

CMBS プライシングサービス

不動産市況が低迷し、CMBS 発行市場が事実上ストップしている状況下、保有されている CMBS の価格に不安はありませんか？ 第三者評価ではなく、業者の評価額で大丈夫ですか？

弊社では、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適正価値を求め、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提供しております。(既に大手投資銀行組成の CMBS シリーズの値洗い業務を受託しております。)

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、メザニン、シニアの各トランシェの評価が可能)

評価方法 (概要)

ローン対象不動産につき情報収集し(物件の特定、キャッシュフローの分析等)、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

1200 件以上の実取引に基づいた市場価格を参照しているため、価格の市場性が非常に高い
年 2 回最新の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、日本不動産投資顧問(株)の鑑定ノウハウを活用)

モデルの前提となるデータベースを常に参照することができ、豊富な説明材料が入手できるため、より高いアカウンタビリティを持つことができる

市場情報が体系化されたモデルで評価しているため、エリア間、個別物件間、時間軸における整合性が高い
鑑定士によるバラつき、あるいは決算期毎の評価値の恣意性・非連続性等の不整合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 (代)

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:東京都港区赤坂 6-18-11 ストーリア赤坂 604

電話: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]