

投融資審査調査報告

インドネシア国民住宅試験事業に
係る融資前調査及びシンガポール
国に於る投融資説明会の調査報告

昭和53年 3月

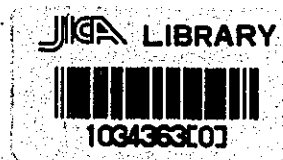
国際協力事業団

社会開発協力部
社会開発計画課

SC
78

投融資審査調査報告

インドネシア国民住宅試験事業に
係る融資前調査及びシンガポール
国に於る投融資説明会の調査報告



昭和53年 3 月

国際協力事業団	
受入 月日 53. 6. 29	2100
登録No. 405	9295
	SPP

国際協力事業団

社会開発協力部
社会開発計画課

国際協力事業団
国際協力基金
国際協力基金
国際協力基金
国際協力基金

国際協力事業団

国際協力事業団	
受入 月日 84. 8. 27	108
登録No. 13933	627
	SDP

マイクロ
フィッシュ作成

国際協力事業団

国際協力事業団

ま え が き

インドネシア国において、住宅建設に多大の実績を有する P. T. Jakarta Housing の本邦親会社である東照産業株式会社より、インドネシア国民住宅試験事業に対する融資の申し出を受けた。

本件申し出の審査にあたり

1. 事業計画内容の妥当性
2. 国際協力効果の確認
3. 開発企業の営業状況
4. インドネシアの住宅産業、木材産業の現状

の4点について調査するために融資前調査団を派遣した。

本報告書は、本件試験事業に対する融資の可否の参考に供するものである。

尚、シンガポール国における投融資説明会の調査報告については、鉱工業投融資課のレポートを参照されたい。

(1) 調査団概要

(1) 調査団名

インドネシア国民住宅試験事業等審査調査団

(2) 調査の目的

① インドネシア国民住宅試験事業の投融資前調査

① 事業計画内容の妥当性

② 事業の国際協力効果の確認

③ JICA派遣専門家との打合せ

④ 開発企業の営業状況

② シンガポールに於ける案件発掘のための投融資説明会の開催
(本件については、鉱工業開発協力部と共同開催)

(3) 調査団派遣期間

昭和53年2月20日より昭和53年3月4日まで13日間

(4) 日 程

2月20日	月	JL711	出発	ジャカルタ
21日	火	午前	大使館	JICA事務所挨拶
		午後	専門家と打合せ	P. T. Jakarta Housing打合せ
22日	水	午前	P. T. Jakarta Housing	の現地調査
		午後	同上	続きデポック現場視察
23日	木		バンドン	建築研究所
24日	金	午前	ジャカルタ	市当局
		午後	住友林業	東京銀行
25日	土		資料整備、移動日、	ジョグ・ジャカルタへ
26日	日		地方住宅事情調査	
27日	月	午前中	ジャカルタ	市提供予定地視察

27日 月 午前中 住宅局(ブルマハン)会談
 午後 P. T. Jakarta Housing と会議

28日 火 午前 大使館、JICA挨拶
 午後 P. T. Jakarta Housing 経営状況調査

3月 1日 水 午前 移動ジャカルタ、シンガポール
 午後 JICA、鉦工業調査団と打合せ

2日 木 午前 大使館、JICA表敬
 商工会議所、ジェットロ訪門
 午後 説明会

3日 金 FUJITSU(SINGAPORE)PTE. LTD
 工場見学

4日 土 帰国 SQ008

(5) 調査団訪門先

氏名	職名
Mr Tadahiko Nakao	在インドネシア大使館一等書記官
鶴見 栄	JICA ジャカルタ事務所長
篠浦 烈	" 職員
後藤 典夫	JICA派遣専門家
田中 直徑	"
笹川 敏昌	"
坂下 敏夫	P. T. Jakarta Housing 社長
Mr Hady	" 取締役
Mr ハリマン	バンドン建築研究所副部長
Mr アラディア	ジャカルタ南区建設局長
Mr Ko ihi Koizumi	P. T. KUTAI TIMBER Vice President
Mr Kazuo Wakasa	" Financial Manager
新井 利一	東銀ジャカルタ支店長
赤池 成義	" 次長
Mr Ir Noer Saijidi	住宅局 都市住宅部長

(6) 調査団の構成

団長	松田勝郎	JICA 経理部資金課長
審査	社本孝夫	建設省住宅局住宅建設課長補佐
”	山名邦幸	JICA 社会開発協力部計画課

〔Ⅱ〕 関係機関の調査結果

本件融資実行の妥当性を適切に判断するために、広範囲に関係する諸機関の担当者を訪ね、当方より今回の融資前調査の目的を説明するとともに本プロジェクトについて意見を求めた。

1. バンドン建築研究所

ハリマン副部長

- (1) 建材として、木材は適した部材と考えているが、インドネシアの人々は、木材の家を低級と考えおり、評価は低い。
- (2) 当研究所でも、バンドンの近郊、スランガ地域で木材の住居を作りつつある。
- (3) 木材についての種々のデータは、オランダ時代から研究しており、300種類くらいの木材について、いろいろのデータをもっている。
- (4) ボゴールの林業研究所では、木材の強度、耐久性、加工性について試験している。
- (5) トライス・ライム・ブロックの工場は少ないが、需要が大きくなれば投資されるだろう。だから、この点では余り心配していない。
- (6) トライス・ライム・ブロックと木材をミックスした住居は、床から80cmまでブロック、その上を木材にするのが一番よい。
- (7) 地震については、ジャカルタは、それほど心配しなくてもよいと思う。
- (8) 技術的な面で協力できるものがあれば、データは公開する。

2. ジャカルタ市南区

アラディア建設局長

- (1) 本プロジェクトの実現はインドネシアにとって大きなプラスである。低所得者のための住宅開発は政府の政策と一致する。
- (2) インドネシア政府とジャカルタ市との関係は住宅問題に関して言えばジャカルタ市が先行し、政府が追認するというパターンをとっている。両者の間に政策の差異はない。

- (3) 本プロジェクトに関して、ジャカルタ市も協力したい。市が職員のために開発している土地の一部を提供したいと考えている。本プロジェクトは、非常に有意義なプロジェクトだから、手柄を政府にとられてしまふのではないかと心配している。
- (4) ジャカルタ市では20%金持ち(住宅あり)、80%金持ちでない人々(家なし)の割合だが、ローコストハウスは、これら80%の人々のためのものである。今回は特に80%の人々の中でも、月給はもらっているが、家の持てない人々を対象とする。
- (5) 13戸のモデルハウスのデモ効果は社会的に非常に大きなものがあると思う。

3. 住友林業 P. T. KUTAI TIMBER

Mr. K. Koizumi Vice President

Mr. K. Wakasa Financial Manager

Mr. J. Itoh Asst. Manager Financial Dept.

- (1) 当社はインドネシア政府より伐採権をもらい仕事をしている。条件として、生産の60%を国内消費の加工工場を作れといわれている。
- (2) 木材は、以前大半は輸出されていましたが、だんだん加工されるようになり、現在、インドネシアには16社の合板工場があり、設備も近代化されてきている。
- (3) 政策的にも、付加価値を高めるため、加工を高める事と国内消費を勧めることを目ざしており、今年1月13日より原木の輸出に対して輸出税がFOBの10%から20%へ引き上げられ、一方、合板、木製品の輸出は、5%からゼロパーセントへと引き下げられた。
- (4) 日本からみたインドネシアの木材は、重要な輸入源で南洋材の1/2はインドネシアからである。
- (5) インドネシアの木材は沈木が多く、未利用のまま放置されている。
- (6) 島交間の木材の移動は手続きがめんどりで、しかもトランスポートの港の状況も劣悪である。流通は華僑が握っているが、ジャワ島内でも未整備の状態である。

4. 東京銀行 ジャカルタ支店
 新井利一支店長
 赤池成義次長
- (1) P. T. Jakarta Housing は資本金2百万ドルで、事業の規模からいって普通で、中堅企業と言える。
 - (2) ジャカルタの住宅産業は1975年のプラタミナの経営悪化から急激に落ち込んでおり、当社も住宅販売から、ビルの建築請負、下請のウエイトを高めている。
 - (3) 日本からは大手ゼネコン16社が進出しているが、住宅専門の当社のような会社はない。
 - (4) 住宅分譲の分野では、東急不動産、丸紅が合併で事業を行っている。
 - (5) ジャカルタの地価は高く、例えば丸紅が開発している土地では、ジャカルタ市内より40分の郊外で4万~5万ルピア/m²である。
 - (6) インドネシアの土地法は、日本のそれとは全く違っており、建築権、使用権が主で使用権には抵当権がつけられない。
5. 住宅局 (ブルマハン)
 Mr. Ir Nuer Scijidi 都市住宅部長
- (1) インドネシアでは住宅の分類として
 - イ. Permanent Housing
 - ロ. Semi-Permanent Housing
 - ハ. Temporary Housing
 の3種類に区分している。これは主に耐用年数から区分している。
 - (2) Low cost house の対象は
 - イ. Public service people の下層2/4階級の人々
 - ロ. 大卒3年くらいの人々
 - ハ. Private company でもイと同じ所得の人々である。
 - (3) Private company に対して、ブルマハンでは7.0m²のPermanent house を2500.0千R.Pで作れば(土地代含まず)Tax Free を与え指導している。

(4) 今年1月New Regulationが発令された。これは政府が住宅建設に
対してローン制度を始めるものである。

これにはConstruction loan、Consumer loanがあり、金利は
約1.3% p/aくらいだ。

(5) この制度は、土地獲得が前提条件で、個人では対象となりえず、組合、
グループを対象としてローンを行うものである。

(6) 木材の家屋については、昔からの問題であり、以前trial project
をやったが、木材は人気がなかった。ジャワ島では木材は高価な部材で
ある。

(7) 木材の家を開発するのは大変結構な事だが、条件はむずかしいと思う。
木材は外からみえないようにした方がよいのではないか。

(Ⅲ) 投融資審査調査の結論

1. 本件試験事業はインドネシア政府第2次5ヶ年計画の大きな柱である住宅開発政策の一環として行なわれる事業であり、非常に社会性、公共性の高い事業である。
2. ジャカルタ市より、本事業に対する協力の申し出を受け、土地の選定などに便宜を計ってくれることになった。
3. バンドン建築研究所より、同研究所の有する種々のデータの提供等、本事業に対する協力の申し出を取りつけた。この事により本事業をインドネシア政府のレベルまで高める事ができた。
4. 試験により得られる種々のデータは、事業団、建設省に公開することになっており、派遣専門家を通じて、インドネシア側に提供できる。
5. P. T. Jakarta Housing は個人住宅の建設販売については、多大の実績を有しており、事業の実施主体として信頼できる。

以上により本件試験事業は国際協力事業団の融資対象として相応しいものとする。

事実、インドネシアにおける住宅事情は量の絶対的不足により、インドネシア政府も量の追求に追われており、質の改善にまで手がまわらない状態である。

一国の住宅というものは、その国の豊富にある資源を利用するものであり、住宅の絶対的不足に対して、インドネシアのあらゆる資源を利用して開発すべきであり、豊富な木材資源を住宅に利用しようとする本件事業は有意義なものと言える。

インドネシア国民住宅試験事業

(1) 本件事業の概要

1. 借入申し込みの概要

(1) 借入申込者 東照産業株式会社

代表取締役 坂下敏夫

東京都新宿区西新宿3丁目6番4号

(2) 借入申込金額 99,000千円

(3) 事業費内訳

土地賃料費 23,000千円

造成費 19,731千円

建築工事費 28,039千円

試験管理費 2,820千円

合計 99,090千円

(4) 事業概要

インドネシア国ジャカルタ市で、同政府第2・3次5ヶ年計画に基づき、同国国民住宅の試験事業として、大量供給に適した構造材の開発、木材の利用による工法の簡素化、安全性、耐久性の高い住宅の開発、建築費のローコスト化、土地の高密度利用の検討、更には住宅の耐震、耐火、防腐等試験を行い、将来ともインドネシア国における模範となるべき住宅の開発を行うべく、モデルハウス13戸を建設し、

全インドネシアの国民に新材、新工法を広く理解浸透せしめる。

(5) 事業実施業者

P. T. Jakarta Housing . Jakarta . Indonesia

資本 2,000千ドル 設立 1969年9月27日

東照産業株 70%

P. T. Junesses Jakarta 30%

（東照株）

（東照株）

（東照株）

（東照株）

（東照株）

（東照株）

（東照株）

（東照株）

（東照株）

（東照株）

(II) 試験事業の概要

建設省の建築用木 (I)

1. 試験の目的

インドネシア政府は第二次5ヶ年計画で大規模住宅開発に取り組む事になったが、住宅不足数(およそ300万戸、1975年)に照らし、現在の工法では、住宅不足の解消は不可能である。又、住居の安全性、衛生性からみても、新しい工法の開発が望まれており、これらの問題を解決するために国内の豊富な木材資源の活用を行ない、工法の簡素化、住居の安全性、耐久性の追求と同時に、インドネシアの国情に応じた低価格での住宅供給を可能ならしめるような住宅開発を旨とするものである。

このため、在来工法と木材を取入れた新しい工法の住宅を13戸建築し新工法のコスト・ダウンを追求しながら、新工法をインドネシア国民に広くPRし、デモンストレーションするものである。

換言すれば、本試験事業の目的は

- 1) モデル・ハウス建造によるPR、デモ効果を計る。
 - 2) 価格効果 大量住宅供給によるコストダウンの追求
 - 3) 建築工法の改良開発
- の3点である。

2. 試験の内容

1) モデル・ハウス建設

住宅タイプ	構造	材	仕上	戸数
1. 平家建	木造		湿式	2戸
	"		乾式	2
	木造トリスライムブロック併用		湿式	2
	"		乾式	2
	トリスライムブロック(在来工法)		湿式	2
2. 二階建	木造		湿式	1
	"		乾式	1
	トリスライムブロック(在来工法)		湿式	1

2) 各種試験

試験項目	内容
(1) 強度試験	1) 壁 間柱間隔と柱(主として木材)の強度比較テスト 2) 天上組 間柱間隔と部材強度比較テスト 3) 小屋組 各部材の強度比較によるサイズの決定 4) 床組 木部強度テスト及仕上材(カーペットクッションフロー)の耐久テスト
(2) 耐震試験	1) 試験住宅の破壊テスト 2) 部材・建材の組合せ各タイプの耐震構造を調べる。
(3) 耐火試験	1) 仕上材別部分耐火テスト 2) 住宅に於る耐火テスト
(4) 断熱試験	1) 各タイプごとの仕上別室内・外の温度比較
(5) 遮音試験	1) 各部材による室内間の遮音比較
(6) 防腐試験	1) 各材料別腐敗比較試験
(7) 浄化装置能力試験	1) 浄化能力の測定、乾・雨期の比較 2) 浄化可能期間の測定

3) 仕様建築材・部材の改良・開発

(1) 標準的な設計計画、基準、仕様の開発

(2) コスト面、ローコスト・ハウスのモデル開発

(3) インドネシア原産の木材の建築材への応用

(4) 在来工法のレンガの改良

(5) 施行能率の向上を計る技法の開発

(6) 汚水、雑排水の処理システムの開発

3. 試験事業の意義

インドネシア国は、有数の火山国であり、当然のごとく地震国でもある。近年においても、イリアン、バリ島、西部ジャワを中心として、大地震の被害を受けている。その時も石を中心とした在来住宅のほとんどが壊滅的な打撃を受けている。このように、同国においては、住宅不足のうえに、住宅の安全性に至っては心もとない状態である。又、住宅建設能力の点でも従来の方法ではムダ、ムラ、ムリがみられ、問題多い。

現状では、住宅不足を解消するのは困難であり、その意味でも当試験開発を行ない、木造を中心とした長距離運送に耐える構造材の利用を可能ならしめることは、国民住宅としての低価格を可能にし、同国における最優先事項の国民住宅供給の基礎をなすものであり、日本国よりインドネシア国民への直接の経済協力として寄与し、その効果は大きいものと考えられる。

4. 事業の経済協力効果

1) わが国の経済協力方針との整合性

インドネシアはアセアン諸国の主体ともなるべき国であり、アセアン諸国との関係緊密化を計っている現在、対象国として妥当である。又、インドネシアに対する住宅開発については建設省を主体とする J I C A の専門家が長年にわたり、多数派遣されており、この問題についてコミットしてきている。

2) 相手方に対する寄与

(1) 経済性

インドネシアは特にジャワ島は、人口過密で、流入人口の労働力の活用が考えられているが、本事業は、住宅開発に伴う木材の使用を打出したものであり、本件が大々的にインドネシアで適用されれば、住宅産業の興隆と木材需要の喚起により、労働集約的産業の発展が期待できる。

(2) 公共性

インドネシアの住宅事情については言ひまでもなく、ひどい住宅不

足の状態であり、約3百万戸の住宅が不足している。インドネシアの国情、経済力に添った、同国に豊富にある木材の使用により安価な住宅の開発は、同国の第2次5ヶ年計画の大きな柱であり、公共性の高いプロジェクトであると言えよう。

(3) インドネシアの諸事情に対する適合性

インドネシアでは第2次5ヶ年計画の重要政策の一つとして、住宅分野の開発をかけた、わが国に対して、この分野での技術協力を要請している。

インドネシアは人口増加率2.3%p/aで増大しており、都市化の進行とともに、住宅不足が激しく、300万戸の住宅が不足している。又、同国の住宅のうち、60%は最低限の住宅条件を備えておらず、同国の国力からして、低中級所得層に対するローコスト・ハウスの開発が最優先されており、イ政府は、1974年12月9日、インドネシア投資委員会発令による「国民住宅開発に関する法令」を発し、ローコストハウスの拡充を制度的に支援している。

一方、インドネシアは木材資源を豊富に有しているものの200年に亘るオランダの統治により、ブロックによる建築が高級とされており、木材の利用開発が遅れている。

ここに日本からの派遣専門家のアドバイスもあり、木材利用によるローコストハウスの開発を行うため、今回本件試験事業を行おうとするものである。

5. 資金計画

1) 費用の見積り

(i) 土地賃料 (2ヶ年: 円 9,200/m ² × 2500m ²)	円 23,000,000
(ii) 造成工事費等	
a) 道路工事 (558m ² × 円 4,800/m ²)	円 2,678,400
b) 排水工事 (1,000m ² × 円 5,400/m ²)	円 5,400,000
c) 給水設備工事	円 1,770,000
d) 電気工事 (20KW × 円 177,000/KW)	円 3,540,000
e) 整地費用及区画費用 (2,500m ² × 円 2,537)	円 6,342,500
土地並びに土地に関する諸費用 計	円 42,730,900

(B)(I) 建築工事等			
a) タイプA	平家建	10戸	¥16,125,700
b) タイプC	二階建	3戸	¥9,663,300
c) 建築確認費用			¥2,250,000
	建物並びに建築に関する諸費用	計	¥28,039,000
(C) 試験管理費(2ヶ年)			¥28,320,000
(A)+(B)+(C)	総合計		¥99,089,900

2) 試験管理費の内訳

(1) 管理費			
(i) 管理事務所、塀等建設費用			¥1,980,000
(ii) 人件費			¥8,118,000
	技術者	3名	338千円/month
	管理人	2名	
(iii) 諸経費			¥6,672,000
			<u>278千/month</u>
	管理費合計		¥16,470,000

(2) 試験費			
(i) 強度及耐震試験			¥5,500,000
	材料費	¥4,000,000	
	試験費	¥1,500,000	
(ii) 破壊試験			¥1,000,000
(iii) 耐火試験			¥1,000,000
(iv) 断熱試験			¥350,000
(v) 遮音試験			¥400,000
(vi) 防腐試験			¥3,000,000
	防腐剤及材料費		
(vii) 浄化装置試験			¥300,000
	試験費合計		<u>¥11,550,000</u>

3) 資金計画画

資金用途	1ヶ月	2ヶ月	3ヶ月	4ヶ月	5ヶ月	6ヶ月	7-12ヶ月	13-18ヶ月	19-24ヶ月	計
土地手配(200/㎡)	23,000,000									23,000,000
土地造成・区画費	6,800,000	6,800,000	6,130,900							19,730,900
管理事務所等建設費	500,000	1,480,000	1,000,000	1,000,000					1,000,000	4,980,000
強度・耐震試験費		3,500,000						1,000,000		4,500,000
防・腐試験費		2,000,000								2,000,000
試験住宅建設費		280,390					350,000			630,390
断熱試験費							400,000			400,000
遮音試験費										
耐火試験費		100,000					100,000			200,000
浄化槽試験費								100,000		100,000
人件費	338,250	338,250	338,250	338,250	338,250	338,250	3,697,500	3,697,500	3,697,500	14,790,000
諸経費	278,000	278,000	278,000	278,000	278,000	278,000				1,410,000
計	309,162,500	425,352,500	774,715,000	1,616,250	616,250	616,250	454,750	479,750	569,750	990,899,000
果計						840,474,000	885,949,000	933,924,000	990,899,000	

〔Ⅲ〕 東照産業株式会社及び P. T. Jakarta Housing の経営状況

1. 東照産業株式会社

- (1) 代表者 坂下敏夫
- (2) 所在地 東京都新宿区西新宿
3丁目6番4号 東照ビル
- (3) 設立年月日 昭和36年1月1日
- (4) 資本金 30,000,000円
- (5) 株主 坂下敏夫
坂下まさ子
坂下公郎
樋口信夫
- (6) 従業員 32名(男21名、女11名)
- (7) 営業内容 (売上内訳) (構成比)
(S. 5. 1. 12期) 土地建物販売 37.3%
" 建設 28.8%
ビル賃貸管理 19.0%
貿易その他 14.9%
- (8) 業 容

	昭和49.12月期	昭和50.12期	昭和51.12期
売上高	731百万円	719百万円	781百万円
経常利益	20	67	129
自己資本	403	449	538

(詳細はP(24)～P(47)のP/L、B/S参照)

2. P. T. Jakarta Housing

- (1) 代表者 坂下敏夫
- (2) 所在地 J1 Tanah Abang Timur
Dalam No. 2 Jakarta
- (3) 設立 1969年9月27日

- (4) 資 本 金 US\$ 2,000,000.00
- (5) 株 主 東照産業㈱ 70%
P. T. Jeuness Jakarta 30%
- (6) 従 業 員 71名 (内日本人4名)
- (7) 業 務 土地売買及び分譲
宅地建物分譲
ビルディング建設
不動産仲介
- (8) 業 況

	1974年	1975年	1976年
売 上 高	1,974,575千ルピー	2,130,488千ルピー	1,486,185千ルピー
経 常 利 益	790,256	497,072	207,753
販 売 戸 数	88戸	120戸	72戸

(詳細はP(48)~P(56)のP/L、B/S参照)

(9) その他

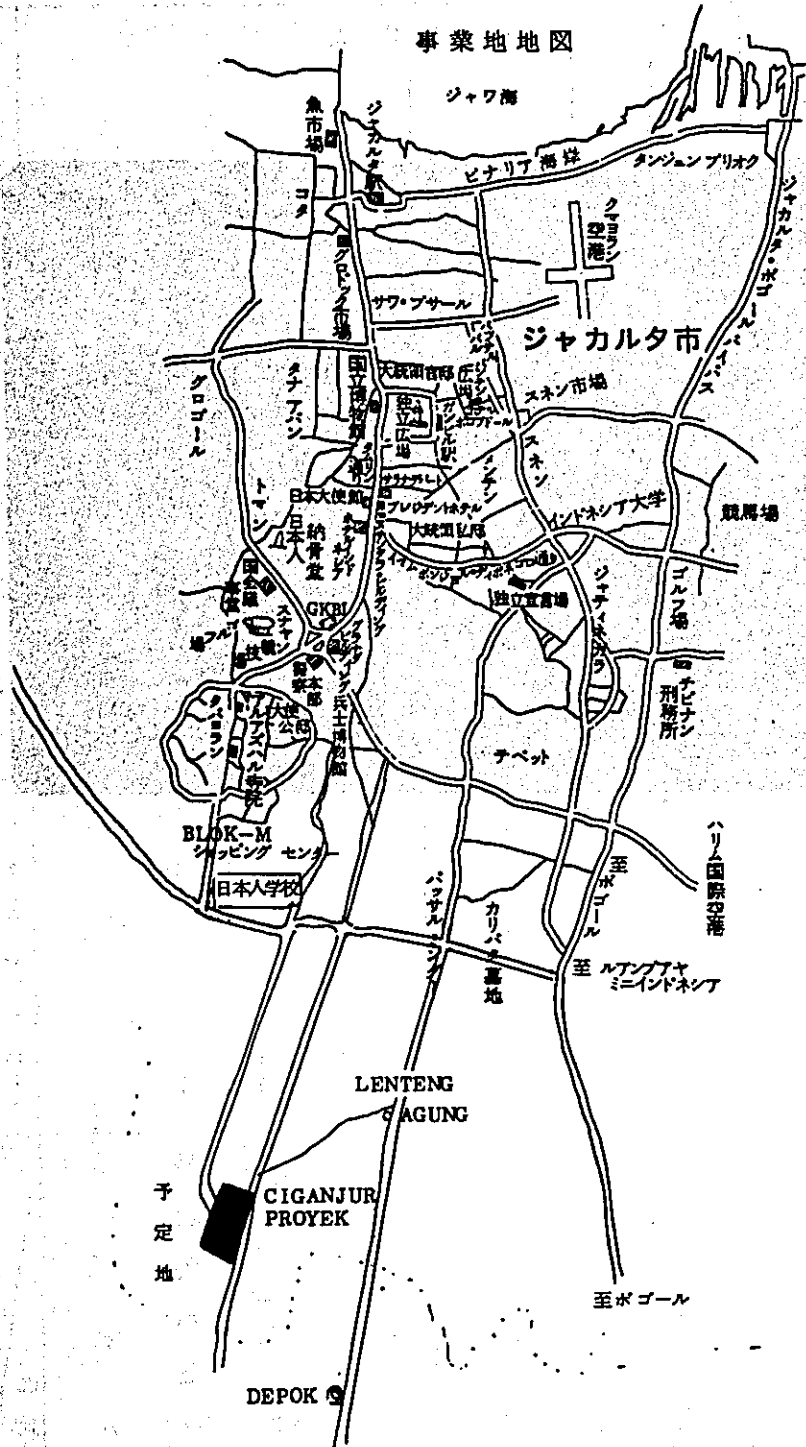
P. T. Jakarta Housing のライセンスは建設及びリアル・エスレート業において、インドネシア国第1号であり、その営業範囲は全インドネシアに及んでいる。

(10) 組 織

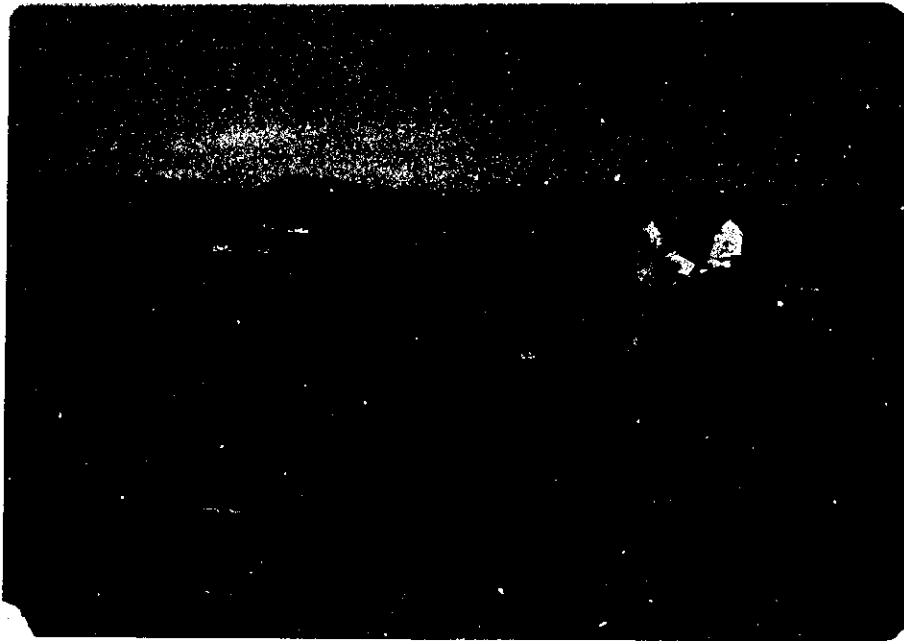
P22の組織図のように当社は工務部、営業部、経理部、総務部の4部からなり、技術者としては、日本人技術者3名(1級建築士2名、設計士1名)、現地人技術者4名(バンドン工大卒2名、ガチャマダ大工学部卒、インドネシア大工学部卒各1名)を有しており、これらの人が中心となって、住宅建設を行っている。

資 料

事業地地図



事 業 予 定 地



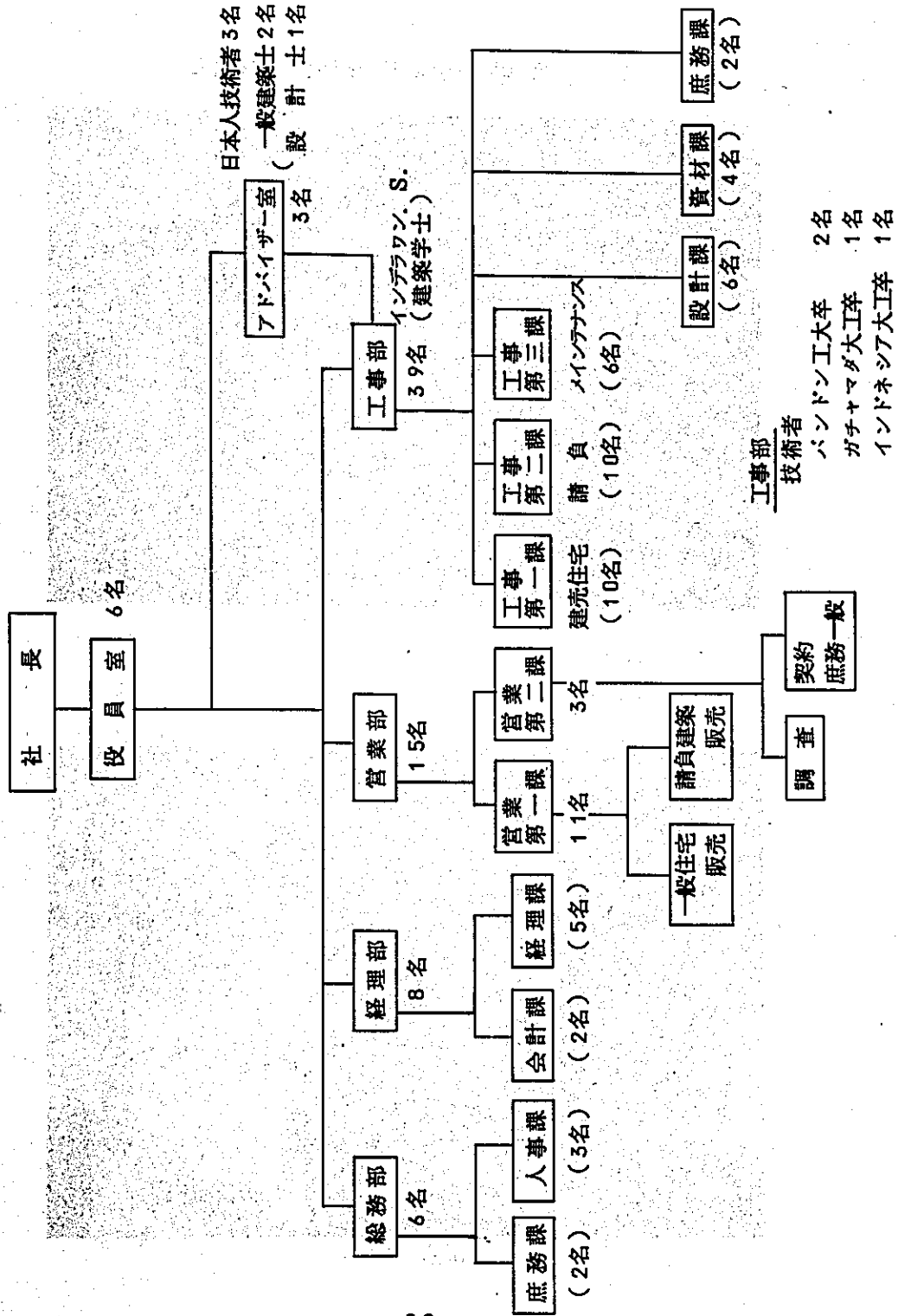
事業計画画面表

項目	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	
土地手配	—																								
土地造成区画	—																								
管理事務所建設	—																								
各部位強度試験	—																								
材料防腐試験	—																								
試験住宅(モダルス)建設	—																								
断熱試験																									
遮音試験																									
耐火試験																									
浄化槽試験																									

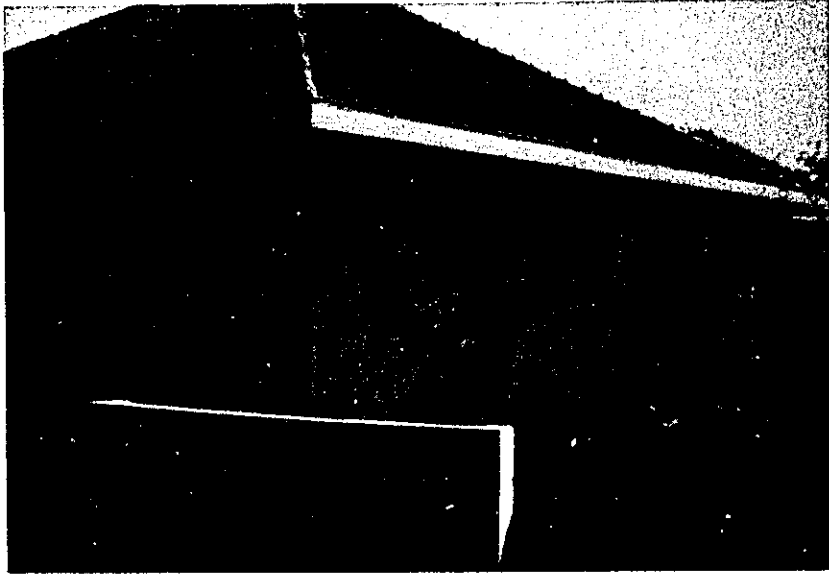
P. T. Jakarta Housing の住宅分譲実績

プロジェクト名	戸	年度	主たる販売先	特長	売上高 (RP)
Cempaka Putih 第1期	24	69~75	海軍、国立銀行	TYPE D, E	96000000
第2期	38		同上及民間	TYPE B~D	34000000
第3期~第4期	140		フルタミナ、プスリ-国営系企業他	TYPE B~D	182000000
第5期~第6期	98		フィリップス シーメンス他一般民間 (外資系企業)	TYPE B, C	275000000
Prapanja 住宅販売 土地(16ha)分譲	170	70~73	日系企業、アメリカ、イギリス等外国 企業及外資系企業、その他一般	TYPE As, A, B	600000000
Gandaria Selatan	65	73~74	大蔵省、鉱山局、外務省他 外国企業	TYPE A, B	260000000
Radio III	1	73~74	外国企業	TYPE As	12000000
Loka Indah 第1期	53	74~75	シーメンス、国税局、外資系企業 高級官僚及一般民間	TYPE As~B	5,120,000,000
第2期	65	75~77			
Loka Jaya	60	75~77	パペナス	TYPE B, C	1,080,000,000
Loka Permai	37	77~78	一般民間	TYPE D	500,000,000
その他請負受注施工 メンテナンス工事			シーメンス、プスリ、各国大使館 日系企業、フルタミナ等 国立銀行、日本大使館 日系企業、その他外資系企業		

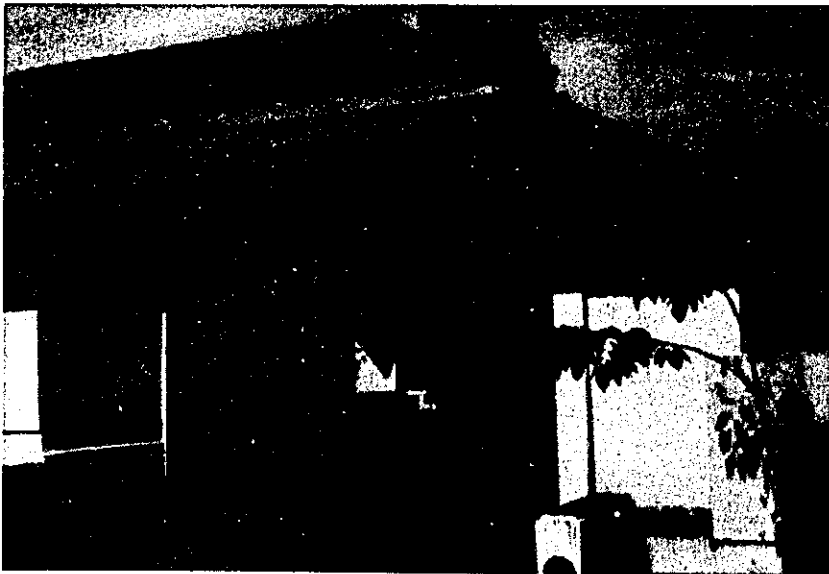
P. T. Jakarta Housing の組織図



P. T. Jakarta Housing 分譲住宅



ロカ・ジャヤ



ロカ・ジャヤ

第14回決算報告書

東京都新宿区西新宿3丁目6番4号

東照産業株式会社

貸借対照表

昭和49年12月31日

資産の部

I 流動資産

1. 現金	335,923
2. 預金	72,320,825
3. 未収入金	6,912,704
4. 受取手形	10,000,000
5. 商品棚卸高	57,392,356
6. 外貨貸付金	92,151,000
7. 仮払金	83,867,381
8. 立替金	120,317,567
9. 前払費用	11,962,595

流動資産合計

455,260,351

II 固定資産

(1) 有形固定資産

1. 建物	260,101,004
減価引当金	<u>18,330,222</u>
	241,770,782
2. 附属設備	118,952,573
減価引当金	<u>28,232,470</u>
	90,720,103

3. 車輛運搬具	17,371,000	
減価引当金	<u>10,453,413</u>	6,917,587
4. 什器備品	8,063,162	
減価引当金	<u>4,919,740</u>	3,143,422
5. 土地		238,289,865
有形固定資産合計		<u>580,841,759</u>

(2) 無形固定資産

1. 電話架設権		247,200
2. 敷金		<u>576,000</u>
無形固定資産合計		<u>823,200</u>

(3) 投資

1. 有価証券		828,280
2. 出資金		357,223,445
3. 保証金		5,949,000
4. 退職給与引当預金		<u>9,678,007</u>
投資合計		373,678,732
固定資産合計		<u>955,343,691</u>
資産合計		<u>1,410,604,042</u>

負債の部

I 流動負債

借入金	667,516,000
前受金	3,667,600
未払金	10,582,596
納税引当金	3,582,970
仮受金	650,000
預り金	480,827
社員預り金	<u>1,318,395</u>

流動負債合計 687,798,388

II 固定負債

1. 保証金	292,302,500
2. 敷金	<u>27,333,600</u>

固定負債合計 319,636,100

III 引当金

海外投資損失準備金 176,786,722

引当金合計 176,786,722

負債合計 1,184,221,210

資 本 の 部

I 資 本 金			30,000,000
II 利益剰余金			
1. 利益準備金	13,150,000		
2. 別途積立金	99,800,000		
3. 未処分利益剰余金			
(1) 繰越利益剰余金	63,365,927		
(2) 当期純利益	<u>20,066,905</u>	<u>83,432,832</u>	
剰余金合計			<u>196,382,832</u>
資本合計			<u>226,382,832</u>
負債資本合計			<u>1,410,604,042</u>

損 益 計 算 書

自昭和49年1月1日 至昭和49年12月31日

経常損益の部

I 営業損益の部

1. 売上高

(1) 土地建物売上高	569,186,903	
(2) 土地建物仲介料	30,715,310	
(3) 工事収入	64,002,400	
(4) 賃貸料収入	46,531,931	
(5) 貿易売上高	<u>21,283,616</u>	731,720,160

2. 売上原価

(1) 土地建物売上原価	485,790,250	
(2) 工事原価	47,470,960	
(3) 貿易原価	<u>16,411,747</u>	549,672,957
売上総利益		182,047,203

3. 販売費及び一般管理費

(1) 給料	19,234,865
(2) 役員報酬	18,564,000
(3) 賞与	4,592,000
(4) 退職金	1,355,000

(5) 廣告宣傳費	1,842,975
(6) 交際接待費	2,725,993
(7) 消耗品費	1,474,857
(8) 修繕費	860,065
(9) 電熱瓦斯水道	7,068,233
(10) 賃借料	2,768,000
(11) 管理費	3,958,582
(12) 通信交通費	3,557,512
(13) 事務消耗品費	647,145
(14) 支払手数料	4,117,221
(15) 貿易調査費	244,093
(16) 組合費	236,700
(17) 保險料	3,974,474
(18) 租稅公課	5,647,715
(19) 厚生福利費	2,981,021
(20) 新聞図書費	391,720
(21) 顧問料	66,000
(22) 雜費	335,342
(23) 建物減価償却費	7,773,691
(24) 附屬設備 "	12,060,243
(25) 車輛 "	3,073,191
(26) 什器備品 "	965,097
	<u>110,515,735</u>
營業利益	71,531,468

Ⅱ 営業外損益の部

1. 営業外収益

(1) 受取利息

5,610,380

(2) 雑収入

5,376,931 10,987,311

2. 営業外費用

(1) 支払利息

62,334,361

(2) 固定資産売却損

117,513 62,451,874

当期純利益

20,066,905

88002881

82822788

剰余金処分計算書

昭和50年2月10日

I 当期末処分利益剰余金

1. 繰越利益剰余金	63,365,927	
当期純利益	<u>20,066,905</u>	83,432,832

II 利益剰余金処分類

1. 利益準備金	1,050,000	
2. 別途積立金	200,000	
3. 納税引当金	8,000,000	
4. 配当金	<u>6,000,000</u>	<u>15,250,000</u>
次期繰越利益剰余金		68,182,832

上記の通り第14回決算報告致します。

昭和50年2月25日

東京都新宿区西新宿3丁目6番4号

東照産業株式会社

代表取締役 坂下敏夫

第15回 決算報告書

東京都新宿区西新宿3丁目6番4号

東照産業株式会社

貸借対照表

昭和50年12月31日

資産の部

I 流動資産

1. 現金	67,130	
2. 銀行預金	95,843,213	
3. 未収入金	73,616,498	
4. 土地商品棚卸高	20,000,000	
5. 輸入商品棚卸高	13,394,345	
6. 外貨貸付金	128,607,000	
7. 仮払金	87,242,220	
8. 立替金	126,385,888	
9. 前払費用	7,267,861	

流動資産合計

552,424,155

II 固定資産

(1) 有形固定資産

1. 建物	260,101,004	
減価引当金	27,378,701	232,722,303
2. 附属設備	118,952,573	
減価引当金	40,922,076	78,030,497

3. 車輛運搬具	17,382,000	
減価引当金	<u>8,405,596</u>	8,976,404
4. 什器備品	8,063,162	
減価引当金	<u>5,738,623</u>	2,324,539
5. 土地		<u>25,748,865</u>
有形固定資産合計		<u>579,543,608</u>

(2) 無形固定資産

1. 電話架設権		247,200
2. 敷金		<u>408,000</u>
無形固定資産合計		655,200

(3) 投資

1. 有価証券		828,280
2. 出資金		357,223,445
3. 保証金		5,949,000
4. 退職給与引当預金		<u>11,678,160</u>
投資合計		375,678,885

固定資産合計

955,877,693

資産合計

1,508,301,848

負債の部

I 流動負債

1. 支払手形		978,000
2. 借入金		610,700,000

3. 未払金	23,120,926	
4. 仮受金	5,000,000	
5. 預り金	3,809,724	
6. 社員預り金	1,194,414	
7. 法人税等充当金	2,973,340	
8. 保証金	366,967,900	
9. 敷金	<u>444,867,20</u>	
流動負債合計		1,059,231,024

II 引当金

海外投資損失準備金	<u>169,786,167</u>	
引当金合計		<u>169,786,167</u>
負債合計		<u>1,229,017,191</u>

資本の部

I 資本金 30,000,000

II 法定準備金

1. 利益準備金	14200,000	
2. 別途積立金	<u>100,000,000</u>	
法定準備金合計		114200,000

III 利益剰余金

1. 当期未処分利益金		
(1) 繰越利益金	68,182,832	
(2) 当期純利益	<u>66,901,825</u>	

剩 余 金 合 計
資 本 合 計
負 債 · 資 本 合 計

135084,657

279,284,657

1,508,301,848

損 益 計 算 書

自昭和50年1月1日 至昭和50年12月31日

経 常 損 益 の 部

I 営業損益の部

1. 売 上 高

(1) 土地建物売上高	481,137,500	
(2) 工事収入	79,139,740	
(3) 貿易売上	34,120,728	
(4) 賃貸料収入	99,160,977	
(5) 受取仲介手数料	<u>25,581,500</u>	719,140,445

2. 売 上 原 価

(1) 土地建物売上原価	425,966,875	
(2) 工事原価	66,361,750	
(3) 貿易原価	<u>26,569,646</u>	518,898,271

売上総利益

200,242,174

3. 販売費及び一般管理費

(1) 給料	22,109,350
(2) 役員報酬	23,097,000
(3) 賞与	6,860,000

(4) 退職金	1,440,100	
(5) 廣告宣傳費	1,673,080	
(6) 交際接待費	1,800,435	
(7) 消耗品費	1,341,668	
(8) 修繕費	3,167,800	
(9) 電熱瓦斯水道費	7,759,788	
(10) 賃借料	3,849,226	
(11) 通信交通費	3,342,799	
(12) 事務消耗品費	1,008,203	
(13) 支払手数料	1,850,237	
(14) 組合費	262,900	
(15) 保險料	4,993,941	
(16) 租稅公課	6,581,313	
(17) 厚生福利費	5,366,283	
(18) 新聞図書費	339,645	
(19) 顧問料	66,000	
(20) 清掃費	6,375	
(21) 管理費	12,585,122	
(22) 雜費	372,400	
(23) 建物減価償却費	9,048,479	
(24) 附屬 "	12,689,606	
(25) 車輛 "	2,960,185	
(26) 什器 "	818,883	<u>135,390,818</u>
營業利益		64,851,356

II 営業外損益の部

1. 営業外収益

(1) 受取利息	11,538,862	
(2) 雑収入	54,771,045	
(3) 固定資産売却益	160,002	
(4) 海外投資損失準備金戻入	<u>3,348,910</u>	698,188.19

2. 営業外費用

(1) 支払利息	67,727,167	
(2) 雑損	<u>41,183</u>	<u>67,768,350</u>

当期純利益

66,901,825

剰余金処分計算書

昭和51年2月5日

I 当期未処分利益剰余金

1. 繰越利益剰余金

68,182,832

2. 当期純利益

66,901,825 135,084,657

II 利益剰余金処分額

1. 別途積立金

1,500,000

2. 納税引当金

30,000,000

3. 配当金

9,000,000

4. 役員賞与

10,000,000

50,500,000

III 次期繰越利益剰余金

84,584,657

上記の通り第15回決算報告致します。

昭和51年2月5日

東照産業株式会社

代表取締役 坂下敏夫

第16回 決算報告書

東京都新宿区西新宿3丁目6番4号

東照産業株式会社

貸借対照表

昭和51年12月31日

資産の部

I 流動資産

1. 現金	92,693
2. 銀行預金	72,285,311
3. 受取手形	2,063,000
4. 未収入金	157,298,770
5. 輸入商品棚卸高	13,459,253
6. 土地商品棚卸高	20,000,000
7. 外貨貸付金	110,260,000
8. 仮払金	80,186,086
9. 立替金	131,645,505

流動資産合計

587,290,618

II 固定資産

1. 有形固定資産

(1) 建物	260,101,004	
減価引当金	<u>36,060,953</u>	224,040,051
(2) 建物附属設備	121,972,573	
減価引当金	<u>52,012,293</u>	69,960,280

(3) 車輛運搬具	19,421,500	
減価引当金	<u>5,523,750</u>	13,897,750
(4) 什器備品	8,063,162	
減価引当金	<u>6,293,708</u>	1,769,454
(5) 土地		<u>260,863,465</u>
有形固定資産合計		570,531,000

2. 無形固定資産

(1) 電話架設権		247,200
(2) 敷金		<u>428,000</u>
無形固定資産合計		675,200

3. 投資

(1) 有価証券		828,280
(2) 出資金		437,970,945
(3) 保証金		5,933,000
(4) 退職給与引当預金		1,432,691
(5) 長期前払費用		<u>7,081,670</u>
投資合計		<u>466,140,805</u>
固定資産合計		1,037,347,005

III 繰延資産

1. 繰延立退料		<u>65,325,000</u>
繰延資産合計		<u>65,325,000</u>
資産合計		<u>1,689,622,623</u>

負債の部

I 流動負債

1. 借入金	590,404,427	
2. 未払金	30,773,114	
3. 預り金	5,869,985	
4. 社員預り金	889,968	
5. 敷金	60,241,020	
6. 保証金	<u>463,808,165</u>	
流動負債合計		<u>1,151,986,679</u>

II 引当金

1. 海外投資損失準備金	<u>178,573,973</u>	
引当金合計		<u>178,573,973</u>
負債合計		<u>1,330,560,652</u>

資 本 の 部

I 資 本 金		30,000,000
II 法 定 準 備 金		
1. 利 益 準 備 金	<u>14,200,000</u>	
法定準備金合計		14,200,000
III 剰 余 金		
1. 別 途 積 立 金	10,150,000	
2. 未 処 分 利 益 金		
(1) 繰 越 利 益 金 84,584,657		
(2) 当 期 純 利 益 <u>129,117,314</u>	<u>213,701,971</u>	
剰 余 金 合 計		<u>315,201,971</u>
資 本 合 計		<u>359,401,971</u>
負 債 ・ 資 本 合 計		<u>1,689,962,623</u>

損 益 計 算 書

自昭和51年1月1日 至昭和51年12月31日

経 常 損 益 の 部

I 営業損益の部

1. 売 上 高

(1) 土地建物売上高	291,105,700	
(2) 工事収入	224,871,767	
(3) 貿易売上	74,899,961	
(4) 賃貸料収入	148,467,776	
(5) 受取仲介手数料	<u>42,138,050</u>	781,483,254

2. 売 上 原 価

(1) 土地建物売上原価	256,173,449	
(2) 工事原価	193,596,490	
(3) 貿易売上原価	<u>57,563,903</u>	507,333,842

売 上 総 利 益

274,149,412

3. 販売費及び一般管理費

(1) 給 料	22,171,841
(2) 役員報酬	20,953,000
(3) 賞 与	8,585,000
(4) 退 職 金	4,071,900

(5)	廣告宣傳費	158,335	
(6)	交際接待費	475,822	
(7)	消耗品費	1,672,974	
(8)	修繕費	262,607	
(9)	水道光熱費	4,560,472	
(10)	賃借料	2,786,511	
(11)	通信交通費	3,043,501	
(12)	事務消耗品費	877,455	
(13)	支払手數料	1,796,902	
(14)	組合費	160,100	
(15)	保險料	4,310,245	
(16)	租稅公課	13,785,044	
(17)	厚生福利費	3,937,134	
(18)	新聞図書費	233,420	
(19)	顧問料	66,000	
(20)	管理費	14,690,983	
(21)	清掃費	110,389	
(22)	雜費	142,870	
(23)	建物減価償却費	8,687,208	
(24)	附屬設備	11,132,494	
(25)	車輛	1,069,407	
(26)	什器	555,085	132,660,162
	營業利益		141,489,250

II 営業外損益の部

1. 営業外収益

(1) 受取利息	17,546,388	
(2) 雑収入	43,545,796	
(3) 固定資産売却益	628,353	
(4) 海外投資損失準備金戻入	<u>15,436,444</u>	77,156,981

2. 営業外費用

(1) 支払利息	62,536,375	
(2) 繰延立退料償却	1,140,000	
(3) 雑損	495,692	
(4) 固定資産売却損	1,132,600	
(5) 海外投資損失準備金繰入	<u>24,224,250</u>	89,528,917

当期準利益

129,117,314

利益金処分計算書

昭和52年2月15日

I 当期未処分利益金

1. 繰越利益金	84,584,657	
2. 当期純利益	<u>129,117,314</u>	213,701,971

II 利益金処分類

1. 別途積立金	3,000,000	
2. 配当金	9,000,000	
3. 納税引当金	55,000,000	
4. 役員賞与	<u>15,000,000</u>	82,000,000

III 次期繰越利益金

131,701,971

上記の通り第16回決算報告致します。

昭和52年2月15日

東照産業株式会社

代表取締役 坂下敏夫

第6回決算報告書

P. T. Jakarta Housing

貸借対照表

昭和50年12月31日

資産の部

I 流動資産

(単位ルピア)

1. 現金	3,310,130.02
2. 預金	9,101,505.410
3. 未収入金	568,320,000.000
4. 仮払金	472,032,731.50
5. 前払金	5,827,500.00
6. 未成工事	760,545,620.67
7. 土地	750,886,906.53
8. 立替金	88,631,260.65

流動資産合計

2,740,569,203.47

II 固定資産

有形固定資産

1. 土地建物	122,920,915.20	
	(28,345,830.30)	94,575,084.90
2. 機械装置	4,448,457.90	
	(4,369,430.90)	79,027.00
3. 車輛運搬具	23,149,803.80	
	(7,427,253.20)	15,722,550.60

4. 工具器具備品	2,068,409.74	
	(15,813,593.88)	4,870,505.86
5. 什器備品	255,750.00	
	(255,749.00)	1.00
有形固定資産合計		115,247,169.36

Ⅲ 繰延資産

1. 前払費用	8,527,554.33	
繰延資産合計		8,527,554.33
資産合計		2,864,343,927.16

負債の部

Ⅰ 流動負債

1. 借入金	462,247,000.00	
2. 仮受金	40,402,690.03	
3. 東照勘定	1,906,072.00	
4. 預り金	923,950.80	
5. 未払費用	23,563,388.00	
6. 前受金	112,107,250.00	
流動負債合計		640,149,980.63

資本の部

Ⅰ 資本金

資本金 606,400,000.00

Ⅱ 剰余金

当期末処分利益剰余金

繰越利益剰余金 1,120,720,534.80

当期純利益 497,073,411.73

剰余金合計 1,617,793,946.53

資本合計

2,224,193,946.53

負債資本合計

2,864,343,927.16

損 益 計 算 書

自昭和50年1月1日 至昭和50年12月31日

I 純 売 上 高		(単位 ルピア)
1. 土地建物売上高	2,007,083,246.00	
2. 賃貸料収入	21,476,250.00	
3. 完成工事収入	<u>10,929,032.00</u>	
純売上高合計		2,130,488,528.00
II 売 上 原 価		
1. 土地建物売上原価	1,344,753,032.73	
2. 工事原価	<u>78,004,763.00</u>	
売上原価合計		<u>1,422,757,795.73</u>
売上総利益		707,730,732.27

III 販売費及び一般管理費		
1. 給 料	55,867,385.00	
2. 広告宣伝費	27,727,662.22	
3. 消耗品費	1,771,410.00	
4. 修繕費	1,612,239.24	
5. 電燃ガス水道費	2,800,207.00	
6. 賃借料	4,194,700.00	
7. 通信費	5,696,977.00	
8. 交際費	353,745.00	
9. 交通費	10,089,515.98	

10. 事務用消耗品費	1,630,484.38	
11. 支払手数料	5,983,650.00	
12. 保険料	196,348.78	
13. 福利厚生費	10,217,615.00	
14. 新聞図書費	263,800.00	
15. 雑費	130,250.00	
16. 租税公課	13,958,387.70	
17. 備品費	418,840.00	
18. 減価償却費	<u>15,437,528.86</u>	
合 計		<u>158,350,746.16</u>
営業利益		54,937,986.11
IV 営業外収益		
1. 受取利息	3,538,982.28	
2. 雑収入	<u>4,266,555.32</u>	7,805,537.60
V 営業外費用		
1. 支払利息	<u>60,112,111.98</u>	60,112,111.98
当期純利益		<u>49,707,341.73</u>

上記の通り報告致します。

昭和51年3月15日

第 7 回 決 算 報 告 書

P. T. Jakarta Housing

貸 借 対 照 表

昭和 5 1 年 1 2 月 3 1 日

資 産 の 部

I 流 動 資 産

(単位ルピア)

1. 現	金	478,130.30
2. 預	金	12,745,774.77
3. 土	地	620,095,989.53
4. 未 成 工 事		598,404,281.13
5. 未 収 入	金	963,959,918.95
6. 仮 払	金	372,424,597.36
7. 立 替	金	<u>53,447,331.05</u>

流 動 資 産 合 計

2,621,556,023.09

II 固 定 資 産

(1) 有形固定資産

1. 土 地 建 物	85,763,754.10
2. 機 械 装 置	101,204.48
3. 車 輛 運 搬 具	19,918,267.72
4. 工 具 器 具 備 品	5,012,306.75
5. 什 器 備 品	<u>110,542.68</u>

有 形 固 定 資 産 合 計

110,946,075.73

(2) 投	資		
1. 有	価	証	券
			<u>44,350,000</u>
	投	資	合
			<u>44,350,000</u>
	固	定	資
		産	合
			<u>155,296,075.73</u>

Ⅲ 繰延資産

1. 前	払	費	用
			<u>13,415,044.24</u>
	繰	延	資
		産	合
			<u>13,415,044.24</u>
	資	産	合
			<u>2,790,267,143.06</u>

負債の部

I 流動負債

1. 借	入	金	242,780,000
2. 仮	受	金	234,308,923.67
3. 前	受	金	30,544,000
4. 未	払	金	9,513,701.45
5. 預	り	金	<u>67,184,940.73</u>
	流	動	負
		債	合
			<u>584,331,565.85</u>

資 本 の 部

I 資 本 金

資 本 金 829,587,825

II 剰 余 金

当期未処分利益剰余金

繰越利益剰余金 1,168,593,946.53

当 期 純 利 益 207,753,805.68

剰 余 金 合 計 1,376,347,752.21

資 本 合 計 2,205,935,577.21

負 債 資 本 合 計 2,790,267,143.06

損 益 計 算 書

自昭和51年1月1日 至昭和51年12月31日

(単位 ルピア)

I 純 売 上 高

1. 土地建物売上高	1,013,417,400
2. 工事売上高	449,860,742
3. 賃貸料収入	<u>229,080,000</u>

純売上高合計

1,486,186,142

II 売 上 原 価

1. 土地建物売上原価	672,037,053.25
2. 工事売上原価	<u>349,888,750</u>

売上原価合計

1,021,925,803.25

売上総利益

464,260,338.75

III 販売費及び一般管理費

1. 給 料	98,483,170
2. 広告宣伝費	14,054,665.70
3. 消耗品費	4,782,426.85
4. 修繕費	2,174,096.99
5. 技術提供費	709,548
6. 賃借料	5,400,575
7. 通信費	15,489,708.47
8. 電気ガス水道費	2,299,717
9. 市場調査費	238,050

10. 交 際 費	366,000	
11. 交 通 費	9,514,384.65	
12. 備 品 費	342,610	
13. 事務用消耗品費	2,203,728.50	
14. 支 払 手 数 料	4,919,411.38	
15. 保 險 料	582,349.77	
16. 福 利 厚 生 費	9,188,357.90	
17. 新 聞 図 書 費	574,071.55	
18. 租 税 公 課	5,167,105.09	
19. 減 価 償 却 費	<u>16,986,116.25</u>	
合 計		<u>193,476,093.10</u>

営 業 利 益 270,784,245.65

IV 営 業 外 収 益

1. 受 取 利 息	3,600,772.87	
2. 雑 収 入	<u>2,405,674</u>	6,006,446.87

V 営 業 外 費 用

1. 支 払 利 息	<u>69,036,886.84</u>	<u>69,036,886.84</u>
------------	----------------------	----------------------

当 期 純 利 益 207,753,805.68

上記の通り報告致します。

昭和52年3月15日

S-64

