



F M財務評価手法の概要と適用拡大の可能性
～非財務情報開示とF M財務～

F M財務評価手法研究部会
部会長 大山 信一

1. はじめに

■ 従来 企業活動の成果

- 売上、利益などの**財務情報**により評価
- FM財務評価はFM業務の成果を財務情報で評価

最近 **非財務情報**が重視されている

- 脱炭素化、人権尊重、ダイバーシティ&インクルージョン、etc
- FM財務評価にも非財務情報を考慮した評価手法が必要では？

■ 非財務情報開示 統一的な基準がない／自主的な開示／定性的な情報

- 非財務情報開示とFM財務に関する考察をご紹介

2. 非財務情報開示要求が高まっている背景

1. 企業価値評価における非財務情報／サステナビリティ関連情報の重要性の高まり

- ・ 企業価値を把握するための情報としての、非財務情報の重要性の高まり
- ・ 企業活動が環境・社会・経済に与える影響を、企業価値評価・投資活動に反映させようとする動きの活発化

情報の作成者（企業）と投資家をはじめとするステークホルダーとの双方向的な対話を行うためのベースとして「非財務情報開示」あるいは「サステナビリティ関連情報開示」の重要性が高まりを見せている

2. 非財務情報開示基準に関する国際的に活発な動向

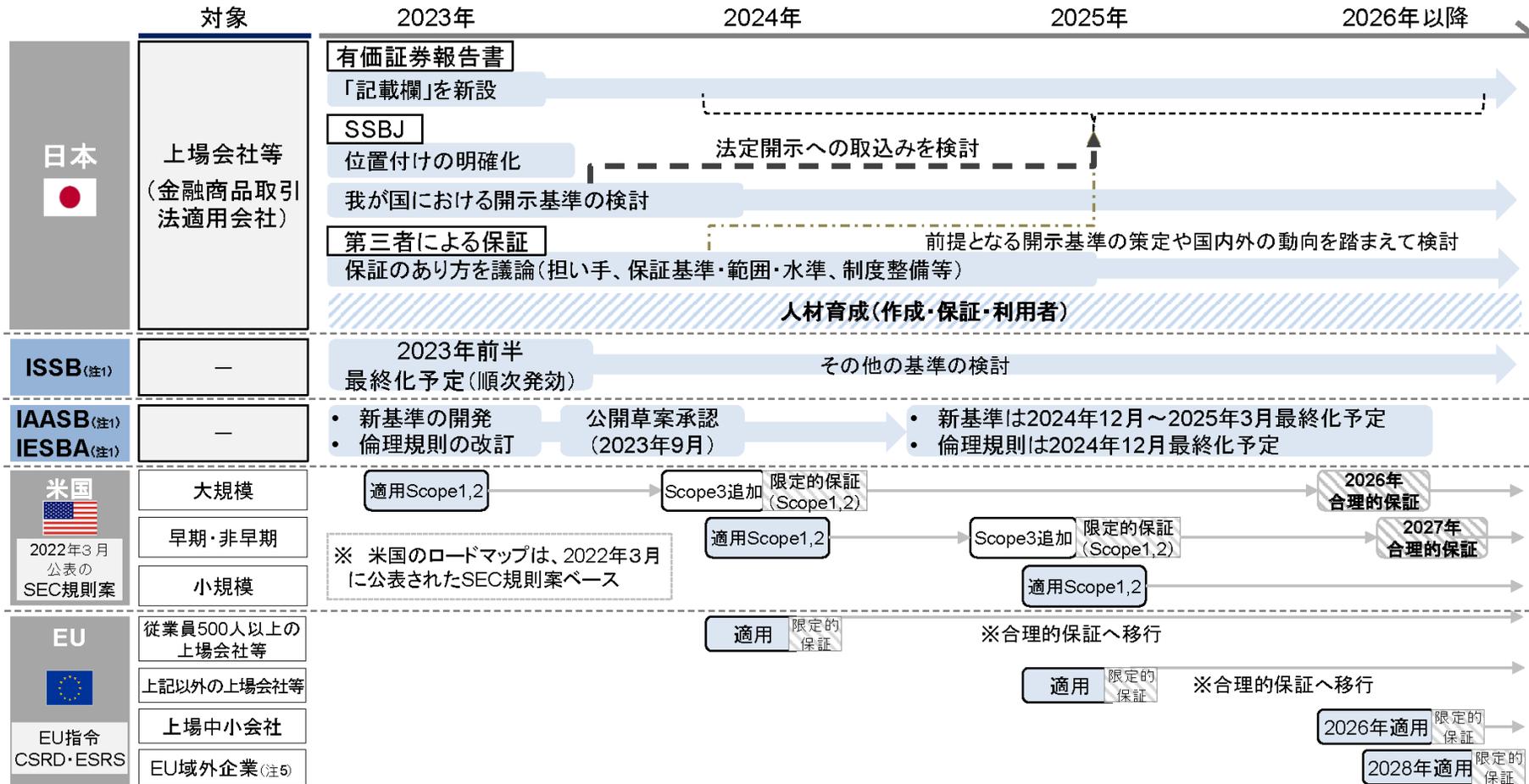
- ・ 林立していた民間の非財務情報の開示基準設定主体が、昨年より収斂に向けた動きを加速
- ・ 欧州における非財務情報開示の拡充に向けた動き（非財務情報開示指令の改正・義務化）
- ・ IFRS財団による、国際サステナビリティ基準を策定するための新たな審議会設置

国際的なサステナビリティ関連情報開示基準が一定の収斂に向かって行く方向に進む中で、我が国としての考え方や問題意識の発信を通じ、基準設定に関与していくことが必要

3. 海外の動向

- 2006年 責任投資原則 (PRI : Principles for Responsible Investment)
- 2015年 SDGs採択 (Transforming our world : the 2030 Agenda for Sustainable Development)
パリ協定採択 (気候変動抑制に関する多国間国際協定)
- 2021年 国際サステナビリティ基準審議会 (ISSB: International Sustainability Standard Board) が設立
- 2022年 公開草案「IFRSサステナビリティ開示基準」発表
 - ・ サステナビリティリスク関連が直近の財務状態、財務業績やキャッシュフローにどのような影響があったか。
 - ・ 次期会計年度内に財務諸表に報告された資産、負債に重要な修正をするリスクがあるサステナビリティリスク関連の情報
 - ・ 重要なサステナビリティリスク関連に取り組むための戦略でどのような財務状態の変化が予想されるか。
 - ・ 現在と今後実行が決定している投資計画とその計画の財務状態に対して予想される影響。
(例：資本的支出、重要な買収や売却、ジョイントベンチャー、業態変更、イノベーション、新規事業及び資産除却)
 - ・ その戦略を始めるための資金の予定される調達先。
 - ・ 重要なサステナビリティリスク関連に取り組むための戦略がどのように財務業績に影響するか。

4. 国内の動向



(注1) ISSB(国際サステナビリティ基準審議会)、IAASB(国際監査・保証基準審議会)、IESBA(国際会計士倫理基準審議会) (注2) ISSB、米国については、気候関連開示に関する規則案について記載
 (注3) 米国の「大規模」とは大規模早期提出会社(時価総額700百万ドル以上等の要件を満たす会社)のこと。「早期・非早期」とは、早期提出会社(時価総額75百万ドル以上700百万ドル未満等の要件を満たす会社)及び非早期提出会社(大規模早期提出会社及び早期提出会社の要件を満たさない会社)のこと。「小規模」とは小規模報告会社(時価総額250百万ドル未満等の会社)のこと。
 (注4) CSRDにおける「中小会社」は、従業員250人以下の企業 (注5) EU市場での純売上高が大きいEU域外企業グループ
 (注6) 英国では、2021年10月に政府がグリーンファイナンスに関するロードマップを公表。その中では、2023年以降の1～2年の取組みとして、ISSB基準を法定の年度報告に取り込むことなどが示されている。

出典：金融庁 金融審議会「ディスクロージャーワーキング・グループ」報告

5. 非財務情報と財務情報 —インパクト加重会計（IWA）—

財務会計	サステナビリティ 関連情報
貨幣的測定の公準	×
会計期間の公準	×

事業活動	貸借対照表 への計上
財務資本	○
物的資本	○
人的資本	×
社会的資本	×
自然資本	×

インパクト加重会計（Impact-Weighted Accounts : IWA）

- ・ハーバードビジネススクール（HBS）のジョージ・セラフェイム教授らが提唱する考え方
- ・企業が社会や環境に与える広範なインパクトに基づいて、十分な情報を得た上で意思決定を行うことができるような統合的な業績を示す
- ・インパクトを従来の財務と共通の貨幣価値に換算し、意味ある形で意思決定に役立たせる

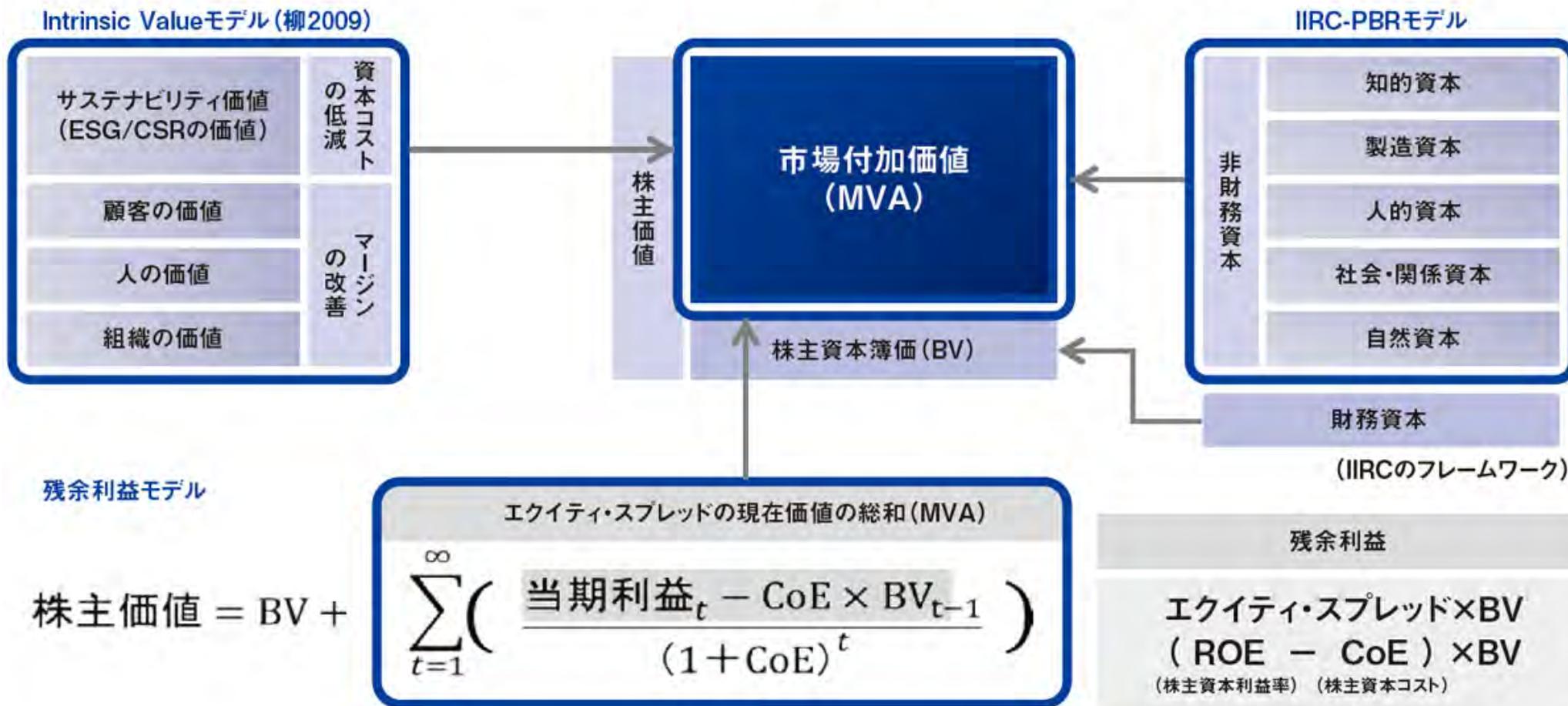


- ・異なる種類のインパクト間のトレードオフや、インパクト目標と財務目標との間のトレードオフに関する高度な意思決定が可能になる

参考：一般財団法人社会的インパクト・マネジメント・イニシアチブ（SIMI）グローバルリソースセンター
インパクト加重会計：インパクト・エコノミーのために必要なもの（五十嵐 剛志 抄訳・まとめ）

6. 事例1 エーザイ

非財務資本とエクイティ・スプレッドの同期化モデルの提案(ROESGモデル)



出典: "Integrating NONFINANCIALS to Create Value", Strategic Finance Jan 2018, IMA

7. 事例2 第一生命

アセットに応じたインテグレーション

投資対象	ESG要素の反映手法（例）
債券 上場株式 融資	<ul style="list-style-type: none"> ベンチマークへの反映 社内ランクへの反映 (※右記参照)
未上場株式 プロジェクトファイ ナンス 外部委託	<ul style="list-style-type: none"> 投資実行時のデューデリジェンス項目や保有期間中のモニタリング項目への反映
不動産	<ul style="list-style-type: none"> ハードルレート（投資基準利回り）への反映

ESG課題へのアプローチ



出典：第一生命株式会社 責任投資活動報告2021

8. 気候変動が建築物に与える影響

■ 既存建築物 エネルギー効率の改善

化石燃料からの完全な移行

先進国 建物改修率 1%未満/年→約2.5%/年 (1,000万戸/年、2030年)

新興市場国および発展途上国 約2.0%/年 (2,000万戸/年、2030年)

※ 改修は包括的に1回限り

■ ゼロカーボン対応建物 (zero-carbon-ready building)

- ・ 範囲 建物の運用段階 (Scope1+2) + 建設資材および部材製造 (Scope3)
- ・ エネルギーの使用 パッシブ、外皮性能の改善、高エネルギー効率機器
- ・ エネルギーの供給 太陽光発電、太陽熱利用、エネルギー貯蔵
- ・ 電力システムとの統合 接続と自動化による建物の電力需要とエネルギー貯蔵の管理
- ・ 建設およびバリューチェーン 材料使用によるネットゼロを目標
セメント、鉄の使用を削減 + 生物由来の建築材料



9. 省エネルギー政策の動向

■地球温暖化対策の推進に関する法律（温対法改正）

- ・「株式会社脱炭素化支援機構」の設立

■エネルギーの使用の合理化及び非化石エネルギーへの転換等に関する法律 （省エネ法改正）

- ・対象とする「エネルギー」に非化石エネルギーを追加
- ・「電気の需要の平準化」を「電気の需要の最適化」に見直し
- ・大型蓄電池の発電事業への位置付け等の措置のため、電気事業法を改正

■建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）

- ・省エネ性能の底上げ・より高い省エネ性能への誘導
- ・既築の住宅・建築物の省エネ改修や再エネ設備の導入促進
- ・木材利用の促進のため、建築基準法を改正

10. FM財務評価への影響 (1) ファシリティコスト評価

■従来 ファシリティコストの削減 → ROAの向上 (MNコストチャート)

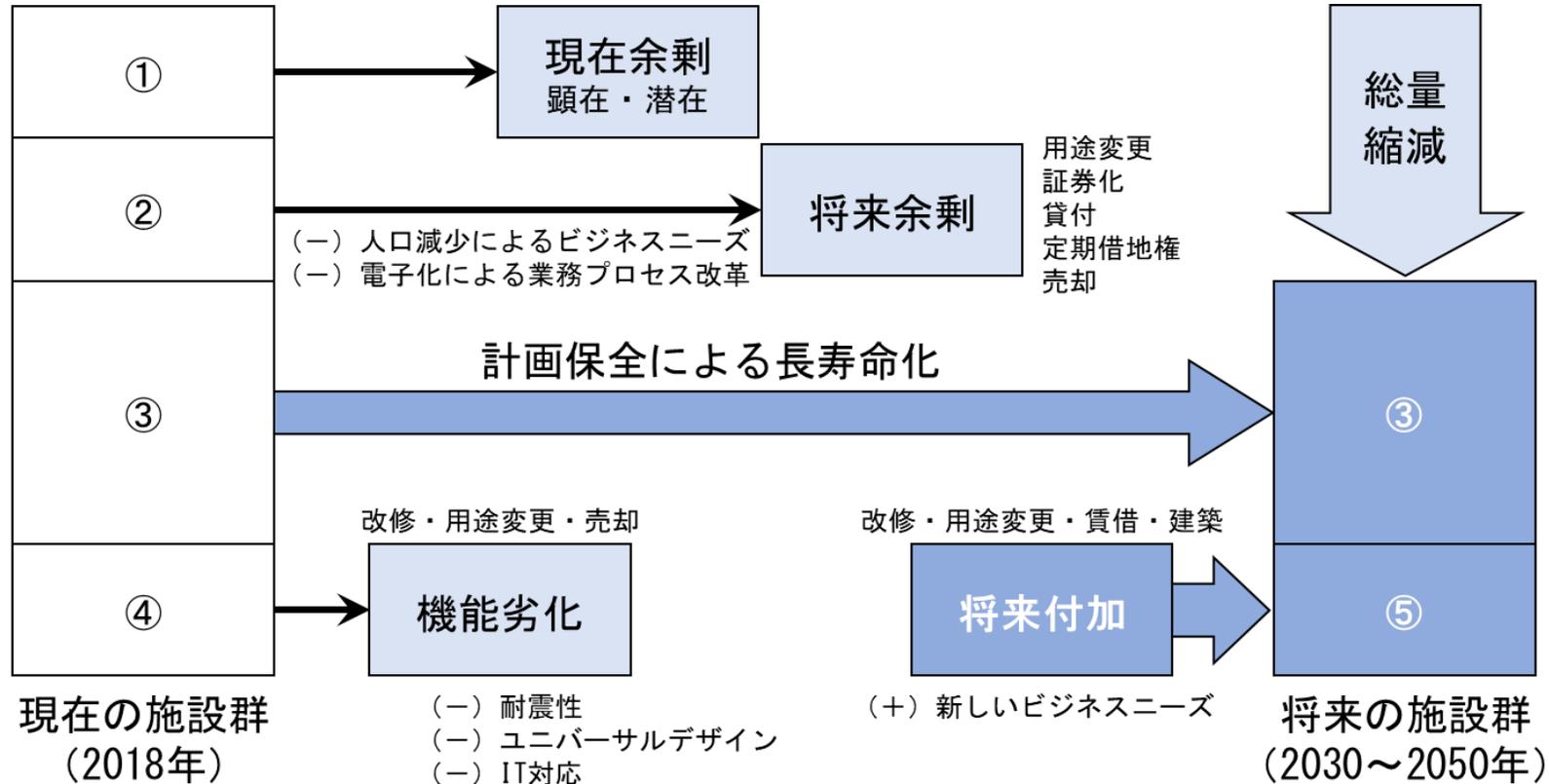
■今後 サステナビリティのためのコスト負担を引き受ける判断も必要に

- ・ グリーン製品、フェアトレード製品・地産地消品の優先選択など、環境に配慮した資材調達
- ・ 社員の健康に資する製品の選択、配達ルートや配達方法の見直し
- ・ 省電力製品の導入、台数削減 (照明、空調、ITネットワーク機器、冷蔵庫など)
- ・ CO2削減に資する建築資材・設備機器の導入 (LED照明、Low-Eガラス、CLTなど)
- ・ 水道使用量削減 節水型トイレ
- ・ 電気、ガス、水、ゴミなどの量の見える化
- ・ チェック機器の導入 CO2濃度測定器、居住状況チェックのためのセンサー
- ・ オフィスレイアウトの見直し ハイブリッドワークによるオフィス面積の削減
- ・ 室内温度上昇を緩和 ブラインドや庇の新設・活用、壁面緑化、屋上緑化
- ・ 冷暖房個所と設定温度の見直し
- ・ 服装の見直し (オフィスカジュアルの採用)
- ・ 再生可能エネルギー設備 (太陽光パネルなど) の新設

1.1 FM財務評価への影響 (2) 施設資産評価

■ 従来 施設資産の削減 → ROAの向上

■ 今後 時間軸を考慮した施設資産ポートフォリオの見直し



出典：FM財務評価ハンドブック2020

1 2. FM財務評価への影響 (3) 施設投資評価

- 従来 施設投資の削減 → ROAの向上 (MNコストチャート)
- 今後 FMの視点から投資効果の高い選択肢の評価を行うことが求められる
 - ・ 自社ビルの建て替え、増改築、大規模改修などのパターンを比較検討
 - ・ 所有する土地を利用して、可能な施設用途や建物規模とそのリターン評価
 - ・ 改修メニューごとにESGの各軸での貢献度を評価
 - ・ 従業員の働き方に合せた環境やコミュニケーションツールとしての空間づくりを生産性や満足度などで評価
 - ・ 建築環境認証の取得と収益の比較評価
 - ・ 木造建築などCO2排出量の少ない建設材料採用の比較検討

1 3. FM財務評価への影響 (4) ライフサイクルコスト評価

- 従来 ファシリティコスト、施設資産、施設投資の最適化
→ ROAの向上 (MNコストチャート)
- 今後 サステナビリティのため、初期投資と運営維持段階に発生する費用のトレードオフを考慮する判断も必要に
 - ・ 施設の長寿命化や既存有効利用をすることによる環境負荷低減
(耐用年数の長い素材や設備機器を導入など)
 - ・ 保守性の良いシステムや機器の採用によるランニングコストの低減
 - ・ 省エネルギー性能の高い機器の導入による水光熱費削減
 - ・ 炭素税 (カーボンプライシング) の導入を想定してCO2排出量削減をリスク評価



1 4 . 非財務情報開示と F M財務評価

F M財務評価 ← 中・長期的な判断が求められる



非財務情報を考慮した意思決定に貢献することが求められる



新たな F M財務評価手法の開発が必要になる

15. おわりに

- 部会活動 1回／月 第2火曜日（原則）17:45～ Web会議
- 財務セミナー オンデマンド配信方式
- 問い合わせ JFMA事務局

【主な参考文献】

- ・河野 正道（IFRS財団評議員）ISSBによるIFRSサステナビリティ開示基準 最初の2つの公開草案（2022年6月27日）
- ・金融庁 金融審議会「ディスクロージャーワーキング・グループ」報告（2022年12月27日）
- ・経済産業省 「非財務情報の開示指針研究会」中間報告（2021年11月）
- ・一般財団法人社会的インパクト・マネジメント・イニシアチブ（SIMI）グローバルリソースセンター
インパクト加重会計：インパクト・エコノミーのために必要なもの（五十嵐 剛志 抄訳・まとめ）
- ・第一生命株式会社 責任投資活動報告2021
- ・KPMGジャパン KPMG Insight Vol.54 May.2022 Topic④企業が社会にもたらす「真の価値」を可視化する
- ・高村ゆかり（東京大学）GBJシンポジウム講演資料「カーボンニュートラルに向かう世界の最新動向」
- ・田井中克之（弁護士、森・濱田松本法律事務所）経団連コーポレート戦略に関するセミナー（2022年度第6回）
サステナビリティに関する有価証券報告書の新しい開示（2022年12月13日）
- ・IEA Net Zero by 2050 A Roadmap for the Global Energy Sector (October 2021)