

第93回

VIETNAM BIKEN



●事業内容:

- ・ファシリティマネジメント
建物管理(環境衛生管理、設備管理、空調管理、運営管理業務など)
資産管理(エネルギー管理、環境マネジメント管理、長寿命化など)
建築工事(修繕工事、営繕工事、大規模修繕)
- ・プロパティマネジメント
プロパティマネジメントシステム(トータルメンテナンス、エンジニアリングなど)
不動産サービス(売買、賃貸、テナント斡旋)
- ・サニテーション&コンサルティング
フードサニテーションシステム(食品工場内の衛生管理、製造ラインの分解洗浄、除菌・防虫など)

●住所:

- ・ハノイ本社
Sky City Tower, B01, 88 Lang Ha St., Dong Da, Hanoi
TEL:+84-4-3776-7036
- ・ホーチミンオフィス
2nd Floor R3A Ha Do Airport Building,
2 Hong Ha St., Ward 2, Tan Binh Dist., HCM City
●TEL:+84-28-6681-1000
●URL:<http://vnbiken.com/about.html>

大阪に本社を置き、創業から50年以上の歴史を持つ総合ビルメンテナンス企業であるビケンテクノ社は、経済成長の続くアジア地域への事業展開を強化しており、2015年4月のシンガポールでのエアコンメンテナンスと施設管理事業会社の買収、同年12月のフィリピンでのビルメンテナンス業務や製造業請負事業会社の設立に続き、2016年11月にベトナムのハノイ市にビケンテクノ100%出資の現地法人であるVIETNAM BIKEN COMPANY LIMITEDを設立しました。ベトナム進出にあたっては、2015年12月にハノイ市とダナン市の不動産及び建物管理業でシェアトップであるベトナム郵政通信総公社(VNPT)の子会社のVNPT-PMC社と資本提携で合意、ベトナム国内での不動産管理の事業のプラットフォームを確保しました。今後は、同社と緊密に提携し日系企業やローカル企業のニーズに対応して事業を展開していく予定です。現在は、日系工場のメンテナンスを中心に、工場建屋の修繕や改築のほか、増築、新築工事の受注も目指しています。

今回は、ベトナムで6年間にわたり、不動産開発、建築工事、不動産管理という不動産ビジネスに欠かせない三分野の経験をお持ちで、新たに設立されたベトナムビケンの代表に就任された小山代表にお話を伺いました。

●設立の経緯を教えてください。

親会社のビケンテクノは、日本の東証2部に上場して北海道から沖縄まで全国に展開している不動産総合管理会社です。海外のグループ企業としては、シンガポール、フィリピン、ベトナムの3ヶ国に拠点があります。

シンガポールでは空調設備のメンテナンスを、フィリピンでは電気設備のメンテナンスと電設工事を中心に事業を展開しています。ベトナムでは地元大手のVNPT-PMCに20%、合弁の子会社PMCCに45%出資しています。私はPMCCの社長とベトナムビケンの現地法人ベトナムビケン(VNB)の社長を務めていましたが、この10月にPMCCの社長を退任し現在はVNBの社長を務めています。

ビケンテクノは海外での取り組みを積極的に進めるため、シンガポール、フィリピンに続き、ベトナムだけではなく、インドやミャンマーなどへの進出も検討してきました。ベ

トナム進出の決め手はパートナーの存在です。シンガポールビケンには当社が100%出資で7年前に設立、フィリピンは日系の電気設備会社との合弁会社ですが、私が社長を務めていたPMCCを通じて、ローカル大手のVNPT-PMCと出会ったことで進出を決めました。ベトナムの不動産管理市場では、マンションと事務所ビル、商業施設はVNPT-PMCが、日系企業の工場や事業所と衛生管理が必要な医療施設や飲食施設はVNBと棲み分けて不動産管理サービスを展開しています。

●事業内容を教えてください。

今のベトナムビケンの主力事業は、日系工場の施設メンテナンス業務です。具体的には、電気設備、防火設備、空調設備、給排水設備、機械設備のメンテナンスをはじめ、フォークリフトやUPSのバッテリーのメンテナンスなど幅広くメンテナンスサービスを提供しています。私のベトナムでの経

験から、建物だけではなく様々な機械や機器に対するメンテナンスという分野で、日本とベトナムの間の技術レベルを比較すると非常に大きな差があると感じていました。アフターサービスが当たり前の日本と違って、建物や製品は相手に引き渡したら終わり、が一般的な企業風土であるベトナムで、メンテナンス事業に大きな可能性があると思っています。

日本のゼネコンやサブコンに工場の建設を依頼する日系企業は少なくないのですが、操業開始後のメンテナンスに不安を感じている工場長が多く、最近は色々な相談が舞い込みます。日系のゼネコンさんは、少人数の日本人が顧客対応にあたっており、竣工した工場からの細かな注文に応じ切れないのではないかと感じています。勢い、工場では社員のベトナム人エンジニアが、ローカルの会社にメンテナンスや修繕工事を依頼することになります。しかし、トラブルに対する応急的な処置に慣れてい



るローカル会社の対応では、日本企業が望むような根本的な問題解決の能力が低いと、故障と修理の繰り返しで結局はお金の無駄遣いになっています。日系のお客さんは、操業停止や火災事故に結びつくようなトラブルを未然に防ぐような日本と同じような品質のメンテナンスを求めますが、実際問題、これまでは望むのが難しい環境があったと思います。また、日本では常識的な法令的な定期点検が行われていないか、形式的な点検で終わっているケースにもよく出会います。私は建築設計の仕事では建設したら終わりではなく建設後の使用状況を考慮して壊れにくい、メンテナンスしやすい建物の設計を心がけてきました。工場に限らず、マンションや事務所ビルでも建設の使用状況や自然環境を考慮した設計になっていないため、建設直後からすぐに建物の劣化が進む一方で、メンテナンス技術のレベルが低く、今のままではあらゆる建物が長期使用に耐えられないのではないかと、という懸念を感じています。

こちらに来てから、様々な現場で体験しましたが、ベトナムでは壊れたら直せばいい、壊れるまで使うという考え方が主流です。この文化の違いはベトナムにきてから強く実感しています。私は建設業界に携わって45年の経験があり、ベトナムで7年近く工事管理の仕事に関わっています。こちらの建設の現場では、徐々に日本的な考え方が取り入れられてきました。ビル管理の業界では、日本的な考え方がまだ浸透しておらず、私はこの分野の大きな可能性を感じていました。

ベトナムビケンには日系企業だけではなく、他国やローカル企業に対して高品質のビル管理サービスを提供したいと考えています。今はまだ創業1年目ですので、最初は日系工場さんのお困りごとに対応できるビ

ルの便利屋(駆け込み寺)と思っていたければ、と思って工場訪問を行っています。

●フォークリフトのバッテリーメンテナンスについて教えてください。

工場では、建築設備の他に、製造機械や非常用電源やフォークリフトのバッテリーのメンテナンスも引き受けています。日本的に丁寧に扱えば、長持ちすると思われるバッテリーでも3年も経たずに使い物にならなくなるケースも少なくありません。今、特に力を入れようとしているのは、バッテリーのメンテナンスサービスです。化学変化を利用するバッテリーは、化学反応に最適な環境と適正な利用方法を徹底して維持することで大幅に寿命を伸ばすことができます。JIS規格で日本製品は平均充電回数3,150回を満たすことが製品の条件になっています。しかし、ベトナム国内では2~3年で使えなくなるケースが少なくありません。劣化が進む主な理由は、日常的なメンテナンスと不適正な充電方法ですが、しっかりとした定期点検や作業員への徹底した指導によって改善は容易です。

日本で工場運営の経験がある日本人が着任すると、建物の維持管理で日本では考えられないようなコストが掛かっていることにすぐ気がきます。私はメンテナンスの仕事を通じて、ベトナム人の作業員に「機械を大事に使う文化」や「壊れる前に修理する意識」を根付かせることによって、工場管理者が思い悩む管理費の大きな負担を少しでも少なくなればと思っています。

当社がベトナムで掲げた経営理念は「職場に安心と安全を提供する/海外で困っている企業と不安がある人々のお役に立てる企業を目指す」です。我々はベトナムで「転ばぬ先の杖」でありたいと考えています。

●ベトナム人スタッフに関してはどのように評価していますか？

私がベトナム人スタッフから感じていることは大きく分けてふたつです。ひとつは、私の知る限りベトナム人はみんな大きな夢を持っていること、もうひとつは、個人個人が大きなエネルギーを持っていることです。この大きなエネルギーとは一言で言えば「成長したい、そのための努力は惜しまない」という事だと思っていますので、そのエネルギーを正しく導いてあげる必要性和我々には大きな責任があると感じています。ベトナム人に共通していることは、今日よりも明日がより良くなると信じ切って、明るい未来に向かってしっかりと目標を持っている人が多い点です。ただ、一方で自分というものをしっかり持っているがために、他人からの指示を聞かないで行動してしまうところがある

ように感じます。当社では、社員には能動的に業務にあたってもらうように指導しております。

ベトナム人は業務のコツを覚えると貪欲に吸収していく非常に勉強熱心な国民性で、日本の高度成長期の様なエネルギーに満ち溢れていると感じています。

指導をする際のポイントとしては、彼らは一様に頭脳明晰で、几帳面、また要求されたことを理解すれば実行力は日本人以上だと思っています。そんな彼らに対して、闇雲に日本人の価値観や会社のスタイルを押し付けるのではなく、彼らが自立してベトナム社会で夢を叶えられるような力をつけてあげたいと考えています。私たち、日本で多くを経験した年代には、今から5年先、10年先、高度経済成長が進むベトナム社会で必要とされる人材の能力や知識は予想が付きません。今はベトナムの若者たちは学ぶことに一所懸命ですが、いずれはその経験を生かして人をリードする創意工夫が必要とされるため、自ら考えられる力を付けてあげたいと思っています。ベトナムで成功するには、ベトナム人の文化を理解して、ベトナム人の業務の取り組み姿勢に合わせた方法をとるしかないと考えています。

また、日本語が話せるベトナム人は語学力だけではなく、仕事面においても非常にレベルが高く彼らの能力を活かしきれないとベトナムで成功することが難しいと思っています。

●今後の事業計画について教えてください。

今後の事業展開としては、サービス面の質の向上と顧客数の増加に向けた営業活動の充実を掲げております。サービス面の質の向上では、漏電等の事故の安全対策に取り組みたいと思っています。また、お客様の職場に安心と安全を提供出来るように事業を拡大していきます。ベトナムでの工場メンテナンスでお困りの企業の皆様に日本品質の弊社のメンテナンスサービスを提供出来ればと考えておりますので、工場のメンテナンスに関して何かお困りごとがありましたら、お気軽にご相談ください。

顧客数の増加に向けた営業活動の充実に関しては、日系企業以外にもASEANや韓国といった国々の企業にもサービスの拡大を検討しています。

本日は、ありがとうございました。