

【ご参考】初級FM財務WEBセミナーQ&A

章	項番	内容	質問	セミナー講師からの補足説明と質問への回答																														
2	2-3-5	テレワークの推進	『テレワークやサテライトの導入に向けてスマホやノートPCを貸与して』、とありましたが、この場合、機器費、通信費はコスト評価に含めるべきでは	スマホやノートPCは在宅、出社に関わらず会社が貸与するものなので、機器費は情報システム関連の費用とするのが妥当と思われます。 通信費については在宅勤務のみで必要となりますが、会社が負担するか否かは会社により異なると思われます(個人が低額・無制限の回線を契約している場合は新たな費用負担は発生しない)。 同様に在宅勤務時の電気代(PC、エアコン等)、暖房費(灯油、ガス代等)は在宅勤務のみで必要となりますが、会社が負担するか否かは会社により異なると思われます。																														
3	3-3-1	ポートフォリオ分析	①9分類のポートフォリオ事例の中で九つのマスを区切る閾値はどのように設定することが望ましいでしょうか。どこに損益分岐点を見出せるのか ②売却やSLBとした不動産は長期修繕は行わないとの解説でしたが、高く売却するために修繕を行うかどうかの検討が必要ではないでしょうか。	①各社の判断によると思われます。 ②改修や修繕のための投資とそれによる処分価格の関係によると思われますので、各社の判断によると思われます。																														
4	4-1-2	施設投資評価の考え方	①総利益と総投資+総資本コストの比較の場合、総資本コストは何年程度を見込むべきか。 ②施設投資評価で自社ビルとテナントビルを比較し、評価期間は15年とのことでしたが一般的なビルの耐用年数は40年~60年になると思います。比較の精度はどのように考えるべきでしょうか。 ③また、自社ビルの場合、修繕費用や法規制対応費用をランニング費用に含まなければ精緻な比較は難しいのでは	①資本コストは投資に対する負債コストと株主資本コストを考慮しますが、複数年分を見込む必要はありません。 ②将来収益は評価時に割引率で割り引くため、期間が長くなると将来収益の影響は軽微になります。将来収益が投資評価に影響を与える期間として15年程度を考えれば投資の妥当性は判断できると思われます。 ③②と同様ですが、投資評価は「精緻な比較」を行うことを目的としたものではありませんので、どの範囲の費用を見込むかは各社の判断によりますが、予め財務部門と合意しておくことは必要と思われます。																														
4	4-4-1	資本コスト率	資本コスト率のそもそもの定義、理解が曖昧なのですが、株主資本については株主資本あたりの利益全体を株主へのリターン(=この資金調達においてかかるコスト)というような考え方をしているのでしょうか。(株主へのリターン+負債への返済=コストのような考え方でしょうか?)	FM財務評価ハンドブックでは、資本コスト率について以下の通り定義しています(「4.4.1 資本コスト率とは」参照)。 ・本ハンドブックでは「費用(金額)」に対しては「資本コスト」を、「率」に対しては「資本コスト率」を使用している。 資本コスト=調達資金×資本コスト率 ・資本コスト率(WACC:Weighted-Average Cost of Capital)は、株主資本コスト率(株主の期待利益率)と負債コスト率(借入金に対する負債利率)の税引後の値を、株主資本の額と負債の額に照らして加重平均したものである。 ・株主の期待利益率 経営者が公約するROE 目標値を、株主の期待利益率として考える。株主の期待は様々であり、学説的にも諸説あるが、経営者がコミットする目標ROE を、現実的な期待利益と考える。																														
			負債利率になぜ法人税率を考慮するのでしょうか	負債費用(円)=借入金額(円)×利率(%) は損益計算書では営業外費用として税引前に控除されます。このため負債がある場合、法人税は少なくなります。 表の通り、キャッシュフローで見た場合の負債コストは法人税率分少なくなります。																														
				<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>負債がない場合①</th> <th>負債がある場合②</th> <th>③=①-②</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>経常利益</td> <td>100</td> <td>100</td> <td>0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>営業外費用</td> <td>0</td> <td>40</td> <td>▲40</td> <td>負債利率：4%</td> </tr> <tr> <td>税引前利益</td> <td>100</td> <td>60</td> <td>40</td> <td></td> </tr> <tr> <td>法人税</td> <td>30</td> <td>18</td> <td>12</td> <td>法人税率：30%</td> </tr> <tr> <td>税引後利益</td> <td>70</td> <td>42</td> <td>28</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		負債がない場合①	負債がある場合②	③=①-②	備考	経常利益	100	100	0		営業外費用	0	40	▲40	負債利率：4%	税引前利益	100	60	40		法人税	30	18	12	法人税率：30%	税引後利益	70	42	28	
	負債がない場合①	負債がある場合②	③=①-②	備考																														
経常利益	100	100	0																															
営業外費用	0	40	▲40	負債利率：4%																														
税引前利益	100	60	40																															
法人税	30	18	12	法人税率：30%																														
税引後利益	70	42	28																															

【ご参考】初級FM財務WEBセミナーQ&A

章	項番	内容	質問	セミナー講師からの補足説明と質問への回答
5	5-4-1	残存不具合額の算出	施設の復成価格について、今の評価額とってもらえれば・・・と言われていましたが、これは減価償却等も考慮されるものでしょうか？それとも単純に現時点での同等の建物を再調達した場合の価格という認識で良いでしょうか？	FM財務評価ハンドブックでは、建物復成価格について以下の通り説明しています(「5.4.2 残存不具合率(FCI)の算出」参照)。 ・当該建物の復成価格は、新築時の取得価格を参考にするか、現時点での再調達価格をベースとする。再調達価格は数年以内に竣工した類似建物の面積当たり単価を適用し、床面積を掛け算して算出するなど、ある程度の精度があればよい。
5	5-4-2	残存不具合率(FCI)の算出	<p>●テキスト 141ページ(下の3行)「保全の予算の目安は、年平均で復成価格の2%」がありますが、この2%についてのもう少し詳しい資料などがありましたら、ご教示頂きたいです。</p> <p>●この復成価格の2%のレベル感、最低限確保すべき2%なのか、2%確保していれば十分というレベルなのか、そのあたりの感覚も分かれば教えて頂きたいです。(テキスト「公共ファシリティマネジメント戦略」の32~33ページで、2%というのは、事後保全を繰り返してきた場合に比べるとかなり大きな額となるが、建替投資費用も合計して比較すると、かなり割安になる。という説明はありますが、)当社は、社外向けにファシリティマネジメントの提案をしようとしており、予防保全の優位性等をアピールできたらと考えているところで、この2%という指標がどのくらいのレベルなのか、詳しく知れたらと思っております。</p>	<p>出典元と思われるデータは1990年頃と古く、検索で見つけることができませんでしたが、添付の2つの資料を見つけました。</p> <p>早大・小松先生が “The Facilities Audit A Process for improving facilities conditions” を参考に纏めたとされるレポートに「経験則としては、毎年の再投資率は復成価格の1.5から3%である。」との記述がありますので、こちらを根拠としてはいかがでしょうか？</p>
5	5-4-3	性能評価と建替	<p>PIのところの改良保全費とは、ある改修費用の全体値ではなく、その中で元々の性能・機能を超える部分にかかった費用(縦の赤点線部分)ということでしょうか？また、その場合、一つの工事費用をどのようにして改良費と修繕費に区分けするのでしょうか？(例えばエレベーターのリニューアルを行った場合など性能向上させた部分の費用自体は見積上でも明示はされていない)</p> <p>一つの改修を金額(10万円未満等)で便宜的に振り分けるのは問題ありません。ただ、空調やエレベーター等の高額リニューアルはそれ自体に修繕の要素と改修の要素が混じっているので、これを修繕と改修に分けることが正しいのか疑問でしたが、財務部門との協議によっては、全額改修費として認識することもあるし、何らかの方法で金額を区分することもあるということで、これは会社の考え方によるものと理解しました。エレベーターは改修の内容(仕様)にパターンがあるので見積の差額等をもって区分可能かもしれませんが、空調は機種そのものが性能UPしてしまっていて、現行のレベルまで戻す修繕費はちょっと難しいかと思いました。</p>	<p>FM財務評価ハンドブックでは、改良保全費については明確に定義していませんが(「5.4.3 性能評価と建替評価」参照)、図の内容から「時間の経過に伴って建物性能に求められる社会的要求水準が向上した結果、新築時の性能を維持した場合でもその時点では建物性能が相対的に劣化した場合(これが社会的劣化)、社会的劣化を改善する資本的支出を改良保全費という」ということです。この費用は管理会計として認識するもので、共通化された区分方法はありませんので、各社で基準を設定して算定していただく必要があります。</p> <p>FM財務評価ハンドブックでは(「5.4.3 性能評価と建替評価」参照)、「FMに関連する支出の会計処理では、修繕費(経費の支出)と改修費(資本的支出)の区分が難しい。そのため、修繕・改修の区別なく、少額(10万円未満)のものは、経費の支出として会計処理される。また、用途変更や当初の性能を超える省エネ改修の支出は、原則、資本的支出となる。修繕・改修に際して、経費の支出と資本的支出の金額確定と区分判断はFM部門が担当することになるので、財務部門とよく協議したうえで区分する必要がある。」と説明しています。</p>
5		ライフサイクルマネジメント	LCMの検討時にCO2発生量などの配慮は今後必要になるのではないのでしょうか。CO2の発生量は改築>大規模改修となると思います。	<p>ご指摘の通りと思われます。</p> <p>LCCO2を削減するためには省エネルギー建築とすることが必要であり、初期投資増+ランニングコスト減となりますので、投資評価を行って検討することになります。</p>