

	広さ	物件価格	駐車場	合計	単価(SQFT)
6B	1665	3,950,000	300,000	4,250,000	2,372
6O	1674	3,890,000	300,000	4,190,000	2,324
6G	1674	3,790,000	300,000	4,090,000	2,264
7J	1645	4,040,000	300,000	4,340,000	2,456
7O	1674	3,910,000	300,000	4,210,000	2,336
7K	1522	4,240,000	300,000	4,540,000	2,786
25C	1665	4,530,000	300,000	4,830,000	2,721
25D	1665	4,640,000	300,000	4,940,000	2,787
33A	1665	5,370,000	300,000	5,670,000	3,225
33G	1674	4,690,000	300,000	4,990,000	2,802
33I	1645	5,520,000	300,000	5,820,000	3,356
34O	1674	4,580,000	300,000	4,880,000	2,736
36I	1645	5,580,000	300,000	5,880,000	3,392
45A	1665	5,970,000	300,000	6,270,000	3,586
45B	1665	5,520,000	300,000	5,820,000	3,315
46B	1665	5,600,000	300,000	5,900,000	3,363

Hopewill Investment & Management (Macau) Ltd.

2007,11

●物件名称

物件名称	太子花城6G		
間取り / Bathroom / 総階層	3Bed 2Bath		
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\$		4,090,000.00
建築面積	sqft.		1,674
単価(駐車場代含まない)	HK\$ / sqft.		2,264.04
単価(駐車場代含む)			2,443.25
備考	駐車場1台分 300,000HK\$含む		

●お支払いスケジュール

お支払期限	金額 (HK\$)	お支払先	内容
買い付け時	300,000.00	売主	手付け
2007年10月20日	122,700.00	弊社	仲介手数料
2007年10月30日	1,600,000.00	売主	代金
2007年10月20日	600.00	弁護士	書類作成費用
2007年10月20日	0.00		
2007年10月20日	0.00	デベロッパー	名義変更手数料(1%)
2007年10月31日	21,892.50	政府	印紙税(0.525%)
2008年3月31日	2,190,000.00	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)
	2,045,193		

●物件特徴

太子花城はタイパ島の中心部にあり、最高級物件であるバック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。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、かなりの割安感があり、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.
2007,10

●収支シュミレーション

項目		
購入費用合計	HK\$	2,045,193
諸費用合計	HK\$	145,193
物件ネット価格	HK\$	4,090,000
物件ネット市場価格	HK\$	4,150,000
購入時含み益	HK\$	60,000
内装費用	HK\$	

赤字は初期最低必要資金になります。
合計HK\$ 2,045,193

銀行借入		
物件価格の	0.0%	
借入金利	5.0%	/年
必要資金	HK\$	2,045,193
銀行借入	HK\$	
借入年間金利	HK\$	

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	20.0%	/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\$					
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 10.0%
半年後 に売却

物件売却価格	HK\$	4,565,000	2,548
物件購入時投資費用	HK\$	2,045,193	
物件売却単純差益	HK\$		475,000
保有時キャッシュフロー	HK\$	0	
売却時費用	HK\$	136,950	
最終差益	HK\$		338,050

利回り
16.5%

