

弊社セミナーのご案内：「不動産および証券化商品の時価評価について」

金融機関、事業法人を問わず、不動産市場に対するリスク管理のあり方が今まさに問われています。本セミナーでは、豊富な実取引データに基づく体系的な不動産評価手法や、近年急速に拡大した不動産ノンリコースローンやCMBSなどの不動産証券化商品の時価評価およびリスク管理の手法をご紹介します。

不動産および不動産向けローン・証券化商品を保有あるいは取扱う金融機関および企業の実務担当者の皆様のご参加を心よりお待ちしております。

- 【日時】 2008年12月5日(金) 13:30～16:30
【場所】 コンファレンススクエア エムプラス
東京都千代田区丸の内2-5-2 三菱ビル10F 「グランド」会議室
<http://www.marunouchi-hc.jp/emplus/access/>
【主催】 株式会社クレジット・プライシング・コーポレーション
日本不動産投資顧問株式会社
【費用】 無料 (事前登録制)

【講演内容】

13:30～14:10

「CRE戦略と時価評価」 KPMG FAS 西山昌一

不動産を取り巻く環境が大きく変化する中で、最適なCRE(企業不動産)戦略とはどうあるべきか、特に近時益々重要な位置付けとなってきた不動産の時価評価との関係も踏まえ、その要点をお話いたします。

14:10～14:50

「キャップレート・データベースの整備とその活用法」 日本不動産投資顧問 佐々木宏之

J-REITのキャップレート・データベースを整備した経緯や情報整備の方法および活用方法についてご紹介します。

- ・ J-REITが2001年～2008年秋までに取得した不動産の取引事例1200件の分析結果
- ・ J-REITマーケットではどのようなキャップレートで物件が取得されてきたのか？ 地域別、不動産種類別に分析し、データベース化した概要
- ・ キャップレート分析の救世主「標準キャップレート」の概念と、エリア区分、キャップレート比準の方法
- ・ キャップレート・データベースの「語るもの」、応用の可能性

(休憩)

なお、後半の2セッションは前半の「キャップレート・データベースの整備とその活用法」の聴講を前提に進行しますのでご了承ください。

15:00～15:45

「不動産市場のモデル化 ～ キャップレートモデルを用いた不動産時価評価」

クレジット・プライシング・コーポレーション 鈴木洋壹

キャップレートモデルの体系を紹介し、その応用例としての不動産時価評価手法についてご紹介します。

- ・ J-REITデータベースを基に構築したキャップレートモデル体系
- ・ 不動産時価評価を、定量的・体系的に行うためのフレームワーク

15:45～16:30

「ノンリコースローンおよびCMBSの時価評価」

クレジット・プライシング・コーポレーション 神崎清志

不動産担保貸付・ノンリコースローンやCMBS等の不動産証券化商品の評価モデルと評価事例をご紹介します。

- ・ 前セッションの不動産評価手法に基づく、不動産担保貸付・ノンリコースローンの時価評価
- ・ 不動産担保・ノンリコースローンを原資産とするCMBSの評価手法や評価事例

【お申込み方法】

本セミナーへの参加をご希望される方は、下記の通り、電子メールにてお申込み下さい。

宛先: einfo@credit-pricing.com

件名: 「不動産セミナー参加希望」

本文: 会社名、所属部署、氏名(参加者全員)、連絡先電話番号およびEメール(代表者のみ)

なお、お申込み人数が定員を超えた場合、1社からの参加人数を制限させていただく場合がございますので、ご了承ください。

【本セミナーに関するお問合せ先】

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28階

担当: 佐々木 / 神崎

TEL: 03-3524-7220(代) FAX: 03-3524-7221

【日本不動産投資顧問株式会社について】

キャップレート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)を行う独立系コンサルティング会社。1999年設立。設立以来5000件に上る評価・鑑定実績がある。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】

【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10月

顧客: 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。

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。

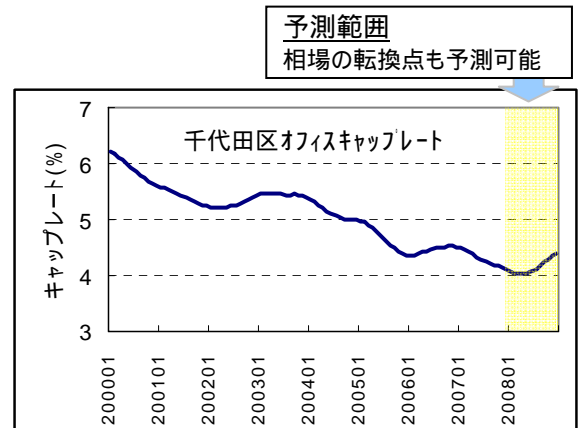
今般、クレジット・プライシング・コーポレーションは、国内取引事例データベースを構築した上で、最も重要な評価基準であるキャップレートの時系列モデルを開発し、同時に、個別資産間における比準ルールの定量化を含めた評価尺度の標準化を実現しました。これにより、不動産資産およびノンリコースローンの時価評価、将来の価格変動、ならびに、ポートフォリオの毀損確率までを総合的に管理する手法を提供してまいります。

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(10 地域)、住宅(9 地域)、商業施設、ホテル、倉庫
データ期間: 2000 年から 2008 年まで(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。

CMBS プライシングサービス

不動産市況の悪化が深刻さを増す中、保有しているCMBSの価格に不安はございませんか？ 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行っております。

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・ランシエ構造、CMBSランシエ構造を正確に反映
(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、シニアの各ランシエ別の評価が可能)

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等)に基づき、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
ローンのランシエ構造に基づいた、リスク量を算出
CMBSのランシエ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

約1200件のJ-REIT実取引に基づいた市場価格を参照しており、算定価格の市場性が高い
最低年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)
基になっているデータベースを参照することができ、豊富な説明材料が入手できるため、より高い
アカウントビリティ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、エリア別、物件別、時間軸において整合性が高い
鑑定士評価間のバラつき、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

お問い合わせ先

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28階

電話: 03-3524-7220(代)

電子メール: einfo@credit-pricing.com

担当: 松浦、佐々木、神崎

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]