

空港都市



プロジェクト概要

クアラナム・エアポート・シティはホテル、市場、病院、テーマパーク、小売店、ゴルフパークなどのビジネスエリアとレジャーエリアの両方の商業エリアで構成されている。EC物流倉庫やファクトリーアウトレット・MICEを備えた複合商業施設、複合商業施設が完備されており、地域に新たな市場を生み出すコンセプトとなっている。インドネシア最大の空港の一つであるクアラナムには、商業およびビジネス市場となる潜在能力が高い。メダン市（北スマトラ州の首都）からわずか24kmの有料道路などのアクセスの良さがあり、住宅街に囲まれ、商業ビルはほとんどないため、クアラナム空港は多くの機会と発展しやすい立地にある。これらのプロジェクト開発はインドネシア国内でも優先事項とされ、他の地域にはない価値が得られる。各建物には事業の実現可能性があるため、投資家のニーズに合わせて選択することができる。

投資ハイライト

場所	クアラナム国際通り、ベリンギン区域、デリセルダンリージェンシー
投資予定額	<ul style="list-style-type: none"> • 空港都市: 2億6,351万米ドル 又は 390億ルピア • EC物流倉庫: 675万米ドル 又は 1,000億ルピア • 複合商業施設: 5,567万米ドル 又は 8,240億ルピア • 休憩施設: 567万米ドル 又は 850億ルピア (USD1 = IDR14,800)
総面積・土地状況	空港都市: 135 Ha EC物流倉庫: 2 Ha 複合商業施設: 20 Ha
ビジネススキーム	融資と直接投資
プロジェクトオーナー	PT. Angkasa Pura II & PT. Angkasa Pura Aviassi
財務的実現可能性	内部収益率はプロジェクトごとに分割する。回収期間は11年とし、少なくとも13.49%となる見込み。BOT期間は最長32年。開発・運営権あり。

プロジェクトオーナーの背景

PT Angkasa Pura II (Persero) は空港関連サービスの事業に従事する国営企業の1つです。1984年に設立され、現在インドネシアの16の空港の管理事業を担当しており、PT. Angkasa Pura Aviassi の設立を通じて最高のサービスと顧客保護の提供にも常に取り組んでいる。

連絡先

名前: Mr. Rio Eka Putra (リオ・エカ・プトラ)
 職業: 空港関連ビジネスマネージャー PT Angkasa Pura Aviassi
 連絡先 / インスタグラム: +62 852-6310-2525 / angkasapura2
 Email / website : contact.center@angkasapura2.co.id / www.angkasapura2.co.id / northsumatrainvest.id

ブンダランHIの都市開発



プロジェクト概要

ジャカルタ都市高速鉄道(MRT)の駅のフリースペースに、商業施設、お客様のエントランス、ブンダランHI駅の歩行者用トンネルを開発するプロジェクト。本プロジェクトでは、ジャカルタの中心部に3,100平方メートル以上の主要なビジネススペースと公共スペースを開発することでMRTジャカルタ南北線に直結させる構成。プロジェクトの一部には、南側への新しい入口と駅の東側と西側の商業開発への歩行者用トンネルの設置が含まれており、これによりエリアの流動性と全体的な接続性の向上を目的としている。

投資ハイライト

場所	ブンダランHI駅
投資予定額	524万米ドル
総面積・土地状況	3.179 sqm
ビジネススキーム	投資基金、特別目的事業体、譲渡、
プロジェクトオーナー	PT MRT Jakarta
財務的実現可能性	内部収益率 = 12,53% 純現在価値 = USD 959.588 回収期間 = 10年

* オファー準備完了

プロジェクトオーナーの背景

PT. Mass Rapid Transit Jakarta (PT. MRT Jakarta) は、ジャカルタ政府が大半の株式を所有する会社として2008年6月17日に設立された。PT. MRT Jakartaの活動範囲には鉄道の建設、運営、保守(O&M)が含まれる。MRTのインフラと施設及び車両基地や都市・不動産開発(TOD)を含む駅とその周辺エリアの不動産/ビジネスの開発と管理を担っている。

連絡先

名前 : Mrs. Ghassani Herstanti (ガッサニ ヘルスタンティ)
職業 : 鉄道事業提携部長
電話番号 : -
メールアドレス : hghassani@jakartamrt.co.id

ファトマワティの都市開発



プロジェクト概要

ファトマワティの都市開発は駅のフリースペースにおける小売施設とファトマワティインドマレット駅の新しい入口の開発をするプロジェクト。MRTジャカルタ南北線と将来の外環状線に直結するジャカルタ第二のCBDの急速に成長する中心地に、2,400平方メートルを超える小売スペースとアメニティを開発する目的です。プロジェクトの一部には、駅の南側に新しい入口を設けることが含まれており、需要の高いトランジットプラザを提供する将来の小売複合開発と統合されている。

投資ハイライト

場所	ファトマワティ駅
投資予定額	33,100万米ドル
総面積・土地状況	2,412 sqm
ビジネススキーム	投資基金、特別目的事業体、譲渡、
プロジェクトオーナー	PT MRT Jakarta
財務的実現可能性	内部収益率 = 11,63% 純現在価値 = USD 414.087 回収期間 d = 8年

*オファー準備完了

プロジェクトオーナーの背景

PT. Mass Rapid Transit Jakarta (PT. MRT Jakarta) は、ジャカルタ政府が大半の株式を所有する会社として2008年6月17日に設立された。PT. MRT Jakartaの活動範囲には鉄道の建設、運営、保守(O&M)が含まれる。MRTのインフラと施設及び車両基地や都市・不動産開発(TOD)を含む駅とその周辺エリアの不動産/ビジネスの開発と管理を担っている。

連絡先

名前 : Mrs. Ghassani Herstanti (ガッサニ ヘルスタンティ)
職業 : 鉄道事業提携部長
電話番号 : -
メールアドレス : hghassani@jakartamrt.co.id

ブロックMの混合都市開発



プロジェクト概要

南ジャカルタの未開発エリアである旧都市間バスステーションはブロックM複合用途開発の一環として、繁栄した住宅地と創造的な地区になるよう開発するプロジェクト。住宅、ホテル、コンベンションセンターに加えて、開発にはさらに多くの公共スペースや商業エリアも含まれる予定。

投資ハイライト

場所	ブロックM
投資予定額	1億4,200万米ドル
総面積・土地状況	13,000 sqm
ビジネススキーム	投資基金、特別目的事業体、譲渡、
プロジェクトオーナー	PT MRT Jakarta
財務的実現可能性	内部収益率 = 15,96% 純現在価値 = USD 133 Million 回収期間 = 6年9カ月

*オファー準備完了

プロジェクトオーナーの背景

PT. Mass Rapid Transit Jakarta (PT. MRT Jakarta) は、ジャカルタ政府が大半の株式を所有する会社として2008年6月17日に設立された。PT. MRT Jakartaの活動範囲には鉄道の建設、運営、保守(O&M)が含まれる。MRTのインフラと施設及び車両基地や都市・不動産開発(TOD)を含む駅とその周辺エリアの不動産/ビジネスの開発と管理を担っている。

連絡先

名前 : Mr. Muhammad Raihan (ムハマッド ライハン)
職業 : TOD ビジネスジェネレーション部門長
電話番号 : -
メールアドレス : mraihan@jakartamrt.co.id

アチェグリーン病院



プロジェクト概要

アチェグリーン病院はアチェ州の首都の戦略的な場所に位置している。市内中心部にあるため、この場所へのアクセスは抜群。

プロフィール: アチェ・グリーン病院プロジェクトはアチェ州初のグリーン病院となる。

グリーンホスピタルはサステナビリティな病院である。私たちが病院のあらゆる面で再生可能な資源を受け入れることを意味する。環境に優しいことがグリーンホスピタルの重要なコンセプトであるため、アチェグリーン病院で提供できるよう最善を尽くす。

アクセスの良さ: 首都圏にある病院なので、来院しやすいことが特徴。

設備: これらのプロジェクトはまだ建設中であり、建物の進捗状況は70%完了している。

プロジェクトの範囲: 高級病院開発の可能性

投資ハイライト

場所	アチェ州、バンダアチェ
投資予定額	1,654万米ドル
総面積・土地状況	5.892 m ² (所有権はプロジェクトオーナー)
ビジネススキーム	-
プロジェクトオーナー	アッザルディン・ケンバンタンジョングループ
財務的実現可能性	<ul style="list-style-type: none">回収期間(ROI): 4.8年ビジネススキーム: 議論を受け付ける実現投資価値: 634万米ドル

連絡先

名前 : Azharuddin (アッザルディン)
職業 : ディレクター
電話番号 : (+62) 8126902613
メール : Azharspbo_kspin@yahoo.com



サヌールの健康と観光における経済特別区 (SEZ)

オーナー: PT Hotel Indonesia Natour (HIN) は、国有の航空会社であるPT Aviassi Pariwisataの子会社に属している。PT HIN は宿泊業やホスピタリティ分野に特化した会社である。



TRACTION & BUSINESS SCHEME

TRACTION	
FREE TAX	TAX HOLIDAY
REGIONAL ECOSYSTEM	DOCUMENT MANAGEMENT FACILITIES

Business Scheme		
BOT BUILD OPERATE TRANSFER	LL LONG LEASE	JV/JO JOINT VENTURE / JOINT OPERATION

LAND RENT, STARTS USD 20 / M2 / YEAR	SHARE REVENUE, 1-3%
BASIC INFRASTRUCTURE RENT - BASED ON LOT STARTING FROM USD 50.000 / YEAR	SERVICE CHARGE - BASED ON LOT

SEZ事業活動計画



プロジェクト概要

サヌール・バリではインドネシア初のヘルスツーリズム経済特区となる。この経済特区は、各病院が独自の専門分野を持ち、高い接続性とアクセス性によってサポートされる世界クラスの医療施設を提供することにより、統合されたエンドツーエンドの施設を提供する。通院の患者が必要とする医療用品をサヌール経済区域にあるテナントにより簡単に入手することができるようになる。

投資家の懸念 — オーナーの反応

1	合法性	政令No.41/2022, 2022年11月1日に大統領によって制定され、サヌールSEZの事業活動には観光と健康が含まれると規定されている。
2	国内外の有能な医療人材の確保	現地の労働者が外国人労働者によって支配されないようにするために（現在環境省大臣を通じて）保険共同事業体と協力する

廃棄物管理システム



南カリマンタン州では廃棄物の処理が十分に利用できない状態。病院、保健センター、その他の保健サービスの活動から生じる廃棄物は地域外、特にジャワ島からの供給に頼っている。このB3廃棄物処理は南カリマンタン州に提供するだけでなく、1日あたり 4,800 kg の処理能力で中央カリマンタン州の市場も補うことができる。土地の状態は全てクリーンでクリアであり、プロジェクトは包括的なインフラストラクチャと政府の強力なサポートを備えて100%提供する準備が整っている。

投資ハイライト

場所	南カリマンタン州、バンジャルバル
投資予定額	210万ドル (USD1 = IDR 14.936)
総面積・土地状況	2.67 Ha
ビジネススキーム	特別目的事業体の合併事業
プロジェクトオーナー	南カリマンタン州環境管理局
財務的実現可能性	正味現在価値 : US\$3.85 Million 利益ポテンシャル : 2.41 years 内部収益率 : 45.11%

プロジェクトオーナーの背景

南カリマンタン州環境管理局は現在は特に南カリマンタン州における廃棄物インフラの不足を考慮して、収益性の高い利益機会を生み出すことに重点を置いている。

連絡先

名前: Mr. Lalu Erwin Suprayanto (ラル・エルウィン・スプラヤント)
職業: 南カリマンタン州環境管理局
電話番号: +62 819-1983-1010

水力発電所



HYDROELECTRIC POWER PLANT

INTAN KALSEL

Investment, Trade, and Tourism Relation Unit Kalimantan Selatan

[f BKPMINDONESIA](#) [@bkpm](#) [@bkpm_id](#) [Invest Indonesia](#) [indonesia-investment](#)



投資ハイライト

場所	南カリマンタン州、タナ・ブンブ
投資予定額	1億4000万米ドル (USD1 = IDR 14.936)
総面積・土地状況	2074.26 Ha
ビジネススキーム	特別目的事業体の合併事業
プロジェクトオーナー	タナ・ブンブ県の投資およびワンストップ総合サービス部門
財務的実現可能性	正味現在価値 : US\$56.07 Million 利益ポテンシャル : 5.46 years 内部収益率 : 18.28%

プロジェクトオーナーの背景

タナ・ブンブ県の投資およびワンストップ総合サービス部門は県内でライセンス供与および非ライセンスを実施又は使用する権利を認可する部門である。さらに、投資家に提供される投資の可能性を探る役割も果たします。

連絡先

名前: Mr. Didik (ディディック)
職業: タナ・ブンブ県の投資およびワンストップ総合サービス部門
電話番号: +62 831-2920-0807

本プロジェクトは、敷地面積2,000ヘクタールの水力発電所を建設することを目的としている。計画されている設備容量は 3x13.5MW となる。ネットゼロエミッションに向けて現在政府が焦点を当てている新しい再生可能エネルギー資源として活躍する事業にな能力を持っている。現在、本プロジェクトは自家需要創出のための国家電力供給計画 (RUPTL) を取得するために PLN (ペルセロ) に提案されている。地方予算 (APBD) を含む政府の奨励金によって強力に支援されている。

バクンの廃棄物固形燃料 (RDF)



最終処分場の位置



プロジェクト概要

バクン廃棄物エネルギープロジェクトはバンドルランブン市政府による創業プロジェクトであり、開放投棄システムで14.01ヘクタールの面積をカバーしている。2015年以降だけでも、埋め立て量は1,713,898立方メートル、平均備蓄の高さは12.2メートルに達した。2019年のバクン埋立地の1日当たりの廃棄物の量は1,000トン/日以上に達し、1995年から稼働しているバクン埋立地の処理能力を超えた。

バクン埋立地における廃棄物管理の目的は、廃棄物固形燃料 (RDF) の利用を通じて、特にバンドルランブン市の持続可能な発展を支援すること。新しい再生可能エネルギー源を活用し、持続可能な都市開発のための技術革新の適用を支援する取り組みとして、廃棄物処理施設をRDFに建設する。

投資ハイライト

場所	バンドルランブン市、西テルクベトゥン
投資予定額	± 3,850万米ドルor 5,775億ルピア (Rate value as per July 25 th 2022, IDR/USD 14,992 (Jisdor))
総面積・土地状況	± 14,01 Ha
ビジネススキーム	DBOT (Design-Build-Operate-Transfer)方式
プロジェクトオーナー	バンドルランブン市政府
財務的実現可能性	正味現在価値: 10.48% or USD 21,5 million 内部収益率: 22.73%, 回収期間: 8.3 Years (Rate value as per July 25 th 2022, IDR/USD 14,992 (Jisdor))

プロジェクトオーナーの背景

バンドルランブン市政府はジャカルタ首都に近い地理的・経済的に大きな利点があり、シンガポール港はIMS-AFTAなどの地域・国際協力において独自の可能性を秘めています。ジャカルタ、ポゴール、デボック、タンゲラン、ブカシなどの大都市や西ジャワとの距離の点で、バンドルランブンは経済活動の選択肢の一つとなっている。

連絡先

名前: Mr. Chepi Hendri Saputra (チェピ・ヘンドリ・サプトラ)
職業: バンドルランブン市地域計画開発庁
電話番号: +62 811 797 1001

一体型公共電気自動車充電所

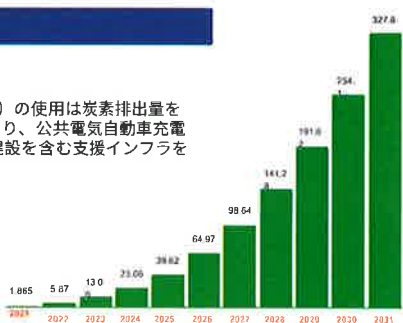
ジャカルタ首都特別州南ジャカルタ市

WHY INVEST ?

市場機会

需要

電気自動車 (Electric Vehicle) の使用は炭素排出量を削減する取り組みの1つであり、公共電気自動車充電ステーション (SPKLU) の建設を含む支援インフラを開発する必要があります。



供給



インドネシアは世界最大のニッケル埋蔵量を持つ国です。ニッケルは電気自動車用バッテリーの原料です。



電気の充電コストも、燃料油 (BBM) を充填するよりもはるかに安価です。



消費者に提供される電気料金は、Rp. 1,650/kWh ~ Rp. 2,466 kWh です。PT PLN (Persero) に支払われる料金は Rp. 707/kWh です。電気自動車バッテリー用充電ステーションの利益は Rp. 1,759/kWh からです。

プロジェクト プロフィール

KBLI

35114 - 電力販売



所在地

西セティアフディエリア、サウエアアパートエリア



キャパシティ

7階

階段

1 電気自動車バッテリー用充電ステーション 21台

2 駐車場

3

4

5 テナント (屋上カフェ)



土地面積

1900 m²



土地所有者

PT Bakrie & Brothers Tbk



投資額

Rp 673,2 億



アクセシビリティ



空間計画 (RDTR)



国営電力会社の変電所に近い



浸水地域ではない



電動車両のストラテジックな路線



交通開発政策

市場の駆動

インドネシアの電気自動車市場の状況は高まる傾向にあります。インドネシアの電気自動車ユーザーは、電気自動車バッテリーの充電ステーションが、安全で柔軟性があり、アクセスが簡単で、コストが低い電気自動車バッテリーの充電ステーションであることを望んでいます。

インドネシアの電気自動車大5社 :



人の移動

最も多かったのは南ジャカルタブロックから都市中心ブロックまでで1日あたり397,448トリップで、次に南ジャカルタブロックから都市中心ブロックまでの1日あたり346,843トリップ



電気供給

供給可能な電力 : 37,239.4 MW
バックアップのピーク負荷 : 26,389.9 MW
電化率 : 10,849.5 MW
99%



成長トレンド

2030年の電気自動車の増加は220万台に達すると推定されており、2030年には31,866台の電気自動車バッテリー用の充電ステーションが必要となります。



財務的フィジビリティ

加重平均資本コスト (WACC)

7,27 %

内部収益率 (IRR)

10,65 %

回収期間 (PP)

10年2ヶ月

正味現在価値 (NPV)

Rp 216,3 億

Rp

2022年ジャカルタ州最低賃金 Rp 4.640.000

インフラ

高速道路

都心有料道路

電力

SUTET 500 kV
変電所 150 kV

通信

光ファイバー
BTSタワー

道路

クニンガン マス通り、セティアブディ、南ジャカルタ
タマン・ラスナ通り、南ジャカルタ
メカル セラコ通り、南ジャカルタ

H.R ラスナン サイド通り、南ジャカルタ
エピセントラム通り、南ジャカルタ

政府の支援

財政的優遇措置 (Perpres No.55/2019)

- 道路交通用バッテリー電気自動車プログラムの加速について
- 輸出入税の免除または減免 (輸入関税、原材料の輸入、中央・地方税)
- 入場料の免除 (機械、グッズ、電気自動車バッテリー用充電ステーション支援技術)

その他

- 製成品に対する消費税減税優遇措置
- 電気自動車バッテリー用充電ステーション設備の創設に対する奨励金
- 研究、開発、技術革新活動に対する財政的インセンティブ、および電池式電気自動車の部品産業への貢献
- 電気自動車用バッテリー充電ステーションで簡単に充電可能
- 電気自動車バッテリー用の充電ステーションインフラストラクチャーの建設に対する融資を支援するためのインセンティブ
- 人材の専門能力の認定
- バッテリーベースのKBL産業
- バッテリーベースの電気自動車業界企業および電気自動車部品業界の製品認証および/または技術基準
- バッテリーベース

非財政的優遇措置 (PP No.5/2021)



DKI ジャカルタ州の空間計画の改訂



OSSによるビジネス許可取得支援

インフラストラクチャ: 電気自動車バッテリー用の充電ステーションの提供をサポートする配電サポート

アクセシビリティ: 電気自動車ユーザーの成長を促進するため、電気自動車に奇数偶数番号が適応しない

