クローズアップ 木材編

ビルの安定稼働を維持するために、昨今差別化や価値向上が求められている。様々な癒やし効果がある木材を、ビルに取り入れることで、差別化が実現するのではないか。

ムサシパーティション工業

木材を取り入れたパーティション

マーケティング推進室
間野目　佳史氏

パーティションの設計・製造・施工・販売を展開するムサシパーティション工業（東京都新宿区）では、今月16日より木製のウォールシステム「MOKUWALL（モクウォール）」の販売を開始する。「モクウォール」は、建物内装の木質化を促進していた東京木材市場（東京都江東区）との共同事業により開発されたものだ。

パーティションは本来オフィスビルの貸室内で、テナントがレイアウトするために用いられるが、一方で近年長引く空室に悩む大規模フロアなどを、あらかじめ分轄してより小さい面積でテナントを募集するビルも増えてきた。従来のパーティションはアルミやスチールなど金属素材が多かったが、「モクウォール」は天然素材の木材を取り込んだ新しいタイプのパーティションだ。今回はトイレタイプ（トイレブース）、Hi gh（床と天井が固定される）とLowタイプ（応接ブースなどに用いられる）の3種類が発売される。とりわけ衛生面での高い品質が求められるトイレタイプでは、ブースの内側や頻繁に手を触れる部分にはメラミン化粧板を採用し、木質の部分には液体ガラスの含浸塗装を施して耐水性を向上させている。

「木目調ではなく本物の木材がパーティションに取り入れられた、新しいタイプのパーティションです。節目や風合いなどで個体差がある木材が、パーティションの形として製品化されているため、設計の現場などでも導入しやすくなると思います」（間野目氏）

製品の木質部分に一部破損などが生じても、パネル化された木質部分を交換することで修繕が可能になるため、長期使用が見込める製品だ。

▶耐水性を向上させトイレでも木質内装を実現

九州木材工業

新しい保存処理木材「エコアコールウッド」

九州木材工業（福岡県筑後市）では、従来木材の短所とされていた割れや腐れを抑制した、新しい保存処理木材「エコアコールウッド」を製造・販売している。

「エコアコールウッド」は、従来の保存処理木材と比較して、非常に高い耐久性を持っている。水中でも「エコアコールウッド」は腐りにくいため、フナクイムシによる被害などを最小限に抑えることが可能だ。そのため、世界文化遺産・厳島神社の補修工事にも採用された実績を持つ。木材にエコアコールを注入すると、腐朽菌による木材成分の分解を困難にするため、木材そのものが腐りにくくなる。シロアリに対しての栄養源ともならないため、食害されることはない。

また、木材の劣化は「割れ」から生じる可能性が最も高いと言われているが、「エコアコールウッド」は、非常に割れにくいという特徴もあり、木材の劣化を防ぐとともに、長年にわたり木の本来の美しさを維持し続けることができる。

形状が変わりにくい寸法安定性も持っているため、汎用性の高い木材である。そのため、日本固有の建築物や文化財から、大型ビルのカーテンウォールやルーバーなどの木質建材としてなど、用途は非常に幅広い。

「エコアコールウッド」は無毒性で、焼却しても有毒ガスを発生せず、灰中にも有毒物質は残存しない。

▲腐れや割れを防ぐ「エコアコール」が注入されている

駿河屋

自然の温かみある癒やしの空間を

代表取締役社長
一桝　靖人氏

駿河屋（東京都墨田区）は、老舗の材木商としての歴史が350年あまり、現在は木材や自然素材に特化した総合建築事業などを展開している。

同社では、長年材木商として培ってきた実績をもとに、非常に良質かつ値ごろ感のある価格で、産地から直接材木を仕入れることなどが可能だ。代表取締役社長の一桝靖人氏は良質な材木について「本来の木の風合いを保つために自然乾燥を施しています。また、同じ個体でも伐採した時の月齢によって木のツヤや香り、さらには強さなどが異なるため、より品質の高いものとして新月伐材をご提案しています」と説明する。

駿河屋では昨年5月に、同社がある建物の2階をリノベーションを行うことを決めたオーナーもいた。自然志向・健康志向が高まっている昨今には、良質な木材をふんだんに活用したリノベーションを行うことが目的だ。このモデルルームの見学者のなかから、ビルの空室をレンタルスペースにする際に、「ほかにはない空間をつくりたい」との意向で、良質な木材をふんだんに活用した空間を体験してもらい、その良さを多くの人に知ってもらうことも、物件の差別化・価値向上のための一案となる好例だ。

「市場には流通しない天然乾燥の本物の木を使うことで、木が本来持っている美しい艶や香り、空気を感じることが出来ます。そこには石油から作られた環境とは全く違う、自然の温かみとぬくもりのある魅力溢れる癒やしの空間となります」（一桝氏）

▲宿泊型モデルルーム

月一連載 プロオーナーになるための 財務基礎知識2

ノンリコースローン

不動産投資を行う中では、極力リスクを低くする必要があります。今回は、不動産投資家が主に利用するノンリコースローンについて書いてみようと思います。

1・ノンリコースローンという用語

個人オーナーではあまり利用がないかもしれませんが、不動産ファンドなどが一般的に利用する不動産ファイナンスの手法としては、不動産ファイナンス＝ノンリコースローンと言っても過言ではないくらい、不動産のノンリコースローンは浸透しています。英語で書くとNon－Recourse Loanですが、リコースローンが普通の融資、ノンリコースローンが返済原資を不動産に限定した融資だと思って下さい。

通常、金融機関が貸付を行う場合、貸付債権のすべての財産ですが（リコースローン、遡求型融資）、貸付債権の引当財産を一定の財産（責任財産）に限定し、借入人の他の事業や財産からの回収を制限または禁止する貸付形態をノンリコースローン（非遡求型融資）といいます。

ただし、全く遡求しないという意味ではありませんので、本来であれば、リミテッドリコースローン（限定遡求型融資）という言い方の方が正確なのでしょう。ノンリコースローンは、不動産流動化、不動産からの回収に限られますので、通常の担保設定方法より有利になる場合があります。貸付債権の返済原資を責任財産に限定することで、借入人とは別に着目して与信条件を決定することとなります。ノンリコースローンにおいては、借入人の他の事業や財産に影響を及ぼすことなく借入を実現でき、貸付人としては責任財産を構成する財産の収益力やその他の経済価値に影響を与える投資はしたくないはずで、1つの物件が失敗した場合、その物件以外に影響を与えたくないと考える投資家も当然いるはずで、そのようなニーズに応えるのが、ノンリコースローンです。

2・ノンリコースローンの性質

ノンリコースローンは、不動産からの回収に限られますので、通常の担保設定方法より有利になる場合があります。貸付債権の返済原資を責任財産に限定することで、借入人とは別に着目して与信条件を決定することになります。リコースローンは、借入人の信用力によって与信判断をします。

もちろん、信用力のある会社の場合は、リコースローンで借入をした方が調達コストは安くなると思います。ただし、ノンリコースローンのメリットは、仮に借入金の元利金の支払ができなくなった時も、不動産物件を手放せばそれ以上の支払は必要がない点です。

3・リスク分散のための利用

不動産投資は、特にキャピタルゲインを目的として行う場合、1つの物件の価値が大幅に下落してしまい、借入金の返済が行えなくなるケースがあります。この場合、他の不動産物件を売却して借入金の返済を行わないといけません。複数の不動産投資を行っている場合、全部の不動産に影響を与える場合は、保証などをしなければ、SPCが倒産するだけですので、責任財産を限定しなくても、ノンリコースローンとなります。

不動産に関しては、①で調達しているケースが多いと思います。リコースローンとノンリコースローンを比較すると、左のようになります。

	リコースローン	ノンリコースローン
会社の信用力	判断基準となる	関係なし
金利	借主の信用力が高い場合、低くなる	優良物件であるほど、低くなる
投資に失敗した場合	全ての財産で借入金を返済する	担保不動産のみを処分すればよい

4・ノンリコースローンの利用方法

ノンリコースローンで調達をする場合、主に2つ方法があります。

①責任財産限定特約により、特定の不動産のみを返済対象にする

②SPCで不動産を取得して、資金調達をSPCで行う

もちろん、信用力のある会社の場合は、リコースローンで借入をした方が調達コストは安くなると思います。ただし、ノンリコースローンのメリットは、

・責任財産のみを返済原資として行われ、借入人の有する他の資産には及ばない。

・貸付人は、責任財産以外の資産に対して強制執行および保全処分を行わない。

・責任財産を全て換価・処分しても未払の債権が残る場合には、貸付人は、当該債権を放棄したものとみなす。

②SPCに融資する場合は、保証などをしなければ、SPCが倒産するだけですので、責任財産を限定しなくても、ノンリコースローンとなります。

不動産に関しては、①で調達しているケースが多いと思います。リコースローンとノンリコースローンを比較すると、左のようになります。

執筆者

かえでグループ
公認会計士　税理士
山下　章太氏

【プロフィール】
監査法人トーマツ、みずほ証券、東京スター銀行を経てかえでキャピタルマネジメント株式会社（旧：株式会社ｙｅｎｂｒｉｄｇｅ）を設立。
流動化・証券化関連業務、不動産鑑定評価、デリバティブ評価などに従事。
【著書等】
中央経済社2009年8月『金融マンのための実践ファイナンス講座』・中央経済社2010年4月『金融マンのための実践デリバティブ講座』・中央経済社2011年4月『金融マンのための不動産ファイナンス講座』・中央経済社2013年4月『図解為替デリバティブのしくみ』
銀行研修社ターンアラウンド・マネージャー2008年10月号『事業再生型M＆Aから考える再生資金調達のポイント』
第一法規ＪＩＣＰＡジャーナル2006年8月『多様化する金融商品に対する会計面の整備について』
第一法規ＪＩＣＰＡジャーナル2005年5月『株式分割時における分割株式の評価額に関する考察』