

売却計画の経済性評価

1. 審議会説明資料

改善要因		悪化要因	
利息収入の増加	32	リース料の発生	39
借入金支払い利息の減少	14	政府援助金の減少(ネット)	42
減価償却費の減少	36		
建物修繕・維持費の減少、その他	65		
合計	147	合計	81
ネット財務改善効果	66		

2. 減価償却、政府援助金の減少の訂正、見直し

改善要因		悪化要因	
利息収入の増加	32	リース料の発生	39
借入金支払い利息の減少	14	政府援助金の減少(ネット)	62
減価償却費の減少	0		
建物修繕・維持費の減少、その他	65		
合計	111	合計	101
ネット財務改善効果	10		

(注1) ここに減価償却を入れるのは間違い

(注2) 補助金の二重取りになるので、19万ドルもらえるとの予想は無謀

(解説) 10万ドルは、総収入、総支出の約2.8%にすぎない

3. 維持管理費節減効果の見直し

これを過大評価すると甘い見通しとなる。

	Shingikai	All-Day Greenwich	All-Day New Jersey	Weekend New York	Weekend New Jersey	Reclassifications and eliminations Dr. (Cr.)	Total
Salaries and fringe benefits:							
Faculty salaries	\$ 88,018	406,098	111,147	616,351	385,968	—	1,607,582
Administrative salaries	222,704	198,440	70,105	149,678	100,767	—	741,694
Payroll taxes	24,173	49,766	14,032	66,277	38,430	—	192,678
Employee benefit expense	5,887	13,153	1,923	3,820	2,285	—	27,068
Employee group insurance and welfare	34,545	76,413	17,457	18,528	20,168	—	167,111
	<u>375,327</u>	<u>743,870</u>	<u>214,664</u>	<u>854,654</u>	<u>547,618</u>	<u>—</u>	<u>2,736,133</u>
Occupancy expenses:							
Rent	25,000	440,000	298,674	169,232	171,402	(465,000)	639,308
Repairs and maintenance	91,987	132,257	547	54	2,960	—	227,805
Gratuities to School personnel	255	—	1,308	4,334	2,234	—	8,131
Utilities	21,950	141,530	—	—	—	—	163,480
Protection and security	38,000	22,975	223	—	—	—	61,198
Moving	27,313	—	—	—	—	—	27,313
Repair of building	—	12,993	—	—	—	—	12,993
	<u>204,505</u>	<u>749,755</u>	<u>300,752</u>	<u>173,620</u>	<u>176,596</u>	<u>(465,000)</u>	<u>1,140,228</u>
School expenses:							
Insurance	9,965	61,230	6,698	14,556	8,591	—	101,040
Students' and teachers' transportation	34,963	1,143	2,635	30,809	3,797	(15,000)	58,347
Student activities	—	14,621	12,388	12,788	2,808	—	42,605
Meetings and conferences	19,598	5,629	5,032	2,994	11,525	—	44,778
Teachers' materials	88,712	21,520	5,095	15,961	2,344	(88,712)	44,920
School bus	—	410,435	73,548	—	—	—	483,983
	<u>153,238</u>	<u>514,578</u>	<u>105,396</u>	<u>77,108</u>	<u>29,065</u>	<u>(103,712)</u>	<u>775,673</u>
Teaching materials:							
Teaching aids	—	64,450	38,409	59,004	51,134	—	212,997
Library books	—	3,428	1,828	1,310	—	—	6,566
Printed material	—	29,097	6,381	13,589	16,259	—	65,326
	<u>—</u>	<u>96,975</u>	<u>46,618</u>	<u>73,903</u>	<u>67,393</u>	<u>—</u>	<u>284,889</u>
General supplies and expenses:							
Office supplies and expenses	18,067	9,506	15,911	9,262	7,099	—	59,845
Telephone and postage	16,742	13,297	6,422	9,279	4,522	—	50,262
Interest expense	138,692	—	—	—	—	—	138,692
Professional fees	252,268	—	—	—	—	—	252,268
Computer	5,989	5,348	3,536	6,707	5,348	—	26,928
Miscellaneous	64,226	616	2,197	3,628	3,664	—	74,331
	<u>495,984</u>	<u>28,767</u>	<u>28,066</u>	<u>28,876</u>	<u>20,633</u>	<u>—</u>	<u>602,326</u>
Total expense before depreciation and amortization	<u>1,229,054</u>	<u>2,133,945</u>	<u>695,496</u>	<u>1,208,161</u>	<u>841,305</u>	<u>(568,712)</u>	<u>5,539,249</u>
Depreciation and amortization:							
Building	357,661	—	—	—	—	—	357,661
Furniture and equipment	5,235	3,316	2,645	2,782	—	—	13,978
Amortization expense	—	—	1,260	—	—	—	1,260
	<u>362,896</u>	<u>3,316</u>	<u>3,905</u>	<u>2,782</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>372,899</u>
Total expenses	\$ <u>1,591,950</u>	<u>2,137,261</u>	<u>699,401</u>	<u>1,210,943</u>	<u>841,305</u>	<u>(568,712)</u>	<u>5,912,148</u>

See accompanying independent auditors' report.

支出のなかで、節約が可能なのは「Occupancy Expenses」だけである事が分かる。

	事務局	グリニッジ日本人学校
Occupancy expenses:		
Rent	25,000	440,000
Repairs and maintenance	91,987	132,257
Gratuities to School personnel	255	—
Utilities	21,950	141,530
Protection and security	38,000	22,975
Moving	27,313	—
Repair of building	—	12,993
	<u>204,505</u>	<u>749,755</u>

この中で更に節約可能なのは Repairs and maintenance と Repair of building および Utilities である。ただし、Utilities は先生・学生の人数は変わらないので削減効果は限定的である。

Rent は内部での割り振りだけで実費ではないので削減効果はないし、Protection and Security および Moving についても必要な時は当方で負担が必要なのでリースにしたからとして安くなるものではない。

改善要因		悪化要因	
利息収入の増加	32	リース料の発生	39
借入金支払い利息の減少	14	政府援助金の減少(ネット)	62
減価償却費の減少	0		
建物修繕・維持費の減少、その他	56		
合計	102	合計	101
ネット財務改善効果	1		

4. リース料見直し

2000万ドル投資した施設の65%を占拠して使用するのであるから当然適正なリース料を支払う必要がある。

審議会側は総合の維持管理費（60万ドル）の65%39万ドルと想定しているが、

(1) 減価償却

これに最低でも減価償却費は負担する必要がある（40万ドルの65%、26万ドル）

更に現在向こう側が校舎の改築費用の負担を求めている事を考えると、固く見るためには想定した16万ドルの設備投資の65%も負担する事も必要。そうすると総額は71万ドルとなる。

改善要因		悪化要因	
利息収入の増加	32	リース料の発生	71
借入金支払い利息の減少	14	政府援助金の減少(ネット)	62
減価償却費の減少	0		
建物修繕・維持費の減少、その他	56		
合計	102	合計	133
ネット財務改善効果	-31		

(2) 適正リース料

上記(1)でもリース料は適正でないかもしれない。この部分の効果を大きく見せるためリース料を割引する代わりに売買価格を低くしている可能性もある。

つまり隠れたリース料が形を変えて売買価格に反映されていると考えるのが正しい。

適正リース料を例えば生徒数が1/4のNJ校の約30万ドル(299千ドル)の4バイトすると120万ドルになる。(他にも平均単価に専有面積をかけた約140万ドルとの数字もある。)

改善要因		悪化要因	
利息収入の増加	32	リース料の発生	120
借入金支払い利息の減少	14	政府援助金の減少(ネット)	62
減価償却費の減少	0		
建物修繕・維持費の減少、その他	56		
合計	102	合計	182
ネット財務改善効果	-80		

(3) 新たなリース料の説明

最近審議会側はリース料は、減価償却40万ドルと維持管理費として現行の事務局負担額の20万ドルの合計60万ドルを先方と案分した額と説明を変えてきた。

これを信じると維持管理で借り主側負担額はカバーされないので建物修繕・維持管理の削減効果は極めて限定的になる。(20万ドル自体にも疑問がありますが)

改善要因		悪化要因	
利息収入の増加	32	リース料の発生	39
借入金支払い利息の減少	14	政府援助金の減少(ネット)	62
減価償却費の減少	0		
建物修繕・維持費の減少、その他	20		
合計	66	合計	101
ネット財務改善効果	-35		

5. 結論

上記の結論からはどうやらリースバック方式はマイナスの効果しか生まないと結論せざるを得ません。