

CMBS プライシングサービス

不動産市況が深刻さを増す中、保有している CMBS の価格に不安は御座いませんか？ 第三者の評価ではなく、アレンジャーの評価額で大丈夫ですか？ クレジット・プライシング・コーポレーションでは、不動産資産の評価モデル(キャップレートモデル)を用いて不動産価格の公正価値を求め、そのコラテラル・ローンのリスク量に応じたスプレッドを算出し、CMBS(商業不動産用ローン担保証券)の公正価格を算出するサービスを行っております。詳細は、下記連絡先までお問い合わせ下さい。

特徴

- 不動産市場および信用スプレッド市場に基づいている(市場価格を正確に反映いたします)
- 不動産評価は独自のモデル(下記 CPC キャップレートモデル参照)を用いており、鑑定評価は用いない
- ローン・ランシェ構造、CMBS トランシェ構造を正確に反映
(例えば、複数のシニアローンをコラテラル資産とした CMBS のエクイティー、メザン、シニアの各トランシェの評価が可能)

評価方法 (概要)

ローン対象不動産の情報収集(物件の特定、キャッシュフローの分析)し、CPC キャップレートモデルを用いて不動産評価額を算出する

ローンのトランシェ構造に基づいた、リスク量を算出

CMBS のトランシェ構造に基づいたリスク量を算出し、価格を算出

CPCキャップレートモデル

1000 件以上(08 年 11 月以降)の実取引に基づいた市場価格を参照しているため、非常に価格の市場性が高い
年 2 回最新市場情報をアップデートすることにより即時性も高い

(キャップレート DB の構築は、不動産鑑定に長年の実績がある日本不動産投資顧問と実施)

元になっているデータベースを参照することができ、豊富な説明の材料が入手できるため、より高いアカウントビリティーを持つことができる

市場の情報を体系化されたモデルで評価しているため、エリア的、個別的、時間的に整合性が高い

鑑定士のバラつき、あるいは決算期毎の評価値の不整合等を排除することができる

連絡先

ご依頼・ご質問は以下の電話または電子メールにご連絡下さい。

株式会社クレジット・プライシング・コーポレーション (<http://credit-pricing.com>)

所在地: 東京都中央区明石町 8 - 1 聖路加タワー 28F

電話: 03-3524-7220

電子メール: einfo@credit-pricing.com

担当: [神崎](#)、松浦、鈴木

日本不動産投資顧問株式会社

本件データベース構築およびモデル開発におけるパートナー

不動産投資に関わる各種アドバイザー業務(投資企画および助言/DD業務/鑑定評価他)を行う独立系企業。1999 年設立。設立以来 5000 件に上る評価・鑑定を行った実績がある。代表取締役佐々木宏之。

所在地: 東京都港区虎ノ門 1-16-17 虎ノ門センタービルディング 4F

電話: 03-3539-2757(代)

登録・免許: 一般不動産投資顧問業【国土交通大臣「一般-000152」】

不動産鑑定業者【東京都知事(2)第 1642 号】

宅地建物取引業者【東京都知事(2)第 79124 号】