

政権交代

マレーシアでは2018年5月に行われた総選挙の結果、マレーシア史上初の政権交代が起こりました。そして、90歳を超えるマハティール氏が再度首相に返り咲きました。就任後、すでに3度も訪日されており、日本からの投資、資金援助等への期待の高さがうかがえます。マレーシア国内の企業、特に日系企業はマハティール政権に対して経済成長への大きな期待を寄せております。

日系企業だけに限らず、友人である大手中国企業に勤める中国人駐在員が言うには、中国系企業も、新マハティール政権の政権運営の動向を見守っているとのことでした。



先日、現政権の予算案（政策）及び税制改正のセミナーに参加してきました。今回の予算案、政策発表については、どのような具体案が出てくるか、非常に興味がありました。今回の発表は、前政権の隠れ債務の公表を行い、それを今後補っていくための予算案、税制の改正といった政策となっていました。

ハイライトを見た限り前政権の政策を引き継いでいるものも多いですが、財政再建のため大型のインフラ投資の見直しが注目すべき点です。

ただ、通常であれば予算案、税制改正と同時に発表されるはずの「Finance Bill」と言われる法文が未だ発表されておらず（2018年11月13日現在）、政策の詳細、運用が見えていない状況です。

このセミナーで見えたことは、国内外共に現政権に期待するところは多く、圧倒的なリーダーシップと行動力で以前高い支持率を維持していますが、一方で、前政権が残した負の遺産（汚職、負債等）の影響は大きく、これらを解消するには、公約にはなかった増税等を検討していかなければならず、また、中国の投資、資金援助も呼び込まなければ、現在好調なマレーシア経済が停滞することも考えられます。

私たちは、日本に対する「新ルックイースト政策」に大いに期待し、日本、及び諸外国からマレーシアに対する建設投資についてアンテナを張り巡らせています。

諸外国からの建設投資が活況になり、企業の業績が発展することでマレーシアの税収が増えます。

Plus PM Consultant はPM会社として、建設投資がスムーズに進む役割を果たすことで、マレーシアの経済に少しでも貢献できればと思っております。

社員紹介

日系ゼネコンで国内工事に従事した後、海外部門に移り、シンガポール、USA、ミャンマー、スペインで複数のプロジェクトを担当しました。その後、開発会社のPMとして、オーストラリアで超高層ビル開発に従事。

現在は、これまでの経験を活かして、当社マレーシア現法にてPM/CMコンサルタント業務に従事しています。

趣味はロードバイクで、当地KLでも週末は高速走行や長距離ライドを楽しんでいます。



森戸 郁雄
Project Manager

PLUS PM CONSULTANT SDN BHD
(1054055-T)
Managing Director/CEO JOJI KIMURA

クアラルンプール 13-16, 13 Floor, Wisma UOA II, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur, Malaysia.
TEL +603-2181-0263 FAX +603-2181-0264

ホームページ <https://www.plus-pm.com/>

株式会社 プラスPM
代表取締役 木村 譲二

本社 〒530-0047 大阪府北区西天満2丁目8番5号 西天満大治ビル
TEL 06-6363-6066(代) FAX 06-6363-6466

東京支店 〒101-0044 東京都千代田区鍛冶町1丁目7番11号 KCAビル
TEL 03-3526-4181 FAX 03-3526-0801

ホームページ <https://www.plus-pm.com/>
Eメール info@plusweb.co.jp

※本誌に対するご意見、ご感想をお待ちしております。お問い合わせ先は、上記Eメール又は本社総務部まで

Hitachi Transport System(M)様の
冷凍冷蔵物流倉庫が稼働を開始

2017年10月から13ヶ月間の工事を終え、Hitachi Transport Malaysia Sdn Bhd 様の冷凍冷蔵物流倉庫「ニライチルドセンター」が、予定のスケジュール通りに2018年11月に本格稼働を開始されました。

Hitachi Transport System (M) Sdn Bhd	
事業主	/ Hitachi Transport System (M) S/B
計画地	/ Selangor, Malaysia
用途	/ 冷凍 冷蔵物流倉庫
C M	/ Plus PM Consultant S/B
設計・施工	/ Matsuoka Project
延床面積	/ 7,400m ²
構造・規模	/ RC造(屋根部S造)

クアラルンプールより50km、KLIA国際空港から25km、近隣の高速道路のインターチェンジに僅か3kmと物流拠点として適した場所に位置し、約55,000m²の敷地に600m²の-25°の冷凍倉庫、0°と5°、2つ温度帯をもつ4,500m²の冷蔵倉庫、そして事務所棟他2,300m²を含む、延床面積7,400m²の施設です。

... 次項へ続く

ごあいさつ

変革のスピード

最近では日本だけでなく、マレーシアでも物流施設建設のPM業務依頼が増えています。EC（電子商取引）市場の拡大に伴う物流網の整備や消費者の鮮度が高い食品へのニーズの高まりから冷凍冷蔵倉庫の整備が急がれています。さらに、米国が離脱したTPP 11が2018年末に発効がほぼ確実となり、今後ASEAN域内の物品の動きはさらに活発化することに疑う余地がなく、物流網の整備が相当のスピードアップが図られるものと見ています。

全小売り取引に占めるEC化率は中国が19%で世界トップであり、日本が5%、マレーシアが3%ですので、アセアン諸国のEC化率は、これから一気に伸びると考えます。

物流を制するものがECを制すると言われていますが、最大の市場規模であります中国市場から今後の動きをキャッチすることができます。中国は、巨大なマーケットに加えて国土が広いので新技術の開発が進んでいます。倉庫用ロボット、巡回用ロボット、輸送用ドローン、無人配送車などです。さらにAI（人工知能）の活用で使用するダンボールのサイズを自動的に算出するなど、新たな技術やサービスが登場しています。ASEAN地域の物流施設のPM業務が増えることと思っておりますが、日本が先端を進んでいるだけでなく中国の技術革新に目を向けることが大切です。

HTSM様の冷凍冷蔵物流倉庫が稼働を開始

... 前項の続き

24カ所のドックシェルターが設置され新鮮な食材などの鮮度を保ったままの貯蔵、そして配送が可能になっています。

Plus PM Consultantは、2017年2月、初期の計画段階よりプロジェクトメンバーとして参画させて頂き、設計施工者の選定に始まり、施工管理、完工、引渡しまで支援をさせて頂きました。運用開始に先立ち、10月20日に開所式のセレモニーが開催され、席上で2020年11月稼働を目指し、残る 33,000m²の敷地

に約45,000m²のドライ物流倉庫を建設する2期プロジェクトの計画が発表されました。

弊社代表は、セレモニー出席のために日本からマレーシアに訪れ、テープカットに参列いたしました。何より、スケジュールが遅滞なく無事故で工事完了したことを弊社スタッフ全員がプロジェクトに関わった関係者に感謝の気持ちと喜びで一杯でした。そして、Hitachi Transport Malaysia Sdn Bhd様の事業の増々の発展を心より祈念しております。



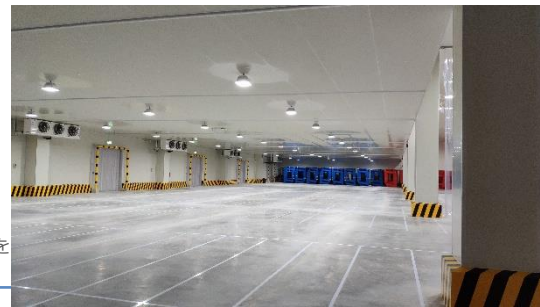
24ヶ所のドックシェルター完備



15°Cのローディング ベイ



-25°Cの冷凍倉庫



0°Cと5°Cの温度帯を完備した冷蔵倉庫

★ ペラ州 TTM Phase 2 Project



TOYO TYRE MALAYSIA SDN BHD

事業主	/	Toyo Tyre Malaysia Sdn Bhd
計画地	/	Taiping, Malaysia
用途	/	工場
C M	/	Plus PM Consultant S/B
延床面積	/	100,801m ²
構造・規模	/	RC造, Structural Steel Roof

延床面積約100,000m²、予定建設工事期間約1年、既存工場の敷地内での2期工場の新築、拡張工事を行うプロジェクトです。

Plus PM Consultantは、ゼネコンの入札評価業務から計画に参画し、ゼネコンとの価格交渉から、設計・施工契約交渉、現場管理業務までを支援しています。入札評価業務では、各社から提出された見積及び提案書をチェックし、各社との面談にて不明点を明確化、総合的な評価を行い設計・施工者の選定を支援しました。その後、クライアントの立場で見た契約内容の確認、ゼネコンとの交渉を行いました。

現在は施工段階に入り、工事現場における基礎工事の重点管理を行っています。今後は、1年という短工期での竣工を実現するため、スケジュール管理に重点を置きながらコスト・品質の管理を実施し、クライアントが満足できるように建設事業をマネジメントして参ります。

★ TokyuLand Indonesia Puri Botanical Project



TOKYU Land Indonesia

事業主	/	Tokyu Land Indonesia
計画地	/	Jakarta, Indonesia
用途	/	分譲マンション
C M	/	Plus PM Consultant S/B
延床面積	/	82,000m ²
構造・規模	/	RC造 (35-storey, 608 units)

東急不動産が2018年3月インドネシアに設立したプロジェクト会社「PT.TPB Development Indonesia」は、住友商事株式会社の現地法人とインドネシアの不動産会社であるPT.Jakarta Setiabudi Internasional Tbkの子会社と共同体で、首都ジャカルタで大型分譲マンション開発事業「プリボタニカル プロジェクト」をスタートされました。

基本設計を東急設計、実施設計をジャカルタの設計会社が行いますが、Plus PM Consultant は、基本設計の設計趣旨を踏襲しながら、実施設計をまとめる業務を支援しています。

業務に当たるに際して、重要にしているのが、日本が誇れる設計品質を担保できる設計内容、特にメンテナンス性が高いコンドミニアムの設計を行うことです。ローカルの施工会社でも品質が保てる施工性が良い設計図書づくりを目指しています。

弊社はインドネシアでの経験豊かなスタッフと日本のマンション設計経験者の日本人スタッフの2名体制で打合せに臨んでいます。プロジェクト会議を英語、役所申請書面の作成はインドネシア語、そして日本の東急グループ様とは日本語で対応するといった3ヶ国語で対応しています。弊社のプロジェクトメンバーが日本とインドネシア双方の設計施工に関する技術、文化、習慣などを理解してプロジェクトを推進しています。

★ ペナン州 PENTAX Medical Project

PENTAX Medical Sdn Bhd様は医療用内視鏡のアジアでのメインテナンス業務の拠点づくりのため、マレーシアのペナンで、既存工場を借り受け、リノベーションを行うプロジェクトを計画されました。弊社は、プロジェクトをスタートするに当たり、既存工場の問題点のチェックに始まり、建物オーナーとの賃貸借契約書のチェック、リノベーション基本計画、役所申請、施工会社の選定、工事着工後の現場管理、各種役所 検査業務を行いました。

海外でのリノベーションプロジェクト場合、建物のデューデリ(法令遵守調査)及び現況建物の性能評価が非常に重要になります。弊社の経験上、海外でのほとんどの工場においてオーナーが意識せずとも違法性が少なからずあり、また経年による度重なる改修で、竣工図と現状が違うケースも多く見受けられます。不動産会社手配による既存図面や役所検査済証があるからといって安心はできません。

本プロジェクトでは、賃貸借契約前に既存建物の遵法性及び性能瑕疵のチェックを行いました。具体的には消防活動通路の封鎖されていること、違法の増築や改築、空気調和器の不具合、クーリングタワーの未稼働、そして業務用リフトの未稼働等々が判明し、これらの改修費用の負担を見込んだ賃貸借契約を締結する事ができました。



Pentax Medical (Penang) Sdn Bhd

事業主	/	Pentax Medical (Penang) Sdn Bhd
計画地	/	Penang, Malaysia
用途	/	医療用内視鏡の製造業務
C M	/	Plus PM Consultant S/B
設計・施工	/	TTE Engineering (M) S/B
延床面積	/	6,000m ²
構造・規模	/	S造 (2-storey)

この事によりリノベーションコストの低減は勿論、役所申請、工事着工、役所検査がスムーズに行う事ができその結果、予定通りの竣工を迎えました。