



LOMBOK

第2のバリ島、ロンボク島。



発展を魅せる「セコトン」エリア

インドネシアの基本情報



国家	共和制国家	公用語	インドネシア語
植民地	オランダ (1949年独立)	首都	ジャカルタ
面積	1,919,440 ㎡ (日本の約5倍)	人口	2億4700万人 (世界第4位)
島数	13,466島	通貨	ルピア (IDR) (1IDR=0.0077円)
民族	大半がマレー系 (ジャワ・スンダ等約300種族)	首相	ジョコ・ウィドド首相 (2014年~)

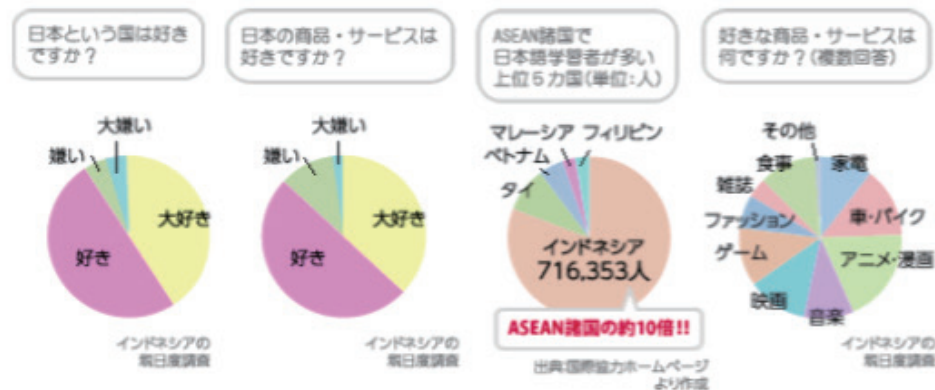


ジョコ・ウィドド第7代大統領

インドネシアで10年ぶりに政権が交替し、ジョコ・ウィドド (通称ジョコウィ) 第7代大統領が誕生した。建国以来初めてエリートでもない軍人でもない大統領が生まれたことで、インドネシアの民主主義は新たな段階に入った。



インドネシアの8割以上が日本好きという調査結果



ロンボク島のポテンシャル



ロンボク島経済特区（KEK）マンダリカ計画稼働中

インドネシア政府は西ヌサトゥンガラ州ロンボク島経済特区（KEK）マンダリカでの開発を加速させる。観光開発計画が持ち上がってから29年間、土地収用の問題で実現していなかったが、ジョコ・ウィドド（通称ジョコウィ）大統領が20日、正式に経済特区として開発事業を開始させた。2020年に投資額は726兆ルピアに達し、5万8千人の雇用が生まれる見込み。マンダリカは、16年に政府が進める観光開発の優先地域に指定された10地域のうちの1つ。広さは約1175ヘクタールで、開発事業はインドネシア観光開発公社（ITDC）が担当している。バリに次ぐ観光地として、ホテルやコンベンションセンターの建設、浄水整備など、観光とインフラ開発を進めていく。

国家予算 約7兆円 外国投資額 約13兆1000億円

2017年現在18件の投資案件があり、リゾート開発を手がける国内企業やアコーホテルズのブルマン・ホテル（本社フランス）やクラブメッド（同）のほか、韓国や米国、インド、マレーシアなどの企業と12案件で、すでに覚書（MOU）を結んだ。外国直接投資額（FDI）は、1300兆1千億ルピアに達している。

大型インフラ整備

- 道路整備
- 水道・浄水整備（予算400億）
- 空港の移動（ドバイ会社）
- 国際線予定（空港の滑走路の拡張）
- 港の建設（レンバル港）
- モノレール建設
- ガスコンビナート

観光整備

- 五つ星を含むホテル7ホテル建設中
- 客室2000室（2019年進行中）
- 客室10000室（2030年目標）
- コンベンションセンター
- モトGP（ロードレース世界選手権）
- クルーズ船・ヨットハーバー建設
- テーマパーク



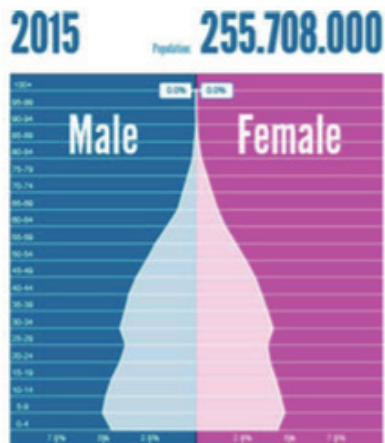
ロンボク島のビジネスの可能性

- 飲食店の少なさ
- 物価が安い
- 不動産価値が安価
- 外資系からの大型投資
- 日系大手がない
- 競合他社が少ない
- 観光産業の未開拓地域

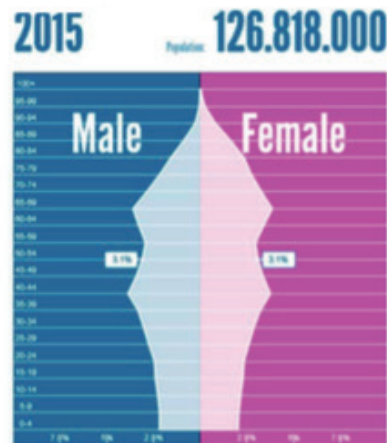
第二のバリ島を超えるハイクラス島に変わる

インドネシアの経済成長

インドネシアの人口分布



日本の人口分布



人口ボーナス期2030年まで継続

人口ボーナス期は、労働力増加率が人口増加率より高くなり、人口に対する労働力が豊富な状態となることで、経済成長が促進される時期を指す。

経済成長率5%台で推移

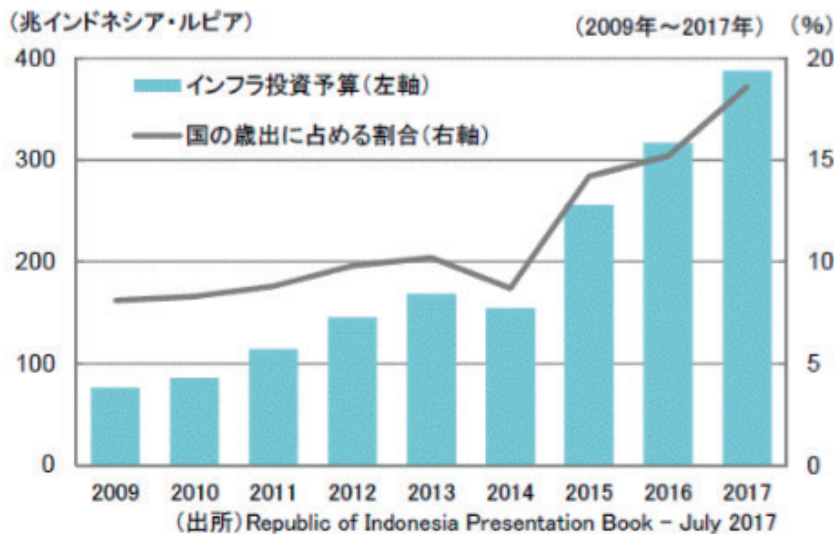
日本が高度経済成長を遂げた1965年～1978年のGDP推移と今のインドネシアのGDPが同様に推移しているためインドネシアが高度経済成長期に入ったことを示している。



景気は確実に上昇を辿る

インドネシアの強みは内需の拡大が大きい。海外投資がまだ盛んでないため、内需で支えてきた国民のパワーを持っている。圧倒的な人口増加に伴う経済成長は、さらなる加速を生み出しています。事実IMFの推定値でも2030年には5位。2050年には日本を抜き世界第4位のGDP予測も立っている。

《インフラ投資予算の推移》



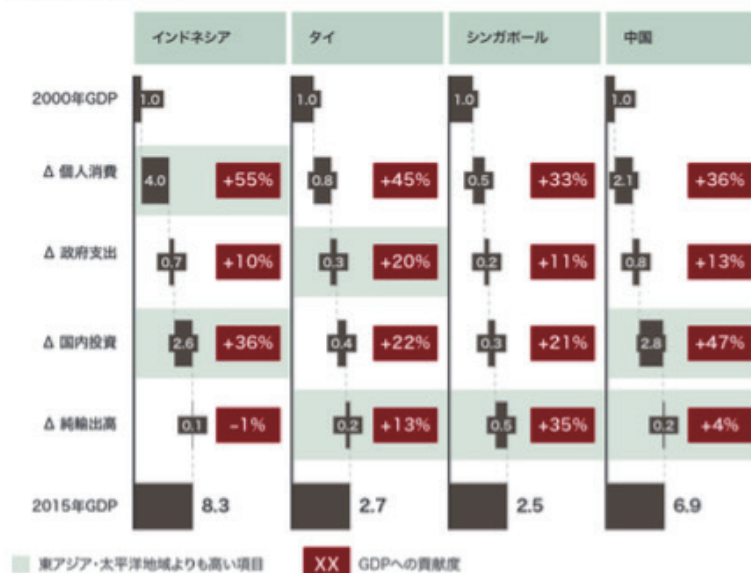
2016年			2030年		2050年	
順位	国名	GDP	国名	GDP予測	国名	GDP予測
1	中国	21,269	中国	38,008	中国	58,499
2	米国	18,562	米国	23,475	インド	44,128
3	インド	8,721	インド	19,511	米国	34,102
4	日本	4,932	日本	5,606	インドネシア	10,502
5	ドイツ	3,979	インドネシア	5,424	ブラジル	7,540
6	ロシア	3,745	ロシア	4,736	ロシア	7,131
7	ブラジル	3,135	ドイツ	4,707	メキシコ	6,863
8	インドネシア	3,028	ブラジル	4,439	日本	6,779
9	英国	2,788	メキシコ	3,661	ドイツ	6,138
10	フランス	2,737	英国	3,638	英国	5,369

(注)GDPは購買力平価(PPP)ベース、2016年はIMF推定値、30年と50年はPwCの予測。単位は16年基準の10億米ドル (出所)PwC「長期的な経済展望:世界の経済秩序は2050年までにどう変化するのか?」

インドネシアの経済成長の要因と内需の強さ

家計支出がインドネシアの経済成長を支えている

GDP成長に対する貢献度
(Index: 2000 = 1)



注: 国内投資は総資本形成を参照
出所: 世界銀行/A.T. カーニー分析

総労働所得

過去15年にわたって、労働力人口が3,000万人拡大した。人口増加は国の家族計画プログラムの中で減速してきたが、今年1~2%の着実なペースで伸びている。都市部では、年3%のペースで2000年から急速に人口が増加し、賃金はここ10年で倍になり、好景気の引き金になった。

個人消費

労働所得の増加により所得は大きく伸びた。年収5,000ドル以上の世帯の割合は、2000年にはわずか5%だったが、現在では70%以上に急上昇した。結果として、総世帯支出は8倍に増加し、2000年から2015年までGDP成長の55%に寄与した。

企業活動

個人消費の急激な伸びは、小売や貿易、製造、サービスなどの様々な産業で企業活動を加速させた。インドネシア証券取引所の総時価総額はこの15年で15倍になり、現在では約5,000億ドルだ。この企業活動の加速が、賃金増加を支えてきた。

投資

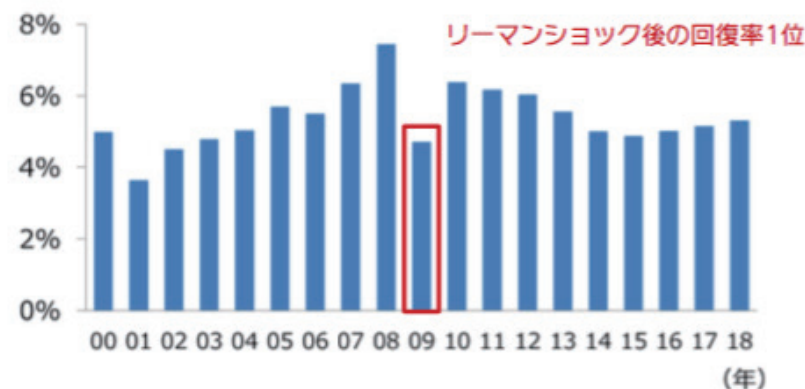
企業活動で生み出された資金は再投資されてきた。総資本形成の形での投資は、政府によるものも含め、GDP成長の2番目の貢献要因であり、2000年から2015年にかけてのGDP成長の36%に寄与した。この好循環が、政治の安定性、社会保障、教育といった社会の発展に貢献し、国の経済基盤を強固にしている。結果としてインドネシアは、今後20~30年で世界第10位の経済大国になるべく成長を続けている。

内需の強さが支える安定した経済成長

インドネシアはまだ直接海外投資の流入が少ない国です。それは内需が経済を支えている結果でもありますが、結果的には外的要因が少なかったためリーマンショック後いち早く経済活動が正常に戻りました。しかし現大統領の政策として海外直接投資を促すことで、さらなる経済発展を進める計画をしています。内需がペースで発展した国だからこそ、海外直接投資が活発化した時に経済的影響はかなり大きく、安定的な成長を辿ると予想されています。実際中国・シンガポールなどの海外からの直接投資が既に盛んな国は、リーマンショック後の回復は鈍化し、世界的な経済の影響を大きく受けました。内需が弱い中国では、今後外需の低下に伴う内需の政策に悩まされています。インドネシアの今後の成長は海外からの直接投資が大きな要因になることは確実である。

リーマンショック後の回復率は世界第一位

リーマンショック後のインドネシア経済の堅調さに世界が注目している。リーマンショックの翌年（2009年）、ロシア、トルコ、メキシコなどの主要な新興国は、経済成長率が軒並み大幅マイナスに転落した。これとは対照的に、インドネシアでは、4%台の経済成長率を確保。

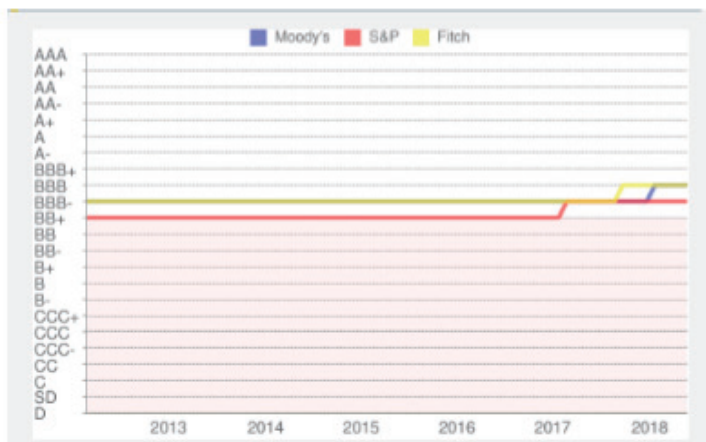


為替リスクの低減と投資先としての魅力

ここ10年間は大きな通貨価値変動もなく底値付近で安定している



輸出国として経済発展のために国がルピア安を先導していましたが、近年、天然資源の輸出国からの脱出を目指して海外投資の法令緩和を迅速に進め、インフラ関係の整備も急ピッチに進められているため、経済成長とともにルピア高に移行する時期に来ている。



国債格付けも投資適格級へ昇格

インドネシア国債は、昨年5月にS&Pが格上げしたことにより、ムーディーズとフィッチを含む世界3大格付け機関の評価がすべて投資適格級となりました。加えて、今年6月よりグローバル債券の代表的な指数「ブルームバーグ・パークレイズ指数」にも採用されたことで、インドネシアが国際分散投資の対象として広く認められたといえそうです

インドネシアの株式相場は年々上昇を辿り2018年には過去最高を記録



バリ島 DHARMA RESIDENCE UMALAS



バリ島ウマラス地区 5100坪60室VILLA開発事業



ロンボク島

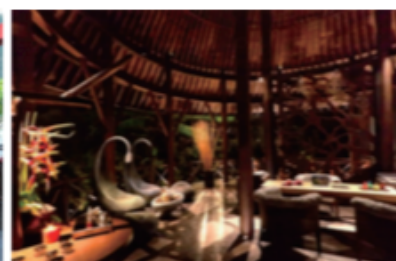
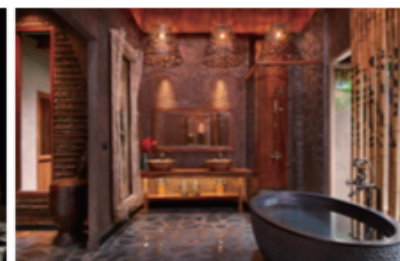


ロンボク島 リゾート開発事業



塙に囲まれた神秘的な王国

古代ローマや古代帝国のような塙に囲まれた王国に一步足を踏み入れると、神秘的な雰囲気漂う異空間。その空間にただで済沢な時間を過ごすことができる。この塙の中には限られた人が入ることを許され、この場所にいることこそがステータスである。



Lombok Island sekotong Beach area



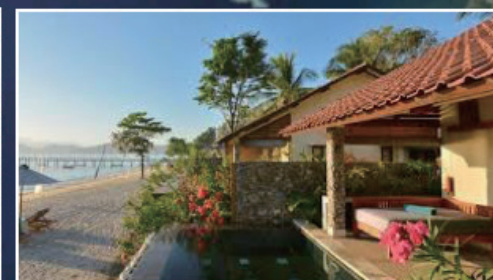
Cocomo resort(5星)



Paramount Hotel(Meria)



Sundanser resort(4星)



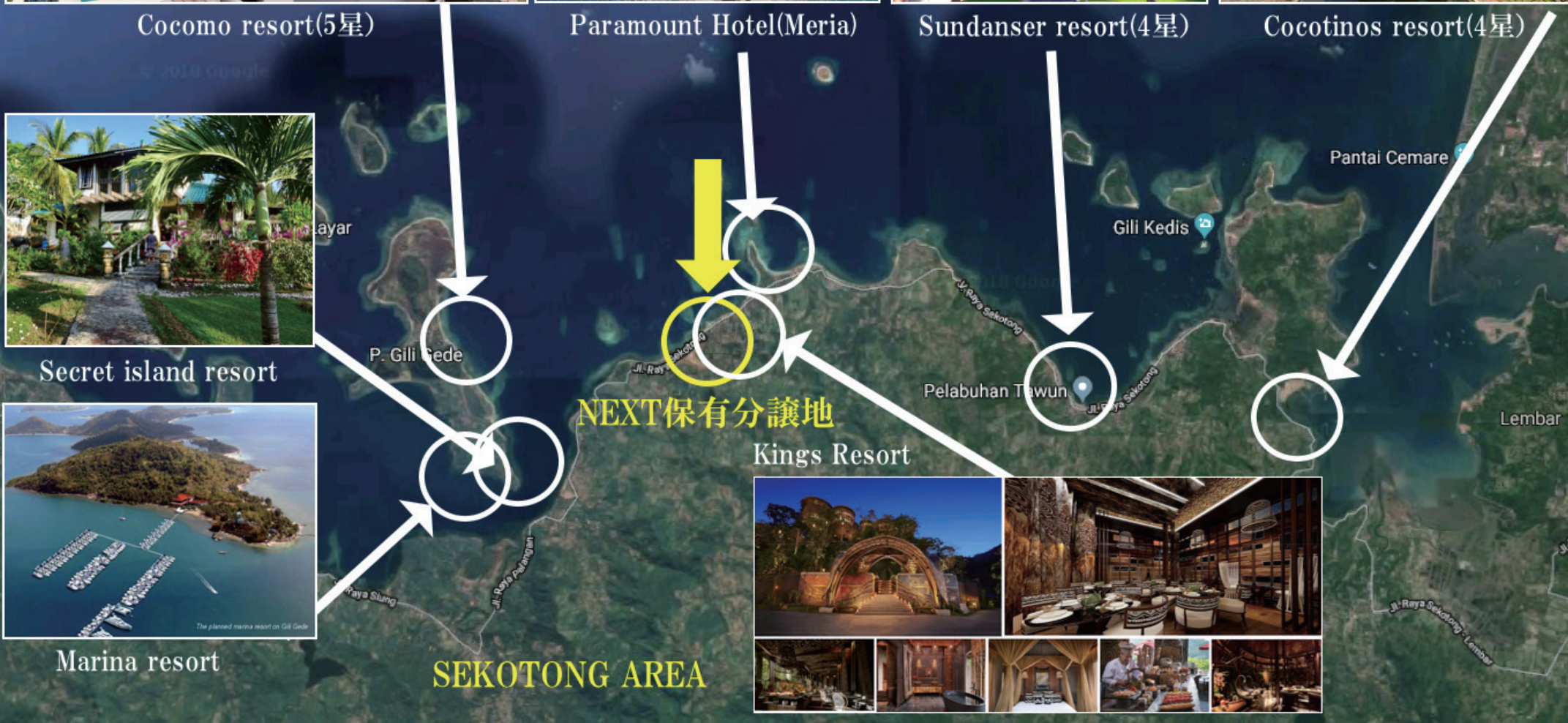
Cocotinos resort(4星)



Secret island resort



Marina resort



■弊社所有のセコトンエリア

弊社の管理している、セコトンエリアはロンボク島最大の港が近くにあり、島の中でも有数のダイビングスポットが数多くあります。とくにキレイな海の評判が高く、インフラ工事や各国のホテルなども次々と進出し、注目を集める場所の一つです。

Lombok Island sekotong Beach area

ビーチフロントエリア権利販売区画 NO.1

■土地価格に含まれている費用

- 土地調査費用
- 土地測量、測量図作成費用
- 購入サポート費用
- デューデリジェンスレポート作成費用
- 土地登記簿作成費用
- セコトンビーチ（プライベートビーチ） 使用权

■購入時に必要な費用 ※土地価格には含まれておりません。

- 造成工事の費用：Rp.30,000,000- / 1 区画辺り
- 購入諸費用（リーガル費用、不動産取得税など）：土地価格の 8%
- ドラフト作成費用、ノタリス費用、書類発行費用、日本の公証役場での認証作業
法務局証明、インドネシア大使館領事認証：Rp35,000,000-
- 海外送金手数料 一律 3,000 円

■権利の種類

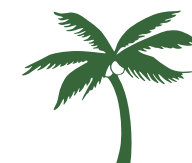
- Long Lease Hold

Lombok Island sekotong Beach area

ビーチフロントエリア権利販売区画 NO.1 新規区画権利販売資料

■現在の新規権利販売区画

販売状況	区画名	販売価格 (ルピア)	土地面積
商談中	L-62 区画	Rp.712,503,800-	201 m ²
	M-40 区画	Rp.712,503,800-	201 m ²
	N-66 区画	Rp.1,101,336,000-	500 m ²
	N-67 区画	Rp.1,101,336,000-	500 m ²
	N-68 区画	Rp.1,101,336,000-	500 m ²
	N-70 区画	Rp.1,090,644,000-	500 m ²
	N-71 区画	Rp.1,090,644,000-	500 m ²
	N-72 区画	Rp.1,090,644,000-	500 m ²
	Q-4 区画	Rp.1,300,000,000-	500 m ²



※確定測量前の土地につき、面積に若干の変更はありますが面積に対する清算はおこないません。

ビーチフロントエリア権利販売区画 NO.1 厳選仲介区画権利販売資料

販売状況	区画名	販売価格（日本円）	土地面積
	H-1-2 区画	7,000,000 円	500 m ²
	H-5-1 区画	9,500,000 円	400 m ²
	H-8-2 区画	4,700,000 円	250 m ²
	H-13 区画	6,600,000 円	500 m ²
	I-31 区画	5,050,000 円	201 m ²
	I-32 区画	3,300,000 円	201 m ²
	I-35 区画	2,850,000 円	201 m ²
	I-52 区画	4,900,000 円	201 m ²
	I-69 区画	2,500,000 円	201 m ²
	I-71 区画	4,000,000 円	201 m ²
	I-72 区画	4,000,000 円	201 m ²
	I-78 区画	4,000,000 円	201 m ²
	I-81 区画	2,800,000 円	201 m ²
	I-82 区画	2,700,000 円	201 m ²



※確定測量前の土地につき、面積に若干の変更はありますが面積に対する清算はおこないません。

ビーチフロントエリア権利販売区画 NO.1 厳選仲介区画権利販売資料

販売状況	区画名	販売価格（日本円）	土地面積
	A-2 区画	25,000,000 円	909 m ²
	A-5 区画	18,000,000 円	911 m ²
	C-5-1 区画	4,000,000 円	235 m ²
	C-5-2 区画	7,000,000 円	200 m ²
	D-2 区画	9,990,000 円	450 m ²
	D-6-1 区画	4,300,000 円	225 m ²
	D-12-2 区画	4,800,000 円	225 m ²
	D-14-1 区画	5,000,000 円	200 m ²
	D-16-1 区画	6,000,000 円	200 m ²
	G-1-1-2 区画	8,000,000 円	203 m ²
	G-3-1 区画	15,000,000 円	413 m ²
	G-3-2 区画	9,500,000 円	499 m ²
	G-9 -1 区画	14,500,000 円	375 m ²
	H-1-1 区画	13,000,000 円	561 m ²



※確定測量前の土地につき、面積に若干の変更はありますが面積に対する清算はおこないません。

ビーチフロントエリア権利販売区画 NO.1 厳選仲介区画権利販売資料

販売状況	区画名	販売価格（日本円）	土地面積
	I-85 区画	2,600,000 円	201 m ²
	I-86 区画	4,000,000 円	201 m ²
	I-88 区画	4,000,000 円	201 m ²
	I-93 区画	2,900,000 円	201 m ²
	I-97 区画	4,000,000 円	201 m ²
	I-115 区画	2,950,000 円	201 m ²
	J-32 区画	2,400,000 円	201 m ²
	J-33 区画	2,400,000 円	201 m ²
	J-37 区画	4,000,000 円	201 m ²
	J-58 区画	4,700,000 円	201 m ²
	J-63 区画	4,188,235 円	201 m ²
	J-65 区画	4,500,000 円	201 m ²
	J-72 区画	3,000,000 円	201 m ²
	J-73 区画	3,300,000 円	201 m ²
	J-83 区画	3,300,000 円	201 m ²

セットで購入すると
合わせて4,500,000円



Lombok Island sekotong Beach area

■現在の仲介権利販売区画

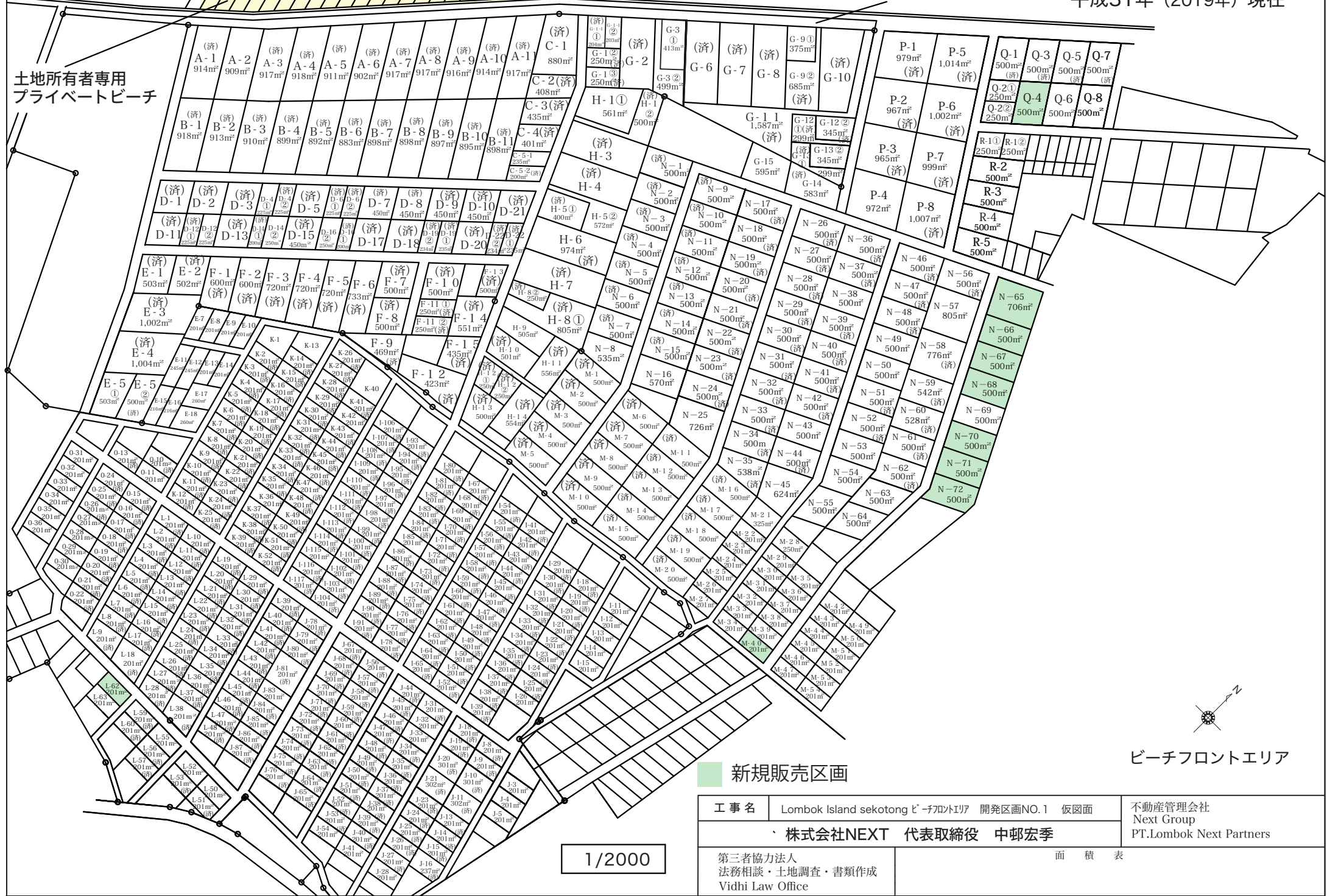
ビーチフロントエリア権利販売区画 NO.1 厳選仲介区画販売資料

販売状況	区画名	販売価格	土地面積
	K-3 区画	Rp.712,503,800-	201 m ²
	L-17 区画	2,700,000 円	201 m ²
	Q-2-1 区画	Rp.835,250,000-	250 m ²
	Q-2-2 区画	Rp.771,000,000-	250 m ²
	R-1-1 区画	Rp.835,250,000-	250 m ²
	R-1-2 区画	Rp.771,000,000-	250 m ²



※確定測量前の土地につき、面積に若干の変更はありますが面積に対する清算はおこないません。

土地所有者専用
プライベートビーチ



新規販売区画

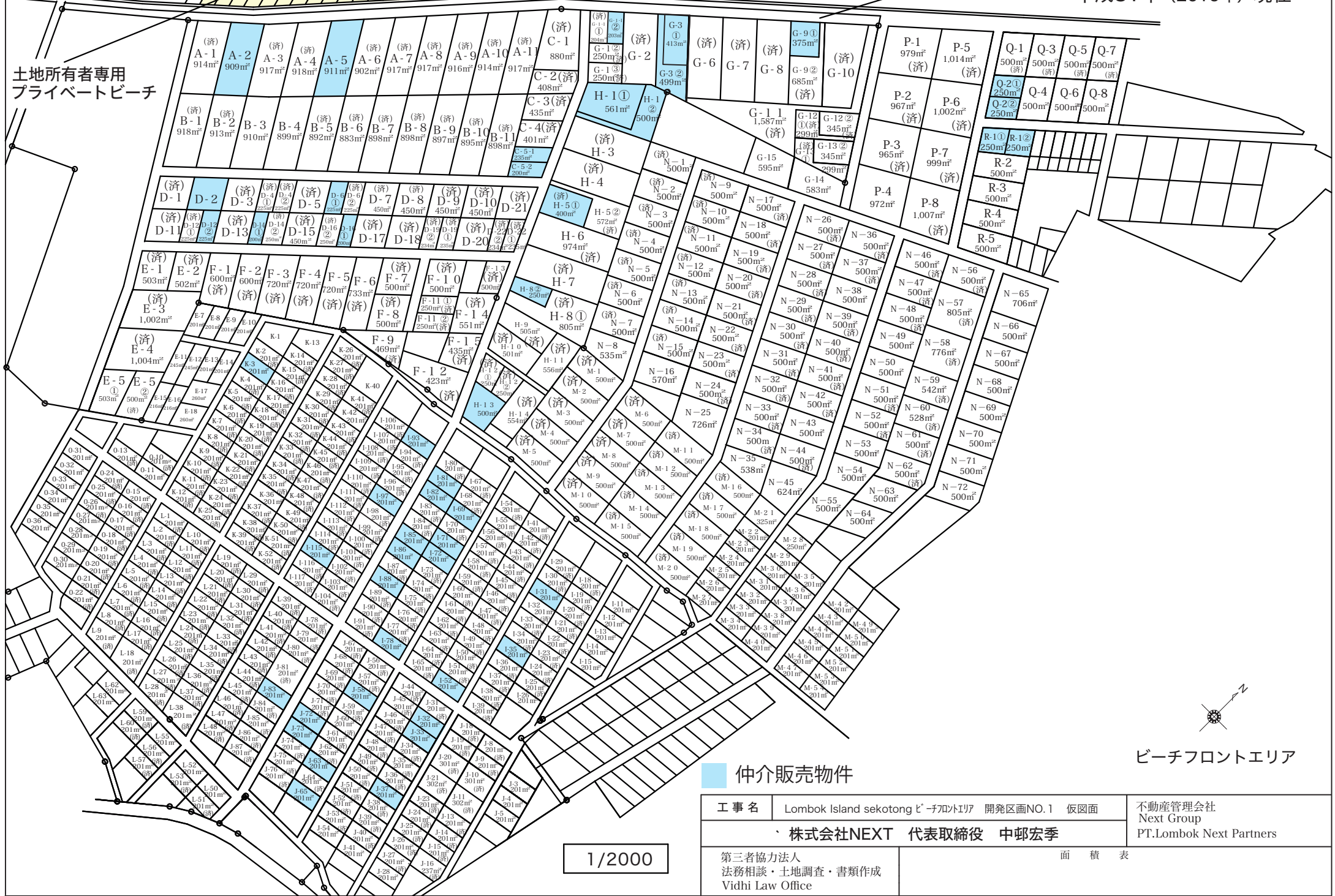
ビーチフロントエリア

工事名	Lombok Island sekotong ビーチフロントエリア 開発区画NO.1 仮図面	不動産管理会社 Next Group PT.Lombok Next Partners
	株式会社NEXT 代表取締役 中野宏季	
第三者協力法人 法務相談・土地調査・書類作成 Vidhi Law Office		面積表

1/2000



土地所有者専用
プライベートビーチ



1/2000

仲介販売物件		ビーチフロントエリア
工事名	Lombok Island sekotong ビーチフロントエリア 開発区画NO.1 仮図面	
株式会社NEXT 代表取締役 中野宏季		不動産管理会社 Next Group PT.Lombok Next Partners
第三者協力法人 法務相談・土地調査・書類作成 Vidhi Law Office	面積表	