

不動産ファンドに関する国際財務報告基準

第99回

予想信用損失モデル導入の動向



太田 英男

PwC Japan 有限責任監査法人
パートナー
公認会計士



藪谷 峰

PwC Japan 有限責任監査法人
パートナー
公認会計士



宮崎 翔士

PwC Japan 有限責任監査法人
シニアマネージャー
公認会計士
(ARES マスター M1506112)

1. はじめに

本連載は、不動産ファンドに関係する国際財務報告基準（以下、「IFRS」）の動向及びIFRSの基本的な考え方を解説することを目的として連載しています。

2025年10月29日、企業会計基準委員会（ASBJ）は、企業会計基準公開草案第89号「金融商品に関する会計基準（案）」等（以下、これらを合わせて「本会計基準案等」という）を公表しました。

本会計基準案等は、日本における会計基準（以下、「JGAAP」という）を国際的に整合性のあるものとするための取組みの1つとして、「金融商品の減損」に関して、国際的な整合性を図る観点から、IFRS第9号「金融商品」（以下、「IFRS第9号」という）における予想信用損失モデルを基礎に開発されました。

本稿では、日本における本会計基準案等の内

容を説明するとともに、IFRS第9号適用下での不動産ファンド等における会計処理の実務を先行事例として紹介します。なお、文中の意見にわたる部分は筆者の私見であることをあらかじめお断りしておきます。

2. 本会計基準案等開発の経緯

金融資産の減損について、金融危機で顕在化した信用損失の認識が遅すぎ少なすぎる（Too Little, Too Late）問題に対処するため、国際的にはすでに予想信用損失モデルが導入されています。一方でJGAAPでは引き続き過去の貸倒実績率等に基づき引当金、損失の計上を行う発生損失モデルが利用されています。本会計基準案等は、JGAAPにおいて、現在の発生損失モデルから、IFRS第9号と整合的な予想信用損失モデルへ変更することを目的に開発されました。なお、本会

計基準案等の具体的な適用時期は示されていませんが、最終基準の公表から3年程度経過した後の4月1日以後開始する連結会計年度及び事業年度の期首から適用することが提案されています。また、早期適用ができることも提案されています。

3. 予想信用損失

予想信用損失とは、信用損失を確率加重したものをいい、信用損失とは、企業に支払われるべきすべての契約上のキャッシュ・フローと、企業が受け取ると見込んでいるすべてのキャッシュ・フローとの差額(すなわち、すべてのキャッシュ・フローの不足額)を現在価値に割り引いたもので、以下を反映する方法により算定されます。

- (1) 一定範囲の生じ得る結果を評価することによって算定される偏りがなく確率加重された金額
- (2) 貨幣の時間価値
- (3) 過去の事象、現在の状況及び将来の経済状況の予測に関して、期末において過大なコストや労力を掛けずに利用可能な合理的で裏付け可能な情報

また、確率加重については、信用損失が発生しないことが最も可能性の高い場合や信用損失が発生する可能性が非常に低い場合であっても、信用損失が発生する可能性と発生しない可能性の両方の可能性を反映して、信用損失が発生するリスク又は確率を考慮するものとされています。

以上の定義と算定方法をまとめると、予想信用損失とは、過去の貸倒実績だけでなく、複数シナリオからなる将来キャッシュ・フローと契約に基づく固定的なキャッシュ・フローと比較を行った結果想定される、将来の貸倒損失を現在価値に割り引いたものであると理解できます。

4. 予想信用損失の適用対象

本会計基準案等における予想信用損失の算定範囲、すなわち予想信用損失モデル適用対象の資産は図表1に記載のとおりです。金融商品に加え、金融商品以外の資産についても予想信用損失の算定対象に含まれています。

リースにより生じた債権も予想信用損失の算定対象であり、これには、ファイナンス・リースに係る債権とオペレーティング・リースに係る債権の両方が含まれます。したがって、オペレーティング・リースの貸手となる不動産ファンドにおいては、オペレーティング・リースから生じる未収賃料等が予想信用損失の算定対象として識別されるものと考えられます。

貸付金代替性私募債とは、貸付金の代替として銀行が引き受けて保有する私募債をいいます。現行の金融商品会計基準では、その他有価証券に分類される場合がありますが、その経済的な実質が貸付金とほぼ同一であると考えられることから、本会計基準案等では有価証券として取り扱わず、貸付金に含めて取り扱うことを提案しています。

金融保証契約とは、特定の債務者が金銭債務の当初又は変更後の条件に従って期日の到来時に所定の支払を行わないことにより契約保有者に発生する損失等を補償するために、当該保有者に対して所定の支払を行うことを契約発行者に要求する契約をいい、予想信用損失の金額そのものが資産として貸借対照表に計上される可能性があります。

なお、その他に不動産に関連したところでは、本会計基準案等は、敷金、将来返還される差入預託保証金(建設協力金及び敷金を除く)については、予想信用損失を算定する範囲に含めない

ことを提案しています。また、特定目的会社が発行する特定社債等、その他有価証券に分類される債券についても、予想信用損失を算定する範囲に含めないことを提案しています。

図表 1 予想信用損失を算定する範囲

区分	項目
金融商品	債権(リースにより生じた債権や貸付金代替性私算債を含む)
	満期保有目的の債券
	金融保証契約
	当座貸越契約および貸出コミットメントならびにこれらに準ずる契約
金融商品以外	契約資産
	リース投資資産のうち将来のリース料を収受する権利に係る部分

5. 予想信用損失の算定方法

本会計基準案等では、原則的な判定方法として、IFRS第9号と同様に、債権等の発生の認識以降におけるデフォルト発生リスクの変動に基づいて債権等に係る信用リスクが著しく増大しているかどうかを判定し(いわゆる相対的アプローチ)、それぞれ以下のように予想信用損失を算定することを提案しています。

i) 信用リスクが著しく増大している場合

債権等の予想存続期間にわたるすべて(全期間)の生じ得るデフォルトから生じる予想信用損失を算定します。

ii) 信用リスクが著しく増大していない場合

全期間の予想信用損失のうち、債権等について期末後12カ月以内に生じ得るデフォルトから生じる予想信用損失を表す部分のみ算定します。

予想信用損失算定の方法は、債権等の商品ごとに適切なアプローチが考えられますが、信用リスクの著しい変動の判定に関連する可能性がある情報には、例えば、次のものが含まれます。

- 信用リスクの変動に起因する内部価格指標の著しい変動
- 債権等の発生の認識以降における信用リスクの変動により、当該債権等が新たに組成又は発行されたとした場合には著しく異なることとなるであろう契約条件の変化(特約条項の厳格化、担保又は保証の増額、収益担保率の引上げ等)
- 特定の債権等又は予想存続期間が同一の類似の債権等に係る信用リスクについての外部市場指標の著しい変動(信用スプレッド、借手に係るクレジット・デフォルト・スワップ価格、借手に関する他の市場情報等)
- 債権等に関する外部信用格付の著しい変化
- 借手に関する内部信用格付の引下げ、信用リスクの内部的な評価に使用している行動スコアリングの低下
- 事業状況、財務状況又は経済状況の不利な変化のうち、借手が債務を履行する能力の著しい変化を生じさせると予想されるもの(金利の上昇、失業率の著しい上昇等)
- 借手の経営成績の著しい変化(収益の減少、営業上のリスクの増大、運転資本の不足、財務指標の悪化、借手が債務を履行する能力の著しい変化を生じさせる組織構成の変化等)
- 同一の借手に対する他の債権等に係る信用リスクの著しい増大
- 借手が債務を履行する能力の著しい変化を生じさせる借手の規制環境、経済環境や技術環境の著しい不利な変化(技術の転換による借

手の販売製品に対する需要の減退等)

- 借手におけるデフォルトの発生確率に影響を与えると予想される債務(例えば、ノンリコース・ローン)の裏付けとなっている担保の価値の下落等の著しい変化
- 株主(親会社を含む)が提供している保証の質の著しい変化(当該株主が資本の注入等によってデフォルトを防止する誘因及び財務上の能力を有している場合)
- 親会社又は他の関係会社からの財政支援の削減等の著しい変化、あるいは借手が予定された契約上の支払を行う経済的誘因を減少させると予想される信用補完に関する質の著しい変化
- 予想される契約条件の変更(特約条項の放棄や修正につながる可能性のある予想される契約違反、利払いの中断、利率の上昇、追加的な担保又は保証の要求等)
- 借手の予想される業績及び行動の著しい変化(契約上の支払の遅延の予想される件数又は程度の増大、クレジットカードの借手のうち信用限度額への接近又は超過の見込み、毎月最低額を支払うことが見込まれると予想される人数の著しい増大等)
- 企業の信用管理のアプローチの変化(債権等がより綿密に監視又は管理されること、若しくは企業が借手に具体的に介入するようになることを含む)
- 期日経過の情報

6. 簡素化された 予想信用損失の算定方法

原則としては、不動産ファンドで計上される可能性のある、オペレーティング・リースの未収賃

料や、水道光熱費にかかる営業未収入金も予想信用損失の算定対象です。したがって、その算定のために、債権の相手方(リースの借手)であるテナントごと又は包括的な信用リスクを考慮した集合的な単位で予想信用損失を算定する場合は一定のグルーピング単位ごとに、上記5.に記載した情報等に基づき信用リスクの著しい増大の判定が求められます。

しかし、本会計基準案等は、実務上の負担が重いと考えられる項目については、適切な引当水準を確保した上で実務負担に配慮した会計基準を目指し、「簡素化された予想信用損失の算定方法」を認めています。

まず、信用リスクの著しい増大については、重要な金融要素を含まない受取手形、売掛金等及びリースにより生じた債権は、信用リスクの著しい増大を判定せずに全期間の予想信用損失を算定することを提案しています。

さらに収益認識会計基準の範囲に含まれる取引から生じた受取手形、売掛金等については、実務上の便法として、貸倒実績に基づき、一定の期日経過日数に応じた引当率を定める方法を使用できることを提案しています。

なお、リース債権(未収賃料等)は、収益認識会計基準の範囲に含まれる取引ではないものの、信用リスクの著しい増大の判定において、信用リスクの著しい増大を判定せずに全期間の予想信用損失を算定することが受取手形、売掛金と同様に認められていることから、予想信用損失の算定においても、実務上の便法として、貸倒実績に基づき、一定の期日経過日数に応じた引当率を定める方法が使用できるものと考えられます。

7. IFRS 第9号 リース債権の 予想信用損失計算 (引当マトリックス)

上述のとおり、本会計基準案はIFRS第9号を基に開発されたものであり、簡素化された予想信用損失の算定方法についても、IFRS第9号と同様の定めとなっています。

そこで、IFRS第9号適用下でのオペレーティング・リースから生じたリース債権(未収賃料)について、簡素化されたアプローチに基づく予想信用損失の計算例について解説します。なお以下の計算例はPwCの解説記事「IFRS 9 impact on the Real estate industry」(2018年7月公表)の内容を編集・加筆したものです。

前提

- 未収賃料は重要な金融要素を含まないため、信用リスクの著しい増大の有無については判定不要
- したがって、全期間の予想信用損失を算定
- 予想信用損失算定にあたっては簡素化されたアプローチによるものとし、ここでは以下の各ステップで説明する引当マトリックスを使用

ステップ1:

引当マトリックスを使用する際の最初のステップは、未収賃料や売掛金が貸倒処理された割合を分析するための適切な期間を定義することです。

この期間は有用な情報を提供できる十分な長さである必要があります。短すぎると意味のある情報が得られず、長すぎると市場環境やテナント構成の変化により分析が無効になる可能性があります。

この計算例では、適切な期間については、1年間を選択します。総リース収益は10,000で、その期間に貸倒処理された債権は300でした。

図表2 ステップ1 過去の貸倒実績

過去の貸倒実績
期間：1年間 総リース収益：10,000 このリース収益から貸倒処理された額：300

ステップ2:

次に、未収賃料の年齢区分ごとの未回収額を決定します。例えば総リース収益10,000の内、30日以内に回収される金額が2,000である場合、この年齢区分末の未収賃料は8,000と計算され、次のステップ3の計算でデフォルト率を算出する際に使用します。

図表3 ステップ2 各年齢区分末の未収賃料の算定

総リース収益 10,000	累計支払額	未収賃料
30日以内に回収	(2,000)	8,000
30~60日以内に回収	(3,500)	4,500
60~90日以内に回収	(3,000)	1,500
90日以降に回収	(1,200)	300(貸倒)

ステップ3:

このステップでは、過去のデフォルト率を計算します。各年齢区分のデフォルト率は、その期間の未収賃料に対する貸倒額の比率です。

まずリース収益全体については、ステップ1の過去の貸倒実績に記載のとおり、リース収益10,000から貸倒損失が300発生しました。したがって、デフォルト率は3.0%と計算されます(=300 ÷ 10,000)。

次に30日超の区分について、貸倒損失300は、リース収益10,000から生じたものですが、すで

に回収済みの2,000から生じたものでないことがこの段階では明らかです。したがって、リース債権8,000に対しても同様に貸倒損失300を使用してデフォルト率を算定します。以降の各年齢区分についても同様に考えます。

図表4 ステップ3 過去のデフォルト率の計算

区分	総リース収益	30日超	60日超	90日超
未収賃料 (ステップ2より)	10,000	8,000	4,500	1,500
貸倒損失	300	300	300	300
デフォルト率(%) (過去実績)	3.0	3.8	6.7	20.0

ステップ4:

ステップ3で算定されたデフォルト率は過去の貸倒実績に基づくデフォルト率ですが、予想信用損失の算定においては、将来予測情報を考慮する必要があります。将来予測情報には、経済、規制、技術、環境要因の変化、外部市場指標、テナントの経営状態等が含まれます。ここでは、テナントの業種がリテールであり、リテール業界における業績悪化が外部環境の変化として予想されるものとし、この将来予測情報を勘案した結果、貸倒額を400に修正し、デフォルト率を計算します。

図表5 ステップ4 将来予測情報を反映したデフォルト率

区分	総リース収益	30日超	60日超	90日超
未収賃料 (ステップ3と同じ)	10,000	8,000	4,500	1,500
貸倒損失	400	400	400	400
デフォルト率(%) (将来予測反映済)	4.0	5.0	8.9	26.7

ステップ5:

最後に、ステップ4で算出した将来予測反映済のデフォルト率を期末の実際の債権残高に適用します。この例では、期末の未収賃料が140であり、年齢区分ごとの回収予定に対してそれぞれステップ4で算定したデフォルト率を乗じます。その結果、信用損失は12と算定され、引当金が計上されます。

図表6 ステップ5 期末債権残高への適用

区分	合計	0-30日	30-60日	60-90日	90日超
未収賃料残高	140	50	40	30	20
デフォルト率(%) (ステップ4より)		4.0	5.0	8.9	26.7
予想信用損失	12	2	2	3	5

以上が未収賃料の予想信用損失において利用が考えられる引当マトリックスの全体像です。なお、グルーピングについては、例えば、地理的地域、製品タイプ、顧客格付け、担保や取引信用保険の有無、顧客の種類等でグループ分けが可能です。過去又は予測される信用損失の経験が、顧客セグメントごとに大きく異なる損失パターンを示す場合には、売掛金を適切にグループ化する必要があります。

また、新リース会計基準では、フリーレント(契約開始当初数か月間賃料が無償となる契約条項)やレントホリデー(例えば、数年間賃貸借契約を継続する場合に一定期間賃料が無償となる契約条項)について、貸手は、オペレーティング・リースによる貸手のリース料について、貸手のリース期間にわたり原則として定額法で計上することとしています。フリーレント期間がリース契約期間の最初に設定されている場合、フリーレント期間

中にリース収益が計上される一方で、リース料の入金がないことから資産が計上されます。

IFRS適用下では、このようなフリーレントやリースの貸手が借手のために負担したコストはリースインセンティブに含まれますが、リースインセンティブに関連して計上された資産は、通常、予想信用損失算定の対象外であり、IAS第36号(資産の減損)の適用対象であるものと解されています。

8. おわりに

今回はJGAAPにおける予想信用損失モデルの導入について、概要を説明するとともに、先行するIFRSに基づく計算例等を解説しました。予想信用損失モデルの導入は、JGAAPの改正であり、

影響を受ける不動産ファンドは多いものと考えられます。

また本稿では解説を行いませんでしたが、不動産ファンドへの貸付を行う金融機関等においても予想信用損失モデルが導入されることにより、不動産ファンドの資金調達に影響が生じる可能性があります。

予想信用損失モデルでは、未収賃料のような重要な金融要素を含まない資産の予想信用損失については、簡素化された算定方法が認められています。その場合であっても、将来予測情報を考慮することが求められています。将来予測情報等について、どのような情報をモニタリングの対象にし、どのように予想信用損失算定に反映するかについて、あらかじめ方針を定めておくことが望ましいものと考えられます。

おおた ひでお

公認会計士、PwC Japan 有限責任監査法人 金融事業部 パートナー
不動産運用インダストリー全般、Jリートおよび私募不動産ファンドなどに対して、監査およびアドバイスを提供。主たる著書として、「ファンド投資のモニタリング手法」(中央経済社・共著)、「不動産投資法人(Jリート)設立と上場の手引き」(不動産証券化協会・共著)、「集団投資スキームの会計と税務」(中央経済社・共著)、「投資信託の計理と決算」(中央経済社・共著)等。不動産証券化協会 IFRS コンバージェンスグループ委員および日本公認会計士協会 投資法人等専門部会および経営研究調査会、バリウエーション専門部会 専門委員。

やぶたに たかし

公認会計士、PwC Japan 有限責任監査法人 金融事業部 パートナー
PwC 米国法人ニューヨーク事務所で2年間勤務、不動産ファンドおよび不動産ファンド運用会社の米国基準財務諸表の監査に従事。東京事務所に帰任後、現在は、不動産運用インダストリーに特化してサービスを提供。主に、Jリートおよび私募不動産ファンドに対して、ファンド組成や会計実務に関するアドバイス、監査業務を提供。特に、インバウンドおよびアウトバウンド不動産投資に関連して不動産ファンドのIFRSの会計処理についてアドバイス業務を提供。

みやざき しょうじ

公認会計士、PwC Japan 有限責任監査法人 金融事業部 シニアマネージャー
不動産運用インダストリー全般に対する監査やアドバイスを担当。
2019年よりPwC 米国法人ボストン事務所で2年間勤務し、私募不動産ファンドおよびPEファンドの米国基準財務諸表監査に従事。
帰国後はJリートの財務諸表監査のほか、IFRSを含むインバウンドのグローバル不動産ファンド・運用会社の財務諸表監査、海外不動産を投資対象とするファンドの財務諸表監査および組成アドバイス業務を提供。