

全体の概要説明

マカオのコンドミニウム(完成前のプレコンド)を会社を設立し、共同で購入します。
1年以内での短期での売却を行い、売却後、会社は解散し、投資額に応じ、資金の返却を行います。

会社はBVI(ブリティッシュバージンアイランド)にある、タックスヘイブンの既に設立済みの会社を購入し使います。
(香港ではBVIの会社は専門の会社を通じ購入する事が可能です。)

BVIの購入費用及び銀行開設費用として、20,000HK\$を支払います。

HSBCに銀行口座を開設します。日本からの投資資金の振込み、物件への振込みはここから行います。

管理会社は香港にある Be4 S を使います。香港で日本の企業、個人の香港、中国への進出のサポートを専門に行う会社です。

会社を1年間維持する為のコストとして24,000HK\$を管理会社に支払います。

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10%を運用手数料として管理会社に支払います。

会社設立に対しての必要資金

物件費用及び経費	2,913,351	HK\$
会社設立費用	20,000	HK\$
会社運営費用	24,000	HK\$
その他予備費	10,000	HK\$ (予備費は不慮の場合に備えての準備金です。)
	<u>2,967,351</u>	<u>HK\$</u>

1HK\$ 15 円で計算 **45,697,208 円**

会社運営コスト比率 1.8%

物件収支

今回の場合は、2007年夏に完成するベネチアンホテルの開業に伴い、2008年7月までに物件の売却を行います。

予想売却価格は25%の値上がり。

マカオでは年率20%の不動産価格の値上がりが予想されています。コタイ通りに面し、それ以上の値上がりも見込めますが、今回の場合は15%、25%の値上がりの二通り出してみます。今回はあくまでも短期売買を行うことを目的とします。

上記理由)

1. コタイ通りに面し、近隣に大きなホテルが開業する事で、物件需要が逼迫する。
2. 近隣物件では高級ランクとなり、物件の付加価値は高い。
3. 完成が近づくにつれ、必要資金が増加し、必要総額が増す事で、投資利回りが悪化する。
4. 完成時まで待った場合、管理上の問題等も発生する。
5. ラスベガスのストリップを模した、コタイストリップが完成し、その入り口にあり、非常に有利な立地となる。

物件価格	6,043,488	HK \$
		HK \$
不動産仲介手数料(2.7%)	163,174	HK \$
契約書制作費	3,900	HK \$
印紙税	31,729	HK \$
初回支払い	1,690,128	HK \$
二回目支払い	512,260	HK \$
三回目支払い	512,160	HK \$
合計(必要キャッシュ)	2,913,351	HK \$

2008年7月物件を売却

1) 15%の値上がりで売却

売却価格	6,950,011	HK \$
売却利益	906,523	HK \$
建築前転売手数料(1%)	69,500	HK \$
不動産仲介手数料(2%)	139,000	HK \$
最終利益	499,220	HK \$
ROI	17.1%	

(売却までの投資金額(仲介手数料含む)を最終利益で割って計算してあります。)

1-2) 10%の値上がりで売却時、仲介業者を通さず、デベロッパー経由で売却した場合
* 売却時の仲介手数料を考慮しない。

最終利益	638,220	HK \$
ROI	21.9%	

2) 25%の値上がりで売却

売却価格	7,554,360	HK \$
売却利益	1,510,872	HK \$
建築前転売手数料(1%)	75,544	HK \$
不動産仲介手数料(2%)	151,087	HK \$
最終利益	1,085,438	HK \$

ROI 37.3%
(売却までの投資金額(仲介手数料含む)を最終利益で割って計算してあります。)

2-2) 20%の値上がりで売却時、仲介業者を通さず、デベロッパー経由で売却した場合
* 売却時の仲介手数料を考慮しない。

最終利益	1,236,525	HK \$
ROI	42.4%	