

<物件概要/General info>

物件名/Project name	Jazz Residences
デベロッパー/Developer	SMDC
エリア/Location	マカティ
完成時期(予定)/Turn Over	2015

ユニット/Unit

平米数 (sqm)/Space	26.81
ユニット#/Unit number	
間取り/Floor plan	1 Bedroom
平米単価/Price per sqm	₱171,577.77

<物件価格>

価格/Purchasing Price	₱4,600,000.00
---------------------	----------------------

日本円換算 ¥10,120,000.00 ※1ペソ2.20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%	₱138,000.00	※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%	₱69,000.00	※BIRIに支払い
不動産移転税/Transfer Tax	購入価格の0.5%	₱23,000.00	※BIRIに支払い
登録費用/Registration Fee	購入価格の0.25%	₱11,500.00	※BIRIに支払い
内装、家電/Expense for Furnish	平米×12,000ペソ	₱321,720.00	※内装業者に支払い
合計/Total		₱563,220.00	

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%	₱92,000.00	※CCT発行後
特別教育基金/Educational Tax	購入価格の1.0%	₱46,000.00	※CCT発行後
建物維持費(共益費)/Assosiation D	70~120 peso/sqm	₱32,172.00	※ビル管理会社に支払い
火災保険/Fire insurance	購入価格の0.1%	₱4,600.00	※各保険会社との契約
合計/Total		₱174,772.00	

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	₱1,595.20
合計/Total		₱19,142.34

賃貸中の利回り

想定賃料 / 月/Monthly rental price	₱22,788.50	※平米辺りの賃料850ペソにて計算
想定表面利回り	5.94%	※(年間賃料)/(物件価格)
実質利回り(諸経費あり)	1.54%	※(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)	1.73%	※(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4.83Mで売却	₱4,540,200.00	-₱678,934.34	-14.76%	4,830,000.00
2年後に約5.07Mで売却	₱4,995,095.00	-₱381,181.68	-8.29%	5,071,500.00
3年後に約5.32Mで売却	₱5,461,340.50	-₱108,850.52	-2.37%	5,325,075.00
4年後に約5.55Mで売却	₱5,939,504.03	₱175,398.67	3.81%	5,591,328.75
5年後に約5.87Mで売却	₱6,430,181.48	₱472,161.78	10.26%	5,870,895.19
7年後に約6.47Mで売却	₱7,451,612.23	₱1,105,763.85	24.04%	6,472,661.94
10年後に約7.49Mで売却	₱9,094,305.37	₱2,166,713.97	47.10%	7,492,915.28

(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。