

# 証券化商品の販売に関するワーキング・グループ (第2回)

日 時：平成20年4月10日(木) 15時～17時

場 所：日本証券業協会 第1会議室(東京証券会館5階)

議 案：1 .「原資産の内容やリスクに関する情報」の定義・範囲について  
・情報開示フォーマットについて(日本銀行、CMSA日本支部)  
2 .「証券化商品」の定義・範囲について

以 上

## 証券化商品の販売に関するワーキング・グループ(第2回) 御出席者

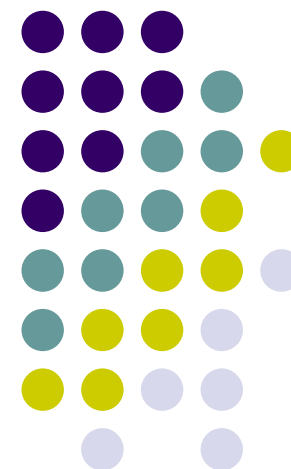
平成20年4月10日(木)15:00～ 第1会議室

	氏名	社名
主査	赤井 厚雄 高堂 秀一郎	モルガン・スタンレー証券 証券化商品部 マネージングディレクター 証券化商品部 エグゼクティブディレクター
副主査	浅見 祐之 安藤 豪洋	大和証券SMB C ストラクチャード・ファイナンス部 上席次長 ストラクチャード・ファイナンス部 課長代理
副主査	奥崎 智之 今津 純	三菱UFJ証券 金融開発部 エグゼクティブ・ディレクター 不動産投資銀行部 ヴァイス・プレジデント
副主査	宝田 健一 田辺 祥子	みずほ証券 投資銀行業務管理部長 インベストメントバンキングプロダクツグループプロダクツ業務管理室長
委員	江原 直子 上田 祐介	ゴールドマン・サックス証券 証券コンプライアンス部 ヴァイス・プレジデント クレジットストラクチャリング部 ヴァイス・プレジデント
委員	長田 由紀夫 増淵 寧	日興シティグループ証券 債券本部 証券化市場部 バイスプレジデント 法規監理部 バイスプレジデント
委員	工藤 勝士	岡三証券 外国証券部 金融商品グループ長
委員	櫻井 祥文 矢木 茂	野村證券 グローバル・マーケット企画部 課長代理 アセットファイナンス部 次長
委員	佐藤 理郎 長村 宙	住友信託銀行 資産金融部 契約管理室長 資産金融部 証券営業室長
委員	中村 公一 宮崎 信一	三菱UFJ信託銀行 資産金融第1部 市場営業グループ 主任推進役 不動産企画部企画グループ 主任調査役
委員	長岡 鉄矢 小杉 恵実	みずほ信託銀行 ストラクチャードプロダクツ企画部 企画管理チーム 調査役 不動産企画部 コンプライアンス・リスク管理室 室長
委員	伊東 誠	三井住友銀行 投資銀行統括部 部長代理
委員	江川 由紀雄 西田 尚弘	ドイツ証券 証券化商品調査部長 マネージングディレクター 証券化商品統括部長 マネージングディレクター
委員	松本 浩美	東海東京証券 市場開発部 デリバティブ開発グループ シニアバイスプレジデント
委員	羽仁 千夏 柳 博範	メルリリンチ日本証券 調査部 シニアストラクチャードプロダクトアナリスト グローバルプリンシパルインベストメンツリアルエステートファイナンス
オブザーバー	野口 俊	みずほ銀行 証券・信託業務部 証券企画チーム 参事役
オブザーバー	猪飼 康	流動化・証券化協議会「証券化商品のリスクと格付けに関するWG」世話役 (BNPパリバ証券 投資調査部 証券化商品アナリスト)
オブザーバー	宮坂 知宏	流動化・証券化協議会「情報開示に関するWG」世話役 (クレディ・スイス証券 債券本部 証券化商品調査部長)
オブザーバー	渡辺 吉彦 片山 信子	CMSA日本支部 (オリックス・サービサー マスター・サービシング部 ジェネラル・マネージャー) CMSA日本支部 (モルガン・スタンレー証券 証券化商品部 エグゼクティブディレクター)
オブザーバー	森田 宗男 河本 光博 今井 利友	金融庁 監督局 証券課長 監督局 証券課 総括課長補佐 総務企画局 企画課 課長補佐
オブザーバー	麦島 健志 高藤 喜史	国土交通省 土地・水資源局 土地情報課長 総合政策局 不動産課長補佐
オブザーバー	門間 大吉	財務省 大臣官房 参事官
オブザーバー	小島 俊郎	住宅金融支援機構 市場資金部長
オブザーバー	高口 博英 廣島 鉄也	日本銀行 金融市場局 金融市場企画担当総括 企画役 金融市場局 金融市場企画担当 企画役
事務局	中澤 良弘 松永 秀昭 植松 義裕	日本証券業協会 自主規制2部長 自主規制2部次長 自主規制2部課長

証券化市場フォーラム  
情報開示の充実に向けた検討ワーキング・グループ報告書

## 証券化商品に関する「標準的な情報開示項目」 について

2008年4月10日  
日本銀行・金融市場局  
高口博英



# 証券化市場フォーラムとは



## 「証券化市場フォーラム」(2003年11月～2004年4月)

- 発展途上にあるわが国証券化市場の健全な発展に資する観点から、幅広い市場関係者が市場横断的な視点から課題を認識し、これを克服するための方向性を議論する場として開催(事務局:日本銀行)

参加者は、オリジネーター、アレンジャー、トレーダー、受託者、投資家、アナリスト、格付機関、弁護士、会計士、政府関係機関、関係官庁、業界団体等

## 「情報開示の充実に向けた検討ワーキング・グループ」

- 証券化市場の重要な課題の1つである「情報開示の充実」について、より掘り下げた検討を行うため、証券化市場フォーラムの下部会合として開催
- 本日より紹介する証券化商品に関する「標準的な情報開示項目」、「推奨フォーマット」は、当ワーキング・グループで取り纏めたもの

# ワーキング・グループ報告書のポイント



## 1. 情報開示の意義 ~ 証券化市場フォーラム報告書

- 証券化市場の発展は、クレジット市場全体の価格発見機能の向上を促し、効率的な資源配分に資する
- 価格発見機能が十全に発揮されるためには、証券化商品の市場流動性の向上が重要
- そのためには、価格評価を円滑に行うための情報開示の充実が重要

情報開示は、基本的に、オリジネーター(円滑な資金調達、調達コストの低下)、投資家(投資機会の多様化)のそれぞれにメリットをもたらすものであり、市場の持続的な発展のために重要



## 2. 「標準的な情報開示項目」と「推奨フォーマット」(別紙1、別紙2)

### (1) 目的

- 「価格評価」、「投資判断」、「リスク評価」に必要な項目について認識を共有

### (2) 位置付け

- 市場慣行として投資家への情報提供を進めていくための「叩き台」  
規制に結びつけることを前提としたものではなく、また、今後、実務の中で見直されていくべきものとの位置付け  
金商法上の「開示」とは離れて、「投資家への情報提供」のあり方を検討

### (3) 作成に当たっての視点

- 投資家のニーズを幅広く拾う
- 情報作成者の負担・コストに見合ったメリットがあるか  
データ作成・情報提供のコストや関連システムの開発費用等
- 開示レベルが高すぎて発行のインセンティブを損なう惧れはないか



#### (4) その他の前提

- 公募・私募、債券・信託受益権・ABLのいずれについても対象
- 「誰が」、「どのような方法で」情報を提供するかは、議論せず
- 開示項目の「定義」の統一は望ましいが、現実的でないとの意見が大勢  
比較可能性確保の観点から、定義が統一できない場合は、定義の明記を推奨



## (5) 「標準的な情報開示項目」、「推奨フォーマット」のポイント

### 商品別 (ABS、CLO、RMBS)

- ストラクチャー関連には、大差なし
- 裏付資産プールの属性関連は、裏付資産に応じて差異

### 発行時 (1回限り)、発行後 (継続提供) 別

- 発行時は、ストラクチャー関連と裏付資産プールの属性関連ともに情報量が多い
- 発行後は、ストラクチャー関連のうちリスクコントロール手段 (信用補完・流動性補完の状況、トリガー指標、イベントの有無) と裏付資産プールの属性関連のトラック・レコードが中心

### 投資家ニーズのレベル

- レベル1 価格評価に必要不可欠な情報 (基本的に開示が求められるもの)
- レベル2 価格評価に必要な情報 (開示が望ましいもの)
- レベル3 レベル1、レベル2以外の情報



## . おわりに ~ 検討のための視点



### 基本的な方向性

- 「投資家への情報提供の充実が、わが国証券化市場の健全な発展のためには望ましい」という大きな方向性は、多くの市場参加者が共有

### 情報提供する項目、内容

- 価格評価には、「予想キャッシュフロー」と「リスク評価(リスクプレミアム)」が必要
- 情報提供する項目、内容は、「予想キャッシュフロー」と「リスク評価」を把握するために、どの程度の情報が必要かについて、市場関係者で認識が共有できるかによる
- 「標準的な情報開示項目」は、価格評価に関連する項目をかなり幅広く拾っている。今回の自主規制ルールが「価格評価のための情報提供態勢の整備」を目的とするのであれば、議論の参考にはなり得る
- ただし、「標準的な情報開示項目」作成以降、サブプライム・ローン問題等が発生していることから、項目や必要性のレベルについて、改めて検討することが望ましい
- 特に前提となるシナリオについては、情報提供の充実が考えられる(格付やトランチング、信用補完・流動性補完等の前提となる標準シナリオ、リスク・シナリオ等)
- 定義の統一についても、上記目的に照らして検討していくことが考えられる



## 情報提供の主体、相手、方法、コスト負担

- WGでは掘り下げた議論をしていないが、「誰が」、「誰に対して」（プライマリー市場の投資家か、セカンダリー市場の投資家か）、「どのような方法で」、「誰がコスト負担する形で」情報提供することも重要な論点

	ABS		CLO		RMBS	
	レベル	内容	レベル	内容	レベル	内容
1. 発行時の情報開示						
(1)発行の概要						
発行条件						
発行額	1	発行総額、トランチ毎の発行額	1	ABSと同じ(トランチ毎の劣後比率も開示)	1	ABSと同じ
発行日	1	発行の日付、受益権譲渡日	1	ABSと同じ	1	ABSと同じ
発行価格	1	発行価格(額面に対する比率で表示)	1	ABSと同じ	1	ABSと同じ
利息(配当)						
利率(配当率)	2	トランチ毎の利率(変動金利の場合はスプレッド)、配当率(条件決定前は予想スプレッドと基準金利)、利息の計算方法 投資家は基本的に開示を要望	1	ABSと同じ エクイティ等については計算、配当方法	1	ABSと同じ
利払日	1	利払日(応当日が休日の場合の取扱いを含む)	1	ABSと同じ	1	ABSと同じ
償還条件						
償還価格	1	額面に対する比率で表示	1	ABSと同じ	1	ABSと同じ
償還方法	1	平常時の償還方法(償還パターン、元本支払頻度等)、償還方法変更事由と事由発生後の償還方法	1	ABSと同じ	1	ABSと同じ
法定最終償還日	1	法定最終償還日の日付	1	ABSと同じ	1	ABSと同じ
予定償還日または予定償還スケジュール等	1 2	予定償還日(満期一括償還の場合)、予定償還スケジュール(分割償還の場合) 2 予定償還スケジュールが設定・開示されない場合には、シミュレーションに基づく予想償還日、予想償還年限、平均償還年限等(前提条件、算出方法も開示)	1 2	ABSと同じ	2	予想償還スケジュールにおける発行日から償還日 <i>i</i> までの年数 <i>T<sub>i</sub></i> 、その時の償還額： <i>P<sub>i</sub></i> とし、トランシェの発行額を <i>P</i> とすると、 予想平均償還年限： $(P_i \times T_i) / P$ 算出の前提条件(CPR、デフォルト率等)、予想償還スケジュールも開示 劣後部分、厚めのメザニン部分についての開示は、レベル1
格付	1	各トランチの格付および格付機関名	1	ABSと同じ	1	ABSと同じ
(2)ストラクチャー、関係者概要						
組成の基本スキーム	1	スキーム図、各主体間の取引の概要 保証スキーム、保証会社における保証債務の処理方法、デフォルト・トラップの有無、オリジネーターの債権買戻し権の有無等	1	スキーム図、各主体間の取引の概要	1	スキーム図、各主体間の取引の概要(例：抵当権者、保証スキーム、 抵当権・保証のデフォルト時の扱い、デフォルト・トラップの有無、 オリジネーターの債権買戻し権の有無等)
主な関係者の情報						
オリジネーター・サービサー	1	名称、信用状況、組織、資本構成、事業内容、業況	1	ABSと同じ(バランスシート型については、融資担当部署と証券担当部署間の情報遮断の有無)	1	ABSと同じ
発行体	1	名称、住所、設立日、資本金、取締役、主要株主、決算日、法人形態(外国籍法人、資産流動化法上の特定目的会社、株式会社等)、事業内容、監査法人、税理士等 倒産隔離の方法、保有資産、分別管理の状況	1	ABSと同じ	1	ABSと同じ
その他	1	信託受託者、バックアップ・サービサー、SPC管理会社、社債管理会社、元利金支払代理人、登録機関、主幹事会社、引受販売会社、デリバティブ取引相手等	1	ABSと同じ	1	ABSと同じ

	ABS		CLO		RMBS	
	レベル	内容	レベル	内容	レベル	内容
仕組み上のリスクの所在	1	リスクを例示（管理資産減少リスク、回収が期日通りに行われないリスク、サービサー・リスク、法的リスク、税務リスク等） 法的リスクに関する法律意見書の有無・内容	1	リスクを例示（裏付資産の毀損リスク、サービサー・リスク、法的リスク、相殺リスク、税務リスク等） 法的リスクに関する法律意見書の有無・内容	1	リスクを例示（管理資産減少リスク、回収が期日通りに行われないリスク、サービサー・リスク、法的リスク、相殺リスク、税務リスク等） 法的リスクに関する法律意見書の有無・内容
リスクに対する手当て						
信用補完・流動性補完	1	信用補完・流動性補完の内容（優先劣後構造、超過担保、超過収益、現金準備金等）・仕組み	1	ABSと同じ	1	ABSと同じ
バックアップ・サービシング	1	バックアップ・サービシング業務の概要（スタンバイ時、発動時、発動後）、交替に要する期間、交替事由（自動的か否か）	1	ABSと同じ	1	ABSと同じ
トリガーの仕組み	1	トリガー指標と発動条件（各指標の定義、加速度償還事由や早期償還事由の内容等とウォーターフォールの変化、クリーンアップ・コールの要件等）	1	ABSと同じ	1	ABSと同じ
その他			1	相殺リスクに対する手当等	1	相殺リスクに対する手当等
ウォーターフォール	1	債務者からの回収金のウォーターフォール（滞留場所、滞留期間、金額等を含む）	1	ABSと同じ	1	ABSと同じ
関係者間の契約	1	主要な契約の存在、当事者、要旨	1	ABSと同じ	1	ABSと同じ
(3)裏付資産 裏付資産の概要	1	対象資産の基本的性格、適用法令の概要（オリジネーター・サービサーにおける与信手続の審査・契約・実行・回収・債権管理の方法など）	1	ABSと同じ	1	ABSと同じ
債権の適格要件	1	抽出要件の主な内容（例：デフォルト債権・延滞債権の除外、債権の分散＜地理的、業種別分散等＞、債務者の信用度＜資本金、売上高等＞、特定債務者への集中度＜最大債務者債務残高、上位債務者債務残高合計の資産残高に対する割合等＞）	1	ABSと同じ	1	抽出要件の主な内容（例：デフォルト債権・延滞債権の除外、保証の有無、団体信用生命保険の有無、返済方法（元利金等返済、元金均等返済）
裏付資産の属性	1	債権残高（総額、元本・利息の内訳）、債権件数（債権の総数）、債務者数（債務者の総数）	1	債権残高（総額、元本・利息の内訳）、債務者数（債務者の総数）、分散度合い（業種別、債権金額別、会社規模別の分散状況）	1	債権の種類（住宅ローンの商品内容、借換目的か新築・購入か、抵当権の順位、自己居住用か投資用か等）、債権残高（住宅ローン債権の当初残高、カットオフ時残高）、債務者数（債務者の総数）
キャッシュフロー	1	元本、利息の回収予定	1	ABSと同じ	1	ABSと同じ（予定キャッシュフロー＜延滞、デフォルト、プリペイメントを勘案しないベース＞、修正キャッシュフロー＜平均デフォルト率、プリペイメント率を勘案するベース＞の双方がある）
加重平均金利（WAC）	1	個別債権の金額加重平均適用金利（例：＜個別債権の適用金利×当該債権元本残高＞の合計額 / 全債権元本残高＜%＞）	1	ABSと同じ	1	ABSと同じ
加重平均残存期間（WAM）	1	予定最終償還年限までの期間の金額加重平均（例：＜個別債権の予定最終償還年限までの残存期間×当該債権元本残高＞の合計額 / 全債権元本残高＜%＞）	1	ABSと同じ	1	ABSと同じ

	ABS		CLO		RMBS	
	レベル	内容	レベル	内容	レベル	内容
債権件数および残高の属性分布 (債務者属性の場合は、債務者数、残高)	2	残高別(プールの集中リスクが懸念される場合にはレベル1) 契約金利別(リースを除く) 残支払回数別、 当初支払回数別、 月次支払額別、 商品別(リース:物件機種別リース、クレジット:商品別、オート: 新車・中古別) 地域別(地域別はレベル1、例:債務者居住地<都道府県>別) 債務者の属性別(クレジット・オート:年齢・性別、個人・法人別、 リース:資本金別、業種別) 加盟店別上限額(クレジット:加盟店毎に設定されている、債権の上 限額)	1	残高・借入額別(債権残高別、名寄せ後の個別債務者の借入額別) 金利水準別、固定・変動金利別、残存期間別、地域別(債務者所在地 <都道府県>別) 債務者業種別、 信用度別(例:<内部>格付別、帝国データバンクの評点別、スコア リングモデルの結果別等) 債務者預金残高別(債務者預金残高別はレベル2、相応のリザーブを 積んでいる等の理由で割愛する場合にはリザーブの算出根拠、逆相殺 が禁止されているローンや対抗要件により相殺リスクがないため割 愛する場合にはその旨を開示)	1	融資比率(LTV)別、 返済比率(DTI)別、 債務者職業別、 債務者年収別、 債務者性別、 借入時債務者年齢別、 現在債務者年齢別、 完済時債務者年齢別、 カットオフ時債権残高別、 金利水準別、 返済方法別、 返済日別(返済日別はレベル2)、 融資実行(契約締結)年月別、 当初融資期間別、 融資実行日以降経過期間別、 残存期間別、 残存固定期間(およびステップアップまでの残存期間)別(例:適用 タイプ(固定、固定選択、ステップアップ)別) 債務者預金残高別(債務者預金残高別はレベル2)、 相殺可能債権額別(相殺可能債権額別はレベル2)、 建物種別(建物種別はレベル2、例:戸建、共同住宅<マンション、 アパート>等別) 資金用途別、 担保物件所在地別(例:都道府県別) 抵当権順位別(抵当権順位別はレベル2)
債権の性質		裏付資産のパフォーマンスの見通しを判断するために重要な項目 であるため、相対で開示されるケースがある。		ABSと同じ		ABSと同じ
延滞率	2	当期に発生した延滞額/期初元本残高(%、年率換算、フローベース) 期末延滞債権残高/期末元本残高(%、ストックベース) 延滞の定義・認識方法も開示	2	ABSと同じ	2	ABSと同じ
デフォルト率	2	当期に発生したデフォルト額/期初元本残高(%、年率換算) デフォルトの定義も開示 投資家は基本的に開示を要望	1	ABSと同じ	2	ABSと同じ 投資家は基本的に開示を要望
回収率(損失率)	2	デフォルト債権からの回収額/デフォルト時債権元本(%) 回収の定義も開示	2	ABSと同じ	2	ABSと同じ
その他	2	中途解約率(リース)、期限前返済率(クレジット・オート)、一括返 済率(カード・ローン) キャンセル率(リース・クレジット) 当期に発生した金額/期初元本残高(%、年率換算) ハスル、コントロール・アフィなど償還金額が変動する場合には開示			1	期限前(一括・部分)返済率:当期に発生した期限前(一括、部分) 返済額/期初元本残高(年率換算、%)、期限前弁済の定義に、債務 者死亡に基づく団体信用保険による回収を含める場合には明示

	ABS		CLO		RMBS	
	レベル	内容	レベル	内容	レベル	内容
標準的なシナリオ	2	延滞率、デフォルト率、回収率、中途解約率（リース）、期限前返済率（クレジット・オート）、一括返済率（カード・ローン）、ダイナミック/スタティック・データの別等	2	延滞率、デフォルト率、回収率、キャッシュフロー等	2	延滞率、デフォルト率、回収率、任意繰上返済率等
その他			1	1業種/1債務者当り平均貸出額 債務者の信用度に関する指標(例：<内部>格付の加重平均、<内部>格付の分布等の開示)	1	加重平均経過期間（WALA）：住宅ローン契約締結日から証券化までの各ローンの経過期間の金額加重平均（月）（経過期間×元本残高）の合計額/合計元本残高 平均融資比率（LTV）：住宅ローン借入金額/物件取得価格または当初物件評価額（%）の加重平均または単純平均値 平均返済比率（DTI）：住宅ローン年間返済予定金額（元本+金利）/年収（%）の加重平均または単純平均値
2.発行後の継続情報開示						
(1)発行の概要						
発行証券の残高	1	総残高、トランチ毎の残高	1	ABSと同じ	1	ABSと同じ
利率（配当率）	2	（変動利付の場合）現在および過去の利率（基準金利、スプレッド） 投資家は基本的に開示を要望	1	ABSと同じ	1	ABSと同じ
償還						
予定償還日または予定償還スケジュール等	1 2	1 予定、予想が変更された場合に開示 2 予定償還スケジュールが設定・開示されない場合には、シミュレーションに基づく予想償還日、予想償還年限、平均償還年限当（前提条件、算出方法も開示）	1	ABSと同じ	2	予想償還年限
格付	1	格付の変更（ウォッチリストを含む）変更理由、変更日付	1	ABSと同じ	1	ABSと同じ
(2)ストラクチャー、関係者概要						
主な関係者の情報						
オリジネーター・サービス	1	格付、財務状況等の信用状況 トラック・レコード	1	ABSと同じ	1	ABSと同じ 保証会社の格付、財務状況等はレベル2
リスクに対する手当て						
信用補完・流動性補完	1	信用補完・流動性補完の状況（超過担保や現金準備の水準等、サービス・レポートに基づく受託会社のレポートの記載事項など）	1	ABSと同じ	1	ABSと同じ
トリガー指標	1	加速度償還などのイベントのトリガー指標の観測時点での水準	1	ABSと同じ	1	ABSと同じ
イベント発生の有無	1	加速度償還事由、サービス解任事由、タックスイベント等のイベント発生の有無	1	ABSと同じ	1	ABSと同じ
ウォーターフォール	2	回収金の分配状況	1	ABSと同じ	2	ABSと同じ
劣後部分額	2	劣後部分の現存額、毀損額 投資家は基本的に開示を要望	1	ABSと同じ（優先証券の信用力に関する場合に開示）	1	ABSと同じ（優先証券の信用力に関する場合に開示）
(3)裏付資産						
債権プールの属性						
債権残高	1		1	ABSと同じ	1	ABSと同じ
元本残高率	1	現在残高/クローズ時残高（%）、プールファクター	1	ABSと同じ	1	ABSと同じ

	ABS		CLO		RMBS	
	レベル	内容	レベル	内容	レベル	内容
加重平均金利 (WAC)	2	プール構成の変化が大きくない場合には、開示は不要	2	プール構成の変化が大きくない場合には、開示は不要	1	
加重平均残存期間 (WAM)	2	プール構成の変化が大きくない場合には、開示は不要	2	プール構成の変化が大きくない場合には、開示は不要	1	
その他	2	債権件数、債務者数については、プール構成の変化が大きくない場合には、開示は不要	2	債務者数、分散度合い、1業種/1債務者当り平均貸出額、については、プール構成の変化が大きくない場合には、開示は不要	1	加重平均経過期間 (WALA)
			1	債務者の信用度に関する指標は、バランスシート型、スタティック型であっても、クレジットの良好な債務者からの返済が進み、残余債務者の平均的なクレジットが低下する可能性があるため、継続的に開示することが望ましい	2	平均融資比率 (LTV)、平均返済比率 (DTI) (いずれも発行当初のもの で可)
債権件数および残高の属性分布 (債務者属性の場合は、債務者数、残高)	2 3	残高別、契約金利別、残支払回数別、当初支払回数別、月次支払額別、商品別、地域別、債務者の属性別、債務者資本金別、債務者業種別、加盟店占有率別については、リボルビングやマスタートラスト等追加譲渡がある場合には、アップデートすることが望ましい (レベル2) 追加譲渡がないなど、プール構成の変化が大きくない場合には、レベル3。	2	残高・借入額別、金利水準別、固定・変動金利別、残存期間別、地域別、債務者業種別、信用度別については、プール構成の変化が大きくない場合には開示は不要。 債務者預金残高別は、オリジネーターの事務・システム負担が最も大きい項目であるため、オリジネーターに信用力があり、相応のリザーブを積んでいる場合等には、開示要件 (時期、頻度等) を緩和することが考えられる。	2	残高別、金利水準別、残存期間別、債務者年齢別、債務者預金残高別
債権の性質		裏付資産のパフォーマンスの見通しを判断するために重要な項目であるため、相対で開示されるケースがある。				
延滞率	2		1		2	
デフォルト率	2	投資家は基本的に開示を要望	1		1	
累積デフォルト率	2	累積デフォルト額 / 当初元本残高 (%)	1	ABSと同じ	1	ABSと同じ
回収率 (または損失率)	2		1		1	
累積損失率	2	(累積デフォルト額 - デフォルト債権からの回収額の合計) / 当初元本残高 (%)	1	ABSと同じ	2	ABSと同じ
その他	2	累積精算額ベース累積デフォルト率: 累積デフォルト額 / (当初元本残高 - 期末元本残高) (%) 返済率: 当期元利回収額 / 期初元本残高 (%) 元本返済率: 当期元本回収額 / 期初元本残高 (%) 利息返済率 (または利回り): 当期利息回収額 / 期初元本残高 (%) 買戻率: 当期買戻額 / 期初元本残高 (%) 中途解約率 (リース) 期限前返済率 (クレジット・オート) 一括返済率 (カード・ローン) キャンセル率 (リース・クレジット): いずれも当期に発生した金額 / 期初元本残高 (%、年率換算) 元本回収率 (クレジット): 元本回収金額 / 当期請求金額 (%) 新規利用率 (クレジット): 増加借入額 (元本) / 与信枠 (%)	2	元本返済率: 当期元本回収額 / 期初 (当初) 元本残高 (%) 利息返済率: 当期利息回収額 / 期初 (当初) 元本残高 (%)	3 3 3 1 1	キャッシュフロー: CPR = 0 の予定元本回収スケジュール 返済率: 当期元利回収額 / 期初元本残高 (%) 元本返済率: 当期元本回収率 / 期初元本残高 (%) 買戻率: 当期買戻額 / 期初元本残高 (%) 任意繰上弁済率

	ABS		CLO		RMBS	
	レベル	内容	レベル	内容	レベル	内容
シナリオ	3	当初のシナリオから大きく乖離した場合に開示	3	ABSと同じ	3	ABSと同じ
その他				キャッシュ型、バランスシート型、スタティック型、大数プール型以外のCLOについては、以下の追加開示項目が考えられる。 <シンセティック型CLO> CDSの契約条件・カウンターパーティ、担保、参照ポート、SPCの運用資産等 <アービトラージ型CLO> アセットマネージャー、ポートのガイドライン、超過担保比率やインタレスト・カバレッジのテスト結果等		



# A B S の情報開示に関する推奨フォーマット

## 1. 発行時の情報開示

### (1) 発行の概要

項目	トランチA号	トランチB号	...	トランチn号
発行条件				
発行額				(円)
発行日(受益権譲渡日)				(年月日)
発行価格				(%)
利息(配当)				
利払日				
償還条件				
償還価格				(%)
償還方法				
法定最終償還日				(年月日)
予定償還日または 予定償還スケジュール				
格付および格付機関名				
利率(配当率)				(%)
平均償還年限				
予想償還日または予想償還年限				

### (2) ストラクチャー、関係者概要

項目	開示内容
組成の基本スキーム	(図表等を使用し、適宜の様式にて説明)
主な関係者の情報	
オリジネーター	(名称)
サービサー	(組織) (資本構成) (事業内容) (業況) (その他)
発行体	(名称) (住所) (設立日) (資本金) (取締役) (主要株主) (決算日) (法人形態) (事業内容) (監査法人、税理士) (その他)
その他関係者	
仕組み上のリスクの所在	
リスクに対する手当て	
信用補完・流動性補完	
バックアップ・サービシング	(スタンバイ時/発動時/発動後の手続き等) (サービサーの交代事由)
トリガーの仕組み	(指標、発動条件)
ウォーターフォール	(図表等を使用し、適宜の様式にて説明)
関係者間の契約	(名称・要旨等)

### (3) 裏付資産 裏付資産の概要等

項目	開示内容
裏付資産の概要	
債権の適格要件(抽出要件)	

### 裏付資産<sup>(注1)</sup>の属性、性質

項目	...	...	前期	当期
債権残高				
債権件数				
債務者数				
加重平均金利(WAC)				(%)
加重平均残存期間(WAM)	-	-	-	(月)
延滞率				(%)
デフォルト率				(%)
回収率(損失率)				(%)
中途解約率(リース)				(%)
期限前返済率(クレジット・オート)				(%)
一括返済率(カード・ローン)				(%)
キャンセル率(リース・クレジット)				(%)

(注1) プール資産・抽出母体。

### 債権件数および残高の属性分布<sup>(注2)</sup>

項目名 <sup>(注3)</sup>	金額	金額構成比	件数・債務者数	件数・債務者数構成比
(項目毎の内訳)	(円)	(%)	(件)	(%)
合計		100.0%		100.0%

(注2) 必要に応じて、抽出母体、プール債権のいずれか、または両方を記入。

(注3) 本フォームを用いて開示を行い得る債権プールの構成項目

・うち件数・債務者のいずれかのベースで記入する項目(レベル1)  
地域別

・うち件数ベースで記入する項目(レベル2)

残高別  
契約金利別(リースを除く)  
残支払回数別  
当初支払回数別  
月次支払額別  
物件機種別(リース)  
商品別(クレジット)  
新車・中古車別(オート)  
加盟店別上限額(クレジット)

・うち債務者ベースで記入する項目(レベル2)

債務者年齢別(クレジット・オート)  
債務者性別(クレジット・オート)  
債務者個人・法人別(クレジット・オート)  
債務者資本金別(リース)  
債務者業種別(リース)

### キャッシュフロー(元利回収予定額)

年月	予定回収金額	予定回収元金	予定回収利息
	(円)	(円)	(円)
合計			

### 凡 例

レベル1：ミニマム開示項目

投資判断に必要、かつ広く開示されることが多い項目

レベル2：ベター開示項目<努力目標>

投資判断に必要なながら、広く開示されていない項目

レベル3：ベスト開示項目

投資判断に必須ではないが、可能であれば開示されることが好ましい項目

2. 発行後の情報開示

(1) 発行の概要

	項目	トランチA号	トランチB号	...	トランチn号
レベル1	発行証券総残高				(円)
	トランチ別残高				(円)
	格付(維持、変更等)情報				
レベル2	予定償還日または 予定償還スケジュール				
	利率(配当率)				(%)
	平均償還年限				
	予想償還日または予想償還年限				

(2) ストラクチャー、関係者概要

	項目	開示内容
レベル1	主な関係者の情報	
	オリジネーター	
	サービサー	
	リスクに対する手当て	
	信用・流動性補完	(超過担保や現金準備の水準等)
	トリガー指標の水準	
	イベント発生の有無	
レベル2	主な関係者の情報	
	オリジネーター	(格付情報が存在せず、また、オリジネーター/サービサーが非上場の場合)
	サービサー	
	ウォーターフォール	(元利回収額) (円)
		(費用総額<公租公課、サービシング・バックアップサービシング手数料、信託報酬等>) (円)
		(発行証券への元利払い) (円)
	(その他)	
	劣後部分現存額	(円)
	劣後部分毀損額	(合計) (円)
		(うち通常償還要因) (円)
		(うちデフォルト要因) (円)

(3) 裏付資産

債権プールの属性、性質

	項目	当初	...	前期	当期
レベル1	裏付資産の属性に関連する指標				
	債権残高				(円)
	元本残高率				(%)
レベル2	裏付資産の属性に関連する指標				
	債権件数				
	債務者数				
	加重平均金利(WAC)				(%)
	加重平均残存期間(WAM)				(月)
	債権の性質に関連する指標				
	延滞率				(%)
	デフォルト率				(%)
	累積デフォルト額				(円)
	回収率(損失率)				(%)
	累積損失率				(%)
	累積清算額ベース累積デフォルト率				(%)
	返済率				(%)
	元本返済率				(%)
	利息返済率または利回り				(%)
	買戻率				(%)
	中途解約率(リース)				(%)
期限前返済率(クレジット・オート)				(%)	
一括返済率(カード・ローン)				(%)	
キャンセル率(リース・クレジット)				(%)	
元本回収・増加率(クレジット)				(%)	
新規利用率(クレジット)				(%)	

債権件数および残高の属性分布

項目名 <sup>(注)</sup>	件数・債務者数				金額			
	前期末(構成比)		当期末(構成比)		前期末(構成比)		当期末(構成比)	
	(件)	(%)	(件)	(%)	(円)	(%)	(円)	(%)
(項目毎の内訳)								
合計			100.0%	100.0%			100.0%	100.0%

(注) 本フォームを用いて開示を行い得る債権プールの構成項目(レベル2または3)

- |                      |                  |
|----------------------|------------------|
| 残高別                  | 契約金利別(リースを除く)    |
| 残支払回数別               | 当初支払回数別          |
| 月次支払額別               | 物件機種別(リース)       |
| 商品別(クレジット)           | 新車・中古車別(オート)     |
| 地域別                  | 加盟店占有率別(クレジット)   |
| 債務者年齢別(クレジット・オート)    | 債務者性別(クレジット・オート) |
| 債務者個人・法人別(クレジット・オート) | 債務者資本金別(リース)     |
| 債務者業種別(リース)          |                  |

リポリングやマスタートラストといった、追加譲渡が行われプールの属性が変化する場合には、継続的に情報開示が行われることが望ましい(レベル2)

発行時から属性の変化が少ないと想定されるプールについては、開示を省略することも考えられる(レベル3)

凡例

- レベル1：ミニマム開示項目  
投資判断に必要、かつ広く開示されることが多い項目
- レベル2：ベター開示項目<努力目標>  
投資判断に必要なが、広く開示されていない項目
- レベル3：ベスト開示項目  
投資判断に必須ではないが、可能であれば開示されることが好ましい項目

# CLOの情報開示に関する推奨フォーマット

## 1. 発行時の情報開示

### (1) 発行の概要

項目	トランチA号	トランチB号	...	トランチn号
発行条件				
発行額				(円)
発行日				(年月日)
発行価格				(%)
利息(配当)				
利率(配当率)				(%)
利払日				
償還条件				
償還価格				(%)
償還方法				
法定最終償還日				(年月日)
予定償還日または予定償還スケジュール				
格付および格付機関名				

### (2) ストラクチャー、関係者概要

項目	開示内容
組成の基本スキーム	(図表等を使用し、適宜の様式にて説明)
主な関係者の情報	
オリジネーター	(名称)
サービス	(組織)
	(資本構成)
	(事業内容)
	(業況)
	(その他)
発行体	(名称)
	(住所)
	(設立日)
	(資本金)
	(取締役)
	(主要株主)
	(決算日)
	(法人形態)
	(事業内容)
	(監査法人、税理士)
	(その他)
その他関係者	(名称、格付等)
仕組み上のリスクの所在	
リスクに対する手当て	
信用補完・流動性補完	
バックアップ・サービシング	(スタンバイ時/発動時/発動後の手続き等)
	(サービス-の交代事由)
トリガーの仕組み	(指標、発動条件)
その他	
ウォーターフォール	(図表等を使用し、適宜の様式にて説明)
関係者間の契約	(名称・要旨等)

### (3) 裏付資産 裏付資産の概要等

項目	開示内容
裏付資産の概要	
債権の適格要件(抽出要件)	

### 裏付資産<sup>(注1)</sup>の属性、性質

項目	...	...	前期	当期
債権残高				(円)
債務者数				(先)
分散度合い				
一業種当たり平均貸出額				(円)
一債務者当たり平均貸出額				(円)
加重平均金利(WAC)				(%)
加重平均残存期間(WAM)				(月)
債務者の信用度に関する指標				
デフォルト率				(%)
延滞率				(%)
回収率(損失率)				(%)

(注1) プール資産・抽出母体。

### 債権件数および残高の属性分布<sup>(注2)</sup>

項目名 <sup>(注3)</sup>	金額	金額構成比	件数	件数構成比
(項目毎の内訳)	(円)	(%)	(件)	(%)
合計		100.0%		100.0%

(注2) 必要に応じて、抽出母体、プール債権のいずれか、または両方を記入。

(注3) 本フォームを用いて開示を行い得る債権プールの構成項目

<レベル1の項目>

- 残高・借入額別
- 金利水準別
- 金利種別
- 残存期間別
- 地域別
- 債務者業種別
- 信用度別

<レベル2の項目>

- 債務者預金残高別

### キャッシュフロー(元利回収予定額)

年月	予定回収金額	予定回収元金	予定回収利息
	(円)	(円)	(円)
合計			

### 凡 例

レベル1：ミニマム開示項目

投資判断に必要、かつ広く開示されることが多い項目

レベル2：ベター開示項目<努力目標>

投資判断に必要なながら、広く開示されていない項目

レベル3：ベスト開示項目

投資判断に必須ではないが、可能であれば開示されることが好ましい項目

2. 発行後の継続情報開示

(1) 発行の概要

	項目	トランチA号	トランチB号	...	トランチn号	
レベル1	発行証券総残高					(円)
	トランチ別				(円)	
	利率(配当率)				(%)	
	予定償還日または予定償還スケジュール					
	格付(維持、変更等)情報					

(2) ストラクチャー、関係者概要

	項目	開示内容
レベル1	主な関係者の情報	
	オリジネーター	
	サービサー	
	リスクに対する手当て	
	信用・流動性補完	(超過担保や現金準備の水準等)
	トリガー指標の水準	
	イベント発生の有無	
	ウォーターフォール	(元利回収額) (円) (費用総額<公租公課、サービシング・バックアップサービシング手数料、信託報酬等>) (円) (発行証券への元利払い) (円) (その他)
	劣後部分現存額	(円)
	劣後部分毀損額	(合計) (円) (うち通常償還要因) (円) (うちデフォルト要因) (円)

(3) 裏付資産

債権プールの属性、性質

	項目	当初	...	前期	当期
レベル1	債権残高				(円)
	元本残高率				(%)
	債務者の信用度に関する指標				
	延滞率				(%)
	デフォルト率				(%)
	累積デフォルト率				(%)
	回収率(損失率)				(%)
レベル2	累積損失率				(%)
	債務者数				
	分散度合い				
	一業種当たり平均貸出額				(円)
	一債務者当たり平均貸出額				(円)
	加重平均金利(WAC)				(%)
	加重平均残存期間(WAM)				(月)
	元本返済率				(%)
利息返済率				(%)	

債権件数および残高の属性分布

項目名 <sup>(注)</sup>	件数				金額			
	前期末(構成比)		当期末(構成比)		前期末(構成比)		当期末(構成比)	
	(件)	(%)	(件)	(%)	(円)	(%)	(円)	(%)
(項目毎の内訳)								
合計			100.0%	100.0%		100.0%		100.0%

(注)本フォームを用いて開示を行い得る債権プールの構成項目(いずれもレベル2)

残高・借入額別  
金利水準別  
金利種別  
残存期間別  
地域別  
債務者業種別  
信用度別  
債務者預金残高別

凡 例

レベル1：ミニマム開示項目  
投資判断に必要な、かつ広く開示されることが多い項目

レベル2：ベター開示項目<努力目標>  
投資判断に必要なが、広く開示されていない項目

レベル3：ベスト開示項目  
投資判断に必須ではないが、可能であれば開示されることが好ましい項目

# R M B S の情報開示に関する推奨フォーマット

## 1. 発行時の情報開示

### (1) 発行の概要

項目	トランチA号	トランチB号	...	トランチn号
発行条件				
発行額				(円)
発行日(受益権譲渡日)				(年月日)
発行価格				(%)
利息(配当)				
利率(配当率)				(%)
利払日				
償還条件				
償還価格				(%)
償還方法				
法定最終償還日				(年月日)
格付および格付機関名				
レベル2 予想平均償還年限				

### (2) ストラクチャー、関係者概要

項目	開示内容
組成の基本スキーム	(図表等を使用し、適宜の様式にて説明)
主な関係者の情報	
オリジネーター	(名称)
サービス	(組織) (資本構成) (事業内容) (業況) (その他)
発行体	(名称) (住所) (設立日) (資本金) (取締役) (主要株主) (決算日) (法人形態) (事業内容) (監査法人、税理士) (その他)
その他関係者	
仕組み上のリスクの所在	
リスクに対する手当て	
信用補完・流動性補完	
バックアップ・サービシング	(スタンバイ時/発動時/発動後の手続き等) (サービス-の交代事由)
トリガーの仕組み	(指標、発動条件)
その他	
ウォーターフォール	(図表等を使用し、適宜の様式にて説明)
関係者間の契約	

### (3) 裏付資産 裏付資産の概要等

項目	開示内容
裏付資産の概要	
債権の適格要件	
債権の種類	

### 裏付資産<sup>(注1)</sup>の属性、性質

項目	...	...	前期	当期
債権残高				
債務者数				
加重平均金利(WAC)				(%)
加重平均残存期間(WAM)	-	-	-	(月)
加重平均経過期間(WALA)	-	-	-	(月)
加重平均融資比率(LTV)				
加重平均返済比率(DTI)				
期限前(一括・部分)返済率				
レベル2 延滞率				(%)
デフォルト率				(%)
回収率(損失率)				
相殺可能債権額				(円)

(注1) 必要に応じて、抽出母体、プール債権のいずれか、または両方を記入。

### 裏付資産<sup>(注2)</sup>の属性、性質

項目名 <sup>(注3)</sup>	金額	金額構成比	件数	件数構成比
(項目毎の内訳)	(円)	(%)	(件)	(%)
合計		100.0%		100.0%

(注2) 必要に応じて、抽出母体、プール債権のいずれか、または両方を記入。

(注3) 本フォームを用いて開示を行い得る債権プールの構成項目

- <レベル1の項目>
 融資比率(LTV)別  
 返済比率(DTI)別  
 債務者職業別  
 債務者年収別  
 債務者性別  
 借入時債務者年齢別  
 現在債務者年齢別  
 完済時債務者年齢別  
 カットオフ時債権残高別  
 金利水準別  
 返済方法別  
 融資実行(契約締結)年月別  
 当初融資期間別  
 融資実行日以降経過期間別  
 残存期間別  
 現存固定期間(およびステップアップまでの残存期間)別  
 資金使途別  
 担保物件所在地別
- <レベル2の項目>
 返済日別  
 債務者預金残高別  
 建物種別  
 抵当権順位別

### キャッシュフロー(元利回収予定額)

年月	予定回収金額	予定回収元金	予定回収利息
	(円)	(円)	(円)
合計			

## 凡 例

- レベル1：ミニマム開示項目  
投資判断に必要、かつ広く開示されることが多い項目
- レベル2：ベター開示項目<努力目標>  
投資判断に必要ながら、広く開示されていない項目
- レベル3：ベスト開示項目  
投資判断に必須ではないが、可能であれば開示されることが好ましい項目

2. 発行後の継続情報開示

(1) 発行の概要

	項目	トランチA号	トランチB号	...	トランチn号	
レベル1	発行証券総残高					(円)
	トランチ別残高					(円)
	利率(配当率)					(%)
	格付(維持、変更等)情報					
レベル2	予想平均償還年限					

(2) ストラクチャー、関係者概要

	項目	開示内容
レベル1	主な関係者の情報	
	オリジネーター	
	サービサー	
	リスクに対する手当て	
	信用・流動性補完	(超過担保や現金準備の水準等)
	トリガー指標の水準	
	イベント発生の有無	
	劣後部分現存額	(円)
	劣後部分毀損額	(合計) (円)
		(うち通常償還要因) (円)
	(うちデフォルト要因) (円)	
レベル2	主な関係者の情報	
	オリジネーター	(オリジネーター / サービサーが非上場で、格付情報が存在しない場合)
	サービサー	
	保証会社の信用状況、トラックレコード	
	ウォーターフォール	(元利回収額) (円)
	(費用総額 < 公租公課、サービング・ハックアップサービング手数料、信託報酬等 >) (円)	
	(発行証券への元利払い) (円)	
	(その他)	

(3) 裏付資産

債権プールの属性、性質

	項目	当初	...	前期	当期
レベル1	債権残高				(円)
	元本残高率				(%)
	加重平均金利(WAC)				(%)
	加重平均残存期間(WAM)				(月)
	加重平均経過期間(WALA)				(月)
	デフォルト率				(%)
	累積デフォルト額				(円)
	回収率(または損失率)				(%)
	買戻率				(%)
	任意繰上弁済率				(%)
レベル2	加重平均LTV				(%)
	加重平均DTI				(%)
	延滞率				(%)
	累積損失率				(%)
レベル3	返済率				(%)
	元本返済率				(%)

債権件数および残高の属性分布

項目名 <sup>(注)</sup>	件数				金額			
	前期末(構成比)	当期末(構成比)	前期末(構成比)	当期末(構成比)	前期末(構成比)	当期末(構成比)	前期末(構成比)	当期末(構成比)
(項目毎の内訳)	(件)	(%)	(件)	(%)	(円)	(%)	(円)	(%)
合計		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%

(注) 本フォームを用いて開示を行い得る債権プールの構成項目(いずれもレベル2)

残高別

金利水準別

残存期間別

債務者年齢別

債務者預金残高別(オリジネーターに信用力があり、相応のリザーブを積んでいる場合等には、開示要件を緩和する<時期、頻度等>ことが考えられる)

キャッシュフロー(元利回収予定額:レベル3)


年月	予定回収金額	予定回収元金	予定回収利息
	(円)	(円)	(円)
合計			

凡例

レベル1: ミニマム開示項目  
投資判断に必要、かつ広く開示されることが多い項目

レベル2: ベター開示項目<努力目標>  
投資判断に必要なが、広く開示されていない項目

レベル3: ベスト開示項目  
投資判断に必須ではないが、可能であれば開示されることが好ましい項目



CMSA®

# CMSA INVESTOR REPORTING PACKAGE

証券化市場の開示標準化に向けて

2008年4月10日



® COMMERCIAL MORTGAGE SECURITIES ASSOCIATION



## CMSAとは

- > CMSA (Commercial Mortgage Securities Association) は1994年に米国で設立されたCMBSに関する世界最大の業界組織で、会員・組織の活発な活動によりCMBSの発展を支えています。加盟社数は、現在400社を超えています
- > CMSA日本支部は、米国CMSAのサポートの元、ヨーロッパ支部、カナダ支部に次いで2003年に設立され、各国の支部と共にグローバルな視点での活動を行っています。会員は、銀行、信託銀行、証券会社、格付機関、サービサー、投資会社、会計事務所、法律事務所など、多様な市場プレーヤーをカバーしています



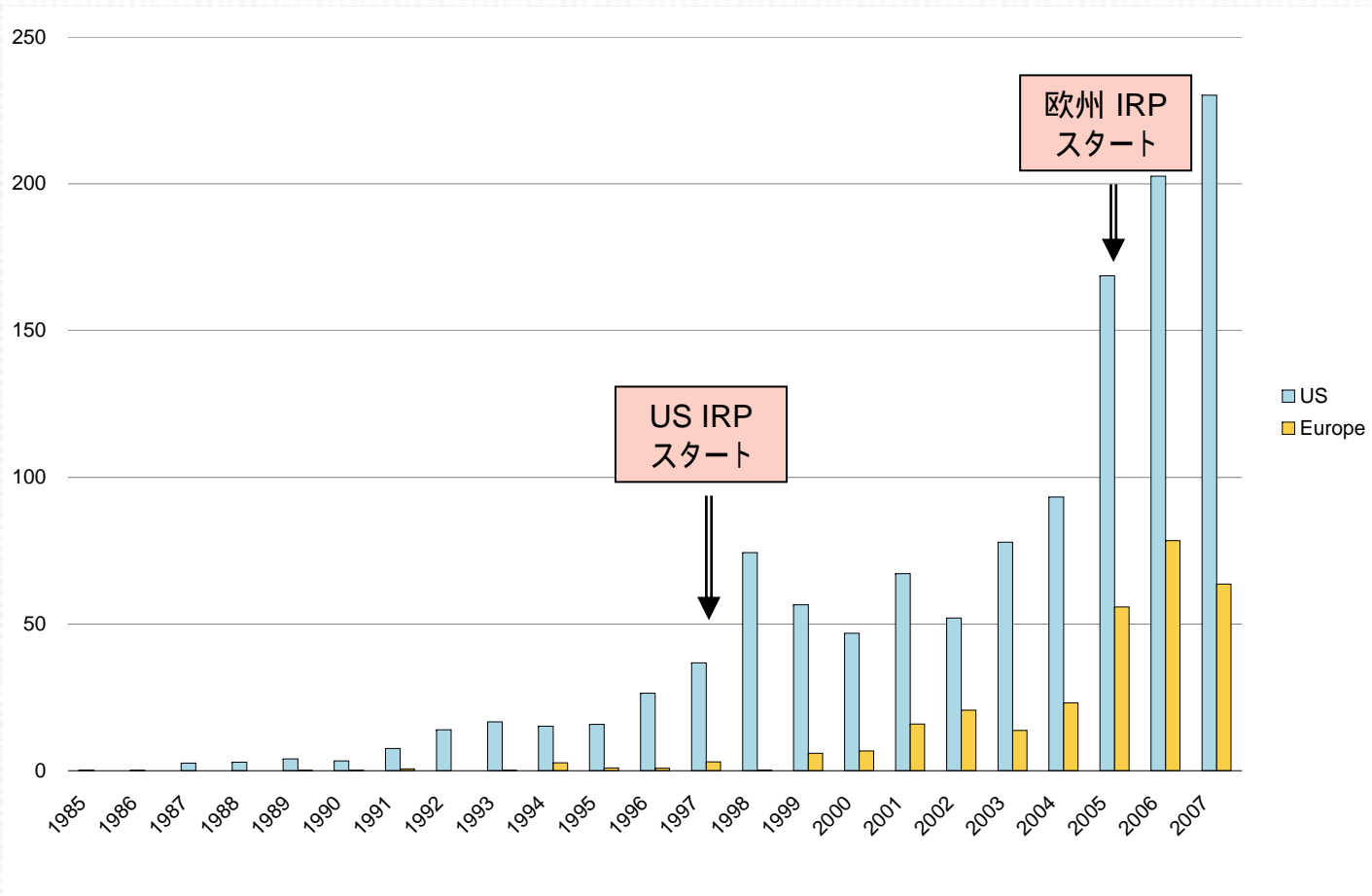
## CMSA日本支部 標準化小委員会

- > CMSA日本支部には次の四つの小委員会が設置され、設立目的を達成するための活動を展開しています
  - 1) 企画小委員会
  - 2) 規制小委員会
  - 3) 教育小委員会
  - 4) 標準化小委員会
  
- > CMSAの標準化小委員会では、CMBSに関連する各種報告書及び、契約書に関する標準化を目指します
  
- > これらの標準化に向けての作業を通じ、会員相互における共通認識を重ね、本邦CMBS市場における、業界標準を推進することで、マーケット参加者を増やし、我が国CMBSの健全な発展と流動性の向上に、寄与することを目的としています

## 先行市場での標準化の歩みと市場の拡大

- > 米国では1997年に、欧州では2005年にCMSAによるIRP(投資家レポートパッケージ)の初版が作成され、CMBSにおける開示内容の標準化が図られました。このような標準化による透明性の増大は、CMBS市場の拡大に大きく貢献しました
- > その後も市場の変化に合わせ、CMSAのIRPは改定を重ねてきました。現在、米国では、2008年2月改定の第5版IRPが標準となっています

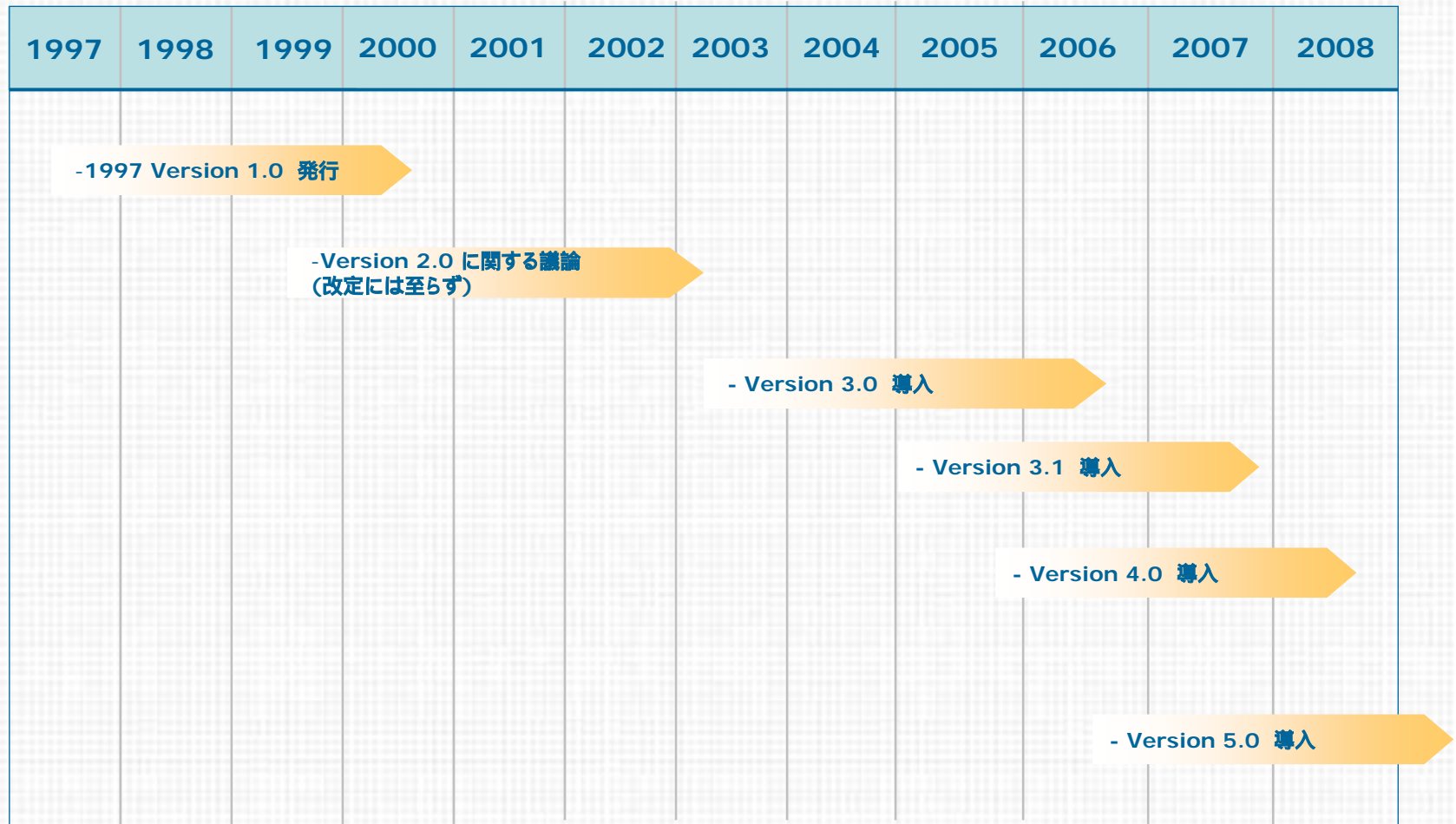
# 米国及び欧州のCMBS発行額推移



Source: Morgan Stanley, Commercial Mortgage Alert



# US IRP改定の歩み



## CMSAがなぜ開示標準化に有用か

- > 多様性  
投資家、格付機関、アレンジャー、サービサー、トラスティーなど異なる立場のプレイヤーの意見の集約が可能であること
- > 専門性  
会員には監査法人、法律事務所の会員も多く、会計・法務の観点からの専門的な意見も反映されること
- > 継続的改善  
会員は市場に直結しており、市場の変化に機敏に対応して継続的な改善を行うことができること

## 日本版IRP策定に係る標準化小委員会の活動

- > 2008年3月17日：標準化小委員会開催。日本版IRPの策定を決定。参加者の機能別に下記の4つのサブ・グループを設置。各グループで基本案の取りまとめ、各グループ選出の幹事メンバーが全体会合で議論の上、標準IRPを策定することとした
  - トラスティー(信託受託者)
  - 投資家
  - サービサー
  - レンダー・アレンジャー
- > 2008年3月後半：各サブ・グループで初会合を開催。基本的な意見を集約
- > 2008年4月4日：各グループの幹事による標準化小委員会開催(幹事以外のメンバーも傍聴参加)。各サブ・グループの意見発表。米国版IRPの項目を参考に各グループで変更意見を集約することを確認
- > 2008年4月下旬：各グループで米国版IRPのデータ項目について意見集約の上、幹事による標準化小委員会を開催予定



## 4月4日標準化小委員会における確認事項

1. IRPはミニマム・スタンダードであり、各CMBSの特性を反映した拡大開示を阻害するものではない。標準開示項目にレベルを設けるか(必ず必要、あれば可など)についても検討する
2. CMBSだけでなく、バランスシート・レンダーも含めた不動産デット市場全体の開示の標準化を求めていく
3. 以下の各カテゴリーで情報を整理、標準開示項目を特定する  
CMBSレベル(信託受益権、債券など)の情報\*  
裏付債権レベル(ローン・TMK債など)の情報\*  
裏付不動産レベルの情報  
\*単層構造の信託受益権やTMK債など、CMBSレベルと裏付債権が一体化している形態もあるが、情報分類では分けて整理
4. 先行市場のIRPを参考にしながらも、日本のCMBSの特性を反映したIRPを策定する

## 日本のCMBSの特性

1. 単一アセット型やラージ・ローン型が多数を占める  
一方、米国では多数のローンを担保とするコンデュイト型が多い



裏付不動産の運営状況の、より詳細な開示が必要

2. 債権の契約内容の標準化が進んでいない



債権の諸条件についてより詳細な開示が必要。DSCR計算方法の標準化などIRPから契約の標準化へつなげる努力も必要

3. 売却型CMBS、多数の不動産を担保とするローンなど、物件売却がキーとなる案件も多い



案件単位での売却速度や価格など、売却の総合的な分析を可能にする情報も必要



## 参考資料

- > 米国版CMSA IRP抜粋
- > 米国版CMSA IRP Sample抜粋
- > 米国版CMSA IRP データ項目一覧
- > レポート書式例(レンダー・アレンジャーグループ素案)

## CMSA IRP抜粋 March 17, 2008 資料

0

本書は情報提供のみを目的として作成されたものであり、取引の勧誘を目的としたものではありません。ここに記載されているデータなどは弊社が信頼に足り、且つ正確であると判断した情報に基づき作成されたものではありませんが、弊社はその正確性、確実性を保証するものではありません。本書に記載されたデータなどはあくまで限定的なものであり、取引に関するリスクを全て特定・示唆するものではありません。また、本書及び本書記載事項について、弊社の事前の承諾なく、その目的を問わず、貴社以外の第三者へ開示、複写、ファックス、引用、転載することを禁じます。

Copyright © 2008 ORIX Asset Management & Loan Services Corporation All rights reserved.

## **CMSA SUPPLEMENTAL REPORT OVERVIEW**

The eight supplemental reports in the IRP are enumerated below:

1. Servicer Watchlist/Portfolio Review Guidelines
2. Delinquent Loan Status Report
3. REO Status Report
4. Comparative Financial Status Report
5. Historical Loan Modification and Corrected Mortgage Loan Report
6. Loan Level Reserve/LOC Report
7. Total Loan Report
8. Advance Recovery Report

Depending on the transaction, these reports are completed by the Master Servicer, Special Servicer, Trustee

or a combination of the parties, as appropriate. Oftentimes in a transaction, the reports are shown as exhibits to the prospectus. Although information needs may vary widely from one investor to another, the supplemental reports will provide them with a variety of ways to analyze and evaluate the current status of

a particular loan, property and/or the overall portfolio. Investors can request these reports from the Trustee,

although pursuant to some servicing agreements, servicers may be required to publish this information on their websites. The eight aforementioned reports fall into one of the following three categories:

1. Status Reports
2. Financial Reports (Debt Service Coverage Information)
3. Historical Information Reports

Note:

All CMSA supplemental reports should be as of determination date and should be submitted in Excel format.

## **Status Reports**

### **Servicer Watchlist/Portfolio Review Guidelines**

The Servicer Watchlist is a monthly report prepared by the Master Servicer pursuant to specific guidelines.

The Portfolio Review Guidelines (PRG) represent a list of criteria that can be applied systematically to determine whether a loan will be reported on the Servicer Watchlist and establish a release threshold that defines when a loan should be removed from the Servicer Watchlist. The PRG consist of the following six

categories:

1. Financial Conditions
2. Borrower Issues
3. Property Condition Issues
4. Lease Rollover, Tenant Issues and Vacancy
5. Maturity
6. Other (Servicer Discretion)

If a loan has triggered one or more items within the PRG, then the loan will be reported on the Servicer Watchlist. Effective with the 4.0 release, new criteria was developed for floating rate loans, and the Servicer Watchlist was modified slightly to add a column for the Servicer Watchlist Codes. Multiple Servicer Watchlist Codes should be separated by a vertical bar. Additionally, the comments should describe the status of each code triggered.

## CMSA SUPPLEMENTAL REPORT OVERVIEW

報告をより詳細に行うための8つのサブリメンタルレポートを下記に示す。

1. Servicer Watchlist/Portfolio Review Guidelines
2. Delinquent Loan Status Report
3. Real Estate Owned (REO) Status Report
4. Comparative Financial Status Report
5. Historical Loan Modification and Corrected Mortgage Loan Report
6. Loan Level Reserve/LOC Report
7. Total Loan Report
8. Advance Recovery Report

マスターサービサー、スペシャルサービサー、トラスティは、トランザクションごとに必要に応じてこれらのレポートを作成する。これらのレポートは、トランザクションの商品内容説明書の補足として添付されることが多い。必要な情報は投資家によって様々であるが、これらのレポートは、特定のローンや物件、ポートフォリオ全体の最新の状況を評価・分析するための様々な方法を提供する。投資家は、トラスティへこうしたレポートをサービシング契約に準じて要求することができ、サービサーは自社のウェブサイトでこの情報を公開することが求められることがある。前述の8つのレポートは、下記3つのカテゴリーに分類される。

1. Status Reports
2. Financial Reports (Debt Service Coverage Information)
3. Historical Information Reports

注：全ての CMSA サプリメンタルレポートは、定められた報告日に報告され、Excel フォーマットで提出されるものとする。

### **Status Reports**

#### **Servicer Watchlist(P59)/Portfolio Review Guidelines(P60-61)**

Servicer Watchlist は特定のガイドラインの規定に従いマスターサービサーが毎月作成する。

Portfolio Review Guidelines(PRG)は、あるローンを Servicer Watchlist に載せるかどうか決定する際適用する基準と、Servicer Watchlist 上のローンがいつリストから外れるかを定めた解除基準を示すものである。PRG には下記6つのカテゴリーがある。

1. Financial Conditions
2. Borrower Issues
3. Property Condition Issues
4. Lease Rollover, Tenant Issues and Vacancy
5. Maturity
6. Other (Servicer Direction)

上記 PRG トリガーにローンが1つでもヒットすると、そのローンは Servicer Watchlist に記載される。Ver4.0 で変動金利ローンの新しい基準が定義され、Servicer Watchlist に Servicer Watchlist Codes 列が追加された。複数の Servicer Watchlist Codes は縦棒で分けられる。また、トリガーがヒットした各コードの状況がコメントとして記載される。

### **Delinquent Loan Status Report**

This report is prepared monthly by the Master Servicer. The report includes matured performing loans where the maturity date has passed without paying off and a monthly payment (assumed scheduled payment) is still being received from the borrower, matured non-performing loans where the maturity date

has passed without paying off and a monthly payment (assumed scheduled payment) is not being received from the borrower, as well as those loans that are both current and specially serviced. The report excludes REO Mortgage Loans.

Information falls into one of the six following categories as of the determination date:

1. Delinquent 90 days or more (not matured)
2. Delinquent 60-89 days (not matured)
3. Delinquent 30-59 days (not matured)
4. Current and specially serviced
5. Matured performing loans
6. Matured non-performing loans

Loans should only appear in one category.

### **REO Status Report**

This is a monthly report prepared by the Master Servicer that contains the following information with respect to REO properties included in the Trust Fund as of the close of business on the determination date:

1. Acquisition date of the REO property
2. Value of the REO property based on the most recent appraisal or other valuation available to the Master Servicer as of the determination date.

Loss using 90% of value should not be a negative number. If it is a negative number, it is a gain and should be reported as zero.

### **Loan Level Reserve/LOC Report**

This is a monthly report prepared by the Master Servicer that displays common reserve account types, such as reserves for repair and replacement, tenant improvements, leasing commissions and debt service, as well as letter of credit (LOC) balances and expiration dates. Reserve balances “at contribution” are shown and the report provides the most recent monthly activity including reserve monies deposited and disbursed.

A loan should only appear on the report if it has any ending reserves, LOC balances or activity.

### **Total Loan Report**

The concept of dividing loans and placing them in multiple transactions has led to a need for a report to be prepared by the primary servicer of the aggregate of the pari passu loans (the “Total Loan”). The report will be disseminated to all the Master Servicers involved with each pari passu piece of the Total Loan and would be included in the CMSA IRP for all transactions that have a pari passu piece of the Total Loan. The Master Servicer should provide this report to the Trustee of the underlying securitization of each pari passu piece.

The report is not necessary if a single primary servicer does not exist for the Total Loan.

### **Delinquent Loan Status Report (P62)**

このレポートは、マスターサービサーが毎月作成する。このレポートには、完済されずに満期日が過ぎたり、ボロワーからまだ月々の支払いが行われている(予定された支払い)満期になった正常債権、完済されずに満期日が過ぎたり、ボロワーから月々の支払いが行われていない(予定された支払い)満期になった不良債権、及びカレント・スペシャルサービスローンを含む。REO Mortgage Loansはこのレポートの対象外である。

報告される情報は、determination date をもとに、下記6カテゴリーに分類される。

1. 90日以上滞納(満期未到来)
2. 60日以上90日未満滞納(満期未到来)
3. 30日以上60日未満滞納(満期未到来)
4. Current and Specially serviced
5. Matured performing loans
6. Matured non-performing loans

ローンはいずれか1カテゴリーのみにあてはまる。

### **REO Status Report (P63)**

これは、マスターサービサーが毎月作成する報告書で、報告日の業務終了時点での Trust Fund に含まれる REO 物件に関する下記情報を記載する。

1. REO 物件の取得日
2. 最新の評価額若しくはマスターサービサーが決定日時点で利用できる他の評価額に基づく REO 物件の価格

評価額の90%を使った損失は負の数ではない。もし負の数になったら、それは利益であり、ゼロとして報告するものとする。

### **Loan Level Reserve/LOC Report (P66)**

これは、マスターサービサーが毎月作成するレポートで、修繕積立金、原状回復費、リーシングコミッション、ローン返済額、LOC(Letter of Credit)残高と有効期限等の共通の積立金勘定を示す。「at contribution」での積立金残高が示され、レポートは、積立分と支払い分を含めたその月の状況を報告する。

終了する積立金がある場合や、LOCに残高または動きがあった場合のみ、ローンはレポートに記載されるものとする。

### **Total Loan Report (P67-68)**

ローンを分割しそれらを複数トランザクションに割り当てる場合、プライマリーサービサーがローンの合計(Total Loan)に関するレポートを作成することが必要となる。Total Loan Report は、分割された各ローンに関わる全てのマスターサービサーに配布され、分割されたローンが含まれる全トランザクションのCMSA IRPに組み込まれる。マスターサービサーは、分割された個々のローンを含む証券化案件のトラスティに Total Loan Report を送付する。

このレポートは、Total Loan を1つのプライマリーサービサーが管理している場合でなければ、作成する必要はない。

### **Advance Recovery Report**

The Master Servicer will prepare this report and provide it to the Trustee. The purpose of the report is to monitor the reimbursement of workout delayed reimbursements (WODRAs) and other non-recoverable advances reimbursed to the Master Servicer through the use of “pool level” senior bondholder trust level principal. The report will present advance recoveries from pool principal and interest on a current and cumulative basis, and the cumulative payments by the borrower on the related advance obligation. Instances of the recovery of WODRAs and non-recoverables will appear on separate rows.

Depending on the structure of the servicing agreement governing the loan and the underlying securitization(s), this report may not be feasible.

The servicers will disseminate the Advance Recovery Report with their regular monthly reporting. If no instances of advance recovery from pool principal occur in a given month, it will still be provided and marked “not applicable.” The loans remain on the report until all principal is recovered or the loan is liquidated.

### **Financial Reports (Debt Service Coverage Information)**

Financial reports provide information at the property level, comparing financial information such as the revenues, expenses or debt service coverage ratio (DSCR) as shown in the prospectus to more current financial information that has been received. The data should be normalized and may be annualized to allow an easy comparison from year to year.

#### **Comparative Financial Status Report (CFSR)**

This is a monthly report prepared by the Master Servicer that compares (if the information is provided by the borrower) among other things, the occupancy, revenue, NCF or NOI and debt service coverage ratio for

a particular loan for each of three periods:

1. Most recent available year-to-date or trailing 12-months normalized data
2. Prior two full fiscal years (separate consecutive and not combined years)
3. At contribution

The sections containing annual information ultimately roll off, leaving room for the new annual information by deleting the oldest year. The year-to-date or trailing 12-months section will also begin to show the new year-to-date or trailing information. Both the trailing 12-months information and year-to-date information will be updated as new information becomes available.

#### **Rolling of Property Financial Data on the Comparative Financial Status Report (CFSR)**

The rolling of property financial data on the Comparative Financial Status Report is important in the evaluation of property operating information and gives the viewer the ability to track trends at the property

level from year to year. Since the Fiscal Year Operating Information report headings are not defined, there

are two acceptable methods of handling the reporting of operating information on this report. The servicer must have at least six months of data to roll the particular property information forward, otherwise the field

should be left blank. This information should be normalized and may be annualized to allow for easy comparison from year to year.



### **Advance Recovery Report (P69)**

このレポートは、マスターサービサーが作成しトラスティに送付する。このレポートの目的は、「pool level」シニアボンドホルダートラストレベルの元本を使ってマスターサービサーへ返済される、返済が遅れているアドバンスの正常化(WODRAs)や、返済が行われないアドバンスのモニタリングを行うことである。このレポートは pool principal や利息からのアドバンスの返済の最新情報及び累計情報を記載し、関連するアドバンス義務に関するボロワーの累計返済額も記載する。WODRA の返済と返済が行われないアドバンスは、それぞれ別の行に記載される。

ローンや証券化を規定しているサービシング契約書の構造によっては、このレポートが作成されない場合もある。

サービサーは、自身のレポートに Advance Recovery Report を添付して毎月配布する。Pool principal からのアドバンスの返済がない月であっても、Advance Recovery Report は「該当なし」として配布される。ローンは、全ての元本が返済されるか、売却されるまで、このレポートに記載される。

### **Financial Reports (Debt Service Coverage Information)**

Financial Report は、商品内容説明書に記載された収益、支出等の物件のパフォーマンス情報や DSCR を最新の情報と比較し、物件レベルの情報を提供する。データは標準化されるものとし、年ごとの比較を容易にするために年率換算される場合もある。

### **Comparative Financial Status Report (CFSR)**

このレポートはマスターサービサーが毎月作成し、(ボロワーから情報が提供される場合は)下記3つの期間に対して、特定ローンの稼働率、収入、NCF または NOI、DSCR、その他の情報を比較する。

1. 年度始めから現在までの最新情報、または過去 12 ヶ月分の標準化されたデータ
2. 過去2年度分(その2年間は連続しているが、合計されない)
3. At contribution

年度別情報のセクションは、最も古い年度分を削除して最新年度の情報を表示するための場所を作る。年度始めから現在までの情報、または過去 12 ヶ月分のデータのセクションも、新しい情報が入り次第更新される。

### **Rolling of Property Financial Data on the Comparative Financial Status Report (CFSR)**

Comparative Financial Status Report 上のデータ更新は、物件の収支情報を評価する際重要であり、このレポートにより、物件パフォーマンスの傾向を年ごとに把握することができる。Fiscal Year Operating Information レポートの項目は定義されていないので、以下に示す2つの報告方法が認められている。サービサーは、最低6か月分の物件情報データを持たなければならないが、データがそれに満たない場合は、フィールドをブランクにしておくものとする。この情報は標準化され、年ごとの比較が容易にできるように年率換算されるものとする。



1. Roll all financial data from the column entitled *Most Recent Financial Information* to the column entitled *Preceding Fiscal Year*, the data from the column entitled *Preceding Fiscal Year* to the column entitled *Second Preceding Fiscal Year*, and rolling off the third year on a specific date each year. Under this method, the Fiscal Year Operating Information columns would contain information for a particular fiscal year. By utilizing this method, the user can categorize the data for similar periods and track the servicer's financial statement collection rates. The Most Recent column would begin to show the new year-to-date or trailing 12-months information as it becomes available.

2. Roll the financial data as mentioned above, however instead of rolling "all" the financial information on a specific date, the servicer could roll the operating data as information is received from the borrower and analyzed on each property. Under this method, the Fiscal Year Operating Information columns would represent the two most recent consecutive years for each property, rather than the same fiscal year operating information for all properties.

Given these two options, you may have situations where the sub-servicer prepares this report one way, while the Master Servicer uses the other option. The two choices listed above provide the flexibility in this situation for the sub-servicer and Master Servicer to continue to prepare the report in the manner they prefer.

The detail income and expense amounts which support the summary level amounts on the CFSR can be found on the Operating Statement Analysis Report.

#### **Operating Statement Analysis Report (OSAR)**

This is a property-level comparison of the borrower's current financial information (year-to-date or trailing 12-month periods) to the three preceding annual periods and "at contribution." The OSAR reflects standard revenue, expense, TI/LC's, capital expenditure and debt service line items. (See CMSA/MBA Standard Methodology for Analyzing and Reporting Property Income Statements.)

The OSAR is prepared by the Master Servicer or Special Servicer for each property showing a comparison of the borrower's operating statements. Operating information is "normalized" for all periods. Periods shown are:

1. At contribution
2. Prior three annual years "normalized"
3. Year-to-date or trailing 12-month information "normalized"

Each section (excluding "at contribution") should contain the information for a particular year. The sections containing annual information ultimately roll off, leaving room for the new annual information by deleting the oldest year. The year-to-date or trailing 12-months section will also begin to show the new year-to-date or trailing information. Both the trailing 12-months information and year-to-date information will be updated, as new information becomes available. The Preceding Year column comes from the most recent annual NOI Adjustment Worksheet.

#### **NOI Adjustment Worksheet**

This report/worksheet is prepared by the Master Servicer to "normalize" a borrower's actual operating statement. The NOI Adjustment Worksheet reports and explains any adjustments made for normalization. This worksheet shows the difference between the borrower's actual operating statement and the normalized operating statement.

1. 毎年決められた日に **Second Preceding Fiscal Year** 列のデータを削除し、**Preceding Fiscal Year** 列のデータを **Second Preceding Fiscal Year** 列へ、**Most Recent Financial Information** 列のデータを **Preceding Fiscal Year** 列へそれぞれずらす。**Fiscal Year Operating Information** 列には、ある特定の年度の情報が入力される。この方法を利用して、ユーザは同じ条件で一定期間のデータを分類し、サービスの回収状況及び収支状況をトラックすることができる。**Most Recent** 行は年度初めから現在まで、若しくは過去 12 ヶ月分の情報を示す。
2. 上記と同じ方法でデータをスライドさせて更新するが、「全て」の情報を毎年決められた日にスライドするのではなく、サービスがボロワーから情報を受け取り、各物件の分析を行う時点で、データをスライドさせる。この方法では、**Fiscal Year Operating Information** の各列は、全物件のデータが同じ年度の情報ではなく、各物件の利用可能な直近 2 年間の連続したデータである。

上記のどちらの方法を選択してもよいため、サブサービスが一方の方法でレポートを作成し、マスターサービスが他の方法採用する場合もありうる。こうした場合、各サービスがそれぞれの好きな方法を採用してもよいとされ、レポート作成に柔軟性を持たせている。**CFSR** 上で合計金額の根拠となる収入と支出額の詳細は **Operating Statement Analysis Report** 上に記載される。

#### Operating Statement Analysis Report (OSAR)

これは、ボロワーの最新の財務情報(年度始めから現在まで、若しくは過去 12 ヶ月間の)と過去 3 年間の情報、及び「at contribution」情報を物件レベルでの比較するものである。**OSAR** は収入、支出、テナントインプルーブメント(優良テナント獲得のための積極的工事費用)やリーシングコミッション、資本的支出、元利金返済額等の項目を反映する。(CMSA/MBA Standard Methodology for Analyzing and Reporting Property Income Statement 参照。)

**OSAR** はボロワーの収支状況を比較するもので、マスターサービス若しくはスペシャルサービスが物件ごとに作成する。収支情報は、下記の全ての期間に対して標準化される。

1. At Contribution
2. 「標準化された」過去 3 年間
3. 年度始めから現在まで、若しくは「標準化された」12 ヶ月間

全てのセクション(「at contribution」を除く)に特定の 1 年間の情報が含まれるものとする。最も古い 1 年分のデータを削除し、新しい 1 年分のデータの入力先を作る。年度始めから現在まで若しくは最近の 12 ヶ月間のセクションも、新しい年度分から始める。年度始めから現在まで及び最近の 12 ヶ月間の情報は、新しい情報を入手した時点で更新する。**Preceding Year** 列は直近 1 年間の **NOI Adjusted Worksheet** から入力する。

#### NOI Adjustment Worksheet

このレポート/ワークシートは、マスターサービスが **PM** レポートの実際の数値による収支状況を「標準化」するために作成する。**NOI Adjustment Worksheet** は標準化のために行った修正について報告、説明するものである。このワークシートは、**PM** レポートの実際の数値による収支状況と標準化された収支状況との差を示すものである。

This report/worksheet is prepared in accordance with the servicing agreement or within 30 days of receipt of the operating statement by the Master Servicer (or 10 days of receipt by the Special Servicer with respect to any specially serviced loan). It shows the adjustments made to normalize a borrower's actual operating property-level numbers. The "normalized" numbers are then placed in the Preceding Year column of the OSAR and may be annualized as long as six months of data is available.

## **Historical Information Report**

### **Historical Loan Modification and Corrected Mortgage Loan Report**

This monthly report includes information as of the determination date regarding all loans that have been modified or for which the maturity date has been extended, both for the current period as well as for prior periods. The report does not include loan assumptions or loans that are extended subject to pre-existing extension provisions in the loan documents. The following items are addressed in the report:

1. Realized losses (on a loan-by loan basis) incurred by the Trust as well as an estimate of potential losses because of an interest rate change.
2. Original and revised terms of all loans modified since "contribution."
3. Corrected mortgage loans

If a loan has been modified in any way, it will appear only under the modified section and not BOTH modified and corrected (e.g. there does not need to be duplicate reporting on this report). The priority for presentation on the report is modified then corrected.

## **CMSA DISCLOSURE TEMPLATES**

The CMSA Disclosure Templates section of the IRP was added to include templates that reflect common servicing agreement calculations and events. Each template should be prepared and delivered to the related trustee or investor, as applicable to the related securitization. The templates are in suggested formats and may be modified to fit transactions with different requirements/calculations.

CMSA Disclosure Templates are ONLY recommended or suggested formats and are not considered mandatory as these templates may not be applicable to all securitization structures and/or may be adapted for differences in structures. In addition to the CMSA Disclosure Templates, information on the current MBA inspection form accepted by CMSA is also provided below.

The eight CMSA Disclosure Templates are as follows:

1. Appraisal Reduction (Servicer or Special Servicer)
2. Servicer Realized Loss (Servicer or Special Servicer)
3. Reconciliation of Funds (Trustee)
4. Historical Bond/Collateral Realized Loss Reconciliation (Trustee)
5. Historical Liquidation Loss (Trustee)
6. Interest Shortfall Reconciliation (Trustee)
7. Servicer Remittance to Trustee \* (Servicer)
8. Significant Insurance Event Report\* (Servicer)

\*New for Version 5.0

このレポート/ワークシートは、サービシング契約書の規定に従うか、若しくはマスターサービサーが収支状況の受領して 30 日以内に（不良債権についてはスペシャルサービサーの受領後 10 日以内）作成される。PM レポートの実際の物件レベルの数値を標準化するための調整を示すものである。「標準化された」数値は、その後 OSAR の Preceding Year 列に移され、6 ヶ月分以上のデータがあれば、年率換算される。

### **Historical Information Report**

#### **Historical Loan Modification and Corrected Mortgage Loan Report**

毎月作成するこのレポートには、determination date 時点での、全ての修正されたローン、若しくは満期日が延長されたローンの情報が、現行期間及び過去の期間分記載される。しかし、ローンの前提条件や、ロンドキュメントであらかじめ規定された延長条項により延長されたローンは、このレポートに記載しなくてもよい。下記に示す項目は、このレポートに記載するものとする。

1. Trust により発生した実現損失(ローンごとの)及び金利変更により発生する可能性のある損失の見積り
2. ローンの契約条項で「Contribution」以降変更されたもの、及びその変更前の条項
3. ローンの訂正点

ローンが変更された場合、変更と訂正の両方ではなく、変更されたセクションだけが記載される(例：このレポートに二重に報告する必要はない)。このレポートでは、まず変更の記載を優先して報告し、その後訂正するものとする。

### **CMSA DISCLOSURE TEMPLATES**

IRP の CMSA Disclosure Templates セクションは、一般のサービシング契約における計算及び事象を反映するテンプレートとして追加された。テンプレートのフォーマットは下記の通りであるが、トランザクションによって異なる要求事項や計算に合わせて変更してもよい。

CMSA Disclosure Templates は唯一の推薦、推奨されたフォーマットではあるが、全ての証券化構造に適しているとは限らず、場合によっては対応できない構造もありえるため、必ずそのまま使用しなければならないものではない。下記の CMSA Disclosure Templates には、CMSA が承認した現行の MBA 検査形式に関する情報も含まれている。

8 つの CMSA Disclosure Templates は、下記の通りである。

1. Appraisal Reduction (Servicer or Special Servicer)
2. Servicer Realized Loss (Servicer or Special Servicer)
3. Reconciliation of Funds (Trustee)
4. Historical Bond/Collateral Realized Loss Reconciliation (Trustee)
5. Historical Liquidation Loss (Trustee)
6. Investment Shortfall Reconciliation (Trustee)
7. Servicer Remittance to Trustee\* (Servicer)
8. Significant Insurance Event Report\* (Servicer)

\*V5.0 から導入

本書は情報提供のみを目的として作成されたものであり、取引の勧誘を目的としたものではありません。ここに記載されているデータなどは弊社が信頼に足り、且つ正確であると判断した情報に基づき作成されたものではありませんが、弊社はその正確性、確実性を保証するものではありません。本書に記載されたデータなどはあくまで限定的なものであり、取引に関するリスクを全て特定・示唆するものではありません。また、本書及び本書記載事項について、弊社の事前の承諾なく、その目的を問わず、貴社以外の第三者へ開示、複写、ファックス、引用、転載することを禁じます。

CMSA Investor Reporting Package  
**Financial File**  
 Category Code Matrix (Attachment A)

	Code/ Sort Order	Description	Property Type			
			Commercial	Multi-family	Health Care	Lodging
<b>Income</b>	010GROSRNT	Gross Potential Rent	●	●	●	
	020VACANCY	Less: Vacancy/Collection Loss	●	●	●	
	030BASERNT	Base Rent	●	●		
	040EXPREMB	Expense Reimbursement	●			
	050PCTRENT	Percentage Rent	●			
	060ROOMREV	Room Revenue				●
	070FOODBEV	Food & Beverage Revenues				●
	080PHONE	Telephone Revenue				●
	090OTHDREV	Other Departmental Revenue				●
	100PVTPAY	Private Pay			●	
	110MEDCARE	Medicare/Medicaid			●	
	120NURSING	Nursing/Medical Income			●	
	130MEALS	Meals Income			●	
	140LAUNDRY	Laundry/Vending Income		●		
	150PARKING	Parking Income	●	●		
	160OTHERIN	Other Income	●	●	●	●
<b>Expenses</b>	270ROOMS	Room (Department)				●
	280FOODBEV	Food & Beverage (Departmental)				●
	290PHONE	Telephone Expenses (Departmental)				●
	300OTHDDEPT	Other Dept. Expenses				●
	310RETAXES	Real Estate Taxes	●	●	●	●
	320PROPINS	Property Insurance	●	●	●	●
	330UTILITI	Utilities	●	●	●	●
	340REPAIRS	Repairs and Maintenance	●	●	●	●
	350JANITOR	Janitorial	●			
	360FRANCHI	Franchise Fee				●
	370MANAGEM	Management Fees	●	●	●	●
	380PAYROLL	Payroll & Benefits	●	●	●	●
	390MARKETI	Advertising & Marketing	●	●	●	●
	400PROFESS	Professional Fees	●	●	●	●
	410GENERAL	General and Administrative	●	●	●	●
	420ROOMS	Room Expense - Housekeeping			●	
	430MEALS	Meal expense			●	
440OTHEREX	Other Expenses	●	●	●	●	
450GROUNDR	Ground Rent	●	●	●	●	
<b>Resrv &amp; Capex</b>	490LEASING	Leasing Commissions	●			
	500TENANTI	Tenant Improvements	●			
	510CAPEX	Capital Expenditures	●	●	●	●
	520EXCAPEX	Extraordinary Capital Expenditures	●	●	●	●

<b>Data Types</b>	
YTD	Year to Date
AN	Annual (prior 12 months' data...fiscal year - audited/reviewed/compiled)
TR	Trailing 12 months' data
UB	Underwriting Base Line

<b>Statement Types</b>	
BOR	Borrower's Statement (as submitted)
ADJ	Adjustments to Borrower's Statement
NOR	Normalized Statement (to CMSA format)

**CMSA Investor Reporting Package**  
**DELINQUENT LOAN STATUS REPORT**  
 As of \_\_\_\_\_ (Determination Date)  
 (Loan Level Report)

Operating Information Reflected As NOI \_\_\_\_\_ or NCF \_\_\_\_\_

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
L1, S1, D1	L2, S2, D2, C2	L3, S3, D3	L4, D4, S4	S55	S61	S57	S58	P16 or P17	L8	L7	L35	L37	L39	L38	L103		L25	L10	L11, D6	L58 or L73	L54 or L68/ L92 or L96	L56 or L70/ L93 or L97	L74, D24	L75, D26		L99, D27	L77, D30	L79, D31	L76, D29	D47
Trans ID	Group ID	Loan ID	Prospectus Loan ID	Property Name	Property Type	Property City	Property State	Current Net Rentable Sq Ft or Number of Units/ Beds/Rooms	Paid Through Date	Current Ending Scheduled Balance	Cumulative ASER Amount	Total P&I Advance Outstanding	Other Expense Advance Outstanding	Total T&I Advance Outstanding	Cumulative Accrued Unpaid Advance Interest	Total Exposure	Total Scheduled P&I Due	Current Note Rate	Maturity Date	Preced FY Finan As Of Date / Most Recent Finan As Of End Date	Preced FY NOI/ NCF / Most Recent NOI/ NCF	Preced FY DSCR / Most Recent DSCR (NOI/ NCF)	Most Recent Valuation Date	Most Recent Value	Loss Using 90% of Most Recent Value	ARA (Appraisal Reduction Amount)	Most Recent Special Servicer Transfer Date	Date Asset Expected to be Resolved or Foreclosed	Workout Strategy	Comments - DLSR
<b>90 + DAYS DELINQUENT</b>																														
<b>60 TO 89 DAYS DELINQUENT</b>																														
<b>30 TO 59 DAYS DELINQUENT</b>																														
<b>CURRENT AND AT SPECIAL SERVICER</b>																														
<b>MATURED PERFORMING LOANS</b>																														
<b>MATURED NON-PERFORMING LOANS</b>																														

The 30 to 59, 60 to 89 and 90+ Day Delinquent categories should not include Matured Loans (Performing/Non-Performing).



**CMSA Investor Reporting Package  
**REO STATUS REPORT**  
As of \_\_\_\_\_ (Determination Date)  
(Property Level Report)**

Operating Information Reflected As NOI \_\_\_\_\_ or NCF \_\_\_\_\_

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30		
P1, F1	P2, F2	P3	P4, F3	P7	P13	P9	P10	P16 or P17	L8	P21	L35	L37	L39	L38	L103	L25	L11, D6	P53 or P74	P58 or P72/ P79 or P83	P24	P90	P25	(h)	g-(.90*h)	L99, D27	L77, D30	P28	P26	D47		
Trans ID	Loan ID	Prospectus Loan ID	Property ID	Property Name	Property Type	Property City	Property State	Current Net Rentable Sq Ft or Number of Units/ Beds/Rooms	Paid Through Date	Current Allocated Ending Scheduled Loan Amount	Cumulative ASER Amount	Total P&I Advance Outstanding	Other Expense Advance Outstanding	Total T&I Advance Outstanding	Cumulative Accrued Unpaid Advance Interest	Total Exposure	Total Scheduled P&I Due	Maturity Date	Preced FY Finan As Of Date / Most Recent Finan As Of End Date	Preced FY DSCR / Most Recent DSCR (NOI/NCFF)	Most Recent Valuation Date	Most Recent Valuation Source	Most Recent Value	Loss Using 90% of Most Recent Value	ARA (Appraisal Reduction Amount)	Most Recent Special Services Transfer Date	REO Date	Date Asset Expected to be Resolved or Foreclosed	Comments - REO		

REO's data reflected at the property level for relationships with more than one (1) property should use the Allocated Ending Scheduled Loan Amount, and prorate all advances and expenses or other loan level data as appropriate.

**CMSA Investor Reporting Package**  
**COMPARATIVE FINANCIAL STATUS REPORT**  
 As of \_\_\_\_\_ (Determination Date)  
 (Property Level Report)

Operating Information Reflected As NOI \_\_\_\_\_ or NCF \_\_\_\_\_

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35									
P1, F1	P2, F2	P3	P4, F3	P9	P10	P52	P89	P21	L8	P44	P51	P45	P47 or P76	P48 or P77	P60	P66	P61	P63 or P80	P65 or P81	P53	P59	P54	P56 or P73	P58 or P79	P73	P74	P30	P29	P68	P70 or P82	P72 or P83	(2)	Net Change										
										Base Year					Second Preceding FY Operating Information					Preceding FY Operating Information					Most Recent Financial Information					Preceding & Base Year													
										as of	Normalized				as of	Normalized				Normalized					Preceding & Base Year																		
Trans ID	Loan ID	Prospectus ID	Property ID	Property City	Property State	yyymmdd Date of Last Inspection	Property Condition	Current Allocated Ending Scheduled Loan Amount	Paid Through Date	yyymmdd Financials As of Date	Physical Occup %	Revenue \$	NOI/NCF \$	DSCR (NOI/NCF) (1)	yyymmdd Financials As of Date	Physical Occup %	Revenue \$	NOI/NCF \$	DSCR (NOI/NCF) (1)	yyymmdd Financials As of Date	Physical Occup %	Revenue \$	NOI/NCF \$	DSCR (NOI/NCF) (1)	yyymmdd Financial As Of Start Date	yyymmdd Financial As Of End Date	yyymmdd Occup As of Date	Physical Occup %	Revenue \$	NOI/NCF \$	DSCR (NOI/NCF) (1)	% Occup	% Total Revenue	(1) DSCR									
							\$					\$	\$				\$	\$					\$	\$					\$	\$					\$								
<b>TOTAL</b>																																											

List all properties currently in deal with or without information largest to smallest loan  
 (1) DSCR should match to Operating Statement Analysis Report and is normally calculated using NOI or NCF / Debt Service times the allocated loan percentage.  
 (2) Net change should compare the Preceding Year to the Base Year.

CMSA Investor Reporting Package  
**HISTORICAL LOAN MODIFICATION and CORRECTED MORTGAGE LOAN REPORT**  
As of \_\_\_\_\_ (Determination Date)  
(Loan Level Report)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
L1, S1, D1	L2, S2, D2, C2	L3, S3, D3	L4, D4, S4	S57	S58	L49, D21	L78, D73	L48, D20	D35 *	D36 *	D37 *	D38	L50 *, D22 *	D39 *	L51 *, D23	D40 *	L11 *, D6 *	D41	L47, D19	D42	D53
Trans ID	Group ID	Loan ID	Prospectus Loan ID	Property City	Property State	(1) Modification Code	Most Recent Master Servicer Return Date	Date of Last Modification	Balance When Sent to Special Servicer	Balance at the Effective Date of Modification	Old Note Rate	Number of Months for Rate Change	Modified Note Rate	Old P&I	Modified Payment Amount	Old Maturity Date	Maturity Date	Total Months for Change of Modification	Realized Loss to Trust	(2) Estimated Future Interest Loss to Trust \$ (Rate Reduction)	Comments-HLMR/CML
Loan Modifications:																					
Corrected Mortgage Loans:																					
Total For All Loans:																					

**THIS REPORT IS HISTORICAL**

Information is as of modification. Each line should not change in the future. Only new modifications should be added.

- \* The information in these columns is from a particular point in time and should not change on this report once assigned. Future modifications done on the same loan are additions to the report.
- If a loan has a return date reported in L78 - the loan should be reported on this report.
- (1) For Type of Modification, use **text descriptions** of Modification Code Legend. Do **not** use Modification Code numbers.
- (2) Expected future loss due to a rate reduction. This is just an estimate calculated at the time of the modification.

**CMSA Investor Reporting Package**  
**LOAN LEVEL RESERVE/LOC REPORT**  
As of \_\_\_\_\_ (Determination Date)  
(Loan Level Report)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
L1, S1, D1	L2, S2, D2, C2	L3, S3	L4, D4, S4	S55	L8	L7								
Trans ID	Group ID	Loan ID	Prospectus Loan ID	Property Name	Paid Through Date	Current Ending Scheduled Balance	Reserve Account Type	Reserve Balance at Contribution (1)	Beginning Reserve Balance	Reserve Deposits	Reserve Disbursements	Ending Reserve Balance	LOC Expiration Date	Comments - Loan Level Reserve/LOC

**SAMPLE:**

XXX97001	1	030228097	107	Pinewood Apartments	20021001	1040454.94	1	40000.00	8074.49	929.75	1223.00	7781.24		
XXX97001	1	030228097	107				4	100000.00	80415.00	3260.00	4215.00	79460.00		
XXX97001	1	030228097	107				12	100000.00	100000.00	0.00	0.00	100000.00	20101231	
XXX97001	1	030228098	108	Pinecreek Apartments	20021001	548863.92	1	50000.00	6231.62	797.96	1748.00	5281.58		
XXX97001	1	030228098	108				12	150000.00	150000.00	0.00	0.00	150000.00	20050630	
XXX97001	1	030228100	117	Maple Court Apartments	20021001	1378590.32	1	20000.00	10246.44	1024.64	0.00	11271.08		
XXX97001	1	030228100	117				12	200000.00	200000.00	0.00	0.00	200000.00	20091231	
XXX97001	2	030228101	121	679 Ninth Avenue	20021001	1253787.12	1	50000.00	4750.00	475.00	0.00	5225.00		
XXX97001	2	030228101	121				2	15000.00	5563.09	556.31	0.00	6119.40		
XXX97001	2	030228102	127	Fairfield Apartments	20021001	1125728.69	1	40000.00	1366.31	190.83	542.00	1015.14		
XXX97001	2	030228102	127				4	75000.00	13500.00	3260.00	4215.00	12545.00		
XXX97001	1	030228103	129	361 Broadway	20021001	1078625.88	1	65000.00	9474.73	1102.47	1550.00	9027.20		
XXX97001	1	030228104	131	Gleneagles Apartments	20021001	1000158.53	1	25000.00	1485.56	148.56	0.00	1634.12		
XXX97001	1	030228104	131				4	55000.00	52412.00	3260.00	4215.00	51457.00		
XXX97001	2	030228105	132	Toni-Lynn Apartments	20021001	976557.39	1	25000.00	5696.62	569.66	0.00	6266.28		
XXX97001	2	030228105	132				4	175000.00	150145.00	3260.00	4215.00	149190.00		
XXX97001	1	030228111	138	Glen Oaks Apartments	20021001	862460.50	1	50000.00	32415.00	3260.00	4215.00	31460.00		
XXX97001	1	030228112	139	5427 Romaine Street	20021001	558212.11	1	30000.00	16746.67	2216.67	5420.00	13543.34		
XXX97001	1	030228113	140	501 N. Kenmore	20021001	297508.06	1	20000.00	8555.56	855.56	0.00	9411.12		

**TOTALS**

<b>1285000.00</b>	<b>857078.09</b>	<b>25167.41</b>	<b>31558.00</b>	<b>850687.50</b>
-------------------	------------------	-----------------	-----------------	------------------

(1) The Reserve Balance at Contribution amount is the balance at the time of securitization and will not be updated throughout the life of the deal. All other balances are as of determination date.

Common Reserve Account Types	
1	Replacement Reserve
2	FF&E Reserve
3	Repair Reserve
4	Tenant Reserve
5	Environmental Reserve
6	Capital Improvement Reserve
7	Seasonality Reserve
8	Deferred Maintenance Reserve
9	Debt Service Reserve
10	Ground Rents Reserve
11	Leasing Reserve
12	Letter of Credit (LOC)
13	Other:

**CMSA Investor Reporting Package**  
**TOTAL LOAN REPORT**  
As of \_\_\_\_\_ (Determination Date)  
(Loan Level Report)

Primary Servicer:

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	
L1, S1, D1	L2, S2, D2, C2	L3, S3, D3			S4, L4, D4	S86		Original Shadow Rating M/S/F/D	L112	S44	L7	L25	L10	L8										L113
Transaction ID	Group ID	Loan ID	Split Loan ID	Original Split Loan Amount	Prospectus Loan ID	Loan Contributor to Securitization	Prospectus Loan Name		Total Loan Amount at Origination	Scheduled Principal Balance at Contribution	Current Ending Scheduled Balance	Total Scheduled P&I Due	Current Note Rate	Paid Through Date	Sequential Pay Order	Trustee	Master Servicer	Advancing Servicer	Special Servicer	Special Servicer Workout Control Type	Current Controlling Holder or Operating Advisor	Controlling Class Rights	Current Lockbox Status	
<b>TOTALS</b>																								

n/a = not applicable  
nav = not available

This report is to be prepared by the "Primary Servicer" who has responsibility for the entire Loan.

This report will be sent to each Master Servicer that has a piece of the pari passu note so it can be included as part of the supplemental reporting package for each transaction.

**CMSA Investor Reporting Package**  
**TOTAL LOAN REPORT**  
**As of 12/05/2005**

Primary Servicer: xxxxxxxxxxxx

**SAMPLE REPORT**

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
L1, S1, D1	L2, S2, D2, C2	L3, S3, D3			S4, L4, D4	S86			L112	S44	L7	L25	L10	L8									
Transaction ID	Group ID	Loan ID	Split Loan ID	Original Split Loan Amount	Prospectus Loan ID	Loan Contributor to Securitization	Prospectus Loan Name	Original Shadow Rating M/S/F/D	Total Loan Amount at Origination	Scheduled Principal Balance at Contribution	Current Ending Scheduled Balance	Total Scheduled P&I Due	Current Note Rate	Paid Through Date	Sequential Pay Order	Trustee	Master Servicer	Advancing Servicer	Special Servicer	Special Servicer Workout Control Type	Current Controlling Holder or Operating Advisor	Controlling Class Rights	Current Lockbox Status
ABCD 2003-C4	1	14-0009967	A1	75,000,000.00	001	XYZ Bank	Eastwest Mall	Aa2/AA/AA	74,950,249.00	74,950,249.00	402,003.00	5.36%	20040501	1	LaSalle	xxxxx	xxxxx	Lennar	1	nav	1	H	
ABCD 2003-C5	1	23-0056190	A2	75,000,000.00	002	XYZ Bank	Eastwest Mall	Aa2/AA/AA	74,950,249.00	74,950,249.00	402,003.00	5.36%	20040501	1	LaSalle	Wachovia	Wachovia	Arcap	0	nav	1	H	
MNOP 2003-C2	1	18-2289901	A3	75,000,000.00	001	ABC Bank	Eastwest Mall	Aa2/AA/AA	74,950,249.00	74,950,249.00	402,003.00	5.36%	20040501	1	Wells Fargo	GMAC	GMAC	GMAC	0	nav	1	H	
n/a	n/a	18-1118907	B	50,000,000.00	n/a	XYZ Bank	Eastwest Mall	n/a	50,000,000.00	50,000,000.00	223,333.34	5.36%	20040501	2	n/a	xxxxx	n/a	n/a	0	nav	4	H	
n/a	n/a	05-6684535	Mezz	25,000,000.00	n/a	XYZ Bank	Eastwest Mall	n/a	25,000,000.00	25,000,000.00	223,333.34	5.36%	20040501	3	n/a	xxxxx	n/a	n/a	0	nav	4	H	
<b>TOTALS</b>				<b>300,000,000.00</b>					<b>300,000,000.00</b>	<b>299,850,747.00</b>	<b>299,850,747.00</b>	<b>1,652,675.68</b>											

n/a = not applicable  
nav = not available





Operating Information Reflected As NOI \_\_\_\_\_ or NCF \_\_\_\_\_

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
L1, S1, D1	L2, S2, D2, C2	L3, S3, D3	L4, D4, S4	S55	S61	S57	S58	L105	L7	L8	L11, D6	L56 or L93	L58	L70 or L97	L72	L73		
Trans ID	Group ID	Loan ID	Prospectus Loan ID	Property Name	Property Type	Property City	Property State	Date Added to Servicer Watchlist	Current Ending Scheduled Balance	Paid Through Date	Maturity Date	Preceding FY DSCR NOI/NCF	Preceding FY Financial As of Date	Most Recent DSCR (NOI/NCF)	Most Recent Financial As of Start Date	Most Recent Financial As of End Date	Servicer Watchlist Code(s)	Comments - Servicer Watchlist
<b>TOTAL</b>									\$									

List all loans on Servicer Watchlist in descending balance order using Current Ending Scheduled Balance.  
 Comment section should provide pertinent information that relates to the specific Portfolio Review Guideline(s) (PRGs) triggered.  
 Servicer Watchlist Code(s) field should include all PRG codes that were triggered separated by a vertical bar (i.e. 1a|2a).  
 Should not include loans that are specially serviced.

**Watchlist selection criteria should be in accordance with the Portfolio Review Guidelines.**

**Servicer Remittance to Trustee\* (Sample Report)**

Servicer: Colt Loan Servicing Inc  
 Contact Name: Peyton Manning  
 Contact Phone Number: (317) 297-2658  
 Transaction ID: Mega 2007-FL1  
 Determination Date: 20070111  
 Remittance Date: 20070116  
 Distribution Date: 20070117

	PRINCIPAL	INTEREST	TOTAL	
<b>1. MONTHLY PAYMENTS</b>				
a	Scheduled Principal Amount/Scheduled Interest Amount	1,250,179.85	7,439,284.23	8,689,464.08
b	Unscheduled Principal Collections	15,000,000.00		15,000,000.00
c	Prepayment Premium/Yield Maintenance (YM) Received		238,225.89	238,225.89
d	Exit Fees		3,000.00	3,000.00
e	Borrower Paid Trustee Fee		112.50	112.50
f	Default Interest to Trust		591.25	591.25
	<b>Total</b>	<b>16,250,179.85</b>	<b>7,681,213.87</b>	<b>23,931,393.72</b>
<b>2. ADJUSTMENTS</b>				
a	Current Period Adjustment to Trust			575.00
b	Deferred Interest Collected		250.00	250.00
c	Prepayment Interest Excess (Shortfall)		-3,182.46	-3,182.46
d	Other Principal Adjustments/Other Interest Adjustments	1,138.00	-1,138.00	0.00
e	Interest Reserve Remitted/(Withheld)		174,000.00	174,000.00
	<b>Total</b>	<b>1,138.00</b>	<b>169,429.54</b>	<b>171,142.54</b>
<b>3. SCHEDULED SERVICING FEES</b>				
a	Master Servicing Fees		29,674.25	29,674.25
b	Primary Servicing Fees		22,136.98	22,136.98
c	Special Servicer Fees - Standby		615.01	615.01
d	Other Servicing Fees		9,456.10	9,456.10
	<b>Total</b>		<b>61,882.34</b>	<b>61,882.34</b>
<b>4. UNSCHEDULED SERVICING FEES AND EXPENSES</b>				
a	Most Recent Net ASER Amount		22,716.21	22,716.21
b	Special Servicing Fee Amount plus Adjustments		987.56	987.56
c	Reimbursed Interest on Advances		170.20	170.20
d	Workout Fee Amount		26,040.64	26,040.64
e	Liquidation Fee Amount		0.00	0.00
f	Reimb of Advances to Servicer - Current Month			22,660.87
g	Other Shortfalls/(Refunds)		1,135.56	1,135.56
h	Pool Level Adjustments	0.00	5,250.00	5,250.00
	<b>Total</b>	<b>0.00</b>	<b>56,300.17</b>	<b>78,961.04</b>
	Subtotal	16,251,317.85	7,732,460.90	23,983,778.75
	Current Period Adjustment to the Trust			575.00
	Reimb of Advances to Servicer - Current Month			22,660.87
	<b>Total Remittance Amount</b>			<b>24,007,014.62</b>

\*shaded fields are not populated

**NOTES (a brief description of the issues affecting the remittance including a breakdown of PPP and YM Charges, the reason for principal and interest adjustments, a description of Other Shortfalls/(Refunds), a description of Reimb of Advances to Servicer - Current Month, and a description of Pool Level**

ProspID #31 - Offsetting principal and interest adjustments due to incorrect amortization in the amount of \$1,138.00  
 ProspID #48 - Payoff w/realized loss and Prepayment Penalty of \$50,000.00  
 ProspID #72 - Other Shortfall represents Legal Fees paid in conjunction with borrower lawsuit  
 ProspID #109 - Current Period Adjustment to Trust of \$575.00 represents a principal recovery  
 Reimb of Advances to Servicer represent \$22,000.00 in Principal recoveries and \$660.87 in interest recoveries  
 Pool Level Adjustments represent legal fees incurred at the deal level for a class action suit covering all Issuer XYZ deal:

**CMSA Investor Reporting Package  
DATA DICTIONARY**

<b>Data Files</b>	<b>Reports</b>	<b>Templates</b>
L - Loan Periodic Update	A - Advance Recovery	AR - Appraisal Reduction
P - Property	C - Comparative Financial Status	RL - Servicer Realized Loss
S - Loan Setup	D - Delinquent Loan Status	RF - Reconciliation of Funds
F - Financial	M - Historical Loan Modification/Corrected ML	HL - Historical Liquidation Loss (Trustee)
D - Special Servicer Loan	N - NOI Adjustment Worksheet	IS - Interest Shortfall Reconciliation
B - Bond Level	O - OSAR	BC - Historical Bond/Collateral Realized Loss Reconciliation
C - Collateral Summary	R - REO Status	SR - Servicer Remittance to Trustee
	T - Total Loan	SE - Significant Insurance Event
	V - Loan Level Reserve/LOC	Note: Not all template fields are defined.
	W - Servicer Watchlist	Version Last Updated relates to when the definition or field name was last updated.

データファイル/ フィールド番号	レポート	テンプレート	IRP 更新 バージョン	フィールド名	5.0 定義
L117, D76		RL	4.0	未収利息	サービサー実現損失テンプレートの 3)a から 3)e の合計
L36	A		5.0	実質残高	計算日現在の実質ローン残高、債務者の担保付債券関連の届出元本残高、部分的デファイゼンスに関しては、ローン契約条項に基づき消滅しないローンと消滅するローン間でのデファイゼンス適用前の適切なローン残高にかかる割当て額を反映すること。
S89		BC	4.0	信託残高へ実現損失金額を反映させるための実現損失調整、以前に清算されたローンの元本額に基づき(元本または経費の払い戻しとして)信託へ支払われた副次的な収益	
L118, D77		RL	4.0	追加融資インディケータ	追加融資/メザン債務の存在の有無を示す。追加融資インディケータ凡例参照。
	T		4.0	追加的信託基金経費	サービサー実現損失テンプレートの 4)a から 4)g の合計
		BC	4.0	アドバンシング・サービサー	ローン全額の一部の約定(債券返済について前払い(アドバンシング)義務をもつサービサー
			4.0	ローン実現損失合計	信託における実現損失(L47)から信託へ移転される微調整分を引いた額 - 累積(L121)
P19			3.0	実行時のローン金額割合	当該物件を担保として、担保付ローンのどの程度が保証されているかを示す手法、各ローンに対して担保として割当てられた物件のローン割合合計は100%となる。アンダーライター/発行人が複数の担保物件におけるこのパーセンテージをサービサーに指示しなかった場合、サービサーは各担保物件の評価NOIまたはNCFを累積評価NOIまたはNCFで割るか、またはその他の方法により、ローンに対する全担保物件に関し、このパーセンテージを決めることができる。
		BC	3.0	超過担保及びその他信用保証によりカバーされる金額	準備金や保険契約等により、超過担保や信用保証がある場合、ローンレベルの損失を減額
L115, D74		RL	4.0	サービサー及び受託者への支払金額	サービサー実現損失テンプレートの 1)a から 1)l の合計
L116, D75		RL	4.0	将来の支払のための留保金額	サービサー実現損失テンプレートの 2)a から 2)b の合計
	A		3.0	残高	レポート作成日現在のサービサーへ支払う前払金を反映させること
	O, N		4.0	社債(Class-A)の債務元利未払金	証券化の有無に関わらず、サービサーが信託を超えてA-Noteに関する情報を持つ範囲内での、社債(Class-A)累積残高の年次/中間債務元利未払金。
	O, N		4.0	社債(Class-A)支払日	サービサーが信託を超えて他にA-Noteに関する情報を持つ範囲内での、ローンの約定元利返済が支払われた日。これ以外の場合、判明している直近の支払日。
	O, N		4.0	社債(Class-A)約定ローン期末残高	サービサーが信託を超えてA-Noteに関する情報を持つ範囲内での、全てのA-Noteの計算日現在の約定期末残高。
L99, D27	D, R	AR	4.0	ARA (評価減額)	評価減額 - 通常サービシング契約書の中で規定、一般的な計算方法についてはCMSA ARA計算テンプレート参照。ただし、サービシング契約書に基づき必要な場合のみ、評価額の確定までには、約定元本残高のパーセンテージに基づき、またはサービシング契約書に規定されたその他の計算式によりARAを計算する必要がある場合がある。
L100, D28		AR	4.0	ARA 日	ARA計算日を含む月の計算日、サービシング契約書に基づき(ARAの計算頻度(年次、月次、または新規評価の受領ごと)はARAの変更時期に運動する。
S22			4.0	ARM インデックス	変動金利をベースとしているインデックスを示すコード、各コード適用、ARMインデックス凡例参照。変動金利ローン(ARM)でない場合、フィールドはブランク。
S25			4.0	ARM マージン	提出時(証券化時)の債券レートを決定するARMローン・インデックスに追加されるスプレッド(%表示)。変動金利ローン(ARM)でない場合、フィールドはブランク。
D36	M		4.0	ローン見直し適用日における残高	ローン見直し後の現在約定期末残高、見直しが過去に遡って適用された場合、関連レポート期間については現在約定残高を使用する。
D35	M		4.0	スペシャル・サービサー移行時の残高	担保付ローンがスペシャル・サービサーに移行された直前のレポート時点での現在約定期末残高。
S13			4.0	パルレン返済(Y/N)	ローン契約書に基づき期間終了時の元本一括返済が必要な場合、フィールド=Y。必要ない場合=N。データ未入手の場合=ブランク。
L44, D16			4.0	破産日	債務者の破産申立日を記入する。"破産手続き中"の場合、flag (L41, D13) = N、その後ブランク。
	V		5.0	期首準備金残高	適用される各準備金勘定については、当月の準備金預金/支出前の準備金残高とし、前月の計算日現在の期末準備金残高と一致していなければならない。
	O, N		4.0	社債(Class-B)債務元利未払金支払い	証券化の有無に関わらず、サービサーが信託を超えてB-Noteに関する情報を持つ範囲内での、累積残高の年次/中間債務元利未払金支払い。
	O, N		4.0	社債(Class-B)返済日	サービサーが信託を超えてB-Noteに関する情報を持つ範囲内での、約定元利金が返済された日、もしくは、知りうる直近の返済日。
	O, N		4.0	社債(Class-B)約定ローン残高	サービサーが信託を超えてB-Noteに関する情報を持つ範囲内での、全てのB-Noteの計算日現在の約定残高。
	A		3.0	債務者情報 - 現時点での債務者による返済元本額	レポート期間中に債務者が前払い義務により弁済した元本金額詳細。
	A		3.0	債務者情報 - 清算済みの前払金 - 期首残高	ローン見直しが行われ、債務者が前払金義務を負うことになった場合に使用、最初の月に新規ローンまたは当該前払金の関連する当初ローンに充当される金額、翌以降については、前月末残高を反映。
	A		3.0	債務者情報 - 清算済みの前払金 - 期末残高	ローン見直しが行われ、債務者が前払金義務を負うことになり、且つ現在その義務を負っている場合に使用、前払金が新規ローンに充当された場合は、期末ローン残高、前払金が当初ローンに充当された場合は、レポート期間現在の未払い前払い義務金額の一部とする。
L111, D34			4.0	延長が認められた当初契約書のクロージング日	契約書上の期間終了日の延長が有効となった日。
	O, N		4.0	社債(Class-C)債務元利未払金	証券化の有無に関わらず、サービサーが信託を超えてC-Noteに関する情報を持つ範囲内での、累積残高の年次/中間債務元利未払金支払い。
	O, N		4.0	社債(Class-C)支払日	サービサーが信託を超えてC-Noteに関する情報を持つ範囲内での、約定元利金が返済された日、もしくは、知りうる直近の返済日。
	O, N		4.0	社債(Class-C)約定ローン残高	サービサーが信託を超えてC-Noteに関する情報を持つ範囲内での、全てのC-Noteの計算日現在の約定残高。
S76			4.0	エスクロー回収 (Y/N)	税金及び保険の支払に充当するため、担保付ローン契約の条項に従ってプライマリまたはマスター・サービサーが債務者口座から受け取る支払金。
S77			4.0	その他準備金からの回収 (Y/N)	担保物件に関する評価、テナント改善、仲介手数料及び物件に付随するその他類似目的等に充当する、あるいは当該ローンに追加担保を付加する目的で、不動産担保ローン契約の条項に従いプライマリまたはマスター・サービサーが債務者口座から受け取る支払金(税金及び保険料以外)。
	A		5.0	コメント - 前払金収益	「前払金収益レポート」(1024文字以内で記載)でのサービサーのコメント、付随する関連情報を記載。例えば、債務者の前払金義務がどのように記載され、もし前払金が新規ローンに充当される場合は、関連する前払金に対応する当初ローン契約書番号等、当該ローン残高は本レポートの実質ローン残高のフィールドに記入する。
		IS	4.0	コメント - IS	追加的信託ファンドにかかる経費とその他不足/リファンドフィールドの説明。
	V		5.0	コメント - ローン・レベル 準備金/LOC	「準備金/LOCレポート」(1024文字以内で記載)でのサービサーのコメント、付随する関連情報記載。
	W		5.0	コメント - サービサー・ウォッチリスト	「サービサー・ウォッチリスト」(1024文字以内で記載)でのサービサーのコメント、付随する関連情報記載。
D47	D, R		5.0	コメント1 - DLSR またはREO	現在のローン状況に関するサービサーまたはスペシャル・サービサーのコメント(延滞ローン状況レポート、REO状況レポートは一行のフィールドには255文字以内で記載かつ最初の6行のコメントフィールドは結合される)。
D48			5.0	コメント2	255文字以内で記載
D49			5.0	コメント3	255文字以内で記載
D50			5.0	コメント4	255文字以内で記載
D51			5.0	コメント5	255文字以内で記載
D52			5.0	コメント6	255文字以内で記載
D53	M		4.0	コメント7 - HLMR/CML	ローンに関する訂正や見直しに関するサービサーまたはスペシャル・サービサーのコメント・フィールド(ローン見直し履歴、見直し済ローン・レポートのみ、250文字以内で記載)。
S72, P44	C		3.0	提出時の会計報告書日付	物件に関する評価済運営報告書の日付、可能であれば直近の会計期間末日あるいは会計処理締切り日、複数物件につき全て同じの場合は同日を記載、不明な場合はブランク。
	T		4.0	コントローリング・クラス・ライツ Controlling Class Rights	「コントローリング・クラス・ライツ」凡例参照。
S87, P91			4.0	安定テナントリース (Y/N)	安定したテナントを持つ物件により担保されたアセットの場合、フィールド=Y。評価基準はローンの担保となる不動産自体の本質的価値より、むしろ予想賃料キャッシュフローに基づく。注記: 1本のローンに複数の物件担保が付いているが全物件がCTLとはならない場合、Yをフィールドに入れることにより、CTLがローン担保の一部として存在することを表す。
S75, P6			3.0	共同担保ローンのグループ化	各ローンの担保として設定される物件が同じ債務者のローン全ての担保となる機能、担保と信度を増すために使われる方法、例えば、"X02-1"をこのフィールドに記入すると、全ての第1グループ関連ローンが反映され、"X02-2"と入力すれば全ての第2グループ関連ローンが反映される。
L103	D, R		4.0	累積未収前払い利息	計算日現在の未収前払い利息残高。
L35	D, R	AR	4.0	累積ASER額	サービシング契約書の条項により、評価減、担保調整措置等で前払い利息と元本の両方、またはいずれかが減額された後の計算日時点での累積金額、この金額にはASER取立益(前回ASERによるグロス支払受領金額)も含まれる、この金額は前回レポート期間からの累積ASER額と、今回レポート期間の直近のネットASER額の合計となる。
P21	R, C		5.0	期末時点の約定ローン残高割合	ローン(L7)の期末時点での約定元本残高に各物件(P20)のローン割合を乗じて算出される金額。
P20			5.0	現在割当率	当該物件を担保として、ローンのどの程度が保証されているかを示す手法、各ローンに対して担保として割当てられた物件のローン割合合計は100%となる。サービサーは各担保物件の評価NOIまたはNCFを累積評価NOIまたはNCFで割るか、またはその他の方法により、ローンに対する全担保物件に関し、このパーセンテージを決めることができる。これは担保物件のリリース、全部解除または一部解除がなされていない場合は実行時と同じである。全部解除や一部解除の場合、デファイゼンス割合のパーセンテージは100%となる。
L6		BC, HL	5.0	現在の期首約定残高	レポート期間期首におけるローンの約定元本残高(サービシング契約書による)、期間期首は通常、前回計算日となる。この残高は前回レポート期間の期末現在約定残高に等しい。全部または一部のデファイゼンスが適用されたローンに関しては、残高はローン契約書条項に基づいて消滅した債権額と消滅しない債権額の残高の適切な按分を反映すること。
		BC	5.0	清算時におけるローンの期首約定現在残高	ローンの清算が行われた月の期首約定残高
	T		4.0	現在のコントロール・ホルダーまたはオペレーティング・アドバイザー	サービサーが当初ホルダーから通知を受け取っている場合、レポート期間の取引にかかる現コントロール・ホルダーまたはオペレーティング・アドバイザー
L7	W, D, V, T	IS	5.0	期末約定現在残高	レポート期間期末時点のローンの約定元本残高(サービシング契約書による)、期間期末日は通常、当期の計算日。この残高は当該配当日に関連する回収期間に受領した約定及び任意の元本返済額によって決まる。また、このレポート期間中の残高は実現損失によっても変わる。分割社債(ローン)については、関連する信託の残高を含む。全部または一部デファイゼンスに関しては、ローン契約条項に基づき消滅しないローンと消滅するローン間でのデファイゼンス適用前の適切なローン残高にかかる割当て額を反映すること。
L81, S79	A		5.0	当期弁済予定日	当期弁済予定日、この弁済予定日後はローン契約書に基づき、元金と利息が加速的に償還されるか、抵当権設定者に対する利息経費が大きく増えるかの両方またはいずれかの結果となる。これはこの日付までにローン元本を弁済する抵当権設定者に対するインセンティブである。日付はローン見直しが行われて新しい日付が設定されない限り、当初設定日とする。これに該当しない場合(デファイゼンスが行われた場合等)、フィールドはブランク。



**CMSA Investor Reporting Package  
DATA DICTIONARY**

<b>Data Files</b>	<b>Reports</b>	<b>Templates</b>
L - Loan Periodic Update	A - Advance Recovery	AR - Appraisal Reduction
P - Property	C - Comparative Financial Status	RL - Servicer Realized Loss
S - Loan Setup	D - Delinquent Loan Status	RF - Reconciliation of Funds
F - Financial	M - Historical Loan Modification/Corrected ML	HL - Historical Liquidation Loss (Trustee)
D - Special Servicer Loan	N - NOI Adjustment Worksheet	IS - Interest Shortfall Reconciliation
B - Bond Level	O - OSAR	BC - Historical Bond/Collateral Realized Loss Reconciliation
C - Collateral Summary	R - REO Status	SR - Servicer Remittance to Trustee
	T - Total Loan	SE - Significant Insurance Event
	V - Loan Level Reserve/LOC	Note: Not all template fields are defined.
	W - Servicer Watchlist	Version Last Updated relates to when the definition or field name was last updated.

データファイル/ フィールド番号	レポート	テンプレート	IRP 更新 バージョン	フィールド名	5.0 定義
L9			3.0	現在インデックス金利	現在ロス金利を決定する指標金利。変動金利ローン(ARM)でない場合、フィールドはブランク。
L113	T		5.0	現在ロックボックス状況	「現在ロックボックス状況」凡例参照。」「ローン定期更新ファイル」のプール内の全てのローンに 関して入力。
P16	D, R, O, N		5.0	現在ネット貸付面積	計算日現在の物件のネット貸付面積。このフィールドはオフィス、店舗、工場、倉庫、その他混合使用さ れる物件に適用される。複数物件の場合、物件種別が全て同じであれば合計値、違う種類がある場 合、あるいはデータが欠けている場合、フィールドはブランク。
L10	D, T		4.0	現在の社債金利	当期約定利息の計算に使われるロス年金利。分割ローン/債券については、関連する信託に含まれる 分割ローン/債券の約定利息計算に使われたロス金利。
P17	D, R, O, N		5.0	ユニット/ベッド/部屋の現在数	計算日現在の物件のユニット/ベッド/部屋の数。このフィールドには集合住宅、共同住宅、移動住宅、 倉庫(ユニット数)、介護施設(ベッド数)、宿泊施設(部屋数)を記入する。複数物件で全ての物件種 別が同じ場合は合計値、違う種類の場合、あるいはデータが欠けている場合、フィールドはブランク。
L119, D78		RL, HL	4.0	当期の信託への調整額	追加利益から追加経費を引いた金額。最下位クラスの追加利益としてファンドに充当するか、損失を修 正するかどうかの割付方法についてはサービシング契約書参照。数字が正の場合は追加利益として 充当、負数の場合は損失とするか利息の不足分とするかもサービシング契約書を参照。
L105	W		4.0	サービサー・ウォッチリストに追加された 日付	ローンが「サービサー・ウォッチリスト」に載せられた直近の計算日。当該ローンが「サービサー・ウォ ッチリスト」に載っていない場合、あるいはウォッチリストからはずされた場合はフィールドはブランクにす る。ローンが最終的に「サービサー・ウォッチリスト」に戻った場合、新規計算日を入力する。
L79, P26, D31	D, R		3.0	アセットの完済予定日または競売予定日	スペシャル・サービサーの想定する完済予定日。複数物件の場合は当該物件中の最終完済予定日。 競売の場合は競売予定日、REOの場合、売却予定日。
P31			5.0	貸付更新日	フィールドのP32 からP42、P86からP88に入る前回レントロールの実効日。更新は少なくとも12ヶ月ご とに完了する。該当日がない場合、フィールドはブランク。
L91, D32			4.0	債務引受日	新規債務者による直近の債務引受日(債務引受がない場合、ブランク)。このデータは次回変更まで、 データ・ファイルに残る。
L120, D79		HL, RL	4.0	信託への当期調整日	当初実現損失の信託への計上後、追加利益または経費を受け取った配当日。
P52	C		5.0	前回検査日	直近の立ち入り検査日。このデータは次に変更まで、データ・ファイルに残る。ディファイザンスの場合、 フィールドはブランク。
L48, D20	M, A		4.0	前回ローン見直し日	直近のローン見直し日。見直しがない場合、フィールドはブランク。見直しには新規債務引受を除く、既 存のローン契約書に対する全ての重要な変更が含まれる。
P86			3.0	最大テナントの賃貸期間終了日	賃貸期間終了日。P37とP38の連動フィールド。
P87			4.0	第二規模テナントの賃貸期間終了日	賃貸期間終了日。P39とP40の連動フィールド。
P88			4.0	第三規模テナントの賃貸期間終了日	賃貸期間終了日。P40とP41の連動フィールド。
S80			4.0	ディファイザンス・オプション開始日	ディファイザンスのオプションが可能になる日。抵当権設定者が元本返済を選択すれば、抵当権者は 抵当権設定者にローンの約定返済額に相当する株式を購入させることにより、通常の返済に替えるこ とができる。これは抵当権設定者による早期の繰上返済を阻止する役割をもつ。ディファイザンスは ローン契約書に従った場合のみ適用可能。
L98			5.0	ディファイザンスの状況	ローンの権利が消滅したか、またはしようとしているかを示すコード。「ディファイザンス状況」の凡例 参照。ローンが「フル・ディファイザンス」になった時、最低限、物件状況(P18)には3、物件種類(P13) にはSE、物件名には「権利消滅」と記入し、前々年、前年、及び直近の業績データ・フィールド、賃貸及 びテナント関連データ・フィールド、物件状況関連データ・フィールドはブランクとする。
L125			5.0	延払利息 - 累積	当該期間の利息累計が同期間内に支払うべき利息を越えた場合、延払利息が発生。超過累積利息の 支払いが繰り返される。このフィールドには回収済延払利息から前期及び当期レポート期間 の累積延払利息を差し引いたネット額を入力する。
L126		RF	5.0	回収済延払利息	当期レポート期間中に回収された延払利息金額。
P85			4.0	繰延保守フラグ(Y/N)	直近の立ち入り検査で物件に重大な据置保守部分があったかどうかを示す。サービサーは据置保守部 分の大小の判断に努めるものとする。物件に重大な据置保守部分があり、それが未だ改修されてい ない場合はY、そうでない場合はNを入力。その後改修された場合、YをNに戻す。
L5, P5, D5, B2, C3		BC, HL	4.0	配当日	サービシング契約書に基づき一定期間の配当が債権者へ分配される日。
S84, P77	C, O		3.0	実行時DSCR(NCF)	発行人や委託者より提供された、もしくは査定によるクロージング時点の物件毎のデット・サービスに對 するネットキャッシュフロー(NCF)の返済比率。物件が複数の場合、「DSCRインディケータ」凡例を 使って入力。
S66, P48	C, O		3.0	実行時DSCR(NOI)	発行人や委託者より提供された、もしくは査定によるクロージング時点の物件毎のデット・サービスに對 するネット営業利益(NOI)の返済比率。物件が複数の場合、「DSCRインディケータ」凡例を 使って入力。
S85			3.0	実行時DSCRインディケータ	複数物件の場合、DSCRの計算方法を説明するためのコード。各特定コード適用。「DSCRインディケータ 凡例」参照。
	V		5.0	期末準備金残高	適用される各準備金勘定について、当月準備金預金/支出後の準備金残高とし、前月の開始時準備金 残高に準備金高を加え、そこから準備金支出を引いた金額と一致していなければならない。また、同 残高は関連ローンの準備金残高合計(L104)と一致していなければならない。
D42	M		3.0	信託計上の予想金利差損(利下げ)	スペシャル・サービサーごとに、利下げにより信託へ計上される予想差損。あくまでローン見直し時の予 想計上。
L13, S47			4.0	フィー・レート/分割レート1	実質ネット・レートを算出する際に、ロス送金レートを下げるために使われる個々の年間フィーを分割 したもの(二重計上を避けるため)。「ローン定期更新ファイル」のフィールドL12、「ローン設定ファイル」の フィールドS46の手数料は含まない) *このフィールドは個別取引ごとに使用する。
L14, S48			4.0	フィー・レート/分割レート2	実質ネット・レートを算出する際に、ロス送金レートを下げるために使われる個々の年間フィーを分割 したもの(二重計上を避けるため)。「ローン定期更新ファイル」のフィールドL12、「ローン設定ファイル」の フィールドS46の手数料は含まない) *このフィールドは個別取引ごとに使用する。
L15, S49			4.0	フィー・レート/分割レート3	実質ネット・レートを算出する際に、ロス送金レートを下げるために使われる個々の年間フィーを分割 したもの(二重計上を避けるため)。「ローン定期更新ファイル」のフィールドL12、「ローン設定ファイル」の フィールドS46の手数料は含まない) *このフィールドは個別取引ごとに使用する。
L16, S50			4.0	フィー・レート/分割レート4	実質ネット・レートを算出する際に、ロス送金レートを下げるために使われる個々の年間フィーを分割 したもの(二重計上を避けるため)。「ローン定期更新ファイル」のフィールドL12、「ローン設定ファイル」の フィールドS46の手数料は含まない) *このフィールドは個別取引ごとに使用する。
L17, S51			4.0	フィー・レート/分割レート5	実質ネット・レートを算出する際に、ロス送金レートを下げるために使われる個々の年間フィーを分割 したもの(二重計上を避けるため)。「ローン定期更新ファイル」のフィールドL12、「ローン設定ファイル」の フィールドS46の手数料は含まない) *このフィールドは個別取引ごとに使用する。
S88			4.0	財務情報提出の罰則	債務者がローン契約書に定められた必要な財務情報(営業報告、家賃等)を提出しない場合の罰則 を示すコード。「財務情報提出罰則」の凡例参照。
S10			4.0	ローン初回返済日	債務者がローン契約書に基づき、担保付ローンに対し支払わなければならない元本/利息の初回返済 日。
S24			3.0	初回返済見直し日	(提出後/証券化後)の現行約定返済額に対する初回見直しが行われた日。
S23			3.0	初回金利見直し日	(提出後/証券化後)の初回金利見直し日。該当する場合は、一定期間後の初回全額支払日。
P43			4.0	会計年度末月	債務者の物件運営報告書に示された会計年度末月。
L42, P27, D14			5.0	競売手続開始日	債務者に対し、または債務者の同意を得て競売。または競売に代わる債権譲渡等の手続開始日。複 数物件の場合、最初の物件の競売手続開始日。競売等が行われていない場合、または手続が取下 げ、棄却や打ち切られた場合、フィールドはブランク。
S11			4.0	支払猶予日数	ローン契約書の規定により、債権者が延滞手数料を課さない返済期日超過後の返済猶予日数。延滞 利息関連の罰則金は含まない。
P22			4.0	借地権 (Y/N/S)	物件が、債務者が通常建物を所有している、もしくは特定の建物を建設する予定の土地の借地権のみ かどうか。このような借地権は通常長期のリースであり、債務者の権利義務はリース期間が終了するま で、もしくはデフォルトによる打ち切りまでである。借地権が存在し、かつその地位が担保より劣後にあ る場合、Sを入力。
L2, S2, D2, C2	W, D, M, V, A		3.0	グループID	証券化案件各ローングループに割り当てられたアルファベットと数字から成るコード。グループIDはト ランザクションごとには適用できない。
	A		3.0	回収不能の前払金が元本から払い戻さ れた場合、実現損失金額	回収不能な未収前払金が元本プールを通してサービサーに償還され、関連して実現損失が発生し た場合に使用。以前は債務者から回収可能とされていた前払金(WODRA金額)が、後日回収不可能 と見なされ実現損失となった場合にもこの欄を使用。
L41, D13			4.0	破産手続き中 (Y/N)	債務者の破産手続き状況。債務者が破産手続中または更生手続中の場合はY、それ以外はN。破産 日(L44, D16)は必ず記入。Nを記入した場合、破産日(L44, D16)はブランク。債務者が破産状態か ら復帰した場合、YをNに変更し、破産日を消去する。
S37			4.0	インデックス見直し日	適切なインデックス金利を決定する際に使用する。見直し実行日直前の日数。当該ローンが金利見直し 可能(ARM)でなかった場合、フィールドはブランク。
	A		3.0	初回償還日(費用の償還)	サービサーが元本や利息の回収プールから前払金の回収を開始した日。
		BC	3.0	実現損失に適用される利息(不足分)/超 過分	マスター・サービサーが、トラスト計上する実現損失のあるローンの一般回収額から、利息調整分に 分類した金額。清算費用等。
S15, B18			4.0	利息発生法(基準)	利息計算に使われる日数を表すコード。発生利息法の凡例参照。
S16			3.0	延滞利息 (Y/N)	定期返済の利息部分が前期、当期のどちらに充当されるかを示すフラグ。Y=前期分として回収された 利息、N=前期分として回収されなかった利息。
S12			4.0	利息のみ (Y/N)	実行時にローンの約定返済が利息のみである場合、それが一時的か、ローン残高完済までか、を示す コード。
S14			4.0	金利種別	ローンの証券化部分について債務者が支払う金利種別を示すコード。
	A		4.0	回収可能か不可能か? (R/N)	以前は債務者から回収可能と思われた前払金が回収不可能になった場合、このフィールドを変更す る。この状態になった場合、RをNに変える。
P37			5.0	最大テナント	物件ごとに、最新の年間賃貸更新状況に基づき最大面積を賃借しているテナント名を記入。テナ ントが賃借している場合、「賃貸/転賃先名」を当該テナント名の後に記入。オフィス、倉庫、店舗、工業 、その他混合等、物件用途の種類から当てはまるものを記入。
L84			3.0	最終ローン提出日	当該ローンが証券化された日付、もしアセットが当初取引の担保の一部だった場合、取引のクロージ ング日。
L85			5.0	物件/担保の直近の提出日	物件が証券化された最新の日付。複数物件の場合、最新の物件証券化日。当該物件が当初取引の 担保の一部だった場合、当該ローンのクロージング日/証券化日を記入。物件がディファイザンスもし くは代替された場合は、その日付。
L83, S82			4.0	直近の設定変更日	与えられた「ローン設定ファイル」の情報が変更された直近の配当日。
S78			3.0	実行時の抵当権順位	抵当権とは債務弁済を保障するため物件に設定された弁済請求権。資金提出時の抵当権順位は取引 実行日時点の順位とする。アセット回収時の弁済額は抵当権順位により決定される。抵当権者は第 一順位保持者から、第二、第三と順位に従って弁済を受ける。「実行時の抵当権順位」の凡例参照。
S26			4.0	全期間適用上限金利	アセットの返済期間全期に渡り適用できる見直し可能な上限金利。変動金利ローン(ARM)でない場 合、フィールドはブランク。
S27			4.0	全期間適用下限金利	アセットの返済期間全期に渡り適用できる見直し可能な下限金利。変動金利ローン(ARM)でない場 合、フィールドはブランク。
L46, D18		HL	4.0	清算経費	サービシング契約ごとに信託への実現損失を決定するため、信託から控除後の清算関連費用。サー ビサー・実現損失テンプレートの第1項から第4項の小計に等しくなる。
D72, L109		IS, RF	4.0	清算手数料金額	清算手数料はサービシング契約書につき特別に清算が行われたローンごとに計算する。
D70			3.0	清算手数料収益	清算手数料金額を算出するに当たり使用する収益額。

**CMSA Investor Reporting Package  
DATA DICTIONARY**

<b>Data Files</b>	<b>Reports</b>	<b>Templates</b>
L - Loan Periodic Update	A - Advance Recovery	AR - Appraisal Reduction
P - Property	C - Comparative Financial Status	RL - Servicer Realized Loss
S - Loan Setup	D - Delinquent Loan Status	RF - Reconciliation of Funds
F - Financial	M - Historical Loan Modification/Corrected ML	HL - Historical Liquidation Loss (Trustee)
D - Special Servicer Loan	N - NOI Adjustment Worksheet	IS - Interest Shortfall Reconciliation
B - Bond Level	O - OSAR	BC - Historical Bond/Collateral Realized Loss Reconciliation
C - Collateral Summary	R - REO Status	SR - Servicer Remittance to Trustee
	T - Total Loan	SE - Significant Insurance Event
	V - Loan Level Reserve/LOC	Note: Not all template fields are defined.
	W - Servicer Watchlist	Version Last Updated relates to when the definition of field name was last updated.

<b>Data Files</b>	<b>Reports</b>	<b>Templates</b>
L - Loan Periodic Update	A - Advance Recovery	AR - Appraisal Reduction
P - Property	C - Comparative Financial Status	RL - Servicer Realized Loss
S - Loan Setup	D - Delinquent Loan Status	RF - Reconciliation of Funds
F - Financial	M - Historical Loan Modification/Corrected ML	HL - Historical Liquidation Loss (Trustee)
D - Special Servicer Loan	N - NOI Adjustment Worksheet	IS - Interest Shortfall Reconciliation
B - Bond Level	O - OSAR	BC - Historical Bond/Collateral Realized Loss Reconciliation
C - Collateral Summary	R - REO Status	SR - Servicer Remittance to Trustee
	T - Total Loan	SE - Significant Insurance Event
	V - Loan Level Reserve/LOC	Note: Not all template fields are defined.
	W - Servicer Watchlist	Version Last Updated relates to when the definition of field name was last updated.

データファイル/ フィールド番号	レポート	テンプレート	IRP 更新 バージョン数	フィールド名	5.0 定義
D71			3.0	清算フィーレート	清算手数料金額を算出するため、清算手数料収益に対するパーセンテージで表したフィーレート。
D43, L114		HL, RL	4.0	清算売却価格	仲介手数料及び売却経費控除前の物件売却益、保険収益、その他収益及び準備金/保留金残高、該当があればサービサー実現損失テンプレートに反映させる。
L32, D8			4.0	清算/返済コード	回収期間中の約定以外の元本返済または清算収益を表すコード。「清算/返済コード」凡例参照。
L29, D7			4.0	清算/返済日付	約定以外の元本返済または清算収益を実際に受け取った日。
S86	T		3.0	証券化へのローン提供者	拠出されたローンに関し、絶対的な表明保証を行う責任者(エンティティ)名。
L3, S3, P2, D3, F2	W, D, M, V, A, R, C	AR	4.0	ローンID	プールされているローンごとに割り当てられるマスター・サービサー独自のID番号
S90			4.0	ローン・ストラクチャー	参加型不動産担保ローンのシニア部分を含む、ローン構造の種類を示すコード。これは証券化内のローンにも関連する。「ローン・ストラクチャー」凡例参照。
	V		5.0	LOC終了日	関連LOCの期限が切れる日。yyyy年mm月dd日の形で表示。
		HL	4.0	信託に対する累積調整を伴うローン損失	信託の実現損失 - 信託の微調整分の累積。L121の調整後としてL47に等しい。
	D, R		5.0	直近の評価額の90%控除後損失	債務残高より直近の評価額の90%を引いた額に等しい。損失が出ない(債務残高が直近の評価額の90%を超えている)場合、0とする。
	T		3.0	マスター・サービサー	ローン全体のうち分割ローン/債券返済者として指名されたマスター・サービサー
L11, D6	W, D, R, M		5.0	期間終了日	ローン契約書により約定された最終返済日。ハイパーモテジーション型ローンの予定返済日とは異なる。デファイザンスが起こり、それに関する繰上返済について、ローン契約書により規定もしくはサービサーが同意している場合は、信託が全額返済を受ける予定日となる。債務者はローン契約書によりデファイザンスが適用されたローンの繰上返済を、約定最終返済日より前に行うことができる。
S43			4.0	引出時の最終返済日	取引実行日時時点でローン契約書により定められた約定最終返済日。ハイパーモテジーション型ローンの予定返済日とは別、混同しないこと。
S39			3.0	最大償却可能額(当初残高比%)	返済金不足の結果として、当初ローン残高に付加することができる当初ローン残高の最大パーセンテージ。
S40			3.0	最大償却可能額(当初残高比%)( \$ )	返済金不足の結果として、当初ローン残高に付加することができる当初ローン残高の最大金額(ドル表示)。
D45, L121		RL, HL	4.0	信託に移転する微調整額 - 累積	信託の当初実現損失計上後の累積追加及び累積追加経費。正数の場合収益として計上。
		BC	4.0	見直し調整/評価減額調整	従前に記載された債券残高の元本減額または評価減額による調整。
L49, D21	M		4.0	見直しコード	ローン見直し。「見直しコード」凡例参照。
		IS	4.0	見直し後金利(減額)/超過	金利が当初金利より低く、または高く調整された場合、債券券面の利息の不足分、または超過分となる。
L50, D22	M		3.0	見直し後社債レート	ローン見直し後の新規初回金利レート。
L51, D23	M		5.0	見直し後返済額	ローン見直し後の新規初回元利返済額。
L69, P71			5.0	直近の債務元利金未払額	サービサーにより提出された前年度末報告後の直近の会計報告時に(年度、年度累計、過去12ヶ月分等、全て標準化されているもの)、その月数に等しい期間中の約定及び実質返済の合計。ローン契約書による約定/任意の実質元利返済を含む、物件ごとに設定された現在パーセンテージ(P20)により計算する。同期間(会計報告書の開始日と終了日が同じ)内に複数物件がある場合、合計の返済額、もし一部不足や全体額不明の場合は「DSCRインデキータ凡例」を使用して入力する。
L97, P83	W, D, R, C, O		5.0	直近のDSCR(NCF)	サービサーにより提出された前年度末報告後の直近の会計報告(年度累計、過去12ヶ月分等、標準報告期間による)による債務元利未払金に対するネットキャッシュフロー(NCF)の割合。複数の物件(同じ会計インデキータ及び会計期間が適用される)があり全物件データの比較ができる場合、裏付け物件のDSCRを計算。複数の物件があっても全ての物件のデータを比較できない場合、または複数物件の合計額の場合、「DSCRインデキータ凡例」を使って入力。
L70, P72	W, D, R, C, O		5.0	直近のDSCR(NOI)	サービサーにより提出された前年度末報告後の直近の会計報告(年度累計、過去12ヶ月分等、通常の報告期間による)による債務元利未払金に対する営業純益(NOI)の割合。複数の物件(同じ会計指標及び会計期間が適用される)があり全物件データの比較ができる場合、裏付け物件のDSCRを計算する。複数の物件があっても全ての物件のデータを比較できない場合、または複数物件の合計額の場合、「DSCRインデキータ凡例」を使って入力。
L89			5.0	直近のDSCRインデキータ	サービサーにより提出された前年度末報告後の直近の会計報告書上のDSCRの計算方法を示すコード。「DSCRインデキータ凡例」参照。
L73, P74, F5	D, R, C, W, O		5.0	直近の会計期間終了日	前年度末報告後の直近のハードコピー営業報告書の期間(年度累計、過去12ヶ月分等)最終日。(年換算された債務者より提出された営業報告書期間の開始日及び終了日も報告する)。同期間内に複数物件があり、開始日と終了日が同じ場合、その終了日を入力。データ不足分がある場合、ブランク。
L72, P73, F4	C, W		5.0	直近の会計期間開始日	前年度末報告後の直近のハードコピー営業報告書の期間(年度累計、過去12ヶ月分等)開始日。(年換算された債務者より提出された営業報告書期間の開始日及び終了日も報告する)。同期間内に複数物件があり、開始日と終了日が同じ場合、その終了日を入力。データ不足分がある場合、ブランク。
L82, P75			5.0	直近の会計インデキータ	直近の会計報告データの期間、及び当該会計報告が標準化・年換算されているかどうかを示すコード。「直近会計インデキータ」凡例参照。複数の物件について開始日と終了日が同じ会計報告期間内であり、同じインデキータを使用している場合、評価額を記入。評価額データがないものがあっても、全てが同じ条件でなかった場合、ブランク。
L78, D73	M		4.0	直近のマスター・サービサーへの返還日	ローンが「修正担保付ローン」とされた日、マスター・サービサーがスペシャル・サービサーからの返信レター、Eメール、その他を受領した日。ローンが複数に分かれて移管された場合、スペシャル・サービサーからの最後の返信をマスター・サービサーが受領した日。
L96, P82	D, C, O		5.0	直近のNCF	サービサーにより提出された前年度末報告後の直近の営業報告書の期間(年度年度累計、過去12ヶ月分等、標準化されているもの)毎に、収益合計から営業経費合計と資本項目を引いたもの(但し、債務元利未払い金控除前の額)。複数の物件(同じ会計インデキータ及び会計期間が適用される)があり全物件データの比較ができる場合、裏付け物件のNCF合計、複数の物件があっても全ての物件のデータを比較できない場合、または複数物件の合計額の場合、「DSCRインデキータ凡例」を使って入力。
L33		AR, IS, RF	4.0	直近のネットASER額	計算日時点における、サービシング契約書に規定された評価額減額・担保見直し及びその他の措置による、当月の元利金またはそのいずれかにかかる前払金の減額高。ASER回収額(前回ASERにより受領したグロス返済額)を含む、この金額は前回報告期間から現在報告期間の間に生じた累積ASER金額の数字の変化であり、マイナスになれば現在のASER減額分がカバーされたことになる。
L68, P70	D, C, O		5.0	直近のNOI	サービサーによる前年度末報告後の直近の営業報告書の期間(年度累計、過去12ヶ月分等、標準化されたもの)における、総収益より営業経費合計を引いたもの(資本項目、債務元利未払い控除前)。複数の物件(同じ会計インデキータ及び会計期間が適用される)があり全物件データの比較ができる場合、裏付け物件のNOIの合計、複数の物件があっても全ての物件のデータを比較できない場合、または複数物件への受領返済合計の場合、「DSCRインデキータ凡例」を使って入力。
P30	C, N, O		4.0	直近の稼働現在日	直近に受領したレントロール表の日付(ホスピタリティ(ホテル)及び介護施設物件については提出された会計報告書期間に対する平均稼働率を使用する)
L67, P69	O		5.0	直近の営業経費	サービサーにより提出された前年度末報告後の直近の営業報告書の期間(年度累計、過去12ヶ月分等、標準化されたもの)における営業経費合計。経費は不動産税、保険、管理費、設備費、修繕費を含み、設備投資、テナント改善費、賃料手数料は除く。複数の物件(同じ会計インデキータ及び会計期間が適用される)があり全物件データの比較ができる場合、裏付け物件の営業経費合計、複数の物件があっても全ての物件のデータを比較できない場合、または複数物件の合計額の場合、「DSCRインデキータ凡例」を使って入力。
L71, P29	C, N, O		5.0	直近の物理的稼働状況	直近の資料と整合性のある稼働状況を示すレントロール表やその他書類から得られる、直近の稼働率(占有スペース)のパーセンテージ。物件が空いている場合はゼロを入力。複数物件の場合、面積が区分に基づく加重平均値を入力。情報が不足している場合、ローンレベルではブランク。
L66, P68	C, O		5.0	直近の収益	サービサーにより提出された前年度末報告後の直近の営業報告書の期間(年度累計、過去12ヶ月分等、標準化されたもの)による収益合計。複数の物件(同じ会計インデキータ及び会計期間が適用される)があり全物件データの比較ができる場合、裏付け物件の収益合計、複数の物件があっても全ての物件のデータを比較できない場合、または複数物件の合計額の場合、「DSCRインデキータ凡例」を使って入力。
L77, D30	D, R		4.0	直近のスペシャル・サービサー移行日	ローンが不良債権化し、マスター・サービサーからの不良債権の移行に関するレター、Eメール、その他を提出、スペシャル・サービサーが受領した日。ローンが複数に分けて移管された場合、スペシャル・サービサーに移行された最後の日。
L74, P24, D24	D, R	AR	5.0	直近の評価日	直近の見積評価額が行われた日(直近の価格L75, P25, D26に示される)。複数の物件があり全て同じ日に評価された場合はその日を入力。いずれかのデータがない場合、デファイザンスの場合はブランク。
D25, P90	R		5.0	直近の評価ソース	直近の物件評価ソースを示すコード(直近の評価額L75, P25, D26に示される)。「直近の物件評価ソース」凡例を参照。複数の物件があり、全て同じ種別で評価された場合、その種別を入力。何か不足がある場合はブランク。
L75, P25, D26	D, R	AR, HL	5.0	直近の評価額	物件の鑑定評価、BPO、社内評価等を含む全物件に関する直近の見積評価額。この価格は新規評価額が出るまでの間は引出時の評価額に等しい。ARA/ASER計算の前後に別の価格が得られた場合、この価格を使って計算する必要はない。複数の物件がある場合は評価額合計。いずれかが不足する場合はデファイザンスの場合はブランク。
S83, P76	C, O		5.0	実行時NCF	ネット・キャッシュフロー(NCF)は最終目録見書、または取引実行時点として発行人や預託者から与えられた評価収益合計から評価営業経費と資本経費を引いた額。複数の物件の場合はその合計額。データが不足している場合、または合計額の場合は、「DSCRインデキータ凡例」参照。
S38			3.0	返済不足分の元本組入れ可否(Y/N)	月例返済が本来の返済額を下回った場合、その不足額(利息の不足分)をローンのUPBに付加することが出来るかを示す。
L26			5.0	返済不足分の元本組入れ/延払利子元本繰入	現在レポート期間中にUPBに繰り入れられた返済額不足または延払利息、当該期間に発生した未払利息が約定元利返済額を超えると返済額不足が発生し、超過利息分はUPBに繰り入れられる。また未払利息が期間内に返済する必要のある利息額を超えると延払利子が発生し、UPBに繰り入れられる。このフィールドに入る額はUPBに影響を与えるが、回収額には影響しない。
	C		5.0	前年と基準年でのネット変化 - 稼働率(%)	前年と基準年の稼働率(%)の変化。正数は基準年からの増加を表す。
	C		5.0	前年と基準年でのネット変化 - 収益合計(%)	前年と基準年の収益率(%)の変化。正数は基準年からの増加を表す。
	C		5.0	前年と基準年でのネット変化 - DSCR	前年と基準年のDSCRの変化。正数は基準年からの増加を表す。
L45, D17		RL, HL	4.0	配当可能純益	サービシング契約の規定により、信託における実現損失を決定するための清算益から清算経費を引いて得られる純収益。L45からL46を引いた差に等しい。
L18			5.0	実質レート	サービシング契約の規定により、信託にける実現損失を決定するための清算益から清算経費を引いて得られる純収益。
S52			5.0	実行時実質レート	債務者の現在レート(L10)からフィールドL12からL17のフィーレート合計を引いた差額。
			5.0	実行時実質レート	実行時の社債レート(S45)からフィールドS46からS51の年間の累積フィーレートを引いた差額。



**CMSA Investor Reporting Package  
DATA DICTIONARY**

**Data Files**  
L - Loan Periodic Update  
P - Property  
S - Loan Setup  
F - Financial  
D - Special Servicer Loan  
B - Bond Level  
C - Collateral Summary

**Reports**  
A - Advance Recovery  
C - Comparative Financial Status  
D - Delinquent Loan Status  
M - Historical Loan Modification/Corrected ML  
N - NOI Adjustment Worksheet  
O - OSAR  
R - REO Status  
T - Total Loan  
V - Loan Level Reserve/LOC  
W - Servicer Watchlist

**Templates**  
AR - Appraisal Reduction  
RL - Servicer Realized Loss  
RF - Reconciliation of Funds  
HL - Historical Liquidation Loss (Trustee)  
IS - Interest Shortfall Reconciliation  
BC - Historical Bond/Collateral Realized Loss Reconciliation  
SR - Servicer Remittance to Trustee  
SE - Significant Insurance Event  
Note: Not all template fields are defined.  
Version Last Updated relates to when the definition or field name was last updated.

データファイル/ フィールド番号	レポート	テンプレート	IRP 更新 バージョン	フィールド名	5.0 定義
S62			5.0	提出時のネット貸付可能面積	不動産担保として物件が提供される際に決定された物件のネット貸付可能面積、オフィス、店舗、工業、倉庫、その他混合物件に適用。複数の物件の場合、全ての物件種別が同じ場合は合計面積、いずれかのデータが不足している場合はブランク。
L19			5.0	次回インデックス金利	変動金利ローンに対し、次回約定日付に有効となるグロス金利を決定するために使われる指標金利。変動金利ローン(ARM)でない場合、または現在レポーティング期間において指標金利が有効でない場合、フィールドはブランク。
L20			5.0	次回社債金利	次回約定日付を決定するために使用される年換算のグロス金利。変動金利ローン(ARM)でない場合、または現在レポーティング期間において指標金利が有効でない場合、フィールドはブランク。
L22			5.0	次回返済見直し日	変動金利ローンに対する約定元利返済額の次回見直し日。変動金利ローン(ARM)でない場合、フィールドはブランク。
L21			5.0	次回金利見直し日	変動金利ローンに対する債券金利の次回見直し日。変動金利ローン(ARM)でない場合、ブランク。
S65, P47	C, O		5.0	実行時NOI	ネット営業収益(NOI)は、最終目録見書、または発行人が預託者から取引実行時点のものとして受け渡された全物件に関する評価収益合計から評価営業経費を引いた差額(ローン返済と資本項目充当前)。複数の物件の場合は合計額、いずれかのデータ不足の場合は合計額のみの場合、「DSCRインデキータ凡例」を使用。
L90, P84			4.0	NOI/NCF インデキータ	ネット営業収益またはネット・キャッシュフローの計算方法を示すコード。「NOI/NCFインデキータ凡例」参照。複数の物件があり、全て同じ場合、額を入力。不足分があったり、額が同一でない場合、ブランク。
L110			5.0	回収不可能の決定	マスター/スペシャル・サービサーが関連担保ローンの前払い(元利、サービシングの両方またはいずれか)を停止しているかどうかを(Y/N)で示す。
		IS	4.0	回収不可能(約定利子)	マスター/スペシャル・サービサーが回収不可能と判断したローンから生じる当期利子不足分。
S45			3.0	提出時社債金利	取引実行時におけるローン利息計算に使用されるグロス年金利。
D38	M		5.0	金利変更の適用月数	直近のローン金利変更日から次の金利変更日まで、当該見直し後金利を適用する月数。当該期間中は固定される。
L86			5.0	物件数	ローンの担保物件としての現在の物件数。権利が消失している担保物件は含まない。そのためローンの権利全体が消失している場合、フィールドにはゼロを記入。
S54			3.0	提出時の物件数	取引実行日におけるローンの担保物件の数。
S63			5.0	提出時のユニットベッド/部屋数	不動産担保として提出された時点での物件のユニットベッド/部屋数。このフィールドには集合住宅、共同住宅、移動住宅、倉庫(ユニット)、介護施設(ベッド数)、宿泊施設(部屋数)を記入する。ローンレベルデータファイル/レポートについては、複数の物件且つ全てが同種別の場合は合計、もし違う種別の場合、あるいはデータが不足している場合、フィールドはブランク。
D40	M		3.0	旧期間終了日	見直し前の期間終了日。
D37	M		5.0	旧社債金利	見直し済債券金利適用前の有効債券金利。
D39	M		5.0	旧元利返済額	見直し済返済額適用前の有効元利返済額。
	O, N		5.0	運営経費レシオ	宿泊施設の運営報告分析レポート及びNOI調整ワークシートに反映されている通り、部門経費と一般経費の合計を部門収益で割ったものをいう。集合住宅、商業施設や医療施設の運営報告分析レポート及びNOI調整ワークシートに関しては運営経費の合計を不動産賃貸収益(Effective Gross Income)で割ったものをいう。
S71, P46	O		5.0	提出時の運営経費	最終目録見書に示された、または発行人もしくは顧客から取引のクロージング日現在で提供された物件の運営経費見積の合計、主に不動産税、保険、管理費、共益費、修理、維持費等が含まれるが、設備投資、テナント整備、リース手数料は除外。複数の物件の場合、費用合計を出す。データが欠落していたり、全てが受領/統合されている場合は「DSCR インデキータ凡例規則」に従う。
S7			3.0	当初返済期間	オリジネーション時に定められた通常支払いによるローン返済までにかかる予定された月数
S5			3.0	当初社債総額	オリジネーション時の融資総額。分割ローン/社債の場合、初回開始時の融資額を指す。
S8			3.0	当初社債利息	オリジネーション時点での社債利息をいう
S9			3.0	当初支払い利息	オリジネーション時点での約定返済額を算定された際のレートをいう
	T		5.0	推定格付け M/S/F/D	Moody's, Standard & Poor's, FitchRatings, Dominion Bond Rating Service の格付機関による審査に対する準備として事前に行う社内審査/評価
	T		4.0	当初の分割ローン金額	分割ローン/社債において最初の部分が開始された際の社債額を指す
S6			3.0	当初満期月数	融資開始から支払満期日までの月数
L124, D80	IS, RL		5.0	その他の(不足)払い戻し	不足額(負の数として報告されているもの)または払い戻し(正の数として報告されているもの)のうち、「1111」ローン定期更新ファイル」のどこにも記載されていないもの
L39	D, R		5.0	その他の前払費用残高	計算日時点におけるサービサーによる前払費用残高。これにはP&I及びT&Iの前払金は含まれない。また、「D111項」SSによるその他の前払費用残高」に記載されたスペシャル・サービサーによる前払金は含む。
L102		RF	3.0	その他の金利調整	(L28項)その他の元本調整に付随する項目であり、関連回収期間における臨時の金利調整を示す
L28		RF	5.0	その他の元金変更	ローン元本残高に対して当期間内に増額、減額されたものうち、約定返済、任意返済のどちらとも見なされないもの。別「社債残高の裏付けを証券担保物件に対するサービサーの記録と一致させるうえで必要な現金または現金以外の調整、マイナス値は残高の増加として、プラス値は残高の減少としてレポートされる。
L8	W, D, R, C, O, N, V, T	AR	3.0	返済日	計算日時点でのローンの約定元利返済が行われる日付。ローンの次回約定返済予定日より7つ前の約定日。分割ローン/債務の場合は、その一部に対する約定元利金の支払日を示す。
S34			3.0	返済リセット頻度	住宅ローンの約定返済が調整される頻度を示すコード。「返済リセット頻度」凡例を参照
S32			3.0	返済頻度	住宅ローンの返済必要頻度(回数)を示すコード。「返済頻度」凡例を参照
L40			5.0	ローンの返済状況	Status of Loan 凡例のステータス。コードは以下の優先順に従って記入されるものとする(上から順に優先度高): 5 - 満期バブルン・不良債権 4 - 満期バブルン・正常債権 3 - 延滞90日以上 2 - 延滞60-89日以上 1 - 延滞内30-59日以上 0 - 進行中 B - 延滞30日未満 A - 未だ支払いが行われていないが、猶予期間中もしくは期日前
S17			5.0	支払いタイプ	ローンの支払いタイプもしくは方法を表示するコード、Payment Type判例参照
P32			5.0	Pct. Sq. Feet 1-12ヶ月以内に満了分	貸更新日に利用されるレントロールに反映されたリースのパーセンテージのうち、今後1ヶ月から12ヶ月の間に満了を迎えるものをいう。1ヶ月から12ヶ月の中には月極めのリースも含む。本フィールドはレントロールに反映される貸出可能な面積(平方フィート)の純合計(提出時における貸出可能な純面積ではない)を分母として算出される。空室割合はこのフィールドには含まれない。この分析はRT, IN, WH, OF, MU, OTの物件タイプに適用される。
P33			5.0	Pct. Sq. Feet 13-24ヶ月以内に満了分	貸更新日に利用されるレントロールに反映されたリースのパーセンテージのうち、今後13ヶ月から24ヶ月の間に満了を迎えるものをいう。1ヶ月から12ヶ月の中には月極めのリースも含む。本フィールドはレントロールに反映される貸出可能な面積(平方フィート)の純合計(提出時における貸出可能な純面積ではない)を分母として算出される。空室割合はこのフィールドには含まれない。この分析はRT, IN, WH, OF, MU, OTの物件タイプに適用される。
P34			5.0	Pct. Sq. Feet 25-36ヶ月以内に満了分	貸更新日に利用されるレントロールに反映されたリースのパーセンテージのうち、今後25ヶ月から36ヶ月の間に満了を迎えるものをいう。1ヶ月から12ヶ月の中には月極めのリースも含む。本フィールドはレントロールに反映される貸出可能な面積(平方フィート)の純合計(提出時における貸出可能な純面積ではない)を分母として算出される。空室割合はこのフィールドには含まれない。この分析はRT, IN, WH, OF, MU, OTの物件タイプに適用される。
P35			5.0	Pct. Sq. Feet 37-48ヶ月以内に満了分	貸更新日に利用されるレントロールに反映されたリースのパーセンテージのうち、今後37ヶ月から48ヶ月の間に満了を迎えるものをいう。1ヶ月から12ヶ月の中には月極めのリースも含む。本フィールドはレントロールに反映される貸出可能な面積(平方フィート)の純合計(提出時における貸出可能な純面積ではない)を分母として算出される。空室割合はこのフィールドには含まれない。この分析はRT, IN, WH, OF, MU, OTの物件タイプに適用される。
P36			5.0	Pct. Sq. Feet 満了まで49ヶ月以上	貸更新日に利用されるレントロールに反映されたリースのパーセンテージのうち、満了まで49ヶ月以上かかるものをいう。1ヶ月から12ヶ月の中には月極めのリースも含む。本フィールドはレントロールに反映される貸出可能な面積(平方フィート)の純合計(提出時における貸出可能な純面積ではない)を分母として算出される。空室割合はこのフィールドには含まれない。この分析はRT, IN, WH, OF, MU, OTの物件タイプに適用される。
S53			5.0	提出時の定期P&I返済	取引のクロージング時点で実施されているローンに対する元金と利息の合計額。この額は最初の計算日において約定元金合計(L24)と約定利息合計(L23)を足した合計額と同じにならない限り。
S31			4.0	期間支払い調整最大額-\$	いずれの変更日においても、増加または減少し得る元金・利息の常数の最大額(ドル表示)。変動金利ローン(ARM)ではない場合は空欄。
S30			4.0	期間支払い変更最大額-%	いずれの期間であってても次の期間までの間に支払いが増加、または減少し得る割合(%)の最大値。変動金利ローン(ARM)ではない場合は空欄。
S29			4.0	期間金利の減少限度	いずれの期間からも次の期間までの間に減少し得る金利の最大額。変動金利ローン(ARM)でない場合は空欄。
S28			4.0	期間金利の増加限度	いずれの期間からも次の期間までの間に増加し得る金利の最大額。変動金利ローン(ARM)でない場合は空欄。
S69, P51	C, O		5.0	提出時の物的占有率	取引のクロージング日時点における賃貸可能スペースのテナント占有率、レントロールまたは他の占有率を示す書類より算出。複数の物件の場合、平方フィートまたはユニットを基準とした加重平均を入力することとする。一つでも足りない情報がある場合はローンレベルでは空欄。
L55, P57	O		5.0	前事業年度債務元利未払金	サービサーによって報告された直近の事業年度末報告書上の支払予定/実際の返済額の総額。この支払額はローン契約書により定められた支払予定/実際の元金、及び/もしくはその利息をいう。それぞれの物件の配分金額を計算するには現配分率(P20)を使用すること。複数の物件の場合は額の合計を出す。一つでも足りない情報があるか、もしくは全て受領/統合済の場合は「DSCR インデキータ凡例規則」を使用してデータを記入すること。
L93, P79	C, W, O		5.0	前事業年度 DSCR (NCF)	サービサーによって報告された直近事業年度末報告書上で債務元利未払金に対するネット・キャッシュフロー(NCF)率。複数の物件が存在し、関連するデータが類似する場合、裏付け資産のDSCRを算出する。複数の物件が存在するが全ての物件に見合うデータがないか、もしくは受領/統合済の場合は「DSCR インデキータ凡例規則」を使用してデータを記入すること。
L56, P58	C, W, O		5.0	前事業年度 DSCR (NOI)	サービサーによって報告された直近事業年度末報告書上で債務元利未払金に対する純営業利益(NOI)比率。複数の物件が存在し、関連するデータが類似する場合、裏付け資産のDSCRを算出する。複数の物件が存在するが全ての物件に見合うデータがないか、もしくは受領/統合済の場合は「DSCR インデキータ凡例規則」を使用してデータを記入すること。
L87			5.0	前事業年度 DSCR インデキータ	サービサーによって報告された直近事業年度末報告書上でDSCRがどのように計算されたかを示すコード。「DSCR インデキータ凡例規則」を参照。
L58, P53	C, W, O		5.0	前事業年度決算日	利用可能な直近事業年度末報告書のハードコピー上に記載された終了日。(注) - 債務者からの運営報告書上の終了日で、年間算出するために使用されたものはレポートすること。複数の物件で全て同じ場合はその終了日を記載する。足りないデータがある場合は空欄としておく。

**CMSA Investor Reporting Package**  
**DATA DICTIONARY**

<b>Data Files</b>	<b>Reports</b>	<b>Templates</b>
L - Loan Periodic Update	A - Advance Recovery	AR - Appraisal Reduction
P - Property	C - Comparative Financial Status	RL - Servicer Realized Loss
S - Loan Setup	D - Delinquent Loan Status	RF - Reconciliation of Funds
F - Financial	M - Historical Loan Modification/Corrected ML	HL - Historical Liquidation Loss (Trustee)
D - Special Servicer Loan	N - NOI Adjustment Worksheet	IS - Interest Shortfall Reconciliation
B - Bond Level	O - OSAR	BC - Historical Bond/Collateral Realized Loss Reconciliation
C - Collateral Summary	R - REO Status	SR - Servicer Remittance to Trustee
	T - Total Loan	SE - Significant Insurance Event
	V - Loan Level Reserve/LOC	Note: Not all template fields are defined.
	W - Servicer Watchlist	Version Last Updated relates to when the definition of field name was last updated.

データファイル/ フィールド番号	レポート	テンプレート	IRP 更新 バージョン	フィールド名	5.0 定義
L92, P78	C, O		5.0	前事業年度NCF	直近事業年度末報告書上の総収益より総費用と資産項目を規定どりに標準化、年換算したものを差し引いたもので、債務元利未払金の控除前の金額。複数物件が存在し、データが類似する場合は裏付け資産のNCFを合計すること。物件が複数存在するが全ての物件に類似するデータがない場合、または受領/統合された場合は「DSCR インディケータ-凡例規則」を使用して記入すること。
L54, P56	C, O		5.0	前事業年度NOI	最新事業年度末報告書上の総収益より総費用を規定どりに標準化、年換算したものを控除したもので、資産項目、及び債務元利未払金の控除前の金額。複数物件が存在し、データが類似する場合は裏付け資産のNOIを合計すること。物件が複数存在するが全ての物件に類似するデータがない場合、または受領/統合された場合は「DSCR インディケータ-凡例規則」を使用して記入すること。
L53, P55	O		5.0	前事業年度運営費用	直近事業年度末報告書で運営費用の合計を規定どりに標準化、年換算したものを、不動産税、保険、管理費、共益費、修理維持費を含むが、設備投資、テナント改修及びリース仲介料は含まない。複数物件が存在し、データが類似する場合は裏付け資産の運営費用を合計すること。物件が複数存在するが全ての物件に類似するデータがない場合、または受領/統合された場合は「DSCR インディケータ-凡例規則」を使用して記入すること。
L57, P59	C, O		5.0	前事業年度物的占有率	直近の事業年度末報告書時点で賃貸可能スペースの占有率、レントロールまたは他の占有率を示す書類から導きだされることとし、殆どの場合、直近事業年度末報告書より45日以内のものとする。複数物件の場合は平方フィートもしくはユニットを基準とした加重平均を記入する。何か不足がある場合、ローンレベルでは空欄。
L52, P54	C, O		5.0	前事業年度収益	直近の事業年度末報告書において規定どりに標準化、年換算された総収入額。複数の物件が存在し、関連するデータが類似する場合、裏付け資産の収入の合計。複数の物件が存在するが全ての物件に見合うデータがないか、もしくは受領/統合済の場合は「DSCR インディケータ-凡例規則」を使用したデータを記入すること。
L31		IS, RF	5.0	繰上返済超過(不足)金利	当該レポート期間において、証券保持者に支払われる金利のうち、繰上返済で回収された利息と約定返済における利息の差額、もしくはサービシング契約に従い、サービサーが相殺したものの控除後、回収された金利額が証券保持者に支払予定の未払金利から当該レポート期間においてサービサーが相殺する額を控除したものを下回る場合、不足額(マイナス値としてレポート計上)となる。この総額は信託への影響があることを示すものであり、「利息不足額の調整」テンプレート上でもレポートされるものである。回収された金利額が証券保持者に支払予定の未払金利から当該レポート期間においてサービサーが相殺する額を控除したものを上回る場合、余剰額(プラス値としてレポート計上)となる。
S18			3.0	繰上返済受領開始日	それ以降レンダーがローンの繰上返済を許可する日付
S20			5.0	繰上返済手数料請求終了日	それ以降繰上返済手数料が無効となる日付
L30		RF	5.0	繰上返済手数料/ 利回り維持費用	ローン書類に従い、債務者が満期日または予定される返済日以前にローンを返済することを許可する代わりに回収期間中に債務者より受領する金額。
S21			5.0	繰上返済関連語彙解説	Annex Aに定められた繰上返済に関する語彙(例)ロックアウト期間、デファイザンス期間、利回り維持期間、繰り上げ償還手数料期間及びペナルティ適用、終了期間の解説。定めのないものについては、サービサーは説明する義務をもたない。
		BC	5.0	証券に対する従前の実現損失	ローン証券にかかる信託への従前の実現損失
S56, P8	O, N		5.0	物件住所	不動産担保である物件の住所。当該物件が無効となっている場合は空欄。ローンレベルレポートにおいては、複数物件の場合「Various」を記入。代替物件の場合、新規の物件情報を記入すること。
S57, P9	W, D, R, C, M, O, N		5.0	物件所在都市	不動産担保である物件が位置する都市名。物件が無効となっている場合は空欄。ローンレベルレポートにおいては、複数物件の場合「Various」を記入。情報が不足する場合は「Incomplete」と記入。代替物件の場合、新規の物件情報を記入すること。
P89	C		5.0	物件状態	直近の調査結果を元に物件状態を説明するためコードを使用。コードはCMSA/MBA 標準物件調査レポート結果に準拠することとする。「物件状態」凡例を参照。無効の場合は空欄としておく。
S60, P12			5.0	物件所在国名	不動産担保である物件が位置する国名。物件が無効となっている場合は空欄としておく。ローンレベルレポートにおいては、複数物件の場合「Various」を記入。情報が不足する場合は「Incomplete」と記入。代替物件の場合、新規の物件情報を記入すること。
P4, F3	R, C		5.0	物件 ID	入手可能な場合は目録見書の添付書類上で各物件に割り当てられたID番号。物件IDは目録見書IDおよび添付書類に割り振られている連続する物件番号によって構成される。例)目録見書ID 077で3つの物件を所有するローンの場合、物件IDは077-001, 077-002そして077-003となる。添付書類上にはない場合、単数物件ローンに関しては001から連続して物件番号を割り当てる。複数物件ローンの場合、各物件の最大配分率を基準に連続する番号を割り当てることとする。
S55, P7	W, D, R, O, N, V	AR	5.0	物件名	不動産担保である物件名。物件が無効になった場合は「無効」と記入。ローンレベルレポートにおいては複数物件の場合「Various」を記入。代替物件の場合、新規の物件情報を記入すること。
S58, P10	W, D, R, C, M, O, N		5.0	物件所在州	不動産担保物件である物件が位置する州名をアルファベット2文字に省略したもの。物件が無効の場合は空欄とする。ローンレベルレポートにおいては、複数物件が同じ州に位置する場合はその州名に該当するアルファベット2文字を記入し、州が異なる場合は「XX」と記入することとする。足りない情報がある場合は「ZZ」と記入する。代替物件の場合、新規の物件情報を記入すること。
P18			3.0	物件状況	物件の状態を示すコード。「物件状況」凡例参照。
S61, P13	W, D, R, O, N		5.0	物件タイプ	利用状況を基準にProperty Type凡例によって割り当てられたコードを指す。物件が無効となっている場合は「SE」と記入。ローンレベルレポートにおいては、複数物件の場合は「XX」と記入する。足りない情報がある場合は「ZZ」と記入する。代替物件の場合、新規の物件情報を記入すること。
S59, P11	O, N		5.0	物件郵便番号	不動産担保である物件の郵便番号。物件が無効の場合は空欄とする。ローンレベルレポートにおいては、複数物件が同じ郵便番号の場合はその番号を記入し、異なる場合は「Various」と記入する。足りない情報がある場合は「Incomplete」と記入する。代替物件の場合、新規物件の郵便番号を記入すること。
P67			5.0	物件/担保提出日付	物件が本証券化に提出された日付。物件が当初取引物件の一部であった場合、該当する取引のクロージング日/証券化日とする。物件が無効、または代替である場合、それぞれ無効となった日、代替が行われた日を反映させる。
L4, S4, P3, D4	A, D, M, O, N, T, V, W, R	AR, BC, RL, HL, IS	5.0	目録見書ローンID	補充目録見書の添付書類にてそれぞれの資産に割り当てられたID番号を言う。ローンが分岐し一部無効になった場合は当初の/無効となっていないローンの目録見書IDに「A」を追加、新規/無効となったローンには「B」を追加することとする。
	T		4.0	目録見書ローン名	ローン全体に対する分割ローン部分に対し一般的に付与される名前で、目録見書補足の添付書類に記載されている。
S33			5.0	金利リセット頻度	ARMインデックスの変動により、定期的にローン金利がリセットされる頻度を表すコード。Rate Reset Frequency凡例を参照。ローンが変動金利(ARM)を適用していない場合、空欄としておく。
		BC	4.0	株主に対する現在までの実現損失	社債に影響を与える信託に対する現在までの実現損失
L47, D19	M	HL, RL	5.0	信託に対する実現損失	サービサー-実現損失テンプレートにおける純利益(清算費用差し引き後)と現在の期首約定残高(L6)の差異をローンレベルで計算したもの。
S73			3.0	リコース(Y/N)	債務者がデフォルトとなった場合、保証人もしくは流通証券の譲渡人に対し、支払請求することが出来る権利
		BC	5.0	株主利息に対する実現(回復額)/損失	信託への以前の金利不足に対する返済のために、金利として支払われた実現損失の回復額。
		BC	5.0	現金で支払われた実現損失の回復額	信託への以前の實現損失の返済として、現金で支払われた實現損失の回復額
	A		5.0	前払金返済 - 金利回収/累積	最初の返済日から、プール金利を通じて回収された前払金の累積額。累積額が回収された場合、このフィールド値は将来のレポート上に反映され、金利不足に陥ったローンに対する前払金取戻額を、投資家に知らせるものである。
	A		3.0	前払金返済 - 金利回収/現在	当期間においてプール元本の回収によって取り戻された前払い金の額
	A		3.0	前払金返済 - 元金回収/累積	最初の返済日から、プールの元金を通じて回収された前払金の累積額。累積額が回収された場合、このフィールド値は将来のレポート上に反映され、シニア証券投資家の元本を分散(流用)したローンに対する前払金取戻額を、投資家に知らせるものである。
	A		3.0	前払金返済 - 元金回収/現在	当期間においてプール元本の回収によって取り戻された前払い金の額
L107		IS, RF	5.0	前払金に対する利息回収	サービシング契約に準拠して当期間にサービサーに支払われた前払金に対する未払利息の累計
L122		IS	4.0	サービサーへの前払金返済 - 当月分	取戻不可能な前払金やローン見直しのためにサービサーへ毎月支払われる資金に関連して信託側が不足となる金額。
L123		IS	5.0	サービサーへの前払金返済 - 未払い分	取戻不可能な前払金やローン見直しのためにサービサーへ支払われるべきであるが未だ支払われていない金額
S42			3.0	提出時における返済残月	取引のクロージング日時点で、約定元利金の返済に基づき、完全にローン約定元本が清算するまでに必要とされる残月数。
S41			5.0	提出時における残期間	取引のクロージング日時点での約定ローン満了日、もしくは現在のハイパーアマチゼーション日のうちいずれか早い方までの月数
L43, P28, D15	R		5.0	REO 日付	担保物件の所有権(もしくは物件の実際の支配権、処分権限を与えられる他の形)が取得された日付。ローンレベルレポートにおいては、複数物件で同じ日付の場合はその日付を記入。それ以外の場合は一番早い日付を記入。
	V		3.0	準備金口座種類	準備金口座種類、凡例を参照
	V		5.0	提出日における準備金残高	適用される準備金口座種類において、取引のクロージング日時点における準備金残高
	V		5.0	準備金留保金	適用される準備金口座種類において、当レポート期間に準備金口座へ留保された金額
	V		5.0	準備金支払金	適用される準備金口座種類において、当レポート期間に準備金口座から支払われた金額
S70, P45	C, O		3.0	提出時における収益	最終目録見書ごと、もしくは発行人または預金者が取引のクロージング日に提供した物件の全情報から算定された収益の合計。複数物件の場合はその合計。足りないデータがあるが、全て受領/統合されている場合は「DSCR インディケータ-凡例規則」を準用すること。
S35			5.0	四捨五入コード	定期的住宅ローン金利を決定する際、インデックスとマージンの合計を算出する上で適用される四捨五入の法則。Rounding Code凡例参照。変動金利ローン(ARM)でない場合は空欄。
S36			5.0	四捨五入による増加分	定期住宅ローン金利を決定する際、インデックス金利を四捨五入した際に増加する%。変動金利ローン(ARM)でない場合は空欄。
L23		RF	5.0	約定金利額	信託の期首における約定元金残高と丸々1月分の未払利息を基に、現配当期間において信託へ支払われる予定の総金利額。この金額は関連返済期日に債務者によって支払われる予定の総金利額と異なる場合がある。ローンが回復不能と見なされた場合はゼロと記入。
L24		RF	5.0	約定元金額	現配当期間において信託へ支払われるべき元本額のうち、約定元本返済にあたる金額。この金額は約定元金返済額合計から約定金利額を差し引いて算出される。この金額は関連返済期日に債務者により支払われる予定の元金額とは異なる場合がある。ローンが回復不能と見なされた場合はゼロと記入。
S44	T	IS	5.0	提出時における約定元本残高	最終目録見書にて開示された、取引のクロージング日における不動産担保ローンの約定元本残高。分割ローン/債権の場合、この金額は取引のクロージング日における期首の約定元本残高を記入。
P39			5.0	第二規模テナント	物件ごとに、最新の年間賃貸更新状況に基づき、2番目に大きな面積を賃借しているテナント名を記入。テナントが賃料だけ支払って実際にスペースを占有していない場合、テナント名の後に「営業なし」と記入。テナントが転貸している場合、「転貸/転貸先名」を当該テナント名の後に記入。オフィス、倉庫、店舗、工業、その他混合等、物件用途の種類から当てはまるものを記入



**CMSA Investor Reporting Package**  
**DATA DICTIONARY**

<b>Data Files</b>	<b>Reports</b>	<b>Templates</b>
L - Loan Periodic Update	A - Advance Recovery	AR - Appraisal Reduction
P - Property	C - Comparative Financial Status	RL - Servicer Realized Loss
S - Loan Setup	D - Delinquent Loan Status	RF - Reconciliation of Funds
F - Financial	M - Historical Loan Modification/Corrected ML	HL - Historical Liquidation Loss (Trustee)
D - Special Servicer Loan	N - NOI Adjustment Worksheet	IS - Interest Shortfall Reconciliation
B - Bond Level	O - OSAR	BC - Historical Bond/Collateral Realized Loss Reconciliation
C - Collateral Summary	R - REO Status	SR - Servicer Remittance to Trustee
	T - Total Loan	SE - Significant Insurance Event
	V - Loan Level Reserve/LOC	Note: Not all template fields are defined.
	W - Servicer Watchlist	Version Last Updated relates to when the definition or field name was last updated.

データファイル/ フィールド番号	レポート	テンプレート	IRP 更新 バージョン	フィールド名	5.0 定義
L62, P64	O		5.0	前々期事業年度債務額	サービサーによって報告された前会計年度末報告書より1年前の年度末における、支払予定/実際の返済額の総額。この支払額はローン契約書により定められた支払予定 / 実際の元金、及び/もしくはその利息を含む。それぞれの物件の配分金額を計算するには現配分率 (P20)を使用すること。複数物件の場合は値の合計を出す。一つでも足りない情報があるか、もしくは全て受領/統合済の場合は「DSCR インディケータ-凡例規則」を使用してデータを記入すること。
L95, P81	C, O		5.0	前々期事業年度DSCR (NCF)	サービサーによって報告された前会計年度末報告書より1年前の年度末において、ローン・サービシングによる純営業収益率 (NCF)。複数の物件が存在し、関連するデータが類似する場合、裏付け資産のDSCRを算出する。複数の物件が存在するが全ての物件に見合うデータがないか、もしくは受領/統合済の場合は「DSCR インディケータ-凡例規則」を使用してデータを記入すること。
L63, P65	C, O		5.0	前々期事業年度 DSCR (NOI)	サービサーによって報告された前会計年度末報告書より1年前の年度末における、債務元利未払金に対する純営業利益 (NOI)比率。複数の物件が存在し、関連するデータが類似する場合、裏付け資産のDSCRを算出する。複数の物件が存在するが全ての物件に見合うデータがないか、もしくは受領/統合済の場合は「DSCR インディケータ-凡例規則」を使用してデータを記入すること。
L88			5.0	前々期事業年度 DSCR インディケータ	サービサーによって報告された前会計年度末報告書より1年前の年度末においてDSCRがどのように計算されたかを示すコード。「DSCR インディケータ-凡例規則」を参照。
L65, P60	C, O		5.0	前々期事業年度財務終了日	前会計年度末報告書より1年前の年度末にかかわる運営報告書のハードコピー上に記載された終了日。(注) - 債務者からの運営報告書上の終了日で、年間算するために使用されたものはレポートすること。複数物件で全て同じ場合はその終了日を記載する。足りないデータがある場合は空欄としておく。
L94, P80	C, O		5.0	前々期事業年度 NCF	前会計年度末報告書より1年前の年度末における、総収益より総費用と資産項目を規定どりに標準化、年換算したものを差し引いたもので、債務元利未払金の控除前の金額。複数物件が存在し、データが類似する場合は裏付け資産のNCFを合計すること。物件が複数存在するが全ての物件に類似するデータがない場合、または受領/統合された場合は「DSCR インディケータ-凡例規則」を使用して記入すること。
L61, P63	C, O		5.0	前々期事業年度 NOI	前会計年度末報告書より1年前の年度末における、総収益より総費用を規定どりに標準化、年換算したものを控除したもので、資産項目、及び債務元利未払金の控除前の金額。複数物件が存在し、データが類似する場合は裏付け資産のNOIを合計すること。物件が複数存在するが全ての物件に類似するデータがない場合、または受領/統合された場合は「DSCR インディケータ-凡例規則」を使用して記入すること。
L60, P62	O		5.0	前々期会計年度営業経費	前会計年度末報告書より1年前の年度末における、運営費用の合計を規定どりに標準化、年換算したものを、不動産税、保険、管理費、共益費、修理維持費を含むが、設備投資、テナント改修及びリース仲介料は含まない。複数物件が存在し、データが類似する場合は裏付け資産の運営費用を合計すること。物件が複数存在するが全ての物件に類似するデータがない場合、または受領/統合された場合は「DSCR インディケータ-凡例規則」を使用して記入すること。
L64, P66	C, O		5.0	前々期会計年度物的占有率	前会計年度末報告書より1年前の年度末における賃貸可能スペースの占有率。レントロールまたは他の占有率を示す書類から導きだされる。複数物件の場合、スクエア・フィートがユニットを基準にした加重平均を記入すること。不足するデータがある場合、ローンレベルで空欄としておくこと。
L59, P61	C, O		5.0	前々期会計年度収益	前会計年度末報告書より1年前の年度末において、規定どりに標準化、年換算された総収入額。複数の物件が存在し、関連するデータが類似する場合、裏付け資産の収入の合計。複数の物件が存在するが全ての物件に見合うデータがないか、もしくは受領/統合済の場合は「DSCR インディケータ-凡例規則」を使用したデータを記入すること。
L12, S46	T		4.0	支払優先順位	分割ローン/債権に関して、元金配当の優先順位を示すコード。「支払優先順位」凡例を参照。
			4.0	サービサー、受託者のフィー・レート	サービサー、受託者に支払うことが可能とされる年換算のフィー・レート。(二重計上を避けるために Loan Periodic Update File のL13からL17にかけての項目、及び Loan Setup File のS47からS51にかけての項目に示される手数料は一切含まない)
	W		5.0	サービサー・ウォッチリストのコード	ローンがサービサー・ウォッチリストに載っている理由を説明するコード。このフィールドにはトリガーとなる全てのPortfolio Review Guidelineコードが縦のライン (i.e. 1a 2a)で区切られて記載される。ポートフォリオ・レビュー・ガイドライン (PRG)参照。
	T		5.0	スペシャル・サービサー	関連する取引におけるスペシャル・サービサーの名前
	T		4.0	スペシャル・サービサーの債務整理におけるコントロール・タイプ	「スペシャル・サービサーによる債務整理におけるコントロール・タイプ」凡例を参照
L106, D58	IS, RF		5.0	スペシャル・サービシング・フィー及び調整金	当レポート期間中に支払われた全てのスペシャル・サービサー・フィー(ベース・ポイント及びその他の回収)
D57			5.0	スペシャル・サービシング・フィー月間日数	当レポート期間中のスペシャル・サービシング・フィーを算出する上で、ひと月の日数を何日と定めているか
D56			5.0	スペシャル・サービシング・フィー年間日数	当レポート期間中のスペシャル・サービシング・フィーを算出する上で年間日数をいくつと定めているか
D55			5.0	スペシャル・サービシング・フィー・レート	サービシング契約において%で示されたフィー・レート、10進数にて記入 (例)25%の場合は.0025と記入。
	T		5.0	分割ローン ID	分割ローン/債権の優先順位を説明するために使用される固有の識別子。例)A1, A2, A3 及びB。これは3つのA債権が公平に支払われており(pari passu)、B債権は通常、それぞれのA債権より下位にあることを意味する。B債権はメザニン・ローンよりも高い優先順位を与えられることにも、適切な支払配分のために、デフォルト以前、または適用されるのであればデフォルト以後に関しても、債権者間協定書に照会されることとする。
P38			5.0	最大テナント面積	フィールドP37において最大のテナントによって貸し出された総面積 (平方フィート)。直近の年間賃貸更新状況に基づく。
P40			5.0	第二規模テナント面積	フィールドP39において2番目に大きなテナントによって貸し出された総面積 (平方フィート)。直近の年間賃貸更新状況に基づく。
P42			5.0	第三規模テナント面積	フィールドP41において3番目に大きなテナントによって貸し出された総面積 (平方フィート)。最近の年間賃貸更新状況に基づく。
D33			5.0	SSに対する前払利息の未払累計額	当レポート期間末においてスペシャル・サービサーに支払うべき前払利息残高。この値は「累積未収前払利息」(L103)に反映されるようにマスター・サービサーが信託に対してレポートした金額の中に含まれる。
D11			5.0	SSに対する他の前払費用残高	計算日におけるスペシャル・サービサーへ支払われるべき他の前払費用の残高。この値は「その他費用の前払金残高」(L39)に反映されるマスター・サービサーが信託に対してレポートした額の中に含まれる。
D9			5.0	SSに対する前払元利金の残高合計	計算日におけるスペシャル・サービサーへ支払われるべき前払債務の残高。この値は「元金前払い残高合計」(L37)に反映されるマスター・サービサーが信託に対してレポートした額の中に含まれる。
D10			5.0	SSに対する前払い税金、保険残高合計	計算日におけるスペシャル・サービサーへ支払われるべき税金、保険に対する前払金の残高。この値は「納税・保険にかかる前払金残高合計」(L38)に反映されるマスター・サービサーが信託に対してレポートした額の中に含まれる。
P41			5.0	第三規模テナント	物件ごとに、最新の年間賃貸更新状況に基づき、3番目に大きな面積を貸し出すテナントの名前を記入。テナントが賃料だけ支払って実際にスペースを占有していない場合、テナント名の後に「営業なし」と記入。テナントが転賃している場合、「転賃/転賃先名」を当該テナント名の後に記入。オフィス、倉庫、店舗、工業、その他混合等、物件用途の種類から当てはまるものを記入
	D, R		5.0	債務残高合計	現在の期末約定残高と前払元利金合計、その他の前払費用残高と前払税金、保険残高合計、前払利息の未払額合計および累積ASER額を足し合わせた合計額
L112	T		4.0	オリジネーション時点における融資総額	全ての分割ローン/債権部分のオリジネーション日における融資金額の合計。
D41	M		3.0	修正までに必要とされる月数	ローンの修正条項が実際に反映されるまでにかかると予測される月数。
L37	D, R		5.0	前払元利金残高合計	サービシング契約により、計算日時点でサービサーが前払いした(または分配日までに支払い予定の)元金、利息の残高。この値は「SSの元金前払い残高合計」(D9)においてスペシャル・サービサーにより報告された前払金も含まれることとする。
L104			5.0	準備金残高合計	計算日時点におけるローン・レベルでの未払準備金合計、維持費、修繕費および環境関連費用等及び準備金のための信用状(LOC)代も含まれる。税金や保険の積立金および税金、保険準備金のための信用状(LOC)代は含まれない。その他準備金の回収 (S77) が Yの場合、記入される必要がある。これはReserve/LOC Report上の期末準備金残高と同額になる。
L25	D, R, T		5.0	約定返済元利金合計	当該配当日に相応する月において支払われるべきローンの元金、及び金利の総額。L23項とL24項の合計と一致する。
L38	D, R		5.0	前払税金、保険残高合計	サービシング契約上で定められた。計算日時点におけるサービサーが支払った税金、保険に関する前払金の総額。この値は「SSの納税・保険にかかる前払金残高合計」(D10)上でスペシャル・サービサーにより報告された前払金も含まれることとする。
L1, S1, P1, D1, F1	T, W, D, R, C, M, V, A	AR	3.0	取引ID	証券のプールにつけられた名前。
	T		5.0	受託者	関連する取引における受託者名。
	A		3.0	不返済前払金 - 前払利息	前払利息のうち、プール元金またはプール利息の回収によって補われる金額。
	A		3.0	不返済前払金 - 当初金額	サービサーの前払金のうち、プール元金、またはプール利息の回収によって補われる金額。
L27	RF		5.0	任意の元金回収	当該配当日に証券保有者へ支払われるローン元金の繰上返済およびその他任意の元金返済金。この任意返済には直接的な繰上返済(全線/一括)やディスカウント/ペイオフ、及び清算、取用、保険の和解等によって得た収益も含まれるがこれらに限らない。
S67, P49			4.0	提出時の評価額	提出における評価日時点での物件評価額。「ローン・セットアップ・ファイル」に関しては、複数物件の場合はその合計を出すこと。足りないデータがある場合は空欄のままにしておく。
S68, P50			4.0	提出時の評価日	提出時評価額が決定した日付。「ローン・セットアップ・ファイル」に関しては、複数物件について不足データがある場合または日付が異なる場合などは空欄としておく。
	A		4.0	WODRA/回収不能見なし日	以前の元金回収が回収不可能と見なされた日付。Y/N インディケータ-である「定期更新ファイル」のL110と関連している。
D65, L108	IS, RF		5.0	債務整理費用	各サービシング契約に従って債務整理手数料が徴収できるローンに対して計算された債務整理費用(始どの場合、修正済不動産担保ローン)。元本回復費用、または修正ローン費用とされることもある。この費用はスペシャル・サービサーからマスター・サービサーに戻されたローンにのみ適用される。
D64			3.0	債務整理費用レート	フィー・レートは、債務整理手数料が徴収できるローンにつき、回収割合(パーセント)で表示をする
L76, D29	D		4.0	債務整理戦略	ローン終結のための最適なステップを示しているコード。特定のコードがつけられる。「債務整理戦略」の凡例を参照
S64, P14	O, N		3.0	物件建築年	物件が建てられた年。複数物件の場合、全て同じ場合は年度を記入し、その他の場合は空欄としておく。
P15	O, N		3.0	最新改築年	最後にその物件における大きな改築/新設工事が完了した年。
S19			5.0	利回り維持の終了日	それ以降、利回り維持のための繰上返済手数料が不要となる日付

Discussion Purpose Only

B-2

ローンレベルレポート

報告対象期間: YYYY/MM - YYYY/MM

2) ローンレベルのパフォーマンスレポート

債権番号	借主名	DSCR			トリガー事由の発生有無		
		実元利払金額に基づ くDSCR	配当留保条項等にか かるDSCR	計算対象期間	配当留保の有無 (Y or N)	ファストペイ事由発 生の有無 (Y or N)	特殊報告事項の有 無 (Y or N)
L01	GK AAA	X.XX	X.XX	YYYY/MM - YYYY/MM	N	N	N
L02	GK BBB	X.XX	X.XX	YYYY/MM - YYYY/MM	N	Y	Y
L03	YK CCC	X.XX	X.XX	YYYY/MM - YYYY/MM	N	N	N
L04	GK DDD	X.XX	X.XX	YYYY/MM - YYYY/MM	Y	N	Y
L05	GK EEE	X.XX	X.XX	YYYY/MM - YYYY/MM	N	N	N

Discussion Purpose Only

B-3

ローンレベルレポート

報告対象期間: YYYY/MM - YYYY/MM

3) 特殊事項に関するレポート

トリガー事由発生に関するレポート

債権番号	借主名	直近債権残高	トリガー事由発生日	トリガー事由詳細
L04	GK AAA	###,###,###	YYYY/MM/DD	配当留保
L02	GK AAA	###,###,###	YYYY/MM/DD	ファストペイ事由

定時返済以外の期限前返済に関するレポート

債権番号	借主名	直近債権残高	期限前返済金額	期限前返済予定日	期限前返済詳細
L01	GK AAA	###,###,###	###,###,###	YYYY/MM/DD	返済原因

物件売却に関するレポート

債権番号	借主名	直近債権残高	物件番号	物件名	物件タイプ	所在地域	売却予定日	グロス売却価格 (消費税込Or抜を 脚注に明記)	グロス売却価格 /評価額	ネット売却価格 (消費税込Or抜を 脚注に明記)	ネット売却価格/リ リースプライス	返済予定日	返済金額
L01	GK AAA	###,###,###	P10	BBB ビル	住居	東京都港区	YYYY/MM/DD	###,###,###	xx%	###,###,###	xx%	YYYY/MM/DD	###,###,###

ローン関連契約の変更に関するレポート

債権番号	借主名	直近債権残高	変更日	変更内容詳細
L01	GK AAA	###,###,###	YYYY/MM/DD	例) アセットマネージャーの変更

重大なパフォーマンスの悪化に関するレポート

債権番号	借主名	直近債権残高	発生日	パフォーマンスの悪化に関する詳細*
L01	GK AAA	###,###,###	YYYY/MM/DD	例) 稼働率がxx%以下に低下、その背景、リーシング対策等 稼働率のxx%以上にあたる部分についてのxx日以上延滞の詳細とその対応状況 xxx万円以上の保険金の請求・受領 租税公課の支払遅延 遵法性、環境等にかかる物件に関する問題

\*本項目については、レポートを受ける側の意見も取り入れ、最低限記載すべき項目の規定をする等、もう少し議論が必要。

その他重要事項に関するレポート

債権番号	借主名	直近債権残高	発生日	重要事項詳細*
L01	GK AAA	###,###,###	YYYY/MM/DD	例) 火事・地震等災害の発生とその被害状況 その他担保物件に悪影響を及ぼすと考えられる事象の報告 主要テナントの退去、破産・倒産等による信用悪化事由の発生

\*本項目については、レポートを受ける側の意見も取り入れ、最低限記載すべき項目の規定をする等、もう少し議論が必要。

Discussion Purpose Only

B-4

ローンレベルレポート  
 報告対象期間: YYYY/MM - YYYY/MM

4) 延滞に関するレポート

債権番号	借主名	債権残高			延滞の詳細				当初延滞発生日	延滞期間
		当初債権残高	カットオフ日時点債権残高	報告時点債権残高	元本	利息	その他	合計延滞額		
L01	GK AAA	#,###,###,###	#,###,###,###	#,###,###,###	#,###,###,###	#,###,###	###,###	#,###,###,###	YYYY/MM/DD	xx日間
L02	GK BBB	#,###,###,###	#,###,###,###	#,###,###,###	#,###,###,###	#,###,###	###,###	#,###,###,###	YYYY/MM/DD	xx日間

Discussion Purpose Only

B-5

ローンレベルレポート  
 報告対象期間: YYYY/MM - YYYY/MM

5) リザーブに関するレポート

債権番号	借主名	債権残高				留保金勘定名	留保金勘定残高	留保場所	算出時点
		当初債権残高	カットオフ日時点債権残高	報告時点債権残高	予定満期日のバローン残高				
L01	GK AAA	#,###,###,###	#,###,###,###	#,###,###,###	#,###,###,###	租税公課及び保険料	#,###,###		YYYY/MM/DD
						緊急修繕費用	#,###,###		YYYY/MM/DD
						資本的支出	#,###,###		YYYY/MM/DD
						敷金	#,###,###		YYYY/MM/DD
						FF&E	#,###,###		YYYY/MM/DD
						元利金	#,###,###		YYYY/MM/DD
						会社運営コスト	#,###,###		YYYY/MM/DD
						物件運営コスト	#,###,###		YYYY/MM/DD
						その他: [留保金勘定名]	#,###,###		YYYY/MM/DD
						その他: [留保金勘定名]	#,###,###		YYYY/MM/DD



Discussion Purpose Only

B-6

ローンレベルレポート

報告対象期間: YYYY/MM - YYYY/MM

6) サービサーアドバンスに関するレポート

債権番号	債主名	債権残高			アドバンスの使用明細	アドバンス金額				
		当初債権残高	カットオフ日時点債権残高	報告時点債権残高		期初アドバンス残高	期中アドバンス金額	期末アドバンス残高	アドバンス金利額	合計
L01	GK AAA	#,###,###,###	#,###,###,###	#,###,###,###	元本及び金利					
					租税公課及び保険料					
					物件運営費用					
					その他					
					合計	0	0	0		0

Discussion Purpose Only

C-1

コラテラルに関するレポート  
 報告対象期間: YYYY/MM - YYYY/MM

1) 物件に関するパフォーマンスレポート

債権番号	借主名	物件番号	物件名	物件タイプ	所在地域	竣工年	PML	戸数(住居の場合)	賃貸可能面積(m2)	賃貸可能面積(坪)	評価額	評価時点	カットオフ時点の稼働率	報告時点の稼働率	キャッシュフロー			
															実効総収入	営業純利益	ネットキャッシュフロー	計算対象期間
L01	GK AAA	P01	AAA ビル	オフィス/住宅	東京都港区	YYYY	#%	##	###	###	###,###,###	YYYY/MM	xx%	xx%	##,###,###	##,###,###	##,###,###	YYY/MM - YYYY/MM
		P02	BBB ビル	店舗/オフィス	愛知県名古屋市	YYYY	#%	NA	###	###	###,###,###	YYYY/MM	xx%	xx%	##,###,###	##,###,###	##,###,###	YYY/MM - YYYY/MM
		P03	CCC ビル	住宅	東京都江東区	YYYY	#%	##	###	###	###,###,###	YYYY/MM	xx%	xx%	##,###,###	##,###,###	##,###,###	YYY/MM - YYYY/MM
		P04	DDD ビル	住宅	京都府宇治市	YYYY	#%	##	###	###	###,###,###	YYYY/MM	xx%	xx%	##,###,###	##,###,###	##,###,###	YYY/MM - YYYY/MM
		P05	EEE ビル	店舗	東京都渋谷区	YYYY	#%	NA	###	###	###,###,###	YYYY/MM	xx%	xx%	##,###,###	##,###,###	##,###,###	YYY/MM - YYYY/MM
		P06	FFF ビル	オフィス	東京都新宿区	YYYY	#%	NA	###	###	###,###,###	YYYY/MM	xx%	xx%	##,###,###	##,###,###	##,###,###	YYY/MM - YYYY/MM
		P07	GGG ビル	オフィス	大阪府大阪市	YYYY	#%	NA	###	###	###,###,###	YYYY/MM	xx%	xx%	##,###,###	##,###,###	##,###,###	YYY/MM - YYYY/MM

Discussion Purpose Only

C-2

コラテラルに関するレポート  
 報告対象期間: YYYY/MM - YYYY/MM

2)-1 物件売却に関するレポート

今期売却実績

売却物件数	#
売却物件価格	###,###,###
物件評価額	###,###,###
リリースプライス	###,###,###
売却価格/評価額	xx%

累積売却実績

売却物件数	##
売却物件価格	###,###,###
物件評価額	###,###,###
リリースプライス	###,###,###
売却価格/評価額	xx%

2)-2 各物件売却に関する報告

債権番号	借主名	ローン実行日	満期日	カットオフ日	物件番号	物件名	物件タイプ	所在地域	売却日	グロス売却価格 (消費税込Or抜を 脚注に明記)	グロス売却価格/ 評価額	ネット売却価格 (消費税込Or抜を 脚注に明記)	ネット売却価格/ リリースプライス
L01	GK AAA	YYYY/MM/DD	YYYY/MM/DD	YYYY/MM/DD	P01	AAAビル	オフィス/住宅	東京都港区	YYYY/MM/DD	###,###,###	xx%	###,###,###	xx%

Discussion Purpose Only

C-3

コラテラルに関するレポート  
 報告対象期間: YYYY/MM - YYYY/MM

3) 代物弁済取得物件に関するパフォーマンスレポート

債権番号	借主名	物件番号	物件名	物件タイプ	所在地域	竣工年	PML	戸数(住居の場合)	賃貸可能面積 (m2)	賃貸可能面積 (坪)	評価額	評価時点	カットオフ時点の 稼働率	報告時点の稼働 率	キャッシュフロー			
															家効総収入	営業純利益	ネットキャッシュフロー	計算期間
L04	GK AAA	P016	JJJ ビル	オフィス/住宅	東京都港区	YYYY	#%	##	###	###,###,###	xx%	###,###,###	xx%	xx%	##,###,###	##,###,###	##,###,###	YYYY/MM - YYYY/MM
		P019	TTT ビル	住宅	京都府宇治市	YYYY	#%	##	###	###,###,###	xx%	###,###,###	xx%	xx%	##,###,###	##,###,###	##,###,###	YYYY/MM - YYYY/MM
		P20	LLL ビル	オフィス	大阪府大阪市	YYYY	#%	NA	###	###,###,###	xx%	###,###,###	xx%	xx%	##,###,###	##,###,###	##,###,###	YYYY/MM - YYYY/MM

## 優先的・重点的に審議の対象とする証券化商品の範囲について（案）

## 1．考え方

証券化商品の販売に関するワーキング・グループ（以下「本WG」という）において、原資産の Traceability の確保という観点から優先的・重点的に審議の対象とする証券化商品の範囲については、第1回会合の資料9及び本WG各委員の意見に基づき、以下の「2．本WGにおいて、優先的・重点的に審議の対象とする証券化商品」及び「3．具体的な範囲について」のとおりとしてはどうか。

これらについては、本WGとして、原資産の Traceability の確保という観点から、優先的かつ重点的に審議の対象として取り組むべきものとの位置付けであり、今後の審議の過程において、また日証協規則案のパブリックコメント等において、原資産の Traceability の確保という観点から問題がないかチェックし、順次、対象範囲を拡大する等の修正がなされ得るものである。

## 2．本WGにおいて、優先的・重点的に審議の対象とする証券化商品

「本WGにおいて、優先的・重点的に審議の対象とする証券化商品」は、「特定の資産の信用リスクの一部又は全部を他者に移転する性質を有する取引において、当該特定の資産を裏付として発行される債券、信託受益権、CPをいう。ただし、投資家に販売しないもの、当該特定の資産のリスクの所在が明らかなもの、及び仕組み債を除く」としてはどうか。

## 3．具体的な範囲について

## (1) デット形態とエクイティ形態

証券化商品（ここでは、一般的な名詞としての証券化商品を指している。以下同様）の発行形態は、大まかにみると、「デット形態」（債券、信託受益権、CP、ローン）と、「エクイティ形態」（優先出資、任意組合出資、匿名組合出資等）がある<sup>（注1）</sup>。

（注1）ここでは、形式的な発行形態で区別しており、例えば、デット形態の債券、信託受益権、ローンの中には、劣後債、劣後受益権、劣後ローンといった形で、経済的にはエクイティ機能を持ち投資家に販売されるものもある。

このうち、「エクイティ形態」についてみると、まず、特定目的会社等に対する優先出資については、金銭債権の証券化においては、特定目的会社等の初期コストを賄うためにオリジネーター等が出資しているケースが多い。一方、不動産の証券化においては、投資家が出資しているケースも多いが、典型的には格付会社の格付を取得しておらず、

額面での元本償還を前提に組成・販売されていないケースも多く、当該優先出資持分を取得する際の投資判断に必要な情報は、原資産の特性、当該商品の資本負債構造により区々であり、本WGが目指す、投資家に提供すべき情報の定型化・標準化には馴染まないと考えられる。次に、任意組合出資、匿名組合出資等については、今般の監督指針改正案（第二種金融商品取引業）において、みなし有価証券のうち、信託受益権のみが対象とされており、任意組合出資、匿名組合出資等は対象となっていない。また、匿名組合出資に関しても、営業者と投資家の相対の契約によりなされるものであり、当該匿名組合出資持分を取得する際の投資判断に必要な情報は、原資産の特性等により区々であり、本WGが目指す、投資家に提供すべき情報の定型化・標準化には馴染まないと考えられる。以上のことから、「エクイティ形態」については、本WGの審議の対象とする可能性はあるものの、統一情報開示フォーマットの作成対象として優先的かつ重点的に審議することとしない扱いとしたい。

本WGにおいて、優先的かつ重点的に審議の対象とする証券化商品の発行形態は、ローン（金融商品取引法の対象外）を除く「デット形態」（債券、信託受益権、CP）としてはどうか。

## （２）資産流動化型と資産運用型

証券化商品を組成目的別にみると、「資産流動化型」（特定の資産から生じるキャッシュフローをアレンジャー等が組み替えて、投資家に証券等を販売することにより資金調達を行うもの）と、「資産運用型」（投資家から集めた資金をプールし、ファンドマネージャー等が各種の資産に投資・運用することによって得られたキャッシュフローを投資家に分配するもの）がある（実際には、両者の区分が困難な証券化商品も存在する）。

一般論としては、「資産運用型」においては、ファンドマネージャー等が投資・運用対象を調査分析したうえで投資・運用を行っているほか、投資・運用内容について、投資家への報告が義務付けられている（例えば、投資信託では、所謂プロ私募案件等を除けば、投資信託財産の内容について、運用報告書により受益者に定期的に報告することが法律で義務付けられている）など、Traceabilityの確保という観点からは、販売業者への規制に馴染まないと考えられるものがある。

以上のことから、本WGにおいて、優先的かつ重点的に審議の対象とする証券化商品は、「資産流動化型」としてはどうか。

## （３）キャッシュ型とシンセティック型

証券化商品を原資産のタイプ別にみると、不動産や金銭債権といった現物資産の移転を伴う「キャッシュ型」と、現物資産の移転を伴わない「シンセティック型」がある。

Traceabilityの確保という観点からは、現物の移転を伴うか否かは大きな問題ではないので、本WGにおいて、優先的かつ重点的に審議の対象とする証券化商品は、「キャッシュ型」及び「シンセティック型」としてはどうか。

#### (4) 一次証券化商品と二次証券化商品

証券化商品には、一次証券化商品と二次証券化商品がある。このうち「二次証券化商品」については、原資産が様々な商品特性を持った証券化商品となっていることから、投資家が取得する際の投資判断に必要な情報は、区々であり、本WGが目指す、投資家に提供すべき情報の定型化・標準化には馴染まないと考えられる。したがって、「二次証券化商品」については、本WGの審議の対象ではあるものの、統一情報開示フォーマットの作成対象として優先的かつ重点的に審議することとしない扱いとしたい。

本WGにおいて、優先的かつ重点的に審議の対象とする証券化商品は、「一次証券化商品」としてはどうか。

#### (5) Traceability の確保という観点から必ずしも重要ではない商品特性

上記の(1)～(4)によれば、本WGにおいて、優先的かつ重点的に審議の対象とする証券化商品は、概念的には、「一次証券化商品のデット形態であり、キャッシュ型のうち資産流動化型と、シンセティック型」となるが、「原資産のTraceabilityの確保」という趣旨に照らせば、これらの中で、定義文のとおり、以下の商品特性を満たすものについては、必ずしも重要ではない(したがって、本WGにおいて、審議する対象とはならない)のではないかと思われる。

- 特定の資産の信用リスクの一部又は全部を他者に移転する性質を有していないもの
- 投資家に販売しないもの
- 原資産のリスクの所在が明らかなもの
- 仕組み債

上記の ~ に該当するものとしては、例えば、以下のものが考えられるのではないかと。

##### ( に該当すると考えられるもの )

- ・ 信託形態を利用した金銭債権の譲渡や事業譲渡を企図した、多数分散プールの金銭債権の信託にかかる信託受益権
- ・ 信託財産の売買と同視される目的を持って、受益権化したもの
- ・ 銀行の100%信用補完の付いたA B C P

##### ( に該当すると考えられるもの )

- ・ 証券化商品の組成段階において、オリジネーターや導管体へ販売するもの

##### ( に該当すると考えられるもの )

- ・ 原資産が特定企業(有価証券報告書提出会社)への売掛債権である等、特定の企業(有価証券報告書提出会社)の信用リスクにのみ依拠し、かつ当該企業の情報が容易に取得できるスキームとなっているもの



## ( 6 ) 公募と私募

公募商品には法定開示義務が課されているが、その中で、原資産の Traceability の確保という観点から、より具体的なガイドラインを議論する必要がある<sup>(注2)</sup>。

(注2) 法定開示において、原資産の Traceability に関係する情報としては、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令に特定有価証券ごとに様式が定められている。例えば、内国資産流動化証券に適用される第五号の様式では、「第二部【管理資産の状況】」に項目が定められており、その記載方法は「(記載上の注意)」に示されているが、原資産の種類やスキーム毎に細目が定められているわけではない。

今後、本WGにおいて情報開示フォーマットを策定する際に、内閣府令との整合性に十分配慮するとともに、日証協規則に基づく情報開示が法定開示と重複することのないよう措置することを前提に、本WGにおいて、優先的かつ重点的に審議の対象とする証券化商品の範囲としては、「公募」・「私募」の違いは問わないこととしてはどうか。

## ( 7 ) 国内発行と海外発行

証券化商品には国内で発行されるものと海外で発行されるものがあるが、発行場所が国内か海外かというだけで、必ずしも原資産の Traceability の確保に差が生じるものではない。したがって、本WGにおいて、優先的かつ重点的に審議の対象とする証券化商品の範囲としては、「国内発行」・「海外発行」は問わないこととしてはどうか。

## ( 8 ) 原資産別

単純に原資産の違いのみをもって Traceability の確保に差が生じるものではないことから、本WGにおいて、優先的かつ重点的に審議の対象とする証券化商品は、「原資産」による差を設けないこととしてはどうか。

本WGにおいて、優先的かつ重点的に審議の対象とする証券化商品（案）  
（概念的な分類）

シャドー部分のうち、以下の ~ に該当するものを除く  
 特定の資産の信用リスクの一部又は全部を他者に移転する性質を  
 有していないもの  
 投資家に販売しないもの  
 原資産のリスクの所在が明らかなもの  
 仕組み債

原資産のタイプ ・組成目的  発行形態	キャッシュ型		シンセティック型
	資産流動化型	資産運用型	
デット形態	債券（社債、特定社債）	投資法人債	債券
	信託受益権	投資信託受益証券	信託受益権
	CP（ABCP、特定CP）	短期投資法人債	CP
	ローン （ABL、特定目的借入）	投資法人ローン	ローン （ABL）
エクイティ形態	優先出資	投資証券	CDS
	任意組合出資	任意組合出資	
	匿名組合出資	匿名組合出資	

なお、上記はあくまでも本WGにおいて、「優先的かつ重点的に」審議の対象とする証券化商品を示したものであり、必ずしも審議の対象としないことを意味するものではない。

以上

### 証券化商品の対象範囲のイメージ

