# 調査報告書

## 資産調査（所有不動産・取引金融機関）

案件番号：JPI-2026-〇〇〇〇　　報告日：2026年5月30日　　株式会社Japan PI

**【見本】**本報告書は、実際の報告書の構成に基づいて作成した見本です。登場する人物・法人・住所・金融機関はすべて架空のものです。

## 1. 依頼内容・提供情報

### 1.1 依頼者・案件概要

| | |
|---|---|
| **依頼者** | 〇〇法律事務所　弁護士 〇〇 〇〇 様（原告代理人） |
| **案件概要** | 貸金返還請求訴訟（係争中）。判決は2026年秋の見込み。7月に和解協議が予定されている |
| **調査目的** | 和解協議および判決後の強制執行に備え、被告本人および被告法人の資産（所有不動産・取引金融機関）を把握する |
| **調査期間** | 2026年5月11日〜5月29日 |

### 1.2 調査対象者（被告）

| | |
|---|---|
| **氏名** | 山科 哲也（旧氏名：森川 哲夫） |
| **現住所** | 東京都文京区〇〇1丁目〇番　「〇〇レジデンス」601号室<br>※所有名義は次女。2012年竣工、総戸数30戸程度の分譲マンション |
| **同居者** | 長女（住民票上） |
| **依頼者提供の金融機関情報** | 10年以上前の振込記録から、XYZ信用金庫 〇〇支店の口座を把握済み |
| **過去の資産** | 2020年頃、九州地方に収益物件を保有していたとの情報あり（現状不明） |

### 1.3 被告法人

| | |
|---|---|
| **商号** | 株式会社サンプルエステート |
| **代表者** | 山科 哲也（被告本人） |

| | |
|---|---|
| **所在地** | 東京都中央区〇〇2丁目〇番〇号　〇〇ビル2階 |
| **設立・業種** | 2007年設立／不動産の売買・賃貸仲介（宅地建物取引業） |
| **規模** | 従業員2名程度 |

### 1.4 親族関係・特記事項

| | |
|---|---|
| **妻** | 山科 恵子（旧姓：藤沢）。実家は兵庫県内で建設会社を経営 |
| **次女** | 山科 美咲（旧氏名：森川 美咲）。被告の現住所の所有名義人 |
| **長女・三女** | 長女は被告と同住所に住民登録。三女は別居 |
| **特記事項** | 被告は長年にわたり家族名義を利用してきたと原告側が主張しており、裁判書面でも言及している。被告本人名義の資産は依頼時点で未確認 |

## 2. 調査方法と範囲

| | |
|---|---|
| **所有不動産** | 商業用不動産データベースによる氏名検索（被告本人・旧氏名・親族）、不動産登記事項証明書の取得、登記上の住所履歴の追跡 |
| **法人関係** | 商業登記の取得、代表者住所を手掛かりとした関連会社の検索 |
| **取引金融機関** | 内偵調査による取引金融機関・支店の確認 |
| **対象外** | 口座番号、預金残高、入出金明細は本調査の対象外です。これらは裁判所の手続（債権差押え、第三者からの情報取得手続）によって取得されるものです |

## 3. 報告概要

**■ 取引金融機関：3行を確認**

内偵調査の結果、被告本人および被告法人と取引のある金融機関として、ABC銀行 〇〇支店、DEF銀行 〇〇支店、GHI銀行 〇〇支店の3行を確認しました（詳細は4.1）。

**■ 被告本人名義の不動産：確認されず**

被告本人・旧氏名・親族の氏名で検索した結果、現存する所有物件は次女名義の現住所（〇〇レジデンス601号室）のみでした。財産分与を経て次女名義となった経緯が登記上確認されました（詳細は4.2・4.3）。

**■ 被告が代表を務める関連会社3社が判明**

妻の旧住所を手掛かりに商業登記を追跡し、被告が代表者である（又はあった）法人3社を特定しました。うち1社は現存しており、代表者は旧氏名のまま登記されています（詳細は4.6）。

**■ 被告法人は「購入当日の転売」を反復**

被告法人は2025年に4件、購入と同日に転売する取引を行っています。売買代金の流れと転売先との関係は、法人の取引金融機関・売掛先を把握するうえで重要な手掛かりになります（詳細は4.4・4.5）。

## 4. 調査結果

### 4.1 取引金融機関

内偵調査により、以下の金融機関との取引を確認しました。

| 金融機関・支店 | 名義 | 確認内容 |
|---|---|---|
| ABC銀行　○○支店 | 被告法人 | 被告法人の主要取引行。法人所在地の最寄り支店 |
| DEF銀行　○○支店 | 被告本人 | 被告本人の取引を確認。現住所の生活圏にある支店 |
| GHI銀行　○○支店 | 被告本人 | 被告本人の取引を確認 |

**依頼者提供情報との照合**

依頼者が把握していた XYZ信用金庫 ○○支店については、今回の調査では現在の取引を確認できませんでした。10年以上前の情報であるため、口座が解約または休眠している可能性があります。

**ご活用にあたって**

上記は、債務名義取得後の債権差押命令の申立て（支店の特定）、第三者からの情報取得手続（預貯金）の申立て先、および仮差押えの検討に使用できます。口座番号・残高は本調査では確認していません。

### 4.2 親族氏名による不動産検索

以下の氏名で商業用不動産データベースを検索しました。

- 山科 哲也 ／ 森川 哲夫（被告本人・旧氏名）
- 山科 恵子 ／ 藤沢 恵子（妻・旧姓）
- 山科 美咲 ／ 森川 美咲（次女・旧氏名）

現存する所有物件として確認されたのは、次女名義の現住所（〇〇レジデンス601号室）のみでした。

## 4.3 現住所の登記と住所履歴

| 登記日・原因 | 所在 | 所有者 |
|---|---|---|
| 2017年3月登記<br>2016年12月 財産分与 | 東京都文京区〇〇1丁目〇番<br>〇〇レジデンス601 | 山科 美咲（次女）<br>前所有者からの財産分与により取得 |
| 2009年 売買<br>2015年 売却 | 東京都品川区〇〇2丁目〇番<br>〇〇マンション803 | 森川 恵子（妻）→ 被告法人へ売却<br>現所有者は第三者法人 |

※品川区の物件の登記から、妻の当時の住所として兵庫県西宮市の集合住宅（現・賃貸マンション）が記載されており、関連会社の登記拠点の特定につながりました（4.6参照）。

## 4.4 被告法人名義の不動産（売却済み）

被告法人が過去に所有し、すでに売却した物件は以下のとおりです（抜粋）。現在、被告法人名義で保有する不動産は確認されませんでした。

| 所在 | 購入元 | 売却先 | 売却日 |
|---|---|---|---|
| 東京都北区〇〇3丁目 | A社 | B社 | 2021年6月 |
| 東京都練馬区〇〇2丁目 | 個人 | C社 | 2016年3月 |
| 東京都杉並区〇〇4丁目 | D社 | E社 | 2017年8月 |
| 東京都大田区〇〇1丁目 | 個人 | F社 | 2018年11月 |
| 埼玉県川口市〇〇5丁目 | G社 | H社 | 2024年7月 |
| 神奈川県足柄下郡箱根町 | 個人 | 個人 | 2014年5月 |
| 大阪府大阪市西区〇〇2丁目 | I社 | J社 | 2019年12月 |

## 4.5 購入当日に転売された物件（2025年）

| 所在 | 取引日 | 転売先 |
|---|---|---|
| 東京都練馬区〇〇3丁目（2筆） | 2025年8月・11月 | K社、L社 |
| 東京都世田谷区〇〇5丁目 | 2025年2月 | M社 |
| 東京都目黒区〇〇1丁目 | 2025年10月 | K社 |

いずれも被告法人が個人から購入し、同日中に第三者法人へ転売しています。買取再販は宅地建物取引業者の通常の業態であり、この取引形態のみをもって不適切と判断するものではありません。一方で、転売先の

うちK社は複数回登場しており、継続的な取引関係がうかがえます。転売代金の受領口座や、K社との取引条件は、被告法人の資金の流れと売掛先を把握するうえで有力な手掛かりとなります。

### 4.6 被告の関連会社

妻の旧住所（兵庫県西宮市）を登記上の拠点とする法人を追跡し、被告が代表者である（又はあった）以下の3社を確認しました。

| 商号 | 旧商号 | 代表者 | 現況 |
|---|---|---|---|
| 株式会社ノースブリッジ | 株式会社西区開発 | 森川 哲夫（旧氏名） | 現存 |
| 有限会社ベイリーフ | — | 森川 哲夫（旧氏名） | 2012年解散 |
| 株式会社ベイリーフ関西 | — | 山科 哲也 | 2017年解散 |

※株式会社ノースブリッジは、代表者が旧氏名のまま登記されているため、現氏名での検索では把握できない法人です。

## 5. 結論および今後の提言

被告本人名義の不動産は確認されず、現住所も次女名義でした。一方、取引金融機関3行を確認したほか、旧氏名のまま存続する関連会社と関西の拠点が判明しました。家族名義・旧氏名を使い分けて資産を保有している可能性があり、原告側の主張と整合する結果です。

今後の対応として、以下を提言します。

- **取引金融機関の活用：**判明した3行を、和解協議における支払条件の交渉材料、および判決後の債権差押え・情報取得手続の申立て先としてご検討ください。
- **関連会社名義の不動産検索：**現存する株式会社ノースブリッジの名義で、関西エリアを中心に不動産を追加検索する。
- **関西拠点の現地確認：**西宮市の登記拠点について、現在の使用実態と関連会社の有無を確認する。
- **転売先との取引関係の確認：**複数回取引のあるK社との関係を調べ、被告法人の売掛先・資金の受け皿の有無を確認する。

以上

株式会社Japan PI
調査担当：〇〇 〇〇