



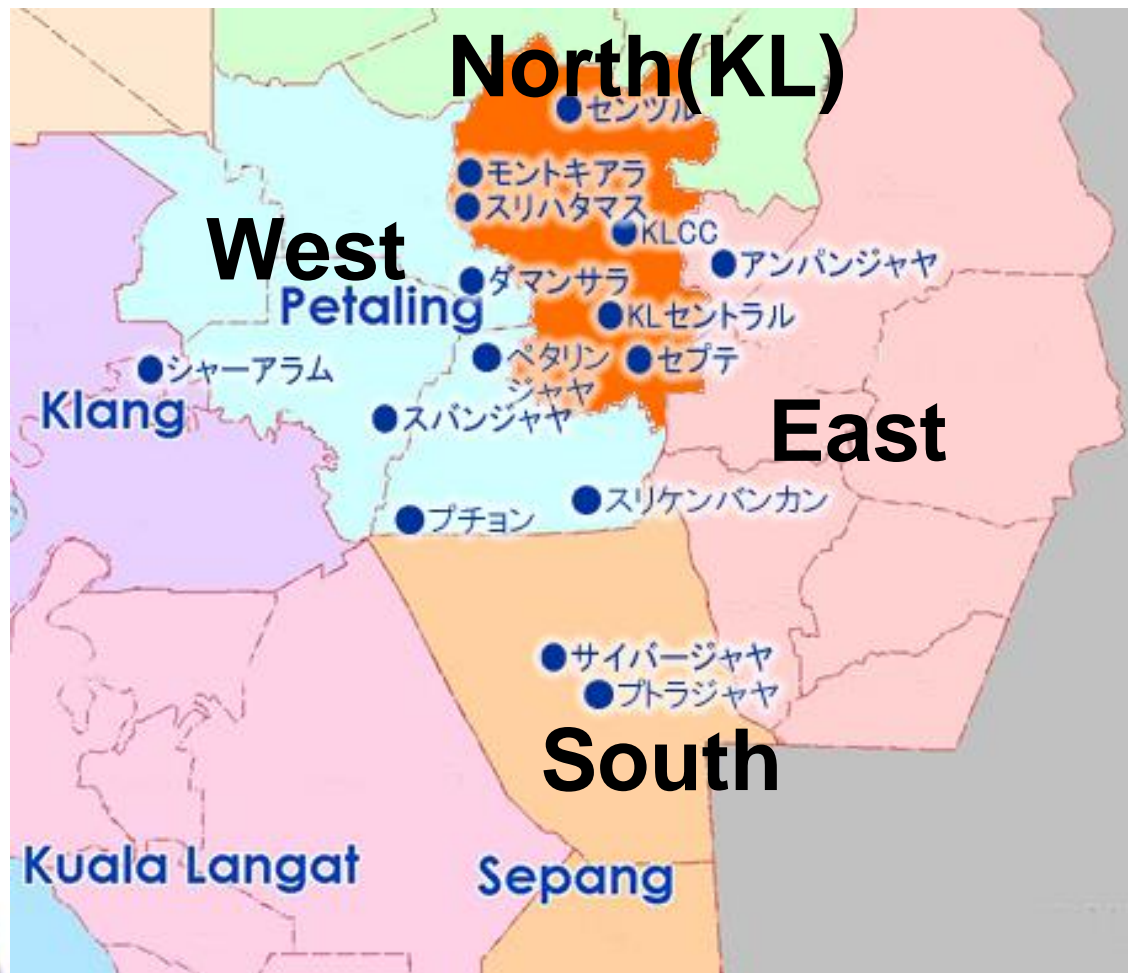
マレーシア不動産投資クラブ
第5回勉強会＋ツアー報告会（後半）

2011.12.10

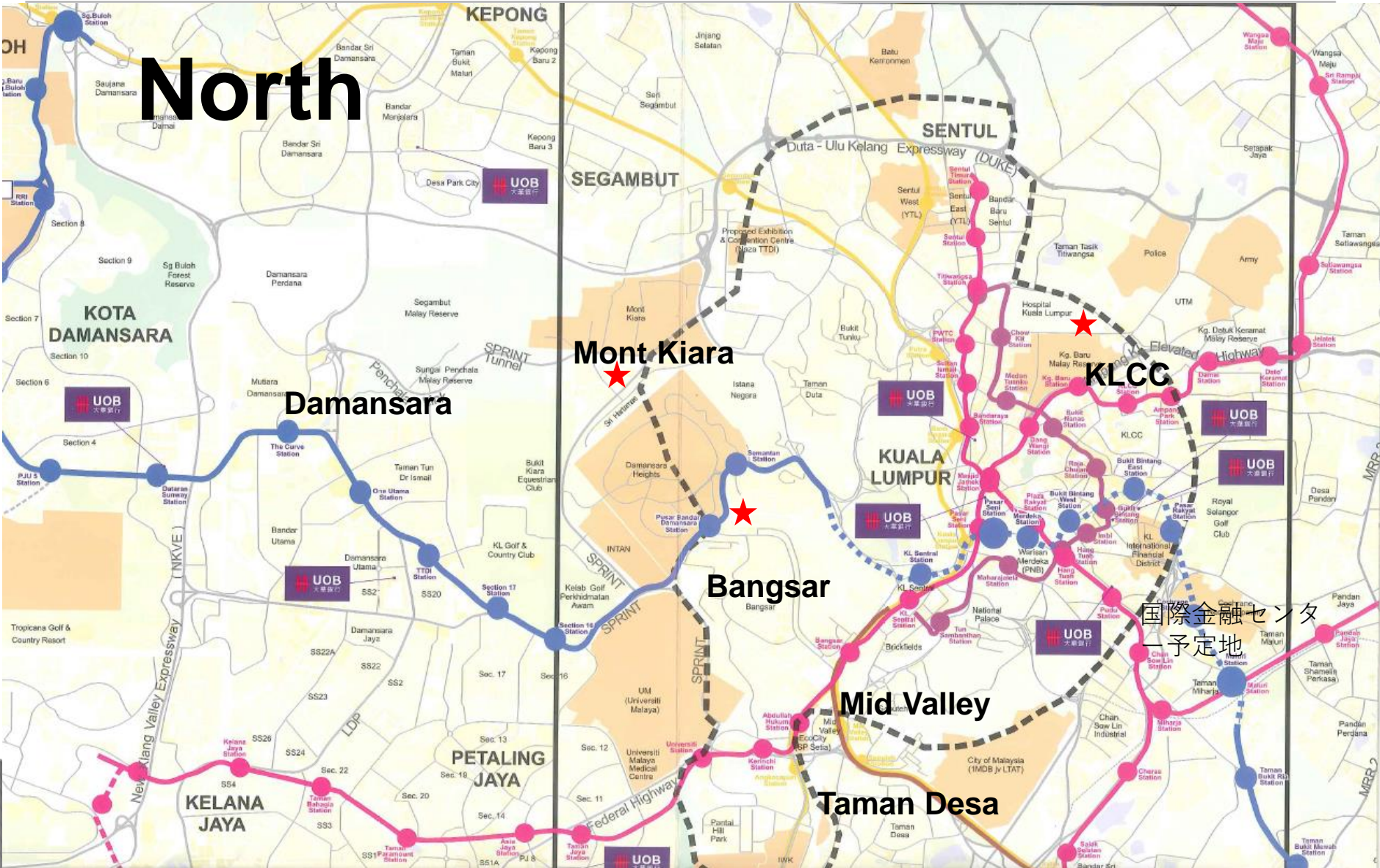


3. 視察ツアー報告

3.視察ツアー： マレーシア地図



3.視察ツアー： クアラルンプール

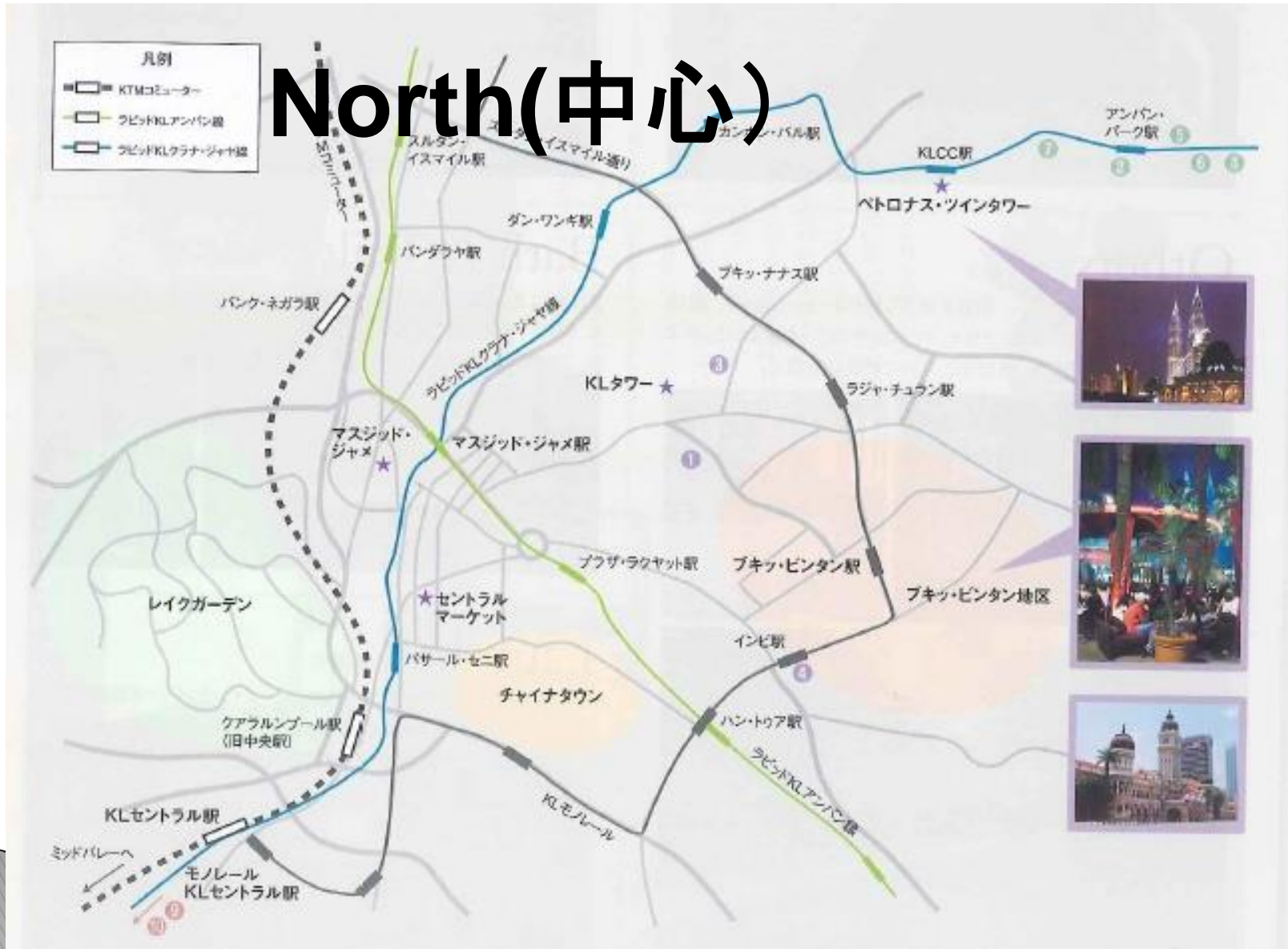


国際金融センター
一予定地

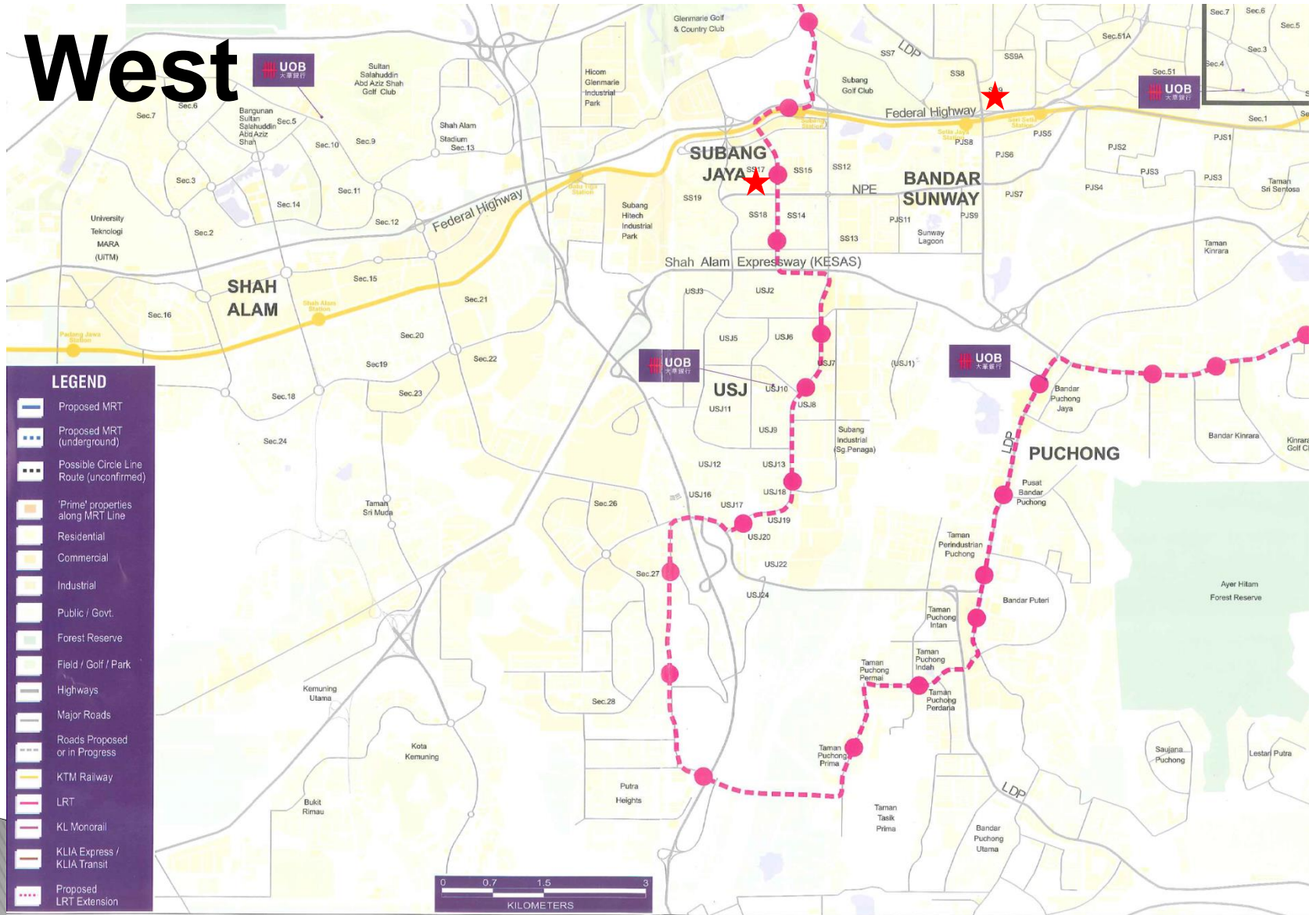
3.視察ツアー： クアラルンプール



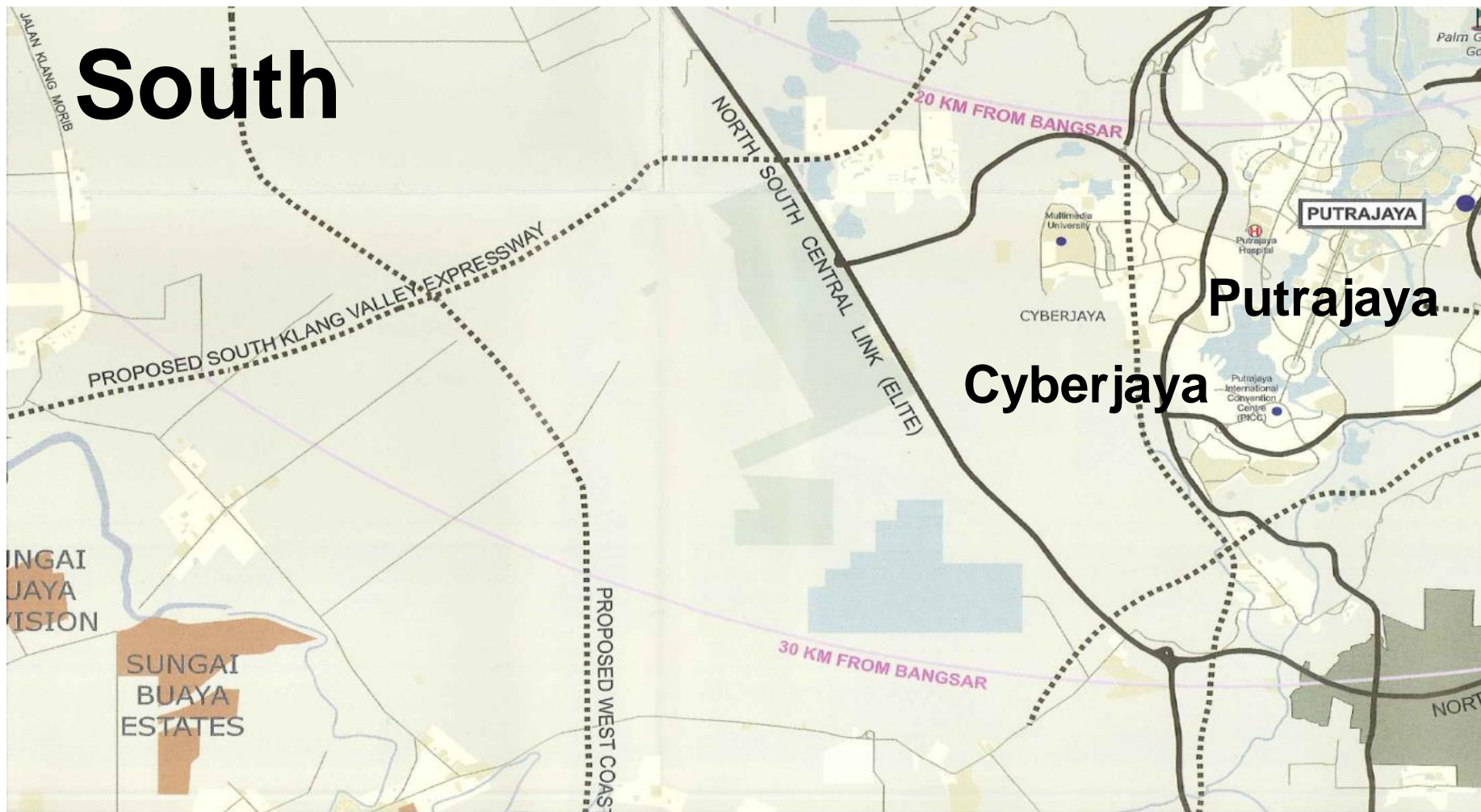
North(中心)



3.視察ツアー： クアラルンプール



3.視察ツアー：クアラルンプール



今回のツアーのポイント

- KLCCでおススメできる物件
- 日本人に人気エリアのBangsar / Mid Valley
- ローカルに人気エリアのDamansara / Subang Jaya
- IT都市Cyberjaya / 行政都市Putrajaya



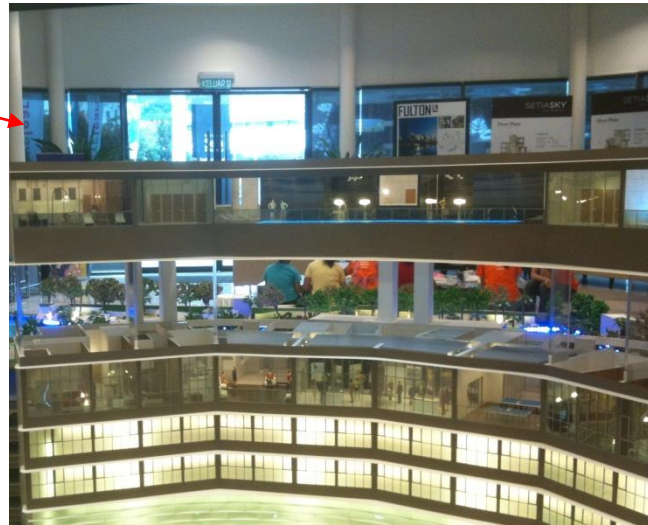
エリア	KLCC Jalan Tun Razak
価格帯	777,000 ~ 2,110,000RM
部屋面積	614 - 1,755 sq. ft
総戸数	844戸
完成予定時期	2014年(3,4棟目)
所有形態	フリーホールド
賃料保証の有無	なし

<スタッフのコメント>

- ・デベロッパーがマレーシア最大手なので信用力が高い
- ・造りがよく、共有施設も充実していてグレードが高い
- ・KLCCに近く、国立図書館や国立病院も近くにあり便利
- ・合計4棟建設予定で、今度販売するのは3,4棟目(1,2棟目は既に完売している)
- ・現在販売している3棟目で残っている区分は1,044~1,679sqf
- ・眺めは、KLCCビューとTitiwangsa lakeビュー
- ・マンション目の前は、マレーリザーブの土地で、今のところ開発予定がなく、ペトロナスタワーも見れる眺望



物件1





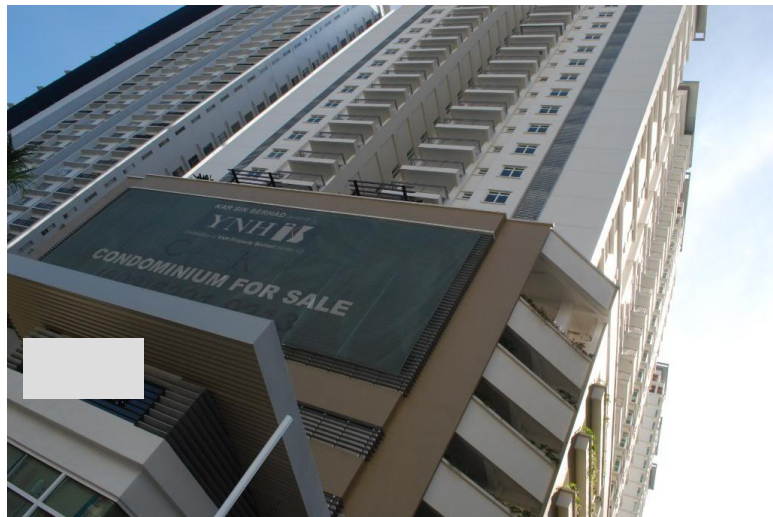
リビングルーム



キッチン



バスルーム



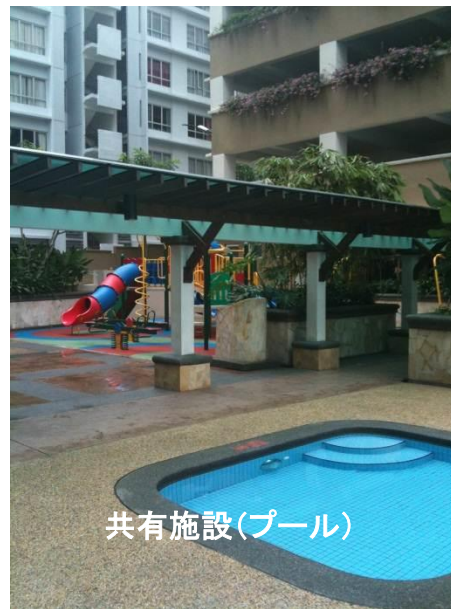
エリア	Mont kiara
価格帯	850,000RM ~
部屋面積	1,828 - 2,208 sq. ft
総戸数	238戸
完成時期	2009年12月 (中古)
所有形態	フリーホールド
賃料保証の有無	なし

<スタッフのコメント>

- ・モントキアラというブランド地域に立地しており、好立地の割には割安
- ・高層ビルの真中にある高層マンション
- ・有名校(ガーデンインターナショナルスクール)の前
- ・内装、外装は白が基調で、ロビー、部屋が広く感じる
- ・ジム、プールの他にカラオケが施設内にある
- ・ただし、周辺地域に競合マンションが乱立しており、供給過剰気味であるため賃料はあまり高く見込めないの、居住用向きの物件



一階共用ロビー



共有施設(プール)



エントランス





リビングルーム



キッチン



バルコニーからの眺め



バスルーム



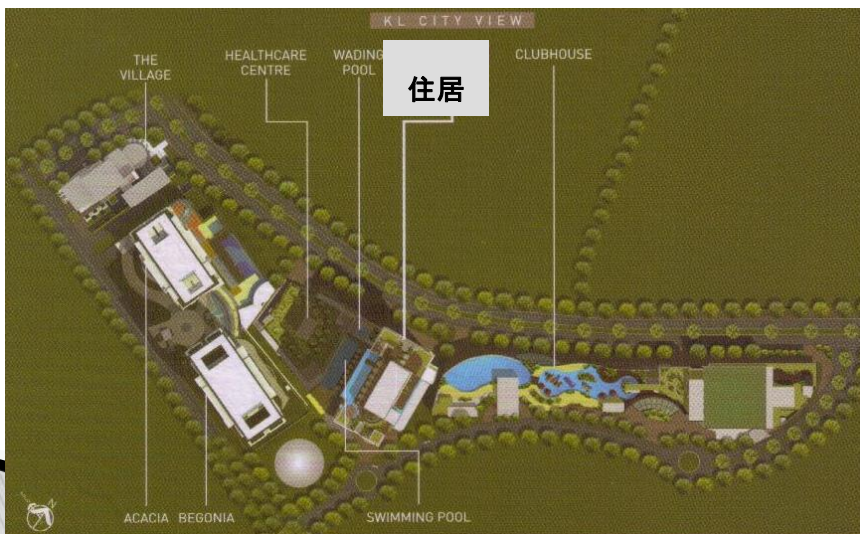
エリア	Mid valley, Taman Desaに近いBangsar South エリア
価格帯	490,000RM ~ 1,830,000RM
部屋面積	638 sqf - 1,419 sqf
総戸数	720戸
完成予定時期	2014年Q1
所有形態	リースホールド
賃料保証の有無	あり グロス利回り8% (2年間保証付)

＜スタッフのコメント＞

- ・大型開発のスマートシティ
(IT都市として世界からグローバル企業を誘致している、MSCステータス)
- ・大学、ユニバーシティ駅の近く
- ・主要道路からのアクセスが良い
- ・部屋は小さめが多い
- ・造りも良い
- ・ヘルスケアセンター(診療所のような施設が施設内にある)



物件3







エリア	Petaling Jaya
価格帯	430,000RM ~
部屋面積	550 - 1,820 sq. ft
総戸数	569戸
完成予定時期	第1フェーズが2015年に完成予定
所有形態	リースホールド
賃料保証の有無	なし

<スタッフのコメント>

- ・マレーシア大手有名デベロッパーが手掛けている大型複合施設
- ・商業施設が低層階に入っている
- ・旧パナソニック工場(ノンケミカル)跡地を開発
- ・部屋は2ベッドルームなど比較的小さい区分が多い
- ・大学が近い
- ・スケルトンに近い状態で引き渡し
- ・アクセスは高速に近く、直接施設に乗入れができるので便利。ただし、駅がすこし遠いので、車を所有していない人には不便さを感じるかもしれない



建設予定地



高速道路



ダイニングキッチン



ベッドルーム



バスルーム

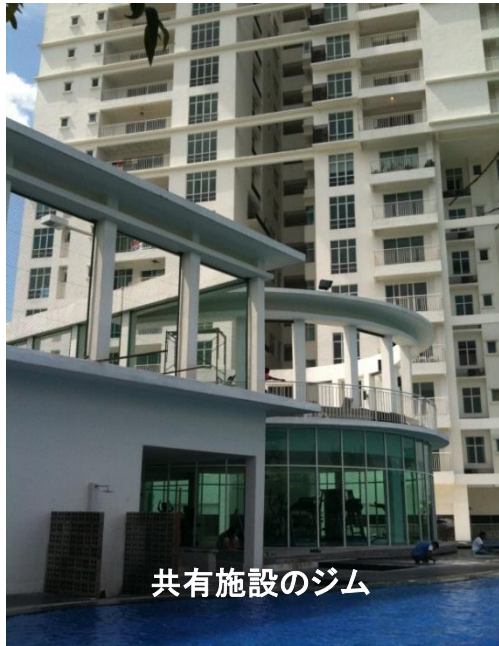


エリア	Subang Jaya
価格帯	660,000RM ~ (Negotiable)
部屋面積	1,469 - 3,124 sq. ft
総戸数	314戸
完成予定時期	2011年(新古物件)
所有形態	フリーホールド
賃料保証の有無	なし

<スタッフのコメント>

- ・国内線のスバン空港へのアクセスが良い
- ・廊下、ロビー、エレベーターなど施設共有スペースが広い
- ・一度、開発が中止されたが、別のデベロッパーが引受け再開されて完成した物件の為割安
- ・高速に近く、周辺に高いビルがない
- ・一棟は住宅のみ。建設中の二棟目のビルは住宅・オフィス、ショッピングセンターを建設予定で、二棟目は一棟目より高く単価で販売される予定
- ・大型ショッピングセンターが近隣にたくさんある
- ・将来、目の前にブルーラインの駅が建設の可能性あり
- ・投資用としてかなりオススメできる！

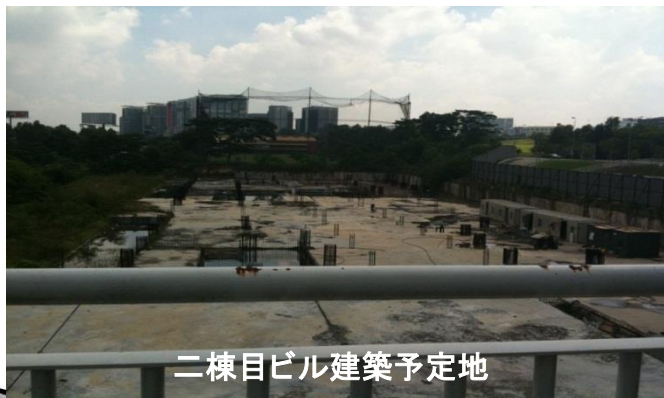
物件5



共有施設のジム



共有施設のプール



二棟目ビル建築予定地



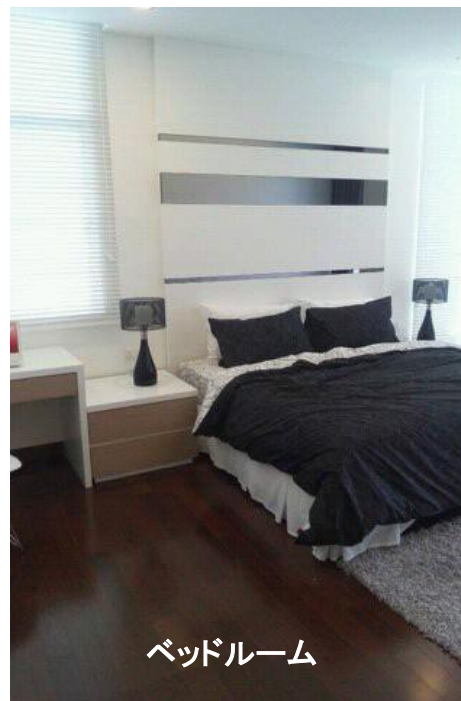
物件所在地

View

<https://www.youtube.com/user/Oshiemasu?feature=guide#p/u/9/rMbPLQ3OTgk>



リビングルーム



ベッドルーム



ウォークイン
クローゼット



廊下からの眺め



バスルーム

ROOM4

<http://www.youtube.com/user/Oshiemasu?feature=guide#p/u/4/2vVjqlQhPqE>

物件6



エリア	Cyberjaya
価格帯	460,000RM ~
部屋面積	1,023 - 2,885 sq. ft
総戸数	210戸
完成予定時期	第1フェースが2012年12月に完成予定
所有形態	フリーホールド
賃料保証の有無	なし



<スタッフのコメント>

- ・スマートシティとして、計画的な開発している(緑が多くアメリカ西海岸のシリコンバレーのような街並み)
- ・IT系グローバル企業の駐在員がテナントに多い
- ・物件価格は比較的割安で、KLCC中心エリアに比べて利回りが高い(デベロッパーによると、今はまだ買主はローカルがほとんどで、外国人に買われていないため、値段がまだ上がっていないとのこと)
- ・今のところ近くに高いビルが建設される予定がなく、眺望が良い
- ・内装がしっかりしていて、天井が高い。プールが大きい
- ・近隣のレストランがきれい
- ・レイクサイドに立地
- ・プランナーは日本人はまだほとんど住んでいないが、今後積極的に誘致したいと考えている
- ・KLCCまで車で15~20分くらいで便利

物件6



動画 <http://www.youtube.com/user/Oshiemasu?feature=guide#p/u/26/cMkxEmMIE64>

物件6



動画 <http://www.youtube.com/user/Oshiemasu?feature=guide#p/u/21/5yo5AGm1Abw>

(参考) Pavillion



エリア	KLCC
価格帯	1,200~1,400RM / sqf (Rent 7 RM~)
部屋面積	1,057-7,174 sq ft
総戸数	368 戸
完成時期	中古
所有形態	フリーホールド
賃料保証の有無	なし

<スタッフのコメント>

- ・KLCCにあるシンボリックな高級物件
- ・竣工から取引が多くされているようだが、流動性が低い
- ・中古物件所有者は、約一年ほどテナントなしで買主を探している



(参考) 提携先企業 / 機関





4. ツアーについて

ツアー内容



1日目	18:00 クアラルンプール着 着後集合、専用車にてホテルへ 20:00 ホテルにてオリエンテーション
2日目	10:00 ホテルにて現地案内人によるセミナー 1). マレーシア不動産について 2). MM2Hについて 3). ローンについて 12:00 ランチ（各自もしくはオプション） 13:00 竣工前プロジェクト物件視察（クアラルンプール市内）
3日目	10:00 ツインタワー、KLCCなど視察 13:00 モデルハウス、SC、中古物件を視察 17:00 日本人コミュニティグループと交流会
4日目	10:00 物件視察もしくは自由行動、観光、ショッピング 22:00 クアラルンプール空港 一路、成田へ

次回ツアーは来年2月25日～28日予定！
申し込みは随時受け付けています！！



5. クラブメンバーシップ制度

■クラブメンバーシップ枠数： 200枠限定

■クラブメンバーシップ入会費： 10,500円(税込) / 枠

■クラブメンバーシップ制度：

- ・良い物件をメンバーに提供するために、メンバーシップ発行枠数を限定。
- ・新規入会希望者は、クラブメンバーシップをクラブ運営者から購入し、入会できる。(※メンバーシップ譲渡はできません)
- ・退会希望者は、クラブ運営者に届けなければいけない。
- ・発行枠数が限定されているため、1年間活動がない場合は退会勧告する場合があります。

■クラブメンバー特典

- ・ツアーを割安価格で提供、メンバー交流会参加資格、投資分析ツールの提供、プレミアム物件の紹介、物件購入に関しての相談・サポート

■メールメンバー

- ・無料
- ・メールでの一般物件案内、ツアー参加資格、交流会参加資格



Q & A