

## マレーシア不動産の賃貸借の手続きについて

(2021年7月現在)

### ★ 手 順

### ☆ 注 意 点

#### 1. 物件の内覧

- ・物件内見には事前予約が必要です。

#### 2. 賃貸申込書に記入及び署名

Letter of Offer/Offer to Rent という呼び名  
賃貸借契約書締結前の重要な書類

- ・借主がどのような条件で賃借するか  
申込後の経費支払条件、契約締結前  
キャンセルした場合の条件等が記載  
又、賃貸条件交渉の結果、追加備品  
や入居前の清掃・改修などが記載。

#### 3. 申込金 (Booking Fee/Earnest Deposit)

- ・申込書だけでなく、申込金 (1ヶ月家賃)  
を支払って初めて物件の仮押えが完了  
この1ヵ月分は契約締結後、賃料の前家賃  
となる。
- ・申込金支払い後、借主側の事情で契約をキャン  
セルする場合、申込金の返金はない。

#### 4. 賃貸借契約書 (Tenancy Agreement)

に貸主 (Landlord) 借主 (Tenant) が署名

- ・署名前に重要事項の確認が必要  
個人が借主の場合、通常パスポートの  
サインで署名。法人の場合は代表者印  
と署名人のパスポートのサインで署名。

#### 5. 入居前に室内の状況、及び合意した備品の確認

不具合箇所、清掃状況、備品の有無

#### 6. 保証金 (Deposit) 印紙税 (Stamp Duty)

のお支払い

- ・一般的には  
賃料の 保証金：賃料の2ヵ月分  
光熱費の保証金：賃料の0.5ヵ月分
- ・弊社手数料が発生する場合は、この時点で  
お支払い頂きます。

## 7. 現地にて鍵類の引渡し、入居



## 8. 管理事務所に入居者登録をする

・物件内で、設備明細 (Inventory List) をとに、施設、設備、備品等に問題がないか貸主 (或いは貸主のエージェント) と実地検査をし、鍵類 (鍵、郵便箱の鍵、アクセスカード) の引渡しを受ける。

・入居人のパスポート (コピー可) と締結済の賃貸借契約書が必要。

### その他留意点

- A. 契約開始日から光熱費の負担は借主となる。請求書は電気、水道は直接電気会社・水道局か或いは管理事務所から毎月郵便ボックスに届く。下水処理料は直接下水処理局から。  
既に各光熱費の契約は貸主側でしているのので改めて借主が各方面と契約する必要はない。  
但し、請求書の宛名は貸主名義となっている。郵便ボックスの中は時々注意してチェックが必要。
- B. 賃貸借契約に入居時の設備、備品の状況の写真が添付されているものもあるが、もしない場合、自身で写真をとって、貸主側と確認しておくことが望ましい。
- C. 鍵の本数、アクセスカードの枚数は契約時に確認しておく。鍵の複製は簡単だが、アクセスカードは貸主の許可がある場合があり、費用についても貸主側と事前確認が必要。
- D. 賃貸借契約には、契約期間中の部屋の維持管理上、借主がすべきことや、退室時にすべきことも記載されているので、が記載されているので、よく事前確認しておくこと必要。  
契約期間中 例： エアコンのサービス (通常年2回)  
退室時 例： 部屋の清掃、カーテンのクリーニング  
基本的に退室時には、次のテナントに貸せる状態に戻すことが肝心。  
但し、経年劣化部分はマレーシアでも考え方は殆ど一緒。
- E. 契約期間については、実際の入居日或いはその数日前となることが多い。  
例 20—一年4月25日 ~ 20—一年4月24日 この契約期間の場合、賃料計算は毎月25日から翌月24日までの賃料となる。

=====

## マレーシア不動産賃借にかかる主な初期費用

2021年7月現在

1. 申込金（英語名：Booking Fee 或いは Earnest Deposit）  
賃料の1ヵ月分 ----- 物件の仮押さえには必須  
契約締結時には前家賃に充当される
  
2. 保証金（英語名：Deposit）
  - (1) 賃料の保証金（英語名：Security Deposit）  
通常は賃料の2ヵ月分 基本的に賃料との相殺は不可
  - (2) 光熱費に保証金（英語名：Utility Deposit）  
通常は賃料の0.5ヵ月分

(注) 賃料の保証金は満期退室時に必要とされる費用が差し引かれて退去後一定期間内に返金があるもの 満期前の途中う退室については保証金が戻らないケース、別途ペナルティが発生する契約もあるので、申込時に確認が必要  
光熱費の保証金は滞納光熱費がなければ全額返金となる
  
3. 印紙税（英語名：Stamp Duty）  
賃料、契約期間による。  
例 契約賃貸料 を RM2,500 とする  
1年契約の場合 — RM121.-  
2年契約の場合 — RM232.-  

(注) 不動産業者のよっては上記印紙税の他に契約事務手数料を請求することもあり。  
RM300~500 （別途税金6%）
  
4. 弊社賃貸サポート手数料
  - (1) 賃貸物件に入居までのサポートで終了 — 手数料なし  
\* ペナン、ジョホールでは賃料の半月分が掛かります
  - (2) 賃貸物件に入居から1年間サポート — 賃料の1.06ヵ月分（6%税込）