

JAKARTA

50050
2025.03

Jalan. Sudirman (スディルマン通り)

インドネシア軍最高司令官として独立戦争を率いたスディルマン将軍の名から由来する、ジャカルタ中心地を縦断する主要な大通り。このスディルマン通り沿いにはスターツインドネシア拠点が入居するMidplaza2ビルも面しており、多くの日系企業の事務所や日本人駐在員向けの住居、日本食レストランやショッピングモールがこの通りを中心に点在しています。通常は車やバイクなどの交通量が多い大通りですが、毎週日曜日6:00~10:00は歩行者天国となり、ベビーカーで散歩する家族やマラソン・サイクリングを楽しむ人などで賑わう憩いの場となり、日常と違った光景が広がります。ちなみに”ジャラン”はインドネシア語で道の事を意味し、”ジャラン・ジャラン”で散歩に行くという意味となります。

STARTS CORPORATION INC. INTERNATIONAL DIVISION

インドネシア概況

■インドネシアへの製造拠点移転と日系企業の課題

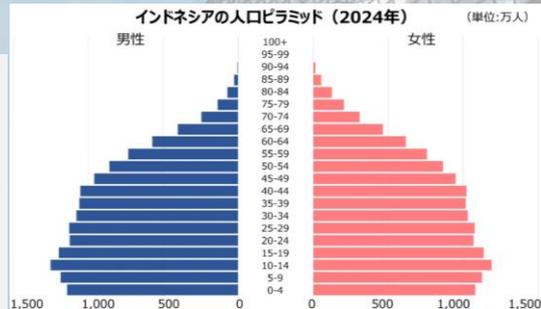
他国への生産拠点分散が進む「脱中国」の流れの一環として、インドネシアも製造拠点先として注目されています。事業展開には最低払込資本金1億円や外資規制などの要件を踏まえる必要があります。日系企業の拠点数は2103社（22年10月時点 外務省より）に上り、特に自動車関連の製造業の進出が盛んですが、近年、中国系EV関連企業の進出も活発化しており、四輪・二輪市場ともに中国勢が優勢となりつつあります。また、製品市場や高速鉄道などのインフラ投資においても中国企業との競争の激化し、日系企業が苦戦する場面もみられます。

■参考：

https://www.jetro.go.jp/world/asia/idn/basic_01.html
https://www.id.emb-japan.go.jp/about_jp_amb_nikkeishimbun2023_1.html
<https://sekai-hub.com/statistics/un-indonesia-population-pyramid>

■世界人口第4位 成長続くインドネシア市場

国土約190万km²（日本の約5倍）を誇るインドネシアには、世界第4位となる約2.8億人（日本の約2倍）の人口を擁し、首都ジャカルタの人口は約1,114万人（2024年上半期・中央統計庁）に達しています。平均年齢は29歳と若く、少子高齢化が進む日本（平均年齢約49歳）と対比的で毎年300万人以上が増加しており、生産年齢人口は2030年までピークが持続すると推計されています。規制の変動、税制の煩雑さ、人件費の上昇傾向といった課題が存するものの、広大な市場と人口ボーナスによる豊富な労働力を背景に高い成長が期待されています。発展途上国ならではのフロンティアメリットを活かし、技術や経験を強みとする企業にとっては大きなビジネスチャンスとなるため、多くの外国企業が投資・進出を進めています。



インドネシアは地面師だらけ！？

■インドネシアにおける不動産取引の課題

法律の整備が不十分であったり、権利関係が不透明で適切に運用されていない事が多いインドネシアでは、日本や欧米のように円滑な不動産手続きを進めることが難しく、予期せぬトラブルが発生するケースも少なくありません。「まさか私が騙されるなんて、。」近年、日本でも話題となった「地面師」事件のような詐欺がインドネシアでも頻発しており、現地での不動産取引において大手企業でさえ被害に遭い、損失とともに計画の中止を余儀なくされる事例も見受けられます。

■参考：

https://www.jetro.go.jp/world/asia/idn/invest_02.html
<https://drive.google.com/file/d/1cY2hsNvBmRlyOgMNeIcE1PqLURv6Rrt/view>

■土地の保有について

土地所有権はインドネシア国民（個人）にのみ認められており、国の許可を取得した上で一定の権利を保有することが可能。法人は所有権に代わる権利を得た上で、工場を建てるなどして操業可能。なお外資系現地法人はインドネシア内資法人と同じ扱いをうける為、差はありません。

【主な権利】

- ・所有権HM (Hak Milik)：インドネシア国民(個人)、または国家のみ保有。
- ・事業権HGU (Hak Guna Usaha)：国家に属する農地を貸借し開発する権利。期間は最長35年、更新も可能。
- ・建設権HGB (Hak Guna Bangunan)：土地の上に建物を建設・保有する権利。期間は通常25～30年、地方政府に申請すれば更新も可能。
- ・利用権HP (Hak Pakai)：国家ないし個人に属する土地を一定期間、開発・利用する権利。期間は最長25年、更新も可能。

■居住用住宅の保有について

インドネシアで事業、就業、投資を行っており、パスポートとビザ又は滞在許可(KITAS/KITAP)を保有する外国人は、利用権が付された土地の上に建てられた戸建、または建設権や利用権が付された土地の上に建つコンドミニアムの区分を保有することが可能。

【住宅の要件】

- ・土地付き戸建：法令で高級住宅に分類される物件であり、原則外国人1人/1世帯につき1区画の土地2,000m²まで取得可能。
- ・コンドミニウム区分：新築・中古を問わず購入可能。各州で最低価格の規制の定め有り。

顧客背景

顧客法人：日系医薬品製造会社

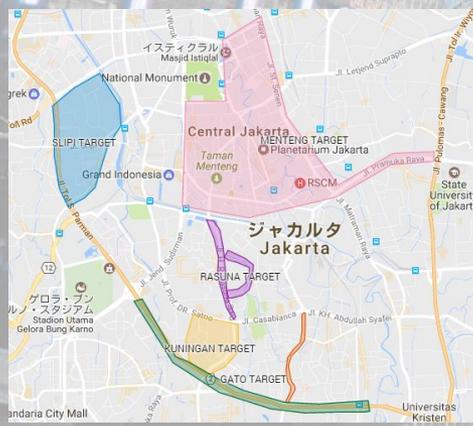
目的：ビルの老朽化及び従業員の増加に伴いオフィス移転を検討。

相談内容：新ビル建築用の土地を購入検討しており、すでに建築図面も作成済みでした。しかしながら、購入前の詳細調査を実施したところ、当初の認識とは異なり権利関係が非常に複雑であることが判明。このため、当該土地の購入を断念することとなり、新たな候補地を探すも適切な土地の選定に難航しました。

スタートインドネシアの解決策

- ✓ **エリア選定**：用途地域や交通の利便性を考慮し、適切なエリアとアクセスしやすい道路を選定。
- ✓ **現地調査**：土地単体だけでなく、既存建物の解体+新築も視野に入れ、建物付き物件も対象に調査。条件に合う土地を歩いて確認し、市場未公開の物件を発掘。
- ✓ **直接交渉**：選定した候補地について、聞き込み調査やあらゆるヒントから仮説を立て、所有者を追っていき特定。土地所有者と直接売却交渉を行い、商品化に成功。案件相談から約6か月かけて、新ビル建設地として提案し、建設権HGBとして用地取得を果たしました。

【ターゲットエリアと実際に歩いて調査した道路】



【取得用地概要】

- **土地面積**：約2,000㎡（ビル2棟付き）※工業団地ではない市内の工業地域
- **購入価格**：900億IDR（約8.2億円）
- **購入後の計画**：既存ビル2棟を解体し、新社屋ビルを建設

インドネシアには日本のように簡単に登記情報を確認できるシステムがなく、物件の所有者を特定するには一件一件詳細な調査が必要となります。

2011年設立のスタートインドネシアでは、10年超の経験と地域情報網を活用し各物件の情報を徹底的に調査・提供することで未然のリスク対策を講じるだけでなく、万が一トラブルが発生した場合の解決支援まで対応しています。また、不動産の仲介契約業務にとどまらず、不動産鑑定、M&A、住居・商工不動産の管理、人事・総務担当者様向けの駐在員住居適正賃料レポートまで、お客様が抱える様々なお困りごとに対して柔軟に対応しています。

【スタートインドネシアサービス一覧】

<p>不動産売買仲介 必要書類収集サポート、スケジュール管理、ノータリー調整、税金支払サポート、名義移転登記サポートを行います。</p>	<p>不動産トラブル解決サポート 当地で発生する不動産トラブルに対し、10年以上の経験から学んだトラブル対処ノウハウにて問題解決をサポート。</p>
<p>不動産鑑定・査定 対象不動産価格を適切に算出し、鑑定・査定レポートを作成、提出いたします。</p>	<p>不動産管理 区分所有1室からアパート一棟、工場、倉庫まで、弊社にて管理業務を代行いたします。</p>
<p>適正賃料調査 駐在員社宅の適正賃料を、現在の賃貸マーケットデータを鑑み、ご提案いたします。</p>	<p>不動産調査 対象地の不動産規制調査、現況調査、問題有無の調査など必要情報に応じて対応いたします。</p>

【問い合わせ先】～ご進出の際にはぜひお声がけください～

PT.STARTS INTERNATIONAL INDONESIA

住所：Midplaza2 Building, 12th Floor, Jl. Jend. Sudirman Kav.10-11
 最寄駅：MRT「Setiabudi Astra」駅徒歩1分
 TEL: +62-21-570-7632 Email: izumi@starts.co.id
 HP: <https://kaigai.starts.co.jp/indonesia>



拠点長 泉

スタートコーポレーション株式会社 国際事業本部 国際部

住所：東京都中央区日本橋3-4-10 スターツ八重洲中央ビル7階
 TEL: +81-3-6202-0148 Email: kaigai@starts.co.jp
 HP: <https://kaigai.starts.co.jp/>



本号担当 笠原