

全体の概要説明

マカオのコンドミニアム(完成前のプレコンド)を会社を設立し、共同で購入します。
2年以内での売却を行い、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はHSBC口座、日本での代理人の口座に振込みし、そこから一括でHSBC口座への振込みを
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
20%を運用手数料として管理会社に支払います。

今回の場合、2つの物件を購入すると仮定した場合 50,324,539 円の投資額となります。
現在の段階で、既に 15,386,868 円の含み益を持っていることが特筆すべき点だと思えます。

会社設立に対しての必要資金

物件費用及び経費	3,213,827	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>3,267,827</u>	HK\$
1HK\$	15.4 円で計算	<u>50,324,539 円</u>

会社運営コスト比率 1.7%

【 物件明細 】

物件名	COTAI STRIP NO.1 SUGGESTION SELLING PRICE TC		
購入価格	6,660,982	HK \$	
	102,579,123	円 (15.4円で計算)	
物件建築面積	1,909	Sqft	
単価/建築Sqft	3,489	HK \$	
実用面積		Sqft	
バルコニー面積		Sqft	実用面積に含みませ

物件種別	プレビルド・コンドミニアム
完成予定	2009年秋予定

支払額明細(概算価格)

	金額	支払先	内容
申込み時	1,865,075	売主	初回支払い金
2007年3月1日	179,847	不動産仲介会社	仲介手数料
2007年3月1日	5,200	デベロッパー	契約書作成費
2007年3月31日	36,635	マカオ政府	印紙代一部
2007年3月31日	564,185	デベロッパー	第二回支払い金
2007年11月30日	564,185	デベロッパー	第三回支払い金
2008年8月31日	564,185	デベロッパー	第四回支払い金
2009年5月31日	282,426	デベロッパー	第五回支払い金
残	3,840,074	デベロッパー	ローンを組む

	HK \$	日本円
2007年3月末までの支払額合計	2,650,942	39,764,131
2007年11月末までの支払額合計	3,215,127	48,226,908
2009年5月末までの支払額合計	4,061,738	60,926,071

購入価格

部屋	価格	面積
19B	2,318,110	649
19C	2,250,260	630
13C	2,092,612	630
合計	6,660,982	1,909

現在価格

部屋	価格	面積
19B	2,665,827	649
19C	2,587,799	630
13C	2,406,504	630
	-	
合計	7,660,129	1,909

含み益 999,147 HK\$
15,386,868 円

物件収支

前回までは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予定にしていました。今回も同様に2008年の7月での売却を行います。

予想売却価格は購入価格の30%~50%値上りを想定しています。マカオでは年率20%の不動産価格の値上がりが見込まれています。コタイ通りに面し、それ以上の値上がりも見込めます。今回の場合は30%、50%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。(現在の段階で15%の含み益がありますので、実質今後、15%、35%の値上りで上記数字が達成できます。)

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. 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。

完成まえに売却する理由)

1. 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。
2. 完成時まで待った場合、管理上の問題等も発生する。

物件価格	6,660,982	HK \$
		HK \$
不動産仲介手数料(2.7%)	179,847	HK \$
契約書制作費	3,900	HK \$
印紙税	36,635	HK \$
初回支払い	1,865,075	HK \$
二回目支払い	564,185	HK \$
三回目支払い	564,185	HK \$
合計(必要キャッシュ)	3,213,827	HK \$

2008年7月物件を売却

1) 30%の値上がりで売却

売却価格	8,659,277	HK \$
売却利益	1,998,295	HK \$
建築前転売手数料(1%)	86,593	HK \$
不動産仲介手数料(2.7%)	233,800	HK \$
最終利益	1,457,519	HK \$
ROI	55.0%	

(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) 50%の値上がりで売却

売却価格	9,991,473	HK \$
売却利益	3,330,491	HK \$
建築前転売手数料(1%)	99,915	HK \$
不動産仲介手数料(2.7%)	269,770	HK \$
最終利益	2,740,425	HK \$
ROI	103.4%	

(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。)