

「特別マレーシア セミナー」

東京・大阪・名古屋にて開催致しました。



【セミナー概要】

- ① MM2H 最新事情、現地資産運用と税金
- ② マレーシア留学の勧めと注意点
- ③ マレーシア不動産最新事情、お勧め物件（加美レジデンス）と海外税務

主催：「株式会社 コスモス・プラン」

共催：「コスモス・プラン社」（アパマンショップ・マレーシア店）は多くの売買と賃貸仲介の実績を持つ現地日系不動産会社です。「トロピカル リゾート ライフスタイル（MM2H）株式会社」/「株式会社コスモス・プラン」は今年 18 周年を迎え、MM2H ビザ（実績 1600 名超）・ロングステイや留学サポートを多く手がける会社です。ロングステイ財団公認の海外サロン（ペナン、ジョホールバル、クアラルンプール）になっております。

講師：石原 彰太郎

トロピカル リゾート ライフスタイル（MM2H）株式会社 / 株式会社コスモス・プラン」代表取締役

講師：渡邊 浩子様

税理士法人ネイチャー国際資産税 大阪支店長、税理士

～12月16日大阪・17日名古屋セミナーMM2H最新事情と現地資産運用のまとめ～

講師：(株)コスモス・プラン 石原 彰太郎

***マレーシアは2006年からずっとロングステイ人気ナンバー1！**

	1992	2000	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
1	ハワイ	オーストラリア	マレーシア	マレーシア	マレーシア	マレーシア	マレーシア	マレーシア	マレーシア	マレーシア	マレーシア	マレーシア	マレーシア
2	カナダ	ハワイ	オーストラリア	オーストラリア	オーストラリア	ハワイ	ハワイ	タイ	タイ	タイ	タイ	タイ	タイ
3	オーストラリア	ニュージーランド	タイ	タイ	ハワイ	オーストラリア	タイ	ハワイ	ハワイ	ハワイ	ハワイ	ハワイ	ハワイ
4	アメリカ西海岸	カナダ	ニュージーランド	ハワイ	タイ	タイ	オーストラリア	オーストラリア	オーストラリア	オーストラリア	オーストラリア	オーストラリア	台湾
5	ニュージーランド	スペイン	ハワイ	ニュージーランド	ニュージーランド	ニュージーランド	カナダ	カナダ	ニュージーランド	ニュージーランド	カナダ	フィリピン	フィリピン
6	スイス	イギリス	カナダ	カナダ	カナダ	カナダ	ニュージーランド	ニュージーランド	カナダ	フィリピン	ニュージーランド	ニュージーランド	オーストラリア
7	イギリス	スイス	スペイン	フィリピン	スペイン	フィリピン	フィリピン	インドネシア	フィリピン	シンガポール	シンガポール	カナダ	カナダ
8	フランス	イタリア	インドネシア	インドネシア	インドネシア	インドネシア	スペイン	フィリピン	シンガポール	アメリカ本土	アメリカ本土	シンガポール	シンガポール
9	スペイン	アメリカ西海岸	イギリス	スペイン	フィリピン	スペイン	インドネシア	台湾	インドネシア	カナダ	フィリピン	台湾	インドネシア
10	アメリカ東海岸	マレーシア	アメリカ本土	アメリカ本土	アメリカ本土	アメリカ本土	スイス	シンガポール	台湾	インドネシア	インドネシア	インドネシア	ニュージーランド

(出典：ロングステイ財団)

1. マレーシアがロングステイ先として人気の理由

- (1) **物価の安さ**：日本の1/2.5以下（輸入品除く）
- (2) **政治の安定と治安のよさが魅力**
- (3) **進んだ医療**、日本語での受診も可能
- (4) 英語が良く通じて、**現地人が親日的**
- (5) **天災が無く、一年中温暖な気候**、原発も無い
- (6) 長期滞在ビザが取り易く、政府も強力に奨励
- (7) 多民族国家の為、**面白い異文化体験**が出来る
- (8) 食事**も美味しく日本人に合うものが多い**
- (9) **ロングステイ先として日本人に定着している**



2. ロングステイ中の楽しみ方は十人十色

- (1) 趣味・語学
- (2) 異文化体験・ボランティア
- (3) マレーシアを拠点に国内外に旅行を楽しむなど

3. マレーシア人気都市比較

- (1) 「クアラルンプール」ってどんなところですか？

在留邦人19,000名以上・日系デパートやスーパー多数・日本語対応可能な病院有・インター校多数

- (2) 世界遺産のある島「ペナン」ってどんなところですか？

在留邦人3,500名以上・華僑が多く食べ物おいしい・ロングステイヤーに根強い人気・インター校多数

- (3) マレー半島南端の「ジョホール」ってどんなところですか？

製造/観光/医療/教育のハブになりつつある・インター校多数・不動産投資でも人気の都市です

4. マレーシアの滞在にビザは必要か不要か？

- (1) ビザなし=90日+90日
- (2) MM2H (マレーシアマイセカンドホーム) ビザ
年間180日以上滞希望・口座開設希望者には必須



(日本人会)



(日系デパート)

5. 長期滞在用ビザについて

- (1) 取得のメリット
期間を気にする必要無・口座開設可・税務対策・日本人学校入学には必須・インター校にも便利
- (2) 申請ステップ
 - ① ステップ1 (申請条件をクリアできますか？資産&収入) 詳細は <http://www.tpcl.jp/second/appli.html>
 - ② ステップ2 (申請書を移民局に提出し許可を待つ)
 - ③ 仮承認の許可が下りたらクアラルンプールで本申請！
- (3) 日本は申請国別ランキングでは中国に次いで2位
- (4) 2018年には申請条件変更か！？
申請条件のハードル (資産と収入条件) が上がる予定/免税での車の輸出入の特典も終了予定
- (5) 弊社がMM2Hビザの取得をお薦めする理由
10年後も既得権として同条件で継続可/資産運用にも有利・資産分散先としての魅力/他様々な理由から

6. マレーシアは資産運用でも有望で資産分散先としても安心できる国

- (1) 長期にわたり銀行の破たん、ペイオフがない
- (2) 預金保護制度 (1行約650万円)
- (3) 政治の安定と法整備の充実 (旧英国植民地)
- (4) 資源国家で長期貿易黒字、高い経済成長力
- (5) 地震・台風などの自然災害がほぼ無く、原発の心配もない

7. 資産運用のポイント

	マレーシア	タイ	シンガポール	日本
物価(日本を100として)	40	40	150	100
現地金利(1年定期)	3.8%	2.8%	1.1%	0.1%
現地税金 (所得税、居住者)	0~28% 国内所得のみ 住民税無し	0~35% 国内所得と 国内送金分 住民税無し	0~22% 国内所得のみ 住民税無し	45.945% 全世界所得 住民税10%

8. マレーシアと日本の株式市場



9. 具体的な資産運用

- (1) マレーシアでお金を使う⇒物価が違うのでお金の価値が変わる
- (2) 預金をする⇒一年定期の金利3~3.8%程度で金利に税金がかからない・預金保護制度有
- (3) 生命保険の長期積立商品がある⇒年率5%程度の複利長期預金（MM2Hビザ）
- (4) REIT（不動産投資信託）⇒16社上場・配当6~8%・課税10%の源泉税・要MM2Hビザと現地住所
- (5) オイルパーム投資⇒マレーシアの有望な農業商品・高配当で7年目以降原価払い戻し
- (6) 株式投資は長期右肩上がり

【マレーシアでの税金と海外税務】

ネイチャー国際資産税事務所の税理士をご紹介します。必ず専門家にご相談ください。

【マレーシア留学の勧めと注意点】

- (1) インター校の現状
 - ・マレーシアの教育システムはイギリス式を踏襲／小学校はマレー語、中国語、タミール語の学校選択
 - ・富裕層は指定を欧米の学校に留学させている
 - ・教育産業が大きなビジネスになっている⇒10万人以上の海外留学生
 - ・欧米有名校が多数マレーシアへ進出！
- (2) マレーシアが留学に向いている理由
 - ・英語が普及している（東南アジアでシンガポールに次いで2位の実力）
 - ・インター校・名門校多数⇒欧米への進学もスムーズ
 - ・留学後日本へ帰国する際帰国子女枠での進学も視野に学校を選択できる
 - ・多民族国家マレーシアでの体験で国際感覚が身に付き、貴重な体験を得ることが可能
- (3) インター校の種類

英国式、米国式、カナダ式、オーストラリア式、インターナショナル バカロレア（IB）等多くのカリキュラム
ケンブリッジAレベルやIB（インターナショナルバカロレア）が増えている
欧米系やローカル系等多数／全寮制（11歳以上程度）もあり
- (4) インター校選びと時期
 - ・名門がお勧め
 - ・語学力に問題があっても受け入れ可能な学校に入る⇒転校してステップアップ！
 - ・場合によっては学年を落とすことも検討／全寮制も貴重な体験、親の同行不要
- (5) 弊社サポート
 - ・学校選び・学校視察・入学テストと面接の日程決め・入学手続き等



(株) コスモス・プラン

住所：東京都中央区日本橋小伝馬町 14-6-3

☎03-6661-7683

担当：杉山 admin@cosmosplan.jp



コスモス・プラン

マレーシア経済概観

1) 一人当たり GNP : US\$7,221(08)→\$10,900(13)

->2020 年には 15,000 米ドルへ所得倍増計画

2) 経済成長率(G)とインフレ率(I)

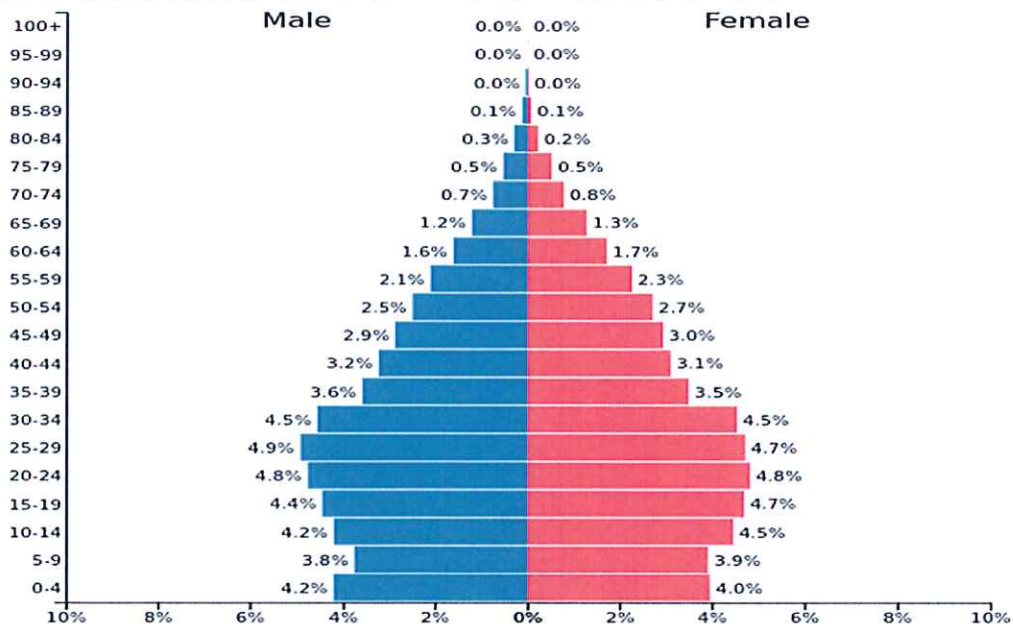
	11年	12年	13年	14年	15年	16年	17(予)	18(予)
G)	5.1%	5.6%	4.7%	6.0%	5.0%	4.2%	5.7%	5.3%
I)	2.8%	1.6%	2.1%	3.2%	2.1%	1.8%	3.8%	2.5%

3) 政府の大型プロジェクトで公共投資、民間投資も堅調

4) 17年はリング安で輸出、観光業が好調

5) 原油価格も底打ちし、リングも反転し始める

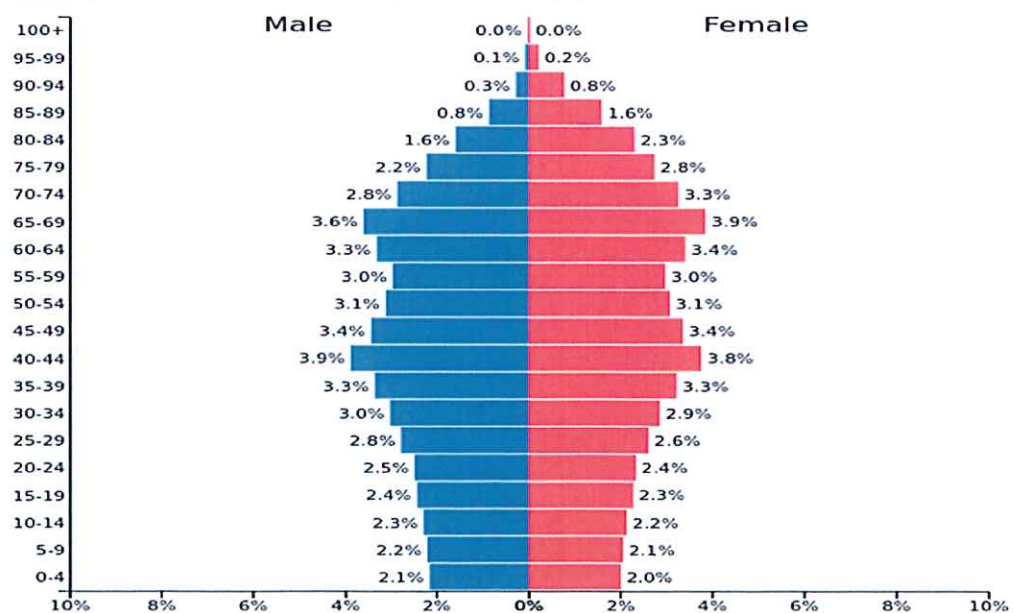
若い人が増えるマレーシア (2015年)



PopulationPyramid.net

Malaysia - 2015
Population: 30,331,006

高齢化著しい日本 (2015年)



PopulationPyramid.net

Japan - 2015
Population: 126,573,480

【不動産最新事情】

マレーシア不動産の魅力

- 部屋が広く、賃貸でも購入でも割安！
- 天井高は 3m 以上でゆったり、内装もお洒落
- 外国人も購入可（2,700 万円以上）ローンも可
- 管理費、固定資産税等、保有コストも割安

- プール、ジム、24 時間守衛等の施設が充実
- モール隣接、ゴルフ場隣接の物件もある
- 不動産取得税無し、関連費用が安い
- 日本で高額な贅沢な住環境が割安に手に入る！

{住宅ローン}

現地銀行から外国人も取得可能

1. 掛け目：

- 1) ビザ無し) 50-60% 2) ビザ有り) 60-70%

2. 必要書類：

- 1) 給与明細(3~6ヶ月)、源泉徴収票
- 2) 本人銀行口座(残高、給与確認)
- 3) 在籍証明

3. 金利：4.25-5.25% (変動金利)

4. 申請のポイント：

- 1) 一流企業勤務者は有利
- 2) 申請者の年齢が若いと有利 -> 若い奥様や子供と共同申請も一案
- 3) 日本法人での融資は不可 -> 社長がローンを組む事は可能

有望な KL 不動産投資

背景①2020 年までに所得倍増目指し、人口が現在の 700 万から約 900 万の国際都市へ！

-> 今後 10 年以上、不動産は継続的に上昇予想

②Greater KL が最優先国家プロジェクト

③多国籍企業の誘致を積極的にすすめている -> 外国人駐在員が増える -> 賃貸市場が拡大

④LRT の拡張が 2016 年、MRT 第一期が 2017 年に完成予定 -> 新駅近くに投資チャンス！

⑤新幹線によりシンガポールとより経済的に一体化！

日本とマレーシア市場の違い-1

□日本と言えば昭和 45 ~ 50 年の市場の様相、今の日本と比較しても意味が無い

□不動産は上がるもの。(中古含め) 投資は主にキャピタルゲイン狙い

□現地人は賃貸より購入(贈与、相続税無し)

□テナントは外国人が中心

□向きは北や南が良い(赤道直下、常夏の為)

□電車より車中心社会(常夏、スコールの為)

日本とマレーシアの違い-2

□現地人は都心に住まず、郊外の車移動に便利な物件好む

□支払いは工事に進捗に応じて 10 回分割払い

□販売価格は売出しから完成に向けて上昇

□印鑑制度は無く契約は署名で(本人認証が重要)

□日本と違う時代背景、税金事情や常識、商習慣 -> 現地の状況を受入れる事が重要！

クアラルンプール



クアラルンプール



昭和の日本と現在のマレーシア比較

	1970年(日) 昭和45年	1975年(日) 昭和50年	2015年(マ) 平成27年
人口増加率	1.18%	1.08%	1.5%
出生率	2.13	1.91	2.0
大卒初任給	3.7万円	8.4万円	7.5万円(*)
物価上昇率	7.6%	11.7%	2.1%
国家予算	8.2兆円	20.9兆円	8.2兆円(*)

*RM=30円として計算

日本の1988年定期預金金利：3.38%

マレーシアの2017年定期預金金利：3.4%前後



マレーシア不動産投資 成功のポイント-1

- 実績あり信頼できる開発会社の物件を選ぶ
- 早い段階での投資（キャピタルゲインを狙える、完成後の利回りもベター）
- 賃貸し易い物件の選択
- 為替、円高時が投資のチャンス
- 物件選びは現地専門家の活用（日本の常識を余り持込まない！）
- 現地物件管理と転売サポート

マレーシア不動産投資 成功のポイント-2

- 都心の物件選びは注意！
 - 1) 現地人は都心に住まない
 - 2) 賃貸市場も小さい
 - 3) 転売に苦労する物件もあり
- 物件選びのポイント：
 - 1) 現地人に人気物件
 - 2) 高付加価値物件（駅近、モール隣接等）
 - 3) 実需が多い物件（投資家のみ避ける）

ペナン



マレーシア不動産の活用法

- 退職後の居住用、使わない時期は賃貸（マレーシアは11年間世界一住みたい国！）
- 海外の別荘、会社の保養、研修施設として
- 投資物件として（特に円高時）
- 子供の教育と合わせて
- 日本資産の海外分散先として
- 事業進出と合わせて
- 日本の次の大震災に備えて

ジョホールバル



資産分散の勧め

- 国内) 相続・贈与税の増税、マイナンバー制度導入 → 個人資産が管理される時代へ
 - 国内) 資産運用に限界、円資産のリスク
- 日本個人も「生活のベース」「資産運用」「子女教育」「節税対策」を海外も含めて考える時代！
 - マレーシアはその目的に最適な国の一つ！

クアラルンプール、お勧め投資物件！「加美「レジデンス」

徒歩による距離

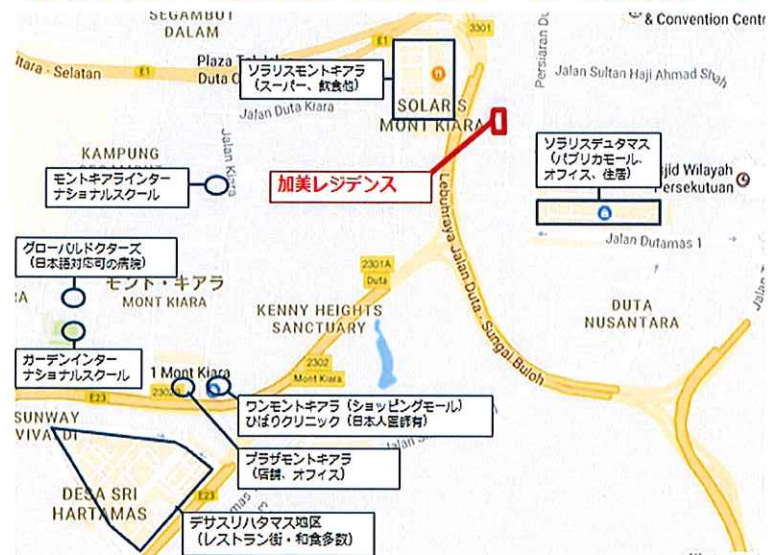
ソラリス モントキアラ(260m)・パブリカ デウタマス(500m)・モントキアラ インターナショナル スクール(1.4km)



物件周辺：徒歩圏に大きなモール・商店街二つ

加美レジデンスの立地：

モントキアラの比較的新しい地域で、徒歩圏に日本人に人気のパブリカやソラリス モントキアラと言うモール&商店街があり、クアラルンプール都心や郊外に車で出るのが便利です。



【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ルンプール屈指の高級住宅、商業地域。東京の六本木や広尾の様な街
- 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 19,000 人の 4 割以上 (7,000 名以上) が住む日本人街
- ④日本人がモントキアラに住む理由：
 - ー治安が良く、高級感がある町
 - ー和食店、学習塾、日本人医師等日本人が住む基盤が出来ている
 - ー日本人学校への通学バスが多く巡回 (学校は郊外のサウジャナ地区)
 - ー名門インター校もあり、留学にも便利な立地
 - ー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：高層マンション群



モントキアラ地区入口：2つのモールあり



パブリカモール：日本食、居酒屋多い



ソラリスモントキアラ：韓国、和食、スーパーあり



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物件は日本人仕様（バスタブ、オウシュレット、玄関等）
- ③和食レストラン、コンビニ、託児所等も建物内に運営予定
- ④施設は、プール、ジム、共同浴場、日本庭園、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
- ⑤マレーシアの良さ（高い天井、広いスペース、豊富な植栽）も維持
- ⑥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）
- ⑦物件管理・修理チームを常駐させ修理、管理に重点（現地は個人オーナーから物件を借りるケースが殆どで、
- ⑧オーナー様に当初2年は5%、3～5年目は6%の家賃保証
- ⑨物件管理は開発会社と弊社（アパマンショップマレーシア店）で

4階施設フロアー：温泉、日本庭園あり



加美レジデンスの日本人仕様：日本人が設計

■日本式玄関



バスタブとオウシュレット



外観イメージ



18階建て、総戸数168戸
119戸を個人投資家に分譲

5年間の家賃保証付き

5年後が自己使用又は
賃貸継続可

加美レジデンス：マレーシアの良さも維持

・ 広々としたお部屋と高い天井(3m)



お部屋タイプと価格帯

① 部屋タイプと価格帯：

2ベッドタイプ 78 m² : RM921,508 ~ (約 2,488 万円、RM=27 円)

2+1) Bタイプ 91 m² RM1,039,700 ~ (約 2,807 万円)

2+1) B1タイプ 100 m² RM1,138,800 ~ (約 3,749 万円)

3+1) Cタイプ 134 m² RM1,505,287 ~ (約 4,064 万円)

3+1) Dタイプ 130 m² RM1,463,010 ~ (約 3,950 万円)

3+1) Eタイプ 123 m² RM1,389,020 ~ (約 3,750 万円)

3+1) Fタイプ 149 m² RM1,664,909 ~ (約 4,495 万円)

* 上記は内装・備品込み、早期割引 8% 後のネット価格

* Bタイプは駐車場 1 台、B1、C、D、E、Fタイプは 2 台付き

* 割引後購入価格に対して家賃保証額が決定

② 開発会社による家賃保証：

* 当初 2 年は 5%、3 年～ 5 年目は 6% の家賃保証

* サブリース中は共益費、修繕積立金、火災保険は管理会社負担

固定資産税のみオーナー負担

* 5 年後、お部屋はオーナー様に返還、自己使用されるか、賃貸を継続

* 賃貸継続の場合、家賃はその時点の市場価格



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
合併会社で管理

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
- ・**クアラルンプール株式市場の一部上場企業**
- ・モントキアラで既に多くマンション開発（Seni、Tiffani、i-ZEN Kiara 等）
- ・多くの日本人駐在員がテナント
- ・ワンモントキアラ 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 ホテルも開発
- ・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.

- ・日系仲介会社として 2007 年から日本人対象に多くの賃貸、売買仲介
- ・**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持つ



購入の流れと必要資金

- 1) 申し込み：RM10,000（約 27 万円）を送金
 - 2) 12 月中契約書署名（事前にローン申請や現地視察お済せ下さい）
この時点で 10%—RM10,000(申込金) を送金
 - 3) 工事の進捗に応じて 10 回位の分割払い（3 年間）
2 回目の 10% は来年 6 月頃の予定
 - 4) ローンを組んだ場合、自己資金分を先に段階的に払います
 - 5) 2021 年前半完成予定。完成後 3 ヶ月目から家賃収入が支払われます
- * ご希望の方には詳細な支払い予定、諸経費見積もりをお出しします**

弊社お勧めの理由

- 1) **モントキアラで始めて日本人向け専用賃貸コンドミニウム**
- 2) モントキアラ内でも賃貸コンドに適した好立地
- 3) **一棟集中管理、ペット可、日本人仕様で差別化**
- 4) 一部上場企業（Ireka 社）の家賃保証付きで 5 年間収益が確保
*** 5～6%の収益は現地ではほぼベストな利回り**
- 5) 内装・備品付きで手間が掛からない
- 6) 価格的にも競合物件と比較して魅力的
- 7) 管理は開発会社と日系仲介会社の合併で安心
- 8) 将来の自己使用としても適した物件
- 9) **早期割引きと円高のメリットが生かせる今がチャンス！**

今後の予定と手続き

最新状況：

- 1) 11月15日にショールーム完成
- 2) 11月17日現地縁故者のみに販売開始、大変好調な販売！

手続き：

- 1) お申し込み：RM10,000の手付金をお支払い頂きます
(契約前のキャンセルは全額返金)
- 2) ローン申請、現地視察等を契約前にお済ませ下さい
- 3) 契約は基本は現地で。日本での署名も可能

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3階

電話：03-6661-7683

メール：fudousan@cosmosplan.jp

担当：増田、堂田



コスモス・プラン