

FM財務評価手法研究部会



大山 信一 (部会長)
三井住友建設株式会社
サステナビリティ推進部長
認定ファシリティマネジャー
MCR

FM財務評価ハンドブック2020の概要と オンデマンドセミナーの結果について

●keywords

ファシリティコスト 施設資産 投資評価 ライフサイクルコスト
NMコストチャート ポートフォリオマネジメント 資本コスト FCI

サマリー FM 財務評価ハンドブックの歴史と最新の FM 財務評価ハンドブック 2020 の概要を紹介する。
FM 財務評価ハンドブック 2020 をテキストとしたオンデマンドセミナーを実施した結果を紹介する。

活動内容

- ① 改訂した「FM 財務評価ハンドブック」(2020 年 3 月発刊) を使った FM 財務評価セミナーの実施
- ② リース会計基準の変更等、財務関連情報の収集・研究
 - ・新リース会計基準の導入による FM 財務評価への影響
 - ・オフィスビル市場の動向
 - ・その他、FM 財務関連情報の収集・研究
- ③ FM 財務評価の適用事例研究を行う
 - ・企業における適用事例研究
 - ・企業会計基準とは異なる会計処理を行っている団体 (地方自治体、大学等) における FM 財務評価を研究する

成 果

- ① FM 財務評価セミナーの実施 1997 年以來、継続して実施。
- ② FM 財務関連情報の収集・研究
- ③ FM 財務評価の適用事例研究

メンバー

部会長：大山 信一 三井住友建設

副部会長：篠原 由紀 ザイマックス不動産総研

顧問：中津 元次 中津エフ.エム.コンサルティング 松成 和夫 プロコード・コンサルティング

部会員：安嶋 義真 富士通 一箭 憲作 Ichiya & associates 浦川 誠 日鉄興和不動産 河合 義一 米国公認会計士

鈴木 正彦 ヒュークラボ 原田 満 ナイキ 東 裕之 ヒューリックビルド 古阪 幸代 WFM / フルリエゾン

百嶋 徹 ニッセイ基礎研究所 渡辺 真宏 みずほ銀行 坂田 英昭 コニカミノルタ 田中 淳逸 東京建物

松浦 裕・小杉 泰雅 山下 PMC

事務局：清水 静男 JFMA

1. はじめに

FM財務評価手法研究部会は、財務の視点からFMの目標管理を行うための手法について調査、研究している。FM財務評価の基本的な手法については1990年頃には確立されているが、経営環境の変化による新たな課題への対応が必要である。

本論ではFM財務評価の普及を狙いとして発行している「FM財務評価ハンドブック2020」の概要と、オンデマンド方式により実施したFM財務評価セミナーの結果を紹介する。

2. 財務評価ハンドブックの歴史

1994年にFMの教科書となる「ファシリティマネジメントガイドブック」が発行され、1997年には認定ファシリティマネジャー試験が開始された。しかし多くの受験者から「財務の問題が難しい」といった声が上がったため、2000年にFM財務評価をわかりやすく解説する「FM財務評価ハンドブック2000」を発行した。

2003年には「総解説ファシリティマネジメント」が発行されたことを受け、内容の一部を改訂した「FM財務評価ハンドブック2003」を発行した。同様に、2009年には「総解説ファシリティマネジメント追補版」の発行に対応した「FM財務評価ハンドブック2009」を発行した。

2018年に新たに「公式ガイド ファシリティマネジメント」が発行されたことを受け、「FM財務評価ハンドブック2009」の改訂作業に着手し、2020年3月に今回の「FM財務評価ハンドブック2020」を発行した。(図表1)

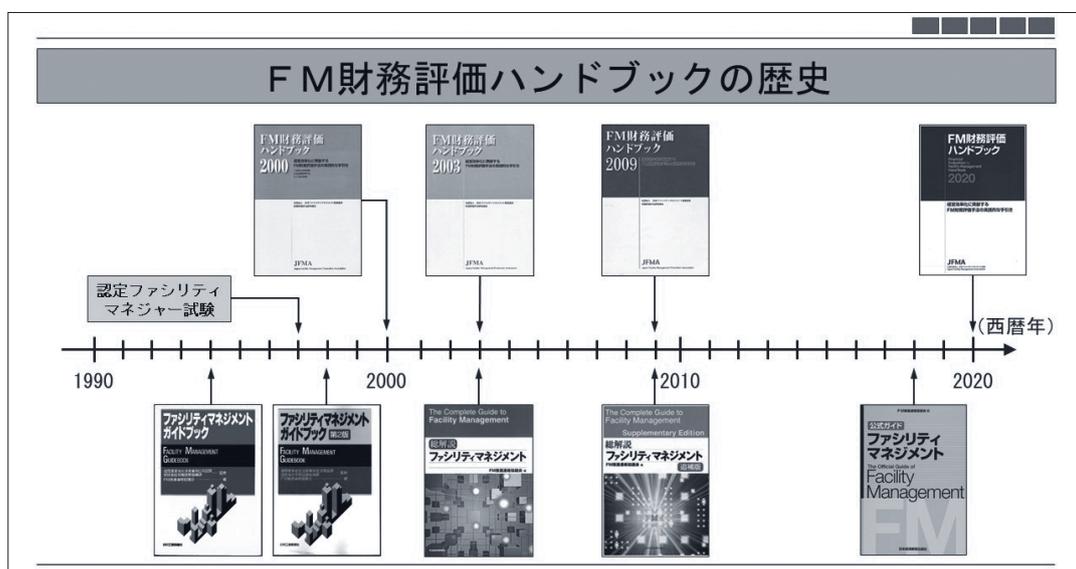
3. 「財務評価ハンドブック2020」の概要

全体を5章で構成している。第1章を「第2章以降の内容を理解する上で必要となる基礎知識を解説する章」と位置付け、企業財務とFMの関係や財務関連の基礎知識を解説した。第2章以降はFM財務評価の具体的内容を解説する章とし、第2章では「ファシリティコスト評価」を、第3章で「施設資産評価」を、第4章では「施設投資評価」を、それぞれ解説した。第5章は「ライフサイクルコスト評価」を解説する章として今回新たに追加した。

(1) 第1章「FM財務評価の基礎知識」

FMの目的と機能、目標、標準業務などFMの全体像や、経営環境とFMの必要性について解説した。企業経営から見たFMの効果について考察し、経営戦略とFM施策の関係を整理した。

企業財務とFM財務評価の関係として、損益計算書(PL)とファシリティコスト、貸借対照表(BS)と施設資産、キャッシュ



図表1 FM財務評価ハンドブックの歴史

フロー計算書（CF）と施設投資評価、ライフサイクルコスト（LCC）の管理について解説した。FMの財務評価がROA（総資産利益率）の改善を通じて経営に貢献すること、FMの標準業務サイクルと支出の会計処理について解説した。

(2) 第2章「ファシリティコスト評価」

ファシリティコスト管理会計のための科目と細目、ファシリティコスト管理会計の事例、MNコストチャートによるファシリティコスト評価の方法、ファシリティコスト評価の手順、を解説した。

ファシリティコスト削減策については、オフィスの抱える課題、戦略的削減策と運営維持による削減施策、社内課金制度の導入、戦略的なファシリティコスト削減策、運営維持によるファシリティコスト削減施策、を解説した。

(3) 第3章「施設資産評価」

施設資産の位置付けや施設資産評価の重要性、施設資産に関するリスク、ガバナンスや内部統制と資産の保全、固定資産の管理、施設資産評価とキャッシュの創出を目的とした施設資産戦略、について解説した。

施設資産評価の方法として、同一時間断面におけるポートフォリオ分析と時間軸に沿ったポートフォリオ分析を解説した。

施設資産関連の知識として減損会計、不動産証券化とデューデリジェンス、不動産鑑定評価の方法、を解説した。施設資産の会計処理として財務会計と税務会計、取得価額・減価償却・帳簿価額、資産除去債務、耐用年数の考え方を解説した。

(4) 第4章「施設投資評価」

施設投資評価の目的と適用にあたっての基本的な考え方について解説した。

「投資評価の基礎」としてキャッシュインフローの考え方、減価償却とキャッシュインフローの関係、施設投資評価における利益とコストの考え方について解説した。

4つの施設投資評価手法や、各施設投資評価手法による評価結果の比較について解説した。正味現在価値法の中では現在価値の意義や割引率との関わり、資本コスト

率の意義、割引率・目標利益率・資本コスト率の関係について解説した。

(5) 第5章「ライフサイクルコスト評価」

LCM、LCCとFM財務評価、保全費用の目標管理、長期修繕計画、中長期修繕・改修計画、単年度修繕・改修実行計画について解説した。

残存不具合額とFCIの算出、性能評価と建替評価、FCIを活用した残存不具合額の目標管理について解説した。

LCMと予算管理、組織全体のLCMについて解説した。

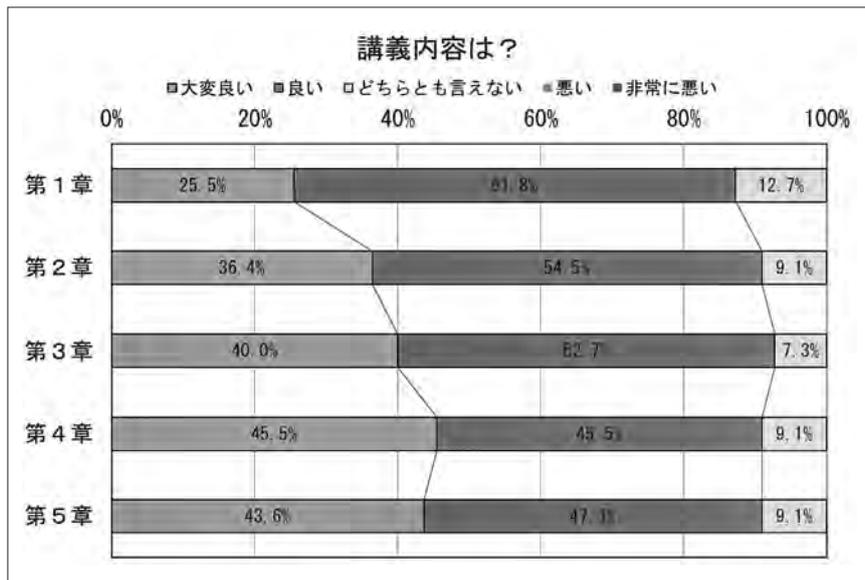
4. FM財務評価セミナーの実施

FM財務評価ハンドブック2020をテキストとしたFM財務評価セミナーを実施した。今回は新型コロナウイルス感染症対策のため、初めてオンデマンド方式で実施した。

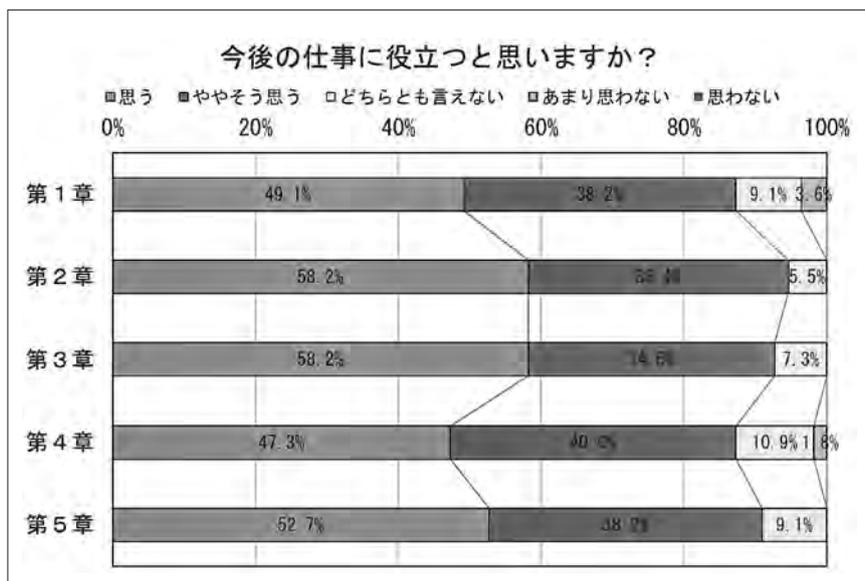
- ・オンデマンド方式としたため、地方からも受講者が参加できたことで、初めての参加が90%以上だった。
- ・受講者の年代は50代（38.3%）と40代（37.2%）で75%を占めた。
- ・受講者の職種は総務・ファシリティが最も多く（33.0%）、営業・マーケティング（16.0%）、経営者・経営企画（10.6%）、情報システム（10.6%）、設計・デザイン（8.5%）であった。
- ・受講者に占める認定ファシリティマネージャー資格者は54.3%であった。
- ・講義内容については各章とも「大変良い」、「良い」で80%を超えていた。（図表2）
- ・「今後の仕事に役立つと思いますか？」については各章とも「思う」、「ややそう思う」で80%を超えていた。（図表3）
- ・各章に対するコメントを図表4に示す。

5. おわりに

オンデマンド方式のセミナーは、FMの観点からも時間と空間の制約を超えられる有効な方法であった。引き続きFM財務評価ハンドブック2020の内容を改善しつつ、FM財務評価の普及を図りたい。◀



図表2 FM財務評価セミナー実施評価



図表3 FM財務評価セミナー実施評価

第1章	幅広く、かつ必要十分な要素がコンパクトにまとめられていた
第2章	ファシリティコストの細目の集約とファシリティコスト管理事例が大変参考になった
第3章	施設試算評価の方法が具体的に説明されていてよかった
第4章	わかりにくい投資評価手法がわかりやすく説明されていた
第5章	不具合残存率は、施設担当者が財務担当や経営層へ話をする際に役立つ

図表4 「FM財務評価ハンドブック2020」各章の感想