

マレーシア不動産購入手続きについて（新築/ローンの場合）

5/1/2013現在

☆手順

I-1. 物件購入申し込み

I-2. 申込と同時にローン審査書類の提出

必要書類

- ①直近3-6ヶ月分の給与明細
- ②直近3-6ヶ月分の通帳写し
- ③最新の源泉徴収票もしくは確定申告書
- ④その他銀行より指示された書類

以上を弊社で翻訳し、現地での翻訳認証を取得後、銀行へ提出します。

I-3. 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)

II. ローン審査完了、ローン承認取得

申し込みから約1ヶ月～2か月後

III-1. 売買契約書及び州政府合意書への署名

1. 売買契約書及び州政府合意書はローン承認が降りたらすぐに署名が必要です(期限がある場合が多い)。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。その場合は、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。

☆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。

・申込と同時にすぐにローン申請を開始します。

・ローン提出書類は融資申請銀行により異なります。

・マレーシアでの融資審査は年々厳しくなっており、MM2Hビザ等の現地ビザが無い場合は、ローン比率も最大60-70%となります。現地ビザを取得すると、融資も優遇される傾向にあります。

・審査には約3週間～1ヶ月半かかりますので、必要書類は早めの準備が必要です。

・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。

・ローン承認取得後、速やかに売買契約書及びローン契約書へ署名します。

・マレーシアで契約が出来ない場合は、日本の公証役場にてサイン証明を取得後、マレーシア大使館にて契約書へ署名します。

・売買契約書及びローン契約書とも共有名義の場合は、必ず名義人の方全員のご署名が必要となります。

・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。)

Ⅲ-2.ローン契約書類への署名

- 1.ローン契約書類を受領後速やかに署名が必要です。本契約も、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。
その場合は別途費用が掛かります。

・ Letter of Offer (正式ローン申込書) へ最初に署名頂き、次にローン契約書及びその他関係書類に署名頂きます。マレーシアにて署名が出来ない場合は、東京のマレーシア大使館にて実施します。

・ マレーシアでは基本的にローン特約はありません。ローンが取得出来なかった場合の返金の有無は物件により条件が異なります。

Ⅲ-3. 物件頭金の支払い

1. 申込金を差し引いた頭金(10%)を支払います。

・ 売買契約書への署名後速やかに物件総額の10%から支払い済みの申込金を差し引いた金額を支払います。

Ⅲ-4. 弁護士費用の支払い

1. 売買契約及びローン契約に伴う弁護士費用を支払います

Ⅲ-5. 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%プラス現地マレーシアサービス税6%で計算された料金となります。



Ⅳ. 売買契約書、及び州政府合意書、ローン契約書の提出

1. 売買契約書類及び州政府合意書は売主側弁護士へ提出します。
2. ローン契約書類は銀行側弁護士へ提出します。



Ⅴ. 州政府合意書の取得

・ 申し込みから約1ヶ月～2か月後。



VI.自己資金残金の支払い

銀行融資枠以外の自己資金分を売主からの請求の従い支払います。

・自己資金分のお支払の確認が取れないと、融資の実行がされませんので、お早めのお支払が必要です。銀行と売主間での入金確認から実行まで約1ヶ月かかります。



VII-1.ローン実行

自己資金の支払いが確認されてから、約1か月後にローンが実行されます。

・DIBS（開発会社による、建築中の金利負担スキーム）の適用のないローン契約の場合、建築期間中の各銀行からの支払いにかかる金利は借入者が支払います。

VII-2物件に関する費用の支払い

1.管理費前払金、固定資産税精算、火災保険料等の支払い

・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-1.引渡し

・引渡しは基本的に購入者に立会い頂きますが、委任状をもって弊社もしくはその他の第三者での代理立会いが可能です。

VIII-2.ローン返済開始

銀行からの最後のローン実行から約1か月後から、ローンの返済が開始します。