

Hopewill Investment & Management (Macau) Ltd.

2008.01

●物件名称

物件名称	海天居Tower1 26F
弊社物件管理ナンバー	-
物件住所	澳門黑沙環新填海区V地段
物件種別	プレコンストラクション
完成時期(プレビルドのみ)	2010年前半完成予定

●物件詳細

デベロッパー売出価格	HK\$	6,791,000
割引後(値上前)価格 ※ 上記20%割引	HK\$	5,432,800
<b>購入時(値上後)価格</b>	<b>HK\$</b>	<b>5,797,550</b>
建築面積	sqft.	1,459
<b>単価</b>	<b>HK\$ / sqft.</b>	<b>3,974</b>
実用面積	sqft.	1,167

●お支払い明細

お支払期限	金額	お支払い先	内容
申し込み時(2008年1月7日)	364,750	売主口座:中国銀行	手付金支払①(物件 値上がり分)
申し込み時(2008年1月7日)	173,927	弊社口座:大西洋銀行	仲介手数料(購入実家各の3%)
2008年1月15日	950,740	デベロッパー	支払② 割引後価格の30%-売主支払済み分
2008年1月15日	1,000	弁護士	弁護士費用(書類作成費用)
2008年1月15日	679,100	売主	売主支払済み分(売出価格の10%)
2008年1月15日	67,910	デベロッパー	名義変更手数料(売出価格の1%)
2008年2月29日	30,437	マカオ政府	印紙税一部(購入時価格の0.525%)
<b>直近支払分 金額合計</b>	<b>2,267,864</b>		
2009年1月15日	3,802,960	デベロッパー	支払③(残金:割引後価格の70%)
2010年物件完成時	1,167	デベロッパー	管理費前払い(HK\$0.8×sqft) ※仮
2010年物件完成時	34,155	マカオ政府	登記費用(売出価格の0.5%+HK\$200) ※仮金額
2010年物件完成時	152,186	マカオ政府	印紙税残金(購入時価格の3.15%-0.525%=2.625%)
<b>1年後追加支払分 金額合計</b>	<b>3,990,468</b>		
<b>最終 総支払合計</b>	<b>6,258,332</b>		

『海天居』はマカオ半島北部に位置する、5棟のタワーからなる大型高級物件のひとつです。珠海(中国)との国境に程近いエリアで、徒歩でも15分以内の距離にあります。近隣には新しいスーパー、学校もあり、現在モデルルームとなっている場所には、その後10階建て程度の大型ショッピングセンターなどの建設計画もあります。また、香港/マカオ/珠海を繋ぐ連絡橋大橋が2012年頃には完成予定で、すぐ近くには数年後、都市間モノレール「スカイトレイン」の駅、大型バス停、大型駐車場までができる計画になっています。そのため、将来的な交通の利便性向上、それによる物件価値の向上が見込めるエリアになります。物件のグレードも高く、天井高もあり、近隣の新しい高級物件と共に今後とても人気が出る物件になるのではないかと考えられます。プール、ジムなどの共有施設も非常に整っておりマカオ人・中国人が住みたがる、“ドリームハウス”の要件を満たしています。すぐ隣にはサービスアパートメント/住宅レジデンスをダブルで整えた『君悦湾(2008年末完成予定)』が単価@HK\$5,500/sqftで市場にすでに出荷しており、それに対し単価@HK\$3,500~/sqft程度で推移している『海天居』は、物件レベルからいっても、また完成時期が2010年と先が長いこともあり、まだまだ価格の上昇が見込まれると考えられます。今後、投資家ビザが復活したタイミングでは、さらに人気上昇していくことも予想され、注目を集めています。

●物件写真



## Hopewill Investment &amp; Management (Macau) Ltd.

2008.01

## ●収支シュミレーション

項目		
購入費用合計	HK\$	6,258,332
諸費用合計	HK\$	460,782
物件ネット価格	HK\$	5,797,550
物件ネット市場価格	HK\$	5,797,550
購入時含み益	HK\$	0
内装費用	HK\$	

赤字は初期最低必要資金になります。  
合計HK\$ 2,267,864

## 売却シュミレーション

値上がり率 20.0% /年

0.75 (2008年末)に売却を想定

物件売却価格	HK\$	6,667,183	4,570	←売却時単価
物件購入時投資費用	HK\$	2,267,864		
物件売却単純差益	HK\$		869,632	
保有時キャッシュフロー	HK\$			
売却時費用	HK\$	200,015		利回り
最終差益	HK\$		669,617	29.5%

1.75 (2009年末)に売却を想定

物件売却価格	HK\$	7,826,693	5,364	←売却時単価
物件購入時投資費用	HK\$	6,258,332		
物件売却単純差益	HK\$		2,029,143	
保有時キャッシュフロー	HK\$			
売却時費用	HK\$	234,801		利回り
最終差益	HK\$		1,794,342	79.1%

## 【ご注意】

前頁シュミレーションにおいて、単年、単月キャッシュフローは元本返済考慮した状態にはありません。  
借入可能額、返済期間は金融機関判断により若干異なりますが、おおむね下記をご参照ください。

1) ローン期間について

65歳までのローンが可能(30歳なら35年ローン、45歳なら25年ローンが可能)

2) 返済期間短縮化について

返済総額(全額、または一部)を無視して返済期間を短くする場合、通常ペナルティがかかります。

・1年目:3%の固定金利が返済総額に上乗せ

・2年目:2% //

・3年目:1% //

・4年以降:一ヶ月分の金利が返済総額に上乗せ

3) 外国人の借入枠について

現在50~70%の借入が可能です。実質50%程度とお考え下さい。