



インドネシア: 建物の建設に関する要件の改定

執筆者: 吉本 祐介, Siti Kemala Nuraida, Andhika Indrapraja

インドネシアのビジネス環境を改善するため、インドネシア政府は、建物の建築に関する 2002 年法令第 28 号の実施規則である 2021 年政令第 16 号(以下「政令 16 号」といいます。)を制定しました。同規則は、建物の建設に関する多くの旧規則を統合、簡素化、及び修正するものです。

政令 16 号は、「建物」を、それぞれの特徴と技術的な基準に基づき、一般建物、遺産建物、特定目的建物、グリーン建物及び政府建物に区分しています。本ニューズレターでは、一般建物に焦点を絞って説明します。

政令 16 号では、新「建築許可」(Persetujuan Bangunan Gedung、以下「PBG」といいます。)の導入、建物の所有権の明確化などが行われています。

1. 新建築許可制度

一般建物の建築許可プロセスのフローチャートは以下のとおりとなります。



a. 開発者は、建物のある地方政府から都市計画情報(Keterangan Rencana Kota - KRK)を入手します。

本ニューズレターは法的助言を目的とするものではなく、個別の案件については当該案件の個別の状況に応じ、日本法または現地法弁護士の適切な助言を求めて頂く必要があります。また、本稿に記載の見解は執筆者の個人的見解であり、当事務所または当事務所のクライアントの見解ではありません。

- b. 政令 16 号とオムニバス法は、旧建築許可 (Izin Mendirikan Bangunan、以下「IMB」といいます。) に代わる新しい建築許可として、PBG を導入しています。政令 16 号の施行前に発行された既存の IMB も、その期限まで有効です。

名称は変わりましたが、IMB と PBG は同一の目的を果たしており、建物の工事、改造、増築、改築又は維持の開始前に取得する必要があります。PBG を取得するための要件は、IMB に比較的似ていますが、より簡潔で整合性のとれた手順となっています。

PBG との関連で注目すべき点の一つは、いわゆる「集合 PBG」の導入です。これは、同じ都市技術計画を有する 1 エリア内の建物群に対して一括して出される建築許可です。この集合 PBG により、住宅開発業者が事業を行う際の許可取得に関する事務が削減されることが見込まれます。

- c. 建物が開発者によって利用される前に、機能価値証明書 (Sertifikat Laik Fungsi、以下「SLF」といいます。) と建物所有権証明書 (Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung、以下「SBKBG」といいます。) を取得する必要があります。SLF と SBKBG のない既存の建物は、SLF と SBKBG を取得する必要があることにご留意下さい。

2. 建物所有権の明確化

政令 16 号では、建物の所有権の証拠として SBKBG を導入し、建物の所有権をより明確にしたほか、譲渡、売買、相続、入札のいずれかの方法で建物を売却・購入するための具体的な手続きを定めています。建物の売買は、公証人の面前で作成された公正証書により行う必要があります。

第三者の土地上に建物を建築するときは、事前に土地の所有者の承諾を得なければなりません。その後、建物の所有者は、土地の所有者と土地の利用について新たな契約を締結することができます。同一の者が土地と建物を所有する場合、建物のみを取得した買受人は、売買の前後に、売主と土地の利用に関する契約を締結する必要があります。

3. 担保権設定

インドネシアの抵当権に関する法令に従い、政令 16 号は、同一の者が土地と建物を所有している場合に、土地と一緒に建物に抵当権を設定することを認めています。

もし土地と建物の所有者が異なる場合、又は土地の所有者が建物だけに担保権を設定する場合、政令 16 号は、建物について譲渡担保を設定することを認めました (抵当権の対象となっている建物には譲渡担保を設定することはできません。)。この点は、インドネシアの不動産市場をより魅力的にすると期待されています。

4. 保険制度

従前の制度では、公共用の建物の所有者が、建物の利用期間中、建物の瑕疵をカバーする保険に加入することが義務づけられていましたが、政令 16 号では、保険に加入しないことも認められました。



よしもと ゆうすけ
吉本 祐介

西村あさひ法律事務所 パートナー弁護士
y.yoshimoto@nishimura.com

2002 年弁護士登録。三井物産株式会社法務部および米国三井物産株式会社ニューヨーク本店出向後、2012 年ジャカルタの Ali Budiardjo, Nugroho, Reksodiputro 法律事務所出向。海外各国におけるコンプライアンス問題や日本企業のアジア進出等を幅広く手掛ける。



Siti Kemala Nuraida

Attorney-at-Law (Admitted in Indonesia), Jakarta Office*¹ Walalangi & Partners
Snuraida@wplaws.com

Mrs. Siti Kemala Nuraida is an experienced and very talented Indonesian lawyer, with more than seven years of experience, whose expertise are in banking and finance, multi-finance fintech and construction. At her term at W&P, the clients highly praise her for her insightful legal analysis and practical solutions. She is recognized by HukumOnline as one of inspiring NexGen Lawyers 2020.



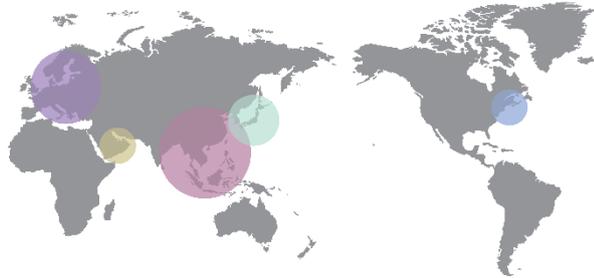
Andhika Indrapraja

Attorney-at-Law (Admitted in Indonesia), Jakarta Office*¹ Walalangi & Partners
Aindrapraja@wplaws.com

Mr. Andhika Indrapraja is a bright young lawyer, with more than 6 years of experience, assisting clients on various M&As Transactions, Real Estate Transactions and General Corporate Matters, particularly focusing on real property, construction and personal data.

*¹ Associate office

西村あさひ法律事務所では現在、
国内外に 18 の拠点を設けています。



東京

東京都千代田区大手町1-1-2 大手門タワー 〒100-8124
Tel 03-6250-6200 Tel 03-6250-7210 (弁護士法人西村あさひ法律事務所 主事務所)

名古屋

Tel 052-533-2590
社員 藤井宏樹

大阪

Tel 06-6366-3013
社員 白杵弘宗
井垣太介
廣田雄一郎
伴真範

福岡

Tel 092-717-7300
社員 尾崎恒康
高木謙吾
舞田靖子

バンコク

Tel +66-2-126-9100
E-mail info_bangkok@nishimura.com
共同代表 Chavalit Uttasart
小原英志
Jirapong Sriwat

ジャカルタ*1

Walalangi & Partners
Tel +62-21-5080-8600
E-mail info@wplaws.com
執行パートナー Luky Walalangi
Rosetini & Partners Law Firm
Tel +62-21-2933-3617
E-mail info_jakarta@nishimura.com
パートナー 町田憲昭

ヤンゴン

Tel +95-1-8382632
E-mail info_yangon@nishimura.com
代表 湯川雄介
副代表 今泉勇

北京

Tel +86-10-8588-8600
E-mail info_beijing@nishimura.com
首席代表 中島あずさ
代表 志賀正帥

上海

Tel +86-21-6171-3748
E-mail info_shanghai@nishimura.com
首席代表 野村高志
代表 東城聡
木下清太

シンガポール

Tel +65-6922-7670
E-mail info_singapore@nishimura.com
共同代表 山中政人
宇野伸太郎
パートナー 佐藤正孝
煎田勇二
Ikang Dharyanto

ご案内:シンガポール法律事務所であるBayfront Law LLCとのNishimura & Asahi-Bayfront Law Allianceにより、シンガポール法を含んだリーガルサービスを提供しております。

Okada Law Firm(香港)*2

Tel +852-2336-8586
E-mail s.okada@nishimura.com
代表 岡田早織

ニューヨーク

Nishimura & Asahi NY LLP
Tel +1-212-830-1600
E-mail info_ny@nishimura.com
執行パートナー 山口勝之
副執行パートナー 清水恵
パートナー 辰巳郁
浦野祐介

ドバイ

Tel +971-4-386-3456
E-mail info_dubai@nishimura.com
カウンセラー 森下真生

フランクフルト

Nishimura & Asahi Europe
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Tel +49-(0)69-870-077-620

デュッセルドルフ

Nishimura & Asahi Europe
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Tel +49-(0)211-5403-9512

E-mail info_europe@eml.nishimura.com
共同代表 石川智也
Dominik Kruse

ハノイ

Tel +84-24-3946-0870
E-mail info_hanoi@nishimura.com
ベトナム事務所統括 小口光
代表 平松哲

ホーチミン

Tel +84-28-3821-4432
E-mail info_hcmc@nishimura.com
ベトナム事務所統括 小口光
代表 大矢和秀
Vu Le Bang
Ha Hoang Loc

台北

西村朝日台湾法律事務所
Tel +886-2-8729-7900
E-mail info_taipei@nishimura.com
共同代表 孫櫻倩
張勝傑

*1 提携事務所 *2 関連事務所

当事務所のアジアプラクティスは、日本とベトナム、インドネシア、シンガポール、フィリピン、タイ、マレーシア、ラオス、カンボジア、ミャンマー、インド、中国、台湾、香港、韓国等を含むアジア諸国との間の、国際取引を幅広く取り扱っております。例えば、一般企業法務、企業買収、エネルギー・天然資源関連、大型インフラ、プロジェクト・ファイナンス、知的財産権、紛争処理、進出および撤退等の取引について、同地域において執務経験のある弁護士が中心となり、同地域のビジネスおよび法律実務を熟知した、実践的なリーガルサービスの提供を行っております。本ニュースレターは、クライアントの皆様のニーズに即応すべく、同地域に関する最新の情報を発信することを目的として発行しているものです。