

2009. 5. 11

マレーシア不動産に投資呼び掛け 外国人所有の規制緩和 政府系企業が来日セミナー

マレーシア不動産への投資促進を目的にプロモーション活動を展開する政府公認のマレーシア・プロパティ・インク(MPI)は、日本の個人投資家やロングステイ希望者を対象に、マレーシアの不動産事情をプレゼンテーションする投資フェアを延べ4日間にわたって東京と大阪の2会場で

開いた。

昨年12月のフェアに続き2回目。並行してマレーシア不動産を扱う国内の販売代理店(宅建業者)を募るセミナーも開いた。東京や香港、シンガポールなどと比べて割安価格で不動産が取得できるという投資環境をはじめ、近年になって外国人投資家に対する優遇策を打ち出した政府の投資促進策などを紹介しながら投資や定年後のロングステイを呼び掛けた。

◆ 割安な住宅価格 ◆

マレーシアの住宅の1平方メートル当たり価格は13万〜20万円が相場で、総額は1200万〜6000万円が目安。「90〜300平方メートルの広い住宅を日本の5分の1程度の価格で取得できることが最大の魅力」(タト・リチャード・フォンMPI会長)という。ただ、世界的な金融不安の影響は免れず、

高級物件の価格は過去6カ月で10〜20%下落した。7〜10%だったクロス・の賃貸利回りも最近では4〜5%に低下するなど足元の投資環境は悪化している。

しかし、日本でマレーシア不動産を扱うオハナインターナショナルの佐藤均取締役は「人口増加

率が高いマレーシアへの投資は、堅実な利回りとキャピタルゲインを狙える物件が多いことがメリット」と、中長期的には安定した投資先であると強気な姿勢を崩さない。緩和された外国人投資規制。強気の背景は投資環境が整備されつつあることだ。マレーシアでは



マレーシア投資の追い風だということ＝マレーシアの高級コンドミニアム

約750万円(25万リンギット)以上の不動産を外国人が取得する場合は戸数に制限なく登記できるようになり、以前は必要だった外国投資委員会

の許可も不要になった。外国人でも現地ローンを組むことが可能。「金利は3.5〜4%程度だが、サブプライム以前に9割

1.5万円程度にとどまる。07年以降はキャピタルゲイン課税も免除されているが、非居住者が得る賃料収入には28%の所得税がかかる。

高まる長期滞在ニーズ。首都クアラルンプールの高級家具付き住宅の賃料は月額7.5万〜24万円(80〜200平方メートル)のペナンでは5

に低下している(フォン会長)という。日本に比べて保有コストが安いのも投資を促す要因の一つ。登記の印紙税は価格の約2%、固定資産税は100平方メートル

最近はこの賃料が下がっている。02年から07年までの6年間にMM2Hを取得した日本人は632件、約1200人にのぼる。ロングステイ先としてのマレーシアは日本人の定年退職者にとくに人気があり、07年は英に次いで日本人のビザ取得が多かった。

宅や、物件を取得するなどしてマレーシアにロングステイする日本人が増加中。現地銀行に預金をするなど一定の条件を満たした外国人に交付される10年間有効の長期滞在用ビザ「MM2H」が影響している。