

ストラクチャード・ファイナンス サービス評価

キャピタル・サーヴィシング債権回収株式会社 商業用ローン・プライマリー・サービス（日本）

アナリスト

村上和聡

東京

電話 03-4550-8673

フィナンシャルアナリスト

根本直子

東京

電話 03-4550-8720

総合評価：

能力が高い

スタンダード&プアーズは2008年6月23日付で、キャピタル・サーヴィシング債権回収（以下「キャピタル・サーヴィシング」）に、商業用ローン・プライマリー・サービスとして「能力が高い」の総合評価を付与した。アウトルックは「安定的」である。

総合評価は、主に以下の要因に基づいている。

- 商業用ローン・プライマリー・サービスとして実績を蓄積しつつある。
- 経営陣および各担当者が業務において豊富な経験を持っている。
- 事務管理部門がサービシング業務の効率的な運営をサポートしている。
- 業務推進手順が適切に規定されており、かつそれらが理解しやすくまとめられている。
- 内部監査が充実している。
- 内部統制体制の確立に注力している。
- 社員向け研修体制が充実している。
- データのバックアップ体制が整備されている。
- 適切な災害復旧計画が設定されており、バックアップ・サイトを活用したシステムの復旧テストが定期的実施されている。
- 効率的に業務運営をサポートできるコンピューター・システムが整備されている。
- 証券化案件においてサービシング業務を提供した経験がある。
- 資金管理の方法が適切である。
- 委託者および投資家に対して、適切なリポーティングを実施している。
- 適切な延滞債権の管理体制を整備している。

アウトルック：

安定的

キャピタル・サーヴィシングは、商業用不動産の証券化案件ならびにウェアハウジング中のローンのプライマリー・サービスとして、債権管理回収の実績を蓄積しつつある。経営陣は、サービシング業務の効率性・生産性を向上させるとともに、内部統制の拡充に重点を置いており、システムの機能向上、従業員向けの研修・教育にも注力して

いる。同社は商業用不動産、アパートローン、住宅ローンなどの証券化案件におけるサービシング経験が豊富で、2007年12月末現在で、24件の案件に、マスター、プライマリー、スペシャル・サービサーの立場で参画している。

キャピタル・サーヴィシングは、今後は一層、第三者がオリジネートした商業用ローンのプライマリー・サービシング業務に積極的に取り組んでいく計画である。スタンダード&プアーズは、同社の事業計画の進捗状況、ならびにサービシング業務に対する投資家、委託者、マーケットの期待に対する同社の対応姿勢を注視していく。

債権管理実績

キャピタル・サーヴィシングのアパートローンを除いた商業用ローン・プライマリー・サービシングの実績を、表1に示す。

表1：プライマリー・サービサーとして取り扱った商業用ローン				
	2004年12月末	2005年12月末	2006年12月末	2007年12月末
証券化案件				
受託金額（百万円）	75,517	61,560	96,363	55,951
ローン件数（件）	6	5	10	5
担保物件数（件）	22	21	36	21
ウェアハウジング				
受託金額（百万円）	21,676	69,740	180,606	191,342
ローン件数（件）	10	74	120	152
担保物件数（件）	14	82	171	217

プロフィール

キャピタル・サーヴィシングは1998年9月に設立され、1年後にいわゆるサービサー法（1999年2月施行）に基づく法務大臣の認可をわが国で23番目に取得し、1999年12月からスペシャル・サービサーとして営業を開始している。

キャピタル・サーヴィシングの株式の75%はキャピタル・サービス・ホールディング・コーポレーション（以下「CSHC」）が保有しており、残り25%はキャピタル・サーヴィシングのディレクターの1人が所有する私企業が保有している。なお、その私企業は、CSHCの株式を100%保有している。

2003年8月以降、キャピタル・サーヴィシングの社員は、グループ会社であるグローバル・コマース・リアル・エステート・ジャパン（以下「GCRE」）とキャピタルリアルティ（以下「CRI」）の人的およびテクノロジー資源を効率良く活用し、企業会計、人事、システム管理、総務など、サポート業務のグループ内での重複を回避している。

キャピタル・サーヴィシングの業務は商業用不動産担保付不良債権および正常債権、アパートローン債権、住宅ローン債権の管理回収である。従業員数は、2007年7月に社長に就任したアンドリュー・ヒューズ代表取締役以下53名である（2007年6月末時点）。GCREは代表取締役1名、従業員64名を有し、

グループ会社向け IT、財務、人事などのサポート業務を提供し、CRI は従業員 9 名で、ホテルを含む不動産のアセット・マネジメント、REO 関連の業務などを取り扱っている。グループ全体の従業員数は 126 名である (2007 年 6 月末現在)。キャピタル・サーヴィシングの前代表取締役社長のカール・エヴァレット氏は現在、キャピタル・サーヴィシズ・グループ全体を統括する立場にあるが、キャピタル・サーヴィシングの取締役の地位にもとどまっている。

スタンダード&プアーズは、キャピタル・サーヴィシングに対して、不動産担保付不良債権を扱うスペシャル・サービサーとして「能力が極めて高い (アウトルック : 安定的)」の評価を、住宅ローン・プライマリー・サービサーとして「能力が高い (アウトルック : 安定的)」の評価を、それぞれ付与している。

組織と経営：能力が高い

経営陣、管理職、担当者の業務経験

経営陣、管理職、担当者のいずれもが、サービシング関連業務において豊富な経験を有している。

アンドリュー・ヒューズ代表取締役社長は財務会計関連業務で 21 年の経験を持ち、不良債権処理関連業務において 5 年の経験がある。カール・エヴァレット取締役は商業用不動産関連の融資開発においては 26 年、不良債権処理関係業務においても 18 年の経験を持っている。取締役弁護士は 26 年の法曹経験を有する。

商業用ローンおよび住宅ローンのプライマリー・サービシング部門を含むローン・アドミニストレーション部を率いるディレクターは、米国と日本の不動産および不動産金融分野において 20 年以上の経験がある。商業用ローンのプライマリー・サービシング部門は、オフィスビル、ショッピングモール、複合ビル、ホテル、小売店、倉庫などを不動産担保とするローンを取り扱うストラクチャード・モーゲージ・ローン (SML)・チームとアパートメント・ローン・チームで構成されている。SML チームには管理職以下 5 人の社員が、アパートメント・ローン・チームには管理職以下 5 人の社員と 3 人の派遣社員が、それぞれ所属している。

- SML チームの管理職は、ストラクチャード・ファイナンス分野における 8 年の経験を含む、25 年の業界経験を有する。社員は平均約 6 年の業界経験を有する。
- アpartment・ローン・チームの管理職は 22 年の業界経験を有し、社員は平均約 8 年の業界経験を有する。

ローン・アドミニストレーション部は、各種サービシング業務関連のリポーティングなどの業務を担当している部署でもあり、キャピタル・サーヴィシングの業務全般の効率化に向けて戦略的に重要な役割を果たしている。

GCRE の財務経理、人事、IT 各部門の担当者、およびキャピタル・サーヴィシングのローン・アドミニストレーション部担当者は、それぞれの業務において約 10 - 15 年の経験を有する。

CRI の 2 名の REO (自己競落物件) のアセット・マネジャーは、不動産関連業務において平均 15 年の経験を有する。

キャピタル・サーヴィシング、CRI および GCRE 社員の幅広い経験は、キャピタル・サーヴィシングが展開する各種サービシング業務の能力の維持および向上に有意に貢献していると考えられる。

創業以来、従業員数は増加傾向にあるが、管理職およびその他重要な役職に就いている社員の離職率は限定的である。

業務戦略

キャピタル・サーヴィシングは、商業用ローン・プライマリー・サービシングにおいては、特に、第三者からの業務受託の拡大に注力している。主要な戦略は、以下の通り。

- 2007年8月に独立部署として設立されたセールス&マーケティング部門を活用した積極的な市場開拓
- 質の高い人材の確保
- 業務効率化の一層の推進
- 証券化案件への参画の継続

キャピタル・サーヴィシングは、高機能を有するシステムの開発、事務部門を集約する組織の設置などにも注力している。これらは、今後の業務展開を下支えする重要な施策になると評価できる。

業務関連マニュアル

キャピタル・サーヴィシングでは、日常業務を滞りなく進めるために、適切な方針と手続きを定めている。商業用ローンの債権管理手順については、「ストラクチャード・モーゲージ・ローン・オペレーション・マニュアル」、および「ローン・アドミニストレーション業務規定及びマニュアル」を準備している。また、ローン事務・システム部門では、「書類保管手順」、「回収金の記帳手続き」、「サービシング・システム入力」、「データ移管手順」、「投資家向け報告」、「会計」などのマニュアルも揃えている。これらのマニュアルの大半は英語と日本語で用意されている。

マニュアル類は継続的に更新され、変更が必要な部分はすべて経営陣が見直し、承認する。社員はオンラインで最新版のマニュアルを閲覧できるようになっている。スタンダード&プアーズは、各担当者が業務についての理解を深める上で、これらのオンライン・マニュアルが非常に有用であると判断しており、効率的な業務の遂行に寄与するものと評価している。

監査体制

同社の監査体制には、内部監査と外部監査の厳格な制度がある。

<内部監査：四半期ごと>

サービシングにおける事務と実務を対象とする内部監査は、四半期ごとに実施される。2006年10月に採用された内部監査ディレクターが責任者となり、内部監査を実施している。

監査の目的は、組織の内部管理全般をチェックし、日常の事務および実務におけるリスク要因を特定することである。監査後45日以内に、改善が必要な分野を指摘する詳細な報告書が作成され、経営陣に提出される。経営陣は、監査ディレクターが指摘した改善事項について、30日以内に対応策を提出するよう求められる。スタンダード&プアーズは、内部監査が定期的かつ適切に行われていることを確認した。内部監査報告書は年2回、上期と下期に1回ずつ作成される。直近では、2007年度上期に綿密なレポートと経営陣の対応策がまとめられたが、重要と判断される不備事項はなかった。

＜外部監査＞

2003年度までの外部監査：

投資家とのサービス契約において、キャピタル・サーヴィシングが契約に則ってサービス業務を行っていることを確認する目的で、投資家から外部監査人による定期的なチェックが要求された場合は、外部監査が実施された。また、サービス業務が通常、契約に基づいて行われていることを確認するため、リーマン・ブラザーズ証券東京支店（以下「リーマン・ブラザーズ」）は、アグリード・アポン・プロシージャー監査を求めた。対象範囲には、銀行口座関連業務テストとの照合、元本と金利の計算、スweep・アカウント、小口現金、保険、サービス料、書類作成などが含まれる。2000年および2002年の7月から9月にかけて、アーンスト・アンド・ヤング（ERNST & YOUNG；以下「E&Y」）が監査を実施した際、サービス契約上の手続きから大きな逸脱は認められなかったと報告されている。

2004年度以降の外部監査：

キャピタル・サーヴィシングは2004年度以降毎年、アグリード・アポン・プロシージャー監査に代わり、リーマン・ブラザーズの要請に従って、米サーベンス・オクスリー法に基づくE&Yの監査を受けている。E&Yの監査は、IT、アセット・マネジメント、ローン・アドミニストレーション、ファイナンス、インベスター・リポーティングなど、内部監査の重要な観点すべてを網羅した、より総合的な監査である。

スタンダード&プアーズは、キャピタル・サーヴィシングの内部監査は適切に運営され、その目的を果たすべく徹底的に行われていると判断している。国内のサービスにおいては一般的でない外部投資家監査を行うことで、投資家に一層の安心感を与えている。

上記の監査に加え、同社は、新日本監査法人による外部の会計監査も受けている。これについても、現在まで重要とされる不備事項は報告されていない。

なお、サービス法に基づいて法務省が行うサービス会社に対する検査は、直近では、2007年1月末から3日間実施され、2－3の指摘事項はあったものの、それらについてはすでに対処済みである。

内部統制の拡充

キャピタル・サーヴィシングは、2005年9月のCSHCの取締役会にて設立されたリスク管理委員会を通じて、一層の法令遵守、サーベンス・オクスリー法準拠の社内体制・手続きの整備、業務のリスク評価の推進を図っている。同年11月には、コンプライアンス全般を担当するコンプライアンス・ディレクターを採用し、社員に対して関連業法の周知徹底を推進するとともに、関連業法の解釈についての法務省への照会、コンプライアンス関連の問い合わせの対外的な窓口としての役割を担わせている。なお、同ディレクターは2006年10月までは内部監査の責任者も兼任していたが、前述のように内部監査ディレクターを新たに採用したことによって（「内部監査体制」の項を参照）、内部統制体系が細分化され、コンプライアンスの拡充に一層注力できる体制が整った。

さらに2007年1月には、法務部の設立に伴い、リーガル・マネジャーを採用した。取締役会・株主総会の運営、契約業務等、主にコーポレート・レベルの業務推進を図ることで、確認機能を法的側面から充実させている。

スタンダード&プアーズはコンプライアンス体制の確立は昨今、さらに重要度を増しつつあると認識しており、キャピタル・サーヴィシングの対応姿勢をプラスに評価している。

社員向け研修

キャピタル・サーヴィシングでは従前、社外研修と社内でのOJTに重点を置いていた。特に2004年までは、IT関連、社内の新サービシング・システムの使用に関するもの、英語研修が社内研修の中心であった。同社は2005年に、社内研修体制を大幅に拡充した。具体的には、各社員が上司の支援・助言のもと、個別の研修プログラムを策定した上で、半期ごとに受講した研修の有効性について社員が上司と意見交換を行い、次期研修プログラムの策定につなげる制度を導入した。個別研修プログラムには外部研修も含まれるが、ニーズが多い研修については、社内の各マネジャーが講師を務める場合もある。2006年度以降は、研修についての規定時間達成ガイドラインを設け、社員が階層に応じた研修を受講していることを確認している。

キャピタル・サーヴィシングの現在の主な社員向け研修は、以下の通りである。

- コーポレート・トレーニング：企業統治、内部統制、ITセキュリティー、業務手順、英文契約書の読み方、新入社員向けオリエンテーションなどの研修
- テクニカル・ビジネス・トレーニング：サービシングの実務、業法など、部署ごとに実施される研修
- ビジネス・ツールに関するトレーニング：サービシング・システム、PCの取り扱い能力の向上を目的とした研修
- 語学トレーニング：社員の英語および日本語能力の向上を目的とした研修

2007年には、主要社員は平均40時間超と、計画を上回る水準の社内外の研修を受講した。

アセット・マネジメント部員にとっては、週に1度開かれるミーティングで、債権回収における問題点を事例を使って討議することが、実務能力の向上に役立っていると考えられる。

また、キャピタル・サーヴィシングは、複数の海外および日本の大学の学生に対してサマー・インターン・プログラムを提供すると同時に、グループ会社が営業所を置く国々および社員の出身国に援助提供する社会貢献プログラムを実施している。

スタンダード&プアーズは、キャピタル・サーヴィシングが社員教育に真摯に取り組んでいる点を評価している。今後は、商業用ローンのサービシング実務遂行に一層資すると考えられる研修をいかに構築していくかにも注目していく。

システムのバックアップおよび災害復旧計画

2003年10月以降、商業用ローン・サービシング業務の遂行に際し、新しいシステムである「SCORE（サービシング・カンパニー・オペレーティング・アンド・レポーティング・エンジン）」を利用している（詳細は「プライマリー・サービシング／業務サポート・システム」の項を参照）。GCREの17人のIT専門担当者が、キャピタル・サーヴィシングのシステムをサポートしている。

データは毎日コピーされ、安全性をより確実にするために大阪の災害復旧センターに送られる。さらに、重要なデータは社内のバックアップ・テープに毎日記録された上で、データ・メンテナンス専門会社のワンビシアーカイブズ（以下「ワンビシ」）が管理する安全な保管場所に移管される。バックアップ・テープは、ワンビシのビル内の耐火金庫に保管される。サーバーの容量はキャピタル・サーヴィシングのデータ必要量を十分満たすものであり、業務量が急増しても十分に耐えられる水準にある。

バックアップ・サーバーは現在、都内のデータ専門センターに設置されている。サービス業務のデータも毎日、このバックアップ・サーバーに保管される。

2001年前半に、詳細な災害復旧マニュアルが作成され、自然災害発生時の対応について厳格な規定が制定された。災害時には経営陣を含む業務再開チームが任命され、必要な行動がとれる体制になっている。各部責任者に連絡網が渡されており、連絡の効率的な維持が図られている。詳細にわたる手順は、必要に応じて随時、少なくとも年1回、徹底的に見直される。各部責任者は連絡網と災害時の手続きマニュアルを自宅保管するよう指示されている。

2005年に、キャピタル・サーヴィシングはバックアップの事業再開サイトを大阪に設置した。スタンダード&プアーズは、バックアップ・サイトの設置により、予想外の災害への対処が大幅に改善されたとみている。当該バックアップ・サイトを活用した災害復旧テストと事業継続テストが2006年2月、9月、および2007年11月に行われた。次のテストは2008年11月に実施予定である。

スタンダード&プアーズは、キャピタル・サーヴィシングが災害発生時にも比較的短時間で重要業務が再開できると判断している。

スタンダード&プアーズは、今後も同社が、12 - 18カ月に1度程度の頻度で、災害復旧テストと事業継続テストを実施していくことを確認する。

保険契約

会社役員の業務遂行上の行為に起因して提起された損害賠償請求、債権管理回収業を対象とした専門職種賠償責任のリスク、従業員の不正行為による金銭的損失、現金・小切手の運送時の事故により生じた損害などをカバーする損害保険に加入している。

スタンダード&プアーズは、同社の保険による手当ては十分であると考えている。

訴訟関連

現在、キャピタル・サーヴィシング自身が被告となる訴訟はない。

プライマリー・サービング：能力が高い

債権管理実績

アパートローンを除く商業用ローン・プライマリー・サービングの受託実績は、2 ページの表 1 に示した通り、2007 年 12 月時点で、証券化案件において約 560 億円（ローン件数 5、担保物件数 21）、ウェアハウジングにおいて約 1,913 億円（ローン件数 152、担保物件数 217）である。ローンの担保となっている不動産は、オフィスビル、ショッピングモール、複合ビル、ホテル、小売店、倉庫などである。これまでに延滞となった債権はない。

業務サポート・システム

2003 年 10 月に導入した SCORE が、商業用ローンのサービング業務をシステム面で強力にサポートしている。ウェブベースの多言語資産管理およびデータ保管システムである SCORE は、キャピタル・サーヴィシングの日本とアジア地域の事務所すべての資産データを集中管理し、全ポートフォリオの不動産・物件レベルの詳細情報、債権者・債務者およびスポンサー情報、ローン全般に関する情報（貸し付け条件、ローンの追加実行、債務者からの返済状況、残高管理、期限前弁済、延滞状況等）などを管理している。各ローンの期日管理が SCORE によって効率的に行われているため、担当者は中核となるサービング活動に効率的に集中できる。SCORE はまた、報告用データベース機能を有し、第三者や法務省向けの報告書作成が可能である。SCORE の操作は容易で、包括的かつ分かりやすいマニュアルが用意されている。

さらに SCORE は、不良債権、正常債権、および住宅ローンの証券化案件にも柔軟に対応できるように設計されており、実際、キャピタル・サーヴィシングがサービサーの立場で参画している証券化案件で活用されている。

SCORE は、キャピタル・サーヴィシングの業務推進手順をアプリケーションにシームレスに統合し、内部管理の強化、業務の各部分に関する知識全般を全社員に普及させており、業務の効率化に大いに役立っている。

加えて、キャピタル・サーヴィシングは 2007 年に、「SCORE B. I.（ビジネス・インテリジェンス）」と呼ばれる債権管理サポート・ツールを導入した。この SCORE B. I. を SCORE と統合したことで、マスター、プライマリーおよびスペシャル・サービング関連のすべての債権データを最大限活用したレポートの作成が可能になった。また、レポート作成機能の拡充、作成時間の大幅な短縮が実現された。

担当者の受け持つローン

2007 年 12 月末時点で、SML チームの管理職以下 5 名が、証券化案件とウェアハウジング合わせて 157 件のローンを取り扱っている。各担当者のサービング業務における経験や優れた業務サポート・システム、および効率的な業務運営を勘案すれば、業務量は概ね適正とみられる。

システムへのローンデータの登録

システムへのローンデータの登録は、「ローン・アドミニストレーション業務規定及びマニュアル」に基づいて、SML チームで実行される。主な手順は、以下の通りである。

- 担当者が、受領書類を参照しながら、エクセルを用いてローン・サマリー・シートを作成し、上司の承認を受けた後に、データ SCORE に登録する。
- 取り込みデータについて一連のロジック・テストが実行され、担当者は、データ項目がシステムに正確に反映されているかどうか検証する。
- 返済予定表が SCORE を用いて作成され、担当者がその検証を行う。

資金管理

資金管理は、以下の手順で実施される。

- SML チームの担当者が元利金支払い、借入人への経費支払い、リザーブ積み立て、借入人リリース口座への支払い、賃料の振り替え、税金納付、リザーブの取り崩しなどの現金分配を実施するための必要書類を準備し、管理職と部長が承認した上で、財務管理部に回付する。
- 出金については、財務経理部で3回、実行するトレジャリーで2回検証された上で実行される。トレジャリー・アソシエートは、トレジャリー・マネジャーの承認を経て、三井住友銀行の法人向けインターネットバンキング「Web21」に支払いを実行するためのオペレーションを実行する。
- 支払額が250万円を超える場合はCFO（最高財務責任者）の追加承認が必要で、支払額が2,000万円もしくは20万米ドルを超える場合は、代表取締役の承認も必要となる。
- リコンサイルは、日次および月次にて実施される。

エレクトリック・バンキングにより、すべての入出金がモニタリング可能である点、資金管理に関して職責分離が適切になされている点も評価できる。

物件精査機能

物件精査は、物件のパフォーマンスを総合的に判断することを目的に、テナント動向（空室率）、賃料入金状況、各種修繕項目、修繕実施状況、市場動向の分析などに重点を置き、実施される。物件精査する際、主として外部のプロパティーマネジャーを活用している。

プロパティーマネジャーは、プライマリー・サービサーから要求された内容および様式に従ってレポートを作成する。サービシング業務開始後は、SML チームの担当者がレポート内容をチェックし、必要に応じてプロパティーマネジャーに問い合わせ、場合によってはさらなる調査を依頼したり、サービサー自らが物件の精査を行うこともある。また、同チームの担当者はサービシング契約をはじめとする関連契約書に基づき、各物件について月次、四半期ベース、半期ベース、年次の財務分析を行う。分析内容には、年次予算に基づいた収支状況、各種積立金状況、DSCR（デット・サービス・カバレッジ・レシオ）、LTV（ローン・トゥ・バリュー）率などが含まれる。

スタンダード&プアーズは、キャピタル・サーヴィシングの物件精査の内容および方法は適切であると判断しており、各ローンを正常債権として維持・管理する上で有用であると評価している。

投資家および委託者向けレポート

投資家および委託者向けレポートは、SCORE を用いて作成される。SCORE は、ローンデータ、物件に関する情報、各種契約書のコベナント項目などを管理しており、委託者や投資家の要求に応じた内容のレポートを作成できる。レポートは、投資家および委託者とキャピタル・サーヴィシング間で合意したフォーマットに従って日本語および英語で作成される。

同社は現在、委託者に向けてセキュリティを施したウェブサイトを通じてレポートを提供している。

スタンダード&プアーズは、キャピタル・サーヴィシングが過去にプライマリー・サービサーを務めた証券化案件のレポートを詳細に分析した。その結果、各物件に関して定量的・定性的な分析が適切に実施されていることが確認された。投資家および委託者のレポートのニーズに十分対応できる体制を整えていると判断される。

早期回収体制

キャピタル・サーヴィシングは、前述の通り物件を精査のうえ、自社で「ウォッチ・リスト」を作成し、ローンの延滞発生を可能な限り未然に察知して防ぐことに注力している。ウォッチ・リストは、1) ローンの満期日、2) DSCR の数値、3) 物件の空室率などに重点を置いたものになっている。

債務者からの支払い履歴は SCORE によって管理され、延滞が発生すれば、ただちに判明する仕組みになっている。延滞発生後は、商業用ローンのスペシャル・サーヴィシングを行っているアセット・マネジメント部と一体となってその原因を迅速に把握し、改善策を債務者などに提案することによってローンの延滞の長期化を防ぐことに注力する。

スタンダード&プアーズは、キャピタル・サーヴィシングのプライマリー・サービサーとしての早期回収体制は初期未収・延滞債権状態を早期に正常に復帰させる上で概ね適切であると判断している。また、社内にスペシャル・サーヴィシングを担当する部署があり、1) 同部署から適切なサポートが受けられること、2) 必要に応じて同部署への業務移管がスムーズに実施されることが考えられること——をプラスに評価している。

キャピタル・サーヴィシングは現在、ウォッチ・リストの内容の充実に注力している。今後とも、ローン延滞の予兆をより早期かつ的確に把握するための努力を継続していくことが望まれる。

第三者への業務委託

キャピタル・サーヴィシングは、物件実査業務を外部のプロパティーマネージャーに委託することがある。その場合、プロパティーマネージャーから提出されるレポートを詳細に分析し、適宜、必要に応じてより詳細な説明を求めたり、あるいは助言を提供する。

財務信用力：懸念なし

キャピタル・サーヴィシングの財務状況について、現在、特に重大な懸念はないと判断している。

キャピタル・サーヴィシング債権回収株式会社	
英文名	Capital Servicing Co., Ltd.
所在地	<p>本社 〒106-6115 東京都港区六本木 6-10-1 六本木ヒルズ森タワー 15 階 TEL : 03-6439-7600 FAX : 03-3423-9894</p> <p>大阪営業所 〒553-0003 大阪府大阪市福島区福島 7-15-26 大阪 YM ビル 11 階 TEL : 06-6451-4590 FAX : 06-6451-4598</p>
代表取締役社長	アンドリュー・ヒューズ

スタンダード&プアーズ

サービサー評価

サービサー評価とは、種々の債権の回収に従事するサービサーのサービシング能力の客観的かつ総合的な評価です。この評価は当社の通常の格付けと同様、アナリストによる評価委員会が最終決定いたします。サービサー市場のリーダーである当社は、米国において10年以上前からこのサービスを提供してきており、全世界で約300社を評価しています。日本においても、1999年10月に、格付会社として初めて評価を開始して以来、着実に実績を積み上げつつあります。

サービサーの対象

サービサー評価は、以下のような種類のサービサーを対象とします。各々のサービサーをスペシャル、プライマリー、マスターに分類した上で評価します。

- 商業用不動産担保付債権を取り扱うサービサー
- 住宅ローン債権を取り扱うサービサー
- 金銭債権（無担保商業用ローン、個人向け債権）を取り扱うサービサー

評価のランキング

サービサー評価は、「能力が極めて高い」「能力が高い」「能力が十分である」「能力に不十分な点がある」「能力が不十分である」の5段階のいずれかの評価が与えられます。「能力が十分である」以上の評価を取得したサービサーは、スタンダード&プアーズの「セレクト・サービサー」リストに加えられます。

サービサー評価のプロセス

1. 同意書締結

サービサーと当社との間で、評価の過程、期間、および費用などについて同意書を締結します。

2. サービサーによる資料の提供、および実査

評価の対象となる、サービシング業務に係る詳細な資料、情報を提供して頂きます。また業務をより正確に把握するため、サービサーを訪問し、実査を行います。さらに、必要に応じ、追加資料ならびに情報の提供をお願いすることがあります。

3. 評価の決定

提出された資料・情報に基づき、当社のアナリストチームが分析を行います。評価委員会における討議を経て、評価を決定します。

4. 分析結果の通知

サービサーにその結果と理由をお知らせします。評価結果をニュース・リリースすることも可能です。

5. レポートの作成・公表

評価の根拠とともに、サービシング体制について詳細なレポートを日本語ならびに英語で、作成します。ご希望により、そのレポートを公表いたします。

6. 毎年のレビュー

サービサーの能力の変遷を確認するために、毎年レビューを実施します。

スタンダード&プアーズ（ザ・マグロウヒル・カンパニーズの一部門）より発行 ©2008 ザ・マグロウヒル・カンパニーズ
本誌の無断転写・複製を禁じます。ザ・マグロウヒル・カンパニーズ 会長兼社長—ハロルド・W・マグロウ III
本社—1221 Avenue of the Americas, New York, NY 10020, U.S.A.
スタンダード&プアーズ：55 Water Street, New York, NY, 10041, U.S.A.
スタンダード&プアーズ東京：東京都千代田区丸の内 1-6-5 丸の内北口ビル 28 階

スタンダード&プアーズ・レーティング・サービシズが提供する分析サービスは、格付け意見の独立性と客観性を保つために、他の機関から分離・独立して行われています。格付けは意見であり、事実を表明するものではなく、また、証券の取得・保持・売却を推奨するものではありません。スタンダード&プアーズは、格付け作業の過程で入手する非公開情報の機密を保持するための方針と手続を確立しています。

サンティアゴ
サンパウロ
サンフランシスコ
シカゴ
シンガポール
ストックホルム
ダラス
東京
トロント
ニューヨーク
パリ
ブエノス・アイレス
フランクフルト
ボストン
香港
マドリッド
メキシコ・シティ
メルボルン
モスクワ
ロンドン
ワシントン D. C.

www.standardandpoors.co.jp