

<物件概要/General info>

物件名/Project name	The Maven
デベロッパー/Developer	Ortigass&company
エリア/Location	Ortigas
完成時期(予定)/Turn Over	4Q 2021

ユニット/Unit

平米数(sqm)/Space	38.20
ユニット#/Unit number	
間取り/Floor plan	1 Bedroom
平米単価/Price per sqm	₱220,000.00

<物件価格>

価格/Purchasing Price	<b>₱8,404,000.00</b>
---------------------	----------------------

日本円換算 ¥18,320,720.00 ※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%	₱252,120.00	※SPA、DOA等公証が必要な書類は別途実費が必要
名義変更手数料/Assignment Fee	Ortigass&company	₱100,000.00	※デベロッパーに支払い ※親族の場合は20K
印紙税/Doc Stamp Tax	購入価格の1.5%	₱126,060.00	※BIRに支払い
不動産移転税/Transfer Tax	購入価格の0.5%	₱42,020.00	※BIRに支払い
登録費用/Registration Fee	購入価格の0.25%	₱21,010.00	※BIRに支払い
内装、家電/Expense for Furnish	平米×8,000ペソ	₱305,600.00	※内装業者に支払い
<b>合計/Total</b>		<b>₱846,810.00</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%	₱168,080.00	※CCT発行後
特別教育基金/Educational Tax	購入価格の1.0%	₱84,040.00	※CCT発行後
建物維持費(共益費)/Assosiation D	70~120 peso/sqm	₱45,840.00	※ビル管理会社に支払い
火災保険/Fire insurance	購入価格の0.1%	₱8,404.00	※各保険会社との契約
<b>合計/Total</b>		<b>₱306,364.00</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	₱2,540.30
<b>合計/Total</b>		<b>₱30,483.60</b>

賃貸中の利回り

想定賃料 / 月/Monthly rental price	₱36,290.00	※平米辺りの賃料950ペソにて計算
<b>想定表面利回り</b>	<b>5.18%</b>	※(年間賃料)/(物件価格)
<b>実質利回り(諸経費あり)</b>	<b>1.07%</b>	※(年間賃料-年間諸経費)/(物件価格+購入時諸経費)
<b>実質利回り(諸経費なし)</b>	<b>1.17%</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8.82Mで売却	₱8,657,648.00	-₱677,889.60	-8.07%	8,824,200.00
2年後に約9.26Mで売却	₱9,435,285.40	-₱182,855.80	-2.18%	9,265,410.00
3年後に約9.72Mで売却	₱10,233,659.67	₱278,670.87	3.32%	9,728,680.50
4年後に約10.21Mで売却	₱11,053,807.65	₱761,971.25	9.07%	10,215,114.53
5年後に約10.72Mで売却	₱11,896,818.04	₱1,268,134.04	15.09%	10,725,870.25
7年後に約11.82Mで売却	₱13,656,055.63	₱2,353,676.43	28.01%	11,825,271.95
10年後に約13.68Mで売却	₱16,496,876.62	₱4,183,954.62	49.79%	13,689,230.44

(売却価格が年間5%上昇し、2年後より年間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。