

ジャカルタのビル開発 視察研修を実施

東京ビルディング協会中小ビル事業委員会・国際委員会では、アジアの主要都市におけるビル開発事業の動向などについて現地における最新の情報収集を行うとともに、ビル開発事業者など意見交換を行うため2012年度から視察研修を行っています。今年度はインドネシア・ジャカルタにおいて鹿島建設が進めている大規模開発プロジェクトを中心に視察を行いました。

1 インドネシアの経済状況

インドネシアは、約14,000の島からなる東西約5,000キロメートルの国であり、人口は約2.5億人です。

インドネシアは日本からの投資が急増しており、今後のマーケットの成長可能性が高いことなどを理由として、企業が海外事業展開をめざす国の上位にランクされています。また、同国は日本の輸入石油の約9割が通過するマラッカ海峡を有し、日本の輸入液化天然ガスの12%（第4位）を供給している国でもあります。インドネシアは2011年に経済開発マスタープランを作成し、2025

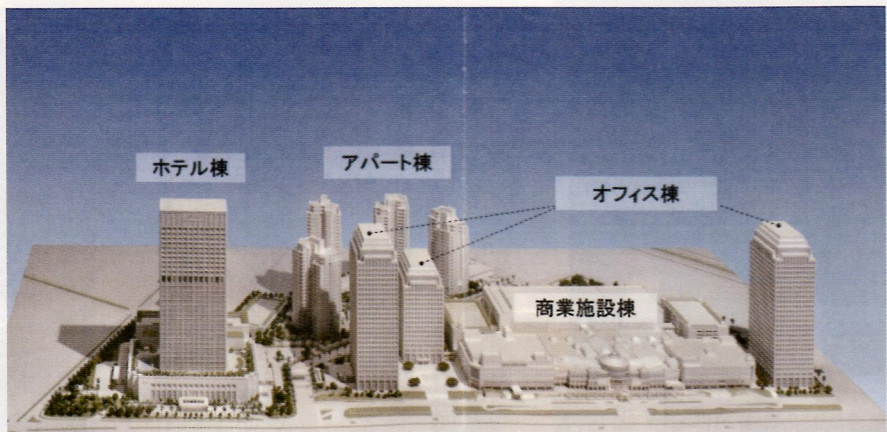
年までに名目GDPを2010年比で約6倍に増加させて世界の10大経済大国となることを目標としており、2010年には一人当たり名目GDPが3,000ドルを突破し、2011年6.5%、2012年6.2%の経済成長を達成しています。

一方、インフラの未発達や貿易収支の赤字などの課題も抱え、また、開発事業者にとっては、不動産法制において慣習法と法令が交錯し、未登記の土地が多いことなども問題となつているところです。

※日本からの直接投資額

2010年7.1億ドル、2011年15.2億ドル、2012年24.6億ドル、2013年47.1億ドル

※一定時間帯において搭乗者が3人を超えない場合に自動車の乗り入れが規制される地域のこと



③プロジェクトの特徴

このプロジェクトの特徴として以下があげられます。

・BOT (Build Operate Transfer) による民間の開発援助があること
BPGBKから鹿島建設に対して40年間(2036年まで)のBOTがあり、GWLORABUNG

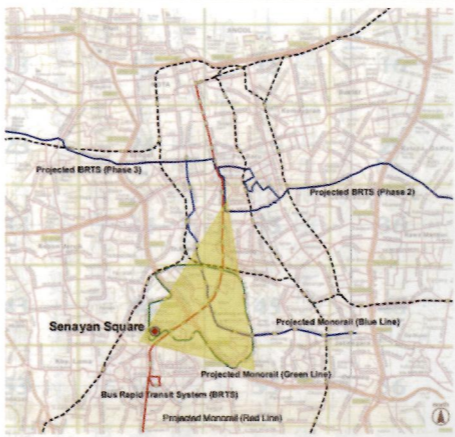
スナヤン・スクエア 2 SENAYAN SQUARE プロジェクト

(1)プロジェクトの概要

①立地及び特色
ジャカルタは1600年代からオランダ東インド会社により市街の建設が進められました。当初は港のあるKOTA地区を中心に開発されましたが、現在の中心街は港から南方に位置する「黄金三角地帯」にあります。

SENAYAN SQUAREは黄金三角地帯と呼ばれるCBD(中心業務地区)の南側のスナヤン地区に位置しており、面積は約20haとなっています。

このプロジェクトは、地域内にオフィスビル、高級コンドミニアム、ショッピングセンター、複合レジャー



施設、ホテルなどを配置する大規模なプロジェクトであり、将来は地下鉄(2019年竣工予定)など公共インフラの拡充が見込まれ、さらに発展する可能性を秘めています。

②立地の優位性

このプロジェクトには以下のメリットがあります。

- ・スナヤン・スポーツ施設に隣接し、緑豊かな環境に囲まれているとともに高級住宅地に隣接していること
- ・CBD(中心業務地区)及び高速道路へのアクセスが容易であること
- ・自動車規制エリアを外れており、移動が有利であること



KARNNO 地区において約20haの土地でショッピングセンター、オフィス、アパート、ホテルを開発・運営するHGBIに対する土地が保証されることになっています。一方、鹿島建設は、BPGBKに対して土地代金等の支払い、WISMA ATLITホテルの建設、STS社の株式の無償供与などを行うことになっています。

・都市の再開発であること

スポーツ施設跡地に商業施設を建設しています。

・複合開発プロジェクトであること

プロジェクトは大きくビジネスゾーンとリビングゾーンに区別され、ビジネスゾーンにはショッピングセンター及びオフィスビルが整備され、リビングゾーンにはアパート及びホテルが整備されています。

(2) SENAYAN SQUARE の施設概要

SENAYAN SQUAREは大きくオフィス棟、商業施設棟、アパート棟及びホテル棟により構成され、1996年の商業施設棟PLAZA SENAYAN ショッピングセンター及びMETROデパートの竣工を皮切りに順次竣工し、2015年春にはFAIRMONTホテル(延床面積約124,000㎡)が開業する予定です。

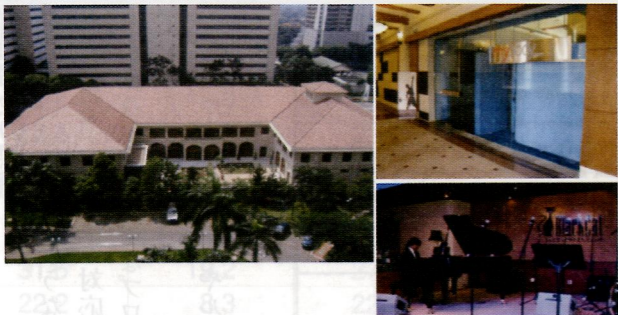
①商業施設棟

a プラザ・スナヤン
ショッピングモール及び百貨店からなる施設であり、オープニングは1996年でした。延床面積はショッピングセンター56,212㎡、メトロ(百貨店)が20,553㎡となっています。

b そごうデパート

オープニングは1999年、延床面積は26,716㎡です。

c プラザ・スナヤン・アルカディア
2005年オープン



②オフィス棟

オフィス棟は以下の3棟で構成され、3棟とも98%以上の成約率となっています。

a SENTORAL SENAYAN I

1997年に竣工し、地上18階、地下1階、延床面積約38,000㎡です。主要テナントはCHEVRON、東京海上、PALYJA、ORACLE、MASTER CARD、HSBCなどとなっています。



b SENTORAL SENAYAN II
2008年に竣工し、地上28階、地下1階、延床面積約60,000㎡です。主要テナントは三菱商事グループ、CHEVRON、ERIA、NZ大使館、JICA、三菱重工業、野村証券などです。



c SENTORAL SENAYAN III
2010年に竣工し、地上28階、延床面積約58,000㎡です。主要テ

ナントはBANK INTERNATI
TIONAL INDONESIA
(BIMABANK)、OGILVY
& MATHER, P & G, VOLVO,
新日鐵住金などです。



③アパート棟
a アパートメント・プラザ・スナヤ
ンA棟B棟
1998年にオープンし、延床面
積約44,905㎡、ユニット数
204戸です。
b アパートメント・プラザ・スナヤ
ンC棟D棟
2012年にオープンし、延床面
積約57,000㎡、ユニット数
217戸です。



④ホテル棟

工期は2011年～2014年で、
2015年春の開業が予定されてい



MAIN ENTRANCE LOBBY



ます。
延床面積は約102,000㎡(駐
車場約23,000㎡)、地上32階地
下1階です。

③運営開始後の課題

運営開始後には以下のような課題
がありました。これらに対応しな
がら、地域に貢献する有用なプロジェ
クトが開発されています。

①経済危機(1997年)やルピア
暴落

②暴動(1998年)、テロルバリ
(2002年、2005年)、マリ
オット・ホテル(2003年)、オー
ストラリア大使館(2004年)、
リッツカールトン、マリオットホテ
ル同時テロ(2009年)などの
発生
③商業施設の供給増加と需要不足
④経験のあるスタッフの不足
④ローカル・パートナーとの関係維
持
⑤訴訟対応

2014年10月アジア視察団名簿

氏名	会社名	部署名
猪股 徳臣 (団長)	東山興業(株)	代表取締役社長
木村 平右衛門(副団長)	木村實業(株)	代表取締役社長
井上 政美	鹿島建設(株)	東京支店営業部次長
笠原 健太郎	(株)千代田ホテル	代表取締役社長
樫本 真弓	三菱地所(株)	アジア事業部主事
勝田 忠緒	中央土地(株)	代表取締役社長
勝田 一成	中央土地(株)	常務取締役
岸本 将裕	泉吉(株)	取締役
小浦 公子	小浦ビル(株)	取締役
清宮 仁	(株)昌平不動産総合研究所	取締役
伊達 美和子	森トラスト(株)	専務取締役
増沢 唯	森ビル	設計統括部 設計推進部
松本 龍輔	(株)懇和会館	取締役社長
岡沢 裕	(一社)東京ビルディング協会	参事役