

News Release

平成28年4月7日
一般社団法人 日本ビルディング協会連合会

(一社)日本ビルディング協会連合会、国際不動産面積測定基準(IPMS)の日本語訳を作成、IPMS面積への簡易コンバージョン方式も策定

(一社)日本ビルディング協会連合会(会長:高木茂 三菱地所㈱ 相談役、以下「連合会」)は4月1日、日本不動産鑑定士協会連合会、日本不動産カウンセラー協会等と共同で、国際不動産面積測定基準(IPMS; International Property Measurement Standards)オフィス版(以下IPMS オフィスという)の日本語訳を作成しました。

IPMS オフィスは、各国の不動産関係団体によって構成されたIPMSC(国際不動産面積測定基準連合;International Property Measurement Standards Coalition, HP; <http://ipmsc.org/>)により策定され、2014年秋に承認されたオフィス面積の測定基準です。

各国間でのオフィス面積は、測定の仕方や賃貸借契約面積に共用部をどう含めるか等で最大24%もの開きがあり、投資や使用をするうえで透明性を持った統一の測定方法が求められていました。

日本語訳の策定にあわせて、連合会では、従来国内基準での測定面積から、IPMSで測定した面積へと簡易に概数で変換(コンバージョン)する算定式「ビル協IPMS面積簡易算定表」も策定し、両者を連合会HP上で公表しました。

(なお、IPMSCでも4月よりWeb公開を開始しています。)

「IPMS オフィス」は、各国に対して強制力を持つものではなく、連合会としても従来からの算定慣習を変更する方針はとりませんが、今後、外国企業等からの「IPMS オフィス」に基づく測定要請が増える可能性に備え、連合会は日本語版と簡易算定方式の周知を図ってゆきます。

詳細は次葉

【当りリリースに関する問い合わせ先】

一般社団法人 日本ビルディング協会連合会 事務局 小川/岡本

☎03-3212-7845

「IPMS オフィス」－日本語訳と ビル協面積簡易算定表の作成 について

1. IPMS オフィス日本語版 <資料 1.>

「IPMS オフィス日本語版」は、連合会が東京協会国際委員会の協力のもと、IPMSC(国際不動産面積測定基準連合)に参加している日本不動産鑑定士連合会、日本不動産カウンセラー協会及び RICS 日本支部と共同して翻訳したものです。

この概要は以下のとおり

- パート 1 基準の目的及び範囲
- パート 2 測定の原則
- パート 3 IPMS 基準

IPMS 基準オフィス版には、IPMS1、IPMS2・オフィス、IPMS3・オフィスの3種類がありいずれの基準も選択できます。日本基準と IPMS 測定基準の大きな違いは、前者は 壁芯測定であるのに対し、IPMS では壁の内法面からの測定となります。

2. IPMS 面積簡易算定表 <資料 2.>

「ビル協 IPMS 面積簡易算定表」は、連合会が東京ビルディング協会 会員企業の協力のもとに標本調査を実施して作成したものであり、壁芯測定によるオフィスの専有面積と「IPMS3・オフィス」との乖離率を概算するための算定表です。

IPMS3・オフィスの面積はCADで図面管理をしている場合は比較的容易に測定できますが、そうでない場合 測定方式が根本的に異なる日本のオフィスビル事業者が、都度正確に IPMS 方式で測定するのは 手間と費用を要します。このため目安とすべき概算値が簡易に求められる方式として、事例調査検証結果をもとに策定しました。

<算定表のしくみ>は、設計図書からのスケーリングと数値拾い出しにより比較的簡単に入手できる壁・窓面等の数値を用いて 前計算により得られた、二つのファクター（①窓面等の両測定差の無い部分の割合、②(面積と比べた相対的な)壁芯・内法の壁厚差の大きさ）からなるマトリクスから、変換概数値を対応させたものです。

この算定表によると「IPMS3・オフィス」との差異は概ね1～3%程度となります。算定表で求められる IPMS3・オフィス面積の値は大凡のものであり概算値ないしは参考値として、テナント候補などとのファーストコンタクトで使われることが有意義と推奨されます。

以上