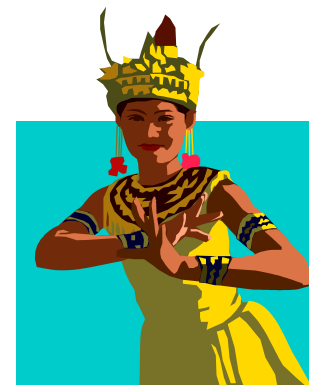
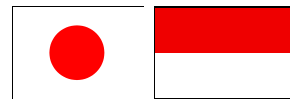


上手なレンタル工場の探し方





自己紹介

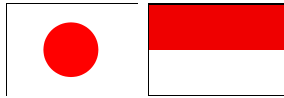


- 1975/4～1998/6 ヤマハ(株)入社 インドネシア工場立上支援部門配属
- 1998/6～1987/3 インドネシア工場生産課長 電子鍵盤楽器の組立生産
- 1987/3～1995/7 インドネシア工場長 電子楽器、ピアノ、ギターの輸出拠点化
- 1995/8～2005/3 帰国、インドネシアを普及品の生産拠点化するプロジェクト
- 2005/3～現在 ヤマハ退職、インドネシア進出サポートコンサルタントとして独立
インドネシア語翻訳・通訳
- 静岡大学客員教授、専修大学客員講師
- 独立行政法人日本貿易振興機構(JETRO)専門家
- 独立行政法人 中小企業基盤整備機構アドバイザー
- 一般社団法人海外事業支援センター(OBAC)アドバイザー
- 一般財団法人海外産業人材育成協会(AOTS)講師
- 一般社団法人日本インドネシアビジネス協会(ABJI)理事
- などを経歴し、これまでのインドネシア進出支援企業数は約100社

インドネシアとの関わりも48年になりました



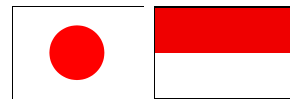
セミナー要旨



- 日本の中小企業がインドネシアに進出して、製造会社を設立する際には、土地を用意して自前の工場を建てる方法と、レンタル工場を利用する方法とがあります。
- インドネシア国内にはレンタル工場が多数存在しますが、それらの仕様と契約条件は多岐に渡ります。
- このセミナーでは、数ある物件の中から、自社の事業目的に最適なレンタル工場を探すためのヒントを、これまでの多くの実例に基づき解説します。



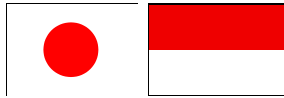
目次



1. レンタル工場のメリット・デメリット
2. 自社工場との生涯コスト比較
3. 物件の探し方
4. RUKOの活用
5. ロケーションの評価方法
6. 建物仕様の評価方法
7. インフラの評価方法
8. 契約条件の評価方法



1. レンタル工場のメリット・デメリット



メリット

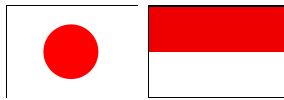
1. 土地収用および工場建設に必要な時間(1年前後)が不要である。
2. 事業立上資金から土地収用および工場建設費用を除外出来る。
3. 接続道路、電力、上下水道、電話などのインフラが既設されている。
4. 事業目的や内容に合わせて既存の物件から選択出来る。
5. 集合物件の場合は守衛・警備の負担を軽減出来る。
6. インドネシア事業から撤退する場合に土地・建物売却処理の必要が無い。

デメリット

1. 建屋面積の多くは1,000㎡前後のため事業規模や拡大に制約がある。
2. 建屋を増やす場合は離れた場所に設置せざるを得なくなる。
3. 長期の場合は自社工場建設に比べて生涯コストが高くなる(次ページ参照)。
4. 設備や工程に合わせた構造変更やレイアウト変更が制限される。
5. 大電力設備、重量機械、高所クレーンなどは基本的に利用出来ない。
6. 環境対策が必要な産業は基本的に利用出来ない。



2. 自社工場との生涯コスト比較



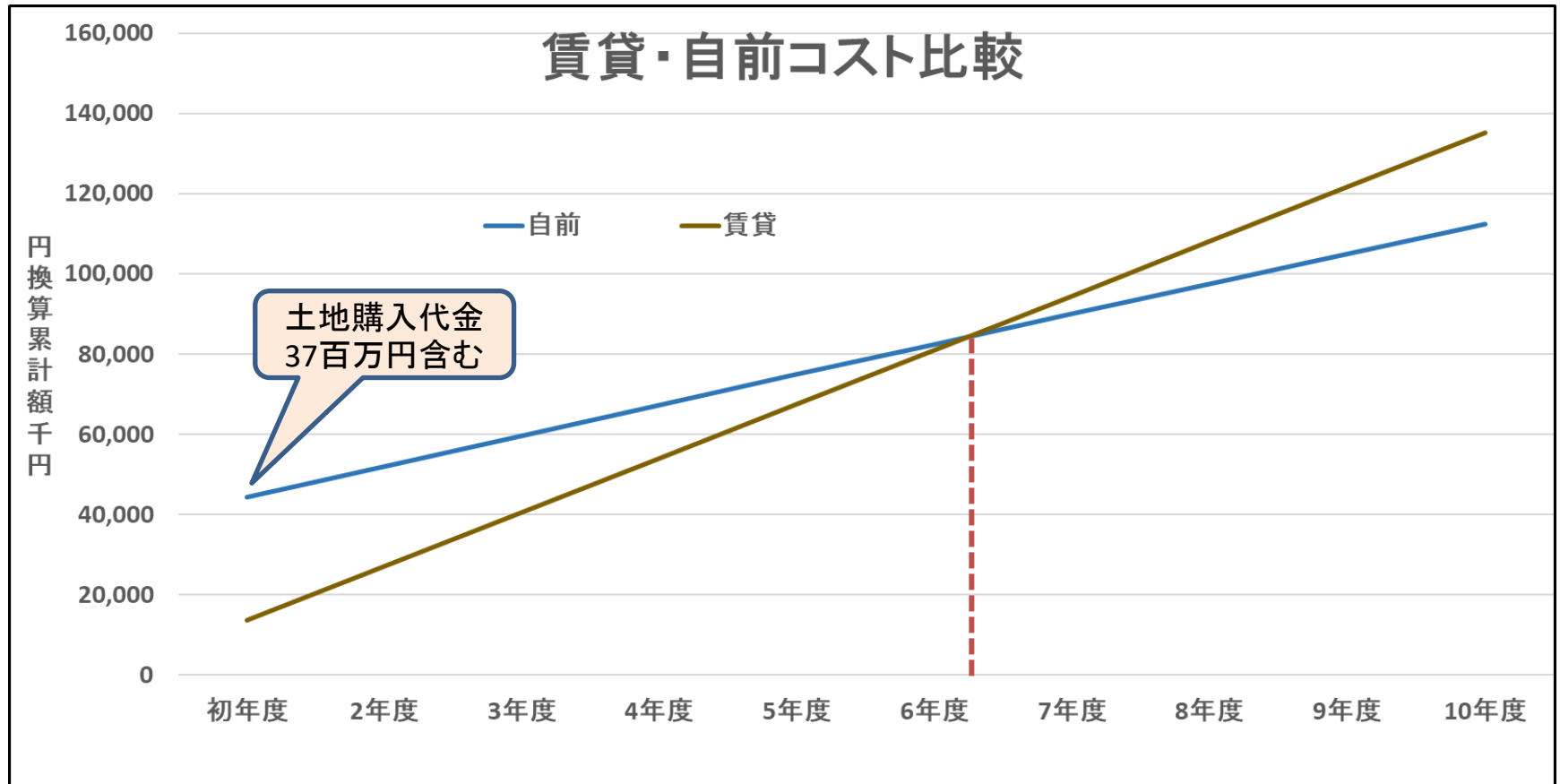
下図は2,000㎡の建屋を賃貸した場合と、自前の工場として建てた場合の累計コスト

レンタル条件

- 賃貸料金:US\$5/㎡/月
- 管理料金:US\$0.1/㎡/月

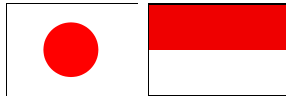
自前工場建設条件

- 土地単価:US\$100/㎡
- 工事単価:US\$500/㎡
- 土地・建物税:0.5%
- 建物原価償却率:5%





3. 物件の探し方



1. 工業団地内の物件

- インドネシア全土の[工業団地リスト](#)135カ所
- 工業団地管理会社の直接運営物件
- 入居企業の物件仲介サービス
- 建屋は1,000m²～3,000m²
- レンタル料金はUSD5/m²・月～USD10/m²・月が相場

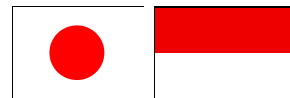
2. 工場地域内の物件

- インドネシア国内の工場用地内
- 多くは工場または倉庫として建てられたものをレンタル
- 物件は“sewa gudang pabrik”で検索可能
- 建物の仕様、価格、契約条件は多様
- 概して中古物件が主流
- インフラ面で不便・不備な場合が多い

いずれの場合も現物確認が必須



4. RUKOの活用

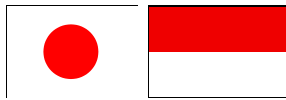


- RUKOとはRumah(家)+Toko(店)の造語
- “RUKO + 地域名”で検索可能
- 都市部に古くから存在する長屋式の集合商業施設
- ほとんどの工業団地内にも存在
- 二階建または三階建が主流
- 通常は一階を倉庫、二階以上を事務所として利用
- 間口3.5m～5m、奥行9m～15mが標準面積
- 賃貸料金はジャカルタ近郊の物件でUSD5/m²・月～USD10/m²・月が目安
- 契約期間は1年～5年
- 入居即業務を開始可能

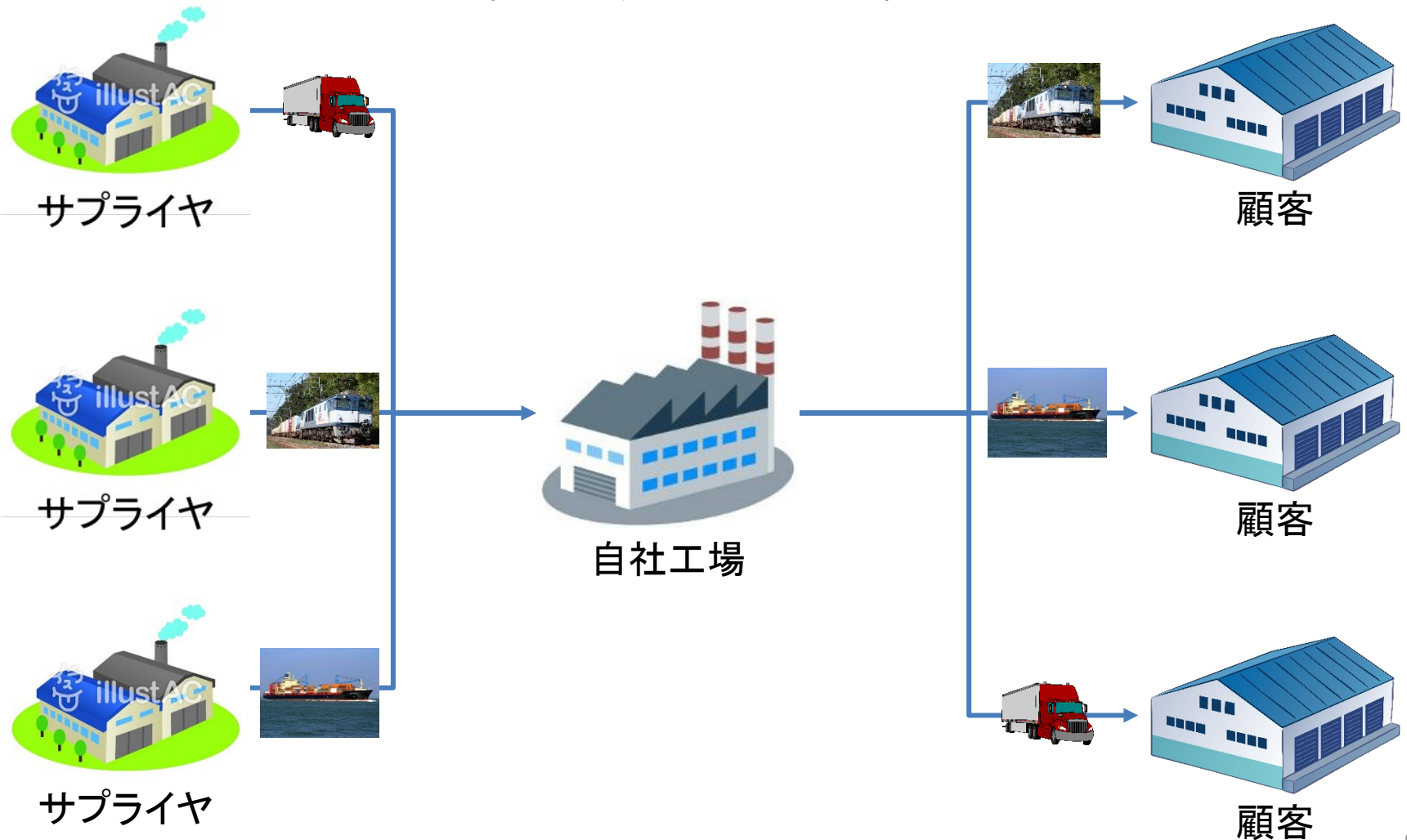




5. ロケーションの評価方法

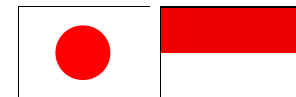


サプライチェーンの中心地点として、輸送コストと顧客納期の両面で適切な場所
操業および通勤または居住の面で適切な場所
営業活動の面で適切な場所





6. 建物仕様の評価方法

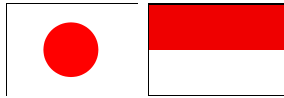


1. 間口：計画されているレイアウトに叶う間口であること
2. 奥行：設置される機械・設備が収まること
3. 床強度：設置される機械・設備の重量に耐えられること
4. 床仕上：必要に応じて樹脂塗料などで改修出来ること
5. 梁高さ：必要に応じてホイストや簡易式クレーンが設置出来ること
6. 柱位置：レイアウトの障害にならないこと
7. 屋根：自然換気/自然採光の構造になっていること
8. 外壁：解体して隣の物件と一つに出来ること
9. 入出庫扉：コンテナが入れること
10. 門扉：コンテナトラックが出入り出来ること
11. 塀：外部からの侵入を防げること





7. インフラの評価方法

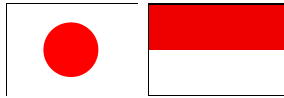


1. 道路: 舗装された良好な道路で到達可能であること
2. 電力: 操業に必要な電力が来ていること
3. 上水道: 生活用水として使える水道と排水設備があること
4. 通信: 固定電話、インターネットが使える状態にあること
5. 住宅: 日本人が住める住宅が近くにあること
6. 買物: 近くで生活必需品を調達出来ること
7. 子女教育: 家族帯同の場合に日本人学校に通えること
8. 事務所: 工場内に適切な事務所があること
9. トイレ: 工場内に事務所用と現場用のトイレがあること
10. 礼拝所: 工場内にイスラム教徒の礼拝スペースを設けられること
11. : 守衛所: 門の横に守衛所が設けられていること

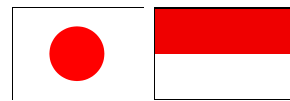




8. 契約条件の評価方法



1. 入居可能時期: 会社設立、事業許可取得後に入居出来ること
2. 仮契約者: 現地法人設立前に本社が代わりに契約出来ること
3. 手付金: 支払の是非と他物件との金額比較
4. 頭金: 支払の是非と他物件との金額比較
5. 正式契約期限: 仮契約してから入居するまでは賃貸料が発生しないこと
6. 契約期間: 契約期間による賃貸料金の変化
7. 賃貸料金: 月・ m^2 当たりの他物件との比較
8. 支払方法: 一括前払い、分割払い、月払いのいずれか
9. 追加費用: 許認可手続きの費用負担は無いこと
10. 管理料金: 管理料金は他物件と比較して適正であること
11. 解約時原状復帰範囲: 契約終了時に現状復帰を求められる範囲は



インドネシア進出サポート公式サイト

インドネシア進出準備から撤退までの要点を簡潔にまとめたサイト(Googleトップランキング)

<https://www.hmkt.jp/>

インドネシア最新情報ブログ

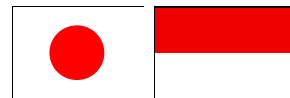
あらゆる分野での情報を毎日、どんなメディアよりも早く紹介

<http://blog.livedoor.jp/kojindonesia/>

インドネシア進出サポートウェブセミナー

公式サイトに掲載されたセミナースライドサンプルの中から、ダウンロード件数の多いもの順に音声解説付きのスライドをアップロードしています

<https://www.youtube.com/channel/UCXghuRz7zRX5jLOXu75rQjQ>



ご清聴ありがとうございました
ここからは質疑応答です