

<物件概要/General info>

物件名/Project name	TSW
デベロッパー/Developer	Federal Land
エリア/Location	BGC
完成時期(予定)/Turn Over	3Q 2022

ユニット/Unit

平米数 (sqm)/Space	38.20
ユニット#/Unit number	
間取り/Floor plan	1 Bedroom
平米単価/Price per sqm	₱188,481.68

<物件価格>

価格/Purchasing Price	₱7,200,000.00
---------------------	----------------------

日本円換算 ¥15,120,000.00 ※1ペソ2.10円にて計算

購入時の諸経費(概算)/Expense upon purchasing (estimate)

内装、家電/Expense for Furnish	平米×15,000ペソ	₱573,000.00	※内装業者に支払い
合計/Total		₱573,000.00	

保有時の主な諸経費 / 年間(概算)

固定資産税/Real Estate Tax	物件評価額の2.0%	₱144,000.00	※CCT発行後
特別教育基金/Educational Tax	購入価格の1.0%	₱72,000.00	※CCT発行後
建物維持費(共益費)/Assosiation D	70~120 peso/sqm	₱45,840.00	※ビル管理会社に支払い
火災保険/Fire insurance	購入価格の0.1%	₱7,200.00	※各保険会社との契約
合計/Total		₱269,040.00	

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	₱2,139.20
合計/Total		₱25,670.40

賃貸中の利回り

想定賃料 / 月/Monthly rental price	₱30,560.00	※平米辺りの賃料800ペソにて計算
想定表面利回り	5.09%	※(年間賃料)/(物件価格)
実質利回り(諸経費あり)	0.93%	※(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)	1.00%	※(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4%上昇)
1年後に7.48Mで売却	₱7,344,320.00	-₱507,390.40	-7.05%	7,488,000.00
2年後に7.78Mで売却	₱7,931,468.80	-₱161,912.00	-2.25%	7,787,520.00
3年後に8.09Mで売却	₱8,529,879.55	₱141,788.35	1.97%	8,099,020.80
4年後に8.42Mで売却	₱9,140,002.73	₱457,201.13	6.35%	8,422,981.63
5年後に8.75Mで売却	₱9,762,306.84	₱784,794.84	10.90%	8,759,900.90
7年後に9.47Mで売却	₱11,045,426.28	₱1,478,493.48	20.53%	9,474,708.81
10年後に10.65Mで売却	₱13,074,293.32	₱2,623,229.32	36.43%	10,657,758.85

(売却価格が年間4%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。