

日系ゼネコンを使えば安心だけど、コストや建築条件付のプロジェクトで、どうしてもローカルの施工会社を使わざるを得ない・・・さてどうされますか？

弊社への御相談が多いのはこのケースです。

弊社はマネージメントには最低限以下の3点の押えることをお薦めしています。

1) 適切な評価による施工会社の選定

価格が安いからと言って選定するのは危険です。施工会社が求める品質とスケジュールを履行できる能力があるかを調査する必要があります。

方法は日本同様、紹介等により同規模の施工実績の有無等の該当会社を調べます。必要に応じて竣工した現場を確認することもあります。更に会社を数社に絞り込み、条件書の作成、入札、インタビューを行い、価格を含め施工会社を決定します。

ここでは信頼関係を築ける会社かどうか見極める必要があります。

2) 支払条件によるコントロール

契約までは言う事を聞いていた会社が、契約後は難しくなるケースがあります。

日系ゼネコンの場合は、施工完了まで責任ある対応をしてくれますがローカル会社はそういう訳にはいきません。

最終的には支払条件でコントロールするしか方法はありません。その為には施工図面、図面と整合性のある見積書、工程表、施工計画書を相手に提出させる必要があります。

毎月の請求書に対し、求められるままに支払うのではなく、誤りがあれば支払額を減額するような双方の緊張感が必要です。

3) 施工要領書及び報告書作成

各工程の要所々所で施工内容の確認の為、工事前に施工要領書の提出と、工後に施工通りに行った旨の技術者のサインのある報告書の提出を求めます。

現場で施工要領書通りに行っていないければ、技術者の責任の下、是正を求めることをします。

1)と2)をおろそかにしたために3)の施工品質では全くコントロールが効かなくなっているケースがありますので、ご注意下さい。

社員紹介



2015年8月にアシスタントプロジェクトマネージャーとしてPlusPMに入社。大学では、建築積算を専攻、11年によるマレーシア及び海外、イギリス、リビア、サウジアラビア、バングラデシュでのコンサルタント、デベロッパーでの勤務経験があり。

現在PlusPMでは、専門知識を利用し原価計算(QS)の業務を担当。主な業務内容として、コスト計画、フィージビリティスタディ、ライフサイクルコスト計算、調達、契約の文書、コスト分析、入札及び入札の分析を確立し、要件とスケジュールを作成しています。

建設段階の責任は、建設作業を調整権限プロセス、品質チェック、コストのチェック、レポート作成、クレーム&支払評価と最終的なアカウントを促進することです。

私の抱えている目標は、経営理念にもあるように「目標実現に向けて、すぐやる、必ずやる、出来るまでやる。」です。その次の目標として、プラスPMへの業績の手助けとなれるよう新たなクライアントとプロジェクトを獲得できればと考えています。

Assistant Project Manager **Osman Abu Bakar**



建設地: Kota Bharu, Malaysia
用途: SC
規模: 地下1階地上3階建
延床面積: 86,925m²

AEON Mallコタバルがオープン!

2016年4月28日にAEON MALLコタバル (Kota Bharu) がオープン致しました。

PlusPMは、2014年5月の着工時からAEONコンサルティングチームと連携を図り、ショッピングセンター経験の無いローカルゼネコンに対して設計内容確認、施工品質確認、工事進捗指導、役所検査調整等、全プロジェクトに携わるマネジメントを行いました。しかし日系ゼネコンと異なり、ローカルゼネコンは施工品質、期日厳守の意識が低く、プロジェクト推進に苦慮する場面が多々ありました。

また2014年12月末のコタバル州大洪水では、弊社がいち早く現場に駆け付け、災害状況の調査を実施したところ、洪水により地下階水没、資材流出など予期せぬ危機に見舞われました。そこで弊社は、早期に解決すべき対策を打ち出し、関係者の協力で解決を図りました。洪水その他で工事遅延など、貴重な体験をしたプロジェクトでしたが、多くの関係者のご支援のもと、この度完成を迎える事ができましたことに感謝申し上げます。

ごあいさつ

時間は買えない

海外で仕事をおこなっていると、最も多い話題が時間に関係することです。例えば、打ち合わせ時間に遅れる建物の完成が間に合わないなどです。

プライベートも同様でして、社員の家族を交えての交流パーティーを開催すると、数名の社員は、開始予定から大幅に遅れることがあります。日頃から人一倍に時間を意識するわたしは、時間に対する意識を変えるようにローカルスタッフに教育をしています。

ドラッカーは“成果を上げる者は、”仕事からスタートしない。時間からスタートする。まず、何に時間がとられているかを知ることからスタートする。”と言っています。そもそもマネジメントとは、“仕事を通じて働く人々たちを生かす” ことですから、プロジェクトマネジメントをする会社として、“時間、資源、そしてスコープのバランスを取ることが大切であります。

限られた時間で、成果を上げるには、

- (1) 目的や目指す成果についての徹底した話し合い
- (2) 最大の成果が出る方法の共有

例えを挙げると、天井の仕上げボードの割り付けにこだわるのは、日系ゼネコンであり、そのために、多くの施工図部員を抱えてコスト高になっています。基本は、どのレベルを求めるのか、その手順を関係者で共有することが大切です。

決して、日本のやり方が海外のベストではありません。

Plus PM Consultant Sdn. Bhd. CEO 木村 譲二

株式会社プラスPM 30周年記念パーティー

2016年3月24日、親会社である株式会社プラスPMの30周年記念パーティーがクアラルンプールで開かれました。

パーティー当日は、日本のスタッフとその家族、また、子会社PlusPMのスタッフとその家族が参加し、初のプラスPMグループ全体でのイベントとなりました。

大阪事務所チームの飛行機が急遽欠航し、数名がこのパーティーに間に合わないというアクシデントがありましたが、参加したメンバーは言葉の壁を乗り越え、一つの空間で同じ時間を過ごし、一体感が生まれていました。

今後、多様化する業務の中で、マレーシア事務所と日本の親会社のコミュニケーションは不可欠になってきます。双方のスタッフが実際に顔を合わせ、今後、業務の品質向上になるものと存じます。

翌日は、日本のスタッフ一同で午前中にクアラルンプールを観光した後、ランカウイ島へ移動しました。

その翌日は、3つのグループに分かれ、それぞれアクティビティを楽しみました。この記念旅行を通じて今まで以上に結束力が高まりました。

Happy 30th Anniversary !



【進行中プロジェクト】

■東マレーシア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、プロジェクトマネジメント業務を遂行中。
- 建設コスト管理、品質管理、スケジュール管理各関係者の調整業務遂行中。

■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建設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。

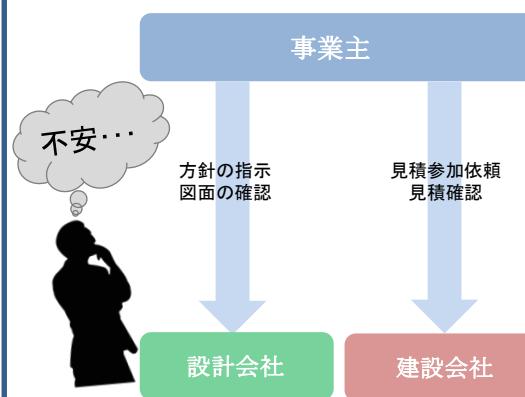
PlusPM Consultantのプロジェクトマネジメントとは

実績20年、品質向上とコスト削減を実現。



多くのお客様の要望は、建設投資予算内で、使い勝手が良く、予定の日程に建物が完成することです。プラスPMは発注者側の立場に立ち、建設事業を推進します。

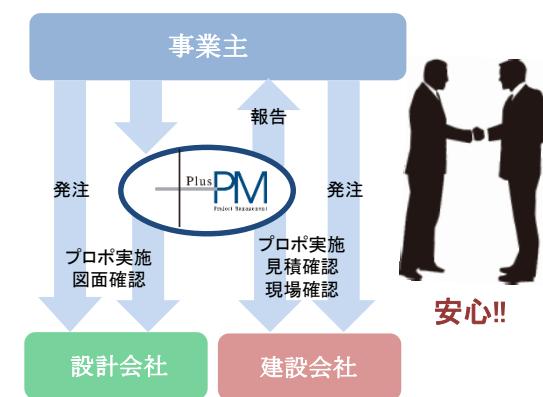
<PlusPM Consultant不在のケース>



<海外建設管理における顧客の不安>

お客様が自ら設計会社を選定し、設計会社が作成する図面を確認します。
設計図面が完成した後は、見積りに参加するゼネコンを募集することから、工事見積書の確認、ゼネコンの実績確認、安全対策などを考慮した上、価格交渉から契約書の内容確認をします。

<PlusPM Consultantが入るケース>



<海外建設専門家であるPlusPMからのサポート>

お客様の事業コンセプトや目標予算を当社が確認した上、設計者選定プロポーザルの実施、設計図面の確認、ゼネコン選定の実施、現場代理人の確認、見積書確認から価格交渉、契約書の確認をします。

PlusPM Consultantの採用メリット

- ✓ ローカルゼネコンを活用すれば、品質の確保と大幅なコスト削減が可能です
- ✓ 日系ゼネコン活用の際、専門家が入ることで設計の評価とコストの評価が可能です
- ✓ 現場での状況を逐一報告する為日本にいながら現場の進捗が確認でき、また、現場へ指示を出すことが可能です