



BUKIT BINTANG
CITY CENTRE

SWNK

H O U S E

(スェンク ハウズ)

**2駅 & 三井ららぽーとモール隣接
PNB118(世界第二位の高層タワー徒歩約8分)
も23年年央完成予定！**

SWNK HOUZE



SWNK HOUZE

**ハントウア駅
LRT/モノレール**

オフィス棟
(第二期、完成予定未定)

80階建シグネチャータワー
(オフィス、住居、5つ星ホテル
第二期、完成予定未定)

三井不動産 賃貸コンドミニウム
(2024年末オープン予定)

ららぽーとモール
(2022年1月ソフトオープン)

住居棟
(第二期、完成予定未定)

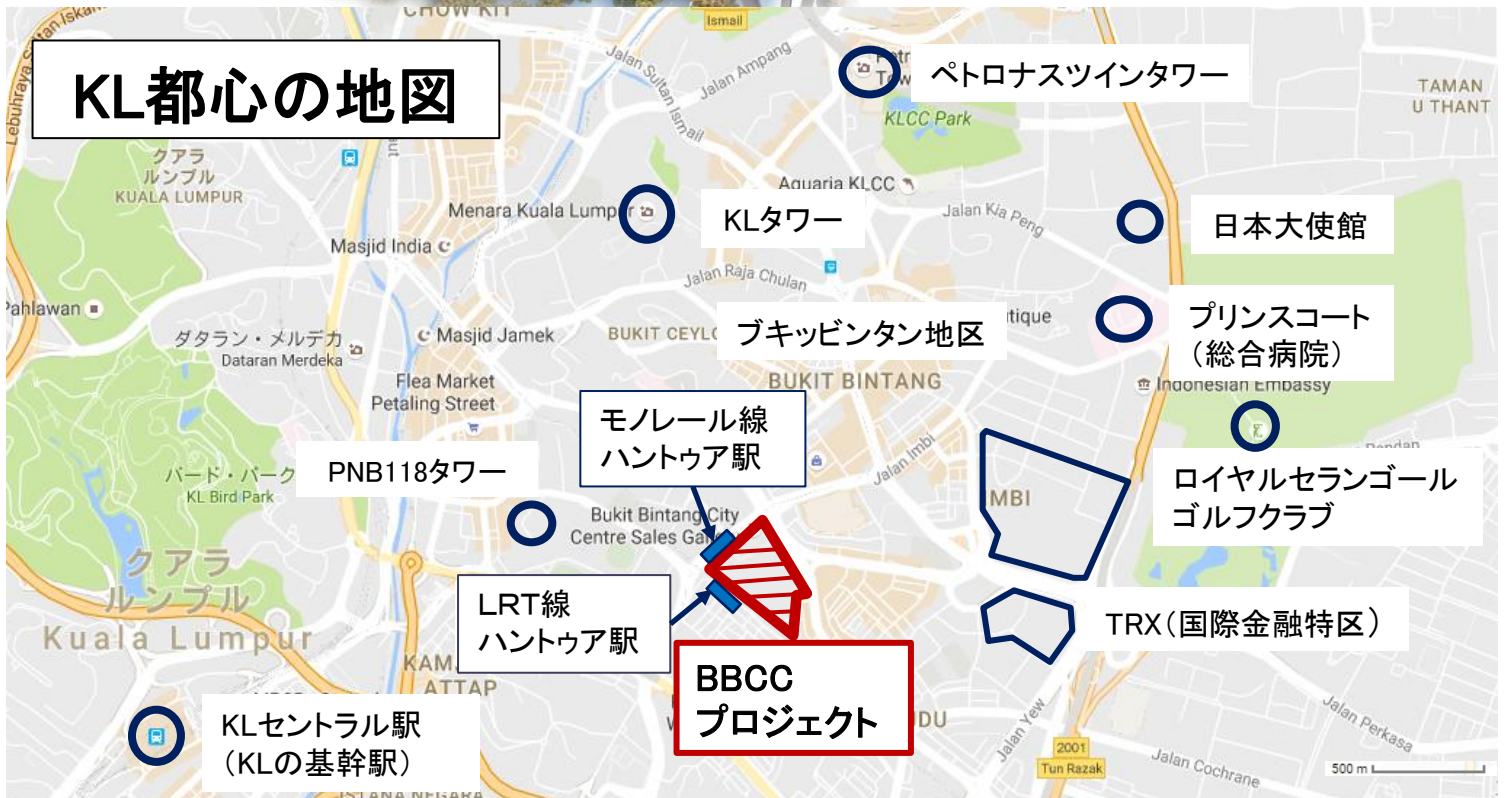
MITSUI FUDOSAN

ルセンティア
レジデンス
(2022年2月完成)

ザ・ストライド
(オフィス棟、
2022年2月完成)

ホテル・Zeppコンサートホール
(2022年オープン)

KL都心の地図



ペトロナスツインタワー

KLタワー

日本大使館

ブキッピンタン地区

プリンスコート
(総合病院)

モノレール線
ハントウア駅

ロイヤルセランゴール
ゴルフクラブ

LRT線
ハントウア駅

TRX(国際金融特区)

**BBCC
プロジェクト**

KLセントラル駅
(KLの基幹駅)

PNB118 (世界2番目の高層ビル)



PNB118概要

- ・政府系投資会社(PNB)母体の大規模開発プロジェクト
- ・2023年完成予定118階建て高さ635m
- ・83階までオフィスとして使用、高階層は5星パークハイアットホテル
最上階の115~118階(476m)は展望デッキ及び美術館スペース
- ・モールと住居棟も今後開発
- ・現地最大手の銀行MayBank本店も入居
- ・PNBレジデンスはSWNKより 平米単価約5割高で販売中

- ・ MRT線Merdeka駅に直結、Hang Tuah 駅まで徒歩7分
- ・ **SWNKからPNB118タワーまで徒歩8分**



三井ららぽーとモールKL



- ❑ 東南アジア初の三井ららぽーとモールで日本国内の同モール含めて最大規模(店舗面積約82,600m²)のフラッグシッププロジェクト
- ❑ ららぽーとモールの上が公園で、イベント会場にもなっている
- ❑ ニトリ、ノジマが初出店。ドン・キホーテ他多数の日本食店(しゃぶ葉、星野珈琲、焼き肉屋、一風堂、神戸老舗ベーカリー等既に開業、もしくは出店予定)
- ❑ 三井不動産も賃貸コンドミニウム出資・経営が決定し、2024年営業開始予定
- ❑ 都心で日本人が集まる場所に！(買物、飲食、働く)

Hang Tuah 駅・Merdeka 駅 (3路線)

KLの路線図



- KLセントラル駅まで3駅 byモノレール線 Hang Tuah 駅
- ブキビンタン駅 (Pavillion モール) まで2駅 byモノレール線 Hang Tuah 駅
- KLCC駅まで 5駅 by LRT線 Hang Tuah 駅 (乗り換え含む)
- TRX駅 (特別金融特区) まで 2駅 by MRT線 Merdeka 駅
- Cochrane 駅に直結しているIKEA Cheras (Uniqlo も出店) まで 3駅 by MRT線 Merdeka 駅



- ・ 車を所有しなくても交通至便である
- ・ KL主要エリア(ブキビンタン、KLCC、特別金融特区 TRX)へのアクセスが良く、通勤や買い物に至便

SWNK HOUSE 概要



- ・開発会社：BACC Development Snd. Bhd.
- ・完成予定：2026年央
- ・総戸数：441戸（1棟） 30階建て
- ・土地所有形態：99年の借地権（政府から直接リース）
- ・共有施設：プール、ジム、BBQデッキ、多目的室等
- ・駐車場：1台付き（部屋や階層による）
- ・エレベーター数：住民用4台、業務用1台
- ・内装：基本内装付き（エアコン、キッチン、キャビネット、コンロ、換気扇、乾燥付洗濯機） 浴室にバスタブ無（シャワーのみ）

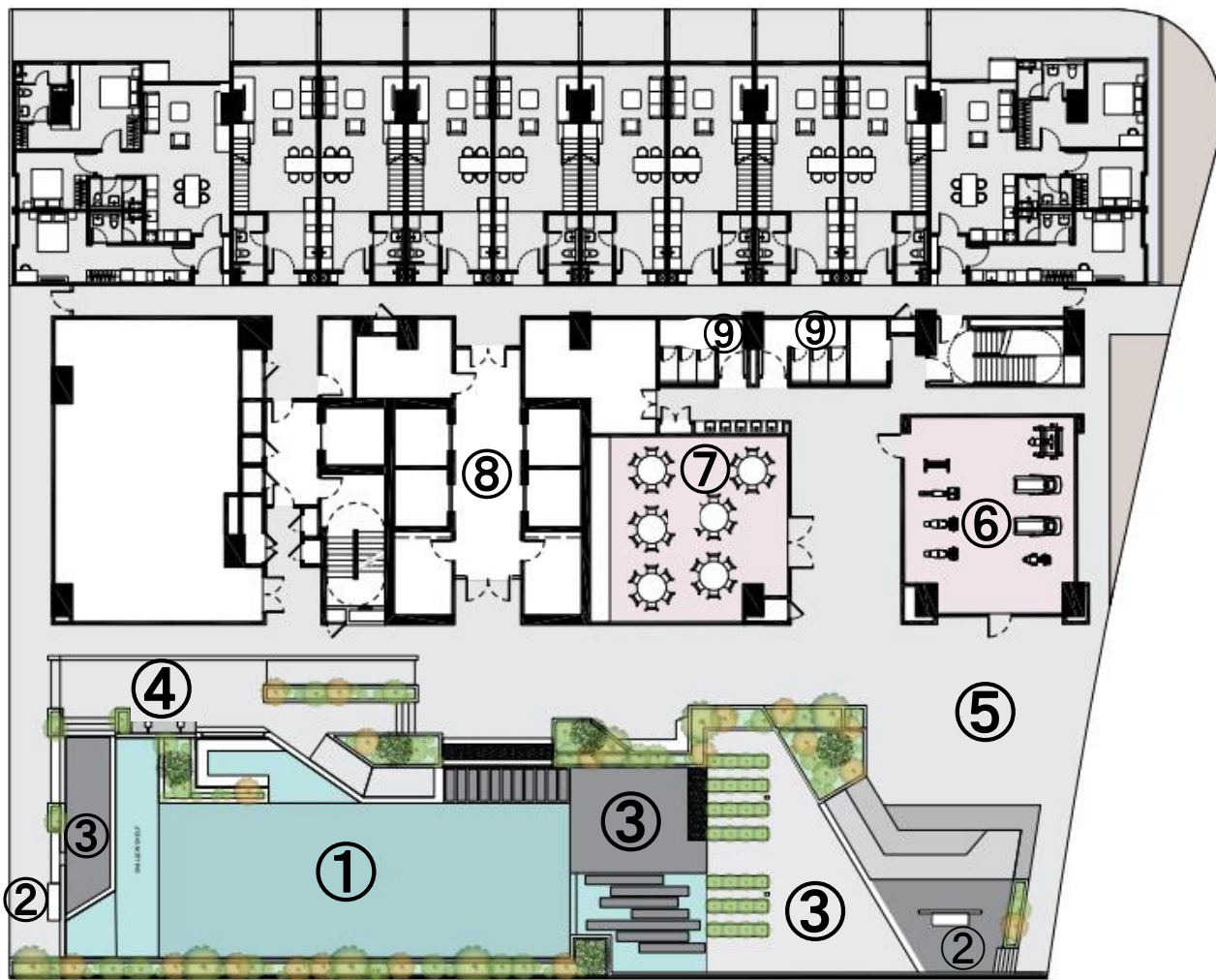


3階フロアプラン

Type
F1

Type G1 & G2

Type
H1

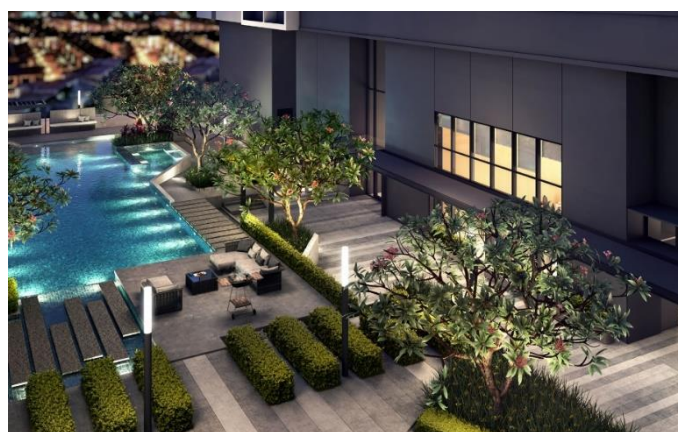


- ① プール ② BBQデッキ ③ プールデッキ
④ 屋外シャワーエリア ⑤ 休憩用ラウンジ ⑥ ジム
⑦ 多目的室 ⑧ エレベーターロビー ⑨ トイレ／更衣室

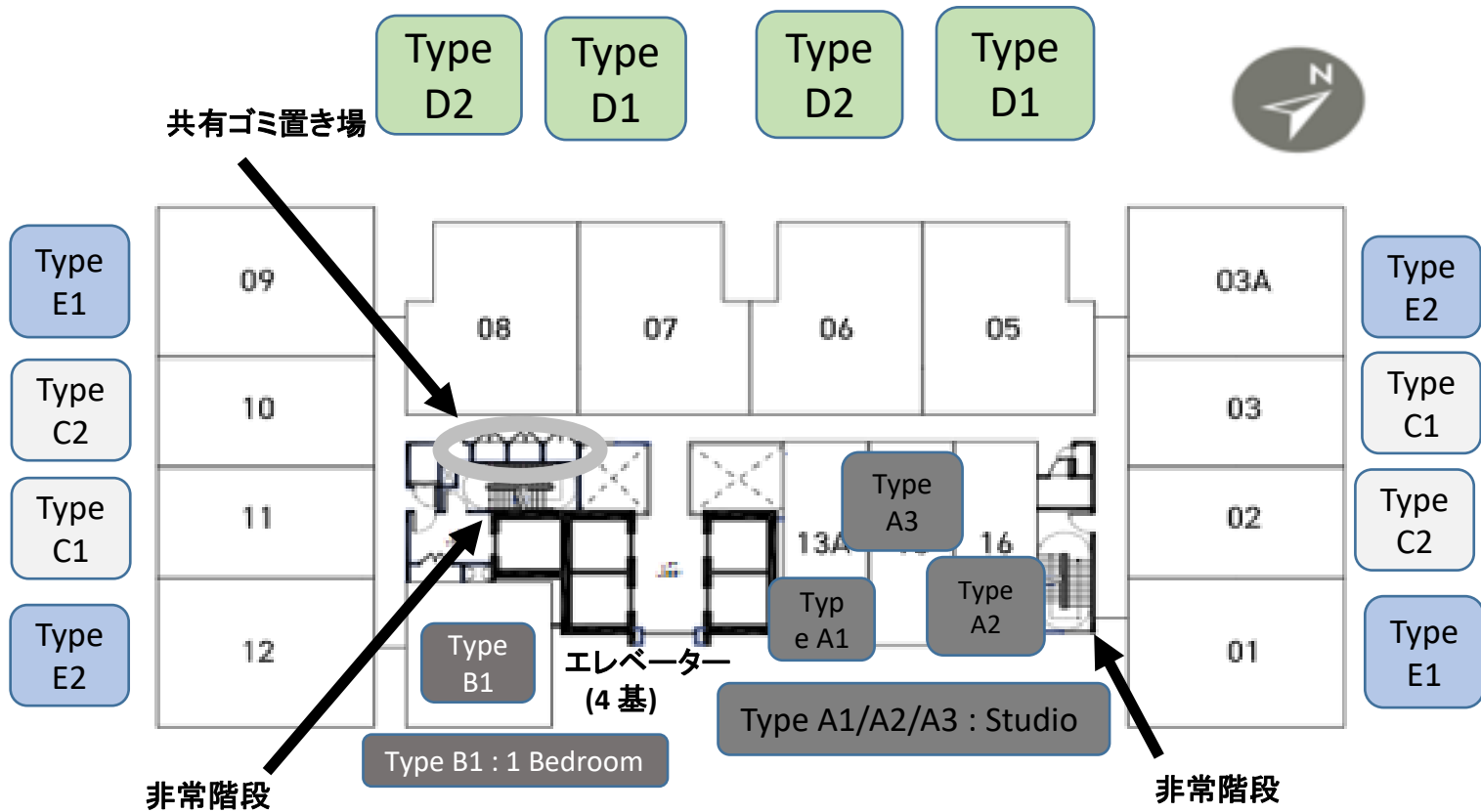
ジム イメージ



プール イメージ



フロアプラン (4階～30階)



お部屋タイプ概要

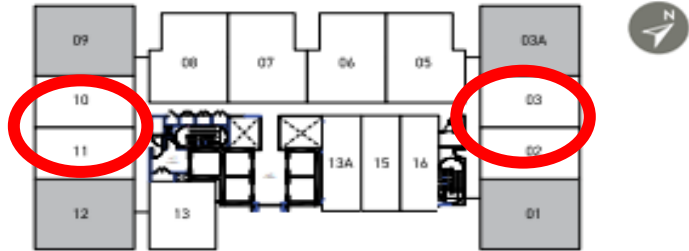
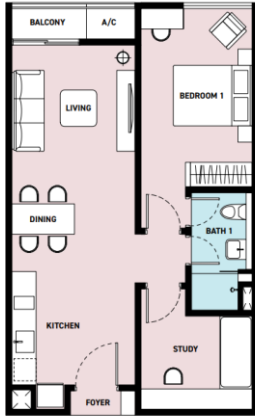
部屋タイプ	間取り	広さ (sq.ft)	広さ (m ²)
A1, A2 & A3	スタジオ	463	43.0
B1	1ベッドルーム	549	51.0
C1 & C2	1+1 ベッドルーム	657	61.0
D1 & D2	2ベッドルーム	818	76.0
E1 & E2	2ベッドルーム (デュアルキー)	861	80.0

間取り



1+1 BEDROOM 657 sq.ft.

Cタイプ 1+1ベッド(61m²)
南西向き:KENANGA方面
または
北東向き:シグネチャータワー方面



南西向き:KENANGA方面

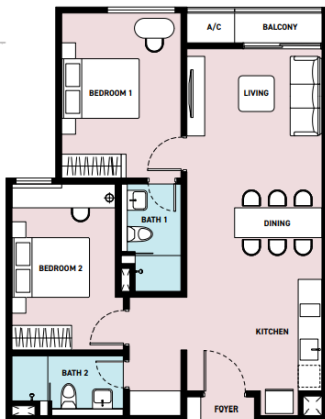


北東向き:シグネチャータワー方面



2 BEDROOMS 818 sq.ft.

Dタイプ 2ベッド(76m²)
北西向き:PNB118方面

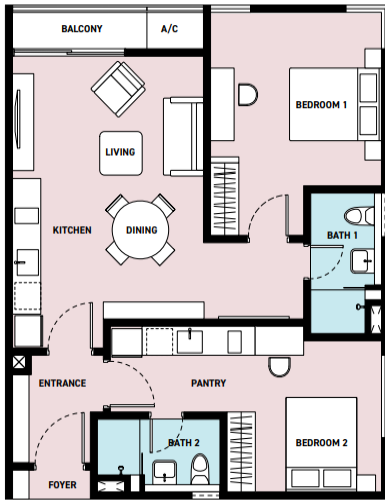


北西向き:PNB118方面

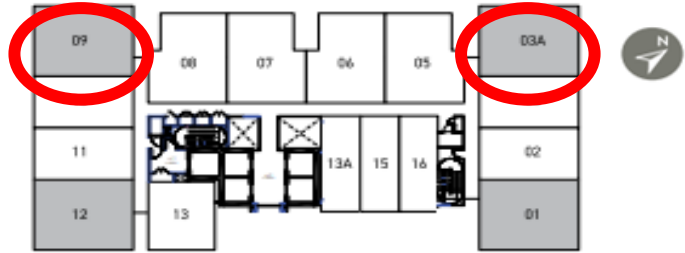
間取り



DUAL KEY (2 BEDROOM)
861 sq.ft.



Eタイプ角部屋2ベッド (2鍵80m²)
北西・北東向き：シグネチャータワー・ KLCC方面
または
北西・南西向き：KENANGA方面



03A番 Eタイプ 2ベッド (2鍵80m²)
北西・北東向き：シグネチャータワー・ & KLCC方面



09番 Eタイプ 2ベッド (2鍵80m²)
北西・南西向き：シグネチャータワー・ & KENANGA方面





弊社提携民泊業者により、 高賃料のAir Bnb 運用可能

高い利回り(5%以上)が安定的に期待でき、オーナー自身も毎年7泊無料宿泊ができ、入居者の更新状況、賃料相場、清掃のタイミング等を気にすることなく運営を任せることが可能。

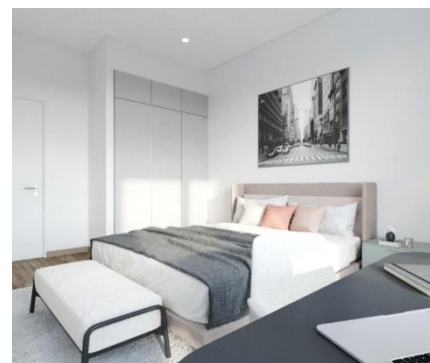
光熱費、清掃費、洗濯、備品交換、インターネット代等の運営経費を除いた後の利益を、オーナー様が75%、民泊運営会社が25%で分配。

現在の宿泊料金相場、80%の稼働率として、オーナー様の利益は以下の想定。

【1+1Bed:RM4,799/月 2Bed:RM5,684/月 2Bedのデュアルキー:RM6,389/月】

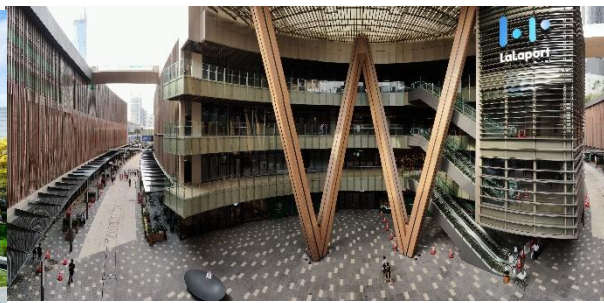
年間賃貸の場合は、賃料は1~2割民泊運営配当より低い見込み。

SWNK HOUZE 想定利回り					
間取り	物件価格	年間賃貸想定家賃	表面利回り想定	民泊運営想定賃料	表面利回り想定
1+1Bed (657sqft)	RM1,080,000	RM3,800	4.22%	RM4,799	5.33%
2Bed (818sqft)	RM1,248,320	RM4,500	4.32%	RM5,684	5.46%
2Bedデュアルキー (861sqft)	RM1,250,200	RM5,100	4.89%	RM6,389	6.13%
1sqftあたり平均賃料RM5.72				1sqftあたり平均賃料RM7.22	



弊社推奨理由

- * BBCCは、KLCCプロジェクトに匹敵するKL都心の大規模再開発でKLの新たなランドマークになりつつある。
- * 開発母体が、現地大手不動産開発会社と政府系投資会社の合併で安心。
- * 東南アジア初の三井ららぽーとモールは22年7月にオープン。ニトリやノジマが既に開業し、今後ドン・キホーテや多くのお洒落な和食レストランも多数出店予定。日本人にとっては馴染み易いプロジェクトである。
- * **SWNK HOUZEは、BBCCの全5棟の住居棟の中でHang Tuah駅に最も近く直結している。ららぽーとモールも隣接し、5棟の中で最も便利な立地！**
- * 世界第二の高さとなる118階建てのPNB118(2023年完成予定)に徒歩圏。ツインタワーとPNB118が良く見える部屋もあり！
- * 2駅、三井モール、オフィス棟が隣接の上、PNB118のオフィスへも徒歩圏内のため、今後都心に働く人が集中するプロジェクトになり、賃貸需要が強い。
- * **日本人の別荘(ロングステイ)、投資物件に最適。現地人、日本人、香港人等からの人気も高く、将来転売もし易いと思われる。**
- * 完成後の物件管理、賃貸管理は現地日系不動産仲介会社(コスモス・プラン:アパマンショップ・クアラルンプール店)が引受けしますのでご安心下さい。



販売取次店



コスモス・プラン

【日本】
株式会社 コスモス・プラン
Tel: 03-6661-7683
Email: fudousan@cosmosplan.jp

【クアラルンプール】
Cosmos Plan Sdn. Bhd
Tel: +603-7960-1552
Email: kladmin@cosmosplan.jp

マレーシア不動産の全てがわかるサイト
<http://totalmalaysiafudousan.jp>