

# インドネシアフードコート 新規出店ご案内

---

2015年3月16日

# はじめに

2015年6月、インドネシア共和国の首都、ジャカルタ市中心地のスティルマンエリアにフードコート「Sahid Street」が開業します。

敷地はホテル業界の国内最大グループ「PT Hotel Sahid Jaya International」が運営する「Hotel Grand Sahid Jaya」の一画内であり、一等地です。

現在インドネシア経済は安定的な成長期を迎えており、所得水準の上昇と日本ブランドに対する信頼を背景に、飲食業界においても日本ブランドに対するニーズが高まっています。

本フードコートでは周辺に日本人が多数存在していることもあり、日系飲食店様のご出店を募集しています。

本資料内に当該フードコート概要を記しております。

内容ご一読いただき、ご出店検討いただければ幸いです。

# PT Hotel Sahid Jaya International概要

- ✓ 5つ星ホテルHotel Grand Sahid Jayaを中心に展開するホテルグループ
- ✓ 1969年創業の老舗であり、ホテル産業としてはインドネシア国内最大
- ✓ 1990年、インドネシア株式市場にて上場
- ✓ 2015年現在、26のホテルを展開
- ✓ ジャカルタではHotel Grand Sahid Jayaを中心にレストラン、レジデンス、オフィスビル、病院など周辺エリア一帯の開発も担う

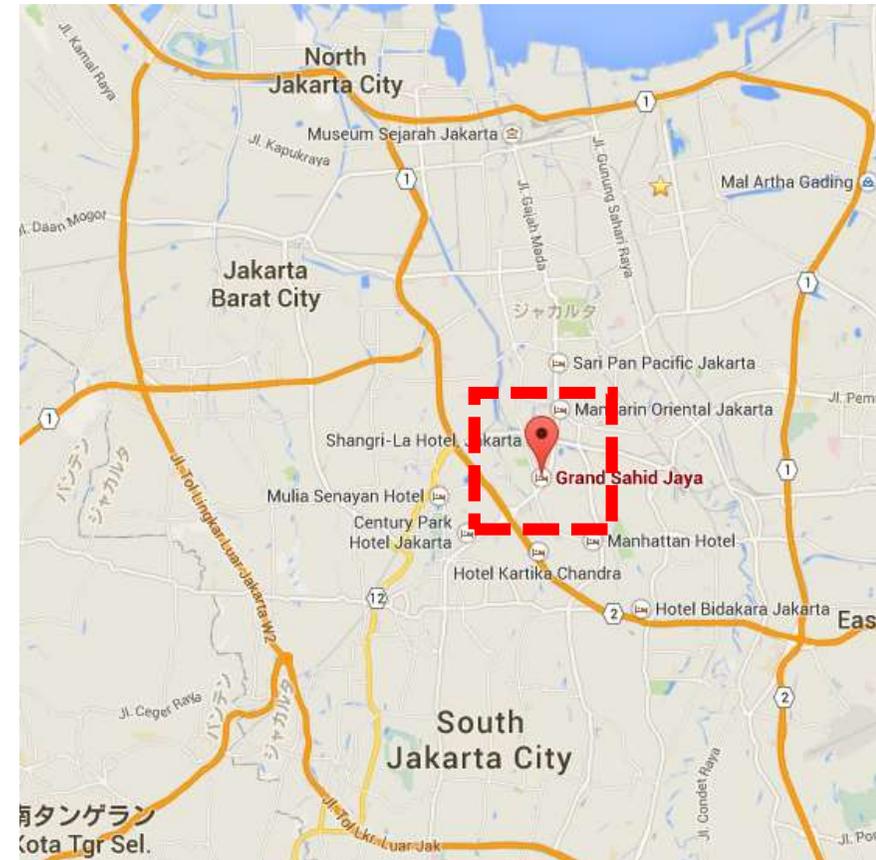


## 企業概要

企業名	PT Hotel Sahid Jaya International
所在地	Jl. Jenderal Sudirman 86 Jakarta 10220 – INDONESIA
営業利益(単位＝百万ルピア)	205,044 (FY2013)
事業内容	Hotel and Property Business
従業員数	620
ホームページ	<a href="http://www.pthsji.com/">http://www.pthsji.com/</a>

# ロケーション (Sudirmanエリア) 概要

- ✓ Hotel Grand Sahid Jayaはジャカルタのエリートが働くオフィス街、Sudirmanエリアの中心地に位置している
- ✓ Sudirmanエリアは商業の中心地であり、約16万人のオフィスワーカーが働く(日本でいえば丸の内エリアに近い)
- ✓ World Trade Centerなどのインドネシアを代表するオフィスビルが存在し、Canadian Embassy, American & British Chamber of Commerce, UNICEFなどのグローバル企業・団体も居を構える
- ✓ オフィスエリアとして発展した一方で商業施設の開発はあまり進んでおらず、City Walkという中規模モールがある程度



# CONCEPT

## Daily Urban

ワルンのご飯は食べ飽きた。レストランのご飯は高すぎる。立地周辺には「ちょうどよい」雰囲気 of 飲食エリアがありません。当フードコートはSudirmanエリアのワーカーに求められている、「都会的で清潔、だけど毎日使える価格帯」を目指します。



# Sahid Street 概要

名称	Sahid Street	
開設時期	2015年7月1日	
所在地	Grand Sahid Jaya Ground Floor, Jalan Jenderal Sudirman No. 86, Jakarta Pusat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 10220	
敷地面積	1000m <sup>2</sup> ↳個別店舗用地 = 600m <sup>2</sup> ↳共有用地 = 400m <sup>2</sup>	
収容テナント数	25店舗予定	
想定ターゲット	①Sahid Sudirman Centerオフィスワーカー	敷地内に高層オフィスビルを建設中(2015年3月竣工予定)。約5,000名を収容。
	②周辺オフィスビルオフィスワーカー	Sudirmanエリア全体の就労者数は16.5万人。Sahid従業員だけでも15,000名が就労中。
	③Sahid Sudirman Residence居住者	敷地内には888世帯が住むレジデンスが存在。内、300世帯は日本人家庭。
	④Sahid University学生	敷地内、及び近隣には複数学校が存在。約1,500名が通学中。

# ゾーニング計画

G Floor



Mezzanine Floor



# 完成イメージ



# 完成イメージ



# テナント候補例(2015年3月現在)



# ご出店メリット

①	安定・継続した集客力	周辺には就労者と居住者が多く、競合参加障壁が高いため、安定・継続した集客が見込めます。
②	日本ブランドニーズ	インドネシアでは日系飲食ブランドに対する一定したニーズがあります。また、当地周辺には日本人も多く、日系ブランドに対する強いニーズが存在します。
③	リーズナブルな家賃	客層はショッピングモールを利用するような中流層ですが、家賃はフードコート価格です。

# 入居条件

初期費用	デポジット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・デポジットとして各テナント50,000,000IDR(50万円相当)を徴収</li> <li>・完全退去後、3カ月以内に現状回復費との差額を払い戻し</li> </ul>
	初期工事費	<ul style="list-style-type: none"> <li>・初期工事費として各テナント232,400,000IDR(230万円相当)を徴収</li> <li>※20㎡の場合(店舗スペースは10㎡~25㎡で応相談)</li> <li>・個別機材、備品を除く各テナント外装及び内装工事費に充当</li> </ul>
賃料	初期3カ月	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1㎡あたり、賃料400,000IDR(4000円相当)、ベースフィー150,000IDR(1500円相当)を徴収</li> </ul>
	4か月目以降	<ul style="list-style-type: none"> <li>・月次売上の15%を賃料として徴収</li> <li>・1㎡あたり150,000IDRをベースフィーとして徴収</li> <li>・月次売上の15%が最低賃料(1㎡=400,000IDR)を下回った場合は最低賃料を当月賃料として適応</li> </ul>
特筆事項	家賃	<ul style="list-style-type: none"> <li>・初月3カ月分の最低家賃は入居前に徴収</li> <li>・売上の15%が最低家賃を3ヶ月連続で下回った場合退去要件あり</li> </ul>
	ベースフィー	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ベースフィーには以下を含む 食器洗浄、共用部清掃、警備、POSシステムレンタル</li> <li>・ベースフィーには以下を含まない 水道、電気、ガス、電話等の通信回線、その他テナント内の個別メンテナンス(オイルトラップ交換など)</li> </ul>
	申込金	締結時申込金(返金なし)を申込時に振込

# PT. PRIESMA MITRA JAYA概要

- ✓ サービス業の運営コンサルティングを主体とするインドネシア資本の独立系コンサルティング会社
- ✓ サービス運営以外にも、自社で食品の卸業を展開
- ✓ 代表のPrieka Khusnul Khatima氏は日本在住経験が長く、日本とインドネシア双方に対する深い知見を持つ
- ✓ Prieka氏は「一般社団法人アジア経営者連合会」のインドネシア支局長でもある
- ✓ Sahidグループより本事業の運営委託を受け、事業運営全体を統括

企業概要	
企業名	PT. PRIESMA MITRA JAYA
所在地	Sampoerna Strategic Square, South Tower level 18, Jl. Jend Sudirman kav. 45-46, Jakarta 12930
事業内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・フードコート等のサービス運営コンサルティング</li> <li>・食品卸</li> <li>・経営コンサルティング</li> </ul>
従業員数	3

# 株式会社JAPASIAN概要

- ✓ 日系企業の海外進出支援を中心に、日本及びインドネシア国内にて事業展開
- ✓ インドネシア資本とジョイントベンチャーを設立し、ジャカルタにて飲食事業も展開
- ✓ 本プロジェクトでは主に財務、マーケティング面に関するコンサルタントとして参画



企業概要	
企業名	株式会社JAPASIAN
所在地	Sampoerna Strategic Square, South Tower Level 30, Jl. Jend. Sudirman kav. 45-46 Jakarta 12930
事業内容	・インドネシアの日系法人進出支援 ・インドネシア国内におけるマーケティング支援 ・インドネシア国内における飲食事業
従業員数	3
ホームページ	<a href="http://www.japasian.com/">http://www.japasian.com/</a>