

不動産業KAM事例分析

2021年3月期

不動産セクターナレッジ

EY新日本有限責任監査法人

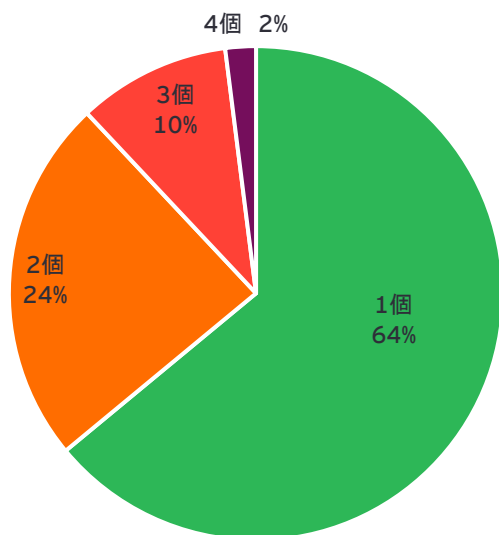
1. 全体傾向

2021年3月期の有価証券報告書における連結財務諸表に係る監査報告書のKAM^{*1}項目を抽出し(全業種2,223社の連結KAM2,953個)、さらに、不動産業に区分されている50社のKAM75個に基づき分析を行った。

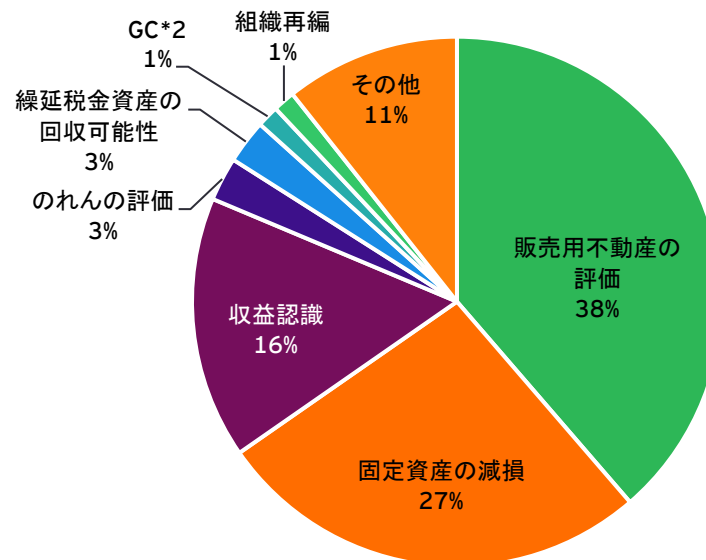
(1) 不動産業全体における傾向

不動産業においては、「販売用不動産の評価」、「固定資産の減損」、「収益認識」がKAM項目として記載が多かった項目であった。不動産事業者にとって、金額が相対的に多額となる「販売用不動産の評価」、「固定資産の減損」がKAM個数を多く抽出した項目の上位となり、次いで、「収益認識」が続いていた。KAMの個数は、「1個」が64%、「2個」が24%、「3個」が10%であり、「4個」が1社であった。

KAM個数の割合



KAM項目



*1: KAM(Key Audit Mattersの略、監査上の主要な検討事項)

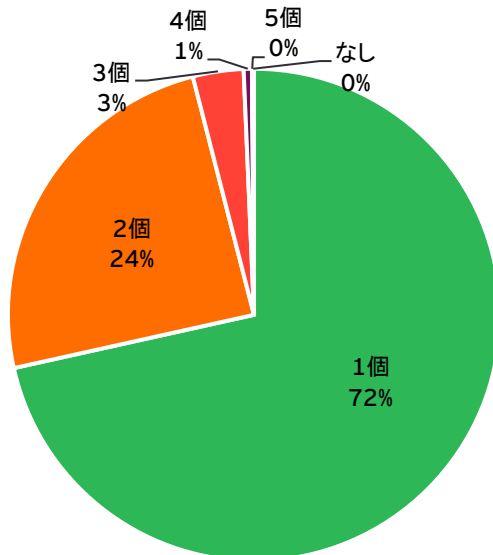
*2: GC(ゴーイングコンサーン、継続企業の前提)

1. 全体傾向

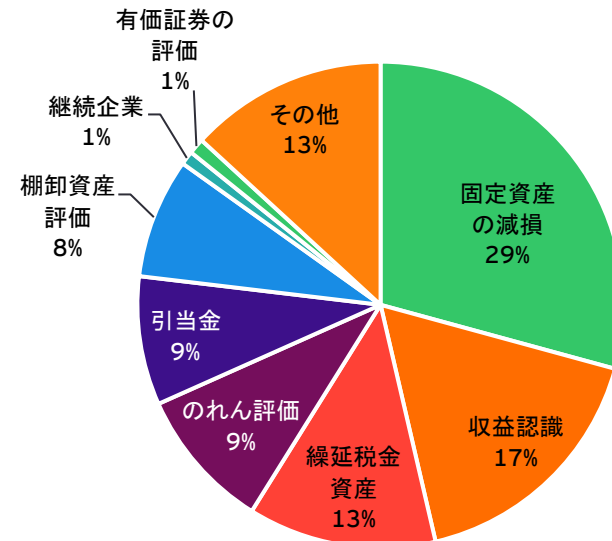
(2) 全業種との比較

全業種(3月決算2,223社の連結KAM2,953個に基づき分析)では、「固定資産の減損」、「収益認識」、「繰延税金資産」、「のれん評価」、「引当金」に次いで「棚卸資産評価」という順位であった。一方、不動産業では、販売用不動産の金額が多額となる傾向にあることから、上位であったと考えられる。また、KAMの個数は、全業種の傾向と大差ないことが分かる(P2参照)。

全業種でのKAM個数の割合



全業種でのKAM項目の内訳



2. 項目別の傾向

3.～5.のセクションの分析を通して、以下のようなことが読み取れる。

(1)新型コロナウイルスによる影響

まず、新型コロナウイルスによる影響により、固定資産と販売用不動産の評価に係る会計上の見積りが不確実性を増した状況が読み取れる。特に、ホテル事業資産を保有する場合には、アセットを特定してKAMの開示を行っている事例が読み取れる。

一方で、固定資産の減損では、減損の認識判定まで進んでいるケースが全体の75%であるものの、測定に係る記載を行っているケースは25%にとどまっている。認識判定では、会計上の見積りにおいて一定の仮定に基づき割引前将来キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を上回っているため、減損損失を認識しないと結論になっているものが多いものと推察される。この点は、今後の新型コロナウイルス感染症(COVID-19)に関し、緊急事態宣言の再発出の状況やワクチン接種による収束時期の見通しなどにより見積りの変更が随時行われていくものと推察される。

(2)保有目的の違いによる影響

不動産会社は、不動産を販売目的で保有する場合と、賃貸などの運用目的で固定資産として保有している場合とがある。KAMの比率を見ると、販売用不動産の評価が38%、固定資産の減損が27%となっていた。いずれも不動産ではあるが、保有目的による違いがある。この点、販売用不動産が正味売却価額が簿価を下回った場合には、会計処理として評価損を計上しなければならない。一方、固定資産の減損は、減損の兆候がある場合に減損の認識判定において減損要否を検討する会計処理である。会計処理が異なるために損失計上の感応度に違い生じ、それがKAM選定での比率の違いとして出ている側面もあると推察される。

2. 項目別の傾向

(3) 不動産業に係る収益認識について

収益認識に関し、不動産業では主に投資家向けの不動産売却がKAMとして認識されるものの、分譲マンションのBtoC（企業対顧客）に係る取引がKAMとなっている比率は低い。多くの不動産会社がBtoC事業を行っていると考えられるが、不動産業では、基本的に引き渡し時に現金の入金 が全額なされること、一般顧客への売却については取引条件が明確である、といった取引の性質がある。

一方、投資家向けの不動産売却は、BtoB（企業対企業）の取引であることから取引の個別性と金額的重要性が高く、また、売却後も不動産管理など一定の関与を伴うことがあり、そのため、リスクと経済価値の移転に判断が必要とされる、という性質がある。

不動産売却取引に係るこうした性質の違いを踏まえ、投資家向けの不動産売却がKAMとして識別されているものと思われる。

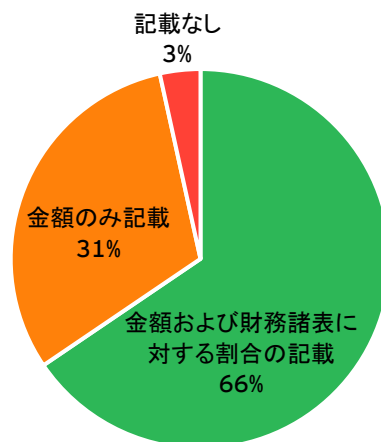
3. 販売用不動産の評価

(1) 傾向

2021年3月期の不動産業に分類された会社50社中、販売用不動産の評価をKAMに選定した会社数は28社あり、約6割の会社が選定していた。

また、「金額および財務諸表に対する割合の記載」は66%、「金額のみの記載」は31%であり、財務諸表に対する金額的重要性を意識していることが読み取れる。

販売用不動産評価のKAM



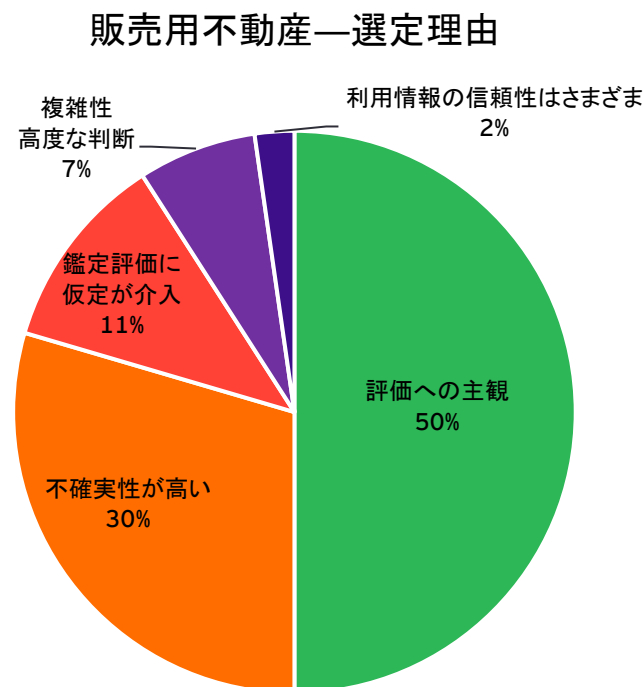
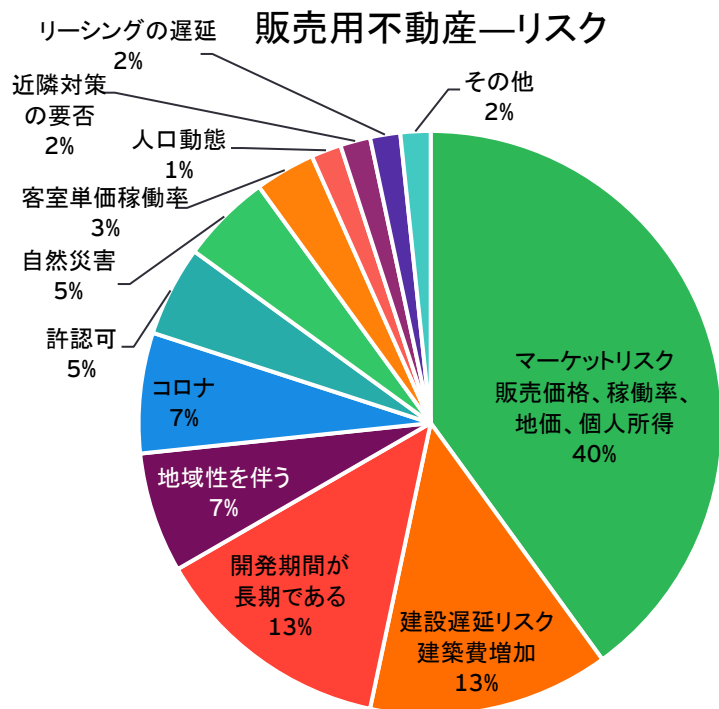
(2) 見出し

販売用不動産は、販売用不動産、分譲住宅としているケースが主である。また、資産運用型マンション、宿泊事業に関する販売用不動産、販売目的で保有する収益不動産、仕掛販売用不動産と具体的に記載しているケースもあった。

3. 販売用不動産の評価

(3) リスクおよび選定理由

記載が多かったリスクは、①マーケットリスク(販売価格、稼働率、地価、個人所得)
②建設遅延リスク、建設費増加、③長期の開発期間、④新型コロナウイルスによる影響、
⑤地域性を伴う、などである。こうした要因から見積りが不確実で経営者の主観を伴うものとなり、KAMとして扱う事例が多くなったことが読み取れる。



3. 販売用不動産の評価

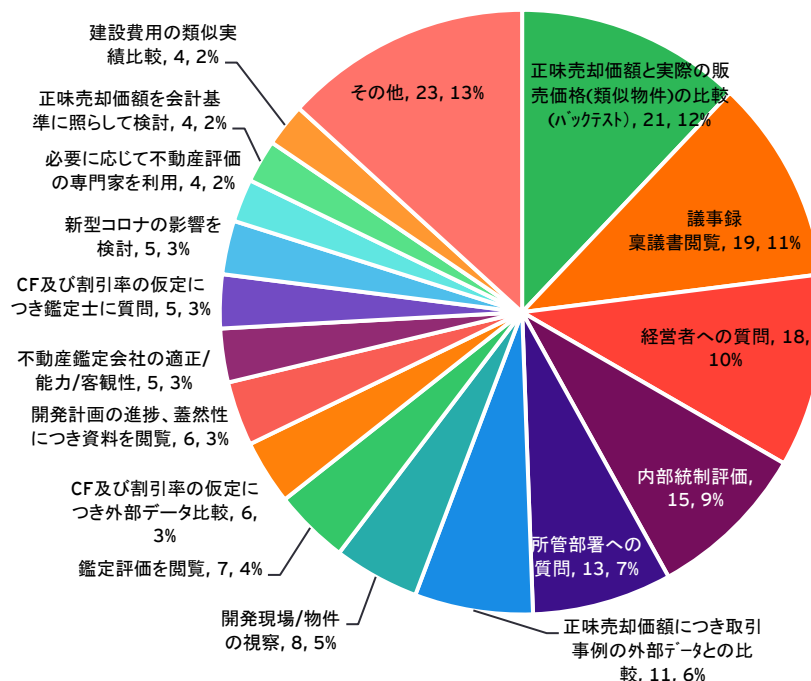
(4) KAM対応手続き

記載の多かった手続きは、①バックテスト、②議事録や稟議書の閲覧、③経営者や所管部署への質問、④正味売却価額の外部データとの比較であった。内部統制評価の記載は15社（約半数）であった。

また、その他の手続きとして、「開発現場の視察」、「鑑定評価の閲覧」、「キャッシュ・フローや割引率の仮定につき外部データ比較する」、「開発計画に関連する資料を閲覧し蓋然性検討する」、「鑑定士の能力を検討する」であった。

さらに、特徴的な手続きとして、建設計画の実行可能性の検討のため、「建設現場の視察」、「建設会社への質問」、「用地調査資料の閲覧（新築マンション企画・開発・分譲事業者）」があった。また、ホテルでは、コロナ収束後、継続保有するとの会社意思につき、資金繰り等を踏まえて検討した（不動産取扱会社）があった。その他、工事委託先から入手した工事進捗報告を入手し閲覧、といった手続きの記載があった。

販売用不動産評価 手続傾向



4. 固定資産の減損

(1) 傾向

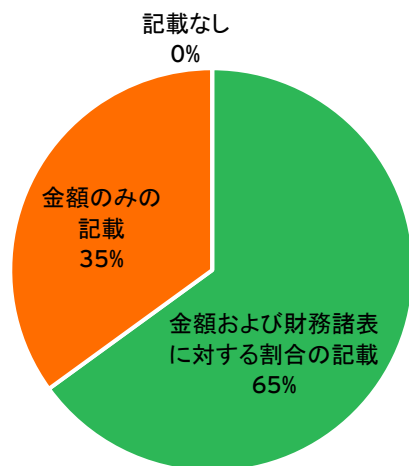
2021年3月期の不動産業に分類された会社50社中、固定資産の減損をKAMに選定した会社数は19社（KAM項目は20件）あり、約4割の会社が選定していた。

また、「金額および財務諸表に対する割合の記載」は65%、「金額のみの記載」は35%であり、固定資産の減損でも財務諸表に対する金額的重要性を意識していることが読み取れる。

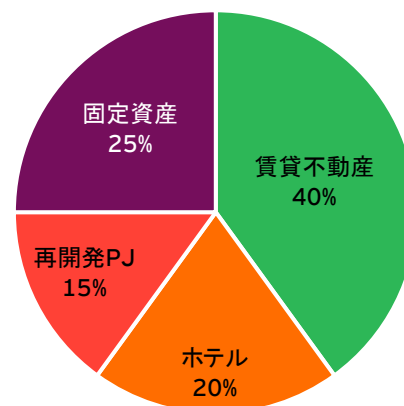
(2) 見出し

固定資産の減損では、固定資産の減損と記載（25%）の他、ホテル事業として保有する固定資産（20%）、開発事業に関連して保有する固定資産（15%）、賃貸事業目的で保有する固定資産（40%）と具体的に記載しているケースもあった。

固定資産の減損でのKAM



アセットのタイプ



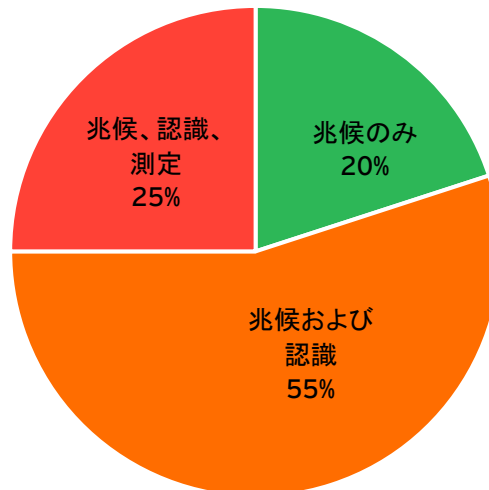
4. 固定資産の減損

(3) 減損の兆候、認識判定、測定

KAMの選定理由の記載から、固定資産の減損の検討の対象として、兆候なのか、兆候および認識判定なのか、測定まで含むのかについて読み取ると、「兆候のみ」が4件、「兆候および認識」の判定は11件、「兆候、認識、測定」は5件となっていた。

また、減損の兆候の具体的な記載として、新型コロナウイルスの感染拡大によりホテル業界全体として国内及びインバウンド需要が著しく減少、客室稼働率が低下していることから経営環境の著しい悪化により減損の兆候が認められる、との記載があった。

減損の兆候、認識判定、測定

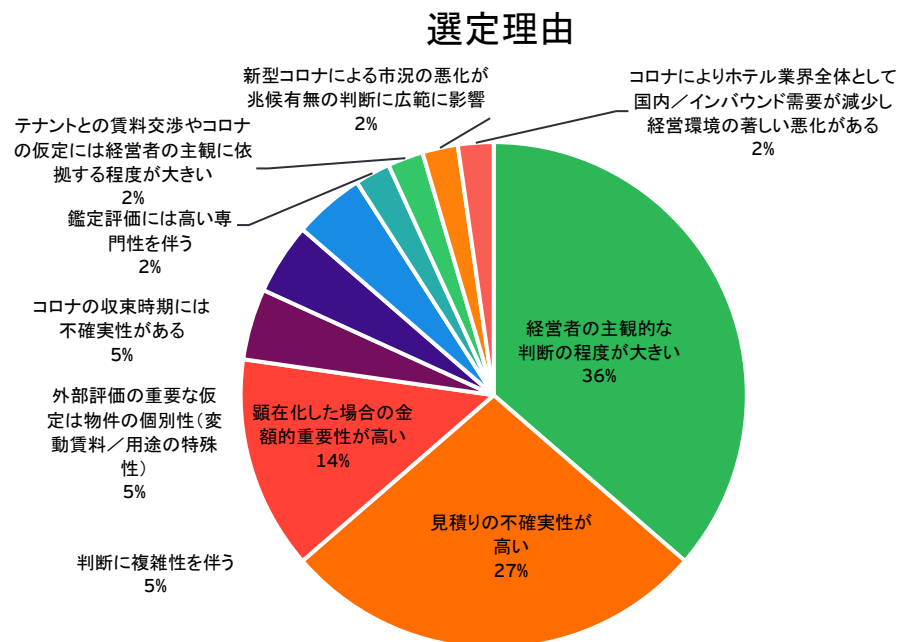
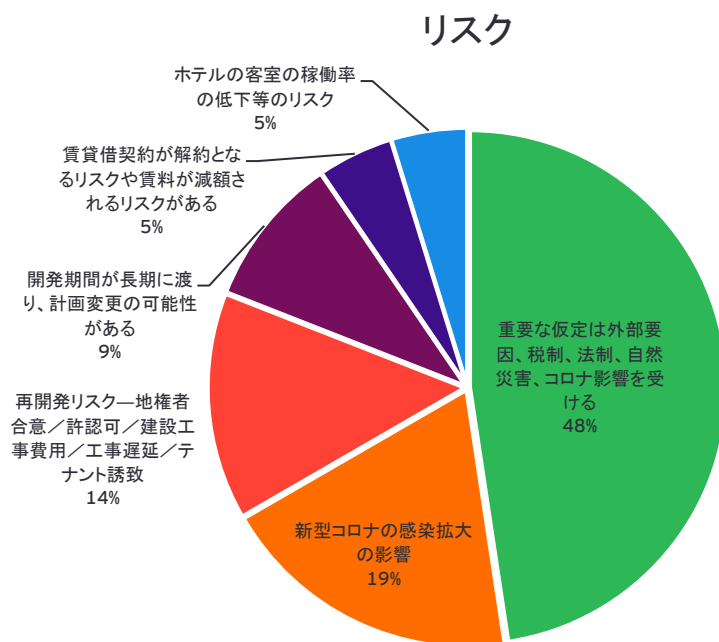


4. 固定資産の減損

(4) リスクおよび選定理由

記載が多かったリスクは、①重要な仮定は外部要因、税制、法制、自然災害、新型コロナウイルス感染症の影響を受ける、②新型コロナウイルス感染症拡大の影響、③再開発における地権者合意／許認可／建設工事費用／工事遅延／テナント誘致、④開発期間が長期にわたり、計画変更の可能性がある、であった。

こうしたリスクを受け、経営者の主観的な判断の程度が高く、見積りの不確実性が高いこと、また、顕在化した場合の金額的重要性が高いことからKAMとして扱う事例が多かったことが読み取れる。

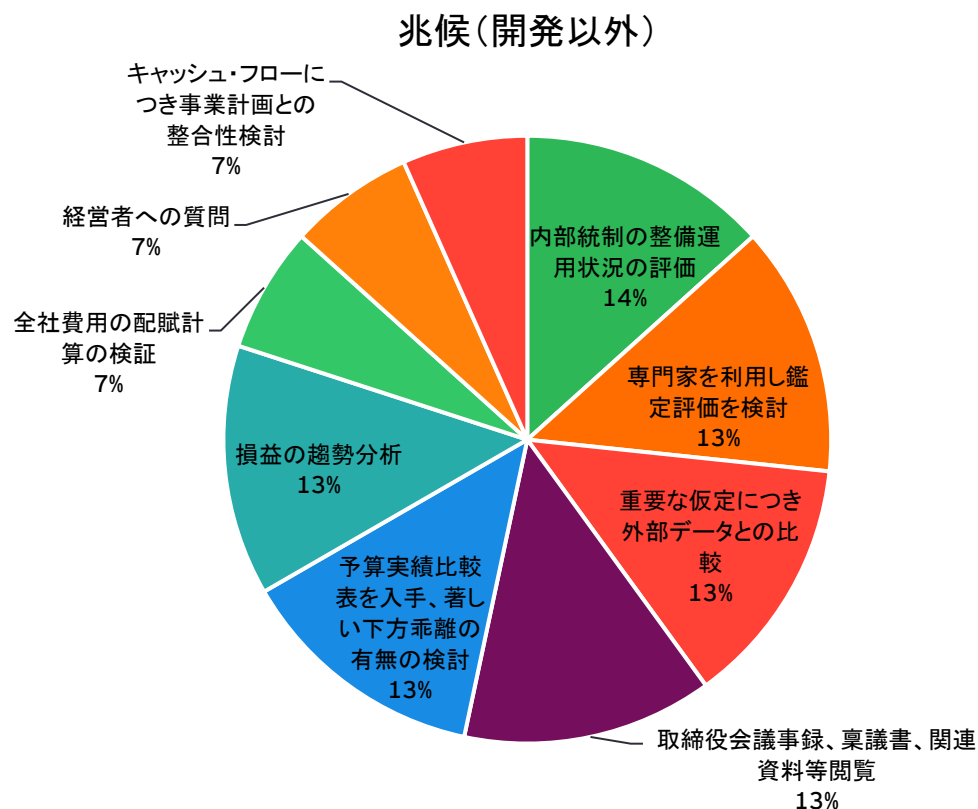


4. 固定資産の減損

(5) KAM対応手続き(兆候判定 - 開発以外)

記載の多かった手続きは、以下の通りである。

- ① 内部統制の整備運用状況の評価
- ② 専門家を利用し鑑定評価を検討
- ③ (会計上の見積りに関して)重要な仮定につき、外部データとの比較
- ④ 取締役会議体議事録
稟議書、連欄資料など閲覧

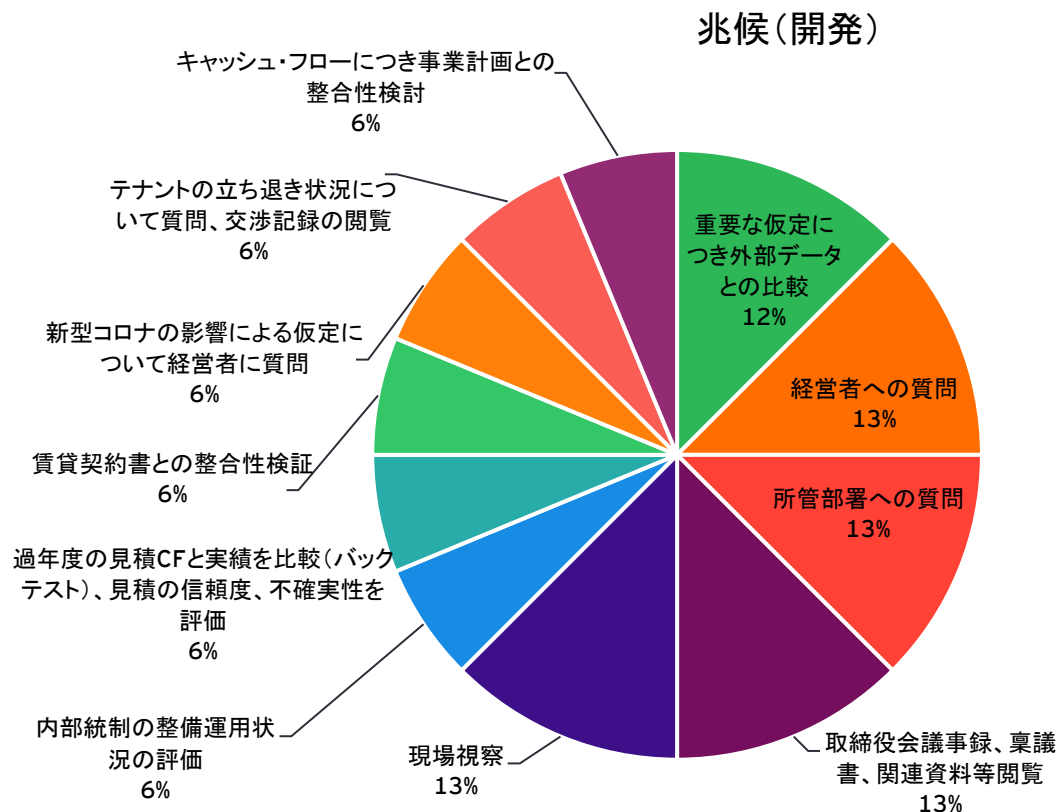


4. 固定資産の減損

(5) KAM対応手続き(兆候判定 - 開発)

記載の多かった手続きは、
以下の通りである。

- ① (会計上の見積りに関して)重要な仮定につき外部データとの比較
- ② 経営者、所管部署への質問
- ③ 取締役員会議事録、稟議書、関連資料等閲覧
- ④ 現場視察

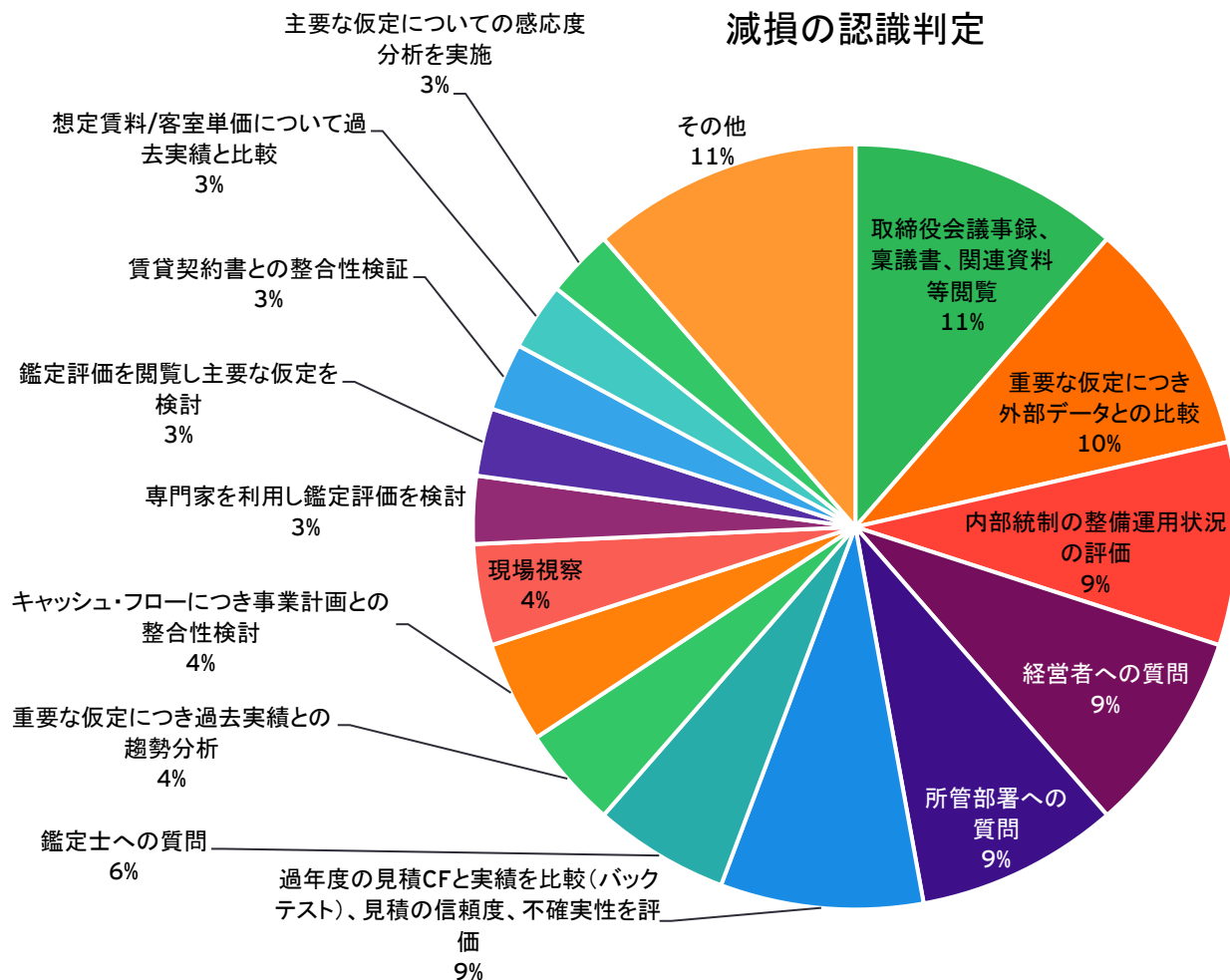


4. 固定資産の減損

(5) KAM対応手続き(認識判定)

記載の多かった手続きは、以下の通りである。

- ① 取締役会議事録、稟議書、関連資料等閲覧
- ② (会計上の見積りに関して)重要な仮定につき外部データとの比較
- ③ 内部統制の整備運用状況の評価
- ④ 経営者、所管部署への質問
- ⑤ 過年度の見積りCFと実績の比較(バックテスト)、見積の信頼度、不確実性を評価



4. 固定資産の減損

(5) KAM対応手続き(測定)

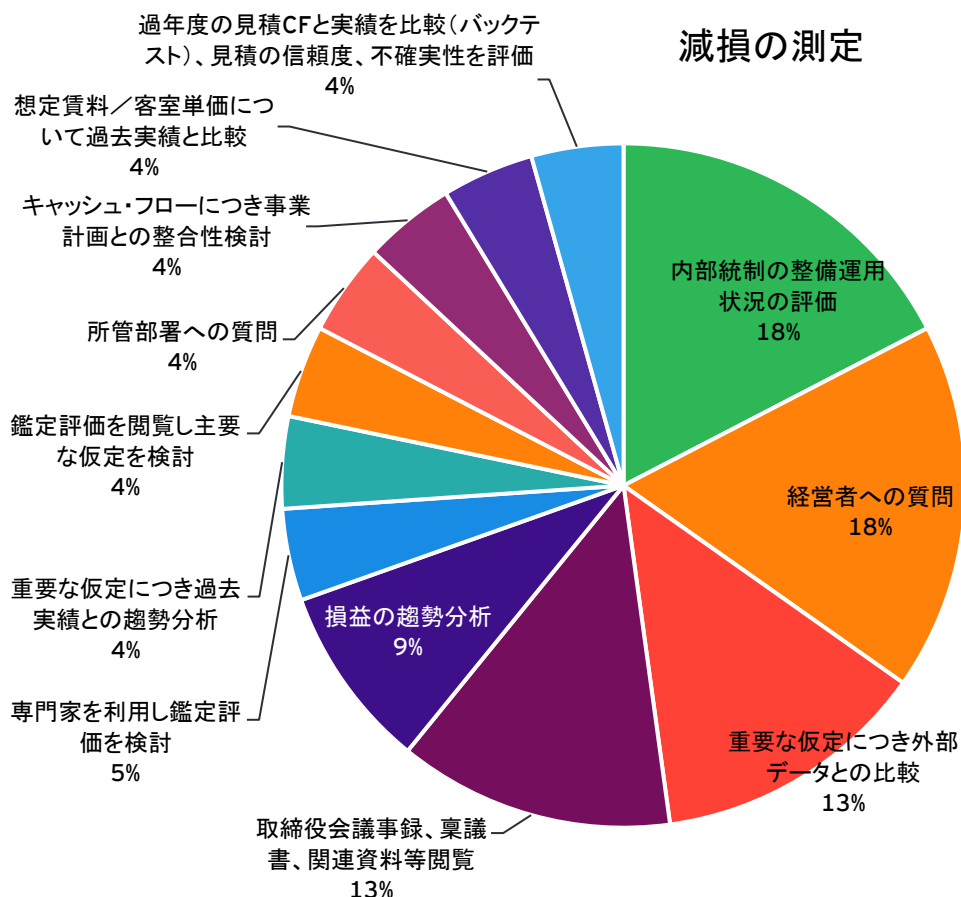
記載の多かった手続きは、以下の通りである。

①内部統制の整備運用状況の評価

②経営者、所管部署への質問

③(会計上の見積りに関して)重要な仮定につき外部データとの比較

④取締役会議事録、稟議書、関連資料等閲覧



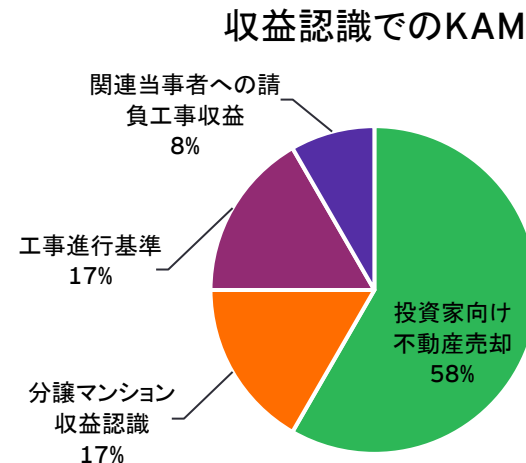
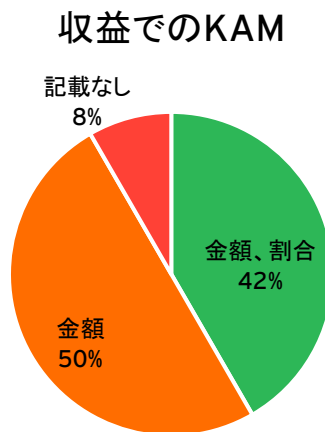
5. 収益認識

(1) 傾向

2021年3月期の不動産業に分類された会社50社中、収益認識をKAMに選定した会社数は12社であり、約2.4割の会社が選定していた。

(2) 見出し

ファンドなどの「投資家向けの不動産売却」(58%)が多数であり、「分譲マンション収益認識」(17%)、「工事進行基準」(17%)が次いでいる。



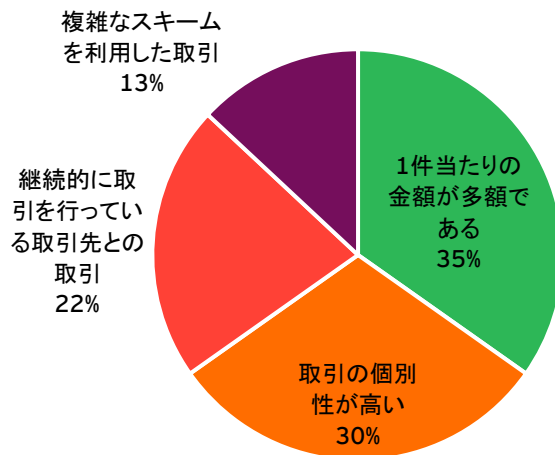
5. 収益認識

(3)取引の性質および選定理由

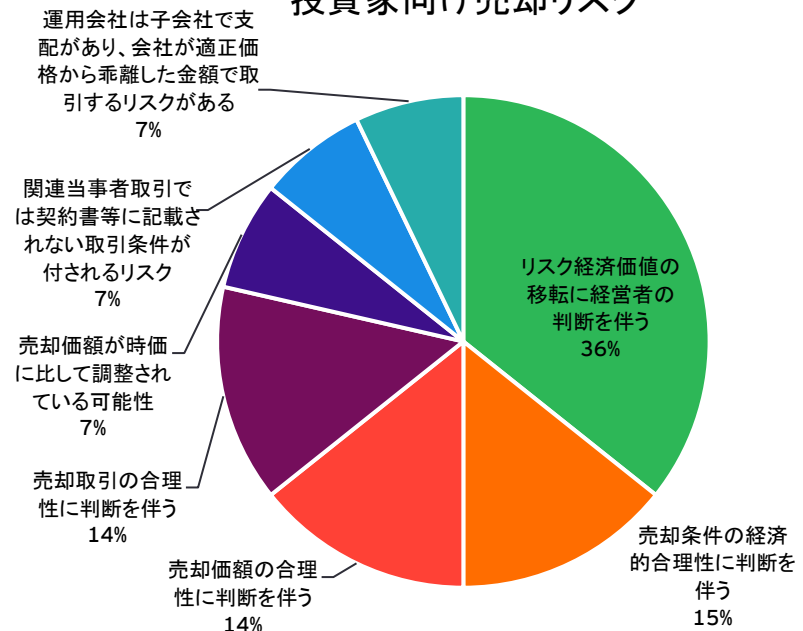
i) 投資家向け不動産売却

取引の性質の内容として、①1件当たりの金額が多額である、②取引の個別性が高い、③継続的に取引を行っている取引先との取引、④複雑なスキームを利用した取引、との記載が多かった。こうしたリスクを受け、リスクと経済価値の移転に経営者の判断を伴う、売却条件の経済的合理性や価格などに判断を伴う、売却価額が時価に比して調整されている可能性があることからKAMとして扱う事例が多かったことが読み取れる。

投資家向け売却—性質



投資家向け売却リスク



5. 収益認識

(3)取引の性質及び選定理由(続き)

ii)分譲マンション収益認識

分譲マンションの収益認識をKAMとして扱った事例は2件あり、選定理由は、①引渡および計上はマンションの竣工であり竣工時期により売上高の季節的変動が大きくなり計上時期のリスクが高い、②3月期末付近の取引件数が多いとしており、期末付近での取引量が増加することから期間帰属にリスクがあると認識していることが読み取れる。

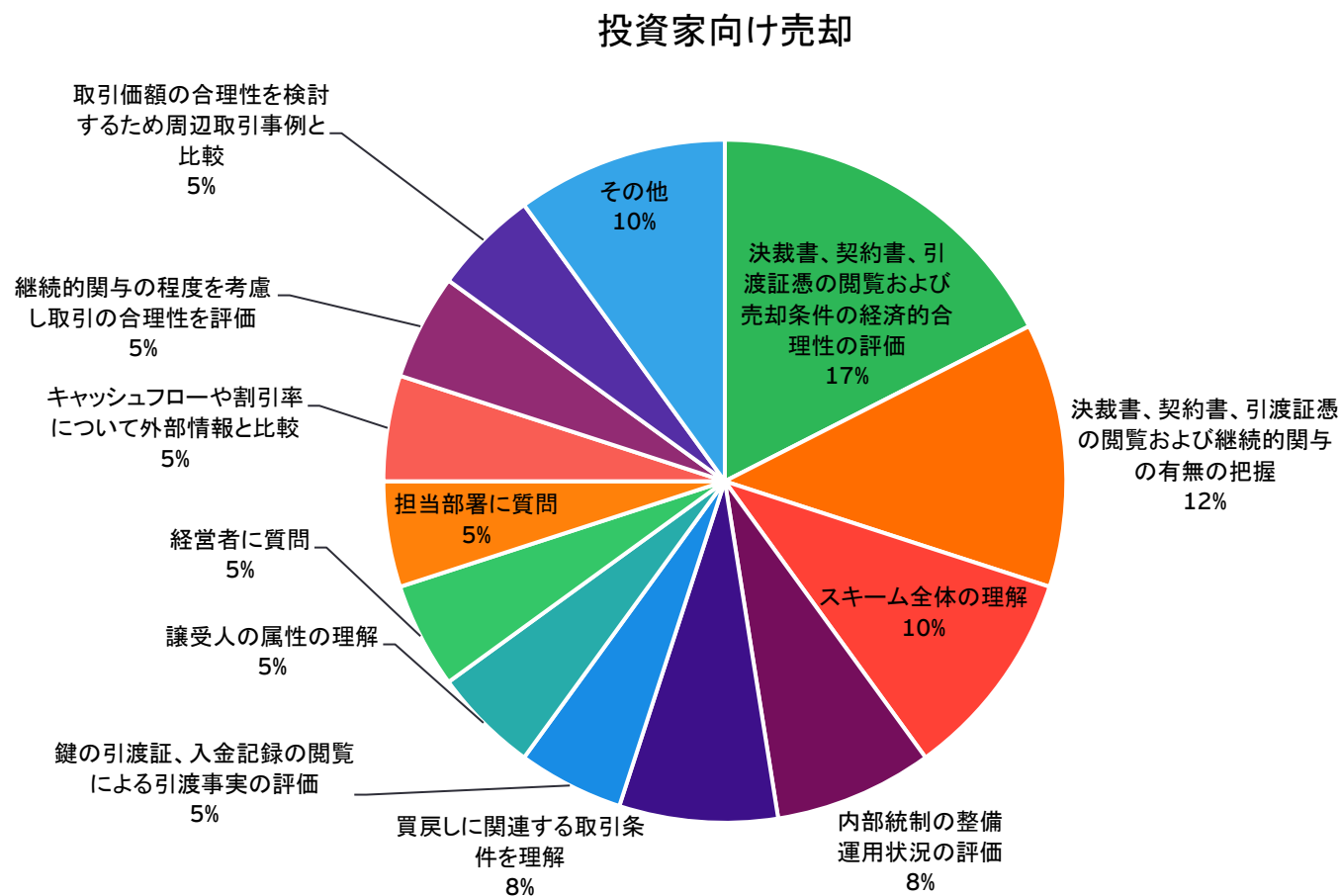
(4)KAM対応手続き

記載の多かった手続きは、①内部統制の整備運用状況の評価、②決裁書、契約書、引渡証憑の閲覧および売却条件の経済的合理性の評価、③決裁書、契約書、引渡証憑の閲覧および継続的関与の有無の把握、④スキーム全体の理解、⑤鍵の引渡証、入金記録の閲覧による引渡事実の評価、⑥買戻しに関連する取引条件の理解、⑦譲受人の属性の理解、などであった。

投資家などへの売却の場合、リスクと経済価値の移転に経営者の判断を伴うことから、対応する手続きとして、会議体議事録や関連証憑でスキーム全体を理解するとともに、取引の経済的合理性、買戻しに関する取引条件、譲受人の属性なども同様に理解することにより、リスクと経済価値の移転を確かめるといった手続きが実施されていることが読み取れる。

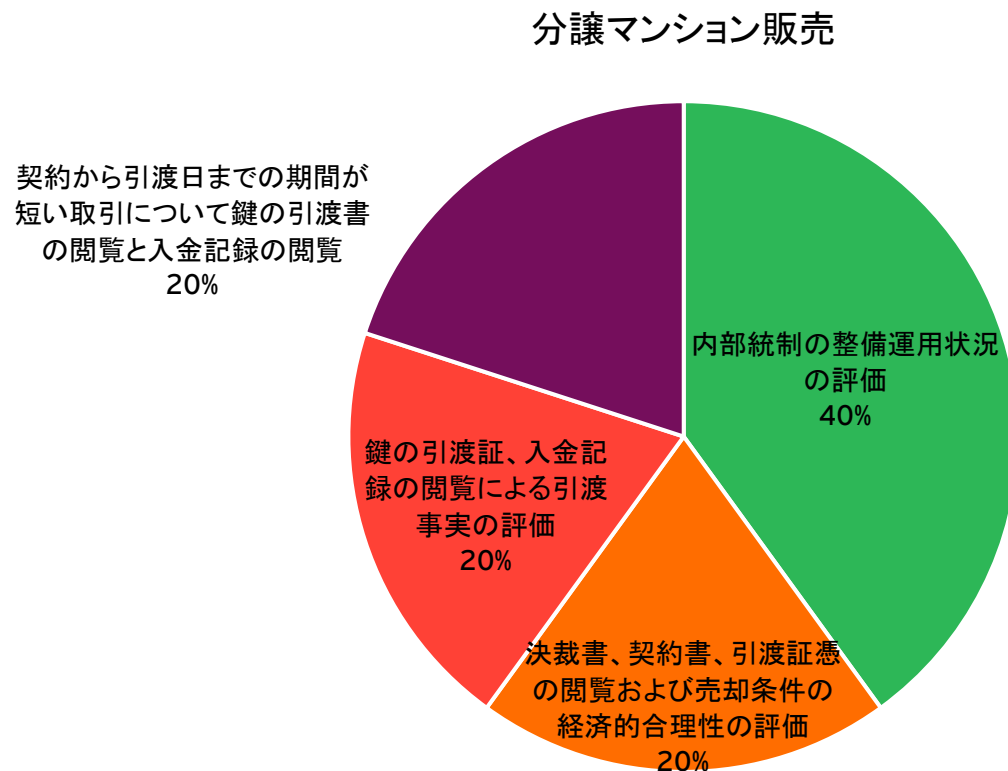
5. 収益認識

(4) KAM対応手続き(投資家向け売却)



5. 収益認識

(4) KAM対応手続き(分譲マンション販売)



EY | Building a better working world

EYは、「Building a better working world(より良い社会の構築を目指して)」をパーパスとしています。クライアント、人々、そして社会のために長期的価値を創出し、資本市場における信頼の構築に貢献します。

150カ国以上に展開するEYのチームは、データとテクノロジーの実現により信頼を提供し、クライアントの成長、変革および事業を支援します。

アシュアランス、コンサルティング、法務、ストラテジー、税務およびトランザクションの全サービスを通して、世界が直面する複雑な問題に対し優れた課題提起(better question)をすることで、新たな解決策を導きます。

EYとは、アーンスト・アンド・ヤング・グローバル・リミテッドのグローバルネットワークであり、単体、もしくは複数のメンバーファームを指し、各メンバーファームは法的に独立した組織です。アーンスト・アンド・ヤング・グローバル・リミテッドは、英国の保証有限責任会社であり、顧客サービスは提供していません。EYによる個人情報の取得・利用の方法や、データ保護に関する法令により個人情報の主体が有する権利については、ey.com/privacyをご確認ください。EYのメンバーファームは、現地の法令により禁止されている場合、法務サービスを提供することはありません。EYについて詳しくは、ey.comをご覧ください。

EY新日本有限責任監査法人について

EY新日本有限責任監査法人は、EYの日本におけるメンバーファームであり、監査および保証業務を中心に、アドバイザリーサービスなどを提供しています。詳しくはey.com/ja_jp/people/ey-shinnihon-llcをご覧ください。

© 2021 Ernst & Young ShinNihon LLC.
All Rights Reserved.

ED None

本書は一般的な参考情報の提供のみを目的に作成されており、会計、税務およびその他の専門的なアドバイスを行うものではありません。EY新日本有限責任監査法人および他のEYメンバーファームは、皆様が本書を利用したことにより被ったいかなる損害についても、一切の責任を負いません。具体的なアドバイスが必要な場合は、個別に専門家にご相談ください。

ey.com/ja_jp