



2026 年 9 月 1 日

各 位

会 社 名 株式会社REVOLUTION
代表者名 代表取締役社長 砂川 優太郎
(コード番号 8894 東証スタンダード)
問合せ先 代表取締役社長 砂川 優太郎
(TEL. 03-6627-3487)

社内調査委員会の調査報告書受領に関するお知らせ

当社は、2026 年 6 月 15 日付開示資料「社内調査委員会の設置に関するお知らせ」のとおり、当社の会計監査人である監査法人アリア（以下、「当監査法人」といいます。）から 2026 年 10 月期半期報告書の間連結財務諸表について結論を表明しない旨の期中レビュー報告書（以下、「本期中レビュー報告書」といいます。）を受領し、2026 年 6 月 15 日同日に、当社、当社連結子会社の WeCapital 株式会社及びヤマワケエステート株式会社（以下「YE 社」といいます。）では、それぞれにおいて臨時取締役会を開催し、本期中レビュー報告書の原因となった疑念（以下「本疑念」といいます。）を払拭し得る十分かつ適切な監査証拠を提出することを目的として外部専門家を交えた社内調査委員会（以下、「社内調査委員会」といいます。）を設置することを各社において決議しておりました。

その後、当社は、2026 年 8 月 10 日付開示資料「社内調査委員会による調査の状況に関するお知らせ」のとおり、主に社内調査委員会における外部専門家の選任が諸事情により遅くなり、外部専門家の選任に想定以上の時間を要する結果となり、7 月 31 日に調査を完了させるという当初想定していたスケジュールに比べて調査が遅延していること、7 月 7 日に社内調査委員会の委員を選任して同日に社内調査委員会を設置したものの社内調査委員会において YE 社が組成したファンド全件について調査対象とした網羅的調査を行うなかで YE 社の内部資料のみでは不動産取引であるのか金融取引であるのかの判別ができず、YE 社の社内ヒアリング及び外部ヒアリング並びにフォレンジック調査を踏まえて判断をしなければならぬ案件が多いために 8 月 10 日現在ではほとんどの判定結果が確定していない状況であること、社内調査委員会より当初予定からは遅延があるものの 2026 年 8 月末までに調査結果を受領する予定であること、当社では社内調査委員会より当該調査結果を受領次第速やかに当該調査結果の全文を適時開示する予定であることなどをお知らせしておりました。

そして、当社では、2026 年 8 月 31 日付開示資料「社内調査委員会の調査報告書に関するお知らせ」において、社内調査委員会から 2026 年 8 月 31 日までに調査結果を受領する予定であったなかで 8 月 31 日の 18 時 00 分現在において社内調査委員会より調査結果の報告を受けていない旨をお知らせしておりました。

そうしたなかで、当社は、8 月 31 日の深夜に、社内調査委員会より調査報告書（以下、「本報告」といいます。）を受領いたしましたので、下記の通りお知らせいたします。

1. 社内調査委員会の目的

2026 年 6 月 15 日付開示資料「2026 年 10 月期半期報告書のレビュー結論不表明に関するお知らせ」に記載の通り、YE 社が組成し、運営する不動産ファンドが外部の仕入先からの不動産購入に際し、一部の購入不動産について締結した売買契約あるいは同契約とは別に取り交わした覚書において購入不動産を買戻す旨の取り決めがあり、実際に不動産の購入価格を著しく上回る金額で仕入先等が YE 社より買戻している複数の取引が存在することを当社は認識し、2026 年 6 月 15 日付開示資料「社内調査委員会の設置に関するお知らせ」のとおり、当社は、これら実際に買戻しのあった取引も含め、買戻しの取り決めのある取引（以下、これらの取引を「買戻し取引」という。）については、収益認識に関する会計基準等に照らして適切に会計処理が行われていなかった可能性があるかと判断し、取引の経済的実態等の事実関係の調査及び財務諸表等への影響の検討等を目的として社内調査委員会による調査を開始しておりました。

社内調査委員会は、以下の事項を調査範囲に定めて調査を進めておりましたが、当社では、当監査法人に対して、8月31日の深夜に受領した本報告を客観的証拠に基づいた監査証拠として提出いたしました。

①買戻契約が付された不動産取引に係る会計処理（金融取引該当性及び収益認識基準の適用可否）の妥当性

②買戻契約（買戻しの覚書）が付された不動産取引の網羅性

なお、本疑念の原因となった買戻し取引を行った YE 社については、2026 年 8 月 31 日付開示資料「連結子会社の異動（株式譲渡及び連結除外）並びに連結子会社におけるクラウドファンディング事業からの撤退に関するお知らせ」のとおり、当社が 2026 年 8 月 31 日に当社の元取締役である美山俊氏（以下「美山氏」といいます。）との間で当社が保有する連結子会社 WeCapital 株式会社の全株式を美山氏に対し譲渡する旨の株式譲渡契約を締結し、2026 年 8 月 31 日付の連結子会社 WeCapital 株式会社株式の美山氏に対する譲渡に伴って、連結子会社 WeCapital 株式会社とともに、2026 年 8 月 31 日同日に当社の連結範囲から除外されています。

2. 社内調査委員会の調査報告書

社内調査委員会の調査報告書につきましては、添付の開示用の「調査報告書」をご覧ください。

なお、当該報告書につきましては、秘密情報及び個人情報の保護の観点から、個人名等、部分的な非開示措置を施しておりますことをご了承ください。

3. 今後の対応

当社は、当初、社内調査委員会の調査が 2026 年 7 月 31 日までに完了し、その後、当監査法人の検討等に 1～2 ヶ月間程度要すると想定しておりました。

しかしながら、社内調査委員会からの本報告の受領が昨日 8 月 31 日の深夜となったこと、当社では東京証券取引所が定める有価証券上場規程施行規則第 405 条第 2 項に基づいた四半期決算短信（第 2 四半期（中間期）決算短信を除く。）の四半期財務諸表等に対して公認会計士等による期中レビューを受けることが義務付けられているなかで公認会計士等による期中レビューが完了した後に四半期決算短信を開示することが原則となっているため、当社の 2026 年 10 月期第 3 四半期決算短信の公表が今月 9 月中旬に予定されていることなどを勘案し、2026 年 10 月期第 3 四半期決算短信の公表が予定される今月 9 月中旬までに当監査法人の検証及びそれを踏まえた当社と当監査法人との協議を行う必要があることから、当社では速やかに今後の対応の検証等を実施します。

すなわち、本期中レビュー報告書の原因となった本疑念について検証し、本疑念を払拭し、加えてその他の点でも問題がなかった場合は、今月 9 月中旬に公表する予定の 2026 年 10 月期第 3 四半期決算短信にて義務付けられている期中レビュー報告書において当監査法人からの無限定適正意見を得ることができそうですが、反対に本疑念を払拭できなかった場合あるいは本疑念の払拭はできたもののその他の点で問題がある場合には、2026 年 6 月 15 日に関東財務局に提出した 2026 年 10 月期半期報告書及び過去の有価証券報告書等について訂正等の対応を進めることを想定しております。

上記の通り、2026 年 10 月期第 3 四半期決算短信の公表日である今月 9 月 14 日までに今後の対応について決定し、速やかに適時開示にてお知らせいたします。

なお、2026 年 8 月 24 日付開示資料「改善計画の策定方針に関するお知らせ」にてお知らせした改善計画策定のスケジュールについて、社内調査委員会の調査結果の報告を受けその再発防止の検討の時間をあらかじめ含めたものとなっていたため当該スケジュールに変更は生じないと考えております。

当社は、本報告の内容を真摯に受け止め、十分に検討の上、再発防止策の検討・策定等の必要な対応を早急に進めてまいります。

また、前述のとおり、本疑念の原因となった買戻し取引を行った YE 社については、2026 年 8 月 31 日付で連結子会社 WeCapital 株式会社とともに当社の連結範囲から除外されていますが、当社による株式譲渡以降 1 ヶ月以内に YE 社の代表者に就任する予定である美山氏は、2026 年 8 月 31 日に当社と締結した当社が保有する連結子会社 WeCapital 株式会社の全株式の株式譲渡契約において、株式譲渡後においても当社の決算手続（連結決算、監査対応及び社内調査委員会の対応などを含む。）に全面的に協力することを遵守するとともに当該義務は当社の 2027 年 10 月期に係る決算が確定する時まで存続する旨を定めているため、当社では、2026 年 6 月 15 日に関東財務局に提出した 2026 年 10 月期半期報告書及び過去の有価証券報告書等について訂正等の対応を進める場合、必要に応じて美山氏の協力のもとで訂正等の対応を行っ

てまいります。

この度は、株主の皆様をはじめとするステークホルダーの皆様に多大なるご迷惑とご心配をお掛けしておりますことを心よりお詫び申し上げます。

以 上

調査報告書

(開示版)

2026 年 8 月 31 日

ヤマワケエステート株式会社
社内調査委員会

ヤマワケエステート株式会社
代表取締役 梅本 琢磨 殿

2026 年 8 月 31 日

ヤマワケエステート株式会社 社内調査委員会

委員長 清瀬 由

略語表

名称	本報告書中の 略称	属性
ヤマワケエステート株式会社	当社	調査対象会社
WeCapital 株式会社	We 社	調査対象会社の直接親会社
株式会社 REVOLUTION	REVO 社	調査対象会社の親会社
当社役職員 A 氏	役職員 A 氏	当社取締役、We 社審査部部長
当社役職員 B 氏	役職員 B 氏	当社取締役、We 社管理本部部長
当社役職員 C 氏	役職員 C 氏	当社営業部マネージャー
We 社役職員 D 氏	役職員 D 氏	We 社代表取締役
We 社役職員 E 氏	役職員 E 氏	We 社営業部部長
We 社役職員 F 氏	役職員 F 氏	We 社審査部副部長
We 社役職員 G 氏	役職員 G 氏	We 社営業部部員
We 社役職員 H 氏	役職員 H 氏	We 社管理部部員
関与先 A 社	関与先 A 社	ファンド対象不動産の持込会社
関与先 B 社	関与先 B 社	ファンド対象不動産の持込会社
関与先 C 社	関与先 C 社	ファンド対象不動産の持込会社
関与先 D 社	関与先 D 社	ファンド対象不動産の持込会社
関与先 E 社	関与先 E 社	ファンド対象不動産の持込会社
関与先 F 社	関与先 F 社	ファンド対象不動産の持込会社
関与先 H 社	関与先 H 社	ファンド対象不動産の持込会社
関与先 I 社	関与先 I 社	ファンド対象不動産の持込会社
関与先 J 社	関与先 J 社	ファンド対象不動産の持込会社
関与先 K 社	関与先 K 社	ファンド対象不動産の持込会社

目次

第 1	調査の概要	1
1.	社内調査委員会設置の経緯	1
2.	調査体制	1
3.	当委員会の目的	2
4.	調査実施期間	2
5.	調査対象期間	2
6.	実施した調査手続きの概要	2
7.	当委員会の調査の前提事項	13
8.	当委員会の調査の制限事項	14
第 2	調査結果	14
1.	ファンド分類結果	14
2.	判定結果	14
3.	当社および REVO 社の財務諸表への影響	15
第 3	原因分析	15
1.	本件疑義事案の原因事実	15

第 1 調査の概要

1. 社内調査委員会設置の経緯

ヤマワケエステート株式会社（以下「当社」という。）は 2025 年度第 2 四半期会計監査を行った会計監査人である監査法人アリアから、当社が営む不動産クラウドファンディングに係る不動産取引の会計処理において以下 2 点の疑念について指摘を受けた。

- ①買戻契約が付された不動産取引に係る会計処理について、当社では通常の不動産売買取引として計上されているが、金融取引としての収益認識基準を適用するのが妥当ではないか。
- ②当社から買戻契約（買戻しの覚書）が付された不動産取引は 25 件であるとの報告をうけているが、案件の決裁資料上は「出口担保」等の記載があるにもかかわらず、契約が締結されていないものがあり、網羅性が確認できない。

当社は監査法人対して疑念の原因となった案件（以下「本件疑義事案」という。）の取引経緯説明や資料の追加提出を行い疑念の払拭に努めたが、監査法人の理解を得るには至らず、買戻案件の網羅性と会計処理の妥当性について、社内調査委員会を設けて調査するよう要請を受け、同時に当該調査が終わるまでは当社の親会社である株式会社 REVOLUTION（以下「REVO 社」という。）のレビュー報告書で適正意見を出すことはできないとの通告を受けた。

この結果、REVO 社の第 2 四半期半期報告書は監査法人のレビュー結論不表明という形で開示せざるを得ない状況となった。

このような状況を踏まえ、REVO 社では当社に社内調査委員会を設置することを決定し、2026 年 6 月 15 日に当社及び当社の直接親会社である WeCapital 株式会社（以下「We 社」という。）それぞれにおいて臨時取締役会を開催し、同日付で社内調査委員会（以下「当委員会」という。）を設置することを決議し、当委員会が設置されるに至った。

なお、REVO 社では同日付の 2026 年 10 月期第 2 四半期決算短信の適時開示と併せて「2026 年 10 月期半期報告書のレビュー結論不表明に関するお知らせ」および「社内調査委員会の設置に関するお知らせ」と題する適時開示を行って本件を公表した。

2. 調査体制

（1）当委員会の構成

当委員会の構成は以下のとおりである。

- 委員長 清瀬 由（公認会計士 税理士法人アークネット代表社員）
- 委員 中島 陽有（REVO 社 常勤監査等委員 公認会計士）
- 委員 細野 太郎（当社常勤監査役、We 社常勤監査役）
- 委員 氏名非開示（We 社 内部監査部部長）
- 委員 氏名非開示（We 社 内部監査部マネージャー）

清瀬由委員長は会計実務に精通した外部専門家として本調査に際して委員長として招聘したものであり、当社が属する REVO 社のグループから業務を受任したことはなく利害関係はない。

3. 当委員会の目的

当委員会の目的は以下のとおりである。

- ① 全量調査による本件疑義事案と同様あるいは類似する事案の存在の確認
(以下、本件疑義事案と同様あるいは類似する事案を総称して「疑義事案」という。)
- ② 疑義事案の取引実態調査による適正な会計処理の確定
- ③ 適正な会計処理適用による当社および REVO 社の財務諸表への影響額の確定

4. 調査実施期間

当委員会は、2026 年 7 月 9 日から同年 8 月 31 日までの間、下記第 1 の 6 記載の調査及び調査結果に基づく検討を行った。

5. 調査対象期間

当委員会は、当社が組成した不動産クラウドファンディングの対象不動産取引の全量を調査対象とするため、当社が同サービスを開始した 2023 年 10 月から本件が発覚した契機となった監査対象期間の終期である当社の第二四半期末である 2026 年 3 月末までを調査対象期間とした。

ただし、適正な会計処理の確定の観点から、サンプル数が多い方がより正確な判断が可能になるとの考えから、一部 2026 年 4 月以降の不動産取引についても調査対象としている。

また、下記第 1 の 6 記載のデジタルフォレンジックを活用した電子データの調査（以下「フォレンジック調査」という。）については対象期間前の電子データの一部も調査対象としている。

6. 実施した調査手続きの概要

(1) 関係資料・データの精査・確認

① 調査対象の関連資料・データ

- a. ファンド台帳（組成済みファンドの一覧表）
- b. 事業計画書
- c. 最終審査会議事録・アジェンダ
- d. 契約書類（不動産売買契約書・覚書）
- e. ファンド帳簿
- f. 不動産登記簿謄本

② 具体的な調査内容

手順 1 取引実態に基づく取引形態の分類化

実際に行われた契約及び所有権移転の内容をもとに、ファンド台帳に記載の全てのファンドを以下の 3 分類に振り分け

分類 1 A→A 取引

売手と買手が同一のものおよび入口時点で契約により買戻しを約していることが確認できる取引（支配権を有するグループ会社との取引を含む）

分類 2 A→B 取引

売手と買手は相違しているが入口時点で既に出口の契約が締結されている取引

分類 3 該当なし

分類 1、分類 2 に該当しない取引

手順 2 分類分けされたファンドの細分化

手順 1 により分類 1 および分類 2 に振り分けられたファンドにつき、以下の基準により細分化

分類 1

- i. 売主＝買主、入口時点で買戻し契約あり
- ii. 売主＝買主、入口時点で買戻し契約なし
- iii. 売主≠買主、入口時点で買戻しの契約あり
- iv. 売主＝買主、入口時点では第三者と出口契約締結
- v. 売却未済、入口時点で買戻しの契約あり

分類 2

- i. 運用終了したファンド
- ii. 運用中・遅延中のファンド

手順 3 取引種別（不動産取引または金融取引）の確定

ファンド毎に以下の情報に基づいて取引種別の判定を行い、不動産取引と金融取引の何れに該当するかを確定

分類 1

- i. 外形的基準による評価
収益認識基準の判定フロー（後述）により機械的に一次判定を実施
- ii. 追加調査による評価
外形的基準で確定できないファンドにつき、以下の調査結果をもとに取引実態を検証したうえで判定を確定
 - a. 内部担当者へのヒアリング調査
 - b. フォレンジック調査
 - c. 外部業者へのヒアリング調査上記のうち、調査対象の都合等により一部の調査が行われなかったファンドも存在するが、その場合は実施できた調査結果の範囲で検証し判定を確定した

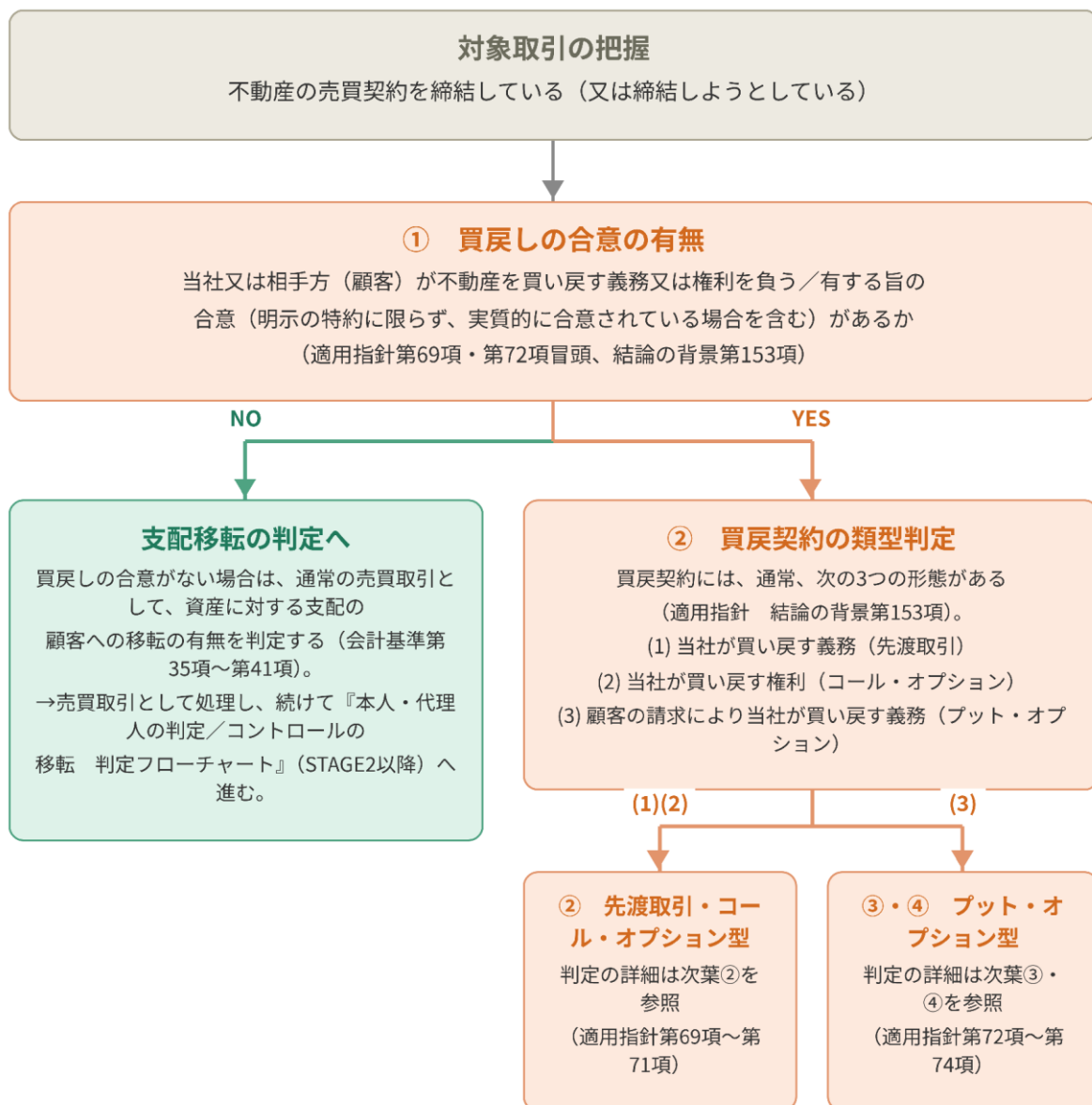
参照分類 2

ファンド運用期間中の当社によるバリュースアップ実施状況を確認することで代理取引への該当性を確認し、代理取引に該当しないものは不動産取引、該当するものは金融取引として判定した

なお、分類 1－v および分類 2－ii に分類したファンドは売却未済であり出口の取引内容が確定されていないため、本調査では判定を実施していない

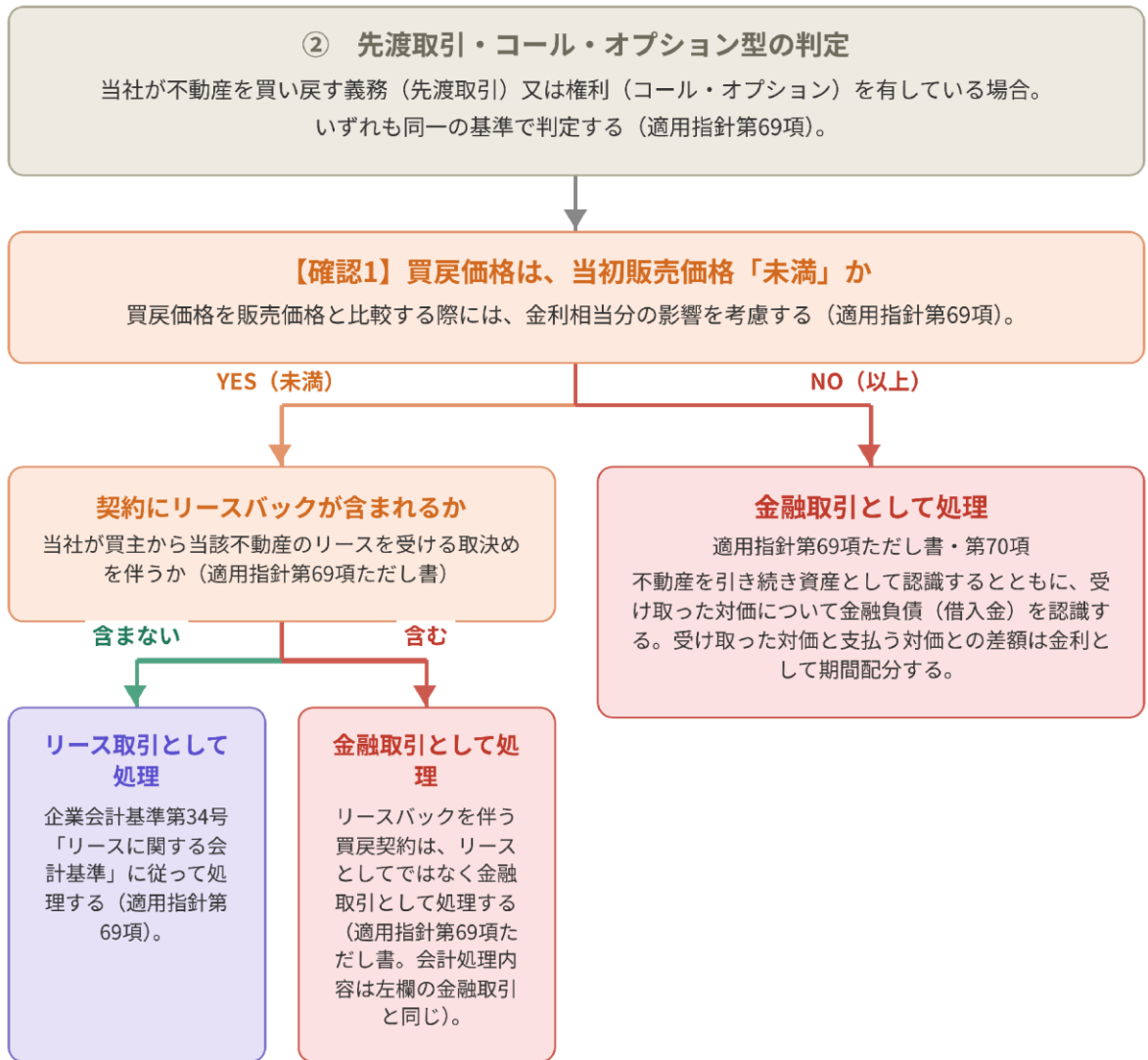
また、分類 3 については全て不動産取引として判定している

- ③ 分類・判定に使用したフローチャート①（買戻契約判定）
（企業会計基準第29号「収益認識に関する会計基準」〔2024年9月13日最終改正〕第35項～第41項、企業会計基準適用指針第30号「収益認識に関する会計基準の適用指針」〔2024年9月13日最終改正〕第69項～第74項・結論の背景第153項準拠）
(i) 買戻しの合意の有無・買戻契約の類型判定



※企業会計基準第29号「収益認識に関する会計基準」及び企業会計基準適用指針第30号「収益認識に関する会計基準の適用指針」（いずれも2024年9月13日最終改正）に基づく。買戻契約の3類型の呼称は結論の背景第153項による。

(ii) 先渡取引・コール・オプション型の判定



※オプションが未行使のまま消滅した場合には、金融取引として認識した負債の消滅を認識し、収益を認識する（適用指針第71項）。後日処理の詳細は⑤を参照。

※本フローは先渡取引・コール・オプション型（適用指針第69項～第71項）に関するもの。プット・オプション型は③・④を参照。

(iii) プット・オプション型の判定（買戻価格が当初販売価格「未満」の場合）

③ プット・オプション型の判定（その1）：買戻価格が当初販売価格「未満」の場合

顧客の請求により当社が不動産を買い戻す義務を負っている場合（適用指針第72項）。

【確認B】顧客がプット・オプションを行使する重要な経済的インセンティブを有しているか

判定要素：買戻価格と買戻日時点の予想される時価との関係、オプションが消滅するまでの期間等（適用指針第72項）。

例：買戻価格が予想時価を大幅に上回ると見込まれる場合は、インセンティブを有していることを示す可能性がある。

あり

なし

契約にリースバックが含まれるか

当社が買主から当該不動産のリースを受ける取決めを伴うか（適用指針第72項ただし書）

含まない

含む

リース取引として処理

企業会計基準第34号「リースに関する会計基準」に従って処理する（適用指針第72項）。

金融取引として処理

リースバックを伴う場合は、リースとしてではなく金融取引として処理する（適用指針第72項ただし書。会計処理内容は第70項と同様）。

返品権付きの販売として処理

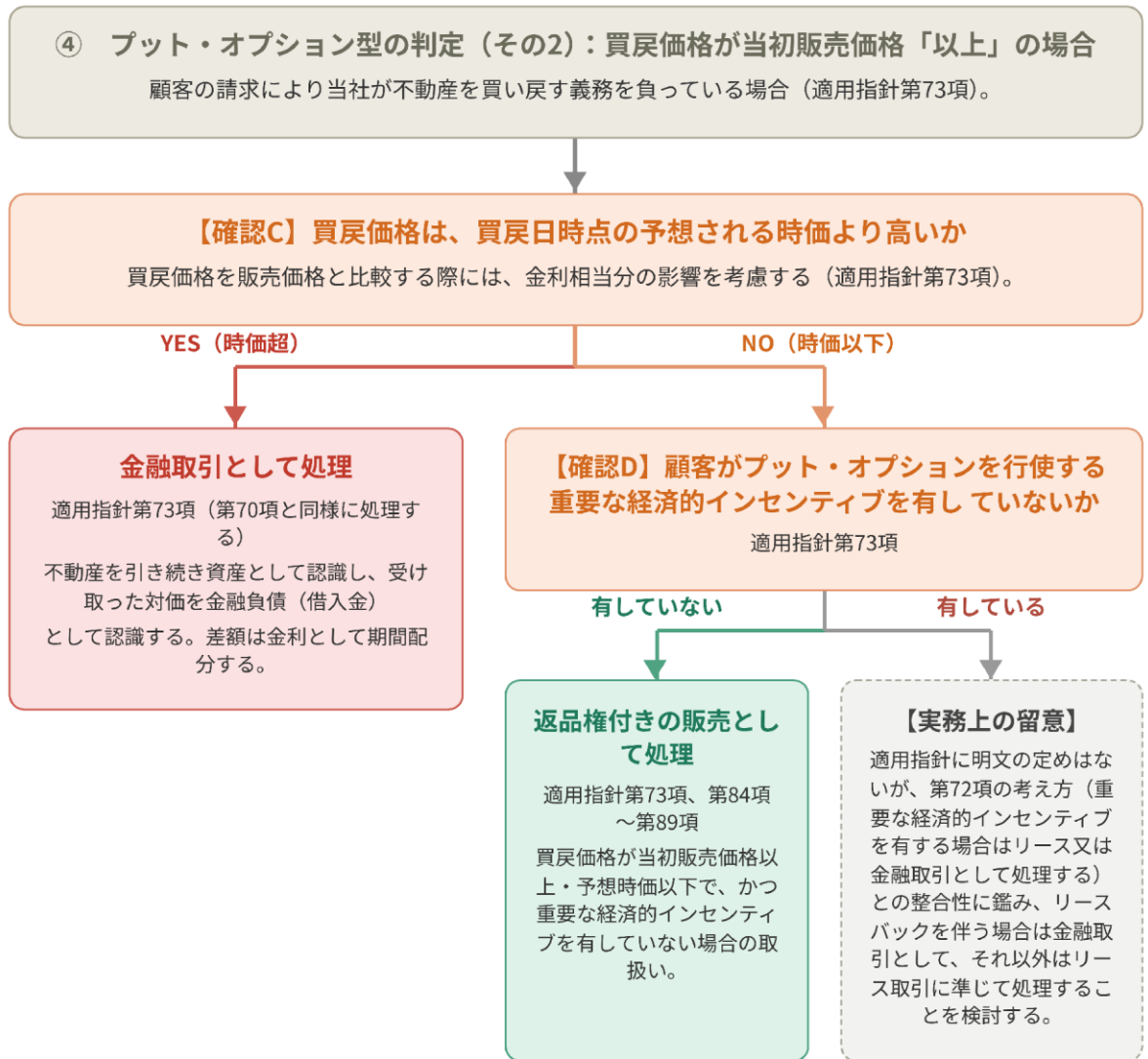
適用指針第72項、第84項～第89項
重要な経済的インセンティブを有していない場合の取扱い。

※買戻価格を販売価格と比較する際には、金利相当分の影響を考慮する（適用指針第72項）。

※オプションが未行使のまま消滅した場合には、金融取引として認識した負債の消滅を認識し、収益を認識する（適用指針第74項）。後日処理の詳細は⑤を参照。

※本葉は買戻価格が当初販売価格「未満」の場合（適用指針第72項）を扱う。買戻価格が「以上」の場合は④を参照。

(iv) プット・オプション型の判定（買戻価格が当初販売価格「以上」の場合）



※オプションが未行使のまま消滅した場合には、金融取引として認識した負債の消滅を認識し、収益を認識する（適用指針第74項）。後日処理の詳細は⑤を参照。

※本葉は買戻価格が当初販売価格「以上」の場合（適用指針第73項）を扱う。買戻価格が「未満」の場合は③を参照。

(v) 金融取引と判定された場合の後日処理（オプション放棄時）

⑤ 金融取引と判定された場合の後日処理（オプション放棄時）

対象：先渡取引・コール・オプション型・プット・オプション型のいずれの類型で金融取引と判定された場合も同様

（適用指針第71項・第74項）

オプション放棄（消滅）

売買取引（不動産仕入）として処理

金融取引として認識した負債の消滅を認識し、収益（不動産仕入）を認識する（適用指針第71項・第74項）。

【不動産仕入取引における処理の補足】

- ①当初：受取利息（営業外収益）を計上する。
- ②オプション放棄時：貸付金及び未収利息を不動産仕入に振り替える。
- ③売却時：不動産仕入を売上原価に振り替える。
- ④過去に遡及した是正仕訳（逆仕訳）は不要である。

※本葉は、②（先渡取引・コール・オプション型）及び③・④（プット・オプション型）のいずれで金融取引と判定された場合にも共通して適用される。

④分類・判定に使用したフローチャート②（本人/代理人判定）

（収益認識に関する会計基準〔企業会計基準第 29 号、2024 年 9 月 13 日最終改正〕第 35 項・第 37 項・第 40 項、収益認識に関する会計基準の適用指針〔企業会計基準適用指針第 30 号、2024 年 9 月 13 日最終改正〕第 39 項～第 47 項準拠）

【前提】本フローチャートの適用範囲（1/2 STAGE 2）

本フローチャートは、STAGE1（買戻契約による金融取引・リース取引等への該当性判定）において「買戻しの合意がない、又は買戻しの合意はあるが金融取引・リース取引・返品権付き販売のいずれにも該当しない」と判定され、通常の売買取引として成立することが確認された取引を前提とする。STAGE1の判定は「買戻契約該当性・支配移転 実質判定フローチャート」を参照。

STAGE 2 履行義務の識別（A社の役割の特定）

STEP 2 A社は「主たる責任者（Principal）」か「代理人（Agent）」か

当社に不動産が提供される前に、A社が当該不動産を支配（コントロール）しているかを判定する。

判定手順：①顧客（当社）に提供する財又はサービスを識別し、②それが提供される前にA社が支配しているかを判断する（適用指針第42項）。

A社が支配していれば本人（Principal）、支配していなければ代理人（Agent）に該当する（会計基準第37項、適用指針第43項）。

【判断指標】（適用指針第47項）

①引渡しの主たる責任（47項(1)）：物件の契約不適合責任や引渡完了の責任をA社が当社に対して負っているか

②在庫リスク（47項(2)）：仕入後、転売（引渡し）できるまでの間の価格下落・減失の損害リスクをA社が負っているか

③価格決定の裁量権（47項(3)）：当社への販売価格をA社が自ら決定する自由度を持っているか

※総合的に考慮して判定する（一つ満たせば本人に該当する訳ではない）

YES（主たる責任者）

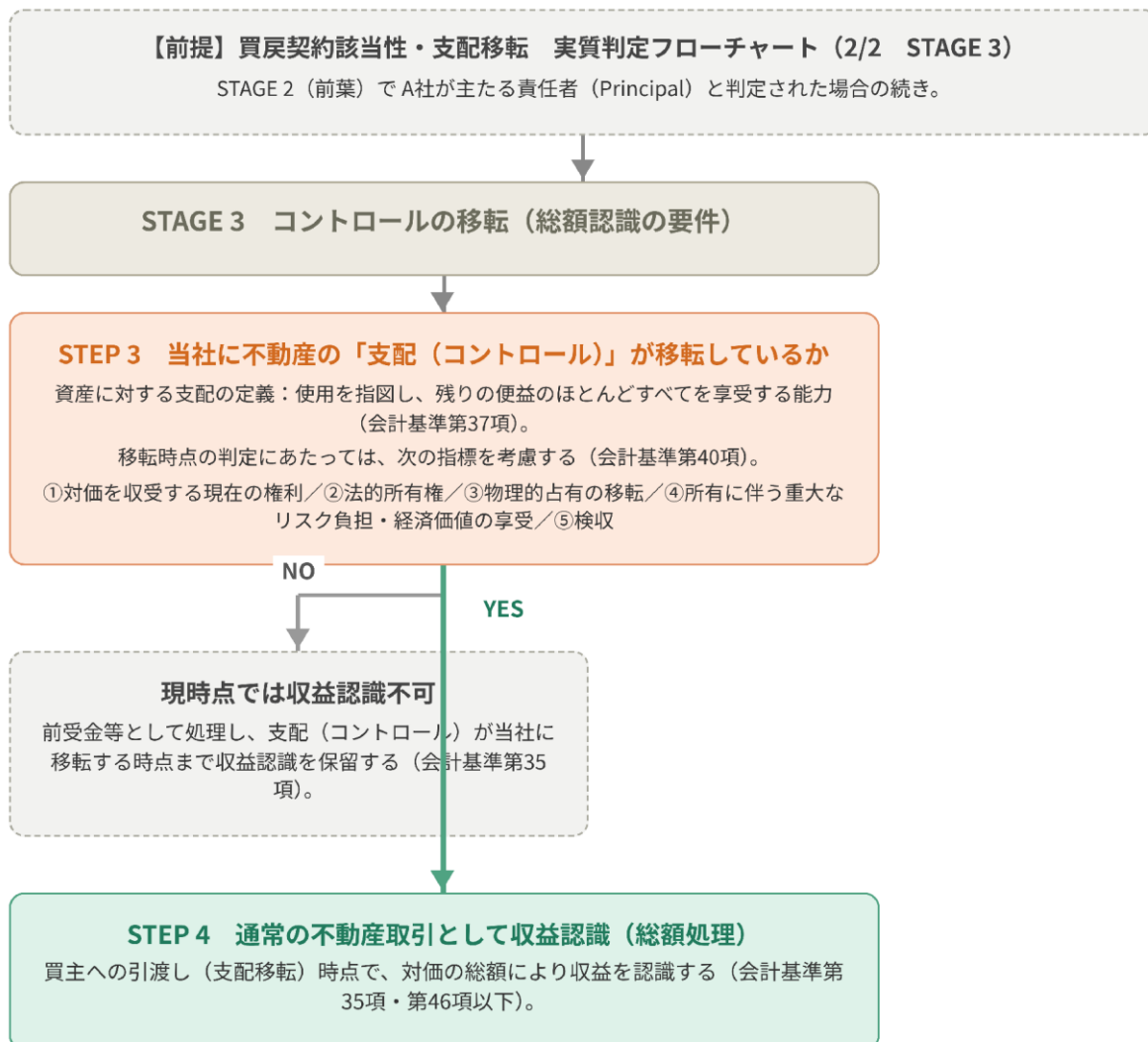
NO（代理人）

代理人取引として処理

純額処理：A社への手数料相当額のみを収益として認識する（適用指針第40項）。

＝収益総額ではなく、報酬又は手数料の額（あるいは受取額から他の当事者への支払額を控除した純額）を収益計上。

→ 主たる責任者（Principal）の場合は STAGE 3（次葉）へ続く。



※本フローチャートは、対象取引が売買取引として成立していること（STAGE1）を前提とする。収益認識に関する会計基準（企業会計基準第29号、2024年9月13日最終改正）第35項・第37項・第40項、同適用指針（企業会計基準適用指針第30号、2024年9月13日最終改正）第39項から第47項準拠。

(2) 当社及びWe社の役職員に対するアンケート調査及びヒアリング

当委員会は、疑義事案に該当するファンドの関与取引先と接点を有する当社およびWe社の以下の役職員に対して、事前アンケート調査及びその回答内容に基づいたヒアリングを実施した。

なお、疑義案件の大半において、組成時に関与取引先との折衝を担当した役職員は既に退社しているため、元役職員へのヒアリング対象拡大も検討したが、コンタクトが困難な見込みであることから断念した。

① アンケート調査

実施日：2026年7月23日から2026年7月28日

主な調査内容：

- ・接点を有する関与先企業
- ・関与取引先との連絡手段
- ・関与取引先と不動産売買条件の具体的交渉・相談実績の有無

・ 具体的交渉・相談の実績がある場合はその内容

対象者名	属性
役職員 A 氏	当社取締役、We 社審査部部長
役職員 B 氏	当社取締役、We 社管理本部部長
役職員 C 氏	当社営業部マネージャー
役職員 D 氏	We 社代表取締役
役職員 E 氏	We 社営業部部長
役職員 F 氏	We 社審査部副部長
役職員 G 氏	We 社営業部部員
役職員 H 氏	We 社管理部部員

② ヒアリング対象者および関与取引先

事前アンケートにおいて関与取引先と交渉や相談の実績がなかった役職員 F 氏を除く 7 名に対してヒアリングを実施した。

ヒアリングでは、アンケート調査の回答内容をもとに、各疑義案件において買戻し取引が行われるに至った経緯や関与取引先との交渉状況を重点的に確認した。

日時	対象者名	関与取引先
2026 年 8 月 5 日 14 時	役職員 A 氏	関与先 A 社
2026 年 8 月 5 日 15 時	役職員 B 氏	関与先 A 社 関与先 C 社 関与先 D 社 関与先 F 社
2026 年 8 月 7 日 17 時	役職員 C 氏	関与先 A 社 関与先 B 社 関与先 C 社 関与先 E 社 関与先 F 社 関与先 H 社
2026 年 8 月 4 日 17 時	役職員 D 氏	関与先 A 社 関与先 I 社

日時	対象者名	関与取引先
2026 年 8 月 7 日 10 時	役職員 E 氏	関与先 I 社 関与先 C 社 関与先 D 社 関与先 H 社 関与先 J 社 関与先 K 社
2026 年 8 月 6 日 14 時	役職員 G 氏	関与先 A 社 関与先 H 社
2026 年 8 月 6 日 17 時	役職員 H 氏	関与先 A 社

(3) 関係取引先に対するアンケート調査及びヒアリング

当委員会は、疑義事案に該当するファンドの関与取引先に対して、事前アンケート調査及びそれに基づいたヒアリングを実施した。

① アンケート調査

対象先：後述のヒアリング対象先と同一

実施日：2026 年 8 月 17 日から 2026 年 8 月 21 日

主な調査内容：

- ・ 案件組成時点での買戻しに対する認識
- ・ 運用期間中の売却先探索活動状況
- ・ 運用終了時に買戻し取引を行うに至った状況

② ヒアリング対象先

ヒアリングでは、アンケート調査の回答内容をもとに以下の対象先に対して、当社にファンド関連不動産取引を持ち込んだ経緯やファンド運用における役割、各疑義案件の案件組成時点や運用期間中の出口の対象不動産取扱いに対する認識、買戻し取引が行われるに至った経緯等を重点的に確認した。

日時	対象先名
2026 年 8 月 26 日 13 時	関与先 A 社
2026 年 8 月 24 日 13 時	関与先 B 社
2026 年 8 月 25 日 13 時	関与先 I 社
2026 年 8 月 28 日 11 時	関与先 F 社
2026 年 8 月 24 日 14 時	関与先 H 社
—	関与先 J 社 (※)

(※) アンケート調査及びヒアリングを依頼したが、回答受領できず

(4) フォレンジック調査

REVO 社は当委員会の調査期間中に外部専門業者である KLDDiscoveryOntrack 株式会社に委託してフォレンジック調査を実施した。

フォレンジック調査は下記の工程により実施し、疑義事案の取引実態を家訓する際の証拠として使用した。

行程	作業内容
データ保全・収集	以下の対象者について、Google 共有ドライブに保存されているデータを We 社システム部部長大西直紀がバックアップを取得することで保全するとともに、アンケートの回答をもとに以下のコミュニケーション・ツールによる通信履歴の徴求を実施した。 ①役職員 A 氏：LINE ②役職員 B 氏：LINE ③役職員 C 氏：LINE、ZoomPhone ④役職員 D 氏：LINE ⑤役職員 E 氏：LINE ⑥役職員 G 氏：LINE、ZoomPhone ⑦役職員 H 氏：LINE
レビュー対象データの絞り込み	上記により保全されたデータ総数 284,354 件全件を対象として、買戻しが連想されるキーワード検索により 1,710 件まで絞り込んだデータをレビュー対象とした。
データレビュー	上記により絞り込まれた 1,710 件のデータに対して、当委員会の委員が内容を確認し、疑義事案との関連性を検証する方法でレビューを行った。

7. 当委員会の調査の前提事項

当委員会の調査は以下の各事項を前提としている。

- ① 当委員会の調査は、関係者の任意の協力が得られることを前提としており、関係者に供述や資料の提出を求める強制的な権限に基づく調査ではないこと
- ② 当委員会の調査は、実務的に可能な範囲で最善を尽くして収集した証拠に基づいて対象取引の実態について検証を行い、検証結果に基づいて適正な会計処理内容を監査法人に対して提示し、それを適用することで当社および REVO 社の財務諸表に対する影響額を確定すること、また、本調査を通じて当社および We 社のファンド運営に関する管理状況や内部統制の整備状況を点検することを目的としたものであり、疑義案件に関与した関係者に対する責任の追及や処罰を目的としたものではないこと
- ③ 当委員会が事実認定を行う上で証拠として活用した契約書や審査書類等は

すべて真正な原本又はその正確な写しであること

8. 当委員会の調査の制限事項

当委員会が調査を実施するに当たり、以下の各事項の制限が生じた。

- ① 疑義案件の大半において、組成時に関与取引先との折衝を担当した役職員は既に退社していたため、組成当時の関与取引先との交渉状況や当社およびWe 社で社内検討した際の当事者による具体的な確認ができず、残存する事業計画書や審査会資料等のデータ、現在在籍している役職員の記憶や認識に頼らざるを得なかったため、正確な経緯の把握が困難であったこと
- ② フォレンジック調査においても、GoogleWorkspace アカountの仕様上、アカウント削除後一定期間が経過するとデータが抹消される仕様となっていること、また、取引先との連絡は個人のLINE アカountによるやり取りが大半であったことから、疑義案件の組成時に退職者が関与取引先と行っていた交渉等の記録等はほとんど残っておらず、現在在籍している役職員へのヒアリング等に依存せざるを得ない状況であったこと

第2 調査結果

1. ファンド分類結果

当委員会による調査の結果、対象ファンド251件が以下の通り分類された。

分類1 A→A 取引	44 件(17.5%)
i. 売主＝買主、入口時点で買戻し契約あり	10 件(4.0%)
ii. 売主＝買主、入口時点で買戻し契約なし	20 件(8.0%)
iii. 売主≠買主、入口時点で買戻しの契約あり	5 件(2.0%)
iv. 売主＝買主、入口時点では第三者と出口契約締結	4 件(1.6%)
v. 売却未済、入口時点で買戻しの契約あり	5 件(2.0%)
分類2 A→B 取引	30 件(12.0%)
i. 運用終了したファンド	19 件(7.6%)
ii. 運用中・遅延中のファンド	11 件(4.4%)
分類3 該当なし	177 件(70.5%)

取引実態として売主が買戻しを行っているもの（分類1－i、iiおよびiv）は全体の13.6%、入口時点で買戻し契約が締結されていたもの（分類1－i、iiiおよびv）は全体の7.0%となっており、関与取引先との間で常に買戻しを前提とした取引が行われていたものではないことが読み取れる。

一方で、入口時点で買戻し契約が締結されていなかったあるいは第三者との出口契約があったにもかかわらず買戻しを行っているもの（分類1－iiおよびiv）が全体の9.6%あり、案件によっては相当程度買戻しを前提としていた取引であったことが想起される調査結果となった。

2. 判定結果

当委員会において取引種別（不動産取引または金融取引）の確定を行った結果、28件が会計処理上は金融取引としての処理が適正であるとの結論に至った。

3. 当社およびREVO社の財務諸表への影響

当委員会において上記の判定結果をもとに当社およびREVO社の財務諸表への影響額の試算を行った結果、過年度の決算において下記の通りの修正が必要になる見込みであることが確認された。

損益計算書への影響額

2024 年度

(単位：百万円)

		2024 年度 1Q	2024 年度 2Q	2024 年度 3Q	2024 年度 4Q	2024 年度累計
【修正前】	売上高	680	2,182	0	2,428	5,290
	仕入高	632	1,889	1	1,933	4,454
	売上総利益	48	293	▲1	495	835
	受取利息	0	0	0	0	0
【影響額】	売上高	▲680	▲2,182	0	▲2,428	▲5,290
	仕入高	▲632	▲1,889	▲1	▲1,933	▲4,454
	売上総利益	▲48	▲293	1	▲495	▲835
	受取利息	48	301	0	499	847
【修正後】	売上高	0	0	0	0	0
	仕入高	0	0	0	0	0
	売上総利益	0	0	0	0	0
	受取利息	48	301	0	499	847

2025 年度

(単位：百万円)

		2025 年度 1Q	2025 年度 2Q	2025 年度半期累計
【修正前】	売上高	1,489	1,420	2,909
	仕入高	1,291	885	2,177
	売上総利益	198	535	733
	受取利息	0	0	0
【影響額】	売上高	▲1,489	▲1,420	▲2,909
	仕入高	▲1,291	▲885	▲2,177
	売上総利益	▲198	▲535	▲733
	受取利息	221	436	657
【修正後】	売上高	0	0	0
	仕入高	0	0	0
	売上総利益	0	0	0
	受取利息	221	436	657

なお、正確な数値については本報告を受けた監査法人による会計監査を経る必要があるため、あくまでも参考としての数値となる。

第 3 原因分析

1. 本件疑義事案の原因事実

監査法人に対し期間内に適切な資料の提出と説明を行うことができなかったのは、下記によるものである。

- YE 社において監査法人が疑義事案の懸念点(金融取引への該当性等)を払拭する為に必要十分と判断した資料や説明が、監査法人の疑念を払拭するに足るものではなく、この点の双方の認識の相違が「結論不表明」という結果を招く要因となった。さらに、WE 社担当者の「買戻し取引」への認識の相違により、監査法人への回答が二転三転したことで、WE 社の回答そのものに疑義が生じ、調査委員会により網羅性を客観的に担保する必要性が生じた。
- 具体的には、監査法人が要求する資料の提出や質問への回答に際し、WE 社

において疑義事案の論点の整理や「買戻し取引」の定義について十分な確認を行わないままに対応を行った結果、「買戻し取引」の一覧として監査法人へ提出した資料に一部「買戻し取引」の定義から外れた契約が含まれていたことや、提出した取引以外で「買戻し取引」に該当する可能性がある取引の存在が確認されたこと等から、YE 社が提出した資料の網羅性や説明に疑義が生じ、社内調査委員会を設立の上改めて網羅的に検証を実施することとなった。

以上