

<物件概要/General info>

物件名/Project name	Air Residences
デベロッパー/Developer	SMDC
エリア/Location	Makati
完成時期(予定)/Turn Over	1Q 2021

ユニット/Unit

平米数(sqm)/Space	26.35
ユニット#/Unit number	
間取り/Floor plan	1 Bedroom
平米単価/Price per sqm	₱218,975.33

<物件価格>

価格/Purchasing Price	<b>₱5,770,000.00</b>
---------------------	----------------------

日本円換算 ¥12,578,600.00 ※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%	₱173,100.00	※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%	₱86,550.00	※BIRに支払い
不動産移転税/Transfer Tax	購入価格の0.5%	₱28,850.00	※BIRに支払い
登録費用/Registration Fee	購入価格の0.25%	₱14,425.00	※BIRに支払い
内装、家電/Expense for Furnish	平米×12,000ペソ	₱316,200.00	※内装業者に支払い
<b>合計/Total</b>		<b>₱619,125.00</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%	₱115,400.00	※CCT発行後
特別教育基金/Educational Tax	購入価格の1.0%	₱57,700.00	※CCT発行後
建物維持費(共益費)/Assosiation D	70~120 peso/sqm	₱31,620.00	※ビル管理会社に支払い
火災保険/Fire insurance	購入価格の0.1%	₱5,770.00	※各保険会社との契約
<b>合計/Total</b>		<b>₱210,490.00</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	₱2,213.40
<b>合計/Total</b>		<b>₱26,560.80</b>

賃貸中の利回り

想定賃料 / 月/Monthly rental price	₱31,620.00	※平米辺りの賃料1,200ペソにて計算
想定表面利回り	<b>6.58%</b>	※(年間賃料)/(物件価格)
実質利回り(諸経費あり)	<b>2.23%</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>2.47%</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6.05Mで売却	₱5,694,990.00	-₱758,085.80	-13.14%	6,058,500.00
2年後に約6.36Mで売却	₱6,295,939.50	-₱356,797.10	-6.18%	6,361,425.00
3年後に約6.67Mで売却	₱6,911,126.48	₱21,339.07	0.37%	6,679,496.25
4年後に約7.01Mで売却	₱7,541,262.80	₱414,424.60	7.18%	7,013,471.06
5年後に約7.36Mで売却	₱8,187,095.94	₱823,206.94	14.27%	7,364,144.62
7年後に約8.11Mで売却	₱9,529,031.27	₱1,691,040.67	29.31%	8,118,969.44
10年後に約9.39Mで売却	₱11,680,598.68	₱3,131,455.68	54.27%	9,398,722.00

(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。