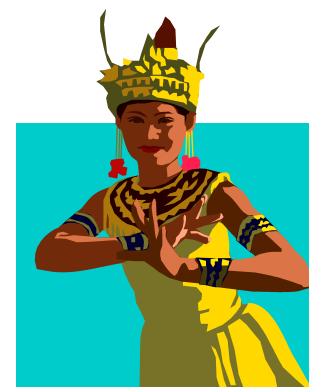


上手な工業団地の選び方

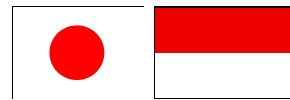


インドネシア進出サポート
小野耕司





自己紹介



- 1975/4～1981/6 ヤマハ(株)入社 インドネシア工場立上支援分野配属
- 1981/6～1987/3 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
- 1995/7～2005/3 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

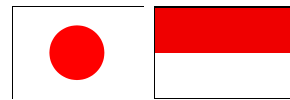
一般社団法人日本インドネシアビジネス協会(ABJI)理事

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49
年になりました
た



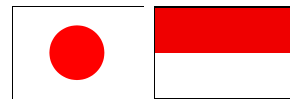
セミナー要旨



- インドネシアに自社工場を新たに建設して、事業を展開する際には、工業団地内に建てるのか、あるいは工業団地外の工場用地に建てるのか、の二つの選択肢があります。
- 工業団地も含めた、一般的な工場用地の探し方については、[上手な工場用地の探し方](#)において解説した通りです。
- このセミナーでは先ず、ジャワ島内の主要な工業団地を、州別に紹介します。
- そして、工業団地の中に自社の工場を新たに建設する場合に特化し、数ある工業団地の中から、最適な物件を選ぶための要件を解説します。



目次



I. ジャワ島内工業団地情報

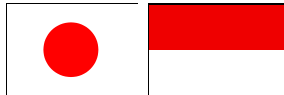
1. 全国工業団地マップ
2. ジャカルタ特別区
3. バンテン州タンゲラン地区
4. 西ジャワ州西部地区
5. 中部ジャワ州スマラン地区
6. 東ジャワ州東部地区

II. 評価項目

1. ロケーション
2. 環境規制
3. 地盤・地質
4. インフラ
5. 警備保障
6. 購入価格
7. 契約条件
8. 支援サービス



I.-1 全国工業団地マップ



インドネシア全国229カ所の工業団地リスト

RIAU ISLAND

- Batamindo Industrial Park
- Bintang Industrial Park
- Kabil Integrated Industrial Estate
- Panbil Industrial Estate
- Puri Industrial Park 2000
- Tunas Industrial Estate
- Union Industrial Park
- West Point Maritime Industrial Park
- Wirajaya Indonesia Industrial Estate
- Batam Aero Technic (SEZ)
- Bintan Industrial Estate
- Kawasan Dragon Industrial Park
- Karimun Maritime Industrial Complex
- Horizon Industrial Park
- Galang Batang Industrial Estate (SEZ)
- Terpadu Ladi Industrial Estate
- Eja Industrial Estate
- Samara Industrial Park
- Taiwan International Park Industrial Estate

NORTH SULAWESI

- Mongondow Industrial Estate
- Bitung Industrial Estate (SEZ)

ACEH

- Aceh Industrial Estate
- Arun Lhokseumawe Industrial Estate (SEZ)

RIAU

- Dumai Industrial Estate
- Tanjung Buton Industrial Estate
- Tenayan Industrial Estate

NORTH KALIMANTAN

- Bulungan Industrial Estate (MSA Sekayan)
- Delima Mandiri Industrial Estate

CENTRAL SULAWESI

- Palu Industrial Estate (SEZ)
- Morowali Industrial Park
- Slandust Estate Investment

NORTH SUMATERA

- Medan Industrial Estate
- Medanstar Industrial Estate
- Pulahan Sernai Industrial Estate
- Sei Mangkei Industrial Estate (SEZ)
- Kuala Tanjung Industrial Estate

WEST KALIMANTAN

- Ketapang Industrial Estate

EAST KALIMANTAN

- Bontang Industrial Estate
- Karanganau Industrial Estate
- Muara Wahau Industrial Estate
- MBTK Industrial Estate (SEZ)

NORTH MALUKU

- Morotai (SEZ)

WEST JAVA (Bekasi, Bogor)

- Bekasi International Industrial Estate
- East Jakarta Industrial Park
- Greenland International Industrial Centre
- Jababeka Industrial Estate
- Gobel Industrial Estate
- Indonesia China Terpadu Industrial Estate
- Lippo Cikarang
- Marunda Center
- MM2100 Industrial Town - BEFA
- MM2100 Industrial Town - MMID
- Cibinong Center Industrial Estate
- Sentul Industrial Estate
- Coco Park Warehousing & Industrial Estate

WEST JAVA (Karawang, Purwakarta, Sumedang, Subang)

- Artha Industrial Hill
- Kawasan Bintang Puspita Dwikarya
- Karawang International Industrial City
- Bukit Indah Industrial Park
- Mitrakarawang Industrial Estate
- Kujang Industrial Estate
- Podomoro Industrial Park
- Suryacipta City of Industry
- Mandalapratama Permai Industrial Estate
- Pertiwi Lestari Industrial Estate
- Karawang New Industry City CFLD Int'l
- Sinar Primera Industrial Karawang Eco-City
- Kota Bukit Indah Industrial City
- Lion Industrial Estate
- Jatiluhur Industrial Smart City
- Rancaekek Industrial Estate
- Subang Smartpollitan

SOUTH KALIMANTAN

- Jorong Industrial Estate

SOUTH-EAST SULAWESI

- Indonesia Pomalaa Industri Park

SOUTH SULAWESI

- Makassar Industrial Estate
- Kawasan Kota Industri Terpadu Takalar
- Bantaeng Industrial Estate

MALUKU

- Indonesia Weda Bay Industrial Park
- Buli Industrial Estate

WEST PAPUA

- Sorong Industrial Estate (SEZ)

LAMPUNG

- Maritim Tanggamus Industrial Estate

SOUTH SUMATERA

- Sriwijaya CBD Industrial Estate
- Tanjung Enim Industrial Estate

JAMBI

- Jambi Integrated Economic Zone

WEST SUMATERA

- Padang Industrial Park

CENTRAL JAVA

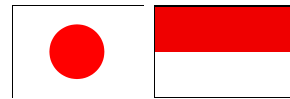
- Wijayakusuma Industrial Estate
- Taman Industri BSS
- Jawatengah Land Industrial Park Sayung
- Kendal Industrial Estate
- Aviana Industrial Estate
- Batang Industrial Park
- Seafar Industrial Estate
- Candi Industrial Estate
- Terboyo Industrial Estate
- LIK Bugangan Baru Semarang
- Tanjung Emas Export Processing Zone
- Wonogiri Industrial Estate
- Grand Batang City
- Kendal Industrial Estate (SEZ)

EAST JAVA

- Gresik Industrial Estate
- Ngoro Industrial Park
- Surabaya Industrial Estate Rungkut
- Java Integrated Industrial and Port Estate
- Maspion Industrial Estate
- Pergudangan dan Industri Safe n Lock
- Wira Jatim Industrial Estate
- Sidoarjo Rangkah Industrial Estate
- JIPE/Gresik (SEZ)



1.-2 ジャカルタ特別区

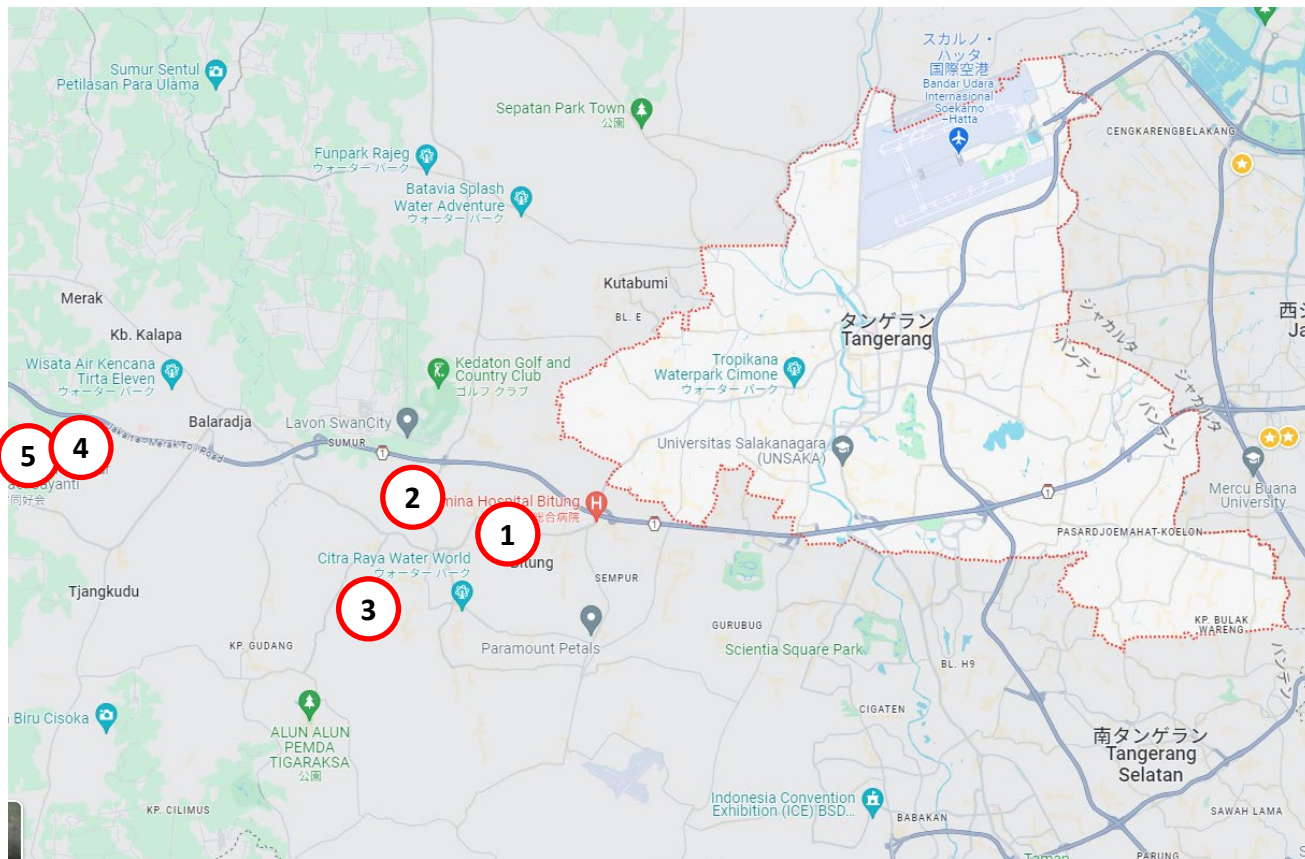
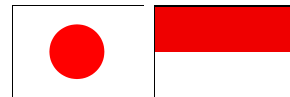


1. Berikat Nusantara Industrial Estate Marunda
 2. Berikat Nusantara Industrial Estate Cakung
 3. Berikat Nusantara Industrial Estate Tanjung Priok
 4. Jakarta International Estate Pulogadung (JIEP)
 5. Cilandak Commercial Estate
- ジャカルタは2024年の首都移転に伴い、首都特別区から、特別区に変更される。

- ジャカルタ北部は地盤沈下と、それに伴う洪水のため、住宅地ならびに工場用地としては推奨出来ない。
- インドネシアで最初の工業団地である、Jakarta International Estate Pulogadung (JIEP)は、西ジャワ州スバン県に移転することが計画されている。



1.-3 バンテン州タンゲラン地区

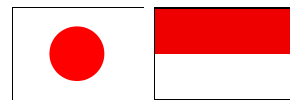


1. Griya Idola Industrial Park
2. awasan Industri dan Pergudangan Cikupamas
3. Millennium Industrial Estate
4. Kawasan Industri Terpadu MGM
5. Moderncikande Industrial Estate

- タンゲラン地区は、インドネシアで最初の工業地区であり、主に化学産業の工場が誘致された。



1.-4 西ジャワ州西部地区

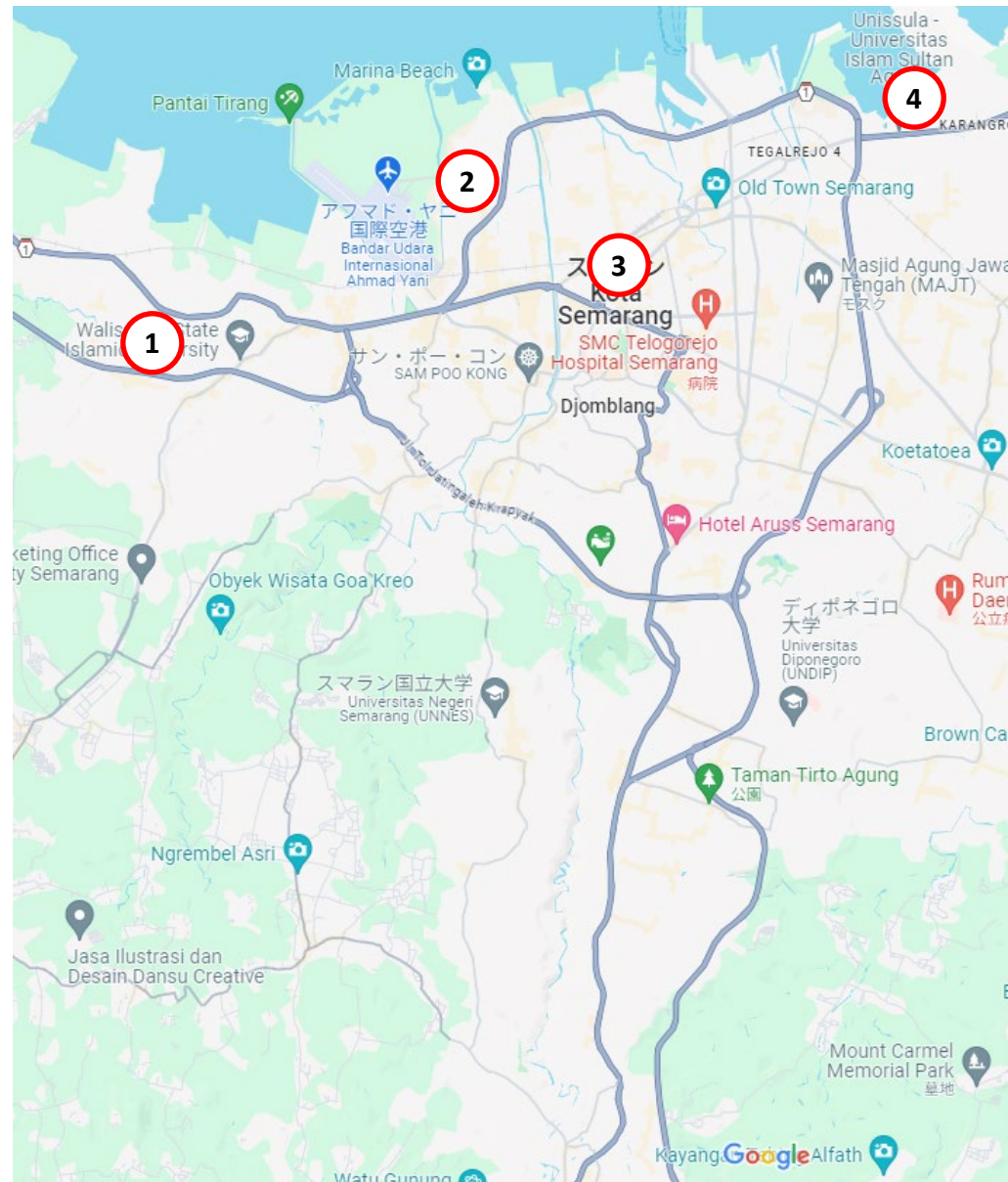
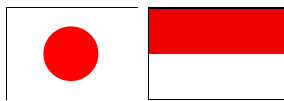


- インドネシア最大規模の工業団地群地区で、自動車産業を中心に、日系企業の多くが入居している。
- ジャワ島縦断高速道路の貫通により、更に東方に向けて、新規工業団地の開発が進められている。

1. Kawasan Industri Jababeka
2. MM2100 Industrial
3. Kawasan Industri Lippo Cikarang
4. GreenLand International Industrial Center (GIIC)
5. Suryacipta City Of Industry
6. Kawasan Industri Mitra Karawang/KIM
7. Karawang International Industrial City/KIIC
8. Kawasan Industri Indotaisei



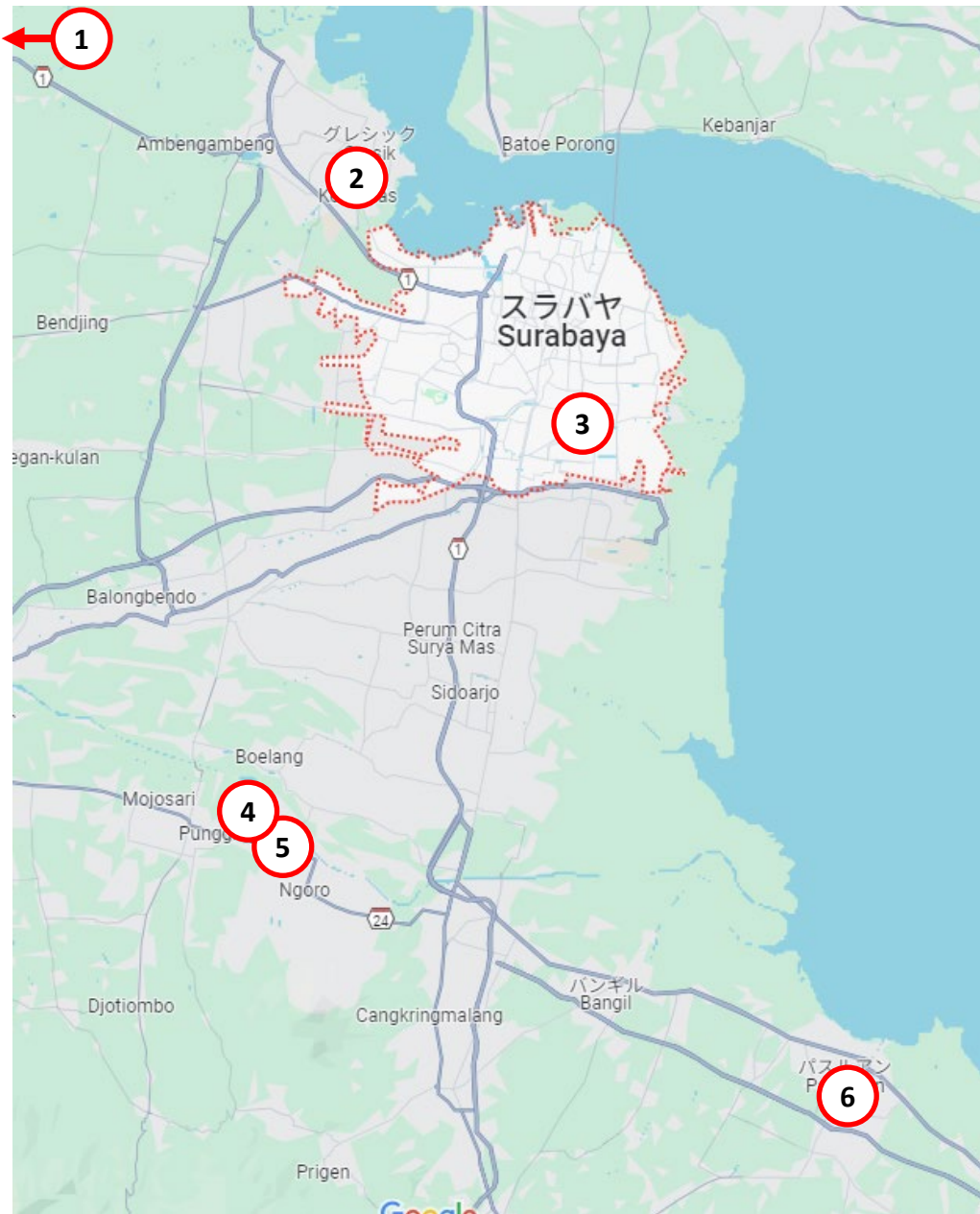
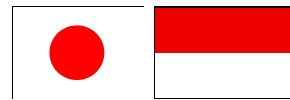
1.-5 中部ジャワ州スマラン地区



1. Kawasan Industri Guna Mekar Industri
 2. Kawasan Industri Indo Perkasa Usahatama
 3. Kawasan Industri Karyadeka Alam Lestari
 4. Kawasan Industri Wirastama
- スマラン地区には日系企業もいくつか進出しており、インドネシア政府も奨励しているが、なかなか増えていない。



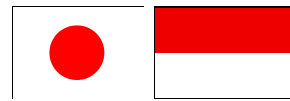
1.-6 東ジャワ州東部地区



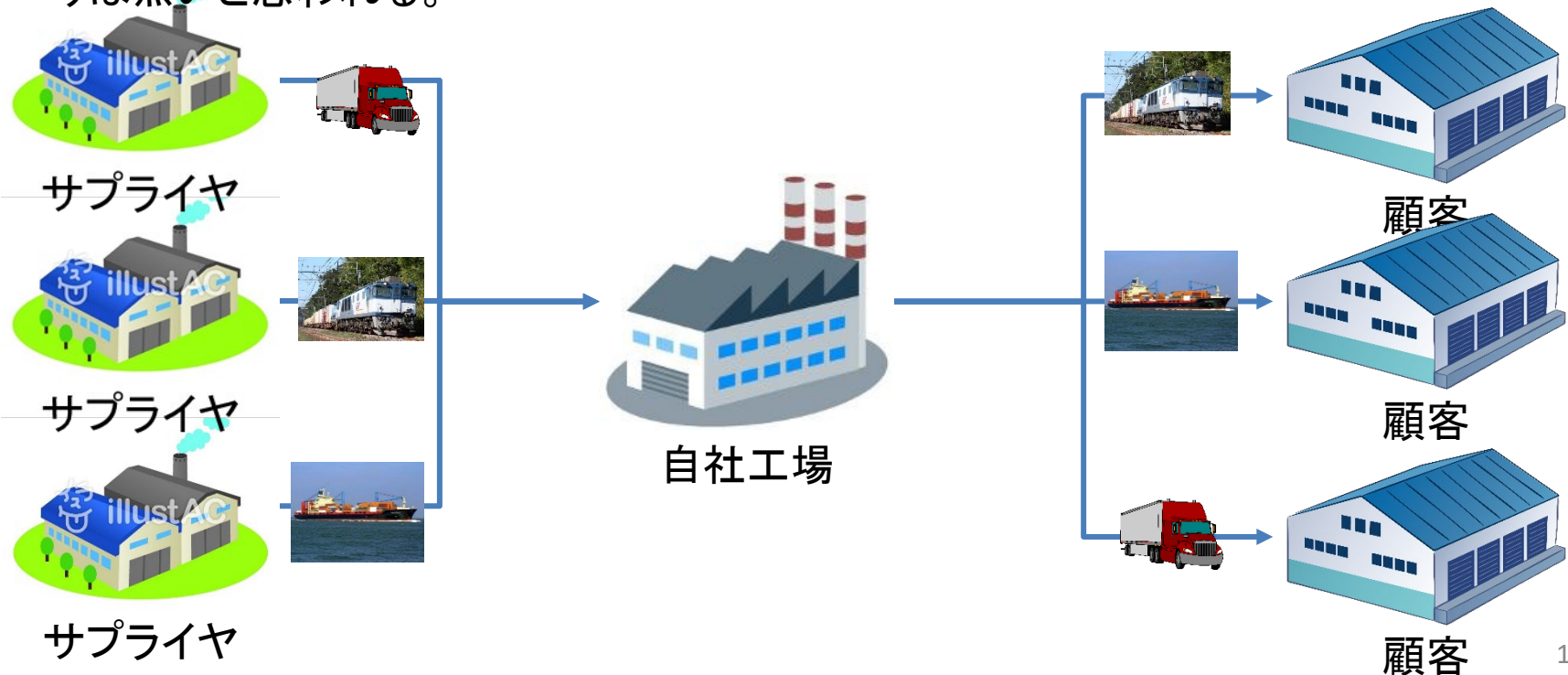
1. Kawasan Industri Tuban
 2. Kawasan Industri Gresik
 3. Surabaya Industrial Estate Rungkut (SIER)
 4. Kawasan Industri Mojokerto Industrial Park
 5. Ngoro Industrial Park
 6. Kawasan Industri Pasuruan Industri Estate Rembang (PIER)
- PIERには日系企業がいくつか入居しているが、他の工業団地はほとんどが現地資本の企業である。



II.-1 ロケーション

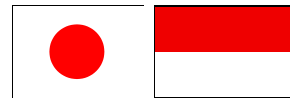


1. サプライチェーンの中心地点として、輸送コストと顧客納期の両面で適切な場所であることが求められる。
2. 特に自動車組立メーカーが顧客の場合は、JITに対応することがロケーション検討の鍵となる。
3. 操業および通勤、または生活の面で適切な場所でない、人材の確保の面で不利となる。
4. 営業活動の面で、顧客訪問に便利な場所であることも忘れてはならない。
5. 首都移転の後も、ジャカルタとその周辺が、インドネシア経済の中心であることに、変わりはないと思われる。

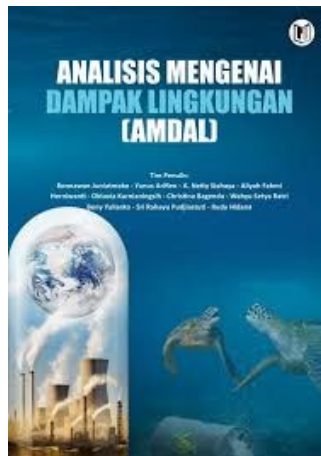




II.-2 環境規制



1. 下記の環境対策について、工業団地としての規制はあるのか、厳しさはどの程度なのかを確認する。
 - ① 産業廃棄物
 - ② 産業排水
 - ③ 有害廃棄物
 - ④ 生活排水
 - ⑤ 生活ゴミ
 - ⑥ 脱炭素問題
2. 特に、産業排水と有害廃棄物に対して、工業団地への入居条件に抵触しないかを確認する。
3. 環境影響評価(AMDAL: Analisis Mengenai Dampak Lingkungan)に問題が無いことを確認する。



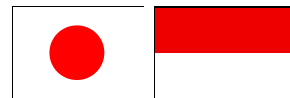
有害廃棄物処理会社



産業廃棄物収集業者



II.-3 地盤・地質

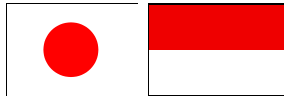


1. 工業団地は地盤の強い地域を選んでいるはずであるが、団地として調査を実施済で、データを所有しているか確認する。
2. 内陸部の工業団地でも、パイルが要件を満たしていなかったことで建物が変形し、後日、建て直した事例もある。
3. 周囲の既存の工場の、建設当時のパイルの施工状況を聞き取る。
4. 入居契約を結び、建設業者が決まった後に、念のために地盤調査を行うことが望ましい。





II.-4 インフラ



1. 道路: 舗装された良好な道路で到達可能であること。
幹線道路から団地への引き込み道路、は渋滞無く通過出来ること。
団地へのアクセスは複数の道路で確保出来ること。



2. 電力: 操業に必要な電力が保証されていること。
電力源は国営電力会社PLNの他にもあること。
緊急用として、自家発電機の設置が認められること。

3. 水道: 生活用水として使える水道と下水設備があること。
地下水の汲み上げによる地盤沈下の防止対策が徹底されていること。

4. 通信: 固定電話回線が使える状態にあること。
携帯電話の電波が確実に届いていること。
高速のインターネット回線を引き込めること。



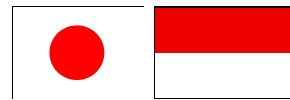
5. 住宅: 日本人が住める住宅エリアが近くにあること。

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。



II.-5 警備保障

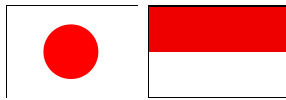


1. 治安維持: 不法な部外者の侵入による、特に夜間の盗難等の犯罪行為を防止するための、警備体制が敷かれているか。
2. 事故防止: 団地内での交通事故を防止するための、通行規制や交通整理が徹底されているか。
3. 消火体制: 団地内でせ火災が発生した際に、自力で消火出来るだけの設備と人員を配置しているか。
4. デモ対策: 賃上げ要求などを目的とする、労働組合連合による大規模デモや暴動に際して、入居企業の被害を避けるための対策が取られているか。





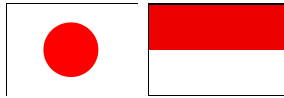
II.-6 購入価格



1. 工業団地により平米面積当たりの購入価格は、ジャワ島内の目安として、Rp.1,000,000前後からRp.4,000,000前後と異なる。
2. ジャワ島以外でも、工業団地としての土地価格は、ジャワ島と左程違いは無い。
3. 投資大臣の意見として、工業団地の土地価格はRp.200,000/m²以下であるべきとされるが、実態を反映していない。
4. 同じ工業団地の中であっても、開発時期、ロケーション、面積、等により単位面積当たりの購入価格は異なる。
5. 団地運営会社から直接購入するのではなく、既存の入居者から譲り受ける場合は、多少の値下げを期待出来る。
6. 新規開発あるいは拡張目的で、造成中の予定地を先行予約することで、多少の値下げを期待出来る。
7. 土地購入に際しては、付加価値税11%（2025年以降は12%）、ならびに土地取得税5%の納税義務が発生する。



II.-7 契約条件



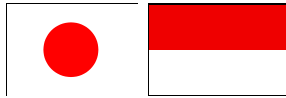
1. 土地利用権の有効期間
 - インドネシアでは土地そのものを所有することは出来ない。
 - 工場用地として購入する場合は、建設利用権(HGB:Hak Guna Bangunan)を購入することになる。
 - 建設利用権は、初めて取引される場合は、以下の期間が対象となる。
 - ① 当初契約期間:30年
 - ② 延長契約期間:20年
 - ③ 再契約期間:30年
 - 当初契約期間の30年が何らかの理由で、一部利用済でないことを確認する。
 - 延長契約および再契約の際の条件を事前に確認する。

2. 契約と決済の通貨
 - インドネシア国内での取引決済はルピア建に限定される。
 - しかし、契約あるいは見積は、米ドルや日本円などの外貨建も認められる。
 - 契約から支払決済までの期間が長い場合は、原資である資本金の通貨と、支払通貨のルピアとの間の為替変動を念頭に、契約通貨を決める。

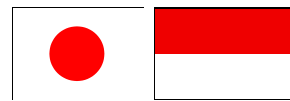
3. 引き渡し時の土地状態
 - 土地を引き渡す時の整地レベル、外溝、道路、電力、通信、水道等の状態を確認する。



II.-8 支援サービス



1. 会社設立・投資認可支援サービス
 - 法務人権省での会社設立登記、投資省での投資認可および事業許可取得に関する、一連の手続きを支援してもらえるか。
2. 工場建設支援サービス
 - ゼネコンに対する競争入札、提案書評価、実施設計、工事進捗管理等において、支援を受けられるか。
3. 人材採用支援サービス
 - 幹部社員候補からワーカーに至る人材募集から採用までの、一連の手続きに対する支援を受けられるか。
4. 会計士等紹介サービス
 - 公認会計士、税理士、弁護士、輸送業者、乙仲等を、必要に応じて紹介してもらえるか。
5. 入居企業ネットワーク
 - 入居企業同士での情報交換のための、交流の場や機会を提供してもらえるか。



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です
(Googleトップランキング)

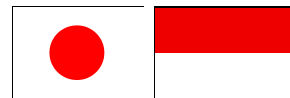
インドネシア最新情報ブログ

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しています

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

**愛する二つの祖国である、日本とインドネシアの発展のため、
全てのコンテンツは無料で開示されています**



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