

マレーシア不動産購入手続きについて（中古/現金の場合）

6/11/2013現在

☆手順

I. 物件購入申し込み

申込書提出及び申込金の支払い

II. 物件購入サポート契約書締結 (お客様とCosmos Plan Sdn Bhd間の契約)

III. 1 インベントリーリストをもとに引き継ぐ家具や、設備面で不具合等がないかを確認する

III. 2 物件の権利、担保関係の確認

申し込みから約2週間～1ヶ月後

IV-1. 売買契約書及びマンション利用規定、州政府合意取得申請書への署名

1. 売買契約書等の署名はマレーシアの弁護士の面前で行なう必要があります。マレーシアにて契約が出来ない場合は、日本のマレーシア大使館にて実施します。日本で署名する場合には、別途費用が掛かります。
2. 州政府合意書は、マレーシア非居住者がマレーシアで不動産を取得する際に申請する許可証です。物件によっては許可書の取得順番が異なることがあります。

IV-2. 頭金及び弁護士費用(売買契約)の支払い

1. 物件総額10%(手付金除く)を書類提出後速やかに支払い。
2. 弁護士費用の支払い(州政府合意書取得申請費等含む)。

IV-3. 弊社サポート手数料の支払い

サポート料は物件購入価格の3.18%(6%税金含む)で計算された料金となります

☆注意点

・購入を決められたら、申込書を提出、且つ申込金を支払い物件を確保します。

・申込書と一緒にパスポート写しが必要となります。

・物件購入サポート契約は通常は購入お申込みと同時にご署名頂きます。

・室内確認し、不具合があった場合、オーナー負担のものは必ずSPAに

・その旨を盛り込むように弁護士に依頼する

・マレーシアでご契約が出来ない場合は、日本の公証役場にて英文のサイン証明を取得後、東京のマレーシア大使館にて契約書へ署名をします。

・州政府合意書は州により、合意書取得のタイミングが異なります。(例：セラゴール州は区分所有権取得後となります。)

・認証代は物件により異なりますが、目安2-3万円です。

・弁護士費用の支払うタイミングは弁護士事務所によって違うが、大半はSPA署名時にまとめて支払います。



V. 州政府合意書の取得

・ 申し込みから約2ヶ月～3か月後。



VI. 購入残金の支払い

残金を支払う

※売主にローンがある場合はまずは銀行に支払い担保を抜く

・ 売主の管理費や光熱費等の支払状況を確認し、問題なければ残金を支払う。



VII. 物件に関する費用の支払い

管理費前払金、固定資産税精算、火災保険料等の支払い等

・ 管理費、修繕積立金、税金、火災保険料等大体の目安は、RM2,000-3,000程となります。



VIII 引渡し

・ 売主立会いのもと現地で鍵の引渡し。この際に家具の確認を再度行なう。また、内装工事（ある場合は）を始める

VIII.1 名義変更

管理事務所に新オーナーとして登録変更を依頼する。
また、電気、ガス、水道等の名義変更も行なう。