



NANMEI KENBUNROKU

南溟見聞録

Vol.
005

伍号

日本とインドネシアを、資源・物流・建設でつなぐ。

隔週配信 / PDF 版

Greetings

皆様へ

こんにちは。PT. Japan Bridge Asia 代表の播磨谷洋一です。本 PDF ファイルは、これまでにお名刺を交換させていただいた方、また業務でご縁のあった皆様へ、私の判断でお送りしております。

日本とインドネシアの間で、資源・物流・建設を軸に事業の橋渡しをしております。「南溟」とは、莊子が描いた大鵬が目指す南の大海のこと。日本から南洋の島々を望み、現地の生きた情報と、その奥にある大きな流れをお届けできればと、この見聞録を始めました。

今号は不動産です。「インドネシアの不動産は買い時ですか」というご質問を、この一年で何度いただいたかわかりません。結論から申し上げますと、**買い時かどうかより先に、確認すべきことがあります**。外国人が何を買えて、何を買えないのか。その線引きです。

そのうえで、ジャカルタとバリの数字を並べます。同じ「**買い手市場**」でも、**二つの街で起きていることはまったく別のことでした**。

播磨谷 洋一

YOICHI HARIMAYA

CONTENTS

目次

-
- 01 凍ったジャカルタ、選別が始まったバリ
 - 02 外国人は、何を持てるのか
 - 03 居住者と非居住者は、別の話
 - 04 法人という選択肢 —— PT PMA
-

本号のテーマ

買えるものと、買えないもの。
その線引きから始める。

其
の
一

CHAPTER 01

凍ったジャカルタ、
選別が始まったバリ

「いま底値です」という説明を、私は使いません。正確には、名目では下がっていないからです。

インドネシア中央銀行（BI）の住宅価格指数（IHPR）は、2026年第2四半期に110.89、前年比+0.69%でした。第1四半期の+0.62%からわずかに加速しています。名目では、上がっている。

ただし同時期のインフレ率は3%前後で推移しています。つまり**実質では、年2〜3%のペースで価格が下がり続けている**ことになります。

もうひとつ、より雄弁な数字があります。住宅の販売戸数です。2026年第1四半期は前年比▲25.67%と急落し、第2四半期に▲2.36%まで戻しました。**取引の底は、2026年第1四半期でした。**

110.89 +0.69%	▲25.67% → ▲2.36%	81.3%
全国住宅価格指数（26年第2四半期・前年比）	住宅販売の前年比（26年第1→第2四半期）	バリの価格上昇要因に「建材費」を挙げた開発業者

ここからが本題です。ジャカルタとバリでは、起きていることの中身が違います。

ジャカルタは、凍っています。分譲マンション価格はここ数年ほぼ横ばいで、市内平均はおよそ1平米あたり3,600万ルピア。中心業務地区（CBD）で5,344万ルピア、東ジャカルタで2,205万ルピア。いずれも前年比1%台の伸びにとどまります。BIのデータでは、2016年から2024年の8年間で名目上昇率は累計17%程度。インフレに遠く及びません。総戸数は約23万2,000戸で、2026年第2四半期は新規竣工がゼロ。開発業者は新規開発より在庫の消化を優先しています。

バリは、選別が始まっています。バリ州のIHPRは+1.02%と全国平均を上回りますが、上昇要因は需要ではありません。開発業者の81.3%が建材価格、46.9%が労務費を上昇要因に挙げています。**コストが押し上げられているだけです。**一方で供給は膨らみました。2025年の短期賃貸の掲載件数は45,774件、うち85%超が1〜3ベッドルームに集中しています。チャングーだけで4,100件を超える掲載があり、差別化された物件が稼働率70〜80%を保つ一方、平凡な物件は30〜40%に沈んでいます。

名目は横ばい。実質は下落。

そして建築コストだけが上がっている。

其
の
二

CHAPTER 02

外国人は、何を持てるのか

大前提として、外国人はインドネシアの土地を「所有」できません。

所有権（Hak Milik）はインドネシア国籍者と一部の指定法人にのみ認められています。1960年の土地基本法（UUPA 5/1960）以来の原則で、ここは動いていません。外国人が持てるのは、期限のついた権利です。

Hak Pakai（使用权）	外国人個人が取得でき、土地登記所（BPN）に登録される権利。居住用。 30年+20年+30年で最長80年 。個人が使う中心的な選択肢。
区分所有権（SHMSRS）	マンション・コンドミニアムの専有部分に対する権利。外国人取得が認められた建物であることが前提で、敷地権の種別（Hak Pakai、HGB等）により年限が設定される。
Hak Guna Bangunan（建築権・HGB）	法人が土地の上に建物を建築し、所有できる権利。 30年+20年+30年で最長80年 。PT PMA が使う中心的な権利。
Hak Sewa（賃借権）	契約に基づくリースホールド。25～30年が一般的。 登記される物権ではないため、法的な対抗力と保護は最も弱い。

根拠となるのは政令 PP 18/2021 と、その施行規則である ATR/BPN 省令 18/2021 です。加えて、外国人が取得する物件には**地域・種別ごとの最低価格規制**があります。金額は省令で定められ、随時改定されます。地域差も大きいので、購入検討時点での確認が必須です。

取引そのものは、土地証書作成官（PPAT）の面前で売買証書（AJB）を作成し、土地局に登録して初めて対抗できます。公証人ではなくPPATである点は、実務上よく間違えられるところです。

税・費用の目安は、買主に取得税（BPHTB）5%、売主に譲渡所得税（PPH Final）2.5%。仲介手数料やPPAT費用を含めると、往復でおおむね1割前後を見ておく必要があります。

買えるのは、土地ではない。
土地上の「時間」である。

其
の
三

CHAPTER 03

居住者と非居住者は、別の話

同じ「外国人」でも、滞在許可の有無で選択肢がまるで変わります。

ここが、本号でいちばん誤解の多いところ。「外国人でもインドネシアの不動産は買えます」という説明は、間違いではありません。ただしその多くは、**滞在許可を持っている外国人**の話です。

項目	居住者（KITAS / KITAP 保有）	非居住者
Hak Pakai の取得	取得可能。実務上もこれが大前提	法令解釈に幅があり、扱わない業者が多い
納税者番号（NPWP）	保有が前提	未取得だと登記・税務で詰まりやすい
権利の維持	滞在許可の失効が権利に影響しうる	——
賃料収入への課税	最終分離課税（PPh Final）10%	非居住者源泉税（PPh 26）20%。アジアで3番目に高い水準
現実的な選択肢	Hak Pakai／区分所有権／リース	リース、または法人経由

※ 滞在許可は制度上 ITAS / ITAP が正式名称ですが、実務では旧称の KITAS / KITAP が今も広く使われています。

非居住者でも購入可能とする見解はありますし、法令上そう読める余地もあります。しかし実務では、登記と税務の両面で行き詰まりやすく、**滞在許可の保有を前提に販売されるのが一般的**です。

とりわけ効いてくるのが課税です。非居住者が受け取る賃料収入には20%（所得税法第26条）が課されます。これはバングラデシュ（25%）、マレーシア（22.4%）に次いでアジアで3番目に高い水準です。表面利回りの数字だけを見て判断すると、手取りで大きく外します。

なお、インドネシア人の名義を借りる、いわゆるノミニー方式は現在も広く行われています。ただし土地基本法（UUPA 5/1960）第26条第2項は、外国人へ間接的に土地を移転する目的の取引を**無効とし、土地は国に帰属する**と定めています。本誌としてはお勧めしません。

「外国人は買える」は、正しい。
ただし、それは滞在許可を持つ外国人の話である。

其
の
四

CHAPTER 04

法人という選択肢 ― PT PMA

事業として持つなら、答えは PT PMA です。そして、その条件が去年から変わりました。

PT PMA は外国資本100%でも設立できる現地法人です。HGB を取得でき、賃貸事業も営めます。ジャカルタでオフィスや住居を保有する場合も、バリでヴィラを運営する場合も、事業性があるなら個人名義より法人が筋です。

そして2025年10月2日、この分野で大きな緩和がありました。BKPM規則第5号／2025です。

最低払込資本金	25億ルピア（従来100億ルピアから引き下げ・2025年10月2日施行）
---------	--------------------------------------

総投資額	KBLI5桁コード・拠点ごとに100億ルピア超（土地・建物を除く）
------	-----------------------------------

重要な例外	不動産開発・宿泊業などでは、土地・建物を投資額に算入できる
-------	-------------------------------

資本金の拘束	国内銀行口座へ預入れ。原則12か月間は払戻し禁止（資産購入・建設・事業運営に用いる場合を除く）
--------	---

取得できる権利	HGB（30年+20年+30年、最長80年）
---------	------------------------

払込資本金が100億ルピア（約9,000万円台）から25億ルピア（約2,300万円）へ下がった意味は小さくありません。これまで「法人を作るまでもない」と個人名義やノミニーに流れていた層が、正規のルートに乗れるようになったということです。

そして不動産開発・宿泊業では土地建物を投資額に算入できる例外があります。ヴィラ事業のように、投資額の大半が土地と建物になる案件では、この一行が実務上きわめて効きます。

結論

今号の結論は、単純です。ジャカルタは価格が凍っている街、バリは選別が始まった島。どちらも、買い手にとって悪くない局面ではあります。ただし入口を間違えると、価格の議論に入る前に躓きます。具体的に購入をご検討される方は、不動産取引の実績が数多くあり、信頼のおける会社を必ずお選びください。

不動産の話は、結局のところ「何年持てるか」の話です。

外国人が買えるのは、土地そのものではありません。土地の上に置かれた年数です。30年、20年、30年。この足し算をどう設計するかが、インドネシア不動産のほぼすべてだと言っている。

数字は、いまが悪い時期ではないことを示しています。ただし取引の底は2026年第1四半期に打たれ、すでに戻り始めました。**窓は、閉じかけています。**

次号も、南溟の風に乗せてお届けします。



播磨谷 洋一 YOICHI HARIMAYA

PT. JAPAN BRIDGE ASIA 代表

インドネシアに拠点を置き、現地に腰を据えて資源・物流・建設を軸とした事業を手がける。M&A アドバイザリー、日本企業の市場参入支援も。インドネシアに深く根を張り、現地の生きた人脈と現場感覚をもって、日本とインドネシアを確かにつなぐ。

PT. JAPAN BRIDGE ASIA

日本とインドネシアを、資源・物流・建設でつなぐ。



WEB japanbridge.asia

MAIL info@japanbridge.asia

HEAD Wisma Keiai Lt.2, Jl. Jend. Sudirman No.Kav. 3,
Jakarta Pusat, DKI Jakarta 10250, Indonesia