

---

## 中国の一带一路とインドネシアの首都圏開発

China's Presence in Indonesia's Metropolitan Region  
in the Age of the Belt and Road Initiative

---

新井 健一郎 (亜細亜大学都市創造学部 准教授)

Kenichiro ARAI (Associate Professor of Urban Innovation, Asia University)

---

### 〔要旨 / Abstract〕

本稿は、一带一路戦略公表後の中国のプレゼンスが、インドネシア首都圏の都市開発においてどの程度高まったのかを検討する。論文では、首都圏における中国資本の主要不動産開発事業を一覧化し、進出状況を概観した。特に2016年前後からアパートメント事業への参入が活発化したものの、参入はまだ初期段階であり、不動産市場におけるその影響は限定的であることが分かった。直接投資に加え、中国政府は現地華人にも一带一路への協力を呼びかけており、その影響も重要である。インドネシア首都圏東部では、華人大手不動産ディベロッパーと中国資本共同の大型都市開発事業が企画され、誇大な広告宣伝がなされたが、こちらもまだ開発の初期段階である。ただし、膨大な広告宣伝はイメージの次元で、中国のプレゼンスを高めており、他方で中国の脅威を煽る政治宣伝も活発化している。従って、一带一路戦略の具体的な影響の分析は、広告宣伝とイメージ形成の次元も考察に含める必要がある。

**キーワード**：インドネシア、ジャボデタベック、都市開発、一带一路、中国

---

This paper examines the rise of China's presence in the urban development of the Indonesian metropolitan region (Jabodetabek), especially in relation to the Belt and Road initiative. After listing major development projects by mainland Chinese developers, the study finds that the majority of Chinese developers are still in the early phase of entry, hence yet to have a significant impact on the overall property market in Jabodetabek. However, the Belt and Road Initiative also intends to mobilize the capital and skill of ethnic Chinese overseas, and its economic and political impacts are felt in Jabodetabek. The paper takes the example of Meikarta, a large new city project in the eastern suburb of Jakarta. The developer, a prominent ethnic Chinese business group, launched an advertisement campaign of unprecedented scale, trying to impress upon the public that the project has extraordinarily strong financial and technological backing by large mainland Chinese capitals. Such advertisement inflates the public image of China's presence. Similarly, electoral campaigns of national and local scale also make use of China's exaggerated presence, because China's threat sells as a political commodity. Assessing China's presence requires analysis not only of actual investment and its progress, but also the realm of marketing strategies and advertisements of various corporate and political agencies.

**keywords** : Indonesia, Jabodetabek, urban development, Belt and Road Initiative, China

## はじめに

2000年代以降の20年間は、中国のGDPが日本を抜いて世界2位となり、また東南アジアの多くの国において中国が輸出入の主要相手国となった時代であった。特に2010年前後からは、一方で中国による南シナ海での軍事行動および資源開発を伴った領有権の既成事実化がベトナム、フィリピン、マレーシア、インドネシア等との緊張関係を激化させ、他方で2013年に習近平主席が「一帯一路戦略（後に一帯一路イニシアチブと改名）」を掲げて以降の経済・外交攻勢により、中国のプレゼンスが急激に高まっている。

ただし、一帯一路イニシアチブそのものは複数の政策を束ねたものである。2018年までの一帯一路構想の発端と経過の包括的整理を試みた伊藤亜聖（2018）は、「「一帯一路」プロジェクトの地理的範囲は明確でなく、また政策の範囲を特定することも難しい」「範囲（政策が含まれる地理的範囲：引用者注）も、政策も不明瞭なため、「一帯一路」の具体的政策がもたらしつつある因果関係を特定することは困難である」と指摘し、「このため「一帯一路」を論じる際には、「長期的趨勢としての中国と新興国の関係深化」という底流から構想を把握する視点と、「「一帯一路」プロジェクト始動、例えば2013年以降の具体的プロジェクト」から把握する視点があり得ることを踏まえ、複眼的に評価することが求められる」述べている [伊藤2018：18～19, 50]。

中国の経済的・政治的勢力伸長が東南アジアに与える影響に関しては、[白石・ハウ2012] [Suryadinata 2017] [園田・デヴィッド（編）2018] [Diokno, Hsiao, Yang (eds.) 2019] などが詳しい。Suryadinata (2017) は、東南アジア全体を俯瞰しながら、1990年代末以降の中国の政治・経済的台頭が東南アジア華人の位置付けにどのような変化を与えているのかを懸念しつつ整理している。経済面では、一帯一路直前までの大メコン圏と中国の関係について [末廣・大泉・助川・布田・宮島2011] が、また、[アジア経済研究所・上海社会科学院（編）2017] [末広・田島・丸川（編）2018] [平川・真家・町田・石川（編）2019] は、一帯一路前後の中国経済の台頭が周辺諸国に与えた影響を、東南アジアを含めて多角的に精査している。このように一帯一路時代の中国－周辺国関係は政治・経済など多面か

ら研究されているが、都市開発との関係では、まだ多くのことが空白となっている。

筆者の関心は東南アジア研究と都市研究が交差したところにあり、これまでもインドネシア首都圏の開発史を中心に、東南アジア大都市の開発の政治経済学的な研究を行ってきた。本稿では、①一帯一路戦略が、東南アジアの大都市形成にどのような影響を与えているかを、特にジャカルタに即して検討する。②ただし上述の伊藤の指摘にもあるように、一帯一路は実体としては様々な既存の政策の寄せ集めの性格をもちその範囲は非常にあいまいである。そこで、対象を狭く限定せず、特に2010年代の中国の経済的・政治的伸長がインドネシア首都圏に与える影響まで分析範囲を広げる<sup>1</sup>。

以下、I章では、東南アジア諸国の主要大都市の形成において、中国というファクターがどのような意味をもっていたかを、植民地期後期から現代までの歴史から確認する。II章では、一帯一路戦略発表以降の中国－インドネシアの二国間協力・そこで実現した事業・中国政府の働きかけを概観する。III章では、インドネシア首都圏に焦点を絞り、中国ディベロッパー・建設企業の進出動向を整理する。IV章では、特に首都圏東側の開発ブームに焦点を絞り、一帯一路の機運を捉えようとした最大規模の都市開発プロジェクトであるメイカルタの事例を取り上げる。V章では、中国のプレゼンスが国内政治において、政治的競争の資源として利用される例を取り上げ、最後に全体の結論をまとめる。なお、本稿で言うインドネシア首都圏とは、ジャカルタ（Jakarta）首都特別州と、それを取り巻くボゴール（Bogor）県（南側）、タンゲラン（Tangerang）県（西側）、ブカシ（Bekasi）県（東側）の3県と、デポック（Depok）市等その近傍のいくつかの市を束ねた都市圏を指す。インドネシアでは一般に下線部の文字をつなげてジャボデタベック（Jabodetabek）と呼ぶことが多い。ジャカルタを除く周辺市県をボデタベック（Bodetabek）と呼ぶ。本稿でもそれに準拠するが、必要に応じてブカシ県の東隣のカラワン県にも言及する。

## I 東南アジア大都市の都市形成と中国

### 1. なぜ都市開発を問題とするのか

現在の東南アジア諸国の主要大都市は、独立を保つ

たシャムの王都として発展したバンコクを例外として、19世紀後半から20世紀前期の時代、西欧諸国による植民地支配の政治的・経済的拠点として急発展したことが、その源流となっている。20世紀の初頭において、これらの都市には共通して少数の西欧人の居住地区と政治・経済的支配拠点があり、この部分は時空間圧縮により宗主国との交通が頻繁になるにつれ、同時代の西欧都市と類似していく傾向があった[Rimmer & Dick 2009]。他方、ほとんどの場合、都市の商業中心は華人が集中するチャイナタウンであり、華人が市街地の住民の多数派をなしていた。中でも一番極端な例はクアラルンプルで、都市住民の7割は華人であった[生田2001:87]。他方、宗主国によって「原住民」として、人種的・民族的に華人や西欧人と区別された諸民族の多くは、西欧人地区と華人を中心とした市街地の隙間や周辺部にできたスラムや半農村的集落に住み、これら集落は後に流入した人口の受け皿となって次第に市街地化していったケースが多い。その他、王都と重複した場合には、宗主国によって保護された「原住民」系王族・貴族の居住地区が存在した。

20世紀になると華人系住民の間では、中華ナショナリズムが「原住民」のナショナリズムとほぼ同時か、それに先行して高揚し、両者が刺激・反発しあう形で民族意識が作られてきた<sup>2</sup>。別のネーションへの帰属意識を持ち強い経済力・活発な政治活動を展開する華僑華人が都市で大きな役割を占めていることは、ナショナリズムと相即して問題視されていった。タイでは華僑華人問題がいち早く顕在化した<sup>3</sup>が、他の地域で問題が先鋭化するのには、西欧諸国から独立し、国民国家としての国づくりがはじまる第二次世界大戦後である。

## 2. 冷戦と反中国・反華僑・華人

第二次世界大戦後のASEAN古参メンバーとなる国々の都市開発は、中国本土からの移民の波が最小となり、経済的なつながりも非常に限定された状態であった。

中華人民共和国が社会主義革命と民族解放を結びつけた革命輸出を掲げる中で、非共産圏の国々は中国との関係を最小化させた。国内では、新しい国民国家への忠誠心が疑われた華人コミュニティに厳しい圧力がかけられた[松本1991]。特に国民統合の中心として

の首都建設にあたって、華人コミュニティのもつ経済力と比較的高い教育水準、中国への強烈的な愛国心等は強い警戒の対象となった。この時期顕著だったのは、華人の事業家への圧迫や同化政策、華人に対抗する民族資本の育成に伴う都市空間の作り直しである[スキナー1981][相沢2010;北村2014][岩崎1991]。

他方、中国は米中接近・文化大革命収束を経て、革命輸出政策を基本的に放棄し、市場経済の導入路線へと転換した。また、20世紀初頭以降東南アジア諸国の大きな懸念事項となっていた華僑華人問題の最終解決として、1980年の国籍法で二重国籍を明確に否定した[戴1991:240-274][Suryadinata 2017:27]。

つまり、20世紀後半、ことに1980年代以降のASEANメンバー諸国の首都形成は、社会主義化した中国との関係が最小化し、移民の新規流入も停止し、政治的にも脅威をほとんど感じずにすむ環境で行われたのである。1990年代以降から21世紀初頭には、中国の経済成長と市場としての魅力に注目が集まった時代であった。

2000年代から2010年代の中国の急速な成長は、上記の状況を大きく変えるものであった。1990年代から2000年代の中国の経済成長は急激で、中国より先に外資導入政策を進めていたASEANメンバー諸国を圧倒して「世界の工場」となり、2010年にはGDPで日本も抜いて世界第二位となった。政治・軍事面でも大国としての自己主張を強め、南シナ海の係争地でも攻撃的な姿勢が目立ってきた。ベトナムやフィリピンなどにとって、中国は領海を侵食する深刻な脅威となった。

「中華民族の偉大なる復興」を掲げた習近平の時代となると、「広い太平洋は米中二国を受け入れる十分な空間がある」というアメリカへの「新型大国関係」の呼びかけ(2015年)に典型的なように、太平洋をアメリカと二分し、東太平洋を中国の勢力圏しようとする姿勢が明確となった。また、法的には二重国籍を否定しながらも、華僑と華人を一括りに「海外僑胞」とよび、「中華民族の偉大なる復興」への協力を呼びかける姿勢も顕著になっていった。他方で、一帯一路イニシアチブにみられるように、二国間協力と新しい国際組織・会合・フォーラムを組み合わせることで、周辺国の支持をとりつけながら中国をハブとした新しい国際秩序を構築する、様々な働きかけも活発となった。これらすべては、東南アジア諸国が首都建設を行なった20世

紀後半とはまったく異なる条件であり、東南アジア諸国の首都をはじめとした大都市を形作る人・モノ・貨幣の流れやイメージとしての都市像にも、大きな影響を与えうる。以下では、インドネシア首都圏を例に、そうした影響を検討する。

## II 東南アジアと一帯一路

### 1. 「一路」の中のインドネシア

#### 1) 習近平の訪問

一帯一路の発端は、2013年9月に習近平国家主席がカザフスタンのナザルバエフ大学で「シルクロード経済ベルト」、翌10月にインドネシアの国会演説で「21世紀海上シルクロード」を提唱したことが端緒とされる〔伊藤2018:18〕。海路で中国沿海部から東南アジアを経てインド洋-紅海・地中海へと至る海上シルクロードの構想発表は、他でもないインドネシア訪問時の国会演説で提唱されたものであり、インドネシアを含む東南アジア諸国が、当初から一帯一路戦略の働きかけ相手として重要な位置を占めていたことを示している。

では、インドネシア側の反応はどうであったか。これに先立ち、2010年10月の第17回 ASEAN 首脳会議で「ASEAN コネクティビティ・マスタープラン」が、2011年にはその一環となる「インドネシア経済回廊」が公表され、インドネシア全域を6つの経済回廊にわけてインフラ整備によって大幅に連結性を向上することが2025年までの重点的目標として掲げられていた。これらは、ASEANとインドネシアが独自のイニシアチブで作成した、いわばASEAN版の一帯一路構想である。2014年から始まったジョコ・ウィドド(Joko Widodo; 以下ジョコウイ)政権は「海洋国家」「世界の海洋軸」を国家目標に掲げた。中国の一帯一路イニシアチブに対しても、この目標に資する部分を中心に協力を進めるという方針をとり、北スマトラ、北カリマンタン、北スラウェシの経済回廊を優先地域に挙げている<sup>3</sup>。いずれもジャワ島外であり、本論が対象とする首都圏の開発はそこに含まれていない。つまり、一帯一路を狭義に捉え、それに対するインドネシア政府の基本政策という視点だけで考える限り、インドネシア首都圏の開発との関連は薄い。しかし「はじめに」でも述べたように、一帯一路は複数の政策や中国の民間資本の海外進出までをゆるやかに包摂する大風呂敷

という性質ももつ上、インドネシア政府の方針も、実際の執行過程では様々な利害関係によって基本方針から逸脱した部分を含んでいる<sup>4</sup>。

#### 2) AIIBによる融資

一帯一路発表後の2015年12月に設立されたアジア・インフラ投資銀行(Asian Infrastructure Investment Bank: AIIB)は、一帯一路の実現に必要なインフラ整備に、中国主導の国際機関として投資・資金提供する経路を用意するものである。AIIBの融資案件は〔真家2019:92〕が一覧化しているが、インドネシアをはじめとした東南アジア諸国の位置付けを知る一助として、2019年7月現在でのAIIBの東南アジアへの融資実績を、そのホームページから確認した(表1)。

さしあたりプロジェクト数だけを見ると、東南アジアの比重が特に高いわけではない。しかし、東南アジア向け融資プロジェクトの中では、インドネシア向けプロジェクトが一番多い。これは、インドネシアがAIIBをタイムリーに活用し、その恩恵を十分に受けていることを意味する。表にある通り、インドネシア向け融資の多くは世銀との共同融資なので、融資の審査基準や融資資金の運用方法は基本的に世銀と同じ基準に従っていると思われる。カンボジアやラオス、ミャンマー等は、二国間ベースの経済協力で中国の国有銀行等から受けてきた融資規模はずっと大きいだらうが、世銀基準でのプロジェクトという形の融資を好み、かつタイムリーに申請できたのがインドネシアだったということであろう。

融資を受けた事業は、農村の水利・治水事業、都市部のスラム改善事業など、都市・農村にまたがっており、また貧困削減などに重点を置いており、AIIBとしての個性は(いまのところ)感じられない。世銀との共同融資を通じて国際機関としての実績を堅実に増やし、国際協力分野で信用と影響力を徐々に高めている段階に見える。

#### 3) 高速鉄道

一帯一路に関係し、インドネシアでの目玉事業として内外の大きな注目を集めたのが、ジャカルターバンドン高速鉄道である。2015年に、中国と日本の官民を挙げた熾烈な売り込み競争に競り勝つ形で、中国が受

表1 AIIBの融資プロジェクト(2019年8月現在)

Approved Project							
Country	Project Name	Borrower	Implementing agency	Place	Date of Board Approval	Project No	注
Indonesia	Mandalika Urban and Tourism Infrastructure Project	Indonesia Tourism Development Corporation (ITDC)		Lombok	December 7, 2018	Project No. 000069	248.39 USDの単独融資
	Strategic Irrigation Modernization and Urgent Rehabilitation Project	Republic of Indonesia	Ministry of Public Work	インドネシア各地	June 24, 2018	Project No: 000060	世銀と250million USD づつの共同融資 To improve irrigation services and strengthen accountability of irrigation schemes management in selected areas
	Dam Operational Improvement and Safety Project Phase II	Republic of Indonesia	Ministry of Public Works, Directorate General of Water Resources		March 22, 2017	Project No: 000010	世銀と125 million USDづつの共同融資
	Regional Infrastructure Development Fund Project		PT. Sarana Multi Infrastrukture		March 22, 2017	Project No: 000012	世銀が103, AIIB が100の共同融資
	Indonesia: National Slum Upgrading Project (NSUP)	Gov(government of Indonesia)	Ministry of Public Works and Housing (MPWH)	154 cities in the central and eastern parts of Indonesia.	June 24, 2016	Report No:0004	世銀と216.50 づつの共同融資 Government (Gov)'s program of urban slum infrastructure investments for 154 cities in the central and eastern parts of Indonesia.
<b>インドネシア以外の東南アジア</b>							
Cambodia	Fiber Optic Communication Network	(Cambodia) Fiber Optic Communication Network Co., Ltd ("CFOCN")	HyalRoute Communication Group Limited		July 2019		The objective of the Project is to support the development of both fiber backbone network and metro network in Cambodia.
Philippine	Metro Manila Flood Management Project	Republic of the Philippines	Department of Public Works and Highways, Metro Manila Development Authority, (support by National Housing Authority and Social Housing Finance Corporation)		September 27, 2017	Project No: 000023	世銀と207.60づつの共同融資 To improve flood management in selected areas of Metro Manila.
Myanmar	Myingyan 225 MW Combined Cycle Gas Turbine (CCGT) Power Plant Project, Myanmar			Taungtha, a township of Myingyan District in Mandalay Division.	27 September 2016	Project No. 000007	International Finance Corporation ("IFC")およびADBとの共同融資 20million USD
	理事会で承認済みのプロジェクト	44					
	うちASEAN諸国	8					
	うちIndonesia	5					
<b>Proposed Project</b>							
Indonesia	Indonesia PLN East Java & Bali Power Distribution Strengthening Project	PLN (インドネシア政府が保証)	PLN (PT. Perusahaan Listrik Negara)	East Java and Bali			500million USDで単独融資 a) construction of 17,000 km of medium-voltage distribution lines b) installation of 1,500 MVA of medium-voltage distribution transformers
	提案中のプロジェクト	24					
	うちASEAN諸国	1					
	うちIndonesia	1					

(出典：AIIBの公式Webより検索・抽出 <https://www.aiib.org/en/projects/approved/index.html>, <https://www.aiib.org/en/projects/proposed/index.html>)(2019年8月10日閲覧)

注した。2016年に合弁企業が正式受注し、3月14日に起工した。日本にとっては、膨大な費用と時間をかけて作成した事業化プランが中国側に流出して成果だけを奪われた不本意な案件であり、中国にとっては高速鉄道事業の海外輸出の記念すべき第1号である。インドネシアは日本と中国とを競合させることで、事業に対しインドネシア政府が出資も債務保証もしないという非常に有利な条件を勝ち取った。ただし、日本側提案は総事業費64兆ルピア、うち3/4をインドネシア政府に40年間年利0.1%での貸付けだったのに対し、中国側提案は総事業費74兆ルピア、合弁企業に金利2%貸付けである<sup>5</sup>。事業予算を膨張させ、しかもより高利の返済責任は将来の民間事業体に外部化できる点で、受注

の意思決定そのものだけを利権とした政府関係者にとっては魅力的だったと言える。投資総額は58億ドルとされ、中国の主要国有銀行の一つである国家開発銀行(China Development Bank : CDB)が建設資金の融資を行っている。当初3年で完成させ、2018年には開業させると報道されたが、実際には用地買収に手間取り、スケジュールは遅れている。しかし2019年9月の報道によれば、すでに土地取得の99%が完了したとのことである。2021年の供用開始を目指して建設を進めており、9月初めの工事進捗率は33%、年内に53%を達成させる予定である。中国側にとって今後他国に高速鉄道を輸出する上でこの事業の成功は絶対条件である。財務面での長期の持続可能性は別として、竣工と運用

開始は必ず成功させるであろう。高速鉄道は沿線の時間・空間関係に変化を与え、不動産開発の動向にも影響を与えるはずである。

#### 4) 一帯一路フォーラム

伊藤 (2018) が指摘するように、中国政府は、当初雑多な個別プロジェクトや二国間プロジェクトの集合体であった「一帯一路」を、沿線国との政策的すり合わせ・共同開発によってより制度化されたものに整理しようと試みてきた [伊藤2018: 63]。2017年11月24～25日に第1回、2019年4月25～27日に第2回が開かれた一帯一路フォーラムは、こうした政策すり合わせや覚書締結の格好の機会であり、また関係国首脳が多数招待され会談をする重要な国際イベントとなった。第二回では、大統領選をめぐる政治的緊張の渦中にあったジョコウィは欠席したものの、それ以外の ASEAN 諸国首脳は全員参加した。

公式ホームページに書かれた第二回一帯一路フォーラムにおける成果のうち、東南アジア諸国に関連したものを抜粋してみた (表2)。表にある通り、二国間協力では経済回廊に関するものが中心である。ラオス・ミャンマーとの経済回廊は陸路によるが、インドネシ

アとの協定はジョコウィの信任が厚く海洋担当調整大臣のルフット・パンジャイタン (Luhut B. Panjaitan) が担当しており、北部海洋地域を結ぶ経済回廊を重視するインドネシアの姿勢を表している。彼の調整下で、2019年現在のインドネシア政府は、当初の北スマトラ、北カリマンタン、北スラウェシにバリ (クラクラ島) を加えた4州を、一帯一路関連投資の優先的な対象に挙げている<sup>7</sup>。

#### 5) 華人の経済力動員という側面

一帯一路で注目されるもう一つの点は、それが中国国籍でない華人をも政策の動員対象に想定している点である。これは、世界の華人人口の最大部分が集中し、大手華人系企業が国民経済の大きな構成要素となっている東南アジア諸国には、とりわけ大きな政治・経済的含意をもちうる部分である。東南アジア華人研究の第一人者であるレオ・スルヤディナタが注目 (かつ懸念) するのは、北京オリンピック、四川大地震を経て、次第に中国政府が海外の華人と華僑を国籍に関係なく「海外僑胞」と一括し、中国への協力を呼びかける姿勢が目立つようになってきたことである。それは「中華民族の夢」の実現を呼びかける習近平時代に一層顕著

になった。本論の文脈から特に重要なのは、中国政府主導で設立した世界華僑華人工商大会である。第1回目が2015年7月6～7日に北京で開催された。79カ国300人が参加し、タイのCPグループ総裁Dhanin Chearavanont (謝国民) がスピーチを行った [Suryadinata 2017: 154]。従来、東南アジアの華人系財閥の多くは中国大陸にも活発に投資してきたが、2010年代の中国政府は、一帯一路のもとでの中国企業の海外進出という逆ベクトルでも、華人の協力を期待するようになったのである。ちなみに、世界華商大会の2015年の大会はバリ島で開催され、世界23ヶ国から2700人の華人事

表2 第2回一帯一路フォーラムの成果 北京市 2019年4月25～27日

#### 1. 二国間協定の署名など

中国ーラオス経済回廊: 協力文書署名 (ラオス)  
中国ーミャンマー経済回廊: 協力計画に署名 (ミャンマー)  
海洋担当調整大臣との間で、地域包括的経済回廊を促進する協力計画合意 (インドネシア)  
中期(4年または5年)の経済・貿易協力計画を作ることにする覚書 (ベトナム・ミャンマー)

#### 2. 交易の活発化に関連した港湾の協力や共通基準の策定に関するもの

会計と監査、会計基準に関する協力  
金融監視・監督に関する協力  
税関・検査・検疫  
多国間の港湾協力メカニズム(シンガポールなど)  
商業上の紛争防止・解決のための国際組織設立 (シンガポールやマレーシアなど)

#### 3. 地方政府と企業の協力関係

投資案件では、鉄道整備や港湾整備に関連した工業団地の整備・開発が多い。  
シハヌークビル経済特区の産業高度化と社会開発面の協力プログラム(カンボジア)  
マンダレーのバスターミナル事業 (ミャンマー)

#### 4. その他

反汚職の協力 (タイ・フィリピン)  
殺虫剤の品質に関する共通の品質基準作成 (カンボジア・ラオス・ミャンマー・ベトナム)  
学術・文化交流

資料: 公式Webより新井が抜粋 (多国間協力に関しては、非東南アジア諸国も含む合意でも、本表では東南アジア諸国だけを抜き出して記載)。(<http://www.beltandroadforum.org/english/>)

業家が出席した。この大会は当初は中国の影響外で始まり、1991年以降の歴史があるが、現在では中国政府からの働きかけは非常に活発である。バリ大会でも中国から多数の高官が出席し、インドネシア側はメガワティ・スカルノプトリ（Megawati Soekarnoputri；元大統領）、ルフット・パンジャイタン（当時ジョコウィ政権の政治・法務・安全保障担当調整大臣）、ズルキフリ・ハサン（Zulkifli Hasan；当時国民協議会議長）が出席した〔Suryadinata 2017：157〕。また、中国華商投資企業協会の理事の一人でもあるリップー・グループ初代総裁モフタル・リアディ（Mochtar Riady；中国名 李文正）も出席し、中国からの代表団らと会談している。こうしたリップーと中国との接点は、後に検討するメイカルタ事業の伏線となる。

それでは、中国企業と在地の華人系実業家との提携は、どのような形で実現しているのであろうか。以下ではインドネシア首都圏の不動産開発に絞って、実態をみてみよう（表3）。

### Ⅲ ジャカルタ周辺の中国ディベロッパー・建設企業の進出

#### 1. 概観

インドネシア首都圏に中国系ディベロッパーの参入が本格化したのは2015年以降で、非常に新しい。2009年から2013年にかけてのインドネシアでの巨大な不動産ブーム、他方で中国の不動産市場の飽和をうけて、中国系企業がインドネシアに本格的に参入を始めたのである。多くの企業はインドネシアで最初の事業の建設段階で、中国や他国での事業規模に関わらず、インドネシアの消費者にはまだまったく認知されていない。確かな実績を作り信用を確立することに努力を集中している段階である。

いち早くインドネシアに進出し、すでに大規模開発を複数手がけてきたのはジャーディン・マセソン系列のHongkong Land（表3：No.1～3）である。都心では、同じくジャーディン・マセソン系列のアストラと組み、都心のステイルマン通りに高級アパートメント3棟を完成させ、またムルダヤ・ポー（Murdaya Poo）のCCMグループと組んでステイルマン通りに取得したWorld Trade Center 区画には、巨大なオフィスビル2棟を建設済みである。郊外では、タンゲラン県の

ニュータウン BSD City で、戸建て住宅・アパートメント・店舗住宅からなる68ヘクタールもの大規模区画の開発を手がけている。

ジャーディン・マセソンは19世紀イギリスのカントリー・トレーダーとして、大英帝国による香港の植民地化に最初期から関与した「正統派」英系香港資本である。Hongkong Land の経営実務を担うのが中国人または華人だとしても、企業としては中国本土の資本とは異質の存在である。インドネシア首都圏への進出も、一帯一路の文脈とは区別した方が良いかもしれない。Phenix Property（表3；No.8）も香港を基盤に台湾を含む世界各地の都市で不動産投資をしており、投資行動において中国本土資本とは別に考えた方が良いかもしれない。

本土系の資本のインドネシア首都圏不動産開発業への進出は、ジャーディン・マセソンから少し遅れた2015～16年ごろからで、さらに新しい現象である。都心部では、China Sonangol Land が大規模なオフィスビルや複合開発を手がけようとしているのが注目される（表3 No.4, 5）。インドネシアのメディア王かつ政党党首のスルヤ・パロ（Surya Paloh）と組んだ都心一等地の複合開発、フィリップ・モリス子会社のタバコ大手サンプルナと組んだ高級オフィスビル開発である。提携相手はどちらもインドネシアの大企業だが、不動産開発を本業としたディベロッパーではない。

その他の進出事例のほとんどは、高層アパートメント事業で、数ヘクタールから十数ヘクタールの土地を取得して何棟かの高層アパートメントを建てる、というものである。アパートメント分野への投資は、①オフィス・モール・ホテル等と違い分譲・売り切り型のビジネスで、早ければ3年程度の短期で投資を回収できること、従って為替変動リスクを低くできること、②戸建て住宅に比べ狭い土地で多くの利益をあげられ、土地取得関連のリスクや困難が少ないこと、の2点から、外資の投資先として非常に合理的である。つまり、一帯一路の実現と中国企業の海外進出を促す中央政府の方針は刺激にはなったものの、これら企業は冷静にビジネスとしての計算に則って進出してきたように見える。進出形態では、単独投資を試みるものが全体の1/3近くあり、土地や許認可の問題が許す限り、合弁パートナーに縛られず自由かつ迅速に事業を進めたい、

表3 インドネシア首都圏（ジャボデタベック）における中国系資本による主な不動産開発事業（2015-2019）  
（出典は40ページ参照）

No	中国側親会社	提携相手	開発業者	プロジェクト名	立地	プロジェクト概要
1	Hongkong Land Holdings Limited (Jardine Matheson)	Central Cipta Murdaya Group(CCM)と50%ずつ出資	PT Jakarta Land	Metropolitan Complex	Jl. Sudirman : 中央ジャカルタ市	Metropolitan Groupの既存オフィスビル3棟を含む敷地を買収後、新たに高さ160mのWorld Trade Center2 (2012年完成、床面積57,000平米、地上30階建)、高さ209mのWorld Trade Center3 (2018年完成、床面積69,000平米、地上計42階建)を新たに建設。建設は英系のBalfour Beatty社とCCMの合併企業が担当。完成後は Standard Chartered Bankなどが入居。
2	Hongkong Land Holdings Limited (Jardine Matheson)	Astra International (Astra International が60%, Hongkong Landが40%)	PT Brahmayasa Bahtera	Anandamaya Residences	Jl. Sudirman : 中央ジャカルタ市	アパートメント、1.6ヘクタールの土地に3棟計509戸。投資額3.6兆ルピア。1戸あたり130平米から360平米。平米あたり68millionから100millionルピアの高級アパートメント。アストラ本社ビル(Menara Astra)と同一区画にあり、投資額総計8兆ルピアの大型複合開発事業の一部をなす。
3	Hongkong Land Holdings Limited (Jardine Matheson)	Hongkong Land (49%) とSinarmas Land (51%)の合併、予定総投資額 4-5兆ルピア	PT Bumi Param Wisesa	Nava Park	BSD City (West BSD ; チサダネ川左岸)	68ヘクタールのグランド・クラスター。アパートメントと戸建て住宅、店舗住宅等からなる。BSDより土地を購入。6棟の高級コンドミニアム Marigold。1戸あたり97平米から149平米。価格は平米当たり22.5millionルピアから。その他3クラスターの戸建て住宅区画・ルコ(店舗住宅)など。
4	China Sonangol Land	Media Group (CEO はPartai NasDem党首Surya Paloh)	PT China Sonangol Media Investment	Gedung Indonesia1	Jl.Thamrin, 中央ジャカルタ市	複合開発。都心SBDのeX Plaza Indonesiaを買収して再開発。1.89ヘクタール。高さ303m、73階建のツインタワー。投資額8兆ルピア。2020年第四四半期完成予定。181戸の高級サービスアパートメントとオフィス、小売スペース。
5	China Sonangol Land	Sampoerna Group		Sampoerna Strategic Square II	Jl. Sudirman, 中央ジャカルタ市	オフィスビル2棟。床面積23万4千平米。3.47ヘクタール。
6	China Communication Construction Group (CCCC)	単独投資	PT China Harbour Jakarta Real Estate Development	Daan Mogot City (Damoci)	Jl Daan Mogot, 西ジャカルタ市	アパートメント、24棟、投資額10億ドル。うち第一期8棟計2,400戸。16ヘクタール。投資額US\$300million。上層セグメントを狙う。
7	China State Construction Engineering and Corp. Ltd (CSCEC)[中国建筑集团有限公司] 福州	CSCEC Strait (China Strait Construction Engineering Corp)	PT Hutama Anugrah Propertindo	Serpong Garden Apartment	Cisauk, 南タンゲラン市 (Cisauk駅に隣接)	アパートメント、Cisauk駅と直結したTOD型開発。2.7ヘクタール。5棟、床面積合計171,000平米。鉄道の便と300millionルピア台からの価格が強み。
8	Phoenix Property Investors (香港)	PT Republik Capital Indonesia	PT Kode Sukses Sejahtera	Tomang Park	Tomang, 西ジャカルタ市 (Tarumanegara大学の南側)	アパートメント、1,400戸、複数の大学に近く、ワンルームから3BRまで。
9	Kingland Holding	Alfaland Group(PT Perkasa Internusa Mandiri), Growth Steel GroupおよびKingland Group	PT Hong Kong Kingland	Kingland Avenue Apartment	南タンゲラン市 (Jl Raya Serpong沿いのAlam Sutera入り口近く)	アパートメント、5棟、2.2ヘクタール、2400戸。投資額2億米ドル。
10	Country Garden Holdings Co Ltd(碧桂園) : 広東、2007年に香港で上場	Sinarmas Land	PT Sunny Garden Property	SkyHouse BSD+	BSD City (West BSD ; チサダネ川左岸) ; 南タンゲラン市	BSD CityのAEON Mallに隣接した場所に12棟のアパートメント。8.3ヘクタール。7,700戸 20平米-12平米。シンガポール・リビングをコンセプトに。(タンゲラン県政府投資許認可部門の職員がPT Sunny Gardenから収賄の疑いがあり、2019年4月にPolda Metro Jaya (ジャカルタ州警察) が捜査したもののその後の進展なし)。
11	Country Garden Holding Co Ltd (碧桂園)	単独 (Alam Suteraから土地を買収)	PT Risland Sutera Property	SkyHouse Alam Sutera+	Alam Sutera, 南タンゲラン市 (Kunciran高速出口のそば、IKEAの隣)	アパートメント5棟、2.5ヘクタール。ミレニアル世代が主な対象で、18平米のワンルームから88平米のものまで。1戸400millionルピア台から。最初の2棟1,500戸。残りの棟の戸数は不明。
12	Dongya Xinhua Real Estate Group(香港)	単独	Datzo Investama Group	The Noble	Alam Sutera, 南タンゲラン市	アパートメント4棟。1.5ヘクタール。土地購入の投資額6千億ルピア。総投資額2兆ルピア。1,812戸。1戸600million台から。27.5平米ワンルームから110平米3BR まで。
13	Wuzhou Investment Group (五洲; 北京), MCC Land Pte Ltd(シンガポール)	当初Wuzhou Investment Groupの単独からシンガポール資本のMCC Landとの合同に。	PT Sindeli Propertindo Abadi	Jakarta Living Star	Jl.Lapangan Tembak, Pasar Rebo, 東ジャカルタ市 (Jl. Raya Bogorすぐ)	アパートメント、投資額150 million米ドル (約2兆ルピア)、6棟 3,648戸、4.8ヘクタール。20平米ワンルームでRp260millionから。その他type 30平米40平米等。平米当たりRp12millionから。土地を自己資金で現金購入。2017年販売開始。2019年7月、当事業が建設許可をまったく得ていないこと、建設が始まらないことから購買者27人が詐欺容疑で警察に通報。
14	China Triumph International Engineering Co, Ltd (CTIEC).	PT Indoserena Dwimakmurと50%ずつ出資	PT Indoserena Dwimakmur	Lumina City	タンゲラン市(Jalan Gatot Subroto KM. 4 No.700)	4.5ヘクタール、4棟のアパートメント(4,083戸)と1棟のコンドミニアム・ホテル・モール・ルコ (店舗住宅)・大宴会場からなる複合開発。
15	China Fortune Land Development (CFLD)					インドネシア各地で工業団地都市の開発予定地を探している。



新井：中国の一帯一路とインドネシアの首都圏開発

16	Nantong Double Great Group (江蘇省南通市)	Prioritas Land	PT Prioritas Gading Indonesia	Double Great Residence	Gading Serpong付近, 南タンゲラン市	3ヘクタール, 9棟 (最初は2棟)。アパートメントと教育施設の複合開発。総投資額2兆ルピア。アパートメントは21平米から60平米。1戸400million~700millionルピア。エス・ウングル大学が棟の一部1万平米を大学キャンパスとして利用を予定。建設はChina Gezhouba Group (中国葛洲坝集団有限公司)が担当。
17	Shenzen Yantian Port Group Co Ltd(盐田港集団); 深圳	Lippo Cikarang	PT Mahkota Sentosa Utama	Meikarta (Indonesia-Shenzhen Industrial Estate)	Cikarang, フカシ県	2016年、Lippoと共同開発の覚書を結んだとLippoが発表した。実際に出資したかは不明。

参考：同時期 中国資本以外の外資系不動産投資の例

	外資親会社	提携相手	開発業者	プロジェクト名	立地	プロジェクト概要
A	Shenning Emerging Asia Real Estate Fund Pte Ltd (シンガポール), Brewin Property Pte LtdおよびMesa Investment Private Limited (シンガポール)	単独	PT Brewin Mesa Sutera	The Lana	Alam Sutera, 南タンゲラン市	アパートメント2棟, 496戸, 平米28millionルピアから。Brewin Property Pte Ltdは香港とシンガポールを拠点とする不動産大手Wing Tai Asiaのオーナー Cheng家族の投資企業。Mesa Investmentは、シンガポールで不動産開発を手がけるPontiac Land Limitedを経営するKee家族の投資会社。The Lanaの建設はCSCECの子会社PT China State Construction Overseas Development Shanghaiが受注。開発は大幅に遅れている模様。
B	A.C.T Holding Pte Ltd (シンガポール)	PT Jaya Prima Integra	PT Graha Indah Semesta	Cambio Lofts	Alam Sutera, 南タンゲラン市	アパートメント2棟, 1.1ヘクタール, 1400戸。39階建。1BR37平米から4BR86平米まで 平米当たり20millionルピア台。
C	Elegant Group (ドバイ)	Arco Group	PT. Arkco Mega Raya, Arkco Land Development	The Burj	Alam Sutera (Jl. Alam Sutera Boulevard Kac32), 南タンゲラン市	アパートメント, 2棟, 1棟目570戸, "Iconic Dubai Living"を掲げる。Alam Suteraの大通り沿い7620平米, 投資額8千万ドル。2019年9月にショールーム開設で、2019年末は空き地段階。予定工期5年。
D	東急不動産	Jakarta Setiabudi International	Tokyu Land Indonesia	Setiabudi Sky Garden	Jl Setia Budi Sel. Raya, Kuningan, 南ジャカルタ市 (Rasuna Said通りすぐ裏)	1.5ヘクタール、分譲アパートメント2棟(586戸)、サービスアパートメント1棟(154戸)。
E	東急不動産	単独	Tokyu Land Indonesia	Branz Simatupang	Jl. R.A.Kartini, Cilandak Barat, 南ジャカルタ市(ジャカルタ第1外環道路沿い)	アパートメント2棟 1.5ヘクタール, 381戸 64~149平米, 平米45millionルピアから。投資額2.5兆ルピア。
F	東急不動産	PT Diamond Realty Investment Indonesia (三菱商事関連会社)	Tokyu Land Indonesia	Branz BSD City	Grand CBD BSD City, タンゲラン県	アパートメント 5.3ヘクタール, 8棟, 3,000戸。投資額3億ドル。1戸42~110平米。平米当たり約20 millionルピアから。
G	東急不動産・海外交通・都市開発事業支援機構			Branz Mega Kuningan	Jl.Kuningan Barat Raya, Mega Kuningan, 南ジャカルタ市	1.1ヘクタール, 複合開発, 分譲アパートメント(482戸)とサービスアパートメント, 商業施設。
H	三菱商事 (PT Diamond Realty Investment Indonesia)	PT Lippo Cikarang	Diamond Realty Investment Indonesia (三菱が49%, Lippo Cikarangが51%)	Glendale Park, Newport Park	Lippo Cikarang (Orange County), フカシ県チカラン	Orange CountyのCBD部分に建てられたアパートメント; Glendale Park 556戸。
I	豊田通商(Toyota Tsusho Indonesia), トヨタホーム, Tokyu Land Indonesia	PT Lippo Cikarang	PT. TTL Residences	Axia South Cikarang	Lippo Cikarang	サービスアパートメント, 別々の敷地に2棟, 402戸(ほか戸建3戸)。
J	清水建設	単独	PT Keduapilar Development Indonesia	Isoras Cikarang	Lippo Cikarang (Jl Kemang Boulevard Kav.07)	サービスアパートメント, 7階建 214室。
K	三菱商事(+海外交通・都市開発事業支援機構、西日本鉄道、阪神電気鉄道、京浜急行電鉄)	PT Bumi Serpong Damai	PT BSD Diamond Development	Zora	BSD City (West BSD : チサダネ川左岸); 南タンゲラン市	戸建て住宅およびルコ (店舗住宅) からなるグランド・クラスター19ヘクタール。1000戸。総投資予定額2億6千万ドル。
L	三井不動産アジア	Ciputra Group(PT Ciputra Residence)	N.A.	Ecopolis(Eco Home Apartment, Eco Residence)	Citra Raya, Cikupa, タンゲラン県	67ヘクタール。戸建て1342戸・ルコ(店舗住宅)553戸・中層アパートメント(15平米~23平米, 219 millionルピアから)。
M	三井不動産アジア	Ciptura Group (PT Ciputra Residence)	N.A.	Citra Lake Suites	Citra Garden City (Citra6), 西ジャカルタ市	アパートメント, 地上13階建4棟, 12ヘクタール, 527戸、1戸48平米(1.2millionルピア)~94平米(2.5millionルピア)。
N	パナソニック・ホームズ, 双日	双日のDeltamas開発運営企業の一つPT. Puradelta Lestari Tbk	PT. PanaHome Deltamas Indonesia	Savasa	Deltamas City	クラスター方式の戸建て分譲住宅, 第1期は13ヘクタール811戸。

資料：各種資料より筆者作成 (主な出典は論文末「資料」参照)

という志向が透けて見える。

中国のディベロッパーから見れば、国内の不動産市場が高値止まりで飽和している中で、今後の成長のために海外投資を増やすのは自然だろう。インドネシアは一部の例外を除き外国人の不動産所有が禁止されているため、中国国内の富裕層の投機需要が期待できない。北米・豪州・マレーシア等に比して進出の優先順位は低かったが、その分土地取得費用も他都市より低い。相対的に未開拓のフロンティアとして、進出してきたわけである。

## 2. アパートメント事業

中国資本による不動産投資の中心は、アパートメント開発事業である。インドネシアでは、アパートメント開発自体がポスト・スハルト期にはじめて本格化した比較的新しい分野である〔新井2012:206〕。以下ではジャカルタ首都特別州内部とその外側のボデタベックで分けて論じる。

### 1) ジャカルタ首都特別州

ジャカルタは早くから地価が高騰したこと、戸建て不動産の大規模開発を行うまとまった土地に乏しいことから、1998年の体制転換後にはいち早く高層アパートメント開発が盛んになった。スハルト体制期の不動産大手がアジア経済危機前後に軒並み膨大な債務を抱え破綻状態になったこと、アパートメント開発という業態の相対的な新しさもあって、新興勢力のディベロッパーの台頭をもたらした。筆頭は、地場華人系のアグン・ポドモロ (Agung Podomoro) グループとアグン・



写真1 建設中の Daan Mogot City (表3 No.6)

スダユ (Agung Sedayu) グループで、主に華人系住民の多いエリアでのアパートメント開発・分譲で急速に台頭した。2011年から2015年で見ると、供給戸数は両者合計で21,139戸で、これは3位から10位までの供給戸数を合計したよりもずっと多かった〔*Properti Indonesia* February 2016:16-23〕<sup>9</sup>。ジャカルタ内ですでに大きな開発用地がない中で、両社ともジャカルタ湾の埋めて開発事業に大きな期待をかけていたが、この事業の是非はジャカルタ・中央政界両方で大きな政治的争点となり、知事交代とともに中止となった。

近年急速に台頭してきたのが、従来建設請負をしてきた企業、特に国有企業勢である (Adhi Karya, HK Realtindo, PP Properti 等)<sup>10</sup>。高層住宅は一戸ごとに完成させることはできず、少なくとも棟単位での完成・引き渡しではじめて事業サイクルが一巡する。狭い土地から大きな利益を見込める一方、万一建設期間や費用の事前見通しが甘く資金切れになれば事業全体の破綻に直結するため、綿密な計画が必要となる<sup>11</sup>。高層ビルの建設経験を積んだ建設企業が、自ら開発に乗り出すのは自然であった。

中国系資本は、これらインドネシア華人の所有・経営する企業グループやインドネシアの国有企業が激しく競争する市場に新規参入した形である。CCCGのダーンモゴット・シティ (表3 No.6; 写真1) などは、将来24棟すべてが実現すれば首都圏有数の巨大大事業となるが、これもまだ最初の数棟の建設段階にすぎない。現在までのところ中国勢の活動は決して突出していない。

### 2) ジャカルタ外 (ボデタベック)

他方、ジャカルタを取り囲む周辺市県の不動産市場では、数百ヘクタールから数千ヘクタールの規模で開発権を掌握した大手ニュータウン・ディベロッパーや工業団地ディベロッパーが、市場で支配的な立場を占めてきた。中国系企業は、特にこれら郊外ニュータウンエリアでの住宅高層化の波の一翼を担っている。すなわち、既存の大型ニュータウン事業のCBD 予定地近くにまとまった土地を買い、高層アパートメントを分譲するビジネスモデルである。

中国ディベロッパーの事業が最も集中したのが、大型ニュータウン事業が最も集中し、成熟している南タングラン市とその西隣地域 (スルボンとその周辺) で



写真2 チサウック駅に隣接した Serpong Garden Apartment (建設中) (表3 No.7)

あることは、偶然でない。南タンゲランのニュータウンは、投機的需要を惹きつけるために、これまで新規の売り出し価格を計画的につりあげ、転売目的の買い手に高い利回りの期待を持たせる戦略を取ってきた。その結果、スルボンの住宅価格は平米あたり2千万から3千万ルピアと、ジャカルタと変わらない水準に高騰し、それだけの価格でも敢えて買う富裕層市場は飽和状態となっていった。他方で商業・娯楽・教育施設は次々と追加され利便性が増していたから、地価高騰は高層アパートメントのビジネスチャンスを生み出した。つまり従来戸建て住宅水準の地価のエリアに高層集合住宅の需要がうまれる端境期が到来し、高層・大量戸数のアパートメント事業は、仮に土地取得価格がかなり高くても、成功すれば大きな利潤を見込めるようになったのである。

特に BSD City はチサダネ川左岸の西部地区、Alam Sutera はジャカルタムラク高速道路15.2km に開設したクンチラン出口付近を中心に、依然各地に広大な土地ストックがある。これらの場所にニュータウンの CBD を開発したい両ディベロッパーの思惑・利害と、参入に適切な立地を探す中国系企業の利害が一致したわけである。

Hongkong Land の開発分譲する Nava Park は68ヘクタールもの規模で、戸建て住宅を含めて一つのグラウンド・クラスター全体の開発を担っている(表3 No.3)。他方、China State Construction Engineering and Corp, Ltd (CSCEC) のものは、BSD City と KAI (インドネシア鉄道) が共同して整備したチサウック駅に隣接した駅前開発 (インドネシアの流行語では TOD

[Transit Oriented Development]) で、公共交通重視に舵をきったインドネシアの最新の動向を踏まえたものとなっている(表3 No.7; 写真2)。その他の事業は、後述するメイカルタを除き、開発コンセプト等で特筆に値する要素はなく、ごく普通のアパートメント事業に見える。

また、外資だけをとっても、中国系資本だけが卓越しているわけではない。BSD City のチサダネ川左岸の開発は、2015年にオープンした AEON モールの爆発的人気が起爆剤の一つとなったし、東急不動産がアパートメント、三菱商事が戸建てクラスター開発で参入している(表3 F, K)。Alam Sutera では、BINUS 大学のキャンパスや IKEA、大型モールの開業に刺激され、シンガポールやドバイの資本が同様にアパートメント開発に参入している(表3 A, B, C)。

### 3. まとめ

2000年代以降、ジャカルタでは本格的なアパートメント開発ブームが始まった。それがポデタベック(ジャカルタを囲む周辺市県)の郊外ニュータウンにまで広がったのは2010年以降である。中国資本の参入はちょうどこの時期に重なったため、高層住宅の郊外市県への普及に一定の貢献をしている。ただし、参入はまだ初期段階であり、地場華人系ディベロッパーや国営企業系ディベロッパー等の主要アクターと競合しつつ時に協力するもので、傑出して大きなプレゼンスを誇ってはいない。事情は買い手に関しても同様である。インドネシアはこれまで外国人による不動産所有を原則禁止してきた。富裕層市場の拡張を願う不動産業界は外国人による不動産所有の解禁を度々政府にロビーしてきたが、現在まで非常に厳しい条件下でしか認められていない。したがって、世界各地の大都市で起こっているように、中国人富裕層がジャカルタの不動産を買い漁って住宅価格が暴騰する事態は生じていない。

しかし、首都圏の優良な土地の開発権を抑えているのが概ね華人系ディベロッパーであるため、中国資本の多くも彼らと提携するか、これらディベロッパーの開発するニュータウン内の土地を買う形となっている。事情は中国資本以外の外資でも同様なはずだが、ことインドネシアの文脈では、中国本土の企業と華人系企業の提携は政治的・社会的に警戒や反発を生みかねな

い敏感な性格をもつ点にも留意しておく必要がある。

次に、中国資本の参入が都市開発の方向性に影響を与えるほどの大きなインパクトを持ちえたかもしれない事例を検討しよう。高速鉄道の建設とも連動した、首都圏東部の開発への参入である。

#### IV 一帯一路と首都圏東部の開発ブーム

##### 1. インフラ投資ブーム

中国の高速鉄道受注は一帯一路戦略下でのインフラ輸出の成功例として内外の大きな注目を浴びたが、事業計画やルートは日本が提案したものをほぼ踏襲したものである。受注者が日本から中国になったこと自体は、都市開発の方向性に特別な変更を及ぼさない。とはいえ、その建設は、他の諸要因と複合して首都圏に大きな影響を与えつつある。

第1に、近年首都圏東部の開発が急激に進みつつあり、高速鉄道の建設は開発ブームを加速する一因となった。端緒は、2005年にジャカルターチカンバック高速道路がバンドンまで延伸したことである。これは、従来首都南側の景勝地プンチャックの狭い山道を通してバンドンに向かっていた交通の多くを東経路に変えた。またブカシ県・カラワン県の工業団地とバンドン周辺の工場群の接続性が一気に高まり、ジャカルターバンドンの都市圏としての一体化が大きく進んだ。

第2に、アジア経済危機と体制転換の政治的・経済的混乱から回復した2000年代後半以降、2輪車ブーム、続いて4輪車ブームに牽引され、ブカシ・カラワンの工業団地への新規進出・設備拡張が相次いだ。スハルト体制期に最大でも約40万台だった4輪車の年間売り上げは、2004年によく通貨危機前の水準を回復した後、2006年に60万台、2011年に89万台、2012年には111.6万台とついに100万台を突破した〔塚田・藤江2014：99〕。日系メーカーは相次いで生産能力の拡張に乗り出し、それまで広大な遊休地を抱えていたブカシ県東部とカラワン県の大型工業団地が、その受け皿となったのである。

例えばトヨタの現地法人（TMMI）は1973年以降、北ジャカルタ市のスンテル（Sunter）で生産をしてきたが、伊藤忠とシナルマスがカラワン県に開発したKIIC工業団地に、1998年、カラワン第一工場を開設した。2012年以降は、第一工場の生産能力拡張、第二工

場の開設等、カラワンの生産拠点化を大きく進めた<sup>12</sup>。トヨタ最大の売れ筋車種であるアバンザをOEM生産してきたダイハツも、ほぼ同じタイミングで、カラワンに新組み立て工場を開設した<sup>13</sup>。スズキも、生産拠点はブカシ県のタンブンおよびチカランであり、双日とシナルマスが開発したデルタマス・ニュータウンの工業団地GIICに2015年に新工場を開設してからは、年25万台の生産能力の大半をここに集中させてきた<sup>14</sup>。同じく三菱モーターズも2017年にGIICに従業員3000人、年16万台の生産能力を持つ大型工場を建設し、翌18年には、追加投資と800人の新規雇用で生産能力を年22万台に引き上げると発表している<sup>15</sup>。

特筆すべきは、中国自動車メーカー最大手のWuling Motors（上汽通用五菱汽車）が、2017年7月に同じくGIICに組み立て工場を開設する形で、インドネシア市場への本格参入を始めたことである。2017年の生産台数は5,050台、翌2018年は17,020台と順調に生産台数を増やしており、今後急速に日系4輪車メーカーの強力なライバルになることが予想される。日系メーカーに中国系が加わり、インドネシアの4輪車総生産台数は2018年には143万台に達し<sup>16</sup>、ブカシ県およびカラワン県は、インドネシア製造業の一大拠点へと変貌した。

政治・経済状況の安定、ジャカルターバンドンの高速道路開通、ブカシ・カラワンの工業化による物流の増加は、それ以前から深刻だった高速道路の渋滞およびタンジュン・プリオク港での輸出入作業の遅滞をさらに深刻化した。

すでにユドヨノ大統領（2004～2014）時から、インフラの整備が経済発展上の最大の優先課題の一つと認識され、官民連携型の開発スキームの整備や法整備などが進められていた〔塚田・藤枝2014：8章〕。しかし、インフラ整備を財政的裏付けによって現実化させたのは、大部分ジョコウィ政権の功績である。2014年10月に大統領に就任すると、長年予算の大きな部分を縛っていた燃料補助金を廃止して財源を捻出し、政府によるインフラ投資を一気に加速させたのである。その影響は全国的だが、首都圏でも日系企業が長年要望していたインフラ増強が次々と実現しつつある。タンジュン・プリオク港の拡張工事の第1期が2016年に完了、翌17年には同港と内環道・外環道をつなぐ高速道路が開通した。外環道の東端であるチクニールから西

カラワンまでの高速道路約39キロメートルの区間の2層化工事も2019年末に完了し、MM2100工業団地のあるチビトゥンからタンジュン・プリオク港のある北部海岸までをジャカルタをバイパスしてつなぐ第二外環道路（JORR 2）第11区画（33.9キロ）も、建設が進捗している。加えてタンジュン・プリオクを補完する第二の深水コンテナ港の建設予定地が、スバン県のパティンバンに決定し、用地買収と建設が始まった。マジャレンカ県には、クルタジャティ新国際空港が2018年開港した。さらに、チカンベックから分岐してジャワ島北部を横断するジャワ横断高速道路の建設が急ピッチで進捗し、首都圏と中部ジャワ・東部ジャワの道路交通を急速に改善しつつある。

これらのインフラ整備の多くは、計画段階から JICA を通して日本の政府や経済界が関与しており、またブカシとカラワンを中心とした工業集積と海外および国内主要都市部との連結性を高める効果をもっている。Wuling Motors（上汽通用五菱汽車）の組み立て工場開設もジャカルターバンドン高速鉄道の受注も、こうした首都圏東側の開発動向を見据え、その一角に食い込んで勢力を拡張していく形をとっている。つまり、大きな相乗効果を生む他の因子が豊富にあり、首都圏東部の開発を加速させているのである。

## 2. ブカシ県・カラワン県の不動産開発ブーム

スハルト期以来、ボデタベックでもっとも開発が華々しく進捗したのはジャカルタ西隣のタンゲラン、特にスルボンからカラワチにかけてであった【三村・新井2020】。首都東側が工場労働者の多い低所得層地域だったのに対し、首都から西南方向にかけては、中高所得層の住宅需要の受け皿となったからである。インドネシア最大の大型ニュータウン BSD City を筆頭に、Lippo Karawaci, Gading Serpong, Alam Sutera, Bintaro Jaya などの大型ニュータウンはいずれもこのエリアに立地し、2004年以降は住民の増加と商業施設や教育施設の充実が好循環をなし、著しい発展を遂げた。日本資本の AEON モールが2015年にインドネシア1号店を開いたのも BSD City である。

他方、ブカシ県の大型ニュータウン開発は停滞していた。最大手のシナルマスが開発する Grand Wisata と Deltamas、そして独立系の Jababeka City などが派手

な将来開発計画を広告して喧伝したものの、高所得層の住民が定着せず商業施設にも大きな需要が生まれないため、実態としては活気に欠けた状態が続いてきた。

しかし、2010年前後の一大不動産ブームを経て、ジャカルタおよびタンゲランの大型ニュータウンの土地・住宅価格が高騰しすぎてしまった一方、ブカシ・カラワン両県では製造業の投資ブーム、次々と発表されるインフラ整備事業が商機をもたらした。両県では過去数年、不動産投資ブームがおきている。

主役となっているのは第一に工業団地とそれに付随したニュータウンを運営してきた地場財閥とその外資パートナー、第二にジャカルタやスラバヤ等の他処で台頭してきたディベロッパ大手である。前者の例は丸紅と組んで MM2100 工業団地・ダイワ・マヌンガル工業団地を開発してきたアルゴ・マヌンガル・グループ、住友商事やヒュンダイと組んで工業団地 EJIP・ヒュンダイ工業団地・Delta Silicon とニュータウン Lippo Cikarang を開発してきたリッポー・グループ、ニュータウン Jababeka City を開発するジャバベカ・グループ、そして双日と組んで工業団地 GIIC とニュータウン Deltamas を開発中のシナルマス・グループである。これらの開発するエリア内では、短期滞在用ホテル、次いで駐在員向けのサービス・アパートメント、そして駐在員への賃貸をあてこんだ投資物件をもとめる富裕層向け高層分譲アパートメントが次々と開発されている。また、この地域の不動産開発では工業団地の開発初期から日本資本・韓国資本との関係が深く、2010年代以降の不動産開発でも日本のトヨタホーム、清水建設、パナソニックホームズなどが参入してきた<sup>17</sup>。

後者の例はアグン・ポドモロ・グループ、スマレコン（Summarecon）・グループ、タバコ製造を本業としつつ首都圏の不動産開発でも大手となったジャラム（Djarum）で、これに華人系インドネシア人ながらシンガポールでの不動産事業を経て最近インドネシア市場に参入してきたポルックス・グループ（Pollux Properties）が加わっている。彼らは大手工業団地ディベロッパが土地を掌握しきったブカシ県チカランを避け、県庁所在地として成熟した旧市街とまとまった人口規模を持つカラワン市街とその郊外に投資しているのが特徴である。

ブカシ県であれカラワン県であれ、新事業の広告で

は必ずジャカルターバンドン高速鉄道や高速道路二層化などのインフラ整備でこの地域が将来大きく発展することをアピールしている。高速鉄道はこうした不動産開発ブームを刺激・誘発する一因となっている。

そしてリップー・グループがリップー・チカランの延長部分に2017年5月に突然発表した超大型プロジェクトであるメイカルタ (Meikarta) は、中国企業の存在感を印象付けるものであった。

### 3. 巨大ニュータウン事業メイカルタの例

#### 1) イメージの中のメイカルタ

予定総面積約500ヘクタール、予想投資額200億ドルの新都市メイカルタの開発が突然大々的に発表されたのは、2017年5月であった。メイカルタの名称は、リップー・グループ創業者モフタル・リアディの妻の中国語名 (李麗梅) の梅 (mei) と Jakarta の “karta” から採っている<sup>18</sup>。ニューヨークを範にとったグリッド型の都市構造による6つの街区ブロックと100ヘクタールのセントラル・パーク、中国の建設会社と協力して一度に大量の高層アパートメントを建設し、短期間に一気に都市基盤を整備すること、高速鉄道・LRT・モノレールとの直結、歩車道・鉄道を4層に分離したイラストなどが、大々的に宣伝された<sup>19</sup>。

発表されたメイカルタ構想第1の特徴は、約20万戸のアパートメントを建設し、2018年末には第1期の引き渡しを始めるという野心的な大量開発計画であった。政府の長年の住宅供給政策目標が全国年間100万戸であったのに比し、メイカルタは単体で20万戸である。リップーは、中国の効率的な建設技術の導入で大量建設を実現すると喧伝した。アパートメントの価格は平米当たり約580万ルピア、21平米の单身者向けワンルームの一戸あたりの価格は1.2億ルピアで、ジャカルタやその西側郊外 (スルボン等) に比べ、非常に割安感を与える価格設定がされていた。安価な売り出し価格と迅速な都市建設の約束は、買い手に短期間で大きなキャピタルゲインが得られる期待を持たせるものだった。

第2の特徴は、2017年だけで1.5兆ルピア (1億3千万米ドル) をかけたと言われる、インドネシア史上最大規模の広告キャンペーンである。『コンパス』などの主要日刊紙に毎日のように、見開き数ページの全面広告が掲載され、テレビ・コマーシャルも頻繁に放映さ

れた。雑誌、ネット等すべての媒体で大々的な広告がされ、首都圏の主要なショッピングモールのすべてにメイカルタの販売ブースが作られ、興味をもった顧客はすぐに現地案内ツアーに招待された。ニールセンの調査によれば、メイカルタの広告費は、2017年の全業界の広告費のトップであり、また Lippo Cikarang 1社の広告費が、不動産業界全体の広告費の36%を占めた<sup>20</sup>。リップー・グループが傘下のカフェや映画館などをテナントに商業施設として建設した Maxx Box Orange County の巨大な建物が、メイカルタの巨大なマーケティング・オフィスに転用された。広い駐車場・ざらりと並んだ購入予約カウンターと応接・待合スペース、いくつものモデル・ルームを備え、ここから顧客は何十台も待機したゴルフカートで開発予定地を巡回するツアーに案内された。

テレビ・コマーシャルや全国紙での全面広告は、このプロジェクトが首都圏を中心に、極めて広範囲の人々を販売ターゲットにしていたことを示している。他方、ジャカルタからの距離と渋滞事情を考えると、ここはジャカルタ都心部への通勤者のベッドタウンには遠すぎる。空前規模のマーケティングは、購入しても自らは居住するつもりのない人々の投機需要を最大限に発掘し、はるか昔に取得した広大な土地ストックの地価を短期間で高騰させることが目標だったと言えよう<sup>21</sup>。実際メイカルタは発売開始初日だけで16,800戸と驚異的な売り上げを記録し、人々は先を争って購入した<sup>22</sup>。実は、類似の開発・販売戦略はリップーが1990年代初頭に Lippo Cikarang と Lippo Karawaci という二つの巨大ニュータウン事業を相次いで立ち上げた時にも取られ、その意味では少しも新しくない [Arai 2001: 486]。しかし、1993年、Lippo Karawaci の住宅が発売後1週間で1000戸売れたことが、当時の不動産業界では大事件だった<sup>23</sup>。メイカルタで予告された高層アパートメントの数と広告宣伝の規模、そして売上は従来の常識をはるかに超えており、社会を震撼させた。

そして、メイカルタの膨大な広告宣伝の弾幕は、実は同時にこの事業予定地のそれ以前の履歴を覆い隠すものでもあった。

2) 「インドネシアのカリフォルニア」から「インドネシアの深圳」へ

立地から見ると、メイカルタは Lippo Cikarang の東側拡張部にあたる。実はこの部分はメイカルタ構想発表より3年も前の2014年以來、オレンジ・カウンティ (Orange County) という別の名称で、低層戸建住宅・高層マンション・モール等の商業区画・大学や病院等からなる322ヘクタールのニュータウン事業として宣伝・販売がされていた場所である。予告された施設は、メイカルタと類似している。最大の違いは、CBD 部分以外に建てられる居住用不動産で、オレンジ・カウンティは低層戸建て住宅のクラスターが中心であった。<sup>24</sup> オレンジ・カウンティという名称が想起させるのも、ニューヨークの高層ビルとグリッドの世界ではなく、米国西海岸の低層住宅とエッジ・シティの世界である。リッポー・グループ傘下の『ジャカルタ・グローブ』誌2016年6月24日付記事の写真キャプションには、以下のようにある。

“Inspired by the Californian city, Lippo Cikarang hopes to turn Orange County into a harmonious city for expats who reside in the area and will open up shopping malls, community centres, schools, universities and a hospital.”

(下線は引用者による強調)<sup>25</sup>

リッポーが1992年にリッポー・カラワチを開発した際もオレンジ・カウンティと例えられたので、この時点での計画はリッポーの旧来の事業の延長上で理解できた。

ところが、大量の高層ビルが屹立するメイカルタの広告イメージは、もはや「ジャカルタ郊外」ではない。ジャカルタと同じ“-karta”をつけた名称が示唆するように、ジャカルタと拮抗する、もう一つの新しい (より良い) ジャカルタの建設が謳われたのである。

事業計画の激変の要因は、2つ推測される。第1は、2010年代の相次ぐインフラ整備と製造業の投資ブームで今後プカシ・カラワン両県やその東方の開発が大きく加速することが予想されるようになり、主要工業団地に囲まれたこのエリアの発展性により楽観的な見通しが生じたことである。第二は、巨大な初期投資を決

断させるに足る資金面でのパートナーが現れたことである。

この点で重要なのは、メイカルタ発表の1年前、2016年5月24日付の Lippo Cikarang 社のプレスリリースである。Ma Xingrui 率いる深圳の政府高官および実業家計26名の訪問を報じている。Lippo Cikarang 内に、予想投資額190兆ルピア (145億米ドル) もの規模の「インドネシア-深圳工業団地」を設計・開発することに合意した、というのである。開発は、中国側からは港湾開発分野の大手国有企業 Shenzhen Yantian Port Group Co.Ltd および大手不動産開発企業 Country Garden Holdings Co. Ltd.、インドネシア側はリッポー・グループが共同で行う。この発表に関する同グループ『ジャカルタ・グローブ』紙の記事はより詳しい。プロジェクトが商業施設や高層アパートメントも含むこと、2017年からの開発開始を予定していること、携帯電話バッテリーやソーラーパネルの製造者、アプリのディベロッパー等、中国のハイテク企業を誘致する呼び水となること等を、報じている。Lippo Cikarang 社長トト・バルトロメウス (Toto Bartholomeus) によれば、リッポー・チカランは中国の「一帯一路」イニシアチブの東南アジアにおける受益者になりたいと求めているのである。<sup>28</sup>

以上から、オレンジ・カウンティがメイカルタに変わった理由は明快である。メイカルタとは、「インドネシアのニューヨーク」というよりむしろ、「インドネシア-深圳工業団地」の発展形だったのである。背後にあったのは、中国の大手資本の参入意欲と、一帯一路が生むであろう千載一遇の商機の受け皿となることへのリッポー側の期待であった。実際メイカルタの大々的な広告宣伝は従来のインドネシアの不動産事業とは異次元の規模で、バックにある中国資本の巨大さを否応無しに印象付けるものであった。

リッポー・グループは、開発・運営する不動産も傘下の学校・病院やメディアも非常にアメリカ志向・英語志向が強い印象を与えるが、他方で香港や中国本土での事業経験も長い。初代総裁モフタル・リアディ (李文正) は、中国政府が2008年に設立した中国華商投資企業協会 (中国侨商投资企业协会) の理事の一人でもある [Suryadinata 2017: 33]<sup>29</sup>。つまり、東南アジアを代表する有力華人系企業家の一人として、中国とイ

インドネシアの関係深化にビジネスから貢献することを、半ば公的な役割として引き受けてきた人物である。リップポーが中国の大手企業と組んで首都圏東部に巨大新都心をつくることは、高速鉄道同様、一帯一路がまさに首都圏を変えようとしている実例として、シンボリックな意味をもっていた。

メイカルタと引き換えに、リップポーは、すでに開発と販売をしていたオレンジ・カウンティをなし崩し的に消滅させた。オレンジ・カウンティという事業名は、当初予定の322ヘクタールのエリア全体から、すでに開発・販売が進んでいた6棟の高層アパートメントを中心としたCBDエリア（旧名Lippo CBD）だけを指す名称へと範囲が縮小された。その周辺はメイカルタとなり、その開発はLippo Cikarangが別個設立した子会社PT Mahkota Sentosa Utamaが担うことになった。

しかし、「インドネシア-深圳工業団地」構想の延長上で、メイカルタが本当に中国企業2社との合併事業として実現したのかには多くの疑問が残る。PT Mahkota Sentosa Utama社の株式の所有構造は当初からBritish Virgin Islandsのペーパーカンパニーを経由して間接的かつ不明瞭なものにしてあり、また上述の2社の中国企業はメイカルタへの出資を明言していない。<sup>31</sup> Country Garden Holdings Co.Ltdは、メイカルタに関して調査報道を行なったアクワム・ハニファン（Aqwam Fiazmi Hanifan）の取材に対して、事業計画に問題点を見つけ、実際の出資前に参加を見送ったと回答している。建設工事の元請けは中国の大手国有建設会社China State Construction Engineering Corporation（CSCEC；中国建筑股份有限公司）と発表され、ロイターの記事は「同社の海外プロジェクトのうち最大のものの一つ」と評しているが、もちろん工事元請けは出資を意味しない。<sup>32</sup> 『Asia Times』は、中国政府が軍事施設・不動産・ホテル・映画と娯楽分野での中国企業の海外投資を引き締める新方針を取った結果、CSCEC, Country Garden, Shenzhen Yantian Portの3者が事業から撤退し、7.5兆ルピア（7億5千万ドル）を引き揚げたと述べている。<sup>33</sup> 他方『Nikkei Asian Review』は事情をよく知るものからの情報だとして、主な合併パートナーは当初Homnicken Group（宏立城集団）で、事業そのものの主導も当初は中国側であったが、のちにHomnicken側の投資が滞ったと述べてい

る〔Nikkei Asian Review 2018 Dec17-23号：22〕<sup>34</sup>。複数の報道は背景情報に関して違いがありすぎるが、引き出せる結論は同じである。すなわち、リップポー・グループはメイカルタへの中国企業の関与を宣伝には用いたが、最終的に本当に出資が実現して合併事業となったのかは不明瞭なのである。<sup>35</sup>

それでは、この「インドネシアの深圳」開発事業はどのような結果を辿ったであろうか。

### 3) メイカルタ・スキャンダル

メイカルタへの批判は、発表から3ヶ月後の8月には早くも表面化した。西ジャワ州副知事のデディ・ミズワル（Deddy Mizwar）が、このプロジェクトのうち西ジャワ州から必要な推薦書を得たのは84.6ヘクタール分だけだと述べ、リップポーが「国の中にもう一つ国を建てる」ような態度で無許可のまま勝手に計画を発表して販売・開発を開始したことを、厳しく批判したのである〔Properti Indonesia November 2018：14〕。2018年4月には、各地の販売ブースでメイカルタの販売を担ってきた販売員たち400人が、リップポーから3ヶ月間給与が支払われていないと抗議し、同年5月には同地で建設を請け負っていた建設会社Total Bangun Persadaが、孫請け各社に建設を中断するよう指示したメールがリークされた。また広告代理店2社は不払いを理由に同社を訴えた（最終的にリップポー側が勝訴）<sup>36</sup>。一連のニュースは深刻な資金難を暗示していた。2018年半ばには、第1区（District 1）の高層マンション14棟の骨組みが途中までできた段階のまま、建設作業はほとんど止まってしまった。リップポーは資金難を否定したが、『Nikkei Asian Review』も『Asia Times』も、中国側パートナーからの資金提供が中国政府の国外投資に対する締め付け強化によって滞ってしまった可能性を示唆している。<sup>37</sup> あるいはアクワム・ハニファンの取材にCountry Garden Holdingが示唆したように、何か事業計画（例えば土地の権利関係や許認可）に深刻な不備があり、中国側の投資欲を冷ましたのかもしれない。いずれにせよリップポー・グループはいわば2階に上がったところで中国側パートナーに梯子を外されて立ち去られてしまったことになる。他方、先行するオレンジ・カウンティのアパートメント6棟は三菱等日本資本と提携し、建設も日系の鹿島と国内大



手の TATA が請け負い、順調に進捗していた（表 3 H）。リッポーはこの区画もメイカルタに含めることで、進捗実績にカウントして宣伝するようになった。<sup>38</sup>

2018年10月、事態はさらに悪化した。メイカルタ許認可をめぐる収賄容疑で、汚職撲滅委員会（Komisi Pemberantasan Korupsi：KPK）がブカシ県知事ネン・ハッサナ・ヤシン（Neneng Hassanah Yasin）とブカシ県の公共事業・空間秩序課長など計5人、リッポー・グループの重役ピリー・シンドロ（Billy Sindoro）を含む社員4人の計9人を逮捕したのである。グループの2代目総裁であるジェームス・リアディ（James Riady）も参考人として事情聴取され、自宅に家宅捜索が入った。<sup>39</sup> 続く裁判で9人の有罪が確定し投獄された他、ジェームスも証人として裁判所に召喚された。<sup>40</sup> インドネシアの政治・経済界を震撼させる事件であった。2019年現在も KPK による捜査は継続中で、7月末には西ジャワ州政府高官と Lippo Cikarang 社元社長トト・バルトロメウスを、ブカシ県の2017年詳細空間計画条例に関連した贈収賄容疑で新たに容疑者指定している。<sup>41</sup>

メイカルタ売り出し開始直後に人々が購入に殺到した裏には、「大手のリッポーがこれだけ自信をもって大々的に行う以上、必ずや万全の準備と計画をしているはずで、きっと成功させるだろう」という期待があった。資金不足や汚職事件のニュースはメイカルタ事業の杜撰さを強く印象づけ、期待は急速にしぼんだ。広告会社や販売スタッフとの内紛で、広告・販売体制も縮小した。グループ傘下銀行である Nobu Bank を除きメイカルタのアパートメント購入に住宅ローンを提供する銀行はなくなり、購入希望者はローンを組めなくなった [Nikkei Asian Review 2018 Dec17-23号：20]。巨大なマーケティング・オフィスにはほとんど客が来なくなった。グループ本社かつ上場企業である Lippo Karawaci 社の株価は、2018年1月末に一株400ルピア超だったのが、同年12月17日には200ルピアを割り込んだ。グループ全体の危機となる中で、リッポーは PT Mahkota Sentosa Utama 社の株式の過半を登記地である British Virgin Islands で形式上「売却」して Lippo Karawaci 社の連結対象外にした。Lippo Karawaci 社は取締役のほぼ全員、監査役の全員を入れ替え、創業者の孫にあたる John Riady 新CEOのもとで再建を図っ

ている。<sup>42</sup>

2019年12月現在、メイカルタの建設は再開している（写真3）。リッポーは建設を約束していたグループ傘下の私立学校（Sekolah Dian Harapan）チカラン・キャンパスやショッピングエリアなどの建設を進めることで、街の開発の進捗を示そうとしている。しかし販売の中心となってきたアパートメント事業に限れば、目に見えて建設が進捗しているのは高層アパートメント14棟を中心とした第1区だけである。リッポー・カラワチ新CEO ジョン・リアディ（John Riady）は、すでに売り出した第1区と大学街区（University District）計28ヘクタール56棟22,500戸を、新株発行などで資金調達して必ず完成させると述べている。<sup>43</sup> 従来のインドネシアの基準で考えれば、56棟22,500戸の団地建設は巨大プロジェクトで、実現すれば本来それだけで十分な達成である。あるいは10年後には、そう評価されているかもしれない。しかし、グループ創業者の妻の名前を冠して社運を賭けた超大事業のイメージを演出し、未曾有の広告宣伝で全国的な注目を集めた上での第二幕が、社長と県知事が逮捕される贈収賄スキャンダルになってしまった。これはメイカルタ事業およびリッポー・グループ全体の信用とイメージの失墜という点で、あまりに大きな失敗であった。計画許認可の汚職で関係者が軒並み逮捕された後で、当初目標の10分の1、しかも今後達成に何年かかるか分からないコミットメントを発表しても、むしろ当初構想の破綻が際立ってしまう。予定総面積約500ヘクタール中の残り大部分、そして広告図にあった交通インフラの4層化等の実現について、今後の見通しは不明である。



写真3 建設が進むメイカルタの第一街区

メイカルタは、一帯一路イニシアチブの機運に乗り、中国資本と華人系財閥が乗り出した大規模都市開発の貴重な事例を提供している。第一に、仮に当初中国企业に投資意欲があったとしても、それは中国国内の経済状況や、それに対応した中国政府の締め付けなどによって短期間に大きく減退する可能性があり、その意味で不安定なことである。

第二に、中国企業は技術的には短期間で大量の高層建築を建設可能かもしれないが、スピーディーな建設で短期間に地価上昇を促し大量の投機的需要を喚起する戦略は、迅速かつ無批判な政府の支援（許認可）に支えられて初めて可能である。メイカルタの事例では、法令で定められた手続きの軽視はメディアで公然と疑惑の対象となり、また汚職撲滅委員会は関与した県知事や財閥幹部を容赦無く逮捕・投獄した。これは法的・社会的環境の違いを無視して、中国の誇る迅速な開発の移植・複製はできないこと示している。

第三に、一連の逮捕劇は、従前のインドネシアの大型都市開発の性質と、その変化の両方を浮き彫りにしている。今回スキャンダルとなったリッポーは、インドネシアでの大型開発に経験の浅い新規参入組ではない。1990年代から二つの巨大なニュータウンと複数の巨大複合開発事業を成功させてきた「古参」である。また、グループ創設者であるモフタル・リアディや2代目のジェームズ・リアディは内外の政財界に知己をもち、国際的に知られたインドネシア経済界のスターである。一連の逮捕劇は、そうした過去の経験や財閥としての政治力が役に立たなかったことを意味する。つまりメイカルタ事業そのものの杜撰さや標的になりやすい目立ち方という視点もさることながら、「スハルト体制下では成功した手法が、現在では厳しく処断されるようになった」という視点も重要である。

1990年代初頭にリッポーがタンゲランにリッポー・カラワチの開発を始めた際も、リッポーはまだ事業予定地が広大な空き地の段階でゴルフ場やCBDを含めたニュータウン全体の将来像を大々的に喧伝し、住宅や店舗住宅の建設前販売をし、大きな売上益を得た。実はこの際も、ニュータウン開発について西ジャワ州に無許可のまま勝手に販売・建設を始めたとして、1993年には当時の内務大臣ヨギ・S. メメットを含む各方面がリッポーを批判し、大きなニュースになったのであ

る。<sup>44</sup>しかしこの時は結局事後承認で事業が進んでいき、誰も逮捕されなかった。また、ゴルフコースの脇に、リッポーおよびその合併パートナーのヒュンダイは、当時全国最高の51階・41階建ツインタワーのアパートメントを建設した。<sup>45</sup>当時のカラワチにこれほどの高層建築を建てる理由は、タンゲラン県政府の都市計画や近隣の土地利用からは出てこない。リッポーとヒュンダイがそれを望んだから、という他ない。

別稿（新井2016）で述べた通り、インドネシアでは、歴史的な経緯により同一の土地に複数の法的な権利が輻輳することが常態で、土地をめぐる権利の法的な確実性が非常に低かった。対立する利害関係を決着する上では、政府の強制力を背後につけることの方が、法的な根拠よりも効果的な場合が多かった。合法と非合法の区分は曖昧になり、許認可の数は膨大なものの、逆に広大な範囲の事柄が、許認可権限を握る政治家・官僚と開発業者の間で、金銭により解決可能となった。ニュータウン・ディベロッパーの場合、数百ヘクタール以上の土地を用地開発許可を得て買収しているが、その内部の土地利用の詳細は、実質的にディベロッパーが決め、政府の都市計画とそれに基づく承認はそれを後追いつける形で事後承認してきた、と言って良い。

オレンジ・カウンティからメイカルタへの変更は、事業予定地の非常に広い範囲で、低層・低密の戸建て住宅からグリッド型の街区に高層集合住宅をぎっしりと建て込む計画への変更である。容積率や建ぺい率、将来居住人口と交通量、それに必要な公共施設、周辺環境への影響等、すべてにおいて大きな変更となる。メイカルタの自信に満ちた大々的な売り出しは、これほど大きな土地利用変更でも、短期間で強行できるとリッポーが考えていたことを意味する。しかし、2018年のインドネシアの政治体制は、それを許さなかった。

メイカルタ・スキャンダルに先立ち、2012年には同じく大手のバクリー・グループがボゴールで開発しようとした Bukit Jonggol Asri の用地取得をめぐる収賄容疑で、ディベロッパーの社長とボゴール県知事が逮捕された前例がある [新井2016: 185]。ジャカルタ首都特別州では、アグン・ポドモロやアグン・スダユを筆頭とした最大手ディベロッパーが膨大な資金を投下して進めてきた北部海岸埋め立て事業に関連して、同じく汚職撲滅委員会による捜査で2016年、Agung

Podomoro Land 社長アリスマン・ウィジャヤ（Ariesman Widjaja）らが逮捕され、2017年に新州知事となったアニス・バスウェダン（Anies Baswedan）によって開発の許可が取り消された。<sup>46</sup>

スハルト体制期とまったく違うのは、政府上層と膨大な資金力をもつ開発業者との結託した利害に時に拮抗できるだけの力を汚職摘発機関が行使し、メディアがそれを自由に報道できることである。それは、大手ディベロッパーには災難以外の何者でもなからうが、第三者目線でみれば、現在のインドネシアの民主主義の成熟を示している。しかし次章の現象は、民主主義のもとで加熱する選挙戦が生む、負の面を示している。

## V 再度争点化した華人・中国

国際舞台での中国の政治的・経済的台頭は、中国とその国外で合わせ鏡のように並行した動きを生み出している。中国政府が国籍を問わず海外の華人に「中華民族の偉大なる復興」への貢献を呼びかけ、動員の対象にし始めたのと並行するように、インドネシアでは華人と中国を一体としてその脅威を喧伝する言説がおおびらに、主に SNS を通じて流布されるようになった。

スハルト体制崩壊時の1998年5月に起こった大規模な反華暴動以降、あからさまな反華言説はなりを潜めていた。政治体制の民主化と合わせ、華人に対する抑圧的な同化主義や差別的立法の撤廃が進んだ。文化面では中国文化を想起させるあらゆるものを禁止したスハルト体制時代の抑圧が解かれたし、<sup>47</sup> スハルト体制時代に実質的に華人に閉ざされていた政界への進出も進んだ。2012年のジャカルタ州知事選で、ジョコウィと組んで勝利し副知事となったのが華人のバスキ・チャハヤ・プルナマ（Basuki Tjahaja Purnama；以下アホック）だったことは、華人の政治舞台進出の歴史上特筆すべきことであった。

一帯一路が提唱されるようになった2013年以降とは、ジャカルタで高い人気を博したジョコウィを、闘争民主党（イスラーム色の薄いナショナリズム政党）等が大統領候補に擁立し、対抗するプラボウオ・スビアント（Prabowo Subianto）がイスラーム主義諸政党・諸団体との連合を固めていく時代でもあった。ジョコウィは2014年の大統領選に辛うじて勝ったものの、キャン

ペーン中には彼に対し、ムスリムとして敬虔でない、共産党員であるといったあらゆる誹謗中傷のネガティブ・キャンペーンが張られ、プラボウオの追い上げに貢献した。プラボウオが2019年の次期大統領選への再挑戦を目指す中で、インドネシアの資源が外国勢力に不当に収奪されているというプラボウオの経済ナショナリズムと、保守的イスラーム主義団体のアイデンティティ・ポリティクスが合体し、権力闘争の武器となった。

ジョコウィの大統領就任でジャカルタ副知事から知事に昇格したアホックは華人かつクリスチャンという二重のマイノリティであり、格好の攻撃対象となった。加えてアホックが洪水対策等の理由で河川敷や貯水池沿岸の集落などの強権的な取り壊し・立ち退きを進める一方、華人系大手ディベロッパーが北部海岸で埋め立て事業を大々的に展開していることにも、批判や反発が強まった。

ベイエリアを開発するアグン・ポドモロはもともとアホックと関係が深く、批判者は華人知事に率いられた政府と華人系ディベロッパーが共謀して海岸部の環境破壊・土地収奪・庶民の迫害をしていると批判した。2016年のジャカルタ州知事選に向けた権力闘争は、2019年の大統領選の前哨戦となった。プラボウオ陣営の擁立で知事候補となったアニス・バスウェダンはアホック知事下の洪水対策事業やディベロッパーの埋め立て事業の犠牲となった海岸部や河川敷集落を訪れて住民を慰問し、立ち退きの不当性を批判した。イスラーム主義の政党と諸団体は、アホックの発言の一つをイスラームへの冒涇・攻撃だと一大スキャンダルに作り上げ、彼の辞任と逮捕を求めて都心で大々的な大衆動員を行なった。最終的に、アホックは2016年の知事選に負け、その直後に宗教冒涇罪で有罪となり、2年間投獄された。新州知事となったアニス・バスウェダンは埋め立て事業を強制停止させ、空間秩序計画において白紙化させた。

ジャカルターバンドン高速鉄道やメイカルタも、中国の官民による経済的浸透という文脈で、批判や疑念の対象となった。また、中国企業が受注したプロジェクトなどに関連し、1千万人を超える中国人労働者がインドネシアに入国し、インドネシア国民の雇用を奪い、経済を乗っ取ろうとしている、といったフェイク

ニュースがSNSを通じて広く流布した。ジョコウィが最終的に、保守的なイスラーム指導者兼政治家であるマールフ・アミン (Ma'ruf Amin)<sup>48</sup>を副大統領候補にする政治的アクロバットをしなければ、彼もアホック同様敗北していた可能性がある。

2019年4月の大統領選で再度負けたプラボウオは敗北をみとめず、投票および集計過程で広範な不正があったと非難した。この時も、偽の投票用紙が中国から大量に輸入されたというフェイクニュースが流布した。プラボウオ陣営の支持団体は抗議行動をよびかけ、それに応答して首都に集結した群衆と警察の間で5月に大きな衝突が起こった<sup>49</sup>。この抗議デモをめぐっても、群衆に発砲した警察官は実際には中国治安部隊であり、中国が外国人労働者を装って多数の軍人をインドネシアに派遣しているというフェイクニュースが、SNSを使って広く流布された<sup>50</sup>。

以上の通り、中国の台頭と華人の政治的・経済的な台頭を結びつけ、SNSを駆使した誇大ニュース・フェイクニュースで脅威感を煽る現象は、2010年代を通じて深刻化した。組織的で誇大な広告宣伝は、メイカルタという不動産事業の販売と大統領選や州知事選の政治キャンペーン両方で共通で、これにより中国と華人のプレゼンスも脅威も、実態をはるかに誇張・増幅された形で伝達されたのである。

## 結 論

インドネシアを含む東南アジア諸国は、海のシルクロードとして一帯一路提唱当初から重要な位置付けを与えられてきたし、協力関係の深化は近年の一帯一路フォーラムに至るまで続いている。本稿では、特にインドネシア首都圏を例に、その影響を検討した。

政府間協力としての一帯一路は、インドネシア側が望むスマトラ、カリマンタン、スラウェシの北部経済回廊の発展政策とつながるもので、首都ジャカルタ周辺はその対象に入っていない。また AIIB からの融資事業も世銀と共同のものが多く、対象地域は全国各地に分散している。

しかし、ジャカルターバンドン高速鉄道は、中国から見て広義の一帯一路戦略の一部と言えるし、過去ほんの数年に、かなり多くの中国系企業がインドネシア首都圏の不動産開発事業に一斉に新規参入したのも、

一帯一路が鼓舞した海外進出の機運と関係していよう。

ただし具体的な進出事例を検討すると、まだ本格的な進出の開始段階であるため、立地にしても事業形態にしても、現在までのところ、従来の都市開発を何か大きく付加・変更してはいない。インドネシア内外のディベロッパーの競争に加わる新アクターとして、他を圧倒している訳ではない。

有力な地場ディベロッパーと提携したいいくつかの事例は、かなりの成果を挙げている。ホンコン・ランドがアストラやムルダヤ・ポーと組んで作ったオフィスビルやアパートメントは都心部でもハイグレードのものだし、リッポーと数社の中国企業が合同で開発する予定だったメイカルタは、首都圏東部の今後の成長センターとなる先行者利益をほぼ独占しようとする試みに見えた。

しかし、法に則ったステップを軽んじた規模と速度で開発を進めようとしたメイカルタは事業として失敗した。過去数年の経験が示したのは、今後中国系ディベロッパーが有力プレーヤーの一角を占めて存在感を増すとしても、現実の進出規模や速度はインドネシアの事業環境に制約され、そこから大きく飛躍した成長は考えにくい、ということである。また、中国側企業としても、北京の中央政府の方針に左右され、一貫性をもってインドネシア市場にコミットをするとは限らない。

本稿ではまた、中国資本の進出実態とは別に、広告宣伝の次元で作られる進出イメージにも注目した。メイカルタはインドネシア史上最大規模の広告キャンペーンを伴う大規模開発事業で、中国が受注したジャカルターバンドン高速鉄道沿線という立地も相まって、中国資本の大規模参入を印象付けるものだった。また、大統領選をにらんだ長期にわたる権力闘争過程でも、中国と華人をセットにしてその脅威を強調することが有効なキャンペーン戦略となり、SNSでフェイクニュースを拡散させることに大量の資金や人材が投入された形跡がある。2019年5月、大統領選でプラボウオ敗北後の大衆動員と抗議行動時に流布したフェイクニュースは、首都に大規模な反華暴動と騒擾を引き起こすことを狙ったものだった。

こうした経済・政治両分野での競争・権力闘争における広告を通じて、中国の存在感は実態の何倍も増幅

された。華僑・華人の別を問わず「中華民族復興の夢」の実現に協力を呼びかける中国政府の近年の姿勢は、新規進出の中国企業と在地の華人系事業家との共同事業を鼓舞してきたが、他方で中国と華人を一括りにした中国・華人脅威論を有効な政治的資源にもしている。

冒頭で確認した通り、一帯一路は経済や政治といった特定の側面に限定された政策でない。一帯一路フォーラムで扱われるテーマの幅の広さが示すように、中国がこれまでに達成した国力向上を基盤に、中国中心の新しい国際的政治・経済・文化構造を構築しようとする多様な試みの集積である。同様に、一帯一路政策とインドネシア首都圏との関係も、単眼的な視点では十分に理解できない。政府間協定やインフラ投資といった次元に加え、新しい企業間提携、民間投資による新たな建造環境の構築、そして経済・政治・宗教等の多分野にまたがる種々の利害関心と絡んだメディア・イメージの流通と人々の反応まで、多次元にわたる、時に予想外の反響を含めてはじめて理解できる。それらすべての次元は、現実に都市に暮らす住民たちに正負両面で大きな影響を与えうる点で、重要なのである。

#### 参考文献

〈日本語〉  
 アジア経済研究所・上海社会科学院（編）（2017）、「『一帯一路』構想とその中国経済への影響評価」研究会報告書 アジア経済研究所。  
 相沢伸広（2010）、「華人と国家：インドネシアの「チナ問題」」書籍工房早山。  
 新井健一郎（2012）、「首都をつくる：ジャカルタ創造の50年」神奈川：東海大学出版会。  
 ——（2013）、「ディズニー化する郊外：商品としての分譲住宅」倉沢愛子（編）『消費するインドネシア』東京：慶応義塾大学出版会。  
 ——（2016）、「メガシティ化するジャカルタ：独立後の変容」村松伸・籠谷直人・島田竜登（編）『メガシティ3 歴史に刻印されたメガシティ』東京：東京大学出版会。  
 ——（2017）、「消費社会」山本信人（監）宮原暁（編）『東南アジア地域研究入門2 社会』慶応義塾大学出版会。  
 アンダーソン、ベネディクト（2007）、「定本 想像の共同体：ナショナリズムの起源と流行」（白石隆・白石さや訳）書籍工房早山。（Anderson, Benedict. 2006. *Imagined Community: Reflections on the Origin and Spread of Nationalism* [revised edition], London: Verso）  
 生田真人（2001）、「マレーシアの都市開発」古今書院。  
 伊藤亜聖（2018）、「中国・新興国ネクサスと「一帯一路」構想」末廣昭・田島俊雄・丸川知雄（編）2018『中国・新興国ネクサス：新たな世界経済循環』東京大学出版会

pp17~74。  
 岩崎育夫（1991）、「高度産業国家への模索：シンガポール」遊仲勲（編）『世界のチャイニーズ』サイマル出版会。  
 梶谷懐（2018）、「中国経済講義：統計の信頼性から成長のゆくえまで」中央公論新社。  
 北村由美（2014）、「インドネシア 創られゆく華人文化」明石書店。  
 後藤康浩（2018）、「アジア都市の成長戦略：「国の経済発展」の概念を変えるダイナミズム」慶応義塾大学出版会。  
 白石隆（2000）、「海の帝国：アジアをどう考えるか」中央公論新社。  
 白石隆 & ハウ・カロライン（2012）、「中国は東アジアをどう変えるか：21世紀の新地域システム」中央公論新社。  
 進藤榮一 & 周璋生 一帯一路日本研究センター（編）（2018）、「一帯一路からユーラシア新世紀の道」日本評論社。  
 末廣昭（2011）、「中国の対外経済戦略と CLMV：対外直接投資・資源確保・電力事業」末廣昭・大泉啓一郎・助川成也・布田功治・宮島良明 2011『中国の対外膨張と大メコン圏（GMS）・CLMV』東京大学社会科学研究所：pp39-136  
 末廣昭・大泉啓一郎・助川成也・布田功治・宮島良明（2011）、「中国の対外膨張と大メコン圏（GMS）・CLMV」東京大学社会科学研究所。  
 末廣昭・田島俊雄・丸川知雄（編）（2018）、「中国・新興国ネクサス：新たな世界経済循環」東京大学出版会。  
 スキナー、ウイリアム（1981）、「東南アジアの華僑社会：タイにおける進出・適応の歴史」（山本一訳）東洋書店。  
 園田茂人 & デヴィッド・S・G・グッドマン（編）（2018）、「チャイナ・インパクト：近隣から見た「台頭」と「脅威」」東京大学出版会。  
 戴國輝（1991）、「華僑の国籍問題と中国・ASEAN 関係」戴國輝（編）『もっと知りたい華僑』弘文堂。  
 塚田学 & 藤江秀樹（編）（2014）、「インドネシア経済の基礎知識」JETRO。  
 塚田雄太（2019）、「インドネシア 第二ジョコ政権の課題：求められる改革路線への回帰」日本総研 Research Focus (<https://www.jri.co.jp/MediaLibrary/file/report/researchfocus/pdf/11057.pdf>)  
 平川均・真家陽一・町田一兵・石川幸一（編）（2019）、「一帯一路の政治経済学：中国は新たなフロンティアを創出するか」文眞堂。  
 真家陽一（2019）、「「一帯一路」構想をめぐるファイナンス」平川均・真家陽一・町田一兵・石川幸一（編）（2019）、「一帯一路の政治経済学：中国は新たなフロンティアを創出するか」文眞堂。  
 松本三郎（1991）、「東南アジアにおける華僑と国際政治」松本三郎・川本邦衛（編）『東南アジアにおける中国のイメージと影響力』大修館書店。  
 見市健（2014）、「新興大国インドネシアの宗教市場と政治」NTT 出版。  
 ——（2018）、「現代アジアの首都圏における宗教と政治：ジャカルタの事例から」川村晃一（編）『東南アジア政治の比較研究』アジア経済研究所。

- 三村豊・新井健一郎 (2020), 「居住環境から見たインドネシア首都圏のミドルクラスの規模と影響: 2010年の衛星画像のSURFによる分析から」『都市創造学研究』4号. 亜細亜大学都市創造学部.
- ミラー, トム (2018), 『中国の「一帯一路」構想の真実: 海と陸の新シルクロード経済圏』(田口未和訳) 原書房 (Miller, Tom 2017. *China's Asian Dream: Empire Building along the New Silk Road*: London, ZED Books).
- ヒューイソン, ケヴィン (2018), 「不安定な国内政治が生み出した対中関係」園田茂人&デヴィッド・S・G・グッドマン (編) 2018『チャイナ・インパクト: 近隣から見た「台頭」と「脅威」』東京大学出版会 pp103-127.
- 村嶋英治 (1999), 「タイ近代国家の形成」石井米雄・桜井由雄 (編)『東南アジア史Ⅰ』山川出版社.
- 楊國慶 (2018), 「マレーシア: 親中心理を支える構造」園田茂人&デヴィッド・S・G・グッドマン (編) 2018『チャイナ・インパクト: 近隣から見た「台頭」と「脅威」』東京大学出版会 pp129-157.

〈外国語〉

- Arai, Kenichiro (2001), "Only Yesterday in Jakarta: Property Boom and Consumptive Trends in the Late New Order Metropolitan City." *Southeast Asian Studies* 38 (4): pp 481-510.
- (2011), "From Water Buffaloes to Motorcycles: The Development of Large-scale Industrial Estates and Their Socio-spatial Impact on the Surrounding Villages in Karawang Regency, West Java." *Southeast Asian Studies* 49 (2): pp 161-191.
- Chotani, Vindu Mai (2018), "Changing Dynamics in the Indian Ocean: What Can India and Japan Do?" 『アジア研究』第64巻3号 アジア政経学会: pp18-31.
- Rimmer Peter & Dick, Howard (2009), *The Cities in Southeast Asia: Patterns, Process and Policy*, Honolulu: University of Hawaii Press.
- Diokno, Maria Serena I., Hsiao, Hsin-Huang Michael, & Yang, Alan H. (eds.). (2019), *China's Footprints in Southeast Asia*. Singapore: NUS Press.
- Shiraishi, Takashi (1990), *An Age in Motion: Popular Radicalism in Java, 1912-1926*. Ithaca&London: Cornell University Press.
- Suryadinata, Leo. (2017), *The Rise of China and The Chinese Overseas: A Study of Beijing's Changing Policy in Southeast Asia and Beyond*. Singapore: ISEAS Publishing.
- Soebagjo, Natalia (2019), "Producing Power: China-Indonesia Cooperation in the Fast Track Program I," Diokno, Maria Serena I., Hsiao, Diokno, Maria Serena I., Hsiao, Hsin-Huang Michael, & Yang, Alan H. (eds.), *China's Footprints in Southeast Asia*. Singapore: NUS Press, pp 117-140.
- Trinidad, Dennis D. (2019), "Limit of China's Aid Diplomacy: Lessons from the Philippines," Diokno, Maria Serena I., Hsiao, Hsin-Huang Michael, & Yang, Alan H. (eds.) *China's Footprints in Southeast Asia*. Singapore: NUS Press, pp 141-171.
- Suryadinata, Leo. (2017), *The Rise of China and The Chinese Overseas: A Study of Beijing's Changing Policy in Southeast Asia and Beyond*. Singapore: ISEAS Publishing.
- Yew-Foong, Hui "As belt and road investments flow into Indonesia, Chinese firms must learn to navigate culture shock," [scmp.com2019/5/3] (<https://www.scmp.com/week-asia/society/article/3008679/belt-and-road-investments-flow-indonesia-chinese-firms-must-learn>) (2019/9/13閲覧)
- 〈年鑑等〉
- Apartment, Office Space and Shopping Center Directory* 1997, Jakarta: Properti Indonesia Group
- Top Tokoh Properti Indonesia & Karya-Karyanya* 1997, Jakarta: Properti Indonesia Group

注

- 1) 本稿内容のうち、IV章3節を中心とした一部は、『アジア研究』No.106に掲載予定の別稿「一帯一路とインドネシア首都圏: 新都市メイカルタの事例から」を下敷きにしている。
- 2) オランダ領東インドにおける例として、[Shiraishi 1990: 特に1, 2章] 参照のこと。
- 3) ジョコウィ政権の海洋軸政策の思想と実態については、"Indonesia Poros Maritim Dunia" [indonesia.go.id 2019/2/25] (<https://www.indonesia.go.id/narasi/indonesia-dalam-angka/ekonomi/indonesia-poros-maritim-dunia>) および本名純「インドネシア・ジョコウィ政権の外交: 理念と困難」(<http://www3.grips.ac.jp/~esp/event/> インドネシア・ジョコウィ政権の外交: 理念と困難) 執筆年非記載 (2019/9/5閲覧)
- 4) 例えば2019年3月の第二回一帯一路ハイレベル会議で、インドネシア側が中国に提示するため用意した対象候補の事業には、ボゴール県ジョンゴルのインドネシア-中国特別経済区や、後述するメイカルタが含まれていた。"Daftar 28 Proyek Rp1.296 T yang Bakal 'Dijual' ke China" [CNN Indonesia 2019/3/21] (<https://www.cnnindonesia.com/ekonomi/20190320203641-92-379253/daftar-28-proyek-rp1296-t-yang-bakal-dijual-ke-china>) (2019/10/5閲覧)
- 5) 「インド以外の国で新幹線が苦戦する理由」[東洋経済臨時増刊 鉄道全真相 2016年5月: p22]
- 6) 「【インドネシア】MRTとバンドン高速鉄道が相互技術移転」[NNA 2019/9/11] ([https://headlines.yahoo.co.jp/hl?a=20190911-00000005-nna\\_kyodo-asia](https://headlines.yahoo.co.jp/hl?a=20190911-00000005-nna_kyodo-asia)) (2019/9/12閲覧)
- 7) "Indonesia, China Sets US\$91.9B for Belt & Road Projects" [The insider stories 2019/5/25] (<https://theinsiderstories.com/indonesia-china-sets-us91-9b-for>)

- belt-road-projects/) (2019/11/5閲覧)
- 8) 大会中、中国が設立した団体中国華商投資企業協会（中国僑商投资企业协会）が主催する晩餐会があり、モフタル・リアディの他スカント・タノト（陈江和；インドネシア華人, Royal Golden Eagle group）、許榮茂（许荣茂：オーストラリア華人, Shimao Property）、张晓卿（Tan Sri Datuk Tiong Hiew King マレーシア華人, Rimbunan Hijau Group）、霍震寰（Ian Fok Chun-wan：香港中華総商会名誉会長）、刘锦庭（タイ華人, タイ中華総商会主席）、蔡冠深（ジョナサン・チョイ；香港中華総商会会長, 新華集団）蔡其声（シンガポール華人, シンガポール中華総商会会長）らが出席した。“侨办主任出席第十三届世界华商大会”[gov.cn 2015/10/8] ([http://www.gov.cn/xinwen/2015-10/08/content\\_2943331.htm](http://www.gov.cn/xinwen/2015-10/08/content_2943331.htm)) (2019/9/20閲覧)
- 9) Colliers International による2018年～2019年にかけての供給予測でも、Agung Sedayu の供給数が多いが、同じく新興の Synthesis Development の大型事業の供給も目立つなど、勢力の変化も見える [Colliers Quarterly Q 1 2018 8 May 2018 Jakarta Property Market Report]
- 10) PT Wijaya Karya Tbk (Wika) も国有企業かつ野心的な事業展開をしているが、以前から居住用不動産の開発を手がけており、建築からの参入組ではない。
- 11) 首都圏のアパートメントでは、建設と販売が始まった後に、許認可や建設に当初の予想より多くの費用がかかった結果、建設が止まったままとなった事業が数多くある [Properti Indonesia No.304 November 2018 : p28]
- 12) 「トヨタ、インドネシア カラワン第2工場の開会式を実施：インドネシアの生産拠点を強化」2013年3月15日 Toyota プレスリリース（Toyota 公式 Web）；2012年11月10日 トヨタ自動車株式会社 トヨタ車体株式会社・豊田通商株式会社・アイシン精機株式会社・株式会社デンソー・ダイハツ工業株式会社共同 発表「トヨタグループ、インドネシア事業の取り組み強化を発表」（いずれも2019/12/10閲覧）
- 13) “Daiatsu Buka Pabrik Kelima di Indonesia” [tempo.co.id 2013/4/22] (<https://bisnis.tempo.co/read/474936/daiatsu-buka-pabrik-kelima-di-indonesia/full&view=ok>) (2019/12/10閲覧)
- 14) 「スズキ、四輪生産をチカラ工場に集約」[NNA 2015/06/01] (<https://www.nna.jp/news/show/38732>) (2019/12/10閲覧)
- 15) 「三菱自、インドネシア・ブカシ工場の開所式を実施 / 生産開始」[nikkei.com 2017/4/25] ([https://www.nikkei.com/article/DGXLRS443574\\_V20C17A4000000/](https://www.nikkei.com/article/DGXLRS443574_V20C17A4000000/)),” Tiga Berlian Ada di Mana-Mana “[Sindo Weekly 2019/8/25 : p48] (2019/12/10閲覧).
- 16) GAKINDO の公表資料 (5-gaikindo\_production\_data-jandec2018-rev-honda.pdf) から。
- 17) Lippo Group が開発する Lippo Cikarang には2019年7月に清水建設が214室のサービスアパートメント Isoras Cikarang を開業した。詳細は「[チカラン・サービスアパートメント計画] が着工」(清水建設の公式 HP <https://www.shimz.co.jp/invest/topics/topics32.html>)、および [IT Media 2019/7/19] (<https://built.itmedia.co.jp/bt/articles/1907/19/news047.html>)、「ホテル並み長期滞在施設 ジャカルタ郊外 清水建設が完成」[日本経済新聞 2019/7/13 : p10] を参照。パナソニック・ホームズは、デルタマスの中で2500戸の分譲住宅開発を手がけている。詳細はパナソニック・ホームズの2018年9月18日プレスリリース「日本の技術と街づくり理念を採用 約2,500戸のスマートタウン『SAVASA (サバサ)』販売開始 2018年9月15日・インドネシア 西ジャワ州ブカシ県で記念式典を開催」(<https://homes.panasonic.com/company/news/release/2018/0918.html>) (いずれも (2019/8/13閲覧))
- 18) 「私の履歴書 モフタル・リアディ①」日本経済新聞 2018/5/1 : p28]
- 19) プロジェクト全体図はメイカルタ公式 HP [[http://meikarta.com/mod.php?mname=ea&mfile=block\\_tower](http://meikarta.com/mod.php?mname=ea&mfile=block_tower)] を参照のこと (2019/8/25閲覧)
- 20) “Beban Berat Grup Lippo Menanggung Biaya Iklan Meikarta” [katadata.co.id 2018/11/06] (2020/1/29閲覧)
- 21) 経済誌『Prospek』の1993年の特集記事によれば、リッポーチカランの土地は、同グループが1985年ごろ、平米当たり4,000ルピアで購入したものである。リッポーはその土地にニュータウンの総合開発によって付加価値を付け、1992年から93年にかけて平米当たり8万ルピアから20万ルピアに釣り上げて売っていた [Prospek 1993年5月29日号 : 23]。記事からはこの取得原価が後のメイカルタに相当する部分を含むかはまでは不明だが、メイカルタのビジネスモデルは1993年当時の手法を正確に反復している。
- 22) “Launching Perdana Meikarta, 16.800 Unit Properti Telah Dipesan” [suara.com 2017/5/14] (2020/1/15閲覧)。ただし、上記数字はおそらく、手付金を払った購入予約を意味しているものと思える。
- 23) “Memadu bisnis keuangan dan properti” [Prospek 1993年5月29日号 : p21]
- 24) 2016年時点の販売パンフレットでも、高層建築中心の82.3Ha の Lippo CBD を低層の戸建て住宅クラスターが取り囲む全体完成予想図を確認できる。初期の Orange County のプロジェクトの概要は、以下の記事を参照のこと “Orange County, Proyek Terbaru Lippo di Cikarang” [Invest Properti : 2014/11/16] (<https://investproperti.com/orange-county-proyek-terbaru-lippo-di-cikarang/>) および ([https://www.youtube.com/watch?time\\_continue=35&v=rSeW\\_H3RJIU](https://www.youtube.com/watch?time_continue=35&v=rSeW_H3RJIU)) (2019/8/14閲覧)
- 25) “Lippo Cikarang To Begin Phase 1 Constructions of Orange County” [Jakarta Globe 2016.6.24] (<https://jakartaglobe.id/context/lippo-cikarang-begin-phase-1-constructions-orange-county/>) (2019/8/14閲覧)
- 26) “Orange County, Jakarta” [Top Tokoh Properti Indonesia & Karya-Karyanya 1997: p125ab]
- 27) “Lippo Group And Shenzhen Business Delegation to jointly develop new Indonesia-Shenzhen Industrial

- Estate in Lippo Cikarang” (<https://www.lippokarawaci.co.id/press-release/read/lippo-group-and-shenzhen-business-delegation-to-jointly-develop-new-indonesiashenzhen-industrial-estate-in-lippo-cikarang>) (2019/9/21閲覧)
- 28) “Lippo Group Welcomes Shenzhen Business Delegation to Jointly Develop Industrial Estate in Cikarang” [Jakarta Globe 2016/5/25] (<https://jakartaglobe.id/context/lippo-group-welcomes-shenzhen-business-delegation-jointly-develop-industrial-estate-cikarang/>) (2019/9/21閲覧)
- 29) 百度百科「中国侨商投资企业协会」(<https://baike.baidu.com/item/中国侨商投资企业协会#3>)
- 30) モフタル・リアディは直近の2019年9月11日にも、香港特別行政区政府と香港貿易發展局が開催した一帯一路サミットに出席し、本会議でCPグループのDhanin Chearavanontらと並んでスピーチを行っている。[Belt and Road Summit 公式 HP] ([http://www.beltandroadsummit.hk/en/information\\_centre/programme.html](http://www.beltandroadsummit.hk/en/information_centre/programme.html)) “It all started from Hong Kong: two of Southeast Asia’s richest men on early success and the belt and road plan’s future” [scmp.com 2019/9/11] (<https://www.scmp.com/news/asia/southeast-asia/article/3026790/it-all-started-hong-kong-tycoons-dhanin-chearavanont-and>) (2019/9/21閲覧)
- 31) Aqwam Fiazmi Hanifan による以下の調査報道を参照 “Investasi Perusahaan Cangkang di Balik Megaproyek Meikarta” [tirto.id 2018/10/26] (<https://tirto.id/investasi-perusahaan-cangkang-di-balik-megaproyek-meikarta-c8vt>) (2019/8/20閲覧)
- 32) “Indonesia summons Lippo’s James Riady to assist in bribery probe involving \$21 bln project” [Reuters 2018/10/30] (<https://www.reuters.com/article/indonesia-corruption-lippo/indonesia-summons-lippos-james-riady-to-assist-in-bribery-probe-involving-21-bln-project-idUSL3N1X6320>) (2019/8/14閲覧)
- 33) “Jakarta’s super-city becomes an exercise in Lippo-suction” [asiatimes.com] (2019/9/5閲覧)
- 34) 同社は中国貴州を基盤に不動産開発からスマートシティ運営等に多角化した大企業である。同社の公式HPによれば同社は貴州市の中心部で1000ヘクタール以上の市街地の大規模再開発を手がけ、大規模な複合開発区画「花果园」(Huaguoyuan)を開発。バス・通勤鉄道および地下鉄等の公共交通を統合した都市形成を行なった。花果园の説明はニューヨーク以上にMeikartaの原型をなしているように見える (<http://www.honglicheng.com/e/smodeleleven/9>) (2019/8/14閲覧)。
- 35) 調査報道をしたAqwam Fiazmi Hanifanは、メイカルタが実際にはリッポの単独事業で、事業に問題が生じた時に備え単独出資の事実を隠し曖昧にした可能性が高いと推測している。
- 36) “Sederet Kontroversi di Proyek Meikarta” [detik.com 2018/10/16] (<https://finance.detik.com/properti/d-4258945/sederet-kontroversi-di-proyek-meikarta>) (2019/8/13閲覧)
- 37) 梶谷 (2018) によれば、当時の中国国内の状況は以下の通りである。「不動産価格上昇への警戒と、2016年11月に米大統領選でトランプ氏が勝利したことにより、米国内の金利上昇と米ドル増価への期待が高まったことに伴う資金の海外流出懸念への対応から、政府は資金の対外移動を規制するとともに、国内金融政策を引き締め気味に転じた」[梶谷 2018 : p71]
- 38) MerikartaのCEOであるKetut Budi Wijayaは2017年10月に雑誌Housing Estateの取材で、「もう明快ですね。もうこれ以上Orange Countyに言及する必要はありません。全部が変わってMeikartaになったんですから」とコメントしている。“Presiden Meikarta: Ke Depan Tak Perlu Menyebut Orange County Lagi” [Housing estate.com 2017/10/30] (2019/8/26閲覧)
- 39) “Indonesia raids home of Lippo Group deputy chairman in bribery probe” [reuters.com 2018/10/18] (2020/2/1閲覧)
- 40) プカシ県知事Neneng Hasanah Yasinは6年の懲役刑となった。
- 41) “KPK Identifikasi Suap Izin Meikarta Ditujukan untuk Keuntungan Korporasi” [detiknews 2019/7/30] ([https://news.detik.com/berita/d-4645901/kpk-identifikasi-suap-izin-meikarta-ditujukan-untuk-keuntungan-korporasi?\\_ga=2.26557693.1572879820.1565705435-1220031781.1565705435](https://news.detik.com/berita/d-4645901/kpk-identifikasi-suap-izin-meikarta-ditujukan-untuk-keuntungan-korporasi?_ga=2.26557693.1572879820.1565705435-1220031781.1565705435)) (2019/8/14閲覧)
- 42) 「リッポ再生、創業家頼み インドネシア財閥」[日本経済新聞 電子版 2019/3/15] 「リッポ中核企業、CEOに創業者の孫 インドネシア大手財閥」[日本経済新聞 電子版 2019/3/12] (いずれも2019/8/26閲覧)。“Asian family conglomerates embracing the future: Lippo Group founder looks to his grandson to build a digital empire.” [Nikkei Asian Review Sept 17-23 2018: 16-19], “How Indonesia’s Lippo empire fought back from the brink after being crippled by debt,” [scmp.com 2019/9/12] (<https://www.scmp.com/news/asia/southeast-asia/article/3026862/how-indonesias-lippo-empire-fought-back-brink-after-being>) (2019/9/21閲覧)
- 43) “CEO Lippo Karawaci Pastikan Seluruh Unit Meikarta Terbangun” [Tempo.co 2019/7/20] (<https://bisnis.tempo.co/read/1216576/ceo-lippo-karawaci-pastikan-seluruh-unit-meikarta-terbangun>) (2019/11/5閲覧)。
- 44) “Memadu Bisnis Keuangan dan Properti” [Prospek, 1993年5月29日号 : p23]
- 45) 詳細は [Properti Indonesia No41 1997年7月] の広告 “Kondominium Amartapura: kondominium kelas dunia kini hadir di Indonesia” および Apartment, Office Space and Shopping Center Directory (1997): p73を参照のこと。
- 46) PT Agung Podomoro Landの代表取締役 Arieswan Widjajaが、ジャカルタ首都特別州議会での海岸および島嶼部のゾーニング計画の条例案および北部海岸戦略地



区空間計画条例案に関連し、州議会議員 Mohamad Sanusi への収賄容疑で、両名および複数の関係者を逮捕した（実刑確定）。埋め立て事業に関しては現在もデベロッパーと州政府の間で訴訟が継続中である。” SK Pembatalan Reklamasi Dimentahkan, Anies Siap Melawan” [detik.com] (<https://news.detik.com/berita/d-4644531/sk-pembatalan-reklamasi-dimentahkan-anies-siap-melawan>) (2019/9/13閲覧)

47) この時期の動向の詳細は、北村（2014）による分析を参照のこと。

48) インドネシア・ウラマー評議会の議長として、アホックの発言がイスラームへの冒瀆にあたると有罪のイスラーム法判断を出し、アホックの辞任・逮捕をを求める抗議行動に公式のお墨付きを与えた人物である。ムハマディ

ヤーとならんでインドネシア最大の宗教団体の NU のリーダーでもあったため、有権者への影響力は大きかった。

49) 城田実「暴動と国軍、政治の関係」[チカラ日本会 HP 2019/6/17] (<https://cikarangjapanclub.amebaownd.com/posts/6900070/>) (2019/10.30閲覧)

50) “Chinese Indonesians in Jakarta fear attacks on the community, as anti-China hoaxes spread on social media” [scmp.com 2019/5/22], “How Indonesia’s anti-Chinese fake news problem spun out of control” [scmp.com 2016/12/22], “What’s driving Indonesian paranoia over Chinese workers?” [scmp.com 2019/7/2], “Why are Chinese workers so unpopular in Southeast Asia” [scmp.com 2019/6/1] (いずれも2019/9/10閲覧)

表3の出典

No	表3 出典資料 (No1-17およびA-Nは表3に対応)
1	PT Jakarta Landの公式HP( <a href="http://www.jakland.com/home">http://www.jakland.com/home</a> ), 特にPress Release "World Trade Center II Tops Out in the Heart of Jakarta's CBD" (2011年11月1日)等 (2019/8/15閲覧)
2	Amandamaya Residencesの公式HP( <a href="https://www.anandamaya-residences.com">https://www.anandamaya-residences.com</a> ), Astra International社の公式HP( <a href="https://www.astra.co.id/Business/Property">https://www.astra.co.id/Business/Property</a> ), Menara Astraのe-brocher ( <a href="https://www.menara-astra.co.id">https://www.menara-astra.co.id</a> ), "Diferensiasi di Segala Lini - Anandamaya Residences" [Property-In.co.公開日不明] <a href="http://property-in.co/2015/10/29/diferensiasi-di-segala-lini-anandamaya-residences/">http://property-in.co/2015/10/29/diferensiasi-di-segala-lini-anandamaya-residences/</a> ), "Peran China Makin 'Menggila' di Pasar Properti Indonesia"[Kompas.com2014/4/2] (すべて2019/9/2閲覧)
3	Nava Parkの公式HP( <a href="https://www.navaparkbsdcity.com/2014/10/navapark-bsd-city-sinar-mas-land-dan-hongkong-land.html">https://www.navaparkbsdcity.com/2014/10/navapark-bsd-city-sinar-mas-land-dan-hongkong-land.html</a> ) Sinarmaslandのプレスリリース(2015年3月15日)"Sinar Mas Land Dan Hongkong Land melalui Kawasan Nava Park Hadirkan Marigold, Resort Kondominium Eksklusif Paling Premium di BSD City" <a href="http://www.sinarmasland.com/news-media/news-archiv/sinar-mas-land-dan-hongkong-land-melalui-kawasan-nava-park-hadirkan-marigold-resort-kondominium-ekskl">http://www.sinarmasland.com/news-media/news-archiv/sinar-mas-land-dan-hongkong-land-melalui-kawasan-nava-park-hadirkan-marigold-resort-kondominium-ekskl</a> ), "BSD dan Hongkong Land Investasi Rp5 T [Investor Daily Indonesia 29 Oktober 2014]" <a href="https://investor.id/berita/bsd-dan-hongkong-land-investasi-rp5-t">https://investor.id/berita/bsd-dan-hongkong-land-investasi-rp5-t</a> ), "Peran China Makin 'Menggila' di Pasar Properti Indonesia"[Kompas.com2014/4/2] (すべて2019/9/2閲覧)
4	"Peran China Makin 'Menggila' di Pasar Properti Indonesia"[Kompas.com2014/4/2] (2019.9.2閲覧) "Mulai 30 Juni 2014, eX Plaza Indonesia Stop Beroperasi" <a href="http://wolipop.detik.com/2014/6/20/">http://wolipop.detik.com/2014/6/20/</a> ), "Resmikan Pembangunan Kantor Sonangol, Jokowi Berterima Kasih ke Surya Paloh" <a href="http://APNN.com">http://APNN.com</a> 2015.5.23), "Indonesia 1 Akan Jadi Landmark Baru Bagi Jakarta"[SWA.co.id 2019/8/27] (すべて2019/9/2閲覧)
5	"Peran China Makin 'Menggila' di Pasar Properti Indonesia"[Kompas.com2014/4/2] (2019/9/2閲覧)
6	"Barat Jakarta, Arena 'Pertarungan' Pengembang China", <a href="https://properti.kompas.com/read/2017/04/23/125659021/barat-jakarta-arena-pertarungan-pengembang-china">https://properti.kompas.com/read/2017/04/23/125659021/barat-jakarta-arena-pertarungan-pengembang-china</a> , "Menepis Anggapan Buruk tentang Pengembang China"[Kompas.com 2016/10/3] (2019/9/2閲覧)
7	"Di Bawah Rp 500 Juta, Apartemen Berkonsep TOD Dibangun di Cisauk" <a href="http://kompas.com">http://kompas.com</a> 2018/1/30] ( <a href="https://properti.kompas.com/read/2018/01/30/1203142116-bawah-rp-500-juta-apartemen-berkonsep-tod-dibangun-di-cisauk">https://properti.kompas.com/read/2018/01/30/1203142116-bawah-rp-500-juta-apartemen-berkonsep-tod-dibangun-di-cisauk</a> ) Serpong Garden Apartment の公式HP( <a href="https://www.serpong-garden-apartment.com">https://www.serpong-garden-apartment.com</a> ) (すべて2019/1/15閲覧)
8	"Barat Jakarta, Arena 'Pertarungan' Pengembang China", <a href="https://properti.kompas.com/read/2017/04/23/125659021/barat-jakarta-arena-pertarungan-pengembang-china">https://properti.kompas.com/read/2017/04/23/125659021/barat-jakarta-arena-pertarungan-pengembang-china</a> , Tomang Park 公式HP ( <a href="http://www.tomang-park.com">http://www.tomang-park.com</a> ), Phoenix公式HP( <a href="http://www.ppinvestors.com">http://www.ppinvestors.com</a> )
9	"Kingsland Avenue Serpong Tawarkan Investasi Menguntungkan" <a href="http://beritasatu.com">beritasatu.com</a> 2 Maret 2016], Kingsland Holdingの公式HP ( <a href="http://www.hk-kingsland.com/en/">http://www.hk-kingsland.com/en/</a> ) (2020/1/15閲覧)
10	SkyHouseの公式HP ( <a href="https://www.skyhouseid.com">https://www.skyhouseid.com</a> ), "Pengembang China Bikin Apartemen 'Nempel' AEON Mall BSD" [99 Blog 16 Januari 2018] ( <a href="https://www.99.blog/indonesia/pengembang-china-bikin-apartemen-nempel-aeon-mall-bsd">https://www.99.blog/indonesia/pengembang-china-bikin-apartemen-nempel-aeon-mall-bsd</a> ) "Bangun 12 Tower, Sky House BSD Tawarkan Konsep Singapura" [republik.co.id : 08 Dec 2017] <a href="https://gayahidup.republika.co.id/berita/08122017/bangun-12-entowerem-sky-house-bsd-tawarkan-konsep-singapura">https://gayahidup.republika.co.id/berita/08122017/bangun-12-entowerem-sky-house-bsd-tawarkan-konsep-singapura</a> ) "Country Garden Luncurkan SkyHouse di BSD City" [housingestate.id] "Dugaan Gratifikasi di Kasus Sky House Bikin 'Kalabakan' Pejabat Tangerang" ( <a href="http://housingestate.id/read/2017/11/15/country-garden-luncurkan-sky-house-di-bsd-city/">http://housingestate.id/read/2017/11/15/country-garden-luncurkan-sky-house-di-bsd-city/</a> ) [tabar6.com/2019/9/2] (以上すべて2019/9/2閲覧) "DPMPTSP Kabupaten Tangerang Penuhi Panggilan Polda Metro Jaya" [ <a href="http://bantensatu.com">bantensatu.com</a> ] <a href="https://bantensatu.com/2019/08/07/dpmptsp-kabupaten-tangerang-penuhi-panggilan-polda-metro-jaya/">https://bantensatu.com/2019/08/07/dpmptsp-kabupaten-tangerang-penuhi-panggilan-polda-metro-jaya/</a> ) (2020/1/15閲覧)
11	SkyHouseの公式HP ( <a href="https://www.skyhouseid.com">https://www.skyhouseid.com</a> ) "Sky House Alam Sutera+ Resmi Diluncurkan Oleh Risland Sutera Property [Rumah 123.com 09/12/2018] "Sky House Tawarkan Hunian Milenial Seharga Rp 400 Juta-an di Alam Sutera" [merdeka.com 9 Desember 2018] ( <a href="https://www.merdeka.com/properti/sky-house-tawarkan-hunian-milenial-seharga-rp-400-juta-an-di-alam-sutera.html">https://www.merdeka.com/properti/sky-house-tawarkan-hunian-milenial-seharga-rp-400-juta-an-di-alam-sutera.html</a> ) "Sky House Alam Sutera Menyasar Pasar Milenial"[Properti Indonesia.com 2019/2/12] <a href="http://mp-update.com/sky-house-alam-sutera-menyasar-pasar-milenial/">http://mp-update.com/sky-house-alam-sutera-menyasar-pasar-milenial/</a> )
12	"Para Pengembang China Beli Lahan di Indonesia secara Kontan" [kompas.com 2017/9/16], <a href="https://properti.kompas.com/read/2017/09/16/171931921/para-pengembang-china-beli-lahan-di-indonesia-secara-kontan">https://properti.kompas.com/read/2017/09/16/171931921/para-pengembang-china-beli-lahan-di-indonesia-secara-kontan</a> , "Alam Sutera Jadi Magnet Pengembang China" [iputan6.com 19 Sep 2017] (すべて2020/1/15閲覧)
13	"Para Pengembang China Beli Lahan di Indonesia secara Kontan" [kompas.com 2017/9/16], <a href="https://properti.kompas.com/read/2017/09/16/171931921/para-pengembang-china-beli-lahan-di-indonesia-secara-kontan">https://properti.kompas.com/read/2017/09/16/171931921/para-pengembang-china-beli-lahan-di-indonesia-secara-kontan</a> , "Wuzhou Siap Investasi Properti di Jakarta Timur US\$150 Juta" [bisnis.com] <a href="https://ekonomi.bisnis.com/read/2017/10/08/107/617599/wuzhou-siap-investasi-properti-di-jakarta-timur-us150-juta">https://ekonomi.bisnis.com/read/2017/10/08/107/617599/wuzhou-siap-investasi-properti-di-jakarta-timur-us150-juta</a> ), "Pengembang JKT Living Star Gandeng MCC Land" [ <a href="http://beritasatu.com">beritasatu.com</a> 2019.6.27], "Pengembang Apartemen Jakarta Living Star Diaparkan" [med.com.id 2019/7/18] <a href="https://www.msn.com/id-id/berita/nasional/pengembang-apartemen-jakarta-living-star-diaparkan/A4Eu76F">https://www.msn.com/id-id/berita/nasional/pengembang-apartemen-jakarta-living-star-diaparkan/A4Eu76F</a> ), "Kebusuan Korban Penipuan Apartemen Fiktif di Jakarta Khawatir Pengembang Kabur ke Luar Negeri" [wartakota.tribunnews.com 2019.8.28] (すべて2019/9/2閲覧)
14	Lumina City公式HP ( <a href="http://lumina-city.com">http://lumina-city.com</a> ) "Strategi Tiongkok Menembus Pasar Properti Indonesia" [rei.or.id 29 Agustus 2017] <a href="http://www.rei.or.id/news/berita-strategi-tiongkok-menembus-pasar-properti-indonesia.html">http://www.rei.or.id/news/berita-strategi-tiongkok-menembus-pasar-properti-indonesia.html</a> ), "Lumina City Gandeng Mitra Tiongkok" [ <a href="http://beritasatu.com">beritasatu.com</a> 21/7/21], "Kawasan Superblok Lumina City Mulai Dibangun" [ <a href="http://beritasatu.com">beritasatu.com</a> 2017/2/16] (すべて2019/9/15閲覧)
15	インドネシア共和国 工業省のHP Berita Industri "China Mulai Cari Lahan untuk Ekspansi" ( <a href="http://www.kemempin.go.id/artikel/15749/China-Mulai-Cari-Lahan-untuk-Ekspansi/">http://www.kemempin.go.id/artikel/15749/China-Mulai-Cari-Lahan-untuk-Ekspansi/</a> ) (2020/1/15閲覧)

16	"BUNN Tiongkok Bangun Proyek Apartemen di Serpong"[ <a href="http://medcom.id">medcom.id</a> 2019/9/2], "Mengenal integrasi konsep kampus dan properti PGI di Gading Serpong"[ <a href="http://kompas.com">kompas.com</a> 2019/9/1] (すべて2019/1/15閲覧)
17	Lippo Cikarangのプレスリリース "Lippo Group And Shenzhen Business Delegation to jointly develop new Indonesia-Shenzhen Industrial Estate in Lippo Cikarang" <a href="https://www.lippokarawaci.co.id/press-release/read/lippo-group-and-shenzhen-business-delegation-to-jointly-develop-new-indonesiashenzhen-industrial-estate-in-lippo-cikarang">https://www.lippokarawaci.co.id/press-release/read/lippo-group-and-shenzhen-business-delegation-to-jointly-develop-new-indonesiashenzhen-industrial-estate-in-lippo-cikarang</a> [2016/5/24], "Para Pengembang China Beli Lahan di Indonesia secara Kontan" [kompas.com 2017/9/16], "Lippo Teken Gandeng 2 Mitra China Investasi Rp190 Triliun" [ekonomi.bisnis.com], "Indonesia Lippo says to build \$14 bln industrial park with China firms"[ <a href="http://reuters.com">reuters.com</a> 2016/5/25] (すべて2019/9/2閲覧)
A	Brewin Mesaの公式HP( <a href="http://brewinmesa.com/company/about/">http://brewinmesa.com/company/about/</a> ), Wing Tai Asia社の公式HP ( <a href="http://www.wingtaiasia.com.sg/Home">http://www.wingtaiasia.com.sg/Home</a> ), Mesa Investment Private Limited ( <a href="https://www.sgpbusiness.com/company/Mesa-Investment-Private-Limited">https://www.sgpbusiness.com/company/Mesa-Investment-Private-Limited</a> ), Shenneng Emerging Asia Investment Fund公式HP( <a href="https://shennenginvestments.com/real-estate.html">https://shennenginvestments.com/real-estate.html</a> ), "Pengembangan Singapura Bangun Apartemen di Alam Sutera Rp1,3 Triliun"[ <a href="http://medcom.id">medcom.id</a> 11 November 2017] <a href="https://www.medcom.id/ekonomi/bursa/PNgJeeLk-pengembang-singapura-bangun-apartemen-di-alam-sutera-rp1-3-triliun">https://www.medcom.id/ekonomi/bursa/PNgJeeLk-pengembang-singapura-bangun-apartemen-di-alam-sutera-rp1-3-triliun</a> ), "The Lana, Pertarungan Brewin Mesa di Alam Sutera" [kompas.com 2019/8/16] (すべて2020/1/15閲覧)
B	Cambio Lofts公式HP( <a href="http://www.cambiolofts.com">http://www.cambiolofts.com</a> ), ACT Holding公式HP ( <a href="https://act-holdings.com.sg">https://act-holdings.com.sg</a> ) "Graha Indah Semesta Mulai Pembangunan Cambio Loft" [ <a href="http://beritasatu.com">beritasatu.com</a> 2017/5/31] ( <a href="https://www.beritasatu.com/forum-bisnis/433943/graha-indah-semesta-mulai-pembangunan-cambio-loft">https://www.beritasatu.com/forum-bisnis/433943/graha-indah-semesta-mulai-pembangunan-cambio-loft</a> ), "Tawarkan Apartemen Dua Lantai, Cambio Lofts Mulai Dibangun" [rumahhokie.com 2017/4/6] (すべて2020/1/15閲覧)
C	The Burj 公式HP ( <a href="https://theburj.id">https://theburj.id</a> ), Arcoの公式HP ( <a href="http://arco.co.id">http://arco.co.id</a> ), "Investor Dubai Tanamkan Investasi di Proyek Apartemen Modern The Burj di Boulevard Alam Sutera" [ <a href="http://gajust.co">gajust.co</a> 2018/12/10] <a href="https://www.industry.co.id/read/46098/investor-dubai-tanamkan-investasi-di-proyek-apartemen-modern-the-burj-di-boulevard-alam-sutera">https://www.industry.co.id/read/46098/investor-dubai-tanamkan-investasi-di-proyek-apartemen-modern-the-burj-di-boulevard-alam-sutera</a> ), "Konglomerat Dubai Resmikan Galeri Penjualan Apartemen di Alam Sutera" [Kompas.com 2019/9/9] (すべて2020/1/15閲覧)
D	"東急不動産株式会社 インドネシアにおけるコンドミニアム事業 Seiabudi SkyGardenプロジェクト" "ARES 不動産証券化ジャーナル Vol13" p34-39 ( <a href="https://www.ares.or.jp/magazine/pdf/ARESweb13.pdf?open=1">https://www.ares.or.jp/magazine/pdf/ARESweb13.pdf?open=1</a> ), "東急不動産の海外事業展開の一環としてインドネシア・ジャカルタにてコンドミニアム事業に参入" (2011年6月22日 東急不動産のプレスリリース) ( <a href="https://www.tokyu-land.co.jp/news/2011/pdf/20110822.pdf">https://www.tokyu-land.co.jp/news/2011/pdf/20110822.pdf</a> ) (すべて2020/1/15閲覧)
E	Branz Simatupang公式HP( <a href="https://branz-simatupang.com">https://branz-simatupang.com</a> ) (2020/1/15閲覧)
F	Branz BSD City 公式HP( <a href="https://branz-bsd.com/id/">https://branz-bsd.com/id/</a> ), "東急不動産と三菱商事、インドネシア・ジャカルタでの大規模分譲マンション事業「BRANZ BSD」第1期事業で3棟が上棟" [nikkei.com/2017/7/12], "Pengembang Jepang Jual Apartemen Branz BSD Mulai dari Rp12 Miliar" [bisnis.com 2019/5/11], "フランスB S D完成 初の日系ブランドマンション 東急不動産" [じゃかるた新聞2018/8/2] ( <a href="https://www.jakartashimbon.com/free/detail/43065.html">https://www.jakartashimbon.com/free/detail/43065.html</a> ) "Mulai Rp 8 Juta/bulan, BRANZ BSD Tawarkan 17 Fasilitas Bintang 5 Berstandar Jepang" [広告] [kompas.com 2018/9/18] (すべて2020/1/15閲覧)
G	Tokyu Land Indonesiaのプレスリリース "BRANZ Mega Kuningan" Sales Launched in the Beginning of Next Year" (2018/12/18) ( <a href="https://tokyuland-id.com/media/news/doc/FINAL_(ENG)_Mega%20Kuningan%20Post%20Press%20Release.pdf">https://tokyuland-id.com/media/news/doc/FINAL_(ENG)_Mega%20Kuningan%20Post%20Press%20Release.pdf</a> ) 東急不動産2017/12/22のプレスリリース "インドネシア・ジャカルタ中心部での大規模複合開発「メカクンガング プロジェクト」開発者 日本国政府の出資する団体との共同事業" ( <a href="https://www.tokyu-land.co.jp/news/9b3d3da2000329998f314fe8c5ac9c26.pdf">https://www.tokyu-land.co.jp/news/9b3d3da2000329998f314fe8c5ac9c26.pdf</a> ) (2020/1/15閲覧)
H	Orange Countyのプレスリリース( <a href="http://www.orangecounty.co.id/press/">http://www.orangecounty.co.id/press/</a> ) "Lippo dan Mitsubishi tanda tangan perjanjian joint venture pengembangan menara residential mewah senilai US\$ 100 Juta di Orange County Lippo Cikarang"[2015/10/28], "Lippo Dan Mitsubishi Corporation Turunkan PT Kajima Indonesia Mengerjakan Piling Structure Dan Design Development Newport Park Apartment Orange County"[2016/9/7], "Lippo, Mitsubishi to develop \$100m property projects" [The Jakarta Post.com 2015/10/28], 三菱商事のプレスリリース "インドネシア/オランダ・カンテナ分譲住宅開発事業への参画について" [2015/10/28] <a href="https://www.mitsubishicorp.com/pj/pa/archive/2015/html/0000228822.html">https://www.mitsubishicorp.com/pj/pa/archive/2015/html/0000228822.html</a> ), "三菱商事・リッポ-提携 オランダ・カンテナ開発加速 マンション2棟建設" [じゃかるた新聞2015/10/29] <a href="https://www.jakartashimbon.com/tree/detail/27227.html">https://www.jakartashimbon.com/tree/detail/27227.html</a> ) (2020/1/16閲覧)
I	"インドネシアの長期滞在者および出張者向けホテルレジデンス「AXIA SOUTH CIKARANG (アクシア・サウスチカラング)」第2期 客室棟 4月1日から営業開始、客室数を増強-宿泊・住居施設との不足と交通渋滞による通勤問題の解消に貢献-2016年03月18日" ( <a href="https://www.toyota-tsusho.com/press/detail/160318_003515.html">https://www.toyota-tsusho.com/press/detail/160318_003515.html</a> ) (2019/9/2閲覧), Lippo Karawaci社の2019年6月27日のプレスリリース "Lippo Karawaci announce groundbreaking of Axia III development in Lippo Cikarang" (2019/6/27) ( <a href="https://www.lippokarawaci.co.id/press-release/read/lippo-karawaci-announces-groundbreaking-of-axia-iii-development-in-cikarang/">https://www.lippokarawaci.co.id/press-release/read/lippo-karawaci-announces-groundbreaking-of-axia-iii-development-in-cikarang/</a> ) (2020/1/15閲覧)
J	"「テカラン・サービスアパートメント計画」が着工" (清水建設の公式HP <a href="https://www.shimco.jp/invest/topics/topics32.html">https://www.shimco.jp/invest/topics/topics32.html</a> ), および[T Media 2019/7/19] <a href="https://built.tmedia.co.jp/bt/articles/1907/19/news047.html">https://built.tmedia.co.jp/bt/articles/1907/19/news047.html</a> ) (2020/1/15閲覧) "ホテル並み長期滞在施設 ジャカルタ郊外 清水建設が完成" [日本経済新聞2019/7/13p10]
K	三菱商事のプレスリリース "インドネシア/BSD地区における複合開発事業への参画について" (2016/10/27) <a href="https://www.mitsubishicorp.com/pj/pa/archive/2016/html/0000031365.html">https://www.mitsubishicorp.com/pj/pa/archive/2016/html/0000031365.html</a> ), "Sinar Mas Land Luncurkan Kazumi, Cluster Ketiga dari The Zora"[ <a href="http://industry.co.id">industry.co.id</a> 2019/5/6] (2020/1/10閲覧)
L	入野 竜郎2014 "三井不動産レジデンシャルの東南アジアエリアにおける住宅分譲事業の展開" ( <a href="https://www.jstage.jst.go.jp/article/luhs/2014/84/2014_33_pdf-charja">https://www.jstage.jst.go.jp/article/luhs/2014/84/2014_33_pdf-charja</a> ) Citra Raya TangerangのHP( <a href="https://citraraya.com/eco/home/">https://citraraya.com/eco/home/</a> ) ( <a href="http://citraraya.info/apartment-eco/home/">http://citraraya.info/apartment-eco/home/</a> ) ( <a href="https://citraraya.com/mega-cluster-ecopolis-citraraya/">https://citraraya.com/mega-cluster-ecopolis-citraraya/</a> ), "Dua Menara Proyek Kerja Sama Ciputra-Mitsui Mulai Dibangun" [bisnis.com 2017.12.16] (すべて2020/1/15閲覧)
M	三井不動産レジデンシャルのプレスリリース(2013年8月29日) "三井不動産レジデンシャル 東南アジアでの分譲住宅事業を加速 タイとインドネシアで初のマンション・戸建事業(約4,200戸)に参画決定" ( <a href="https://www.mitsuiufudosan.co.jp/corporate/news/2013/0829/download/global20130829.pdf">https://www.mitsuiufudosan.co.jp/corporate/news/2013/0829/download/global20130829.pdf</a> ), Citra Lake Suitesの公式HP( <a href="https://citralakelakesuites.com">https://citralakelakesuites.com</a> ), PT Ciputra Residenceの公式HP "Tahap Pertama Rampung, Apartemen Berkonsep Urban Resort Ini Siap Huni"[ <a href="http://citraresidence.com">citraresidence.com</a> 2018/8/1] (すべて2020/1/15閲覧)
N	パナソニック・ホームズの2018年9月18日プレスリリース "日本の技術と街づくり理念を採用 約2,500戸のスマートタウン「SAVASA (サバサ)」販売開始 2018年9月15日・インドネシア 西ジャバ州プシム県で記念式典を開催" ( <a href="https://homes.panasonic.com/company/news/release/2018/0918.html">https://homes.panasonic.com/company/news/release/2018/0918.html</a> ) (2019/8/13閲覧)