

<物件概要/General info>

物件名/Project name	Avida Towers Prime taft Tower 3
デベロッパー/Developer	Avida Land
エリア/Location	Pasay
完成時期(予定)/Turn Over	4Q 2019

ユニット/Unit

平米数(sqm)/Space	22.40
ユニット#/Unit number	
間取り/Floor plan	1 Bed Room
平米単価/Price per sqm	₱160,000.00

<物件価格>

価格/Purchasing Price	₱3,584,000.00
---------------------	----------------------

日本円換算 ¥7,813,120.00 ※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%	₱107,520.00	※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	Avida	₱100,000.00	※デベロッパーに支払い
印紙税/Doc Stamp Tax	購入価格の1.5%	₱53,760.00	※BIRに支払い
不動産移転税/Transfer Tax	購入価格の0.5%	₱17,920.00	※BIRに支払い
登録費用/Registration Fee	購入価格の0.25%	₱8,960.00	※BIRに支払い
内装、家電/Expense for Furnish	平米×8,000ペソ	₱179,200.00	※内装業者に支払い
合計/Total		₱467,360.00	

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%	₱71,680.00	※CCT発行後
特別教育基金/Educational Tax	購入価格の1.0%	₱35,840.00	※CCT発行後
建物維持費(共益費)/Assosiation D	70~120 peso/sqm	₱26,880.00	※ビル管理会社に支払い
火災保険/Fire insurance	購入価格の0.1%	₱3,584.00	※各保険会社との契約
合計/Total		₱137,984.00	

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	₱1,489.60
合計/Total		₱17,875.20

賃貸中の利回り

想定賃料 / 月/Monthly rental price	₱21,280.00	※平米辺りの賃料950ペソにて計算
想定表面利回り	7.13%	※(年間賃料)/(物件価格)
実質利回り(諸経費あり)	2.46%	※(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)	2.78%	※(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3.76Mで売却	₱3,750,208.00	-₱349,491.20	-9.75%	3,763,200.00
2年後に3.95Mで売却	₱4,139,878.40	-₱85,216.00	-2.38%	3,951,360.00
3年後に4.18Mで売却	₱4,538,392.32	₱157,438.72	4.39%	4,148,928.00
4年後に4.35Mで売却	₱4,946,191.94	₱409,379.14	11.42%	4,356,374.40
5年後に4.57Mで売却	₱5,363,741.53	₱671,069.53	18.72%	4,574,193.12
7年後に5.04Mで売却	₱6,230,065.04	₱1,225,674.64	34.20%	5,043,047.91
10年後に5.83Mで売却	₱7,615,680.84	₱2,143,712.84	59.81%	5,837,958.34

(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)

※弊社の許可なく第三者に共有することを禁じます。

※こちらはシュミ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。