

費用概算表<贷款>

【物件名】

目白一棟

汇率以支付日为准(以下计算按照2017年11月 日汇率 0.062 计算)

I・物业价格	¥142,400,000	日圆	¥8,828,800	人民币	
①首付款	¥10,000,000	日圆	¥620,000	人民币	签合同同时支付物业价格10%
②自己资金尾款	¥47,400,000	日圆	¥2,938,800	人民币	交付房屋时支付物业价格90%
③贷款	¥85,000,000	日圆	¥5,270,000	人民币	一般为物件价格的50%
II・购置手续费概算					
①所有权登记费用	¥1,500,000	日圆	¥93,000	人民币	包含所有权及抵当权登记费用
②印花税	¥60,000	日圆	¥3,720	人民币	根据印纸税额计算
③银行贷款手续费	¥1,377,000	日圆	¥85,374	人民币	
④年间固都税费	¥200,000	日圆	¥12,400	人民币	交房日到年底的份
⑤表题登记费用	¥200,000	日圆	¥12,400	人民币	新筑物件法务局登记费用
⑥火灾保险费	¥1,000,000	日圆	¥62,000	人民币	付给保险公司
⑦成立公司费用	¥700,000	日圆	¥43,400	人民币	付给税理士
⑧汇款手续费	¥3,000	日圆	¥186	人民币	各项银行汇款手续费
①仲介手续费	¥4,678,560	日圆	¥290,071	人民币	物业价格的3%+6万日圆+8%消费税计算
total	¥9,718,560	日圆	¥602,551	人民币	
IV・租金收入					
①月租金	¥534,000	日圆	¥33,108	人民币	
②年租金	¥6,408,000	日圆	¥397,296	人民币	
购房总费用	¥152,118,560	日圆	¥9,431,351	人民币	
自己出资	¥67,118,560	日圆	¥4,161,351	人民币	
银行贷款	¥85,000,000	日圆	¥5,270,000	人民币	

购房后一次性费用

不動産取得税概算	约100万日元	通常买入后,半年左右会收到税单
----------	---------	-----------------

IV・持有税费概算

①大楼点检管理清扫/年	¥200,000	日圆	¥12,400	人民币	概算
②贷款本金/年	¥2,428,571.43	日圆	¥150,571	人民币	贷款35年,等额本息
③贷款利息/年	¥1,309,000	日圆	¥81,158	人民币	贷款35年,等额本息
④年間税费	¥700,000	日圆	¥43,400	人民币	概算
⑤租賃管理委託費用/年	¥276,826	日圆	¥17,163	人民币	
⑥日本法人维护/年	¥453,600	日圆	¥28,123	人民币	
total	¥5,367,997	日圆	¥332,816	人民币	

V・回报率计算

①全款表面回报	4.21%	年租金除以总购房款
②全款净回报	3.14%	年净收益除以总购房款
③贷款净回报	5.17%	扣除贷款利息后年净收益除以总购房款