

『公式ガイドファシリティマネジメント』 におけるFMの 財務評価

FM財務評価手法研究部会
副部会長

大山 信一 おおやましんいち

三井住友建設株式会社
事業開発推進本部 企画推進部部长
認定ファシリティマネジャー



『公式ガイド ファシリティマネジメント』における FM の財務評価に関する内容は、主に第 3 章および第 9 章に記載されている。

第 3 章

「3.4 企業財務と FM」では、① FM の対象資産の多くは貸借対照表 (B/S) の有形固定資産に計上される、②ファシリティコストは損益計算書 (P/L) の販売費および一般管理費に含まれる、③ ROA (総資産利益率) の改善にはファシリティコストの削減と施設資産の効率化が有効である、ことが述べられている。

「3.5 CRE、PRE と FM」では、①米国の CRE (Corporate Real Estate) 部門は、FM の標準業務の内、「評価」「改善」「FM 戦略・計画」「プロジェクト管理」を担当する、②企業財務の視点から CRE に関連する戦略が策定され、実行されることもある、③公的な機関が保有・利用する不動産 (PRE: Public Real Estate) は、持続可能な都市形成に向けた活用が図られている、ことが述べられている。

第 9 章

「9.3 FM の財務評価」では、FM の目標管理の 3 視点のうち、財務の視点から評価する技術・手法が述べられている。

(1) ファシリティコストは経費の支出となる費用であり、固定資産税などの税金、ビルの賃借料、減価償却費、運用管理費、水道光熱費、清掃費が該当する。損益計算書では販売費および一般管理費に埋没してしまっているため、管理会計によって適切に把握することが重要である。MN コストチャートはファシリティコストに施設面

積、入居人数、売上高を加えた指標により評価する手法である。ファシリティコストの削減には戦略的削減施策と運営維持による削減施策がある。

(2) 施設資産評価とは、施設資産の全体最適化、有効活用を図るために、施設資産を財務的に評価して課題を抽出し、課題解決の FM 戦略策定の一助とすることである。また内部統制における「資産の保全」の一部を担うものである。ポートフォリオによる施設資産評価により、所有継続、統合、売却、SLB (Sale and Lease Back) などの施策を検討する。

(3) 施設投資評価とは、経営活動のなかで想定される FM 関連の投資案件に対して、財務的に評価し、意思決定の材料とすることである。投資評価には①回収期間法 (Pay Back Period)、②投下資本利益率法 (Return On Investment)、③正味現在価値法 (Net Present Value)、④内部利益率法 (Internal Rate of Return) が使用される。

(4) ライフサイクルコスト (Life Cycle Cost) 評価では、建物の企画・計画段階から建設工事段階を経て、長年使用され、最後は取り壊されるまでの全生涯にわたる費用を評価する。大規模改修を含めた「改修」の費用 (資本的支出) とファシリティコストに分類される「修繕」の費用 (経費の支出) を合わせた保全費用の最適化を図る評価手法として、残存不具合額と FCI (Facility Cost Index) による目標管理がある。FCI の目標値を維持するためには、財務部門の理解を得て保全費用を予算化する必要がある。

