

<物件概要/General info>

物件名/Project name	The Sandstone Portico
デベロッパー/Developer	ALVEO
エリア/Location	Ortigass
完成時期(予定)/Turn Over	4Q 2019

ユニット/Unit

平米数 (sqm)/Space	56.00
ユニット#/Unit number	
間取り/Floor plan	1 Bedroom
平米単価/Price per sqm	¥175,000.00

<物件価格>

価格/Purchasing Price	<b>¥9,800,000.00</b>
---------------------	----------------------

日本円換算 ¥21,364,000.00 ※1ペソ2.18円にて計算

購入時の諸経費(概算)/Expense upon purchasing (estimate)

仲介手数料/Commission	購入価格の3.0%	¥294,000.00	※SPA、DOA等公証が必要な書類は別途実費が必要
事務手数料/administrative fee	ALVEOの場合	¥10,000.00	※デベロッパーに支払い
印紙税/Doc Stamp Tax	購入価格の1.5%	¥147,000.00	※BIRに支払い
不動産移転税/Transfer Tax	購入価格の0.5%	¥49,000.00	※BIRに支払い
登録費用/Registration Fee	購入価格の0.25%	¥24,500.00	※BIRに支払い
内装、家電/Expense for Furnish	平米×5,000ペソ	¥280,000.00	※内装業者に支払い
<b>合計/Total</b>		<b>¥804,500.00</b>	

保有時の主な諸経費 / 年間(概算)

固定資産税/Real Estate Tax	購入価格の2.0%	¥196,000.00	※CCT発行後
特別教育基金/Educational Tax	購入価格の1.0%	¥98,000.00	※CCT発行後
建物維持費(共益費)/Assosiation Due	70~120 peso/sqm	¥67,200.00	※ビル管理会社に支払い
火災保険/Fire insurance	購入価格の0.1%	¥9,800.00	※各保険会社との契約
<b>合計/Total</b>		<b>¥371,000.00</b>	

賃貸中の主な諸経費 / 年間(概算)

管理手数料/management fee	賃料の7%/月	¥3,920.00
<b>合計/Total</b>		<b>¥47,040.00</b>

賃貸中の利回り

想定賃料 / 月/Monthly rental price	¥56,000.00	※平米辺りの賃料1,000ペソにて計算
想定表面利回り	<b>6.86%</b>	※(年間賃料)/(物件価格)
実質利回り(諸経費あり)	<b>2.39%</b>	※(年間賃料-年間諸経費)/(物件価格+購入時諸経費)
実質利回り(諸経費なし)	<b>2.59%</b>	※(年間賃料-年間諸経費)/(物件価格)

賃貸後売却した場合の利回り

	売却益+賃貸益-CGT(6%)	粗利	利回り(%)	想定売却価格(1年5%上昇)
1年後に約10.29Mで売却	¥10,232,600.00	-¥495,940.00	-5.06%	10,290,000.00
2年後に約10.80Mで売却	¥11,276,230.00	¥206,650.00	2.11%	10,804,500.00
3年後に約11.34Mで売却	¥12,344,041.50	¥856,421.50	8.74%	11,344,725.00
4年後に約11.91Mで売却	¥13,437,243.58	¥1,531,583.58	15.63%	11,911,961.25
5年後に約12.50Mで売却	¥14,557,105.75	¥2,233,405.75	22.79%	12,507,559.31
7年後に約13.78Mで売却	¥16,882,209.09	¥3,722,429.09	37.98%	13,789,584.14
10年後に約15.96Mで売却	¥20,605,377.30	¥6,191,477.30	63.18%	15,963,167.34

(売却価格が年間5%上昇し、年間10か月を想定賃貸で貸した場合)

※こちらの利回り計算には、収入税を計上していません(収入税のお取り扱いはこちらでご自身でお願い致します)。

※弊社の許可なく第三者に共有することを禁じます。

※こちらはシミュレーション目的で作成しており、利回り等を保証するものではありません。