

## CM選奨2019 優秀賞 獲得『J's Gate Dining Project』

2019年6月14日 日本コンストラクション・マネジメント協会主催「CM選奨2019」の授賞式が執り行われ、Plus PM Consultantは優秀賞受賞者として出席させていただきました。CM選奨とは、日本コンストラクション・マネジメント協会が年に一度、コンストラクション・マネジメント（CM）の普及発展と健全な建設生産システムの再構築、および倫理観を持ったプロフェッショナル育成に資することを目的に、国内外におけるCM事例を幅広く募り、優れた成果をあげた事例を表彰する制度です。

(参考:<http://www.cmaj.org/index.php/ja/sensyo/cma-kiji/1616-cma-digest-2019>)



本案件『J's Gate dining project』は、マレーシアのプキピンタン地区にある、物販店舗専用商業ビルのワンフロアを飲食テナントフロアにリノベーションを行ったプロジェクトマネジメント業務です。

海外特有の商習慣の違いや関連法規の違いを見極め、事業主のリスクを減じる適切なマネジメントを行ったこと、設備専門事業者を主体工事業者に据えPMが工事の全体調整を行うことによりコストの削減を図ったことが高く評価されました。また、近年海外において安価なコストで日本品質を求められるプロジェクトが増えてきており、その取り組みに成功したプロジェクト



### SOJITZ RETAIL MANAGEMENT SDN BHD

事業主 / Sojitz Retail Management S/B  
 計画地 / Kuala Lumpur, Malaysia  
 用途 / 日本食フードタウン  
 C M / Plus PM Consultant S/B  
 設計・施工 / Taikisha Engineering (M) S/B  
 延床面積 / 52,483 m<sup>2</sup>  
 構造・規模 / RC造

マネジメントの一つとして大きく評価され、今回の受賞へと繋がりました。

今回の受賞は海外に現地法人を構え、日本人スタッフの常駐体制をとるPMCM会社であることの強みとして、現地の社員一人一人が「経営者の目線でマネジメント」という意識を共通で持ち、建築の知識・技術を活かした業務を高い水準で行える組織であることがこのような素晴らしい結果に繋がったのだと確信しています。

わたくしたちは今後も、透明性と公正性を持ち、理想の施設を最適な形で実現する支援を行なって参ります。

### 社員紹介

わたしは、QSエンジニア（積算から契約担当技術者）として、今までマレーシア政府と民間プロジェクトに於ける工事原価計算と、契約に関するマネジメントの経験を持っています。



Quantity Surveyor  
Kamarulzaman Bin Ibrahim

Plus PM Consultant では、自分の知識と経験を生かして、特にコストに関してはすべてのプロジェクトが確実に計画通りに実行されるようにサポートをします。

余暇の時間は、趣味としてギターを弾くこと、映画鑑賞そして音楽を聴くことが好きです。

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

Address 16-16, 16th Floor, Wisma UOA II, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur, Malaysia.  
 TEL +603-2712-0263 FAX +603-2712-0264  
 Homepage <https://www.plus-pm.com/>  
 Email [contact@plusweb.co.jp](mailto:contact@plusweb.co.jp)

親会社  
**株式会社 プラスPM**  
 代表取締役 木村 譲二

本社 〒530-0047 大阪市北区西天満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 東京都千代田区錦糸町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.co.jp/>  
 Eメール [info@plusweb.co.jp](mailto: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

# Plus Update

## NKM New Bonded Warehouse Project



NIPPON KONPO (MALAYSIA SDN BHD)  
 事業主 / Nippon Konpo Malaysia Sdn Bhd  
 計画地 / Senawang, Malaysia  
 用途 / 工場  
 C M / Plus PM Consultant S/B  
 延床面積 / 5,953.62m<sup>2</sup>  
 構造・規模 / RC造

このプロジェクトでは、コンクリート躯体(地中梁、柱、梁 etc) にプレキャスト(事前に製作された躯体を活用)を採用し工期の短縮の実現を目指しています。

クアラルンプールから約1時間30分程の距離に位置するNegeri Sembilan州Senawang地区でニッコンホールディングス(株)様のマレーシア現地法人 NIPPON KONPO (MALAYSIA) SDN. BHD. 様の物流保税倉庫新築工事が9月末の竣工へ向け着々と進んでいます。弊社は、プロジェクトの初期の基本計画～設計、施工会社の選定～施工管理～引渡しまでをフルスコープで業務を行っています。

躯体のプレキャストを工場で作成するだけでなく、実際の現場で製作する手法を取っているため、コンクリートの品質、養生期間、建て方のタイミングや吊り方など、いずれも重要であることから、厳しく品質管理を行っています。現在、全体が1ヶ月の工期短縮も可能になる勢いで現場は進んでいます。

### ■ごあいさつ

#### ～パレートの法則を活用～

パレートの法則をご存じの方がいることと存じます。イタリアの経済学者のヴィフレッド・パレートが発見した“経済において、全体の数値の大部分は、全体を構成するうちの一部の要素が生み出している”という法則です。「80：20の法則」とか呼ばれています。

わたしたちが、プロジェクトをマネジメントする際、このパレートの法則が見事に当てはまります。建設プロジェクトは基本計画（基本構想とも呼ぶ）に始まり、設計業務、建設工事と進んでいきます。わたしたちは、この基本計画が必要なフェーズであると考え、お客様の業務を理解することに始まり、建築計画の基本方針の確定、完成までのスケジュールの確認、そして、いくらまでの投資が可能であるかをお客様と共有するようにしています。

パレートの法則にあります「80：20の法則」に置き換えると、この基本計画がプロジェクト全体の20%の進捗段階にあります。そして驚くことに、このフェーズが事業の成否を握っていると言えます。事業方針の80%が決まり、建設コストの80%が決まりますので、まさしく「パレートの法則」です。建設会社から見積もりを取ると、予算より大幅にオーバーするなどが起こるのは、全体工程の最初の段階が重要であること、言わばパレートの法則を理解しないままにプロジェクトを進めた結果とも言えます。最初の段階でしっかりと検討することをわたしたちは「フロントローディング」とも呼んでおります。

Plus PM Consultant Sdn Bhd  
 代表取締役 木村 譲二

## Toyo Tyre New Factory (Phase 2)



去年の6月より工事が進んでいるTOYO TIRE MALAYSIA 様の2期工事が8月末の引き渡しを間もなく迎えようとしています。

延床面積が100,000㎡を超える新工場増設大型プロジェクトです。このプロジェクトがあるTaipingエリアは他の地域より雨が多く、雨季には工事の遅滞が見られるエリアです。今回のプロジェクトは、更に軟弱地盤から、地質改良が必要と

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 <sup>2</sup>
構造・規模	/ RC造

なり、杭工事の変更が伴ない、スケジュールに大幅な遅滞が見られました。

一時は「どうなるものか」と不安を感じていましたが、施工者と協議を重ね、現在では遅滞を取り戻して、当初スケジュールに追いつくことが出来ました。

弊社は、2019年8月末の引き渡しを目指し、クライアントが満足する品質を確実に施工が行われているかをチーム一丸となり常に目を光らせています。

## The Japan Club of Kuala Lumpur (JCKL) 建物診断業務

マレーシアの日本人に最も愛されている施設JCKLクラブハウス。1976年に現在のタマンセプテに日本人学校が開設。1993年に現在のスパン校に移転する約20年間、学校として使用されたのち、1995年以降は、クラブハウスに用途を変え、現在まで使用されています。

KL在住の日本企業の御家族だけでなく、日本国内での仕事をリタイアされ、MM2Hで長期滞在する日本人の方々にも利用されています。

長期間に亘り親しまれているJCKLのクラブハウスですが、既に築後40年を過ぎ、建物の安全性を確認する必要が出てきました。

この度、Plus PMはJCKL様より建物診断の業務を承り、建物を長期的に安全に使用できるように建物診断のレポート作成、修繕計画書作成と施工計画書作成そして工事中の検査を行います。



JAPAN CLUB OF KUALA LUMPUR

事業主	/ Japan Club of Kuala Lumpur
計画地	/ Seputeh, Malaysia
用途	/ クラブハウス
C M	/ Plus PM Consultant S/B
延床面積	/ 6,397m <sup>2</sup>
構造・規模	/ RC造

## Japan Lifeline Malaysia (JLL) Factory ペナン工場

日本ライフライン株式会社様のマレーシアの現地法人であるJLL Malaysia Sdn. Bhd.はNorth Penang Science Parkにて、海外進出初工場を建設中です。パルーンカテーテル、EP カテーテル、アブレーションカテーテル及びオープンステントグラフト等の心臓循環器領域の医療機器を日本向けに製造することを予定されております。また将来的には海外におけるマザーファクトリーとしての役割を果たすことを予定しています。

Plus PMはプロジェクト検討段階から関わり、当地購入前の土地チェック、複数の建設会社から提出される見積書の評価、建設会社との価格交渉と工事請負契約書のチェック、そして着工後の追加金額のチェック及び交渉を行いました。

工事は2019年秋完工、2020年初めに稼働する予定です。



JAPAN LIFELINE MALAYSIA SDN BHD

事業主	/ JLL Malaysia Sdn Bhd
計画地	/ Penang, Malaysia
用途	/ 工場
C M	/ Plus PM Consultant S/B
延床面積	/ 9,203m <sup>2</sup>
構造・規模	/ RC造

## 新サービスER

Plus PMでは土地や、既存建物を購入を検討中のお客様向けに土地・建物診断サービスを行います。土地・建物・設備のプロフェッショナルがBuilding diagnosis (建物診断) もしくはEngineering report (技術診断) として報告致します。

- ✓ 適切な投資金額 (インフラの整備費・新築、増築の建築費・購入後の短中期修繕費・建築許認可、申請費用等)が判る
- ✓ 投資目的と実際の不動産の機能性の比較が出来る
- ✓ 違法性の確認できる

投資判断を迅速かつ適切に行うことができると同時に、不動産取引前のリスク回避を行います。皆様、是非ご活用ください。

## 建物診断実例 (購入だけではなく賃貸契約締結にも有効です)



- ・ 検査証、図面と現状を比較、違法性を確認
- ・ 土地書面及び土地境界を確認
- ・ 建物・設備の劣化及び耐久性調査
- ・ 再建築費用、中長期修繕費用の概算を算出

- ・ 土地・建物購入の稟議の迅速化
- ・ 発生するリスクを事前に把握
- ・ 適切な投資判断が可能
- ・ 遵法化及び修繕費用の値引交渉が可能

## 現在進捗中のプロジェクト (竣工予定日順)

	所在地	延床面積	竣工予定日
1. 工場改築工事	Selangor州	2,500 m <sup>2</sup>	2019年7月
2. 自動車パーツ工場新築工事	Perak州	100,000 m <sup>2</sup>	2019年8月
3. 物流倉庫新築工事	Negeri Sembilan州	6,000 m <sup>2</sup>	2019年9月
4. オフィス リノベーション工事	Kuala Lumpur	400 m <sup>2</sup>	2019年9月
5. コミュニティー施設改修工事	Kuala Lumpur	6,500 m <sup>2</sup>	2020年2月
6. 自動車3Sセンター新築工事	Selangor州	1,600 m <sup>2</sup>	2020年7月
7. 物流倉庫新築工事	Negeri Sembilan州	50,000 m <sup>2</sup>	2020年9月
8. 工場新築工事	Selangor州	42,000 m <sup>2</sup>	2020年10月
9. 商業施設新築工事	Kuala Lumpur	130,000 m <sup>2</sup>	2020年10月
10. 食品工場新築工事	Negeri Sembilan州	50,000 m <sup>2</sup>	2020年12月
11. 工場新築工事	Johor州	5,000 m <sup>2</sup>	2020年12月
12. 病院新築工事	Vietnam	120,000 m <sup>2</sup>	2021年12月
13. コンドミニアム新築工事	Indonesia	86,000 m <sup>2</sup>	2022年1月