

Hopewill Investment & Management (Macau) Ltd.
2008.03

●物件名称

物件名称	海湾花園(海峰閣) 17N
間取り / Bathroom / 総階層	2Bedroom、家具は現在なし(入居時希望あれば準備可能)
弊社物件管理ナンバー	
物件住所	タイパ島西部
物件種別	既存物件
築年数/完成予定	築14年

●物件詳細

価格	HK\$	1,850,000
建築面積	sqft.	1,067
単価	HK\$ / sqft.	1,734
実用面積	sqft.	854

●お支払いスケジュール

お支払期限	金額 (HK\$)	お支払先	内容
申込み時	100,000	売主	手付け(支払①)
申込み時	55,500	弊社	仲介手数料
10日後	150,000	売主	支払(支払②)
45日後	1,000	弁護士	書類作成費用
45日後	18,500	デベロッパー	名義変更手数料
契約から一ヶ月以内	58,275	マカオ政府	印紙税(3.15%)
	1,600,000	売主	支払③ 残金支払
	37,000	マカオ政府	公証費用、登記費用(約2%)
	2,988	デベロッパー	管理費保証金2ヶ月+前払い(0.8*sqft)
※上記支払期間は、交渉可能。	2,023,263		

●物件特徴

タイパ島西部のミドルロークラスの既存物件『海湾花園』です。今回のご案内は、5つの棟からなる『海湾花園』の中でもクラウンマカオホテル側のビューがある『海濤閣』の17階N室になります。家具は現在入っていませんが、入居時希望があれば準備可能です。1,067sqft(約99平米)と、一人暮らしや夫婦暮らしも可能なサイズで、大変シンプルな作りになっています。目の前にバス停あり、ベネチアンまでは車で3分程度。近隣の店で生活用品は全て揃い、利便性十分です。空港までの距離が非常に近く、同じく3分程度で到着できます。物件の前は視界開けており、クラウンマカオホテルまでが一望でき、単価も@HK\$1,734とまだまだ安い価格となっています。現在賃貸で借りると、HK\$5,000/月の物件ですが、リノベーションして内装を整えて貸し出せば、HK\$5,500~6,000前後でも貸し出せる可能性が充分あり、地元の住民をはじめ入居率は大変高い物件になっています。また、現在隣の『海峰閣』の4階室の価格はHK\$1,400,000、広さ980sqft、月額家賃はHK\$4,500/sqft、単価HK\$1,429/sqftとなっています。また、『海峰閣』の別のユニット15Nは広さ650sqft(約60平米)の1ベッドルームで、2008年3月7日に価格がHK\$1,350,000から7.4%一気に上がりHK\$1,450,000となりました。今後、コタイストリップが完成してくるに従い、引続き価格の調整が入ってくるものと思われます。 ※参考として:2008年3月現在タイパ島の平均賃貸価格相場は、中心地でHK\$6,000~6,500が基本的には最低ラインとなっています。

●物件写真



別途、写真添付いたします。

Hopewill Investment & Management (Macau) Ltd.
2008.03

●収支シュミレーション

項目		
購入費用合計	HK\$	2,023,263
諸費用合計	HK\$	173,263
物件ネット価格	HK\$	1,850,000
物件ネット市場価格	HK\$	1,987,037
購入時含み益	HK\$	137,037
内装費用	HK\$	50,000

※綺麗にしてありますが、念のため費用計上。

銀行借入

物件価格の	50.0%	
借入金利	4.0%	/年
必要資金	HK\$	1,098,263
銀行借入	HK\$	925,000
デポジット	HK\$	
借入年間金利	HK\$	37,000

賃貸収入

想定利回り	5.0%	/年	・ マカオ半島物件は新築より6年間固定資産税0%
家賃上昇率	5.0%	/年	・ タイパ、コタイ、コロアン物件は新築より4年間固定資産税0%

		1年目	2年目	3年目	4年目	5年目
年間家賃収入	HK\$	66,000	69,300	72,765	76,403	80,223
固定資産税	HK\$					
物件管理費	HK\$	1,067	1,067	1,067	1,067	1,067
年間借入金利	HK\$	37,000	37,000	37,000	37,000	37,000
所得税 16.0%	HK\$	4,640	5,168	5,722	6,305	6,916
キャッシュフロー	HK\$	23,293	26,065	28,976	32,032	35,241

売却シュミレーション

値上がり率 10.0% /年

・ プレビルド物件は、保有前提で試算しております。キャピタルゲインを試算する場合、売却時期により前頁の支払時期で計算できます。

1年で売却

物件売却価格	HK\$	2,185,741	
物件購入時投資費用	HK\$	1,098,263	
物件売却単純差益	HK\$		335,741
保有時キャッシュフロー	HK\$	23,293	
売却時費用	HK\$	65,572	
最終差益	HK\$		293,462

利回り 25.2%

2年で売却

物件売却価格	HK\$	2,384,444	
物件購入時投資費用	HK\$	1,098,263	
物件売却単純差益	HK\$		534,444
保有時キャッシュフロー	HK\$	49,358	
売却時費用	HK\$	71,533	
最終差益	HK\$		512,269

利回り 43.8%

3年で売却

物件売却価格	HK\$	2,583,148	
物件購入時投資費用	HK\$	1,098,263	
物件売却単純差益	HK\$		733,148
保有時キャッシュフロー	HK\$	78,334	
売却時費用	HK\$	77,494	
最終差益	HK\$		733,987

利回り 62.4%