

リンゴとリンゴを比べる：IREM、測定の国際標準規格策定のグローバル連合に貢献

ナンシー・カーク 著

オフィスビルのスペースを測るなんて、簡単そうですね。メジャーを持って来てスペースを測れば、それで終わり。しかし、事業用不動産のスペースの測り方は、それほど簡単ではありません。

世界を渡り歩くと、スペースの分類の仕方や不動産の測り方が国によって異なり、同じ国でもビルによって異なることさえあると言うことがすぐに分かります。例えば、居住系のバルコニーは売却面積と分類されるのでしょうか。オフィスビルの通路やトイレなどの共用部分は、賃貸面積に含まれるのでしょうか。ビルの下層部分が駐車場で、その中にビル全体の機械室がある場合はどうするのでしょうか。

考えてみてください。

- インドでは、敷地外であっても、駐車場や共用部分はビルの面積に含まれます。
- スペインでは、屋外のレジャー施設も面積に含めてかまいません。
- 中近東のある地域では、構造上サポートできる階は、実際には存在しなくても、含まれることがあります。
- 空調が効く部分しか測らない国もあります。

1+1が必ずしも2にならない場合

測り方によって、同じビルでも、いろいろな市場の面積は最高24%も違うと推定されています。その結果、売り手と買い手、またテナントとオーナー間で混乱が生じ、オファーを比較したり、正しい情報を得たうえで決断することが困難になっています。混乱は透明性を損ない、透明性の欠如はビジネスを損ないます。

これが推進力となって、60近い職業団体や非営利団体が一緒になり、国際不動産測定基準(IPMS)連合を作りました。IREMも参加しているこの連合は、構築環境に影響力を持ちまたそれに影響される職業を網羅しています。不動産



管理と資産管理士、鑑定士、建築士、仲介業者、開発業者、査定官、土木技師などです。

このグローバルな努力の結果、11月に、三つの要素からなるオフィス用国際不動産測定基準(オフィス用IPMS)が発表されました。

IPMS 1 は、外壁を含めたビルの面積の測り方で、すべてのビルに適用されます。これは、それぞれの階で外部構造の外周まで測った面積の総計で、それぞれの階の面積も含めて提示されます。

IPMS 2—オフィス は、オフィスビルの面積を測るもので、オフィスビルの各フロアの **IDF** (訳注：インターナル・ドミナント・フェイス。壁に窓などがある場合、窓が天井高の半分以上あれば IDF は窓まで、それ未満なら壁心。正式な日本語訳はまだ検討中。)までの面積を測り、各フロアの構成要素(トイレ、機械室など)別に示します。

IPMS 3—オフィス は、排他的に占有できる床面積です。

IPMS—オフィスは、業界のすべてのセクターから選ばれた世界中の不動産専門家が参加し、独立した基準設定委員会によって、連合がコーディネートした透明で詳細かつ包括的なプロセスによって開発されました。

世界基準の作成

11カ国の代表が集まった基準設定委員会は、世界的プラットフォームの縮図とも言えるものでした。委員会のメンバーであるニコラス・スト

ラティス CPM は、会の多様な地理的職業的背景を考慮して、既存の基準をまず忘れることが最も大変だったと述べています。

「IPMS が努力したことは、世界的国際的な基準を開発することであって、一つの地域の基準をほかの地域に強いることではありません。それぞれが慣れていて使いやすい基準を離れることに努力し、焦点を当てました。」

「いろいろな言語でコミュニケーションし、それぞれ背景、市場、既存の基準が異なるので、始める前から私たちは大きな困難に直面していました。」委員会は、ブルッセル、ドバイ、オランダで 3 回集合しましたが、ほとんどは電話会議でした。

「公平にするために、電話会議の時間はまちまちで、みんな少なくとも一度はまともな時間に出られるようにしました。午前 2 時に難解な細かいことに神経を集中させると言うのは大変ですが、世界中の仲間とオフィスの IPMS を開発するので、それだけの価値はありました。」とストラティス氏は述べています。

みんなに同じ理解を持ってもらう

最終的に、基準とはコミュニケーションの問題です。IPMS の根底にある目標は、情報の伝達と使用を明確かつ理解できるものにするための仕組みを提供すること、つまり全員に同じ理解を持ってもらうということです。そのために、IPMS は、国際的なレベルで適用され、各地で導入できるような、レベルの高い国際基準を提供しています。

ニューヨーク市の TIAA-CREF の社員であるストラティス氏は、以下のように述べています。

「オフィス用 IPMS は、国境を越えた取引をサポートするための各地の測定方法の通訳になることがその目的です。投資家が通常の活動範囲外の物件を検討する場合でも、より自信を持ってできるようになると思います。より多くの海外投資家が質の高い不動産を求めるようになると、自分の物件が最高クラスのものだと思われないので、オーナーも不動産管理士も運用を改善するようになります。」

オフィス用 IPMS が発表されましたので、IREM も協会の観点から見てこの基準をどのように取り入れるかを決め、IREM メンバーに IPMS の使い方の指導をすることになります。同時に、IPMS は、IPMS を、居住系、小売、また工業系にも拡張することになります。

既に、百以上のグローバル企業が、IPMS を作って欲しい、あるいは自分の会社でそれを使う意図があることを示唆しており、このイニシアティブのパートナーになっています。政府も興味を示しています。ドバイ政府は、ドバイの事業用不動産セクターへの海外投資が成長していることを受けて、IPMS を義務付ける計画を発表しました。

IREM は、米国内外を問わず、不動産管理の専門家をサポートするためにこの連合に参加することは、非常に大切であると考えています。

「グローバル化は、来るべきトレンドではありません。もうそれは来ており、まぎれもない事実なのです。国境を越えた投資と国際的な資本の流れは、これからも増え続けます。不動産市場が国際的になってしまった以上、透明性、共通言語、そして国際基準は、最優先事項です。」と IREM 会長ローリー・バーガー CPM は述べています。

「オフィス用 IPMS は大きな前進であり、不動産資産の管理だけでなく、最終的に、投資家、法人ユーザー、買い手と売り手の財務的意思決定に役立つでしょう。」

国際不動産測定基準イニシアティブについてもっと調べたい方、またオフィス用 IPMS をダウンロードしたい方は www.ipms.org までどうぞ。

ナンシー J. カーク (nkirk@irem.org) は、シカゴの IREM 本部の国際サービス機関最高戦略責任部長です。

