



インドネシアへの 投資に関する シェアリングセッション： インドネシア総合研究所



MINISTRY OF INVESTMENT/
INDONESIA INVESTMENT COORDINATING BOARD



インドネシア総合研究所
Indonesia Research Institute



Jakarta Office
Indonesia Soken
インドネシア総合研究所
PT. INDONESIA RESEARCH INSTITUTE JAPAN

- 1.はじめに : 日本の概要 → ハイライトポイント
- 2.インドネシア総合研究所の紹介
- 3.過去の実績とプロジェクトのイメージ
- 4.進出スキームについて

1.はじめに : 日本の概要 → ハイライトポイント

インドネシアと日本は、相互補完と相互受益の関係にある。

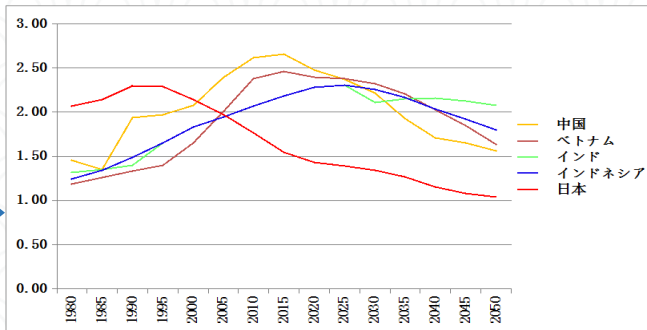
3つの要素

ヒト - 人材 - 労働交流 - 観光

モノ - 商品 - 製品 - 貿易 (輸出入)

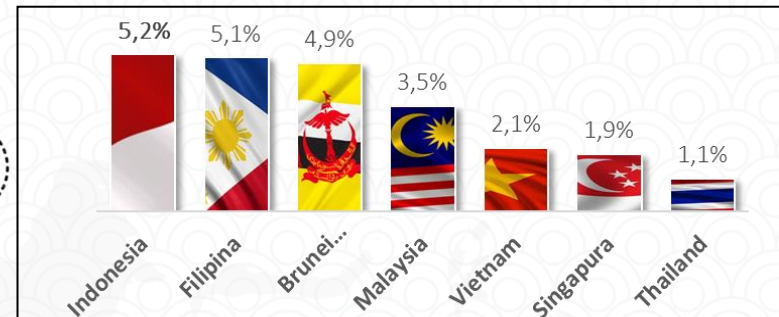
カネ - マネー - 投資 - 送金 - 外国会社設立

インドネシアの人口ボーナス



出典：茂木正郎著「インドネシアが選ばれるには理由がある」

インドネシアの失業率はASEANで最も高い (2024年)



出典：2024年、IMFによる世界経済見通しレポート



石油・ガス

インドネシアは、**世界で2番目に**石油・ガス生産からの恩恵を受ける国である → インドネシアは、石油・ガス管理から**最大86%**の恩恵を受ける (注：石油・ガス管理からの恩恵は世界平均で最大63%)。
(出典：ウッド・マッケンジー、2024年)



ミネラル

ニッケル鉱物ではインドネシアは世界の**トップ3**に入っている。
 ・インドネシアは 金生産量ランキングは**世界2位**
 ・インドネシアは常に世界の鉱物生産量の**トップ10**にランクされている。
(出所：Wood Mackenzie, 2024年)



自然

インドネシアは世界で**最も**生物多様性の高い国のひとつである。
 ・農林水産部門は、国内需要、産業部門、外貨獲得部門を満たす非常に**戦略的な役割**を担っている。
(出典：Kementerian Lingkungan Hidup & Kehutanan, 2024)

インドネシアは依然として資金コストが高い：

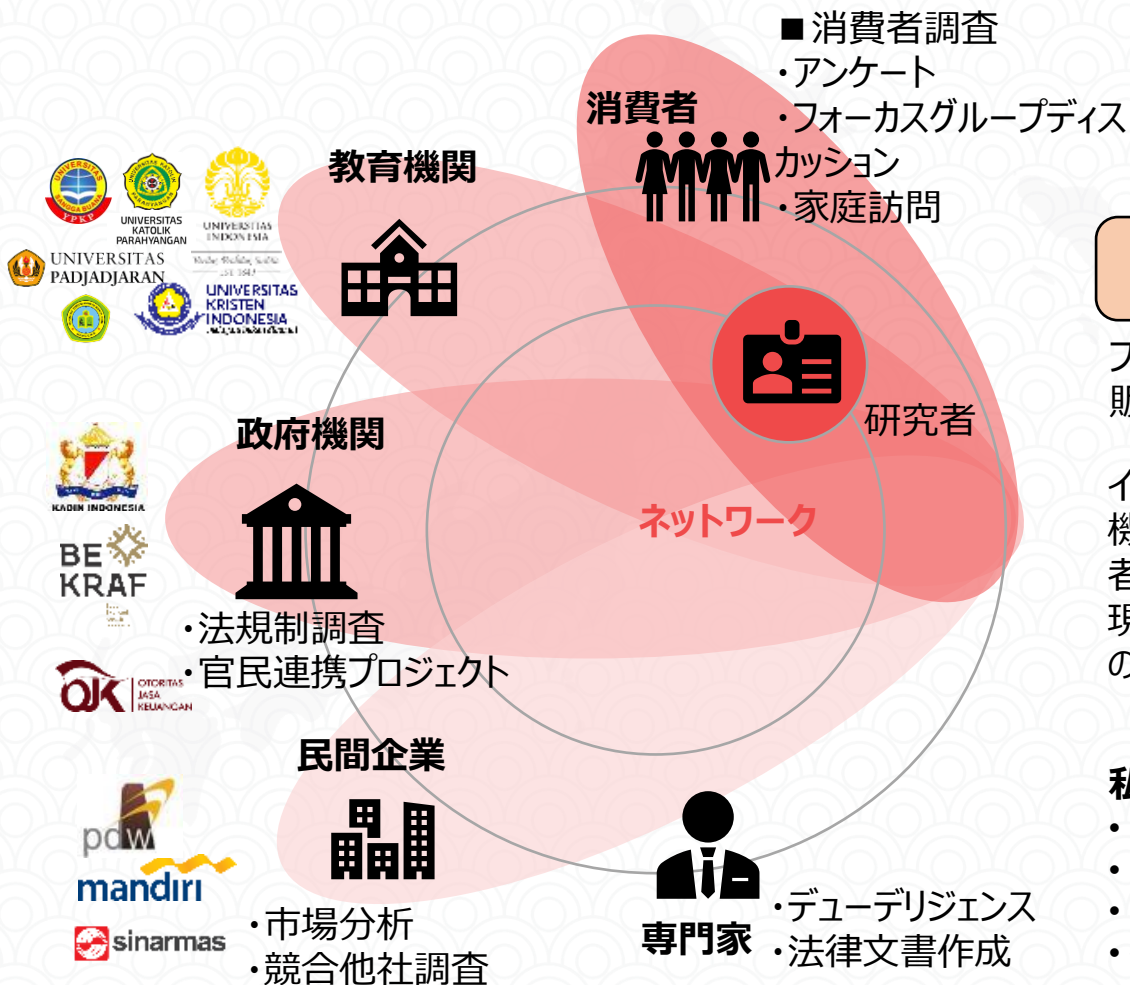
- ・BIレート**6.00%** (2024/9年)
- ・預金ファシリティ (DF) 金利**5.25%** (2024/9年)
- ・貸出ファシリティ(LF)金利**6.75%** (2024/9) (BI理事会は2024年9月17~18日に合意)

コンポーネント	2024年
貸出金の伸び (前年同期比)	11.20%
純金利マージン (NIM)	7.64%
クレジット・コスト	3.48%
不良債権	3.05%
コスト・インカム・レシオ (CIR)	41% (連結)

クラウド・ファンディング、**外国投資**、**つなぎ資金**、**ビジネス・パートナーシップ**などのスキームがインドネシアには必要

2.インドネシア総合研究所のご紹介

2011年以来、私たちは日本とインドネシアの間で様々なプロジェクトを行ってきました



連携

IRIJ
(ジャカルタ)

プロモーション
販売代理店

インドネシア
総合研究所

インドネシア総合研究所
Indonesia Research Institute

インドネシア総研はジャカルタ事務所を通じて、政府機関、民間企業、教育機関などの組織から、消費者や専門家（弁護士、会計士、税理士）まで、現地での幅広いネットワークを活用して、日系企業のインドネシア進出をサポートしております。

私たちのクライアント

- ・日本企業（大企業）
- ・日本の中小企業
- ・日本政府
- ・インドネシア政府
- ・インドネシア企業 など



アルビー
代表取締役社長

文部科学省奨学金留学生として2000年来日。東京大学で物理学を、東京外国語大学で日本語と日本文化を専攻。2011年に株式会社インドネシア総合研究所を設立し、代表取締役社長に就任、現在に至る。



川田健太郎
副社長



デンディ・ムハマド
主任研究員（CRO）

3. 過去の実績とプロジェクトのイメージ

100～1000万円

自動販売機設置の
POC(概念実証)

ピラティススタジオ
立ち上げ

飲食事業(屋台)

1000万円～1億円

不動産投資

飲食事業
投資

ラーメン店
立ち上げ

日本語学校
設立

1億円～10億円

不動産投資

食品加工事業への
投資

養鶏場への
投資

10億円～

不動産事業
- 町開発

3. 過去の実績とプロジェクトのイメージ

100~1000万円

自動販売機設置の
POC(概念実証)



ピラティススタジオ
立ち上げ



飲食事業(屋台)



3. 過去の実績とプロジェクトのイメージ

1000万円～1億円

飲食事業
投資



ラーメン店
立ち上げ



日本語学校
設立

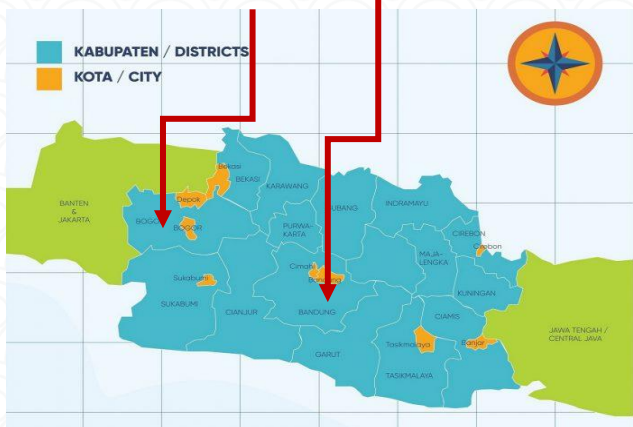


3. 過去の実績とプロジェクトのイメージ - 学校事業

インドネシアは人口増加、そして平均年齢29歳（2023年時点）。日本は少子高齢化と人口減少から人手不足に陥り、海外からの労働力に頼らざるを得ない状況であり、インドネシアから安定的に優秀な人材を送りだすことを目的とし、2021年にインドネシア国内に日本語学校を設立。

3 バンドンの学校

1 ボゴールの学校



マンパワー

場所：バンドン
技能実習生育成のための学校



Jwind2

場所：バンドン
特定技能生育成のための学校
(分野：食品加工)



スエナミスクール

場所：バンドン
特定技能生育成のための学校
(分野：食品加工)



テラコヤ東京

場所：ボゴール
特定技能生育成のための学校
(分野：飲食料品製造業)



投資スキーム

各LPK設立に**4,850,000,000ルピア**の投資

私たちは学校運営のために適切な施設を探します：

- 年間**600,000,000ルピア**の家賃で、学校プロジェクトに適した物件を探します。
- 3年間の賃料は**1,800,000,000ルピア**で、物件の改修と設備調達に**1,200,000,000ルピア**が必要。
- 学生を募集し、**1バッチは20名**とする。
- 各生徒の学費は**60,000,000ルピア**。各バッチの学生の合計**1,200,000,000ルピア**。
- クラススケジュール：**3クラス、年間6バッチ、1カ月間隔**で使用

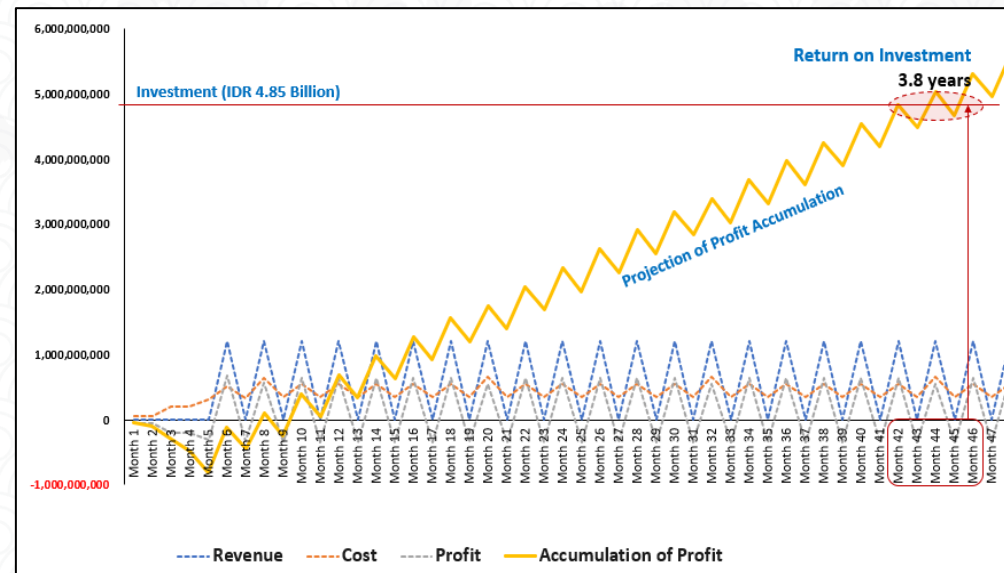
投資ハイライト

収入	7,200,000,000
コスト	5,560,000,000ドル
EBITDA	1,640,000,000ドル

ROI
28.9%

IRR
25.4%

投資回収期間
3.8年



3. 過去の実績とプロジェクトのイメージ

1億円～10億円

不動産投資



食品加工事業への投資



養鶏場への投資



3. 過去の実績とプロジェクトのイメージ - 住宅開発

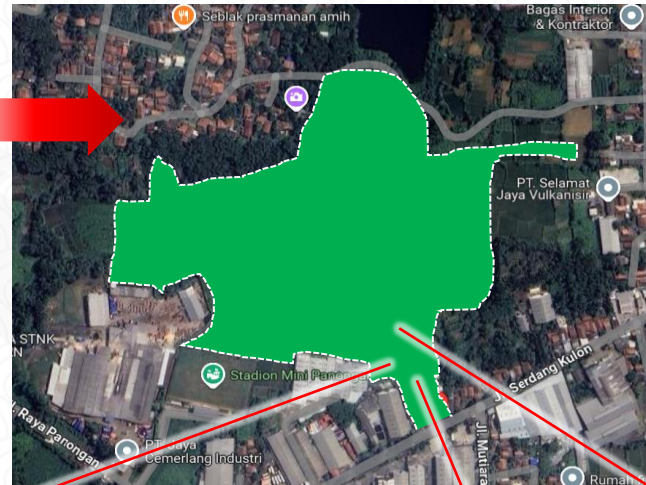
10億円～

インドネシアに経験豊富な開発者の現地パートナーがあり、タンゲラン地区で戦略的な立地の大型住宅プロジェクトを行います。地元デベロッパーには土地を確保する予算がなく、つなぎ資金が必要 → **日本からの投資を誘致**



地図上の凡例：

- 1. 1st プロジェクトGREEND SAMARA
- 2. 2nd プロジェクト目標提案地
- 3. 鉄道駅モナス / ガンビル
- 4. 空港スカルノ・ハッタ
- 5. 空港ハリム・ペルダナクスマ
- 6. セルボン住宅地区
- 7. ビトゥン工業地区
- 8. バララジャ工業地帯



- ❖ 位置座標：-6.289398, 106.538776；
- ❖ 住所Jalan Raya Serdang Kulon, Kec.Panongan, Kabupaten Tangerang, Banten 15710.
- ❖ パンガン周辺の提案面積：150,000 m²

パンガンはタンゲランのビジネスと工業の中心地に近接しており、急成長している地域である。工業地域と住宅地域の開発により、パンガンは**投資とビジネスのための有望な経済的潜在力を持っています。**



3. 過去の実績とプロジェクトのイメージ - 住宅開発

平屋と2階建ての2つのタイプに分け、価格帯やターゲットとする市場セグメントを変えた住戸の設計計画は、実現可能性が高いと考えられる。これは、2階建て住宅を求める若い家族が増える傾向にあるという市場需要の変化に基づいている。家族の増加、特にすでに子どもが1人以上いる家庭では、より広くて機能的な空間を持つ住宅が好まれる。



a.ワンフロアの住宅設計プラン



一般的な仕様：

- 財団
川石
- フロア
御影石タイル 60x60
- 屋根
コンクリート瓦
重量スチールフレーム
- 家の壁：
赤レンガ/ライトレンガ
漆喰、壁用塗料
- バスルーム
御影石張りトイレ
- 水：
地域水
会社/井戸
- 電気
2200ワット
- メインドア：
無垢材
- インナードア
ダブルテークウッド仕上げ
- 家のフレーム
アルミニウム



b.2階建て住宅設計プラン

純利益、分配利益、投資利益率（ROI）は以下の通りプラスである：

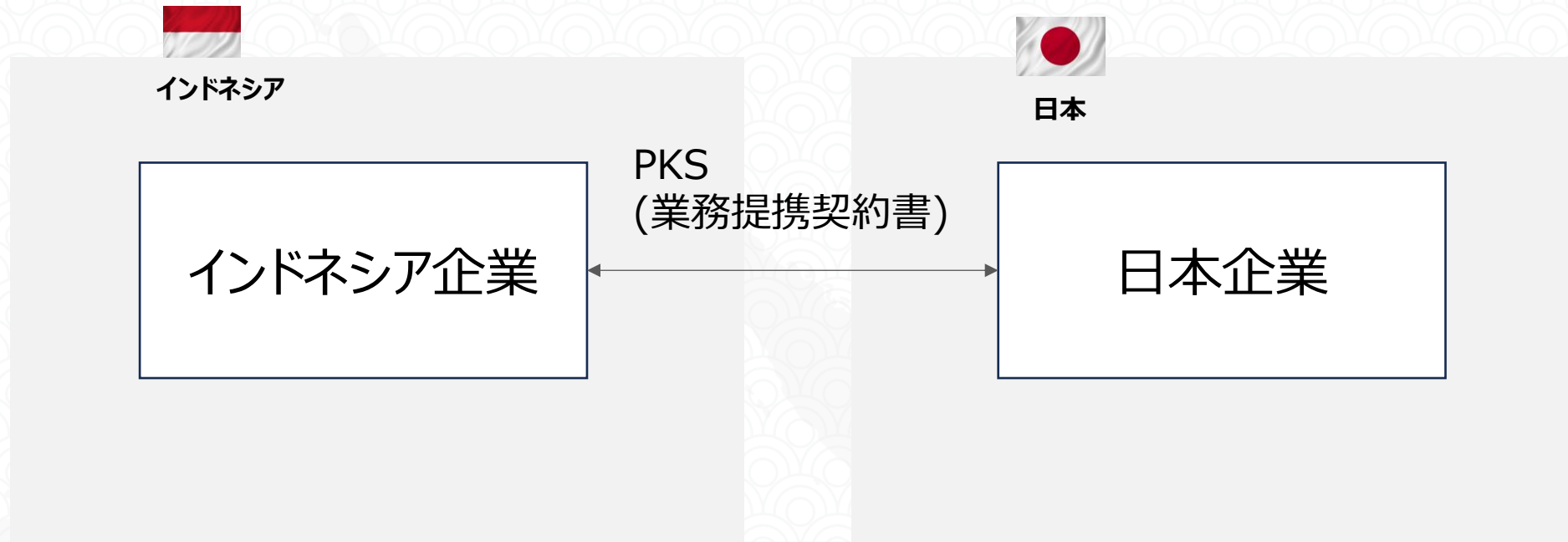
総収入	IDR 755,520,150,000	100.00%
商品売上原価	IDR 594,451,544,292	78.68%
諸経費	IDR 15,800,000,000	2.09%
Ebitda	IDR 145,268,605,707	19.23%

投資総額 : 136,997,000,000 IDR → 2期分：
 (1) 2024年9月 : IDR 39,830,000,000
 (2) 2024年12月 : IDR 97,167,000,000
 投資期間 : 64ヶ月
 初期投資の回収 : 販売戸数に応じて比例配分
 投資家への利益分配 : プロジェクト終了時70
 : IDR 101,688,023,995 + 3,593 m² 病院の建設 (32,324,065,200ルピア相当の計画)
 ROI : 53.02%

4. 進出スキームについて

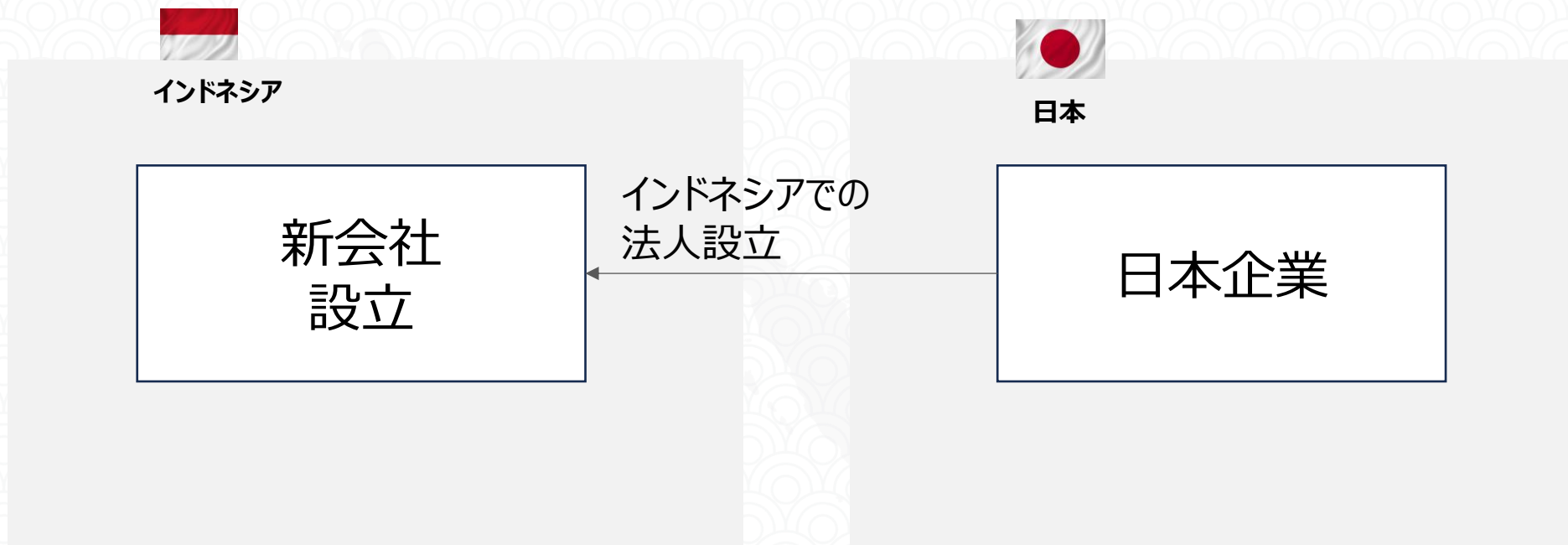
- ① 契約ベースでの事業-100億ルピア未満
- ② 外資法人の設立- 100億ルピア以上
- ③ 内資法人の設立- 100億ルピア未満もしくは外資規制の対象になる場合

4. 進出スキームについて①契約ベースでの事業



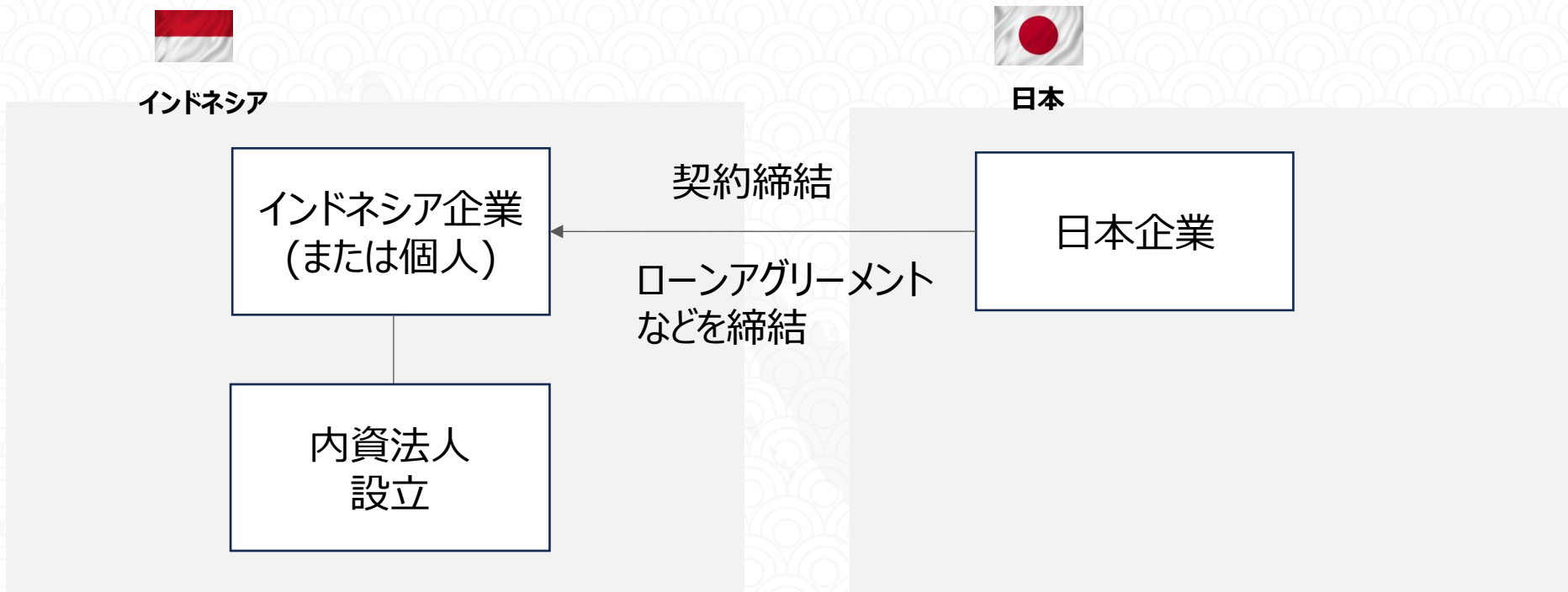
- ✓ その他ローンアグリーメントなどを締結。
- ✓ 事業者が所有している製品などを担保にする

4. 進出スキームについて②外資法人の設立



- ✓ 外資法人として進出する場合、1業種につき最低100億ルピアで進出可能。
- ✓ 基本的には多くの業種で進出可能だが、一部規制・禁止されている業種があるため事前に要確認。

4. 進出スキームについて③内資法人の設立



内資法人設立について：ノミニー制度

国内の投資家及び外国の投資家は株式会社という形で投資を行う場合、他人の名義のために、若しくは他人の名義の上で株式の保有を記述する条文若しくは契約を作成することが禁じられる。

→ ノミニー（名義）を貸すという記述が禁じられるのであって、ノミニー制度そのものを禁じるわけではない。
※違法ではなく、無効になる。弁護士事務所に相談



THANK YOU

ありがとうございます



Japan Office

Jingugaien Building, 10th Floor
4-27-1 Sendagaya, Shibuya-Ku
Tokyo, Japan 151-0051

www.indonesiasoken.com

Indonesia Office

Wisma Keiai 9th Floor
Jl. Jenderal Sudirman Kav. 3 Karet Tengsin
Jakarta Pusat 10220, Indonesia

www.irij-jakarta.com