

# はじめて聞く ファシリティ関連費用とは？

## 財務会計と管理会計の融合と ファシリティ関連費用の有効活用

W.M.C. ワークプレスマネジメントクリエイト

代表 小林 寛

**2007 (H19) 年3月30日公布所得税法等の一部及び法人税法  
施行令の一部を改正する法律に伴う  
法人の減価償却制度に関する規定の改正**

**2007年4月1日以後新規取得の減価償却資産  
減価償却限度額(取得価額の95%)と残存価額が  
廃止され、耐用年数経過時点に備忘価額1円まで  
償却できる。**

**2007年3月31日以前取得の減価償却資産は償却  
可能限度額まで償却した後、5年間で1円まで均等  
償却できる。**

**新たな定率法(250%定率法)が導入される。**

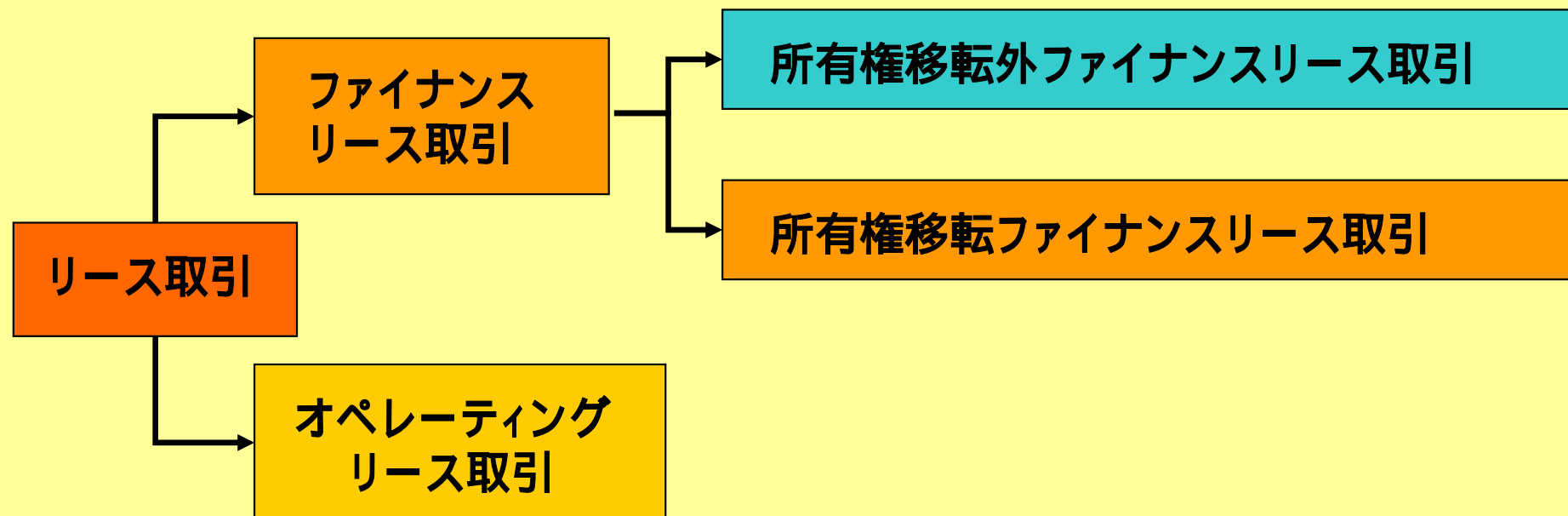
**定額法の償却率(1 / 耐用年数) × 2.5 の率を償却率とする定率法に  
より償却費を計算し、この償却費が一定の金額(残存年数による均等  
償却の償却費)を下回る事業年度から残存年数による均等償却に切り  
替えて、耐用年数経過時に1円まで償却する方法**

# 2007 (H19) 年3月30日企業会計基準委員会公表 リース会計基準の改定

2008年4月1日以後の「**所有権移転外ファイナンスリース取引**」は、**売買取引**が強制適用。

従来 of 例外的な「**賃貸借処理**」はできなくなり、リース資産は「**資産計上**」され、「**減価償却**」が発生。

償却方法は「**リース期間定額法**」で行い、資産の耐用年数は関係なし。



# 2008 (H20) 年3月31日企業会計基準委員会 資産除去債務

## 資産除去債務の会計基準及び指針の公表

- ・2010年4月1日以後開始の事業年度から義務化。
- ・現在所有している土地・建物等が法律・契約等の義務で将来除去する必要がある場合、その除去（廃却、売却、リサイクル等）で必要となる費用を、B / Sの資産と負債の両建てで処理し、P / L上では減価償却費として計上する。

## 具体例

- ・建物解体時点の原状回復義務、アスベスト除去・PCB除去義務
- ・借地の原状回復のための土壌汚染浄化費用

# 環境会計ガイドライン2005

## 環境省

### 3つの構成要素

#### 1. 環境保全コスト

環境負荷の防止・抑制・回避等の除去、発生した被害の回復等のための投資額・費用額を「貨幣単位」で測定

#### 2. 環境保全効果

上記1.による効果を「物量単位」で測定

#### 3. 環境保全対策に伴う掲載効果

環境保全対策を進めた結果、企業の利益に貢献した効果を「貨幣単位」で測定

上記に関する記載例を提示

# 企業会計とその他

## 企業会計

### ・財務会計

外部のステークホルダーに対する財務状態・経営成績等(会計帳簿、計算書類等)を一定の基準に基づいて提供(税務会計もこの一環)

### ・管理会計

企業の内部において、経営状態を分析・管理するための会計情報(特に定められた基準はない)

## その他

### ・公会計 ・家計

# ファシリティコストは財務会計のなかに埋没 - 管理会計の視点からFCを見る必要性 -

## [財務会計の考え方]

## [管理会計の考え方]

### 目的

- ・ 経営成績・財政状態の報告
- ・ 企業会計原則に準じた情報公開

- ・ 経営管理と意思決定
- ・ 機能別のコスト管理  
(ファシリティ・コストの管理)

### ファシリティ関連のコスト把握

- ・ ファシリティだけの費用を特定不可
- ・ 人件費、物件費、外注費などに埋没

- ・ ファシリティだけの費用を特定可能
- ・ 中分類5項目、小分類16科目による分類と定義により把握

### ファシリティ・コストの出力

- ・ ファシリティだけの費用を出力不可
- ・ 「販売費及び一般管理費」「製造原価」などに埋没

- ・ ファシリティ・コストを出力可能
- ・ 建物別ファシリティ・コストの出力可能

# 財務会計と法制度

## 会社法との関係における計算書類等

- ・ 株式会社は、企業会計の慣行に従う(第431条)。
- ・ 法務省令により正確な会計帳簿を作成・保存する(第432条)。
- ・ 法務省令により各事業年度の計算書類等を作成・保存する(第435条)。
- ・ 会社法施行規則第116条(法務省令)  
会計帳簿及び計算書類等は、**会社計算規則**に定める。
- ・ 会社計算規則第2編に会計帳簿、同第3篇に計算書類等の作成及び保存について定める。



# 財務会計と法制度

## 金融商品取引法との関係

株式会社は、一般に公正妥当と認められたものに従い、内閣府令の**財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則**（以下、**財務諸表等規則**という）に基づいて財務諸表を作成する（第193条）。具体的には、公益財団法人**財務会計基準機構**が設置した**企業会計基準委員会**で作成された**企業会計基準**に従う。企業会計基準にないものは、**企業会計原則**に従う。

## 法人税法との関係

株式会社は、一般に公正妥当と認められる会計処理の基準に従う（第22条）。

# 企業会計原則と企業会計基準

企業会計原則は、古くからの会計慣行を一般に公正妥当と認められたものを要約し会計原則として1949年に設定された。

同原則は法律で決められたものではないが、金融商品取引法に基づく財務諸表監査の祭にはその判定基準となり、会計に関する法令の制定改廃においては同原則が尊重されなければならないという指導的役割をもつ。

最終改定は、1982年4月20日 大蔵省企業会計審議会において行われた。

現在は、個別の改正について、企業会計原則の改正に代え、公益財団法人財務会計基準機構(FASF)が設置した企業会計基準委員会(ASBJ)において作成し、公表したものを金融庁長官が企業会計基準として定め、優先して適用される。企業会計基準に規定されていない項目は、企業会計原則が適用される。

# 財務諸表等規則第85条

販売費及び一般管理費は、**適当と認められる費目に分類し、当該費用を示す名称を付した科目をもって掲記しなければならない。**

ただし、販売費の科目若しくは一般管理費の科目又は販売費及び一般管理費の科目に一括して掲記し、その**主要な費目及びその金額を注記することを妨げない。**

前項ただし書きに規定する費目とは、**減価償却費及び引当金繰入額並びにこれら以外の費目で販売費及び一般管理費の合計額の百分の五を超える費目をいう。**

# 損益計算書(P/L): 収益・利益・費用の関係とファシリティコスト

売上高	(収益)
-) 売上原価	(費用)
±) 売上総利益(総損失)	(利益)又は(損失)
-) 販売費及び一般管理費	(費用)
±) 営業利益(損失)	(利益)又は(損失)
+ ) 営業外収益	(収益)
-) 営業外費用	(費用)
±) 経常利益(損失)	(利益)又は(損失)
+ ) 特別利益	(収益)
-) 特別損失	(費用)
±) 税引前当期利益(損失)	(利益)又は(損失)
-) 法人税等	(費用)
±) 当期利益(損失)	(利益)又は(損失)

**ファシリティコスト**

**資本コストの支払利息**

**土地売却損**

**ファシリティ関係租税公課**

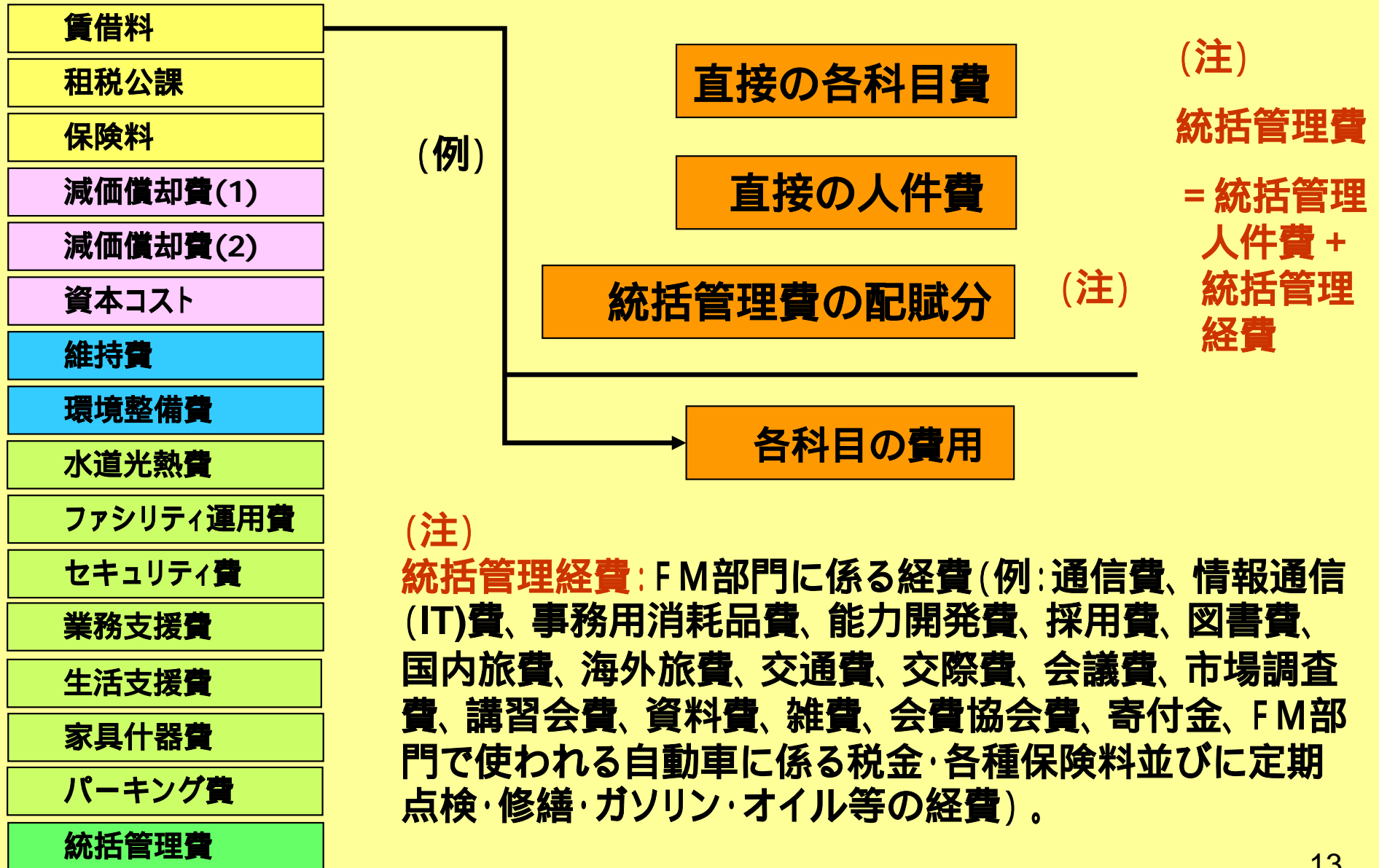
**自己資本の配当金**

±) 前期繰越利益(損失)	(利益)又は(損失)
-) 配当金	(費用)
-) 利益準備金積立額	(費用)
±) 当期末処分利益(損失)	(利益)又は(損失)

- ・企業会計における損益計算書(P/L): 利益又は損失
- ・企業会計における収益: 売上、受取家賃、受取利息、有価証券売却益
- ・企業会計における費用: 売上原価の原材料費、労務費、そのほか減価償却費・ファシリティコストなどの費用

- ・交通費・通信費・法人税など

# ファシリティコストの機能別分類とは



# ファシリティ・コスト配賦基準(案)

1. 部門の占有する面積比
  - ・ 占有面積 = 専用面積 + 共用面積 + 管理面積
  - ・ 面積の算定は原則として、内法面積
2. 部門の人員数あるいは執務人員数
3. 部門の受付回数あるいは受付人数
4. 部門の取り扱い数あるいは取り扱い金額
5. 部門の走行距離数
6. FM要員の業務機能別の作業時間数
7. その他(配賦単価をどうするか)

# ライフサイクルコスト(LCC)評価

LCCとは、一般的には、建物の設計・建設費、施設の運用開始から、補修・改修、解体処分までの建物の一生にかかる費用をいう。現在価値におき直して計算する。

## プロジェクト企画のためのトータルLCC

土地取得費を含めたプロジェクトの採否を判断するLCC手法

## 建物・設備企画のためのLCC

土地を除く建物・設備の一生を予測するLCC(一般的)

## 長寿命化のためのLCC

施設の長寿命化の視点から、初期投資と修繕・改修費の最適化を予測したLCC

## ワークプレイスのLCC

ITの進展に伴って増大するワークプレイスのコストの最小化を目的としたLCC

## LCCの評価手法

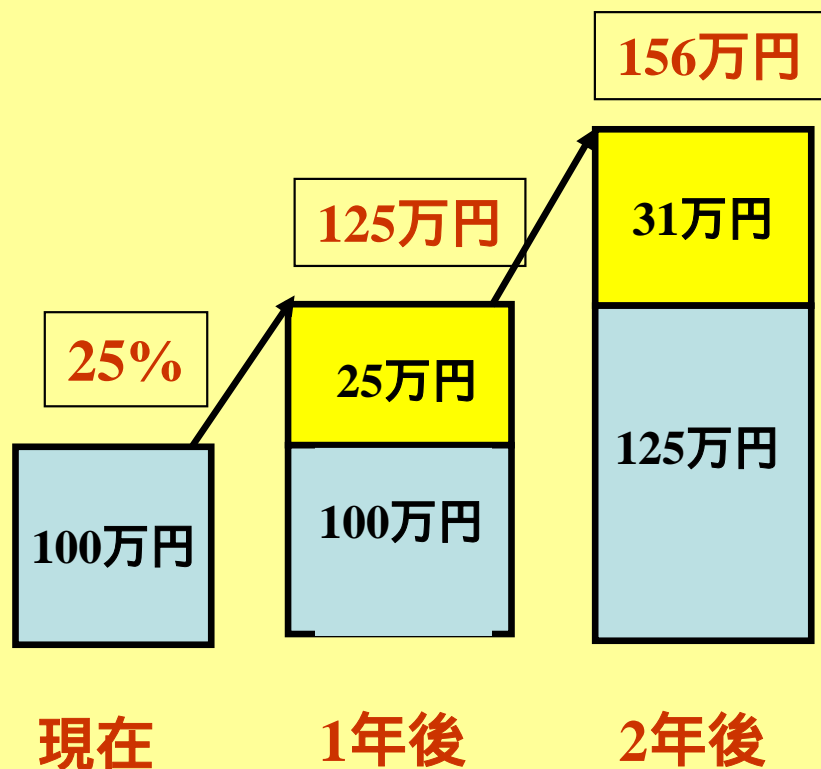
1. 不具合評価(FCI)、2. 性能評価(PI)、3. 建替評価(NI)

# 現在価値 (Present Value)

「金銭には時間的価値がある」

現在から未来

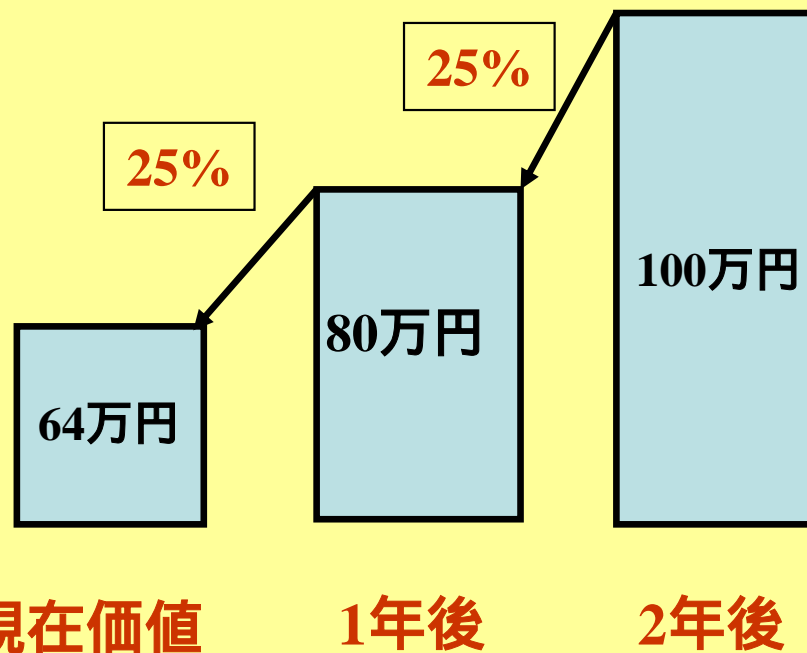
n 年度に受け取るキャッシュ  
元本 × (1 + 投資回収率) = キャッシュ



未来から現在

N年度に受け取るキャッシュフローの現在価値

$$\text{現在価値} = \frac{\text{N年度のキャッシュ}}{(1 + \text{割引率})^n}$$





流動資産	XXXXXXXX	負債の部	
現金及び預金	XXXXX	流動負債	XXXXXXXX
受取手形	XXXXX	支払手形	XXXXX
売掛金	XXXXX	買掛金	XXXXX
有価証券	XXXXX	短期借入金	XXXXX
自己株式		社債	XXXXX
半製品及び材		未払金	XXXXX
前払費用		未払事業	XXXXX
前払流動	XXXXX	未払法	XXXXX
その他流動	XXXXX	預金	XXXXX
貸倒引当金	XXXXX	製品保証等	XXXXX
固定資産	XXXXXXXX	その他流動負債	XXXXX
有形固定資産	XXXXXXXX	固定負債	XXXXXXXX
建物	XXXXX	社債	XXXXX
構築物	XXXXX	長期借入金	XXXXX
機械及び装置	XXXXX	退職給与当金	XXXXX
車両及び運搬具	XXXXX	長期納税引当金	XXXXX
工具器具及び備品	XXXXX	その他固定	XXXXX
土地	XXXXX	負債の部合計	XXXXXXXX
建設仮勘定	XXXXX	資本の部	
無形固定資産	XXXXX	資本金	
施設利用権		準備金	XXXXX
その他無形資産		本益	XXXXX
投資等		準備金	XXXXX
投資有価証券	XXXXX	研究基金	XXXXX
子会社株式	XXXXX	中間配当積立金	XXXXX
子会社出資	XXXXX	圧縮記帳積立金	XXXXX
長期貸付金	XXXXX	特別償却準備金	XXXXX
その他投資等	XXXXX	別途積立	
貸倒引当金	XXXXX	当期末処	
		(うち当期	
資産合計	XXXXXXXXXX	負債及び資本合計	XXXXXXXXXX

ファシリティ関係資産

ファシリティ関係負債

ファシリティ関係資産

ファシリティ関係負債

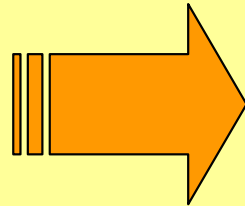
ファシリティ関係資本

# ファシリティ諸投資(例)

[設備投資]		計	[投融資]		計
土地			電話加入権		
建物	建物	建物 固定間仕切り	営業権その他 (無形減価償却資産)	商標権 ソフトウェア 特許権 その他	
	小計				
	付属設備	電気設備 冷暖房設備 給排水設備 衛生設備 簡易間仕切り その他	計		
	小計		敷金	オフィス等敷金 寮・社宅敷金 オフィス等保証金	
構築物	広告塔 土木設備 その他	計	その他の投資	携帯電話保証金 PHS保証金 長期動産総合保険 その他	
小計			計		
計			有価証券	(電信電話債権)	
工具・器具備品					
機械及び装置					
車両運搬具	乗用車 貨物自動車 その他				
計			計		
設備投資合計			投融資合計		

# 施設資産評価の視点

- 一 内部資産価値の重要度
- 二 施設利用度の大小
- 三 外部資産価値の大小



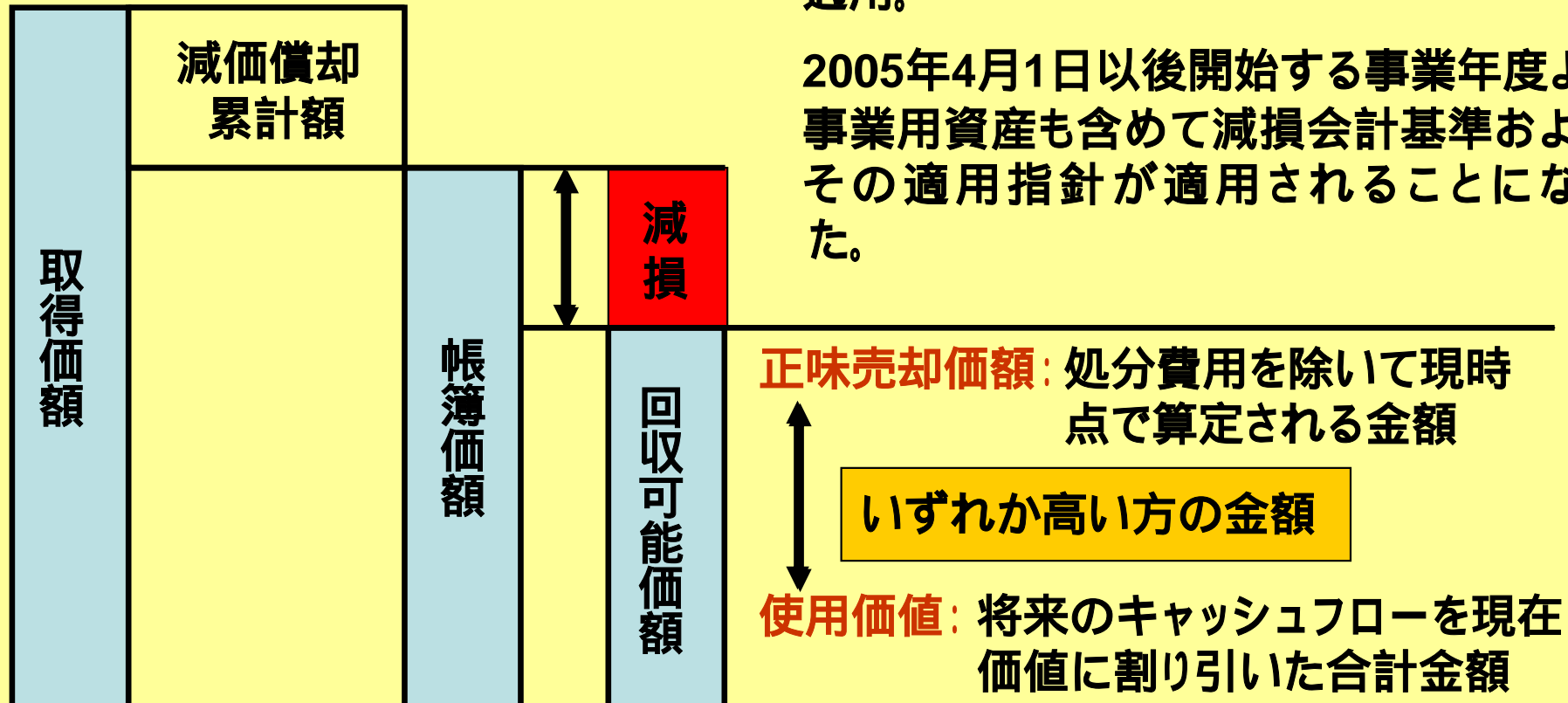
- A. 保有し続ける。
- B. 建て替えて保有する。
- C. 賃貸する。
- D. 売却して賃借する。
- E. 証券化する。
- F. 売却する。
- G. 廃却する。

# 減損とは

減損会計とは、従来資産(金融・事業)の決算書への計上は取得原価で表示していたが、2001年3月より、新会計基準により金融資産について時価での表示となった。

同年9月より持ち合い株式にも時価会計を適用。

2005年4月1日以後開始する事業年度より、事業用資産も含めて減損会計基準およびその適用指針が適用されることになった。



**使用価値:** 資産の継続的使用とその耐用年数の終了時における処分によって生じる見積みキャッシュフローの現在価値をいう。

# 施設投資判断の基礎

## ーキャッシュフローと資本コストー

### キャッシュフロー

キャッシュの流れから事業の価値を評価し効率的な投資判断の基礎とするもので、一定期間内のキャッシュの流入(キャッシュイン)と流出(キャッシュアウト)を示すフロー情報をいう。

営業活動・投資活動・財務活動の三つに区分し計算する。

[ 事業活動における利益    キャッシュの増加 ]

### 資本コスト

投資を行う場合に、調達する資本(自己資本と他人資本)にかかるコストをいい、下の式で表される。

[ 資本コスト = 調達資本 × 資本コスト率 ]

# 資本コストでの留意点

資本コスト率		投資用 資本コスト率	運営用 資本コスト率
株主 資本コスト 率	期待収益率	リスクプレミアム を盛り込む	確定配当金 の利率
負債 資本コスト 率	借入金利率	リスクプレミアム を盛り込む	確定利息、 社債発行費用 の利率

リスクプレミアム  
 (株主) TOPIX, 日経平均データ等  
 (負債) 長期国債利回り等

ファシリティコストに使用する  
 資本コスト率 (早大・清水教授)

**ご清聴ありがとうございました。**