1. 改築費

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・和室・旧キッチン解体、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）、9室＋2F事務室、203号室 外壁開口・防火サッシ新設、EV跡部仕上	1,120万円
階段竪穴区画工事	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、WC×10（各室9＋1F共用1）、ミニキッチン×9、浴室×3、洗面×3、洗濯×3/SK、ペット足洗	1,240万円
電気・空調・排煙・非常照明	エアコン×10台、各室IH回路・分電盤増設、自然排煙・非常用照明（EV動力電源なし）	560万円
消防設備工事	自動火災報知設備、誘導灯、消火器	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%）	349万円
改築費 小計（税抜）		**3,839**万円
消費税（**10%**）		**383.9**万円
改築費 合計（税込）	正確値：4,222.9万円（EV付案比 **▲834.9**万円）	約**4,223**万円

2. 総事業費

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	4,222.9万円
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・EV申請なし）	300万円
備品・開業諸費用	各室備品、火災保険、予備費	150万円
総事業費 合計	正確値：5,322.9万円（EV付案比 **▲884.9**万円）	約**5,323**万円

3. フルローン収支シミュレーション

前提条件

- 借入金額：5,322.9万円（フルローン・金利2.0%・元利均等返済）
- 月額返済額：15年 **342,533**円 ／ 20年 **269,277**円 ／ 25年 **225,613**円
- 月間運営費（**OpEx**）：**213,000**円/月（年額 2,556,000円）
    - 光熱水道費（冬期暖房込）105,000円、通信費（NCT光等）10,000円、固定資産税等 17,000円、保険 11,000円、消防点検・除雪・衛生管理 25,000円、修繕積立・原状回復 35,000円、雑費 10,000円（EV保守点検費25,000円/月を除外）

賃料水準×稼働室数別 収支一覧（20年返済・金利2.0%基準）

賃料設定（光熱費・Wi-Fi込）	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）
7.0万円/室	6室（66.7%）	420,000円	207,000円	**▲62,277**円	▲747,320円
7.0万円/室	7室（77.8%）	490,000円	277,000円	**+7,723**円	+92,680円
7.0万円/室	8室（88.9%）	560,000円	347,000円	**+77,723**円	+932,680円
7.0万円/室	9室（100.0%）	630,000円	417,000円	**+147,723**円	+1,772,680円
7.5万円/室	7室（77.8%）	525,000円	312,000円	**+42,723**円	+512,680円
7.5万円/室	8室（88.9%）	600,000円	387,000円	**+117,723**円	+1,412,680円
7.5万円/室	9室（100.0%）	675,000円	462,000円	**+192,723**円	+2,312,680円
8.0万円/室	7室（77.8%）	560,000円	347,000円	**+77,723**円	+932,680円
8.0万円/室	8室（88.9%）	640,000円	427,000円	**+157,723**円	+1,892,680円
8.0万円/室	9室（100.0%）	720,000円	507,000円	**+237,723**円	+2,852,680円

返済期間別の損益分岐点（必要稼働室数）

返済期間（月額返済額）	賃料**7.0**万円/室	賃料**7.5**万円/室	賃料**8.0**万円/室
15年（342,533円）	**7.94**室（88.2%）	**7.41**室（82.3%）	**6.94**室（77.2%）
20年（269,277円）	**6.89**室（76.6%）	**6.43**室（71.4%）	**6.03**室（67.0%）
25年（225,613円）	**6.27**室（69.6%）	**5.85**室（65.0%）	**5.48**室（60.9%）