

初心者のためのファシリティマネジメント講座③

企業財務とFM

JFMA調査研究委員会 副委員長

同 FM財務評価手法研究部会 部会長

2012年2月9日

プロコード・コンサルティング 松成和夫

ファシリティと企業財務

①ファシリティには、かなりのお金がかかる

- ・自社ビル建設の場合： $1000\text{坪} \times 100\text{万円}/\text{坪} = 10\text{億円}$
竣工後のファシリティコスト $22\text{万円}/\text{坪}\cdot\text{年} \times 1000\text{坪} \times 10\text{年} = 22\text{億円}$
■10年使用の費用総計：32億円
- ・賃借ビルの場合： $1000\text{坪} \times 24\text{万円}/\text{坪}\cdot\text{年} \times 10\text{年} = 24\text{億円}$
竣工後のファシリティコスト $22\text{万円}/\text{坪}\cdot\text{年} \times 1000\text{坪} \times 10\text{年} = 22\text{億円}$
■10年使用の費用総計：46億円
- ・従業員300人の売上推定： $300 \times 3000\text{万円}/\text{人}\cdot\text{年} \times 10\text{年} = 900\text{億円}$

②ファシリティの建設資金と企業財務の関係

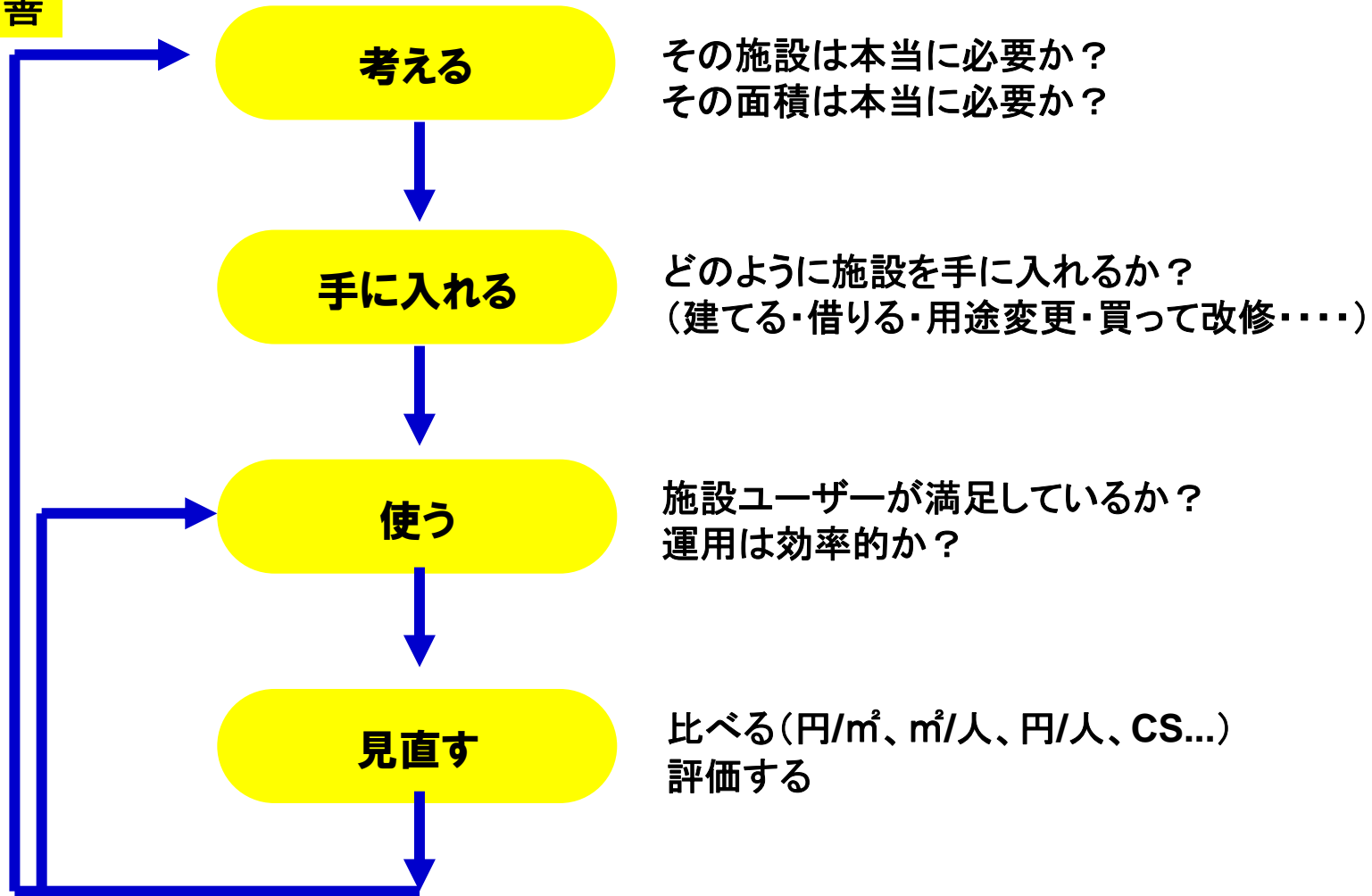
- ・ほとんどの建設に要した金額 → 有形固定資産として、資産に計上する会計処理
- ・「貸借対照表」に「資産」として計上される

③ファシリティを使用するうえで支出する費用と企業財務の関係

- ・ファシリティ使用に関わる支出 → 「経費」として「損益計算書」に計上する会計処理
- ・賃借料、水道光熱費、税金など経費的支出は、「ファシリティコスト」と総称している

ファシリティマネジメントの考え方とFMサイクル

改善



データベース

モノサシ
(評価指標)

人材

知恵・ノウハウ

貸借対照表 (Balance Sheet)

貸借対照表は、資産、負債、および資本の状態を示した表のこと

$$\text{資産} = \text{資本(純資産)} + \text{負債}$$

<借方>

集めた資金がどのような形で存在しているかを示す

<貸方>

会社がどのような方法で資金を集めたかを示す

資産

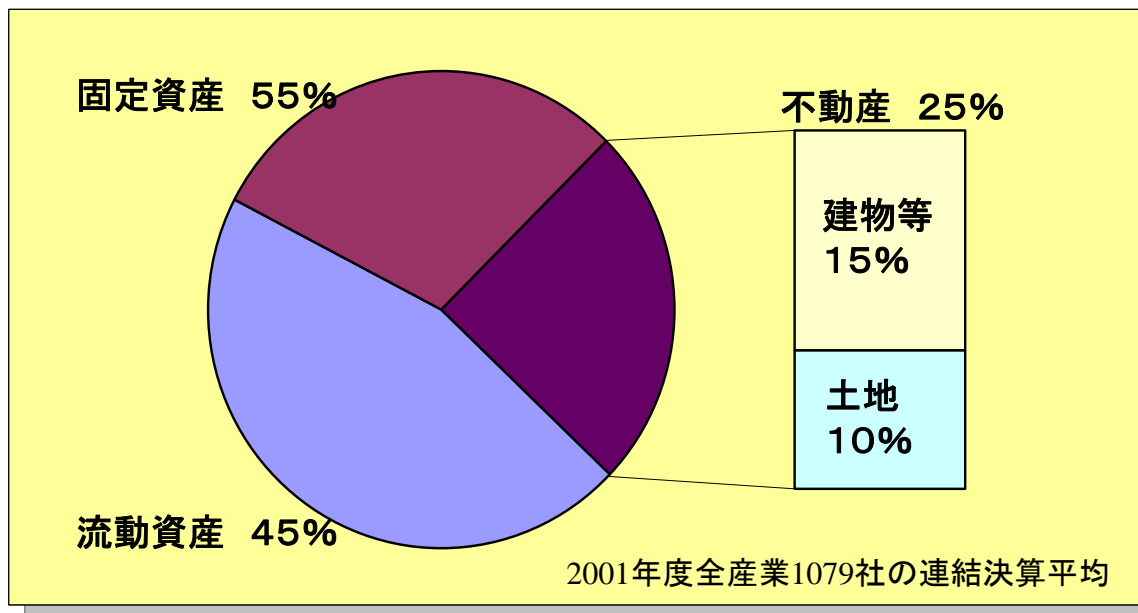
=

資本(純資産)		負債	
資本金	資本準備金 剰余金等	有利子負債 社債 借入金	未払費用等 買掛金 各種引当金
投下資本 (Investment)			

施設資産とは

資 産 (Asset)			
投資その他資産	無形固定資産	有形形固定資産	流動資産
投資有価証券 長期貸付金 その他 (敷金保証金)	営業権 ソフトウェア 借地権 施設利用権 その他	土地 建物・構築物 機械設備 工具・備品 建設仮勘定	現金 売掛金 有価証券 たな卸資産

1079社計・兆円	
売上	400
資本	123
総資産	424
建物等	65
土地	40



1社平均・億円	
売上	3,730
資本	1,140
総資産	3,930
建物等	595
土地	375

日本政策投資銀行・編「産業別財務データハンドブック2002」を基に
 不動産資産比率を10数社の有価証券報告書から求め、中津 元次が作成した。
 建物等には構築物および建設仮勘定を含む。

損益計算書 (Profit and Loss Statement)

1会計期間中に発生した利益と損失とを記載して、その期における損益を表に示したもの

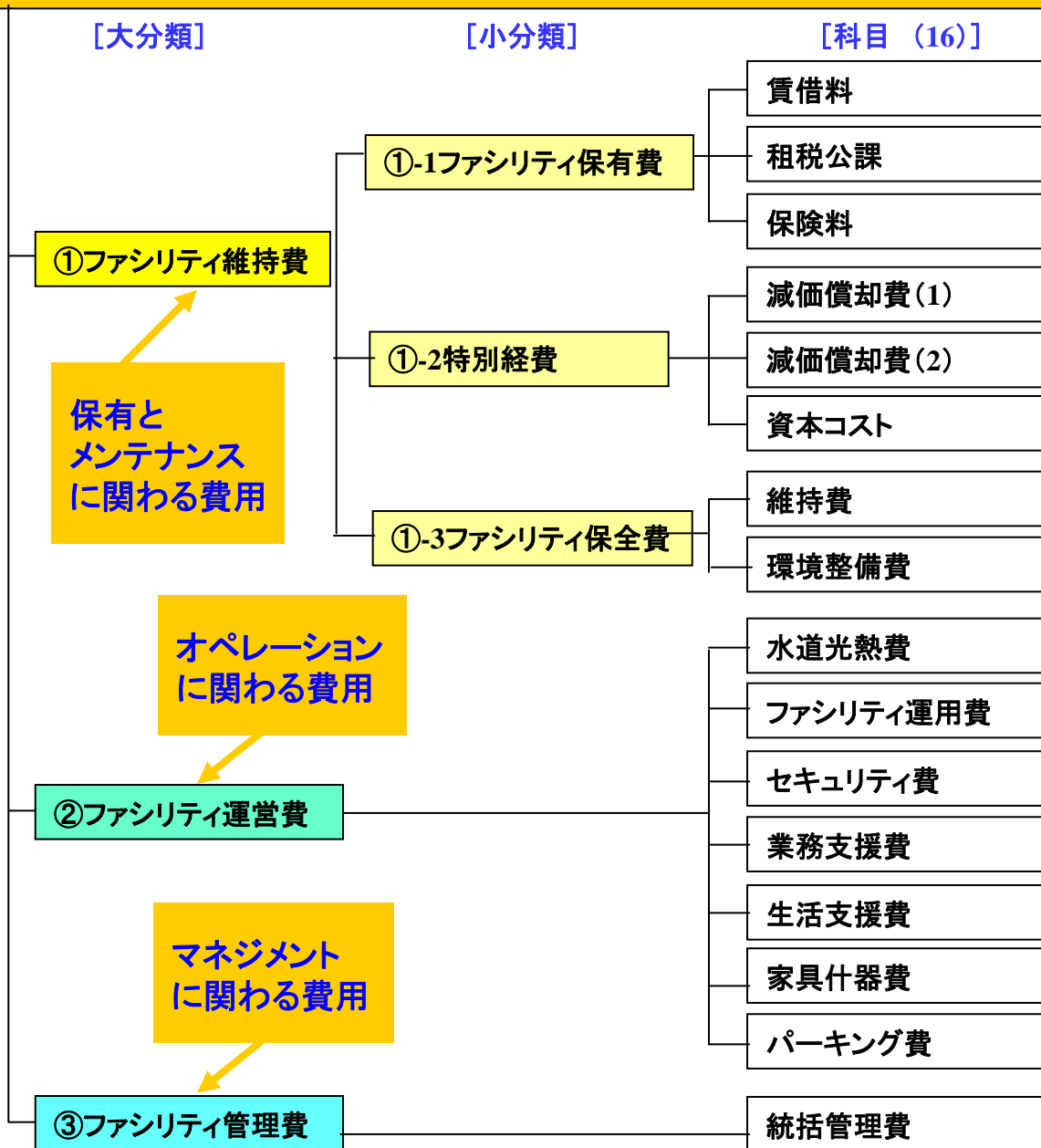
売上高と利益の概念

売上高					
売上原価	売上総利益				
	販売・管理費	営業利益			
		営業外損益	経常利益		
			特別損益	税引前利益	
		税金	税引後利益 (収益)		
1	2	3	4	5	

損益計算書中の 主な費用

1. 製造原価
仕入原価
2. 人件費 流通費
広告宣伝費
ファシリティコスト
3. 受取利息 受取配当金
支払利息 為替差損
4. 固定資産
投資売却損益
5. 法人税 法人住民税

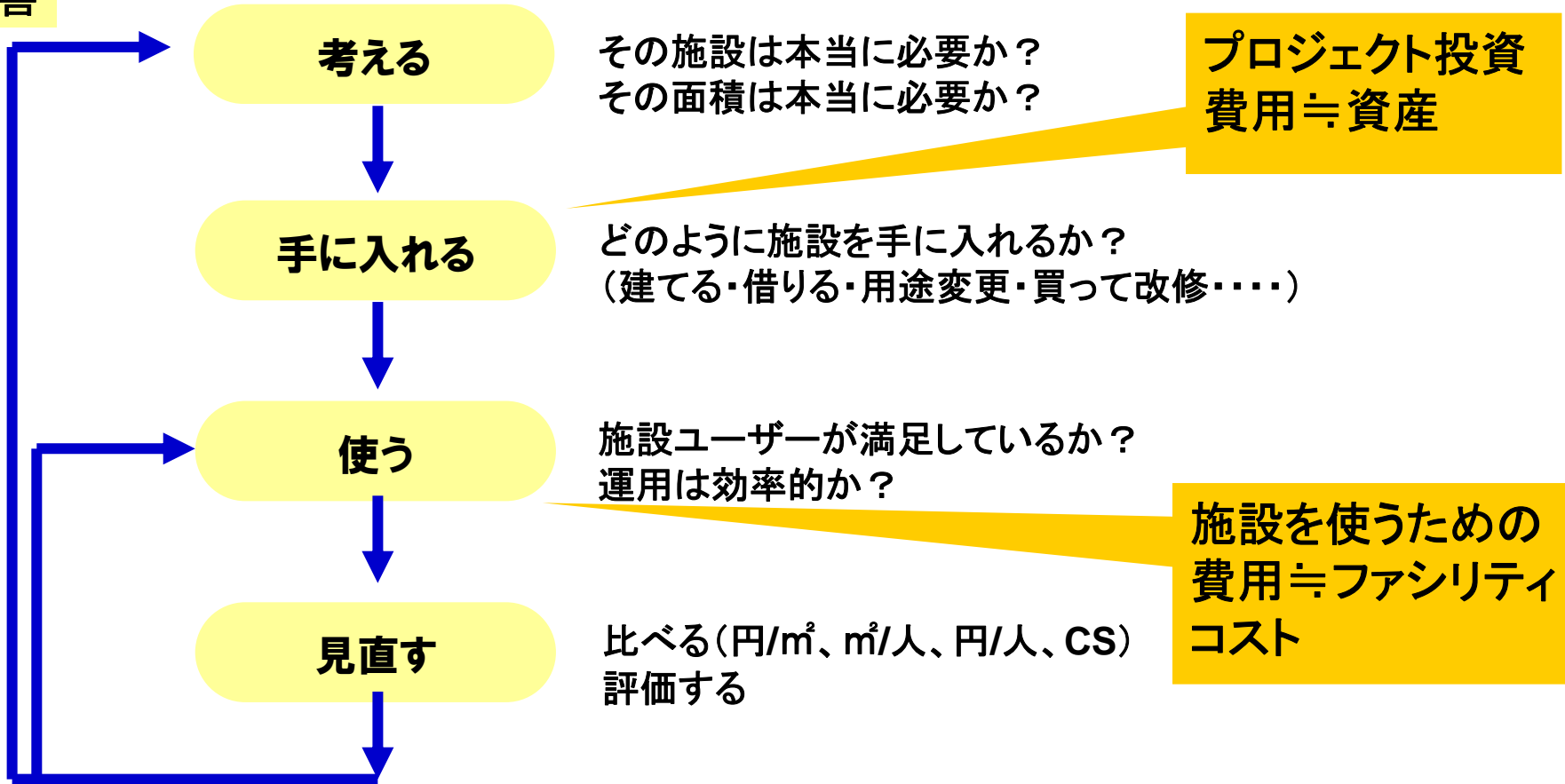
ファシリティコストの分類体系



財務会計とは異なる計算方法を適用する費用

ファシリティマネジメントの考え方とFMサイクル

改善



データベース

モノサシ
(評価指標)

人材

知恵・ノウハウ

企業財務とFMの関係

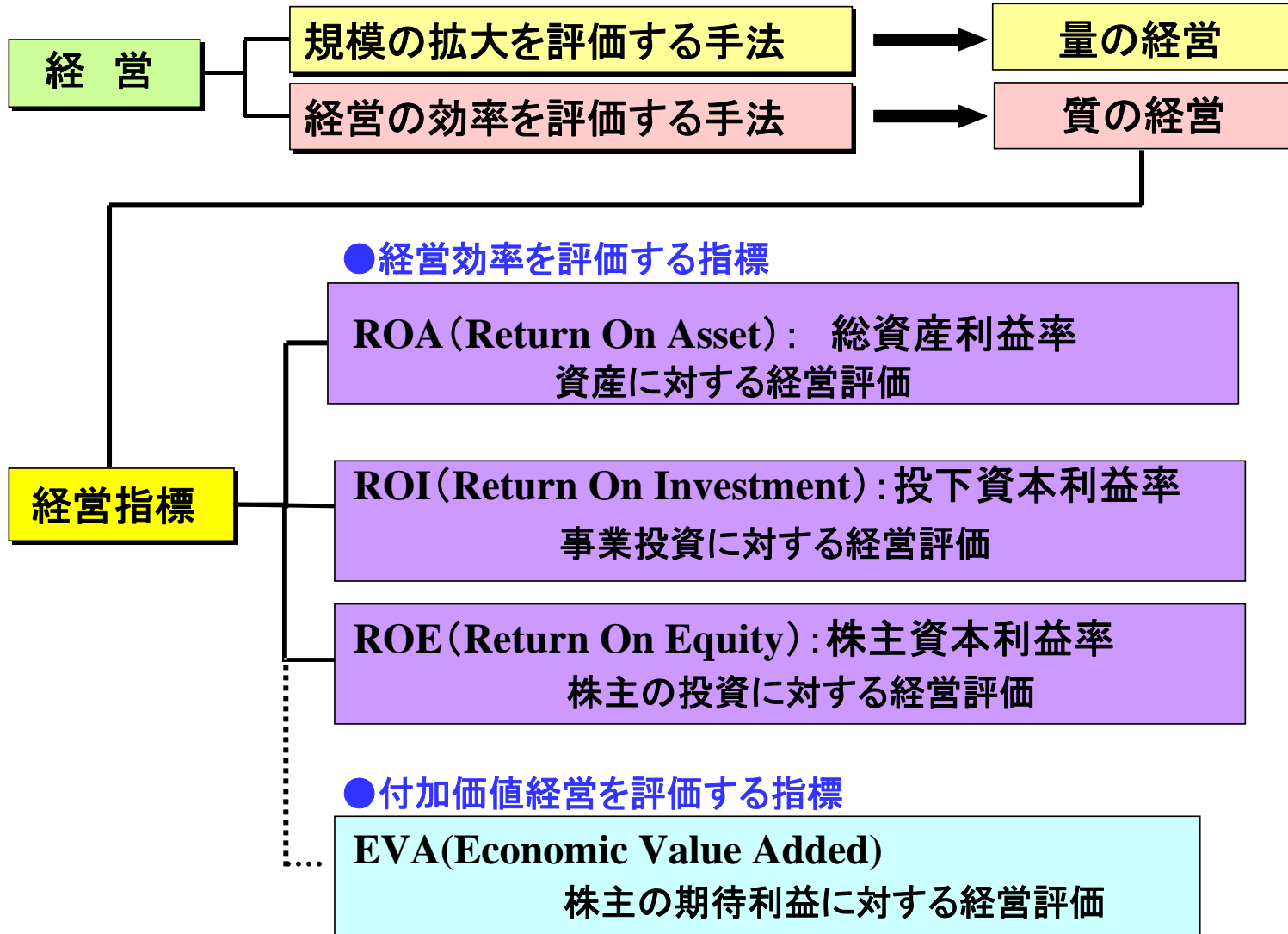
①施設資産は、企業の全資産の約25%におよぶ

- ・施設関連プロジェクトへの投資は、貸借対照表に影響する
 - 新規建設
 - 大規模改修など
- ・施設投資の最適化により、経営(企業財務)に貢献することができる
- ・施設資産の効率化により、経営(企業財務)に貢献することができる

②ファシリティコストは、企業の売上の3%~5%、総経費の5%~10%

- ・ファシリティコストは、損益計算書に影響する
 - 人件費につぐ多額の費用
- ・ファシリティコストの削減により、経営(企業財務)に貢献することができる

経営とFM財務評価



FMの財務目標

● 経営指標

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

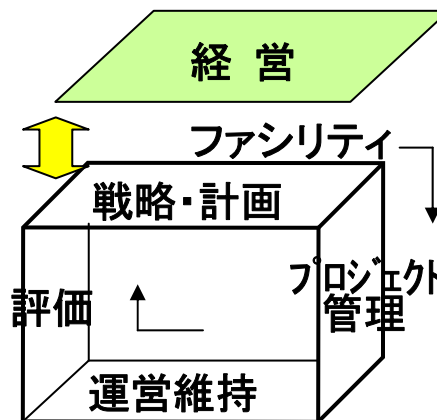
● FM財務目標

▲ 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

FMの目標

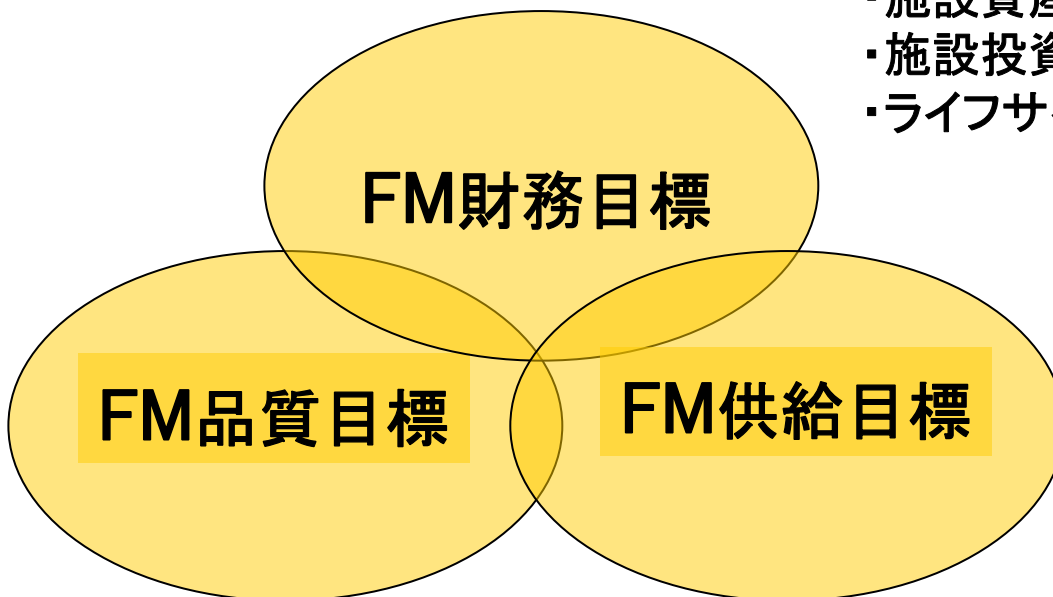
ファシリティを経営資源として
経済的なコストで
生産性の高いファシリティを
最小必要なものをタイムリーに
提供すること

財務目標

品質目標

供給目標

- ・品格性評価
- ・快適性評価
- ・生産性評価
- ・信頼性評価
- ・環境保全性評価
- ・満足度評価



- ・ファシリティコスト評価
- ・施設資産評価
- ・施設投資評価
- ・ライフサイクルコスト評価

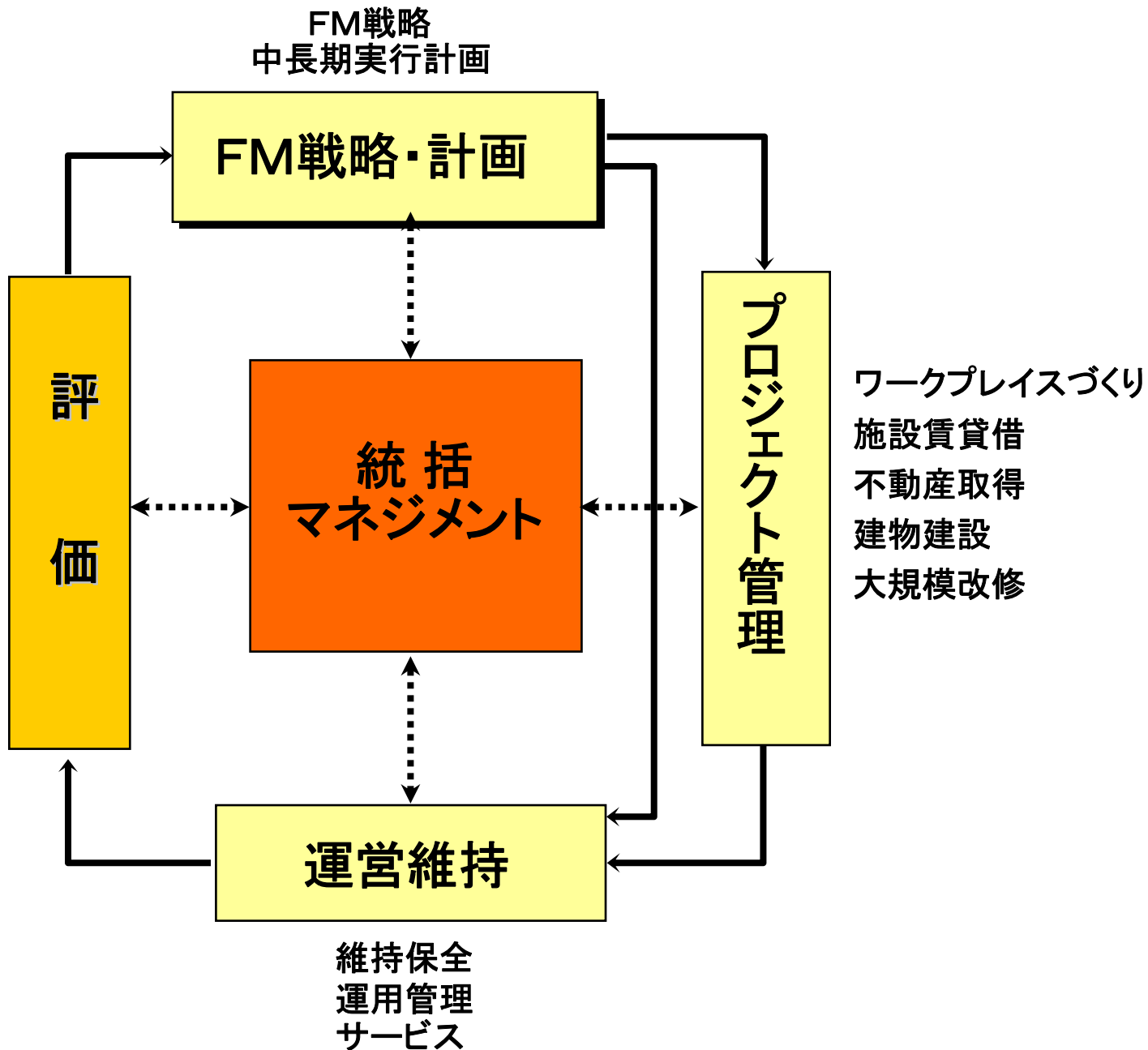
- ・需給対応性評価
- ・施設利用度評価

FMの標準業務とFMサイクル

●目標管理

- ・評価により現状を定量化
- ・目標を設定
- ・PDCAサイクルを回す

財務評価
品質評価
供給評価



FMの財務評価

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

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