



一帆风顺

THE SAIL

MELAKA 马六甲

Malaysia Luxury Hotel Investment

—マレーシア・ラグジュアリーホテル投資—

弁護士事務所が母体のマレーシア・トップディベロッパーSheng Tai Internationalが提供する安心安全のマレーシア不動産投資

2,800万円からの
マレーシア・ホテルの不動産投資

- ・長期家賃保証 年間利回り 5%~8%
- ・買取オプション 9年目100%、14年目150%、19年目170%

購入者様
特典 ▶

- ・年間13泊14日無料宿泊権利(1部屋あたり)
- ・物件の管理コスト負担ゼロ
- ・長期滞在ビザ取得サポート
- ・現地銀行口座開設サポート
- ・マレーシアでの法人設立サポート

マレーシアの世界遺産都市マラッカ 次世代シンボル『THE SAIL』 ホテル1室単位の不動産売買

年間平均
利回り
12.4%

※19年間の年間平均利回り
(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)
※銀行金利変動は考慮しない

1. 家賃利益保証 & 買取オプション

家賃利益保証 (実質利回り)		買取オプション	
1～4年目	5% / 年	9年目	100%
5～19年目	8% / 年	14年目	150%
		19年目	170%

物件の稼働状況に関わらず、一律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をするため出口戦略も明確な投資プランです

2. 購入特典

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)

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)

マレーシアの銀行口座開設可能



購入特典

分割払い可能

✓金利手数料なし
✓追加の収益あり

3. 分割払い

物件購入価格の35%以上の頭金で、金利手数料なしで
最長12ヶ月間の分割でのお支払いが可能です。

お支払いスケジュールはご自身のプランに合わせて決めていただけます。

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)
35% 以上	3% / 年
50% 以上	4% / 年

販売物件

「THE SAIL」全9棟のうち1棟の「5つ星ホテル客室」です。



タイプA(38m²~)
約3,400万円~

タイプB(56m²~)
約4,200万円~

タイプC(30m²~)
約2,800万円~



■ Type A ■ Type B ■ Type C

所在地 : マラッカ州 (マレーシア)

物件タイプ : ホテル客室

(区分所有権・登記有)

物件価格 : RM900,000~RM1,670,000
(約2,800万円~5,200万円)

安心ポイント

『不動産売買契約』と合わせて
『賃貸契約』を締結いただきます
※家賃保証と買取オプションが明記されています

お支払完了月より収益が発生する特別プランです

日本の弁護士によるご契約書の日本語版を
事前にご確認いただけます

物件購入時の海外送金不要
弊社みずほ銀行口座に国内送金でお振込
可能です ※日本支社が代理受領しマレーシア
へ送金いたします

収益シミュレーション

THE SAIL 物件購入により家賃受取用としてマレーシア国内の銀行
パブリックバンク、HSBCマレーシア銀行口座が開設可能です。

THE SAIL収益シミュレーション

購入価格 **28,520,000** 円 RM920,000の物件価格 (※RM1=31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%	1,426,000	1,426,000	0	1,426,000		
2年	5%	1,426,000	2,852,000	0	2,852,000		
3年	5%	1,426,000	4,278,000	57,040	4,335,040		
4年	5%	1,426,000	5,704,000	86,701	5,847,741		
5年	8%	2,281,600	7,985,600	116,955	8,246,296		
6年	8%	2,281,600	10,267,200	164,926	10,692,822		
7年	8%	2,281,600	12,548,800	213,856	13,188,278		
8年	8%	2,281,600	14,830,400	263,766	15,733,644		
9年	8%	2,281,600	17,112,000	314,673	18,329,916		
9年目売却時		17,112,000	1,217,916		100%	28,520,000	46,849,916
10年	8%	2,281,600	19,393,600	366,598	20,978,115		
11年	8%	2,281,600	21,675,200	419,562	23,679,277		
12年	8%	2,281,600	23,956,800	473,586	26,434,463		
13年	8%	2,281,600	26,238,400	528,689	29,244,752		
14年	8%	2,281,600	28,520,000	584,895	32,111,247		
14年目売却時		28,520,000	3,591,247		150%	42,780,000	74,891,247
15年	8%	2,281,600	30,801,600	642,225	35,035,072		
16年	8%	2,281,600	33,083,200	700,701	38,017,373		
17年	8%	2,281,600	35,364,800	760,347	41,059,321		
18年	8%	2,281,600	37,646,400	821,186	44,162,107		
19年	8%	2,281,600	39,928,000	883,242	47,326,949		
19年目売却時		39,928,000	7,398,949		170%	48,484,000	95,810,949

19年間の年間平均利回り
12.4%

2,852万円の投資で受取金額合計:最大約9,600万円

大型複合施設 THE SAIL

セールスギャラリー & 飲食エリア
2022年OPEN予定

タワー最上階屋上でマラッカを一望

スカイバー

9つの塔を繋ぐ世界最長のスカイリング (内周330m)

スカイリング

360度の3D体験/ドーム型ムーンシアター

360度ムーンシアター

マラッカ最大の高級ショッピングモール

ショッピングモール

4階建商業施設ビルが立並ぶエリア

ショッピングストリート

THE SAILの周りを囲む世界最長の屋上プール

世界最長の屋上プール(386m)

マレーシアの世界遺産都市マラッカに建設中の9棟からなる『THE SAIL (ザ・セイル)』は、5つ星ホテル、レジデンス、オフィス、高級ショッピングモールなどが入る大型複合施設です。「帆船」をイメージした独創的なフォルムが特徴的で完成前にもかかわらず数々のデザイン賞や開発賞を受賞し話題になっています。また、州政府主導の約2兆6000億円の大規模開発『M-WEZプロジェクト』におけるシンボリックなプロジェクトの一つです。2026年グランドオープン前から、マレーシアの新しいランドマークとして注目を集める総合開発プロジェクトです。

一流のテナント/大口投資先としても注目
プロジェクト全体で安定した収益構造

THE SAILのオフィス棟には多国籍な様々な分野の一流テナントが入居予定です。またマレーシア国内外からの大口投資先としても注目を浴びておりその不動産価値を高めています。

GARDE

業界大手の日本企業の現地法人が参画し
THE SAILショッピングモールの企画及び運営
を行います

IWG International
Workplace
Group

IWG (Regus)

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



Golden Heritage

オーストラリアのアクティブシニア
向けのリタイアメント施設



Memorigin(メモリジン)

香港発の時計ブランド
トゥールビヨン搭載

KENteam

KenTeam

マレーシアの大手ゴム手袋メーカーとTHE SAIL内に
国際金融センターと免税エリアの設立、オフィス棟への
投資について合意しました



fashiontv 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



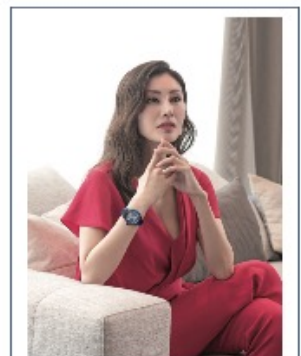
HELP大学

世界各地から留学生が学ぶ
マレーシアの私立大学



Prince Court Medical Center

PUSAT PERUBATAN
PRINCE COURT マレーシアでも
MEDICAL CENTRE トップクラスの医療機関



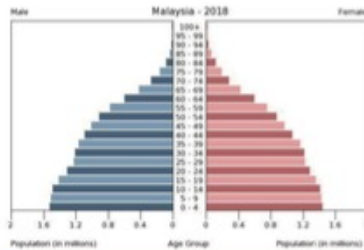
THE SAILの一棟を香港有数の資産家
であるミッシェル・リー氏が購入し、ラグジュ
アリー・サービスアパート兼6つ星ホテル
「Mタワー」を開発することが香港の大手
メディアでも紹介され話題となっています

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

豊富な天然資源

天然資源が豊富なため
マレーシア経済は
安定した成長を続けています



若い人口

平均年齢 29 歳
65 歳以上 7%、15 歳以下 23%
安定した三角形の人口ピラミッド

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
アジア有数の
医療サービスと最先端医療
世界水準の教育レベル
英語が通じる 留学先としても人気

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
相続税もなし



不動産投資に人気の東南アジア各国の比較

	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	○	○	△	△	△	○	△
GDP (USD) / 1人あたり ²⁰²⁰	40,246	11,193	7,807	3,512	4,197	3,416	1,643

弊社作成 *Global Peace Indexよりアジア各国のデータを抜粋 *WEF_THE Global Competitiveness Report2019よりアジア各国のデータを抜粋



マラッカ州政府 M-WEZプロジェクト

マラッカ沿岸部に今後15年でRM1,000億(約2兆6,000億円)の投資を
呼び込む経済特区開発プロジェクトM-WEZをマラッカ 州政府が発表
『THE SAIL』はその中心地に位置します

長い歴史とマラッカ海峡で有名な世界遺産都市マラッカ

マレーシア随一の観光都市であるマラッカは年間1,800万人以上の観光客が訪れます
海外からだけでなく国内観光客の需要が高く、その数は年々増え続けています

[アクセス所要時間]クアラルンプール市内から車で約1.5~2時間 / KLIA国際空港から車で約1.5時間




マレーシアを代表する不動産開発会社 Sheng Tai International Sdn Bhd.

数多くの受賞歴を誇る Sheng Tai International は
2021年 iProperty Development Excellence Awards (iDEA) にて
Best Developer 賞を含む3つの賞を受賞しました



創業者兼会長
Dato' Leong Sir Ley

 **Best Developer 賞**
一般投票2万人以上のマレーシア人に投票され受賞

 **Best Commercial Development 賞**
THE SAILがマレーシアで最も投資価値のある不動産として受賞

 **Visionary Developer 賞**
新型コロナによるパンデミック中でも不動産業界を牽引したことを評価され受賞

弁護士事務所としての背景を持つシエ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移住・法人設立・インターナショナルスクール留学などトータルサポートを提供しています。2008年のリーマン・ショック後に弁護士として不良債権を取扱うなかでマレーシア国内の不良債権プロジェクトの再建から不動産開発業に参入し、現在では再建したプロジェクトを含む数多くの実績があり、グループ全体は弁護士事務所、不動産開発、ホテル、観光など幅広く展開しております。また、土地の開発や建物に関する銀行借入は無く、マレーシア政府や各州政府と良好な関係を築いています。

- 1999年 弁護士事務所設立
- 2012年 Sheng Tai International 設立
香港支社設立
- 2019年 上海支社設立
- 2020年 日本支社設立
北京支社設立

ご質問などございましたらお気軽にお問合せ下さい

☎ 03-6264-6126 ✉ info@shengtai-japan.com

日本支社 シエンタイジャパンマーケティングインターナショナル株式会社
銀座ショールーム 10:00~19:00(土日ご予約制)
東京都中央区銀座8丁目11-3 露木ビル5F

公式サイト



公式Line

