

- タイトル : インドネシア建設・不動産・サービスアパート事業動向
- 掲載月 : 2015年3月
- 国・地域名 : インドネシア
- 情報提供者: V-MEX Co., Ltd.

1. 大型案件の計画

(1) リッポー最大級の複合施設(チカラんで年央に着工)「オレンジ・カウンティ」

大手財閥リッポー・グループが、西ジャワ州ブカシ県チカラんに複合施設「オレンジ・カウンティ」の建設を計画している。面積は322ヘクタール(東京ドーム約68個分)。総額250兆ルピア(約2兆3800億円)を投資し、実現すれば同グループで過去最大規模の施設になる。着工は、今年6~7月を予定しており、2019年に完工予定。複合施設の約半分の172ヘクタールに緑化スペースを取る。施設内にはショッピングモールや分譲マンション、オフィスビルのほか、リッポー・グループが運営するプリタ・ハラパン大学(UPH)などの教育施設も誘致する。さらに日本人向けの繁華街「リトル東京」、韓国の「コリアンタウン」、中国の「チャイナタウン」の開発が組み込まれており、日本人向けの教育施設や日本文化センターなども計画されている。現在、オレンジ・カウンティ建設予定地には、大型スーパー「ハイパーマート」が営業を始めている。今年から同地が、インドネシア日本同好会(KAJI)主催「桜祭り」の会場となる。KAJIのフアド・カディル会長は「昨年まではシティーウォーク・リッポー・チカランだったが、今年はリッポー・チカランからの要望で、同地での開催が決まった」と話した。オレンジ・カウンティの販売営業を担当する、リッポー・ランド・クラブのダブル・エドワルドゥス・ゼネラルマネジャーによると、昨年11月以降、約1千室の分譲マンション「アーバイン・スイート」や「ウェストウッド」の販売を開始。2月28日には新たに「パサデナ」も販売する。購入者は韓国や中国、インド、日本など海外の顧客が多いという。立地は、政府のインフラ開発を念頭に置いている。運輸省はこのほど17年に「ジャカルタ〜ブカシ間」の「通勤」電車を、チカランまで延ばす計画を発表した。リッポー・カラワチの、ミョー・チョン・ロー社長は、建設予定のカラワン国際空港とチラマヤ港、オレンジ・カウンティの主要ゲートにすることを想定。西ジャワ州東部の中心地として、開発を進める方針を示している。

(ジャカルタ新聞 2015年1月27日報道)

(2) 2017年ジャカルタ、スラバヤで17モールが開店予定

不動産調査会社の調査によると、首都ジャカルタと第2の商業都市スラバヤで2017年に一気に17のショッピングモールが開店する。都市部で続く、売り場供給不足の解消が期待されると、経済誌ビジネス・インドネシア誌が報じた。開店するのは、ジャカルタで7モール、スラバヤで10モール。同年にジャカルタでは、売り場面積が計38万5千平方メートル増える。州政府はモールの出店規制を進めており、今年の開業は2モールにとどまる。増える売り場面積も、3万8千平方メートルのみである。調査会社によると、出店場所は、中央ジャカルタから、西ジャカルタや東ジャカルタに移ってきている。17年に開店する7モールのうち、同地区が2つずつ含まれている。

西ジャカルタでは、バンテン州タンゲランからの客を、東ジャカルタでは、西ジャワ州ボゴールやブカシの客を想定しているという。昨年第3四半期時点で、ジャカルタのモールのテナント入居率は86.3%。中でも高級モールでは92.5%と、供給不足が続いている。1平方メートルあたりの賃料は、中央ジャカルタが1月あたり51万~86万ルピアと高く、西ジャカルタ(同50万ルピア)、南ジャカルタ(同49万ルピア)、北ジャカルタ・東ジャカルタ(同30万~35万ルピア)と続いている。スラバヤは、17年にモールの売り場面積が25万5750平方メートル増えることになる。賃料は、同31万~35万ルピア。供給不足でジャカルタでなく、スラバヤで出店する外資が目立っており、入居率も昨年第3四半期は83~87%と高い状態が17年まで続きそうだ。

(ジャカルタ新聞 2015年1月17日報道)

(3) チラマヤ港など15案件、10月までに着工目標

国家開発企画庁(バペナス)は、大型インフラ開発15案件を現政権の任期が終わる2014年10月までに着工する目標を示している。ユドヨノ大統領が今週中にも決定を下す予定だ。日系企業が集積する、西ジャワ州の玄関口となることが期待され、日本政府が円借款の供与を用意している、チラマヤ新国際港も含まれる。2014年6月21日付ビジネス・インドネシア(電子版)などが伝えた。デディ次官は「政府が決定を下せば、15案件はすぐにも着工できる」と強調。ユドヨノ大統領が閣議を開く予定で、決定を下せば事業が動き出すと説明した。15案件は、省庁間の意見が分かれていることや、大統領令が発布されていない、といったことが理由で、当初の予定から、着工が1年半ほど遅れているという。チラマヤ新国際港の開発は、日本との協力で進める「ジャカルタ首都圏投資促進特別地域(MPA)構想」に含まれる。早期実施事業として13年中の着工を目指していたが、政府が北ジャカルタ・タンジュンプリ

オク港沖合のニューブリオク(カリバル)港の開発を優先したことや、建設に伴う農地の喪失に農業省が懸念を示していることなどから、ずれ込んでいる。(バペナス 国家開発企画庁 発表)

10月までに着工（規定発布）を目指す15案件	
案件	事業費
チビトゥン～チリンチン間的高速道路	4.22
スマトラ縦断高速道路	350.00
マナド～ビトゥン間的高速道路	4.33
パル～パリギ間のバイパス道路	2.22
チラマヤ新国際港	14.90
スカルノ・ハッタ国際空港拡張	
（第1案）滑走路の拡張なし	5.00
（第2案）第3滑走路建設	26.25
クルタジャティ空港	8.29
カリマンタン島の石炭鉄道	50.00
ジャカルタ環状高架鉄道	8.90
南スマトラ州の炭鉱付近（山元）の発電所 9号*	15.60
同10号*	7.80
スマトラ～ジャワ間の500キロボルトの高圧直流送電（HVDC）網*	21.20
パンカランスス石炭火力発電所*	4.69
タカラ石炭火力発電所*	2.94
ジャティグデ・ダム*	4.12
帯域幅に関する大統領令の発布	—

出所：バペナス（ビジネス・インドネシア）
投資額の単位は兆ルピア、*は億米ドル

2. 現地建設市況、地元建設業者情報

(1) 首都で2018年までに高級ホテル9件開業予定

ジャカルタ特別州観光文化局は、このほど、2018年までの4年間に州内で9つの高級ホテルが開業する予定だと明らかにした。同年には、「第18回アジア競技大会」のインドネシア開催も決まっているが、受け入れ体制の拡充で、州はさらに外国人観光客誘致に力を入れる。同局のプルバ・フタペア局長が、地元メディアに明らかにしたところによると、開業するホテルは、①フェアモント、②セント・レジス、③ラッフルズ、④W、⑤ローズウッド、⑥ランガム、⑦ウォルドルフ、⑧ソフィテル、⑨ウェステインの9つのホテル。調査会社によると、開業が相次ぐことで、州内にあるホテルの客室数は14年の2万9千室から18年には3万6千室まで、7千室、約25%増える見通しだ。観光客に加えて、国際会議などが増えていることから、年々ジャカルタを訪れる外国人が増えており、14年は240万人だった。今年は270万人と見込む。州はこれまでは観光客誘致のため、各国に職員を送るなどして、PRしてきたが、今後はグーグルで広告を掲載したり、ソーシャルネットワーキングサービス(SNS)を使うなど、ネットでの宣伝にも力を入れる。州は昨年、無料の2階建て観光バスの運行を開始。市中心部を周回するコースを走り、人気を集めている。西ジャカルタの旧市街、コタトゥアの再開発にも取り組み、日本人向けPR大使に、JKT48を起用するなど観光客誘致に力を入れている。同局長によると、州は年内にも、ホテルロビーなどで外国の音楽を流すことを禁止し、インドネシアの伝統的な楽器を演奏するなど、文化紹介の義務付けも検討している。

(ジャカルタ新聞 2015年1月14日報道)

<インドネシア主要建設業者>(総合建築業者)

1. PT.Adhi Karya (Persero) Tbk : <http://www.adhi.co.id/>(上場企業)
2. PT.Wijaya Karya (Persero) Tbk : <http://www.wika.co.id/>(上場企業)
3. PT.Waskita Karya (Persero) Tbk : <http://www.waskita.co.id/>(上場企業)
4. PT.Nindya Karya (Persero) : <http://www.nindyakarya.co.id/>
5. PT.PP(Pembangunan Perumahan): <http://www.pt-pp.com/>

(海外建設協会 調べ)

3. 不動産市況について

(1) 概況

ジャカルタ市内のアパートメントの販売価格(図1)は、2012年以降、急激に上昇し、前年比の約40%増となっている。それに伴いアパートメントの賃料(図2)も上昇しており、前年比約20%となっている。また、ジャカルタ市内のオフィス、特にビジネスセンター地区: CBD(Central Business District: Sudirman 通り・HR.Rasuna Said 通り・Gatot Subroto 通りのビジネスライアングルエリア)及びその周辺は需要の逼迫していることから、販売価格(図1)及び賃料(図2)は、年々、上昇している状況である。

図1. ジャカルタ市内のアパートメント・オフィス販売価格 (sqm)

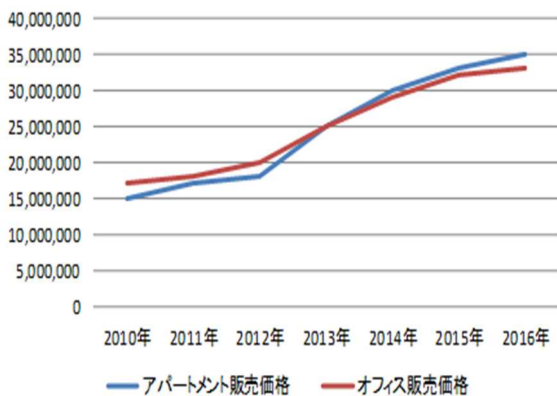
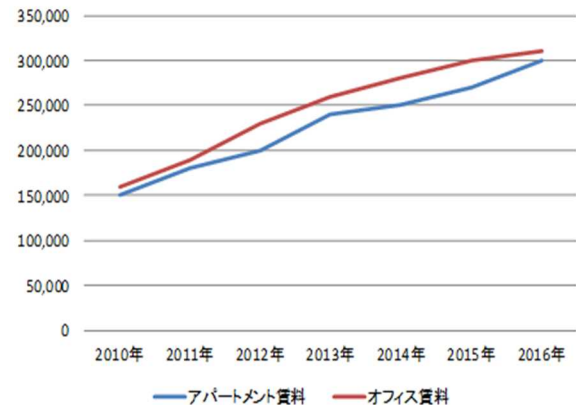


図2. ジャカルタ市内のアパートメント・オフィス賃料 (sqm)



(上記図左の数値はインドネシアルピア)

その要因は、日本を含む欧米企業の進出に伴い駐在員及びその家族向けのアパートメントの需要が増加し、さらに MRT(大量高速輸送)やモノレール等の交通インフラの整備計画により、ジャカルタ市内の住宅購入需要が高まっていることから、不動産の販売価格、賃料が上昇している。

(プラウケテル不動産 調査)

(2) 外国人によるインドネシア不動産市場への投資規制を緩和

時期大統領候補と予想されるジョコ・ウィド氏は、外国人によるインドネシア不動産市場への投資規制を緩和し、税収を増やしていく計画をジャカルタにて言及した。

- ①外国人投資家は、25 億ルピア(約 2,150 万円)以上のアパートをジャカルタや主要都市及び、バリ島で購入出来るようにしていく。
- ②理由は、現在、外国人投資家は、直接、不動産を所有できないため、代理名義人等を通じた違法取引につながっているため。
- ③ジョーンズ・ラング・ラサールの調査部門によれば、規制が緩和された場合、外国人は、シンガポールや、香港・オーストラリアで一戸購入する価格レンジで、インドネシアでは、5 戸から 8 戸購入できるため、インドネシア政府にとっても、税収増加につながる見通しとなる。
- ④規制緩和は、200 平米以上の物件を対象にしてゆく見通しである。

(Jakarta Glove2014 年 7 月報道)

<インドネシア主要不動産開発企業>

1. PT.Alam Sutera Realty Tbk : <http://www.alam-sutera.com/>(上場企業)
2. PT.Metropolitan Land Tbk : <http://www.metropolitanland.com/>(上場企業)
3. PT.Summarecon Agung Tbk : <http://www.summarecon.com/>(上場企業)
4. PT.Bumi Serpong Damai Tbk: <http://www.bsdcity.com/>(上場企業)
5. PT.Lippo Karawaci Tbk : <http://www.lippokarawaci.co.id/>(上場企業) (海外建設協会 調べ)

PT. Lippo Karawaci Tbk は、2014 年 9 月 27 日にグランドオープンした、日系企業向けのサービスアパートメント「AXIA South Cikarang」の事業にも参画している。株主は豊田通商 株式会社、トヨタホーム株式会社、東急不動産グループの PT. Tokyu Land Indonesia および、インドネシア大手企業集団の Lippo Group(リッポグループ)の 4 社で構成されている。(筆者調べ)

4. 資材、機材、建設関連物品の価格動向

国内の建設資材価格は、輸送コストとなる燃料価格の変動影響を受ける傾向にある。2013年に1度燃料価格が値上げされ、また2014年には、長年の懸案事項とされてきた、政府から拠出される燃料補助金を打ち切ったため、燃料価格が引き上げられることとなった。それに追随し、建設資材価格も一部上昇した。原油価格は、下げトレンドとなり1バレル50ドル台を切っているにも関わらず、建設資材価格が実勢に応じてすぐに下がる傾向にはない現状である。

(筆者調べ)

<建設資材価格>

(通貨単位:インドネシアルピア)

No.	建設資材価格	2013年	2014年
1.	Cement(セメント) 50kg (Tiga Roda)	65,000	75,000
2.	Sand(砂) / m ³	250,000	300,000
3.	Brick(煉瓦) / pcs	500	500
4.	Steel Bar 8' (鉄鋼材棒鋼 8インチ) / pcs (L=12.0m)	37,000	40,000
5.	Wall paint(外壁用塗料) (Vinilex) / 25kg	600,000	625,000

(Rumah.com 調べ 2014年12月8日現在)

5. 建設労務に関する情報

インドネシアの最低賃金は年々上昇しており、製造業を中心に負担が増加している。ジャカルタおよび日系工業団地の集積するブカシ、カラワン地区の最低賃金の推移を下記に記す。

(通貨単位:インドネシアルピア)

地域	2013年	UP率(%)	2014年	UP率(%)	2015年	UP率(%)
ジャカルタ	2,200,000	43.87	2,441,301	10.97	2,700,000	10.6
ブカシ	2,002,000	34.19	2,447,455	22.25	2,840,000	16.04
カラワン	2,000,000	57.58	2,447,450	22.37	2,957,450	20.83

(現地賃金委員会・地方自治体首策定 IDEC 発表)

上記のように、近年大幅な賃金上昇が行われてきた。2012年は、大規模なデモや道路を封鎖したり、工場を占拠したり、という過激な抗議行動も行われ、多くの地域で大幅な上昇がみられた。2015年についても、労働組合側は「最低30%アップ」を主張する一方、経営者側は「インフレ率+微増」の10%を主張し、結果として上記のように決定した。地方政府首長のリーダーシップのいかんにより、皮肉なことに、物価も賃金レベルも高いジャカルタより、近郊の工業団地の周辺地域の方が、最低賃金が高く設定されている。全ての産業、建設企業にも上記は適用されるが、業種毎に幾つかのセグメントが採用されており、自動車関連企業が、最も高い設定となっている。

6. 政府機関及び現地有力企業の動向

インドネシア上場企業:売上規模トップテン企業を下記に示す。多くの企業が不動産事業を展開している。

1位:Astra International(<http://www.astra.co.id/>)

自動車メーカー。4輪・2輪部品の組立て、販売。鉱業、プランテーション開発、金融、IT事業も展開。

2位:Salim Group(<http://www.salim-group.com/>)

農業、食品、自動車、建設資材、化学、銀行・金融、ホテル、不動産、資源、小売りなど多岐にわたる企業集団。

3位:Sinar Mas Group(<http://www.sinarmas.com/>)

東南アジア一帯に広がる企業グループ。業種は主に油脂、製紙及び関連する不動産、農園等々。

4位:Wilmar International(<http://www.wilmar-international.com/>)

アグリビジネス企業。油椰子栽培、食用油精製、油糧種子粉碎、消費者向け食用油の加工・販売。

5位: Djarum Group (<http://www.djarum.com/>)

タバコメーカー大手。BCA 銀行 51%株式保有、ホテル・不動産事業も展開、IT 産業も行う。

6位: Philips Morris International (<http://www.sampoerna.com/>)

タバコメーカー大手。2005年、同社が、サンプルナ社の株の98%を取得。

7位: Lippo Group (<http://www.lippohomes.com/> <http://www.lippokarawaci.co.id/>)

不動産事業を中心としながらも、メディア、通信、小売、医療、教育など多くの事業に参入している。

8位: Gudang Garam (<http://www.gudanggaramtbk.com/>)

タバコメーカー大手。子会社を通じて、製紙関連業にも従事。

9位: Royal Golden Eagle (<http://www.rgei.com/>)

農業、林業、製紙パルプ、レーヨン、石油、ガスなどの事業を手掛ける巨大財閥。

10位: Bakrie Group (<http://www.bakrie-brothers.com/>)

石油、石炭、鉄鋼、不動産、建設、農業、パイプ、メディア、通信など多方面に事業展開する巨大財閥。

(2014年 Glove Asia 誌 調べ)

7. 日系建設企業の動向

2013年以降、日系建設企業による、主な大型プロジェクトの実施事例を下記に示す。

2013年 竹中工務店: ホンダカラワン第2工場建設。

2013年 三井・住友建設: ジャカルタ MRT 第1期工事のうち、CP106工区を受注。

2013年 ナカノフドー建設: SANCREST Residence (サンクレストサービスアパートメント) 建設。

2013年 大林組: ジャカルタ MRT 第1期工事のうち、地上部 CP103工区(約3.8Km)を受注。

2013年 清水建設: シマトパン複合施設プロジェクト受注。

2013年 東急建設: ジャカルタ MRT 第1期工事第1・第2工区を受注。

2014年 清水建設: 複合企業「アストラ・インターナショナル」より超高層ビル建設工事を受注。

2014年 ナカノフドー建設: アイカインドネシア社チカンベック工場建設。

2014年 ナカノフドー建設: PT.DOWA サーモテック インドネシア・エクステンション建設。

2014年 ナカノフドー建設: PT. ILC LOGISTICS INDONESIA (伊藤忠ロジスティクス) 工場建設。

8. 日本以外の外国企業による案件受注

日系以外の外国企業による、主な大型案件の受注状況を下記に示す。

① Leighton (オーストラリア): Wahana 石炭採掘 (カリマンタン) 2007-2017年

② Thyssen Krupp Polysius (ドイツ): 東ジャワ PT.Holcim 向けセメント焼塊炉建設 2013年

③ Areva T&D SA (フランス): ジャカルタ港 M&E PLTGU Project 2008-2009年

④ Daechong Construction (韓国): Deliserdang 水力発電所 16MW (北スマトラ) 2012年

⑤ Hyundai Engineering (韓国): 89MW 火力発電所 (アチェ州) 2013年

⑥ Samsung Engineering (韓国): Exxon Mobil 東ジャワ Banyu Urip 案件 EPC 2011-2014年

⑦ China Huadian Engineering (中国): バタム島水力発電所 2x60MW 2010年

⑧ Sinohydro Corp (中国): 200MW 火力発電所建設 (アチェ州) 2010年

⑨ Sinomac (中国): 700MW (東ジャワ) 2010-2011年

(筆者調べ)

以上

※利用者が本資料のコンテンツ、または本資料からリンクされているウェブサイトを利用したことで発生したトラブルや損害について、情報提供者は一切責任を負いませんのでご了承ください。

本記事の無断の転載、掲示板への掲載等は禁止いたします。

※ 本提供情報の著作権は国土交通省に帰属し、その他情報の取扱いについては、国土交通省ウェブサイトの「リンク・著作権・免責事項」(<http://www.mlit.go.jp/link.html>)に拠るものとする。