

第26回
海外損失補償制度調査報告書
(インドネシア共和国)



平成30年11月
一般社団法人 日本補償コンサルタント協会

調査行程



日 程 表

平成30年度 第26回海外損失補償制度調査

日数	月 日	都 市 名	現地時間	交通機関 (所要時間)	摘 要
1	2018年 11月5日 (月) インドネシア	東京(羽田)発 ジャカルタ着 (時差-2時間) (ジャワ島)	11:45 17:30	GA-875 (7h45) 専用バス	羽田集合時間:午前9時30分 ガルーダインドネシア航空(GA)にて ジャカルタへ 着後、ホテルへ (ジャカルタ泊)
2	11月6日 (火)	ジャカルタ		専用バス (通訳)	午前: ジャカルタ首都特別州都市計画環境局訪 問 用地取得・用地補償制度等について (ジャカルタ首都特別州のインフラ整備 計画と用地取得・用地補償問題等) 午後:インフラ整備地区視察 ・大量高速鉄道(MRT)地上工区 ・ジャカルタ市内都市開発地区 等 (ジャカルタ泊)
3	11月7日 (水)	ジャカルタ発 デンパサール着 (時差-1時間) (バリ島)	14:50 18:00	専用バス (ガイド) GA-414 (2h10) 専用バス	ジャカルタ市内事情視察 午後、空路デンパサールへ 着後、ホテルへ (クタ泊)
4	11月8日 (木)	デンパサール		専用バス (通訳)	午前: バリ州民間都市開発コンサルタントとの 意見交換 用地取得・用地補償状況等について (世界的に有名なリゾートエリア 地区開発における用地取得問題等) 午後:リゾート開発地区等視察 ・ヌサ・ドゥア ・クタ及びレギャン 等 ホテル部屋:午後6時頃まで利用 夕食後、空港へ (機中泊)
5	11月9日 (金)	デンパサール発 東京(成田1)着	00:45 08:40	GA-880 (6h55)	空路、帰国の途へ 着後、解散

参加者名簿

 <p>団長 澤野 順彦 澤野法律不動産鑑定事務所 所長</p>	 <p>小阪 浩治 株式会社 新日 補償調査部長</p>
 <p>副団長 池田 国広 一般社団法人 日本補償コンサルタント協会 専務理事</p>	 <p>中村 雄一 大阪エンジニアリング株式会 社 代表取締役</p>
 <p>桑折 秀彦 株式会社 桑折コンサルタント 代表取締役</p>	 <p>藤岡 一雄 フジ総合補償鑑定株式会社 代表取締役</p>
 <p>東山 晃明 株式会社 オーガニック国土計画 技術部長</p>	 <p>竹内 利明 株式会社 久栄総合コンサル タント 補償グループ マネージャー</p>
 <p>伊藤 豊 一般財団法人 公共用地補償機構 業務本部 業務第一部長</p>	 <p>川満 義也 株式会社 アサギ総合コンサル タント 代表取締役</p>
 <p>新牧 恭昭 一般財団法人 公共用地補償機構 業務本部 業務管理部 次長</p>	 <p>前本 利明 一般社団法人 日本補償コンサルタント協会 近畿支部 事務局長</p>

調査団 班編成

団 長 澤野 順彦

副団長 池田 国広

幹 事 前本 利明

班	担当都市	月日	氏名(順不同・敬称略)
1	ジャカルタ首都特別州	11月6日	班長 桑折秀彦
			東山晃明
			伊藤豊
			新牧恭昭
			小阪浩治
2	パリ州	11月8日	班長 中村雄一
			藤岡一雄
			竹内利明
			川満義也

調査・視察の報告

第26回海外損失補償制度調査は、インドネシア共和国を訪問し、ジャカルタ首都特別州では、公共・公益事業のための土地調達に関する法律や基準の体系や民間活用の状況等に関し、また、バリ州では大型リゾート開発に関する規制や土地調達の実態等についてヒアリング調査を行った。

調査団は、会員10名、事務局2名の総勢12名で構成し、各州毎に担当班を編成した。

ヒアリングにあたっては、当方から事前に質問事項を提出し、回答をいただく形を基本としたが、ジャカルタ首都特別州では、公共用地取得に関係する多くの所属部署から多数の担当者がヒアリングに出席していただき、また、バリ州では、経験豊富な開発コンサルタントからの説明をいただく機会を得た。

いずれのヒアリングの場においても、当方からの事前質問に対して十分に準備された可能な限りの回答をいただき、また、わが国の公共用地取得制度についての質問もあり、有意義な情報交換の機会とすることができた。

なお、インドネシア共和国の概況と今回の訪問先は、以下のとおりである。

【インドネシア共和国の概況】

インドネシア共和国は、17,500以上の島で構成される国家で、人口は2億3,800万人を超え、世界で4番目の人口を擁し、その経済規模は東南アジア最大である。

ASEANの盟主とされ、東南アジア諸国連合（ASEAN）の事務局が首都ジャカルタに置かれている。

ジャカルタの人口は950万人を超え、その発展に伴う交通渋滞も社会問題化しており、日本の複数の建設会社の参画する共同企業体により、大量高速鉄道（MRT）の建設も鋭意進められている。

また、バリ島は、首都ジャカルタの存するジャワ島の東側に位置し、島内人口は約422万人であり、ヌサ・ドゥアをはじめ世界的に有名なリゾートが形成されている。

【訪問先】

① ジャカルタ

「ジャカルタ首都特別州 都市計画環境局」

② バリ

「PT. ANTARIKSA INDONESIA INVESTMENT CONSULTANT」

※バリ州の民間都市開発総合コンサルタント「アンタリスカ」



ジャカルタ首都特別州

1. 担当班 桑折 秀彦、東山 晃明、伊藤 豊
新牧 恭昭、小阪 浩治

2. 訪問日時 11月6日
9:00~12:00

3. 訪問先 ジャカルタ首都特別州
都市計画環境局



4. 出席者

NAME	DIVISION/UNIT	所属 ※所属はあくまでも意識	役職
Ms. Vera Revina Sari	City Management & Environment	ジャカルタ都市計画環境局	局長
Mr. Zulfikri	City Management & Environment	ジャカルタ都市計画環境局	副局長
Mr. Bambang E.P	City Management & Environment	ジャカルタ都市計画環境局	
Mr. Suharyanto	MRT Jakarta	ジャカルタ交通局 MRT 部門	ビジネス&商業部門
Mr. Ardhan Rafsanjani	MRT Jakarta	ジャカルタ交通局 MRT 部門	エンジニア
Mr Eko Kardiyo	Bina marga (Highway construction & Maintenance)	ジャカルタ交通局 高速道路部門	
Mr Yusrialsyah	Transport Division	ジャカルタ交通局	
Mr Luftyaning.M	Transport Division	ジャカルタ交通局	
Mr Budi Yani	Transport Division	ジャカルタ交通局	
Ms Rosy Andresia	City Management & Environment	ジャカルタ都市計画環境局	
Ms Yandra	Legal Bureau	ジャカルタ法務局	
Mr Purwanto	Bina marga (Highway construction & Maintenance)	ジャカルタ交通局 高速道路部門	
Mr Bambang. A	City Management & Environment	ジャカルタ都市計画環境局	
Ma Tri R. Pardiang	City Management & Environment	ジャカルタ都市計画環境局	
Ms Bambang.P	Bina marga (Highway construction & Maintenance)	ジャカルタ交通局 高速道路部門	
Mr Adriyano	Bureau of National Land JKT Gov.District	国家土地局 ジャカルタ市政府部門	
Ms Silvana	Bina marga (Highway construction & Maintenance)	ジャカルタ交通局 高速道路部門	
Ms Nobrida	City Management & Environment	ジャカルタ都市計画環境局	
Ms Dody	Legal Bureau	ジャカルタ法務局	
Mr Mamnauri	City Management & Environment	ジャカルタ都市計画環境局	
Mr Wisnu Adir	City Management & Environment	ジャカルタ都市計画環境局	

ジャカルタ首都特別州における公共・公益事業の土地調達の概要

1. 公共用地取得の流れ等について

インドネシアにおいては、土地に関する権利を管理する部署として国家土地局がこれを所管している。

公共・公益事業のための土地調達は、2012年2号法令といわれる大統領令を基本として実施され、1. 土地調達計画の策定、2. 土地調達の準備、3. 測量や権利者調査、4. 土地価格の評価から合意形成・土地証書の作成といった概ね4つのプロセスで進められる。

2. 公共用地取得における補償の概要と優遇面等について

調達の対象となる土地等について、補償（評価）の対象となるのは、土地、建物、植物、工作物及びその他評価可能な損失とされている。

これらについての評価金額について、土地等の権利者と合意が整えば補償金を支払い、これと同時に権利者は土地公証人等の面前で公正証書を作成し、この公正証書に基づき発行される土地証書に基づいて土地の権利の引渡しが行われる。

補償は、現金での支払いか代替土地・建物の提供等の当事者間での合意に基づく方法で行われる。

評価金額に合意が得られない場合は、補償金を裁判所へ供託し、裁判手続きへ進むこととなる。

なお、ジャカルタ首都特別州では、公共調達で土地の一部が切り取られた場合に残地の容積率を増加する優遇措置についての条例を定めており、今後これを推進するとのこと。

3. 公共用地取得業務の民間業者への委託について

公共用地取得の各段階において、これらの業務を専門に受託するわが国の補償コンサルタントのような民間業者は存在しない。

唯一、土地等の評価については、民間の評価会社に委託されて行われている。

評価会社は、国土省からライセンスを受けて土地に関する評価を行う会社と財務省からライセンスを受ける評価会社とがあり、評価会社の指定は、2018年16号法令等に入札や直接指名などのルールが定められており、これに基づき行われている。

4. 公共用地取得業務にあたっての課題等について

土地について、個人対個人あるいは集団対集団の争いが多いことが課題となっている。

また、インドネシアでは土地の所有区画が入り組んだ状況が多く、建物の形も様々であり、用地取得の際の個々の補償交渉において、隣の補償額との違いで揉めることも多い。

さらに、正規の土地証書を有しない人が多く、同じ土地に複数の人が関わっているケースもあるため、遺産相続があった場合に相続関係自体がはっきりせず、裁判所に決定してもらうことも多々あり、このようなことも大きな問題となっている。

5. 土地収用に関する法令等について

補償交渉において合意が得られない場合は、裁判所に持ち込まれて裁判となるが、その前に調停によって解決を図ることが一般的である。

また、5ヘクタール以下の事業地の場合には、迅速性の観点から、2012年2号法令の4つのプロセスを経ずに、民間の話し合いと同じような形で解決することができるという新しい法令も出されている。

そもそも2012年2号法令の基となる1960年5号法令には、公益事業のためには地権を撤回させることができるという一文があり、法的には、補償を行うことによって強制的に地権者の権利を消滅させることができることとなってはいるが、実際にこれが使われたことはないとのことである。

6. その他

現在、ジャカルタで鋭意進められている大量高速鉄道（MRT）の用地取得について、ジャカルタ首都特別州交通局 MRT 部門の担当者から、難航案件の現状を含め、状況の説明を受けた。

また、MRT は一部が地下鉄となるため、日本では地下の一部分の利用に際してどのような補償が行われるかなどの質問も出され、活発な情報交換となった。

7. まとめ

今回のジャカルタ首都特別州での意見交換では、出席者名簿に記載されているように、同州の都市環境局長をはじめ、交通局（MRT 部門・高速道路部門）、法務局等の担当者及び国家土地局のジャカルタ市政府部門の担当者の方々に、インドネシアの公共事業における用地取得に関する

お話をいただいた。

インドネシアにおける土地所有権形態は、国民に十分な権利意識のない状態で国が興されてきた環境が感じられる状況で有り、私有地・国有地・地域コミュニティ共有地などがあるが、国有地に関しては、古くから善意（法体系整備以前の土地所有権という概念を持たない使用状況）に不法占拠されている土地もあるとの説明であった。

上述したように、インドネシアでは我々の様な測量から建物調査や用地交渉まで行う民間の補償コンサルタント業者は存在せず、「評価会社」といわれる業者が、国土省や財務省からライセンスを得て、入札により仕事を受注しているとの事であった。

意見交換後のフリートーキングでは、ジャカルタ首都特別州側から、日本の「収用委員会に関する事項」や「土地の所有権は、どの範囲まで適用されるのか」などの質問があり、日本の法律等に関して興味があるという雰囲気を感じられ、また、発言者の中には、日本の国交省へ勉強に来たという方もおられた。

今回の意見交換の結果、日本とインドネシアの法体系等が違う以上、我々の補償に関する技術等が、即、インドネシアで進められる公共事業に反映できる物ではないと認識できたが、日本の法体系・価値観等をインドネシアで使える物であれば参考にしたいとの、インドネシア側の姿勢も感じられた。

現在、日本が進める政府開発援助（ODA）において、用地買収等は当事国の行政対応ということが実態である。

しかし、建設工事に係わる建設機械リース期間設定や現地実務者の仕事確保などを考慮すると、建設工事を行う側での用地買収等進捗率を把握する「用地取得マネジメント」も大切ではないかと考えられた。

「海外進出をしているゼネコン」の補償コンサルタントに関するニーズを調べてみたいと感じた次第である。

なお、インドネシアの公共調達に関する法令の詳細については、下記の「2012年2号「公益事業のための土地調達」法に基づく手順」を、また、ヒアリングの詳細については、後掲の「ヒアリング録」を参照されたい。

2012 年 2 号「公益事業のための土地調達」法に基づく手順

＜資料を読むうえの注意点＞

1. 本資料はインターネット上に発見した 2012 年 2 号法に関する要約/解説をまとめたものである。
2. 表内の斜字は同法に基づいて発令された 2014 年 40 号大統領令の最新の改訂版（2015 年 148 号）で改訂された点をチェックして付記したものである。改訂は、インフラ事業推進のネックとなる土地調達の迅速化を図ることを狙いとしたもので、各ステップ毎に期限を明記したのが特徴。（但し両大統領令を細かく照合したわけではないので、斜字以外で表記された期限も、148 号で短縮されている可能性がある点、要注意）
3. なお、2012 年 2 号「公益事業のための土地調達」法の実施令としては：
大統領令 NO.71/2012→大統領令 NO.40/2014→大統領令 NO.99/2014→
大統領令 NO.148/2015 となる

2012 年 2 号法令 (斜字は 2015 年 148 号大統領令による改訂)	
RTRW	地域土地計画 (RENCANA TATA RUANG WILAYAH)
RPND	国家 / 地方 開発 計画 (RENCANA PEMBANGUNAN NASIONAL/DAERAH)
RS	戦略的計画 (RENCANA STRATEGIS)
RKSIMT	土地利用者 (土地利用者/地方政府/国営・公営企業) が作成する事業用地計画 (RENCANA KERJA SETIAP INSTANSI YG MEMERLUKAN TANAH)
土地調達計画書	RTRW に基づき、中期開発計画、戦略的計画、土地利用者実務計画にあるものを優先することを前提に作成する土地調達計画書 (DOKUMEN PERENCANAAN PENGADAAN TANAH)
1. 土地調達計画書を作成	土地調達計画書を作成 (目的/用途、計画との適合性、場所、広さ、土地のステータス、調達期間、建設期間、推定土地評価額、資金調達計画) FS に基づき関係土地利用者が作成、州政府に提出
2. 土地調達の準備	a) 住民向け説明会を開催 (州知事は土地調達計画書を受領してから 2 就労日以内に準備チームを編成する (県知事/市長代行可)。チーム設立から 3 就労日以内) b) 初期データ作成、a) から 30 就労日以内 c) 関係者への事業計画説明会 (代表者または委任状、60 日以内に開催) → 議事録作成 → ロケーション確定申請 (土地利用者

	<p>から州知事へ) →受理から 14 日以内に「ロケーション確定書」(PENETAPAN LOKASI PEMBANGUNAN) を州知事が発行する。</p> <p>異議がある場合: 30 日以内に 2 回目の説明会を開く →更に異議がある場合は土地利用者が州知事に報告し、知事がチームを結成 (州助役/国土省地方事務所/土地利用者代表/法務省地方事務所長/県知事または市長/学識者) 異議申立受理から 3 日以内 →チームが推薦状を作成して知事に提出 →知事がロケーション確定または拒絶状を発行 (申請状受理から 7 日以内、期限が過ぎてロケーション確定状が出ない場合は、確定承認されたと見なす)</p> <p>拒絶の場合は知事から土地利用者へ別の場所を申請するよう通知。</p> <p>ロケーション確定後なお異議者があった場合、地権者は現地の行政裁判所に告訴可(確定状発行から 30 日以内) →行政裁判所は告訴を受けけるか、拒絶するかを 30 日以内に決定 →判決から 14 日以内に最高裁への上告可 →最高裁は 30 日以内に判決。</p> <p>公益事業について州知事と土地利用者が住民に公知 (ロケーション確定は郡/村落事務所/県庁/市役所に掲示し、印刷/州・県・市または土地利用者のウェブサイトで公告する …ロケーション確定から 2 日以内、掲示は 7 日以内)</p>
<p>3. 土地の調達</p>	<p>土地調達の主体は国土省大臣、実施は国土省地方事務所長。国土省地方事務所長は調達実施チームを編成 (2 日以内)。必要に応じてタスクフォースを組む。</p> <p>「ロケーション確定書」に基づき、土地利用者は国土省に土地買収実践を申請 (土地の支配者/所有者/使用者/利用者リスト作成-30 日以内; 補償評価額; 補償額確定協議; 保証額支払; 土地引渡を記載) (ロケーション確定状が出ると、土地利用者以外には譲渡できなくなり、補償額支払いと同時に土地引渡しとなる)</p>
<p>a) 土地リスト</p>	<p>1) 区画ごとの測量とマッピング</p> <p>2) 土地データの集積と公示 (14 日以内) →データに異議ある場合は国土省地方事務所に異議申立 (公示から 14 日以内) →異議受付から 14 日以内にデータ改正 →更に異議がある場合は現行法規に従って処理 →国土省が公示/改訂結果を確定し、これが補償額支払の基盤となる。</p>

b) 補償額評価	<p>国土省が評価者（PENILAI＝不動産鑑定人）を決めて公表する。評価者は法規に従い土地ごとに価額を評価する。</p> <p>評価の要因は：土地；土地の地上空間と地下スペース；建物；植木；土地との関連物；その他、評価可能なもの。</p> <p>評価者の評価額は、議事録を以て国土省に報告し、これが補償額決定協議会の基本となる。残地が狭くなり利用できなくなった場合は、全土地の補償を要請できる。</p> <p>補償は：現金；代替地；再居住地提供；株式譲渡；その他両者が合意する形で行える。</p>
c) 補償額決定協議会	<p>国土省は評価者から評価額を受け取った日から 30 日以内に地権者と補償金額/補償方法を定めるための協議を行う。議事録を作成し、補償の基盤とする。</p> <p>合意に達しなかった場合、協議会から 14 日以内に、現地の地裁に異議申立できる。地裁は申立受理から 30 日以内に判決を出す。地裁判決に異議ある場合は、判決から 14 日以内に最高裁に上告可。最高裁は 30 日以内に判決。期限内に異議申立がなかった場合は、補償額は合意されたと見なす。</p>
d) 補償の支給	<p>補償は協議会の決定または裁判所の判決に従って直接、権利者に支給する（現金の場合はルピアで）（補償確定から 7 日以内）。補償を支給されると同時に：権利を引渡し、権利証書を、国土省経由で土地利用者に引き渡す（補償支払から 3 日以内）。</p> <p>補償を受ける側は権利証書の真実性に責任を負い、他者が当該土地の権利に異議を申し立てた場合は、被補償者の責任となる。</p> <p>権利者が補償金の受取りを拒絶した場合、補償金は現地の地裁に委託される。権利者の所在が不明、補償対象の土地が裁判で係争中、所有権の訴訟中、何らかの理由で押収されている場合、銀行の担保下にある場合も、補償金を裁判所に委託できる。</p> <p>補償が受理されて土地が引き渡され、または補償金が裁判所に委託された時点で、権利者の地権は消滅し、証書は無効となり、土地は国家が直接管理する土地となる。</p>
e) 土地利用者保有の土地の引渡し	<p>政府が所有する土地対象を公益事業に充てる場合、中央/地方保有財産管理法に従って引き渡す。政府が支配する、または国営/公営企業が支配/所有する土地の引渡しは、2012 年 2 号法令に従う。</p> <p>これらについては補償は行わない。但し例外的に：土地の上に</p>

	建物が有り、現に政府が使用している場合；国営/公営企業が所有/支配する土地；村落所有の土地の場合は補償を行うが、リロケーションの形で行う。ロケーション確定から 60 日以内。期日までに引渡しが行われない場合も、既に引き渡されたものと見なし、国有地となり、直ちに公益事業の建設に掛かる。
調達された土地の引渡し	国土省は、以下が完了した時点で、調達した用地を土地利用者に引き渡す：補償が支給されて権利の引渡が完了し、および/または補償金額が裁判所に委託された時。 土地利用者は、用地の引渡が完了後に建設作業を開始できる。災害/戦争/社会的抗争/疫病の拡大など緊急を要する場合は、ロケーション確定後、権利者に通知したうえ、直ちに建設できる。
モニターと評価	公益事業の用地買収のモニターと評価は政府が行う。引き渡した後の用地に対するモニター/評価は（国土省）が行う。
土地調達資金源	土地調達資金は国家/地方予算から、国営企業の場合は社内資金、または法規に従ったその他の資金源を充てる。調達資金とは：計画；準備；実施；引き渡し；事務管理；啓蒙活動の費用を含む。
住民の権利/義務/役割	権利：土地調達計画を知る権利；土地調達に関する情報を得る権利を持ち、義務：情報提供、調達支援の義務を負う。
2 ha 以下の土地調達	1) 土地利用者が直接、権利者と直接交渉可。ロケーション確定状発行の手続は不要。評価は、土地利用者が評価サービス会社を使い、その評価に従って決める。但し地域空間利用計画には従うべきこと。（2015 年 143 号大統領令で 5ha 以下に改訂）
民間企業による土地調達	2012 年 2 号法第 10 条 b-r 項に従い、民間企業が建設のための土地調達を行う場合、権利者との直接交渉により、売買/交換、その他方法で行う。
改称	国土庁→国土省

バリ州

1. 担当班 中村 雄一、藤岡 一雄、竹内 利明、川満 義也

2. 訪問日時 11月8日
9:00~12:00

3. 訪問先 デンパサール
アンタリクサ・アンド
・アソシエイツ

4. 出席者

- ・ IWAYAN MUDITA, SH, M. Kn. 【ANTARIKSA & ASSOCIATES】
（イワヤムディタ氏 【アンタリクサ・アンド・アソシエイツ】）
- ・ 同法律事務所スタッフ3名



リゾート開発等の土地調達に係る損失補償等の概要

1. バリ州におけるリゾート開発について

バリ州（インドネシア）において大型のリゾート開発を行うときは、2007年25号法令（投資法）という法令に従って進めることとなる。

事業着手に先立って、地域毎に開発にあたっての建築可能用途等の詳細が定められている「土地空間環境詳細計画（RDTR）」を確実に確認することが重要であり、地方政府に書面で問い合わせ、回答書を得る必要がある。

次に、開発にあたって必要となる土地の範囲を決定し、その土地の所有者等を調べて「土地使用計画」を作成することとなるが、これは、インドネシアの不動産サービス会社や弁護士事務所に依頼するなどして行われる。

土地使用計画がオーケーとなれば、投資企業としての株式会社を設立し、地権者と交渉を行い土地の権利を取得することとなる。

ここで留意が必要なことは、株式会社が得ることができるのは、所有権ではなく土地については25年、建物については30年の使用権であるということ（期間の延長が可能）。

土地の所有権は国からインドネシア国籍の個人にのみ与えられる権利であり、外国籍の個人も使用権しか持てない。

リゾート開発を行った企業がインドネシア国籍を有する個人に土地の使用権を分譲した場合、その個人は、その使用権を所有権にアップグレードすることができる。

2. リゾート開発等の土地調達に係る損失補償について

大規模なリゾート開発に係る土地調達は、民間取引ではあるが2012年2号法令が適用される。

この法令には土地調達にあたっての10の基本原則が定められており、この原則を守ることを前提に、土地の立ち退きなどが出来ることとなる。この10原則は以下のとおり。

公益事業のための土地調達に当たって守るべき10の基本原則 (バリ、ANTARIKSA&ASSOCIATESの回答から)

NO.	基本原則	解説
1	人道性の原則	土地調達に当たっては、インドネシア国民一人ひとりの人権、価値、尊厳を適正に守り尊重すべきこと。
2	公正さの原則	土地調達に当たっては、地権者への適正な補償を保証し、より良い生活を送る機会が得られるようにすること。
3	利用の原則	土地調達の成果が、国民、民族、国家にとって広く有益なものとなること。
4	確実性の原則	国家建設のための土地調達に法的確実性を与え、地権者に対しては損害補償が得られるよう確実に保障すること。
5	公開性の原則	土地調達に当たっては、一般大衆が関係情報にアクセスできるようにすること。
6	合意の原則	土地調達に当たっては、地権者と共に、強制なき共同合意に達するよう協議を行うこと。
7	参加の原則	土地調達に当たっては、計画の段階から建設活動に至るまで、直接、間接に住民を参加させること。
8	福祉の原則	開発のための土地調達は、地権者ならびに広く一般住民の生活向上に繋がる付加価値を与えるべきこと。
9	持続性の原則	開発活動は、継続的、持続的に行い、当初の目的が達成されるようにすること。
10	調和の原則	開発のための土地調達は、住民および国家の利害とバランスを保ち、それに調和したものであること。

土地の買収や家屋の移転にあたっては、主に民間の不動産開発専門の業者と組んで行われる。

土地の価格等については、特段の基準といったものではなく、不動産鑑定士から得られる相場などを参考とはするものの、当事者同士の合意によって決定される。

バリ州においても、課税のための基準価格は定められているが、一般的にこれが立ち退きにあたっての土地価格の基礎として用いられることはない。この課税基準価格は、市場で取引される土地の売買価格より高いことが通例であり、土地の売主は、売り渡し代金よりも高い課税基準価格に基づく販売税を納税しているということが特徴的である。

立ち退きにあたっての家屋移転等の費用は補償されることとなるが、これについても、不動産鑑定士等の検討結果を基に、当事者同士の話し合いで決められることとなる。

なお、立ち退きにあたっての営業上の損失などは2012年2号法令にも明記されていないため、一般的には補償の対象としないが、すべては当事者間の合意で決められるので、不服があれば要求するし、合意がなされないときは裁判となる。

また、海岸沿いの地域でのリゾート開発等にあつては、漁業に影響がでる場合には補償が必要となるが、漁業者が生計の道を失うような計画には政府も慎重になるので簡単なことではない。現に海岸地域での開発で漁業者との抗争が発生することがある。

3. バリ州における公益事業の土地調達について

バリ州における公益事業の土地調達も2012年2号法令に基づいて行われるため、補償についてはジャカルタ首都特別州と同様な取り扱いとなっている。

なお、公益事業の土地調達に関する訴訟については2012年2号法令に定められており、事業計画に関して住民が不服を訴える行政訴訟は行政裁判所へ提訴し、補償額の不満を訴える民事訴訟は一般の地方裁判所へ提訴することとなる。ここで、通常の裁判は地方裁判所、高等裁判所及び最高裁判所の3審制であるが、2012年2号法令に規定される訴訟は、一審の判決に不服の場合、直接最高裁判所へ上告する2審制となっていることが特徴的である。

4. その他

インドネシアでは土地の所有権を持てるのはインドネシア国籍を有する個人のみという特徴を前提とした、開発にあたっての留意点等についての説明を受けた。

また、弁護士であるイワヤムディタ氏の被補償者の代理人としての経験談なども紹介いただき、活発な意見交換が行われた。

5. まとめ

外資による民間のリゾート開発について損失補償等を中心にお話を伺った。

インドネシアでは、「土地調達に当たって守るべき10の原則」があり、裁判においてもこの理念に則って判断されるということであった。例えば、海岸埋め立てによって漁場を失った権利者が現在35歳で、60歳で死ぬと仮定して向後25年分の補償を主張したとしても、人道的見地からどうか、公益性はどうか、公正性はどうか、確実性はどうか等の検討を行い、「個人が自分の利益のみを主張するのは10大原則にそぐわない」といった判断がなされるとのことであった。

インドネシアの損失補償制度は、日本の制度を学んで作られたとのことであるが、確かに土地評価制度や10大原則等は、日本的な判断基準が色濃く反映されているようであった。

また、リゾート開発に税金を求めるインドネシアでは、実際の土地取引価格に対して課税基準価格（日本における課税標準価格に相当）が時価の2.0倍（日本では0.7倍程度）ということであったが、投資家は税負担についても十分考慮して投資しなければならないようである。

日本と最も異なる点は、土地・建物の所有権はインドネシア国籍の個人にのみ国から与えられ、法人や外国籍の個人には土地・建物の使用权しか与えられないという点である（土地使用権25年、建物使用权30年、期間の更新は可能、金融機関の抵当権設定は可能）。この点日本は、今後観光立国を目指す国として、あるべき土地制度をインドネシアから学ばなければならないのではないかと感じた次第である。

なお、ヒアリングの詳細については、後掲の「ヒアリング録」を参照されたい。

第 26 回海外損失補償調査団専門調査

ジャカルタ首都特別州都市計画環境局訪問

2018 年 11 月 6 日

(Ms. Vera) 皆さん、おはようございます。ここはジャカルタ特別州の州政府です。私はジャカルタ州の都市計画環境局局長です。きょうのこの会議は、10月23日付のこちらの協会から提出いただきましたご質問に対する回答をする場と理解しております。きょうはたくさんの方がみえていますが、質問に応じる形でいろいろ関係部局からも出席してもらっています。



会議を始める前に、日本のミッションの皆さんがどういう組織で、どういう目的で来られたかについて、簡単にご説明いただいたほうがこちらとしてもよくわかると思いますので、よろしくお願ひいたします。

(協会(池田専務理事)) 私は一般社団法人日本補償コンサルタント協会専務理事の池田と申します。どうぞよろしくお願ひ申し上げます。本日は、Ms.Vera ジャカルタ都市計画環境局長様、Mr.Zulfikri ジャカルタ都市計画環境局の副局長様をはじめ、ご担当の皆様方におかれましては、ご公務ご多忙のところ、私ども調査団のためにこのような意見交換の場を設けていただきまして誠にありがとうございます。

今年は日本でも自然災害が多数発生いたしました。インドネシア共和国においても、7月の末から連続して発生したロンボク島の地震、9月に発生したスラウェシ島の地震、また、先般のライオン・エア機の墜落事故等で被災された皆様に、心よりお見舞い申し上げます。

私どもは諸外国に損失補償制度調査団を派遣いたしまして、損失補償制度、事業損失制度、生活再建制度、補償コンサルタント業等について意見交換を行い、世界に目を向けた知識の向上に努めております。今回訪問させていただきましたのは、ジャカルタ首都特別州におけるインフラ整備計画に関する用地取得および用地補償問題等について、意見交換をさせていただくためであります。何卒よろしくお願ひ申し上げます。

次に、私ども日本補償コンサルタント協会の概要について簡単にご説明申し上げます。まず、補償コンサルタントについてですが、日本では、公共公益事業を実施するにあたり、土地を取得したり、建物等に移転したりする必要が生じます。これに対し、日本国では、

国、地方公共団体等において正当な補償を行っております。所有者や借家人等の関係人に生じる損失の補償に関する調査・算定等の業務を、国、地方公共団体等の起業者から、受託または請負う者を補償コンサルタントと申しております。

日本における補償コンサルタントの登録業者数は、2018年3月31日現在、約2600社であります。一方、私どもの一般社団法人日本補償コンサルタント協会の会員数は、2018年3月31日現在、1076社となっております。

また、日本では補償業務管理士という補償業務に携わる管理者がおりますが、これは当協会が付与しております用地補償業務従事者のための唯一の資格であります。補償業務管理士は、優秀な人材の育成、若い職員の士気の高揚、登録部門の底辺の拡充等の要請を背景に、1991年に制定された私ども法人の規定に基づく民間の資格でありまして、この補償業務管理士の数は2018年3月31日現在で7887名となっております。

(Ms. Vera) コンサルタントのほうは国の資格ということですか。

(協会 (池田専務理事)) 登録は国の登録規定があります。コンサルタント協会の会員のほうは民間の資格であります。

以上、簡単ではございますが、ご説明させていただきました。本日はよろしくお願ひ申し上げます。

(Ms. Vera) それでは、まず国家土地局から来ていただいている Mr. Adriyano さんに説明をしていただきます。

(Mr. Adriyano) おはようございます。Adriyano と申します。国家土地局のジャカルタ事務所から参りました。

国家土地局はインドネシア全国の土地に関する権利を管理する部署です。第1に、土地の調整、調達、管理すべてを行うところで、これは1960年の法令第5号法、国土庁に関する法令に基づいております。2番目の業務として、土地・水・空間に関する法務を行います。土地・水・空間に関する法規を作成する部署でもあります。

公益事業のための土地調達については、既に2012年に2号法令というものが定められております。公益事業のための土地調達は四つの段階があります。

1番目は土地調達の計画です。まず、実際の調達を行う前に調達計画書というドキュメントを作成します。そこには事業の目的・用途・場所などを記録します。

2番目は土地調達準備段階です。この土地調達準備の段階で、最終的には「ロケーション確定書」というものを出します。ロケーション確定書を発行する権限を持っているのは

事業が行われる州の州知事です。

3番目は実施段階です。この段階では実施のための実施チームというものを結成します。実施チームは、法務を担当する法務チームとデータの収集および測量を行う技術チームから構成されています。この法務チームと技術チームの両チームが行うのは、対象となる土地に対するデータ、誰がその土地を所有しているか、あるいは利用しているか、その他、土地に関するすべてのデータの収集です。

4番目に、土地調達実施チームがすべての作業を終ると、そのチームの長が土地の評価会社を指定します。評価会社の指定は、国の法律によって国の調達に関する法令がありますので、それに従って指定されます。この評価会社は二つのチームから成っていて、一つは土地に対する評価会社で、これは国土庁からライセンスを出しています。もう一つはパブリックのチームで、これは財務省でライセンスを出しています。

この評価チームが評価する対象は、土地そのもの、土地の地上・地下空間、建物・植物・工作物、その他評価可能な損失となります。つまり、法務チームと技術チームが集めたデータに従って、指定された評価会社はいろいろなものに対する評価を行いますが、その評価のリストは公示されます。

補償の形式ですが、現金の場合と代替の土地、代替の住居を提供する場合があります。また、事業関連の企業に対する株の分譲という形もあります。あるいは、その他、両者間で合意する形式で行われます。

地権者、あるいは住民が公示された補償額に合意できない場合、住民は住んでいる地域の地方裁判所に告訴することができます。また、抗争中の土地などの場合は、先ほど挙げたチームが補償額を支払えない土地の場合は、その補償額を裁判所に預けます。

地権者が持っている土地の権利の種類ですが、地上権、植物を植えたり農作物をつくったりする管理権などがあります。土地には、宗教団体（イスラム教、キリスト教等）に寄贈された土地、伝統的にその地域の住民が所有している土地、地域の共同体のものとして所有する土地があります。さらに、これは国有地ですが、そこに善意によって定住している人たちもいます。補償の対象物は建物、植物、工作物などとなっています。

そこで対象住民とのあいだで補償額に対する合意が成立すれば、補償金を支払うことになります。補償金支払いと同時に、補償金を受け取る側は権利を手放すという証明書にサインします。この権利の譲渡に関する証明書の署名は、国土庁のその地域の事務所長、あるいは土地公証人の面前で行われます。そこで地権に関する法的処理が終わるわけですが、

その次に調達した土地の引渡しがあります。

公正証書に基づき、次の引渡しの段階に進みますが、まずはその土地を必要とする省庁などの名義で土地証書を発行します。引き渡す権利の形ですが、その土地の管理権、使用权のほか、使用者が国営企業や公営企業である場合には建物権という形で行われる場合もあります。

使用者の側から言いますと、調達に入る前に、その土地を使いたいというときに満たすべき義務としては、その地域の開発計画に沿ったものであるということです。開発計画の範囲内であるという義務づけがあるわけです。さらに、ユーザーのほうの省庁が持っている戦略計画に沿ったものでなければいけないということです。

この土地証書がユーザーの名義で作成されると、それで土地調達のプロセスは終わったこととなります。以上です。

(Ms. Vera) 今の説明に、ジャカルタ州独特の補償の形としてやっているものとして、床面積の追加というもので補償することがあります。わかりますよね。

(協 会) 建物に関してですね。

(Ms. Vera) このような条件というのは、結局、都市空間に関する地方条例、条例細則という形で作成されています。さらに、それから先の規則については、今のところ、起草している段階です。これはジャカルタ独特の床面積係数（容積率）の追加の規則ですが、この規則は、今のところ、ジャカルタ州知事としての条例で出ているだけです。ただ、実際には容積率の増加という方式を、今、推し進めようとしているところです。この地方政府が決める容積率ですが、これだけの土地があって、この係数が 2%だとすると、ここを公共事業のために切ってしまうと狭くなるので、その係数を上げてあげるということです。

(協 会) 容積率のことですね。

(Ms. Vera) 以上、概要をお話ししましたので、今のお話についての質問、あるいは既に提出していただいている質問状についての質問をしていただければ、こちら側で質問にお答えします。

(協 会) 1 番目の粗筋は今のお話でお伺いしたようなので、2 番目の民間業者の委託ですが、こういうものをおやりになっているかどうかお伺いします。

(Ms. Vera) 用地取得業務というのは法律で決まっていますので、法律に従って、評価以外は、用地取得業務は全部政府の責任です。

(Mr. Adriyano) 先ほど言った 1960 年制定の国土法の中に「すべての土地は社会的機能

を持ったものである」という一文があります。ですから、すべての土地を持っている人たちは、公益事業でその土地が必要となった場合には、それを自主的に渡さなければいけないという義務があるわけです。

(協会) つまり民間企業は存在しないということですね。評価のみですね。

(Ms. Vera) 民間企業はありますが評価のみです。評価の場合は民間の評価会社を使います。

(協会) そのときに評価する会社が複数社あった場合に、どうやって選定するのでしょうか。

(Mr. Adriano) 2018年16号法というのが一番新しい法令です。改定後の法令ですが、これがありますので、その中に国の活動に関する資材の調達の規定というのがあります。それによって、例えば金額などによって入札をしろとか、直接指名しろというのが決まっていますので、それに従って鑑定士を指定するということです。

(Ms. Vera) 公共土木省の下の道路公団みたいな？ピナマルガという会社があるのですが、そこの方がみえていますので、MRT（高速大量輸送）に絡む土地の買収をどういうふうになさったか聞いてみましょうか。

(協会) ぜひお願いします。

(ジャカルタ交通局 MRT 部門担当者) MRTのときは、評価会社は直接指名でした。5000万ルピア以下だったので、直接指名ができるということです。それで、直接の使用者であるピナマルガが指名したということです。迅速化を図るために直接指名にしました。

(Ms. Vera) 次にジャカルタ州庁の運輸局から説明します。

(ジャカルタ交通局担当者) デポ、つまり MRT の終点のところに車庫がありますが、その土地を調達するときの話ですが、これも直接指名方式で、担当の責任者が直接指名をしました。

(協会) 土地の買収価格のスケールですが、どういう基準を使っているのか、もしわかれば教えてください。

(ジャカルタ都市計画環境局担当者) インドネシア評価スタンダード (Indonesia Appraisal Standard) というものがあって、公共事業向けの土地の場合は、306号番というのを基準にしています。そこではインジケータとして何をを使うかというのが決まっています。このインドネシアの評価基準はインドネシア公的評価委員協会 (Indonesia Public Appraisal Community Association) が発行します。

(協会) 公共用地の買収ということで優遇されている面としてはどういふことがありますか。

(ジャカルタ都市計画環境局担当者) インドネシア評価基準の中で公益事業部分と民間事業の部分に分かれていまして、公益事業の場合は、インジケーターが民間事業の場合より高い。だから地権者のほうが優遇されるということです。

インドネシアの国の場合、基準には課税対象のための基準というのがあり、その上に市場価格というものがあります。公共事業の場合は、それより高く、最も高い基準となっています。

(協会) 日本と一緒にですね。

(ジャカルタ都市計画環境局担当者) そちらから勉強したのかもしれませんが(笑)。公共の基準が一番高く、市価より高く設定されているのは、国民の福祉を最も尊重しなければいけないからです。国民が繁栄するための法律であるから、そのように定まっているということと、もう一つ、土地や工作物のほかに無形のものに対する補償というのがあるわけです。例えば職業に関してマイナス影響を受けたとか、営業の面でマイナスの影響を受けたとか、移転料、引っ越しのために費用がかかるとか、転職を余儀なくさせられたとか、そういうものを全部ひっくるめた補償金額なので高くなります。

(協会) 骨組みはほぼ日本と同じですね。続いて用地取得業務にあたっての課題や問題についてお願いします。

(Mr. Adriyano) まず、土地係争と土地抗争というものに分かれています。係争のほうは1対1の個人対個人の場合で、抗争というのは集団対集団がぶつかるような場合です。その意味で土地係争、土地抗争があるということです。もう一つは、あるいはこれが係争になるかもしれませんが、裁判所に訴えられている場合、例えば土地のステータスとか補償額に対する不満などで争いになっているケースです。

西ジャカルタと中央ジャカルタのあいだ、スナマンストロという地域で高速道路の計画があります。約3.5kmの長さですが、それに関わる土地の所有権に関して、インドネシア国鉄所有の部分と運輸省鉄道総局所有の部分が重なり合っていて、なおかつそこには地権を持たないで住んでいる人が何千人といます。これを全部、土地調達計画・準備・実施・引渡しという四つの段階に沿って一步一步進めていくわけですが、それに非常に多くの時間がかかるわけです。

国鉄が所有しているのは国有地であり、国有地の場合、何らかの善意を持ってそれを使

用している場合には補償を支払うことができますが、ただ国有地内に住み込んでいる人たちの場合は、補償金は払えません。

(協会) 不法占拠ですね。

(Mr. Adriyano) その場合は、州政府としてはアパートなどにそこに住んでいる人を移転させてあげる。貧窮者用のアパートを建てて、最初は賃貸で住んでもらい、最終的には所有してもらおうという形になるわけですが、そのアパートがなければ移転させられないため、そこで時間がとられてしまうことになります。

(協会) それは大変ですね。

(Mr. Adriyano) インドネシアの人たちが所有している土地というのは区画がきちんと整備されているものでなく、いろいろ入り組んだ形になっています。建物の形もいろいろなのですが、補償額についてのネゴは一人一人やっていきますから、隣の人の補償額が決まったら、こっちの人が文句を言い出したりして、それが問題になるわけです。

(協会) そこは日本も同じです(笑)。

(ジャカルタ法区局担当者) 法務担当です。きちんとした土地証書がない人がけっこう多くて、遺産相続に関する相続関係の書類はあっても、往々にして同じ土地に複数の人が関わっているケースがあるわけです。親族の中の遺産相続権を持っている人の相続関係自体がはっきりしない場合もあり、そのときには裁判所で決定してもらうことになるのですが、その点も大きな問題となっています。

(協会) 日本の話をしますと、日本人は、あまり不法占拠はしないので、不法占拠の問題ではあまり苦労しないという実態があります。

(協会) 最後の質問になりますが、収用に関する法律と具体的な実務の流れを教えてくださいいただければと思います。

先ほど全体の流れについて教えていただいたのは、公共事業における一般的な用地取得の流れや異議申立などのことでしたが、今度は、絶対に反対だからというスタンスである場合の対応の流れを教えてくださいたいと思います。

日本では収用委員会があって、裁判をする前に、収用ということではぼろ片づけてしまうことになっています。収用委員会は強制的なもので、行政からも住民からも申し出ることができまして、収用委員会は都道府県単位で設置されるものです。

(Mr. Adriyano) 異議があった場合には、インドネシアは法治国家ですから裁判所に持ち込まれますが、その前に調停活動が行われるのが普通で、できればそこで解決したいわ

けです。先ほどの調達チームとか実施チームを立ち上げ、国土庁とか州政府が間に入ってなんとかそれをまとめようとしています。それが一つのケースです。

もう一つ、新しい法律で、5ヘクタール以下の事業地については、調達の4段階のプロセスを経なくても、民と民の間話し合いと同じような形で解決するというものも出されています。これは公益事業であっても迅速化が必要とされることから、この方法が追加されたわけです。

2012年の5号法は、もともとは国道に関する1960年の5号法なのですが、その中に18条というのがあり、そこには公益事業のためには地権を撤回させることができるという一文があります。地権者の権利を消滅させることができるということです。ただ、それが実際に行われた例はまだありません。もちろんそれなりの補償額をもって行われるということです。それをさらに具体的にしたのが1961年20号法で、これは土地の権利を消滅させることに関する法令ですが、その権利を実施できるのは大統領であり、大統領は州知事、あるいは法務大臣、あるいは調達実施委員会の見解を勘案したうえで決定するというものです。そういう法律があることはあります。

(協会) それは実際に運用されていますか。

(Mr. Adriano) これまで運用された例はありません。

(協会) 日本には「伝家の宝刀」という言葉がありまして、刀は抜かないのだけれども、それがあることによって効果を発揮するということがあります。

(協会) MRTの工事は62%まで進んでいると聞いていますが、これについて用地取得の状況をお聞かせいただければと思います。

(ジャカルタ交通局 MRT 部門担当者) ハジ・ナウィ駅周辺では未解決の部分が3件あるのです。1件Dさんという人で、裁判所に補償金を預けていますから、さっきの法律によると強制執行できるのですが、今度はその決定に対する異議申立ということで別の訴訟を起こしたので凍結してしまっている状態です。もう1件のIさんという人の場合は、同じく裁判所に補償金を預けているのですが、今度は、測量の仕方がおかしいので再測量をしてほしいといっているわけです。

MRTには、ハジ・ナウィ駅のほかに、もう一つ、ブロックA駅というのがありますが、この駅については1件が問題となっています。ただ、1件といってもここは3人の地権者がいまして、土地証書はあるのですが、その土地が別の事業で既に道路になっているのです。道路になっているものについては補償できないという決まりがありますので、そ

れに不満を抱いて提訴しています。3人のうちの1人は勝訴し、1人は敗訴し、1人は係争中です。そういう状況のため、いまだに建設工事に入れられない状態です。

(協会) 日本ともいろいろと似ていますね。

(Ms. Vera) もう一つ、MRTの中でクーリングタワー（冷却塔）とか、ベンチレーション（換気塔）について、大体の場所は決まっているのですが、そのために必要な土地の調達の問題があります。一つの方法として、土地を施工者に譲渡するのではなく、契約を結んで、MRTが営業している間はその人が持っている土地にクーリングタワーとベンチレーションの施設を建てることを許可するということがあります。

(協会) 借地ということですね。

(Mr. Adriyano) つまり、生涯に渡って借地するということです。そのためにどういう補償をするかということについて、係数を上げるとか、いろいろなことについての話し合いが必要です。そういう個所がいくつかあって、その中の一つが、プルマンホテルの用地で、プルマンホテルだけがまだ解決に至っていません。ほかは全部落ち着いています。プルマンホテルの場合はその係数などに関する要求が高すぎるからです。

(協会) 最後に、日本の損失補償について、そちらのほうで何かご質問がありますか。

(ジャカルタ都市計画環境局担当者) 収用委員会についてですが、収用委員会は裁決をする権限を与えられているということですが、その権限は誰から与えられているのかということが一つ。もう一つ、収用委員会の決定に不満を持つ地権者は裁判にもっていくことができるのですか。

(協会) 収用委員会は、土地収用法という法律によって組織されており、都道府県の職員と学識経験者で構成されています。収用委員会の裁決に不服があれば裁判で争われますが、ほぼ、収用委員会の裁決で片付いています。裁判をやっても、ほぼ収用委員会の結論のほうが優先されます。

(ジャカルタ都市計画環境局担当者) インドネシアの場合は不動産税というものがあります。その不動産税を算定するための課税基準土地価格みたいなものがあって、それが一つの基準になり、そのあと評価鑑定人が評価をして、それで補償額が決まる。結局はそれより上の額で決まるのですが、日本にもこういう課税基準価格みたいなものがありますか。もう一つ、土地の使用目的が緑化などであった場合、インドネシアでは課税基準価格より補償額が低くなったケースがあるのですが、日本でもそういうことがありますか。

(協会) 不動産に対しては、対象不動産が所在する市町村による固定資産税の課税と

いうものがありまして、これは時価の7割になります。それから、国税庁の路線価というのがありまして、これは時価の8割です。国土交通省が出す地価公示価格というのが10割、つまり時価です。そして、ほぼこの国土交通省の10割の時価に近い土地代金で補償されます。

(ジャカルタ都市計画環境局担当者) 時価とイコールでの補償ということですね。時価の100%ということですね。

(協会) 課税している側は負担をかけないよう、低めに抑えているということです。皆、税金は払いたくないわけですから。

(ジャカルタ都市計画環境局担当者) そのほかの移転料などはそこに追加して補償するわけですね。

(協会) そうです。建物は特に優遇されていまして、例えば耐用年数が木造の場合には一般には20年で、建物価値はほぼゼロになるのですが、補償ではゼロではなく、建物移転料として時価の約9割程度支払われます。

(ジャカルタ都市計画環境局担当者) インドネシアの場合は都市計画法というものがあって、陸地については2007年26号法、水域については2007年27号法などがあるのですが、例えば海底ケーブルなどを敷設するときに、海底の土地が必要となった場合、海底の土地に対する土地権の証書を発行するというのもあるのでしょうか。

(協会) 海底の土地に補償はないです。あるとすれば漁業補償の問題になります。今の海底ケーブルの話とはちょっと違うのですが、日本の場合には基本的に地表面から下50m位の範囲までしか利用阻害を認めないです。ですから、海底ですと数百メートルという話になってしまうので、それはもう損失は一切発生しないということになります。

(ジャカルタ都市計画環境局担当者) そうすると、海底でも浅いところまでは補償は出すわけですか。

(協会) 海に関して補償は何も出しません。陸地のみです。強いて影響が出ると言えば、魚が取れなくなるというクレームがきたときに、漁業補償という形で補償する可能性はあります。

(Ms. Vera) 埋立地の所有権についてお尋ねしたいのですが、日本でもよく埋め立てをしますよね。その埋め立てた土地の所有権というのは国に属するのか、あるいは埋立を行った業者のものになるのか、どちらですか。

(協会) 公有水面埋立法という法律があって、埋め立てたい人が都道府県知事から認

可をもらって埋め立てます。埋立工事が終わって竣工の認可が得られると、そこでその埋立地の所有権が原始的に発生します。そしてその土地の所有権は、埋立をした人のものになるわけです。

(ジャカルタ交通局 MRT 部門担当者) 今、MRT は一部が地下鉄になっています。だから、地下の権利のことを考えなければいけないのですが、地上の権利、地下の権利といったもの、この二つは分かれているものなのですか。地下鉄工事などの場合、補償額を評価するときに、その権利はどのようなふうに対応されているのですか。

(協会) まず所有権ですが、土地の地下と上空その全部に所有権の効力が及びます。

(ジャカルタ交通局 MRT 部門担当者) 地下のいくら深いところにもですか。

(協会) そうです。一方で、大深度地下の公共的使用に関する法律という特別の法律があって、この法律に定める一定範囲より深い部分は補償しないで、公共事業のためにただで使えるということが定められています。ただ、これは限定的で、3 大都市圏という特定の地域にしか使えないのです。一般的に言えば、土地の地下と上空の有効に利用できる範囲までは個人の所有権が及ぶこととなります。

大深度地下法は特定の地域にのみ認められているもので、あまり使われていません。一般的に使えるのは区分地上権というもので、土地の地下または上空の一定の部分、例えばトンネルの部分だけとか、高架道路の部分だけとかに区分地上権という権利を設定することができます。ただし、これは有償で設定します。そして所有者が権利の設定に応じないときには、最終的には収用権を発動して強制的に利用できることになっています。大都市の都心部の地下は、ほとんどそういう形で区分地上権を設定してトンネルを掘っています。

(ジャカルタ交通局 MRT 部門担当者) 東京の場合は、地下鉄の下に別の会社の地下鉄が走っていたりしますよね。その場合の補償というのはどうなっているのですか。

(協会) 同じ土地のそれぞれの部分に複数の区分地上権を設定することができます。それぞれの部分の補償については、簡単に言うと、土地全体の価値のうち、地下のどの辺だどのぐらいの価値があるかという階層別効用比率というようなものがあって、実務的にはそれでもって調整をしているのです。

(ジャカルタ交通局 MRT 部門担当者) ある地下鉄会社は自分たちが使う部分の区分地上権の価格を払い、別の会社はそこが使う部分の区分地上権の価格を払うということですか。

(協会) そうです。

(ジャカルタ交通局 MRT 部門担当者) 例えばある会社が先に地下鉄をつくったとします。

その下の部分に別の会社が地下鉄を敷設するとしたら、その上の部分は先につくった会社が所有していますよね。その下につくる会社は、上の先につくった会社に補償金を払うわけですか。

(協 会) 土地の所有権自体はそのまま残っていますから土地所有者に払います。土地の一部分ごとに設定できるのが区分地上権です。

(Ms. Vera) 質問がなければここまでということにします。きょうは双方から質問が出ましたが、それぞれの回答がお互いの仕事に有効に役立つことを願っています。ありがとうございました。

(協 会) きょうはいろいろお話をお聞きし、たいへん勉強になりました。どうもありがとうございました。



第 26 回海外損失補償調査団専門調査

バリ州民間都市開発コンサルタントとの意見交換

2018 年 11 月 8 日

(Mr. Iwayanmudita) 皆さん、おはようございます。遠くからバリまでようこそお出でいただきました。私の名前はイワヤムディタと申します。私は 1968 年の生まれで、いま 50 歳です。弁護士として 15 年業務をやっています。法律事務所の名前はアンタリクサ・アンド・アソシエイツです。この事務所には弁護士が 10 人います。私自身は事務所のマネージング・パートナーの立場にいます。



私はバリの大学の法学部で、法学士の課程を 2002 年に卒業しました。そして、2006 年、ジャワ島の真ん中にあるジョグジャカルタの有名な国立大学・ガジャ・マダ大学の修士課程を卒業しました。ガジャ・マダ大学の修士課程で専攻した分野は公証人の分野ですが、私は公証人にはならずには弁護士のように進みました。私の個人的な背景、学問的な背景、そして職業上の立場をご説明しました。今回は私どもの事務所を皆様を選んでいただきまして、このような機会を与えてくださいましたことに感謝を申し上げます。

事務所から一緒に来ていただきました私どものパートナーを紹介します。ジュニア・ロイヤーのパ・デデさんです。コト・アディヤサさんは投資コンサルタント担当です。ティカさんは事務関係のお仕事をしています。以上、会社の背景と職員の紹介をしました。

(協会 (池田専務理事)) 私は一般社団法人日本補償コンサルタント協会専務理事の池田です。本日はミスター・イワヤムディタさんをはじめご担当の皆様におかれましては、業務ご多忙の中、私ども調査団のためにこのような意見交換会の場を設けていただき、ありがとうございます。改めて感謝を申し上げます。今年は日本でも自然災害がたくさん発生しました。インドネシア共和国において 7 月末から連続して発生したロンボク島地震、9 月のスラウェシ島地震、また先般のライオンエアの墜落事故で被災された皆様に心よりお見舞いを申し上げます。

私どもは諸外国に損失補償制度調査団を派遣しまして、損失補償制度、事業損失制度、生活再建制度、補償コンサルタント業務等について意見交換を行い、世界に目を向けて意識の向上に努めています。今回は世界的に有名なバリ地区での地区開発における用地取得及び用地補償問題等について意見交換をさせていただくために訪問させていただきました。

どうぞよろしくお願ひ申し上げます。

次に、私どもの協会である一般社団法人日本補償コンサルタント協会について、簡単ですが、概要をご説明申し上げます。まず補償コンサルタントとは何かですが、日本では公共公益事業を実施するに当たって土地を取得したり建物を移転したりする必要が生じるということとなります。これに対して国・地方公共団体等は正当な補償を行います。所有者の方や借家人等の関係人に生ずる損失の補償に関する調査・算定等の業務を国・地方協団体等の事業者から受託または請け負う者を補償コンサルタントと称しています。

補償コンサルタント登録業者数ですが、日本の国土交通省での登録業者数は 2018 年 3 月 31 日現在で約 2600 社となっています。私ども日本補償コンサルタント協会は補償コンサルタント業務に従事する者の資質の向上及び補償コンサルタント業務の進歩・改善を図り、広く公共の福祉の増進に寄与することを目的としています。補償コンサルタントを営む個人または法人を当協会の会員としていまして、1977 年 7 月 11 日に当時の建設大臣の許可を得て社団法人日本補償コンサルタント協会として設立されました。一般社団法人に移行したのは 2013 年 4 月 1 日です。当協会の会員数は 2018 年 3 月 31 日現在で 1076 社です。

次に補償業管理士についてですが、補償業管理士は当日本補償コンサルタント協会が付与する用地補償業従事者のための唯一の資格です。優秀な人材の育成、若い職員の士気の高揚、登録部門の徹底の拡充等の要請を背景にして、1991 年に制定された当該法人の規程に基づく民間資格となっています。この補償業務管理士の数は 2018 年 3 月 31 日現在で 7887 名です。簡単ですが、協会の概要を説明させていただきました。本日はよろしくお願ひいたします。

〔日本側出席者紹介〕

(Mr. Iwayanmudita) もう一度、おはようございます。バリへようこそ。皆さんのような重要な立場にある方々にお会いできて光栄に存じます。事前に届けられた質問についてはすでにお答えしていますが、今朝、皆様方にお会いして私のいままでの経験をシェアできるのをうれしく思います。

提示された質問は 8 項目ありますが、この質問の内容を私なりに解釈しますと、皆さん方はここに来られて、インドネシアで例えば大型リゾートの開発に投資したいという場合、どういうふうにやるのか。その方法とか、許可の取得方法とか、もし立ち退きとか補償が

必要な場合にはどういうふうになるのか。そういうところに興味を持っていらっしゃるかと理解しています。

まず、全体のイメージをつくるために、お聞きになったことがあるかと思いますが、リゾートエリアとしてバリで有名なヌサドゥアというところに大型リゾート区があります。このヌサドゥアリゾートという地域は 1976



年に開発されました。ヌサドゥアに続きまして最近の例ではサケナという、ここからあまり遠くないところにあるサケナリゾート開発の話があります。ここでは土地は全部更地にするという手順まで進んでいますが、実際のリゾート建設はまだ始まっていません。3 番目の例としてプチャムラというところにある、一般にニュークタと呼ばれているリゾート開発があります。ここはインドネシア人の投資家が投資していますが、土地はすでに権利取得が全部終わっています。すでにゴルフ場が造られて、いくつかの別荘、ヴィラが建てられています、分譲地用としてきれいに整地した土地の販売はまだできていません。

今ご紹介した三つのリゾート地域の開発はすでに三つとも土地の買収は終わっています。インドネシアの改革時代というのは 1998 年以降ですが、三つともその前にすでに終わっています。すなわち新体制と呼ばれるスハルト時代にすでに土地買収が終わっている地域なのです。スハルトが倒れて政権交代になった後、この土地調達に関するいろいろな法律が出ていまして、そのために土地買収はその規定に従ってやらなければいけないことになってかなり複雑な状況になっています。それが今日の本題に入る前に背景としてお伝えしておきたいことです。

では、海外の投資家がインドネシアに大型リゾート開発投資をしたいという場合、どうなるのか。それに関してはまず 2007 年 25 号投資法というのがあります。海外だけではなく国内・国外でも、いずれにしろインドネシア国内で投資しようという事業者はすべて、2007 年 25 号投資法に従わなければならないという前提になります。いまインドネシアで大型リゾート投資をやろうとする場合、どのようなことに気をつけなければいけないのか。まず開発しようとするリゾート対象の地域の、その地域にある土地空間環境詳細開発計画というものを見なければなりません。皆さん、メモっておいてください。これは RDTR と言いまして地域の開発詳細計画です。インドネシア政府は地域ごとにすべて、ホテルを建

ててはいけない地域とか、商業地域とか、住居のみに使える地域とか、観光目的のための地域とか、全部決めてありますから、ここに工場を建てようとか、ここにホテルを建てようという時に、その計画に沿っているかどうかをまず見なければいけません。それが第一です。

私の経験をお話ししたいと思います。オーストラリアのお客さんがいました。そのお客さんが私どもに相談なく地域を決めて賃貸契約を結んでしまいました。2ヘクタールの土地で、30年の賃貸契約でしたが、ホテルを建てるつもりでその土地を賃貸したわけです。そのための許可をとって欲しいということで私の事務所に来られましたので、その土地のある地域の地方役所へ弁護士として聞きに行きました。それでわかったのは、お客さんがすでに賃貸した土地は、観光地域でもないし、ホテル地域でもない。住居のみに許された地域だったことがわかりました。結局お客さんはホテルを建てることができませんでした。

この問題をどのように解決するか。お客さんは依然としてホテルを建てたい、宿泊設備を建てたいとおっしゃっている。ホテルを建てることについての許可は下りないけれど、観光用の居住地というカテゴリーの許可があります。ただし、これは海外投資には許されない許可でして、インドネシア人にしか発行されません。結局、そのお客さんはインドネシア国籍のパートナーを探して一緒に仕事をするということで落ち着きましたが、こんなことが非常に大きな影響を及ぼしますし、大きな問題につながります。いい関係を維持していなければ、結局は裁判所の係争にまで発展することになります。私自身、弁護士として現場でそういう経験をたくさんしています。インドネシアに投資するということを決める前にまず RDTR、土地空間環境詳細開発計画をきっちり押さえることが一番重要です。

この RDTR の中身はどうしたらわかるのか。これはやさしいし、簡単です。地方政府にこの地域はどういう地域かと問い合わせますと、リゾートにしているのか、ホテルを建てているのか、地方政府から詳細な回答があります。インドネシアの地方政府といっても州政府があり、県政府があり、市の政府がありますが、県と市は同レベルですので、州政府ではなく、その地域の県もしくは市の政府に問い合わせます。それから口頭での質問はやめたほうがいいです。口頭で聞くと口頭の返事しか返ってきません。口頭の答えでは法的な権限が何もありません。ですから、書面による質問状を出して、書面による回答書ももらう。そうすることによって現場で何か問題があった時、このとおりの回答をもらっていると見せることができます。これが RDTR に関する一番初めの注意事項です。

RDTR が私たちの事業目的にかなっていると判明した後はどうなるのか。まず、どのぐ

らの土地が必要かを考えます。そのためには土地使用計画というリストを作らなければなりません。どのぐらいの土地が必要か。それぞれの広さごとに、この用途にこれだけ、これだけという詳細なリストを作った後に初めて、その広さの土地の中にどういう地権者がいるかを調べていきます。インドネシアの土地には地権者がいない土地というのが結構ありますが、その場合は国有地になります。その権利が個人に譲渡されているもの、あるいは会社に譲渡されているものがあります。土地所有に関するリストをきっちり作ることが投資家にとって2番目に大切なことです。

では、そのようなリストをどのように作ればいいのか。これはインドネシアにある不動産サービス会社と協力して行う。あるいは信頼できる個人、会社に頼むこともできます。弁護士事務所に頼むこともできます。どこに頼むかは皆さん次第です。これによって都市計画で確認した。広さも決めた。地権者のリストもできました。土地開発計画もオーケー、広さもオーケー、リストもオーケーとなった段階で初めて、投資のための投資企業設立に入ります。外国投資企業の設立ですから、先ほど言いました2007年25号投資法の規程に従って企業を設立します。

インドネシアはほかの国と違います。特に日本ともまったく違います。これは日本人のお客さんにも聞いて私が感じていることですが、インドネシア独特のものがあります。インドネシアでは企業設立のために最低2人以上が必要です。1人では設立できません。こちらではPTとよく言いますが、これは株式会社と理解してください。外国投資の株式会社を設立するとして、外国投資のリゾート開発を行う海外投資企業は海外資本100%でできるのでしょうか。大型のリゾート開発であれば100%外資でも大丈夫だと2007年25号法令には書いてあります。そこで、まず株式会社を設立します。外国投資ですから投資金額を銀行に振り込みます。これで企業、株式会社ができます。

もし対象になる土地が国有地だった場合、設立した会社名義で国に対して補償金支払いの申請をします。補償申請というのは、国有地であるその土地を私たち株式会社が使いたいということの申請になります。その土地が企業の持っている土地、あるいは個人の持っている土地である場合、普通の土地売買のように当事者同士が合意するというプロセスに入ります。国有地の場合、使うための許可申請を出しますが、これは国土庁に出します。大型の土地なので国土庁のジャカルタにある本部のほうに出します。小さい国有地の場合はその地域の事務所、国土庁事務所ですが、いまお話ししているのは大型ですから、ジャカルタのほうに出します。

土地調達の中でどういうことに気をつけなければいけないのか。2012年2号法令、これは公益事業のための土地調達の法令ですが、その中に土地を調達するために気をつけなければならない10の原則というのが書かれています。1番は人道的原則です。インドネシア国民に対する保護ならびにその尊厳を尊重する原則の中で調達は行われなければならないということです。これは民間の取引にも適用されますので、その後10項目が続きますが、すべてそれになかった売買であることが要求されます。

会社を設立しました。地権者と交渉して土地売買の合意が成立しました。そこで、この株式会社に与えられる権利は何か。古い話ですが、国土に関する1960年5号法令というのがありまして、株式会社に与えられる権利とは土地の使用権ならびに建物の使用権であると書かれています。つまり、所有権ではなく、土地の使用権、建物の使用権なのです。これは何年使えるのか。建物の使用権が30年、土地の使用権が25年です。これが株式会社に与えられます。

そのほかの土地に連なる権利として60年5号法に決められているのが所有権というものです。土地の所有権は国によってインドネシア国籍の者にのみ与えられる権利です。例えば私はインドネシア国籍ですが、私自身が株式会社を持っているとします。その土地を私の持っている株式会社の名義で買ったとしますと、その場合に与えられるのは、株式会社ですから、土地・建物の使用権だけです。リゾート開発の会社の話に戻りますが、会社名義で土地を買った場合、会社自体は使用権しかないけれど、土地の開発・分譲を目的とした会社である場合、開発したその土地をインドネシアの国民に売ったとします。それを買ったインドネシア国民は買った使用権を所有権に格上げすることができます。会社が持っている、売り手の側は使用権ですが、買い手がインドネシア国民であれば、それを所有権にアップグレードできるというのがインドネシアの法律です。その時に、開発した分譲地を買おうとするのが外国籍の個人だとしたら、どうなるのか。外国籍の個人に対する権利はどうかというと、使用権だけです。

私の経験をもう一つお話しします。実際にそのような法令があるために、外国人が土地を買いますが、その土地の名義はインドネシア国籍を持つ人の名義を使うということがたくさんあります。やはり所有権が欲しいわけです。ただ、この状況で持たれている土地に絡む問題というのは非常に大きな問題をはらんでいます。そのような手続きをした結果、裁判所の係争に発展したケースがたくさんあります。ですから、私のリゾート開発の会社へのアドバイスとしては、買い手が外国人である場合、使用権でその人の名前で売買する

ほうがいいと思います。間にインドネシア人を入れて、その人に名義を与えると、将来的に非常に大きな問題に発展することが多くあります。外国籍の企業あるいは個人が使用权だけを持っている土地・建物があるとします。使用权だけであっても銀行はこれを抵当に入れることを受け入れます。以上、インドネシア独特の背景についてご説明しました。

これから提示された質問に一つひとつ答えていきたいと思います。1番目は、大規模なリゾート開発をしようとする場合、一般的に土地の買収、家屋の移転、リロケーションが行われるのかという質問です。いまインドネシアはスハルト時代が終わって改革の時代と言われています。今の改革の時代にあっては立ち退きとかそういうことはあまり行われていません。ただし、できないわけではありません。2012年2号法に定めてある10の原則、人道的なこととかを守るのを前提に、大型のリゾート開発の場合は立ち退きとかそういったこともできます。この10原則というのは、1番目は人道的であること。2番目は公正であること。3番目はその土地を活用すること。4番目は確実性があること。5番目はオープンネスであること。6番目は当事者の合意があること。7番目は関係者が参画すること。8番目が福祉面について。9番目が持続的なものであること。10番目が環境等に調和したものであること。これが10原則となります。八つの質問事項に全部答えた後で皆さんの質問を受けますが、よろしいですか。

2番目は、土地の買収や家屋の移転はどのような手続きによって行われるのかという質問です。回答します。先ほど言いましたRDTR、土地開発詳細計画をまず調べるということです。2番目が、リゾート開発に必要な広さを決めることです。次は開発地域内にある地権者のリストを作ることです。それぞれの土地を持っている人たちのリストを作ります。土地というのは域内すべて統一価格ということはありません、それぞれ場所によって値段は違います。地権者のリストができたなら、そのリストに従って一人ひとりの地権者にアプローチします。土地を持っている人が不動産開発業者の意向どおりその土地を売る気があるかどうかを確認します。この段階になりますとチームが必要です。

3番目は、土地の買収や家屋の移転の実務を担当する専門の民間業者があるのかという質問です。回答します。インドネシアには不動産開発業者というのが民間でたくさんあります。そのような不動産開発業者と組んでやればいいのですが、特にインドネシアではインドネシア不動産協会（REI・Real Estate Indonesia）という合法的な組織があります。バリにもその支部がありますから、いい不動産業者の情報はそこからもらうことができます。

4 番目は、土地の買収に当たっての価格はどのように決められるのか、基準はあるのかという質問です。回答します。値段は土地の所有者同士の合意によって決めます。国有地の場合は国と補償額を合意することになります。それぞれの土地はどのぐらいの値段が相場なのかということを知るためには、不動産鑑定士というか、評価人がインドネシアにはたくさんいますし、バリにもたくさんいます。そちらに地域の値段の相場を聞くことができますし、鑑定士を使って調べてもらうことができます。

5 番目は、立ち退きに当たって移転補償のようなものがあるのか、また抛りどころとする基準のようなものがあるのかという質問です。もちろん移転補償のようなものはありまして、すべて当事者同士の合意によって決まります。ある土地に家があった場合、その家をどのように評価するか、そのためにどれだけの補償を出すかというのは、当事者同士の間で話し合っただけで決めます。その値段を検討するには鑑定士を使うことになります。

6 番目は、漁業を行う権利などを消滅してもらうケースというのがあるのかという質問です。生計がなくなることに対する補償はあります。その土地は、いつも漁民の人たちが漁場として使っている場所で、それが使えなくなるということであれば補償は必要です。ただし、そんな簡単なことではありません。政府としては国民が生計の道をなくすことを警戒しますので、もしリゾート開発の地域が海岸沿いであった場合はなかなか難しいものがあります。しかし、漁民の人たちがそれに合意すれば何をかいわんやで、その場合にはそれなりの補償額を両方で交渉して決めることになります。そのようなケースについて最近、メディアで読んだニュースがあります。ジャカルタで海岸地域の開発を計画した。そこは漁民が使っている場所だったので、そのために抗争が発生したと。このようなことはよくありまして、その場合はそれぞれの漁民にアプローチして、人道的な原則を基礎にしてよく話し合うことが必要です。

7 番目は、開発後のリゾート内の土地はどのように分譲するか、その土地の転売あるいは賃貸は自由にできるのかという質問です。自由にできます。土地を売ろうと賃貸しようと自由です。ただし、その事業を行う株式会社の設立許可に明記されている業務の範囲内ということになりまして、そこにきちんと書いてあれば、外国人であろうと、インドネシア人であろうと、個人であろうと、法人であろうと、賃貸・転売は自由です。

8 番目は、土地の売買に関して特徴的なことがあれば教えてくださいという質問です。先ほど背景を説明する時にすでにお伝えしましたように、インドネシアの国土法によりまして国が外資企業に与える権利は、25年有効の土地の使用権ならびに30年有効の建物の

使用権だけで、所有権は与えられません。この延長は可能です。期限が切れる前に延長手続きをします。普通は有効期限が切れる 2 年前に延長手続きをすることになります。それから、買い手のほうがインドネシア国籍の人である場合には、この使用権を所有権に格上げすることができます。

以上、提出された質問に沿ってお答えしました。この後は質疑応答ということで、回答に対する質問とか、あるいは質問状以外のことで皆さん方、お聞きになりたいことがありましたら、私の経験の範囲内でお話をして、また皆さんと意見交換をしたいと思います。ご質問のある方、いらっしゃいますか。

(協 会) いくつかありますが、まず一つ目をお願いします。先日、ジャカルタの州政府の色々な機関の方とか国土庁の方からお話を伺ったところによると、課税対象金額と市場価格というのがありまして、公共事業の買収の時はだいたい市場価格よりも高い値段で買収していると聞きました。当事者の合意で民・民でやる場合にはだいたいどの程度の価格があり得るのでしょうか。

(Mr. Iwayanmudita) 今の質問に対してバリの例で答えます。いまバリの州政府では課税基準価格というのはほとんど言われていません。あるのは何かというと、ゾーン、区域制度です。例えばバリ南部とか、バドゥンの地域とか、その県の地域とか、区域別のゾーニングというのがあります。課税基準価格、NGOP というのは昔からあって、不動産を扱う人の頭にはこびりついている言葉ですが、課税基準価格というのは課税対象物の販売評価額。ここはバリ州の中のバドゥン県ですが、バドゥン県で使っている課税基準価格というのは市場価格よりずっと高いのです。びっくりしたでしょう。

(協 会) びっくりしました。

(Mr. Iwayanmudita) 実際にそうなのです。例えばお客さんがいて、土地売買が 10 億ルピアで成立したとします。売買において販売税というのを払わなければいけません、これは販売価格の 2.5% です。インドネシア全体の税法上の規程として、土地売買については売り手のほうが販売価格の 2.5%、買い手のほうが 5% を税務署に納めなければなりません。先ほどの例で言いますと、土地売買が 10 億ルピアだとしますと、10 億ルピアの 2.5% を税金として納めなければいけません。

先ほど販売価格の 2.5% と言いましたが、実際に行われるのは、バドゥン県の場合、例えば 10 億ルピアで売買が成立したとしても、バドゥン県のその地域のゾーニングに従って決められた課税対象価格は 20 億。高いわけです。その場合には 2.5% というのは取引価

格ではなく課税基準の金額から、つまり 20 億の 2.5%を払わなければいけません。先ほどの質問で、どの辺の基準になるかということですが、最初に言いましたように、価格決定は当事者同士の合意なので、両方が合意しさえすれば、課税基準価格が基準になる場合もあるし、市価、マーケットプライスが基準になる場合もあります。

(協 会) それは使用権の場合でも所有権の場合でも同様なのでしょうか。

(Mr. Iwayanmudita) 同じです。売買価格と言った時に、相手が外国人であれば相手は権利を手放しますので、売買と同じです。

(協 会) ありがとうございます。

(Mr. Iwayanmudita) びっくりされたかもしれませんが、バリの場合、課税基準価格のほうが高いというのが一般です。10 日ぐらい前にお客さんの相談を受けましたが、本当に 10 億ルピアで買ったけれど、税金は課税基準の 20 億ルピアを基準にして払えと言われて、お客さんは困っていました。弁護士として地方政府に文句を言いに行きましたが、これが課税基準だからと言われました。これが事実です。

ほかにご質問はございますか。

(協 会) リゾート開発ではなく、空港とか道路建設、港湾建設などで国とか州政府が土地を取得することがあると思いますが、この時の価格として、合意できない場合はどうするのですか。

(Mr. Iwayanmudita) 魅力的な質問をいただきました。2012 年 2 号法令では公共、公益事業のための用地、その用地を何に使うかということが 18 種類決められています。例えば 18 番目は公共駐車場です。公益事業の場合、調達するのが国の中央政府、地方政府、国営企業の場合もあるし、公益企業というか、地方政府の持っている企業というのがあります。公共、公益事業の範疇にある事業で土地を政府とか国営企業が必要とする場合、その地主もこの 10 の原則に従わなければいけないという決まりがあります。この 10 の原則が満たされたことを前提にして、それでもその土地を公益事業のために手放したくないという住民がいたとしますと、その時には従うべきステップがあります。

まず、当事者の住民の協議会、説明会を開きます。この協議会で解決策が出なかった場合、もし補償額などで合意が得られなかった場合、地方政府とか政府は補償金を裁判所に預託します。裁判所に補償金を預託したら、公益事業のための事業をやることができます。日本もそのような感じでしょうか。

(協 会) そうですね。

追加の質問です。土地だけではなく、土地の上に建物があつたり、その建物で営業をやっていた場合、土地と建物は別の資産ですが、建物についての補償、営業の補償などもされるのですか。

(Mr. Iwayanmudita) 私たち弁護士として基本になる法律は2012年2号です。この法律の中に補償の対象として土地と建物は書かれていますが、例えばそのために営業ができなくなったとか、職を失ったとか、そういうことについては書かれていません。

(協会) 弁護士としてそれを請求しますか。

(Mr. Iwayanmudita) そういうことはあります。私のお客さんが西ジャワ州のバンドンという町にいましたが、そのお客さんの土地に高速道路を建てるということで土地の補償が発生しました。ただ、その道路についてユーザーである政府のほうは全部均一の値段で決めてしまったわけです。でも、自分の弁護士としての見方、さらにそれをアプレイザーのほうと確認した結果、自分のお客さんの持っている土地は他の人たちの持っている土地以上の価値があると判断しました。そこで調達するユーザーの事務所へ行って、他の人よりも高い値段の補償をくださいと交渉しました。その結果、他の人よりも高いお金で補償金が下りました。もう一つ、そういう経験はバンドンのほかにも西ジャワ州のスカブミ県の町でもあります。

(協会) 補償額の増額については裁判所に訴えることができるということですね。

(Mr. Iwayanmudita) できます。

(協会) 勝ちますよね。

(Mr. Iwayanmudita) 協議会で出た値段に承服できない場合は訴えます。自分自身はいきなり裁判所へ持っていくということをしたことはありませんが、メディアではそういうケースがいろいろあって、北スマトラのメダンでもそのようなことが報道されていました。そのケースでは地主のほうは勝って、希望どおりの補償額を手に入れました。

(協会) もう一つお願いします。2012年の法律の要件が満たされているかということの他に、慣習法というのがありますよね。裁判所は慣習法が強い時は慣習法に従って判決を出してくれますか。

(Mr. Iwayanmudita) この法律の中では二つの法的な努力が決められています。まず、ロケーションをここにするとということに対して、その住民が承服できない場合、その訴訟を持っていくところは行政裁判所です。補償額について不満がある場合は一般の地方裁判所から上のほうへ行きます。行政裁判にしる、一般の地方裁判にしる、それでも満足で

きない場合は上告して最高裁に持っていきます。普通の一般裁判の場合、地方裁判所があり、高等裁判所があり、最高裁判所がありまして、控訴して上告するのですが、2012年2号法では、地方裁判所で訴えて、その次は控訴審を飛び越えて、上の最高裁に行きます。最終的に最高裁の判決が出たら、それには従わざるを得ません。

(協会) ありがとうございました。

(協会) 漁業者の生計がなくなる場合、漁業者の生計を補償する場合、例えば年間収入の10年分とか5年分とか、何か目処があるのでしょうか。

(Mr. Iwayanmudita) 結局は当事者の合意に基づくということですから、この法律、2012年2号には決められていません。直接の合意に基づくということです。メディアでの情報ですが、一つの例としてジャカルタの埋立地で漁民が生計を失ったというケースがあります。

ジャカルタ湾の中に島がありますが、その島の間を埋め立てる事業が実際に行われていますが、その埋め立てによって漁民が漁場を失ったというケースがあります。その時に漁民の側はできるだけ高い補償をふっかけてきます。自分が生涯で得られる生計による利益、例えばその人が35歳として、60歳で死ぬと仮定して25年分をふっかけてきます。でも、開発する不動産業者のほうもそれをできるだけ抑えようとします。結局は両方の歩み寄りということになりますが、裁判になった場合、人道的な見地からどうか。埋め立てをやることによって、どのような利用のされ方をして、それがどのような公益をもたらすのか。公正さはどうか。そういったこと全部の確実性はどうか。そういう中で個人が自分の利益だけをやたら主張するのは10大原則にそぐわない。というふうな見方で進んでいきます。

(協会) ありがとうございました。

(Mr. Iwayanmudita) 本日はこのような場で自分のこの分野に関する経験や知識を皆様にお伝えすることができて、非常にうれしく思います。今日、私がお話ししたことが皆様方に有効なカタチで活用していただけたらと思いますし、これからの開発事業の手がかりになればと思います。皆さん、個々でもご質問があると思います。名刺交換をしましたので、何かありましたらメールでお聞きいただければお答えしたいと思います。

