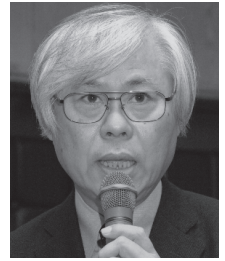


## FM財務評価手法研究部会

『FM財務評価ハンドブック』の  
改訂内容について

FM財務評価手法研究部会 部会長

松成 和夫 まつなりかずお

プロコード・コンサルティング代表  
認定ファシリティーマネジャー

FMの標準テキストである『総解説ファシリティマネジメント』が全面的な改訂作業を進めている。それに対応して、FM財務評価手法の解説書で、例年開催する「FM財務評価セミナー」の教科書である『FM財務評価ハンドブック』も改訂すべく準備中である。その改訂内容の要点を報告する。

『総解説ファシリティマネジメント』は、改訂方針としてFMの業務体系など、受け継ぐべき箇所は継承し、標準業務についても、知るべきレベルに集約化をすることとしている。FMの財務評価は、FMの標準業務の1つであり、知るべきレベルに集約化する方針に対応して内容の見直しを進めている。

FM財務評価手法は、4つの評価手法から構成されている（図表）。その構成や主な内容は大きな改訂はないが、財務評価の業務と直接関係の薄いものについては縮小し、知っておくべき知識として評価業務からは外すなどの再編成をしている。改訂の方針のキーワードは、「わかりやすさと簡潔さ」である。いくつか、その具体例を示す。

①ファシリティコスト評価では、基本はそのまま踏襲するが、MNコストチャートの図を3データの比較などで理解しやすく改訂。

②施設資産評価では、減損会計、不動産証券化が本文で重く扱われていたのを、不動産鑑定評価、会計処理と減価償却、資産除去債務などと同列にして、概要・知識中心の解説とした。

③施設投資評価では、解説する順序を変え、文章を簡潔化し、わかりやすさを第一とした。④ライフサイクルコスト評価では、タイトルを変え、「ライ

フサイクルコスト関連評価」とした。FM財務評価では、ライフサイクルコスト最適化につながる評価手法として、残存不具合額の評価を中心とした修繕・改修という「保全費用の最適化」について記述しているので、内容に見合ったタイトルに変更した。

以上のような標準テキストにおける「FMの財務評価」の改訂内容に即した形で、『FM財務評価ハンドブック』の改訂を進めることにしている。ただし、『ハンドブック』の方は、例年実施している「FM財務評価セミナー」では、①企業財務とFM、②ファシリティコスト評価、③施設資産評価、④施設投資評価の4科目の講義で実施するので、ライフサイクルコスト評価の部分は含まないものになる。

なお、『FM財務評価ハンドブック』の改訂版は、新FM教科書の発行後を予定しており、おそらく、2017年の末から2018年初頭に完成する。2018年以降のFM財務評価セミナーでは、新テキストで実施することになる。

FMの財務評価	
<b>1・ファシリティコスト評価</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・MNコストチャート評価</li> <li>・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</li> <li>＜ファシリティコスト評価：財務諸表の「損益計算書(PL)」に影響する＞</li> </ul>
<b>2・施設資産評価</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・保有する施設資産の評価 → 施設資産の効率化をめざす</li> <li>・無駄な施設資産の削減(売却)、不活用施設資産は統廃合と有効活用</li> <li>＜施設資産評価：財務諸表の「貸借対照表(BS)」に影響する＞</li> </ul>
<b>3・施設投資評価</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>
<b>4・ライフサイクルコスト関連評価</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・長期にわたる計画的な保全の財務的評価</li> <li>・残存不具合額による保全費用の目標管理</li> </ul>

FMの財務評価、4つの評価技術