

BM *New*
SERVICE

このコーナーでは、鹿島建物が保有する技術を活かし「管理」の新たな可能性に取り組むプロジェクトの現場取材します。第九回は「スナヤン・スクエア」プロジェクトのレポートをお届けします。

Chall



鹿島建物

「スナヤン・スクエア」プロジェクト

鹿島建物は新たなビジネスフィールドの開拓をめざし、海外進出を検討している。その第一歩として 2017 年からインドネシアの首都、ジャカルタの複合施設「スナヤン・スクエア」の運営に参画し、建物管理を行ううえで必要なノウハウを学びはじめた。

nge

Overseas Advance

建物管理会社の海外進出

to The key

挑戦 Challenge

The key word-01

プロジェクトの推進者にきく
「スナヤン・スクエア」プロジェクトへの挑戦
鹿島建物は海外進出を具体化させていくためにどのような取り組みをはじめたのか。
海外進出プロジェクトを牽引する建物管理本部の千葉副本部長に話を聞いた。



建物管理会社の 海外進出

2020年の東京オリンピック・パラリンピックに向けて高まっている国内の建設需要は、2019年をピークに縮小されることが予想されている。建設会社各社は、国内マーケットの縮小を見据え、積極的に海外展開を推し進めている。一方、建物管理の国内マーケットは成長を続けており、2020年以降もしばらくは需要が増加するものとみられている。海外に進出している建物管理会社はまだ少ないが、鹿島建物がさらなる成長をめざすためには、海外マーケットの開拓を視野に入れることも必要であると考え、検討を開始した。

日本の建物管理サービスを海外へ

海外進出の検討に向けて何から取り組みましたか。

まずは、海外で建物管理を行うノウハウを得るため、当社社員を海外に派遣することにしました。候補国としてシンガポール、インドネシア、タイなど、20世紀末から急速に経済成長を遂げている東南アジアのなかから検討を行いました。その結果、鹿島建設が開発に携わった大規模複合施設「スナヤン・スクエア」のあるインドネシアのジャカルタに決定しました。2017年から社員2名が「スナヤン・スクエア」の運営管理を行う「スナヤン・トリカリヤ・スンパナ (STS)」に出向しています。インドネシアの運営管理を学び、他国へ当社の建物管理サービスを展開していくことをめざしています。

海外経験を積む場として最初に「スナヤン・スクエア」を選んだ理由を教えてください。

鹿島建設は、建物の企画から設計、施工、竣工後の運営管理までをパッケージ化することで提案力の強化を図っています。現在はアジア開発事業統括会社の「カジマ・デベロップメント」の傘下にあるSTSが施設全体の運営管理を行っています。将来的には海外の開発案件においても当社が運営管理のパートナーを担っていきたいと考えており、このプロジェクトへの参画はその足掛かりになると考えました。また、「スナヤン・スクエア」には様々な用途の建物があり、そのすべてがジャカルタ市場でトップレベルのグレードと稼働率を維持しています。大規模かつ複合用途であることや、高いレベルの運営管理が実現している施設であるという点からも海外での経験を積むには最適であると判断しました。

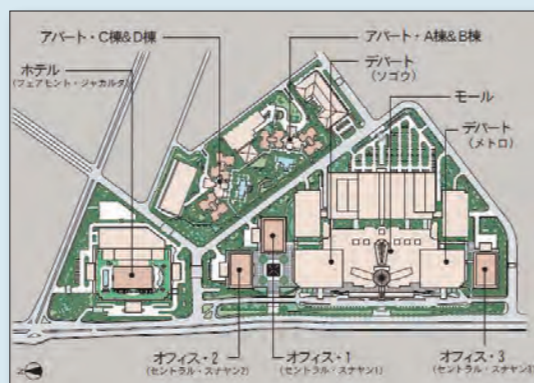


建物管理本部
執行役員 副本部長
千葉 隆文

「スナヤン・スクエア」プロジェクト

アジア統括現地法人の「カジマ・オーバーシーズ・アジア (KOA)」がインドネシアのジャカルタで行った大規模複合施設開発プロジェクト。インドネシア政府から借り受けた敷地面積約19万m²の国有地にショッピングモール、オフィス、アパートメント、ホテルなどの開発・設計・施工に加え運営管理まで行う40年間のBOT事業*である。1989年からプロジェクトを開始し、2015年のホテルの竣工をもってすべての開発フェーズが完了した。

* BOT 事業：「建てる、管理する、譲渡する」の略。民間事業者が庁舎や学校などの公共施設の建設・運営管理を行い、事業終了後に施設所有権を国や地方自治体に譲渡する事業方式



ホテル「フェアモント・ジャカルタ」
(2015年竣工)



アパートメントD棟・C棟
(2012年竣工)



アパートメントB棟・A棟
(1998年竣工)



写真左：オフィス2 (2008年竣工)・オフィス1 (1997年竣工)
写真中央：ショッピングモール「プラザ・スナヤン」 (1996年竣工)
写真右：オフィス3 (2010年竣工)

経験 Experience

The key word-02

現場レポート in 「スナヤン・スクエア」
海外進出への第一歩

鹿島建物は「スナヤン・スクエア」でどのような業務を行っているのか。
2017年からSTSに出向し、現地で業務を行っている建物管理本部海外準備室の
岡田主査と神戸主査に話を聞いた。



未来 Future

The key word-03

海外進出の可能性
海外マーケットの開拓を
めざして

現地人材を活用した マネジメントノウハウの習得



建物管理本部 海外準備室
主査 岡田 祐介

設備管理の責任者として設備員 200 名を統括するほか、設備のトラブル対応、電気設備の停電作業、夜間工事立ち会い、発注書や請求書の管理、設備予算計画や修繕計画の作成などを行っています。

設備員を統括するうえで、気をつけていることはありますか。

インドネシアの人は明るくフレンドリーで誠実ですが、時間に寛容過ぎる点や検針・点検などの緻密な作業に甘さがみられるため、指導する場面もあります。プライドの高い国民性なので、指導するときは必ず場所を移して 1 対 1 で行うようにしています。また、インドネシア人の大半がイスラム教徒であり、彼らには「左手は不浄の手」という考え方があるので、物を渡したり体に触れるときは必ず右手を使います。1 日 5 回 (昼から日没までに 3 回) お祈りの時間があるため、その点も配慮をします。

大変なことや、やりがいを教えてください。

STS は通常の設備管理に加えてエアコンの修理や冷媒ガスの充填などの簡易な工事も行っています。設備員の業務範囲は多岐に渡り、設備員の人数も日本に比べて多いため、マネジメントすることに難しさを感じています。設備員 200 名とその家族を支えていくという責任感のもと、チームを先導していくことがモチベーションにつながっています。

STS 社員とプカプアサ (断食明け) イベントを行う

「スナヤン・スクエア」の運営管理に参画した経験を活かし、どのように海外進出を検討していくのか。千葉副本部長に話を聞いた。

海外進出へ意識を高める

今後の展望を教えてください。

鹿島建設の新規開発案件で初期段階から当社が運営管理を任される存在になることをめざします。最終的には当社自ら新たなマーケットを開拓していきようになりたいと考えています。



市場調査で見出す 海外のニーズ



建物管理本部 海外準備室
主査 神戸 知央

インドネシアでの PM・FM に関する市場調査と「スナヤン・スクエア」のオフィス・ショッピングモール・アパートメントの運営管理を行う部署のサポートをしながら、そのノウハウを学んでいます。

インドネシアの建物運営管理の特徴は何ですか。

インドネシアでは投資目的の開発が多く、保有資産に対する考え方が日本とは異なります。日本と比べて建築物の法定点検が少なく、予防保全より事後保全を前提としている運営管理が多いと感じています。
また、日本に比べ人件費が安いので多くの人員を配置でき、細やかな運営管理を行うことが可能です。ただし、毎年、人件費は上がっているため、人・モノ (システム) の効率化を図りながら、運営管理体制を見直す必要があると感じています。

鹿島建物の海外進出の可能性は感じていますか。

入居中の日系を含む外資企業や視察に来た日本企業などから、「スナヤン・スクエア」は最初の開発から 20 年経過しているにも関わらず、美しく清潔に保たれている、と高い評価を得ています。日系に限らず外資企業は、安心、安全かつ快適な建物に入居したいと考えているため、日本の運営管理の品質は海外でも高い付加価値として通用すると感じています。実際に海外で建物管理事業を行うにあたっては、進出する国の法律や現地優良企業などを調査して判断する必要があります。

具体的にはどのような取り組みをしていきますか。

当社のお客様のなかで海外に施設を所有している企業があるかなど、まずは身近なところから可能性を広げられるよう、調査を進めています。また、より多くの社員を海外に派遣して活躍できる人材を育てていきたいと考えています。今後は、1 人でも多く「海外で働きたい」という希望をもつ社員を増やしていくために、TOEIC の受験推奨や、海外派遣社員のサポートなど海外進出に適応した組織にしていきます。

