

マレーシア不動産の購入手続きについて（新築物件／ローンでの購入の場合）

（2021年7月現在）

★ 手 順

☆ 注 意 点

1. 物件購入の申し込み

申込書提出、及び申込金支払い



2. 物件購入申込と同時にローン申請を開始

申請者が申請に必要な書類

- 直近3~6カ月分の給与明細
 - 直近3~6カ月分の通帳の写し
 - 最新の源泉徴収票或いは確定申告書
 - その他ローン引受銀行から指定された書類
- 各書類は英文に翻訳し現地で翻訳認証を取得後銀行に提出し、審査を待つ

※弊社にて、物件購入のサポートのみならず、
ローン契約サポート業務も承ります。



- ・申込書提出／申込金支払いで初めて希望込の仮押さえができる。
- ・申込完了後、ローン申請が却下され、物件購入を断念する場合、申込金の返金は、開発会社の条件により異なり、銀行からの却下理由を示す書類の提示で申込金の全額返金となるケースといくらかの事務手数料が引かれての返金になることもある。
- ・ローンの審査は申請後時間がかかるので、（約3週間~1ヵ月）ローンを利用しての物件購入の際は、必要書類は早めに準備することが肝要。
- ・ローン申請に必要な書類、及び条件は銀行により異なるので、予め調査が必要。
条件に関しては一般的に
 - + ローン比率： 50~60%
 - + ローン返済期間：申請者の年齢から65~70歳までの期間か20~30年、いずれか短い期間 元利均等返済
 - + ローン金利：変動金利 3~4%
- ・通常、ローンの申請の承認がでてから、物件購入にかかわる売買契約書締結に入る
- ・現地ビザを所有している場合はローン審査上、有利に働く場合もあり。
- ・ローン契約締結には現地での署名が契約条件になっている銀行もあるので、署名時期の現地入りができないお客様は注意が必要。

3. マレーシア不動産購入サポート契約書締結
お客様と弊社とのサポート契約の締結

- ・通常、お客様が購入申込をした時点で契約書を締結し、弊社のサポートが正式に開始
- ・弊社のサポート業務により、売買契約書類の締結に向け、日本語のよる各書類の概要説明が行われる。
- ・ローンご利用での物件購入のサポート業務については本不動産購入サポート契約条項に記載されている。
購入サポート手数料とローン契約サポート手数料とは別建てとなる。
- ・開発会社が申込を承認後、約2週間~1ヵ後に、契約書類がお客様の署名を行う住所に送られてくる。各書類受領後、速やかに署名する必要あり（開発会社からの署名までの期限に注意）

4. ローン審査が終了、ローン申請が承認される

- ・ローン申請後1~2ヵ月かかる

5. 売買契約書及び関連書類への署名
Sale and Purchase Agreement: SPA 他

- ・署名に際してマレーシアでは日本のような印鑑証明制度等はなく、日本人の場合、パスポート記載のサインで全て署名する。
- ・お客様がマレーシアで署名が行えない場合原則、お客様所在地でサイン証明を取得し、マレーシア大使館で署名及びその認証を受ける必要あり。
- ・日本人がマレーシア不動産を購入するにあたり、州政府の合意取得が必須条件の一つこの申請書類署名も行う。
- ・全ての必要書類への署名が完了次第、早急に開発会社へ届ける。

6. ローン契約書類への署名

- ・現在、多くのローン引受銀行の条件として、現地での契約書類への署名が必須となっている。
- ・Letter of Offer ((ローン) の申込書) にまず署名する。次にローン契約書始め関係する書類への署名を行う。
- ・日本において署名ができる場合は、在日マレーシア大使館において署名及び認証が必要。

7. 物件の頭金の支払

- ・契約書上、SPA に署名後速やかに頭金(通常、売買契約の 10%まで) の支払が求められる。
申込金を支払っているので、この金額を差し引く
例：売買価格 RM1,000,000
申込金 RM10,000
頭金 = $1,000,000 \times 10\% - 10,000$
= RM90,000
- ・支払方法は、お客様がマレーシア以外から処理する場合、殆ど海外送金によるものとなる。日本の金融機関は昨今、海外送金に関してはその用途の説明なくして承認しないケースがあり、送金申請時は、署名済み申込書の控えやお客様だけが署名した SPA のコピー等を提示する必要あり。

8. 弊社への購入サポート手数料及びローンサポート手数料の支払い

- ・購入サポート契約及びローンサポート契約に基づいた手数料をお支払いいただきます。
- ・お支払いのタイミングは、SPA 署名後速やかにお支払いいただきます。

9. 州政府の合意取得

- ・州政府への申請後、取得まで約1-2カ月後が一般的。

10. 購入残金の段階支払い

Progress Billing（段階支払い請求）／
各建築工程完了の証明書が郵送される

- ・お客様の購入物件の建築進捗状況により段階的に開発会社から請求あり。
- ・通常、頭金支払い後、物件の引渡しの最終支払いまで、売買価格の5%~15%/回を計8回支払い、引き渡し時に最終25%を支払う。
- ・重要なことは、ローン利用での購入なので、開発会社からの請求に応じて、まず自己資金分（売買価格 - ローン金額）を先に支払うこと。引受銀行はまず自己資金分をローン契約者が支払わないと、ローンリリースを実行しません。
- ・自己資金全額支払い後は、引受銀行と開発会社間の請求/支払となる。
- ・引受銀行がローンリリースするとリリース後の融資額への経過金利が発生することに注意。

11. 物件の引渡し準備が完了ー 最終支払い

最終支払い 25%分の請求/支払い方法/
管理費等の前払い請求/光熱費の預け金請求/
固定資産税の精算/物件住所決定等

- ・通常、最終支払いまで75%までの支払いが終了しており、引き渡し準備完了により開発会社から引渡し準備完了通知（Vacant Possession Letter : VP レター）がお客様に届きます。
- ・各請求に対し、支払完了しなければ引渡しは実行されないが、ローン利用での購入の場合、売買代金はローン引受銀行が対応するので、その他の請求に対して支払いを済ます必要がある。



12. 実際の物件と鍵類の引渡し



- ・VP レターの日付から一定期間内に実際の引渡しが不可能な場合、一定期間が経過した日付に引き渡しされたとみなされる。
- ・一定期間内に実際の引渡しを受けた日、或いは引渡しがされたとみなされた日は、物件の瑕疵担保責任期間の起算日なので、重要な日付となる。通常、瑕疵担保責任期間は引き渡し日から 24 か月である。

- ・実際の引渡しを受けるには、開発会社への引渡し日の日程調整が必要。
- ・多くの購入者との日程調整が必要なので、必ずしも希望日が優先されるとは限らない。
- ・お客様が実際にマレーシアで引き渡しを受けられない場合、弊社にて引渡し業務を代行することは可能。但し、開発会社に委任状発行が必須。
- ・引渡を受けたあとに重要なことは、部屋の不具合をチェックし、開発会社側に改修させることです。開発会社は不具合の報告を受け、その日付から 1 ヶ月以内に改修せねばなりません。
その不具合のチェックの方法は
 - お客様ご自身で行う
 - 弊社社員による目視の簡易チェック（弊社とのサポート契約内容による）
 - 専門家による有料チェック
- ・引渡を受けた後、内装工事を入れる場合、内装業者は、不具合チェック及び改修が終了していることが一つの条件となる。

13. ローン返済の開始

- ・ローン引受銀行が最終のローンリリースを行ってから（物件引渡し時に必要な売買金額のリリースが完了した時）約1ヵ月後から、元利均等返済が始まる。従って、ローン口座には返済に対応する資金の預け入れが必要となる。毎月の返済額の確認と、ローン口座の残高確認が必要。

その他留意点

A. 開発会社からの建築進捗状況による段階払い請求に関して

- (A) 開発会社からの建築進捗状況による段階払い請求は、建築進捗状況によって、SPAに記載のスケジュール通りにならず、順番が入れ替わることもある。
- (B) 段階払い請求に対して海外送金を行う場合、支払い時の為替レート（円/RM）の変動や、為替・送金手数料の関係で、少し多めの円貨額で送金することが望ましい。少しでも不足になると自動的に延滞利息が請求される。又少額の追加送金では手数料が割高になる。もし多めのRM額を着金した場合、余剰分を次回送金額に充当できるので、問題はない。
- (C) 支払いスケジュール上の支払期限はお客様が支払い処理を実行した日でなく、開発会社が着金を確認した日である。
- (D) 当地では、お客様からの海外送金が着金時に送金者名が把握できない場合が多い。開発会社に送金した際に金融機関からの送金証書（送金申込書控え等）を開発会社に送り、照会を求める必要がある。
お客様と弊社の購入サポート契約内容によるが、弊社のサポート期間であれば、送金証書を元に開発会社への照会業務を行うことになる。

B. 物件引渡時からの不具合検査について

- (A) 開発会社にもよるが、引渡時の物件の仕上がり状況について日本の様な完璧さは期待出来ない。従って、専門家による不具合検査をいれることが望ましい。
- (B) 特に、床材、壁面にタイルを使用している場合、タイルの空洞状況（Hollow Tile）は未然に防ぎたい。空洞タイルによりタイルが浮いてくる、壁のタイルが剥がれ落ちるケースは多々有り
- (C) 弊社には不具合検査を専門に行うチームがあり、お客様のご要望にお応えしている。
尚、一度に多く検査依頼が入ると、緊急度の高いお客様には、不具合検査を行える業者をご紹介することもあり。

C. 物件引渡後の内装工事について

- (A) 物件の引渡しを受けたあと、自己使用や賃貸に回すためには内装が必要である。フル装備の内装付きで販売するプロジェクトも増えてきているが、通常、内装工事、備品・電化製品等の購入が必要となる。
- (B) 通常、内装業者は物件引渡後の不具合検査が完了しないと、工事には入らない。
- (C) 自己使用用は内装業者との十分な打ち合わせが必要。 賃貸用では、物件のマーケットを熟知している内装業者の提案を取り入れるのが望ましい。
- (D) 弊社では、デザイナーと内装業を行えるチームを抱えているので、何かあればご相談下さい。

D. 物件引渡後の管理業務について

- (A) 弊社では、物件管理業を請け負っております。
- (B) 物件を自己使用するが不在期間が発生する、物件を内装せずに売却を予定、或いは賃貸を目的とする という大きく3つの物件保有目的が考えられます。
- (C) 不在期間、及び売却予定の物件に関しては、空室管理業務、賃貸目的であるとテナント付けをしながらの賃貸管理業務の2種類の管理業務があります。
- (D) 何故管理が必要かという点、常夏多湿のマレーシアでは不在期間の放置はカビ類の発生につながったり、不具合発生（特に水漏れ）への即時対応ができません。又、郵便物のチェックが遅れ、経費・光熱費の請求書への対応も遅れます。
賃貸目的で物件の放置は、テナント不在時は種々不具合への即時対応ができず、郵便物への対応も遅れます、テナント入居時はテナントへのクレーム対応にタイムリーに対応できません。
- (E) 弊社では、空室管理業務、賃貸管理業務、いずれも長年の経験を生かしてお客様の大事な資産の管理をいたします。 どうぞご相談下さい。

E. 売買契約書類、ローン契約書類は、物件を長年保管している間にとかく、紛失しがちです。
物件の処分（売却）時には大変必要となる書類ですので、大切に保管しておいて下さい。

F. 購入当初はローン利用で購入したものの、その後何等かの事情でローンの一括返済をご希望される際は、引受銀行により条件は幾らか相違しますが、一般的には、最終ローンリリースから3年間以内に一括返済を行う場合は、ペナルティの支払いが必要になるケースがあります。
ローン契約時には、確認しておく事項です。

以上