

太子花城プレコンドミニアム 投資プロジェクト

【 物件概要 】

今回投資を行おうとしている太子花城と言うプレコンドミニアムは、来年3月末に完成予定でタイパ島の高級住宅の中心エリアに位置します。

48階という、非常に高層階にあり、先月末にオープンした、ベネチアンリゾートホテルも一望できます。今後もこの景観は維持され、非常に付加価値の高いものとなっていくでしょう。

【 投資概要 】

BVI法人で出資を募ります。
BVI法人で物件を保有し、物件の完成する、来年の3月に市場で売却を行います。
売却後に会社は解散し、資金は出資比率に合わせ、株主に分配されます。

**物件価格5,890,000HK\$。諸費用199,193HK\$
合計6,120,093HK\$、このうち、今回の必要資金は2,972,343HK\$となります。**

先日提案したバッキンガムの35階の物件が、既に5,500HK\$/1Sqftを超える価格で売買されており、バッキンガムの11階が3,300HK/1Sqftと言う価格から言えば、同様の高さのフロアは6,000HK\$/1Sqftを超えると予想されます。

その価格から比べれば、今回の物件の単価は 64.3% でしかなく、非常に割安感があります。半年後の完成時に6,943,000HK\$(駐車場含む)と言う価格となったとしても、1Sqftあたり、3,990HK\$でしかなく、非常にお手ごろな物件といえるのではないのでしょうか。

運用・売却等を調整する費用として、最終的にあがった利益(不動産手数料、会社維持費等一切引いた利益)の20%を運用手数料として管理会社であるGlobal Asia Investment Limited に支払います。

今回は**70,000HK\$以上、10,000HK\$単位の出資**を受け付けます。
(**日本円での投資を希望される場合は、100万円以上、10万円単位の出資**とし、特定日の為替で香港ドルレートを決めさせていただきます。)投資組合1号からのスライドの方の場合、その金額を小数点以下切捨ての形で出資に移行させていただきます。

【 このプロジェクトのリスク 】

1. 不動産価格が値上りしない。 今後短期間のうちに、人口が現在の倍まで増えることが予想され、物件の需給関係を考えても、圧倒的に住宅数は不足します。 更には、国民一人当たりのGDBが5年間で倍増する成長、急激な所得増の中で、高級コンドミニアムは圧倒的に不足しており、高速フェリーから1時間の香港に比べ、1/3程度の価格である現在の価格よりも、下がるリスクは非常に少ないといえます。
2. 物件が売却できない。 これも上記同様、圧倒的に不足している高級コンドミニアム。 今後大型ホテル・カジノが続々建設され、それに伴うホワイトカラーの流入。 この需要に対して全く供給が追いつかない状況で、売却できない可能性は皆無に等しいです。
3. 為替リスク 今回の投資を行うに当たり、円で投資をする場合、為替リスクのことは考えなければいけません。 物件を売却し、投資資金が手元に戻ってくる時に、円高になっている場合、為替差損が発生します。

Hopewill Investment & Management (Macau) Ltd.
2007,09

●物件名称

物件名称	太子花城48D		
間取り / Bathroom / 総階層	3BedRoom、2BathRoom、Living、Dining		
弊社物件管理ナンバー			
物件住所			
物件種別	プレコンストラクション		
築年数/完成予定	2008年3月		

●物件詳細

築年数	year(s)		
価格	HK\$		5,890,000.00
建築面積	sqft.		1,665
単価	HK\$ / sqft.		3,537.54
備考	駐車場1台分を300,000HK\$含む		

3,417

●お支払いスケジュール

お支払期限	金額 (HK\$)	お支払先	内容
2007年9月10日	300,000.00	売主	手付け
2007年9月30日	176,700.00	弊社	仲介手数料
2007年10月4日	2,450,150.00	売主	代金
2007年10月4日	600.00	弁護士	書類作成費用
2007年10月4日	23,000.00	Global	BVI法人設立費用
2007年10月4日	0.00	デベロッパー	名義変更手数料(1%)
2007年10月31日	21,893.00	政府	印紙税(0.525%)
2008年3月31日	3,139,850.00	デベロッパー	残金支払
2008年3月31日	1,000.00	弁護士	書類作成、手続き費用
2008年3月31日	0.00	マカオ政府	印紙税(3.15%-0.525%)
2008年3月31日	200.00	マカオ政府	登記費用(0.3%+MOP200)
	2,972,343		

●物件特徴

太子花城はタイパ島の中心部にあり、前回進めようとしていたバックinghamからも程近い距離にあります。近隣の中では最高級物件のひとつとなります。48階という高層階のこの物件からは、先月末にオープンしたベネチアンリゾートホテル&カジノも一望でき、非常に景観が良いことも特徴で、今後もこの景観が維持される為、非常に付加価値の高い物件となります。バックinghamの35階のタイプで、1Sqftあたり5,500HK\$を超えるプライスで取引されており、それと比べ、40%以上の割安感があり、先々大きく値上りする可能性があります。

●物件写真



Hopewill Investment & Management (Macau) Ltd.

2007.09

●収支シュミレーション

項目		
購入費用合計	HK\$	2,972,343
諸費用合計	HK\$	199,193
物件ネット価格	HK\$	5,890,000
物件ネット市場価格	HK\$	6,700,000
購入時含み益	HK\$	810,000
内装費用	HK\$	

赤字は初期最低必要資金になります。
合計HK\$ 2,972,343

銀行借入

物件価格の 0.0%

借入金利 5.0% /年

必要資金 HK\$ 2,972,343

銀行借入 HK\$

借入年間金利 HK\$

賃貸収入

想定利回り 5.0% /年

家賃上昇率 20.0% /年

・ マカオ半島物件は新築より6年間固定資産税0%

・ 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\$					
固定資産税	HK\$					
物件管理費	HK\$					
年間借入金利	HK\$					
所得税 16.0%	HK\$					
キャッシュフロー	HK\$					

売却シュミレーション

値上がり率 2008年12月現在

半年後 に売却

物件売却価格	HK\$	6,700,000	3,844
物件購入時投資費用	HK\$	2,972,343	
物件売却単純差益	HK\$		810,000
保有時キャッシュフロー	HK\$	0	
売却時費用	HK\$	201,000	
最終差益	HK\$		609,000

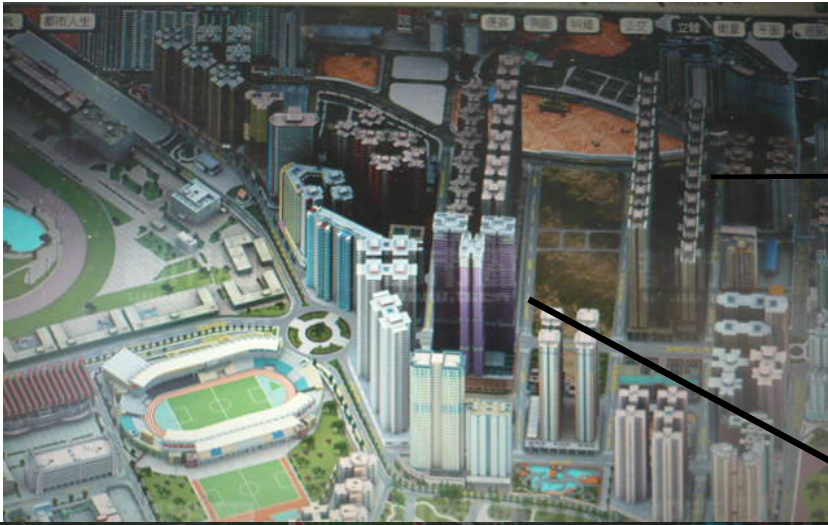
利回り
20.5%

【 投資シュミレーション 】

投資資金	2,972,343 HK \$
予想投資リターン	810,000 HK \$
売却経費	201,000 HK \$
最終利益	609,000 HK \$
Global手数料	121,800 HK \$
最終配当金額	487,200 HK \$
予想最終投資利回り	16.4%

投資期間	
開始	2007年10月末
最終回収日	2008年5月14日
投資期間	195日
年間利回り	30.7%

【 周辺図 】



バシティ



太子花城



コタイストリップ

ベネチアン

