

フェアコンサルティングインドネシア ニュースレター

2025年12月03日

インドネシアにおけるバーチャルオフィス事業の設立に関する要点（外国投資家向け）

インドネシアにおいて、バーチャルオフィスは、恒常的な物理オフィスを保有せずとも事業所所在地を確保し得る手段として広く利用されている事業形態であり、当該分野は外資（PT PMA）に対して全面開放されている。区域区分、事業許認可、税務要件を満たす限り、事業開始に係る実務的負担は比較的軽いものとなっている。

バーチャルオフィスが提供する主な機能

バーチャルオフィスは、主に以下のサービスを提供する。

- 登記上の本店所在地としての住所利用
- 受付、郵便物管理、電話応対、会議室利用等の共同事務管理サービス

複数企業による同一住所の共用は認められており、事業者側が実体的な物理スペースを維持し、継続的な事務支援サービスを提供していることが必要である。単なるスペース賃しとは明確に区別される。

ゾーニング要件（RDTR）

バーチャルオフィス事業の可否は、各地域の空間詳細計画（RDTR）に基づき判断される。ジャカルタ特別州においては、当該事業はオフィス用途区域、商業・サービス区域等に所在する建物が対象となる。いわゆるルコ（shop-house）であっても、区域指定が適合すれば対象となり得る。隣接自治体の一部では、同一住所に登録可能な企業数に上限を設けているが、ジャカルタではそのような制限は設けておらず、最も重要な要件は用途地域との適合性である。

物件に関する実体的要件

事業運営に先立ち、対象物件が以下の条件を満たしていることを確認する必要がある。

(a) 権原の明確性

物件の権利関係が明確で紛争がないこと、並びに賃貸借契約または売買契約が正当な権利者との間で適法に締結されていることが不可欠である。顧客企業はその住所を法人登記・許認可・税務登録に用いるため、権原の明確性は極めて重要である。

(b) 建築認可（PBG）の保有

対象建物は、技術基準および建築規範への適合性を証する PBG（Persetujuan Bangunan Gedung）を有していなければならない。

フェアコンサルティングインドネシア ニュースレター

事業許認可：KBLI 82110（外資 100% 開放）

バーチャルオフィス事業は、以下のカテゴリーに分類される。

KBLI 82110：総合事務管理サービス業

受付業務、文書管理、請求書処理、通信文作成、人事補助など、日常的な事務管理サービスが含まれる。

- リスク区分：低リスク
- 必要許可：NIB（事業者番号）のみ
- 外資規制：外資 100% 所有可（PT PMA として完全参入可能）

当該 KBLI に基づく NIB が、事業運営上の基本的な法的根拠となる。

税務上の義務：PKP 登録

PKP（付加価値税の課税事業者）登録を必要とする顧客企業に対応するため、事業者自身も PKP として確定登録しておくことが望ましい。適法な事業者には以下の要件が求められる。

- PKP として正式に確定されていること
- 顧客が利用可能な実体ある物理スペースを提供していること
- 実質的な事務支援サービスを提供していること
- テナントとの契約書および NIB 等の許認可文書を適切に保管していること

これにより、当該住所が顧客企業の PKP 登録において、税務当局から受容される。

まとめ

以上の要件を満たす限り、ジャカルタを含むインドネシア全域においてバーチャルオフィス事業の運営は適法である。KBLI 82110 は外資に全面開放されており、外国投資家にとって算入しやすい分野といえる。初期投資が比較的少なく、市場需要も安定していることから、法令遵守を徹底する事業者は、高品質な行政支援・ライセンス取得支援を提供する拠点として高い競争力を発揮できる。

フェアコンサルティングインドネシア ニュースレター

お問い合わせ先

フェアコンサルティンググループ

〒530-0001 大阪府大阪市北区梅田2丁目5番25号ハービス

大阪 オフィスタワー12F (本社)

WEB : <https://www.faircongrp.com/>

Tel:06-6451-9201 | Fax:06-6451-9203

e-mail: grm@faircongrp.com

PT FAIR CONSULTING INDONESIA

16th Floor MidPlaza 1 Jl. Jend Sudirman Kav 10-11 Jakarta 10220 (インドネシアオフィス)

Tel : +62-21-570-6215 | Fax : +62-21-570-6217

Pahala Alex Lumbantoruan (Chartered Accountant)

e-mail : alexandra@faircongrp.com

「フェアコンサルティング インドネシア ニュースレター」本文の内容の無断での転載、再配信、掲示板の掲載等はお断りいたします。

「フェアコンサルティング インドネシア ニュースレター」で提供している情報は、ご利用される方のご判断・責任においてご使用ください。

フェアコンサルティンググループでは、できる限り正確な情報の提供を心掛けておりますが、「フェアコンサルティング インドネシアニュースレター」で提供した内容に関連して、ご利用される方が不利益等を被る事態が生じたとしても、フェアコンサルティンググループ及び執筆者は一切の責任を負いかねますので、ご了承ください。