

IPMS (国際不動産測定基準) の動向 及びIPMS連合への加盟について

日本ビルディング協会連合会は、IPMS (国際不動産測定基準) の策定母体であるIPMS連合に加盟しました。IPMS連合は、世界各国で異なっている不動産床面積測定基準の統一化を図る組織で、基準ができることにより国際間の物件の比較が容易になり、投資家等に対する透明な情報提供が可能となります。また、当連合会がIPMS連合に加盟することにより、迅速な情報収集及びIPMSに対する意見表明がしやすくなります。今回は、IPMSについて解説します。

1. IPMSとは

IPMS (International Property Measurement Standard、国際不動産測定基準) は、世界各国で異なっている不動産の測定基準の統一化を図るもので、国際間の物件の比較を容易にし、投資家等に対し透明な情報提供を図ることを目的としています。我が国では、ビルの賃貸借面積は、通常、専有面積となっており、国によっては、共用部分の面積をテナント毎に按分した面積を加えたり、駐車場の面積を加える場合もあり、各国間で最大24%も差異が生じています(図1)。グローバルな企業が投資案件や賃貸物件の比較をする際に混乱が生じるケースもあるため、不動産の測定基準の統一化を図ろうとするものです。

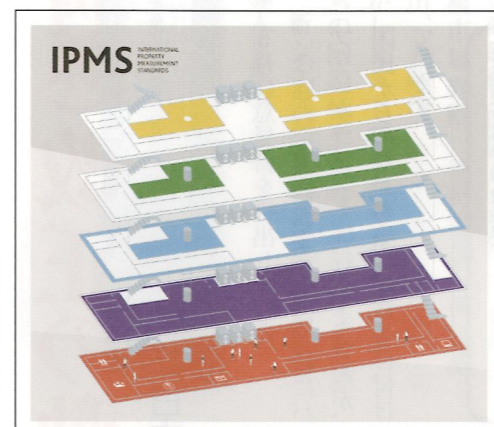


図1 オフィス賃貸面積の相違

上からイギリス(黄色、オフィス部分のみ)、オーストラリア(緑、オフィス部分+柱)、シンガポール(水色、オフィス部分+柱+外壁)、アメリカ(紫、オフィス部分+共用部分+外壁の半分+トイレ+機械室+柱)、香港(赤、オフィス部分+エレベーター+階段+柱+外壁+トイレ+共用部分)のオフィス賃貸面積。面積測定方法の相違により、最大で24%も差異が生じている。(出典:IPMS連合のパンフレット)

2. IPMSの経緯

IFRS (国際財務報告基準) ができたことで、RICS (英国王立チャータード・サバイヤーズ協会) を中心に国際鑑定基準(IVS)を作ろうとの動きになり、そのためには、現在、各国で別々である不動産の測定基準の統一化を図る必要があるとの認識から、商業不動産関係団体の合意の基でIPMSを策定するという動きにつながり、2013年の5月にワシントンD.C.の世界銀行において、IPMS連合が創設されました。IPMS連合は、傘下に基準策定委員会を設け、IPMSを策定しています。

スケジュールは、2014年1月に原案公表、1月中意見募集、7月に修正案公表、7月9月に修正案

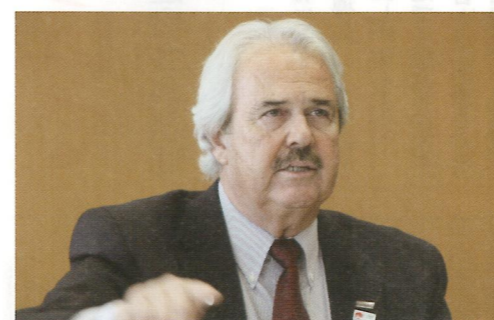


写真1 BOMAのグリーニング協会会長(当時)

に対する意見募集、年内に最終案決定となつていきます。今年の3月にBOMAのグリーニング協会会長(当時、写真1)が来日されましたが、その際に日本ビルディング協会連合会に対し、IPMS連合への強い加盟要請がありました。当連合会としては、IPMS連合に加盟することは、情報収集及び日本の意見のIPMSへの反映の面でメリットがあると考え、IPMS連合への加盟に至りました。

3. IPMSの詳細

現在はIPMSの修正案を審議中であり、変更される可能性がありますが、現在公表されている修正案は、下記の3案を選択適用できるものとなっております(図のカラーの部分がオフィス面積を示す)。

- (1) IPMS1: 外壁面積。ただし光井、アトリウムの上層階、構造体の一部でない外部階段は除く。(図2)
- (2) IPMS2: オフィス: 内法面積(主要部分の表面から測定)。垂直貫通部分、壁、柱、技術室、トイレ等の衛生エリア、廊下、共用施設、オフィス部分等の合計。(図3)

(3) IPMS3: オフィス: 標準ビル設備を除く、オフィス専用スペース。(主要部分の表面から測定した内法面積、隣接テナントとの共用壁

がある場合は、壁の中心線から測定)(図4)

には少数であること及び図面のないビルでは壁心面積の測定が難しいとの理由から内法になったとのことでした。しかしながら、内法面積では、面積変換作業が発生することから、日本ビルディング協会連合会は、9月10日付で日本の実情を表明する下記意見をIPMS事務局宛に送付いたしました。この意見については、基準策定委員会で審議されることとなります。

IPMS策定の動きを的確かつ迅速に収集すること及び日本の意見をIPMSに反映しやすくすることを目的として日本ビルディング協会連合会はIPMS連合に加盟し、当協会の小川富由常務理事がIPMS連合の評議員に就任いたしました。

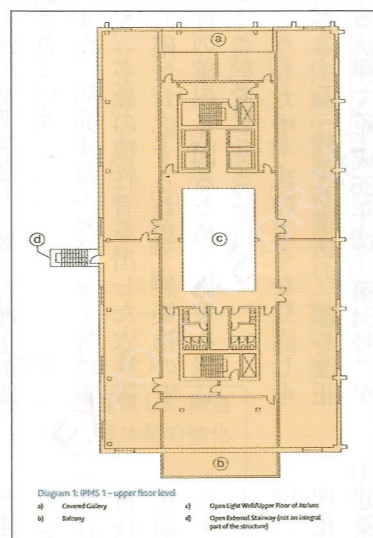


図2 IPMS1

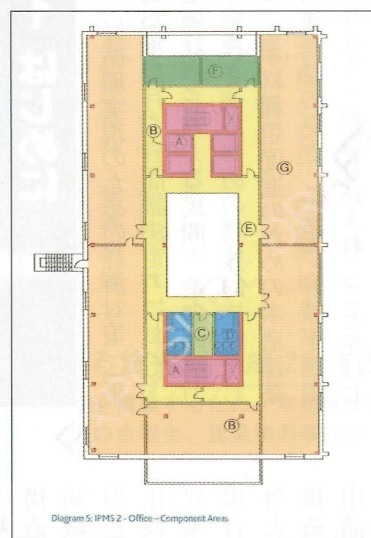


図3 IPMS2-オフィス



図4 IPMS3-オフィス

5. IPMS修正案に 対するビル協会の 対応について

IPMS3-オフィスが壁心でなく、内法となった理由についてIPMS基準策定委員にヒアリングしたところ、壁心からの測定を採用しているのは、世界的

1月の原案ではなかったが修正案で提案されたIPMS3-オフィスは、オフィス専用スペースであり、かなり日本での商習慣と似通っています。これが打ち出されたことで、IPMS3-オフィスと日本の商習慣との違いは、前者が内法面積(主要部分の表面から測定)なのに対し、後者は壁心からの測定という点となりました。そのため、日本の商習慣で表記される面積をIPMS3-オフィスに適合させるには、内法面積に変換する必要があります。

①IPMS2-オフィス及びIPMS3-オフィスの変則形として壁心からの測定を許容するよう要望する。
②それが難しい場合は、壁心面積から内法面積への変換を簡便に行うための簡易式を設定することを要望する。

IPMS連合のメンバーにつきましては、(図5)をご覧ください。なお、加盟することにより費用的な負担や活動などでの制約を受けることはありませんが、今後はIPMSについて積極的に情報提供していくこととなります。



図5 IPMSのホームページより
(赤枠部分が日本ビルディング協会連合会)