



とよしん

海外貿易投資ニュース

豊田信用金庫
国際業務部

第6号

発行日:2011.10.31

活況を続けるジャカルタ東部工業団地（インドネシア）

ASEAN最大の国土と、世界第4位の人口をもつインドネシアの好調な経済を反映して、工業団地では新規進出や既進出済日系企業の追加投資による入居が相次いでいます。2009年に製造業の工業団地への入居義務を規定した政令が需要を後押しする面もありますが、同一産業におけるサプライチェーンの構築が急務であることから、二輪・四輪・重機のメーカーが2009年末ごろから次々と進出を決め、各工業団地では旺盛な需要に追いつくために造成が続けられています。今回は、拡大を続ける首都ジャカルタの東部工業団地群の概況を一部ご紹介します。

1 ジャカルタ東部の主要11工業団地の状況

インドネシア工業団地協会(HKI)によりますと、ジャカルタから南東方面に下るジャカルタ～チカンベック高速道路の周辺には、現在約20カ所の工業団地があります。主要11工業団地によりますと、合わせて3,000社余りの企業が入居しており、雇用総数は約110万人。このうち地場企業が最も多く、外資のなかでは日系が620社と最大で、これに韓国企業が続きます。



■止まらない工場拡張

東部工業団地で最も首都に近いのが、丸紅が共同運営するプカシ県チピトンのMM2100。96年から販売開始した第3期分が昨年ほぼ完売、現在は購入企業による工場の建設ラッシュが続いている。ジャカルタから50キロメートル地点に位置し、伊藤忠商事が共同運営するカラワン工業団地(KIIC)も09年12月から需要が急増している。第3期(310ヘクタール)の販売を昨年末から始めたが、既に3割が売約済み。造成が追いつかないため最終的には4～5年後の完売を見込むが、「引き合いは既に販売面積を超えている」状況。

■危機感を抱く日系中小企業

昨年からの急速な進出需要の高まりは、リーマンショック直後の世界的な不況下でインドネシア経済が耐性を見せたほか、第2期に入ったユドヨ政権が安定していること、製造業の工業団地への入居義務を規定した政令が10年3月に発効されたことなどが後押ししているとの見方があります。日本企業にとっては円高と震災を受けた生産拠点の分散を図る狙いから海外進出が一段として進み、その受け皿としてインドネシアを選ぶ企業が増えるといわれています。一方で、メーカーが部品の現地調達を進めていることもあり、中小企業には出ざるを得ない状況にあります。

■上昇する工場用地の販売価格

東部工業団地では昨年ごろから引き合いが急増して以来、工場用地の販売価格が上昇している。価格は高速インターチェンジに近いほど高くなる傾向がある。西ジャワ州プカシ県チピトンのジャバベカ工業団地が1平方メートル当たり120米ドルと高い。丸紅が共同運営する同県チピトンのMM2100も110～120米ドルと高水準。1年前からは約20%上昇している。ジャカルタから離れている同州カラワン県でも100米ドルに満たないものの、上げ幅は高水準である。住友商事のスルヤチプタ(SCI)が40米ドルから63%高の65米ドル、伊藤忠商事のカラワン工業団地(KIIC)が60米ドルから4割高の85米ドルと上昇している。

■賃貸工場への需要

工業団地では工場用地のほか、賃貸工場に対する需要も多い。日本の中小企業を中心に、まずは比較的小さなスペースを賃借し、ものづくりを始めたという声が多い。年商20億～30億円ほどの規模だと余り大きな工場は必要なく、500～1,000平方メートルの広さのニーズがあるといわれます。ただ主要11工業団地のうち賃貸工場を設けているのは、ジャバベカ、EJIP、コタ・ブキット・インダ工業都市(KBIC)の3箇所。ただ、何れも残りの賃貸面積は空きがない、もしくは少なくなっている。新たな賃貸工場の供給が望まれているが、設備維持などで手間がかかることや、各団地いずれも土地販売が好調なため賃貸向スペースを確保できないこともあり、難しいといわれている。

ジャカルタ東部の主要11工業団地の概要

| 工業団地名 | 開発用地 (ha) | 供給残 (ha) | 入居企業(日系) | | 労働人口 | 距離(km) | 価格(米ドル) | 賃貸工場 | サービス アパート |
|------------|--------------|-------------|----------|-----|---------|--------|---------|------|--------------|
| MM2100 | 805 | 40 | 173 | 116 | 80,000 | 25 | - | - | 有 |
| MM2100(BF) | 500 | 200 | 200 | 120 | 20,000 | 25 | 110-120 | - | - |
| ジャバベカ | 1,700 | 50 | 1,500 | 100 | 600,000 | 31 | 120 | 有 | 有 |
| EJIP | 320 | 0 | 86 | 75 | 50,000 | 31 | - | 有 | - |
| デルタ・シリコン | 1,000 | 150 | 700 | 40 | 250,000 | 31 | 110 | - | 有 |
| BIIIE | 200 | 0 | 97 | 5 | 30,000 | 31 | - | - | - |
| GIIC | 1,000 | 740 | 20 | 10 | 統計なし | 37 | 94 | - | - |
| KIIC | 1,140 | 220 | 105 | 90 | 35,000 | 50 | 85 | - | 有 |
| SCI | 1,400 | 560 | 71 | 26 | 13,000 | 55 | 65 | - | - |
| BIIIP | 700 | 400 | 27 | 19 | 10,000 | 65 | 60 | - | - |
| KBIIIC | 1,300 | 800 | 48 | 19 | 12,000 | 65 | 75 | 有 | 有 |

NNA調べ、開発用地は道路や商業施設部分を含む、距離はジャカルタ～チカンベック高速道路のもの、価格は5月時点

2 豊田通商が賃貸工場の建設開始: 来年6月完成、車部品企業を誘致

豊田通商は10月4日、西ジャワ州カラワン県にあるミラ・カラワン工業団地(KIM)で自動車部品メーカー向け賃貸工場を建設開始。2棟を来年6月までに、さらに4棟を2014年までに完成させます。

■新港開発への期待

豊田通商がKIMを選んだ理由について、(1)トヨタ自動車、ダイハツ工業、日野自動車といったトヨタグループの工場から30分以内と近い(2)高速道路へのアクセスが良い(3)日本が支援するインフラ開発計画「首都圏投資促進特別地域構想(MPA)」の一環として、約20キロ東のチラマヤに新港建設が予定されていることを挙げている。

■建設計画

賃貸工場の土地面積は約15万平方メートルで、各棟1万2,500平方メートルの工場を6棟建設する。1棟には複数の企業が入居でき、すでに20社以上が予約している。豊田通商のほかにも、伊藤忠商事が共同運営するカラワン県カラワン工業団地(KIIC)に同じく賃貸工場を設ける計画があるほか、双日も西ジャワ州プカシ県グリーンランド・インターナショナル・インダストリアル・センター(GIIC)で賃貸工場の設置を検討している。

(以上、出所:NNA.ASIA 2011.5.24,25 2011.10.5掲載より抜粋)

インドネシア・カラワン工業団地(KIIC)のご案内

10月中旬、当金庫の海外進出支援担当者がジャカルタへ飛び、最新の投資環境および現地関係機関との意見交換・情報収集を行いました。視察した工業団地のひとつでジャカルタから東へ56キロ、伊藤忠商事(90%出資)運営の工業団地を紹介いたします。

【カラワン工業団地(KIIC:Karawang International Industrial City)】

1. 主要施設

(1) 工場敷地

敷地の高さは海拔30~95Mにあります。地盤は造成前在来地層の表層が風化火山層、下層が硬質粘土層及び団結粘土層です。地耐力(長期許容支持力)は切土地盤で10t以上、盛土地盤で5t以上あり、通常の2階建の建物は直接基礎で建設可能です。但し、重量機械等の大きな集中荷重や振動のある建物で地耐力を越える場合は杭基礎等の検討が必要となります。

(2) 電気

PLN(電力公社)からの供給。但し、安定供給実現のため、KIIC~PLN間で優先供給契約を締結している。これ以外にも、KIIC~PLN間の包括変電契約により、工業団地内にKIIC専用の変電所を建設。同変電施設にて180MW(60MW×3基)契約済み。KIIC第三期エリアでは、この専用変電所に加え、KIIC隣接の他の変電所内にも専用のトランスフォーを設置し、2変電所からの供給を実現。必要に応じ容量の増設が可能。また、工業団地内ルーピングシステムにより、更なる電力の安定性を確保している。電力契約は各入居企業様とPLNとの個別契約となりますが、KIICが接続までサポートしています。電圧は20KV、周波数は50HZとなります。

(3) 天然ガス: PGN(ガス公社)からの供給。但し、PGNとの直接契約によります。

(4) 給水

Tarum Barat(ジャアティフル・ダムからジャカルタ市内へ流れる灌漑水路、流量は毎秒25ton)から取水。ジャアティフル灌漑公社との間でMax 1ton/秒の取水許可を取得済み。Tarum Baratがメンテナンス時濁水した場合の為に350,000tonの調整池を確保(現在の工業団地全体の水の使用量で約30日分に相当)。各入居企業様には、団地内の工業用水プラント(凝集沈殿池付急速ろ過方式)で処理した工業用水を供給。第1期・第2期合せて供給可能量は30,000ton/日(24時間)です。給水契約は各入居企業様とKIICとの間で契約となります。

(5) 下水処理

各企業で一次処理後、前面道路路設の共同排水管に排水。これをKIIC廃水処理プラント(活性汚泥処理方式)にて、西ジャワ州排水規制値に従い二次処理を加え、政府指定のチャタルム川に放出します。

(6) 通信: TELKOM(電電公社)より1,000回線据付済み。電話・FAX・リース回線・ISDNの利用が可能です。申請はKIICがサポートします。

2. 施設使用に関わる経費

(1) 接続費

【電気】接続料はRp.430,000.-/KVA。頭金はRp.373,463.-/KVA(預託/前払金)。但し、電力量201KVA以上の場合です。

【給水】US\$10,000.-~12,000.-/ライン(パイプ 2~4インチ)

【通信】ジャカルタ番号の場合Rp.1,000,000.-/回線。カラワン番号の場合Rp.450,000.-/回線。

(2) 使用料及び申込時期

【電気】PLN料金(電力量201KVA以上の場合)は基本料金(月額)がRp.37,275.-/KVAで、使用料金はRp.729-(使用時間帯によらない一律料金)であり、必要時期の6ヶ月前迄に申込みが必要。

【給水】基本料金はUS\$200(月額)で、使用料金はUS\$0.95/tonです。但し、排水処理(二次処理)料を含み、必要時期の1ヶ月前迄に申込みが必要。

【通信】TELKOM料金は基本料金(月額)がジャカルタ番号でRp.658,000.-/ライン+VATで、カラワン番号でRp.57,600.-/ライン+VATです。使用料金はKIIC~ジャカルタ市内間でジャカルタ番号がRp.250-/90秒、カラワン番号がRp.1,290-/60秒です。必要時期3ヶ月前迄の申込み。

【団地管理】敷地面積に対しUS\$0.06/m²/月かかります。団地の管理、整備、セキュリティに関わる費用を含みますが、ゴミ収集費用は別です。着工もしくは土地予約から1年後、いずれか早い時点より徴収します。

3. 建築制限

建ぺい率:60%、容積率:240%、緑化率:15%、階数:4階、高さ制限:20M、セットバック:幹線道路20M、一般道路10M、隣地6M。



9・10月は次のセミナー、出展募集等をご案内させていただきました。

| セミナー等名称 | 開催地 | 主催者 |
|---------------------------------|-----|-------------------|
| 海外バイヤー招へい商談会@TECH Biz EXPO 2011 | 名古屋 | ジェトロ名古屋 |
| 中小企業のための中国模倣品対策セミナー | 名古屋 | ジェトロ名古屋、他 |
| 貿易投資相談会(個別相談) | 名古屋 | 信金中央金庫 |
| 初めての海外取引セミナー | 名古屋 | (財)あいち産業振興機構 |
| 初めての海外見本市出展 | 名古屋 | (財)あいち産業振興機構 |
| ロシア自動車部品産業セミナー | 名古屋 | ジェトロ名古屋、他 |
| 長春市自動車ビジネスセミナー | 名古屋 | 長春市人民政府、長春市商務局 |
| 杭州蕭山経済技術開発区投資誘致説明会 | 名古屋 | 蕭山経済技術開発区管理委員会 |
| 天津市工業団地投資誘致説明会 | 名古屋 | 中国天津市中小企業発展局 |
| 鉄嶺市ハイテク産業開発区投資誘致説明会 | 名古屋 | 中国遼寧省鉄嶺市ハイテク産業開発区 |
| ホーチミン市経済セミナー | 名古屋 | ホーチミン市計画投資省、他 |
| 中小企業のベトナム進出支援セミナー | 豊田 | 豊田商工会議所 |
| しんきんベトナム・ロンアン省進出個別相談会 | 名古屋 | 信金中央金庫 |



国際業務部

〒471-8601

愛知県豊田市元城町1-48

電話 0565-36-1381

FAX 0565-36-1213

URL <http://www.toyoshin.co.jp>