

FM財務評価手法研究部会

『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

企画推進部 部長

認定ファシリティマネジャー



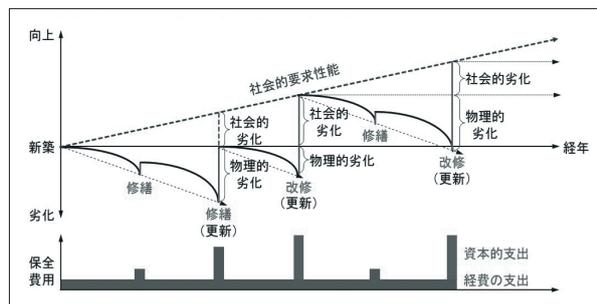
『FM財務評価ハンドブック（以下、HBとする）』の改訂作業を行っている。改訂の目的は、①現行のHB発行から10年が経過しており、その間のFMを取り巻く環境変化を取り込む必要があること、②昨年改訂された『公式ガイド ファシリティマネジメント』との整合を図ること、である。

改訂のポイントは①第1章を第2～5章の内容を理解するために必要な基礎知識を確認する章として位置付けたこと、②第5章を「ライフサイクルコスト評価」として独立させたこと、である。

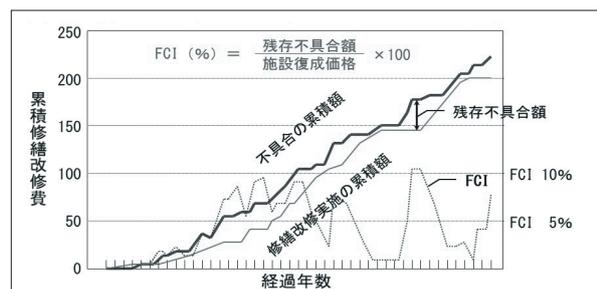
【第1章】

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およぶ財務への影響を評価する。



図表1 ライフサイクルにおける経年・性能・保全費用



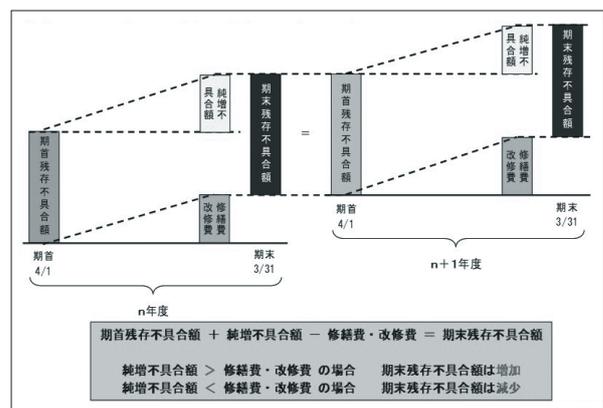
図表2 残存不具合額とFCI (Facility Condition Index)

【第5章】

FMにおけるライフサイクルコスト評価（LCC）は「ファシリティの全生涯に必要とされる費用の総計」と定義される。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（水道光熱費、家具・内装費用、修繕・改修の投資金額など）、③解体処分費用、で構成される。

ファシリティの目標耐用年数は構造体の物理的耐用年数とすることが望ましいが、それ以前に経済的耐用年数に到達する場合もある。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、①当初の性能・機能まで回復する修繕（主に経費の支出）と、②当初の性能・機能を超えるレベルまで改良する改修（主に資本的支出）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ことが望ましい。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。各年度の純増不具合額と修繕費・改修費の大小により、期末残存不具合額が変化する。◀



図表3 期末残存不具合額と修繕費・改修費