

<年金で暮らすマレーシア永住計画>

2012.3.28

「年金で暮らす海外永住計画」「憧れの海外ロングステイ」「マレーシア語学留学」などの
チョット気になるキャッチ・コピーに誘われてマレーシアに行ってみた。
我々にとっても、マレーシアは老後暮らしてみたい海外の1つであった。1年中32度と常
夏の国でしかも物価が安く年金で老夫婦が十分暮らしてゆける国と聞き下見を兼ねてとり
あえず首都のクアラルンプールに行ってみることにしました。永住となると住まいを確保
しなくてはならないと言う事でコンドミニアムの販売物件もいくつか見て参りました。
不動産価格の上昇がいまだに4~5%以上続いていると言う“**土地神話**”の真髓をこの目で
確かめて見たくなりました。。。。。

滞在期間：平成24年3月27日～3月30日

滞在先：JWマリオットKL（ブキッ・ビンタン地区）

購入視察物件：①One@Bukit Ceylon ②Six Ceylon ③My Habit I ④Platinum Suite
Face ⑤Due Central ⑥Bangsarsouth (Camellia)

我々の宿泊先はJWマリオットKLに決めた。その理はクアラルンプールの銀座通りと言
われている“ブキッ・ビンタン通り”（有名ブチック街）沿いであると言う事と“Tokyo Street”
と名づけられた商店街とクアラルンプールで1・2番と言われている「Food Court」がテ
ナントとして入っている「Pavillion Shopping Mall」が向かいにあると言う立地条件の良
さからである。（PS.地下にはスーパーマーケットもあった）

■クアラルンプール

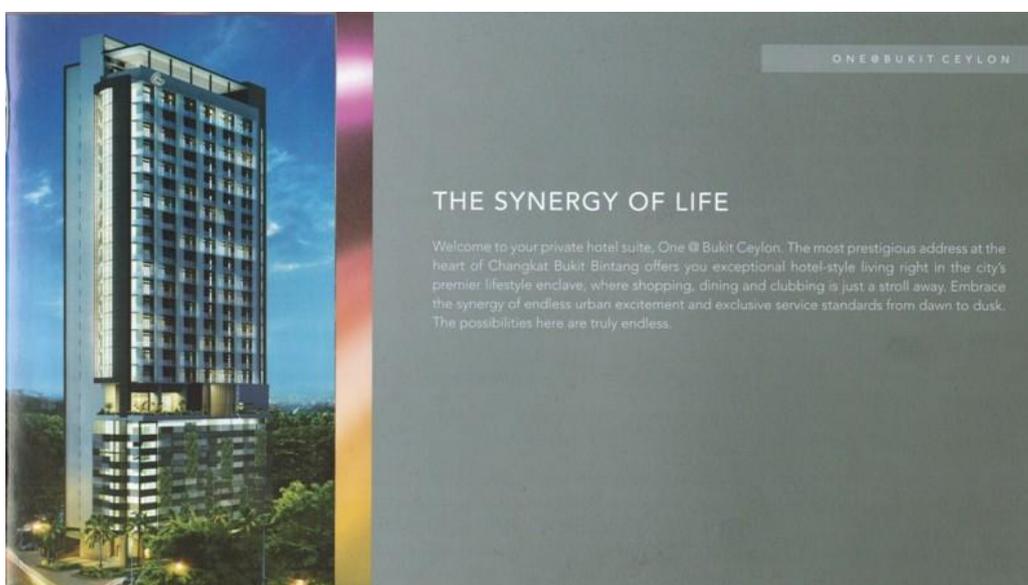
観光地は比較的きれいで観光産業に従事している人たちは常識もあり、親切である。
しかし、マレー系住民・中国華僑系住民・インド系住民・その他様々な人種が暮らしてい
るクアラルンプールの一般住居エリアはやはりアジアの1都市で**衛生的に問題**が残る。
一年中30度以上という**常夏の国**ではあるが、**湿度も90%以上**あるため、蒸し暑い感じは
東京と変わらない。

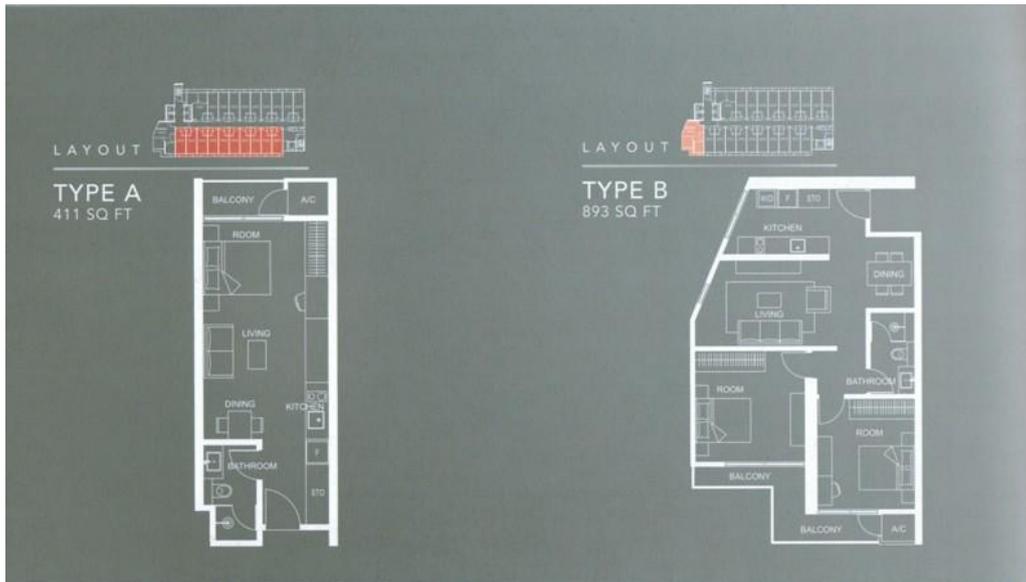
物価は現地の生活ができれば日本の1/3で生活することは可能であるが、日本食・日本並み
の生活をするならその分日本の2倍~3倍となる事は覚悟すべきである。**ガソリン**はリッター
一当たり60円と安いですが車は比較的高い。住宅に関しても日本人がある程度の快適度を求め
る賃貸物件は短期の場合で（月単位）2LDKでRM5,000/月（13.5万円/月）~、また
通常契約（2年契約）の場合2LDKでRM3,000（81,000円/月）と考えていた方が良く
と思う。

■ **コンドミニアムの購入**を考えている方は今回見学した物件を例にとって投資的物件価値があるのか考えて頂きたい。マレーシアのコンドミニアム（日本のマンション）は完成の約3年前から殆んどの物件が販売される。従って完成前に既に転売される物件もあるという。完成前に売買契約をした場合通常その期間のローン金利支払は開発会社が負担するのが一般的である。また、販売戸数の半分は3年～7年間開発業者が6%で借受ける制度（ギャランティ制度）を付けるため販売開始から1年で6・7割が販売済みという物件も多数ある様である。

① ワン@ブキッセイロン

外国人でにぎわうチャンカット・ブキブタン通りから1ブロック、ブキビンタンロット10まで徒歩5・6分という好立地に現在建設中のホテルスイート（家具・家電付き）





・完成予定：2014年

・販売ユニット：Type-D 453平方フィート（42㎡）1LDKタイプ
販売価格：RM65万リンギット～（約1,760万円～）

Type-B 893平方フィート（83㎡）2LDKタイプ
販売価格：RM130万リンギット～（約3,510万円～）

- ・共同設備：プール、ジムその他
- ・デベロッパー・ギャランティー：完成後の3年間に限り毎年6%の家賃保証有り

例-1

Type-Dのユニット（1,760万円）を70%の銀行融資を受け10年ローン（4.17%固定金利）の場合

銀行融資額：1,232万円

自己資金：528万円

- ・毎月のローン支払額：126,900円
- ・家賃保証からの補填：87,750円
*毎月の支払額は：39,150円（家賃保証期間の3年間）
4年目からは賃貸物件として87,750円/月で貸し出す。
- ・その他固定資産税：0.2%、火災保険：0.1%、管理費用：RM0.3/平方フィート
（2012年3月付け 1RM=27円）

② シックスセイロン

クアラルンプール一番のショッピングエリア“ブキッ・ビンタン”まで徒歩圏と恵まれた立地に建つコンドミニアム2013年末完成予定だが既に完売により現在キャンセル待ち状態。

- ・販売ユニット：Type-D 67 m² 1LDK RM542,187 (約1,464万円)
：Type-B 80 m² 1LDK+1 RM650,829 (約1,758万円)
：Type-C 115 m² 2LDK RM909,556 (約2,486万円)
：Type-A 150 m² 3LDK RM1,183,794 (約3,196万円)
- ・ユニット設備：バスルーム、エアコン、システムキッチン、電子レンジ、自動食器洗き機、冷蔵庫、駐車場付き。
- ・共同設備：ジャグジー付きプール、無線LAN、ジム、バーベキューエリア等

③ マイハビタット

クアラルンプール中心部にある高級サービス・アパートメント。伊勢丹スーパーや紀伊国屋書店がテナントのスリヤKLCCショッピングセンターかあるLRT（地下鉄）のKLCCの隣駅「アンパンポイント」から徒歩3分。

- ・販売ユニット：スチューディオ 93 m² RM1,070,982 (約2,892万円)
：2LDK 110 m² RM 909,556 (約3,897万円)
- ・共同設備：プール、ジム、カフェ、スカッシュコート、24時間セキュリティ

④ フェイス・プラチナム

クアラルンプールの中心部で5エーカーの土地に3棟の高層ビルが建設される予定。1棟は高級コンドミニアム（今回販売予定）その後サービスアパートメントビルとオフィスとホテルの複合ビルが今後建築予定となっている。

- ・販売ユニット：1LDK+1 79 m² RM1,354,000 (約3,656万円)
：2LDK+1 121 m² RM



⑤ デュア・セントラル

クアラルンプールの空港高速鉄道：KLIAや国鉄・私鉄が乗り入れている基幹駅：KLセントラル駅から徒歩8分の距離に位置する投資用ホテル運用タイプ物件。



- ・ホテルユニット：1LDK 54.6 m² RM657,000～（約1,774万円～）
2LDK 95.9 m² RM833,000～（約2,250万円～）
- ・レジデンスユニット：1LDK 54.6 m² RM548,000～（約1,480万円～）
2LDK 95.9 m² RM685,000～（約1,850万円～）

*完成後（2012年6月）はホテルチェーンのベストウエスタンプレミアム「デュア・セントラル」という名の元でホテル運営されます。

家賃保証有り：五年間は7%の家賃保証でベストウエスタンに運用されます。更に5年の延長がオプションとして付いています。（合計10年間は7%の家賃保証）

例-1

- ・1LDKのホテルユニットをRM657,000(1,774万円)で購入
- ・自己資金30% (5,322,000円)
- ・銀行融資70% (12,418,000円) 金利4.14%、10年払いで借りる (RM4,700/月 (126,900円/月) の返済発生)
- ・家賃保証7%を受けるとRM3832/月 (103,477円/月) の収入が入る
差引き 月々¥23,423円の支払で10年後完済となる
但し、固定資産税・管理費 (修繕積立金含む)・火災保険等が別途必要となります。

視察物件の販売状況

完成年度

One@bukitCeylon	2014 年予定
Six Ceylon	2013 年予定
MayHabitat	2010 年完成
Face Platinum Suite	2015 年予定
Dua Central	2012 年完成

販売開始年度

One@bukitCeylon	2010 年頃
Six Ceylon	2010 年頃
MayHabitat	2008 年頃
Face Platinum Suite	2012 年頃
Dua Central	2007 年頃

現在販売済みユニット数と総ユニット数

One@bukitCeylon	約 95%販売済み	・ 総ユニット数 354 戸
Six Ceylon	約 98%販売済み	・ 総ユニット数 215 戸
MayHabitat	約 99%販売済み	・ 総ユニット数 383 戸 (Tower 1: 168 戸、Tower 2: 215 戸)
Face Platinum Suite	約 60%販売済み	・ 総ユニット数 733 戸
Dua Central	約 82%販売済み	・ 総ユニット数 356 戸 (ホテルユニット 218 戸 レジデンスユニット 138 戸)

【 総論 】

マレーシアの投資物件の高騰に裏には①金融機関からの借入額が 70%まで可能である事 ②5年以上保有した物件を売却する場合不動産譲渡所得税がかからない事 ③デベロッパー家賃保証が最長 10年間 7%付ける事ができ、確定利回りが見込めるなどの基本的な事構造がある。この今回の視察物件をみても完成の 3.4年前から販売開始し、販売年に 6割・2年以内に 95%・4年でほぼ完売してしまう現状である。今の制度がいつまで続くか判らないが現在中国系(香港・シンガポール、マレーシア)の投資家がマレーシアの投資物件を買いあさっている事は現実の事である。しかし、販売後の賃貸物件の空室率はかなり高い様に思える。マレーシアという国が後押しをする不動産投資物件が今ピークなのか、まだ今後も成長し続けるのか非常に気になる事柄である。

(以上はクアラクンプールでの販売不動産視察の際入手した情報であり数値の正確性・安全性を保障するものではありません。)

マレーシアの投資用不動産物件に興味のある方はご連絡いただければ今回我々が現地で大変お世話になったクアラクンプール投資会社をご紹介します。

[参考資料]

■クアラクンプルで日本語対応可能な病院一覧

- 1、 Gleneagles Kuala Lumpur
JLN Ampang; 03-4141-3000
www.gleneagleskl.com.my

- 2、 Sime Darby Medical Centre Subang Jaya
Subang Jaya; 03-5639-1212
www.simedarbyhealthcare.com

- 3、 Global Doctors Specialist Centre
Mont Kiara; 03-6203-0999
www.globaldoctors.asia

- 4、 KPJ Damansara Specialist Hospital
Damansara Utama; 03-7726-2692
www.dsh.kpjhealth.com.my

- 5、 Japan Medicare
Bangsar; 03-2287-0988
www.heartscan.com.my