

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     | 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%