

## スタンダード&プアーズ

---

2015年12月22日

### サービサー評価: 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・スペシャル・サービサー

- 総合評価: 能力が極めて高い
- 組織と経営: 能力が極めて高い
- 債権管理回収能力(スペシャル・サービシング): 能力が極めて高い
- 財務信用能力: 懸念なし
- アウトルック: 安定的

#### アナリスト:

橋本祐志、東京 電話 03-4550-8275

### 主な評価要因

#### 強み

- 商業用ローンのスペシャル・サービシング業務において有意な債権管理回収実績を有している。
- 適切な内部統制体制を構築しており、今後も維持が見込まれる。
- 汎用性の高いシステムを活用して、効率的に業務を推進している。
- 経営陣、回収担当者ともに豊富な業務経験を有している。

#### 課題

- 業界を取り巻く環境が厳しいなか、業務を一層発展させていくこと。

#### 課題への取り組み

- 新規業務の獲得に注力するなど、業容の拡充については引き続き重要な経営課題として取り組んでいく方針を有している。

S&Pは2015年11月12日付で、キャピタル・サーヴィシング債権回収の不動産担保付商業用ローン・スペシャル・サービサーとしての総合評価を「能力が極めて高い」に据え置いたことを公表した。アウトルックは「安定的」である。

\*サービサー評価は、信用格付業以外の業務であり、信用格付行為に関連する業務としての「関連業務」にあたります。

キャピタル・サーヴィシングに対するサービサー評価は、主に以下の要因に基づいている。

- 経営陣、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。
- 業務推進手順が綿密に規定されており、かつ理解しやすくまとめられている。

- 内部監査を堅実に実施している。
- 内部統制体制が確立されている。
- 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。
- データのバックアップ体制および復旧工程が整備されている。
- 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。
- 商業用ローン・スペシャル・サービサーとして有意な債権管理回収実績を有している。
- 債権の回収計画を適切に策定している。
- ローンのリポートへの搭載および検証が適切に実施されている。
- 資金管理方法が適切である。
- 担当者の受け持つローン数が適切である。
- 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。

## アウトック: 安定的

キャピタル・サーヴィシングの商業用ローン・スペシャル・サービサーとしての主要業務は、投資家が購入した不良債権（主に不動産担保付）の管理回収で、1999年12月の創業以来、実績を積み上げている。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、システム機能の向上にも注力している。開業以来、商業用不動産担保証券（CMBS）関連、不動産担保付不良債権関連、アパートローン関連、住宅ローン関連の各証券化案件に、マスター、プライマリー、またはスペシャル・サービサー等の役割で参画し、有意な実績を有している。

キャピタル・サーヴィシングは不動産担保付商業用ローンのスペシャル・サービサーとして、長年にわたり豊富な債権取り扱い実績を有している。サービサーを取り巻くビジネス環境は厳しいものの、S&Pは、同社が今後も一定水準量の債権取り扱いを継続し、質の高い債権管理と回収を継続していくとみている。

## 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年後の1999年9月に、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、12月からスペシャル・サービサーとしての営業を開始した。

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（CSHC）が保有し、残り25%はキャピタル・サーヴィシングの前代表取締役社長であるカール・エヴァレット氏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。

キャピタル・サーヴィシングの主要業務は、商業用不動産担保付不良債権および正常債権、住宅ローン債権、アパートローン債権、個人向けローン債権の管理回収である。従業員数は、アンドリュー・ヒューズ代表取締役社長（2007年7月に社長就任）以下、61名である（2015年7月末時点）。

キャピタル・サーヴィシングに加え、キャピタル・サービス・グループの日本オフィスには、不動産関連業務のデューデリジェンスなどを行うキャピタル・アドバイザー・ジャパンも含まれる。

キャピタル・サービス・グループは、タイ、マレーシア、米国にも拠点を置き、これらの地域において、不動産のアセット・マネジメントやローン・サービシングに関連する業務を展開している。グループ全体の従業員数は、2015年7月末時点で約85名である。

キャピタル・サーヴィシングの前代表取締役社長であるカール・エヴァレット氏は、現在もグループ全体を統括する立場にある。

## 組織と経営：能力が極めて高い

### サービシング部門の組織と人員

2015年7月末時点で、キャピタル・サーヴィシングの組織は、以下の部署、チーム、グループで構成されている。

**マネジメント・チーム：** 社長および各部署の責任者がメンバーとなっている。

**内部統制グループ：** 内部統制の確立、維持、向上、および契約書の作成、レビュー、各種法律関連業務、監督官庁への報告・連絡、従業員の法令遵守の指導などを担当。構成人員は最高執行責任者（COO）、リーガル&コンプライアンス部（以下「コンプライアンス部」）と内部監査部の責任者等を含む4名。

**アセット・マネジメント部：** 主に、商業用ローンのスペシャル・サービシング業務を担当。構成人員は11名（うち、3名は大阪支店の所属）。

**ローン・アドミニストレーション部：** 同部署は、主として以下の4チームで構成されている。

- **アパートローン・チーム：** アパートローンのサービシング業務を担当。構成人員は2名。
- **住宅ローン・チーム：** 住宅ローンのサービシング業務を担当。構成人員は4名。
- **アセット・アドミニストレーション・チーム：** 全受託債権のクロージング業務、文書管理等を担当。構成人員は2名。
- **インベスター・リポーティング・チーム：** 受託案件の関係者へのリポーティングを担当。構成人員は6名。

**リテール・ローン部：** 他サービサーから移管された住宅ローンやアパートローンのサービシング業務およびレポーティングを担当。2015年に新設。構成人員は14名。

**ファイナンス部：** 予算策定、経理、税務、保険、現金の受領および支払い等に関する業務を担当。構成人員は5名。

**インフォメーション・テクノロジー(IT)部：** サービシング・システムのサポートを含む、全社的なITに関する企画業務等を担当。構成人員は4名。

**人事・総務部：** 人事管理、研修の提供、研修データの管理、福利厚生プログラムの提供、広報、事務所施設の管理等を担当。構成人員は5名。

## 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および企業統治関連業務で27年、サービシング関連業務で12年の経験を持つ。グループを統括するカール・エヴァレット氏は商業用不動産関連の融資関連業務においては30年以上、不良債権処理関係業務においても28年の経験を持っている。取締役弁護士は34年の法曹経験を有し、キャピタル・サーヴィシングには2000年3月から現在まで在籍している。

ヒューズ氏とエヴァレット氏を除くマネジメント・チームの構成員は、平均19年の業界経験を有している。商業用ローンのスペシャル・サービシング業務の主要担当者は、平均約18年のノン・パフォーマンス・ローン（NPL）の取り扱い経験を含む約29年の業界経験を有している。

リテール・ローン部、ファイナンス部、IT部、人事・総務部、コンプライアンス部（後述）の主要担当者は、関連業務においておおむね15-30年超の経験を有している。

## 業務戦略

キャピタル・サーヴィシングの主要な業務戦略は、以下のとおり。

- 独立性の高い包括的な業務サービスを提供する。
- 採算性を意識しながらも、顧客のニーズに見合った、競争力の高い料金体系を提供する。
- 日本語および英語で高水準のサービシング業務とリポーティングを提供できることを強みに、ビジネスの受託を図る。
- 顧客からの信頼の維持を意識しつつ、内部統制の継続的な拡充を図る。
- 質の高い人材を保持する。

## 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、業務関連マニュアルを定めている。スペシャル・サービシング関連では、アセット・マネジャーの手引き、アセット・マネジメント承認プロセス、不良債権譲渡プロセス、債権管理プロセス（不良債権ポートフォリオ）、業者の選定・承認、回収金の充当（不良債権ポートフォリオ）、回収計画（ビジネス・プラン）の策定などに関するマニュアルが準備されている。また、コンプライアンス上の観点から、債務者からの苦情および相談対応手続き、取扱債権種別判定手続き、最終アセットファイル確認手続き、行為規制に関する規程、非特定金銭債権の取り扱い、債権譲渡先確認手続きなどを定めている。さらに、各種法定帳簿の作成、各種受取証書発行および管理手続き、社内向け各種レポート作成などに関するマニュアルを整備している。

ローン事務・システム関連では、「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。

規程やマニュアル類は必要に応じて英語と日本語で用意されている。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て、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。S&Pは、各担当者が業務について理解を深めたり、サービサー法をはじめとする各種規制への適切な対応を行う上で、これらマニュアルが極めて有用であると判断している。

## 監査体制

キャピタル・サーヴィシングでは半年ごとに、内部監査官が、サーヴィシング業務における事務と実務を対象とした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検証し、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、改善が必要な分野を指摘する報告書が速やかに作成され、経営陣に提出される。経営陣は、内部監査官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。

2014年にも上期と下期に詳細な報告書が作成され、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。

上記の監査に加え、同社は、以下の監査や外部検査を受けている。

- ・あずさ監査法人による外部の会計監査
- ・サービサー法に基づいて法務省がサービサー会社に対して行う検査

## 内部統制体制

キャピタル・サーヴィシングでは、主に以下の機関、委員会、部門および社内弁護士が連携して、内部統制の拡充に注力している。

**取締役会：** 同社は従前から、基本的には、米国トレッドウェイ委員会組織委員会（The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission ; COSO）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。2014年に7回開催された取締役会において、COSOモデルに準じた内部統制が維持されているかどうかに加え、1) 内部統制に関する法務省からの指導が遵守されていること、2) 独自の「内部統制 PDCA チャート」を使用し、全国サービサー協会の自主ルールが適切に実行されていること、3) 個人情報保護に関して社内を設定した施策が十分に機能していること、および 4) 課題が認識されれば速やかに適切な施策を講じていること——を確認している。

**リスク管理委員会：** 最高財務責任者（CFO）が委員長を務め、コンプライアンス部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及ぼす可能性のあるリスクの所在を認識し、それらを可能な限り軽減することを目的として四半期ごとに運営される。

**コンプライアンス委員会：** 代表取締役が委員長を務め、社内弁護士、CFO、内部監査官、コンプライアンス部のディレクター、IT部門と各サーヴィ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に運営されている。特に、個人情報保護を重視し、その役割を一層推進していくために、個人情報保護委員会をサブ委員会として設置している。2014年には5回開催された。

**内部監査部：** 監査プログラムを作成した上で、全社レベルならびに各業務レベルの監査を実施している。全社レベルの監査は年次ベースで実施され、内部統制が全般的に適切に機能しているかどうか確認している。業務レベルの監査は、「監査体制」の項で述べたとおり半年ごとに実施しており、各業務が社内規定に沿って実施されているかどうかを検証している。

**コンプライアンス部：** 過去の法務省検査の指摘事項への対応状況をモニタリングするほか、法定帳簿の記載事項の検証・管理、規制当局に対する報告などを行っている。また、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検証、社内文書の維持・管理、業務関連規制に関する社員研修の実施などを担当する。2014年には、サービサー法や債権種別の分類に関する研修を実施した。

## 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研修プログラムを策定し、それに基づいた研修の受講を奨励している。社員は、受講した研修の有効性について、半期ごとに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年以降は、研修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おおむね受講しているかどうかを確認している。

同社の現在の主な社員向け研修は、以下のとおり。

**テクニカル・ビジネス・トレーニング：** サービシング業務の実務および関連業法に関する研修、コミュニケーション・スキルの向上などに関する研修、各種マネジメント研修、サービサー協会主催のローン・サービシング・アセット・マネジャー検定試験に向けた研修など。

**コーポレート・トレーニング：** コンプライアンス、個人情報保護などをはじめとする内部統制、および業界知識を広く習得するために実施される研修。

**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 の操作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。

キャピタル・サーヴィシングは、年間の研修目標時間を正社員で25時間、非正社員で12時間と設定している。2014年、全社員の平均研修時間は約21時間であった。受講時間数は社員によって差があり、社歴の長い従業員に対しても継続的に研修の機会を提供していく点が今後の課題であると、S&Pはみている。

## 業務サポート・システム

2003年10月に導入された「SCORE」が、商業用ローンのサービシング業務全般をシステム面でサポートしている。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、全ポートフォリオの不動産レベルの詳細情報、債務者および保証人情報、支払い記録、債務者との交渉履歴、訴訟記録などを管理している。各ローンのスケジュール管理がSCOREによって効率的に行われているため、各アセット・マネジャーは中核となるサービシング業務に効率的に集中できる。SCOREは報告用データベース機能を有していることから、これを用いて第三者や法務省向けの報告書を作成することが可能である。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。

SCOREは、不良債権、正常債権、および商業用ローンや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には、同社の業務推進手順が反映されている。内部管理を強化し、業務の各部分に関する知識全般を全社員に普及させることが可能であり、業務の効率化にも有用なシステムであるとS&Pはみている。SCOREは、ワークフローの更新や新規受託等に伴う新たな条件に対しても、柔軟に対応できる。

## システムのバックアップと災害復旧計画

サービサー業務に関するデータは社内のメインサーバーに保管されると同時に、毎日コピーを取って、より安全性を担保するために大阪の事業再開サイト内のサーバーにも送られる。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、同バックアップ・テープはデータ・メンテナンス専門会社である三井倉庫が管理する耐火金庫に保管される。各サーバーの容量は、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、社内に設置され、キャピタル・サーヴィシングの IT チームが管理している。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、最新のバックアップ・コピーを外部記憶装置で維持している。

2001 年上期に、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、必要な行動が取れる体制になっている。2008 年には、それまで活用していた電話連絡網に替えてセコムの安全確認システムを導入し、災害発生時に従業員と必要な連絡が取れる体制を拡充した。詳細にわたる手順は少なくとも年 1 回、徹底的に見直される。各部責任者は災害時の手続きマニュアルを自宅で保管するよう指示されている。

キャピタル・サーヴィシングは 2005 年から、災害時のバックアップ・サイトの事業再開サイトを大阪営業所内に設置している。その結果、想定外の災害への対処能力が大幅に改善されたと、S&P はみている。同社は安全性を犠牲にすることなく、より利便性の高いバックアップ・サイトの確保を目的として、2007 年 10 月と 2009 年 10 月の 2 回、大阪営業所を移転している。現在は、20 台のネットワーク PC、さらに 25 名分のリモートアクセスを確保し、災害時でも社員が業務に携わることのできる体制を維持している。同バックアップ・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 回の頻度で定期的実施している。直近の実施は 2014 年 11 月である。

S&P は、キャピタル・サーヴィシングが災害発生に備え、適切な体制を敷いていると判断している。

## 保険契約

キャピタル・サーヴィシングは、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。

## 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。

## 債権管理回収能力(スペシャル・サービング)：能力が極めて高い

### 業績

キャピタル・サーヴィシングの商業用ローン・スペシャル・サービング業務（回収）の実績を、表1に示す。同社のスペシャル・サービング業務のポートフォリオには、オフィスビル、集合住宅、ホテル、商業施設など、幅広い種類の不動産が含まれる。地理的には、東京とその周辺の関東地域に比較的集中している。

表1 回収実績		(単位: 百万円、件)				
	2010/12	2011/12	2012/12	2013/12	2014/12	
債権額(額面)*1	960,618	860,233	927,889	857,358	631,297	
物件数*1	2,086	2,097	2,849	2,652	2,154	
回収額*2	26,454	15,736	31,140	63,685	25,504	
処理物件数	241	368	348	387	749	
<b>&lt;回収の内訳&gt;</b>						
<b>競売</b>						
回収額	603	56	488	881	869	
処理物件数	23	7	18	27	38	
<b>任意売買</b>						
回収額	11,742	8,556	1,651	9,676	4,064	
処理物件数	38	53	36	51	36	
<b>DPO (ディスカウントペイオフ)</b>						
回収額	9,271	1,816	5,191	1,738	1,120	
処理物件数	95	49	90	63	42	
<b>ローンの売却</b>						
回収額	3,081	4,712	15,356	43,132	15,444	
処理物件数	19	206	91	116	484	
<b>その他</b>						
回収額	1,758	596	8,454	8,258	4,006	
処理物件数	66	53	113	130	149	

\*1：各年末に残存している債権額および物件数

\*2：リファイナンスによる回収は含まない

### 回収計画(ビジネス・プラン)の策定

各アセット・マネジャーは新規に割り当てられたローンおよび債務者を分析し、債権の管理回収についてビジネス・プランを策定する。ビジネス・プランの策定においては、担保物件やキャッシュフローを詳細に分析するとともに、各債務者の支払い履歴や特記事項も考慮に入れ、必要に応じて他の可能な回収方法も準備する。その後、ビジネス・プランは、最終版になる前に、ポートフォリオ・マネジャーに提出され、見直しが行われる。債権の回収ビジネス・プランは通常、不良債権ローンの管理回収の引き受けから120日以内に策定される。回収期待額が1億円以上の債権、あるいは顧客から別途要請を受けた場合には、より詳細な個別の回収計画が同期間内に準備される。すべての債権の回収について、回収状況と戦略の概略が記載された書類を代表取締役提出し、承認を得る必要がある。

ポートフォリオ・マネジャーと代表取締役、さらに投資家の承認を受けた後、ビジネス・プランが実行される。ビジネス・プランは1年ごと、または必要に応じて、見直される。



### システムへのローン搭載過程および検証体制

ローンに関するデータは、SCORE に自動入力できるよう、エクセルの形式で委託者から受け取る。入力されたデータは、サービシング契約とその他の関係書類を参照しながら、照合される。照合は、ローン・アドミニストレーション部のインベスター・リポーティング・チームによる管理体制のもと、行う。通常、関連書類の提供から数時間以内に、入力データチェックを完了する。データ入力後、各アセット・マネジャーは関連書類の分析にあたり、関連資産情報の詳細を再確認する。

S&P は、同社のローンデータの入力およびチェック体制は十分合理化されているとみている。

### 資金管理

債務者から入金があると、確認とリコンサイルが翌日中に実行される。入出金明細は入金当日、ファイナンス部の財務セクションで1日に複数回プリントアウトされ、アセット・マネジャーに送られる。入金当日、同セクションが SCORE に入金情報をアップロードし、アセット・マネジャーが回収金を個別に特定し、回収金額と合意した支払い予定表の数字を照合する。実際の回収金額と支払い予定額に差が生じた場合は、担当のアセット・マネジャーが債務者に連絡を取り、リコンサイルに努める。

物件売却などで比較的大きな金額が債務者から支払われる場合には、各アセット・マネジャーはまず、銀行振り込みによって支払うよう債務者に勧める。それができない場合は、アセット・マネジャーがキャピタル・サーヴィシング社内または銀行で債務者に会い、直接支払いを受ける。それも不可能な場合で金額が一定以上の場合は、アセット・マネジャーとアセット・マネジメント部以外の社員の計2人が回収に出向く。回収金は、投資家の口座に振り込まれる。

アセット・マネジメント部の支払い担当社員が必要書類の原本を添付した支払い依頼書を作成し、部門長の承認を得て、経理部に回す。金額が100万円以上の場合はCFOの承認が必要である。ファイナンス部の経理セクションが支払い依頼書をもとに支払い指図書を作成し、金額に応じて必要となる署名を添えて、支払いを実行するファイナンス部の財務セクションに回す。同財務セクションのアソシエイトがインターネットバンキング (IB) の支払いを申請し、承認者であるマネジャーに支払い指図書などの必要書類一式を回す。マネジャーは支払い指図書とIBの支払い申請を確認し、支払いを承認・実行する。三井住友銀行のIBでは、金額が250万円以上の場合、もう1人の承認者による承認・実行が必要になる。

S&P は、キャピタル・サーヴィシングの資金管理体制について、適正な再鑑と承認プロセスを有しており、不祥事発生リスクを回避するものと評価している。

### 担当者の受け持ちローン

担当するローンは各アセット・マネジャーの業務に関する専門知識、業務量などを考慮のうえ、ポートフォリオ・マネジャーによって割り当てられる。各アセット・マネジャーは処理に相応の負荷のかかる案件を40-60件程度受け持っている。S&P は、キャピタル・サーヴィシングのアセット・マネジャーの豊富な業務経験を考慮すれば、担当者1人当たりの受け持ち件数はおおむね適切と判断している。

アセット・マネジャーの主な役割は、それぞれのサービシング契約に準拠しつつ、担保権実行、任意売却、ディスカウントペイオフ (DPO)、ローンの売却などを通じて物件からの最高の現在価値を回収することである。

### 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、債務者との過去の交渉、回収記録など、物件とローンに関する必要な情報を網羅的に管理しており、アセット・マネジャーは報告書の作成に必要な情報をタイムリーに入手することができる。レポートは、投資家、委託者、キャピタル・サーヴィシングの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。

キャピタル・サーヴィシングは、委託者に向けたレポートの提供に際し、セキュリティ措置を施したファイル移管システムを通常利用している。

報告書はアセット・マネジャーによって作成され、SCOREは法定帳簿作成にも利用されている。

### 不動産仲介業者の利用

キャピタル・サーヴィシングが不動産仲介業者を利用する場合には、仲介業者に物件売却のタイミング、目標価格などについて包括的な売却戦略書を提出させる。物件の価格については、仲買業者数社に売却価格を確認して比較することにより、その妥当性を検証する。

### 第三者への業務委託

プロパティーマネジャー、不動産鑑定業者、倉庫業者（書類保管）などの第三者へ、業務委託がなされている。業者の選定に関しては、財務の安定性、利益相反の有無、反社会勢力とのかかわりの有無などを確認事項としている。

## 財務信用能力：懸念なし

S&P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た。

## 関連評価規準と関連リサーチ

### 関連評価規準

2009年4月22日付「サービサー評価規準：セレクト・サービサーの規準を変更」

2004年9月21日付「Servicer Evaluation Ranking Criteria: U.S.」(英語版のみ)

Copyright © 2015 Standard & Poor's Financial Services LLC, a part of McGraw Hill Financial. All rights reserved.

本稿に掲載されているコンテンツ（信用格付、信用関連分析およびデータ、バリュエーション、モデル、ソフトウェア、またはそのほかのアプリケーションもしくはそのアウトプットを含む）及びこれらのいかなる部分（以下「本コンテンツ」といいます。）について、スタンダード&プアーズ・ファイナンシャル・サービシズ・エル・エル・シーまたはその関連会社（以下、総称して「スタンダード&プアーズ」）による事前の書面による許可を得ることなく、いかなる形式あるいは手段によっても、修正、リパースエンジニアリング、複製、頒布を行うこと、あるいはデータベースや情報検索システムへ保存することを禁じます。本コンテンツを不法な目的あるいは権限が与えられていない目的のために使用することを禁じます。

スタンダード&プアーズ、外部サービス提供者、およびその取締役、執行役員、株主、従業員あるいは代理人（以下、総称して「スタンダード&プアーズ関係者」）はいずれも、本コンテンツに関して、その正確性、完全性、適時性、利用可能性について保証いたしません。スタンダード&プアーズ関係者はいずれも、原因が何であれ、本コンテンツの誤謬や脱漏（過失であれその他の理由によるものであれ）、あるいは、本コンテンツを利用したことにより得られた結果に対し、あるいは利用者により入力されたいかなる情報の安全性や維持に関して、一切責任を負いません。本コンテンツは「現状有姿」で提供されています。スタンダード&プアーズ関係者は、明示または黙示にかかわらず、本コンテンツについて、特定の目的や使用に対する商品性や適合性に対する保証を含むいかなる事項について一切の保証をせず、また、本コンテンツに関して、バグ、ソフトウェアのエラーや欠陥がないこと、本コンテンツの機能が妨げられないことがないこと、または、本コンテンツがいかなるソフトウェアあるいはハードウェアの設定環境においても作動することについての保証を含む一切の保証をいたしません。いかなる場合においても、スタンダード&プアーズ関係者は、損害が生じる可能性について報告を受けていた場合であっても、本コンテンツの利用に関連する直接的、間接的、付随的、制裁的、代償的、懲罰的、特別なし派生的な損害、経費、費用、訴訟費用、損失（損失利益、逸失利益あるいは機会費用、過失により生じた損失などを含みますが、これらに限定されません）に対して、いかなる者に対しても、一切責任を負いません。

本コンテンツにおける、信用格付を含む信用関連などの分析、および見解は、それらが表明された時点の意見を示すものであって、事実の記述ではありません。スタンダード&プアーズの見解、分析、格付けの承認に関する決定（以下に述べる）は、証券の購入、保有または売却の推奨や勧誘を行うものではなく、何らかの投資判断を推奨するものでも、いかなる証券の投資適合性について言及するものでもありません。スタンダード&プアーズは、本コンテンツについて、公表後にいかなる形式やフォーマットにおいても更新する義務を負いません。本コンテンツの利用者、その経営陣、従業員、助言者または顧客は、投資判断やその他のいかなる決定においても、本コンテンツに依拠してはならず、本コンテンツを自らの技能、判断または経験に代替させてはならないものとします。スタンダード&プアーズは「受託者」あるいは投資助言者としては、そのように登録されている場合を除き、行為するものではありません。スタンダード&プアーズは、信頼に足ると判断した情報源から情報を入手してはいますが、入手したいかなる情報についても監査はせず、またデューデリジェンスや独自の検証を行う義務を負うものではありません。

ある国の規制当局が格付け会社に対して、他国で発行された格付けを規制対応目的で当該国において承認することを認める場合には、スタンダード&プアーズは、弊社自身の裁量により、かかる承認をいかなる時にも付与、取り下げ、保留する権利を有します。スタンダード&プアーズ関係者は、承認の付与、取り下げ、保留から生じる義務、およびそれを理由に被ったとされる損害についての責任を負わないものとします。

スタンダード&プアーズは、それぞれの業務の独立性と客観性を保つために、事業部門の特定の業務を他の業務から分離させています。結果として、スタンダード&プアーズの特定の事業部門は、他の事業部門が入手できない情報を得ている可能性があります。スタンダード&プアーズは各分析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。

スタンダード&プアーズは、信用格付の付与や特定の分析の提供に対する報酬を、通常は発行体、証券の引受業者または債務者から、受領することがあります。スタンダード&プアーズは、その意見と分析結果を広く周知させる権利を留保しています。スタンダード&プアーズの公開信用格付と分析は、無料サイトの [www.standardandpoors.com](http://www.standardandpoors.com)、そして、購読契約による有料サイトの [www.ratingsdirect.com](http://www.ratingsdirect.com) および [www.globalcreditportal.com](http://www.globalcreditportal.com) で閲覧できるほか、スタンダード&プアーズによる配信、あるいは第三者からの再配信といった、他の手段によっても配布されます。信用格付手数料に関する詳細については、[www.standardandpoors.com/usratingsfees](http://www.standardandpoors.com/usratingsfees) に掲載しています。