

インドネシアで (工業団地外の) 工場用地を探す際の**注意事項**

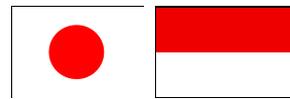


インドネシア進出サポート
小野耕司





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

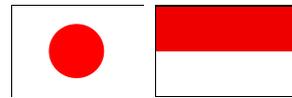
などを経歴し、これまでのインドネシア進出支援企業数は約100社



インドネシアとの
関わりも50
年になりました
た



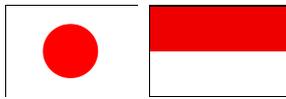
セミナー要旨



- インドネシアで工場建設用地を確保する際に、既存の工業団地内の物件にすると、ソフトおよびハードの両面でのインフラが整備されているので安心です。
- しかし、良く整備されている工業団地ほど土地の価格は高く、資金力の乏しい中小企業としては、工業団地外の用地を探すケースが多くあります。
- その場合、その土地の特性から、予期しない問題が、後日発生する危険性があります。
- このセミナーではこれまでの私のいくつかの経験に基づき、いくつかの工場用地の土地柄により、起こりうる問題とその対策を紹介します。
- 尚、あくまでも私の経験の範囲内ですので、これが全てでは無いことを予めご承知おきください。
- 参考資料 [上手な工場用地の探し方](#)
[失敗しないインドネシアでの工場建設](#)



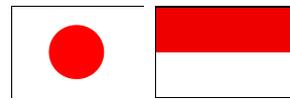
目次



1. 土地登記書類が不備な物件
2. 海岸から数キロ以内
3. 周囲が農業用地
4. 周囲が住宅密集地
5. 装置産業の工場跡地
6. 元々は墓地とされる場所
7. 不法定住者を撤去した場所
8. 河川や調整池が近い場所
9. 他に産業が無い村落の近く
10. 隣接する他工場との空間が無い



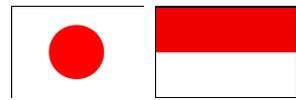
1. 土地登記書類が不備な物件



- 買収候補となる土地の物理的な条件を評価する前に、その土地が法的に問題が無いかどうかを、自分の目で確認することが大事です。
- 確認するものは、土地登記簿(Surta Tanah)と土地権利書(Sertifikat Hak Atas Tanah)の二つです。
- インドネシアでは土地そのものを所有出来るのは国だけであり、個人あるいは法人が所有出来るのは、以下のような土地に対する権利のみです。
 1. 所有権 Hak Milik(HM)
 2. 建設利用権 Hak Guna Bangunan(HGB)
 3. 耕作利用権 Hak Guna Usaha(HGU)
 4. 利用権 Hak Pakai(HP)
- 工場建設に必要な権利は2番の建設利用権Hak Guna Bangunan(HGB)で、未利用の場合は30年の権利を保証しており、その後20年の延長と30年の契約更新の権利が付与されています。
- 当初の利用権の期限が残り少ない場合もありますので要注意です。
- これらの原本が提示されない場合は、不法所有の疑いがあり危険ですから、候補対象から外すべきです。



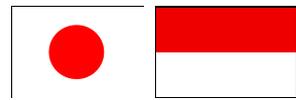
2. 海岸から数キロ以内



- ジャワ島の北岸から近い場所は、他の地域に比べて地盤が弱いと良く言われます。
- しかし、ジャワ島横断高速道路や、鉄道は主に北岸側を走っているため、物流の面から、工業団地や工場地帯はどうしても北岸に集まる傾向にあります。
- 仮に地盤が弱くても、基礎ブロックの下に打ち込むパイルの位置、深さ、そして本数が適切であれば問題は無いでしょう。
- 入札で工場建設のゼネコンを決める場合、この地盤強化対策も条件に入れるべきでしょう。
- 土地価格と建設費の安さを優先するあまり、地盤対策を確実に取らないと、工場建屋が完成し操業を始めた後に、床の沈下、壁のひび割れ、ドアの開閉不可などが起こり得ます。
- このため、操業も儘ならないだけでなく、建物の中に居ることが危険な事態になりかねません。



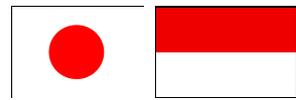
3. 周囲が農業用地



- どう見ても工場用地とは思えない、水田や畑に囲まれた場所が安く売られている場合があります。
- 地元の政府に確認してみて、工場建設用地として転用可能であれば候補地とすることは出来るでしょう。
- しかし、仮にアクセスする道路があるとしても、電力、通信、水道が近くに来ていることは希で、自家発電、無線通信、地下水汲み上げに頼る事になるかもしれません。
- 最も気を付けなくてはならないのは、工業廃水が出る場合で、周囲の農業用水に流すと大問題になるでしょう。
- 排水問題が無い場合でも、工場用地が周囲の農業水利の障害となる場合は、特別な側溝を設けるなどの便宜を余儀なくされるかもしれません。
- 大事なことは、売手側の言うことを鵜呑みにせず、地元政府に十分に相談して、慎重に進めることです。



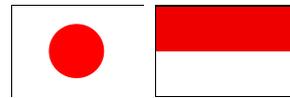
4. 周囲が住宅密集地



- 1968年以降のスハルト政権の下で始まった、経済成長に合わせ建設された多くの工場は、その後、周囲に多くの労働者の住宅や商業施設が出来ました。
- 建設当時は広がった道も、今では住宅密集地の中を、コンテナが軒を擦り抜けるように通っている所もあります。
- 特に都市部での場合は、仮に工業団地であっても、東ジャカルタ市のプロガドゥン工業団地のように、生活環境問題を理由に、政府による工場の移転命令が出される可能性があります。
- 仮に空いている工場用地を安く買い取ることが出来ても、近い将来に拡張禁止や転居命令が出ない保証はありません。
- この問題は政権が変わると方針も変わるため、地元の政府に尋ねても明確な計画や言質を得ることは難しいでしょう。
- 価格の安さに惑わされて、結果的に高い買い物にならないようにしたいものです。



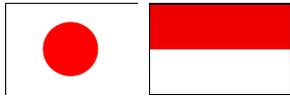
5. 装置産業の工場跡地



- 装置産業の工場跡地の地中には、大きなコンクリートの基礎や、鉄製のタンクがそのまま埋まっている可能性があります。
- 建屋が解体され、設備が搬出される際に、地中の残存物を放置したまま整地した可能性もあります。
- 用地買収契約を結ぶ前に、前工場の地下状態を図面で確認するだけでなく、仮に撤去したと聞かされたとしても、専門業者に依頼して地中の様子を確認する必要があります。
- 前工場で化学品を処理していた場合、地中に有害物質が残存していないかどうか、専門業者に依頼して確認する必要があります。
- 土地売買契約をして工事が始まってから発覚した場合、売り手側に責任を持って対処してもらうのは当然ですが、売り手側が真摯に対応してくれる保証は無く、いずれにしても工事は中断し、竣工は遅れてしまいます。
- 価格の安さに惑わされて、結果的に高い買い物にならないようにしたいものです。



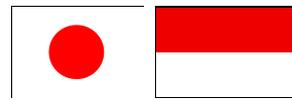
6. 元々は墓地とされる場所



- 都市部や農村部に関係なく、事の真偽は別として、昔は墓地だったと噂される場合があります。
- イスラム教徒の土葬のお墓は、通常は特定の場所に集められ、一見して墓地と分かりますが、昔のある時に何らかの理由で移転させられる際に、一部が取り残されたと聞かされることもあります。
- インドネシアの人達はこの種の噂を信じ込む可能性が高く、その噂に尾ひれが付いて、夜中になると亡霊が出るとの騒ぎに発展することもあります。
- 日本人はこの種の話はあまり信じないため、真に受けることは少ないのですが、インドネシア人にとっては大変な問題であるため、無視するのは避けるべきでしょう。
- イスラム教の導師にコーランを唱えてもらう等をして、除霊をしてもらうと騒ぎは収まります。



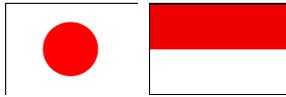
7. 不法定住者を撤去した場所



- 独立直後の社会の動乱の中で、多くの土地が不法に占拠されたり私有地化されたと言われています。
- 現在でも、不法に占拠した土地の上に立てられた、住居や商業施設を強制撤去する現場での、住人側と行政側との衝突の様子がニュースで報じられています。
- スラム街に近い様な不法定住者の多い住宅密集地で、漏電による火災が発生し、広大な焼け野原になった跡地に、近代的な大規模商業施設が建設されることがあります。
- 2004年以降のインドネシアでは、民主政治が執り行われていると言われますが、法律を盾にした土地の強制収用は今でも行われています。
- 知らずにそのような物件を購入した場合、相手が日本企業であることを知った元の住民が、個人的に弁償を求めて日参して来るかもしれません。
- その土地の経緯についても、土地公証人、土地鑑定士、あるいは弁護士などに依頼して確認することが重要です。



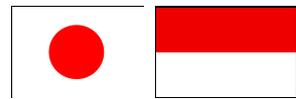
8. 河川や調整池が近い場所



- ジャカルタ周辺の地図を見ると、多くの川が酷く蛇行しながら海岸に向かって流れていることが分ります。
- これらの川の多くは、南方に位置する山に降った雨を集めて、下流に運んで来るのですが、雨期の際の豪雨には蛇行した川から溢れて大洪水を起こします。
- また、海拔以下に地盤が沈下したジャカルタ北部では、高潮により海水が川を逆流するため、上流での豪雨と重なると悲惨な状況になってしまい、調整池で防げるレベルを大きく超えてしまいます。
- インドネシアの中でも、ジャカルタが最悪の条件下にあると思いますが、他の地方都市でも似た様な状況は見受けられます。
- 兎に角、都市部であれ農村部であれ、河川や調整池の近くの土地を収用することは、いつ何時洪水に見舞われるか判らないと言うことです。
- インドネシアの洪水は水だけでなく、大量の泥を運んで来て残すため、後片付けは大変です。



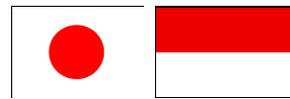
9. 他に産業が無い村落の近く



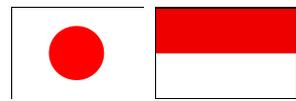
- ジャワ島の場合、農村地域と言ってもかなりの住民が居り、その近くに工場が出来る、何か働き口があるのではないかと期待されます。
- 近所の住民が個人的に仕事を探して訪ねて来る場合もあれば、村長などが住民を代表して挨拶と雇用の要請に来ることもあります。
- 従業員の募集要件に合えば、その一環として応募してもらい、条件を満たしている者を採用すると言う、特別枠は与えられないが、雇用の機会は提供する姿勢で対応すべきでしょう。
- 邪険に断ったりすると、工事期間中や操業開始後に、色々な妨害行為を受け、警察沙汰になったりすると、不必要な時間と費用を強いられることになるので、要注意です。
- 開所式の主賓として州知事以上を招待し、同席している村長などを当り障りなく牽制するのも一つの対策でしょう。



10.隣接する他工場との空間が無い



- インドネシアの建築法にも建蔽率やセットバックがあり、通常は隣の工場建屋との間に十分な空間があり、仮に火災が起きても直ぐに延焼と言う事態にはならないはずです。
- しかし、隣の工場との間の壁の反対側には空間など無く、万が一その建屋で火災が起きた場合は、直ぐに延焼の危険に巻き込まれることがあります。
- そのような工場に限って近所付き合いが悪く、挨拶に伺っても中を見せてくれる可能性も低いでしょう。
- もし数年前から存在する工場であれば、Google Street Viewで建屋の航空写真を見ることが出来ます。
- もし違反しており、火災の時の延焼の危険性が高い場合でも、法的に訴えても解決される確率は低いので、自社の側で壁から距離を取るとか、その部分の消化設備を強化するなどの、自衛対策が望まれます。
- 基本的に消防署の消化活動には期待しないことが無難です。



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)

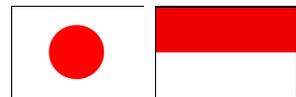
インドネシア最新情報ブログ

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公開されています**



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