



蒼生法律事務所

sousei law office

＼ 不動産事業者専門 ／

不動産業のための顧問弁護士

契約・賃貸借・労務・所有者不明土地まで。社内に法務部を持つ感覚で。

スタートアップ

月額 3万円

まずは相談先を確保したい

スタンダード

月額 5万円

社内外の相談に広く対応

プライオリティ

月額 10万円

即応も可能

※ 表示はすべて税別です。

大阪弁護士会所属

〒530-0047 大阪市北区西天満4丁目1番20号 リープラザ301

TEL 06-6809-3033 / FAX 06-6809-3034

<https://sousei-fudosan.jp>

不動産・相続トラブルの対応実績700件以上。企業法務の現場で20年以上、宅地建物取引士・不動産賃貸管理士の資格を有する弁護士が在籍。



代表パートナー・所長

高橋 英伸

(1978年生まれ 熊本県出身)

- 1997年 3月 広島県立呉三津田高校卒業
- 2003年 3月 京都大学法学部卒業
- 2006年10月 弁護士登録、栄光総合法律事務所入所
- 2021年 1月 蒼生法律事務所開設



代表パートナー

平野 潤

(1978年生まれ 大阪府出身)

- 1997年 3月 大阪星光学院高等学校卒業
- 2003年 3月 京都大学法学部卒業
- 2004年11月 弁護士登録、弁護士法人ときわ法律事務所入所
- 2011年10月 平野総合法律事務所開設（代表）
- 2018年12月 弁護士法人イノベンティア合流
- 2024年 6月 蒼生法律事務所合流（のちパートナー）



カウンセル

喜田 純章

(1980年生まれ 北海道札幌市出身)

- 2003年 3月 大阪大学法学部卒業
- 2005年 神戸税関（国家公務員Ⅱ種職）
- 2009年 9月 弁護士登録、大阪・京都の法律事務所勤務を経て
- 2023年 1月 蒼生法律事務所入所



アソシエイト

畑山 祐樹

(1996年生まれ 京都府出身)

- 2020年 3月 同志社大学法学部卒業
- 2022年 3月 京都大学大学院法学研究科法曹養成専攻（法科大学院）卒業
- 2025年 4月 弁護士登録、関西での法律事務所勤務を経て
- 2026年 3月 蒼生法律事務所入所

大阪弁護士会所属 / ベテランが対応します（若手は補佐）

一つの案件が、取引・賃貸借・労務の問題を同時に抱えることは珍しくありません。

1 顧客とのトラブル

契約不適合責任、告知義務、仲介手数料や重要事項説明をめぐる紛争。クレームの長期化・SNS拡散も。

2 社内・労使トラブル

未払残業、問題社員の処遇、解雇・雇止め、ハラスメント申告への対応。

3 各種契約書のチェック

売買・媒介・請負・業務委託・サブリース。ひな形の使い回しが、後日の紛争の火種になります。

4 賃料の増減額

借地借家法32条の増減額請求。根拠資料の作り方と交渉・調停の進め方で結果が変わります。

5 明渡交渉・訴訟

家賃滞納、用法違反、老朽化に伴う立退き。解除の可否は「信頼関係」の評価で決まります。

6 所有者不明土地・建物

調査、管理人選任の申立て、管理人との売買協議まで。仕入れの選択肢を広げる手段です。

起きてからでは、選べる手段が減ります。

ビジネスの設計の相談、早期の相談をできる相手がいることが顧問契約の本質です。

いずれも社内規程・書式・説明実務の見直しを伴います。施行日から逆算した準備が必要です。

2026年4月1日

(令和8年4月1日)

改正区分所有法 施行

決議要件の緩和、所有者不明専有部分
管理人の新設など。重要事項説明の追
加項目（宅建業法施行規則改正）も同
日から。

令和7年法律第47号

2026年4月1日

(令和8年4月1日)

住所等変更登記の義務化

変更日から2年以内の申請義務。正当
な理由なく怠ると5万円以下の過料。
施行前の未了分は2028年3月末まで。

不動産登記法76条の5・164条2項

2026年10月1日

(令和8年10月1日)

カスハラ対策の措置義務化

従業員1人でも雇用する全事業主が対
象。方針の明確化、相談窓口、対応マ
ニュアル等の整備が義務に。

令和7年法律第63号

2026年12月1日

(令和8年12月1日)

改正公益通報者保護法 施行

従事者指定義務違反への刑事罰、フリ
ーランスの保護対象化、不利益取扱い
の立証責任の転換など。

令和7年法律第62号

対応の遅れは、行政の助言・指導・勧告、場合によっては企業名の公表に直結します。

顧問契約なら、就業規則・対応マニュアル・契約書式の改定まで、施行日に間に合う形で併走します。

同じ弁護士に頼むとしても、「いつ相談できるか」で結果もコストも変わります。

	スポットでのご依頼	顧問契約
相談までの時間	自分で探す・紹介を受ける → タイムロスあり	相談したい時にすぐに
相談の費用	1時間を超えるとタイムチャージ（割引なし）	月額に含まれる（割引あり・時間の目安は次頁）
前提の説明	案件ごとに一から説明が必要	事業内容・物件・社内事情を把握済み
連絡方法と速度	日程調整のうえ面談・電話	緊急のものはChatwork／LINE／電話等で即時に着手
契約書の扱い	紛争になってから検討となりがち	締結前にリスクを潰し、書式を整備
社内への効果	属人的、担当者の勘に依存、継続性なし	判断基準が社内に蓄積し、再発が減る

予防法務の費用は、紛争処理の費用より圧倒的に小さい。

スタートアップ

月額 **3** 万円

従業員10人未満かつ売上2億円未満の事業者

- 相談の目安 月1時間
- 契約書レビュー 月1件
- 初回返信 3営業日内
- 着手金・報酬を10%割引

まず「いつでも相談できる相手」を確保したい

おすすめ

スタンダード

月額 **5** 万円

契約と労務が日常的に動く不動産会社全般

- 相談の目安 月2時間
- 契約書レビュー 月2件+簡易な作成
- 初回返信 3営業日内
- 着手金・報酬を15%割引

最も多くの顧問先が選ぶ標準プラン

プライオリティ

月額 **10** 万円

案件量が多く、即応と体制整備を求める事業者

- 相談の目安 月5時間・件数上限なし
- 契約書レビュー 上限なし
- 初回返信 当日~翌営業日（緊急時）
- 着手金・報酬を20%割引
- 弁護士2名体制

実質的な「法務即応部隊」として機能します

※ 表示はすべて税別です。 ※ 弁護士の執務をタイムチャージでカウントし、年間の執務総額が顧問料の年額を上回る場合は差額を申し受けます。恒常的に上回る場合は、契約更新時に適切な額へ増額します。 ※ 対外的な代理人業務は別料金ですが、短時間の代理人業務・債権回収は顧問契約の範囲内で処理できる場合があります。

	スタートアップ 月額3万円	スタンダード 月額5万円	プライオリティ 月額10万円
対象の目安	従業員10人未満／売上2億円未満	不動産会社全般	案件量が多い事業者
相談時間の目安	月1時間	月2時間	月5時間・件数上限なし
初回レスポンス	3営業日内	3営業日内	当日～翌営業日（緊急時）
チャット相談	○	○	○
契約書レビュー	月1件程度	月2件程度＋簡易な作成	上限なし
契約書の作成	別途お見積り	簡易なものは範囲内	範囲内
労使対応への立会い	別途お見積り	○	○（優先手配）
従業員の私的相談	オプション	オプション	標準装備
着手金・報酬の割引	10%	15%	20%
所有者不明土地の調査	初期見立てまで	調査・受任可否の判断まで	優先着手＋定例での案件検討
担当体制	担当弁護士1名	担当弁護士1名	弁護士2名体制

※ 表示はすべて税別です。いずれのプランも初回のご相談は無料。契約期間は1年、以後1年ごとの自動更新です。

売買・仲介のトラブル

契約不適合責任、説明義務違反、手数料をめぐる紛争。買主・売主どちらの立場でも対応します。心理的瑕疵は、国土交通省「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」（令和3年10月8日公表）を踏まえた告知の線引きから助言します。

民法562条～／宅建業法35条・47条

各種契約書のチェック・作成

売買、媒介、請負、業務委託、サブリース、管理受託。一人親方やフリーランスの営業担当への発注は、フリーランス新法（2024年11月1日施行）の書面明示義務にも留意が必要です。

特定受託事業者に係る取引の適正化等に関する法律

賃料の増額・減額

借地借家法32条1項は強行法規であり、賃料自動増額特約によってその適用を排除することはできません。サブリース契約にも同項が適用されると判断されています。

最判平成15年10月21日 民集57巻9号1213頁

明渡交渉・訴訟

滞納・用法違反・老朽化に伴う立退き。催告期間内に滞納賃料の支払がなくても、信頼関係を破棄するに至る程度の不誠意が認められなければ解除は認められません。証拠の積み上げ方から設計します。

最判昭和39年7月28日 民集18巻6号1220頁

債権回収・請負代金トラブル、土地明渡、境界紛争、共有不動産の処分、事業承継・相続にも対応しています。

1 問題社員・退職

能力不足、無断欠勤、顧客情報の持ち出し、競業。解雇・雇止めの可否判断、退職勧奨の進め方、退職代行への対応まで一貫して助言します。

2 ハラスメント／カスハラ

社内のパワハラ・セクハラ申告への調査と処分。あわせて、2026年10月1日に義務化されるカスタマーハラスメント対策（方針の明確化、相談体制、対応マニュアル）の整備を支援します。

3 内部通報・コンプライアンス

2026年12月1日施行の改正公益通報者保護法に対応した規程の改定と運用。外部窓口としての受付・調査も承ります（プライオリティプランは標準装備）。

従業員の私的な相談にも対応できます。

会社に対しては秘密を守り、福利厚生として位置づけます。
（スタートアップ・スタンダードはオプション、プライオリティは標準装備）。

所有者不明土地（建物）管理人という選択肢

所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない土地について、必要があると認めるときは、裁判所は、利害関係人の請求により、所有者不明土地管理人による管理を命ずることができます。建物についても同様です。民間の買受希望者も「利害関係人」に当たりうるため、隣地を購入せずとも申立てが可能です（弊所のご説明で初めて知る事業者の方が多い制度です）。

民法264条の2第1項（2023年4月1日から利用可能）

実績（一例）

大阪市内で数十年放置され廃墟となっていた土地建物について、管理人制度を利用し、工務店が坪40万円で管理人から取得。その後、周辺土地とあわせて更地を造成し、デベロッパーに対して坪120万円で売却できました。
（依頼者の了解を得て掲載しております。）

顧問先は優先着手

仕入れ候補の一次スクリーニング（登記・現況・受任可否の見立て）を顧問料の範囲内で行います。

着手金0円・完全成功報酬

成功報酬は55万円～。物件の適正購入額を受任時に定め、より安く買えた場合に報酬を増額します。
※ 調査の結果、複雑な相続案件と分かった場合などは着手金をいただく場合があります。

実費は事前のご負担

裁判実費・予納金（小規模で30～50万円）・登録免許税。予納金は返還制度があります。

※ 管理が不全でも、建物の著しい老朽化が明らかでない場合は、管理命令が出ても売却許可までは出ないことがあります。登記上も実質的にも区分所有建物でないことが必須です。

空き地・空き家 特化サイト https://sousei.co/unknown_p/

STEP 1

初回無料相談

現在の課題、過去のトラブル、社内体制を60分程度でうかがいます。

STEP 2

プランのご提案

想定される業務量から、3プランのいずれかと運用方法をご提案します。

STEP 3

顧問契約の締結

契約期間は1年、以後1年ごとの自動更新。翌月からの開始も可能です。

STEP 4

運用開始

チャットグループを開設し、担当弁護士と直接つながる体制をつくりまします。

まずは初回無料のご相談から

TEL 06-6809-3033

受付 9:00～18:00（土日祝を除く）／ FAX 06-6809-3034

お問い合わせフォーム <https://sousei-fudosan.jp/contact/>

弁護士 高橋 英伸（代表パートナー・所長）

弁護士 平野 潤（代表パートナー）

弁護士 喜田 純章（カウンセラー）

弁護士 畑山 祐樹（アソシエイト）

蒼生法律事務所（大阪弁護士会所属） 〒530-0047 大阪市北区西天満4丁目1番20号 リープラザ301
大阪メトロ／京阪電鉄「北浜駅」徒歩7分・「淀屋橋駅」徒歩9分、大阪メトロ「南森町駅」徒歩9分

不動産特化サイト <https://sousei-fudosan.jp>
事務所サイト <https://sousei.co>