

<物件概要/General info>

物件名/Project name	The Montane
デベロッパー/Developer	Avida
エリア/Location	BGC
完成時期(予定)/Turn Over	4Q 2019

ユニット/Unit

平米数(sqm)/Space	36.91
ユニット#/Unit number	2305
間取り/Floor plan	1 Bedroom
平米単価/Price per sqm	₱220,000.00

* Facing 8th Ave (Grand Hyatt)

<物件価格>

価格/Purchasing Price	₱8,120,200.00
---------------------	----------------------

日本円換算 ¥17,702,036.00 ※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%	₱243,606.00	※SPA、DOA等公証が必要な書類は別途実費が必要
印紙税/Doc Stamp Tax	購入価格の1.5%	₱121,803.00	※BIRに支払い
不動産移転税/Transfer Tax	購入価格の0.5%	₱40,601.00	※BIRに支払い
登録費用/Registration Fee	購入価格の0.25%	₱20,300.50	※BIRに支払い
内装、家電/Expense for Furnish	平米×10,000ペソ	₱369,100.00	※内装業者に支払い
合計/Total		₱369,100.00	

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%	₱162,404.00	※CCT発行後
特別教育基金/Educational Tax	購入価格の1.0%	₱81,202.00	※CCT発行後
建物維持費(共益費)/Assosiation D	70~120 peso/sqm	₱44,292.00	※ビル管理会社に支払い
火災保険/Fire insurance	購入価格の0.1%	₱8,120.20	※各保険会社との契約
合計/Total		₱296,018.20	

賃貸中の主な諸経費 / 年間(概算)

管理手数料/management fee	賃料の7.0%/月	₱2,583.70
合計/Total		₱31,004.40

賃貸中の利回り

想定賃料 / 月/Monthly rental price	₱36,910.00	※平米辺りの賃料1,000ペソにて計算
想定表面利回り	5.45%	※(年間賃料)/(物件価格)
実質利回り(諸経費あり)	1.37%	※(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)	1.43%	※(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8.52Mで売却	₱8,383,737.40	-₱188,979.20	-2.33%	8,526,210.00
2年後に約9.03Mで売却	₱9,233,715.64	₱386,388.64	4.76%	9,037,782.60
3年後に約9.58Mで売却	₱10,112,546.58	₱938,196.98	11.55%	9,580,049.56
4年後に約10.15Mで売却	₱11,021,961.38	₱1,520,589.18	18.73%	10,154,852.53
5年後に約10.76Mで売却	₱11,963,795.06	₱2,135,400.26	26.30%	10,764,143.68
7年後に約12.09Mで売却	₱13,952,616.33	₱3,470,176.33	42.74%	12,094,591.84
10年後に約14.40Mで売却	₱17,231,561.25	₱5,768,053.45	71.03%	14,404,852.40

(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。