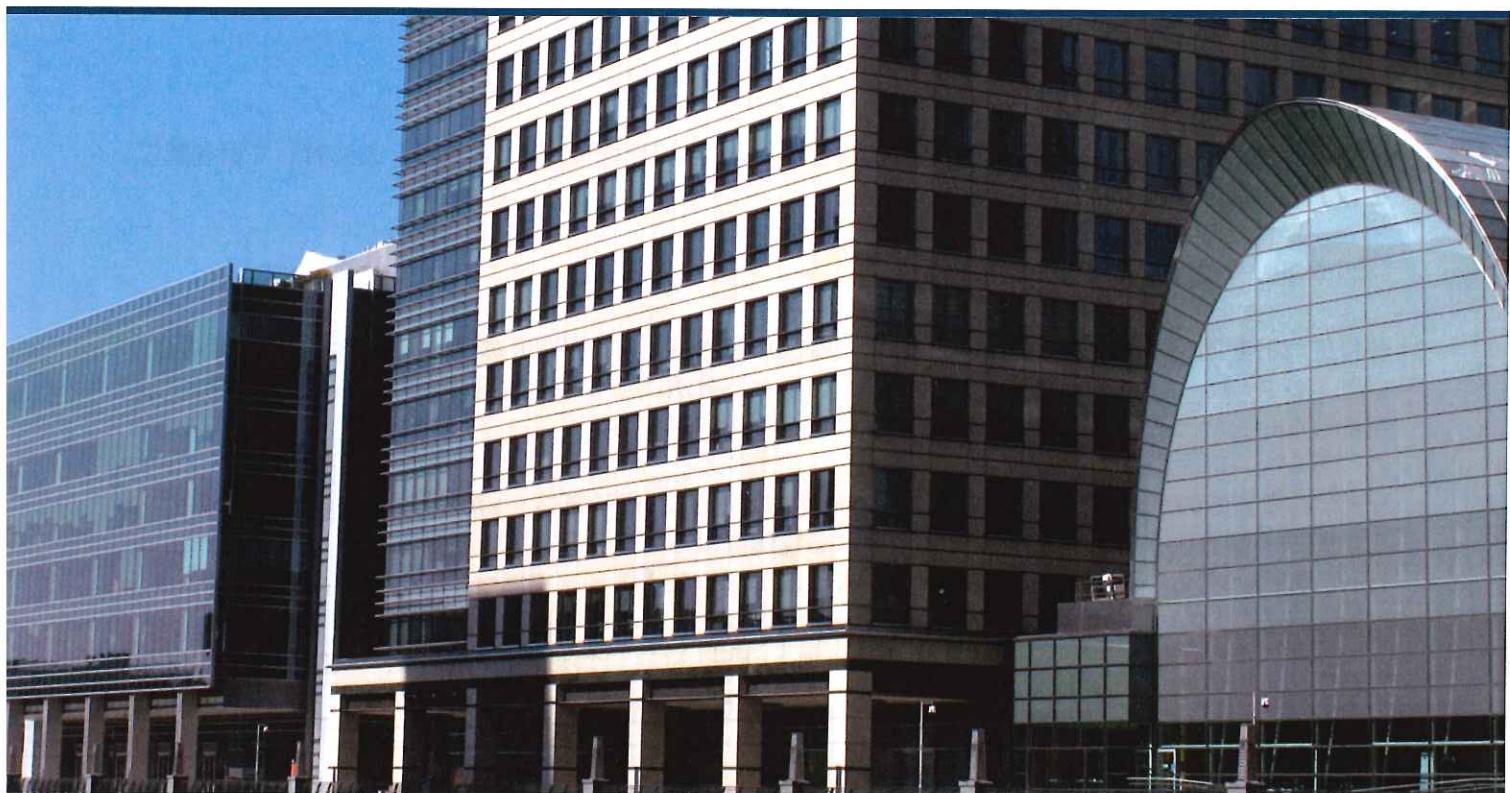


**IPMS**

[www.ipmsc.org](http://www.ipmsc.org)

# 国際不動産面積測定基準： オフィスビル

国際不動産面積測定基準連合



# IPMS

[www.ipmsc.org](http://www.ipmsc.org)

# 国際不動産面積測定基準： オフィスビル

## 国際不動産面積測定基準連合

2014年11月

本書は国際不動産面積測定基準連合(IPMSC)によって発行された。

本書の著者及びIPMSCは、本書の記載内容に基づいた行動又は不作為によって、人に対して引き起こされた損失又は損害の一切の責任を負わない。

ISBN 978-1-78321-062-6

著作権©2014 国際不動産面積測定基準連合(IPMSC) 著作権所有。IPMSCの著作権を認め、IPMSCのウェブアドレス [www.ipmsc.org](http://www.ipmsc.org) を完全に表示し、いかなる方法によっても本書の名称及び内容を追加及び変更しないという厳格な条件でのみ、本書のコピーを許可する。

IPMSCの書面での承認なしに、全体、部分を問わず翻訳し、電子媒体、印刷媒体あるいは他の現存する媒体又は今後発明される媒体を含め、いかなる媒体によって普及することを禁止する。これには、コピー、記録、あらゆる情報記憶及び検索システムが含まれる。

出版と著作権については、[contact@ipmsc.org](mailto:contact@ipmsc.org)へ連絡のこと

# 目次

<b>IPMSオフィスビルへようこそ</b>	<b>1</b>
<b>序論</b>	<b>2</b>
<b>IPMS基準策定委員会</b>	<b>4</b>
<b>パート1 基準の目的及び範囲</b>	<b>5</b>
1. 1                  定義 · · · · ·	5
1. 2                  基準の目的 · · · · ·	6
1. 3                  基準の使用 · · · · ·	6
<b>パート2 測定の原則</b>	<b>7</b>
2. 1                  測定と計算の一般原則 · · · · ·	7
2. 2                  最良の測定実務 · · · · ·	7
2. 2. 1              総則 · · · · ·	7
2. 2. 2              測定単位 · · · · ·	7
2. 2. 3              誤差 · · · · ·	8
2. 2. 4              測定報告書 · · · · ·	8
2. 3                  限定使用場所 · · · · ·	8
2. 4                  相互調整 · · · · ·	9
<b>パート3 IPMS基準</b>	<b>10</b>
3. 1                  IPMS 1 · · · · ·	10
3. 1. 1              使用 · · · · ·	10
3. 1. 2              定義 · · · · ·	10
3. 2                  IPMS 2－オフィス · · · · ·	13
3. 2. 1              使用 · · · · ·	13
3. 2. 2              定義 · · · · ·	13
3. 2. 3              内法主要表面 · · · · ·	13
3. 3                  IPMS 3－オフィス · · · · ·	20
3. 3. 1              使用 · · · · ·	20
3. 3. 2              定義 · · · · ·	20

## IPMSオフィスビルへようこそ

現在 56 団体からなる IPMS 連合を代表して、IPMS オフィスビルを提供させて頂きます。このプロジェクトはこれまでにない試みです。初めて世界中から多くの組織が集まり、一つの共通の不動産の面積測定の国際的な基準を創設しました。我々は過去の一貫性のない測定基準は受け入れ難いと認識しています。我々の業界と市場には、この基準がふさわしいと考えます。

このために、我々は一体となって、この策定プロセスの遂行と一つの共通基準の創設を支援してきました。2013 年 5 月の世界銀行における会議を皮切りに、我々は個々に「我々はこれらの基準の実施を促進し、世界市場が IPMS を不動産面積測定の主要な手段として受け入れ、採用するよう働きかける」ことを確認する宣言文書に署名しました。

2013 年 5 月の会議以降、我々は独立した基準策定委員会を創設しました。基準策定委員会は 11 か国から専門家が集まり、47 の異なった市場における専門知識を集めました。基準策定委員会はネットワーク上で作業すると共に、ブリュッセル、ドバイ、オーランドの 3 か所で会議を開きました。

Comité de Liaison des Géomètres Européens; 略称 CLGE から euREAL 基準が提供されたことが、包括的で広範囲にわたる効率的な作業の基礎となりました。この膨大な作業を完成させるには数年かかると思われましたが、基準策定委員会は 1 年も経たない 2014 年 1 月に、IPMS オフィス協議草案を作成しました。2014 年 9 月の意見募集の締め切りを経て、最終の IPMS オフィスビルディングは 2014 年 11 月に発行されました。

IPMS 連合は、基準の作成は継続的かつ動的な作業であり、市場の声をよく聞いて、継続的な成長や改善のために必要な修正を行うべきであることを認めています。更に他の建物の種類（住宅、物流施設、店舗等）の IPMS 基準を準備することに加えて、基準策定委員会はすべての IPMS に関する運用上の手引書が IPMS の原則及び意図に沿うように監視していきます。IPMS の手引書が適合し、拡大し、首尾一貫したものになるように、あらゆる地区や地域や世界的な取組について、必要に応じて文書化される予定です。

初期の協議文書及びこの最終基準を準備する際ににおいて、マインツ応用科学大学のマルクグリーフ教授及びヨハネヘルム教授とプラウマン・クラバン・リミテッドのロバートアッシュ氏及びトムプー氏が解説図面に関する作業を引き受けてくれたことに対し、IPMS 連合は、感謝の意を表したいと思っています。

IPMS 連合として我々は基準の運用という重要な仕事も始めています。我々は各国政府に基準の採用を働きかけていて、IPMS を採用した最初の政府として、ドバイを歓迎いたします。また、我々は連合として一体となって、他の多くの重要な市場の利害関係者にも働きかけています。IPMS のウェブサイトでは、IPMS を推進する IPMS ビジネスパートナーのリストも掲載しています。

IPMS 連合、基準策定委員会、多くの意見募集の参加者を代表して、我々は IPMS オフィスビルディングを提供することを誇りに思います。IPMS についての詳細情報は、我々のウェブサイト ([www.ipmsc.org](http://www.ipmsc.org)) をご覧下さい。

Kenneth M. Creighton, Trustee for RICS, Chairman of the Board of Trustees IPMS Coalition

Lisa M. Prats, Trustee for BOMA International, Vice Chair of the Board of Trustees IPMS Coalition

Jean-Yves Pirlot, Trustee for CLGE, Secretary General of the Board of Trustees IPMS Coalition

## 序論

国際不動産面積測定基準連合（IPMSC）は、ワシントンDCの世界銀行での会議の後、2013年5月30日に創設された。本書発行時には下記の56団体からなる連合は、ビルの面積測定における合意された国際基準の創設及び採用を通して、各国の不動産面積測定基準間の調和を図ることを目指している。

オフィスビルの面積測定を目的とするこの文書は、IPMS連合の基準策定委員会によって作成された最初のものである。発行時の連合のメンバーは下記の通りである。

<i>American Society of Farm Managers and Rural Appraisers (ASFMRA)</i>	<i>(IREM)</i>
<i>Appraisal Instituto (AI)</i>	<i>International Association of Assessing Officers (IAAO)</i>
<i>Asia Pacific Real Estate Association (APREA)</i>	<i>International Consortium of Real Estate Associations (ICREA)</i>
<i>Asian Association for Investors in Non-listed Real Estate Vehicles (ANREV)</i>	<i>International Facility Management Association (IFMA)</i>
<i>Asociación de Promotores Constructores de España (APCE)</i>	<i>International Federation of Surveyors (FIG)</i>
<i>Asociación Española de Análisis de Valor (AEV)</i>	<i>International Monetary Fund (IMF)</i>
<i>Asociación Española Geómetras Expertos (AEGEX)</i>	<i>International Real Estate Federation (FIABCI)</i>
<i>Asociación Profesional de Sociedades de Valoración (ATASA)</i>	<i>International Union of Property Owners (UIPI)</i>
<i>ASTM International</i>	<i>International Union of Tenants (IUT)</i>
<i>Australian Property Institute (API)</i>	<i>Italian Real Estate Industry Association (ASSOIMMOBILIARE)</i>
<i>British Property Federation (BPF)</i>	<i>Japan Association of Real Estate Appraisers (JAREA)</i>
<i>Building Owners and Managers Association of Canada (BOMA Canada)</i>	<i>Japan Association of Real Estate Counselors (JAREC)</i>
<i>Building Owners and Managers Association of China (BOMA China)</i>	<i>Japan Building Owners and Managers Association (BOMA Japan)</i>
<i>Building Owners and Managers Association International (BOMA International)</i>	<i>National Society of Professional Surveyors (NSPS)</i>
<i>China Institute of Real Estate Appraisers and Agents (CIREA)</i>	<i>NP "Cadastral Engineers"</i>
<i>Commonwealth Association of Surveying and Land Economy (CASLE)</i>	<i>Open Standards Consortium for Real Estate (OSCRE)</i>
<i>Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati (CNGeGL)</i>	<i>Property Council of Australia (PCA)</i>
<i>CoreNet Global</i>	<i>Property Council New Zealand (PCNZ)</i>
<i>Council of European Geodetic Surveyors (CLGE)</i>	<i>Real Estate Syndicate of Lebanon (REAL)</i>
<i>Counselors of Real Estate (CRE) Cyprus Architects Association (CAA)</i>	<i>Real Property Association of Canada (REALpac)</i>
<i>Cyprus Association of Civil Engineers (CYACE)</i>	<i>Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)</i>
<i>European Council of Real Estate Professions (CEPI)</i>	<i>Seocovi SP (SECOVI)</i>
<i>Federation of Associations of Building Contractors Cyprus (OSEOK)</i>	<i>Society of Chartered Surveyors Ireland (SCSI)</i>
<i>Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (GIF)</i>	<i>South African Property Owners Association (SAPOA)</i>
<i>Ghana Institution of Surveyors (GhIS)</i>	<i>Technical Chamber of Cyprus (ETEK)</i>
<i>Hungarian Real Estate Developers Association (IFK)</i>	<i>The Appraisal Foundation (TAF)</i>
<i>HypZert GmbH</i>	<i>Union Nationale des Economistes de la Construction (UNTEC)</i>
<i>INREV Institute of Real Estate Management</i>	

多くの国又は地域でビルの面積測定慣行が異なっているという背景がある中で、国境を越えた不動産投資の成長及び世界企業の入居の増加によって、透明性に対する需要は高まっている。連合の目的は、透明性をもってビルを測定すること及びその結果として計算された面積の提供を可能にすることである。IPMSは、取引と評価において一貫した不動産面積の測定を提供することにより、投資家及び入居者により大きな信頼性を与えることで、市場の効率性を促進させようとしている。

基準策定委員会による調査では、市場によって取引と評価の実務はかなり異なることが分かっており、この基準ができたからと言ってこの違いがなくなるものではない。基準策定委員会はビルの面積測定及びビル内の計算された面積に直接関係する事柄だけを扱っている。取引と評価の実務においては、様々な国が様々な床面積を使用していることは良く知られている。IPMSは共通の測定言語を介することにより、異なった基準の比較を可能にする。

基準策定委員会は、オフィスビルが、共通の言語を持たないまま世界市場で高値で取引されていることに対して懸念が提起されていることにかんがみ、オフィスビルの面積測定基準を策定することを優先した。The European Real Estate Area Label (euREAL) の The CLGE Measurement Code for the Floor Area of Buildings (CLGE のビルの床面積の測定基準) が最初の出発点となった。現在の床面積を表す専門用語（例：賃借面積、使用面積、賃貸面積、純内部面積、純貸付可能面積、カーペット面積）は、異なった市場で異なった意味に用いられ、所有者及び入居者が国際的に仕事をする際に混乱を生じている。例えば、ある国で 10,000 m<sup>2</sup> 入居している組織が、別の国では同一のスペースが 12,000 m<sup>2</sup> と表示されていることに気付くかもしれないし、また、ある会社がある国で 50,000 平方フィートを取得したいと思っても、別の国ではスペースの要求を 60,000 平方フィートとして定義しなければならないかもしれない。

国際不動産面積測定基準としてのIPMSは、基準策定委員会によって、透明で詳細かつ包括的な基準策定プロセスを経て策定された。それは国際財務報告基準 (IFRS)、アメリカにおける鑑定評価実務統一基準 (USPAP) のような関連する財務報告や評価基準を支援するものである。国際評価基準委員会 (IVSC) は IPMS を支持しており、IPMS は国際評価基準 (IVS) と連携して理解すべきである。

基準策定委員会は、既存の英知が無駄にならないように、確立された基準を調査するのにかなりの時間を費やした。IPMS は確立された基準を纏めたものではなく、いくつかの市場にとって新しいと思われる概念を導入している。これらの概念は、IPMSのために更に洗練させたものではあるが、関連した市場でしっかりした実績があると基準策定委員会によって認められてきたものである。

IPMS は上位基準である。既存の確立された面積測定基準のない市場においては、IPMS を採用することが推奨される。基準策定委員会は、いかなる既存の面積測定基準も国際的に採用するのにふさわしいとは認めなかった。そのため既存の面積測定慣行が確立されている全ての先進国において、かなりの調整をする必要がある。我々は、IPMS が最初は既存の基準と並行して使用され、報告が両方でなされ、両者に適切な結びつきがなされることを希望する。その後、我々は、IPMS が市場での面積測定の主要基盤となることを希望する。

基準策定委員会は、ビルは個々の分析を必要とする固有の特性をもっているため、全ての種類のビルに即座に適用可能な一つの基準を創設することは現実的ではないと考えた。しかしながら基準策定委員会は、IPMS のために開発される原則、方法及び測定実務は、住宅ビルの基準でも物流ビルの基準でも店舗ビルの基準でも同様であると決定した。これらは、複数のビルの種類を合体させた複合用途ビルのような、別の種類のビルについても首尾一貫していなければならない。

定義が確立された用語の混乱を避けるために、総外壁面積 (Gross External Area: GEA)、総内法面積 (Gross Internal Area: GIA)、純内法・賃貸面積 (Net Internal/Lettable Area: NIA/NLA) 等の既存の床面積の記述を使用することは避けた。これらの用語は一般的ではあるが、世界中の市場で、異なって使われている。

基準策定委員会は、様々な国際市場で使用されている面積測定慣行を理解するために、広範な調査を行った。調査の結果、計画立案や開発提案の概算コスト算定のために、ビルの外壁面積を測定する必要があることがわかった。基準策定委員会は、これを I P M S 1 とし、全ての種類のビルに適用することを決定した。また、内部の場所を特定し分類する必要もあった。これが I P M S 2 – オフィスと言われるもので、不動産業界がスペースを有効利用し、データを比較評価するのに有用である。また、取引のために専有部分の面積を測定することも重要であり、基準策定委員会は、この目的のために I P M S 3 – オフィスを創設した。

## IPMS基準策定委員会

2013年7月に I P M S C は、不動産面積測定の世界基準を開発するために、世界中から不動産の専門家を集めて、基準策定委員会を創設した。

基準策定委員会は、学識経験者、不動産ファンド、アセットマネジャー、鑑定士、開発と工事の専門家等の専門家を集めている。基準策定委員会は I P M S 連合及び I P M S 連合の個々のメンバーとは独立して行動する。

基準策定委員会のメンバー及びオフィスビルディングにおける本基準の共著者は以下の通り。

Max Crofts	FRICS (UK)	Chairman
Allen Crawford	FRICS, FAPI (Australia)	Vice Chairman
Alexander Aronsohn	FRICS (UK)	Executive Secretary to the Committee
Will Chen	MRICS (China)	
Anthony Gebhardt	MRICS, RQS (South Africa)	
Prof. Dipl. Ing. Marc Grief,	Architect AKH (Germany)	
Kent Gibson	BOMA Fellow, CPM (USA)	
Prof. Liu Hongyu	(China)	
Luke Mackintosh	MRICS, AAPI, F Fin (Australia)	
Howard Morley	ANZIV, SNZPI, FREINZ, AAMINZ(New Zealand)	
Frederic Mortier	MSc (Belgium)	
Sara Stephens	MAI, CRE (USA)	
Peter L. Stevenson	CEO (USA)	
Nicholas Stolatis	CPM, RPA, LEED AP (USA)	
V. Suresh	FRICS (India)	
Koji Tanaka	FRICS, ACIArb, RIBA, JIA (Japan)	
Prof. Sr Dr. Ting Kien Hwa	FRICS, FRISM, MPEPS, MMIPPM (Malaysia)	
Dr. Piyush Tiwari	MRICS (India)	

## パート1 基準の目的及び範囲

### 1.1 定義

#### ビル

土地と建物からなる不動産の一部を構成する独立した構造体

#### 連合

公益を追求する非営利団体からなる IPMS の評議員で構成される組織

#### 構成要素

ビルの床面積を分類する際の主な要素の一つ

#### 構成要素面積

各構成要素に属する床面積

#### 床面積

ビルの各階における、通常は、水平で、常設の、荷重を支える構造体の面積

#### 主要内法表面

内周を形成する、各垂直断面の 50%以上を占める内法の仕上面

#### IPMS

国際不動産面積測定基準

#### IPMSC

国際不動産面積測定基準連合

#### IPMS1

外装材の外周まで測定するビルの各階面積の合計で、各階毎に報告される。

#### IPMS2—オフィス

主要内法表面まで測定するオフィスビルの各階面積の合計で、ビルの各階毎に構成要素別に報告される。

#### IPMS3—オフィス

入居者が排他的に使用できる面積で、標準施設を除く。個々のビルにつき、入居者毎、又は階毎に計算される。

#### 不動産

開発行為によって建設された土地と建物からなる実体を持った資産

#### 不動産業界

ユーザー、サービス提供者、第三者で構成される。

#### サービス提供者

ユーザーに対して不動産サービスを提供するあらゆる者。鑑定士、測量士、ファシリティマネジャー、プロパティマネジャー、アセットマネジャー、仲介業者、面積測定専門家、コストコンサルタント、インテリアデザイナー、建築士を含むが、これらに限られない。

**面積測定専門家**

IPMSに沿ってビルの面積を測定する経験又は訓練を積んだ有資格のサービス提供者

**標準施設**

建物の共用施設を提供する部分で、通常は経年変化するものではない。例えば、階段、エスカレーター、エレベーター及び機械室、トイレ、清掃用品置場、電気・空調機械室、消防用避難場所、メンテナスルームが含まれる。

**第三者**

不動産の面積測定に利害関係のあるユーザー又はサービス提供者以外のあらゆる者。政府、銀行、不動産融資者、データアナリスト、リサーチャーを含むがこれに限られない。

**ユーザー**

所有者兼入居者、デベロッパー、投資家、買主、売主、大家又はテナント

**鑑定士**

鑑定又は評価において適切な専門的資格を持ったサービス提供者

**垂直断面**

柱の存在を無視して、内装仕上面を垂直に切った場合の当該仕上面

**1.2 基準の目的**

IPMSの目的は不動産の一貫した面積測定を提供することにある。IPMSは面積測定及び報告の一貫性を求める不動産ユーザーの要求を満たすものである。これまでビルの床面積は、測定慣行の違いにより、各国間において、時には同じ国においても、かなりの違いが生じていた。本測定は、鑑定、取引、比較目的に使用することが可能である。

測定データは、融資、建設、ファシリティマネジメント、リサーチ及び他の目的にも、信頼性をもつて使用することができるため、IPMSはサービス提供者及び第三者においてもユーザーと同様に重要である。

**1.3 基準の使用**

IPMSはユーザー、サービス提供者、第三者が合意したあらゆる目的に使用可能である。状況によっては、IPMSが共通の測定言語を提供することにより、既存の基準同士を結び付けることができる。

## パート2 測定の原則

### 2.1 測定と計算の一般原則

基準策定委員会は、下記の測定と計算の基本的原則を採用した。この原則はすべてのビルに当てはまるものである。

1. 測定項目は測定可能なものでなければならぬ。
2. 測定は客観的に検証可能なものでなければならぬ。
3. 測定と計算は明確に文書化され、下記事項が記載されていなければならぬ。
  - ・使用されたIPMS基準。例えばIPMS 1、IPMS 2—オフィス、IPMS 3—オフィス
  - ・測定方法
  - ・測定単位
  - ・測定誤差
  - ・測定日付
4. 既存基準をIPMSと結び付ける際には、その調整について詳述しなければならぬ。
5. 否応なく、IPMSが直接適用できない状況もあり得る。その際は、常識に従って、IPMSの原則を援用する。

### 2.2 最良の測定実務

#### 2.2.1 総則

基準策定委員会は、全てのIPMSの測定はCAD (computer-aided design) またはBIM (building information modelling) データによってなされることを推奨するが、他の図面が測定の基礎として使われる場合には、測定値のみに依拠するよりも、図面に記載された寸法を優先すべきである。

サービス提供者は床面積がどのように決定されたかを報告する必要がある。例えば、CADか他の図面か、レーザーによる測定か巻尺による測定か等である。

IPMS 1の面積は図面からとるか、その場で測定する。IPMS 2—オフィス及びIPMS 3—オフィスの測定は幅木、ケーブル管、冷暖房設備、配管を無視した外壁の主要内法表面又は壁と床の接合部までなされる。

ビルは個別に測定し、各階毎に報告される。

#### 2.2.2 測定単位

測定と計算は関係国で一般的に採用されている単位とすべきである。

ユーザー及び第三者は測定単位の変換を求めるかもしれないが、その場合は換算式が示されなければならない。

### 2.2.3 誤差

測定誤差は作業及び報告の中で特定すべきである。サービス提供者は指示の性質、使用器具、測定時の状況を考慮して誤差を適切な範囲に留めるべきである。

### 2.2.4 測定報告書

ユーザーに報告されるあらゆるIPMSの面積は、実務的には、適切に色づけされた図面と相互参照できるようにすべきである。IPMS 2—オフィスの場合は、要望があれば、構成要素面積一覧表とも相互参照できるようにすべきである。

## 2.3 限定使用場所

サービス提供者は、市場によっては、政府の規制や労働規制のためにビルの中で占有できない場所があることに留意する必要がある。そのような場所及び規制内容はIPMSで報告される場所において、特定し、測定し、別途記述する必要がある。例えば、ある場所に高さ規制がある場合は、その高さは報告書及び一覧表の見本に記載されなければならない。

ユーザー及び第三者は、IPMSで測定された場所が法的に占有又は使用できる場所とは限らないことに留意する必要がある。

以下に例を示すが、これには限られない。

#### 例1—主要内法表面とは異なる場所

主要内法表面までの床面積と床と壁の接合部までの床面積に差がある場合には、その差を示す必要がある。

#### 例2—高さ制限のある場所

市場によっては、高さ制限のある場所は別に特定されており、その高さは規制主体によって異なる。

#### 例3—自然採光の制限がある場所

規制主体によっては、ビルで自然採光に制限のある場所は、別に特定されなければならないことがある。

#### 例4—地上階及び地下階

ビルには通常、地上階と地下階がある。測定目的においては、労働規制及び居住場所としての適性や課税に関する規制を順守して、建物を使用する状態を決定する上で、この区別が重要となる場合がある。

## 2.4 相互調整

基準策定委員会は、多くの異なった測定慣行が使用されていることを知っている。ある市場では、床面積は床と壁の接点まで測定されているし、壁心や外壁で測定しているところもある。また、ある市場では内側仕上面の主要表面の解釈が異なっている。測定方法の違いがあることに対し、基準策定委員会は、IPMS 2-オフィスとIPMS 3-オフィスの範囲を確定させるにあたって、本基準で定義した主要内法表面を採用した。

他の測定慣行と接続させようとするユーザーやサービス提供者は、IPMSからの床面積の差異を明らかにして、表示する必要がある。

## パート3 IPMS基準

IPMS基準は

- ・ IPMS 1
- ・ IPMS 2—オフィス
- ・ IPMS 3—オフィス

### 3.1 IPMS1

#### 3.1.1 使用

IPMS 1は、外壁を含むビルの面積の測定に使用される。ある市場では、ビルの計画立案又は開発提案の概算コスト算定に用いられる。

#### 3.1.2 定義

IPMS 1：外壁の外周まで測定されたビルの各階面積の合計で、各階毎に表示される。

IPMS 1の定義はどの種類のビルでも同じである。

世界共通ではないが、多くの市場では「総外壁面積」として知られている。

#### 含まれるもの

地下階の外壁面積は、1階の外壁を真下に下して面積を測定するか、又は、地下階の面積がビルの土地専有面積と異なる場合は、外壁の厚さを見積もった上で、測定する。

#### 測定には含まれるが、別に表示されるもの

バルコニー、屋根付き通路、一般に開放されている屋上テラスは含まれる。それらは外周面まで測定され、面積は別表示される。

#### 含まれないもの

IPMS 1の測定には以下の面積は含まれない。

- ・光井、上層階の吹き抜け
- ・外部非常階段等、構造体の一部でない外部階段
- ・1階の中庭とデッキ、ビル外の駐車場、備品置場、冷却装置、ゴミ置場、他の1階の完全には囲まれていない場所は、IPMS 1には含まれないが、測定して別に表示される場合がある。

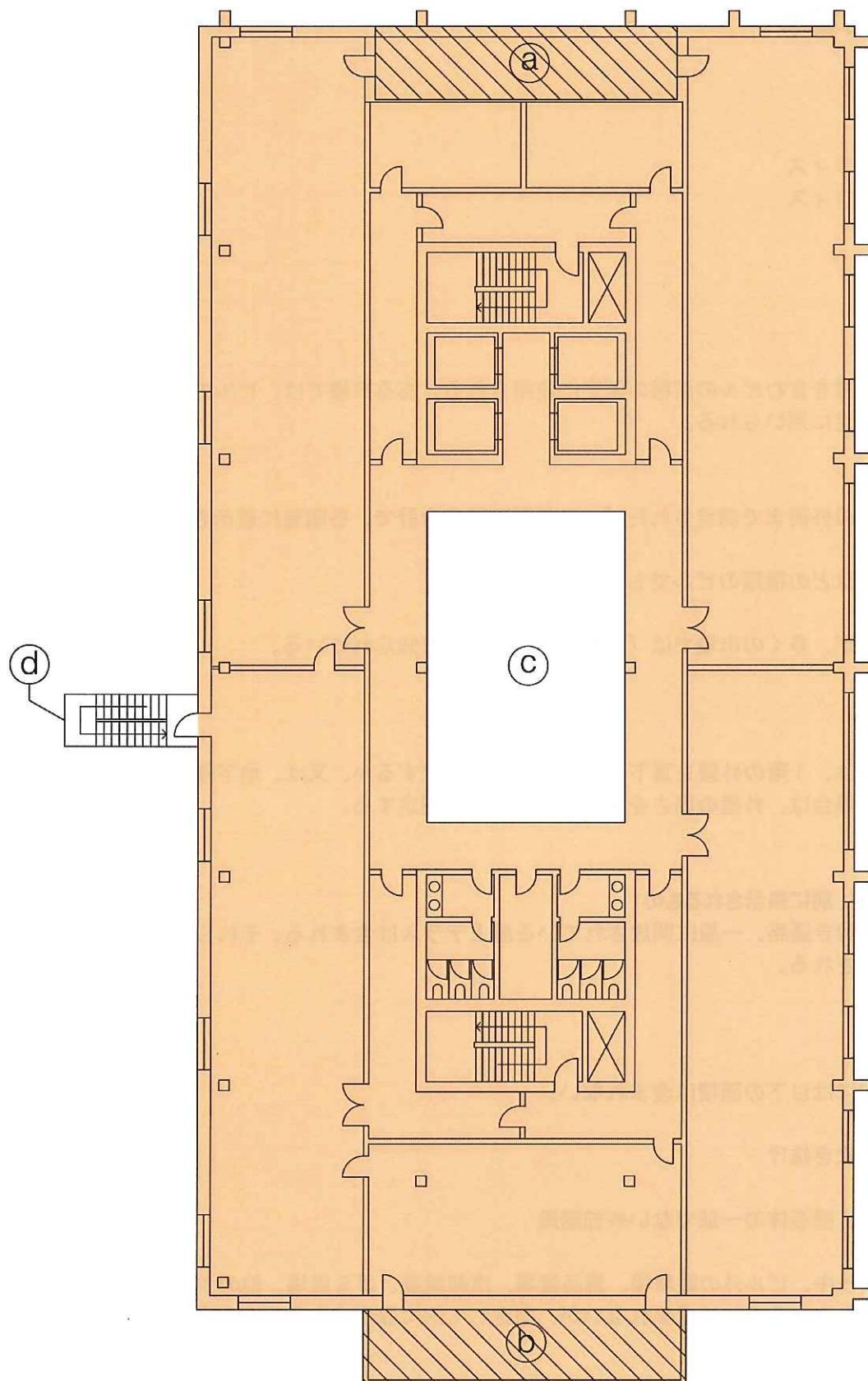


図1：IPMS 1-上層階

a) 屋根付き通路

b) バルコニー

c) 光井、上層階の吹き抜け

d) 外部階段 (構造体でないもの)

ハッティエリアは別に記載しなければならない。

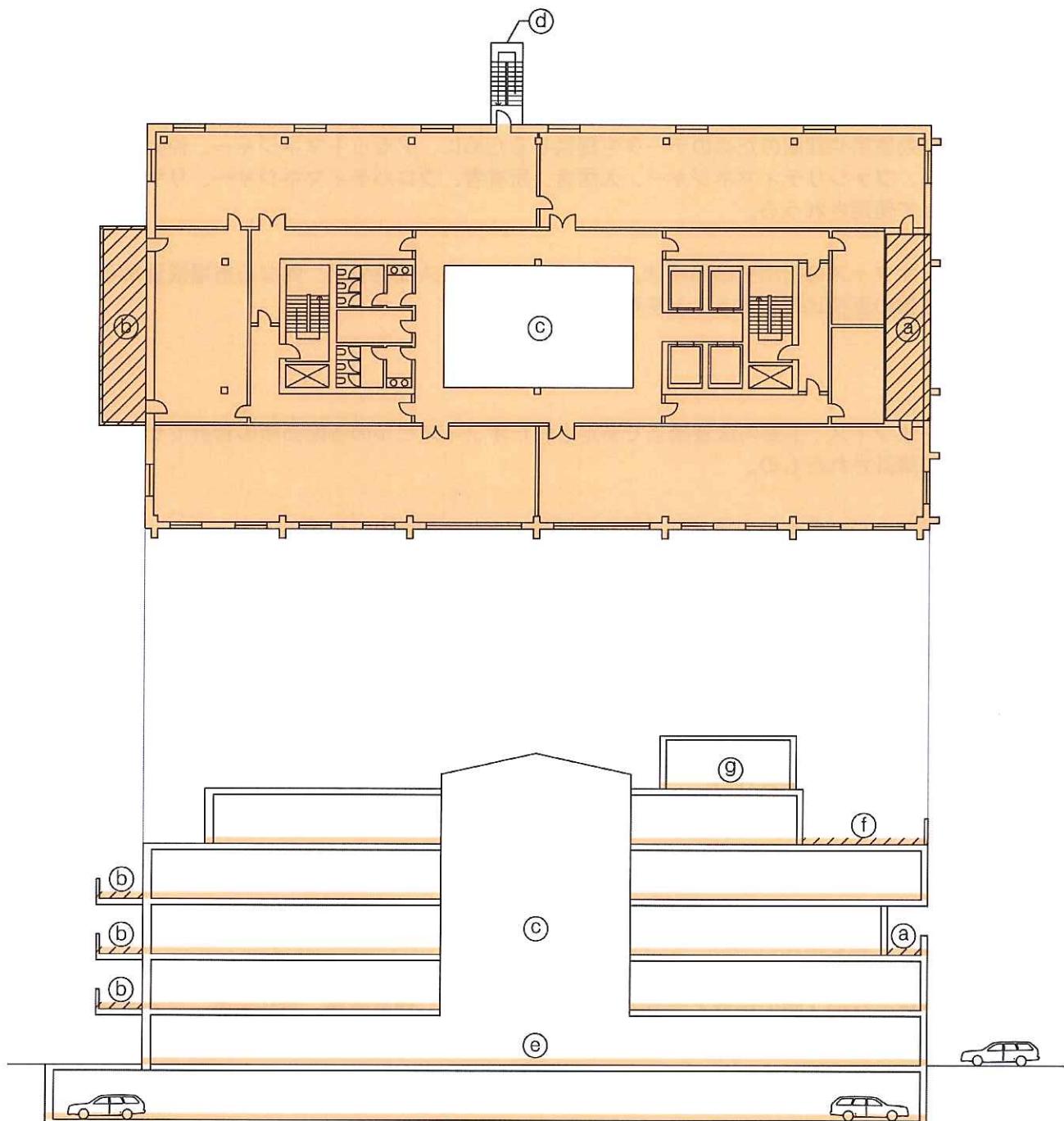


図2：IPMS 1—平面図及び断面図

- |                   |              |
|-------------------|--------------|
| a) 屋根付き通路         | e) 1階のアトリウム  |
| b) バルコニー          | f) ルーフテラス    |
| c) 光井、上層階の吹き抜け    | g) エレベーター機械室 |
| d) 外部階段（構造体でないもの） |              |

ハッティエリアは別に記載しなければならない。

## 3.2 IPMS2—オフィス

### 3.2.1 使用

IPMS2—オフィスは、内法面積を測定し、オフィスビルの面積を用途別に分類するためのものである。面積の有効使用や評価のためのデータを提供するために、アセットマネジャー、仲介業者、経費コンサルタント、ファシリティマネジャー、入居者、所有者、プロパティマネジャー、リサーチャー、鑑定士等によって使用される。

IPMS2—オフィスの構成要素面積は、ユーザーやサービス提供者が、異なる市場慣習からのデータを用いて、直接の面積比較をすること可能にする。

### 3.2.2 定義

IPMS2—オフィス：主要内法表面まで測定されたオフィスビルの各階面積の合計でビルの各階毎に構成要素別に集計されたもの。

世界共通ではないが、多くの市場では「総内法面積」として知られている。

#### 含まれるもの

IPMS2—オフィスは、内部の壁、柱、直接又は間接的に使用可能な異なるビル間での内部通路等の全ての面積を含む。アトリウムの様な内部空間は、最も低い階のものだけ含まれる。

#### 測定には含まれるが、別に表示されるもの

バルコニー、屋根のあるギャラリー、一般に開放されている屋上テラスは含まれる。それらは内壁面まで測定され、面積は別表示される。

#### 含まれないもの

IPMS2—オフィスには下記の面積は含まれない。

- ・光井、上層階の吹き抜け
- ・ビルの構造体でない1階の中庭とデッキ、ビル外の駐車場、備品置場、冷却装置、ゴミ置場、他の1階の完全には囲まれていない場所は、IPMS2—オフィスには含まれないが、測定して別に表示される場合がある。

### 3.2.3 主要内法表面

主要内法表面は、内周を形成する各垂直断面の仕上面の内、50%以上を占める内側の仕上面である。

垂直断面とは、柱の存在を無視して、内装仕上面を垂直に切った場合の当該仕上面である。

垂直断面において、50%を超える仕上面がないか又は主要内法表面が垂直でないとの理由で、主要内法表面が存在しない場合は、測定は壁と床の接合部までなされる。その際、幅木、ケーブル管、空調ユニット、配管等は無視する。

垂直断面の主要内法表面を決定する際には、以下のガイドラインを使用しなければならない。

- ・幅木と飾り部分は壁の一部とはみなさない。
- ・柱の存在は無視する。
- ・窓枠及び中枠は窓の一部とみなす。
- ・空調ユニット、ダクト用の隔壁、コーニスは無視する。

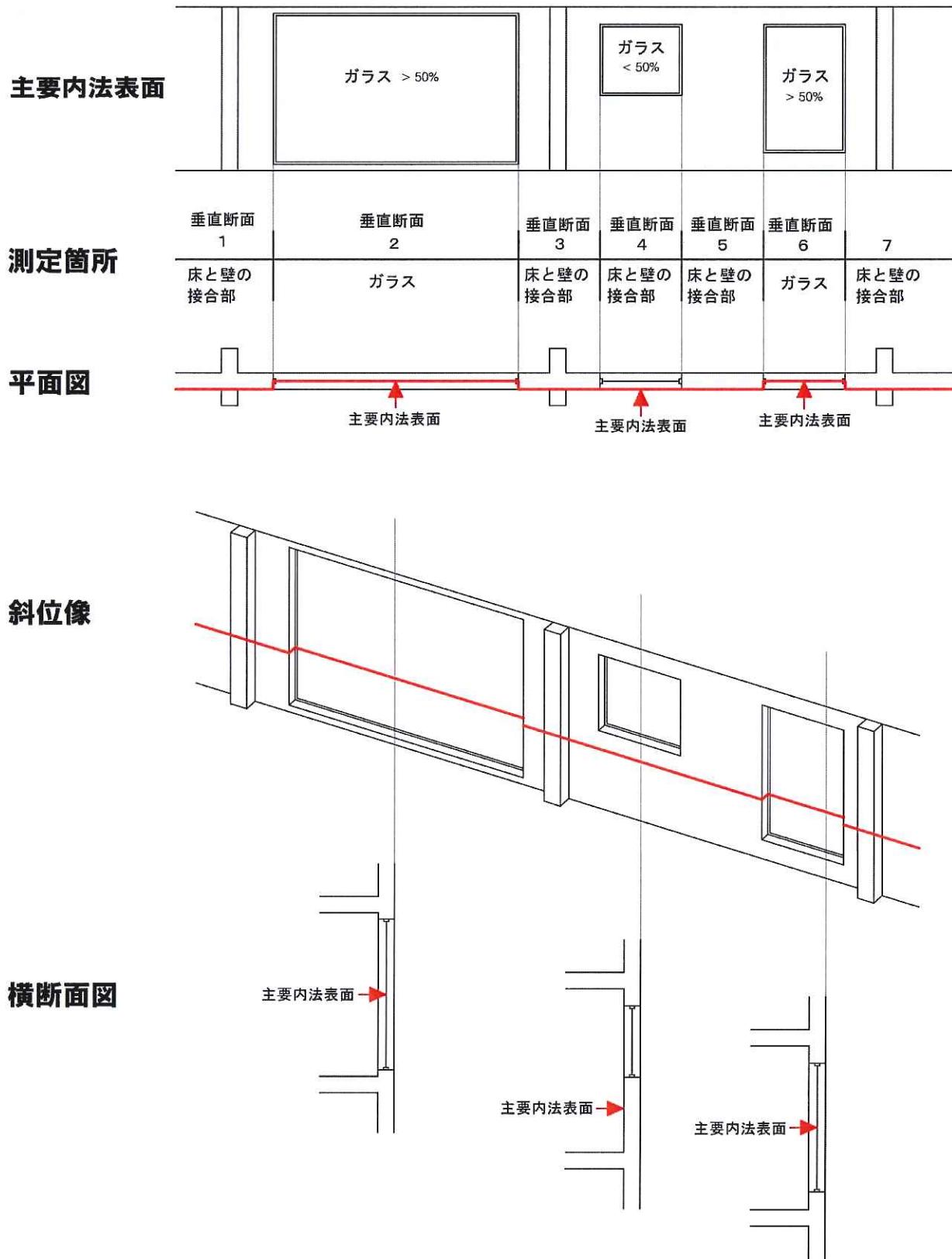


図3：主要内法表面

IPMS 2-オフィスは以下の 8 つの構成要素面積の合計である。

**構成要素面積 A 垂直貫通部分**

垂直貫通部分の例として、階段、エレベーターシャフト、ダクトがある。但し、0.25 m<sup>2</sup>以下の貫通部は無視する。

**構成要素面積 B 構造体**

これは、主要内法表面の内部にある全ての構造壁と柱により構成される。

**構成要素面積 C 機械室**

機械室の例には、空調・電気機械室、エレベーター機械室、メンテナンス室が含まれる。

**構成要素面積 D 衛生エリア**

衛生エリアの例には、トイレ、清掃用品置場、シャワールーム、更衣室が含まれる。

**構成要素面積 E 廊下**

これはすべての廊下により構成される。

**構成要素面積 F 利便施設**

利便施設の例には、カフェテリア、保育所、フィットネスセンター、礼拝室が含まれる。

**構成要素面積 G オフィス専有部**

この場所はオフィス目的で、人が使用したり、家具や備品が置かれたりする。

**構成要素面積 H その他**

その他の例として、バルコニー、屋根付き通路、ビル内の駐車場及び倉庫が含まれる。

ある構成要素面積が多目的に使用される場合は、主な用途に従って記載されなければならない。構成要素面積は、单一入居者が排他的に使用する部分と複数の入居者が共用する部分に分類される場合がある。

ビルの階数は各国の慣習に従って記載する。その際、メインエントランスを記載し、他の階はそこから順番に記載する。

構成要素面積 H の中で、直接オフィスに関係のない場所は参考として記載される。面積は測定されるが、他の方法によっても記載される場合がある。例えば地下駐車場は、駐車台数も記載される場合がある。

### 限定使用場所

セクション 2. 3 で定義された限定使用場所は、IPMS 2-オフィスの総面積には含まれるが、IPMS で報告された場所の中で、別に特定され、測定され、表示されなければならない。

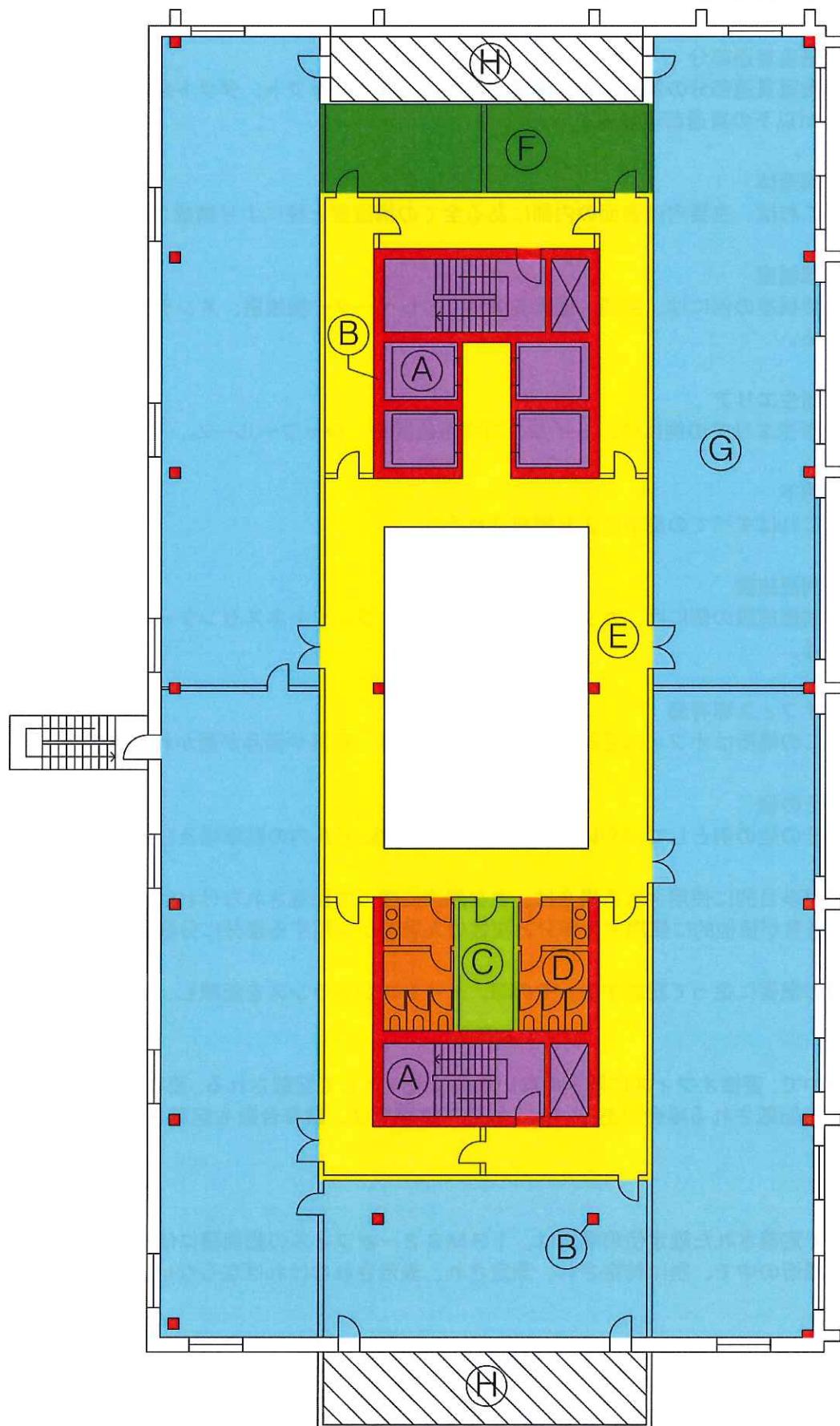


図4：IPMS 2－オフィス－構成要素面積

## IPMS 2 - オフィスの一覧表の見本

階	-2	-1	0	1	2	3	4	合計
<b>構成要素面積 A - 垂直貫通部分</b>								
例 - 階段、エレベーターシャフト、ダクト	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>構成要素面積 B - 構造体</b>								
例 - 構造壁、柱	0	0	0	0	0	0	0	0
* 限定使用場所	0	0	0	0	0	0	0	0
IPMS 計	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>構成要素面積 C - 機械室</b>								
例 - 空調・電気機械室、エレベーター機械室、メンテナンス室	0	0	0	0	0	0	0	0
* 限定使用場所	0	0	0	0	0	0	0	0
IPMS 計	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>構成要素面積 D - 衛生エリア</b>								
例 - トイレ、清掃用品置場、シャワー室、更衣室	0	0	0	0	0	0	0	0
* 限定使用場所	0	0	0	0	0	0	0	0
IPMS 計	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>構成要素面積 E - 廊下</b>								
例 - 全ての廊下	0	0	0	0	0	0	0	0
* 限定使用場所	0	0	0	0	0	0	0	0
IPMS 計	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>構成要素面積 F - 利便施設</b>								
例 - カフェテリア、保育所、フィットネスセンター、礼拝室	0	0	0	0	0	0	0	0
* 限定使用場所	0	0	0	0	0	0	0	0
IPMS 計	0	0	0	0	0	0	0	0

## IPMS 2 - オフィスの一覧表の見本一続き

階	-2	-1	0	1	2	3	4	合計
<b>構成要素面積 G - オフィス</b>								
オフィス専有部	0	0	0	0	0	0	0	0
* 限定使用場所	0	0	0	0	0	0	0	0
IPMS 計	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>構成要素面積 H - その他</b>								
例 - バルコニー、屋根付き通路、ビル内の駐車場及び倉庫 **	0	0	0	0	0	0	0	0
* 限定使用場所	0	0	0	0	0	0	0	0
IPMS 計	0	0	0	0	0	0	0	0

IPMS 2-オフィス 合計	0	0	0	0	0	0	0	0
構成要素面積 計 (限定使用場所を除く)	0	0	0	0	0	0	0	0
* 限定使用場所計	0	0	0	0	0	0	0	0
IPMS 2-オフィス 合計	0	0	0	0	0	0	0	0

IPMS 2-オフィス以外の場所	0
ビル外の駐車場	0
ビルの構造部分でない、テッキや中庭	0
その他 (例 - 備品置場、冷却装置、ゴミ置場)	0

\* 限定使用の内容は個別に記載されなければならない。

\*\* 構成要素面積Hの個々の使用範囲は、個別に記載されなければならない。

### 3.3 IPMS3—オフィス

#### 3.3.1 使用

IPMS3—オフィスは排他的に使用されている床面積を測定するものである。仲介業者、入居者、アセットマネジャー、ファシリティマネジャー、プロパティマネジャー、リサーチャー、鑑定士等によって使用される。

IPMS3—オフィスは、IPMS1、IPMS2—オフィスと直接的に関係があるわけではなく、IPMS2—オフィスの構成要素面積でもない。オフィスビルにはビル全体に対し、一つのIPMS3—オフィスがある場合もあるし、多くのIPMS3—オフィスが分かれて存在する場合もある。

#### 3.3.2 定義

IPMS3—オフィス：入居者が排他的に使用できる面積で、標準施設、共用廊下を除く。各ビルにつき、入居者毎、又は階毎に計算される。

標準施設は、建物の共用施設を提供する部分で、通常は経年変化するものではない。例えば、階段、エスカレーター、エレベーター及び機械室、トイレ、清掃用品置場、電気・空調機械室、消防用避難場所、メンテナスルームが含まれる。

#### 含まれるもの

入居者の排他的な使用場所内の全ての内壁及び柱は、IPMS3—オフィスに含まれる。床面積は主要内法表面までとされ、隣接テナントとの共用壁がある場合は、共用壁の壁心までとされる。

#### 測定には含まれるが、別に表示されるもの

排他的に使用されている、バルコニー、屋根付き通路、屋上テラスは内法表面まで測定され、面積は別表示される。

#### 含まれないもの

上記に記載した標準施設

標準施設は階によって異なるし、ビルの入居状況によっても異なる。单一入居者のビルの場合は、標準施設の範囲を決定するために、階毎に複数の入居者がいると仮定する必要がある。1つの階に複数の入居者がいる場合は、面積は個々に測定され、共用廊下は除外される。

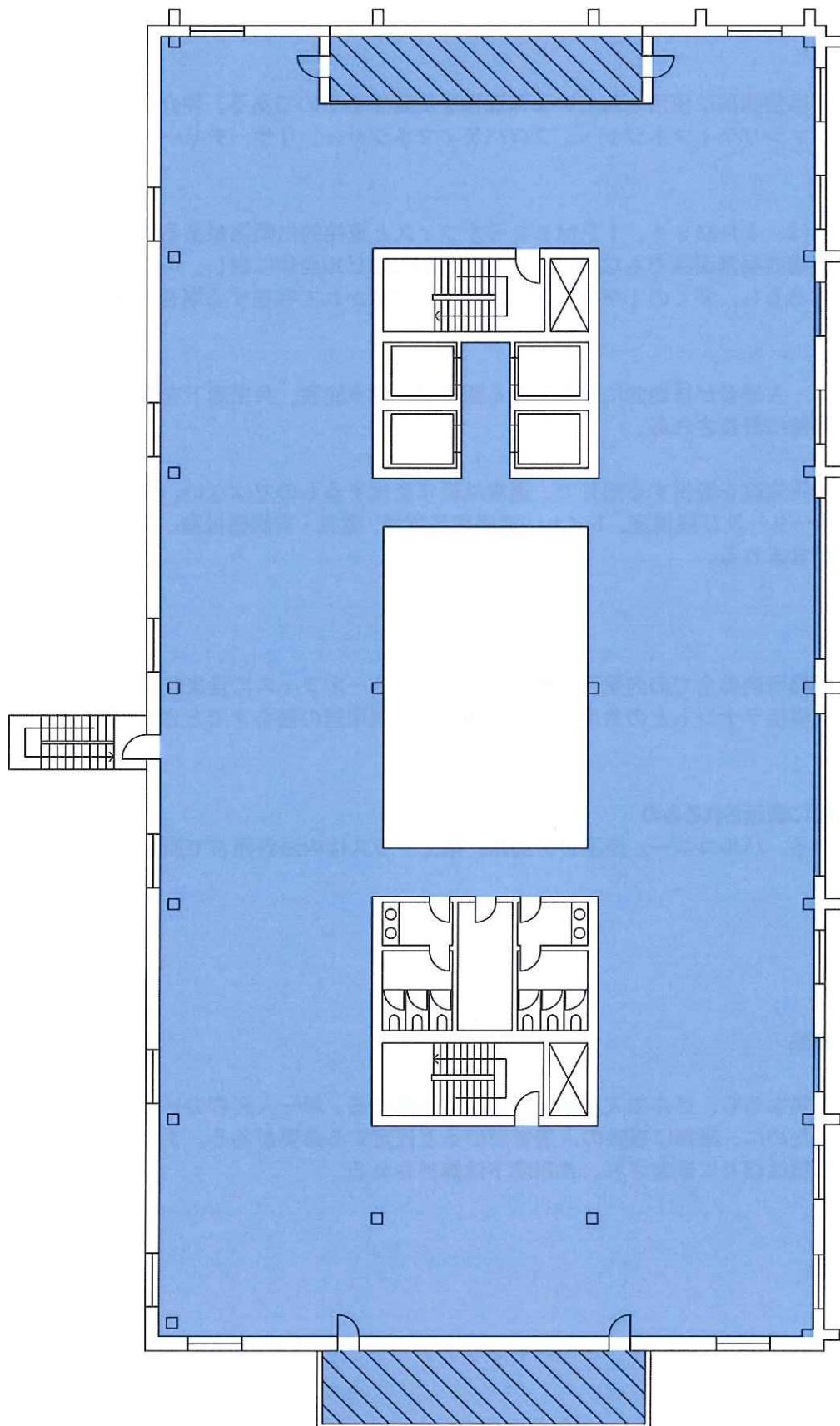


図5：IPMS 3-オフィスー上層階、单一入居者

ハッティエリアは別に記載しなければならない。

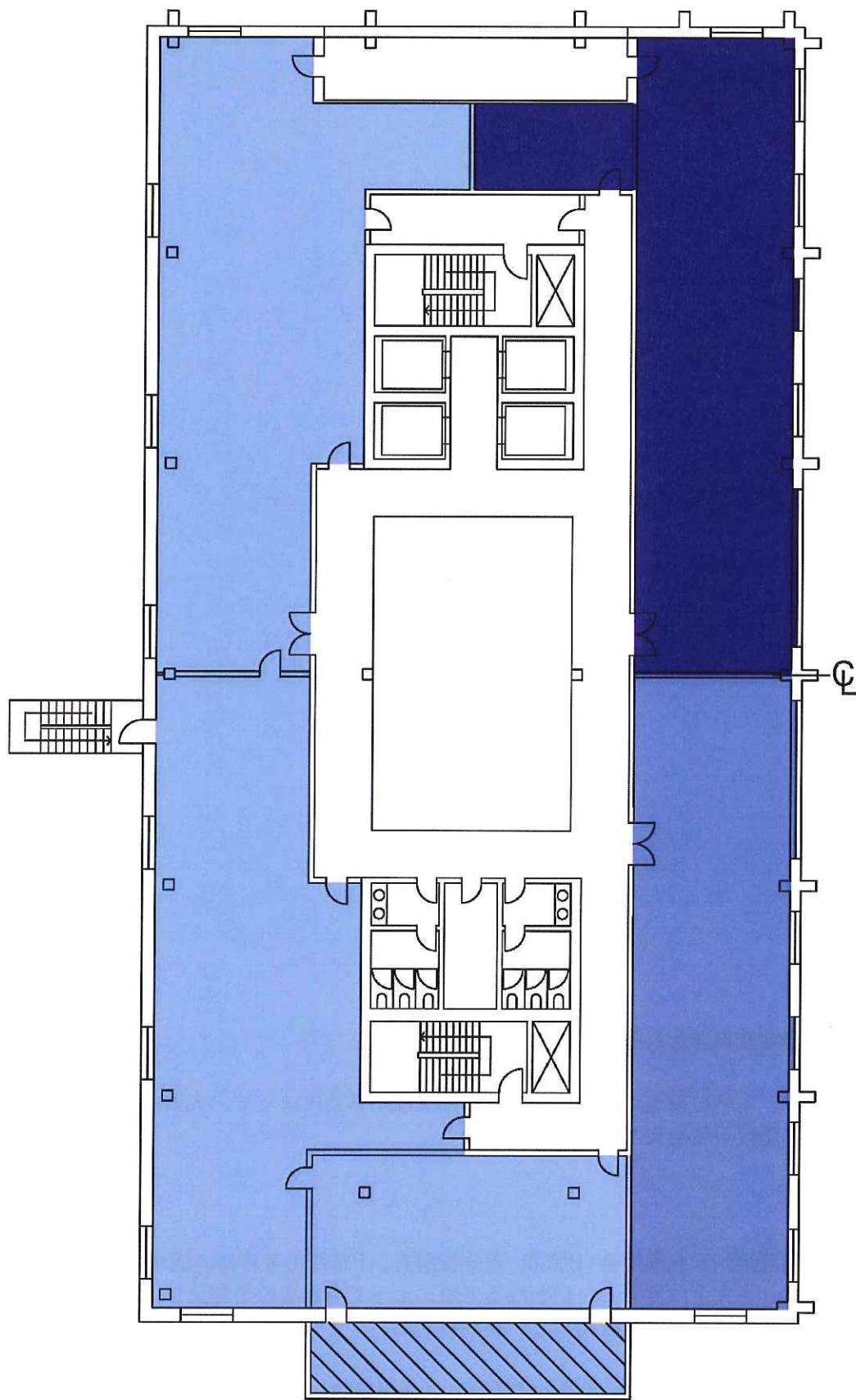


図6：IPMS 3－オフィス上層階、複数入居者

ハッティエリアは別に記載しなければならない。

本書は国際不動産面積測定基準連合(IPMSC)によって発行された。

本書の著者及びIPMSCは、本書の記載内容に基づいた行動又は不作為によって、人に対して引き起こされた損失又は損害の一切の責任を負わない。

ISBN 978-1-78321-062-6

著作権©2014 国際不動産面積測定基準連合(IPMSC) 著作権所有。IPMSCの著作権を認め、IPMSCのウェブアドレス [www.ipmsc.org](http://www.ipmsc.org) を完全に表示し、いかなる方法によっても本書の名称及び内容を追加及び変更しないという厳格な条件でのみ、本書のコピーを許可する。

IPMSCの書面での承認なしに、全体、部分を問わず翻訳し、電子媒体、印刷媒体あるいは他の現存する媒体又は今後発明される媒体を含め、いかなる媒体によって普及することを禁止する。これには、コピー、記録、あらゆる情報記憶及び検索システムが含まれる。

出版と著作権については、[contact@ipmsc.org](mailto:contact@ipmsc.org)へ連絡のこと