



環境リスク業界篇

設備を片付けても、
環境リスクは片付かない。

対象例

メッキ

塗装

表面処理

化学品

樹脂

ゴム

鑄造

熱処理

印刷

電池



撤退時に見落とされやすい環境リスクを、
現場視点で整理した小冊子です。



環境リスクは、 撤退の最後に表面化する

通常撤退では、設備・在庫・人員・契約・税務清算が
主な論点になります。

しかし、環境リスクのある業界では、目に見えない場所にある
汚染や残留物が、撤退の最後になって表面化します。

見落とすと、想定外の費用・責任・時間が発生します。

通常の撤退論点



環境リスク業界で追加される論点



止まりやすい場面

- 大家から「この汚れは誰の責任ですか？」と聞かれる
- 買い手から「土壌調査は終わっていますか？」と聞かれる
- 税務側から「処分証明はありますか？」と聞かれる

環境問題は、最後に出てくる“追加論点”ではなく、
初動で織り込むべき撤退論点です。



この業界で多い 7つの撤退地雷

1



薬品・溶剤の残置地雷

少量の残りでも、最後まで処分先と証明が必要になる。

2



廃液・汚泥の処分証明地雷

処分した事実より、数量・委託先・証明の整合が問われる。

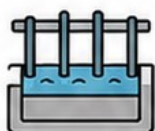
3



排水溝・ピット・床下地雷

見えない場所の残留物が、撤去後に問題化する。

4



メッキ槽・塗装ブース地雷

設備の中や配管内に残液・付着物が残ることがある。

5



土壌・地下水調査地雷

売却や用途変更の段階で、調査の必要性が浮上する。

6



大家との原状回復地雷

清掃で済む話と、環境責任の話は別物。

7



税務清算との接続地雷

廃棄費用・除却損・環境対応費の根拠が必要になる。

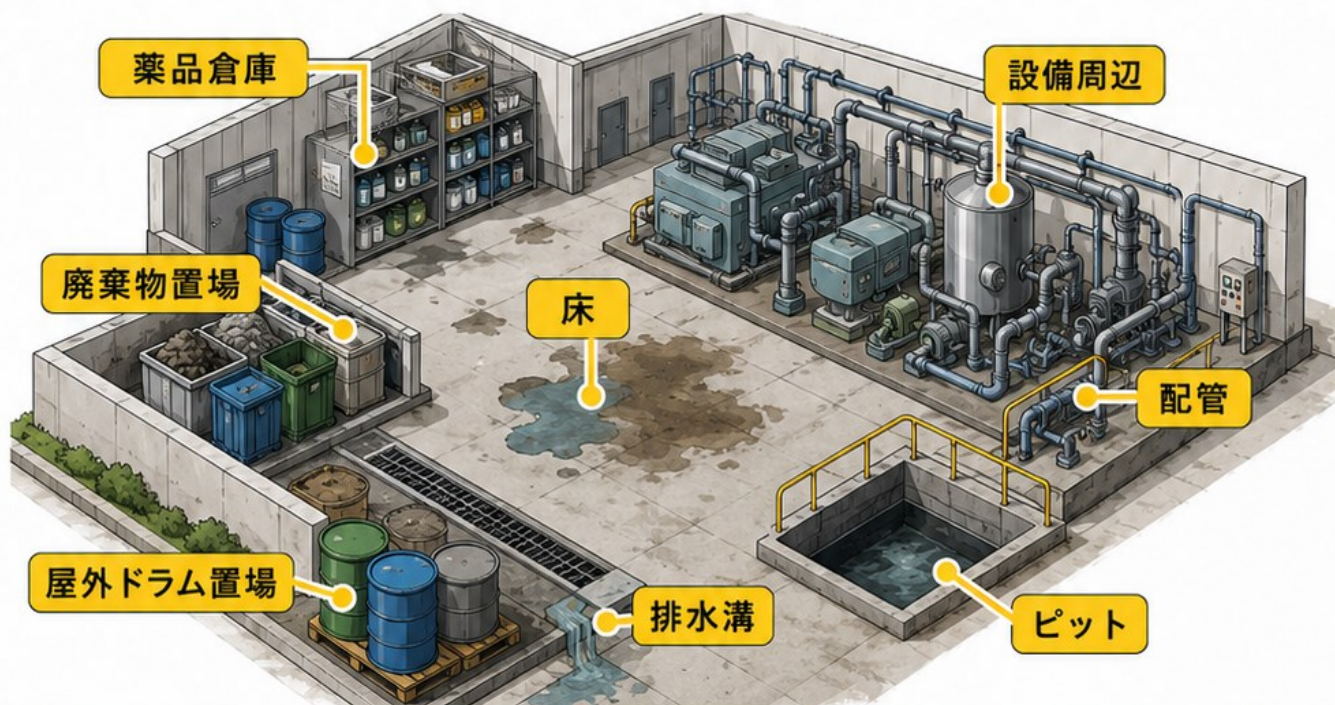


共通点

地雷の多くは、現場では終わっていても、紙と証拠の上では終わっていないことにあります。



地雷は現場の どこに隠れているか



確認場所	見るポイント
床	ひび割れ・染み・腐食跡
排水溝	汚泥・沈殿物・異臭・変色
ピット	廃液残り・油膜・沈殿
配管	残液・漏洩跡・詰まり
薬品倉庫	ラベル不明品・期限切れ・少量残置
廃棄物置場	危険廃棄物と一般廃棄物の混在
設備周辺	付着物・残液・洗浄不足
屋外	雨水経路・排水口・ドラム缶置場

撤去対象そのものだけを見ると、見えない地雷を見落とします。



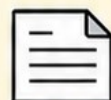
捨てたつもりでも、 証拠がなければ残っている

環境リスク業界では、
「処分したこと」より「証明できること」が重要です。
現場で終わっていても、証拠が不足すると、
税務・大家・買い手への説明が止まります。

対象	必要な証拠
 廃液	処分契約、数量記録、処分証明、写真
 汚泥	重量記録、移転記録、受入証明
 薬品	在庫一覧、処分先資格、引渡記録
 危険廃棄物	業者許可証、契約書、管理記録
 設備撤去	撤去前後写真、売却・廃棄契約、発票
 土壌調査	調査報告、採取位置、結果報告
 原状回復	施工写真、完了確認書、大家確認書



証拠がなければ、
現場で終わっていても、紙の上では終わっていない。





大家・買い手・当局・税務局はここを見る

1 大家

原状回復、床・壁・排水溝、
次の入居者への影響

- 床・壁・設備の
汚染状況
- 原状回復の
範囲と費用
- 次の入居者への
引き渡し可否



2 買い手

土地建物の瑕疵、環境DD、
追加費用の有無

- 土地・建物の
瑕疵リスク
- 環境デュー
デリジェンス
(環境DD)の確認
- 追加費用・
将来リスクの有無



3 環境当局

危険廃棄物、排水、土壌、
処分記録

- 危険廃棄物の
管理状況
- 排水・地下水の
排出状況
- 土壌汚染の有無
- 処分記録・
マニフェストの確認



4 税務局

廃棄費用、除却損、発票、
処分価格の妥当性

- 廃棄費用の
妥当性
- 除却損の計上
適正性
- 発票・証憑の
整合性
- 処分価格の
妥当性



本社

- 偶発債務、追加損失
- 誰が責任を負うか



現地スタッフ

- 誰が説明するか
- 過去資料が
残っているか



環境問題は、環境部門だけの問題ではありません。
大家・買い手・税務・本社まで波及します。



売却・更地化は、 環境DDで止まることもある

土地建物の売却や更地化では、価格や条件だけでなく、
環境リスクの有無が見られます。

買い手は、土壌・地下水・危険廃棄物・原状回復費用・
将来追加費用を確認します。

準備不足だと、価格の見直し、交渉のやり直し、
売却先の離脱につながります。

買い手が見るポイント



土地利用履歴



土壌・地下水リスク



危険廃棄物の処分履歴



原状回復費用



将来追加費用



起こりやすいこと



環境DDの追加要求



売却価格の見直し



買い手の社内稟議停滞



更地化コストの増加



売却先の離脱



要点

売却価格だけでなく、
後から出る環境コストまで見られます。



よくある失敗パターン

撤退現場では、終わったつもりが後で問題になるケースがよくあります。

1 設備を先に売ってしまった

あとから設備内の残液・付着物・配管の確認ができなくなった。



2 処分業者に任せきりにした

処分証明、許可証、数量記録の整合が取れなかった。



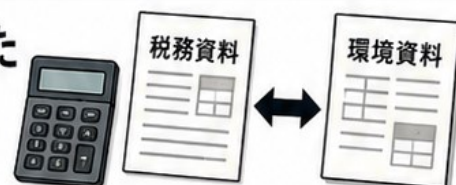
3 大家と口頭合意で進めた

退去後に床・排水溝・臭気・汚れを指摘された。



4 税務清算資料と環境資料が分かれた

廃棄費用や除却損の説明が
つながらなかった。



5 土壌調査を最後まで先送りした

売却・用途変更・更地化の段階で
止まった。



共通点

『終わったつもり』が、一番危ない地雷です。



書類の専門家だけでは、 床下の地雷は見えない

環境リスク業界の撤退では、弁護士や会計士の役割だけでなく、
現場確認と証拠化をつなぐ役割が必要です。

弁護士



- 契約・労務・清算手続
- 交渉や書面整理
- 法的な進め方の確認

会計士・税務



- 税務清算
- 発票・証憑・帳簿
- 除却損や費用処理

現場総監



- 排水溝・ピット・床下確認
- 薬品・廃液・汚泥の実態把握
- 写真・一覧・証明の接続

契約・人



帳簿・証憑



現場確認・証拠化



撤退完了



要点

書類と現場をつなぐ役割があって、
初めて撤退は閉じます。



撤退前90日でやること

環境リスク業界では、後ろ倒しになるほど選択肢が減ります。
撤去前から逆算して準備します。

タイミング	やること
● 90日前	 環境リスク工程の棚卸し
● 75日前	 薬品・廃液・汚泥・危険廃棄物の一覧化
● 60日前	 処分業者の許可証・契約・費用確認
● 45日前	 排水溝・床・ピット・配管の現場確認
● 30日前	 大家との原状回復範囲の書面化
● 20日前	 撤去前写真・処分前写真の保存
● 10日前	 証明書類・発票・処分記録の整理
● 撤去後	 現場完了確認、大家確認、 税務清算資料への接続



要点

遅いほど、費用も手戻りも増えます。



3つ以上空欄なら、 撤退前に一度確認を

次の項目に空欄や不明点が多い場合、
撤退後に説明が止まる可能性があります。

確認項目		確認
1	危険廃棄物の一覧がある	☐
2	廃液・汚泥の処分証明が揃っている	☐
3	薬品在庫の数量と保管場所が分かる	☐
4	排水溝・ピット・配管の状態を確認した	☐
5	土壌調査の要否を確認した	☐
6	大家との原状回復範囲が書面化されている	☐
7	設備撤去前後の写真を残すルールがある	☐
8	廃棄・売却・処分費用の発票が揃う	☐
9	環境対応費用を税務清算資料につなげている	☐
10	本社に環境リスクの概算説明ができる	☐



診断の目的

不安を煽ることではなく、見落としを早く見つけることです。



撤退は、片付けではなく、 証明付きで終わらせる仕事です

環境リスク業界の撤退では、現場の片付け、証拠の整理、関係者への説明がつながって初めて終わります。

1 見落とされやすい地雷



● 排水溝・ピット・
床下



● 薬品・廃液・汚泥



● 土壌・地下水・
原状回復

2 必要なこと



● 現場確認



● 写真・一覧・
証明の整理



● 税務清算資料
との接続

3 この小冊子の役割



● 撤退前の
見落とし防止



● 関係者との
共通認識づくり



● 初動での整理の
きっかけ

シリーズ例



自動車部品業界



環境リスク業界



合併企業



税務清算



銀行・担保

ご相談・情報交換はこちら



会社名

上海晃金企業管理有限公司



担当者

飯塚 晃



Mail

iizuka_a@hanghui-inc.com



WeChat

153-8718-0840



環境問題は、後から片付けるのではなく、
撤退前に織り込むべき論点です。