

隠れた大氷山、ファシリティ・コスト

早稲田大学 名誉教授 西澤 脩

はじめに

オフィス“2003年問題”に対処するため、隠れた大氷山：ファシリティ・コストを探知し、ファシリティ・コストの削減で乗数効果を上げよう。

避けよう！タイタニックの悲劇

- ・ 映画：キャメロン監督の『タイタニック』（デイクプリオ・ウインスレット主演）
- ・ 史実：夢の超豪華船タイタニック号、1912年4月10日、氷山に衝突・沈没
乗客・乗員合わせて1517名死亡、氷山警報の無視が主因。
- ・ FM：ファシリティ・コストの軽視で、FMもタイタニックの悲劇

- ・ 狭義のファシリティ・コスト……損益計算書の「支払家賃・地代」
- ・ 広義のファシリティ・コスト……JFMAの『FMベンチマーク調査報告書』
- ・ 最広義のファシリティ・コスト……経済産業省委託調査の『施設に関する費用認識・管理会計基準に係る調査研究報告書』JFMA

JFMAのデータは氷山の一角

- ・ JFMAの「FMベンチマーク調査」
 - ・ 支払賃借料のほか、減価償却費、税金、保守費、運営管理費、清掃費、水道光熱費、その他費用を含む。
 - ・ しかし、工場（生産部門）関連対象者は対象外、資本コストは未計上
- ・ JFMAの実態（『FMベンチマーク調査報告書（1999~2000年度）』）
 - ・ 賃借施設は全施設の57%、その賃借料は賃借施設費の67%（p.45,72&p.74）
 - ・ 総施設費は、売上高の4.7%（同、p.41）
- ・ 経済産業省マニュアル
 - ・ 全施設の総ファシリティ・コスト（資本コストを含む）を対象

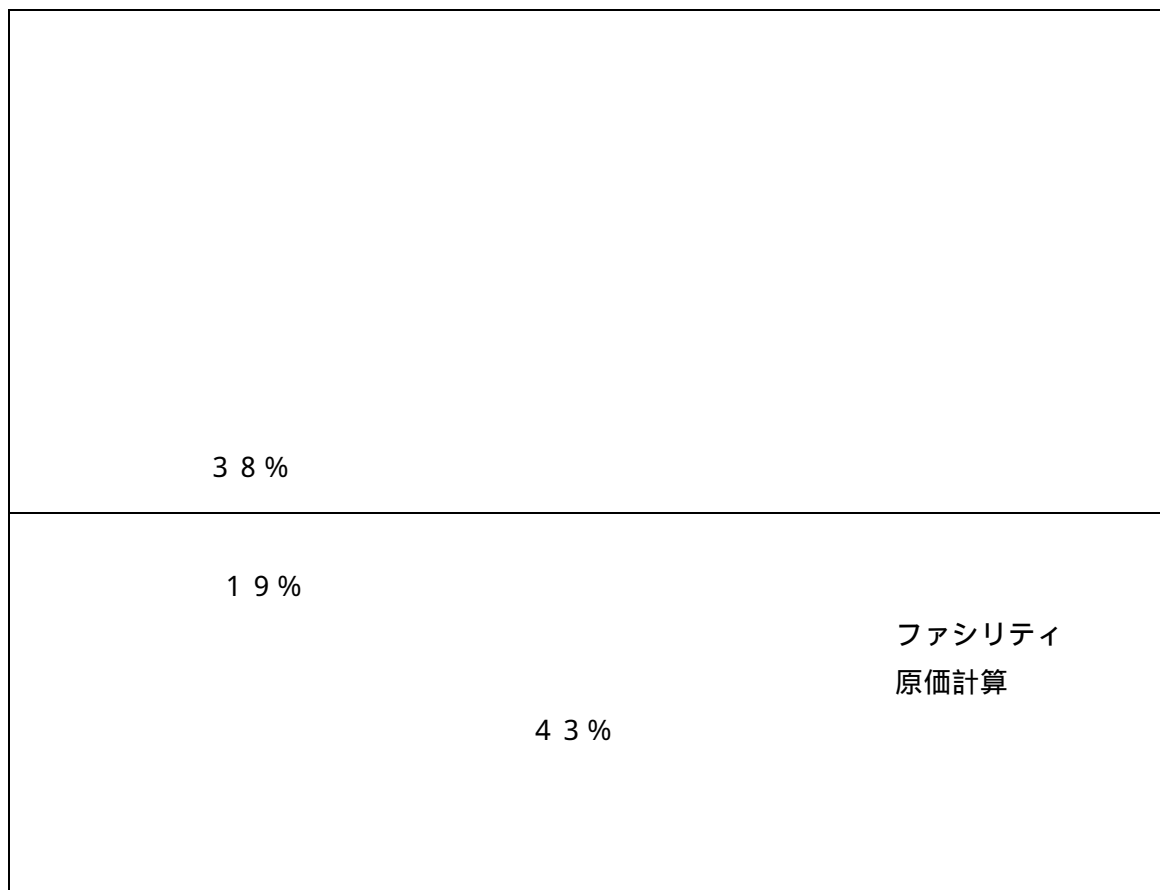
ファシリティ・コスト削減の乗数効果

ファシリティ・コストが売上高の5%で、売上高と利益の割合が1%の企業では、ファシリティ・コストを1割削減すると、どんな利益効果があがるか。

- ・ 年商 1,000 億円の企業では、ファシリティ・コストは 50 億円 ($1,000 \times 5\% = 50$)
- ・ その1割を削減すると、コスト削減・利益増は 5 億円 ($50 \times 10\% = 5$)
- ・ 5 億円の利益をあげるには 50 億円 ($5 \div 1\% = 50$) の売上増、つまり売上 5 割増が必要

“ ファシリティ・コストの1割削減は、売上5割増に匹敵 ”

ファシリティ・コスト冰山説



JFMAの『FMベンチマーク調査報告書(1999~2000年度)』による実態

単位：%

		賃借施設	自社所有施設	合計
所有割合		57	43	100
施設費	支払賃借料	67 (38)	0 (0)	(38)
	その他	33 (19)	100 (43)	(62)
	小計	100 (57)	100 (43)	(100)

(注) 括弧内は、全社施設費を100%とした場合

