

マレーシア不動産の購入手続きについて（新築物件／現金購入の場合）

（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

- ・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。



2. 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。
- ・開発会社が申込を承認後、約2週間～1ヵ月後に、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）



3. 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。



4. 頭金支払い



- ・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ため、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。

5. 弊社への購入サポート手数料支払い



- ・購入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。

6. 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。

7. 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。



8. 物件の引渡し準備が完了— 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

- ・支払いスケジュールは SPA に記載されているが、実際の建築進捗状況如何で変更があるので注意が必要。

- ・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、支払いが完了しなければ引渡しは実行されない。
- ・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。



9. 実際の物件と鍵類の引渡し

- ・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。
- ・引渡し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。

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。開発会社へ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）を開発会社へ送り、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。

=====

マレーシア不動産購入にかかる主な初期費用と保有費用

2021年7月現在

【購入時にかかる費用】

1. 外国人がマレーシア不動産購入時、州政府の合意取得申請費用（必須項目）
 - (1) 各州の州政府により金額はまちまちだが、凡そ RM1,000~10,000
 - (2) 新規開発物件では、開発会社の費用負担もあり。

2. 外国人がマレーシア不動産購入時、州政府から課徴金請求あり
 - (1) 各州の州政府による。（現在、Penang州とJohor州にこの制度あり）
 - (2) Penang州 売買価格の3%
Johor州 売買価格の2%かRM20,000のいずれか高い金額

3. 売買契約書作成にかかる弁護士費用と関連費用
 - (1) 新規開発物件では、開発会社の費用負担もあり（現在殆ど開発会社負担）
 - (2) 中古物件では売買価格の1.0~1.5%（規定弁護士報酬+諸費用）
 - (3) 印紙税がかかる場合もあり。税額は売買金額による。
計算根拠（税法が変更の場合はこの限りではない）

最初のRM100,000まで	売買金額 x 1%
RM100,001 ~ RM500,000	売買金額 x 2%
RM500,001 ~ RM1,000,000	売買金額 x 3%
RM1,000,001 ~	売買金額 x 4%

例：RM1,500,000 → RM1,000 + RM8,000 + RM15,000 + RM20,000
= RM44,000.-

4. ローン申請時にかかる弁護士費用と関連費用
 - (1) ローン金額の1.0%程度
 - (2) 新築物件では、開発会社の費用負担のあり。
 - (3) 印紙税 ローン金額の0.5%

5. 日本において、売買契約書・ローン契約書類の署名を行う場合
 - (1) 在日マレーシア大使館で署名し、大使館による認証と認証料支払いが必要
 - (2) 当社のサポートが必要な場合、別途認証サポート料をお見積りします。

6. 物件鑑定費用

- (1) 中古物件をローンを利用して購入の場合は、鑑定価格の設定が必要。
- (2) 購入者が鑑定費用を銀行指定の鑑定人に支払う。
費用はおおよそ RM2,000~4,000

7. 弊社の購入サポート手数料

(1) 新築開発物件

- ① 購入希望物件の購入申込から、完成物件の引渡しまでのフルサポートの場合
売買価格 x 5% (別途マレーシア或いは日本でかかる税額)
- ② 購入希望物件の購入申込から、売買契約締結までのサポート
売買価格 x 3% (別途マレーシア或いは日本でかかる税額)

(2) 中古物件

購入希望物件の申込から引渡しまでのフルサポート
売買価格 x 3% (別途マレーシアでかかる税額)

【物件保有時中にかかる維持費用】

1. 管理費・修繕積立金 — 各物件の管理事務所への支払 (毎月)

(1) 管理費 (英文名: Service Charges)

大体の月間金額 — 1 m²あたり RM3.0~RM6.0
100 m² RM300~600

(2) 修繕積立金 (英文名: Sinking Fund)

管理費の 10%程度

2. 火災保険料 — 各物件の管理事務所への支払 (年 1 回)

(1) 建物全体にかける保険料

(2) 管理事務所が包括保険料を支払い、各戸に負担分を配分する

物件保険評価額の約 0.1%程度

大体 100 m²で RM100~RM200

3. 建物・固定資産税 — 管轄市役所に支払 (年 2 回 2 月/8 月)

(1) 建物・固定資産税 (英文名: Assessment)

(2) 建物評価額に対して一定税率で確定された税額を年 2 回にわけて納税

(3) 建物所在地・用途 (住宅/商業) により変化

大体 100 m²で RM1,000~RM2,000

都心部、商業地では高くなる傾向あり

4. 土地・固定資産税 — 管轄土地局に支払 (年1回)
 - (1) 土地・固定資産税 (英文名: Quit Rent)
 - (2) 土地局から個別に請求がある場合と、管理事務所が包括支払いし、各戸に負担分を請求するケースもあり。
 - (3) 土地所在地・用途 (住宅/商業) により変化
大体 100 m²で RM100~RM200
都心部、商業地では高くなる傾向あり

5. 光熱費 (テナント不在時)
 - (1) 電気代 — 電力会社 (Tenaga Nasional Berhad) が管理事務所に支払
常夏の当地でエアコンの使用時間・面積が影響するが、Kwh 単価は日本より割安
 - (2) 水道代 — 水道局か管理事務所に支払
大体 1 ヶ月 RM10~30 程度
 - (3) 下水道処理料 — Indah Water 社への支払 (年2回~4回)
月額 RM8
 - (4) ガス代 — Gas Malaysia 社への支払
マレーシアでガス供給があるには、クアラルンプールのごく一部。
他は、最近増えてきている IH か、昔からの LPG ボンベによるもの

6. インターネット代金 — 国内のプロバイダー2~3社の中から選択
物件所有者は自己使用以外では、殆ど契約せず、テナント入室時はテナントに契約させるのが一般的。
大体 月間 RM140 (500MBPS)

7. 所得税 — テナント入居中、賃貸料収入によりマレーシアで所得発生
 - (1) 申告納税方式
 - (2) マレーシアの非居住者の場合 (マレーシア滞在期間が年間 182 日以下)
経費控除後の賃料収入に対しては税率 30% となっている。

以上