

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

2008.01

## ●物件名称

物件名称	海撃天Tower2 (17L)
弊社物件管理ナンバー	—
物件住所	澳門北西部(ヨットハーバー隣接区)
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年初頭完成予定

## ●物件詳細

購入時価格	HK\$	3,748,500
建築面積	sqft.	1,016
単価	HK\$ / sqft.	3,689
実用面積	sqft.	711

## ●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	80,000	売主	手付金(支払①)
申し込み時	173,927	弊社口座: 大西洋銀行	仲介手数料 (物件価格の3%)
7日後	294,850	売主	支払②(物件価格の10%-手付)
7日後	1,000	弁護士	弁護士費用 (書類作成費用)
7日後	37,485	デベロッパー	名義変更手数料 (物件価格の1%)
30日後	187,425	デベロッパー	支払③(物件価格の5%)
30日後	19,680	マカオ政府	印紙税一部 (物件価格の0.525%)
90日後	187,425	デベロッパー	支払④(物件価格の5%)
<b>直近支払分 金額合計</b>	<b>981,791</b>		
270日後	187,425	デベロッパー	支払⑤(物件価格の5%)
360日後	187,425	デベロッパー	支払⑥(物件価格の5%)
完成時(入居許可後14日以内)	2,623,950	デベロッパー	支払⑦(物件価格の70%)
完成時(入居許可後14日以内)	813	デベロッパー	管理費前払い (HK\$0.8×sqft) ※仮金額
完成時(入居許可後14日以内)	18,943	マカオ政府	登記費用 (物件価格の0.5%+HK\$200) ※仮金額
完成時(入居許可後14日以内)	98,398	マカオ政府	印紙税残金 (物件価格の2.625%)
<b>3ヶ月目以降追加支払分</b>	<b>3,116,953</b>		
<b>最終 総支払合計</b>	<b>4,098,745</b>		

## ●物件特徴

『海撃天』は、マカオ半島北西部にある、2010年完成予定の大型物件です。プールやボーリング場、カフェなどを併設したクラブハウス(共有部分)が非常に充実した、北西部随一の物件となる予定です。すぐ横にはヨットハーバーがあり、そこから珠海に向けて開放的な空間が開けています。物件南部はローカルエリアとなっており、日常生活用品が用意に調達できるなど、利便性にも富んでいます。マカオ北部国境にも近く、隣接の珠海にも気軽に行ける立地条件は、地元民の人気エリアの一つになっています。将来的には、西部モノレール線が近くを通り、大型商業施設「ponte16」までも徒歩15分ほどとなっています。今回の支払条件は、複数回にわたり5%ずつと、非常に投資案件としては投資しやすく、1年以上の2年程度の投資期間を目安に、マーケットの短期的な上下に左右されない投資をじっくりと構えてするのが効果的と思われる。

## ●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\$	4,098,745	赤字は初期最低必要資金になります。 合計HK\$ 981,791
諸費用合計	HK\$	350,245	
物件ネット価格	HK\$	3,748,500	
物件ネット市場価格	HK\$	3,748,500	
購入時含み益	HK\$	0	
内装費用	HK\$		

## 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\$	4,310,775	4,243	←売却時単価
物件購入時投資費用	HK\$	1,169,216		
物件売却単純差益	HK\$		562,275	
保有時キャッシュフロー	HK\$			
売却時費用	HK\$	129,323		利回り
最終差益	HK\$		432,952	37.0%

## 1.75 (2009年末)に売却を想定

物件売却価格	HK\$	5,060,475	4,981	←売却時単価
物件購入時投資費用	HK\$	1,356,641		
物件売却単純差益	HK\$		1,311,975	
保有時キャッシュフロー	HK\$			
売却時費用	HK\$	151,814		利回り
最終差益	HK\$		1,160,161	85.5%

## 【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。