

<物件概要/General info>

物件名/Project name	Bayshore Residential Resort
デベロッパー/Developer	Megaworld
エリア/Location	Bay area
完成時期(予定)/Turn Over	1Q 2019

ユニット/Unit

平米数(sqm)/Space	40.20
ユニット#/Unit number	
間取り/Floor plan	Studio
平米単価/Price per sqm	₱250,000.00

<物件価格>

価格/Purchasing Price	<b>₱10,050,000.00</b>
---------------------	-----------------------

日本円換算 ¥21,909,000.00 ※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%	₱301,500.00	※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%	₱150,750.00	※BIRに支払い
不動産移転税/Transfer Tax	購入価格の0.5%	₱50,250.00	※BIRに支払い
登録費用/Registration Fee	購入価格の0.25%	₱25,125.00	※BIRに支払い
内装、家電/Expense for Furnish	平米×10,000ペソ	₱402,000.00	※内装業者に支払い
<b>合計/Total</b>		<b>₱929,625.00</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%	₱201,000.00	※CCT発行後
特別教育基金/Educational Tax	購入価格の1.0%	₱100,500.00	※CCT発行後
建物維持費(共益費)/Assosiation D	70~120 peso/sqm	₱48,240.00	※ビル管理会社に支払い
火災保険/Fire insurance	購入価格の0.1%	₱10,050.00	※各保険会社との契約
<b>合計/Total</b>		<b>₱359,790.00</b>	

賃貸中の主な諸経費 / 年間(概算)

管理手数料/management fee	賃料の7.0%/月	₱4,221.00
<b>合計/Total</b>		<b>₱50,652.00</b>

賃貸中の利回り

想定賃料 / 月/Monthly rental price	₱60,300.00	※平米辺りの賃料1,500ペソにて計算
想定表面利回り	<b>7.20%</b>	※(年間賃料)/(物件価格)
実質利回り(諸経費あり)	<b>2.85%</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>3.12%</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10.55Mで売却	₱10,522,350.00	-₱566,217.00	-5.63%	10,552,500.00
2年後に約11.08Mで売却	₱11,621,317.50	₱180,598.50	1.80%	11,080,125.00
3年後に約11.63Mで売却	₱12,745,083.38	₱893,922.38	8.89%	11,634,131.25
4年後に約12.21Mで売却	₱13,894,887.54	₱1,633,284.54	16.25%	12,215,837.81
5年後に約12.82Mで売却	₱15,072,031.92	₱2,399,986.92	23.88%	12,826,629.70
7年後に約14.14Mで売却	₱17,513,877.69	₱4,020,948.69	40.01%	14,141,359.25
10年後に約16.37Mで売却	₱21,418,167.54	₱6,693,912.54	66.61%	16,370,391.00

(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。