

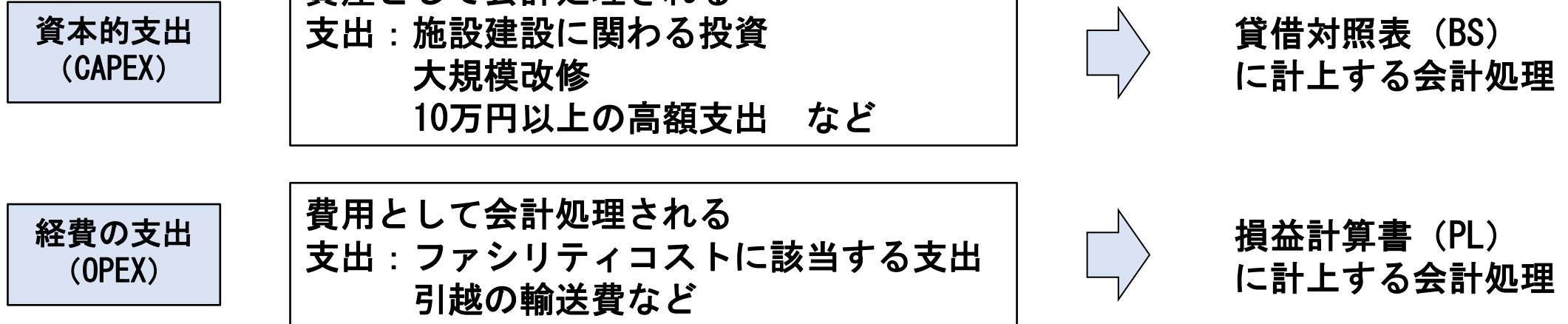


FM初心者向け「秋の18講座」

FM施策の実施に必要な資本的支出と経費の支出

FM財務評価手法研究部会
部会長 大山 信一

CAPEX、OPEX、Cash Flow



支出	略記	内容
資本的支出 (Capital Expenditure)	CAPEX	1 会計期間の支出のうち、貸借対照表 (BS) に資産として計上されるもの
経費の支出 (Operating Expenditure)	OPEX	1 会計期間の支出のうち、損益計算書 (PL) に経費 (費用) として計上されるもの

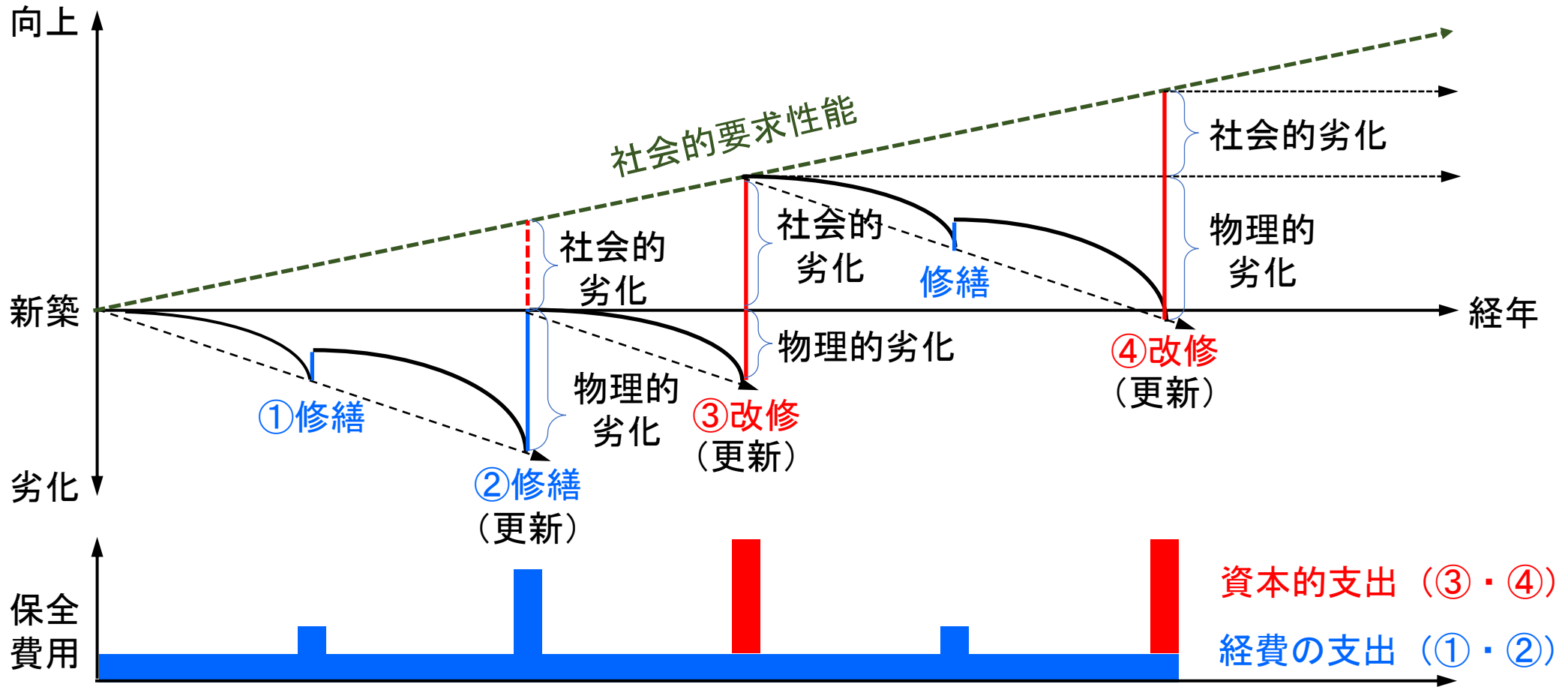
財務諸表

財務諸表

企業が自社の1年間の経営成績を表すために作成する資料
重要な下記3つの資料を「財務三表」と言う

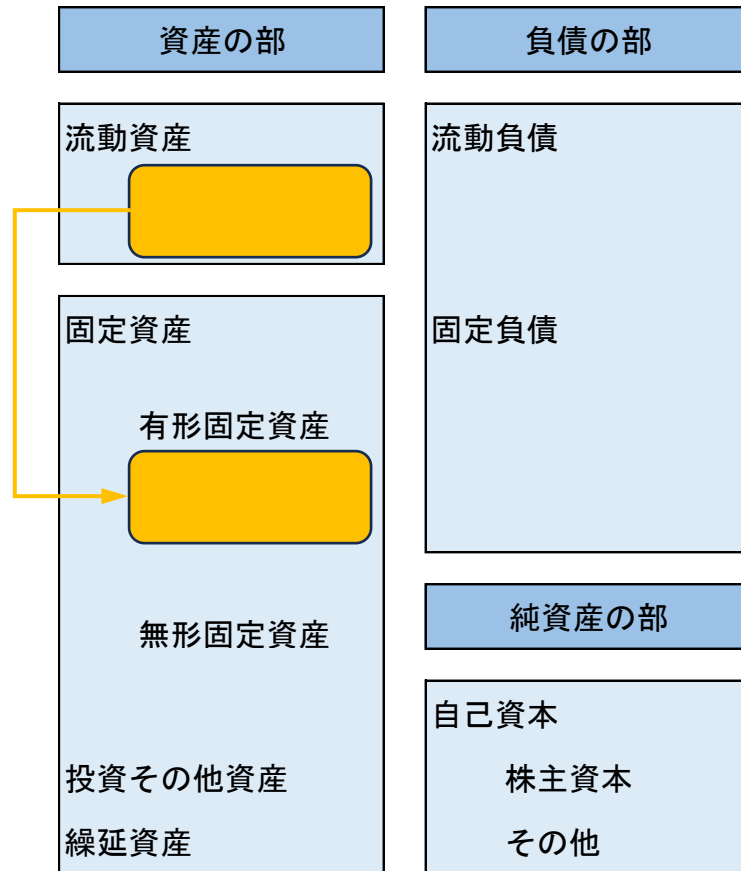
書類	略記	内容
貸借対照表 (Balance Sheet)	(BS)	会社のある時点（決算日）における財務状態を示す 決算日が毎年3月31日であれば 20xx年3月31日の会社の財務状態を示す 資産、負債、純資産の項目から構成される
損益計算書 (Profit & Loss Statement)	(PL)	会社の一年間の経営成績を示す 決算日が3月31日の場合は20xx年4月1日から20xx+1年3月31日の1年間の経営成績となる この1年間でその会社がどれだけ儲けたか、あるいは損をしたかを示す
キャッシュフロー計算書 (Cash Flow Statement)	(CF)	会社の一年間の現金及び現金同等物（普通預金、当座預金、預入期間が3カ月以内の定期預金、リスクが僅少な投資等）の流れを表す

FMに関するCAPEXとOPEX

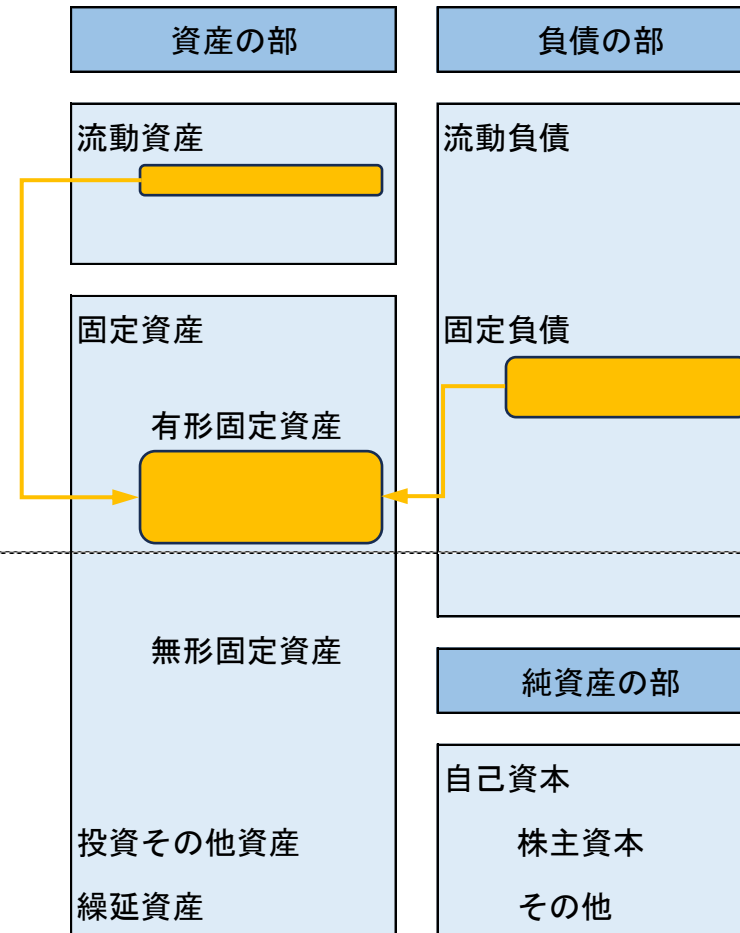


CAPEXの財務影響

全額自己資金の場合



一部借入金の場合



ファシリティコストとOPEX

売上高
売上原価①
売上総利益
販売費及び一般管理費②（ファシリティコスト）
営業利益
営業外収益
営業外費用③
経常利益
特別利益④
特別損失⑤
税引前純利益
税金⑥
税引後純利益

損益計算書中の主な費用

- ①製造原価 仕入原価
- ②人件費 流通費 広告宣伝費等
（ファシリティコスト含）
- ③支払利息、為替差損等
- ④固定資産売却益、受取保険金
投資有価証券売却益等
- ⑤固定資産売却損失、投資有価証券評価損
減損損失等
- ⑥法人税、法人住民税、事業税、調整額等

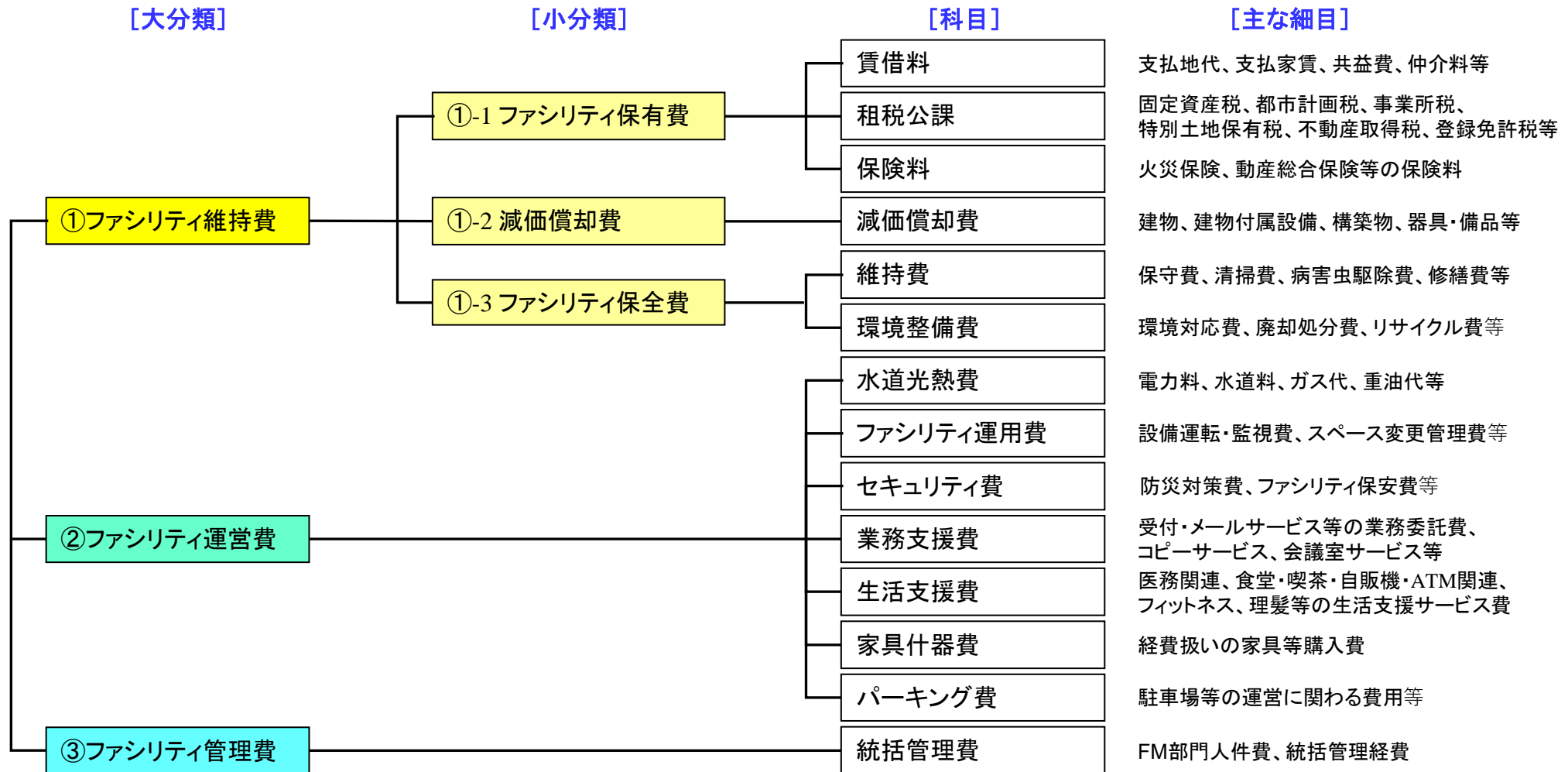
ファシリティコストは、販売費及び一般管理費の一部としてしか認識されない



管理会計により金額を把握し、適切に管理を行う必要がある

公式ガイドファシリティマネジメント 図表3.4.4

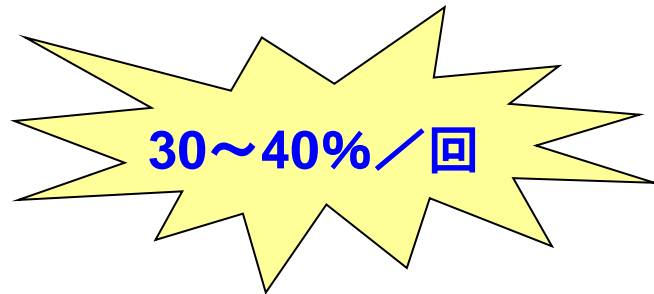
ファシリティコスト管理会計のための科目と細目



公式ガイド ファシリティマネジメント 図表9.3.2

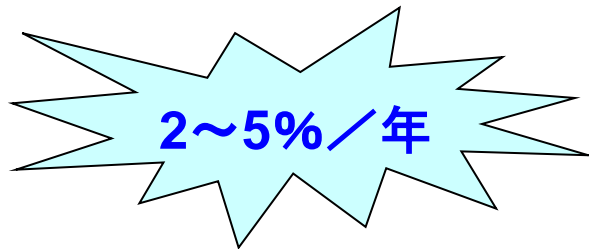
ファシリティコスト削減策とCAPEX、OPEX

1) 戦略的削減施策



非日常的
不連続的

2) 運営維持による削減施策



日常的
連続的

ポイント

■ 戦略的・運営維持の両者を組み合わせる

■ 毎年継続して結果を出す

施設資産とCAPEX

資産の部

流動資産

(施設資産の対象外：現金・預金、売掛金、有価証券、棚卸資産など)

固定資産

有形固定資産

- ・ 土地
- ・ 建物
- ・ 建物附属設備
- ・ 構築物
- ・ 建設仮勘定
- ・ 資産計上される内装・家具

(施設資産の対象外：機械及び装置、工具、車両、船舶等)

無形固定資産

- ・ 借地権
- ・ 地上権

(施設資産の対象外：特許権、のれん、漁業権等)

投資その他資産

- ・ 敷金・保証金
- ・ 賃貸等不動産

繰延資産

負債の部

流動負債

固定負債

- ・ 資産除去債務

純資産の部

自己資本

①株主資本

- ・ 資本金
- ・ 資本剰余金
- ・ 利益剰余金
- ・ 自己株式

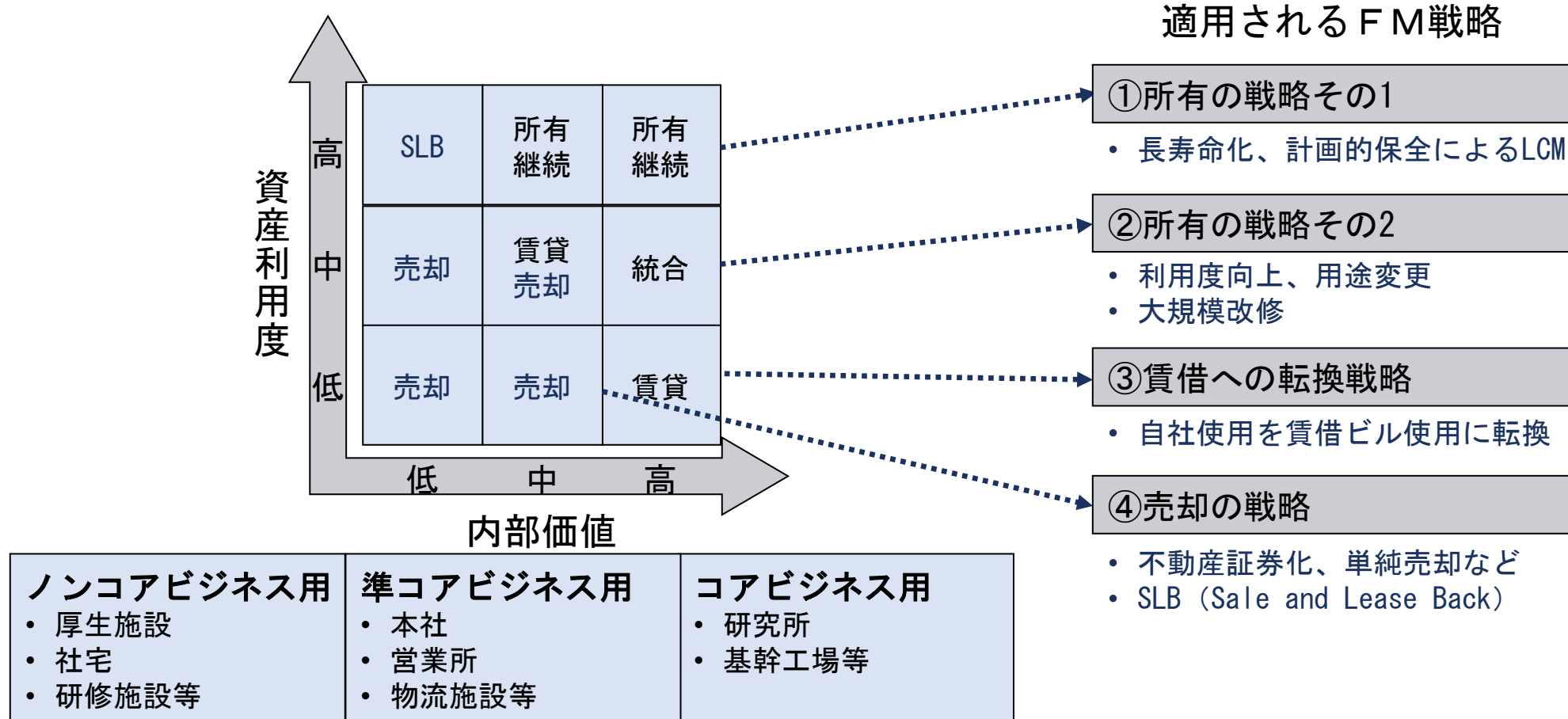
②その他 (有価証券 評価差額金など)

少数株主持分

新規予約権

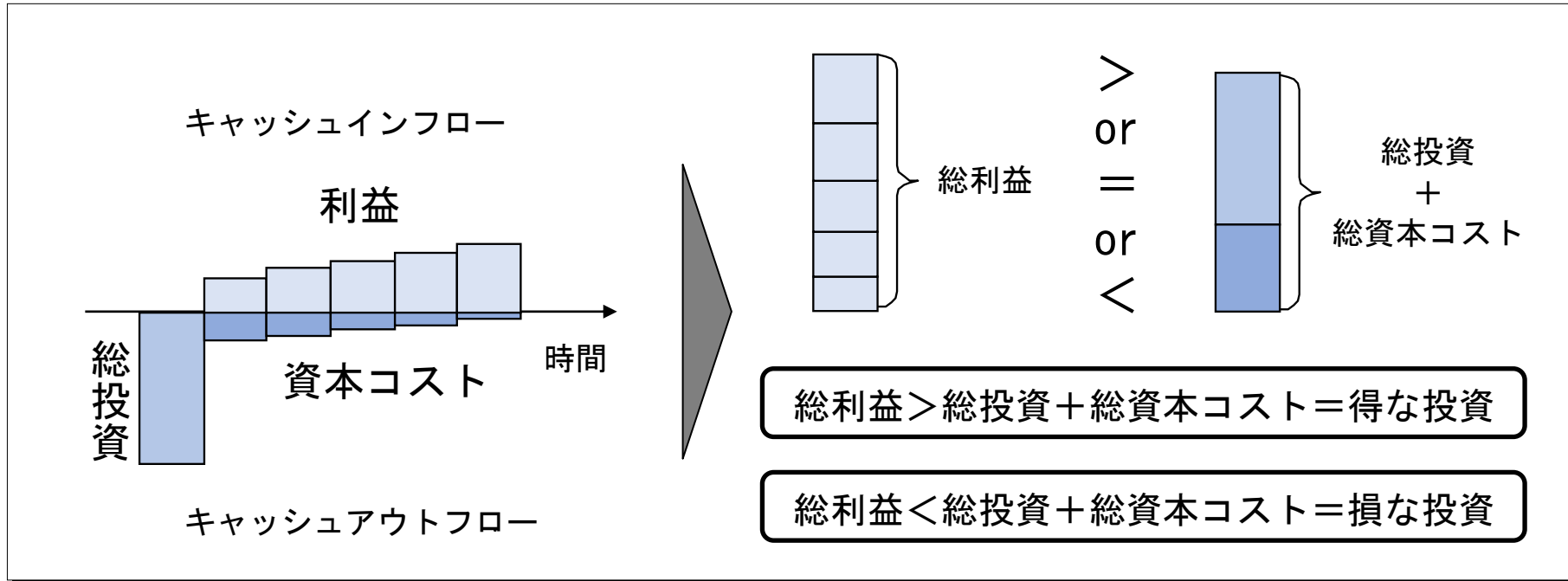
公式ガイドファシリティマネジメント 図表9.3.5

施設資産評価とCAPEX



公式ガイドファシリティマネジメント 図表9.3.6

施設投資評価とCAPEX、OPEX



【利益】

- ・ 税引前利益、税引後利益
- ・ (減価)償却前利益、償却後利益
- ・ 利払前利益、利払後利益

【投資】

- ・ 自己資金
- ・ 借入金

【資本コスト】

- ・ 株主資本→期待利益
- ・ 借入金→支払利息
- ・ 社債→社債利息

施設投資評価におけるキャッシュインフローの考え方

損益計算書
売上高 (①)
売上原価 (②)
売上総利益 (③=①-②)
販売費及び一般管理費 (④)
営業利益 (⑤=③-④)
営業外損益 (⑥)
経常利益 (⑦=⑤-⑥)
特別損益 (⑧)
税引前当期利益 (⑨=⑦-⑧)
法人税等 (⑩)
税引後当期利益 (⑪=⑨-⑩)

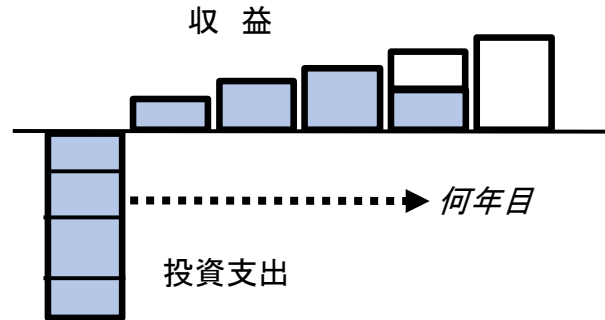


プロジェクトのキャッシュフロー
売上高 (①)
売上原価 (②)
売上総利益 (③=①-②)
販売費及び一般管理費 (④)
営業利益 (⑤=③-④)
法人税等 (⑥)
税引後営業利益 (⑦=⑤-⑥)
減価償却費 (⑧)
キャッシュフロー (⑨=⑦+⑧)

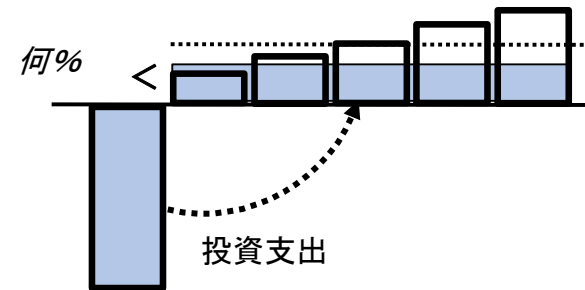
※税引後営業利益 = NOPAT (Net Operating Profit After Tax)

4つの施設投資評価手法とCAPEX、OPEX

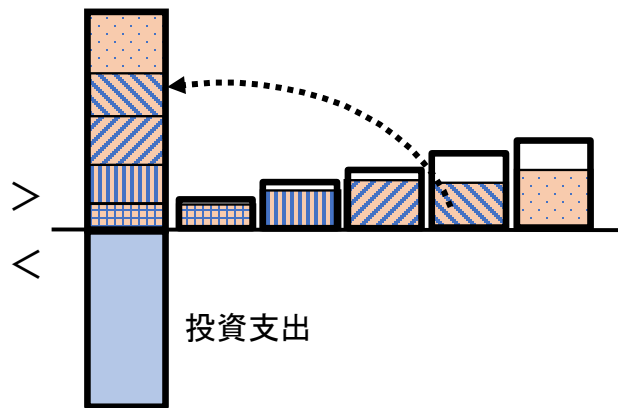
①回収期間法 (PBP)



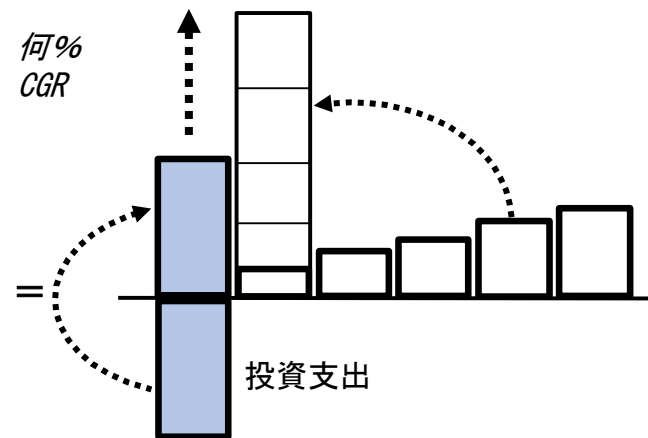
②投下資本利益率法 (ROI)



③正味現在価値法 (NPV)

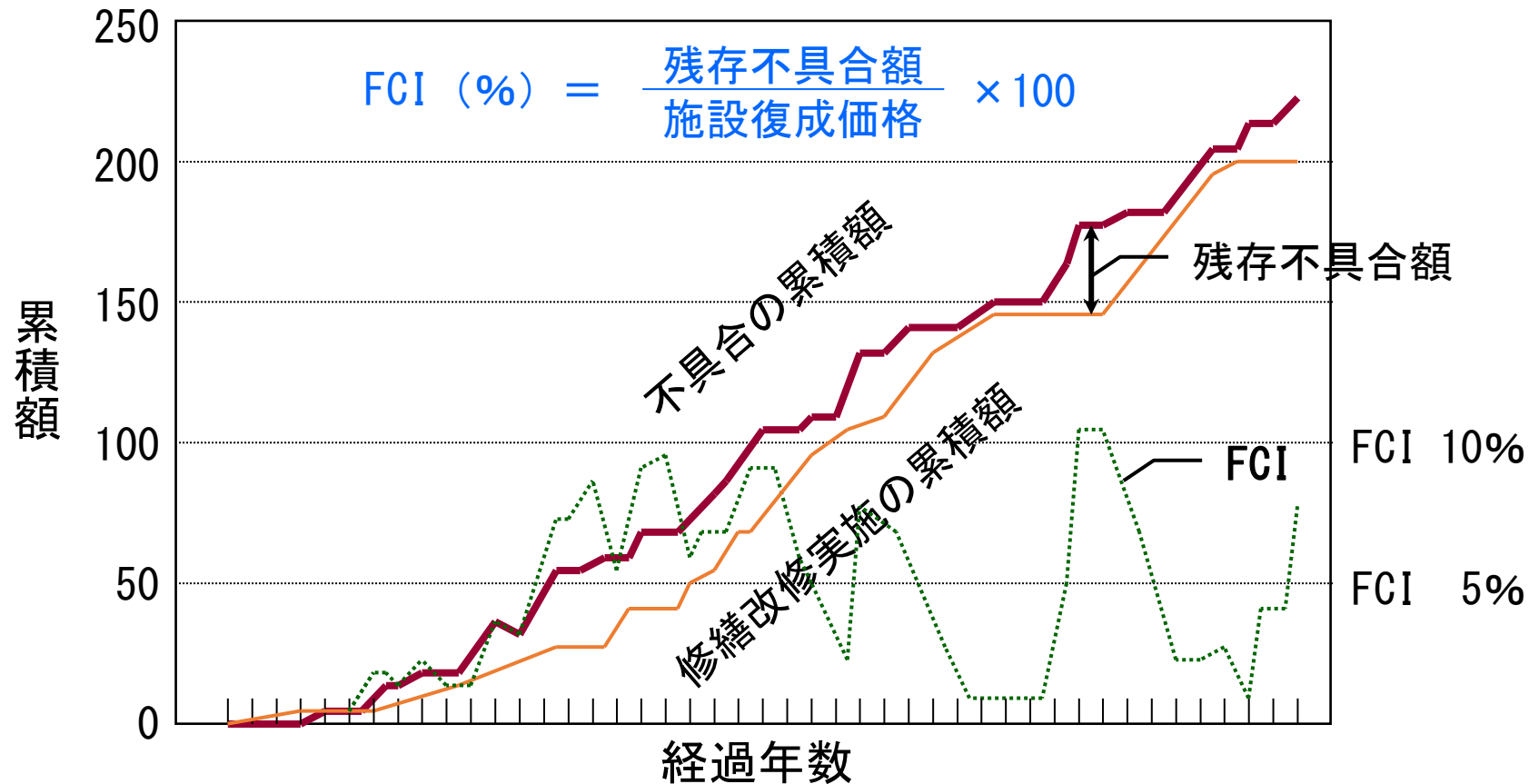


④内部利益率法 (IRR)



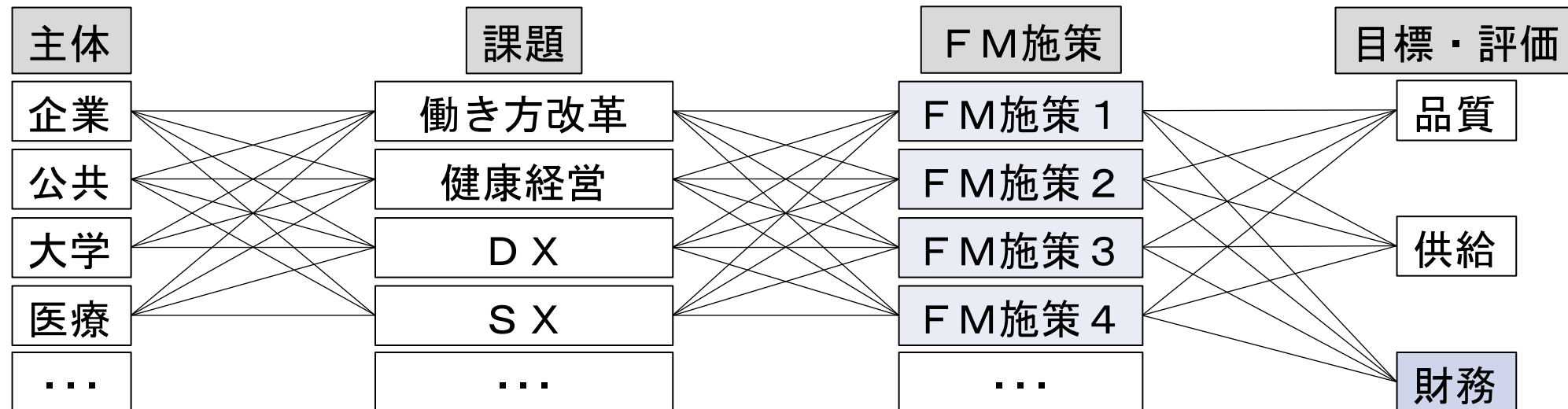
ライフサイクルコストとCAPEX、OPEX

LCMのプロセスと残存不具合額の財務評価



FM財務評価手法研究部会の活動

活動	取り組み
FM財務評価手法の普及	FM財務評価ハンドブックの作成 FM財務評価セミナーの実施
財務関連情報の収集・研究	会計基準の変更（リース会計基準他） オフィスビル市場の動向
FM財務評価の適用事例研究	企業会計以外の会計基準によるFM財務評価 新たなFM施策におけるFM財務評価



FM財務評価ハンドブックについて

