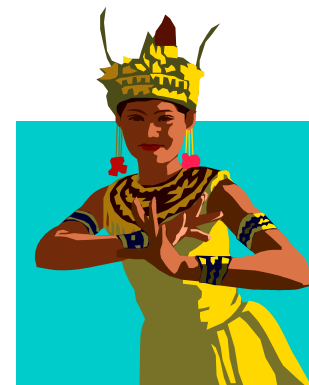


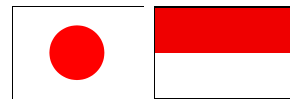


# 上手な工場用地の探し方





# 自己紹介

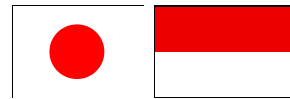


- 1975/4～1998/6 ヤマハ(株)入社 インドネシア工場立上支援部門配属
- 1998/6～1987/3 インドネシア工場生産課長 電子鍵盤楽器の組立生産
- 1987/3～1995/7 インドネシア工場長 電子楽器、ピアノ、ギターの輸出拠点化
- 1995/8～2005/3 帰国、インドネシアを普及品の生産拠点化するプロジェクト
- 2005/3～現在 ヤマハ退職、インドネシア進出サポートコンサルタントとして独立  
インドネシア語翻訳・通訳  
静岡大学客員教授、専修大学客員講師  
独立行政法人日本貿易振興機構(JETRO)専門家  
独立行政法人 中小企業基盤整備機構アドバイザー  
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



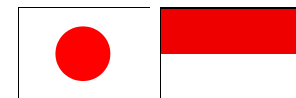
# セミナー要旨



- 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。
- 事業規模が大きく10,000m<sup>2</sup>以上の工場が必要とされる場合、または工場の規模が小さくても10年以上の操業の可能性が高い場合は、土地を収容して自社工場を建てるのが普通です。
- 但し、インドネシアにおいて土地(利用権)を購入する際には、その法的手続きが複雑で、後から問題になることが多々あります。
- そこで、このセミナーでは、インドネシアでの事業計画に適切な工場用地を探して、契約するまでのヒントを解説します。



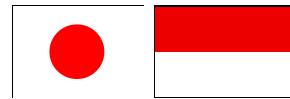
# 目次



1. レンタル工場との条件比較
2. 工業団地内での土地収用
3. 工業団地外での土地収用
4. 合弁相手所有の土地利用
5. ロケーションの評価方法
6. 環境保護規制の評価
7. 地盤・地質の評価方法
8. インフラの評価方法
9. 売買価格の評価方法
10. 売買手続きの進め方



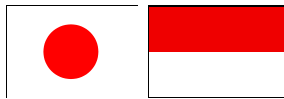
# 1. レンタル工場との条件比較



	自社工場用地収用	レンタル工場契約
取引形態	建設利用権(HGB)の買取り	土地・建物セットで賃貸契約
利用面積	物件により選択可能で制限無し	通常は3,000m <sup>2</sup> が上限
利用期間	建設利用権の期間内 当初30年＋延長20年＋更新30年	賃貸契約期間内
経理処理	購入時固定資産計上 減価償却対象外	賃貸料として経費計上
投資認可	土地・建物は投資金額に含まない	運営資金として投資金額に計上
税金支払	土地取得税: 評価額の5% 付加価値税: 売買価格の11% 土地建物税: 評価額の0.5%	付加価値税: 賃貸料金の11%



# 2. 工業団地内での土地収用



## 1. インドネシア全土の工業団地リスト135カ所

## 2. 工業団地の種類

- 通常の工業団地
- 輸出加工区
- 経済特区

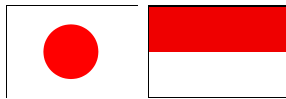
## 3. 工業団地の利点

- インフラ整備
- 治安維持
- 土地地盤保証
- 土地登記保証





# 3. 工業団地外での土地収用



1. 空き地、農地、森林を工場用地に転用する
2. 売地検索サイト例 [Tanaha Dijual](#)
3. 物件の有無、転用の可能性は管轄する地方政府に確認
  - 州政府 (Propinsi)
  - 県庁 (Kabupaten)
  - 市役所 (Walikota)
  - 郡役場 (Kecamatan)
  - 町役場 (Kelurahan)
3. 転用地収用時の注意事項
  - 土地権利の変更が必要
    - ① 所有権 (HM) ⇒ 建設利用権 (HGB)
    - ② 利用権 (HP) ⇒ 建設利用権 (HGB)
    - ③ 事業権 (HGU) ⇒ 建設利用権 (HGB)
  - 土地名義変更、登記
  - 以上の手続きは土地公証人 (PPAT) に委託

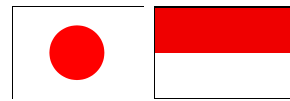
HM: Hak Milik  
HP: Hak Pakai  
HGU: Hak Guna Usaha  
HGB: Hak Bina Bangunan

PPAT: Pejabat Pembuat Akta Tanah





## 4. 合弁相手所有の土地利用



合弁会社を設立する場合、現地側のパートナーが、現物出資として土地を提供する場合の注意事項；

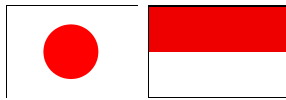
1. 既存の建造物を撤去する場合の費用はパートナー負担とする。
2. 整地が必要な場合の費用はパートナー負担とする。
3. 土地評価額は双方が指名した公認鑑定士(KJPP)により査定する。
4. 名義変更や登記手続き費用はパートナー負担とする。

KJPP: Kantor Jasa Penilai Publik

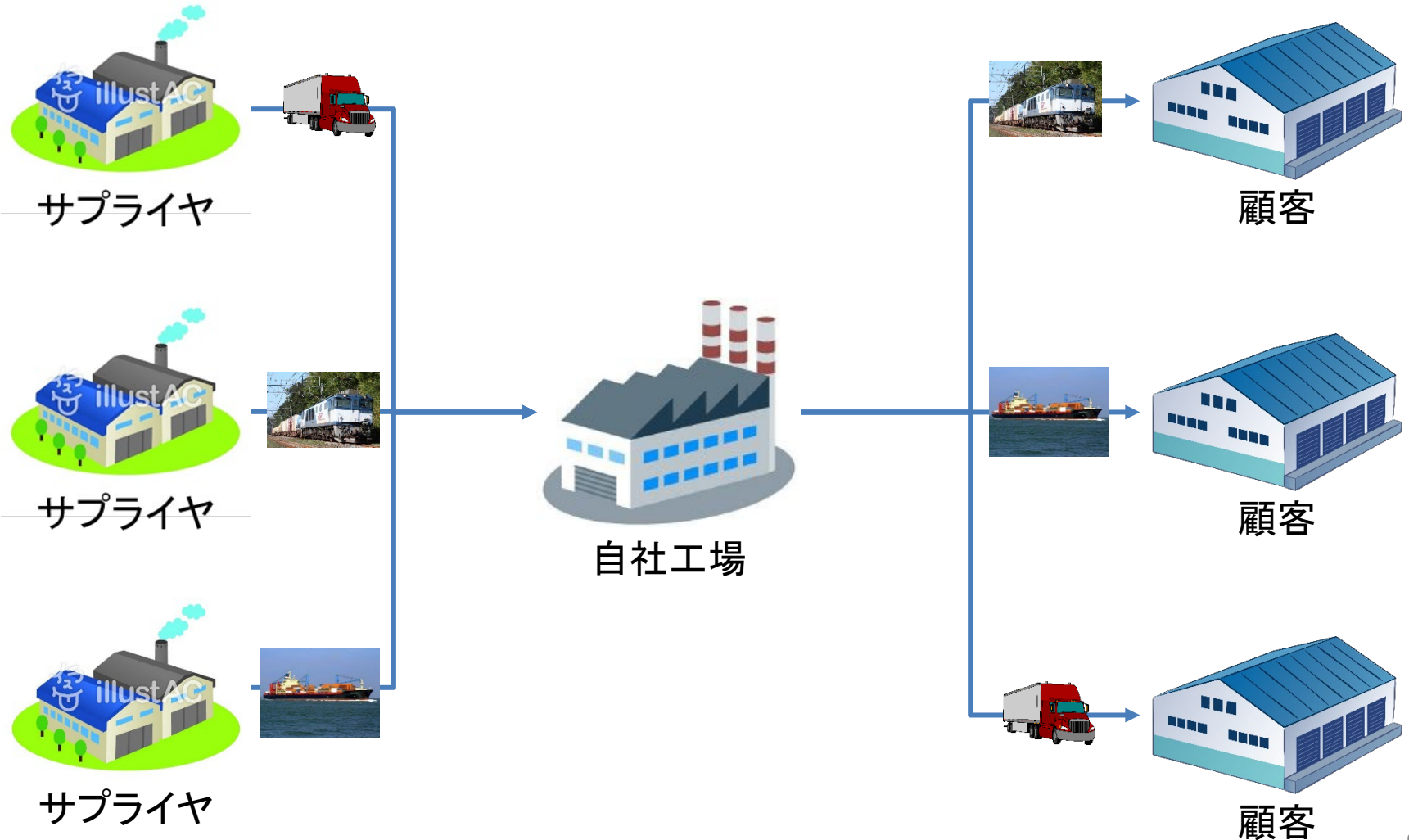




# 5. ロケーションの評価方法

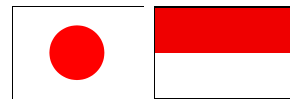


サプライチェーンの中心地点として、輸送コストと顧客納期の両面で適切な場所  
操業および通勤または居住の面で適切な場所  
営業活動の面で適切な場所





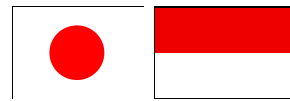
## 6. 環境保護規制の評価



1. 産業廃棄物
  - 工場から排出される産業廃棄物で、再生可能な材料は売却出来る。
2. 産業排水
  - 工場建設の際に実施される環境影響評価(AMDAL: Analisis Mengenai Dampak Lingkungan)による総量規制と品目別規制の適用基準
3. 有害廃棄物
  - 有害廃棄物処理会社PPLiに搬出可能か
4. 生活排水
  - 浄化してから河川に排出か、または地下浸透浄化タンクか
5. 生活ゴミ
  - 廃棄ゴミの集積場と搬送先は明確か
6. 脱炭素問題
  - 電気自動車や太陽光発電の優先利用圧力の有無



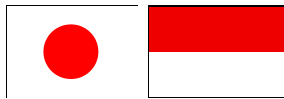
## 7. 地盤・地質の評価方法



1. 地盤強度を契約前にパイル打ち込みで試験することは不可能。
2. 代替手段として30cm～100cmの地層構造から、地盤強度を大学などの試験機関に依頼することは可能。
3. 但し、パイル打ち込みでの試験結果と乖離があることは多い。
4. 概して海岸に近く(数Km以内)、海拔が低い土地は地盤が弱い。
5. 工業団地は比較的地盤の強固な地域にある。
6. 周辺に工場が存在する場合は聞き込みを試みる。



## 8. インフラの評価方法

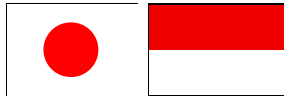


1. 道路: 舗装された良好な道路で到達可能であること。
2. 電力: 操業に必要な電力が来ていること。
3. 上水道: 生活用水として使える水道と排水設備があること。
4. 通信: 固定電話、インターネットが使える状態にあること。
5. 住宅: 日本人が住める住宅が近くにあること。
6. 買物: 近くで生活必需品を調達出来ること。
7. 子女教育: 家族帯同の場合に日本人学校に通えること。





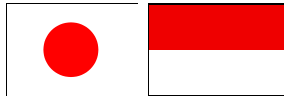
# 9. 売買価格の評価方法



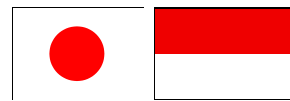
1. 売買価格の参考データ
  - a. 地域の相場価格
  - b. 売手側の帳簿価格
  - c. 公認鑑定士(KJPP)査定価格
  - d. 課税標準価格
2. 売買価格から控除すべき金額
  - a. 買手側が既存の建造物を撤去する場合の費用
  - b. 買手側が整地を行う場合の費用
  - c. 買手側が名義変更等の手続きを行う場合の費用
3. 課税評価額
  - a. 課税標準価格  $\geq$  売買価格 = 課税標準価格
  - b. 課税標準価格  $<$  売買価格 = 売買価格



# 10. 売買手続きの進め方



No.	手続	主体者	要点
1	条件交渉	売手/買手	価格、地盤、事前作業、手続き
2	土地権利書確認	土地公証人	権利の種類、権利残存期間
3	基本合意書締結 LOI : Letter of Intent	土地公証人	当事者間の合意
4	土地売買契約書作成 PPJB : Perjanjian Pengikatan Jual Beli	土地公証人	当事者間の契約
5	不動産売却所得税納付	売手	課税評価額 × 5%
6	不動産取得税納付	買手	課税評価額 × 5%
7	購入者名義変更料納付	買手	課税評価額 × 5%
8	土地売買公正証書作成 AJB : Akta Jual Beli	土地公証人	土地権利移転の公式証明
9	土地代金支払い	買手	付加価値税11%
10	売買証書署名	買手/売手	土地公証人立ち合い
11	土地名義変更・登記	土地公証人	建設工事は先行着手可能



## 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

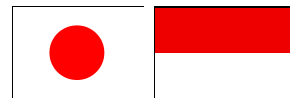
あらゆる分野での情報を毎日、どんなメディアよりも早く紹介

<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