Phi Homes

KAI GARDEN RESIDENCES

Kai Garden Residences “Icho”

物件名 Kai Garden icho	竣工年	間取り	平米数（㎡）	定価（₱）	毎月お支払額（₱） ※３割分割支払い	毎月お支払額（￥）	相場価格（₱）	値上り額（₱）	値上がり金額（￥）	値上がり率（%）
2011(ユニット)	24年1月	1BR	39.5	3,732,000	14,339.22	30,686	5,207,000	1,475,000	3,097,500	47.4%
1167(駐車場)	24年1月	-		900,000	3,779.39	8,088	1,050,000	150,000	315,000	20.0%
総額				4,632,000	18,118.61	38,774	6,257,000	1,625,000	3,412,500	

◆初期費用：￥2,931,587

不動産販売価格：₱5,379,663.55 (ユニット₱4,479,663.55+駐車場₱900,000)

ユニット価格計算式：

₱3,732,000（元値）＋￥1,600,000（割引値上がり分）÷2.14（為替レート）=₱4,479,663.55

初期費用詳細

①販売事務手数料:₱5,379,663.55×3%×￥2.14×1.08（消費税）＋￥60,000=￥433,005

＊以下内訳は請求書には記載しておりませんが、同意書には記載されております。

②不動産名義書換費用

・名義変更手数料(₱50,000/軒）:￥214,000

③既存支払い分:

ユニット・駐車場16ヶ月分＋分割充当金及び購入登録費(₱20,000+₱10,000)×2.14=￥684,582

④値上がり分:￥1,600,000(割引価格)

注意事項：

・初期費用は為替レートにって多少の変動はございます。

・毎月の支払い額（日本円）は為替レートにより変動いたします。

・為替レートは1ペソ＝2.14円で計算しています。

◆カイガーデンのいいところ

・主要ビジネス街BGC、マカティ、オルティガスの3都市のど真ん中に立地

・フィリピン随一の経済都市に囲まれているため、賃貸需要・転売需要共に期待できる

・主要都市に行くことができる電車の駅が徒歩圏内

・2023年に開通する地下鉄の駅が徒歩圏内（空港から全ての主要都市に直通）

・日本の庭園をイメージした　DMCI Homes初のコンドミニアム

・病院、学校、ショッピングモールなどが近辺に多数建っている

◆竣工後に必要な費用

①物件竣工時取得税10.5%：

・ユニット₱368,348.4＝￥788,266

・駐車場　₱94500=￥202,230

②賃貸に出す場合の家具、内装費用

◆竣工後住宅ローン支払額

・PNB住宅ローンの場合(金利6%、10年支払い)

₱34,.305/月＝￥73,413/月

◆マンダルヨンの賃貸相場（2019年現在）

ユニット：₱800/㎡

駐車場：₱3,000

賃貸収入予測：₱34,600/月＝￥74,044/月

※賃貸収入予測は確約するものではありません。

◆カイガーデン内共有スペース

・プール３つ

・ジム

・コンビニ

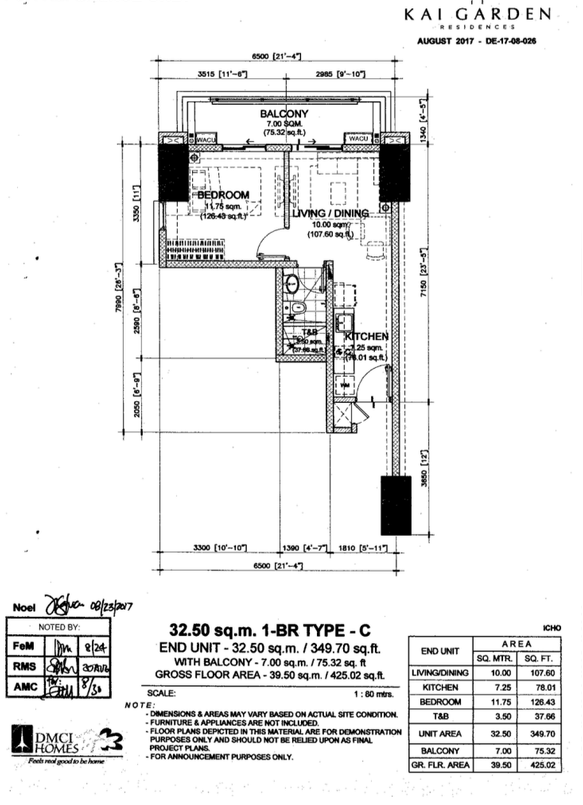
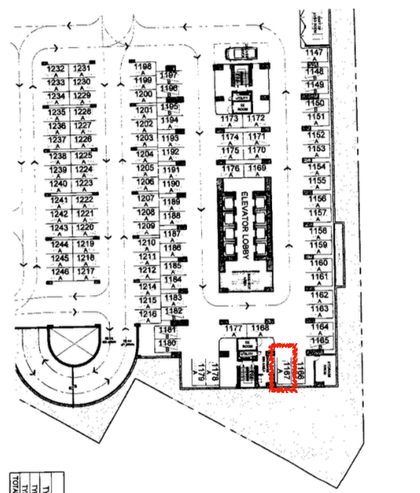
・ランドリー

・カフェ

・Bar&ゲームスポット

・バスケットボールコート

・etc…

◆住所

Dansalan St., Mandaluyong, Metro Manila, フィリピン