

【連載】 NSC (ノミネート・サブコントラクター) 制度

日本では建築工事・設備工事・杭工事等は一体の工事と考え、総合請負工事として発注されますが、ブリティッシュスタンダード (BS) 下にある旧イギリス統治国、例えば香港シンガポール、マレーシアではこれをノミネート・サブコントラクター (NSC) に分割し発注者が個々に入札し、価格交渉を行い、発注します。

ここまであれば単なる分離発注ですが、NSC制度を使うとメインコントラクター側はこのNSCを指導、管理する責任を負うこととなります。これによって、発注者側はサブ工事のコスト管理がしやすくなり、メインコントラクターに管理リスクを負わせる事ができます。日本語で言うコストオン方式です。

実際の事例で見てみましょう。

あるローカルコントラクターに工場を発注したケースですが、建築工事及び設備工事等を一括請負として以下の費用が見積提示されてきました。

【内訳】 建築工事：7.2Million 設備工事：3.3Million 杭工事：0.4Million クレーン、コンプレッサー等：1.2Million 合計：12.1Millionの請負工事です。

これをNSC制度を利用してサブコン各社を入札、コストダウンしました。

【内訳】 建築工事：6.8Million 設備工事：3.0Million 杭工事：0.35Million クレーン、コンプレッサー等：1.05Million 合計：11.2Millionまでコストダウン、合計8%のコストダウンが可能となりました。

これだけ見ると単純なように見えますが、サブコン選定、入札書類作成、価格交渉、メインコンへのNSC管理交渉等の業務が発生します。しかし、請負一括工事よりも工事費用の中身が明確になり、後で追加工事が発生した場合でもコストの精査がしやすくなります。

【事例】

実際の工場プロジェクトでNSC制度を取り入れた例：約8%のコストダウンを実現しました。

建築工事 7.2Million	設備工事 3.3Million	杭工事 0.4Million	その他工事 1.2Million
建築工事 6.8Million	設備工事 3.0Million	杭工事 0.35Millio	その他工事 1.05Million

社員紹介

営業・マーケティングを担当しております。

お客様の立場で考え、課題解決の提案をして、信頼を獲得する営業を心掛けています。

常にアンテナを張り、小さなことでも満たしていくことで更なる良好な関係が生まれるという、プラスのスパイラルを作り上げていくことをモットーに、Plus PM Consultantのメンバーとして精進してまいります。



営業 山口 千恵美

Plus PM Project Management Plus PM Consultant Sdn.Bhd. (1054055-T)
 Managing Director/CEO Joji Kimura
 クアラルンプール/3-16, 13th Floor, Wisma UOA II, No.21,
 Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur, Malaysia
 TEL +(603)2181-0263
 ホームページ / <http://www.plus-pm.com>

Plus PM Project Management 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 / <http://www.plusweb.co.jp>
 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



Sakamoto MFG (M) S/B

事業主：Sakamoto MFG (M)
 計画地：Malaysia Selangor
 用途：工場、事務所
 CM：Plus PM Consultant
 設計：SHIMIZU Co.
 施工：SHIMIZU Co.
 延床面積：6,362.25㎡
 構造・規模：RC造 地上2階

SAKAMOTO MFG MALAYSIAの工場が竣工

SRDホールディングス(株)が出資するSAKAMOTO MFG MALAYSIA SDN BHDの樹脂製自動車用ガソリタンクを製造する工場が竣工いたしました。

弊社は2015年の土地選定の段階から携わり、候補地の比較検討やインフラに関する課題の抽出をした後、日本にある既存工場を見学することで生産ラインや建物仕様を確認しました。その後、基本計画図、建築要求水準書、設備要求水準書、マスタースケジュール、その他顧客要望を入札資料としてまとめ、複数の日系ゼネコンによる入札の運営支援をいたしました。

各社からの見積提出後、見積内容を評価すると共に、各社の実績その他を比較検討して、ゼネコン決定に至りました。

建設地は極度の軟弱地盤で、杭打ち等、基礎工事にかかなりの難工事が予想されましたが、弊社が、選定したゼネコンと定例会議以外の場でも、頻りに技術的な情報交換や協議を繰り返すことで、大きな問題が起こることなく工事を進め、予定工期内で竣工することができました。

事業主様をはじめ、関係者の皆様方のご尽力に心から感謝いたします。

ごあいさつ

付加価値は何か

海外に現地法人を設立して3年が経過して、ようやくマネジメントのツボがつかめてきました。プロジェクトマネジメントは、お客様に期待以上の付加価値が提供できた時に初めて、そのマネジメントが成功したと言えます。その付加価値はプロジェクトにより様々ですが、他社には出来ないことをPlus PM Consultant は実現したいと常々思っています。

お客様がゼネコンへ相談したが工期が無理と断られた。あるいは、お客様の建設予算内で工事は受託できないとゼネコンから断られた。そんなお悩みも弊社なら技術とネットワークを生かして出来る方法を考えるようにしています。ローカルの社員に対しても、その気持ちで仕事をするを日々の会議で伝えることで人材が成長しています。

最近、日本国内で持つ冷凍冷蔵の物流センターの設計ノウハウやシニア住宅の設計ノウハウなどの企画力を付加価値として提供する場面が出てきました。

マレーシアは、先進国の仲間入りに近く、付加価値を求める時代に突入しようとしています。一步先を行くお客様と共にスピード経営を目指し、Plus PM Consultantは、さらなる付加価値を高めていきます。

Plus PM Consultant Sdn Bhd
 Management Director/CEO Joji Kimura

進行中プロジェクト

■ O'hako プロジェクト

マレーシア クアラルンプールから車で30分ほどの距離にあり、現在も新規のコンドミニアムが多く新築中のプジョン地区で、O'HAKO RESIDENSI (コンドミニアム) プロジェクトが進行しています。

2016年11月20日に地鎮祭が執り行われ本格的に主体工事が着工いたしました。

クアラルンプール近郊では初の日系デベロッパーである、MARIMO LAND SDN BHD様が直接、事業を単独で行っているプロジェクトです。

このコンドミニアムは地上居住階が33階、地下5階、ツインタワーで構成される合計718戸の大型プロジェクトです。

このプロジェクトのメインコントラクターは、ローカルゼネコンが行います。

Plus PM Consultantには、「日本人の目で見ると」質の高いクオリティーコントロール(品質管理)を求められています。

これから約40か月の長丁場、クライアントに寄り添い、そしてローカルゼネコン、ローカルスタッフと厳しい中にもお互いを理解し合い、コミュニケーションを大切にプロジェクトの成功のために全力で取り組んでいきます。

次号では、進捗状況をお伝えいたします。



事業主 : Marimo Land S/B
 計画地 : Malaysia Puchong
 用途 : コンドミニアム
 CM : Plus PM Consultant S/B
 設計 : Atelier Alan Teh Architect
 施工 : Pembinaan Infra E&J S/B
 延床面積 : 167,554.16㎡
 構造・規模 : RC造 地上33階 地下5階

■ ジョホールの工場リノベーションプロジェクト

このプロジェクトは、某日系企業様が、マレーシアに急遽工場をつくる必要が出たために立ち上げられたプロジェクトです。

目標とする完成までの日程がタイトであることから、新築をするのではなく、既存の工場を買い取り、これに内装工事や設備工事をして目標とする日程に工場を稼働させるものです。

既存工場は築後15年経過した古い工場であることから、事前の十分な調査から課題の抽出とその解決方法を検討の上、お客様と共有いたしました。

その後、建設会社選定は総合評価方式で実施、工事請負契約の支援を行いました。

また、申請業務が工程に影響しますので、弊社で早急に対応しました。

弊社の業務内容は下記の通りです。

【業務内容】

- ① 既存工場の売買の際のリスク調査及びアドバイス
- ② プロジェクトのマスタースケジュール作成及び管理
- ③ 役所調査・役所申請図面作成・申請
- ④ 建築会社選定・見積精査・実施設計へのアドバイス
- ⑤ 施工中の品質とスケジュール管理
- ⑥ 施主手配生産機器工事の調整
- ⑦ 検査立会

一般建築工事よりもリノベーション工事の方が、技術的な調査・問題点把握及び解決項目が多いため、プロジェクトマネジメント力が試されます。

発注者様の製品も、日本発の技術を活かした新しい製品であることから、非常にやり甲斐のあるプロジェクトであり完成が楽しみです。

アセアン情報

■ ASEANでのゼネコンの選定について

日系企業からして日系ゼネコンのメリットといえば、断然「安心感」でしょう。これに勝るものはないと思います。もちろんデメリットもあります。

「建設コスト」です。日系ゼネコンを選択するということは、「安心をお金で買う」と言っても過言ではありません。

お客様が日本国内と同じレベルの品質を求めるのであれば、私どもは迷わず日系ゼネコンをお勧めします。

どうしても建設コストを落とさなければいけないというお客様には、日系ゼネコン以外の選択肢をご提案します。

しかし、プロジェクトの進め方や仕上り等は日本のそれとは異なる部分が多々あります。そのことをご理解いただくことが重要です。

「日本のモノは良質だが価格が高い」という言葉をよく耳にします。

確かに日本の技術、品質は素晴らしく、ブランド化されており、同じ日本人としてとても誇らしく思います。

ただし、グローバル化する社会の中で「コスト」というものは競争社会で大きなファクターの一つです。今後、競争社会の中で日系企業は日系ゼネコン以外のゼネコンを選択することが増えてくるかと思えます。

実際ローカルゼネコンが日系ゼネコンOBを招き、品質水準が上がっている企業が出ています。その時に、私たちはお客様と共に重要な項目をピックアップし、仕様書・要求水準書を作成し、重点的に管理していくことが重要だと思っています。

安心・安全な建物を最適なコストで建設する。

Plus PM Consultantのマネジメントはそれをご提供しています。



■ マレーシア物流

最近、マレーシアまたはASEAN地域における冷凍冷蔵の配送システムについての話題を耳にすることが多くあります。

ここマレーシアでは、物流網がある程度発展しているものの、冷凍冷蔵システムについてはまだまだ遅れており、未だに氷を用いた輸送・保管が行われているのが現状です。

この常夏の国で、生鮮食品を大量の氷とともに配送し、積み替えの際は30℃を超える外気にさらされているという光景をよく見かけます。食材の鮮度が保てないだけでなく衛生的に問題があるのは言うまでもありません。

そんな中、某日系企業がローカルの物流企業とJVを組み、既存の倉庫内に冷凍冷蔵システムを新たに設置し冷凍冷蔵の専用車を使用した配送システムを構築しました。

予想通り、相当の需要があるようで、このローカル企業は新たに大規模な冷凍冷蔵の物流システムを計画しているとのことです。

この状況は、マレーシアに限らず、鮮度が高い食材にニーズが高まっているASEAN諸国でも同じことが言えます。

ASEAN地域における物流再編が叫ばれていますが、物流業界への冷凍冷蔵システムの導入は、今後益々伸びることでしょう。

