

マレーシア不動産購入手続きについて（中古/ローンの場合）

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 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。

III.2 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. 3 物件の権利、担保関係の確認

IV. ローン審査完了、ローン承認取得

申し込みから約2週間～1ヶ月後

☆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。

・申込と同時にすぐにローン申請を開始します。

・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。

・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。

・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

V-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。

・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：セラン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。

V-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)。

・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-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。
ローンサポート料はRM5,300(6%税金含む)となります。

V-4. 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。

・オファーレター(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オーナーにより条件が異なります。

V.5 ローン契約書作成に関する弁護士費用、担保権を設定するために印紙税の支払い

・弁護士費用は売買代金の1%程度、印紙税は融資額の0.5%。

VI. 州政府合意書の取得

・申し込みから約2ヶ月~3か月後。

VII. 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。通常最終決済は、州政府合意取得から3ヶ月以内です。

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。



VIII. 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。



IX. 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

IX-1. ローン返済開始

物件の引渡しと同時に（その翌月）から始まります

IX-2 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。