

<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	2021年3月～

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	₱155,597.72

<物件価格>

価格/Purchasing Price	<b>₱4,100,000.00</b>
---------------------	----------------------

日本円換算 ¥9,430,000.00 ※1ペソ2.30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%	₱123,000.00	※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	SMDCの場合	₱300,000.00	※デベロッパーに支払い
印紙税/Doc Stamp Tax	購入価格の1.5%	₱61,500.00	※BIRに支払い
不動産移転税/Transfer Tax	購入価格の0.5%	₱20,500.00	※BIRに支払い
登録費用/Registration Fee	購入価格の0.25%	₱10,250.00	※BIRに支払い
内装、家電/Expense for Furnish	平米×10,000ペソ	₱263,500.00	※内装業者に支払い
<b>合計/Total</b>		<b>₱778,750.00</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%	₱82,000.00	※CCT発行後
特別教育基金/Educational Tax		₱41,000.00	※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%	₱4,100.00	※各保険会社との契約
<b>合計/Total</b>		<b>₱158,720.00</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>9.25%</b>	※(年間賃料)/(物件価格)
実質利回り(諸経費あり)	<b>3.98%</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>4.74%</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5.30Mで売却	₱4,565,235.00	-₱375,795.80	-9.17%	4,305,000.00
2年後に約5.56Mで売却	₱4,881,435.00	-₱209,156.60	-5.10%	4,520,250.00
3年後に約5.84Mで売却	₱5,410,086.75	₱134,214.35	3.27%	4,746,262.50
4年後に約6.13Mで売却	₱5,949,361.09	₱488,207.89	11.91%	4,983,575.63
5年後に約6.44Mで売却	₱6,499,789.14	₱853,355.14	20.81%	5,232,754.41
7年後に約7.10Mで売却	₱7,636,365.03	₱1,619,369.43	39.50%	5,769,111.73
10年後に約8.22Mで売却	₱9,439,759.89	₱2,866,921.89	69.92%	6,678,467.97

(売却価格が年間5%上昇し、2年後より年間10か月を想定賃貸で買った場合)

※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お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。