

工場・研究所

日本合成化学工業株式会社 中央研究所



所在地：大阪府茨木市
構造・規模：RC造・一部S造・地上3階
延床面積：4,542.99m²

商業施設

イオンかほく



所在地：石川県かほく市
構造・規模：S造 地上3階建
延床面積：80,000.00m²

コンドミニアム

パシフィックタワー目黒不動前



所在地：東京都品川区
構造・規模：RC造 地上30階地下3階建
延床面積：31,527.06m²

ホテル

ラグナスイート新横浜



所在地：神奈川県横浜市
構造・規模：S造 地上14階地下1階建
延床面積：5879.29 m²

社員紹介

土木技師、構造エンジニア。
タウンハウス、サービスアパートメントおよびショッピングモール等のプロジェクトの経験があります。
現在は、プロジェクト全体の調整業務、設計調整業務、品質管理業務、行政要求事項の確認、現場の進捗確認、そして週報及び月次報告書の作成等の業務を行っております。
休日にはよく読書を読みます。自分自身の知識を広げ、より多様な人間になれるよう常に心掛けています。
読書から得た経験や知識は、いかなる状況が生じても瞬時に対応できる力に繋がると信じています。



Project Manager Ryan Kong

JOHORの研究所が竣工



建設地：Johor, Malaysia
用途：研究所
規模：地上2階建
敷地面積：2,029.00m²
延床面積：1,152.60m²

初の海外拠点として、マレーシアのジョホールバルに建設された、日系企業の研究施設が、2015年9月末に竣工し10月に営業を開始されました。

当社はローカルデベロッパー施工の1期工事(躯体工事)において、コスト、品質、スケジュールの重点管理を行い、また、2期工事(設備、内装工事)において、施工業者の選定から竣工、引渡しまでのトータルマネジメント業務をご提供させていただきました。

海外特有の様々な問題がありましたが、事業主様をはじめ、それぞれの関係者が尽力取り組んで頂いたことによって、素晴らしい研究所に仕上がりました。

ごあいさつ

日本の良さを生かす

アセアン地域には、「パナソニック」「トヨタ」「イオン」「味の素」など、消費者から信頼されている多くの日系企業があります。当然ながら、一連の企業は日本国内でも優良企業であり、日本国内で蓄積した品質管理力、原価管理力などを生かして、アセアン地域で成功を収めています。社長や一部のマネジャーが日本人である企業は多いですが、長年にわたり成長している企業は、ローカルの人々がマネジメントしているケースを多く見かけます。言わば、現地で信頼されている企業は、ローカル社員へしっかりと教育が出来たことが成功に繋がっているとわたしは考えます。

Plus PM Consultantの親会社であります(株)プラスPMは、日本国内で約30年の歴史があり、数多くの大型民間工事、公共工事のCMを受託しています。【建築は経営そのもの】と考えており、経営者の目線で建設プロジェクトをマネジメントすること、すなわち発注者の利益を最大にすることを意識したマネジメントが出来る社員を育てています。

アセアン地域では、多様な民族と宗教が混じることから、価値観を共有することに苦労をしていますが、経営者として、人材育成が経営のすべてであると考えて、お客様に貢献できる社員育成に全力を注いでいます。

Plus PM Consultant Sdn.Bhd
Managing Director/CEO
木村讓二

Plus PM Consultant Sdn.Bhd. (1054055-T)
Managing Director Joji Kimura

ケアラランブール 13-16,13th Floor,Wisma UOA II,No.21,
Jalan Pinang,50450 Kuala Lumpur,Malaysia
TEL+(60)-32181-0263

ホームページ http://www.plus-pm.com

親会社 株式会社 プラス PM
代表取締役 木村 讓二

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+(81)-6-6363-6066(代) FAX+(81)-6-6363-6466

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2階
TEL+(81)-3-3526-4181(代) FAX+(81)-0-3526-0801

ホームページ http://www.plusweb.com
Eメール info@plusweb.co.jp

【基本構想づくり】

Feasibility study

Feasibility studyというのは、建築前にスケジュール及びコストのシミュレーションを行い、お客様の最適な選択肢を確認する方法です。「まだ建築するかどうか迷っている…」そんな段階に有効です。

Plus PM Consultant では Feasibility study というサービスを行っています。簡単なシミュレーションであればお手伝いさせていただきますよ



Plus PM

事業計画書

築30年の工場

リノベーション

移転&建替え

本社に事業計画書を提出しなきゃならないんだけど、社内に建築に詳しい技術者がいない。どうしたらいいのかな？

Feasibility study

工場担当者様

Feasibility study 3点セット

プラン

工程表

概算工事見積書

【進行中プロジェクト】

■マレーシア東海岸ショッピングセンタープロジェクト<大型複合商業施設>

- ・施工段階から事業主代理として、サイトマネジメント業務を遂行中。
- ・建築現場にて、品質管理、スケジュール管理、各関係者の調整業務を提供中。

■ペラ州 自動車部品工場 建設プロジェクト

- ・ローカルゼネコンによる設計施工プロジェクトのトータルマネジメント業務を受託。
- ・事業主代理として、コスト管理に重点を置き、ローカルゼネコンとの調整業務を提供中。

■セランゴール州 自動車部品工場 建設プロジェクト

- ・設計施工ゼネコンの選定から竣工引渡しまでのトータルマネジメント業務を受託。
- ・スケジュール管理、コスト管理に重点を置き、日系ゼネコンと調整しながら業務を遂行中。

■インドネシア タウンシッププロジェクト

- ・事業主(日系企業)のアドバイザーとして、JV先ローカルデベロッパーとの交渉に参加。
- ・ローカルデベロッパーから提出される資料の内容確認、事業主からの要求事項の資料作成等の業務を遂行中。

【施工段階マネジメント業務】

施工段階では、発注者の代理として、進捗状況やスケジュールの確認、設計変更に関する問題点の確認、追加見積のチェックを行います。

また、発注者へ随時レポートを行い現場状況、問題点を報告します。

- ◆ 工事進捗状況報告(スケジュール・品質・コスト)
- ◆ 工事報告書の確認及び報告
- ◆ 設計変更による変更内容確認及び工事金額査定
- ◆ 事業主工事と建設工事との調整
- ◆ 定例会議への出席(スケジュール・コスト・品質の確認)
- ◆ 各種検査の立会い

コスト管理

Item No.	Description	Unit	Qty	Unit Rate (RM)	Total (RM)
A Factory Area					
Preliminaries					
Professional Fee					
B External and Internal Wall, Doors and Windows					
1	115mm thick brickwork (full brickwork to act as sound barrier)	m ²	3474.00	47.00	172,772.00
2	50 mm thick plastering work to brickwork	lot	6100.00	24.00	146,400.00
3	The beam and stiffener	lot			63,500.00
4	500mm x 500mm high motorize m.s. roller shutter	set	2.00	6,300.00	12,600.00
5	500mm x 500mm high 1 hr. fire rated m.s. roller shutter	set	1.00	13,000.00	13,000.00
6	180mm x 2.00m high double leaf TMS louvered door	set	2.00	2,286.00	4,572.00
7	180mm x 2.10m high double leaf 1 hr. fire rated door	set	3.00	2,030.00	6,090.00
8	180mm x 2.00m high single leaf 1 hr. fire rated door	set	1.00	200.00	200.00
9	180mm x 2.00m high single leaf m.s. door	set	2.00	710.00	1,420.00
10	180mm x 2.10m high double leaf m.s. door	set	7.00	1,730.00	12,110.00
Windows					
11	2400mm x 900mm high NA aluminium top hung window	set	82.00	430.00	35,260.00
12	900mm x 900mm high NA aluminium top hung window	set	2.00	650.00	1,300.00
Roofing, Jack Roof, Gutter And Rainwater Goods					
13	Cladding sheet & fascia sheet	m ²	1,400.00	36.00	50,400.00
14	Translucent sheet	m ²	441.00	207.00	91,200.00
15	Roof cover	m ²	7,400.00	42.00	310,800.00
16	Insulation (2 wire netting, alum foil and polyglass wool)	m ²	7,400.00	14.50	116,200.00
17	Ridge capping	m	184.00	38.00	6,992.00
18	Flashing	m	328.00	36.00	11,780.00
19	Galvanized steel gutter	m	328.00	260.00	85,280.00
20	140mm Φ UPVC RWDP	m	288.00	42.00	11,256.00
21	Fascia capping & corner capping	m	480.00	36.00	17,280.00
Steel Structure					
22	Steel structure work (labour rate only)	tonne	340.00	2,680.00	911,200.00
Substructure RC Works					
23	RC works	kg	153,288.00	1.70	260,589.60
24	Reinforcement bar (labour rate only)	m	2,471.00	48.00	118,433.00
25	Formwork	m ²	1,758.00	290.00	509,820.00
26	Concrete (25)	m ³	1,600.00	24.00	38,400.00
27	Blue plastic sheet as DPC to floor slab	m ²	6,400.00	2.50	16,000.00
28	Anti-termite	m	6,400.00	4.00	25,600.00
29	20mm thick lean concrete	m ³	6,900.00	15.00	103,500.00
30	Power floor with 8kg m ² non-metallic non-colour hardener to floor slab	m ²	6,400.00	7.50	48,000.00

追加見積査定

Item	Description	Unit	Quantity	Rate (RM)	Total (RM)
(A) Factory Area					
Preliminaries					
Professional Fee					
(B) External and Internal Wall, Doors and Windows					
(C) Roofing, Jack Roof, Gutter And Rainwater Goods					
(D) Steel Structure					
(E) Substructure RC Works					

出来高請求チェック

ITEM	CONTRACT SUM	AMOUNT CLAIM
Final Summary For Progress Claim		
A. PRELIMINARIES	RM *****	RM *****
B. ELECTRICAL	RM *****	RM *****
C. ELV	RM *****	RM *****
D. AC/MV	RM *****	RM *****
E. COLD WATER & PLUMBING SANITARY	RM *****	RM *****
F. LPS	RM *****	RM *****
G. FIRE PROTECTION	RM *****	RM *****
H. GENERAL ITEMS	RM *****	RM *****
I. M&E COORDINATION FEES	RM *****	RM *****
J. ADDITIONAL DISCOUNT	RM *****	RM *****
TOTAL CONTRACT SUM	*****	*****
E. Material On Site		
Attach invoice & photo (Delivered RM*****)		
TOTAL COST : *****		
F. Less Retention	10%	RM *****
GRAND TOTAL: *****		
F. Less Previous Progress Claim	1	RM *****
	2	RM *****
	3	RM *****
	4	RM *****
Total Previous Progress Claim RM *****		
Total Amount For This Month Claim		RM *****

【Q&A】

Q. Plus PM Consultantが提供しているサービスは？

建設に不慣れなお客様や建設地が本社から遠方であるお客様のために、プロジェクト全般をマネジメントしています。基本構想段階では、計画図の作成、工事予算書作成、完成までのスケジュール表の作成をします。その後、ゼネコンの選定や工事費の調整業務、工事段階は、品質、スケジュール、追加工事費用の調整などをいたします。

Q. 建設コストに関するサービスは？

基本構想段階では、各階のゾーニング図を作成と同時に建設予算書を提出します。その後、設計会社が作成する図面を適宜確認することで、工事予算書とブレを発生させないようにします。工事を発注するゼネコンについては、日系ゼネコンとローカルゼネコンから見積書を徴集することが可能です。

Q. 品質管理に関するサービスは？

設計段階では、現地の事情に精通している社員が設計内容の確認をします。工事段階では、定期的に現場を訪問して、品質のチェックと不良箇所があった際は、是正の指導をします。

Q. 工程管理に関するサービスは？

基本構想段階で、建物完成までの工程表を作成します。工程表には、設計図面の作成期間、ゼネコン選定に要する期間、見積書作成期間、工事の許可取得期間、工事に要する期間などを記載し、スケジュールを明確にします。ASEAN諸国での建設は、順調に進むケースが少なく、状況を随時把握しながら、工程の修正や改善策を提案いたします。

Q. 設計発注、工事発注に関するサービスは？

そのプロジェクトにより、最適な発注方法をご提案します。計画段階でお客様のご要望を聞き取り、設計会社を選定するためのご提案を行います。また状況により、設計施工をご提案し、ゼネコンを選定後、設計を行う場合もございます。プラスPMがお客様の要求事項により仕様書を作成し、それを基に設計プロポーザル資料を作成し、設計者の選定をコーディネートしていきます。そうすることにより、コストのコントロールが容易になり、お客様のご要望通りの建物を実現することが可能となります。