



FM施策の実施に必要な資本的支出と経費の支出

FM財務評価手法研究部会
部会長 大山 信一

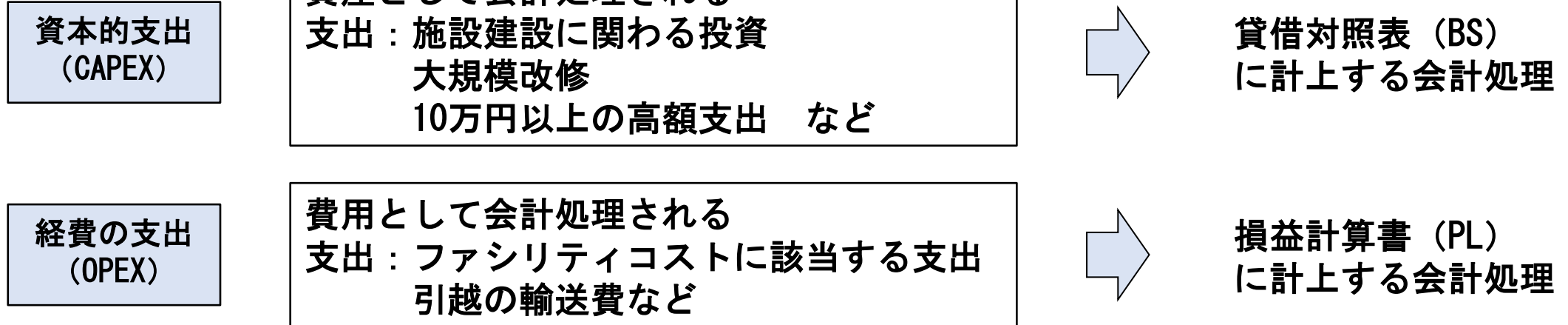
財務諸表

財務諸表

企業が自社の1年間の経営成績を表すために作成する資料
重要な下記3つの資料を「財務三表」と言う

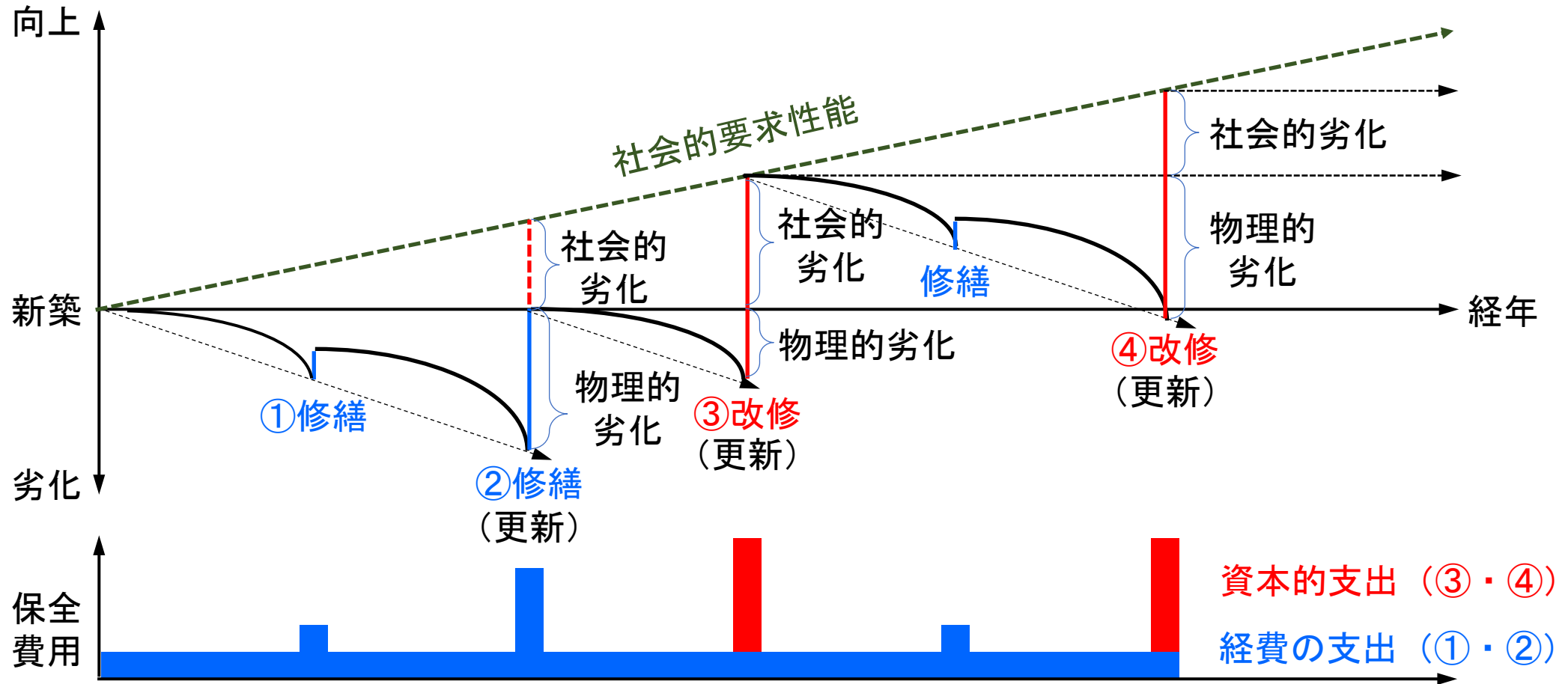
書類	略記	内容
貸借対照表 (Balance Sheet)	(BS)	会社のある時点（決算日）における財務状態を示す 決算日が毎年3月31日であれば 20xx年3月31日の会社の財務状態を示す 資産、負債、純資産の項目から構成される
損益計算書 (Profit & Los Statement)	(PL)	会社の一年間の経営成績を示す 決算日が3月31日の場合は20xx年4月1日から20xx+1年3月31日の1年間の経営成績となる この1年間でその会社がどれだけ儲けたか、あるいは損をしたかを示す
キャッシュフロー計算書 (Cash Flow Statement)	(CF)	会社の一年間の現金及び現金同等物（普通預金、当座預金、預入期間が3カ月以内の定期預金、リスクが僅少な投資等）の流れを表す

CAPEX、OPEX、Cash Flow



支出	略記	内容
資本的支出 (Capital Expenditure)	CAPEX	1 会計期間の支出のうち、貸借対照表 (BS) に資産として計上されるもの
経費の支出 (Operating Expenditure)	OPEX	1 会計期間の支出のうち、損益計算書 (PL) に経費 (費用) として計上されるもの

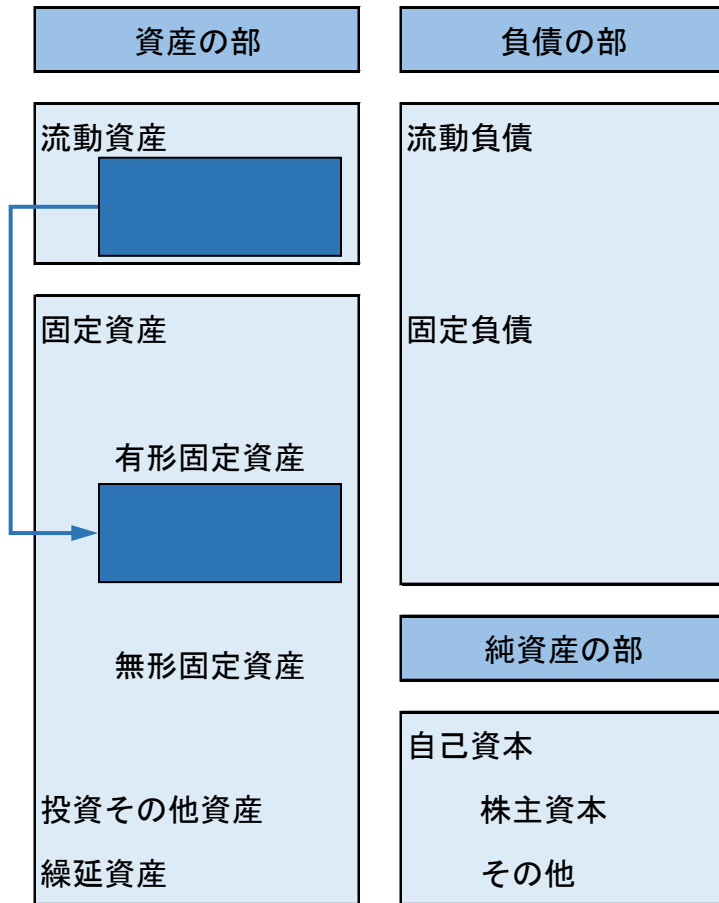
FMに関するCAPEXとOPEX



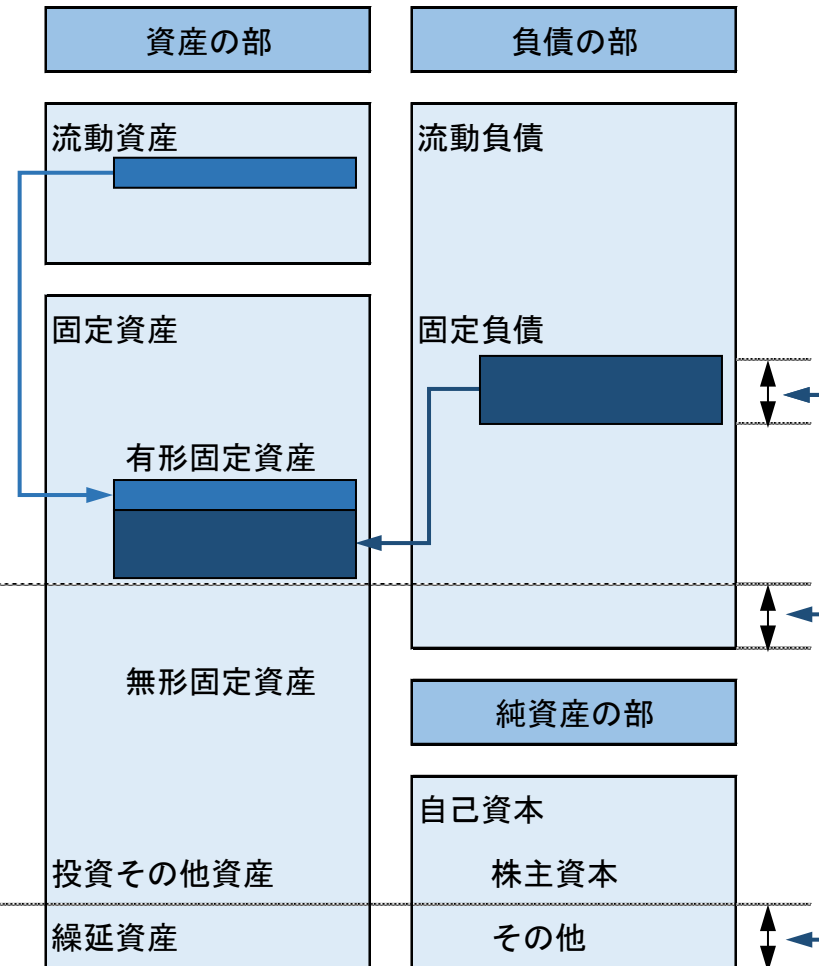
- ・ 修繕：劣化した建物・設備・内装などを、当初の性能・機能まで回復すること 費用はOPEX
- ・ 改修：劣化した建物・設備・内装などを、当初の性能・機能を超えるレベルまで改良すること 費用はCAPEX
- ・ 更新：劣化した部位や設備、部品を新しいものに取り替えること 費用はOPEXまたはCAPEX

CAPEXの財務影響

全額自己資金の場合



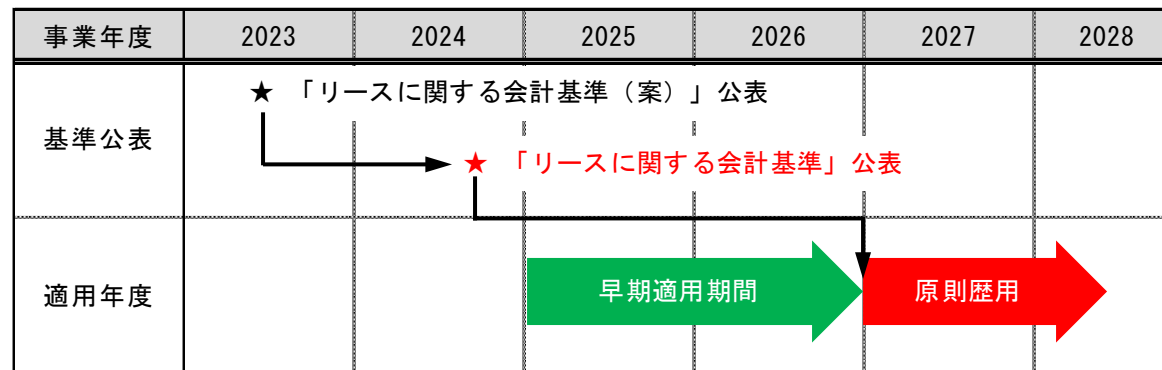
一部借入金の場合



新リース会計基準の影響

新リース会計基準の概要

公表時期	2023年9月（リースに関する会計基準）
対象企業	上場企業およびその連結子会社・関連会社 資本金5億円以上または負債総額200億円以上の大会社 会計監査人を設置している企業
適用時期	2027年4月1日以降に開始する事業年度の期首から適用 2025年4月1日以降に開始する事業年度の期首から早期適用も可能



借手の会計処理への影響

現行基準	オペレーティング・リース取引はリース資産およびリース債務を計上せず
新基準	すべてのリースを金融の提供と捉え、使用权資産に係る減価償却費及びリース負債に係る利息相当額を計上する単一の会計処理モデルによる

借手の会計処理（貸借対照表）

現行基準		公開草案	
資産	負債	資産	負債
	リース債務		リース負債
リース資産	純資産	使用权資産	純資産

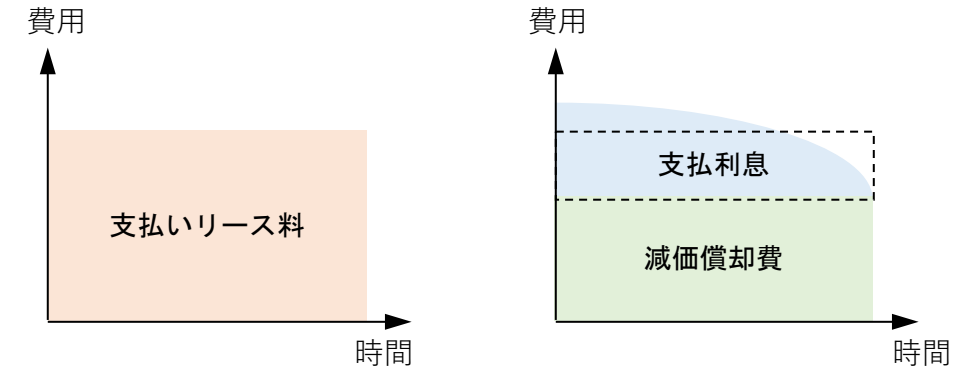
オペレーティング・リース取引はリース資産およびリース債務を計上せず

新リース会計基準の影響

借手の損益計算書への影響

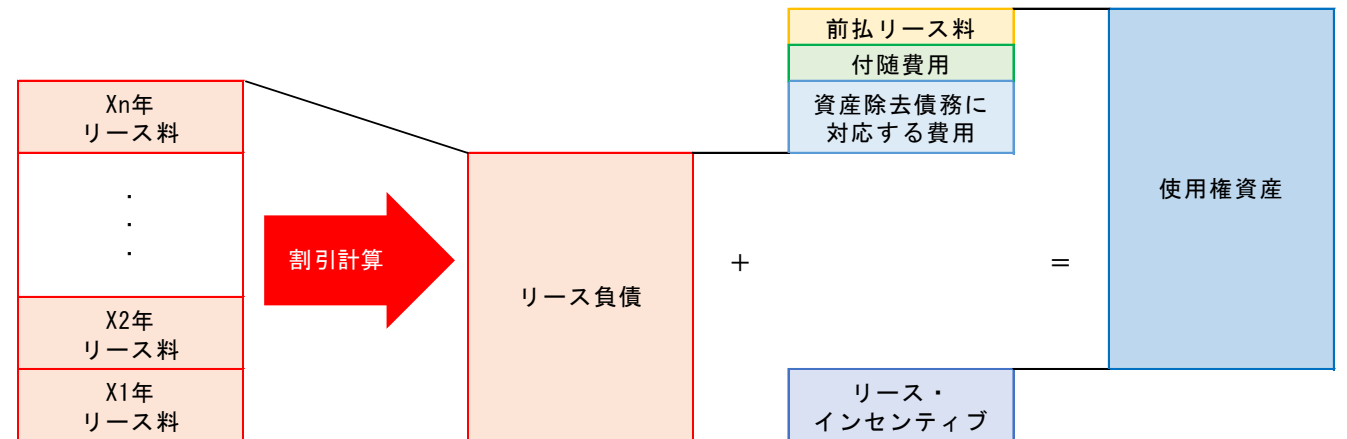
損益計算書	使用権資産の減価償却費と、リース負債にかかる支払い利息を計上
	↓
	利息はリース負債が大きい取引開始当初に大きくなる前荷重での費用認識となる 利息は営業外費用
	↓
	営業利益は増加する

借手の会計処理（損益計算書）



使用権資産の計上

使用権資産	借手のリース料の現在価値を基礎として、使用権資産の計上額を算定
-------	---------------------------------



ファシリティコストとOPEX

売上高
売上原価①
売上総利益
販売費及び一般管理費②（ファシリティコスト）
営業利益
営業外収益
営業外費用③
経常利益
特別利益④
特別損失⑤
税引前純利益
税金⑥
税引後純利益

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 広告宣伝費等
（ファシリティコスト含）
- ③支払利息、為替差損等
- ④固定資産売却益、受取保険金
投資有価証券売却益等
- ⑤固定資産売却損失、投資有価証券評価損
減損損失等
- ⑥法人税、法人住民税、事業税、調整額等

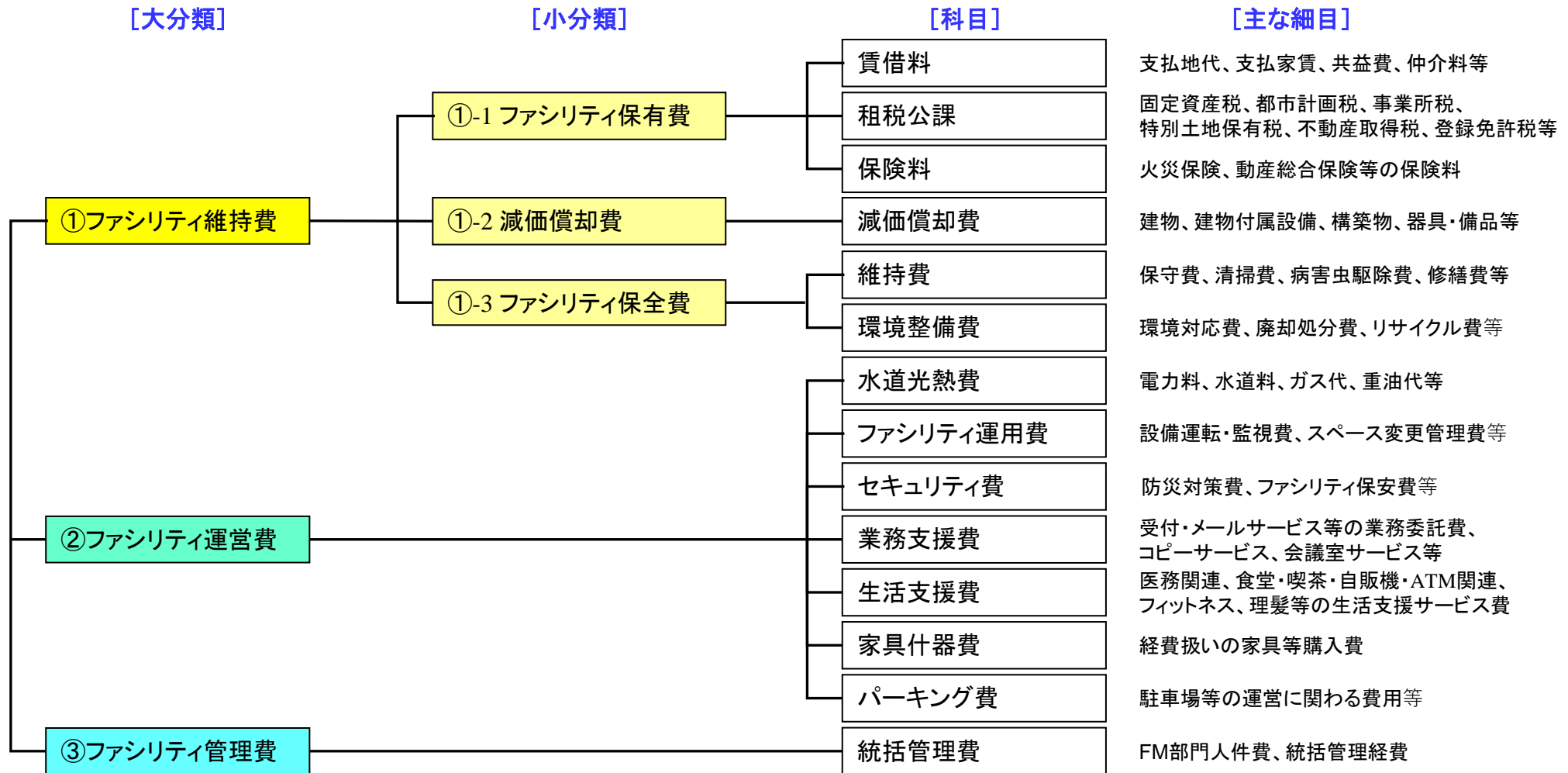
ファシリティコストは、販売費及び一般管理費の一部としてしか認識されない



管理会計により金額を把握し、適切に管理を行う必要がある

公式ガイドファシリティマネジメント 図表3.4.4

ファシリティコスト管理会計のための科目と細目



公式ガイド ファシリティマネジメント 図表9.3.2

ファシリティコスト削減策とCAPEX、OPEX

1) 戦略的削減施策

30~40%/回

非日常的
不連続的

2) 運営維持による削減施策

2~5%/年

日常的
連続的

ポイント

■ 戦略的・運営維持の両者を組み合わせる

■ 毎年継続して結果を出す

施設資産とCAPEX

資産の部

流動資産

(施設資産の対象外：現金・預金、売掛金、有価証券、棚卸資産など)

固定資産

有形固定資産

- ・ 土地
- ・ 建物
- ・ 建物附属設備
- ・ 構築物
- ・ 建設仮勘定
- ・ 資産計上される内装・家具

(施設資産の対象外：機械及び装置、工具、車両、船舶等)

無形固定資産

- ・ 借地権
- ・ 地上権

(施設資産の対象外：特許権、のれん、漁業権等)

投資その他資産

- ・ 敷金・保証金
- ・ 賃貸等不動産

繰延資産

負債の部

流動負債

固定負債

- ・ 資産除去債務

純資産の部

自己資本

①株主資本

- ・ 資本金
- ・ 資本剰余金
- ・ 利益剰余金
- ・ 自己株式

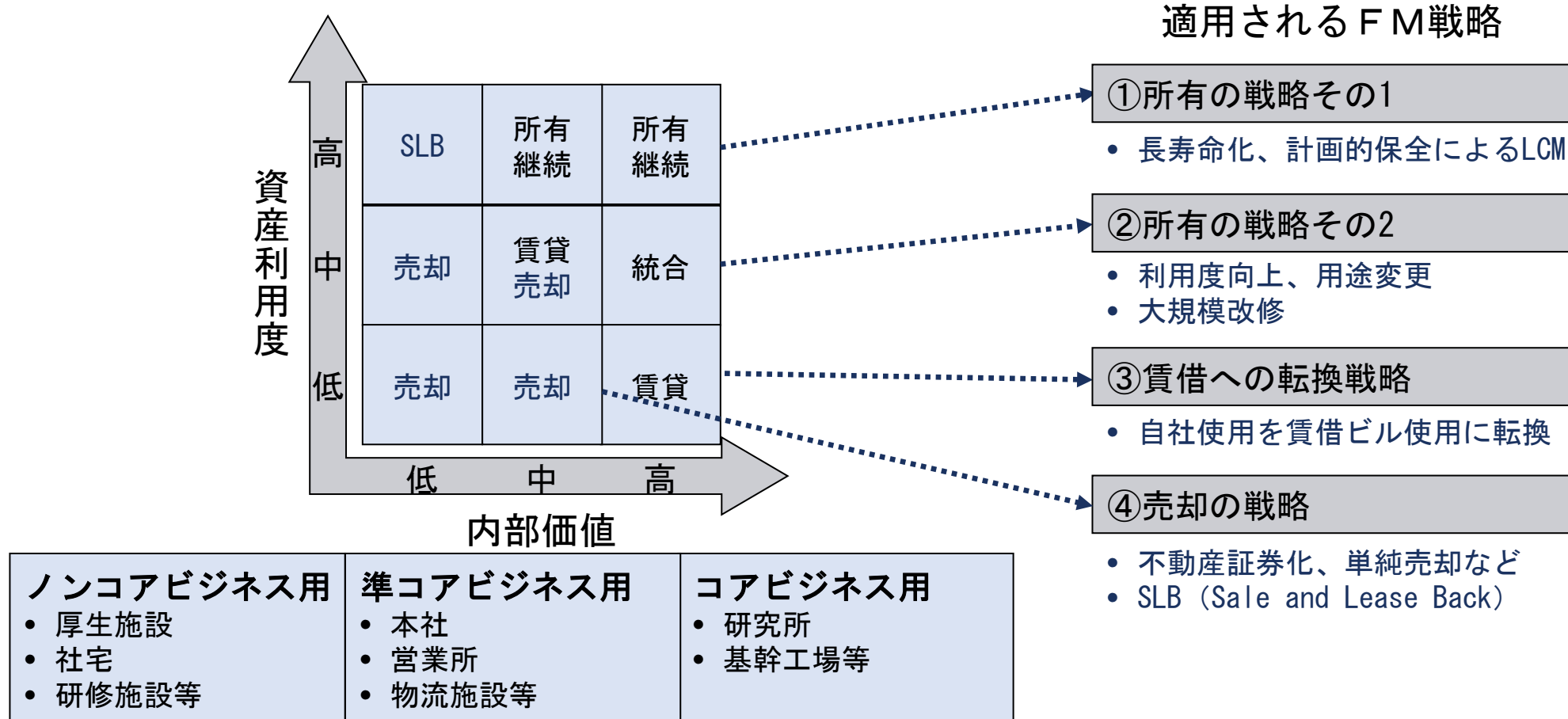
②その他 (有価証券 評価差額金など)

少数株主持分

新規予約権

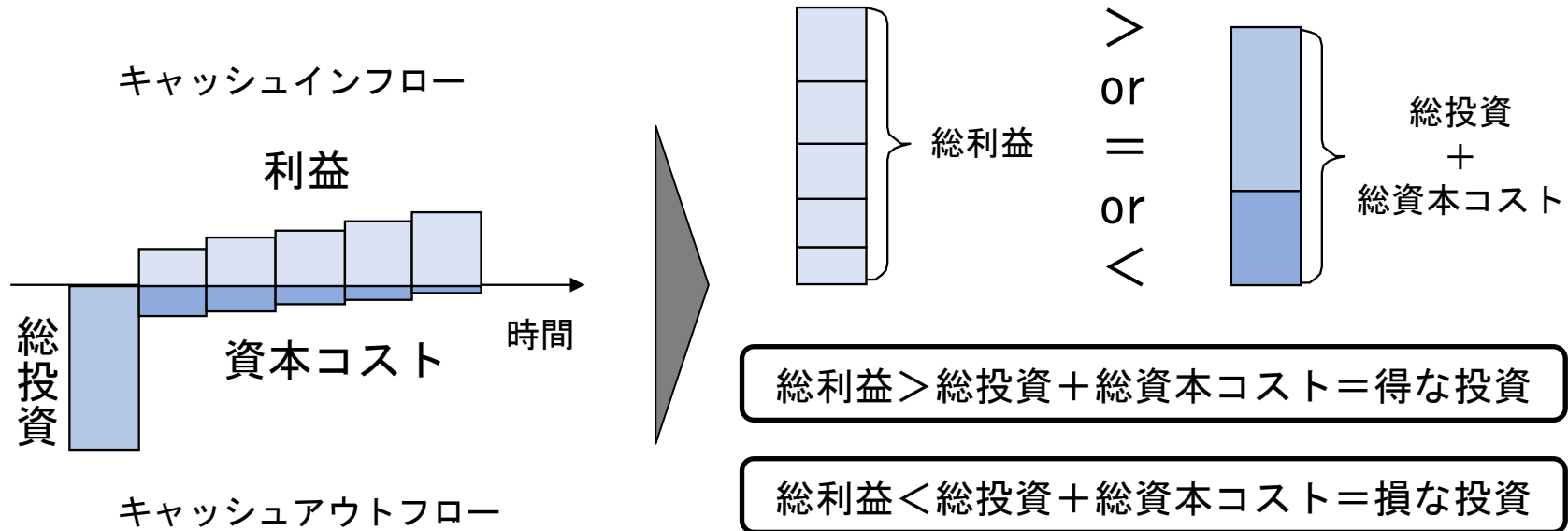
公式ガイドファシリティマネジメント 図表9.3.5

施設資産評価とCAPEX



公式ガイドファシリティマネジメント 図表9.3.6

施設投資評価とCAPEX、OPEX



【利益】

- ・ 税引前利益、税引後利益
- ・ (減価)償却前利益、償却後利益
- ・ 利払前利益、利払後利益

【投資】

- ・ 自己資金
- ・ 借入金

【資本コスト】

- ・ 株主資本→期待利益
- ・ 借入金→支払利息
- ・ 社債→社債利息

施設投資評価におけるキャッシュインフローの考え方

損益計算書
売上高 (①)
売上原価 (②)
売上総利益 (③=①-②)
販売費及び一般管理費 (④)
営業利益 (⑤=③-④)
営業外損益 (⑥)
経常利益 (⑦=⑤-⑥)
特別損益 (⑧)
税引前当期利益 (⑨=⑦-⑧)
法人税等 (⑩)
税引後当期利益 (⑪=⑨-⑩)

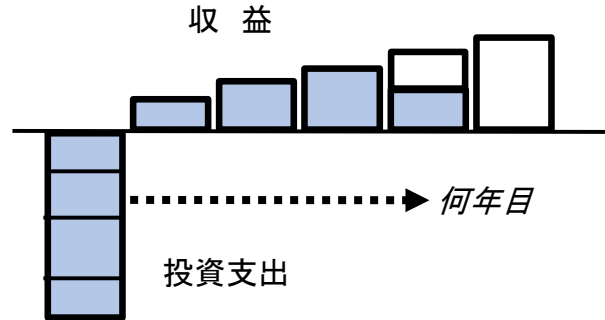


プロジェクトのキャッシュフロー
売上高 (①)
売上原価 (②)
売上総利益 (③=①-②)
販売費及び一般管理費 (④)
営業利益 (⑤=③-④)
法人税等 (⑥)
税引後営業利益 (⑦=⑤-⑥)
減価償却費 (⑧)
キャッシュフロー (⑨=⑦+⑧)

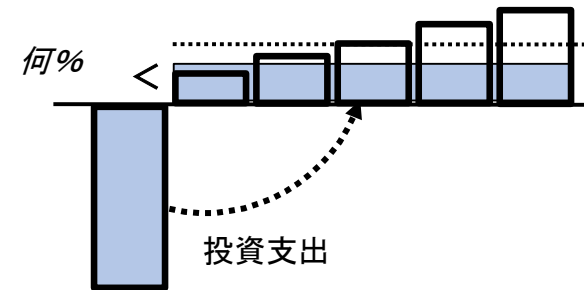
※税引後営業利益 = NOPAT (Net Operating Profit After Tax)

4つの施設投資評価手法とCAPEX、OPEX

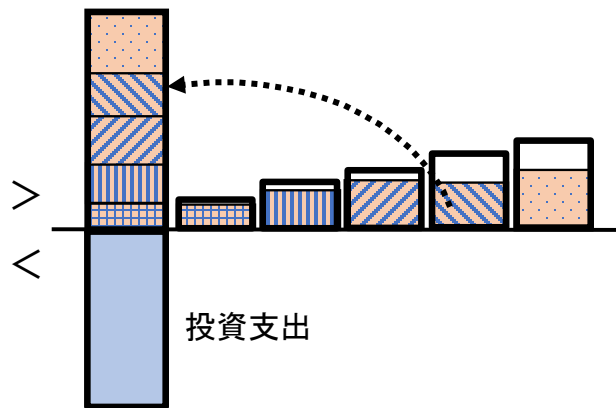
①回収期間法 (PBP)



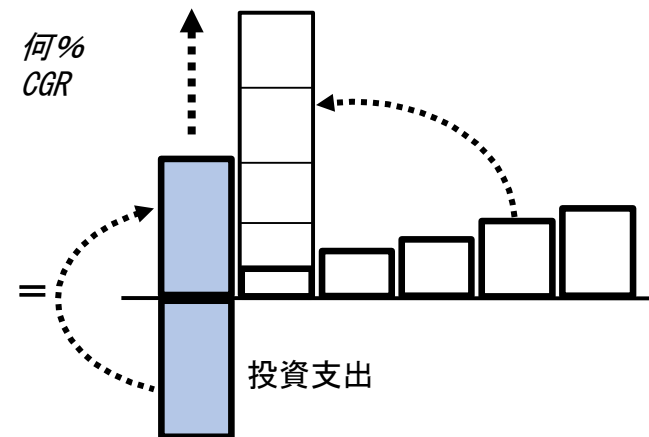
②投下資本利益率法 (ROI)



③正味現在価値法 (NPV)

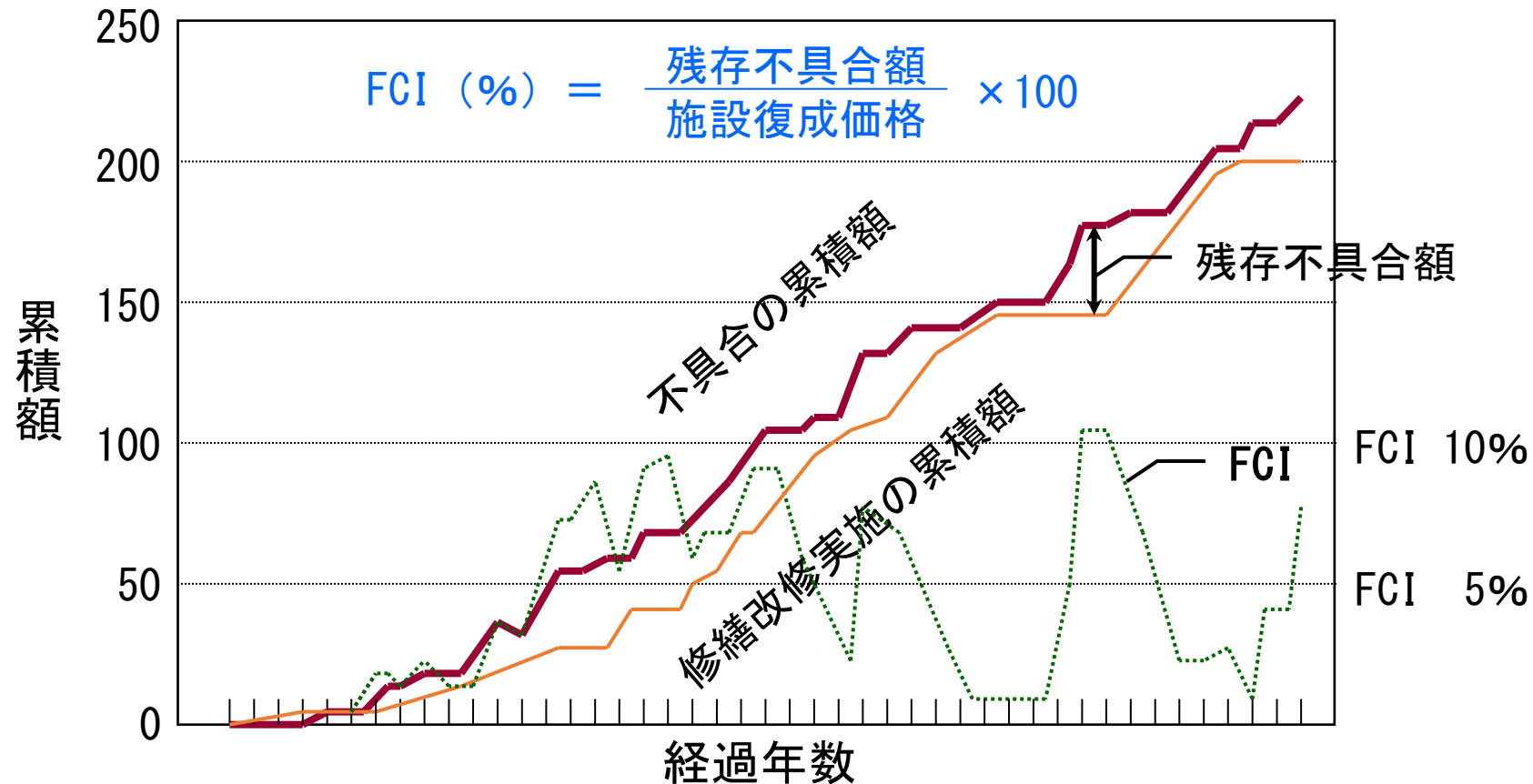


④内部利益率法 (IRR)



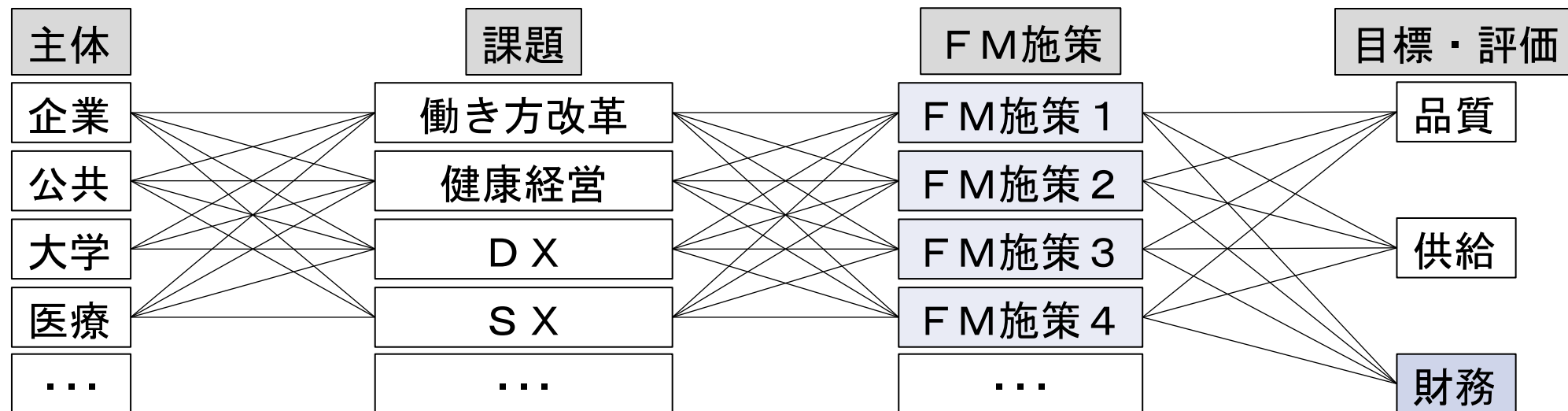
ライフサイクルコストとCAPEX、OPEX

LCMのプロセスと残存不具合額の財務評価



F M財務評価手法研究部会の活動

活動	取り組み
F M財務評価手法の普及	F M財務評価ハンドブックの作成 F M財務評価セミナーの実施
財務関連情報の収集・研究	会計基準の変更（リース会計基準他） オフィスビル市場の動向
F M財務評価の適用事例研究	企業会計以外の会計基準によるF M財務評価 新たなF M施策におけるF M財務評価



FM財務評価ハンドブックについて

