

2009年度決算概要

NISグループ株式会社
8571

この資料の数値に関しましては、日本会計基準に基づいて作成しております。

目次

I . 2009年度決算概要

| | | |
|------------------|-----|---|
| ・業績概要(四半期) | ... | 1 |
| ・業績概要(年度) | ... | 2 |
| ・主な損益要因 | ... | 3 |
| ・主要事業の進捗 | ... | 4 |
| ・主要事業の実績 | ... | 5 |
| ・貸借対照表 | ... | 6 |
| ・事業別営業収益・営業利益の内訳 | ... | 7 |
| ・今後の施策 | ... | 8 |
| ・通期業績予想 | ... | 9 |

II . ご参考

| | | |
|--------------------|-----|----|
| ・利息返還損失の推移 | ... | 10 |
| ・ローン事業の状況(単体) | ... | 11 |
| ・貸倒償却と貸倒引当金の推移(単体) | ... | 12 |
| ・資金調達の状況(単体) | ... | 13 |
| ・投資有価証券残高表 | ... | 14 |

I . 2009年度決算概要

業績概要(四半期)

■ 連結グループの再編、フィービジネスの拡大など事業構造の建て直しを着実に推進。
■ 当第4四半期(3ヶ月)においては、貸倒引当金(不動産担保ローン)の追加計上があったものの、フィービジネスの拡大、関係会社株式売却益の計上等により、四半期純利益90百万円の計上。

【3ヶ月】

(単位:百万円)

| | 2009年度 | | | |
|--------|---------|---------|-------|---------|
| | 第1四半期 | 第2四半期 | 第3四半期 | 第4四半期 |
| 営業収益 | 1,737 | 3,457 | 3,492 | 2,180 |
| 営業総利益 | 741 | 513 | 736 | 468 |
| 営業利益 | △ 2,441 | △ 2,562 | △ 299 | △ 1,870 |
| 経常利益 | △ 2,387 | △ 2,606 | △ 693 | △ 2,258 |
| 特別利益 | 2,344 | 1,893 | 1,073 | 2,892 |
| 特別損失 | 487 | 102 | 69 | 576 |
| 四半期純利益 | △ 541 | △ 821 | 271 | 90 |

業績概要(年度)

■当連結会計年度(12ヶ月)においては、事業構造の転換を図るべく、連結グループの再編、資産規模を縮小しつつ、フィービジネスの拡大に注力。
■前年同期には多額の保有不動産の評価損の計上、貸倒引当金の計上等があったものの、当期にはそれら計上額の縮小及び社債買入消却益、関係会社株式売却益の計上等により当期純損失額は大幅に縮小。

【12ヶ月】

(単位:百万円)

| | 2008年度 | 2009年度 |
|-------|----------|---------|
| 営業収益 | 32,170 | 10,866 |
| 営業総利益 | 1,415 | 2,458 |
| 営業利益 | △ 36,328 | △ 7,172 |
| 経常利益 | △ 38,412 | △ 7,944 |
| 特別利益 | 11,149 | 8,202 |
| 特別損失 | 23,249 | 1,234 |
| 当期純利益 | △ 50,805 | △ 1,001 |

主な損益要因

| | (3ヶ月) | (12ヶ月) |
|-------------------------------------|------------|---------------------|
| ■ 投資銀行事業、貿易サポート事業、海外事業等の拡大(営業収益) …… | 201百万円 | 910百万円 |
| ■ 保有不動産の売却(営業費用) …… | 3百万円 | △ 143百万円 |
| | 1物件の売却 | 9物件の売却 |
| (売却収入) | 522百万円 | 4,117百万円 |
| ■ 保有不動産の評価損及び原価計上(営業費用) …… | △ 70百万円 | △ 514百万円 |
| ■ 不動産担保ローンにおける貸倒引当金の計上(販管費) …… | △ 1,508百万円 | △ 3,420百万円 |
| ・競売申立等担保処分の推進 | | |
| ■ 利息返還関連引当金の追加計上(販管費) …… | △ 269百万円 | △ 2,448百万円 |
| ・交渉強化による支払額の抑制 | | |
| ■ 投資有価証券売却損・評価損の計上(特別損失) …… | △ 470百万円 | △ 992百万円 |
| ■ 関係会社株式売却益の計上(特別利益) …… | 1,295百万円 | 1,591百万円 |
| ・中小企業信用機構(株)の株式一部売却 | | ・ニッシン債権回収(株)の株式一部売却 |
| ■ 関係会社に対する引当金戻入益(特別利益) …… | 800百万円 | 1,100百万円 |
| ■ 債務免除益の計上(特別利益) …… | 843百万円 | 843百万円 |
| ■ 社債買入消却益の計上(特別利益) …… | 15百万円 | 4,306百万円 |
| ・将来のキャッシュアウトの抑制及び社債利息の軽減 | | |

※△はPL上マイナス項目

主要事業の進捗

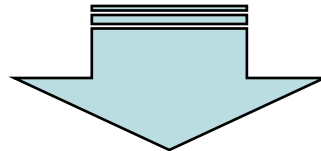
投資銀行事業、海外・貿易サポート事業の進捗

①投資銀行事業：

- M&Aの仲介、アドバイザー業務、投融資案件のアレンジメントやデューデリジェンス支援業務等
 - ・M&Aアドバイザー、ファンド組成・運営によるM&Aの実施
 - ・中堅中小企業の資金調達におけるアレンジメント、スキーム立案

②海外・貿易サポート事業：

- 中堅中小企業の国際商流に関連する貿易代行、ファクタリング、仕入・販売先の新規開拓及び交渉代行業務等
 - ・スポーツ用品、食品、家電、衣類、生活雑貨他
- 株式会社アガスタ(中古自動車の輸出、LED照明の輸入販売等)の連結子会社化(2009年8月)
- 中国現地法人の連結子会社化(2009年4月)及び香港、シンガポール現地法人の設立(2010年3月)
 - ・国内との連携強化による業務範囲の拡大等
 - ・現地情報の的確な把握による顧客サービスの拡充
- 国内外の中堅中小企業の相互進出にかかるサポート事業
 - ・海外展開を目指す中堅・中小企業の支援を目的とした日本振興銀行とアジア各国の銀行との提携アレンジ
 - ・飲食業、不動産仲介業等の中国進出にかかるサポート



主力・成長事業に対する経営資源の傾注及びこれまで培ってきたノウハウ、ネットワークを活用した専門性の高いサービスの提供により様々なニーズに対応し、事業拡大を図る

主要事業の実績

投資銀行事業、海外・貿易サポート事業の実績

| | 2009年度 第1四半期 | | 2009年度 第2四半期 | | 2009年度 第3四半期 | | 2009年度 第4四半期 | |
|----------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 件数 | 営業収益(百万円) | 件数 | 営業収益(百万円) | 件数 | 営業収益(百万円) | 件数 | 営業収益(百万円) |
| 投資銀行事業 | 15 | 182 | 10 | 210 | 21 | 234 | 16 | 140 |
| 貿易サポート事業 | 1 | (取扱高 10百万円) 0.3 | 9 | (取扱高 90百万円) 6 | 19 | (取扱高 483百万円) 54 | 40 | (取扱高 241百万円) 12 |
| 海外事業 他 | 1 | 1 | 4 | 2 | 5 | 16 | 15 | 48 |
| 合計 | 17 | 183 | 23 | 219 | 45 | 306 | 71 | 201 |

| | 2009年度 通期 | |
|----------|--------------|-----------------|
| | 件数 | 営業収益(百万円) |
| 投資銀行事業 | 62 | 767 |
| 貿易サポート事業 | 69 | (取扱高 827百万円) 73 |
| 海外事業 他 | 25 | 69 |
| 合計 | 156 | 910 |

※株式会社アガスタは2009年度第3四半期より連結計上しておりますが、同社の営業収益874百万円は上記には含まれておりません。

貸借対照表

(単位:百万円)

| (資産の部) | 2008年度末 | 2009年度末 |
|-------------|----------|----------|
| 流動資産 | 52,135 | 39,974 |
| 現金及び預金 | 3,427 | 5,097 |
| 営業貸付金 | 33,447 | 22,188 |
| 求償債権 | 3,692 | 4,056 |
| その他貸付債権 | 2,120 | 864 |
| 販売用不動産 | 13,773 | 9,690 |
| その他 | 3,047 | 1,969 |
| 貸倒引当金 | △ 7,373 | △ 3,892 |
| 固定資産 | 36,109 | 32,269 |
| 有形・無形固定資産 | 933 | 75 |
| 投資有価証券 | 8,149 | 9,115 |
| 破産更生債権等 | 46,955 | 42,712 |
| その他 | 8,680 | 10,347 |
| 貸倒引当金 | △ 28,609 | △ 29,981 |
| 繰延資産 | 159 | 33 |
| 資産合計 | 88,403 | 72,277 |

※保証債務残高 21,614百万円 11,813百万円
(債務保証損失引当金及び関係会社事業損失引当金控除後)

| (負債及び純資産の部) | 2008年度末 | 2009年度末 |
|------------------|----------|----------|
| 流動負債 | 45,328 | 40,787 |
| 短期有利子負債 | 38,663 | 36,197 |
| 未払金・未払費用 | 1,942 | 1,838 |
| 未払法人税等 | 1,162 | 1,298 |
| 債務保証損失引当金 | 2,653 | 1,022 |
| その他 | 905 | 431 |
| 固定負債 | 27,055 | 19,853 |
| 長期有利子負債 | 12,556 | 7,518 |
| 利息返還損失引当金 | 11,340 | 10,100 |
| その他 | 3,159 | 2,234 |
| 負債合計 | 72,383 | 60,641 |
| 資本金 | 26,289 | 26,289 |
| 資本剰余金 | 30,180 | 30,180 |
| 利益剰余金 | △ 48,711 | △ 49,642 |
| 自己株式 | △ 3,893 | △ 3,893 |
| 評価・換算差額等 | 634 | 591 |
| 少数株主持分 | 11,520 | 8,110 |
| 純資産合計 | 16,019 | 11,636 |
| 負債及び純資産合計 | 88,403 | 72,277 |

※有利子負債合計 51,219百万円 43,715百万円

| | 2008年度末 | 2009年度末 |
|--------|---------|---------|
| 自己資本比率 | 5.1% | 4.9% |

事業別営業収益・営業利益の内訳

| | | | 事業別営業収益 | | | | 事業別営業利益 | |
|--------------------|-----------|----------------|---------|--------|---------|---------|----------|---------|
| | | | 2008年度 | | 2009年度 | | 2008年度 | 2009年度 |
| | | | 金額(百万円) | 構成比(%) | 金額(百万円) | 構成比(%) | 金額(百万円) | 金額(百万円) |
| 総合金融 サービス 事業 | 営業貸付金利息 | 無担保・ 商業手形割引 | 4,690 | 14.6 | 1,395 | 12.8 | △ 24,278 | △ 6,049 |
| | | 担保付ローン | 2,148 | 6.7 | 625 | 5.8 | | |
| | | 計 | 6,838 | 21.3 | 2,020 | 18.6 | | |
| | 投資銀行収益 | 313 | 1.0 | 910 | 8.5 | | | |
| | 受取手数料 | 129 | 0.4 | 27 | 0.3 | | | |
| | 受取保証料 | 2,090 | 6.5 | 1,296 | 11.9 | | | |
| | リース・割賦売上高 | 2,875 | 8.9 | 0 | | | | |
| | その他 | 2,831 | 8.8 | 803 | 7.3 | | | |
| | 計 | 8,241 | 25.6 | 3,037 | 28.0 | | | |
| | 小計 | 15,079 | 46.9 | 5,057 | 46.6 | | | |
| 不動産 事業 | 不動産売却収入 | 4,957 | 15.4 | 4,117 | 37.9 | △ 7,590 | △ 669 | |
| | その他 | 1,415 | 4.4 | 799 | 7.3 | | | |
| | 小計 | 6,372 | 19.8 | 4,916 | 45.2 | | | |
| その他の 事業 | 買取債権回収高 | 6,441 | 20.0 | - | - | △ 4,202 | 5 | |
| | 買取不動産売却収入 | 2,506 | 7.8 | - | - | | | |
| | その他 | 1,770 | 5.5 | 892 | 8.2 | | | |
| | 小計 | 10,718 | 33.3 | 892 | 8.2 | | | |
| 合計 | | | 32,170 | 100.0 | 10,866 | 100.0 | △ 36,328 | △ 7,172 |

※事業別営業利益合計は消去または全社調整後の連結営業利益です。

今後の施策

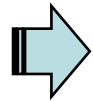
1. 安定した収益基盤の確立

①投資銀行事業の拡大

顧客ニーズの的確な把握及び迅速な対応による顧客サービスの拡充

②海外・貿易サポート事業の拡大

海外拠点の本格稼働によるネットワークの拡充及び国内との連携強化による顧客ニーズへの的確な対応

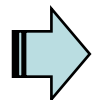


人材、資金等の経営資源の集中的な配分を行い、積極的な事業展開

2. 財務基盤の安定化

①既存取引金融機関との良好な関係の強化・継続

②保有不動産の処分、貸出債権の回収等による資産圧縮



既存債務の安定取引を図りつつ、資産圧縮による有利子負債の圧縮

3. コスト構造改革の継続

①継続的な業務内容の見直し

②コスト意識の醸成

通期業績予想

- ① フィービジネスの拡大による 『安定した収益基盤の確立』
- ② 資産圧縮、負債圧縮による 『財務基盤の安定化』
- ③ あらゆる業務の見直しによる 『コスト構造改革の継続』 等

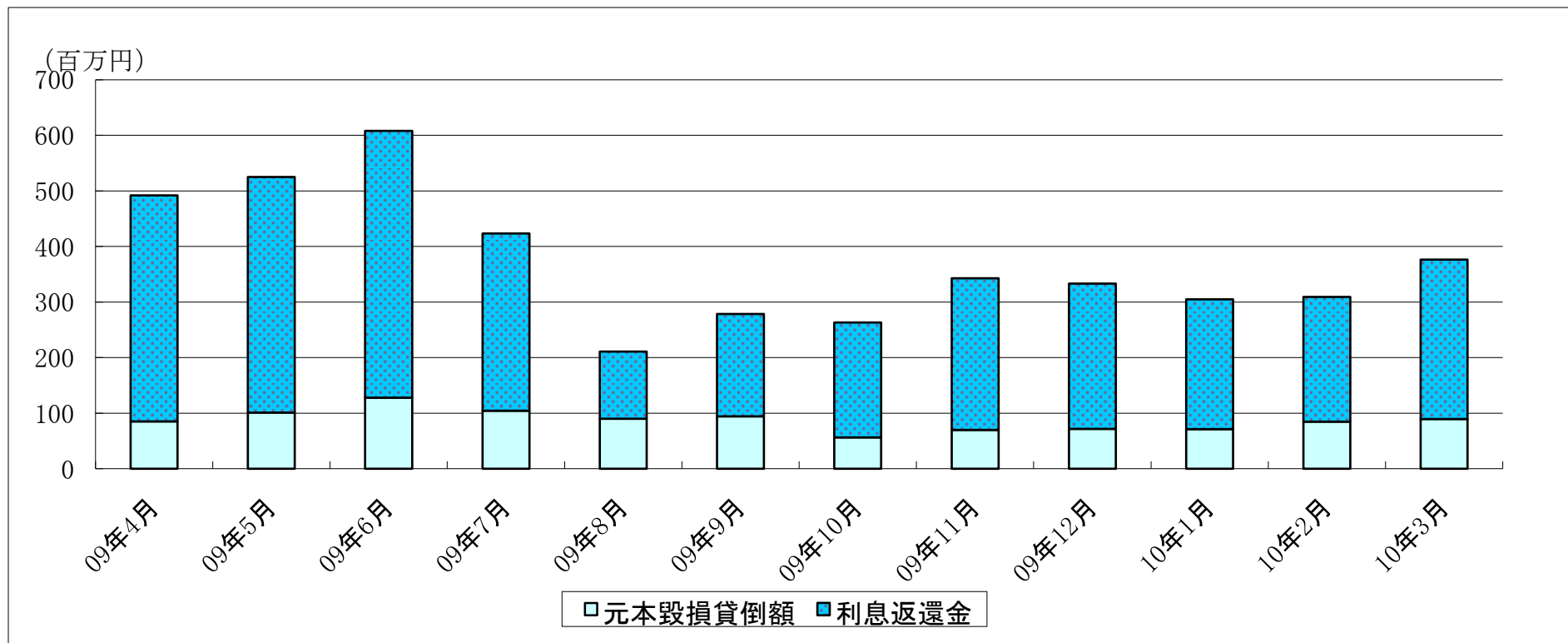
⇒ これらにより、業績改善の早期実現を図ってまいります。

(単位:百万円)

| | 2009年度 実績 | 2010年度 | | |
|-------|--------------|--------|-------|-------|
| | | 上期 | 下期 | 通期 |
| 営業収益 | 10,866 | 3,800 | 4,200 | 8,000 |
| 営業利益 | △ 7,172 | △ 200 | 600 | 400 |
| 経常利益 | △ 7,944 | △ 600 | 400 | △ 200 |
| 当期純利益 | △ 1,001 | △ 300 | 400 | 100 |

Ⅱ. ご 参 考

利息返還損失の推移



(単位:百万円)

| | 09年4月 | 09年5月 | 09年6月 | 09年7月 | 09年8月 | 09年9月 | 09年10月 | 09年11月 | 09年12月 | 10年1月 | 10年2月 | 10年3月 |
|---------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|-------|-------|-------|
| 元本毀損貸倒額 | 85 | 100 | 127 | 104 | 90 | 94 | 56 | 70 | 71 | 71 | 84 | 89 |
| 利息返還金 | 406 | 424 | 480 | 318 | 120 | 184 | 206 | 272 | 261 | 233 | 224 | 286 |
| 合計 | 491 | 525 | 607 | 423 | 211 | 278 | 263 | 342 | 333 | 304 | 309 | 376 |

(ご参考)

| | 2006年度 | 2007年度 | 2008年度 | 2009年度 |
|---------|--------|--------|--------|--------|
| 元本毀損貸倒額 | 3,076 | 3,030 | 1,925 | 1,046 |
| 利息返還金 | 1,717 | 3,203 | 3,591 | 3,420 |
| 合計 | 4,793 | 6,233 | 5,517 | 4,467 |

ローン事業の状況(単体)

■ 商品別残高

(単位:百万円)

| | 2008年度末 | | 2009年 第2四半期末 | | 2009年末 | | 対前期末 増減率 | |
|----------|---------|-----|-----------------|-----|--------|-----|-------------|-----|
| | 残高 | 構成比 | 残高 | 構成比 | 残高 | 構成比 | 増減率 | 増減率 |
| 担保付ローン | 48,850 | | 46,791 | | 42,146 | | △13.7% | |
| 事業者向けローン | 15,181 | | 12,518 | | 10,223 | | △32.7% | |
| 商業手形割引 | 25 | | 19 | | 16 | | △37.3% | |
| 消費者向けローン | 12,266 | | 9,447 | | 7,111 | | △42.0% | |
| 営業貸付金合計 | 76,324 | | 68,777 | | 59,497 | | △22.0% | |
| 保証債務残高 | 25,580 | | 17,865 | | 13,547 | | △47.0% | |
| うち担保付ローン | 7,603 | | 5,029 | | 4,120 | | △45.8% | |

注: 営業貸付金には、破産更生債権等を含んでおります。

■ 約定金利帯別残高

(単位:百万円)

| 約定金利 | 2008年度末 | | 2009年度 第2四半期末 | | 2009年度末 | |
|----------------|---------|--------|------------------|--------|---------|--------|
| | 残高 | 構成比 | 残高 | 構成比 | 残高 | 構成比 |
| 5.0%未満 | 1,645 | 2.2% | 1,642 | 2.4% | 1,642 | 2.8% |
| 5.0%以上10.0%未満 | 46,749 | 61.3% | 45,949 | 66.8% | 40,738 | 68.5% |
| 10.0%以上15.0%未満 | 4,083 | 5.3% | 2,560 | 3.7% | 2,310 | 3.9% |
| 15.0%以上20.0%未満 | 6,514 | 8.5% | 5,356 | 7.8% | 4,476 | 7.5% |
| 20.0%以上25.0%未満 | 13,817 | 18.1% | 10,634 | 15.5% | 8,276 | 13.9% |
| 25.0%以上 | 3,514 | 4.6% | 2,633 | 3.8% | 2,052 | 3.4% |
| 合計 | 76,324 | 100.0% | 68,777 | 100.0% | 59,497 | 100.0% |
| 平均約定金利 | | 12.6% | | 11.8% | | 11.4% |

注: 上記には、破産更生債権等を含んでおります。

注: 約定金利は事務手数料等を含んでおらず、実質金利とは異なります。

貸倒償却と貸倒引当金の推移(単体)

■貸倒償却率(年率)

| | 2007年度 | 2008年度 | 2009年度 |
|-------|--------|--------|--------|
| 担保付 | 0.21% | 0.08% | 3.40% |
| 事業者向け | 15.54% | 26.22% | 17.91% |
| 消費者向け | 9.86% | 14.36% | 15.10% |
| 全商品合計 | 7.33% | 8.95% | 7.72% |

■貸倒償却額(四半期毎)

(単位:百万円)

| | 2008年度 第4四半期 | 2009年度 第1四半期 | 2009年度 第2四半期 | 2009年度 第3四半期 | 2009年度 第4四半期 |
|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 貸倒償却額 | 1,216 | 1,892 | 1,279 | 836 | 973 |
| うち利息返還に伴う元本毀損貸倒額 | 391 | 313 | 288 | 198 | 245 |

■貸倒引当金残高(一般引当金並びに個別引当金の合計)

(単位:百万円)

| | 2007年度末 | 2008年度末 | 2009年度末 |
|------------------------|---------|---------|---------|
| 貸倒引当金残高 | 23,359 | 29,236 | 27,607 |
| 一般貸倒引当金残高 | 3,340 | 1,186 | 641 |
| 個別貸倒引当金残高 | 16,159 | 25,941 | 25,636 |
| 利息返還に伴う元本毀損に対する貸倒引当金残高 | 3,859 | 2,109 | 1,330 |

■利息返還損失引当金残高

(単位:百万円)

| | 2007年度末 | 2008年度末 | 2009年度末 |
|-------------|---------|---------|---------|
| 利息返還損失引当金残高 | 10,766 | 11,340 | 10,100 |

 利息返還損失関連
引当金残高
11,430百万円

資金調達状況(単体)

(単位:百万円)

| | 2008年度末 | | 2009年度 第2四半期末 | | 2009年度末 | | 対前期末 増減額 |
|---------------|---------|--------|------------------|--------|---------|--------|-------------|
| | 金額 | 構成比 | 金額 | 構成比 | 金額 | 構成比 | |
| 間接調達 | 23,074 | 58.8% | 28,364 | 84.0% | 26,810 | 89.2% | 3,736 |
| 銀行 | 17,169 | 43.7% | 11,008 | 32.6% | 9,963 | 33.2% | △ 7,206 |
| 保険会社 | 178 | 0.5% | — | — | — | — | △ 178 |
| その他金融機関 | 243 | 0.6% | 17 | 0.1% | — | — | △ 243 |
| ノンバンク(証券会社含む) | 5,483 | 14.0% | 17,339 | 51.3% | 16,847 | 56.1% | 11,364 |
| 直接調達 | 16,198 | 41.2% | 5,419 | 16.0% | 3,233 | 10.8% | △ 12,965 |
| 社債 | 16,198 | 41.2% | 5,419 | 16.0% | 3,233 | 10.8% | △ 12,965 |
| 合計 | 39,272 | 100.0% | 33,784 | 100.0% | 30,043 | 100.0% | △ 9,229 |
| 期末加重平均金利 | | 5.7% | | 6.1% | | 6.8% | — |

※1. 2007年6月に発行いたしました当社米ドル建無担保普通社債等に関して、通貨スワップ契約を締結しておりましたが、2008年9月に当該契約を解約したことから、当該社債等については、ドル建レートによって平均借入利率を算定しております。

※2. 社債の買入消却

消却額(額面)

| | 2008年度 | 2009年度 | 残額 |
|-----------------------|---------|------------|------------|
| 米ドル建無担保社債(2012年6月償還) | 86百万米ドル | 79.25百万米ドル | 34.75百万米ドル |
| 第9回国内無担保社債(2010年2月償還) | — | 49億円 | — |

投資有価証券残高表

| 上場企業 | 株数(株) | 単価(円) | 簿価(百万円) | 株価(円) | 時価(百万円) | 時価・簿価差額(百万円) |
|-----------------------|-----------|---------|---------|---------|---------|--------------|
| 株式会社インデックス・ホールディングス | 143,500 | 3,500 | 502 | 6,860 | 984 | 482 |
| ニッシン債権回収株式会社 | 252,278 | 625 | 157 | 1,692 | 426 | 269 |
| 株式会社ラクーン | 500 | 17,204 | 8 | 190,800 | 95 | 86 |
| マルマン株式会社 | 995,000 | 168 | 168 | 216 | 214 | 46 |
| 株式会社インフォーマート | 330 | 120,000 | 39 | 198,500 | 65 | 25 |
| リスクモンスター株式会社 | 2,500 | 40,550 | 101 | 50,300 | 125 | 24 |
| 株式会社ラ・パルレ | 15,725 | 5,440 | 85 | 6,570 | 103 | 17 |
| 中小企業信用機構株式会社(旧アプレック) | 40,300 | 133 | 5 | 282 | 11 | 6 |
| 株式会社テンポスバスターズ | 496 | 50,700 | 25 | 58,400 | 28 | 3 |
| ソフトバンク株式会社 | 400 | 2,445 | 0 | 2,303 | 0 | 0 |
| 株式会社高知銀行 | 60,000 | 78 | 4 | 76 | 4 | 0 |
| 株式会社カーチスホールディングス | 1,800,000 | 34 | 61 | 29 | 52 | △ 9 |
| 新華ファイナンス・リミテッド(新華財經社) | 114,717 | 1,410 | 161 | 1,135 | 130 | △ 31 |
| 株式会社徳島銀行 | 122,971 | 592 | 72 | 333 | 40 | △ 31 |
| 計 | - | - | 1,395 | - | 2,285 | 890 |

| 持分法適用関連会社・非上場企業・その他 | 期末簿価(百万円) |
|---------------------|-----------|
| 持分法適用関連会社(13銘柄) | 311 |
| 非上場株式(137銘柄) | 4,341 |
| 債券(8銘柄) | 37 |
| 投資組合出資金等(13銘柄) | 2,140 |
| その他(4銘柄) | 0 |
| 計175銘柄 | 6,830 |

*みなし有価証券を含んでおります。

| 合計 | 期末簿価(百万円) |
|-------|-----------|
| 189銘柄 | 9,115 |

将来予測の記述について



NIS GROUP

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。なお、当社グループの経営成績、株価及び財政状態等に影響を及ぼす可能性のあるリスクには以下のようなものがあります。

- ① 経営環境上の要因によるリスク
 - (a) 経済環境の悪化
 - (b) 業界全般及び当社グループに対するネガティブな報道、不祥事の影響

- ② 法的規制の要因によるリスク
 - (a) ローン事業に関するリスク
 - i) 貸付金利の規制
 - ii) 過剰貸付に関する規制
 - iii) 業務に関する規制
 - (b) 海外・貿易サポート事業に関する規制
 - (c) 「金融商品取引法」
 - (d) その他の業務関連の規制等

- ③ 事業上のリスク
 - (a) 資金調達及び調達金利
 - (b) 利息返還請求
 - (c) アウトソーシングに関するリスク
 - (d) 投資銀行関連業務に関するリスク
 - (e) 株式市況及び有価証券の流動性
 - (f) 戦略的提携を成功、維持させる能力
 - (g) 不動産市況及び流動性
 - (h) 譲渡債権に関するリスク