

# 2010年9月期 第2四半期 決算説明資料

2010年5月

**フィンテック グローバル株式会社**

(東証マザーズ:8789)

<http://www.fgi.co.jp/>

---

本説明資料は、業界の動向や分析、今後の見通し、戦略等、現在入手可能な情報から弊社グループの経営陣が判断したものでありますが、様々な要素により将来の事業を取り巻く環境が大きく変動することも考えられます。

従いまして、将来の戦略及び業績等につきましては本説明資料の内容と異なる可能性がございますことをご了承下さい。

# **2010年9月期 第2四半期 業績の総括**

---

## 2010年9月期 第2四半期 業績(連結)

連結(単位:百万円)	2009年9月期 第2四半期 (累計)	2010年9月期 第2四半期 (累計)	前年 同期比
売上高	2,047	2,592	+26.6%
営業利益	△19,625	△ 775	—
経常利益	△ 20,484	△ 774	—
四半期純利益	△ 14,169	△ 405	—



## 総括

- 投資銀行事業においては、国内外の投資家ネットワークとデベロッパーやゼネコン、金融機関等との幅広いコネクションを生かし、マンション再販投資を中心としたディストレスアセット投資におけるストラクチャードトレーディングに営業リソースの投入を行いました。(p11、12参照)
  - 海外投資家を招聘し、マンション再販投資事業に共同投資を行うとともに、フィンテックアセットマネジメントがアセットマネジメント業務を受託、安定した収益機会の確保に努めました。
- グループ会社に対する当社資本配分の見直し
  - イントラスト売却により資金回収、コアビジネス拡充に向けアセットの再配分を行いました。
- 課題となっていたユーロ円建新株予約権付社債を繰上償還(2,560百万円)
  - 残額(額面総額3,090百万円)については子会社ステラキャピタルで保有しております。
- 単体3月単月においては黒字を達成しました。



## 売上・利益面

- 投資銀行事業： - 事業再生アドバイザリー業務の受託、資金調達支援、金利収入等により、231百万円を計上しました。
- 不動産関連事業： - 上記マンション再販投資案件における投資物件のAM業務受託、及び投資不動産売却等により売上1,452百万円を計上しました。
- その他： - ユーロ円CBの一部買入消却の実行により、特別利益329百万円を計上しました。(1Q)  
- イントラストの株式及び貸付債権の譲渡により、特別損失291百万円を計上しました。(1Q)

## 2010年9月期 第2四半期 財務指標の推移

連結 (単位：百万円)		2009年					2010年		
		1Q	2Q	3Q	4Q	通期	1Q	2Q	子会社 所有 社債除く
PL	売上高	842	1,204	*1 1,716	*2 6,621	10,385	1,762	830	
	営業利益	△ 1,800	△ 17,825	*1 72	*2 △ 768	△ 20,321	△ 503	△ 271	
	当期純利益	△ 2,107	△ 12,061	2,941	△ 863	△ 12,091	△ 156	△ 248	
BS	純資産	15,049	3,213	6,433	5,447	5,447	5,207	5,146	5,146
	総資産	65,802	22,643	20,425	15,766	15,766	13,514	10,613	7,523
財務 比率	自己資本比率	22.3%	11.6%	27.2%	29.5%	29.5%	33.3%	40.3%	56.8%
	デットエクイティ レシオ ※	1.72	5.42	1.71	1.85	1.85	1.38	0.83	0.11

※ノンリコースローン控除後の有利子負債／自己資本

\*1 3Q累計業績-2Q累計業績

\*2 通期業績-3Q累計業績

## 2010年9月期 第2四半期における取り組み

### ▶ 株式会社イントラストの株式譲渡及び債権譲渡

当第2四半期（2010年2月3日）において、当社が保有する株式会社イントラストの株式及び同社への貸付債権を、株式会社プレステージインターナショナル子会社のPrestige International (S) PTE Ltd. に売却し、これにより特別損失として関係会社整理損を連結で291百万円計上いたしました。（第1四半期決算で引当済み）

### ▶ ユーロ円CBの繰上償還25.6億円を実行、 有利子負債に係るリスクを大幅に削減

新株予約権付社債については、社債権者からの繰上償還請求により、当第2四半期中の2010年2月8日に2,560百万円を繰上償還いたしました。

なお、残額3,090百万円（額面ベース）は当社子会社であるステラキャピタルにて保有しております。

2010年9月期 第2四半期 子会社業績の概要

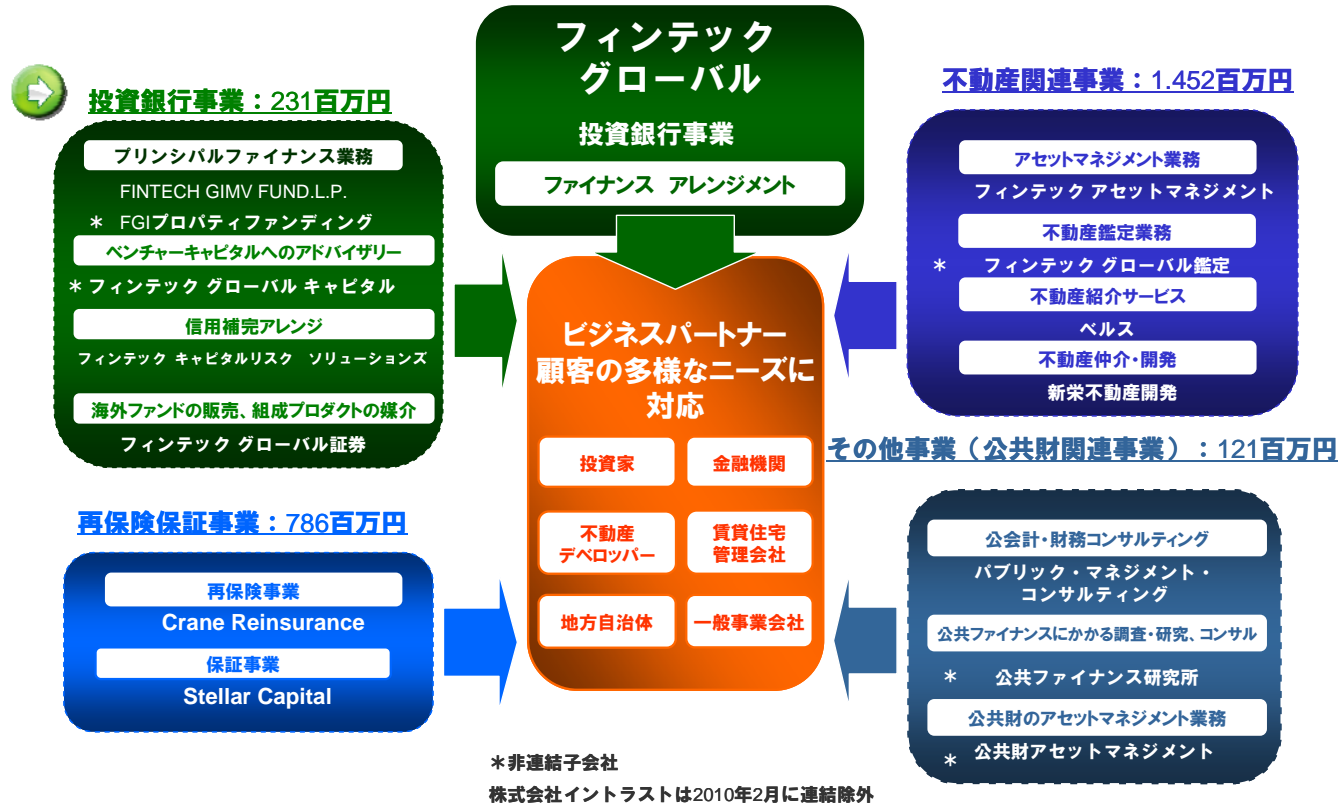
単位：百万円

フィンテック グローバル証券	2009年9月期		2010年9月期
	上半期	下半期	上半期
売上高	56	35	8
経常利益	△ 20	△14	△33
<p>上半期は国内、海外機関投資家の開拓・関係構築に注力しました。下半期も引き続き投資家との関係強化に取組み、FGIの案件組成を支援してまいります。</p>			
Crane Reinsurance	2009年9月期		2010年9月期
	上半期	下半期	上半期
売上高	29	299	444
経常利益	△ 254	15	△39
<p>Hardy Underwriting Bermudaのシンジケート382からの再保険料収入が引き続き伸長しており、今後も同社取引先の保有する傷害保険等のリスクを順次引き受けてまいります。</p>			
新栄不動産 開発	2009年9月期		2010年9月期
	上半期	下半期	上半期
売上高	—	—	143
経常利益	—	—	68
<p>既存プロジェクトの販売が堅調に推移したため、売上高143百万円、経常利益68百万円を計上しました。下半期は、既存プロジェクトに加え、これまでの実績・ネットワークを活かした不動産仲介業、デベ代行業等も積極展開し、上半期同水準の黒字確保を見込んでおります。</p>			

フィンテック アセット マネジメント	2009年9月期		2010年9月期
	上半期	下半期	上半期
売上高	—	8	33
経常利益	—	△81	0
<p>FGIのアレンジ案件に係るAM業務受託により、上半期は収支均衡となりました。下半期においてもAM業務受託を拡大し、通期黒字化を見込んでおります。</p>			
パブリック・ マネジメント・ コンサルティング	2009年9月期		2010年9月期
	上半期	下半期	上半期
売上高	152	97	121
経常利益	△ 15	△52	△41
<p>各地方自治体の厳しい予算環境の影響を受け、売上高は前年同期比20%減となりました。また、システム開発費用等の売上原価増加により、上半期は経常赤字となりました。下半期は新商品発売、販売ルートへの拡張等、また既契約先に対し当社ソフトウェアで作成した財務資料をベースとした経営改善コンサルティング等の深耕で売上・収益アップを狙ってまいります。</p>			
ベルス	2009年9月期		2010年9月期
	上半期	下半期	上半期
売上高	283	309	254
経常利益	12	43	0
<p>厳しい不動産市況に加えてクライアントの業績低下の影響により、不動産紹介ビジネス及び社宅代行ビジネス等が影響を受けておりますが、ここ数年拡大してきた福利厚生会社との協業を推進すると共に、新たな事業パートナーとの提携も視野に業績拡大を目指してまいります。</p>			

2010年9月期 第2四半期 累計連結業務内容サマリー

■セグメント別売上高



今期第2四半期においては、他事業に比してコアである投資銀行事業が著しく出遅れる状況となりましたが、厳しい環境下においても、当社のアレンジメント・ストラクチャリングノウハウを駆使することで、不動産市況・金融環境の変化に合わせた新たな投資機会を創出し、投資家、事業者双方のニーズマッチを実現しております。

下半期もこの取り組みを加速化させることで、投資銀行事業の収益増大を実現し、再飛躍を確実なものとしてまいります。



# 投資銀行事業の再飛躍に向けて

～勃興する投資ニーズと資金ニーズ～投資銀行FGIの新成長戦略～

# 投資銀行事業の再飛躍に向けて ~ 勃興する投資ニーズと資金ニーズ 投資銀行 F G I の新成長戦略 ~

## 不動産市況の動向



### 不動産取引が回復基調、不動産市況は底打ちの兆し

- 不動産取引は取引件数、取引額とも2009年上期を底に  
2009年下期は増加に転じる（マクロデータ 不動産取引件数・取引額の推移 p22）
- 東京ビジネス地区のオフィスビルの2010年4月末の空室率は8.82%  
空室率の上昇は穏やかになり、賃料も下げ幅が縮小  
（マクロデータ 東京ビジネス地区のオフィスビル空室率と平均賃料の推移 p23）
- 分譲マンションの在庫調整は順調に推移、販売率も回復傾向  
（マクロデータ 首都圏及び近畿圏のマンション在庫と販売率 p23）
- 市場規模が大きく安定性のある日本の不動産に対し、積極的に底値買い  
の機会を探る海外投資家が現れ始めるなど、レンダーや投資家の  
新規投融资姿勢は改善の方向  
（マクロデータ 日銀短観、海外投資家の日本への投資見通し、不動産投資市場における資産売却の流れ  
REITによる公募増資再開と物件取得 p24,25）

\*マクロデータに関しては末尾の参考資料をご覧ください




# 投資銀行事業の再飛躍に向けて

～勃興する投資ニーズと資金ニーズ

投資銀行 F G I の新成長戦略～

## 不動産金融の動向

 **金融機関のディストレスアセット処分の為の担保物件売却、CMBSの償還資金手当やデフォルトによる裏付け不動産売却増加の動き**

-  2007年度までに大量に発行されていたCMBS(2007年度のピークには1.9兆円の発行)の裏付けローンの償還期限が2010～12年にピークを迎える (マクロデータ CMBS発行額の推移 p26)
-  CMBS化されていない金融機関の不動産担保の債権も多く存在
-  償還資金の手当てやデフォルトにより裏付け不動産の売却が膨らむ可能性

\*マクロデータに関しては末尾の参考資料をご覧ください

# 投資銀行事業の再飛躍に向けて ~ 勃興する投資ニーズと資金ニーズ 投資銀行 F G I の新成長戦略 ~

## ▶ 当社の戦略

今後も増加が予想される事業再生・ディストレスアセットを背景に、国内外の投資家にアセット・ファイナンスを提案し、ストラクチャードトレーディングを実行して参ります。

金融機関の不良債権処理及びCMBSの大量償還によるディストレスアセットの供給



ディスカウントプライスでの物件処分による  
早期債権回収

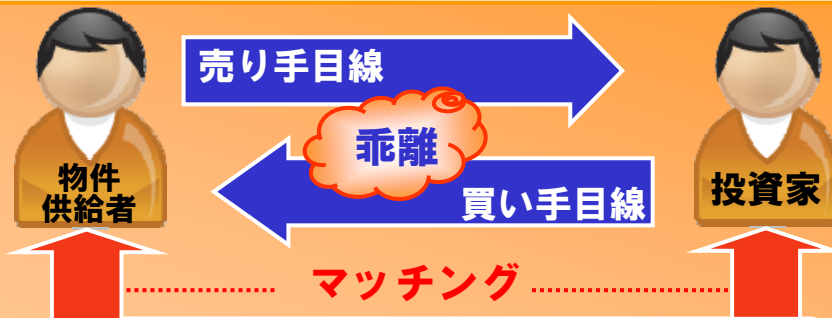
**資金需要ニーズ**

不動産市況が回復の兆しをみせてきたこと  
よる投資家の不動産投資姿勢の改善



ディスカウントプライスで放出される再生案件や  
担保処分物件への投資意欲

**不動産への投資ニーズ**



●ストラクチャードトレーディング●  
**フィンテック**

当社がアレンジャーとしてストラクチャードトレーディングを行い  
マッチングを図る

### ▶ ストラクチャードトレーディング

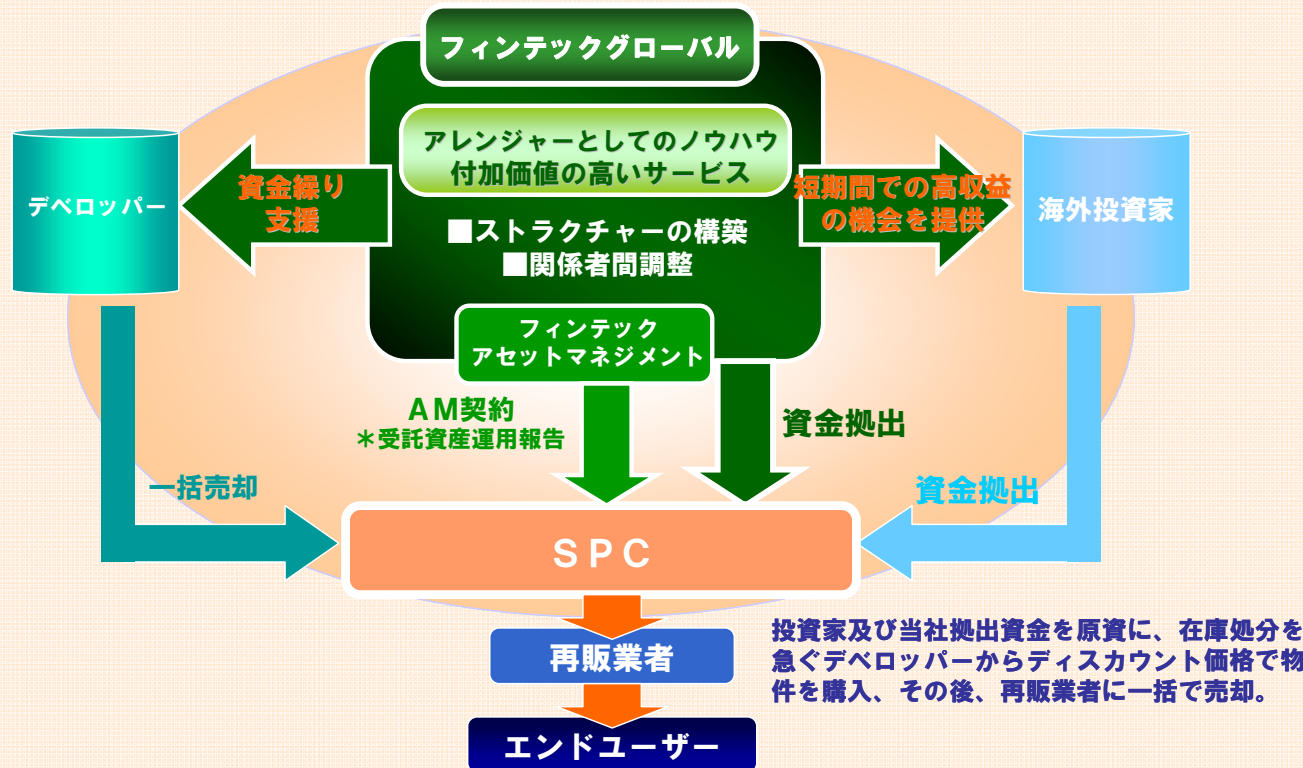
物件の売り手と買い手の希望価格や投資家のリスク許容度、さらにその他の関係者との利害対立などにより、ストレートな売買ができない場合に、取引の仕組み構築やそれぞれの関係者の利害調整を行うことで、取引を成立させます。

# 投資銀行事業の再飛躍に向けて ~ 勃興する投資ニーズと資金ニーズ 投資銀行 F G I の新成長戦略 ~

## ▶ ストラクチャードトレーディング 取組み例

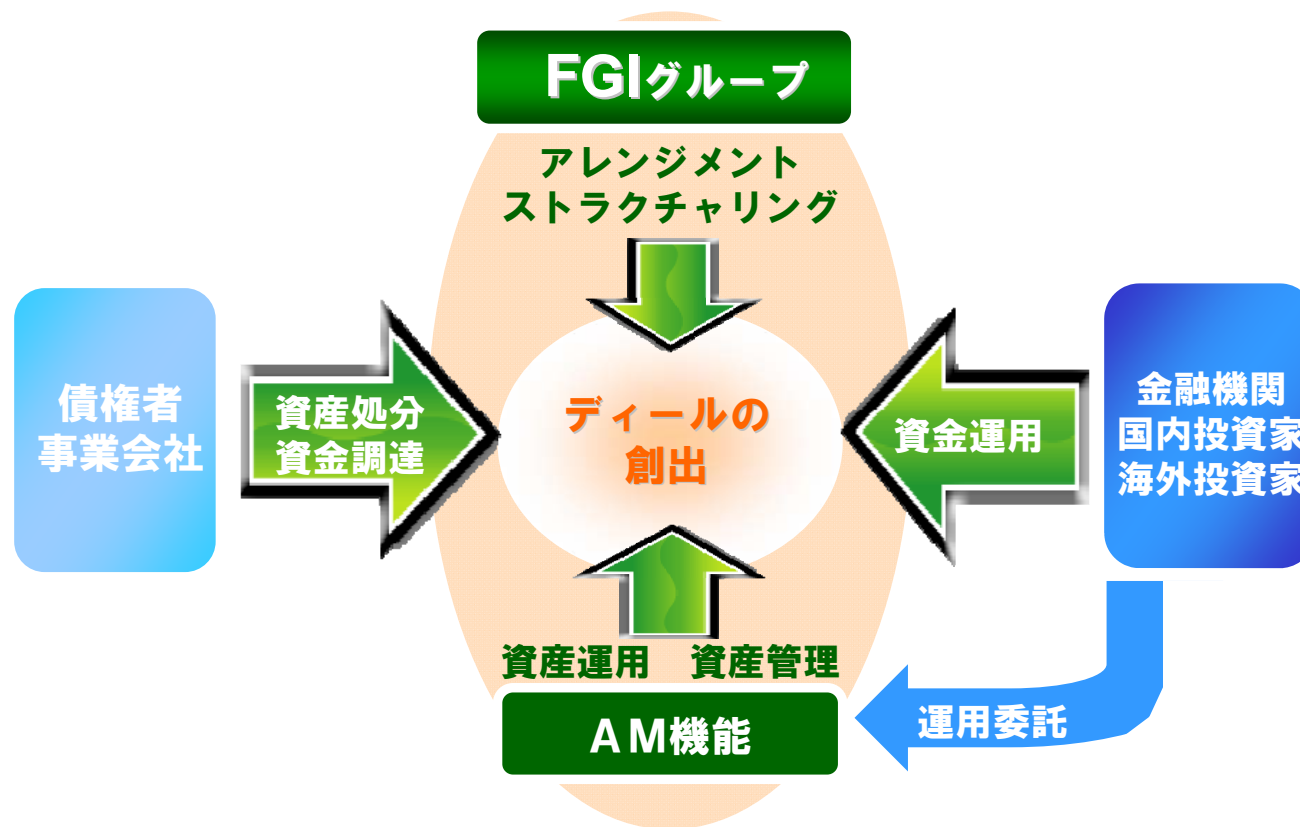
年金基金等より資産運用を受託している海外投資家向けに、マンション再販投資事業に関し、ストラクチャードトレーディングによるディストレス投資ファンドを提案、共同投資を実行しました。

- 自己資金でのマンション再販投資事業への投資実績、ノウハウをもとに、投資家に対して同事業への投資機会を広く提供
- アレンジャーとしてのノウハウを駆使し、関係者間の利害調整/スキーム構築等の付加価値を提供、本海外投資家が過去において投資対象としたことのないアセット（完成在庫マンション）への投資を実現
- グループ会社であるフィンテックアセットマネジメントがAM業務を受託、AMフィーを安定収益として確保



投資銀行事業の再飛躍に向けて ~ 勃興する投資ニーズと資金ニーズ  
投資銀行 F G I の新成長戦略 ~

- 日本の不動産に投資意欲を持つ海外投資家との関係を強化
- 不動産会社の保有するディストレスアセットやリファイナンス案件等の資金ニーズの探索に注力
- 国内外投資家とのマッチングを図るべくアレンジメント案件獲得を企図
- マンション再販投資事業、AM強化による投資資金の収益機会の拡大



## 2010年9月期 通期連結業績予想について

2010年9月期下半期における連結業績に関しては、株式会社イントラストの全株式を2010年2月に売却したことに伴い、再保険保証事業の売上減少が見込まれるものの、前述の通り、当社を中心とする投資銀行事業における再飛躍に向けた取組みは具現化されており、それらを加速化させることで、同事業の収益増大は達成できるものと考えております。従いまして、2010年9月期連結業績予想については、現時点において2009年11月13日に公表しました業績予想を修正するには至らないと判断いたしました。

百万円	2010年9月期		差額
	第2四半期 業績 〔累計〕	通期 業績予想 〔累計〕	
売上高	2,592	5,500	△ 2,908
営業利益	△775	500	△ 1,275
経常利益	△774	450	△ 1,224
当期（四半期）純利益	△405	400	△ 805

# 財務ハイライト

---



1. 連結 貸借対照表

資産の部 (単位: 千円、%)

	09年9月期		10年9月期 第2四半期	
<b>流動資産</b>	14,463,033	91.7	6,651,593	62.7
現金及び預金	5,811,512		1,407,532	
売掛金	186,152		102,614	
有価証券	431,098		411	
営業投資有価証券	6,059,149		6,031,940	
販売用不動産	911,167		964,000	
繰延税金資産	1,065		3,089	
営業貸付金	11,336,718		7,075,833	
その他	1,960,718	1	808,787	
貸倒引当金	△ 12,234,548		△ 9,742,616	
<b>固定資産</b>	1,303,031	8.3	3,961,950	37.3
有形固定資産	196,647	1.2	164,189	1.5
無形固定資産	629,990	4.0	551,291	5.2
投資その他の資産	476,393	3.0	3,246,469	30.6
<b>資産合計</b>	15,766,064	100.0	10,613,544	100.0

負債の部 (単位: 千円、%)

	09年9月期		10年9月期 第2四半期	
<b>流動負債</b>	1,682,247	10.7	1,323,716	12.5
短期借入金	175,000		74,000	
一年以内返済予定長期借入金	260,000		215,000	
未払金	244,418		132,571	
その他	1,002,829		902,145	
<b>固定負債</b>	8,635,980	54.8	4,143,466	39.0
新株予約権付社債	7,950,000		3,090,000	
長期借入金	245,000		170,000	
その他	440,980	3	883,465	
<b>負債合計</b>	10,318,228	65.4	5,467,182	51.5

純資産の部 (単位: 千円、%)

	09年9月期		10年9月期 第2四半期	
<b>株主資本</b>	4,762,304	30.2	4,357,098	41.1
資本金	10,764,317	68.3	10,764,317	101.4
資本剰余金	10,351,900	65.7	10,351,900	97.5
利益剰余金	△ 16,353,913	△ 103.7	△ 16,759,119	△ 157.9
<b>評価・換算差額等</b>	△ 108,944	△ 0.7	△ 83,959	△ 0.8
新株予約権	20,572	0.1	21,815	0.2
少数株主持分	773,903	4.9	851,408	8.0
<b>純資産合計</b>	5,447,836	34.6	5,146,361	48.5

<b>負債純資産合計</b>	15,766,064	100.0	10,613,544	100.0
----------------	------------	-------	------------	-------

1 債権回収、引当済みの対象債権の損失確定、及び一部貸倒引当金戻入により減少

2 子会社ステラキャピタルが保有する当社社債3,090百万円

3 CraneRe/未経過保険料準備金繰入及び支払備金の増加

## 2. 連結 損益計算書

(単位: 千円、%)

	2009年9月期 第2四半期 累計		2010年9月期 第2四半期 累計		2009年9月期	
売上高	2,047,287	100.0	1 2,592,256	100.0	10,385,341	100.0
売上原価	10,682,779	521.8	1,956,059	75.5	17,711,538	170.5
売上総利益	△ 8,635,491	△ 421.8	636,196	24.5	△ 7,326,196	△ 70.5
販売費及び一般管理費	10,990,484	536.8	2 1,411,709	54.5	12,994,837	125.1
営業利益	△ 19,625,976	△ 958.6	△ 775,512	△ 29.9	△ 20,321,034	△ 195.7
営業外収益	67,527	3.3	37,602	1.5	61,381	0.6
営業外費用	925,822	45.2	36,894	1.4	937,653	9.0
経常利益	△ 20,484,271	△ 1000.6	△ 774,804	△ 29.9	△ 21,197,306	△ 204.1
特別利益	7,087,318	346.2	3 556,576	21.5	9,955,563	95.9
特別損失	102,418	5.0	4 299,504	11.6	175,718	1.7
税金等調整前四半期(当期)純利益	△ 13,499,371	△ 659.4	△ 517,732	△ 20.0	△ 11,417,462	△ 109.9
法人税等合計	829,934	40.5	10,173	0.4	839,759	8.1
少数株主利益又は少数株主損失(△)	△ 160,160	△ 7.8	△ 122,698	△ 4.7	△ 166,146	△ 1.6
四半期(当期)純利益	△ 14,169,145	△ 692.1	△ 405,206	△ 15.6	△ 12,091,075	△ 116.4

1 子会社のSPCが投資物件の売却等を行い、売上583百万円、原価578百万円を計上

2 販売費及び一般管理費：2009年9月期第2四半期累計で貸倒引当金繰入、貸倒損失及び債務保証損失引当金繰入の合計で9,165百万円を計上していたが、2010年9月期第2四半期累計期間においては当該損失及び引当金繰入はゼロ

3 特別利益：不動産開発案件にかかる営業貸付金の評価見直しによる貸倒引当金戻入益：179百万円  
社債償還益：329百万円

4 特別損失：株式会社イントラストの株式譲渡及び貸付債権の譲渡により、関係会社整理損291百万円を計上

## 参考資料

- 個別財務諸表（貸借対照表、損益計算書）

1. 個別 貸借対照表

資産の部 (単位: 千円、%)

	09年9月期		10年9月期 第2四半期	
<b>流動資産</b>	10,610,094	47.7	6,808,633	60.6
現金及び預金	3,320,962		302,059	
売掛金	18,094		2,520	
有価証券	229,500		0	
営業投資有価証券	6,513,910		6,417,210	
営業貸付金	11,347,678		7,086,793	
短期貸付金	908,346	1	1,748,249	
販売用不動産	359,167		964,000	
その他	153,160		66,602	
貸倒引当金	△ 12,240,726		△ 9,778,801	
<b>固定資産</b>	11,632,803	52.3	4,421,480	39.4
有形固定資産	179,289	0.8	160,279	
無形固定資産	2 16,449	0.1	16,252	0.1
投資その他の資産	11,437,063	51.4	4,244,949	37.8
<b>資産合計</b>	22,242,898	100.0	11,230,114	100.0

1 子会社に対する貸付金

2 ステラキャピタルの減資(7,180百万円)により  
関係会社株式が減少

3 ステラキャピタルの減資に伴い、借入金と相殺

4 担保物件の処分に伴う前受金

\* ユーロ円CBを除く有利子負債は1,157百万円

負債の部 (単位: 千円、%)

	09年9月期		10年9月期 第2四半期	
<b>流動負債</b>	9,281,224	41.7	3,324,283	29.6
短期借入金	7,644,686	3	* 1,022,175	
一年以内返済予定長期借入金	180,000		* 135,000	
前受金	—		1,459,962	
その他	1,456,538		707,145	4
<b>固定負債</b>	8,034,382	36.1	3,127,770	27.9
新株予約権付社債	7,950,000		3,090,000	
長期借入金	45,000		* 0	
その他	39,382		37,770	
<b>負債合計</b>	17,315,607	77.8	6,452,054	57.5

純資産の部 (単位: 千円、%)

	09年9月期		10年9月期 第2四半期	
<b>株主資本</b>	4,908,196	22.1	4,759,726	42.4
資本金	10,764,317	48.4	10,764,317	95.9
資本剰余金	10,351,900	46.5	10,351,900	92.2
利益剰余金	△ 16,208,021	△ 72.9	△ 16,356,491	△ 145.6
評価・換算差額	△ 1,477	0.0	△ 3,481	0.0
新株予約権	20,572	0.0	21,815	0.0
<b>純資産合計</b>	4,927,291	22.2	4,778,060	42.5

<b>負債純資産合計</b>	22,242,898	100.0	11,230,114	100.0
----------------	------------	-------	------------	-------

## 2. 個別 損益計算書

(単位: 千円、%)

	2009年9月期 第2四半期 (累計)		2010年9月期 第2四半期 (累計)		2009年9月期	
売上高	835,341	100.0	693,714	100.0	4,845,502	100.0
売上原価	10,204,381	1,221.60	393,249	56.7	14,128,425	291.6
売上総利益	△ 9,369,040	△ 1,121.6	300,464	43.3	△ 9,282,922	△ 191.6
販売費及び一般管理費	9,429,501	1,128.80	740,048	106.7	11,358,066	234.4
営業利益	△ 18,798,541	△ 2,250.4	△ 439,583	△ 63.4	△ 20,640,989	△ 426.0
営業外収益	27,615	3.3	36,415	5.2	31,053	0.6
営業外費用	56,951	6.8	5,127	0.7	70,189	1.4
経常利益	△ 18,827,877	△ 2,253.9	△ 408,296	△ 58.9	△ 20,680,125	△ 426.8
特別利益	7,087,318	848.4	513,385	74.0	9,943,847	205.2
特別損失	138,751	16.6	251,591	36.3	1,520,537	31.4
税金等調整前 四半期(当期)純利益	△ 11,879,310	△ 1,422.1	△ 146,502	△ 21.1	△ 12,256,815	△ 253.0
法人税等合計	681,579	81.6	1,967	0.3	667,460	13.8
四半期(当期)純利益	△ 12,560,890	△ 1,503.7	△ 148,469	△ 21.4	△ 12,924,275	△ 266.7

1 特別利益：貸倒引当金戻入れにより169百万円、ユーロ円CBの社債償還益329百万円計上

2 特別損失：株式会社イントラストの株式譲渡及び貸付債権の譲渡により、関係会社整理損243百万円計上  
(第1四半期においては関係会社整理損失引当金繰入として250百万円を計上)

## 参考資料

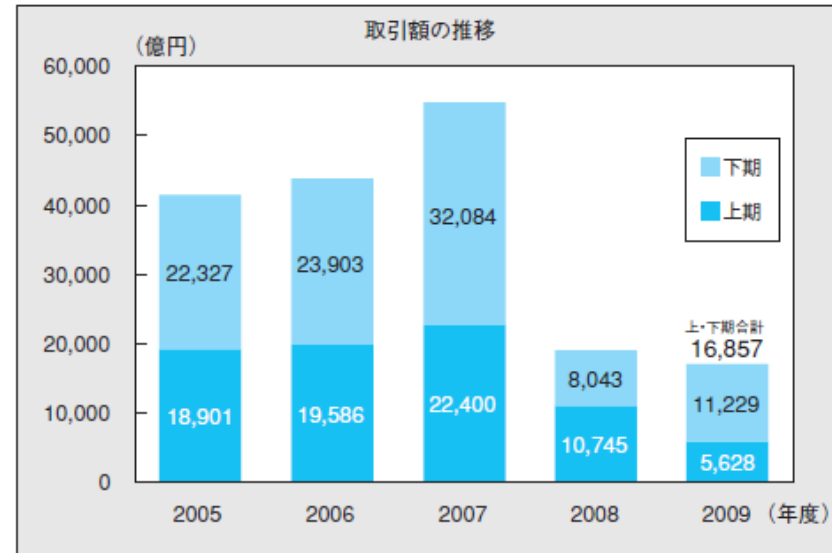
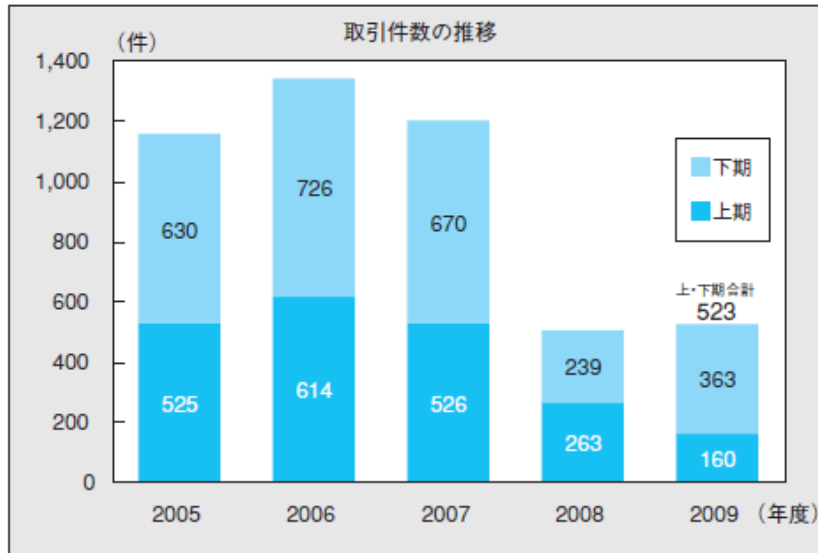
### ■ マクロデータ

- ：不動産取引件数・取引額の推移
- ：東京ビジネス地区のオフィスビル空室率と平均賃料の推移
- ：首都圏及び近畿圏のマンション在庫と販売率
- ：日銀短観 金融機関の貸出態度DI推移
- ：海外投資家の日本への投資見通し
- ：不動産投資市場における資金売却の流れ
- ：REITによる公募増資再開と物件取得
- ：CMBS発行額の推移

# 不動産市況の動向 マクロデータ

## 不動産取引件数・取引額の推移 (上場会社等公表データによる)

取引件数、取引額ともに2009年度上期を底に2009年度下期に増加に転じる。



出典：みずほ信託銀行 不動産トピックス (2010年5月号)  
都市未来総合研究所 不動産売買実態調査より

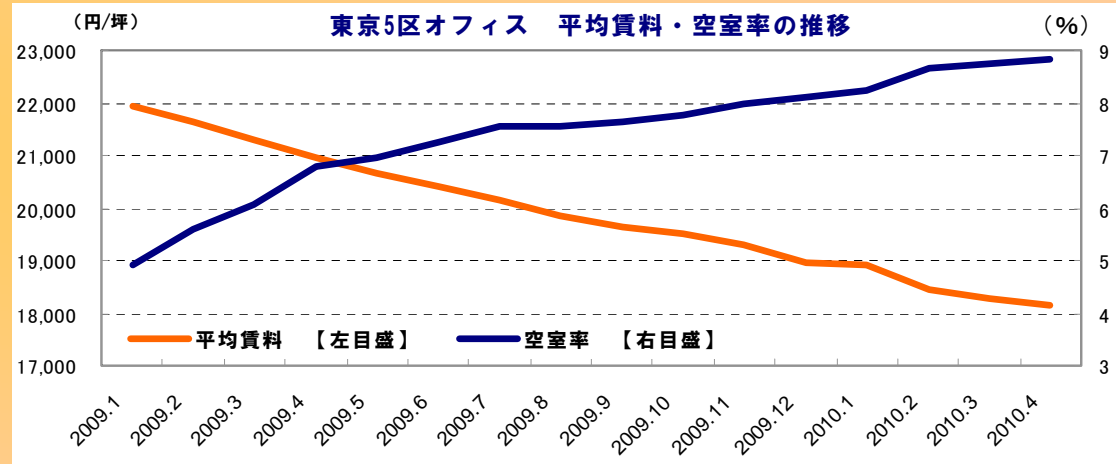
# 不動産市況の動向 マクロデータ

## 東京ビジネス地区のオフィスビル 空室率と平均賃料の推移

2010年4月末の東京地区の空室率は8.82%。空室率の上昇は穏やかになり賃料も下げ幅が小さくなっているが、景気動向により不透明感が強い。

2010年4月末の名古屋地区の空室率は13.52%、大阪地区の空室率は11.86%であり、空室在庫の増加傾向が続いている。

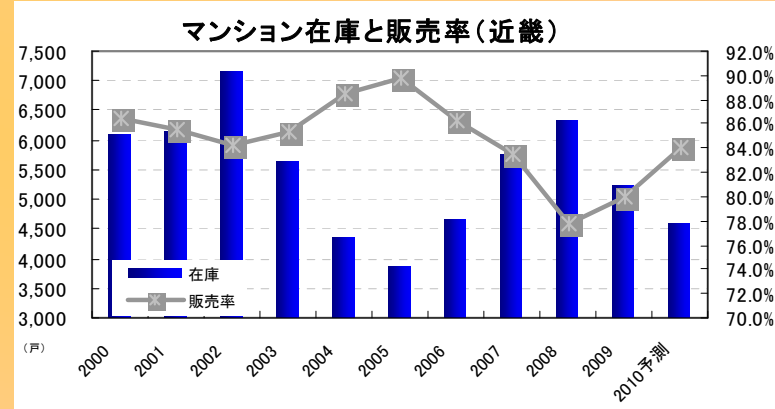
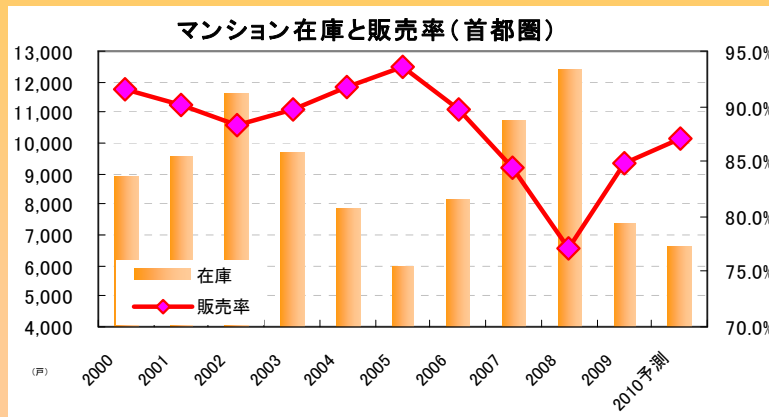
出典：三鬼商事



## 首都圏及び近畿圏のマンション在庫と販売率

分譲マンションの在庫調整は順調に推移、販売率も回復傾向。

出典：長谷工総合研究所



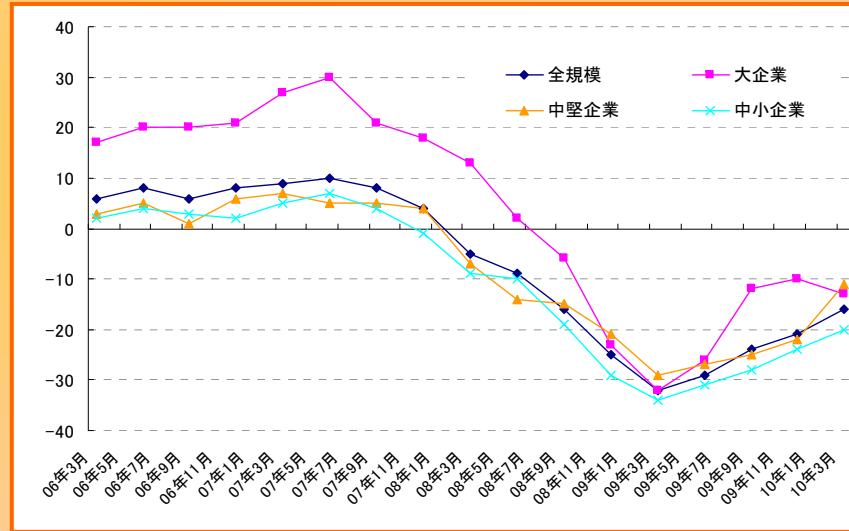


# 不動産市況の動向 マクロデータ

## 日銀短観 金融機関の貸出態度D I 推移 (不動産業)

金融機関の融資姿勢は改善傾向ではあるが、その内容は二極化している。

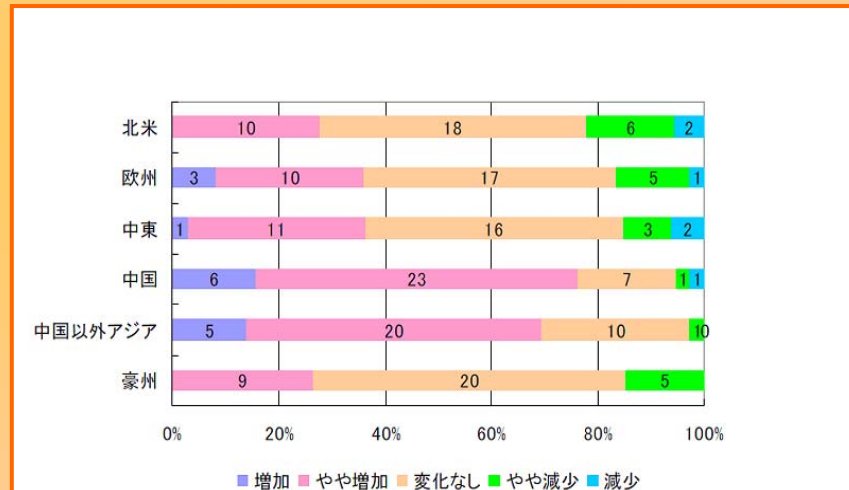
出典：日本銀行



## 海外投資家の日本への 投資見通し

中国を筆頭にアジア圏の投資家の投資意欲が増大。

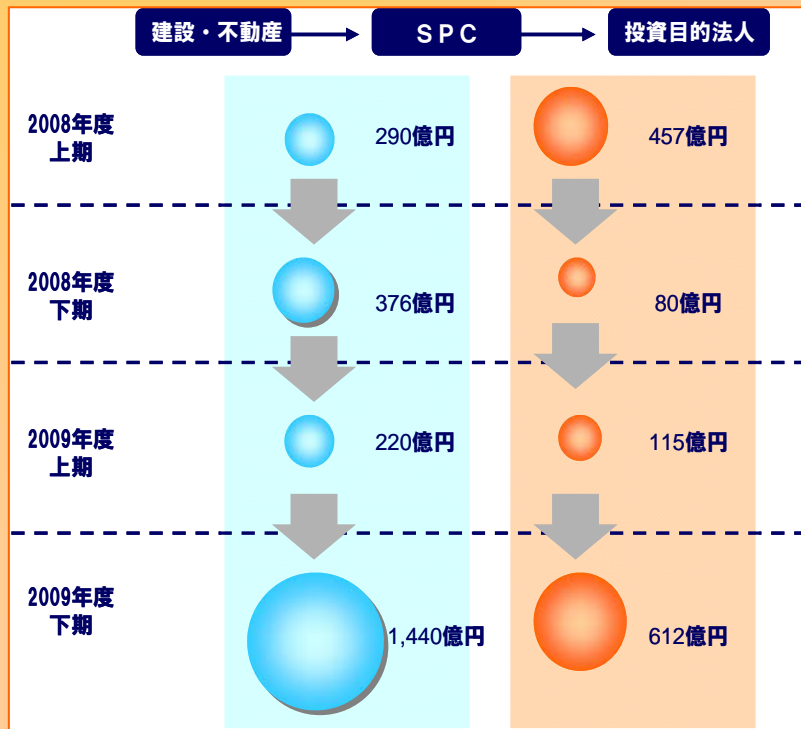
出典：住信基礎研究所  
不動産私募ファンドに関する実態調査  
2010年1月



# 不動産金融市況の動向 マクロデータ

## 不動産投資市場における資産売却の流れ

2009年度下期は、「建設・不動産」から「SPC」への売却額が1,440億円、「SPC」から「投資目的法人」が612億円と増加に転じる。



出典：みずほ信託銀行 不動産トピックス（2010年5月号）  
都市未来総合研究所 不動産売買実態調査より

## REITによる公募増資再開と物件取得

ストップしていたJ-REITによる公募増資が再開され、各投資法人で調達資金による物件取得が相次ぐ。投資法人債も2010年に5社の発行体によって、総額500億円発行されている。

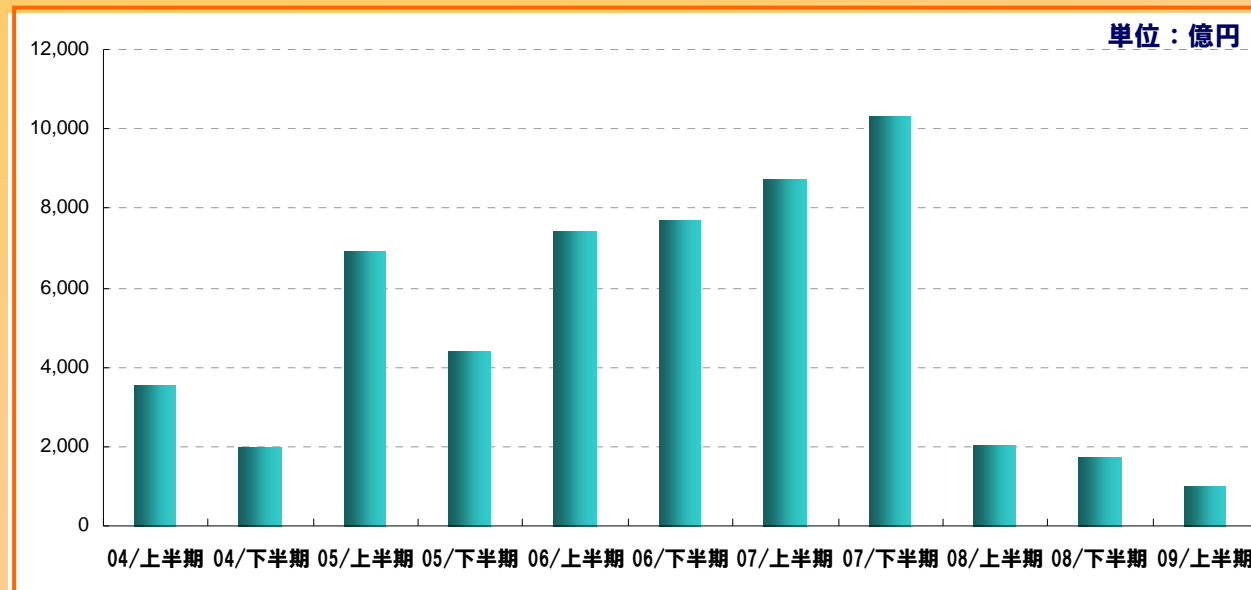
公募増資 発表日	投資法人	調達額 (百万円)
2009/10	日本アコモデーションファンド	20,124
2009/10	ケネディクス不動産	8,156
2009/11	野村不動産レジデンシャル	8,030
2009/11	ジャパンリアルエステイト	26,752
2010/1	日本プライムリアルティ	14,614
2010/2	日本ロジティクスファンド	5,425
2010/3	森ヒルズリート	14,919

出典：各投資法人開示資料より

## 不動産金融市況の動向 マクロデータ

### CMB S発行額の推移

2007年度までに大量に発行されていたCMBS（不動産担保ローンを裏付け資産とする債券、2007年度のピークには1.9兆円の発行）の裏付けローンの償還が2010～2012年にピークを迎える。金融危機後に主なCMBSレンダーであった外資系金融機関が撤退したことにより、不動産金融は大幅なミスマッチ状態に陥っていた。リファイナンスされない場合、償還やデフォルトにより物件売却による債権回収が行われることが懸念されている。



出典：日本証券業協会

