

FM財務評価ハンドブック の改訂について



FM財務評価手法研究部会 部会長

大山 信一 おおやましんいち

三井住友建設株式会社
サステナビリティ推進部長
認定ファシリティマネジャー

FM財務評価ハンドブック（以下、HBとする）を改訂する。改訂の主な狙いは①現行のHB（2009年版）は発行から11年が経過しており、その間のFMを取り巻く環境変化を取り込む必要があること、②2018年に発行された「公式ガイドファシリティマネジメント」との整合を図ること、の2点である。

【第1章】FM財務評価の基礎知識

FM財務評価はFMの目標管理の3視点（品質、財務、供給）のうち、財務の視点から評価する技術・手法であり、FM部門と経営層および財務部門とのコミュニケーションツールである。

ファシリティコスト評価は損益計算書（PL）、施設資産評価は貸借対照表（BS）、施設投資評価はキャッシュフロー計算書（CF）に対応し、ライフサイクルコスト評価は長期に及ぶ財務への影響を評価する。

【第2章】ファシリティコスト評価

ファシリティコストは販売費および一般管理費（販管費）に含まれるため、管理会計によって把握する必要がある。JFMAの調査によれば、販管費全体に占めるファシリティコストの比率は7%～15%程度である。販管費の中では人件費に次ぐ大きな金額であり、ファシリティコストの低減が大きな経営課題となる。

ファシリティコストの低減は、利益を増加させて損益計算書の改善に直結し、効率経営に貢献するFMの重要な役割の1つである。

【第3章】施設資産評価

貸借対照表に計上されている資産のうち、主として

有形固定資産である施設資産を対象として評価を行う。有形固定資産の最適化に貢献し、企業の財務戦略、経営資源最適化の機能戦略と連携する。

施設資産評価を行い、施設資産を効率化すれば、貸借対照表を改善し、ROA向上に貢献できる。

【第4章】施設投資評価

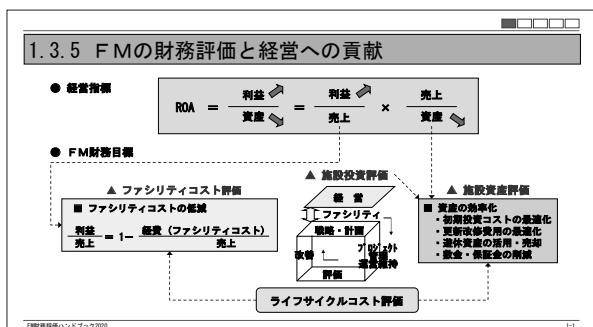
施設投資評価は、ファシリティ戦略検討やファシリティを調達するためのプロジェクト企画の段階で、さらに運営維持の段階で、複数の案から財務の視点から見てベストのものを選択するための手法である。評価はキャッシュフローで行い、回収期間法、投下資本利益率法、正味現在価値法、内部利益率法の4つの評価方法を利用する。

【第5章】ライフサイクルコスト評価

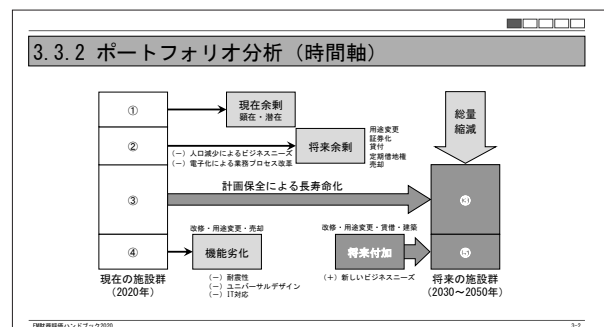
FMにおけるライフサイクルコスト（LCC）は①企画・設計・建設に要する初期の施設投資額、②竣工後の長い運営維持段階に発生する費用、③解体処分費用、で構成される。

保全費用は経年により、あるいは使用することによって劣化した建物・設備・内装などを④当初の性能・機能まで回復する修繕（経費の支出）と、⑤当初の性能・機能を超越するレベルまで改良する改修（資本的支出）に分けられる。

残存不具合額はFCI（Facility Condition Index）が一定の範囲（10%以下）に収まるよう管理する。FCIを管理指標とすることで、修繕・改修の先送り額を「見える化」することが可能となる。



図表1 第1章 FMの財務評価と経営への貢献



図表2 第3章 ポートフォリオ分析（時間軸）