	主な工事内容	概算費用（税抜）
解体・撤去工事	既存内装・間仕切り・2Fキッチン・和室解体、残置物処分	220万円
建築・内装工事	準耐火構造の間仕切壁（天井裏まで）、個室8室＋1F共用部・事務室、収納、**203**号室 外壁開口・防火サッシ新設	1,072万円
竪穴区画工事	1〜3F階段周りの準耐火壁補強、防火戸（**FD**）**×3**箇所	180万円
給排水・水回り設備	全階**PS**縦揃え配管、浴室×2、トイレ×4（1F×2・2F×1・3F×1）、洗面×5、1F共用キッチン、洗濯機×3・SK	690万円
電気・空調・排煙・非常照明	非常用照明（約22箇所）、自然排煙改修、エアコン×9台、分電盤容量増設	475万円
消防設備工事	自動火災報知設備、誘導灯、消火器（寄宿舎用途・200㎡超対応）	170万円
仮設・現場諸経費	資材運搬、養生、現場管理費（直接工事費の約10%）	279万円
改築費 小計（税抜）		**3,086**万円
消費税（**10%**）		**308.6**万円
改築費 合計（税込）	正確値：3,394.6万円	約**3,395**万円

2. 総事業費の内訳

費用項目	内容・算出根拠	概算費用（税込）
物件取得費	空き家バンク掲載価格（小千谷市本町1-3-1）	580万円
物件取得諸費用	仲介手数料、登記費用、不動産取得税、印紙代等	70万円
改築費（工事費）	上記の改築工事費一式	3,395万円
設計・確認申請費	実施設計・監理費、用途変更の建築確認申請費（200㎡超）	300万円
備品・開業諸費用	共用部家具・家電、各室備品、火災保険、予備費	150万円
総事業費 合計		約**4,495**万円

※機械排煙が必要になる場合は ＋**150**万～**250**万円、完了検査済証がなく法適合状況調査が必要な場合は ＋**50**万～**100**万円 が別途発生します。

3. フルローン収支シミュレーション（賃料7.0万円/室）

前提条件

- 借入金額：4,495万円（フルローン・金利2.0%・元利均等返済）
- 月額返済額：15年 **289,257**円 ／ 20年 **227,395**円 ／ 25年 **190,523**円
- 賃料＋共益費（光熱費・**Wi-Fi**込）：**70,000**円/室（全8室・自主管理）
- 月間運営費（**OpEx**）：**202,000**円/月（年額 2,424,000円）
    - 光熱水道費 100,000円、通信費（NCT光等） 10,000円、固定資産税等 17,000円、保険 10,000円、消防点検・除雪・衛生管理 25,000円、修繕積立・原状回復 30,000円、雑費 10,000円

稼働室数別 収支一覧（20年返済・金利2.0%基準）

稼働室数（稼働率）	月間売上	営業純利益（**NOI**）	月次**CF**（**20**年）	年次**CF**（**20**年）
5室（62.5%）	350,000円	148,000円	**▲79,395**円	▲952,735円
6室（75.0%）	420,000円	218,000円	**▲9,395**円	▲112,735円
7室（標準・**87.5%**）	490,000円	288,000円	**+60,605**円	+727,265円
8室（満室・**100%**）	560,000円	358,000円	**+130,605**円	+1,567,265円

返済期間別の月次CFと損益分岐点

返済期間（月額返済額）	**6**室稼働（**75.0%**）	**7**室稼働（**87.5%**）	**8**室満室（**100%**）	損益分岐点（必要稼働室数）
15年（289,257円）	▲71,257円	▲1,257円	**+68,743**円	**7.02**室（87.7%）
20年（227,395円）	▲9,395円	**+60,605**円	**+130,605**円	**6.13**室（76.7%）
25年（190,523円）	**+27,477**円	**+97,477**円	**+167,477**円	**5.61**室（70.1%）

実務上のチェックポイント

1. **15**年返済では**7**室稼働でもわずかに赤字（**▲1,257**円**/**月） 窓新設で総事業費が4,495万円になった結果、15年返済の損益分岐点は **7.02**室（**87.7%**） となり、満室（8室）を維持しないと黒字になりません。融資期間は最低**20**年を確保することが事業成立の必須ラインです。
2. **20**年返済なら**7**室稼働で**DSCR 1.27**を確保 20年返済の損益分岐点は **6.13**室（**76.7%**） まで下がり、標準の7室稼働で年間 **+727,265**円 の税引前キャッシュが残ります。25年返済を引ければ6室稼働でも月次 **+27,477**円 の黒字圏です。

この最新条件（総事業費4,495万円・賃料7.0万円・20年返済）で、減価償却費と所得税・住民税を加味した「10年間の税引後キャッシュフロー推移」を試算しますか？