

マレーシア不動産の購入手続きについて（中古物件／現金購入の場合）

（2021年7月現在）

★ 手 順

☆ 注 意 点

1. 物件購入の申し込み

申込書提出、及び申込金支払い

- ・ 申込書提出／申込金支払いで初めて希望込の仮押さえができる。
- ・ 申込金額の目安は売買価格の3%

2. 本取引に関する、購入者の代理人となる 現地弁護士事務所を指名する。

- ・ 中古物件の権利関係、売主の調査、及び売買契約書の作成を担当する現地弁護士事務所の介在が必須である。
- ・ 指名した弁護士事務所は物件の引渡しまでフォローする。
- ・ 弁護士報酬については規定報酬額と諸雑費の見積りが提示される。

3. マレーシア不動産購入サポート契約書締結 お客様と弊社とのサポート契約の締結

- ・ 通常、お客様が購入申込をした時点で契約書を締結し、弊社のサポートが正式に開始
- ・ 弊社のサポート業務により、売買契約書類の締結に向け、日本語のよる各書類の概要説明が行われる。
- ・ 売主が申込を承認後、約2週間～1ヵ後に契約書類がお客様の署名を行う住所に送られてくる。各書類受領後、速やかに署名する必要あり。

4. 購入物件の室内・設備・備品等のチェック

- ・ 中古物件には売主の瑕疵担保責任期間は存在せず、現状有姿での引渡しになるので、売買契約書締結前の十分なチェックは必要。不具合発見時は改修を求める。引渡しは現状有姿となる。
- ・ 室内の備品に関しては、そのリスト作成を売主に求め、売買契約書に添付する。

5. 物件の担保設定状況、権利証発行の有無の調査



6. 売買契約書及び関連書類への署名
Sale and Purchase Agreement: SPA 他



7. 頭金、及び本取引にかかわる弁護士報酬支払



- ・基本的な情報として、売主の物件購入時の条件（現金購入・ローンでの購入）、及び物件の区分所有権の権利証発行の有無は、売買契約締結上、重要な情報ゆえ、調査の上、弁護士事務所にも伝達。

- ・署名に際してマレーシアでは日本のような印鑑証明制度等はなく、日本人の場合、パスポート記載のサインで全て署名する。
- ・お客様がマレーシアで署名が行えない場合、原則、お客様所在地でサイン証明を取得し、マレーシア大使館で署名及びその認証を受ける必要あり。
- ・日本人がマレーシア不動産を購入するにあたり、州政府の合意取得が必須条件の一つこの申請書類署名も行う。
- ・全ての必要書類への署名が完了次第、早急に弁護士事務所へ届ける。

- ・契約書上、SPA に署名後速やかに頭金（通常、売買契約の 10%まで）の支払が求められる。申込金を支払っているのでこの金額を差し引く。

例：売買価格 RM1,000,000
申込金 RM10,000
頭金 = $1,000,000 \times 10\% - 10,000$
= RM90,000

- ・弁護士報酬（州政府の合意取得申請費用含む）も同時に支払う。
- ・支払方法は、マレーシア以外からの場合、殆ど海外送金によるものとなる。日本の金融機関は昨今、海外送金に関してその用途の説明なくして承認しないケースがあり、送金申請時は、署名済み申込書控えやお客様だけが署名した SPA のコピー等を提示する必要あり。

8. 弊社への購入サポート手数料支払い



9. 州政府の合意取得



10. 購入残金（売買価格の90%分）の支払い



- ・購入サポート契約書に基づいた手数料をお支払いいただきます。
- ・お支払いのタイミングは、SPA 署名後速やかにお支払いいただきます。

- ・州政府への申請後、取得まで約1-2カ月が一般的。

- ・SPA 記載上の残金の支払条件は以下
- 物件の区分所有権の権利証への売主の名義登録未完了の場合
SPA 締結日か、州政府の合意取得日、或いは物件の開発会社が売却を承認した日のいずれか遅い日から90日以内に残金(90%分)を支払う。
- 物件の区分所有権の権利証への売主の名義登録済みの場合
SPA 締結日か、州政府の合意取得日のいずれか遅い日から90日以内
- 通常残金は売主側の弁護士事務所が扱い
もし、売主側がローンでの購入だった場合で、残債が残っている場合はこの弁護士事務所が残債の返済と担保の取り外しを行い、物件の引き渡しが行える状態にする。
- ・購入者からの残金支払いが完了した日を起点に引き渡しの日が決定する。売主がその日まで引渡し準備を完了するために未払い管理費等・光熱費の精算、アクセスカードの整理整頓等を行う。



- ・管理費等についての精算は、引き渡し日を境に売主、買主間で日数に応じ負担を按分して精算する。
- ・光熱費関係の名義が売主のままのケースがある。場所により、弁護士事務所が名義変更まで手伝えるケースとそうでないケースあり。名義変更をお客様ご自身でできない場合、弊社が購入サポート契約の一環で行うこともできます。
- ・売主が本物件購入時に水道・電気等の契約をした際に預け入れたデポジットの精算も必要です。

11. 物件と鍵類の引渡し

- ・売主、もしくは売主の不動産エージェンが立ち会いのもと、鍵・アクセスカードの引渡しが行われ、物件の引渡しが完了する。

その他留意点

- A. 物件購入時、当該物件の区分所有権の権利証が発行されておらず、購入後に発行される場合、権利証にお客様の名義で登録が必要です。その際、開発会社から指定の弁護士事務所から購入者に連絡があり、名義登録処理が必要で、弁護士報酬支払が発生します。
名義登録の印紙税については、購入の手続きの中で支払い済みとなっております。
- B. 売買契約書類は、物件を長年保管している間にとかく、紛失しがちです。
物件の処分（売却）時には大変必要となる書類ですので、大切に保管しておいて下さい。

以上