

..... MACAU INVESTMENT REPORT 2008.06 .....

2008年6月現在のマカオの経済状況及び不動産市況をお知らせします。

【概況】 2008年5月 中国のゴールデンウィークはマカオにも大量の中国人が押しかけました。ジュハイとは現在3か所のイミグレーションがありますが、一番の中心となっているイミグレは週末などは抜けるだけでも1時間以上の時間がかかるようになっています。中国人というのはもともと博打が好きな国民性なのか、一度マカオで楽しみを覚えてしまうとそのあとは習慣化してしまうようで、お金があれば遊びに来るようです。

税収が非常に伸びていることもあり、今年に入って、国が国民に対して幾つかの優遇政策を打ち出しています。

1. 国民一人当たり5,000パタカ(日本円で70,000円弱)を支給。50万人と計算した場合、これだけで350億円の大盤振る舞いです。

2. 内装費用30,000パタカについて、政府が無利子で貸し出し。自宅のリノベーションに対して政府が無利子で貸し出しをしてくれます。こんな政策をしてくれる国。税制がこれだけ有利でなければ取れない政策ですね。

税収の伸びも非常に堅調なため、インフラ整備にもどんだん力を入れており、公共工事が街中で進んでいます。日々街がきれいになっていく感じがします。

カジノビジネスの過熱感を抑制するために、新規のカジノライセンスの許可をストップしました。しかしこれがマカオにマイナス影響をもたらすわけではなく、より安定した成長への移行にプラスに働くのではないかと予想します。



5月27日のマカオ日報(新聞)の記事から

1月～3月のマカオの不動産について書かれています。家賃、不動産価格が大幅に値上がりしている状況がわかります。

今年1年では不動産価格が36.2%値上がりすると予想をしています。



【 不動産市況 】

5月に入ってからマカオの不動産市況。タイパ島エリアを中心に順調に値上がりしています。ノバシティ、太子花城などの人気物件は1か月前と比べても5%程度は値上がりしたのではないのでしょうか。

半島側、南湾湖周辺の物件も確実に値上がりしており、ワンセントラルなどは、市場に出回る物件の数が非常に少なく、稀少性を増しています。

それに比べ、マカオ半島北部、将来香港と橋がつながるエリアは人気は離れており、価格は動いていません。北部については昨年12月から今年の2月にかけて、20%以上価格が高騰したため、その調整期に入っているのではないのでしょうか。

上記に書きましたように、政府がカジノライセンスを新規で認めない政策をとりました。これは不動産市況にとっては、より安定した成長に向かう、非常に良い材料となると思っています。今年に入り、インフレが確実に押し寄せてきており、商品価格、家賃など、軒並み大きくアップしました。様々な過熱感を抑えるという意味でも今回の政策は歓迎されるものなのではないのでしょうか。

プレビルド物件の完成状況。どの物件も半年程度完成予定がずれ込んでいます。人手不足が最大の問題となっています。工期の遅れ、これは物件を購入する上でも注意が必要です。

プレビルド物件を購入し、完成時にローンを組み込む場合、ヤッホイチーという入居許可証が出て初めて銀行ローンを組むことができる場合が多いです。

完成がずれ込んだ影響で、当初組む予定だったローンを組むことができず、一時的に大きく手元から現金を出して支払わなければならない。こういったリスクは避けなければいけません。売却を考えた場合も同様で、買い手側が、大きな資金負担を強いること。その物件を居住用として考えた買い手であれば問題はありますが、短期売買を目的とした投資家であれば、自ずとこのような物件を買おうとは思いません。市況価格よりも割安な設定をしなければ、買い手がつかないリスクがあります。

完成済み物件と比べ、投資妙味も高いプレビルドですが、リスクもあるということを理解して投資をしなければいけません。



マカオ半島、南湾湖沿いに建築中のサービスアパートメント。

売り出されるのか？それとも運営者がそのまま保有するのか？これはまだ定かではありません。2009年開業予定となっております。

近隣にホテル・オフィスビルが集まっており、移動にも非常に便利な場所となっています。

..... MACAU INVESTMENT REPORT 2008.06 .....



上記サービスアパートメントの隣に隣接するFITという  
オフィスビルです。物件は完成し、開業許可待ちとなっています。

賃料は1Sqft当たり、18HK\$～となっています。  
ビルの中には、フィットネスセンター、レストランなども  
入居します。

現在マカオでは高級感のあるオフィスビルは圧倒的に  
不足しており、開業が決定すれば、早期に埋まることが確実です。



当社も入居するAIAタワーです。既存のマカオでは最高の  
オフィスビルとなっています。

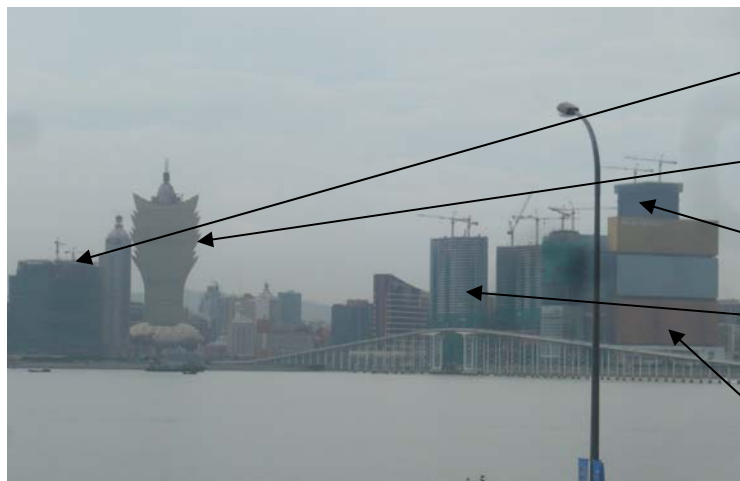
モルガンスタンレーが保有し、現在1棟丸ごと売りに出しています。  
1Sqft当たりの単価は3,500HKドルとなっており、  
オフィスビルとしては最も高い価格となっていますが、  
オフィス部分はほぼ満室の状態であり、店舗部分、駐車場が  
全て埋まった場合、現在の価格で利回りは6%弱となるでしょう。

家賃は今後しばらく年間15%程度の値上がりが見込めており、  
先々は高利回りが見込めます。

現在のマカオの銀行借入金利は2.5%～3%程度の為、  
利回りの的にも充分魅力的な物件なのではないでしょうか。

ちなみに、香港で最高のオフィスビルIFCビルは1Sqft当たりの  
賃料は150HKドル～180HKドルで、マカオAIAタワーは  
16HKドル程度です。

【 タイパ島側から見た南湾湖 隣接のビル群 】



上記建設中のサービスアパートメント

グランドリスボアホテル

バックingham

ワンセントラル

MGMグランドホテル

APEX BASE HOLDING へ投資頂いているお客様にお知らせいたします。

**現在投資を行っている COTAI STRIP NO.1 TOWER5  
の現況については下記の通りとなります。**

2008年6月現在、コンドミニアムの建築許可がまだマカオ政府から認可をされておられません。  
先月から引き続き情報をとっていますが、進捗進展がない状態です。

**弁護士を介した進捗について**

デベロッパーが当初売り出した価格が非常に安価であるために、購入者から、当初の価格での  
買い戻しも行っています。しかし買い戻し価格は、一番最初の縁故売価となっており、  
現状の予想価格から比べ、格段と安いものとなっています。

現在、デベロッパーに対して弁護士より質問状等を投げている状況で、その返答待ちとなっております。  
返答があり次第投資家の皆様に報告をいたします。

当初の売却時期も近づいておりますので、来月までには万が一調整が長引いた場合の  
方法も幾つか練っておりますので、それも合わせて報告をいたします。

購入価格	6,043,488.00 HKドル
購入時単価	3,134.6 HKドル
時価	7,712,699 HKドル
時価単価	4,000 HKドル
予想投資家利回り	39.0%
売却予定	2008年8月