

海外ビジネス情報

インドネシア



インドネシアの不動産事情について

北陸銀行 国際部
 バンクネガラインドネシア駐在
 高森 泰大

1. はじめに

日本企業によるインドネシアにおける不動産開発事業や不動産の取得に伴う取引が活発化しており、不動産取得の実務についての関心が高まっています。今回は、インドネシアの不動産事情について触れていきます。

2. インドネシアでの土地の権利について

インドネシアの土地基本法では、土地に関する主な権利として、所有権、建設権、使用权等が定められています。ただし、所有権が認められているのは原則としてインドネシア人個人であり、法人は原則取得ができません。（下図を参照下さい）

日系企業をはじめとする現地に設立される外国資本公司（PMA）がインドネシアで事業を行う場合、使用权は契約手続き等が煩雑である等の理由により、建設権を取得することが一般的です。

建設権は、建物の建設・所有目的で土地を利用する権利であり、有効期間は30年（その後20年の延長も可能）とされています。既存の建設権を取得した場合、従来の有効期間を引き継ぐこととなります。有効期間が終了した場合などは権利が消滅し、国や所有権者へ返還されます。また、建設権者は当該土地を契約に定められた用途と条件に従い利用し、良好な状態を維持する義務があり、これに反しても権利消滅の可能性があります。また、建物については、区分所有建物を除き、土地の付属物とされており、建物単独では登記の対象とはなりません。

《インドネシアにおける不動産の主な権利種類》

	所有権(HM)	建設権(HGB)	使用权(HP)
対象	・原則インドネシア人（個人）のみ	・インドネシア人（個人） ・インドネシアに設立された法人（外資含）	・同左 ・同左 ・インドネシア居住の外国人、駐在員事務所等
期間+延長期間	原則永久	30年+20年 場合によりその後の延長も可能。	25年+20年 場合によりその後の延長も可能。
その他		現状外資企業が不動産を取得する場合の権利種類として一般的である。	

3. 建設権(土地)取得手続きの概要

インドネシアにおいて建設権を取得する場合、一般的には以下のような手順がとられます。

(1) 土地の調査について

建設権の取得を検討するにあたり、まず取得対象である土地の権利の種類、建設権の残存期間その他の内容や、土地に抵当権やその他の負担が付されていないかの確認を行うことが必要です。このプロセスには以下の通り権利者の協力が欠かせないことに留意が必要です。インドネシアの登記制度においては、土地に関する権利は国土庁に登記されなければならないとされ、登記の対象は、土地の所有権、建設権、使用权、抵当権等です。

登記が完了すると、登記内容を記載した土地権利証(SAT)が国土庁から発行されます。インドネシアの登記簿は一般的に非公開であるため、土地の登記内容を確認するためには、売主からSATの開示を受ける必要があります。ただし、SATにはその発行時点の情報が記載され、必ずしも最新の情報を反映していない場合があるので、実務上は、SATに加え、土地登録証書(SKPT)の確認も行われています。

SKPTは、個別の申請に基づき土地事務所が発行する書面で、土地の権利関係について確認した発行時点の最新の内容が記載されています。SKPTの発行依頼をするためには、当該土地のSATや土地建物税の納付証明書が必要であることから、ここにおいても権利者の協力を得ることが必要です。

(2) 建設権の売買契約の締結及び土地譲渡証書の作成・署名について

建設権の売買取引では、一般的に売買契約書(PPJB)を締結しますが、これには権利取得の代金の支払条件等の詳細な条件も規定され、また土地調査の結果を踏まえた個別具体的な条件も規定する必要があります。

その後、PPJBの内容に基づき、土地証書作成の資格を有する公証人(土地公証人)により売買の基本的な条件のみを定めた土地譲渡証書(AJB)が作成され、署名をすることになります。

(3) 土地権利証(SAT)の名義変更手続きについて

AJB署名後、土地公証人はSAT、AJB、土地保有税の過去5年間の納付証明コピー等の必要書類を当該土地を管轄する国土庁事務所へ提出し、登記簿への登記及びSATの名義変更が行われます。この時点でAJBに基づく権利移転の効力が法的に確定します。実務的には、この名義変更手続きに2~3ヵ月程度要する傾向があります。

4. 不動産投資スキームについて

インドネシアにおける不動産投資に用いられる一般的なスキームについてご紹介します。

(1) 概要

インドネシアに株式会社(PT)を設立し、当該株式会社が建設権を取得し、当該土地上で建物の開発を行い、または完成建物を所有し、土地建物の売却やテナントへの賃貸によって収入を得る事業です。

(2) 株式会社について

株式会社は最低2名の株主が必要となります。なお、一部でも外国投資家から出資を受ける株式会社は、外国資本会社(PMA)に該当し、業種毎に投資調整庁(BKPM)から許可を取得する必要があります。一定の事業については外資規制が存在しますが、建設権を取得した上で、当該建物を賃貸する等事業については、100%外資によるPMAにて行うことが可能です。

(3) 不動産担保ローン

不動産投資の際には、金融機関からの不動産担保ローンが想定されますが、現状、インドネシア現地における借入の利息は高い上に、国外からの外貨建てオフショアローンに関しては、インドネシア中央銀行から、ヘッジ規制、流動性比率規制、外部格付取得義務を課す規則が出されていますので、投資において当事者が利用できる調達スキーム、コストを事前に確認することは非常に重要です。

(4) 抵当権

インドネシアでは、不動産に担保権を設定する場合、抵当権法に基づく抵当権が利用されず。抵当権は抵当権者と設定者との間で設定する合意がなされ、かかる合意に基づき、土地公証人によって抵当権設定証書 (APHT) が作成されることにより設定されます。

その後、APHTに基づき登記簿に登録されることにより抵当権の効力が生じます。担保権としての内容は日本法上の抵当権とほぼ同じです。

5. おわりに

インドネシアでは、ジャカルタを中心に活発に不動産投資がなされ、次々と建物が建設されています。オフィス用、高所得者層向けのマンションは、一部供給過剰で、競争が激化していると聞きますが、ローンを組み、家を持つことができる中間所得層向けへの住居はまだまだ足りておらず、今後投資がより広がっていくのではないかと聞いています。

活発な投資が当面見込まれるインドネシアの不動産状況は、今後も注視していきたい分野です。



【ジャカルタのビル街: 本人撮影】

以上

【参照】『アジア不動産取得に関する実務上の留意点 1. インドネシア編』
梅津 英明、埴 晋 (森・濱田松本法律事務所)

<ご注意>文中意見は筆者の個人的見解であり、北陸銀行としての見解の反映ではありません。当レポートは作成時点の経済状況に基づき、情報提供のみを目的に作成したものです。

記載内容についてはご利用者のご判断と責任のもと、ご利用くださるようお願いいたします。

ほくりく長城会

海外ビジネス情報

発行：北陸銀行 ほくりく長城会事務局
〒920-0024 金沢市西念1-1-3 コンフィデンス4F
(株) 人材情報センター内
TEL: (076) 254-6500 FAX: (076) 254-6565
E-mail: info@chojo-hokugin.jp