

モントキアラ サービス レジデンス（仮称）のご案内

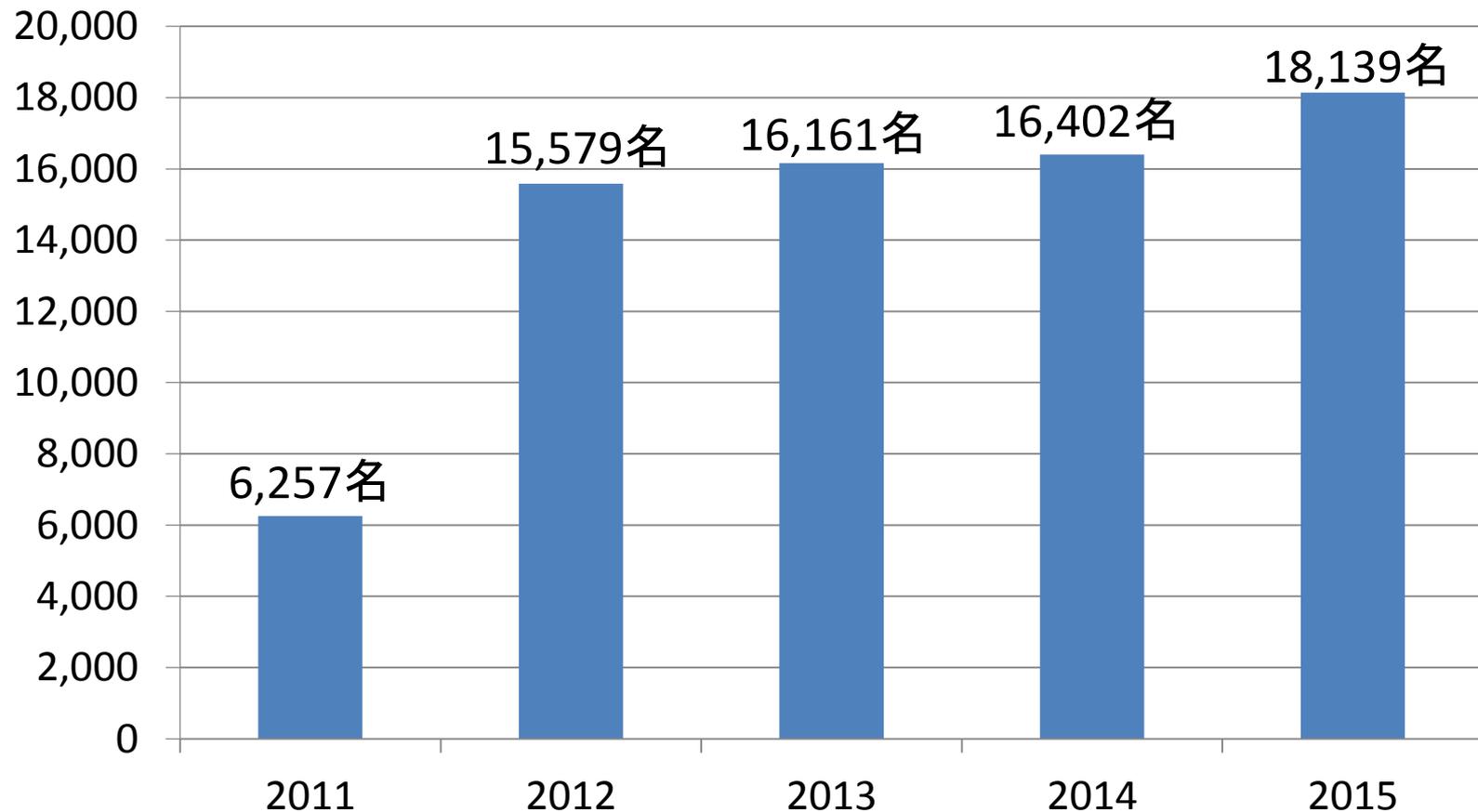
モントキアラで初めての日本人駐在員専用 賃貸コンドミニウム！

※今回のご案内は、正式販売ではなく、現時点の内容をお伝えするものであり、詳細は変更される可能性があります。

急増する日本人駐在員とロングステイの日本人

■ 2011年以降のKL在留邦人数の推移

5年間で約2.9倍へ！



(出所：KL日本大使館)

急増の理由

- 1) 1970代より東南アジアの電気・電子産業の拠点。代表的企業：パナソニック、ソニー、日立、シャープ等。近年、労働集約業種は他国へシフトしているが、付加価値ある業種は残り、増えている分野もある
- 2) 2011年中国の反日運動で日本の製造業者が東南アジアへ製造拠点を移管
- 3) 新興国として経済成長力、市場性が評価され、サービス産業の企業進出が増加 例：小売流通（イオン、伊勢丹、ユニクロ、無印、ダイソー、ファミリーマート）
- 4) イスラム金融の先進性の為、金融機関や保険会社の進出も加速 例：都銀（東京三菱、三井住友、みずほ）、損保（東京海上、三井住友、損保ジャパン等）
- 5) 現地の人口増加と所得増加に伴い、日本の飲食業の進出も加速 例：吉野家、すき屋、一風堂、居酒屋、すし屋等
- 6) ハラル食品分野の先進性や認証の為、食品会社も今後増える見込み
- 7) 海外ロングステイで世界一の人気国、長期滞在するシニア、子供留学で滞在する家族も増加

プロジェクト概要

1) モントキアラ地域：

- ①現地富裕層と外国駐在員が多く住むクアラランプール屈指の高級住宅、商業地域
- ②インターナショナルが3校あり欧米人、日本人、韓国人駐在員が特に多い
- ③KL在住の日本人、約18,000人の4割以上（7,000名以上）が集中して住む、日本人町とも言える地域。和食レストランも多く、日本人医師もいる
- ④日本人がモントキアラに住む理由：
 - －治安が良く、高級感がある町
 - －和食店、学習塾、日本人医師等日本人が住む基盤が出来ている
 - －日本人学校への通学バスが多く巡回している（日本人学校は郊外のスバン地域）
 - －名門インター校もあり、留学にも便利な立地
 - －KL日本人駐在員は工場関係者が大半で郊外に勤務。高速道路のアクセスが良いモントキアラが通勤にも便利。（都心勤務の人にも便利）

2) 周辺環境：

徒歩圏にパブリカとソラリスという日本人に大人気のモールとレストラン街があり。生活に便利な立地。主要道路へのアクセスも良好

モントキアラ地区



モントキアラ地区



日本人駐在員 賃貸事情

- ・ 約18,000名の大半（7割以上）は製造業関係者
- ・ 勤務地はシャーラム、クラン、バンギ等の郊外
- ・ 都心勤務の金融や商社関係者は少ない

1) 通勤は車が殆ど → 高速のアクセスが重要

2) 子供同伴家庭は日本人学校バスルートで選ぶ

3) 治安が良く生活に便利な立地、マンションを選ぶ

4) 日本人学校は郊外（スバンジャヤ地区）

1)-4) の理由で殆どはモントキアラ地域を選ぶ

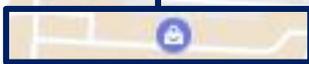
物件所在地



ソラリスモントキアラ
(スーパー、飲食他)



ソラリスデュタマス
(パブリカモール、
オフィス、住居)



本物件建設予定地

モントキアラインター
ナショナルスクール



グローバルドクターズ
(日本語対応可の病院)



ガーデンインター
ナショナルスクール



ワンモントキアラ (ショッピングモール)
ひばりクリニック (日本人医師有)

プラザモントキアラ
(店舗、オフィス)

デサスリハタマス地区
(レストラン街・和食多数)



パブリカモール



ソラリスモントキアラ



物件コンセプト

- ① 日本人駐在員とロングステイ客用の賃貸コンドミニウム。一部欧米人等もテナントとなる想定
- ② 和食レストラン、コンビニ、託児所等も建物内に運営予定。設備は、プール、ジム、共同浴場、多目的ホール、図書室、24時間守衛、日本語対応のコンシェルジュサービスを予定
- ③ ペットを飼える物件（現地はペット不可のコンドが殆どで、ペット可コンドの需要は高い）
- ④ 物件管理・修理チームを常駐させ修理、管理に重点を置く（現地は個人オーナーから物件を借りるケースが殆どで、入居後の管理、修理に多くの日本人が不満を持っている）

外観イメージ



施設イメージ（エントランス）

■ ふんだんな植栽を使用



施設イメージ（ラウンジ、プール）

■ 憩いの場を提供



物件概要

①全戸数：168戸、その内119戸を分譲予定

* 5年間は119戸の全戸を管理会社に賃貸

②部屋タイプと想定価格：

2+1ベッド 92m² RM1,000,000～ (約2,600万円、RM=26円)

2+1ベッド 100m² RM1,060,000～ (約2,756万円)

3+1ベッド 123m² RM1,300,000～ (約3,380万円)

3+1ベッド 129m² RM1,360,000～ (約3,536万円)

3+1ベッド 133m² RM1,400,000～ (約3,640万円)

3+1ベッド 161m² RM1,700,000～ (約4,420万円)

* 上記は完全内装込みの価格となります。

③開発会社による家賃保証：

* 当初の2年は5%の家賃保証、その後3年間は6%の家賃保証となります

* 5年後、お部屋はオーナー様に返還、居住用に住まわれるか、賃貸を継続するかたちに

* 継続して賃貸希望の場合、管理会社が賃貸管理サービスを提供。家賃はその時点での市場価格

物件管理について

* 開発会社のIreka社と弊社（Cosmos Plan Sdn. Bhd. : アパマンショップ クアラルンプール店）の共同出資の管理会社で物件管理を致します。

開発会社と物件管理会社

1) 開発会社 : Ireka Corporation Bhd.



建設と不動産開発の企業として、1967年にマレーシアで設立され、現在クアラルンプール株式市場の一部上場企業となっております。Mont Kiara地域ではSeni、Tiffani、i-ZEN Kiara 1&2のマンションを開発分譲、多くの日本人駐在員がテナント。One Mont Kiaraというモールも開発、運営。ウエスチンホテルクアラルンプール、Aloft ホテルの開発も手掛け、現地では高品質デベロッパーとして有名

2) 管理会社パートナー : Cosmos Plan Sdn. Bhd.
(アパマンショップ マレーシア店)



日系不動産仲介会社として、2007年から駐在員やロングステイの日本人を対象に、多くの賃貸、売買仲介を手掛ける。2009年アパマンショップに加盟。クアラルンプール、ジョホール、ペナンと東京にオフィスを持つ。

今後の予定と手続き

予定：

- 1) 今年7~8月頃に正式販売予定
- 2) 今年9~10月頃に契約書に署名

手続き：

- 1) まずご関心のある方は仮登録をお願い致します（無料）
- 2) 仮登録されたお客様に適宜進捗状況をご報告します
- 3) 正式販売が決定次第、仮登録のお客様に優先的にご連絡致します

問い合わせ先：

株式会社コスモス・プラン

住所：東京都中央区日本橋小伝馬町14-6 日宝小伝馬町ビル3F

電話：03-6661-7683

メール：fudousan@cosmosplan.jp

担当：杉山