

ICMS INTERNATIONAL
CONSTRUCTION
MEASUREMENT
STANDARDS

国際建設測定基準： 建設コスト提示の国際規格

国際建設測定基準連合



国際建設測定基準： 建設コスト提示の国際規格

国際建設測定基準連合

2017年7月

第1版

本書は国際建設測定基準連合（ICMSC）によって発行された。

本書の著者及びICMSC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 978-1-78321-197-5

著作権(c) 2017年7月 国際建設測定基準（ICMSC）著作権所有。

ICMSCの著作権を認め、ICMSCのウェブアドレス、<https://icms-coalition.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。

ICMSC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info@icms-coalition.orgへ連絡のこと。

表紙画像(c) iStock

目次

ICMSへようこそ：建設コスト提示の国際規格	1
序論	2
ICMS基準策定委員会	4

パート1	緒言
------	----

11	はじめに	5
12	定義	5
13	基準の使用	6

パート2	ICMSフレームワーク
------	-------------

21	はじめに	7
22	階層レベル	8
23	プロジェクトの属性とその内容	10

スケジュール1	プロジェクトとサブプロジェクトのタイプ別の属性とその内容	11
---------	------------------------------	----

スケジュール2	プロジェクトとサブプロジェクトのタイプ別の構造区分の概要図	25
---------	-------------------------------	----

Appendix (付録)	27
---------------	----

一般注意事項	27
Appendix A コストサブグループ：建物	28
Appendix B コストサブグループ：土木構築物	35
Appendix C サブグループ：関連資本費用	39
Appendix D サブグループ：用地取得及び発注者が負担する他の費用	40
Appendix E プロセスフローチャート	41
Appendix F レポートテンプレート	44
Appendix G 国際不動産面積測定基準（IPMS）との関連	47
Appendix H 参考図書	48

ICMSへようこそ: 建設コスト提示の国際規格

国際建設測定基準 (The International Construction Measurement Standards : **ICMS**) は、プロジェクト、地域、州、国、国際レベルにおいて、あるプロジェクトの建設コスト全体を分類し、定義し、測定し、分析し、提示するための国際規格を提供することを目的としている。**ICMS**はコスト分類システムである。

このプロジェクトは、世界をまたぐこの種の取組みとしては初めてのもので、建設コスト全体を提示する共有の国際基準を開発するため、世界中の多くの機関が参集して作り上げられた。この**ICMS**の初版では資本費用 (capital costs)に注目したが、今後の版では運営費用 (costs-in-use)の編入も予定している。

国際的に建設コストを提示する実務的な規格は、建設コスト管理に計り知れない利益をもたらすであろう。建設業界のグローバル化は、世界銀行グループ、国際通貨基金、各種地域開発銀行、非政府組織および国連のような国際機関によるものばかりでなく、国家間での有益な比較分析ニーズが高まってきている。

ICMS連合は、既存のどの基準も国際的に採用するに相応しいとは見なさなかった。このため、**ICMS**連合は共有できる基準作りのために結集した。

2015年6月の国際通貨基金(International Monetary Fund)の会議の場で、後述する討議にあるように、**ICMS**連合の加盟機関は**ICMS**導入の普及に尽力し、異なる国家間の建設コストを一貫性をもって提示するための主要な基準として**ICMS**を受容・採用するよう世界の市場に働きかけることを確認した。

独立した基準策定委員会 (Standards Setting Committee : **SSC**) が設置され、**SSC**は16カ国から技術者と47の異なる市場に精通する専門家機関である。**SSC**は各地で協働し、また3回会合を開催した (ブリュッセルで1回、ロンドンで2回)。

ICMS連合は民間非営利の専門機関からなる連合で、広範にわたる専門機関が**ICMS**連合ならびに**SSC**に参加している。各機関は自国の基準の提供に惜しみなく応じ、それは**SSC**の早期の討議の拠り所となった。

SSCは1年をかけ、2016年7月に協議に供する**ICMS**の完全なドラフトを作成した。その後2016年10月の内部協議の期間を経て、2回の公開協議が2016年11月と2017年4月に行われた。そして完成した第1版を2017年7月に公表した。

ICMS連合は基準策定が連続的で変動的なプロセスであることを認め、グローバル建設コスト管理コミュニティの意見に耳を傾け、継続的な改善のために必要な更新を行うことを保証する。土木工事プロジェクトのタイプを追加する**ICMS**の将来の版の準備に当たっては、**SSC**は**ICMS**に関するあらゆるガイダンスノートを監視し、**ICMS**の原則と意図が整合性を保つことを保証するであろう。

必要があればいつでも、すべての国、地域、あるいは世界的なアプローチは、**ICMS**のガイダンスを調整、拡張、一貫性を可能にするために文書化されるであろう。

ICMSが採用されることを求め、**ICMS**連合は国、地域、州、および地元レベルで政府と連携することによる重要な履行作業を始めている。多くの主要な利害関係者は、その履行過程に従事している。**ICMS**支援機関のリストは、**ICMS**連合のウェブサイト (<https://icms-coalition.org/>)に掲載されている通りであり、これらの組織が**ICMS**の採用に努めている。

ICMS連合、**SSC**および多くの協議参加者は、**ICMS**を発表することに誇りに思う。

ICMSの詳細についてはウェブサイト (<https://icms-coalition.org/>)を参照されたい。

ICMS連合の評議員を代表して：

Ken Creighton – (Royal Institution of Chartered Surveyors) – Chair

Martin Darley – (Association for the Advancement of Cost Engineering) – Vice Chair

Julie dela Cruz – (Philippine Institute of Certified Quantity Surveyors) – General Secretary

Craig Bye – (Canadian Institute of Quantity Surveyors) – General Secretar

序論

国際建設測定基準連合(The International Construction Measurement Standards Coalition: **ICMS連合**)は、米国ワシントンDCにある国際通貨基金における事前協議と公式会合を経て、2015年6月17日に設立された。公表日時点で以下にリストされた機関で構成されている**ICMS連合**の目的は、建設コストレポートの作成基準の規格を国際的にもたらすことであり、このことは、**ICMS**をコストレポートの組み立て方や提示の仕方についての国際基準であると承認されるように作り上げ、そして採用されてはじめて達成されるものである。**ICMS**はプロジェクトの範囲と属性ならびにその属性値を説明因子として建設コストを記述するための構造を提示するものである。

ICMSの規定を述べているこの文書は、**ICMS連合**の基準策定委員会(Standards Setting Committee ; SSC)によって最初に準備されたものである。

公表日時点の加盟機関は：

Africa Association of Quantity Surveyors (AAQS)

Association for the Advancement of Cost Engineering International (AACE)

Association of Cost Engineers (ACostE)

Association of South African Quantity Surveyors (ASAQS)

Australian Institute of Quantity Surveyors (AIQS)

Brazilian Institute of Cost Engineers (IBEC)

Building Surveyors Institute of Japan (BSIJ)

(公益社団法人 日本建築積算協会)

Canadian Institute of Quantity Surveyors (CIQS)

Chartered Institute of Building (CIOB)

Chartered Institution of Civil Engineering Surveyors (ICES)

China Electricity Council (CEC)

China Engineering Cost Association (CECA)

Commonwealth Association of Surveying and Land Economy (CASLE)

Conseil Europeen des Economistes de la Construction (GEEC)

Consejo General de la Arquitectura Técnica de España (CGATE)

Dutch Association of Quantity Surveyors (NVBK)

European Federation of Engineering Consultancy Associations (EFCA)

Federation Internationale des Geometres (FIG)

Ghana Institution of Surveyors (GhIS)

Hong Kong Institute of Surveyors (HKIS)

Ikatan Quantity Surveyor Indonesia (IQSI)

Indian Institute of Quantity Surveyors (IIQS)

Institute of Engineering and Technology (IET)

Institute of Quantity Surveyors of Kenya (IQSK)

Institute of Quantity Surveyors Sri Lanka (IQSSL)

Institution of Civil Engineers (ICE)

Institution of Surveyors Kenya (ISK)

Institution of Surveyors of Uganda (ISU)

International Cost Engineering Council (ICEC)

Italian Association for Total Cost Management (AICE)

Korean Institution of Quantity Surveyors (KIQS)

New Zealand Institute of Quantity Surveyors (NZIQS)

Nigerian Institute of Quantity Surveyors (NIQS)

Pacific Association of Quantity Surveyors (PAQS)

Philippine Institute of Certified Quantity Surveyors (PICQS)

Property Institute of New Zealand (PINZ)

Real Estate Institute of Botswana (REIB)

Royal Institute of British Architects (RIBA)

Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)

Royal Institution of Surveyors Malaysia (RISM)

Singapore Institute of Building Limited (SIBL)

Singapore Institute of Surveyors and Valuers (SISV)

Sociedad Mexicana de Ingeniería Económica, Financiera y de Costos

Society of Chartered Surveyors Ireland (SCSI)

Union Nationale des Economistes de la Construction (UNTEC)

建設関連の機関は、何年にもわたり国際的な取組みを続けてきたが、建設コストを提示するアプローチが異なり、方法論や基準に一貫性がないために、その提示額が25-30%ほど変わりうる事が調査から分かった。そのため、建設プロジェクトのコスト全体を提示する国際的な規格を確保する国際基準が必要とされている。

ICMS連合の目的は、国境をまたいで一貫性と透明性のある建設コストの構造とそれを分類、定義、測定、分析、提示する書式を提供することにある。

SSCは建設工事に係るコストに直接関係した問題だけに着目した結果、地域をまたいでコストを比較評価することが可能となり、また、コストの差異の原因特定にも寄与できるものとなった。**ICMS**プロジェクトは国際不動産面積測定基準(International Property Measurement Standards : IPMS)の開発作業に続くものとなった。IPMSはビルの延床面積を測定する基準を定めた。**ICMS**にとって、**ICMS**連合の加盟機関によって合意された重要な要素は、**ICMS**はIPMSと互換性があり調和する。

ICMSはコストを分類、測定、記録、分析、提示するフレームワークを提供する。階層フレームワークは4つのレベルを有する:

- レベル1: プロジェクトまたはサブプロジェクト
- レベル2: コストカテゴリ
- レベル3: コストグループ
- レベル4: コストサブグループ

レベル2および3の構成は、どのプロジェクトならびにサブプロジェクトでも同じであるが、レベル4の内容については自由な裁量が認められている。レベル4の内容の例をAppendix A、B、CおよびDに示す。

これらの基準は、各種プロジェクトについて、定義、範囲、属性と属性値、測定単位、および注記を提供し、下記についての手引きを提供する:

- 基準の使用方法
- 含まれるべき細目の水準・程度
- 異なるサブプロジェクトから成るプロジェクトの取扱方法
- 特に通貨と時間枠の差異を考慮して、類似物の比較を確実にするために取るべきアプローチ

建物の場合、世界中に広まっている様々なコスト分析基準は、総外壁床面積(GEFA)または総内法床面積(GIFA)のいずれかの測定を必要とする。このことは、貨幣の形式で総コストをGEFAまたはGIFA当たりで表現することを可能にするものである。調査は、延床面積の測定基準は国ごとに多様であることを明確に示している。ICMSとIPMSの連携は、このような不整合を克服する貴重なツールを提供する。

ICMSはコストレポートにIPMSが発行するルールに従って測定されたGEFA(IPMS1)とGIFA(IPMS2)の両方を含めることを要求している。これらはAppendix Gに要約されている。

土木工事プロジェクトについては、ICMSは比較の目的で、プロジェクトの物理的規模および機能的容量を記述するための測定単位を提供する。

SSCは、種々の建物や選ばれたタイプの土木工事プロジェクトのコスト分類基準の設定を優先させた。ICMSの初版で選ばれたタイプの土木工事プロジェクトは、最も一般的に必要とされているものであり、次のものを扱っている:

- 道路と鉄道
- エネルギー
- オイルおよびガス
- 公共事業

これら以外のタイプについては将来の版で追加される見込みである。ICMSはSSCによって透明で詳細かつ開放された基準策定プロセスを経て生み出された。

SSCの基準策定委員はそれぞれが自国で得た専門職能と知識を自由に共有し、それぞれの国際経験による情報を活かして幅広い理解をもたらした。加えて、彼らは国際的な取引先からのガイダンスも活用した。こうして、多くの国々に存在する基準と慣行は、SSCの基準策定委員が直接的に説明するよりも完全に分析され正しく理解されることに帰結した。ICMSは国々の基準を混成するものでなく、市場によっては目新しい概念と接することになるものである。

ICMSは上位概念の基準である。確立された基準がない市場には、ICMSを採用することが推奨される。地域内での確立された自主基準がある市場は、一貫性があったとしても、市場の慣習に則った論拠に基づくことからすれば、異なる市場由来の異なる基準を用いて得たコストデータを比較するためにICMSを採用すべきである。SSCの目的は既存の自主基準に取って代わるのではなく、比較目的の割り振りで手元で生成されるデータに、国際的に受け入れられる一貫性のあるフレームワークを提供することにある。ゆくゆくはICMSがグローバルならびにローカルな建設コストレポートの作成にとって主要な基準となることが期待される。

ICMSの策定作業では、SSCは他の確立済みのない新たに発行された基準との互換性を保つ必要性に意識を向けてきた。古くからある慣習と他の基準との互換性を保つ必要性と、世界中に存在する異なるコスト分類システムに適応する柔軟性の必要性とのバランスをとることに励んできた。

このようにして、プロジェクトタイプは一般に国連の全経済活動に関する国際標準産業分類と互換性がある。コストサブグループは、一般にISO12006建築工事—建設工事に関する情報の整理 第2部: 分類の枠組みの要素と互換性があり、それはまた、UniclassまたはOmniclassのような他の多くの内訳システムと互換性を保てるであろう。

付け加えると、コストレポートを作成するための作業分解構成アプローチ(WBS: Work Breakdown Structure)が世界中(特に土木工事)で幅広く使用されていることが認識されている。それゆえに、多様な国内基準とWBSの双方向のマッピング例がICMS連合のウェブサイト(<https://icms-coalition.org/>)に収録してある。

ICMS基準策定委員会

2015年6月、**ICMS連合**は世界中から建設コスト管理専門家を選定し、基準策定委員会（**Standards Setting Committee ; SSC**）を形成し、建設コストを提示する世界基準を開発した。

SSCは建設専門機関の幅広い有識者で構成されている。

SSCは**ICMS連合**およびその加盟機関から独立して活動する。

【SSCメンバーおよび本基準の共同執筆者】

Ong See-Lian (Malaysia) Chairman

Alan Muse (UK) Vice-Chairman

Gerard O' Sullivan (Republic of Ireland) Executive Secretary

Alexander Aronsohn (UK)

Dainna Baharuddin (Malaysia)

Tolis Chatzisyneon (Greece)

William Damot (Philippines)

Ruya Fadason (Nigeria)

Roger Flanagan (UK)

Mark Gardin (Canada)

Malcolm Horner (UK)

Roy Howes (Canada)

Guo Jing Juan (China)

Philip Larson (USA)

Patrick Manu (Ghana)

Charles Mitchell (Republic of Ireland)

Sinimol Noushad (UAE)

Antonio Paparella (Belgium)

David Picken (Australia)

Anil Sawhney (India)

Peter Schwanethal (UK)

Koji Tanaka (Japan)

Tang Ki-Cheung (Hong Kong)

パート1 緒言

11 はじめに

ICMSの目的は、プロジェクト、地域、州、国、国際レベルにおいて、あるプロジェクトの建設コスト全体を分類し、定義し、測定し、分析し、提示するための国際規格を提供することである。ICMSは下記を可能にする：

- 建設コストについて一貫性かつ透明性のある比較評価
- プロジェクト間のコスト差異に係る原因の特定
- 建設プロジェクトのデザインと立地に係る適切な情報に基づく決定の実施
- 建設プロジェクトの投融资、意思決定や関連する目的に供する信頼性のあるデータの活用

ここでは、本基準の中で常用する用語の定義を記載する。特定のタイプのプロジェクトの定義はAppendix A、B、CおよびDに提供されている。この章では、本基準の目的と使用方法についても言及する。

12 定義

関連資本費用

公益サービスの引込み作業、竣工後の置き家具、造り付け家具および備品、建設関連のコンサルタント業者や監理に対して支払うべき各種報酬や課金。ただし、用地取得やプロジェクト実現に付随して発注者が負担する費用を除く。

基準日(Base Date)

コストについて索引づけする必要なく適用できるとみなせる日付。

建設財資本総価

建設行為の直接的な成果に対して負う労務、材料、機械装置、設備、整地、現場管理費、本社の一般管理費及び利益等（それぞれ租税公課を含む）に基づく支出で、通常、建物や土木構築物の建設工事契約履行の対価として支払われる総額である（発注者が施工者に据付けを求めて支給する財ならびに施工請負に必要な全ての仮設工事費を含む）。

発注者

建設用地を調達または提供し、その用地に建設プロジェクトを計画立案し、建設（場合により資金調達、運用・維持管理を含む）することをサービス提供者や施工者に委託し、その対価ならびに関連資本費用を支払う事業者。

ICMS連合

The International Construction Measurement Standards Coalitionの略で、公益委任を受けた非営利団体で構成されている。

施工者

発注者から委託、請負により、プロジェクトの建設物またはその一部（すなわち、資金調達、設計、管理、保守、運用に係る業務提供を含む）の建設または履行する組織。

換算日

通貨換算が行われた日付。

コストカテゴリ

プロジェクトやサブプロジェクトのコストについての区分で、現行の版では、建設財資本総価、関連資本費用、用地取得と発注者が負担する他の費用に区分している。本基準の将来の版ではこれらに加え、運営コストに係る区分も考慮する見込み。

コストグループ

あるコストカテゴリに属するコストを少数の大まかなグループに分ける区分で、設計指針や共通する目的に応じて上位概念からの迅速な比較に役立つコストデータを簡便に見積り、抽出することに資するもの。

コスト管理士

ICMSを用いて算定、解釈、分析、配分する職能を持つ専門業務提供者。

コストサブグループ

設計、仕様、材料、施工とは関係のない機能や共通目的に応じて、コストグループ内でコストを分ける区分で、同じ機能や共通目的を果たす代替手段のコストを比較、評価および選択することに資するもの。

GEFA

IPMSで規定しているIPMS1にしたがって測定される総外壁床面積（Gross external floor area）のこと（Appendix Gを参照）。

GIFA

IPMSで規定しているIPMS2にしたがって測定される総内法床面積（Gross internal floor area）のこと（Appendix Gを参照）。

ICMS

国際建設測定基準（International Construction Measurement Standards）

IPMS

国際不動産面積測定基準（International Property Measurement Standards）。IPMSは市場横断的な不動産の測定方法について透明性と一貫性の高度化を目的とする国際規格である。それは世界中から集結した職能主体からなる独立組織IPMS連合によって開発された。

大規模改修

既存の建築物や土木構築物の主要部分を、要求された性能や用途に適合するための修繕や改良のこと。主要な増築は新築として取り扱われる。

物価水準に対する調整

一定期間を超えるインフレやデフレ拡大に由来する物価水準の騰落を織り込むためのコスト調整。

プロジェクト

一連またはひとつの建設行為で、事業者（群）からなる発注者が事業開始日と終了日を決めてただひとつの目的ないし共通する目的をもって委託するもの。あるプロジェクトは複数のサブプロジェクトから成ることもある。

プロジェクトの属性

時間、コスト、工事の範囲、デザイン、品質、数量、調達、立地、その他のコスト影響要因に係るプロジェクトやサブプロジェクトの主要な特性。

プロジェクトの複雑性

建設物の形状、設計、用地の制約、建設方法や建設時期に係るプロジェクトないしサブプロジェクトの比較に供する事柄。

プロジェクト数量

プロジェクトの属性やその属性値において捕捉される物理的な量（個数、長さ、面積、体積、重量）や機能的な量（容量、入力数、出力数）、あるいは繰り返し測定される単位のこと。それらは、異なるプロジェクトや計画案のコストを評価し比較するために相応しいプロジェクトを表現する属性の数量に注目したユニット単価に変換し得るものである。プロジェクト数量の名称（プロジェクト属性）とその内容は、プロジェクトやサブプロジェクトのそれぞれに必要である。

プロジェクトの属性値

プロジェクトの属性それぞれにおける標準的な選択項目または測定数量。

不動産

建造された対象に関するあらゆる不動産資産

リスク調整費

変動性ならびに成果の不確実性から見込まれる欠損への対抗措置として別途確保する量的な費用や代替物。リスクとは、もしそれが顕在化した場合にプロジェクトの成果物に影響を及ぼし得る不確実な成り行きや状況のこと。

用地取得ならびに発注者が負担する他の費用

用地取得に必要なすべての費用（物理的な建設作業は除く）ならびに事業構想からプロジェクトが使用されるまで、事業化に要するすべての費用のこと。なお、それは建設財資本総価や関連資本費用に該当しない部分である。

専門業務提供者

建設に係る助言や専門業務を発注者に提供するあらゆる事業者や個人のことであるが、この限りではなく、プロジェクトマネジャー、建築家、技術者、テクニカルアーキテクトやエンジニア、測量士、コスト管理士、施工者、ファシリティーマネジャー、プランナー、鑑定士、プロパティマネジャー、アセットマネジャー、エージェント、ブローカーを含むものである。

サブプロジェクト

プロジェクトを細分したもので、一对の属性と属性値で表現することができるもの。

租税公課

プロジェクトに関連して徴収される租税や分担金で、政府、州、地方自治体や政府機関によって義務付けられるものである。それは課税標準として工事契約代金の全体または一部が採用され、発注者または施工者のいずれかによって支払われるものである。

総資本額

プロジェクトやサブプロジェクトに要する建設財資本総価、関連資本費用、用地取得ならびに発注者が負担する他の費用の合計額。

13 基準の使用

ICMSは発注者とサービス提供者の間で合意されるあらゆる目的に使用可能である。

ICMSに準拠して作成されたコストレポートについては、その旨をレポートに記載してよい。

ICMSは新築ならびに大規模改修計画およびプロジェクトに係る過去、現在、未来のコストの分析と比較に使用できる。ICMSは現時点では通常の維持管理や原状回復の費用の取り扱いを意図したものではない。

以下に使用例を示すが、この限りではない：

- グローバル資本の意思決定
- 国外、国内、地域、州のコスト比較
- 事業採算性評価と開発価値評価
- コストプランニング、コストコントロール、コスト分析、コストモデリング、入札者の調達や分析を含むプロジェクトの作業
- 紛争解決の作業
- 保険利用による原状回復費の請求
- 資産と負債の価値評価

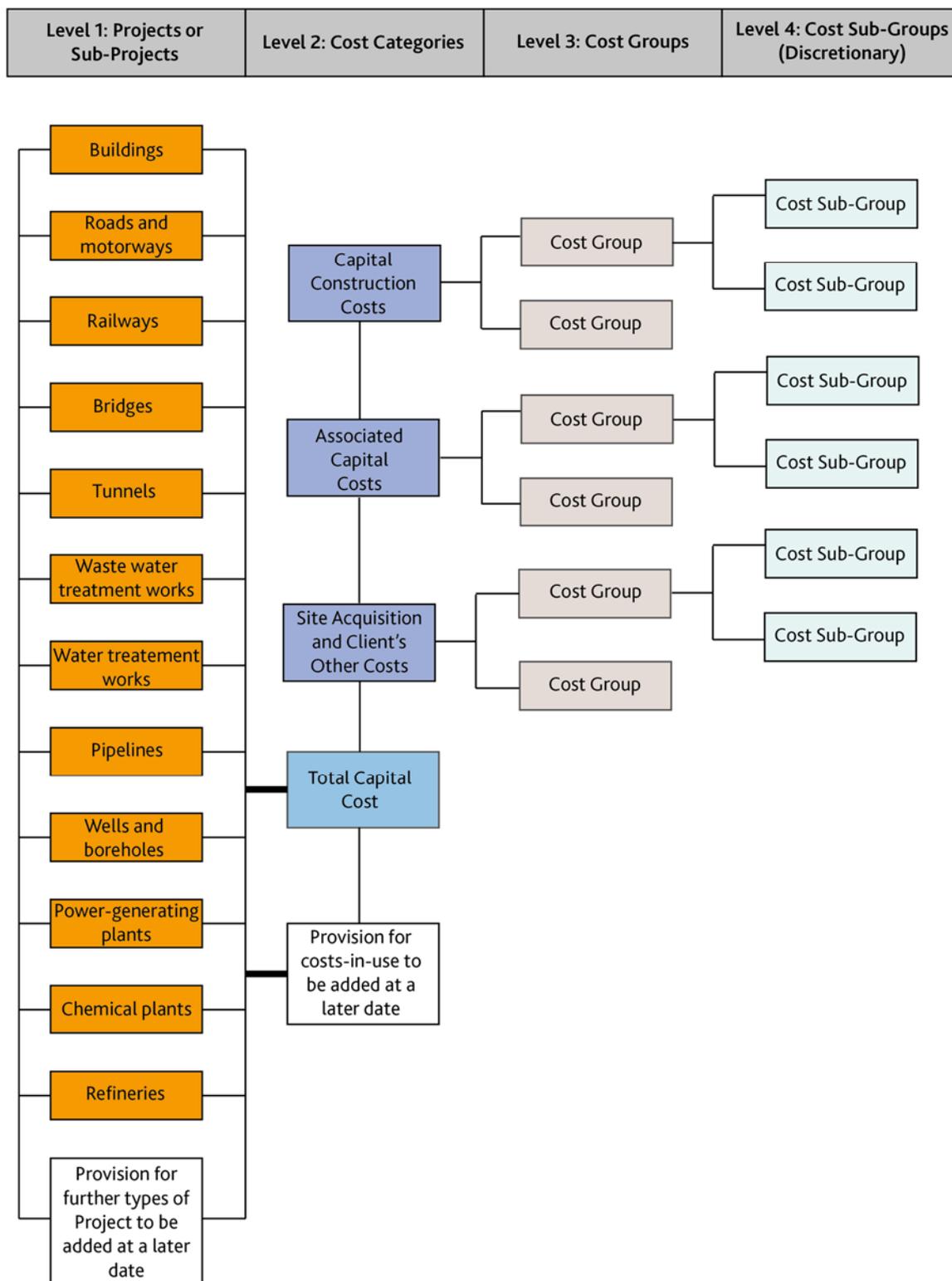
本基準の使用方法を明示するプロセスフローチャートをAppendix Eに示す。

パート2 ICMSフレームワーク

21 はじめに

概念的にICMSのフレームワークを俯瞰すると、図1に示すようなものとなる。

図1: ICMSフレームワーク



22 階層レベル

このフレームワークの使い方、ICMSの階層レベルは、図2に示すようなものとなる。

図2: ICMS の体系

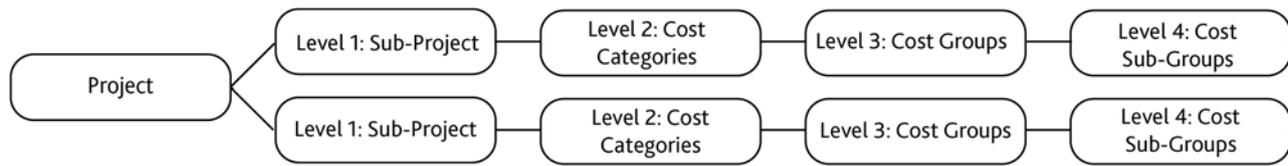


図2の各レベルの説明をすると以下のようなものとなる:

プロジェクトとサブプロジェクト(レベル1)

ICMSはプロジェクトをその本質と目的に応じて分類する。フレームワークに示したプロジェクトは、すべてを網羅しているわけではなく、本基準の将来の版において更に発展を遂げる際の課題となるであろう。

プロジェクトが、一对のプロジェクト属性とプロジェクト属性値で記述できない場合、コストレポートの作成にあたっては、一对のプロジェクト属性とプロジェクト属性値でそれぞれ記述されるようなサブプロジェクトに細分する必要がある。

コストカテゴリとコストグループ(レベル2と3)

レベル2のコストカテゴリとレベル3のコストグループは、表1に定義されているように、すべてのプロジェクトについて、プロジェクト(サブプロジェクトを含む)間の上位概念における比較を可能にするために必須なものでありかつ規格化したものである。

表1: コストカテゴリ(レベル2)とコストグループ(レベル3)の定義

- 選択肢は縦棒(|)で分けられる。
- レポートに記載される各々すべてのコストは、発注者が支払済みのものか支払うべきもので、該当するものについては支払先の一般管理費等が含まれる。
- 関連資本費用に属するすべてのコストグループは、それらに関わる租税公課を含むものとなる。

コストコード	説明
	コストカテゴリ(レベル2)
	コストグループ(レベル3)
0	総資本額(Total Capital Cost) (1 + 2 + 3)
1	建設財資本総価(Capital Construction Costs)
1.01	取り壊し、用地の準備および造成 <ul style="list-style-type: none"> • 適用範囲: 下部構造物(基礎)に必要な敷地の準備、保全、造成といったあらゆる事前工事。
1.02	下部構造物 適用範囲: 地中、水中におけるあらゆる躯体工事で、以下のものを含む(またそれは関連工事として土工事、山留工事、躯体工事の連結に不可欠な非耐力部材を含む。)。イラストをスケジュール2に示す: <ul style="list-style-type: none"> - 建物: 最下階の床スラブ、地階の側壁や床版(関連工事として防水や断熱工事を含む) - 道路や高速道路: 舗装に係る支持土台 - 鉄道: 鉄道軌道に係る支持土台 - 橋梁: パイルキャップ(杭頭接合部)、フーチング、地面近傍(または水中に施工する場合には水面近傍)の基礎 - トンネル: トンネル1次覆工の外表面 - 地下タンクとその類似物: タンクの外表面 - 地上タンクとその類似物: タンクを支持する基礎 - 地中のパイプライン: 地中のパイプの支持層と周辺地盤 - 地上のパイプライン: パイプを支持する躯体の基礎 - 堅坑およびボーリング孔: 坑口装置を支持する躯体の基礎

コストコード	説明
1.03	上部構造物 ・適用範囲：荷重を支持する上部構造の工事。上部構造に不可欠な非耐力部材を含む。（下部構造物（基礎）、仕上工事、非構造工事に含まれるものを除く）。
1.04	仕上工事 | 非構造工事 ・適用範囲：仕上と非構造に係るあらゆる工事（公益サービスと設備および地下水の排水を除く）。
1.05	公益サービスと設備 ・適用範囲：プロジェクトの供用開始に必要な公益サービスと設備の設置に供するすべてのもの（機械、給排水、衛生、消防、輸送、通信、防犯、電気または電子に係る設備。ただし、外構の地下排水を除く）。
1.06	地表水ならびに地下水の排水 ・適用範囲：当該プロジェクトに特化して供する外構のあらゆる地表水と地下水の排水システム。
1.07	外構および付帯工事 ・適用範囲：建物の外側あるいは建設対象以外でプロジェクトの主要な機能を果たすために必要なあらゆる工事で、他のコストグループには含まれないもの。
1.08	共通仮設費 | 施工者の現場管理費 | 一般管理費等 ・適用範囲：施工者の現場管理、仮設の施設、現場用の公益サービス、および経費（特別なコストグループとは直接関係ないが、すべてのコストグループによって共有されるもの）。
1.09	リスク調整費 ・適用範囲：1.2節に定義されているもののうち、建設財資本総価に関するもので、かつ他のコストグループに含まれないもの。
1.10	租税公課 適用範囲：1.2節で定義されているもの。
2	関連資本費用
2.01	公益サービスの引込み作業 ・適用範囲：プロジェクトの運営に要する公共施設・公益事業（電気・ガス・水道等のユーティリティ）の用地への引込みのために政府官庁または公益事業会社に支払われるあらゆる費用。
2.02	竣工後の置き家具、什器備品 ・適用範囲：竣工直前、直後にその機能が発現するようにプロジェクトに提供されるもの。
2.03	建設関連のコンサルタント業者と監理 ・適用範囲：施工者と契約していない専門業務提供者に支払うべき報酬や課金。
2.04	リスク調整費 ・適用範囲：1.2節に定義されているもののうち、関連資本費用に関するもので、かつ他のコストグループに含まれないもの。
3	用地取得ならびに発注者が負担する他の費用
3.01	用地取得 ・適用範囲：用地取得に必要となるすべての費用（物理的な建設工事は除く）。
3.02	管理、ファイナンス、法務、マーケティング費用 ・適用範囲：事業構想からプロジェクトが供用されるまでの事業化に要するすべての費用で、建設財資本総価あるいは関連資本費用を構成しないもの。

コストサブグループ(レベル4)

プロジェクトやサブプロジェクトを構成する要素のコストは、特定の機能や共通する目的で仕分けたコストグループのもとでさらにコストサブグループに仕分けられる。それは、同じ機能を有する代替品のコストと比較し、評価し、選択に資するものである。コストサブグループはコスト要素の設計、仕様、材料といった建設とは無関係に選ばれるものである。

本基準はコストサブグループ(レベル4)の分類を強制するものではないが、以下のAppendixで何が含まれ得るかの例を提供する。

- Appendix A コストサブグループ: 建物
- Appendix B コストサブグループ: 土木構築物
- Appendix C コストサブグループ: 関連資本費用
- Appendix D コストサブグループ: 用地取得ならびに発注者が負担する他の費用

本基準のユーザーは、自国の実務に従って、商習慣や作業分解構成（WBS）や作業成果に基づいてコストサブグループの分類を採用してよい。

コストコード

コストコードは、デジタル化のための固有の識別子であり、レベル4まで、ICMS階層に割り当てられている。しかしながら、レベル4におけるコストサブグループの分類は必須ではないので、コストコードは適宜調整してよい。

2.3プロジェクトの属性とその内容

異なるプロジェクトや異なる計画案間の一貫かつ簡便な評価と比較を可能にするために、本基準は、スケジュール1に一式のプロジェクトの属性とその値（以下「属性値」ということもある）を提供することで、各プロジェクトやサブプロジェクトの主要な特徴を掲げている。

コストは実務上、支払い通貨で明示されるべきである。通貨換算を行う必要があるときに、用いる為替レートあるいは換算係数と有効な日付を明記すればよい。

スケジュール1プロジェクトとサブプロジェクトのタイプ別の属性と その内容

注意:

- 属性と密接に関連する属性値はすべて選ばれることが望ましい。
- 属性値の選択肢は縦棒(|)で区別される。1つを超える属性値を選択してもよい。
- すべての数量は、特別な状況下で不適切と見なさない限り、最も近い整数まで四捨五入しなければならない。
- ここに掲げるプロジェクトの属性とその値は、プロジェクトまたはサブプロジェクトにとって重要なコスト項目の主要な特徴を必要最低限に捉えたものである。ユーザーは自らのニーズに相応しいプロジェクト属性とその値を追加してよい。
- 機能別の原単位に係る属性値は、その設計値を参照する。

プロジェクトの属性	プロジェクトの属性値
共通 (プロジェクトレベルのみ)	
報告	
プロジェクトタイトル	
コストレポートの用途	事前工事予測 | 入札時 | 施工時 | 竣工後の実績工事費
コストレポートの日付	(月及び年)
コストレポートの改訂番号	
プロジェクトの概要	
• 発注者の名称	
• 主なプロジェクトのタイプ(主要なサブプロジェクト)	
• 簡潔な業務範囲	
所在地および国	国際標準化機構(ISO)国番号(例えばCN) | 建設現場の住所 | 道路や鉄道などの線状土木構築物の始点と終点
サブプロジェクトに含まれるもの:	建物 | 道路および高速道路 | 鉄道 | 橋梁 | トンネル | 下水処理施設 | 浄水施設 | パイプライン | 堅坑およびボーリング孔 | 発電所 | 化学プラント | 製油所 | 共通 | その他
物価水準	
ISO通貨コード	(e.g. USD)
コストの基準日	(月及び年)
物価状況	安定期 | 変動期
通貨換算	
換算日	
為替レート、他の換算係数群(多国通貨のコストレポートを単一通貨に換算するために使用)	(数値へ換算および通貨コード)
プロジェクト概要	
プロジェクトの段階	企画構想段階 | 設計段階 | 建設および委託段階 | 竣工
工期	
• 月数	
• 開始時期	取り壊しと用地準備の開始時期 | 他の特筆すべき時期 (月及び年)

プロジェクトの属性	プロジェクトの属性値
・ 現在に至るまでの特筆すべき時期	委託の完了時期 | 他の特筆すべき時期 (月及び年)
・ 主なマイルストーンと日付	・ 説明 ・ 月及び年
用地	
用地の現況	
・ 使用の状態	未開発の土地 | 工場の敷地等開発済みの土地 (遊休地)
・ 使用の種別	市街地 | 郊外 | 農地
用地の権利関係	完全所有権 | 借地権 | 共有 | 権利の付着なし | 他の明示すべき権利
用地の地形	主に平坦な | 主に丘陵 | 山地 | 沖合 | 他の明示すべき地形
地盤の状態	軟弱 | 岩石質 | 埋立
用地の状態と制約条件	
・ アクセス問題	困難 | 平均的 | 簡単
・ 極端な気象条件	困難 | 平均的 | 簡単
・ 環境制約	困難 | 平均的 | 簡単
調達	
資金	民間 (私募) | 公共 (公募) | 官民連携 (PPP)
プロジェクトの引渡し	
・ 価格合意方法	総価契約 | 実数精算 | 実費精算 | 他の特筆すべき方法
・ 調達モード	設計施工分離 | 設計施工 (ターンキー) | 建設運営後の移転 | 官民連携 (PPP) | 管理契約 | 施工管理 | 技術者調達契約 | 目標設定 | 他の特筆すべきモード
・ ジョイントベンチャー国外施工者	はい | いいえ
・ 施工者の本拠地	国内 | 国外

建物 (人、設備、物品を収容する覆いと囲いを有する建造物)	
コード	
用途上の分類をする自主基準	
・自主基準の名称	
・建設のコード番号	
工事	
用途種別	住宅 | オフィス | 商業 | ショッピングセンター | 物流施設 | ホテル | 駐車場 | 倉庫 | 教育 | 病院 | 空港ターミナル | 鉄道駅 | フェリーターミナル | 工場施設 | 他の特筆すべき用途
性質	新築 | 大規模修繕 | 仮設
グレード (立地に見合った敷地と一体した品質レベル)	普通品質 | 中品質 | 高品質
環境グレード	
・環境認証のグレードと名称	
・状況	目標 | 達成 | なし
主な設計の特徴	
・構造 (主要なもの)	木造 | コンクリート | 鉄骨 | 組積 | 他の特筆すべき構造
・外壁 (主要なもの)	石 | 煉瓦 | ブロック | タイル | カーテンウォール | 他の特筆すべき外壁
・環境制御	非空調 | 空調
・プレファブリケーションの程度	建設財資本総価の 25%未満 | 50%以下 | 75%以下 | 100%以下
プロジェクトの複雑性	
・形状(計画上)	円形、楕円形、または類似形状 | 正方形、長方形、または類似形状 | 複合形状
・設計仕様	単純 | 特注 | 複合
・工事の方法	部分竣工 | 時間外工事 | 閉鎖空間工事 | 他の特筆すべき方法
計画供用年数	(年)
用地の平均的な海拔	(m | ft)
建物寸法(全長×幅×各建物の高さ×建物の最上点)	(m | ft)
基準階高(床面から床面までの高さ)	(m | ft)
他 (基準階以外) の階高と適用する階数	(m | ft)
地上階の概要数 (相対数量の表現可)	住宅 | 低層 | 中層 | 高層
地上階数 (およその階数可)	特定階数 | 0-3 | 4-7 | 8-20 | 20-30 | 30-50 | 50 階以上
地下階	特定階数
プロジェクト数量	
敷地面積(敷地境界内、敷地外仮設作業場を除く)	(m ² | ft ²)
計画上の屋根付き区域の面積	(m ² | ft ²)
IPMS1 としての総外壁床面積	(m ² | ft ²)
IPMS2 としての総内法床面積	(m ² | ft ²)
用途 (あるいは機能) 別の原単位	居住者数 | 寝室数 | 病床数 | ホテル客室数 | 駐車場数 | 教室数 | 生徒数 | 乗客数 | 乗車ゲート数 | 他の特筆すべきユニット

道路および高速道路

(通路、道路、集合道路及び農村道路、高速道路、郡道路及び州間道路を含むが、これらに限定されない二つ以上の場所の間の陸上交通の道路、路線又は道路を設ける舗装。橋梁に不可欠な高架道路及び高速道路は、橋梁に含まれる。)

コード	
機能上の分類をする自主基準	
・ 自主基準の名称	
・ 建設のコード番号	
工事	
機能上の種別	motorway (高速道路《主に英》) | highway (幹線道路) | expressway (高速道路《主に米》) | (町をつなぐ) 道路 | 大通り (street) と交差する小道
性質	新設 | 大規模修繕 | 仮設
環境グレード	
・ 環境認証のグレードと名称	
・ 状況	目標 | 達成 | なし
主な設計の特徴	
・ 設置場所	同一平面 | 切土内 | トンネル内 | 堤防上 | 高架
・ 設計速度	(1 時間当たりの km | miles)
・ 上り、下り、あるいはその両方の自動車道の数	
・ 自動車道あたりの車線数	
・ 車線の幅	(m | ft)
・ 路肩	有 | なし
・ 歩道	有 | なし
・ 歩道の幅	(m | ft)
・ 路面の仕上げ	柔軟な舗装 | コンクリート舗装
・ 縦断面の状況	起伏が多い | ゆるやかな起伏が続く | 起伏のない
・ 計画情報	一直線状の | 曲がりくねっている
プロジェクトの複雑性	
・ 高さが違う交差点の数	
・ 同一平面での交差点の数	
・ 他の道路、鉄道、水路、谷等を横切る立体交差の数	
・ アクセスランプの数	
計画供用年数	(年)
標高	
・ 海面からの乖離が最小となる通路の標高	(m | ft)
・ 海面からの乖離が最大となる通路の標高	(m | ft)
寸法	
・ 道路や高速道路それぞれの舗装面の総幅 (硬路肩は含み、歩道を除く)	(m | ft)
全長(レーン数に関係なく 2 箇所間の長さ)	(km | miles)
プロジェクト数量	
総舗装面積	(m ² | ft ²)
機能別の原単位	
・ 交通量	(1 時間当たりの車両数)

鉄道	
(常設軌道、すなわち枕木に固定された一对の平行な軌条からなる鉄道線路、上下線の列車を行き交わず支線、操車線、待避線を含む一本のモノレールあるいはその類似物。路面電車の軌道、地下鉄ならびに自動案内式旅客輸送の一对の軌条、およびその他の高速大量輸送システムを含む。)	
コード	
機能上の分類をする自主基準	
・ 自主基準の名称	
・ 建設のコード番号	
工事	
機能上の種別	快速用 | 特急用 | 軽軌道 | 路面電车用 | 貨物輸送用 | 複合交通用 | 他の特筆すべき機能用
性質	新築 | 大規模修繕
環境グレード	
・ 環境認証のグレードと名称	
・ 状況	目標 | 達成 | なし
主な設計の特徴	
・ 設置場所	同一平面 | トンネル内 | 高架 | 他の特筆すべき位置
・ 設計速度	(1 時間当たりの km | miles)
・ トラフィックの最大軸荷重	(t)
・ 列車動力伝達方式	直流き電方式架線 | 交流き電方式架線 | 交流第三軌条 (サードレールやコンタクトレール) | ディーゼル・エレクトリック | 他の特筆すべき方式
・ 軌道の数	(数)
・ 軌間	(m | ft)
・ 施工の厳格性	フレキシブル | 厳格
・ 軌条 (レール) の継目	継目板 | 溶接
・ 制御システム	ETCS (欧州列車管制システム) | 車内信号 | ブロック信号 | CTC (列車集中制御装置) | その他
・ 信号方式	ERTMS (欧州鉄道交通管理システム) | 腕木式 (セマフォ) | 着色灯
プロジェクトの複雑性	
・ 道路や他の鉄道との交差点の数	
・ 道路、他の鉄道、水路、谷等を横切る立体交差の数	
計画供用年数	(年)
標高	
・ 海面からの垂離が最小となる軌道床の標高	(m | ft)
・ 海面からの垂離が最大となる軌道床の標高	(m | ft)
寸法	
・ 法的境界の中央に存する軌条敷設帯の平均幅	(m | ft)
プロジェクト数量	
ルートの長さ(軌道の数に関係なく、2 箇所間)	(km | miles)
ルート上に存する全ての軌道と等価な軌道の延長 (ループ線、操車線サイディング、車両基地を通過する軌道の延長を含むトラックを含むルートに沿ったすべてのトラックの長さで、1つの長さに短縮されたもの)	(km | miles)
機能別の原単位	
・ 推定総ミリオントンまたは年間ミリオントンで表される交通重量	(M トン | M トン/年)
・ 走行回数	(1 年当りの (百万) 走行)

橋梁 (物理的障害物にまたがる構造物)	
コード	
機能上の分類をする自主基準	
・自主基準の名称	
・建設のコード番号	
工事	
機能上の種別(提供する対象)	道路 | 鉄道 | コンベヤー | パイプライン | 運河 | 歩行者 | 他の特筆すべき機能
性質	新築 | 大規模修繕 | 仮設
環境グレード	
・環境認証のグレードと名称	
・状況	目標 | 達成 | なし
主な設計の特徴	
・支持形式	アーチ型 | 柱と梁 | 片持ち梁 | 吊り型 | ケーブル支え型 | 他の特筆すべき支持型
・可動性	固定 | 可動 | 一時的
・スパン	橋台数、橋脚数、塔数
・資材	天然素材 | 木材 | コンクリート | 鋼材 | 先端素材 | 他の特筆すべき材料
交差する障害物の種類	河川・運河 | 道路・高速道路 | 鉄道 | 他の特筆すべき障害物
プロジェクトの複雑性	
・曲性 (支配的なものとして)	直線的 | 湾曲的
・アクセスランプの数	
・水中に建設する橋台・橋脚・塔の数	
計画供用年数	(年)
標高	
・海面からの床版の平均的な標高	上 | 下 (m | ft)
寸法	
・幅(歩道、硬路肩またはその類似物を含む)	(m | ft)
・陸地ないし水面の最低地点より上の最大高さ	(m | ft)
・最小のクリアランスの高さ	(m | ft)
・隣接する橋台の支間で測定される床版の長さ	(km | miles)
プロジェクト数量	
床版の表面積	(m ² | ft ²)
機能別の原単位	
・容量	(車両 | リットル | ガロン | トン | トン/時)

トンネル (地下や水中を貫く人工的な通路で、通常両端に存する出入り口と換気のための開口部以外は完全に密閉されているもの。)	
コード	
機能上の分類をする自主基準	
・ 自主基準の名称	
・ 建設のコード番号	
工事	
機能上の種別	道路 | 鉄道 | パイプライン | コンベヤー | 他の特筆すべき機能
性質	新築 | 大規模修繕 | 仮設
環境グレード	
・ 環境認証のグレードと名称	
・ 状況	目標 | 達成 | なし
主な設計の特徴	
・ トンネル工法	開削 (及び埋戻し) 工法 | TBM (トンネルボーリングマシン) 工法 | 山岳工法 | 沈埋工法 | 他の特筆すべき工法
・ 圧縮空気環境における工事	はい | いいえ
・ 掘削軸方向壁面の覆工	鉄 | 鋼 | コンクリート | 覆工なし
・ 曲性(支配的なものとして)	直線的 | 湾曲的 | 他の特筆すべき曲性
・ 水中	有 | なし
・ 換気	有 | なし
・ 間仕切り壁で隔てられる通路の数	
・ 水面あるいは地表面からの平均深度	(m | ft)
プロジェクトの複雑性	
・ 交差部の数	
・ 水平断面の様子(支配的なものとして)	フラット | 波打ち
・ 断面形状	円形 | だ円形 | 長方形 | 他の特筆すべき形状
計画供用年数	(年)
標高	
・ 海面からの乖離が最小となる通路の標高	(m | ft)
・ 海面からの乖離が最大となる通路の標高	(m | ft)
寸法	
・ トンネルの掘削断面積 (断面が異なる場合にはその範囲を記載)	(m ² | ft ²)
・ 掘削に係る全寸法(幅×高さ | 直径)(断面が異なる場合にはその範囲を記載)	(m | ft)
・ 全長(端-端)	(km | miles)
プロジェクト数量	
・ 掘削量	(m ³ | yd ³)
機能別の原単位	
・ 容量	(車両 | リットル | ガロン | トン | トン/時)

下水処理施設 (廃棄物、汚染物質又は汚染物質を含有する水を浄化し、土壌又は水中に安全に排出するための施設)	
コード	
機能上の分類をする自主基準	
・ 自主基準の名称	
・ 建設のコード番号	
工事	
機能上の種別(一次、二次、三次処理工程の説明)	
・ 性質	新築 | 大規模修繕
環境グレード	
・ 環境認証のグレードと名称	
・ 状況	目標 | 達成 | なし
主な設計の特徴	
・ 処理技術	
・ 処理工程数	
・ 各工程のタンク材料	鋼 | コンクリート | 他の特筆すべき材料
・ 使用条件	固定 | 仮設
プロジェクトの複雑性	
・ 処理水の水質基準	
計画供用年数	(年)
標高	
・ 海面からの敷地の平均的な標高	(m | ft)
寸法	
・ 各主要構造物の外径または長さ×幅×高さ	(m | ft)
プロジェクト数量	
敷地面積(本設工事行う土地面積。ただし、敷地外の仮設工事を行う場所の面積は含めない。)	(ヘクタール | エーカー)
機能別の原単位	
・ 容量	(リットル | ガロン/日)

浄水施設 (水を飲料水にするための洗浄ならびに改良するための施設)	
コード	
機能上の分類をする自主基準	
・自主基準の名称	
・建設のコード番号	
工事	
機能上の種別(採用されている工程の説明)	スクリーニング | プレオゾン処理 | 凝集沈殿 | フロック形成 | 清澄 | ろ過 | pH 補正 | 薬液添加 | 塩素消毒 | 他の特筆すべき機能
性質	新築 | 大規模修繕
環境グレード	
・環境認証のグレードと名称	
・状況	目標 | 達成 | なし
主な設計の特徴	
・処理技術	
・工程数	
・各工程のタンク材料	鋼 | コンクリート | 他の特筆すべき材料
・使用条件	固定 | 仮設
プロジェクトの複雑性	
・処理水の清浄度基準	
計画供用年数	(年)
標高	
・海面からの敷地の平均的な標高	(m | ft)
寸法	
・各主要構造物の外径または長さ×幅×高さ	(m | ft)
プロジェクト数量	
敷地面積(本設工事を行う土地面積。ただし、敷地外の仮設工事を行う場所の面積は含めない。)	(ヘクタール | エーカー)
機能別の原単位	
・容量	(リットル | ガロン/日)

パイプライン
(液体、ガスまたは粉体を移送するための一連の管状路)

コード	
機能上の分類をする自主基準	
・ 自主基準の名称	
・ 建設のコード番号	
工事	
機能上の種別(移送の対象)	液体 | ガス | 粉末
性質	新築 | 大規模修繕 | 仮設
環境グレード	
・ 環境認証のグレードと名称	
・ 状況	目標 | 達成 | なし
主な設計の特徴	
・ 主要な資材	鋼 | 鋳鉄 | プレキャストコンクリート | 硬質塩ビ (uPVC) | 他の特筆すべき資材
・ 地下の最低・最大深度	(m | ft)
・ 地上の最低・最大高度	(m | ft)
・ 削孔/ボーリング工法	開削工法 | 推進工法/ボーリング工法
・ 断熱タイプ(断熱する場合)	
・ 防食対策	
プロジェクトの複雑性	
・ 設置場所	地上 | 水中
・ 交差部の数	
・ 個別性の高い部材の数	
・ 道路、鉄道、水路、谷等の横断回数	
・ ポンプ場、検査ポイント、減圧ポイントの数	
計画供用年数	(年)
標高	
・ 海面からの乖離が最小となる標高	(m | ft)
・ 海面からの乖離が最大となる標高	(m | ft)
寸法	
・ 各配管の本数と直径	(m | ft)
プロジェクト数量	
配管の延長(本数×各長さの合計)	(km | miles)
サービスインレットからアウトレットまでの延長	(km | miles)
機能別の原単位	
・ 容量	(リットル | ガロン | m ³ | ft ³ /時)

堅坑およびボーリング孔 (天然資源の採掘、流体の注入、地下層の評価・監視のための削孔やボーリング作業)	
コード	
機能上の分類をする自主基準	
・ 自主基準の名称	
・ 建設のコード番号	
工事	
機能上の種別(採掘に供するものとして)	水の使用 | ガスの使用 | 油の使用 | 他の特筆すべき機能
性質	新築 | 大規模修繕
環境グレード	
・ 環境認証のグレードと名称	
・ 状況	目標 | 達成 | なし
主な設計の特徴	
・ ライニング材	鋼 | コンクリート | 他の特筆すべき資材
プロジェクトの複雑性	
・ 設置場所	陸上 | 沖合
・ 方向	鉛直 | 指向性あり
計画供用年数	(年)
標高	
・ 海面上の掘進開始地点の標高	(m | ft)
・ 海面下の掘進開始地点の標高	(m | ft)
寸法	
・ 坑口装置の数	
・ 各径の削孔/ボーリング孔の数	(m | ft)
・ 鉛直方向の削孔/ボーリング孔の数(削孔深度で分類した孔数の合計)	(m | ft)
・ 傾斜または水平方向の削孔/ボーリング孔の数(削孔長さで分類した孔数の合計)	(m | ft)
プロジェクト数量	
削孔/ボーリング孔の掘削深度の延長	(m | ft)
機能別の原単位	
・ 容量	(m ³ | ft ³ | リットル | ガロン/時)

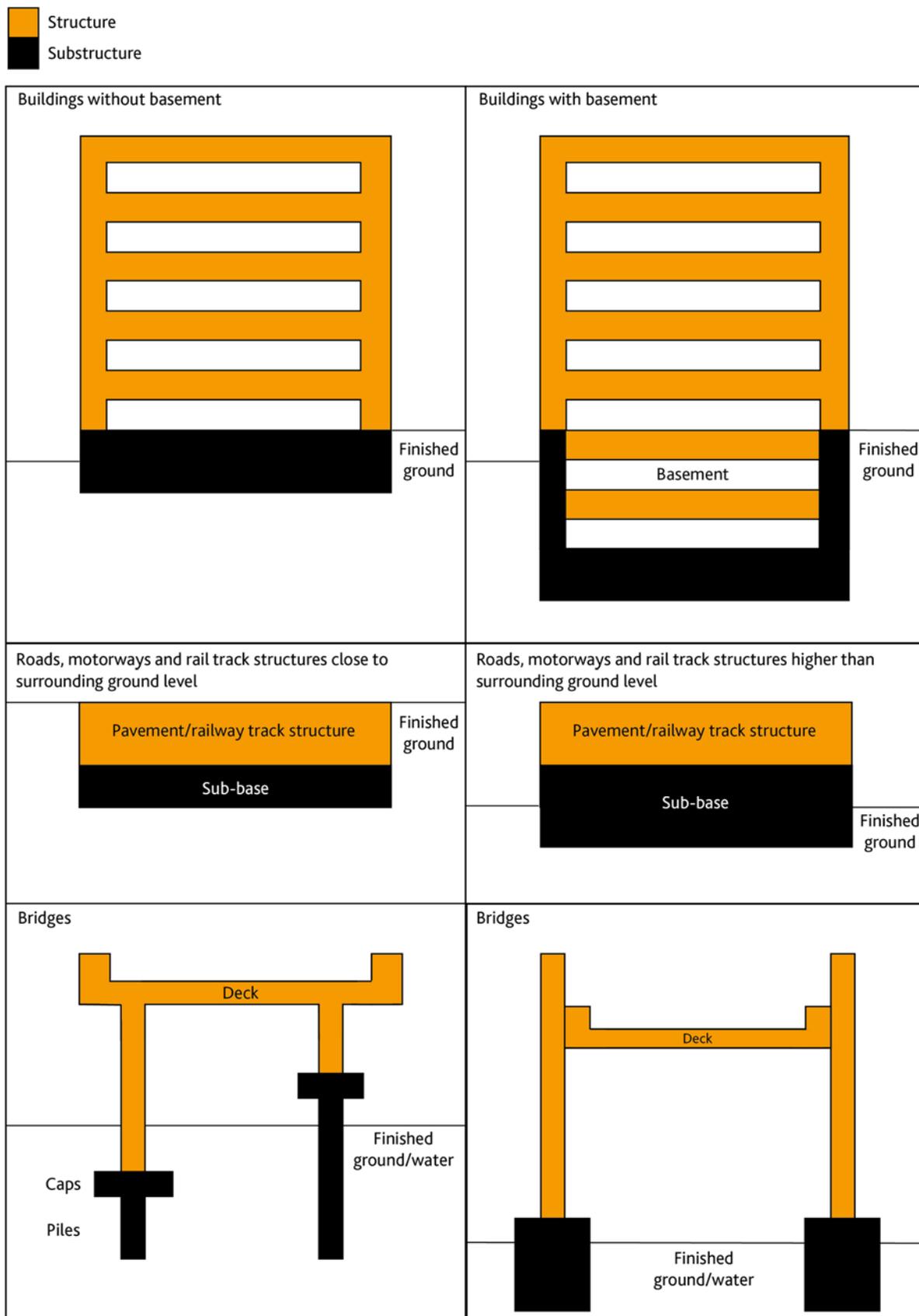
発電所 (発電のための施設。主要な建物と土木工事構築物は、発電所プロジェクトを親とするサブプロジェクトに分けてレポートされるものとなる。)	
コード	
機能上の分類をする自主基準	
・ 自主基準の名称	
・ 建設のコード番号	
工事	
機能上の種別	原子力 | 風力 | 太陽光 | 水力 | 地熱 | バイオマス | ガス | 石炭 | 石油 | 他の特筆すべき機能
性質	新築 | 大規模修繕
環境グレード	
・ 環境認証のグレードと名称	
・ 状況	目標 | 達成 | なし
主な設計の特徴	
・ タービン建屋の資材	コンクリート | 鋼 | 他の特筆すべき材料
・ 冷却材	水 | ガス | 他の特筆すべき冷却材
・ サイクル	開放サイクル | 密閉サイクル
・ タービンの数とサイズ	(MW)
プロジェクトの複雑性	
・ 冷却方式	風冷式 | 水冷式 | 他の特筆すべき方式
計画供用年数	(年)
標高	
・ 海面からの敷地の平均的な標高	上 | 下 (m | ft)
寸法	
・ 各主要構造物の外径または長さ×幅×高さ	(m | ft)
プロジェクト数量	
敷地面積(本設工事を行う土地面積。ただし、敷地外の仮設工事を行う場所の面積は含めない。)	(ヘクタール | エーカー)
機能別の原単位	
・ 容量	(MW)

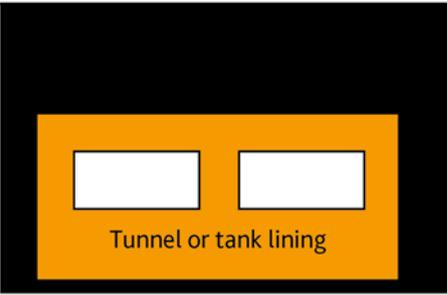
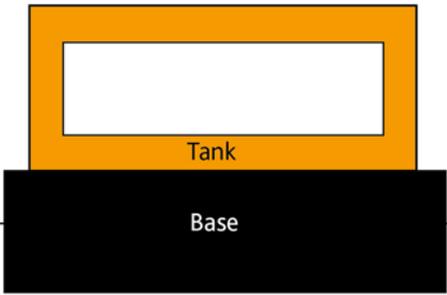
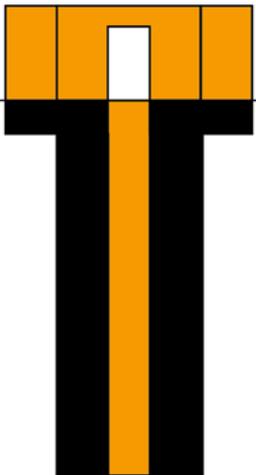
化学プラント (石油化学製品を除く化学製品の創出のための施設。 主要な建物と土木工事構築物は、化学プラントプロジェクトを親とするサブプロジェクトに分けてレポート されるものとなる。)	
コード	
機能上の分類をする自主基準	
・ 自主基準の名称	
・ 建設のコード番号	
工事	
機能上の種別(製品説明)	
性質	新築 | 大規模修繕
環境グレード	
・ 環境認証のグレードと名称	
・ 状況	目標 | 達成 | なし
主な設計の特徴	
・ 主要工程	酸化 | 還元 | 水素化 | 脱水素化 | 加水分解 | 水和 | 脱水 | ハロゲン化 | 硝化 | 硫酸化 | アンモニア化 | アルカリ融合 | アルキル化 | 脱アルキル化 | エステル化 | 重合 | 重縮合 | 触媒 | 他の特筆すべき工程
・ 主要な反応器の資材	軟鋼 | ステンレス鋼 | コンクリート | 他の特筆すべき資材
プロジェクトの複雑性	
・ 工程数	
計画供用年数	(年)
標高	
海面からの敷地の平均的な標高	(m | ft)
寸法	
各主要構造物の外径または長さ×幅×高さ	(m | ft)
プロジェクト数量	
敷地面積 (本設工事を行う土地面積。ただし、敷地外の仮設工事を行う場所の面積は含めない。)	(ヘクタール | エーカー)
機能別の原単位	
・ 製品の出力	(m ³ | ft ³ | トン | トン | リットル | ガロン/日)

製油所 (石油化学製品を製造するための下流側施設。 主要な建物と土木工事構築物は、製油所プロジェクトを親とするサブプロジェクトに分けてレポートされる ものとなる。堅坑およびボーリング孔は上流側、パイプラインは中流側)	
コード	
機能上の分類をする自主基準	
・ 自主基準の名称	
・ 建設のコード番号	
工事	
機能上の種別	石油 | ガソリン | その他
性質	新築 | 大改修
環境グレード	
・ 環境認証のグレードと名称	
・ 状況	目標 | 達成 | なし
主な設計の特徴	
・ 主要工程	上流 | 下流
・ 主要な反応器の資材	軟鋼 | ステンレス鋼 | コンクリート | その他
プロジェクトの複雑性	
・ プロセス数	
・ 製品数	
計画供用年数	(年)
標高	
・ 海面からの敷地の平均的な標高	上 | 下 (m | ft)
寸法	
各主要構造物の外径または幅×高さ	(m | ft)
プロジェクト数量	
敷地面積(本設工事を行う土地面積。ただし、敷地外の仮設工事を行う場所の面積は含めない。)	(ヘクタール | エーカー)
機能別の原単位	
・ 原油投入量	(トン | トン | リットル | ガロン | バレル/日)
・ 製品の出力	(トン | トン | リットル | ガロン | バレル/日)

スケジュール2

プロジェクトとサブプロジェクトのタイプ別の構造区分の概要図



<p>Tunnels and tanks underground</p>	<p>Tanks above ground</p>
	
<p>Pipelines underground</p>	<p>Pipelines above ground</p>
	
<p>Wells and boreholes</p>	<p>Waste water treatment works, water treatment works, power-generation plants, chemical plants and refineries</p> <p>Use the same principles as illustrated above</p>
	

Appendix

一般注意事項

- a. 選択肢は縦棒(|)で分離される。コストサブグループの箇条書きは、限定ではなく、範囲を示すために使用すること。
- b. コストの配分に当っては、漏れや重複なく、できる限り、最も当てはまりが良いサブプロジェクト-コストグループ-コストサブグループに配分すること。ほとんどのサブプロジェクトで共有するコストを把握するため、「共通」と称するサブプロジェクトを追加すること。なお、個別のニーズに応じて適切に再配分できるよう他と区別して表示すること。
- c. コストサブグループを担保するのにそれを評価する費用だけでは不十分なコストサブグループについては、その上位であるコストグループに「他のすべてのコスト」と称するコストサブグループを追加すること（なお、そうしたコストサブグループの評価額は、一般にその上位のコストグループの5%未満である）。
- d. すべてのコストは発注者が支払うものであること。なお、有効な部分については支払先の一般管理費等を含む。
- e. **建設財資本総価(Capital Construction Costs)**には施工者が負う設計料を含めること。ただし、それは**関連資本費用(Associated Capital Costs)**として負うべきものでない。
- f. 総合調整費をその調整対象である主たる項目 (item) が存するグループに加えること。
- g. **コストサブグループ**の中で取り扱わない以下に係る付随品のコストをその被付随対象である主たる項目 (item) が存するグループに加えること：支保工/仮排水工/水抜き/法面保護工と土留工、切梁工/型枠工/鉄筋工/付随品を固定する部材、配管継手/排水管/電線管/ケーブル、塗装/防食 など。併せて、相応する試験費ならびに試運転費を各々グループに加えること。
- h. 総価の正確さを保ちながらコストを適宜丸めること。
- i. 発生するコストのうち報告対象でないものは"除外"と記載すること。コストが発生しないものは"N/A"(該当なし)と記載。
- j. 標記を簡略化する場合、コストコード 1.08-1.10 のコストをコストコード1.01-1.07に配分すること。
- k. **プロジェクト**が進展するにつれ、コストコード1.09の**リスク調整費**は徐々に費消し、費消したコストは他の項目のコストに反映される。この調整費は施工者の契約総額に明示的に組込むか、あるいは**施工者**が関与しない**発注者**自身の剰余金に戻入される。また、工事後の実績コストに係るコストレポートには、いかなる調整費も残余として含めてはならない。
- l. コストコード1.09の"設計変更引当金"は、工事予測段階における予期せぬ追加コストとして見積書やコスト計画書を改良するための引当金である。一旦設計が完成すると、この引当金はゼロとなるものである。
- m. コストコード1.09の"偶発事象対策費"は、施工中の予期せぬ追加コストのための引当金である。通常は、工事契約締結後の予期せぬ事態への備えとして扱われる。工事契約に係る決算が確定すると、この引当金はゼロとなるものである。
- n. 一般に、工事予測段階の工事費の見積りは特定の日付における物価の水準に基づき徴収される。それは、見積書を取得した時点やそれ以前の基準日でのみ通用するものかもしれないし、施工中のインフレやデフレによる物価の上昇や下落を許容するものかもしれないし、許容しないものかもしれない。工事契約は、入札時の特定の**基準日**の物価水準に基づいて価格付けされるものであるが、施工中の原価の上昇と下落の調整を可能にするものでもある。条件を付した引当金は、工事契約の中あるいは外で、想定される範囲の増減を織り込むために手当てするのが良いが、それは徐々に実費となって置き換えられるものである。コストコード1.09の"物価水準に対する調整"は、入札に至るまでの前述の変動性を許容するためのものであり、さらには、施工中の変動性をも許容するためのものである。

Appendix A – コストサブグループ: 建物

コストコード	説明	注意
	コストカテゴリ (レベル2)	
	コストグループ(レベル3)	
	コストサブグループ(レベル4)	
1	建設財資本総価 (Capital Construction Costs)	
1.01	取り壊し、用地の準備および造成	
1.01.010	敷地測量および調査	
1.01.020	環境処理	
1.01.030	建設用 (物理試験用、地質試験用または類似目的用) のための試料採取	
1.01.040	仮囲い	
1.01.050	既存建物の取り壊しおよび隣接構造物への支保工	
1.01.060	敷地表面の整備 (整地、抜根、表土剥離、樹木の伐採、小規模の土工事、撤去)	
1.01.070	樹木移植	
1.01.080	土地の区画形質の変更および法面保護工	
1.01.090	仮設の地表水の排水および水抜き	
1.01.100	公益サービスに係る設備の仮設の保全、取り回しおよび再配置	
1.02	下部構造物 (基礎)	
1.02.010	杭基礎と基礎 : 010 - 場所打ち杭と既製杭 020 - 試し打ちの杭とケーソン 030 - 本設の杭とケーソン 040 - 杭とケーソンの耐久試験 050 - 基礎	
1.02.020	最下階床スラブの上面までの基礎 : 010 - 掘削と発生土処分 020 - 山留・切梁支保工 030 - 直接基礎、杭頭接合部基礎、柱脚、壁基礎、基礎梁、つなぎ梁 040 - 下部構造物 (基礎) の壁と柱 050 - 最下階床スラブと梁(底盤スラブを除く) 060 - 昇降機のピット	

コストコード	説明	注意
1.02.030	底盤の側壁と底版： 010 - 掘削と発生土処分 020 - 支保工 030 - 底盤スラブと捨コンクリート 040 - 側壁 050 - 防水貯留槽垂直部分、排水ブランケット、ドレインと山留補強壁 060 - 防水貯留槽水平部分、排水ブランケット、ドレインと塗床 070 - 断熱工事 080 - 昇降機ピット、汚水槽、スリーブ	
1.03	上部構造物	
1.03.010	構造物の撤去および変更	
1.03.020	地下フロア(地上階のスラブ上面まで)： 010 - 構造上の壁と柱 020 - 梁とスラブ 030 - 階段室	
1.03.030	フレームとスラブ(地上階の床スラブ上面の上)： 010 - 構造上の壁と柱 020 - 上層階の梁とスラブ 030 - 屋根の梁とスラブ 040 - 階段室 050 - 鉄骨耐火物	
1.03.040	タンク、プール、雑品	
1.04	仕上工事 | 非構造物工事	
1.04.010	非構造物の撤去および変更	
1.04.020	外部仕上げ： 010 非構造外周壁および特徴 020 外装材以外の外壁仕上げ 030 ファサード外装とカーテンウォール 040 外部窓 050 外部ドア 060 外部の店先 070 ロールシャッターおよび防火シャッター	
1.04.030	屋根の仕上げ、天窓およびランドスケープ(防水および断熱材を含む)： 010 屋根の仕上げ 020 天窓 030 他の屋根の特徴 040 屋上緑化(施工と計画)	

コストコード	説明	注意
1.04.040	内部仕上げ： 010 構造壁以外の内部壁および間仕切り 020 店先 030 トイレブース 040 可動間仕切り 050 冷蔵室 060 内部ドア 070 内部窓 080 ロールシャッターおよび防火シャッター 090 さまざまなコンクリート工事	
1.04.050	什器および雑品： 010 手摺類 020 構造部分を構成していない階段およびキャットウォーク、キャットラダー 030 キャビネット、カップボード、棚、カウンター、ベンチ、掲示板、黒板 040 サイン、表示板 050 窓およびドアの装飾 060 装飾の特徴 070 屋内景観 080 点検口、消防用キャビネット 090 雑品	
1.04.060	仕上げ下地： 010 床仕上げ(内部及び外部) 020 内部壁仕上げおよび外装材 030 天井仕上げ及び疑似天井(内部または外部)	
1.04.070	サービスに関連した工事業者の業務： 010 台座、土台 020 防火区画 030 吊りビーム、リフト用ピット隔壁 040 マンホール 050 ケーブルトレンチ、トレンチカバー 060 スリーブ、開口部など、「什器および雑品」に入れないもの	
1.05	公益サービスと設備	
1.05.010	暖房、換気および空調システム／エアコン： 010 海水システム 020 冷却水システム 030 冷水システム 040 温水システム 050 蒸気、還水システム 060 油配管システム 070 薬液処理	

コストコード	説明	注意
	080 空調処理と分配システム 090 凝縮排水システム 100 ユニット空調システム 110 機械式換気システム 120 厨房換気システム 130 排煙システム 140 麻酔性ガス排出システム 150 室内外型空調機 160 エアカーテン 170 ファン 180 自動制御システム 190 試運転調整（申請、試験、試運転）	
1.05.020	電気設備： 010 高電圧変圧器および配電盤 020 引き込み幹線、低電圧変圧器および配電盤 030 幹線、サブライン 040 非常用電源 050 照明と電源 060 無停電電源 070 電気床暖房 080 ローカル電気暖房ユニット 090 アース/雷保護とボンディング 100 試運転調整（申請、試験、試運転）	
1.05.030	照明器具の取付け	
1.05.040	他の弱電設備： 010 構内交換設備 020 スタッフの携帯用小型無線呼び出し機（ポケベル）/所在探索 030 構内放送システム 040 ビルディングオートメーション 050 警備ならびに警報設備 060 監視カメラ（CCTV）設備 070 テレビ共聴設備（CABD）およびその類似サービス 080 試運転調整（申請、試験、試運転）	

コストコード	説明	注意
1.05.050	給水および地上排水： 010 給水設備 020 給湯設備 030 洗浄水供給 040 中水設備 050 洗浄用水供給設備 060 灌水設備 070 雨水排水処理設備 080 土および廃物処理 090 プランター排水処理 100 厨房排水処理設備 110 自動制御システム 120 試運転調整（申請、試験、試運転）	
1.05.060	衛生器具の供給	
1.05.070	処理システム： 010 ゴミ 020 実験室廃棄物 030 工業廃棄物 040 焼却炉 050 試運転調整（申請、試験、試運転）	
1.05.080	消防設備： 010 屋内消火栓システム 020（湿式）連結送水管システム 030 スプリンクラーシステム 040 連結散水（スプリンクラー）システム 050 ガス系消火システム 060 泡消火システム 070 非常放送（オーディオ/視覚アドバイザー）システム 080 自動火災報知機および検出システム 090 ポータブル手動器具（避難はしご等） 100 関連電気制御システム 110 試運転調整（申請、試験、試運転）	

コストコード	説明	注意
1.05.090	ガス設備： 010 石炭ガス 020 天然ガス 030 液化石油ガス 040 医療用ガス／研究所ガス 050 工業用ガス／圧縮空気／器具空気 060 真空 070 蒸気（地域冷暖房のうち、暖房に係るもの） 080 試運転調整（申請、試験、試運転）	
1.05.100	輸送システム： 010 リフト（昇降機《主に英》） | エレベーター（昇降機《主に米》） 020 プラットフォーム昇降機 030 エスカレータ 040 動く歩道（travellators） | 動く歩道（movin walkways） 050 コンベヤー 060 試運転調整（申請、試験、試運転）	
1.05.110	ゴンドラ	
1.05.120	ターンテーブル	
1.05.130	発電機	
1.05.140	省エネルギー機能	
1.05.150	排水処理	
1.05.160	噴水、プールおよび濾過プラント	
1.05.170	電力付き建築看板	
1.05.180	厨房機器	
1.05.190	冷室設備	
1.05.200	実験装置	
1.05.210	医療機器	
1.05.220	ホテル備品	
1.05.230	駐車場または出入管理	
1.05.240	家庭電化製品	
1.05.250	他の専門設備	
1.05.260	公益サービスの開通立会と工務店の利潤	
1.06	地表水ならびに地下水の排水	
1.06.010	地表水の排水	
1.06.020	暴風雨水の排水溝	
1.06.030	汚水の排水	
1.06.040	排水路の切断・接続	
1.06.050	既存または新しい排水溝のCCTV検査	
1.07	外構および付帯工事	
1.07.010	本設の構造物	
1.07.020	敷地囲いおよび区画	
1.07.030	補助構造物	
1.07.040	道路および舗装	

コストコード	説明	注意
1.07.050	造園(施工および計画)	
1.07.060	什器備品	
1.07.070	外構の公益サービス： 010 水道工事 020 ガス工事 030 電力工事 040 通信工事 050 街路灯工事 060 公益サービスの切断・接続	
1.08	共通仮設費 | 施工者の現場管理費 | 一般管理費等	(j)
1.08.010	現場従業員（元請企業の社員）と現場雇用労働者を含む現場管理	
1.08.020	工事用道路と仮設の資材置き場、交通管理と迂回路(施工者の裁量による)	
1.08.030	仮囲いと警備	
1.08.040	共用の工事用機械器具	
1.08.050	共通足場	
1.08.060	その他工事用の電気・給排水設備と電気・水道料金等	
1.08.070	技術および通信：電話、ブロードバンド、ハードウェア、ソフトウェア	
1.08.080	施工者の申請、報告および竣工図作成	
1.08.090	品質管理、記録および検査	
1.08.100	安全衛生および環境管理	
1.08.110	健康保険、ボンド、労災保険および保証等	
1.08.120	施工者のための法定の報酬や課金	
1.08.130	試験および試運転	
1.09	リスク調整費	(j)、 (k)
1.09.010	設計変更引当金	(l)
1.09.020	偶発事象対策費	(m)
1.09.030	物価水準に対する調整： 010 入札まで 020 工事中	(n)
1.09.040	為替相場変動に対する調整	
1.10	租税公課	(j)
1.10.010	施工者負担	
1.10.020	発注者負担（工事契約の対価に関連する支払い）	

Appendix B コストサブグループ: 土木構築物

コストコード	説明	土木構築物											備考	
		道路および高速道路	鉄道	橋梁	トンネル	下水処理施設	浄水施設	パイプライン	堅杭およびボーリング孔	発電所	化学プラント	製油所		
	コストカテゴリ(レベル2)													
	コストグループ(レベル3)													
	コストサブグループ(レベル4)													
1	建設財資本総価													
1.01	取り壊し、用地の準備および造成													
1.01.010	現場測量および調査	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
1.01.020	環境処理	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
1.01.030	建設用（物理試験用、地質試験用または類似目的用）のための試料採取	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
1.01.040	仮囲い	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
1.01.050	既存構造物の取り壊しおよび隣接構造物への支保工	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
1.01.060	敷地表面の整備（整地、抜根、表土剥離、樹木の伐採、小規模の土工事、撤去）	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
1.01.070	樹木移植	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
1.01.080	一般の土地の区画形質の変更と法面保護工	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
1.01.090	仮設の地表水の排水および水抜き	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
1.01.100	（事前契約の下で提供される）工事用道路と資材置き場	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
1.01.110	公益サービスに係る設備の仮設の保全、取り回しおよび再配置	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
1.02	下部構造物（基礎）													
1.02.010	盛土/切土	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
1.02.020	掘削、発生土処分及び支保工(特に下部構造物（基礎）工事を受けるもの。一般的な土地の区画形成及び法面保護工を除く。)	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
1.02.030	トレンチ	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
1.02.040	削孔/ボーリング	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
1.02.050	杭/アンカー	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
1.02.060	耐荷の埋め戻し/地盤改良	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
1.02.070	土留め壁	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
1.02.080	アバットメント/袖壁	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.

コストコード	説明												備考		
		道路および高速道路	鉄道	橋梁	トンネル	下水処理施設	浄水施設	パイプライン	堅坑およびボーリング孔	発電所	化学プラント	製油所			
1.05.040	低圧電力供給	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
1.05.050	高圧電力供給	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
1.05.060	ケーブル/ケーブルトレイ	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
1.05.070	他の電気設備	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
1.05.080	制御システムおよび計装	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
1.05.090	配管ラック/支持材	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
1.05.100	上下水道	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
1.05.110	消防設備	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
1.05.120	輸送システム：リフト/エレベーター/コンベヤー	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
1.06	地表水ならびに地下水の排水	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
1.06.010	地表水の排水	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
1.06.020	暴風雨水の排水溝	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
1.06.030	汚水の排水	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
1.06.040	揚水システム	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
1.06.050	排水管接続	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
1.07	外構および付帯工事	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
1.07.010	敷地囲いおよび区画	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
1.07.020	補助構造物	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
1.07.030	道路および舗装 (サブプロジェクトには該当しない)	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
1.07.040	造園（施工・計画）	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
1.07.050	什器備品	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
1.08	共通仮設費 | 施工者の現場管理費 | 一般管理費等	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	(j)
1.08.010	現場従業員（元請企業の社員）と現場雇用労働者を含む現場管理	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
1.08.020	工事用道路と仮設の資材置き場、交通管理と迂回路（施工者の裁量による）	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
1.08.030	仮囲いと警備	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
1.08.040	共用の工事用機械器具	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
1.08.050	共通足場	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
1.08.060	その他工事用の電気・給排水設備と電気・水道料金等	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
1.08.070	技術および通信：電話、ブロードバンド、ハードウェア、ソフトウェア	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
1.08.080	施工者の申請、報告および竣工図作成	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.

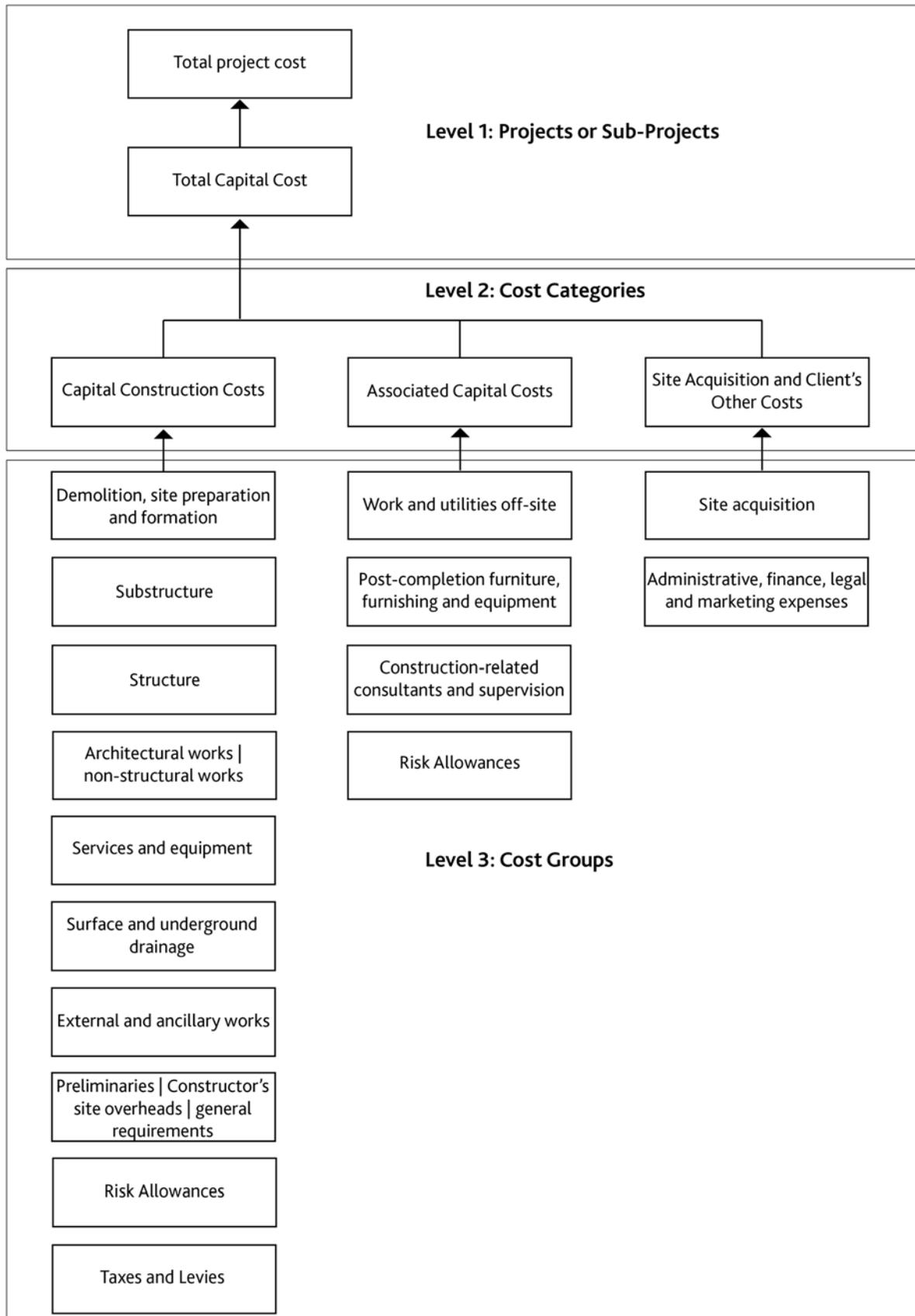
コスト コード	説明												備考	
		道路および高速道路	鉄道	橋梁	トンネル	下水処理施設	浄水施設	パイプライン	堅坑およびボーリング孔	発電所	化学プラント	製油所		
1.08.090	品質管理、記録および検査	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
1.08.100	安全衛生および環境管理	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
1.08.110	健康保険、ボンド、労災保険および保証等	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
1.08.120	施工者のための法定の報酬や課金	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
1.08.130	試験および試運転	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
1.09	リスク調整費													(i) (k)
1.09.010	設計変更引当金	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	(l)
1.09.020	偶発事象対策費	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	(m)
1.09.030	物価水準に対する調整 010 入札まで 020 施工中	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	(n)
1.09.040	為替相場変動に対する調整	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
1.10	租税公課													(j)
1.10.010	施工者負担	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
1.10.020	発注者負担（工事契約の対価に関連する支払い）	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.

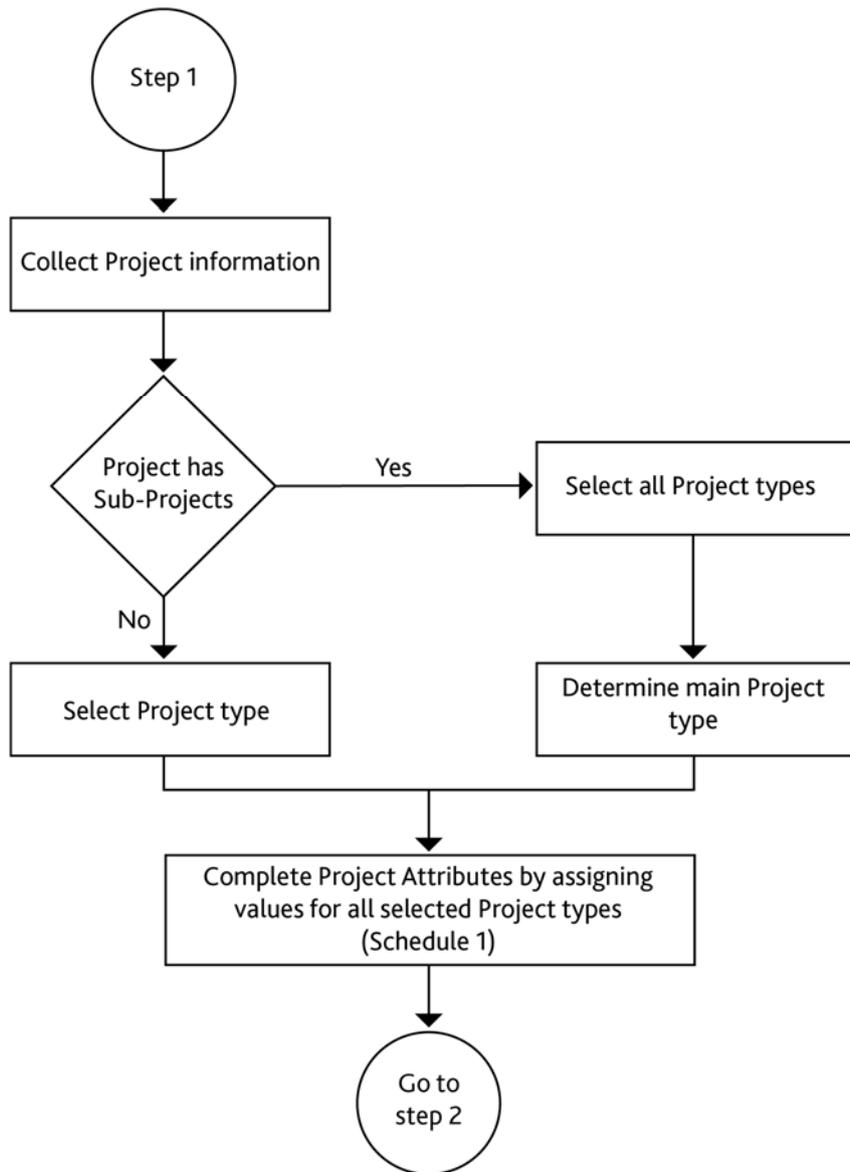
Appendix C コストサブグループ: 関連資本費用 (Associated Capital Costs)

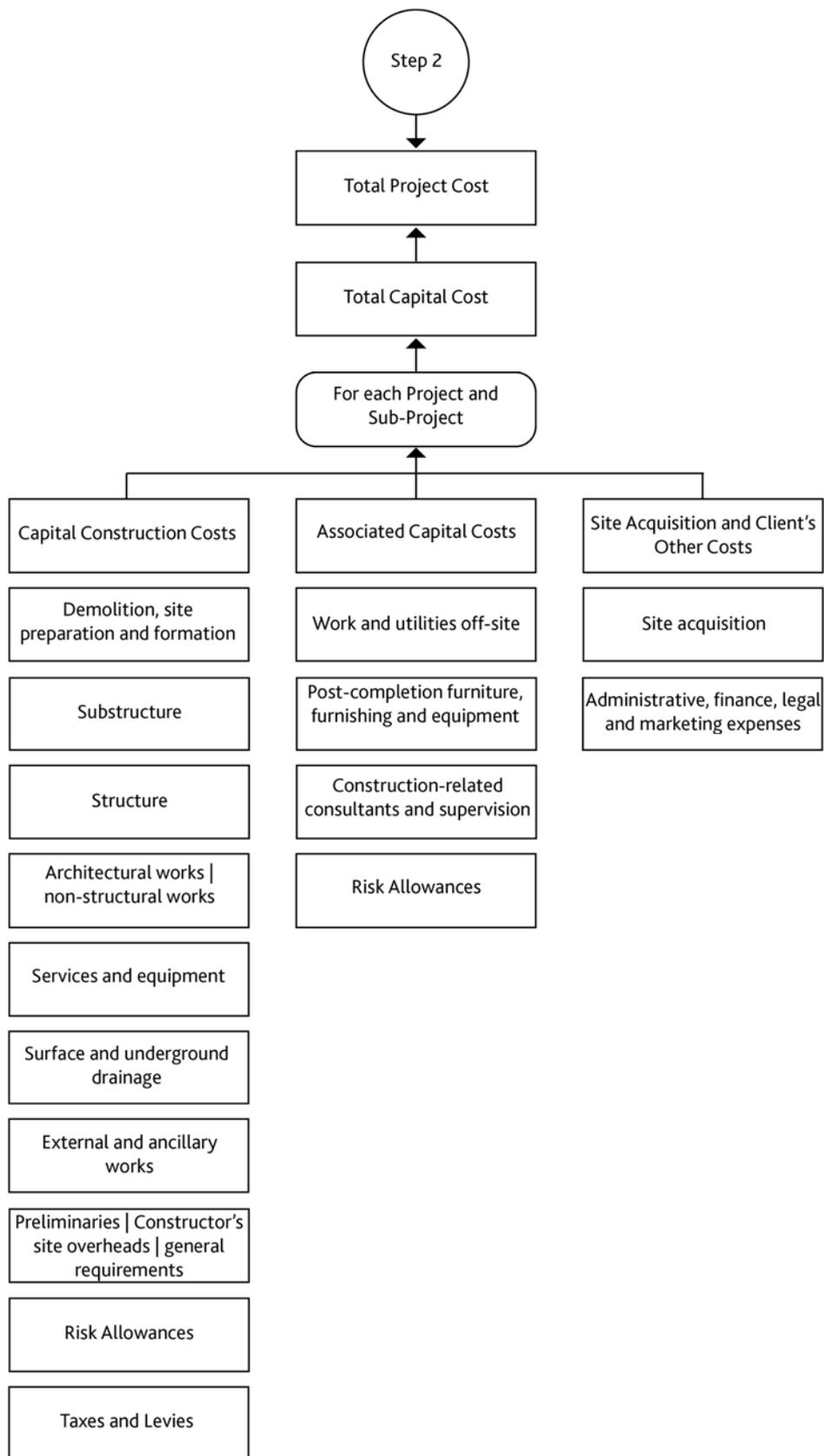
CODE	説明
	コストカテゴリ(レベル2)
	コストグループ(レベル3)
	コストサブグループ(レベル4)
2	関連資本費用(Associated Capital Costs)
2.01	公益サービスの引込み作業
2.01.010	敷地外の公益サービスに係る設備本体ならびにそのソースと敷地内の設備本体連結部までの接続、取り回し、および能力の向上 010 -電力設備 020 -変圧器 030 -給水管 040 -下水管 050 -ガス設備 060 -通信線路
2.01.020	公共アクセス道路と歩道
2.02	竣工後の置き家具、什器備品
2.02.010	通常工事完成前には提供されない製造、加工、処置ならびに置き家具、造り付け家具および備品
2.03	建設関連のコンサルタント業者と監理
2.03.010	コンサルタントの報酬および弁済の対象: 010 -建築家(建築、景観、内装、技術など) 020 -エンジニア(地盤工学、土木工学、構造工学、機械工学、電気工学、配管工学、技術など) 030 -プロジェクトマネジャー 040 -測量士(数量測量、土地測量、建物測量、コスト工学など) 050 -専門コンサルタント(環境、交通、音響、ファサード、BIMなど) 060 -バリュー・マネジメント検討
2.03.020	法定機関またはその指名された機関に支払うべき公課および税金 (立案、設計、入札、契約承認、監理、受入検査に関連するもの)
2.03.030	現場設計監理料 (宿泊費、旅費を含む)
2.03.040	検査機関または研究所への支払い
2.04	リスク調整費

Appendix D コストサブグループ: 用地取得ならびに発注者が負担する他の費用

CODE	説明
	コストカテゴリ(レベル2)
	コストグループ(レベル3)
	コストサブグループ(レベル4)
3	用地取得ならびに発注者が負担する他の費用
3.01	用地取得
3.01.010	用地を調達するのに要する費用ならびにプレミアム(外国の投資家が支払う追加費用と割増金を含む)
3.01.020	占有者への補償(立退き料)
3.01.030	既存不動産の取り壊し、撤去、改造に係る現所有者に対する補償(物理的工事ではない)
3.01.040	遺産、文化、環境を保全するための寄付金
3.01.050	代理人、弁護士等に係る報酬
3.01.060	関連する税金および法定費用
3.02	管理、ファイナンス、法務、マーケティング費用
3.02.010	発注者の事務所経費
3.02.020	発注者の当該プロジェクト管理費用: 010 社内でのプロジェクト管理ならびに設計のチーム 020 プロジェクトの補助スタッフ 030 プロジェクトの現場事務所(借地借家)、家具および備品(施工者の共通仮設費に含めていない場合)|現場経費 040 事務用品および工程会議 050 安全指導および保険 060 スタッフ研修 070 社内チームおよび外部協力者の宿泊費・旅費
3.02.030	支払利息ならびに財務的コスト
3.02.040	訴訟費用
3.02.050	会計上の経費
3.02.060	販売費、リース費、マーケティング費、広告宣伝費、販売促進費
3.02.070	販売及びリースに関連する税金および法定費用
3.02.080	使用収益に係る免許料や許認可費用







Appendix F – レポートテンプレート

注意点

- プロジェクトの属性とその値はこの例では示されていないが、実際のコストレポートでは提供するのが適切である。
- '\$M' = \$百万ドル。

建物に係るプロジェクト

- 必要に応じて、採用したプロジェクト数量から算出される原単価の欄（列）を追加してよい。

コストコード	説明	建物			
		\$M	\$/m ²	\$/m ²	% of '0'
	プロジェクト数量				
			IPMS1 床面積 (m ²)	IPMS2 床面積 (m ²)	
0	総資本額(「1」+「2」+「3」)				
1	建設財資本総価(Capital Construction Costs)				
1.01	取り壊し、用地の準備および造成				
1.02	下部構造物（基礎）				
1.03	上部構造物				
1.04	仕上工事 | 非構造工事				
1.05	公益サービスと設備				
1.06	地表水ならびに地下水の排水				
1.07	外構および付帯工事				
1.08	共通仮設費 | 施工者の現場管理費 | 一般管理費等				
1.09	リスク調整費				
1.10	租税公課				
2	関連資本費用(Associated Capital Costs)				
2.01	公益サービスの引込み作業				
2.02	竣工後の置き家具、什器備品				
2.03	建設関連のコンサルタントと監理				
2.04	リスク調整費				
3	用地取得ならびに発注者が負担する他の費用				
3.01	用地取得				
3.02	管理、ファイナンス、法務、マーケティング費用				

2つの計画案の比較

適宜、列を追加してよい。

コストコード	説明	A案				B案				B-A		
		\$M	\$/m ²	\$/m ²	0%	\$M	\$/m ²	\$/m ²	0%	\$M	\$/m ²	\$/m ²
	プロジェクト数量											
			IPM S1 床面積 (m ²)	IPM S2 床面積 (m ²)			IPM S1 床面積 (m ²)	IPMS 2 床面積 (m ²)			IPM S1 床面積 (m ²)	IPMS 2 床面積 (m ²)
0	総資本額(「1」+「2」+「3」)											
1	建設財資本総価											
1.01	取り壊し、用地準備および造成											
1.02	下部構造物(基礎)											
1.03	上部構造物											
1.04	仕上工事 | 非構造工事											
1.05	公益サービスと設備											
1.06	地表水ならびに地下水の排水											
1.07	外構および付帯工事											
1.08	共通仮設費 | 施工者の現場管理費 | 一般管理費等											
1.09	リスク調整費											
1.10	租税公課											
2	関連資本費用											
2.01	公益サービスの引込み作業											
2.02	竣工後の置き家具、什器備品											
2.03	建設関連のコンサルタントと監理											
2.04	リスク調整費											
3	用地取得ならびに発注者が負担する他の費用											
3.01	用地取得											
3.02	管理、ファイナンス、法務、マーケティング費用											

サブプロジェクトを伴うプロジェクト

適宜、他のサブプロジェクトの欄を追加する。

すべて又はほとんどのサブプロジェクトにまたがる可能性のあるコストを示すために、「共通」に係る一連の列を「合計」欄の前に追加してよい。「共通」に係るコストは、ニーズに応じて適切に再配分できるよう他と区別して表示するのが適切である。

コストコード	説明	サブプロジェクト									
		ホテル			アパートメント			道路および高速道路			
		\$M	\$/m ²	\$/m ²	\$M	\$/m ²	\$/m ²	\$M	\$/m			$M	0%
	プロジェクト数量										
			IPMS1 床面積 (m ²)	IPMS2 床面積 (m ²)		IPMS1 床面積 (m ²)	IPMS2 床面積 (m ²)		道路 長(m)		
0	総資本額(「1」+「2」) +「3」)										
1	建設財資本総価										
1.01	取り壊し、用地準備および造成										
1.02	下部構造物 (基礎)										
1.03	上部構造物										
1.04	仕上工事 | 非構造物工事										
1.05	公益サービスと設備										
1.06	地表水ならびに地下水の排水										
1.07	外構および付帯工事										
1.08	共通仮設費 | 施工者の現場管理費 | 一般管理費等										
1.09	リスク調整費										
1.10	公租公課										
2	関連資本費用										
2.01	公益サービス引込み作業										
2.02	竣工後の置き家具、什器備品										
2.03	建設関連のコンサルタントと監理										
2.04	リスク調整費										
3	用地取得ならびに発注者が負担する他の費用										
3.01	用地取得										
3.02	管理、ファイナンス、法務、マーケティング費用										

Appendix G- 国際不動産面積測定基準(IPMS)との関連

ICMSコストレポート用ビル床面積の測定

世界中の様々なコスト分析規格は、延床面積(外部(GEFA)または内部(GIFA)のいずれか)や類似概念の面積の測定を必要としている。というのも、床面積当たりのコストの総価を提示可能にするためである。しかしながら、これらの用語が使われていることが一般に理解されていても、用語の定義および解釈にはかなりの地域差があることも課題となっている。

測定ガイドラインと定義は国によって大きく異なる。ICMSとIPMSの関連付けは、これらの不整合を克服するための貴重なツールを提供する。ICMSは、コストレポートにIPMSの規定に従って測定されたGEFA(IPMS1)とGIFA(IPMS2)の両方を含めることを要求する。

IPMSはビルディング部門の主だったもの(オフィス、住宅、店舗など)を基に発展している。これらの規則を以下に要約するが、特定の建物タイプにはそれに該当する個別の基準を参照されたい。

IPMS1：総外壁床面積(GEFA)

使用目的

IPMS1は外壁を含むビルの面積の測定に使用される。IPMS1はすべての建物タイプに共通する規格である。

定義

IPMS1は外壁の外周を測定した各階面積の合計であり、ビルの各階の構成要素毎に報告されることが適切である。この定義はすべての等級のビルについて同じである。

含まれるもの

IPMS1は“直接に間接に使用可能なすべての区画、壁、柱、およびビル間の内部通路等を含む。アトリウムのような吹抜けの区画はその最下階にのみ含まれる。”

“開放型建物や自立型のキャノピーなど外壁に欠けがある場合、IPMS1は屋根付きの面積を測定することになる。”

“地下室にこれといった側壁がない場合、その区画には外壁厚の推定値を含めなければならない。”

測定には含まれるが、別に表示されるもの

“バルコニー、ベランダ、屋内キャットウォーク、遮蔽エリア、屋内にある本設の中2階は含まれる。それらは外周面まで測定され、その面積は別表示される。”

© International Property Measurement Standards Coalition

含まれないもの

IPMS1の測定には、仮設の中2階、アトリウムの光井や上層階の吹抜け、構造体の一部でない外部階段(例えば、外部非常階段)、屋外駐車場のよう外部区域、屋外キャットウォークや車路、その他の区域又は構造物(備品置場、冷却装置、ゴミ置場のようなもの)、1階の中庭とデッキを含めてはならない。

IPMS1の測定では、地上階の区域や構造物のうち、屋根付きの区域を超えるものは含めない。このようなエリアは測定して別々に表示される場合がある。

IPMS2：総内法床面積(GIFA)

使用目的

IPMS2はビルの内法面積の測定に使用される。現在、IPMS2は特定の建物タイプのみを扱っているが、今後、多用途のIPMSが発行される予定である。しかしながら、この原則はすべての建物タイプに用いることができ、これらを以下に要約する。

定義

IPMS2は主要内法表面*まで測定されたビルの各階面積の合計で、ビルの各階の構成要素毎に報告されることが適切である。ICMSの目的上、この定義はすべての等級のビルについて同じである。*内周を形成する各垂直断面の仕上げ面の内、50%以上を占める内側の仕上面である(出所：IPMSC邦訳版)

含まれるもの

IPMS2は“直接に間接に使用可能な主要内法表面内のすべての区画、内壁、柱、およびビル間の内部通路等を含む。アトリウムのような吹抜けの区画はその最下階にのみ含まれる。”

測定には含まれるが、別に表示されるもの

“バルコニー、屋内キャットウォーク、屋根付き通路、構内荷捌き場、屋内にある本設の中2階とベランダは含まれる。それらは仕上げ面まで測定され、その面積は別表示される。”

© International Property Measurement Standards Coalition

含まれないもの

IPMS2の測定には地上階の区域や構造物のうち、遮蔽エリア、屋外キャットウォーク、構外荷捌き場、仮設の中2階やアトリウムの光井と上層階の吹抜け等外壁を超えるものは含めない。このようなエリアは、測定して別々に表示される場合がある。

Appendix H – 参考図書

- ユーロスタット:<http://ec.europa.eu/eurostat>
- **国際不動産面積測定基準 (IPMS)** www.ipmsc.org
- **全経済活動に関する国際標準産業分類 (ISIC Rev.4)** : <http://unstats.un.org/unsd/cr/registry/regcst.asp?Cl=27>
- 価格と購買力平価 : www.oecd.org/std/prices-ppp/
- ISO 12006-2:2015、建築工事－建設工事に関する情報の整理 第2部：分類の枠組み
- ISO 3166-2: 2013、国名とその細分の表記のためのコード 第2部：国別細分コード
- ISO 4217: 2015、通貨表記のためのコード
- ISO 6707-1:2014 建築および土木工事－語彙－第1部：一般的な用語
- ISO 15686-5: 2008、建物と建設資産－供用年数プランニング

本書は、国際建設測定基準連合（ICMSC）によって発行された。

本書の著者及びICMSC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 978-1-78321-197-5

著作権(c) 2017年7月 国際建設測定基準（ICMSC）著作権所有。

ICMSCの著作権を認め、ICMSCのウェブアドレス、<https://icms-coalition.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。

ICMSC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、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info@icms-coalition.orgへ連絡のこと。

本書は、公益社団法人日本建築積算協
(BSIJ) により日本語に翻訳された。(2018年
12月1日)