

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
吉澤亮二
東京
電話 03-4550-8453

総合評価：
能力が高い

スタンダード&プアーズは2009年6月8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」）の、商業用ローン・プライマリー・サービスとしての総合評価を「能力が高い」に据え置いた。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・サービスとしての実績を維持している。
- 経営陣、各担当者ともに、当該業務において豊富な経験を持っている。
- 商業用ローンと住宅ローンの双方に精通しているサービシング・マネジャーを新規に雇用し、サービシング部門の強化を図っている。
- 事務管理部門とサービシング部門の責任分担が明確である。
- 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継続的に注力している。
- 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ようなコンピューター・システムが整備されている。
- 資金管理の方法が適切である。
- 委託者と投資家に対して、適切なりポーティングを実施している。
- 延滞債権の管理体制を適切に整備している。

アウトLOOK：
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・サービサーとして、債権管理回収の実績を蓄積することに注力している。経営陣は、サービシング業務の効率性と生産性を向上させるとともに、内部統制の継続的な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2008年12月までに、商業用不動産担保証券（CMBS）関連で8件、不動産担保付不良債権関連で5件、アパートローンで8件、住宅ローンで3件の証券化案件に参画している。

アウトLOOKは「安定的」である。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。

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、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・サーヴィシングは、グループ会社であるグローバル・コマーシャル・リアル・エステート・ジャパン（以下「GCRE」）が提供する人的およびテクノロジー資源を活用し、企業会計、人事、システム管理、総務などの分野でサポートを享受していたが、2008年1月にGCREのサポート部門が社員とともにキャピタル・サーヴィシングに移籍・統合された。

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、正常債権、住宅ローン債権、アパート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117名である（2008年12月末時点）。グループ会社には、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キャピタルリアルティ（以下「CRI」）も含まれる。キャピタル・サーヴィシングとCRIの正社員数は121名（2008年12月末現在）と、2007年12月末の123名とほぼ変わらない。なお、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・サービス・グループ全体を最高経営責任者（CEO）として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、住宅ローン・プライマリー・サービサーとしても「能力が高い」（アウトLOOK：安定的）の評価を付与している。

債権管理実績

キャピタル・サーヴィシングの商業用ローン・プライマリー・サーヴィシングの実績（アパートローンを除く）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*

	2005/12	2006/12	2007/12	2008/12
証券化案件				
受託金額（百万円）	61,560	96,363	55,951	55,177
ローン件数（件）	5	10	5	5
担保物件数（件）	21	36	21	21
ウェアハウジング				
受託金額（百万円）	69,740	180,606	191,342	160,553
ローン件数（件）	74	120	152	138
担保物件数（件）	82	171	217	214

*アパートローンを除く

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、サーヴィ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22年の経験を持ち、不良債権処理関連業務において6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27年、不良債権処理関係業務においても19年の経験を持っている。取締役弁護士は27年の法曹経験を有する。

商業用ローンと住宅ローンのプライマリー・サーヴィシング部門を含むローン・アドミニストレーション部の責任者は、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。2008年11月には、住宅ローンと商業用ローンのサーヴィシング業務全般を強化する目的で、15年以上の業界経験を持つサーヴィシング・マネージャーを採用した。商業用ローンのプライマリー・サーヴィシング部門は、オフィスビル、ショッピングモール、複合ビル、ホテル、小売店舗、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・チームとで構成されている。SMLチームには管理職以下4人の社員と1人の派遣社員が、アパートメント・ローン・チームには管理職以下3人の社員と1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9年の経験を含む、26年の業界経験を有する。社員は平均約7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5年の業界経験を有する。
- ローン完済などを担当するレゾリュション・チームの社員2名は平均13年の関連業務の経験を有する。
- 延滞債権を取り扱う回収チームに所属する担当者は5名である。延滞が長期に及ぶローンをはじめ、債務者との交渉に時間を要するローンについては、主として平均25年以上の業界経験を有する2名が担当している。
- スペシャル・サーヴィシングの手当てが必要と判断されるローンは、平均約8年の業界経験を有する4人のノン・パフォーマンス・ローン（NPL）部門担当者が取り扱う。
- 文書管理者2名とリポーティング・チーム・メンバー4名がサーヴィシング業務をサポートしている。

そのほか、法務部、IT・オペレーション部門などの支援を受けることができる。それらの部署の主要担当者は、関連業務において約 10 - 20 年の経験を有している。

主要業務に悪影響を及ぼすような、管理職やその他重要な役職に就いている社員の離職は発生していない。

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一層の拡大に注力している。主要な戦略は、以下の通りである。

- 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
- 各種業務の専門化、高機能を有するシステムの継続的な開発などを基盤とした業務効率化の一層の推進
- 証券化案件への参画の継続

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。商業用ローン債権の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」、「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承認する。社員はオンラインで最新版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理解を深める上で、これらオンライン・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がある。

<内部監査：四半期ごと>

サービシング業務における事務と実務を対象とする内部監査は、内部監査ディレクターが責任者となって、四半期ごとに実施される。

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・実務におけるリスク要因を特定することである。監査後速やかに、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、速やか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。内部監査報告書は毎年度、上期と下期に 1 回ずつの計 2 回作成される。2008 年度も上期と下期に詳細なりポートが作成され、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>

キャピタル・サーヴィシングは2004年度以降2007年まで毎年、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の監査を受けた。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。2008年以降は投資家からの要請がなくなったため、この監査は実施されていないが、将来的に再開される可能性もある。キャピタル・サーヴィシングは外部監査が再開されても対応できる体制を整えている。

スタンダード&プアーズは、キャピタル・サーヴィシングの監査は適切に運営されていると判断している。

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、サービサー法に基づいて法務省が行うサービサー会社に対する検査は、最近では、2007年1月の終わりから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。

内部統制体制

キャピタル・サーヴィシングは主として以下の部門と委員会、内部監査ディレクター、社内弁護士の連携のもと、内部統制の拡充に注力している。

- **リーガル・コンプライアンス部門**：担当ディレクターが中心となり、会社が締結する全契約書の内容の検証、社内文書の維持・管理、法定帳簿の検証・管理、規制当局に対する報告、業務関連規制に関する社員研修の実施などを担当する。
- **リスク管理委員会**：最高財務責任者（CFO）が委員長、リーガル・コンプライアンス部門と各部署の責任者がメンバーとなり、各業務運営に重大な影響を与え得るリスクの所在を認識した上で、それらを可能な限り軽減することを目的として運営される。基本的には、米国のトレッドウェイ委員会組織委員会（COSO：the Committee of Sponsoring Organization of the Treadway Commission）が公表したフレームワークに基づいた内部統制を推進している。
- **コンプライアンス委員会**：代表取締役が委員長、社内弁護士、CFO、内部監査ディレクター、リーガル・コンプライアンス部門ディレクター、IT部門と各サービシング部門の責任者がメンバーとなり、会社全体として関連法の遵守、企業倫理の高度化を図っていくことを目的として運営されている。特に、個人情報保護の管理、システムを活用した法定帳簿の整備などを重要視している。

リスク管理委員会とコンプライアンス委員会は定期的開催されている。決定事項は各部署の責任者から担当部の社員に伝えられ、重要度に応じて期日を定めた上で対応策を施し、各委員会がその実施状況を検証する。

スタンダード&プアーズはキャピタル・サーヴィシングのコンプライアンス体制への継続的な注力をプラスに評価している。

社員向け研修

キャピタル・サーヴィシングは 2005 年以降、社員が上司と相談した上で業務の遂行に有用と考えられる個別の研修プログラムを策定し、それに基づいた研修を受講することとしている。また、社員は半期ごとに受講した研修の有効性について上司と意見交換を行い、次期研修プログラムの策定に反映させている。個別研修プログラムには、社内のマネジャーが講師を務める内部研修に加え、外部研修も含まれる。2006 年度以降は、研修について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。

- **テクニカル・ビジネス・トレーニング**：サーヴィシングの実務、関連業法、サービサー協会主催のローン・サーヴィシング・アセット・マネジャー検定試験、コミュニケーション・スキルの向上などに関する研修
- **コーポレート・トレーニング**：コンプライアンスおよび個人情報保護などをはじめとする内部統制や IT セキュリティなどに関する研修
- **ビジネス・ツールに関するトレーニング**：サーヴィシング・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・日本語能力の向上を目的とした研修

2008 年には、主要社員は平均 40 時間超と、計画を上回る社内外の研修を受講している。

また、キャピタル・サーヴィシングは、海外と日本の複数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ともに、グループ会社が営業所を置く国々や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、住宅ローンのサーヴィ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という点にも注目していく。

システムのバックアップと災害復旧計画

2003 年 10 月以降、日常の住宅ローン・サーヴィシング業務の遂行に際し、新しいシステムである「サーヴィシング・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 (SCORE)」を利用している（詳細は「プライマリー・サーヴィシング／業務サポート・システム」の項を参照）。社内の IT 関連の担当者 18 人が、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、バックアップ・テープはデータ・メンテナンス専門会社のワンビシアーカイブズが管理する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。サービサー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程が制定された。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。キャピタル・サーヴィシングは、非常時にも社員間で意思疎通がとれるように、セコムの安全確認システム（SECOM Safety Confirmation system）を活用している。各部署レベルの業務継続計画と災害復旧計画は少なくとも年に 1 回は更新されテストも実施される。関連するマニュアル類は、事業再開サイトと各部の責任者の自宅に保管されている。直近の業務再開および災害復旧に関する包括的なテストは 2008 年 11 月に実施されている。

キャピタル・サーヴィシングは 2005 年に、バックアップの事業再開サイトを大阪に設置した。その結果、予想外の災害への対処能力が大幅に改善されたとスタンダード&プアーズはみている。同社はさらに 2007 年 10 月には、大阪営業所を移転し、30 名以上の社員が業務に携わることのできる体制を整えた。キャピタル・サーヴィシングは、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を年に 1 回以上の頻度で定期的に実施している。

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

保険契約

会社役員の仕事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・サービシング：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・サービシングの受託実績は、3 ページの表 1 に示した通り、2008 年 12 月時点で、証券化案件において約 552 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 1,606 億円（ローン件数 138、担保物件数 214）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、小売店舗、倉庫などである。

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シ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と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シ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、商業用ローン、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、スペシャルの各サービシング関連のすべての債権データを最大限活用してレポートを作成することが可能となり、レポート作成機能が拡充し、レポート作成時間が大幅に短縮された。

担当者の受け持つローン

2008 年 12 月末時点で、SML チームの管理職以下 4 名が、証券化案件とウェアハウジング合わせて 143 件のローンを取り扱っている。各担当者のサービシング業務における経験や優れた業務サポート・システム、効率的な業務運営を勘案すれば、業務量はおおむね適正とみられる。

サービシング・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。

- 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、データを SCORE に登録する。
- 登録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、CFO により確認される。支払額が 2,000 万円もしくは 20 万米ドルを超える場合、代表取締役の承認も必要となる。
- その後、トレジャリー・アソシエートが、必要な承認を得た支払い指示書をもとに三井住友銀行の法人向けインターネット・バンキング「Web21」に支払い申請を入力し、トレジャリー・マネジャーがその支払い申請を承認する。支払額が 250 万円を超える場合、CFO による追加承認が必要となる。
- 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ージャーを活用している。

プロパティーマネージャーは、プライマリー・サービサーから要求された内容と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ー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と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・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と英語で作成される。

同社は現在、委託者に向けてセキュリティー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・委託者のレポートニング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・リストへの主要な掲載基準は、1) ローンの弁済期日前 6 カ月時点で具体的な出口対応が決定していない場合、2) DSCR の数値が基準値に抵触している場合、3) プロパティーマネジメント会社に信用事由が発生した場合、4) ローンの利払いが 2 回以上延滞した場合、5) その他（主要テナントが賃借契約を解約した場合、保険料の支払いが延滞している場合、物件精査で悪影響が懸念される事象が発見された場合など）である。ウォッチ・リストは基本的には月次ベースで更新される。作成責任はチーム・リーダーにあり、サービシング・マネージャーの検証を経て、ローン・アドミニストレーション部の責任者に回付される。

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、回収チームと商業用ローンのスペシャル・サービ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おおむね適切であると判断している。また、社内にスペシャル・サービシングを担当する部署があり、1) 同部署から適切な支援が受けられる、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と考えられる——ことを評価している。

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。

財務信用能力：懸念なし

スタンダード&プアーズは、キャピタル・サーヴィシングの財務信用能力について、特段の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 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
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
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

サービス評価

サービス評価とは、種々の債権の回収に従事するサービス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。サービス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430社以上を評価しています。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。

サービスの対象

サービス評価は、以下のような種類のサービスを対象とします。各々のサービスをスペシャル、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ス
- 住宅ローン債権を取り扱うサービス
- 金銭債権（無担保商業用ローン、個人向け債権）を取り扱うサービス

評価のランキング

サービス評価は、「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スは、スタンダード&プアーズの「セレクト・サービス」リストに加えられます。

サービス評価のプロセス

1. 同意書締結
サービスと当社との間で、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. サービスによる資料の提供、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、サービスを訪問し、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
サービス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
サービス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 ©2009 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・サービス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