

- タイトル : バリ島における住宅開発事業
- 掲載月 : 2015年2月
- 国・地域名 : インドネシア
- 情報提供者: 山内 洋隆（英国系契約コンサルティング会社顧問、日系ゼネコンOB）

経済成長著しいインドネシアでは、新聞報道などによると、地価が現状で年間20%も上昇しているといわれている。特に、観光地のバリ島は近年地価が高騰しており、商業施設や高級住宅などの開発事業も活発に行われている。地元の開発業者による大規模な住宅開発プロジェクトの現場を視察し、日本のきめ細かな開発事業手法を活かせないものか、また、高品質な居住空間を提供するための日本式施工技術の提供などのビジネスとしての事業参画可能性等について調査した。

現場は風光明媚な島の南端に近く、海岸線には高級ホテルの立ち並ぶ高級リゾート地の一つとなっている「ヌサドゥア地区」の丘の上に広がる。ローカル色豊かな民家や市場の横の狭い坂道のアプローチを抜け、ゲートに着くと、現場内には道幅が広く、明るい閑静な別世界ができつつある。総敷地面積は約20ヘクタール、完成すると、約300戸の住宅が建つ予定だ。



全景写真(2014年12月時点)



現地販売センター

事業主「MiraH社」のオーナーJonathan G.H 氏に話を聞いたところ、元々自分の所有地だったとのこと。見たところ白人系の顔立ちであったが、「自分はインドネシア人である」と言う。「300戸のうち既に150戸は販売済で、開発事業は順調だ。」と若いオーナーは、建築途中のクラブハウスの前で胸を張った。

クラブハウスはレストランとカフェ、それにプールとジムも備え、2015年5月には完成予定とのこと。ただ当初の予定では、2014年12月に完了予定であったため、この点に水を向けると、「ここはインドネシアなので…」と苦笑していた。区画ごとに効率的に工事を進めるのではなく、売れた場所から家を建てているようだ。投資目的の購入が多く、実際の居住者がまだ5軒とわずかなことから、クラブハウスは後回しになっているものと推測する。

販売センターで入手した価格表によると、各戸の価格は日本円にして約1000万円(敷地面積100㎡、平屋建て2ベッドルーム、床面積50㎡)～約4000万円(敷地面積200㎡、2階建て4ベッドルーム、床面積250㎡、プール付き)

である。価格は暫時どんどんスライドして上っていく見込みだそう。一部では、完成時には販売当初の2倍になるのではないかとの憶測もある。

同オーナーが筆者に「自分はインドネシア人だ。」と強調したことは多分に意味がある。インドネシアの現行の法律では、「外国籍の法人でも個人でも土地の所有自体は許されていない。」という背景がある。ただし、「外国人の不動産の購入」については、少々複雑ではあるが可能である。文末に詳細(参考*1)を添付するので、参照されたい。

敷地内の工事状況を見学したが、日本の住宅工事に比べると、施工に関しては随分と雑であることは否めない。基礎工事ではコンクリートの型枠も使われておらず、シートを使った養生などの意識はまったく無いようだ。特に気になったのは、建築ブロックで囲い、厚さ6mmのベニヤ板を被せただけの各戸についているシンプルな浄化槽で、近隣の地下水を汚染するのではないか等の環境問題が懸念される。



基礎工事(水溜りができていた)



現地式の浄化槽

建屋についても、例えば雨漏りの痕がほとんどの棟で見られる状態で、補修は一旦施工し、降雨の都度、壁に「シミ」が発生すれば、繰り返しパテを塗りつけることで対応している。「雨樋のパイプが壁に埋め込まれている」という構造も疑問だが、いずれにしても、今後入居する外国人などからは、クレームが絶えないものと思われる。また、既に内装工事の内壁が完了した部分で、別の工種の作業員が、前述のペンキが塗られた壁を研っていた。「どうしたのか？」と聞くと、「引き戸を取り付けたところ、壁にぶつかって閉らないため、削っている。」と事も無げに言う。このあたりは、技術の差というより、むしろ建築文化の違い、といったほうが的を得ているかもしれない。

入居済み5軒のうち1軒は、日本人のAさんが入居している。Aさんは2014年8月末に入居したが、以前より自ら現場に通って工事の状況を見ていたそう。それだけでなく、ご本人が日本で水道工事業を営んでおられた経験を生かし、現場の職人を指導し、キッチンの床をタイル貼りにしたり、給湯の配管を換え、さらにトイレの増設を行ったりと、自分で住みやすいようにしたのだという。職人たちは、全て初めてのことであれば喜んでその通りやってくれたという。

法律や習慣などそれぞれ現実的な壁はあるものの、日本のような顧客の信頼に足る開発事業手法、また快適な居住空間を作り出す緻密な施工技術とも、将来ビジネス・チャンスとして求められる余地はありそう。まずは防水工事など高品質の施工技術、あるいは各種開発事業における環境対策など、日本の経験を生かした個別の専門工事やコンサルティング・サービスから入るのも一つの方法かもしれない。



建築作業



施工管理



完成棟の一部



入居時のバリ式の儀式(A氏提供)

(参考*1)

《インドネシアにおける不動産の購入方法》

● インドネシア国籍の人の名義で購入する。

信頼のおけるインドネシア国籍の人と契約を交わしパートナーの名義で登記する。最も一般的な購入方法であるが、トラブルも少なくないのが現状。十分に信頼できる相手を選定し、可能であれば弁護士を介して使用権、管理権、売買権等について公正証書を取り交わすことなどが勧められる。

● 外国人投資会社を設立し会社名義で不動産を購入する。

外国人投資会社(PMA)を設立し、その会社名義で登記する。但し、この PMA では所有権で登記することはできず、使用権の登記となる。PMA の設立には、詳細な事業計画及び事実上の会社運営・設立資金の積み金として 10 万 US ドルが必要。

● 外国人個人に与えられる土地の使用権を使う

外国人の名前を土地の謄本に載せることができるのは、自分の住居の為に購入する場合で一軒のみ認められている。与えられるのは国からの土地使用権で期間は 25 年。物件によるが、手続きをすれば最長 20 年の延長ができ、更なる更新手続きも可能。

※不動産に関する権利について

Hak Milik — 所有権

インドネシア国籍の個人のみに与えられる権利。更新などは必要なく、完全に自分の物としての権利。

Hak Pakai — 土地の使用権

土地の使用権とはリースに近い権利。事実上、国の土地を利用する権利で、期間は25年、更に最長20年の延長ができ、更新することも可能。

Hak Guna Bangunan (HGB) — 土地に建物を建てる権利

土地に建物を建てる権利はインドネシア国籍の個人とインドネシアの法人(外国人が社長、役員となっているPMAを含む)がこの権利を持つことができる。期間は30年、更に最長20年の延長ができ、更新することも可能。更新時にHGBの税金を支払わなければならないが、この税金は変動し、行政により決定される。

【参照】JETRO「インドネシアの不動産利用制度」(2010年1月)

http://www.jetro.go.jp/jfile/report/07000183/indonesia_estate.pdf

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。