



本資料は、投資家の皆様に投資判断の参考となる情報を提供することを目的としています。
内容について、いかなる表明・保証を行うものではなく、記述・計算等は、参考例としてご利用いただき、
投資に関する最終的な決定は、投資家様ご自身の判断でされますようお願いいたします。

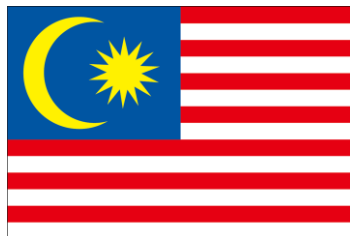
マレーシアの魅力

マレーシアは多民族・多文化が共存する
若く元気そして安定した成長が見込める魅力的な国です。

- 【人口】 **3,247万人**（2020 IMF） ※日本の人口の4分の1
- 【面積】 **33万km²**（日本の約0.9倍） ※日本の国土の95%の大きさ
- 【首都】 クアラルンプール（人口:145万人、2020年）
- 【言語】 マレー語、英語、中国語、タミル語
- 【民族】 **マレー系先住民69.6%、中国系22.6%、インド系6.8%、その他1%**（2020年）
- 【宗教】 イスラム教61.3%、仏教19.8%、キリスト教9.2%、ヒンドゥー教6.3%、中国伝統宗教1.3%、その他0.4%、無宗教0.8%、不明1.0%（2010年）
- 【通貨】 マレーシアリングgit
- 【政治】 立憲君主制（議会制民主主義）
- 【元首】 アブドゥラ第16代国王（2019年1月就任、任期5年）

物価が安い

日本の約3分の1
生活コストが安い



投資家に有利な税制

株・為替・仮想通貨の
キャピタルゲイン税なし
相続税・贈与税もなし

世界水準の教育レベル

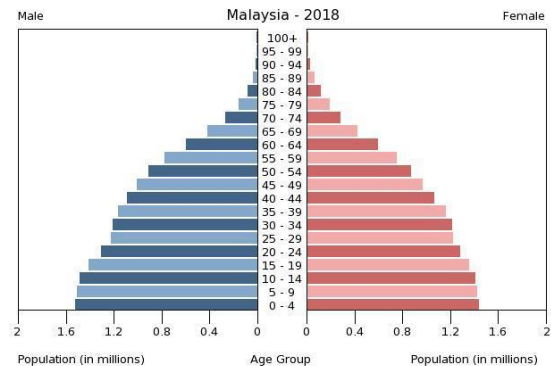
英語に通じる
留学先としても人気

自然災害が少ない

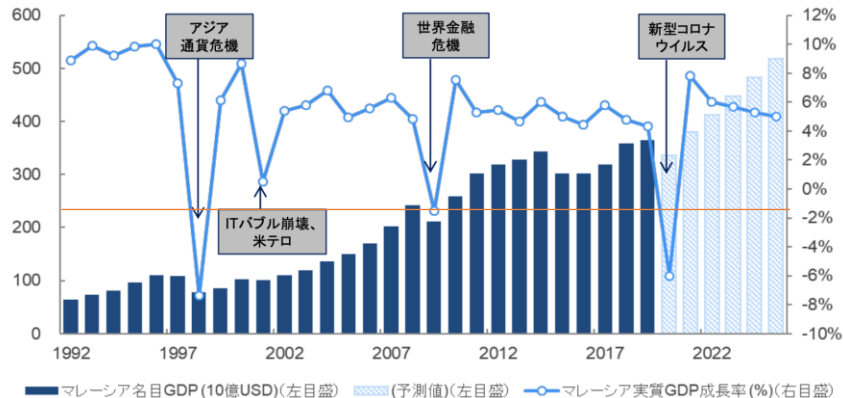
地震・津波・台風がない
不動産投資をしていく上で
安全な国土

高い医療水準

アジアの有数の
医療サービスと最先端医療



マレーシア平均年齢29歳・65歳以上が7%・15歳以下が23%の
安定した人口構成をしています。



*みずほ総合研究所作成資料参照

マレーシアは**天然資源が豊富**なため、
マレーシア経済は世界的な危機を経ても
力強い回復力を持っており、安定した成長を続けています。

■歴史都市

マレーシアの湾岸都市、マラッカ海峡に面し重要な東西貿易の交易点。街はヨーロッパの影響を受けた街並みと、地元マレー文化との融合で出来上がった特有の文化を見ることができます。

2008年7月には、ペナン島・ジョージタウンと共にマレーシアでは初のUNESCO世界文化遺産に登録されマレーシアが誇る人気観光都市。

■マレーシア随一の観光都市

年間1,800万人以上の観光客が訪れ、その数は増え続けています。

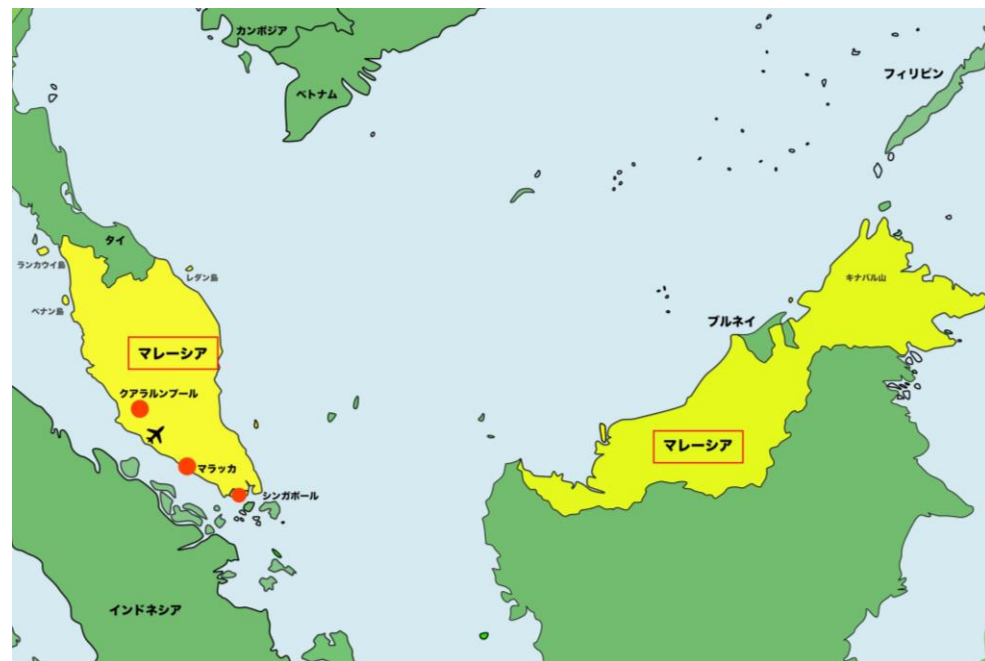
■製造業が発展

マラッカのGDPのうち43%が製造業

※アクセス所要時間

KLIA国際空港から車で約1.5時間／クアラルンプール市内から車で約2時間

THE SAILはマレーシアの歴史が始まり世界遺産にも認定された観光の中心マラッカに建設されます。



マラッカ大規模プロジェクト M-WEZ

(Melaka Waterfront Economic Zone)

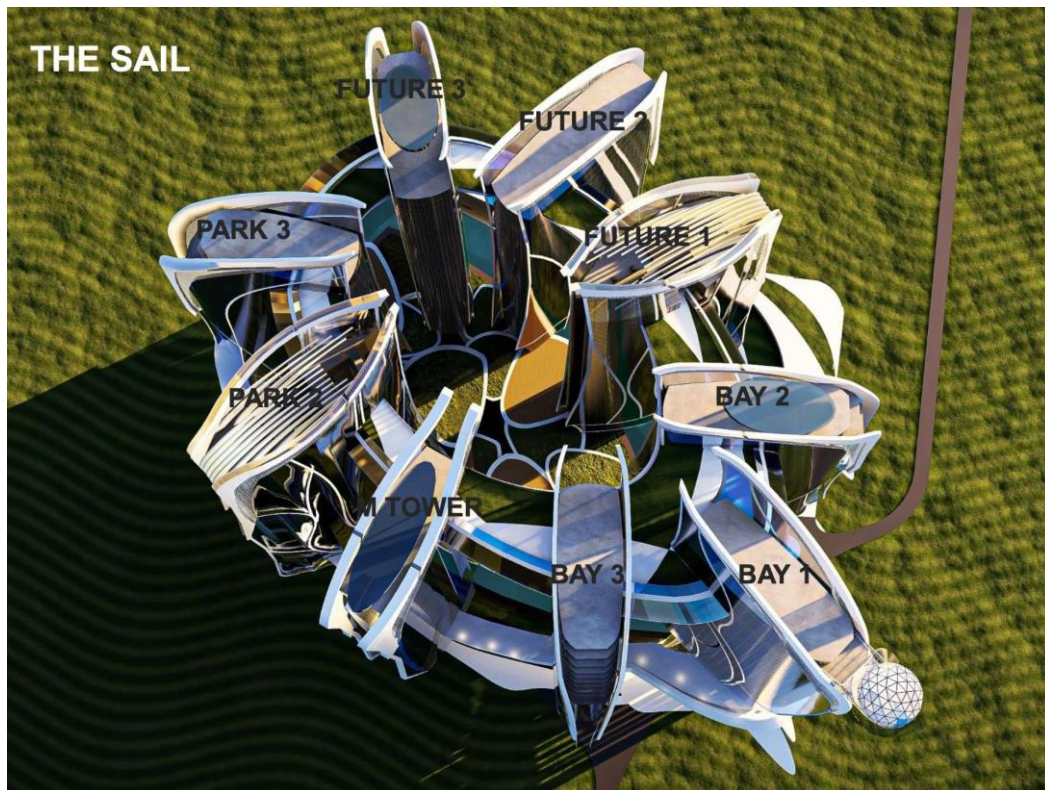


今後15年でマラッカ沿岸部にRM1,000億（約2兆6,000億円）の投資を呼び込むM-WEZプロジェクトがマラッカ州政府により発表され、THE SAILはそのプロジェクトの中心に位置します。

- ▶ 1,000億RM（約2兆6,000億円）規模の投資を誘致
- ▶ 毎年20,000人の雇用を創出
- ▶ 総開発面積100km²（山手線内側の1.5倍）
- ▶ マラッカ州のGDPの5%相当の成長に貢献する
- ▶ 新しい経済区の設立
(観光・免税・ショッピングモール・ホテル・レジデンス・インダストリー4.0)

THE SAIL

帆船をイメージした9つのタワーからなる「THE SAIL」は、マラッカに建設中の大型複合施設となっており、完成前から数々の賞を受賞しております。



メインタワー-THE SAIL（9棟）

- ▶ 3棟 オフィス
- ▶ 3棟 5つ星ホテル
- ▶ 3棟 レジデンス

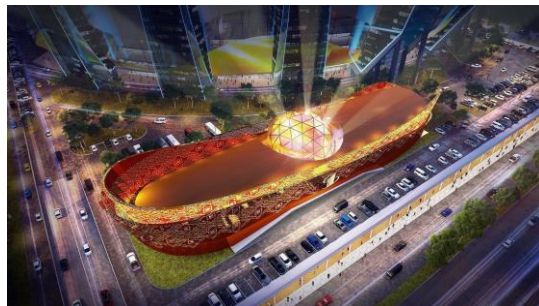
THE SAIL内施設

- ▶ 高級ショッピングモール
- ▶ 9棟を繋ぐ世界最長のスカリング
- ▶ 世界最長のプール
- ▶ 360度スクリーンの映画館
- ▶ コンベンションセンター
- ▶ 展望レストラン、スカイバー

併設施設

- ▶ セールスギャラリー
- ▶ 商業エリア（2エリア）
 - ・セールスギャラリー周辺の飲食エリア
 - ・4階建商業ビルが立並ぶショッピングストリート

プロジェクト所在地	: マラッカ (Melaka)
開発者	: Sheng Tai Impression Sdn Bhd
開発コンポーネント	: Integrated Development
総開発面	: 27.52 Acres (約111369.5m ²)
土地保有	: リースホールド
土地開発	: 商用
完成状況	: Grand Open2026年予定





THE SAIL主な入居企業



株式会社GARDE
業界大手の日本企業が参画し、THE SAILのショッピングモールの企画及び運営を行います



IWG
全世界3,300拠点・日本全国170拠点を持つレンタルオフィス最大手



fashionTV
世界195ヶ国・地域、約3億6000万世帯が視聴する世界で唯一のファッション専門チャンネル

マレーシア国内外からの大口投資先としても注目



THE SAILの一棟を香港有数の資産家**ミシェル・リー氏**が購入し、ラグジュアリー・サービスアパートメント兼6つ星ホテル「**Mタワー**」を開発することを香港のメディアでも紹介され話題です。



HELP大学
世界各国の留学生が学ぶマレーシアの私立大学



prince court medical centre
マレーシアでもトップクラスの医療機関



Golden Heritage
オーストラリアのアクティブシニア向けリタイアメント施設



Memorigin
トゥールビヨン（重力分散機能）搭載の香港の時計ブランド

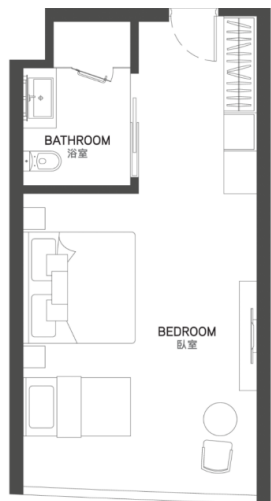


マレーシアの大手ゴム手袋メーカーの「**Kenteam**」とTHE SAIL内に、国際金融センターと免税エリアの設立について合意しました。
また、マレーシアのゴム手袋は**世界シェア6割**を誇っており、Kenteamと合意しマラッカに工場建設し生産ラインを取得し、**RM387億(約1兆円)**規模のゴム手袋産業へ参入しました。

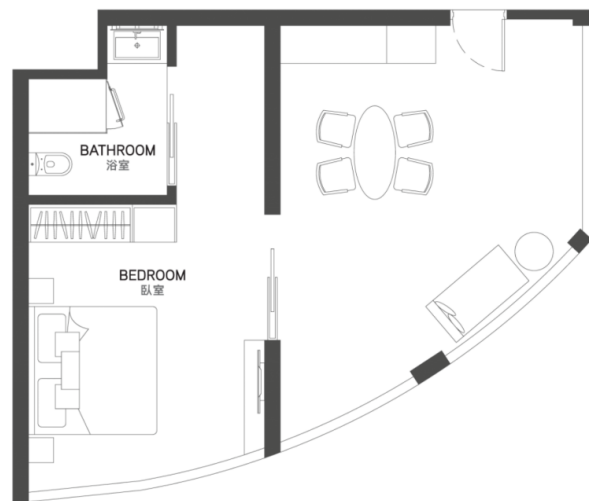
THE SAILのホテル棟の客室をご購入いただき、同時に弊社のホテル運営会社と家賃保証契約を結んでいただき、家賃収益と売却金額が明確な投資プランです。

THE SAIL ホテル棟客室レイアウト・参考価格(1RM=28.5円)

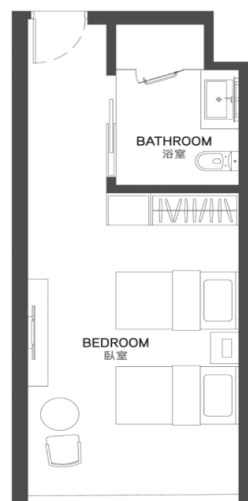
THE SAIL 全体図



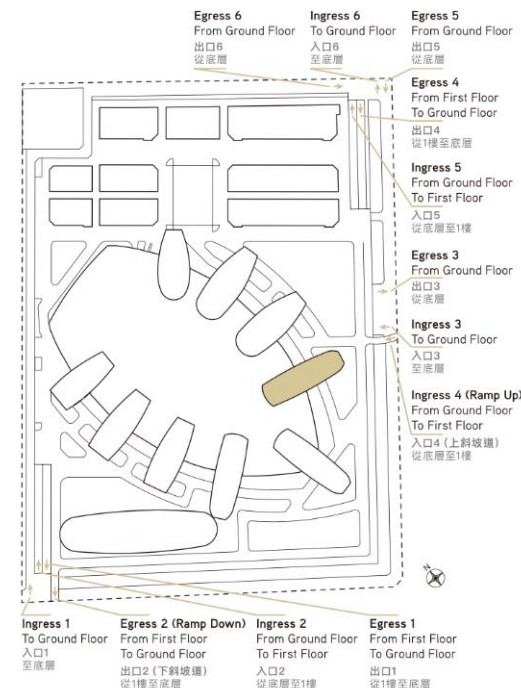
タイプA (38㎡)
約2,900万円～



タイプB (56㎡)
約4,200万円～



タイプC (27㎡)
約2,000万円～



■ Type A ■ Type B ■ Type C

区分所有・登記有り

価格目安

最少27.11㎡ RM805,401

最大56.13㎡ RM1,619,211

物件の稼働状況に関わらず、一定の家賃保証契約により、安定した収益を保証し、最終的に弊社が買取りをするため、出口戦略も明確なプランです。

1.家賃利益保証

- ・最長**19年間**保証
- ・家賃利益累計最大**140%**

2.買取オプション

- ・購入金額の最大**170%**

空室リスクなし

お支払完了月より
安定収益発生

家賃利益保証 (実質利回り)

1～4年目	5%/年
5～19年目	8%/年
買取オプション	
9年目	100%
14年目	150%
19年目	170%

THE SAILの購入により家賃受取用としてパブリックバンクかHSBCマレーシアに銀行口座開設が可能です。

購入価格	28,500,000 円	RM1,000,000の物件価格	(※RM1 = 28.5円・銀行金利2%/年で変動なしで算出した場合)
------	--------------	------------------	-------------------------------------

年数	家賃利益保証 (円)		銀行金利 (年利2%の複利計算)		買取オプション (円)		受取金額合計 (円) (家賃利益+買取金額+利息)
	家賃利益/年	家賃利益累計	受取利息	銀行残高	% (対購入価格)	買取金額	
1年	5%	1,425,000	1,425,000	0	1,425,000		
2年	5%	1,425,000	2,850,000	0	2,850,000		
3年	5%	1,425,000	4,275,000	57,000	4,332,000		
4年	5%	1,425,000	5,700,000	86,640	5,843,640		
5年	8%	2,280,000	7,980,000	116,873	8,240,513		
6年	8%	2,280,000	10,260,000	164,810	10,685,323		
7年	8%	2,280,000	12,540,000	213,706	13,179,030		
8年	8%	2,280,000	14,820,000	263,581	15,722,610		
9年	8%	2,280,000	17,100,000	314,452	18,317,062		
9年目売却時		17,100,000	1,217,062		100%	28,500,000	46,817,062
10年	8%	2,280,000	19,380,000	366,341	20,963,404		
11年	8%	2,280,000	21,660,000	419,268	23,662,672		
12年	8%	2,280,000	23,940,000	473,253	26,415,925		
13年	8%	2,280,000	26,220,000	528,319	29,224,244		
14年	8%	2,280,000	28,500,000	584,485	32,088,728		
14年目売却時		28,500,000	3,588,728		150%	42,750,000	74,838,728
15年	8%	2,280,000	30,780,000	641,775	35,010,503		
16年	8%	2,280,000	33,060,000	700,210	37,990,713		
17年	8%	2,280,000	35,340,000	759,814	41,030,527		
18年	8%	2,280,000	37,620,000	820,611	44,131,138		
19年	8%	2,280,000	39,900,000	882,623	47,293,761		
19年目売却時		39,900,000	7,393,761		170%	48,450,000	95,743,761

19年間平均利回り
12.4%/年 相当
(家賃保証140%+買取オプション170%
+現地提携銀行の金利2%の複利積立)

2,850万円の投資で受取金額合計:最大約9,600万円

マレーシアの銀行口座開設可能  PUBLIC BANK  HSBC

(家賃の受取用としてパブリックバンクかHSBCマレーシアに口座開設可能)

通常の物件購入時にかかる費用負担なし

(マレーシア弁護士・州政府合意取得費用)※印紙税は自己負担

通常の物件維持にかかる費用負担なし

(家賃利益保証期間中、固定資産税・維持管理費・修繕積立費・保険費用)

日本支社による日本語でのフルサポート

(契約書の日本語訳・口座開設・移住・留学・ビジネス進出など)

年間13泊14日の無料宿泊権利

(マレーシア内提携ホテルの同等部屋、または追加料金での宿泊も可能)

物件価格の10%からの頭金で、金利手数料なし・最長24ヶ月の分割の支払いスケジュールはご自身のプランに合わせて進められます。

頭金10%以上のご入金から最長 24ヶ月の分割が可能です
 分割払いいただいた金額に対しても追加の収益保証が発生します
 渡航が制限期間中に頭金を10%以上ご入金いただきます

支払い金額 (購入金額に対して)	追加収益/年 (支払い済みの金額に対して)
10%～	3% / 年
50%～	4% / 年

例)

- ・約2,850万円の物件を予約し、頭金10%の280万円をお支払いの場合・・・追加収益 8.4万円/年
- ・約2,850万円の物件を予約し、頭金50%の1,400万円をお支払いの場合・・・追加収益 56万円/年

*追加収益は一部入金時から全額入金までの日割計算です。

*追加収益のお受取は全額入金後の初回家賃支払い時となります。

首都クアラルンプール中心・大使館通りの一等地に面した売却益が期待できる最新の移住用物件「NOVO」です。



プロジェクト所在地	: クアラルンプール (Kuala Lumpur)	土地開発	: 居住用商業ユニット
開発者	: Alfranko Development Sdn Bhd	総世帯数	: 400
パートナー	: Sheng Tai International and Alfranko	開発詳細	: 35階建て
開発コンポーネント	: サービスアパートメント	世帯密度	: 1フロア16世帯
総開発面積	: 1.15 Acres (約4653.885m ²)	世帯サイズ	: 約63平米-92平米
土地保有	: フリーホールド	完成状況	: 2022年完成予定

家賃利益保証 (現金一括購入)

1~3年目	6%/年
4~9年目	7%/年

保証期間利益合計
60% !!

価格目安 - 最少63.7m² RM1,206,800
最大92.6m² RM1,712,800

※NOVO物件には買取保証はございません。※ご自身で居住される場合、家賃利益保証はございません。

※家賃利益保証契約終了のお申込みは、最低6ヵ月以上前に申請が必要です。

シェンタイ・インターナショナルは弁護士事務所として創業し、不良債権を無借金での再建を通じ不動産業界で実績を積み、政府からも信頼されるマレーシアの優良企業です。

Sheng Tai International 沿革・特徴

- ▷ 2012年 Dato' Leong Sir Leyによってマレーシア首都クアラルンプールに設立
香港に支社を設立
- ▷ 2018年 BEST NICHE DEVELOPER FOR OVERSEAS MARKET 賞受賞
- ▷ 2019年 上海に支社を設立
BEST ICONIC DEVELOPMENT 賞受賞 (THE SAIL)
マレーシア、マラッカにて「THE SAIL」プロジェクト着工
- ▷ 2020年 日本(銀座)に支社を設立
北京に支社を設立

- ・土地の開発や建設に関して銀行への**負債がない**
- ・マレーシア政府や、マラッカ州政府など**政府との良好な関係**
- ・**3つの弁護士事務所**を所有し、**40名の弁護士チーム**を抱える
- ・**毎月400名以上**の投資家をマレーシアへ呼び込む独自の**不動産ツーリズムプログラム**
- ・開発・販売・運営などを**自社でワン・ストップ**で支える組織構造

シェンタイ・インターナショナルの創業者兼会長の
Dato' Leong Sir Leyは社会に大きく貢献した弁護士出身の女性
経営者です。



Dato' Leong Sir Ley

- マレーシア法律の学士号
- 2015年にパハン州のスルタンからDatoの称号を授与

- ① 1999年に弁護士事務所開設し、3つの弁護士事務所を経営する中で複数の企業顧問を務める。
- ② 2008年のリーマン・ショック後にマレーシア国内で発生した不良債権となったプロジェクトを再建するために2012年にSheng Tai Internationalを設立。
- ③ 優れたビジネスの洞察力から数多くの不良債権を再建し、Datoの称号の授与や様々な賞を受賞する。



◀ マレーシア前首相マハティール氏（写真中央）との会談



受賞歴

- ★ 2018 /2019年 BEST ICONIC DEVELOPMENT
- ★ 2019年 BEST ARCHITECTURAL DEVELOPMENT
- ★ 2020年 THE WOW AWARD EXCELLENCE
- ★ 2020年 THE PROXIMITY
- ★ 2021年 VISIONARY DEVELOPER
- ★ 2021年 BEST Commercial Development
- ★ 2021年 Best Developer

過去のプロジェクトの一部



Ames Hotel & Metra Square

2017年5月に買収し再開発
2019年6月にグランドオープン



Regalia Beach Front

2016年12月に買収し再開発
2022年完成予定

シェンタイ・インターナショナルは、不動産開発だけでなく、マレーシアへの移住・法人設立・インターナショナルスクールへの進学などマレーシアに関するトータルサポートを提供します。

MM2Hビザ(マレーシア長期滞在ビザ)

- 有効期間・・・5年(更新時に申請時の条件を満たせば更新可能)
- 受入人数・・・MM2H保持者(帯同者を含む)はマレーシアの総人口の1%を超えないこと
- 窓口・・・マレーシア移民局(2021年10月より)








MM2Hビザの申請について

金融資産証明	RM1,500,000 (約3,900万円)	
定期預金	RM1,000,000 (約2,600万円) <small>* 財産証明額の中から組むことが可能で、ビザの取得1年後以降に不動産投資、医療費、子供の学費の為に最大50%引き出しが可能</small>	
月収証明	RM40,000以上 (約104万円)	
年齢別条件	(1) 35~49歳	・年間90日以上滞 ・帯同者1人当たりRM50,000を定期預金額に追加
	(2) 50歳以上	・滞在用件無し
無犯罪証明	警察署本部で無犯罪証明書を発行	
ビザ発給費 / 年	RM500 (約1.3万円)	
申請処理手数料 / 年	申請者 RM5,000 (約13万円) / 帯同者 RM2,500 (約6.5万円)	

物件をご購入のお客様にはMM2Hビザ取得のための**手続き手数料(約30万円)**を無料でご提供いたします。

東南アジア各国の比較

成長著しい東南アジアの中でも、マレーシアは不動産投資に最適で魅力的な国です。

	日本 	マレーシア 	タイ 	フィリピン 	インドネシア 	ベトナム 	カンボジア 
人口ボーナス	1990年代	2050年	2031年	2062年	2044年	2041年	2060年
信用格付け	A+	A-	BBB+	BBB	BBB-	BB	B
治安の良さ (163カ国中)	◎ (9位)	◎ (20位)	× (114位)	× (129位)	○ (49位)	△ (64位)	△ (78位)
災害リスク	×	◎	◎	×	○	△	×
インフラ整備率 (100ポイント中)	◎ (93ポイント)	○ (78ポイント)	△ (68ポイント)	×	△ (68ポイント)	△ (66ポイント)	×
ビジネスの しやすさ (190カ国中)	○ (29位)	◎ (12位)	○ (21位)	△ (95位)	△ (73位)	△ (70位)	×
外国人の 物件所有権	○	○	△	△	△	○	△
契約書 (英語)	×	○	×	○	×	△	△
GDP (USD) / 1人あたり *2020	40,246	11,193	7,807	3,512	4,197	3,416	1,643

海外不動産には外貨による資産分散や資産形成、高利回りなど日本の不動産にはない魅力があります。

■ 海外不動産投資の主なリスクとSheng Tai Internationalならではのメリット

日本語での継続的なアフターケアが期待できない

- ▶ シェンタイは日本に支社があり購入後も日本語でサポート

現地の言語による契約書など、習慣・法律の違い

- ▶ 英語の契約書の日本語の参考訳をご用意

不安定な政情・脆弱なインフラ・災害などによるカントリーリスク

- ▶ 不動産投資に最適な国であるマレーシア

為替の変動リスク

- ▶ マレーシアに銀行口座を開設し、現地通貨で積立が可能

物件購入費用以外に手数料や仲介料など別途追加費用が発生

- ▶ 開発会社から直接購入により、物件価格のみで購入可能