物件**No. 163**（小千谷市大字千谷甲**114-3**・**8DK**・**204.28**㎡・昭和**49**年築／昭和**60**年増築）を、居住サポート住宅（共同居住型＝シェアハウス型）として認定取得し、ペットと同居する高齢者向け（全**7**室）で運営する場合の認定基準を反映した改築仕様と改築予算・月次収支シミュレーションを整理します。

1. 居住サポート住宅（シェアハウス型）認定基準の反映ポイント

認定要件（面積・水回り・耐震・見守り体制）を物件No. 163の既存間取りに落とし込むと、以下の仕様が必須となります。

1. 専用居室（全**7**室・各**9**㎡以上）の構成
    - **1**階（**3**室）：元「和室8畳（約13.2㎡）」、元「和室6畳（約9.9㎡）」、元「洋室6畳（約9.9㎡）」をすべて洋室化・防滑ペット床・段差解消して個室化します。元「洋室4.5畳（約7.4㎡）」は9㎡未満のため居室には使わず、共有ランドリー・洗面・収納スペースへ転用します。
    - **2**階（**4**室）：元「和室6畳（約9.9㎡）」、元「洋室11.5畳（約19.0㎡）」、および元「洋室15畳（約24.8㎡）」を遮音壁で2分割した各室（約7.5畳＝約12.4㎡×2室）とすることで、**7**室すべてが**9**㎡以上（造り付け収納含む）の基準をクリアします。
    - 住宅全体面積：7名定員の基準（15㎡ × 7人 ＋ 10㎡ ＝ 115㎡以上）に対し、延床**204.28**㎡と十分な余裕があります。
2. 水回り設備（**5**人に**1**箇所目安 → **7**名定員なら各**2**箇所以上）
    - トイレ：1階・2階の既存トイレ2箇所をバリアフリー・手すり・換気強化改修（計2箇所で7名に対応）。
    - 洗面設備：1階脱衣所＋元洋室4.5畳（ランドリー横）または2階廊下/トイレ横へ洗面台を増設し、計**2**〜**3**ボウルを確保。
    - 浴室・シャワー：1階既存浴室（暖房・手すり・断熱改修）に加え、1階ランドリー横または脱衣スペース付近にシャワールーム**1**基を増設（浴槽1＋シャワー1＝計2箇所）することで「5人に1箇所目安」の要件を確実に満たします。
3. 耐震性・建築基準法・消防法適合
    - 主屋が昭和49年築（旧耐震）・昭和60年増築であるため、耐震診断および耐震補強工事（上部構造評点1.0以上相当）を実施します。
    - 延床204.28㎡（200㎡超）のため、建築基準法上の「寄宿舎」用途変更の確認申請、自動火災報知設備・誘導灯・消火器、雨どい全面改修を計画に織り込みます。
4. ソフト体制（**1**日**1**回安否確認・月**1**回訪問・福祉つなぎ）
    - 各居室・トイレ・共用部に見守りセンサー（人感・開閉・電力/Wi-Fi検知等）を設置し、1日1回以上の安否確認を省力化しつつ自動記録。
    - 運営側（または連携する居住支援法人・ケアマネジャー）による月**1**回以上の定期訪問・生活相談、および入院・逝去時のペット引継ぎ特約・連携体制を整備します。

2. 改築予算（CAPEX）と改修補助金の反映

シャワールーム・洗面増設と耐震補強を確実に織り込んだ初期投資と、居住サポート住宅（共同居住型）関連の改修補助金を反映した資金計画です。

費目	主な工事・手続き内容	概算費用（税込）

① 物件取得・残置物撤去	物件本体（400万円）、仲介手数料・登記費用、現況引渡の残置物処分	**520**万円
② 耐震診断・耐震補強・外装	耐震診断・構造補強（壁・金物・基礎）、雨どい全面交換・屋根/外壁補修	**420**万円
③ 断熱・バリアフリー・ペット内装	全室・廊下の内窓断熱、防滑ペット床・腰壁、15畳2分割遮音壁、玄関二重扉	**480**万円
④ 水回り増設・給湯・空調	共用LDK改修、シャワー室**1**基増設・洗面増設、ペット足洗い場（消雪井戸/給湯）、エアコン7台・24時間換気	**440**万円
⑤ 消防・確認申請・見守り設備	寄宿舎用途変更（200㎡超）設計・確認申請、自火報・誘導灯、見守りセンサー・**Wi-Fi**設備	**310**万円
総事業費（補助金控除前）	—	**2,170**万円
▲ 改修補助金（見込み）	居住サポート住宅・住宅確保要配慮者向け改修補助（耐震・バリアフリー・間仕切り・共同居住設備等／上限目安：62万円/戸枠や共同居住枠の適用）	**▲350**万円
実質必要資金（控除後）	—	**1,820**万円

※ 補助金は着工前の認定・交付決定が必要であり、対象工事費の補助率・上限額（1戸あたり上限や共同居住型加算など）に応じて変動します。

3. 月次収支シミュレーション（居住サポート住宅・全7室）

居住サポート住宅では、低所得の要配慮者向けに家賃低廉化補助（自治体制度がある場合）や家賃債務保証料補助を活用しやすく、入居者の実質負担を抑えながら安定した賃料回収が見込めます。

- 料金設定（**1**室あたり月額合計 **65,000**円）：
  - 家賃：43,000円（低廉化補助対象時は入居者負担軽減可）
  - 共益費・光熱費：15,000円

    - 居住サポート（見守り・安否確認・月1回訪問相談）＋ペット共生費：7,000円
- 借入条件（想定）：自己資金 420万円 ＋ 融資 1,400万円（金利 1.8%・返済期間 15年・元利均等 → 月額返済 約 **88,800**円）

項目	満室稼働（**7**室／**100%**）	安定稼働（**6**室／**85.7%**）	備考・算出根拠
家賃収入（4.3万円×室数）	301,000円	258,000円	7室すべて9㎡以上確保
共益・サポート・ペット費（2.2万円×室数）	154,000円	132,000円	光熱費・センサー見守り・月1回訪問相談・ペット費
① 月間総収入（**A**）	**455,000**円	**390,000**円	—
水道光熱・通信費（冬期平準化）	68,000円	60,000円	共用部光熱・消雪井戸電気代・見守りWi-Fi回線
清掃・1日1回安否確認・月1回訪問費	65,000円	65,000円	センサー検知確認＋月1回定期訪問・地域包括/ケアマネ連携
修繕積立・ペット損耗引当金	35,000円	35,000円	退去時原状回復・設備更新積立
固定資産税・保険・システム利用料	25,000円	25,000円	施設賠償保険・見守りクラウド維持費等
② 運営経費合計（**B**）	**193,000**円	**185,000**円	経費率 約42〜47%
③ 営業純利益（**NOI ＝ A − B**）	**262,000**円	**205,000**円	年間NOI：約246万〜314万円（実質投資対比 13.5〜17.3%）

④ 借入返済額（元利均等**15**年）	88,800円	88,800円	補助金反映後の融資1,400万円想定
税引前キャッシュフロー（③ − ④）	＋**173,200**円／月	＋**116,200**円／月	年間手残り：約139万〜208万円

4. 実務上のチェックポイント

- 損益分岐点：運営固定費＋借入返済（約26.5万円/月）を賄う損益分岐点は **4.1**室（稼働率 **58%**）です。6〜7室稼働で年間140万〜200万円前後の手残りを確保でき、将来的な設備更新や空室リスクにも耐えやすい水準です。
- 補助金と融資のつなぎ資金：改修補助金は原則「工事完了・認定・実績報告後の後払い」となるため、着工〜完了までの間は自己資金または金融機関のつなぎ融資枠で総事業費（2,170万円）を手当てしておく必要があります。
- 事前相談の順序：物件購入の契約前に、①建築士による現地調査（昭和49年築の耐震・204.28㎡寄宿舎用途変更の可否）、②小千谷市・新潟県の住宅担当窓口（居住サポート住宅の認定・改修補助の最新枠）、③所轄消防署（設備要件）の3点を並行して確認すると手戻りを防げます。

必要であれば、「居住サポート住宅の認定申請から開業までのスケジュール・必要手続き一覧」や、「入居者急変・逝去時のペット引継ぎ契約スキーム（預託金・NPO/里親連携）」の具体案も整理できます。