1. 改修費・設備費の内訳

A. 改築本体工事（税抜）

項目	主な工事内容	標準
1F 旧店舗**2**居室化・**L**字廊下	陳列台等撤去、床組・床下断熱・床張替、ペット洗い場区画壁、遮音間仕切り壁、東側シャッター内側断熱壁＋高窓×2、ドア×2、電気・専用回路×2	275.0万円
1F 水回り・ペット・洗濯機	旧キッチン・小上がり解体、UB新設、洗面脱衣室造作、ペット洗い場（深型マルチシンク・防水パネル・防滑シート）、廊下洗濯機×2給排水・専用回路、給湯器改修	362.5万円
2F LDK・収納	和室8畳・仏間・床の間・南側収納解体、バリアフリー床改修、LDK一体クロス・床張替、洋室201の専用収納造作	165.0万円
3F 4室分割・廊下	遮音間仕切り壁新設、廊下延長、室内ドア×4、内装補修、各室照明・コンセント・エアコン専用回路	185.0万円
3F 共用トイレ新設（**2F PS**直上）	温水洗浄便座付便器・小型手洗器、2F PSからの給排水立ち上げ・スラブコア抜き・耐火貫通処理、トイレ室造作（遮音壁・ドア・換気・電気）・諸経費込	78.0万円
共通仮設・諸経費	養生、廃材処分、現場管理費、一般管理費（約15%）	150.0万円
A. 小計（税抜／税込**10%**）	—	**1,215.5**万円／**1,337.1**万円

B. 法規・消防対応（税抜）

項目	主な内容	標準
設計・用途変更確認申請費	延床200㎡超の用途変更確認申請、設計監理（※検査済証がない場合の法適合調査含）	160.0万円
階段の竪穴区画	階段室の防火区画壁、防火戸（FD）設置（1〜3階）	200.0万円
準耐火間仕切り差額	1階・3階居室の間仕切り壁を天井裏まで準耐火仕様へグレードアップ	105.0万円
消防・避難設備	自動火災報知設備（無線式想定・1F居室分増設）、非常用照明、誘導灯、排煙設備、消火器	230.0万円
B. 小計（税抜／税込 **10%**）	—	**695.0**万円／**764.5**万円

C. 共用・居室設備・家電・NCT光初期導入（税込）

項目	想定仕様	標準
エアコン**8**台	居室7台（高置台付）＋2F LDK1台（寒冷地向け大型）※取付費込	126.0万円
洗濯機**2**台	8〜10kg 縦型全自動×2台（搬入・設置込）	18.0万円
乾燥機**2**台	電気式5〜6kg＋専用台（高予算はガス衣類乾燥機配管込）	24.0万円
NCT光 初期導入	開通工事＋鉄骨3階建の各階Wi-Fiアクセスポイント・有線LAN配線	15.0万円
C. 小計（税込）	—	**183.0**万円

D. 2F LDK必須設備・家具（税込）

項目	想定仕様	標準
業務用キッチン一式	2槽シンク・作業台・3口IH・換気扇・既存撤去および給排水接続工事込	65.0万円
冷蔵庫	大型500Lクラス×2台（※または共用大型1台＋各室小型冷蔵庫7台）	35.0万円
キッチンテーブル	配膳・作業台（下部ゴミ箱収納対応）	5.0万円
ダイニングテーブル×2台	4人掛け×2台	10.0万円
ダイニングチェア×8脚	肘付き・合皮（PVC）座面等	12.0万円
調理家電一式	電子レンジ×2台、炊飯器、電気ケトル、トースター	10.0万円
収納・ゴミ箱・調理器具	個人別ストッカー棚（7人分）、食器棚、蓋付き分別ゴミ箱、鍋・食器類	13.0万円
D. 小計（税込）	—	**150.0**万円

2. 総事業費まとめ（税込）

項目	標準
A. 改築本体工事（3Fトイレ新設込・税込）	1,337.1万円
B. 法規・消防対応（税込）	764.5万円
C. 共用・居室設備・家電・NCT光（税込）	183.0万円
D. 2F LDK必須設備・家具（税込）	150.0万円
改修・設備費 合計（**A＋B＋C＋D**）	**2,434.6**万円
E. 物件取得費（580.0万円）＋取得諸費用（55.0万円）	635.0万円
総事業費 合計（**A〜E**）	**3,069.6**万円
1室あたり総事業費（7室換算）	438.5万円
表面利回り（満室時）／ 実質利回り（稼働85%）	19.2% ／ 12.2%

3. 稼働居室数別収支（標準 3,069.6万円・金利2.0%・フルローン）

前提：想定家賃 **70,000**円／室、運営経費率 **25.0%**（NCT光1G月額5,500円・水光熱費・清掃・保険・固都税・修繕積立等を含む。1室稼働あたりのNOI増加額 **+52,500**円／月）。月間返済額は15年 **197,528**円・20年 **155,283**円。

稼働室数	稼働率	月間売上	運営経費 (25%)	月間NOI	月間CF（20年）	年間CF（20年）
0室	0.0%	0円	0円	0円	▲155,283円	▲186.3万円
1室	14.3%	70,000円	▲17,500円	52,500円	▲102,783円	▲123.3万円
2室	28.6%	140,000円	▲35,000円	105,000円	▲50,283円	▲60.3万円
3室	42.9%	210,000円	▲52,500円	157,500円	**+2,217**円	+2.7万円
4室	57.1%	280,000円	▲70,000円	210,000円	**+54,717**円	+65.7万円
5室	71.4%	350,000円	▲87,500円	262,500円	**+107,217**円	+128.7万円
6室	85.7%	420,000円	▲105,000円	315,000円	**+159,717**円	+191.7万円
7室	100.0%	490,000円	▲122,500円	367,500円	**+212,217**円	+254.7万円

4. 予算区分別の月間CF・損益分岐室数比較（金利2.0%）

予算区分（総事業費）	返済期間	月間返済額	損益分岐室数	3室稼働CF	4室稼働CF	5室稼働CF	6室稼働CF	7室稼働CF
標準（**3,069.6**万円）	15年	197,528円	**3.76**室	▲40,028円	**+12,472**円	+64,972円	+117,472円	+169,972円
標準（**3,069.6**万円）	20年	155,283円	**2.96**室	**+2,217**円	+54,717円	+107,217円	+159,717円	+212,217円

5. 最終仕様での実務チェックポイント

1. 総事業費**3,000**万円超えラインの融資条件：標準総事業費が **3,069.6**万円 となるため、15年返済だと月間返済額が約20万円（197,528円）に迫ります。20年返済（155,283円／月）を引ければ月間CFが **+42,245**円 増え、3室稼働の段階から黒字化（損益分岐 **2.96**室）できます。
2. 補助金・自己資金による圧縮効果：仮に補助金等で借入額を500万円圧縮できれば、標準15年返済の月間返済額はさらに約3.2万円下がり、4室稼働でも十分な余力を確保できます。
3. 工事見積もりの優先精査項目：金額のブレが大きい「B. 法規・消防対応（572万～957万円）」と「3Fトイレの2F PS直上での配管可否（コア抜き位置と鉄骨梁の干渉）」を最初に工務店・設計士と確定させることで、高予算側（3,649.1万円）への上振れを防げます。