

<物件概要/General info>

物件名/Project name	Solstice
デベロッパー/Developer	ALVEO
エリア/Location	マカティ
完成時期(予定)/Turn Over	1Q 2020

ユニット/Unit

平米数 (sqm)/Space	32.00
ユニット#/Unit number	
間取り/Floor plan	studio
平米単価/Price per sqm	₱155,000.00

<物件価格>

価格/Purchasing Price	₱4,960,000.00	※全額支払い済み物件
日本円換算	¥10,812,800.00	※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%	₱148,800.00	※SPA、DOA等公証が必要な書類は別途実費が必要
事務手数料/administrative fee	ALVEOの場合	₱10,000.00	※デベロッパーに支払い
印紙税/Doc Stamp Tax	購入価格の1.5%	₱74,400.00	※BIRIに支払い
不動産移転税/Transfer Tax	購入価格の0.5%	₱24,800.00	※BIRIに支払い
登録費用/Registration Fee	購入価格の0.25%	₱12,400.00	※BIRIに支払い
内装、家電/Expense for Furnish	平米×10,000ペソ	₱320,000.00	※内装業者に支払い
合計/Total		₱590,400.00	

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%	₱99,200.00	※CCT発行後
特別教育基金/Educational Tax	購入価格の1.0%	₱49,600.00	※CCT発行後
建物維持費(共益費)/Assosiation D	70~120 peso/sqm	₱38,400.00	※ビル管理会社に支払い
火災保険/Fire insurance	購入価格の0.1%	₱4,960.00	※各保険会社との契約
合計/Total		₱192,160.00	

賃貸中の主な諸経費 / 年間(概算)

管理手数料/management fee	賃料の7.0%/月	₱2,464.00
合計/Total		₱29,568.00

賃貸中の利回り

想定賃料 / 月/Monthly rental price	₱35,200.00	※平米辺りの賃料1100ペソにて計算
想定表面利回り	8.52%	※(年間賃料)/(物件価格)
実質利回り(諸経費あり)	3.62%	※(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)	4.05%	※(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5.20Mで売却	₱4,895,520.00	-₱727,808.00	-14.67%	5,208,000.00
2年後に約5.46Mで売却	₱5,492,296.00	-₱309,400.00	-6.24%	5,468,400.00
3年後に約5.74Mで売却	₱6,101,310.80	₱77,886.80	1.57%	5,741,820.00
4年後に約6.08Mで売却	₱6,777,149.45	₱531,997.45	10.73%	6,086,329.20
5年後に約6.39Mで売却	₱7,415,206.92	₱948,326.92	19.12%	6,390,645.66
7年後に約6.97Mで売却	₱8,672,465.01	₱1,762,129.01	35.53%	6,979,218.10
10年後に約8.07Mで売却	₱10,762,558.31	₱3,187,038.31	64.25%	8,079,317.35

(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。