調査報告書

INVESTIGATION REPORT

身辺調査（詳細プラン）

案件番号	JPI-2026-0417	**依頼者**	K.T. 様（個人）
調査会社	株式会社 Japan PI	**対象者**	相澤 慶一郎 氏
目的	共同出資の打診を受けた相手方の信頼性確認	**報告日**	2026 年 10 月 24 日
調査期間	2026 年 10 月 6 日〜10 月 22 日	**主任調査員**	小山 悟郎

株式会社 Japan PI
東京都公安委員会 探偵業届出 第 30160155 号／大阪府公安委員会 第 62161286 号

【サンプル】本報告書は、実際の案件をもとに人物・法人・住所・番号・事件番号をすべて架空のものに置き換えた見本です。実在の人物・団体とは関係ありません。

目　次

1. 調査の概要

2. 調査結果の要約

3. 事前情報（依頼者提供）

4. 基礎人物情報

5. 関連人物

6. 宅地建物取引業免許の登録確認

7. 役員サーチ（商業・法人登記）

8. 所有不動産（不動産登記）

9. 居住状況・事務所の現地確認

10. 東京・大阪 訴訟記録調査

11. メディアサーチと分析

12. 反社会的勢力関連情報

13. 総合所見と留意事項

14. 本報告書の利用について

1. 調査の概要

ご依頼の経緯	依頼者は、趣味の会で知り合った対象者から、同人が代表を務める不動産会社を受け皿とする「川崎市内の収益物件への共同出資（出資額 500 万円、年率 12%の分配を予定）」の打診を受けた。出資判断の前に、対象者本人の経歴・資力・過去のトラブルの有無、および受け皿法人の実態を確認したいとのご依頼。
調査の目的	① 対象者の自己申告（経歴・役職・資産・宅地建物取引業免許の保有）と事実の整合性の確認　②訴訟・破産等のネガティブ記録の有無　③所有不動産と担保設定の状況　④メディア・ネット上の評判　⑤受け皿法人の登記・実態
調査方法	依頼者提供情報の整理／商業・法人登記および不動産登記の取得・分析／宅地建物取引業者名簿の閲覧（神奈川県庁）／当社保有の東京・大阪地方裁判所 民事・刑事訴訟記録データベースによる照合／報道記事データベース・インターネット・SNS のメディアサーチ／公住所および法人所在地の現地確認／関係先への聞き取り
調査の範囲と制約	本調査は、公開情報および適法な調査手法により確認できる事実に限って実施した。信用情報、預金口座、納税記録、戸籍・住民票、前科前歴の照会は、法令上第三者が取得できないため行っていない。訴訟記録の照合は、東京・大阪両地裁の記録を蓄積した当社データベースによるもので、全国の裁判所を網羅するものではない。
情報源の表記	本文中、各事実の末尾に情報源を〔　〕で示す。〔登記〕商業・不動産登記、〔名簿〕宅建業者名簿、〔DB〕当社訴訟記録データベース、〔報道〕新聞・報道記事、〔Web〕インターネット・SNS、〔現地〕現地確認、〔聞取〕聞き取り、〔依頼者〕依頼者提供情報。

2. 調査結果の要約

依頼者が対象者から受けた説明と、調査で確認した事実の整合性は以下のとおり。

対象者の説明〔依頼者〕	確認した事実	判定
株式会社グランエステート川崎の代表取締役	同社代表取締役として登記あり（2009 年 6 月就任）〔登記〕	**整合**
宅地建物取引業の免許を保有し、15 年以上営業	免許は法人名義（神奈川県知事(2)第 28841 号）。更新 2 回＝営業歴 10〜15 年。本人は宅地建物取引士ではなく、専任取引士は別人〔名簿〕	**一部不整合**
収益物件を複数所有し資力は十分	法人名義で区分所有・共有持分 3 件を確認。うち 2 件に 2024 年以降ノンバンクの抵当権・根抵当権が設定され、1 件は差押登記あり〔登記〕	**不整合**
過去に金銭トラブル・訴訟はない	東京地裁 令和 4 年（ワ）第 18823 号 出資金返還請求事件で法人とともに被告となり、欠席のまま支払いを命	**不整合**

対象者の説明〔依頼者〕	確認した事実	判定
	じる判決〔DB〕	
自宅は川口市の持ち家	登記上の公住所（川口市）は親族名義の戸建てで空き家状態。本人宛郵便物のみ投函されている。実際の居住地は都内と推定〔登記・現地〕	**不整合**
元共同経営者とは円満に別れた	元取締役の一人が 2019 年に別件（電子計算機使用詐欺未遂）で逮捕報道あり。対象者自身の逮捕・起訴報道は確認されず〔報道〕	**要留意**

総合所見

対象者が不動産会社の代表者であり、同社が宅地建物取引業の免許を保有していることは事実である。一方で、①本人が宅地建物取引士でないこと、②所有不動産に近時の担保設定と差押登記があること、③同種のスキーム（高利回りの配当を約束する出資）をめぐる出資金返還請求訴訟で敗訴していること、④自己申告の居住地と実態が一致しないことの 4 点は、依頼者が受けた説明と食い違う。

いずれも単独では違法行為を示すものではないが、出資の受け皿として説明された法人の資力・信用性を判断するうえで重大な留意事項である。出資判断は依頼者ご自身によるが、少なくとも、本報告書で確認した訴訟の内容と担保設定の事実について、対象者本人に説明を求めることをお勧めする。

3. 事前情報（依頼者提供）

対象者氏名	相澤 慶一郎（あいざわ けいいちろう）
年齢	50 歳前後（本人申告）
肩書き	株式会社グランエステート川崎 代表取締役
名刺記載の所在地	神奈川県川崎市幸区大宮町 3-22-5 セントラルアネックス 4F
提示された資料	名刺、会社案内（4 ページ）、出資案件の説明資料「川崎・幸区 収益レジデンス 共同出資のご案内」、本人の LINE アカウント
依頼者との関係	趣味の会（ゴルフ同好会）で 2025 年秋に知り合い、月 1 回程度会っている

4. 基礎人物情報

氏名	相澤 慶一郎　Keiichiro Aizawa
生年月日	1976 年 4 月 2 日（50 歳）〔登記・名簿〕
公住所（登記上）	埼玉県川口市大字新郷 1183 番地の 22〔登記〕
実住所（推定）	東京都新宿区北新宿 2 丁目付近（2019 年報道時の住所表記および聞き取り

	による。番地未特定）〔報道・聞取〕
電話番号	090-XXXX-XXXX（依頼者提供）／044-XXX-XXXX（法人代表番号・現在不通）〔依頼者・現地〕
現在の経営先	株式会社グランエステート川崎（代表取締役、2011 年 6 月～現在）〔登記〕
過去の経営先	ネイルサロン「Clair（クレア）」渋谷区桜丘町（個人事業、2014～2018 年頃。現在は閉店）〔Web・現地〕

職歴（宅建業者名簿・登記から復元）

期間	事項	情報源
2006 年 12 月～2009 年 5 月	株式会社アプリコットホーム（神奈川県知事(1)第 26XXX 号）勤務	名簿
2007 年 6 月	同社取締役（常勤）就任	名簿
2009 年 6 月	同社取締役退任。株式会社グランエステート川崎を設立し代表取締役に就任	登記・名簿
2011 年 6 月	同社が宅地建物取引業免許を新規取得（神奈川県知事(1)）	名簿
2016 年 6 月	免許更新（神奈川県知事(2)）	名簿
2021 年 6 月	免許更新（神奈川県知事(3)）※名刺記載は(2)のまま	名簿

※ 名刺の免許番号表記が更新前のままである点は、形式的な不備であり、それ自体は違反ではない。

5. 関連人物

① 親族と思料される人物

氏名	相澤 哲雄（あいざわ てつお）
住所	埼玉県川口市大字新郷 1183 番地の 22（対象者の公住所と同一）〔登記〕
関係	対象者の公住所である戸建て住宅の所有者であり、法人所在地ビル「セントラルアネックス」の区分所有者の一人でもある。年齢（1948 年生）および同居歴から、対象者の実父である可能性が高い〔登記・聞取〕

② 元取締役

氏名	下村 勇介（しもむら ゆうすけ）
関係	株式会社グランエステート川崎の取締役（2013 年 3 月～2018 年 9 月）〔登記〕
留意事項	2019 年 7 月、別の不動産会社の口座サーバーへの不正アクセスにより約 7,000 万円を送金しようとした電子計算機使用詐欺未遂の疑いで逮捕された旨の報道あり（第 10 章参照）。対象者は同事件で逮捕・起訴されていない

	〔報道〕

6. 宅地建物取引業免許の登録確認

神奈川県庁（建設業課 宅建業指導担当）にて、宅地建物取引業者名簿を閲覧し、以下を確認した〔名簿〕。

商号	株式会社グランエステート川崎
免許番号	神奈川県知事（3）第 28841 号
免許年月日・有効期間	2021 年 6 月 12 日〜2026 年 6 月 11 日（現在、更新申請中として受理されている）
主たる事務所	神奈川県川崎市幸区大宮町 3-22-5 セントラルアネックス 4F
代表者	相澤 慶一郎
役員	取締役 相澤 慶一郎（代表）／取締役 相澤 哲雄
専任の宅地建物取引士	阿久津 正行（1954 年 10 月生、宅建士登録 埼玉第 01XXXXX 号）。対象者本人の宅地建物取引士登録は確認されない
営業保証金・保証協会	公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会 加入（弁済業務保証金分担金）
行政処分歴	名簿上、指示処分・業務停止処分の記録なし。神奈川県および国土交通省ネガティブ情報等検索システムにも該当なし
兼業	名簿上の兼業記載なし

分析

- 免許は有効であり、更新を 2 回経ている（営業歴 10 年超）。この点は本人の説明と整合する。
- ただし対象者本人は宅地建物取引士ではなく、「免許を持っている」という説明は法人免許を指すものと解される。専任取引士は 70 代の第三者 1 名のみで、事務所の実態（第 9 章）と併せると、取引士の常勤性に疑義がある。
- 有効期間が 2026 年 6 月に満了しており、更新申請中である。更新の可否は本報告時点で未確定。

7. 役員サーチ（商業・法人登記）

対象者を役員とする法人を、商業・法人登記および当社データベースで検索した結果は以下のとおり〔登記〕。

法人名	所在地・設立	対象者の役職・期間	現況
株式会社グランエステート川崎	川崎市幸区大宮町 3-22-5 2009 年 6 月 11 日設立	代表取締役 2009 年 6 月〜現在	継続中。2024 年 9 月に本店を同区内から現所在地へ移転

法人名	所在地・設立	対象者の役職・期間	現況
会社法人等番号 0200-01-0XXXXX	資本金 1,000 万円		
合同会社 KA エステート 会社法人等番号 0200-03-0XXXXX	川崎市幸区大宮町 3-22-5 2023 年 2 月 6 日設立 資本金 100 万円	代表社員 2023 年 2 月～現在	継続中。出資説明資料に「受け皿 SPC」として記載された法人。事業実態は確認されず（第 9 章）
株式会社アプリコットホーム	横浜市西区 2003 年設立	取締役 2007 年 6 月～2009 年 6 月	2015 年 解散・清算結了
株式会社ルミナス企画	東京都渋谷区桜丘町 2014 年設立	取締役 2014 年 3 月～2018 年 11 月	2019 年 みなし解散（登記記録閉鎖）

分析

- 受け皿として説明された合同会社 KA エステートは、2023 年設立・資本金 100 万円で、法人所在地は本体会社と同一。登記上、出資の受け皿となる実績・資産は確認できない。
- 過去に役員を務めた 2 社はいずれも解散・みなし解散している。短期間での法人の設立と消滅が繰り返されているとまでは言えないが、「休眠法人を残す」傾向は認められる。

8. 所有不動産（不動産登記）

対象者個人名義および株式会社グランエステート川崎名義の不動産を、公住所・法人所在地・出資説明資料記載の物件から検索した〔登記〕。

① 区分所有マンション（さいたま市大宮区）

物件	パークレジデンス大宮大成 503 号室（さいたま市大宮区大成町 3 丁目）　専有面積 42.18㎡
所有者	株式会社グランエステート川崎（持分 165194 分の 4956 ＝ 共有）
取得	2016 年 6 月 23 日 売買により持分全部移転
担保	2024 年 3 月 根抵当権設定 極度額 3,000 万円 根抵当権者 ○○キャピタル株式会社（ノンバンク）
備考	共有持分のため、単独で処分・担保提供できる価値は限定的

② リゾートマンション（新潟県湯沢町）

物件	ヴィラ苗場 3 号館 3238 号室（新潟県南魚沼郡湯沢町三国）　専有面積

	17.59㎡
所有者	株式会社グランエステート川崎（単独所有）
取得	2011 年 11 月 28 日 売買
担保	なし
備考	築 40 年超・小規模リゾート物件。市場流動性は低く、資力の裏づけとしては限定的

③ 宅地（練馬区平和台）

物件	練馬区平和台 2 丁目 宅地 128.00㎡（共有）
所有者	株式会社グランエステート川崎（持分 39 分の 4）ほか共有者 8 名
取得	2017 年 8 月 24 日 売買により持分全部移転
担保・差押	2025 年 1 月 抵当権設定 債権額 1,200 万円 抵当権者 ○○ファイナンス株式会社／2025 年 9 月 差押（債権者 川崎市：市税滞納）
備考	差押登記の存在は、法人の資金繰りが 2025 年後半に悪化していることを示唆する

④ 出資説明資料に記載された「川崎・幸区 収益レジデンス」

説明資料記載の所在地（川崎市幸区塚越）で登記を確認したところ、対象物件は第三者（個人）の単独所有であり、対象者・法人・合同会社 KA エステートのいずれも所有権・所有権移転仮登記・賃借権等の登記を有していない。資料には「取得済み」と記載されているが、登記上は裏づけられない〔登記〕。

分析

- 法人名義の不動産は 3 件あるが、いずれも共有持分または小規模物件で、2024 年以降に担保設定が集中し、1 件に市税滞納による差押がある。
- 「収益物件を複数所有し資力は十分」という説明は、登記上の事実と整合しない。
- 出資対象とされた物件を、出資の受け皿法人が取得していない点は、出資判断上もっとも重要な不整合である。

9. 居住状況・事務所の現地確認

① 公住所（川口市大字新郷）

2026 年 10 月 9 日（木）午後および 10 月 14 日（火）午前の 2 回、現地を確認した〔現地〕。

- 木造 2 階建て戸建て。雨戸が閉じられ、庭の草木が伸び、電気メーターはほぼ停止。居住者がいる様子はない。
- 郵便受けには対象者宛の郵便物（金融機関・携帯電話会社の封書）が複数投函されたままとなっている。表札は「相澤」。

- 近隣での聞き取りでは、「数年前までご高齢の男性（哲雄氏と思われる）が一人で住んでいたが、施設に入ったと聞いている。息子さんはたまに郵便物を取りに来る」との情報を得た〔聞取〕。

② 法人所在地（川崎市幸区 セントラルアネックス 4F）

- 4 階フロアの入口に「グランエステート川崎」の小型プレートあり。平日午前・午後の 2 回とも施錠され、インターホンに応答なし。郵便受けに投函物が溜まっている。
- ビル 1 階の管理人によれば、「人の出入りは週に 1〜2 回程度。常駐している様子はない」とのこと〔聞取〕。宅建業法上、専任の宅地建物取引士は事務所に常勤することが求められており、この点と整合しない。

③ 実住所の推定

2019 年の報道（第 10 章）では対象者の住所が「新宿区北新宿 2 丁目」と表記されている。聞き取りでも「都内に住んでいる」との情報と一致する。番地の特定は本調査の範囲外としたが、必要であれば追加調査が可能である。

10. 東京・大阪 訴訟記録調査

当社が蓄積する東京・大阪両地方裁判所の民事・刑事訴訟記録データベースで、対象者および関連法人を照合した結果、以下の 1 件が確認された。その他、対象者を当事者とする刑事裁判記録は確認されなかった〔DB〕。

※ 当社データベースは両地裁の記録を中心としたもので、全国の裁判所、簡易裁判所、および調停事件を網羅するものではない。

事件の概要

事件番号	東京地方裁判所 令和 4 年（ワ）第 18823 号
事件名	出資金返還等請求事件
原告	川越市在住の会社員 1 名／府中市在住の自営業者 1 名（計 2 名）
被告	相澤 慶一郎（東京都港区海岸 1 丁目の住所表記）／株式会社グランエステート川崎（代表者 相澤慶一郎）／齋田 健吾（藤沢市）／邊見 典正（荒川区）の 4 名
提訴	2022 年 7 月
判決	2023 年 2 月 14 日　欠席判決（被告ら出頭せず）

請求の内容（訴状の要旨）

被告らは原告らに対し、「高速自動売買システム」への出資を勧誘し、出資すれば少なくとも月 10%の配当が得られると説明した。原告らはそれぞれ 100 万円ずつを出資したが、配当は一度も支払われず、元本も返還されなかった。原告らは、被告らの勧誘が当初から配当の意思も能力もない詐欺的なものであったとして、出資金相当額および弁護士費用の支払いを求めた。

判決の内容

主文	内容
1	被告 相澤および被告 株式会社グランエステート川崎は、原告 A に対し、連帯して 110 万円およびこれに対する遅延損害金を支払え
2	被告 齋田は、原告 A に対し、110 万円およびこれに対する遅延損害金を支払え
3	被告 相澤は、原告 B に対し、110 万円およびこれに対する遅延損害金を支払え
4	訴訟費用は被告らの負担とする

訴訟記録から判明した付随事実

- 訴状に記載された被告 相澤の住所は「港区海岸 1 丁目」のタワーマンションで、送達時に調査員が確認した郵便受け表記は別法人名と別姓の個人名であった。同住所は対象者の居住実態と一致していない可能性が高い。
- 共同被告の齋田は、株式会社グランエステート川崎の前代表取締役（2009 年設立時〜2011 年）であり、邊見は同社の元監査役である〔登記〕。本件は、対象者と同社の旧経営陣が一体となって勧誘したものと訴状で主張されている。
- 控訴の記録は確認されず、判決は確定しているものと思われる。判決に基づく強制執行の有無は本調査では確認していない。

分析

本件は、依頼者が現在持ちかけられている「年率 12%の分配を予定する共同出資」と構造が類似している（高利回りの約束、法人を受け皿とする勧誘、被告らが争わず欠席判決）。対象者が「過去に金銭トラブル・訴訟はない」と説明している点は、事実と異なる。出資判断に際しては、最も重視すべき事項である。

11. メディアサーチと分析

① 報道記事（新聞記事データベース）

検索対象	対象者氏名（漢字・かな・ローマ字）、法人名 2 社、関連人物 2 名。全国紙・地方紙・通信社、過去 20 年分
対象者本人	逮捕・起訴・行政処分等の報道は確認されなかった
関連人物（下村 勇介）	2019 年 7 月 7 日付 地方紙：滋賀県警が、電子計算機使用詐欺未遂の疑いで会社役員 3 名を逮捕。うち 1 名が「東京都港区、会社役員 下村勇介（35）」。同人は、別の不動産会社の金融機関口座サーバーに同社の ID・パスワードで不正アクセスし、約 6,985 万円を自身が用意した口座へ送金しようとしたとされる（送金は失敗）。下村は容疑を否認〔報道〕
同（続報）	2021 年 2 月付 全国紙：下村は別件のコンサルティング会社代表としての脱税（約 6,000 万円）で実刑判決〔報道〕

※ 対象者は上記事件の被疑者として報道されていない。ただし、下村が逮捕された 2019 年 7 月時点で、同人は対象者の会社の取締役を退任して 10 か月後であり、両者の事業上の関係は近接している。

② インターネット・SNS

媒体	確認内容	評価
LinkedIn	「グランエステート川崎 代表取締役」として登録。つながり 1 件。職歴・学歴の記載なし。2020 年以降更新なし	情報量が乏しく、経歴の裏づけにはならない
Facebook	本名で登録。「代表取締役 at ネイルサロン Clair」「代表取締役 at グランエステート川崎」。投稿はゴルフ・会食の写真が中心。2024 年以降、高級車・海外旅行の投稿が増加	生活ぶりの発信と、登記上の担保設定・差押の時期が重なる点に留意
法人サイト	mellow-estate-kawasaki.example（ドメインは 2024 年 12 月に失効、現在表示されない）	営業実態の縮小を示唆
集団訴訟・被害者まとめサイト	「高速自動売買システム」出資被害に関する被害者募集ページに、法人名と対象者の姓が記載。投稿は 2021〜2022 年に集中、具体的な被害額の記載は複数	第 10 章の訴訟と同一のスキームと推定される
匿名掲示板	2021 年 2 月の「本日の開廷」スレッドに、第 10 章の事件の期日情報が転載されている	訴訟の存在を裏づける傍証
X（旧 Twitter）	本人と推定されるアカウントなし	—

③ メディアサーチの総合評価

対象者はオンライン上での存在感が中程度である。自ら発信する情報（SNS）は経歴の裏づけに乏しく、生活ぶりの発信と登記上の資金繰りの悪化が時期的に重なる。第三者が発信する情報（被害者まとめサイト・掲示板）は、第 10 章の訴訟と整合しており、同種スキームの被害が複数存在する可能性を示す。報道上、対象者本人の刑事事件は確認されないが、元取締役の刑事事件は、法人の過去の事業運営に対する信頼性を低下させる要素である。

12. 反社会的勢力関連情報

対象者・関連法人 2 社・関連人物 2 名について、当社が収集する暴力団排除関連データ、報道記事、および業界情報と照合した。暴力団・準暴力団・その周辺者としての該当情報は確認されなかった〔DB・報道〕。ただし、本照合はデータベース上の一致を確認するものであり、関係の不存在を証明するものではない。

13. 総合所見と留意事項

確認された事実の整理

区分	事項
整合	法人の実在、代表者としての登記、宅建業免許の有効性（更新申請中）、営業歴 10 年超
不整合	① 本人は宅地建物取引士ではない　②所有不動産は共有・小規模で、2024 年以降の担保設定と差押あり　③同種スキームの出資金返還請求で敗訴（欠席判決）　④出資対象物件を受け皿法人が取得していない　⑤公住所に居住実態なし
要留意	元取締役の刑事事件（2019 年）、事務所の常駐実態の乏しさ、被害者まとめサイトの記載、法人サイトの失効
確認できず	実住所の番地、判決後の弁済の有無、宅建業免許更新の結果、受け皿法人の預金・資金状況（法令上取得不可）

依頼者への留意事項

- 本報告書は、出資の可否を判断するための事実資料であり、当社が出資の適否を判断するものではない。
- 対象者本人に対し、第 10 章の訴訟および第 8 章の担保設定・差押について説明を求めることを推奨する。説明の内容と本報告書の事実との整合性が、判断の材料になる。
- 出資を検討する場合は、受け皿法人による出資対象物件の取得を登記で確認し、出資契約の内容を弁護士に確認することを推奨する。
- 本報告書の内容を対象者または第三者にそのまま開示することは、依頼者と対象者の関係および名誉毀損等のリスクの観点から推奨しない。弁護士への相談資料としての利用は差し支えない。

追加調査の選択肢

- 実住所の特定と居住実態の確認（現地確認・行動確認）
- 出資対象物件の売主・仲介業者への聞き取り（取得予定の真偽）
- 被害者まとめサイト投稿者との接触による、同種被害の実態確認

14. 本報告書の利用について

本報告書は、依頼者からの委任に基づき、株式会社 Japan PI が公開情報および適法な調査手法によって収集した情報を整理したものです。記載内容は調査時点における確認結果であり、将来にわたる正確性を保証するものではありません。登記・名簿・報道等の公的・公開情報は原本の記載に依拠し、聞き取り情報は情報提供者の認識に基づくものです。

本報告書には、本籍・出身地、国籍・民族、宗教・思想、病歴、信用情報など、法令・条例により取得または利用が禁止されている事項は含まれていません。依頼者は、探偵業法第 7 条に基づく誓約のとおり、本報告書を犯罪行為、違法な差別的取扱いその他の違法な目的に用いてはなりません。

株式会社 Japan PI　主任調査員　小山 悟郎
東京都公安委員会 探偵業届出 第 30160155 号／大阪府公安委員会 第 62161286 号

以上