

キャップレート提供のご案内

不動産価格を直接還元法や DCF 法で算出する際に、重要な要素となるキャップレート水準を的確に設定することは、特に不動産市場が停滞し、取引事例が少ない時期においてはとても困難な作業です。

クレジット・プライシング・コーポレーションでは、公表された豊富な不動産取引データに基づき、適正なキャップレートを推定するモデルを構築し、個別不動産毎に物件の諸条件を勘案したキャップレートをご提供いたします。

CPCキャップレートの特徴

1200 件以上の J-REIT の実際の取引価格をベースに算出

年 2 回のアップデートで常に市場に合ったデータが得られる

物件用途別、所在地別のキャップレートを整備

さらに個別物件の条件(築年、延床面積、権利関係、街路条件など)により、キャップレートを補正し、最適なキャップレートを算出

CPCキャップレート利用の効果

統計モデルを用いて体系的に求めているので、鑑定士評価のような**バラつきがない**

時系列上の**連続性を担保できる** (市場の変化に追隨して変化していくので、変化すべき時に変化し、すべきでない時はそのまま)

豊富な根拠データがあるため、**高いアカウントビリティ**を保てる

例: 類似取引事例のキャップレートをデータベースから引き出しが可能

CPC キャップレートモデルは、不動産の時価会計・時価開示や、CMBS のリスク管理などにも用いることの出来る高機能なモデルです。すでに大手金融機関に導入実績がございます。

詳細については、下記連絡先までお気軽にお問い合わせ下さい。

【ご連絡先】

株式会社クレジット・プライシング・コーポレーション

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: 松浦、佐々木、神崎

<http://www.credit-pricing.com>

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。設立以来 5000 件以上の評価・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]