

# The Village Alpha Tomamu

(Tomamu阿尔法山庄)

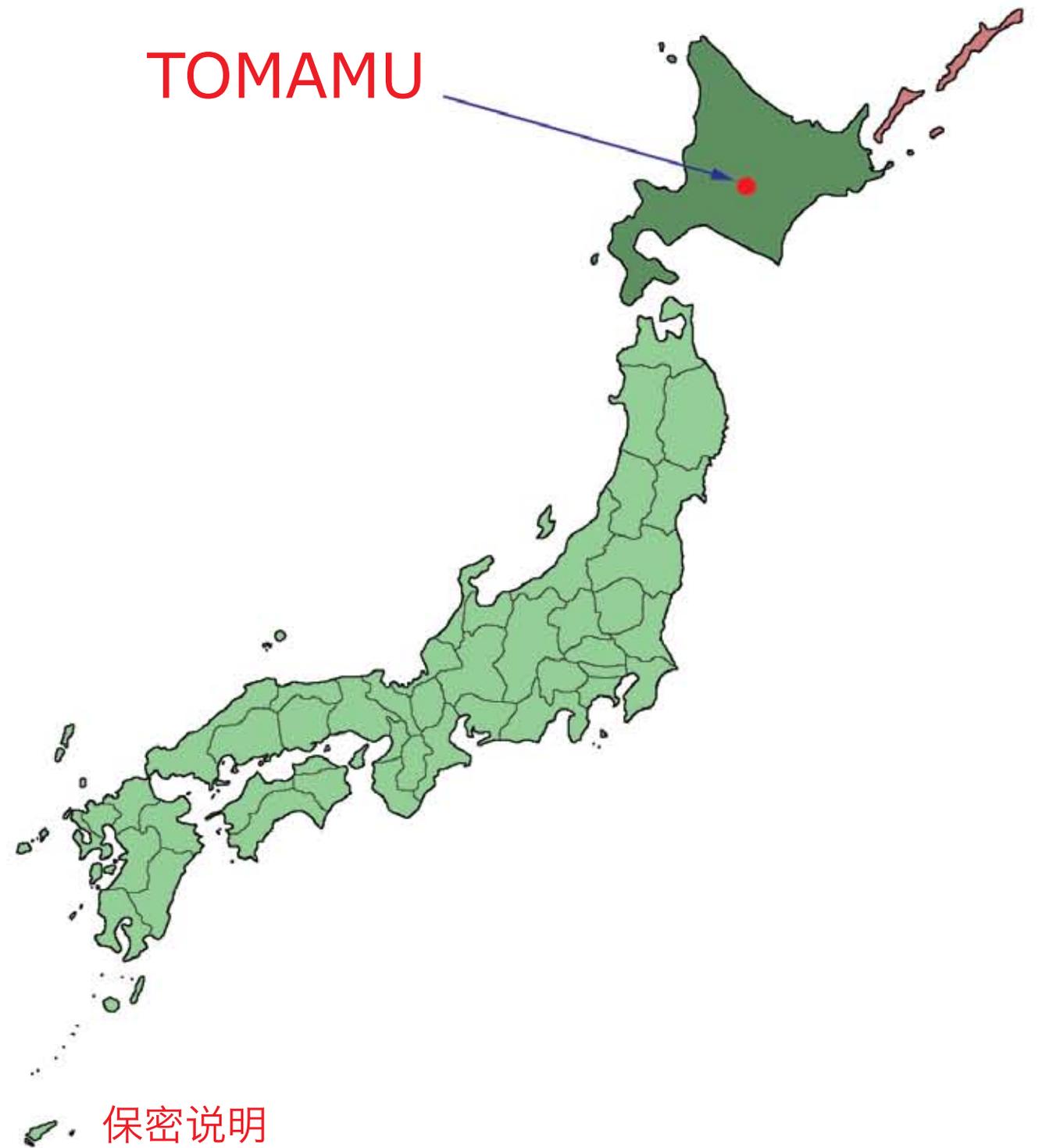


北海道中蕴藏的宝藏  
收购和再营销的良机

从云海观景台上俯瞰  
Tomamu阿尔法山庄  
的秀丽风景



TOMAMU



### 保密说明

这里的任何信息都是严格保密的，限于信息接收者。所有的信息只对受日本投资房地产网络（JREIC）的收购顾问团队认可的实体公司或是个人公开。没有JREIC的事先许可，本资料的任何部分不能擅自转载和抄袭。



## 北海道的中心

Tomamu位于Tomamu山的南麓，Tomamu阿尔法度假村（‘Tomamu Resort’）就建在此。度假村位于北海道的中心，和新千岁机场、带广机场和旭川机场形成一个三角形，可以很方便通往这三大机场。

Tomamu度假村为日本最大和最著名的度假山庄之一，拥有2000个酒店客房和完备的公寓。在度假村内，可享受到四季的娱乐和运动活动。度假村内备有19个滑雪道、附有水疗中心的长达80米宽达30米的室内人工波浪游泳池，18个球洞的高尔夫球场和餐厅以及一个婚礼礼拜堂，度假村内的冰雪谷里还有冰酒吧、冰教堂、甚至是冰酒店，夜幕降临时则彩灯登场，夜景也是美不胜收。



## 占冠（Shimukappu）自然保护区

Tomamu度假村坐落在占冠村的东部，周边环绕着原始森林和山地。2010年联合国国际生物多样性年的新自然保护区就设在这里。各式各样的半寒带林是纯自然的，保持着上世纪中期的模样。在北海道地区里，Tomamu也是野生动物和鸟类栖居的乐园。

目前，在北海道有外资主导的房地产开发业还是主要集中在二世谷，那儿的土地通常像城市开发一样，划分成小片，可通常风光秀丽的地方一般都远离中心，处在国家公园或是国家森林之中。



Tomamu度假村主要以建筑在80年代后期的两个40层塔楼为主，塔楼的外观最近由英国的Dytham architecture (KDa) 重新设计过。这两个塔楼的外装设计曾被列在2009世界建筑节的候选名单里。

## Tomamu 阿尔法度假村的崛起

从1960年初起，由于一般的日本人有能力消费度假产品，从而在日本国内开始了开发旅游目的地的旋风。大的公司开始了在像伊豆、箱根、那须和轻井泽这样著名度假村的综合开发，包括交通、度假房产、酒店和观光景点等等。

从1970年代起，日本人在5天的工作时间之外，有了更多的时间休闲。许多日本人愿意花费大量的时间徜徉在大自然中，导致了度假区开发热。也就是在同一时间，出现了许多备有滑雪山、高尔夫球场、水上娱乐设施等的综合度假区的开发，面积从几百英亩到几千英亩不等。

1981年，随着石胜线的开通，这条新的电车路线缩短了前往北海道中心和东部北海道的旅程，一个日本公司抓住了这个商机，在石胜高原车站（1985年改名为Tomamu）前面，北海道中心的宽广的自然中，开发了度假山庄。Tomamu阿尔法度假村于1983年动工，休闲游乐园、阿尔法山庄公寓楼和其他8个酒店大楼在1993年之前相继落成。

Tomamu度假村是日本耗资最大，最壮观的度假开发项目，总面积达4780公顷（合71700万亩），目标客户群锁在愿意到注目的度假村里休闲的日本富裕层人群。直到今天，Tomamu仍然是日本国内唯一能提供极地滑雪、猫滑雪和直升飞机滑雪的度假村。

北海道最好的直升飞机滑雪



观赏云海



18个球洞的观山高尔夫球场



## 风靡一时的梦想奢华度假村

日本最大的海浪游泳池



日本最令人向往的婚礼小教堂



彩灯装饰的冰雪谷的Igloo总统套房



## 日本度假时代的终焉

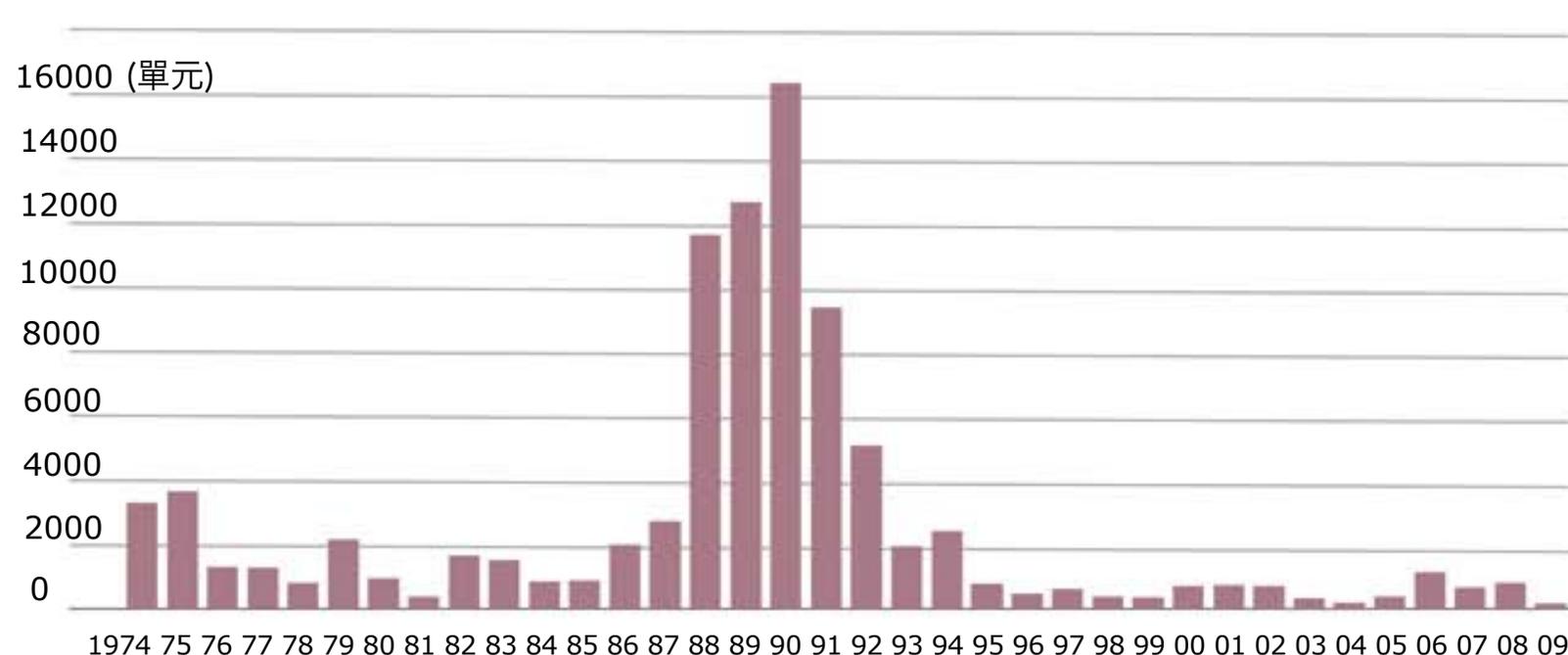
从1991年初的平成不景气开始，日本的度假公寓建筑就一直在走下坡路。1990年，市场出售了16,000套度假公寓，但是到了1993年，这个数字只达到了1900套，同比下降了88%。如今，日本每年销售出的度假公寓还不超过1000套，相比之下，花在如何提高和充分利用度假公寓时代时所建筑的设施里的努力却是在不断提高。

Tomamu度假村的历史也和日本经济的历史是连动的。从1983年，在了无人烟的地方开发，到10年间扩展到备有8个度假酒店和公寓楼的人气度假村，见证了日本的这个阶段的经济历史。随着日本泡沫经济在1991年破裂，项目的开发商也因不能够偿还债务，相继在1998年和2003年宣告破产。

今天的Tomamu度假村分别由Tomamu星野度假村(60%)和占冠村(40%)拥有，且由星野管理公司管理。星野为日本著名的酒店管理公司，擅长将不良度假资产转化为衍生利润的资产。

从2004年星野开始接管度假村，Tomamu度假村的业绩出现好转。星野公司的“家庭式度假村”战略已经成功奏效，吸引了许多国际游客，特别是来自大中华圈的观光客。

日本新度假公寓的销售历史(1974 - 2009)

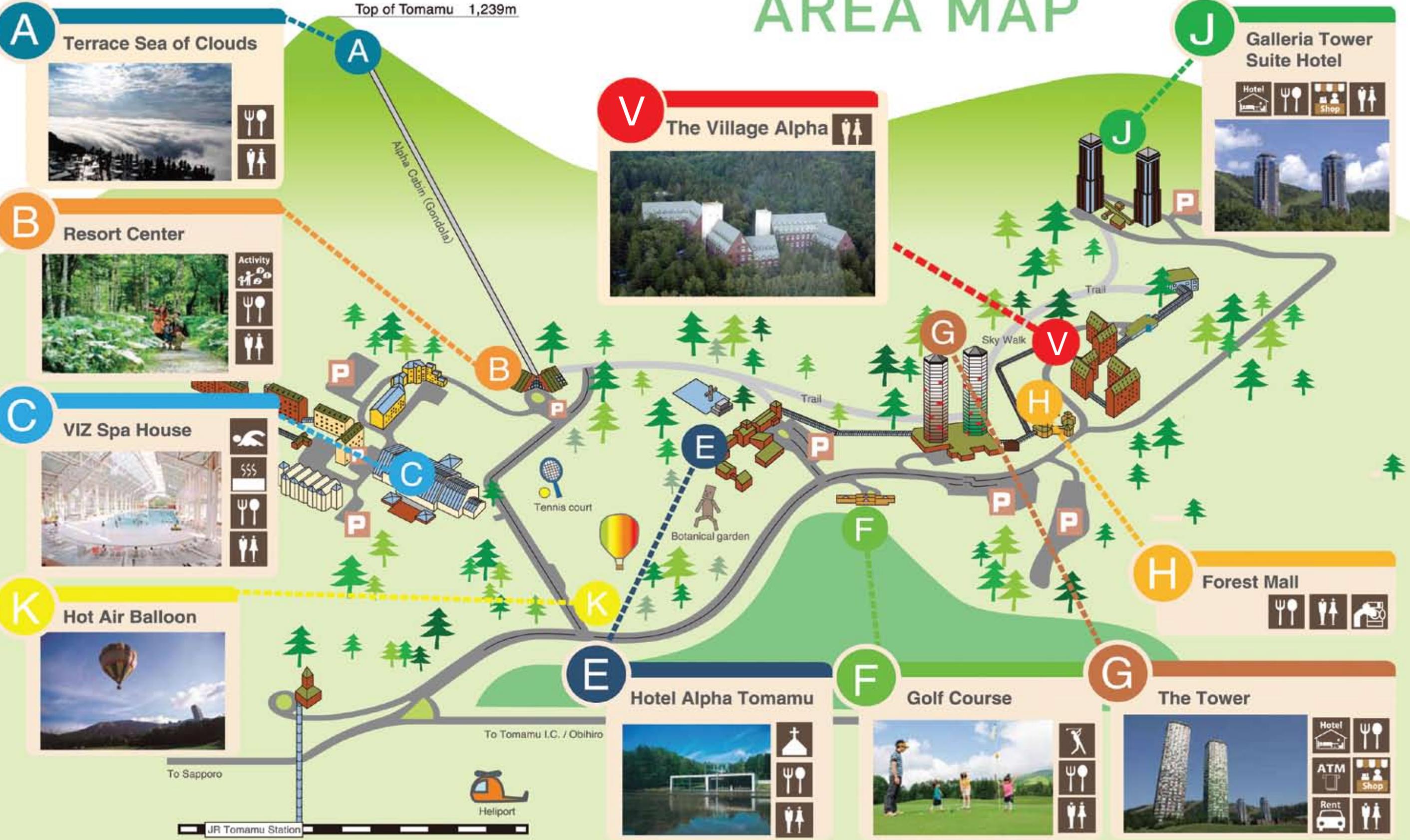


## 以最低的价格大批购买区分所有权度假公寓的好时机

阿尔法山庄为处在Tomamu度假村中心的度假公寓（详见下页的地图）山庄建于正值泡沫经济最盛期的1991年，300套公寓当时大多数以4700万日元（约现在的60万美元）高价售给日本的大公司，供公司的雇员度假时享受。山庄业主可以在Tomamu度假村中可优惠享受各式各样的设施，包括滑雪或是雪板坡、18个球洞的高尔夫球场，长80米宽30米的人工海浪游泳池、水疗中心、酒店、餐厅和酒吧。

大多数的单元都是区以分所有权的形式出售，因此所有权不受Tomamu度假村起伏的影响。只是，日本经济的不景气和日本人对滑雪爱好度的低下，造成了山庄单元价值被严重低估。山庄的入住率现在只有2-3%。由于公司职员也不常利用，许多业主宁愿贱价出售。

# AREA MAP



**A** Terrace Sea of Clouds

Restaurant, Cafe  
Rest Room

**B** Resort Center

Activity  
Restaurant, Cafe  
Rest Room

**C** VIZ Spa House

Swimming pool  
Hot Spa  
Restaurant, Cafe  
Rest Room

**K** Hot Air Balloon

Hot Air Balloon

**V** The Village Alpha

Chapel  
Rest Room

**J** Galleria Tower Suite Hotel

Hotel  
Restaurant, Cafe  
Shop  
Rest Room

**E** Hotel Alpha Tomamu

Chapel  
Restaurant, Cafe  
Rest Room

**F** Golf Course

Golf Course  
Restaurant, Cafe  
Rest Room

**G** The Tower

Hotel  
ATM  
Shop  
Rent A Car  
Guest Room  
Rest Room

**H** Forest Mall

Restaurant, Cafe  
Rest Room  
Washing Machine

- Activity
- Swimming pool
- Golf Course
- Hot Spa
- Shop
- Chapel
- Restaurant, Cafe
- Washing Machine
- Rent A Car
- Guest Room
- ATM
- Rest Room



到塔楼的通道



樓外觀



公寓正門



大堂

## 阿尔法山庄度假公寓

### 房产信息：

地址：	日本北海道勇拭郡占冠村Tomamu 675-2
结构：	钢筋水泥13层
占地面积：	7,585.99平方米
土地权：	区分所有产权
总户数：	309
单元面积	48.14 平米－93.02 平米
总楼层面积：	23,949.69 平方米
竣工年月：	1985年10月
施工单位：	株式会社大林组
管理单位：	Tomamu星野度假村株式会社

Tomamu度假村的原始开发商关兵酒店阿尔法集团将山庄的单元房出售给大公司，以供公司职员休闲度假之用。虽然岁月流逝，公寓被出售，业主更换，但是大多数的单元的业主还是大公司。

阿尔法山庄直接连接度假村的其他设施，比如“塔楼”（Tomamu的中心酒店），穿过步行天桥，就是森林购物中心（美食中心），在度假村里，度假村专用的巴士频繁地运行，为酒店的客人和山庄的来访者服务。

每年的管理费用在40万日元和50万日元之间（根据面积），需要支付给Tomamu星野度假村公司，星野负责日常的运作和管理，为山庄的客人提供接待，打扫和楼房保修服务。星野氏个人拥有山庄的25%的股份，为山庄管理委员会的最重要的投票者。

公司职员要入住山庄时，通过公司来预定，星野公司也会保证公寓清洁，为客人准备好被褥。每个客人每个晚上需要在离开时，向星野支付2000日元的费用。这笔费用据说是用来支付逗留期间的被褥的清洗和水电费用。

面临的最大问题是山庄的入住率极低。由于山庄是专门为区分所有产权的业主公司的职员服务的，加上现在滑雪爱好者在减少，近年来山庄的入住率一直都在2-3%之间徘徊。虽然有两个属于全日本度假俱乐部的单元里头专修一新，利用率极高，可是除此之外，大多数的单元都是空着的，即便使用，也仅限于夏季（7月-8月）和冬季（1月-3月）。

山庄的管理委员会近年来已经开始行动。公寓的管理规则已经放宽，允许客人随带宠物，同时从2011年起，规定在山庄最没有客人的时候，关闭山庄，节省能源，减少管理费的支出。



本公司的收购顾问团队一直在研究Tomamu，提议以下投资方案。方案旨在充分利用Tomamu度假村日益增长的国际知名度的杠杆作用，将山庄成功地推向亚洲市场。

- 1 低价收购50个单元。
- 2 重新内装，高价售出。

## 收购

山庄的60多位业主表示有意出售。找到合适的投资家，得到资金承诺，签订相关的条约签订后，“反向拍卖”将就以下原则进行收购。

- 1 选择高层公寓，最好面朝滑雪道，高尔夫球场。
- 2 不包括收购费用和成本，每个公寓的最高收购价不超过500万日元。

## 收购成本

$JPY5,000,000 \times 50 \text{单元} = JPY250,000,000$

内含费用：每个公寓的购买价格、司法书士费用、印花税、取得税、收购管理费用、2012房地产税和买方必须支付的相应的管理费。





装修前的视觉图



装修后的效果图

## 样板房的装修和操作费用

### 装修费用

JPY2,000,000 × 3 单元 = 600万日元

装修费用不包含在收购费用里。根据设计、家具、材料和家电的不同，费用也不同。

我们首先推荐3个成品样板房，让终端客户自由选择装修服务。

### 预计操作成本

- (a) 固定资产税 大约12万日元  
(相当于房地产税，为固定资产评估额的1.7%)
- (b) 全年管理费（参照2011）：每单元大约为48万日元

JPY600,000 × 50 单元 × 6/12月 = 1500万日元  
从收购单元到重新出卖，我们预计保有期间为6个月。

由于固定资产税是按每年1月1号业主的标准，接下来卖方会要求买方支付相应的持有时期的固定资产税费用。在收购成本里，这个操作成本不包含在内。

\*从2012年开始，由于山庄在淡季关闭3个月，2012年的管理费用将相应地减少。



## 再营销的选项

重新专修的度假公寓可以按以下方法在中国市场或是亚洲其他市场进行操作。

### (1) 区分所有权公寓

优点：简单直接的业主登记产权。

缺点：没有售后管理，买方成本高，

没有现成的租赁程序来获得租金收入

建议将专修后的单元重新出售，价格为1千万日元。

总销售额：5亿日元

理想的买方是能够将公寓当做家人和朋友的度假休闲

公寓，经常入住的人群。

### (2) 分时式产权公寓

优点：被保护的业主权利，买方购买成本低。

缺点：没有售后管理，不能租借给第三方，买方没有收入。

建议每单元以股份形式销售，150万日元购买每年30天的使用权。

总销售额：6亿7千5百万日元。

对于每年使用1个月的买方来说，最理想不过了。

### (3) 购买拥有山庄50个公寓公司的股份，取得股份所有权，享受使用山庄的权利。（会员制）

优点：高投资回报率，股份所有者持有成本低

缺点：没有售后管理，股份所有者不能登记产权。

建议每个股份销售1百万日元，总共1000个股份。

总销售额：10亿日元

理想的买家为企业公司，作为公司职员福利设施，或是私人俱乐部，供会员使用。



## Toamamu房地产投资

目前，北海道房地产投资主要还是集中在二世谷，该地区的房地产被众多的中介公司和网站推向国际市场，价格也比日本其他地方都高。山庄的每单元公寓房的价格大约是二世谷新建公寓的十分之一。

Tomamu被认为是滑雪目的地，即使吸引了大量从中国和其他亚洲国家的旅行者，也没有被推广为适合外国游客的投资目的地。

我们的收购顾问团队很高兴能借此机会为投资者提供服务。如果贵公司有兴趣投资北海道或是日本其他的地区，欢迎您联系我们，我们会向您和贵公司提供许多市场外的保密房地产宝藏信息。



日本房地产投资网络  
[www.jreic.com](http://www.jreic.com)

上海

Mobile: +86 186 2138 9406

Email: [jjali@astrix.asia](mailto:jjali@astrix.asia)

Skype: kanayen

Tel: +86 021 3376 5125

Fax: +86 021 3203 0309

东京

Mobile: +81 90 8598 7925

Email: [amanda@astrix.asia](mailto:amanda@astrix.asia)

Skype: amandafulton

Tel: +81 3 4530 9813

Fax: +81 3 4530 9800