回报率概算表

【物件名】 AXAS银座3.4.5层

汇率以支付日为准（以下计算按照2018年 月 日汇率 0.0630 计算）

Ⅰ·物业价格	¥150,000,000	日圆	¥9,450,000	人民币	
①首付款	¥6,000,000	日圆	¥378,000	人民币	
②尾款	¥144,000,000	日圆	¥9,072,000	人民币	
Ⅱ·购置费用概算					
①所有权登记费用	¥1,500,000	日圆	¥94,500	人民币	登录税收（物件价格乘以0.01）和司法书士费用
②抵当権设定费用	¥300,000	日圆	¥18,900	人民币	
③印花税	¥70,000	日圆	¥4,410	人民币	根据印纸税额计算
④仲介手续费	¥4,924,800	日圆	¥310,262	人民币	交房日起由买家负担
⑤年间固都税费	¥450,000	日圆	¥28,350	人民币	交房日起由买家负担
⑥火灾保险费	¥450,000	日圆	¥28,350	人民币	需要向保险公司出报价单
⑦银行贷款手续费	¥1,458,000	日圆	¥91,854	人民币	
⑧初期公司成立费	¥706,000	日圆	¥44,478	人民币	
⑨管理费修缮费预备金	¥336,270	日圆	¥21,185	人民币	
total	¥10,195,070	日圆	¥642,289	人民币	
购房总费用	¥160,195,070	日圆	¥10,092,289	人民币	
现金费用	¥70,195,070	日圆	¥4,422,289	人民币	
房租收益					
房租月收益	¥579,000	日圆	¥36,477	人民币	
月托管费	¥31,266	日圆	¥1,970	人民币	委托给日本租赁管理公司的费用
房租年收益	¥6,948,000	日圆	¥437,724	人民币	一年租金
Ⅲ·持有支出费用概算					
年间管理费修缮费	¥440,280	日圆	¥27,738	人民币	一年2次的点检
年间公司管理	¥450,000	日圆	¥28,350	人民币	一年的公司费用
年间楼的管理费	¥375,192	日圆	¥23,637	人民币	租金的百分5乘以1.08
年固都税	¥450,000	日圆	¥28,350	人民币	每年的固都税
年净收益	¥5,201,262	日圆	¥327,680	人民币	一年租金-托管费-固都税
月净收益	¥433,438.50	日圆	¥27,307	人民币	月租-月托管费-月托管费
贷款金额	¥90,000,000	日圆	¥5,670,000	人民币	一般为房产价格的50%左右
自己资金	¥70,195,070	日圆	¥4,422,289	人民币	
贷款月还款额	¥329,785.71	日圆	¥20,777	人民币	
贷款利率	2.80%				
贷款年数	35				
全款表面回报	4.63%				
全款净回报	3.47%				
贷款净回报	5.44%				
购房后一次性费用					
不動産収得税概算	固定資産评估额 乘以 土地3%+房屋(住宅3%·住宅以外4%)				通常买入后，半年左右会收到税单