

マレーシア不動産の購入手続きについて（中古物件／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。
- ・申込金額の目安は売買価格の3%
- ・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、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が一般的。
- ・ローンの審査は時間がかかるので、（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%
 - ローン金額は売買価格ではなく、銀行の物件査定価格が対象になること注意
 - + 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、通常有利。
- ・ローン契約締結には現地での署名が契約条件になる銀行もあるので、署名時期の現地入りができないお客様は注意が必要。

3. 本取引に関する、購入者の代理人となる
現地弁護士事務所を指名する。

- ・中古物件の権利関係、売主の調査、及び
売買契約書の作成を担当する、現地弁護士
事務所の介在が必須である。
- ・指名した弁護士事務所は物件の引渡しまで
法律関連業務をフォローする。
- ・弁護士報酬については規定報酬額と諸雑費
の見積りが提示される。

4. 購入物件の室内・設備・備品等のチェック



- ・中古物件には売主の瑕疵担保責任期間は存
在せず、現状有姿での引渡しになるので、
売買契約書締結前の十分なチェックは必
要。不具合発見時は改修を求める。引渡し
は現状有姿となる
- ・室内の備品に関しては、そのリスト作成を
売主に求め、売買契約書に添付する。

5. 物件の担保設定状況、権利証発行の有無の調査



- ・基本的な情報として、売主の物件購入時
の条件（現金購入・ローンでの購入）、
及び物件の区分所有権の権利証発行の有
無は、売買契約締結上、重要な情報ゆ
え、調査の上、弁護士事務所にも伝達。

6. 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
をする場合、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。

7. 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 カ月かかる

8. 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所在地の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、早急に売主側へ届ける。

9. 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。

10. 頭金、及び本取引にかかわる弁護士報酬支払

- ・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、この金額を差し引く。
例：売買価格 RM1,000,000
申込金 RM30,000
頭金 = 1,000,000 x 10% - 30,000)
= RM70,000



11. 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

- ・ 弁護士報酬（州政府の合意取得申請用費用含む）も同時に支払う。
- ・ 支払方法は、マレーシア以外からの場合、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。



12. 州政府の合意取得

- ・ 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。
- ・ 州政府への申請後、取得まで約 1-2 カ月が一般的。



13. 購入残金（売買価格の 90%）の支払い
自己資金と銀行ローンリリース

- ・ 重要なことは、購入者はローン利用での購入なので、まず自己資金分（売買価格 - ローン金額）を先に支払うこと。
例：売買価格 RM1,000,000
ローン金額 RM500,000
頭金(申込金含む) RM100,000
支払必要自己資金額：RM400,000
(RM1,000,000 - RM500,000 - RM100,000)
- ・ SPA 記載上の残金の支払条件は以下
 - 物件の区分所有権の権利証への売主の名義登録未完了の場合





SPA 締結日か、州政府の合意取得日
或いは物件の開発会社が売却を承認
した日 のいずれか遅い日から 90 日
以内に残金(90%分)を支払う。

- 物件の区分所有権の権利証への売主
の名義登録済みの場合

SPA 締結日か、州政府の合意取得日
のいずれか遅い日から 90 日以内。

- ・引受銀行はローン契約者が自己資金を支払わないとローンリリースを実行しない。従って、上記支払い条件のいずれかを遵守するためには、購入者の自己資金分の支払いが要求される。
- ・通常残金は売主側の弁護士事務所が扱い
もし、売主側がローンでの購入だった場合
で、残債が残っている場合はこの弁護士事務所
が残債の返済と担保の取り外しを行い、物件
の引き渡しが行える状態にする。
- ・購入者からの残金支払いが完了した日を起点
に引き渡しの日が決定する。売主がその日まで
引渡し準備を完了するための未払い管理
費等・光熱費の精算、アクセスカードの整理
整頓等を行う。
- ・管理費等についての精算は、引き渡し日を境
に売主、買主間で日数に応じ負担を按分して
精算する。
- ・光熱費関係の名義が売主のままのケースがあ
る。場所により、弁護士事務所が名義変更ま
で手伝えるケースとそうでないケースあり。名
義変更をお客様ご自身でできない場合、弊社
が購入サポート契約の一環で行うこともでき
ます。



14. 実際の物件と鍵類の引渡し



15. ローン返済の開始

- ・売主が本物件購入時に水道・電気等の契約をした際に預け入れたデポジットの精算も必要です。

- ・売主、もしくは売主の不動産エージェントが立ち会いのもと、鍵・アクセスカードの引渡しが行われ、物件の引渡しが完了する

- ・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. 物件購入時、当該物件の区分所有権の権利証が発行されておらず、購入後に発行される場合、権利証にお客様の名義で登録が必要です。その際、開発会社から指定の弁護士事務所から購入者に連絡があり、名義登録処理が必要で、弁護士報酬支払が発生します。名義登録の印紙税については、購入の手続きの中で支払い済みとなっております。
- B. 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年間以内に入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。
- C. 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。

以上