

不動産投資・ノンリコースローンの評価・リスク管理モデルについて

従来の不動産資産の評価は、各資産の個別性考慮の観点で鑑定士等の評価者に拠るところが大きく、DCF法、直接還元法両手法においても体系的な評価フレームワークを構築することが困難でした。

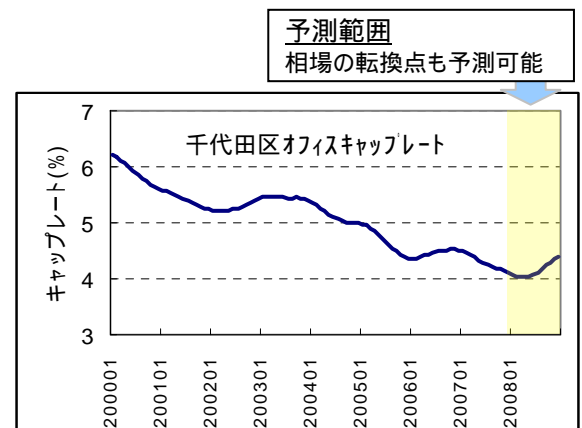
今般、クレジット・プライシング・コーポレーションは、国内取引事例データベースを構築した上で、最も重要な評価基準であるキャップレートの時系列モデルを開発し、同時に、個別資産間における比準ルールの定量化を含めた評価尺度の標準化を実現しました。これにより、不動産資産およびノンリコースローンの時価評価、将来の価格変動、ならびに、ポートフォリオの毀損確率までを総合的に管理する手法を提供してまいります。

特徴

- 1200件におよぶ実際の取引データを収集し、実際の取引価格を反映させたキャップレートを算出しています
- 全ての個別物件データを地域ごとに定めた標準物件に比準し、不動産の用途(オフィス、住宅など)別に、それぞれ標準物件のキャップレートの時系列の変遷を求めています
- 個別物件の価格評価において、標準化されたルールに従った適切な水準調整が可能です
- 不動産価格の将来動向を予測します(フィルタリング技術)
- 予想価格変動率に基づき、不動産ノンリコースローン等における将来の毀損確率等のリスク量を算出します

キャップレートについて

国内市場のキャップレートは、用途別・地域別など、体系化されたデータが少なかったため、今調査においては、上場REIT公表データより約1200件の実取引価格を求め、キャップレートを算定しました。
用途別: オフィス(9地域)、住宅(11地域)、商業施設、ホテル、倉庫
データ期間: 2001年から2009年3月まで(地域による)



主な利用事例

1. 不動産の適正価格算出

個別物件の条件(築年数、延床面積、権利関係等)のキャップレートに対する影響を定量的に算出していますので、例えば、条件に従った自社物件の評価の適切性を判断することができ、不動産査定基準を定量化できます。

2. 不動産ポートフォリオのリスク計量化・価格推定

将来の価格変動リスクを計量化し、投融資戦略の立案を支援する機能を果たします。

3. ローン・CMBS評価

ノンリコースローン・CMBSに対して、ポートフォリオ内の相関を考慮した価格変動モデルによる、トランシェ単位での毀損確率や適正スプレッドを算出します。不動産担保ローンのLGD計量化や担保設定の適性検査も可能です。

価格予測性について

一般に、不動産価格の予測可能性は高いことが知られていますが、従来の時系列分析手法では相場の転換点を超える予測はほぼ不可能でした。本モデルでは、観測時のノイズ分を除去する最新のフィルタリング技術を用いて、将来の予測性能を大幅に高めています。この不動産価格とマクロ経済変数との関係性により将来変動をモデル化する手法は、将来の変動を比較的長期間に亘り予測することを可能とし、リスク管理高度化に大きく寄与するものと思われます。

本件についてのお問合せは、下記までお願い致します。

株式会社クレジット・プライシング・コーポレーション

東京都中央区明石町 8-1 聖路加タワー28F

担当：松浦、神崎、佐々木

TEL：03-3524-7220（代） FAX：03-3524-7221

EMAIL：kiyoshi_kanzaki@credit-pricing.com takeshi_sasaki@credit-pricing.com

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

特徴： 信用リスクおよび企業価値評価モデル設計を主業務に創業。
金融機関系総合研究所における経験を活かし、中立的な立場から、
付加価値の高い業務を提供する、独立系コンサルティング会社。

設立： 2001年

顧客層： 総合商社、大手銀行、地方銀行、信用金庫、生命保険、損害保険、
ノンバンク、証券会社、投資銀行、ファンド会社、公的機関を中心に約 150 社

コーポレート・ミッション： 「日本における金融インフラ高度化への貢献」
「時価概念 = “pricing” の普及」

金融工学と現実の取引の融合：

あらゆる金融取引、コーポレートファイナンス業務に金融工学の手法を適用しつつ、理論に走りすぎることなく、
実務に即した問題解決を図ります。

金融機関等のクライアントに対する各種評価・リスク管理モデルの設計・開発の受託コンサルティングに加え、
企業の経営戦略(再生支援、優先株発行、M&A、株式・不動産投資などの財務戦略等)の策定に関わる
コンサルティングを数多く実施しています。

日本不動産投資顧問株式会社について

本件データベース構築およびモデル開発における共同パートナー。

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。代表取締役 佐々木宏之。

所在地/連絡先： 東京都港区赤坂 6-18-11 ストーリア赤坂 604 TEL：03-5575-5418（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]