

FM財務評価で用いる 財務的指標と評価手法

2014年2月13日

JFMA FM財務評価手法研究部会
部会長 松成和夫
(プロコード・コンサルティング)

FM財務評価で用いる財務的指標と評価手法

FM財務評価手法は、1994年の「ファシリティマネジメント・ガイドブック」で以下の4評価手法が完成。さらに2003年の『総解説ファシリティマネジメント』で「施設運営費評価」が「ファシリティコスト評価」と改められたが、評価手法自体は大きな変化はなく、継承されている。

4つのFM財務評価手法

1・ファシリティコスト評価

- ・年間の経費的支出のデータ把握と評価 → ファシリティコストの削減をめざす
- ・MNコストチャート評価
- ・1㎡当たりファシリティコスト評価、1人当たり面積評価、1人当たりファシリティコスト評価

2・施設資産評価

- ・保有する施設資産の評価 → 施設資産の効率化をめざす
- ・MN資産チャート評価
- ・無駄な施設資産の削減(売却)、不活用施設資産は有効活用

3・施設投資評価

- ・新築・大規模改修などの投資プロジェクトの評価 → 投資金額の削減、施設資産の効率化
- ・新築／改築、自社ビル／賃借ビル、設備更新方法などで有利なプロジェクトの評価
- ・NPV(正味現在価値法)、IRR(内部利益率法)を中心に、回収期間法、ROI(投下資本利益率法)

4・ライフサイクルコスト評価

- ・長期にわたる施設の維持保全計画の評価
- ・LCC評価、FCI評価、パフォーマンスインデックス評価、ニーズインデックス評価

FMの財務目標とFM財務評価手法

● 経営指標

$$\text{ROA} = \frac{\text{利益}}{\text{資産}} = \frac{\text{利益}}{\text{売上}} \times \frac{\text{売上}}{\text{資産}}$$

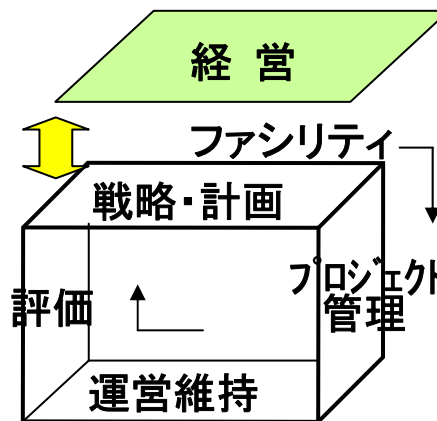
● FM財務目標

▲ ファシリティコスト評価

■ ファシリティコストの低減

$$\frac{\text{利益}}{\text{売上}} = 1 - \frac{\text{経費 (ファシリティコスト)}}{\text{売上}}$$

▲ 施設投資評価



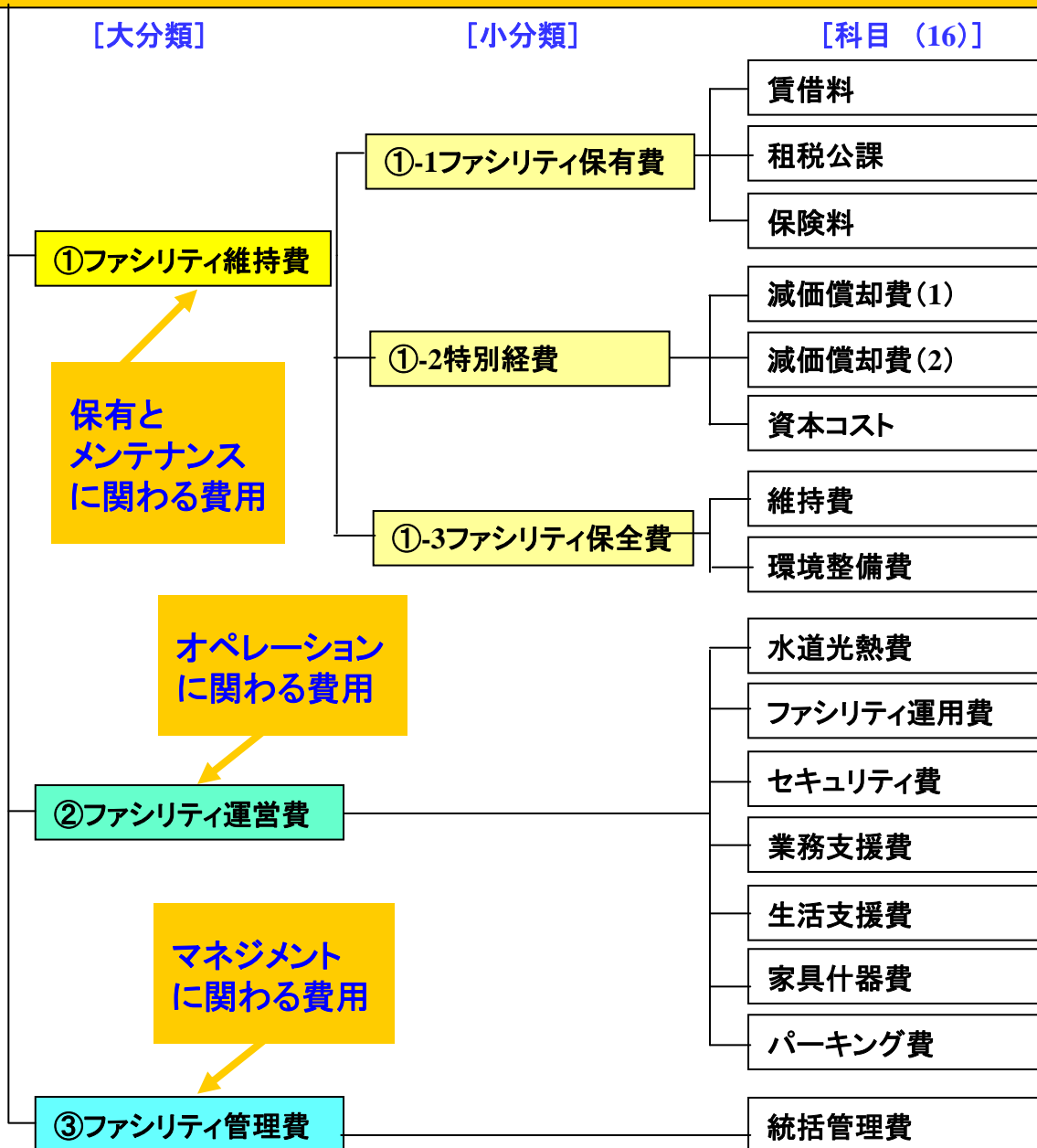
▲ 施設資産評価

■ 資産の効率化

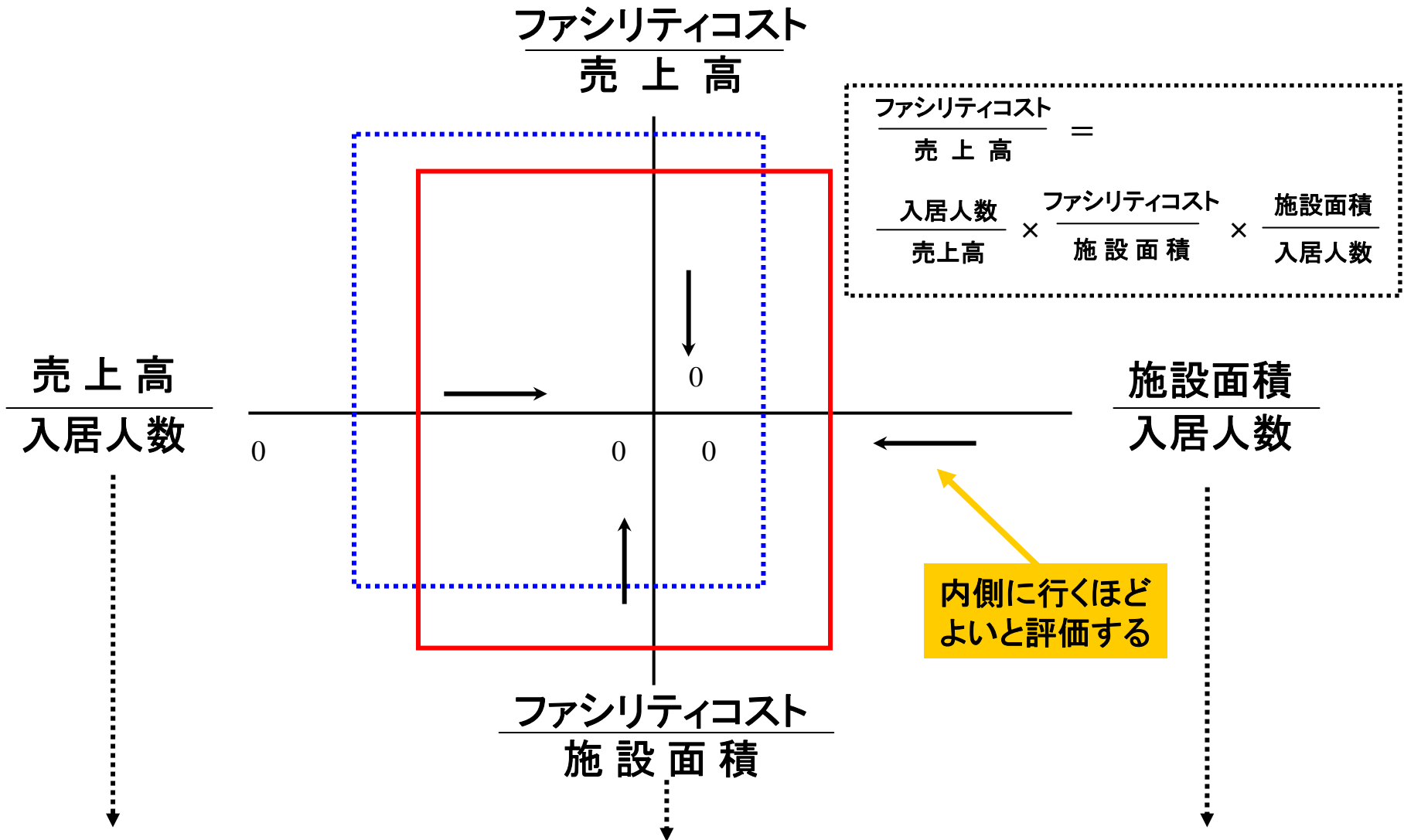
- ・初期投資コストの最適化
- ・更新改修費用の最適化
- ・遊休資産の活用・売却
- ・固定資産のリース化
- ・敷金・保証金の削減

ライフサイクルコスト評価

ファシリティコストの分類体系



MNコストチャート評価 (企業単位の評価)

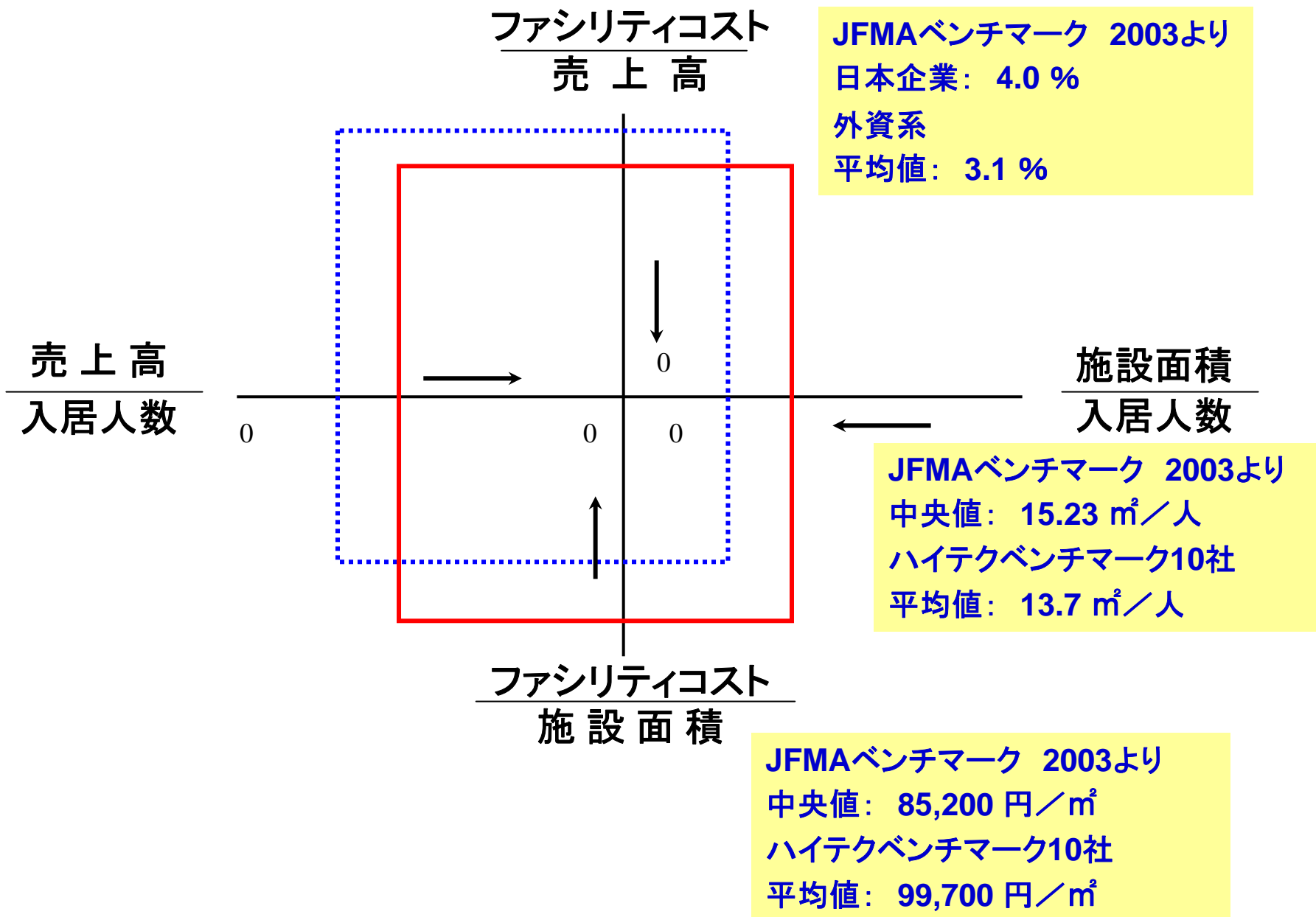


経営的施策

ファシリティコスト削減対策

スペース対策

MNコストチャート評価 (企業単位の評価)

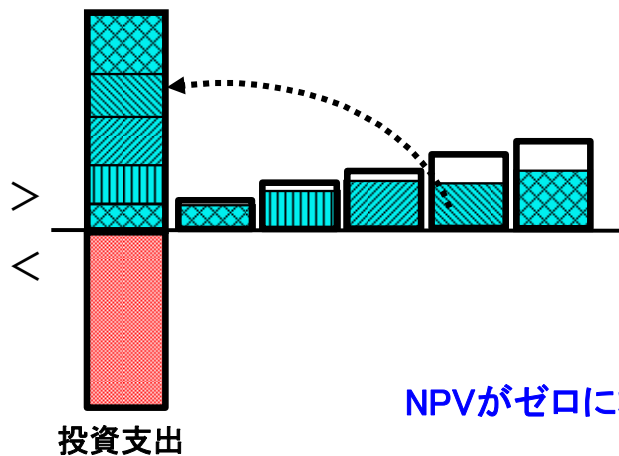


ファシリティコストの削減施策

	ファシリティコスト(¥/㎡)	施設面積(㎡/人)
戦略的	<ul style="list-style-type: none"> ・立地の変更 ・保有形態の変更 ・分散施設の統合 ・ライフサイクルコスト(LCC) ・アウトソーシング 	<ul style="list-style-type: none"> ・標準面積 ・スペース配分 ・テレワーク ・ユニバーサルレイアウト ・紙退治 (IT化とペーパーレス)
運営維持	<ul style="list-style-type: none"> ・課金制度 ・賃借料等の交渉 ・運営維持費 水道光熱費・保守費 運営管理費・清掃費等 	<ul style="list-style-type: none"> ・利用度管理 空机 会議・応接室 ・変更管理

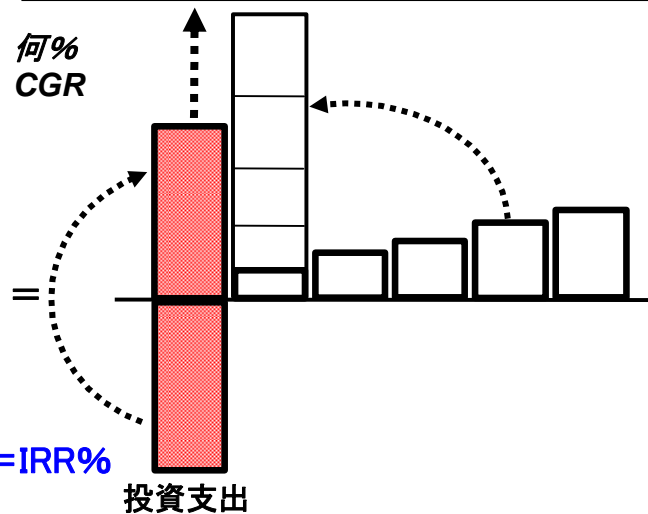
4つの施設投資評価手法

正味現在価値法 (NPV)

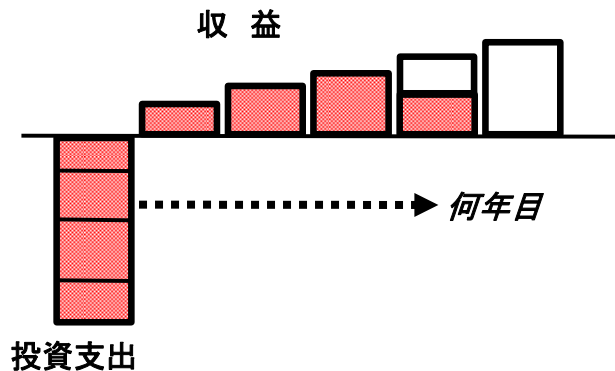


NPVがゼロになる割引率=IRR%

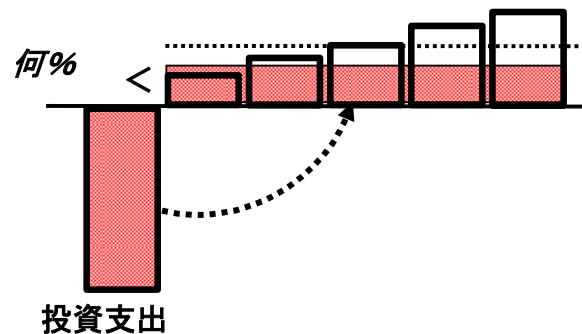
内部利益率法 (IRR)



回収期間法 (PBP)



投下資本利益率 (ROI)



施設投資評価の考え方

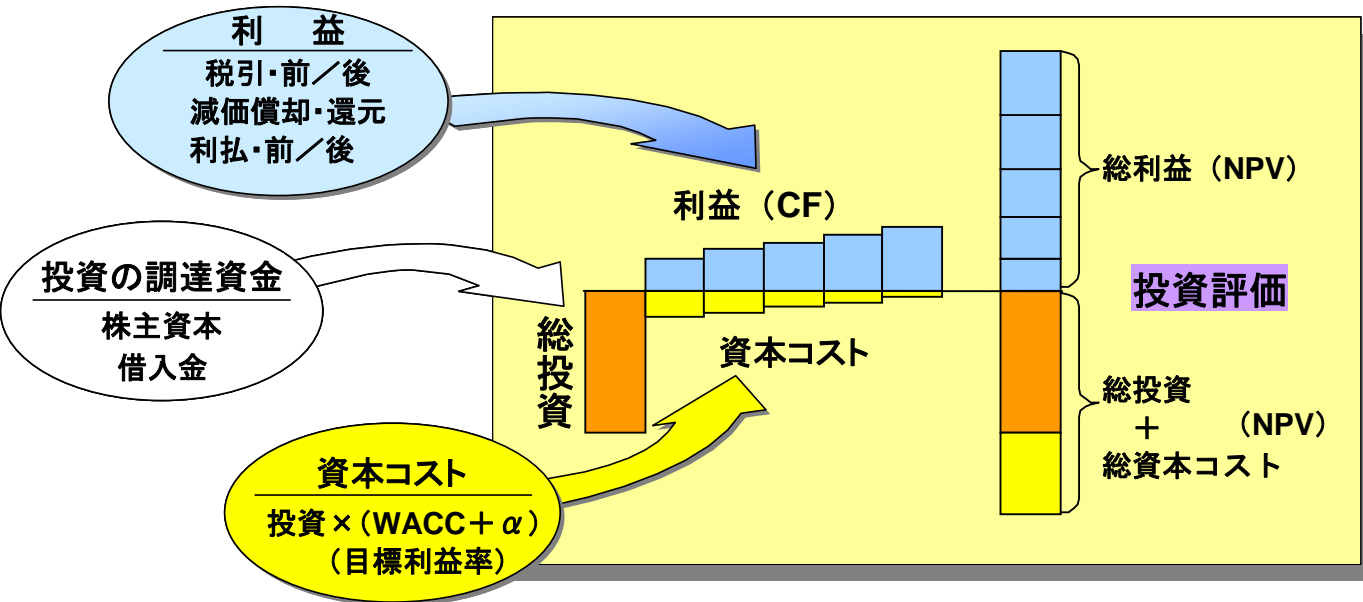
施設投資評価の考え方： 総利益 - [総投資 + 総資本コスト] を算出

総利益： 設定した期間における各年度キャッシュフロー(CF)の現在価値の総額 = NPV

総投資： 初期投資金額(投下資本)の総額

総資本コスト： 設定した期間における各年度の資本コストの現在価値総額 = NPV

割引率： 目標利益率(ハードルレート) = $WACC + \alpha$ (リスクプレミアム)を用いる

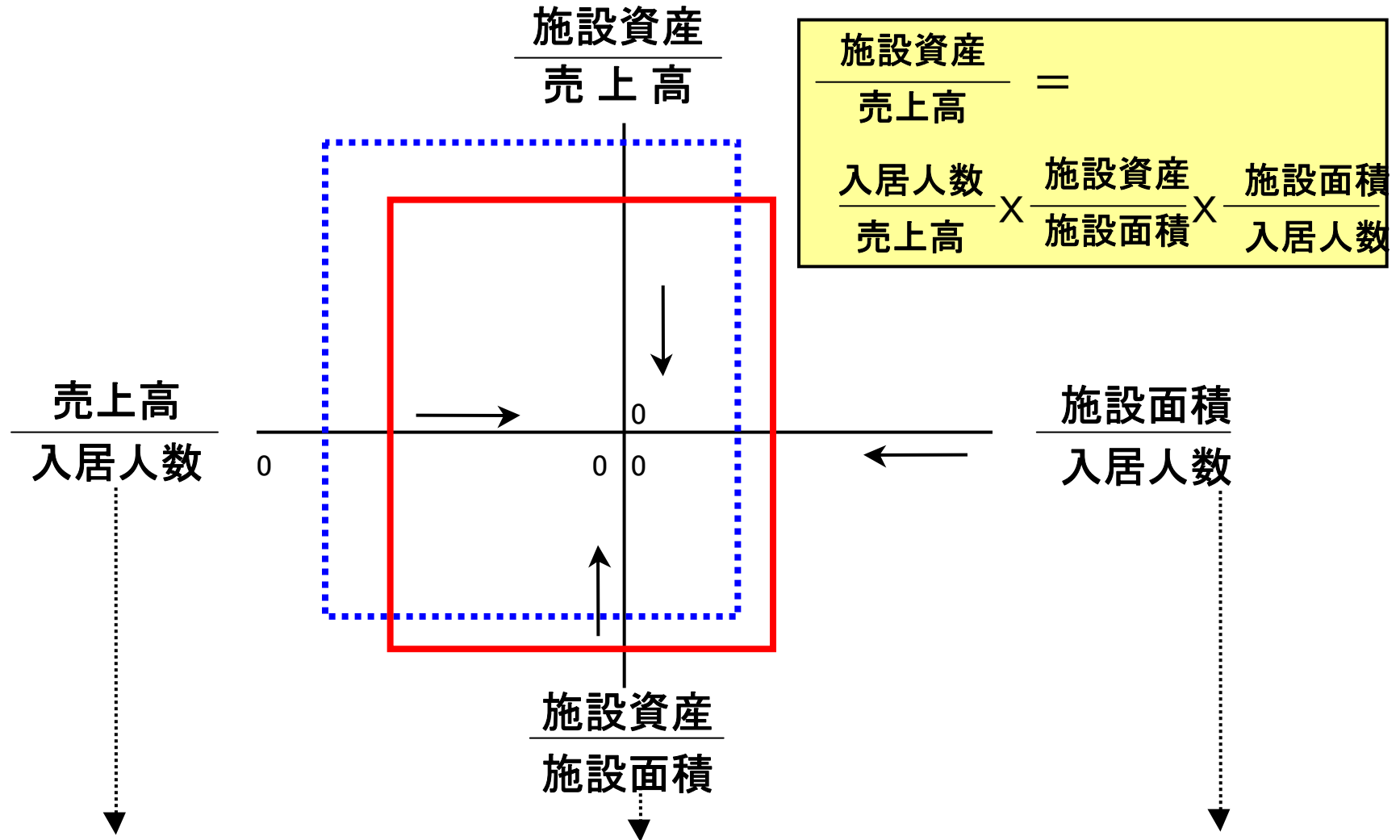


利益性

総投資 + 総資本コスト < 総利益 得な投資

総投資 + 総資本コスト > 総利益 損な投資

MN施設資産チャート評価



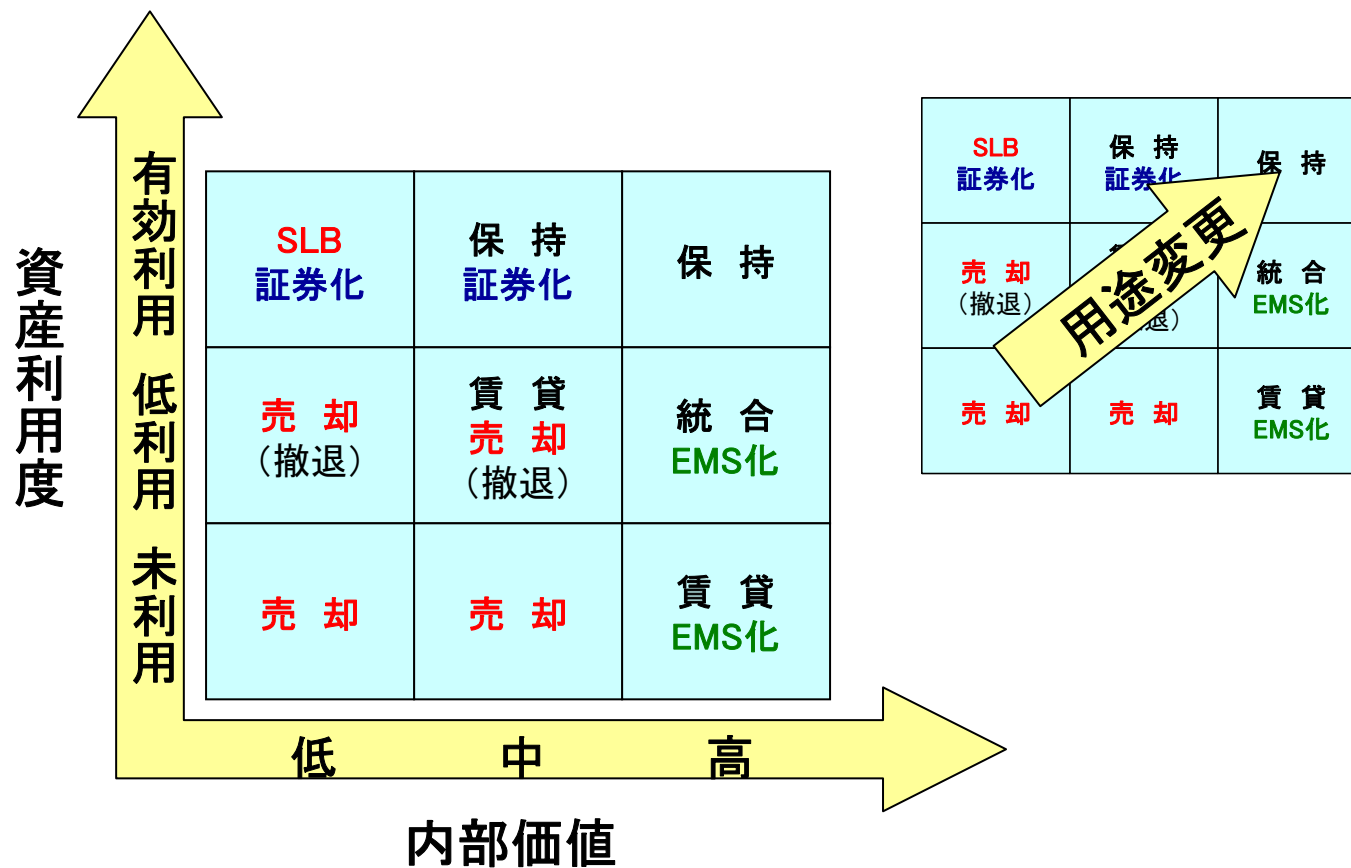
$$\frac{\text{施設資産}}{\text{売上高}} = \frac{\text{入居人数}}{\text{売上高}} \times \frac{\text{施設資産}}{\text{施設面積}} \times \frac{\text{施設面積}}{\text{入居人数}}$$

<p>経営的施策 生産性（一人当り売上）</p>	<p>施設資産削減対策 単位資産（単位面積当り施設資産）</p>	<p>スペース対策 単位面積（一人当り面積）</p>
-------------------------------------	---	---------------------------------------

施設資産の効率化施策

	施設面積 (㎡/人)	施設資産 (¥/㎡)
戦略的	<ul style="list-style-type: none"> ・標準面積 ・スペース配分 ・テレワーク ・ユニバーサルレイアウト ・紙退治 (IT化とペーパーレス) 	<ul style="list-style-type: none"> ・投資評価 ・プロジェクト管理 ・ポートフォリオ管理 用途変更/遊休施設活用・売却 売却&賃借化*/証券化・PFI ・ライフサイクルマネジメント (計画的修繕改修による長寿命化)
運営維持	<ul style="list-style-type: none"> ・利用度管理 空机 会議・応接室 ・変更管理 	<ul style="list-style-type: none"> ・資産の変更管理 ・敷金・保証金

ポートフォリオによる施設資産戦略



<p>ノンコアビジネス用 アウトソース可</p> <ul style="list-style-type: none"> ・厚生施設 ・社宅 ・物流施設等 	<p>準コアビジネス用 アウトソース可</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本社 ・営業所 ・衛星工場等 	<p>コアビジネス用 アウトソース不可</p> <ul style="list-style-type: none"> ・研究所 ・基幹工場
--	--	--

施設資産のポートフォリオ戦略

